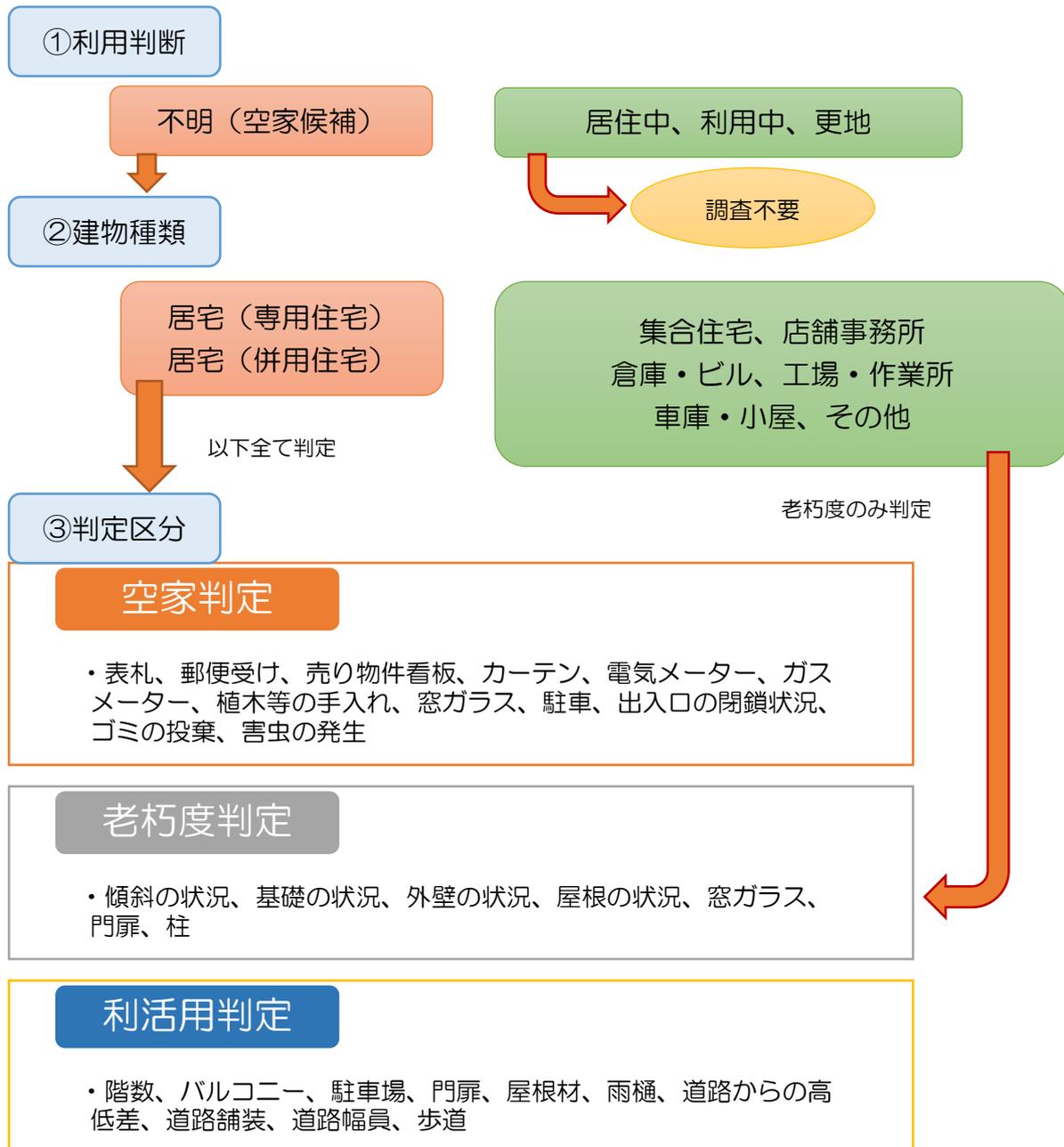


## 空家等実態調査について

## (1) 実態調査の流れ

机上調査により抽出した空家候補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。



## (2) 実態調査の概要（集計）

次のとおり

# 実態調査の概要

調査対象豊川市全棟数：117,203棟  
机上調査による

空家候補棟数： 3,739棟

現地調査による

空家候補棟数： 3,398棟

豊川市全棟数：117,203棟

机上調査による  
空家候補棟数：3,739棟

現地調査による  
空家候補棟数：3,398棟

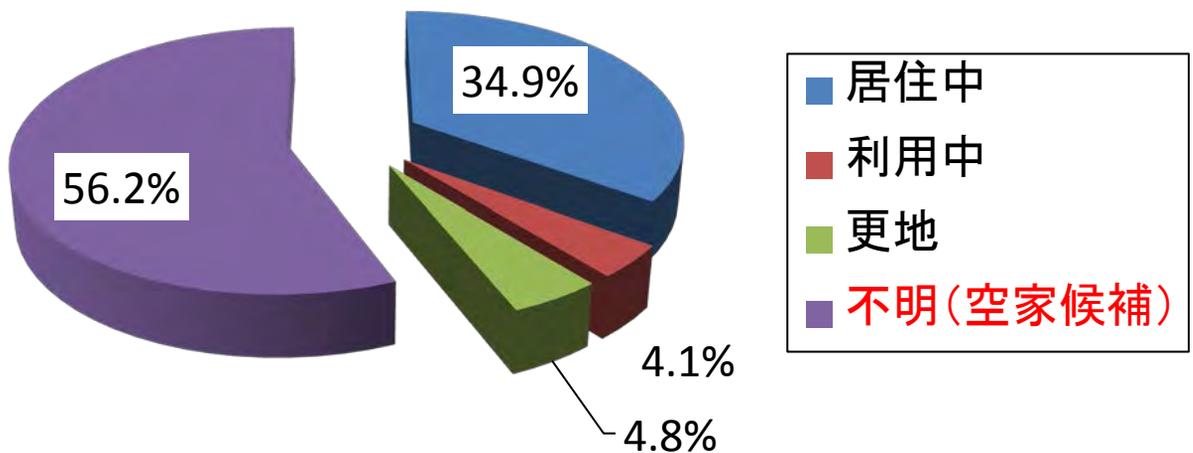
※豊川市全棟数は家屋現況図データより算出しました。

