

# 厚木市空家等実態調査

## 概要版

令和3年10月

厚木市



## 厚木市空家等実態調査結果概要

### 1 空き家実態調査の結果

#### (1) 調査の概要

##### ア 目的

厚木市空家等対策計画の計画期間が令和3年度で終了するため、市内の空き家の戸数、分布状況、管理状態等について、現地調査を実施し、空家等対策計画の改定の基礎資料とすることを目的として、市内全域の空き家の調査を実施しました。

##### イ 期間

令和3年4月27日から令和3年9月30日まで

##### ウ 対象

空家法第2条第1項に規定する「空家等」のうち、共同住宅や倉庫、工場等を除いた市内全域の一戸建て住宅を調査の対象としました。

##### エ 調査の方法

###### a 調査対象物件の特定

神奈川県企業庁から提供された水道利用者情報から、おおむね1年以上休止状態の一戸建て住宅を抽出し、住宅地図、航空写真より、明らかに一戸建て住宅ではないと判断できる建物は除外し、現地調査物件の特定を行いました。

###### b 現地調査

空き家の判定基準に基づき、空き家であるかを判定し、空き家であった場合には、外観目視により現況を記録、写真撮影を実施しました。

###### c 空き家評価

現地調査を行った空き家は、基礎や建物の傾斜、屋根や外壁等の破損状況、生活環境面に影響を及ぼす立木や雑草、ごみの散乱の状況等、7項目について調査し、次の4区分で評価しました。

#### ■空き家評価の基準表

区分	内容
A	地域住民の生命、身体、財産等に影響を及ぼすような著しく危険又は不適切な状態であり、直ちに特定空家等になるおそれがあるもの
B	管理不全であるため、助言等が必要なもの
C	定期的な経過観察が必要なもの
D	問題なし

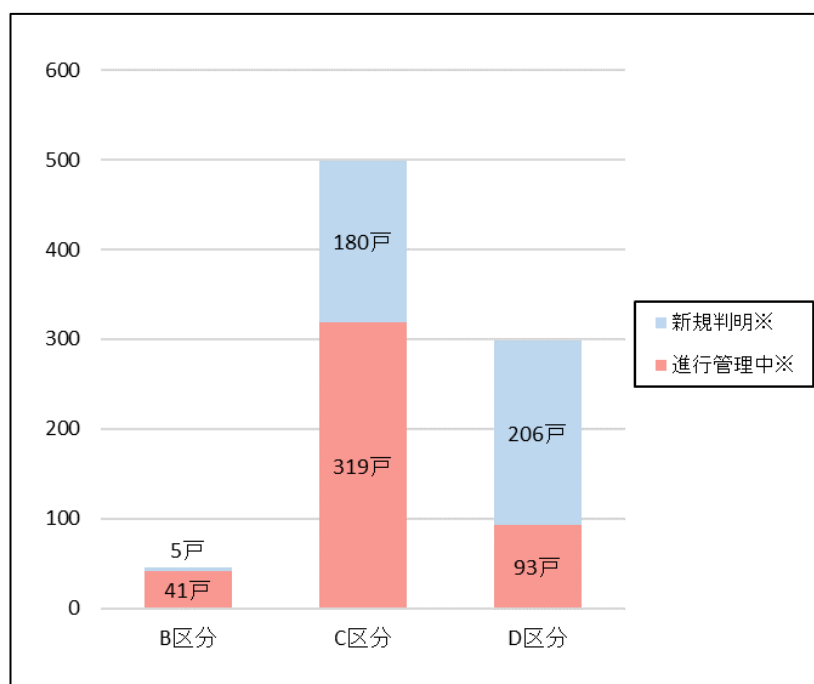
## (2) 調査結果

### ア 空き家の戸数と評価区分

現地調査の結果一戸建て住宅の空き家総数は、844戸でした。

このうち、A区分はなし、B区分は46戸（5.5%）、C区分は499戸（59.1%）、D区分は299戸（35.4%）という結果となっています。

■ 空き家総数の区分別内訳



区分	進行管理中空き家戸数	新規判明 空き家戸数	合計戸数	割合(%)
A	0	0	0	0
B	41	5	46	5.5
C	319	180	499	59.1
D	93	206	299	35.4
合計	453	391	844	100

※ 新規判明空き家：令和3年度調査で新たに空き家であると判定されたもの

※ 進行管理中空き家：平成28年度調査で空き家と判定されたもの及び新たに自治会、地域住民からの情報提供により把握したもので、令和3年度の調査でも空き家であると判定されたもの

## イ 地区別の空き家率と分布状況

市内全域の空き家率は 1.58%で、平成 28 年度より 0.02 ポイントの上昇になっています。地区別の空き家率を見ると、厚木南地区が 2.65%と最も高く、次いで厚木北地区が 2.28%、睦合西地区が 2.09%と 2%を超えています。一方、睦合北地区が 0.81%、緑ヶ丘地区が 1.25%で空き家率が低い傾向にあります。

地区別の空き家数の解消数を見ると、南毛利、荻野地区で 40 戸以上が解消されている一方で、睦合南、小鮎、緑ヶ丘、玉川地区では 10 戸未満となっています。

令和 3 年度の現地調査で新たに判明した空き家数を見ると、南毛利地区で 75 戸、荻野地区で 73 戸と多い一方で、緑ヶ丘地区では 8 戸、森の里地区では 10 戸が新たに空き家と判定されています。

各地区の空き家の増減を見ると、睦合北、睦合西、南毛利南、森の里、相川地区では空き家は減少していますが、荻野地区は 33 戸、小鮎地区では 18 戸の増加となっています。

