



第2章 本市の空家等を取巻く現状と課題

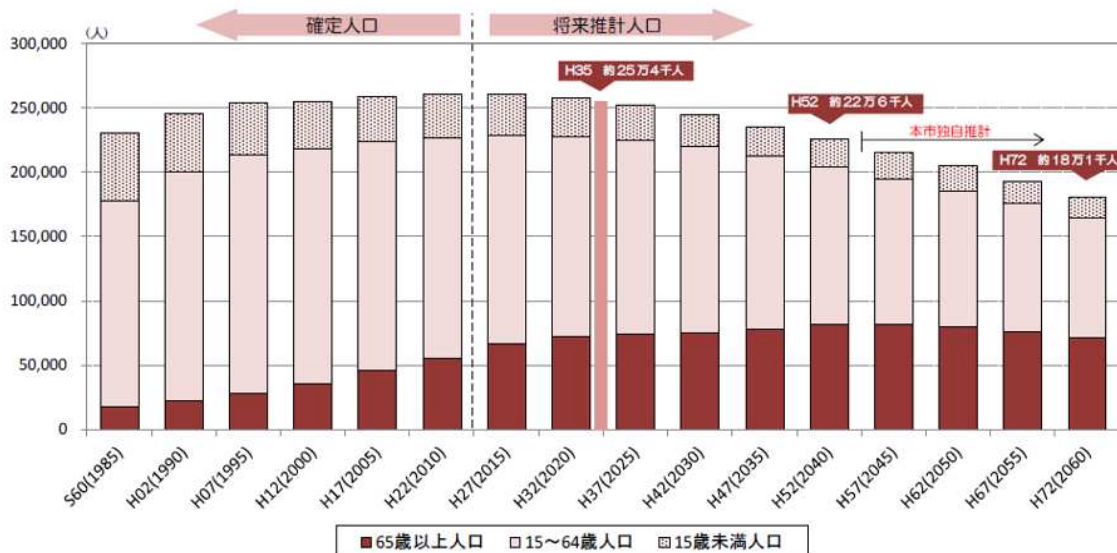
1 人口等の推移

これまで増加を続けてきていた本市の総人口は、平成22年（2010年）11月の260,863人をピークとして減少傾向に転じており、平成29年（2017年）1月では、258,141人となっています。国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、今後、少子化・高齢化の進展などによる自然減によって人口減少がさらに進み、平成52年（2040年）には約226,000人にまで減少するとされています。

こうした人口の減少傾向の中、65歳以上の高齢者については、平成24年（2012年）から平成29年（2017年）までの5年間で1万人以上増加し、高齢化率では、平成27年（2015年）に25%を超えて、4人に1人が高齢者である状況となっており、急速かつ確実に高齢化が進んでいることがうかがわれます。

また、高齢化が進むとともに、将来的に空家等となってしまう可能性も考えられるひとり暮らし高齢者についても増加する傾向にあることから、ひとり暮らし高齢者に対して、特に空家等に関する周知啓発や対策を講じていくことが必要であると考えられます。

【人口の推移と見通し】



- 【備考1】 平成22（2010）年までは、総務省「国勢調査」から作成
- 【備考2】 平成27（2015）年からは、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計を基にして作成
- 【備考3】 平成35（2023）年の人口推計値は、国立社会保障・人口問題研究所において推計値が公表されていないことから、平成32（2020）年と平成37（2025）年の総人口を直線的に補間*して算出

出典：平塚市総合計画

【高齢者の状況】

	平成24年 (2012年)	平成25年 (2013年)	平成26年 (2014年)	平成27年 (2015年)	平成28年 (2016年)	平成29年 (2017年)
総人口	260,149	259,179	258,076	256,970	258,273	258,141
高齢者(65歳以上)	56,855	59,607	62,292	65,131	66,959	68,618
高齢化率	21.9%	23.0%	24.1%	25.4%	26.1%	26.8%
世帯数	105,000	105,393	105,774	106,319	107,340	108,679
ひとり暮らし高齢者数	2,754	2,856	3,310	5,239	5,550	5,810

