

### 第3章 空き家の現状

#### 1 住宅・土地統計調査の結果

住宅・土地統計調査(総務省統計局所管)は、5年ごとに実施され、住戸(住宅及び住宅以外で人が居住する建物)に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにしています。

(用語の定義)

住宅・土地統計調査における「空き家」は、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に分類され、その定義は以下のとおりになっています(表2)。

表1 住宅・土地統計調査における空き家の分類・定義

二次的住宅	別荘(週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で普段は人が住んでいない住宅)及びその他(普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりしている住宅)を合計したもの
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院等のために取り壊すことになっている住宅

#### (1)町の空き家の現状

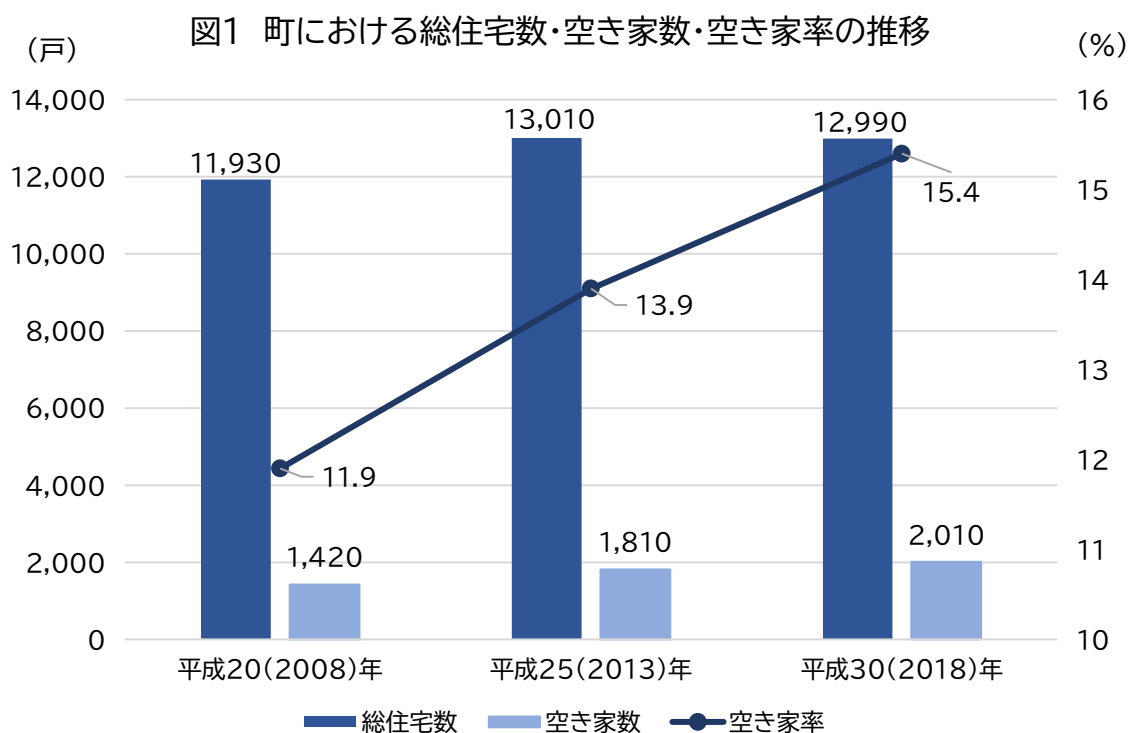
平成30(2018)年度における町の総住宅数は12,990戸で、平成25(2013)年度に比べ20戸減少し、空き家数は2,010戸と平成25(2013)年度より200戸増加しています。また、空き家率は15.4%と、平成25(2013)年度の13.9%に比べ1.5ポイント増加しています。(図1)

分類別内訳では「賃貸用の住宅」が1,300戸と最も多く、次いで、「その他の住宅」、「二次的住宅」と続いています。また、管理不全となる可能性が高いとされている「その他の住宅」は620戸と、平成25(2013)年度より60戸増加しています。(図2)

