

# 豊川市空家等対策計画 (構成案)

平成 29 年 7 月

豊 川 市

# 目 次

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 第1章 計画の概要 .....           | 1  |
| 1－1 目的 .....              | 1  |
| 1－2 位置付け .....            | 1  |
| 1－3 対象地区 .....            | 2  |
| 1－4 計画期間 .....            | 2  |
| 1－5 空家等の種類 .....          | 2  |
| 第2章 現状と課題 .....           | 3  |
| 2－1 既往資料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 .....      | 5  |
| 2－2 空家等実態調査 .....         | 6  |
| (1) 調査概要 .....            | 6  |
| (2) 調査結果 .....            | 10 |
| (3) 地域特性及び課題 .....        | 15 |
| 2－3 所有者等意向調査 .....        | 35 |
| (1) アンケート調査の概要 .....      | 35 |
| (2) 調査結果 .....            | 36 |
| 2－4 空家等問題が発生する要因と課題 ..... | 50 |
| (1) 空家等の発生要因 .....        | 50 |
| (2) 空家等対策に係る課題 .....      | 50 |
| 第3章 空家等対策の基本的な考え方 .....   | 51 |
| 3－1 基本理念 .....            | 51 |
| 3－2 取組方針 .....            | 51 |
| 3－3 主体別の役割 .....          | 52 |

# 目 次

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 第4章 具体的な施策 .....          | 53 |
| 4-1 空家等の予防・適正管理 .....     | 53 |
| (1) 啓発 .....              | 53 |
| (2) 相談 .....              | 54 |
| (3) 管理不全な空家等に対する助言等 ..... | 54 |
| (4) 特定空家等に対する措置 .....     | 55 |
| 4-2 空家等の利活用 .....         | 56 |
| (1) 中古住宅としての流通促進 .....    | 56 |
| (2) まちづくり資源としての有効活用 ..... | 57 |
| 4-3 空家等の除去 .....          | 58 |
| (1) 除去の促進 .....           | 58 |
| (2) 跡地の積極的活用 .....        | 58 |
| 第5章 実施体制の整備・進捗状況の管理 ..... | 59 |
| 5-1 庁内体制 .....            | 59 |
| 5-2 多様な主体との連携 .....       | 59 |
| 5-3 進捗状況の管理と検証 .....      | 59 |

本計画では、「空家」と「空き家」の表記については法律用語と一般名称が混在するため「空家」で統一しています。

# 第 1 章 計画の概要

## 1-1 目的

本市において、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から、本市の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」を策定します。

## 1-2 位置付け

本計画は、「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。）」第 4 条及び第 6 条に基づき、国の基本指針に則して、本市の空家等に関する対策を総合的に推進するために定める計画です。

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。

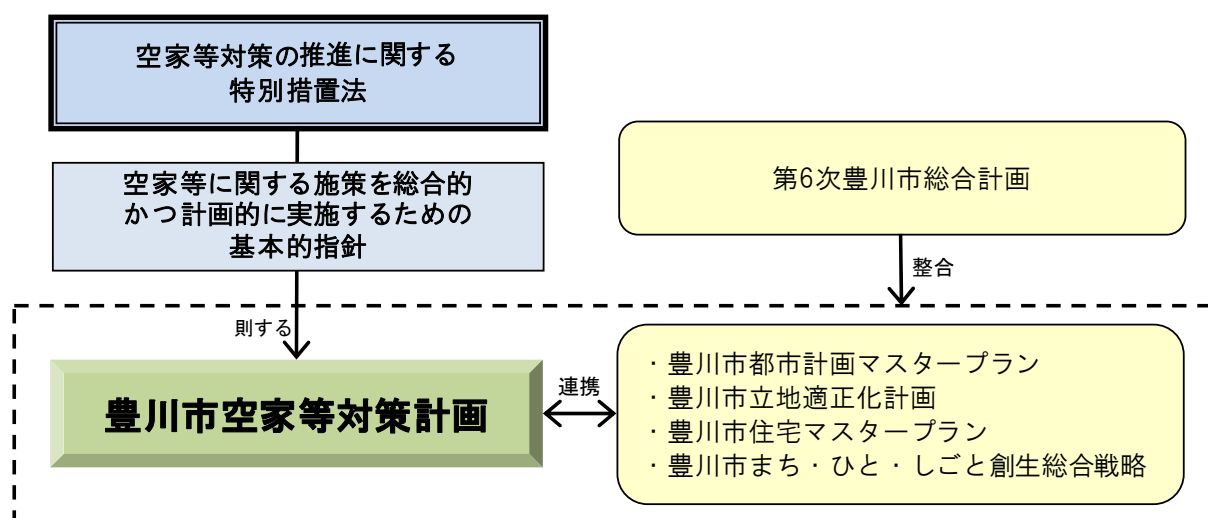


図 1-1 計画の位置付け

### 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。

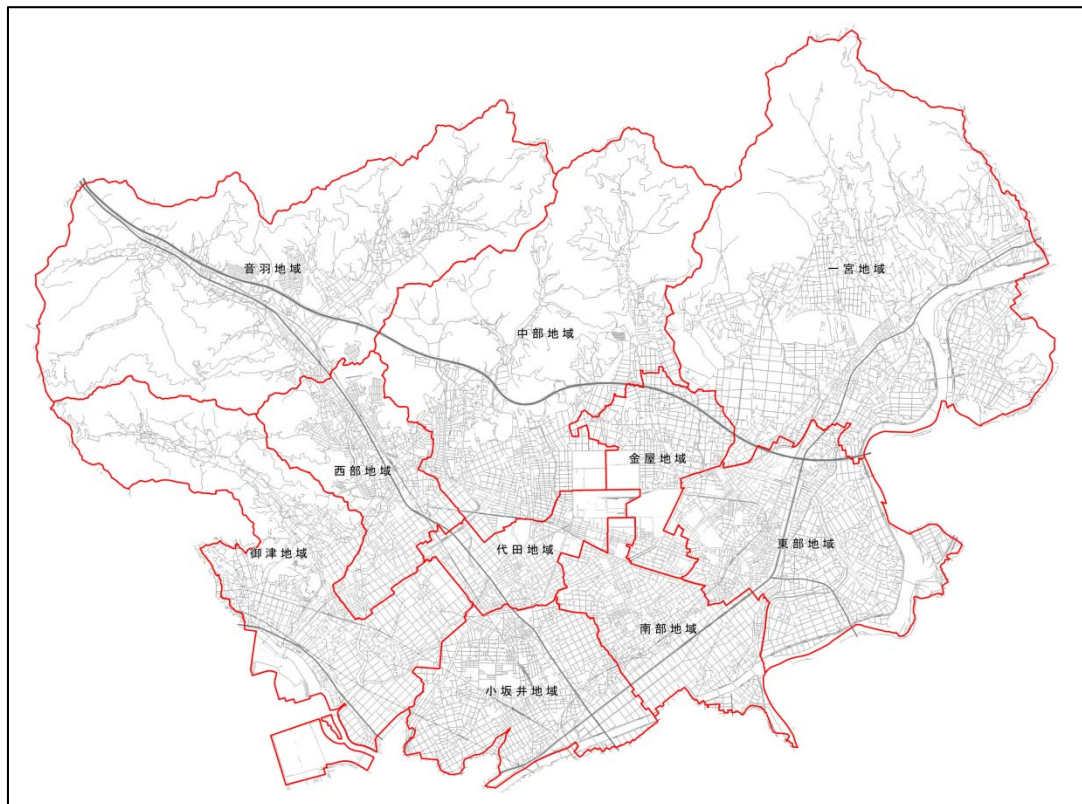


図 1-2 計画の対象地区

### 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（H30 年度～H34 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、年間を通して建築物等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 既往資料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

全国有空家の推移は年々増加傾向にあり、平成 25 年度の「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）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、愛知県では平成 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、本市における空家戸数の推移をみると、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。

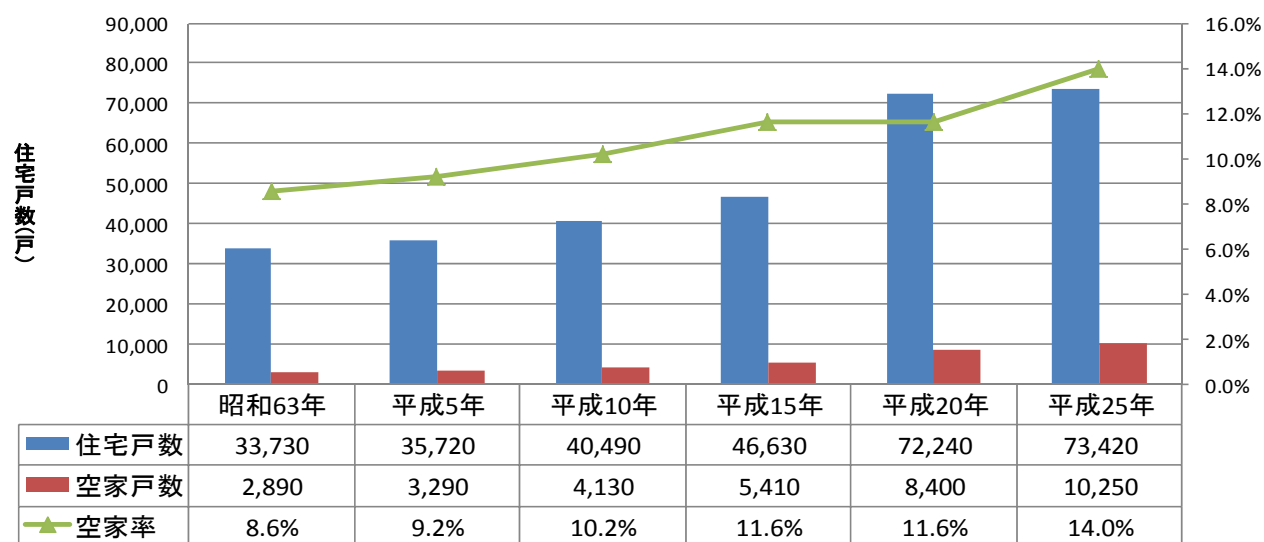


図 2-1 空家の推移（豊川市）

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

※住宅土地統計調査は、町村については人口 1 万 5 千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（H05 以前は「住宅統計調査」）

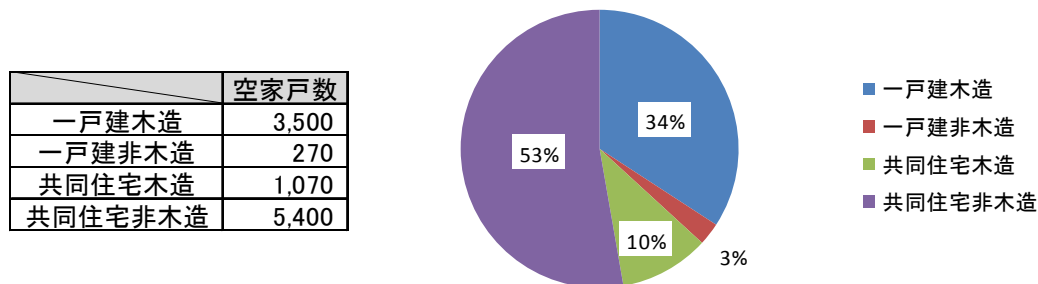
| 調査年   |               | S63 | H05 | H10 | H15 | H20 | H25 |
|-------|---------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 豊川市   |               | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   |
| 小坂井地区 | H22.02.01編入合併 | ×   | ○   | ○   | ○   | ○   | —   |
| 音羽地区  | H20.01.15編入合併 | ×   | ×   | ×   | ×   | —   | —   |
| 御津地区  | H20.01.15編入合併 | ×   | ×   | ×   | ×   | —   | —   |
| 一宮地区  | H18.02.01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

## 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。



出典：「平成 25 年 住宅・土地統計調査」総務省

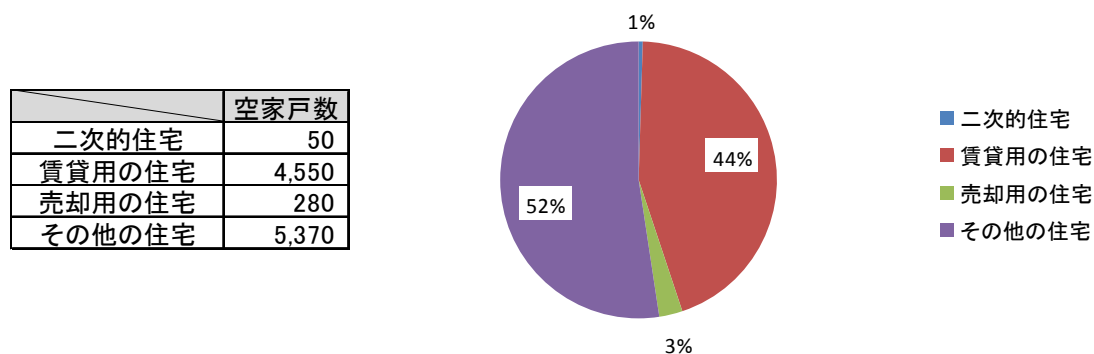
図 2-2 空家構造による分類（豊川市）

### (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」は利用目的がはっきりしているのに、所有者や管理者によって管理されていると考えられ、問題となっている空家及び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     |                                                                             |                                                      |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 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ある住宅 |
| 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 | 上記以外の人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 |                                                      |



出典：「平成 25 年 住宅・土地統計調査」総務省

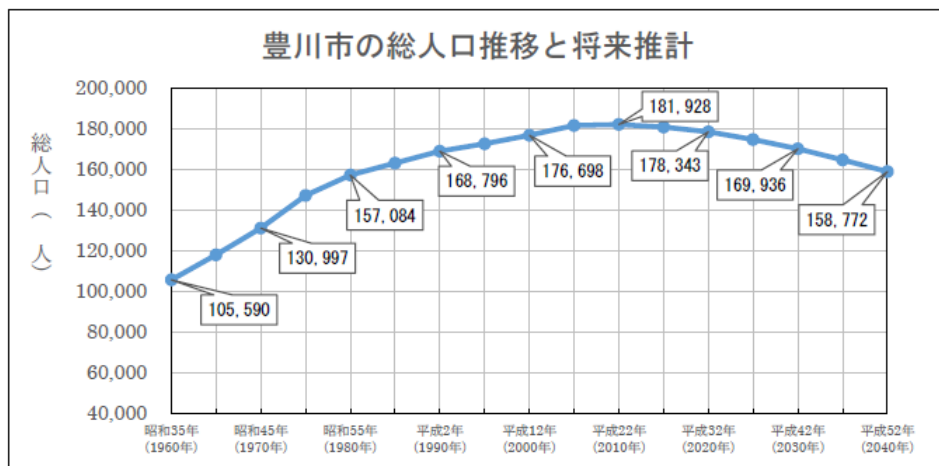
図 2-3 空家の利用状況による分類（豊川市）

## (2) 人口の現状と将来推計

### ①本市の人口推移

本市の人口は平成 20 (2008) 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 (2014) 年は自然動態がマイナスになりました。社会動態は世界的金融危機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、住民登録の職権消除、国籍喪失などの要因による減少は続いている状況です。

その結果、平成 27 (2015) 年 10 月 1 日現在の人口 (国勢調査) は、182,436 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 (2040) 年には 15 万 9 千人程度となる予想です。



※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) の人口を含む。

図 2-4 人口の推移と将来推計

### 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 (2000) 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 (2000) 年から平成 17 (2005) 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 (2040) 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。

### ③高齢者の状況

本市のひとり暮らし高齢者は増加傾向にあり、平成 23 年度には 3,000 人を超えています。平成 23 年度から平成 25 年度にかけて 342 人の増加がみられ、毎年約 170 人ずつ増えていることがわかります。

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。

## 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日までの期間をかけて実態調査を実施しました。

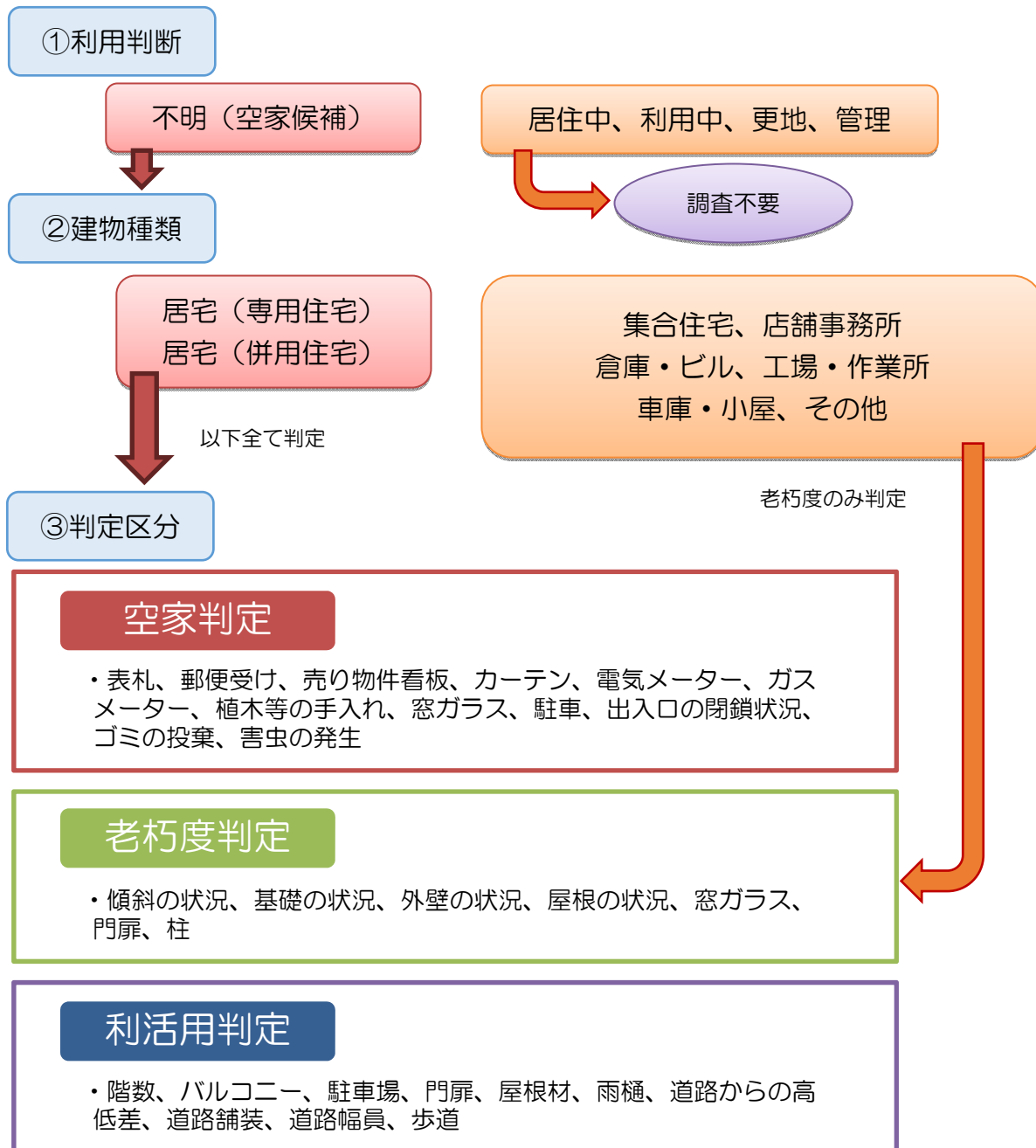
#### ③調査対象

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) 机上調査数 3,739棟
- (3) 現地調査数 3,463棟
- (4) 所有者意向調査数 1,834棟

#### ④実態調査までの流れ

本調査では、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。



# 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

## 【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） \_\_\_\_\_ 4 構造形式 \_\_\_\_\_  
 5 階数 \_\_\_\_\_ 階建て 6 建築年 \_\_\_\_\_ 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】

