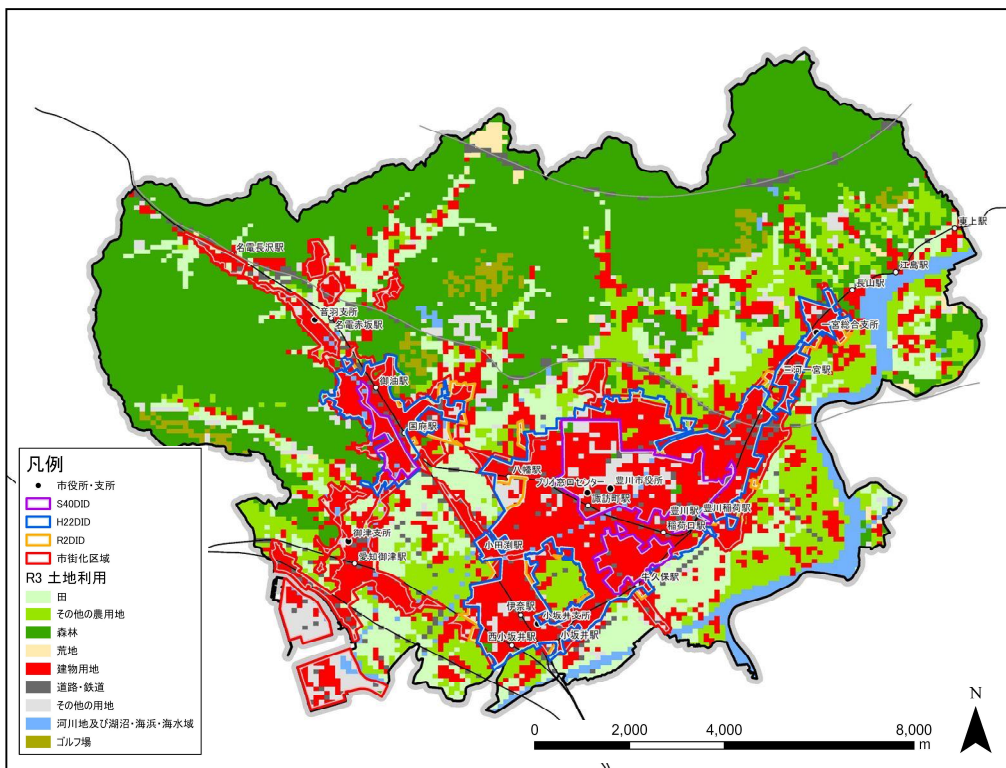


(国土数値情報より)

図 平成 21 年 土地利用現況



(国土数値情報より)

図 令和 3 年 土地利用現況

1 都市構造の現状の整理

(2) 新築・開発許可の状況

建物新築の大部分は市街化区域で行われていますが、住宅は市街化調整区域においても建築されており、スプロール的に新築が行われています。また、市北部の市街化調整区域では、工場の新築もみられます。

