

---

名古屋市の空き家発生要因分析  
並びに熱田区市町村の空き家分布状況に関する報告書

---

上山仁恵 秋山太郎 井澤知旦



名古屋学院大学総合研究所

University Research Institute  
Nagoya Gakuin University  
Nagoya, Aichi, Japan

# 名古屋市の空き家発生要因分析 並びに熱田区市町村の空き家分布状況に関する報告書<sup>1</sup>

名古屋学院大学

上山仁恵      秋山太郎      井澤知旦

## 要 旨

本報告書では、文部科学省私立大学ブランディング事業の助成対象である名古屋市熱田区の空き家に関わる問題について分析した結果を報告する。

まず、総務省統計局「住宅・土地統計調査」を用いた分析結果より、2008年から2018年の10年間で名古屋市16区において熱田区が最も腐朽・破損の有る空き家が減少した区にも関わらず、2018年時点で腐朽・破損の有る空き家率が名古屋市平均を上回っていた。すなわち、10年前の時点において熱田区は空き家問題を大きく抱えている区であったと言える。

さらに、GIS（Geographic Information System）をベースにした実地調査より、熱田区内にある空き家の約9割が腐朽・破損のある物件であり、特に「長屋に準じる空き家物件」において腐朽・破損が多いことが確認された。長屋建の空き家の解消には複数の当事者が関わる必要があり、戸建の空き家の解消と比べて問題が根深い。老朽化した長屋建の空き家が多いことが、熱田区の空き家問題が容易に解消されない要因となっている可能性がある。

ちなみに、名古屋市16区（3時点のpooled data）を用いた回帰分析の結果より、腐朽・破損の有る空き家が不動産市場に供給（取引）されずに放置され、定住を考える者の持家の選択肢にながっていない可能性があることが判明した。

熱田区の空き家問題は、腐朽・破損の有る空き家の解消問題に限定され、空き家所有者・行政・不動産に関わる事業者・購入者（定住を考える人）を相互に結びつけるシステムの構築が喫緊の課題である。

---

<sup>1</sup> 本報告書は、文部科学省私立大学ブランディング事業「ストック・シェアリングを通じた地域価値の編集による新世代型コミュニティの実現に向けた多層的研究」の助成を受けて作成したものである。

# 目 次

I. 名古屋市の空き家発生要因分析（概要） .....	1
I－1（詳細説明）. 名古屋市 16 区の空き家率の比較について .....	2
I－1（資料）. 名古屋市 16 区の空き家率の比較 .....	3
I－2（詳細説明）. 名古屋市 16 区の空き家率の経年比較について .....	7
I－2（資料）. 名古屋市 16 区の空き家率の経年比較 .....	8
I－3（詳細説明）. 「その他の住宅」の空き家率の相関分析の結果 .....	12
I－3（資料）. 「その他の住宅」の空き家率の相関分析 .....	14
I－3（資料）. 「その他の住宅」の空き家率の回帰分析 .....	15
I－3（資料）. 「その他の住宅」の空き家率の分布 .....	17
II. 熱田区市町村の空き家発生状況の分布（概要） .....	19
II－1. 名古屋市熱田区市町村の空き家の分布（全体） .....	20
II－2. 名古屋市熱田区市町村の空き家の分布（戸建） .....	22
II－3. 名古屋市熱田区市町村の空き家の分布（長屋建） .....	25
II－4. 名古屋市熱田区市町村の空き家の分布（店舗兼住宅） .....	28
II－5. 名古屋市熱田区市町村の空き家の分布（アパート） .....	31
II－6. 名古屋市熱田区市町村の空き家の分布（空き店舗） .....	34
II－7. 名古屋市熱田区市町村の空き家対処物件の分布 .....	37
III. 分析結果のまとめ及び熱田区の空き家問題解決に向けて .....	39
III－1. 分析から得られた主な事実発見のまとめ .....	39
III－2. 熱田区の空き家問題に取り組んでいくに当たって .....	40

## I. 名古屋市の空き家発生要因分析（概要）

総務省統計局「住宅・土地統計調査」のデータを用い、名古屋市 16 区の空き家の発生要因の分析を行った。分析結果から得られた特徴は以下の通りである。なお、本報告書の主な分析対象は熱田区のため、熱田区の特徴についても述べている。

### (1) 空き家発生の現状について（2018 年現在）

- 名古屋市 16 区の中で空き家率が高い区は中区（15.8%）であるが、「空き家」の範囲には賃貸・売却中で空き家状態の住宅も含むため、賃貸物件が多い中区で高くなっている。
- 昨今、問題視されている空き家は、賃貸や売却用など利用目的が明確になっていない「その他の住宅」であり、「その他の住宅」の空き家率は千種区が 5.13% と高い。ちなみに、形態別で見ると、戸建の空き家率は南区（2.63%）や瑞穂区（2.54%）で高く、共同住宅等では千種区（4.03%）が高い。
- さらに、腐朽・破損の有る「その他の住宅」の空き家率を見ると、戸建では瑞穂区（1.15%）や中村区（1.05%）が高く、共同住宅等では南区（0.98%）や千種区（0.88%）が高い。
- **（熱田区の特徴）**「その他の住宅」の空き家率は名古屋市の平均値より若干低い、腐朽・破損の有る「その他の住宅」については名古屋市平均値より若干高い状況である。

### (2) 「その他の住宅」の空き家発生の経年変化について（2008 年と 2018 年の比較）

- 2008 年から 2018 年までの 10 年間に於いて、「その他の住宅」の空き家率に増加が見られる区は、戸建で西区（0.19%増）や守山区・緑区（0.17%増）、共同住宅等で千種区（2.8%増）である。特に、戸建の空き家率の増加には、郊外に面した区で増加の傾向が見られる。
- さらに、腐朽・破損の有る「その他の住宅」について見ると、戸建で中村区（0.22%増）、共同住宅等で千種区（0.45%増）や東区（0.43%増）で上昇している。
- **（熱田区の特徴）**「その他の住宅」の空き家率については、戸建で 0.48%減、共同住宅等で 0.31%増である。但し、腐朽・破損の有る「その他の住宅」を見ると、戸建では 0.44%減と名古屋市 16 区の中で一番減少率が高く、共同住宅等についても 0.21%減である。

### (3) 「その他の住宅」の空き家発生の要因分析

- 住宅需要の高い 30 代・40 代人口の比率の増加は「その他の住宅」の空き家率を有意に減少させ、65 歳以上の高齢人口の比率の増加は有意に増加させている。
- 築 1980 年以前の住宅の増加は空き家率を有意に増加させ、その傾向は戸建で顕著である。

- 65 歳以上単身世帯の戸建て住宅率が 1%増加すると、「その他の住宅」の空き家率は 1%水準で 0.56%有意に増加させる。空き家率変動の要因としては 1 番影響が大きい変数である。

## I-1（詳細説明）：名古屋市 16 区の空き家率の比較について

総務省統計局「住宅・土地統計調査」のデータを用い、名古屋市 16 区の空き家率の現状や経年比較をした結果について報告する。

なお、「住宅・土地統計調査」による「空き家」の定義では、「賃貸用の住宅」・「売却用の住宅」・「二次的住宅（別荘等）」・「その他の住宅」で空き家の状態になっているものを指すが、利用目的が明確になっていない「その他の住宅」の空き家（特に、腐朽・破損がある状態のもの）が将来的に特定空き家<sup>2</sup>になる可能性を孕み、その増加が問題視されている。

以下、名古屋市 16 区の空き家率の状況について概観する。年次は 2018 年である。

図 I-1(1)から図 I-1(6)は、名古屋市 16 区の空き家率<sup>3</sup>について比較したものである（腐朽・破損のある住宅の空き家や構造別でも比較している）。また同時に、愛知県と名古屋市の平均値も提示している。

まず、図 I-1(1)から図 I-1(6)を見ると、中区（15.8%）、中村区（14.9%）、東区（14.9%）等の名古屋市北西部の空き家率の高さが目立つが、これについては、空き家率に賃貸用の住宅が含まれるため、中区（14.9%）・東区（13.3%）の共同住宅等の空き家率の高さ（図 I-1(3)を参照）が全体の空き家率を上昇させていると考えられる。ちなみに戸建の空き家率については、瑞穂区（3.04%）や南区（3.22%）で高い。

なお、図 I-1(4)から図 I-1(6)より腐朽・破損のある住宅の空き家率を見ると、戸建・共同住宅等ともに中村区の空き家率が高い。

そして、注視すべき空き家が「その他の住宅」であり、図 I-1(7)から図 I-1(9)より「その他の住宅」の空き家率について見ると、千種区（5.13%）・昭和区（4.49%）・瑞穂区（4.94%）・南区（4.75%）の名古屋市中央部で高くなっている。特に、戸建では瑞穂区（2.54%）と南区（2.63%）が、共同住宅等では千種区（4.03%）において「その他の住宅」の空き家率が高い。

なお、図 I-1(10)から図 I-1(12)より腐朽・破損のある「その他の住宅」（特定空き家になる可能性が極めて高い住宅）を見ると、瑞穂区・南区では戸建・共同住宅等ともに腐朽・破損がある「その他の住宅」の空き家率が高い。また、戸建住宅では中村区（1.05%）が、共同住宅等では千種区（0.88%）と東区（0.84%）でも高くなっている。

ところで、熱田区の空き家率について見ると、全体の空き家率では名古屋市平均値を下回るが、腐朽・破損のある共同住宅等の空き家率は 2.67%であり、名古屋市平均値（2.25%）を上回っている。また、「その他の住宅」の空き家率については、特に腐朽・破損のある住宅において、戸建・共同住宅等ともに名古屋市の平均値以上である。

<sup>2</sup> 特定空き家とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう（「空家等対策特別措置法」より）。

<sup>3</sup> 空き家率（「その他の住宅」の空き家率）は、各区の住宅総数に占める空き家数の比率である。

# I-1 (資料). 名古屋市 16 区の空き家率の比較

図 I-1(1). 空き家率（総合）の比較（「住宅・土地統計調査」2018 年）

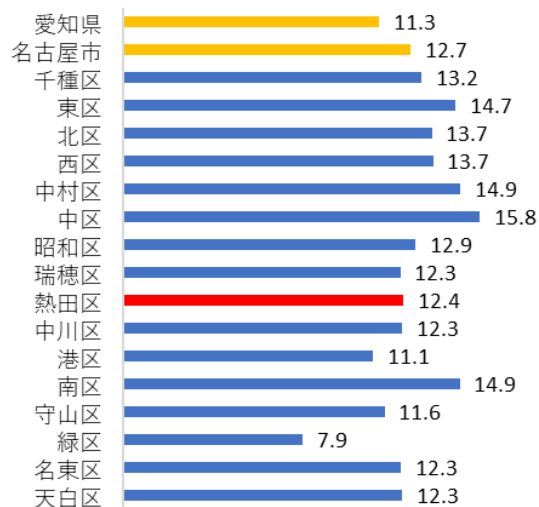
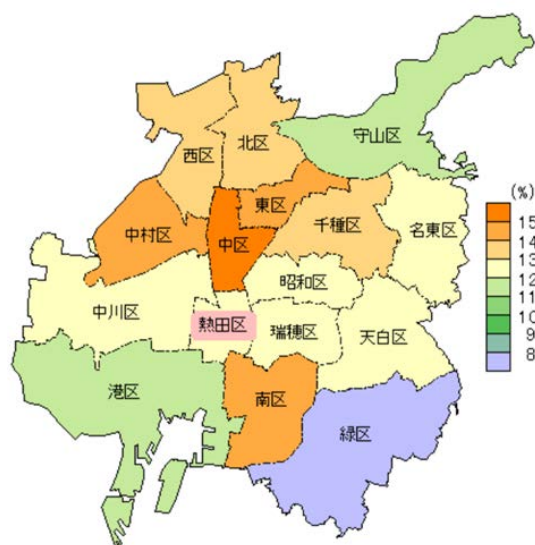


図 I-1(2). 空き家率（戸建）の比較

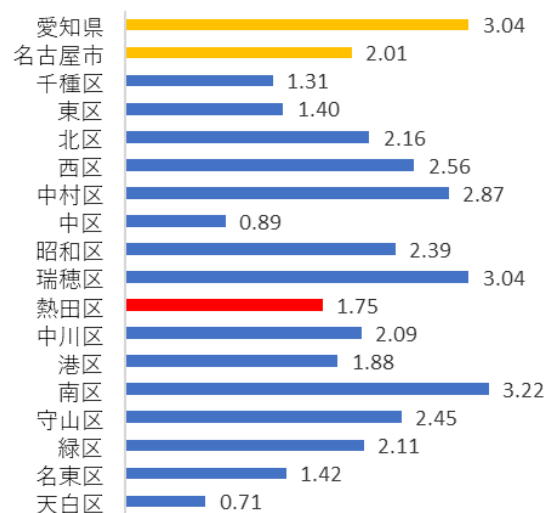
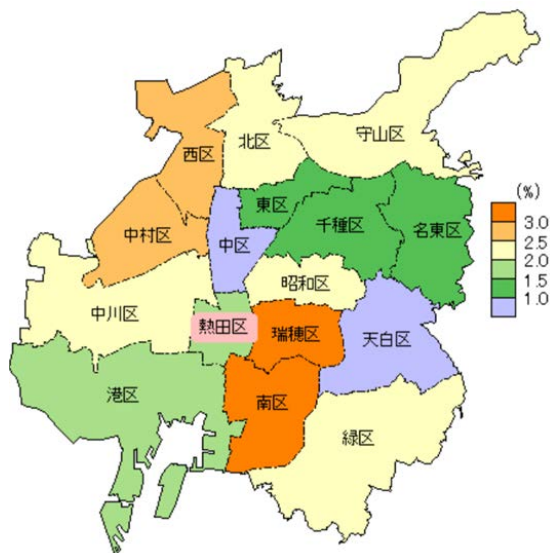


図 I-1(3). 空き家率（長屋建・共同住宅等）の比較

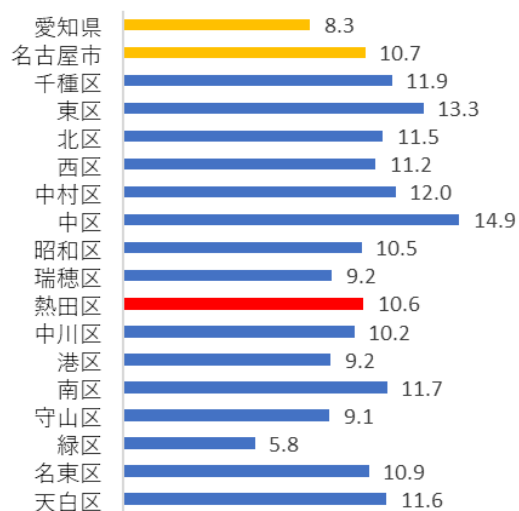
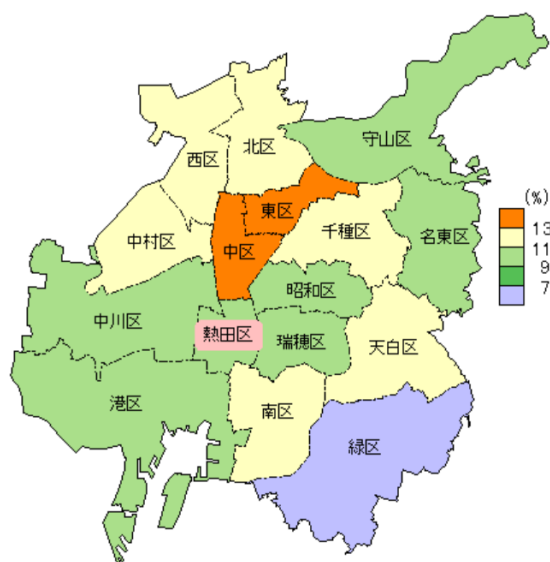


図 I -1(4). 空き家率（腐朽・破損有）の比較

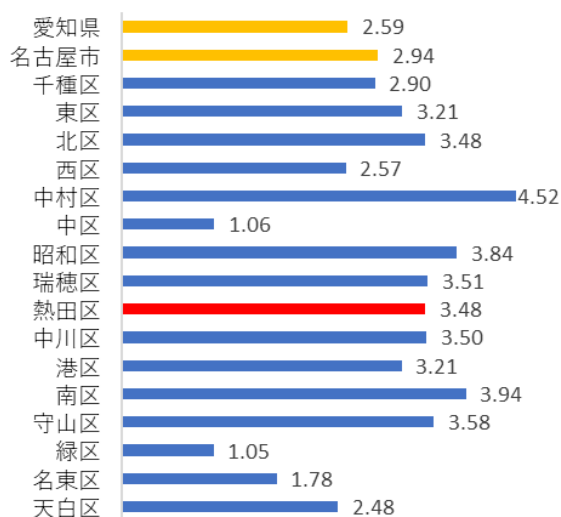
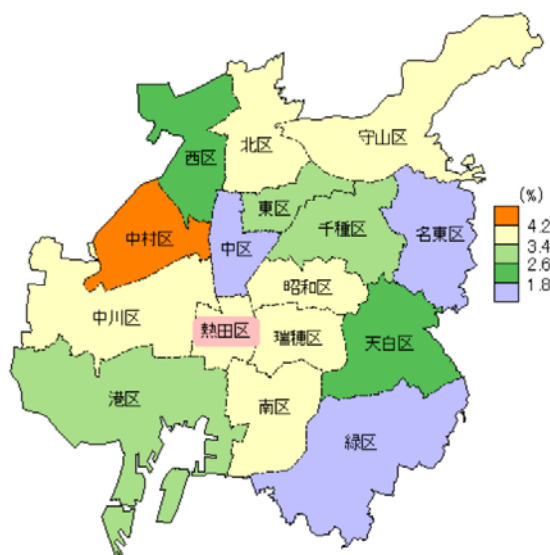


図 I -1(5). 空き家率（戸建）（腐朽・破損有）の比較

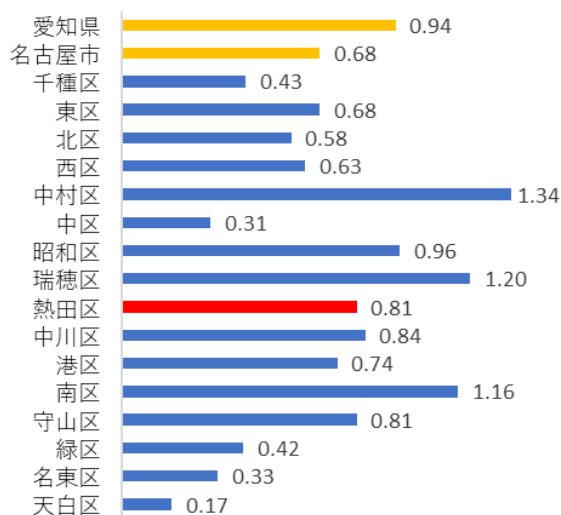
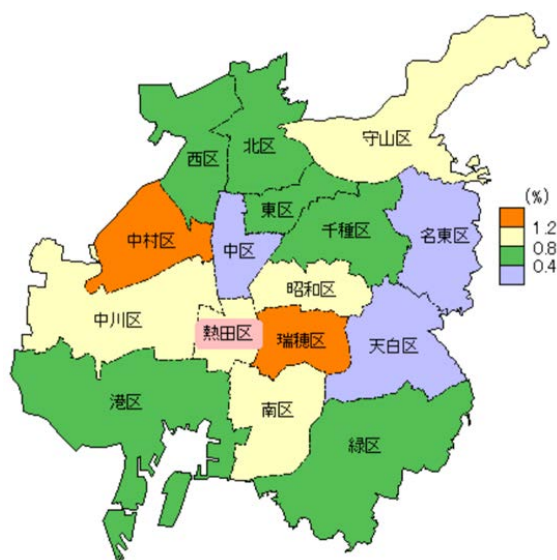