### ■各地区の空き家数と空き家率

単位：戸

		厚木北	厚木南	依知北	依知南	睦合北	睦合南	睦合西	荻野	小鮎	南毛利	南毛利南	緑ヶ丘	玉川	森の里	相川	合計
平成 28 年度	空き家	A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	B	8	14	23	10	10	16	12	27	18	35	13	2	6	1	10	205
	C	17	14	36	22	13	24	24	55	23	56	27	6	2	15	25	359
	D	13	12	17	7	10	10	10	22	9	22	21	3	4	13	18	191
	合計	38	40	76	39	33	50	46	104	50	113	61	11	12	29	53	755
	率(%)	1.92	2.23	1.61	1.31	1.22	1.36	2.29	1.45	1.27	1.33	2.51	1.12	1.15	1.61	1.86	1.56
	建物数	1,983	1,793	4,723	2,974	2,716	3,669	2,008	7,176	3,931	8,470	2,427	985	1,047	1,801	2,850	48,553
令和 3 年度	進行管理中空き家	A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	B	2	4	7	2	0	3	3	4	5	3	3	0	3	0	2	41
	C	15	15	38	20	9	22	24	49	30	37	21	4	8	8	19	319
	D	2	4	8	6	2	17	3	11	8	12	7	1	0	10	2	93
	合計	19	23	53	28	11	42	30	64	43	52	31	5	11	18	23	453
令和 3 年度	新規空き家	A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	B	0	0	1	0	0	0	0	1	2	1	0	0	0	0	0	5
	C	13	13	4	7	4	8	13	25	12	41	9	7	6	4	14	180
	D	8	8	30	13	10	11	2	47	11	33	10	1	6	6	10	206
	合計	21	21	35	20	14	19	15	73	25	75	19	8	12	10	24	391
令和 3 年度	合計	A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	B	2	4	8	2	0	3	3	5	7	4	3	0	3	0	2	46
	C	28	28	42	27	13	30	37	74	42	78	30	11	14	12	33	499
	D	10	12	38	19	12	28	5	58	19	45	17	2	6	16	12	299
	合計	40	44	88	48	25	61	45	137	68	127	50	13	23	28	47	844
	率(%)	2.28	2.65	1.65	1.44	0.81	1.65	2.09	1.66	1.41	1.39	1.85	1.25	1.45	1.58	1.46	1.58
建物数	1,752	1,662	5,340	3,339	3,071	3,708	2,149	8,239	4,821	9,150	2,701	1,039	1,583	1,775	3,223	53,552	

※ 市内空き家率算出のための母数（全体）は、都市計画基礎調査データの建物数と

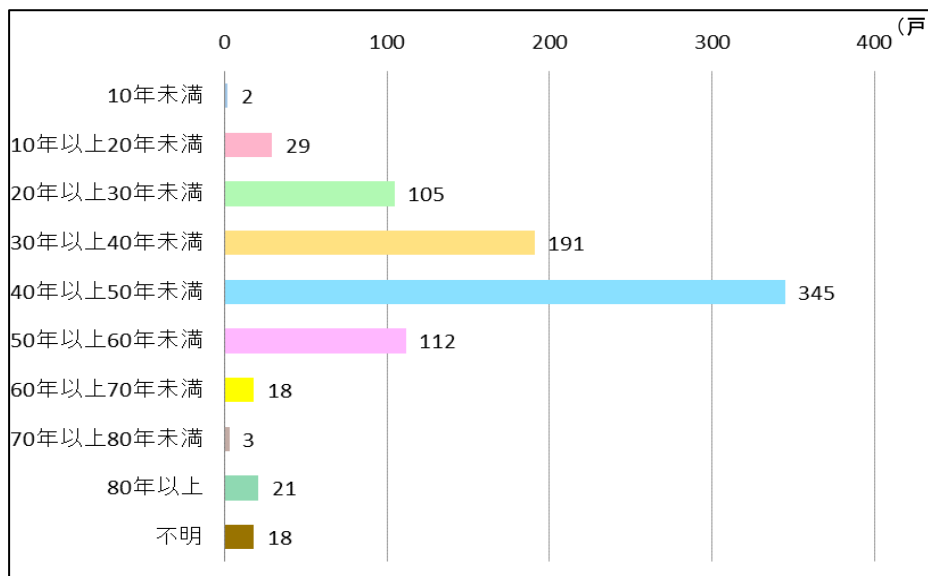
しています。

### ウ 空き家の築年数

空き家の築年数別については、「40年以上50年未満」が345戸（40.9%）と最も多く全体の約4割を占め、次いで「30年以上40年未満」が191戸（22.6%）となっています。

建築時の耐震基準別については、昭和56年5月31日以前に建築された旧耐震基準の住宅が537戸（63.6%）となっています。

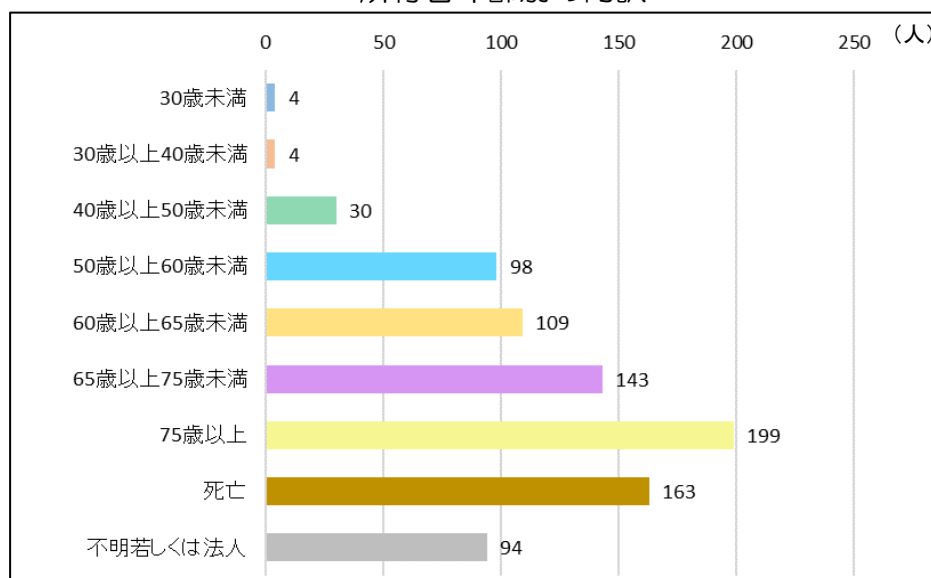
■ 築年数別の内訳



### エ 空き家所有者の年齢

空き家所有者の年齢については、「75歳以上」が199人（23.6%）、「65歳～75歳未満」が143人（16.9%）となっており、これらを合わせた高齢者（65歳以上）が342人（40.5%）を占めています。また、60歳以上では、451人（53.4%）となっています。

