

空家等の現状と課題

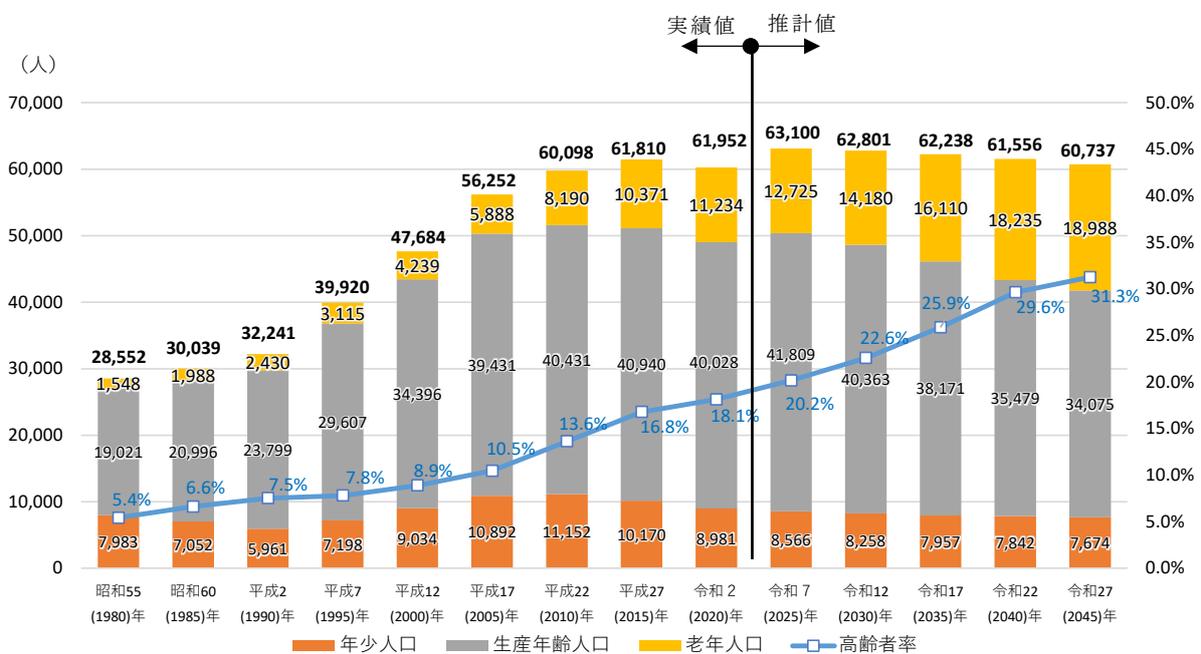
1 人口・世帯の状況

① 人口推移

国勢調査によると、本市の人口は増加しており令和2（2020）年では61,952人となっています。また、国立社会保障・人口問題研究所の推計においては、令和7（2025）年にピークを迎え、人口減少に転じると予想されており、令和27（2045）年に60,737人になると推計されています。

なお、65歳以上の老年人口は令和7（2025）年以降も増加が継続と推計されており、令和2（2020）年では18.1%であった高齢化率が、令和27（2045）年には31.3%になると推計されており、超高齢社会へと移行することが予測されています。

図 1 3区分別人口推移



資料：令和2（2020）年まで国勢調査

令和7（2025）年以降は国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）』

注）年齢不明は記載なし（令和2（2020）年等では不明が多くなっており総数と棒グラフの合計値は一致していない）

■ 男女別 5 歳階級別人口

年	平成25(2015)年	令和2(2020)年	令和7(2025)年	令和12(2030)年	令和17(2035)年	令和22(2040)年	令和27(2045)年
総数	61,810	62,895	63,100	62,801	62,238	61,556	60,737
0～4歳	3,027	2,981	2,717	2,672	2,645	2,583	2,497
5～9歳	3,283	2,925	2,897	2,655	2,621	2,597	2,535
10～14歳	3,860	3,308	2,952	2,931	2,691	2,662	2,642
15～19歳	4,067	3,929	3,381	3,017	3,001	2,760	2,733
20～24歳	3,192	3,839	3,696	3,240	2,928	2,891	2,659
25～29歳	3,667	3,703	4,221	4,044	3,687	3,403	3,328
30～34歳	4,159	3,796	3,751	4,142	3,956	3,687	3,445
35～39歳	4,516	4,024	3,681	3,608	3,937	3,757	3,527
40～44歳	6,069	4,551	4,089	3,753	3,682	4,021	3,835
45～49歳	5,435	5,918	4,449	4,013	3,692	3,622	3,954
50～54歳	4,218	5,231	5,718	4,317	3,902	3,591	3,522
55～59歳	3,033	4,035	5,001	5,490	4,167	3,771	3,469
60～64歳	2,845	2,886	3,822	4,739	5,219	3,976	3,603
65～69歳	3,377	2,739	2,776	3,662	4,542	5,016	3,839
70～74歳	2,912	3,293	2,673	2,709	3,542	4,391	4,868
75～79歳	1,976	2,666	3,052	2,483	2,513	3,273	4,065
80～84歳	1,261	1,717	2,330	2,721	2,221	2,242	2,907
85～89歳	624	919	1,255	1,723	2,070	1,700	1,725
90歳以上	289	435	639	882	1,222	1,613	1,584

年	平成25(2015)年	令和2(2020)年	令和7(2025)年	令和12(2030)年	令和17(2035)年	令和22(2040)年	令和27(2045)年
総数	32,646	32,741	32,462	31,971	31,417	30,865	30,265
0～4歳	1,539	1,528	1,393	1,370	1,356	1,324	1,280
5～9歳	1,730	1,501	1,498	1,373	1,358	1,347	1,315
10～14歳	1,966	1,752	1,523	1,523	1,399	1,387	1,378
15～19歳	2,157	2,036	1,819	1,583	1,586	1,460	1,450
20～24歳	1,677	1,956	1,842	1,668	1,478	1,466	1,350
25～29歳	2,071	2,010	2,246	2,118	1,969	1,801	1,763
30～34歳	2,304	2,110	2,042	2,222	2,096	1,978	1,839
35～39歳	2,471	2,188	2,004	1,935	2,084	1,967	1,865
40～44歳	3,192	2,468	2,209	2,027	1,959	2,116	1,997
45～49歳	2,948	3,017	2,338	2,103	1,932	1,867	2,022
50～54歳	2,364	2,767	2,845	2,206	1,991	1,831	1,771
55～59歳	1,672	2,208	2,585	2,672	2,084	1,885	1,732
60～64歳	1,501	1,555	2,047	2,399	2,489	1,949	1,766
65～69歳	1,673	1,422	1,472	1,934	2,270	2,364	1,860
70～74歳	1,481	1,581	1,344	1,398	1,825	2,146	2,246
75～79歳	1,035	1,304	1,411	1,201	1,253	1,638	1,934
80～84歳	549	843	1,073	1,189	1,013	1,062	1,392
85～89歳	251	362	564	731	836	716	762
90歳以上	65	133	207	319	439	561	543

