

豊川市空家等対策計画

(素案①)

平成 30 年 3 月
令和 5 年●月改定

豊川市

目 次

はじめに

第1章 計画の概要	1
1-1 改定の背景と目的	1
1-2 位置づけ	2
1-3 対象区域	2
1-4 計画期間	3
1-5 空家等の種類	3
第2章 現状と課題	4
2-1 空家等を取り巻く社会動向	4
(1) 空家等に関する全国的な動向	4
(2) 統計資料等からみた空家の推移と現状	9
(3) 人口の現状と将来推計	13
2-2 本市の空家等の現状	16
(1) 本市の空家等の推移	16
(2) 地域別の分布特性	19
(3) 空家等に関する相談件数	34
(4) 空家等対策に関する今までの取組	35
2-3 目標指標の検証	37
2-4 空家等に関する課題	39
(1) 空家等の予防・適正管理に関する課題	39
(2) 空家等の利活用に関する課題	39
(3) 空家等の除却に関する課題	39
第3章 空家等対策の基本的な考え方	40
3-1 基本理念	40
3-2 取組方針	40
3-3 目標指標	41
3-4 主体別の役割	42

第4章 具体的な施策	
4-1 空家等の予防・適正管理	
(1) 啓発	
(2) 相談	
(3) 管理不全な空家等に対する助言等	
(4) 特定空家等に対する措置	
4-2 空家等の利活用	
(1) 中古住宅としての流通促進	
(2) まちづくり資源としての有効活用	
4-3 空家等の除却	
(1) 除却の促進	
(2) 跡地の積極的活用	
第5章 実施体制の整備・進捗状況の管理	
5-1 豊川市空家等対策協議会	
5-2 庁内体制	
5-3 多様な主体との連携	
5-4 進捗状況の管理と検証	

参考資料

1. 計画策定の経緯
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法
3. 豊川市空家等対策協議会条例
4. 豊川市空家等対策協議会運営要領
5. 豊川市空家バンク運用要綱
6. 豊川市老朽空家等解体費補助金交付要綱
7. 豊川市空家バンク利活用費補助金交付要綱
8. 豊川市空家等の適切な管理に関する条例
9. 豊川市特定空家等認定基準
10. 豊川市特定空家等の認定及び措置に関する取扱要綱
11. 用語の解説

本計画では、「空家」と「空き家」の表記については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の表記に従い、「空家」で統一しています。ただし、固有名詞や各種文献等で「空き家」と表記されているものについては、その表記に従います。

第1章 計画の概要

1-1 改定の背景と目的

全国的に人口減少、少子高齢化社会が進む中で、既存家屋の老朽化等に伴い、空家等が年々増加し、長期にわたり、十分な手入れが成されず放置された結果、防災・衛生・景観等の面で周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが、大きな社会問題となっています。国において、こうした空家等に対する施策を進めるため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）」が公布され、平成27年5月に完全施行されました。

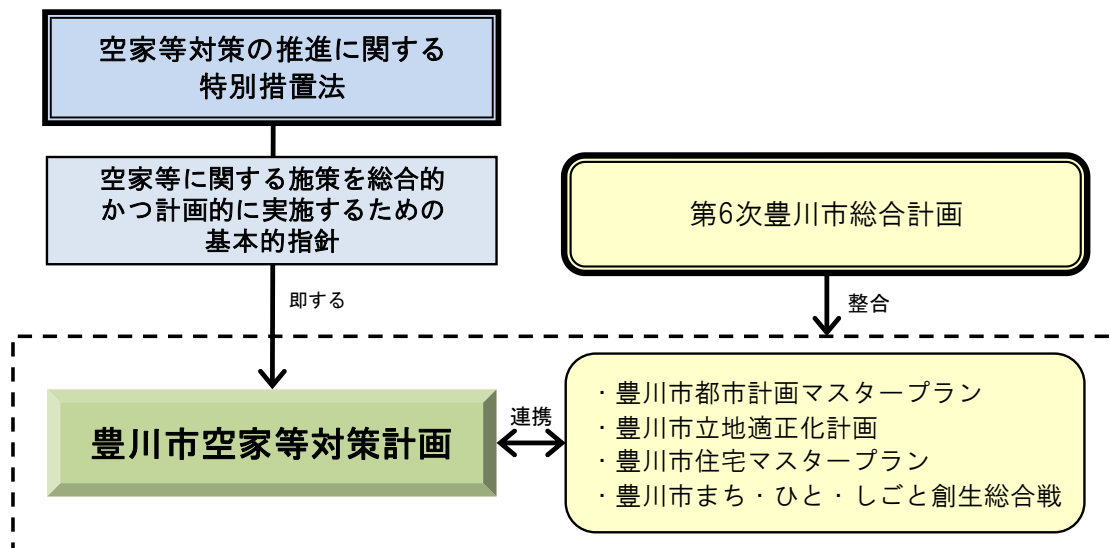
本市においても、平成30年3月に「豊川市空家等対策計画（以下、「前計画」という。）」を策定し、様々な空家等対策を展開してきました。平成28年度に行った空家等実態調査をもとにして、主に空家相談での聞き取り調査や現地調査などにより空家等に関するデータベースを整備し、市内の空家問題を把握するとともに、除却や利活用の促進など問題解決に向けた取組みを進めてきました。

令和4年6月時点で、市内の空家総数は892件、空家率は1.4%と、平成28年度の実態調査結果と比べると、ともに減少傾向になっていますが、社会的には人口減少や高齢化のさらなる進展が予想されており、空家等の対策は、環境・防災・衛生・景観等の地域住民の良好な生活環境を保全する上で今後も継続的に取組む必要があります。そのため、これまでの空家等対策の取組みを検証しながら、総合的かつ計画的に空家等対策をより一層推進するため、「豊川市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を改定しました。

1-2 位置づけ

本計画は、空家法第4条及び第6条に基づき、本市の実情を踏まえた対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して定めます。

また、市の上位計画である「第6次豊川市総合計画」との整合を図るとともに、関連計画である「豊川市都市計画マスタープラン」等との連携を図るものとします。

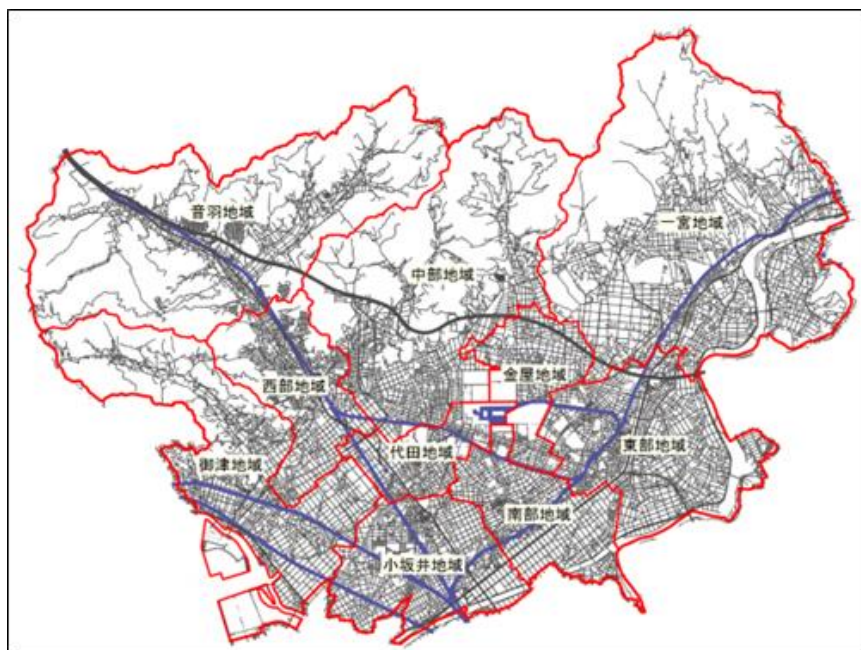


◆計画の位置づけ

1-3 対象区域

空家等の発生は市内の特定の地域に限定されないため、対象区域は市内全域とします。

なお、空家等の現状分析などについては、中学校区を基本とした10区分の地域を考慮した分析を行い、各地域の現状と課題を把握した上で、施策を検討します。



◆計画の対象区域

1-4 計画期間

本計画の対象期間は令和5年度からの5年間（令和5年度～令和9年度）とします。
ただし、社会状況の変化や国の各種施策の内容を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

1-5 空家等の種類

本計画で対象とする「空家等」とは、空家法第2条第1項で定義されている「空家等」を対象とし、居住その他の使用がなされていない空家等のうち、戸建ての空家等を主な対象とします。

【空家等の定義】

建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって、居住その他の使用がなされていない^{※3}ことが常態^{※4}であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。
ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいいます。

※2：「附属する工作物」とは、ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当します。

※3：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図を持って用いていないことをいいます。

※4：「常態」とは、おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないことが基準となります。

第2章 現状と課題

2-1 空家等を取り巻く社会動向

(1) 空家等に関する全国的な動向

① 空家等に関連する計画や指針等の改正等

【住生活基本計画（全国計画）の改定】

住宅政策の指針となる「住生活基本計画（全国計画）」が令和3年3月に改定され、新たな計画が閣議決定されました。

この計画では、「①社会環境の変化」「②居住者・コミュニティ」「③住宅ストック・産業」の3つの視点から8つの目標が設定されており、空家等に関しては2つの目標に以下のように位置づけられました。

目標1では、空家等の既存住宅活用を重視することで、地方、郊外、複数地域での居住を推進することを基本的な施策としています。

目標7では、空家の適切な管理を促進するとともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空家の除却や、立地・管理状況の良好な空家の多様な利活用を推進するための基本的な施策を定めています。

◆「住生活基本計画（全国計画）」における空家等対策の位置づけ

視点	目標		基本的施策
①「社会環境の変化」の視点	目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現	(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進	○空き家等の既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進
③「住宅ストック・産業」の視点	目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進	(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却	○所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空き家等に係る対策の強化 ○地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進 ○所有者不明空き家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大
		(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進	○空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進 ○中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進 ○空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援

【空家法に基づく基本的指針の改正】

国において、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、平成27年2月に法の一部施行とともに基本的な指針が定められました。その後、法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空家等の発生の抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進する必要があることから、基本的指針の一部改正が令和3年6月に行われました。

◆改正のポイント

- 特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨を記載
※ガイドラインにおいて、特定空家等の判断に際して参考となる基準に「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合」の参考となる考え方の例を記載
- 所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載
- 地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することを記載 等。

【特定空家等に対する措置に関するガイドラインの改正】

国において、平成27年5月に法を全面施行するとともに、市町村が特定空家等の判断の参考となる基準等及び特定空家等に対する措置に係る手続について、参考となる考え方として、「特定空家等に対する措置に関するガイドライン」を示しました。その後、法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、特定空家等への対応を推進するため、令和3年6月にガイドラインが改正されました。

◆改正のポイント

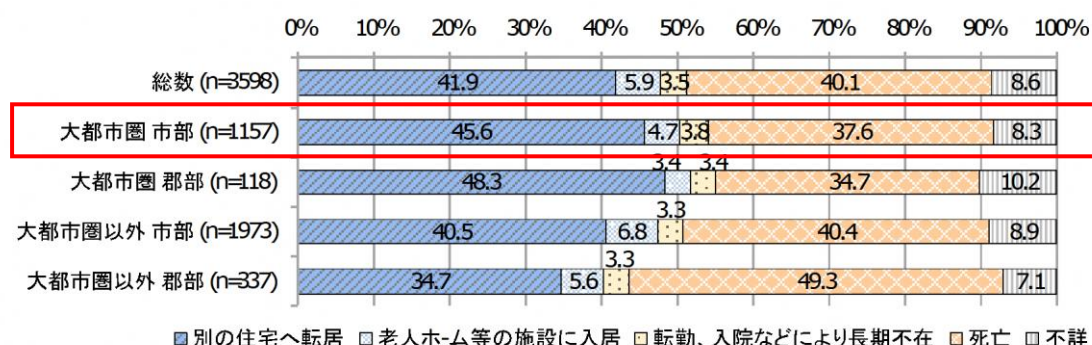
- 空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載
- 災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載
- 外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となる旨を記載 等。

② 「令和元年空き家所有者実態調査」からみた所有者意識

この実態調査は、国土交通省において、近年、空家の管理不全による地域の防災性・防犯性の低下や居住環境の悪化などの外部不経済（空家問題）が全国的に社会問題化していることに鑑み、全国の空家所有者について実態を把握し、住生活基本計画（全国計画）における空家に関する基本的施策の検討等に資する基礎資料を得ることを目的として実施されました。

【人が住まなくなった理由】

人が住まなくなった（空家になった）理由として、本市が含まれる「大都市圏 市部」においては、「別の住宅への転居」が45.6%ともっとも高く、次いで所有者の「死亡」の37.6%となっています。



◆人が住まなくなった理由（市町村の属性別）

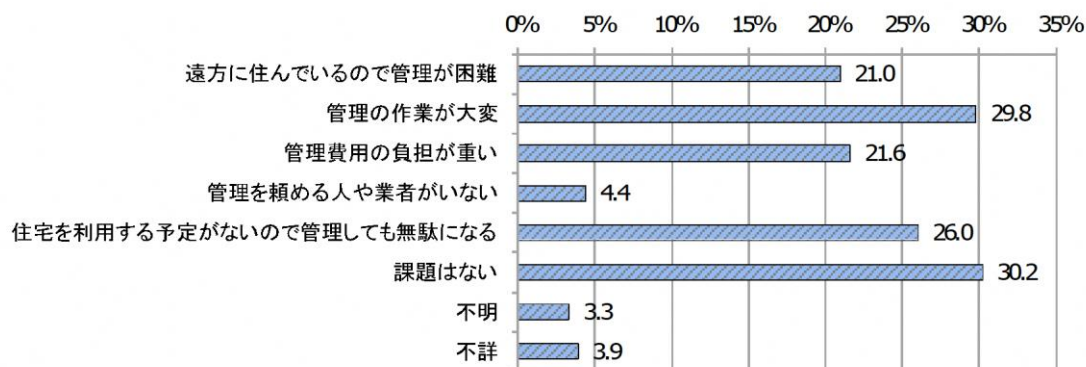
出典：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）

※「大都市圏 市部」の定義

中京大都市圏の中心市である名古屋市への5歳以上通勤・通学者数の割合が当該市町村の常住人口の1.5%以上であり、かつ中心市と接続している市町村

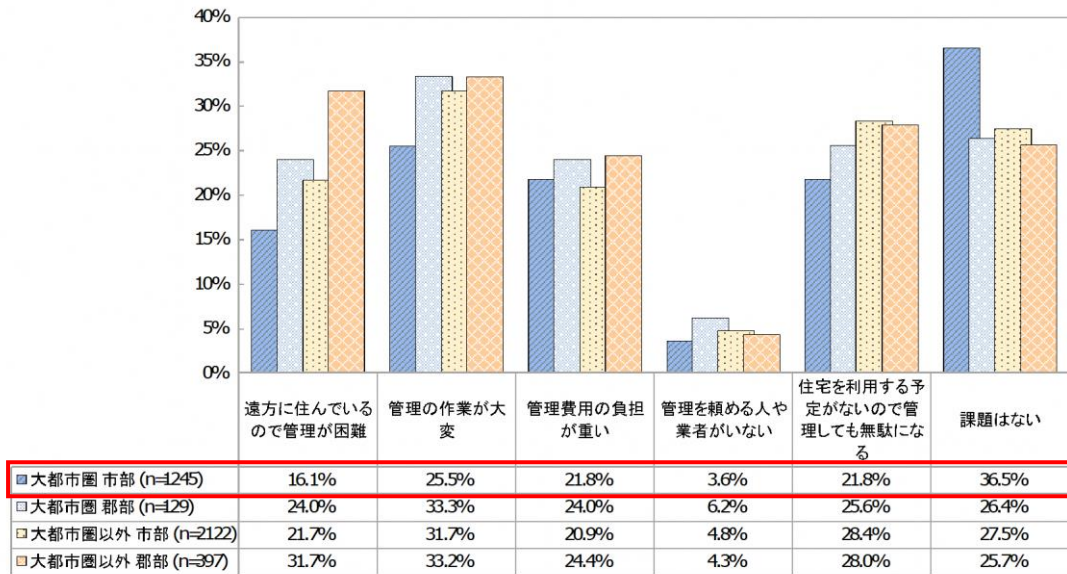
【管理をする上での課題】

回答者全体では「管理の作業が大変」と「課題はない」が約3割と同程度となっていますが、市町村の属性別でみると「大都市圏 市部」においては、「課題がない」が36.5%ともっとも高くなっています。