図 I -1(6). 空き家率（長屋建・共同住宅等）（腐朽・破損有）の比較

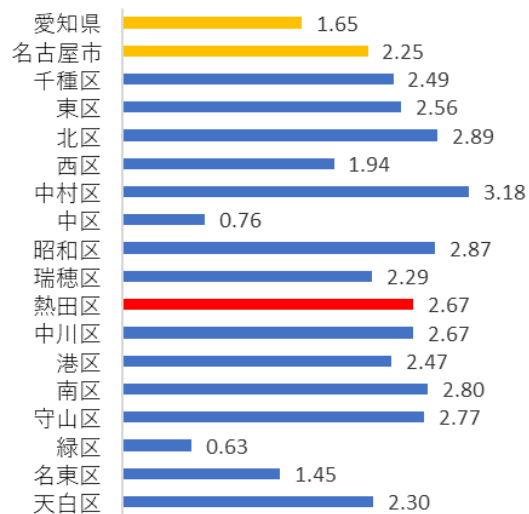
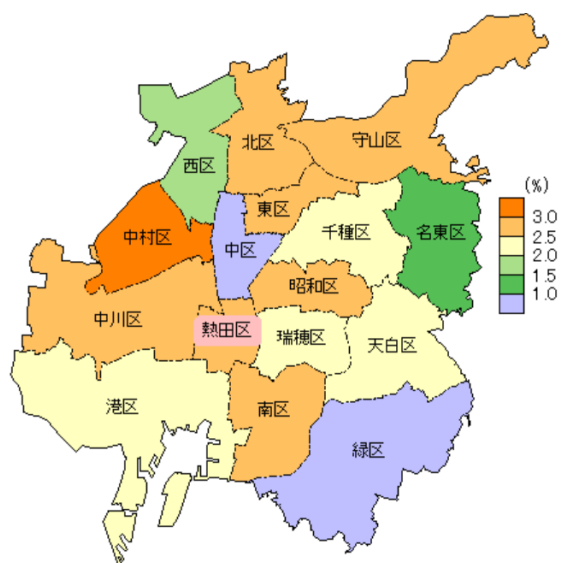


図 I - 1 (7). 「その他の住宅」の空き家率（総合）の比較

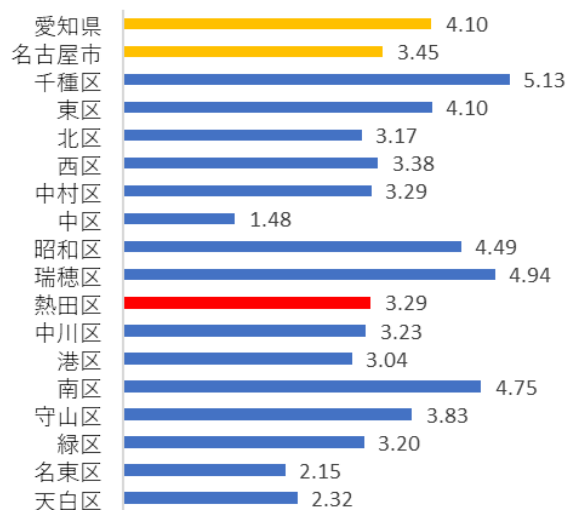
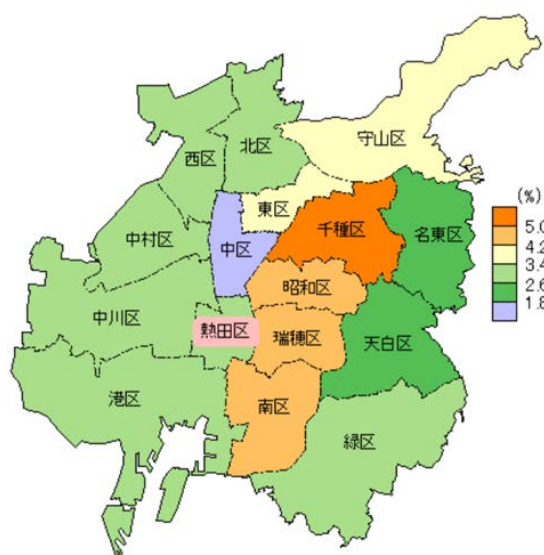


図 I - 1 (8). 「その他の住宅」の空き家率（戸建）の比較

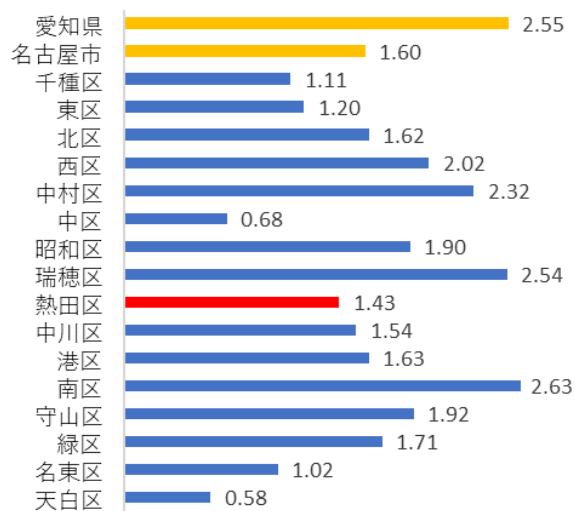
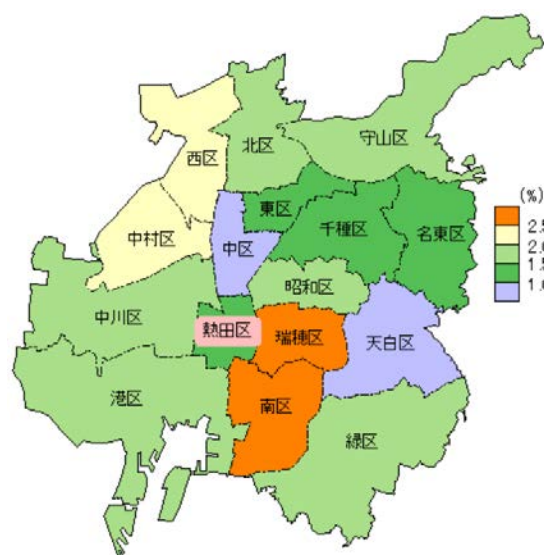


図 I - 1 (9). 「その他の住宅」の空き家率（長屋建・共同住宅等）の比較

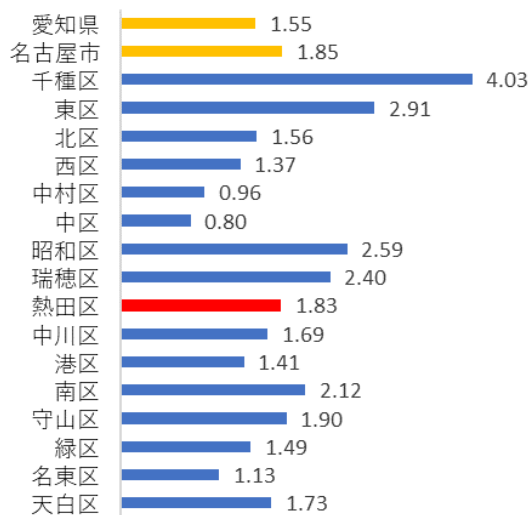
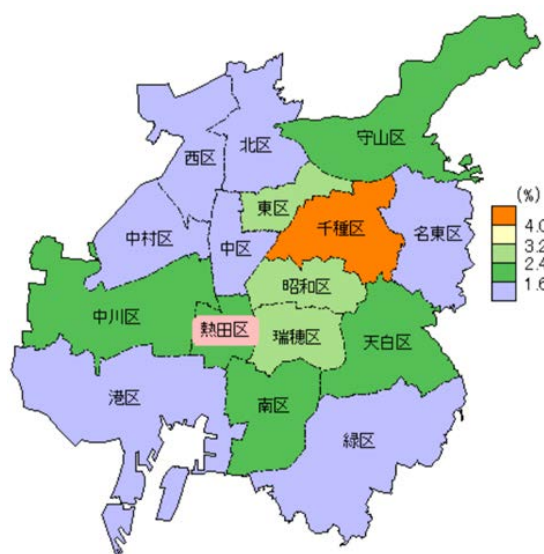


図 I-1(10). 「その他の住宅」の空き家率（腐朽・破損有）の比較

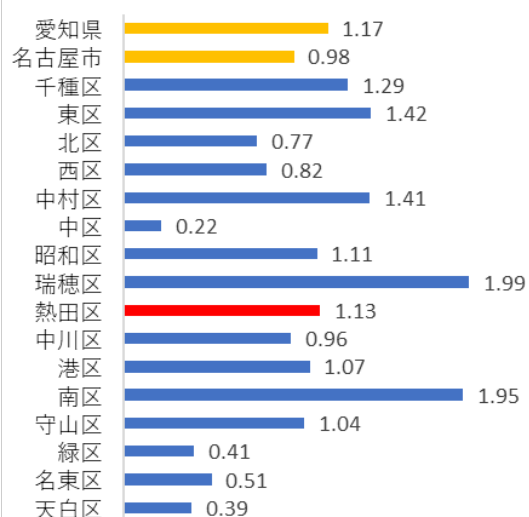
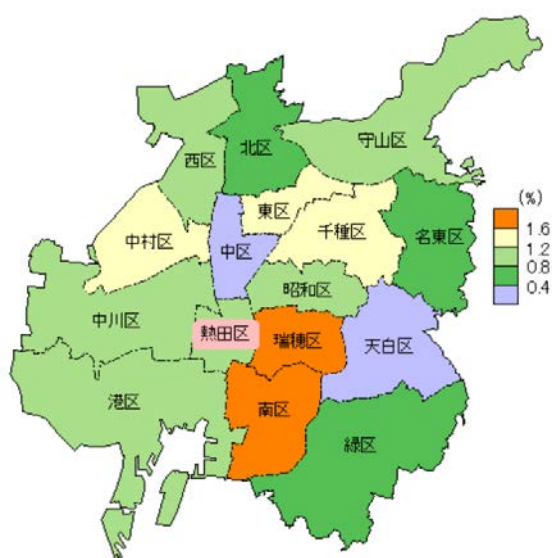


図 I-1(11). 「その他の住宅」の空き家率（戸建）（腐朽・破損有）の比較

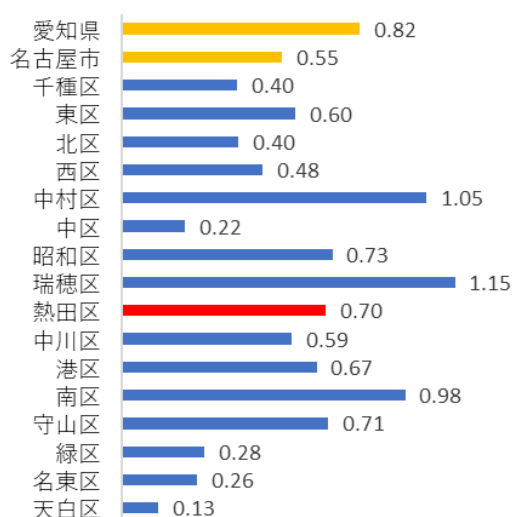
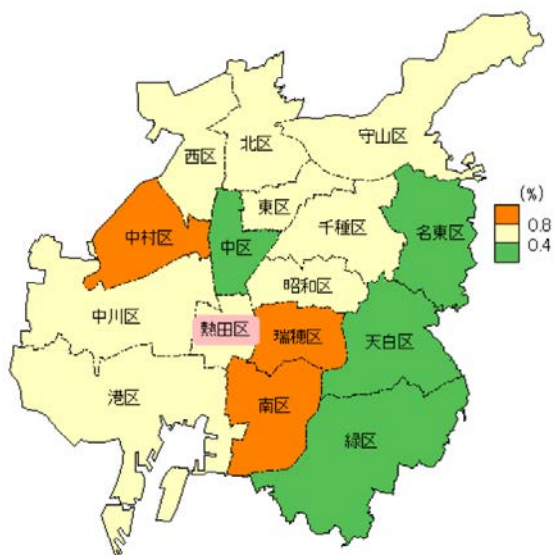
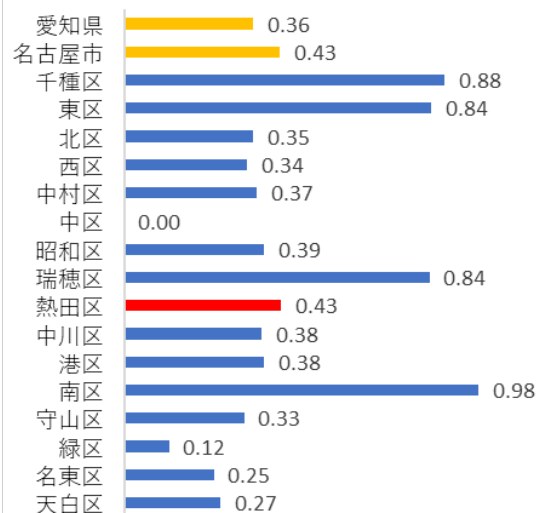
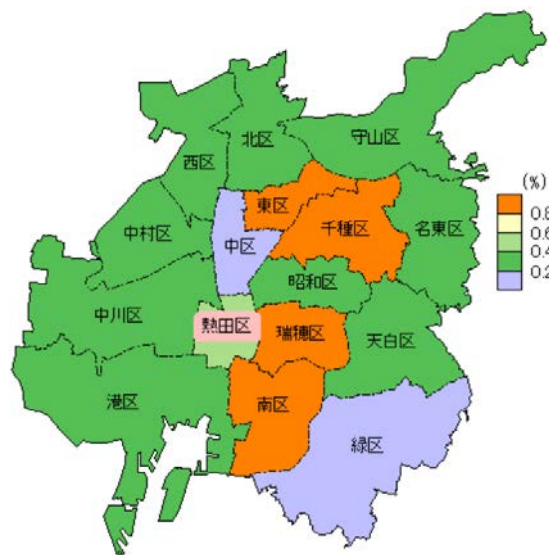


図 I-1(12). 「その他の住宅」の空き家率（長屋建・共同住宅等）（腐朽・破損有）の比較



## I-2（詳細説明）．名古屋市 16 区の空き家率の経年比較について

ここでは、総務省統計局「住宅・土地統計調査」のデータを用い、名古屋市 16 区の空き家率の 10 年間の経年変化（2008 年と 2018 年の比較）を報告する。

図 I-2(1)から図 I-2(6)は、名古屋市 16 区の空き家率の経年比較を見たものである（前節と同様、構造別や腐朽・破損のある住宅でも比較している）。

まず、図 I-2(1)から図 I-2(3)を見ると、2008 年から 2018 年までの 10 年間で天白区の空き家率の上昇が目立つ（2.19%の上昇）。天白区では、特に共同住宅等の空き家率が上昇しており（図 I-2(3)を参照）、2008 年から 2018 年まで 2.91%上昇している（戸建については 0.71%の減少である）。全体的に、郊外に隣接する区での空き家率の上昇が見られ、特に、戸建の空き家について顕著である。

なお、図 I-2(4)から図 I-2(6)より腐朽・破損のある空き家率の経年変化を見ると、全体と同様に天白区の上昇（0.63%増）（特に共同住宅等が 0.87%増）が高く、また、腐朽・破損のある戸建については中村区も 0.42%増と高い。

そして、「その他の住宅」の空き家率の経年変化を見ると（図 I-2(7)から図 I-2(9)を参照）、全体では千種区が 2.35%増で目立ち、特に共同住宅等の上昇が 2.80%と高い（戸建については 0.45%減少している）。全体の空き家率と同様に「その他の住宅」の空き家率についても、戸建について郊外に面した区の空き家率の上昇が見られる。

なお、図 I-2(10)から図 I-2(12)より腐朽・破損のある「その他の住宅」の空き家率の経年変化を見ると、瑞穂区が 0.33%増、東区が 0.32%増と高い（図 I-2(12)より、共同住宅等での上昇率の高さが影響している）。また、戸建については中村区（0.22%増）で高くなっている。

ところで、熱田区の空き家率の経年変化について見ると、全体の空き家率でも、「その他の住宅」の空き家率でも減少しており、特に、戸建の空き家率や腐朽・破損の有る住宅の空き家率の減少率は 16 区の中で一番高い（0.6%減）。また、腐朽・破損の有る「その他の住宅」の空き家率の減少率も 16 区の中で一番高くなっている（0.44%減）。