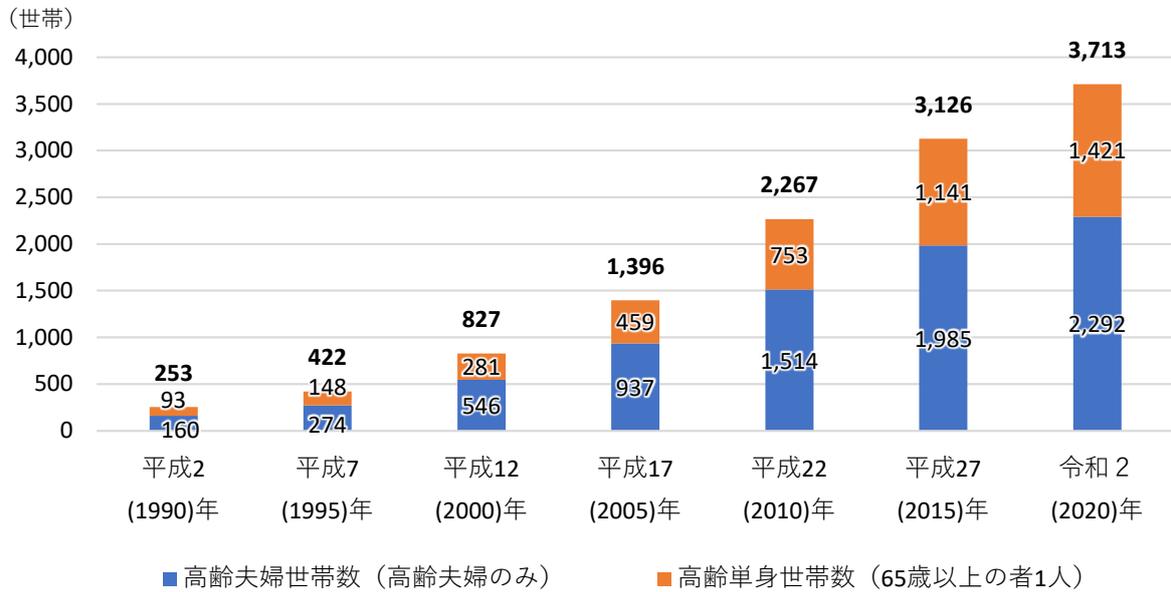
年	平成25(2015)年	令和2(2020)年	令和7(2025)年	令和12(2030)年	令和17(2035)年	令和22(2040)年	令和27(2045)年
総数	29,164	30,154	30,638	30,830	30,821	30,691	30,472
0～4歳	1,488	1,453	1,324	1,302	1,289	1,259	1,217
5～9歳	1,553	1,424	1,399	1,282	1,263	1,250	1,220
10～14歳	1,894	1,556	1,429	1,408	1,292	1,275	1,264
15～19歳	1,910	1,893	1,562	1,434	1,415	1,300	1,283
20～24歳	1,515	1,883	1,854	1,572	1,450	1,425	1,309
25～29歳	1,596	1,693	1,975	1,926	1,718	1,602	1,565
30～34歳	1,855	1,686	1,709	1,920	1,860	1,709	1,606
35～39歳	2,045	1,836	1,677	1,673	1,853	1,790	1,662
40～44歳	2,877	2,083	1,880	1,726	1,723	1,905	1,838
45～49歳	2,487	2,901	2,111	1,910	1,760	1,755	1,932
50～54歳	1,854	2,464	2,873	2,111	1,911	1,760	1,751
55～59歳	1,361	1,827	2,416	2,818	2,083	1,886	1,737
60～64歳	1,344	1,331	1,775	2,340	2,730	2,027	1,837
65～69歳	1,704	1,317	1,304	1,728	2,272	2,652	1,979
70～74歳	1,431	1,712	1,329	1,311	1,717	2,245	2,622
75～79歳	941	1,362	1,641	1,282	1,260	1,635	2,131
80～84歳	712	874	1,257	1,532	1,208	1,180	1,515
85～89歳	373	557	691	992	1,234	984	963
90歳以上	224	302	432	563	783	1,052	1,041

資料：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）』

② 世帯数の推移

国勢調査をもとに、平成2（1990）年から令和2（2020）年までの高齢者のみの世帯（高齢夫婦世帯、高齢単身世帯）の推移をみると、平成2（1990）年より増加傾向が続いており、令和2（2020）年では3,713世帯まで増加しています。これら高齢者世帯が住む住宅は、将来的に空家となる可能性の高い住宅と考えられます。

図 2 世帯数の推移



資料：国勢調査

2 空家等の状況

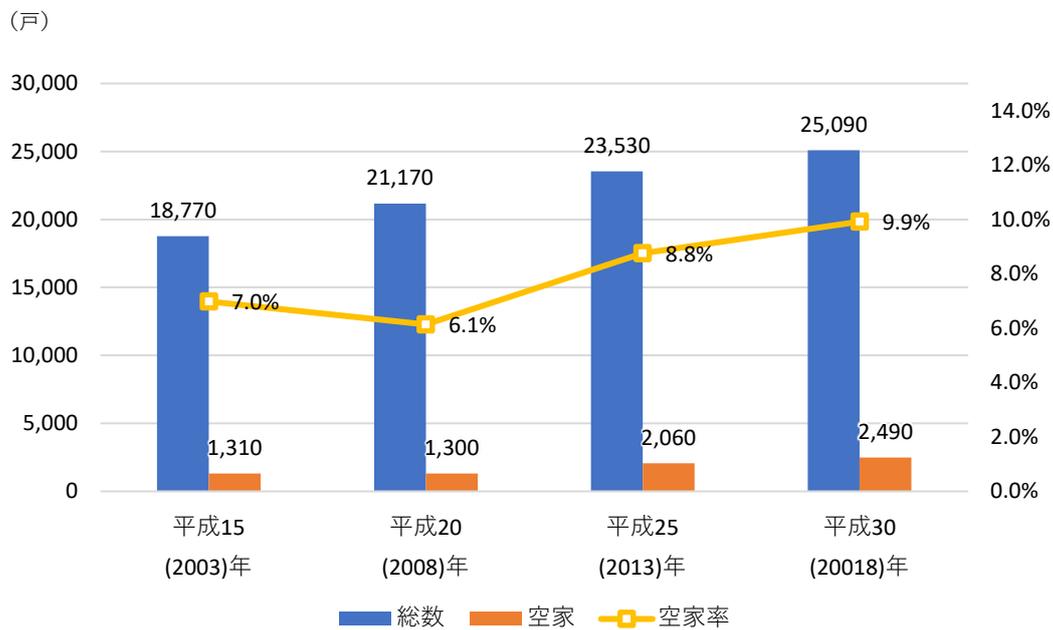
①統計データからみた空家等の状況

1) 空家の推移

住宅・土地統計調査をもとに、住宅の空家の推移をみると、平成 25 (2013) 年より増加が顕著になっており、空家率についても平成 20(2008)年の 6.1%から平成 30(2018)年では 9.9%と増加しています。

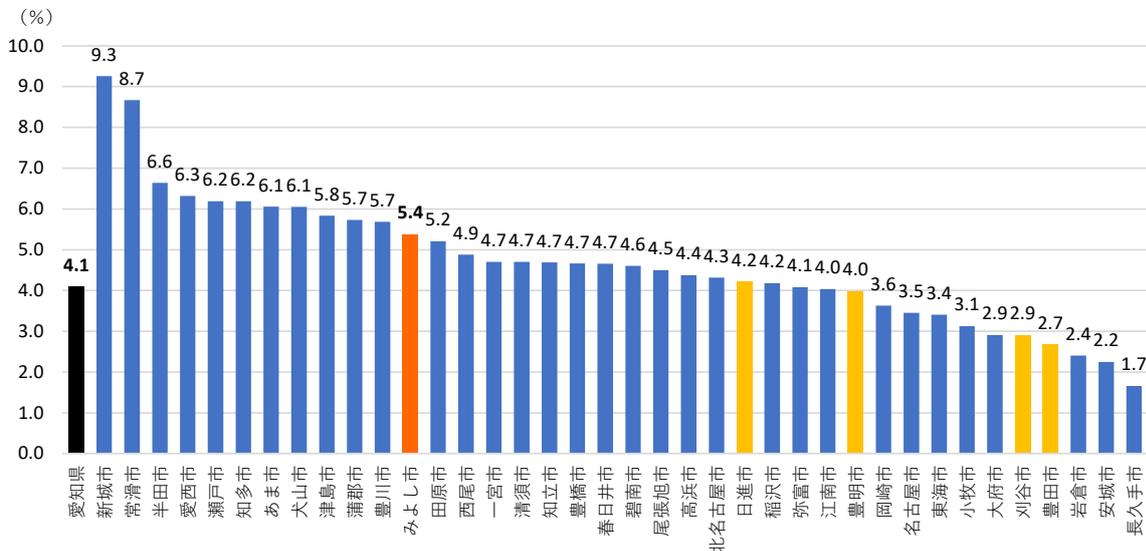
なお、空家のうち本計画の主な対象となる「その他の住宅」については、増減はあるものの、平成 15 (2003) 年と平成 30 (2018) 年でみると大幅に増加しており、平成 30 (2018) 年では 1,350 戸 5.4%となっています。また、平成 30 (2018) 年で愛知県及び県下の市と比較すると、愛知県及び周辺市よりも若干高くなっています。

