

豊田市

～空き家を活用！住みやすい街へ～

南山大学経済学部 神野ゼミ

児玉健之 後藤奎太 鵜生みゆう

目次

特色

問題分析

課題発見

政策立案

今後の課題

RESASとは？

地域経済に関連する様々なビッグデータを「見える化」するシステムのこと。
初心者でも簡単に利用が可能！



各自治体が目標を達成するために行う日々の活動の具体的な行動指標を設定する際など、**地域政策の現場で幅広く活用が可能！**

地域経済分析システム（RESAS）マップ一覧

①人口マップ



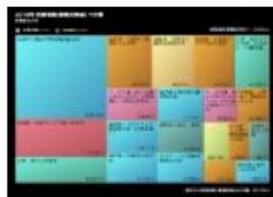
人口推計・推移、人口ピラミッド、転入転出等が地域ごとに比較しながら把握可能

②地域経済循環マップ



自治体の生産・分配・支出におけるお金の流入・流出が把握可能

③産業構造マップ



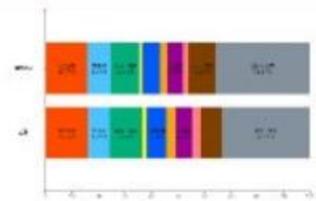
地域の製造業、卸売・小売業、農林水産業の構造が把握可能

④企業活動マップ



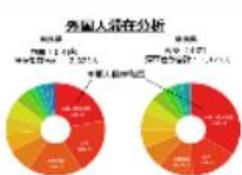
地域の創業比率や黒字赤字企業比率、特許情報等が把握可能

⑤消費マップ



POSデータによる消費の傾向や外国人の消費構造が把握可能

⑥観光マップ



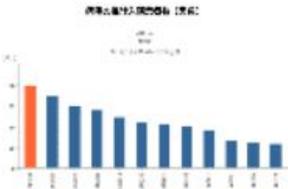
国・地域別外国人の滞在状況等のインバウンド動向や、宿泊者の動向等が把握可能

⑦まちづくりマップ



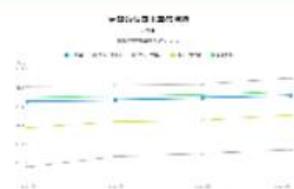
人の流動や事業所立地動向、不動産取引状況など、まちづくり関係の情報が把握可能

⑧医療・福祉マップ



地域の雇用や医療・介護について、需要面や供給面からの把握が可能

⑨地方財政マップ



各自治体の財政状況が把握可能

内閣官房・内閣府総合サイトより

特色

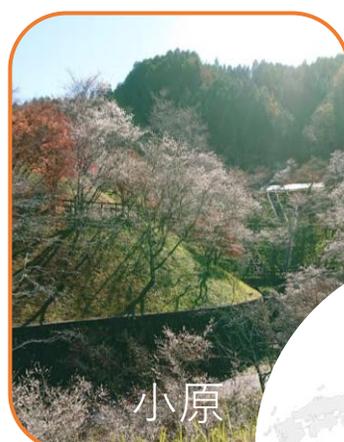
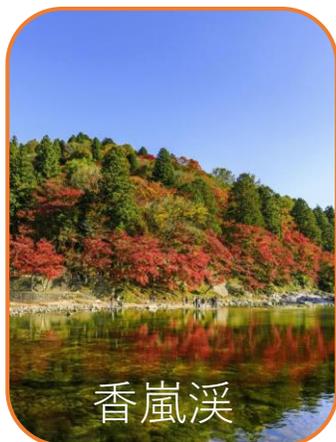
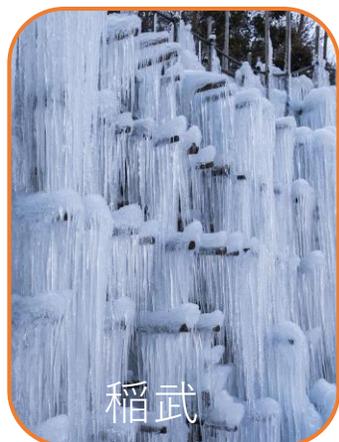
問題分析

課題発見

政策立案

課題

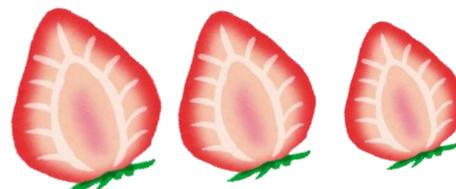
- ・地域の約7割を森林が占めており四季折々の豊かな自然を感じることができる（氷瀑・紅葉・四季桜など）
- ・豊田スタジアムでスポーツ観戦



