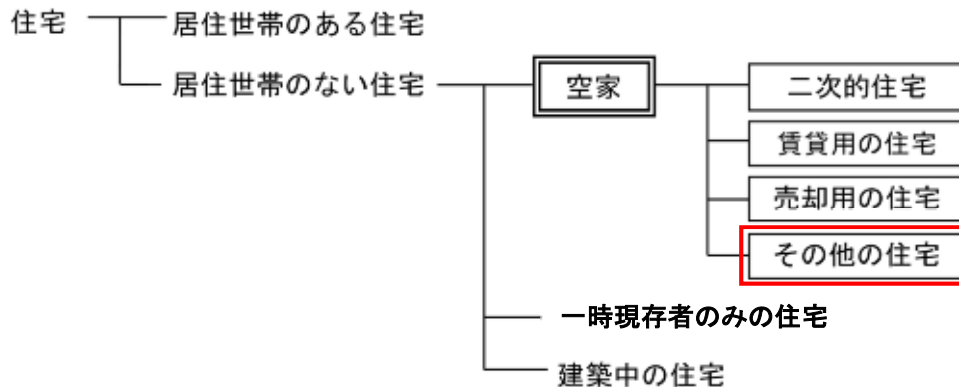


空家の定義、統計による全国・愛知県・本市の空家の状況

1. 住宅・土地統計調査による豊明市の空家の状況

■住宅・土地統計調査

- 住宅と世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、総務省が5年ごとに行う調査
- 住宅・土地統計調査の留意点
 - ① 国勢調査のような全数調査でなく標本調査（抜き取り調査）であり、結果の数値は推計値
 - ② 集合住宅の空家を1戸単位でカウント
 - ③ 住宅以外で人が居住する建物（学校・会社等の寄宿舍、病院、店舗や工場等で人が居住できるもの等）も調査対象

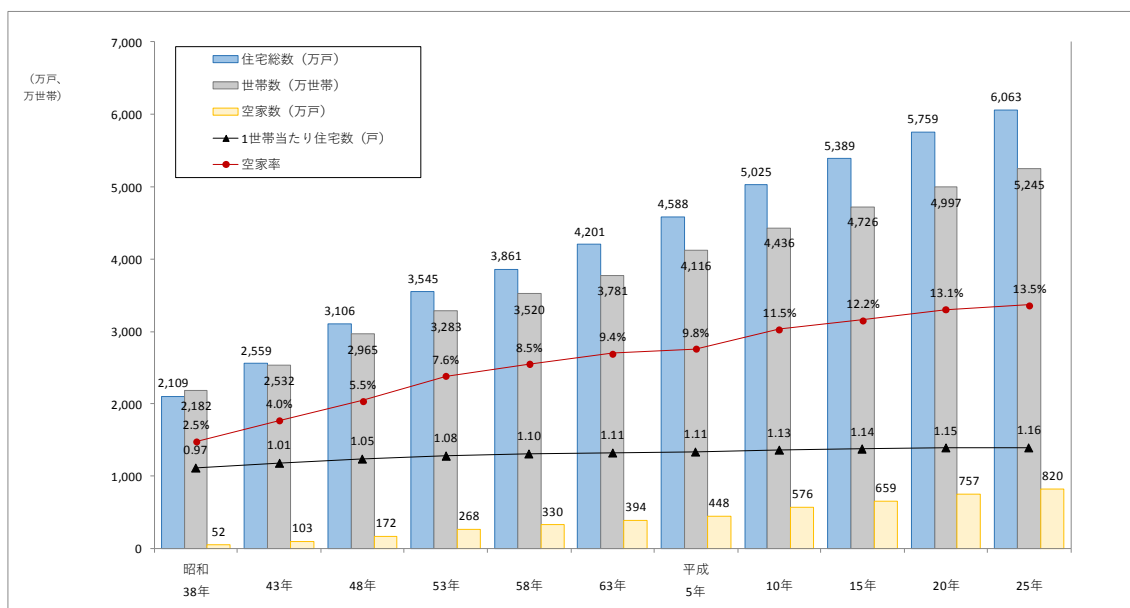


- 「二次的住宅」：週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される別荘や、普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊りする人がいる住宅
- 「賃貸用の住宅」：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- 「売却用の住宅」：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- 「その他の住宅」：人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