◆管理をする上での課題（回答者全体）

出典：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）

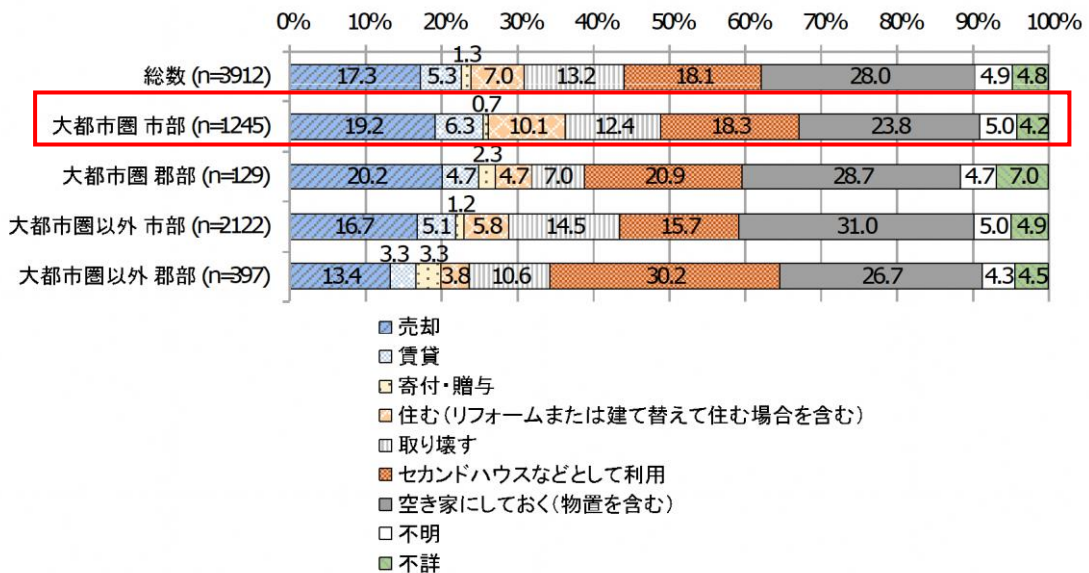


◆管理をする上での課題（市町村の属性別）

出典：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）

【今後の利用意向】

今後の利用意向については、回答者全体、市町村の属性別ともに「空き家にしておく」が高い割合を占めていますが、大都市圏では「売却」の割合が高くなる傾向となっています。

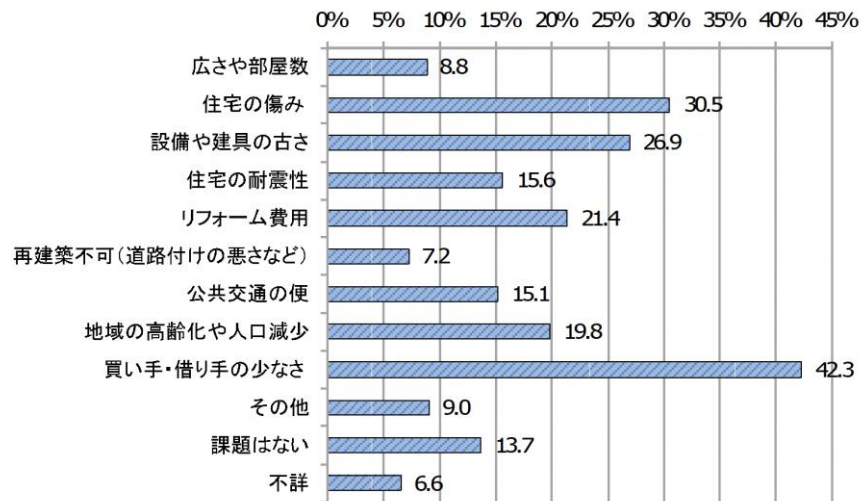


◆今後の利用意向（市町村の属性別）

出典：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）

【賃貸・売却する上での課題】

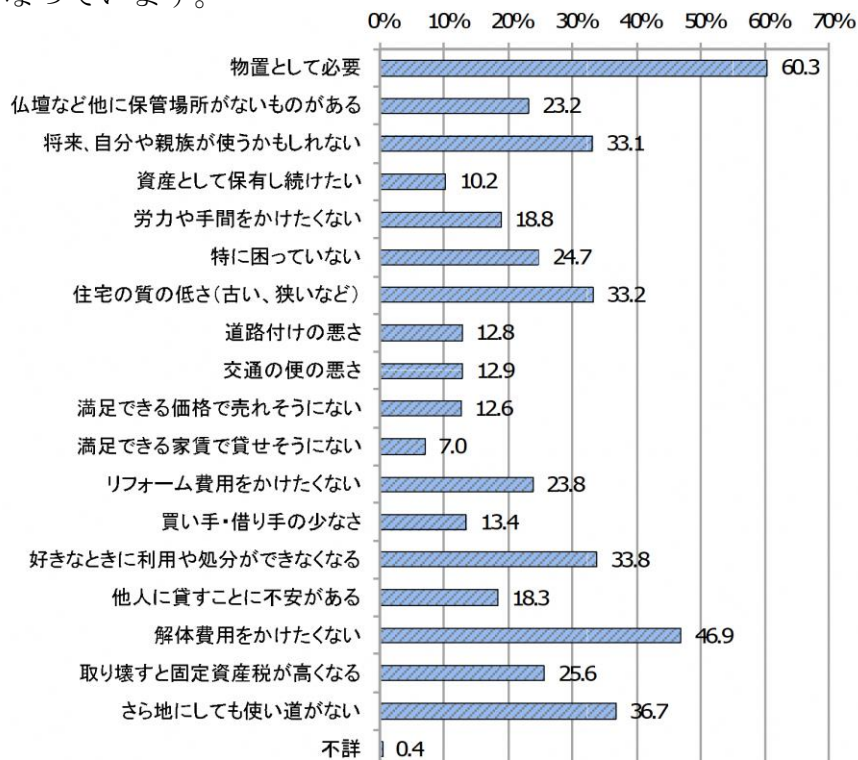
賃貸・売却する上での課題としては、「買い手・借り手の少なさ」が42.3%ともっとも高く、次いで「住宅の傷み」が30.5%、「設備や建具の古さ」が26.9%となっています。



◆賃貸・売却する上での課題（回答者全体）※市町村の属性別の集計なし
出典：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）

【空き家にしておく理由】

空き家にしておく理由としては、「物置として必要」が60.3%ともっとも高く、次いで「解体費用をかけたくない」が46.9%、「さら地にしても使い道がない」が36.7%となっています。



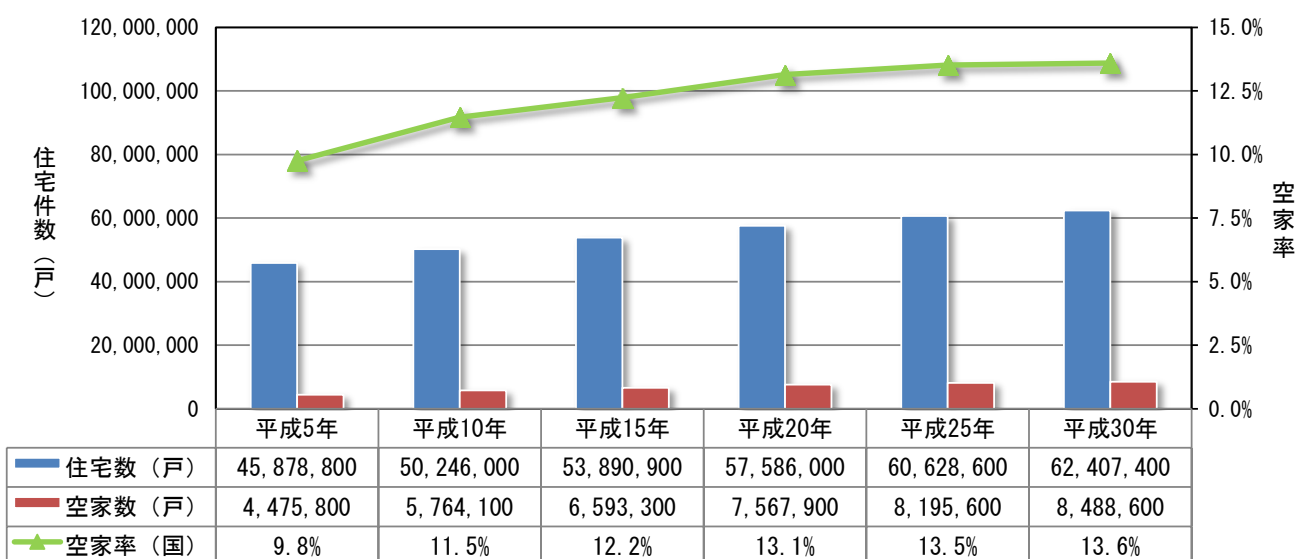
◆空き家にしておく理由（回答者全体）※市町村の属性別の集計なし
出典：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）

(2) 統計資料等からみた空家の推移と現状

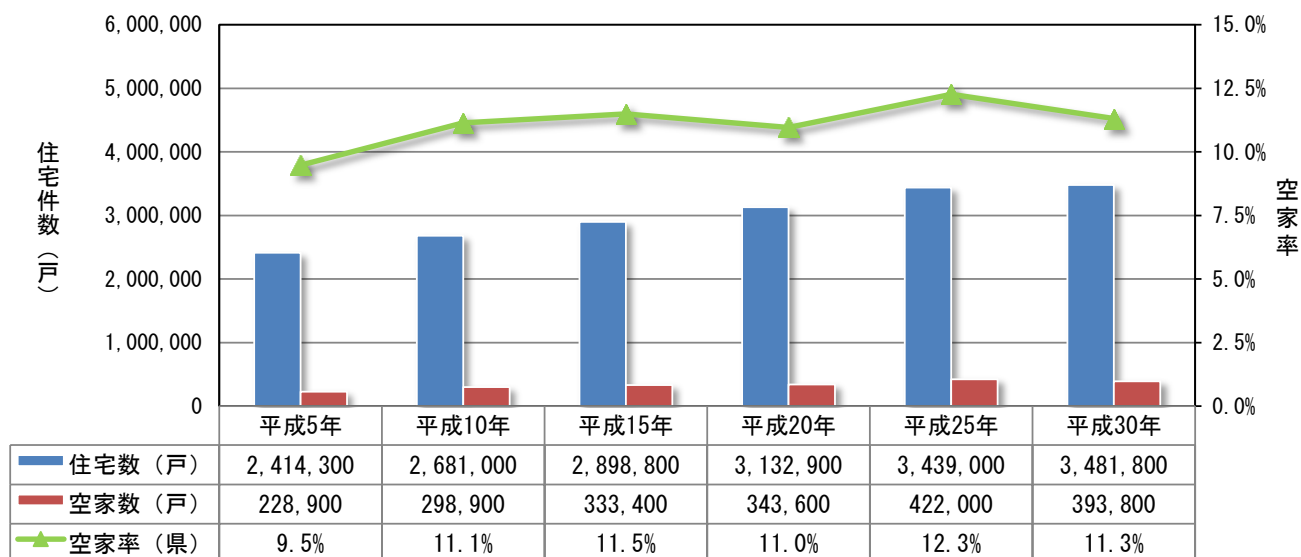
① 空家の推移

「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)によると、全国で空家総数は約849万戸で空家率は13.6%となっており、増加傾向となっています。一方、愛知県における空家率の推移をみると平成25年の12.3%から平成30年には11.3%と減少傾向に転じています。

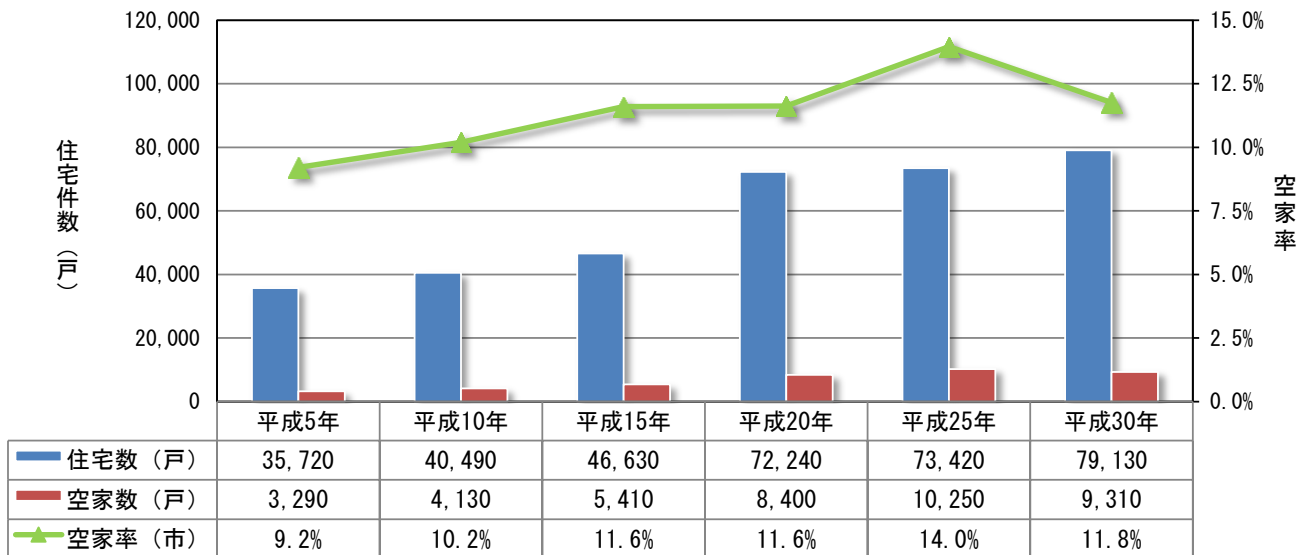
本市における空家率の推移をみると、平成5年から平成25年までは増加傾向で推移していましたが、平成25年から平成30年にかけては減少傾向に転じています。平成30年には、空家総数が9,310戸、空家率が11.8%となっており、空家総数、空家率ともに減少傾向となり、県の空家率に対しては若干上回っているものの、国の空家率に対しては下回る結果となっています。



▼空家の推移(国)



◆空家の推移(愛知県)



◆空家の推移（豊川市）

出典：平成5年以前は「住宅統計調査」（総務省）、平成10年以降は「住宅・土地統計調査」（総務省）

※平成20年の統計情報は合併前の「小坂井町」を含む戸数です。

なお、「住宅・土地統計調査」（総務省）は、町村については人口15,000人以上が集計地域であるため、平成15年以前は現在の市域の集計ではありません。参考として、過去の集計状況を下表に示します。

◆豊川市における「住宅・土地統計調査」の変遷

調査年		平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
豊川市		○	○	○	○	○	○
小坂井地区	平成22年2月1日編入合併	○	○	○	○	—	—
音羽地区	平成20年1月15日編入合併	×	×	×	—	—	—
御津地区	平成20年1月15日編入合併	×	×	×	—	—	—
一宮地区	平成18年2月1日編入合併	×	×	○	—	—	—

○：調査内容に戸数表示あり ×：調査内容に戸数表示なし —：編入合併により現市域に含む

出典：平成5年以前は「住宅統計調査」（総務省）、平成10年以降は「住宅・土地統計調査」（総務省）

【「住宅・土地統計調査」の結果と本計画書における空家数、空家率の相違について】

「住宅・土地統計調査」（総務省）は、抽出調査からの推計値であるとともに、長屋建、共同住宅等についても推計の対象に含まれているため、市が空家相談による聞き取り調査や現地調査などから独自にまとめている空家データベースの空家数及び空家率とは異なります。

② 空家の現状

【空家の構造による分類】

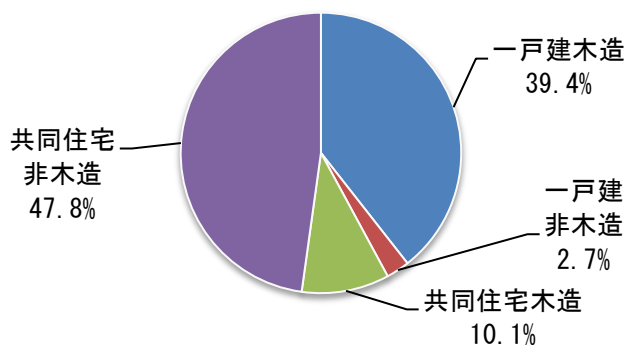
「平成 30 年住宅・土地統計調査」（総務省）では、本市の空家戸数の 42%が一人建て住宅、58%が共同住宅となっています。