図 3 空家の推移



資料：住宅・土地統計調査

図 4 愛知県及び県下の市におけるその他の住宅の空家率比較 (平成 30 (2018) 年)



資料：住宅・土地統計調査

2) 空家の種類別状況

住宅・土地統計調査をもとに、住宅の空家の種類別状況をみると、「その他の住宅」については、平成 25（2013）年より平成 30（2018）年にかけて、長屋建・共同住宅・その他の非木造が 330 戸から 1,100 戸と 770 戸の大幅な増加となっています。なお、この 1,100 戸については、全て「腐朽・破損なし」となっており、特定空家となる懸念は少ないと考えられます。

表 1 平成 30（2018）年 空家の種類別状況

単位：戸

		総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
			総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
総数	総数	2,490	310	280	30	2,180	300	1,880
	二次的住宅	-	-	-	-	-	-	-
	賃貸用の住宅	1,050	-	-	-	1,050	290	760
	売却用の住宅	90	60	60	-	30	-	30
	その他の住宅	1,350	250	220	30	1,110	10	1,100
腐朽・破損あり	総数	240	70	60	10	170	120	50
	二次的住宅	-	-	-	-	-	-	-
	賃貸用の住宅	170	-	-	-	170	120	50
	売却用の住宅	-	-	-	-	-	-	-
	その他の住宅	70	70	60	10	-	-	-
腐朽・破損なし	総数	2,250	240	220	20	2,010	180	1,830
	二次的住宅	-	-	-	-	-	-	-
	賃貸用の住宅	870	-	-	-	870	170	700
	売却用の住宅	90	60	60	-	30	-	30
	その他の住宅	1,280	180	160	20	1,110	10	1,100

資料：住宅・土地統計調査

注) 住宅・土地統計調査では、10 の位を端数処理しているため、合計が合わない場合あり（以下同様）

表 2 平成 25（2013）年 空家の種類別状況

単位：戸

		総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
			総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
総数	総数	2,060	310	270	40	1,750	170	1,580
	二次的住宅	40	10	10	-	30	-	30
	賃貸用の住宅	1,380	40	30	10	1,340	130	1,210
	売却用の住宅	20	20	20	-	-	-	-
	その他の住宅	610	240	210	30	380	50	330
腐朽・破損あり	総数	260	50	50	-	210	50	160
	二次的住宅	-	-	-	-	-	-	-
	賃貸用の住宅	130	-	-	-	130	20	100
	売却用の住宅	-	-	-	-	-	-	-
	その他の住宅	140	50	50	-	80	30	60
腐朽・破損なし	総数	1,800	260	220	40	1,540	120	1,420
	二次的住宅	40	10	10	-	30	-	30
	賃貸用の住宅	1,250	40	30	10	1,210	100	1,110
	売却用の住宅	20	20	20	-	-	-	-
	その他の住宅	480	190	150	30	290	20	270

資料：住宅・土地統計調査

参 考

■所有関係別世帯数の推移

	総数	持ち家	借家						給与住宅
			公営の借家	都市再生機構(UR)・公社の借家	民営借家	木造	非木造		
平成 15 (2003) 年	17,270	10,770	5,810	470	690	4,100	—	—	550
平成 20 (2008) 年	19,810	12,180	6,820	880	140	5,000	440	4,560	800
平成 25 (2013) 年	21,350	13,460	7,550	870	360	6,090	930	5,160	230
平成 30 (2018) 年	22,470	13,810	8,390	1,090	210	6,480	1,110	5,370	610

資料：住宅・土地統計調査

■所有関係別世帯割合の推移

	総数	持ち家	借家						給与住宅
			公営の借家	都市再生機構(UR)・公社の借家	民営借家	木造	非木造		
平成 15 (2003) 年	100%	62%	34%	3%	4%	24%	—	—	3%
平成 20 (2008) 年	100%	61%	34%	4%	1%	25%	2%	23%	4%
平成 25 (2013) 年	100%	63%	35%	4%	2%	29%	4%	24%	1%
平成 30 (2018) 年	100%	61%	37%	5%	1%	29%	5%	24%	3%

資料：住宅・土地統計調査

②独自調査からみた空家等の状況

■ 空家調査業務(令和2(2020)年度)

ア 空家実態調査

空家実態調査にあたっては、事前調査として、現地調査対象建築物を抽出するため、市における既往資料を参考に空家候補物件の抽出及び情報整理、これらを基にした調査対象物件の一覧表及び地図上において物件位置を示す位置図の作成を行い、現地調査方針・現地調査マニュアル・現地調査票に基づき、空家候補物件の現地調査を行いました。

空家候補物件に対する実態調査の結果は以下のようになります。調査物件全 453 件中、186 件が空家と判定され、建物が敷地内の奥に位置し、状態の確認できなかった 1 件については「空家判定不明」としています。

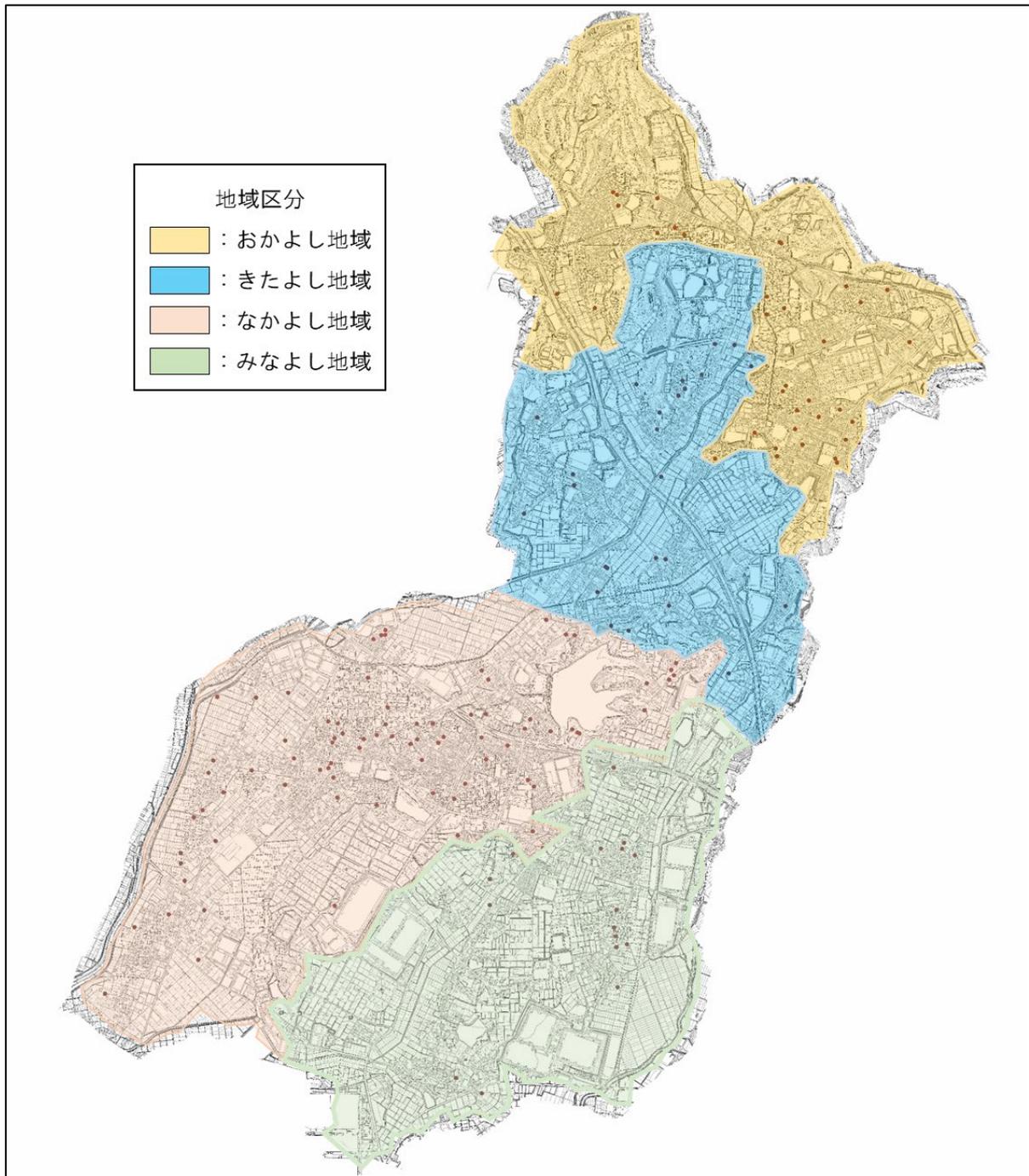
平成 27 (2015) 年度にも実施した現地調査で空家と判定された物件数は 258 件ありましたが、その後に入居や建て替えがあったり、共同住宅の集計方法を棟ごとにまとめ、1 部屋でも入居が見られた場合は空家ではないと判定したことなどから、本調査における空家と判定された物件数は、平成 27 (2015) 年度調査から 72 件減少しました。

