

富山市の空き家の現状について

1. 富山市の空き家をめぐる現状

1) 空き家数と空き家率の推移

総務省の「住宅・土地統計調査」では、2013年現在の富山市の空き家は23,260戸で、空き家率は12.6%となっています。また、2008年から2013年にかけては、空き家の戸数が減少し、空き家率も低下しています(図1)。

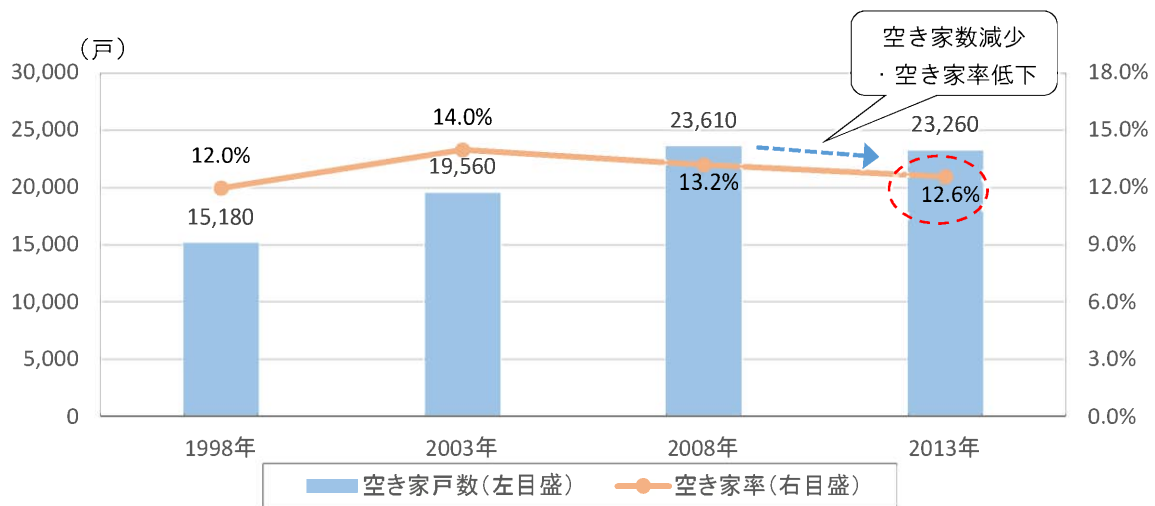


図1 富山市の空き家数、空き家率の推移

※データの制約により、1998～2003年については、合併以前の富山市の市域のみの数値となっている
資料：「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

※「空き家」について

総務省統計局が5年ごとに行う「住宅・土地統計調査」では、居住者がいない住宅のうち、「一時現在者のみの住宅」(昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もない住宅)、及び「建築中の住宅」以外の住宅を「空き家」と定義しています。

なお、同調査では「戸」を単位としているため、例えば共同住宅の空き部屋についても、一戸建の空き家と同様に「1戸の空き家」とカウントされています。

2013年現在の空き家率を比較すると、富山市の空き家率は全国平均（13.5%）より低く、北陸地方の県庁所在地の中では新潟市に次いで低いものとなっています（図2）。

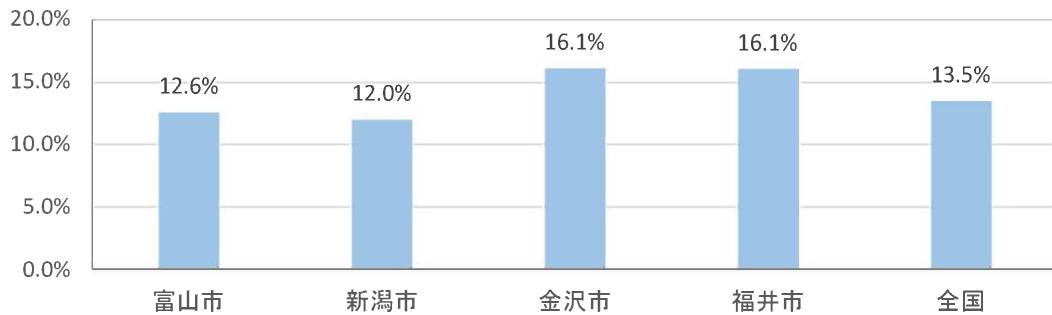


図2 空き家率の比較（2013年）

資料：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

空き家の用途別の戸数については、「二次的住宅^{※1}」や「賃貸用の住宅」は減少し、一方で「その他の住宅^{※2}」は増加しています。「その他の住宅」は「賃貸や売買用でもなく、利活用もされていない」という空き家ですが、2013年現在では10,000戸であり、2008年から1,830戸の増加となっています（図3）

