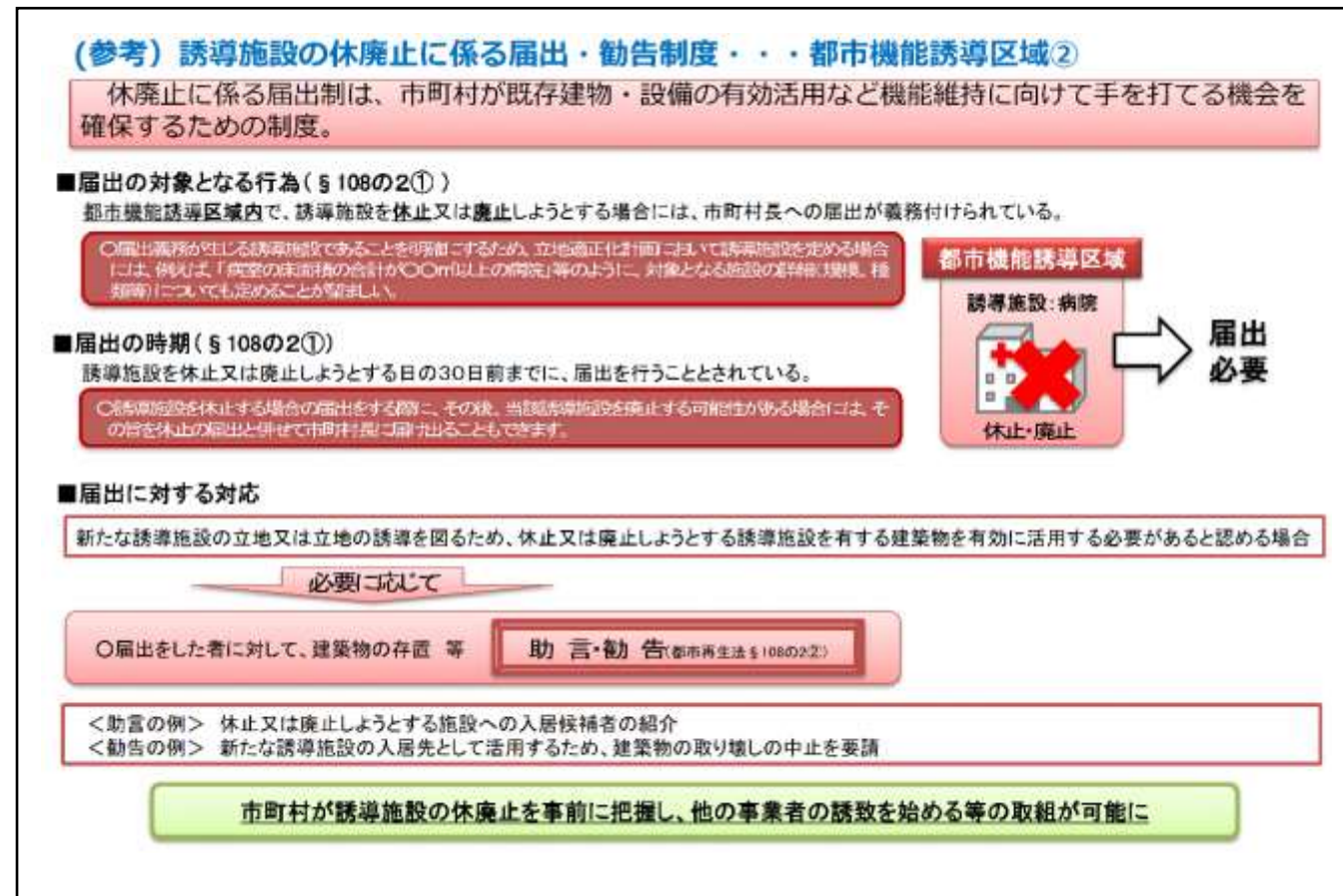


1 誘導施設の休廃止に係る届出・勧告制度の記載の追加

平成 30 年 1 月の法改正において追加された、都市機能誘導区域内における、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合の市町村長への届出義務について、記載を追加します。



