

## 基本目標4-1 人口減少社会に対応したまちづくりを進める

## 【空き家対策・都市のコンパクト化】

## ○ 基本的方向

市内の空き家は、増加傾向にあり、老朽化した空き家も増え続けている状況にある。

また、新築物件も需要に応じて供給されていることから、人口や世帯数の減少が進んでいる中、今後ますます空き家の増加が見込まれる。

こうした状況の中で、今後も良好な住環境を維持していくためには、都市機能を集約する一方で、都市基盤が十分でない地域の長期的な縮退を検討するなど、人口減少社会を見据えたまちづくりを進める必要がある。

また、既存住宅の有効活用や流動化を促進するとともに、防災や防犯上の観点から、特に、老朽化した空き家については、適正な管理を進めていくことが重要となる。

## 〈数値目標に対する分析〉

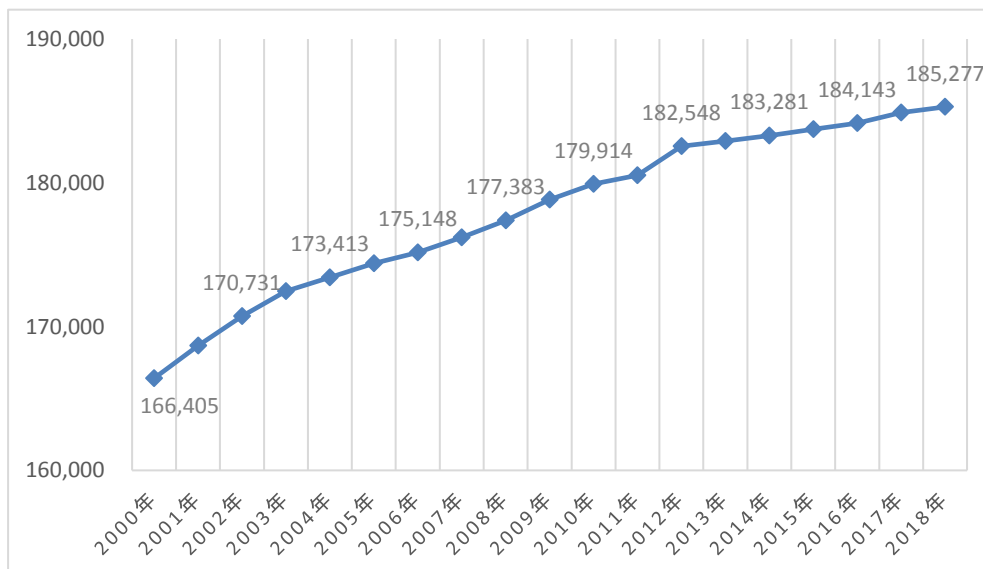
※具体的な取り組み実績は資料2（P20～P22）

項目	直近値 ／基準値	実績値 (2015)	実績値 (2016)	実績値 (2017)	実績値 (2018)	目標値 (2019)
空き家率 (前回調査との差)	+2.5ポイント	—	—	—	—	2.5ポイント 以下
市内の総住宅数に対する空き 家数割合の前回調査との差 (総務省「住宅・土地統計調 査」、次回調査は2018年)	(2013年度) 2008年:12.2% 2013年:14.7%				(市町村デー タの公表は 2020年1月 の予定)	
横須賀市を「住み良 い」と思う人の割合	86.6% (2014年度)	82.7%	83.5%	83.7%	83.7% ※直近(2017) の実績値	86.6%
横須賀中央エリアの 世帯数	1,710世帯 (2014年)	1,686世帯	2,050世帯	2,106世帯	2,166世帯	2,200世帯
市街地総合再生計画区域に含 まれるエリア(若松町1～3 丁目、大滝町1～2丁目、本 町1丁目、小川町)における 世帯数 (10月1日現在住民基本台帳 登録人口)						

## 1 市内の空き家の状況

- 人口減少が進む中でも、本市の世帯数は今も緩やかに増加しています（図表 1 - 1）。一戸建ての新築物件も一定の供給量が続いていることから（図表 1 - 2）、住宅総数は現在も増え続けていると考えられます。
- 2013 年現在、本市の空家率は県平均や全国平均と比べて高い状態にあります（図表 1 - 3）。過去の調査では、特に、住宅団地に比べて谷戸地域の階段でしか行くことのできない斜面地で、空き家の発生が多いことが確認されています。
- また、本市では高齢者の単身世帯や夫婦世帯が増えています（図表 1 - 4）。高齢者の世帯は持家の割合が高く、その多くが一戸建てに居住していると思われるため、今後は、1970 年代頃に開発された戸建て住宅団地についても、急激な空き家の増加が懸念されます。
- なお、2018 年に実施した「住宅・土地統計調査」に関する市町村データの公表は 2020 年の予定です。現時点で公表されている国や県の集計結果によると、全国では空家数・率とも過去最高、神奈川県では前回調査と比べて減少しています。

図表 1 - 1 世帯数の推移



出所) 住民基本台帳登録人口を基に作成 (各年 10 月 1 日)

図表 1 - 2 新築建物確認数

	総数	一戸建て住宅	併用住宅	共同住宅	その他
2013年	1,654	1,513	8	52	81
2014年	1,436	1,288	13	61	74
2015年	1,578	1,413	16	81	68
2016年	1,453	1,284	7	90	72
2017年	1,492	1,331	12	88	61

