

報告 3 富山市空き家実態把握調査の結果について

1 調査の目的

平成 27 年度に富山市全域を対象とする空き家調査を実施し、平成 28 年度に「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく、「富山市空家等対策計画」を策定した。

しかし、不動産の流通や居住環境の変化や経年などにより、空き家の現状は日々変化しており、平成 27 年度の全域調査から 5 年が経過していることから、効果的な空き家対策を推進するため、空き家の現状把握を行った。

2 調査の概要

(1) 調査範囲

富山市全域

(2) 調査対象

継続して利用している様子がない建物

(3) 調査方法

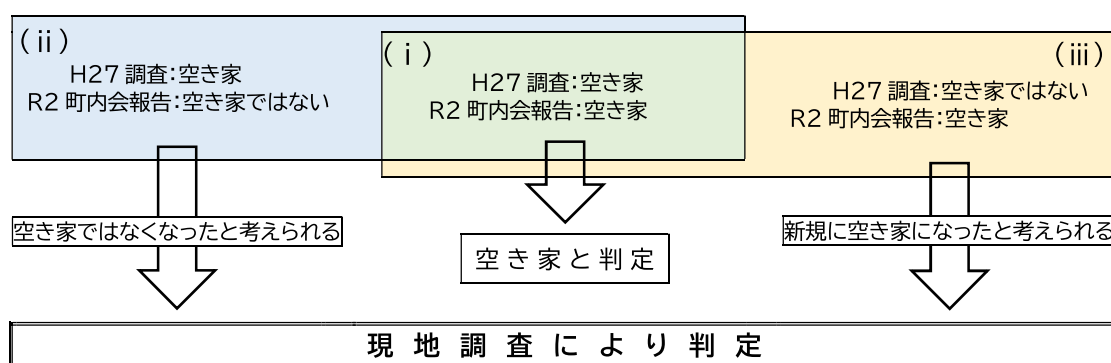
① 町内会からの情報収集

② 既存の平成 27 年調査情報との比較

(i . 継続して空き家か ii . 空き家でなくなったか iii . 新規に空き家になったか)

③ 現地調査による判定

(i . 継続して空き家と思われるものは空き家として判定し、 ii . 空き家でなくなったもの、 iii . 新規に空き家となったものを現地調査の対象として詳細判定をする。)



(図 1) 現地調査を行う物件の抽出

(4) 実施期間

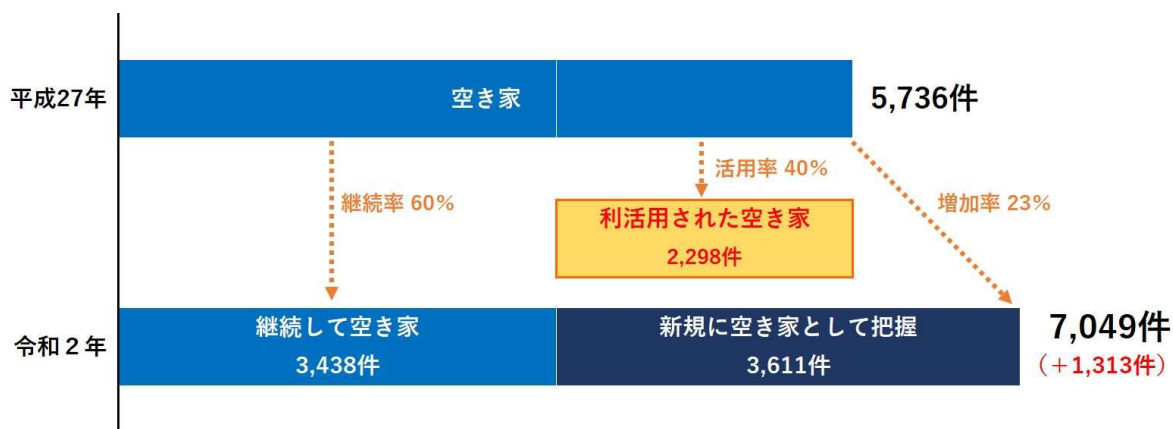
令和 2 年 7 月	～ 8 月	町内会への情報提供依頼
令和 2 年 9 月	～ 11 月	町内会の回答受取りおよび現地調査対象の抽出
令和 2 年 12 月	～ 令和 3 年 5 月	現地調査
令和 3 年 6 月	～ 9 月	調査結果のとりまとめ

