

# 東三河地域の空き家率

## 東三河地域の空き家率の現状

総務省「住宅・土地統計調査」によると、平成30年における東三河地域（豊橋市・豊川市・蒲郡市・新城市・田原市の5市のみデータが公開されているため、当該5市とする）の空き家率は12.4%で、全国平均の13.6%より低い一方、愛知県平均の11.3%より高くなっている。

東三河地域5市の空き家率を地域別にみると、新城市が15.7%で最も高く、次いで豊橋市（12.9%）、蒲郡市（11.9%）、豊川市（11.8%）と続き、田原市が8.3%で最も低い。人口が最も少ない新城市の空き家率が最も高かった一方で、人口が2番目に少ない田原市が最も空き家率が低いため、人口との関係だけでなく、地域特性（中山間地域等）など人口以外の影響があると考えられる。

各市の空き家を種別にみると、「二次的住宅」が占める割合は新城市で10.8%と最も高くなっている。これは、全国平均の4.5%や愛知県平均の1.8%、東三河地域平均の2.0%を大きく上回っており、新城市においては賃貸や売却が困難な物件が多いことなどが要因として考えられる。

また、空き家のうち「賃貸用住宅」の占める割合が最も高い地域は豊橋市（59.3%）で、これは全国平均（51.0%）、愛知県平均（58.6%）、東三河地域平均（52.3%）を上回っている。豊橋市の空き家率が東三河地域5市の中で2番目に高い要因のひとつとして、賃貸用住宅の空き家戸数が多いことが分かった。

「売却用住宅」が占める割合が全国平均より高い地域はないものの、豊川市が3.4%で最も高い結果となった。調査方法上、種別分類が困難で「その他」に分類される戸数が多いことが、本統計調査の特徴のひとつであるといえる。

	総数(戸)	空き家(戸)	二次的住宅		賃貸用住宅		売却用住宅		その他		空き家率
			実数(戸)	割合	実数(戸)	割合	実数(戸)	割合	実数(戸)	割合	
全国	62,407,400	8,488,600	381,000	4.5%	4,327,200	51.0%	293,200	3.5%	3,487,200	41.1%	13.6%
愛知県	3,481,800	393,800	7,200	1.8%	230,900	58.6%	13,100	3.3%	142,600	36.2%	11.3%
豊橋市	166,630	21,510	380	1.8%	12,760	59.3%	590	2.7%	7,770	36.1%	12.9%
豊川市	79,130	9,310	30	0.3%	4,470	48.0%	320	3.4%	4,500	48.3%	11.8%
蒲郡市	35,760	4,260	30	0.7%	2,140	50.2%	40	0.9%	2,050	48.1%	11.9%
新城市	19,550	3,060	330	10.8%	860	28.1%	60	2.0%	1,810	59.2%	15.7%
田原市	20,560	1,700	10	0.6%	600	35.3%	20	1.2%	1,070	62.9%	8.3%
東三河地域	321,630	39,840	780	2.0%	20,830	52.3%	1,030	2.6%	17,200	43.2%	12.4%

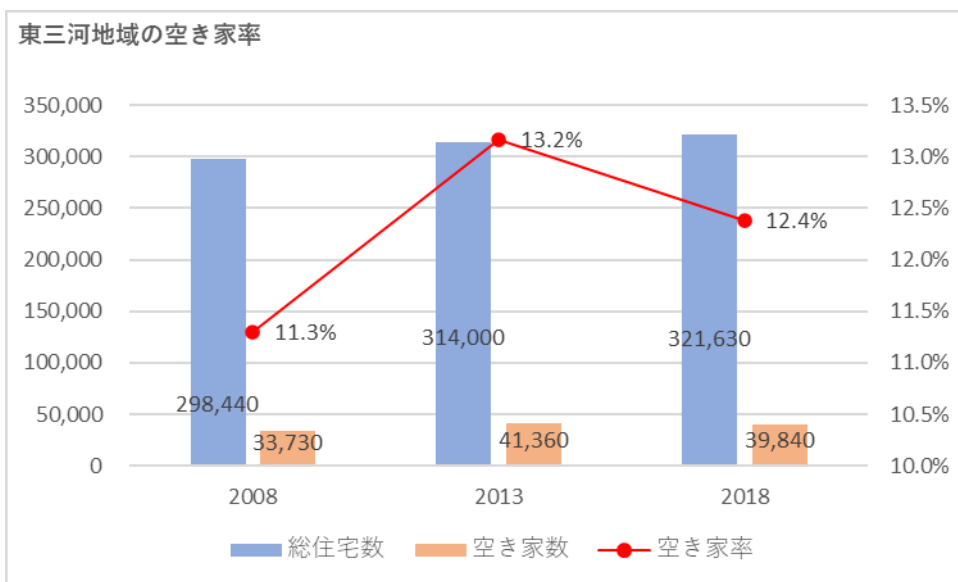
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

