

## 第2章 安城市における空き家の現状と課題

### 1 安城市の概況

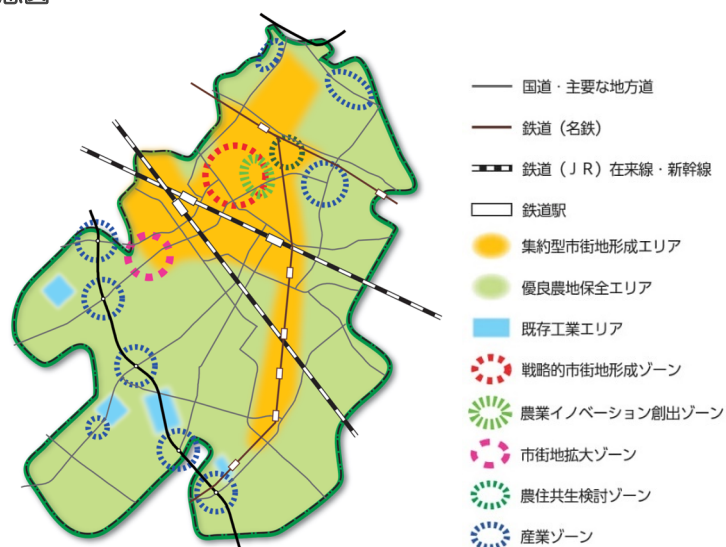
#### (1) 市街地形成

「日本デンマーク」と呼ばれる安城市は、明治用水の恵みを受けて農業先進地として発展してきました。明治時代以降工業化が進められてきたことから、市内に多く存在していた田畑は次第に減少を続け、現在では市の面積の40%ほどになっています。戦後に入り、中部経済圏の中核都市名古屋から30km圏内に位置することや、自動車産業の中心地である豊田市等の内陸工業都市及び衣浦臨海工業都市に隣接しているという恵まれた立地条件により、都市化・工業化やベッドタウン化が進みました。

市街地の形成は、国道1号やJR東海道本線、名鉄名古屋本線が通る地域を中心に始まり、鉄道各駅を中心にして広がりました。現在市街化区域は全市域の25%を占めています。土地区画整理事業による計画的な市街地整備を積極的に進めており、現在は施行中を含めて市街化区域の約50%が土地区画整理事業により整備されています。

総合計画において、リニア中央新幹線の開業や民間投資の状況等の社会情勢を見据えて、戦略的に土地利用を進めることにより、誰もが住みたくなる魅力的なまちづくりを進め、将来を担う若者や子育て世代の定住を促進しています。

#### ■土地利用構想図



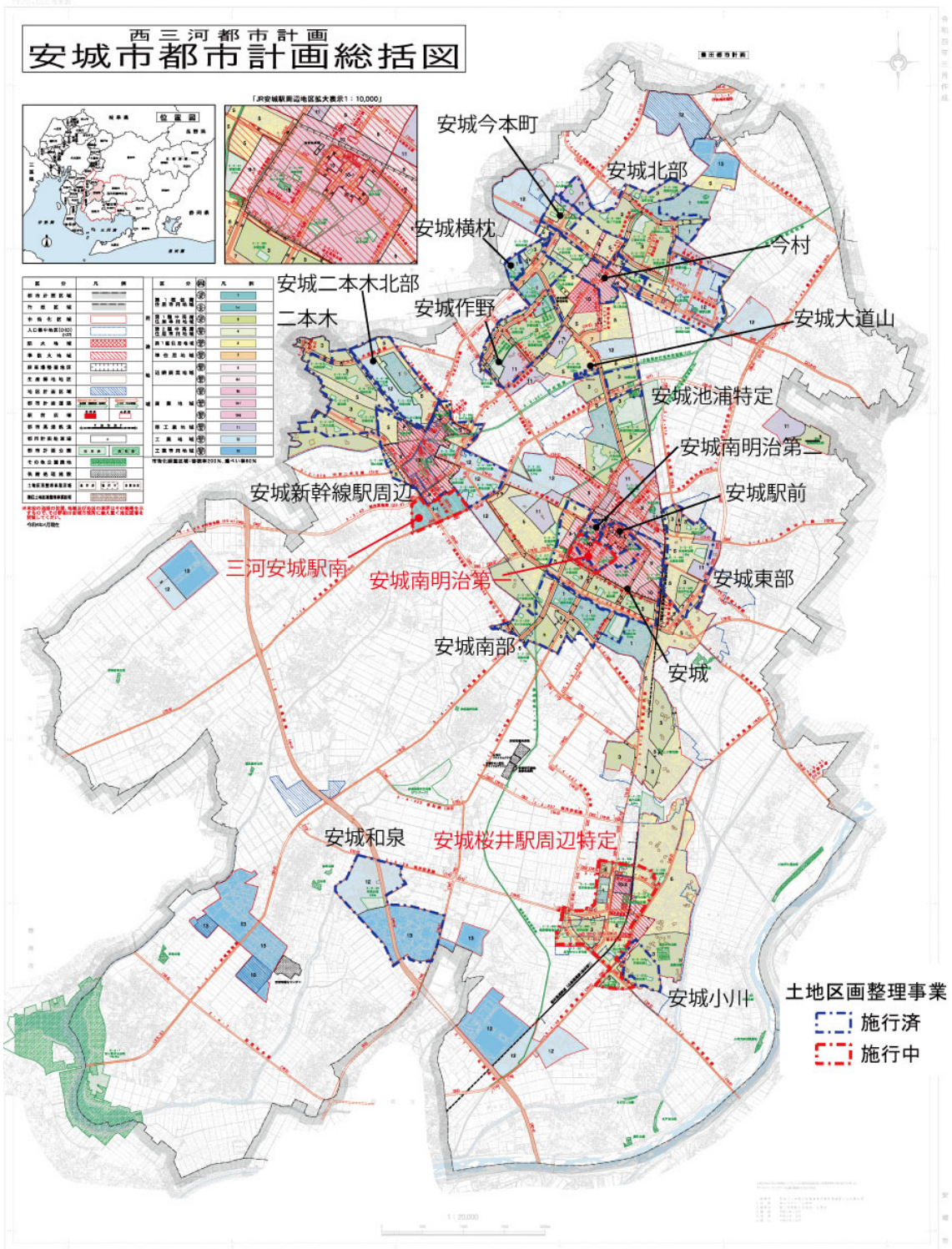
資料：安城市「第9次安城市総合計画（案）」

## 第2章 安城市における空き家の現状と課題

### ■土地区画整理事業実施状況

地区名	施行主体	地区面積 (ha)	事業年度	摘要
安城	市	99.28	昭和 29 年度～昭和 35 年度	施行済
今村	市	45.85	昭和 39 年度～昭和 44 年度	施行済
安城小川	組合	18.08	昭和 47 年度～昭和 51 年度	施行済
安城今本町	組合	11.8	昭和 48 年度～昭和 51 年度	施行済
二本木	市	71.26	昭和 44 年度～昭和 50 年度	施行済
安城二本木北部	市	51.75	昭和 51 年度～昭和 59 年度	施行済
安城駅前	市	11.60	昭和 45 年度～昭和 62 年度	施行済
安城南部	市	74.54	昭和 49 年度～平成 2 年度	施行済
安城東部	市	63.20	昭和 50 年度～平成 2 年度	施行済
安城和泉	市	85.81	昭和 53 年度～平成 2 年度	施行済
安城池浦特定	組合	14.78	昭和 60 年度～平成 7 年度	施行済
安城北部	市	154.61	昭和 61 年度～平成 25 年度	施行済
安城新幹線駅周辺	市	118.44	昭和 61 年度～平成 18 年度	施行済
安城作野	市	95.47	昭和 63 年度～平成 20 年度	施行済
安城横枕	市	6.31	平成 6 年度～平成 13 年度	施行済
安城大道山	組合	1.33	平成 10 年度～平成 15 年度	施行済
安城桜井駅周辺特定	市	93.81	平成 11 年度～令和 6 年度	施行中
安城南明治第一	市	16.7	平成 19 年度～令和 8 年度	施行中
安城南明治第二	市	3.3	平成 21 年度～令和 2 年度	施行済
三河安城駅南	組合	17.70	令和 4 年度～令和 13 年度	施行中