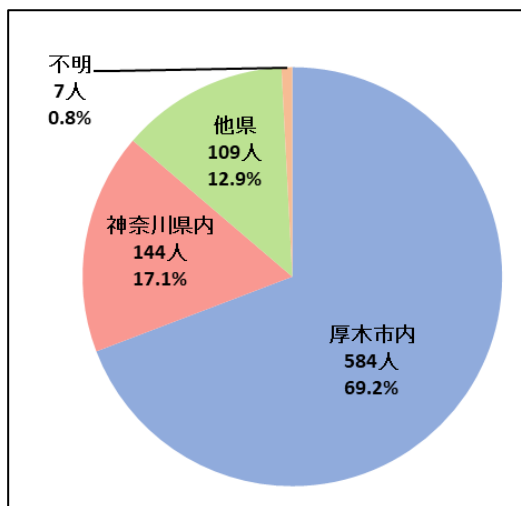
■ 所有者年齢別の内訳



### オ 空き家所有者等の居所

空き家所有者を居所別については、最も多かったのが厚木市内に居住している人で584人(69.2%)、次いで厚木市を除く神奈川県内に居住している人が144人(17.1%)となり、合わせて県内に居住する所有者は、728人(86.3%)となっています。

■所有者の居所別の内訳

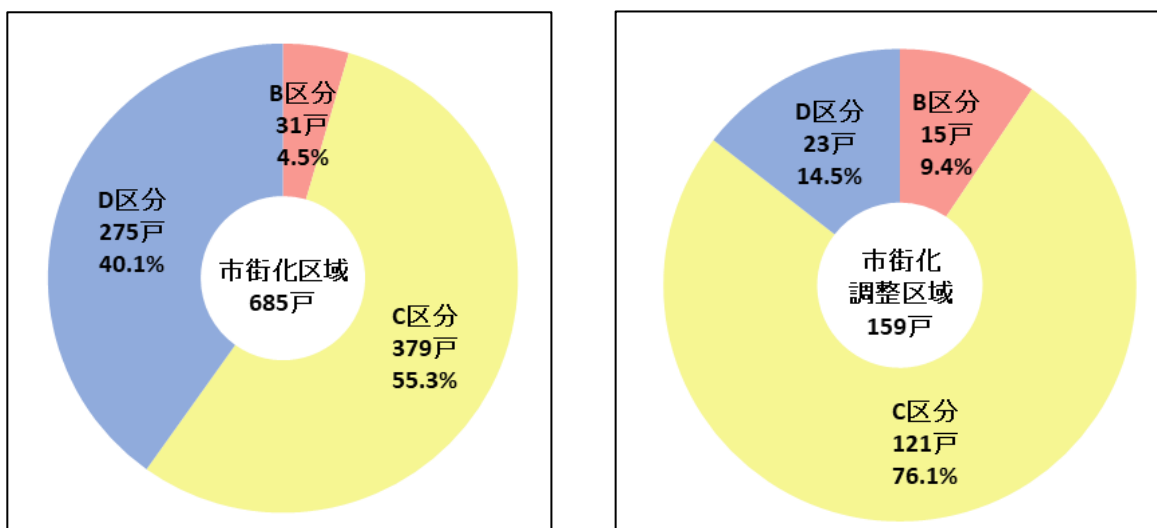


### カ 都市計画区域区分別の評価区分、空き家率

都市計画区域区分別については、844戸の空き家のうち市街化区域は685戸(81.2%)で市街化調整区域は159戸(18.8%)となっています。

このうち、各区域区分の評価区分に着目すると、市街化区域にあるB区分の空き家の割合は4.5%であるのに対して、市街化調整区域にあるB区分の空き家の割合は9.4%であり、市街化調整区域の方が適正に管理されていない空き家の割合が高くなっています。

■都市計画区域区分別の評価区分内訳



(3) 所有者意向アンケート調査の結果（厚木市・令和3年度実施）

ア 調査の概要

(ア) 目的

所有者等の意向及び空き家の実態などに関する情報を収集するため、アンケート調査を実施しました。

(イ) 調査方法

空き家の所有者 733 人に対し、郵送により、調査票の配布及び回収を実施しました。

a 調査対象空き家数 837 戸

実態調査で判明した 844 戸の空き家から、所有者が不明の空き家 7 戸を除いています。

b 調査対象人数 733 人

空き家を複数所有している人については、アンケートの送付は 1 通とし、空き家を共有で所有している人及び相続人が複数人いる場合については、代表者 1 人に対し、1 通として送付しています。