住宅の新築状況は、平成 26 年から令和 5 年の間でみますと、年間 1,400 戸程度新築されています。

また、開発許可件数は年間 10~20 件程度であり、市街化調整区域において住宅や工業用途の開発行為が行われています。

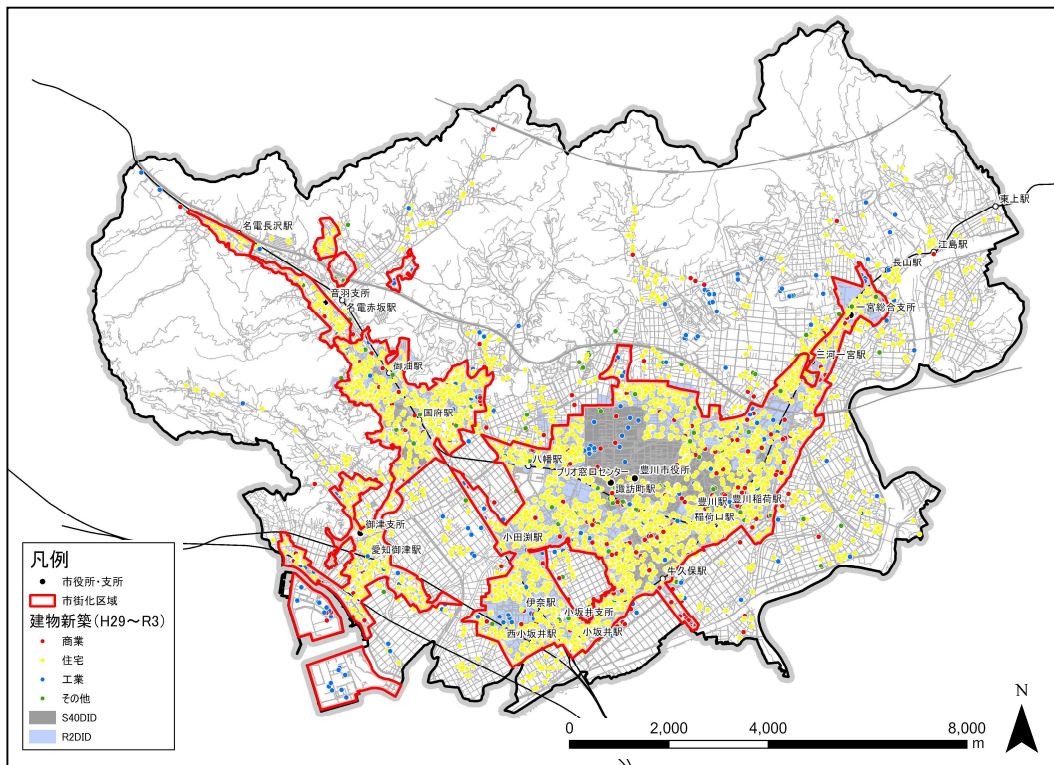


図 新築の状況 (平成 29 年~令和 3 年)

(都市計画基礎調査より)

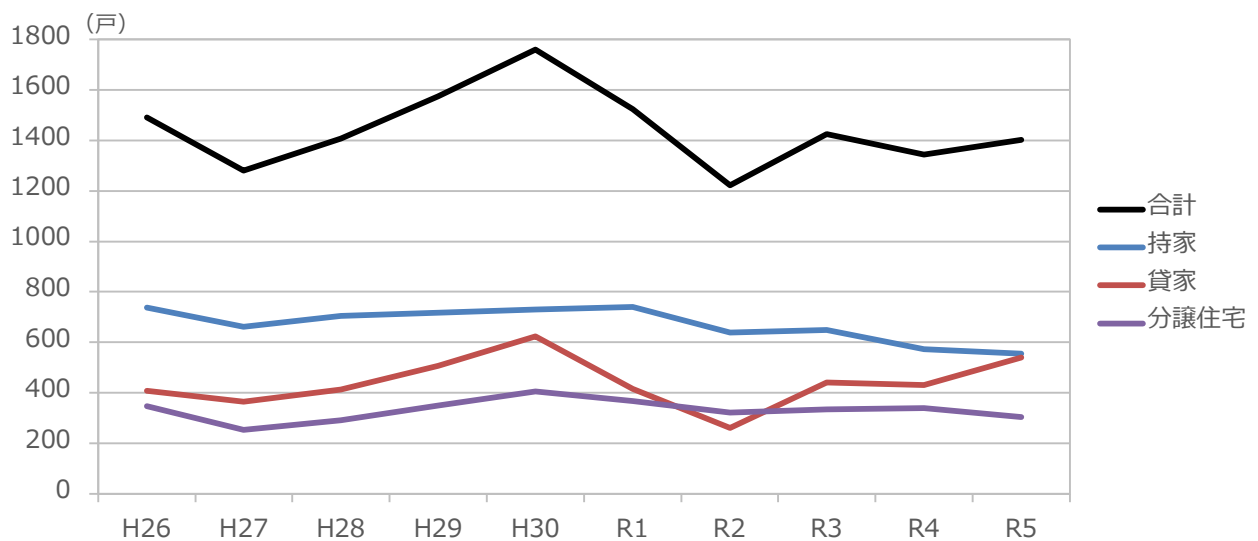
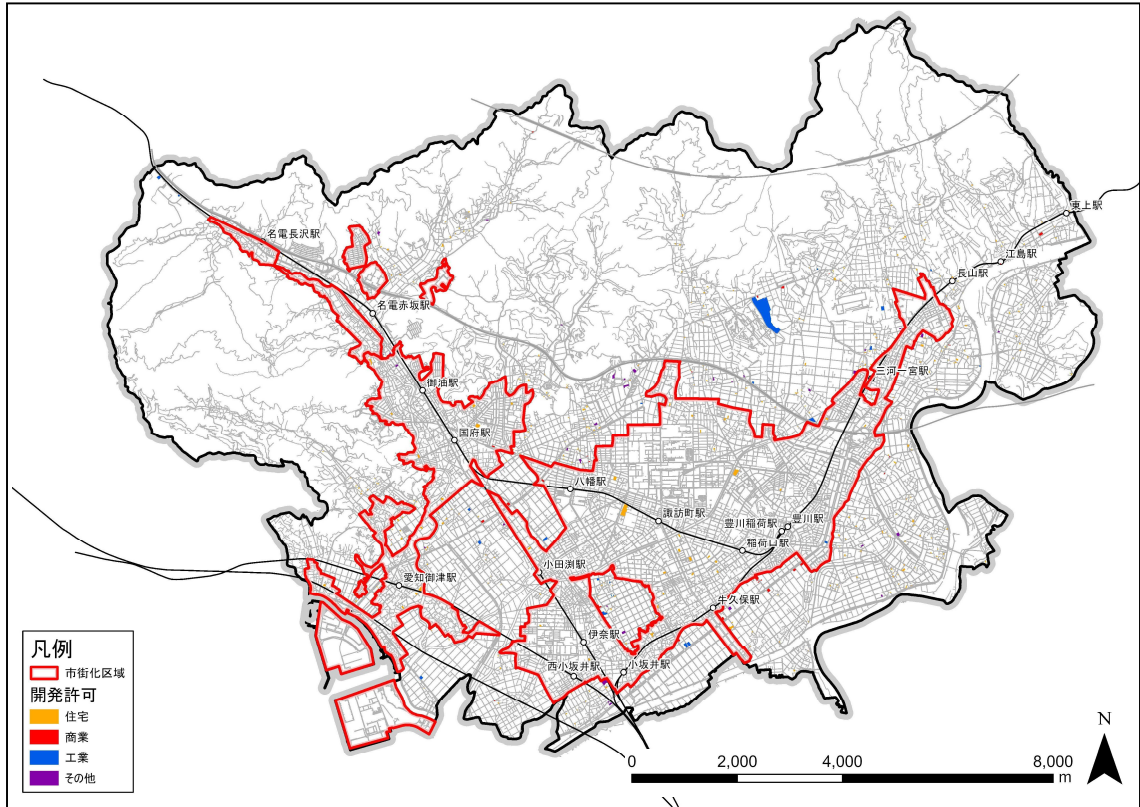


