

可児市内団地空き地・空き家状況調査結果

表1 調査結果総括表

2021年	愛岐ヶ丘	若葉台	緑	長坂	鳩吹台	光陽台	桜ヶ丘	平均
全画地数	847	1,446	743	17,44	1,183	826	1,642	—
空き地数	16	145	34	154	27	7	34	—
空き家数	37	84	49	121	83	6	90	—
空き地率%	1.9	10.0	4.6	8.8	2.3	0.8	2.1	4.4
空き家率(1)%	4.4	5.8	6.6	6.9	7.0	0.7	5.5	5.3
空き家率(2)%	4.5	6.5	6.9	7.6	7.2	0.7	5.6	5.6
2012年								
空き地率%	5.1	11.9	7.1	11.0	2.8	—	8.5	7.7
空き家率(1)%	3.7	4.1	4.1	4.2	5.1	—	3.3	4.1
空き家率(2)%	4.0	4.7	4.4	4.8	5.2		3.7	4.5
2007年								
空き地率%	3.9	12.2	6.9	12.5	4.2	—	8.6	8.1
空き家率(1)%	0.6	1.9	0.8	0.8	2.2	—	2.7	1.5
空き家率(2)%	0.6	2.1	0.8	0.9	2.3		3.0	1.6

(注) 空き家率(1)は全画地に対して、(2)は全住宅数＝居住の家＋空き家に対して

<調査方法>

(ア) 2005年調査：都市住宅学会中部支部住宅市場研究会が実施。調査対象は入居後20年以上経過した1ha以上の全ての住宅団地、可児市＝19団地、多治見市＝31団地の全宅地。2005年10月に、最新の住宅地図をもとに現地踏査、住宅が建っていない区画を「空き地」、住宅が建っている区画は居住世帯のない(と思われる)区画を「空き家」とし、目視による悉皆・確認記録および対象区画の写真撮影により複数人による判断を行った。空き地・空き家ともに2006年1月に両市市役所の税務担当課で住所と画地数を確定した。『空き地・空家実態と住民意識から見た郊外住宅団地の持続可能性－岐阜県可児市・多治見市・御嵩町の住宅団地調査報告書』2008年3月

(イ) 2012年調査：名城大学都市情報学部海道研究室が実施。調査対象は可児市内19団地(2005年調査と同じ)の全宅地。2012年7月～8月にかけて、可児市役所都市計画課を通じて、各団地の自治会にアンケート調査を依頼した。各団地の班長、組長に住宅地図に記入をしてもらった。なお、愛岐ヶ丘だけは自治会が把握している空き地空き家地図を提供してもらった『住宅団地空き地空き家調査－岐阜県可児市、参考資料：団地別人口・世帯数推移と予測試算』2013年4月

(ウ) 2021年調査：団地交流懇談会（海道）実施。調査対象は帷子地区6団地、桜ヶ丘ハイツ内桜ヶ丘団地。光陽台は2005、2012年調査対象外。10月に自治会に問い合わせた空き地と空き家の画数、戸数を調査した。団地交流懇談会に参加していない緑、鳩吹台は、連合自治会長の森さん(鳩吹)、副会長松浦さん(緑)に依頼した。帷子地区の主要団地で調査できなかったのは虹ヶ丘団地のみ。

<解析>

- ① 2021年10月で、桜ヶ丘と帷子地区6団地計7団地の平均空き地率は4.4%、平均空き家率(1)(全面地に対して)は5.3%、建っている住宅全体に対する空き家率(2)は5.6%である。
- ② 空き地率が最も高いのは、若葉台10.0%、最も低いのは光陽台0.8%。
- ③ 空き家率(1)が最も高いのは、鳩吹台7.0%、最も低いのは光陽台0.7%、空き家率(2)が最も高いのは長坂7.6%である。
- ④ 2005年、2012年からの推移をみると、両年で調査していない光陽台を除く6団地の傾向を見ると、全ての団地で空き地が減少し、空き家数、率が増加している。この間に減少した空き地には住宅が新築されているが、新規に空き地になったケース＝「空き家⇒取り壊して空き地」による空き地の増加は把握できていない。空き地の減少数よりも、空き地で新築された戸数は多いと推察される。
- ⑤ 空き地の減少傾向は、2007年～2012年の調査結果でも確認できている。この傾向は、可児市内の団地では、新築住宅需要が継続していることを意味している。一方で空き家数も増加しているため、団地の住宅数は全体として増えている。また、空き地の減少は、新築が増える余地が少なくなっているとも考えられる。新築の増加は新規入居者の増加と、居住者・所有者の立て替えの場合は定住以降の表れと考えられる。新築が増える状況にするためには、空き家を含む老朽住宅の建て替えを促進することが必要となる。
- ⑥ 空き家は、2005年から2012年では各団地とも大幅に増加したが、2012年～2021年では6団地では増加傾向に変わりはないものの、増加の幅は少なくなっている。ただし、桜ヶ丘では2007年～2012年の空き家数の増加幅は小さかったが、2012年～2021年では空き家数の増加幅は大きくなっている。
- ⑦ 2012年から2021年の9年間で、7団地とも、世帯数は増加しているが人口は減少している。各団地の空き家率と世帯数・人口変化との関係は明確ではない。