出所) 横須賀市都市部

図表 1 - 3 国、県との空家率の比較

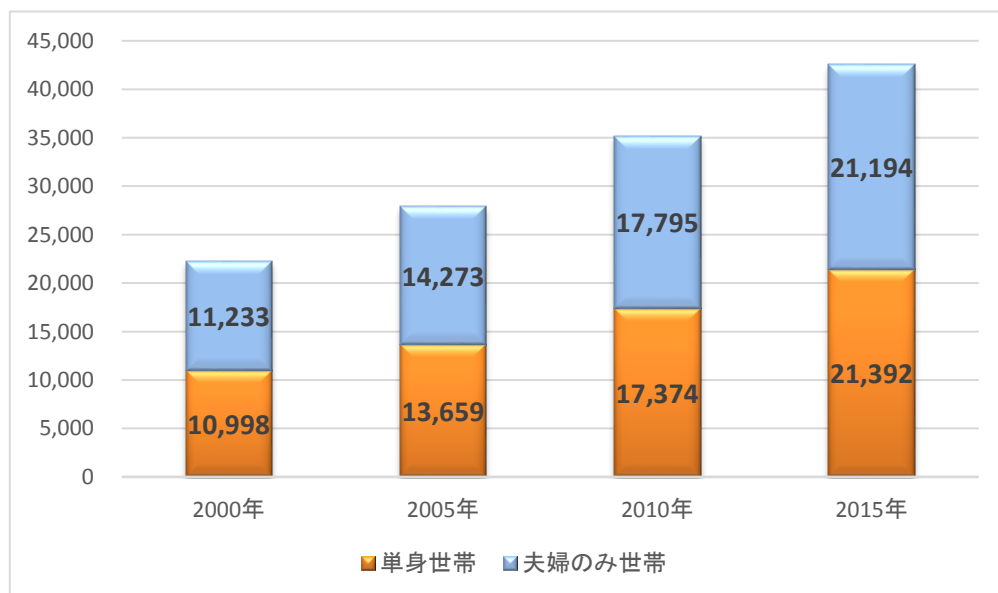
出所) 横須賀市空家等対策計画

区分	総住宅			戸建て住宅		
	総戸数	空き戸数	空き家率	総軒数	空き家数	空き家率
国	60,628,600	8,195,600	13.5%	28,598,700	2,999,200	10.5%
神奈川県	4,350,800	486,700	11.2%	1,599,400	94,500	5.9%
横須賀市	196,300	28,830	14.7%	97,220	10,130	10.4%

平成 2 5 年住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

※空き家対策法に規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含む

図表 1 - 4 高齢単身世帯数と夫婦のみ世帯数の推移



出所) 国勢調査を基に作成

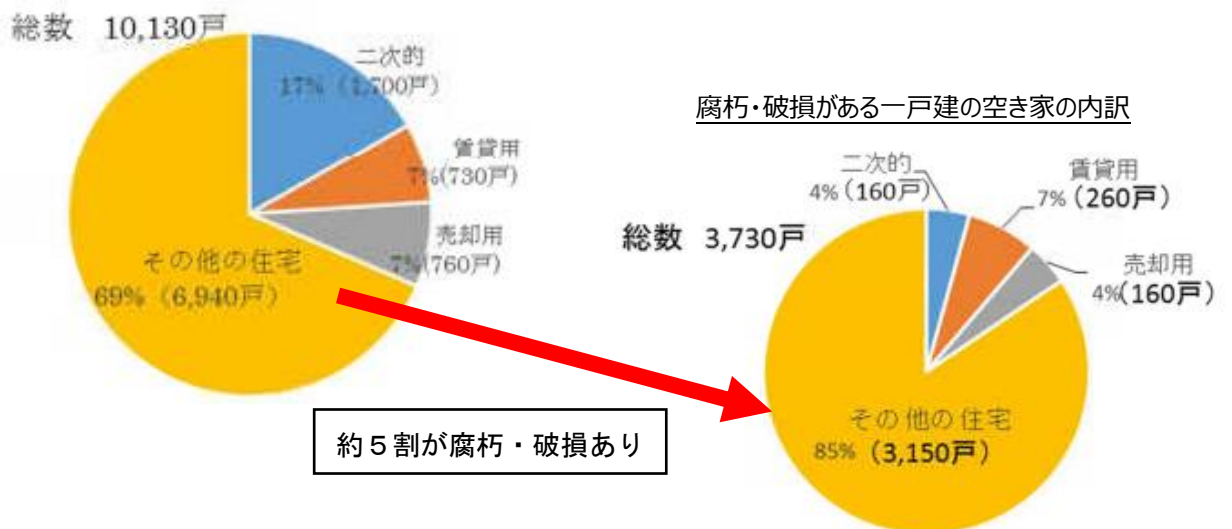
## 2 空き家の適正管理に向けた取り組み

- 一戸建住宅の空き家は約 7 割が市場に流通しない物件（「その他の住宅」）です。そのうちの 5 割近くは腐朽・破損のある物件であり（図表 2 - 1）、今後、こういった空き家が増えていくことが見込まれます。老朽化した空き家は防災、防犯、景観などの面から生活環境に悪影響を及ぼすため、これまで、空き家の適正管理に向けて様々な事業を実施してきました。
- 計画当初、主に谷戸地域などの売却が難しい土地を対象に、空き家除却後の活用を一体的に進める助成制度等を事業化しましたが、あまり成果がみられずに廃止した事業もあります。

