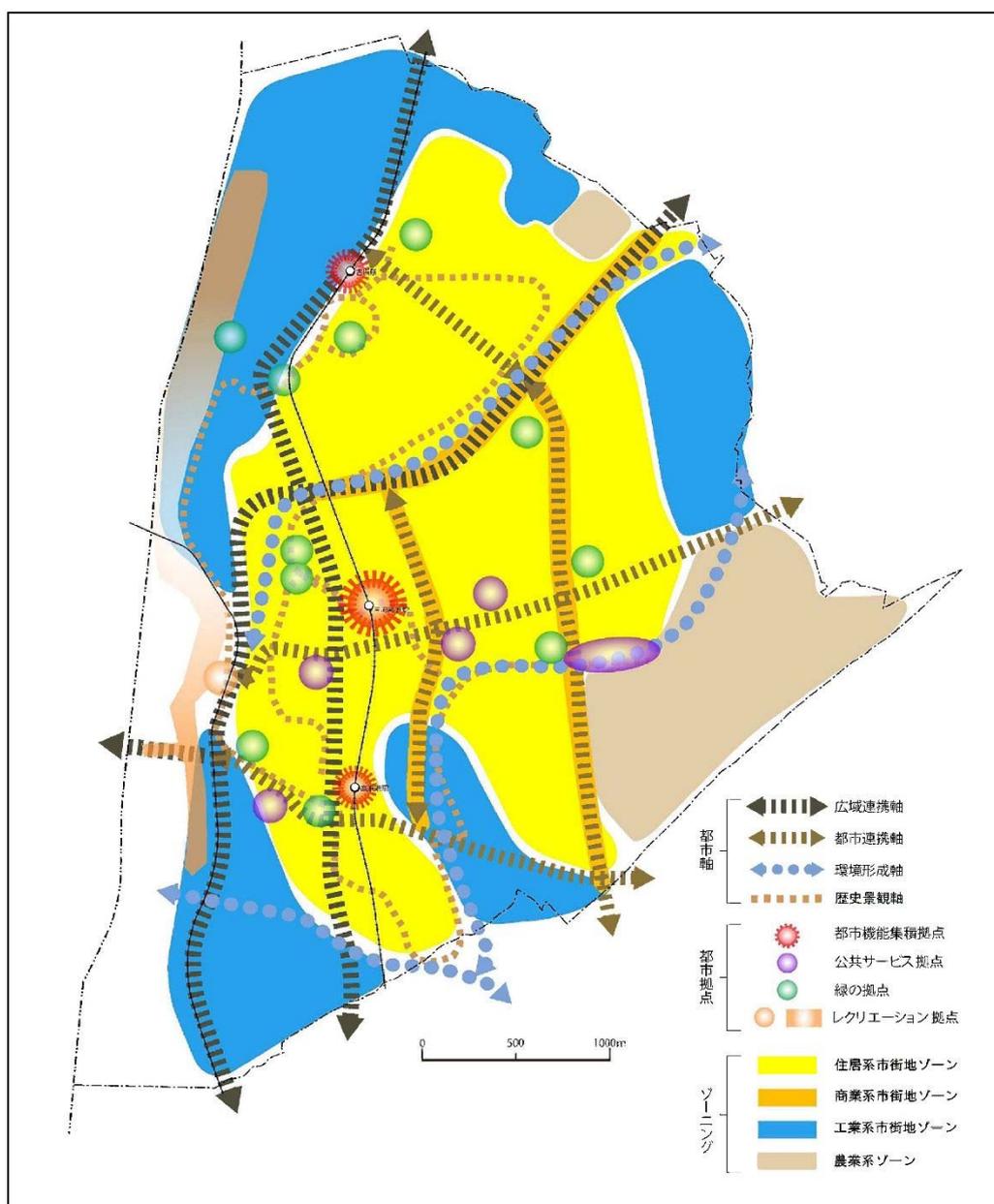


第2章 空家等の現状把握

2-1 都市特性の整理

(1) 土地利用の状況

「高浜市都市計画マスタープラン」（平成 29（2017）年度改定）によると、本市の市街化区域は行政区域の 78.5%を占めており、その全域に用途地域が指定されています。特に、住居系土地利用と工業系土地利用が混在している準工業地域においては、工業系土地利用から住居系土地利用への転換が進展しており、将来的にも名鉄三河線沿線において住宅形成の進んだ既成市街地のほか、人口増加の受け皿としての市街化調整区域の宅地編入など、住宅地が拡大する方向となっています。



出典：「高浜市都市計画マスタープラン」

図_将来都市構造図

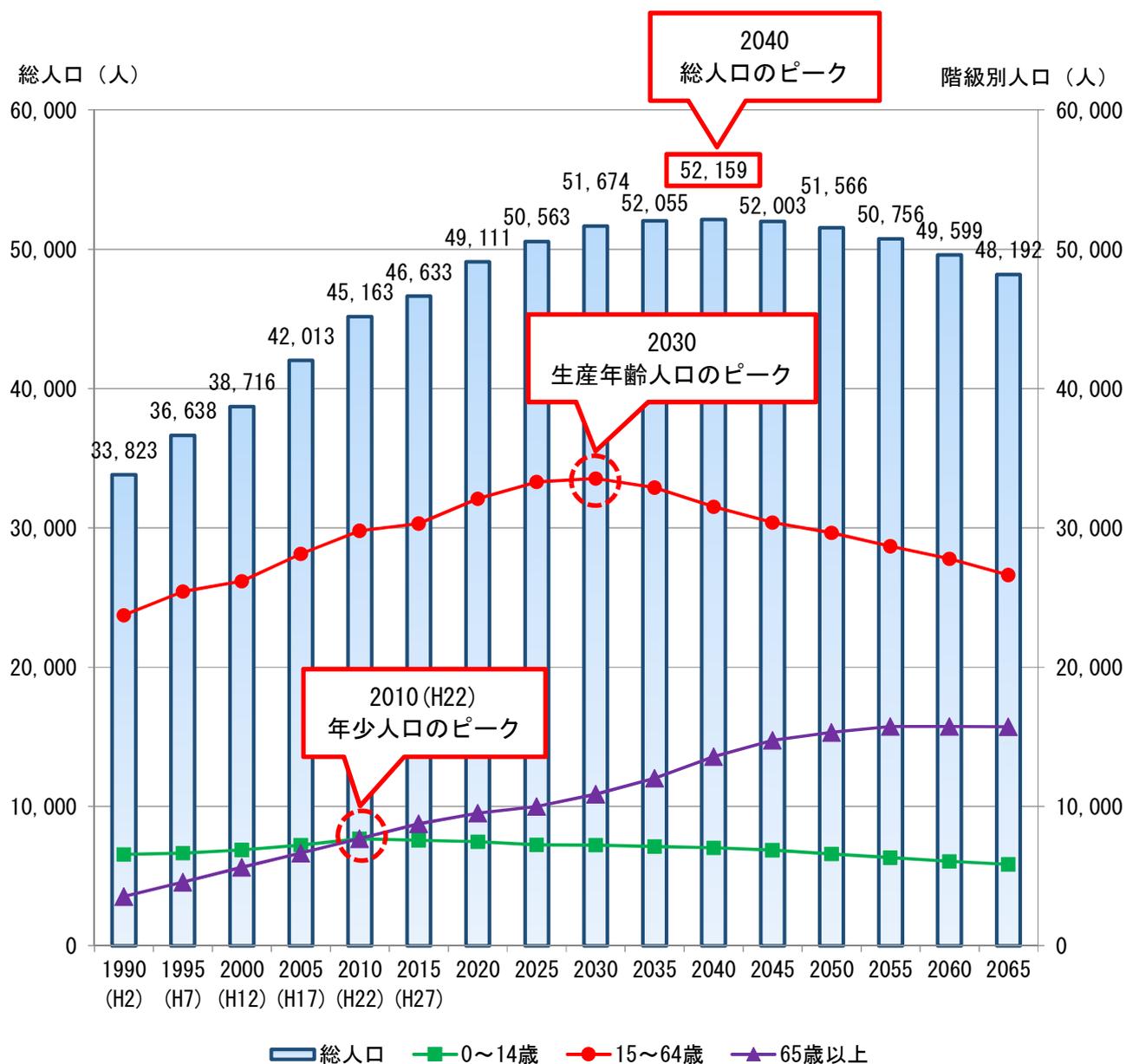
(2) 人口の状況

①人口推移、将来推計

「高浜市人口ビジョン」(平成28(2016)年3月)によると、平成27(2015)年10月1日現在(住民基本台帳人口)の人口は46,633人となっており微増傾向となっています。