■土地区画整理事業実施状況図



※安城市都市計画総括図に加筆

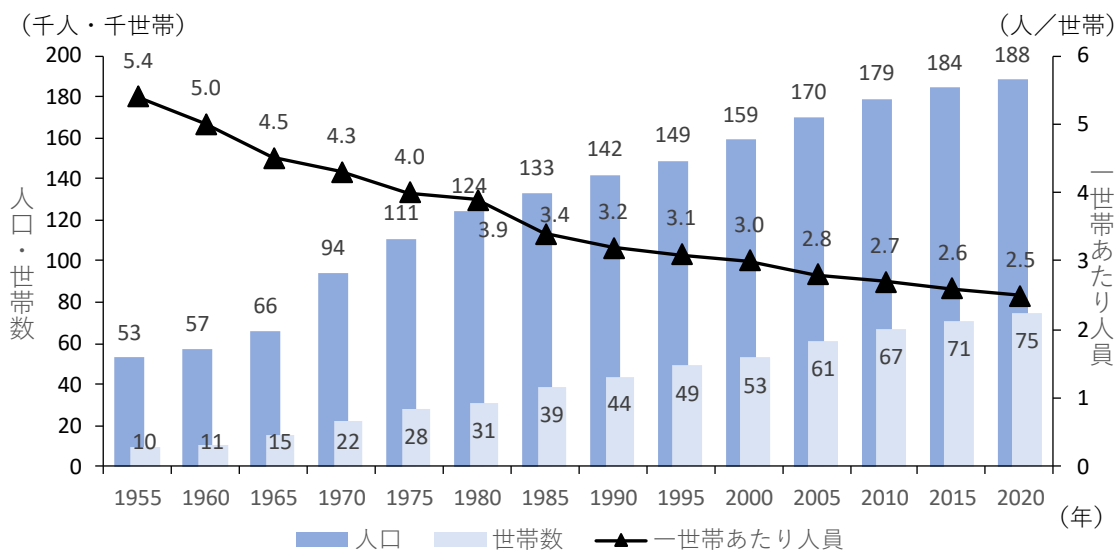
## (2) 人口・世帯

### ア 人口・世帯数の推移

国勢調査によると、本市の2020年の人口は187,990人、世帯数は75,253世帯、一世帯あたり人員は2.5人となっています。人口、世帯数ともに増加しているのに対し、一世帯あたり人員は年々減少しています。

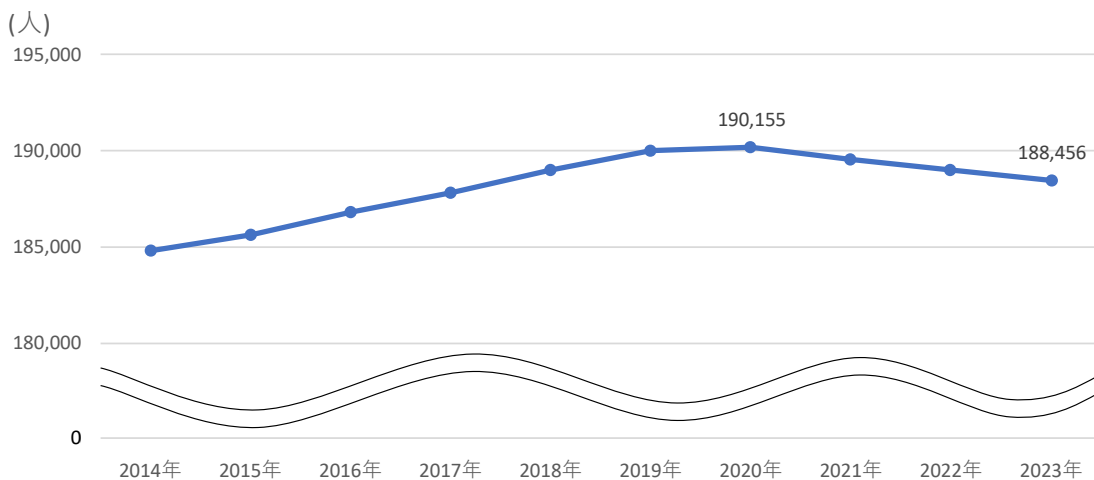
住民基本台帳による人口は、2020年の190,155人をピークに減少に転じました。

■安城市の人口・世帯数・一世帯あたり人員の推移



資料：総務省「国勢調査」

■安城市の住民基本台帳人口の推移



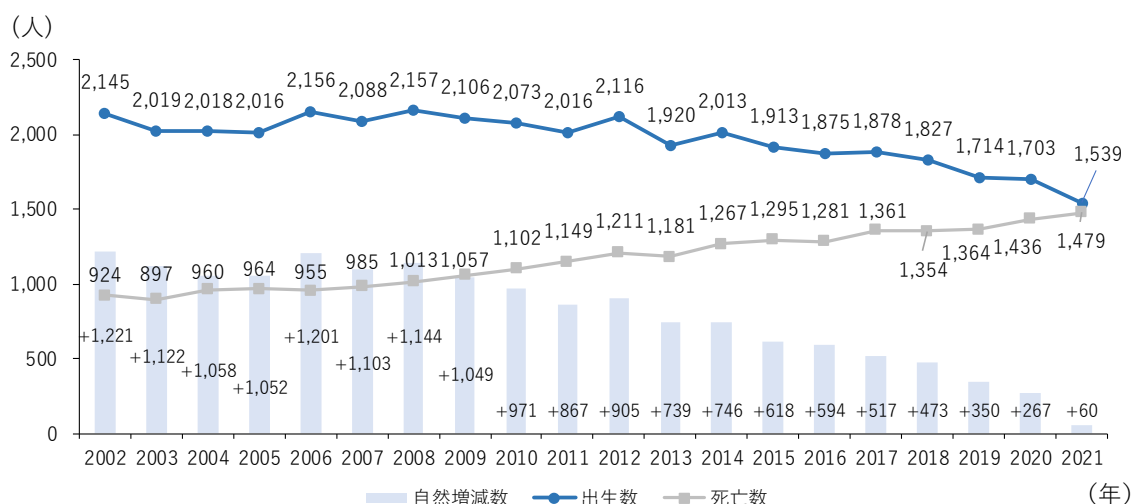
資料：「安城の統計」(各年10月1日時点)