### 廃止した事業の例

- ・谷戸の菜園助成
  - ・谷戸のみどり復元助成
  - ・谷戸の憩いの場整備助成（町内会支援）
- 今後、一定のニーズが見込まれる「空き家解体助成」については継続し、2018 年度からは、谷戸地域に限らず対象地域を市内全域に広げました。

図表 2 - 1 一戸建住宅の空き家の状況（平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省））



出所) 横須賀市空家等対策計画

### 3 住宅ストックの活用について

- 空き家の適正な管理とともに、既存住宅の有効活用や市場で流通させるための取り組みとして、「空き家バンク」をはじめ、さまざまな取り組みを進めてきました。
- 学生のシェア居住や社宅への転用など、新たな活用の提案として助成制度を用意しましたが、実際のニーズと合わず、あまり実績が上がらなかった事業もあります。
- 「空き家バンク」については、図表3-1のとおり、3種類のバンクがあります。  
「子育てファミリー等応援住宅バンク」は、交通アクセスも含めて良好な居住環境にある戸建が対象です。住宅購入やリフォーム等の助成制度も利用できる物件で、バンクへの登録、助成制度の利用とも概ね順調な状況です。

※ なお、住宅を所有したいと考える人の約6割は新築住宅を希望しているという調査結果もあり（国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」2017年度）、新築住宅への意向は高いものと考えられます。

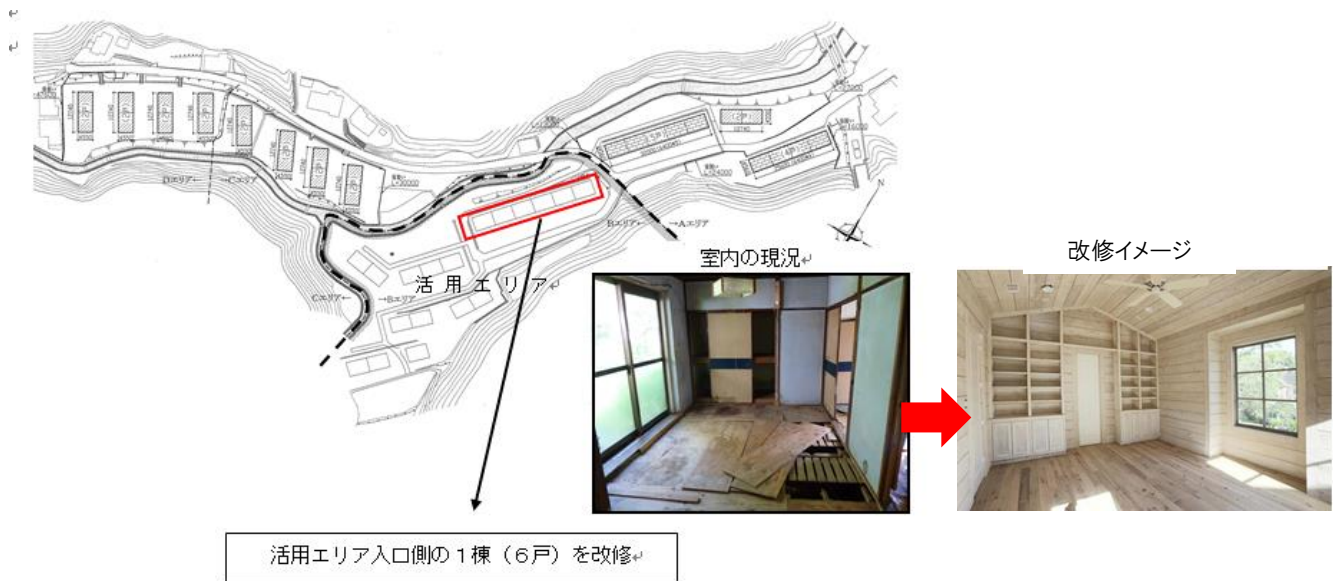
図表3-1 空き家バンクの種類

出所) 横須賀市ホームページ

バンク名称	子育てファミリー等応援住宅バンク	駅周辺谷戸地域空き家バンク	横須賀一芸住宅バンク
	 <p>登録物件の検索はこちら↓</p> <p><b>物件検索</b></p>	 <p>登録物件の検索はこちら↓</p> <p><b>物件検索</b></p>	 <p>登録物件の検索はこちら↓</p> <p><b>物件検索</b></p>
事業の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>横須賀市は、空き家の利活用と子育て世代の定住を促進するため、子育て世代（中学3年生までの子どもがいるか、夫婦ともに50歳未満の世帯）を応援します。</li> <li>市の「子育てファミリー等応援住宅バンク」に掲載された物件を子育て世代の方が購入し居住した場合、物件購入費用やリフォーム・解体費用に対して、合計で最大50万円の助成を行います。</li> <li>本バンクは、市が指定する地域の戸建て中古住宅のうち、不動産事業者の方々に登録申し込みをいただいた物件を掲載しています。 <b>（横須賀市内にあるすべての戸建て中古住宅を掲載しているわけではありません）</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>横須賀市には、リアス式海岸のように谷が入り組んでいる地域があり、谷戸地域と呼ばれています。この地域は、車が入れない階段道路が多くありますが、緑が豊かで、海などの眺望がよく静かな場所です。</li> <li>この空き家バンクでは京浜急行線（外部サイト）の「追浜駅（外部サイト）」から「堀ノ内駅（外部サイト）」までの各駅とJR横須賀線（外部サイト）の「横須賀駅（外部サイト）」、「田浦駅（外部サイト）」から近い谷戸地域（駅周辺谷戸地域）の物件をご紹介します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「家からの眺めがよく、海が見える」 「家庭菜園に使える広い庭がある」 など、使われ方しだいであなたのライフスタイルにとって魅力となる特徴（一芸）のある中古住宅を掲載しています。 立地、間取り、築年数、金額… 登録物件の「一芸」が、あなたにとっての魅力になるかもしれません。 <b>（横須賀市内にあるすべての戸建て中古住宅を掲載しているわけではありません）</b></li> <li>登録された物件の取引やリフォームなどに対する助成制度（補助金）はありません。</li> </ul>

