資料2

富山市における空き家及び対策の現況と課題

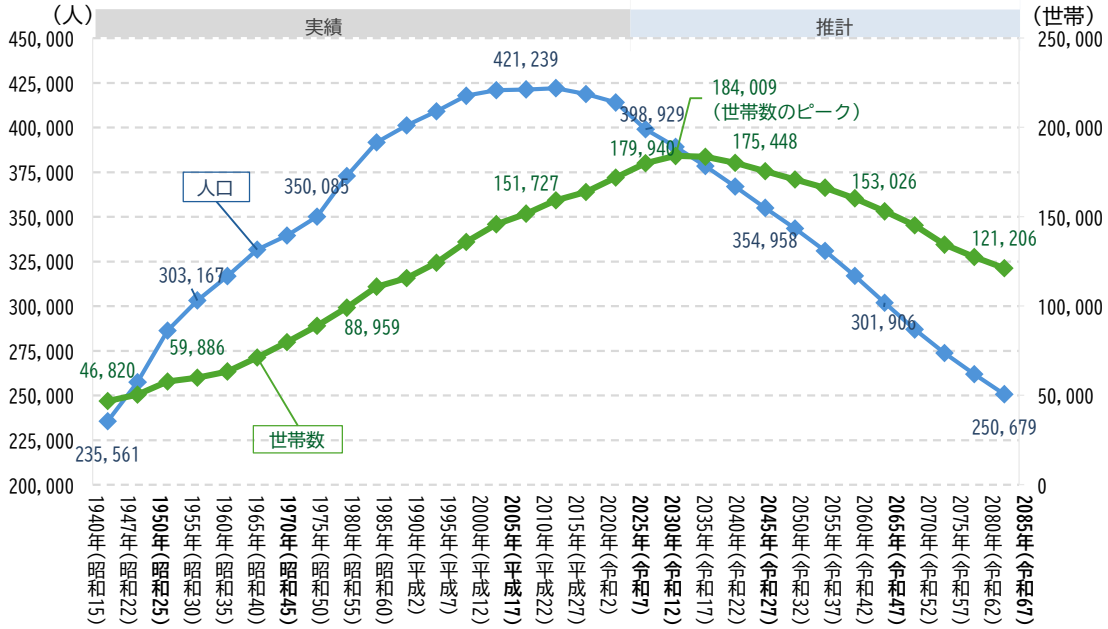
1 空き家の現況

(1)背景

■人口減少の加速化・世帯数の減少に伴い、今後も空き家の増加が見込まれる

- 団塊世代の高齢化などに伴い、富山市の人口は今後、加速度的に減少(2045(令和27)年には現在より約1割減少見込み)
- 世帯数についても、2030(令和 12)年をピークに減少に転じる見込み

⇒これらを背景に、空き家は今後も大きく増加することが見込まれる



出典：実績値（1935 年～2020 年）は国勢調査、推計値(2025 年～2070 年）は富山市将来人口推計報告書（令和７年２月）の中位推計値、推計値（2075 年以降）は住民基本台帳データを基に、250ｍメッシュ単位で集計処理して算出

図１ 富山市の人口・世帯数の実績と将来推計(富山市都市マスタープランより抜粋)

（２）空き家件数、エリア別空き家密度の推移

■空き家の件数は増加傾向で推移。まちなかや公共交通沿線では空き家の密度が高い

- 空き家の件数は年々増加しており、増加率は平成27年度から令和2年度が 23%増、令和2年度から令和7年度が 30%増と増加傾向
- 1㎢あたりの空き家件数は、まちなかが 131 件と最も多く、次いで公共交通沿線で 97 件となっており、その他市街地に比べてまちなかは 2.4 倍、公共交通沿線は 1.8 倍

