

---

## 参考資料

---

I 空き家に関する実態把握等

①空き家に関する相談の受付状況

平成27年3月に「空き家総合相談窓口」を都市計画課内に設置・開設しました。神奈川県居住支援協議会が設置している広域相談窓口の地域版として、主に空き家所有者からの相談業務(一次相談)を行っており、相談内容に応じ、関係各課との連絡・調整を行うほか、より専門的な相談については、広域相談窓口や各協定締結団体とも連携して問題解決を図っています。

図 20 年度別空き家相談受付状況

年度	空き家相談			苦情相談				計	内 空き地
	管理方法	貸したい 売りたい	借りたい 買いたい	草木害虫やゴミなど	屋根などの飛散・倒壊など	防犯・防火上危険	その他		
H27	4	3	10	35	7	3	0	62	8
H28	3	4	14	33	5	3	1	66	8
H29	5	7	11	42	0	5	2	72	18
H30	3	6	22	19	15	1	0	66	7
R元	9	13	17	15	16	3	0	73	4
R02 12月末	11	8	34	21	10	0	0	85	0
合計	35	41	108	165	53	15	3	424	45

所有者相談では、空き家の管理方法を尋ねる内容ものが増えてきています。利活用相談では、住宅や店舗を探す個人の他に、ビジネスや実証実験の場として、個別の空き家だけではなく、大磯町全体を集合体として活用したいと希望する企業や団体からの相談も受け付けています。

相談内訳は、苦情が多い傾向ですが、近年は、所有者からの相談も増えてきています。また、苦情のうち、3分の1は継続案件であり、問題が長期化しているものもあります。

図 21 相談者別の相談受付件数

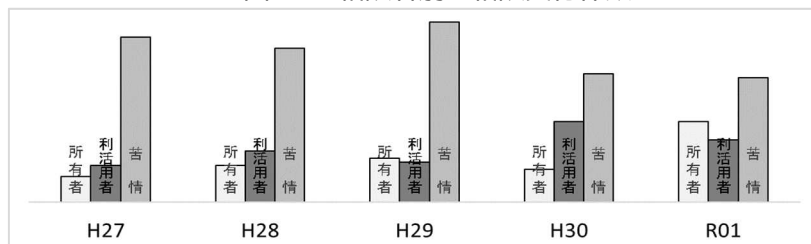
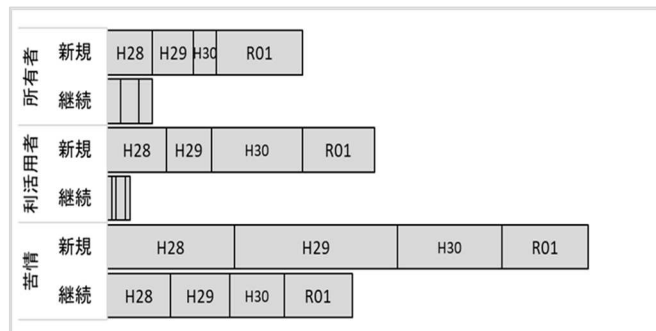
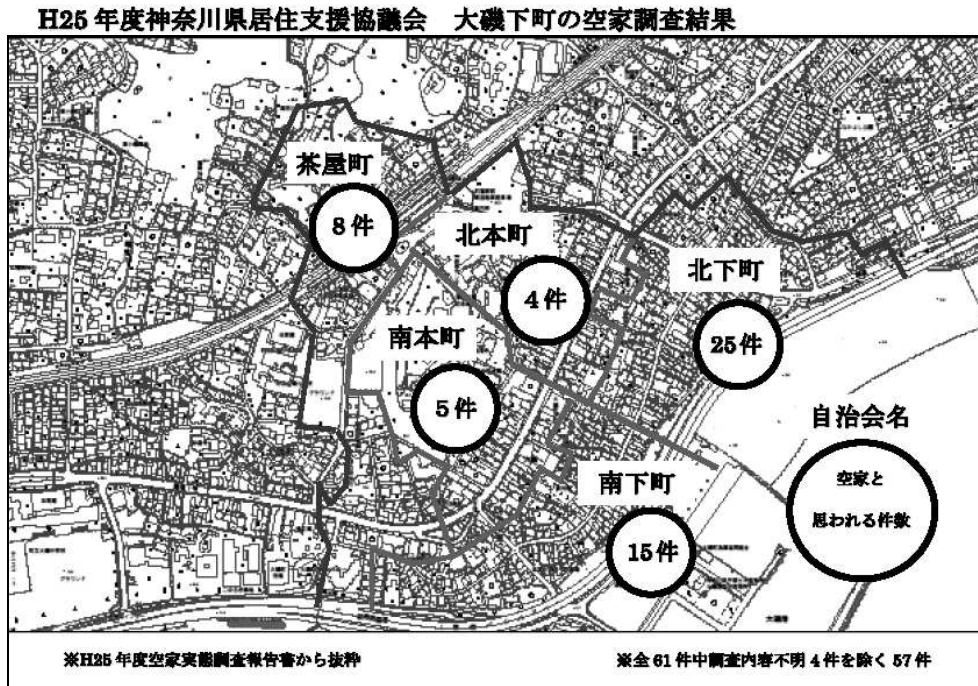


図 22 継続相談の割合



②平成 25 年 神奈川県居住支援協会による空き家実態調査

下町地区(北下町、南下町、北本町、南本町、茶屋町)の目視による実地踏査により、集合住宅を除く 876 戸中、57 戸(調査不可物件4件を除く)が、空き家あるいは空き家の可能性がある(空き家率 6.5%)として抽出されました。



目視により「空き家の疑いあり」とした建物を点数評価(門扉の施錠、雨戸の閉めきり、表札が無いなど 各1点)し、合計2点以上で「空き家の可能性があり」としました。

抽出された空き家は、敷地及び建物規模が極小～小規模の木造専用住宅(平屋の割合 2割)がほとんどであり、外観の劣化等がみられる物件も半数を占めていました。

	北本町
	一戸建 専用住宅 木造 1階建 不明 小(15~20坪未満) 6m以上 空家の詳細判断で決定 ( )※その他の具体的内容
表札 無し[1点] 門扉の施錠 有り[1点]	雨戸 全部閉めきり[1点] 鉢植え・植栽がない[1点]
合計 4点 ※2点以上:空家の可能性ありと判定	
門扉 有り 窓ガラス 破損無し 外観	塀・柵 有り ゴミ等の放置 無し 駐車場 有り 雑草 確認できず
隣家と敷地が一体	

③平成 27 年 大磯市 来場者、出店者アンケート

大磯市・来場者アンケートの実施要領  
 実施日:平成 27 年 10 月 18 日  
 実施主体:大磯町  
 実施方法:大磯市会場で来場者に手渡し、その場で記入していただき回収  
 回収数 :326 票

図 24 大磯町へ移住検討の有無

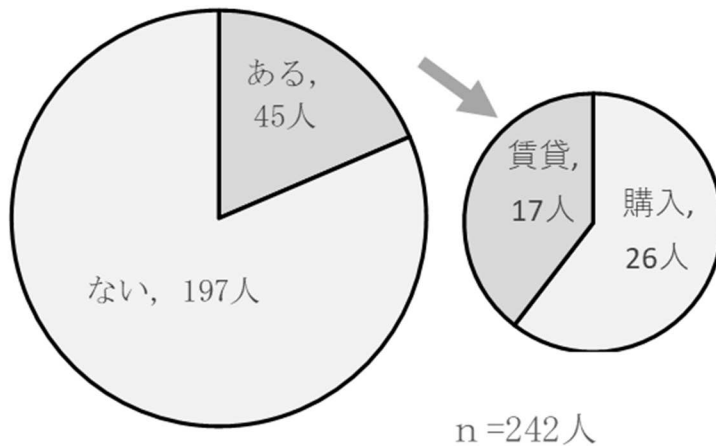
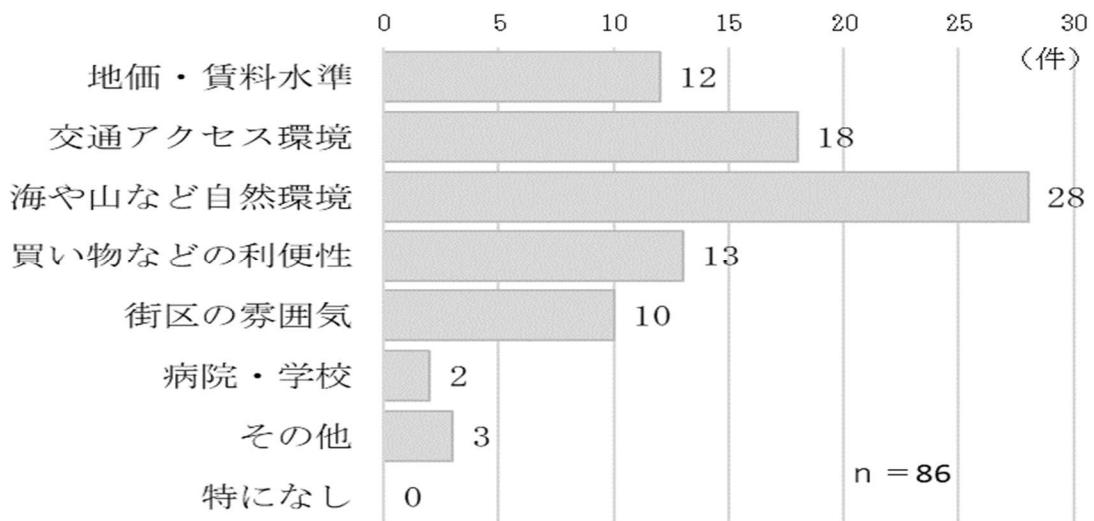