年齢3区分別人口については、年少人口(15歳未満)が平成22(2010)年にすでにピークを迎えており、増加し続ける老年人口(65歳以上)との割合が逆転するなど、少子高齢化の傾向がうかがえます。

また、将来推計を行った結果、人口増加のピークは2040年と推計されており、それ以降は減少していくと推計されています。



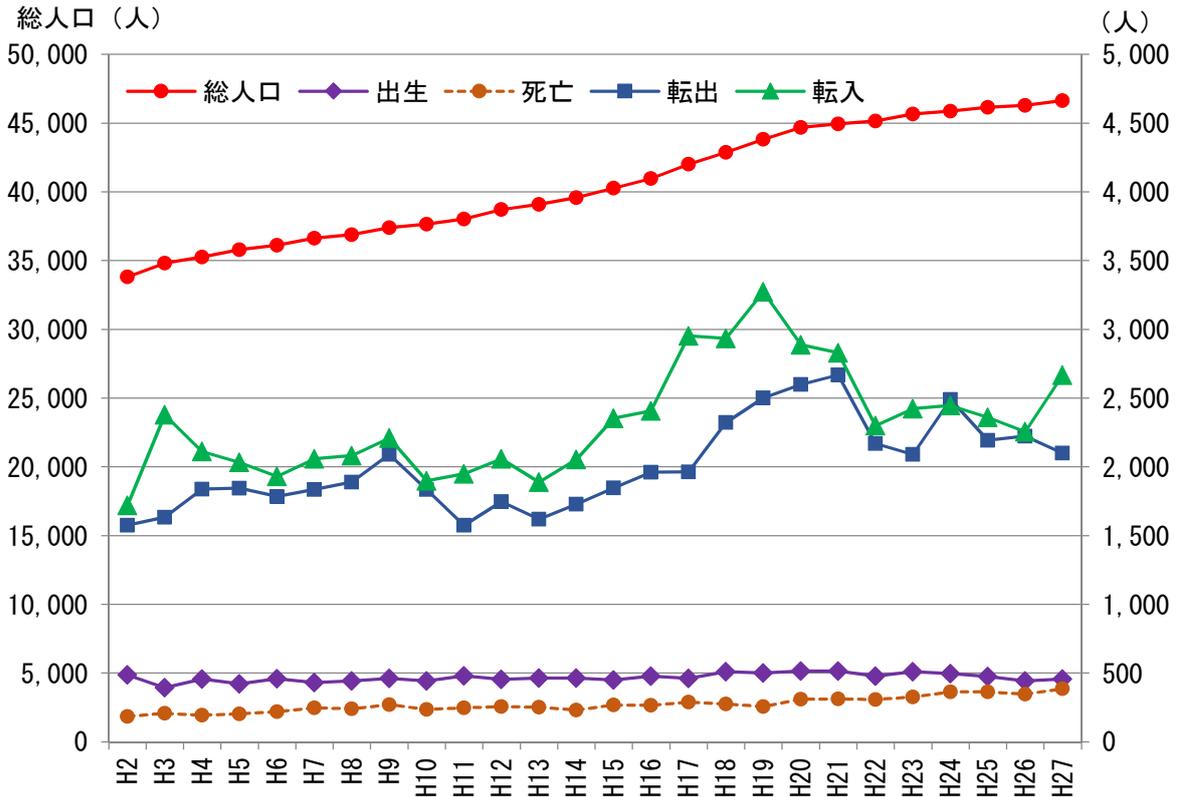
資料：高浜市推計

図_人口の推移及び将来推計

②人口動態

本市の人口動態をみると、平成20(2008)年のリーマンショックまでは、転入が転出を上回る転入超過の傾向が強く出ており、「社会増」が本市の人口増加の要因となっていました。また、転入・転出者の転出先及び転入元の構成については、転入超過人数の5割強(平成27(2015)年の国勢調査結果では56%)が衣浦東部行政圏域(碧南市、刈谷市、安城市、知立市)からの人口移動者となっています。

一方で自然増減については、出生が死亡を上回る「自然増」の傾向で推移していますが、近年の少子高齢化の進展により、出生と死亡の差が縮まっています。



資料：住民基本台帳

図_人口移動(自然増減・社会増減)の推移

表_平成27年国勢調査における移動人口(内訳)

転入(人)		転出(人)		転入超過(人)	
刈谷市	979	碧南市	622	刈谷市	394
碧南市	714	刈谷市	585	安城市	204
安城市	586	安城市	382	知立市	119
名古屋市	349	名古屋市	293	碧南市	92
知立市	258	西尾市	274	計	809
西尾市	222	岡崎市	178		
岡崎市	187	知立市	139		
その他	2,530	その他	1,908		
計	5,825	計	4,381	転入超過(人)	1,444

56.0%

資料：国勢調査

2-2 空家等の実態把握

(1) 既往資料による状況把握

① 空き家数及び空き家率の状況

総務省が5年おきに実施している「住宅・土地統計調査」によると、本市の平成25(2013)年の空き家率は10.1%であり、国の13.5%、県の12.3%を下回っています。また、空き家率の推移を見ると、平成20(2008)年に一度減少しましたが、ほぼ横ばい傾向であるといえます。

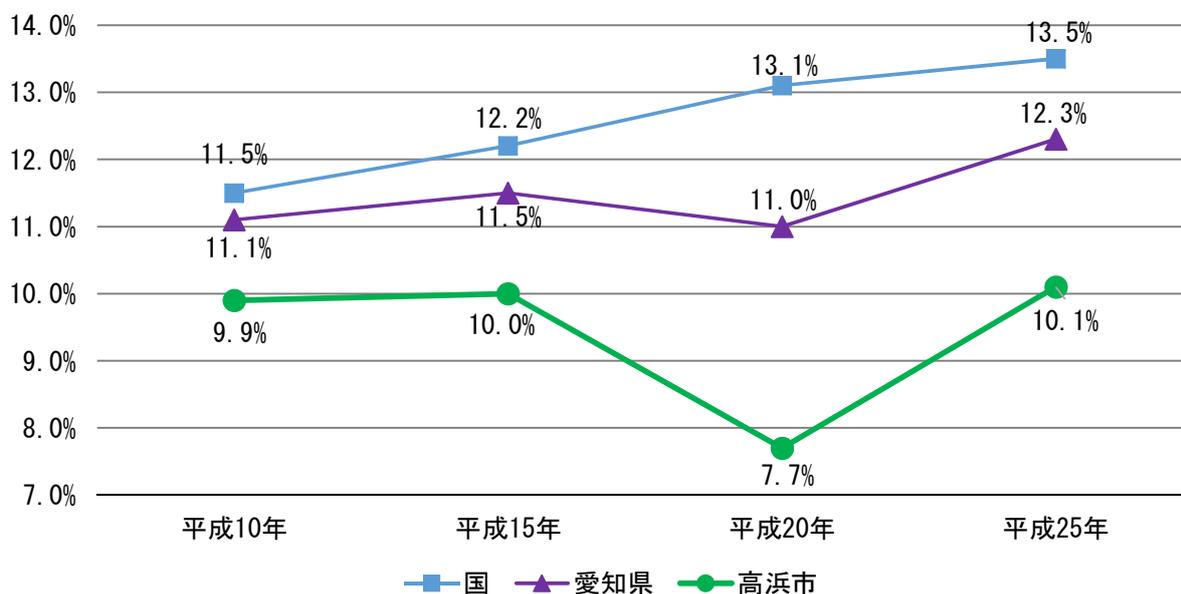
県内の他市町と比較すると、空き家率の高い順に調査対象である49市町に対し37番目となっており、低い順では稲沢市と並んで12番目となっています。

