

## G I S 主題図事例

### ■人口・世帯構成等と空家の分布状況

- 空家の発生要因は様々ですが、ここでは、空家の発生と関連性の高い高齢者の居住に関する指標を中心に地図表示しました。
- それぞれの地図に示した空家位置（赤い点）は、「豊明市空家等実態把握調査」による空家位置（283件）を表示しています。
- 人口・世帯構成は、平成27年国勢調査の結果を地区別に集計しています。

#### (1) 人口密度と年齢3区分人口割合

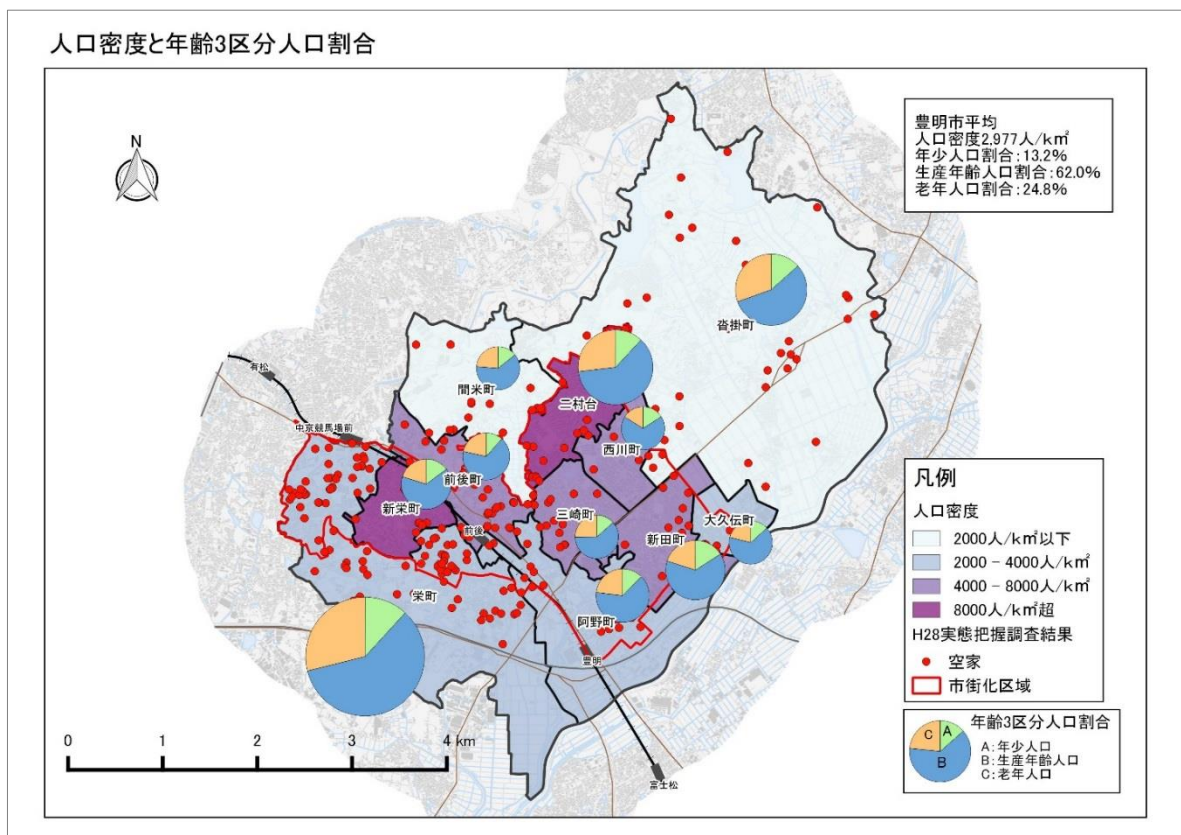


図 1 人口密度と年齢3区分人口割合

- 豊明市全体の人口密度は、約3,000人/km<sup>2</sup>ですが、市街化区域のみの人口密度は7,430人/km<sup>2</sup>と、県内では岩倉市に次いで高い人口密度となっています。（平成22年 都市計画年報）
- 土地区画整理事業を施行した新栄町と旧日本住宅公団による豊明団地が立地する二村台の人口密度は、8,000人/km<sup>2</sup>を超えています。