図 25 居住に際し重要視するもの



大磯市・出店者アンケートの実施要領

実施日:平成 27 年 12 月 24 日～平成 28 年1月4日  
 実施主体:大磯町商工会・大磯市実行委員会  
 協力:大磯町  
 実施方法:大磯市サイトに出店者向けの WEB アンケートを掲載し記入送信  
 回収数:152 票

図 26 出店者の業態と大磯への拠点変更の意向

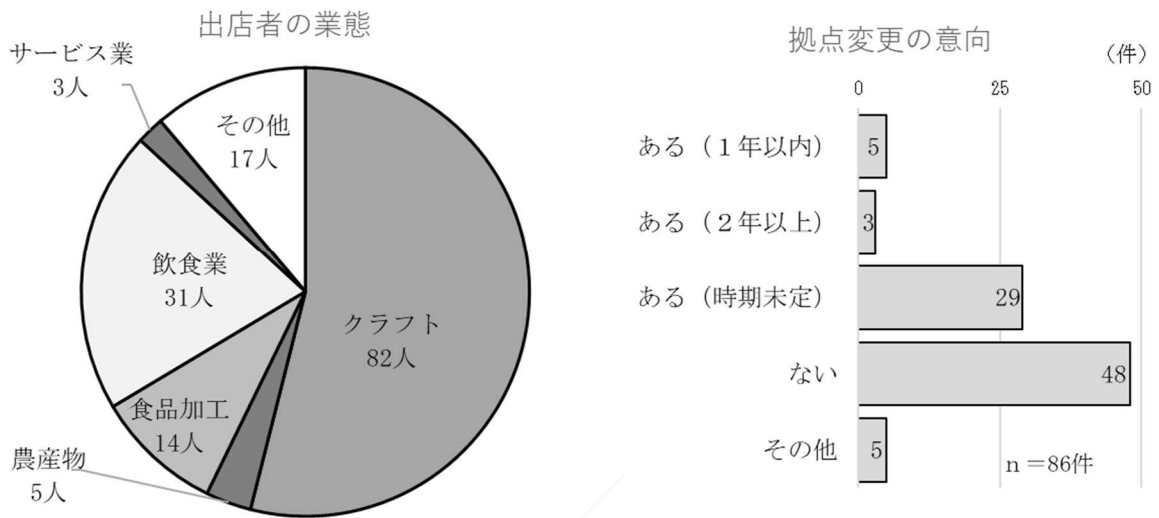


図 27 出店者の現在の活動形態



図 28 出店者の行政への要望

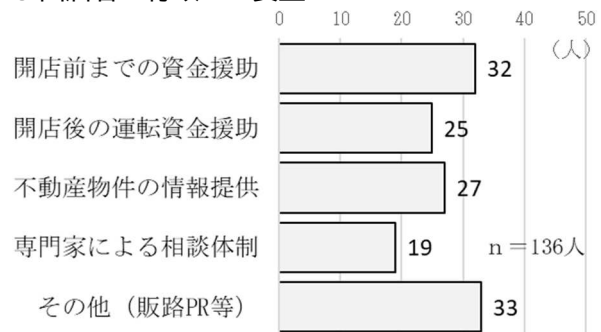
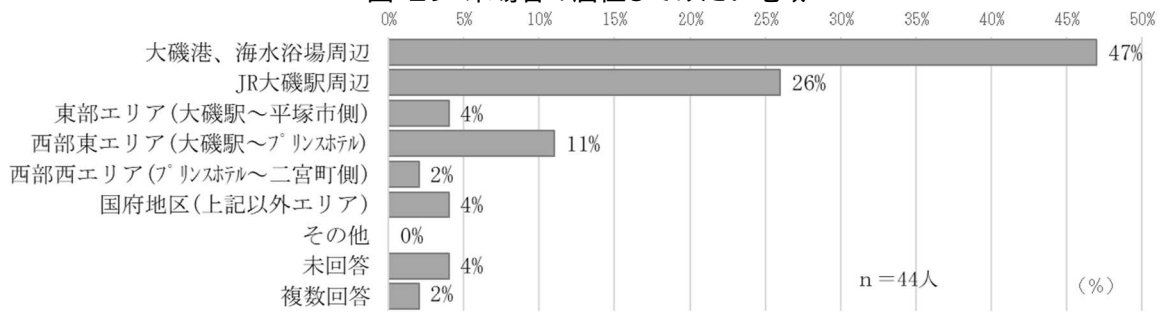
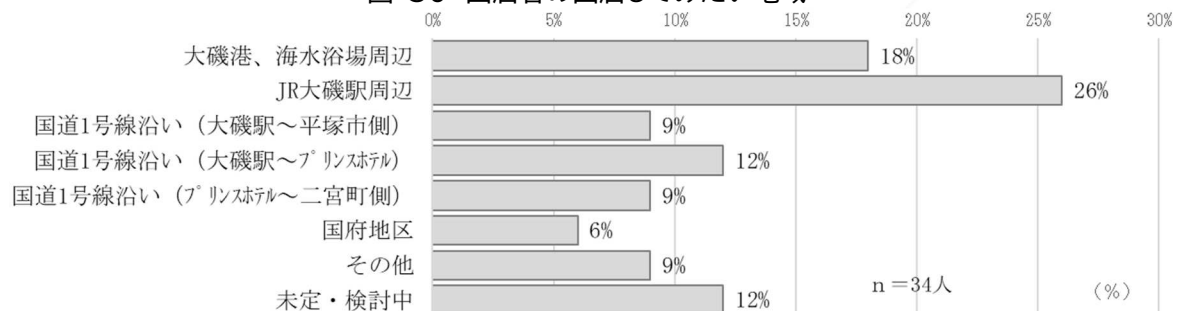


図 29 来場者の居住してみたい地域



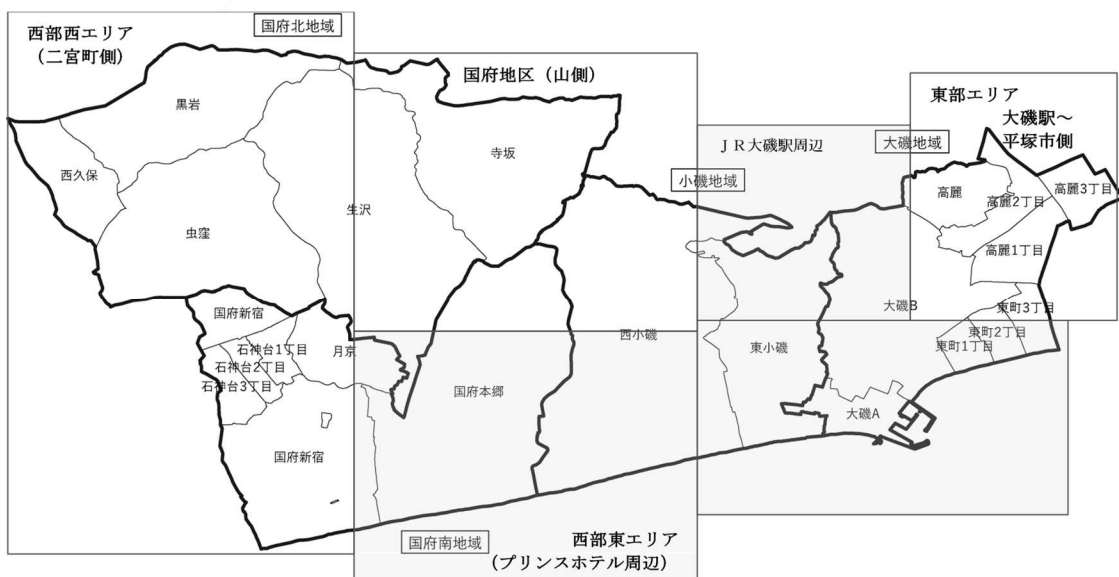
来場者が、居住したい地域は大磯港、海水浴場周辺(47%)、大磯駅周辺(26%)となり大磯地区で高い。その理由は、海や山などの自然環境(33%)、交通アクセス、買い物など利便性(15%)の順となっている。