出典：国土交通省ホームページ

【追加する（休廃止に係る届出・勧告制度）】

都市機能誘導区域内において誘導施設を休止又は廃止しようとする場合の事前届出を追加します。

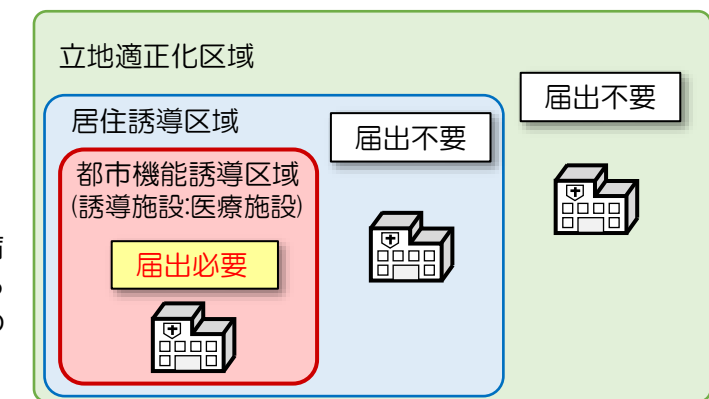
都市機能誘導区域内の事前届出について

■ 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域で、誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合には、市長への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

届出が必要な区域

※右図は、誘導施設である病院を休止し、又は廃止する場合の届出が必要な区域のイメージ図



届出対象行為

施設の休止

- 誘導施設の営業等を一時的に休む場合

施設の廃止

- 誘導施設の営業等をやめる場合

■ 届出の時期

誘導施設を休止し、又は廃止する **30 日前までに届出**を行うこととなります。（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項）。

■ 届出書類の作成

届出は、「誘導施設の休廃止届出書」（届出様式は巻末の参考資料を参照）により行います。

■ 市による助言・勧告等

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止し、又は廃止しようとする誘導施設を有効に活用する必要があると判断した場合には、休止し、又は廃止しようとする誘導施設の存置その他の必要な助言又は勧告をすることがあります。

2 都市のスポンジ化対策に係る誘導施策の記載の追加

平成 30 年の法改正において追加された、以下の都市のスポンジ化対策の制度を、誘導施策に追加します。

(1) 立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)

- ・都市機能誘導区域内、居住誘導区域内において、空き地・空き家を活用して、地域コミュニティ等が共同で整備・管理する空間・施設についての協定制度。

1) 追加する誘導施策の概要

□ 概要

- 空き地・空き家等の低未利用地の発生は、地域コミュニティにとって必要な、身の回りの公共空間を創出する大きなチャンス。
- 都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地・空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設(コモンズ)についての、地権者合意による協定制度を創設。

地域コミュニティが公共性を発揮し、住民の幅広いニーズに対応した必要な施設を一体的に整備・管理(現代のコモンズ)。

協定を締結した後に地権者になった者にも効力を及ぼす「承継効」を付与。

取組みをさらに広げるため、市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が市町村長に要請できる仕組みを併せて措置。

対象区域：立地適正化計画の居住／都市機能誘導区域

□ 活用のイメージ



2) 計画書追記案

9-2 居住の誘導のための施策【現行計画 P.185~186】

④魅力的な居住環境の整備【現行計画 P.186 に追記】

- ・居住誘導区域において、良好な市街地環境を確保するため、区域内の土地の所有者及び借地権者等が、広場等、居住者・来訪者等の利便の増進に寄与し、誘導施設の立地の誘導の促進に資する施設の整備又は管理を促進する「立地誘導促進施設協定」制度の活用を検討します。

9-3 都市機能の誘導のための施策【現行計画 P.186~187】

⑧にぎわいを創出する都市環境の整備【現行計画 P.187 に追記】

- ・都市機能誘導区域において、良好な市街地環境を確保するため、区域内の土地の所有者及び借地権者等が、広場等、居住者・来訪者等の利便の増進に寄与し、誘導施設の立地の誘導の促進に資する施設の整備又は管理を促進する「立地誘導促進施設協定」制度の活用を検討します。

(参考資料) 立地適正化計画 記載例(国交省)

【立地誘導促進施設協定に関する事項】

- (1) 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域
都市機能誘導区域又は居住誘導区域
- (2) 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項
居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権者等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする。
種類：広場、広告塔、並木など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの

(2) 低未利用土地権利設定等促進計画

- ・都市機能誘導区域内、居住誘導区域内において、空き地・空き家等の低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする制度。誘導施設の立地誘導に活用することが可能。

1) 追加する誘導施策の概要

□ 概要

- 空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在する」するため使い勝手が悪い。さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかる。
- これまで行政は、民間による開発・建築行為を待って規制等により受動的に関与をしてきたところ、新たに低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする本制度を創設。

