（４）空家等実態調査の総括

平成 28 年の家屋現況図建物データに基づく空家等実態調査の結果から分かる空家等の分布の傾向は以下のとおりです。

●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%を占めています。

市内には1,069棟の空家等が分布しており、市内にある全ての建物数（全棟数117,203棟）に対しては 0.9%、専用住宅など本計画の対象となる建物概要区分が住宅である建物数（棟数 60,684 棟:13 ページ参照）に対しては 1.8%の空家率となっています。

●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。

現地調査における老朽度判定において、約 9 割の空家等を「危険なし」と判断しましたが、一方で、「注意」または「危険」と判断した空家等を合わせると 1 割程度存在します。地域別では東部地域や西部地域でほかの地域に比べ、その数が多くなっています。

●利活用度判定において、「利活用度（高）」と判定した空家等は 1 割を満たしません。

現地調査における利活用度判定において、約 8 割の空家等を「利活用度（中）」と判断しましたが、「利活用度（高）」については 1 割に満たない状況です。「利活用度（高）」の空家は、地域別では南部地域と西部地域で 6 棟、東部地域と小坂井地域で 5 棟と鉄道沿線の地域でほかの地域に比べ、その数が多くなっています。

●旧耐震基準で建てられた建物が多く、構造別では木造が 9 割以上を占めています。

空家等を建築年別でみると、耐震基準見直し前の昭和 55 年以前に建てられた建物が約 8 割を占め、構造別では 9 割以上が木造となっています。

●主要な鉄道駅のある地域に空家等が多く分布しています。

地域別の空家の分布状況をみると、市内の鉄道駅の中で 2 番目に乗降客の多い JR 豊川駅（平成 27 年度：一日平均乗車人員 3,199 人、出典：「平成 28 年版豊川市の統計」）や名鉄豊川稲荷駅（同 2,524 人）のある東部地域で 191 棟、市内の鉄道駅の中で 1 番目に乗降客の多い名鉄国府駅（同 4,902 人）のある西部地域で 158 棟と多く分布しており、特に豊川稲荷界隈や旧東海道御油宿など鉄道駅周辺の住宅密集地に多く分布しています。

●今後のまちづくりにおいて居住を誘導すべき居住誘導区域に約 8 割の空家等が分布しています。

関連計画である「豊川市立地適正化計画」で定められている居住誘導区域内に 8 割弱（18 ページ参照）の空家等が分布しています。特に居住誘導区域内に設けられる都市機能誘導区域のうち、豊川地区、中央通地区、諏訪地区で 170 棟と最も多く、次いで小坂井地区の 111 棟となっています。

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、空家等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、空家等と思われる建物の所有者（1,834 件）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 2-16 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% （1,105 件／1,834 件）

空家等と思われる建物（1,834 件）の中から、アンケート調査の回答内容及び空家等実態調査の現地調査結果調書（一部、現地を再調査。）により、その利用状況を判断し、最終的に、1,069 件の建物を「空家である」と判定しました。

下の表 2-17 のとおり、「空家である」と判定した建物に限ってみると、アンケートの返信件数は 588 件で、回収率は 55.0%でした。

表 2-17 「空家である」と判定した建物のアンケート返信件数及び回収率

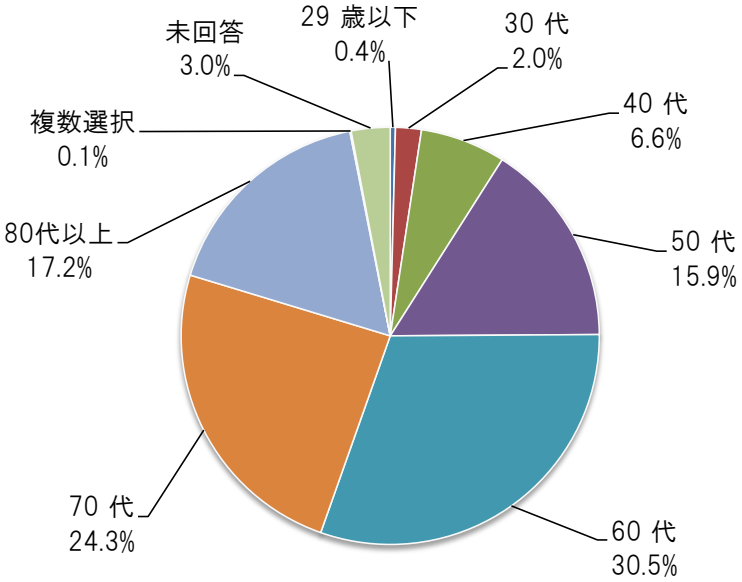
最終的に「空家である」 と判定した建物	1,069 件
うち、返信件数	588 件
回収率	55.0% （588 件／1,069 件）