◆空家構造による分類

構造	空家戸数 平成25年	空家戸数 平成30年	増減
一人建木造	3,500戸	3,670戸	170戸
一人建非木造	270戸	250戸	-20戸
共同住宅木造	1,070戸	940戸	-130戸
共同住宅非木造	5,400戸	4,450戸	-950戸

出典：「住宅・土地統計調査」（平成 25 年、平成 30 年）（総務省）

※「住宅・土地統計調査」は標本調査であり、統計表の数値は小数点以下を四捨五入しているため、平成 25 年の空家数について、9、10 ページの総数（10,250 戸）と内訳の合計（10,240 戸）は一致していません。



◆空家構造による分類 (平成 30 年 : 割合)

【空家の利用状況による分類】

「住宅・土地統計調査」において、空家は下表のように分類されており、これらの空家のうち、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」は現に意図をもって使用され、所有者等によって管理されていると考えられます。また管理上問題となることが多いと思われる「その他住宅」については、前回調査（平成 25 年）から大幅に減少しています。

◆「住宅・土地統計調査」による空家の分類

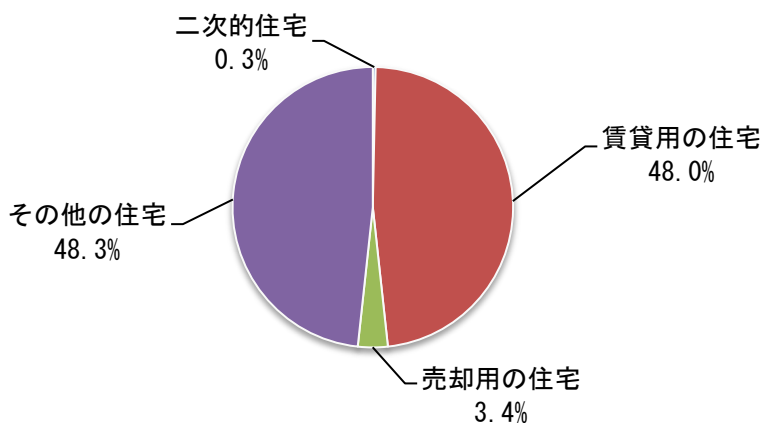
空家の分類		
二次的住宅	別 荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだん人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅	
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅	
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など	

◆空家の利用状況による分類

利用状況	空家戸数 平成25年	空家戸数 平成30年	増減
二次的住宅	50戸	30戸	-20戸
賃貸用の住宅	4,550戸	4,470戸	-80戸
売却用の住宅	280戸	320戸	40戸
その他の住宅	5,370戸	4,500戸	-870戸

出典：「住宅・土地統計調査」（平成 25 年、平成 30 年）（総務省）

※「住宅・土地統計調査」は標本調査であり、統計表の数値は小数点以下を四捨五入しているため、平成 30 年の空家数について、9、10 ページの総数（9,310 戸）と内訳の合計（9,320 戸）は一致していません。

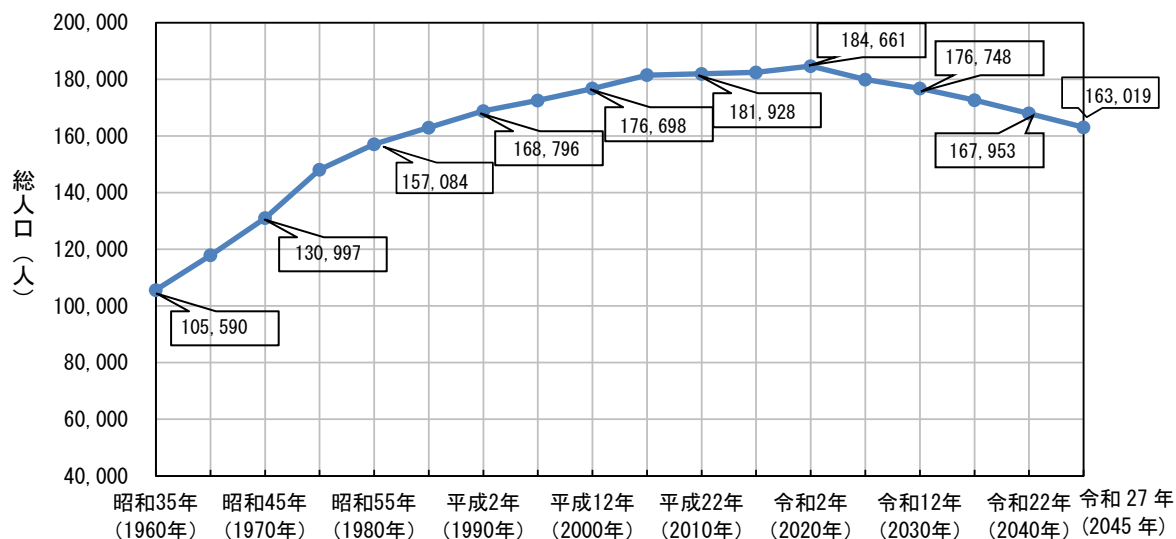


◆空家の利用状況による分類（平成 30 年：割合）

(3) 人口の現状と将来推計

① 本市の人口推移

令和2年10月1日現在の本市の人口は、184,661人となっています。「豊川市人口ビジョン（令和元年度改訂版）」によると、本市の人口は平成27年をピークに減少傾向になるという予測がされていましたが、実際には令和2年まで増加傾向となっています。しかしながら、近年の人口動態などを勘案すると今後は減少傾向になると想定され、国立社会保障・人口問題研究所の推計（平成30年3月）によると、令和27年には約163,000人となる予想となっています。



出典：「豊川市人口ビジョン」（令和元年度改訂版）一部（令和2年）変更

※出典元資料 昭和35年～令和2年：国勢調査による。

令和7年～令和22年：国立社会保障・人口問題研究所による推計値
（平成30年3月30日公表資料）。

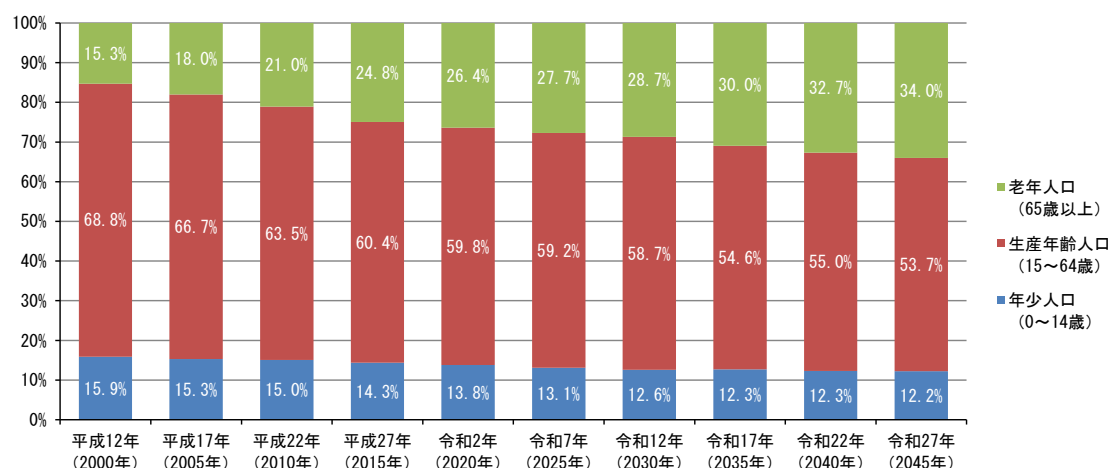
※合併以前の年度については旧4町（一宮町、音羽町、御津町、小坂井町）の人口を含みます。

※令和2年の平成30年3月時点の推計値は181,920人。

◆人口の推移と将来推計（豊川市）

② 年齢3区分別人口の推移

本市の年齢3区分別の人口を国勢調査結果で見ると、生産年齢人口（15～64歳）は、平成12年の121,520人をピークに減少傾向に転じています。老年人口（65歳以上）と年少人口（14歳以下）は、平成12年から平成17年の間に比率が逆転しており、今後、老年人口は増加を続け、令和27年には総人口の34.0%が65歳以上となると予想されています。



出典：「豊川市人口ビジョン」（令和元年度改訂版）一部（令和2年）変更

◆年齢3区分別人口割合の推移

③ 高齢者の状況

本市のひとり暮らし高齢者数は、平成29年度から令和3年度までに12人増加しており、その推移をみると、平成29年度から令和2年度まで増加傾向にあり、令和3年度では令和2年度と比べて若干の減少となっています。

また、高齢者のみ世帯、高齢者数はともに増加しており、ひとり暮らし高齢者同様、支援や見守りが必要な世帯が増加していることがうかがえます。

◆ひとり暮らし高齢者の状況

平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
3,684人	3,684人	3,694人	3,781人	3,696人

出典：介護高齢課調べ（民生委員による実態把握調査）

※上記の表は、民生委員の協力による実態把握調査によるものであり、実際には、この把握数が全てではありません。

◆高齢者のみ世帯の状況

区分	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
世帯数	8,226世帯	8,521世帯	8,735世帯	8,888世帯	9,059世帯
高齢者数	16,776人	17,364人	17,795人	18,093人	18,449人

出典：住民基本台帳

※上記の表は、住民基本台帳から抽出した数値であり、世帯分離していても実際は子や孫と同居している場合があります。

(参考) 国勢調査による高齢者世帯の状況

令和2年における持ち家のある全世帯のうち、将来、空家になる可能性の高い65歳以上の単身世帯及びともに65歳以上の夫婦のみ世帯の割合は合わせて2割強を占めており、平成22年からの推移をみても17.1%から24.6%と増加傾向にあります。

◆持ち家のある世帯数（豊川市）

	平成22年	平成27年	令和2年
持ち家のある全世帯数	43,796	46,099	48,514
割合	100.0%	100.0%	100.0%
うち、65歳以上の単身世帯	2,895	4,156	4,991
割合	6.6%	9.0%	10.3%
うち、65歳以上の夫婦のみ世帯	4,607	6,105	6,925
割合	10.5%	13.2%	14.3%

出典：国勢調査

2-2 本市の空家等の現状

(1) 本市の空家等の推移

本市では平成28年度に実施した空家等実態調査の結果をもとに、平成29年度以降は主に空家相談での聞き取り調査や現地調査などにより、市内の空家等を随時把握し、空家データベースとして整理しています。

平成28年度当初、実態調査により把握した空家等数は1,069件でしたが、その後461件が空家等と判定されました。そのうち、現在までに解体等で取り壊された空家が530件、利活用などにより再度、人の居住が認められた建物が108件で、令和4年6月末時点での空家等数は892件となっています。

◆本市の空家等数の推移

当初の空家	1,069	平成28年度実態調査
追加された空家	461	平成29年度以降に空家等と判定した数
取壊された空家	-530	上記1,530(1,069+461)件のうち、空家が解消された件数
空家ではなくなった家屋	-108	
現在の空家数	892	令和4年6月末現在

また、令和4年の家屋現況図建物データ(全棟数102,202棟)のうち、空家等の判定を行う対象である建物概要区分が住宅である建物数65,700棟に対しての空家率は1.4%となり、平成28年度調査時から空家率は0.4%減少しました。

◆空家棟数、空家率

	令和4年6月末時点	平成28年度調査	増減
空家棟数	892棟	1,069棟	-177棟
建物概要区分が住宅である建物に対する空家率	1.4% (892棟/65,700棟)	1.8% (1,069棟/60,684棟)	-0.4%

◆建物概要区分が住宅である建物数

建物概要区分	令和4年家屋現況図 建物データ棟数(棟)	平成28年度調査 棟数(棟)
専用住宅(一般住宅用)	60,720	55,366
専用住宅(農家住宅用)	1,977	2,103
農家住宅	1,369	1,434
併用住宅(一般住宅)	1,449	1,586
併用住宅(農家住宅)	36	32
併用住宅(その他)	22	20
養蚕住宅	127	143
計	65,700	60,684

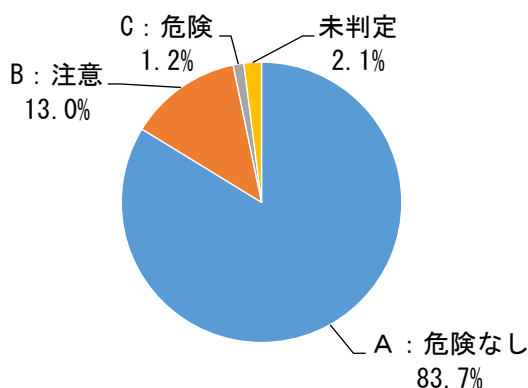
老朽度判定別及び利活用度判定別の空家棟数は以下のとおりです。老朽度判定別では、8割強が危険のないA判定となりましたが、平成28年度調査からはA判定の割合が減り、注意が必要なB判定、危険な状態であるC判定の割合が高くなっており、棟数も増加しています。

利活用判定別では、「利活用度（中）」の空家が約7割を占めていますが、平成28年度調査からは割合が減少するなど、利活用度が高いものから低いものへの移行が進んでいることがうかがえます。

◆老朽度判定別空家棟数

判定	令和4年6月末時点		平成28年度調査	
	棟数(棟)	割合(%)	棟数(棟)	割合(%)
A:危険なし	747	83.7%	980	91.7%
B:注意	116	13.0%	82	7.7%
C:危険	11	1.2%	7	0.6%
未判定	18	2.1%	0	0.0%

※未判定：敷地外からのみの調査であるため判定ができなかったもの。

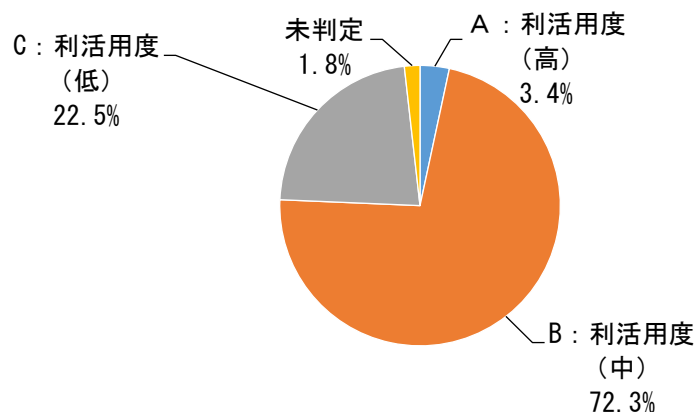


◆老朽度判定別空家棟数の割合 (令和4年6月末時点)

◆利活用度判定別空家棟数

判定	令和4年6月末時点		平成28年度調査	
	棟数(棟)	割合(%)	棟数(棟)	割合(%)
A:利活用度(高)	30	3.4%	34	3.2%
B:利活用度(中)	645	72.3%	857	80.2%
C:利活用度(低)	201	22.5%	178	16.6%
未判定	16	1.8%	0	0.0%

※未判定：敷地外からのみの調査であるため判定ができなかったもの。



◆利活用度判定別空家棟数の割合（令和4年6月末時点）

空家の構造別では、木造が833棟、非木造が59棟となりました。また、建築年別では、耐震基準の見直し（昭和56年）が行われる昭和55年以前の建物は690棟で、耐震基準見直し後の昭和56年以降の建物は195棟、建築年不明は7棟となり、平成28年度調査からは昭和55年以前の建物の割合は減少しています。

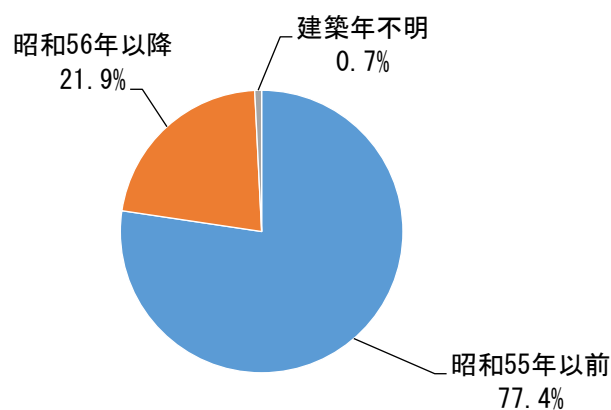
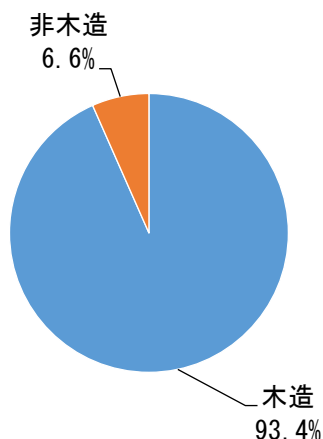
◆構造別空家棟数