参考

生活ガイド <https://www.seikatsu-guide.com/info/23/23211/2/>

特産品はいちごや鮎



特色

問題分析

課題発見

政策立案

課題



地域循環マップ



産業構造マップ

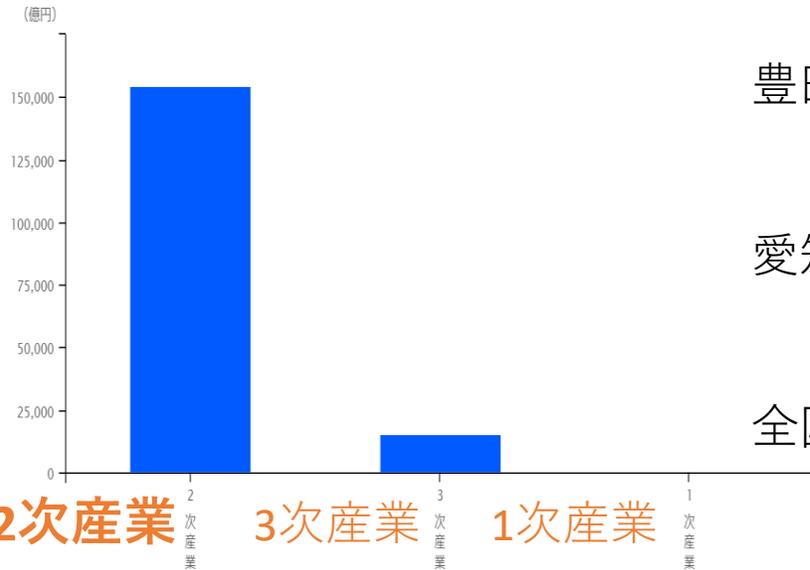
生産額 (総額-産業別)