（２）調査結果

最初に、アンケートに返信いただいた方全体（対象数 1,105 件）について、調査結果を示します。

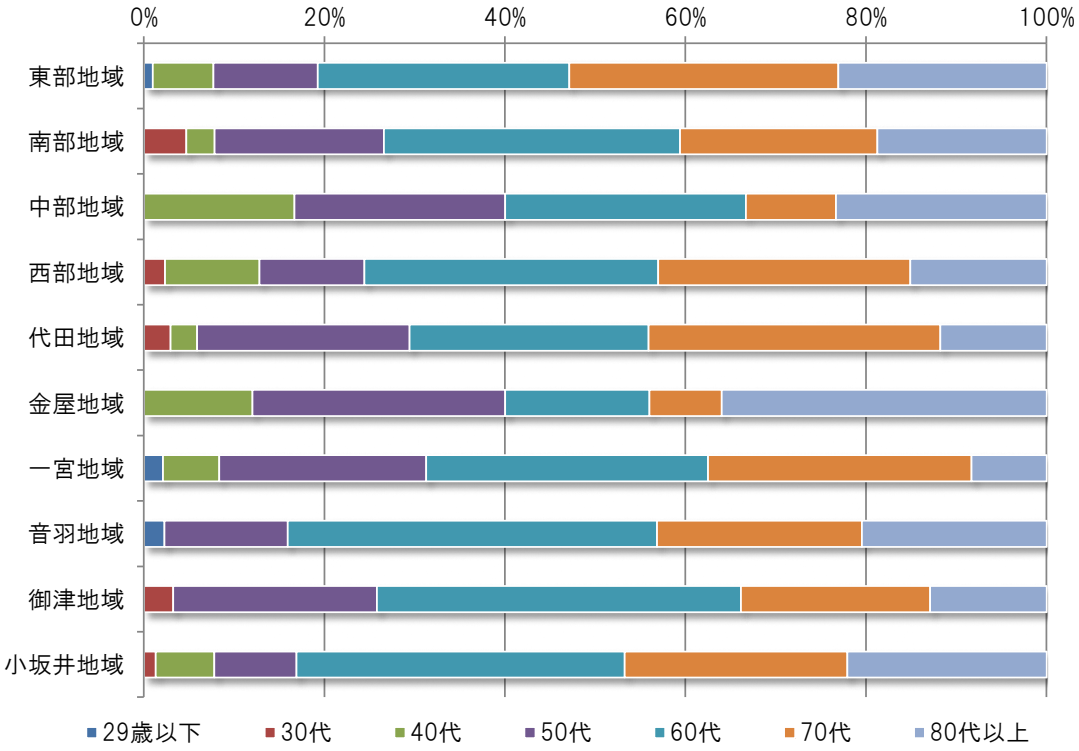
【回答者の年齢】

「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。



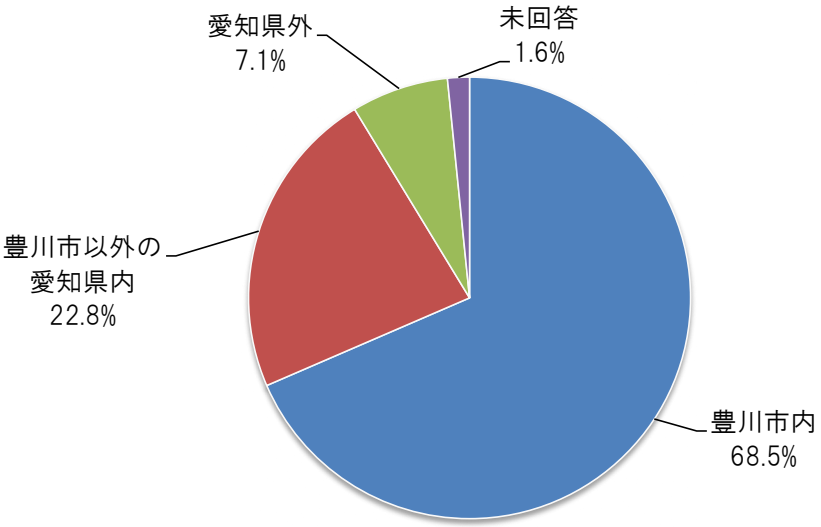
【回答者の年齢　地域別】

金屋地域で、29 歳以下及び 30 代といった若い年齢層がいない一方で、80 歳以上が地域別では一番割合が高くなっています。



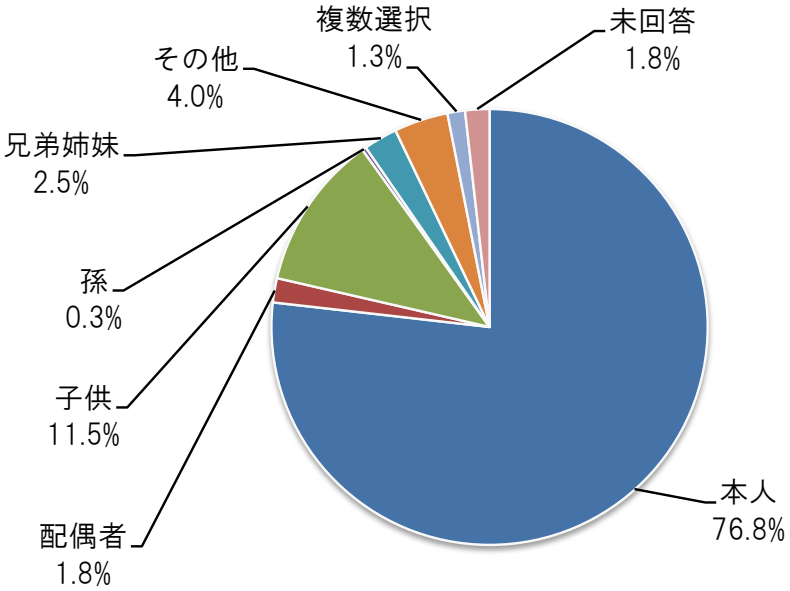
【回答者の現在の居住地】

「豊川市内」に居住の方が約 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。



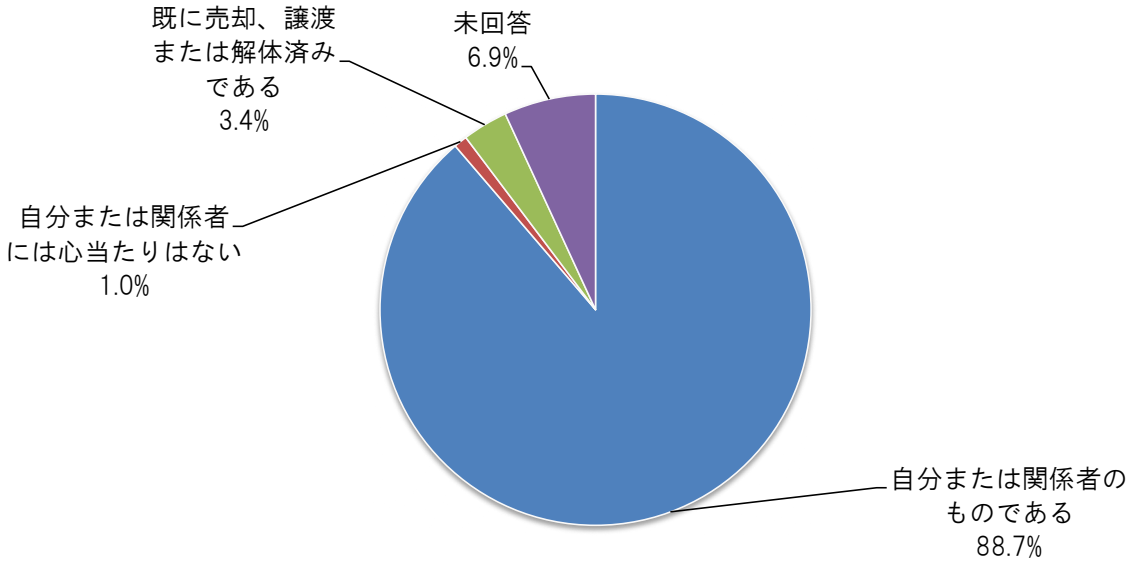
【回答者と所有者との続柄】