図 新築 (住居系) の推移

(建築着工統計より)



(令和元年度都市計画基礎調査より)

図 開発許可の状況 (平成 26 年～平成 30 年)

1 都市構造の現状の整理

(3) 空き地・空き家の分布状況

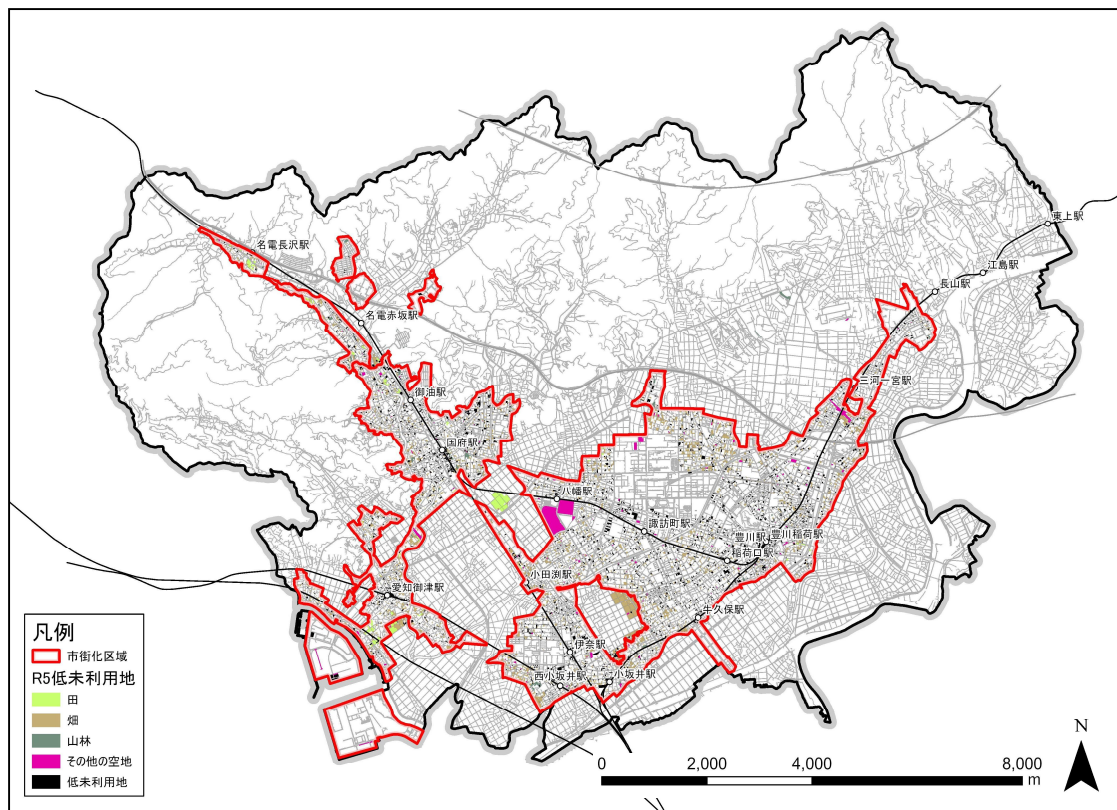
① 都市的低未利用地の状況

令和5年の都市的低未利用地は、395.27haであり、市街化区域の約11%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30年からの5年間では、約66ha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
H30	19.33	245.05	21.93	175.43	461.74	0.5%	7.0%	0.6%	5.0%	13.1%
R5	13.97	188.00	20.02	173.28	395.27	0.4%	5.3%	0.6%	4.9%	11.2%