3 調査の結果

(1) 空き家の総数

平成 27 年度の調査では、5,736 件の空き家を把握していたが、令和 2 年度の調査により、このうち 2,298 件（約 40%）が除却等により空き家ではなくなり、新たに 3,611 件の空き家を把握した。

よって、富山市内で把握されている**空き家の総件数は、7,049 件**となり、前回調査から 1,313 件増加した。（令和 3 年 8 月時点）



(図2) 空き家総数の経年変化

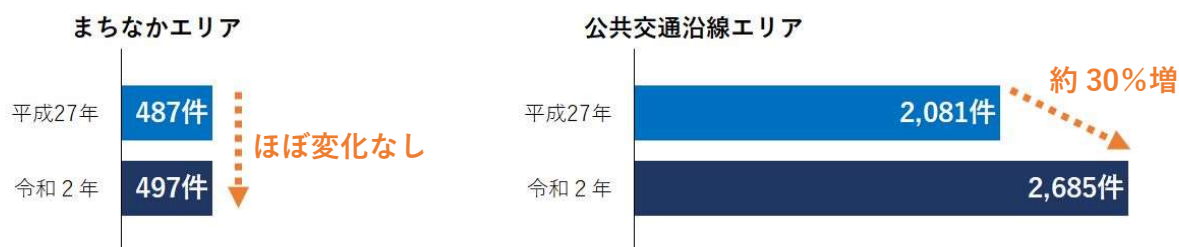