出典：平塚市統計資料（国勢調査を基にした推計人口、総人口は不詳者を含む。高齢化率は不詳を除いて算定。各年1月1日現在）
ひとり暮らし調査（平成26年までは75歳以上、平成27年以降は70歳以上を対象とした）

2 住宅の状況

（1）新築の状況

本市の戸建て住宅新築戸数は、例年1,000戸前後で推移し、ほぼ横ばいとなっています。建て替えなどによる減失を考慮していないものの、近年では新築戸数が世帯数の増加を大きく上回る状況が多くなっていることから、市内の住宅ストックの供給が過剰となっているとみることもでき、これらが空家等の増加の一因にもなっているものと考えられます。

【市内の新築戸数と世帯数の推移】

	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成24年 (2012年)	平成25年 (2013年)	平成26年 (2014年)	平成27年 (2015年)	平成28年 (2016年)
新築戸数	1,495	1,194	948	1,090	1,031	1,082	1,206
世帯増減	1,384	1,213	393	381	545	520	1,064

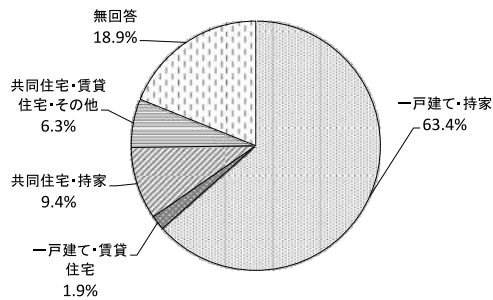
※新築戸数は固定資産税課資料による。
※世帯増減は住民基本台帳の世帯動態による。

（2）高齢者の居住形態

本市調査による高齢者の居住形態と所有の関係をみると、次のとおりとなっており、賃貸等の共同住宅などに比べて、退去後に再入居、利活用される可能性が比較的低く、空家等となることも考えられる「一戸建て・持ち家」に居住する高齢者が多いとみられます。

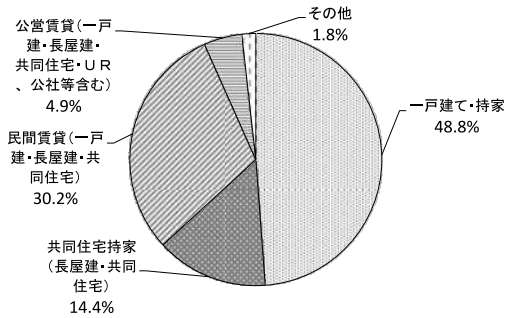
また、「住宅・土地統計調査」による調査（市内のすべての住居を対象）と比較してみても、高齢者世帯の住居が「一戸建て・持家」である比率が他の世代よりも高い状況であることがうかがえます。

【高齢者の住居形態と所有の関係】



出典：一般高齢者調査（平成 28 年）＝高齢者（65 歳以上）を対象としたアンケート方式による調査（回答率 74.2%）

【市内住居の住居形態と所有の関係】



出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

3 空家等の概況

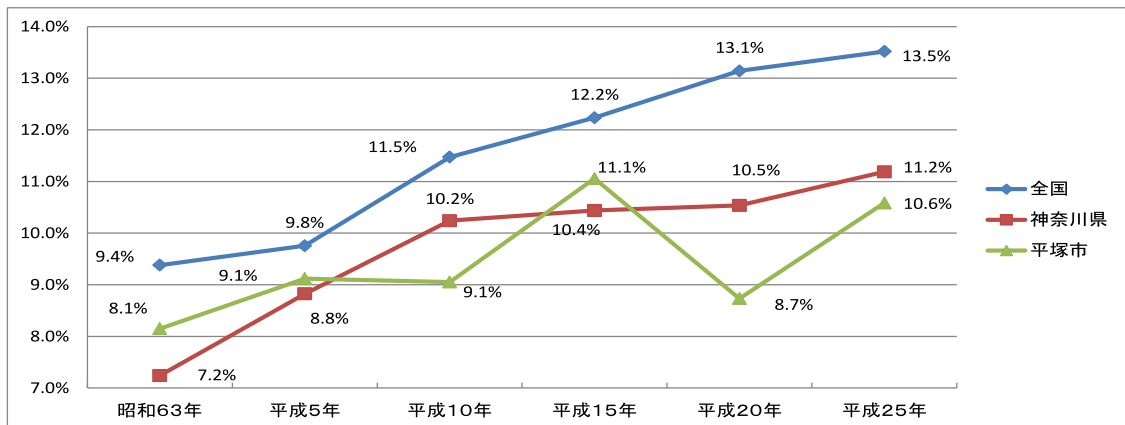
「住宅・土地統計調査」によれば、空家（賃貸住宅空き室、別荘等の二次的住宅や売却用の建物等を含む）について、全国では、世帯数と住宅数がほぼ一致した昭和38年（1953年）から一貫して増加し続けている状況です。平成10年（1998年）調査で500万戸を超え、直近の平成25年（2013年）調査では過去最高の約820万戸となっています。神奈川県、本市をみても同様の傾向となっており、同調査による本市の空家率は、10%を超える状況です。