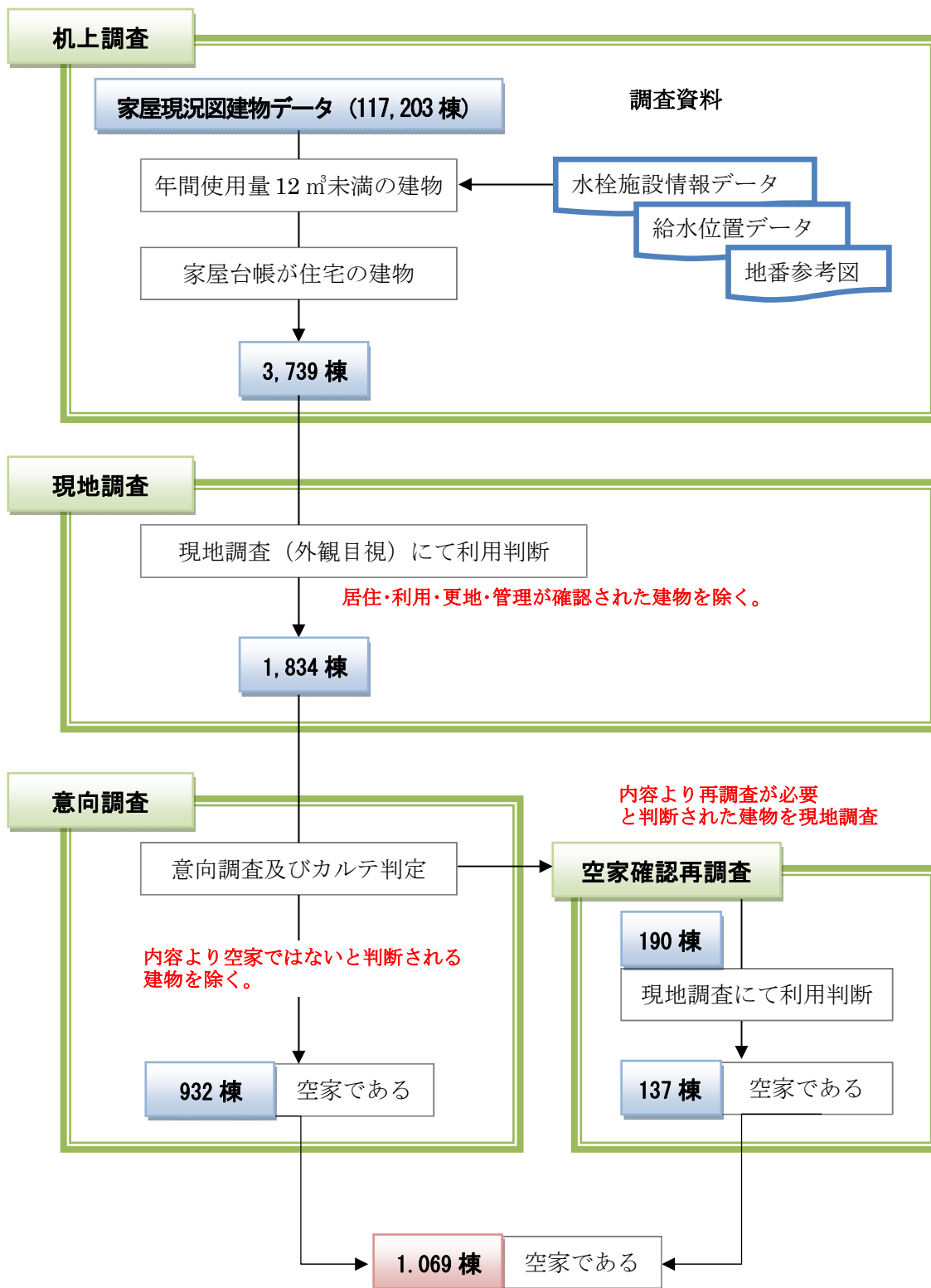
1 氏名 \_\_\_\_\_ 2 住所 \_\_\_\_\_

## 【調査項目】

| 利用判断  | (1)                | <input type="checkbox"/> 居住中                    | <input type="checkbox"/> 利用中  | <input type="checkbox"/> 更地           | <input type="checkbox"/> 不明           | <input type="checkbox"/> 管理                 | ※「継続なし」「廃業なし」には確認不可も含む                    |                                             |  |
|-------|--------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|--|
| 種類    | (1)                | <input type="checkbox"/> 居宅                     | <input type="checkbox"/> 集合住宅 | <input type="checkbox"/> 店舗・事務所       | <input type="checkbox"/> 倉庫・ビル        | <input type="checkbox"/> 工場・作業所             | <input type="checkbox"/> 車庫・小屋            | <input type="checkbox"/> 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）                               |                                             |  |
| 空家判定  | (1) 表札             | <input type="checkbox"/> 表札あり（ ）                |                               |                                       | <input type="checkbox"/> 表札なし         |                                             | <input type="checkbox"/> 連絡先表示            |                                             |  |
|       | (2) 郵便受け           | <input 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"/> 窓が閉まっている又はない     |                                             |  |
|       | (3) 売り物件等の看板       | <input type="checkbox"/> 看板なし                   |                               |                                       | —                                     |                                             | <input type="checkbox"/> 看板あり（ ）          |                                             |  |
|       | (4) カーテン・雨戸の状況     | <input type="checkbox"/> カーテンあり                 |                               |                                       | <input 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    |                                             |  |
|       | (5) 電気メーター         | <input type="checkbox"/> 稼働                     |                               |                                       | <input type="checkbox"/> 確認できない       |                                             | <input type="checkbox"/> 停止               |                                             |  |
|       | (6) ガスメーター         | <input type="checkbox"/> 稼働                     |                               |                                       | <input type="checkbox"/> 確認できない       |                                             | <input type="checkbox"/> 停止               |                                             |  |
|       | (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 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 |                                             |  |
|       | (8) 窓ガラス           | <input 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          |                                             |  |
|       | (9) 車庫など車・自転車駐車    | <input type="checkbox"/> 駐車されている（-3点）           |                               |                                       | <input type="checkbox"/> 駐車されていない（0点） |                                             | —                                         |                                             |  |
|       | (10) 出入口の閉鎖状況      | <input type="checkbox"/> 閉鎖なし                   |                               |                                       | —                                     |                                             | <input type="checkbox"/> 閉鎖               |                                             |  |
|       | (11) ゴミの投棄         | <input type="checkbox"/> 投棄なし                   |                               |                                       | —                                     |                                             | <input type="checkbox"/> ゴミが投棄されている       |                                             |  |
|       | (12) 害虫の発生         | <input type="checkbox"/> 害虫の発生なし                |                               |                                       | —                                     |                                             | <input type="checkbox"/> 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）                                  |  |
| 老朽度判定 | (1) 建築物の傾斜         | <input 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           |  |
|       | (2) 基礎の状況（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 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    |  |
|       | (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 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 |  |
|       | (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 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 軒の垂れ下がりがあり |                                           | <input type="checkbox"/> 著しく変形している 穴があいている  |  |
|       | (7) 窓ガラス           | <input 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            |                                           | —                                           |  |
|       | (8) 看板・門扉          | <input 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            |                                           | —                                           |  |
|       | (9) 柱              | <input type="checkbox"/> 傾斜なし ※                 |                               | —                                     |                                       | <input type="checkbox"/> 傾斜あり               |                                           | —                                           |  |
| 判定    | 危険なし（-8点）          |                                                 | 注意（9点～16点）                    |                                       | 危険（17点～）                              |                                             | 総合判定                                      |                                             |  |
|       | A                  |                                                 | B                             |                                       | C                                     |                                             |                                           |                                             |  |
|       |                    |                                                 |                               |                                       |                                       |                                             |                                           |                                             |  |
| 判定区分  | 判定内容               | 利活用度：高                                          |                               | 利活用度：中                                |                                       | 利活用度：低                                      |                                           | 総合判定                                        |  |
| 利活用判定 | (1) 階数             | <input type="checkbox"/> 3階以上（3点）               |                               | <input type="checkbox"/> 2階（2点）       |                                       | <input type="checkbox"/> 1階（-2点）            |                                           |                                             |  |
|       | (2) バルコニー          | —                                               |                               | <input type="checkbox"/> あり（1点）       |                                       | <input type="checkbox"/> なし（0点）             |                                           |                                             |  |
|       | (3) 駐車場            | <input type="checkbox"/> 2台以上（3点）               |                               | <input type="checkbox"/> 1台（0点）       |                                       | <input type="checkbox"/> なし（-3点）            |                                           |                                             |  |
|       | (4) 門扉             | <input type="checkbox"/> あり（2点）                 |                               | —                                     |                                       | <input type="checkbox"/> なし（0点）             |                                           |                                             |  |
|       | (5) 屋根材料           | <input 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）            |                                           |                                             |  |
|       | (6) 雨水施設（雨樋）       | <input 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）      |                                           |                                             |  |
|       | (7) 正面道路から玄関までの高低差 | <input type="checkbox"/> 0.5m未満（1点）             |                               | <input type="checkbox"/> 0.5m～2m（-1点） |                                       | <input type="checkbox"/> 2m以上（-3点）          |                                           |                                             |  |
|       | (8) 正面道路舗装の有無      | <input type="checkbox"/> あり（2点）                 |                               | —                                     |                                       | <input type="checkbox"/> なし（-2点）            |                                           |                                             |  |
|       | (9) 正面道路幅員【 】      | <input type="checkbox"/> 4m以上（2点）               |                               | <input type="checkbox"/> 2m～4m（-3点）   |                                       | <input type="checkbox"/> 2m未満（-5点）          |                                           |                                             |  |
|       | (10) 歩道の有無         | <input type="checkbox"/> 両側（2点）                 |                               | <input type="checkbox"/> 片側（1点）       |                                       | <input type="checkbox"/> なし（0点）             |                                           |                                             |  |
|       | 判定                 | 利活用度：高（15点～）                                    |                               | 利活用度：中（1点～14点）                        |                                       | 利活用度：低（-0点）                                 |                                           | 総合判定                                        |  |
| A     |                    | B                                               |                               | C                                     |                                       |                                             |                                           |                                             |  |
|       |                    |                                                 |                               |                                       |                                       |                                             |                                           |                                             |  |
| その他メモ |                    |                                                 |                               |                                       |                                       |                                             |                                           |                                             |  |

## ◆空家実態調査\_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



◆空家実態調査・空家確認調査フロー図

## (2) 調査結果

市内を10区分する地域ごとに空家棟数をみると、空家の総数が最も多いのは191棟（全体に対する割合は17.9%）の東部地域で、空家率（家屋現況図データにおける全棟数に対する空家率）では西部地域が1.3%と最も高くなっています。

◆表\_\_地域別空家棟数と空家棟数全体に対する割合

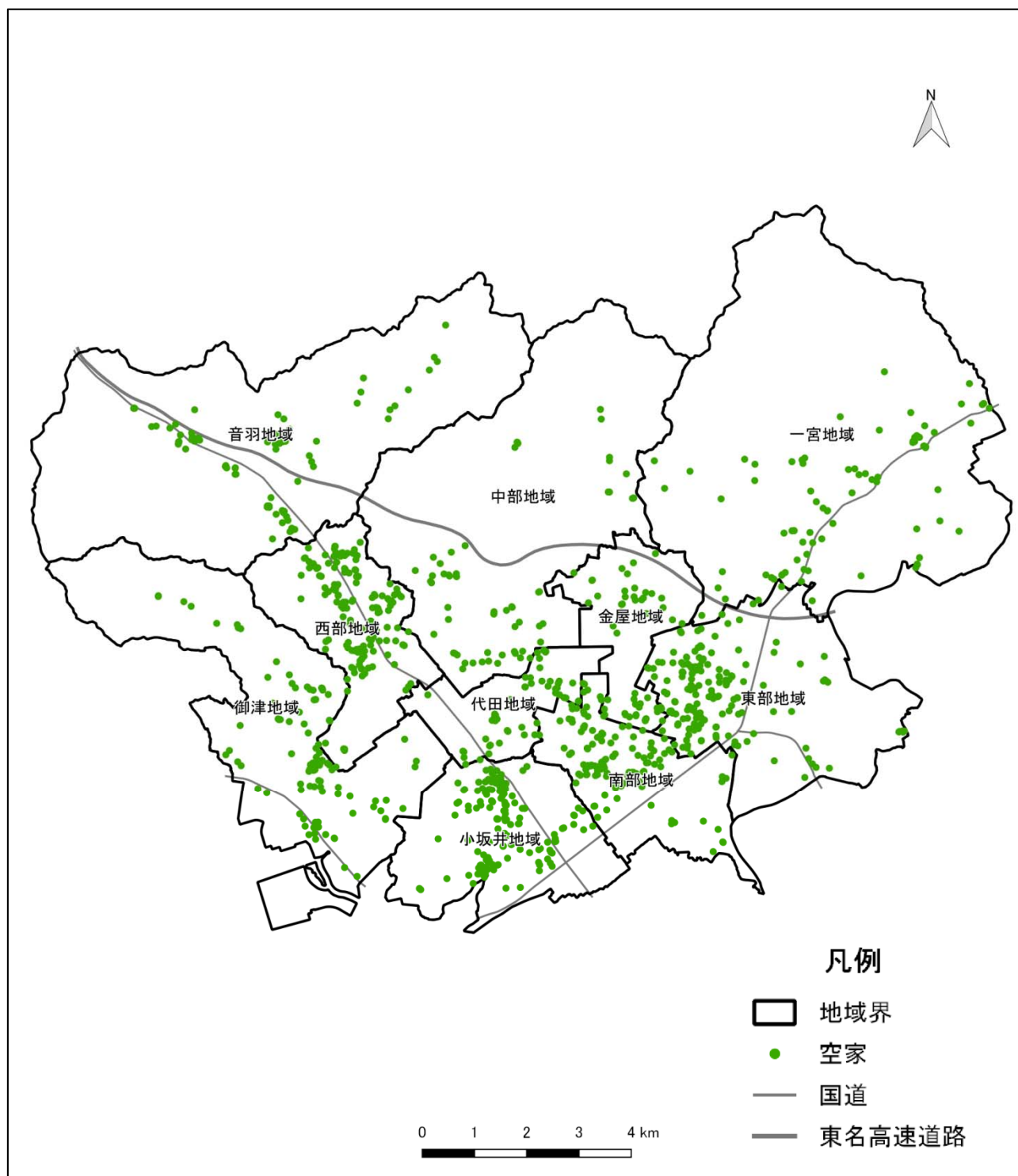
| 地域名   | 空家棟数  | 全体に対する割合 |
|-------|-------|----------|
| 東部地域  | 191   | 17.9%    |
| 南部地域  | 129   | 12.1%    |
| 中部地域  | 63    | 5.9%     |
| 西部地域  | 158   | 14.8%    |
| 代田地域  | 60    | 5.6%     |
| 金屋地域  | 49    | 4.6%     |
| 一宮地域  | 81    | 7.6%     |
| 音羽地域  | 81    | 7.6%     |
| 御津地域  | 103   | 9.6%     |
| 小坂井地域 | 154   | 14.4%    |
| 合計    | 1,069 | 100.0%   |

◆表\_\_地域別空家率

| 地域名   | 全棟数     | 空家棟数  | 空家率  |
|-------|---------|-------|------|
| 東部地域  | 17,787  | 191   | 1.1% |
| 南部地域  | 14,949  | 129   | 0.9% |
| 中部地域  | 10,046  | 63    | 0.6% |
| 西部地域  | 12,370  | 158   | 1.3% |
| 代田地域  | 7,547   | 60    | 0.8% |
| 金屋地域  | 8,791   | 49    | 0.6% |
| 一宮地域  | 13,313  | 81    | 0.6% |
| 音羽地域  | 6,583   | 81    | 1.2% |
| 御津地域  | 11,653  | 103   | 0.9% |
| 小坂井地域 | 14,164  | 154   | 1.1% |
| 合計    | 117,203 | 1,069 | 0.9% |

※全棟数：家屋現況図データ（平成28年度実態調査時）

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\_\_地域別空家分布状況

(老朽度及び利活用度判定別空家棟数)

◆表\_\_地域別老朽度判定別空家棟数

| 地域名   | A<br>危険なし | B<br>注意 | C<br>危険 | 総計    |
|-------|-----------|---------|---------|-------|
| 東部地域  | 171       | 17      | 3       | 191   |
| 南部地域  | 119       | 10      | 0       | 129   |
| 中部地域  | 57        | 4       | 2       | 63    |
| 西部地域  | 142       | 16      | 0       | 158   |
| 代田地域  | 57        | 3       | 0       | 60    |
| 金屋地域  | 46        | 3       | 0       | 49    |
| 一宮地域  | 72        | 9       | 0       | 81    |
| 音羽地域  | 75        | 6       | 0       | 81    |
| 御津地域  | 97        | 5       | 1       | 103   |
| 小坂井地域 | 144       | 9       | 1       | 154   |
| 合計    | 980       | 82      | 7       | 1,069 |

◆表\_\_地域別利活用度判定別空家棟数

| 地域名   | A<br>利活用度：高 | B<br>利活用度：中 | C<br>利活用度：低 | 総計    |
|-------|-------------|-------------|-------------|-------|
| 東部地域  | 5           | 147         | 39          | 191   |
| 南部地域  | 6           | 111         | 12          | 129   |
| 中部地域  | 2           | 46          | 15          | 63    |
| 西部地域  | 6           | 132         | 20          | 158   |
| 代田地域  | 2           | 46          | 12          | 60    |
| 金屋地域  | 2           | 45          | 2           | 49    |
| 一宮地域  | 1           | 67          | 13          | 81    |
| 音羽地域  | 2           | 65          | 14          | 81    |
| 御津地域  | 3           | 71          | 29          | 103   |
| 小坂井地域 | 5           | 127         | 22          | 154   |
| 合計    | 34          | 857         | 178         | 1,069 |

(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人口密度を維持するエリアとして「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を提供する「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の状況は以下のとおりとなっています。

◆表\_\_立地適正化計画における居住誘導区域内の空家棟数

| 区域  | 空家棟数  |
|-----|-------|
| 区域外 | 253   |
| 区域内 | 816   |
| 合計  | 1,069 |

◆表\_\_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             | 空家棟数  |
|-----------------|-------|
| 豊川地区、中央通地区、諏訪地区 | 170   |
| 八幡地区            | 29    |
| 国府地区            | 58    |
| 一宮地区            | 13    |
| 音羽地区            | 18    |
| 御津地区            | 36    |
| 小坂井地区           | 111   |
| 区域外             | 634   |
| 合計              | 1,069 |

※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。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。

※居住誘導区域

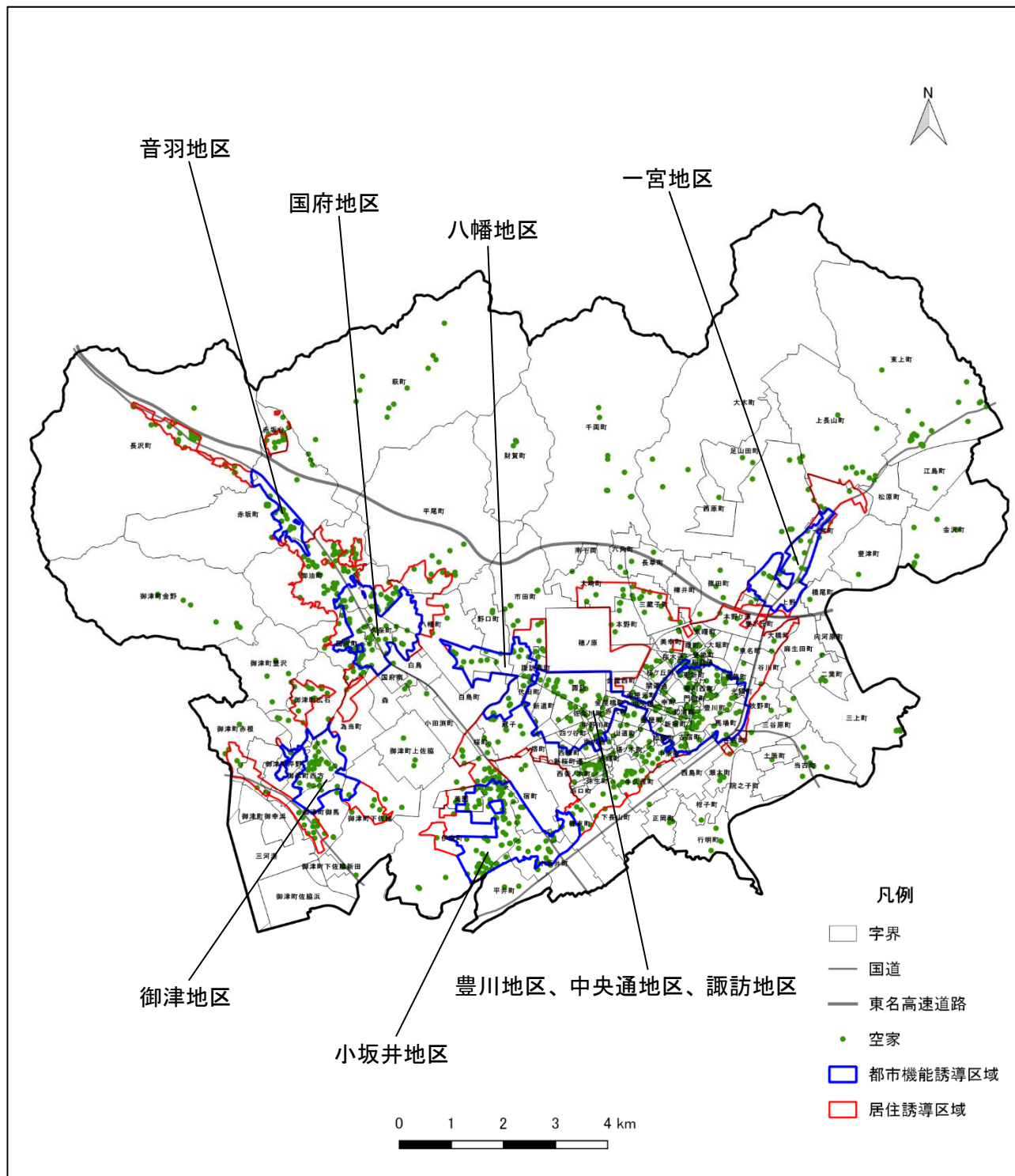
人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、医療、福祉、子育て支援、商業といった都市機能施設やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。

※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。

出典：「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\_\_立地的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

### (3) 地域特性及び課題

#### ① 東部地域



##### (土地利用に関する区域設定の状況)

都市計画区域のうち、  
市街化区域が 43.0%、市街化調整区域が 57.0%  
となっています。  
立地適正化計画における  
居住誘導区域は地域全体の 39.8%、都市機能誘  
導区域 18.9%を占めています。

#### ○都市計画マスタープランにおける地域の特性、地域の課題

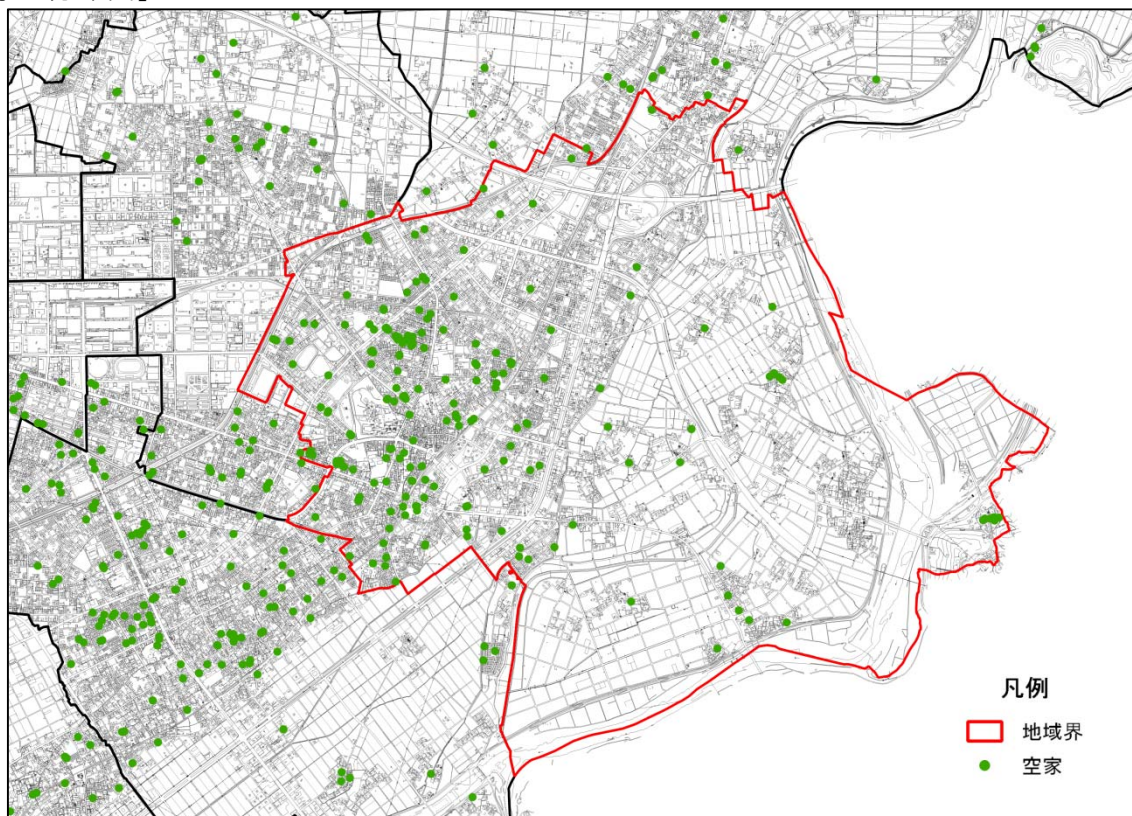
##### 【地域の特性】

- ・ 4 小学校区で構成され、市街地から郊外部まで地域内でも地区ごとに特徴が多様です。
- ・ 豊川稲荷を中心にした中心市街地であり、ＪＲ豊川駅、豊川稲荷を中心に商業・業務施設が集積し、歴史ある街なみを形成する中心拠点となっています。
- ・ 豊川稲荷表参道地区計画の区域内において店舗ファサード整備が進んでいます。
- ・ 東名高速道路豊川ＩＣ、(都)前芝豊川線(国道 151 号)が通過し、広域的な本市の東の交通結節点となっています。
- ・ 豊川駅東土地区画整理事業が施行中であり、住宅地としての基盤整備が進んでいます。
- ・ (都)前芝豊川線以東の多くの地域が農用地となっています。
- ・ (都)前芝豊川線東側の市街化区域で、計画的な下水道整備を推進しています。

