

# 豊川市空家等対策計画 (案)

平成30年3月

豊川市





# 目 次

はじめに

<b>第1章 計画の概要</b> .....	1
1-1 背景と目的 .....	1
1-2 位置づけ .....	1
1-3 対象地区 .....	2
1-4 計画期間 .....	2
1-5 空家等の種類 .....	2
<b>第2章 現状と課題</b> .....	3
2-1 統計資料等からみた空家等の現状 .....	3
(1) 空家の推移と現状 .....	3
(2) 人口の現状と将来推計 .....	7
2-2 空家等実態調査 .....	9
(1) 調査概要 .....	9
(2) 調査結果 .....	15
(3) 地域特性及び課題 .....	21
(4) 空家等実態調査の総括 .....	41
2-3 所有者等意向調査 .....	42
(1) アンケート調査の概要 .....	42
(2) 調査結果 .....	43
2-4 空家等の発生要因と課題 .....	60
(1) 空家等の発生要因 .....	60
(2) 空家等対策に係る課題 .....	61
<b>第3章 空家等対策の基本的な考え方</b> .....	63
3-1 基本理念 .....	63
3-2 取組方針 .....	63
3-3 目標指標 .....	64
3-4 主体別の役割 .....	65

# 目 次

第4章 具体的な施策 .....	66
4-1 空家等の予防・適正管理 .....	66
(1) 啓発 .....	66
(2) 相談 .....	67
(3) 管理不全な空家等に対する助言等 .....	67
(4) 特定空家等に対する措置 .....	68
4-2 空家等の利活用 .....	70
(1) 中古住宅としての流通促進 .....	70
(2) まちづくり資源としての有効活用 .....	72
4-3 空家等の除却 .....	74
(1) 除却の促進 .....	74
(2) 跡地の積極的活用 .....	74
第5章 実施体制の整備・進捗状況の管理 .....	75
5-1 豊川市空家等対策協議会 .....	75
5-2 庁内体制 .....	76
5-3 多様な主体との連携 .....	77
5-4 進捗状況の管理と検証 .....	77

## 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（平成26年法律第127号）
3. 豊川市空家等対策協議会設置要綱（平成28年4月13日施行）
4. 豊川市空家バンク運用要綱（平成30年1月23日施行）
5. 豊川市老朽空家等解体費補助金交付要綱（平成30年〇月〇日施行）
6. 「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（ガイドライン）における参考となる基準
7. 外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）
8. 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。

# 第 1 章 計画の概要

## 1-1 背景と目的

近年、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ています。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、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。

本市においては、宝飯郡 4 町（旧一宮町、旧音羽町、旧御津町、旧小坂井町）との合併が平成 22 年 2 月に完了し、新たなまちづくりを進めていく中で、空家法の完全施行に伴い、平成 28 年度に空家等実態調査及び所有者等意向調査を実施し、空家等に関するデータベースの整備を行ってきました。この実態調査やデータベースの整備などを通して、本市においても、適切に管理されていない空家等が環境、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などの問題が顕在化し始めていることが分かりました。

このような背景を踏まえて、本市における空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、市が取り組むべき空家等対策の基本的な考え方を示す「豊川市空家等対策計画」を策定しました。

## 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。

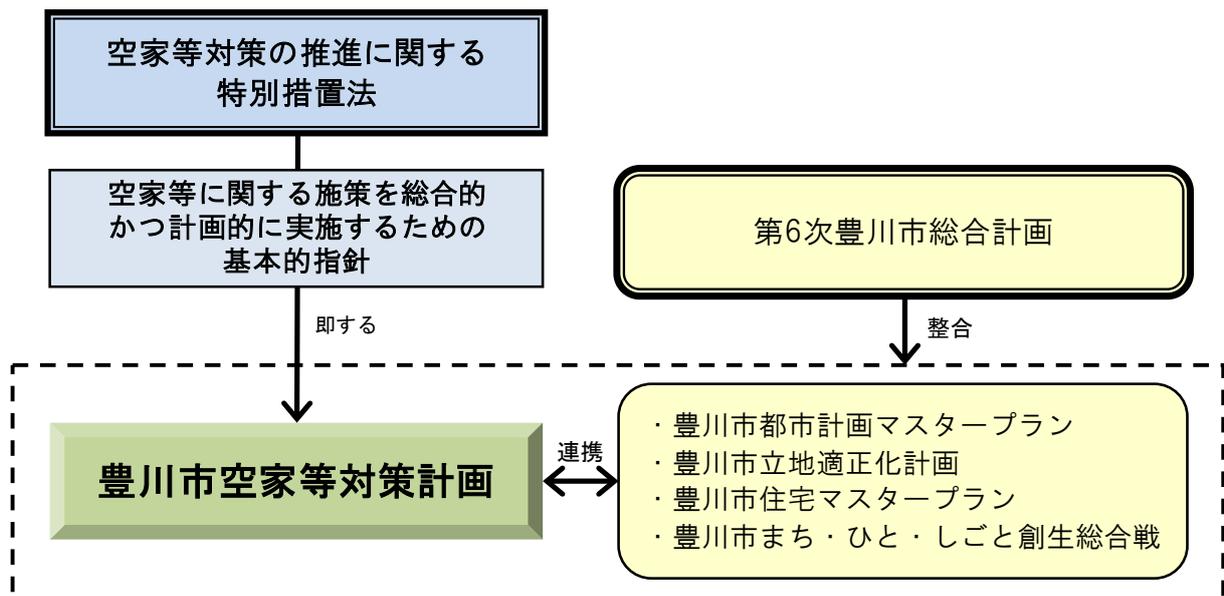


図 1-1 計画の位置づけ

### 1-3 対象地区

空家等の発生は市内の特定の地域に限定されないため、対象地区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。

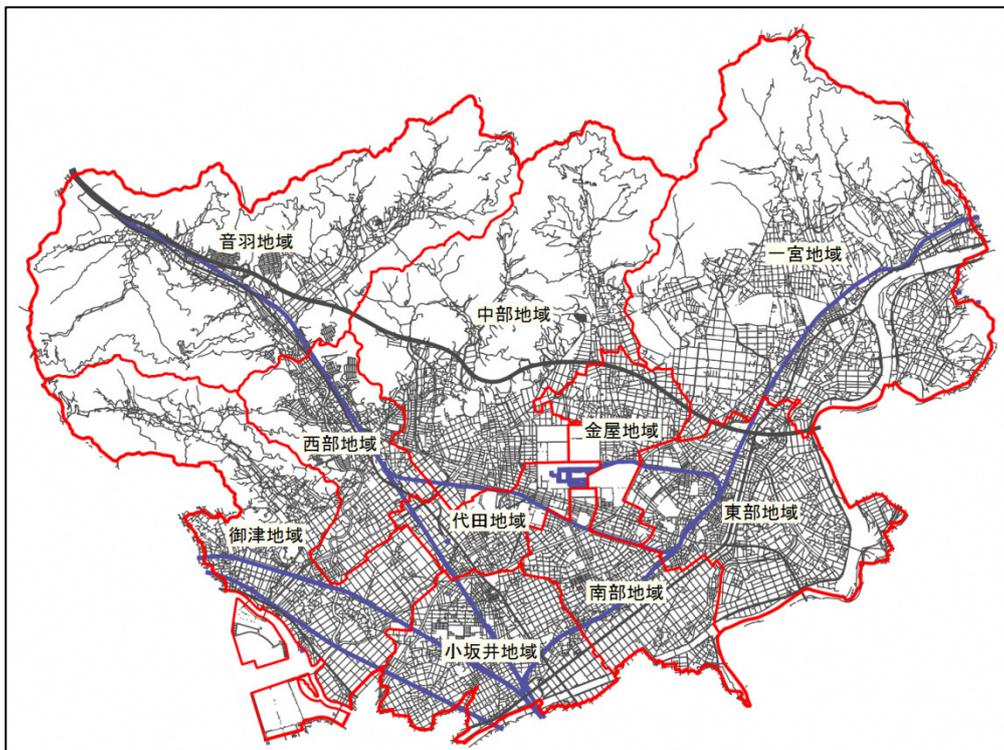


図 1-2 計画の対象地区

### 1-4 計画期間

本計画の対象期間は平成30年度からの5年間(平成30年度～平成34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<sup>※1</sup>又はこれに附属する工作物<sup>※2</sup>であって、居住その他の使用がなされていない<sup>※3</sup>ことが常態<sup>※4</sup>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 統計資料等からみた空家等の現状