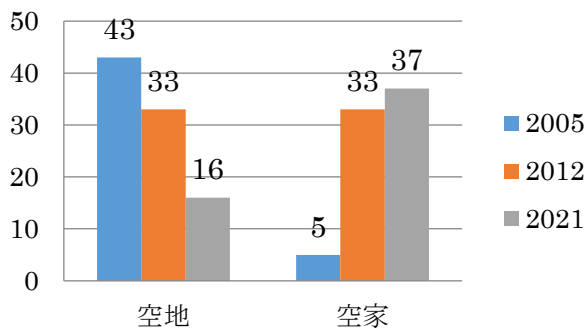
表2 各団地の世帯数・人口推移 2012～2021年

		愛岐ヶ丘	若葉台	緑	長坂	鳩吹台	光陽台	桜ヶ丘
2012年4月	世帯数	833	1,324	752	1,687	1,092	853	1,535
2021年4月	世帯数	862	1,360	763	1,742	1,128	881	1,590
2012～21年	世帯数変化	103.5	102.7	101.5	103.3	103.3	103.3	103.6
2012年4月	人口	2,150	3,214	1,923	4,339	2,780	2,503	3,923
2021年4月	人口	1,952	3,047	1,779	3,979	2,521	2,396	3,664
2012～21年	人口変化	90.8	94.8	92.5	91.7	90.7	95.7	93.4

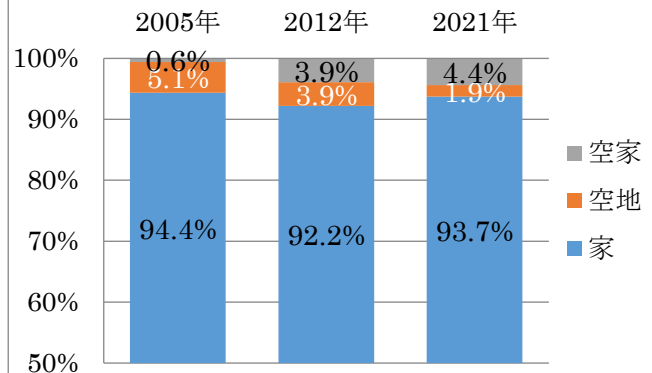
愛岐ヶ丘

調査年	居住の家	空き地	空き家	合計	空き地率%	空き家率%
2005	802	43	5	850	5.1	0.6
2012	784	33	33	850	3.9	3.9
2021	794	16	37	847	1.9	4.4

<愛岐ヶ丘> 空き地数・空き家数の変化
2005-2012-2021



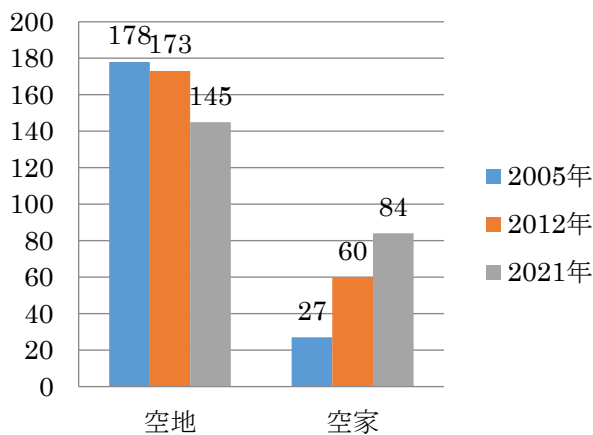
<愛岐ヶ丘> 住宅敷地利用と変化
2005-2012-2021



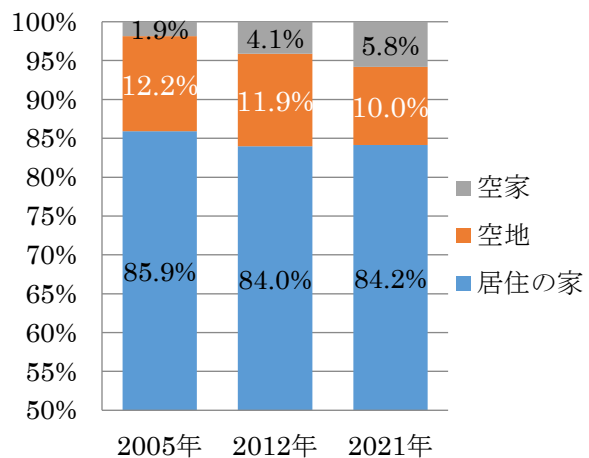
若葉台

調査年	居住の家	空き地	空き家	合計	空き地率%	空き家率%
2005	1,249	178	27	1,454	12.2	1.9
2012	1,221	173	60	1,454	11.9	4.1
2021	1,217	145	84	1,446	10.0	5.8