住宅・土地調査における空家の定義

※ 「その他の住宅」は、賃貸・販売等の目的を持たないため、他の区分と比べ、空家となった場合に管理不全になる可能性が高いと考えられます。

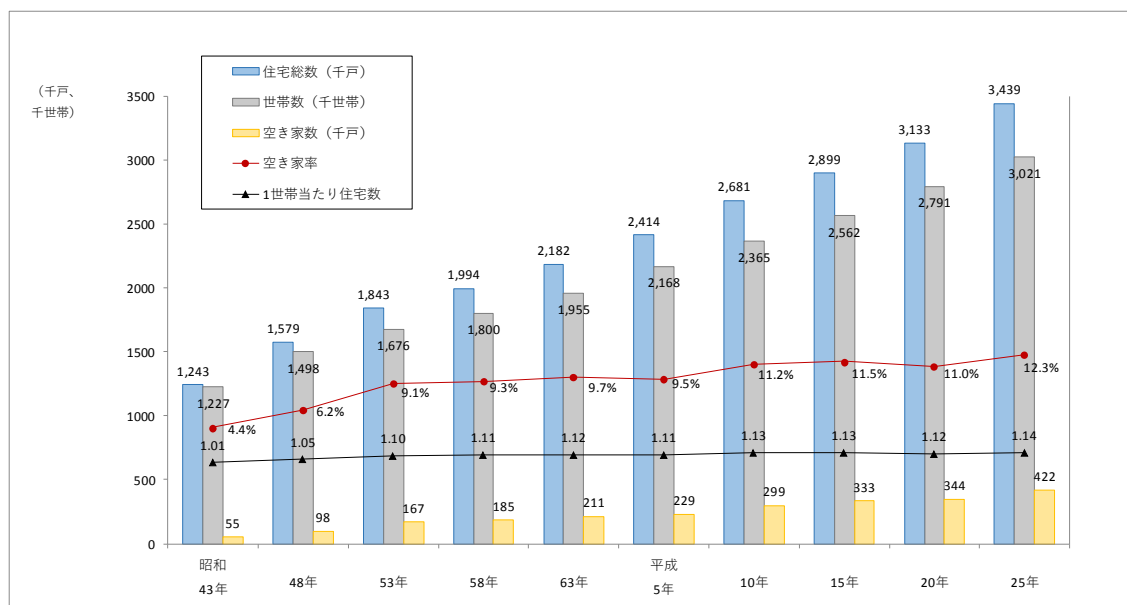
■全国の空家数・空家率等の推移



図表1 全国の住宅数、空家数、世帯数、一世帯あたりの住宅数
「住宅・土地統計調査(昭和38年～平成25年)」から作成

- 平成25年の全国の総住宅数は約6,000万戸で、5年前と比較すると約300万戸増加し、増加率は5.3%です。平成10年からの15年間で1,000万戸以上増加しています。
- 空家数(すべての住宅の種類)は820万戸となり、5年前に比べて63万戸(8.3%)増加しました。
- 空家率(すべての住宅の種類)は、平成10年に初めて1割を超えて11.5%となり、平成25年には13.5%と5年前に比べ0.4ポイント上昇し、空家数、空家率ともに過去最高となりました。
- 住宅数は、昭和43年に初めて世帯数を上回った後、住宅余剰の傾向で推移し、平成25年の1世帯あたり住宅数は、1.16まで上昇しています。

