

豊川市空家等対策計画

(素案②)

平成30年3月
令和5年月改定

豊川市

はじめに

全国的に人口減少、少子高齢化社会が進む中で、空家等が年々増加し、適切に管理されていない空家等による防災・衛生・景観等、周辺の生活環境に与える影響が大きな社会問題となっています。国において、このような状況に対応するため、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」完全施行されました。



本市では、国のこうした動きに合わせ、平成 30 年 3 月に「豊川市空家等対策計画」を策定し、様々な空家等対策に取り組んできました。

本計画では、「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」の 3 つを基本理念とし、施策や取組を推進した結果、空家棟数、空家率ともに減少するなど一定の成果はあげられました。しかし、一方で高齢者のみ世帯の増加や空家バンク登録件数の伸び悩みなど課題も残されており、今後も引き続き、空家等対策を推進していく必要があります。

今回の改定では、これらの課題を解決すべく、空家等の発生予防に関する啓発や相談体制の強化、中古住宅の流通促進、管理不全な空家等の解消など、総合的かつ計画的に実施するための考え方や施策を示しています。

今後は、この計画に沿って、空家等に関する様々な施策を展開してまいりますので、市民の皆様のご協力をお願いいたします。

最後に、本計画の策定にあたりまして、貴重なご意見をいただきました豊川市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、ご協力いただいたすべての皆様に感謝申し上げますとともに、本計画の推進に今後ともご支援を賜りますようお願い申し上げます。

令和5年 月

豊川市長 竹本 幸夫

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	1
1-3 SDGsへの取組	2
1-4 対象区域	3
1-5 計画期間	3
1-6 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	15
(1)本市の空家等の推移	15
(2)地域別の分布特性	18
(3)空家等に関する相談件数	33
(4)空家等対策に関する今までの主な取組	34
2-3 目標指標の検証	36
2-4 空家等に関する課題	38
(1)空家等の予防・適正管理に関する課題	38
(2)空家等の利活用に関する課題	38
(3)空家等の除却に関する課題	38
2-5 現状と課題のまとめ	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	43
4-1 空家等の予防・適正管理	44
(1)啓発	44
(2)相談.....	46
(3)管理不全な空家等に対する助言等	47
(4)特定空家等に対する措置	48
4-2 空家等の利活用	50
(1)中古住宅としての流通促進.....	50
(2)まちづくり資源としての有効活用.....	52
4-3 空家等の除却	53
(1)除却の促進	53
(2)跡地の積極的活用	54
 第5章 実施体制の整備・進捗状況の管理	55
5-1 豊川市空家等対策協議会	55
5-2 庁内体制.....	56
5-3 多様な主体との連携.....	57
5-4 進捗状況の管理と検証	57

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. 豊川市空家等の適切な管理に関する条例
5. 豊川市特定空家等の認定及び措置に関する取扱要綱
6. 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・景観等の面で周辺の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。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。

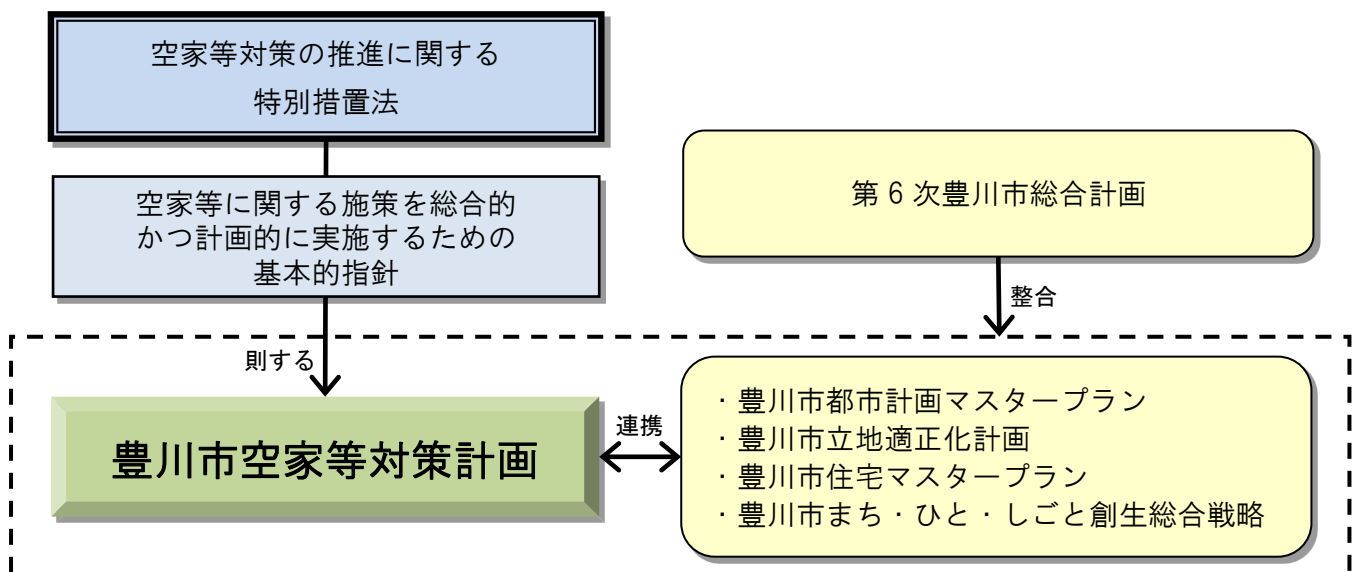
本市においても、平成30年3月に「豊川市空家等対策計画(以下、「前計画」という。)」を策定し、様々な空家等対策を展開してきました。平成28年度に行った空家等実態調査をもとにして、主に空家相談での聞き取り調査や現地調査などにより空家等に関するデータベースを整備し、市内の空家問題を把握するとともに、除却や利活用の促進など問題解決に向けた取組みを進めてきました。

令和4年6月時点で、市内の空家総数は892棟、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 SDGsへの取組

平成 27 年(2015 年)9 月の国連サミットで、地球上の誰一人として取り残さず、持続可能な世界を実現するための目標として、「SDGs(Sustainable Development Goals の略称:和訳・持続可能な開発目標)」が採択されました。このSDGsは、平成 28 年(2016 年)から令和 12 年(2030 年)までの国際目標で、17 のゴール・169 のターゲットから構成されており、これからの環境問題、まちづくりを考える上での世界の潮流となっています。

本市においても「第6次豊川市総合計画」の中で、近年における世界の潮流や社会情勢の変化で新たな対応が必要となる重要な課題として SDGs への取組を掲げており、各政策分野との関連性を明確にしなが、各種取組を推進していくとしています。

その内容を踏まえ、「豊川市空家等対策計画」では、SDGsに掲げられた 17 の目標のうち、以下に示す目標が関連すると考えられ、これらの目標達成に向けて、本計画を推進していきます。

【SDGsにおける 17 の目標(ゴール)】



【本計画に関連する SDGsの目標】

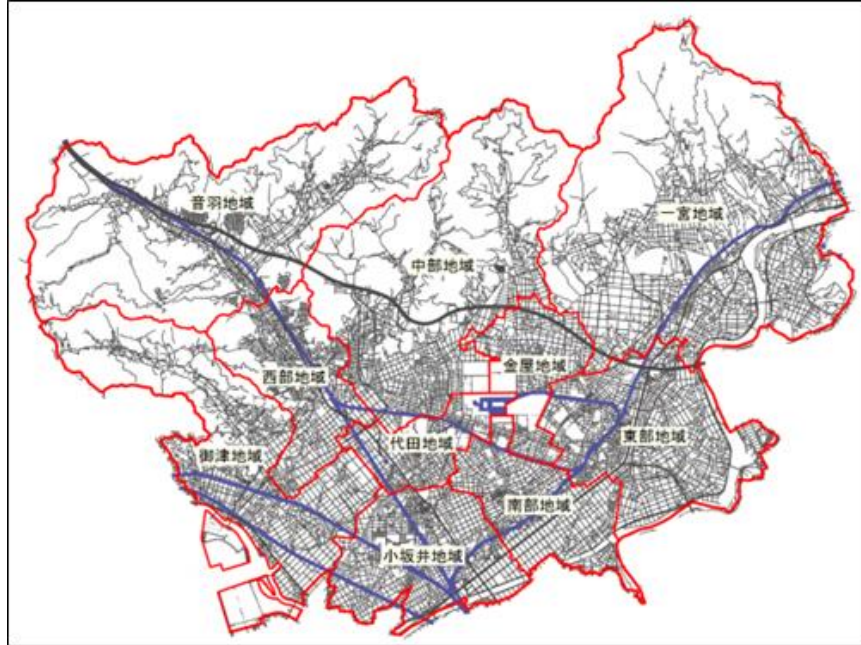


※本計画は、「第 6 次豊川市総合計画実施計画」の「政策 3 【建設・整備】、施策①住環境の整備」に記載されている関連する 3 つの目標 (11、13、17) に、生活環境の環境面、衛生面を考慮した目標 12 を加えた 4 つの目標が関連します。

1-4 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

1-5 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。

1-6 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】

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】

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

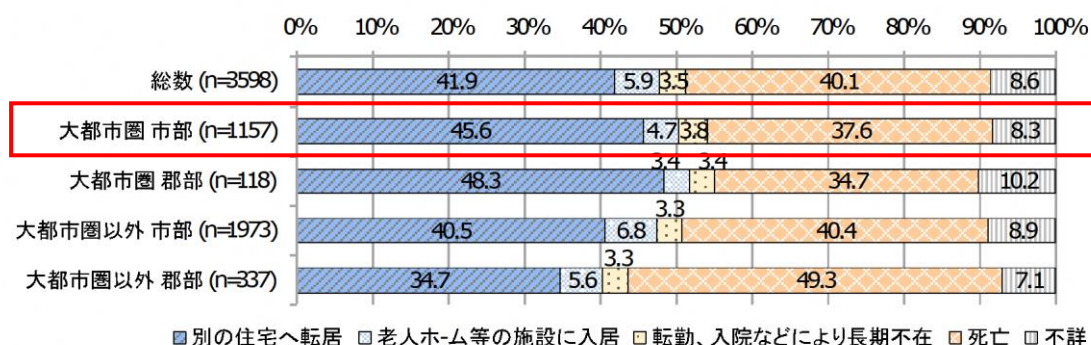
- 空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載
- 災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載
- 外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となる旨を記載 等。

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%と最も高く、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)

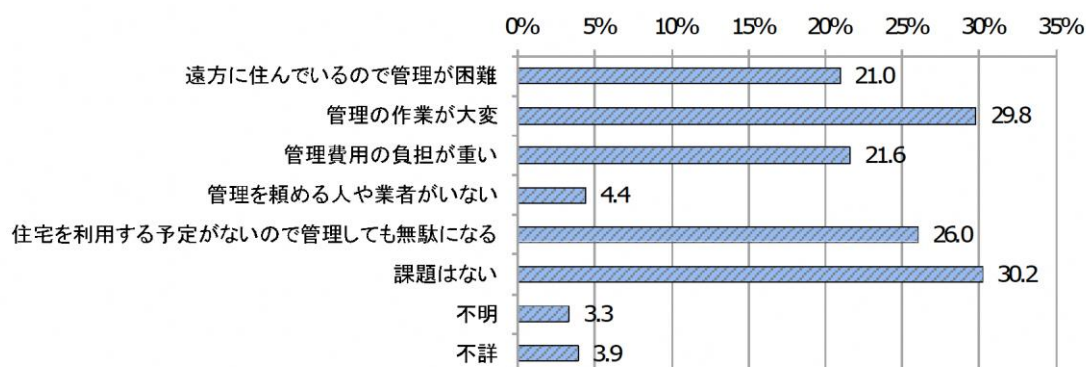
出典：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）

※「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

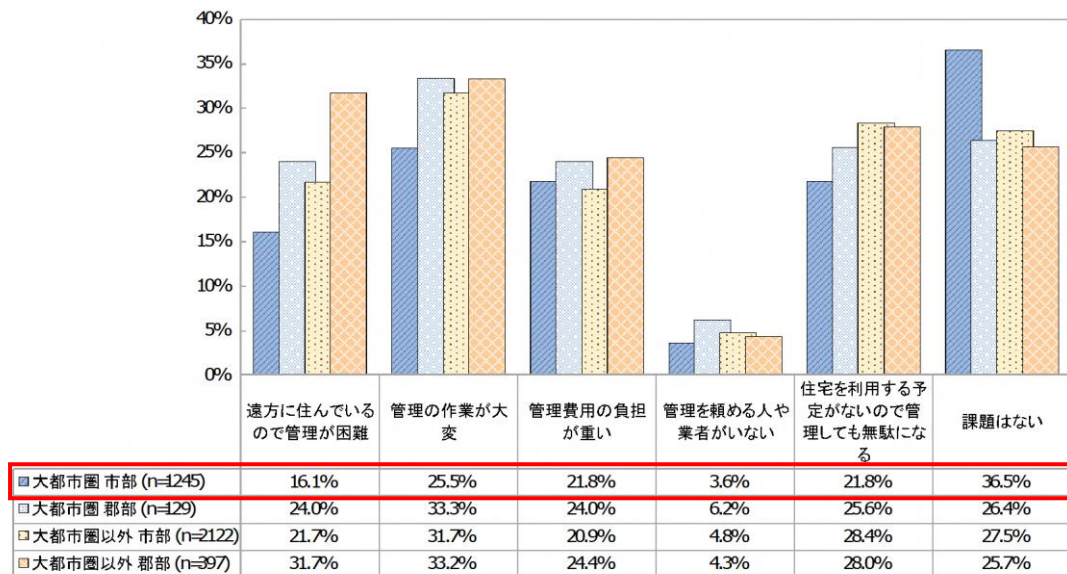
【管理をする上での課題】

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%と最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）

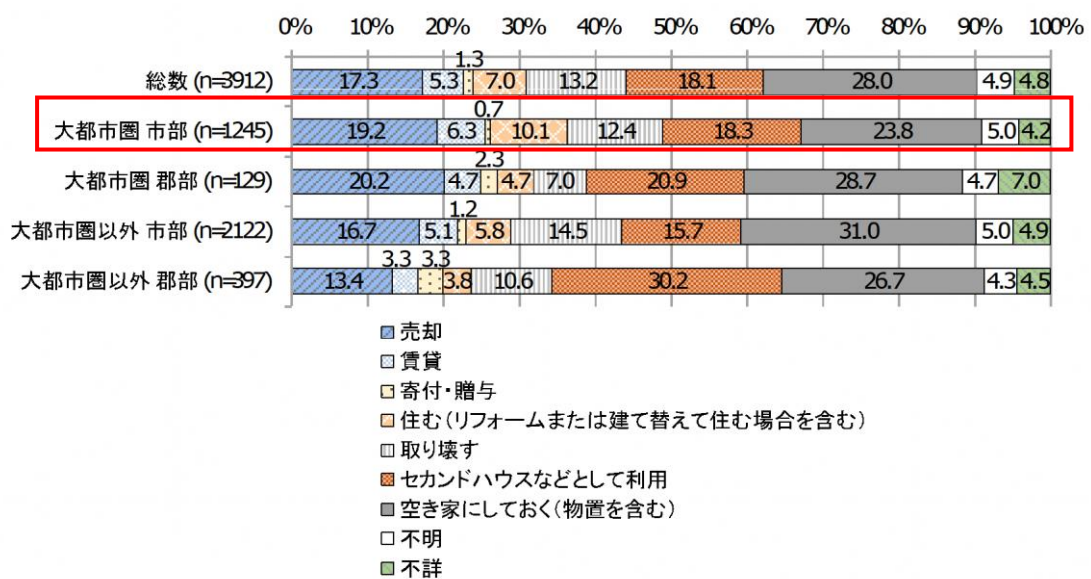


◆管理をする上での課題(市町村の属性別)

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。

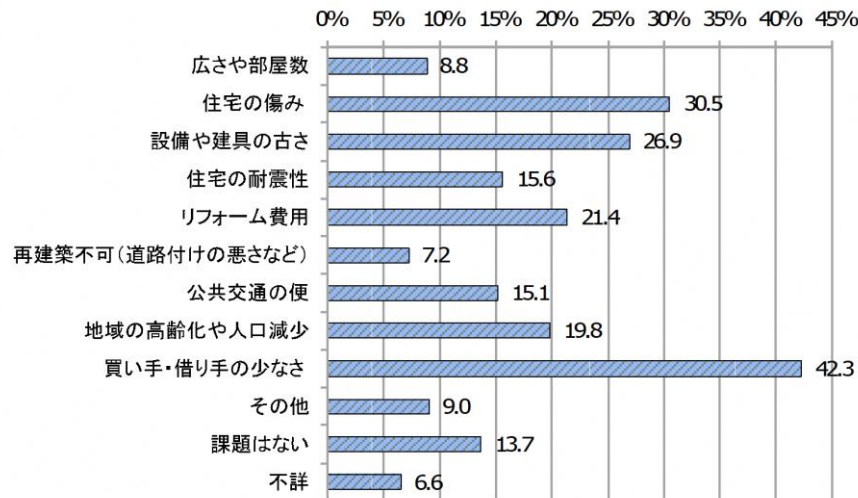


◆今後の利用意向(市町村の属性別)