<若葉台> 空き地数・空き家数の変化
2005-2012-2021

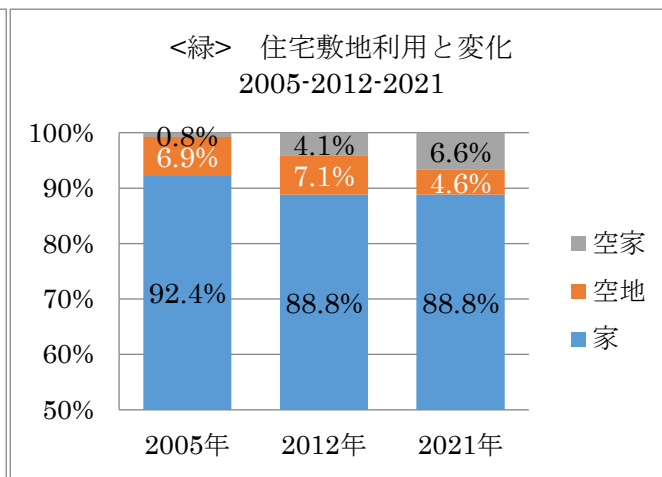
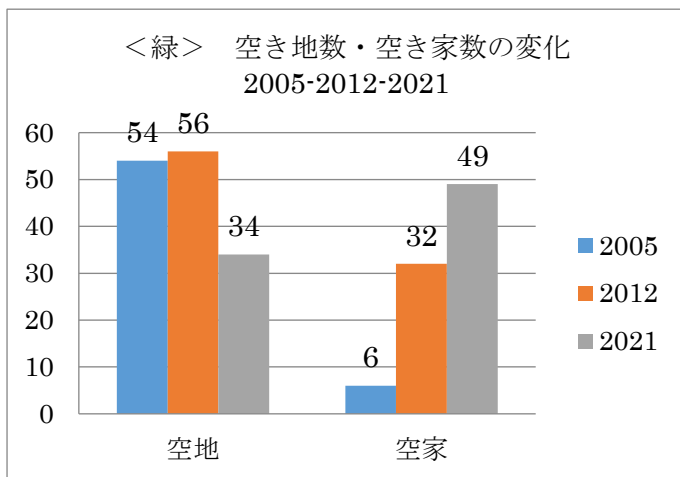


<若葉台> 住宅敷地利用と変化
2005-2012-2021



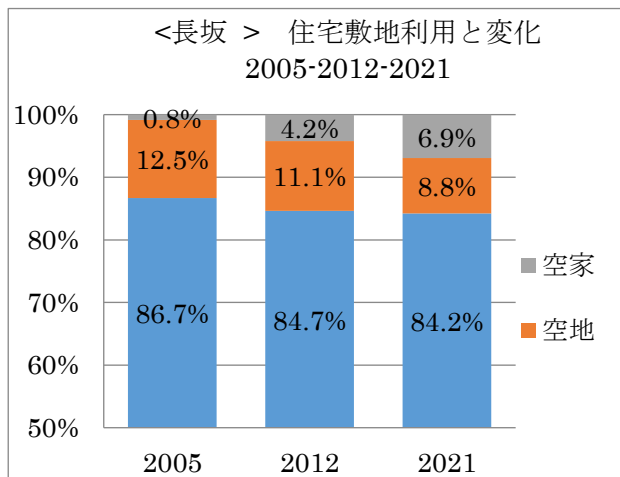
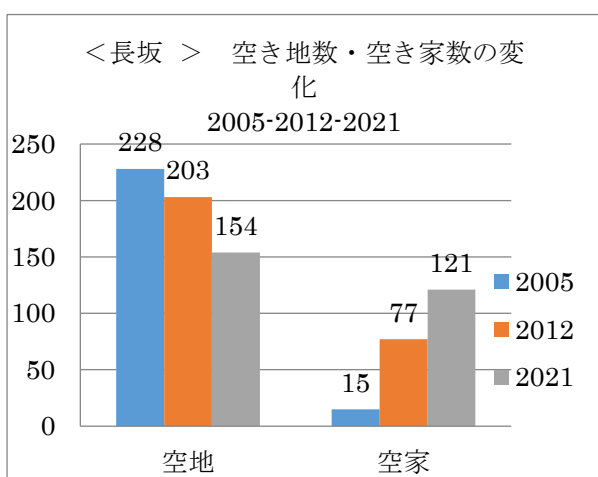
緑

調査年	居住の家	空き地	空き家	合計	空き地	空き家
2005	726	54	6	786	6.9%	0.8%
2012	698	56	32	786	7.1%	4.1%
2021	660	34	49	743	4.6%	6.6%