【空家数の推移】

	昭和63年 (1988年)	平成5年 (1993年)	平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)
全国	3,940,400	4,475,800	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,196,400
神奈川県	195,700	271,200	349,100	391,600	428,600	486,700
平塚市	6,600	8,120	8,870	11,860	9,580	12,170

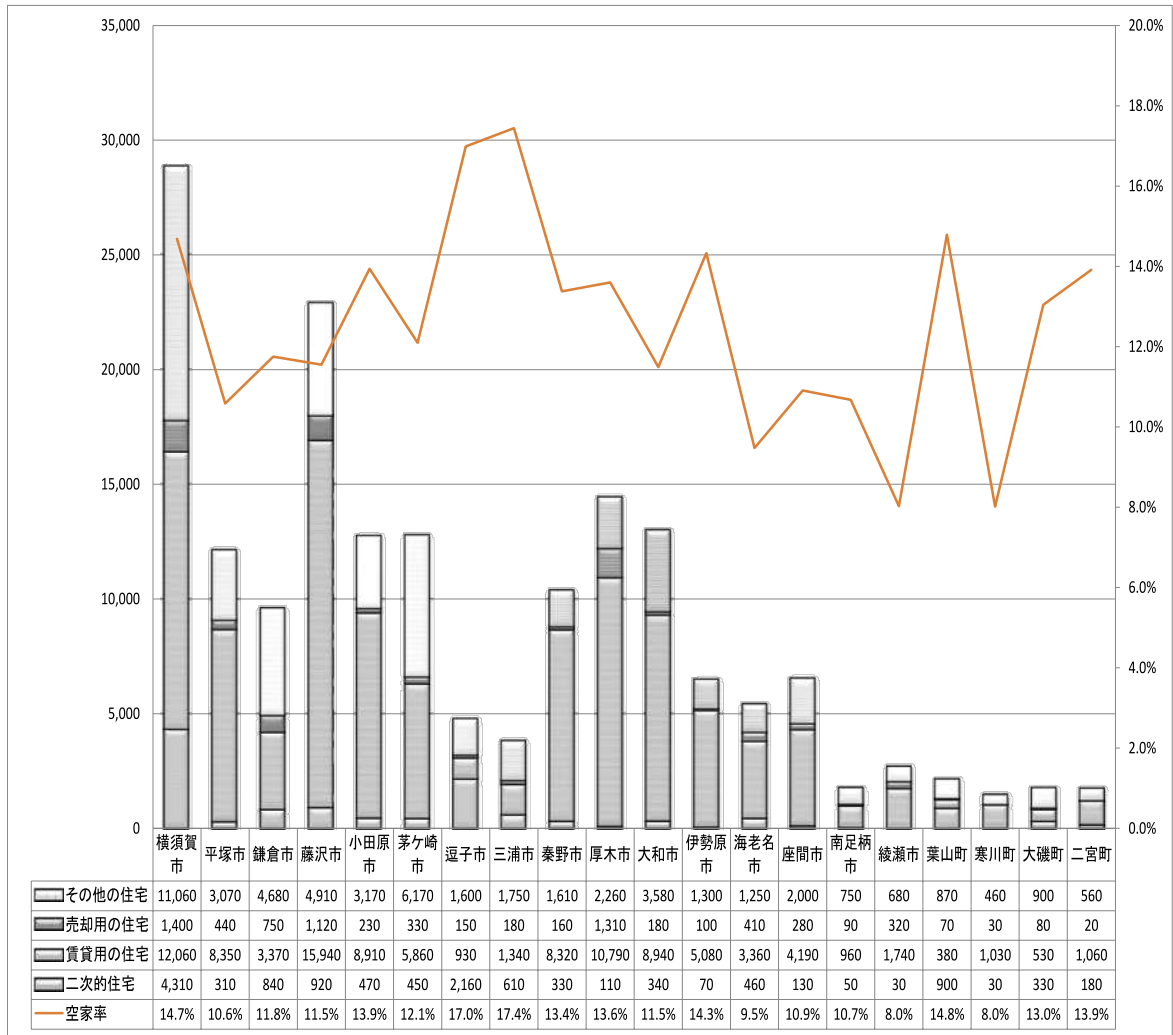
出典：住宅・土地統計調査

【空家率の推移】



出典：住宅・土地統計調査

【近隣自治体の空家件数と空家率】



出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

4 本市の空家等の実態