#### (1) 空家の推移と現状

##### ①空家の推移

全国の空家の推移は年々増加傾向にあり、「平成 25 年住宅・土地統計調査」(総務省)によると、空家総数は約 820 万戸で空家率は 13.5%となっています。また、愛知県における空家率の推移をみると平成 20 年に減少傾向となったものの、平成 25 年には再び増加傾向となり、空家総数約 42 万戸、空家率 12.3%となっています。

本市における空家率の推移をみると、昭和 63 年から平成 15 年までは増加傾向で推移しており、平成 15 年から平成 20 年にかけては一度横ばいとなりましたが、平成 20 年から平成 25 年までは再び増加傾向となっています。また、本市における空家数の推移をみると、昭和 63 年から平成 25 年まで増加傾向で推移しています。

平成 25 年では、空家総数が 10,250 戸、空家率が 14.0%となっており、国や県の空家率を上回る結果となっています。

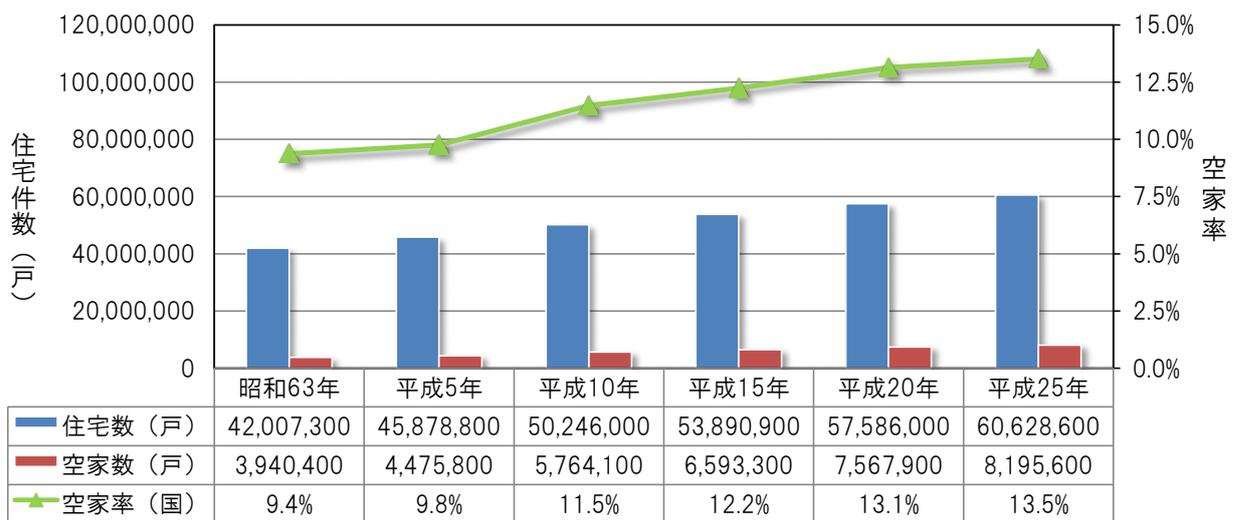


図 2-1 空家の推移 (国)

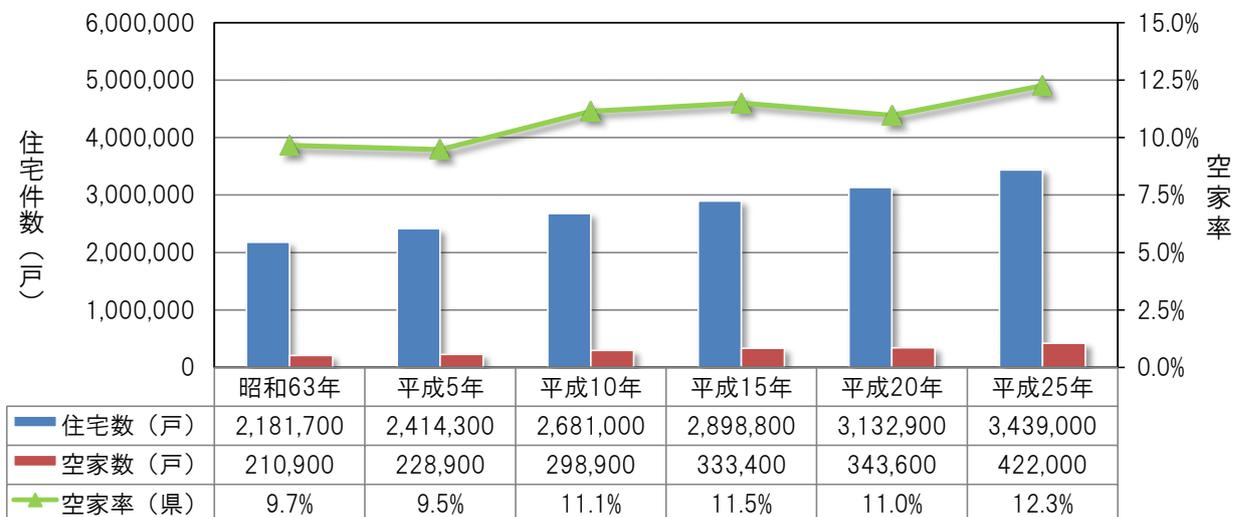


図 2-2 空家の推移 (愛知県)

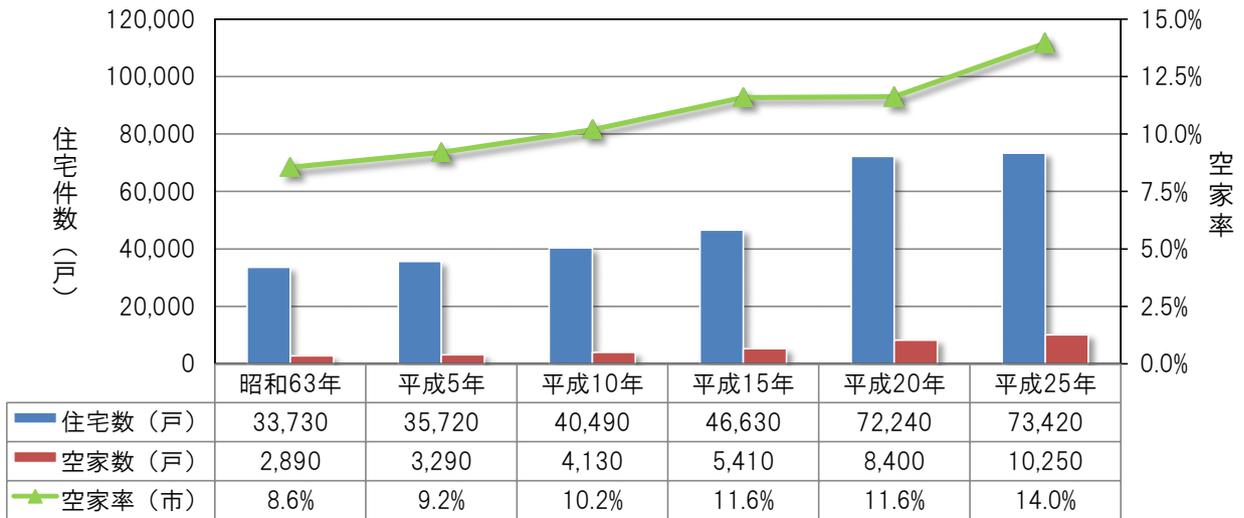


図 2-3 空家の推移 (豊川市)

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、過去の集計状況を表 2-1 に示します。

表 2-1 豊川市における「住宅・土地統計調査」の変遷

調査年		昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25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、市が独自に実施した平成 28 年度空家等実態調査 (9 ページ参照) の結果 (空家数及び空家率) と異なります。