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。



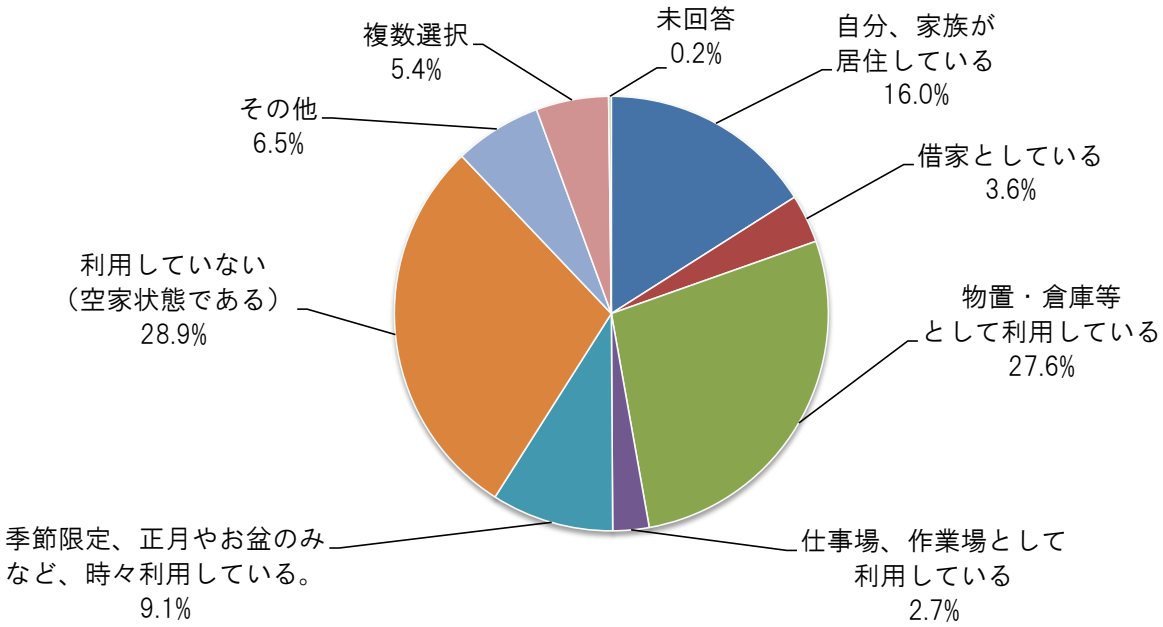
【所有の状況　※心当たりはないを含む。】

「自分または関係者のものである」と回答した方が９割弱を占めています。



【建物の現在の利用状況】

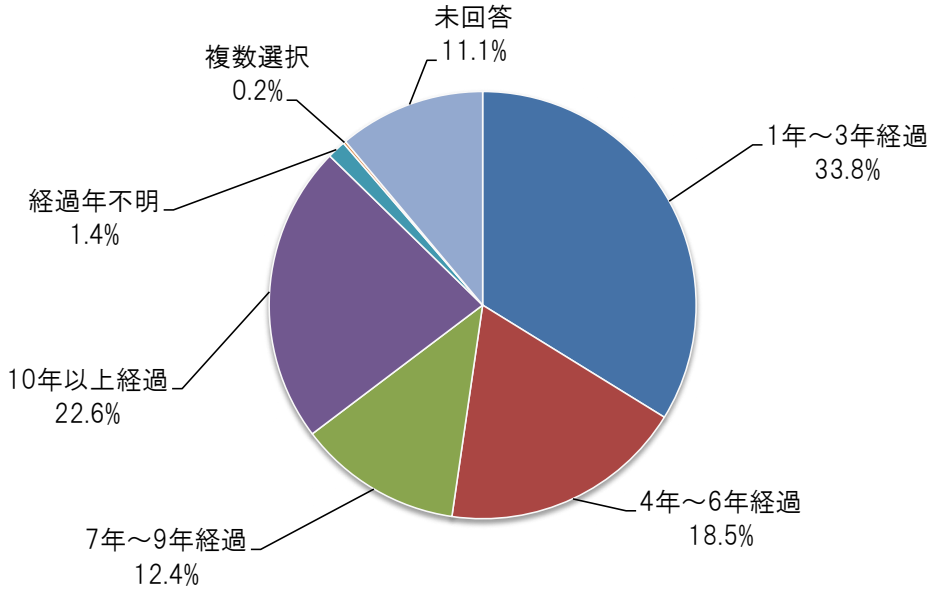
「利用していない（空家状態である）」が 28.9%で最も多く、次いで「物置・倉庫等として利用している」が 27.6%となっています。



ここからは、「空家である」と判定した建物で、アンケートに返信いただいた方（対象数 588 件）に関する調査結果を示します。

【空家等になってからの経過年】

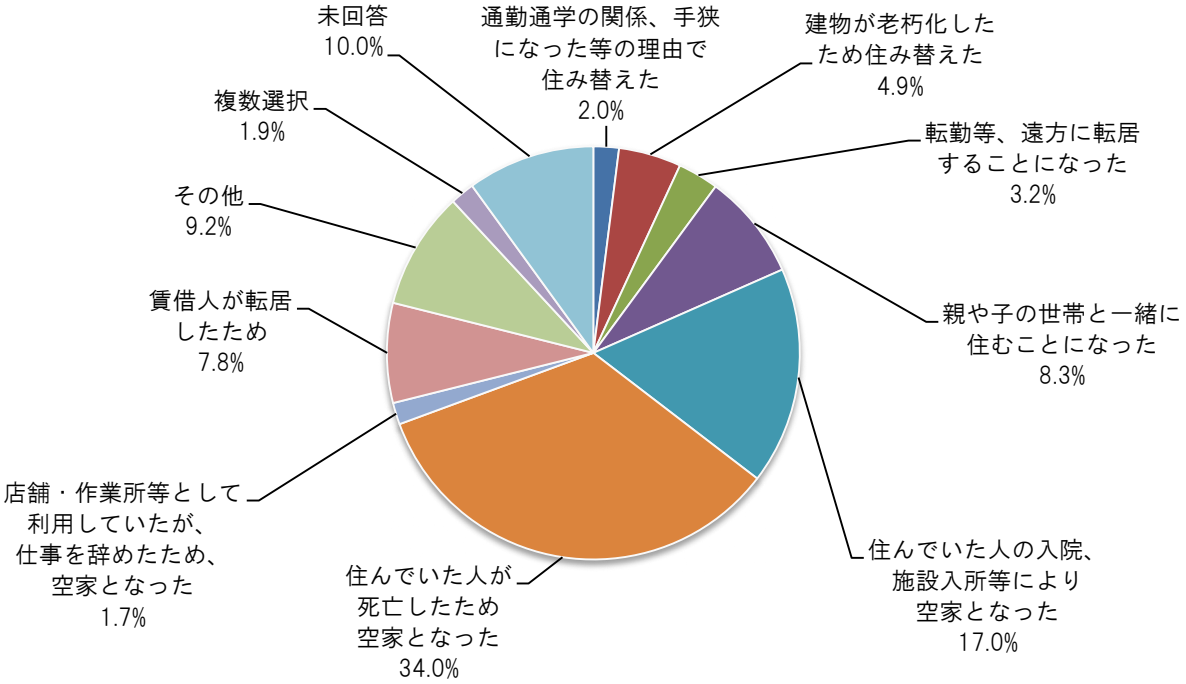
「1 年～3 年経過」が 33.8%と最も多く、比較的空家等になってから年数が経過していない空家等が多くなっています。