低未利用地の地権者等と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定等を行う。

※権利設定等：地上権、賃借権、使用貸借権の設定・移転、所有権の移転

対象区域：立地適正化計画の居住／都市機能誘導区域

□ 活用イメージ



2) 計画書への追記案

9-2 居住の誘導のための施策【現行計画 P.185~186】

②空き家や低未利用地等の適正処理による居住促進【現行計画 P.185 に追記】

- ・居住誘導区域における空き地・空き家等の低未利用土地の有効利用を促すため、行政のコーディネートを通じて、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等により低未利用土地を一体敷地として活用促進を図る「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の活用を検討します。

9-3 都市機能の誘導のための施策【現行計画 P.186~187】

⑧にぎわいを創出する都市環境の整備【現行計画 P.187 に追記】

- ・都市機能誘導区域における空き地・空き家等の低未利用土地の有効利用を促すため、行政のコーディネートを通じて、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等により低未利用土地を一体敷地として活用促進を図る「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の活用を検討します。

(参考資料) 立地適正化計画 記載例 (国交省)

【低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等】

(1) 低未利用土地利用等指針

空き地・空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促すことが必要です。また、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすることなども検討していきます。

利用指針：＜都市機能誘導区域内＞

オープンカフェや広場など、商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること

＜居住誘導区域内＞

リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること

管理指針：＜空き家＞ 定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃をおこなうこと

＜空き地等＞ 雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと

(2) 低未利用土地権利設定等促進事業区域

(ア) 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定

都市機能誘導区域又は居住誘導区域

(イ) 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等

立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設
居住誘導区域における住宅 等

(2) 空間再編賑わい創出事業

- ・都市機能誘導区域内において、空き地・空き家等の低未利用地を集約した土地に医療・福祉等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業。

1) 追加する誘導施策の概要

【定義】

空間再編賑わい創出事業（土地区画整理事業の手法）

事業計画に「誘導施設整備区」を定め、空き地等を集約し、集約した土地に医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業。

誘導施設整備区（土地区画整理事業の集約換地の特例）

立地適正化計画に定める都市機能誘導区域をその施行地区に含む土地区画整理事業の事業計画において「誘導施設を有する建築物の用に供すべきもの」として定めることができる土地の区域。当該区域を事業計画に定めた場合、空き地等の所有者からの申出に基づき、指定した宅地については、換地計画において換地を誘導施設整備区内に定めなければならない。

※詳細については都市再生特別措置法第105条の2から第105条の4の規定を参照

【事業のイメージ】



2) 計画書への追記案

9-3 都市機能の誘導のための施策【現行計画 P.186~187】

⑧にぎわいを創出する都市環境の整備【現行計画 P.187 に追記（赤字部分）】

- ・都市空間としてにぎわいのある都市環境を確保するため、街路事業や土地区画整理事業等の都市基盤整備を実施します。また、都市機能誘導区域内の空き地・空き家等の低未利用土地を集約した土地に医療・福祉等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業である「空間再編賑わい創出事業」の活用を検討します。

3 豊川市空家等対策計画の策定について

現行の「豊川市立地適正化計画」（平成 29 年 3 月）策定後の平成 30 年 3 月に「豊川市空家等対策計画」が策定されました。今回の改定に合わせて、本計画の空家に関する記載事項については、「豊川市空家等対策計画」の内容を反映させることとします。

（１）背景と目的

近年、全国的に人口減少、少子高齢化が進む中で、既存家屋の老朽化等に伴い、空家等が年々増加し、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど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、空家法の完全施行に伴い実施した空家等実態調査及び所有者等意向調査により、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。

（２）計画の位置づけ

「豊川市空家等対策計画」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、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。