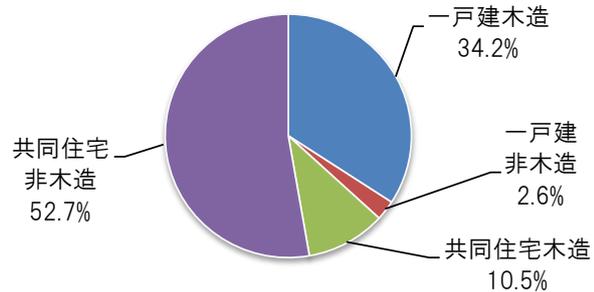
国が実施した調査結果と市が独自で実施した調査結果を客観的に分析し、本市における今後の空家等対策の具体的な施策を検討します。

## ②空家の現状

### 【空家の構造による分類】

本市において、空家戸数の37%が一戸建て住宅、63%が共同住宅となっています。

構造	空家戸数
一戸建木造	3,500戸
一戸建非木造	270戸
共同住宅木造	1,070戸
共同住宅非木造	5,400戸



出典：「平成25年住宅・土地統計調査」（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、3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。

図2-4 空家構造による分類（豊川市）

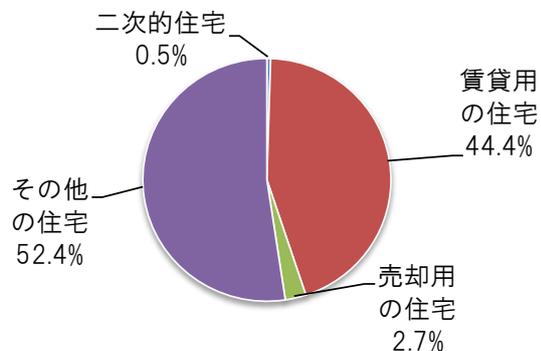
### 【空家の利用状況による分類】

「住宅・土地統計調査」において、空家は表2-2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。問題となっている空家、また将来的に問題となりうる空家は、全体の半数以上を占める「その他の住宅」に存在すると推察されます。

表2-2 「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	

空家の分類	空家戸数
二次的住宅	50戸
賃貸用の住宅	4,550戸
売却用の住宅	280戸
その他の住宅	5,370戸



出典：「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省）

図2-5 空家の利用状況による分類（豊川市）

### ③空家等に関する相談件数

平成 28 年度の空家等に関する相談の中で最も多かった相談は環境に関するもので、草木が茂り始める初夏には、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ました。

建物に関しては、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、毛虫などの発生や鳥などがすみついているなどの衛生に関する相談や枯れ草による火災の心配などの防火に関する相談もありました。

表 2-3 空家等に関する相談件数（平成 28 年度）

	受付件数	相談内容（受付 1 件に対し複数項目あり）					
		建築	防火	環境	衛生	防犯	その他
平成 28 年度	61 件	19	6	35	4	1	2

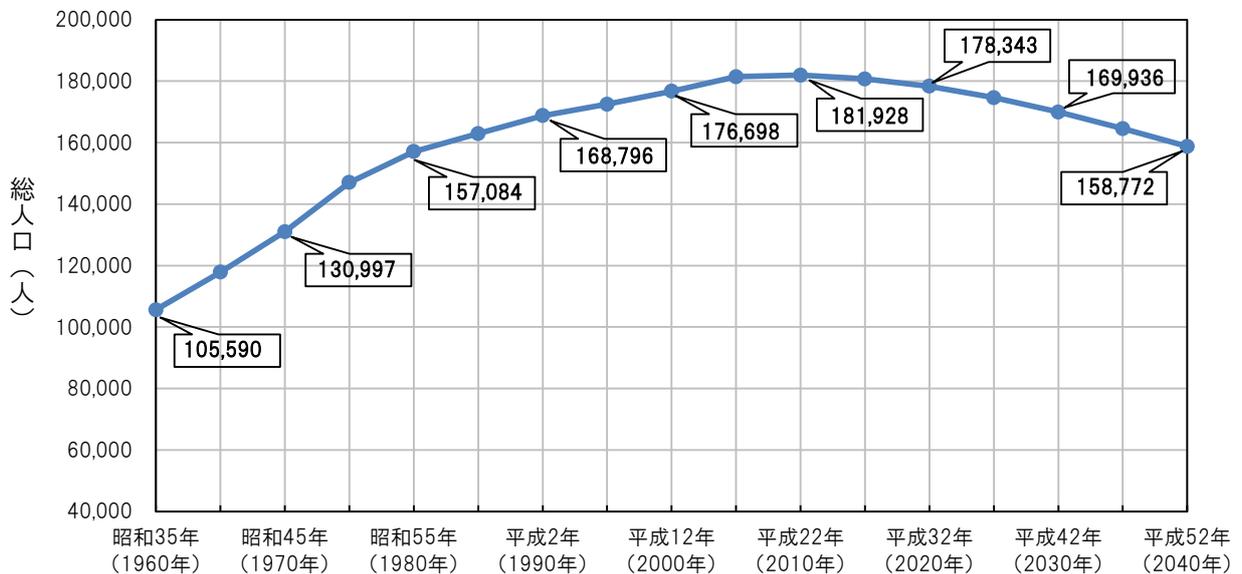


## (2) 人口の現状と将来推計

### ①本市の人口推移

「豊川市人口ビジョン」によると、本市の人口は平成 20 年をピークに減少傾向にあります。自然動態は出生数が減少傾向、死亡数が増加傾向にあり、平成 26 年は自然動態がマイナスになりました。社会動態は平成 20 年の世界的金融危機（リーマンショック）後の転出超過から転入超過へと回復しましたが不安定な状態であり、市内に居住が認められない人の住民登録からの消除や外国人労働者などの二重国籍の解消などの要因により減少は続いている状況です。

その結果、平成 27 年 5 月 1 日現在の人口は、約 181,000 人となっており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も減少が続き、平成 52 年には約 159,000 人となる予想です。



出典：「豊川市人口ビジョン」（平成 28 年 3 月）

※出典元資料 昭和 35 年～平成 22 年：国勢調査による。平成 27 年～平成 52 年：国立社会保障・人口問題研究所による中位推計値（平成 25 年 3 月 27 日発表資料）。

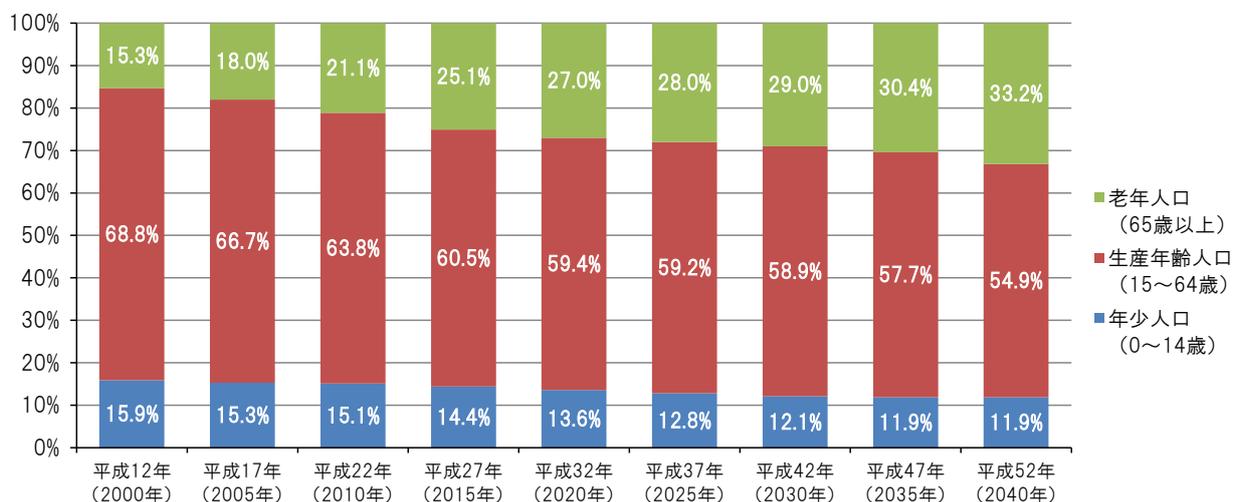
※合併以前の年度については旧 4 町（一宮町、音羽町、御津町、小坂井町）の人口を含みます。