【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」が 17.0%となっています。

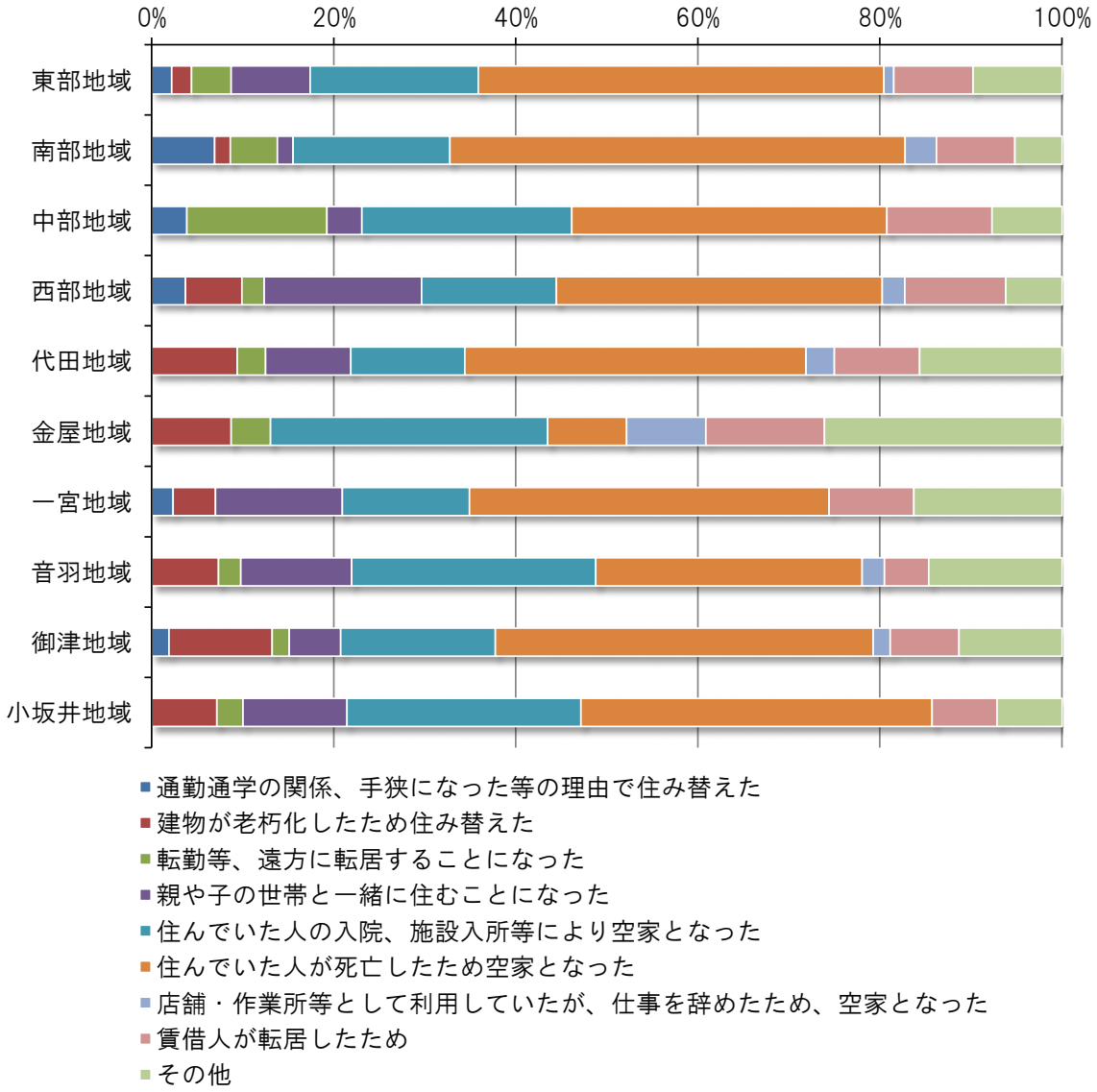
発生要因を大きく分類すると、居住者が「死亡」したことによるものが約 3 割、転勤、親や子世帯に移り住んだといったような居住者自身の都合により「移動」したものも約 3 割と同程度の割合となっており、建物自体の老朽化による「住み替え」は 1 割に満たない結果となりました。



