

参考資料

参考 1 愛知県における空家等及び空家等対策の実態

以降の整理では、愛知県内を6地域に区分し特徴・傾向を示しています。



- 名古屋地域 : 愛知県はもとより中部圏の中核都市として、通勤・通学・商業など幅広い面で高い求心力を持ち、人口や都市機能が集積している。
- 尾張地域 : 人口流動や産業など幅広い面で名古屋市とのつながりが強い地域である。特に、東部は県内で最も人口増加が進んでいる。一方、急速に高齢化が進む高度成長期に開発された大規模住宅団地も抱えている。
- 海部地域 : 県西部に位置し、大部分が木曾川のデルタ地帯に属する県内有数の水田地帯となっている。津島市に拠点性が見られるものの、名古屋市とのつながりが強く、地域全体で人口減少がはじまっている。
- 知多地域 : 半島地域という地理的要因もあり観光や行政面などで一体性を有する地域であるが、名古屋市のベッドタウン的な側面もあり人口増加が続く北部と、人口減少・高齢化が進む南部で性格が異なる。
- 西三河地域 : 自動車産業を中心としたモノづくり愛知を牽引する地域であり、活発な産業活動等を背景に県内でも人口の伸びが高くなっている。
- 東三河地域 : 自然に恵まれ、歴史や文化、伝統に培われた地域資源も豊富な地域であるが、人口減少がはじまり、特に、北部の奥三河山間地域では、過疎化や高齢化が進んでいる。

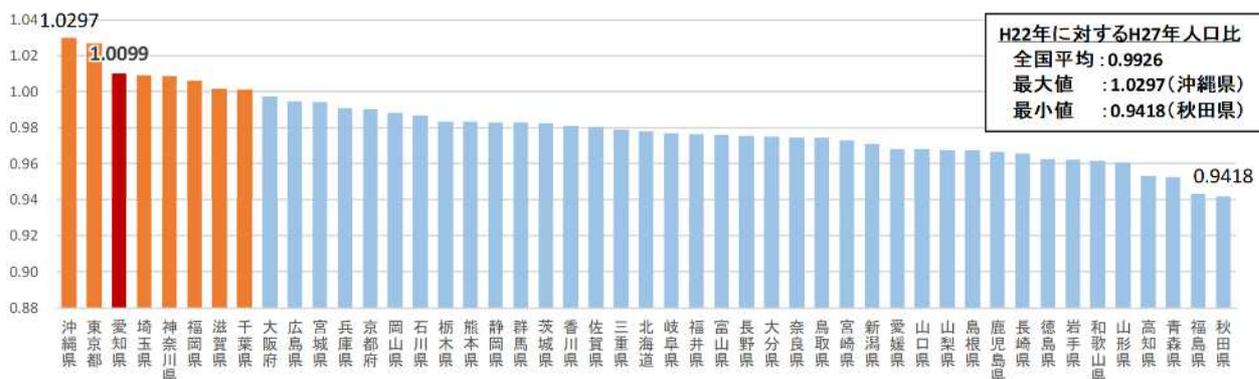
(1) 人口・世帯の動向

ア 人口の推移

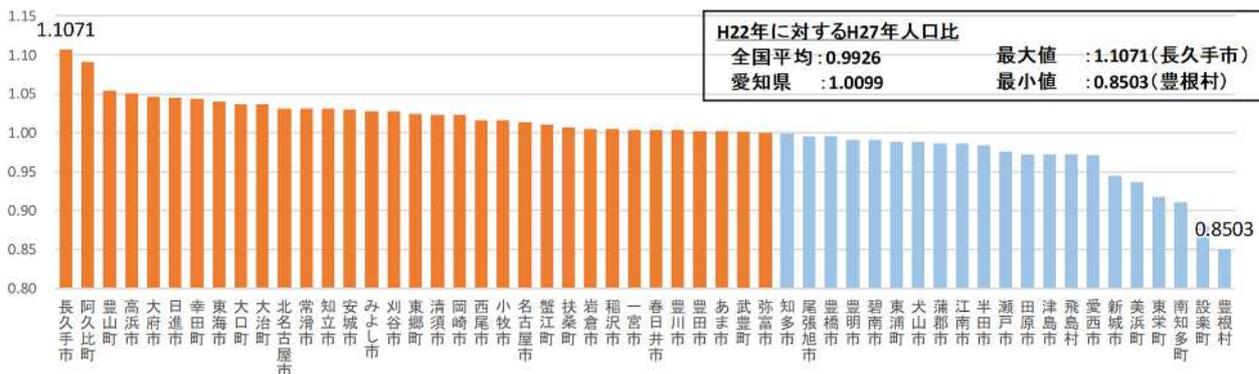
- ・平成22年から平成27年の人口推移をみると、平成22年に対する平成27年の人口比は、全国平均で0.99、愛知県は1.01であり沖縄県、東京都に次いで3番目に高い水準となっている。5年間で人口が増加している都道府県は愛知県を含めて8都県のみである。
- ・愛知県内の市町村別にみると、最も高いのは長久手市の1.11、最も低いのは豊根村の0.85であり、市町村によるばらつきが大きい。54市町村のうち6割にあたる33市町村で1を超える人口増加となっている。
- ・愛知県内の6地域別でみると、最も高いのは西三河地域の1.02であり、海部地域と東三河地域が0.99と人口減少となっている。

■平成22年に対する平成27年人口比

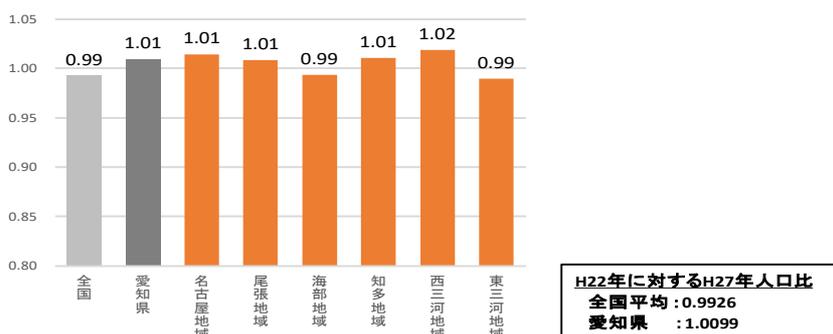
【都道府県別】



【愛知県市町村別】



【愛知県6地域別】



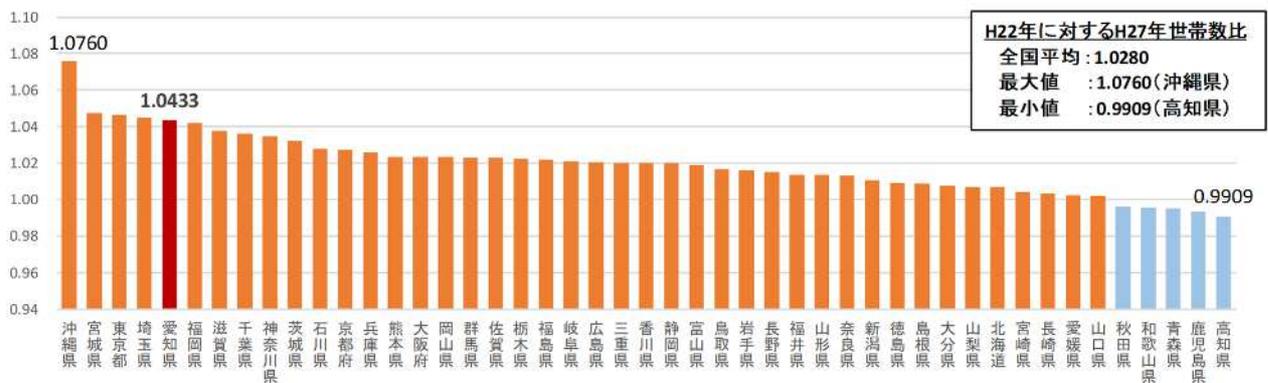
資料：H27年国勢調査

イ 世帯数の推移

- ・平成22年から平成27年の世帯数の推移をみると、平成22年に対する平成27年の世帯数比は、全国平均で1.03、愛知県は1.04であり沖縄県、宮城県、東京都、埼玉県に次いで5番目に高い水準となっている。5年間で世帯数が減少している都道府県は5県のみである。
- ・愛知県内の市町村別にみると、最も高いのは阿久比町の1.13、最も低いのは豊根村の0.88であり、市町村によるばらつきが大きい。54市町村のうち7割にあたる38市町で全国平均を上回り、5年間で世帯数が減少しているのは6町村のみである。
- ・愛知県内の6地域別でみると、最も高いのは西三河地域の1.06であり、最も低いのは東三河地域の1.02となっている。いずれの地域も世帯数は増加となっているが、東三河地域のみ全国平均を下回っている。