※豊橋市、豊川市の「二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅、その他の合計」は、空き家数と等しくならない

※東三河地域は市部のみ統計調査が公表されているため、市部の合計とする

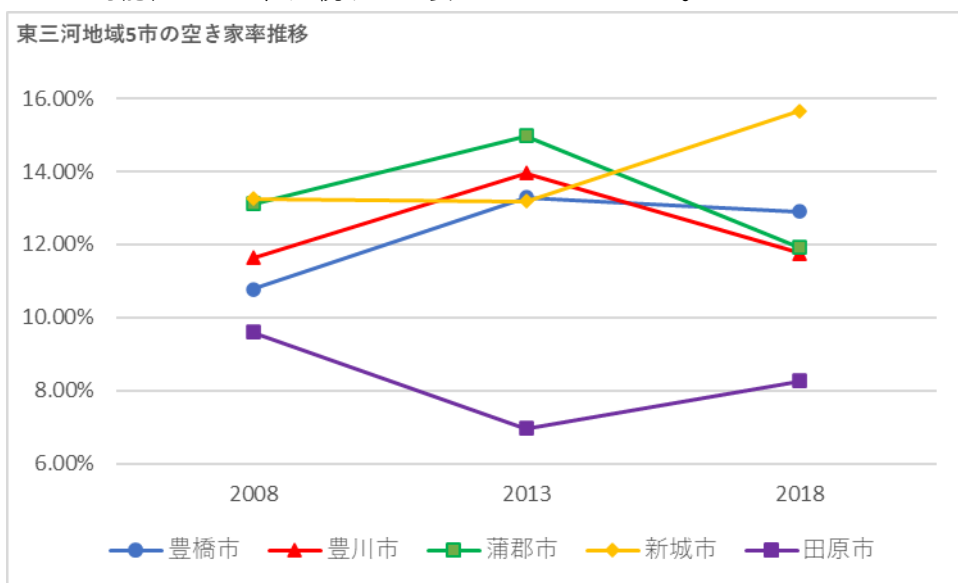
## 東三河地域の空き家率の推移

東三河地域5市の総住宅数、空き家数、空き家率を時系列で見ると、2008年から2013年にかけて空き家率は大きく上昇したものの、2013年から2018年には減少傾向となっている。2015年に空き家対策特別措置法の改正や税制改正があり、空き家問題に対する関心が高まったことが一つの要因であることが考えられる。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」をもとに HRRC 作成