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%と最も高く、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。

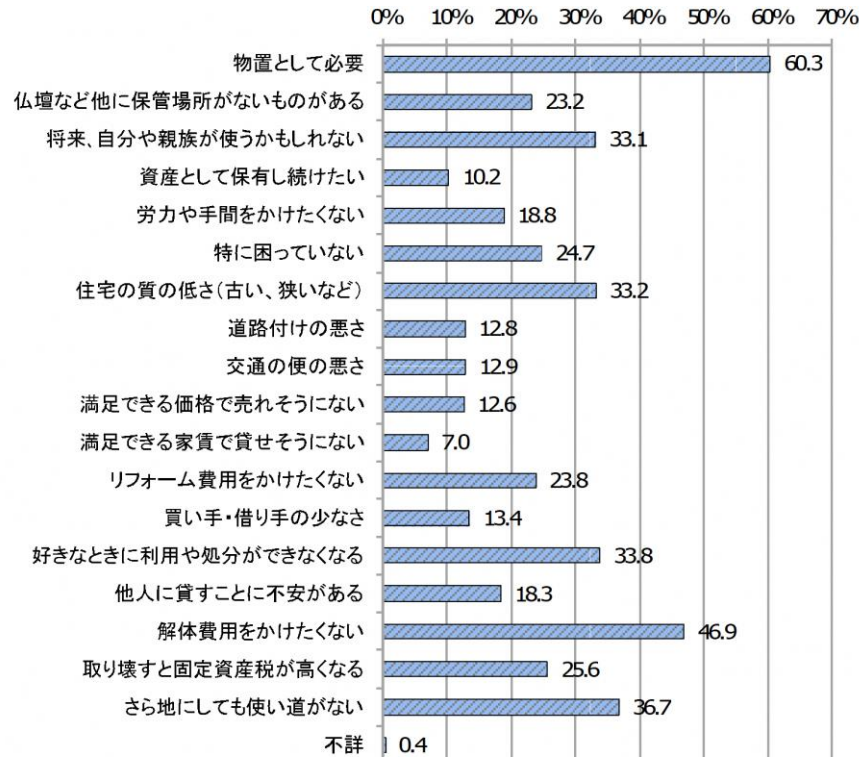


◆賃貸・売却する上での課題(回答者全体)※市町村の属性別の集計なし

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%と最も高く、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

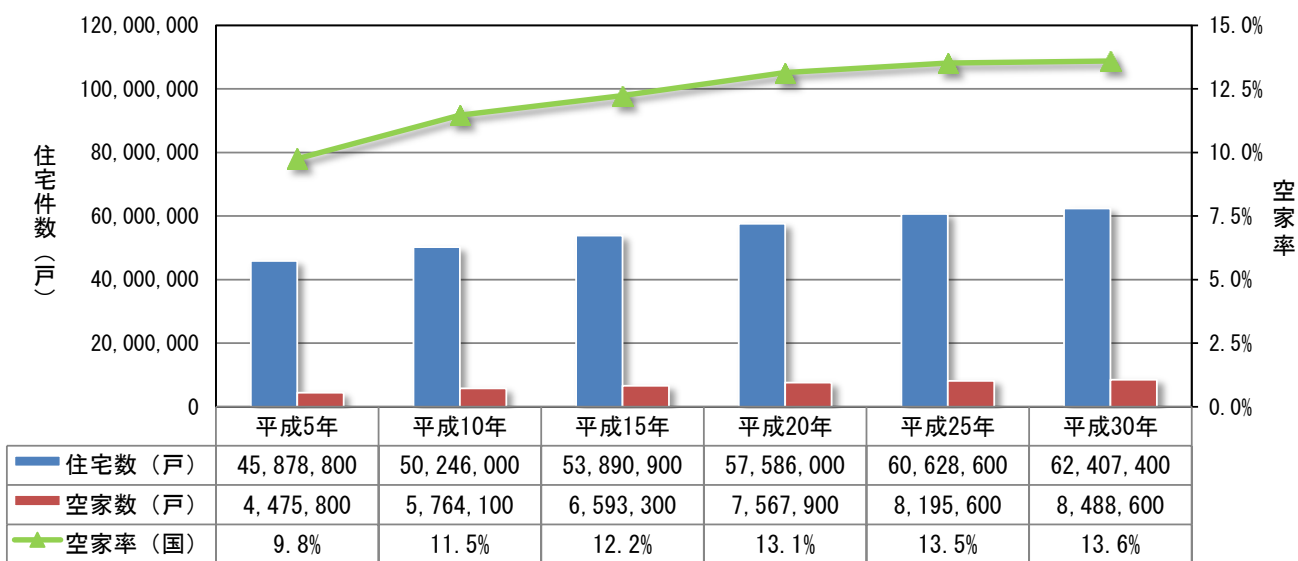
出典：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）

(2) 統計資料等からみた空家の推移と現状

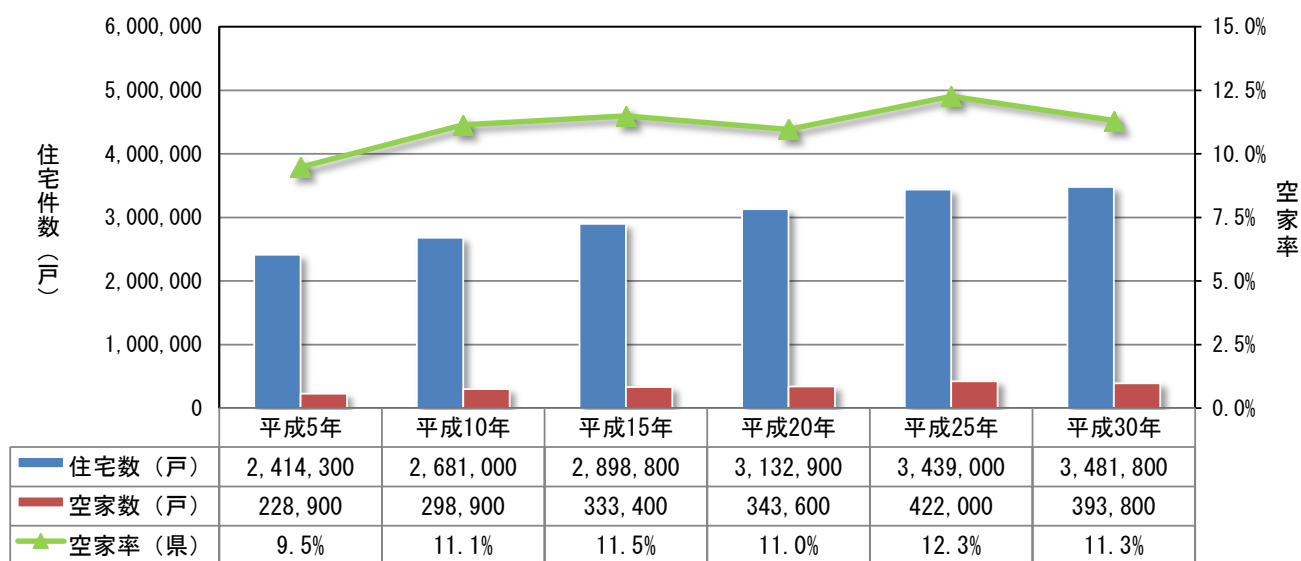
① 空家の推移

「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 年では 11.3%と減少傾向に転じています。

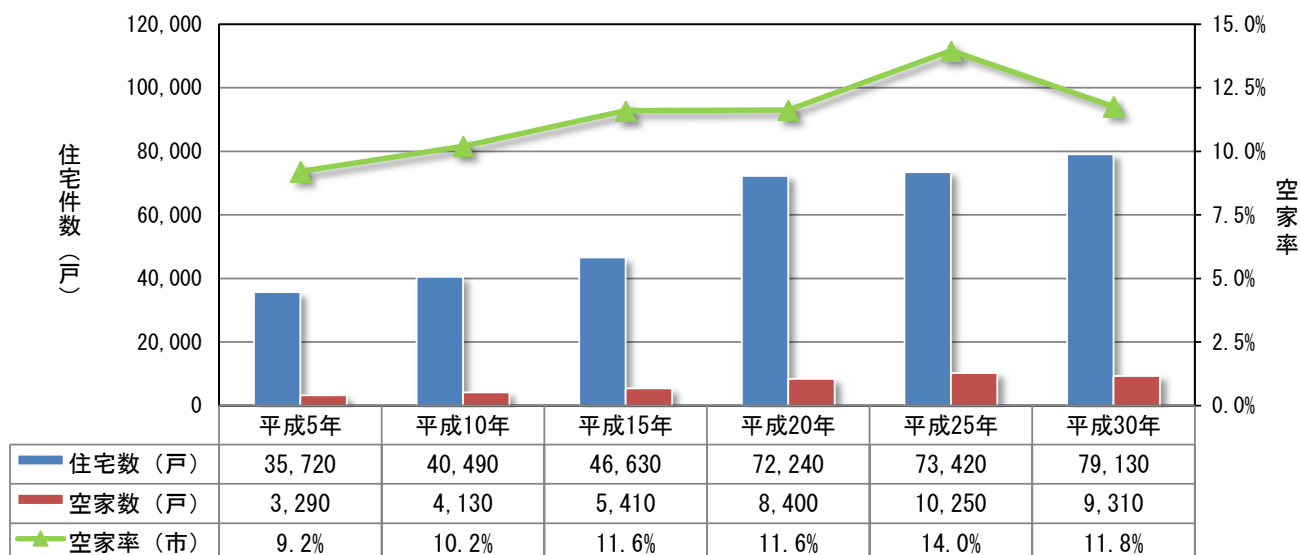
本市における空家率の推移をみると、平成 5 年から平成 25 年までは増加傾向で推移していましたが、平成 25 年から平成 30 年にかけては減少傾向に転じています。平成 30 年では、空家総数が 9,310 戸、空家率が 11.8%となっており、空家総数、空家率ともに減少傾向となり、県の空家率に対しては若干上回っているものの、国の空家率に対しては下回る結果となっています。



◆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】

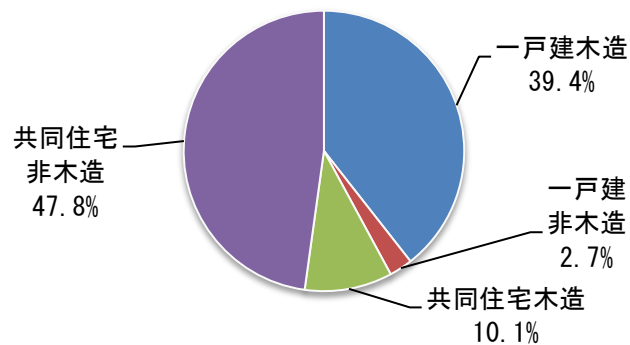
「平成 30 年住宅・土地統計調査」(総務省)では、本市の空家戸数の 42%が一戸建て住宅、58%が共同住宅となっています。

◆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
一戸建木造	3,500戸	3,670戸	170戸
一戸建非木造	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「その他の住宅」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

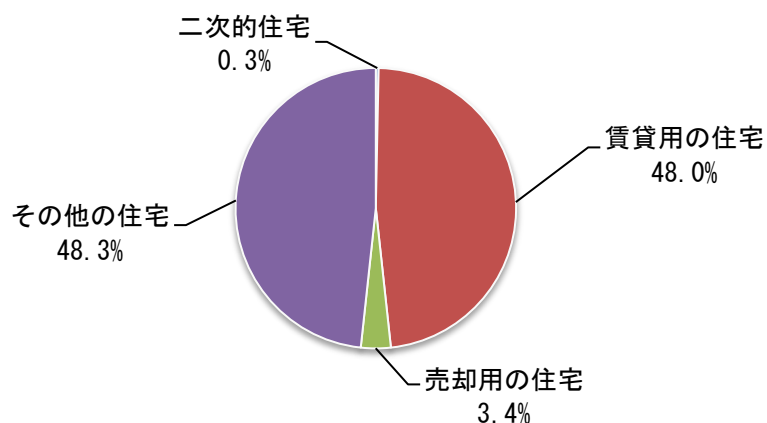
空家の分類		
二次的住宅	別 荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだん人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅	
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅	
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など	

◆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。

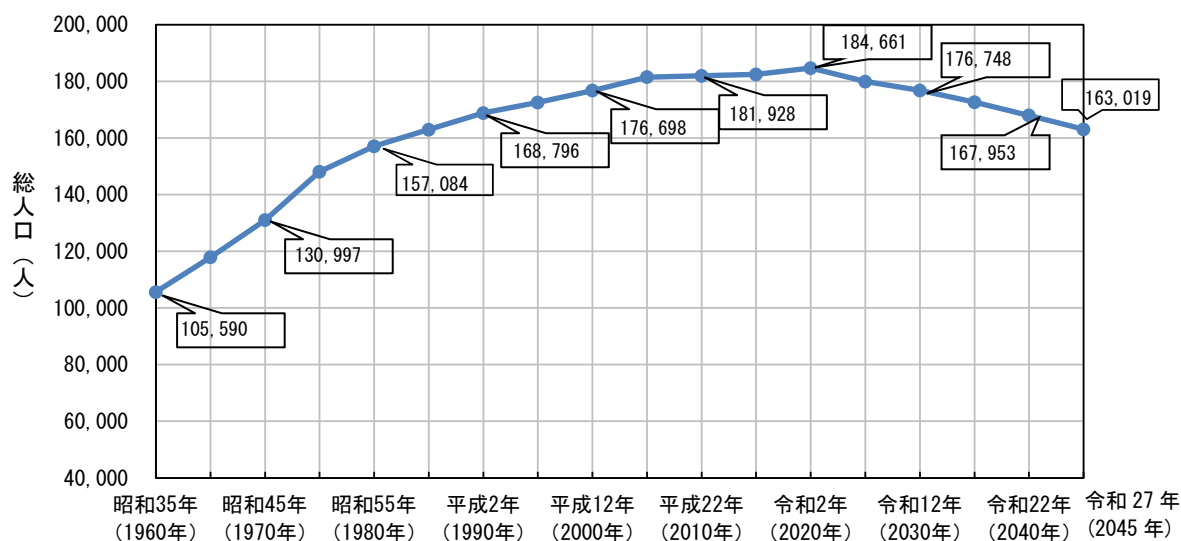


◆空家の利用状況による分類(平成 30 年:割合)

(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)。

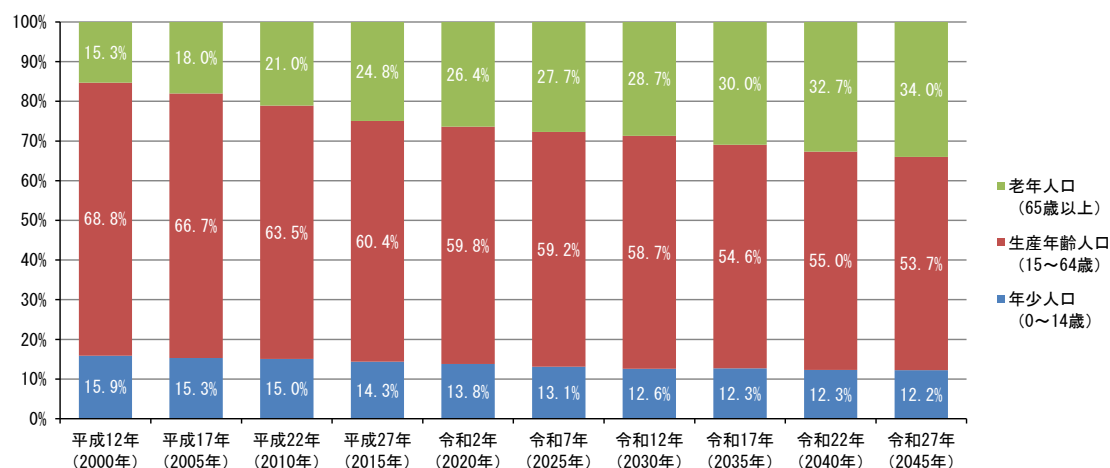
※合併以前の年度については旧 4 町(一宮町、音羽町、御津町、小坂井町)の人口を含みます。

※「豊川市人口ビジョン(令和元年度改訂版)」策定時(令和 2 年 3 月時点)の令和 2 年の推計値は 181,920 人(社人研・平成 30 年 3 月推計)。

◆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みると、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
※年齢不詳除く