## イ 人口動態

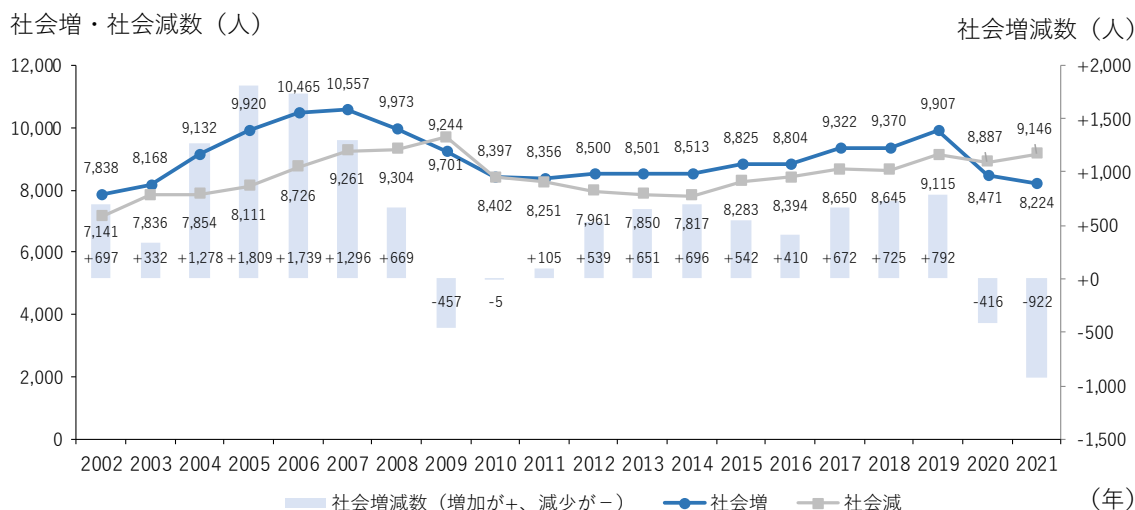
本市の出生数は2014年以降減少傾向となっている一方、死亡数は過去20年にわたって増加傾向にあります。2021年には、出生数と死亡数がほぼ同数となり自然増が最小になりました。

一方、社会増減は、2011年から2019年までは社会増が社会減を上回りましたが、2020年以降、新型コロナウイルス感染症の流行の影響もあり、社会増減数はマイナスに転じ、2021年では20年間で最大の減少値となっています。この傾向が今後も続く場合、空き家の増加につながるものが想定されます。

■安城市の自然増減の経年変化



■安城市の社会増減の経年変化



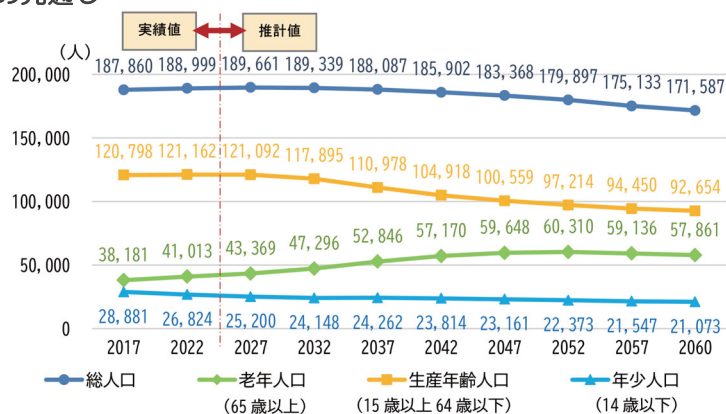
資料：愛知県「愛知県人口動向調査」(安城の統計)

### ウ 人口の将来予測

総合計画の人口推計によると、今後いったん増加するものの、2027年をピークに減少する見込みです。年少人口および生産年齢人口は年々減少する一方、老年人口は増加し、少子高齢化が急速に進む見込みです。

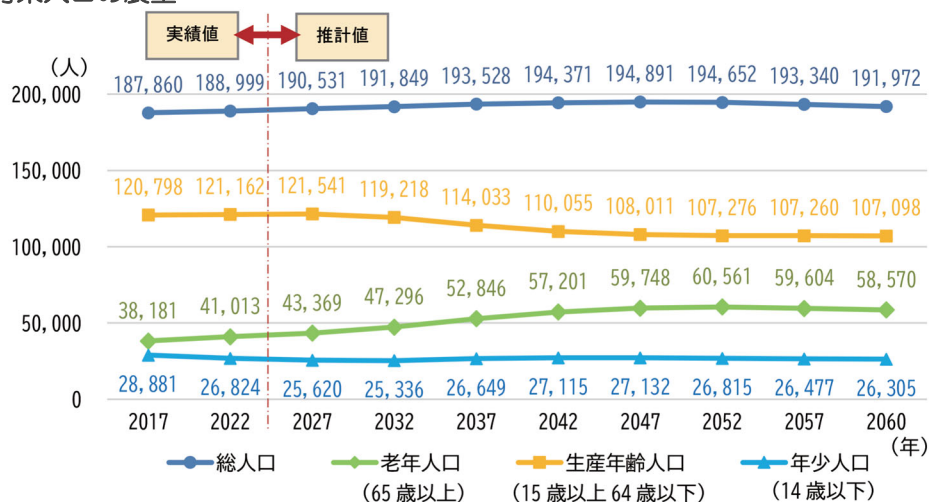
この見通しに対して、子育て世代と子ども、そして若い世代の転出に対して、新たな市街地形成に基づいた優良宅地の供給や積極的な子育て施策の推進、そして企業立地の推進など産業振興による豊かな地域経済や健全な雇用環境の創出により転出抑制と転入促進を図ることを通じて人口増加局面への転換を目指します。これにより、2047年までは人口の増加を展望します。

#### ■将来人口の見通し



資料：安城市「第9次安城市総合計画（案）」

#### ■将来人口の展望

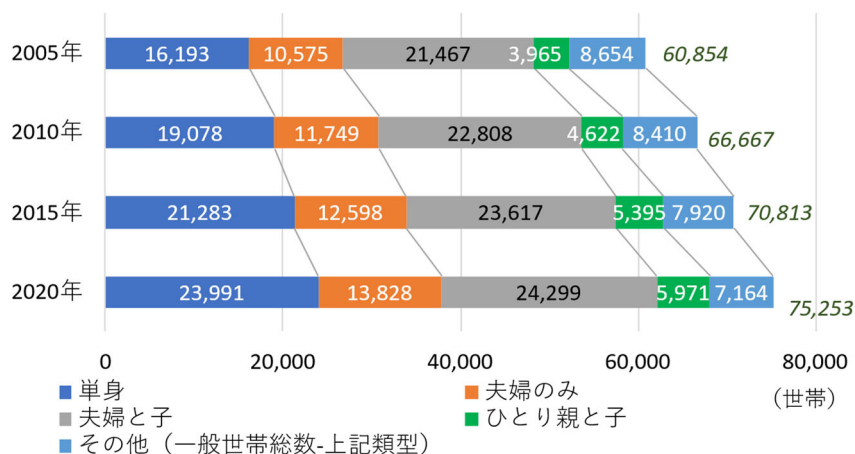


資料：安城市「第9次安城市総合計画（案）」

### 工 家族類型別世帯数の推移

世帯数は増加を続けており、とりわけ、単身世帯と夫婦のみの世帯が大きく増加しています。2015年から2020年の5年間では、増加した世帯数4,440世帯のうち約89%にあたる3,938世帯が単身世帯と夫婦のみの世帯となっています。