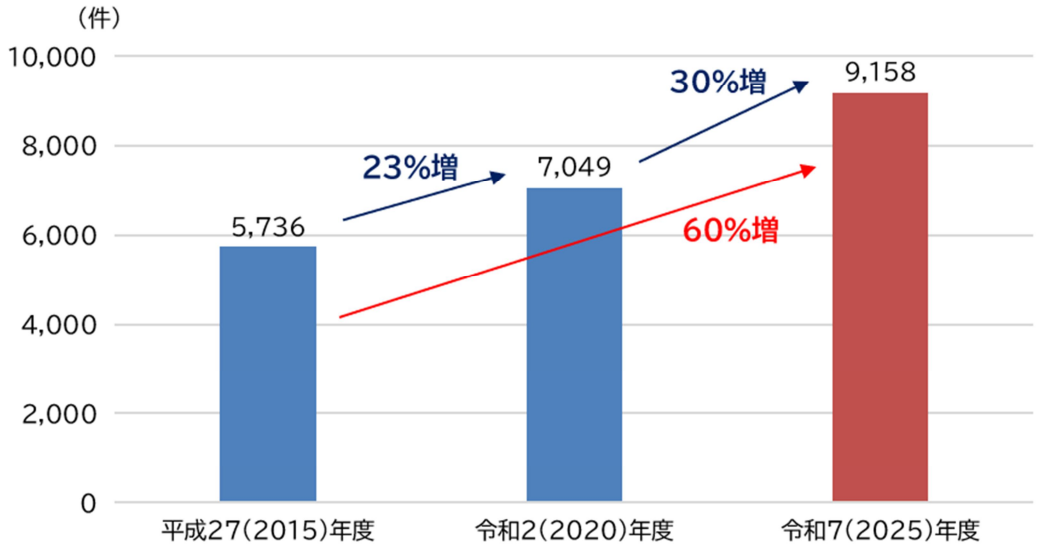


図２　空き家件数の推移

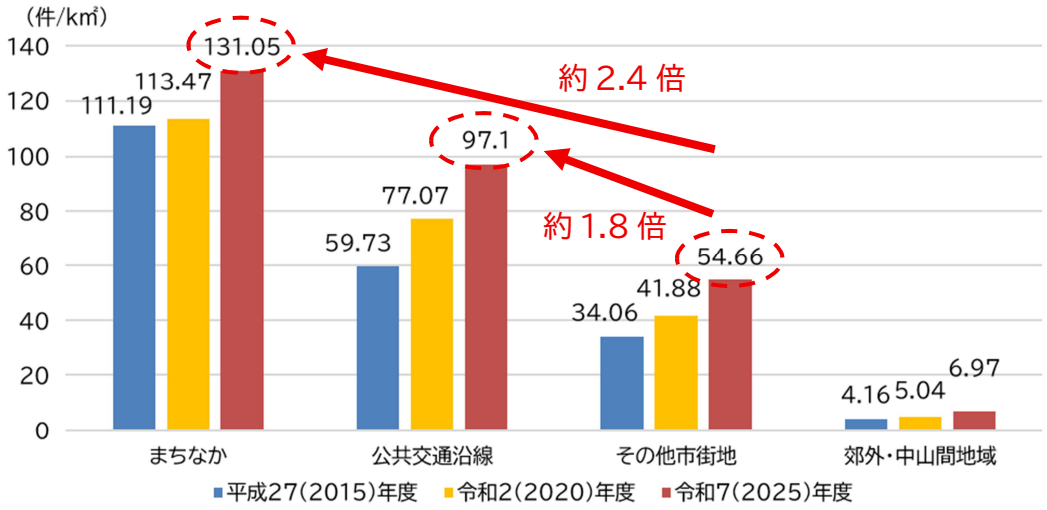


図３　エリア別1㎢あたり空き家件数の推移

（3）空き家の分布

■空き家はまちなかや公共交通沿線などに多く分布

- 空き家は市全域に分布
- まちなかや駅・バス停周辺の公共交通沿線に空き家が多く分布
- 空き家が多く分布する地域ほど、空き家の増加が顕著

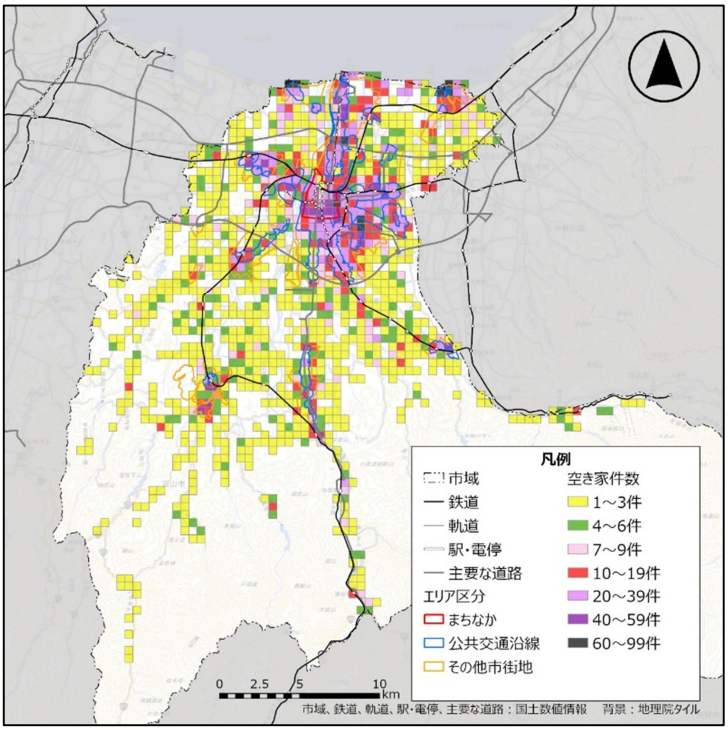


図４　空き家の分布状況（令和７年度：500mメッシュ図）

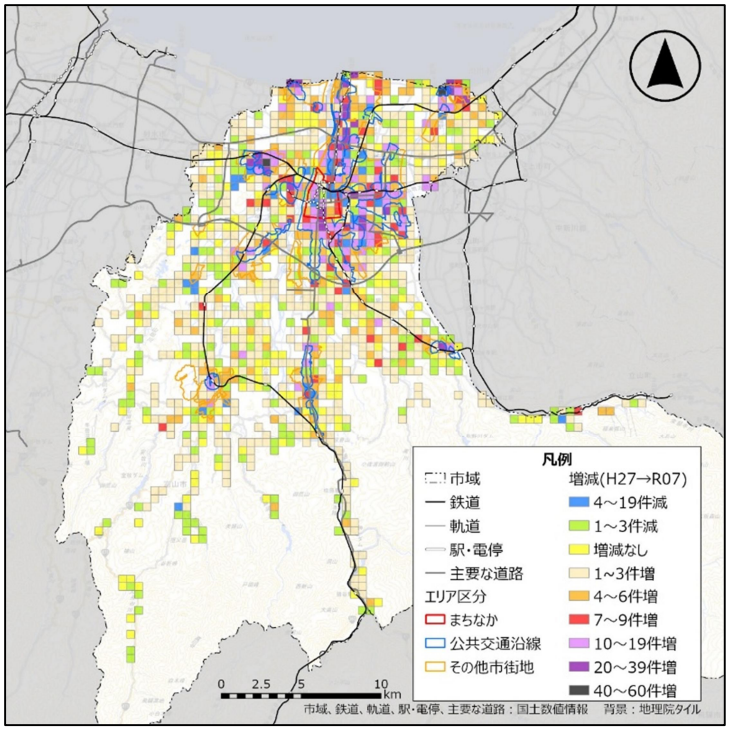
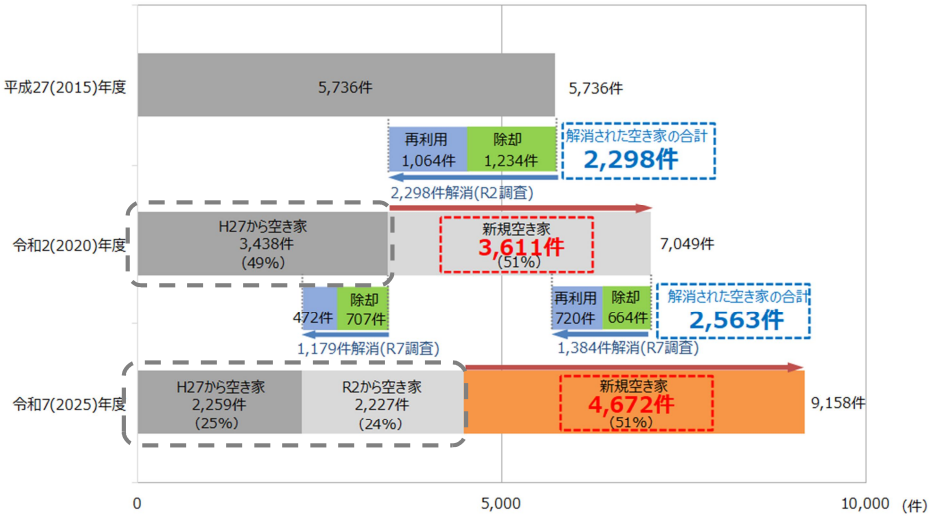


図５　空き家件数の増減（平成 27 年度と令和７年度との比較：500mメッシュ図）

（4）空き家の新規発生、解消状況

■空き家の解消を上回る速度で新たな空き家の発生とともに、「動きのない空き家」が増加

- 令和2年度調査では 2,298 件、令和7年度調査では 2,563 件の空き家が、再利用または除却により解消
- 令和2年度調査では 3,611 件、令和7年度調査では 4,672件の新規空き家を把握
- 平成27年度調査で確認された空き家（5,736 件）、令和2年度調査で新たに確認された空き家（3,611 件）のうち、令和7年度調査ではそれぞれ 2,259 件（39%）、2,227 件（62%）が空き家のまま



※:新規空き家＝調査年度において初めて把握した空き家
※:解消された空き家＝調査年度において空き家ではなくなった建物

図 6　空き家の動向（平成 27～令和 7 年度の比較）

■1 ㎢あたりの空き家解消件数はまちなかや公共交通沿線が高い

- 1 ㎢あたりの空き家解消件数は、令和 7 年度調査でまちなかが 52 件と最も多く、その他市街地と比較すると、まちなかは3.4 倍、公共交通沿線は 1.9 倍

