

空家に関する本市の地域特性と課題

■住宅・土地統計調査からみた全国的な空家の状況

- (1) 住宅・土地統計調査によれば、調査開始以来、住宅総数は増加し続け、昭和43年に世帯数を上回り、平成25年の1世帯当たり住宅数は1.16となっており、全国的にみて、住宅供給過多の状態であると言えます。
- (2) 空家数、空家率とも増加し続けており、平成25年には、全国の空家率は、13.5%、空家総数820万戸に達しています。

■住宅・土地統計調査からみた愛知県の空家の状況

- (1) 愛知県は平成20年から5年間の住宅の増加率が全国1位で、活発な住宅供給が続いています。平成25年の1世帯当たり住宅数は1.14となっています。
- (2) 空家数、空家率とも増加し続けており、平成25年には、愛知県の空家率は、12.3%、空家総数344万戸に達しています。

■住宅・土地統計調査からみた豊明市の空家の状況

- (1) 住宅総数は、平成10年以来増加し続けています。
- (2) 平成25年の空家率は10.8%、空家総数は3,300戸です。
- (3) 総空家数、空家率、一世帯あたり住宅数は、平成15年から20年にかけて減少しましたが、平成20年から25年にかけて再び上昇しています。
- (4) 「その他の住宅」の空家数は、平成20年から25年にかけて減少しており、県内市町村の低い方から6番目です。

■ 豊明市空家等実態調査からみた豊明市の課題

ア 高齢者世帯の増加に伴う課題

- 今後、空家の増加につながるとみられる「高齢者のみの世帯」及び「高齢者単独世帯」（資料5の図4，5）の分布をみると、名鉄東海道線の南側及び前後駅や二村台の豊明団地で高くなっています。このうち、名鉄前後駅及び中京競馬場駅の南側では戸建て住宅が多く、かつ、高齢者単独世帯率が高くなっているため、今後さらに空家が増加するおそれがあります。

イ 空家所有者の認識に関する課題

- 空家の現在の状態や空家になってからの年数が「わからない」、空家の今後の活用の「予定がない」とする空家所有者も多く（問6の8，15）、所有する空家に対する関心が低く、適切に相続・登記されないなど、管理意識が不十分な空家所有者もみられます。

ウ 管理不全な空家が引き起こす課題

- 管理不全となる可能性の高い建築年の古い空家、長期間の空家も多くあります。（資料5の図8，9）
- 空家密度の高い地域（資料4の図3）では、密集市街地での防災（放火による火災延焼や地震による倒壊）、衛生・景観（害虫発生や樹木の越境）、防犯上の危険（不審者等の侵入）の危険性が増加するおそれがあります。
- 空家率もしくは空家密度の高い地域（資料4の図3，4）では、管理不全の空家による不動産価値の低下、周辺地域に及ぼす影響が拡大し、地域住民の生活不安の拡大、苦情発生のおそれがあります。
- 放置空家により地域全体のイメージが悪化し、定住人口の減少、地域活力の低下、過疎化・空洞化等が進行するおそれがあります。

エ 管理良好な空家の活用に関する課題

- 所有する空家を「売りたい・売ってもよい」、「貸したい・貸してもよい」または「地域に有効活用してもらいたい」と考える空家所有者も意向調査回答者の中で4割程度存在し（資料5の図12，13、問15）、空家の流通や転用を促す仕組みが求められます。

空家等対策計画の枠組み

(愛知県「空家等対策計画の作成に関するガイドライン」に基づき作成)