※空家候補の絞込みは、家屋現況図データで建物用途が「住宅」とされた家屋の内、水道使用量が「年間12m<sup>3</sup>未満」の建物を対象としています。

※現地調査時に同一の家屋と思われた建物は1棟として扱いました。

# 利用判断

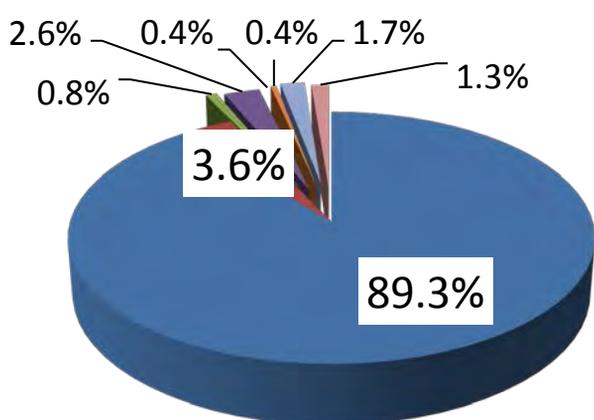
判断種別	調査棟数(棟)
居住中	1,187
利用中	138
更地	162
不明(空家候補)	1,911
合計	3,398



居住中 : 洗濯物有、車両の駐車、人の出入りがある  
利用中 : 店舗、作業所、倉庫  
更地 : 取り壊しされており建物が無い  
不明 : 空家の可能性が高い

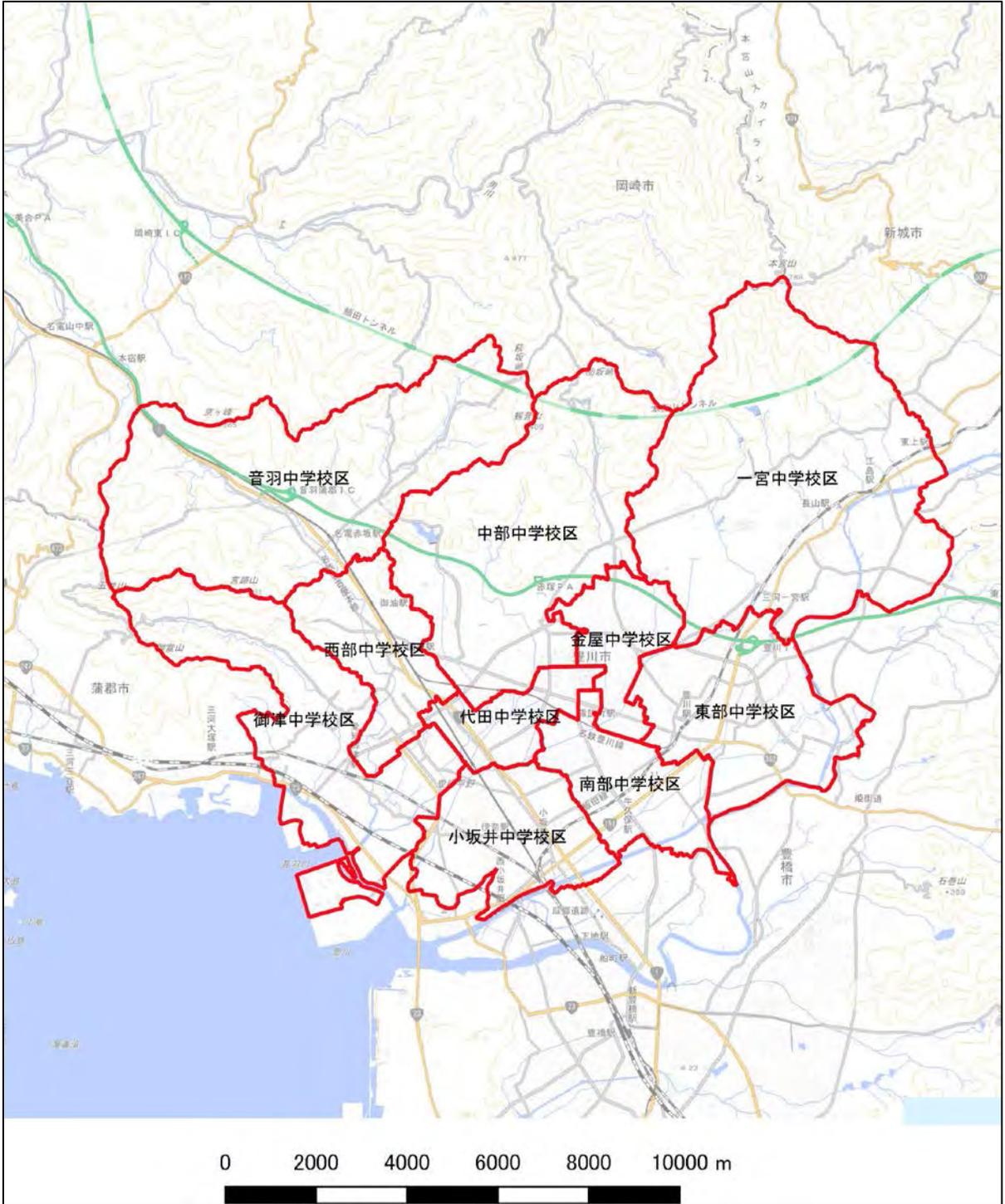
# 空家候補の種類

種類	調査棟数(棟)
居宅(専用住宅)	1,706
居宅(併用住宅)	69
集合住宅	15
店舗事務所	49
倉庫・ビル	7
工場・作業所	8
車庫・小屋	33
その他	24
合計	1,911