## (2) 高齢化率

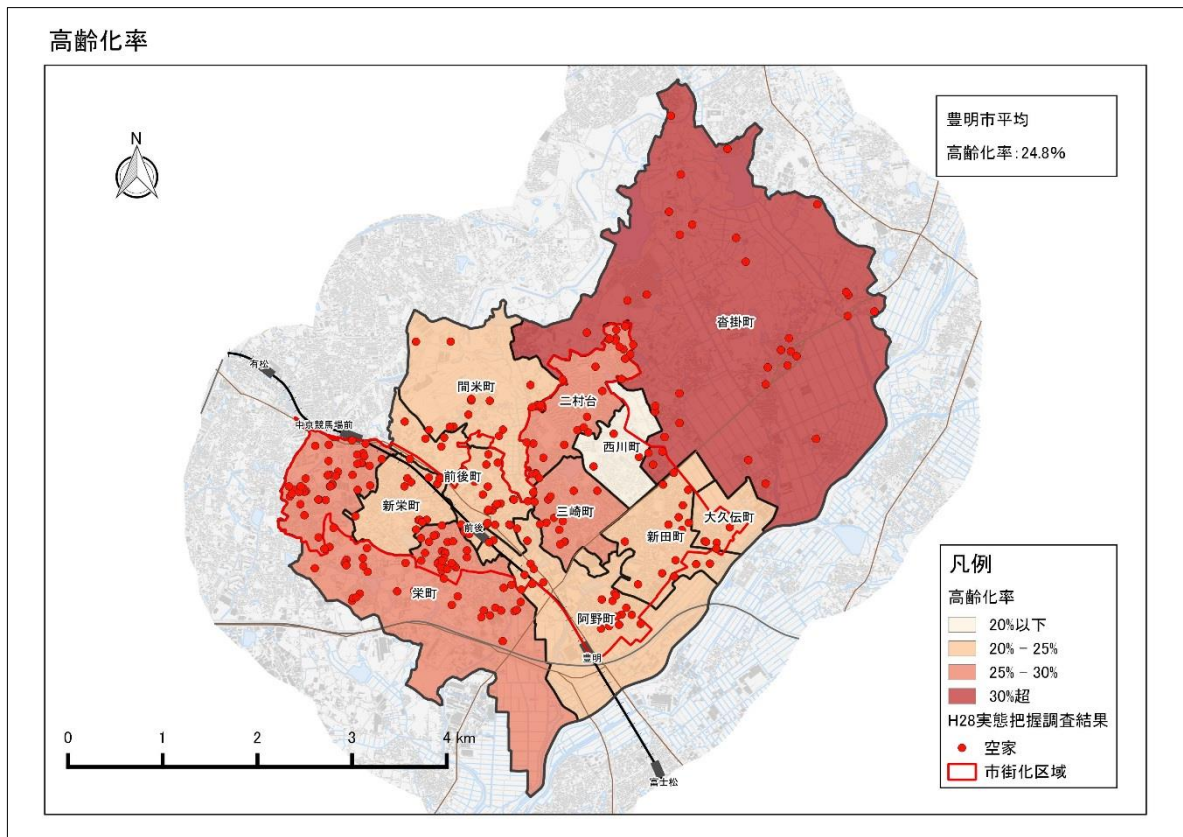


図 2 高齢化率

## (3) 後期高齢化率

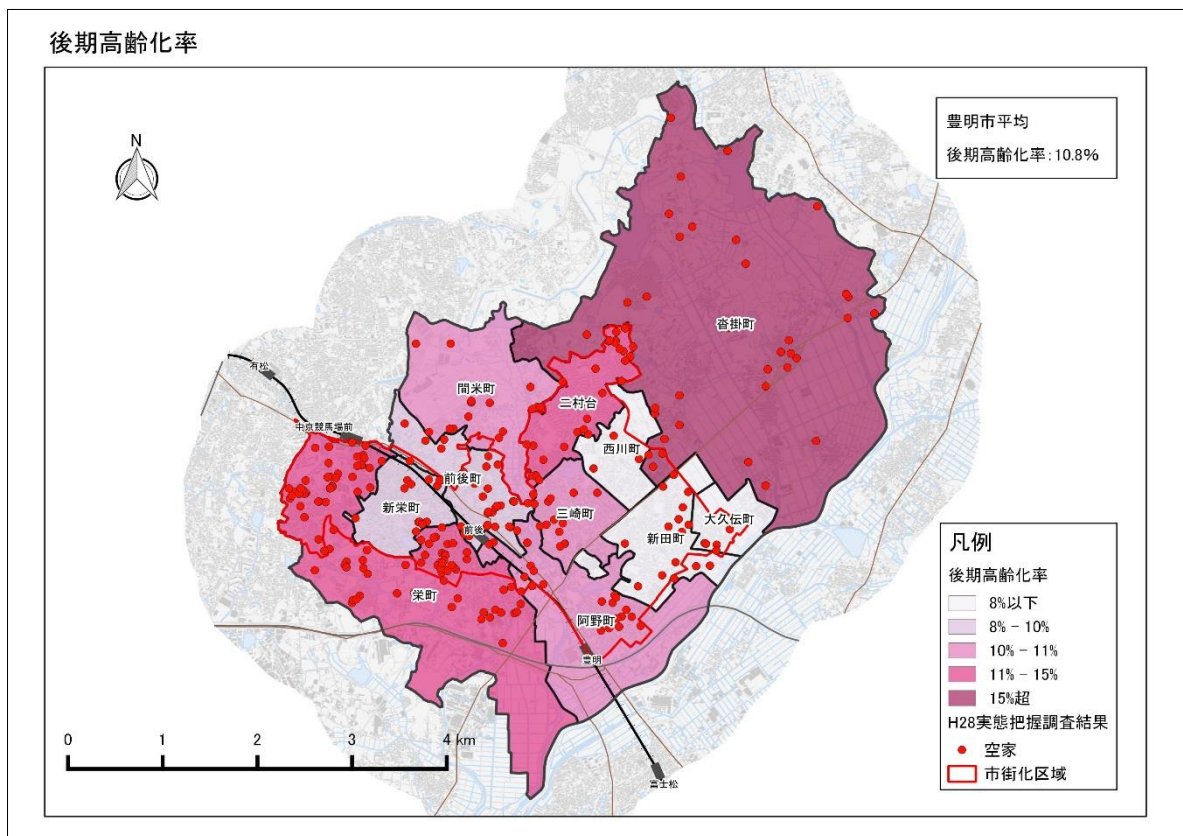


図 3 後期高齢化率

#### (4) 高齢者のみの世帯率

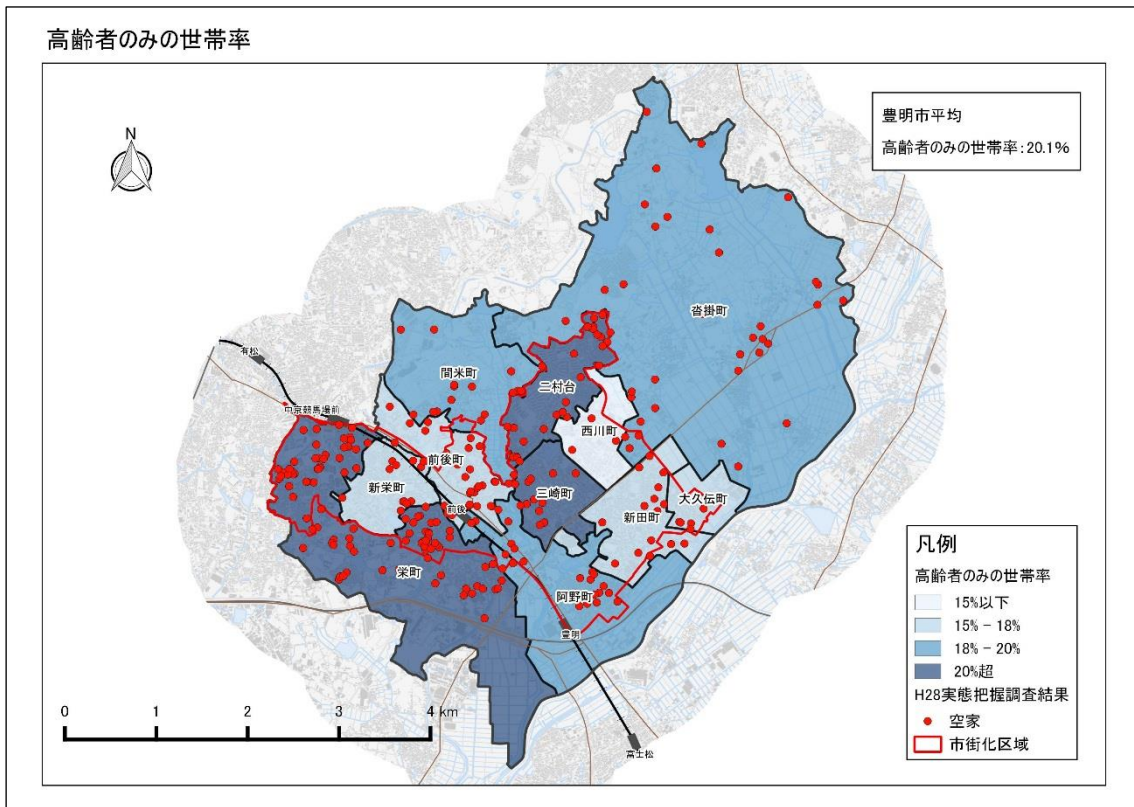


図 4 高齢者のみの世帯率

#### (5) 高齢者単独世帯率

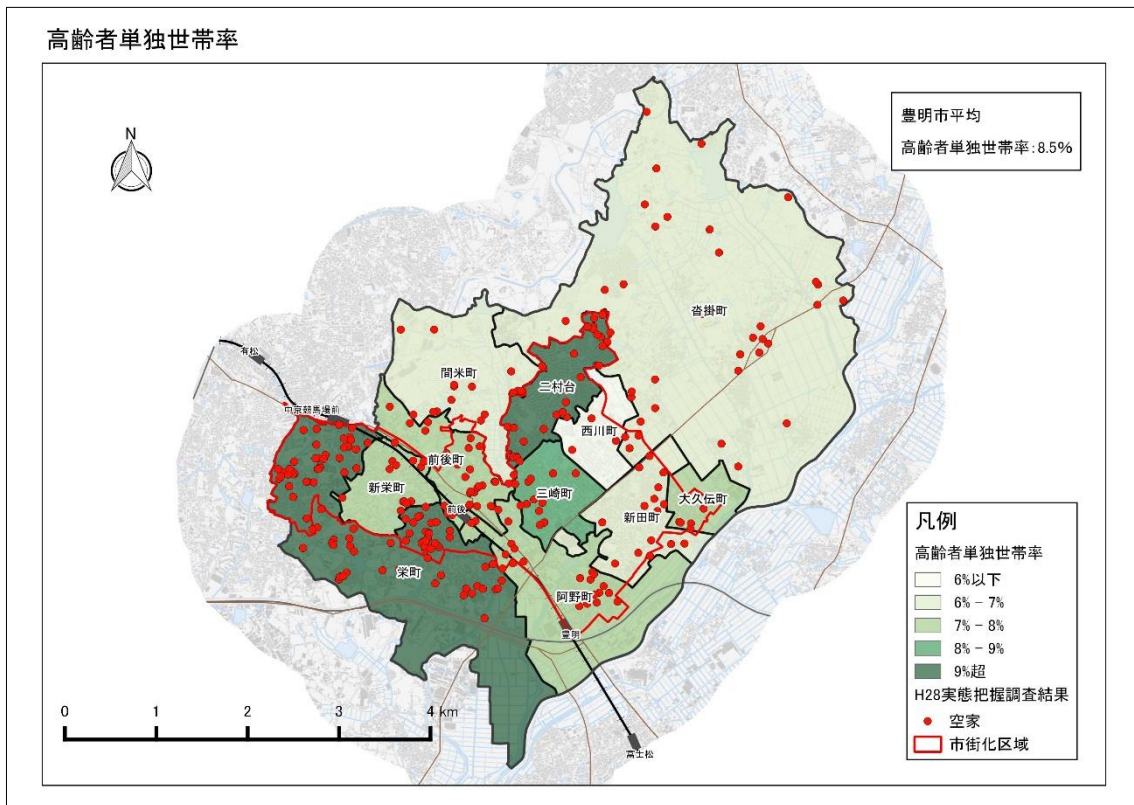


図 5 高齢者単独世帯率

- 高齢化率（図 2）及び後期高齢化率（図 3）をみると、北部の沓掛町、中央部の二村台、南部の栄町が高いことが分かります。
- これに対し、高齢者のみの世帯率（図 4）及び高齢者単独世帯率（図 5）は、北部の沓掛町で市平均を下回っているのに対し、中央部の二村台、三崎町及び南部の栄町で市平均を超えています。
- このことから、高齢化率が高い地域であっても、北部の沓掛町では子の世代と同居している割合が高く、中央部の二村台及び南部の栄町では、高齢者のみ又は単身で居住している割合が高いことが分かります。
- 単身の高齢者の持ち家が、相続予定者等に適切に引き継がれない場合、管理不全の空家となるおそれが生じます。
- 高齢者の居住状況からみると、名鉄名古屋本線の南側（栄町地区）では、今後、空家が増加する可能性があるかと判断できそうです。
- 二村台は、昭和40年代に入居が始まった豊明団地の居住者が高齢化していると考えられます。

## ■意向調査の設問別回答の分布状況

- 平成28年度「豊明市空家等実態把握調査」の一環として実施した「意向調査」において、「空家である」と回答があった210件について、設問ごとの回答の分布を地図に示します。