◆年齢 3 区分別人口割合の推移

③ 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 棟でしたが、その後 461 棟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 棟、利活用などにより再度、人の居住が認められた建物が 108 棟で、令和 4 年 6 月末時点での空家等数は 892 棟となっています。

◆本市の空家棟数の推移

当初の空家	1,069 棟	平成 28 年度実態調査
追加された空家	461 棟	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 棟	上記 1,530 (1,069+461) 棟のうち、空家が解消された棟数 638 棟 (530+108)
空家ではなくなった家屋	△108 棟	
現在の空家数	892 棟	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

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

◆建物概要区分が住宅である建物数

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

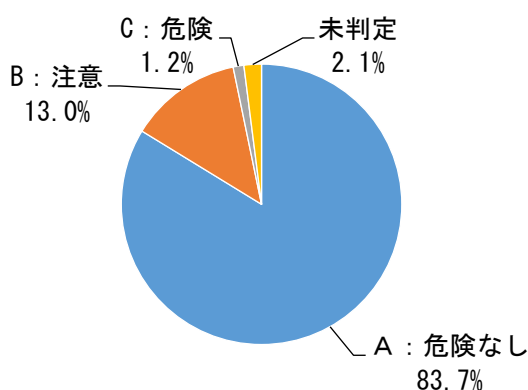
老朽度判定別及び利活用度判定別の空家棟数は以下のとおりです。老朽度判定別では、8割強が危険のないA判定となりましたが、平成28年度調査からはA判定の割合が減り、注意が必要なB判定、危険な状態であるC判定の割合が高くなっており、棟数も増加しています。

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

※未判定：敷地外からのみの調査では判定ができなかったもの。

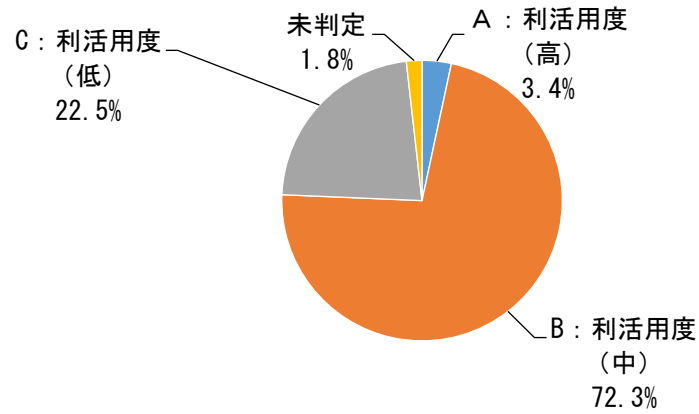


◆老朽度判定別空家棟数の割合(令和4年6月末時点)

◆利活用度判定別空家棟数

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

※未判定：敷地外からのみの調査では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。

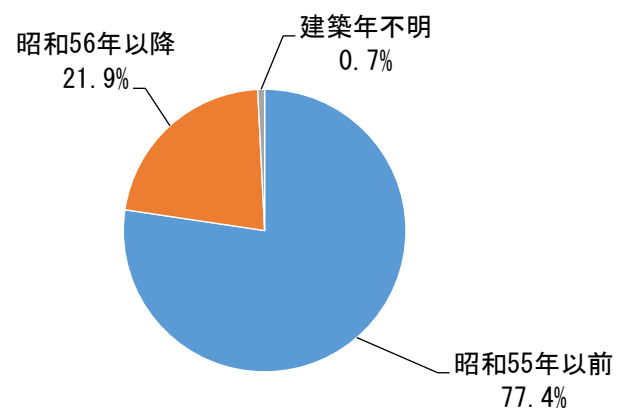
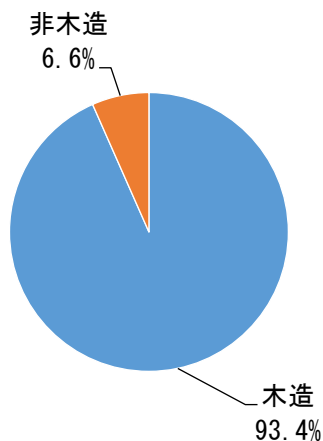
◆構造別空家棟数

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

◆建築年別空家棟数

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

※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。

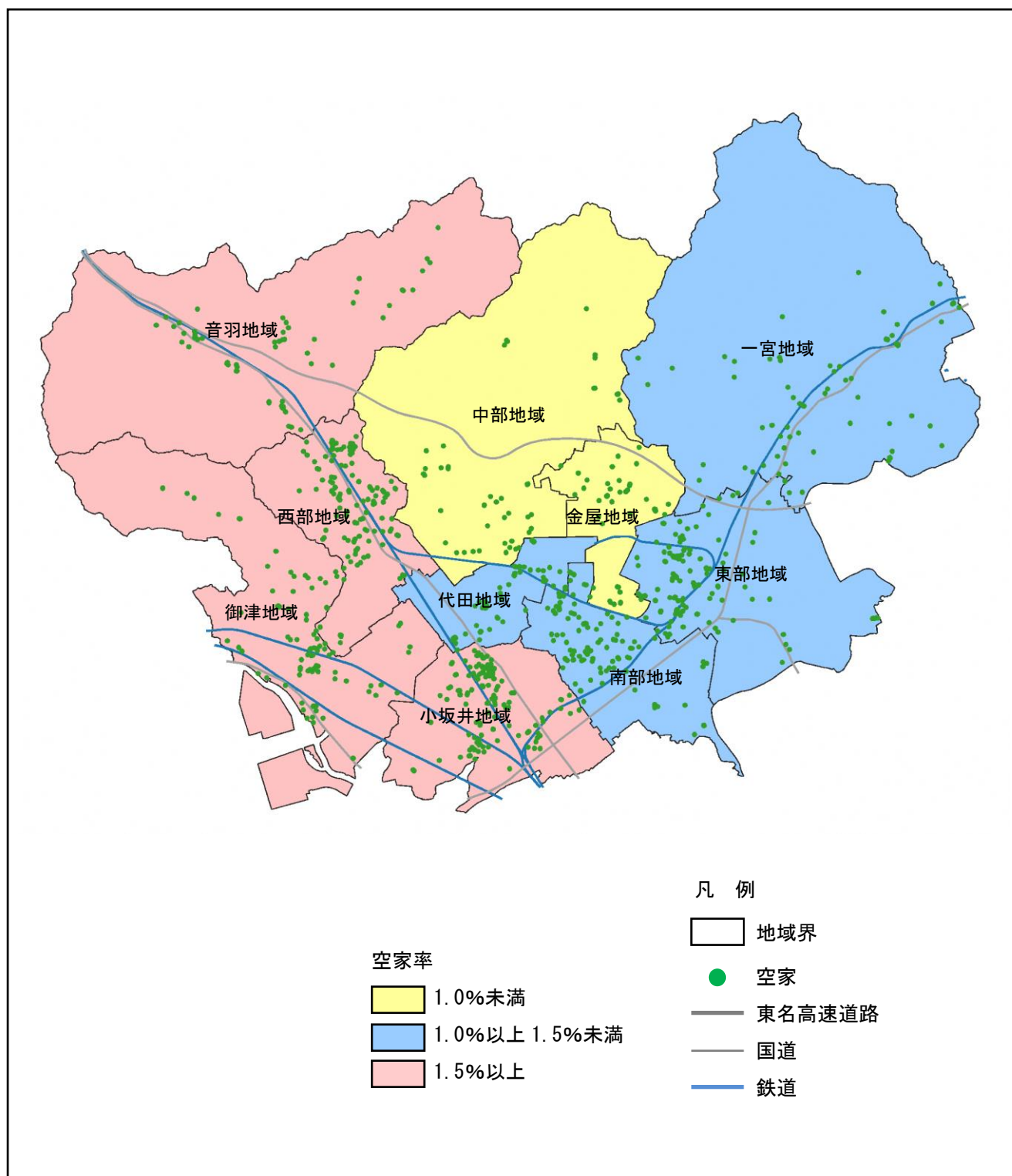
◆空家棟数、空家率(地域別)

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%と最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)

地域名	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は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棟となっており

、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

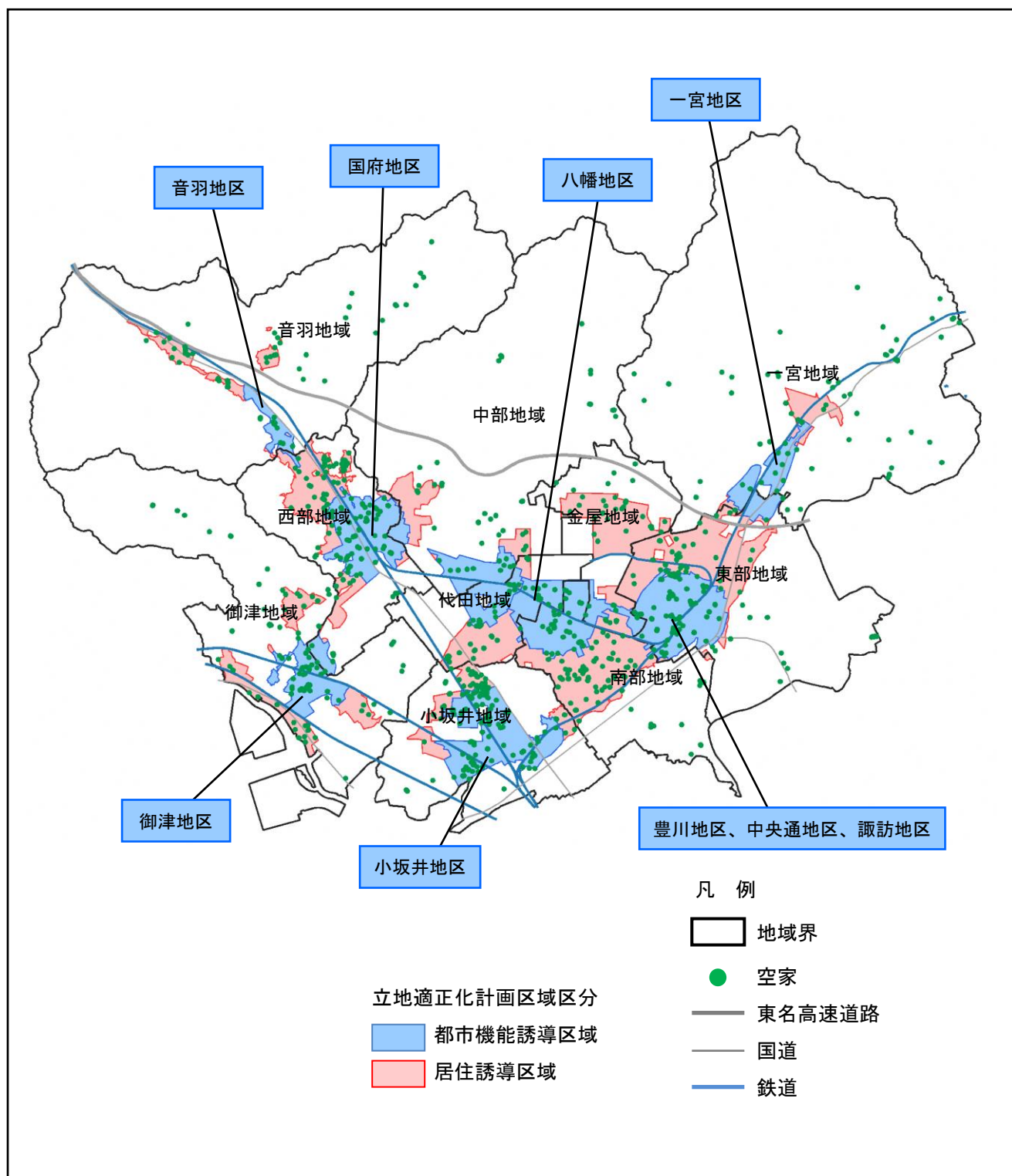
区域	平成28年度調査		令和4年6月末時点	
	棟数(棟)	割合(%)	棟数(棟)	割合(%)
区域内	816	76.3	662	74.2
区域外	253	23.7	230	25.8

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



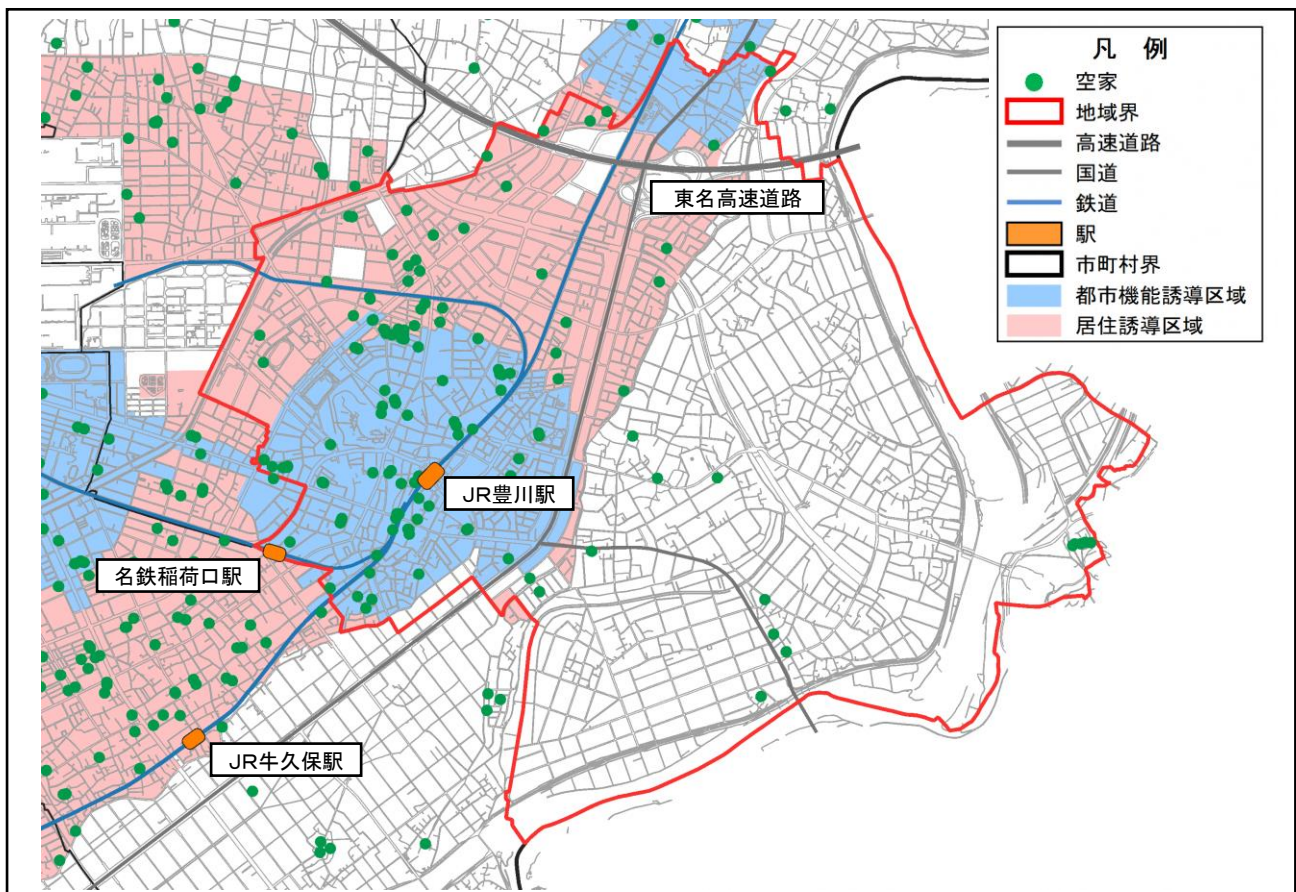
◆立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域の空家分布状況
(令和4年6月末現在)

【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	9595	10134	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