種類が居宅のもの1,775棟については「空家判定」「老朽度判定」「利活用判定」を実施し、残りの136棟については「老朽度判定」のみを実施しました。

# 豊川市中学校区分

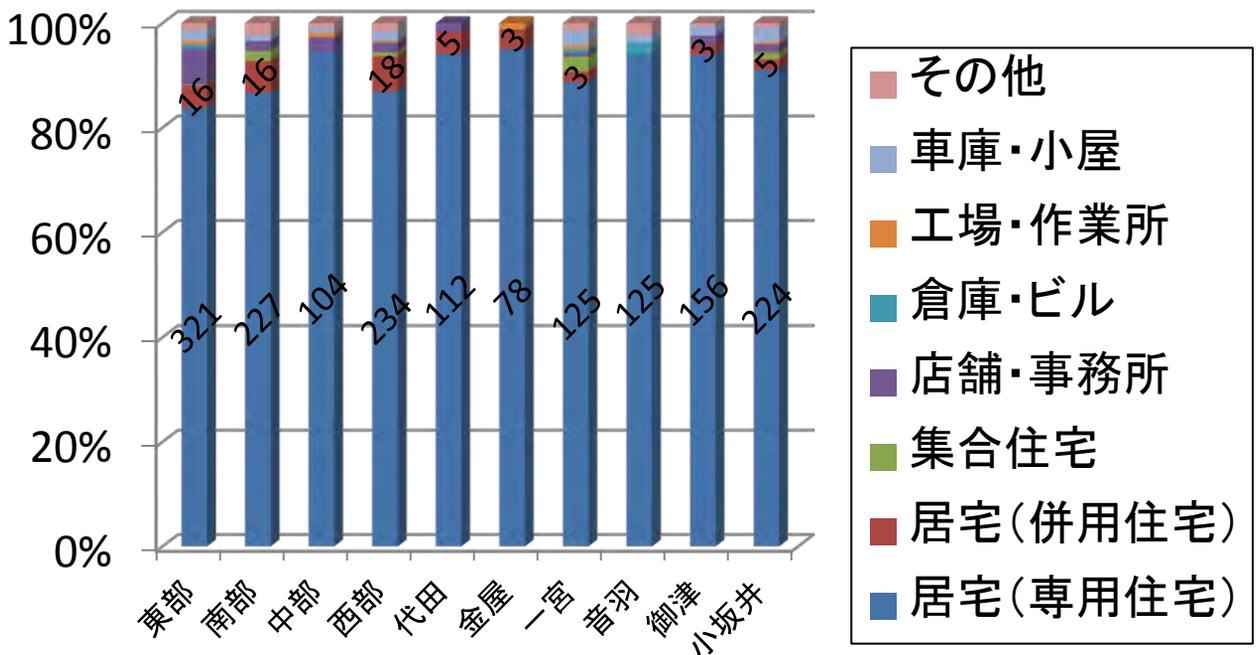


# 建物種類別空家棟数

調査対象建物のうち、空家候補として判定した件数1,911棟について建物種類で分類すると、東部中学校区では店舗・事務所の割合が多かったです。

建物種類調査件数：1,911棟

項目	東部	南部	中部	西部	代田	金屋	一宮	音羽	御津	小坂井	合計
居宅(専用住宅)	321	227	104	234	112	78	125	125	156	224	1,706
居宅(併用住宅)	16	16	0	18	5	3	3	0	3	5	69
集合住宅	1	5	0	2	0	0	4	0	0	3	15
店舗・事務所	26	5	3	5	2	0	1	0	3	4	49
倉庫・ビル	3	0	0	0	0	0	1	3	0	0	7
工場・作業所	3	0	1	1	0	1	1	0	0	1	8
車庫・小屋	8	3	1	5	0	0	4	2	3	7	33
その他	5	6	1	4	0	0	2	3	1	2	24
合計	383	262	110	269	119	82	141	133	166	246	1,911