- また、本市の地形的特徴である谷戸の環境を生かし、空き家を活用した新たな視点でのコミュニティの再生を進めています。
- 田浦の温泉谷戸地域での芸術家誘致モニター事業や（図表 3 - 2）、鷹取町での大学と連携した地域コミュニティの拠点づくりなど、利便性だけではない、多様性のある地域づくりの取り組みも始めているところです。

図表 3 - 2 市営温泉谷戸住宅跡地活用（芸術家モニター誘致事業）



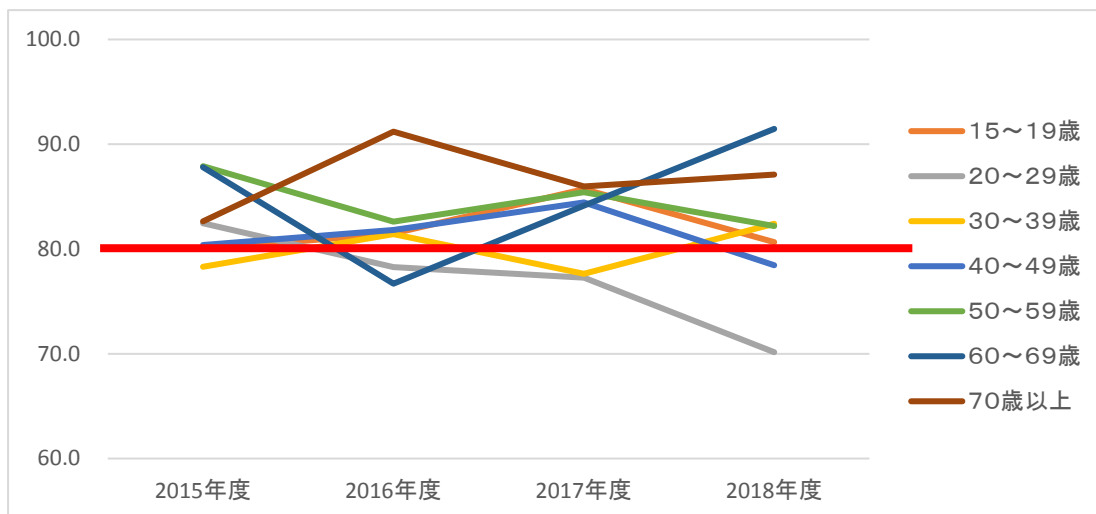
## 4 人口減少社会を見据えたまちづくり（拠点ネットワーク型都市）

### （1）住み良さに関する市民の実感

- 本市の「住み良さ」について、市民アンケートでは「良い」と感じている方が8割以上で、例年、高い割合を維持していますが（図表 4 - 1）、年代別に見ると、20歳代で低下傾向が見られます。
- また、市民が感じている本市の魅力について見てみると（図表 4 - 2）、「自然環境」を挙げる方が飛びぬけて多い状況です。「通勤・通学に便利」を選択している方も4割近くいるものの、「都市基盤が整備され、生活するのに便利」は2割を切り、生活しやすい都市環境との認識は低いものと見受けられます。



図表 4 - 1 「横須賀市の住みよさ」(年代別) 出所) 横須賀市民アンケート (2018 年度)