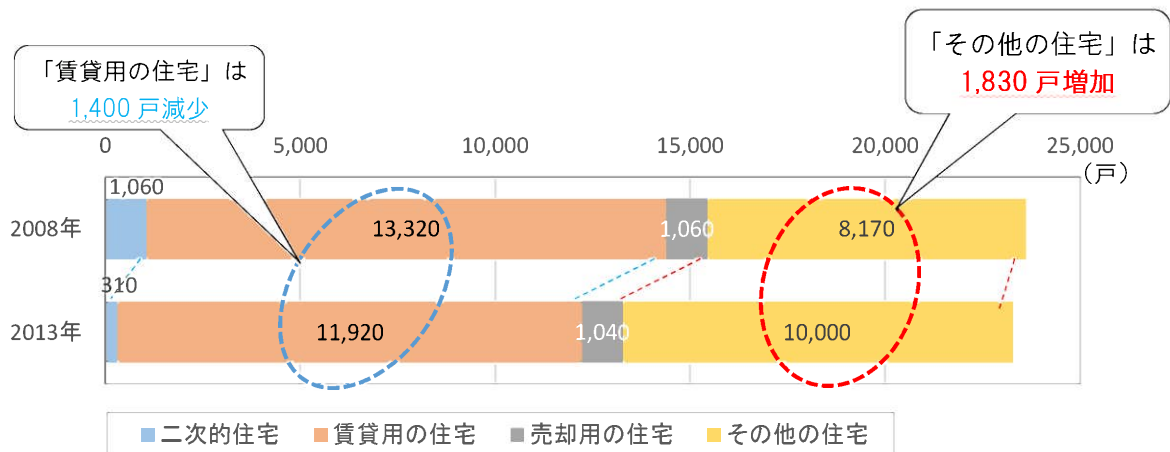


図3 富山市の用途別空き家数

資料：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

※1) 二次的住宅：別荘、もしくは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

※2) その他の住宅：「二次的住宅」・「賃貸用の住宅」・「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅。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（空き家としての区分の判断が困難な住宅を含む）。

2) 人口と世帯数の推移

「富山市将来人口推計報告書」によれば、本市の総人口は2015年以降減少が進み、2025年には40万人を下回り、2060年には約29万人まで減少することが見込まれています。

世帯数を見ると、現在は増加していますが、今後5年～10年のうちに減少に転じると推計されており、人口と世帯数の減少に伴い、住宅の余剰が大きくなることが予想されます（図4）。

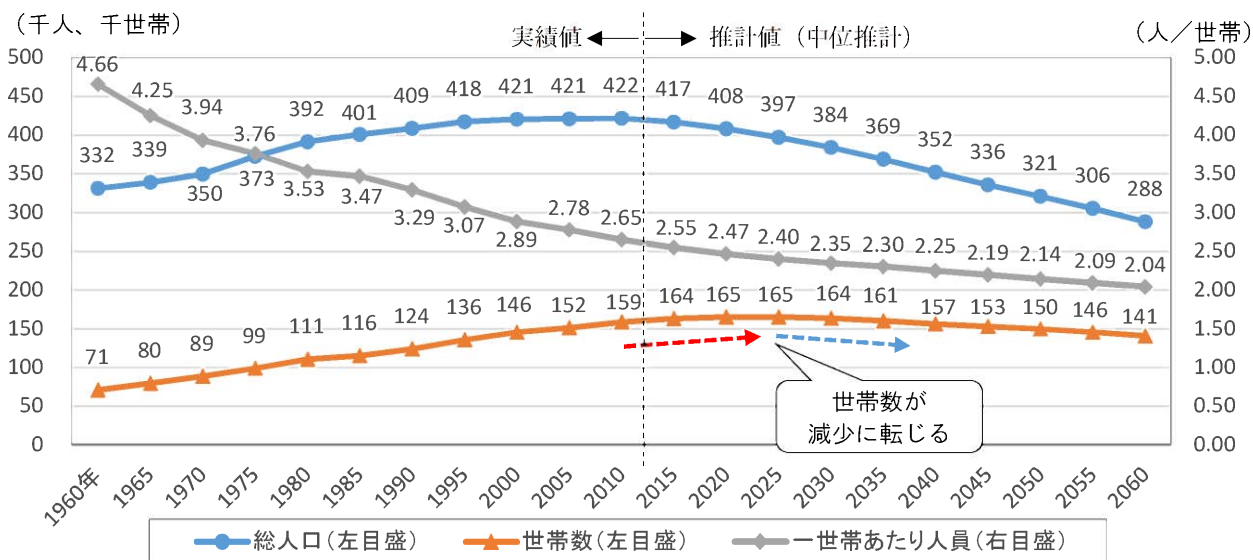


図4 富山市の総人口と世帯数の推移

資料：1960～2010年「国勢調査結果」（総務省統計局）、2015年以降「富山市将来人口推計報告書」（富山市）
 ※1960～2000年の数値については、現在の富山市を構成する旧市町村の数値を合計したものとなっている