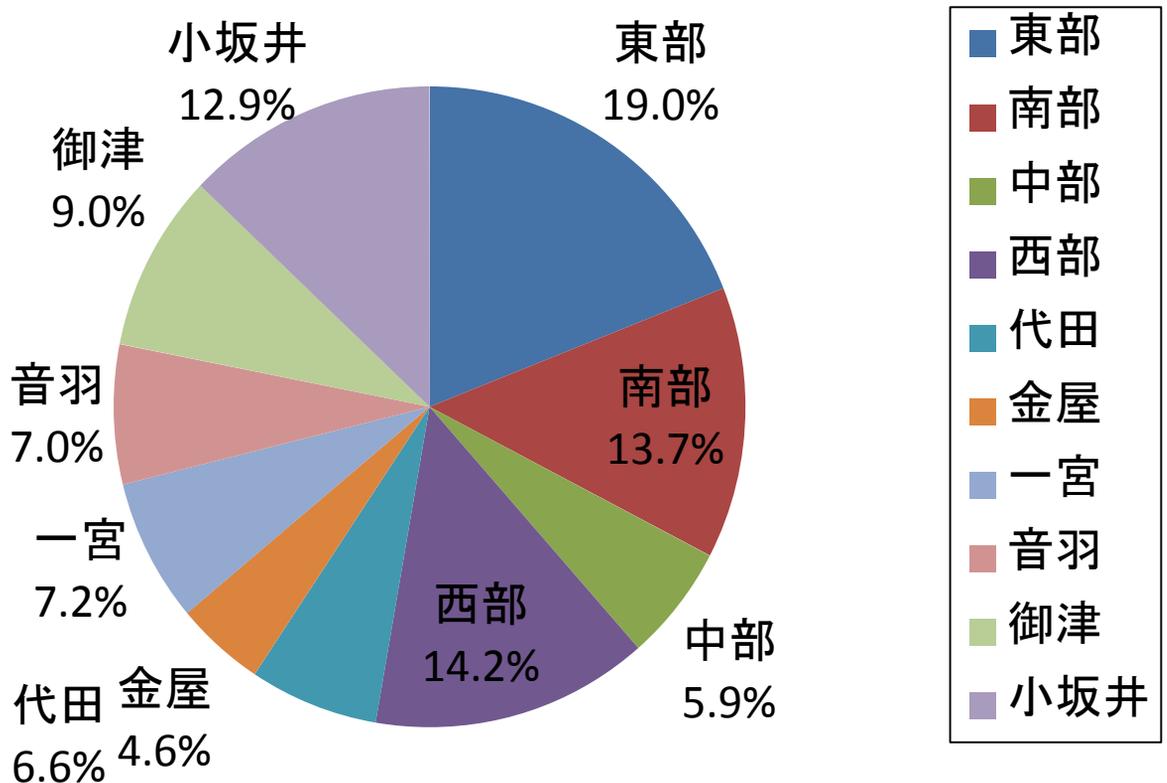


# 空家棟数と空家率①

豊川市における空家候補の内、居宅棟数は、1,775棟であり全体の家屋棟数の1.5%にあたります。以下に中学校区で分類した棟数を示します。

項目	東部	南部	中部	西部	代田	金屋	一宮	音羽	御津	小坂井	合計
空家候補	337	243	104	252	117	81	128	125	159	229	1,775
全棟数	17,787	14,949	10,046	12,370	7,547	8,791	13,313	6,583	11,653	14,164	117,203
空家率	1.9%	1.6%	1.0%	2.0%	1.6%	0.9%	1.0%	1.9%	1.4%	1.6%	1.5%

空家候補の中学校区別分布状況(全体:1,775棟)



# 空家棟数と空家率②

都市計画区域区分毎の空家候補(居宅)棟数を以下に示します。

項目	市街化区域	市街化調整区域	合計
空家候補	1,463	312	1,775
全棟数	83,929	33,274	117,203
空家率	1.7%	0.9%	1.5%
空家候補/ 空家総数	82.4%	17.6%	100.0%