##### 【地域の課題】

- ・ 豊川駅東土地区画整理事業の早期完成と関連する幹線道路の整備促進  
( (都) 姫街道線、(都) 豊川牧野線など )
- ・ ＪＲ豊川駅周辺地区(中心拠点)の活性化策の推進と防災性の向上
- ・ 市の観光資源としての豊川稲荷の活用
- ・ (都) 豊川新城線(国道 151 号バイパス)の整備にあわせた東名高速道路豊川ＩＣ周辺への産業施設の集積
- ・ 広域幹線道路の立体交差化の事業化
- ・ 三上緑地をはじめとした河川緑地などの活用
- ・ 河川改修による治水事業の充実
- ・ 市街化区域内の下水道整備の推進
- ・ 街なかの公園の多機能化

【空家の分布図】



【空家の分布状況からみる地域の課題】

- ・ 空家の状況は空家棟数が 191 棟、全体数量に対する率は 17.9%となっています。
- ・ 老朽度判定別にみると、A 判定が 171 棟、B 判定が 17 棟、C 判定が 3 棟となっています。
- ・ 利活用判定別にみると、A 判定が 5 棟、B 判定が 147 棟、C 判定が 39 棟となっています。
- ・ 課題としては、豊川稲荷周辺では建築年が古い老朽家屋が目立っており、また東光町周辺では豊川海軍工廠寄宿舍後の住宅密集地があり、近隣に影響を与える空家が存在しているため、予防や対策を講じる必要があります。

| 地域名   | 空家数（棟） | 全体に対する率 | 老朽度判定（棟） |    |   | 利活用判定（棟） |     |     |
|-------|--------|---------|----------|----|---|----------|-----|-----|
|       |        |         | A        | B  | C | A        | B   | C   |
| 東部地域  | 191    | 17.9%   | 171      | 17 | 3 | 5        | 147 | 39  |
| 南部地域  | 129    | 12.1%   | 119      | 10 | 0 | 6        | 111 | 12  |
| 中部地域  | 63     | 5.9%    | 57       | 4  | 2 | 2        | 46  | 15  |
| 西部地域  | 158    | 14.8%   | 142      | 16 | 0 | 6        | 132 | 20  |
| 代田地域  | 60     | 5.6%    | 57       | 3  | 0 | 2        | 46  | 12  |
| 金屋地域  | 49     | 4.6%    | 46       | 3  | 0 | 2        | 45  | 2   |
| 一宮地域  | 81     | 7.6%    | 72       | 9  | 0 | 1        | 67  | 13  |
| 音羽地域  | 81     | 7.6%    | 75       | 6  | 0 | 2        | 65  | 14  |
| 御津地域  | 103    | 9.6%    | 97       | 5  | 1 | 3        | 71  | 29  |
| 小坂井地域 | 154    | 14.4%   | 144      | 9  | 1 | 5        | 127 | 22  |
|       | 1,069  | 100.0%  | 980      | 82 | 7 | 34       | 857 | 178 |

## ②南部地域



### (土地利用に関する区域設定の状況)

都市計画区域のうち、

市街化区域が 52.3%、市街化調整区域が 47.7% となっています。

立地適正化計画における

居住誘導区域は地域全体の 48.9%、都市機能誘導区域 17.1% を占めています。

### ○都市計画マスタープランにおける地域の特性、地域の課題

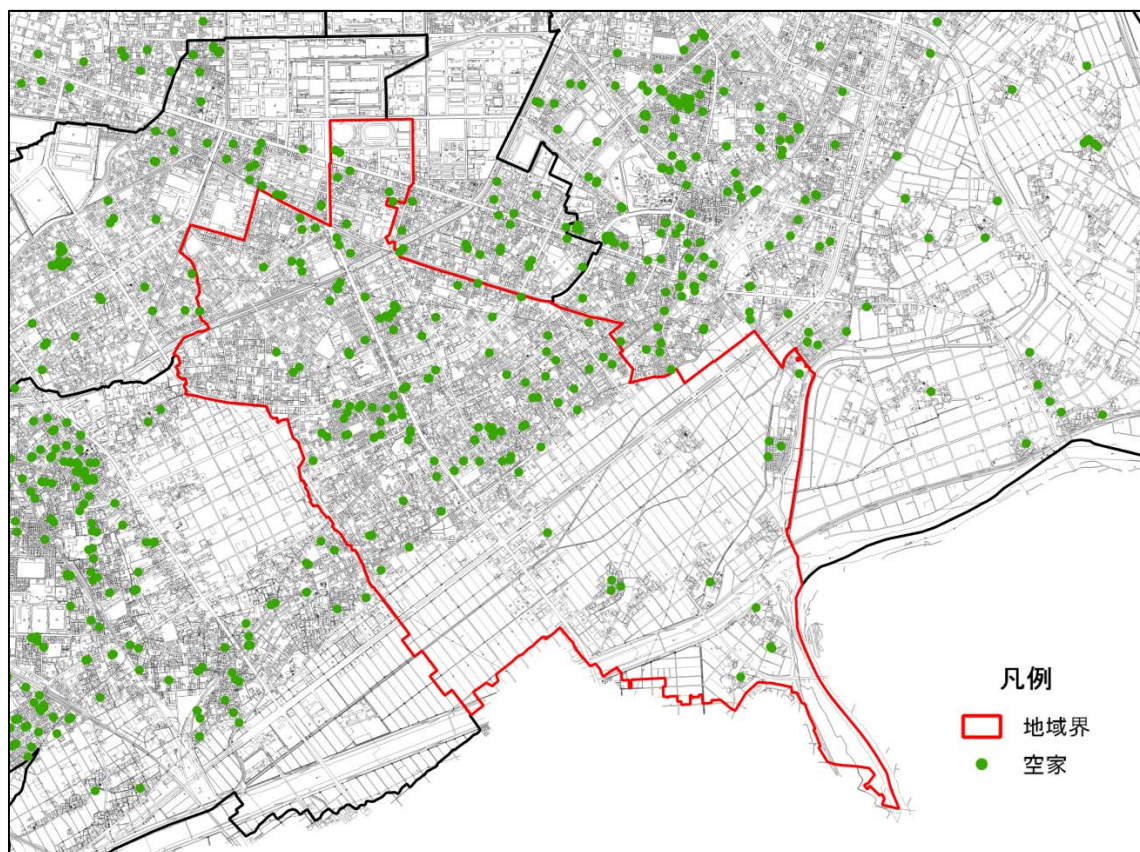
#### 【地域の特性】

- ・市街化区域においては、中心拠点および幹線道路沿道をはじめとした商業・業務施設が集積する地区と、その周辺部の住宅地から形成されています。
- ・市街化区域の南側の市街化調整区域の多くは、優良な農地が広がっています。
- ・牛久保地区は、ＪＲ牛久保駅を中心に歴史ある街なみや商業地を形成しています。
- ・（都）豊橋豊川線、（都）中通線沿道で商業施設の増加がみられます。
- ・佐奈川沿いでは、ベンチなどの設置や散策路整備が進んでいます。
- ・地震災害時における危険性の高い地区となるＪＲ牛久保駅周辺において、地域主体の災害に強いまちづくりへの取組が進んでいます。

#### 【地域の課題】

- ・中心拠点の整備促進とにぎわい創出
- ・ＪＲ牛久保駅へのアクセス確保
- ・広域幹線道路の立体交差化の事業化
- ・ＪＲ牛久保駅周辺における防災性の向上と地域への支援
- ・河川流域の排水改善
- ・幹線道路である（都）豊橋豊川線、（都）中通線、（都）姫街道線にふさわしい景観・環境の整備
- ・旧城下町に残る歴史資産の活用と街なみの保全

【空家の分布図】



【空家の分布状況からみる地域の課題】

- ・ 空家の状況は空家棟数が129棟、全体数量に対する率は12.1%となっています。
- ・ 老朽度判定別にみると、A判定が119棟、B判定が10棟、C判定が0棟となっています。
- ・ 利活用判定別にみると、A判定が6棟、B判定が111棟、C判定が12棟となっています。
- ・ 課題としては、牛久保町などの住宅密集地で空家等が多くみられるため、地震による倒壊や火災などの災害に備えて防災面を考慮した対策が必要となります。

| 地域名   | 空家数（棟） | 全体に対する率 | 老朽度判定（棟） |    |   | 利活用判定（棟） |     |     |
|-------|--------|---------|----------|----|---|----------|-----|-----|
|       |        |         | A        | B  | C | A        | B   | C   |
| 東部地域  | 191    | 17.9%   | 171      | 17 | 3 | 5        | 147 | 39  |
| 南部地域  | 129    | 12.1%   | 119      | 10 | 0 | 6        | 111 | 12  |
| 中部地域  | 63     | 5.9%    | 57       | 4  | 2 | 2        | 46  | 15  |
| 西部地域  | 158    | 14.8%   | 142      | 16 | 0 | 6        | 132 | 20  |
| 代田地域  | 60     | 5.6%    | 57       | 3  | 0 | 2        | 46  | 12  |
| 金屋地域  | 49     | 4.6%    | 46       | 3  | 0 | 2        | 45  | 2   |
| 一宮地域  | 81     | 7.6%    | 72       | 9  | 0 | 1        | 67  | 13  |
| 音羽地域  | 81     | 7.6%    | 75       | 6  | 0 | 2        | 65  | 14  |
| 御津地域  | 103    | 9.6%    | 97       | 5  | 1 | 3        | 71  | 29  |
| 小坂井地域 | 154    | 14.4%   | 144      | 9  | 1 | 5        | 127 | 22  |
|       | 1,069  | 100.0%  | 980      | 82 | 7 | 34       | 857 | 178 |

### ③中部地域



#### （土地利用に関する区域設定の状況）

都市計画区域のうち、  
市街化区域が 9.5%、市街化調整区域が 90.5%  
となっています。  
立地適正化計画における  
居住誘導区域は地域全体の 7.1%、都市機能誘  
導区域 3.6%を占めています。

#### ○都市計画マスタープランにおける地域の特性、地域の課題

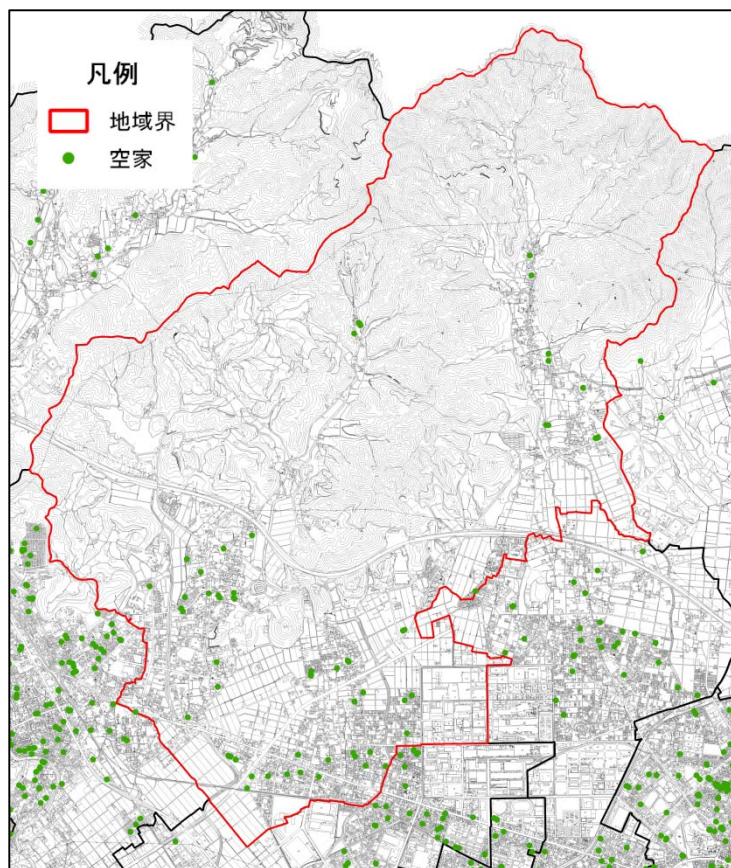
##### 【地域の特性】

- ・千両、平尾地区を中心に山林が広がるほか、地域内に幅広く優良な農地が広がっています。
- ・山林部から地域拠点（八幡地区）まで幅広い土地利用が広がっています。
- ・八幡地区は市民病院への表玄関となる地区であり、新たなにぎわいが期待されます。
- ・赤塚山公園や豊川市スポーツ公園など、本市を代表する公園・緑地施設が立地し、平和公園（仮称）の整備が進んでいます。
- ・平尾地区の清掃工場、千両地区の一般廃棄物最終処分場など、市の重要な廃棄物処理施設が配置されています。
- ・国分寺・尼寺跡、財賀寺などの史跡・文化財が点在しています。
- ・地域内に穂ノ原工業団地と南千両工業団地の一部が配置されています。
- ・名鉄八幡駅周辺の下水道整備やバリアフリー化、豊川西部土地区画整理事業が進んでいます。

##### 【地域の課題】

- ・市民病院の立地を活かした地域拠点としての機能充実
- ・豊川工業団地（野路地区）における企業撤退後の跡地利用
- ・廃棄物処理施設の適正管理
- ・地域内外をつなぐ道路ネットワークの構築
- ・低未利用地の有効活用に向けた検討
- ・市街化区域内の下水道整備の推進と河川改修の促進
- ・歴史性のある遺構の保全と活用（国分寺・尼寺跡など）
- ・豊川市スポーツ公園の整備推進
- ・赤塚山公園などの主要な緑地を連携させた憩い・レクリエーションの拠点づくり

【空家の分布図】



【空家の分布状況からみる地域の課題】

- ・空家の状況は空家棟数が63棟、全体数量に対する率は5.9%となっています。
- ・老朽度判定別にみると、A判定が57棟、B判定が4棟、C判定が2棟となっています。
- ・利活用判定別にみると、A判定が2棟、B判定が46棟、C判定が15棟となっています。
- ・課題としては、空家等の数は全体的に少ないですが、東名高速道路以北の市街化調整区域では危険と思われる空家等が点在しており、周辺に影響を及ぼさないように予防や対策が必要になります。

| 地域名         | 空家数（棟）       | 全体に対する率       | 老朽度判定（棟）   |           |          | 利活用判定（棟）  |            |            |
|-------------|--------------|---------------|------------|-----------|----------|-----------|------------|------------|
|             |              |               | A          | B         | C        | A         | B          | C          |
| 東部地域        | 191          | 17.9%         | 171        | 17        | 3        | 5         | 147        | 39         |
| 南部地域        | 129          | 12.1%         | 119        | 10        | 0        | 6         | 111        | 12         |
| <b>中部地域</b> | <b>63</b>    | <b>5.9%</b>   | <b>57</b>  | <b>4</b>  | <b>2</b> | <b>2</b>  | <b>46</b>  | <b>15</b>  |
| 西部地域        | 158          | 14.8%         | 142        | 16        | 0        | 6         | 132        | 20         |
| 代田地域        | 60           | 5.6%          | 57         | 3         | 0        | 2         | 46         | 12         |
| 金屋地域        | 49           | 4.6%          | 46         | 3         | 0        | 2         | 45         | 2          |
| 一宮地域        | 81           | 7.6%          | 72         | 9         | 0        | 1         | 67         | 13         |
| 音羽地域        | 81           | 7.6%          | 75         | 6         | 0        | 2         | 65         | 14         |
| 御津地域        | 103          | 9.6%          | 97         | 5         | 1        | 3         | 71         | 29         |
| 小坂井地域       | 154          | 14.4%         | 144        | 9         | 1        | 5         | 127        | 22         |
|             | <b>1,069</b> | <b>100.0%</b> | <b>980</b> | <b>82</b> | <b>7</b> | <b>34</b> | <b>857</b> | <b>178</b> |

#### ④西部地域



##### (土地利用に関する区域設定の状況)

都市計画区域のうち、  
市街化区域が 50.3%、市街化調整区域が 49.7%  
となっています。  
立地適正化計画における  
居住誘導区域は地域全体の 45.6%、都市機能誘  
導区域 21.5%を占めています。

#### ○都市計画マスタープランにおける地域の特性、地域の課題

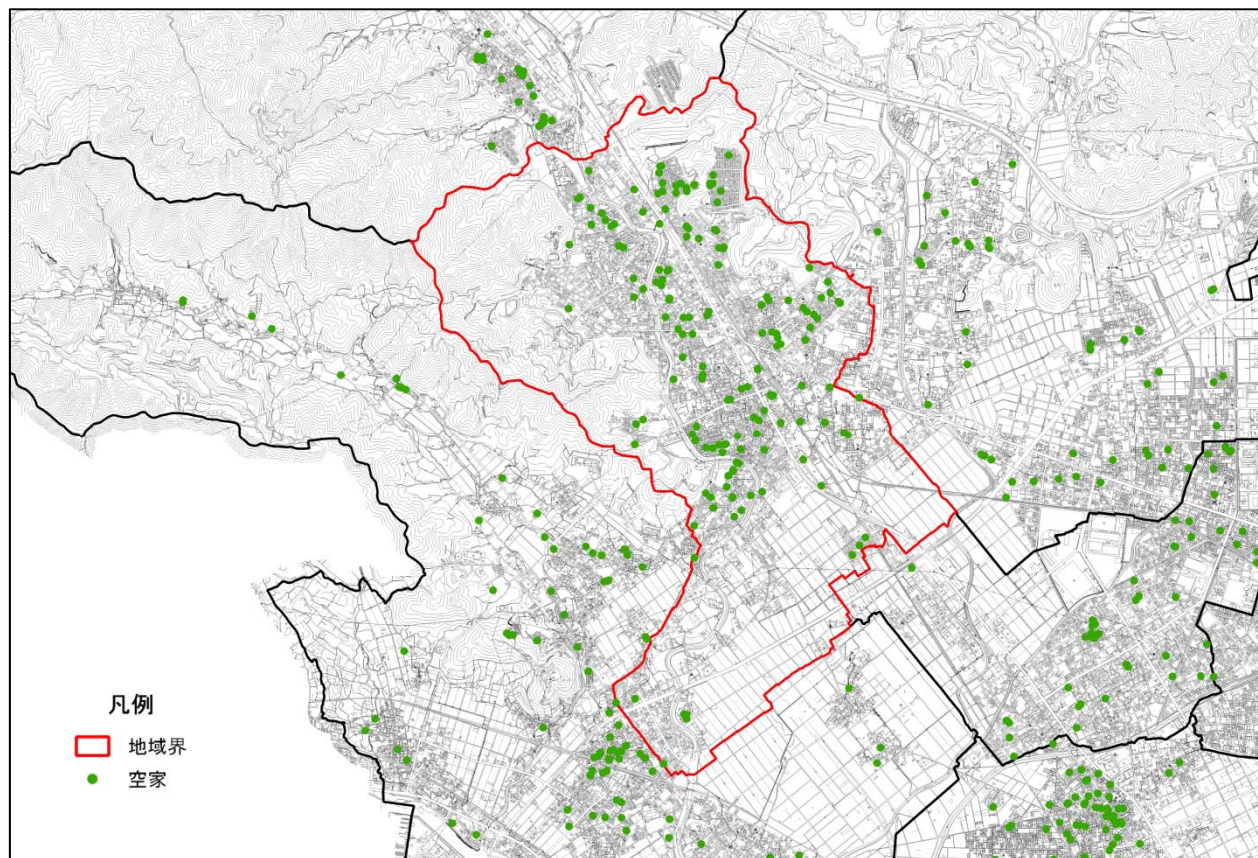
##### 【地域の特性】

- ・本市で最も乗車人員の多い名鉄国府駅は、名古屋・豊橋方面への玄関口となっており、国府地区を地域拠点に位置づけています。
- ・(都) 国道 1 号線、(都) 名豊道路 (国道 23 号バイパス)、同豊川為当 I C など広域的な道路交通基盤が集中し、交通結節点となっています。
- ・豊川西部土地区画整理事業が施行中であり、駅至近に優良な住宅地形成が進んでいます。
- ・音羽川は市街地の貴重な緑であり、桜並木など親水空間としても親しまれています。
- ・国府駅周辺のバリアフリー化が進んでいます。
- ・天然記念物である御油のマツ並木と調和した御油松並木公園の整備が進んでいます。
- ・旧東海道御油宿など歴史的な景観資源を有しています。

##### 【地域の課題】

- ・(都) 名豊道路 (国道 23 号バイパス)、豊川為当 I C 開通、東三河ふるさと公園へのアクセスなどに伴い、関連する道路ネットワークの整備
- ・地域拠点である名鉄国府駅周辺への商業・業務機能の集積
- ・主要幹線道路である (都) 名豊道路開通による既存住宅地への環境負荷の低減とともに、I C 配置の利便性を活かした地域の活性化
- ・老朽建物の改善と市街化区域内の下水道整備の推進
- ・低未利用地の有効活用に向けた検討
- ・豊川西部土地区画整理事業の早期完成と関連する幹線道路の整備促進 ((都) 大池線など)
- ・基盤未整備地区の整備推進
- ・御油のマツ並木の保全・活用と周辺の住環境との調和の確保