【空家等の発生要因　地域別】

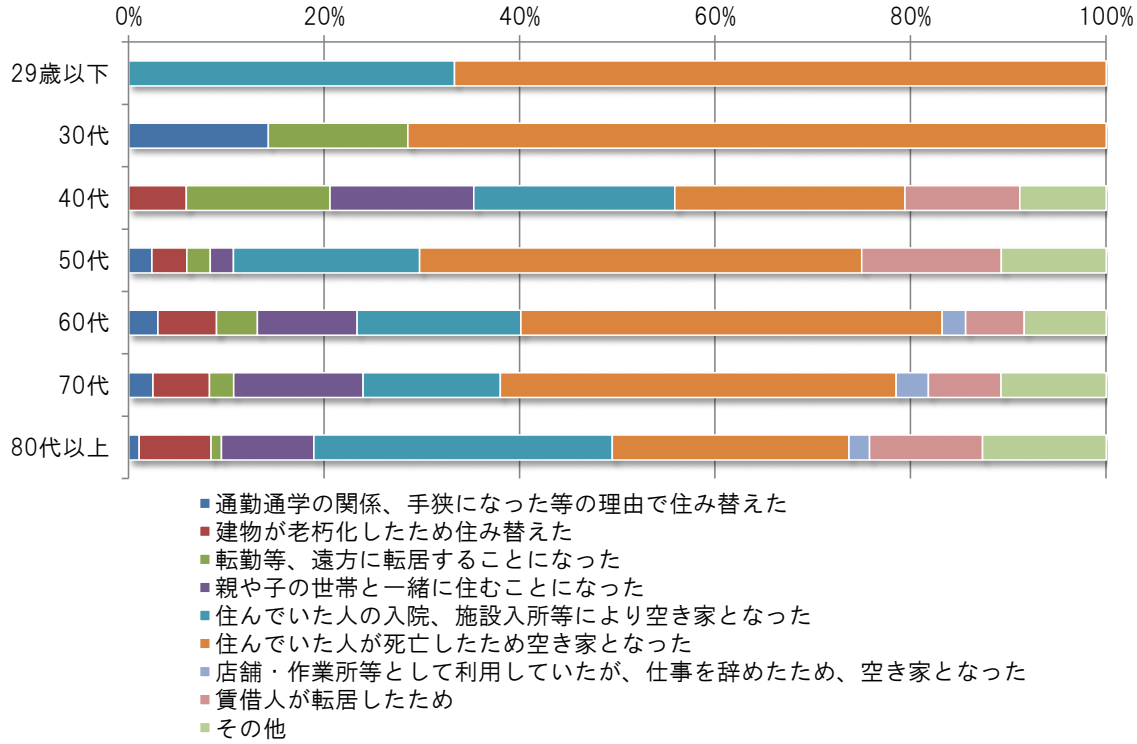
地域別でみると、代田地域や金屋地域、御津地域などでは、建物が老朽化したことにより住み替えたと回答した割合がほかの地域より割合が高くなっています。逆に東部地域、南部地域、中部地域では低くなっています。

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



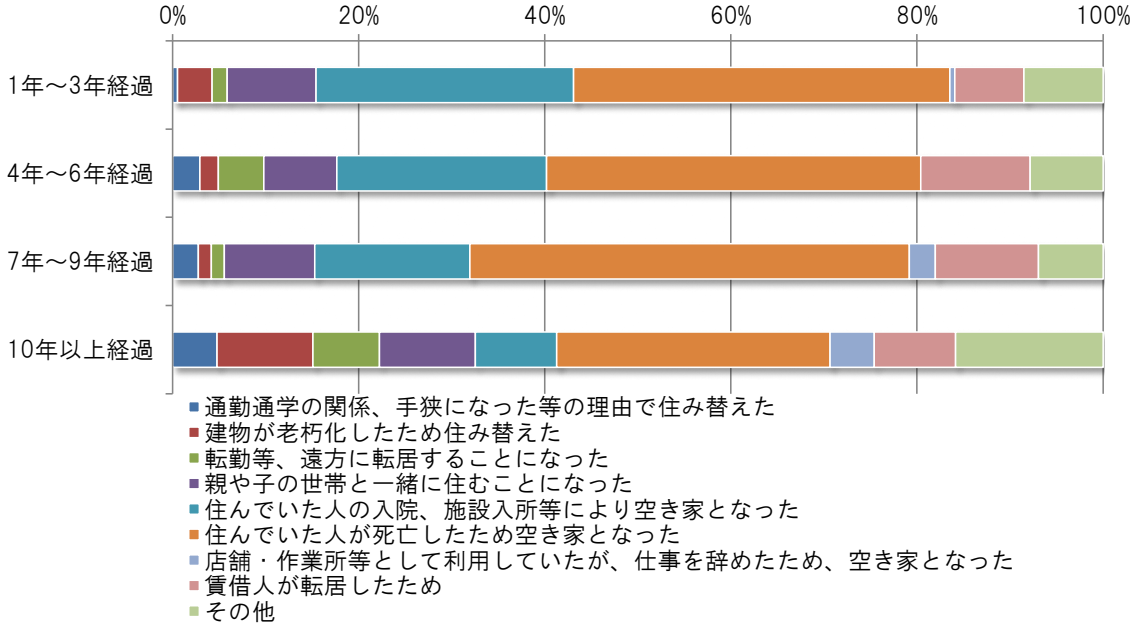
【空家等の発生要因　年齢別】

年齢別でみると、特に 29 歳以下、30 代といった若い世代で居住者の「死亡」による割合が高くなっています。60 代以上と 40 代で「親や子の世帯と一緒に住むことになった」と回答した割合が多く、40 代の世帯が 60 代以上の親を受け入れていることも考えられます。



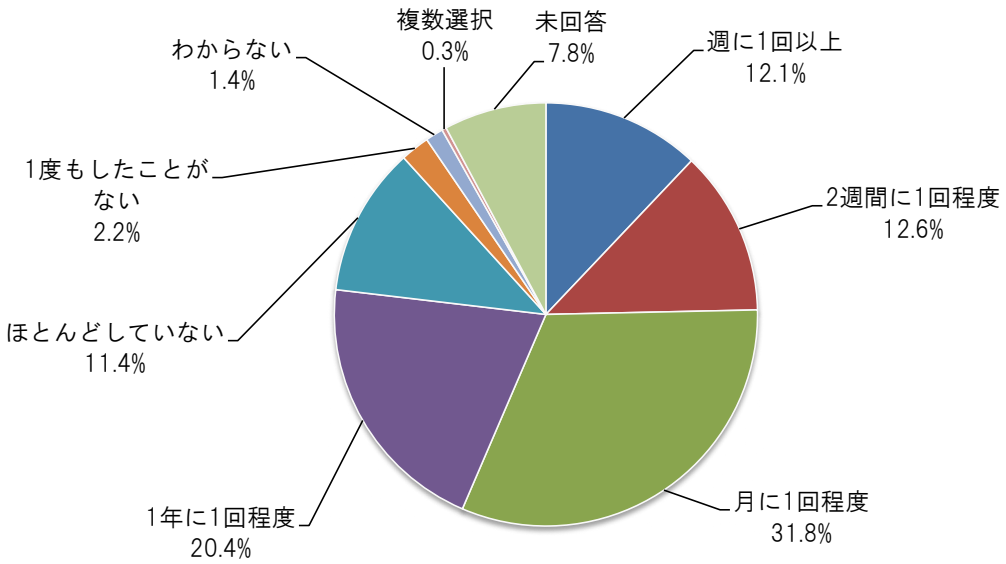
【空家等の発生要因　空家等の経過年別】

各経過年ともに居住者の死亡による割合が高くなっていますが、「10 年以上経過」した古い空家等については、「老朽化による住み替え」がほかに比べて割合が高くなっており、「1 年～3 年経過」といった空家等になってからあまり年数が経過していないものについては、「住んでいた人が入院、施設入所」といった要因がほかに比べて高くなっています。