■平成22年に対する平成27年世帯数比

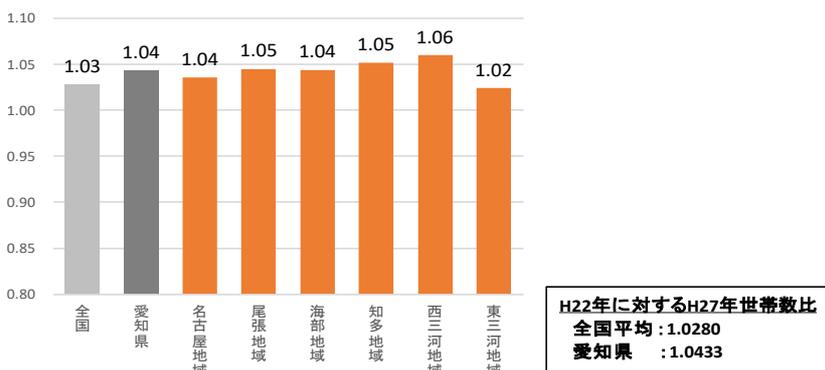
【都道府県別】



【愛知県市町村】



【愛知県6地域別】



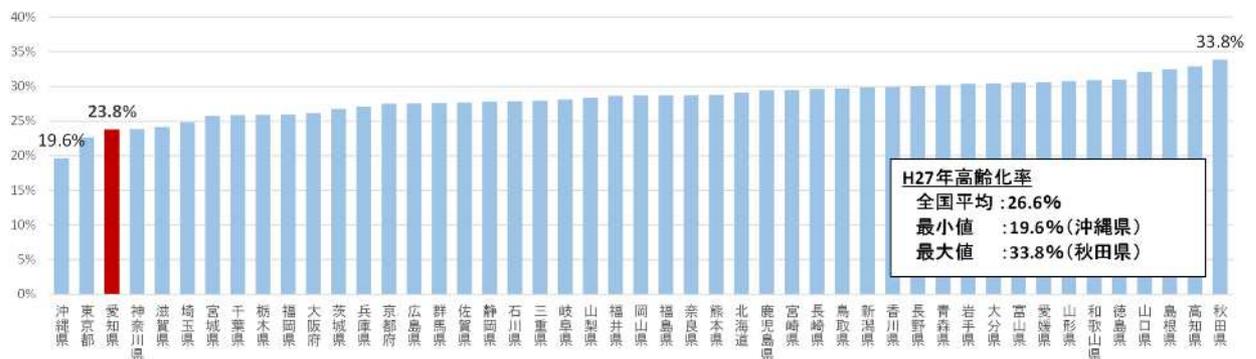
資料：H27年国勢調査

ウ 高齢化率

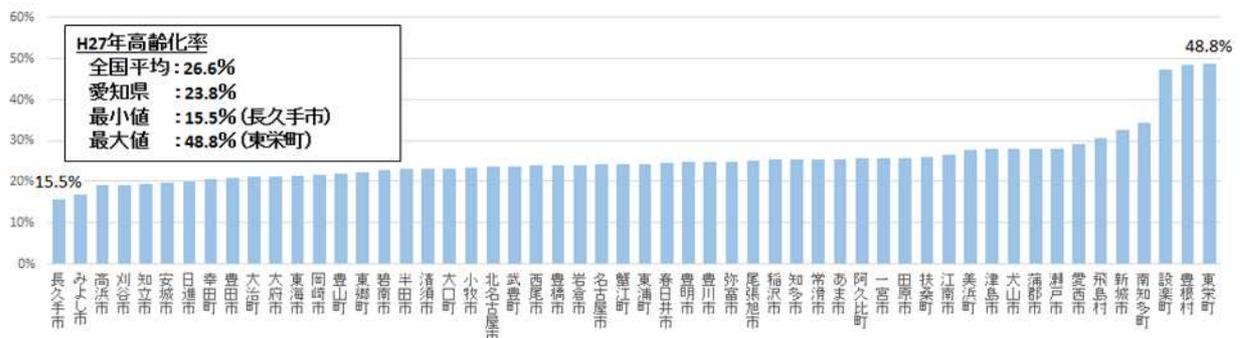
- ・平成27年の高齢化率（65歳以上人口の割合、不詳を除く）をみると、全国平均で26.6%、愛知県は23.8%であり沖縄県、東京都に次いで3番目に低い水準となっている。
- ・愛知県内の市町村別にみると、最も低いのは長久手市の15.5%、最も高いのは東栄町の48.8%であり、市町村によるばらつきが大きい。東栄町、豊根村、設楽町の3町村で40%を超える高い水準となっており、54市町村のうち7割あまりの42市町で全国平均を下回っている。
- ・愛知県内の6地域別でみると、最も低いのは西三河地域の20.7%であり、最も高いのは海部地域の25.9%となっている。いずれの地域も全国平均を下回っている。

■平成27年高齢化率

【都道府県別】



【愛知県市町村別】



【愛知県6地域別】



資料: H27年国勢調査

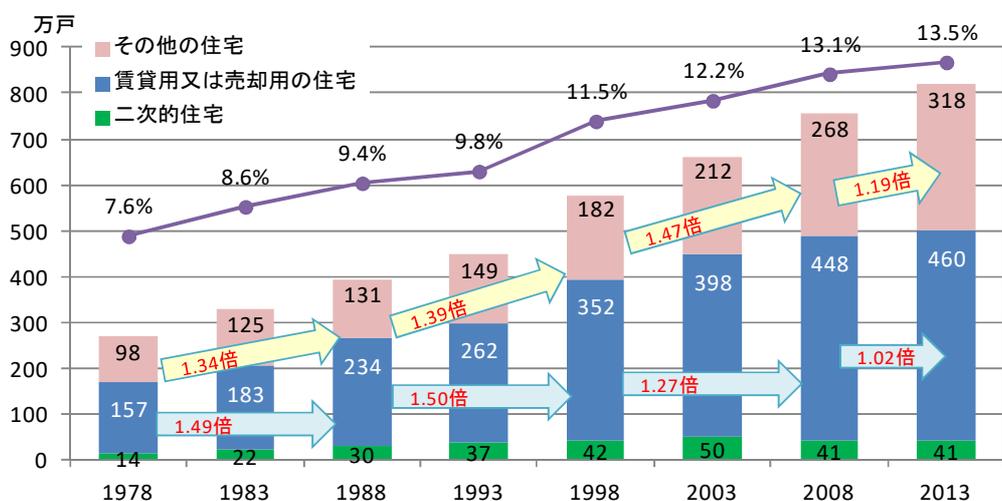
(2) 空家等の実態・傾向

ア 空き家数の推移

- ・平成25年(2013年)の全国の空き家率は13.5%と過去最大であり、その他の住宅が5年間で50万戸増加している。
- ・愛知県の空き家率は12.3%と全国値よりも低い過去最高であり、空き家数の増加率は全国平均よりも高い。

■ 空き家の推移

【全国】



【愛知県】



二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築、中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に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