【空家の分布図】



【空家の分布状況からみる地域の課題】

- ・ 空家の状況は空家棟数が158棟、全体数量に対する率は14.8%となっています。
- ・ 老朽度判定別にみると、A判定が142棟、B判定が16棟、C判定が0棟となっています。
- ・ 利活用判定別にみると、A判定が6棟、B判定が132棟、C判定が20棟となっています。
- ・ 課題としては、国府町や御油町などの住宅密集地で空家等が多くみられるため、地震による倒壊や火災などの災害に備えて防災面を考慮した対策が必要となります。

| 地域名         | 空家数（棟）       | 全体に対する率       | 老朽度判定（棟）   |           |          | 利活用判定（棟）  |            |            |
|-------------|--------------|---------------|------------|-----------|----------|-----------|------------|------------|
|             |              |               | A          | B         | C        | A         | B          | C          |
| 東部地域        | 191          | 17.9%         | 171        | 17        | 3        | 5         | 147        | 39         |
| 南部地域        | 129          | 12.1%         | 119        | 10        | 0        | 6         | 111        | 12         |
| 中部地域        | 63           | 5.9%          | 57         | 4         | 2        | 2         | 46         | 15         |
| <b>西部地域</b> | <b>158</b>   | <b>14.8%</b>  | <b>142</b> | <b>16</b> | <b>0</b> | <b>6</b>  | <b>132</b> | <b>20</b>  |
| 代田地域        | 60           | 5.6%          | 57         | 3         | 0        | 2         | 46         | 12         |
| 金屋地域        | 49           | 4.6%          | 46         | 3         | 0        | 2         | 45         | 2          |
| 一宮地域        | 81           | 7.6%          | 72         | 9         | 0        | 1         | 67         | 13         |
| 音羽地域        | 81           | 7.6%          | 75         | 6         | 0        | 2         | 65         | 14         |
| 御津地域        | 103          | 9.6%          | 97         | 5         | 1        | 3         | 71         | 29         |
| 小坂井地域       | 154          | 14.4%         | 144        | 9         | 1        | 5         | 127        | 22         |
|             | <b>1,069</b> | <b>100.0%</b> | <b>980</b> | <b>82</b> | <b>7</b> | <b>34</b> | <b>857</b> | <b>178</b> |

## ⑤代田地域



### (土地利用に関する区域設定の状況)

都市計画区域のうち、  
市街化区域が 79.0%、市街化調整区域が 21.0%  
となっています。  
立地適正化計画における  
居住誘導区域は地域全体の 51.6%、都市機能誘  
導区域 23.8%を占めています。

### ○都市計画マスタープランにおける地域の特性、地域の課題

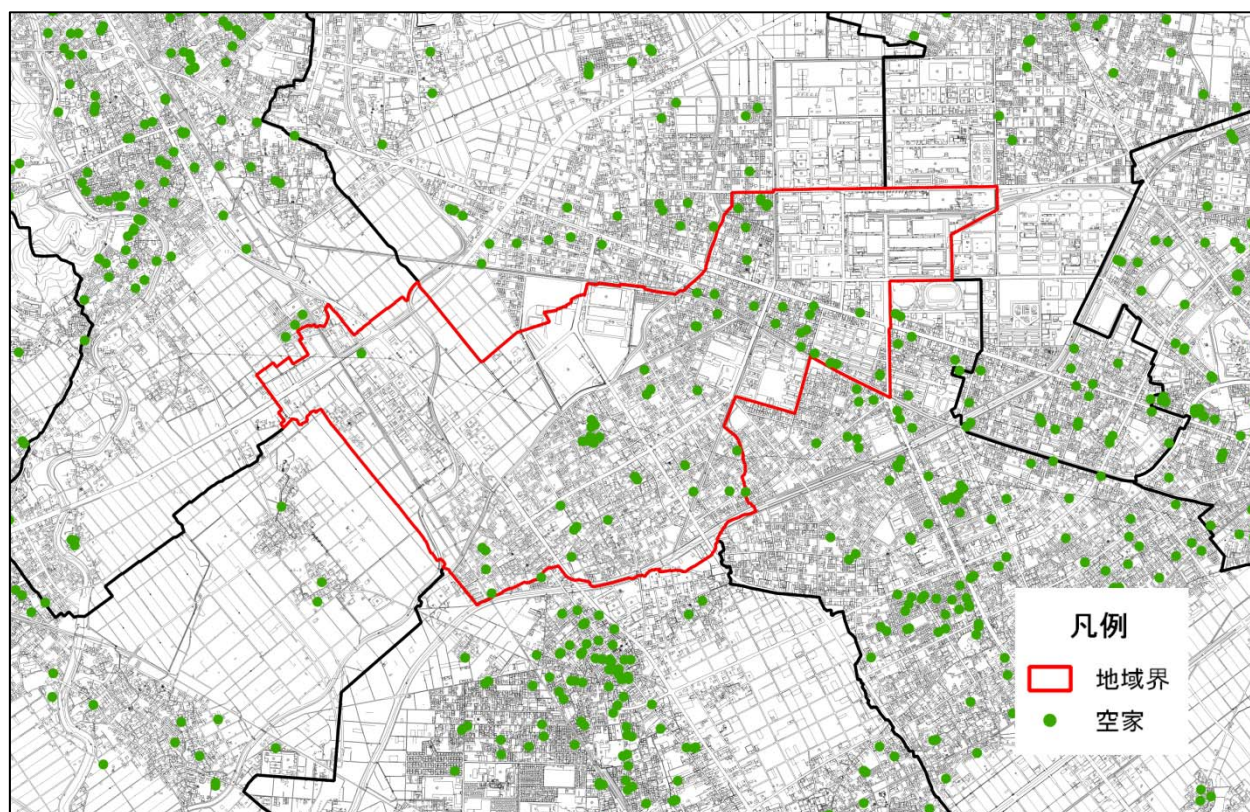
#### 【地域の特性】

- ・ 諏訪地区には、本市の中心的な商業・業務機能が集まっています。
- ・ (都) 国道 1 号線、(都) 東三河環状線が交差する交通結節点となっています。
- ・ 市民病院が立地する八幡地区とともに桜町地区は、医療機能を核にしたにぎわいある地域拠点に位置づけています。
- ・ 穂ノ原地区の工業団地に大規模な工場が集積しています。
- ・ 名鉄八幡駅および市民病院周辺のバリアフリー化や道路、下水道などの基盤整備が進んでいます。
- ・ 市民病院へ接続するバス路線網が構築されています。
- ・ 諏訪地区において、にぎわい創出に向けた活性化施策が展開されています。

#### 【地域の課題】

- ・ 中心拠点である諏訪地区における空洞化への対策
- ・ 名鉄諏訪町駅周辺の交通結節点の機能強化
- ・ 地域拠点の形成に向けた道路環境の整備と、周辺住宅地への環境保全の確保
- ・ 市民病院の立地を活かした名鉄八幡駅周辺の地域拠点（八幡地区）としての機能充実
- ・ 豊川工業団地（野路地区）における企業撤退後の跡地活用
- ・ 広域幹線が交差する立地の活用策の検討
- ・ 佐奈川や白川などの自然環境の保全と活用
- ・ 街なかの公園の多機能化

## 【空家の分布図】



### 【空家の分布状況からみる地域の課題】

- ・ 空家の状況は空家棟数が 60 棟、全体数量に対する率は 5.6%となっています。
- ・ 老朽度判定別にみると、A 判定が 57 棟、B 判定が 3 棟、C 判定が 0 棟となっています。
- ・ 利活用判定別にみると、A 判定が 2 棟、B 判定が 46 棟、C 判定が 12 棟となっています。
- ・ 課題として、諏訪や蔵子、八幡町など住宅密集地に比較的空家数が多くなっており、空家が近隣の住宅に影響を与える場合を考慮した予防、対策が必要となります。

| 地域名         | 空家数（棟）       | 全体に対する率       | 老朽度判定（棟）   |           |          | 利活用判定（棟）  |            |            |
|-------------|--------------|---------------|------------|-----------|----------|-----------|------------|------------|
|             |              |               | A          | B         | C        | A         | B          | C          |
| 東部地域        | 191          | 17.9%         | 171        | 17        | 3        | 5         | 147        | 39         |
| 南部地域        | 129          | 12.1%         | 119        | 10        | 0        | 6         | 111        | 12         |
| 中部地域        | 63           | 5.9%          | 57         | 4         | 2        | 2         | 46         | 15         |
| 西部地域        | 158          | 14.8%         | 142        | 16        | 0        | 6         | 132        | 20         |
| <b>代田地域</b> | <b>60</b>    | <b>5.6%</b>   | <b>57</b>  | <b>3</b>  | <b>0</b> | <b>2</b>  | <b>46</b>  | <b>12</b>  |
| 金屋地域        | 49           | 4.6%          | 46         | 3         | 0        | 2         | 45         | 2          |
| 一宮地域        | 81           | 7.6%          | 72         | 9         | 0        | 1         | 67         | 13         |
| 音羽地域        | 81           | 7.6%          | 75         | 6         | 0        | 2         | 65         | 14         |
| 御津地域        | 103          | 9.6%          | 97         | 5         | 1        | 3         | 71         | 29         |
| 小坂井地域       | 154          | 14.4%         | 144        | 9         | 1        | 5         | 127        | 22         |
|             | <b>1,069</b> | <b>100.0%</b> | <b>980</b> | <b>82</b> | <b>7</b> | <b>34</b> | <b>857</b> | <b>178</b> |

## ⑥金屋地域



### （土地利用に関する区域設定の状況）

都市計画区域のうち、  
市街化区域が 63.0%、市街化調整区域が 37.0%  
となっています。

立地適正化計画における  
居住誘導区域は地域全体の 42.8%、都市機能誘  
導区域 7.4%を占めています。

### ○都市計画マスタープランにおける地域の特性、地域の課題

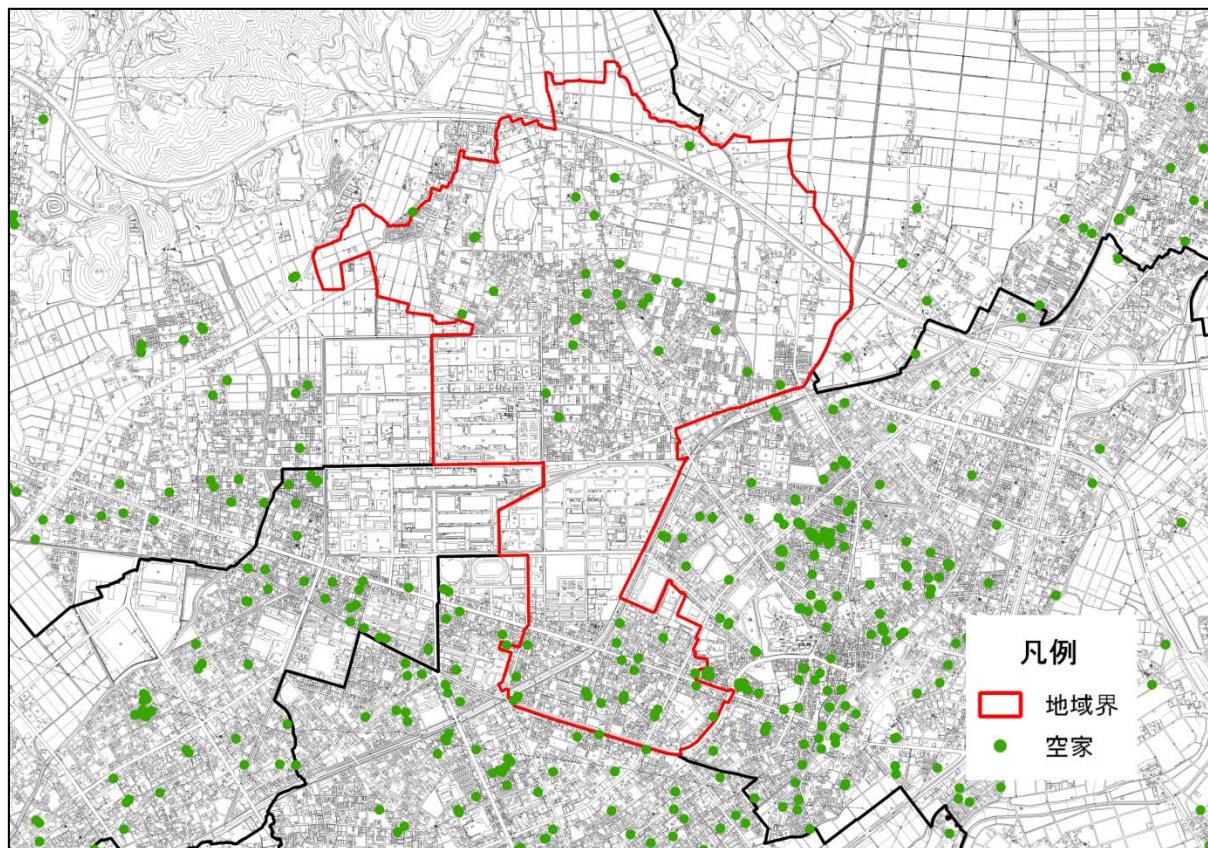
#### 【地域の特性】

- ・ 豊川公園、自衛隊豊川駐屯地、穂ノ原工業団地など主要な施設群が立地しています。
- ・ （都）姫街道線沿道には、商業・業務施設が集積し、本市の中心拠点の一角を構成しています。
- ・ 佐奈川沿いには、ふれあい公園から金屋橋までの区間に散策路が整備され、豊川公園・桜トンネル、（都）公園線と連続性のある桜の名所になっているほか、日常における憩いの空間となっています。
- ・ （都）東三河環状線の整備が進んでいます。
- ・ 豊川市資源化施設が稼働を開始しています。

#### 【地域の課題】

- ・ 公共交通ネットワークの整備
- ・ 広域的な幹線道路である（都）東三河環状線の早期整備完了とこれに通じる周辺道路の整備
- ・ 豊川地区と諏訪地区を結ぶ沿道型中心拠点の活性化
- ・ 東名高速道路豊川ＩＣ周辺への産業施設の集積
- ・ （都）東三河環状線整備に伴うスプロール的な市街化の抑制
- ・ 工場の住宅地への影響緩和
- ・ 豊川公園や佐奈川につながる緑のネットワークの充実
- ・ 街なかの公園の多機能化

## 【空家の分布図】



### 【空家の分布状況からみる地域の課題】

- ・ 空家の状況は空家棟数が 49 棟、全体数量に対する率は 4.6%となっています。
- ・ 老朽度判定別にみると、A 判定が 46 棟、B 判定が 3 棟、C 判定が 0 棟となっています。
- ・ 利活用判定別にみると、A 判定が 2 棟、B 判定が 45 棟、C 判定が 2 棟となっています。
- ・ 本地域は、他の地域と比べて空家棟数が最も少ない地域であり、空家の老朽度判定は A（危険なし）が高い傾向にあります。しかし、これらの建物が老朽化することにより、今後周辺環境に悪影響を及ぼさないように予防が必要になります。

| 地域名         | 空家数（棟）       | 全体に対する率       | 老朽度判定（棟）   |           |          | 利活用判定（棟）  |            |            |
|-------------|--------------|---------------|------------|-----------|----------|-----------|------------|------------|
|             |              |               | A          | B         | C        | A         | B          | C          |
| 東部地域        | 191          | 17.9%         | 171        | 17        | 3        | 5         | 147        | 39         |
| 南部地域        | 129          | 12.1%         | 119        | 10        | 0        | 6         | 111        | 12         |
| 中部地域        | 63           | 5.9%          | 57         | 4         | 2        | 2         | 46         | 15         |
| 西部地域        | 158          | 14.8%         | 142        | 16        | 0        | 6         | 132        | 20         |
| 代田地域        | 60           | 5.6%          | 57         | 3         | 0        | 2         | 46         | 12         |
| <b>金屋地域</b> | <b>49</b>    | <b>4.6%</b>   | <b>46</b>  | <b>3</b>  | <b>0</b> | <b>2</b>  | <b>45</b>  | <b>2</b>   |
| 一宮地域        | 81           | 7.6%          | 72         | 9         | 0        | 1         | 67         | 13         |
| 音羽地域        | 81           | 7.6%          | 75         | 6         | 0        | 2         | 65         | 14         |
| 御津地域        | 103          | 9.6%          | 97         | 5         | 1        | 3         | 71         | 29         |
| 小坂井地域       | 154          | 14.4%         | 144        | 9         | 1        | 5         | 127        | 22         |
|             | <b>1,069</b> | <b>100.0%</b> | <b>980</b> | <b>82</b> | <b>7</b> | <b>34</b> | <b>857</b> | <b>178</b> |

## ⑦一宮地域



### (土地利用に関する区域設定の状況)

都市計画区域のうち、  
市街化区域が 4.3%、市街化調整区域が 95.7%  
となっています。  
立地適正化計画における  
居住誘導区域は地域全体の 3.7%、都市機能誘  
導区域 2.1%を占めています。

### ○都市計画マスタープランにおける地域の特性、地域の課題

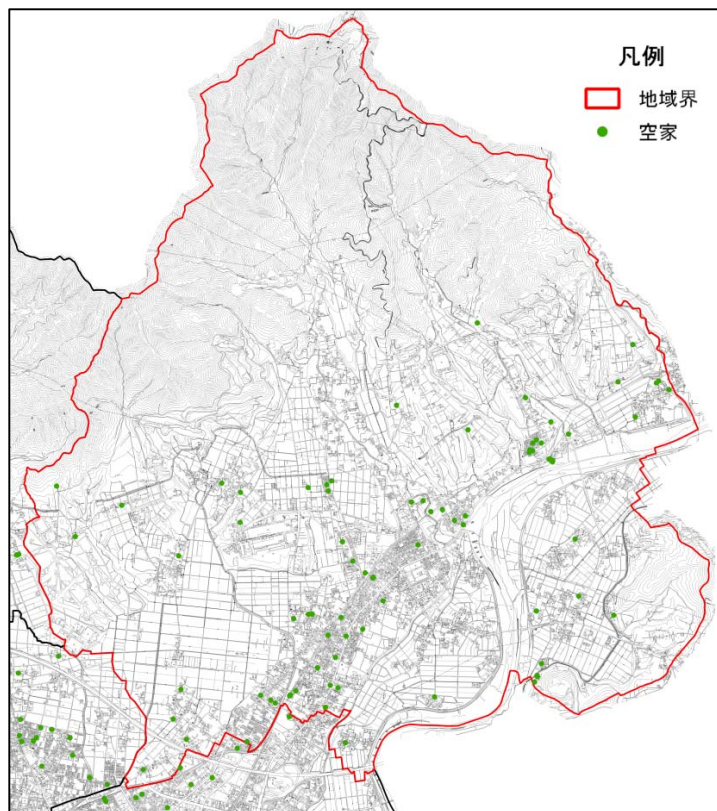
#### 【地域の特性】

- ・最も広い地域面積を有しており、本宮山、豊川など本市を象徴する自然景観を持っています。
- ・新東名高速道路新城ⅠCへのアクセス確保や医療圏の広域化など、東三河北部地域とのつながりが増しており、広域的な道路ネットワークの形成が進んでいます。
- ・内陸工業団地の整備が推進されています。
- ・一宮大木土地区画整理事業、(都)豊川新城線の整備が進んでいます。
- ・地域内を循環するバス路線網が構築されています。
- ・JR三河一宮駅周辺は、地域住民の生活を支える地域拠点に位置づけています。

#### 【地域の課題】

- ・JR三河一宮駅周辺の地域拠点としての機能向上
- ・快適で安心して過ごせる生活環境基盤の整備の推進
- ・市街化区域内の公共下水道整備の推進
- ・広域的な道路ネットワーク形成にあわせて、地域活性につながるまちづくりの推進
- ・(都)豊川新城線(国号151号バイパス)の整備にあわせた東名高速道路豊川ⅠC周辺への産業施設の集積
- ・豊かな自然環境の保全と、調和した生活環境の整備推進
- ・本宮山周辺施設の活用

【空家の分布図】



【空家の分布状況からみる地域の課題】

- ・空家の状況は空家棟数が 81 棟、全体数量に対する率は 7.6%となっています。
- ・老朽度判定別にみると、A 判定が 72 棟、B 判定が 9 棟、C 判定が 0 棟となっています。
- ・利活用判定別にみると、A 判定が 1 棟、B 判定が 67 棟、C 判定が 13 棟となっています。
- ・本地域は、9 割以上が市街化調整区域となっており、市街化区域である一宮町で空家の数が多くなっています。また、老朽度判定から注意すべきと判断される空家は東上町などの市街化調整区域で多くみられます。このことから、各地区の現況に合わせた対策を検討し、講じる必要があります。

| 地域名         | 空家数（棟）       | 全体に対する率       | 老朽度判定（棟）   |           |          | 利活用判定（棟）  |            |            |
|-------------|--------------|---------------|------------|-----------|----------|-----------|------------|------------|
|             |              |               | A          | B         | C        | A         | B          | C          |
| 東部地域        | 191          | 17.9%         | 171        | 17        | 3        | 5         | 147        | 39         |
| 南部地域        | 129          | 12.1%         | 119        | 10        | 0        | 6         | 111        | 12         |
| 中部地域        | 63           | 5.9%          | 57         | 4         | 2        | 2         | 46         | 15         |
| 西部地域        | 158          | 14.8%         | 142        | 16        | 0        | 6         | 132        | 20         |
| 代田地域        | 60           | 5.6%          | 57         | 3         | 0        | 2         | 46         | 12         |
| 金屋地域        | 49           | 4.6%          | 46         | 3         | 0        | 2         | 45         | 2          |
| <b>一宮地域</b> | <b>81</b>    | <b>7.6%</b>   | <b>72</b>  | <b>9</b>  | <b>0</b> | <b>1</b>  | <b>67</b>  | <b>13</b>  |
| 音羽地域        | 81           | 7.6%          | 75         | 6         | 0        | 2         | 65         | 14         |
| 御津地域        | 103          | 9.6%          | 97         | 5         | 1        | 3         | 71         | 29         |
| 小坂井地域       | 154          | 14.4%         | 144        | 9         | 1        | 5         | 127        | 22         |
|             | <b>1,069</b> | <b>100.0%</b> | <b>980</b> | <b>82</b> | <b>7</b> | <b>34</b> | <b>857</b> | <b>178</b> |