(出典：都市計画基礎調査)



(出典：都市計画基礎調査)

図 都市的低未利用地の分布状況（令和5年）

【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、周辺的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、平成 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。また、令和 5 年 3 月には、これまでの取組みを検証するとともに、空家等対策をより一層推進するために、計画の改定を行いました。

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。

②空家の推移

「平成 30 年住宅・土地統計調査」（総務省）によると、平成 30 年の本市の空家総数は 9,320 戸で、空家率は 11.8%となっており、県（11.3%）の空家率は若干上回っているものの、国（13.6%）の空家率は下回る結果となっています。

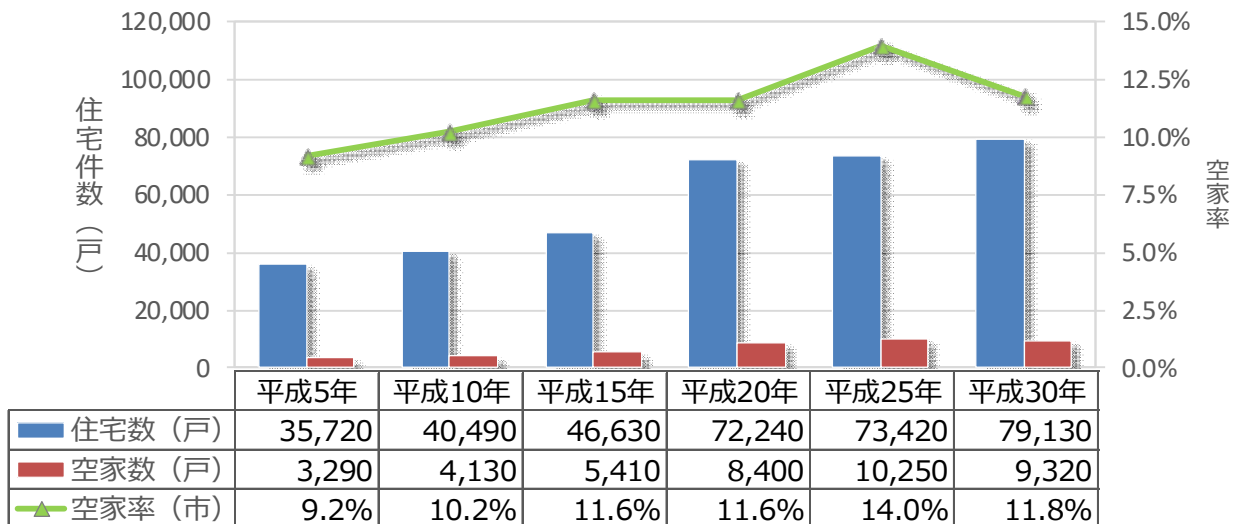


図 空家の推移（豊川市）

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。

1 都市構造の現状の整理

③空家の現状

【空家の構造による分類】

本市において、空家戸数の約 42%が一戸建て住宅、約 58%が共同住宅となっています。

構造	空家戸数
一戸建木造	3,670戸
一戸建非木造	250戸
共同住宅木造	940戸
共同住宅非木造	4,450戸

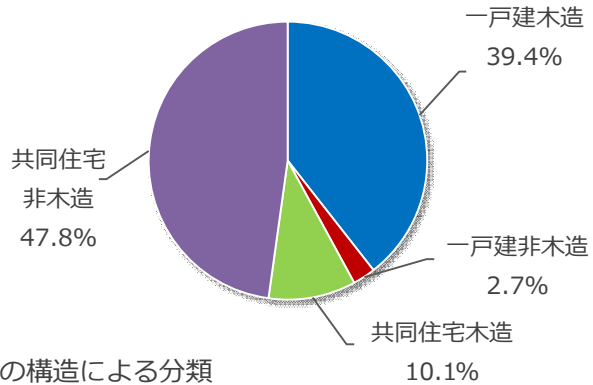


図 空家の構造による分類

出典：「平成 30 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りうる空家は、全体の約半数を占める「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、ふだんは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、賃貸のために空き家になっている住宅	
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き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	30戸
賃貸用の住宅	4,470戸
売却用の住宅	320戸
その他の住宅	4,500戸