## 市街化区域



## 市街化調整区域

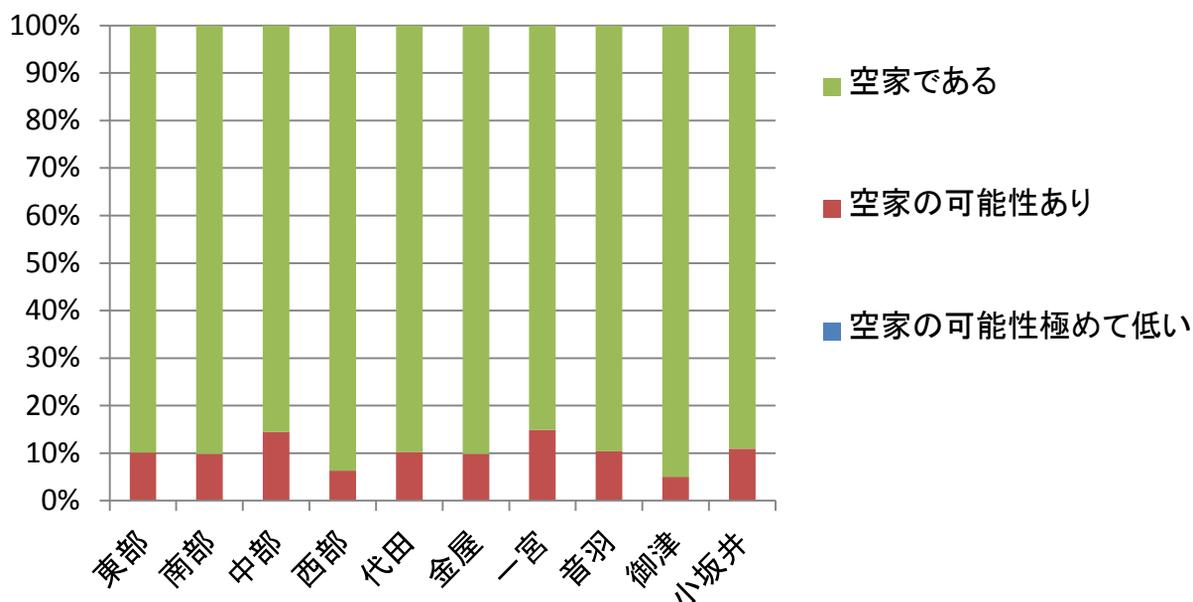


空家候補における空家総数に占める割合は、市街化区域が82.4%、市街化調整区域が17.6%となります。

# 空家判定結果の分類 (総合判定)

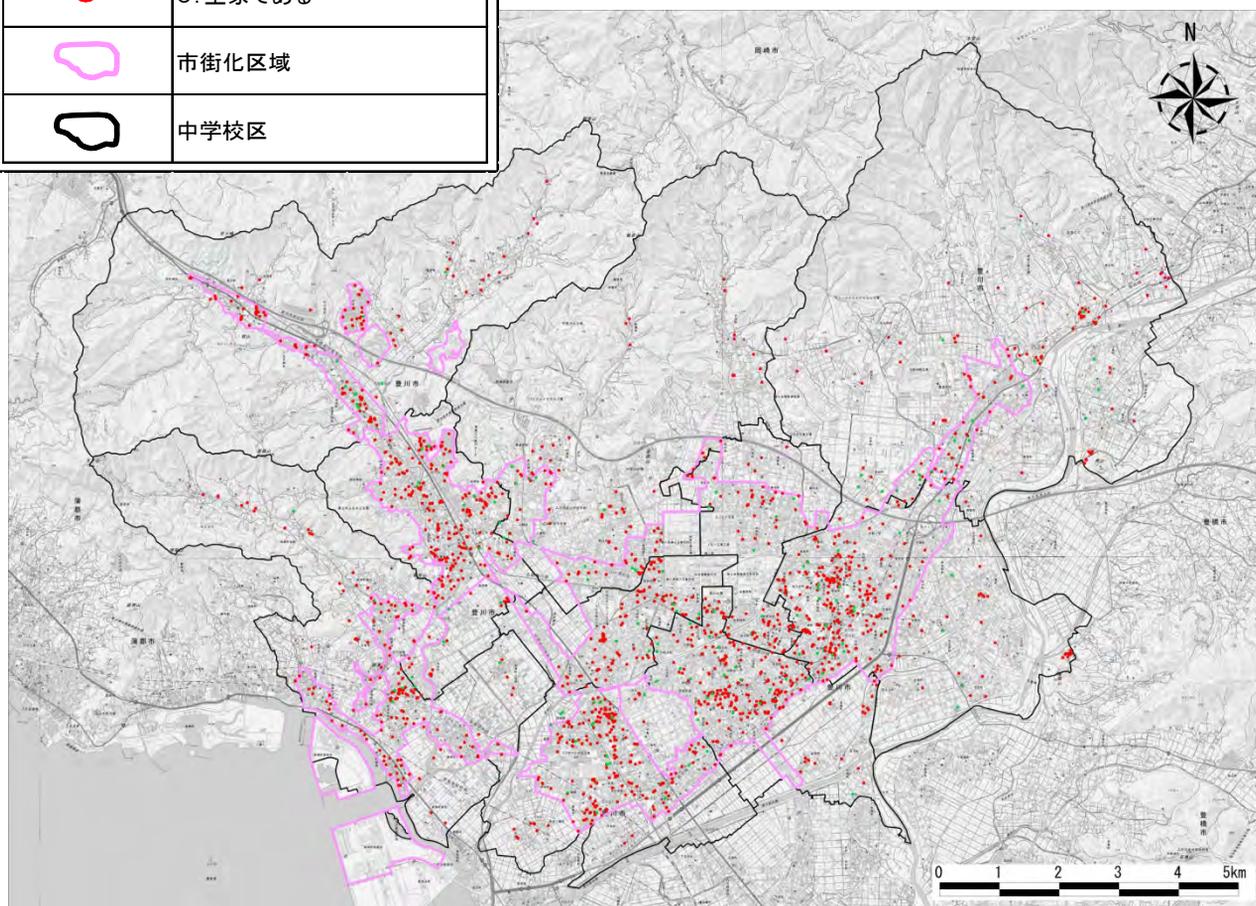
単位:棟

中学校区	空家である	空家の可能性あり	空家の可能性極めて低い	空家候補全体
東部	303	34	0	337
南部	219	24	0	243
中部	89	15	0	104
西部	236	16	0	252
代田	105	12	0	117
金屋	73	8	0	81
一宮	109	19	0	128
音羽	112	13	0	125
御津	151	8	0	159
小坂井	204	25	0	229
合計	1,601	174	0	1,775



# 空家判定結果分布図 (総合判定)

空家判定 凡例	
●	A: 空家の可能性が極めて低い
●	B: 空家の可能性あり
●	C: 空家である
○	市街化区域
○	中学校区



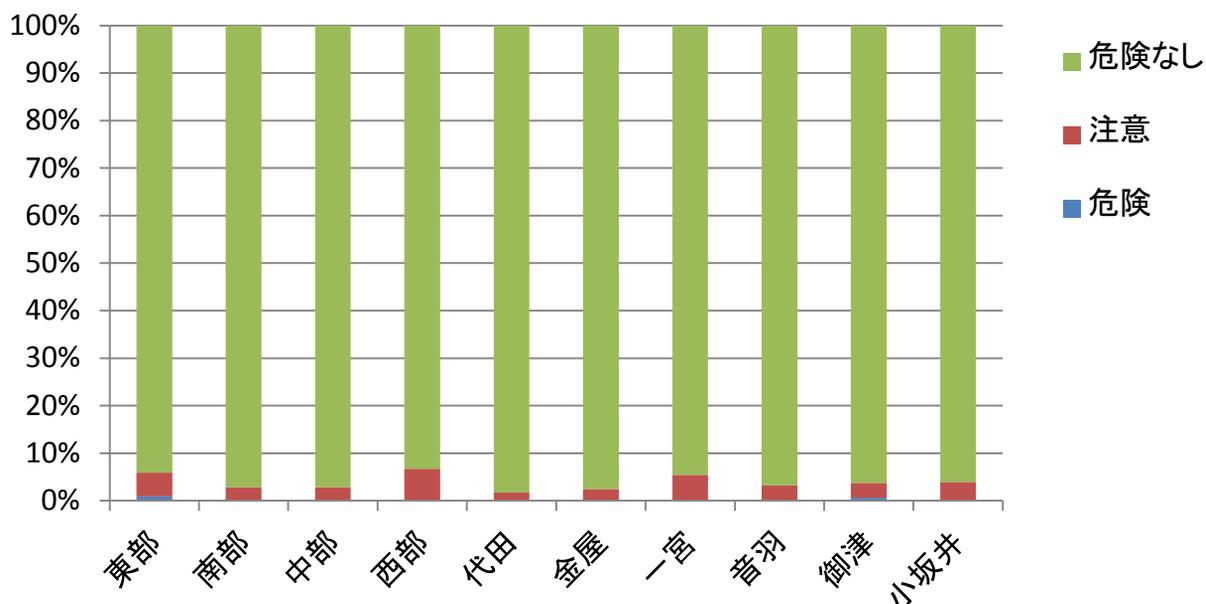
## (空家判定基準)

