

第13回 富山市空家等対策推進協議会 議事録（概要）

○日 時：令和8年3月23日（月） 14時00分～15時00分

○会 場：富山市役所8階 801会議室

○委 員：（五十音順）

公益社団法人富山県建築士会 理事 稲垣 由希子

社会福祉法人富山市社会福祉協議会 専務理事 岡地 聡

富山国際大学 教授 川本 聖一

公益社団法人富山県宅地建物取引業協会 常務理事 西田 仁

公益社団法人全日本不動産協会富山県本部 理事 平尾 彰司

富山県司法書士会 理事 堀内 舞

東京科学大学 教授 真野 洋介

富山県弁護士会 安田 奈津希

○報 告：

令和7年度富山市空家等実態把握調査の結果について

○その他：

次期富山市空家等対策計画の策定について

事 務 局 開会挨拶
（ 改選に伴う委員紹介
会長、副会長選任
会長挨拶

事 務 局 報告事項「令和7年度富山市空家等実態把握調査の結果について」の説明

会 長 ただいまの報告について、意見、質問等はないか。

委 員 全体的な話のだが、実態把握調査は直接の全数調査なので、非常に貴重な資料だと思う。住宅土地統計調査も富山市というくくりで、その他の空き家は把握されているのか、その他の空き家を今まで調べているものとリンクしているのか。

それと、9ページの1㎢当たりの空き家件数の推移があるが、どのくらいそこに居住しているか、居住者が多ければ、ある一定の割合で空き家が多いのは当たり前なので、人口・居住者の人口比率との関係はどのようなものか、つまり人口比率において、空き家が非常に多くなっている地域が存在するのか。

最後に、調査において、特定空家等や管理不全空家等に繋がっていくような、何か見えている状況があるのか。

事務局 まず1点目は、住宅土地統計調査との比較だが、住宅土地統計調査はサンプル調査で、空き家の合計という数値から見ると、若干住宅土地統計調査の方が大きく出ている可能性はあると考える。住宅土地統計調査の利点は、他都市と比較が出来るというところなので、今後はそういった面からも、空き家の現状を分析していければと思っている。

2つ目は、資料9ページの居住人口比率との関係だが、現時点ではそのような形で分析を行っていない。ただ、まちなかについては、単純に戸建てがあるだけでなくマンションが多いなど、どう集計して分析・評価すればいいのか、そういった観点からもできればいいと思っている。

3つ目は、調査結果と特定空家等、管理不全空家等の関係だが、今回の調査については、地元町内会や自治振興会から情報提供をいただく形で調査させていただいた。町内会・自治振興会の負担を少しでも減らす観点から、損傷の程度までは今回情報をいただいている。前回調査で空き家と把握していたものが今も空き家か、そうでないかを情報提供いただいた。調査結果からは、直接的にはリンクできるものではないが、特定空家等につきましては当然把握しているので、個別にチェックすることは可能であると思っている。

会長 今の話しに多少補足すると、富山市は都市計画マスタープランや立地適正化計画というのを立てており、居住誘導区域の水準が、1ha当たり40人以上の一定の密度を誘導することになっていると思うが、例えば1世帯が2人位で、1㎢当たり4000人いたとすると、1㎢あたりに100戸空き家があるというのは、水準からいうと5%位の空き家がある。それが適正な人口密度なり人口の集積具合と空き家の不健全かどうか、他の計画との照らし合わせで、個数やエリア的に密集市街地の戸数の密度でいうと、1ヘクタールあたり150～200戸が密集市街地と呼ばれているので、1㎢当たり10000戸があつて、そのうちの100戸だと1%位と家の密集度や空き家の数が多いか少ないかで、より高密度に空き家があるなどの観点も考えられる。

委員 今回の調査結果は非常に興味深く、見させてもらったが、この内容を踏まえて聞きたいのは、解消された空き家について、調査結果の中で、まちなかで空き家が解消された割合が高いことや、解消された手段として、再利用が多くて、まちなかだと、土地の価値が高いから更地にして新築されたと思うが、何かここに載っているもの以外に、こういう空き家が解消しやすい、逆に厳しい等、何か傾向があるか。