空家と判定された物件の用途については、住宅が 186 件中、158 件と最も多くなっています。

項目	該当物件数	内訳
調査物件数	453件	追跡調査:225件
		新規調査:228件
空家と判定された物件数	186件	追跡調査: 81件
		新規調査:105件
空家ではないと判定された物件数	266件	追跡調査:144件
		新規調査:122件
空家がどうかの判定が不明とされた物件数	1件	追跡調査: 1件
		新規調査: 0件

建物の用途別件数	住宅	店舗	店舗兼住宅	工場	その他・不明
空家と判定された物件	158件	10件	8件	2件	8件

図 5 空家と判定された物件位置図



	総件数	おかよし地域	きたよし地域	なかよし地域	みなよし地域
調査物件	453件	87件	78件	230件	58件
空家と判定された物件	186件	40件	35件	92件	19件

イ アンケート調査

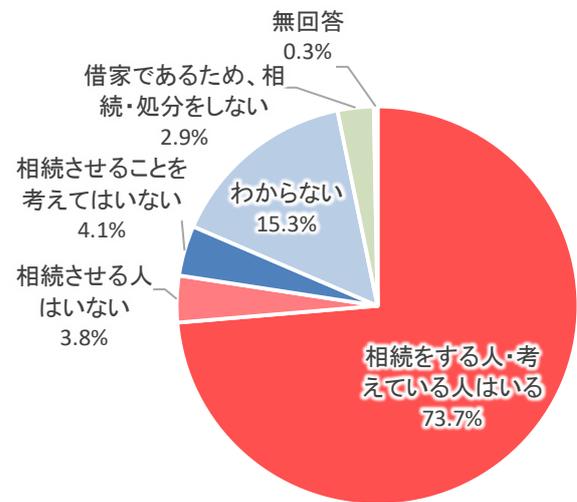
ア) 市民アンケート

- ・市内の一戸建て住宅に居住する50歳以上の世帯主に対し実施
- ・1,000 票配布 687 票回収

■相続人（問6）

住宅の相続について、最も多かったのは「相続をする人・考えている人はいる」の73.7%となり、次いで「わからない」の15.3%、「相続させることを考えてはいない」の4.1%となっています。

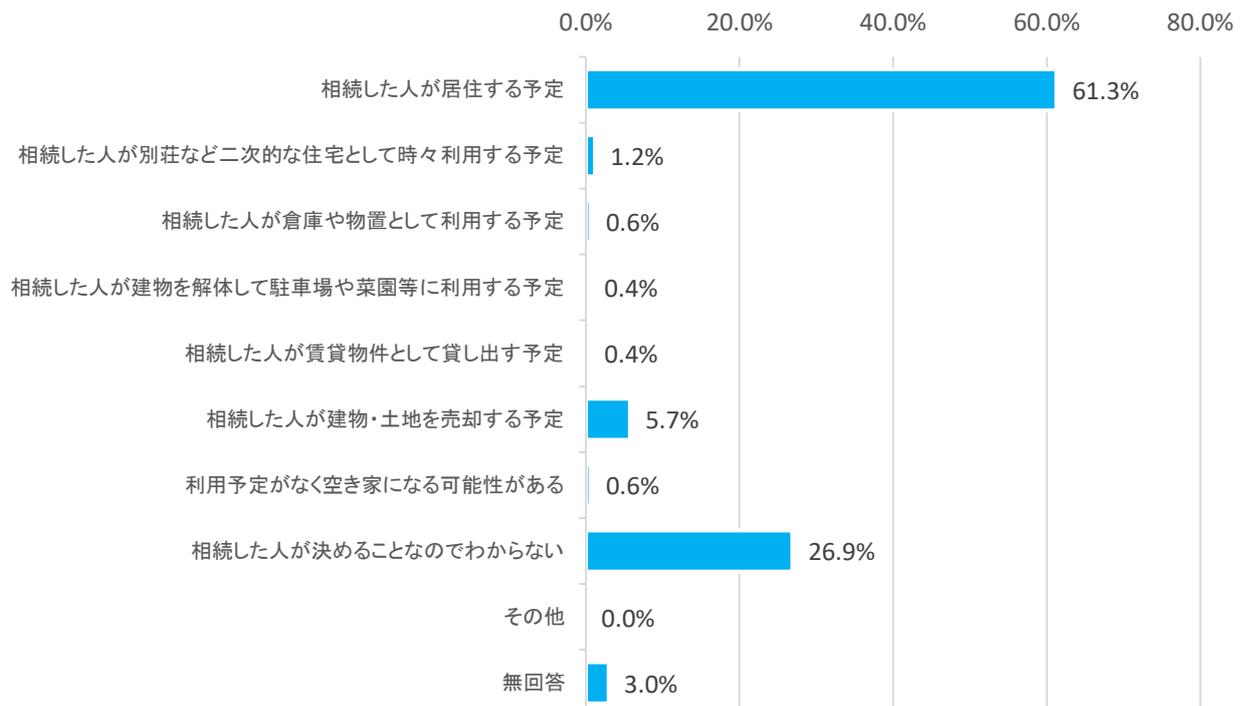
現在お住まいの物件に対しては、2割以上の方が相続させる相手が決まっていない状態となっています。



N=687

■相続後の予定（問7）

住宅を相続した後について、最も多かったのは「相続した人が居住する予定」の61.3%となり、他の項目に比べ、回答率が非常に高くなっています。次いで、「相続した人が決めることなのでわからない」の26.9%、「相続した人が建物・土地を売却する予定」の5.7%となり、他の回答は1%以下となっています。

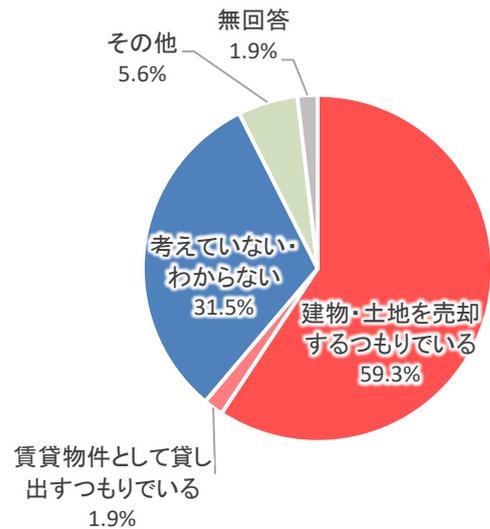


N=506

■相続しない住宅をどうするか（問8）

相続しない住宅をどうするかについて、最も多かったのは「建物・土地を売却するつもりである」の59.3%と、半数以上となり、次いで「考えていない・わからない」の31.5%となっています。