## ⑧音羽地域



### (土地利用に関する区域設定の状況)

都市計画区域のうち、  
市街化区域が 6.1%、市街化調整区域が 93.9%  
となっています。

立地適正化計画における  
居住誘導区域は地域全体の 3.4%、都市機能誘  
導区域 1.3%を占めています。

### ○都市計画マスタープランにおける地域の特性、地域の課題

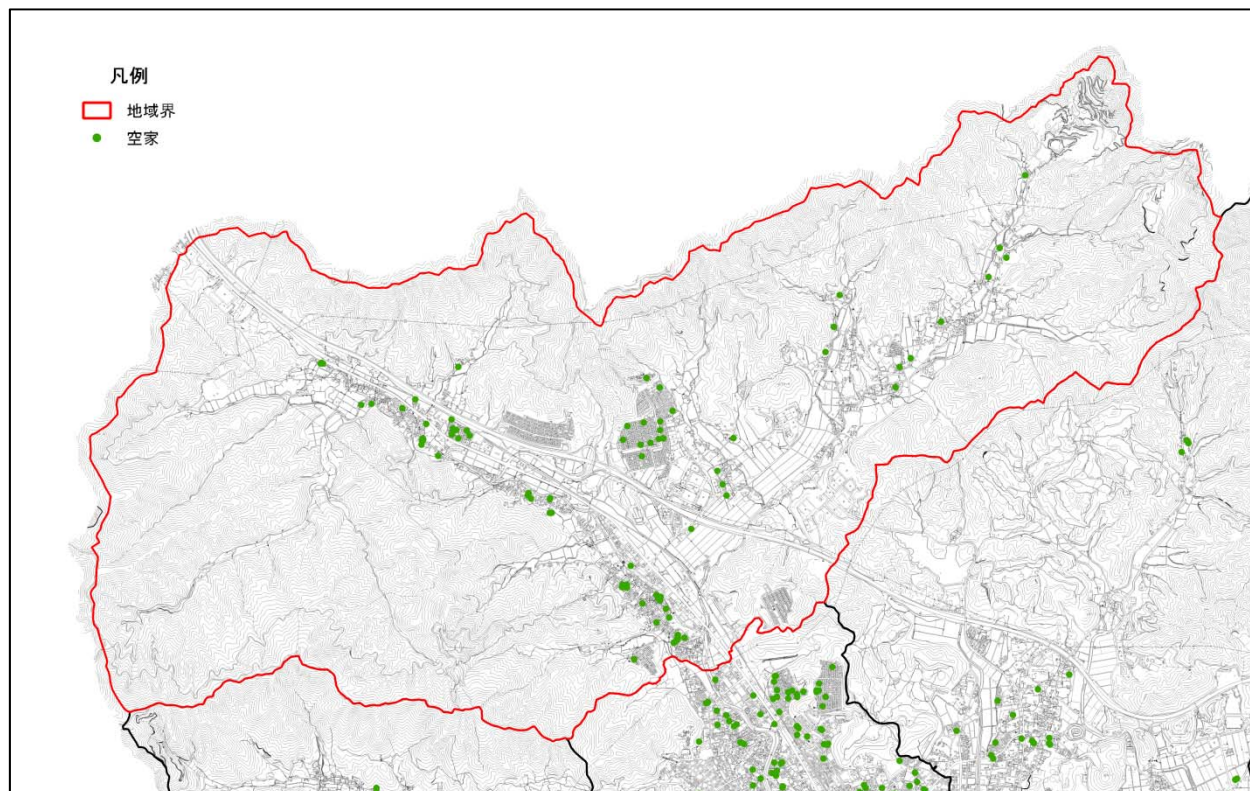
#### 【地域の特性】

- ・市街地を挟み込むように森林が形成されています。
- ・(都) 国道 1 号線が地域の中央を通過しており、東名高速道路音羽蒲郡 I C があり、広域的な交通結節点となっています。
- ・赤坂地区や萩地区には大規模な工業地が形成されています。
- ・旧東海道赤坂宿など歴史的景観と居住地域が共存しています。
- ・地域拠点である名鉄名電赤坂駅と音羽支所を結ぶ区域への商業機能集積は進んでいません。
- ・萩地区には優良な農地が広がっています。
- ・宮路山をはじめとした観光資源を有しています。

#### 【地域の課題】

- ・地域内外を結ぶコミュニティバスの維持
- ・旧豊川市街地と音羽地域を結ぶ道路ネットワークの整備推進
- ・名電赤坂駅および支所周辺の地域拠点（音羽地区）としての機能向上
- ・広域的な交通ネットワークの結節点となる本地域の特性を活かした地域活性化
- ・旧東海道の宿場町という地域特性を活かした道路環境整備
- ・赤坂宿の歴史的資源の保全と活用
- ・適切な森林育成・保全
- ・市街化調整区域における既存集落からの排水対策を通じた環境保全
- ・計画的な下水道整備の推進

## 【空家の分布図】



### 【空家の分布状況からみる地域の課題】

- ・ 空家の状況は空家棟数が 81 棟、全体数量に対する率は 7.6%となっています。
- ・ 老朽度判定別にみると、A 判定が 75 棟、B 判定が 6 棟、C 判定が 0 棟となっています。
- ・ 利活用判定別にみると、A 判定が 2 棟、B 判定が 65 棟、C 判定が 14 棟となっています。
- ・ 本地域は、9 割以上が市街化調整区域となっており、空家は市街化区域内に多く存在しています。比較的には、住宅団地である赤坂台で空家が多くみられます。住宅団地周辺などの地区現況に合わせた対策が必要となります。

| 地域名         | 空家数（棟）       | 全体に対する率       | 老朽度判定（棟）   |           |          | 利活用判定（棟）  |            |            |
|-------------|--------------|---------------|------------|-----------|----------|-----------|------------|------------|
|             |              |               | A          | B         | C        | A         | B          | C          |
| 東部地域        | 191          | 17.9%         | 171        | 17        | 3        | 5         | 147        | 39         |
| 南部地域        | 129          | 12.1%         | 119        | 10        | 0        | 6         | 111        | 12         |
| 中部地域        | 63           | 5.9%          | 57         | 4         | 2        | 2         | 46         | 15         |
| 西部地域        | 158          | 14.8%         | 142        | 16        | 0        | 6         | 132        | 20         |
| 代田地域        | 60           | 5.6%          | 57         | 3         | 0        | 2         | 46         | 12         |
| 金屋地域        | 49           | 4.6%          | 46         | 3         | 0        | 2         | 45         | 2          |
| 一宮地域        | 81           | 7.6%          | 72         | 9         | 0        | 1         | 67         | 13         |
| <b>音羽地域</b> | <b>81</b>    | <b>7.6%</b>   | <b>75</b>  | <b>6</b>  | <b>0</b> | <b>2</b>  | <b>65</b>  | <b>14</b>  |
| 御津地域        | 103          | 9.6%          | 97         | 5         | 1        | 3         | 71         | 29         |
| 小坂井地域       | 154          | 14.4%         | 144        | 9         | 1        | 5         | 127        | 22         |
|             | <b>1,069</b> | <b>100.0%</b> | <b>980</b> | <b>82</b> | <b>7</b> | <b>34</b> | <b>857</b> | <b>178</b> |

## ⑨御津地域



### （土地利用に関する区域設定の状況）

都市計画区域のうち、  
市街化区域が 22.5%、市街化調整区域が 77.5%  
となっています。  
立地適正化計画における  
居住誘導区域は地域全体の 12.3%、都市機能誘  
導区域 5.0%を占めています。

### ○都市計画マスタープランにおける地域の特性、地域の課題

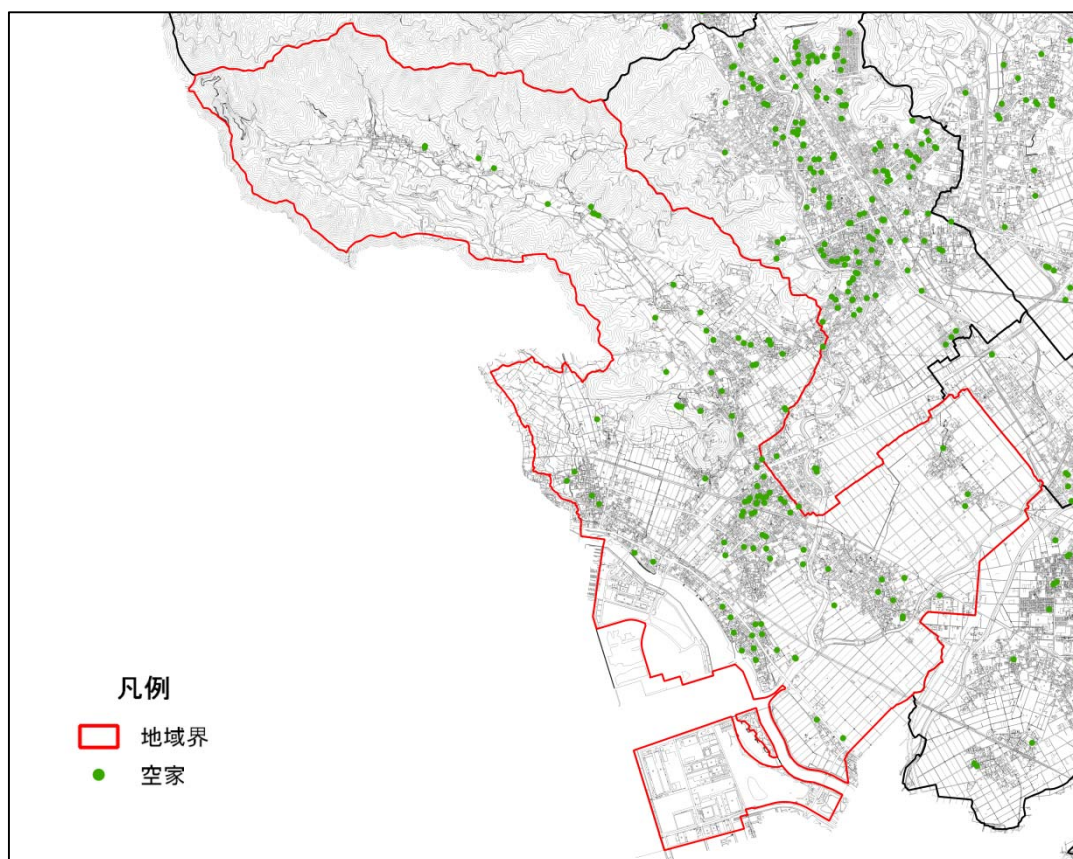
#### 【地域の特性】

- ・（都）名豊道路（国道 23 号バイパス）や（都）東三河環状線など、広域的な交通結節点としての重要性が増加しつつあります。
- ・臨海部には、企業立地や公園・緑地スペースとして埋立てが進んでいます。また、（都）名豊道路の整備により、産業施設の立地など今後の開発が期待されます。
- ・ＪＲ愛知御津駅が名古屋、豊橋両方面への広域交通結節点となり、本地域の拠点地区を形成しています。・居住地域の周辺に、恵まれた水（臨海緑地、御津川）と緑（東三河ふるさと公園、御津山、南部中心に広がる農村地域）が配置されています。
- ・三河湾臨海部には、マリーナや緑地などが整備され、親水レクリエーション機能の集積地となっています。・臨海部は津波想定区域となっています。
- ・ＪＲ愛知御津駅へのアクセス路線の整備が進んでいます。

#### 【地域の課題】

- ・ＪＲ愛知御津駅および周辺地区の基盤整備の推進（都市計画道路の整備など）と地域活性化
- ・道路整備による地域コミュニティの分断対策
- ・地域拠点周辺における防災性の向上
- ・主要幹線道路の整備推進
- ・幹線道路整備に伴う周辺住宅地の環境保全および基盤整備
- ・臨海部の開発促進と産業集積
- ・臨海部の開発、東三河ふるさと公園の早期完成
- ・親水レクリエーション機能の集積の活用
- ・津波・浸水対策の推進

【空家の分布図】



【空家の分布状況からみる地域の課題】

- ・ 空家の状況は空家棟数が103棟、全体数量に対する率は9.6%となっています。
- ・ 老朽度判定別にみると、A判定が97棟、B判定が5棟、C判定が1棟となっています。
- ・ 利活用判定別にみると、A判定が3棟、B判定が71棟、C判定が29棟となっています。
- ・ 本地域では、JR愛知御津駅のある御津町西方で空家数が多く、危険や注意が必要な空家も多く存在しています。また、空家周辺におけるゴミの散乱や不法投棄がほかの地域に比べ、比較的多くみられます。このことから空家等の管理に関する対策が必要となります。

| 地域名         | 空家数（棟）       | 全体に対する率       | 老朽度判定（棟）   |           |          | 利活用判定（棟）  |            |            |
|-------------|--------------|---------------|------------|-----------|----------|-----------|------------|------------|
|             |              |               | A          | B         | C        | A         | B          | C          |
| 東部地域        | 191          | 17.9%         | 171        | 17        | 3        | 5         | 147        | 39         |
| 南部地域        | 129          | 12.1%         | 119        | 10        | 0        | 6         | 111        | 12         |
| 中部地域        | 63           | 5.9%          | 57         | 4         | 2        | 2         | 46         | 15         |
| 西部地域        | 158          | 14.8%         | 142        | 16        | 0        | 6         | 132        | 20         |
| 代田地域        | 60           | 5.6%          | 57         | 3         | 0        | 2         | 46         | 12         |
| 金屋地域        | 49           | 4.6%          | 46         | 3         | 0        | 2         | 45         | 2          |
| 一宮地域        | 81           | 7.6%          | 72         | 9         | 0        | 1         | 67         | 13         |
| 音羽地域        | 81           | 7.6%          | 75         | 6         | 0        | 2         | 65         | 14         |
| <b>御津地域</b> | <b>103</b>   | <b>9.6%</b>   | <b>97</b>  | <b>5</b>  | <b>1</b> | <b>3</b>  | <b>71</b>  | <b>29</b>  |
| 小坂井地域       | 154          | 14.4%         | 144        | 9         | 1        | 5         | 127        | 22         |
|             | <b>1,069</b> | <b>100.0%</b> | <b>980</b> | <b>82</b> | <b>7</b> | <b>34</b> | <b>857</b> | <b>178</b> |

## ⑩小坂井地域



### （土地利用に関する区域設定の状況）

都市計画区域のうち、  
市街化区域が 38.5%、市街化調整区域が 61.5%  
となっています。  
立地適正化計画における  
居住誘導区域は地域全体の 32.5%、都市機能誘  
導区域 23.8%を占めています。

### ○都市計画マスタープランにおける地域の特性、地域の課題

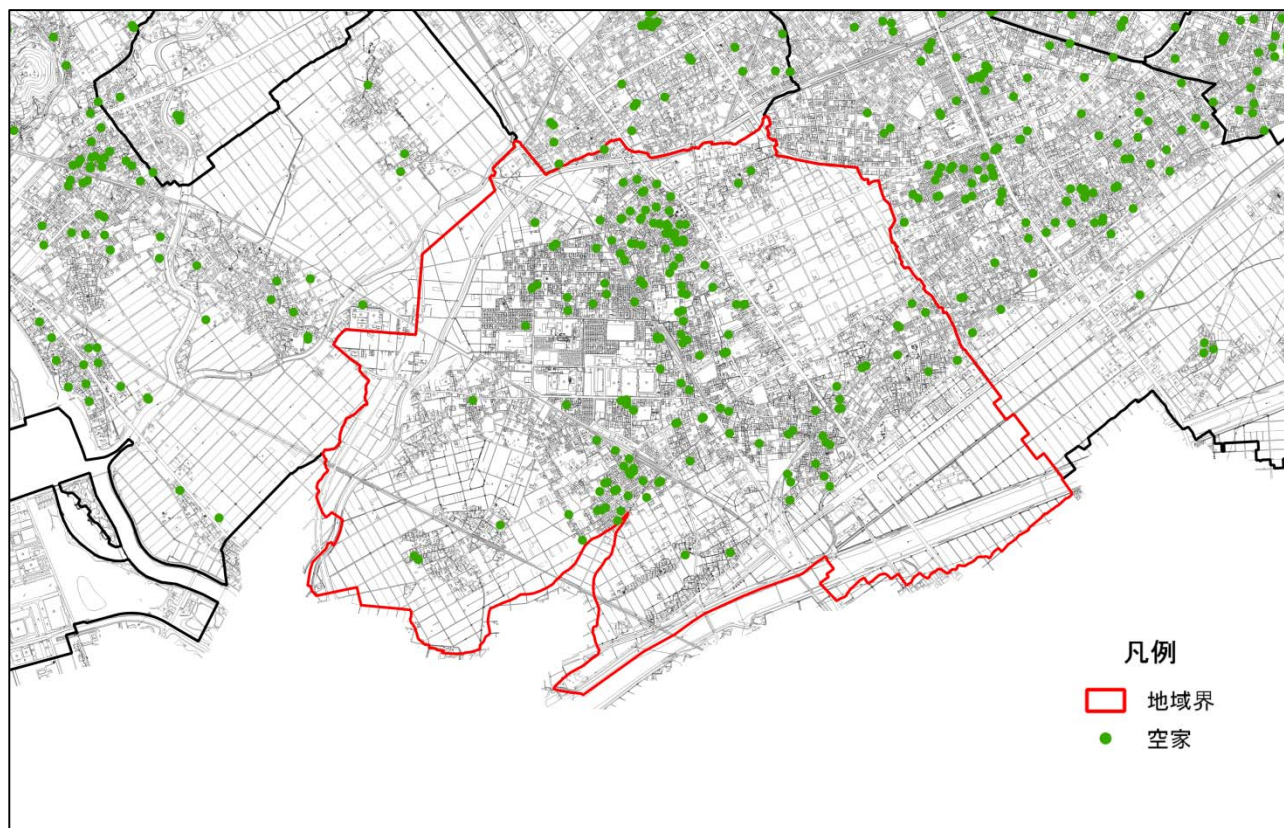
#### 【地域の特性】

- ・ 比較的人口密度が高くなっています。
- ・ 比較的狭い市街地の中に 3 鉄道駅が存在し、各方面へのアクセスにあたって利便性が高くなっています。
- ・ 主要幹線道路（都）名豊道路（国道 23 号バイパス）小坂井御津 I C の完成により、交通結節点としての機能が高まっています。
- ・ 市街化区域における公共下水道（污水）の整備はほぼ完了していますが、雨水対策が脆弱な地区があります。
- ・ 地域拠点である 3 鉄道駅周辺への商業機能集積は進んでいません。
- ・ 支所や学校などの老朽化した公共施設が数多く立地しており、支所を中心とした適正配置が検討されています。

#### 【地域の課題】

- ・ 下水道などの生活基盤施設の整備推進
- ・ 各鉄道駅の機能強化と周辺整備による地域拠点の形成
- ・ 公共施設の再編整備
- ・ 低未利用地の有効活用に向けた検討
- ・ （都）名豊道路小坂井御津 I C へのアクセス道路の整備推進
- ・ 主要幹線道路の立体交差化の事業化
- ・ 住民に身近な緑地の確保および河川改修
- ・ 用途混在への適切な土地利用の規制・誘導
- ・ 快適な居住空間の整備

## 【空家の分布図】



### 【空家の分布状況からみる地域の課題】

- ・ 空家の状況は空家棟数が 154 棟、全体数量に対する率は 14.4%となっています。
- ・ 老朽度判定別にみると、A 判定が 144 棟、B 判定が 9 棟、C 判定が 1 棟となっています。
- ・ 利活用判定別にみると、A 判定が 5 棟、B 判定が 127 棟、C 判定が 22 棟となっています。
- ・ 本地域では、西小坂井駅の南側や伊奈駅の北側の住宅密集地に空家が多くみられるため、地震による倒壊や火災などの災害に備えて防災面を考慮した対策が必要となります。

| 地域名          | 空家数（棟）       | 全体に対する率       | 老朽度判定（棟）   |           |          | 利活用判定（棟）  |            |            |
|--------------|--------------|---------------|------------|-----------|----------|-----------|------------|------------|
|              |              |               | A          | B         | C        | A         | B          | C          |
| 東部地域         | 191          | 17.9%         | 171        | 17        | 3        | 5         | 147        | 39         |
| 南部地域         | 129          | 12.1%         | 119        | 10        | 0        | 6         | 111        | 12         |
| 中部地域         | 63           | 5.9%          | 57         | 4         | 2        | 2         | 46         | 15         |
| 西部地域         | 158          | 14.8%         | 142        | 16        | 0        | 6         | 132        | 20         |
| 代田地域         | 60           | 5.6%          | 57         | 3         | 0        | 2         | 46         | 12         |
| 金屋地域         | 49           | 4.6%          | 46         | 3         | 0        | 2         | 45         | 2          |
| 一宮地域         | 81           | 7.6%          | 72         | 9         | 0        | 1         | 67         | 13         |
| 音羽地域         | 81           | 7.6%          | 75         | 6         | 0        | 2         | 65         | 14         |
| 御津地域         | 103          | 9.6%          | 97         | 5         | 1        | 3         | 71         | 29         |
| <b>小坂井地域</b> | <b>154</b>   | <b>14.4%</b>  | <b>144</b> | <b>9</b>  | <b>1</b> | <b>5</b>  | <b>127</b> | <b>22</b>  |
|              | <b>1,069</b> | <b>100.0%</b> | <b>980</b> | <b>82</b> | <b>7</b> | <b>34</b> | <b>857</b> | <b>178</b> |

## 2-3 所有者等意向調査

平成 28 年度の空家等実態調査に基づき、空家と思われる建物の管理状況及び今後の利活用に関する意向等を確認するためのアンケート調査を実施しました。

### (1) アンケート調査の概要

アンケート対象者は、平成 28 年度に行った空家等実態調査を基に、空家と思われる建物の所有者(1,834 件)を対象としました。そのうち、返信件数は、1,105 件であったため、回収率は 60.3%でした。

◆表\_発送数及び回収率

|      |                            |
|------|----------------------------|
| 発送件数 | 1,834 件                    |
| 返信件数 | 1,105 件                    |
| 回収率  | 60.3%<br>(1,105 件／1,834 件) |

次に、返信があった建物のうち、回答内容から「空家である」と「要再調査」と思われるものに分類して、その利用状況を調査・判断し、最終的に「空家である」建物が 1,069 件となり、そのうち、最終的に返信のあった「空家である」判定の建物は 588 件で、「空家である」建物のアンケート有効回答率は 55.0%となりました。