■安城市の家族類型別世帯数

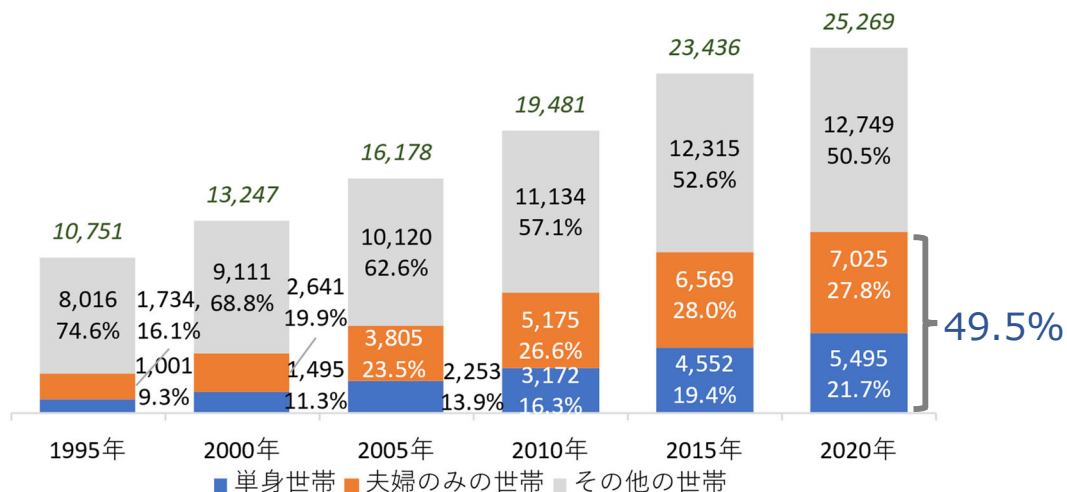


資料：総務省「国勢調査」

### 才 高齢世帯数の推移

65歳以上のいる世帯数は増加しており、2020では、25,269世帯のうち、49.5%が単身世帯と夫婦のみの世帯となっています。

■安城市の65歳以上の世帯員がいる世帯数の推移



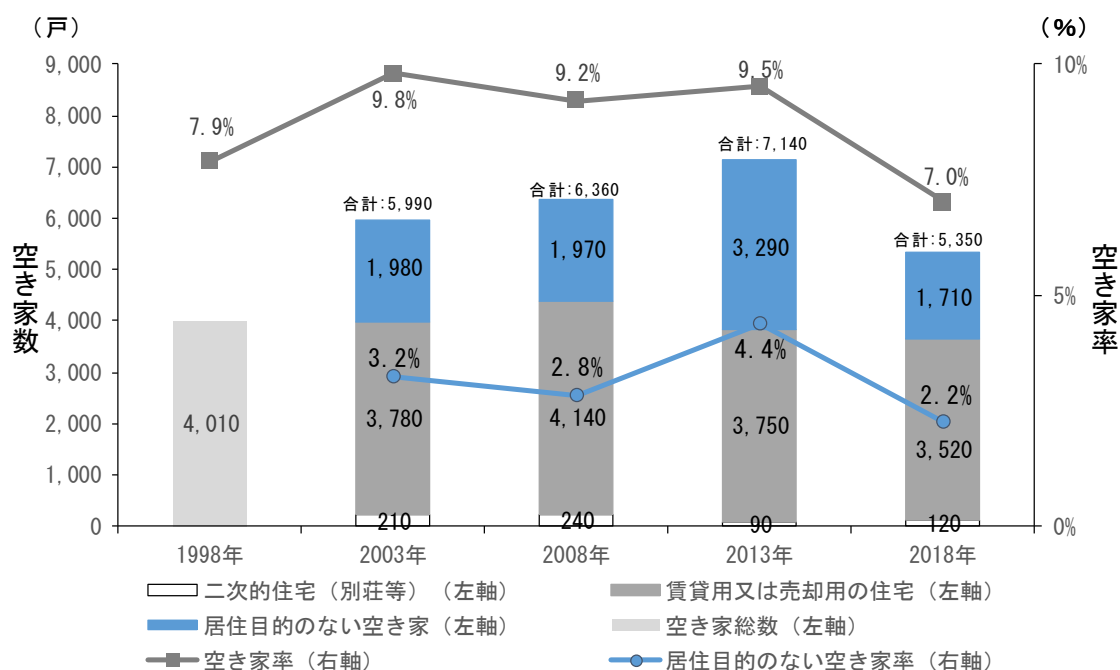
資料：総務省「国勢調査」

### (3) 空き家数・空き家率の推移

住宅・土地統計調査における本市の空き家戸数は2013年の7,140戸から2018年の5,350戸と5年間で25%減少しました。二次的住宅以外のすべての区分で減少しています。空家等対策計画において、対象となる「居住目的のない空き家」については、2013年の3,290戸から2018年は1,710戸に減少し、2003年以降最小となっています。

愛知県全体でも5年間で空き家数は6.7%減少しています。一方、全国では3.6%増加しています。

■空き家数の推移（安城市）



※1998年の調査では市町村ごとの空き家の区分が公表されていないため、空き家の総数のみ

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

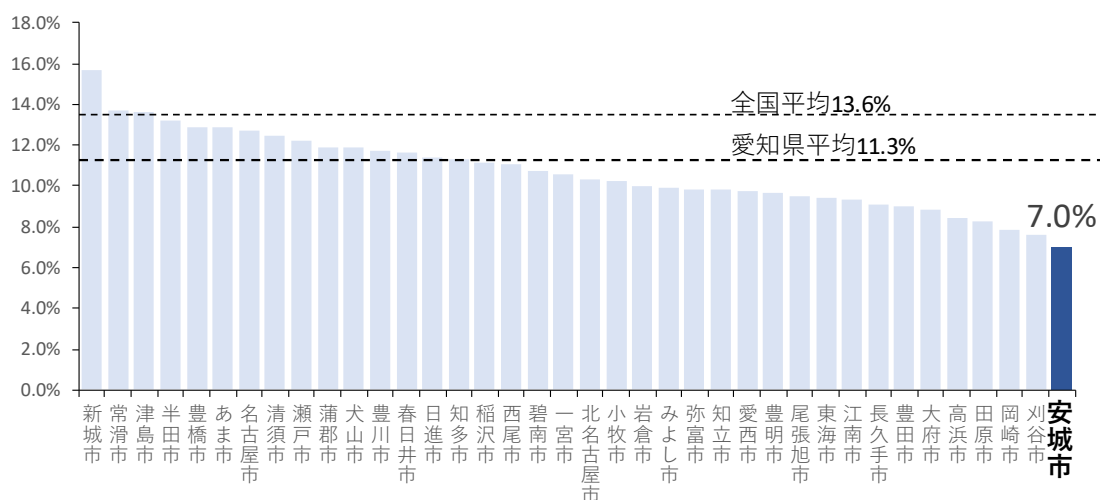
■住宅・土地統計調査における空き家とは  
 空き家は、ふだん人が居住していない住宅のうち、一時現在者のみの住宅及び建築中の住宅を除くもので、以下に区分されています。  
 二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）  
 賃貸用又は売却用の住宅：新築、中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅（共同住宅の空き室を含む）  
 居住目的のない空き家：住宅・土地統計調査における「その他の住宅」。上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等



2018年における安城市の空き家率7.0%は、全国平均、愛知県平均よりともに低く、県内38市中最も低い値となっています。「居住目的のない空き家」に限った空き家率では、長久手市の1.7%に次いで低い2.2%となっています。

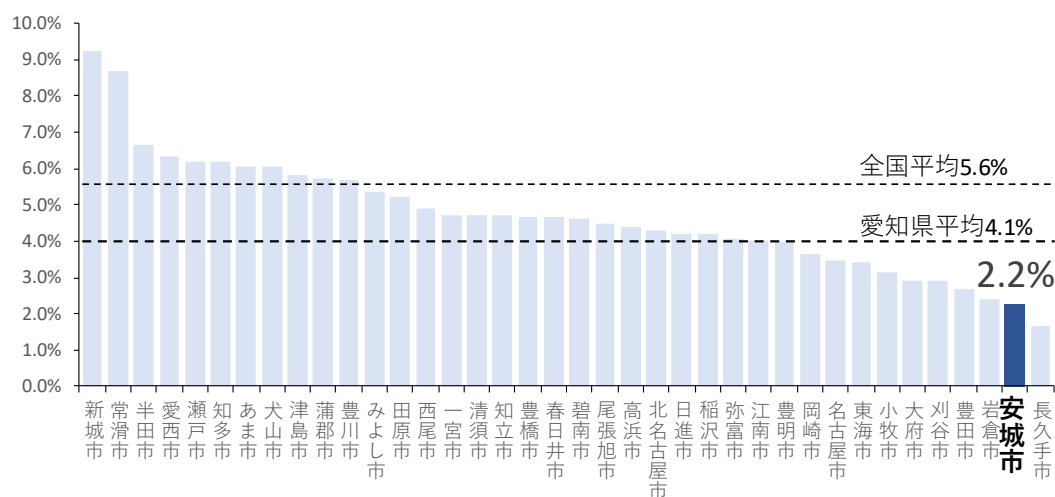
全国1,086の市区及び人口1万5千人以上の町村のうち、安城市の空き家率は19番目に低い値となっており、空き家率の低い自治体の上位1.8%に入っています。このことから、本市の空き家の流通が活発であることが推察されます。