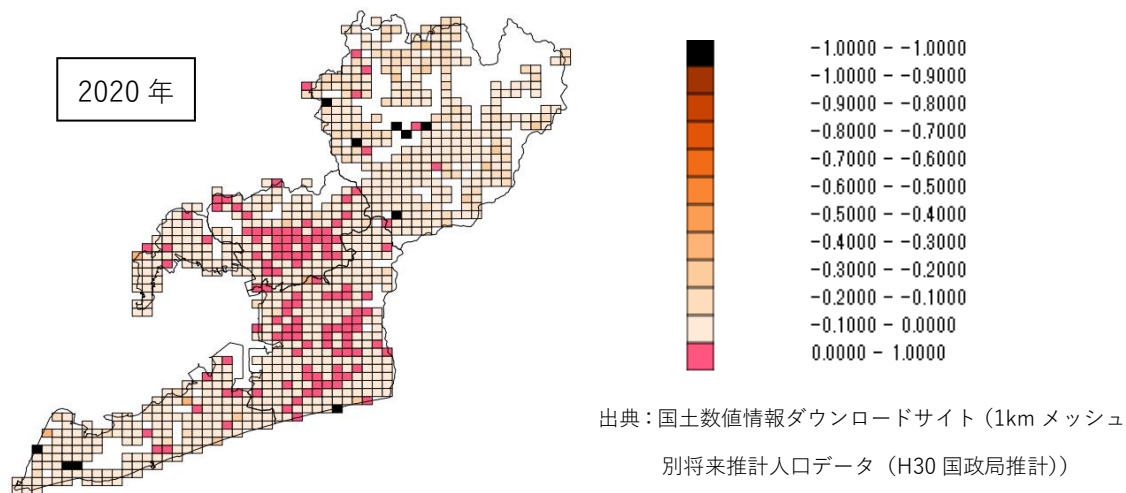
次に、市ごとの空き家率推移をみると、豊橋市、豊川市、蒲郡市において2008年から2013年にかけて空き家率が上昇し、2013年から2018年にかけて減少しており、東三河地域全体や愛知県全体と近い傾向が見られた。一方で新城市と田原市においては2013年から2018年にかけて上昇しており、特措法や税制改正による関心の高まり以上に空き家が増加している可能性があり、注視する必要があると思われる。



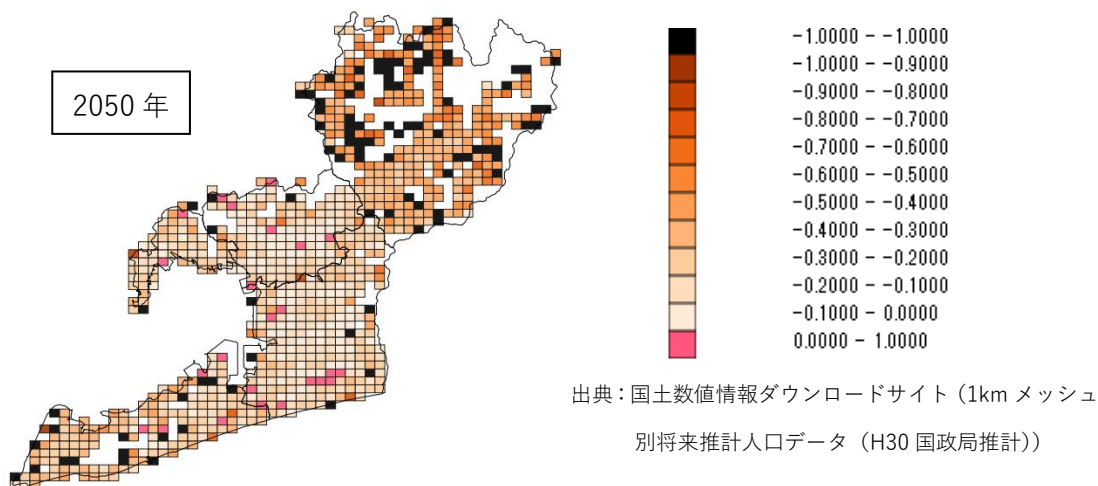
出典：総務省「住宅・土地統計調査」をもとに HRRC 作成

## 公益社団法人東三河地域研究センター

各市の人口の増減についてみると、2013年から2018年にかけて空き家率が上昇傾向にあった新城市や田原市において人口減少率が大きく、一定程度の相関がみられた。なお、本調査は国勢調査をもとに算出しているため、2015年と比較した2020年の人口増減数をマッピングしている。