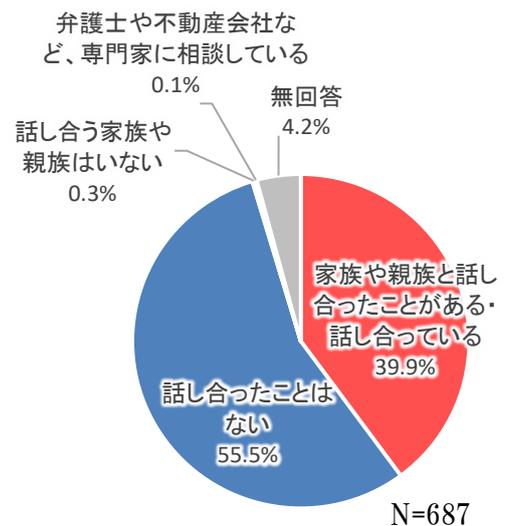
「賃貸物件として貸し出すつもりである」の回答は1.9%と少なくなっています。



N=54

■住宅について話し合ったことはあるか（問9）

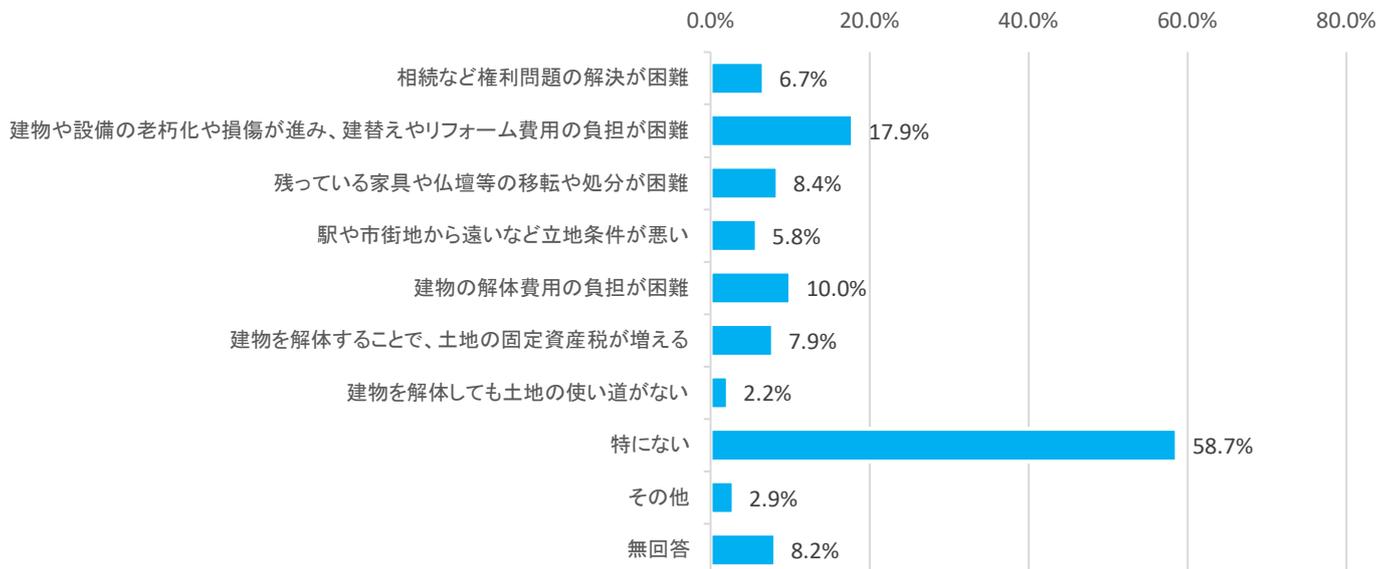
現在住んでいる住宅について、相続や売却などの将来の予定を話し合ったことはあるかについて、「話し合ったことはない」が55.5%となり、「家族や親族と話し合ったことがある・話し合っている」と回答した割合は39.9%となっています。



N=687

■住宅の相続・処分で困っていること（問 10）※当てはまるもの3つまで回答

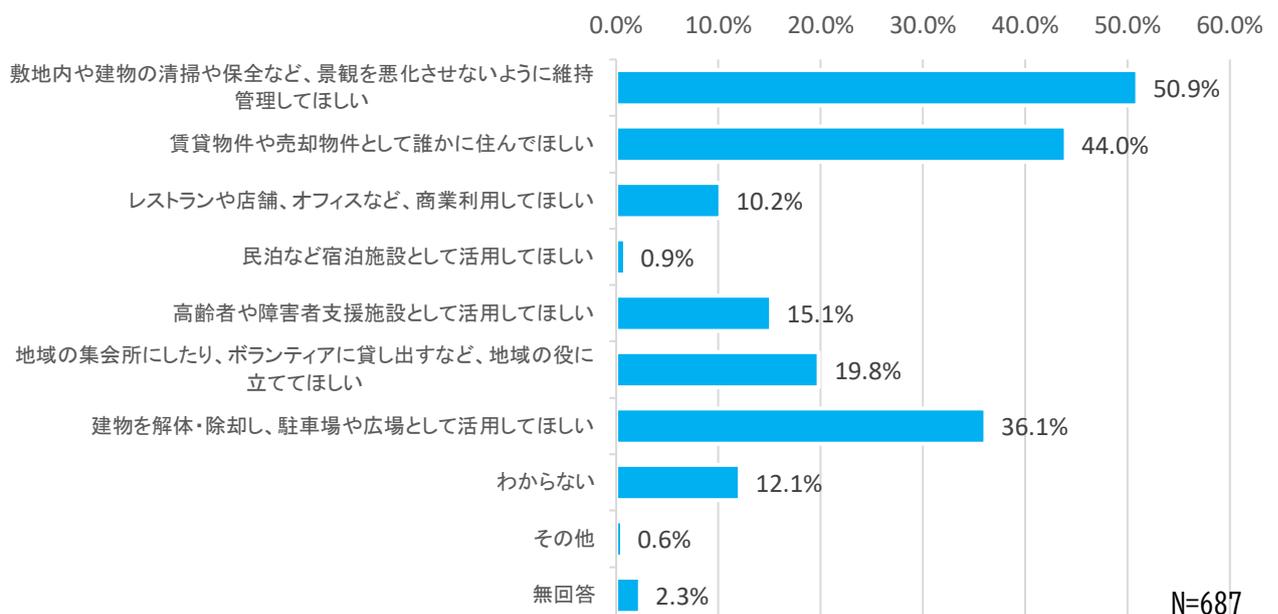
住宅の相続・処分で困っていることについて、最も多かったのは「特にない」の58.7%となっています。具体的に困っている事柄のうち、回答で最も多かったのは、「建物や設備の老朽化や損傷が進み、建替えやリフォーム費用の負担が困難」の17.9%となり、他の回答は5%～10%の割合となっています。「建物を解体しても土地の使い道がない」の回答は2%程度と少なくなっています。



N=687

■近所の空家の望ましい活用方法（問 17）※当てはまるもの3つまで回答

近所の空家の望ましい活用方法について、最も多かったのは「敷地内や建物の清掃や保全など、景観を悪化させないように維持管理してほしい」の50.9%となり、次いで「賃貸物件や売却物件として誰かに住んでほしい」の44.0%、「建物を解体・除却し、駐車場や広場として活用してほしい」の36.1%となっています。「民泊など宿泊施設として活用してほしい」の回答は1%以下と、特に少なくなっています。