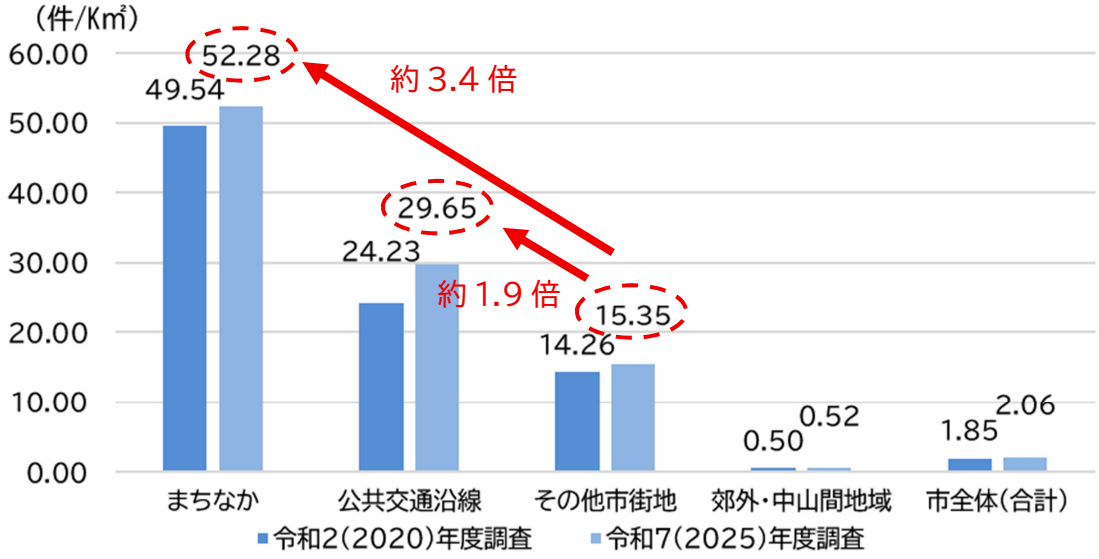


図 7　エリア区分別の1㎢あたりの空き家解消件数の推移（令和2年度と令和 7 年度の比較）

（参考） 住宅・土地統計調査における中核市との比較

■富山市の「その他空き家」率は、近隣都市の中では金沢市に次いで低い水準にあり、平成 30 年から令和 5 年にかけては福井市に次いで増加の割合が高い

- 住宅・土地統計調査結果における富山市の空き家率（一戸建：その他空き家）は、令和 5 年調査では 8.5％と平成30年調査に比べ、約 2 ポイント増加
- 中核市間の比較では、富山市の空き家率は概ね中位程度であるが、近隣中核市（金沢市、長野市、岐阜市、福井市）と比較すると、空き家率は相対的に低いものの、空き家率の増加割合は福井市に次いで高い