(1) 空家等の分布状況

市内各地区の空家件数（戸建て住宅のみを対象）の把握と意識調査を目的として、平成28年度（2016年度）に行った、自治会に対する空家等に関するアンケート調査及び本市の空家等調査による、市内各地区の空家等の実態は次のとおりとなっています。本調査結果による本市全体の戸建て住宅における空家率（戸建て住宅全体に占める空家等の割合）は1.84%であり、地区により最大で1%程度の差異がみられます。

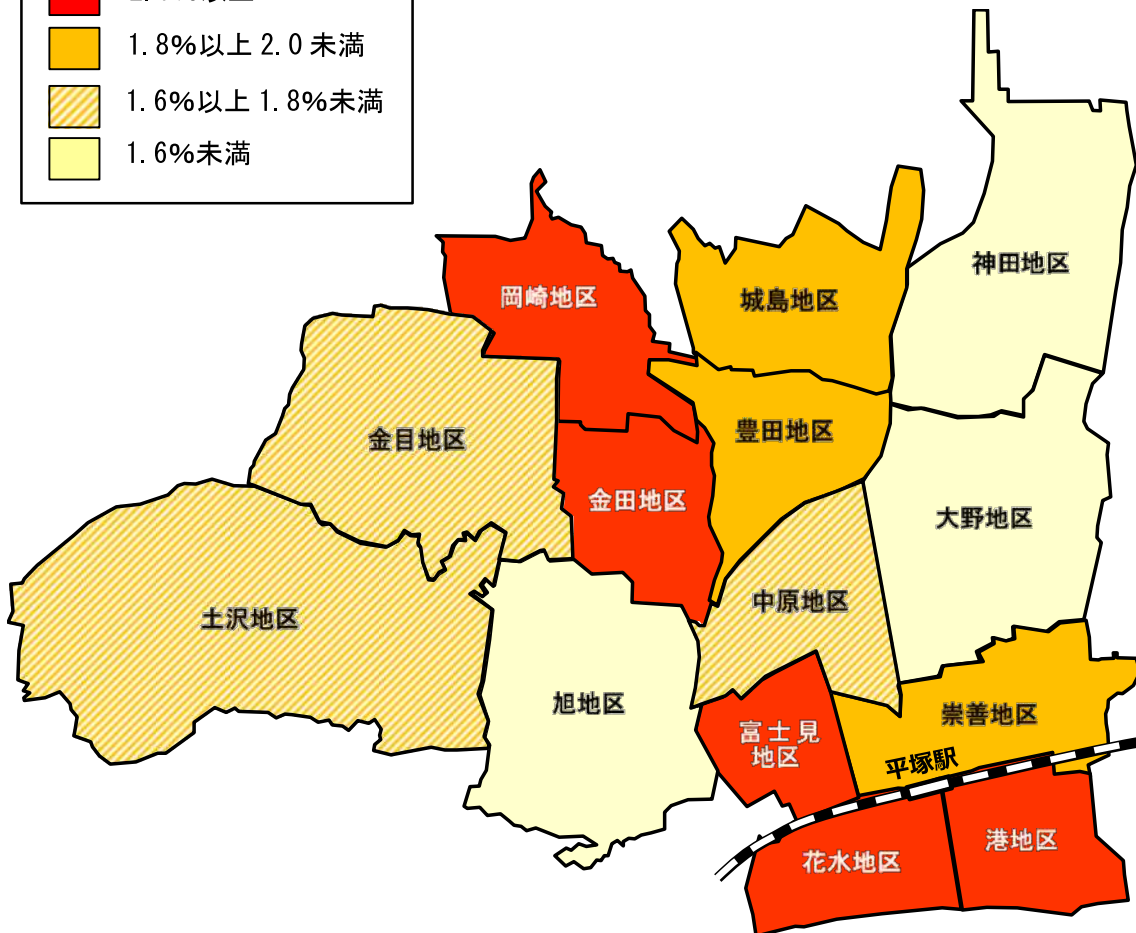
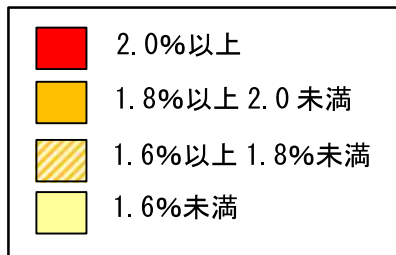
また、空家等の分布率（空家等数全体に占める地区の空家等数の割合）と戸建て住宅の分布率（戸建て住宅数全体に占める地区の戸建て住宅数の割合）を比較すると、戸建て住宅の分布率より空家等の分布率が高いとみられる平塚駅周辺地域と金田地区、岡崎地区は比較的空家等である比率が高い地域であると考えられます。