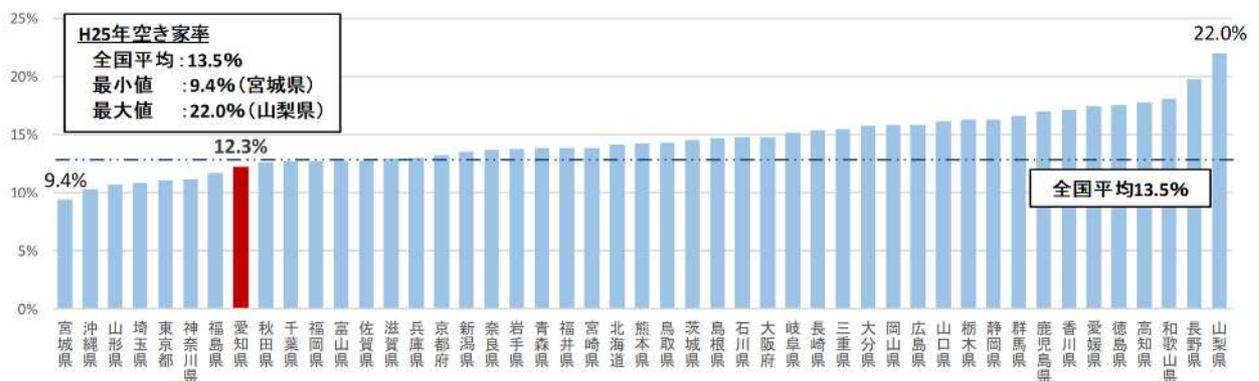
住宅・土地統計調査(総務省)

イ 空き家率

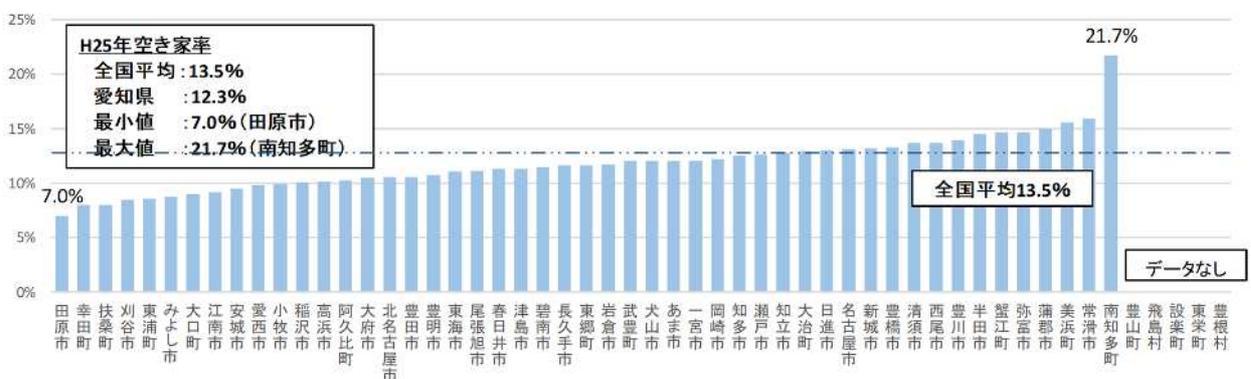
- ・平成 25 年（2013 年）の空き家率をみると、全国平均で 13.5%、愛知県は 12.3%であり宮城県、沖縄県、山形県などに次いで 8 番目に低い水準となっている。
- ・愛知県内の市町村別にみると、最も低いのは田原市の 7.0%、最も高いのは南知多町の 21.7%となっている。49 市町（住宅・土地統計調査対象）のうち 8 割にあたる 39 市町で全国平均を下回っている。
- ・愛知県内の 6 地域別でみると、最も低いのは西三河地域の 11.0%であり、最も高いのは名古屋地域と東三河地域の 13.2%となっている。いずれの地域も全国平均を下回っている。

■平成 25 年空き家率

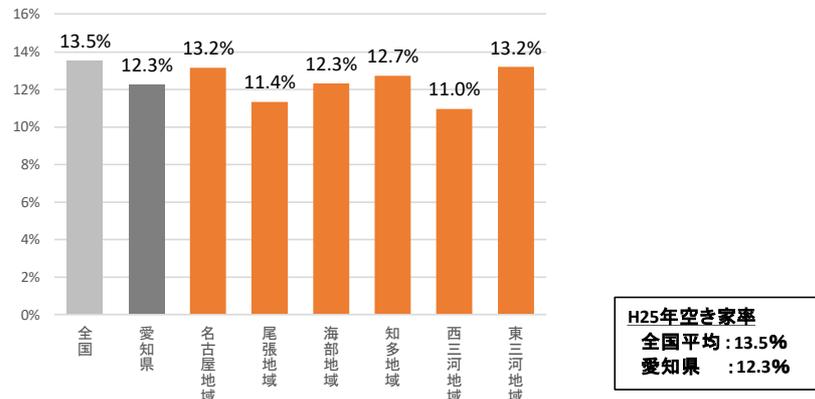
【都道府県別】



【愛知県市町村別】



【愛知県 6 地域別】



資料：H25 年住宅・土地統計調査

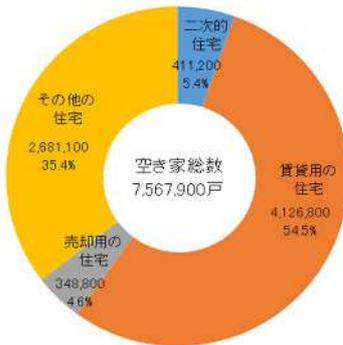
ウ 空き家の種類

- ・平成20年から平成25年にかけて、空き家は、全国では、その他の住宅（その他空き家）の割合が増加しているが、愛知県では、賃貸用の住宅の割合が増加している。
- ・愛知県内の6地域別でみると、賃貸用の住宅の割合は名古屋地域で最も高く、その他の住宅（その他空き家）の割合は知多地域で最も高い。

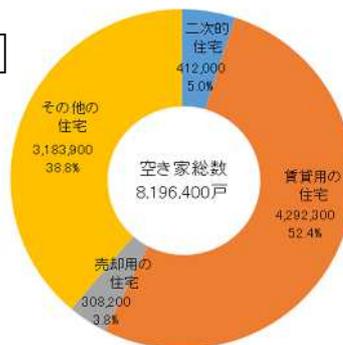
■空き家の種類

【全国】

H20



H25

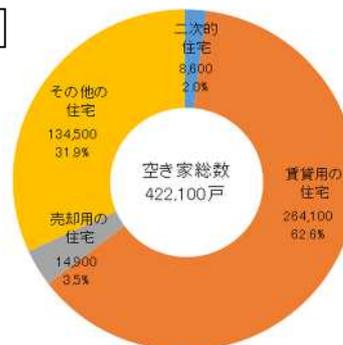


【愛知県】

H20

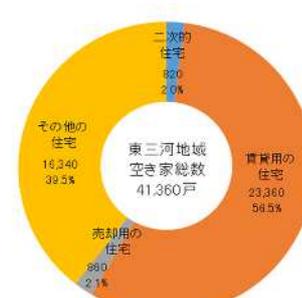
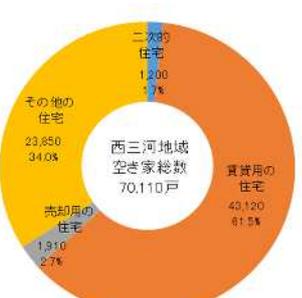
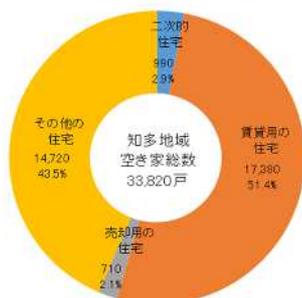
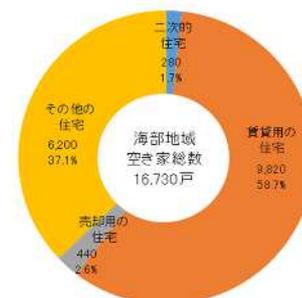
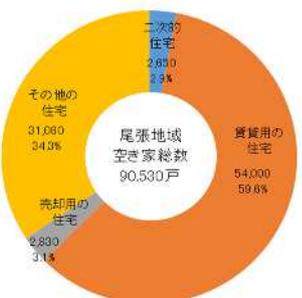
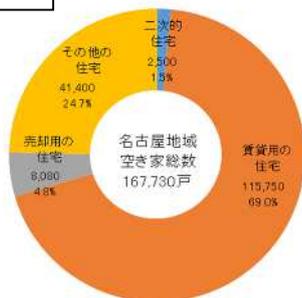