表2 住宅・土地統計調査の比較

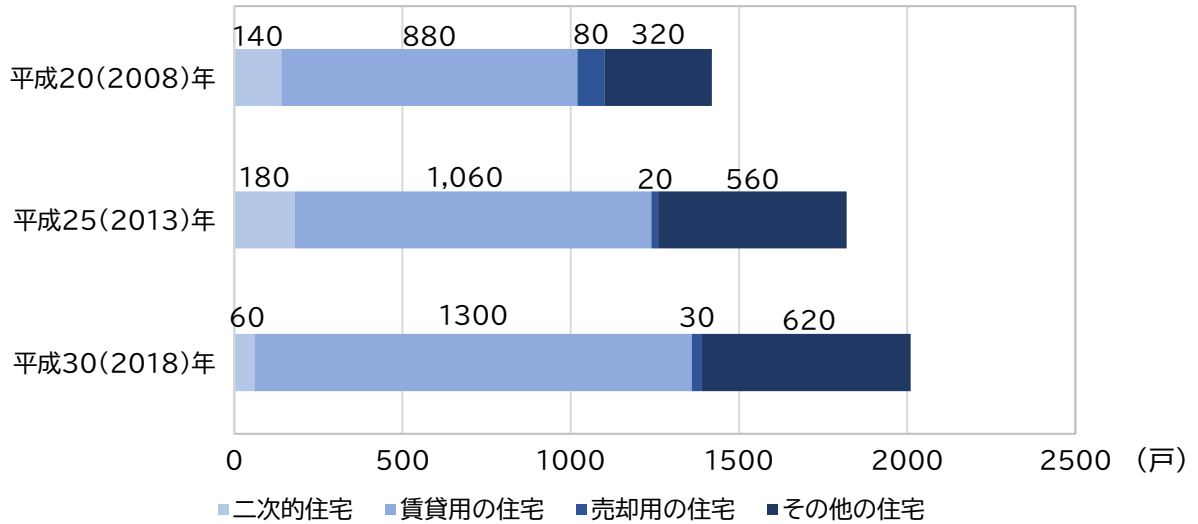
調査年	平成 25(2013)年度	平成 30(2018)年度
対象物件	○住宅 ○住宅以外で人が居住する建物(会社や学校の寮等)	
空き家数	1,810 戸 (「その他の住宅」は 560 戸)	2,010 戸 (「その他の住宅」は 620 戸)
建物総数	13,010 戸	12,990 戸
空き家率	13.9%	15.4%
調査の特徴	全国一斉に行われる統計調査で、空家法で規定する空家等以外の建物も含まれますが、全国を同条件で調査しているために、他市町村との比較がしやすい指標となります。本調査における空き家の分類のうち、「その他の住宅」が管理不全となる可能性が高いとされています。	

※住宅・土地統計調査では、共同住宅の空室を一室単位で空き家として含みます。また、入居前の新築住宅や建築中の住宅であっても戸締りができる程度になっている場合は、内装が完了していても空き家を含んでいます。そのため、戸建て住宅を対象とし、水道の閉栓情報を基に実施した空き家実態調査とは、空き家数が異なります。



出典:平成 30 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)をもとに作成

図2 住宅・土地統計調査における町の空き家の分類別内訳



出典:平成 30 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)をもとに作成

※住宅・土地統計調査は抽出調査であり、端数処理が行われているため、図1及び図2の空き家数の合計値が合わない場合があります。

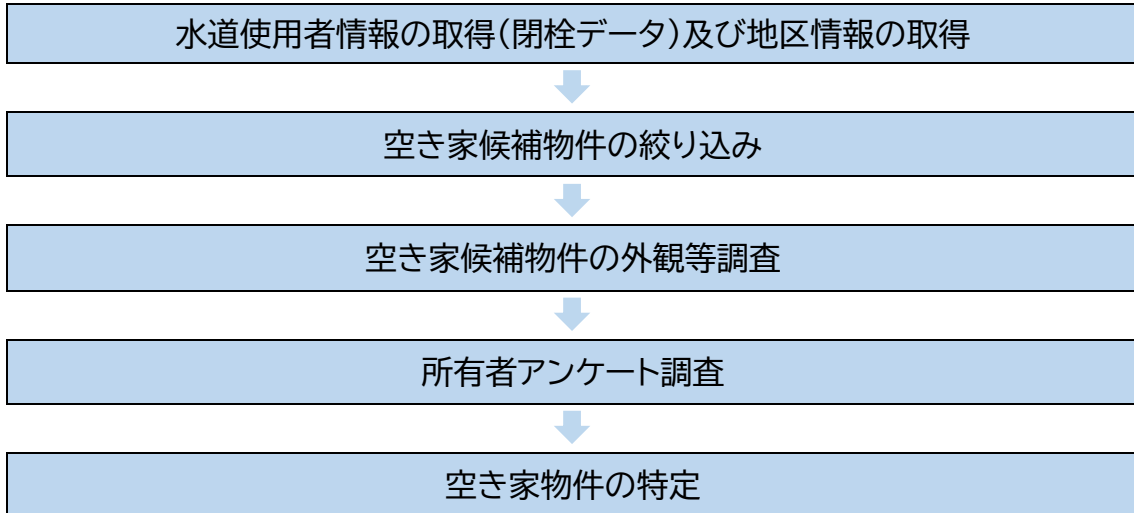
## 2 空き家実態調査の結果

町では、町内全体の空き家の分布傾向や所有者等の意向等から発生原因や特性を明確化し、空家等の適正管理及び流通促進を図るために、令和 2 年度(2020 年度)に実態調査を実施しています。