判定	令和4年6月末時点		平成28年度調査	
	棟数(棟)	割合(%)	棟数(棟)	割合(%)
木造	833	93.4%	987	92.3%
非木造	59	6.6%	82	7.7%

◆建築年別空家棟数

判定	令和4年6月末時点		平成28年度調査	
	棟数(棟)	割合(%)	棟数(棟)	割合(%)
昭和55年以前	690	77.4%	864	80.8%
昭和56年以降	195	21.9%	195	18.2%
建築年不明	7	0.7%	10	1.0%

※建築年不明：未登記家屋のため詳細が不明なもの。



◆構造別空家棟数の割合（令和4年6月末）

◆建築年別空家棟数の割合（令和4年6月末）

(2) 地域別の分布特性

本市全体の空家の分布（令和4年6月末現在）の傾向としては、小坂井地域、東部地域、西部地域で空家の分布が多くなっており、空家率では小坂井地域、西部地域、御津地域で比較的高くなっています。

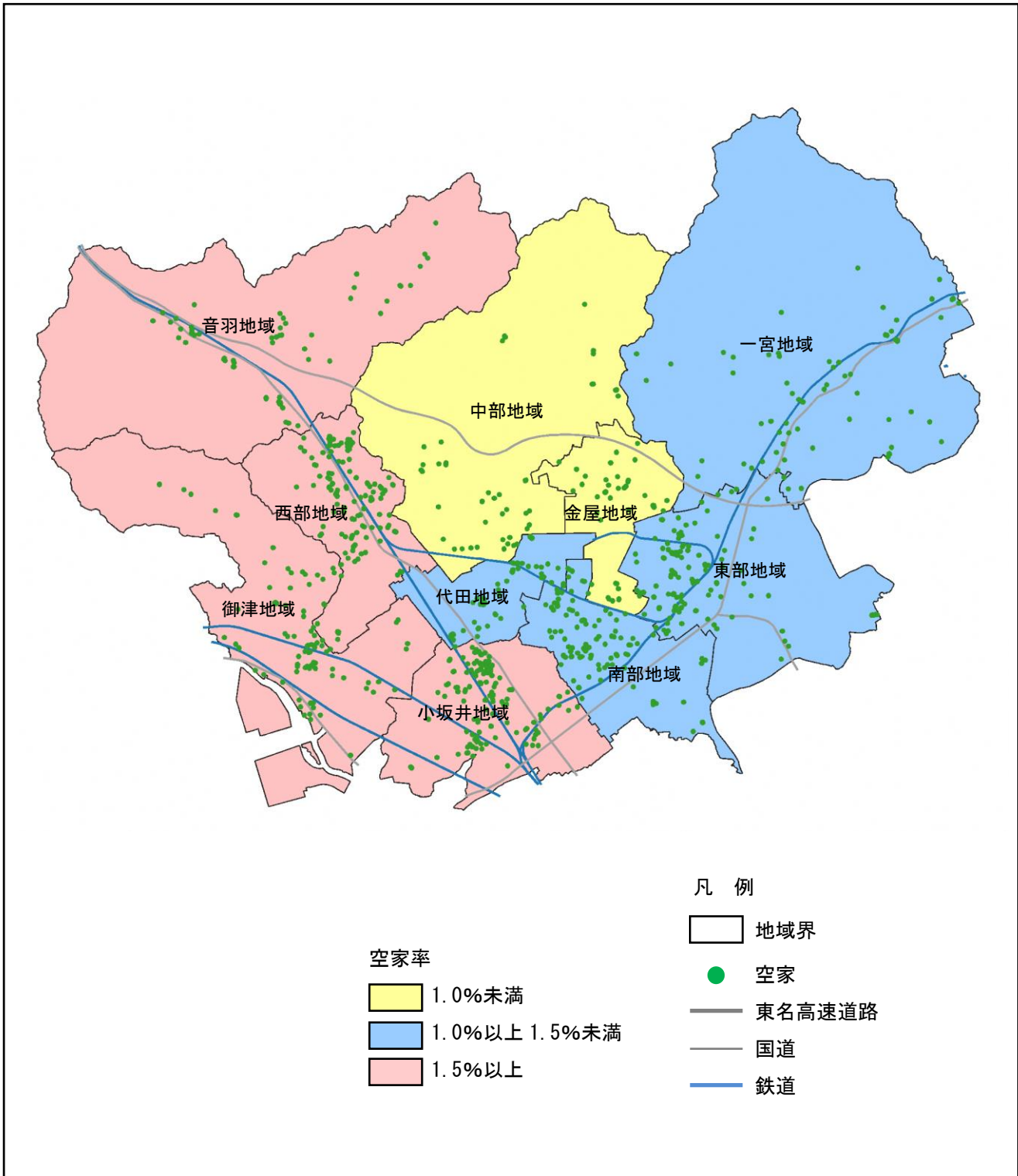
◆空家棟数、空家率（地域別）

地域名	全住宅棟数 (棟)	空家棟数 (棟)	空家率 (%)
東部地域	10,134	134	1.32%
南部地域	8,206	104	1.27%
中部地域	5,459	50	0.92%
西部地域	8,194	130	1.59%
代田地域	4,281	61	1.42%
金屋地域	4,950	45	0.91%
一宮地域	5,947	69	1.16%
音羽地域	4,002	60	1.50%
御津地域	5,738	93	1.62%
小坂井地域	8,789	146	1.66%
計	65,700	892	1.36%

また、解体などによる除却率が44.6%ともっとも高い東部地域では、再度、人が居住するなど空家でなくなった家屋を含む空家解消率で51.8%とこの5年間で約半数の空家が解消されており、この傾向は中心市街地に近い金屋地域や南部地域でも高くなっています。

◆空家の除却率、利活用率（地域別）

	空家棟数 (棟) ①	取壊された空家 (棟) ②	空家では なくなった家屋 (棟) ③	除却率 (%) ②/(①+②+③)	利活用率 (%) ③/(①+②+③)	空家解消率 (%) (②+③) /(①+②+③)
東部地域	134	124	20	44.6%	7.2%	51.8%
南部地域	104	75	10	39.7%	5.3%	45.0%
中部地域	50	29	8	33.3%	9.2%	42.5%
西部地域	130	74	16	33.6%	7.3%	40.9%
代田地域	61	25	4	27.8%	4.4%	32.2%
金屋地域	45	31	6	37.8%	7.3%	45.1%
一宮地域	69	38	8	33.0%	7.0%	40.0%
音羽地域	60	31	8	31.3%	8.1%	39.4%
御津地域	93	46	9	31.1%	6.1%	37.2%
小坂井地域	146	57	19	25.7%	8.6%	34.2%
計	892	530	108	34.6%	7.1%	41.7%



◆地域別空家分布状況 (R4.5 現在)

◆構造別、建築年別空家棟数（地域別）

地域名	建築年別空家棟数(棟)			構造別空家棟数(棟)		
	昭和55年以前	昭和56年以降	建築年不明	木造	非木造	構造不明
東部地域	106	28	0	130	4	0
南部地域	85	19	0	96	8	0
中部地域	36	14	0	47	3	0
西部地域	96	33	1	122	8	0
代田地域	52	9	0	56	5	0
金屋地域	37	8	0	38	7	0
一宮地域	57	9	3	66	3	0
音羽地域	45	15	0	54	6	0
御津地域	68	25	0	87	6	0
小坂井地域	108	35	3	137	9	0
計	690	195	7	833	59	0

※建築年不明：未登記家屋のため詳細が不明なもの

◆老朽度判定別、利活用度判定別空家棟数（地域別）

地域名	老朽度判定別空家棟数(棟)				利活用判定別空家棟数(棟)			
	危険なし	注意	危険	未判定	利活用度(高)	利活用度(中)	利活用度(低)	未判定
東部地域	113	18	2	1	2	92	39	1
南部地域	93	9	0	2	7	86	10	1
中部地域	40	9	1	0	2	34	14	0
西部地域	110	14	2	4	3	100	23	4
代田地域	47	12	0	2	1	43	15	2
金屋地域	40	5	0	0	2	38	5	0
一宮地域	51	14	0	4	1	47	18	3
音羽地域	54	5	0	1	3	39	17	1
御津地域	77	13	2	1	2	58	32	1
小坂井地域	122	17	4	3	7	108	28	3
計	747	116	11	18	30	645	201	16

※未判定：敷地外からのみの調査であるため判定ができなかったもの。

【立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域内の空家棟数】

関連計画である「豊川市立地適正化計画」では、将来的な人口減少の中で都市機能施設やコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべきエリアとして「居住誘導区域」と、都市機能施設を誘導、集約することにより効率的に各種サービスの提供を図る「都市機能誘導区域」が設定されていますが、これらの区域内に分布する空家等の状況は以下のとおりとなっています。

居住誘導区域内の空家棟数は令和4年6月末時点で662棟で、平成28年の実態調査からは154棟減っていますが、区域内外の割合については大きな変化はありません。

また、都市機能誘導区域内の空家等の分布の傾向は、平成28年度調査時と同様で、豊川地区、中央通地区、諏訪地区及び小坂井地区に多く分布がみられる結果となっており、各区域ともに減少傾向となっています。特に空家の解消率の高い東部地域を含む豊川地区、中央通地区、諏訪地区で減少数が多く、次に空家数の多い小坂井地区と同程度の空家数となっています。

◆立地適正化計画における居住誘導区域内外の空家棟数

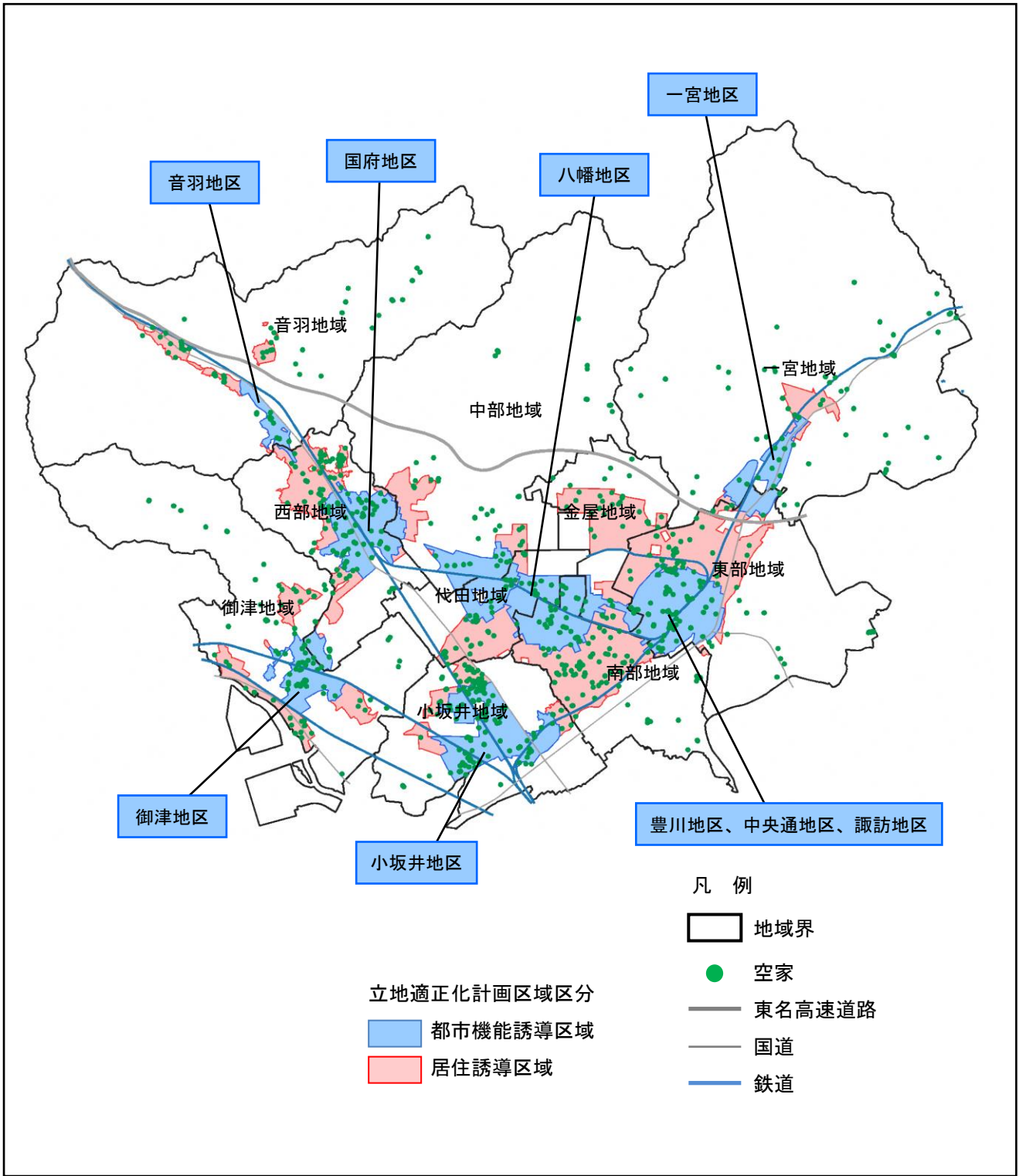
区域	令和4年6月末時点		平成28年度調査	
	棟数(棟)	割合(%)	棟数(棟)	割合(%)
区域内	662	74.2%	816	76.3%
区域外	230	25.8%	253	23.7%

◆立地適正化計画における都市機能誘導区域内の空家棟数

地区名	令和4年6月末時点 (棟)	平成28年度調査 (棟)	増減
豊川地区、中央通地区、諏訪地区	118	170	-52
八幡地区	28	29	-1
国府地区	56	58	-2
一宮地区	12	13	-1
音羽地区	11	18	-7
御津地区	33	36	-3
小坂井地区	100	111	-11
計	358	435	-77

【立地適正化計画における誘導施策】

令和2年度に改定された「豊川市立地適正化計画」の誘導施策において、居住の誘導のための施策として、「空き家や低未利用地等の適正処理による居住促進」が掲げられており、特定空家等への対応の検討や、空き地・空き家等の低未利用土地の有効利用を促すため、行政のコーディネートを通じて、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等により低未利用土地を一体敷地として活用促進を図る「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の活用検討が位置付けられています。