H25



【愛知県6地域別】

H25



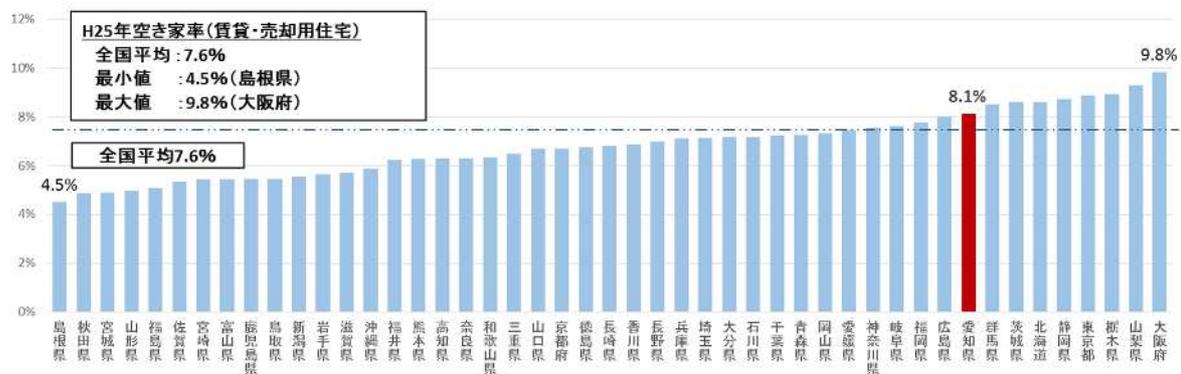
資料：H20、H25 住宅・土地統計調査

エ 賃貸・売却用の住宅の空き家

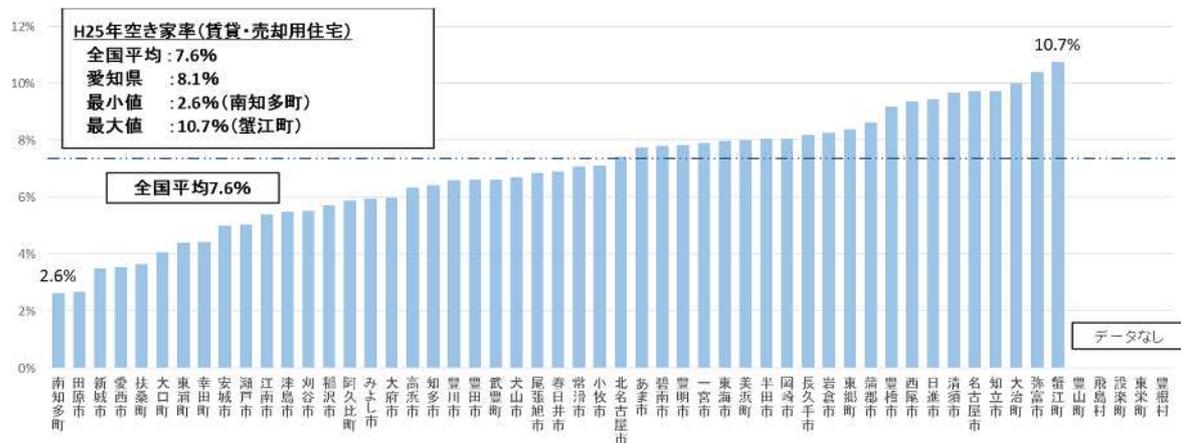
- ・全住宅ストックに占める賃貸・売却用住宅の空き家の割合は、愛知県は 8.1%で、全国平均の 7.6%を上回り、大阪府、山梨県、栃木県などに次いで9番目に高い水準となっている。
- ・愛知県内の市町村別にみると、最も低いのは南知多町の 2.6%、最も高いのは蟹江町の 10.7%となっている。49 市町（住宅・土地統計調査対象）のうち6割にあたる 28 市町で全国平均を下回っている。
- ・愛知県内の6地域別でみると、最も低いのは知多地域の 6.8%であり、最も高いのは名古屋地域の 9.7%となっている。名古屋地域と東三河地域の2地域が全国平均を上回っている。

■平成 25 年空き家率（賃貸・売却用住宅）

【都道府県別】



【愛知県市町村別】



【愛知県6地域別】



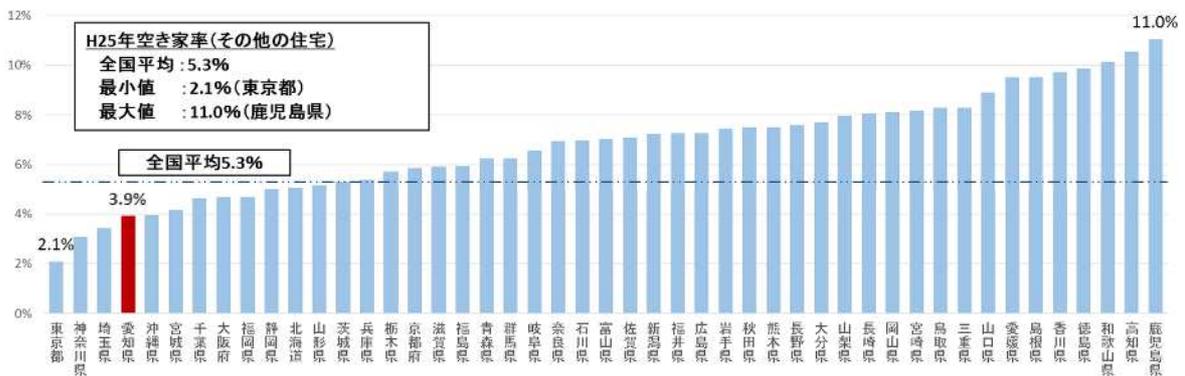
資料: H25 年住宅・土地統計調査

オ その他の住宅の空き家

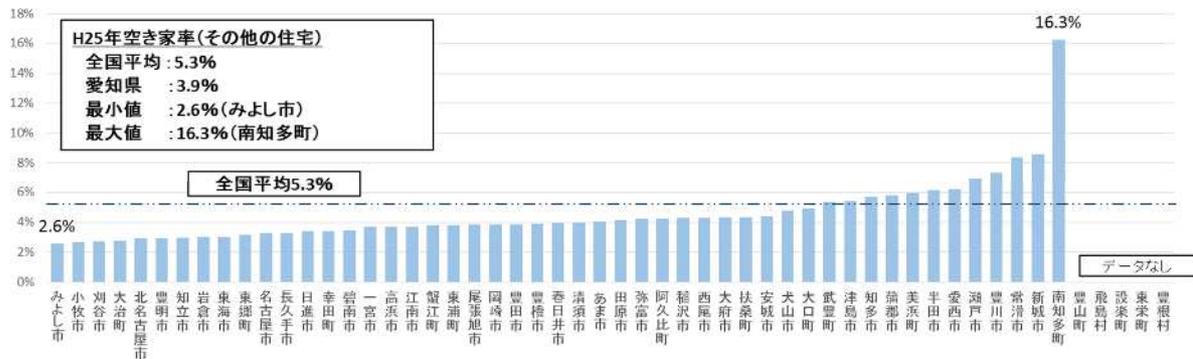
- ・全住宅ストックに占めるその他の住宅の空き家（その他空き家）の割合は、愛知県は3.9%で、全国平均の5.3%を下回り、東京都、神奈川県、埼玉県に次いで4番目に低い水準となっている。
- ・愛知県内の市町村別にみると、最も低いのはみよし市の2.6%、最も高いのは南知多町の16.3%となっている。
- ・愛知県内の6地域別でみると、最も低いのは名古屋地域の3.2%であり、最も高いのは知多地域の5.5%となっている。全国平均を上回っているのは知多地域だけである。