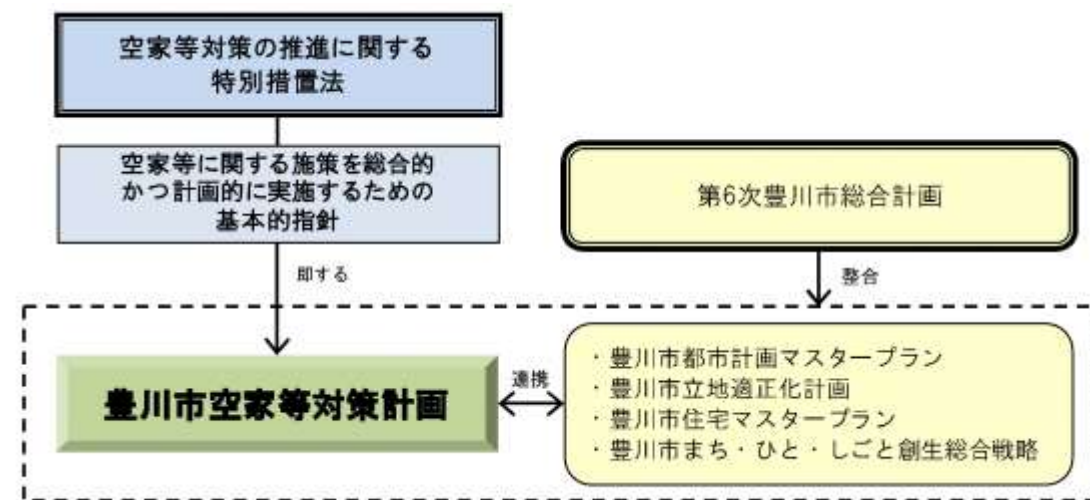


図 計画の位置づけ

（３）対象地区と計画期間

【対象地区】 市内全域

【計画期間】 平成 30 年度からの 5 年間（平成 30 年度～令和 4 年度）
（2018 年度～2022 年度）

（４）空家等対策の基本的な考え方

「豊川市空家等対策計画」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

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」、「空家等の除却」の 3 つを柱として、状況に応じたきめ細かな取組みを進めます。



図 取組方針のイメージ

（５）空家等の定義

「豊川市空家等対策計画」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】

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

(6) 計画書への反映

本計画の「1-3 土地利用の状況」の「(3) 空き地・空き家の分布状況」において、空家等に
関する記載があるため、その項目に「豊川市空家等対策計画」の内容を反映させることとします。

1-3 土地利用の状況 (立地適正化計画 P.20～)

(3) 空き地・空家の分布状況 (立地適正化計画 P.24～25 を以下の内容に差し替え)

1) 都市的低未利用地の状況

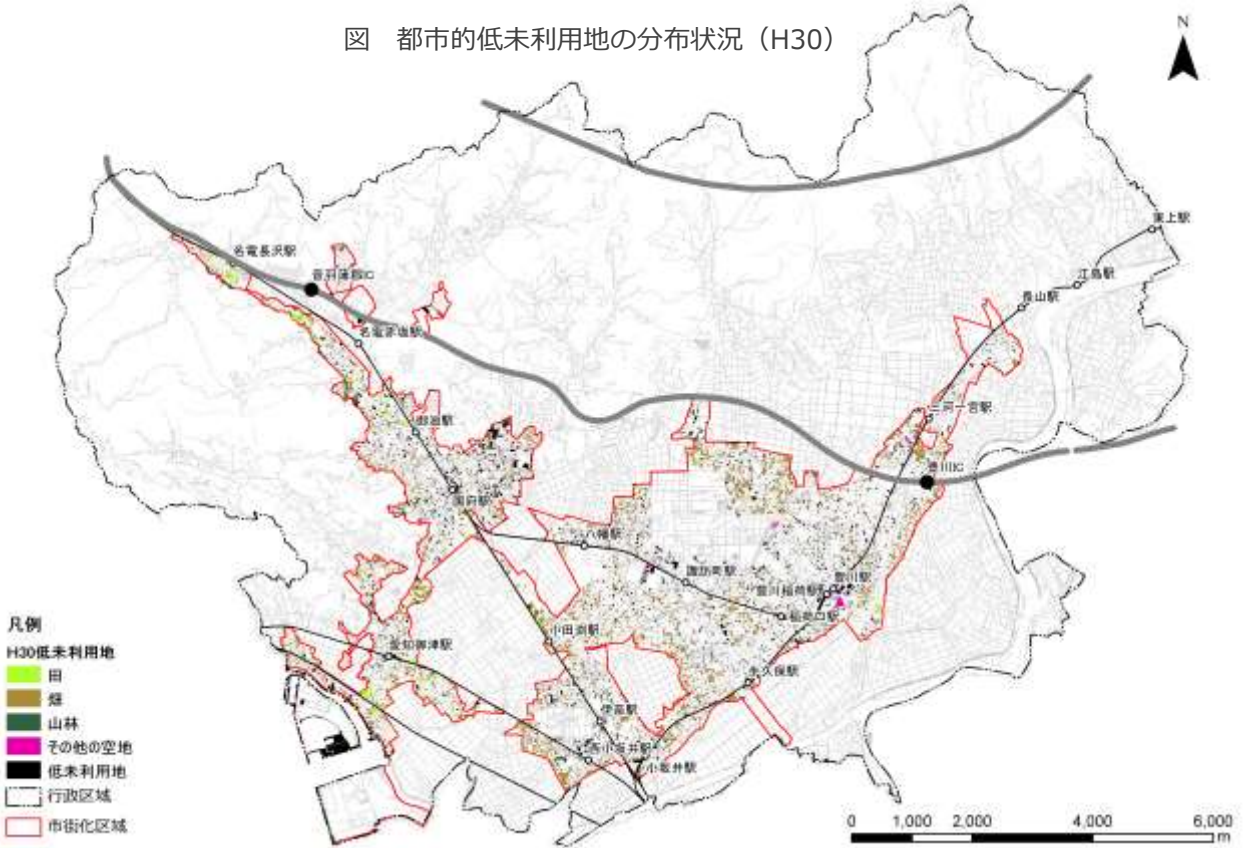
平成 30 年の都市的低未利用地は、461.74ha であり、市街化区域の約 13%となっています。分布
状況は、田や畑でまとまった面積の土地も見られますが、多くは小規模であり、市街地の中にモザ
イク状に存在しています。平成 25 年からの 5 年間では、約 80ha 減少しています。