図 30 出店者の出店してみたい地域



出店してみたい地域は、大磯駅周辺(26%)、大磯港や海水浴場周辺(18%)で来場者と同じような傾向が見られる。その理由は、海や山などの環境的要因(25%)が一番多く、次いで大磯市への定期的な出店で集客を得ており、常設出店でより売上げを増やしたいから(21%)、のんびりしている、静かだから(17%)の順になっている。

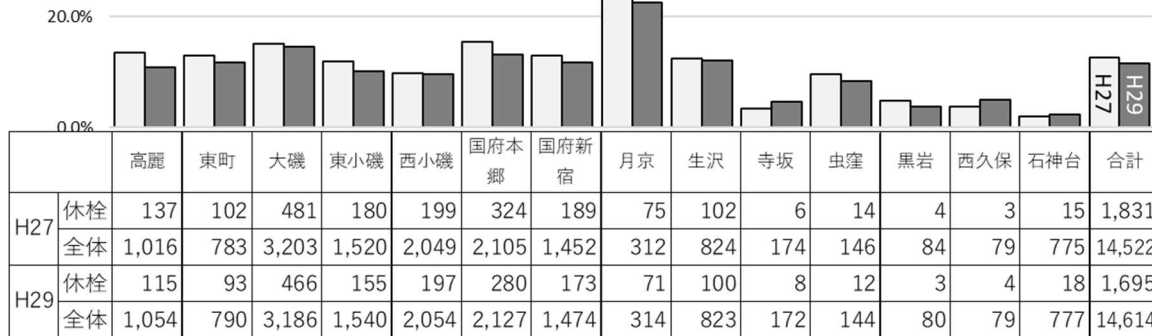
図 31 町のおよそのエリア分布



④水道休栓情報を活用した空き家調査

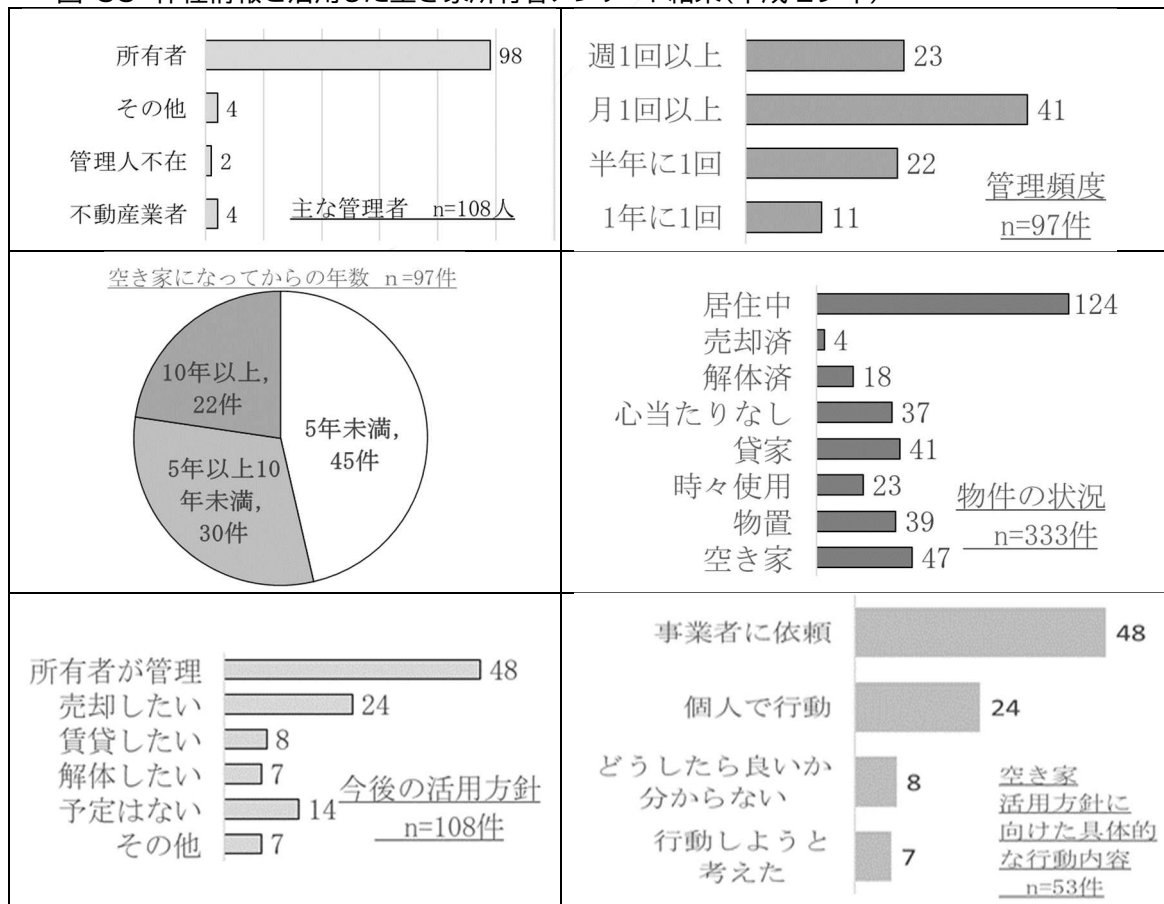
法第10条に基づき、神奈川県企業庁水道局より、町内の水道使用(休栓)情報の提供を受け、地区別空き家数を推計しました。

図 32 水道休栓情報による空き家率



町内全体の空き家率は11.6%で、大磯(14.6%)、国府本郷(13.2%)と人口密集地の空き家率が高くなっています。また水道休栓情報では集合住宅も対象となっているため、月京(22.6%)のように集合住宅が多く人口が少ない地域では空き家率が高くなる傾向にあります。 空き家率=10月1日現在の水道休栓数÷1月1日現在の家屋台帳数

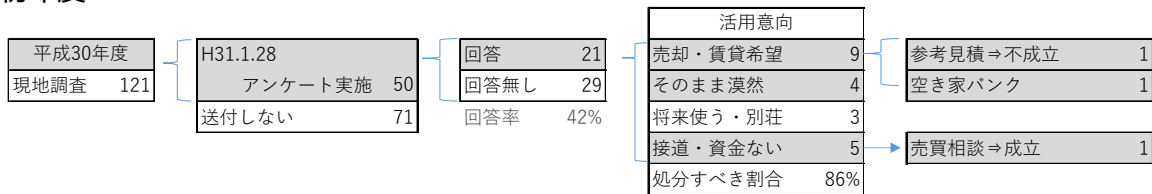
図 33 休栓情報を活用した空き家所有者アンケート結果(平成 29 年)



⑤平成30年 区長空き家マッピング調査における所有者意向調査

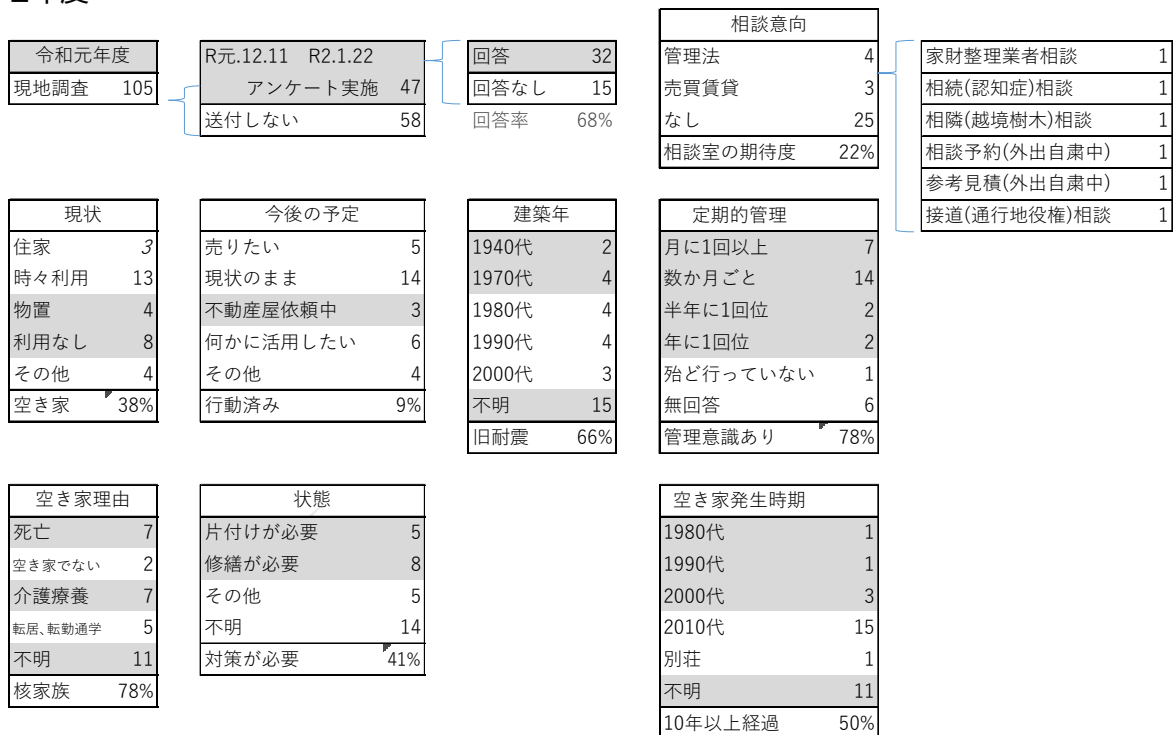
区長調査により226件の空き家と思われる物件の所在地を確認し、平成30～令和元年の2か年にわたり所有者に意向調査を行いました。