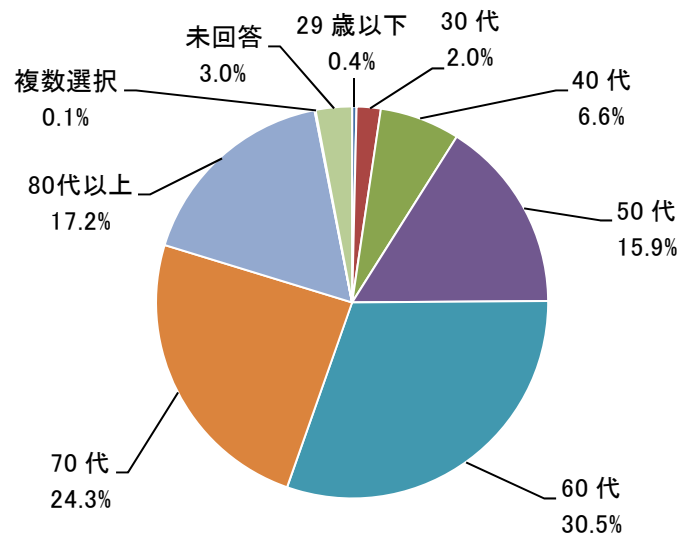
◆表\_「空家である」判定建物件数及び有効回答率

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| 最終的に「空家である」判定建物 | 1,069 件                  |
| うち、返信件数         | 588 件                    |
| 有効回答率           | 55.0%<br>(588 件／1,069 件) |

## (2) 調査結果

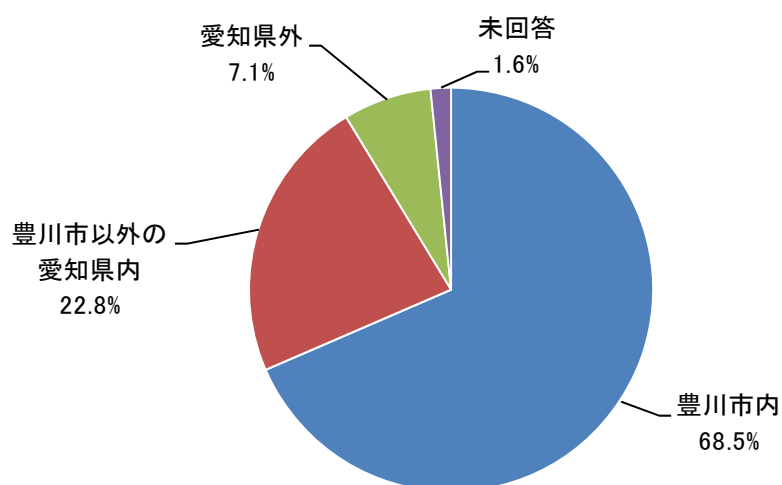
### (回答者の年齢)

「60代」が30.5%で最も多く、60代以上で約7割を占めるなど、高齢の所有者が多くなっています。



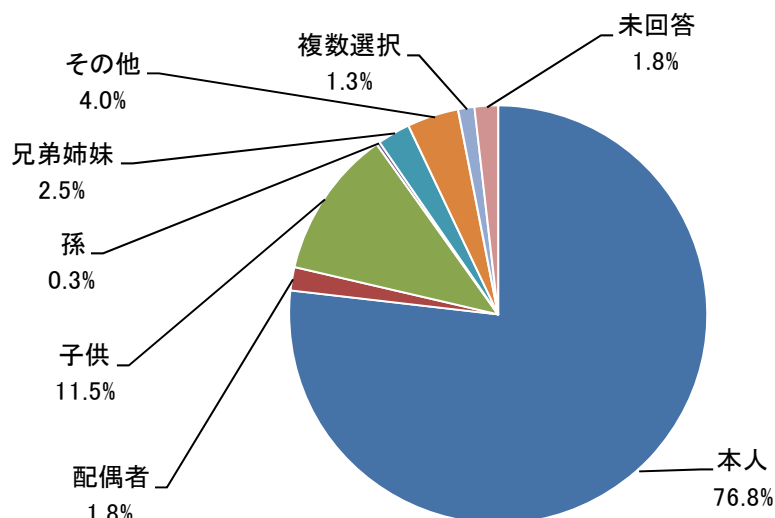
### (回答者の現在の居住地)

「豊川市内」に居住する人が約7割を占めており、遠方所有者となる「愛知県外」は1割程度で静岡県や神奈川県、東京都在住が各10名前後と多く、海外在住も2名ほどいます。



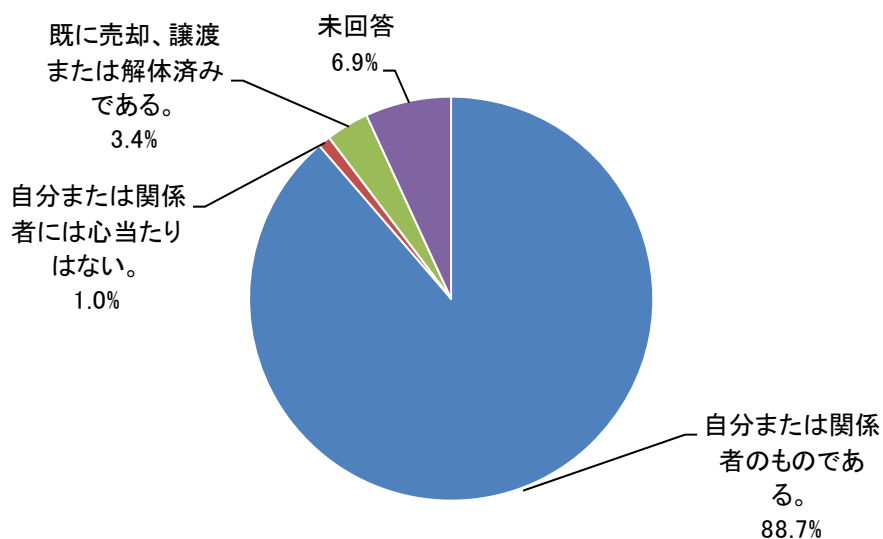
### (所有者との続柄)

所有者「本人」が8割弱を占めており、次いで「子供」が約1割となっています。



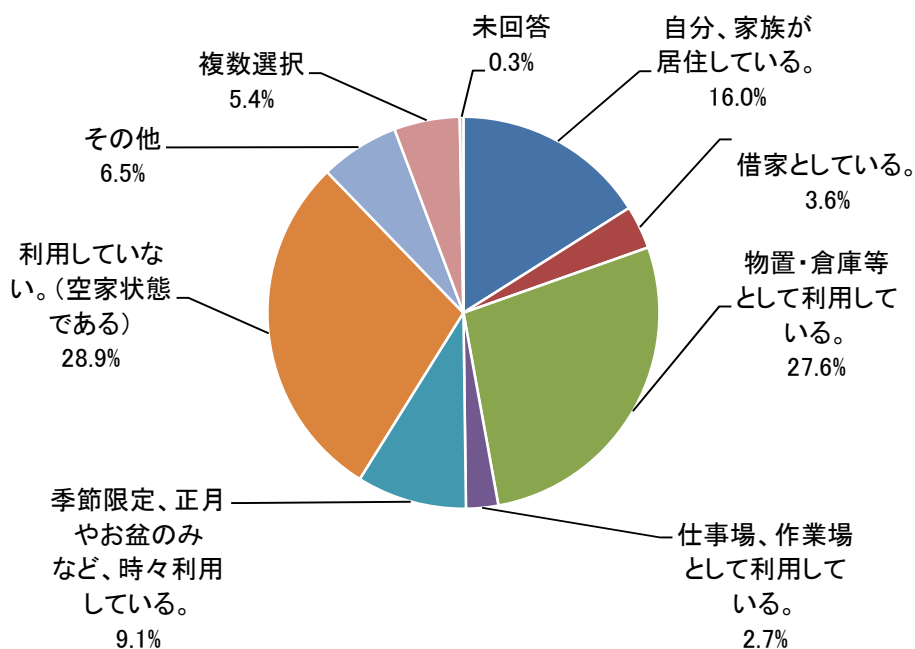
### (所有の状況 ※心当たりはないを含む。)

「自分または関係者のものである」とした人が9割弱を占めています。



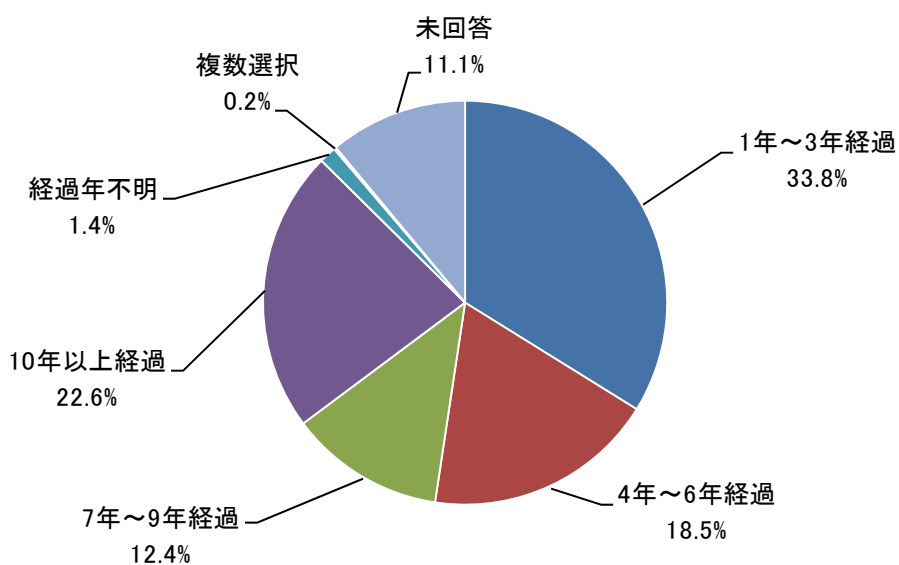
### (建物の現在の利用状況)

「利用していない（空家状態である）」が 28.9%で最も多く、次いで「物置・倉庫等として利用している」が 27.6%となっています。



### (空家等になってからの経過年)

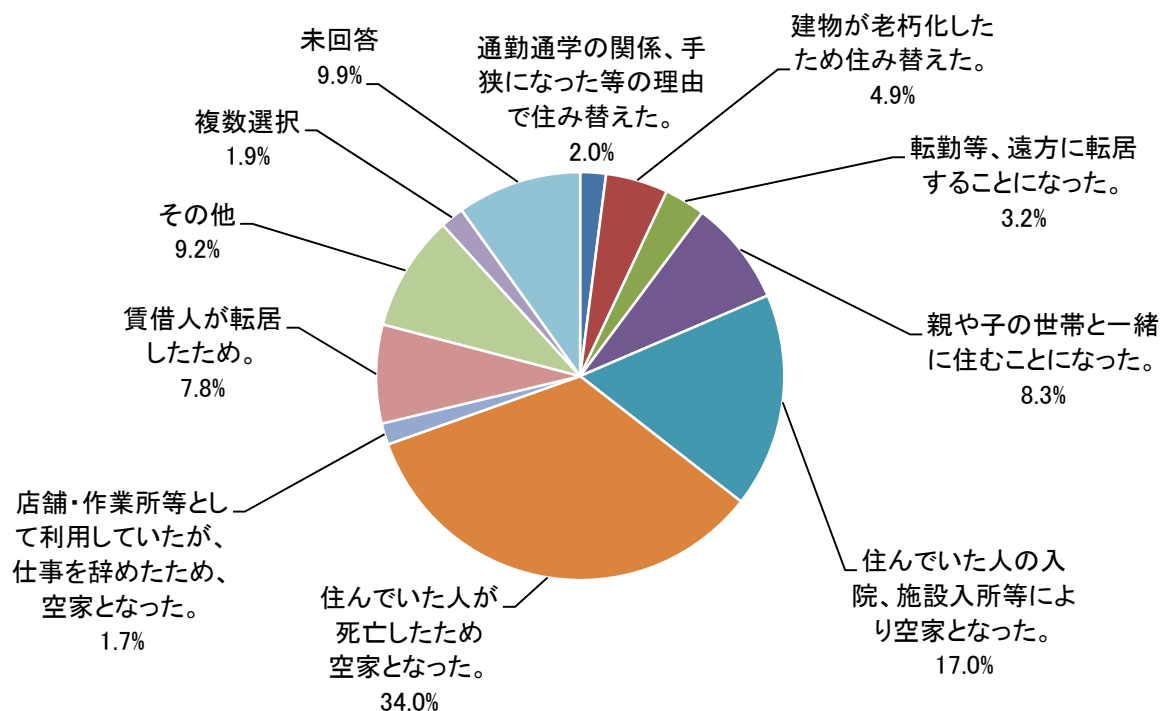
「1年～3年経過」が 33.8%ともっとも多く、比較的空家になってから年数が経過していない空家が多くなっています。



### (空家等の発生要因)

「住んでいた人が死亡したため空家となった」が34.0%で最も多く、次いで「住んでいた人の入院、施設入所等により空家となった」の17.0%となっています。

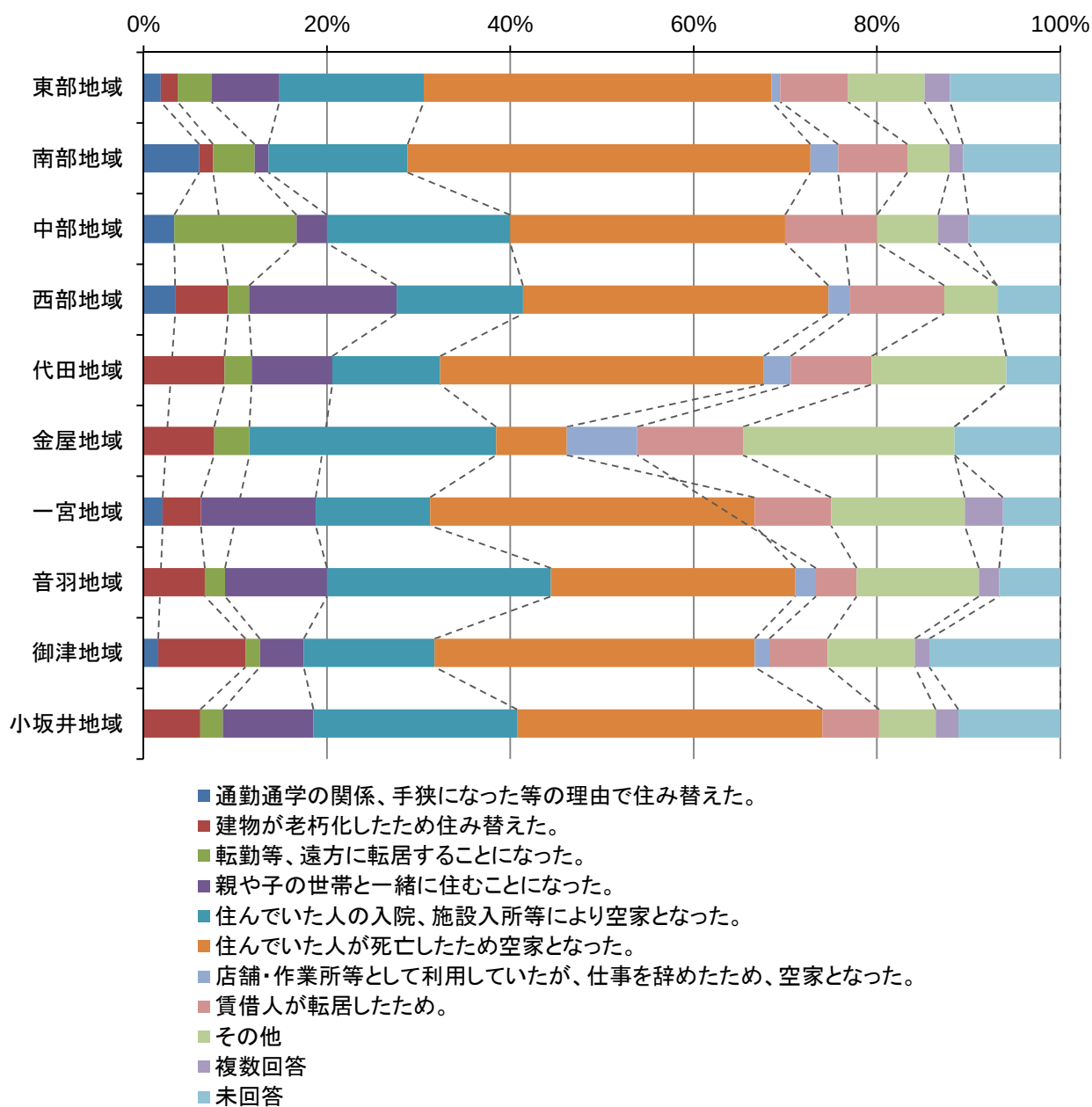
発生要因を大きく分類すると、居住者が「死亡」したことによるものが約3割、転勤や親、子世帯に移り住んだといったような居住者自身の都合により「移動」したのも約3割と同程度の割合となっており、建物自体の老朽化による「住み替え」は1割に満たない結果となりました。



## (空家等の発生要因 地域別)

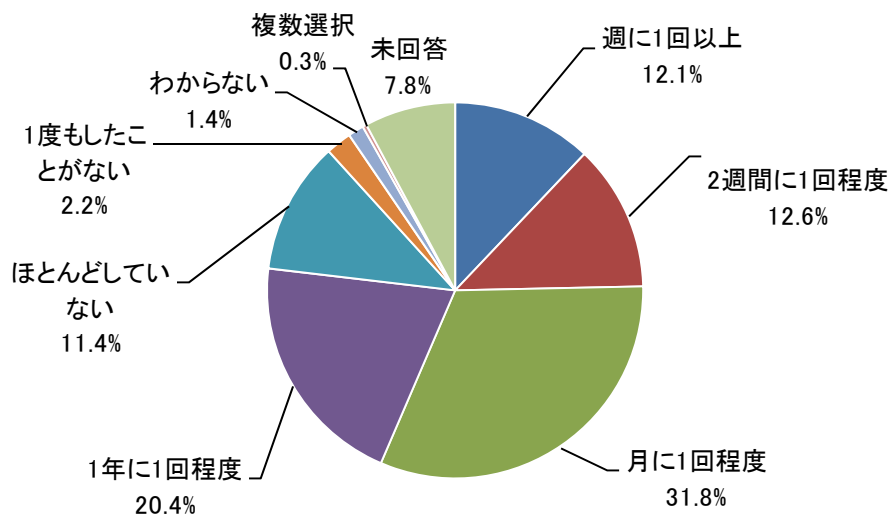
地域別でみると、代田地域や金屋地域、御津地域などでは、建物が老朽化したことにより住み替えたとする割合が他の地域より割合が高くなっています。逆に東部地域、南部地域、中部地域では低くなっています。

金屋地域では、居住者の死亡によるものの割合が他の地域に比べ割合が低くなっています。



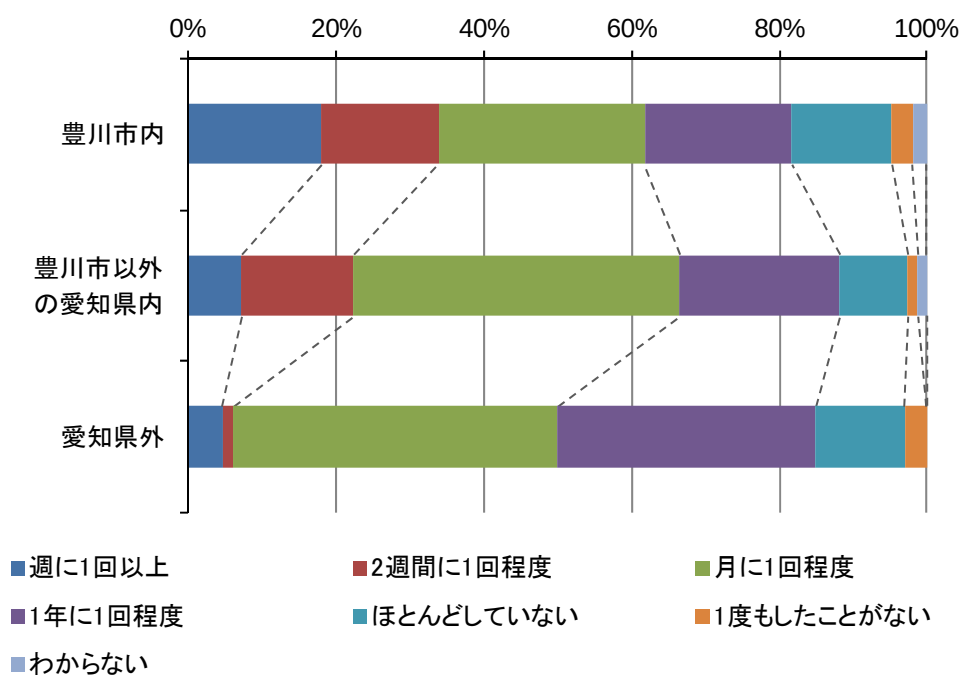
### (維持管理の頻度)