表_空き家数及び空き家率の状況

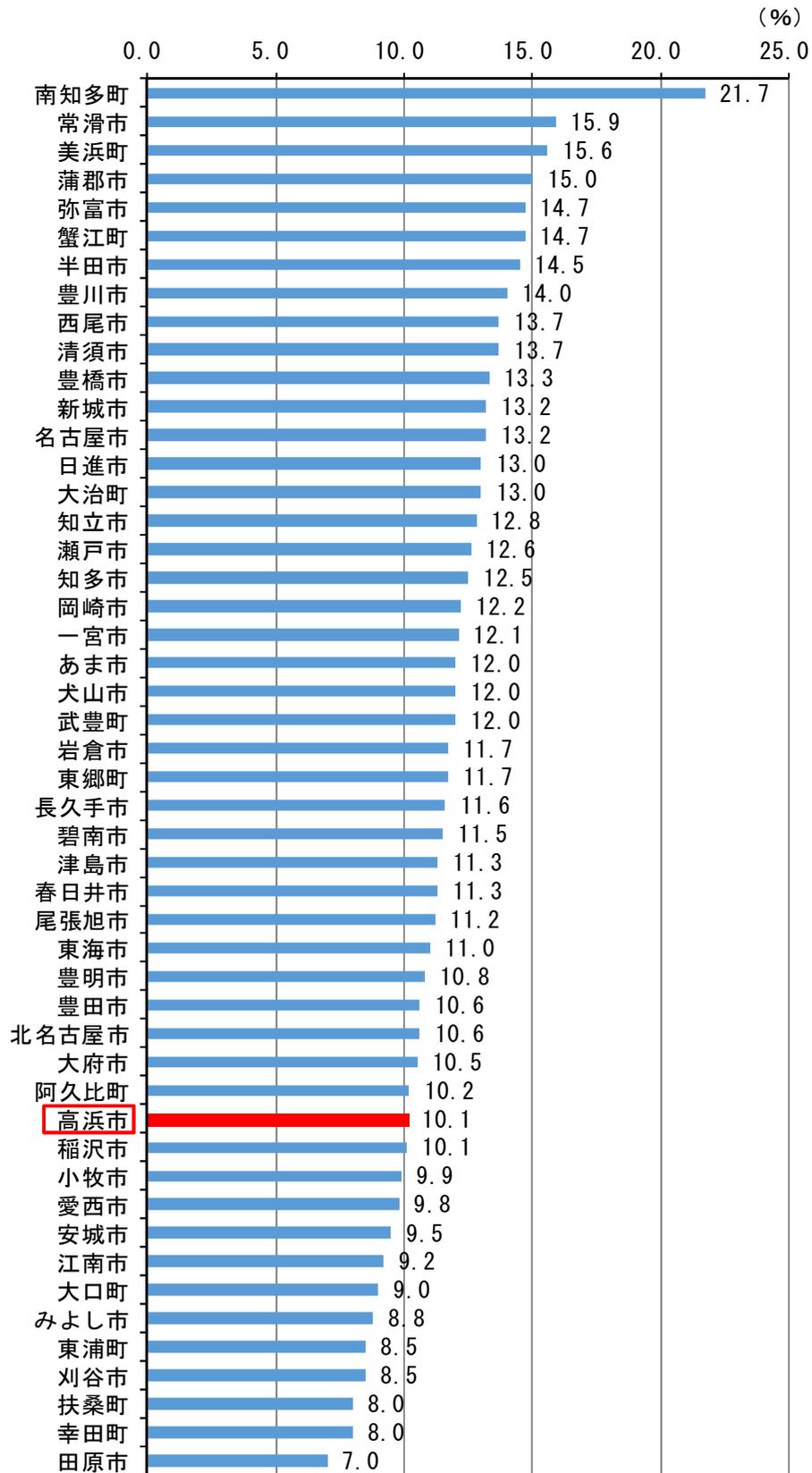
		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
国	総住宅数(戸)	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
	空き家数(戸)	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600
	空き家率(%)	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
愛知県	総住宅数(戸)	2,681,000	2,898,800	3,132,900	3,439,000
	空き家数(戸)	298,900	333,400	343,600	422,000
	空き家率(%)	11.1%	11.5%	11.0%	12.3%
高浜市	総住宅数(戸)	12,860	14,260	16,900	18,030
	空き家数(戸)	1,270	1,420	1,300	1,830
	空き家率(%)	9.9%	10.0%	7.7%	10.1%

資料：「住宅・土地統計調査」(総務省)

※「住宅・土地統計調査」の結果は、抽出調査からの推計値であるため、実数ではない。



図_空き家率の推移



資料：平成25年 住宅・土地統計調査

図_県内市町の空き家率 (H25)

②空き家の種類別状況

平成25(2013)年における空き家の種類別状況では、賃貸用が1,110戸と約6割以上を占めており、アパート等の空き室等の影響が推察されます。人が住んでいない「その他の住宅」は670戸で約4割弱あり、年々増加傾向となっています。

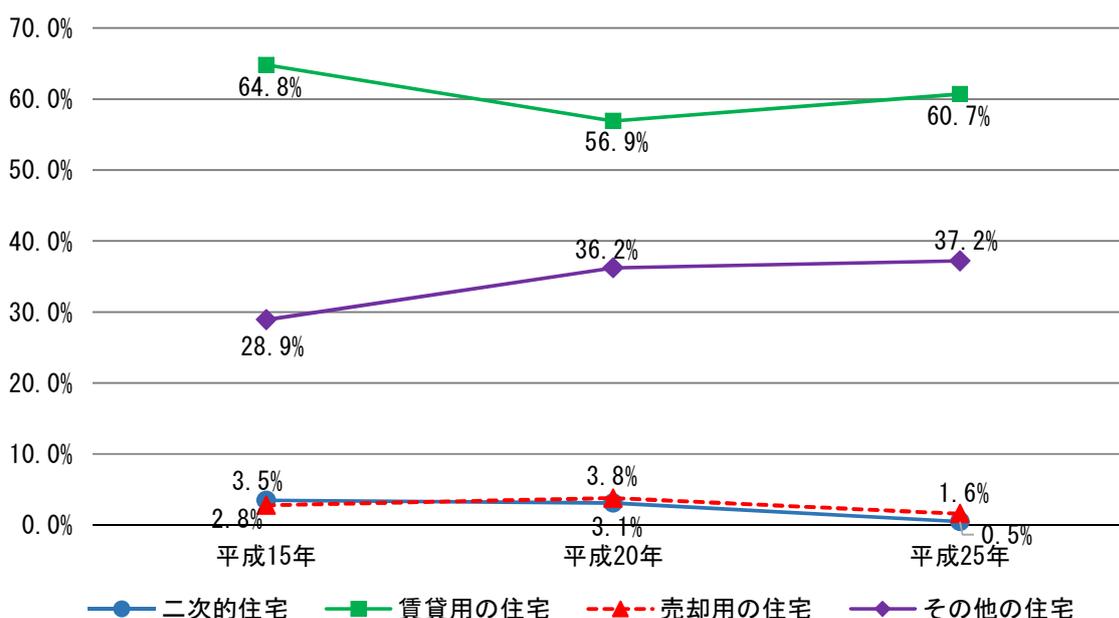
表_空き家の種類別状況

		住宅総数					
		住宅総数	空き家 (空き家率)	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成15年	戸数(戸)	14,260	1,420	50	920	40	400
	割合(%)	—	10.0%	3.5%	64.8%	2.8%	28.9%
平成20年	戸数(戸)	16,900	1,300	40	740	50	470
	割合(%)	—	7.7%	3.1%	56.9%	3.8%	36.2%
平成25年	戸数(戸)	18,030	1,830	10	1,110	30	670
	割合(%)	—	10.1%	0.5%	60.7%	1.6%	37.2%

資料：住宅・土地統計調査

※端数処理の関係で合計値が異なる場合があります。

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類の定義
一時現在者のみ住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅
空 き 家	二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、普段は人が住んでいない住宅
		その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の人が住んでいない住宅	
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの