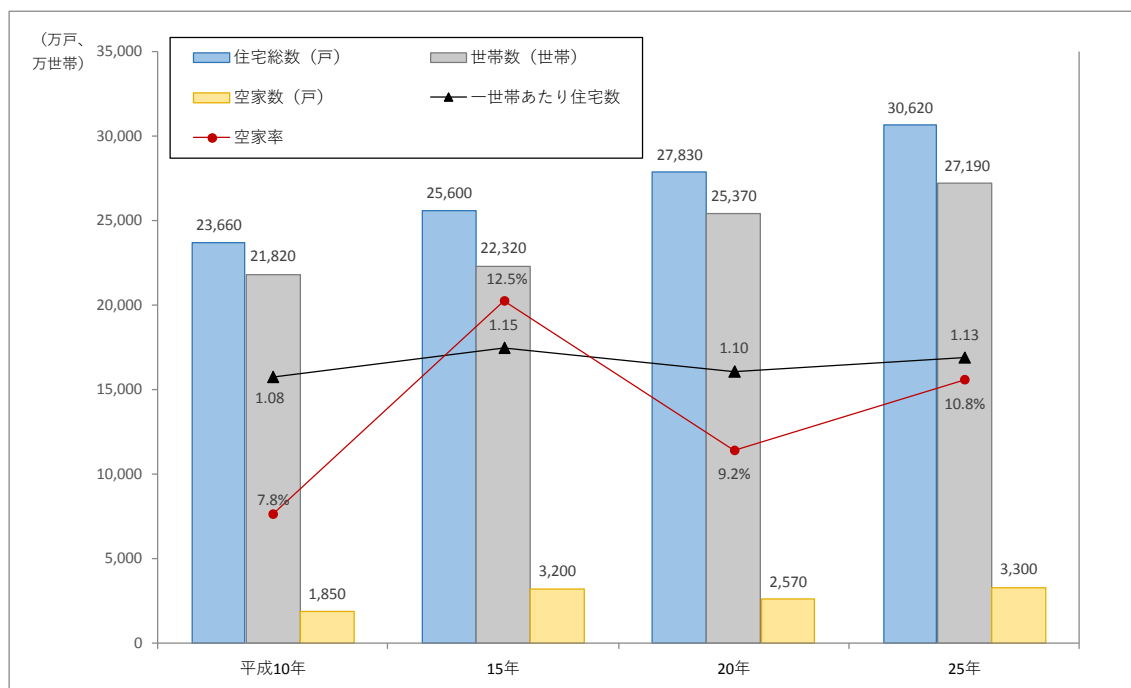
■愛知県の空家数・空家率等の推移



図表2 愛知県の住宅数、空家数、世帯数、一世帯あたりの住宅数
「住宅・土地統計調査(昭和38年～平成25年)」から作成

- 平成25年の愛知県の総住宅数は約344万戸で、5年前と比較すると約31万戸増加し、5年間の増加率は全国1位の9.8%です。
- 空家数(すべての住宅の種類)は約42万戸で、5年前に比べて7.8万戸増加し、増加率は22.6%と全国平均の約2.7倍となっています。
- 平成25年の空家率(すべての住宅の種類)は12.3%と、全国平均より1.2ポイント低いものの、5年前からの増加率は1.3%と、全国平均の約3倍の増加率となっています。
- 平成25年の1世帯あたり住宅数は、1.14です。