【地区別の空家数等の状況】

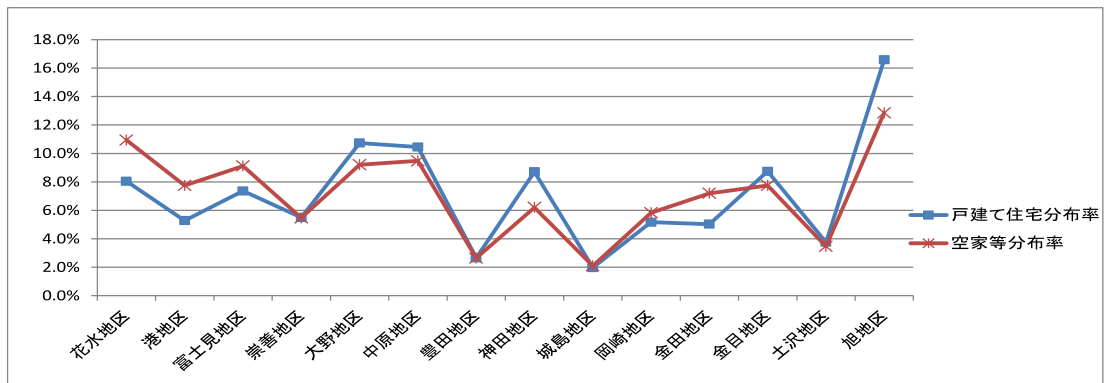
	空家等	管理不全空家等		戸建て住宅数 (固定資産税台帳)	空家率	空家等分布率
		管理不全 空家等	管理不全空家 等の割合			
花水地区	120	26	21.67%	4,804	2.50%	10.94%
港地区	85	16	18.82%	3,152	2.70%	7.75%
富士見地区	100	16	16.00%	4,397	2.27%	9.12%
崇善地区	60	19	31.67%	3,282	1.83%	5.47%
大野地区	101	16	15.84%	6,409	1.58%	9.21%
中原地区	104	22	21.15%	6,241	1.67%	9.48%
豊田地区	29	7	24.14%	1,587	1.83%	2.64%
神田地区	68	28	41.18%	5,201	1.31%	6.20%
城島地区	23	7	30.43%	1,180	1.95%	2.10%
岡崎地区	64	31	48.44%	3,085	2.07%	5.83%
金田地区	79	34	43.04%	3,002	2.63%	7.20%
金目地区	85	15	17.65%	5,220	1.63%	7.75%
土沢地区	38	6	15.79%	2,240	1.70%	3.46%
旭地区	141	18	12.77%	9,906	1.42%	12.85%
合計	1,097	261	23.79%	59,706	1.84%	100.00%