※平成 27 年の国勢調査による 10 月 1 日現在の人口は 182,436 人。

図 2-6 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、平成 52 年には総人口の 33.2%が 65 歳以上となり、生産年齢人口約 1.65 人で老年人口 1 人を支えることとなります。



出典：「豊川市人口ビジョン」（平成 28 年 3 月）

図 2-7 年齢 3 区分別人口割合の推移（豊川市）

## ③高齢者の状況

本市のひとり暮らし高齢者数は、平成 23 年度から平成 28 年度までに 580 人増加しており、その推移をみると、平成 23 年度から平成 27 年度まで増加傾向にあり、平成 28 年度では平成 27 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。

表 2-4 ひとり暮らし高齢者の状況

平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
3,081 人	3,260 人	3,423 人	3,508 人	3,678 人	3,661 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。

表 2-5 高齢者のみ世帯の状況

区分	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
世帯数	6,476 世帯	6,890 世帯	7,311 世帯	7,628 世帯	7,985 世帯
高齢者数	13,097 人	14,018 人	14,890 人	15,552 人	16,278 人

出典：介護高齢課調べ（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。

## 2-2 空家等実態調査

### (1) 調査概要

#### ①調査目的

本調査は、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に向けて、空家等に関するデータベースの整備を行うものであり、豊川市における空家等の実態を把握するとともに、市内における情報共有と施策検討時の有効利用が可能な空家データベースを構築することが目的です。

#### ②調査期間

本調査は、平成28年6月16日から平成29年3月15日までの期間で実態調査を実施しました。

#### ③調査対象

本調査の調査対象（平成28年度）は、以下のとおりです。

- (1) 対象地域 豊川市全域 (161.14km<sup>2</sup>)
- (2) 調査対象数 117,203棟
- (3) 机上調査数 3,739棟
- (4) 現地調査数 3,463棟
- (5) 所有者意向調査数 1,834棟



#### ④実態調査の流れ

本調査では、机上調査により抽出した空家候補の建物について外観目視による現地調査を行いました。現地調査の流れ及び調査項目は以下のとおりです。

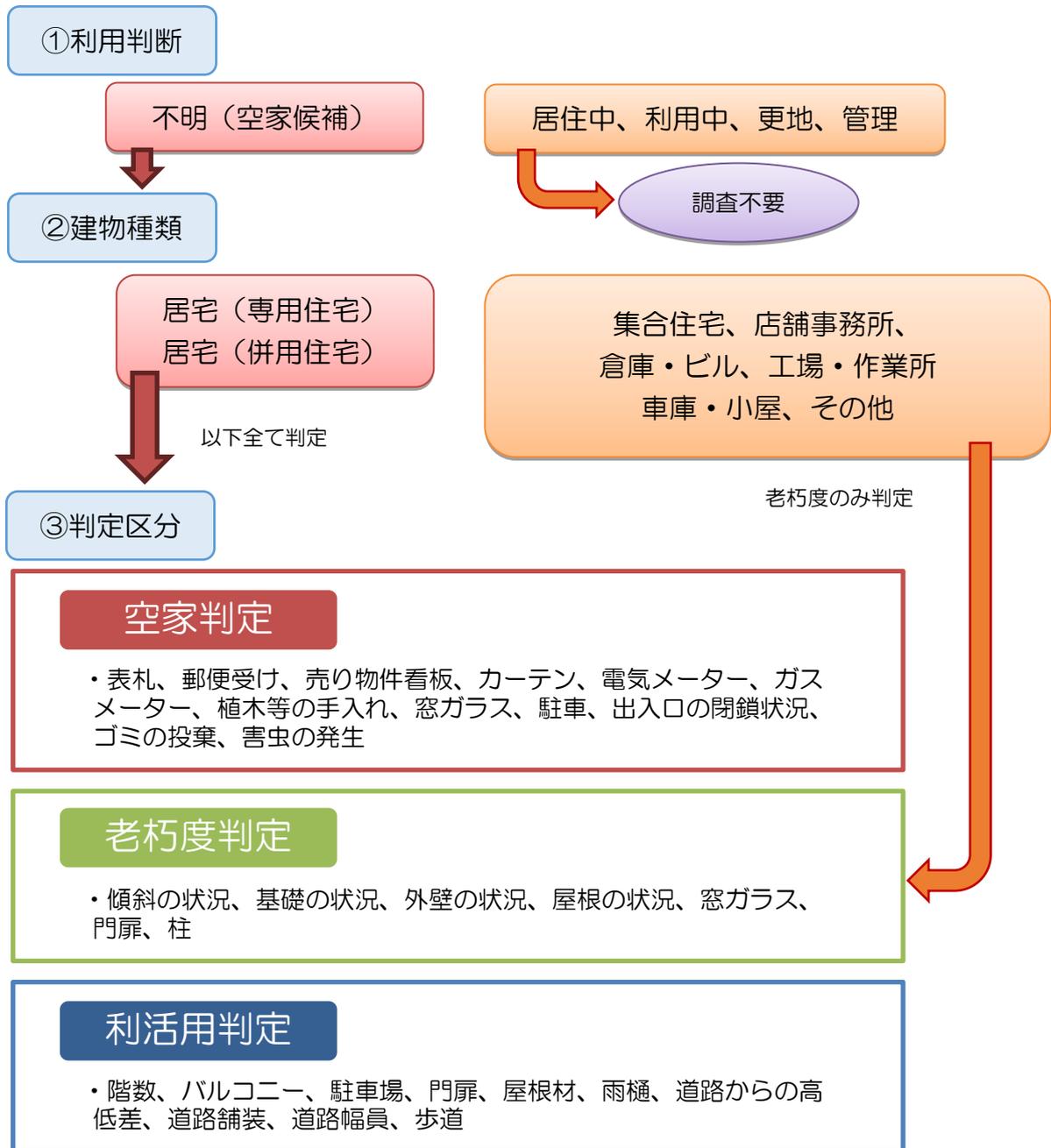


図 2-8 実態調査の流れ

**空家等実態調査委託 現地調査結果調書 (1/3)**

整理番号 \_\_\_\_\_ 調査日: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

整理番号 \_\_\_\_\_

【建築物概要】

1 建築物所在地 \_\_\_\_\_ 2 用途地域 \_\_\_\_\_

3 建築物用途(概要区分) \_\_\_\_\_ 形式 \_\_\_\_\_

5 階数 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 年

7 延べ床面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (床面積1階 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> 床面積1階以外 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>)