初年度



相談を希望する3件の所有者と、協定団体と町の三者で対応策を協議し、1件は空き家バンクに掲載し、1件は売買が成立しました。残りの1件は、相談継続中です。

2年度



相談を希望する6件について対応策を検討開始しましたが、新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言により外出自粛となり中断状態となっていました。令和2年6月から順次、相談を再開しています。



⑥大磯町空き家バンク

平成 29 年度から、空き家情報を町ホームページで公開しています。令和元年度から、全国版空き家<sup>7</sup>バンクへの情報掲載を開始するとともに、大磯町空き家バンク実施要綱を運用し、空き家利活用希望者の情報も公開しています。

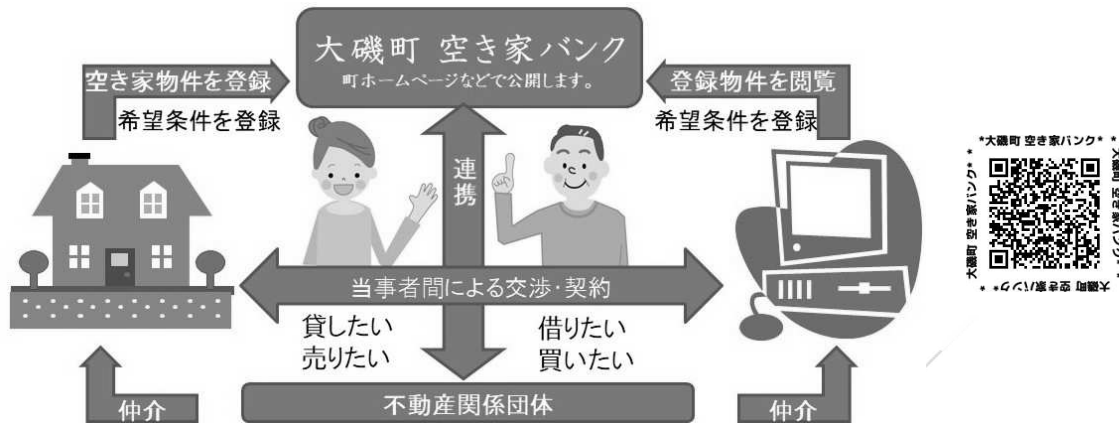


図 34 空き家バンクの登録活件数

	新規登録数			年間活用数		合計	参考)年度末数		
	空き物件		利活用希望者	売買	賃貸		住宅	店舗等	利活用希望者
	住宅	店舗等							
H29 年度	1	0	—	1	0	2	0	1	-
H30 年度	1	2	—	0	2	5	2	1	-
R 元年度	2	0	1		2	5	1	1	1
R2年 12 月末	1	1	16		2	20	1	1	16

⑦空き家の譲渡所得の 3,000 万円控除(確認書交付実績)

	棟			枚数
	家屋付き	更地	内拡大枠 <sup>8</sup>	
H28 年度	0	1	-	2
H29 年度	1	0	-	2
H30 年度	1	2	-	4
R 元年度	0	3	1	7
R2年 12 月末	0	1	0	1

⑧低未利用地の長期譲渡所得の 100 万円控除(確認書交付実績)

	棟		枚数
	家屋付き	更地	
R2年 12 月末	-	-	-

<sup>7</sup>国土交通省で運用している「全国版空き家物権の検索サイト」で、公募により 2 事業者が実施している。大磯町では令和 2 年から株式会社 LIFULL とアットホーム株式の両事業者が運営するサイトにも情報を掲載している。

<sup>8</sup> 拡大枠 令和元年税制改正により老人ホーム等入所の場合でも状況により空き家譲渡所得の 3000 万円控除が活用できるようになった

Ⅱ 各種統計情報や関連計画・見込み等

①高齡社会と空き家問題の関係性

空き家の所有者の9割近くが、50歳以上であり、50歳以上の1割が現住居以外に住宅を所有しています。また75歳を過ぎると認知症の有病率は1割を越え、加齢とともに上昇しています。また、令和元年度版高齢者50歳から75歳までの期間に適切な空き家予防・空き家対策を行い、高齢期を安心して過ごせるよう準備を行う必要があります。

図 35 全国の空き家所有者の年齢区分(令和2年空き家実態調査)

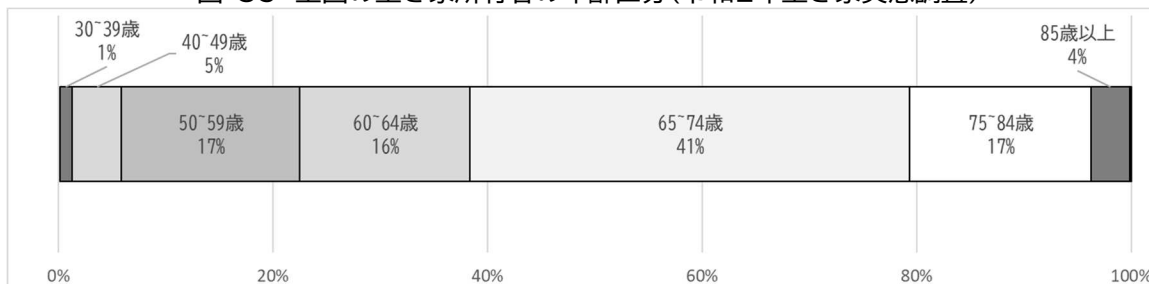


図 36 全国の現住居以外の住宅所有率(平成30年住宅土地統計調査)

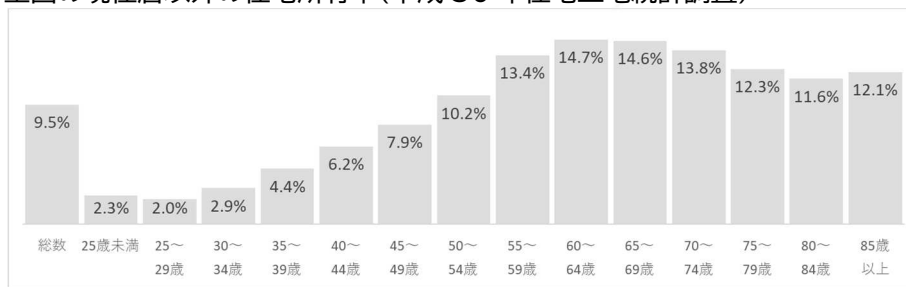


図 37 年齢別の認知症有病率(日本医療研究開発機構)