■愛知県内各市の2018年度空き家率



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

■愛知県内各市の2018年度居住目的のない空き家率



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

#### (4) 空き家になる可能性がある住宅

住宅・土地統計調査によると 2018 年における市内 70,130 世帯のうち、1,710 世帯は 75 歳以上の単身です。これらの住宅は、将来、空き家になる可能性があり、今後、空き家が増加していくことが予想されます。

■世帯の型別、住宅の建て方別主世帯数（2018年）

	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
総数	70,130	34,820	1,670	33,530	110
65歳未満の単身	12,160	1,210	540	10,410	-
30歳未満の単身	3,080	30	130	2,910	-
30～64歳の単身	9,080	1,170	400	7,500	-
65歳以上の単身	5,130	3,030	200	1,900	-
うち75歳以上の単身	2,760	1,710	130	910	-
夫婦のみ	11,760	6,170	170	5,420	10
うち高齢夫婦	5,170	3,910	60	1,200	-
夫婦と3歳未満の者	2,340	910	120	1,310	-
夫婦と3～5歳の者	2,230	810	40	1,380	-
夫婦と6～9歳の者	2,850	1,790	60	1,000	-
夫婦と10～17歳の者	5,630	3,450	20	2,140	20
夫婦と18～24歳の者	3,900	2,390	-	1,510	-
夫婦と25歳以上の者	8,750	7,220	90	1,430	10
夫婦と18歳未満及び65歳以上の者	710	710	-	-	-
その他	10,020	6,240	160	3,580	30
高齢夫婦のいる世帯	11,360	9,470	150	1,720	20
65歳以上の者のみの世帯	10,310	6,880	280	3,150	-

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

※「高齢夫婦」とは夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦を指します。

## 2 空き家実態調査

---

### (1) 調査概要

2022年度に空き家の実態調査を行いました。

#### ア 調査対象

市内全域における1年以上居住者がいないと思われる戸建て住宅等

#### イ 調査期間

2022年4月23日から2023年2月28日まで

#### ウ 調査方法

##### (ア) 空き家候補の抽出

以下のA又はBに該当する住宅を空き家候補としました。

##### A：水道データによる住宅の抽出

水道データを用いて、以下の手順により抽出しました。

- (a) 小規模住宅用地の条件等より戸建て家屋が存在する画地を抽出しました。
- (b) (a)から市が把握済みの空き家を除外しました。
- (c) (b)から水道使用量が $1\text{m}^3$ 以下の画地を抽出しました。

##### B：町内会での判断に基づく抽出

町内会へ調査を依頼し、報告のあったものを空き家候補としました。

##### (イ) 現地調査

空き家候補の住宅について現地調査を行い、現地調査項目の危険性・生活環境・防犯性における点数に基づき、空き家の危険度判定を行いました。中でも、ランク2からランク5までの空き家を「問題のある空き家」として扱います。

##### (ウ) 所有者への調査

現地調査結果と、安城市で把握している現況空き家一覧リスト及び過去の意向調査結果を照合のうえ、一部の所有者を対象に空き家であるか否かに関する調査を行いました。

なお、この調査は、後述する「3 空き家所有者アンケート調査」に組み込んで実施しました。

## 第2章 安城市における空き家の現状と課題

### ■現地調査項目

項目		選択肢	項目	選択肢		
物件 情報	用途	① 住宅 ② 店舗併用住宅 ③ 事務所併用住宅 ④ その他	表札等	表札	① あり ② なし	
	構造	① 木造 ② 非木造 ③ 不明		表札名称		
	建て方	① 一戸建て ② 長屋建て		ポスト	① 空 ② 塞がれている ③ 満杯 ④ 未設置（確認不能含む）	
	建物階数	① 1階 ② 2階 ③ 3階 ④ 4階以上		電気 メーター	① 停止 ② わずかに稼働 ③ 発見できない/確認不能 ④ その他	
	接道状況	① 1.8m未満 ② 4m未満 ③ 4m以上 ④ 接道無し		売貸の看板	① あり ② なし	
危険性	倒壊の 恐れ	建物の傾斜	衛生面	汚物	① なし（0点） ② 少量放置（1点） ③ 大量に放置（2点）	
		基礎・土台		臭気	① なし（0点） ② 敷地内のゴミ等の臭気が発生（1点）	
		柱		敷地内のゴミ	① なし（0点） ② 少量放置（1点） ③ 大量に放置（2点）	
		屋根		ネズミ・ハ 工等	① なし（0点） ② 少し発生（1点） ③ 大量に発生（2点）	
		外壁		生活環境	落書き	① なし（0点） ② 少しある（1点） ③ 大量にある（2点）
		外壁と道路 の距離			景観面	看板の破損
防犯性	その他	窓ガラス	立木等の繁 茂	① 敷地内に収まっている（0点） ② 敷地外へ少し突出（1点） ③ 敷地外へ大きく突出（2点）		
		建具の開放		雑草	① 手入れされている（0点） ② 一部で繁茂（1点） ③ 全体的、大量に繁茂（2点）	
		塀	現地空き家判定	① 空き家 ② 空き家でない		

## (2) 調査結果

### ア 空き家件数

空き家実態調査及び市が把握している現況空き家一覧リストに基づき、2022年度における本市の空き家件数は764件となり、2016年度の実態調査よりも121件（18.8%）増加しました。

2016年度に把握した問題のある空き家件数は、2022年度までに160件から78件まで減少しました（P.16参照）。しかし、6年の間に、ランクの変更や新たに発覚した空き家があったため、2022年度実態調査では133件まで増加しています。

#### ■ランク別空き家件数

	ランク	空き家の状況	判断基準	空き家件数	
				2016年度	2022年度
問題のある空き家	5	危険性において倒壊の可能性が高く、敷地外への影響も大きい	危険性に3点の項目があり、敷地外への影響大	3	2 <sup>※1</sup>
	4	危険性において倒壊の可能性が高いが、敷地外への影響はほとんどない	危険性に3点の項目があり、敷地外への影響小（ランク5以外）	5	3
	3	危険性において著しい問題をする	危険性に2点の項目がある（ランク4,5以外）	26	17
	2	危険性の問題は一部に留まるものの、生活環境、防犯性に関して著しい問題を有する	指標のいずれかに2点の項目あり（ランク3～5以外）	126	111
	1	危険性、生活環境、防犯性に関する問題はいずれも一部に留まる	指標のいずれかに1点の項目あり（ランク2～5以外）	211	291
	0	問題無し	全指標において問題がない	272	340
合計				643	764

※1 2023年4月に1件解消

#### ■実態調査における空き家の件数の変化

項目	2016年度 実態調査時点	2022年度 実態調査時点	増減
問題のある空き家	160	133 (78+55) <sup>※2</sup>	△27
その他の空き家	483	631	148
空き家数の合計	643	764	121