c 有効回答人数 278 人（回答率 37.9%）

(ウ) アンケート回収期間

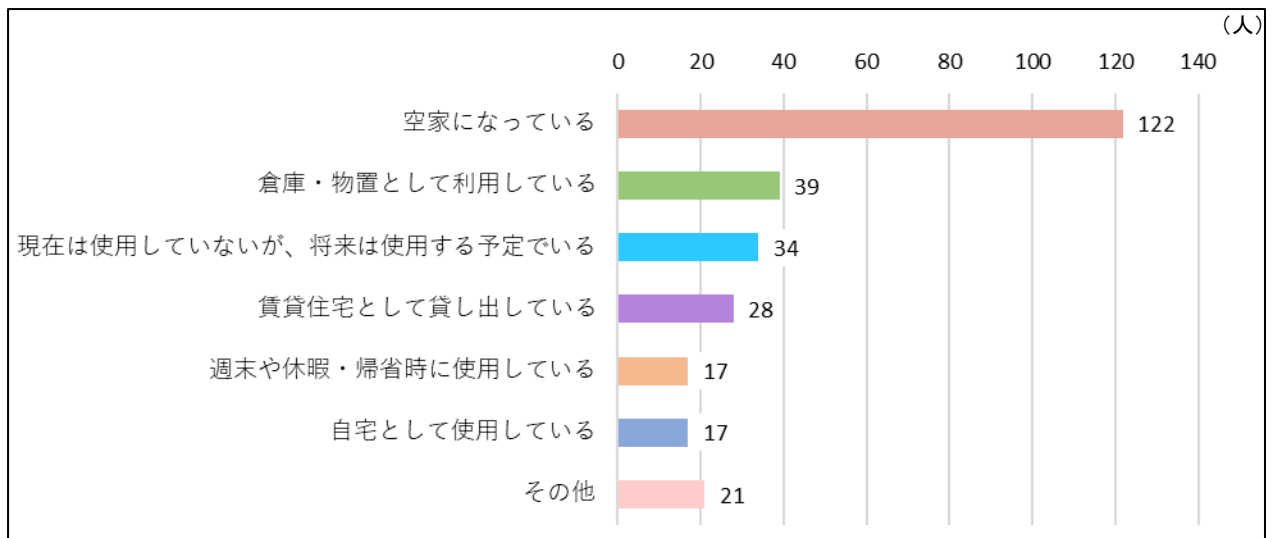
令和3年6月25日から令和3年9月30日まで

イ 調査結果

(ア) 住宅の使用状況

現地調査で空き家であると判断し、調査対象となった家屋の現在の使用状況の確認を行いました。「空家になっている」が 122 人（43.9%）で最も多く、「倉庫・物置として利用している」が 39 人（14.0%）、「現在は使用していないが、将来は使用する予定でいる」が 34 人（12.2%）となっています。

■住宅の使用状況の内訳



※ 「自宅として使用している」と回答した 17 人については、空き家ではない可能性もあり

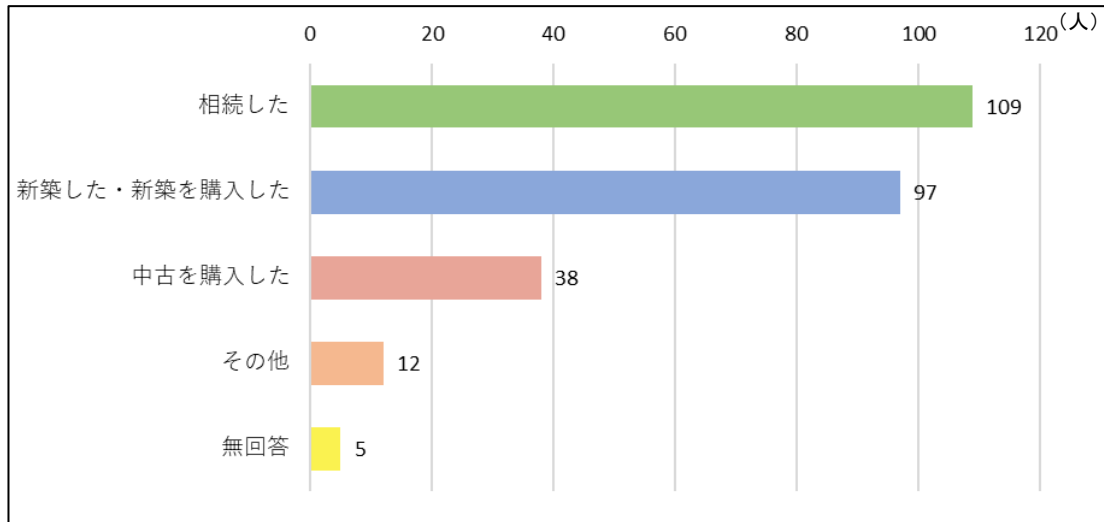


ますが、今回の調査では空き家の戸数に含んでいます。

(イ) 住宅（空き家）を取得した経緯

住宅を取得した経緯については、「相続した」が109人（41.8%）と最も多く、「新築した・新築を購入した」の割合が97人（37.2%）、「中古を購入した」の38人（14.6%）と合わせると、住宅を購入して取得した割合が135人（51.8%）となっています。