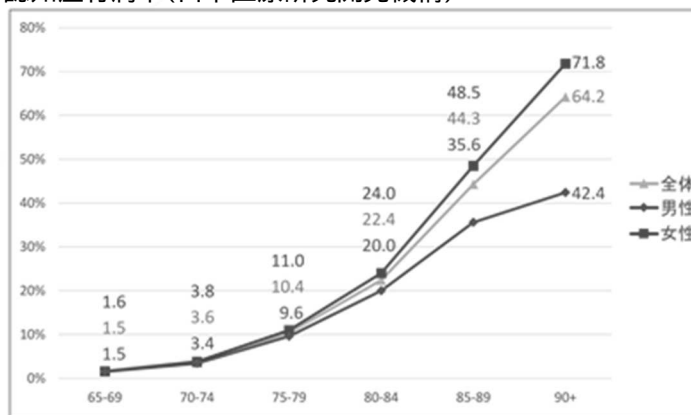
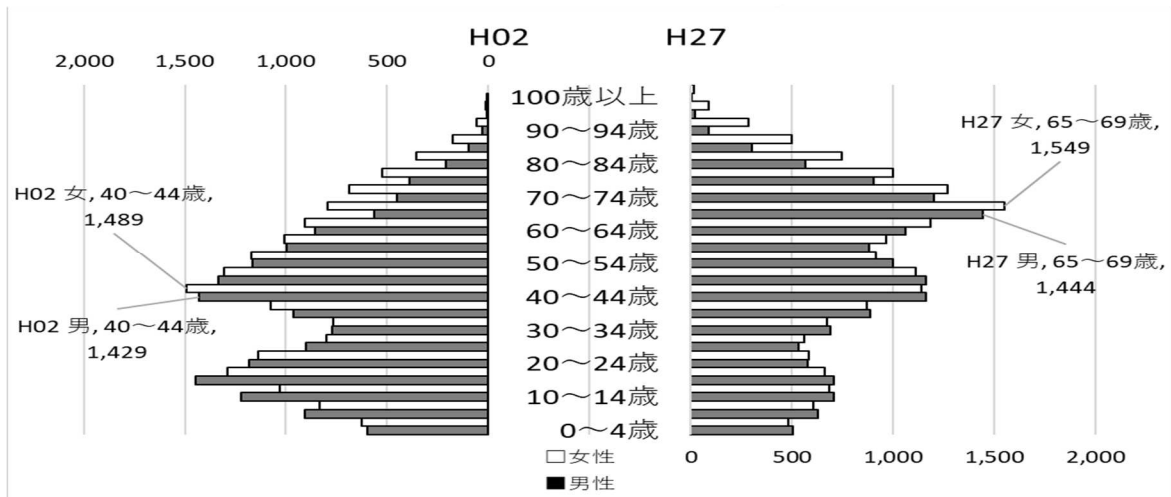
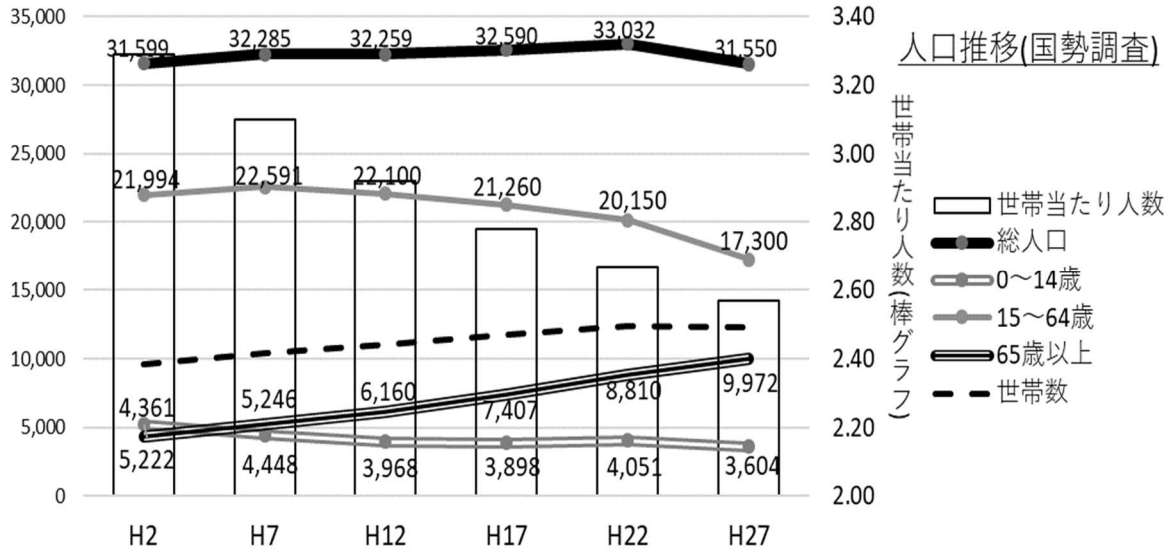


図 38 平均寿命の将来推計(令和2年度版高齢者白書)

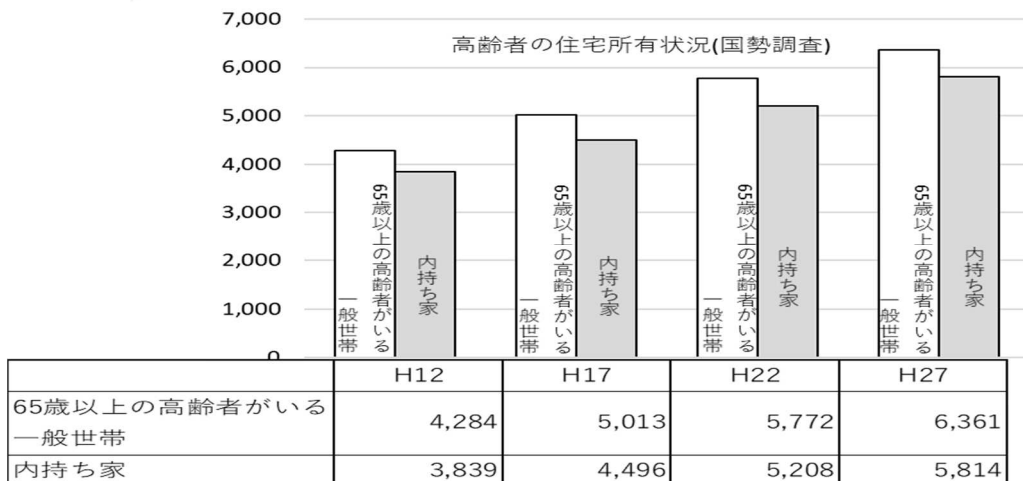
	令和2年	令和12年	令和22年	令和32年	令和42年	令和47年
男	81.34歳	82.39歳	83.27歳	84.02歳	84.66歳	84.95歳
女	87.64歳	88.72歳	89.63歳	90.40歳	91.06歳	91.35歳

②大磯町の高齢化と持ち家の状況(出典:平成27年国勢調査)

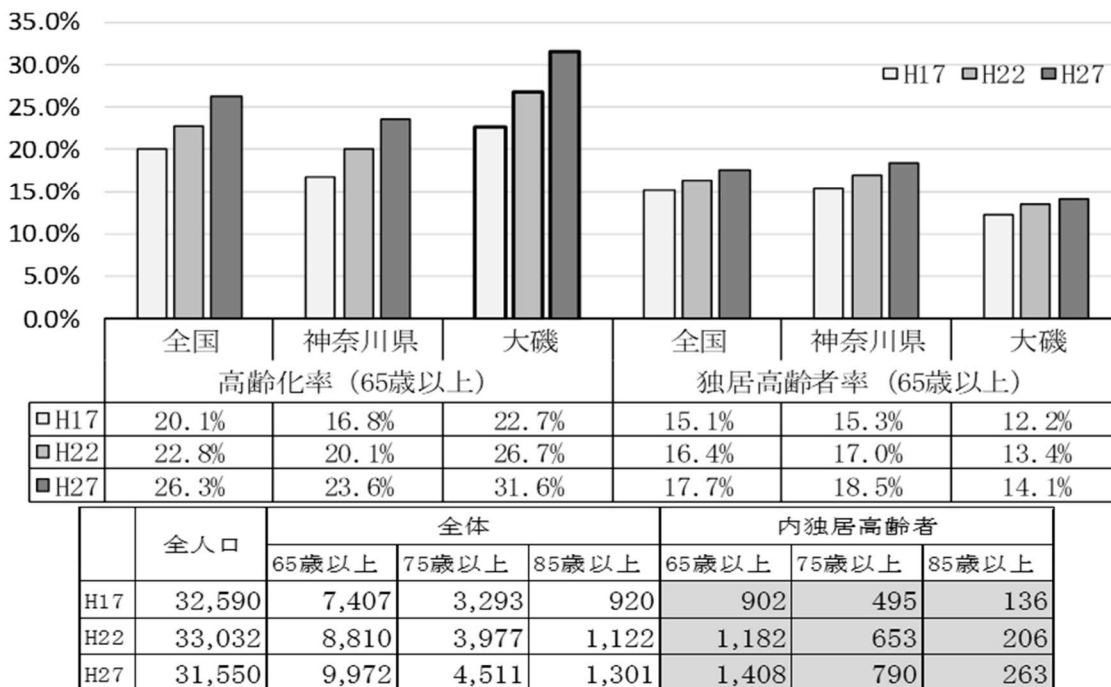
平成2年から平成27年の総人口の大きな変動はありませんが、団塊世代(昭和22年～24年生まれ)が65歳以上になったことで、高齢者割合が上昇しています。