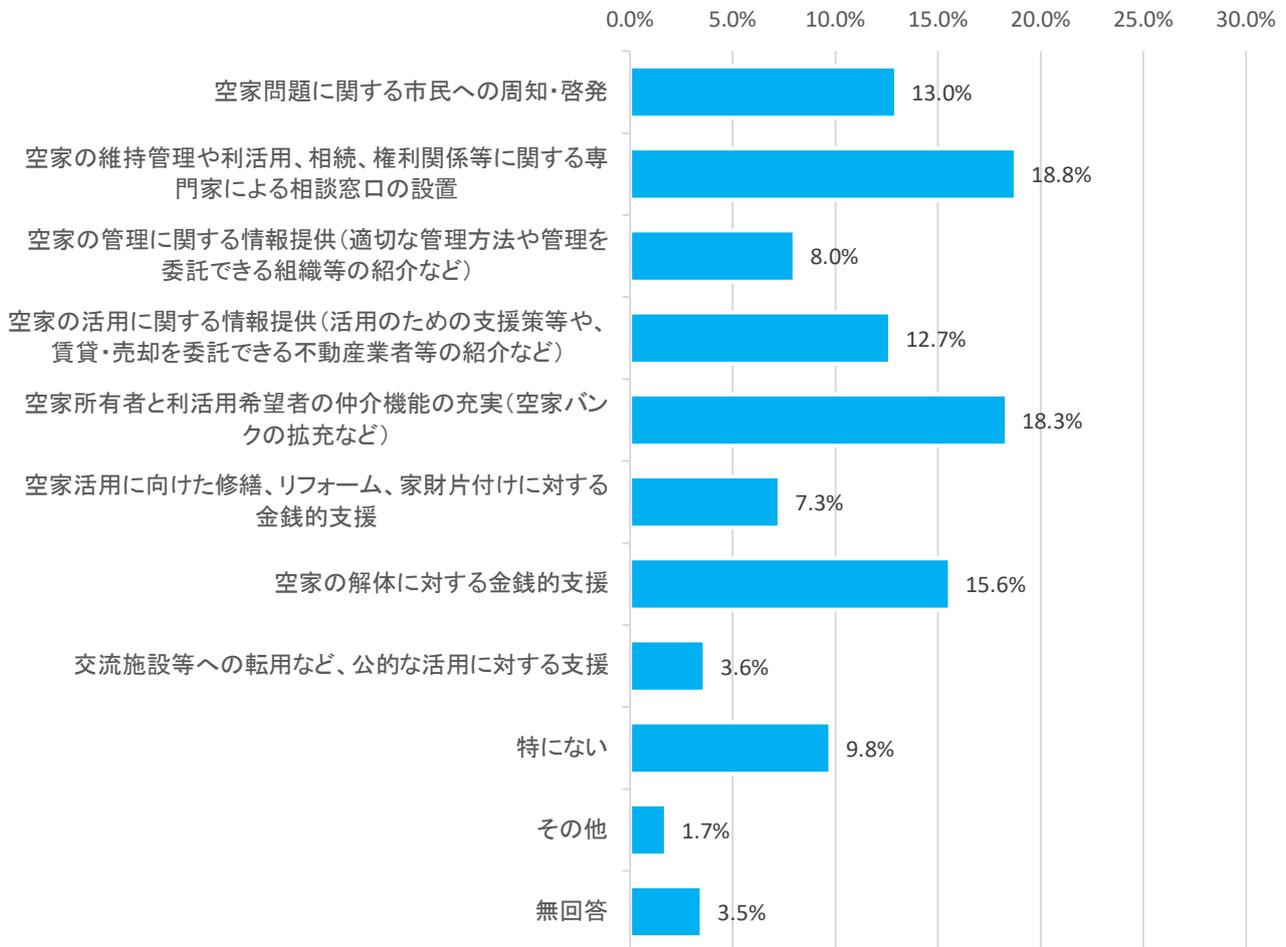


N=687

■市の今後の取り組み（問18）

市が今後取り組むべきと思う空家対策について、「専門家による相談窓口の設置」と「空家所有者と利活用希望者の仲介機能の充実」の2項目が、18%以上と高くなっています。

「交流施設等への転用など、公的な活用に対する支援」の回答は3%程度と少なくなっていますが、他の項目においては、7%～15%と重要だと思われる対策は並んでおり、様々な視点からの空家対策が求められていると考えられます。



N=687

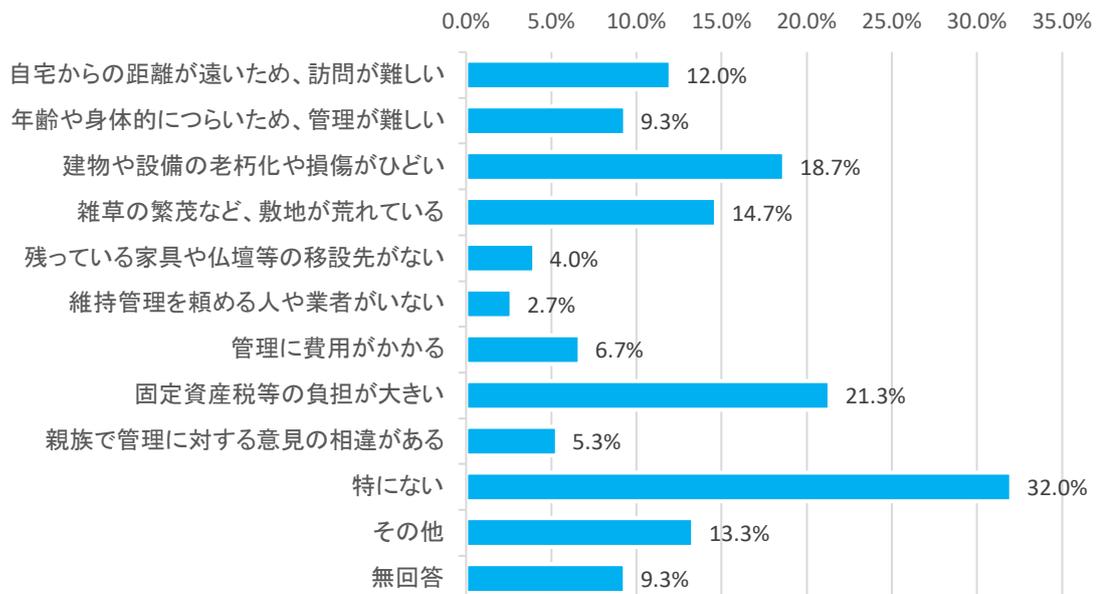
イ) 所有者アンケート

- ・空家候補現地調査で空家と判定された物件の所有者・管理者に実施
- ・182 票配布 99 票回収

注) 所有者・管理者の居住が海外の方や特定できなかった物件は除く

■空家の所有・管理で困っていること (問 15) ※当てはまるもの3つまで回答

空家の所有・管理で困っていることについて、「特にない」が32.0%と最も多く、次いで「固定資産税等の負担が大きい」の21.3%、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」の18.7%となっています。



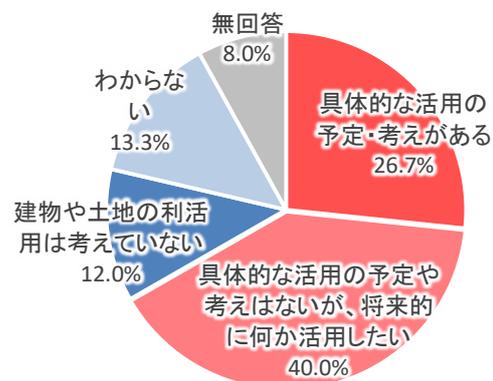
N=75

空家の利活用のお考えについて

■今後この建物・土地を活用したいと思うか (問 16)

今後この建物・土地を活用したいと思うかについて、「具体的な活用の予定や考えはないが、将来的に何か活用したい」が40.0%と最も多く、次いで「具体的な活用の予定・考えがある」の26.7%と、空家の利活用に対する意向がある回答は7割近くと高くなっています。