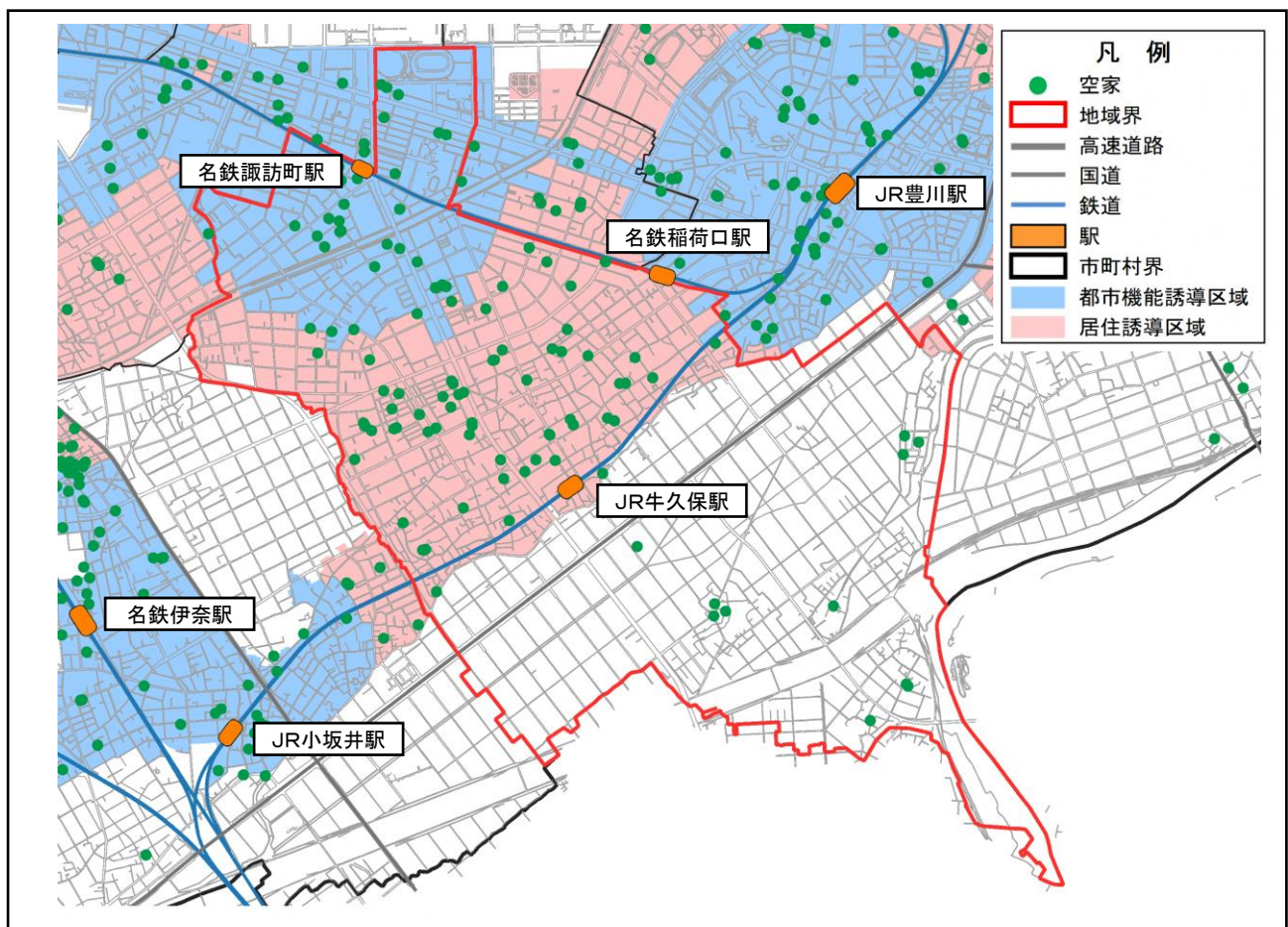
【東部地域の空家等の特性】

- ・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棟で平成28年度調査時から57棟減少しています。解体などによる除却率は44.6%で、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	7865	8206	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
利活用判定別空家棟数	未判定	棟	0	2	2
	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



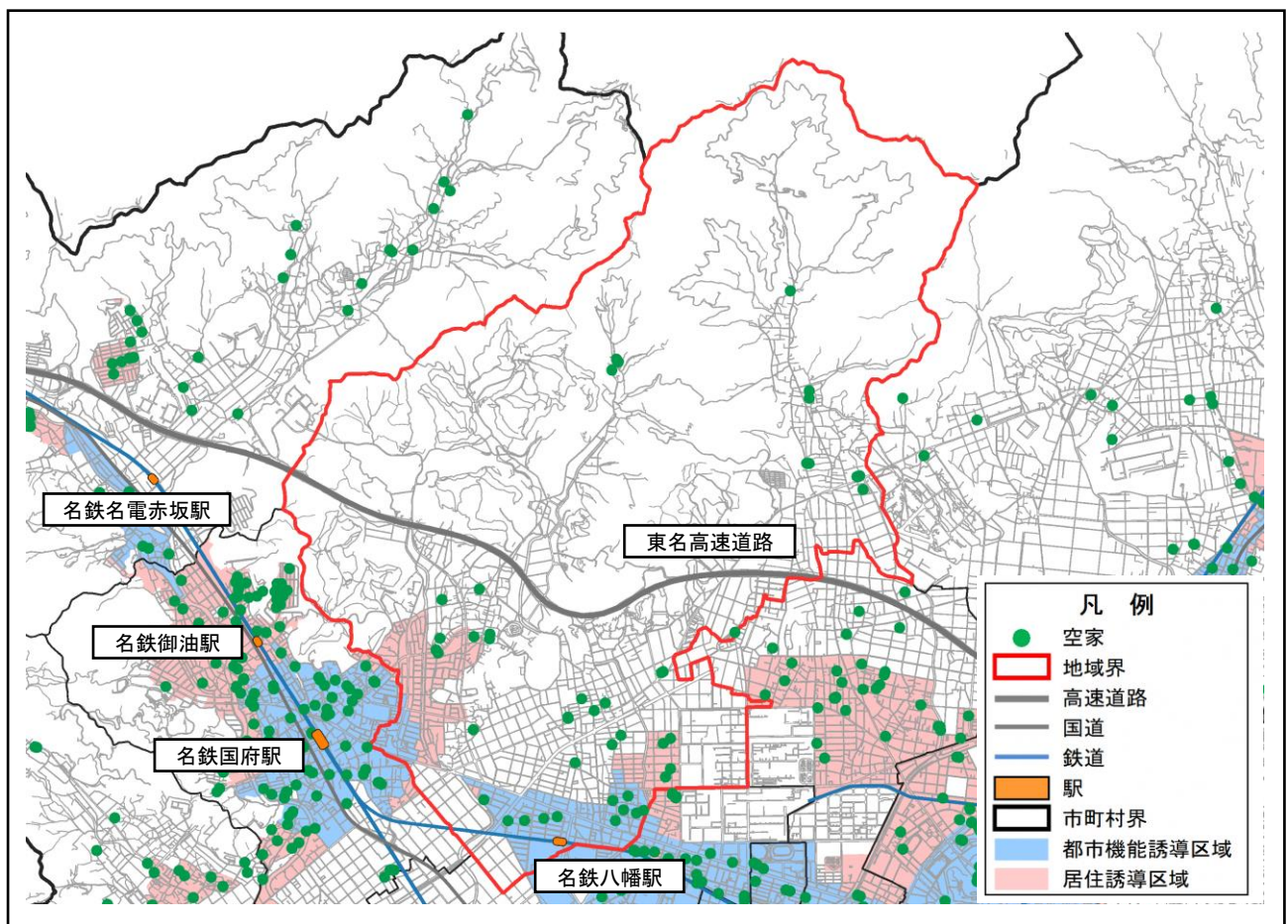
【南部地域の空家等の特性】

- ・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棟で平成28年度調査時から25棟減少しています。解体などによる除却率は39.7%で、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45.0%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	5022	5459	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



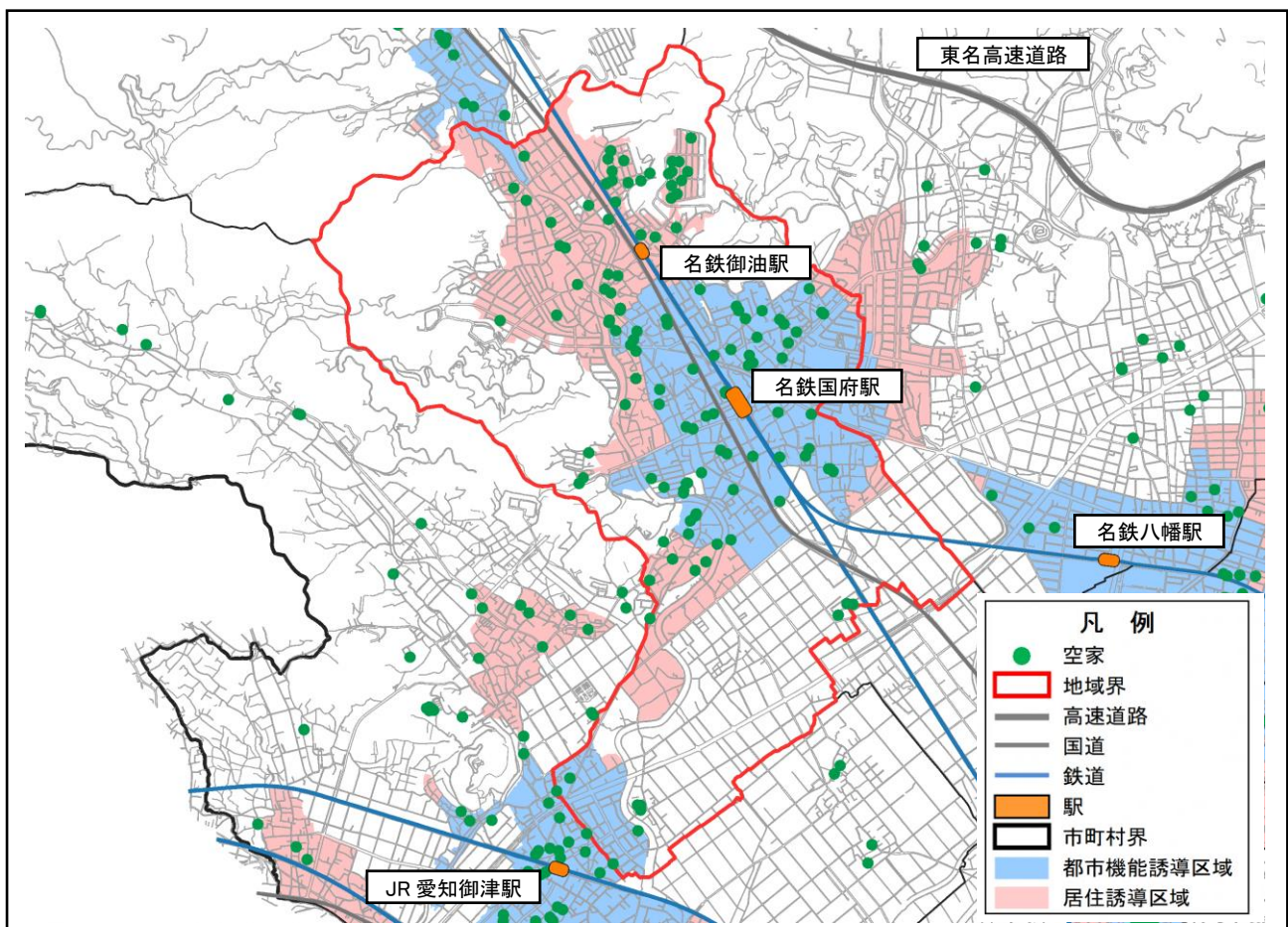
【中部地域の空家等の特性】

- ・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 棟で平成 28 年度調査時から 13 棟減少しています。解体などによる除却率は 33.3%で、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 42.5%となっています。

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	7646	8194	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



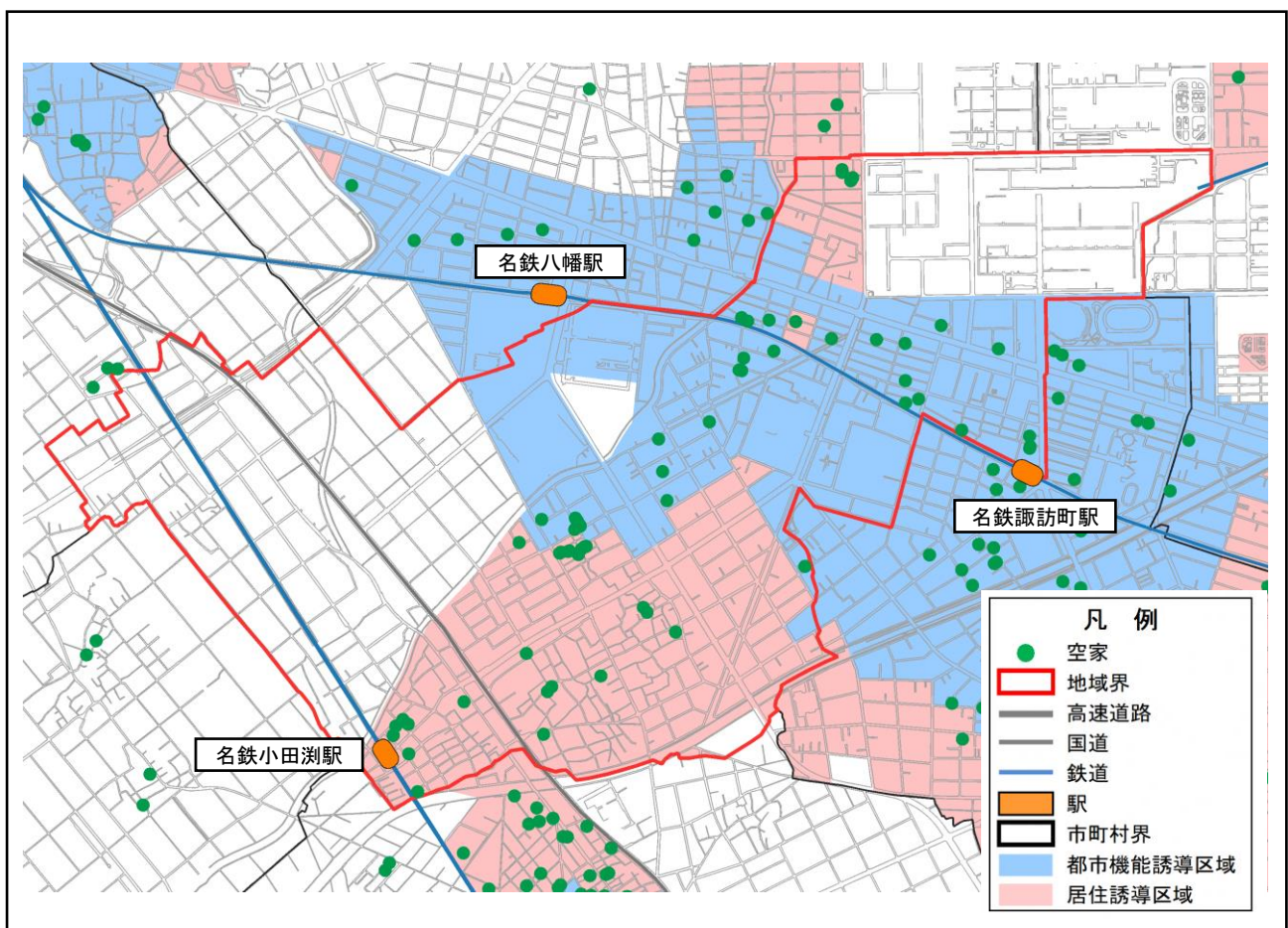
【西部地域の空家等の特性】

- ・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 棟で平成 28 年度調査時から 28 棟減少しています。解体などによる除却率は 33.6% で、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 40.9% となっています。

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	3966	4281	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