### (1)調査方法

神奈川県企業庁より、県営水道を6か月以上の閉栓及び6か月間の水道使用量が6㎡未満の戸建て住宅(独立住宅)の情報を取得し、住民基本台帳や住宅地図から把握可能な範囲での物件の現状把握、現地での外観等調査のほか、近隣住民や各地区からの情報提供により空き家を特定しました。

【実態調査のフロー図】



(2)調査結果

ア. 地区ごとの空き家分布状況

調査により空き家と判定した物件数は 520 件であり、空き家は町内全域に分布しています(表 3)。

表3 地区ごとの空家等分布状況

地区	建物棟数	空き家数	空き家率
一色	309	31	10.0%
中里	462	16	3.5%
中里二丁目	492	17	3.5%
二宮	2,832	163	5.8%
山西	2,318	120	5.2%
川匂	239	11	4.6%
百合が丘	1,132	83	7.3%
緑が丘	706	13	1.8%
富士見が丘	1,222	63	5.2%
松根	152	3	2.0%
総計	9,864	520	5.3%

イ. 所有者アンケート調査の結果

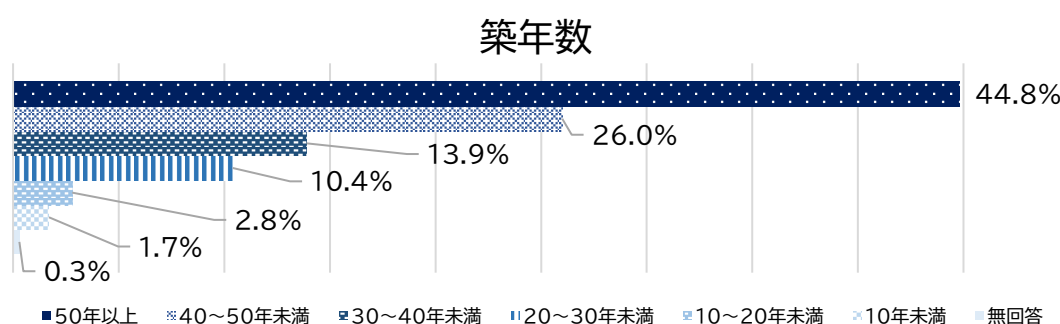
今後の活用意向などを把握することを目的に空家等の所有者に対し、アンケート調査を実施しました。

表4 所有者アンケート調査回収結果

調査対象	585 件(外観等調査により空き家候補)
回収結果	288/585(回収率:49.2%)

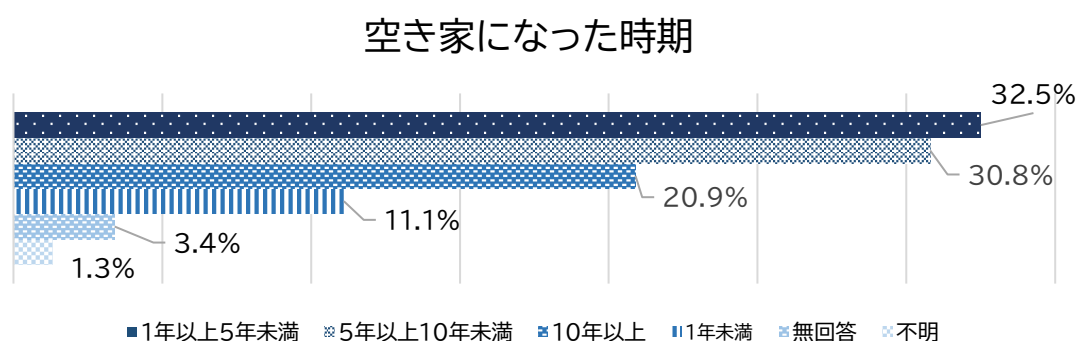
a. 空家等の特徴

空き家の築年数は、「50年以上」が129人(44.8%)で最も多く、次いで「40～50年未満」が75人(26.0%)、「30年～40年未満」が40人(13.9%)の順になっており、旧耐震基準である昭和55年以前が約7割を占めています。