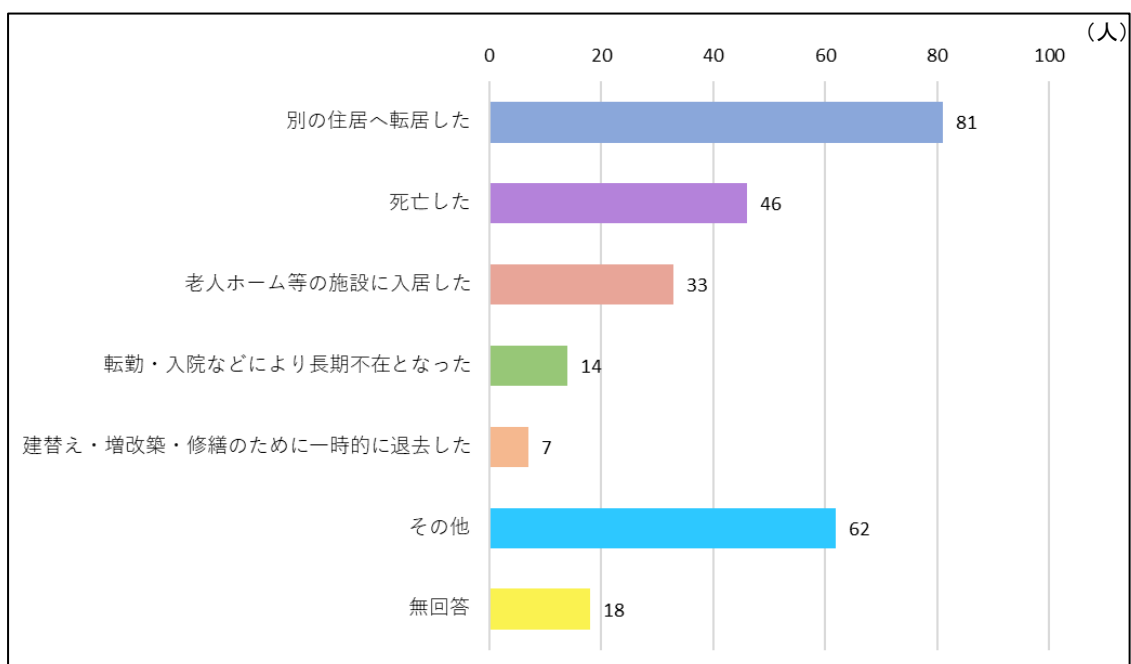
■ 空き家を取得した経緯の内訳



(ウ) 人が住まなくなった理由

人が住まなくなった理由については、最後に住んでいた人が「別の住居へ転居した」が81人（31.0%）と最も多く、「死亡した」が46人（17.6%）となっています。

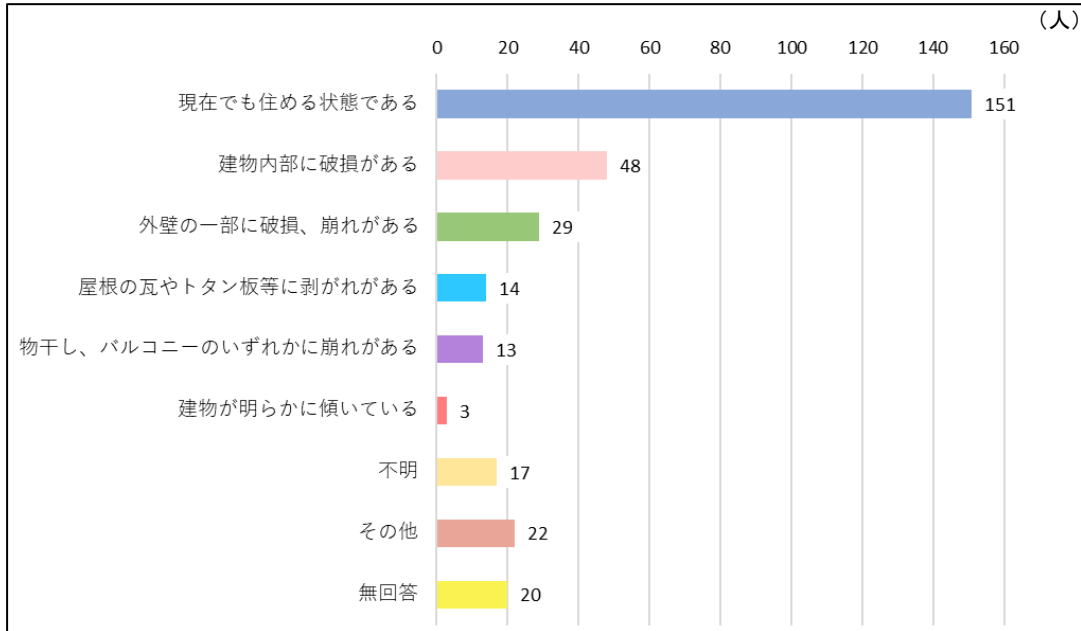
■ 人が住まなくなった理由の内訳



### (工) 空き家の状態

空き家の所有者に対して、建物の現在の状態を調査したところ、「現在でも住める状態である」が151人(57.9%)、次いで「建物内部に破損がある」と回答した人が48人(18.4%)となっています。「不明」と回答した人が17人(6.5%)となっています。

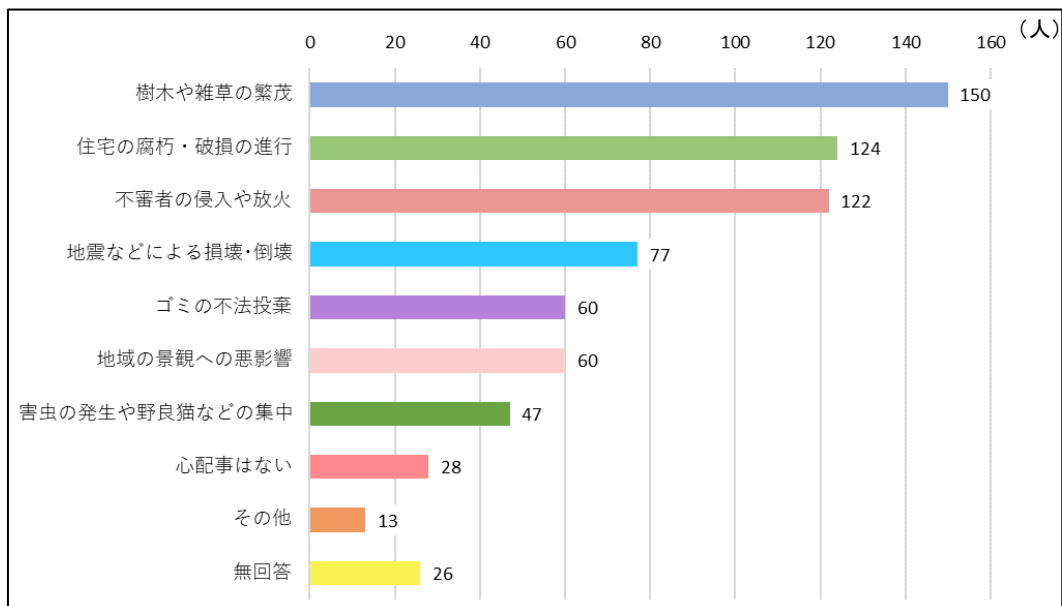
■ 空き家の状態の内訳 (複数回答)