※自治会アンケート調査(平成28年8月実施)及び本市調査(平成29年2月実施)による

【空家率の分布状況図】



【戸建て住宅分布率と空家等分布率】



※戸建て住宅分布率は固定資産税台帳による

(2) 空家等の状態

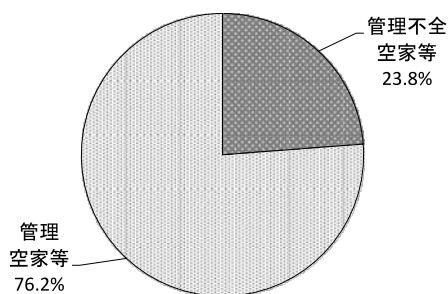
同調査の結果による空家等の状態については、次のとおりです。

把握した空家等全体の約4分の3は管理空家等であり、空家等ではあるものの住宅等に大きな問題はみられず、周辺地域にも影響が少ない状態です。残りの4分の1程度が、住宅等に何らかの問題を抱え、周辺地域に影響を及ぼしているものと思われる管理不全空家等となっており、今後、改善等を要する状態であると考えられます。

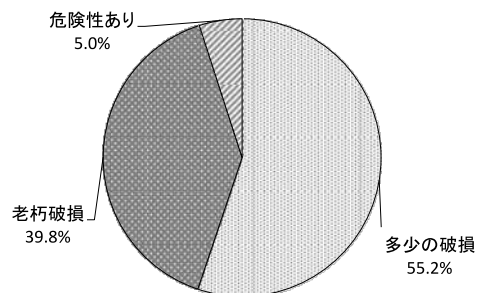
また、それら管理不全空家等の内訳では、「多少の破損」が約半数、「老朽破損」が約40%、「危険性あり」が5%となっています。

これらの管理不全空家等は、このまま放置すれば、時間の経過により状態がさらに悪くなっていくことから、現状で劣化等の程度が軽度であっても早急な対応が必要であるといえます。

【空家等の内訳】



【管理不全空家等の内訳】

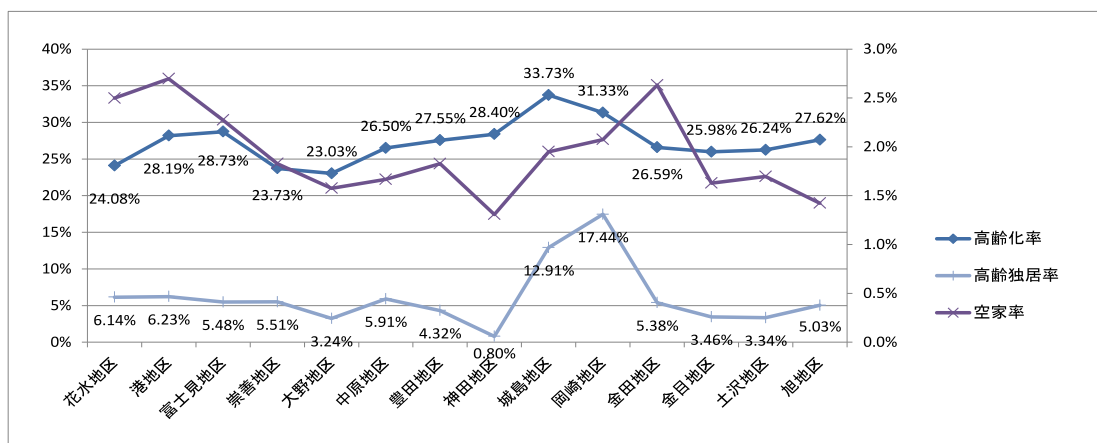


※自治会アンケート調査(平成28年8月実施)及び本市調査(平成29年2月実施)による

5 高齢化と空家等の状況

同調査による地区別の空家率を高齢化率とともにみると一定の相関関係がうかがえます。高齢者が居住していた住宅等が空家等となることが多いことから、空家等の増加と高齢化の進展には関連性があると考えられ、高齢化率や高齢独居率の高い地域は、今後、さらに空家等が増加していく傾向であるとみることができます。