資料：住宅・土地統計調査

図_空き家の種類別状況

第2章 空家等の現状把握

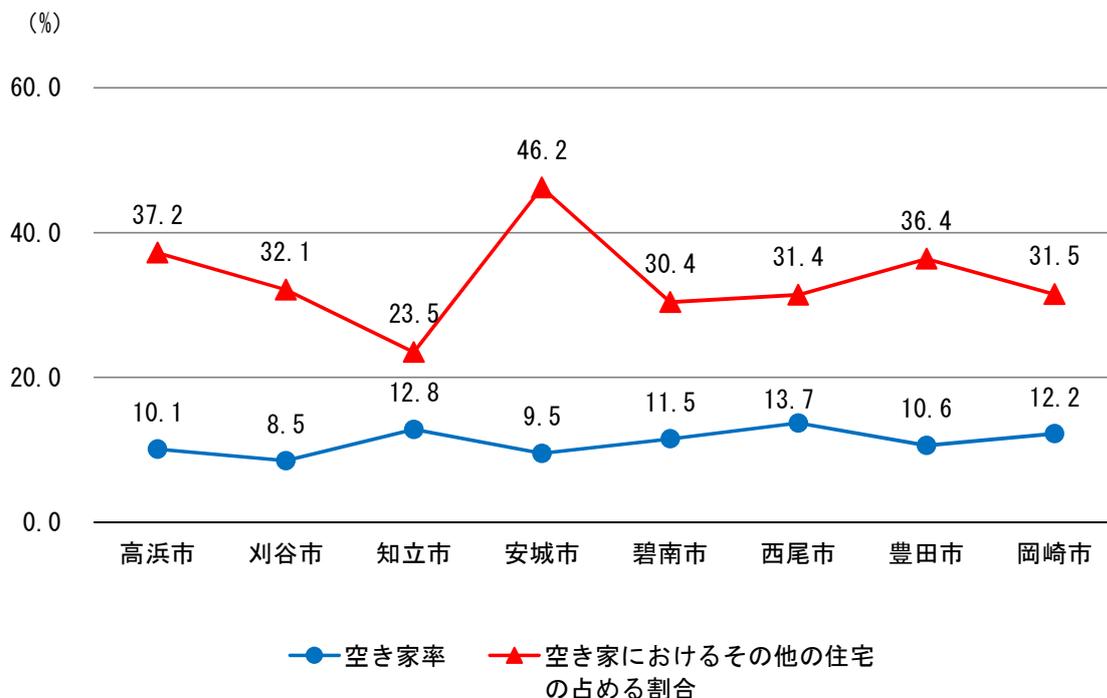
また、空き家におけるその他住宅の割合について、近隣市と比較すると、空き家率は3番目に低くなっていますが、その他住宅の割合は安城市に次いで高くなっています。

表_空き家の種類別状況（近隣市との比較）

平成25年		住宅総数	空き家				
			(空き家率)	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
高浜市	戸数(戸)	18,030	1,830	10	1,110	30	670
	割合(%)	—	10.1%	0.5%	60.7%	1.6%	37.2%
刈谷市	戸数(戸)	61,660	5,230	160	3,270	120	1,680
	割合(%)	—	8.5%	3.1%	62.5%	2.3%	32.1%
知立市	戸数(戸)	31,890	4,090	30	2,960	140	950
	割合(%)	—	12.8%	0.7%	72.4%	3.4%	23.5%
安城市	戸数(戸)	75,100	7,140	90	3,490	260	3,290
	割合(%)	—	9.5%	1.3%	48.9%	3.6%	46.2%
碧南市	戸数(戸)	26,950	3,090	50	2,020	80	940
	割合(%)	—	11.5%	1.6%	65.4%	2.6%	30.4%
西尾市	戸数(戸)	61,100	8,390	50	5,220	490	2,630
	割合(%)	—	13.7%	0.6%	62.2%	5.8%	31.4%
豊田市	戸数(戸)	169,720	18,010	240	10,890	330	6,550
	割合(%)	—	10.6%	1.3%	60.5%	1.8%	36.4%
岡崎市	戸数(戸)	156,390	19,110	510	12,160	420	6,030
	割合(%)	—	12.2%	2.7%	63.6%	2.2%	31.5%

資料：平成25年 住宅・土地統計調査

※端数処理の関係で合計値が異なる場合があります。



資料：平成25年 住宅・土地統計調査

図_空き家率及びその住宅の割合（近隣市との比較）

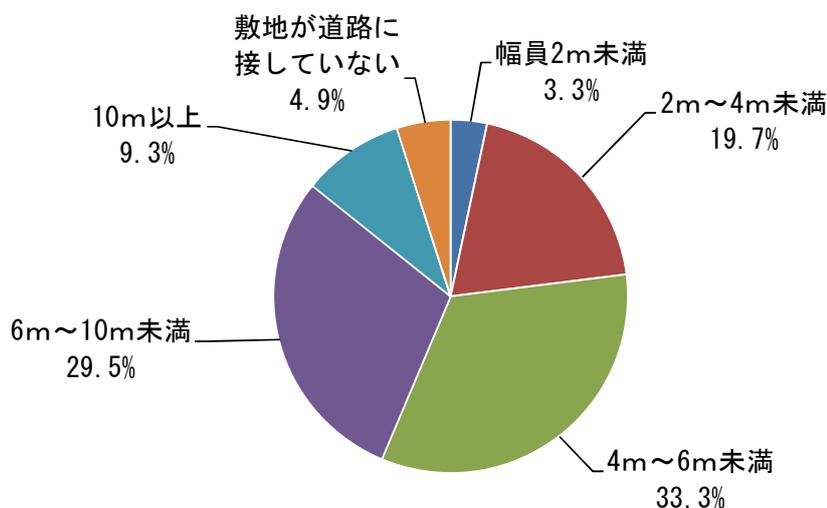
③空き家の接道状況

「平成25年 住宅・土地統計調査」において空き家の接道状況をみると、接道する道路の幅員が「4～6m未満」が610戸（33.3%）と最も多くなっています。また、接道条件が4m未満（接道なしを除く）の空き家は420戸（23.0%）となっており、2割程が狭隘道路に接しています。また、敷地にまったく道路が接していない空き家は80戸（4.9%）となっています。

表_空き家の立地条件別状況

		空き家 総数	敷地が道路に接している(道路幅員)					敷地が 道路に 接して いない
			幅員2m 未満	2～ 4m未満	4～ 6m未満	6～ 10m未満	10m以上	
平成25年	戸数(戸)	1,830	60	360	610	540	170	80
	割合(%)	100.0%	3.3%	19.7%	33.3%	29.5%	9.3%	4.9%