【所有者概要】

1 建物所有者番号 \_\_\_\_\_ 2 土地所有者番号 \_\_\_\_\_

【住民基本台帳】

1 氏名 \_\_\_\_\_ 2 住所 \_\_\_\_\_

【調査項目】

利用判断	(1)	□居住中	□利用中	□空地	□不明	□管理	※「無断なし」「実家なし」には適用不可					
種類	(1)	□居宅	□集合住宅	□店舗・事務所	□倉庫・ビル	□工場・作業所	□車庫・小屋	□その他				
判定区分	判定内容		空家可能性: 低 (0点)		空家可能性: 中 (3点)		空家可能性: 高 (5点)		評価	合計		
空家判定	(1) 表札	□表札あり ( )		□表札なし		□連絡先表示						
	(2) 郵便受け	□郵便物やチラシなし		□大量のチラシあり		□塞がれている又はない						
	(3) 売り物件等の看板	□看板なし		—		□看板あり ( )						
	(4) カーテン・雨戸の状況	□カーテンあり		□雨戸が閉められている		□カーテンなし ※すべての窓						
	(5) 電気メーター	□稼働		□確認できない		□停止						
	(6) ガスメーター	□稼働		□確認できない		□停止						
	(7) 植木・庭草・雑草の手入れ	□手入れあり		□手入れなし		□玄関までの通路が確保されていない						
	(8) 窓ガラス	□損傷なし		□部分的ひび割れ隙間		□雨風が入り込む						
	(9) 車庫など車・自転車駐車	□駐車されている (-3点)		□駐車されていない (0点)		—						
	(10) 出入口の閉鎖状況	□閉鎖なし		—		□閉鎖						
	(11) コミの投棄	□投棄なし		—		□ゴミが投棄されている						
	(12) 害虫の発生	□害虫の発生なし		—		□害虫が発生						
判定	空家可能性極めて低い(〜3点) (低)		空家の可能性あり (4点〜15点) (中)		空家である (16点〜) (高)		総合判定					
	A		B		C							
判定区分	判定内容		老朽度: 低 (1点)		老朽度: 中 (2点)		老朽度: 高 (3点)		老朽度: 特高 (4点)		評価	合計
老朽度判定	(1) 建築物の傾斜	□傾斜なし※		□一部にたわみがあり		□全体的にたわみあり		□倒壊の恐れがある				
	(2) 基礎の状況 (木造)	□異常なし※		□一部ひび割れ発生		□不同沈下あり 腐敗・破損・変形がある		□基礎がない 腐敗・破損が著しい				
	(3) 基礎の状況 (非木造)	□異常なし※		□一部ひび割れ発生		□不同沈下あり ひび割れが目立つ		□基礎がない 腐敗・破損が著しい				
	(4) 外壁の状況 (木造)	□異常なし※		□一部ひび割れ発生		□下地の一部が露出		□貫通する穴がある 剥落・腐敗が著しい				
	(5) 外壁の状況 (非木造)	□異常なし※		□一部ひび割れ発生		□剥落・腐敗が著しい		□著しくひび割れが発生 崩落している				
	(6) 屋根の状況	□傾斜なし※		□一部破損あり		□破損が著しい		□著しく変形している 穴があいている				
	(7) 窓ガラス	□損傷なし※		□部分的損傷あり		□顕著な損傷あり		—				
	(8) 看板・門扉	□損傷なし※		□部分的損傷あり		□顕著な損傷あり		—				
	(9) 柱	□傾斜なし※		—		□傾斜あり		—				
判定	危険なし(〜8点) A		注意 (9点〜16点) B		危険 (17点〜) C		総合判定					
判定区分	判定内容		利活用度: 高		利活用度: 中		利活用度: 低		評価	合計		
利活用判定	(1) 階数	□3階以上 (3点)		□2階 (2点)		□1階 (-2点)						
	(2) バルコニー	—		□あり (1点)		□なし (0点)						
	(3) 駐車場	□2台以上 (3点)		□1台 (0点)		□なし (-3点)						
	(4) 門扉	□あり (2点)		—		□なし (0点)						
	(5) 屋根材料	□あり (2点)		—		□その他 (0点)						
	(6) 雨水施設 (雨樋)	□あり (2点)		—		□破損 (垂下り等) (-3点)						
	(7) 正面道路から玄関までの高低差	□0.3m未満 (-1点)		□0.3m〜0.6m (-1点)		□2m以上 (-3点)						
	(8) 正面道路舗装の有無	□あり (2点)		—		□なし (-2点)						
	(9) 正面道路幅員 [ ]	□4m以上 (2点)		□2m〜4m (-3点)		□2m未満 (-5点)						
	(10) 歩道の有無	□両側 (2点)		□片側 (1点)		□なし (0点)						
判定	利活用度: 高(15点〜) A		利活用度: 中 (1点〜14点) B		利活用度: 低 (〜0点) C		総合判定					
その他メモ												

図 2-9 空家等実態調査 現地調査結果調書 (1/3)

※ (2/3)、(3/3) は現地調査対象写真を貼り付け

【各判定の詳細について】

○空家判定（例）

判定区分	判定内容	空家可能性:低(0点)	空家可能性:中(3点)	空家可能性:高(5点)	評価	合計
空家判定	(1) 表札	<input checked="" type="checkbox"/> 表札あり( )	<input type="checkbox"/> 表札なし	<input type="checkbox"/> 連絡先表示	0	16
	(2) 郵便受け	<input checked="" type="checkbox"/> 郵便物やチラシなし	<input type="checkbox"/> 大量のチラシあり	<input type="checkbox"/> 塞がれている又ははない	0	
	(3) 売り物件等の看板	<input checked="" type="checkbox"/> 看板なし	—	<input type="checkbox"/> 看板あり( )	0	
	(4) カーテン・雨戸の状況	<input type="checkbox"/> カーテンあり	<input checked="" type="checkbox"/> 雨戸が閉められている	<input type="checkbox"/> カーテンなし ※すべての窓	3	
	(5) 電気メーター	<input type="checkbox"/> 稼働	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input checked="" type="checkbox"/> 停止	5	
	(6) ガスメーター	<input type="checkbox"/> 稼働	<input type="checkbox"/> 確認できない	<input checked="" type="checkbox"/> 停止	5	
	(7) 植木・庭草・雑草の手入れ	<input type="checkbox"/> 植木・庭草手入れあり ※植木・庭草なしを含む	<input checked="" type="checkbox"/> 植木・庭草手入れなし	<input type="checkbox"/> 玄関までの通路が確保されていない	3	
	(8) 窓ガラス	<input checked="" type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的ひび割れ隙間	<input type="checkbox"/> 雨風が入り込む	0	
	(9) 車庫など車・自転車駐車	<input type="checkbox"/> 駐車されている(～3点)	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車されていない(0点)	—	0	
	(10) 出入口の閉鎖状況	<input checked="" type="checkbox"/> 閉鎖なし	—	<input type="checkbox"/> 閉鎖	0	
	(11) ゴミの投棄	<input checked="" type="checkbox"/> 投棄なし	—	<input type="checkbox"/> ゴミが投棄されている	0	
	(12) 害虫の発生	<input checked="" type="checkbox"/> 害虫の発生なし	—	<input type="checkbox"/> 害虫が発生	0	
判定	空家可能性極めて低い(～3点) (低)	空家の可能性あり(4点～15点) (中)	空家である(16点～) (高)	総合判定	C	
	A	B	C			

○老朽度判定（例）

判定区分	判定内容	老朽度:低(1点)	老朽度:中(2点)	老朽度:高(3点)	老朽度:特高(4点)	評価	合計
老朽度判定	(1) 建築物の傾斜	<input checked="" type="checkbox"/> 傾斜なし※	<input type="checkbox"/> 一部にたわみがあり	<input type="checkbox"/> 全体的にたわみあり	<input type="checkbox"/> 倒壊の恐れがある	1	7
	(2) 基礎の状況(木造)	<input checked="" type="checkbox"/> 異常なし※	<input type="checkbox"/> 一部ひび割れ発生	<input type="checkbox"/> 不同沈下あり 腐敗・破損・変形がある	<input type="checkbox"/> 基礎がない 腐敗・破損が著しい	1	
	(3) 基礎の状況(非木造)	<input type="checkbox"/> 異常なし※	<input type="checkbox"/> 一部ひび割れ発生	<input type="checkbox"/> 不同沈下あり ひび割れが目立つ	<input type="checkbox"/> 基礎がない 腐敗・破損が著しい		
	(4) 外壁の状況(木造)	<input checked="" type="checkbox"/> 異常なし※	<input type="checkbox"/> 一部ひび割れ発生	<input type="checkbox"/> 下地の一部が露出	<input type="checkbox"/> 貫通する穴がある 剥落・腐敗が著しい	1	
	(5) 外壁の状況(非木造)	<input type="checkbox"/> 異常なし※	<input type="checkbox"/> 一部ひび割れ発生	<input type="checkbox"/> 錆やひび割れが発生	<input type="checkbox"/> 著しくひび割れが発生 崩落している		
	(6) 屋根の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 傾斜なし※	<input type="checkbox"/> 一部に剥落・ズレが発生	<input type="checkbox"/> 著しい剥落あり 軒の垂れ下がりあり	<input type="checkbox"/> 著しく変形している 穴があいている	1	
	(7) 窓ガラス	<input checked="" type="checkbox"/> 損傷なし※	<input type="checkbox"/> 部分的損傷あり	<input type="checkbox"/> 顕著な損傷あり	—	1	
	(8) 看板・門扉	<input checked="" type="checkbox"/> 損傷なし※	<input type="checkbox"/> 部分的損傷あり	<input type="checkbox"/> 顕著な損傷あり	—	1	
	(9) 柱	<input checked="" type="checkbox"/> 傾斜なし※	—	<input type="checkbox"/> 傾斜あり	—	1	
判定	危険なし(～8点)	注意(9点～16点)	危険(17点～)	総合判定	A		
	A	B	C				