「月に1回程度」が31.8%で最も多く、次いで「1年1回程度」が20.4%となっており、比較的維持管理の頻度は低い傾向にあります。



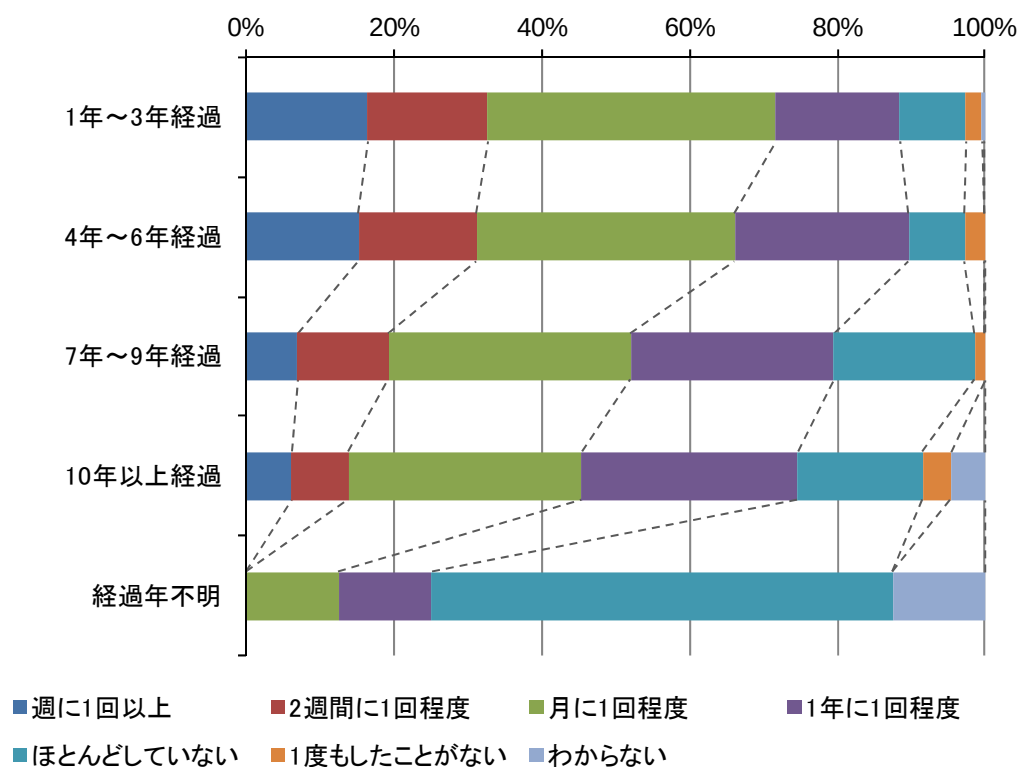
### (維持管理の頻度 回答者居住地別)

回答者の居住地別にみると、豊川市内に在住する人の維持管理の頻度は高くなっていますが、居住地と空家等の所在地が離れるにつれて、維持管理の頻度は下がる傾向にあります。



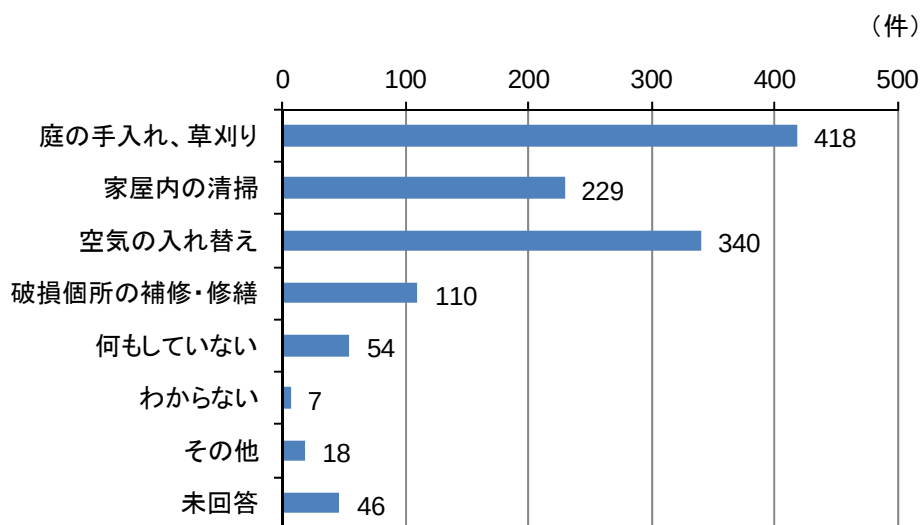
### （維持管理の頻度 建物の経過年数別）

空家等になった経過年数別にみると、空家等になってからあまり年数が経っていないものほど維持管理の頻度は高く、年数が経過するにつれ、頻度が下がる傾向にあります。



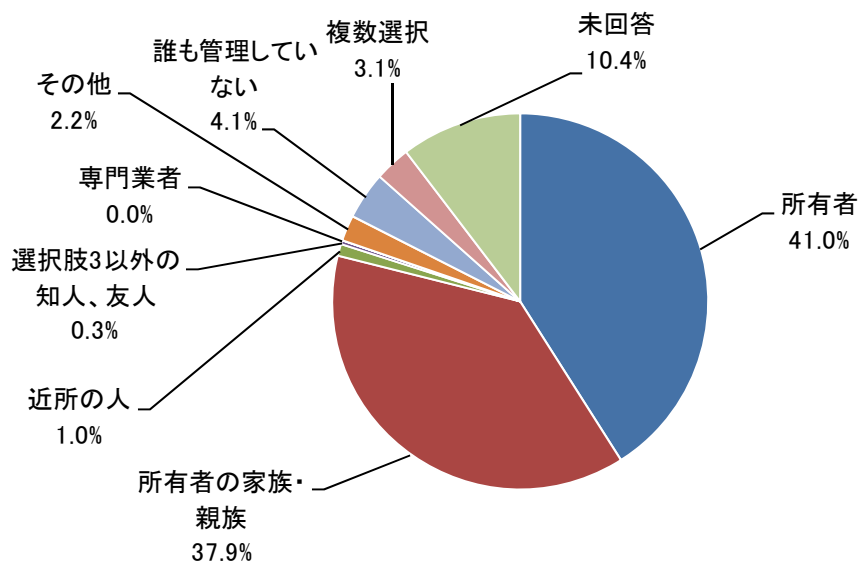
### （維持管理の内容）※複数回答

「庭の手入れ、草刈り」とした人が最も多く、回答者の約7割を占めています。次いで「空気の入れ替え」や「家屋内の清掃」となっており、複数の項目を選択する人が多くなっています。



## (維持管理の主体)

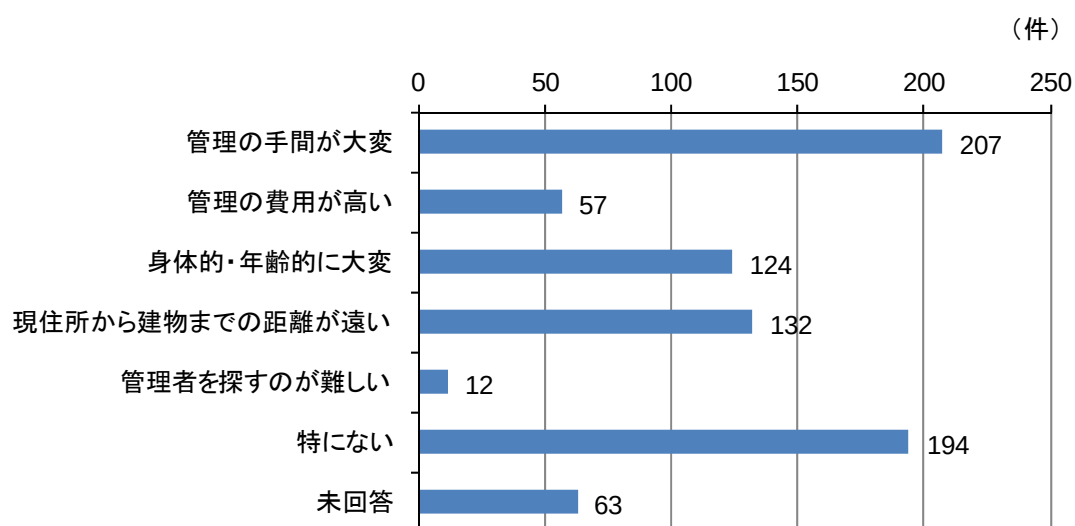
「所有者」本人が 41.0%と最も多く、「所有者の家族・親族」を含めると、所有者に近い人で約 8 割を占めています。



## (維持管理をする上での問題) ※複数回答

「管理の手間が大変」とする人が最も多く、回答者の 4 割弱を占めています。「特にない」とする人も比較的多く、回答者の 3 割強となっています。

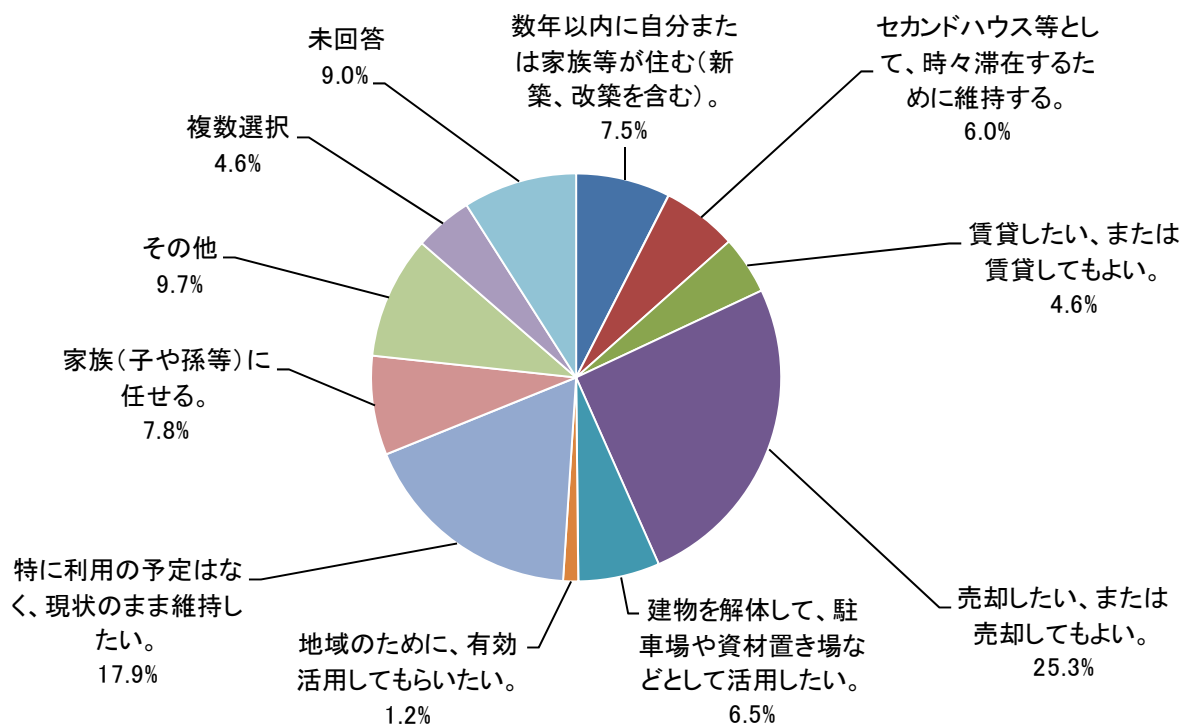
所有者の高齢化が要因と思われる「身体的・年齢的に大変」や、遠方所有者など「現住所から建物までの距離が遠い」も多くなっています。



### (今後の活用意向)

「売却したい、または売却してもよい」が25.3%で最も多く、次いで「特に利用の予定はなく、現状のまま維持したい」が17.9%となっています。

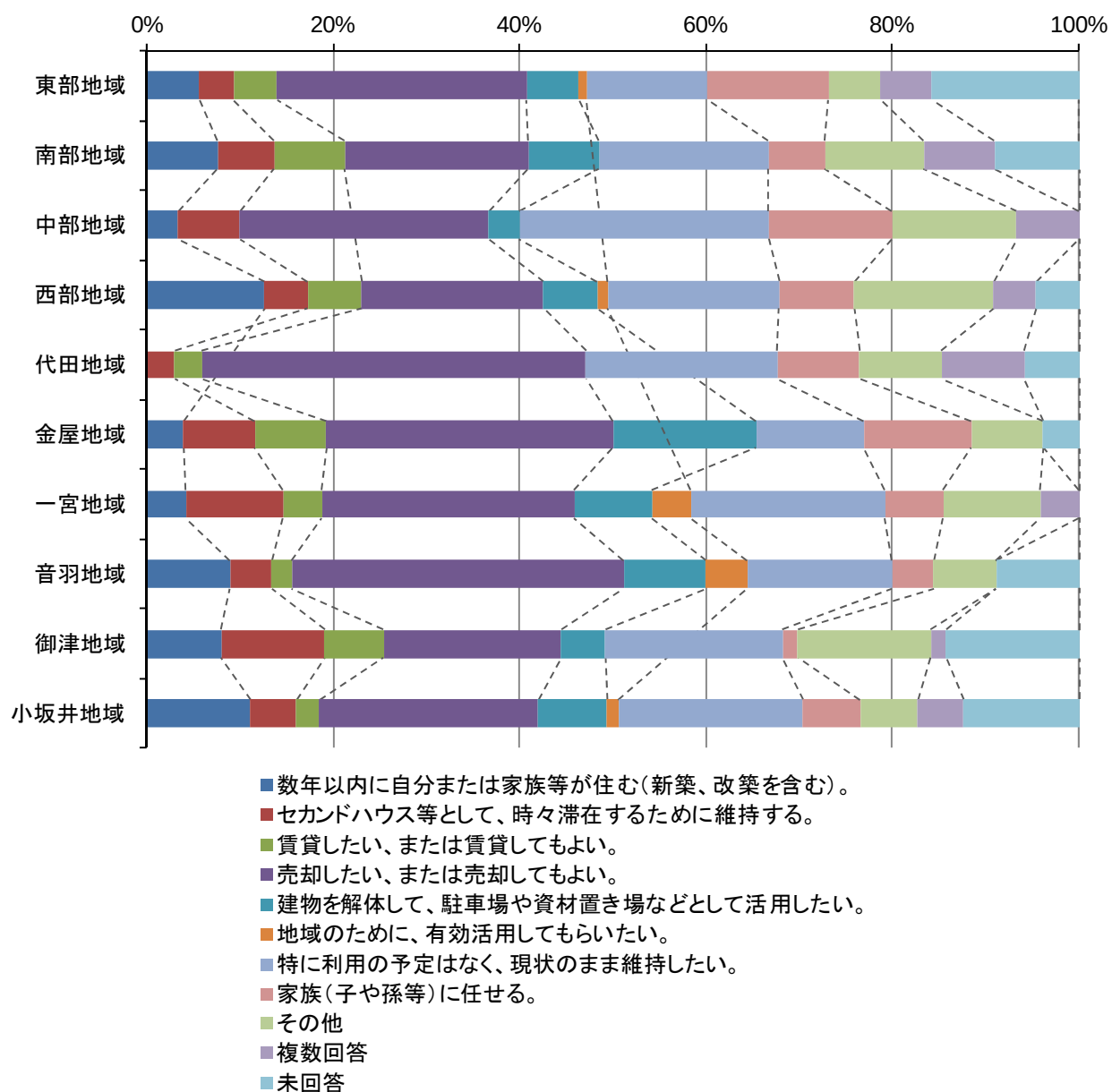
「数年以内に自分または家族等が住む」や「セカンドハウス等として、時々滞在するために維持する」といったように、現在の建物を所有者本人または家族で活用するとした人は約1割にとどまっています。



## (今後の活用意向 地域別)

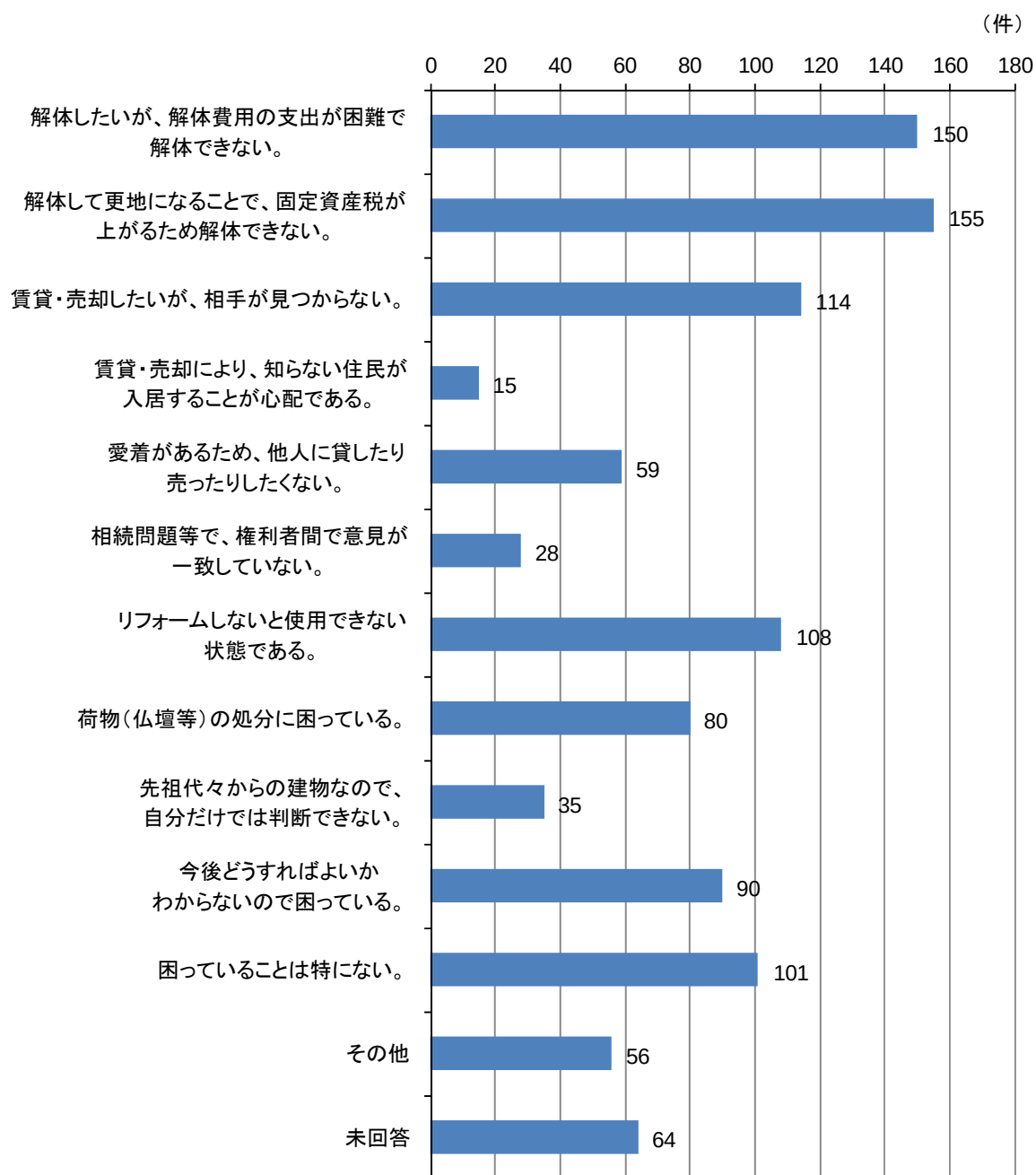
地域別の傾向としては、「御津地域」、「西部地域」では自分もしくは家族で使うとする割合が他地域に比べ、比較的高くなっており、代田地域では、売却意向が特に高くなっています。

「一宮地域」や「音羽地域」では、「地域のために有効活用してもらいたい」とする意向が他地域に比べ、比較的高くなっています。

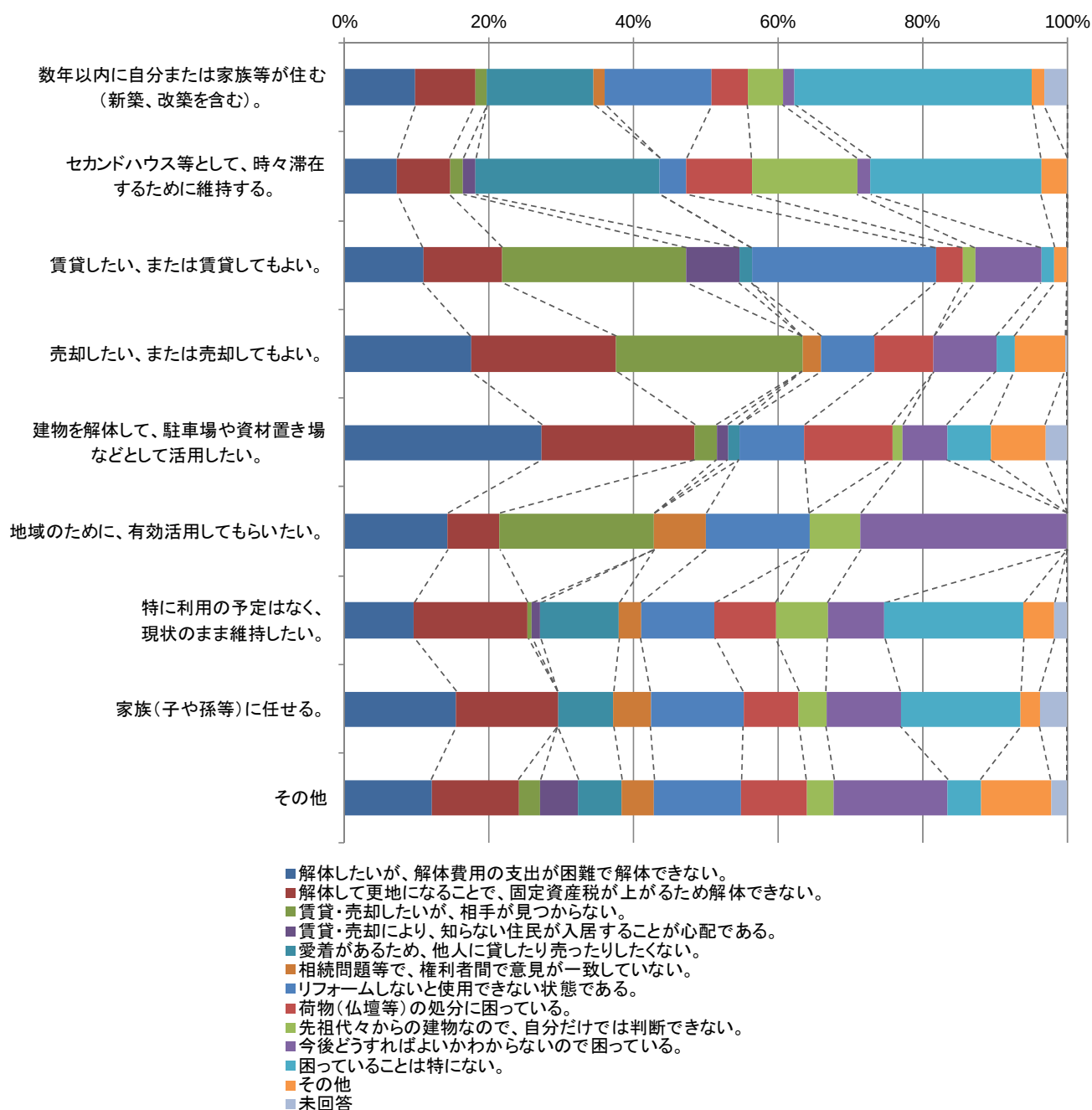


## （活用する上での問題点）※複数回答

「解体して更地になることで、固定資産税が上がるため解体できない」とする人が、回答者の3割弱と最も多く、いわゆる固定資産税の減免措置がなくなることへの危惧する人が多くなっています。次いで「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」とする人が多く、今後の活用意向として「建物を解体して、駐車場や資材置場などとして活用したい」とした人で多くみられ、金銭的な理由で解体に踏み切れない人が多くなっていることがうかがえます。