■平成25年空き家率（その他の住宅）

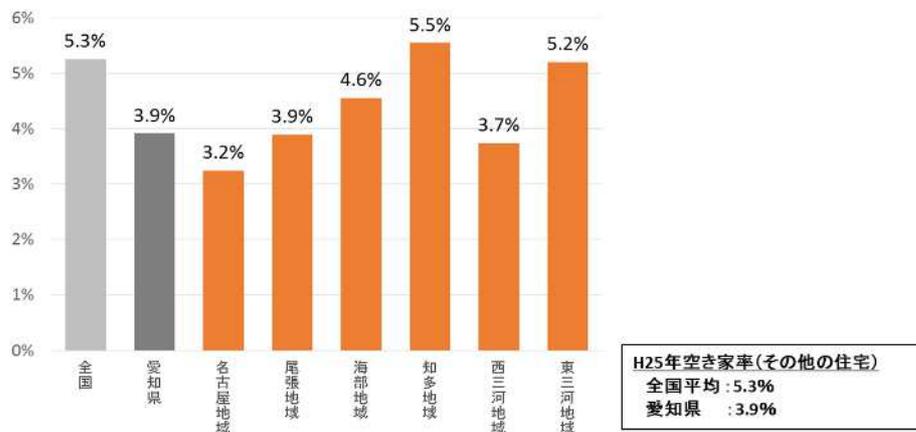
【都道府県別】



【愛知県市町村別】



【愛知県6地域別】



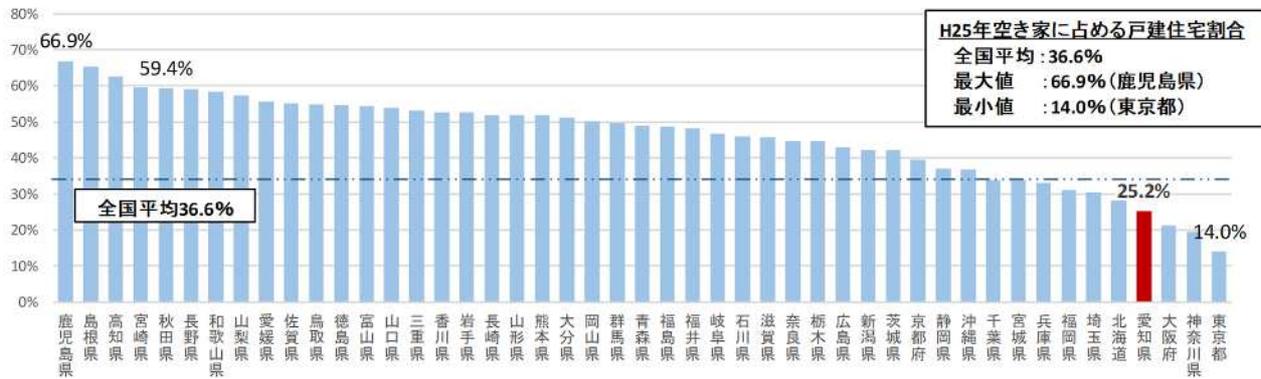
カ 空き家に占める戸建住宅の割合

資料：H25年住宅・土地統計調査

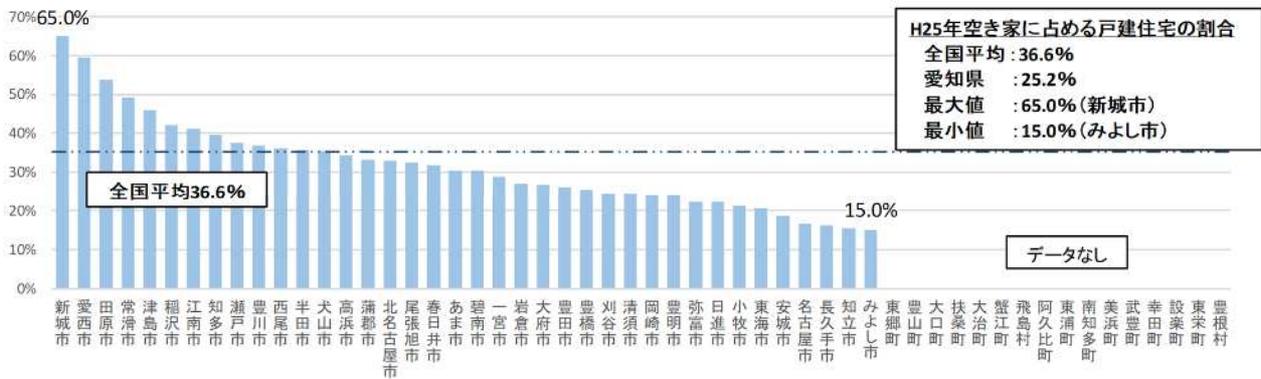
- ・平成 25 年の空き家に占める戸建住宅の割合をみると、全国平均で 36.6%、愛知県は 25.2%であり東京都、神奈川県、大阪府に次いで 4 番目に低い水準となっている。
- ・愛知県内の市町村別にみると、最も高いのは新城市の 65.0%、最も低いのはみよし市の 15.0%となっている。38 市（住宅・土地統計調査対象）のうち 7 割にあたる 28 市で全国平均を下回っており、空き家に占める戸建住宅の割合が低い市が多くなっている。
- ・愛知県内の 6 地域別でみると、最も低いのは名古屋地域の 16.7%であり、最も高いのは海部地域の 37.9%となっている。海部地域のみが全国平均を上回っている。