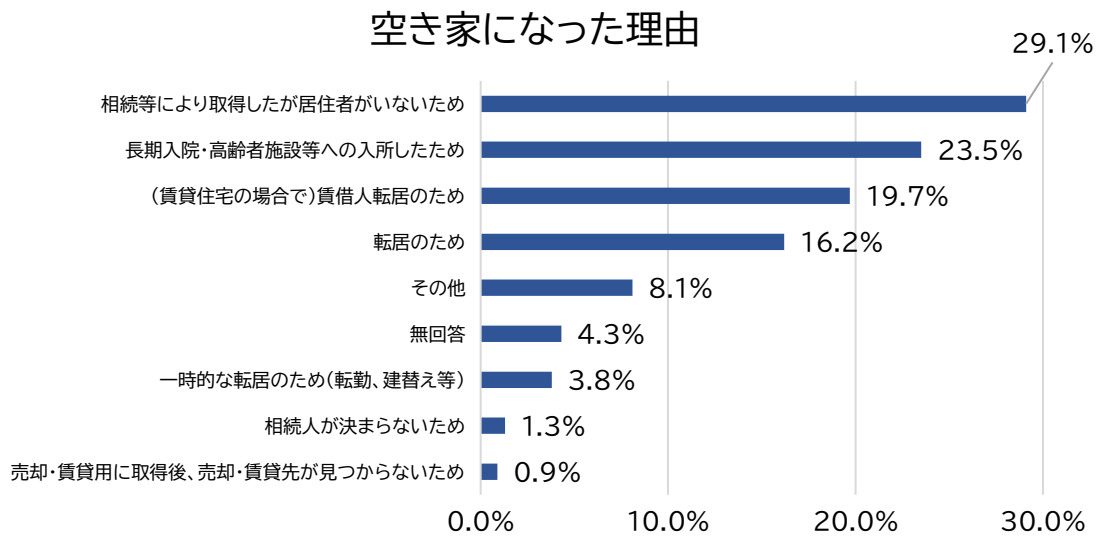
b. 空家になった時期

建物を常時使用しなくなった時期は、「1年以上5年未満」が76人(32.5%)で最も多く、次いで「5年以上10年未満」が72人(30.8%)、「10年以上」が49人(20.9%)の順になっています。



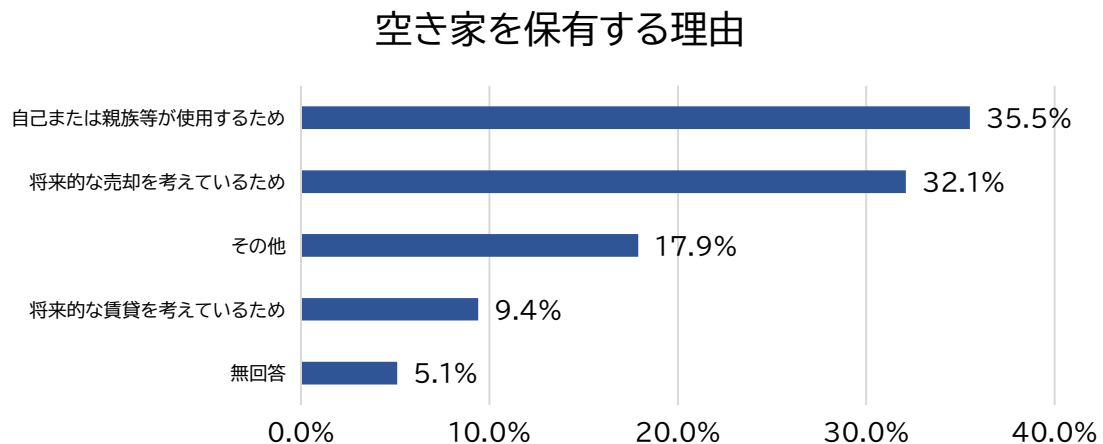
c. 空家になった理由

建物を常時使用しなくなった理由は、「相続等により取得したが居住者がいないため」が68人(29.1%)で最も多く、次いで「長期入院・高齢者施設等へ入所したため」が55人(23.5%)、「(賃貸住宅の場合で)賃借人転居のため」が46人(19.7%)の順になっています。



#### d. 空き家を保有する理由

空き家を保有する理由は、「自己または親族等が使用するため」が 83 人 (35.5%) で最も多く、次いで「将来的な売却を考えているため」が 75 人 (32.1%)、「その他」が 42 人 (17.9%) の順になっています。



#### e. 維持管理の頻度

維持管理の頻度は、「随時行っている(最低でも1か月に1回)」が 100 人 (42.7%) で最も多く、次いで「年に数回(数ヶ月に1回程度)」が 91 人 (38.9%)、「年に1回程度」が 19 人 (8.1%) の順になっています。

## 維持管理の頻度