資料：平成25年 住宅・土地統計調査
 ※端数処理の関係で合計値が異なる場合があります。



資料：平成25年 住宅・土地統計調査

図_空き家の立地条件別状況

(2) 空き家実態調査

① 実態調査の概要

本市では、平成29（2017）年度に本市の空き家の実態を把握するため、市内に所在する戸建て住宅及び店舗併用住宅等を対象として、外観目視による調査を実施しました。

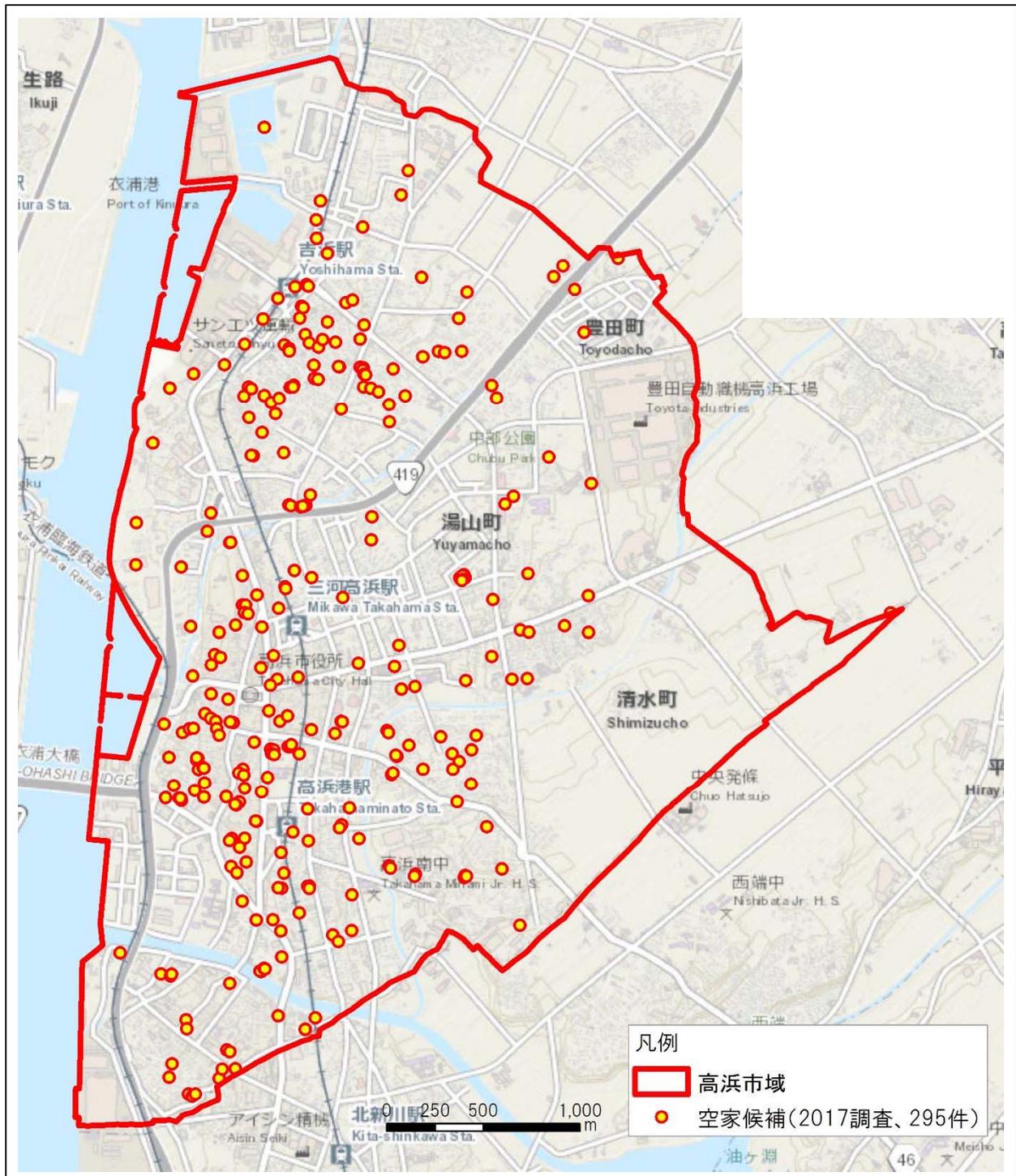
表_調査概要

<p>調査方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・対象は市内に所在する戸建て住宅及び店舗併用住宅等 ・集合住宅については全室居住者がみられない場合を対象とする ・現況確認は公道より外観目視にて行う
<p>空き家の判断基準</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・郵便受けにチラシやDMが大量に詰まっている ・窓ガラスが割れたまま、カーテンが無い、家具がない ・門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子がない ・売り、貸し物件の表示がある ・その他（電気メーターが動いていないなど）



②実態調査の結果

空き家と判断された建物（空き家候補）の件数は295件で、市内全体に分布していますが、旧高浜町の中心部であった青木町や、吉浜地域の屋敷町付近に比較的多くみられます。



図_調査結果

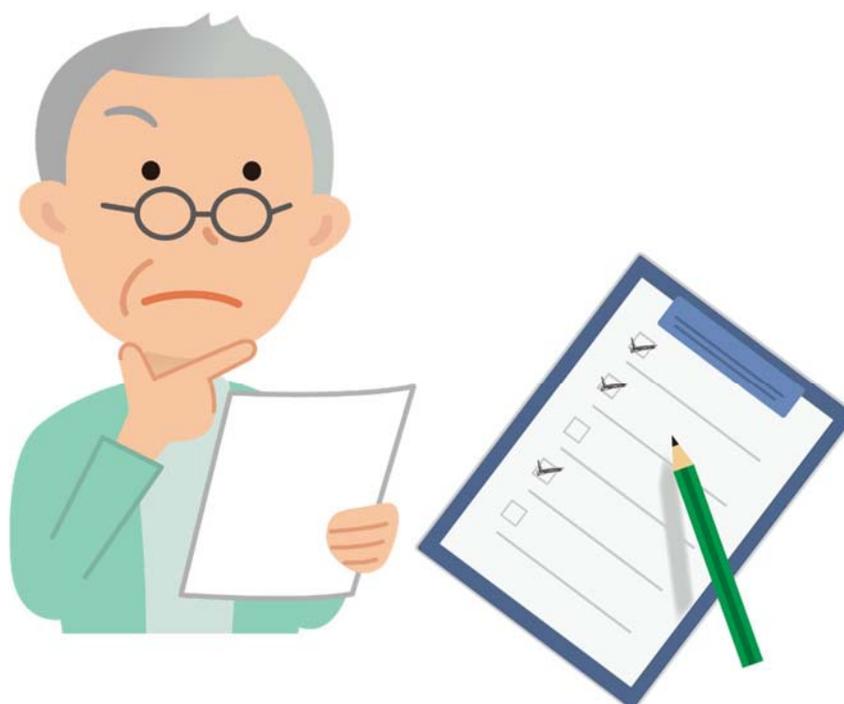
2-3 空き家所有者等の意向調査

(1) 意向調査の概要

平成 29 (2017) 年度に実施した「空き家実態調査」により空き家候補と判断された建物について、平成 30 (2018) 年 8 月に建物所在の現地確認調査（空き家実態調査からアンケート票送付までにおいて、再居住の有無や解体除却等による所在の有無などを確認）を行った後、建物の所在が確認でき、かつ再居住が確認できなかった建物の所有者等に対し、対象建物の現状や、維持管理における課題、今後の利用意向などを把握するために、郵送による意向調査を実施しました。

表_調査方法

対象者	平成 29 (2017) 年度に実施した空き家実態調査（外観目視による）で判断された空き家候補の所有者のうち、納税情報などから所在住所が判明したもの
期間	平成 30 (2018) 年 8 月下旬～平成 30 (2018) 年 9 月上旬
調査方法	郵送による配付・回収
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 回答者の年齢、職業、年収 ・ 建物の利用状況 ・ 使用しなくなった時期 ・ 建築時期 ・ 今の使用状況になった理由 ・ 維持管理の頻度、管理の内容、管理の実施者、管理上の問題 ・ 今後の活用意向、活用する上での問題点 ・ 解体予定、解体除却に関する問題点 ・ 市役所に望む支援策



【発送件数と回収率、集計母数】

発送件数 172 件に対し、返信件数は 108 件で、回収率は 62.8%となりました。また、所有者の居住地域別で回収率をみてみると、市内に在住する人の回収率は 62.8%となっており、市外でかつ愛知県内に在住する人の回収率 63.8%より若干低い値となっています。

表_発送数と回収率、集計母数

項目	内容	件数	備考
空き家実態調査	空き家実態調査において「空き家候補」と判断された件数	295 件	
アンケート 発送件数	上記「空き家候補」のうち、再居住の有無や解体除却等による建物の所在の有無などを確認後、所有者等の住所が特定され、発送できた件数	172 件	店舗、作業場、居住世帯のある集合住宅なども含まれていたため除外
返送件数	返送された件数	108 件	回収率：62.8% (108 件／172 件)
所有・管理 該当件数	上記のうち、所有・管理の確認において、「心当たりがない」と回答されたもの(2 件)を除いた件数	106 件	「回答者の属性」、「主な利用状況」、「建物の築年時期」の集計母数 n=106
本計画の対象 となる 空き家の 件数	「主な利用状況」において、「全く利用していない」と回答された件数	34 件	主な集計母数 n=34
管理を行っている 空き家の件数	「管理の頻度」において、「管理を行っていない」と回答されたもの(3 件)を除いた件数	31 件	「管理の主体」、「管理の内容」の集計母数 n=31
解体除却意向のある 空き家の 件数	「解体除却の意向」において、「除却するつもりはない」と回答されたもの(7 件)を除いた件数	27 件	「解体後の土地の活用方法」の集計母数 n=27

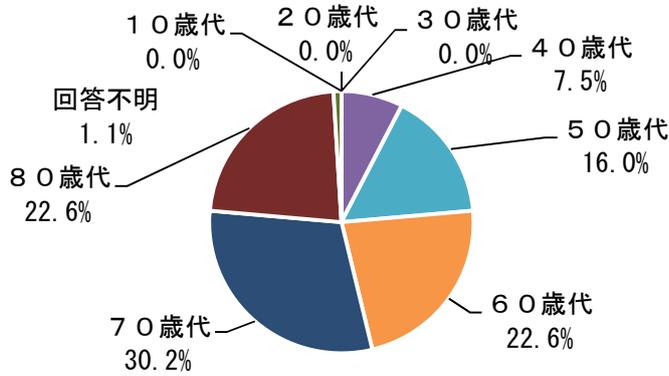
表_所有者居住地域別の回収率

所有者居住地域	返信有	返信無	合計	回収率
高浜市内	76	45	121	62.8%
愛知県内	30	17	47	63.8%
愛知県外	2	2	4	50.0%
合計	108	64	172	62.8%

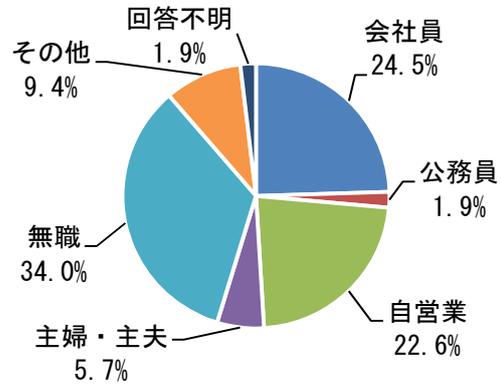
(2) 意向調査の結果

【回答者の属性】

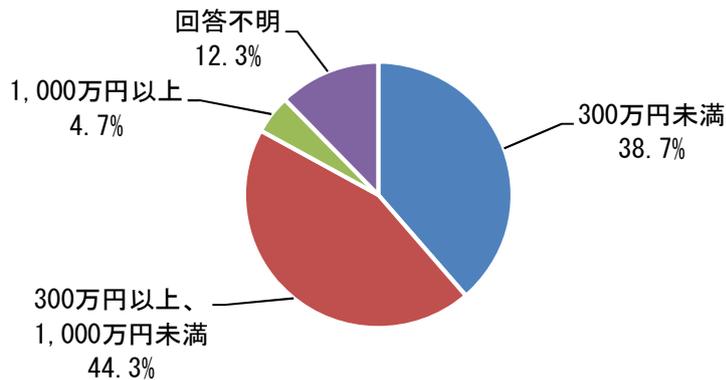
回答者の7割台半ばが60歳以上と比較的高齢者が多く、職業では「無職」の人が多くなっています。また、年収も「300万円未満」の人が4割弱程度となっています。