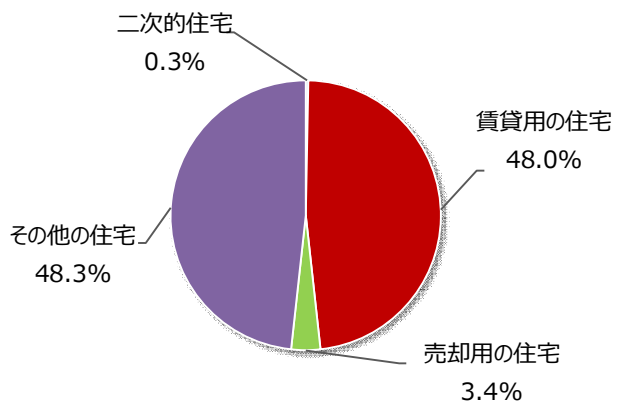


図 空家の利用状況による分類

出典：「平成 30 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。

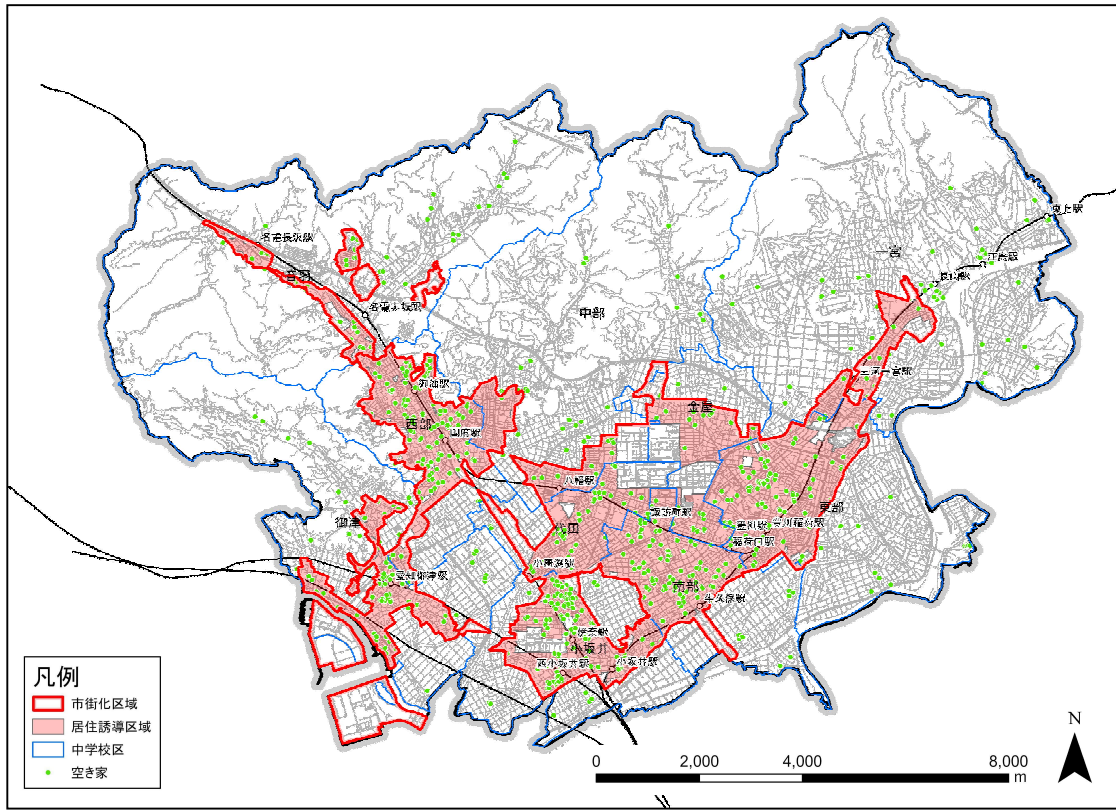


図 空家の分布状況（令和6年10月時点）

令和4年度の調査時点においては、市内の空家等の棟数は892棟で、建物概要区分が住宅である建物の棟数の約1.4%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）（令和4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	10,134棟	134棟 (1.32%)	金屋地域	4,950棟	45棟 (0.91%)
南部地域	8,206棟	104棟 (1.27%)	一宮地域	5,947棟	69棟 (1.16%)
中部地域	5,459棟	50棟 (0.92%)	音羽地域	4,002棟	60棟 (1.50%)
西部地域	8,194棟	130棟 (1.59%)	御津地域	5,738棟	93棟 (1.62%)
代田地域	4,281棟	61棟 (1.42%)	小坂井地域	8,789棟	146棟 (1.66%)
			市全体	65,700棟	892棟 (1.36%)