## I-2 (資料). 名古屋市 16 区の空き家率の経年比較

図 I-2(1). 空き家率（総合）の経年比較（2008 年から 2018 年までの増減率）

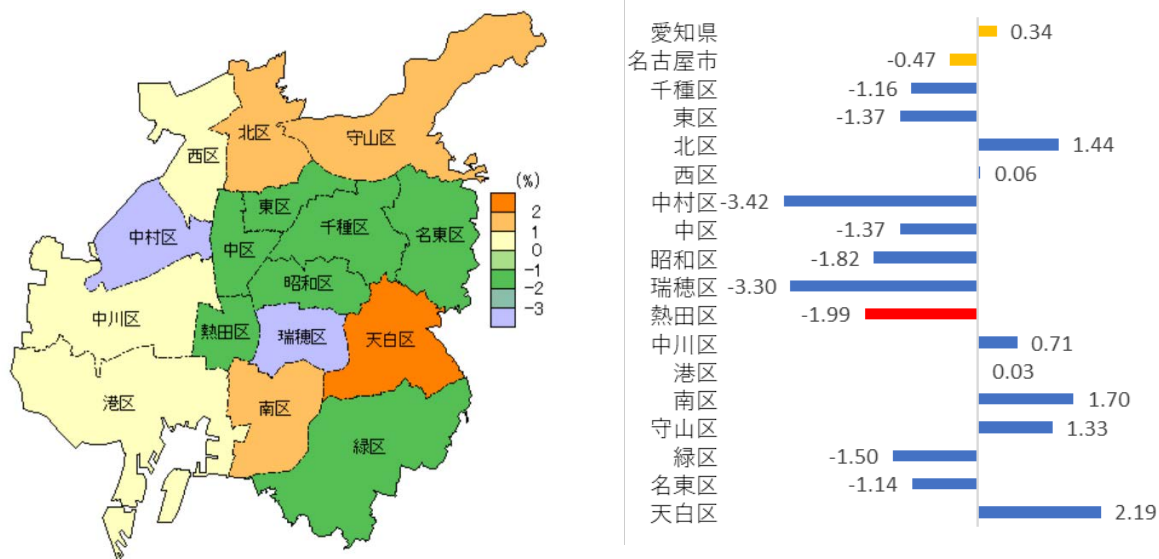


図 I-2(2). 空き家率（戸建）の経年比較

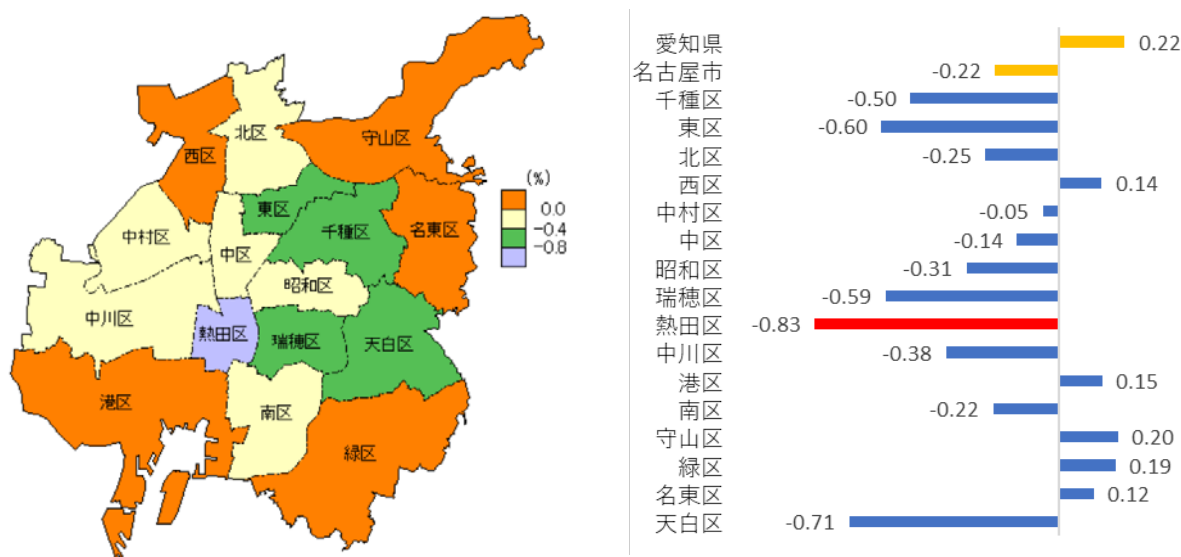


図 I-2(3). 空き家率（長屋建・共同住宅等）の経年比較

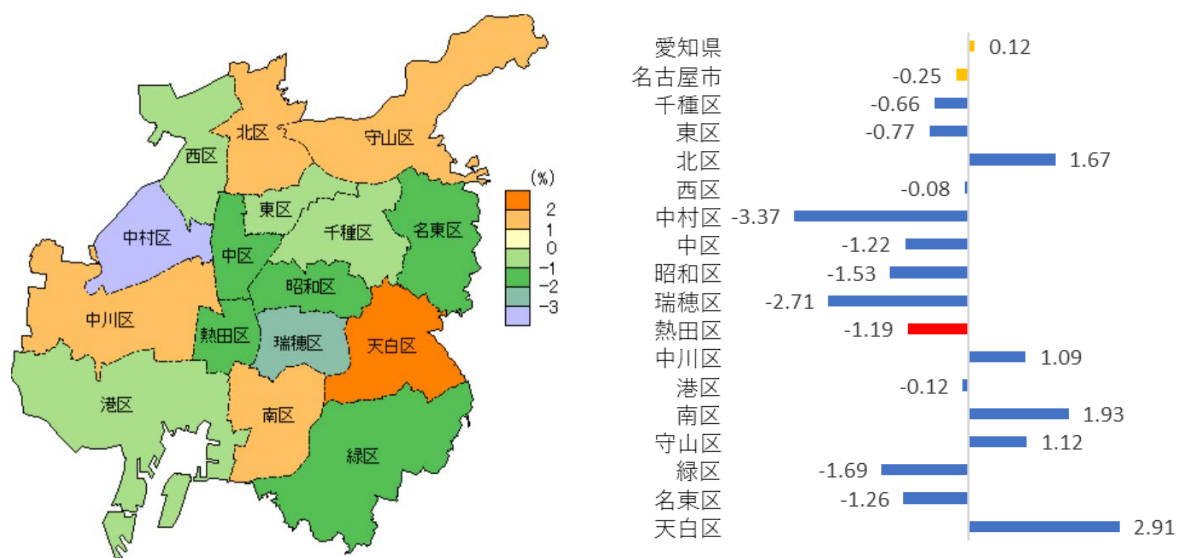


図 I -2(4). 空き家率（腐朽・破損有）の経年比較

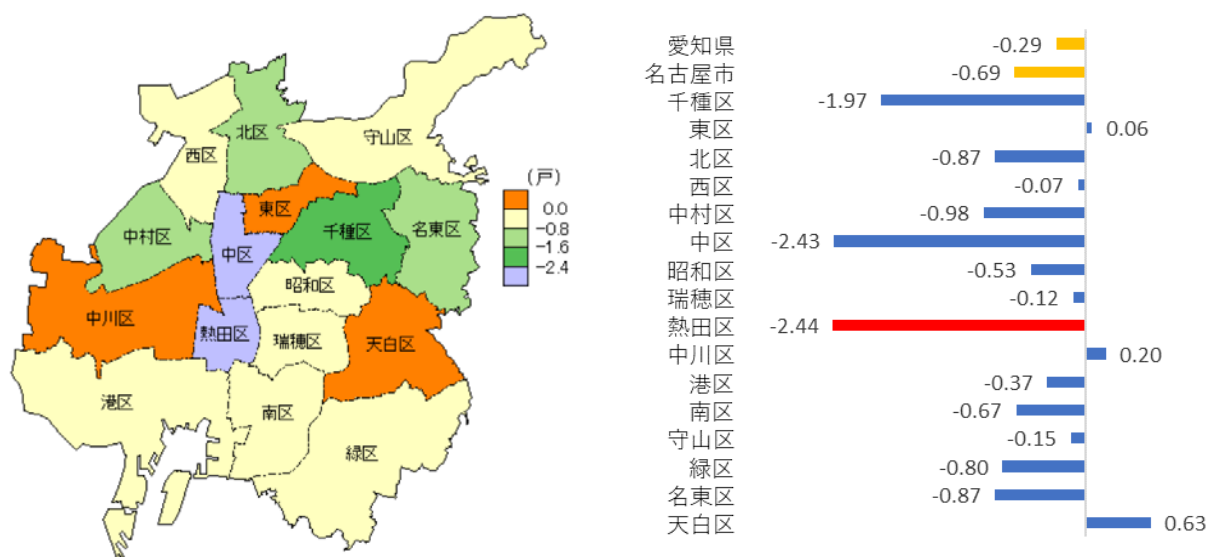


図 I -2(5). 空き家率（戸建）（腐朽・破損有）の経年比較

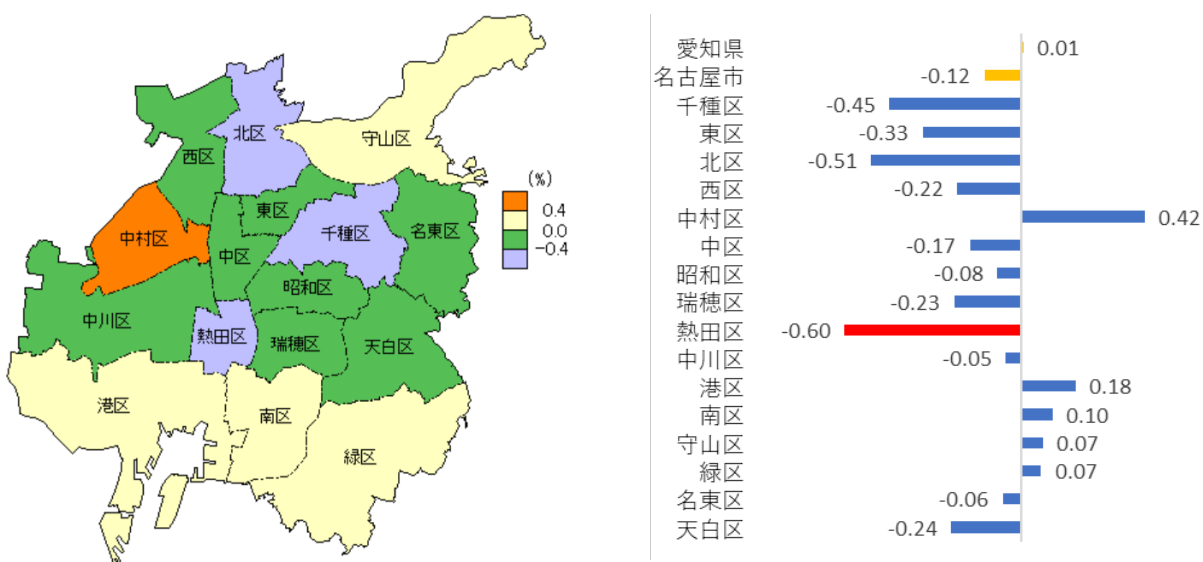


図 I -2(6). 空き家率（長屋建・共同住宅等）（腐朽・破損有）の経年比較

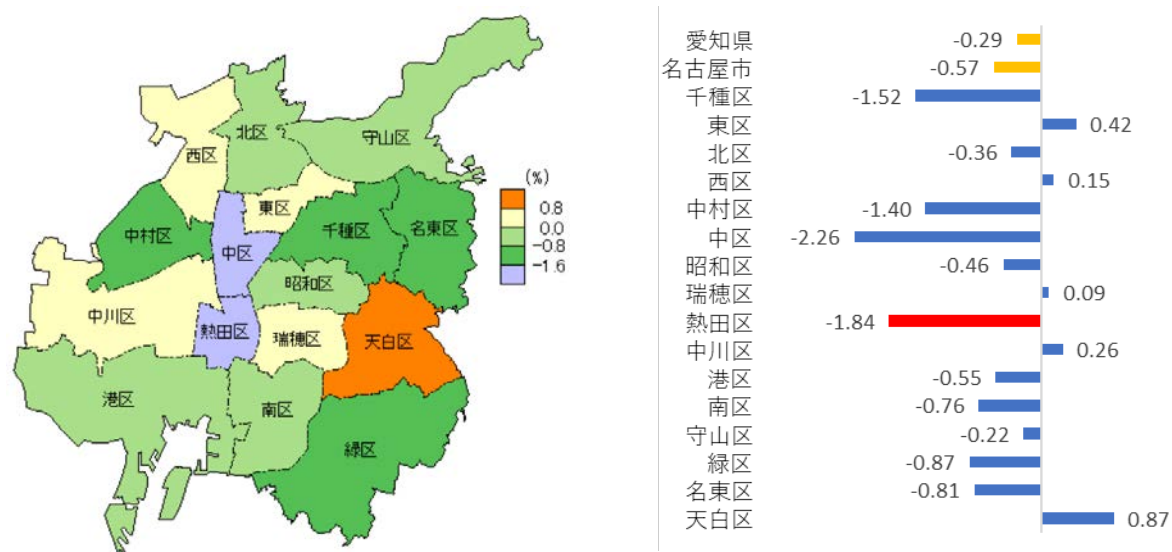


図 I-2(7).「その他の住宅」の空き家率（総合）の経年比較

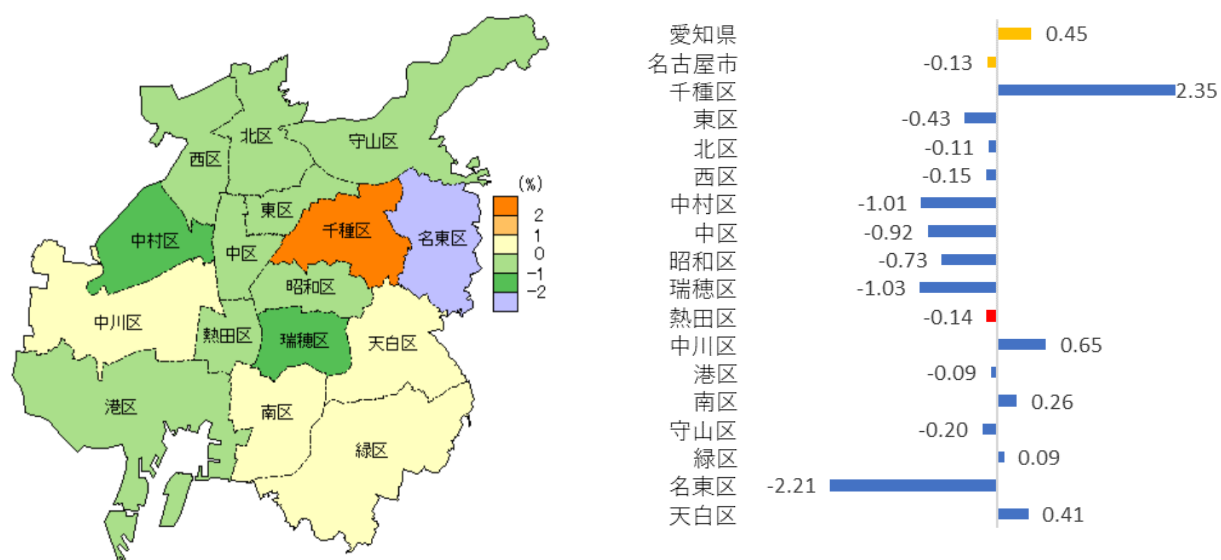


図 I-2(8).「その他の住宅」の空き家率（戸建）の経年比較

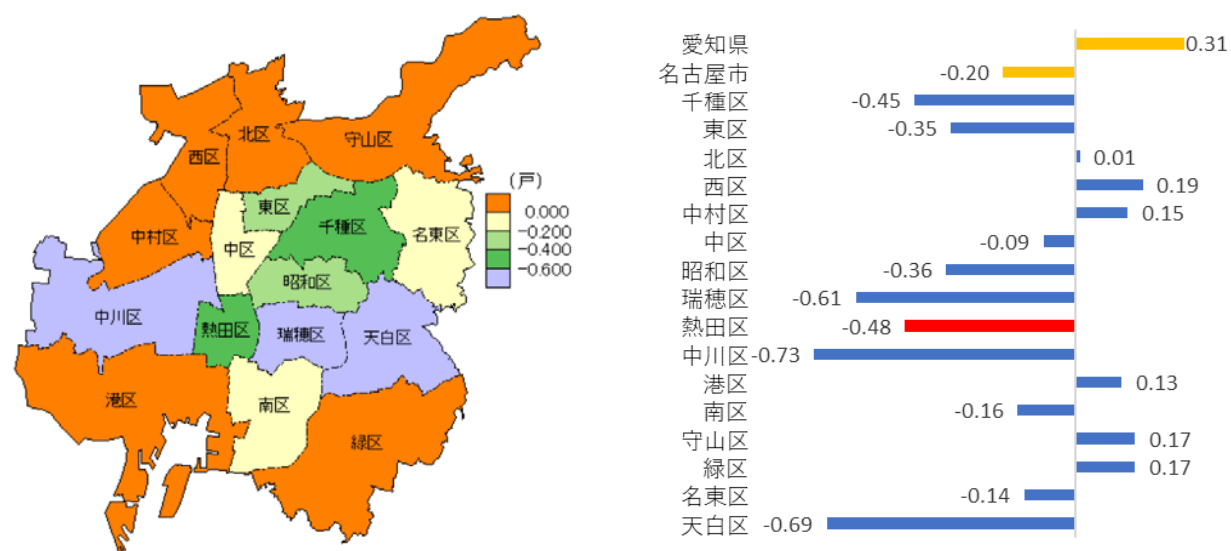


図 I-2(9).「その他の住宅」の空き家率（長屋建・共同住宅等）の経年比較

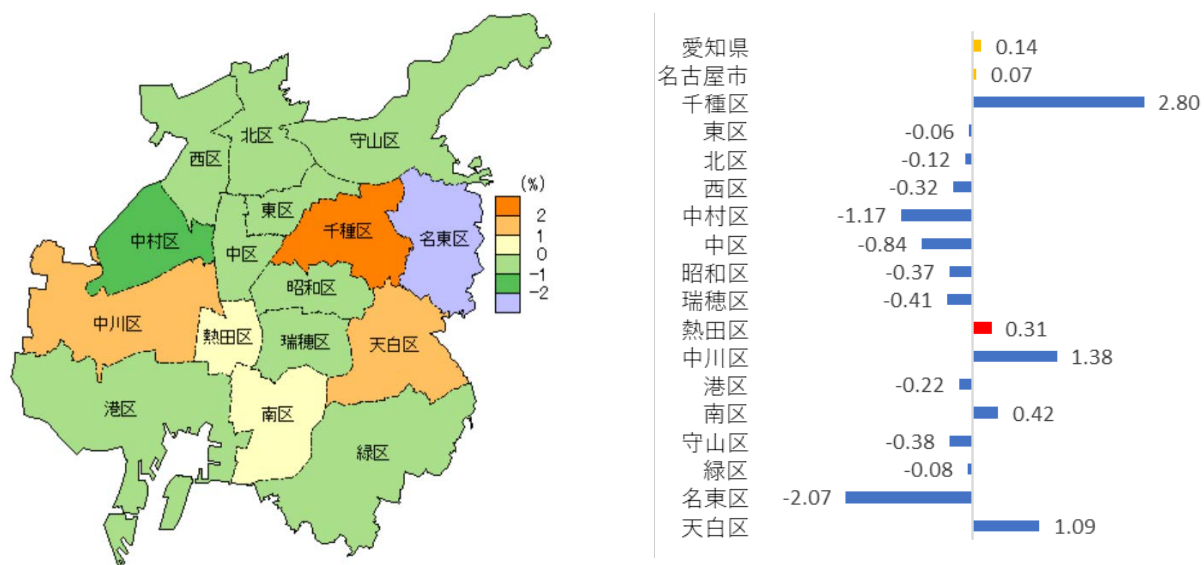


図 I -2(10). 「その他の住宅」の空き家率（腐朽・破損有）の経年比較

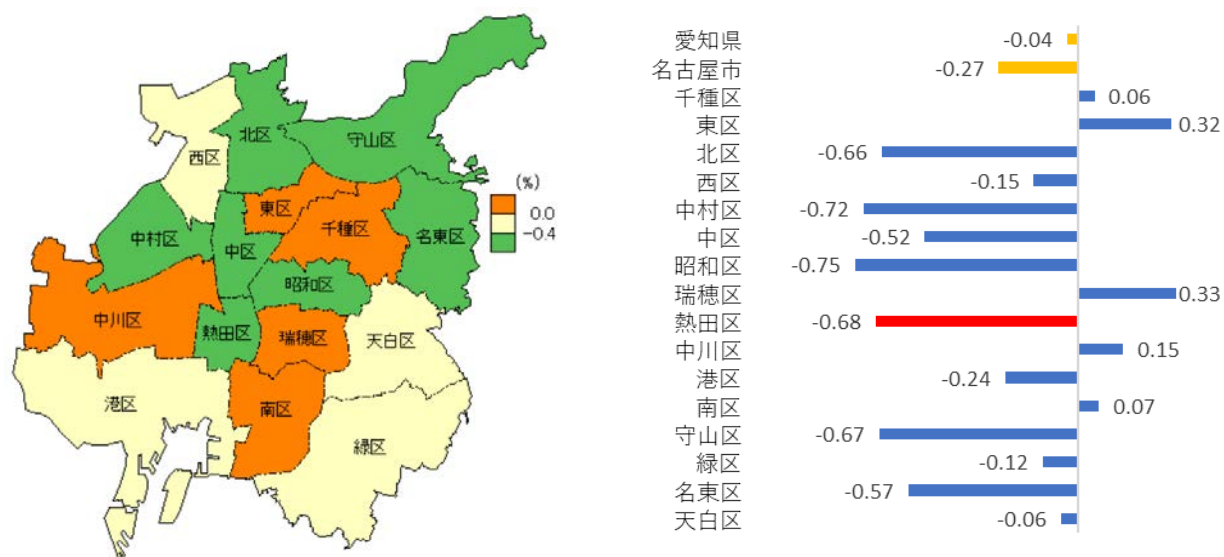


図 I -2(11). 「その他の住宅」の空き家率（戸建）（腐朽・破損有）の経年比較

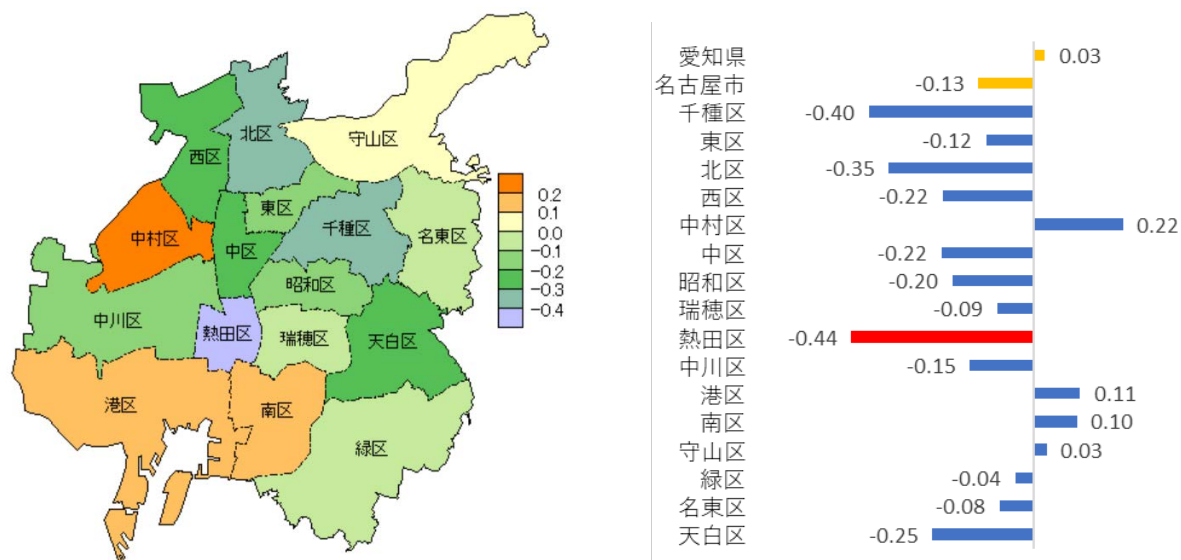
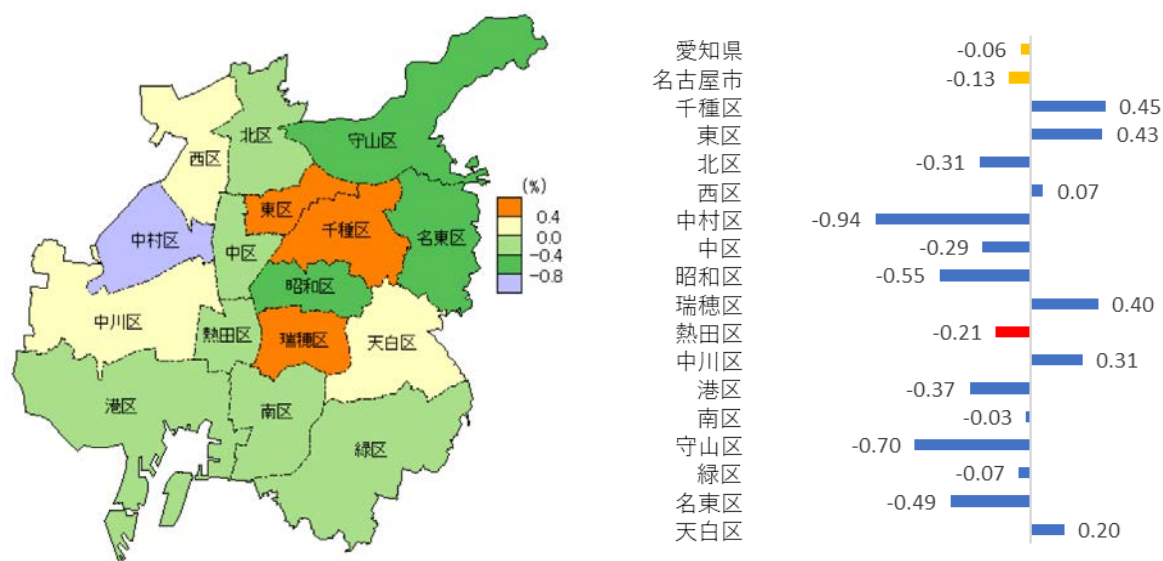