愛知県豊田市

2015年

すべての大分類>すべての中分類

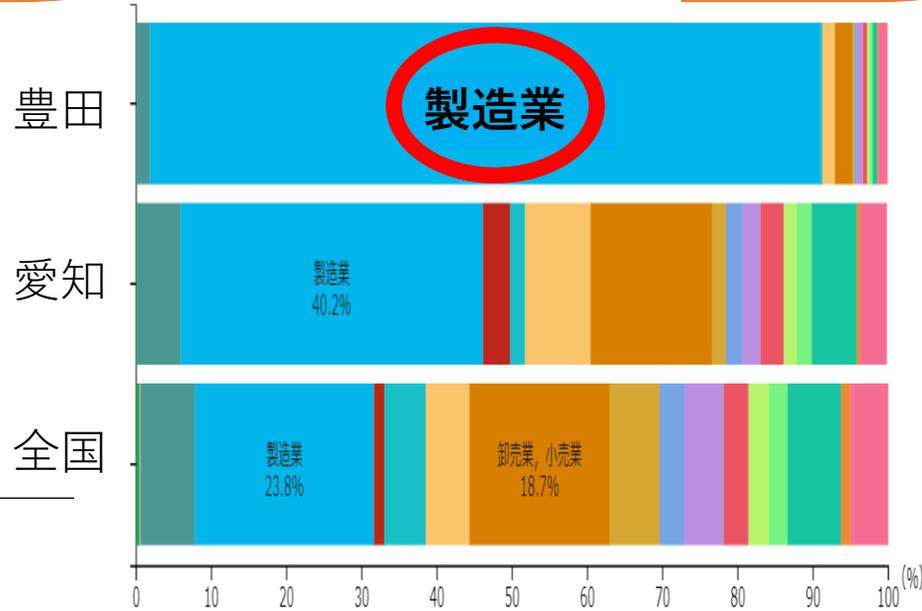
産業別生産額
2015年



付加価値額(企業単位) 2016年

指定地域: 愛知県豊田市

付加価値額
2016年



産業分析

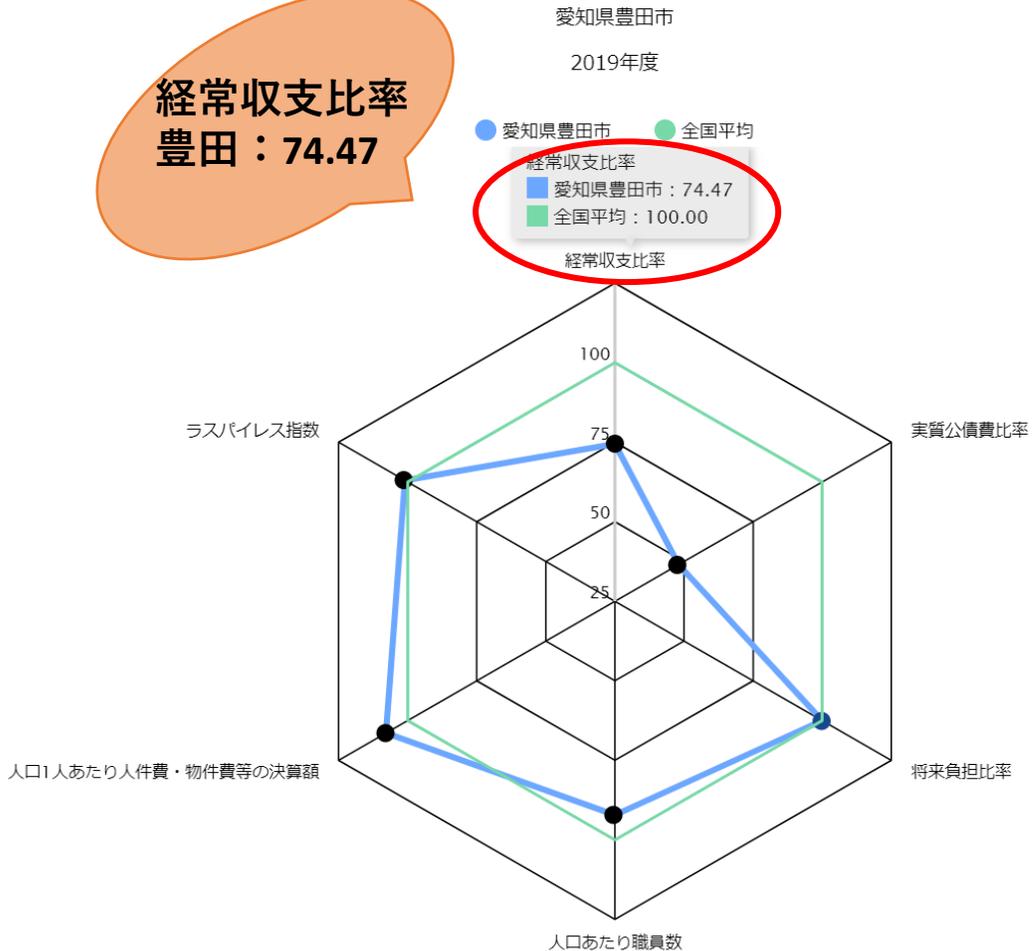
第2次産業が
突出して多い

第2次産業の中で
製造業の付加価値
が大きい



地方財政マップ

経常収支比率
豊田：74.47



財政状況分析

経常収支比率…財政構造の弾力性を示す
→地方公共団体の資金繰りを表す
100%に近いほど硬直状態にある
(数字が高いほどうまくいっていない)

数字を見ると豊田は全国と比較して**財政状況に余裕がある**ことが分かる



政策を実行する際に使いたい**資金が調達しやすい**のではないかと



愛知県豊田市

↑ 対象自治体が都道府県以上
↓ 対象自治体が都道府県未満

推移情報	全国平均	都道府県平均	対象自治体	
年少人口割合	12.03% ※1	12.91% ※1	13.35% ※1	↑
生産年齢人口割合	59.09% ※1	59.70% ※1	61.95% ※1	↑
老年人口割合	28.88% ※1	24.72% ※1	23.07% ※1	↓
合計特殊出生率	1.43% ※2	1.45% ※3	1.65% ※2	↑

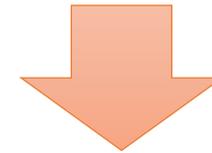
※1 2020年の数値
※2 2013-2017年の合計特殊出生率
※3 2019年の合計特殊出生率

人口分析

高齢化率が全国平均，都道府県平均に比べて低い

年少人口割合が全国平均，都道府県平均に比べて高い

合計特殊出生率も全国平均，都道府県平均に比べて高い



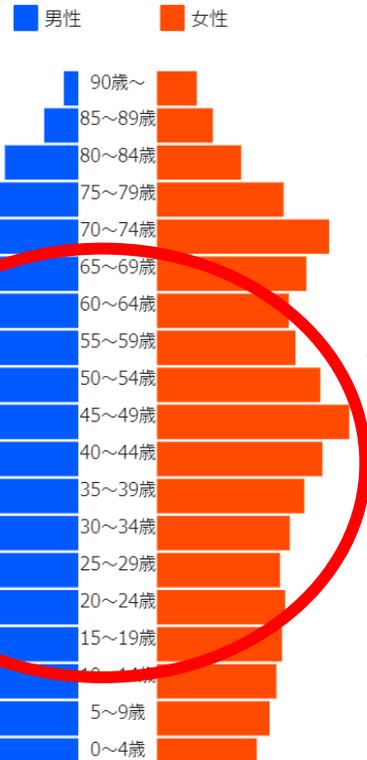
今は年少人口割合が高いが将来的には...??