### (1) 空家になった建物の建築時期

- 意向調査の問4「対象建物の建築時期はいつですか」に対する回答の分布及び集計表を図6、図7に示します。

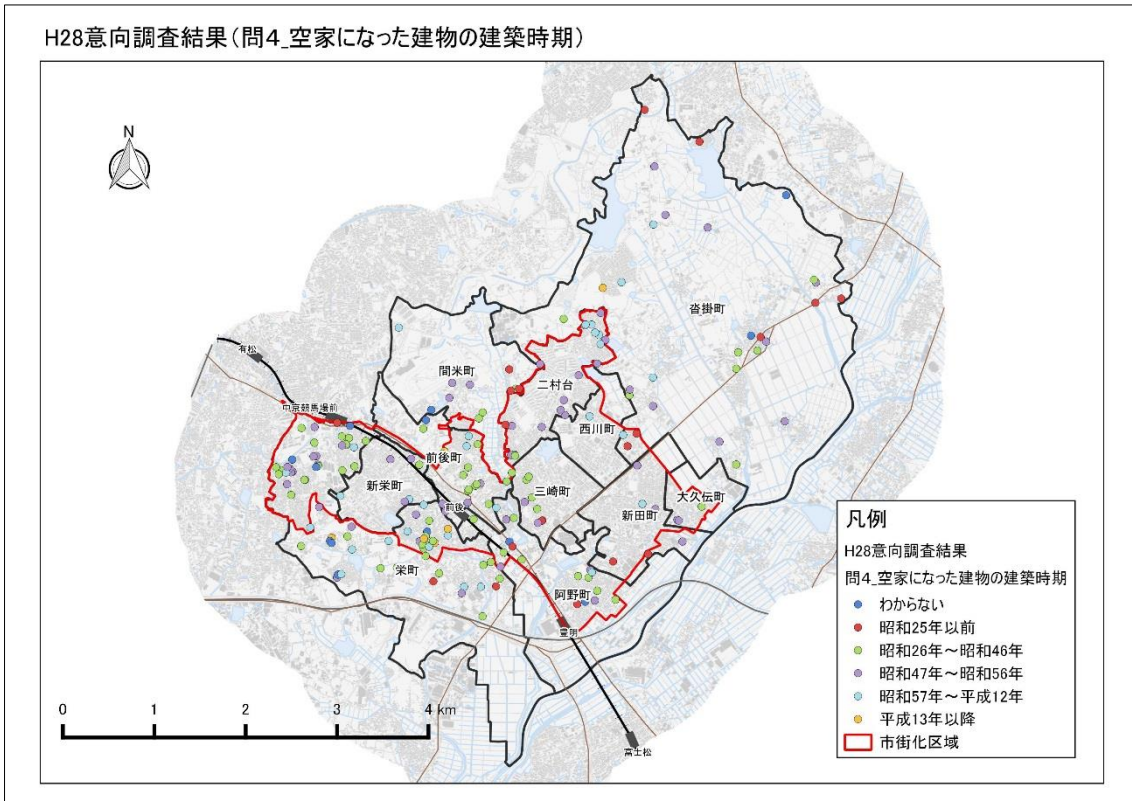


図6 空家になった建物の建築時期

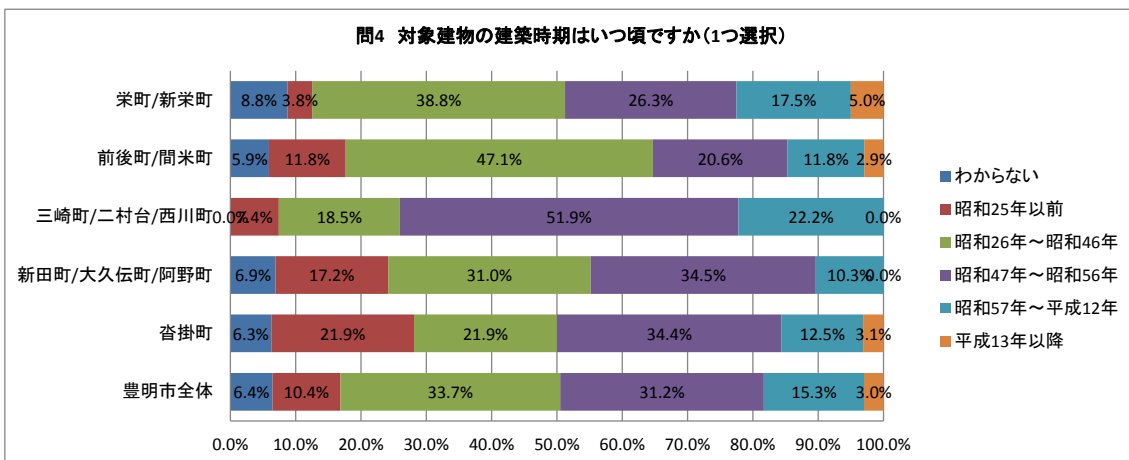


図7 空家になった建物の建築時期(地域別)

- 空家のうち、名鉄東海道線沿線の旧市街地（栄町、新栄町、前後町、間米町）では、昭和46年以前に建築された空家が半数以上を占めていますが、市街化区域内には昭和25年以前の空家は存在しません。
- 市中心部（三崎町、二村台、西川町）では、昭和47～56年の空家が半数以上を占め、昭和46年以前に建築された空家は1／4程度です。
- 市南東部の新田町、大久伝町、阿野町でも、昭和46年以前に建築された空家が半数以上を占め、昭和25年以前の空家の割合が沓掛町に次いで多くなっています。
- 沓掛町では、昭和25年以前の空家が2割を超えています。

## (2) 空家になっている年数

- 意向調査の間6「空家になっている年数」の分布及び集計表を図8、図9に示します。

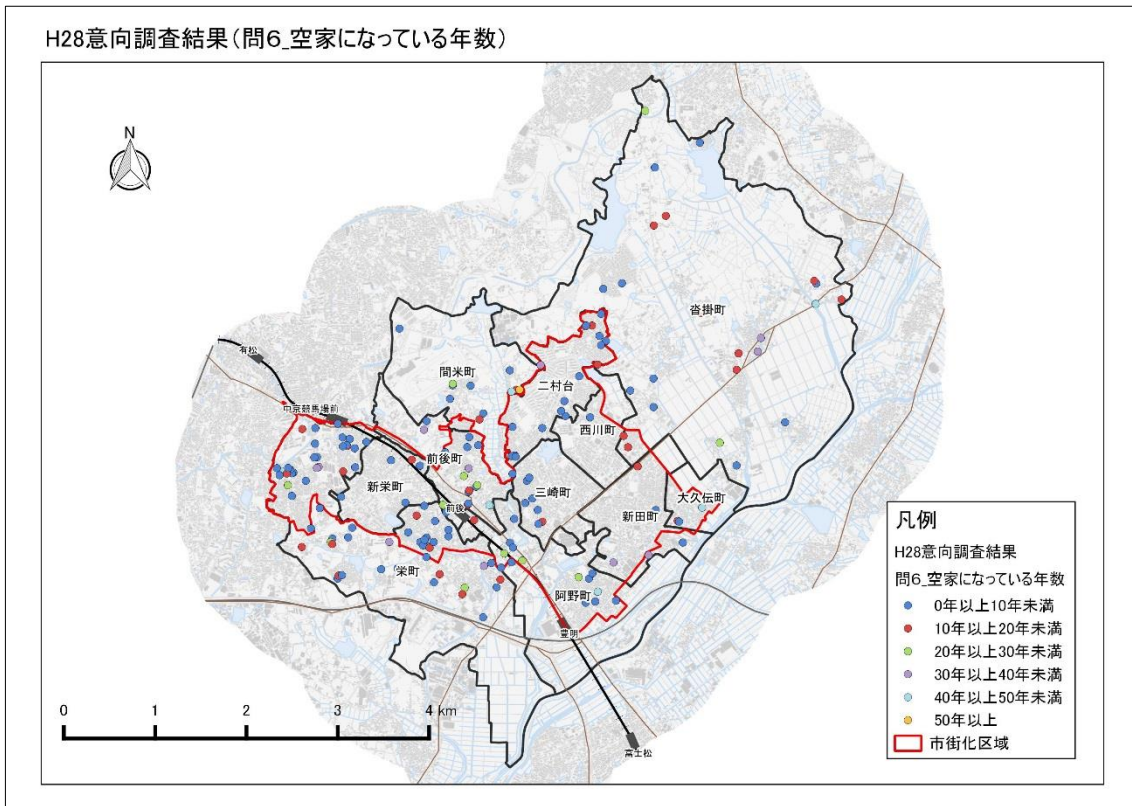


図8 空家になっている年数

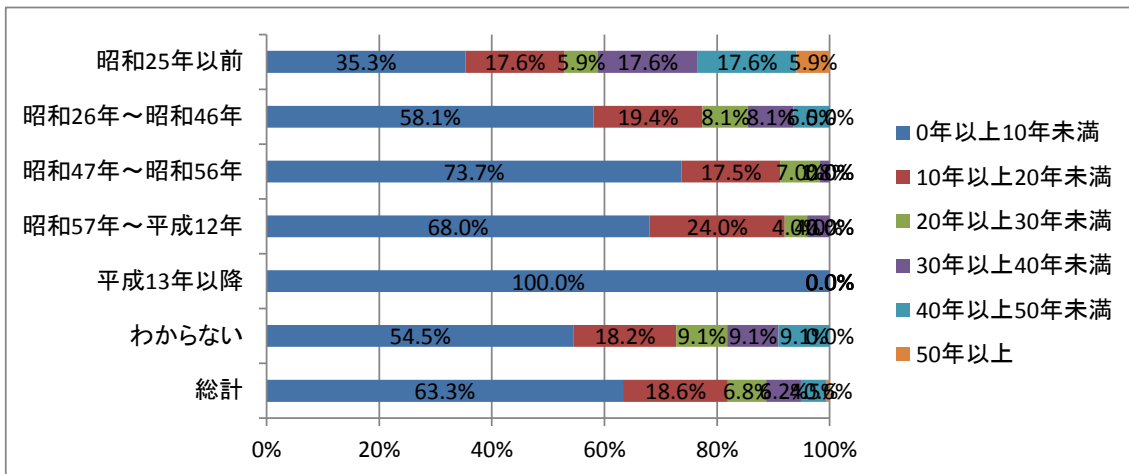


図9 空家になっている年数(建築年代別)