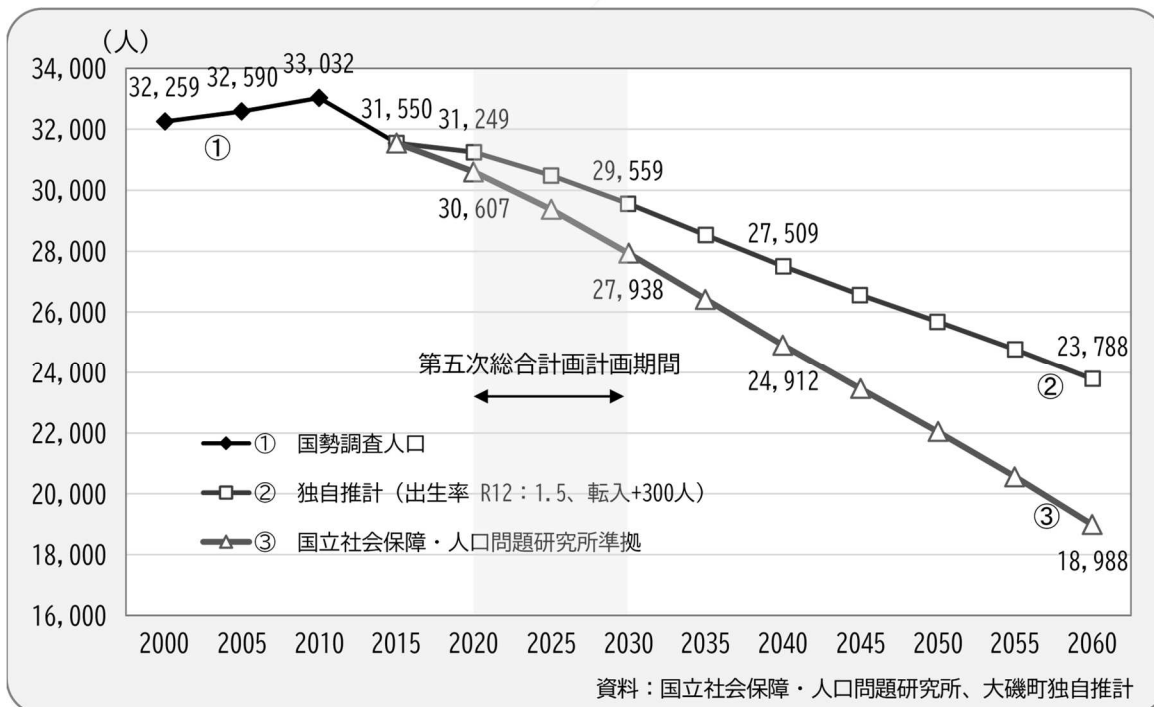
65歳以上高齢者の9割以上が持ち家を所有しています。



H17以降の高齢化率(国勢調査)



③将来人口推計(出典:大磯町人口ビジョン・総合戦略)

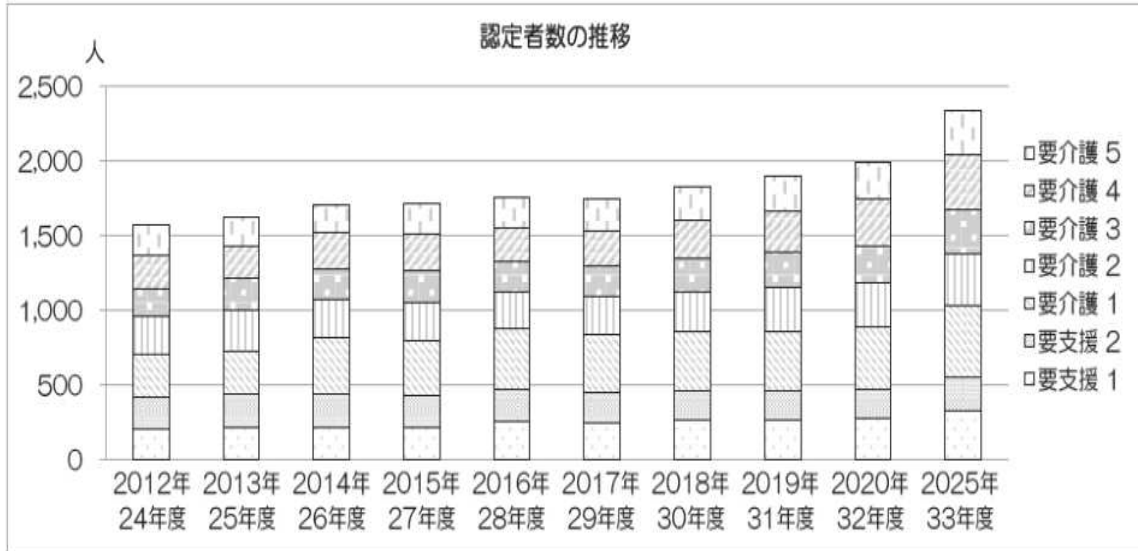


大磯町の将来目標人口 出典:大磯町第五次総合計画 基本構想・前期基本計画

④要介護認定者数、認知症高齢者数の推計(出典:第七期介護保険事業計画)

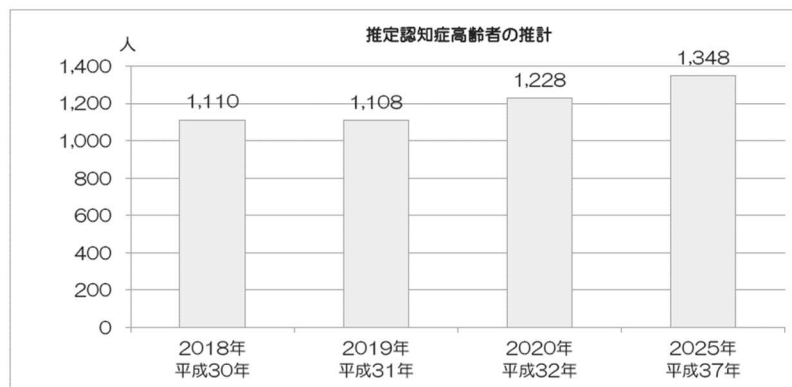
2025年(令和7年度)の要介護認定者数を策定時の1.3倍にあたる2,342人とし、認知症高齢者数についても1.2倍以上増加し1,348人に増えると推計しています。

介護保険認定者数の推移



年 度	第五期			第六期			第七期			第九期
	2012年 24年度	2013年 25年度	2014年 26年度	2015年 27年度	2016年 28年度	2017年 29年度	2018年 30年度	2019年 31年度	2020年 32年度	2025年 37年度
要支援 1	203	214	221	217	261	251	266	269	280	329
要支援 2	212	227	224	210	208	196	191	188	194	225
要支援 計	415	441	445	427	469	447	457	457	474	554
要介護 1	290	286	373	373	409	391	400	406	412	482
要介護 2	253	279	258	253	244	257	270	288	302	344
要介護 3	189	212	201	211	210	205	224	235	245	293
要介護 4	226	215	247	248	220	237	254	282	310	373
要介護 5	198	189	182	201	202	212	223	233	249	296
要介護 計	1,156	1,181	1,261	1,286	1,285	1,302	1,371	1,444	1,518	1,788
合計	1,571	1,622	1,706	1,713	1,754	1,749	1,828	1,901	1,992	2,342

※各年9月末現在値。2017年以降は推計値。



⑤東海道沿線市町村の地価評価(住宅地)

大磯町への転入、出店を考えていても最終的に地価等の高さがネックとなるとの実態があります。これは1区画あたりの敷地面積が近隣市等より比較的大きいため土地価格が高くなる傾向にあるためです。しかしながら東京への鉄道での通勤時間が1時間ほどであること、良好な地域環境等を考えると、東京圏全体で見れば相応の立地競争力を有しています。

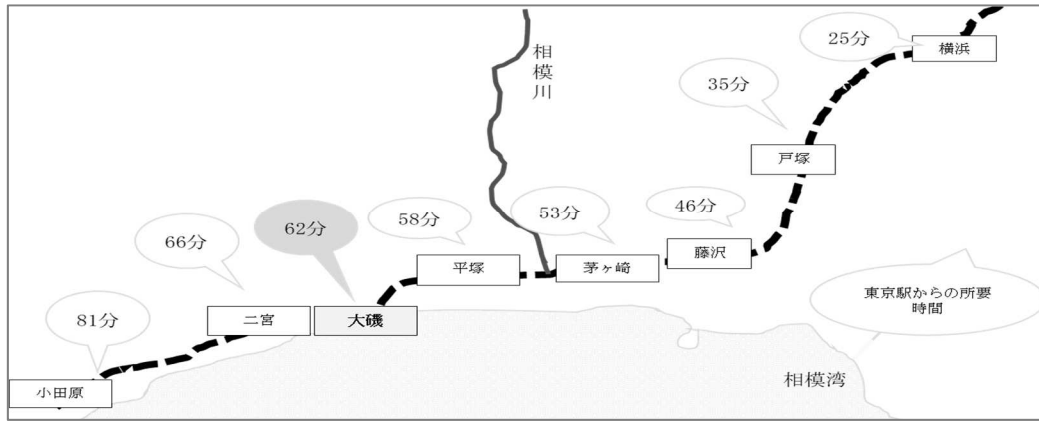


図 39 東海道線沿線にある各市町村の神奈川県地価調査(住宅地) (千円未満切捨て)

	小田原	二宮	大磯	平塚	茅ヶ崎	藤沢	横浜
H28	108	90	119	128	187	204	220
H29	106	88	116	126	188	205	222
H30	105	85	112	122	188	204	226
R01	103	83	109	120	189	203	229
R02	101	80	105	118	188	203	230