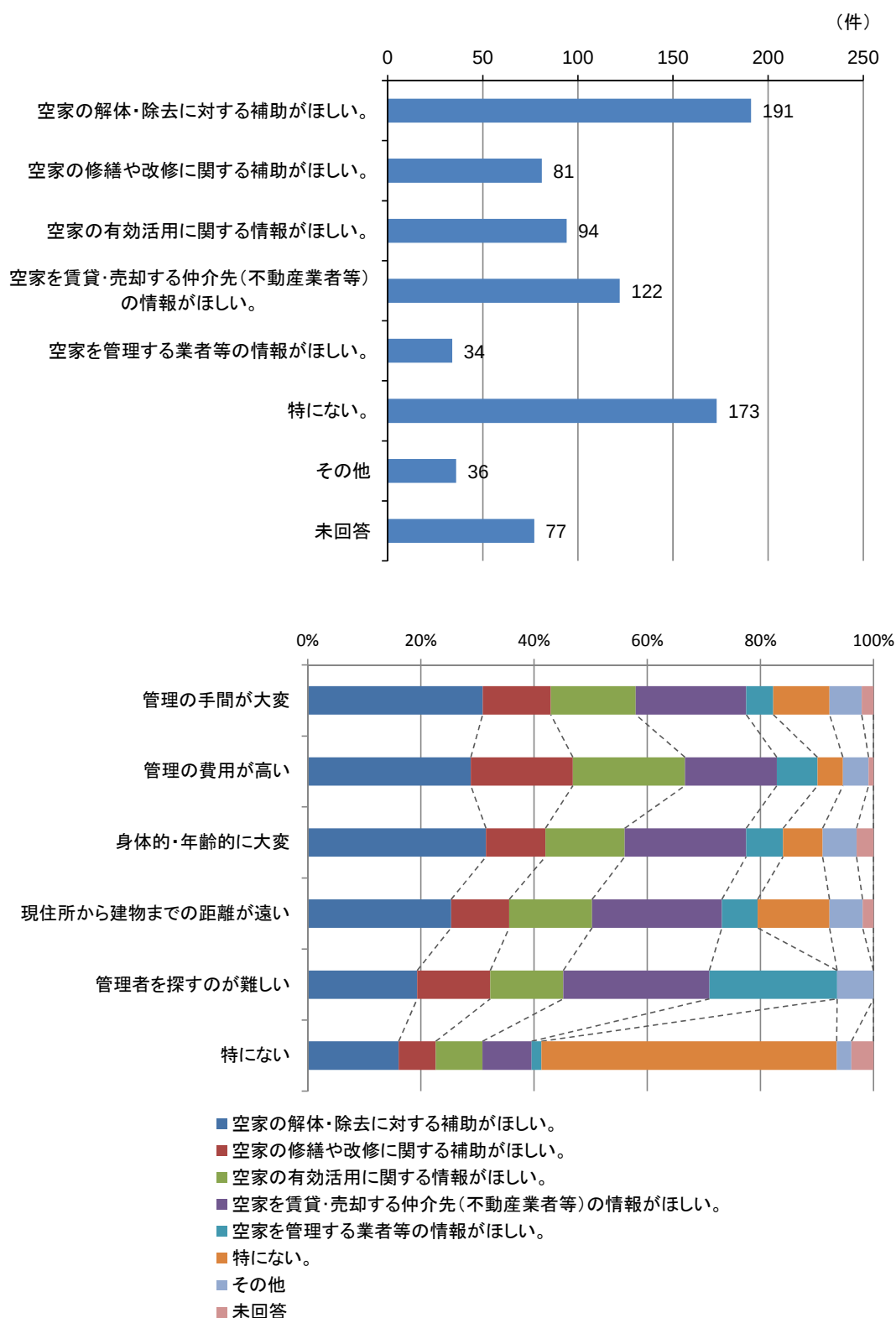
「賃貸したい、または賃貸してもよい」、「売却したい、または売却してもよい」とする人の中では、「賃貸・売却したいが相手がみつからない」という問題があるとした人も多くみられます。



## (空家等対策に関する市への要望)

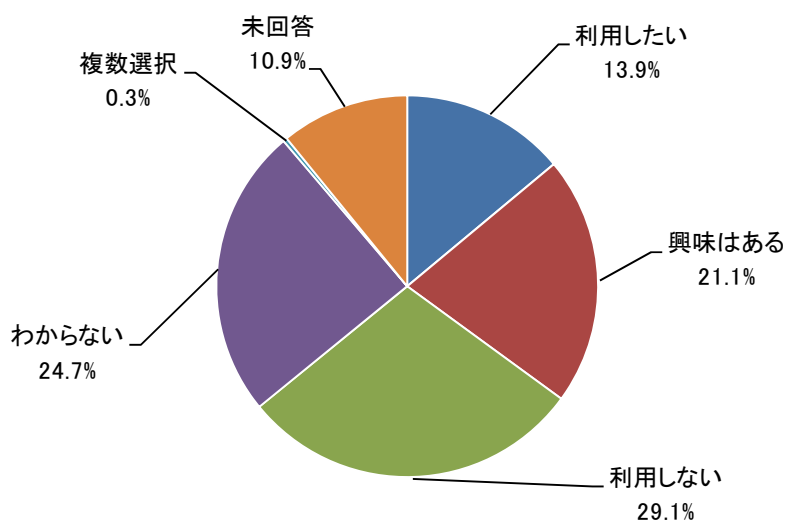
活用する上での問題点として金銭的な理由で解体などに踏み切れない人が多くなっていることに絡み、「空家の解体・除却に対する補助がほしい」とする人が最も多くなっています。

また、「賃貸・売却したいが相手がみつからない」とした人が多くなっていることに絡み、「賃貸・売却する仲介先の情報がほしい」とする回答も多くなっています。

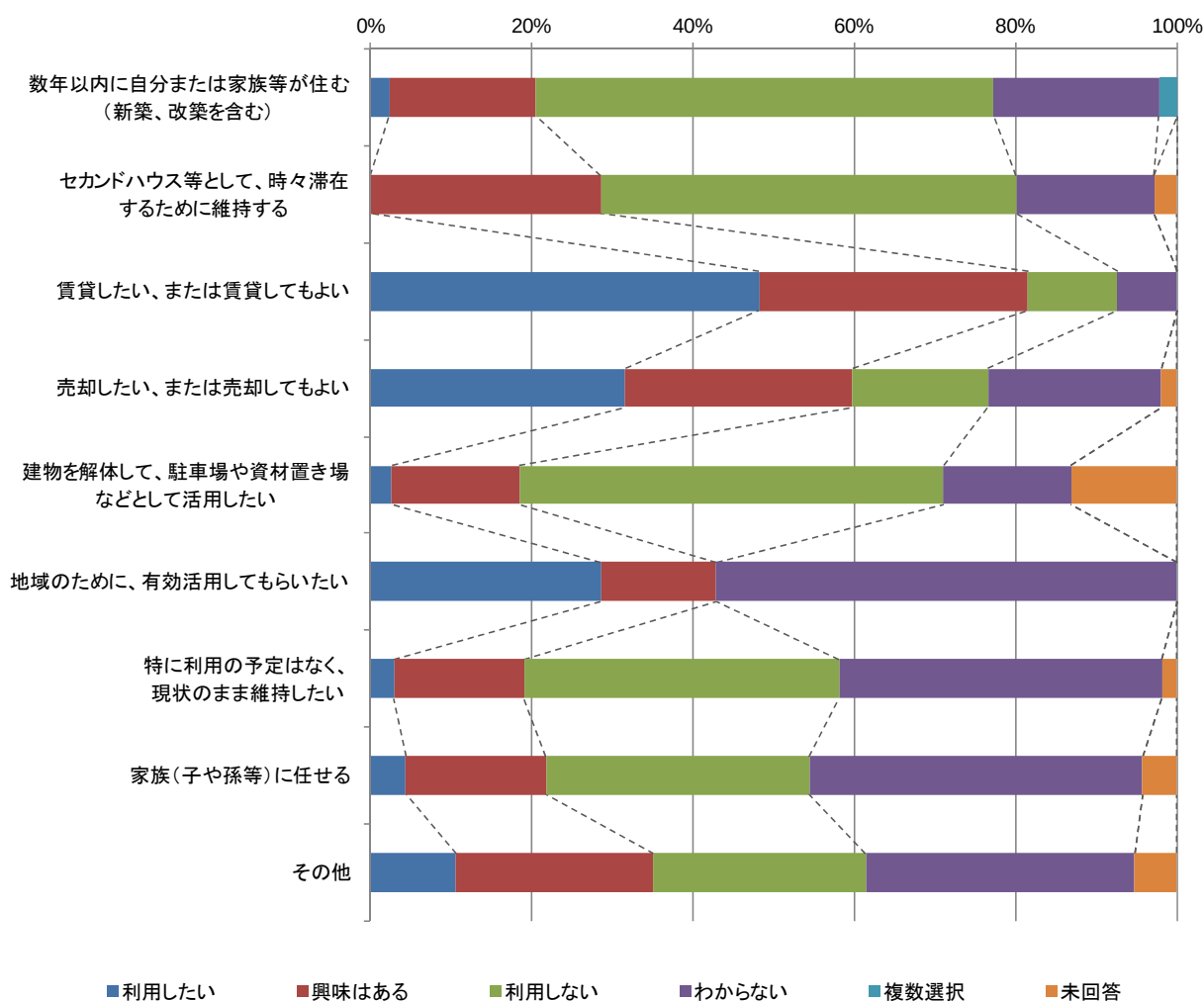


## (空家バンクの活用意向)

「利用しない」とした人が 29.1%と最も多くなっていますが、「利用したい」、「興味はある」の2つを合わせると 35.0%となっており、「利用しない」の割合を若干上回っています。



「賃貸したい、または賃貸してもよい」、「売却したい、または売却してもよい」とする人の中では、「利用したい」、「興味はある」があるとした人が特に多くなっています。



## 2-4 空家等問題が発生する要因と課題

### (1) 空家等の発生要因

- ・空家等が発生する要因としては、住んでいた人の住み替えや転居などの移動に伴うものと、死亡によるものに区分することができますが、ともに3割程度でほぼ同程度となっています。
- ・移動に伴う要因の中では、子供の世帯と一緒に住むや入院・施設への入所といった比較的高齢者に多くみられる要因が高い傾向にあります。このことから、自然死による要因を考慮した場合、将来的に高齢者単身世帯や高齢者夫婦のみ世帯の持ち家が空家となる可能性が高いことがうかがえます。
- ・代田地域、金屋地域、御津地域では、「建物が老朽化したことにより住み替えた」と回答する人が多く、逆に東部地域、南部地域、中部地域では比較的低くなっています。このことから、建物自体の老朽化が要因となって空家になることについては、地域差があることが分かります。

### (2) 空家等対策に係る課題

- ・鉄道駅周辺などの住宅密集地で比較的多くの空家がみられるため、地震や火災などの災害に備えた防災面での対策が必要になります。
- ・建物の老朽化を防ぐためには適切な維持管理が必要ですが、維持管理の頻度について、所有者等が豊川市内に居住している場合に比べ、県外居住者における維持管理の頻度が低下する傾向にあり、遠方所有者に対する空家等の管理のための支援が必要になります。
- ・活用する上での問題点として、「解体して更地になることで、固定資産税が上がるため解体できない」と考える方が多くみられるため、空家等を放置することにより空家が老朽化して危険な状態になった場合には、固定資産税特例措置の解除もあり得ることを周知するなど、所有者等が適正な維持管理、除却の促進を図れるように意識づけを行うことが必要になります。
- ・今後の活用意向の中で、一宮地域や音羽地域では、地域のために有効活用してもらいたいという意向も多いなど、地域特性にあわせた活用方策を見出す必要があります。
- ・空家等対策に関する支援の中で解体や除却に対する補助といった金銭的な支援の他に、賃貸・売却する仲介先の情報がほしいという要望も多く、流通を促進する上で、不動産業者、物件管理業者などの民間事業者との連携を促進するとともに、所有者等への周知が必要になります。
- ・流通を促進する上では、近隣の市ですでに運営されている空家バンクが有効であると考えられます。空家バンクの活用意向については、利用しないと回答した方が3割程度おり、わからないと回答した方も含めると半数以上が興味を示していないという結果になっており、具体的な空家バンク制度の運営を検討する場合には、魅力的な制度・運用、普及啓発の促進などについて、十分検討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

空家等対策に取り組む上で、「空家等の予防・適正管理」、「空家等の利活用」、「空家等の除去」の3つを柱として、状況に応じたきめ細かな取組を進めます。

#### （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）空家等の除去

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。

### 3-3 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、様々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、空家等が放置されたままにならないように適切な管理、活用、流通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に心がけ、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ることとします。

#### (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、所有者や市などに対し、専門的な視点から助言や支援に努めることとします。

#### (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等に努めることとします。

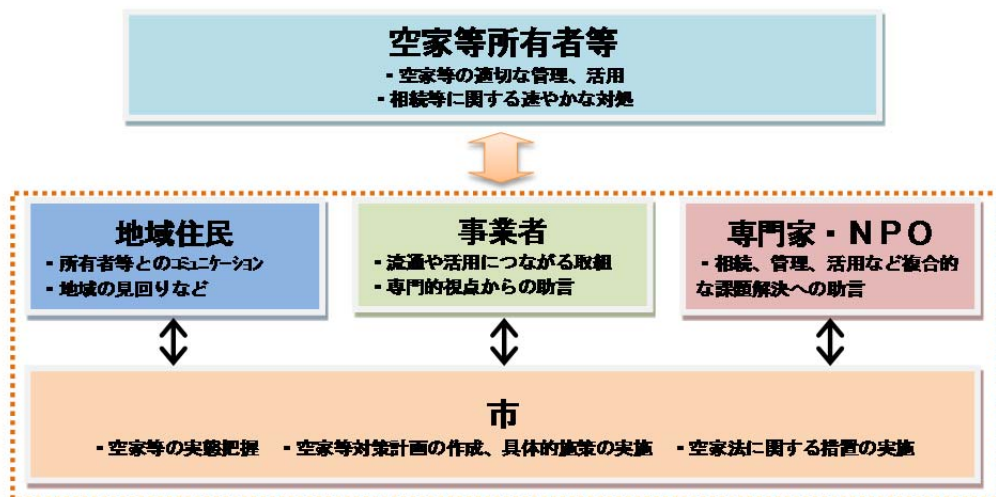


図 3-1 主体間の連携イメージ

## 第 4 章 具体的な施策

### 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、納税通知書の活用を通じて情報提供を行います。

##### (想定される手法)

- ・ 広報、ホームページ、リーフレットによる啓発
- ・ 納税通知書への啓発文の印刷または同封
- ・ 遠方所有者への対応
- ・ 空家等データベースの構築

##### 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、空家等対策に係る情報提供やセミナー等により啓発を行います。

##### (想定される手法)

- ・ 施策の情報提供及び関係団体との連携による空家等を生みださないためのセミナーイベントの開催

##### ③空家等予備軍に対する意識啓発

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。

##### (想定される手法)

- ・ 高齢者についての関連課（介護高齢課）と連携した啓発
- ・ 相続等の相談会の開催検討

## (2) 相談

### ①相談窓口一本化のPR

空家等に関する苦情に的確な対応を行うとともに、空家等対策の取り組みをわかりやすく伝えるために一本化された相談窓口を広くPRします。

(想定される手法)

- ・窓口一本化（建築課）のPR

### 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、所有者に対して適正管理等の初期指導を行います。

(想定される手法)

- ・庁内連絡会議における事象の所管部署における初期指導

### 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。

(想定される手法)

- ・協議会委員選出団体をはじめとする各種関係団体、専門家と連携した相談体制の構築

## (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の指導・助言を行います。

(想定される手法)

- ・所有者等の適正管理に働きかける啓発活動
- ・所有者からの相談に対する丁寧な対応（適切な指導・助言）

### ②空家等管理事業者との連携

シルバー人材センターなど空家等管理のできる事業者との連携を図るとともに、事業者に対する空家等管理サービス充実の働きかけを行います。

(想定される手法)

- ・シルバー人材センターとの協定による連携
- ・空家管理事業者の紹介や事業への働きかけ（空家管理の代行が行いやすい環境の構築検討）
- ・民間の空家管理事業者の紹介など、連携のあり方（登録制など）の検討

#### (4) 特定空家等に対する措置

##### ①特定空家等の発生抑制

特定空家等を生み出さないことを第一ステップとして取り組み、法律に定められた措置を行う前段階で、初期指導を行い、所有者等に自主的な対応を粘り強く求めています。

##### (想定される手法)

- ・所有者自ら対応するよう所有者への現状の周知や対処依頼を継続して行うとともに対処しやすい制度作り（検討）

##### ②特定空家等の判断基準の作成

特定空家等の判断基準をチェックリストにより作成します。

##### (想定される手法)

- ・特定空家等の認定についての判断基準はチェックリストなどで数値化して判定することでわかりやすく統一的な基準作り（特定空家等認定前の空家等の保全にも役立てるものとする。）

##### ③特定空家等の判定

特定空家等の判定について、空家等対策協議会の助言・協力を得て慎重に行います。

##### (想定される手法)

- ・特定空家等認定時における協議会での意見聴取

## 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による中古住宅の流通促進を図ります。

(想定される手法)

- ・市場流通のひとつの手段として空家バンクを開設し、宅建業協会との協定の上、連携した事業推進
- ・立地適正化計画に規定する都市機能誘導区域内に住宅を購入し転入する者に対し、固定資産税相当額を補助

#### ②市主導の仕組みづくりの検討

市が関わることにより、安心して空家等を市場に出せる仕組みを作ります。

(想定される手法)

- ・民間事業者へ依頼することに不安のある所有者に対し、空家バンク制度に市が関わり流通しやすい環境を構築（検討）
- ・空家等を活用した高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者に配慮した賃貸住宅の登録制度（改修費補助、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に関する補助等）の活用検討

#### 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。

(想定される手法)

- ・シティセールス所管部署との協力のもと、市外からの活用も視野に入れたPRの実施
- ・他の施策に絡めた定住促進サイトの構築（検討）

#### ④専門家と連携した中古住宅の利活用方策の検討

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、空家等活用による住まいの確保に対する関心を高めます。

(想定される手法)

- ・セミナー開催などで事例紹介をし、中古住宅の利活用についての関心を高めるための啓発活動

#### ⑤関係団体と連携したリフォーム支援

関係団体と連携し、リフォームに対する支援を行います。

(想定される手法)

- ・リフォーム補助制度の構築（検討）

## (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。

#### (想定される手法)

- ・空家等を資源として捉え、地域交流や福祉関係の所管部署や関係団体と協力した資源の有効活用への取組

### ②活用事例などの情報提供

全国の様々な空家等の活用事例の情報提供を行います。

#### (想定される手法)

- ・全国の事例の情報を収集し、情報提供及び施策の展開

### ③活用方法の提案募集

空家等をまちづくり資源として捉えた新しい活用方法の提案を募集し、その提案を実現するために必要な費用の一部を助成します。

#### (想定される手法)

- ・提案型空家利活用リフォーム助成事業（事例：大阪府豊中市）などの先進事例を参考にした制度構築（検討）
- ・空家等を活用した学生向けシェアハウスに関する支援の検討

### 4－3 空家等の除去

#### (1) 除去の促進

##### ①除却費用補助制度の構築

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。

(想定される手法)

- ・ 除却費用補助についての制度構築

##### ②解体・除却に関する支援の検討

空家等解体ローン、支払利息の一部助成の検討を行います。

(想定される手法)

- ・ 利子補給補助（事例：春日井市）などの先進事例を参考にした制度構築（検討）

#### (2) 跡地の積極的活用

##### ①跡地の活用に関する支援の検討

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は、除却費用の一部助成の検討を行います。

(想定される手法)

- ・ 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（検討）

## 第 5 章 実施体制の整備・進捗状況の管理

### 5-1 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。

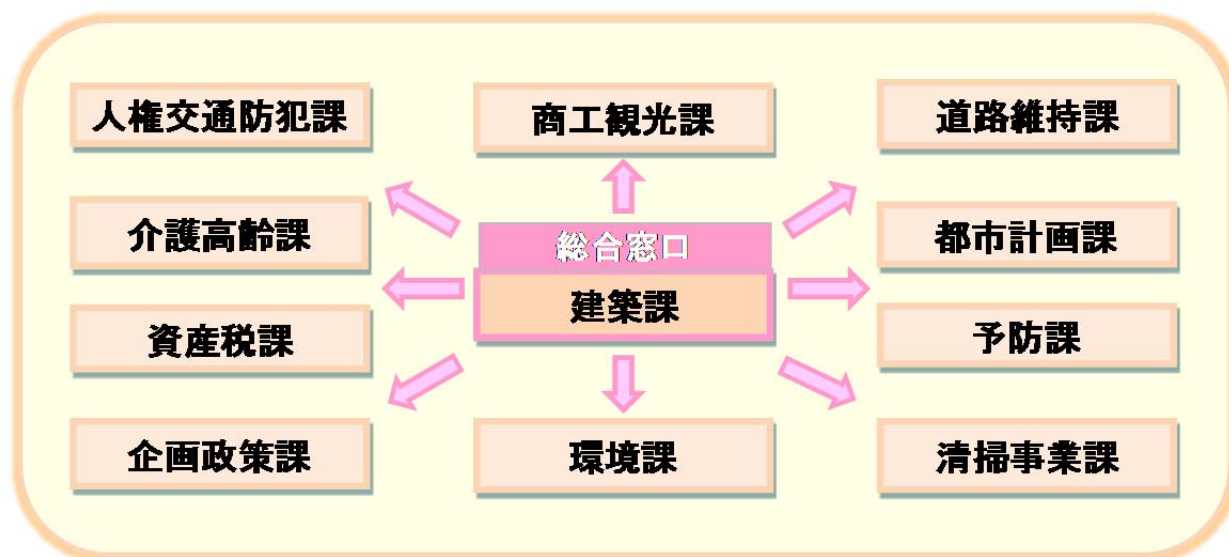


図 5-1 庁内体制図

### 5-2 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の作成、変更、実施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。

### 5-3 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。