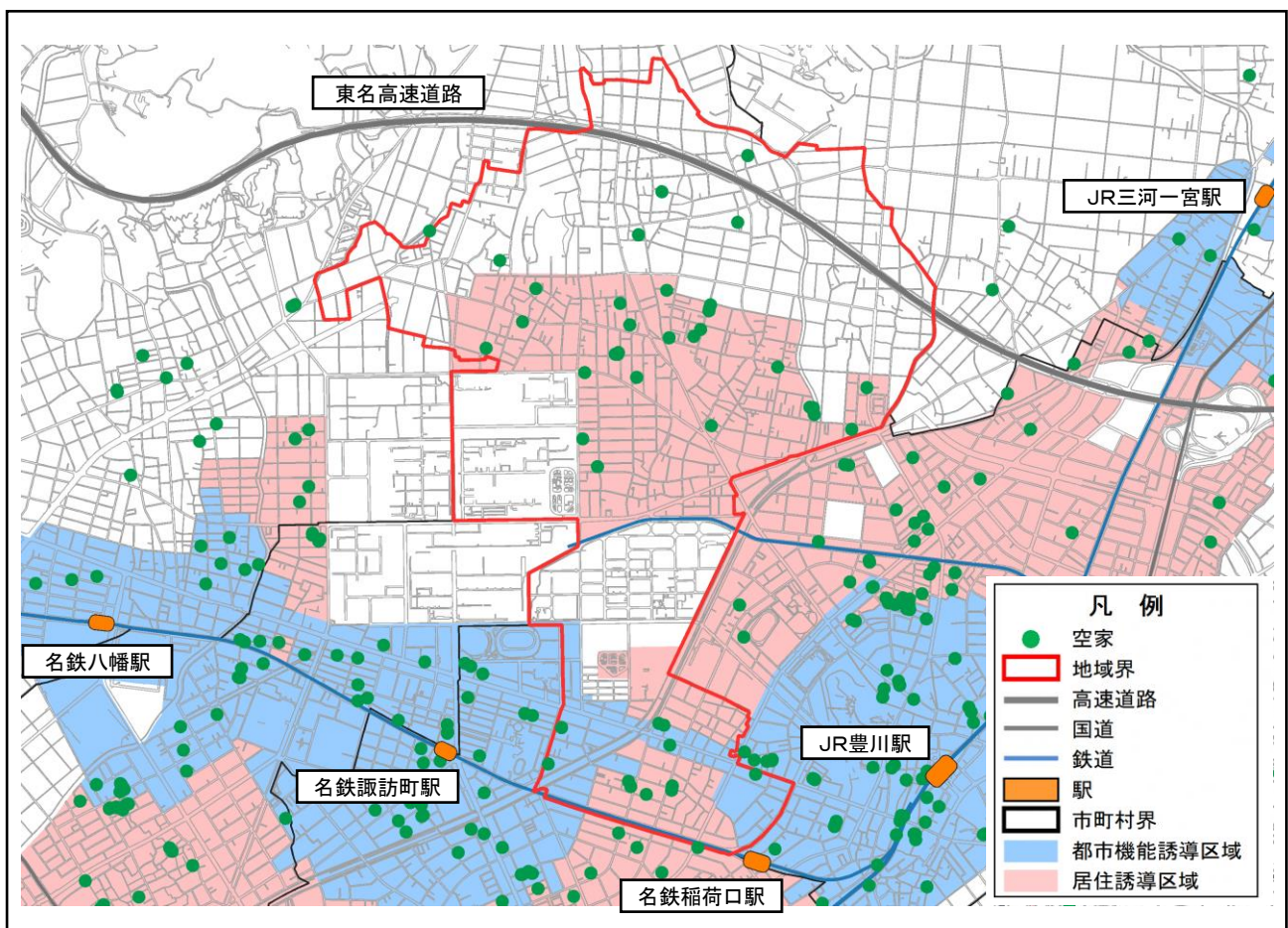
【代田地域の空家等の特性】

- ・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 棟で平成 28 年度調査時から 1 棟増加しています。解体などによる除却率は 27.8%で、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 32.2%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	4640	4950	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



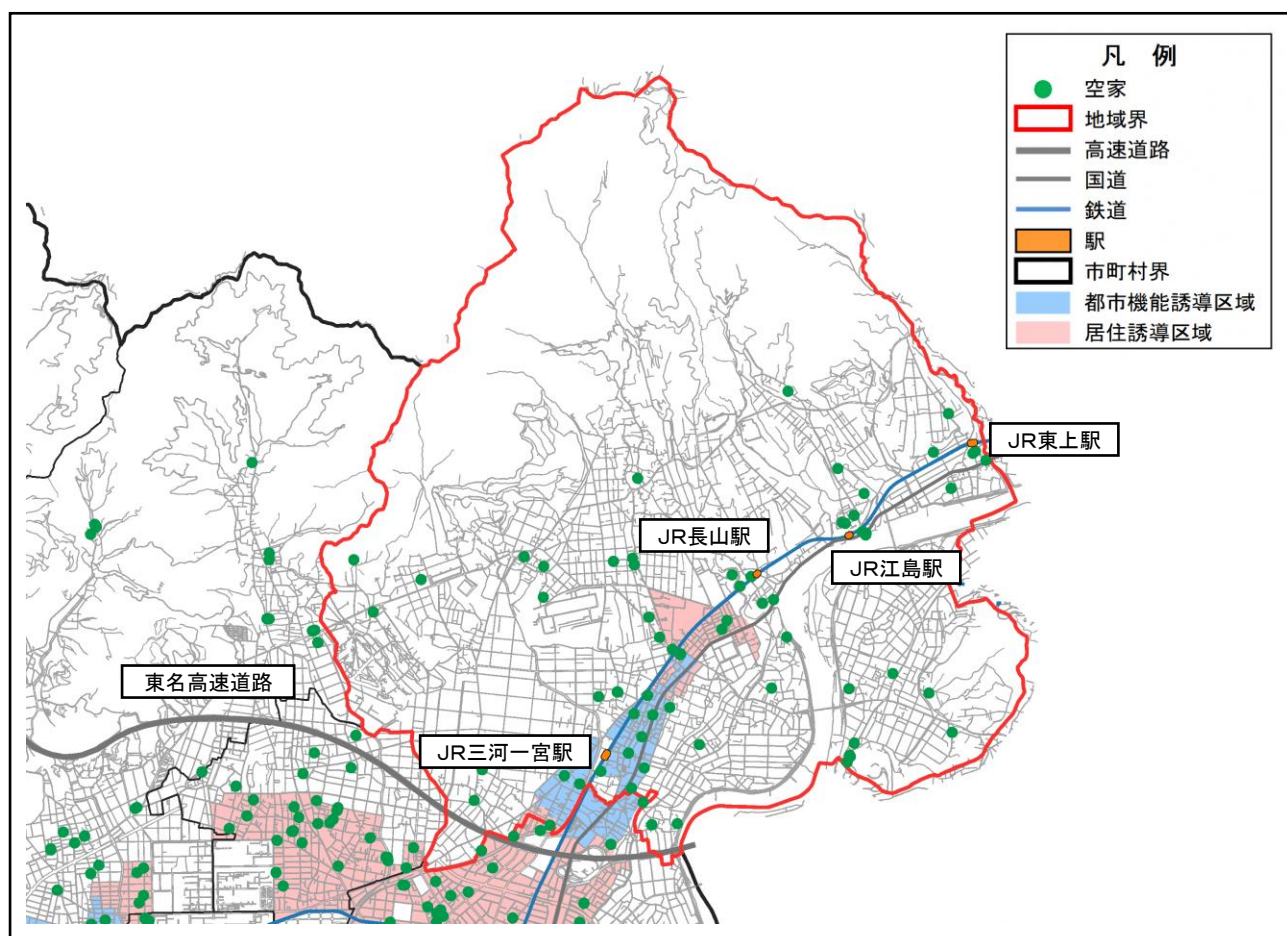
【金屋地域の空家等の特性】

- ・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。
- ・市内では空家の少ない地域となっており、空家棟数は45棟で平成28年度調査時から4棟減少しています。解体などによる除却率は37.8%で、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45.1%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	5049	5947	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



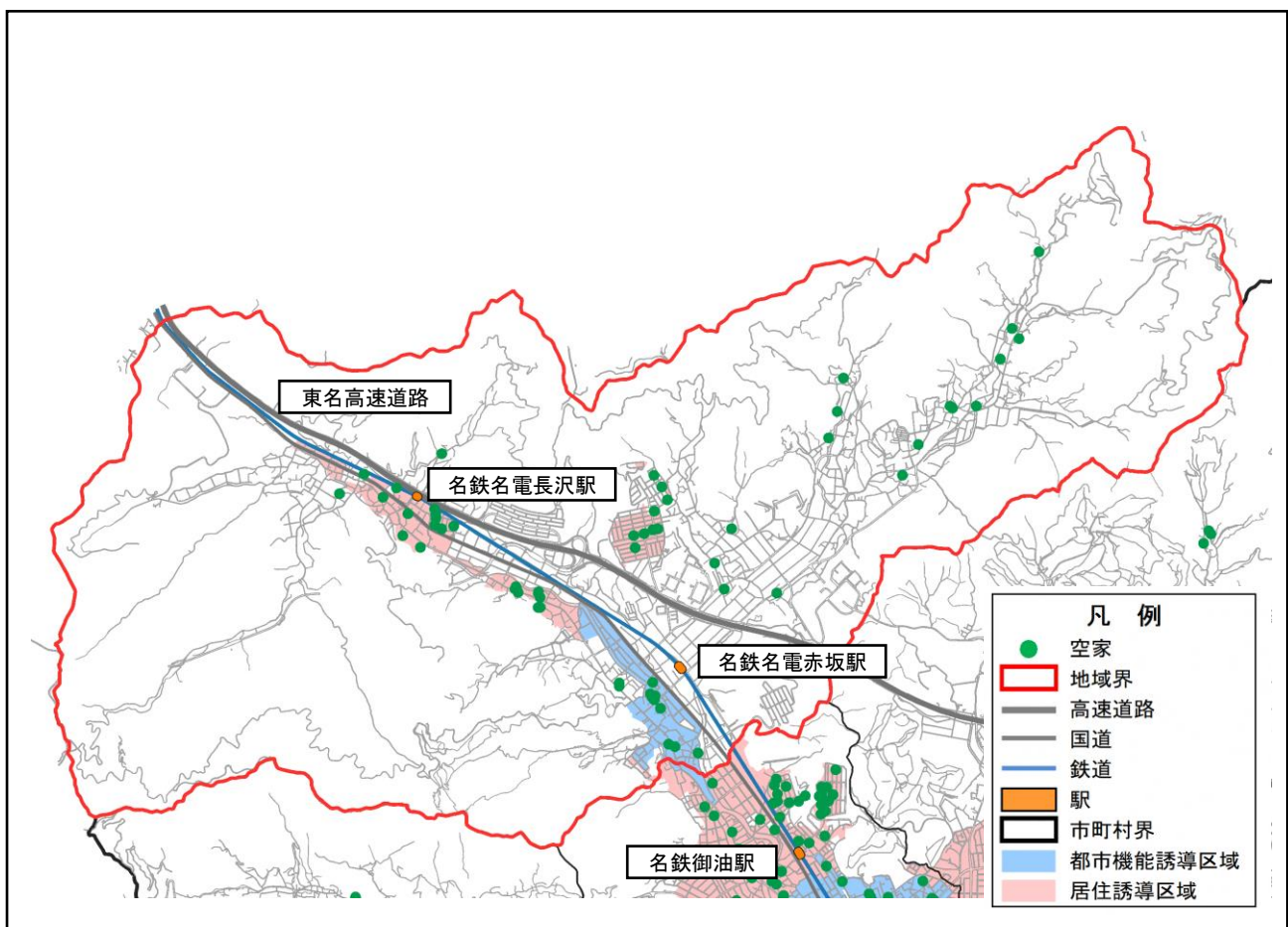
【一宮地域の空家等の特性】

- ・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。
- ・空家棟数は69棟で平成28年度調査時から12棟減少しています。解体などによる除却率は33.0%で、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40.0%となっています。
- ・一方で全住宅数が平成28年調査と比べると898棟増えており、新築の供給量が高い地域となっています。

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	3862	4002	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



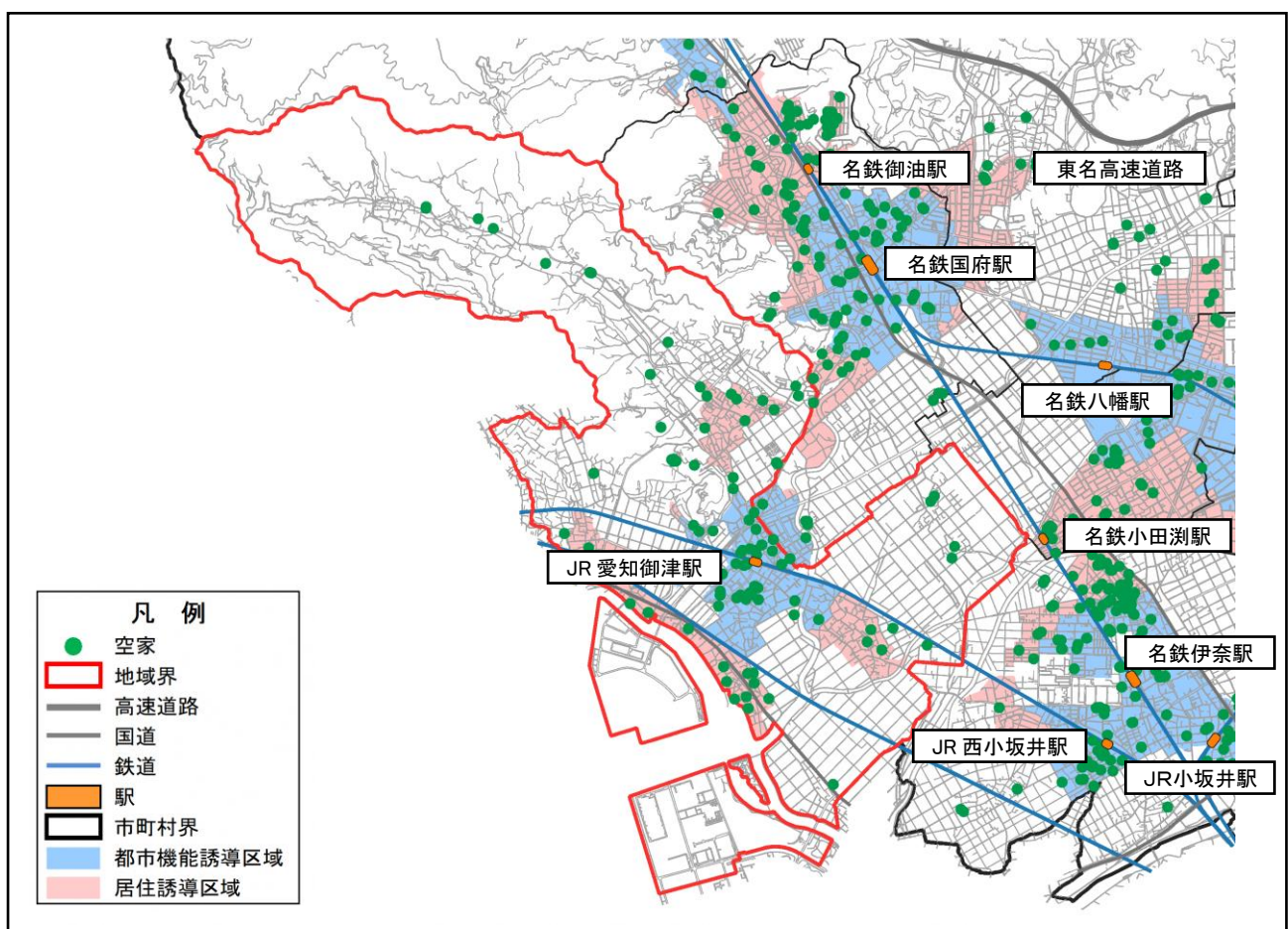
【音羽地域の空家等の特性】

- ・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。
- ・空家棟数は60棟で平成28年度調査時から21棟減少しています。解体などによる除却率は31.3%で、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39.4%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	5538	5738	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



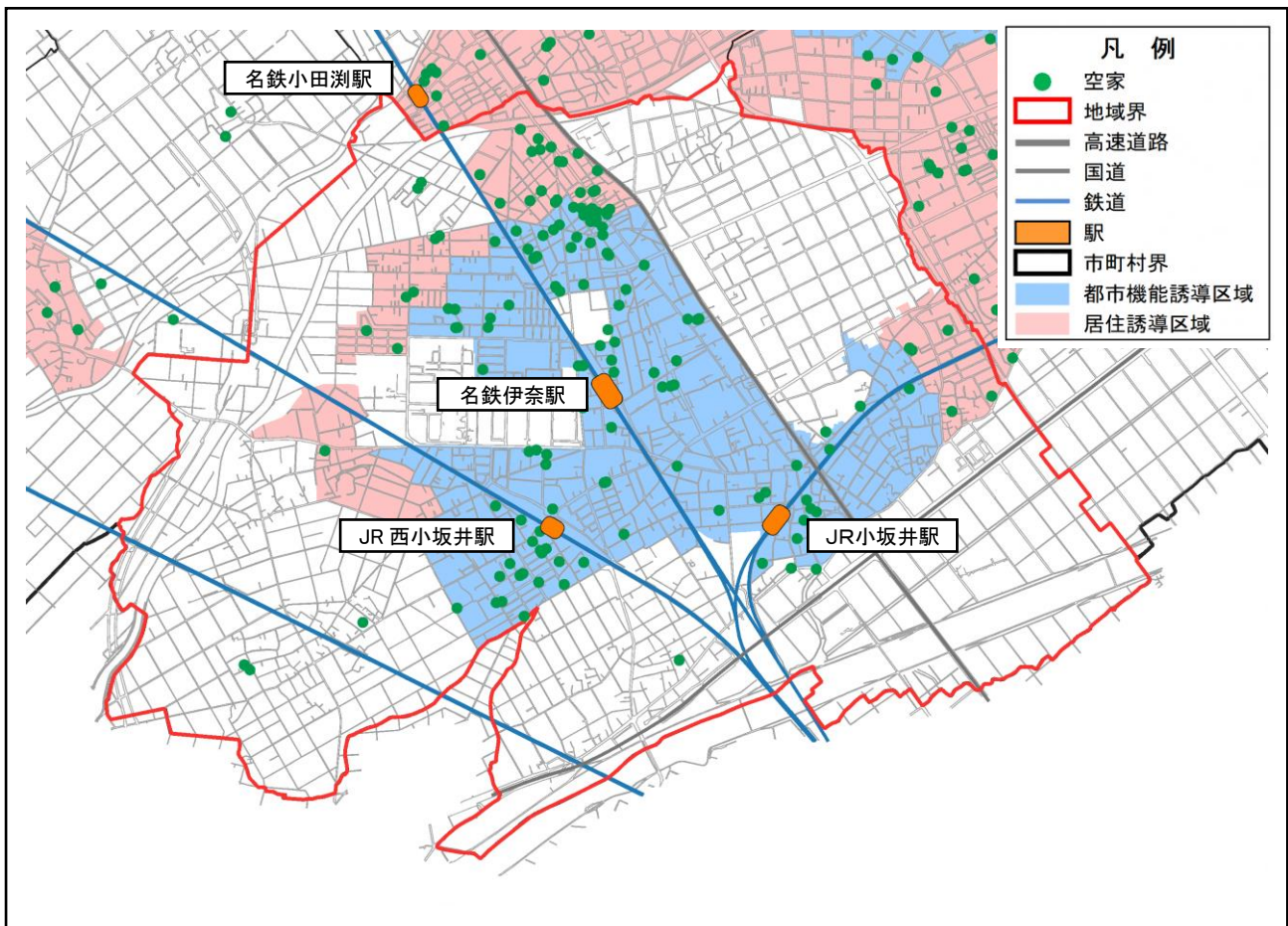
【御津地域の空家等の特性】

- ・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。
- ・空家棟数は 93 棟で平成 28 年度調査時から 10 棟減少しています。解体などによる除却率は 31.1% で、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 37.2% となっています。