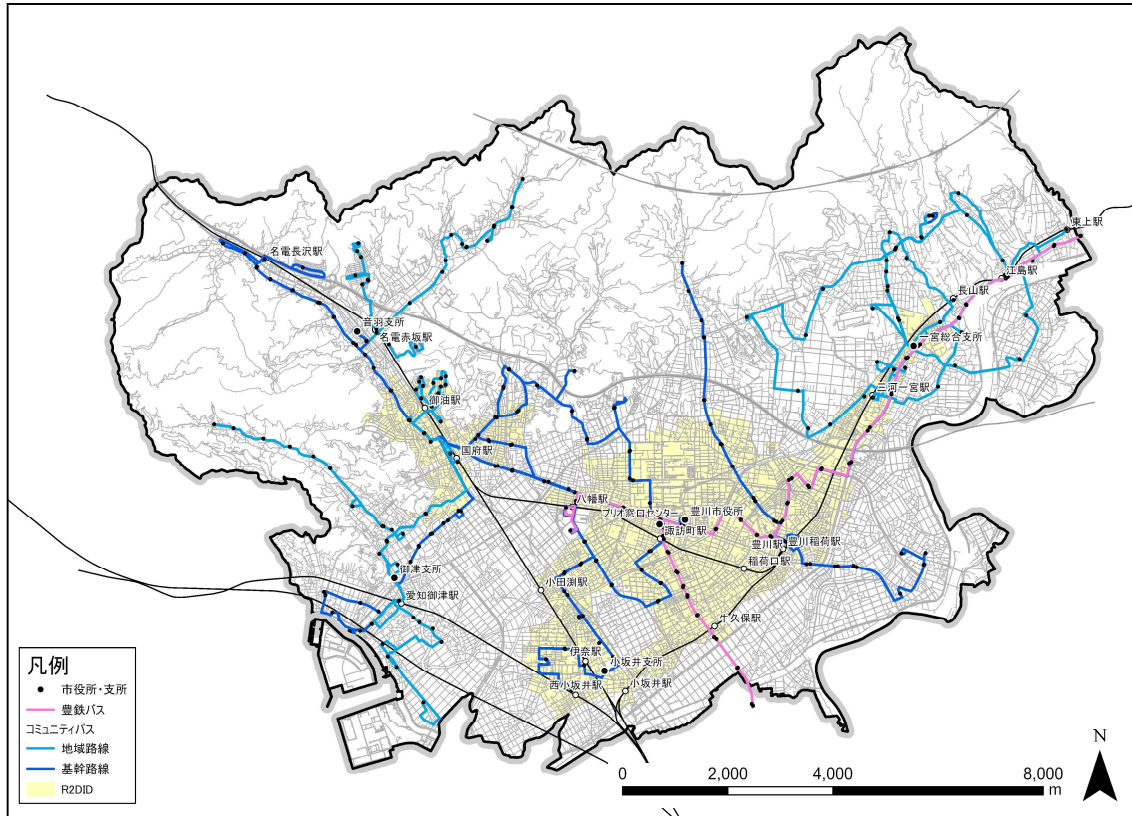
1 都市構造の現状の整理

1-4 公共交通の状況

(1) 公共交通ネットワークとサービス水準

市内を通る鉄道には、名鉄名古屋本線、豊川線、JR 東海道本線、飯田線があります。

バス網は、豊鉄バスとコミュニティバスによって形成されています。このうち、コミュニティバスの路線は、年々拡充されています。



(豊川市交通協議会資料、国勢調査より)

図 公共交通網 (令和6年6月時点)

(2) 公共交通の利用状況

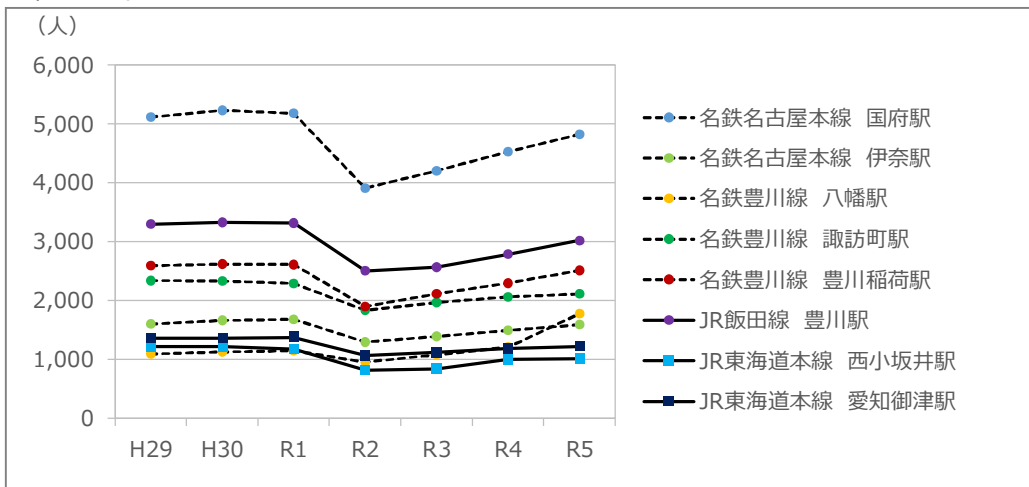
令和2年度に新型コロナウイルスの影響で乗車人員が減少しましたが、近年は回復傾向にあります。特に八幡駅では、近隣に大型商業施設が開業したことで、乗車人員が大きく増加しています。