図 I -2(12). 「その他の住宅」の空き家率（長屋建・共同住宅等）（腐朽・破損有）の経年比較



### I-3（詳細説明）：「その他の住宅」の空き家率の相関分析の結果

ここでは、空き家の中でも、特定空き家になる可能性を孕む「その他の住宅」の空き家率の発生要因について分析する。

まず、表 I-3(1)は、総務省「住宅・土地統計調査」より名古屋市 16 区のデータを用い（年次は 2018 年）、空き家の発生に影響を与えると考えられる様々な変数との相関係数について見たものである（青色のセルは相関係数の絶対値が 0.5 を超えている（すなわち、相関が高いと考えられる）箇所を意味する）。

なお、表 I-3(1)の 1 行目「名古屋市把握空き家率」とは、名古屋市に寄せられた空き家に関する苦情件数率（対各区の住宅総数）を、2 行目の「名古屋市把握特定空き家率」は名古屋市が把握している特定空き家率（対各区の住宅総数）である（年次は 2017 年）。総務省の空き家の統計値と苦情件数との相関を見たものであり、統計値の空き家率が高くなれば苦情件数が増加する傾向が見られ、特に腐朽・破損のある戸建住宅においてその傾向が著しい。住民の苦情件数は住民の効用低下を示すバロメーターでもあり、自治体等政策当局としては統計値の上昇に注意すべきと言える。

では、「その他の住宅」の空き家率に影響を与える要因について見てみる。

まず、全体の傾向としては、60 歳以上の人口比率が高くなれば空き家率が上昇する傾向が見られ、特に戸建住宅の空き家率や腐朽・破損のある空き家率において顕著である。また、高齢化率の影響と同様に、高齢単身世帯（65 歳以上単独世帯）の住宅の増加も空き家率を上昇させている。一方、住宅需要の高い 30 代・40 代の人口比率が高くなれば、空き家率が減少する傾向も見られる。

なお、転入率や転出率との高い相関は見られず、人口流動との関連性は見られない（表 I-3(1)には提示していないが、年代別の転入率や転出率を見ても、高い相関が見られる年代は見られなかった）。

そして、築 1980 年以前の住宅（すなわち旧耐震基準の建物）が増加すると、空き家率が上昇する傾向が見られ、特に、戸建住宅において顕著である。ちなみに、新設住宅着工率と空き家率については明確な相関関係は見られず、新設住宅の着工が空き家率を上昇させているような傾向は見られない。

なお、表 I-3(2)と表 I-3(3)は、名古屋市 16 区のクロスセクションをベースに 2008 年・2013 年・2018 年の 3 時点をプールしたデータを用いて OLS で分析した結果である。なお、表 I-3(1)で提示した変数を同時に推定すると多重共線性が見られたため、基本的には単回帰で分析している（一部、多重共線性が見られない程度に多重回帰も行っている）。

表 I-3(2)は「その他の住宅」の空き家率を被説明変数に用いた回帰分析の結果であるが、表 I-3(1)から見られた特徴の通り、住宅需要の高い 30 代・40 代人口比率は「その他の住宅」の空き家率を有意に減少させ、65 歳以上の人口比率は有意に増加させている。なお、相関係数では高い相関関係が見られなかった転入率と転出率については 10%水準のマイナスの有意性が見られ、人口流動はある程度の空き家率の減少の要因になるようである。なお、65 歳以上単身世帯の住宅率（特に戸建）の上昇は「その他の住宅」の空き家率を 1%水準で上昇させ、係数の大きさを見ても 0.56 とその影響の度合いは 1 番大きい。

さらに、表 I-3(3)は「腐朽・破損の有るその他の住宅」の空き家率を被説明変数に用いた回帰分析の結果である。表 I-3(2)の結果と大きく変わらないが、表 I-3(2)と異なる点は、転入率・転出率の有意性が見られず、人口の流動は腐朽・破損の有る住宅の空き家率には影響を与えないようである。

そして、図 I-3(1)から図 I-3(5)は、相関係数や回帰分析の結果より、「その他の住宅」の空き家の発生に有意な要因となっている変数について、各区の相関関係の分布について見たものである。

まず、図 I-3(2)より、30 代人口の比率について見ると、中区の人口比率が著しく高く、空き家率も名古屋市 16 区で一番低い。一方で、千種区や南区で 30 代人口の比率が低く、空き家率が高い傾向が見られる。

また、図 I-3(3)より高齢者人口比率との関係を見ると（ここでは相関係数の高い 75 歳～89 歳人口の比率で見る）、南区の高齢者人口の比率が 1 番高く、空き家率も高い。また、南区については築 1980 年以前の戸建比率も高く（図 I-3(4)を参照）、空き家率を上昇させている原因となっている。

そして、図 I-3(5)は、65 歳以上単独世帯の持家率との相関分布について見たものであるが、瑞穂区や千種区において高齢者単独世帯が高く、空き家率が高い水準となっている。

# I-3 (資料). 「その他の住宅」の空き家率の相関分析

表 I-3(1). 「その他の住宅」空き家率との相関係数 (2018 年)

変数	「その他の住宅」空き家率					
	総数	戸建住宅	共同住宅	総数 (腐朽破損)	戸建住宅 (腐朽破損)	共同住宅 (腐朽破損)
名古屋市把握空き家率	0.44	0.50	0.18	0.45	0.56	0.23
名古屋市認定特定空き家率	0.56	0.65	0.22	0.55	0.63	0.33
0～14 歳人口比率	0.13	0.12	0.07	-0.11	-0.13	-0.07
15～24 歳人口比率	-0.27	-0.26	-0.14	-0.43	-0.31	-0.46
25～29 歳人口比率	-0.39	-0.20	-0.34	-0.25	-0.08	-0.36
30 代人口比率	-0.52	-0.31	-0.42	-0.43	-0.26	-0.49
40 代人口比率	-0.15	-0.31	0.05	-0.43	-0.51	-0.23
50 代人口比率	-0.17	-0.46	0.13	-0.17	-0.42	0.13
60～64 歳人口比率	0.41	0.42	0.21	0.62	0.51	0.58
65～74 歳人口比率	0.42	0.66	0.03	0.63	0.63	0.47
75～89 歳人口比率	0.41	0.71	-0.02	0.61	0.65	0.41
90 歳以上人口比率	0.35	0.51	0.06	0.57	0.65	0.34
転入率(対人口)	-0.28	-0.39	-0.06	-0.17	-0.15	-0.14
転出率(対人口)	-0.28	-0.39	-0.06	-0.17	-0.15	-0.13
社会増減率(対人口)	-0.22	-0.29	-0.07	-0.15	-0.13	-0.12
新設住宅着工率(総数)	-0.27	-0.16	-0.23	-0.07	0.07	-0.19
新設住宅着工率(持家)	0.27	0.45	0.01	0.08	0.22	-0.08
新設住宅着工率(借家)	-0.36	-0.38	-0.16	-0.19	-0.14	-0.20
新設住宅着工率(分譲)	-0.13	0.04	-0.20	0.07	0.20	-0.09
築 1980 年前率(総数)	0.28	0.30	0.13	0.26	0.18	0.28
築 1980 年前率(戸建)	0.43	0.79	-0.05	0.44	0.56	0.20
築 1980 年前率(共同)	0.04	-0.26	0.24	-0.01	-0.23	0.21
築 1980 年前率(持家総数)	0.54	0.50	0.30	0.39	0.30	0.38
築 1980 年前率(持家戸建)	0.41	0.77	-0.05	0.41	0.52	0.18
築 1980 年前率(持家共同)	0.11	-0.50	0.52	-0.09	-0.39	0.26
65 歳以上単独(総数)	0.48	0.23	0.44	0.51	0.26	0.64
65 歳以上単独(戸建)	0.66	0.68	0.32	0.54	0.53	0.41
65 歳以上単独(共同)	-0.05	-0.33	0.19	0.08	-0.18	0.32
65 歳以上単独(持家総数)	0.71	0.33	0.65	0.52	0.31	0.62
65 歳以上単独(持家戸建)	0.65	0.61	0.36	0.50	0.46	0.42
65 歳以上単独(持家共同)	0.06	-0.49	0.45	0.00	-0.27	0.30

注 1) 名古屋市把握空き家数は名古屋市に寄せられた空き家の苦情件数である(平成 29 年度)。

注 2) 空き家や住宅関連のデータの年次は全て平成 30 年である。比率は住宅総数に占める割合となっている。

注 3) 人口データは平成 30 年 10 月 1 日現在。人口移動については平成 29 年 10 月から平成 30 年 9 月までである。

注 4) 「65 歳以上単独」とは、65 歳以上が主世帯であり単独で居住している住宅を意味する。

I－3（資料）.「その他の住宅」の空き家率の回帰分析

表 I－3(2)「その他の住宅」の空き率の回帰分析の結果 (pooled OLS)

説明変数	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4	Model 5	Model 6	Model 7	Model 8
定数項	9.79*** (2.11)	-1.44 (-0.95)	4.25*** (9.34)	4.43*** (8.41)	2.08*** (3.28)	2.30*** (3.79)	2.86*** (4.17)	2.27*** (4.24)
30 代人口比率(対区人口)	-0.21* (-1.97)	-	-	-	-	-	-	-
40 代人口比率(対区人口)	-0.28** (-2.03)	-	-	-	-	-	-	-
50 代人口比率(対区人口)	0.05 (0.25)	-	-	-	-	-	-	-
60 代前半人口比率(対区人口)	-	0.33* (1.95)	-	-	-	-	-	-
65 歳以上人口比率(対区人口)	-	0.13*** (2.70)	-	-	-	-	-	-
転入率(対区人口)	-	-	-0.10* (-1.77)	-	-	-	-	-
転出率(対区人口)	-	-	-	-0.14* (-1.87)	-	-	-	-
築 1980 年以前住宅率(総数)(対区住宅総数)	-	-	-	-	0.07** (2.27)	-	-	-
築 1980 年以前住宅率(戸建)(対区住宅総数)	-	-	-	-	-	0.16*** (3.45)	-	-
築 1980 年以前住宅率(共同他)(対区住宅総数)	-	-	-	-	-	-0.02 (-0.49)	-	-
65 歳以上単身住宅率(総数)(対区住宅総数)	-	-	-	-	-	-	0.07 (0.94)	-
65 歳以上単身住宅率(戸建)(対区住宅総数)	-	-	-	-	-	-	-	0.56*** (5.51)
65 歳以上単身住宅率(共同他)(対区住宅総数)	-	-	-	-	-	-	-	-0.12* (-0.19)
サンプル数	48	48	48	48	48	48	48	48

表 I－3(3)「その他の住宅（腐朽・破損有）」の空き率の回帰分析の結果（pooled OLS）

説明変数	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4	Model 5	Model 6	Model 7	Model 8
定数項	7.60*** (3.68)	-2.37 (-3.89)	1.50*** (6.79)	1.54*** (5.96)	0.32 (1.08)	0.43 (1.54)	0.51 (1.61)	0.31 (1.09)
30 代人口比率(対区人口)	-0.12** (-2.57)	-	-	-	-	-	-	-
40 代人口比率(対区人口)	-0.24*** (-3.81)	-	-	-	-	-	-	-
50 代人口比率(対区人口)	-0.11 (-1.14)	-	-	-	-	-	-	-
60 代前半人口比率(対区人口)	-	0.31*** (4.50)	-	-	-	-	-	-
65 歳以上人口比率(対区人口)	-	0.07*** (3.85)	-	-	-	-	-	-
転入率(対区人口)	-	-	-0.04 (-1.49)	-	-	-	-	-
転出率(対区人口)	-	-	-	-0.05 (-1.40)	-	-	-	-
築 1980 年以前住宅率(総数)(対区住宅総数)	-	-	-	-	0.04*** (3.05)	-	-	-
築 1980 年以前住宅率(戸建)(対区住宅総数)	-	-	-	-	-	0.09*** (4.21)	-	-
築 1980 年以前住宅率(共同他)(対区住宅総数)	-	-	-	-	-	-0.004 (-0.19)	-	-
65 歳以上単身住宅率(総数)(対区住宅総数)	-	-	-	-	-	-	0.07** (2.19)	-
65 歳以上単身住宅率(戸建)(対区住宅総数)	-	-	-	-	-	-	-	0.24*** (4.44)
サンプル数	48	48	48	48	48	48	48	48