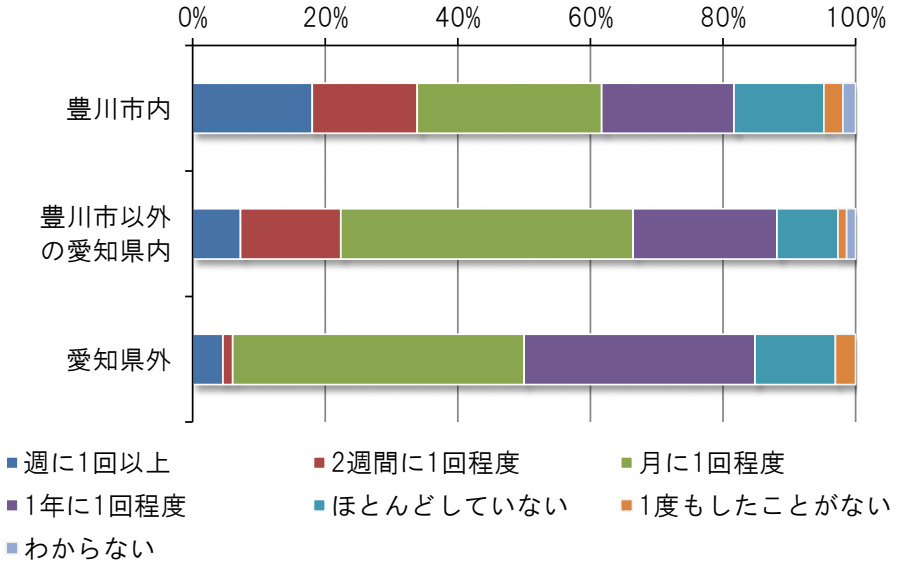
【維持管理の頻度】

「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。



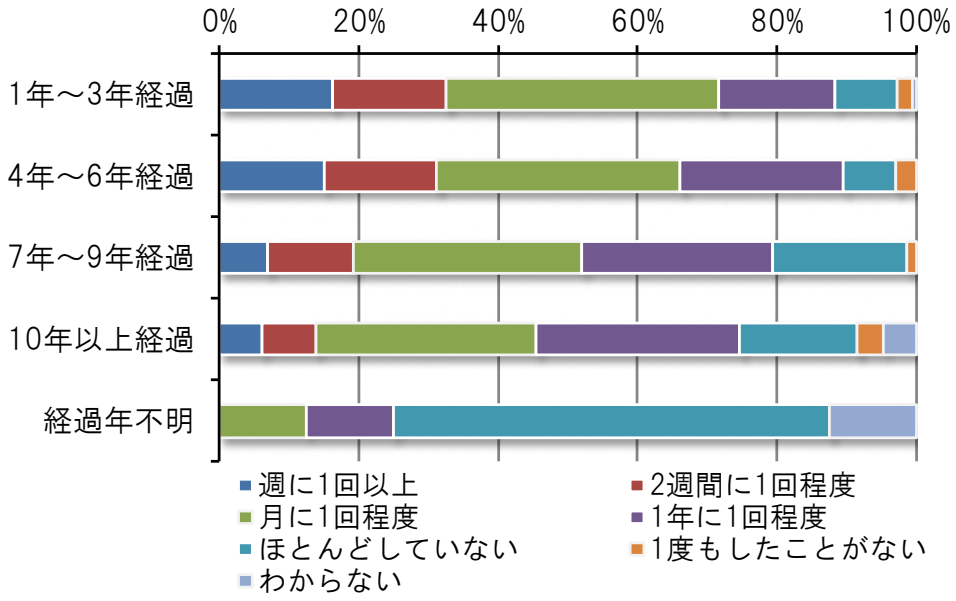
【維持管理の頻度　回答者居住地別】

回答者の居住地別にみると、豊川市内に在住の方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。



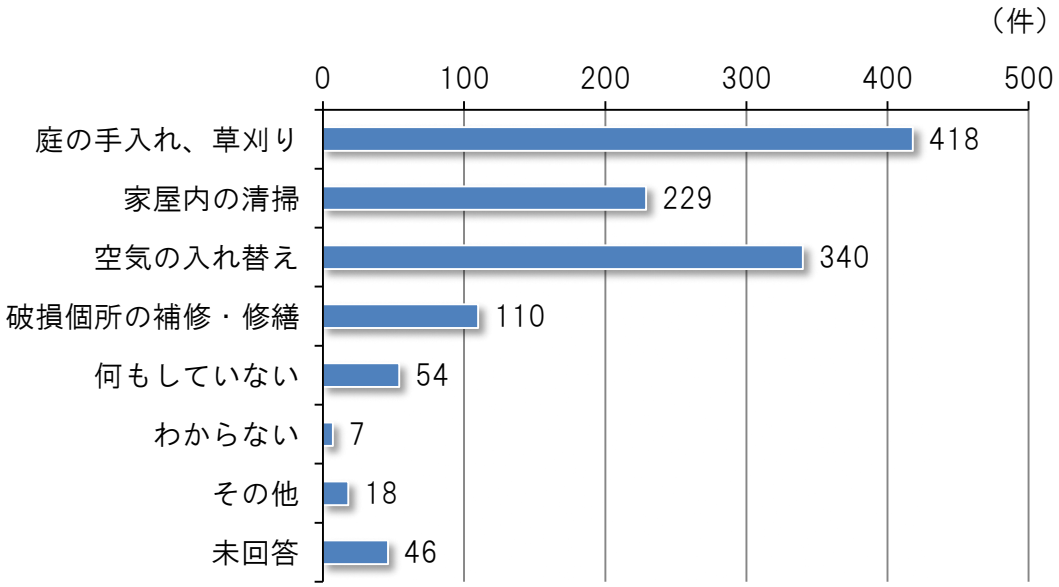
【維持管理の頻度　建物の経過年数別】

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。



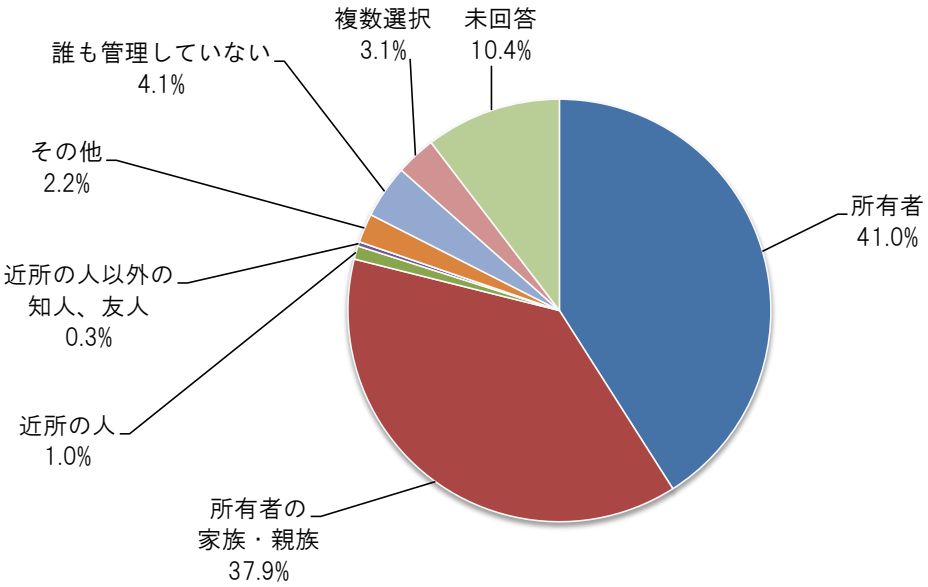