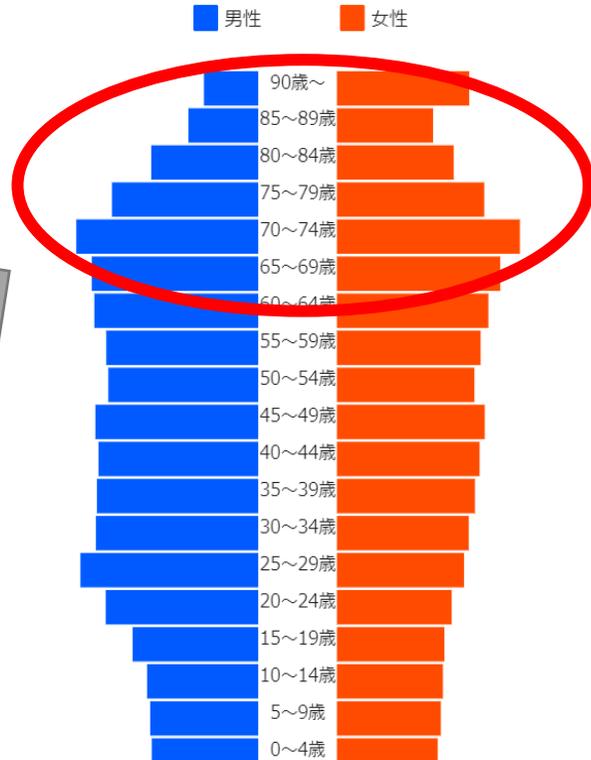
人口マップ

愛知県豊田市

2020年

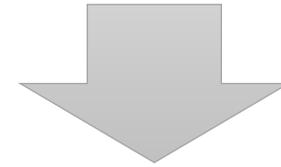


2045年



2020年

老年人口 (65歳以上) : 97,411人 (23.07%)
 生産年齢人口 (15歳~64歳) : 261,645人 (61.95%)
 年少人口 (0歳~14歳) : 56,365人 (13.35%)



2045年

老年人口 (65歳以上) : 122,435人 (30.63%)
 生産年齢人口 (15歳~64歳) : 227,349人 (56.88%)
 年少人口 (0歳~14歳) : 49,888人 (12.48%)