【地区別の高齢化率と空家率（平成28年度）】



※地区別高齢化率は住民基本台帳の集計による（平成28年10月1日現在）

※空家率は戸建て件数に基づくものであり、共同住宅等は対象としていないもの。

※高齢独居率は平成28年ひとり暮らし高齢者調査の結果に基づくひとり暮らし高齢者世帯が総世帯数に占める割合

6 空家等に対する意識

地域に存在する空家等が周辺地域にもたらすデメリットとして、前述の自治会アンケート調査から次のような結果が得られました。半数以上の自治会において空家等からの火災の発生を危惧しており、その他では景観の悪化、害虫等の発生を心配する声が多くなっています。

【空家もたらす周辺地域へのデメリット】

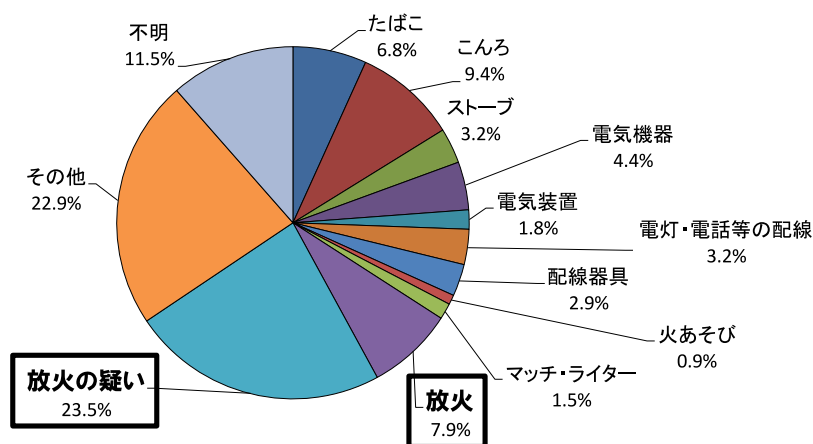
項目	回答数	選択率(n=188)
ア 犯罪の温床になる	51	27.1%
イ 火災の発生	98	52.1% (最大)
ウ 悪臭	8	4.3%
エ 害虫等の発生	58	30.9%
オ 景観の悪化	66	35.1%
カ 通行人への被害	9	4.8%
キ 災害時の破損・倒壊	74	39.4%
ク 地域のイメージ悪化	37	19.7%
ケ 近隣のトラブル増加	21	11.2%
コ 子どもの安全	9	4.8%
サ 自治会の負担増	7	3.7% (最小)
シ その他	4	2.1%

※複数回答であるため、合計は100%になりません。

7 本市の火災の状況

自治会アンケート調査の結果において空家等に関する大きな不安となっている火災について、市内の直近5か年における主な発生原因は次のとおりとなっており、空家等での発生が不安視されている「放火」「放火の疑い」が全体の約3割を占めている状況です。

【市内の主な火災発生原因（平成24年～平成28年）】



出典：平塚市統計資料

8 空家等についての情報提供件数

周辺地域の生活環境に影響を及ぼしている空家等について、これまでに市民等から本市に寄せられた情報提供件数は次のとおりです。平成27年（2015年）の法の完全施行以降、急激に増えており、建物の劣化や破損による危険性や景観の悪化、樹木等の隣家や道路への越境に関する情報提供が多くなっています。

これら市民等からの情報提供に対しては、本市で現地確認を行った上で、不動産登記情報や行政が保有する関連情報等から当該空家等の所有者等を確認し、適正管理の指導を行っています。