コミュニティバスの乗車人員は、令和3年度後半から令和4年度にかけて一時的に減少しましたが、令和5年度は回復傾向にあります。

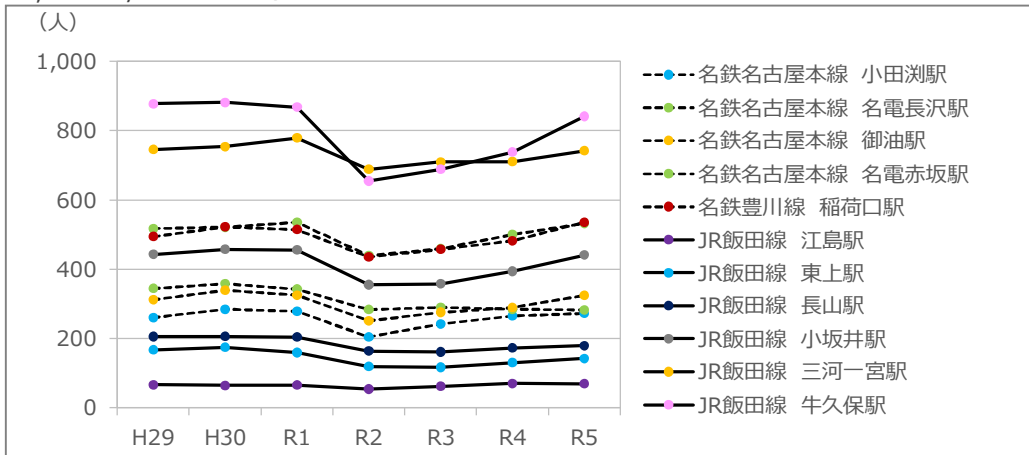
図表 駅別一日平均乗車人員の推移 (人)

		H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
名鉄 名古屋本線	名電長沢駅	344	358	342	283	290	284	282
	名電赤坂駅	517	521	535	439	459	500	532
	御油駅	312	339	325	251	275	289	324
	国府駅	5,113	5,227	5,177	3,906	4,200	4,524	4,820
	小田洲駅	260	284	278	204	242	265	272
	伊奈駅	1,599	1,660	1,677	1,293	1,387	1,490	1,588
名鉄豊川線	八幡駅	1,089	1,125	1,146	950	1,078	1,206	1,772
	諏訪町駅	2,337	2,328	2,287	1,832	1,964	2,060	2,109
	稲荷口駅	494	522	514	435	457	482	535
	豊川稲荷駅	2,592	2,615	2,610	1,894	2,112	2,292	2,509
JR 東海道本線	愛知御津駅	1,362	1,361	1,375	1,063	1,118	1,184	1,217
	西小坂井駅	1,212	1,215	1,178	811	834	997	1,008
JR飯田線	小坂井駅	443	457	455	355	358	394	441
	牛久保駅	877	881	868	654	688	738	841
	豊川駅	3,296	3,324	3,312	2,503	2,565	2,784	3,015
	三河一宮駅	745	754	779	688	709	710	742
	長山駅	205	206	204	164	161	172	179
	江島駅	66	64	65	54	62	70	69
	東上駅	167	174	159	119	117	130	142

(1,000人/日以上 of 駅)