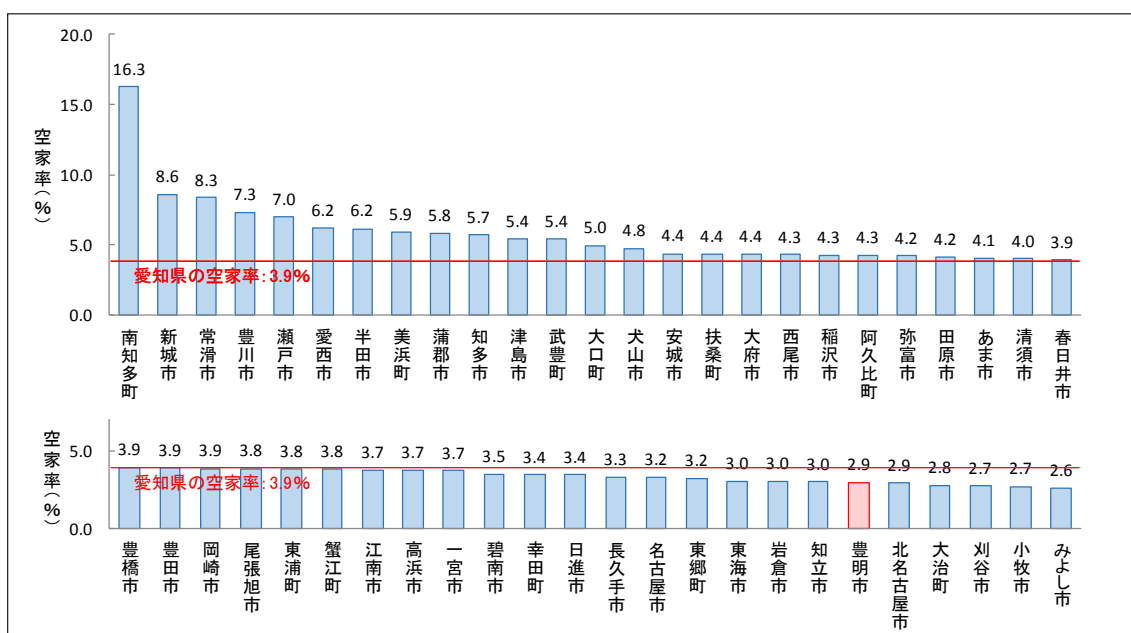
■豊明市の空家数・空家率等の推移



図表3 豊明市の住宅数、空家数、世帯数、一世帯あたりの住宅数
「住宅・土地統計調査(平成10年～25年)」から作成

- 平成25年の豊明市の総住宅数は約30,620戸で、5年前と比較すると2,790戸増加し、愛知県平均よりやや高い10.0%の増加率です。
- 平成25年の空家数(すべての住宅の種類)は3,300戸で、平成15年(3,200戸)から平成20年(2,570戸)にかけて630戸(約20%)減少した後、平成20年から25年にかけて730戸(約28%)増加に転じています。
- 平成25年の空家率(すべての住宅の種類)は10.8%と、愛知県平均より1.5ポイント低くなっています。
- 空家率も平成15年の12.5%から平成20年の9.2%へと3.3ポイント減少した後、平成20年から25年にかけて1.6ポイントの増加に転じています。
- 平成25年の1世帯あたり住宅数は、1.13です。

■愛知県内市町村の「その他の住宅」の空家率



図表4 愛知県内市町村の「その他の住宅」の空家率
「住宅・土地統計調査(平成25年)」から作成

※ 人口15,000人未満の町村(豊山町、飛島村、設楽町、東栄町、豊根村)は、住宅・土地統計調査のデータがありません。

- 「その他の住宅」は、空家となった場合に管理不全となる可能性が高いものです。
- 愛知県内市町村の「その他の住宅」の空家率の平均は、3.9%です。
- 豊明市の「その他の住宅」の空家率は2.9%で、県内市町村のうち、低い方から6番目です。

■豊明市の空家数の推移

	空家数	総数	一戸建て			長屋敷・共同住宅・その他		
			総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
平成20年	空家数	2,570	810	730	80	1,770	310	1,460
	二次的住宅	-	-	-	-	-	-	-
	賃貸用の住宅	1,510	20	20	-	1,490	290	1,200
	売却用の住宅	90	60	40	20	30	-	30
	その他の住宅	970	730	670	60	240	20	230
平成25年	空家数	3,300	790	770	20	2,510	460	2,050
	二次的住宅	20	10	10	-	10	-	10
	賃貸用の住宅	2,310	80	70	10	2,220	420	1,800
	売却用の住宅	80	-	-	-	80	-	80
	その他の住宅	900	700	690	10	200	40	160

図表5 豊明市の空家数の推移

「住宅・土地統計調査(平成20年、平成25年)」から作成

- 平成20年から平成25年にかけて、豊明市の空家総数は2,570戸から3,300戸と28.4%増加していますが、内訳をみると、「賃貸用の住宅」の空家が1,510戸から2,310戸へと53.0%増加しているのに対し、「その他の住宅」の空家は970戸から900戸へと7.3%減少しています。