I-3 (資料)。「その他の住宅」の空き家率の分布

図 I-3 (1) (相関分析)「その他の住宅」の空き家率と名古屋市把握空家数との比較

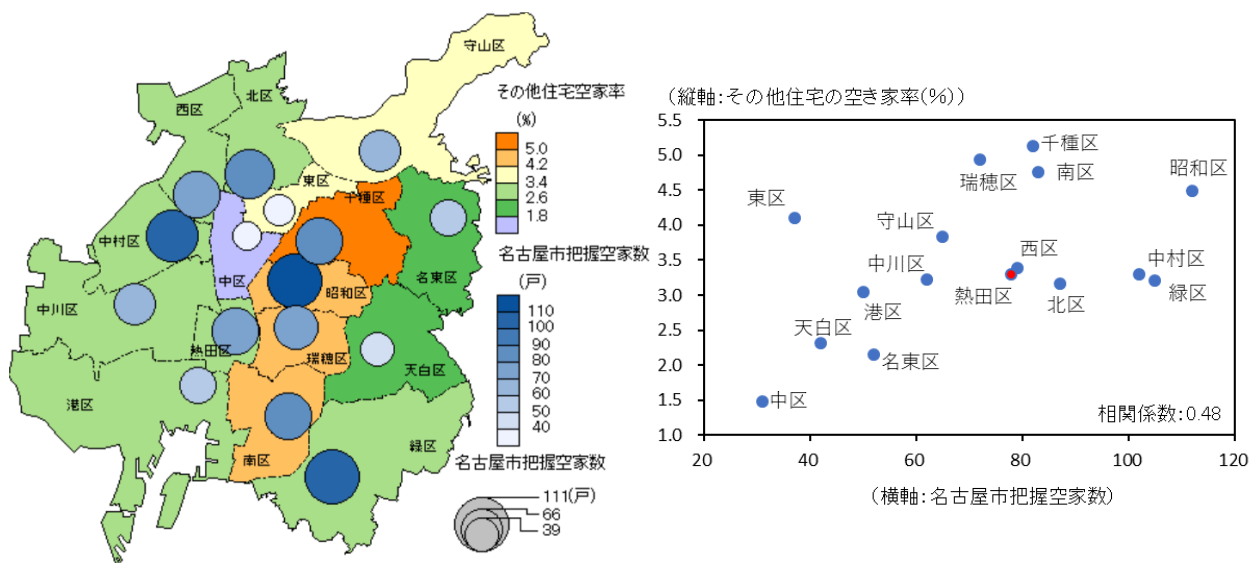


図 I-3 (2) (相関分析)「その他の住宅」の空き家率と30代人口比率との比較

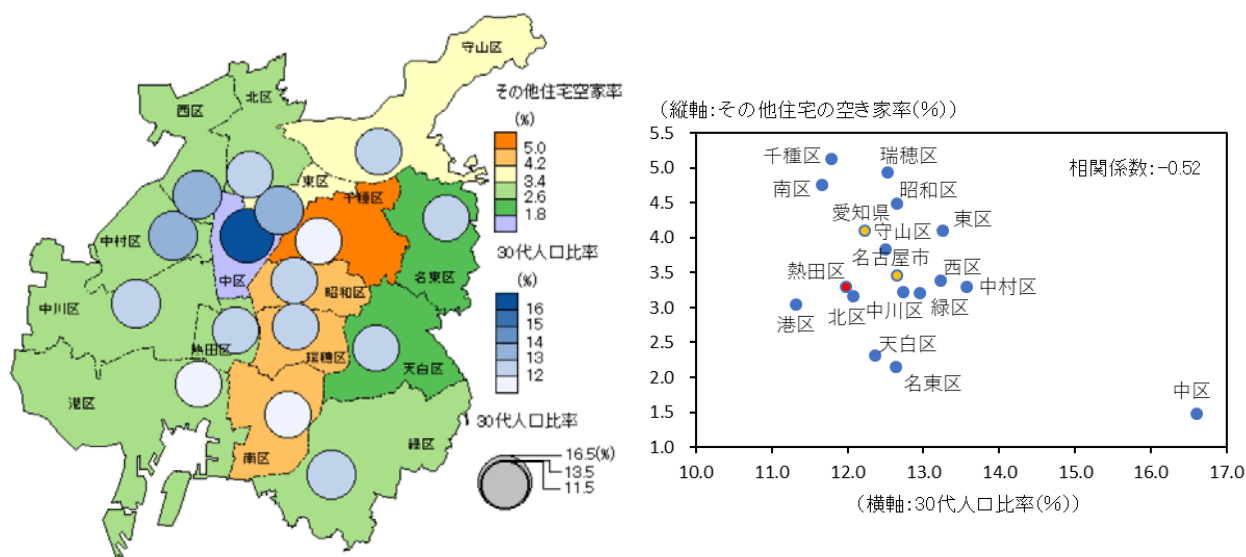


図 I-3 (3) (相関分析)「その他の住宅」の空き家率と高齢者人口比率との比較

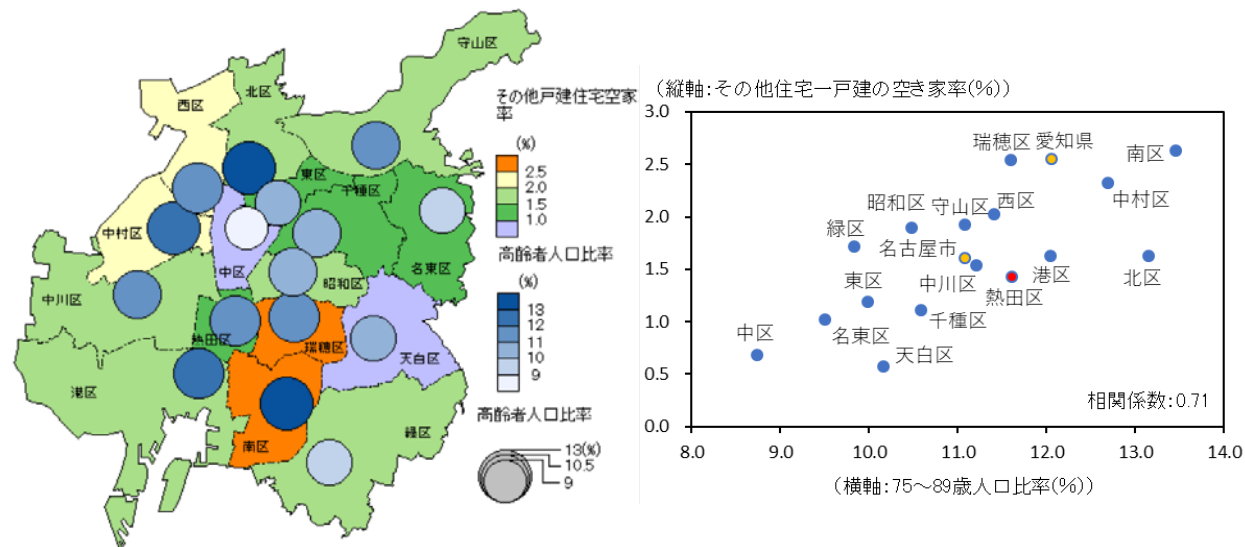


図 I -3 (4) (相関分析)「その他の住宅」の空き家率と築 1980 年前戸建住宅率との比較

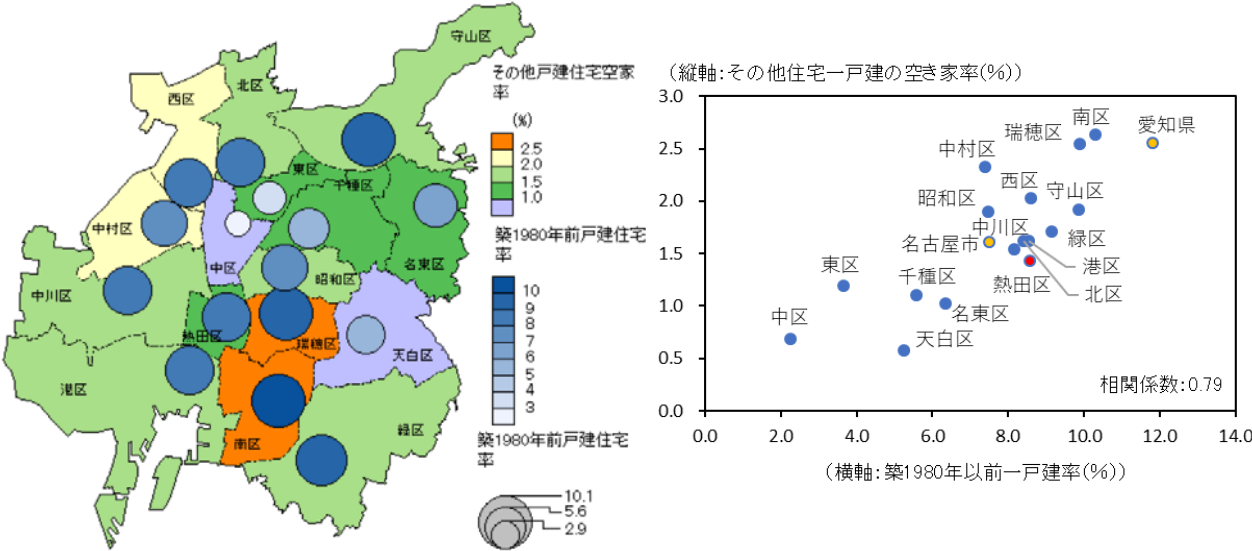
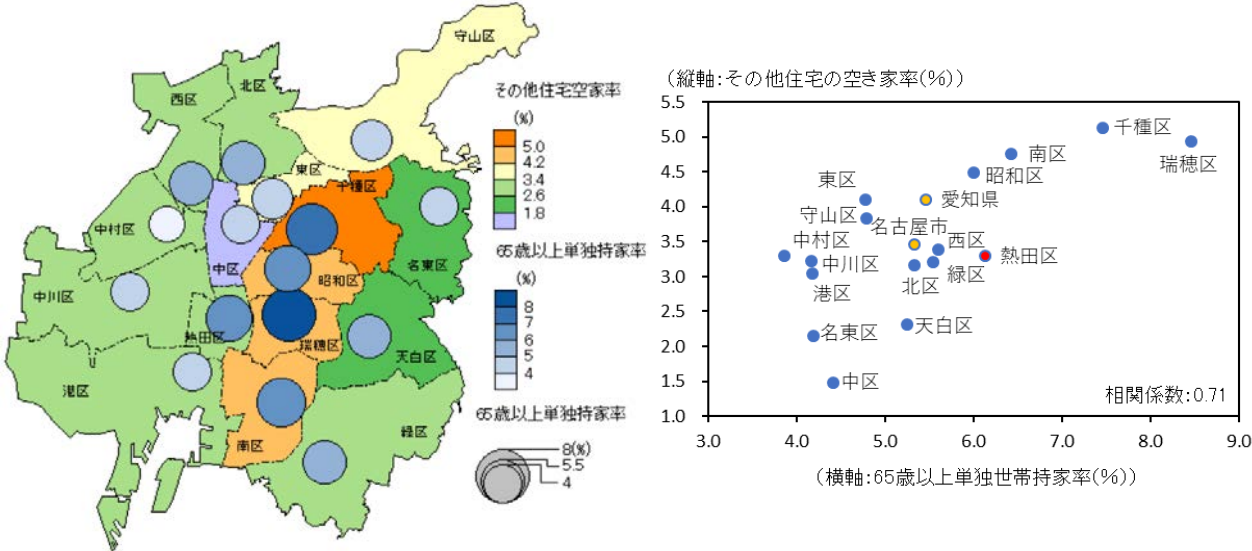


図 I -3 (5) (相関分析)「その他の住宅」の空き家率と主世帯 65 歳以上単独持家率との比較



## Ⅱ．熱田区市町村の空き家発生状況の分布（概要）

ここでは、株式会社ゼンリン調査による熱田区市町村における空き家の分布（GIS：Geographic Information System）のデータをベースに、空き家の分布の状況について調査した結果を紹介する。

なお、ゼンリンによる空き家の判断基準は、1）郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている、2）窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない、3）門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子が伺えない、4）売り・貸し物件の表示がある、5）上記以外（電気メーターが動いていない等）、である。データ利用の注意事項として「空家等の判断は当社調査員の判断によるものであり、現状と必ずしも一致するものではありません。」と記されている。あくまで調査員の外観目視での判断のため、該当する物件が無い市町村について、空き家が存在しないことを意味するものではないことに注意する必要がある。

なお、2019年1月時点において、ゼンリン調査の熱田区内の空き家数は799件であったが、2020年1月に各物件について確認したところ、115件が空き家の状態ではなくなっていた（詳細は図Ⅱ-7と表Ⅱ-7を参照）。従って、空き家件数は685件であるが、内20件は立地上、目視不可等により腐朽度が調査できなかったため、調査の対象外としている<sup>4</sup>。

さらに、調査不可の20件を除く664件の中には工場等の住宅以外の物件が26件含まれており、ここでは主に居住用建物について見たいため工場等は除外した<sup>5</sup>（但し、個人商店舗についてはその利活用についての調査も念頭に入れているため、個人商店用店舗については調査の対象としている）。

以上、ここでは638件が調査対象の物件である（戸建が361件、長屋建が125件、アパートが15件、店舗兼住宅が124件（店舗兼戸建が123、店舗兼アパートが1）、個人用商店舗が13である<sup>6</sup>）。

そして、住宅の腐朽・破損の度合いの判断基準は以下の通りである（腐朽・破損の判定は筆者の目視判断であることに注意して欲しい）。

- 1) かなり悪い：屋根や壁・塀等のかなりの部分に破損が見られる。また、破損が無くても、建物の全体に老朽（黒ずみ等の汚れ）が見られる。一方、建物に問題が無くても、庭にゴミ等が多く置かれていたり、樹木や草木が伸び近隣に迷惑をかけていたりするような状態も含む。
- 2) 悪い：建物に破損は見られないが、老朽度（壁や塀の黒ずみ等の汚れ）がひどく、建物の半分近くを占める場合。
- 3) やや悪い：建物に破損は見られないが、建物や塀の老朽度（黒ずみ等の汚れ）が部分的に見られる。
- 4) 上記に該当しないが、古い物件（おそらく築20年以上）である。
- 5) 上記に該当しない（古い物件とは考えられない）。

---

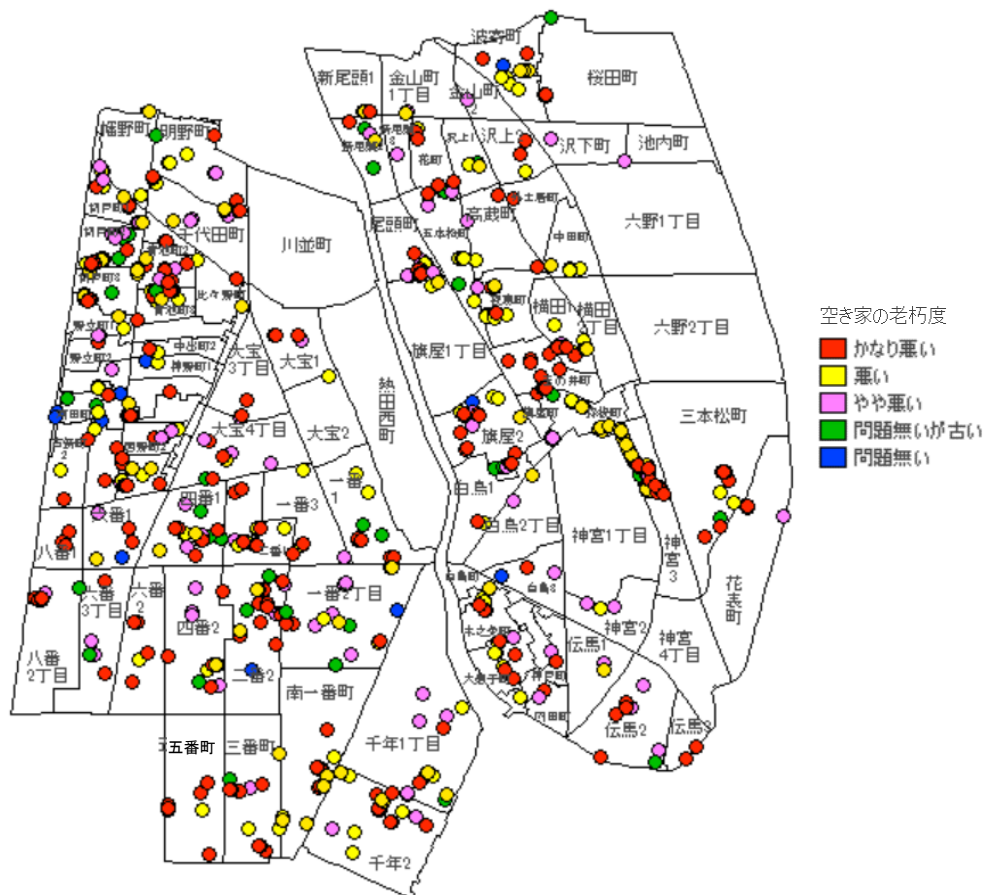
<sup>4</sup> 20件の内訳は、日比野・名古屋市中心卸売市場内の物件が4件、周囲が他の住宅に囲まれた物件が4件、住宅ではなく塀のみが1件、空き家ではなく居住者がいた物件が11件である。

<sup>5</sup> 26件の内訳は、会社が12件、工場が6件、倉庫が1件、施設が5件、公民館が1件、幼稚園が1件である。

<sup>6</sup> 熱田神宮商店街内にある空き家店舗は「店舗兼住宅」に含めている。

## Ⅱ-1. 名古屋市熱田区市町村の空き家の分布（全体）

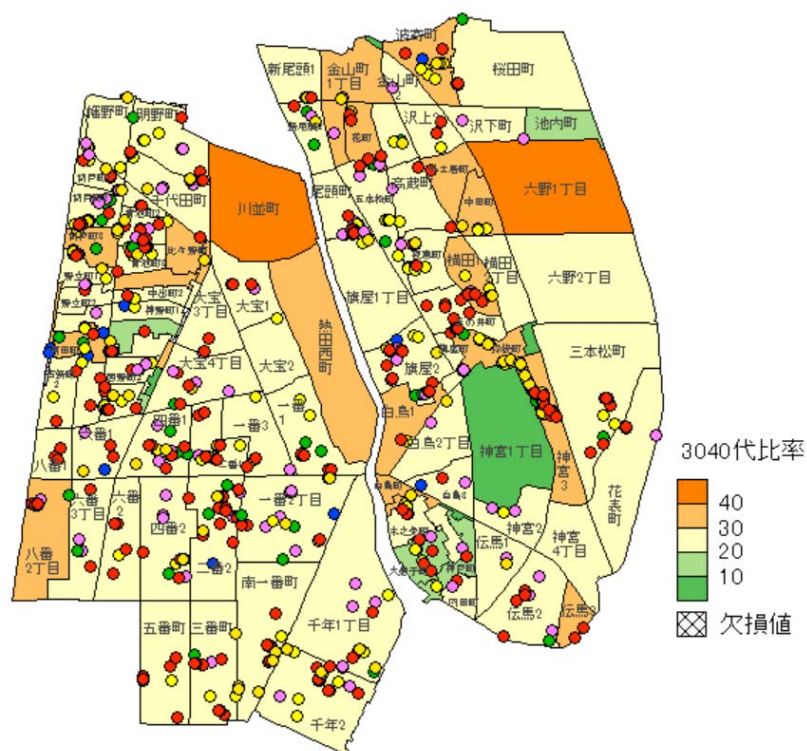
図Ⅱ-1(1). 名古屋市熱田区市町村の空き家の分布（全体）



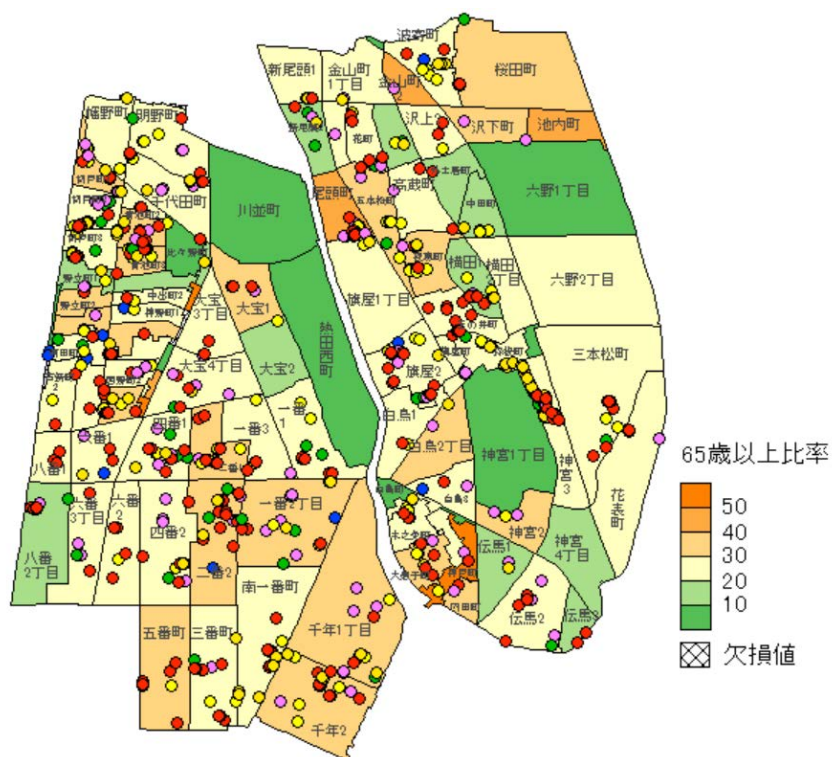
図Ⅱ-1(1)は、熱田区市町村内における空き家（戸建・長屋建・店舗兼住宅・アパート・個人商店舗）の分布について、老朽度別で見たものである。空き家総数は638件であるが、赤色（かなり悪い）・黄色（悪い）・ピンク色（やや悪い）の点（すなわち、腐朽・破損が進んでいる空き家）が熱田区全体で点在している様子がわかる。総数638件の内、「かなり悪い」空き家は40.3%（257件）、「悪い」空き家は18.0%（115件）、「やや悪い」空き家は32.1%（205件）、「問題無いが古い」空き家は7.7%（49件）、「問題無い」空き家は1.9%（12件）である。空き家の約9割（90.4%）が腐朽・破損のある物件である。

なお、図Ⅱ-1(2)は住宅需要の高い30代・40代の人口比率と、図Ⅱ-1(3)は65歳以上の人口比率と合わせて見たものである。図Ⅱ-1(2)より、30代・40代人口比率との明確な関係は見られないが（すなわち、住宅需要のある人口比率が高いからと言って空き家が少ないとは限らない）、図Ⅱ-1(3)より高齢化率が高いエリアに空き家が集中する傾向は見られる。

図Ⅱ－1(2)．名古屋市熱田区市町村の空き家と30～40代人口比率の分布

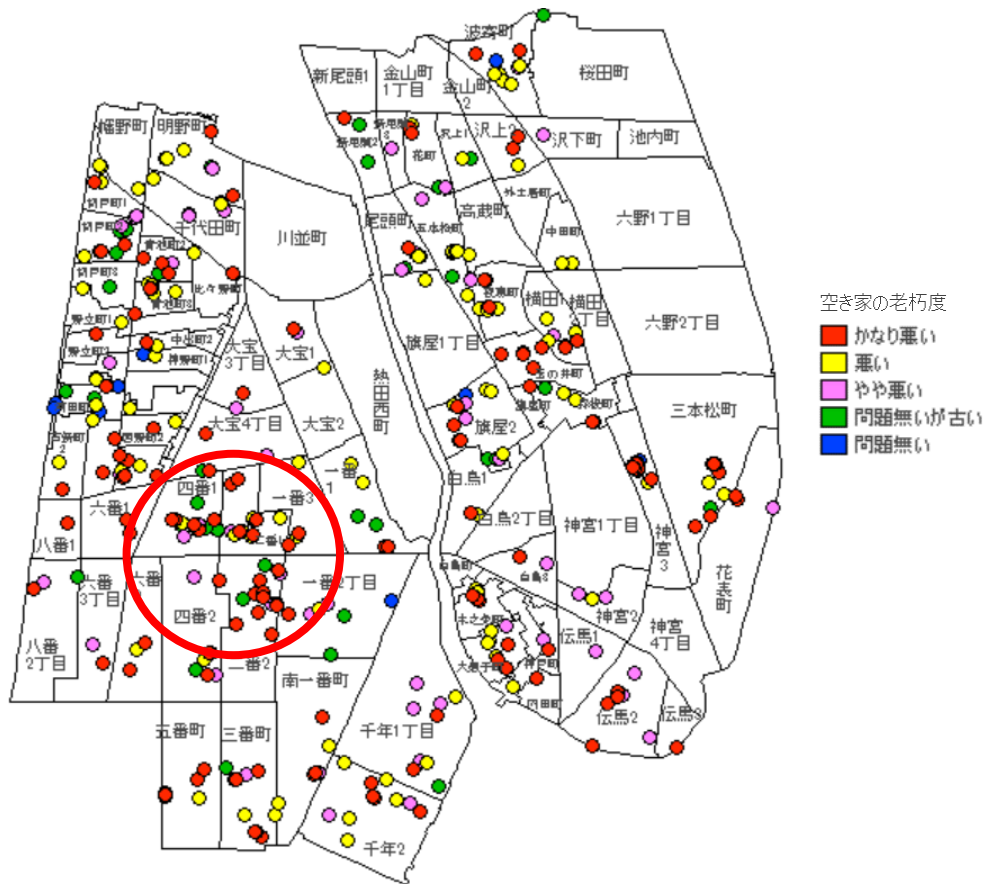


図Ⅱ－1(3)．名古屋市熱田区市町村の空き家と65歳以上人口比率の分布



## Ⅱ-2. 名古屋市熱田区市町村の空き家の分布（戸建）

図Ⅱ-2(1). 名古屋市熱田区市町村の空き家（戸建）の分布



図Ⅱ-2(1)は、熱田区市町村内における戸建の空き家の分布について、老朽度別で見たものである。なお、表Ⅱ-2は市町村別の件数について一覧したものであるが、戸建空き家総数361件のうち、40.7%（147件）が「かなり悪い」空き家、29.4%（106件）が「悪い」空き家、17.5%（63件）が「やや悪い」空き家である。戸建空き家の約4割が腐朽・破損がかなり高い空き家であり、約9割（87.6%）が腐朽・破損の見られる空き家となっている。

さらに、空き家の分布について見ると、特定のエリアに集中している様子は見られないが、四番町や二番町のエリアにおいて若干腐朽・破損度の高い空き家（赤丸）が集中している傾向が見られる（赤枠部分）。