人口ピラミッド分析

高齢化率は他県よりは低いですが、今は高い生産人口率が高齢化率に入り込んでしまうため高齢化は確実に進んでしまう！！



人口マップ

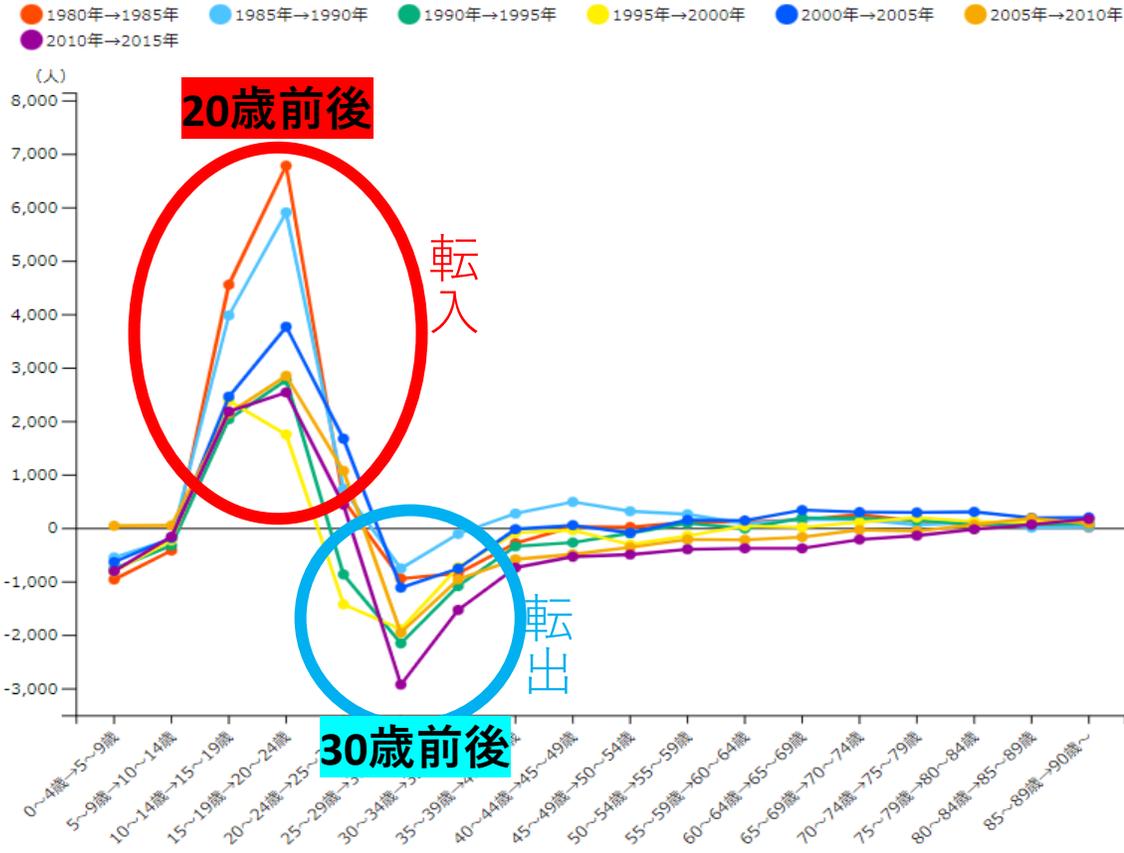


表4 第一子出生時の母の平均年齢の年次推移 (平成28年 厚生労働省 人口動態統計月報年計 (概数))

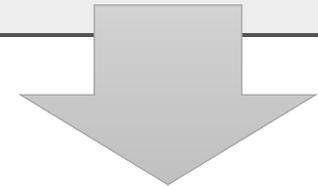
	昭和50年	60	平成7年	17	25	26	27	28
平均年齢 (歳)	25.7	26.7	27.5	29.1	30.4	30.6	30.7	30.7

転入出の年代別割合

20代前半の**転入**は超過しているが、20代後半から30代前半にかけての**転出**が目立つ

結婚・出産の多い年齢
(出産の平均年齢は30.7歳)

家庭を持つタイミングで市から離れていってしまっている



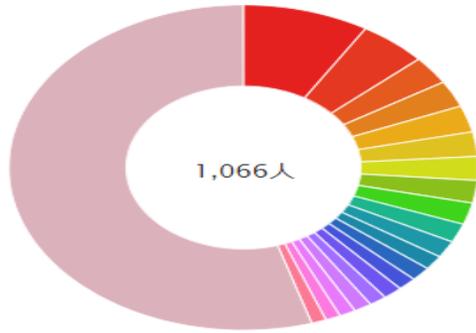
結婚・子育てがしやすい環境づくりが転出を防ぐ可能性



人口マップ

転入超過数内訳

総数



- 1位 静岡県静岡市 93人 (8.72%)
- 2位 愛知県豊橋市 50人 (4.69%)
- 3位 愛知県西尾市 30人 (2.81%)
- 4位 広島県広島市 28人 (2.63%)
- 4位 岐阜県岐阜市 28人 (2.63%)
- 6位 三重県四日市市 26人 (2.44%)
- 7位 福岡県福岡市 25人 (2.35%)
- 8位 愛知県常滑市 24人 (2.25%)
- 9位 静岡県浜松市 23人 (2.16%)
- 10位 愛知県新城市 20人 (1.88%)