また、高齢者人口（65歳以上）は増加が続いており、2010年現在では「4人に1人が高齢者」という状態ですが、2040年には「3人に1人以上が高齢者」となります（図5）。

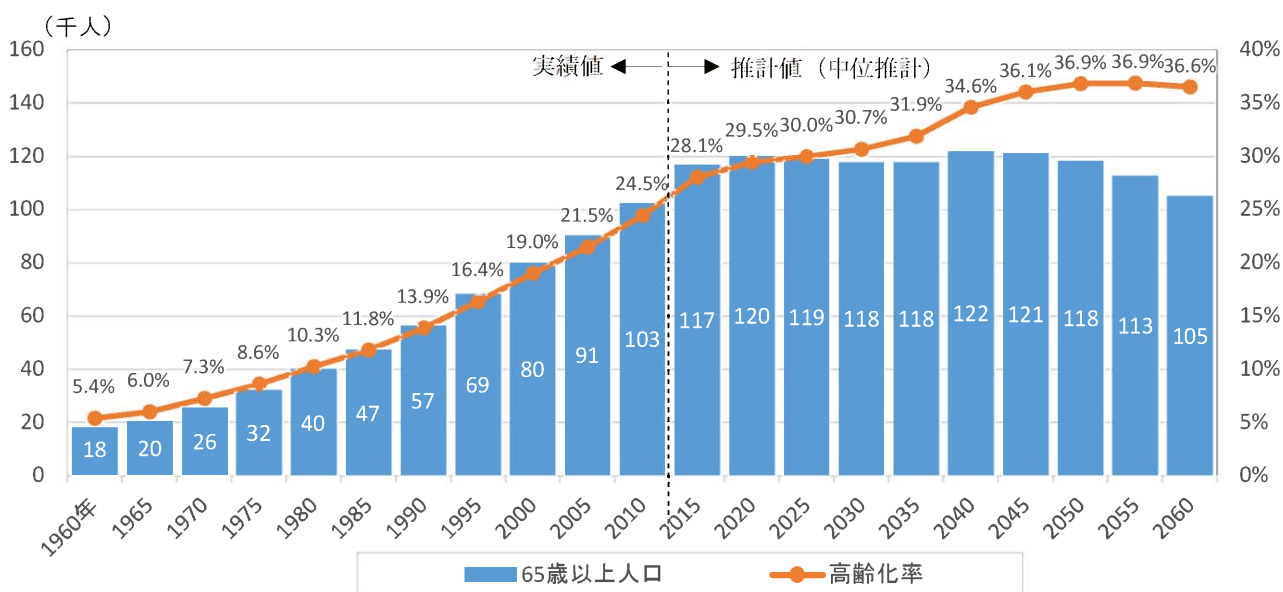


図5 富山市の高齢人口（65歳以上）の推移

資料：1960～2010年「国勢調査結果」（総務省統計局）、2015年以降「富山市将来人口推計報告書」（富山市）
 ※1960～2000年の数値については、現在の富山市を構成する旧市町村の数値を合計したものとなっている

高齢者のいる世帯の割合は上昇が2010年には41.3%となっており、これは全国平均より割合が高く、北陸地方の県庁所在地でも福井市に次ぐ高さとなっています。

「高齢者単身世帯」や「高齢者夫婦のみ世帯」の割合も高まっており、今後は「高齢者の生活に適した住宅等への転居や施設への入所により、現在の住まいが空き家となる」というケースが増加することが予想されます（図6）。