■平成 25 年の空き家に占める戸建住宅の割合

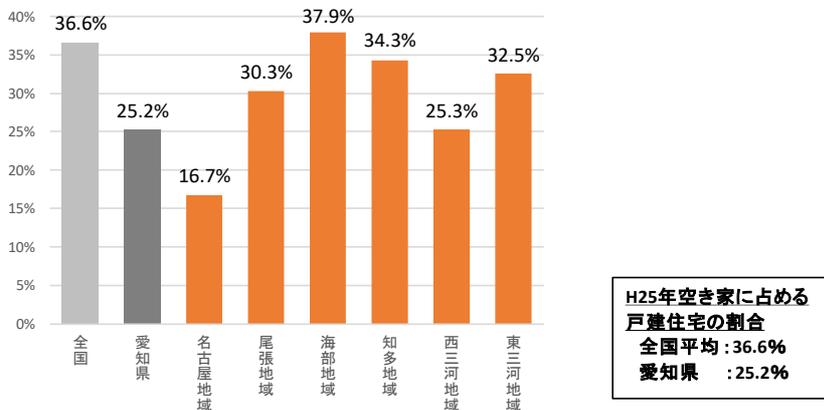
【都道府県別】



【愛知県市町村別】



【愛知県 6 地域別】



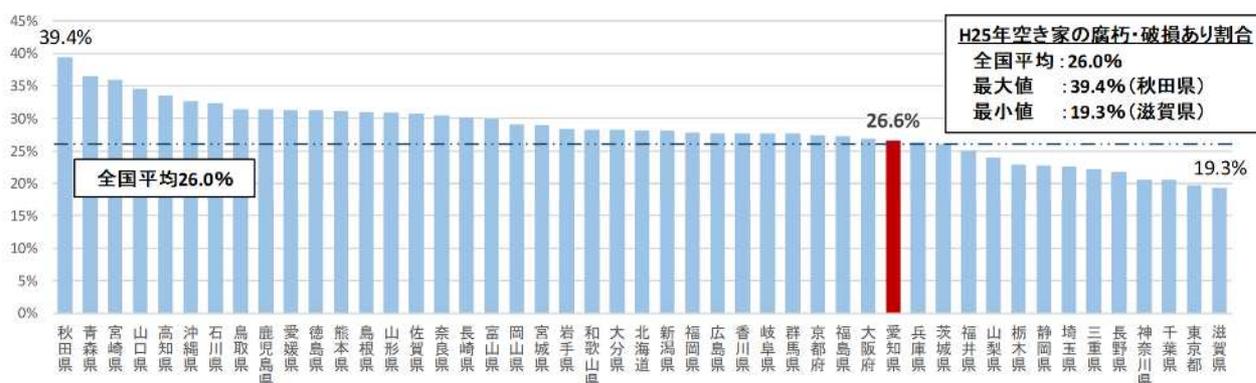
資料：H25 住宅・土地統計調査

キ 空き家に占める腐朽・破損あり住宅の割合

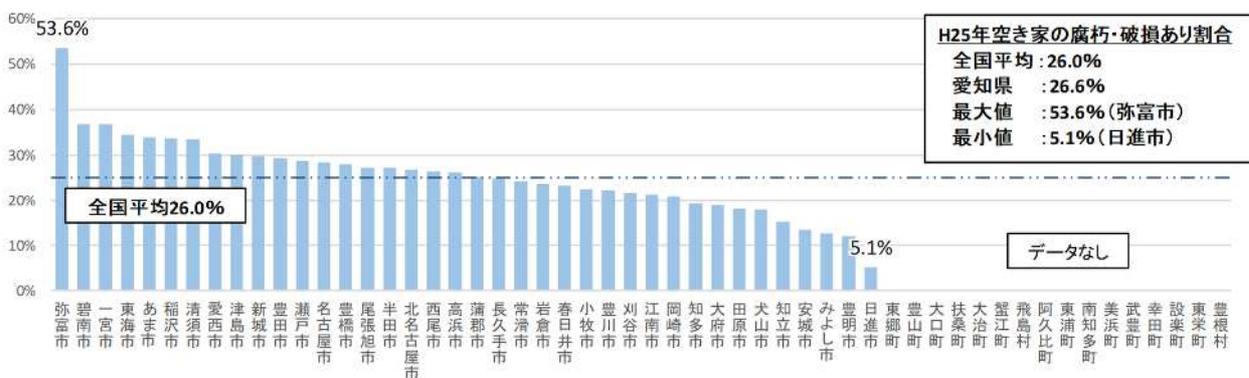
- ・平成 25 年の空き家に占める腐朽・破損あり住宅の割合をみると、全国平均で 26.0%、愛知県は 26.6% でありほぼ全国平均と同様の水準となっている。
- ・愛知県内の市町村別にみると、最も高いのは弥富市の 53.6%、最も低いのは日進市の 5.1% となっている。38 市（住宅・土地統計調査対象）のうち半分にあたる 19 市で全国平均を上回っている。
- ・愛知県内の 6 地域別でみると、最も低いのは西三河地域の 23.4% であり、最も高いのは海部地域の 36.6% となっている。全国平均を上回っている地域は海部地域と名古屋地域、尾張地域の 3 地域であり、海部地域の腐朽・破損あり住宅の割合が著しく高くなっている。

■平成 25 年の空き家に占める腐朽・破損あり住宅の割合

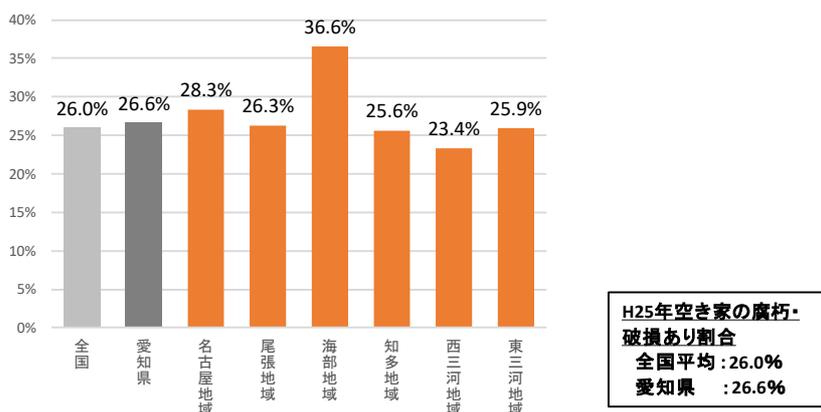
【都道府県別】



【愛知県市町村別】



【愛知県 6 地域別】



資料: H25 住宅・土地統計調査

ク 空き家の都市計画区分の立地状況

- ・平成 25 年の都市計画区域内に立地する空き家の割合をみると、全国平均で 92.3%であるのに対して愛知県は 99.1%であり、都市計画区域内に立地する空き家の割合が高くなっている。
- ・同様に、愛知県では、線引き都市計画区域に立地する空き家の割合が 99.1%（全国平均 74.7%）、市街化区域に立地する空き家の割合が 90.9%（全国平均 70.4%）と、いずれも全国平均を大きく上回っている。線引き都市計画区域内における用途区域等の区分で見ると、愛知県では市街化調整区域や工業地域に立地する空き家の割合がやや高くなっている。
- ・空き家率では、いずれの都市計画区分においても全国値を下回っているが、都市計画区域外、商業地域で空き家率がやや高くなっている。

■平成 25 年の都市計画区分の立地状況別にみた空き家数の構成割合

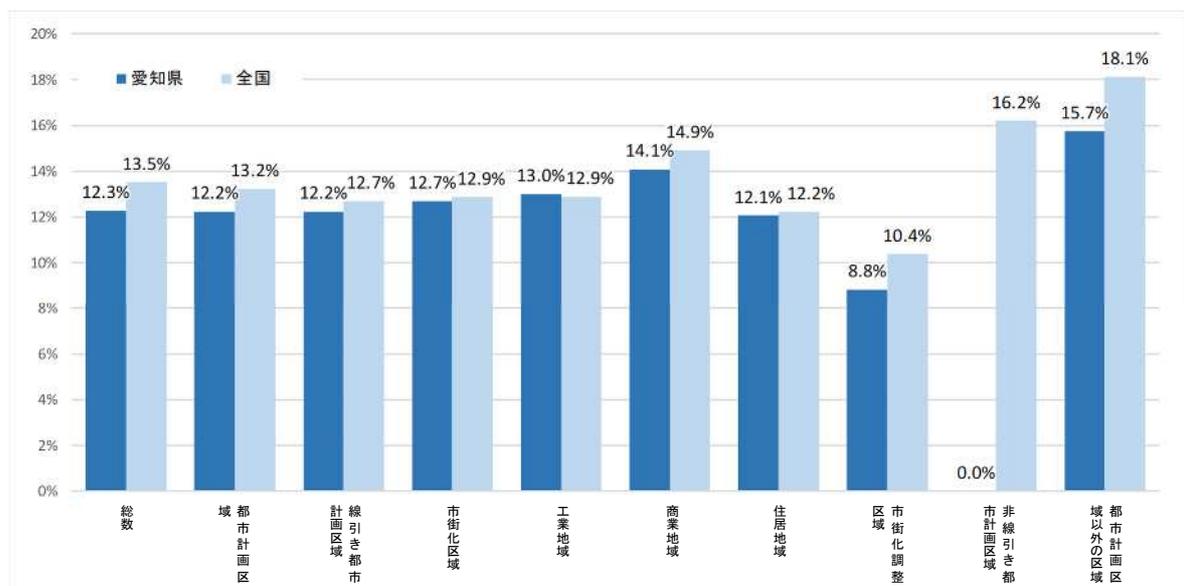
【全国・愛知県の比較】

都市計画区分	全国			愛知県		
	戸数	割合	割合	戸数	割合	割合
都市計画区域	7,566,500 戸	92.3%		418,300 戸	99.1%	
線引き都市計画区域	6,120,900 戸	74.7%	100.0%	418,300 戸	99.1%	100.0%
市街化区域	5,770,300 戸	70.4%	94.3%	383,800 戸	90.9%	91.8%
工業地域	744,200 戸	9.1%	12.2%	74,400 戸	17.6%	17.8%
商業地域	1,390,700 戸	17.0%	22.7%	93,600 戸	22.2%	22.4%
住居地域	3,634,700 戸	44.3%	59.4%	215,700 戸	51.1%	51.6%
市街化調整区域	350,600 戸	4.3%	5.7%	34,500 戸	8.2%	8.2%
非線引き都市計画区域	1,445,700 戸	17.6%		0 戸	0.0%	
都市計画区域以外の区域	629,000 戸	7.7%		3,700 戸	0.9%	
空き家総数	8,195,600 戸	100.0%		422,000 戸	100.0%	