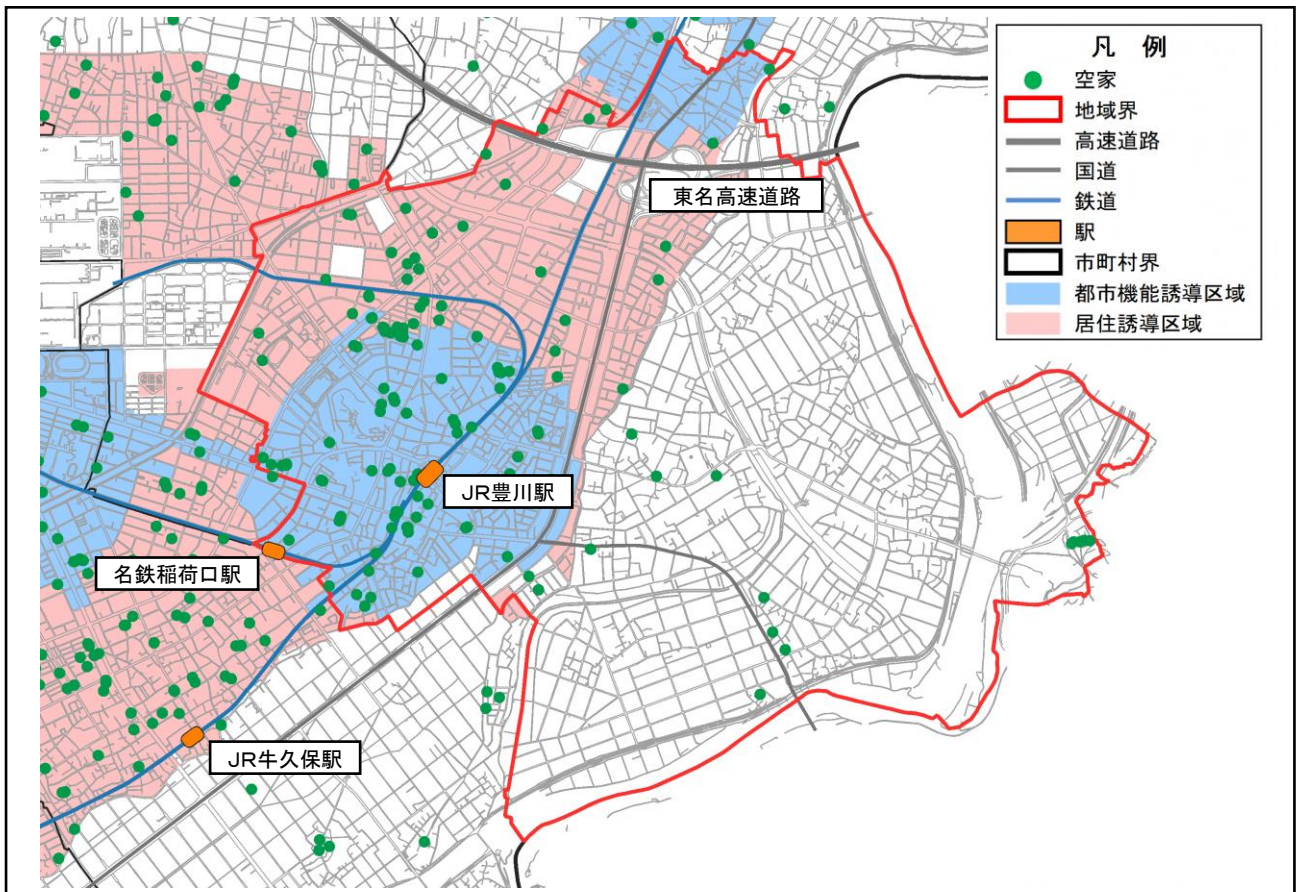
◆立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域の空家分布状況
(令和4年6月末現在)

【地域特性からみた空家の分布状況】

① 東部地域



項目	細別	単位	平成28年度	令和4年6月末	増減
全住宅棟数		棟	9,595	10,134	539
空家棟数		棟	191	134	-57
空家率		%	1.99%	1.32%	-0.67%
建築年別空家棟数	昭和55年以前	棟	160	106	-54
	昭和56年以降	棟	31	28	-3
	建築年不明	棟	0	0	0
構造別空家棟数	木造	棟	183	130	-53
	非木造	棟	8	4	-4
	構造不明	棟	0	0	0
老朽度判定別空家棟数	危険なし	棟	171	113	-58
	注意	棟	17	18	1
	危険	棟	3	2	-1
	未判定	棟	0	1	1
利活用判定別空家棟数	利活用度(高)	棟	5	2	-3
	利活用度(中)	棟	147	92	-55
	利活用度(低)	棟	39	39	0
	未判定	棟	0	1	1



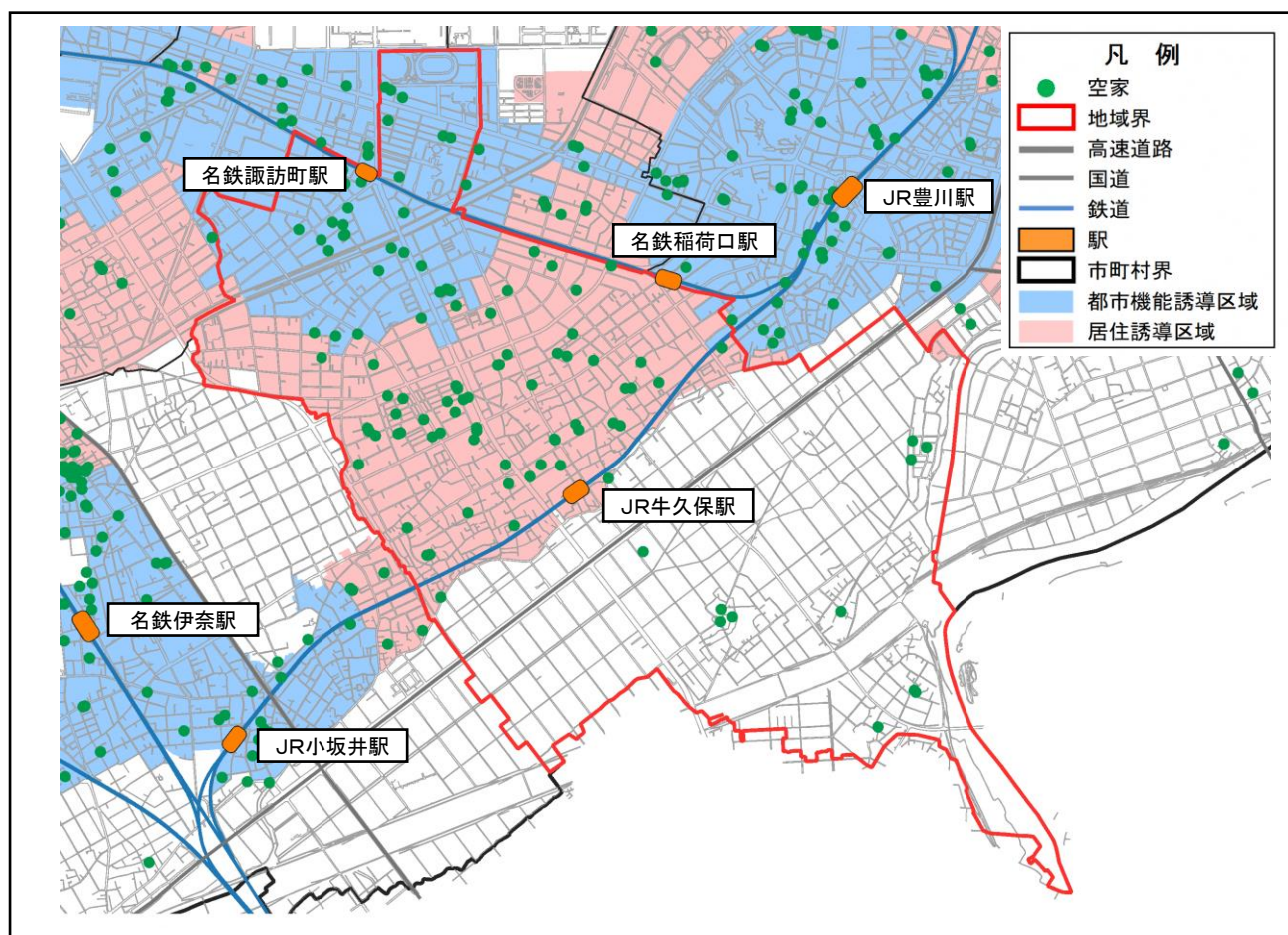
【東部地域の空家等の特性】

- 立地適正化計画の中で中心拠点に位置づけられている「豊川地区、中央通地区、諏訪地区」の一角をなすJR豊川駅、名鉄豊川稲荷駅周辺には高度な市街地が形成されており、JR豊川駅の東側では区画整理事業も進められています。
- 空家棟数は134棟で他地域と比べ2番目に多くなっていますが、解体などによる除却率が44.6%で他地域と比べ1番高く、再居住など空家でなくなった家屋を含めると、空家解消率は51.8%と半数を超えています。

② 南部地域



項目	細別	単位	平成28年度	令和4年6月末	増減
全住宅棟数		棟	7,865	8,206	341
空家棟数		棟	129	104	-25
空家率		%	1.64%	1.27%	-0.37%
建築年別空家棟数	昭和55年以前	棟	112	85	-27
	昭和56年以降	棟	15	19	4
	建築年不明	棟	2	0	-2
構造別空家棟数	木造	棟	120	96	-24
	非木造	棟	9	8	-1
	構造不明	棟	0	0	0
老朽度判定別空家棟数	危険なし	棟	119	93	-26
	注意	棟	10	9	-1
	危険	棟	0	0	0
	未判定	棟	0	2	2
利活用判定別空家棟数	利活用度(高)	棟	6	7	1
	利活用度(中)	棟	111	86	-25
	利活用度(低)	棟	12	10	-2
	未判定	棟	0	1	1



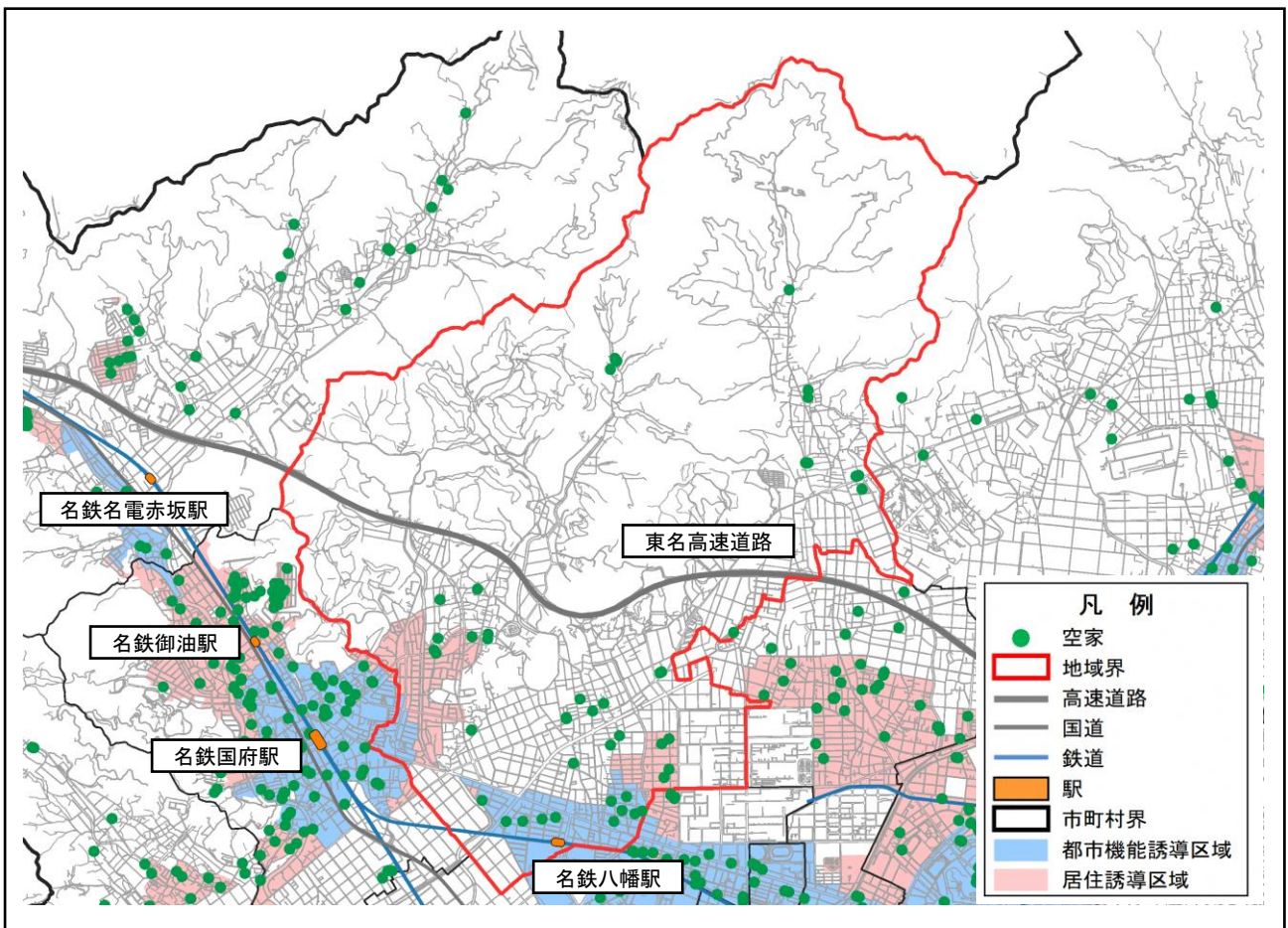
【南部地域の空家等の特性】

- ・立地適正化計画の中で中心拠点に位置づけられている「豊川地区、中央通地区、諏訪地区」の一角である名鉄諏訪町駅周辺から(都)姫街道線にかけての区域は、商業集積とともに、市役所や中央図書館、豊川公園などが立地する文化交流の拠点が形成されています。
- ・JR牛久保駅周辺には、古くからの密集した市街地が形成されています。
- ・空家棟数は104棟で他地域と比べると4番目に多くなっていますが、取壊された空家数は75棟で2番目に多く、空家率1.27%は4番目に低い割合となっています。

③ 中部地域



項目	細別	単位	平成28年度	令和4年6月末	増減
全住宅棟数		棟	5,022	5,459	437
空家棟数		棟	63	50	-13
空家率		%	1.25%	0.92%	-0.33%
建築年別空家棟数	昭和55年以前	棟	47	36	-11
	昭和56年以降	棟	16	14	-2
	建築年不明	棟	0	0	0
構造別空家棟数	木造	棟	58	47	-11
	非木造	棟	5	3	-2
	構造不明	棟	0	0	0
老朽度判定別空家棟数	危険なし	棟	57	40	-17
	注意	棟	4	9	5
	危険	棟	2	1	-1
	未判定	棟	0	0	0
利活用判定別空家棟数	利活用度(高)	棟	2	2	0
	利活用度(中)	棟	46	34	-12
	利活用度(低)	棟	15	14	-1
	未判定	棟	0	0	0



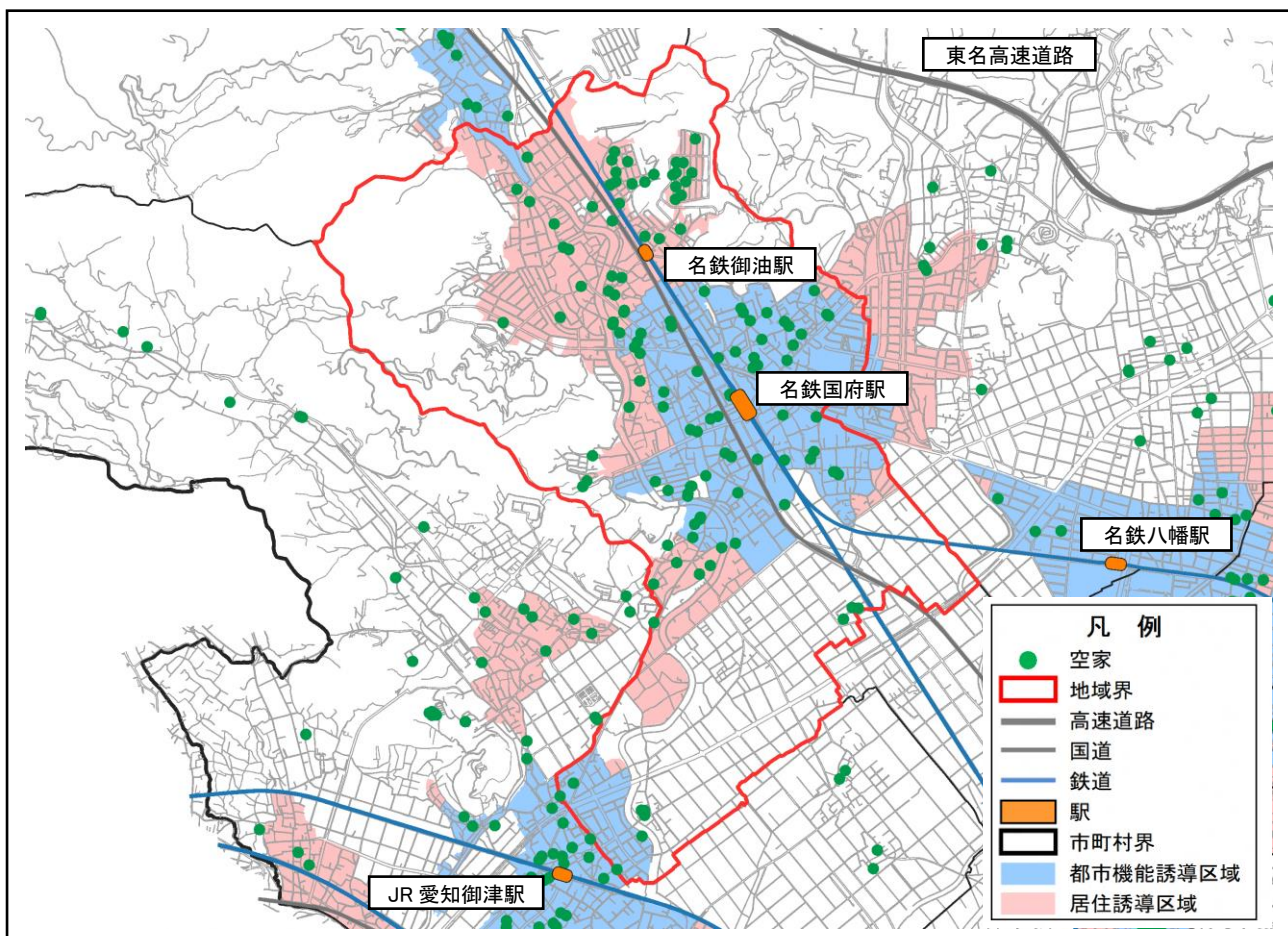
【中部地域の空家等の特性】

- ・ 名鉄八幡駅周辺は市民病院や商業機能などが立地し、立地適正化計画では地域拠点（八幡地区）として位置づけられています。
- ・ 地域西側にある立地適正化計画で居住誘導区域に位置づけられている区域では、区画整理事業が進められています。
- ・ 空家棟数 50 棟、空家率 0.92%はともに、他地域と比べ2番目に少なく（低く）なっており、解体などによる除却率も 33.3%と比較的高くなっています。