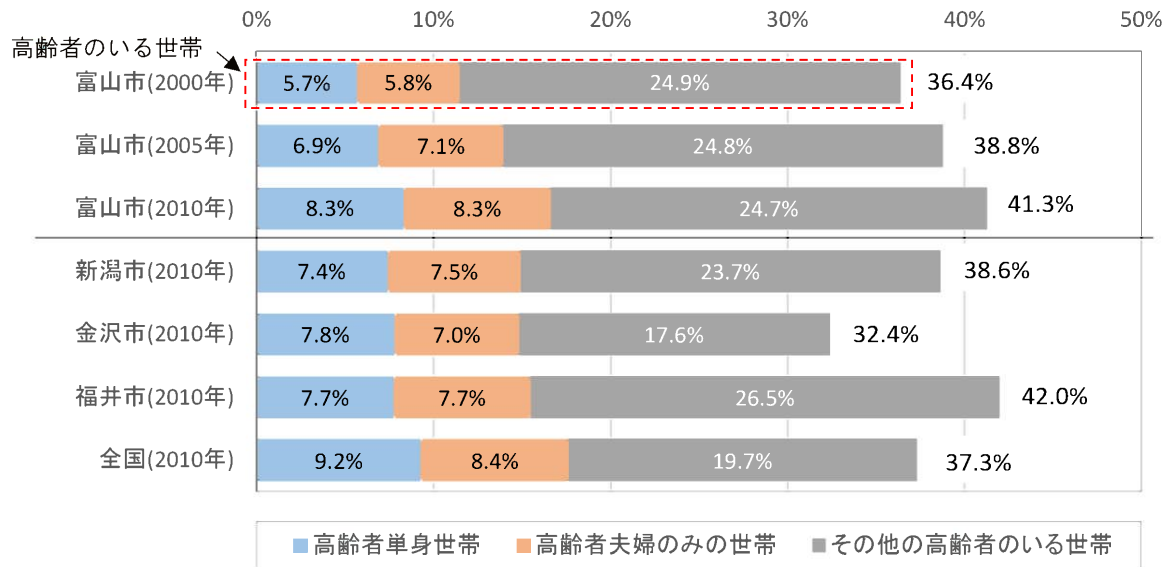


図6 一般世帯全体に占める「高齢者のいる世帯」の割合

※小数点第2位を四捨五入して表示しているため、グラフ上の数値の合計が「高齢者のいる世帯」の数値と一致しない場合がある

資料：「国勢調査結果」（総務省統計局）

2. 富山市の空き家の状況

※「空家基礎調査」について

本調査は富山市が平成 27 年度に実施したもので、町内会からの情報や水道閉栓情報などを基に現地を調査し、空き家であると思われる住宅 5,736 件についての結果を取りまとめたものです。

なお、「空家基礎調査」の対象となった、空き家であると思われる住宅の建て方については、一戸建てが 94.8% (5,439 件)、長屋が 1.5% (85 件)、アパートが 0.3% (20 件)、その他が 3.3% (192 件) となっています。また構造については、「木造」が 92.6% (5,309 件) です。

1) 建物の状態

(1) 建築時期

平成 27 年度に市が実施した「空家基礎調査※」によれば、市内の空き家と見られる住宅のうち、「昭和 46～55 年」に建てられたものが 26.3%と最も多く、次いで「昭和 36～45 年」が 22.2%となっています (図 7)。

新耐震基準の施行 (昭和 56 年) より前に建築された住宅が全体の 76.8%となっており、防災の面で問題があることが懸念される空き家が多いことがわかります。

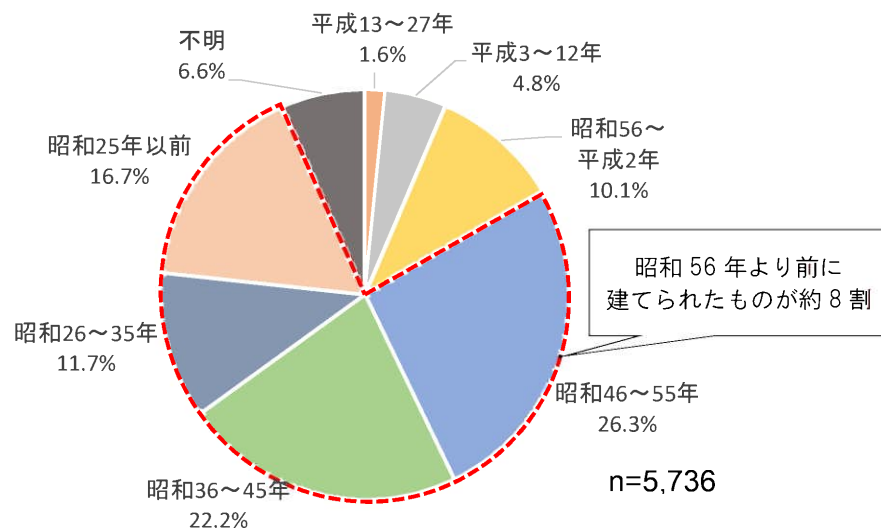


図 7 富山市内の空き家と見られる住宅の建築時期

資料：「空家基礎調査」(富山市)