図_回答者の年齢 (n=106)



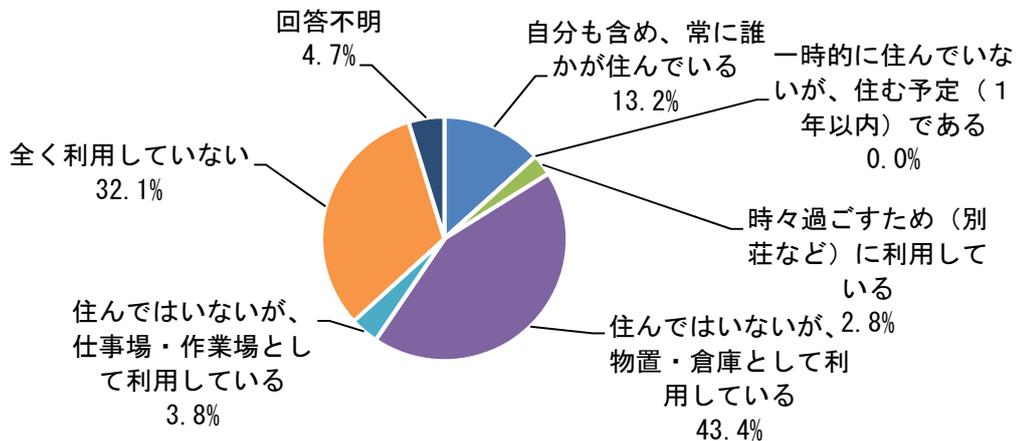
図_回答者の職業 (n=106)



図_回答者の年収 (n=106)

【主な利用状況】

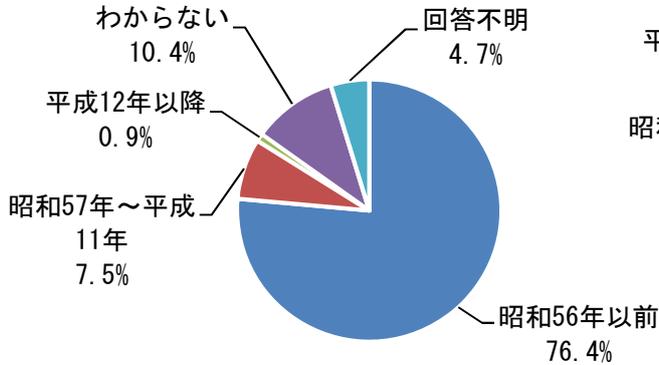
全く利用されていない完全な空き家は約3割で、残りは物置や倉庫などなんらかの形で利用されています。



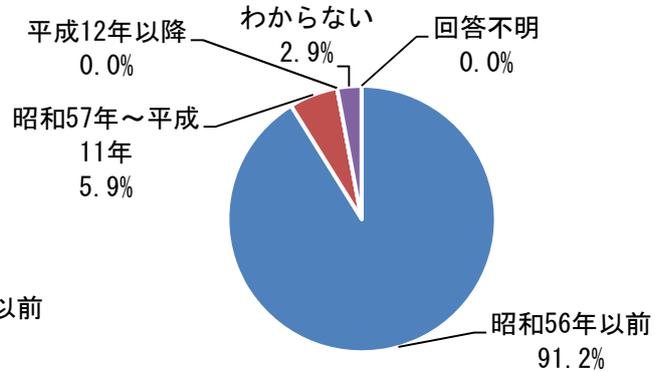
図_主な利用状況 (n=106)

【建物の築年時期】

耐震基準改正前の昭和56年以前のもものが7割台半ばで、全く利用されていない空き家では約9割が旧耐震基準で建てられた古い建物となっています。



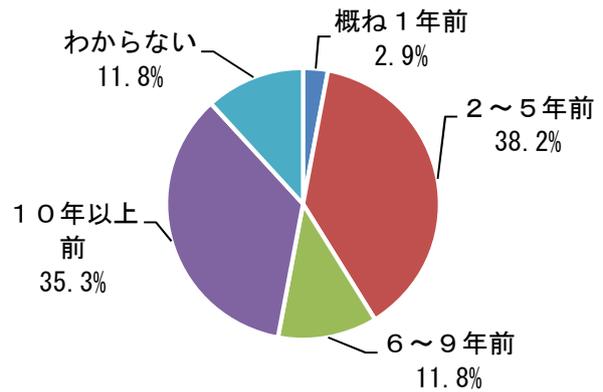
図_建物の築年時期（回答者全体, n=106）



図_建物の築年時期（全く利用していない人のみ, n=34）

【空き家になった時期】

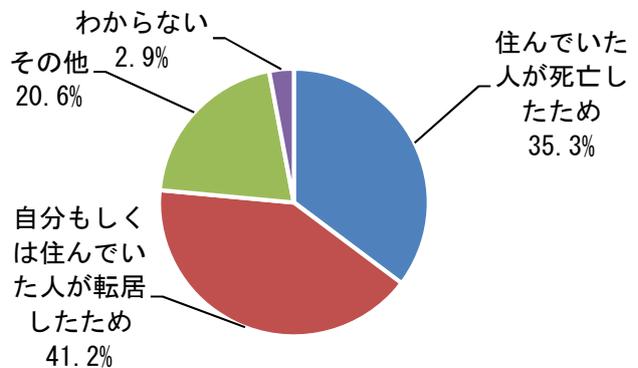
空き家になってから「2～5年前」とあまり年数の経っていない建物が4割弱ありますが、10年以上経過した空き家も同程度存在しています。



図_空き家になった時期(n=34)

【空き家になった主な理由】

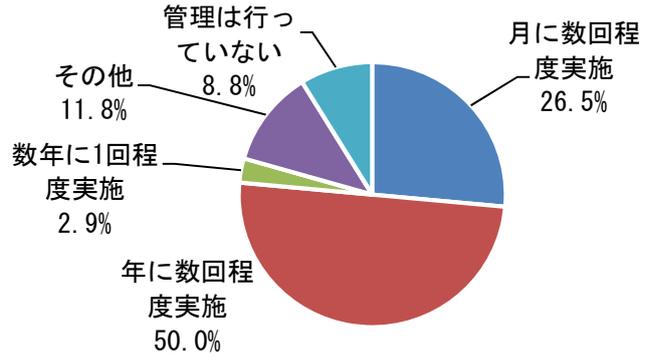
空き家の発生要因としては、居住者の移動（他所へ住宅を新築・購入し転居、施設への入所、子供世帯との同居など）によるものと、居住者の死亡によるものが同程度（4割前後）となっています。



図_空き家になった主な理由(n=34)

【管理の頻度】

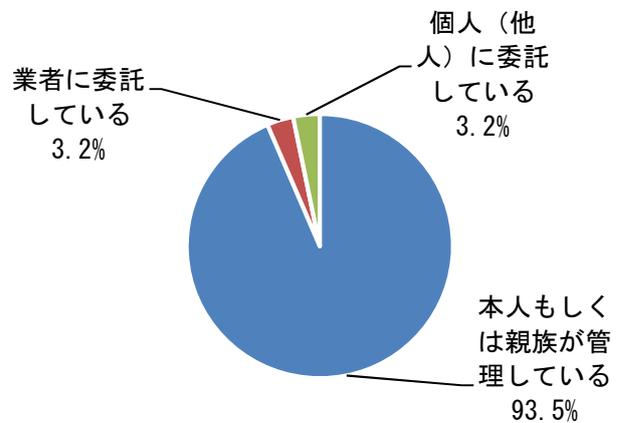
維持管理の頻度については、「年に数回程度実施」が半数、「月に数回程度実施」が2割台半ばと、年間を通じて複数回、管理に訪れる人が多くなっています。



図_管理の頻度 (n=34)