【維持管理の内容】※複数回答

「庭の手入れ、草刈り」と回答した方が最も多く、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」が多くなっており、複数の項目を選択する方が多くなっています。



【維持管理の主体】

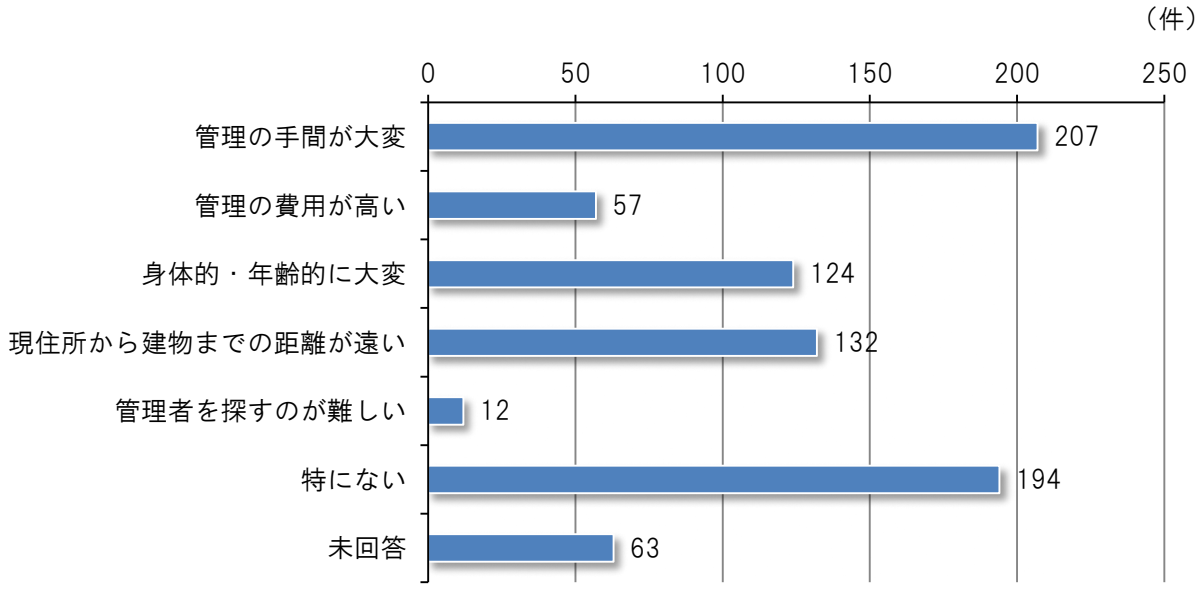
「所有者」本人が 41.0%と最も多く、「所有者の家族・親族」を含めると、約 8 割を占めています。



【維持管理をする上での問題】※複数回答

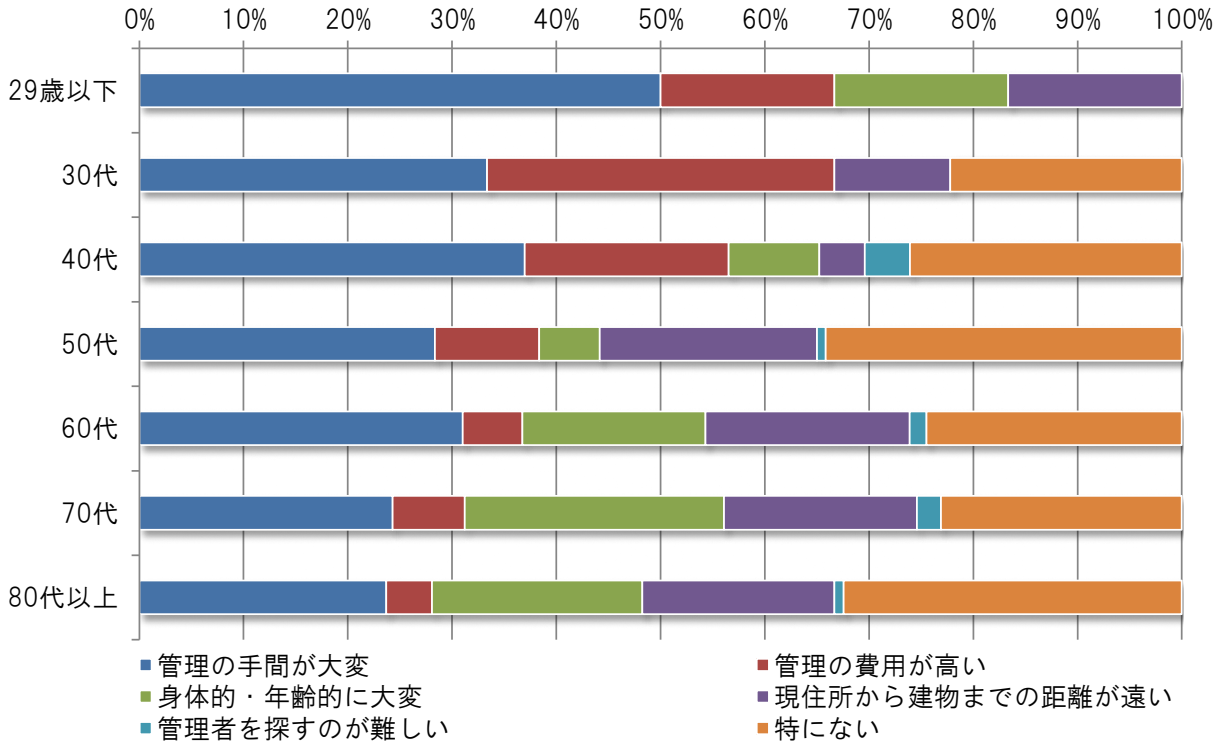
「管理の手間が大変」と回答した方が最も多く、回答者の 4 割弱を占めています。「特にない」と回答した方も比較的多く、回答者の 3 割強となっています。