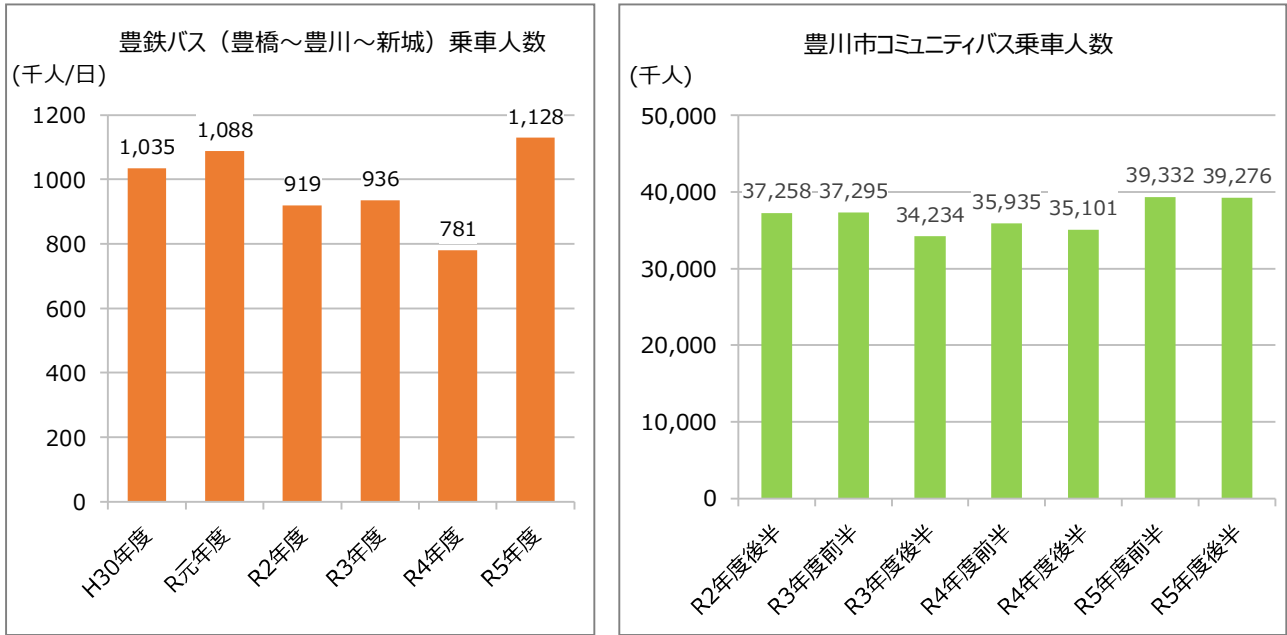


(1,000人/日未満 of 駅)



(名古屋鉄道株式会社、東海旅客鉄道より)

1 都市構造の現状の整理



(豊鉄バス株式会社資料、豊川市地域公共交通会議資料、豊川市交通協議会資料より)

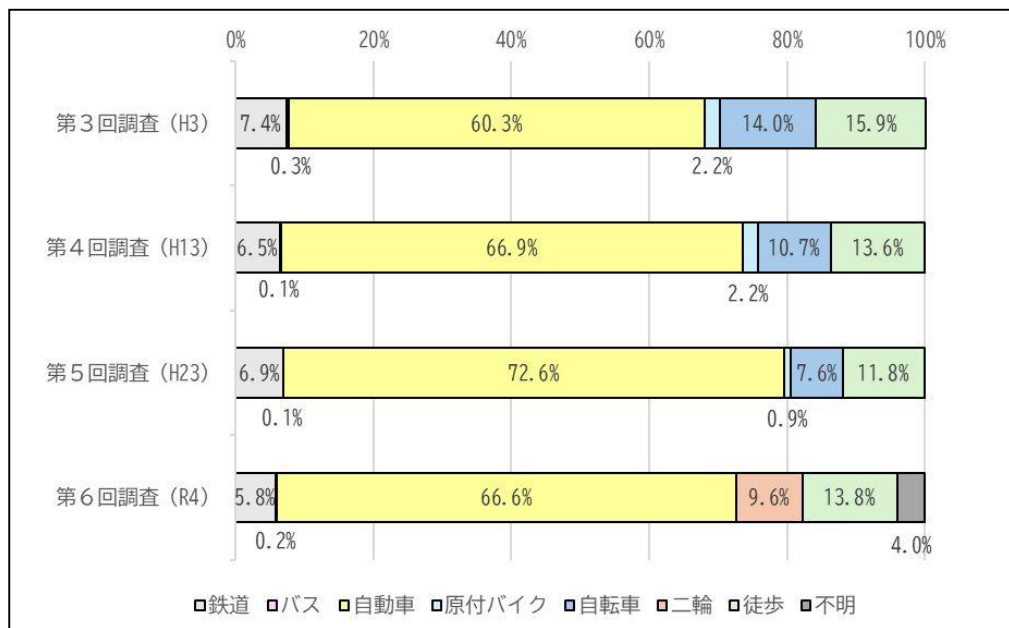
図 バス利用者数の推移

(3) 市民の交通行動の状況

鉄道の分担率は、平成13年から23年にかけて若干上昇しています。

自動車の分担率の上昇は続いており、平成3年では約60%となっていました。平成23年には約73%となっています。

また、自転車、徒歩を合わせた分担率は平成3年では約30%となっていました。平成23年には約20%と低下しています。



(第6回中京都市圏パーソントリップ調査(令和4年)より)

図 代表交通手段別分担率の推移