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	7501	8789	1288
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。
- ・空家棟数は146棟で平成28年度調査時から8棟減少しています。解体などによる除却率は25.7%で、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34.2%となっています。
- ・一方で全住宅数が平成28年調査と比べると1,288棟増えており、新築の供給量が高い地域となっています。

(3) 空家等に関する相談件数

平成31年度(令和元年度)以降は、空家等に関する相談の受付件数は減少傾向にあります。

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、毛虫や蜂の巣、鳥などがすみ着いているなどの「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 ※1	相談内容(受付1件に対し項目重複あり)							解決件数 ※2	解決率 ※3
		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%

※1 相談の案件数であり、実際には同案件に対し複数から相談がある場合や過年度案件の相談を受ける場合もあるため、相談数としては減少しているとは限りません。

※2 相談の原因が解消されたことを市が確認できた件数。(草木の伐採、建物の修繕、解体など)

※3 相談内容や所有者の状況(相続問題等)によって解決に時間を要するため、新しい年度になるほど解決率が低くなっております。なお、年度を越えて、問題等が解決した場合には相談のあった該当年度の解決件数及び解決率が変わる場合があります。

(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、令和 4 年度に 2 件(令和 4 年 8 月現在)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、令和 4 年 7 月及び 8 月に当該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	平成 31 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 件に交付されました。前計画策定後に取り壊された空家数は 519 棟であるため、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：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 件の相談事案があり、このうち 186 件が解決したため、令和 3 年度末の解決率は 67.6%となっております。目標の 80%には達しておりませんが、解決率の伸びなかった主な理由として所有者に連絡が取れないものや相続問題等の理由で解決に時間を要する事案が多いことであることが分かっております。相談受付件数は、令和元年以降横ばいとなっていることなどから、空家問題に対する一定の効果が出ていると考えておりますが、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、セミナー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)の交付件数としましたが、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)に交付され、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】

- ・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】

- ・老朽度判定において、「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、バリアフリー対応や耐震補強等、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、従来の住居としての利用に加え、地域のコミュニティ利用を進めるなど、まちの有効なストックとして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、所有者等に情報提供や働きかけを行うなど、空家バンクや支援制度のさらなる利用促進を図る必要があります。
- ・空家等の利活用を促進するためには、所有者等への情報発信に加え、空家等の利活用を検討している個人や団体、事業者に向けても、物件情報や支援制度などの情報発信を継続的に行う必要があります。

(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。

2-5 現状と課題のまとめ

全国的に空家数や空家率が増加する中、本市においては空家数、空家率ともに減少傾向にあり、前計画に基づくさまざまな空家等に対する取組みにより一定の成果があげられました。一方で、少子高齢化社会を背景とした65歳単身高齢世帯や夫婦のみ世帯の増加などによる空家化へのリスクや相続問題、空家等の利活用率の低さなどの課題も残されました。

今後、施策を展開する上では、地域別の空家等の分布状況等に大きな差は大きく見られないことから、引き続き市全域を対象として、前計画からの施策に継続して取組みながら、残された課題の解決に向け、さらなる情報発信や専門家団体等、多様な主体との連携など、空家等の適正管理や利活用の促進に向けた取組みを進める必要があります。

◆空家の除却率、利活用率(地域別)(再掲)

地域名	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

◆持ち家のある世帯数(豊川市)(再掲)

	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%

◆空家棟数、空家率(再掲)

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

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つの取組方針により、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

再利用が困難な家屋等の除却を推進し、跡地等の活用に取り組めます。

◆取組方針イメージ

取組方針	項 目
空家等の予防・適正管理	・ 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	・ 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	・ 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の所有者等への助言・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	100件 (令和9年度末時点)
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めます。

(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

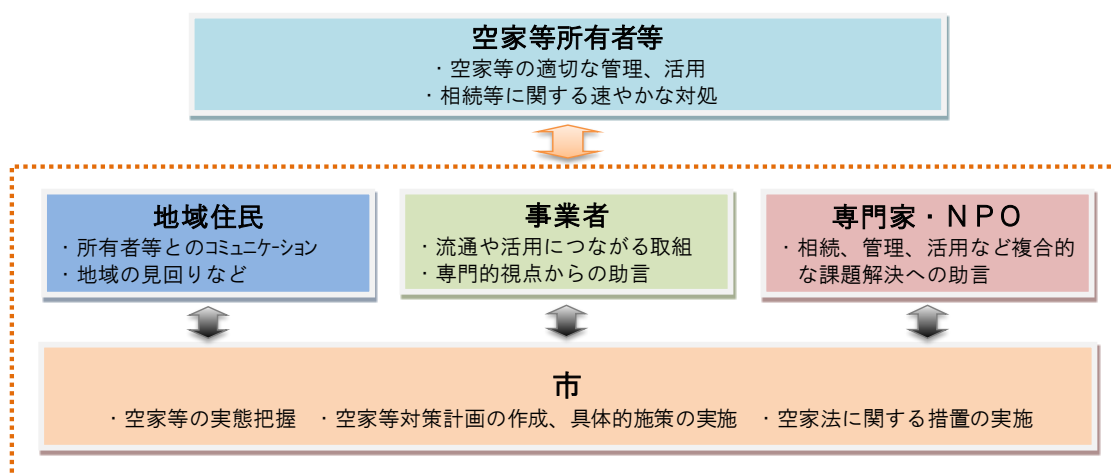
市は、空家等の実態把握に努めるとともに、空家等対策計画の作成、具体的な施策の実施、空家法に関する必要な措置を適切に講じます。

(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。



第4章 具体的な施策

取組方針の3つの柱に基づき、以下に示す具体的な施策を推進します。

◆施策の体系

取組方針	項目	施策・具体的な取組
空家等の予防・適正管理	啓発	空家等の適正管理に関する意識啓発
		空家等の所有者等への積極的な意識啓発
		単身高齢世帯等に対する意識啓発
		防犯に関する啓発
	相談	相談窓口一本化のPR
		所管部署における初期指導
		専門家等との連携
	管理不全な空家等に対する助言等	定期的な維持管理の指導・助言
		空家等管理事業者との連携
	特定空家等に対する措置	初期指導
		特定空家等の判断
		特定空家等の認定
		空家法等に基づく措置
空家等の利活用	中古住宅としての流通促進	中古住宅の流通促進
		住宅ストックとしての空家等の活用
		シティセールスの充実
		専門家と連携した中古住宅の利活用方策等の啓発
		所有者及び利活用者向けのリフォーム支援等
	まちづくり資源としての有効活用	地域資源としての空家等の有効活用の促進 活用事例などの情報提供
空家等の除却	除却の促進	除却費用補助制度による支援
		解体・除却に関する支援
		危険な空家等への応急措置の実施
	跡地の積極的活用	跡地の活用に関する支援

4-1 空家等の予防・適正管理

(1) 啓発

① 空家等の適正管理に関する意識啓発

空家等発生時の的確な対応や空家等の適正管理の重要性について、各種団体の協力を得ながら、広報、ホームページ、リーフレットの配布、固定資産税納税通知書の活用を通じて情報提供を行います。

◆具体的な事業・取組

広報、ホームページ等による啓発	空家等の適正管理や利活用、支援制度などの情報を広報やホームページなどにより情報提供を行いながら、所有者等への啓発を図ります。
固定資産税納税通知書への啓発チラシの同封	固定資産税の当初納税通知書へ空家等の適正管理等に関する啓発チラシを同封し啓発を図ります。
遠方所有者への対応	市外在住など遠方に居住している所有者に対して、固定資産税納税通知書に同封する啓発チラシのほかに、空家バンク、解体費補助金、シルバー人材センター等の案内チラシを郵送します。
空家等データベースによる情報管理	平成28年度に行った空家等実態調査の結果を基に作成したデータベースで、空家等の現状や苦情などの相談内容等、市内の空家等に関する情報を随時更新し管理します。
管理不全な空家の追跡調査の継続	シルバー人材センターと連携し、適切に管理されていない空家の追跡調査を継続して実施します。

空き家を適切に管理しましょう



空き家を放置しておくと、草木の繁茂や建築材等の飛散などにより、周囲の方に迷惑をかけてしまうことがあります。換気・点検・清掃・草刈りなど適切な維持管理を実施して快適な地域づくりに努めましょう。

草刈りなどのご相談は「豊川市シルバー人材センター」へ

遠方にお住まいなどの事情により、ご自身での維持管理が難しい場合には、豊川市シルバー人材センター【0533-84-1851】に有料にてご依頼いただくこともできます。

豊川市 空家対策のホームページはこちら⇒




空家バンクに登録してみませんか？

一戸建ての空き家を売りたい方や貸したい方は、是非ご相談ください。

★空家バンクとは、提供された空き家の情報を利用希望者へ紹介する制度です。

★登録された物件が成約すると、家財処分やリフォームの補助金が受けられる場合があります。



老朽化した空き家の解体費補助金

老朽空家等解体費補助金制度を実施しております。

★補助金の額…解体費用の2/3【上限20万円】（倒壊の恐れがあると認められた場合は30万円）

★ご利用には条件がありますので、事前に下記へご相談ください。

お問い合わせは 豊川市役所 建築課(空家担当)0533-89-2144まで
(※このお知らせは、すべての固定資産税納税通知書に同封しています。)

◆固定資産税納税通知書に同封する啓発チラシ

② 空家等の所有者等への積極的な意識啓発

空家等の管理責任は所有者等にあるため、所有者等に対し空家等の管理に関する意識を高めることを目的に、空家等対策に係るセミナー等により情報提供や啓発を行います。

◆具体的な事業・取組

空き家対策セミナー ・個別相談会	学識経験者や不動産、法律、建築等の関連団体等の専門家による空家等対策に関するセミナーや個別相談会を定期的で開催します。
---------------------	---

豊川市 空き家対策セミナー 個別相談会

参加無料

日時 令和2年2月29日(土) 10時30分～13時
(受付 10時から)

会場 やねのつぽうホール豊川(プリオビル5階)
(豊川市諏訪3丁目133番地)

第1部 講演会 (予約不要)
10:30～11:30
「豊川市における空き家の現状とその課題」
—地理学的観点に基づく分析を通じて—
講師：愛知大学 地域政策学部教授 駒木 伸比古 氏

第2部 個別相談会 (事前申込制・先着8組)
11:40～13:00
空き家に関するさまざまな相談に専門の相談員が応じます
＜相談例＞
●遠方に住んでいて空き家の管理に不安がある
●空き家が老朽化し、住む予定もないので困っている
●相続でもめている etc
個別相談のお申し込みは、下記へお越しいただくか
お電話にてお問い合わせください。

【お問い合わせ】 豊川市役所 建設部建築課 住宅係
〒442-8801 豊川市諏訪1丁目1番地 電話 0633-89-2144

【交通アクセス】
○電車でお越しの方
名鉄豊川線「諏訪町」駅下車 徒歩約5分
○車でのご来場の方
諏訪第一・第二公共駐車場をご利用ください。
セミナーにお越しの方は、会場出入口にて駐車料金3時間分を無料にさせていただきます。

案内図



◆対策セミナーの様子(平成30年度)

◆案内チラシ(令和元年度)

③ 単身高齢世帯等に対する意識啓発

空家等を生み出さないため、空家等となる可能性のある住宅(ひとり暮らし高齢者など)に対し、窓口面談、文書送付などにより啓発を行います。

◆具体的な事業・取組

包括的支援事業 (高齢者への啓発)	市内在住の高齢者に配布する「高齢者のすまいの手引き」に空家等対策に関する情報(適正管理、利活用、相続、解体時の残置物の処理方法など)を記載して啓発を図ります。
空き家対策セミナー ・個別相談会(再掲)	学識経験者や不動産、法律、建築等の関連団体等の専門家による空家等対策に関するセミナーや個別相談会を定期的で開催します。
空き家対策に関する 出前講座	市内の老人クラブ等を対象に 空家になる前の事前対策に関するお話を出前講座としてお届けします。

④ 防犯に関する啓発

空家等への不審者の侵入、また危険な空家等が子どものたまり場となることによる事故を未然に防ぐため、防犯啓発パトロールを継続して実施するとともに、各地域で活動する防犯ボランティア団体と空家等に関する情報を交換しながら、防犯に関する啓発を強化します。

◆具体的な事業・取組

防犯啓発パトロール業務	防犯啓発 パトロールを継続的に行い、空家の警戒にも努めます。
防犯ボランティア団体への情報提供	各地域で活動している防犯ボランティア団体に対し、住宅等（空家等を含む）への侵入盗に関する情報の提供を行うなど、市民や活動団体等と連携した防犯体制を構築します。

(2) 相談

① 相談窓口一本化のPR

空家等に関する相談等に的確な対応を行うとともに、空家等対策の取組を分かりやすく伝えるために、建築課が総合相談窓口であることを広くPRします。

◆具体的な事業・取組

チラシやホームページ上でPR	啓発チラシや広報やホームページを通じて、建築課が一本化された空家等に関する相談窓口であることを広くPRします。
----------------	---

② 所管部署における初期指導

苦情の内容や空家等の状況に応じて対応部署を割り振り、所有者等に対して適正管理等の初期指導を行います。

◆具体的な事業・取組

所有者等に対する所管部署からの初期指導	空家等の現状に対し、問題ごと（建物等の安全性、防火・防犯、草木などの環境問題、ゴミの放置や害虫の発生などの衛生面など）に担当部署にて初期指導を行います。
---------------------	--

③ 専門家等との連携

空家等の所有に関する相談や賃貸・売却・管理・解体などに関する具体的な相談にも適切に対応するため、不動産や建築等の関連団体や専門家との連携を図ります。

◆具体的な事業・取組

空き家対策セミナー・個別相談会(再掲)	学識経験者や不動産、法律、建築等の関連団体等の専門家による空家等対策に関するセミナーや個別相談会を定期的に開催します。
---------------------	---

(3) 管理不全な空家等に対する助言等

① 定期的な維持管理の指導・助言

所有者自身による空家等の定期的な維持管理に向けた指導・助言を行います。

◆具体的な事業・取組

所有者等の適正管理を促す啓発活動	広報やホームページ、チラシなどさまざまな媒体を活用した啓発活動や空家等対策セミナー・個別相談会などを通じて、所有者等の適正管理を促します。
苦情相談対応等	空家等の現状に対し、問題ごと(建物等の安全性、防火・防犯、草木などの環境問題、ゴミの放置や害虫の発生などの衛生面など)に担当部署にて助言・指導を行います。

② 空家等管理事業者との連携

空家等対策に係る協力事業者登録制度により、空家等管理を行っている事業者等との連携を図るとともに、事業者に対して空家等管理サービス充実の働きかけを行います。

◆具体的な事業・取組

空家等管理事業者登録制度	空家所有者等が抱える問題解決の一助となるよう、空家等対策に関する業務の提供ができる事業者に、「協力事業者」として登録していただき、その情報を一覧表としてホームページや窓口で公開します。
--------------	--