### (オ) 空き家を管理する上で心配なこと

空き家を管理する上で心配なことについては、「樹木や雑草の繁茂」、「住宅の腐朽・破損の進行」、「不審者の侵入や放火」が多く、その一方で「心配事はない」と回答した人は28人(10.7%)となっています。

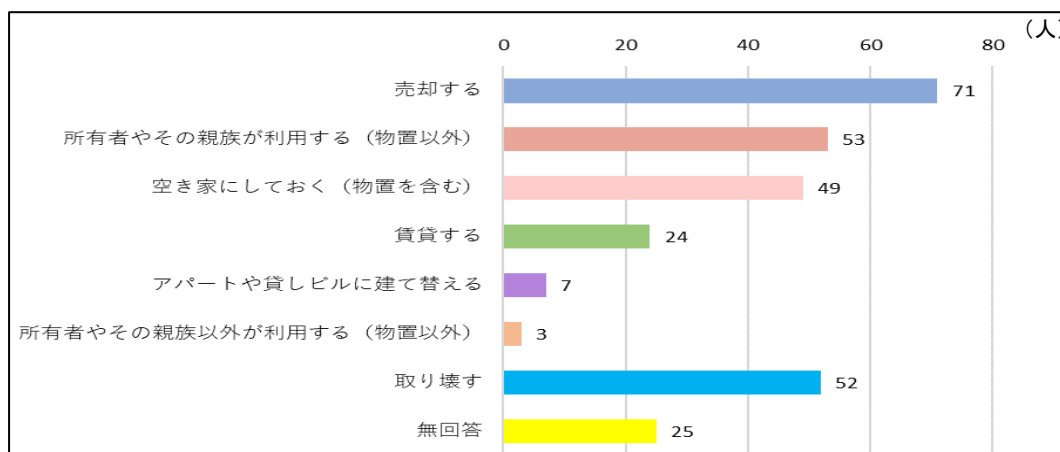
■ 空き家を管理する上で心配なことの内訳 (複数回答)



(カ) 今後5年程度の利活用の意向

今後5年程度の利活用の意向については、「売却する」が71人(25.0%)と最も多く、次いで「所有者やその親族が利用する」が53人(18.7%)、「取り壊す」と52人(18.3%)、「空き家にしておく」は49人(17.3%)となっています。

■今後5年程度の利活用の意向の内訳

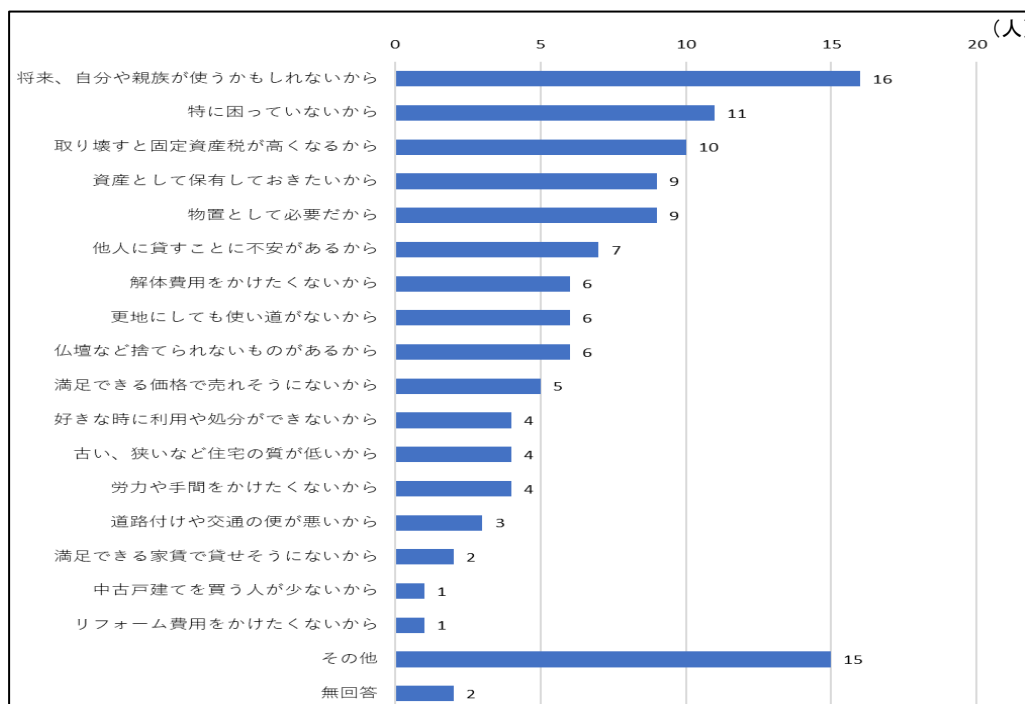


※ 一部複数回答した人も含んでいます。

(キ) 空き家にしておく理由

今後5年程度の利活用の意向で、「空き家にしておく」とした回答した理由については、その理由を確認したところ、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が16人(32.7%)で最も多く、次いで「その他」が15人(30.6%)、「特に困っていないから」が11人(22.4%)、「取り壊すと固定資産税が高くなるから」が10人(20.4%)の順になっています。「その他」の回答としては「所有者が高齢のため意思の確認ができない」等の理由がありました。

■空き家にしておく理由の内訳(複数回答)



## 2 調査結果の総括

空き家実態調査、所有者意向アンケート調査の結果をまとめると、(1)～(10)のような傾向がわかりました。

### (1) 空き家数は増加傾向にあり、地区ごとの増減、空き家率では地域差がある

市内の空き家の分布状況を見ると、山間部を除いた市内全域にわたって分布している。空き家の戸数を平成 28 年度の実態調査と比較すると 89 戸増加しており、地区ごとの増減を比較すると、10 戸以上減少している地区もあれば、20 戸以上増加している地区もあり地域差がある。また空き家比率で見ても、最も高い地区は最も低い地区の約 3 倍となっており、平成 28 年のときと比較しても地域差は大きくなっていると考えられます。