【管理の主体】

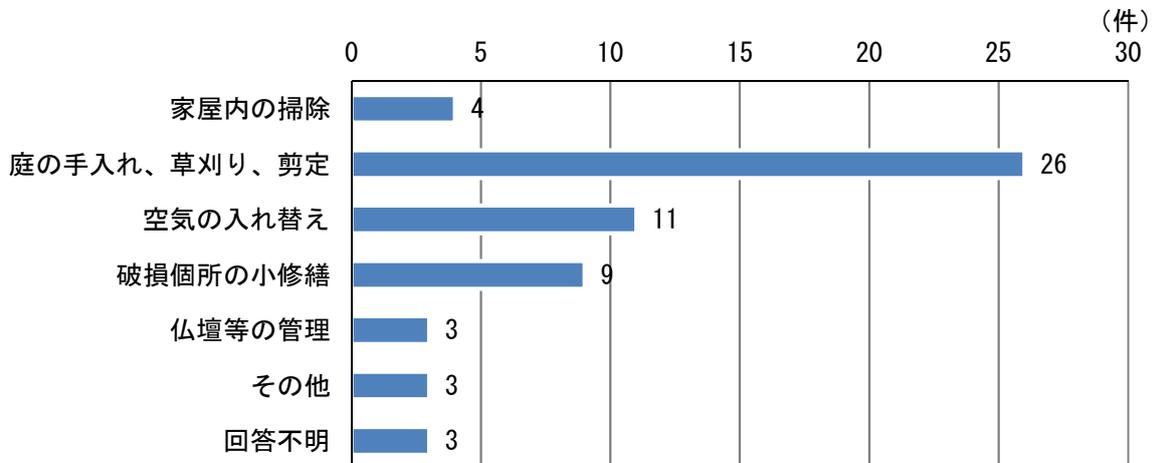
維持・管理については、「本人もしくは家族、親族が管理している」が9割強となっています。



図_管理の主体 (n=31)

【管理の内容】複数回答

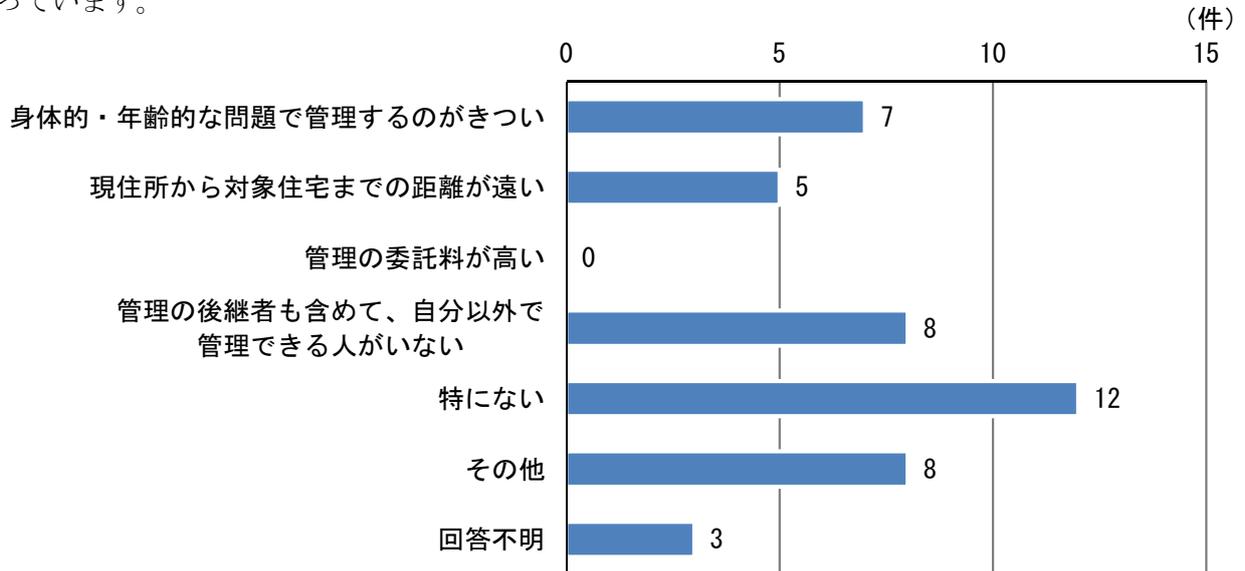
庭の手入れや草刈り、剪定などの建物まわりの管理のほか、空気の入替えや破損箇所の小修繕などの建物本体の管理など、同時に複数の管理内容を行っている人が多くなっています。



図_管理の内容 (n=31、複数回答)

【管理上の問題点】複数回答

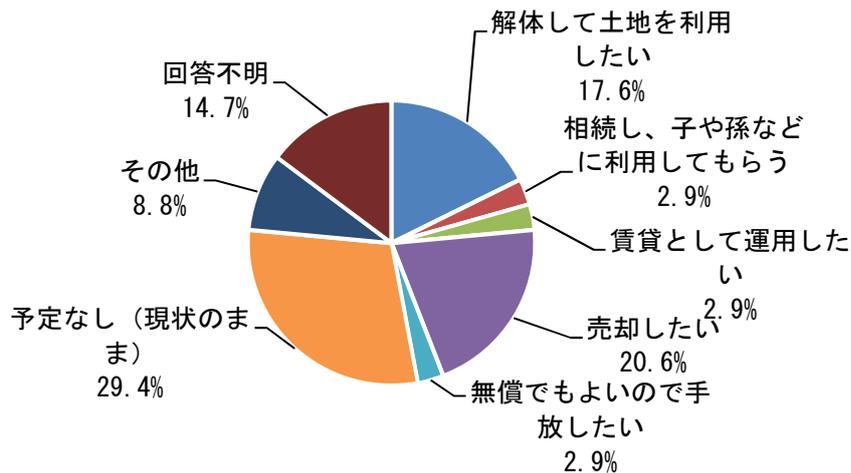
維持管理をする上での問題として、「特にない」とした人が最も多く、一方、年齢や身体的な理由で所有者等自らが管理できないといった問題や、管理をしてくれる後継者もないという問題も多くなっています。



図_管理上の問題点 (n=34、複数回答)

【今後の活用意向】

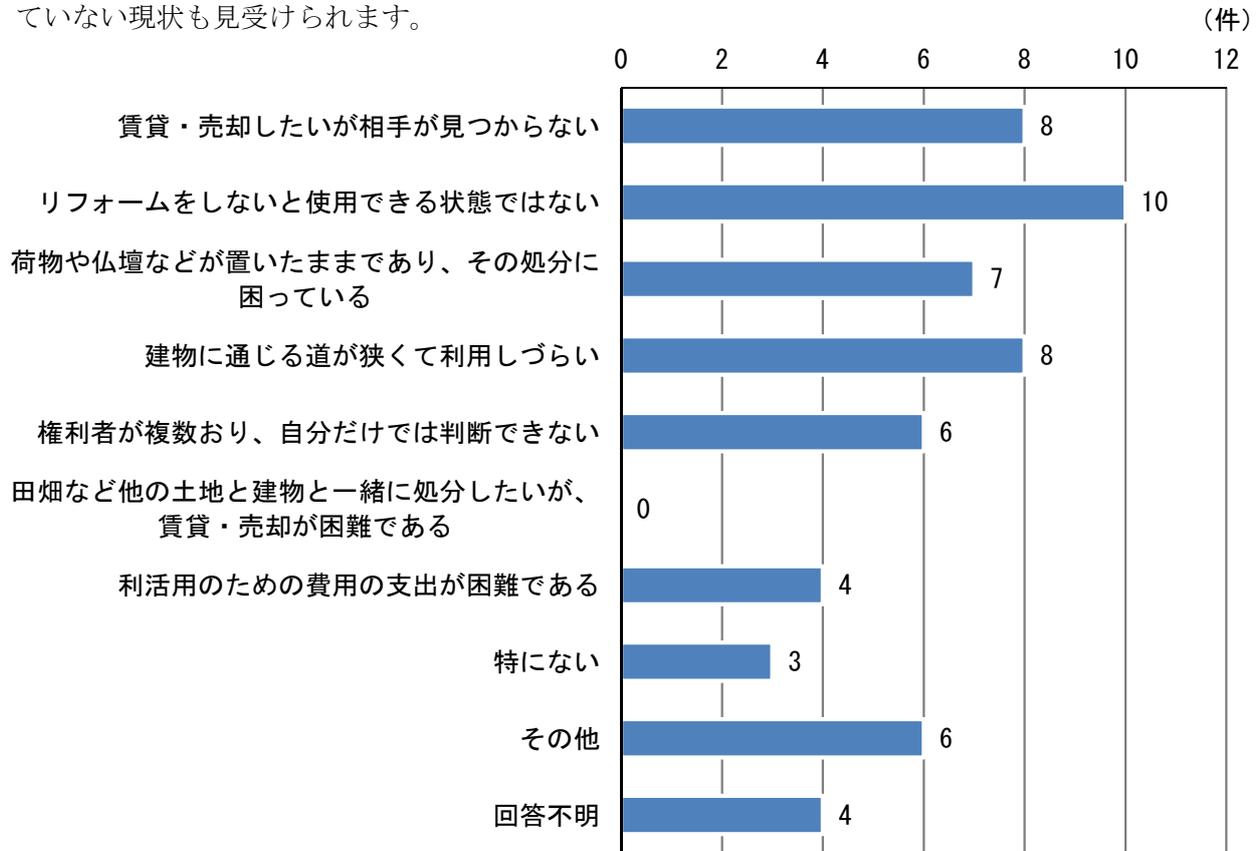
今後の活用意向としては、現状のままで予定なしとする回答が3割弱で最も多く、現状では空き家の利活用に関する意識が低い人が多いことがうかがえます。また、「売却したい」など約2割の人が空き家を手離したいと考えていることがうかがえます。