※2 78件まで解消したが、新たに55件発生

イ 問題のある空き家のランク別解消状況

2016年度時点に存在した問題のある空き家のうち、ランク2の空き家においては50%を下回っていますが、ランク3以上で50%を超えています。ランク3以上の空き家の解消率が高い点については、市からの助言や指導により解消につながったものと考えられます。なお、ランク5の解消された空き家については、2件とも市の行政代執行（参考資料p61）により解消しています。

■2016年度時点の問題のある空き家のランク別解消率

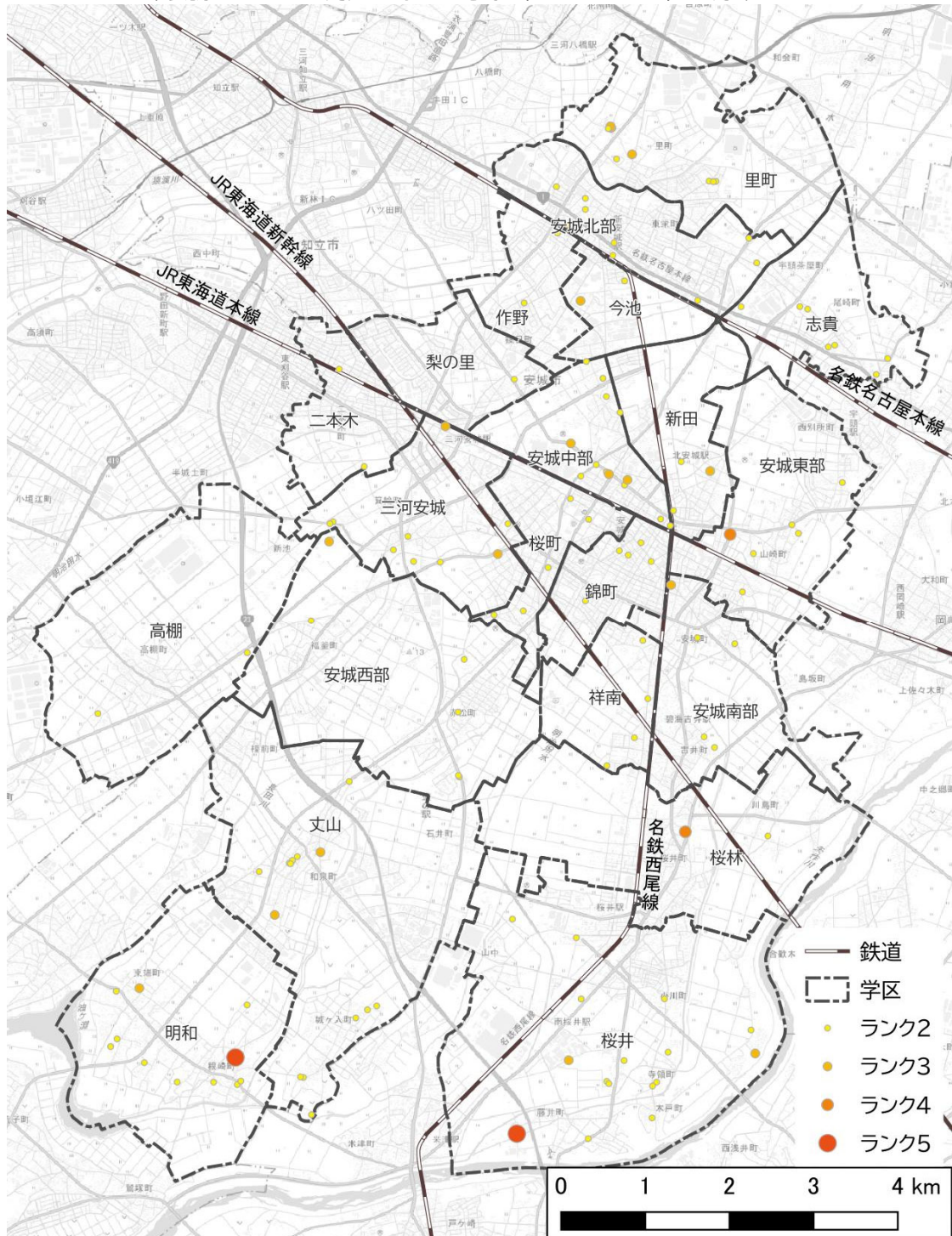
ランク	2016年度時点の問題のある空き家件数	解消されていない空き家件数	解消された空き家件数	解消率
ランク5	3	1	2	67%
ランク4	5	1	4	80%
ランク3	26	11	15	58%
ランク2	126	65	61	48%
合計	160	78	82	51%



ウ ランク別の問題のある空き家（ランク2～5）の分布

空き家は市内全域に広く分布しています。

■2022年度調査における問題のある空き家（ランク2～5）の分布

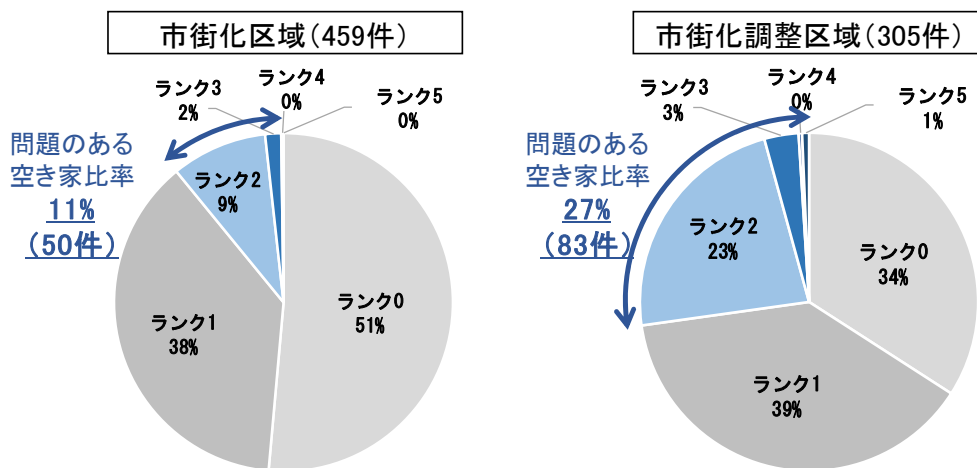


※桜井学区におけるランク5の空き家は2023年4月に解消

### 工 区域区別空き家件数と解消率

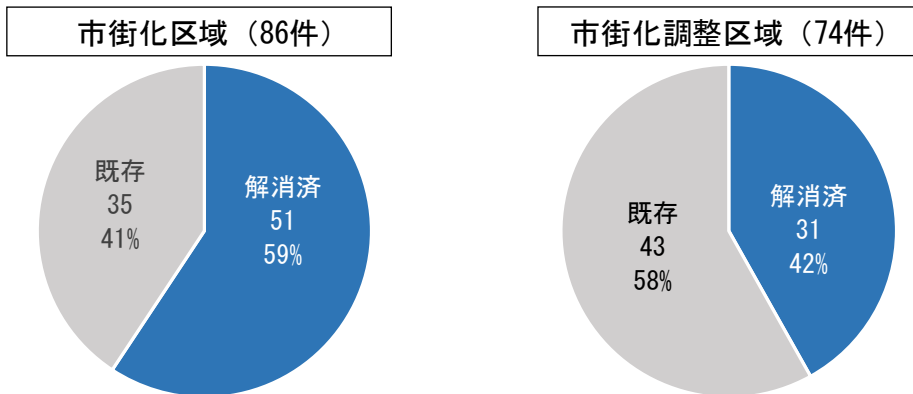
空き家件数を区域区別にみると、市街化区域の方が多くなっていますが、問題のある空き家件数は、市街化調整区域の方が多くなっています。