### (2) 直ちに特定空き家等に認定されるような空き家はない、管理不全の B 区分の空き家は大幅に減少している一方で C 区分は増加している

市内の空き家戸数は 844 戸であり、総合評価の区分別に見ると、直ちに特定空き家に認定されるような A 区分の空き家は 0 戸 (0.0%) で、B 区分が 46 戸 (5.5%)、C 区分が 499 戸 (59.1%)、D 区分が 299 戸 (35.4%) であった。管理不全の空き家であり、助言等が必要とされる B 区分の空き家は、平成 28 年度の 205 戸から大幅に減少しており、助言等の取組の成果があったと思われます。C 区分の空き家については 359 戸から 499 戸に増加しており、管理不全空き家にならないように定期的な経過観察を行う等の対策が今まで以上に必要であると考えられます。

### (3) 築 40 年以上の空き家が 499 戸 (58.9%)、旧建築基準で建築されている空き家は 537 戸 (63.6%)

空き家の築年数を見ると、40 年以上 50 年未満の空き家が 345 戸 (40.9%) となっており、50 年以上 60 年未満の空き家も 112 戸 (13.3%) 3 番目に多く、築年数 40 年以上の空き家は 499 戸 (59.1%) を占めています。昭和 56 年以前の旧建築基準で建築されている空き家が多くあり、現行の耐震基準を満たさないなどの問題があり、利活用の際には耐震工事が必要です。このような空き家に対しては耐震工事の補助や解体に向けた施策を行っていく必要があると考えられます。

### (4) 市街化調整区域の空き家率は改善、管理状態は良くない

空き家を都市計画区域の区分別に分析すると、平成 28 年には市街化調整区域の空き家率は、市街化区域の 1.56 倍 (市街化調整区域 2.25%、市街化区域 1.44%) あったものが、令和 3 年度には市街化調整区域が 1.59%、市街化区域で 1.57%と差がなくなっています。しかし、B 区分、C 区分の占める空き家の割合は市街化調整区域の方が高く、約 1.5 倍あり、管理状態が良くないことがわかりました。市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であることから、規制が多く、再建築等が難しい状況であることも、管理不全の空き家が多い要因になっていると考えます。

**(5) 空き家の所有者の 584 人 (69.2%) が市内在住者である**

空き家の所有者の居所別に見ると、厚木市内に居住している人が多く、584 人 (69.2%) を占めています。市内に居住している所有者が多いため、広報誌や空き家の維持管理に関する講座の実施などを積極的に行うことで、所有者の空き家に対する意識の醸成に繋がると考えられます。

**(6) 空き家の所有者は 60 歳以上が 451 人 (53.4%)、所有者死亡の割合は 163 人 (19.3%) で増加**

空き家の所有者の年齢を見ると、75 歳以上が 199 人 (23.6%)、次いで 65 歳以上 75 歳未満が 143 人 (16.9%) となっており、65 歳以上の高齢者は 342 人 (40.5%)、60 歳以上で見ると 451 人 (53.4%) で半数を超えており、所有者の高齢化が進むことで、日々の維持管理が難しくなることや所有者が死亡したことで相続の問題が発生し、管理不全の空き家が発生する要因になるおそれがあります。

また所有者が死亡している空き家は 163 戸 (19.3%) あり、平成 28 年度の 114 戸 (15.1%) から増加しています。このような所有者が死亡後、登記等がされない空き家が増加しており、このような空き家が増加すると空家法に基づいた助言や指導が行えず、対応が難しくなります。そのため問題が発生する前に、相続や日々の維持管理を相談できる体制を整える必要です。

**(7) 住宅を取得した経緯は、相続若しくは新築であり、空き家になった理由は転居や死亡によるものが多い**

住宅を所有した経緯を見ると、「相続した」が 109 人 (41.8%) で最も多く、次いで「新築した、新築を購入した」が 97 人 (37.2%) となっています。空き家になった理由としては、「別の住居へ転居した」が 81 人 (31.0%)、「死亡した」が 46 人 (17.6%) となっています。

このことから本市では、住宅を購入したが、売却することなく別の住宅に移った人、所有者が死亡後相続した人が多いことがわかりました。

**(8) 空き家は現在も住める状態にあり、維持管理も行われている**

空き家の状態について見ると、151 人 (57.9%) が「現在でも住める状態にある」と回答し、維持管理が行われ、状態の良い空き家が多いことがわかります。「建物内部に破損がある」は 48 人 (18.4%)、「外壁の一部に破損、崩れがある」が 29 人 (11.1%) で、空き家の状態に問題があると回答した人もおり、所有者自身が空き家の状態を把握している様子が伺えます。しかし 17 人 (6.5%) が「不明」と回答しており建物の状態を正確に把握しておらず、維持管理が適切に行われていない可能性があり、管理不全の空き家となるおそれがあります。このような空き家所有者に対して空き家に対する啓蒙活動を行い、所有者の責任による適切な維持管理を促していく必要があると考えられます。

### (9) 空き家所有者が空き家の管理をする上で様々なことを心配している

空き家を管理する上で心配なことについて所有者に意向調査を行った結果、「樹木や雑草の繁茂」が150人(57.5%)、「住宅の腐朽・破損の進行」は124人(47.5%)、「不審者や放火」は122人(46.7%)と回答した人の多い一方で、「心配事はない」と回答したのは28人(10.7%)となっています。空き家の所有者は様々なことを心配していることがわかります。このような心配なことに対して相談体制や情報提供を行い、所有者一人で悩むのではなく、行政や地域が一丸となって対策していく必要があると考えられます。