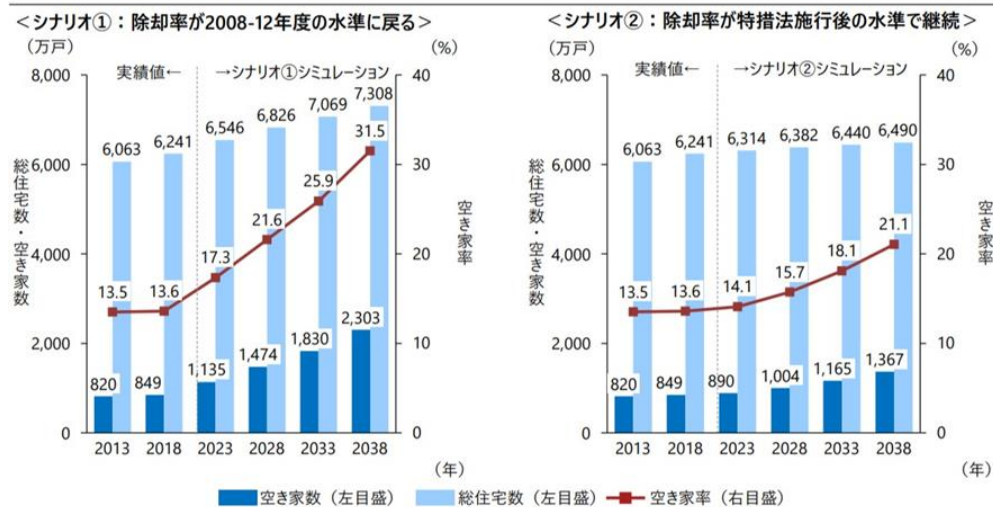
また、新城市、田原市の2015年と比較した2050年の各地域の人口増減数は以下の通りで、両市ともに人口0人地域が大きく増加すると推計されている。上述したように人口との相関が一定程度みられることから、特に新城市においては今後大きく空き家率が上昇していく可能性があると考えられる。



## 空き家率の推計

野村総合研究所では、全国の空き家率の推移について下図のように推計している。住宅の除去が空き家特措法施行前の水準に戻るシナリオ①と、施行後の水準が継続するシナリオ②に分け、シナリオ①では2038年の空き家率が31.5%、およそ3軒に1軒が空き家になっているとしている。税制改正により特措法施行前の水準にまで戻ることは考え難い一方、特措法による解体ニーズの高まりを考慮すると施行後の水準が継続することも考え難い。シナリオ①とシナリオ②の間で推移していくと考えると、2038年には全国でおよそ3~4軒に1軒が空き家になることが想定される。

### 総住宅数・空き家数・空き家率のシミュレーション



出典：野村総合研究所「2040年の住宅市場と課題」

工統計1、総務省「住宅・土地統計調査」、シミュレーション値：NRI

## 空き家の増加が抱える問題

空き家が増加することによりどのような問題があるのかを調査した。国土交通省では、空き家の発生によって想定される問題の例として、以下を挙げている。

- 防災性の低下
- 防犯性の低下
- ごみの不法投棄
- 衛生の悪化、悪臭の発生
- 風景、景観の悪化

これらのほかにも考えられる影響として、以下のことが考えられる。

- 土地利用の非効率化
- 周辺地域を含めた資産価値の低下
- 地域財政への影響

地域財政への影響については、2007年に財政破綻した夕張市の空き家率は33%で、2017年に財政破綻したアメリカのデトロイト市は29.3%であった例もあり、管理コストの増大や効率的な土地利用ができないことによる機会損失などが考えられるため、無関係ではないと思われる。

## 公益社団法人東三河地域研究センター

また、空き家の管理が不十分なことにより当該物件の資産価値が低下し、安価で売買されることにより周辺地域の地価が下落することも指摘されている。

そこで、増加傾向にある空き家に対して空き家対策特別措置法や税制の改正がされた。空き家を放置した場合のデメリットについて、主なポイントは以下のとおりである。

○空き家対策特別措置法は、倒壊の危険や衛生問題のある空き家に対し、自治体が撤去や改修を命令勧告できる制度。違反すると 50 万円以下の罰金となり、強制撤去となるうえ解体費も請求される。

○200 平方メートル以下の小規模住宅用地は固定資産税を 6 分の 1 とする措置があったため、解体すると固定資産税額が増加したが、特定空き家に対してこの住宅用地特例が廃止された。

○火災保険に加入できないため、損壊や火災によって近隣住民から損害賠償を請求された際に実費で支払う必要がある。

これらの面からも、空き家率の過度な上昇を抑えていくことが重要である。

### 東三河地域の空き家対策

そこで、東三河地域 5 市で行われている空き家対策について調査した。各市の HP において、空き家対策の一覧で確認できる施策は以下の通りであった。豊橋市と豊川市で空き家の管理に関する紹介制度や事業者との提携はあったものの、主な対策は各自治体取り組んでいることが分かった。