【空家等についての情報提供件数】

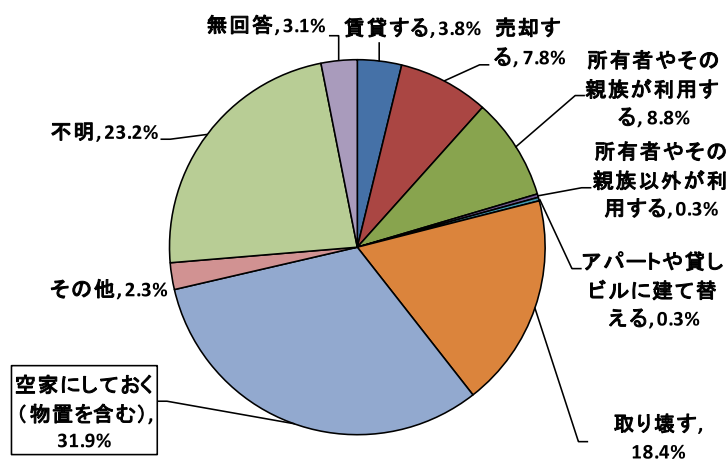
年度	総数	内訳						
		建物の劣化及び破損	樹木等	火災予防上の危険	動物・害虫	ごみ屋敷	空家の相談	その他
平成25年度 (2013年度)	2	1	1					
平成26年度 (2014年度)	13	7	4	1				1
平成27年度 (2015年度)	70	23	34	3	6		1	3
平成28年度 (2016年度)	64	14	27	8	10	2		3
合計	149	45	66	12	16	2	1	7

※まちづくり政策課資料（平成29年3月31日現在）

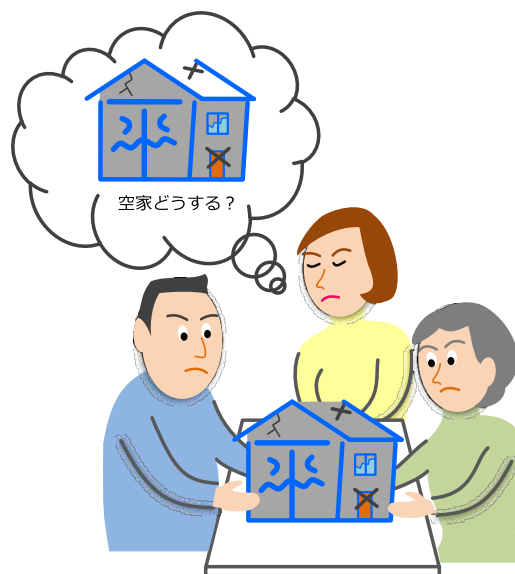
9 空家所有者等の意向

平成26年（2014年）に国土交通省が行った空家等の所有者等に対するアンケート調査によれば、所有者等の今後5年間の利用意向は次のとおりとなっています。賃貸や売却、所有者等や親族による利用などの積極的な利活用意向が約2割となっている一方で、「空家にしておく（物置を含む）」が約3割を占めており、こうした所有者等に対して、適切な管理と積極的な利活用についての働きかけを行っていくことが重要といえます。

【空家所有者等の今後5年程度のうちの利用意向】



出典：平成26年空家実態調査（国土交通省住宅局）



10 本市の空家等を取巻く課題

本章においてこれまでに明らかにした本市の空家等を取巻く現状を踏まえ、本市の空家等を取巻く課題について次のとおり3つに整理します。

【課題1】社会的要因による空家等の増加

人口減少や高齢化の進展、住宅ストックの過剰といった社会的な要因によって空家等が増加しており、空家等の発生を抑制していく必要があります。

【課題2】管理不全空家等の地域への悪影響

管理不全空家等により、周辺地域で衛生や景観などの住環境の悪化を招き、地域住民の不安感が増しており、これらの管理不全空家等の情報を把握し、適切な指導を行うことで管理不全空家等を解消していく必要があります。

【課題3】空家等の利活用が不十分

所有者等の活用意向や利活用環境が未成熟であることから、空家等の解体や再流通といった利活用が進んでいない状況であり、所有者等への意識啓発や環境の整備によって空家等の利活用を促進する必要があります。