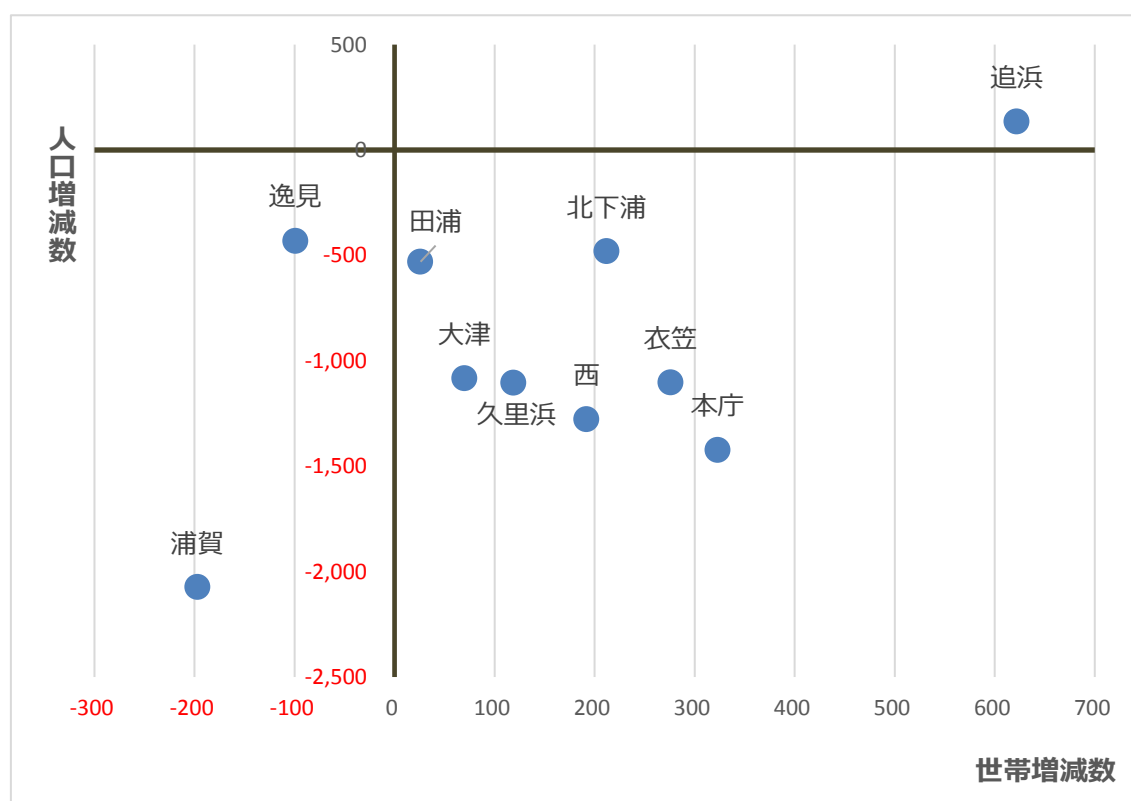
図表 4 - 2 横須賀市の魅力的なところ 出所) 横須賀市民アンケート (2018 年度)

横須賀の魅力の項目	平成30年5月 (n=805)		平成29年1月 (n=831)		平成25年1月 (n=930)		前回比	前々回比
	順位	割合(%)	順位	割合(%)	順位	割合(%)	H30-29	H30-25
海や緑などの自然環境に恵まれている	1	80.0	1	81.0	1	83.4	▲ 1.0	▲ 3.4
魚貝類・農産物などが新鮮で、豊かな食生活ができる	2	47.6	2	47.1	2	45.2	0.5	2.4
大都市に近く、通勤・通学に便利である	3	37.3	3	42.6	3	43.7	▲ 5.3	▲ 1.1
国際色豊かである	4	31.7	4	30.3	4	22.9	1.4	8.8
観光資源や歴史的資産に恵まれている	5	16.1	5	16.5	5	18.2	▲ 0.4	▲ 2.1
道路、公園などの都市基盤が整備され、生活するのに便利である	5	16.1	7	11.4	6	16.8	4.7	▲ 0.7
犯罪が少なく、防災面も充実していて安心して暮らせる	7	14.3	6	13.7	9	9.0	0.6	4.7
地域での人間関係がとてつよい	8	11.3	8	11.1	7	12.8	0.2	▲ 1.7
身近でスポーツ・レクリエーションを楽しむ機会に恵まれている	9	8.7	9	8.2	8	12.0	0.5	▲ 3.3
高齢者、障害者などへの福祉が充実している	10	7.7	10	7.2	10	7.4	0.5	0.3
子育てに対する支援が充実している	11	4.0	13	1.8	12	3.0	2.2	1.0
市民のマナーが良く、快適な生活ができる	12	3.5	11	4.6	11	3.2	▲ 1.1	0.3
仕事や収入の機会に恵まれている	13	1.4	12	2.3	13	2.2	▲ 0.9	▲ 0.8
教育や文化の水準が高い	13	1.4	14	1.0	14	1.0	0.4	0.4
その他	-	5.2	-	5.2	-	3.7	0.0	1.5

## (2) 横須賀市立地適正化計画の策定

- 今後、人口減少が更に進展することで、居住地域の偏在（図表 4 - 3）、人口の低密度化が進むことが見込まれます（図表 4 - 4）。それに伴う公共交通網の変化も予測され（図表 4 - 5）、日常生活の利便性が低下していくことが懸念される状況にあります。
- そうした状況においても、暮らしやすさを維持していくため、コンパクトで利便性の高いまちづくりを目指し、2019 年 3 月に「横須賀市立地適正化計画」を策定しました。本計画では、居住を誘導する区域や商業・医療・福祉等の都市機能を誘導維持する区域などを設定しています(図表 4 - 6)。