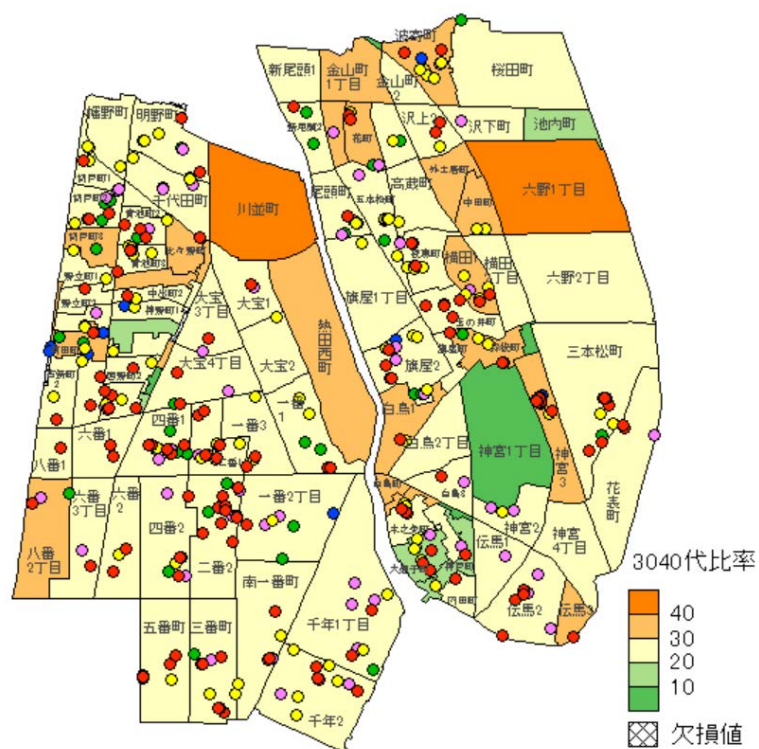
なお、図Ⅱ-2(2)は各市町村の30～40代人口比率と、図Ⅱ-2(3)は65歳以上人口比率と合わせて見たものである。特に、Ⅱ-2(3)を見ると、高齢者人口比率が高いエリア（オレンジ色）にかなり腐朽・破損度の高い空き家（赤丸）が集中している様子が見られる。

表Ⅱ－2. 名古屋市熱田区市町村の空き家数（戸建）

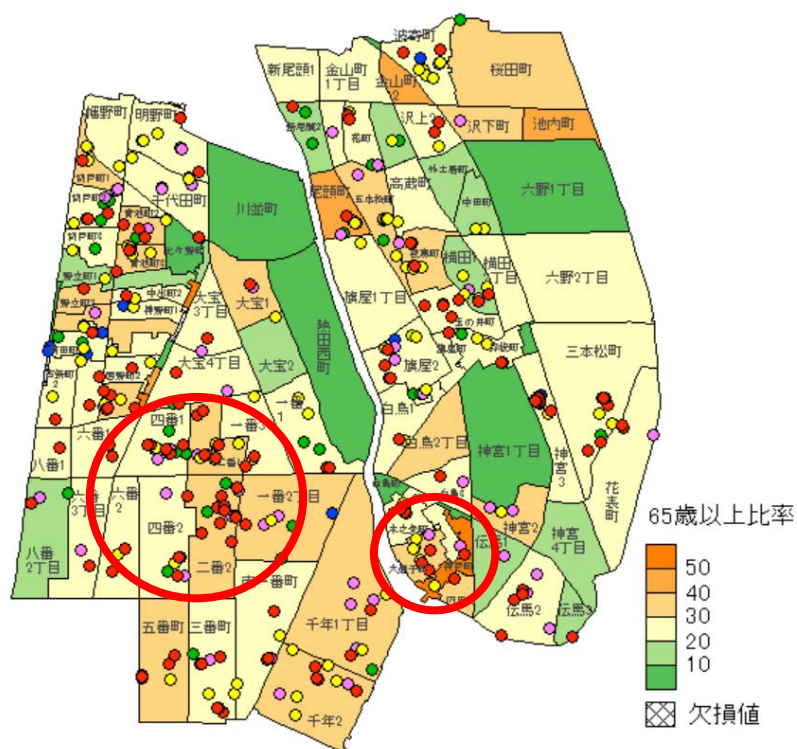
町名	空き家総数 （戸建）	老朽度別空き家数				
		かなり悪い	悪い	やや悪い	問題無が古い	問題無い
総数	361	147	106	63	36	9
青池町	12	5	4	1	2	0
明野町	7	2	3	1	1	0
熱田西町	-	-	-	-	-	-
池内町	-	-	-	-	-	-
一番	17	5	5	2	4	1
内田町	1	1	0	0	0	0
大瀬子町	8	3	4	1	0	0
尾頭町	6	1	2	2	1	0
金山	-	-	-	-	-	-
金山町	-	-	-	-	-	-
河田町	6	1	1	0	2	2
川並町	-	-	-	-	-	-
木之免町	3	3	0	0	0	0
切戸町	16	5	4	3	4	0
神戸町	2	1	1	0	0	0
古新町	5	3	2	0	0	0
五番町	6	5	1	0	0	0
五本松町	8	0	6	1	1	0
西郊通	-	-	-	-	-	-
桜田町	1	0	0	0	1	0
沢上	6	2	3	0	1	0
沢下町	1	0	0	1	0	0
三番町	11	7	2	1	1	0
三本松町	9	6	2	0	1	0
白鳥町	4	2	1	1	0	0
新尾頭	4	1	0	1	2	0
神宮	18	9	2	5	1	1
神野町	2	0	1	0	0	1
須賀町	1	0	0	1	0	0
外土居町	-	-	-	-	-	-
大宝	9	4	1	3	1	0
高蔵町	1	0	1	0	0	0
田中町	2	0	2	0	0	0
玉の井町	5	5	0	0	0	0
千年	23	7	7	8	1	0
千代田町	7	1	2	4	0	0
伝馬	9	5	0	4	0	0
中瀬町	-	-	-	-	-	-
中田町	3	0	3	0	0	0
中出町	4	2	2	0	0	0
波寄町	9	2	5	1	0	1
西野町	12	7	4	1	0	0
二番	28	17	6	3	2	0
野立町下川田	-	-	-	-	-	-
野立町	8	1	3	2	0	2
幡野町	1	0	1	0	0	0
旗屋町	1	1	0	0	0	0
旗屋	16	4	5	4	2	1
八番	4	2	0	1	1	0
花町	5	2	1	1	1	0
花表町	3	2	0	1	0	0
比々野町	1	0	1	0	0	0
南一番町	6	3	2	1	0	0
六野	-	-	-	-	-	-
森後町	6	2	3	0	1	0
横田	7	2	4	1	0	0
夜寒町	9	2	5	2	0	0
四番	20	8	3	4	5	0
六番	8	6	1	1	0	0
中野新町	-	-	-	-	-	-
南八熊町	-	-	-	-	-	-

注)「-」は空き家が無いことを意味するものではない。

図Ⅱ－2(2)．名古屋市熱田区市町村の空き家（戸建）と30～40代人口比率の分布

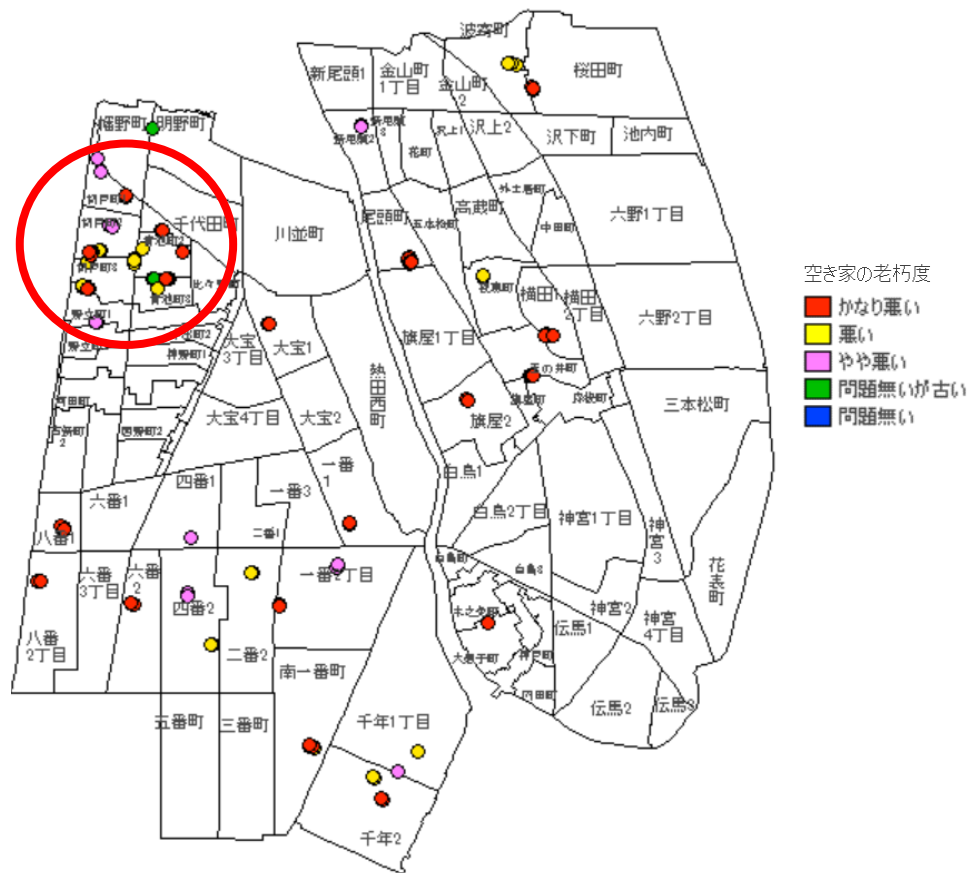


図Ⅱ－2(3)．名古屋市熱田区市町村の空き家（戸建）と65歳以上人口比率の分布



### Ⅱ-3. 名古屋市熱田区市町村の空き家の分布（長屋建）

図Ⅱ-3(1). 名古屋市熱田区市町村の空き家（長屋建）の分布



図Ⅱ-3(1)は、熱田区市町村内における長屋建の空き家の分布について、老朽度別で見たものである。なお、表Ⅱ-3は市町村別の件数について一覧したものであるが、長屋建空き家総数125件のうち、57.6%（72件）が「かなり悪い」空き家、23.2%（29件）が「悪い」空き家、16.8%（21件）が「やや悪い」空き家である。長屋建空き家の約6割が腐朽・破損がかなり進んでいる空き家であり、ほぼ全て（97.6%）の空き家が腐朽・破損のある物件である。

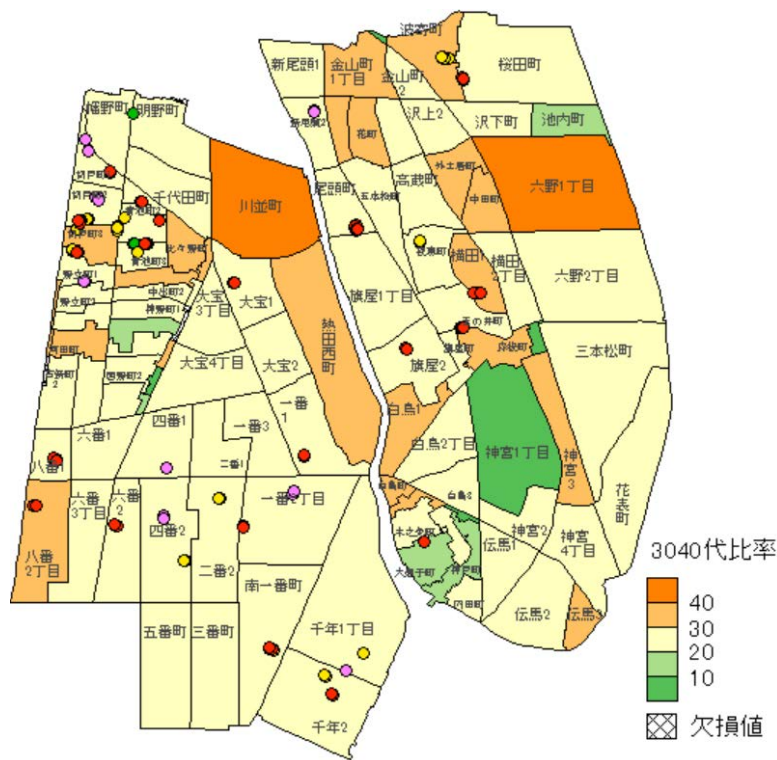
なお、長屋建空き家の分布を見ると、比較的切土町や青池町に集中している様子が伺える（赤枠の部分）。図Ⅱ-3(3)を見ると、これらのエリアでは若干65歳以上人口比率が高い傾向も見られるが、全体的には高齢化率との明確な関係は見られない。

表Ⅱ－3. 名古屋市熱田区市町村の空き家数（長屋建）

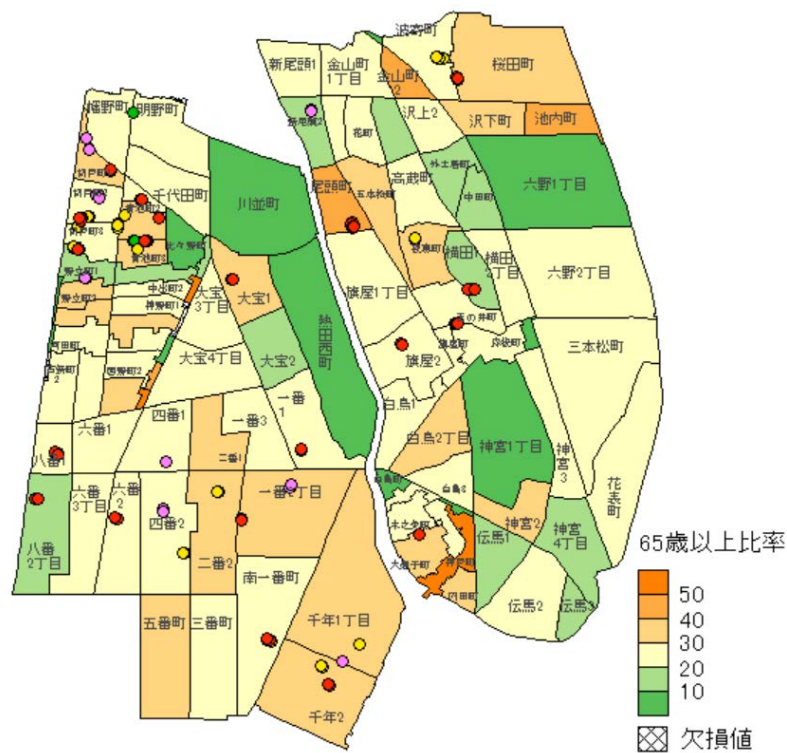
町名	空き家総数 （長屋建）	老朽度別空き家数				
		かなり悪い	悪い	やや悪い	問題無が古い	問題無い
総数	125	72	29	21	3	0
青池町	11	7	2	0	2	0
明野町	1	0	0	0	1	0
熱田西町	-	-	-	-	-	-
池内町	-	-	-	-	-	-
一番	8	5	0	3	0	0
内田町	-	-	-	-	-	-
大瀬子町	2	2	0	0	0	0
尾頭町	13	13	0	0	0	0
金山	-	-	-	-	-	-
金山町	-	-	-	-	-	-
河田町	-	-	-	-	-	-
川並町	-	-	-	-	-	-
木之免町	-	-	-	-	-	-
切戸町	23	7	8	8	0	0
神戸町	-	-	-	-	-	-
古新町	-	-	-	-	-	-
五番町	-	-	-	-	-	-
五本松町	-	-	-	-	-	-
西郊通	-	-	-	-	-	-
桜田町	3	3	0	0	0	0
沢上	-	-	-	-	-	-
沢下町	-	-	-	-	-	-
三番町	-	-	-	-	-	-
三本松町	-	-	-	-	-	-
白鳥町	-	-	-	-	-	-
新尾頭	2	0	0	2	0	0
神宮	-	-	-	-	-	-
神野町	-	-	-	-	-	-
須賀町	-	-	-	-	-	-
外土居町	-	-	-	-	-	-
大宝	3	3	0	0	0	0
高蔵町	-	-	-	-	-	-
田中町	-	-	-	-	-	-
玉の井町	3	3	0	0	0	0
千年	8	2	4	2	0	0
千代田町	-	-	-	-	-	-
伝馬	-	-	-	-	-	-
中瀬町	-	-	-	-	-	-
中田町	-	-	-	-	-	-
中出町	-	-	-	-	-	-
波寄町	5	0	5	0	0	0
西野町	-	-	-	-	-	-
二番	2	0	2	0	0	0
野立町下川田	-	-	-	-	-	-
野立町	8	3	3	2	0	0
幡野町	-	-	-	-	-	-
旗屋町	2	2	0	0	0	0
旗屋	-	-	-	-	-	-
八番	7	7	0	0	0	0
花町	-	-	-	-	-	-
花表町	-	-	-	-	-	-
比々野町	-	-	-	-	-	-
南一番町	7	6	1	0	0	0
六野	5	5	0	0	0	0
森後町	-	-	-	-	-	-
横田	4	4	0	0	0	0
夜寒町	2	0	2	0	0	0
四番	6	0	2	4	0	0
六番	-	-	-	-	-	-
中野新町	-	-	-	-	-	-
南八熊町	-	-	-	-	-	-

注)「-」は空き家が無いことを意味するものではない。

図Ⅱ-3(2)．名古屋市熱田区市町村の空き家（長屋建）と30～40代人口比率の分布

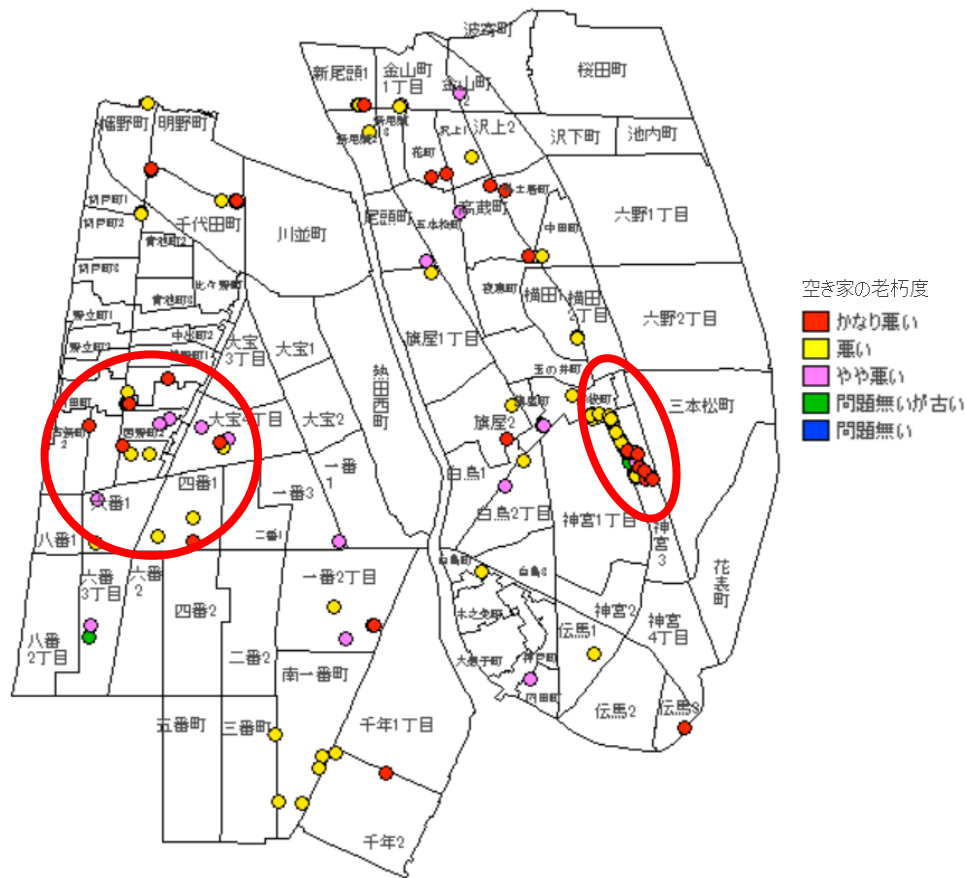


図Ⅱ-3(3)．名古屋市熱田区市町村の空き家（長屋建）と65歳以上人口比率の分布



## Ⅱ-4. 名古屋市熱田区市町村の空き家の分布（店舗兼住宅）

図Ⅱ-4(1). 名古屋市熱田区市町村の空き家（店舗兼住宅）の分布



図Ⅱ-4(1)は、熱田区市町村内における店舗兼住宅の空き家の分布について、老朽度別で見たものである。なお、表Ⅱ-4は市町村別の件数について一覧したものであるが、店舗兼住宅空き家総数123件の内、21.1%（26件）が「かなり悪い」空き家、49.6%（61件）が「悪い」空き家、22.8%（28件）が「やや悪い」空き家であり、「かなり悪い」物件は約2割であるが、「悪い」物件が約半数を占めている。