○利活用判定（例）

判定区分	判定内容	利活用法:高	利活用法:中	利活用法:低	評価	合計
利活用判定	(1) 階数	<input type="checkbox"/> 3階以上(3点)	<input checked="" type="checkbox"/> 2階(2点)	<input type="checkbox"/> 1階(～2点)	2	2
	(2) バルコニー	—	<input type="checkbox"/> あり(1点)	<input checked="" type="checkbox"/> なし(0点)	0	
	(3) 駐車場	<input type="checkbox"/> 2台以上(3点)	<input type="checkbox"/> 1台(0点)	<input checked="" type="checkbox"/> なし(～3点)	～3	
	(4) 門扉	<input type="checkbox"/> あり(2点)	—	<input checked="" type="checkbox"/> なし(0点)	0	
	(5) 屋根材料	<input checked="" type="checkbox"/> 瓦(0点)	<input type="checkbox"/> トタン・スレート(0点)	<input type="checkbox"/> その他(0点)	0	
	(6) 雨水施設(雨樋)	<input checked="" type="checkbox"/> 異常なし(3点)	<input type="checkbox"/> 樋にゴミが堆積(0点)	<input type="checkbox"/> 破損(垂下り等)(～3点)	3	
	(7) 正面道路から玄関までの高低差	<input checked="" type="checkbox"/> 0.5m未満(1点)	<input type="checkbox"/> 0.5m～2m(～1点)	<input type="checkbox"/> 2m以上(～3点)	1	
	(8) 正面道路舗装の有無	<input checked="" type="checkbox"/> あり(2点)	—	<input type="checkbox"/> なし(～2点)	2	
	(9) 正面道路幅員【 2.5 】	<input type="checkbox"/> 4m以上(2点)	<input checked="" type="checkbox"/> 2m～4m(～3点)	<input type="checkbox"/> 2m未満(～5点)	～3	
	(10) 歩道の有無	<input type="checkbox"/> 両側(2点)	<input type="checkbox"/> 片側(1点)	<input checked="" type="checkbox"/> なし(0点)	0	
判定	利活用法:高(15点～)	利活用法:中(1点～14点)	利活用法:低(～0点)	総合判定	B	
	A	B	C			

### 【机上調査の内容について】

平成 28 年の家屋現況図建物データ（全棟数 117, 203 棟）のうち、机上調査の対象とする建物は表 2-6 に示す建物概要区分が住宅である 7 つの区分の建物（棟数 60, 684 棟）としました。

表 2-6 机上調査の対象住宅数

建物概要区分	棟数	机上調査数
専用住宅（一般住宅用）	55,366棟	3,275棟
専用住宅（農家住宅用）	2,103棟	118棟
農家住宅	1,434棟	123棟
併用住宅（一般住宅用）	1,586棟	208棟
併用住宅（農家住宅）	32棟	3棟
併用住宅（その他）	20棟	2棟
養蚕住宅	143棟	10棟
合計	60,684棟	3,739棟

机上調査では、まず水栓情報や家屋台帳などを用いて抽出した 3, 739 棟を対象を絞り込みました。さらに同一画地に複数の建物があるものを 1 棟にするなどの精査をし、現地調査の対象を 3, 463 棟まで絞り込みました。

家屋現況図建物データの建物を空家であると判定するまでの全体のフローを次のページに示します。

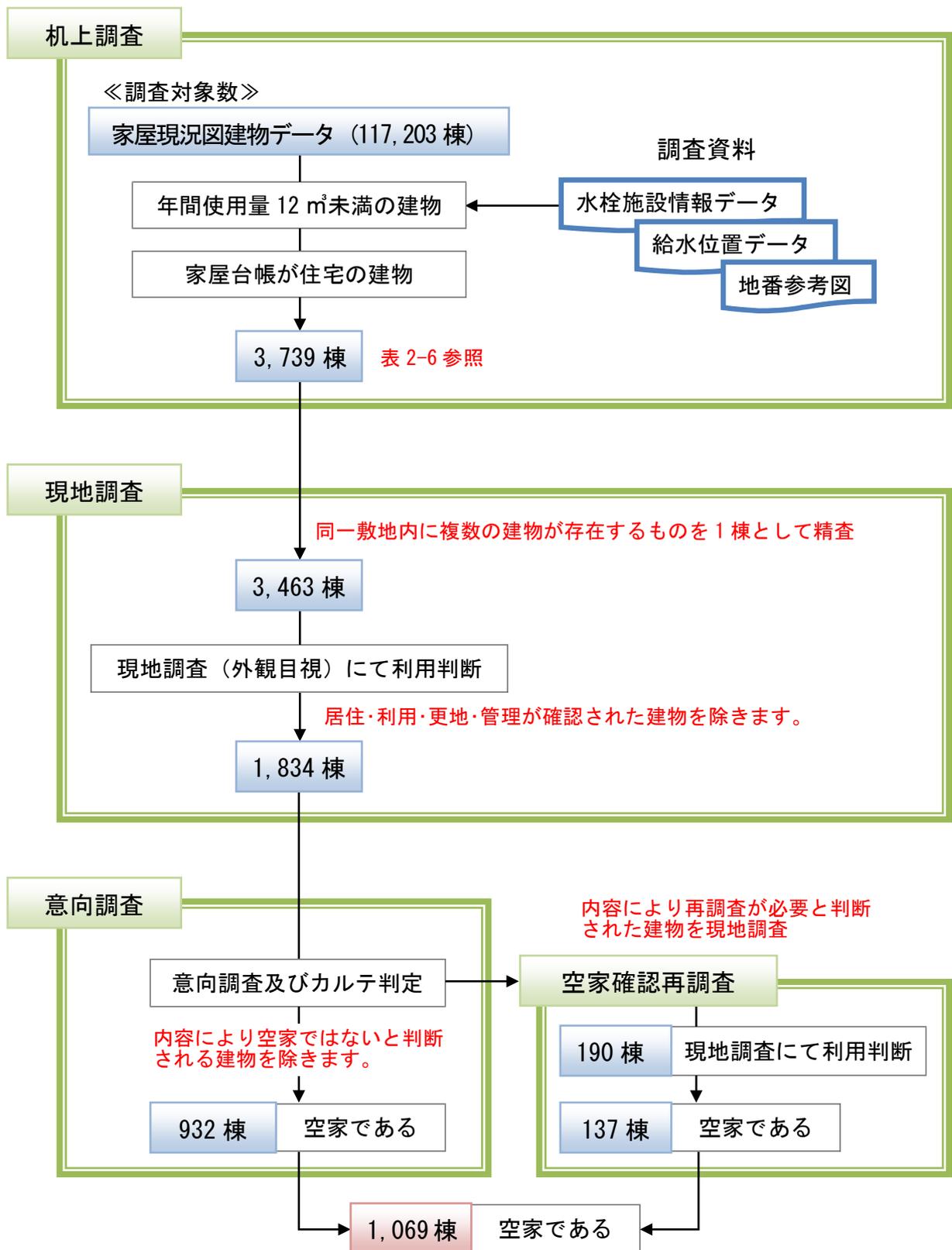


図 2-10 空家実態調査・空家確認調査フロー図

## (2) 調査結果

調査の結果、空家として判断した空家棟数は1,069棟となり、空家率（平成28年の家屋現況図建物データの全棟数117,203棟に対する空家率）は0.9%となっています。また、今回、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60,684棟に対しては、空家率が1.8%となります。