図表 4 - 3 人口と世帯数の増減（地区別 2015 年-2018 年比較）



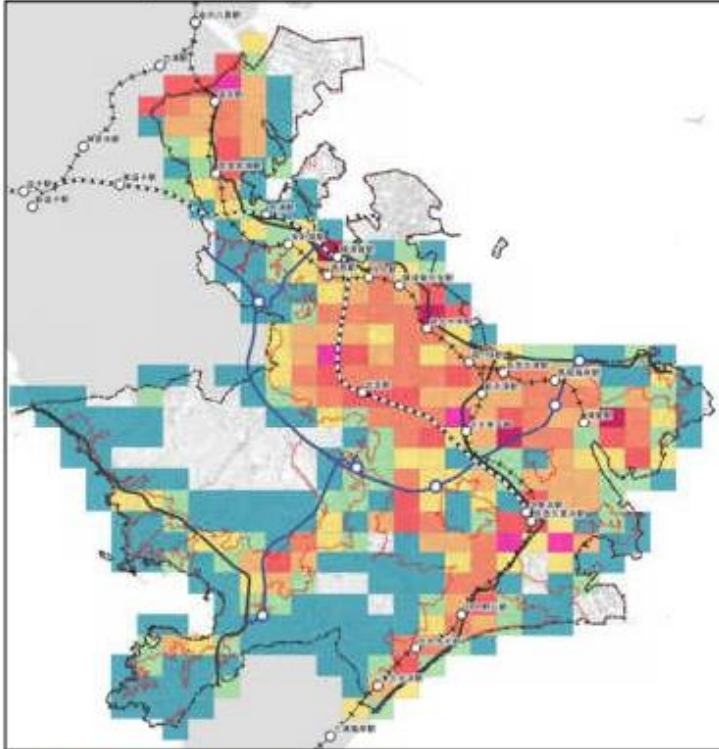
出所) 住民基本台帳登録人口（各年 10 月 1 日）を基に作成



図表 4-4 地区別の人口密度（2000 年、2040 年）

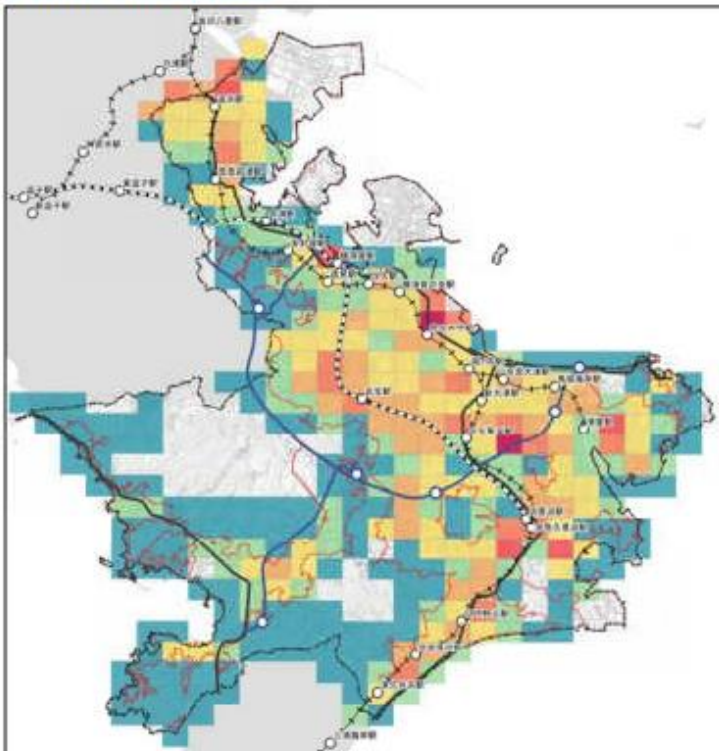
出所) 横須賀市立地適正化計画

◆2010 年(平成 22 年)の人口密度



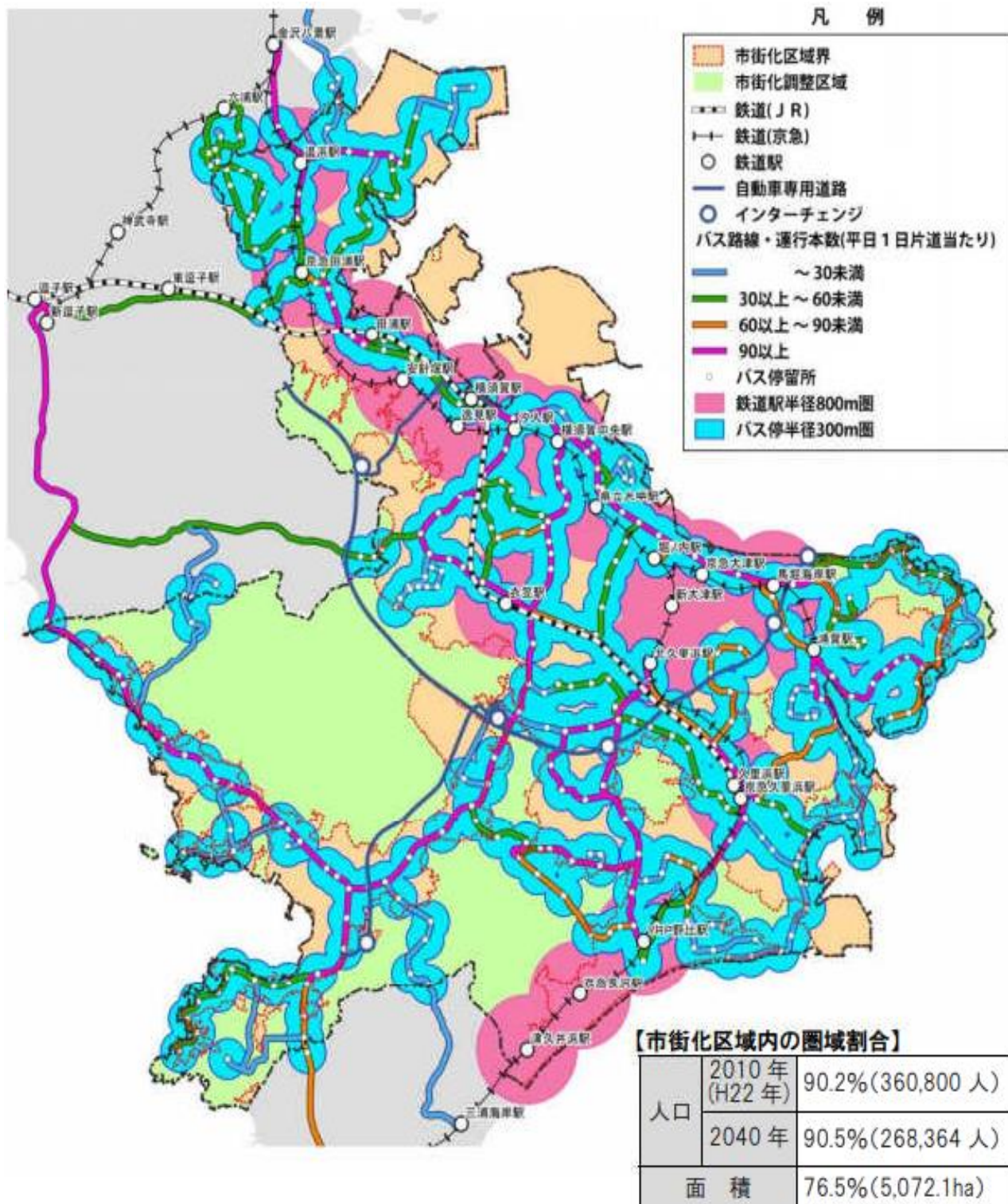
出典:H22 年国勢調査

◆2040 年の人口密度