資料：H25 住宅・土地統計調査

■平成 25 年の都市計画区分の立地状況別にみた空き家率

【全国・愛知県の比較】



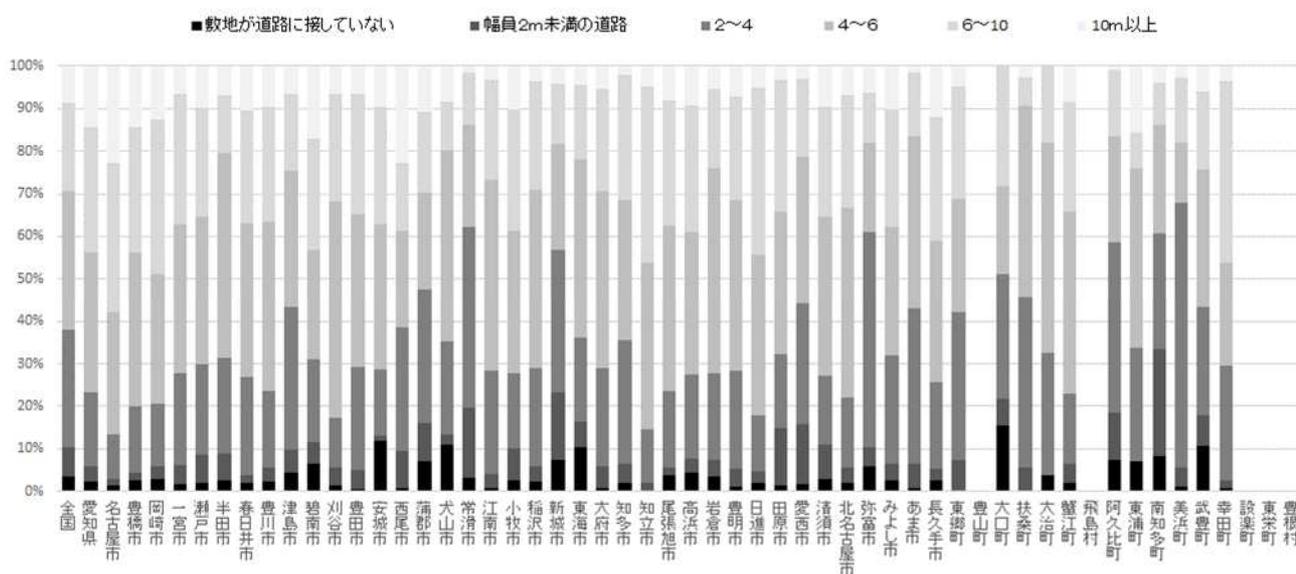
資料：H25 住宅・土地統計調査

ケ 空き家の立地条件別状況（接道状況）

- ・平成 25 年の空き家の接道状況をみると下図のとおりである。未接道または 4 m 未満道路に接道する空き家の割合は、全国平均で 37.9% であるのに対して愛知県は 23.4% となっている。
- ・愛知県内の市町村別にみると、最も高いのは美浜町の 68.2%、最も低いのは名古屋市の 13.4% となっている。6 地域別でみると、名古屋地域は 13.4% と低いが、海部地域は 41.9%、知多地域は 41.5% と全国平均を上回っている。

■平成 25 年の空き家の接道状況別割合

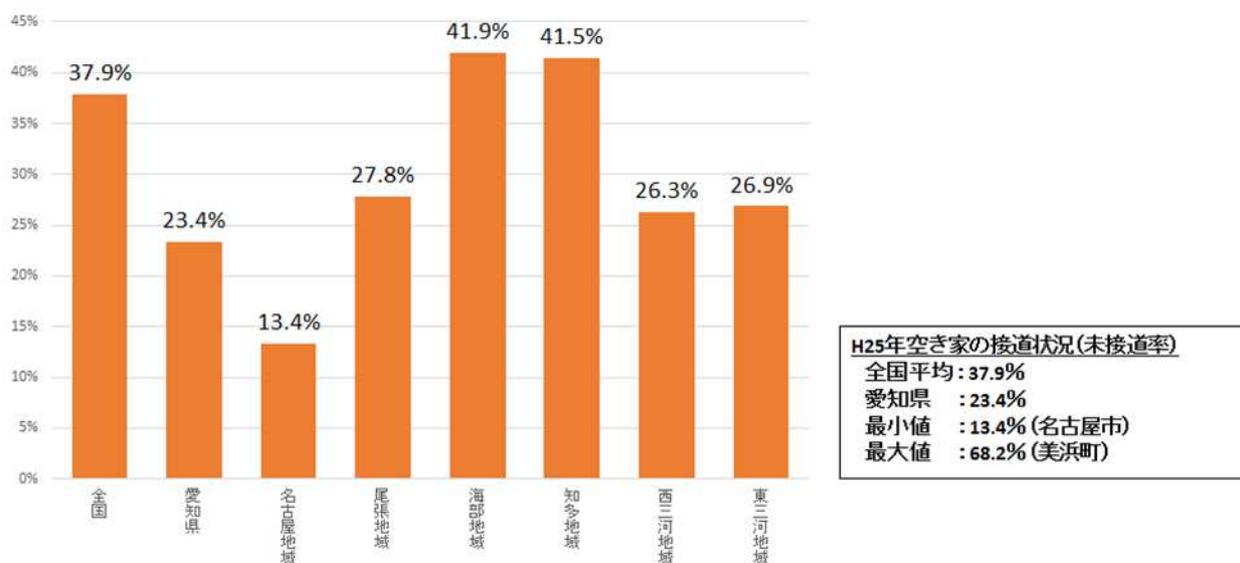
【愛知県市町村】



資料：H25 住宅・土地統計調査

■平成 25 年の空き家の接道状況別割合（未接道・4 m 未満道路に接道）

【愛知県地域別】



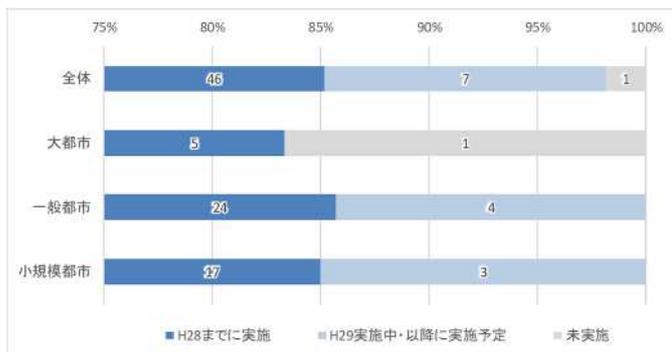
資料：H25 住宅・土地統計調査

(3) 空家等対策の取組状況

※ H29年4月末時点の市町村空家等対策取組状況調査（愛知県）による。

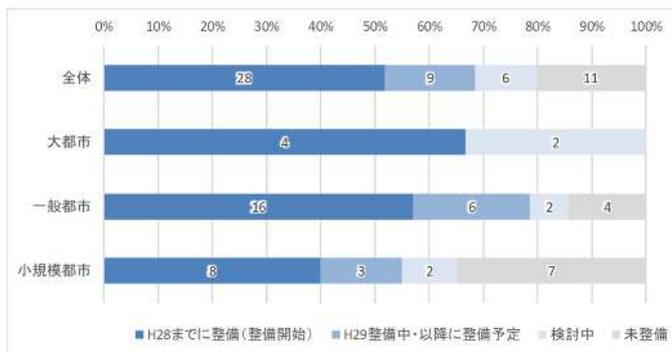
ア 実態調査の実施状況

・空家等の実態把握については、H28までに実施済が46市町村あり、H29以降に実施中・実施予定を含めると53市町村（98.1%）となる。都市規模によって実施状況に大きな差異は見られない。



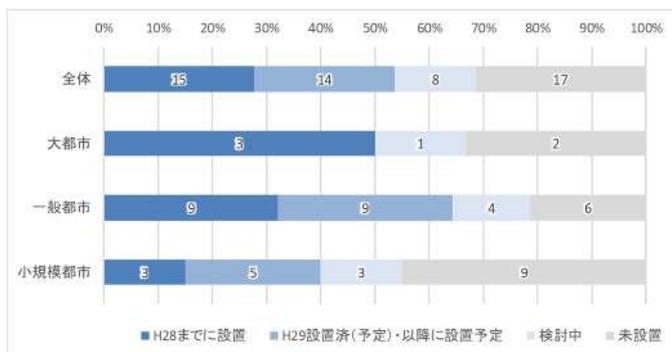
イ データベースの整備状況

・データベースの整備状況については、H28までに整備済（整備開始を含む）が28市町村あり、H29以降に整備中・整備予定を含めると37市町村（68.5%）となる。都市規模別では、小規模都市で整備済（整備開始を含む）が少なくなっている。