表 2-7 空家棟数、空家率

空家棟数	1,069 棟
全棟数に対する空家率	0.9% (1,069 棟 / 117,203 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)

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、9割以上が危険のないA判定となりましたが、一方で、危険であるC判定の空家は7棟となりました。

利活用判定別では、「利活用度（中）」の空家が約8割を占め、「利活用度（高）」の空家は34棟となりました。

表 2-8 老朽度判定別空家棟数

判定	棟数	割合
A：危険なし	980 棟	91.7%
B：注意	82 棟	7.7%
C：危険	7 棟	0.6%

表 2-9 利活用度判定別空家棟数

判定	棟数	割合
A：利活用度（高）	34 棟	3.2%
B：利活用度（中）	857 棟	80.2%
C：利活用度（低）	178 棟	16.6%

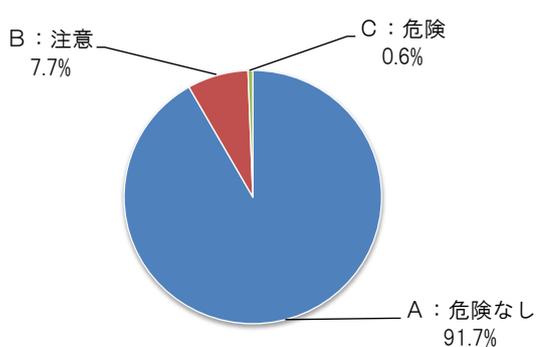


図 2-11 老朽度判定別空家棟数の割合

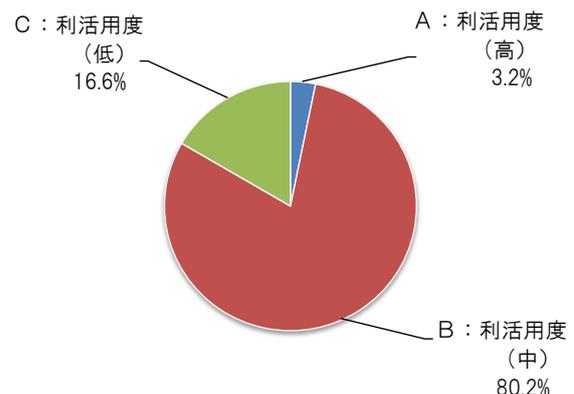


図 2-12 利活用度別空家棟数の割合

空家の構造別では、木造が 987 棟、非木造が 82 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）が行われる以前の昭和 55 年以前の建物は 864 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 10 棟となりました。

表 2-10 構造別空家棟数

構造別区分	棟数	割合
木造	987 棟	92.3%
非木造	82 棟	7.7%

表 2-11 建築年別空家棟数

建築年別区分	棟数	割合
昭和 55 年以前	864 棟	80.8%
昭和 56 年以降	195 棟	18.2%
建築年不明	10 棟	1.0%

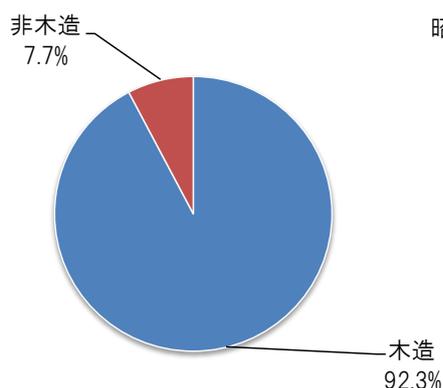


図 2-13 構造別空家棟数の割合

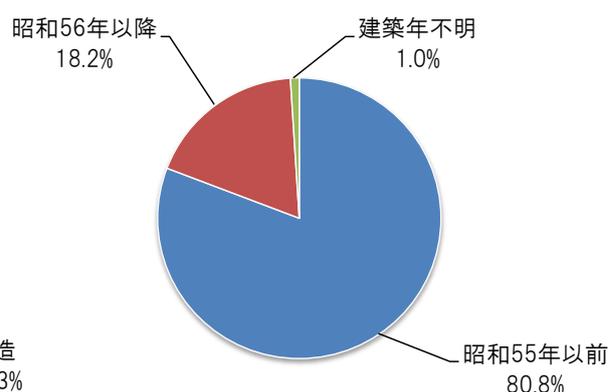


図 2-14 建築年別空家棟数の割合



写真：空家のイメージ

本市全体の空家の分布の傾向としては、東部地域、南部地域、小坂井地域、西部地域に多く分布がみられる結果となっています。

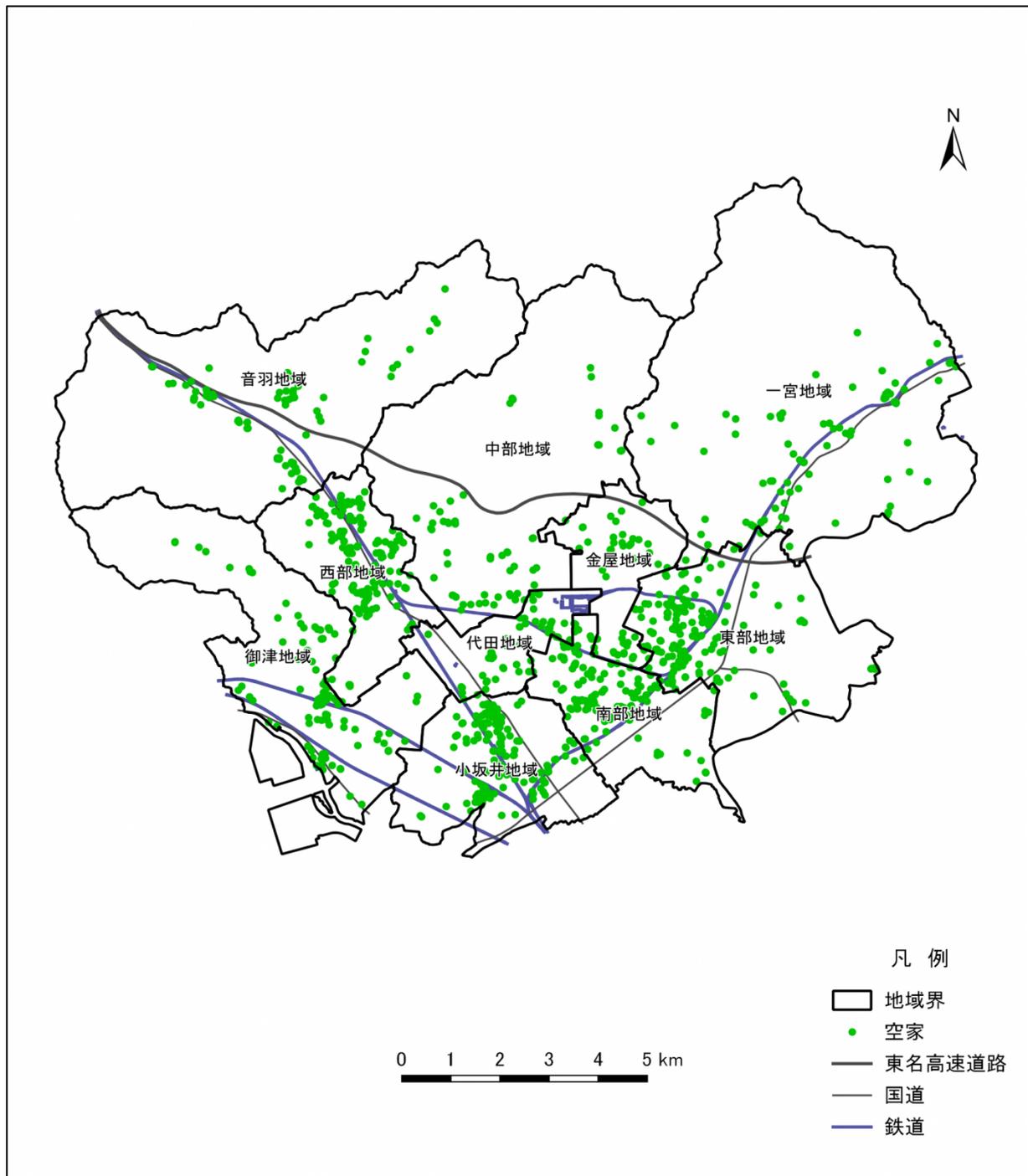


図 2-15 地域別空家分布状況

## 【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。

表 2-12 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	棟数
区域内	816 棟
区域外	253 棟