- 豊明市全体では、空家になっている年数が10年未満のものが約6割、20年未満のものが約2割と、20年未満が8割以上を占めていますが、北部の菅掛町及び南部の栄町では、空家になっている年数が20年以上のものの割合が高くなっています。

### (3) 空家の現状 (状態)

- 意向調査の間8「対象建築物の現状」についての回答の分布及び集計表を図10、図11に示します。

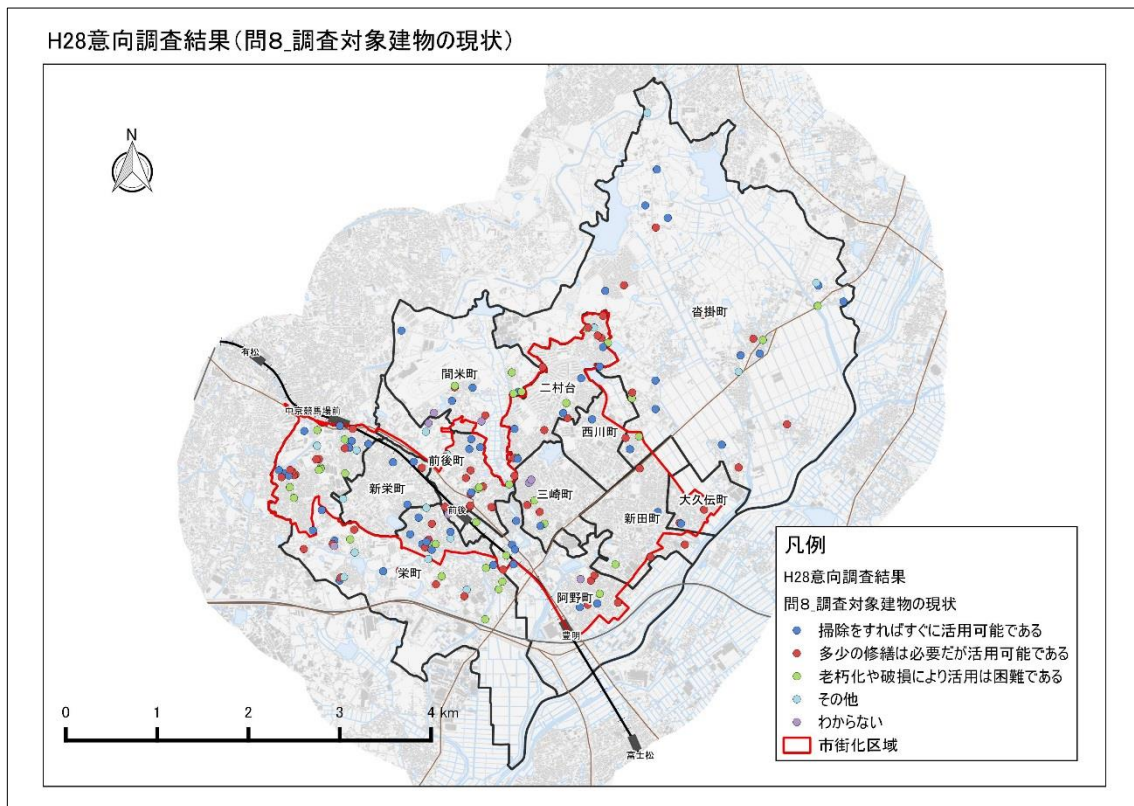


図 10 空家の現状

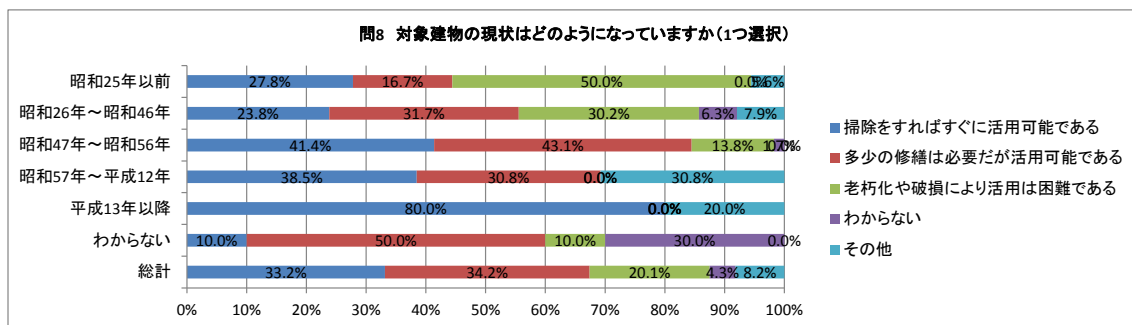


図 11 空家の現状

- 豊明市全体では、「掃除をすればすぐに活用可能である」と「多少の修繕は必要だが活用可能である」がそれぞれ約1/3ずつと、合計で約2/3が活用可能、残りの1/3は活用困難もしくは不明と回答されています。
- 図11のグラフから、空家の現状については、建築年によるところが大きいという傾向が見て取れますが、「図6 空家になった建物の建築時期」の分布図と比較すると、同一の年代区分の建物でも活用可能の程度に相当の差が見られることから、当該建物の管理状態にも左右されることが分かります。



#### (4) 空家の今後の活用

- 意向調査の問15「今後の活用等の方向」から、活用意向のある空家の分布図を図12、図13に示しました。また、全回答の集計表を図14に示しました。(問15は、複数回答を可としています。)