④ 西部地域



項目	細別	単位	平成28年度	令和4年6月末	増減
全住宅棟数		棟	7,646	8,194	548
空家棟数		棟	158	130	-28
空家率		%	2.07%	1.59%	-0.48%
建築年別空家棟数	昭和55年以前	棟	123	96	-27
	昭和56年以降	棟	33	33	0
	建築年不明	棟	2	1	-1
構造別空家棟数	木造	棟	147	122	-25
	非木造	棟	11	8	-3
	構造不明	棟	0	0	0
老朽度判定別空家棟数	危険なし	棟	142	110	-32
	注意	棟	16	14	-2
	危険	棟	0	2	2
	未判定	棟	0	4	4
利活用判定別空家棟数	利活用度(高)	棟	6	3	-3
	利活用度(中)	棟	132	100	-32
	利活用度(低)	棟	20	23	3
	未判定	棟	0	4	4



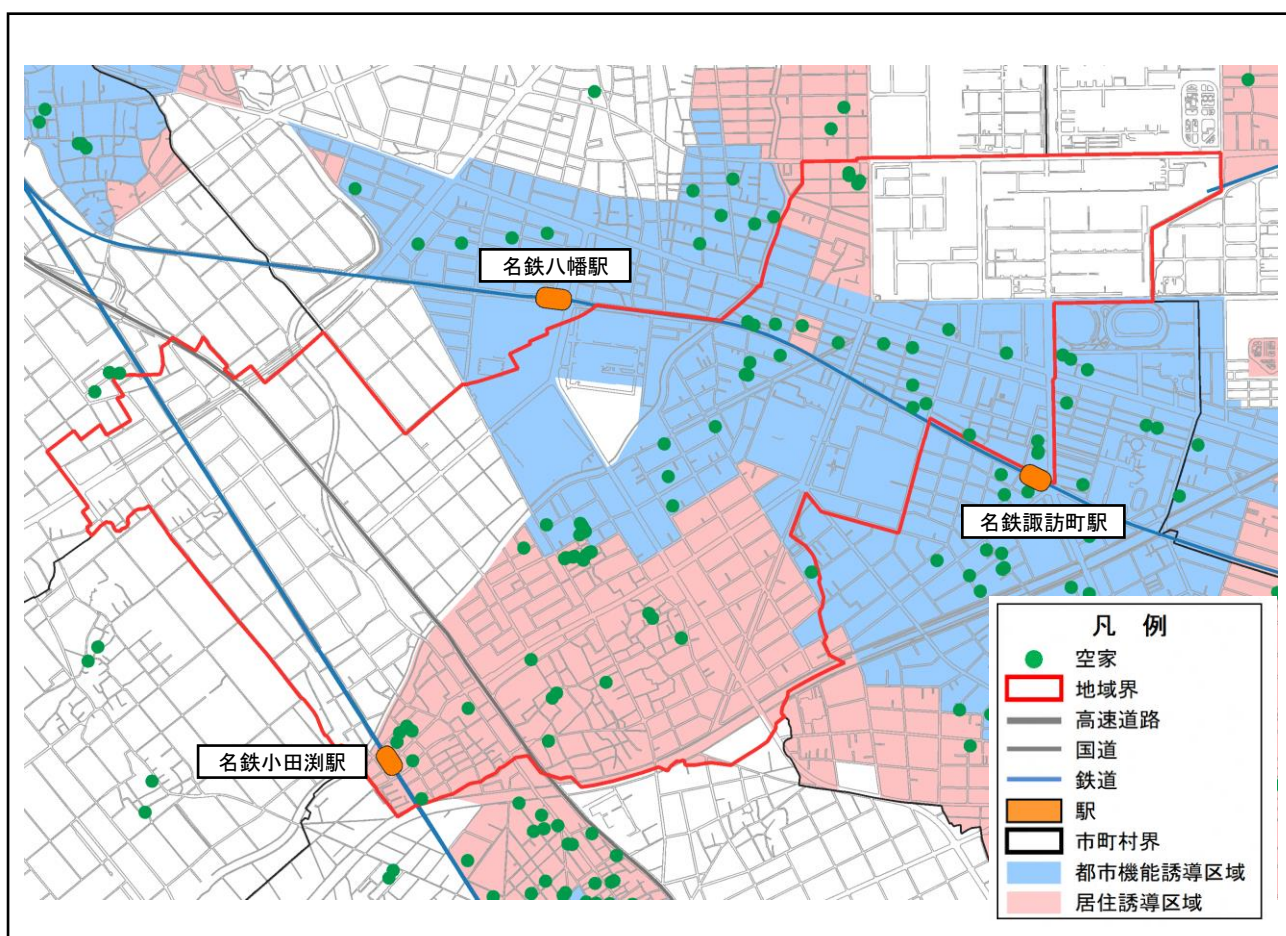
【西部地域の空家等の特性】

- ・ 広域からの玄関口である名鉄国府駅は市内で最も乗降客の多い駅で、駅周辺は立地適正化計画で地域拠点（国府地区）として位置づけられているとともに、駅の東側では区画整理事業も進められています。
- ・ 空家棟数 130 棟で他地域と比べ 3 番目に多く、空家率 1.59% は 3 番目に高い割合となっています。
- ・ 解体などによる除却率は 33.6% で約 3 割の空家が解消されています。

⑤ 代田地域



項目	細別	単位	平成28年度	令和4年6月末	増減
全住宅棟数		棟	3,966	4,281	315
空家棟数		棟	60	61	1
空家率		%	1.51%	1.42%	-0.09%
建築年別空家棟数	昭和55年以前	棟	55	52	-3
	昭和56年以降	棟	5	9	4
	建築年不明	棟	0	0	0
構造別空家棟数	木造	棟	52	56	4
	非木造	棟	8	5	-3
	構造不明	棟	0	0	0
老朽度判定別空家棟数	危険なし	棟	57	47	-10
	注意	棟	3	12	9
	危険	棟	0	0	0
	未判定	棟	0	2	2
利活用判定別空家棟数	利活用度(高)	棟	2	1	-1
	利活用度(中)	棟	46	43	-3
	利活用度(低)	棟	12	15	3
	未判定	棟	0	2	2



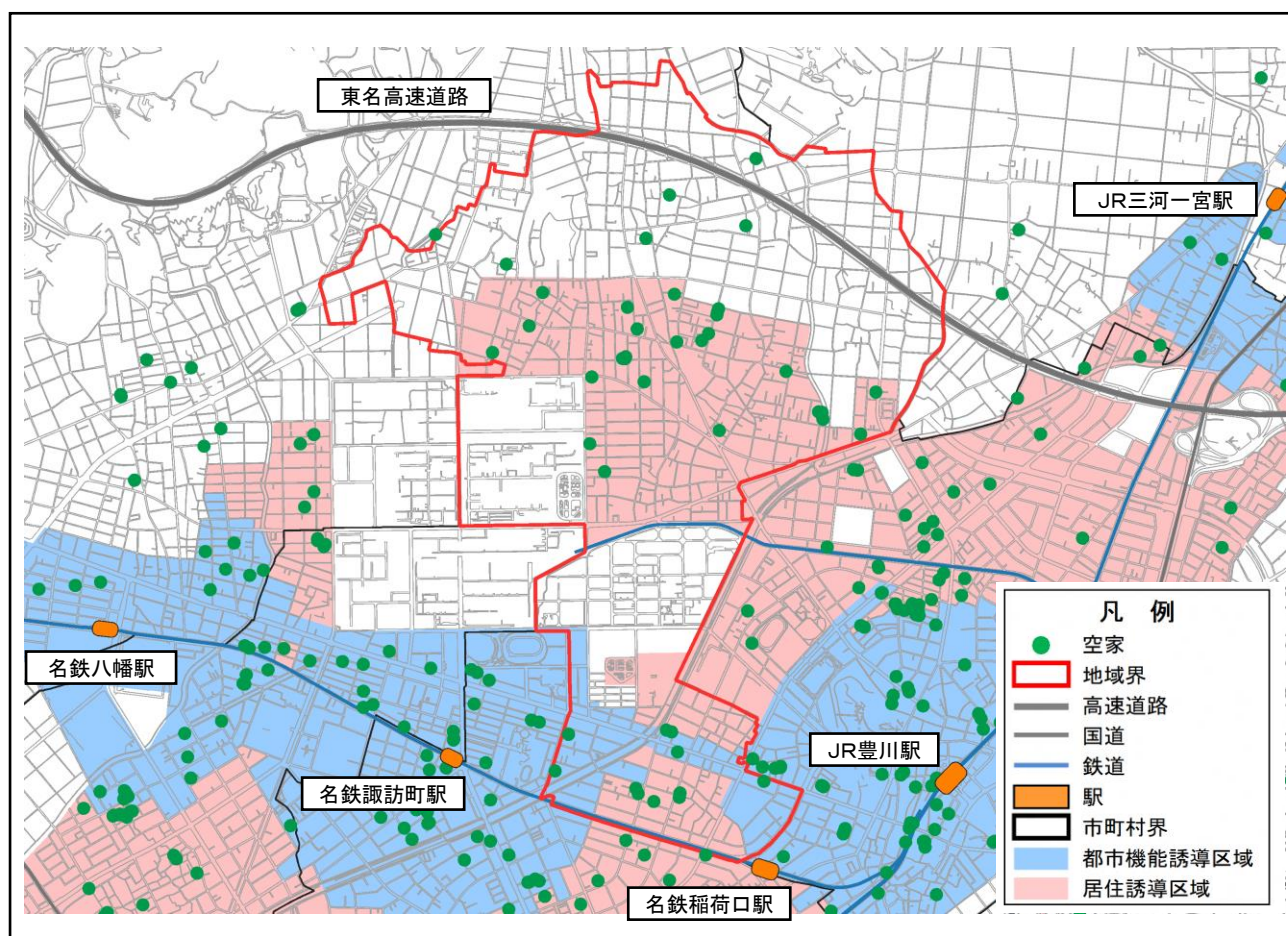
【代田地域の空家等の特性】

- ・地域東部の名鉄諏訪町駅周辺は、南部地域とまたがる中心拠点（立地適正化計画：豊川地区、中央通地区、諏訪地区）の一角として位置づけられているとともに、地域の中央部は中部地域とまたがる地域拠点（立地適正化計画：八幡地区）の一部を形成しています。
- ・空家棟数 61 棟で他地域と比べ 4 番目に少なく、空家率 1.42% は 5 番目に高い割合で、ともに中位程度となっています。
- ・取壊された空家が 25 戸で他地域に比べ 1 番少なく、除却率 27.8% は下から 2 番目、利活用率 4.4% は 1 番低い割合となっており、全体の空家解消率は 3 割程度となっています。

⑥ 金屋地域



項目	細別	単位	平成28年度	令和4年6月末	増減
全住宅棟数		棟	4,640	4,950	310
空家棟数		棟	49	45	-4
空家率		%	1.06%	0.91%	-0.15%
建築年別空家棟数	昭和55年以前	棟	38	37	-1
	昭和56年以降	棟	11	8	-3
	建築年不明	棟	0	0	0
構造別空家棟数	木造	棟	44	38	-6
	非木造	棟	5	7	2
	構造不明	棟	0	0	0
老朽度判定別空家棟数	危険なし	棟	46	40	-6
	注意	棟	3	5	2
	危険	棟	0	0	0
	未判定	棟	0	0	0
利活用判定別空家棟数	利活用度(高)	棟	2	2	0
	利活用度(中)	棟	45	38	-7
	利活用度(低)	棟	2	5	3
	未判定	棟	0	0	0



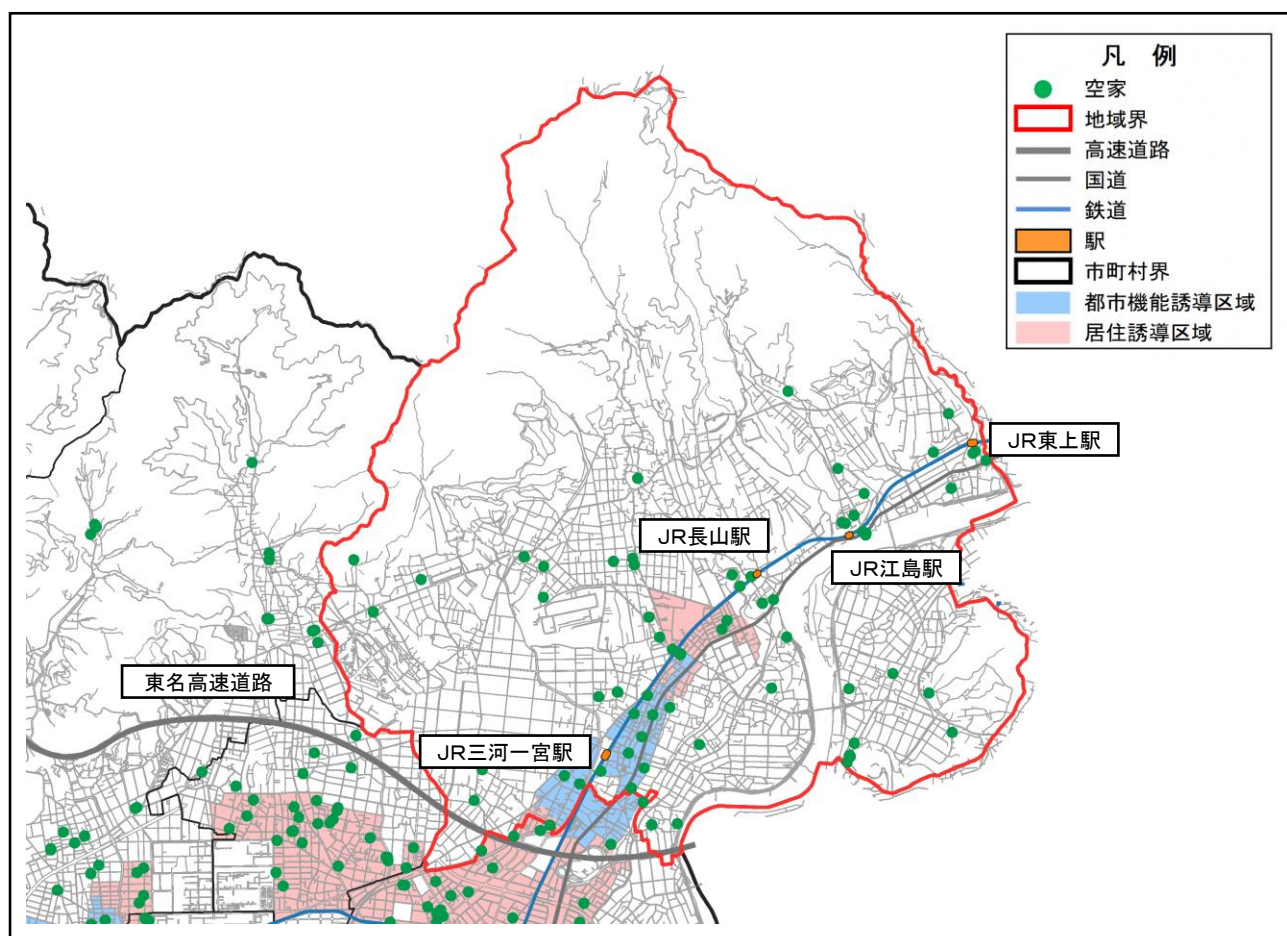
【金屋地域の空家等の特性】

- ・ 地域南部の(都)姫街道線沿道は立地適正化計画で中心拠点(中央通地区)に位置づけられており、JR豊川駅周辺と名鉄諏訪町駅周辺を結ぶ、一体的な中心市街地を構成しています。
- ・ 空家棟数45棟、空家率0.91%はともに、他地域と比べ1番目少なく(低く)なっており、空家解消率も45.1%と2番目に高い割合となっています。