転入出の地域別割合

転入の上位10地域のうち

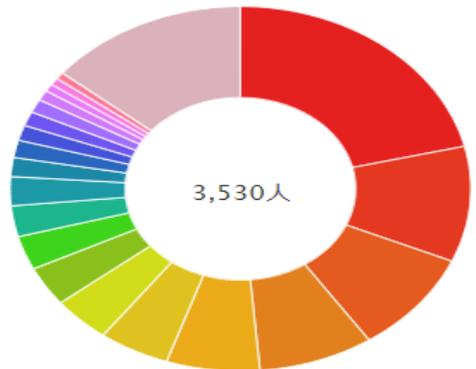
6地域が県外から

転出の上位10地域のうち

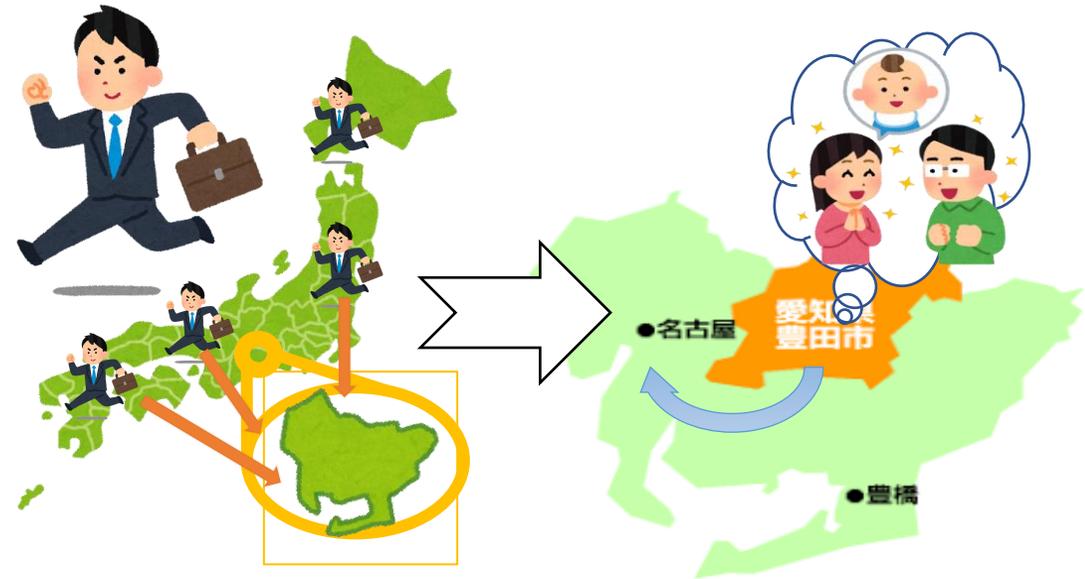
すべてが県内へ

転出超過数内訳

総数



- 1位 愛知県名古屋市 750人 (21.25%)
- 2位 愛知県日進市 362人 (10.25%)
- 3位 愛知県みよし市 320人 (9.07%)
- 4位 愛知県岡崎市 285人 (8.07%)
- 5位 愛知県瀬戸市 232人 (6.57%)
- 6位 愛知県知立市 175人 (4.96%)
- 7位 愛知県刈谷市 144人 (4.08%)
- 8位 愛知県長久手市 124人 (3.51%)
- 9位 愛知県東郷町 106人 (3.00%)
- 10位 愛知県安城市 97人 (2.75%)