出典:2040 年社人研推計

図表 4 - 5 公共交通の状況



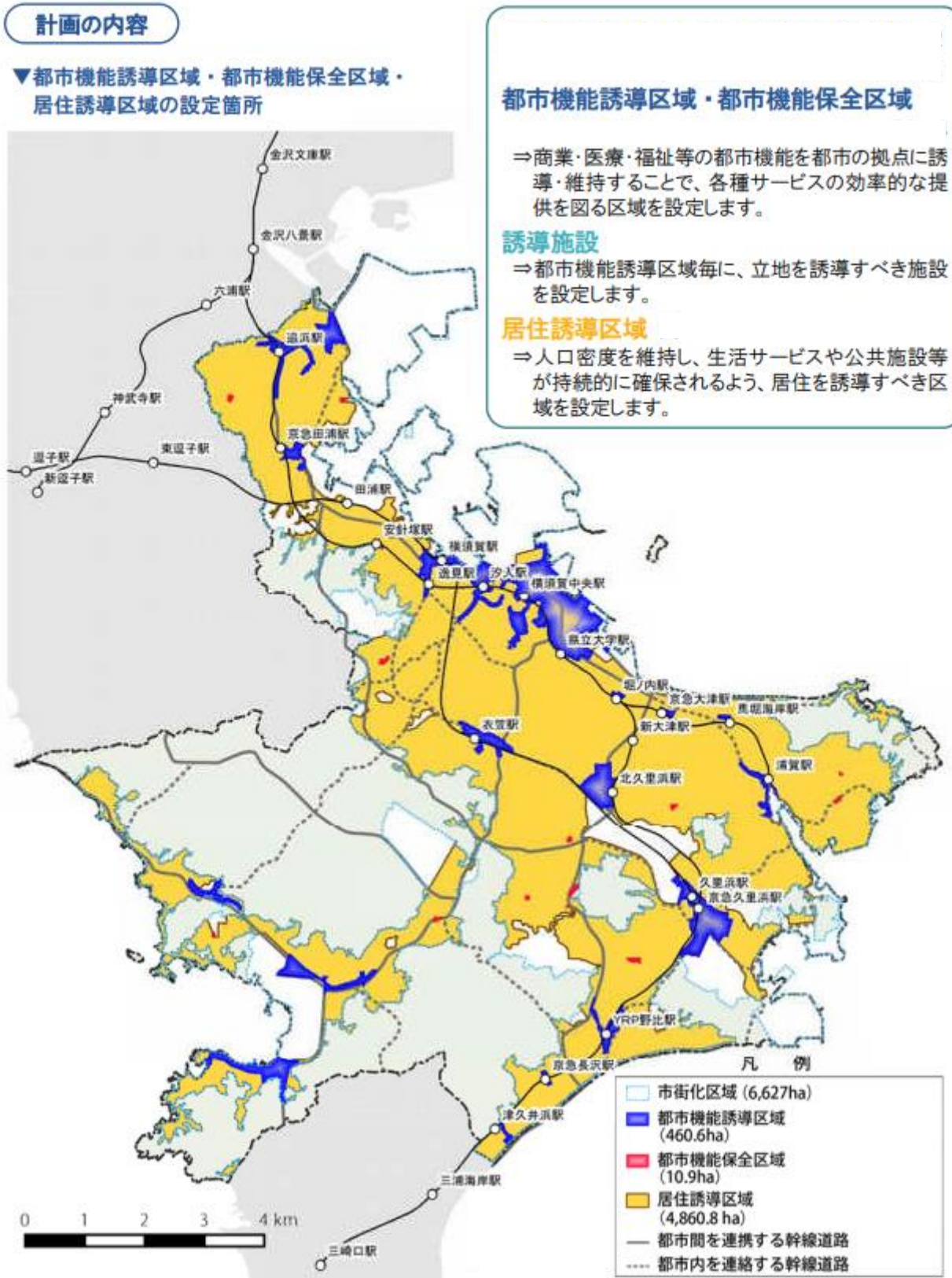
出典：国土数値情報、交通事業者HP等

出所) 横須賀市立地適正化計画



図表 4-6 横須賀市立地適正化計画の概要

出所) 横須賀市立地適正化計画概要版



### (3) 市街地再開発の動き

立地適正化計画では、主に電車の駅周辺を都市の拠点として設定しています。その中でも、追浜駅、横須賀中央駅、京急久里浜駅周辺では、市街地再開発の動きがでていますが、事業が完了するまでにはまだ長い時間が必要です(図表4-7)。

図表4-7① 追浜駅前