■一戸建ての持ち家の割合の比較

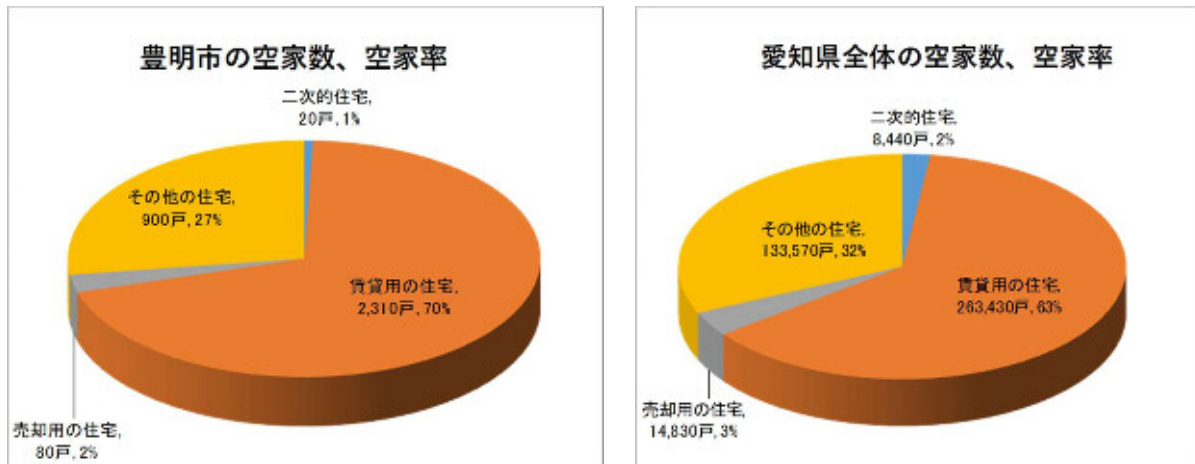
集計単位	住宅数(戸)	一戸建ての持ち家(戸)	一戸建ての持ち家の割合
全国	60,628,600	25,401,100	41.9%
愛知県	3,439,000	1,386,600	40.3%
豊明市	30,620	13,590	44.4%

図表6 住宅数に占める一戸建ての持ち家の割合

「住宅・土地統計調査(平成25年)」より作成

- 豊明市内の住宅のうち、一戸建ての持ち家の割合は44.4%で、全国平均より約2ポイント、愛知県平均より約4ポイント高くなっています。

■住宅の種類別の空家数と空家率（豊明市及び愛知県）



図表 7 住宅の種類別の空家数と空家率
「住宅・土地統計調査(平成 25 年)」から作成

- 豊明市における空家の種類別の構成は、愛知県全体に比べて「賃貸用の住宅」の割合が多く（豊明市：70%、愛知県：63%）、「その他の住宅」の割合が低い（豊明市：27%、愛知県：32%）ことが分かります。

2. 豊明市空家等実態把握調査による空家の状況

- 平成28年度に、「豊明市空家等実態把握調査」として、現地調査及び意向調査を実施
- 調査対象は、一戸建ての住宅（賃貸及び売却用は対象外、併用住宅は対象）
- 豊明市のすべての空家を調査対象とせず、調査数を限定

■現地調査

- 苦情情報、水道休止情報、所有者不在情報をもとに、空家の可能性が高い建物の所在を特定した後、当該建物の状況を現地で確認
- 212件に限定して現地調査を実施

■意向調査

- 空家の可能性が高い建物の所有者等を特定し、現況及び今後の意向等についてアンケートを実施
- 946件に限定してアンケート調査を実施

■現地調査及び意向調査の結果「空家である」とした建物の件数

		意向調査（アンケート）				計	
		調査票発送			調査票未発送		
		調査票回収		未回収/ 無効回答			
		「空家である」	「空家でない」				
現地調査	実施	「空家である」	55	9	イ 62	ウ 11	137
		「空家でない」 / 「その他」	2	22	19	32	75
		未実施	153	349	275	0	777
計			ア 210	380	356		
				590			
					946		
						43	

※ 平成28年度 豊明市空家等実態調査把握調査（調査結果の概要）
p.3「調査全体のまとめ」

- ア 意向調査で所有者が「空家である」と回答したもの（210件）
- イ 現地調査で「空家である」と判断されたが、意向調査で回答が得られなかったもの（62件）
- ウ 現地調査で「空家である」と判断されたが、所有者が不明で、意向調査を実施できなかったもの（11件）