豊田の分析から改善点を見つける

生産年齢人口や合計特殊出生率の高さ○
生産年齢人口が高齢化率に食い込んでくる×



子どもに向けた政策と若い世代の他地域の転出を食い止めたい

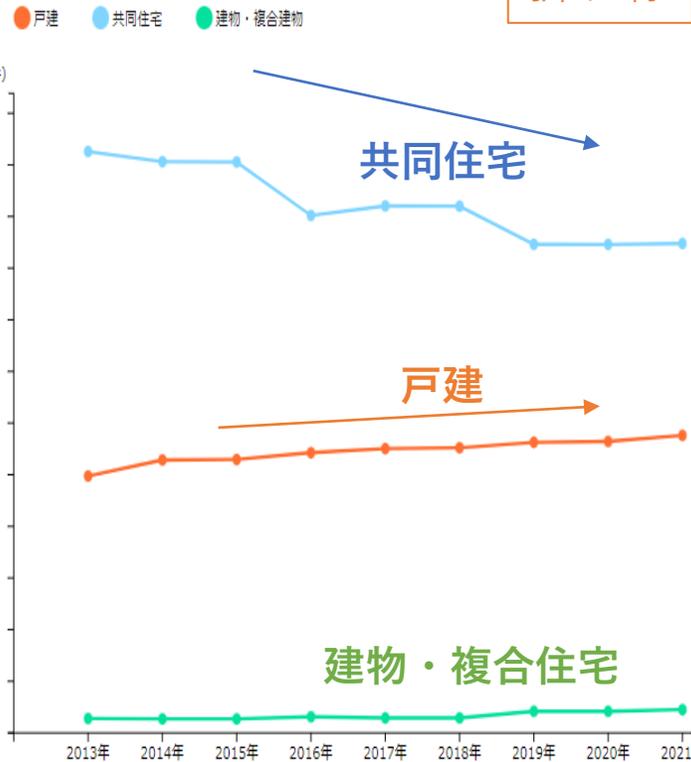
子育て世代が豊田市から転出せず、転入するようなメリットがほしい



まちづくりマップ

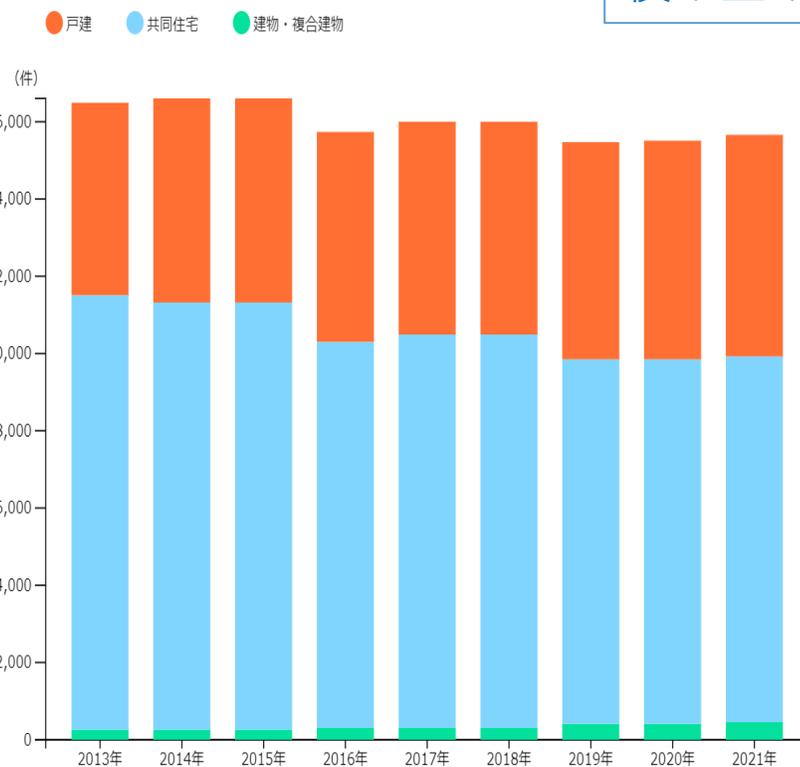
種類別 空家数の推移

折れ線



種類別 空家数の推移

積み上げ



豊田市の空家状況

全国で問題となっている**空家数増加**について豊田市でも注目してみた

集合住宅の空き家（空き部屋数）は減少傾向にある一方で、**一戸建ての空き家数は増加傾向にある。**

→一人暮らしの世帯が増えている

→一戸建てに住むような世帯（核家族世帯？）が減少している

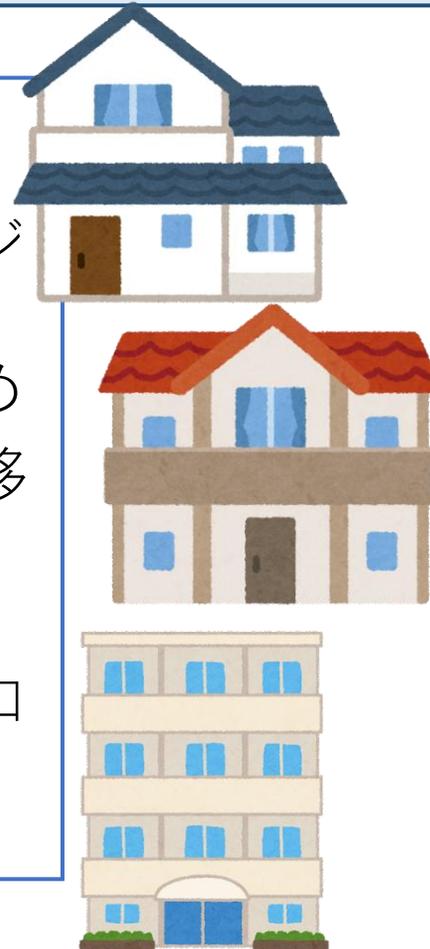
現在家余りが849万戸ある空き家問題の
空き家を利用して若い世代に豊田に住んでもらうきっかけを作りたい

若い世代の経済的負担を少なくするため
余っている戸建て、住宅の**購入費を市が負担**

どうやって空き家を見つけるか

空き家を有効的に使えるように豊田市のホームページにもともとある**空き家バンクサイト**を活用する
今の登録数では家を選ぶ選択肢が少ないため
→不動産屋と連携し空き家登録数を増やし移住者の選択肢を広げたい

空き家バンクの目的である過疎地域における定住人口を増やすことにも繋がるのではないかと考える



<参考>

[空き家情報バンク登録物件一覧 | 豊田市 \(city.toyota.aichi.jp\)](https://city.toyota.aichi.jp)

→豊田市では山村地域等の定住対策の一環として、空き家を地域資源として有効活用し、過疎地域における定住人口を増やすとともに、地域の活性化を図ることを目的として『空き家情報バンク』を創設

住宅問題エディター堀大介
「1000万戸家余り時代へ」
『日本経済新聞』2022年9月4日

・全市区町村での空き家バンクの実施状況

62.2%

・地域にある空き家のうちの空き家バンクの登録件数

1割未満であると答えた市区町村が62.4%

・運営主体

行政が単独で実施しているが83.6%

・成約者の傾向（年齢層）

30代が47.1%， 40代が40.6%、

・成約者の傾向（家族構成）

家族構成では夫婦のみが50.2%， 夫婦・単身+子供が49.8%

空き家バンクの現状（市区町村）

・登録物件の収集方法

「広報誌やホームページ等で登録物件を一般から広く募集する」 86.0%

「地元不動産業者が蓄積している物件情報を活用するなど、地元企業・団体と連携して収集する」 22.4%

・物件情報の提供方法

「ホームページ上での一般公開」が最も多く96.0%
次いで「役所窓口での一般公開・閲覧」60.2%



平成29年度の株式会社価値総合研究所の調査

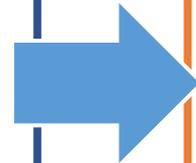
https://www.iju-join.jp/f-join/JOIN_report_201804_3.pdf