なお、店舗兼住宅空き家の分布を見ると、ここでは熱田神宮商店街を店舗兼住宅に分類しているため、神宮に集中している様子がわかる。また、西野町にも若干集中している（赤枠部分）。

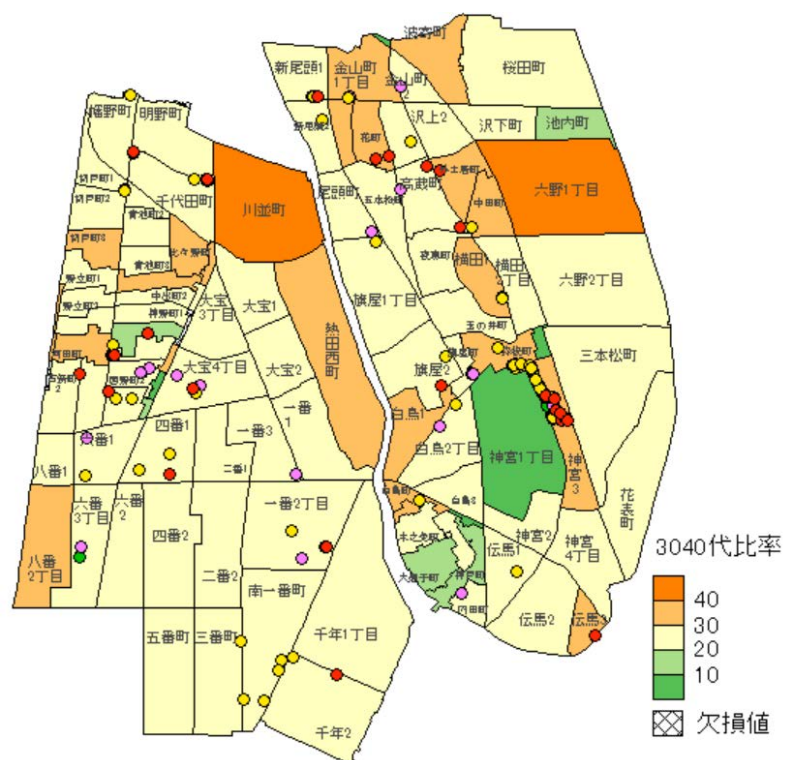
なお、図Ⅱ-4(2)と図Ⅱ-4(3)を見ても、30～40代人口比率や高齢化率との関連性は見られない。

表Ⅱ－4. 名古屋市熱田区市町村の空き家数（店舗兼住宅）

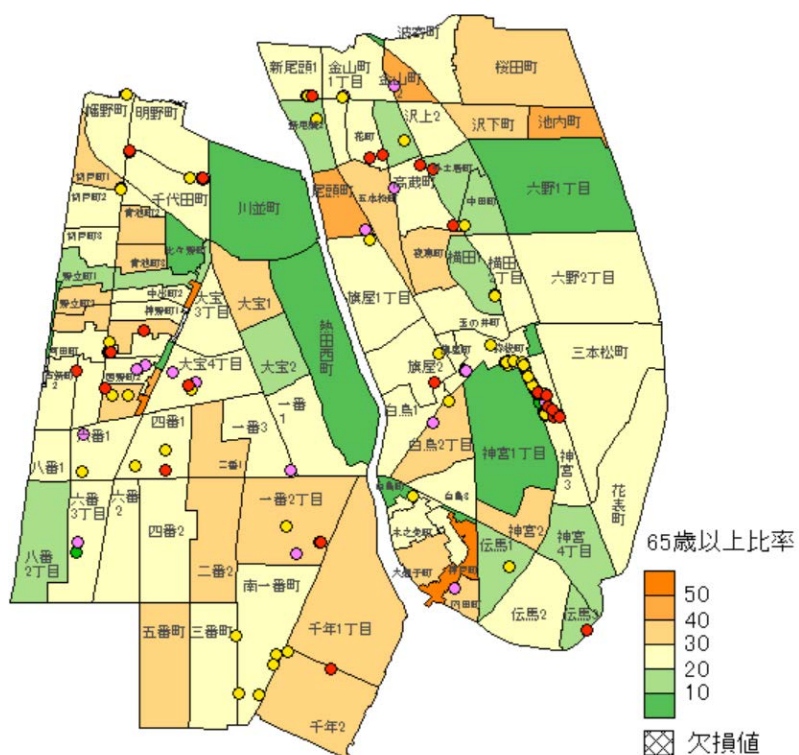
町名	空き家総数 (店舗兼住宅)	老朽度別空き家数				
		かなり悪い	悪い	やや悪い	問題無が古い	問題無い
総数	123	26	61	28	8	0
青池町	-	-	-	-	-	-
明野町	3	2	1	0	0	0
熱田西町	-	-	-	-	-	-
池内町	-	-	-	-	-	-
一番	5	1	2	2	0	0
内田町	1	0	0	1	0	0
大瀬子町	-	-	-	-	-	-
尾頭町	1	0	0	1	0	0
金山	-	-	-	-	-	-
金山町	3	0	1	2	0	0
河田町	-	-	-	-	-	-
川並町	-	-	-	-	-	-
木之免町	-	-	-	-	-	-
切戸町	2	0	2	0	0	0
神戸町	-	-	-	-	-	-
古新町	1	1	0	0	0	0
五番町	-	-	-	-	-	-
五本松町	-	-	-	-	-	-
西郊通	-	-	-	-	-	-
桜田町	-	-	-	-	-	-
沢上	1	0	1	0	0	0
沢下町	-	-	-	-	-	-
三番町	1	0	1	0	0	0
三本松町	-	-	-	-	-	-
白鳥町	2	0	1	1	0	0
新尾頭	5	1	4	0	0	0
神宮	40	7	18	10	5	0
神野町	1	1	0	0	0	0
須賀町	-	-	-	-	-	-
外土居町	1	1	0	0	0	0
大宝	4	1	1	2	0	0
高蔵町	4	2	0	1	1	0
田中町	1	0	1	0	0	0
玉の井町	-	-	-	-	-	-
千年	2	1	1	0	0	0
千代田町	3	1	2	0	0	0
伝馬	2	1	1	0	0	0
中瀬町	-	-	-	-	-	-
中田町	1	0	1	0	0	0
中出町	-	-	-	-	-	-
波寄町	-	-	-	-	-	-
西野町	11	2	6	2	1	0
二番	-	-	-	-	-	-
野立町下川田	-	-	-	-	-	-
野立町	-	-	-	-	-	-
幡野町	1	0	1	0	0	0
旗屋町	3	0	0	3	0	0
旗屋	3	1	2	0	0	0
八番	-	-	-	-	-	-
花町	2	2	0	0	0	0
花表町	-	-	-	-	-	-
比々野町	-	-	-	-	-	-
南一番町	4	0	4	0	0	0
六野	-	-	-	-	-	-
森後町	6	0	6	0	0	0
横田	2	0	1	1	0	0
夜寒町	-	-	-	-	-	-
四番	3	1	2	0	0	0
六番	4	0	1	2	1	0
中野新町	-	-	-	-	-	-
南八熊町	-	-	-	-	-	-

注)「-」は空き家が無いことを意味するものではない。

図Ⅱ-4(2). 名古屋市熱田区市町村の空き家（店舗兼住宅）と30～40代人口比率の分布

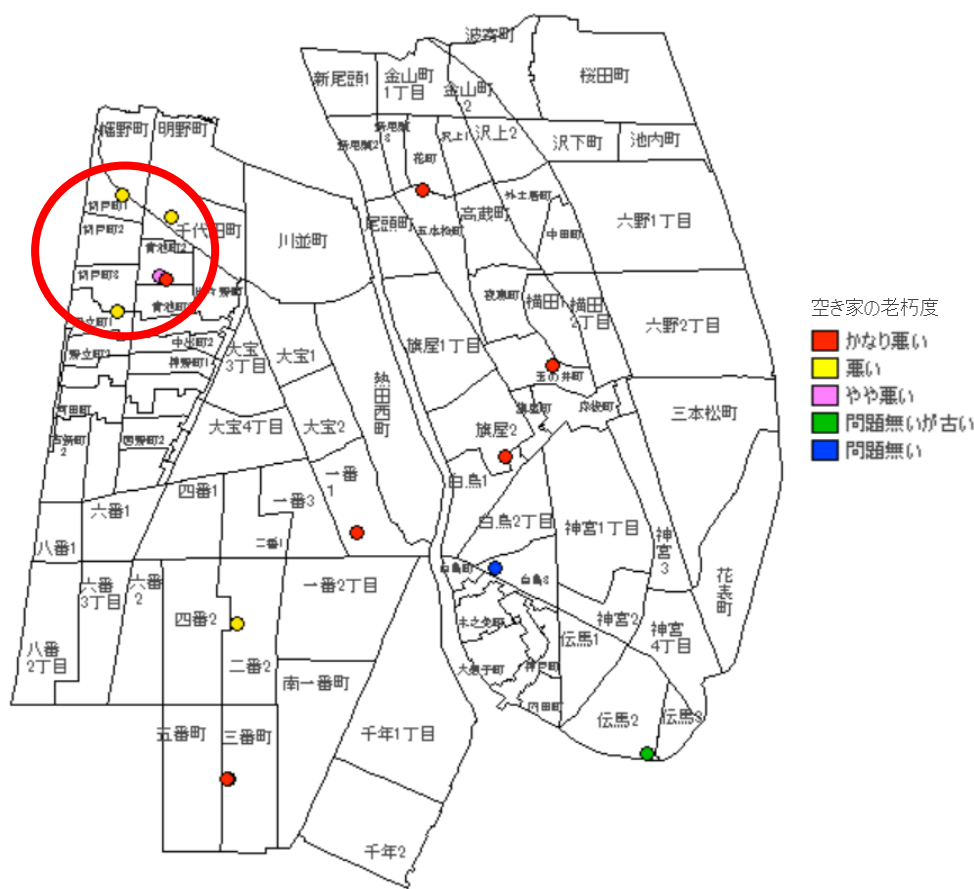


図Ⅱ-4(3). 名古屋市熱田区市町村の空き家（店舗兼住宅）と65歳以上人口比率の分布



Ⅱ-5. 名古屋市熱田区市町村の空き家の分布（アパート）

図Ⅱ-5(1). 名古屋市熱田区市町村の空き家（アパート）の分布



図Ⅱ-5(1)は、熱田区市町村内における空きアパートの分布について、老朽度別で見たものである。表Ⅱ-5は市町村別の件数について一覧したものであり、空きアパート総数 15 件のうち、46.7%（7 件）が「かなり悪い」空きアパート、33.3%（5 件）が「悪い」空きアパートである。

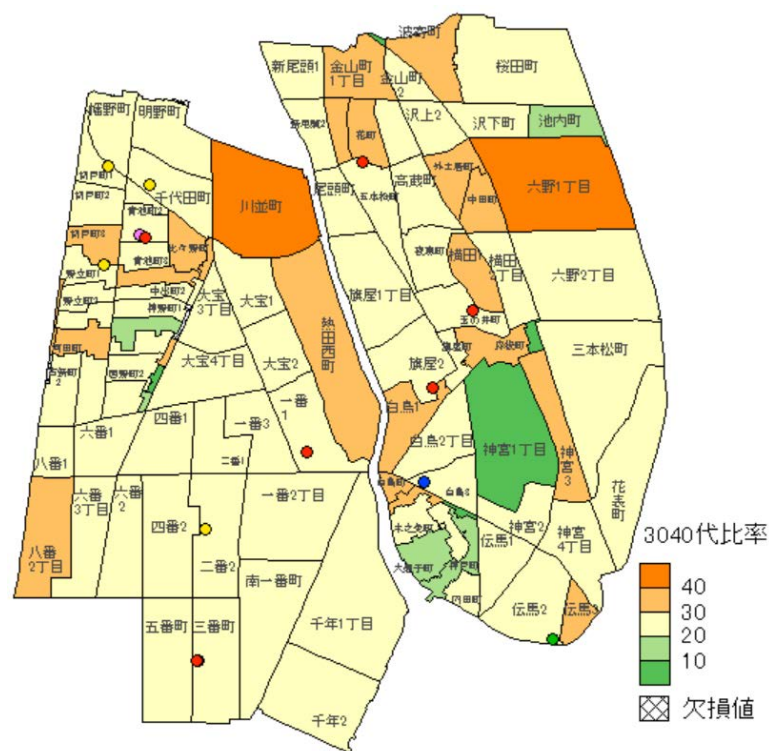
空きアパートの分布を見ると、点在しているものの、若干、切土町や青池町に点在している様子が見られる（赤枠の部分）。

表Ⅱ-5. 名古屋市熱田区市町村の空き家数（アパート）

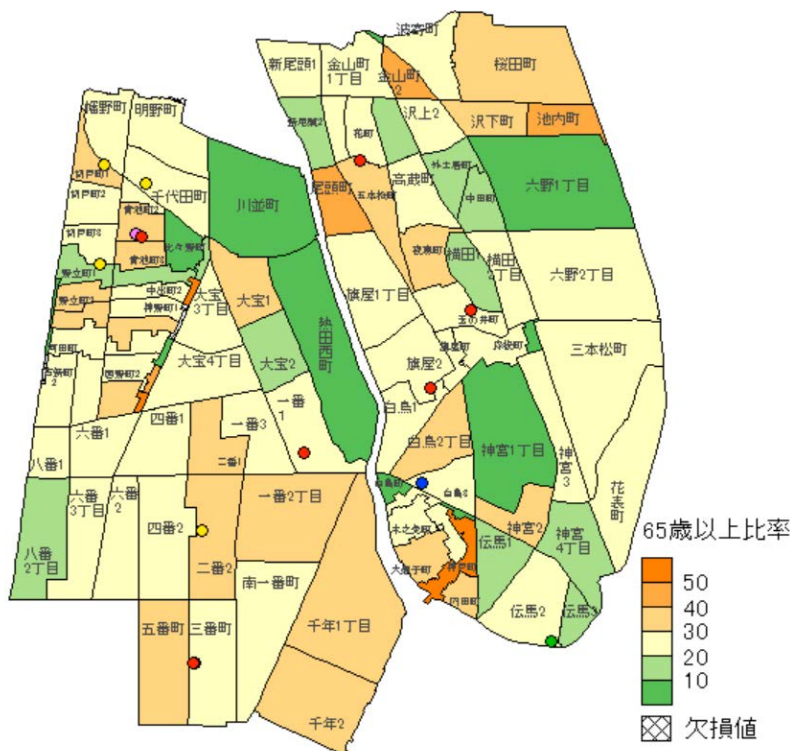
町名	空き家総数 (アパート)	老朽度別空き家数				
		かなり悪い	悪い	やや悪い	問題無が古い	問題無い
総数	15	7	5	1	1	1
青池町	2	1	0	1	0	0
明野町	-	-	-	-	-	-
熱田西町	-	-	-	-	-	-
池内町	-	-	-	-	-	-
一番	1	1	0	0	0	0
内田町	-	-	-	-	-	-
大瀬子町	-	-	-	-	-	-
尾頭町	-	-	-	-	-	-
金山	-	-	-	-	-	-
金山町	-	-	-	-	-	-
河田町	-	-	-	-	-	-
川並町	-	-	-	-	-	-
木之免町	-	-	-	-	-	-
切戸町	1	0	1	0	0	0
神戸町	-	-	-	-	-	-
古新町	-	-	-	-	-	-
五番町	-	-	-	-	-	-
五本松町	1	1	0	0	0	0
西郊通	-	-	-	-	-	-
桜田町	-	-	-	-	-	-
沢上	-	-	-	-	-	-
沢下町	-	-	-	-	-	-
三番町	2	2	0	0	0	0
三本松町	-	-	-	-	-	-
白鳥町	1	0	0	0	0	1
新尾頭	-	-	-	-	-	-
神宮	-	-	-	-	-	-
神野町	-	-	-	-	-	-
須賀町	-	-	-	-	-	-
外土居町	-	-	-	-	-	-
大宝	-	-	-	-	-	-
高蔵町	-	-	-	-	-	-
田中町	-	-	-	-	-	-
玉の井町	1	1	0	0	0	0
千年	-	-	-	-	-	-
千代田町	2	0	2	0	0	0
伝馬	1	0	0	0	1	0
中瀬町	-	-	-	-	-	-
中田町	-	-	-	-	-	-
中出町	-	-	-	-	-	-
波寄町	-	-	-	-	-	-
西野町	-	-	-	-	-	-
二番	1	0	1	0	0	0
野立町下川田	-	-	-	-	-	-
野立町	1	0	1	0	0	0
幡野町	-	-	-	-	-	-
旗屋町	-	-	-	-	-	-
旗屋	1	1	0	0	0	0
八番	-	-	-	-	-	-
花町	-	-	-	-	-	-
花表町	-	-	-	-	-	-
比々野町	-	-	-	-	-	-
南一番町	-	-	-	-	-	-
六野	-	-	-	-	-	-
森後町	-	-	-	-	-	-
横田	-	-	-	-	-	-
夜寒町	-	-	-	-	-	-
四番	-	-	-	-	-	-
六番	-	-	-	-	-	-
中野新町	-	-	-	-	-	-
南八熊町	-	-	-	-	-	-

注)「-」は空き家が無いことを意味するものではない。

図Ⅱ－5(2)．名古屋市熱田区市町村の空き家（アパート）と30～40代人口比率の分布

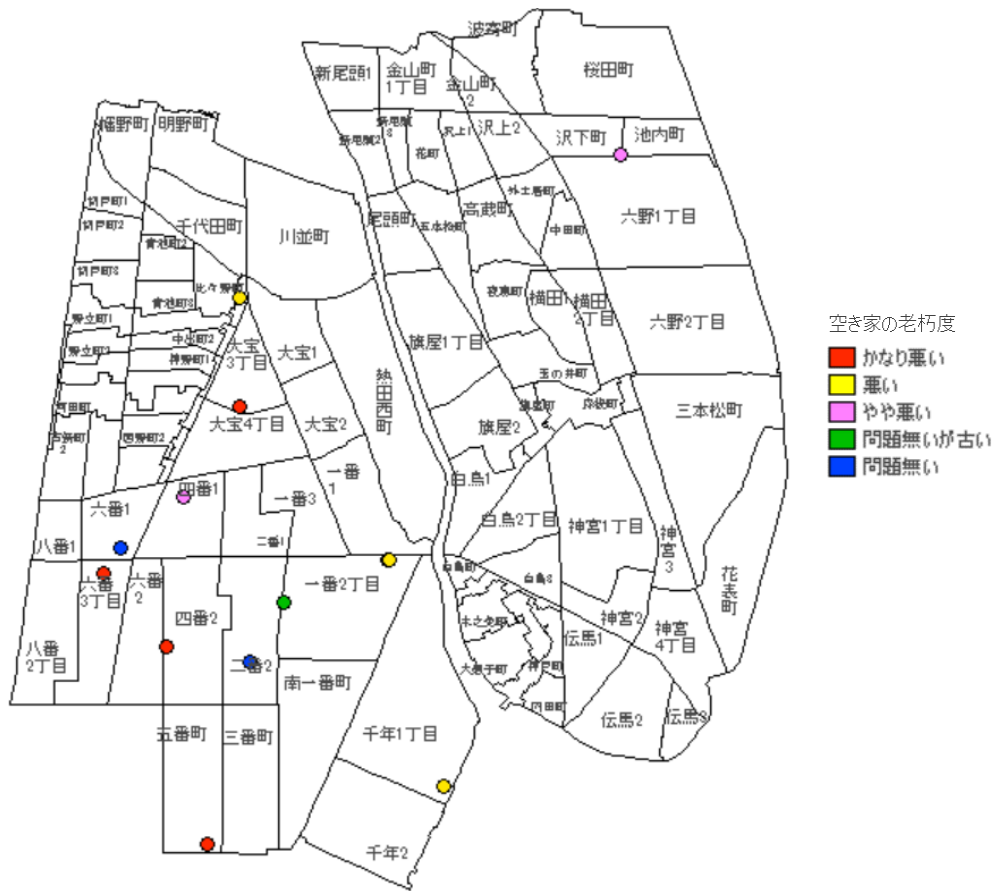


図Ⅱ－5(3)．名古屋市熱田区市町村の空き家（アパート）と65歳以上人口比率の分布



Ⅱ-6. 名古屋市熱田区市町村の空き家の分布（空き店舗）

図Ⅱ-6(1). 名古屋市熱田区市町村の空き家（空き店舗）の分布



図Ⅱ-6(1)は、熱田区市町村内における空き店舗（個人用商店舗）の分布について、老朽度別で見たものである。表Ⅱ-6 は市町村別の件数について一覧したものであり、空き店舗総数 13 件のうち、30.8%（4 件）が「かなり悪い」空き店舗、30.8%（4 件）が「悪い」空き店舗である。