■空き家の区域区別・ランク別割合



2016年度時点で存在した問題のある空き家160件の解消を区域区別に見ると、市街化区域で51件/86件（59%）、市街化調整区域で31件/74件（42%）解消されています。解消数、解消率ともに市街化区域の方が多くなっています。

■2016年度時点の問題のある空き家の解消状況（2022年度末）



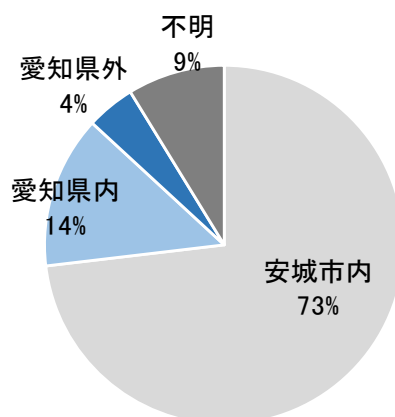


オ 所有者の居住地別に見た問題のある空き家の解消状況

2016年度時点で存在した問題のある空き家160件のうち、市内在住者が所有する空き家はおよそ4分の3となっています。

問題のある空き家の解消状況を所有者の居住地別に見たところ、安城市内、安城市外とも半数強の空き家が解消されており、所有者の居住地による解消率の差は見られません。

■2016年度時点の問題のある空き家の所有者の居住地



■2016年度時点の問題のある空き家の所有者の居住地別解消状況

所有者の居住地	2016年度時点の問題のある空き家件数	既存	解消済	解消率
安城市内	117	57	60	51%
安城市外	29	14	15	52%
	愛知県内	22	10	12
愛知県外	7	4	3	43%
不明	14	7	7	50%
合計	160	78	82	51%

※不明：当初所有者が確知できない状態だったもの（未登記、遺産分割協議中等）

### 3 空き家所有者アンケート調査

---

#### (1) 調査概要

##### ア 調査対象

2022 年度に実施した空き家の実態調査における現地調査結果と、市が把握している既存の空き家情報や過去に実施したアンケート調査結果等を照合し、対象者とする空き家の所有者を無作為抽出しました。

##### イ 調査時期

2023 年1月5日から 27 日まで

##### ウ 調査方法

回答者、対象建物の状況、管理状況、今後の活用意向等の 22 の設問を設定し、アンケートを行いました。

##### エ 回収状況

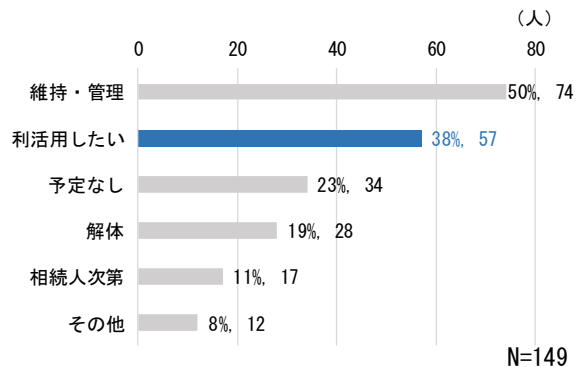
アンケートを 288 人に送付し、189 人から回収しました。

## (2) 調査結果

### ア 空き家の活用について

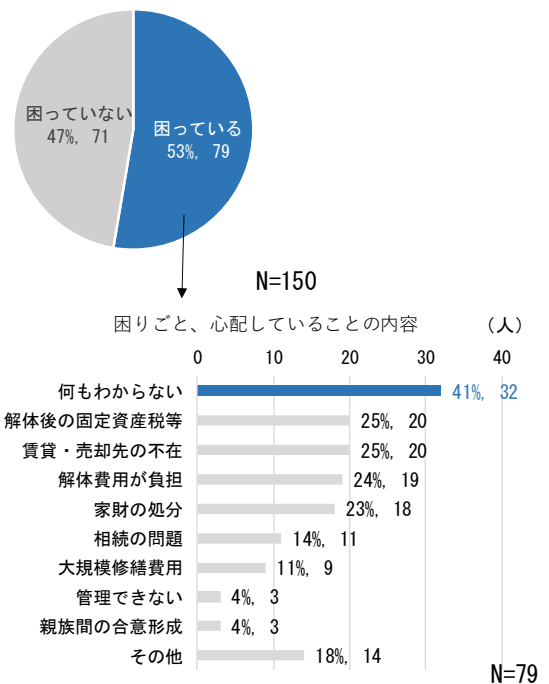
今後の活用方針について、維持・管理を継続すると回答した人が半数でした。また、売却、賃貸、地域活用といった、空き家の活用をしたいと回答した所有者は38% (57/149) でした。

■今後の活用方針（複数回答可）



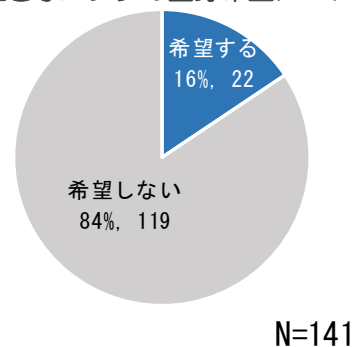
空き家の活用について、困りごとや心配ごとがある所有者は53% (79/150) に上りました。中でも、「何もわからない」と回答した所有者が多く、空き家の活用に関する情報提供が望まれています。

■空き家の活用に関する困りごと（複数回答可）



空き家バンクについては、設置した場合に登録を希望する所有者は16% (22/141) でした。

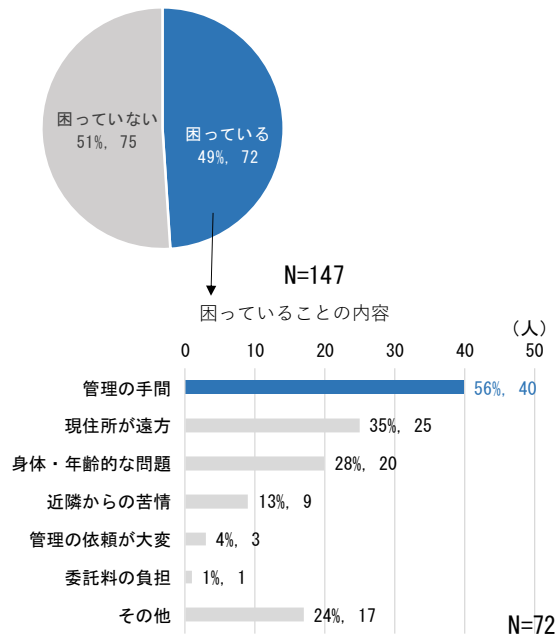
■空き家バンクの登録希望について



イ 空き家の適切な管理について

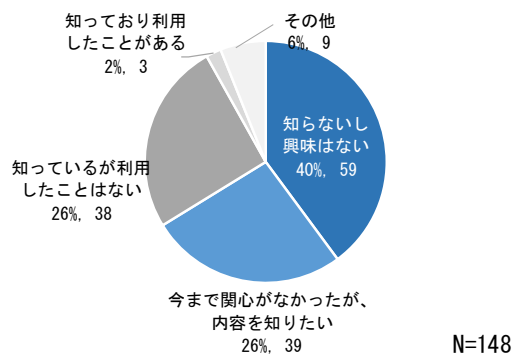
空き家の維持・管理について困りごとがある所有者は49% (72/147) であり、そのうち、管理の手間がかかることに困っている所有者が最も多く、56% (40/72) となっています。

■空き家の維持・管理に関する困りごと（複数回答可）



安城市シルバー人材センターが提供している空き家の維持・管理作業を代行する「空き家管理代行サービス」について、知らない、関心がなかったと回答した所有者は66% (98/148) となっています。