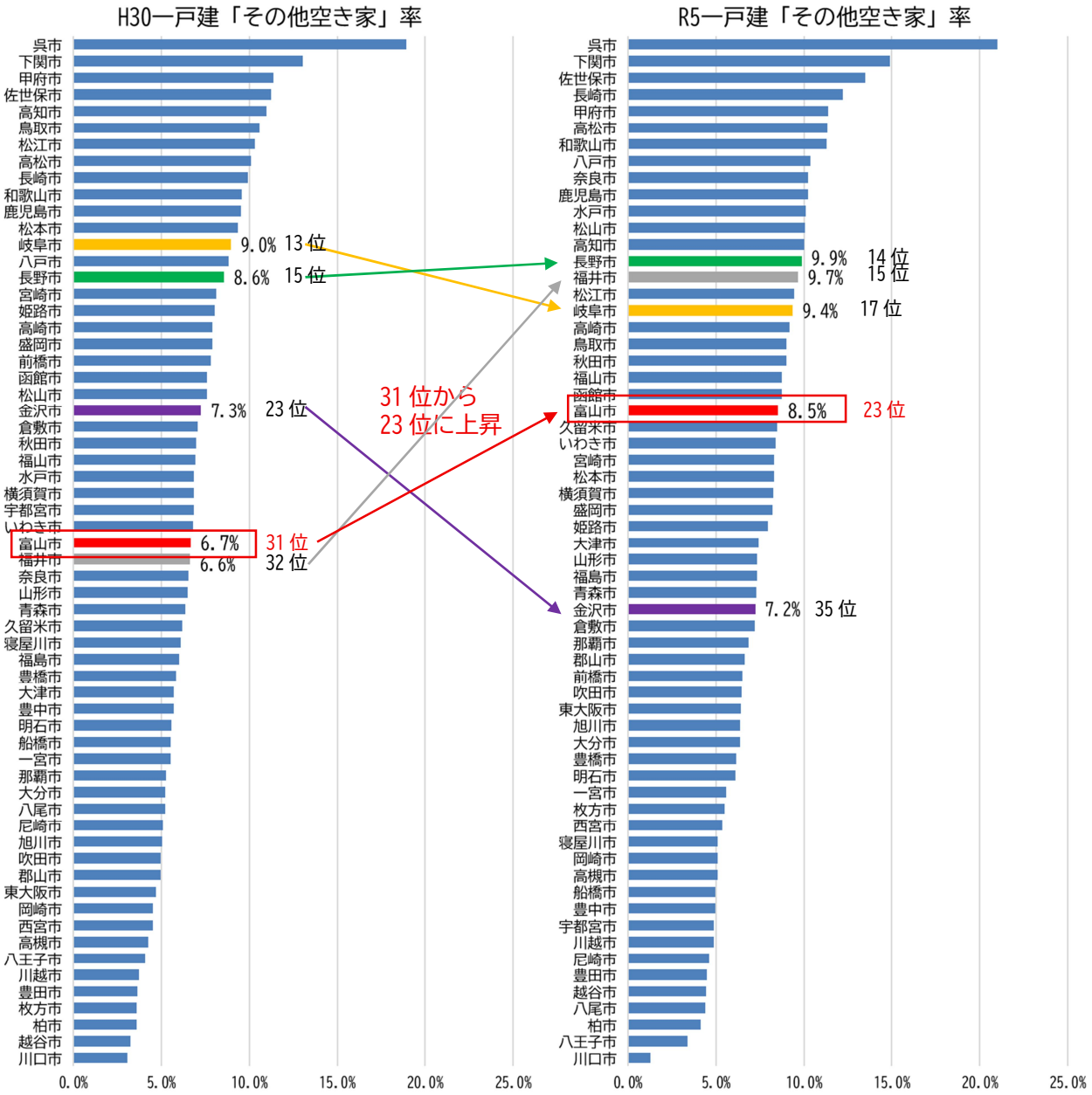


図８ 中核市における「その他空き家」率の比較（平成30年と令和5年の比較）

出典：住宅・土地統計調査

注）住宅・土地統計調査は、全国で約 340 万住戸・世帯を抽出して調査する標本調査であり、図 8 の「その他空き家」率は推計値である。そのため、富山市が独自に調査する「空き家実態把握調査」とは数値が異なる。

2 これまでの空き家対策の取組

（１）行政による空き家対策の取組状況

■関連事業者や市民と連携し、空き家対策を推進

- 空き家の活用・除却等に対する助成や相談体制の構築、意識啓発など、関連事業者や市民と連携しながら空き家対策を推進（取組概要・実績は別紙「参考資料1」参照）
- 現行の計画に位置付けた成果指標（5 項目）について、目標をほぼ達成

【空き家対策に関する新たな取組（令和６年度～）】

①老朽危険空き家等除却事業補助金

一定の老朽危険度に達した空き家を除却する所有者に対し、除却費用の一部を支援

補助額　対象経費の 1/2（上限 50 万円）

表１　老朽危険空き家等除却事業補助金交付・相談件数の推移

	令和 6 年度	令和 7 年度
補助金交付	2 件	5 件
事前相談	12 件	14 件



注）補助金交付と事前相談の件数との差異は、補助金要件（老朽危険度）を満たさなかった等による

②富山市空き家総合相談窓口（令和6年10月～）

空き家に関する所有者からの相談をワンストップで受け付け、解決に向けた伴走型の支援を実施

表２　空き家総合相談窓口相談対応件数

	令和 6 年度	令和 7 年度
相談対応件数	67件	93 件 （うち新規75件）

【総合相談窓口の概要】
場　所　アピタ富山店１階
　　（上袋 100-1）
時　間　9:00～18:00
運　営　NPO 法人に委託

③空き家の流通促進、利活用に関する支援（令和８年度～）

・空き家等利活用支援事業補助金

隣接地を取得し一体利用することで、狭小地や無接道状態を解消し、併せてその敷地に建っている空き家を除却等する経費の一部を支援

・空き家等流通促進奨励金

「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家譲渡所得の 3,000 万円控除）」の適用となる相続人のうち、譲渡価格が低廉（800 万円以下）である場合、奨励金を交付