(2) エリア別の空き家件数

① 居住誘導地区における空き家件数の推移

本市の居住誘導地区である「まちなかエリア」「公共交通沿線エリア」及び「居住誘導地区外」のエリア別の空き家件数の推移は、図3のとおり。

「まちなかエリア」の空き家件数はほぼ変化がないことに対して、「公共交通沿線エリア」及び「居住誘導地区外」の空き家件数は増加している。

■ 居住誘導地区

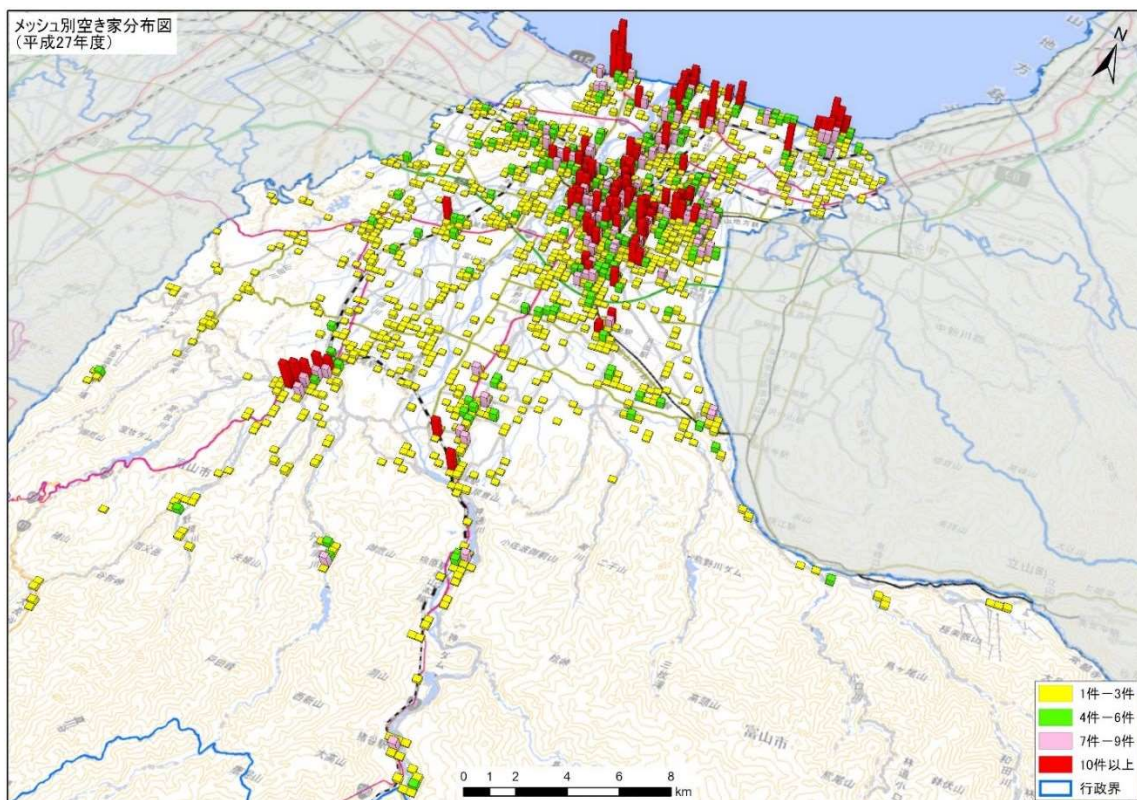


■ 居住誘導地区外

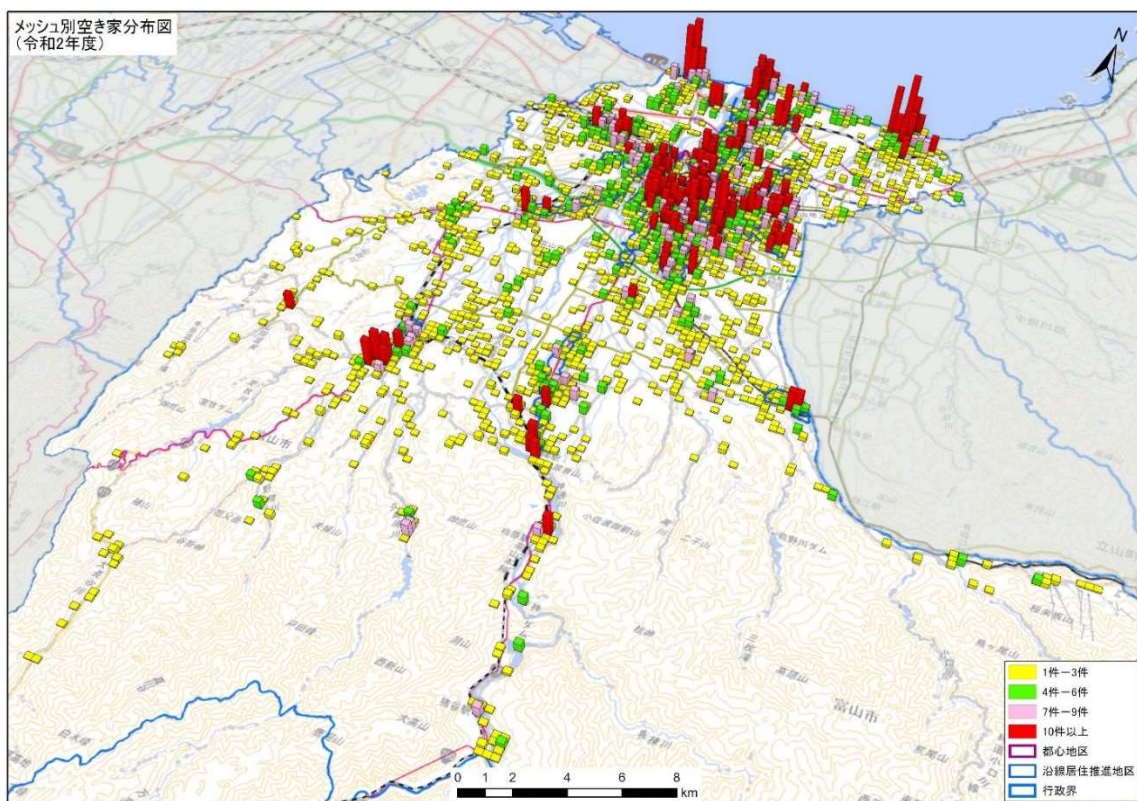