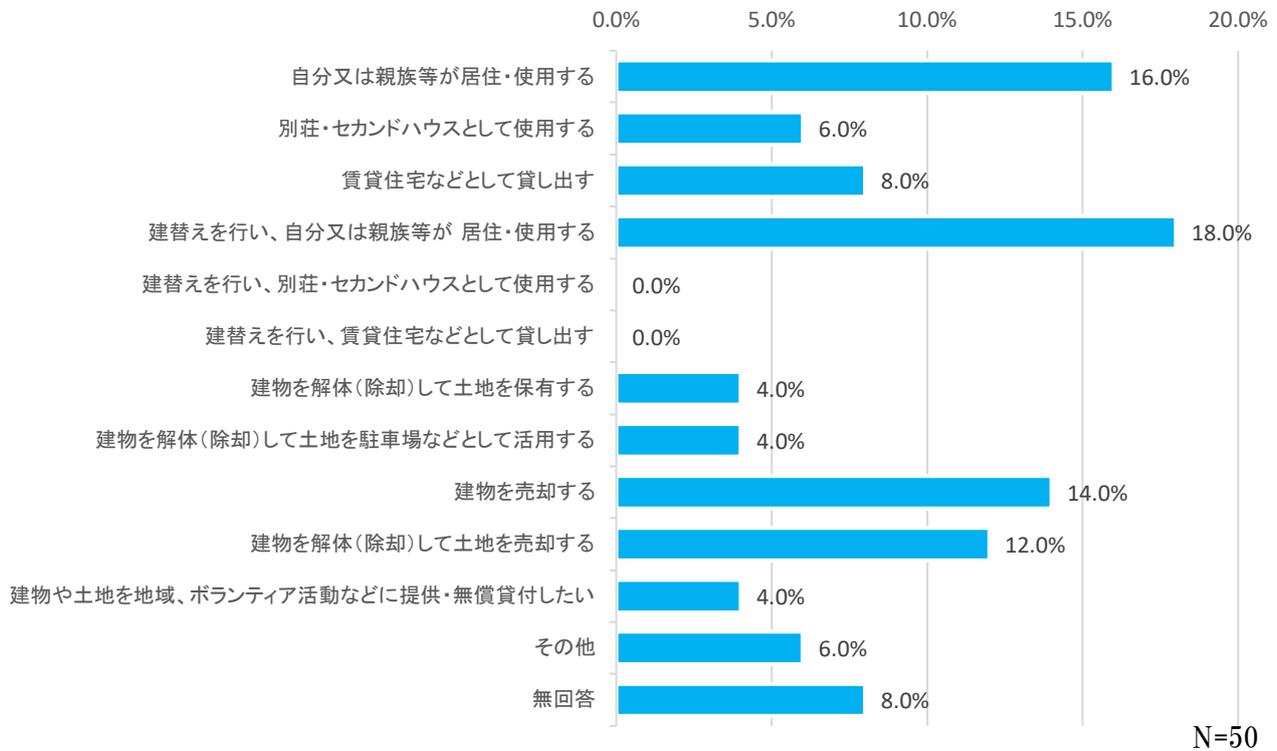
「建物や土地の利活用は考えていない」の回答率は12.0%と、低くなっています。



N=75

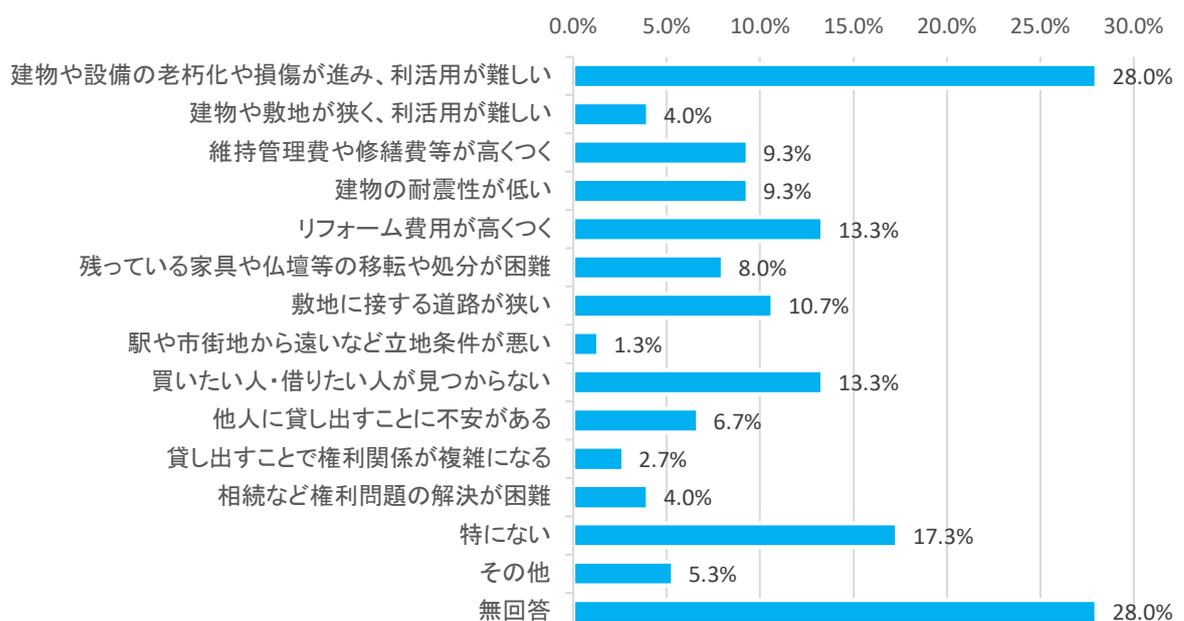
■どのように活用したいか（問 17）

どのように活用したいかについて、「建替えを行い、自分又は親族等が居住・使用する」が 18.0%と最も多く、次いで「自分又は親族等が居住・使用する」の 16.0%、「建物を売却する」の 14.0%、「建物を解体(除却)して土地を売却する」の 12.0%となっています。



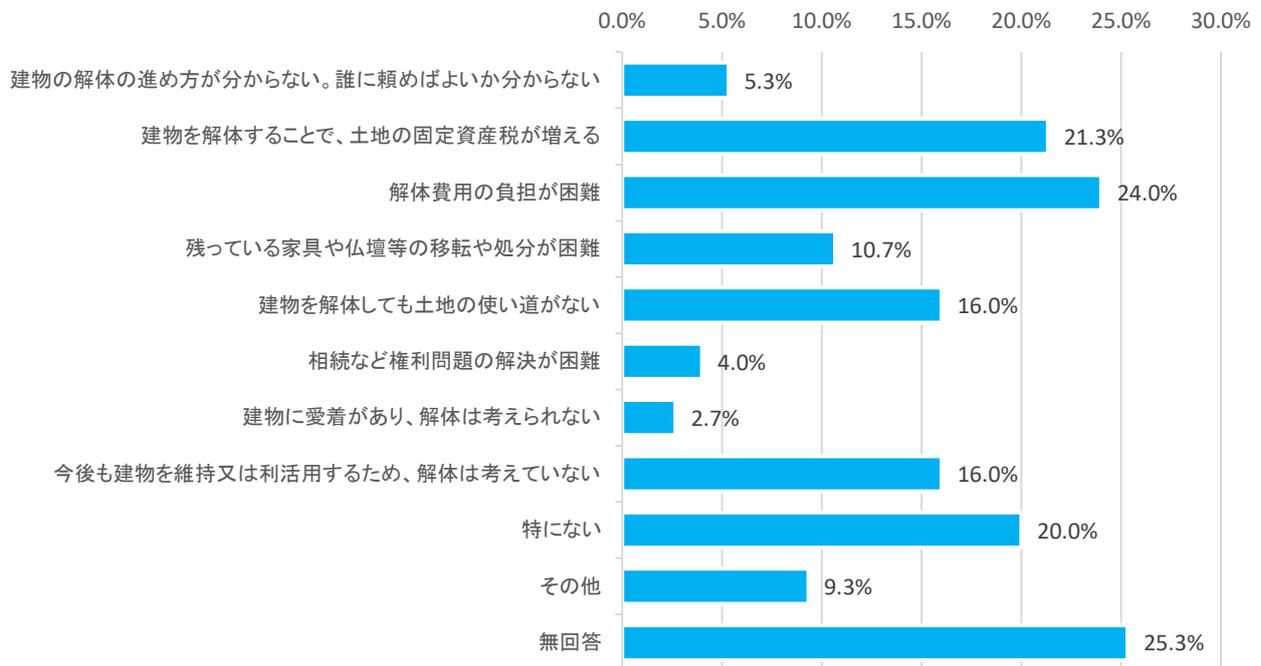
■建物を活用する際の課題（問 18）※当てはまるもの 3 つまで回答

建物を活用する際の課題について、最も多かったのは「建物や設備の老朽化や損傷が進み、利活用が難しい」の 28.0%、次いで「特にない」の 17.3%、「リフォーム費用が高つく」と「買いたい人・借りたい人が見つからない」の 13.3%となっています。