以下の項目を個別に点数評価し、集計値に応じて空家総合判定をしています。  
表札の有無、郵便受けの状況、売り物件等の看板の有無、カーテン・雨戸の状況、電気メータの状況、ガスメータの状況、植木・庭草・雑草の手入れの状況、窓ガラスの損傷状況、車庫など車・自転車の駐車の状況、出入口の閉鎖状況、ゴミの投棄状況、害虫の発生状況

# 老朽度(居宅)判定(総合判定)

単位:棟

中学校区	危険	注意	危険なし	空家候補全体
東部	3	17	317	337
南部	0	7	236	243
中部	0	3	101	104
西部	0	17	235	252
代田	0	2	115	117
金屋	0	2	79	81
一宮	0	7	121	128
音羽	0	4	121	125
御津	1	5	153	159
小坂井	0	9	220	229
合計	4	73	1,698	1,775



# 老朽度(居宅)判定(総合判定) 具体例



「危険」と判定された空家例

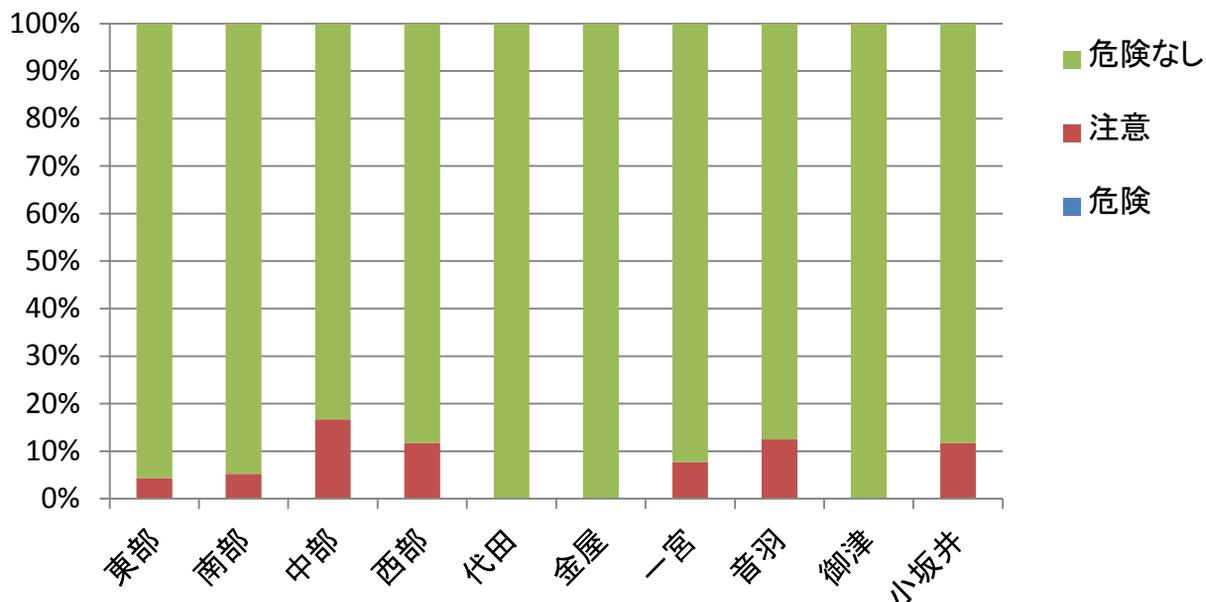