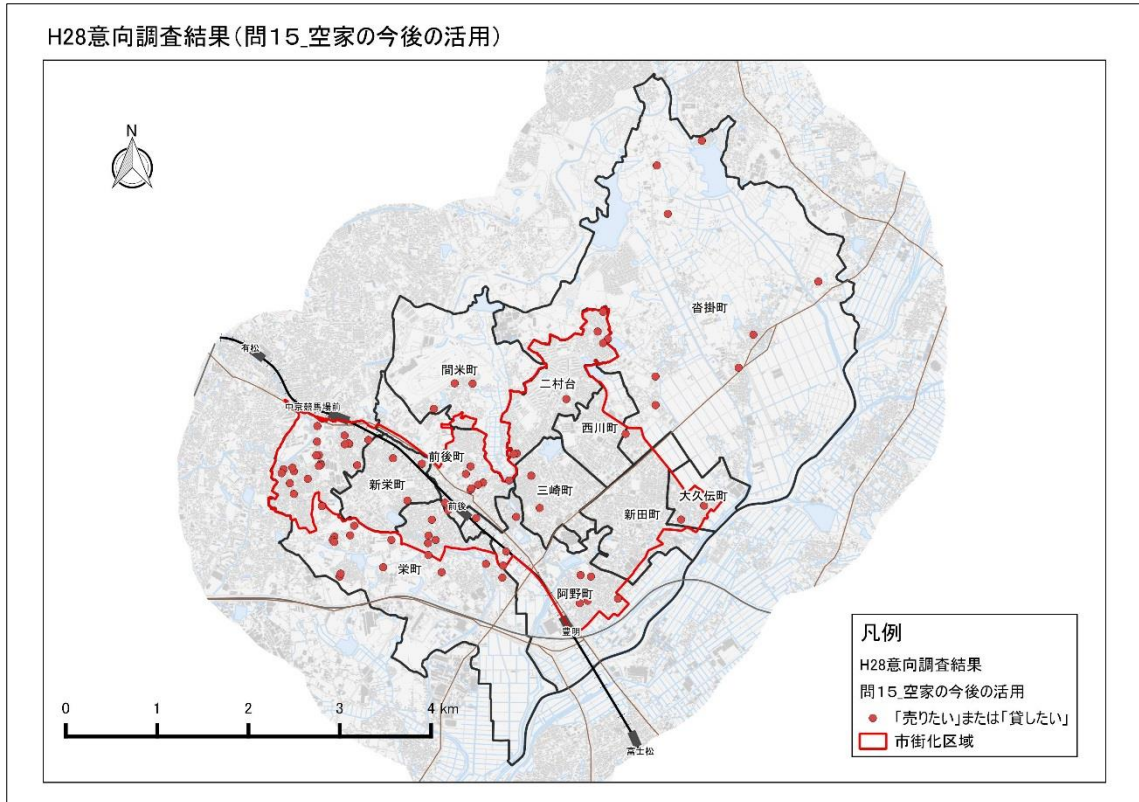


図 12 「売りたい または 売ってもよい」もしくは「貸したい または 貸してもよい」と回答

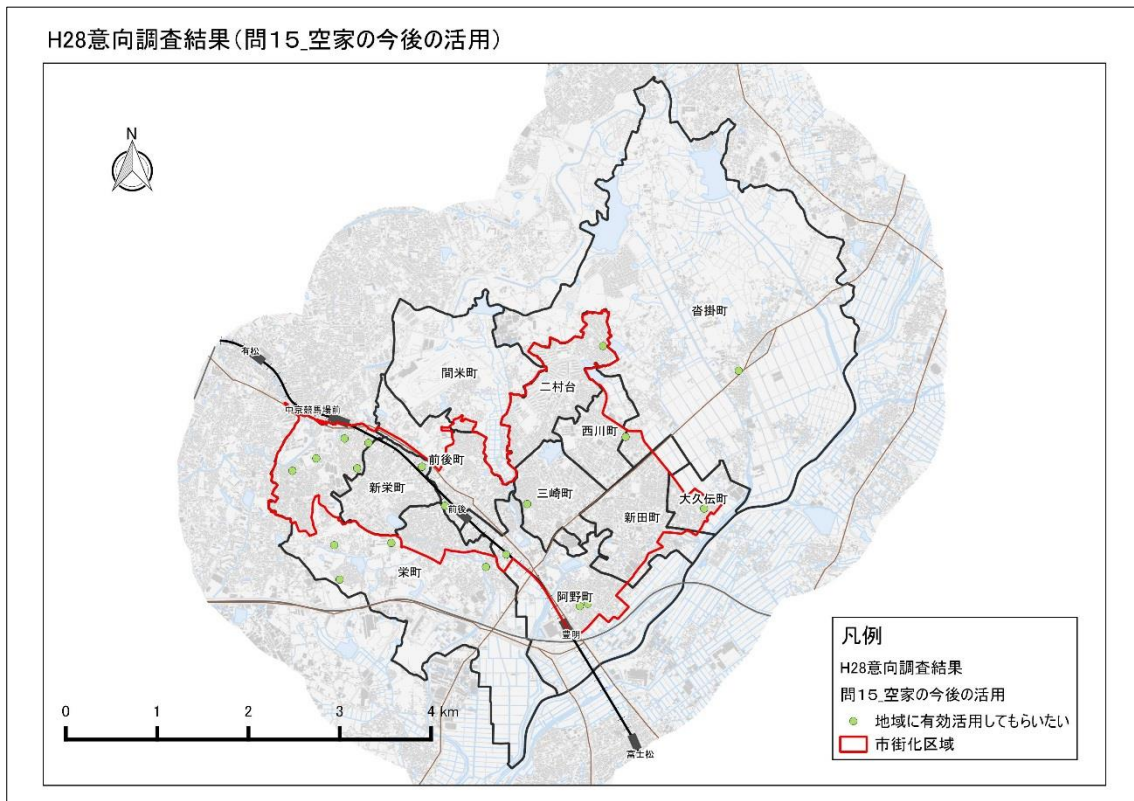


図 13 「地域に有効活用してもらいたい」と回答

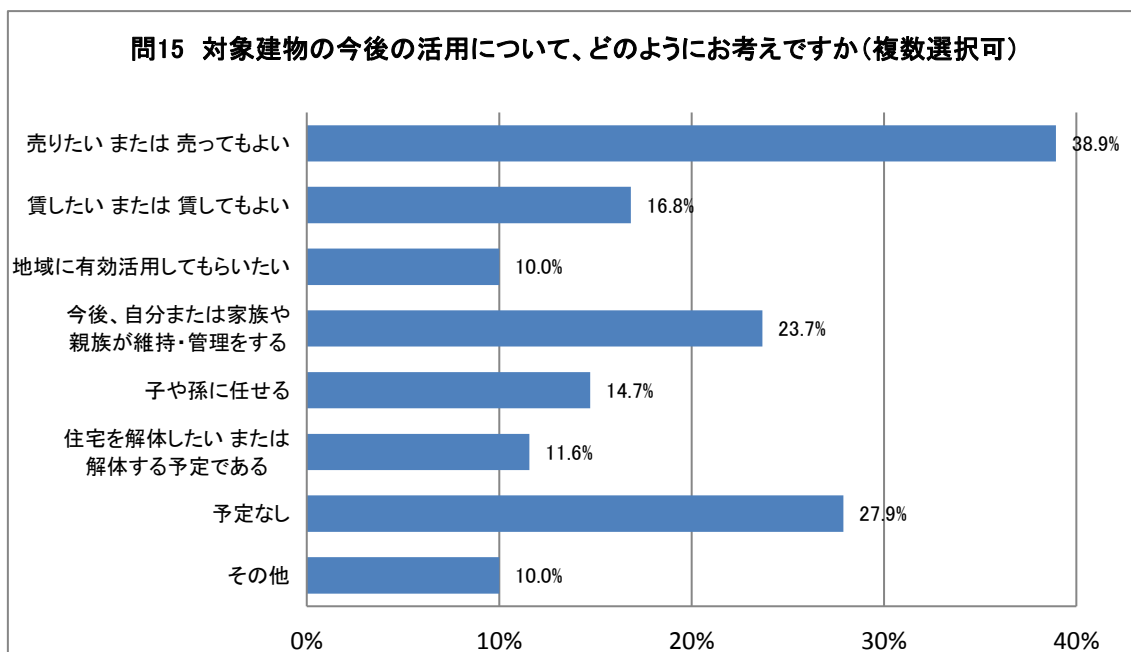


図 1 4 空家の今後の活用意向

- 「売りたい または 売ってもよい」もしくは「貸したい または貸してもよい」と回答された空家（売買もしくは賃貸物件として考えられている空家）は、210件の中で83件（40%）あります。内訳は以下のとおりです。
  - ・ 「売りたい」が「貸したくない」：51件
  - ・ 「貸したい」が「売りにたくない」：9件
  - ・ 「売りたい」であり、かつ「貸したい」でもある：23件
- 売買・賃貸の意向があるとされた空家は、豊明市内のほぼ全域に分布していますが、名鉄東海道線沿線の栄町、前後町に多く、市中心部の二村台、三崎町、新田町には少ないことが分かります。
- 「地域に有効活用してもらいたい」と回答された空家は、意向調査の回答の範囲においては19件（9%）と少なく、間米町、西川町、新田町には存在しません。