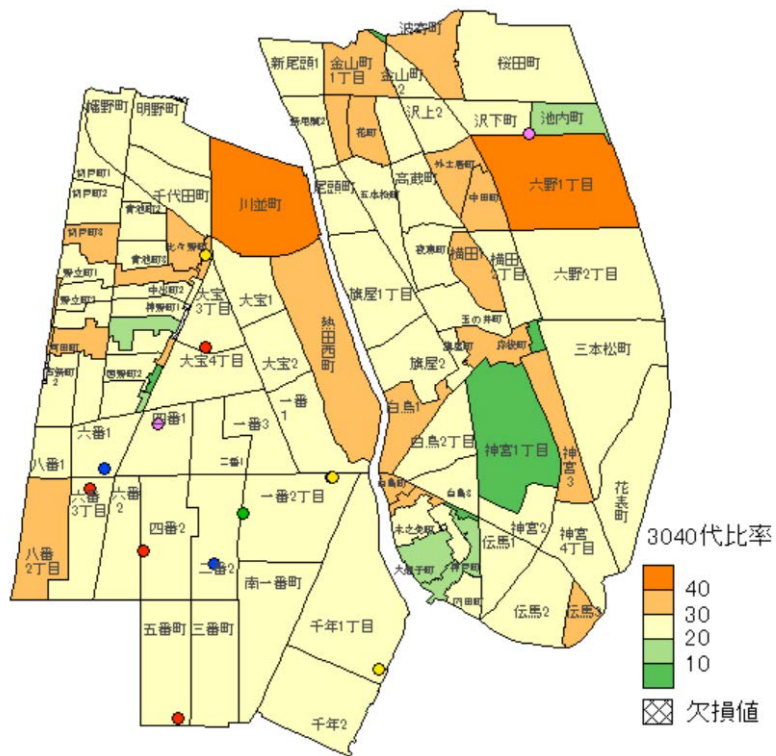
なお、空きアパートの分布を見ると、堀川を境に西側に分布している様子が見られる。

表Ⅱ－6. 名古屋市熱田区市町村の空き家数（空き店舗）

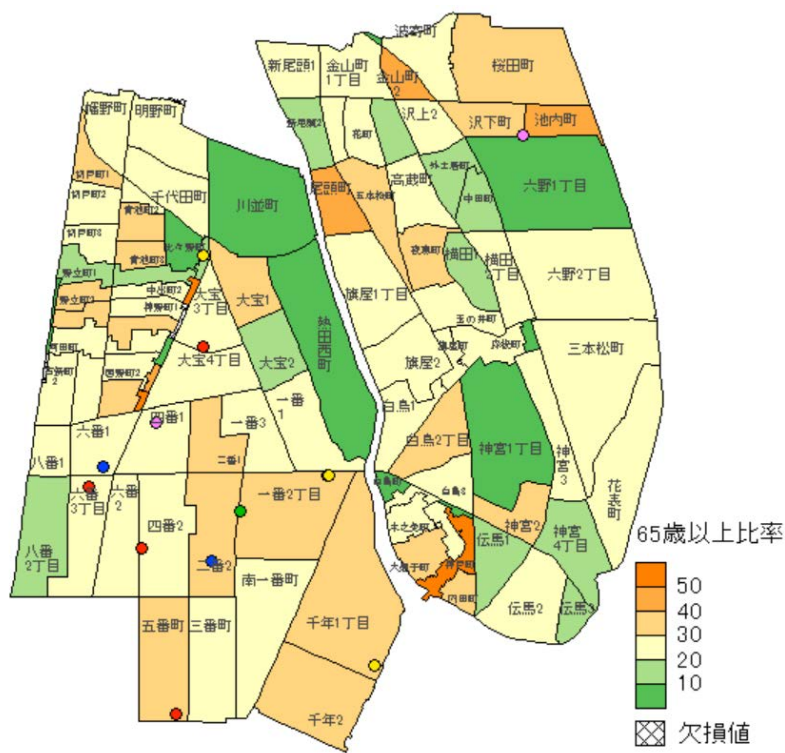
町名	空き家総数 (空き店舗)	老朽度別空き家数				
		かなり悪い	悪い	やや悪い	問題無が古い	問題無い
総数	13	4	4	2	1	2
青池町	-	-	-	-	-	-
明野町	-	-	-	-	-	-
熱田西町	-	-	-	-	-	-
池内町	-	-	-	-	-	-
一番	3	0	2	0	1	0
内田町	-	-	-	-	-	-
大瀬子町	-	-	-	-	-	-
尾頭町	-	-	-	-	-	-
金山	-	-	-	-	-	-
金山町	-	-	-	-	-	-
河田町	-	-	-	-	-	-
川並町	-	-	-	-	-	-
木之免町	-	-	-	-	-	-
切戸町	-	-	-	-	-	-
神戸町	-	-	-	-	-	-
古新町	-	-	-	-	-	-
五番町	1	1	0	0	0	0
五本松町	-	-	-	-	-	-
西郊通	1	0	1	0	0	0
桜田町	-	-	-	-	-	-
沢上	-	-	-	-	-	-
沢下町	1	0	0	1	0	0
三番町	-	-	-	-	-	-
三本松町	-	-	-	-	-	-
白鳥町	-	-	-	-	-	-
新尾頭	-	-	-	-	-	-
神宮	-	-	-	-	-	-
神野町	-	-	-	-	-	-
須賀町	-	-	-	-	-	-
外土居町	-	-	-	-	-	-
大宝	1	1	0	0	0	0
高蔵町	-	-	-	-	-	-
田中町	-	-	-	-	-	-
玉の井町	-	-	-	-	-	-
千年	1	0	1	0	0	0
千代田町	-	-	-	-	-	-
伝馬	-	-	-	-	-	-
中瀬町	-	-	-	-	-	-
中田町	-	-	-	-	-	-
中出町	-	-	-	-	-	-
波寄町	-	-	-	-	-	-
西野町	-	-	-	-	-	-
二番	1	0	0	0	0	1
野立町下川田	-	-	-	-	-	-
野立町	-	-	-	-	-	-
幡野町	-	-	-	-	-	-
旗屋町	-	-	-	-	-	-
旗屋	-	-	-	-	-	-
八番	-	-	-	-	-	-
花町	-	-	-	-	-	-
花表町	-	-	-	-	-	-
比々野町	-	-	-	-	-	-
南一番町	-	-	-	-	-	-
六野	-	-	-	-	-	-
森後町	-	-	-	-	-	-
横田	-	-	-	-	-	-
夜寒町	-	-	-	-	-	-
四番	2	1	0	1	0	0
六番	2	1	0	0	0	1
中野新町	-	-	-	-	-	-
南八熊町	-	-	-	-	-	-

注)「-」は空き家が無いことを意味するものではない。

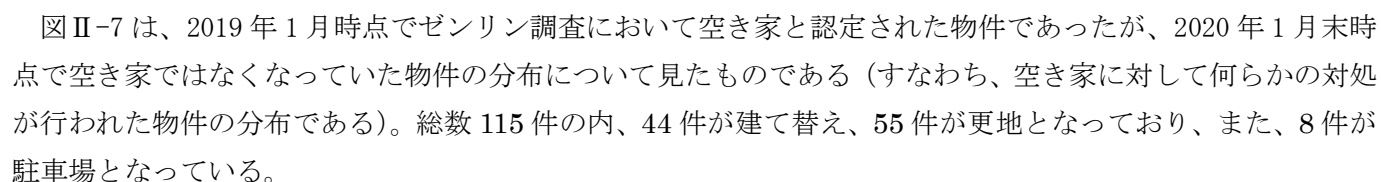
図Ⅱ-6(2). 名古屋市熱田区市町村の空き家（空き店舗）と30～40代人口比率の分布



図Ⅱ-6(3). 名古屋市熱田区市町村の空き家（空き店舗）と65歳以上人口比率の分布



図Ⅱ-7. 名古屋市熱田区市町村の空き家対処物件の分布（2019年）



表Ⅱ－7. 名古屋市熱田区市町村の空き家対処物件（2019 年）

町名	対処物件総数	内訳				
		建て替え	更地	駐車場	除却中	売却中
総数	115	44	55	8	3	3
青池町	16	0	12	4	0	0
明野町	1	0	1	0	0	0
熱田西町	-	-	-	-	-	-
池内町	1	1	0	0	0	0
一番	18	8	8	0	2	0
内田町	2	0	0	2	0	0
大瀬子町	4	0	2	0	0	2
尾頭町	1(公園)	-	-	-	-	-
金山	-	-	-	-	-	-
金山町	-	-	-	-	-	-
河田町	1	0	1	0	0	0
川並町	1	0	1	0	0	0
木之免町	-	-	-	-	-	-
切戸町	7	5	2	0	0	0
神戸町	-	-	-	-	-	-
古新町	3	2	1	0	0	0
五番町	2	1	0	1	0	0
五本松町	-	-	-	-	-	-
西郊通	-	-	-	-	-	-
桜田町	-	-	-	-	-	-
沢上	4	1	3	0	0	0
沢下町	-	-	-	-	-	-
三番町	2	2	0	0	0	0
三本松町	4	2	1	0	1	0
白鳥町	1	1	0	0	0	0
新尾頭	-	-	-	-	-	-
神宮	4	0	1	1	0	1
神野町	-	-	-	-	-	-
須賀町	-	-	-	-	-	-
外土居町	-	-	-	-	-	-
大宝	1	1	0	0	0	0
高蔵町	1	0	1	0	0	0
田中町	-	-	-	-	-	-
玉の井町	-	-	-	-	-	-
千年	3	3	0	0	0	0
千代田町	3	1	2	0	0	0
伝馬	1	0	1	0	0	0
中瀬町	-	-	-	-	-	-
中田町	-	-	-	-	-	-
中出町	2	0	2	0	0	0
波寄町	2	0	2	0	0	0
西野町	2	0	2	0	0	0
二番	7	3	4	0	0	0
野立町下川田	-	-	-	-	-	-
野立町	4	1	3	0	0	0
幡野町	1	1	0	0	0	0
旗屋町	-	-	-	-	-	-
旗屋	4	3	1	0	0	0
八番	2	1	1	0	0	0
花町	-	-	-	-	-	-
花表町	-	-	-	-	-	-
比々野町	-	-	-	-	-	-
南一番町	4	2	2	0	0	0
六野	-	-	-	-	-	-
森後町	1	1	0	0	0	0
横田	-	-	-	-	-	-
夜寒町	-	-	-	-	-	-
四番	2	2	0	0	0	0
六番	3	2	1	0	0	0
中野新町	-	-	-	-	-	-
南八熊町	-	-	-	-	-	-

注) 115 件の内、公園に変換した土地を含む(尾頭町)と自動販売機設置(神宮)を含む

### Ⅲ．分析結果のまとめ及び熱田区の空き家問題解決に向けて

#### Ⅲ－1．分析から得られた主な事実発見のまとめ

以上、名古屋市 16 区の空き家率を比較することで熱田区の相対的なポジションやその特徴を把握するとともに、同データを用いて空き家発生要因の分析を行った。そこから得られた特筆すべき事実発見および分析結果は以下である。ちなみに、「その他の住宅」とは賃貸や売却用など利用目的が明確になっていない空き家を意味する。

まずこの約 10 年間（2008 年から 2018 年にかけて）の空き家の減少率について、

- ① 名古屋市 16 区の中でも、この 10 年間で熱田区は全体的な空き家率が大幅に低下した（中村区、瑞穂区に次いで 3 番目）。その中でも、戸建ての空き家率は 16 区の中で一番低下した。
- ② ①のうち、腐朽・破損有の空き家率に絞れば、熱田区は 16 区の中で最も腐朽・破損有の空き家率が低下した。特に腐朽・破損有の戸建ての空き家率の低下が目立っている。
- ③ さらに②のうち、腐朽・破損有の「その他の住宅」の空き家率も 16 区のうち昭和区・中村区に続き 3 番目に低下しており、特に戸建てについては最も空き家率が低下した。

その結果としての 2018 年時点の空き家率について見ると、

- ④ 熱田区は全体的な空き家率では名古屋市平均を下回っているが、②で言及したとおり、この 10 年間で大きく低下したにも関わらず、腐朽・破損有の空き家率は、戸建ておよび長屋建・共同住宅等ともに名古屋市平均を上回っている。
- ⑤ ④のうち、さらに腐朽・破損有の「その他の住宅」（賃貸や売却など利用目的が明確になっていない住宅）の空き家率に絞って比較すれば、③の結果にも関わらず、腐朽・破損有の戸建ての空き家率が名古屋市平均よりも高い。

つまり、熱田区はこの 10 年間で、腐朽・破損有の空き家率は大幅に減少したが、名古屋市 16 区の中では高い水準に留まっている。すなわち 10 年前の時点で熱田区は腐朽・破損有の空き家率がかなり高い状態であり、空き家問題を大きく抱えていた区であったと言える。

そして、回帰分析の結果として、

- ⑥ 「30 代・40 代人口比率」や「65 歳以上人口比率」は「その他の住宅」及び「腐朽・破損有のその他の住宅」については有意性が確認された（前者はマイナス、後者はプラスの効果として影響）。
- ⑦ しかしその一方で、「転入率と転出率」は、「その他の住宅」については 10%のマイナスの有意性が見られたが、「腐朽・破損有のその他の住宅」については有意性が見られなかった。

この因果性を前提とするならば、転入者の定住先として、「その他の住宅（空き家）」が選択される（取引される）傾向は見られるが、「腐朽・破損有のその他の住宅（空き家）」は選択されていない（取引されていない）ことになる。ちなみに、これは新設住宅着工率と空き家率との相関が見られなかったという結果とも結びつけることができる（「腐朽・破損有の住宅（空き家）」が定住を考えている者の持家として選択されていれば、建て替え・増改築により新設住宅着工に影響するからである）。すなわち、「腐朽・破損有のその他の住宅（空き家）」が不動産市場に供給（取引）されずに放置されている可能性があると考えられる。

それでは、なぜ腐朽・破損の有る空き家が不動産市場において取引されないのか、その大枠の理由については、1) 空き家所有者が売却する意思を持たない、2) 不動産会社ないし不動産取引に関わる業者と、腐朽・破損の有る空き家所有者を結びつけるシステムが十分に構築されていない（活用されていない）、といったことが考えられる（特に不動産会社ないし不動産取引に関わる業者が空き家所有者にコンタクトを取ることは難しい）。また、空き家所有者が売却する意思を持たないケースについても、腐朽・破損の有る住宅では取り壊し・建て替え等の費用が掛かる（情報収集等の時間的なコストも含む）ことを考慮して売却・活用等を先延ばしにしているケースも想定される。行政としては、腐朽・破損の有る空き家所有者にアプローチし、売却・活用しない理由やその障害となっている要因を把握し、市場に供給できるよう働きかけることが必要である。

そして、熱田区の空き家発生状況の分布の結果について、

- ⑧ 熱田区内にある空き家の約9割が腐朽・破損の有る物件である。戸建てに限定しても同様の結果である。
- ⑨ 空き家の分布については、特定エリアに集中することなく満遍なく分布しているが、高齢者人口比率と合わせて見ると、同比率が高いエリアにかなり腐朽・破損度の高い空き家が集中している傾向がある。

つまり、熱田区の空き家問題は腐朽・破損の有る物件の解消問題に限定することができる。以上が、分析から得られた主な事実発見および、そこから得られた課題である。

### Ⅲ-2. 熱田区の空き家問題に取り組んでいくに当たって

「腐朽・破損有の空き家」は、いわゆる「管理不全空き家」であり、表 I-3(1)（14 頁を参照）で触れたように、統計値の空き家率が高くなれば苦情件数が増加する傾向が見られた。特に、腐朽・破損の有る戸建て空き家においてその傾向が著しいことから、そのような物件の存在は住民の効用低下をもたらし、さらには地域価値の低下を招くと考えられる。

その背後には、近隣住民へ外部不経済の発生が横たわっている。景観阻害や衛生問題、倒壊事故や延焼事故といった外部不経済が潜在することになり、その潜在的な外部不経済が近隣の土地の評価、つまり地価に反映されることも十分に考えられる。実際、この関係について実証した分析はかなり少ないが、例えば、栗津(2014)は埼玉県所沢市を対象として、ヘドニック・アプローチにより「老朽化建物毀損・飛散危険状態」・「命令発動状態」である管理不全空き家等が 100m～300m 以内に存在すれば、それ以外の宅地の平均的な価格より低くなることを示している<sup>7</sup>。地価が低下することで、特に若年世代が転入しやすくなるため、「30 代・40 代人口比率」が高くなり、（先の回帰分析の結果にあったように）それが空き家問題の解消につながるという見方もできるが、長期的な視点に立てば、地域イメージを損なうことはその地域の持続的発展に悪影響となると考えてよい。つまり、外部不経済の潜在を孕む腐朽・破損有の空き家を減少させることは地域価値を高める上で大きな要素となり、腐朽・破損有の空き家率が比較的高い熱田区にとって、取り組むべき（そして優先順位が高い）課題の一つであると言える。

そして、その熱田区の空き家問題とは、腐朽・破損有の空き家の解消問題に限定することができる。この問題に取り組むうえで、今回の分析から得られた結果から、今後熱田区が取り組むべき事項についての見解をまとめる。

---

<sup>7</sup> 栗津貴史（2014）「管理不全空き家等の外部効果及び対策効果に関する研究」『都市住宅学』87, pp. 209-217.

第一に、腐朽・破損有の空き家率がこの10年間で最も低下した区が熱田区であったが、その要因を把握する必要がある。そこに熱田区独自の対策を講じたのか、そうでなければ何がそうさせたのか、そこからヒントが見いだせるかもしれない。より詳細に腐朽・破損有の空き家率の低下の原因を探る必要がある。

そして第二に、熱田区内にある腐朽・破損有の空き家物件が不動産市場に供給（取引）されずに放置されている原因について把握することである。

第二の件については、熱田区内の空き家の実地調査を行ったところ、空き家（特に腐朽・破損有の空き家）のかなりの割合が「長屋に準じる空き家物件」であった（実際、本調査で「かなり悪い空き家」と判断した空き家率は戸建で40.7%に対し、長屋建では57.6%を占めていた）。ここで言う「長屋に準じる」とは、隣の住居と壁続きで繋がっている住居のことで、建て替えを前提とした売却を行う際に、居住者全員の同意がなければ売却が困難と思われる物件のことである。この物件が自己所有物件の場合には所有権（所有者同士が互いに連絡を取ることが困難など）の問題が、賃貸物件の場合には借地借家法等の問題が理由となっている可能性がある。そうしたことが明らかになってくれば、外部不経済を生じさせる腐朽・破損有の空き家を減らすための可能な限りの対策を講じていくことができるはずである。

そして、腐朽・破損有の空き家が不動産市場に供給されると、熱田区内には問題のない（腐朽・破損の無い）空き家が少なくなることから推測できるように、スムーズに買い手が付き、若年世帯の人口流入を促すことにつながると期待できる。今後、ここから得られた分析結果を踏まえ、さらなる詳細な分析を加え、より具体的な政策立案に取り組んでいく予定である。