	経済的支援	空家バンク	相談窓口	空家管理	条例・計画
豊橋市	○	○	○	○	○
豊川市	○	○	○	○	○
蒲郡市	○	○	○	×	○
新城市	○	○	○	×	○
田原市	○	○	○	×	○

※各市 HP の空き家対策一覧で確認できるもののみ記載しており、一覧で確認できない取組は除く

補助制度等を利用して行われている個別の空き家対策について、空き家を把握する視点での新城市の取組や豊橋市での空き家利活用の取組について調査した。

【取組事例①：新城市】

空き家の実態把握は現地調査にて判断する方法が中心であり、人員や時間など多くのコストが必要となる。そこで新城市では民間事業者と連携し、空き家把握の半自動化と把握した情報を一元化する共通基盤システムを構築した。当事業がモデル事業に採択され、国土交通省の「空き家対策事例集」に取り上げられている。

**空家等(候補)抽出の半自動化に向けた屋根等判断方法のマニュアル化および市民協働による対策事業(除却・利活用等)を支援する共通基盤システムの構築 (国際航業(株) 連携:愛知県新城市)**

<b>課題と目的</b>	・空家等(候補)情報が増加・複雑になる一方で、人手や連携が不足している。 ・空き家所有者や市民からの相談等に、より円滑に対応し事業を促進するため、業務全般の効率化および市と専門家団体等の連携強化・ナレッジマネジメントが必要である。
<b>取組内容</b>	取組ア…既存の航空写真(実体視)を利用した空家等(候補)の抽出 取組イ…対策事業(除却・利活用等)を支援する共通基盤システムの構築
<b>成果</b>	取組ア.成果… <b>航空写真(実体視)による空家等(候補)の抽出手法が一定の有効性を示した。</b> ⇒航空写真(実体視)・GISを用いることで、客観性・公平性・悉皆性を確保した机上調査を実施した。 ⇒机上調査による抽出の7割以上(※)が現地において「空家等(候補)である」と判定された。 (※現地にたどり着けない、公道外観目視で判断できない、解体済などの「判定保留」を除く。) 取組イ.成果… <b>情報を一元化する共通基盤システムの基礎を構築した。</b> ⇒空家等(候補)の調査や基本情報の共有(閲覧管理・更新)が可能となった。(※個人情報を除く。)

出典：国土交通省「空き家対策事例集」

この取組では、航空写真を用いて以下の判定項目によって空き家である可能性を判定し、現地調査の結果判定保留を除いて72.6%が、空き家であった。判定保留(調査できないもの)を含むと約50%程度の判定率であることから、この結果をもって空き家であると判断することは難しいものの、現地調査前に見当をつけることは可能となる。

判定項目(案)	
(1) 屋根の破損、変形等	・屋根の一部が落下、崩壊している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・庇、軒の一部が崩壊、落下している。 ・軒がたれ下がっている。 ・屋根全体が著しく変形、崩壊している。倒壊状態が見られる。 ・屋根等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
(2) 立木の繁茂、倒壊等	・立木等の建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
(3) 草の繁茂等	・建築物等にツタが絡まっている。 ・建築物等周辺に草の繁茂が見られる。また、草等による荒れが見られる。
(4) 土砂の流出等	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。
(5) 塙壁の破損、変形等	・塙壁の明確な傾斜や破損・崩壊がある。
(6) 門・塙の破損、変形等	・門、塙の明確な傾斜や破損・崩壊がある。
(7) 建物設備の破損、変形等	・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
(8) ごみの散乱、不法投棄等	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 (※不法投棄と思われる場合は、その旨記載すること。)
(9) その他(その他の不良、支障等)	

判定項目	数量	割合1	割合2 判定保留を除く	摘要
空家等(候補)である	350	53.5%	72.6%	現地にて、居住その他の目的で使用されていないと判定されたもの。
空家等(候補)ではない	132	20.2%	27.4%	現地にて、居住その他の目的(倉庫、物置、工場等)で使用されていると判定されたもの。
判定保留	172	26.3%	—	机上調査にて劣化状況等は確認できたが、現地調査できなかったものなど。「現地にたどり着けない」、「公道から見えない」、「解体済」等
合計	654	100.0%	100.0%	—