表 都市的低未利用地の区分別面積

年度	面積(ha)					市街化区域面積に対する割合(%)				
	田	畑	山林	その他の空地 及び低未 利用地	計	田	畑	山林	その他の空地 及び低未 利用地	計
H25	25.47	296.77	28.34	189.73	540.31	0.7%	8.5%	0.8%	5.5%	15.5%
H30	19.33	245.05	21.93	175.43	461.74	0.5%	7.0%	0.6%	5.0%	13.1%

(出典：都市計画基礎調査)

図 都市的低未利用地の分布状況 (H30)



(出典：都市計画基礎調査)

【豊川市空家等対策計画の策定】

近年、全国的に人口減少、少子高齢化が進む中で、既存家屋の老朽化等に伴い、空家等が年々
増加し、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど大きな社会問題となっています。

こうした状況の中、成 27 年 5 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。)」が施行されました。

本市では、相談窓口の一本化、空家の実態調査や所有者意向調査を行うとともに、平成 28
年 4 月に「豊川市空家等対策協議会」を設置し、空家問題への対応策について様々な議論を重ね、平成 30 年 3 月に「豊川市空家等対策計画」を策定しました。

本計画では、「市民の安全を確保するために実効性のある対応」「地域の活性化に向けた流通・
活用の促進」「実現に向けた関係部局、地域住民、民間事業者、専門家団体など多様な主体との
連携」の 3 つを基本理念とし、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的
な考え方を示しています。

※以下の、「空家の推移」「空家の現状」「空家等実態調査」の内容は、「豊川市空家等対策計画」
より、資料を抜粋して掲載しています。

2) 空家の推移

「平成 25 年住宅・土地統計調査」(総務省)によると、平成 25 年の本市の空家総数は 10,250
戸で、空家率は 14.0%となっており、国 (13.5%) や県 (12.3%) の空家率を上回る結果となっ
ています。