⑦ 一宮地域



項目	細別	単位	平成28年度	令和4年6月末	増減
全住宅棟数		棟	5,049	5,947	898
空家棟数		棟	81	69	-12
空家率		%	1.60%	1.16%	-0.44%
建築年別空家棟数	昭和55年以前	棟	67	57	-10
	昭和56年以降	棟	11	9	-2
	建築年不明	棟	3	3	0
構造別空家棟数	木造	棟	74	66	-8
	非木造	棟	7	3	-4
	構造不明	棟	0	0	0
老朽度判定別空家棟数	危険なし	棟	72	51	-21
	注意	棟	9	14	5
	危険	棟	0	0	0
	未判定	棟	0	4	4
利活用判定別空家棟数	利活用度(高)	棟	1	1	0
	利活用度(中)	棟	67	47	-20
	利活用度(低)	棟	13	18	5
	未判定	棟	0	3	3



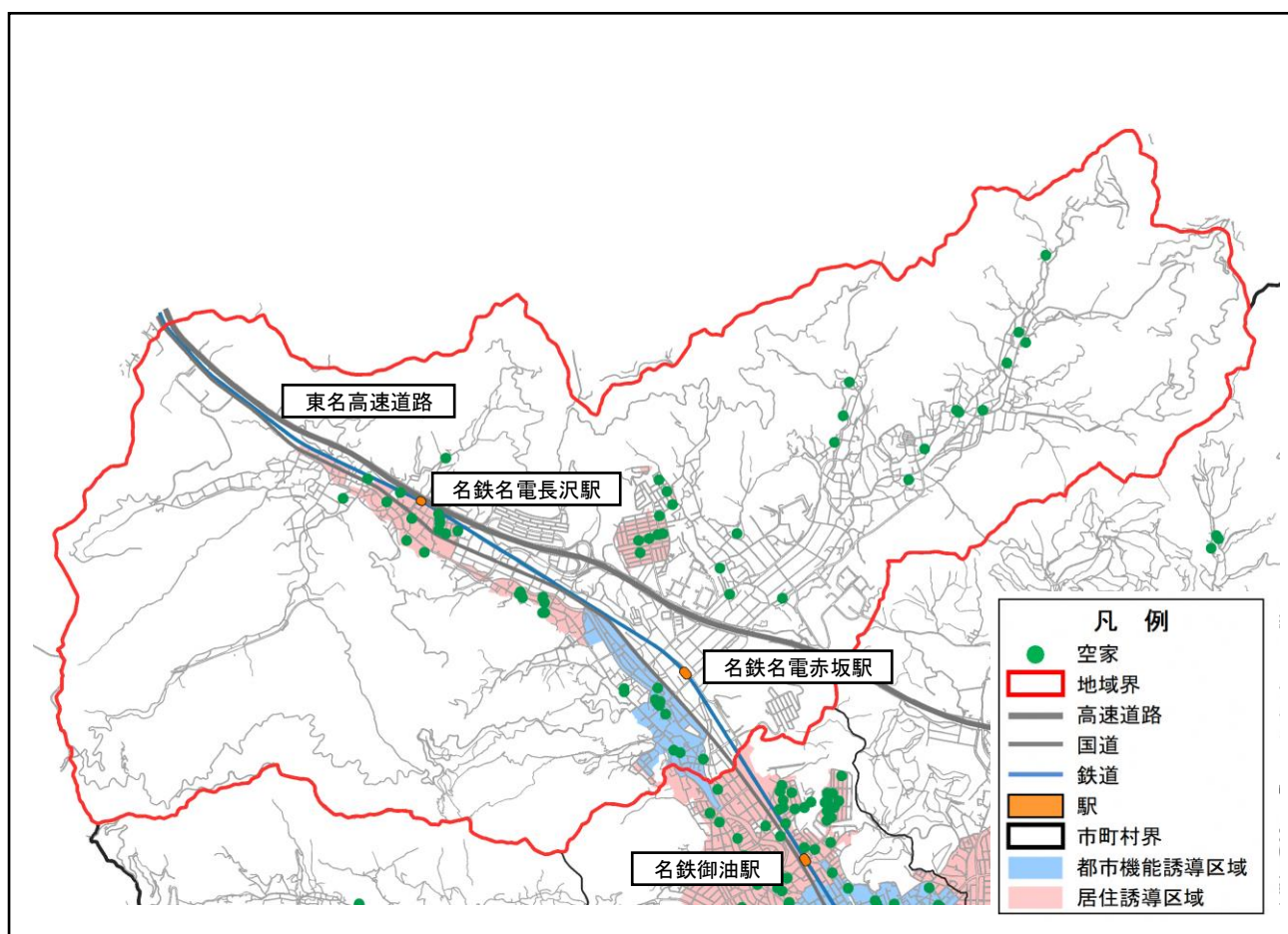
【一宮地域の空家等の特性】

- ・市の北東部に位置し、市街地は地域の南部、JR 飯田線沿線に形成され、JR 三河一宮駅周辺は立地適正化計画で地域拠点（一宮地区）として位置づけられています。
- ・空家棟数 69 棟は他地域と比べ中位程度（下から 5 番目）となっていますが、空家率 1.16%は 3 番目に低い割合となっています。
- ・除却率と利活用率を合わせた空家解消率は 40.0%と他地域に比べ、下から 4 番目となっています。
- ・全住宅数が平成 28 年調査と比べると、898 棟増えており、新築の需要が他地域と比べ 2 番高くなっています。

⑧ 音羽地域



項目	細別	単位	平成28年度	令和4年6月末	増減
全住宅棟数		棟	3,862	4,002	140
空家棟数		棟	81	60	-21
空家率		%	2.10%	1.50%	-0.60%
建築年別空家棟数	昭和55年以前	棟	58	45	-13
	昭和56年以降	棟	20	15	-5
	建築年不明	棟	3	0	-3
構造別空家棟数	木造	棟	70	54	-16
	非木造	棟	11	6	-5
	構造不明	棟	0	0	0
老朽度判定別空家棟数	危険なし	棟	75	54	-21
	注意	棟	6	5	-1
	危険	棟	0	0	0
	未判定	棟	0	1	1
利活用判定別空家棟数	利活用度(高)	棟	2	3	1
	利活用度(中)	棟	65	39	-26
	利活用度(低)	棟	14	17	3
	未判定	棟	0	1	1



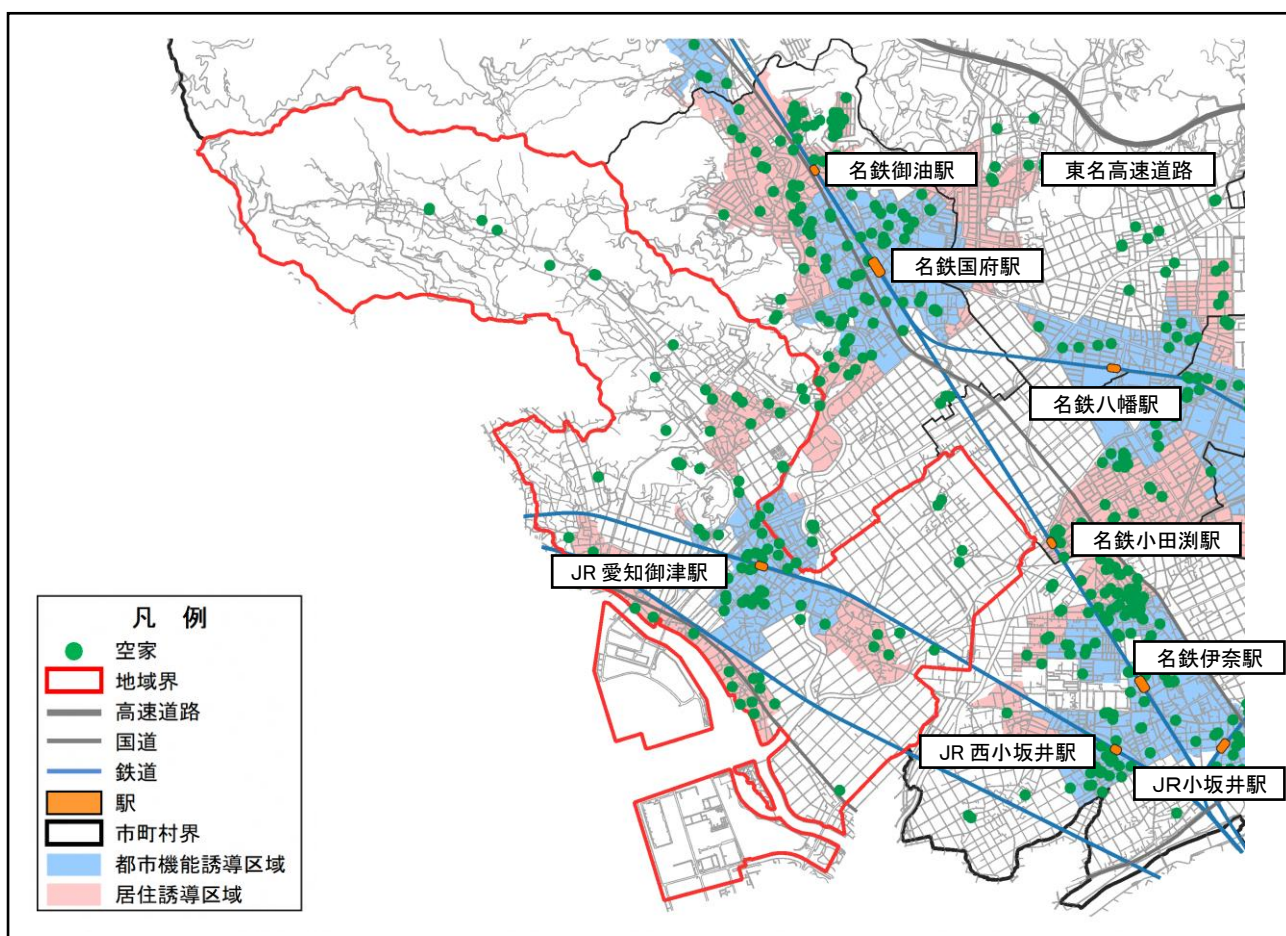
【音羽地域の空家等の特性】

- ・市の西北部に位置し、市街地は名鉄名古屋本線沿線に形成され、名鉄名電赤坂駅周辺は立地適正化計画で地域拠点（音羽地区）として位置づけられています。
- ・空家棟数 60 棟は他地域と比べ下から 3 番目となっていますが、空家率 1.50% は 4 番目に高い割合となっています。
- ・除却率と利活用率を合わせた空家解消率は 39.4% と他地域に比べ、中位程度となっています。

⑨ 御津地域



項目	細別	単位	平成28年度	令和4年6月末	増減
全住宅棟数		棟	5,538	5,738	200
空家棟数		棟	103	93	-10
空家率		%	1.86%	1.62%	-0.24%
建築年別空家棟数	昭和55年以前	棟	78	68	-10
	昭和56年以降	棟	25	25	0
	建築年不明	棟	0	0	0
構造別空家棟数	木造	棟	96	87	-9
	非木造	棟	7	6	-1
	構造不明	棟	0	0	0
老朽度判定別空家棟数	危険なし	棟	97	77	-20
	注意	棟	5	13	8
	危険	棟	1	2	1
	未判定	棟	0	1	1
利活用判定別空家棟数	利活用度(高)	棟	3	2	-1
	利活用度(中)	棟	71	58	-13
	利活用度(低)	棟	29	32	3
	未判定	棟	0	1	1



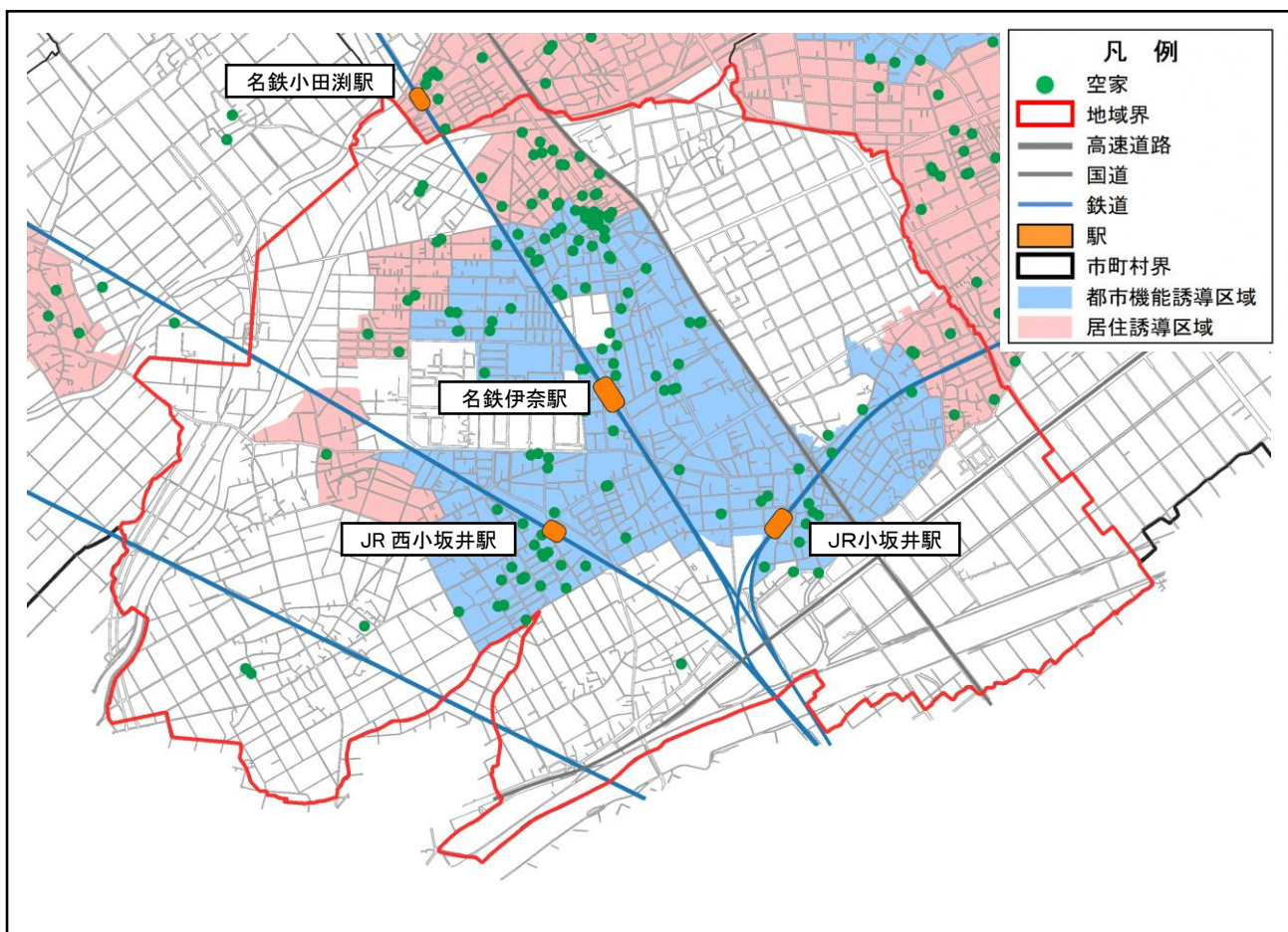
【御津地域の空家等の特性】

- ・ 市域西部の三河湾に面する地域で、名古屋、豊橋方面へ通じる JR 愛知御津駅を中心に市街地が形成され、駅周辺は立地適正化計画で地域拠点（御津地区）として位置づけられています。
- ・ 空家棟数 93 棟は他地域と比べ中位程度（上から 5 番目）となっていますが、空家率 1.62%は 3 番目に高い割合となっています。
- ・ 除却率と利活用率を合わせた空家解消率は 37.2%と他地域に比べ、3 番目に低くなっています。