・富山市空き家情報バンクサポート奨励金

「富山市空き家情報バンク」掲載物件を対象に、低廉な空き家（800 万円以下）の流通をサポートした事業者に対し奨励金を交付

④まちなか・公共交通沿線への居住誘導との連携強化（令和８年度～）

増加する空き家など既存ストックの活用・流通や既成市街地の再構築の支援など空き家対

策にも資する居住誘導の観点から、まちなかや公共交通沿線への居住推進事業を見直し、新たな制度にて運用開始（新制度の概要は別紙「参考資料1」参照）

（新制度の基本的な考え方）

・「新築住宅」から「中古住宅（既存ストック）」への支援にシフト・重点化

・既成市街地の再構築につながる支援

・子育て世帯に対する重点的な支援

【現計画の成果指標と達成状況】

表３ 現計画の成果指標と達成状況

指 標	得られる効果（基本方針）	目標値（令和6年度～8年度）	実績値	達成状況
①補助支援による空き家の利活用件数（改修、除却）	• 空き家の利活用の促進	各年 4件 計 12件	■老朽危険空き家除却補助金交付件数 令和6年度 2件、令和7年度 5件 ■空き家再生等推進事業補助金交付件数 ・令和6年度：改修0件、除却1件 ・令和7年度：改修0件、除却0件	**概ね達成**
②空き家情報バンク新規登録物件数	• 空き家の利活用の促進	各年 15件 計 45件	■新規登録物件数 ・令和6年度：23件（成約13件） ・令和7年度：38件（成約27件）	**達 成**
③官民連携による無料相談及び総合相談窓口来訪件数	• 空き家の適正な維持管理の促進 • 問題のある空き家への対応 • 空き家に関する相談体制の整備	各年 100件 計 300件	■無料相談会（年3回開催）相談件数 令和6年度 56件、令和7年度 38件 ■空き家総合相談窓口相談対応件数 ・令和6年度：67件 ・令和7年度：93件（うち新規75件） （令和6年度は令和6年10月～令和7年3月の半年間）	**達 成**
④代執行・除却補助・財産管理人制度等、市の取組により問題解消した空き家件数	• 問題のある空き家への対応	各年 6件 計 18件	■補助金交付等の直接、行政が関与した空き家解消件数 ・令和6年度：6件 空き家再生補助（除却） 1件 老朽危険空き家除却補助 2件 財産管理制度 3件 ・令和7年度：8件 老朽危険空き家除却補助 5件 財産管理制度 3件	**達 成**
⑤空き家所有者等への適正管理についての情報提供回数	• 空き家の適正な維持管理の促進 • 問題のある空き家への対応	各年 240件 計 720件	■適正管理依頼文書送付件数 ・令和6年度：288件 ・令和7年度：334件	**達 成**

(2)空き家対策における今後の課題

空き家の現況やこれまでの空き家対策の取組状況、今後の空き家の増加見込みなどを鑑み、これからの空き家対策における課題を以下のとおり整理する。

(課題1)世帯数減少に伴う「家余り」の進行

(課題2)空き家の解決に至らない「動きのない空き家」の増加

(課題3)空き家の増加に伴う、地域の住環境への影響

(課題4)居住誘導エリア内の空き家増加に伴う、コンパクトなまちづくりへの影響

(課題1)世帯数減少に伴う「家余り」の進行

■人口・世帯数減少に伴い、特に、まちなかや公共交通沿線エリアで家余りが顕著

- 富山市の人口は加速度的に減少するとともに、世帯数も減少に転じる見込み(図 1)
- 空き家はまちなかや公共交通沿線に多く分布しており、空き家の増加も顕著(図 4、5)

⇒今後、特にまちなかや公共交通沿線を中心に空き家が爆発的に増加する可能性があり、空き家の増加速度を緩和する取組が不可欠

(課題2)空き家の解決に至らない「動きのない空き家」の増加

■長期にわたり空き家のままである物件の増加が見込まれる

- 令和2年度、7年度の空き家実態把握調査において、5年間以上空き家のままであった家屋(「動きのない空き家」)は全体の約半数を占める(図6)
- 令和 7 年度の1㎢あたりの空き家継続件数は、まちなか・公共交通沿線で多く、その他市街地と比較すると、まちなかで 2.4 倍、公共交通沿線で 1.8 倍

⇒長期にわたり空き家のままである物件の増加傾向が見られる。空き家である期間が長期に及ぶほど、建物の劣化や損傷等の進行による、いわゆる「問題のある空き家」となり得るため、これらの流通や利活用の推進が重要

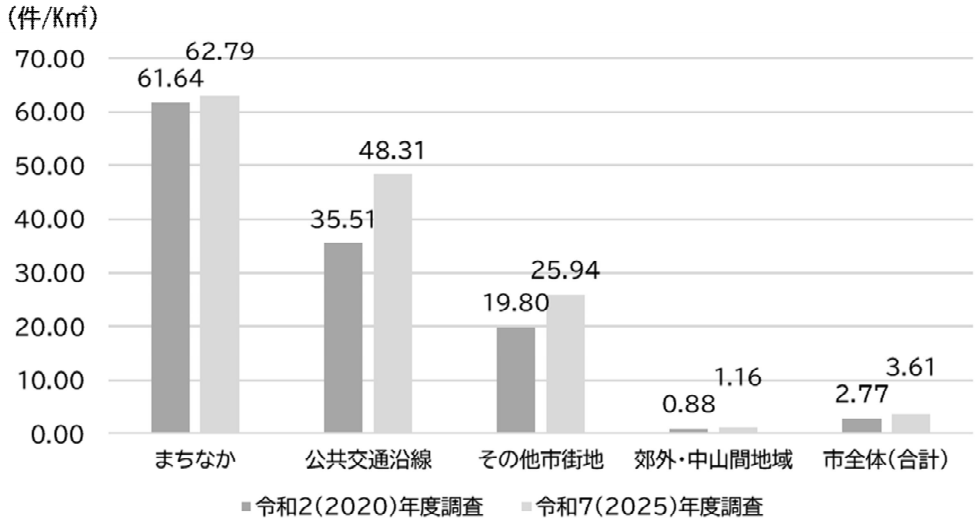


図 9 エリア別1㎢あたり空き家継続件数の推移(令和 2 年度と令和 7 年度の比較)