事務局 空き家の解消しやすいさの質問だが、資料6ページの令和2年度調査をベースに今回調査で分かったものとして、平成27年度から空き家だったものの解消件数が1179件となっている。これに対して令和2年度に把握した新規空き家のうち、今回調査で解消されていることを把握したものが1384件となっている。空き家になった期間が短いほど、流通・除却・再利用のいずれかで解消されやすい傾向にある。

- 会 長 私の感覚で言うと、建設費、材料と人件費が高いので、中古住宅を購入や改修を含めて利用しようとする人が前より増えている気がするが、先程再利用の割合が4割から5割ぐらいあるのは、近年の流れではないかと思う。富山市は戦災にあっており、細い道路ばかりの区域が他の県内の市に比べると少ないので、再利用や除却建替えがある程度動いているのは、その辺りも関係している気がする。
- 事 務 局 事務局として参考までに、富山市内における住宅取得に対する中古住宅の割合を、国や富山県のデータなどを参考に、事務局で調べてみたものがある。
- 新築住宅に関しては、コロナ禍以降の資材高などによる価格の高騰の影響だと思うが、着工件数新築住宅で減少が続いている。一方で中古住宅、戸建て住宅でいうと、中古住宅の取得件数は増加傾向が見られる。
- 住宅を取得する際に中古住宅もその選択肢になり始めている可能性があるのですが、行政として何か後押し出来るとすれば空き家の解消という観点からも見えてくる可能性があると思う。
- 委 員 今言われたような再利用できる中古住宅が普通に流出していくものとは逆に、どうしても中古住宅で回収できない場合、事例として調整区域の農家住宅の適用を受けた新耐震の建物が空き家になって、住みたい方が農家住宅ということで、一般の方は住めないような状況である。実質的に空き家の解消の中で、権利関係や相続などいろいろなことはあるが、今後、富山市の対応で現実的な解消に向けて変えていくことを検討されているか。
- 事 務 局 別の法令との関係の中で、まだ具体的に検討する段階に至っていない。ただ、我々地方自治体であるので、法律そのものをつくる或いは変えるという権限がありません。どうしても決められた法令の中での運用は、避けて通れないところである。
- 他都市の事例を参考にするとところから始めていきたいと思う。
- 委 員 調査結果で新耐震基準の空き家が増えてきている中に、調整区域の農家空き家や市街地で新耐震の空き家が増えているなどが見えてくると、次の対策計画で、方向性として盛り込めるかもしれないので、貴重なご意見だと思うので、次回以降の協議会でいろいろ揉んでいけると思う。
- 会 長 続いて、次第5.その他について事務局の方から説明をお願いします。
- 事 務 局 その他事項「次期富山市空家等対策計画の策定について」の説明
- 会 長 次期対策計画の策定についてと、以前のことで思い出したことなどあれば、質問や意見はないか。

委員 今までの3回の空き家の解消と増加の傾向は分かったが、空き家となる家に住んでいた年代の方、その世帯主の年代が幾つぐらいだったという情報や再利用を求める年代が幾つぐらいなのか分かれば対策に活かしていけるのではないかと思います。

事務局 空き家になる直前に住んでいた年代は、個別に把握はしていないが、市に寄せられた情報や調べた範囲の中では、やはり高齢者の方が多いような印象を持っている。そういったところも何らかの形でリンクしていければ、1つの見方になると思っている。

また、今回の調査で把握した空き家の持ち主に所有者意向調査を行いたいと思っている。今後の利活用意向の有無などを聞くが、そういった点からも高齢者であるか、40代50代であったのか、一定の傾向はつかめると思っている。あと、中古住宅を求めるニーズとして、富山市空き家情報バンクを運営しているので、利用申し込みのあった方の年代は聞けるので、何か検討できる部分があるかと思っている。