実態把握調査による空家の件数は、**ア+イ+ウ=283件**

■豊明市空家実態調査による空家の位置

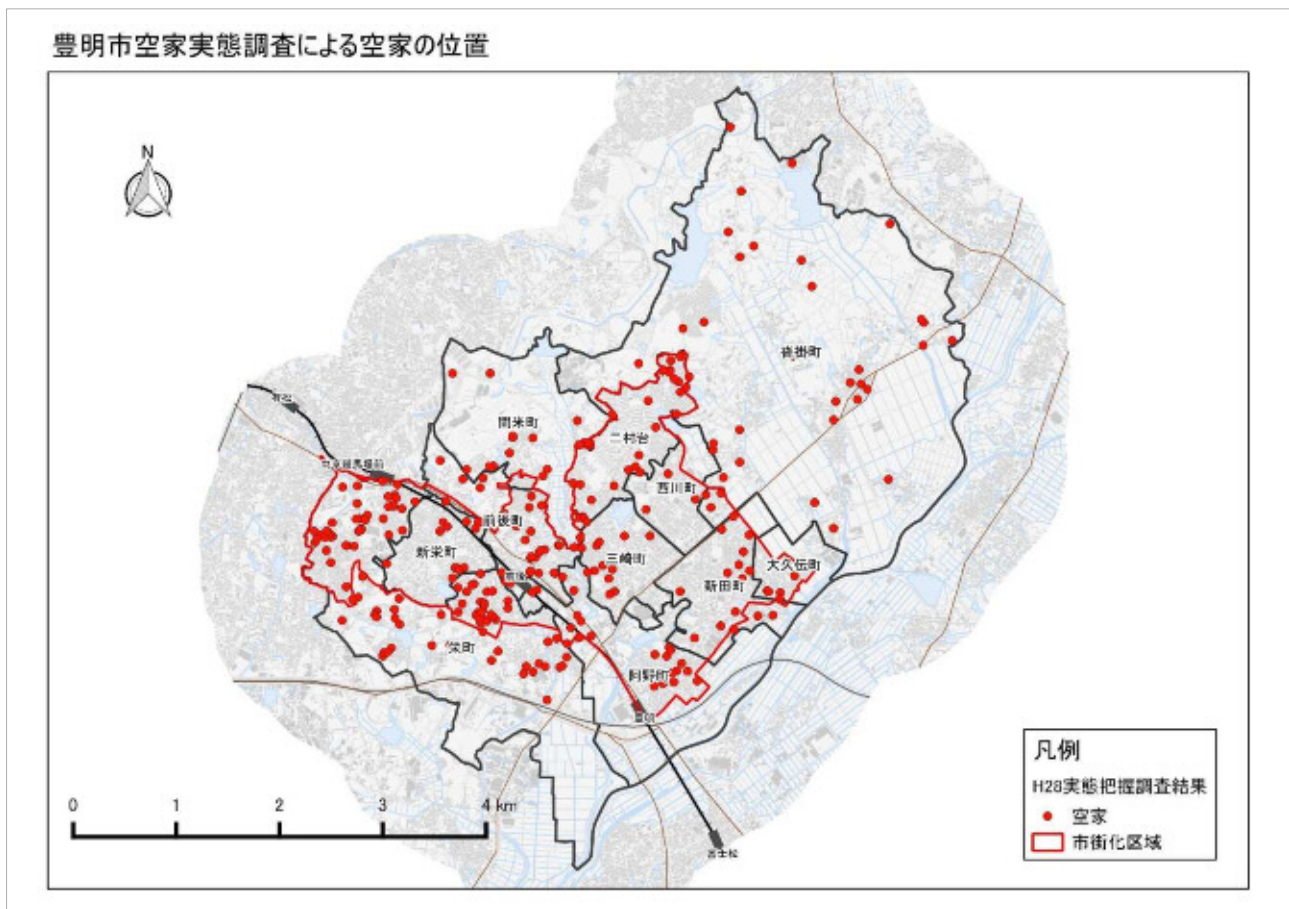


図 1 豊明市空家等実態調査による空家の位置

- 豊明市空家等実態把握調査による空家の位置図を図 1 に示します。
- 空家は、豊明市のほぼ全域に存在していますが、地域的な偏りもみられます。

■地区別推定空家率

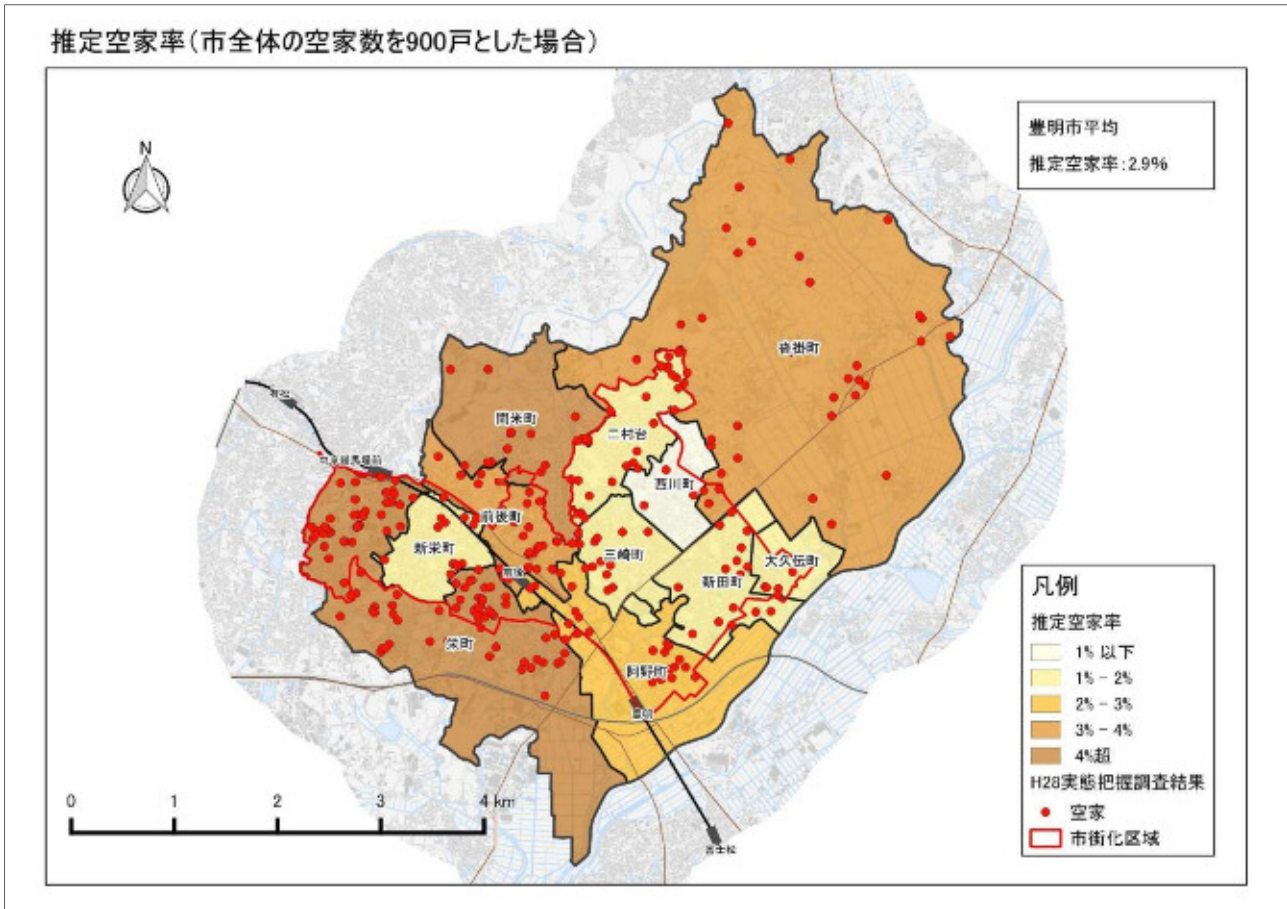


図 2 地区別推定空家率

- 住宅・土地統計調査によれば、豊明市全体の「その他の住宅」の空家数は900戸であるため、豊明市空等実態把握調査結果の空家数282戸の約3.2倍となります。
- 図 2 は、豊明市全体の空家数を900戸とした場合の空家率（住宅100件当たりの空家数）を示した図です。

- 豊明市全体の空家率は2.9%です。
- 名鉄名古屋本線の南側の栄町と競馬場のある間米町で空家率が高く、4%を超えています。
- 名鉄名古屋本線の北側の前後町と北部市街化調整区域の沓掛町の空家率は3%台で平均をやや上回ります。
- 阿野町の空家率は平均的です。
- 市の中央部の市街化区域（三崎町、新田町、二村台、大久伝町）での空家率は2%以下です。名鉄南側の新栄町でも空家率は2%台です。
- 西川町の空家率は1%を下回っています。