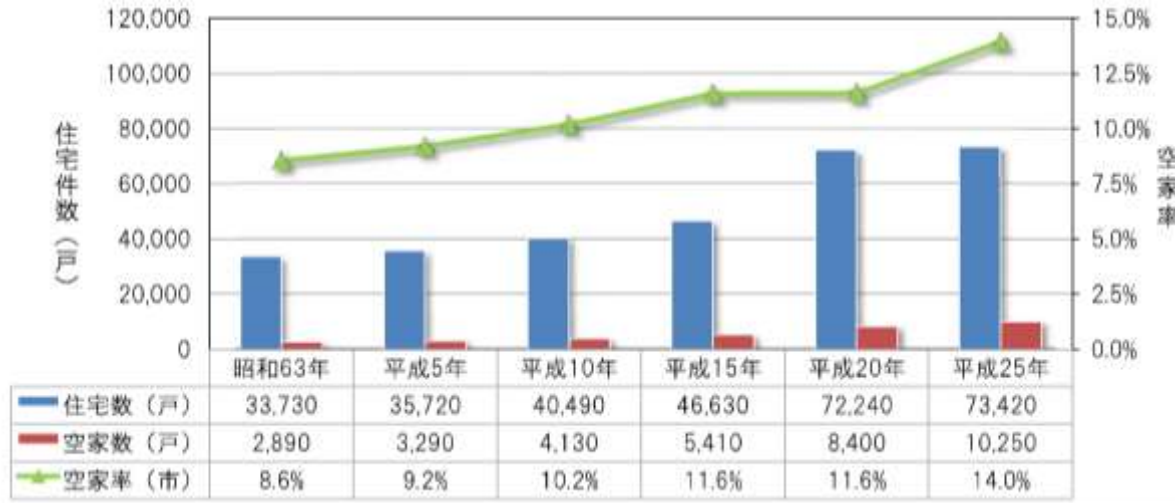


図 空家の推移 (豊川市)

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。

3) 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%が一户建て住宅、63%が共同住宅となっています。

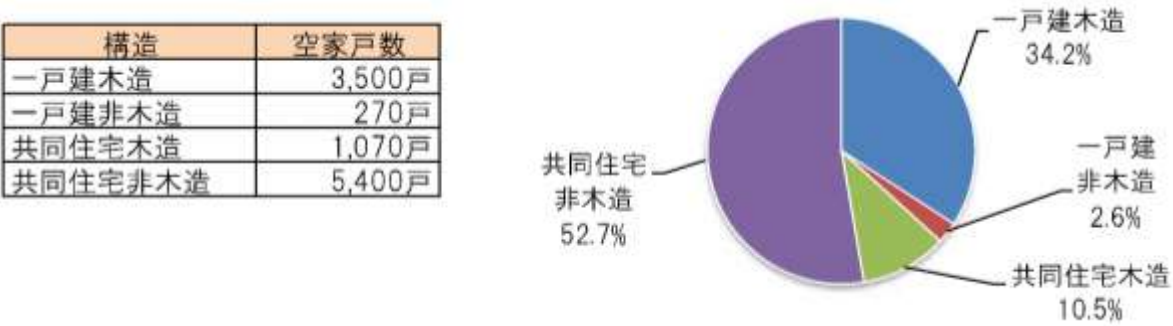


図 空家の構造による分類

出典：「平成 25 年 住宅・土地統計調査」（総務省）

【空家の利用状況による分類】

「住宅・土地統計調査」において、空家は、下表のように分類されており、これらの空家のうち、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」は、現に意図をもって使用され、所有者等によって管理されていると考えられます。問題となっている空家、また将来的に問題となる空家は、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 「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	上記以外の人々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	

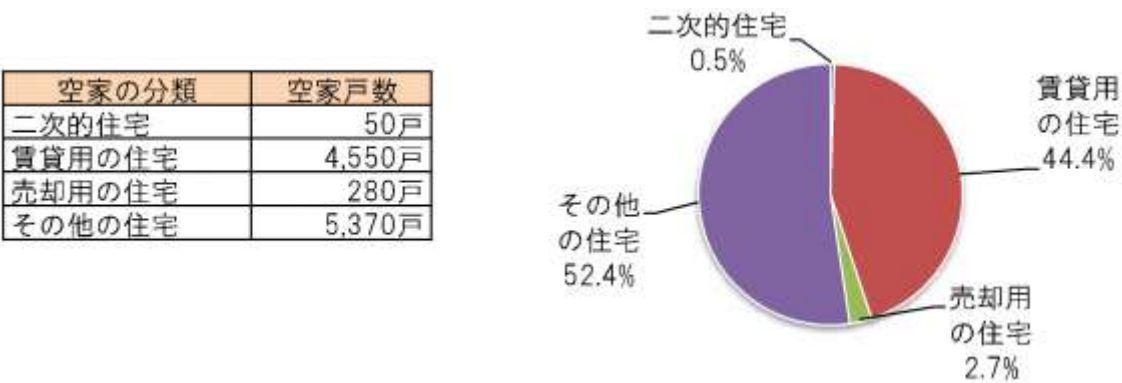


図 空家の利用状況による分類

出典：「平成 25 年 住宅・土地統計調査」（総務省）

4) 空家等実態調査

本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に有効活用が可能な空家データベースを構築することを目的として、空家等の実態調査を実施しています。