(図3) エリア別の空き家件数の経年変化

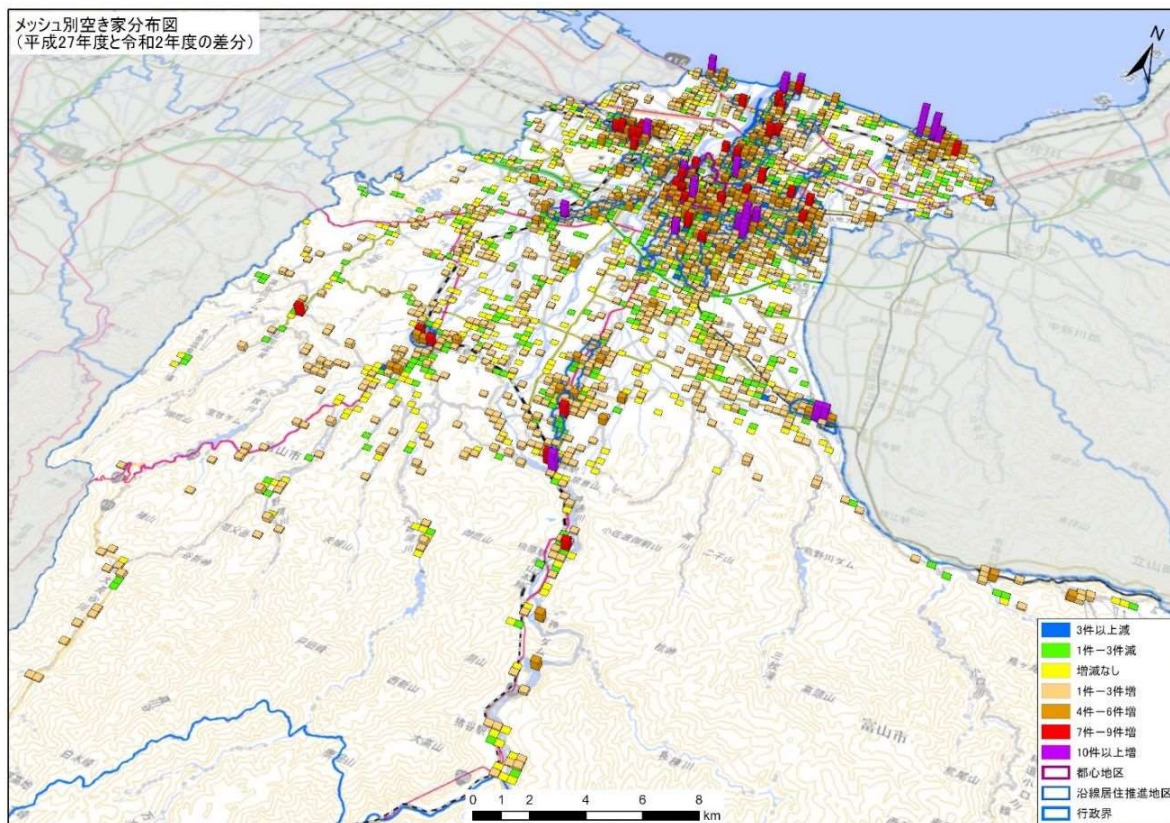
②市内の空き家の分布状況



(図4) 平成27年調査における空き家分布図



(図5) 令和2年調査における空き家分布図



(図6) 空き家分布の増減比較図

空き家の分布状況からは次の傾向が見受けられる。

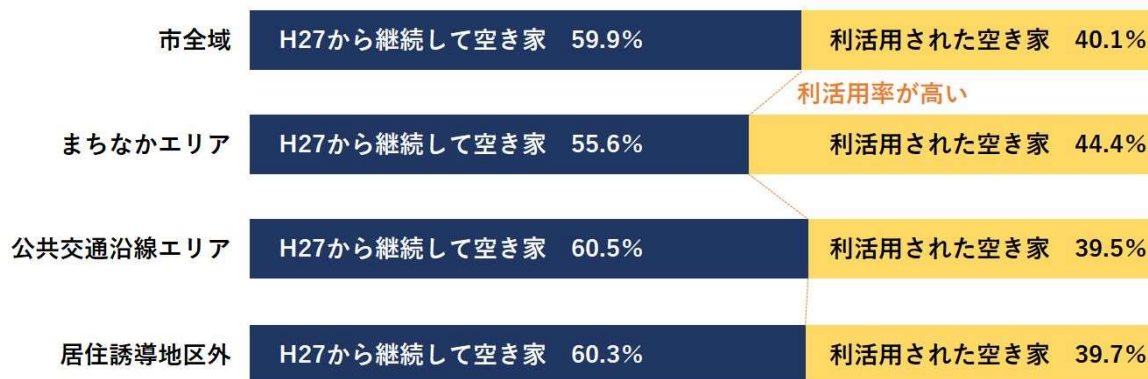
- ▶市内全域で空き家の増加傾向にある。
- ▶平成27年時点で空き家の多かったエリアは増加傾向にある。