■土地を利用する際の課題（問 19）※当てはまるもの3つまで回答

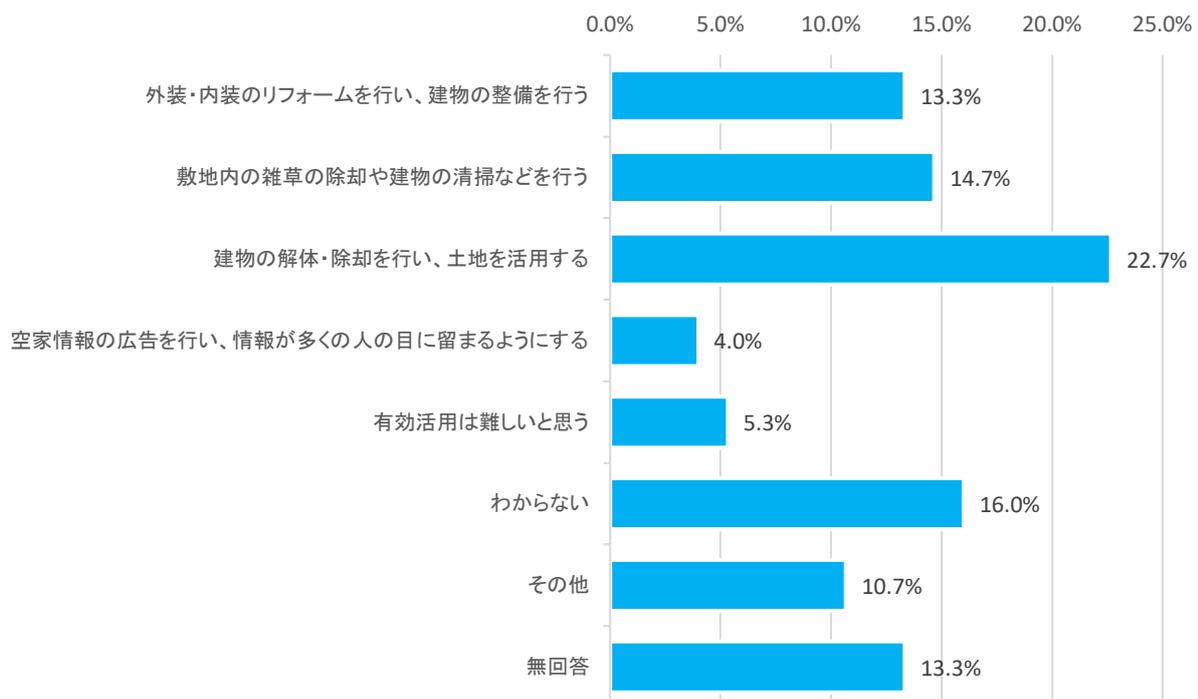
土地を利用する際の課題について、最も多かったのは「解体費用の負担が困難」の24.0%となっており、次いで「建物を解体することで、土地の固定資産税が増える」の21.3%となっています。「建物に愛着があり、解体は考えられない」の回答は2%程度と少なくなっています。



■有効活用のために必要と思う整備・取組み（問 20）

N=75

有効活用のために必要と思う整備・取組みについて、「建物の解体・除却を行い、土地を活用する」の22.7%と最も高く、次いで「わからない」の16.0%、「敷地内の雑草の除去や建物の清掃を行う」の14.7%となっています。

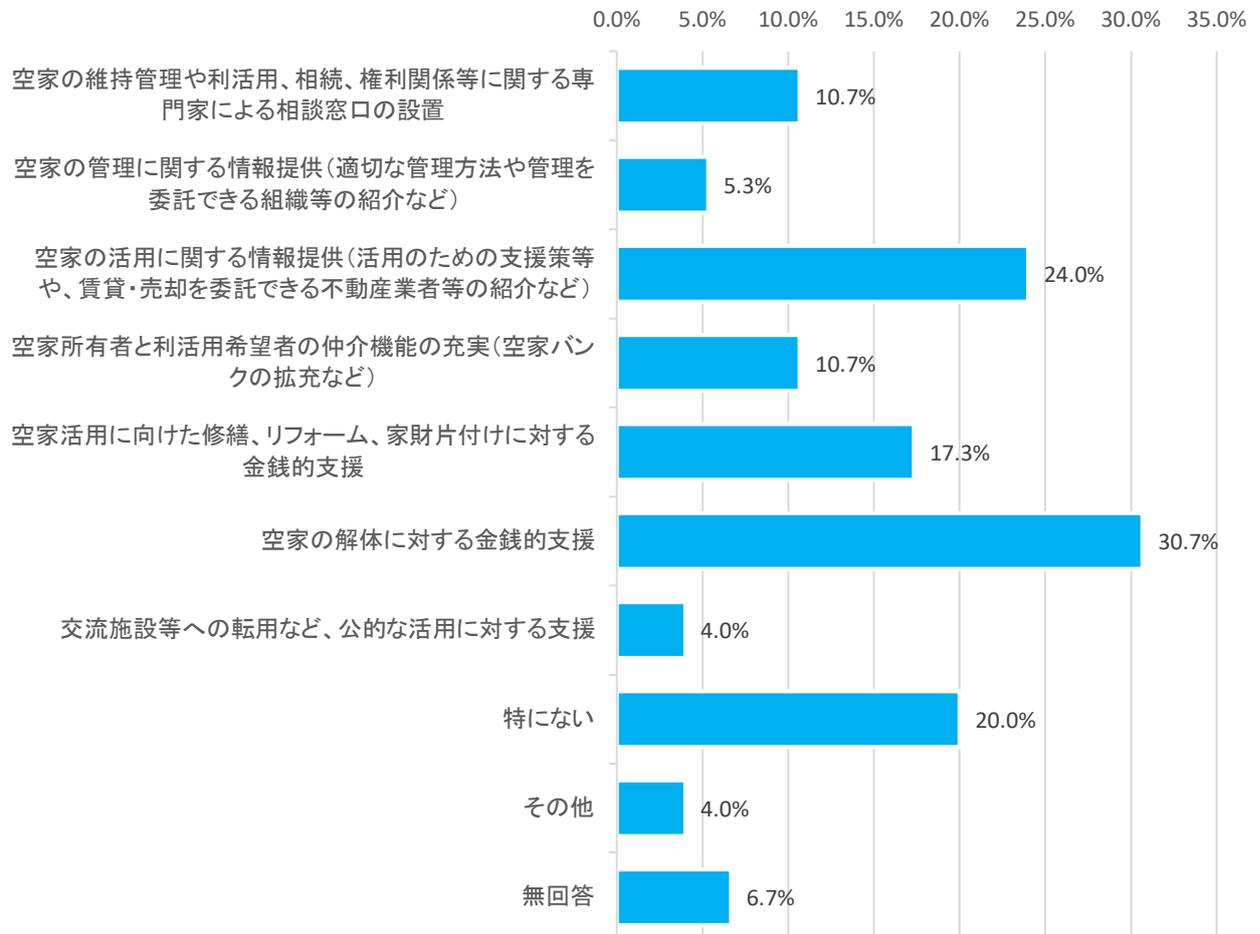


N=75

空家対策の取組について

■行政からの対策・支援としてほしいもの（問 21）※当てはまるもの2つまで回答

行政からの対策・支援としてほしいものについて、「空家の解体に対する金銭的支援」が30.7%と最も多く、次いで「空家の活用に関する情報提供」の24.0%、「特にない」の20.0%となっています。「交流施設等への転用など、公的な活用に対する支援」の回答は4%程度と少なくなっています。



N=75

3 課題の整理

①増加予防

高齢者のみの世帯の増加が、今後も予想されるなか、空家も大幅に増加し、放置される危険性のある空家等も増加していくことが考えられます。

こうした空家の発生を防ぐには、相続の前から、相続後の利活用等について準備しておくことが重要となります。

こうしたことから、高齢者のみの世帯及びその親族が、将来的な相続及び住宅をどのように使っていくのかについて、話し合うきっかけとなる情報提供や相談窓口の充実を図っていく必要があります。

②適切な管理

空家は、適正に管理せず放置し、老朽化が進行することで、不動産価値の低下に加え、周辺環境の悪化まで連鎖する可能性があります。

過年度調査においては、周辺に悪影響を与える空家はほとんどみられませんでした。今後の空家の増加により、こうした空家の発生も懸念されます。

所有者アンケート結果からも、管理で困っていることとして固定資産税負担や建物・設備の損傷の次に雑草の繁茂や自宅からの距離が遠いなどの問題があげられており、所有者に代わっての定期的な空家管理サービスの活用などを促進していく必要があります。また、関係団体などとも協力し、適切な管理の観点から、法律や空家等の維持管理の相談窓口の整備等を図る必要があります。

③利活用

所有者アンケートによると、将来的に何か活用したいとする方が40%いるものの、建物活用にあたっての課題として、借りたい人等が見つからない、リフォーム費用が高くなるなどがあげられています。また、土地利用の課題として、固定資産税負担の増加や土地の使い道がないという意見が多くみられます。

こうしたなか、行政からの対策・支援としては、空家解体に対する金銭的支援や活用に関する情報提供が求められています。

こうしたことから、現在の相談窓口機能の充実を図ることにより、活用に関する各種相談に対応できる窓口の整備等、関係団体などとも協力・連携し、流通の促進を図る必要があります。