⑩ 小坂井地域



項目	細別	単位	平成28年度	令和4年6月末	増減
全住宅棟数		棟	7,501	8,789	1,288
空家棟数		棟	154	146	-8
空家率		%	2.05%	1.66%	-0.39%
建築年別空家棟数	昭和55年以前	棟	126	108	-18
	昭和56年以降	棟	28	35	7
	建築年不明	棟	0	3	3
構造別空家棟数	木造	棟	143	137	-6
	非木造	棟	11	9	-2
	構造不明	棟	0	0	0
老朽度判定別空家棟数	危険なし	棟	144	122	-22
	注意	棟	9	17	8
	危険	棟	1	4	3
	未判定	棟	0	3	3
利活用判定別空家棟数	利活用度(高)	棟	5	7	2
	利活用度(中)	棟	127	108	-19
	利活用度(低)	棟	22	28	6
	未判定	棟	0	3	3



【小坂井地域の空家等の特性】

- ・市域南部の豊橋市境にあり名鉄伊奈駅、JR 西小坂井駅、JR 小坂井駅の 3 駅が近接して立地し、3 駅周辺は立地適正化計画で地域拠点（小坂井地区）として位置づけられています。駅周辺には商業用地が分布し、周辺部は住宅用地となっています。
- ・空家棟数 146 棟、空家率 1.66%はともに、他地域と比べ一番多く（高く）なっており、解体などによる除却率は 25.7%と一番低くなっています。
- ・一方で空家に人が再居住するなど、空家でなくなった家屋は 19 棟あり、利活用率 8.6%は他地域と比べ 2 番目に高くなっています。
- ・全住宅数が平成 28 年調査と比べると、1,288 棟増えており、新築の需要が他地域と比べ 1 番高くなっています。

(3) 空家等に関する相談件数

平成29年度から令和3年度にかけて、空家等に関する相談の受付件数は減少しています。

相談内容では「環境」に関するものが依然として多く、空家等にある立木の侵入や雑草の繁茂に関する相談が多く寄せられています。

「建築」に関しては、瓦の落下や倒壊のおそれがあり危険であるというものや、台風により破損した建物の飛散を心配された相談、毛虫やハチの巣、鳥などがすみついているなどの「衛生」に関する相談もありました。

◆空家等に関する相談件数

年度	受付件数	相談内容(受付1件に対し項目重複あり)							解決件数	解決率
		建築	防火	環境	衛生	防犯	その他	合計		
平成29年度	84	38	6	47	8	4	7	110	70	83.3%
平成30年度	67	24	6	28	9	4	11	82	47	70.1%
平成31年度 令和元年度	41	12	0	27	13	0	0	52	23	56.1%
令和2年度	43	11	1	29	6	0	0	47	28	65.1%
令和3年度	40	6	0	27	10	1	2	46	18	45.0%
計	275	91	13	158	46	9	20	337	186	67.6%

※解決率＝解決件数／受付件数

(4) 空家等対策に関する今までの主な取組

① 空家等の予防・適正管理に関する取組

空家等の予防・適正管理については、「啓発」、「相談」、「管理不全な空家等に対する助言等」、「特定空家等に対する措置」の4つに関する取組を進めてきました。

<啓発>

市ホームページや広報における啓発記事の掲載や固定資産税納税通知書へ啓発チラシの同封を行いました。

<相談>

空家対策に関するセミナーと専門家による個別相談会を年1回(コロナウイルス感染症拡大の影響により、令和元年度は相談会のみ、令和2年度はセミナーを動画配信、令和3年度は相談会のみで令和4年度6月に延期)開催したほか、苦情相談があった空家等の所有者等に対する所管部署からの初期指導として、文書等による改善依頼のほか、随時の相談対応(年度ごとの相談件数は34ページ参照)を行いました。

<管理不全な空家等に対する助言等>

空家等対策に関する業務等を提供できる事業者との連携として、令和3年度から「空家等対策に係る協力事業者登録制度」を開始し、協力事業者の情報を公開することで空家等に関する問題解決の促進を図っています。

「特定空家等に対する措置」では、令和2年3月に「豊川市特定空家等認定基準」を策定し、令和2年度に1件、令和3年度に3件の特定空家等を認定し、令和3年5月に令和2年度認定物件に対する緊急安全措置を実施しました。

② 空家等の利活用に関する取組

空家等の利活用については、「中古住宅としての流通促進」、「まちづくり資源としての有効活用」の2つに関する取組を進めてきました。

<中古住宅としての流通促進>

平成30年3月から「豊川市空家バンク」の運用を開始し、令和3年度までの累計で登録件数が44件、成約件数が32件となっています。また、令和3年度から「豊川市空家バンク利活用費補助」事業を開始し、同年度に改修費補助で2件、家財処分費補助で2件に対し補助金を交付しました。

◆豊川市空家バンクの実績(平成30年度から令和3年度までの件数)

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	累計
登録件数	28	7	3	6	44
成約件数	10	7	8	7	32

<まちづくり資源としての有効活用>

中心市街地に散見される空家・空き店舗等の遊休不動産の利活用促進を目的として、「空き家見学まちあるき in 諏訪」を関連団体と連携して令和3年度に2回開催しました。

③ 空家等の除却に関する取組

空家等の除却については、「除却の促進」、「跡地の積極的利用」の2つに関する取組を進めてきました。

<除却の促進>

「老朽空家等解体費補助金」を平成30年度から開始し、令和3年度までの4年間で老朽空家解体費補助金226件、倒壊危険空家解体費補助金32件の計258件に公布されました。前計画策定後に取壊された空家数は519件であるため、約半数で解体費補助金が活用されました。

◆老朽空家等解体費補助金交付件数（H30年度から制度開始）

	平成30年度	平成31年度 令和元年度	令和2年度	令和3年度
老朽空家解体費補助件数	68	65	39	54
倒壊危険空家解体費補助件数	10	4	8	10

また、令和元年12月20日には、本市と「地方創生に関する包括連携協定」を締結している豊川信用金庫と「空家等の対策に関する覚書」（空家の除却費、改修費等に対する融資及び借入利率の優遇）を締結し、空家等の所有者等に対する費用面での支援を実施しています。

<跡地の積極的利用>

密集市街地等において、除却跡地を広場等として活用する場合における除却費用等への助成制度について検討を行いました。当初計画策定時から現在に至るまで、跡地活用に関する相談事例はありませんでしたが、今後も引き続き、関連部署と連携し制度構築の必要性等を踏まえながら検討をします。

2-3 目標指標の検証

前計画で設定された評価指標と目標値について、前計画策定後の5年間で空家等対策に関する様々な取組を行った結果、目標の達成状況は以下のとおりとなりました。

◆前計画における評価目標、目標値及び達成状況

取組方針	評価指標	目標値	評価値	達成状況
空家等の予防・適正管理	空家等に関する相談事案の解決率	80% (令和4年度末時点)	67.6% (186件/275件) (令和3年度までの累計)	未達成
空家等の利活用	利活用に関する情報などを提供する相談会等の開催回数	1回/年	1回/年※1	達成
	空家バンク登録件数 (累計登録件数)	80件 (令和4年度末時点)	44件 (令和3年度までの累計)	未達成
空家等の除却	老朽空家等の年間除却件数	20件/年	64件/年※2 (令和3年度)	達成

※1：新型コロナウイルス感染症拡大の影響で、令和3年度は令和4年度に延期

※2：老朽空家等の除却件数は、「老朽空家等解体費補助金」の交付件数

【検証結果】

① 空家等に関する相談事案の解決率

平成29年度から令和3年度までの5年間で275件の相談事案に対して、186件が解決し、令和3年度末の解決率は67.6%となり、空家問題解決に対する一定の効果はありましたが、目標の80%には達しませんでした。市では問題解決に向けて関連部署と連携し、所有者等へ改善依頼通知の送付や訪問などで対応を図りましたが、所有者等からの反応がないものや、相続問題等の理由で即時には対応してもらえないという事案が多いこと等が、解決率が伸びなかった主な理由であります。

今後の課題としては、相続されていない空家等の所有者に対する働きかけの方法の検討や、空家法に基づく措置の実施等を更に推進し解決率を上げていくことと考えております。

② 利活用に関する情報などを提供する相談会等の開催回数

空家対策に関するセミナーや専門家による相談会を年1回実施(令和3年度のみ次年度当初に延期)しました。近年の新型コロナウイルス感染症の影響により会場でのセミナーが開催できなかった年については、動画の配信も実施し、利活用に関する有効な情報を提供する機会を設けました。

今後の課題としては、相談会等を1年に複数回実施するなど、より多くの空家等の所有者に利活用に関する情報を提供できるようにすることと考えております。

③ 空家バンク登録件数

「豊川市空家バンク」は平成 30 年 3 月から運用を開始し、平成 30 年度には 28 件の登録がありましたが、令和元年度から令和 3 年度までの 3 年度間では、16 件の登録にとどまったため、令和 3 年度末では 44 件となりました。一方で、成約件数は 32 件となっており、空家バンクの需要が多いことが確認できました。

登録件数の伸び悩みの要因としては、賃貸物件は建物の維持管理等の手間や費用がかかること、更地にしたほうが売却しやすいこと、調整区域の物件においては、都市計画法などの制約があり登録に至らないこと等であると考えております。

今後の課題としては、空家バンクへの物件登録のメリット等を再検討し、登録件数を増やすことで空家等の流通を促進させることと考えております。

④ 老朽空家等の年間除却件数

老朽空家等の年間の除却件数については、「老朽空家等解体費補助金」（老朽空家解体費補助及び倒壊危険空家解体費補助）の交付件数により把握しましたが、令和 3 年度では 64 件（老朽空家解体費補助 54 件、倒壊危険空家解体費補助 10 件）に公布され、目標値である年 20 件を大幅に上回る結果となり、危険な空家等の除却や新たな土地活用等の推進を図ることができたと考えております。また、平成 30 年度の制度開始から累計で 258 件（老朽空家解体費補助 226 件、倒壊危険空家解体費補助 32 件）に交付され、解体された空家の全数（519 棟）の約 4 割で補助金が活用されました。

今後の課題としては、補助制度の周知方法等の再検討を行い、危険な空家等の除却を更に推進することと考えております。

2-4 空家等に関する課題

(1) 空家等の予防・適正管理に関する課題

【主な課題】

- ・空家等の予備軍である65歳以上の単身高齢世帯や夫婦のみ世帯が増加しており、空家等の予防や適正管理に関する啓発を今後も継続して進める必要があります。
- ・苦情等の改善依頼などに対応しない所有者等への対応や円滑な相続手続きなど、適正な維持管理や除却の促進につながるよう所有者等への意識づけを行う必要があります。
- ・特定空家等の対応を継続的に進めていく必要があります。
- ・管理が難しい高齢の所有者や遠方に居住する所有者などにも対応した管理サービスなどを民間事業者と連携した仕組みづくりを行う必要があります。

(2) 空家等の利活用に関する課題

【主な課題】

- ・老朽化判定において、「危険なし」と判定された空家等は全体の9割程度となっていますが、利活用度が「高」となっている空家等が少ないため、これらの利活用度を高めるための対策を検討する必要があります。
- ・バリアフリー対応、耐震補強等住宅の質を高めるなど、中古住宅の流通を促すための対策を強化する必要があります。
- ・空家を解消するうえで、除却率と利活用率を比べた場合、除却率が3割程度あることに対し、利活用率は1割にも届いていないことから、購入・賃貸など新築物件に対する需給バランスも考慮しながら、有効な住宅ストックとしての中古物件の利活用の促進策を検討する必要があります。
- ・市場性や利活用の可能性がある物件であっても、所有者にその意思がない、気づいていないケースなどもあることから、所有者に情報提供や働きかけを行う（アンマッチの解消等）など、空家バンクのさらなる利用促進を図る必要があります。

(3) 空家等の除却に関する課題

【主な課題】

- ・老朽度判定において、「注意」「危険」と判定された空家等の割合が微増しており、倒壊や物の飛散等、地域に悪影響を及ぼす可能性の高いことから、解体や建替えを促進する必要があります。
- ・新築に対する需要が依然高いことが考えられるため、空家等の除却を促し、跡地の利活用（建て替え等）を促進する必要があります。
- ・除却後の跡地の所有者等に対し、雑草の繁茂など土地の荒地化を防ぐための管理者としての意識づけを行うとともに、空き家と同様に跡地の有効利用の促進に関する取組を促進する必要があります。

第3章 空家等対策の基本的な考え方

3-1 基本理念

本計画では以下の3つの基本理念により、本市の空家等対策に取り組んでいきます。

<基本理念>

- ◆市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応
- ◆地域の活性化に向けた流通・活用の促進
- ◆実現に向けた関係部局、地域住民、民間事業者、専門家団体など多様な主体との連携

3-2 取組方針

本計画では以下の3つの基本理念により、本市の空家等対策に取り組んでいきます。

(1) 空家等の予防・適正管理

空家化を未然に防ぐため予防に向けた啓発を行うとともに、管理不全な空家等への助言、指導等に取り組めます。

(2) 空家等の利活用

中古住宅としての流通促進、賃貸物件としての活用、まちづくり資源としての活用に取り組めます。

(3) 空家等の除却

再利用が不可能な危険家屋を除却し、跡地等の活用に取り組めます。

◆取組方針イメージ

3つの柱	取組方針
空家等の予防・適正管理	<ul style="list-style-type: none">・ 予防に向けた啓発・ 管理不全な空家等への助言、指導
空家等の利活用	<ul style="list-style-type: none">・ 中古住宅としての流通促進・ 賃貸物件としての活用・ まちづくり資源としての活用
空家等の除却	<ul style="list-style-type: none">・ 再利用不可能な危険家屋の除却・ 跡地の活用、助言、指導

3-3 目標指標

基本理念及び取組方針に基づいて計画を進めるうえで、進捗状況を把握するための目標指標を設定し、計画期間最終年度における目標値を定めます。

◆取組方針と評価指標

取組方針	評価指標
空家等の予防・適正管理	建物概要区分が住宅である建物の空家率 空家等の予防に向けた啓発及び適切に管理されていない空家等への助言・指導等により空家等の増加が抑制されているかを検証します。
空家等の利活用	専門家による空家等の利活用等に関する相談の件数 利活用に関する流通を促進するために、所有者等に有効な情報が提供できているかを検証します。
	空家バンク登録件数 行政が支援する流通を促進する仕組みが適切に機能しているかを検証します。
空家等の除却	老朽空家等の年間除却件数 老朽空家等の除却を促進することにより、市民の生活環境への危険度が軽減されているかを検証します。

◆評価指標と目標値

取組方針	評価指標	目標値
空家等の予防・適正管理	建物概要区分が住宅である建物の空家率	1.0% (令和9年度末時点)
空家等の利活用	専門家による空家等の利活用等に関する相談の件数	10件/年
	空家バンク登録件数(累計登録件数)	10件/年
空家等の除却	老朽空家等の年間除却件数	50件/年

3-4 主体別の役割

空家等は私有財産であるため、第一義的には所有者の責任で管理されるものでありますが、さまざまな理由により適正に管理されない空家等が、地域住民の生活環境に影響を及ぼしているため、空家等の問題を地域社会の問題と捉え、空家等の所有者等、地域住民、市、事業者等が連携し、役割をもって空家等対策に取り組みます。

(1) 空家等所有者等

所有者や相続人等は、空家等を放置した状態にしないよう適切な管理、活用（検討）等に努めるとともに、相続等が発生した場合には、必要な手続きを速やかに行うよう努めます。

(2) 地域住民

地域住民は、空家等の所有者等とのコミュニケーションを心がけ、空家等問題の発生予防に努めるとともに、地域内の見回り等により、周辺住民の生活環境に影響を及ぼしている空家等を発見した場合には、市への速やかな情報提供に努めます。

(3) 市

市は、空家等の実態把握に努めるとともに、空家等対策計画の作成、具体的な施策の実施、空家法に関する必要な措置を適切に講じます。

(4) 事業者

事業者は、空家等の流通や活用につながる積極的な取組を行うとともに、所有者等や市などに対し、専門的な視点から助言や支援するように努めます。

(5) 専門家・NPO

不動産、法務、建築、まちづくりNPO等の専門家団体は、所有者等や市などに対し、専門的な視点から相続、管理、活用に至るまで、空家等の抱える複合的な課題の解決への助言や支援するように努めます。