表 2-13 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	棟数
豊川地区、中央通地区、諏訪地区	170 棟
八幡地区	29 棟
国府地区	58 棟
一宮地区	13 棟
音羽地区	18 棟
御津地区	36 棟
小坂井地区	111 棟

### 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、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。

### 居住誘導区域

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。

### 都市機能誘導区域

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。

資料：「豊川市立地適正化計画」平成 29 年 3 月

本市の立地適正化計画における都市機能誘導区域内の空家等の分布の傾向は、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います。

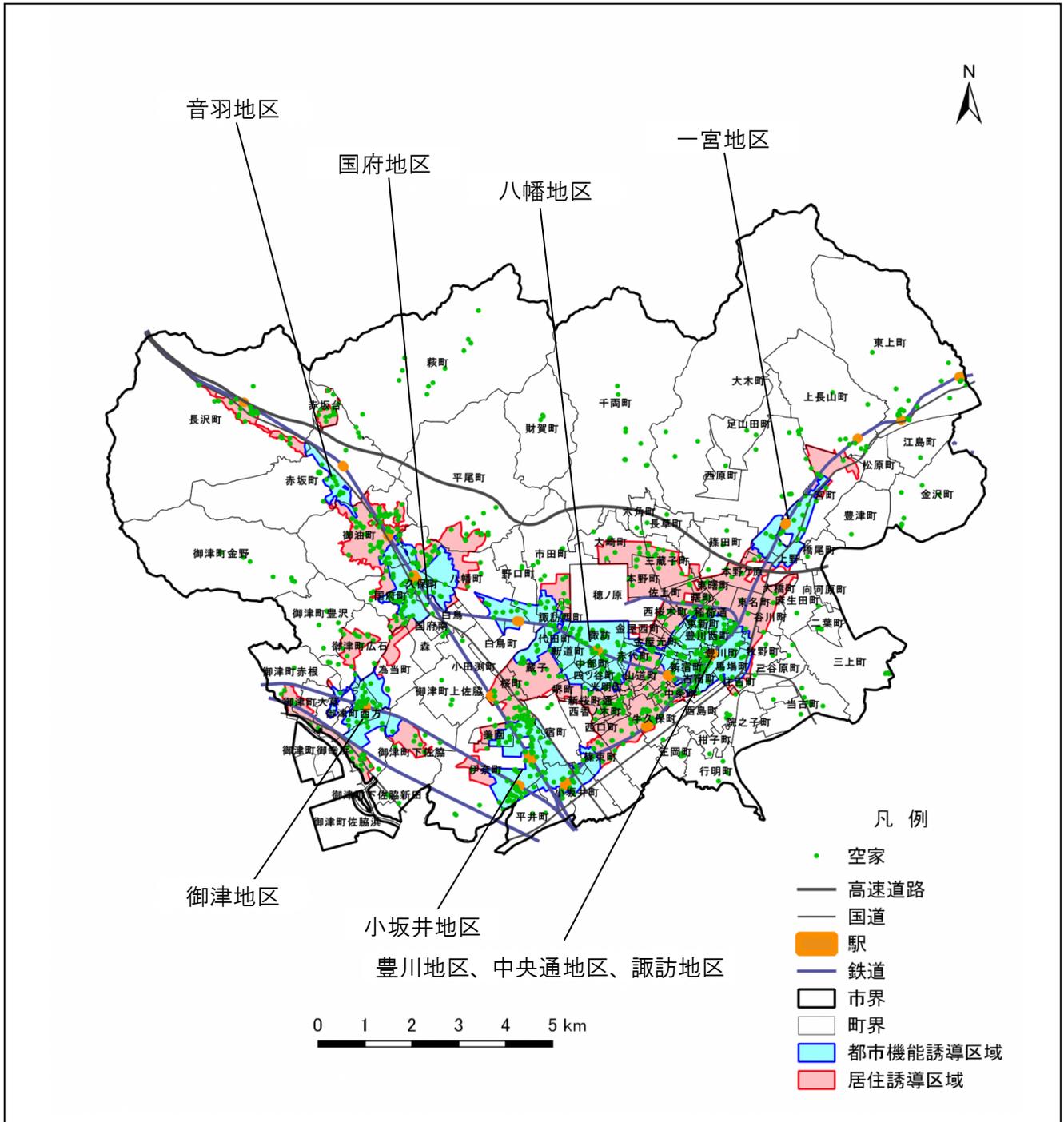


図 2-16 立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域の空家等分布状況

表 2-14 地域別空家棟数（空家率）、建築年別空家棟数及び構造別空家棟数

地域名	全住宅棟数	空家棟数 (空家率)	建築年別空家棟数			構造別空家棟数	
			昭和 55 年 以前	昭和 56 年 以降	建築年 不明	木造	非木造
東部地域	9,595 棟	191 棟 (1.99%)	160 棟	31 棟	0 棟	183 棟	8 棟
南部地域	7,865 棟	129 棟 (1.64%)	112 棟	15 棟	2 棟	120 棟	9 棟
中部地域	5,022 棟	63 棟 (1.25%)	47 棟	16 棟	0 棟	58 棟	5 棟
西部地域	7,646 棟	158 棟 (2.07%)	123 棟	33 棟	2 棟	147 棟	11 棟
代田地域	3,966 棟	60 棟 (1.51%)	55 棟	5 棟	0 棟	52 棟	8 棟
金屋地域	4,640 棟	49 棟 (1.06%)	38 棟	11 棟	0 棟	44 棟	5 棟
一宮地域	5,049 棟	81 棟 (1.60%)	67 棟	11 棟	3 棟	74 棟	7 棟
音羽地域	3,862 棟	81 棟 (2.10%)	58 棟	20 棟	3 棟	70 棟	11 棟
御津地域	5,538 棟	103 棟 (1.86%)	78 棟	25 棟	0 棟	96 棟	7 棟
小坂井地域	7,501 棟	154 棟 (2.05%)	126 棟	28 棟	0 棟	143 棟	11 棟
合計	60,684 棟	1,069 棟 (1.76%)	864 棟	195 棟	10 棟	987 棟	82 棟

※上記表の「全住宅棟数」とは、平成 28 年の家屋現況図建物データのうち、建物概要区分が住宅である 7 つの区分（13 ページ参照）の建物の棟数の合計です。

表 2-15 地域別老朽度判定別空家棟数及び利活用判定別空家棟数

地域名	老朽度判定別空家棟数			利活用判定別空家棟数		
	危険なし	注意	危険	利活用度 (高)	利活用度 (中)	利活用度 (低)
東部地域	171 棟	17 棟	3 棟	5 棟	147 棟	39 棟
南部地域	119 棟	10 棟	0 棟	6 棟	111 棟	12 棟
中部地域	57 棟	4 棟	2 棟	2 棟	46 棟	15 棟
西部地域	142 棟	16 棟	0 棟	6 棟	132 棟	20 棟
代田地域	57 棟	3 棟	0 棟	2 棟	46 棟	12 棟
金屋地域	46 棟	3 棟	0 棟	2 棟	45 棟	2 棟
一宮地域	72 棟	9 棟	0 棟	1 棟	67 棟	13 棟
音羽地域	75 棟	6 棟	0 棟	2 棟	65 棟	14 棟
御津地域	97 棟	5 棟	1 棟	3 棟	71 棟	29 棟
小坂井地域	144 棟	9 棟	1 棟	5 棟	127 棟	22 棟
合計	980 棟	82 棟	7 棟	34 棟	857 棟	178 棟