(3) 空き家の利活用状況

①エリア別での空き家の利活用状況

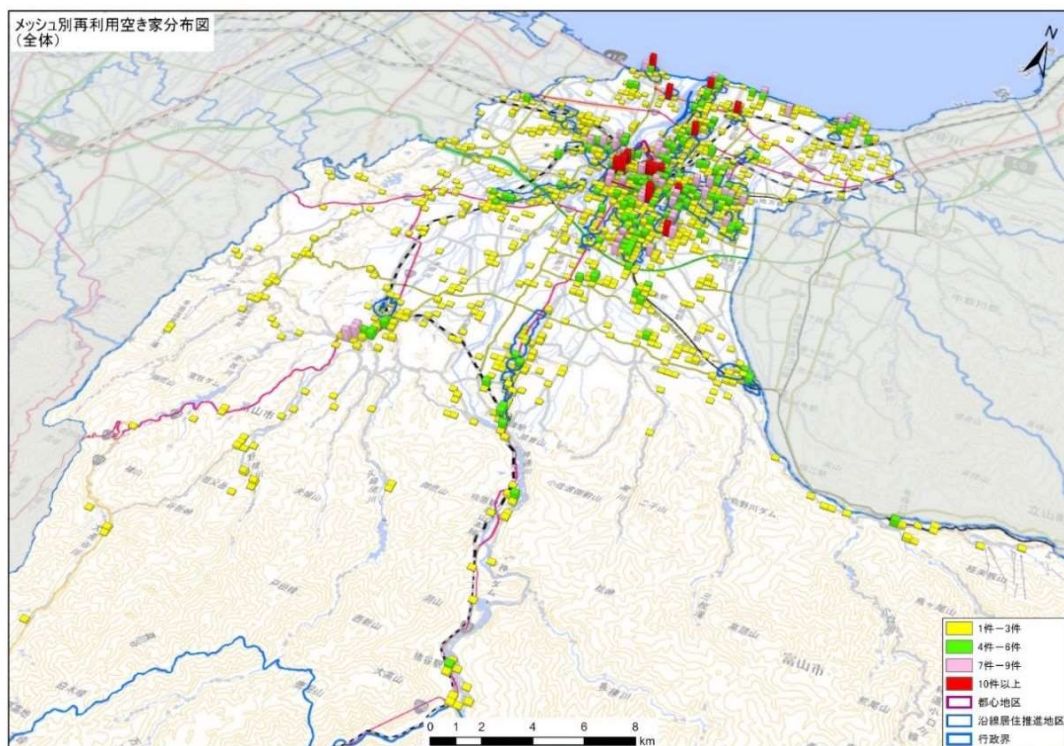
平成27年から令和2年の間の空き家の状況が変わったものの割合は図7のとおり。

「まちなかエリア」の利活用（再利用率＋除却）率が「公共交通沿線エリア」「居住誘導地区外」に比較すると高い割合にある。



(図7) 空き家と空き家でなくなったものの割合

図8は利活用された空き家の件数分布図である。市街中心部を頂点として交通網に沿って同心円的に件数が分布していることから、まちなかエリア外においても、中心部に近いほど利活用された傾向が見受けられる。



(図8) 利活用された空き家の件数分布図

②利活用状況の内訳

平成27年調査から令和2年調査までの間に、空き家ではなくなった物件の利用状況の内訳は、図9のとおり。

利活用にあたり、「まちなかエリア」では既存家屋を除却する割合が高く、「居住誘導地区外」では既存家屋を利用する割合が高くなっている。

市全域 (利活用された空き家40.1%の内訳)

既存利用	改修利用	除却
37.2%	9.1%	53.7%

まちなかエリア (利活用された空き家44.4%の内訳)

既存利用	改修利用	除却
18.1%	11.6%	70.4%

公共交通沿線エリア (利活用された空き家39.5%の内訳)

既存利用	改修利用	除却
30.7%	7.4%	61.8%

居住誘導地区外 (利活用された空き家39.7%の内訳)