### (10) 空き家の利活用または取り壊しを検討している人が多い

リフォームや立て替えの意向、空き家の利用意向について調査した結果、空き家を「売却する」と回答した人が71人(25.0%)、「所有者やその親族が利用する」は53人(18.7%)、「取り壊す」は52人(18.3%)であった。「空き家にしておく」と回答した人は49人(17.3%)で、空き家のままにしておく理由としては「将来、自分や親族が使うかもしれないから」「取り壊すと固定資産税が高くなるから」等の理由がありました。

空き家の利活用や取り壊しを検討している人が多いこともあり、そのような人を対象とした空き家の解体や利活用に向けた補助、情報提供のような、所有者の意向に即した対策を実施することが、空き家対策の有効な手段になると考えられます。

### **3 厚木市の空き家対策**

空き家実態調査、所有者意向アンケート調査、分析の結果をまとめると、(1)～(7)のような施策が有効であると考えられます。

#### **(1) 空き家の適正管理**

本市の空き家は管理不全の状態であるB区分の空き家は少なく、C区分の経過観察が必要だが管理不全にはあたらない空き家が多い、しかし所有者の451人(53.4%)60歳以上で、年齢が高くなるにつれ単身、夫婦世帯割合が増加しています。これらの所有者は同居する家族等がおらず、将来身体的な理由などにより空き家の適正管理が行えなくなるおそれがあります。また、109人(12.9%)ではありますが県外在住の所有者もあり、空き家の維持管理に通うことが困難な状況も見受けられます。適正管理が行われていない空き家は利活用をする上でも障害となり、活用が進まず、さらに状態が悪化するという悪循環になるおそれがあり、そうならないためにも、所有者に適正管理を促すと共に、空き家の管理サービスを行う業者の紹介をするなど事業者等と協力した体制の整備が有効だと考えられます。

#### **(2) 空き家の利活用の促進**

空き家の所有者を対象にアンケート調査を行った結果、空き家は現在でも住める状態にあり、所有者は空き家の売却や所有者やその親族が使用するといった利活用を検討していることがわかりました。空き家の利活用するためには、空き家の利活用が促進されるような環境が必要です。本市では「全国版空き家バンク」に参画し、流通を促進するための環境を整備しました。この環境を有効的に使用する必要があり、このような制度があることを市民に情報発信するなど、制度の利用を促し、空き家所有者の利活用の意向が高められる施策が有効だと考えられます。

また、建築士等の専門家の目により、空き家の状態を客観的に判定し、明確化することで、空き家の売買後のトラブルの発生を防止すると共に、空き家の購入、売却に関する不安を和らげることになり、市場の活性化に繋がると考えられ、そのためインスペクション（建物検査）等の助成を行うなどの施策が効果的だと考えられます。

#### **(3) 所有者不明の空き家**

空き家の所有者が死亡している空き家は163人(19.3%)、5年前よりも増加しており、このような空き家は空家法に基づく措置を行う際の妨げになります。所有者不明の空き家の増加を防止するために、所有者が死亡後に適切に登記を行うように、広報誌や相続に関する説明会の実施等の対策が有効だと考えられます。さらに関係各課と連携し、所有者が亡くなった際の情報共有を行い、必要に応じて登記を促すなどの対応ができる体制を整えることも重要だと考えられます。

#### (4) 市街化調整区域の空き家

市街化調整区域は市街化区域と比べ管理状態の悪い空き家の比率が高く、これは市街化調整区域が、市街化を抑制する区域であることから、規制が多く、再建築等が難しい状況であることが原因であると考えられます。また新型コロナウイルス感染症の影響により、テレワークや普及や在宅勤務などの働く場所を選ばないワークスタイルが広まり、都心部ではなく郊外に住みたいなど、生活様式も多様化しています。

そうした状況を踏まえ、市街化調整区域での規制緩和を、空き家の利活用に限り認めるなど対策が有効だと考えられます。

#### (5) 旧耐震基準の空き家

本市の空き家のうち 537 戸 (63.6%) が旧建築基準法に基づき建築されていることもあり、現在の耐震基準を満たさないおそれがあります。近年、日本では地震や水害等が発生し、激甚化している状況下では、さらなる被害を発生させる要因となる可能性があります。そうならないための対策が必要です。

旧耐震基準の空き家に対しては、耐震補強工事等を行い耐震性能の向上を図り市場に流通させる、若しくは解体することが解決方法として考えられます。所有者のアンケート調査でも取り壊しを検討している人が多いことから考えても効果的であると思われます。そのためには、現在本市で実施している耐震補強工事の助成、解体工事の助成を周知すると共に、拡充の検討が必要であると考えられます。

#### (6) 空き家所有者の不安の解消

本市の空き家の所有者は、住宅を新築し、その後売却することなく別の住宅に移った人や前所有者が死亡後相続した人が多いことがわかります。そうした理由で所得した空き家を管理する上で所有者は様々なことを心配しており、この心配を解消することが重要であると考えられます。

解消のためには、地域住民が空き家を普段から見守り、問題が起こりそうなら情報提供をする、事業者が所有者ではできないことを変わりに行う、若しくは利活用の場を整える、行政がそれぞれに情報提供を行うなど所有者だけではなく地域が一丸となって空き家問題を考え、所有者はそういった協力に応えるべく、維持管理を行い、地域コミュニティに参加することが必要になります。空き家対策としてはこのような所有者・地域住民・事業者・行政の一丸の体制を整えることが必要であると考えられます。

#### (7) 管理不全空き家の解消

本市のB区分の空き家は平成28年度の205戸(27.2%)から大幅に減少していますが、依然として46戸(5.5%)存在しています。こうした管理不全の空き家の解消には、空家法に基づいた適切な措置を継続して実施していくことが有効な対策であると同時に、時間の経過と共に建物の状態が変化するため、地域住民と協力し常に最新の情報を把握できる体制が必要になると考えられます。