■地区別推定空家密度

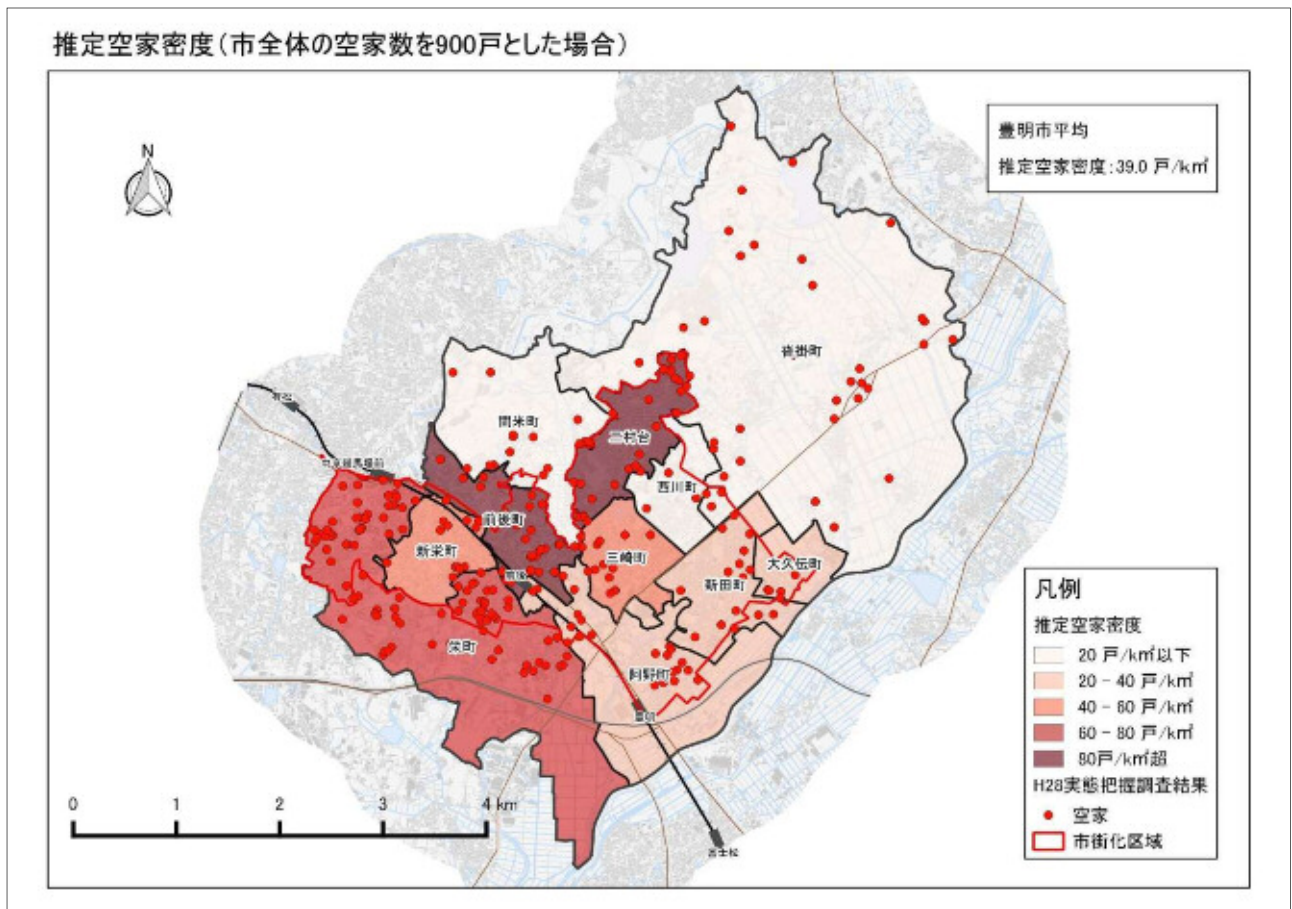


図 3 地区別推定空家密度

- 図 3 は、豊明市全体の空家数を 900 戸とした場合の空家密度（面積 1 平方キロメートル当たりの空家数）を示した図です。

- 豊明市全体の空家密度は 39.0 戸/km²です（1 km 四方に 39 件）。
- 空家密度では、前後町と二村台が最も高く、市平均の 2 倍以上です。
- 次いで、名鉄名古屋本線の南側の栄町、新栄町と三崎町も市平均を超えています。
- 県道 57 号線以东の阿野町、新田町、大久伝町の空家率は、市平均を下回っています。
- 市街化調整区域の沓掛町と間米町は、空家率は高くても住宅密度が低いため、空家密度は市平均の 1 / 2 以下です。