既存利用	改修利用	除却
44.6%	9.8%	45.5%

エリア間での割合が逆転

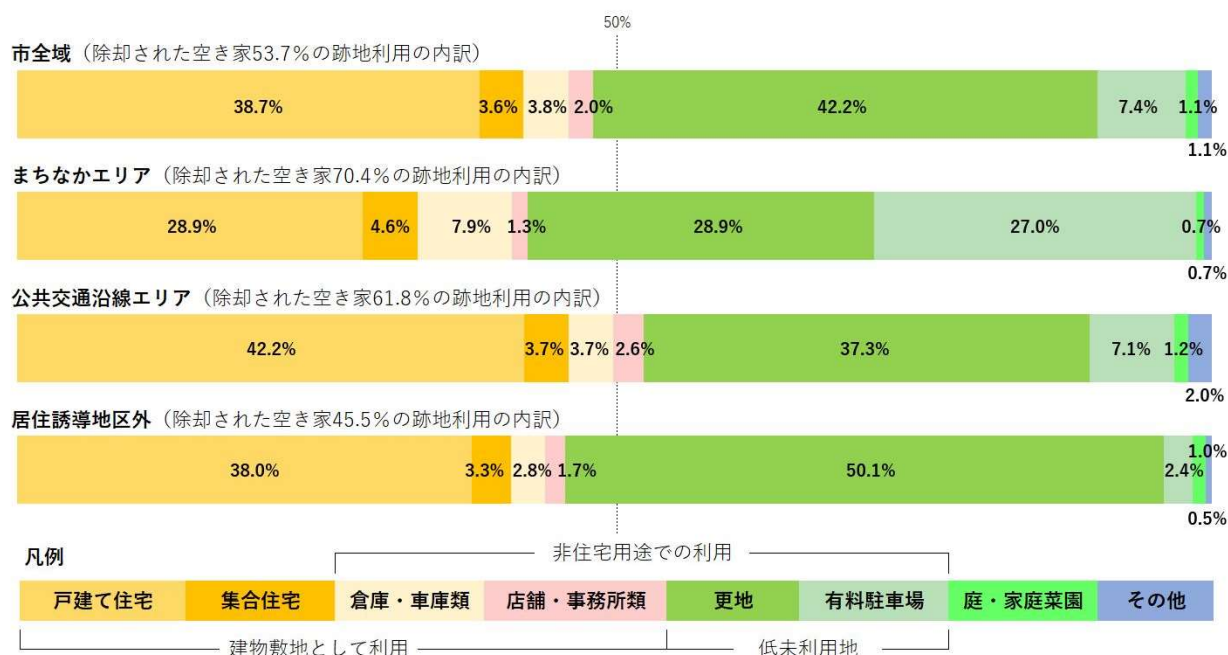
既存利用 空き家をそのまま建物利用 改修利用 空き家を改修して建物利用 除却 空き家を除却したもの

(図9) 利活用された空き家の利用状況内訳

③除却後の跡地利用

除却後の跡地利用の内訳については、図 10 のとおりとなり、次の傾向が見受けられた。

- ▶どのエリアも、建物敷地としては「戸建て住宅」の敷地として最も利用されている。
- ▶公共交通沿線エリアのみ、建物敷地としての跡地活用が過半を超えており、さらに、「戸建て住宅」の敷地利用が、ほかのすべての活用方法と比較して、最も多い。
- ▶まちなかエリアでは、住宅以外の用途での活用の割合が他エリアより大きい。
- ▶まちなかエリアでは、有料駐車場としての利用が他エリアと比較して特に大きい。
- ▶居住誘導地区外では、過半以上が除却した後、「更地」のままとなっている。



(図 10) 空き家除却後の跡地利用の内訳

4 今後の取り組み

(1) 新規に把握した空き家の所有者への啓発

利用目的が明確である空き家については、財産として有効に活用されるが、利用目的が決まっていない空き家は、その管理が負担となり、管理が不十分となるおそれがある。

このことから、今回新たに把握した空き家の所有者に対して、空き家の管理や利活用に関する啓発パンフレットの送付による情報提供を行った。今後も機会をとらえて所有者への働きかけを行い、空き家の適正な管理の促進に努める。

(2) 調査結果をふまえた空き家対策計画の更新

今回の調査が本市初の経年比較調査であったことから、平成 27 年から令和 2 年までの 5 年間における、空き家件数の変化や空き家の利活用状況を把握することができた。

現行の「富山市空家等対策計画」は策定から 5 年経過しており、今後は今回の調査結果等を踏まえた計画に更新するとともに、調査結果を検証し、現状に即した効果的な空き家対策の推進に努める。

(参考) エリア区分図