上記の調査から空き家バンクは広まっているものの**実施率が低く、機能していない。**

一方で、出産の平均年齢の**30代の使用率が高い。**
そのため、この**空き家バンクの実施率を上昇させて豊田市の定住人口を増加させたい！！**

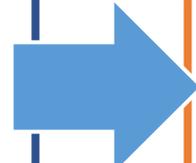
空き家バンクの改善点

登録空家数がとても少ない



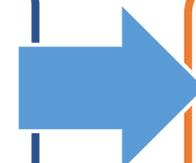
市と不動産・建築関連の業者との協力体制の構築

「ホームページでの一般公開」が主流で空き家バンクの認知度が低い



アプリの作成やSNSでの宣伝による目につきやすく使用率の上がるような政策を打ち出す

空き家バンクの使い勝手があまり良くない



検索機能の追加による、顧客のニーズに合った空き家を容易に探せるものにする。

SNSの活用

- 空き家バンクの使い方の動画、おすすめの物件を画像付きで紹介！
- 豊田市で行われている空き家に関する助成金の紹介！

例

豊田市山村地域等空き家再生事業補助金
豊田市空き家情報バンク登録促進事業補助金
豊田市山村地域等空き家活用支援事業
豊田市町村地域等定住応援補助金

これらの政策を
SNS活用により
宣伝

期待できる経済的効果

※環境庁の地域経済波及効果分析ツールを用いて算出

豊田市(2020)の転出数約15,000人のうち、1割の1,500人が空き家バンクを使用したと仮定する

1次効果・2次効果
と合わせて
18.90億円
の効果!!!

本施策による効果 ^{注2)}

		域内への効果	全国への効果 ^{注1)}	単位
事業効果 (初年度)	効果の合計(1次効果+2次効果)	18.90	106.98	億円
	1次効果	9.27	35.08	億円
	売上または消費・投資の増加額	20.76	20.76	億円
	地域で発生する直接効果	6.31	20.76	億円
	1次間接効果	2.96	14.32	億円
	2次効果	9.62	71.90	億円
	地域住民の消費・投資の増加	8.31	35.08	億円
	地域内の消費・投資の増加	5.83	35.08	億円
	2次間接効果	3.79	36.81	億円

注1) 全国への効果とは、地域の産業構造が域内調達100%と仮定し、本来全国その他の地域に流出する効果が含まれた効果です。

注2) 表中の数値は表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

事業効果(域内への効果)の累積

	効果の合計 (1次効果+2次効果)	1次効果	2次効果	単位
初年度	18.90	9.27	9.62	億円
現在価値(1年間の累積)	18.90	9.27	9.62	億円

課題①

空き家の問題として耐震性や省エネ性の欠陥が挙げられる

既存住宅の多くは耐震性や省エネ性に課題がある

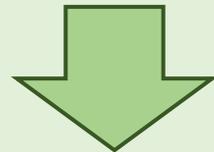
(国土交通省資料から作成)

居住世帯有 5360万戸(2018年)



住宅問題エディター堀大介
「1000万戸家余り時代へ」
『日本経済新聞』2022年9月4日

2018年で居住世帯がある住宅は約5360万戸あり、うち約700万戸は耐震性の不足、新耐震基準でも約3450万戸は省エネルギー基準を満たしていない(全国)



豊田市の空き家も同じ問題が多くみられると考える！



この問題から

基本的性能が劣る物件は敬遠される可能性が高いため空き家の購入を市が支援しても子育て世代の購入に繋がらない可能性が出てくる



耐震性や省エネの問題を解決するための費用負担も市が担う必要あり

課題②

今回の政策は子育て世代の移住が目的であるためそれに伴って**子育てしやすい家**に改装する必要もあるのではないかと

1. 効率的な家事動線・生活動線
2. 子どもに目が届きやすい間取り
3. 収納の充実さが例として挙げられる

<参考>

しあわせな家高田

「子育てしやすい家の条件は？」

([子育てしやすい家の条件は？家事と育児を両立する間取りのポイント](#) | 株式会社しあわせな家

(shiwase.co.jp)

2022年9月19日閲覧

課題①と②の総括

家を購入する経済的負担だけでなく**リフォーム費**や**リノベーション費**を含めた費用負担がかかる



今後の展望



この政策きっかけに豊田市の問題である

- ・人口ピラミッドの高齢化
- ・子育て世代の転出

などの解決が見込める！！

豊田市の空き家問題とともにこの政策に魅力を感じてくれる人が増えることで**子育て世代の移住を促せる！！！！**