### (5) 空家バンク制度への登録希望

- 問18「空家バンクが創設された場合、登録を希望するか否か」の回答の分布図を図15に示します。

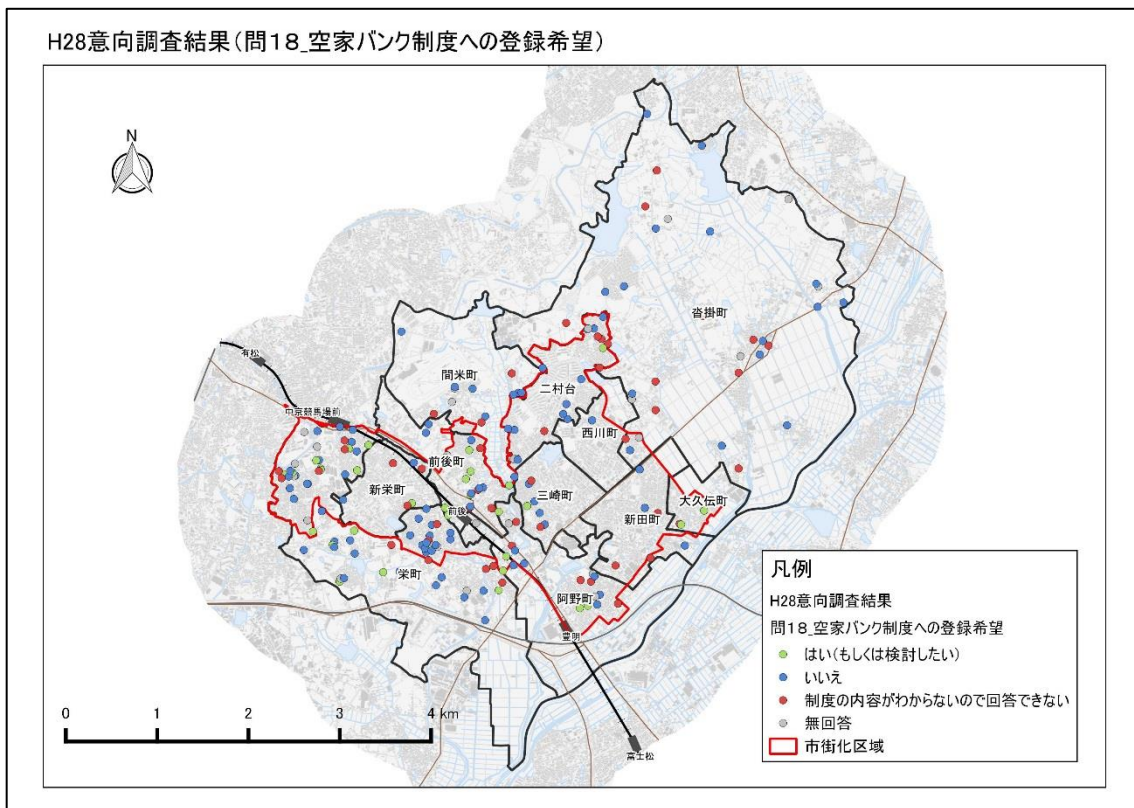


図15 空家バンク制度への登録希望

- 「無回答」を除く回答の内訳は以下のとおりです。
  - ・ 「はい(もしくは検討したい)」: 34件(18.5%)
  - ・ 「いいえ」: 99件(53.8%)
  - ・ 「制度の内容がわからないので回答できない」: 51件(27.7%)
- 「はい(もしくは検討したい)」と回答された空家は、市街化区域内の名鉄東海道線沿線に多く、「いいえ」と回答された空家は全市的に分散しています。また、「制度の内容がわからないので回答できない」も分散しています。