図_今後の活用意向 (n=34)

【今後の利活用についての問題点】複数回答

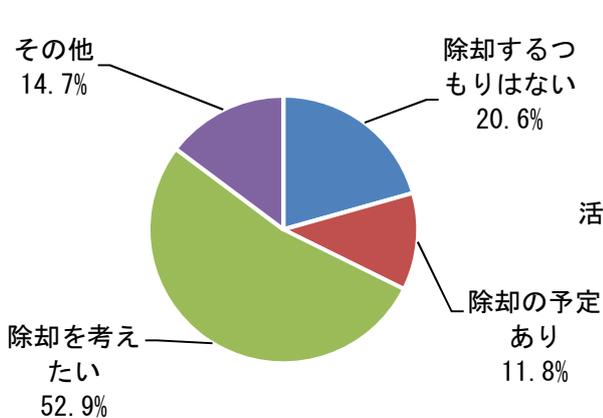
「リフォームをしないと使用できる状態ではない」が最も多くなっており、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」や「建物に通じる道が狭くて利用しづらい」など、建物の流通にうまく乗せられていない現状も見受けられます。



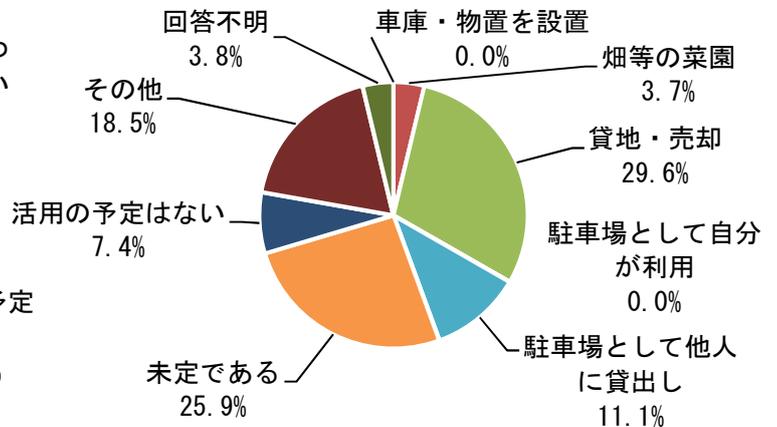
図_今後の利活用についての問題点 (n=34、複数回答)

【解体除却の意向（解体後の土地の活用方法）】

約半数の人が「除却を考えたい」としており、「除却の予定あり」も含めると除却の意向が高いことがうかがえますが、一方で解体後の活用意向では「未定である」と「活用の予定はない」とする人の合計が最も多く、とりあえず除却はするが、跡地の利用方法まで考えていない人も多くなっています。



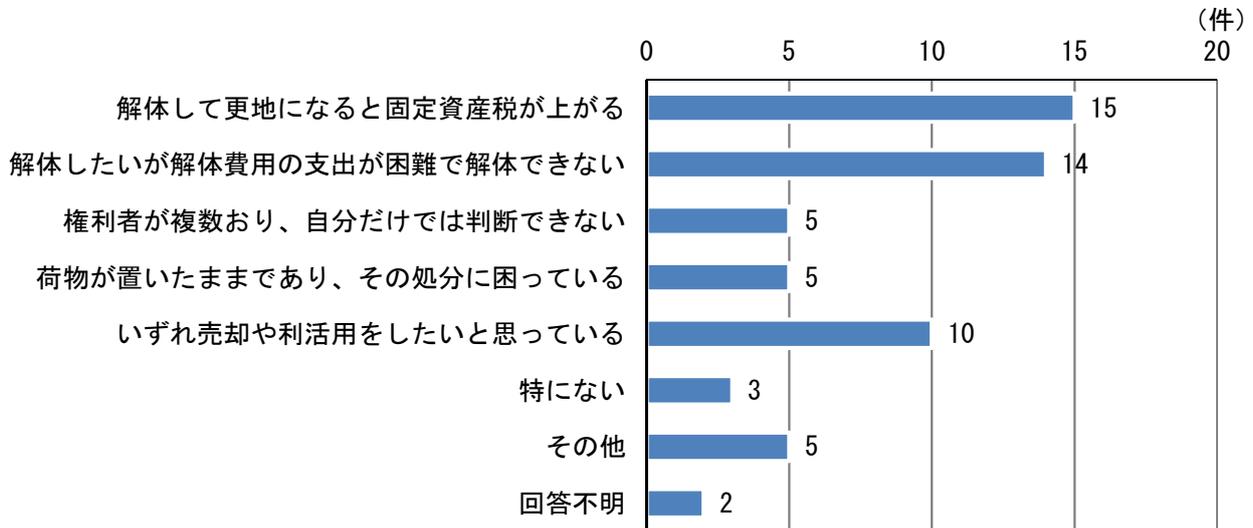
図_解体除却の意向 (n=34)



図_解体後の土地の活用方法 (n=27)

【解体除却に関する問題点】複数回答

解体除却に関する問題点では、「解体して更地になると固定資産税が上がる」や「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」とする人が多くっており、金銭的な理由で解体除却が進んでいないことがうかがえます。



図_解体除却に関する問題点 (n=34、複数回答)

【市役所に望む支援策】複数回答

市役所に望む支援策としては、補助制度やそのための条例等の設置といった金銭的な支援や、空き家の管理や利活用に関する情報を求める声も多くなっています。



図_市役所に望む支援策 (n=34、複数回答)

(3) 意向調査結果の総括

回収率が62.8%と6割を超え、所有者等の空家に関する関心度は比較的高くなっています(参考、「まちづくりや市民生活の現状についてのアンケート(市民意識調査)」の回収率:36.9%)。

空家所有者等の年齢構成としては、70歳以上が約半数となっており、60歳台を加えると7割台半ばを占めるなど、所有者等の高齢化が顕在化しています。

対象建物の現在の状況については、居住用ではないが「物置や倉庫」など、なんらかの形で利用されているものが半数程度あり、全く利用されていない完全な空家は約3割となっています。

対象建物の築年時期は、耐震基準改正前の昭和56年以前のものが7割台半ばで、全く利用されていない完全な空家では約9割が昭和56年以前の古い建物となっています。また、完全な空家状態になってから、2~5年程度と比較的年数が経っていないものが4割弱程度ありますが、10年以上経過したものも同程度あります。

空家になった理由としては、「居住者の死亡」と「居住者の移動」によるものがほぼ同程度(4割前後)となっています。

空家の維持管理の頻度については、年間を通じて庭の手入れや空気の入替えといった維持管理を複数回行っている人が比較的多く、10年以上年数が経過した空家の管理頻度も高くなっています。また、維持管理上の問題点としても「特になし」とする人が多くなっていますが、所有者等の高齢化の影響で、「身体的・年齢的な問題で管理するのはきつい」や「管理の後継者も含めて、自分以外で管理できる人がいない」という問題も比較的多くなっています。

今後の利活用については、建物自体をなんらかで利活用したいという意識は比較的低くなっていますが、「売却したい」や解体除却の意向は高く、人口増加傾向にある本市において、不動産流通のポテンシャルが高いことがうかがえます。また、この高いポテンシャルを活かすための支援策として、補助金などの金銭的な支援や、空家の管理や利活用に関する情報を求める声も多くなっています。