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。



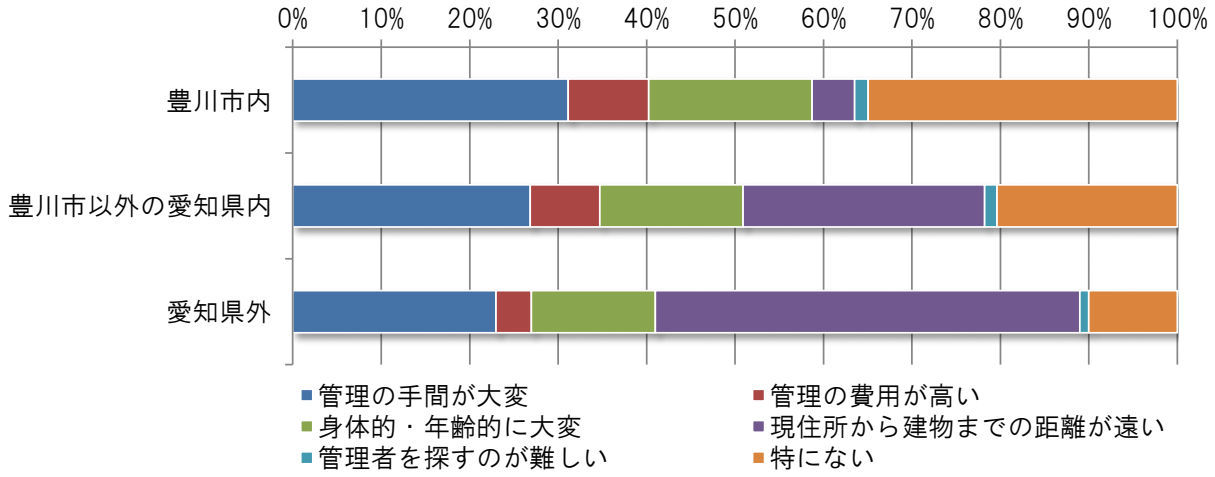
【維持管理をする上での問題　年齢別】

年齢層が下がるにつれ、「管理の手間が大変」と回答した割合が高くなっています。また、「管理の費用が高い」と回答した割合は年齢層が低い世代で多くなり、年齢層が高くなると「身体的・年齢的に大変」と回答した割合が高くなっています。

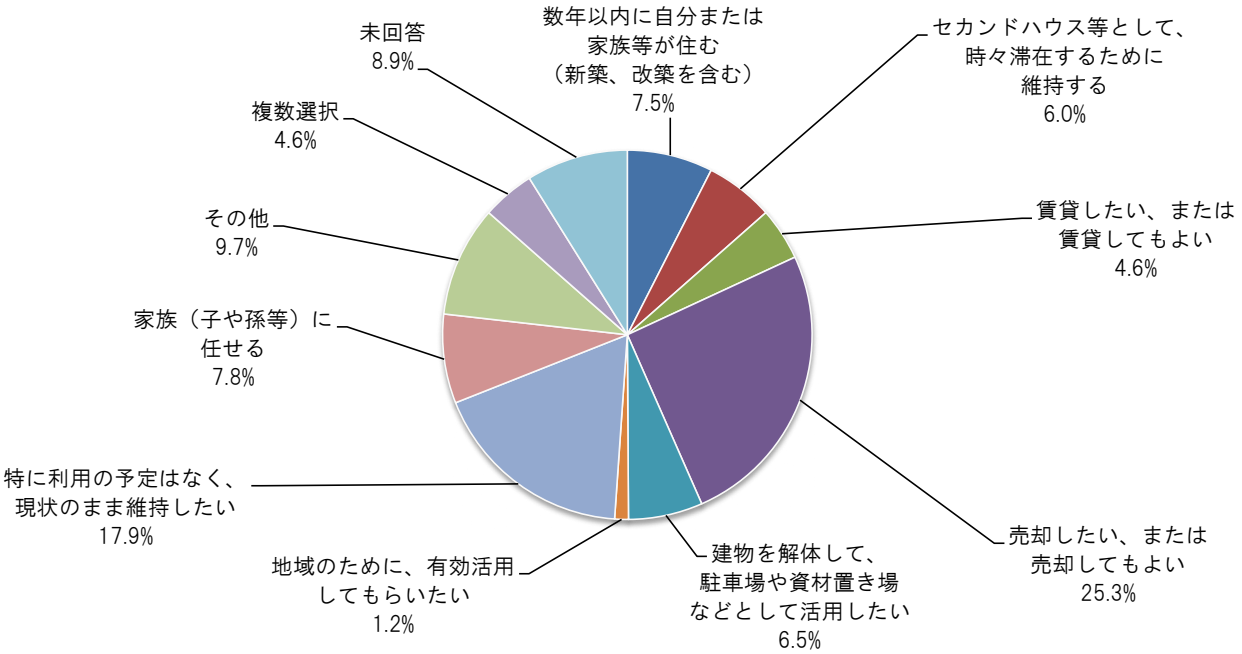


【維持管理をする上での問題　居住地別】

愛知県外在住といったように、空家等と居住地の距離が遠くなるにつれ、「現住所から建物までの距離が遠い」と回答した割合が高くなっています。一方で、市内在住のように、距離が近い所有者では問題は「特にない」と回答した割合が高くなっています。



【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方は約 1 割にとどまっています。