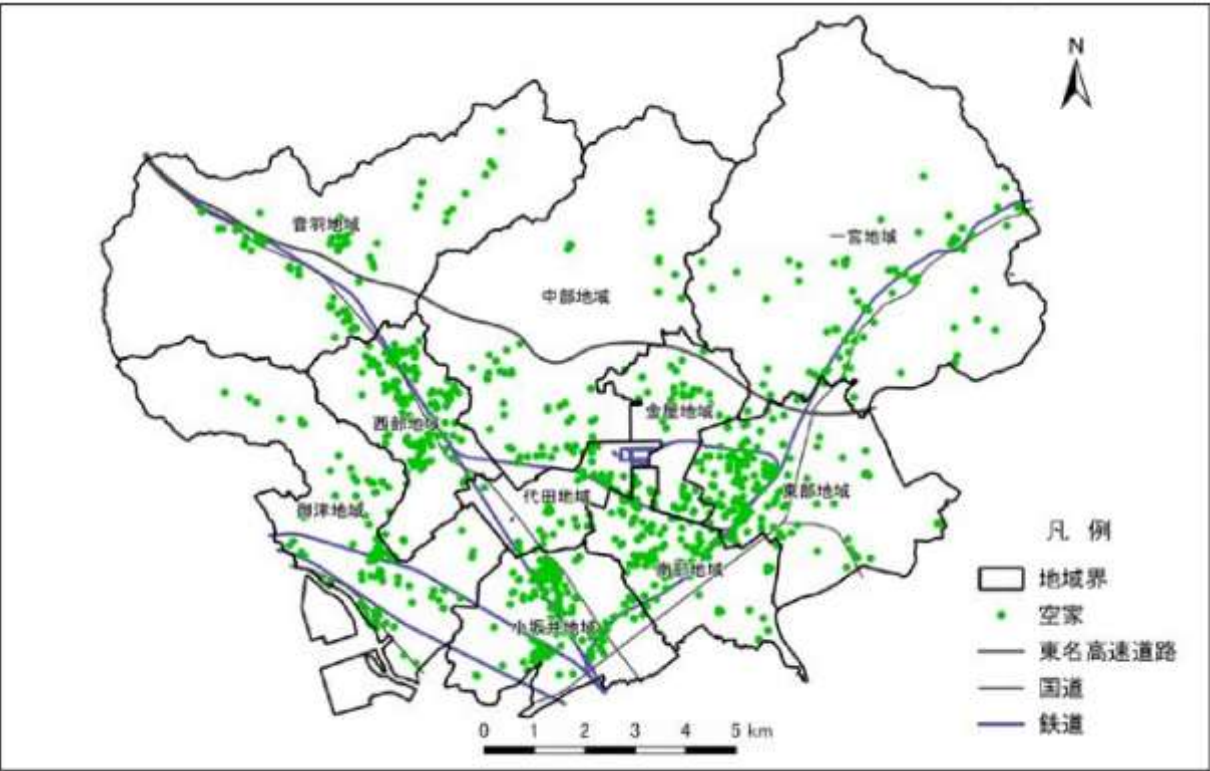


図 空家の分布状況

平成 28 年度の調査時点においては、市内の空家等の棟数は 1,069 棟で、建物概要区分が住宅である建物の棟数の 1.8%となっています。老朽度判定において、「注意」または「危険」と判定した空家等が 1 割程度あります。主要な鉄道駅のある地域に空家等が多く分布しており、本計画の居住誘導区域内には、約 8 割の空家等が分布しています。

表 地域別空家棟数（空家率）（平成 28 年度調査時点）

地域名	全住宅棟数	空家棟数 (空家率)	地域名	全住宅棟数	空家棟数 (空家率)
東部地域	9,595 棟	191 棟 (1.99%)	金屋地域	4,640 棟	49 棟 (1.06%)
南部地域	7,865 棟	129 棟 (1.64%)	一宮地域	5,049 棟	81 棟 (1.60%)
中部地域	5,022 棟	63 棟 (1.25%)	音羽地域	3,862 棟	81 棟 (2.10%)
西部地域	7,646 棟	158 棟 (2.07%)	御津地域	5,538 棟	103 棟 (1.86%)
代田地域	3,966 棟	60 棟 (1.51%)	小坂井地域	7,501 棟	154 棟 (2.05%)
			市全体	60,684 棟	1,069 棟 (1.76%)