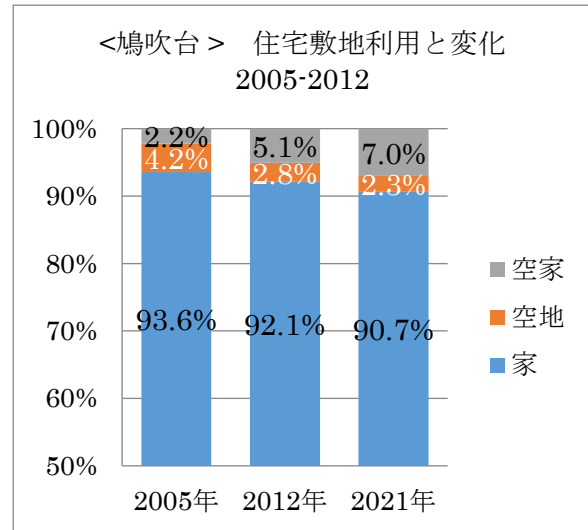
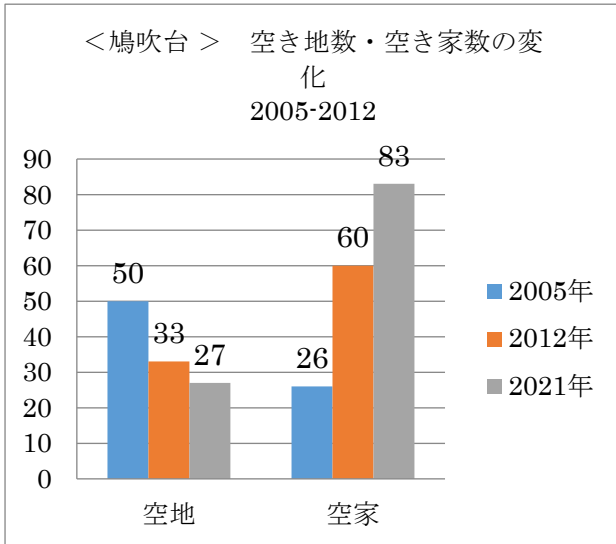
長坂

調査年	居住の家	空き地	空き家	合計	空き地	空き家
2005年	1,578	228	15	1,821	12.5%	0.8%
2012年	1,542	203	77	1,821	11.1%	4.2%
2021年	1,509	154	121	1,784	8.8%	6.9%



鳩吹台

調査年	居住の家	空き地	空き家	合計	空き地	空き家
2005	1107	50	26	1183	4.2%	2.2%
2012	1090	33	60	1183	2.8%	5.1%
2021	1073	27	83	1183	2.3%	7.0%



光陽台

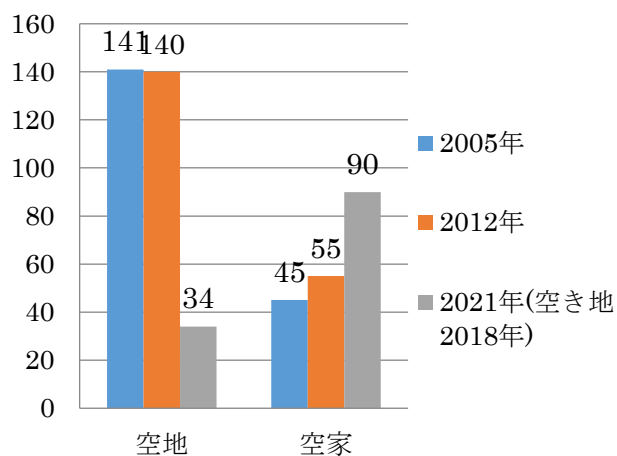
	居住の家	空き地	空き家	合計	空き地	空き家
2021	813	7	6	820	0.8%	0.7%

桜ヶ丘

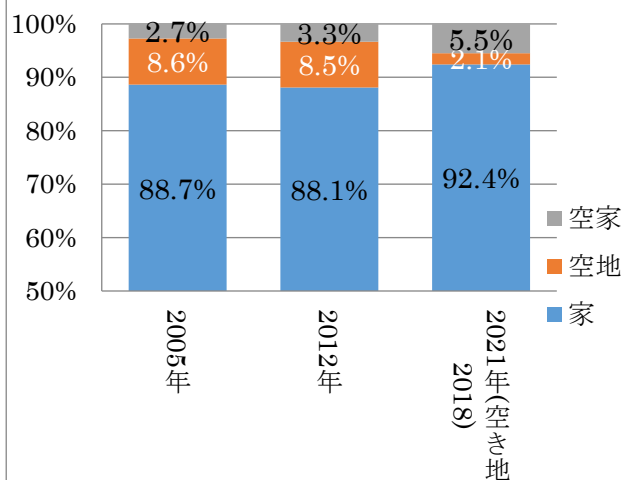
	居住家	空き地	空き家	合計	空き地	空き家
2005年	1,456	141	45	1,642	8.6%	2.7%
2012年	1,447	140	55	1,642	8.5%	3.3%
2021年(空き地 2018年)	1,518	34	90	1,642	2.1%	5.5%