会長 2025年問題で後期高齢者に団塊の世代が75歳になって、相続が発生したり、施設に入って家が空いて、次の代になった時に空き家になってしまうことは、どんな町でもあることで、再利用であったり流通も含めて、もう少し理解を高めてもらうことや、相談の場所を増やすことが考えられる。全国的には空き家の話しはかなり認知されてきていると思うので、次期計画の中で議論できたらいいと思う。

委員 次期の富山市空家対策計画の策定で、何か目標設定が必要と思うが、他市と比較して富山市は空き家対策に対して、これだけの目標値があって、現状がこうでこういう目標値があって、こういう期限でこういう状況にしていくんだという方針みたいなものの提示をお願いして、幅広く市民の方々に公表してもらおうとよいと思う

事務局 目標の設定は確かに一つの進める意味でも、進捗度合いが見える化すること或いはゴールをしっかり示すということは非常に重要だと思う。具体的にそれをどう設定するかは、この計画全体の検討の中で、委員から意見をもらいながら、検討していくものと考えている。ただ、行政だけでやれることは、やはり限界があるのも一方で事実であるので、委員のそれぞれの立場で、協力を頂き或いは市民との連携といった形は必要になってくると思っています。その点を含めて、次期計画の検討の中で、委員から意見を頂きながら検討していきたいと思っている。

委員 空き家対策に関しては、所有者が適正な管理をしていないところに対して、行政がどのような形で関与して、解消をしていこうかと所有者の責任を問うていこうかということが基本的な構造にあるのではないかと思います。福祉で言えば、その居住の実態がなくなっていくケースとして、高齢者や障害者が自宅での生活を維持することが困難になり、施設入所なり病院で入院することがあって、実質的には居住実態がなく、空き家状態になるケースのほとんどは、それが長期化して帰ってく

ることが難しいという実態として、そうした状況である中で医療や福祉の分野では、在宅や地域での生活に帰ろうと、親戚や友人・知人がいるその土地の生活を目指す形になっており、もともとあった自宅について、なくすような方向は、ベクトルが違うという側面もあり、一方ではこうした空き家によって地域の環境が乱されることもあると思っている。この空き家調査は、町内会の調査で外見上の実態として空き家かどうかで、どういう事情によって空き家になったかは、把握していないとした上で、今後計画を策定するにあたって、高齢者或いは貧困であったり低収入である人たちの負担などに対して、そのような形で対応されるのかを盛り込まれるのだろうと思っている。

事務局 空き家は、基本的には行政のものではなく、各個人の資産ですので、当然その資産を持っている方或いは相続された方が一義的に適正に管理をすることが基本であると思います。行政としては所有者が何かしら管理をする、もしくは売却も含めた活用するということを支援していくということが行政の立ち位置と思っており、補助制度や相談窓口の設置などの取組をしてきたところである。

高齢者の負担を軽減するところは、所有者の一義的な管理責任があるという点との境の中で、どう設定していくか、難しい部分もあるが、引き続き意見をもらいながら考えていきたい。空き家になった情報を周辺の住民からもらって初めて知ることが、日々の業務の実情であるが、なんらかの形で知ることが出来ると、もう少しだけ予防或いは啓発といったところで、何か対策を検討出来るのではないかと思っている。

会長 居住の政策や居住の計画と空き家対策がリンクすべきなのではないか。高齢者の居住や障害を持った方の居住、貧困の方の居住というので、住まいと暮らしの問題と空き家の発生予防はリンクしている。空き家対策計画はどうしても家単位や空き家の状態でプランを考えるが、一方住む人暮らす人の立場のサポートとの連動で、地域単位で考えられるのではないかと現場の福祉や医療の方はそういう地域単位での介護や福祉に直面されていると思っている。富山県は地域福祉や医療もかなり独特なアプローチをされているので、個別のケースとうまくリンクさせるのは難しいかも知れないが、住生活基本計画等、ある程度住宅系のマスタープランも参照しながらの計画策定になると思う。

会長 質疑は以上とします。今日の議事は終了となるので、事務局に進行にお返しする。

事務局 会長、委員の皆様どうもありがとうございました。

それでは、以上をもちまして「第13回富山市空家等対策推進協議会」を閉会する。