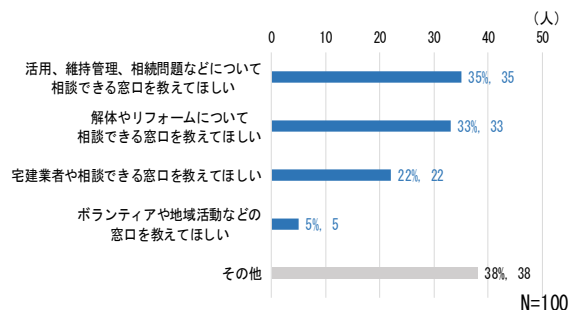
■シルバー人材センターによる空き家管理代行サービスについて



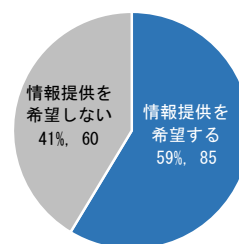
### ウ 空き家の相談窓口について

維持・管理に関連する各種相談窓口や、空き家相談会や補助金等の情報提供を望む所有者がいることから、所有者の求める情報を適切に提供できる窓口を充実させる必要があります。

■空き家の維持・管理に関する情報提供について（複数回答可）



■空き家相談会や補助金等の情報提供について



## 4 空家等対策における課題

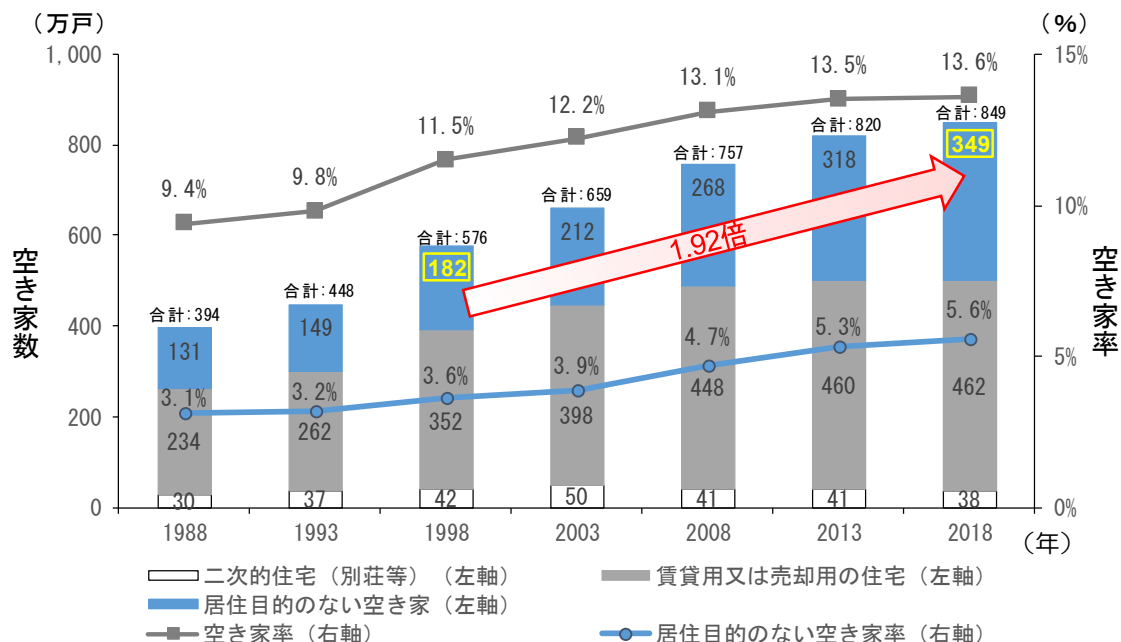
空き家の推移を全国値でみると、一貫して増え続けており、特に「居住目的のない」空き家では1998年の182万戸から2018年には349万戸と、20年間で1.92倍に増加しました。全国的な人口減少・高齢化から、居住目的のない空き家は今後も増え続けるものと考えられます。

安城市の総合計画においては、推計では2027年まで、展望では2047年まで人口増加が続くものと想定しており、全国値予測のような高い空き家率にはならないと考えられるものの、今後、人口・世帯数が減少に転じると、空き家数はさらに増加していくことが見込まれます。

「所有者アンケート調査結果」によると、(参考資料 p69) 空き家になった理由は、相続39%、施設入所や長期入院24%、転居20%となっており、相続や住み替え等によって空き家が発生した際にどう対応してよいのかわからず、資産としてとりあえずそのままにしているケースが多いことが想定されます。所有者等が将来を見越して適切に対応できるようにすることが重要です。

空き家実態調査、空き家所有者へのアンケート調査、空家等対策の取組結果より、今後の課題を整理しました。

■ 空き家数の推移 (全国値)



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

## (1) 「問題のある空き家」の発生予防・抑制

### ア 空き家となった家屋と状態の速やかな把握

空き家のうち、賃貸や売却用を除く空き家は、建物所有者の介護施設への入所や、相続等で発生します。全国的な課題である人口減少・高齢化から、今後も空き家の発生は避けられません。そのため、空き家となった家の状態を速やかに把握し、所有者等へ適切な管理を促すことが必要です。

### イ 効果的な情報提供等による所有者の意識醸成

「問題のある空き家」は、空き巣や放火、不法占拠等犯罪の温床につながる可能性があることや、景観を損なうことで地域の生活環境が悪化し、ひいては地域の資産価値の低下に繋がる等、空き家が所在する地域に対して、地域に対して悪影響を及ぼします。したがって、空き家をそのまま放置することは周辺に迷惑がかかるということを所有者に理解してもらい、適切な管理もしくは活用を進めていただくことが必要です。

## (2) 活用の促進

### ア 各種情報提供の充実

空き家の活用や困りごとの解決に関する情報へのニーズは高く、情報提供や相談窓口の充実が求められています。

### イ 活用を促す仕組みの構築

安城市は不動産の流通が活発であり、こうした市の特性を活かし空き家の解消を進めるには空き家の活用を促進する仕組みが有効であると考えます。

「所有者アンケート調査結果」(p21~p22) から、空き家を活用したい声は多いものの、空き家バンクを希望するニーズは高くないことから、別の形で、活用希望者と空き家所有者をつなぐ仕組みが必要です。

また、空き家の中には、立地や建築物の状態等の理由により活用が進まないものがあります。このような物件の活用について、先進事例の収集や調査研究を行い対策の検討が必要です。

### (3) 「問題のある空き家」の解消

#### ア 各種情報提供の充実

空き家の管理が手間となっている所有者等が存在します。例えば、シルバー人材センターへの委託という管理手段があるにもかかわらず、その利用が少ない状況は、適切な情報提供が行き届いていないことを示しています。空き家の管理に関する情報へのニーズは高く、情報提供の充実が求められています。

#### イ 適切な管理を促す対策の実施

所有者等は空き家の管理を適切に行わなければなりません。しかし、空き家が適切に管理されずに腐朽したことにより、周辺に悪影響を及ぼす状況が見られます。このような「問題のある空き家」については、所有者等に対し適切な管理、除却を促すための啓発や指導等を行うことが必要です。

#### ウ 特定空家等の解消

特定空家等は、周辺に著しく悪影響を及ぼし、そのまま放置することが不適切であるため、除却等により特定空家等を解消していくことが必要です。そのためには、所有者等に対し指導、勧告等を行い、適切な対応を促すとともに、空家法に基づく措置を行うことが必要です。

### (4) 相談体制の構築

#### ア 相談窓口の充実

「所有者アンケート調査結果」(p23) から、空き家に関する様々な分野の窓口が求められており、それぞれの専門家へ相談できる体制づくりが必要です。