<桜ヶ丘> 空き地数・空き家数の変化

2005-2012-2021(2018)



<桜ヶ丘> 住宅敷地利用と変化
2005-2012-2021(2018)



<参考>

空き地空き家の実態類型

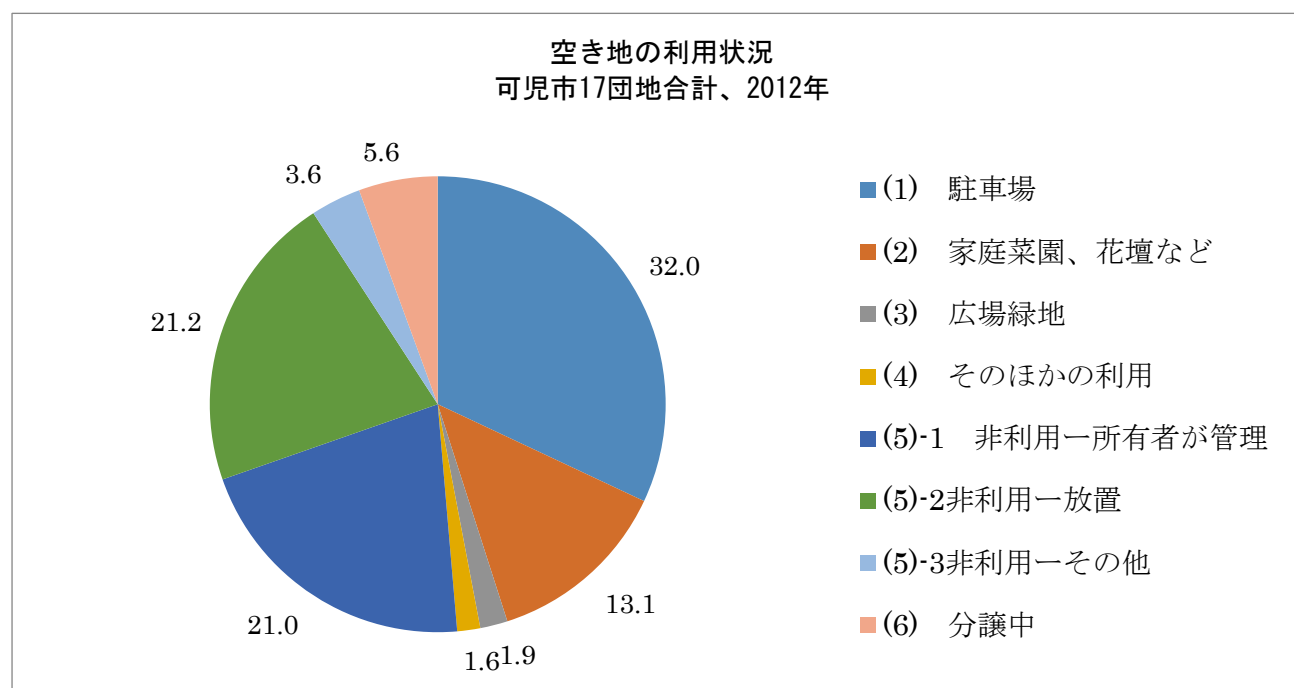
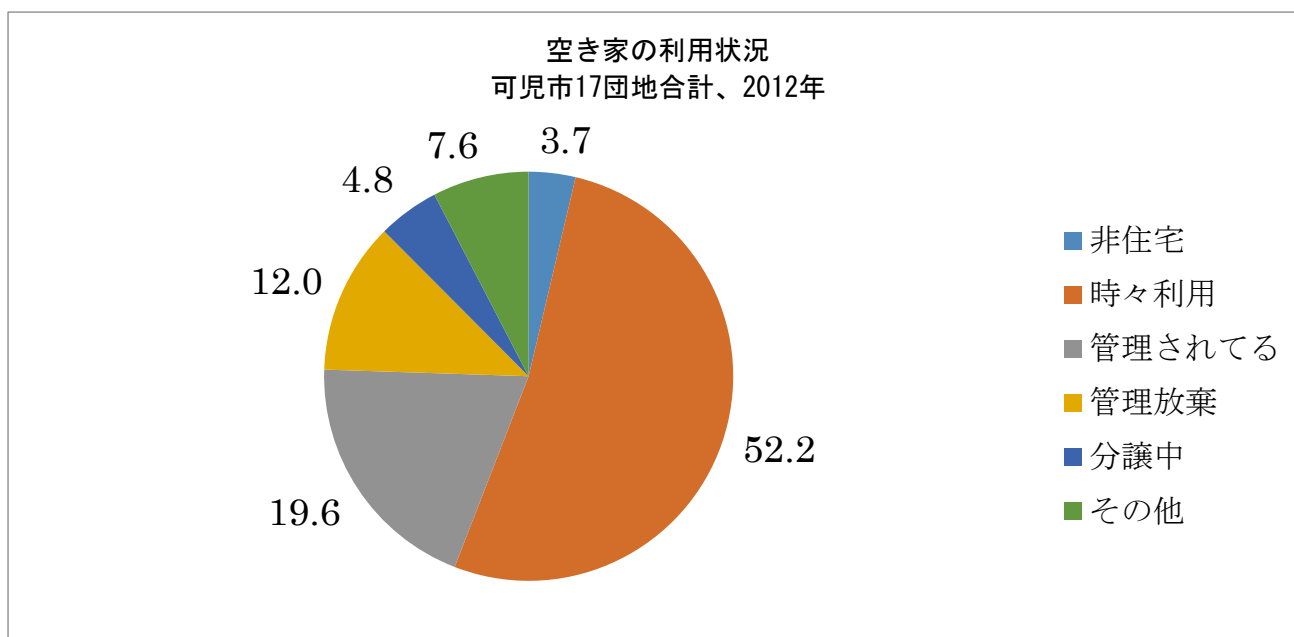
2007年