（課題3）空き家の増加に伴う、地域の住環境への影響

■適正な管理がされない空き家の増加は、地域の住環境へ影響を及ぼす

- 市民から寄せられる空き家の情報提供件数は高水準で推移するとともに、提供された情報の内訳として「草木（特に庭木）の繁茂・越境」と「建物の破損」が全体の8割以上を占める

⇒今後、適正に管理されない空き家が増加することも考えられる。地域の良好な住環境の確保・保全のため、所有者に対する空き家の適正な管理をさらに推進することが重要



図 10　空き家に対する市民からの情報提供件数の推移

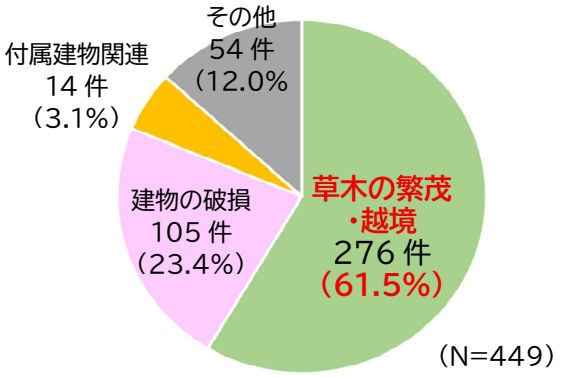


図 11　提供された情報の内訳（令和7年度）

（課題４）居住誘導エリア内の空き家増加に伴う、コンパクトなまちづくりへの影響

■居住誘導エリア内の空き家の増加は、コンパクトなまちづくりの深化へ影響を及ぼす

- 新たな「富山市都市マスタープラン」（令和 8 年度～）では、これからのまちづくりの理念を「公共交通を軸とした都市の再構築による拠点集中型のコンパクトなまちづくり」としている
- まちなかや公共交通沿線は郊外に比べて単位面積当たりの空き家件数が多い（図3）

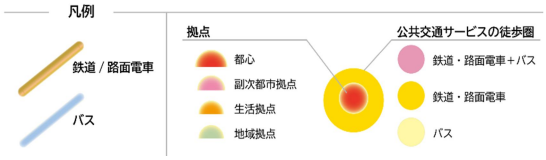
⇒コンパクトなまちづくりの深化に必要な「公共交通で結ばれた特色ある都市圏（お団子）」の形成・確保には、居住誘導エリア内の空き家の活用による「既成市街地の再構築」が不可欠

【まちづくりの理念】
「公共交通を軸とした都市の再構築による拠点集中型のコンパクトなまちづくり」
・徒歩と公共交通により「車に過度に頼らない生活の実現」
・お団子と串から成る「多核型の都市構造」
・都市アセットを最大限に活かした「都市の再構築」

都市の再構築による「お団子と串」の都市構造

使いやすい「串」：
利便性や質の高い公共交通

色付けされた「お団子」：
串で結ばれた特色ある徒歩圏



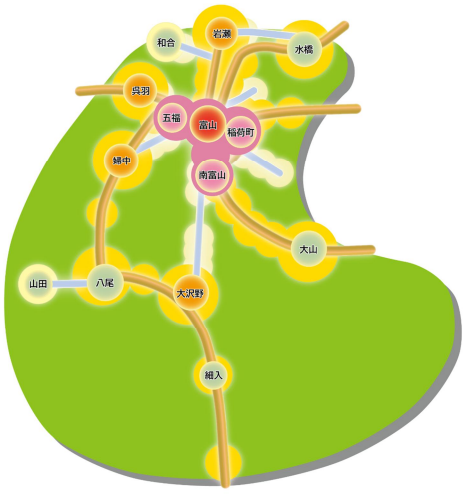


図 12　富山市が目指すコンパクトなまちづくり概念図（富山市都市マスタープランより抜粋）

(3)今後の方向性:素案

課題を踏まえた、空き家対策に関する今後の方向性としては以下のとおり想定される。

(方向性1)空き家の流通・利活用促進
(方向性2)問題のある空き家の発生抑制
(方向性3)空き家所有者自らによる対応の支援
(方向性4)空き家所有者や市民に対する意識啓発の推進

(方向性1)空き家の流通・利活用促進

■特に、「動きのない空き家」の流通・利活用の推進が重要

- 令和2年度、7年度の空き家実態把握調査において、5年間以上空き家のままであった家屋(「動きのない空き家」)は全体の約半数を占める

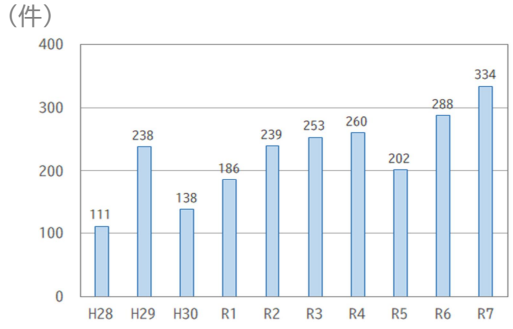
⇒空き家である期間が長期に及ぶほど、建物の劣化や損傷等の進行による、いわゆる「問題のある空き家」となり得るため、特に、これらの流通や利活用の推進が重要