出典：国際航業株式会社 HP

## 公益社団法人東三河地域研究センター

また、以下のように空き家情報を蓄積し、一元管理できる共通基盤システムを構築した。本事業ではシステム構築までであったが、今後行政や所有者だけでなく、不動産業者や建築業者、金融機関や土業と連携したプラットフォームを構築するなどして有効に活用することが求められる。



出典：国際航業株式会社 HP

### 【取組事例②：豊橋市】

空き家の把握についての取組を上述したが、利活用についての取組については、豊橋市の「豊橋市空家等対策計画」に掲載された事例について紹介する。

古くから商売を行ってきたが、名古屋市へ転出して空き家となっていた。市が土地を購入し、建物の寄付を受けて商業用に改修し、地元 NPO 法人へ運営管理を委託している。文化財に指定することで国の助成を受けられるため、行政が主導で改修事業を行うことに利点がある。歴史的建造物であることなど条件が揃う場合は行政主導で行うことも重要である。

**地域の歴史・文化の発信 空家となった伝統的建造物の再生「商家 駒屋」**

市が空家となっていた歴史的建造物の寄付を受け、文化財としての復元工事を実施し、二川宿の歴史と文化の継承発展の場、地域の交流や活動の場として活用している事例。

事業主体：豊橋市  
改修事業費：23,415万円（平成24～26年度）

平成14年度	土地購入及び建物寄付により市の所有となる
平成15年度	現存家屋8棟を市有形文化財に指定
平成24年度～26年度	国の「空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）」の採択を受け、文化財建造物8棟の改修復元工事を実施
平成27年度～	NPO法人二川宿により「商家 駒屋」の運営管理

出典：豊橋市「空家等対策計画」

公益社団法人東三河地域研究センター

【取組事例③：豊橋市】

豊橋市の空き家利活用事例において、学生が主体となった取組がある。豊橋技術科学大学の建築系の学生が、空き家バンクで物件を探し、「大学連携創生事業費補助金」を利用して自分たちの手でリフォームを行い、まちなみに合う外観へ改修した。

学生が担い手となる取組であるため、卒業後の現在当該物件がどのような状態となっているのか、豊橋市二川地区にて聞き取り調査を行った。現在は卒業して、空き家となっており、短期的な居住にしかつながらなかった。一方で当該学生が就職して当地を離れた後でもまちづくりに参加しており、関係人口創出の取組ともなった。

担い手として利点が多数ある一方で、継続的な居住のための連携や制度設計は必要であるといえる。

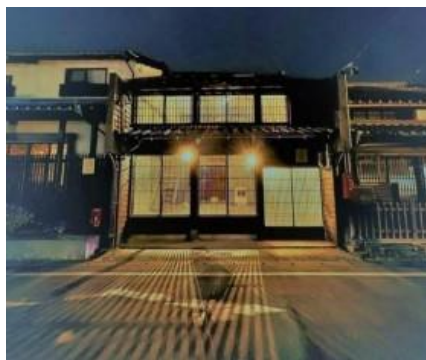


出典：豊橋市「豊橋市空き家等対策計画」

物件の現在	当該物件は空き家となってしまっている。学生に継続して住んでもらうには、行政や大学との連携が必要。
今回の取組	就職してこの地を離れてしまったが、現在でも灯笼まつり等まちづくりに参加してくれている。土地への愛着もできて良い取組だと思う。学生が継続して入ってくれる制度作りが必要。
持続的な利用	当地域は古民家が多く、古民家が好きだという声はある。古民家再生は大変なため、行政が借り上げて店舗リノベーションし、貸し出すなど補助が必要だと思う。空き家を借りてアートイベントを行うなど当地域でも個々に取組はあるが、長野県の小布施地区のように、まちづくりビジョンを明確化したうえで、一体となって取り組む必要がある。
	リノベーションコンテストなどを学生と一緒にやり、建築業者や住まいを探す人、大学や地元のまちづくり組織などが審査をするようなイベントがあっても良いと思う。



現在の物件



アートイベントを行う  
空き家