(4) 特定空家等に対する措置

① 初期指導

市民からの情報提供などにより、建築課またはその状況に応じて担当課による現地調査を実施し、所有者を特定し、適正管理についての初期指導を行います。

② 特定空家等の判断

初期指導による再三の指導にも関わらず改善が見られない場合に、特定空家等に該当するかを判断します。

特定空家等の判定基準は、国が示すガイドライン(「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針)を参考にして、調査票で判定します。管理不全の建物の危険性については、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」(国土交通省住宅局住環境整備室)を参考に、職員により外観目視で評価します。評点が一定の点数以上の建物を特定空家等の候補とし、該当建物が周辺に与える影響等を勘案して総合的に判断します。

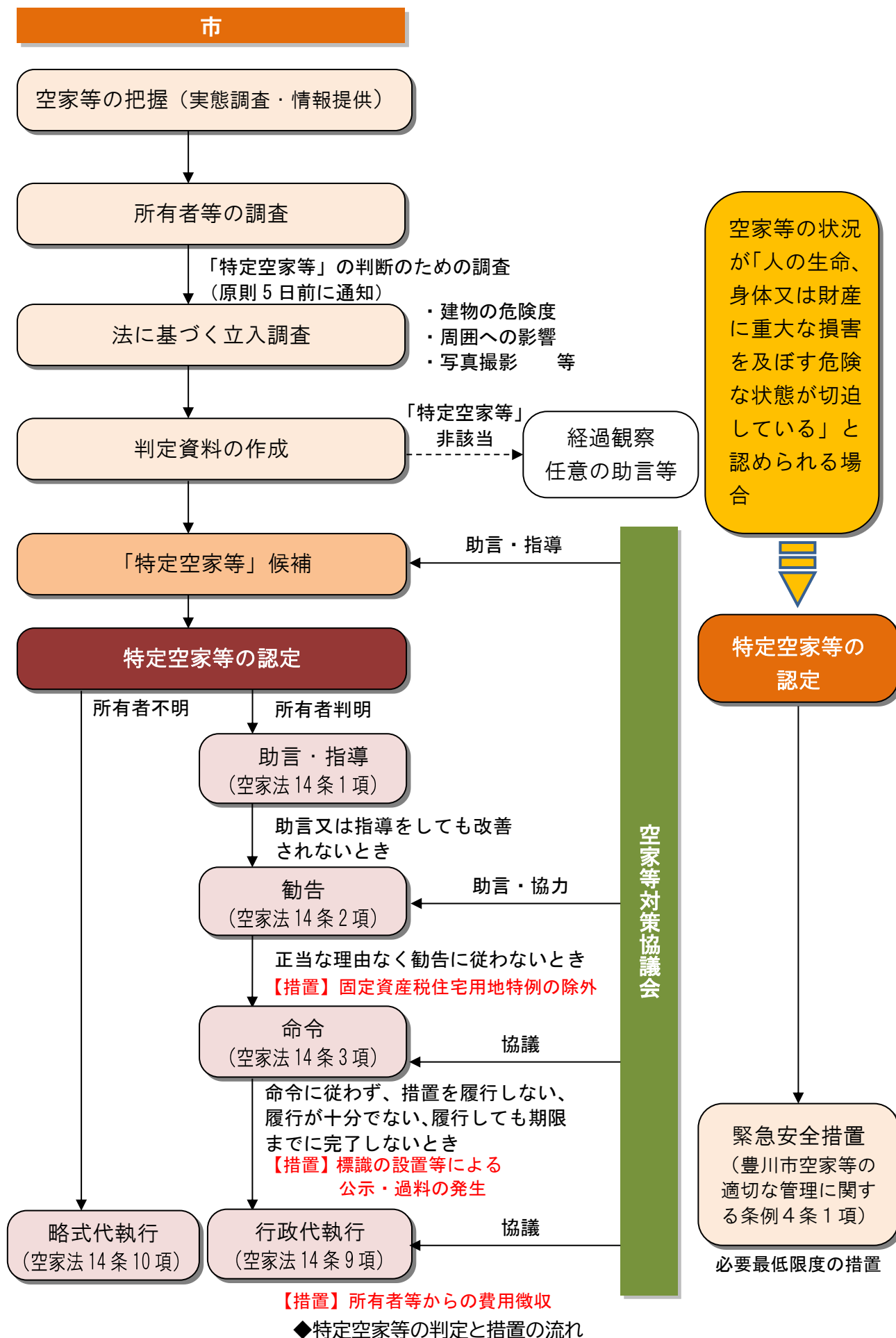
③ 特定空家等の認定

特定空家等は法に基づく措置の対象となることから、認定にあたっては、空家等対策協議会の助言、指導を得て慎重に行います。ただし、空家等が人や財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると判断された場合は、認定後に「豊川市空家等の適切な管理に関する条例(以下「条例」という。)」に基づく緊急安全措置を実施し、直近の協議会にて事後報告することとします。

④ 空家法等に基づく措置

特定空家等に対する措置は、以下のとおりとなります。

措置		適用条項	内容
助言・指導		空家法 14 条 1 項	・特定空家等と判定された空家等の所有者に対して、法に基づき助言、指導を行います。
勧告		空家法 14 条 2 項	・再三の助言、指導にも関わらず改善が見られない場合には、勧告の検討を行い、空家等対策協議会の助言、協力を得て勧告実施を判断します。
命令		空家法 14 条 3 項から 8 項まで	・勧告を行っても改善が見られない場合には、所有者に対し事前に意見を述べる機会を設けた上で履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命令します。
代 執 行	行政代執行	空家法 14 条 9 項	・命令を行っても改善が見られない場合は、行政代執行を行います。
	略式代執行	空家法 14 条 10 項	・所有者不明で助言・指導、勧告、命令の措置が確知できなかった場合は、略式代執行を行います。
緊急安全措置		条例 4 条 1 項	・人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認めるときは、当該危険な状態を回避するため必要な最低限度の措置を講じます。



4-2 空家等の利活用

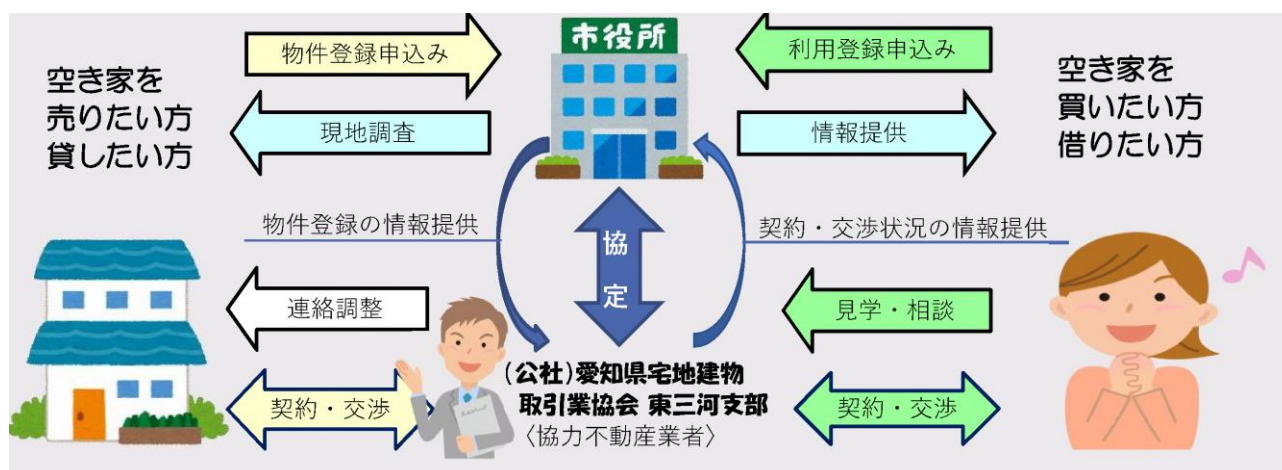
(1) 中古住宅としての流通促進

① 中古住宅の流通促進

空家等が活用されるよう不動産事業者との連携により中古住宅の流通促進を図ります。

◆具体的な事業・取組

豊川市空家バンク	市内の空家等を有効活用することにより地域の活性化や定住の促進を図るための制度。市のホームページの他に、全国の空家情報を掲載している全国版空き家バンクへの登録を実施します。
豊川市まちなか居住補助金 (拠点地区定住促進事業費補助金)	戦略的な定住促進による地域の活性化のため、都市機能誘導区域内に家屋を取得して転入された方及び災害想定区域に家屋を所有して居住しており、都市機能誘導区域に家屋を取得して転居された方に対する補助金。
空き工場用地情報提供事業	産業活性化と企業誘致を進めるため、市内の空き工場や遊休地などの情報について、所有者から市への登録をうけて、工場等の立地、増設、起業を検討している製造業や物流業を対象として、ホームページなどにより情報提供を行う事業。



◆空家バンク制度の仕組み

② 住宅ストックとしての空家等の活用

空家等を住宅ストックとして効果的に活用することにより、住居の確保と住生活の向上を図ります。

◆具体的な事業・取組

空家等を活用した新たな住宅セーフティネット制度の周知、活用促進	国における高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みに対し、増加傾向にある民間の空家・空室を活用した、新たな住宅セーフティネット制度について、ホームページなどで紹介を行う。
災害時の被災者用住宅や物資置場等としての活用	災害時等における被災者用の住宅や支援物資等の保管場所としての利用について、関係所管課と検討します。

③ シティセールスの充実

市の住環境の魅力や暮らしのサービス水準をアピールするシティセールスを行います。

◆具体的な事業・取組

市外の方の空家等の活用も視野に入れたPRの実施	市ホームページでの豊川市空家バンクの紹介のほか、全国版空き家バンクへの掲載などを行い、市外に広くPRします。
県の情報サイトの活用	市ホームページと県（東三河県庁ポータルサイト）のホームページとのリンク設定を行い、本市の魅力を知っていただく機会を広げます。

④ 専門家と連携した中古住宅の利活用方策等の啓発

建築や不動産関係団体の協力を得ながら、空家等活用によるリノベーション事例を紹介し、空家等の活用に対する関心を高めます。

◆具体的な事業・取組

空き家対策セミナー・個別相談会(再掲)	学識経験者や不動産、法律、建築等の関連団体等の専門家による空家等対策に関するセミナーや個別相談会を定期的に開催します。
---------------------	---

⑤ 所有者等に対するリフォーム支援等

空家等の所有者や利活用者に対し、リフォーム費用等への支援を推進することにより、空家等の価値を向上させ、空家等の流通促進を図ります。

◆具体的な事業・取組

リフォーム補助制度の構築などの個人所有者等を対象とした支援制度(空家バンク利活用費補助金)	空家の利活用を促進するため、空家バンクの登録物件を売買または賃貸借契約された方が当該空家の改修工事または家財処分を行う場合、その費用の一部に対し補助金を交付する制度。
---	---

(2) まちづくり資源としての有効活用

① 地域資源としての空家等の有効活用の促進

地域交流や地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から有効な利活用を図ります。

◆具体的な事業・取組

市民活動団体の活動拠点としての空家等活用	活用できそうな物件があった場合には、関係所管課や関係団体等に情報を提供します。
空き家見学まちあるき事業	紹介可能な空き物件情報を調査し、空き家見学まちあるきイベントの開催等により有効活用の機会を創出します。
豊川市都市機能立地補助金(拠点地区都市機能立地促進事業費補助金)	本市の都市機能の集約を図り、もって都市の質を高め持続的に発展可能なまちづくりを進めるため、「豊川市立地適正化計画」に規定する都市機能誘導区域において新たに都市誘導施設を運営する者に対する補助金。
チャレンジとよかわ活性化事業費補助(創業支援事業)	特定創業支援事業の指導を受け創業をする者を対象に、店舗改装及び備品購入などに要する経費の一部を補助する制度。

② 活用事例などの情報提供

全国のような空家等の活用事例の情報提供を行います。

◆具体的な事業・取組

空家等活用事例の情報提供	空家等の活用事例を調査し、その情報をホームページ等に掲載します。
--------------	----------------------------------

4-3 空家等の除却

(1) 除却の促進

① 除却費用補助制度による支援

市民が安心して生活することができる環境を確保するため、倒壊や建築部材などが飛散する恐れのある危険な空家等の解体工事にかかる費用の一部助成を行います。

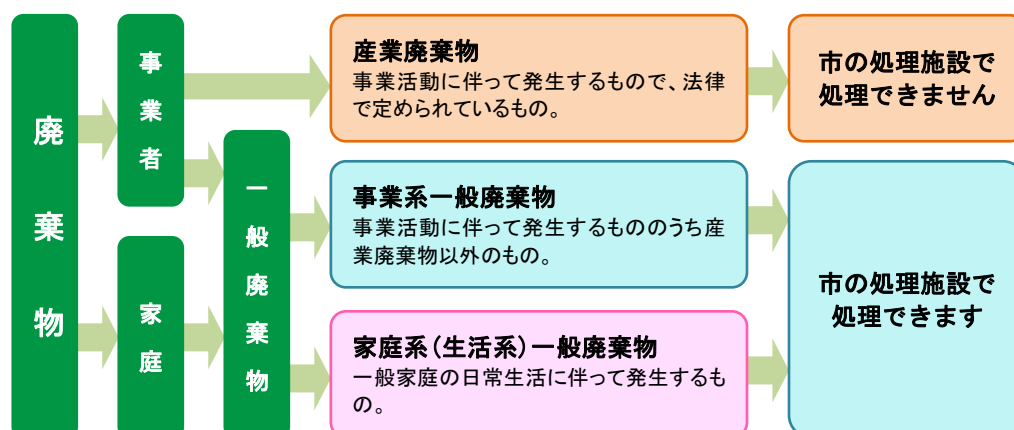
◆具体的な事業・取組

老朽空家等解体費補助金	良好な生活環境の確保や土地の有効活用の促進等を図るため、市内の老朽化した空家や危険な空家の解体工事に要する費用の一部を助成する補助制度。
-------------	--

【コラム】解体工事などによる残置物の処分について

空家などの建築物の解体・リフォーム工事の際に残された不用家具や家電、布団、洋服等（残置物）は「一般廃棄物」となるため、一般廃棄物処理業の許可を受けていない解体業者や不用品回収業者などの業者が廃棄物の処理を行うことは法律（廃棄物の処理及び清掃に関する法律：廃棄物処理法）で禁止されています。

残置物の処理については、解体・リフォーム工事前に所有者等により、市の指定する方法で処理を行うことが必要となります。



② 解体・除却に関する支援

空家等解体ローン等金融機関等と連携した支援を行います。

◆具体的な事業・取組

金融機関等との空家に関する協定等の締結	市内の金融機関との連携により空家の除却費、改修費等に対する融資及び借入利率の優遇を実施します。
---------------------	---

③ 危険な空家等への応急措置の実施

空家等の老朽化などにより、周囲に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認められ、所有者に対応を依頼している時間がない場合は、市で必要最低限の措置を行います。

◆具体的な事業・取組

豊川市空家等の適切な管理に関する条例に基づく緊急安全措置の実施	空家等に人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認められる場合は、その危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置を行います。
---------------------------------	--

(2) 跡地の積極的活用

① 跡地の活用に関する支援

密集市街地等において、除却跡地が広場として活用される場合等にかかる除却費用の一部助成の検討を行います。

◆具体的な事業・取組

除却費用補助について、国の制度に照らし合わせた制度構築の検討	除却跡地がポケットパーク等地域活性化に供される場合の除却費用に対する一部助成制度を検討します。
--------------------------------	---

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

市では、空家法第7条第1項の規定に基づき、空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議を行うため、平成28年4月13日に「豊川市空家等対策協議会設置要綱」を施行、その後、特定空家等の認定の判断や特定空家等に対する措置の方針などに関する諮問機関とするため、平成30年11月1日から「豊川市空家等対策協議会条例(以下「条例」という)」を施行し、豊川市空家等対策協議会を設置しています。

① 役割

空家等対策協議会では、空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議のほか、市が特定空家等を認定する際に助言指導を行うとともに、勧告、命令、行政代執行等の措置を行う場合の助言・協力、協議を行います。