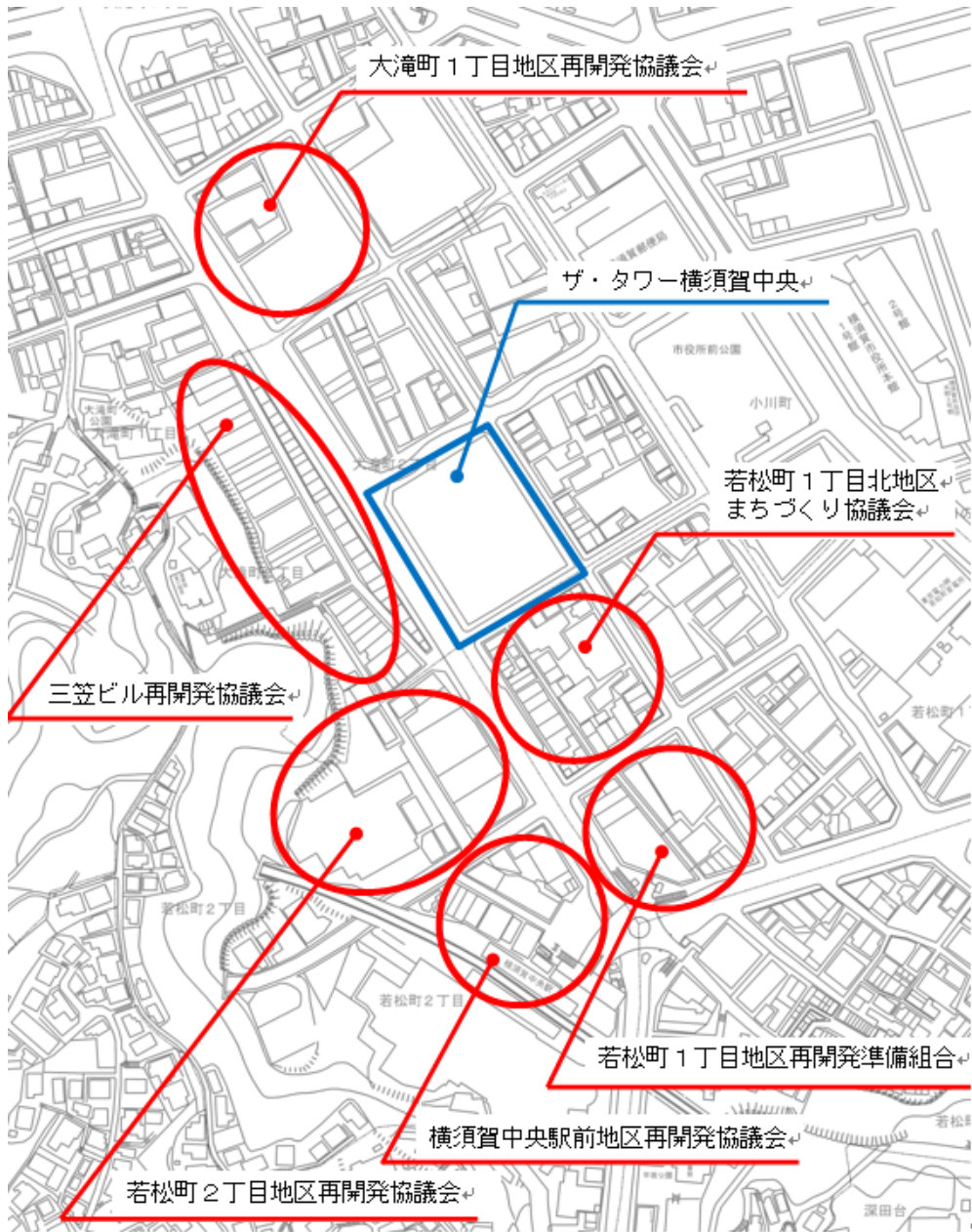


図表4-7② 京浜急行久里浜駅周辺





図表 4-7③ 横須賀中央駅周辺



#### (4) JR 久里浜駅周辺地域の土地利用の検討

- 2018 年度に、横浜 F・マリノス練習場の整備計画も含めた土地利用方針を策定し、現在は、練習場整備に向けて調整を進めているところです。
- この8月に横浜 DeNA ベイスターズ練習場がオープン予定の追浜地区と同様、久里浜地区も横浜 F・マリノス練習場の誘致を契機に、スポーツを軸とした活気あるまちづくりに取り組んでいきます。

図表 4-8 横浜 F・マリノス練習場位置図