図 40 三大都市圏 注文住宅・分譲戸建て・中古戸建ての購入価格 R020313発表

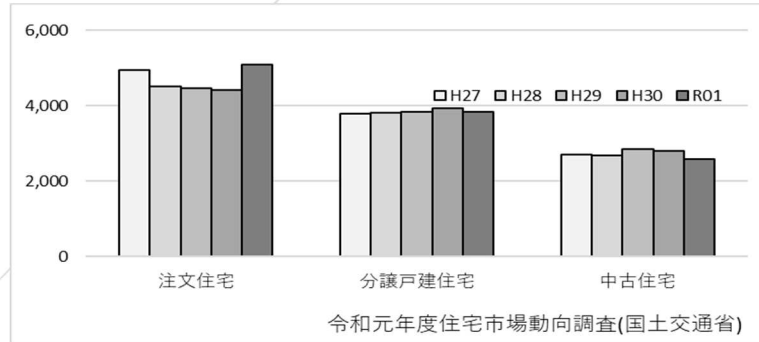
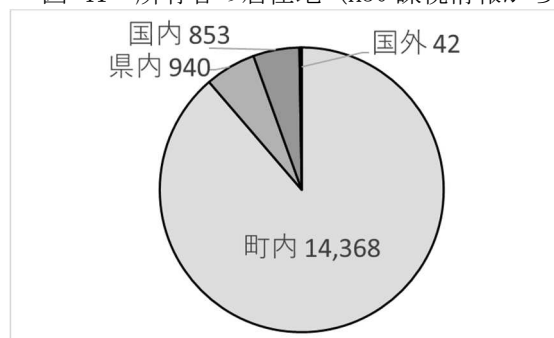


図 41 所有者の居住地 (H30 課税情報から)

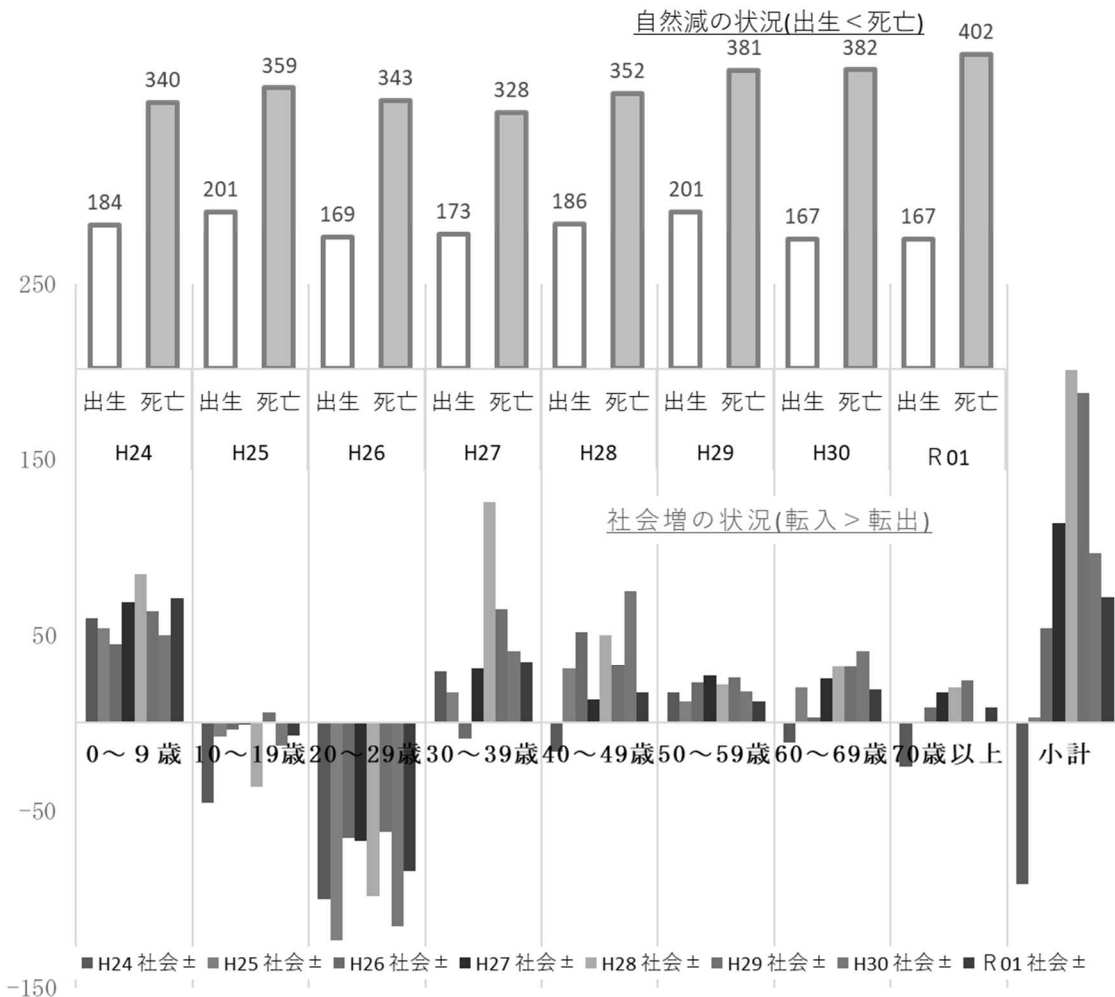


⑥人口の状況

大磯町では、出生数より死亡数が上回り、自然減の状況にあります。

また、10歳ごとの転入出を確認すると、20歳～29歳の学生・新社会人の年代で転出者が多く、30歳～49歳の働き盛りの年代の転入が多いことが分かります。合計では、転入が多く社会増の傾向にあります。自然減と社会増で総人口は、平成30年意向は減少となりました。

図 42 近年の人口動態(出典:神奈川県年齢別人口調査)

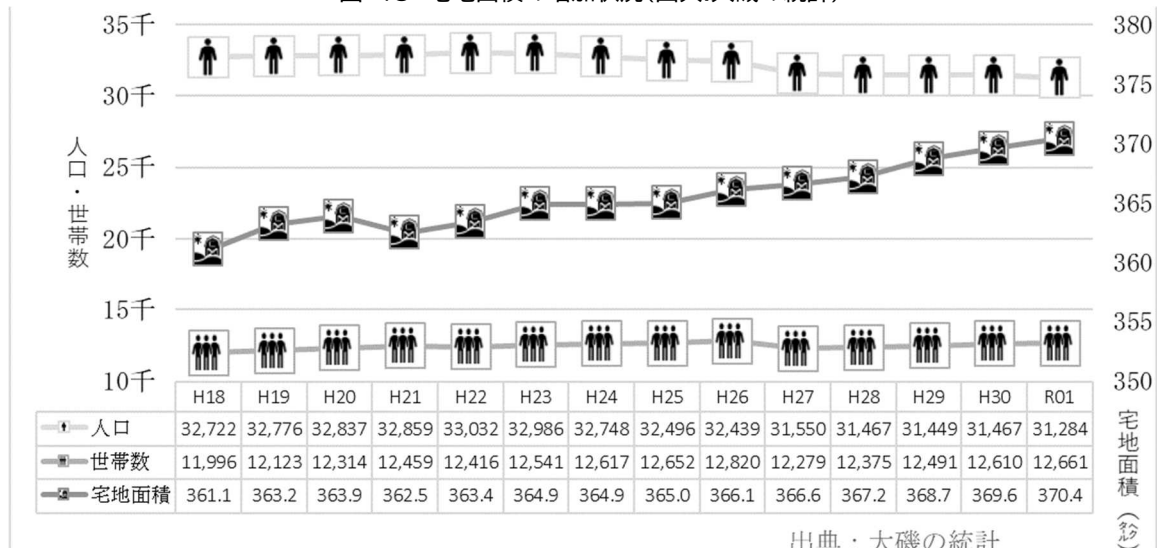


年代	H24		H25		H26		H27		H28		H29		H30		R01	
	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出
0～9歳	145	85	157	103	146	101	175	106	166	81	172	108	136	86	151	80
10～19歳	73	118	75	83	72	76	65	66	65	101	80	74	77	90	85	92
20～29歳	275	375	233	356	253	318	293	360	223	321	255	317	226	341	263	347
30～39歳	326	297	322	305	285	294	324	293	342	216	311	246	277	236	255	220
40～49歳	148	164	162	131	197	145	174	161	203	153	180	147	222	147	173	156
50～59歳	89	72	92	80	103	80	111	84	107	85	98	72	92	74	101	89
60～69歳	82	93	104	84	86	83	89	64	83	51	98	66	80	39	71	52
70歳以上	69	94	81	81	88	79	96	79	109	89	106	82	92	92	89	80
小計	1207	1298	1226	1223	1230	1176	1327	1213	1298	1097	1300	1112	1202	1105	1188	1116
自然減 + 社会増	▼-247		▼-155		→-120		▲-41		▲35		▲8		→-118		▼-163	

⑦宅地の状況(出典:大磯の統計)