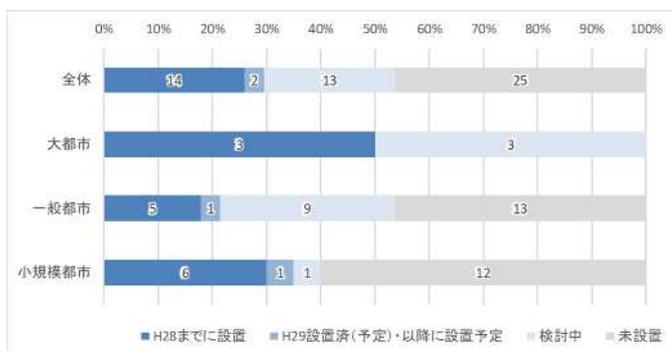
ウ 協議会の設置状況

・協議会の設置状況については、H28までに設置済は15市町村であり、H29以降に設置済（予定）を含めると29市町村（53.7%）となる。都市規模別では、小規模都市で設置済が少なくなっている。



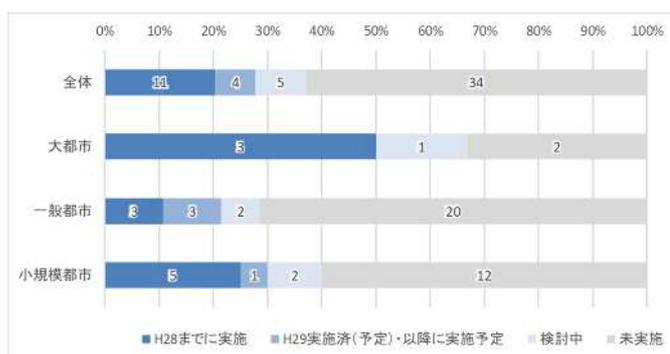
エ 空き家バンク

・空き家バンクについては、H28までに設置済が14市町村あり、H29以降に設置済（予定）を含めると16市町村（29.6%）となる。都市規模別では、一般都市で設置済（設置予定を含む）が少なくなっている。



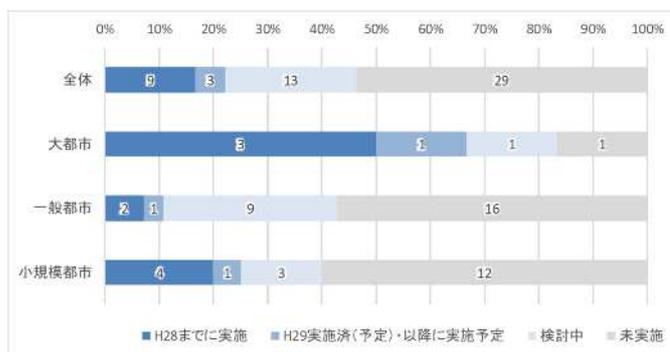
オ 改修支援

・改修支援の取組については、H28までに実施済が11市町村あり、H29以降に実施中・実施予定を含めると15市町村(27.8%)となる。都市規模別では、大都市で実施済(実施予定を含む)が多くなっている。



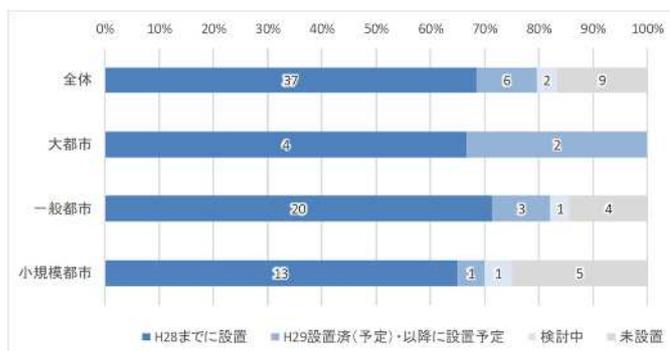
カ 除却支援

・除却支援の取組については、H28までに実施済が9市町村あり、H29以降に実施中・実施予定を含めると12市町村(22.2%)となる。都市規模別では、大都市で実施済(実施予定を含む)が多くなっている。



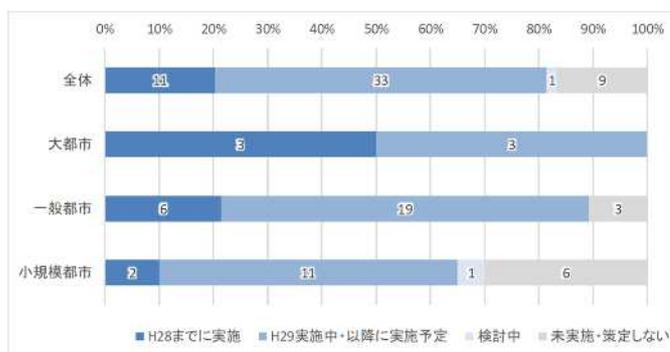
キ 相談窓口

・相談窓口の設置状況については、H28までに設置済が37市町村あり、H29以降に設置済・設置予定を含めると43市町村(79.6%)となる。都市規模によって実施状況に大きな差異は見られない。



ク 空家等対策計画の策定状況

・空家等対策計画の策定状況については、H28までに策定済が11市町村あり、H29以降に策定中・策定予定を含めると44市町村(81.5%)となる。都市規模別では、大都市で策定済(策定予定を含む)が多く、小規模都市で取組が遅れている。



(4) 愛知県における空家等及び空家等対策の実態のまとめ

愛知県における空家等及び空家等対策の実態の整理を踏まえ、愛知県内の6地域区分別にみた特性や傾向を以下に整理する。

	人口世帯の動向	空家等の実態・傾向
愛知県	人口・世帯数ともに全国の中でも上位に位置する増加率を保ち、一方で高齢化率は低い水準となっている。	愛知県の空き家率は全国値より低く、全国の中でも低水準に位置している。しかし、空き家の増加率は全国平均を上回っている。 愛知県では、名古屋地域の影響を受け、特に賃貸・売却用の空き家が増加している。
名古屋地域	人口・世帯数ともに増加傾向を保っており、高齢化率も県平均の水準となっている。	賃貸・売却用の空き家率の高さが顕著である。空き家に占める共同住宅の割合が高く、今後は、老朽化したマンションの空室化、高齢化により生じる問題や建替えや改修の難しさが課題となると考えられる。
尾張地域	人口・世帯数ともに増加傾向を保っているが、高齢化率は県平均の水準をやや上回っている。	空き家率は県内でも低い水準であり、空き家の種類や状態等の実態もおおむね県平均と近くなっている。
海部地域	地域全体で既に人口減少となっており、高齢化率も最も高い。世帯数は微増を保っている。	空き家率は県平均と同水準であるが、腐朽・破損ありや接道条件の悪い空き家の割合が高く、建替えや改修が難しい空き家が多いと考えられる。また、人口減少や高齢化の更なる進行に伴い、今後の空き家の一層の増大が懸念される。
知多地域	人口・世帯数ともに増加傾向を保っており、高齢化率も県平均の水準となっている。	空き家率は県平均と同水準であるが、その他空き家や接道条件の悪い空き家の割合が高く、建替えや改修が難しい空き家が多いと考えられる。
西三河地域	人口・世帯数ともに増加傾向を保っており、増加率は県下で最も高く、高齢化率も県下で最も低い水準となっている。	空き家率は県内で最も低く、腐朽・破損ありや接道条件の悪い空き家の割合も少なくなっている。
東三河地域	地域全体で既に人口減少となっており、高齢化率も最も高い。世帯数は微増を保っている。	空き家率が県内で最も高く、人口減少や高齢化の更なる進行に伴い、今後の空き家の一層の増大が懸念される。