	①	②	③	④	⑤	⑥
空き地	放置 未利用	共同 駐車場	個人利用	花壇 菜園	分譲中 賃貸募集	その他
空き家	放置 未利用	季節 利用	分譲中 賃貸募集	その他		

2012年

	P	K	C	B	N1	N2	N3	S
空き地	(1) 駐車 場	(2) 家庭 菜園、花 壇など	(3) 広場 緑地	(4) その ほかの 利用	(5)-1 非利 用-所有者 が管理	(5)-2 非利用 -放置	(5)-3 非利用 -その他	(6) 分譲 中
空き家	V1 非住宅	V2 時々利 用	V3 管理され ている	V4 管理放 棄	V5 分譲中	V6 その他		

空き地・空き家の管理状況（2012年調査）



<各団地詳細データ／2005～2012～2021年>

愛岐ヶ丘

空き地	2005年	2012年	2021年	居住の家	2005年	2012年	2021年
1丁目	19	15	10	1丁目	155	155	160
2丁目	21	14	4	2丁目	122	124	132
3丁目	0	1	0	3丁目	150	145	145
4丁目	2	2	2	4丁目	191	187	187
5丁目	1	1	0	5丁目	184	173	173
合計	43	33	16	合計	802	784	797
空き家	2005年	2012年	2021年	全体宅地	2012年		
1丁目	1	5	5	1丁目	175		
2丁目	0	5	7	2丁目	143		
3丁目	1	5	6	3丁目	151		
4丁目	2	6	6	4丁目	195		
5丁目	1	12	13	5丁目	186		
合計	5	33	37	合計	850		

若葉台

空き地	2005年	2012年	2021年	居住の家	2005年	2012年	2021年
1丁目	11	16	13	1丁目	129	116	97
2丁目	27	27	15	2丁目	119	112	123
3丁目	19	10	6	3丁目	222	229	232
4丁目	25	28	23	4丁目	179	175	181
5丁目	24	24	22	5丁目	114	113	113
6丁目	22	22	22	6丁目	111	107	112
7丁目	18	19	15	7丁目	112	108	113
8丁目	12	10	9	8丁目	130	130	130
9丁目	20	17	20	9丁目	133	131	116
合計	178	173	145	合計	1249	1221	1,217
空き家	2005年	2012年	2021年	全体宅地	2005	2012	2021
1丁目	3	11	11	1丁目	143	143	121
2丁目	2	9	16	2丁目	148	148	154
3丁目	1	3	5	3丁目	242	242	243
4丁目	9	10	15	4丁目	213	213	219

5丁目	5	6	9	5丁目	143	143	144
6丁目	0	4	6	6丁目	133	133	140
7丁目	3	6	8	7丁目	133	133	136
8丁目	2	4	9	8丁目	144	144	148
9丁目	2	7	5	9丁目	155	155	141
合計	27	60	84	合計	1,454	1,454	1,446

緑

空き地	2005年	2012年	2021年	居住の家	2005年	2012年	2021年
1丁目	10	17	6	1丁目	142	132	129
2丁目	8	5	6	2丁目	60	60	55
3丁目	2	7	3	3丁目	121	111	96
4丁目	16	16	14	4丁目	113	105	103
5丁目	3	4	4	5丁目	91	89	85
6丁目	1	1	1	6丁目	107	105	101
7丁目	14	6	0	7丁目	92	96	91
合計	54	56	34	合計	726	698	660
空き家	2005年	2012年	2021年	全体宅地	2012年		
1丁目	0	3	12	1丁目	152		
2丁目	1	4	5	2丁目	69		
3丁目	2	7	6	3丁目	125		
4丁目	0	8	5	4丁目	129		
5丁目	1	2	6	5丁目	95		
6丁目	0	2	10	6丁目	108		
7丁目	2	6	5	7丁目	108		
合計	6	32	49	合計	786		