(方向性2)問題のある空き家の発生抑制

■適正な管理の働きかけや空き家特措法に基づく措置など個別対応の強化が重要

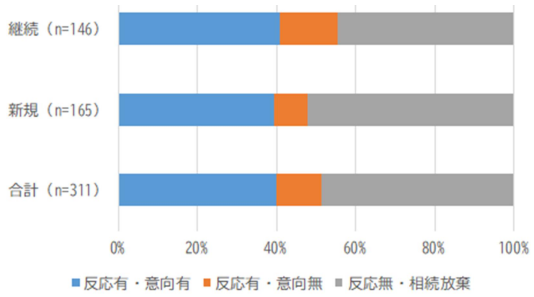
- 適正管理依頼文書送付件数は近年、増加傾向で推移(平成 28 年度の2倍超の水準)
- 管理依頼に対する所有者の反応は約半数で、うち8割が対応意向を示す
- 空き家特措法改正により、財産管理制度の運用機会が拡大

⇒様々な手段によるアプローチを強化するとともに、管理不全空家認定による措置や財産管理制度の積極的な適用など、空き家特措法に基づく対応を含めた個別対応の強化が重要



注) 延べ件数

図 13 適正管理依頼文書送付件数の推移



注) 新規:令和 7 年度に初めて管理依頼文書を送付した物件
継続:過年度に管理依頼文書を送付した経歴のある物件

図 14 管理依頼に対する反応(令和7年度)

(方向性3)空き家所有者自らによる対応の支援

■各種支援制度のさらなる充実や相談体制の確保・維持が重要

- 空き家所有者を対象とした各種支援制度について、活用・問合せ件数など実績にはややバラつきがみられる
- 民間事業者らと連携した相談体制(無料相談会、総合相談窓口)は利用者から好評を得るなど空き家に関する課題解決に大きく寄与

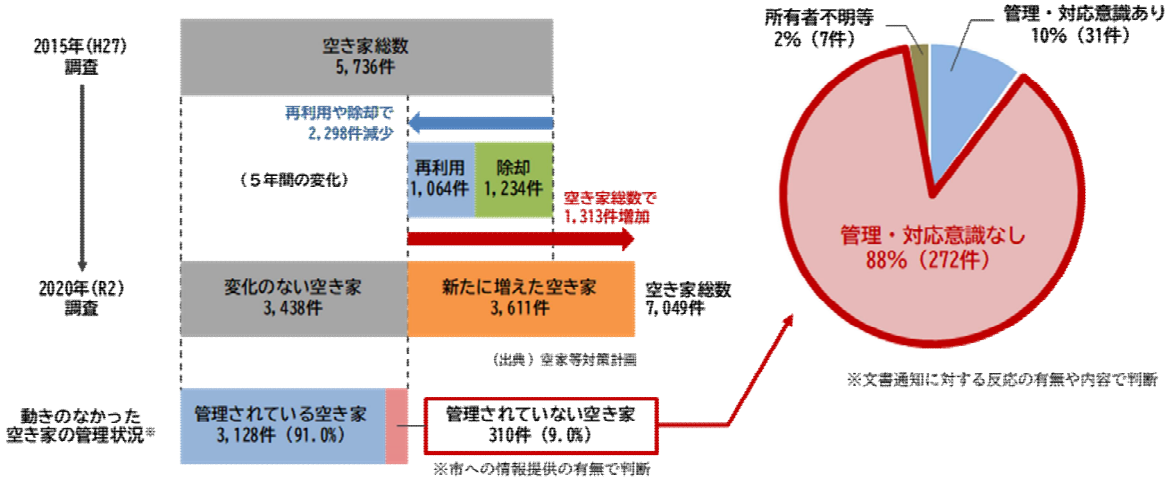
⇒空き家所有者がより活用しやすい支援制度や相談体制へと深化を図り、空き家所有者自らによる対応の支援を強化することが重要

（方向性4）空き家所有者や市民に対する意識啓発の推進

■引き続き、空き家に対する意識啓発が重要

- 適正に管理されていない空き家の所有者には、空き家の管理に対する意識が低い場合がみられる
- 相続などにより、多くの市民が将来、空き家の所有者となり得る

⇒空き家だけでなく、現在住んでいる住宅の今後も含めて、市民に対する情報発信と空き家対策に関する意識啓発を図ることが重要



※空き家実態把握調査結果（平成 27 年度・令和2年度）、市への情報提供状況、適正管理依頼に対する所有者の反応状況を基に富山市作成

図 15　空き家の増加内訳と管理状況・管理されていない空き家所有者の意識