「注意」と判定された空家例

# 老朽度(居宅以外)判定(総合判定)

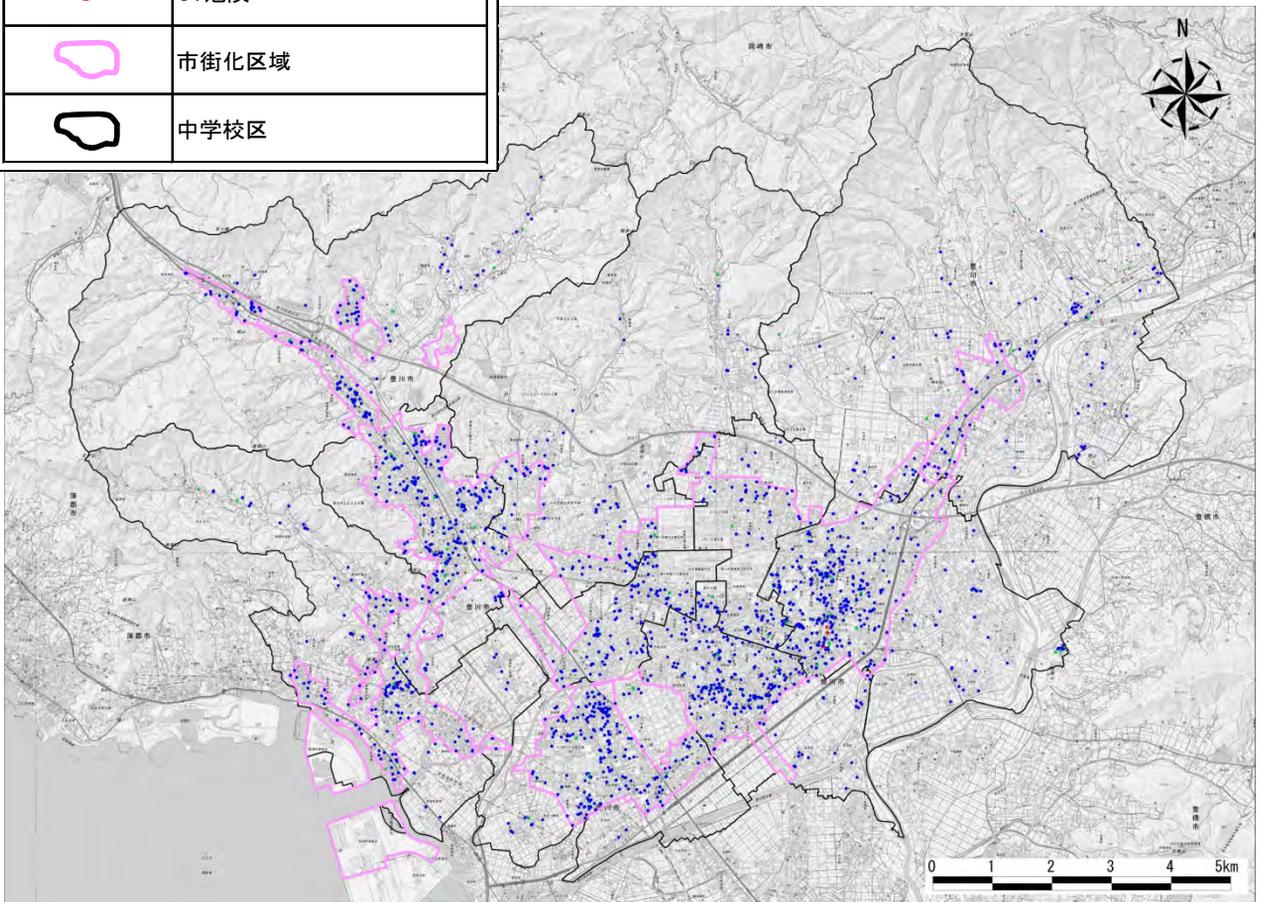
単位:棟

中学校区	危険	注意	危険なし	空家候補全体
東部	0	2	44	46
南部	0	1	18	19
中部	0	1	5	6
西部	0	2	15	17
代田	0	0	2	2
金屋	0	0	1	1
一宮	0	1	12	13
音羽	0	1	7	8
御津	0	0	7	7
小坂井	0	2	15	17
合計	0	10	126	136



# 老朽度分布図 (総合判定)

老朽度判定 凡例	
	A: 危険なし
	B: 注意
	C: 危険
	市街化区域
	中学校区



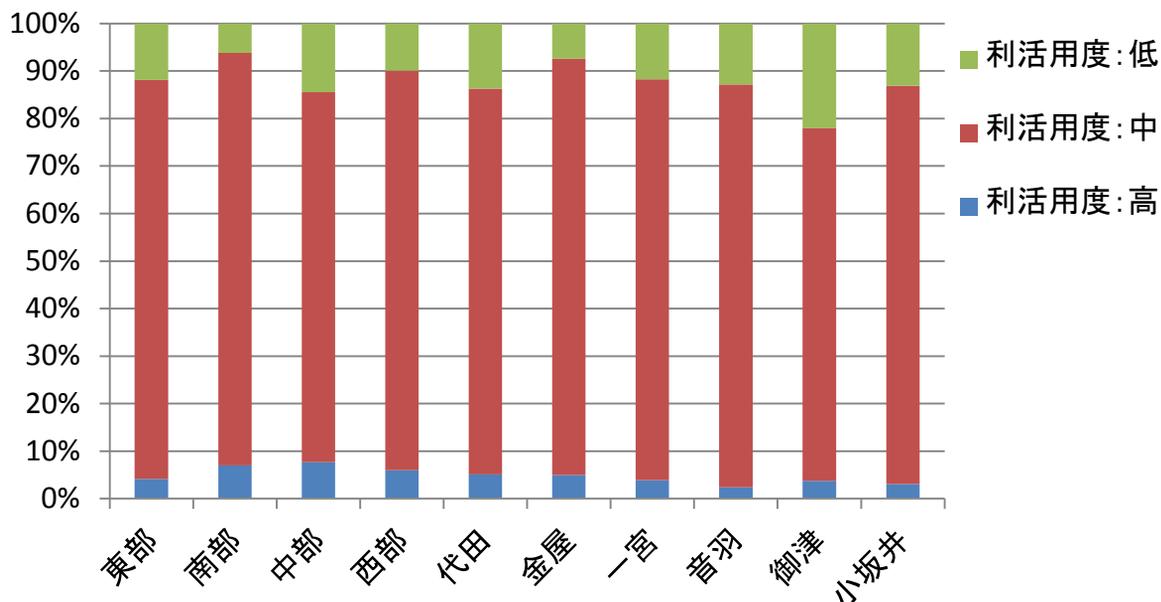
## (老朽度判定基準)

以下の項目を個別に点数評価し、集計値に応じて老朽度総合判定をしています。  
建築物の傾斜状況、基礎の状況、外壁の状況、屋根の状況、窓ガラスの損傷状況、看板・  
門扉の損傷状況、柱の傾斜状況