桜ヶ丘

空き地	2005年	2012年	2018年	居住の家	2005年	2012年	2021年
1丁目	15	17	6	1丁目	167	162	174
2丁目	15	16	3	2丁目	198	195	202
3丁目	12	13	2	3丁目	188	186	197
4丁目	33	32	9	4丁目	169	174	193
5丁目	17	14	1	5丁目	271	278	277
6丁目	15	17	9	6丁目	231	224	221
7丁目	34	31	4	7丁目	232	228	254
合計	141	140	34	合計	1,456	1,447	1,518

空き家	2005年	2012年	2021年	全体宅地	2012年	
1丁目	11	14	13	1丁目	193	193
2丁目	3	5	11	2丁目	216	216
3丁目	8	9	9	3丁目	208	208
4丁目	14	10	14	4丁目	216	216
5丁目	7	3	17	5丁目	295	295
6丁目	0	5	16	6丁目	246	246
7丁目	2	9	10	7丁目	268	268
合計	45	55	90	合計	1,642	1,642

長坂

空き地	2005年	2012年	2021年	居住の家	2005年	2012年	2021年
1丁目	20	16	17	1丁目	134	129	125
2丁目	31	23	23	2丁目	227	208	204
3丁目	44	38	21	3丁目	205	204	208
4丁目	37	31	22	4丁目	212	212	191
5丁目	22	21	19	5丁目	182	176	172
6丁目	19	21	21	6丁目	217	208	185
7丁目	23	22	17	7丁目	210	203	192
8丁目	32	19	14	8丁目	191	203	192
合計	228	191	154	合計	1,578	1,543	1,469
空き家	2005年	2012年	2021年	全体宅地	2012年	2021年	
1丁目	0	9	18	1丁目	154	160	
2丁目	3	20	21	2丁目	261	248	
3丁目	3	10	13	3丁目	252	242	
4丁目	2	8	20	4丁目	251	233	
5丁目	1	8	12	5丁目	205	203	
6丁目	1	8	12	6丁目	237	218	
7丁目	3	11	14	7丁目	236	223	
8丁目	2	3	11	8丁目	225	217	
合計	15	77	121	合計	1,821	1,744	

鳩吹台

空き地	2005年	2012年	2021年	居住の家	2005年	2012年	2021年
1丁目	8	4	0	1丁目	68	71	74
2丁目	7	7	3	2丁目	155	147	149
3丁目	5	2	3	3丁目	173	162	160
4丁目	3	0	9	4丁目	166	165	152
5丁目	9	6	6	5丁目	216	219	214
6丁目	6	4	5	6丁目	146	145	136
7丁目	4	2	0	7丁目	127	127	126
8丁目	8	8	1	8丁目	56	54	62
合計	50	33	27	合計	1051	1036	1011
空き家	2005年	2012年	2021年	全体宅地			
1丁目	2	3	4	1丁目	78		
2丁目	3	11	13	2丁目	165		
3丁目	5	19	20	3丁目	183		
4丁目	4	8	12	4丁目	173		
5丁目	7	7	12	5丁目	232		
6丁目	2	5	13	6丁目	154		
7丁目	2	4	7	7丁目	133		
8丁目	1	3	2	8丁目	65		
合計	26	60	83	合計	1183		