② 任期

委員の任期は、2年とし、再任を妨げません。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とします。

③ 委員構成

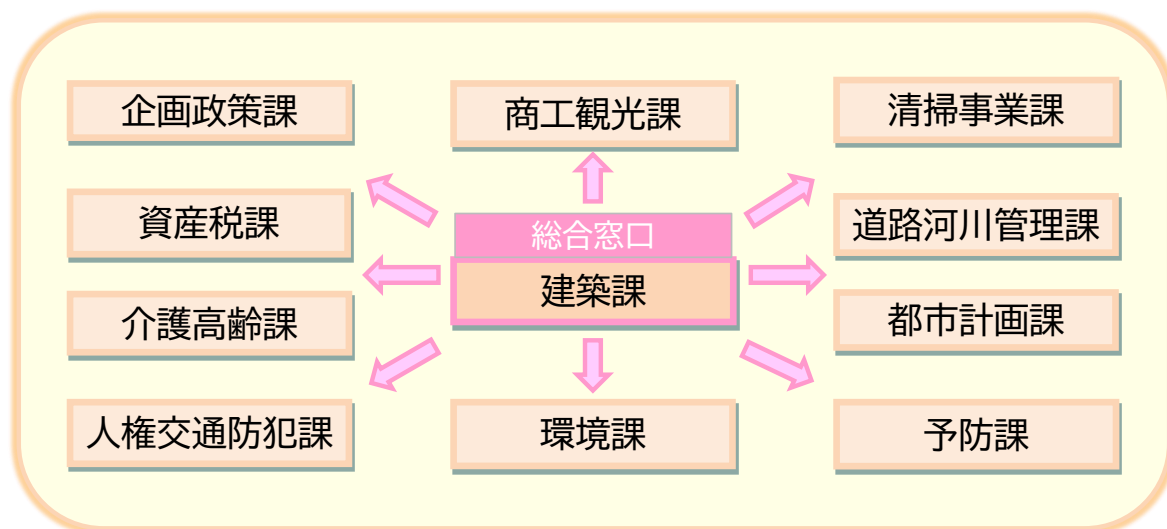
委員については、下表に掲げる者から市長が委嘱します。委員の総数は15人以内とします。

◆協議会委員構成(令和4年度)

役職等	適用条項
豊川市長	条例第4条第1項
大学教授	条例第4条第2項第1号 (法務、不動産、建築等に関する 学識経験者)
宅地建物取引業者	
司法書士	
土地家屋調査士	
弁護士	
建築士	
市民公募	条例第4条第2項第2号 (公募により決定する者)
豊川市シルバー人材センター職員	条例第4条第2項第3号 (その他市長が必要と認める者)
NPO職員	

5-2 庁内体制

庁内組織である空家等対策庁内連絡会議は、本市における空家等対策を円滑に推進することを目的とし、庁内関係各課の連携により、情報及び問題を共有し連絡調整を図り、空家等の調査や所有者への助言、相談、啓発等を進めます。



◆庁内体制図

◆各部署の主な役割

主な役割	担当部署
○空家等に関する総合相談窓口 ○建築物に関すること（適正管理・リフォーム・特定空家等） ○空家等対策計画の進捗管理	建築課
○総合計画と空家等施策との整合等に関すること	企画政策課
○固定資産税に関すること	資産税課
○高齢者への啓発等に関すること	介護高齢課
○空家等の防犯対策等に関すること	人権交通防犯課
○空家等を活用した創業支援等に関すること	商工観光課
○空家等の雑草、立木などの繁茂に関すること（対象が隣地の場合） ○空家等の害虫、悪臭に関すること	環境課
○空家等のゴミの不法投棄等に関すること	清掃事業課
○空家等の雑草、立木などの繁茂に関すること（対象が道路の場合）	道路河川管理課
○まちづくりのための空家等の活用に関すること	都市計画課
○空き地等の防火対策に関すること	予防課

※部署名については、令和4年度現在のものとなっております。

5-3 多様な主体との連携

豊川市空家等対策協議会は、豊川市空家等対策計画や特定空家等に関する事項について協議するとともに、専門家団体等の多様な主体と連携し、相続登記や相続問題の解決、除草、剪定、解体、売却等の相談や実施ができる体制の整備を進めます。

5-4 進捗状況の管理と検証

より実行性・具体性のある計画となるよう、適切な PDCA サイクルにより柔軟な見直し等を実施し、効果的な空家等対策を講じます。



◆PDCAサイクル図

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. 豊川市空家等の適切な管理に関する条例
5. 豊川市特定空家等の認定及び措置に関する取扱要綱
6. 用語の解説

1. 計画策定の経緯

【豊川市空家等対策協議会及びパブリックコメント】

日程			内容
令和4年度	第1回 書面開催	令和4年8月3日(水)	・令和3年度事業の実績報告等について ・空家等対策計画の改定について ・特定空家等について
	第2回	令和4年11月21日 (月)	・会長及び副会長の選任について ・これまでの取組状況等について ・空家等対策計画の改定について ・特定空家等について
	パブリック コメント	令和5年1月4日(水) ～ 令和5年2月3日(金)	・空家等対策計画(案)について
	第3回	【令和5年3月予定】	【予定】 ・空家等対策計画の承認について ・パブリックコメントの結果について ・令和5年度の事業等について ・特定空家等の認定について

【豊川市空家等対策庁内連絡会議】

日程			内容
令和4年度	第1回 書面開催	令和4年7月22日(金)	・取組状況等の報告について ・特定空家等について ・空家等対策計画の改定について
	第2回	令和4年10月24日 (月)	・特定空家等の措置状況について ・空家等対策計画(素案②)について
	第3回	【令和5年2月予定】	【予定】 ・パブリックコメントの結果について ・特定空家等の認定について

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(目 的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定 義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態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。

2 この法律において「特定空家等」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。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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の基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第 6 条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（第 14 条第 1 項の規定による助言若しくは指導、同条第 2 項の規定による勧告、同条第 3 項の規定による命令又は同条第 9 項若しくは第 10 項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第 7 条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前 2 項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第 8 条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第 9 条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第 14 条第 1 項から第 3 項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせるこ

とができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その 5 日前までに、当該空家等の所有者等はその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第 2 項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第 2 項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第 10 条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第 11 条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第 13 条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第 12 条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第 13 条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第 14 条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項におい

- て同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
 - 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
 - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
 - 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げ

てはならない。

13 第3項の規定による命令については、行政手続法（5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検 討）

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

3. 豊川市空家等対策協議会条例

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき、豊川市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 特定空家等の認定及び特定空家等に対する措置の方針に関する事項
- (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等に関する対策の実施に関し、市長が必要と認める事項

(組織)

第4条 協議会は、市長のほか、委員15人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 公募による市民
- (3) 前2号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(任期)

第5条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に会長及び副会長各1人を置く。

2 会長は委員の互選により定め、副会長は委員のうちから会長が指名する。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表するとともに、協議会の会議（以下「会議」という。）の議長となる。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 会議は、会長が招集する。

2 会議は、委員及び市長（以下「委員等」という。）の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員等の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第8条 協議会は、必要があると認めるときは、委員等以外の者を会議に出席させ、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この条例は、平成30年11月1日から施行する。

4. 豊川市空家等の適切な管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、生活環境の保全を図り、もって市民が安全に安心して暮らすことができる地域社会の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(情報提供等)

第3条 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者(次項において「市民等」という。)は、適切な管理が行われていないと認める空家等を発見したときは、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

2 市民等は、市の実施する空家等に関する対策に協力するよう努めるものとする。

(緊急安全措置)

第4条 市長は、特定空家等について、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認めるときは、当該危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置の内容を当該特定空家等の所有者等に通知するものとする。ただし、当該所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。

3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等から徴収することができる。

(公表)

第5条 市長は、法第14条第3項の規定による命令を受けた所有者等が正当な理由がなく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 命令に従わない所有者等の氏名及び住所(法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)

(2) 命令の対象となった特定空家等の所在地

(3) 命令の内容

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表の対象となる所有者等に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(関係機関との連携)

第6条 市長は、法及びこの条例の施行のため必要があると認めるときは、愛知県豊川警察署その他の関係機関に協力を要請することができる。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

5. 豊川市特定空家等の認定及び措置に関する取扱要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第14条並びに豊川市空家等の適切な管理に関する条例（令和2年条例第17号。以下「条例」という。）第4条第2項及び第5条の規定に基づく措置に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、条例において使用する用語の例による。

(特定空家等の認定)

第3条 市長は、空家等が市が別に定める判定基準に照らして特定空家等に該当すると認めるときは、当該空家等を特定空家等に認定するものとする。

2 市長は、前項の規定による認定を行おうとする場合においては、豊川市空家等対策協議会条例（平成30年豊川市条例第23号）に規定する空家等対策協議会（以下「協議会」という。）において意見を聴取しなければならない。ただし、条例第4条に規定する緊急安全措置を実施する必要のある空家等については、当該措置を実施する前に市長が特定空家等に認定し、その後直近に開催される協議会において報告するものとする。

(立入調査)

第4条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査通知書（様式第1号）により行うものとする。

2 法第9条第4項の証明書の様式は、立入調査員証（様式第2号）とする。

(助言又は指導)

第5条 法第14条第1項の規定による指導は、指導書（様式第3号）により行うものとする。

(勧告)

第6条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書（様式第4号）により行うものとする。

2 市長は、勧告を行おうとする場合においては、協議会において意見を聴取するものとする。

(命令)

第7条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書（様式第5号）により行うものとする。

2 市長は、命令を行おうとする場合においては、協議会において意見を聴取するものとする。

3 法第14条第4項の規定による通知書の交付は、命令に係る事前の通知書（様式第6号）により行うものとし、同項の規定による意見書は、命令に係る事前の通知に関する意見書（様式第7号）とする。

- 4 法第14条第5項の規定による請求は、命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書（様式第8号）により行うものとする。
- 5 法第14条第7項の規定による通知は、命令に係る事前の通知書に対する意見聴取通知書（様式第9号）により行うものとする。
- 6 法第14条第11項の規定による標識の設置は、標識（様式第10号）により行うものとし、同項の規定による公示は、豊川市公式ウェブサイトへの掲載の方法により行うものとする。

（代執行等）

- 第8条 市長は、法第14条第9項の規定に基づき行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い代執行（以下「代執行」という。）を行おうとする場合及び同条第10項の規定に基づく代執行（以下「略式代執行」という。）を行おうとする場合においては、協議会において意見を聴取しなければならない。ただし、行政代執行法第3条第3項の規定により代執行を行った場合は、代執行後の協議会において報告するものとする。
- 2 行政代執行法第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（様式第11号）により行うものとする。
 - 3 行政代執行法第3条第2項の規定による代執行令書は、代執行令書（様式第12号）とする。
 - 4 行政代執行法第4条の規定による証票は、執行責任者証（様式第13号）とする。

（緊急安全措置）

- 第9条 条例第4条第2項の規定による通知は、緊急安全措置実施通知書（様式第14号）により行うものとする。

（公表）

- 第10条 条例第5条の規定による公表は、豊川市公式ウェブサイトへの掲載その他市長が必要と認める方法により行うものとする。

（状態の改善）

- 第11条 市長は、第5条の規定による助言又は指導、第6条の規定による勧告若しくは第7条の規定による命令に応じ、必要な措置を講じた旨の報告を所有者等から受けた場合又は代執行若しくは略式代執行等を行った場合においては、現状の確認を行い、特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、特定空家等の認定を解除するものとする。

（雑則）

- 第12条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

6. 用語の解説

あ行

空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とした法律です。

空家等を活用した新たな住宅セーフティネット制度

平成 29 年 4 月 26 日に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、民間の空家等を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設、独立行政法人住宅金融支援機構による支援措置の追加など、住宅セーフティネット機能を強化する制度です。

空家バンク(空き家バンク)

自治体が定住促進などの目的で空家を紹介する制度で、空家バンクに登録する過程で各種助成金などの優遇措置の紹介や空家物件に関する情報を提供する制度です。

SDGs(エス・ディー・ジーズ)

「SDGs（持続化可能な開発目標）」とは、平成 27（2015）年 9 月の国連サミットで採択された、平成 28（2016）年から令和 12（2030）年までの国際目標で、持続可能な世界を実現するための 17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さないことを誓っています。

か行

居住誘導区域

平成 26 年 8 月に施行された「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」に基づき定められる立地適正化計画において、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、医療、福祉、子育て支援、商業といった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、居住を誘導すべき区域のことをいいます。

行政代執行

国や自治体などの行政機関の命令に従わない人に対し、その本人に代わって行政機関側が強制的に撤去や排除をすることをいいます。

行政代執行法では、他の手段では実現困難で、それを放置することが「著しく公益に反する」と認められる場合に代執行できると定められており、代執行する場合、あらかじめ期限を定め、文書で戒告しなければなりません。

国立社会保障・人口問題研究所(社人研)

人口・世帯数の将来推計や社会保障費に関する統計資料の作成・調査研究などを行う、厚生労働省の政策研究機関です。

さ行

市街化区域、市街化調整区域

すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、都市計画で定めた区域のことを「市街化区域」といいます。一方、市街化を抑制すべき区域として都市計画で定めた区域のことを「市街化調整区域」といいます。

シティセールス

多くの人に住んでもらい、訪れてもらうため、まちの魅力を地域の内外に情報発信し、「まちを売り込む」ための取組みのことを指します。豊川市では、「豊川市シティセールス戦略プラン 2016＞＞2025」を平成 28 年 3 月に策定しました。

住生活基本計画(全国計画)

「住生活基本法」(平成 18 年法律第 61 号)に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画で、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされています。

住宅・土地統計調査

我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、5 年ごとに実施される調査のことをいいます。

シルバー人材センター

昭和 61 年の高年齢者雇用安定法によって法制化された組織で、労働意欲をもつ高年齢者に対して、地域社会の臨時的、短期的な仕事についての情報を提供する組織です。

総合計画

都市が目指す将来像を描くとともに、その実現のためのまちづくりの方向性や主な施策を定めた長期的なまちづくり計画で、市政運営の基本指針となり、全ての計画の最上位に位置づけられる計画です。豊川市では「第 6 次総合計画」を平成 28 年 3 月に策定しました。

た行

耐震基準の見直し

昭和 53 年の宮城県沖地震を契機に昭和 56 年に建築基準法が改正され、建物を新築する際は「震度 5 強で損傷しない」に加え、「震度 6 強～7 でも倒壊しない」耐震性が義務化されました。昭和 56 年よりも前の基準を旧耐震基準、以降を新耐震基準と呼びます。さらに、平成 7 年の阪神大震災でも多くの木造建物に被害が出たことから、平成 12 年にも同法を改正、新基準をベースに柱を固定する金具の設置などの規定が強化されました。

宅地建物取引業協会(宅建協会)

愛知県では、公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会が組織されており、この協会は県下最大の宅建業者団体であり、宅地建物取引業務の適正な運営と公正な取引を確保し、会員の品位の保持および資質の向上に努め、宅建業の健全な発展を図ることを目的に設立されています。

地方人口ビジョン

地方人口ビジョンは、地方版総合戦略において、まち・ひと・しごと創生の実現にむけて効果的な施策を企画立案する上で重要な基礎と位置づけられています。各地方公共団体における人口の現状を分析し、人口に関して地域住民の方の認識を共有することにより、今後目指すべき将来の方向と人口の将来の展望を提示するものです。

都市機能誘導区域

立地適正化計画で定められる居住誘導区域内において設定されるものであり、医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能施設を都市の骨格構造上の拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のことをいいます。

都市計画マスタープラン

今後の都市計画の指針として都市全体及び地区別の将来のあるべき姿をより具体的に明示し、地域における都市づくりの課題とこれらに対応した整備等の方針を明らかにした計画です。豊川市では、「豊川市都市計画マスタープラン」を平成 23 年 3 月に策定し、平成 29 年 3 月に改訂しました。

は行

PDCA サイクル

Plan（計画）、Do（実施）、Check（評価）、Action（改善）の 4 つの視点をプロセスの中に取り込むことで、プロセスを不断のサイクルとし、継続的な改善を推進するマネジメント手法のことをいいます。

非木造(住宅)

住宅の構造上の分類では使用する材料により大きく木造と非木造に区分されます。非木造のでは、鉄骨構造、鉄筋コンクリート構造、鉄骨鉄筋コンクリート構造およびコンクリートブロック構造などがあり、木構造が比較的小規模の建物に用いられることが多いのに対し、非木造である鉄骨構造では高層建築、鉄筋コンクリート構造では中規模の建物、鉄骨鉄筋コンクリート構造では大規模の建物の建造に用いられることが多くなっています。

ら行

立地適正化計画

平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、住宅及び都市機能施設の立地の適正化を図るために市町村が作成・公表する計画であり、都市全体の観点から、居住機能や商業・医療等の都市機能施設の立地、公共施設の充実等に関する包括的なマスタープランです。豊川市では、「豊川市立地適正化計画」を平成 29 年 2 月に策定し、令和 3 年 3 月に改定しました。

リノベーション

建築物の古い部分の補修や内外装の変更程度にとどまるリフォームに対し、増築・改築や建物の用途変更などにより、建物の性能を向上させたり価値を高めたりするための大規模な改造のことを指します。

リフォーム

住宅用語では住宅の増改築、内部の改装のことを指します。間取りの変更や外回りの模様替えの意味としても広く使われるようになり、和風から洋風へ、畳からフローリングへとといったことから、壁や床、天井の断熱性、遮音性を高める、台所や浴室の器具を替えるなども一種のリフォームといえます。



発行:令和5年 月 豊川市 建設部 建築課

〒442-8601 豊川市諏訪1丁目1番地

TEL:0533-89-2144 FAX 0533-89-2171

ホームページ:<http://www.city.toyokawa.lg.jp>