# 利活用判定(総合判定)

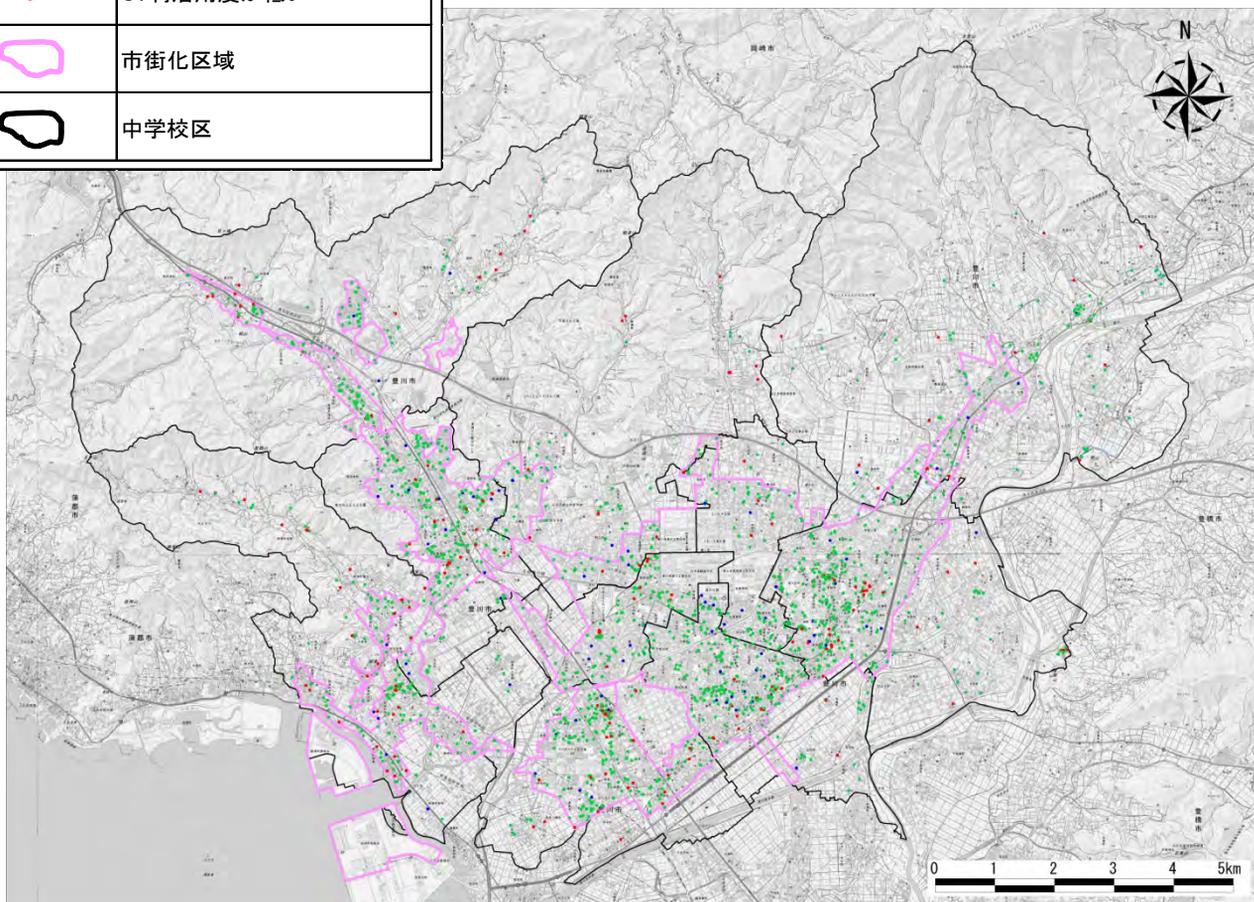
単位：棟

中学校区	利活用度：高	利活用度：中	利活用度：低	空家候補全体
東部	14	283	40	337
南部	17	211	15	243
中部	8	81	15	104
西部	15	212	25	252
代田	6	95	16	117
金屋	4	71	6	81
一宮	5	108	15	128
音羽	3	106	16	125
御津	6	118	35	159
小坂井	7	192	30	229
合計	85	1,477	213	1,775



# 利活用判定分布図 (総合判定)

利活用判定 凡例	
	A: 利活用度が高い
	B: 利活用度中
	C: 利活用度が低い
	市街化区域
	中学校区



## (利活用判定基準)

以下の項目を個別に点数評価し、集計値に応じて利活用総合判定をしています。

建物の階数、バルコニーの有無、駐車場の有無及び可能台数、門扉の有無、雨水設備(雨樋)の状況、正面道路から玄関までの高低差状況、正面道路舗装の有無、正面道路の幅員状況、歩道の有無

# 管理不全の空家候補状況

空家候補の管理状況について、調査項目に該当があった棟数は以下の通りです。

単位：棟

中学校区	玄関までの通路が確保されていない	窓から雨風が入り込む	ゴミが投棄されている	害虫が発生している
東部	10	8	10	1
南部	5	1	4	1
中部	7	1	2	0
西部	4	2	8	0
代田	8	2	3	0
金屋	2	2	2	0
一宮	3	4	11	0
音羽	2	2	20	0
御津	3	3	39	0
小坂井	4	2	18	1
合計	48	27	117	3

※この調査結果は、管理状況が良好ではない項目に該当した空家の集計値です。そのため、合計は空家候補の集計値とは異なります。

# 豊川市における空家等の特性

## (1) 空家率及び空家総数

- ・ 空家候補段階における空家率は市全体が1.5%で、各中学校区も概ね同等の空家率となっています。
- ・ 空家候補段階における空家総数に占める各中学校区の割合では、東部中学校区が全体の19.0%と最も多く、続いて西部中学校区の14.2%となっています。

## (2) 都市計画区域区分ごとの空家等

- ・ 空家候補段階における空家等総数に占める割合は、市街化区域が82.4%、市街化調整区域が17.6%となっています。
- ・ 空家候補段階における空家率は、市街化区域が1.7%、市街化調整区域が0.9%であり、市街化区域の空家率が市街化調整区域と比較して0.8%高い状況です。

## (3) 老朽度・危険度の判定結果

- ・ 老朽度の判定を行った空家等のうち、「危険」と判定された空家等は4棟に止まり、「危険なし(安全)」と判定された空家等が全体の95.7%と、総じて危険な空家等は少ないことが判りました。
- ・ 但し、今後、注意を払う必要のある空家等が市全体で73棟あり、「危険なし(安全)」と判定された空家等を含め、引き続き定期的に調査を実施する等の対策が必要であると考えられます。
- ・ 西部中学校区、東部中学校区、一宮中学校区で空家総数に占める老朽化が「危険」または「注意」が必要とされた空家が5%を超え他の中学校区と比較して老朽化が進んでいます。

## (4) 利活用度の判定結果

- ・ 空家候補の利活用度は、中程度以上ものが市全体の空家候補の中で88.0%を占めていますが、利活用度が高いものは、市全体の空家等のうち4.8%となっています。