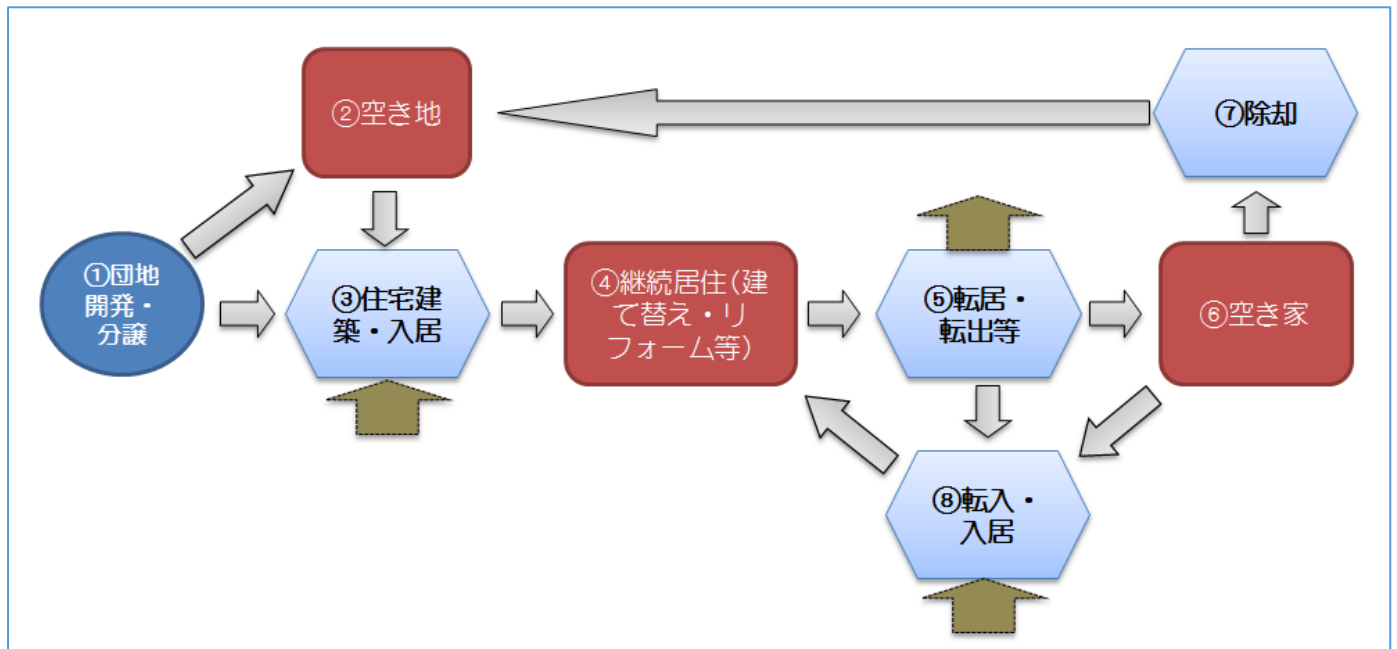
<参考資料(追加計算)>

7団地の人口、世帯数、居住家屋数、平均世帯人員、平均居住人数の推移

可児市役所統計	世帯数	愛岐ヶ丘	緑	桜ヶ丘	若葉台	長坂	鳩吹台	光陽台
2005年4月		816	733	1,424	1,275	1,613	1,087	833
2012年4月		833	752	1,535	1,324	1,687	1,092	853
2021年4月		862	763	1,590	1,360	1,742	1,128	881
可児市役所統計	人口	愛岐ヶ丘	緑	桜ヶ丘	若葉台	長坂	鳩吹台	光陽台
2005年4月	人	2,346	2,099	4,062	3,481	4,638	3,134	2,929
2012年4月	人	2,150	1,923	3,923	3,214	4,638	2,780	2,503
2021年4月	人	1,952	1,779	3,664	3,047	3,979	2,521	2,396
可児市役所統計	平均世帯人数	愛岐ヶ丘	緑	桜ヶ丘	若葉台	長坂	鳩吹台	光陽台
2005年4月	人	2.88	2.86	2.85	2.73	2.88	2.88	3.52
2012年4月	人	2.58	2.56	2.56	2.43	2.75	2.55	2.93
2021年4月	人	2.26	2.33	2.30	2.24	2.28	2.23	2.72

団地懇談会調査	居住の家屋	愛岐ヶ丘	緑	桜ヶ丘	若葉台	長坂	鳩吹台	光陽台
2005年4月	戸	802	726	1456	1249	1578	1107	—
2012年4月	戸	784	698	1447	1221	1542	1090	—
2021年4月	戸	794	660	1518	1217	1509	1073	813
	居住家屋での 平均居住人数	愛岐ヶ丘	緑	桜ヶ丘	若葉台	長坂	鳩吹台	光陽台
2005年4月	人	2.93	2.89	2.79	2.79	2.94	2.83	—
2012年4月	人	2.74	2.76	2.71	2.63	3.01	2.55	—
2021年4月	人	2.46	2.70	2.41	2.50	2.64	2.35	2.95

<住宅団地における宅地・住宅利用のサイクル>



戸建住宅団地は、「①団地開発・分譲」される。その中で、住宅（③住宅建築・入居）と宅地分譲と次期分譲予定地等という形で当面住宅が建築されていない宅地（②空き地）で構成される団地となる。

時間経過（④継続居住）により、転居や所有者の死亡等（⑤転居・転出等）により、住宅が空き家（⑥空き家）となる。団地として住宅需要がある場合は、新たな入居者（⑧転入・入居）が、空き地（当初の分譲予定地や、空き家が除却（⑦除却）された空き地）に住宅を建築するか、空き家をリフォーム・建て替えた上で入居していく。

そのため、団地の住宅・宅地の状況は、②空き地、④継続居住、⑥空き家、の3つのタイプのどれかである。

状況に変化をもたらす要因は、⑤転居・転出等、⑧転入・入居の2つの行動である。

団地の状況は変化する。⑤転居・転出等については、世帯主の高齢化による所有者の死亡等さけられない側面がある。持続可能な団地であるためには、新規住宅需要によって⑧転入・入居がある程度確保される必要がある。