- 図 16、図 17、空家バンクへの登録を希望するかの質問に対し、「はい（もしくは検討したい）」と答えられた空家の建築年の内訳及び分布図です。

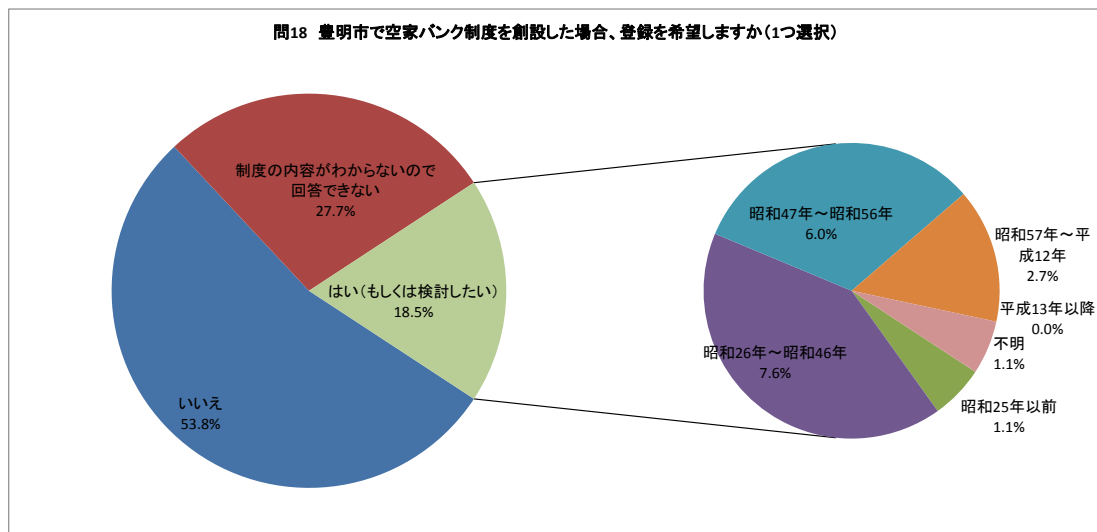


図 16 空家バンクへの登録希望物件の内訳

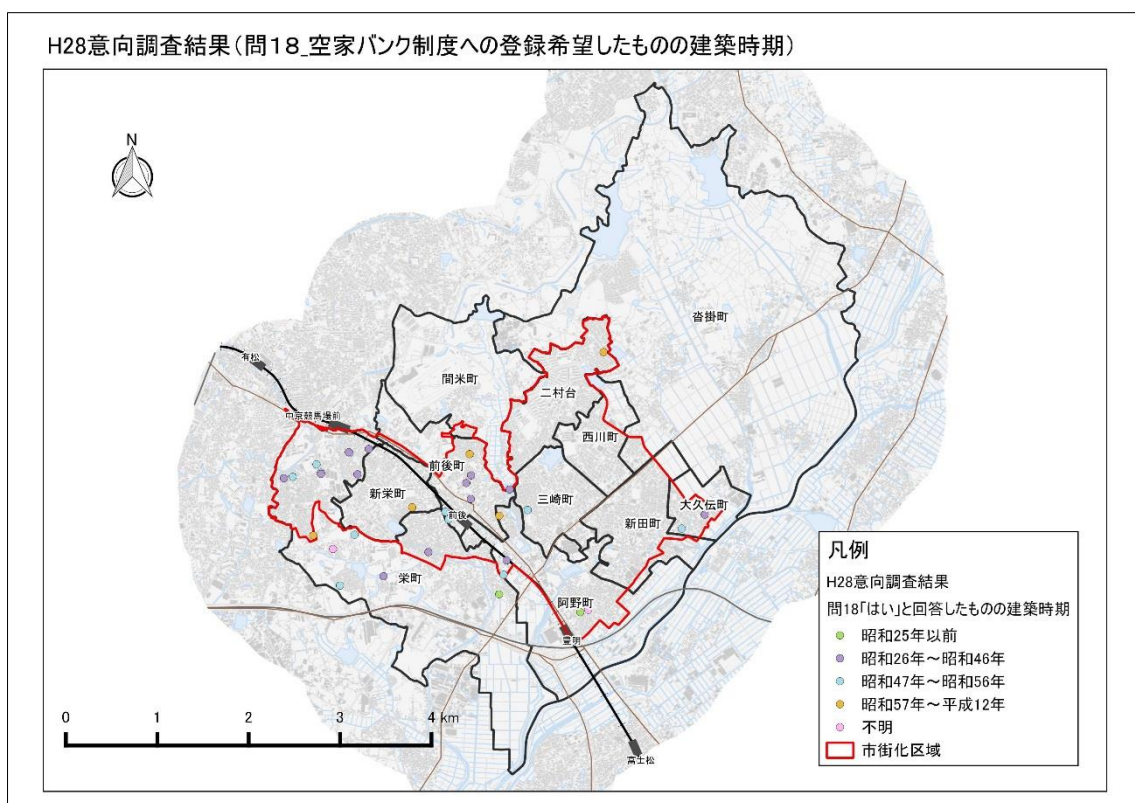


図 17 空家バンクへの登録希望物件の建築時期

- 「はい」と回答された34件のうち、新耐震基準であると推定される昭和57年以降に建築された空家は、5件(14.6%)にとどまっています。新耐震基準の空家はすべて市街化区域内にあり、栄町、新栄町、前後町、阿野町、二村台に各1件ずつ分散しています。

### (6) 「空家の今後の活用意向」と「空家バンクへの登録希望」との関係

- 問15「今後の活用等の方向」で、「売りたい または 売ってもよい」もしくは「貸したい または 貸してもよい」と回答された空家83件（図13参照）の所有者が、問18「空家バンクが創設された場合、登録を希望するか否か」でどのように回答しているかを図18で集計し、図19に分布図を示しました。

問15  
意向  
今後の  
活用

問18 空家バンクへの登録希望

問18 \ 問15	はい (もしくは検討したい)	いいえ	制度の内容がわからない ので回答できない	無回答	合計
売却または賃貸の 意向がある	28 34%	19 23%	27 33%	9 11%	83 100%

図18 「空家の今後の活用意向」と「空家バンクへの登録希望」との関係

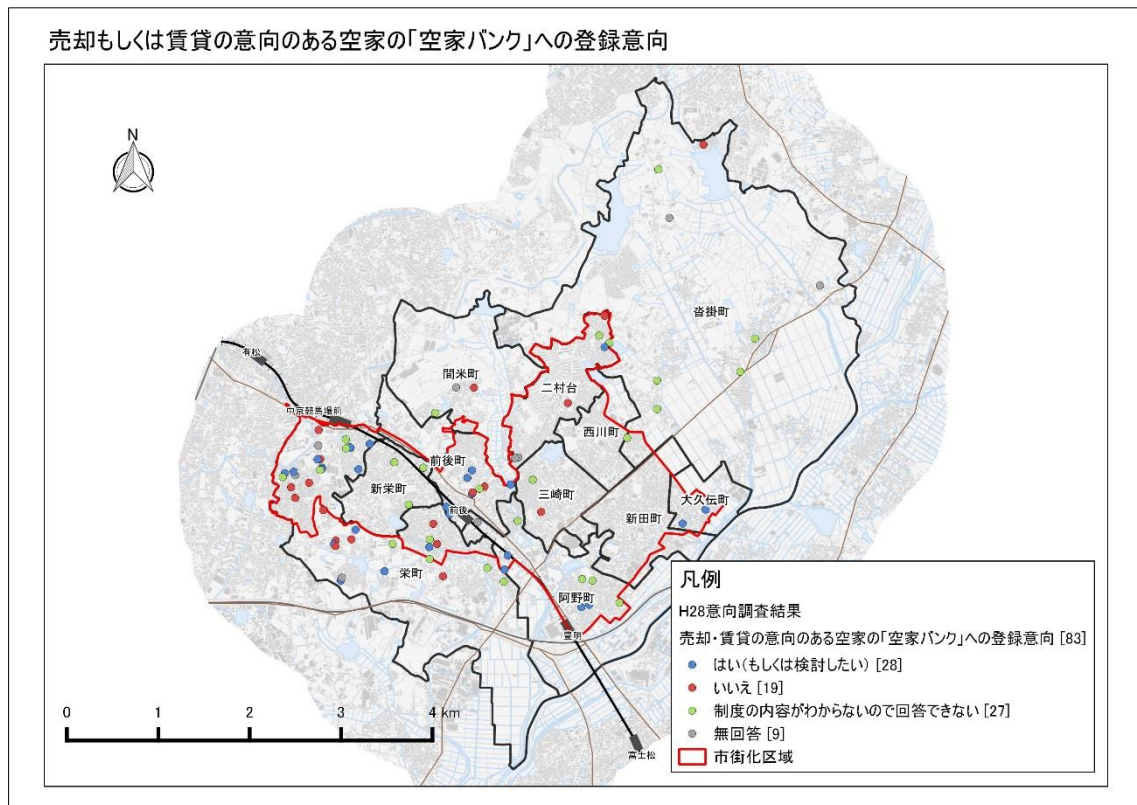


図19 売却もしくは賃貸の意向のある空家の「空家バンク」への登録意向

- 問15で「売却または賃貸の意向がある」と回答した83件のうち、問18「空家バンクが創設された場合、登録を希望するか否か」に、「はい（もしくは検討する）」と回答があった空家は28件（34％）にとどまります。「はい」の分布を見ると、前後町、栄町、阿野町の名鉄沿線の生活利便性の高い地域に立地する空家が多いことがわかります。
- 「いいえ」と回答のあった空家は、19件（23％）で、「はい」の空家より鉄道からの距離が遠い傾向がみられます。
- 「制度の内容がわからないので回答できない」は、27件（33％）で、市内に広く分布しています。