平成18年を基準とすると平成29年の人口は約4%減の31,500人を割り込んでいますが、宅地面積については約2%増となっています。このまま農地や雑種地などの宅地化が進み、空き家の活用が行われないと住環境への悪影響のみならず、道路整備やごみ処理などへのコスト増も懸念されます。インフラ整備に投入した税金コストを回収するためにも、空き家の適切なリサイクルを促す必要があります。

図 43 宅地面積の増加状況(出典:大磯の統計)



⑧農地の状況(出典:農業委員会資料)

農業委員会資料「平成30年度の目標及びその達成に向けた活動の点検・評価」によると全体の3.76%が遊休農地となっています。

平成31年4月 現在	管内の農地面積 <sup>9</sup> (A)	遊休農地面積 <sup>10</sup> (B)	割合(B/A)
	348ha	13.1ha 対前年度0.1ha増	3.76%

農業者の高齢化、後継者不足に加えて相続により農地を取得する非農家が増加しています。また、農地の多くが谷戸や斜面地に存在するため、農地面積が狭く、形状も複雑で効率的な営農が困難で農地の集積化が難しい状況です。

⑨空き地に関する土地の適正管理に関する相談受付(出典:環境課資料)

年次	H28	H29	H30	R01
通知件数	9件	10件	10件	16件

美しいまちづくり条例では、土地の所有者等に対し、土地の適正な管理と悪臭等の発生防止に努めることを規定し、町は違反行為に対し指導又は勧告を行うことができるとしています。

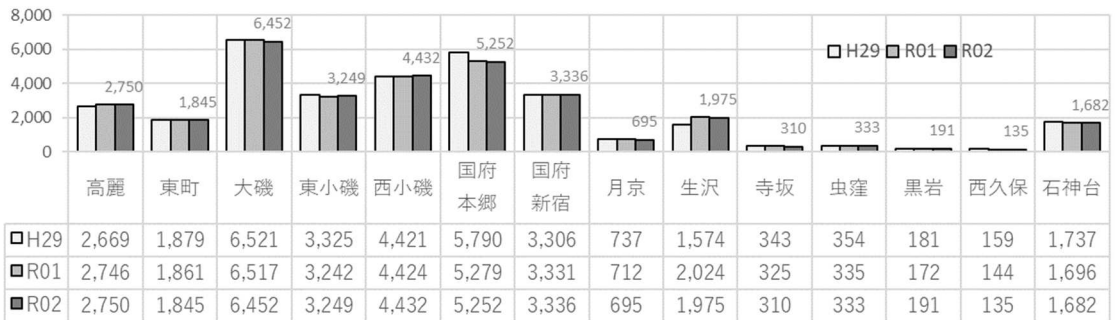
<sup>9</sup> 管内の農地面積は、活動計画に記載した耕地及び作付面積統計における耕地面積と農地法第30条第1項の規定による農地の利用状況調査により把握した同法第32条第1項第1号の遊休農地の合計面積

<sup>10</sup> 遊休農地面積は、活動計画に記載した農地法第30条第1項の規定による農地の利用状況調査により把握した第32条第1項第1号又は第2号のいずれかに該当する農地の総面積



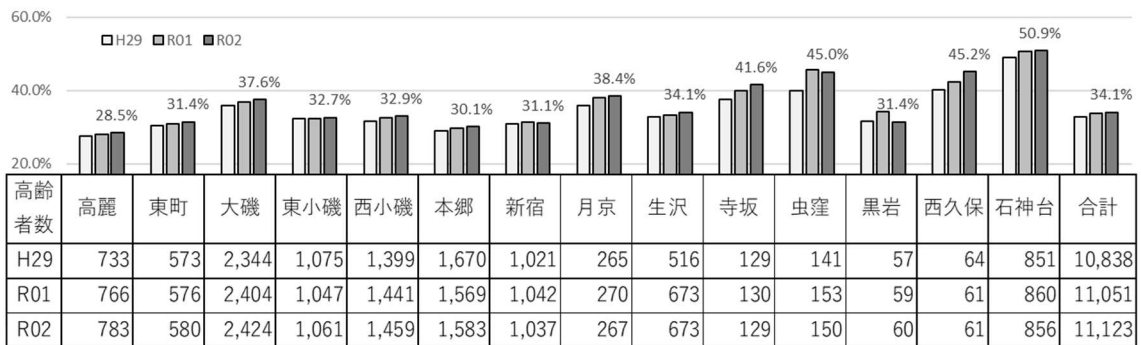
⑩大字別統計(人口、高齢化率、転出入、新耐震基準、相続の状況)

1.人口(住民票集計)



2.高齢化率(住民票集計)

10月1日現在の人口情報を確認すると、寺坂・虫窪・西久保では高齢化率が40%を超え、石神台では50%を超えています。

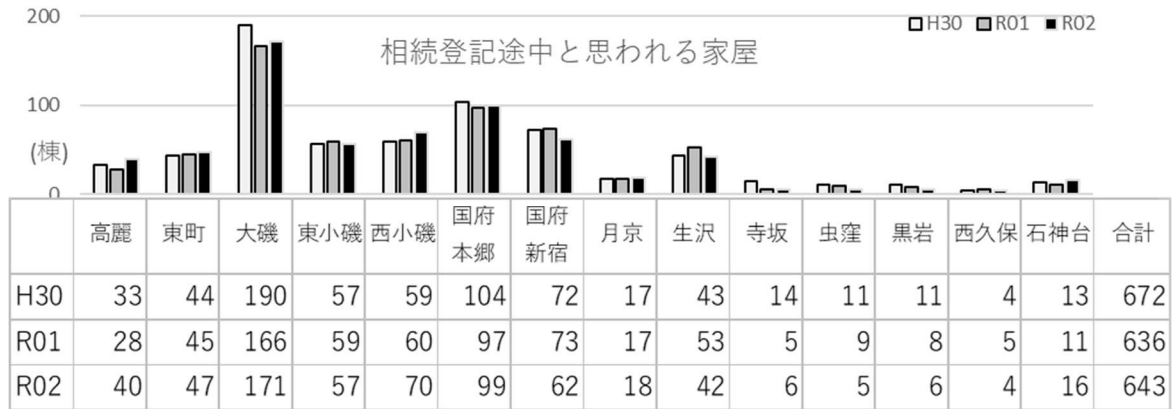


3.転入・転出の状況(住民票集計)

高麗では、平成29年から3年連続社会増になっていますが、年度により社会増と社会減になっている地区があります。月京、生沢、寺坂、虫窪、黒岩、西久保及び石神台では社会減の状況が続いています。



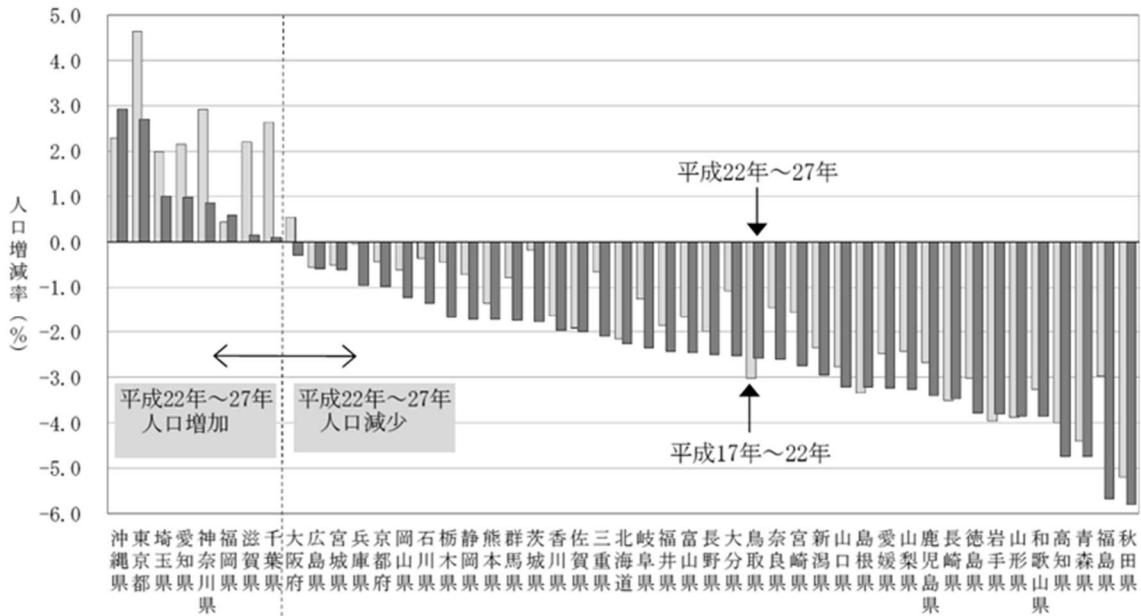
4.相続登記の状況(固定資産税課税資料)



5.新耐震基準の建物(固定資産税課税資料)



①都道府県別人口増減率(出典:平成 27 年国勢調査)



(平成 27 年国勢調査 人口等基本集計結果)