(2)腐朽・破損の状況

「空家基礎調査」の結果では、外観から建物の破損が確認できる空き家の割合は以下のようになっています。屋根については 19.1%、外壁については 16.3%の空き家で一部、または著しい損傷が見られます。また、数は少ないものの、建物自体が傾いてしまっている空き家も確認されています（図8）。

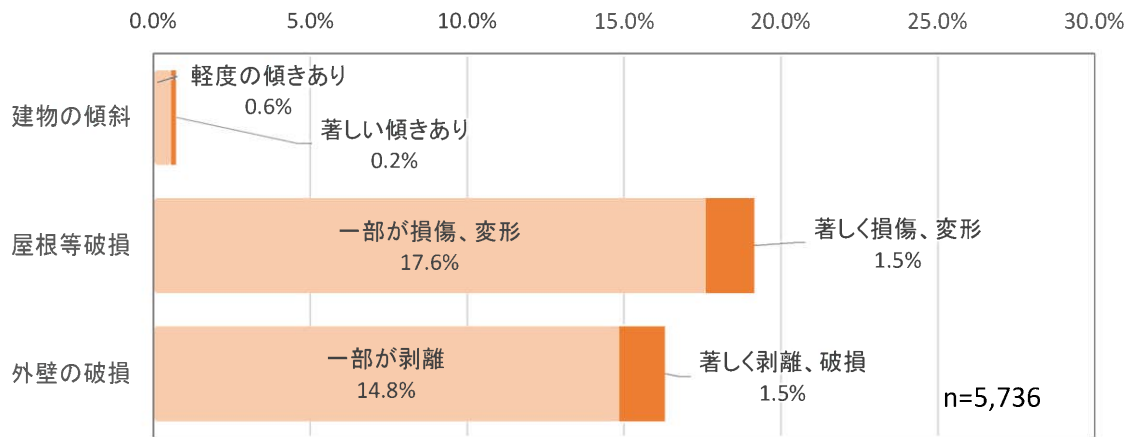


図8 外観から腐朽・破損が確認できる空き家の割合

資料：「空家基礎調査」（富山市）

(3)管理状況が良好でないと見られる空き家

庭木・雑草の手入れやゴミの片付け等の状況から、管理状況が良好でないと考えられる空き家の割合を見ると、図9のとおりでした。「庭木が繁茂」している住宅が 27.6%となっており、他の項目に比べて割合が高くなっています。

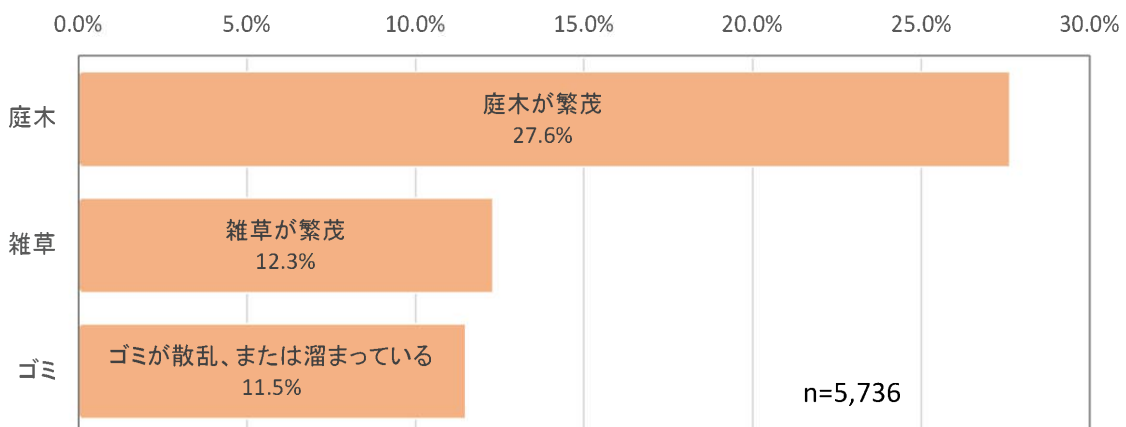


図9 管理状況が良好でないと見られる空き家の割合

資料：「空家基礎調査」（富山市）

2) 空き家の分布状況

空き家は本市全域に見られますが、都心地区の周辺など、古くから住宅地として市街地を形成している地区に特に多く分布していることがわかります。

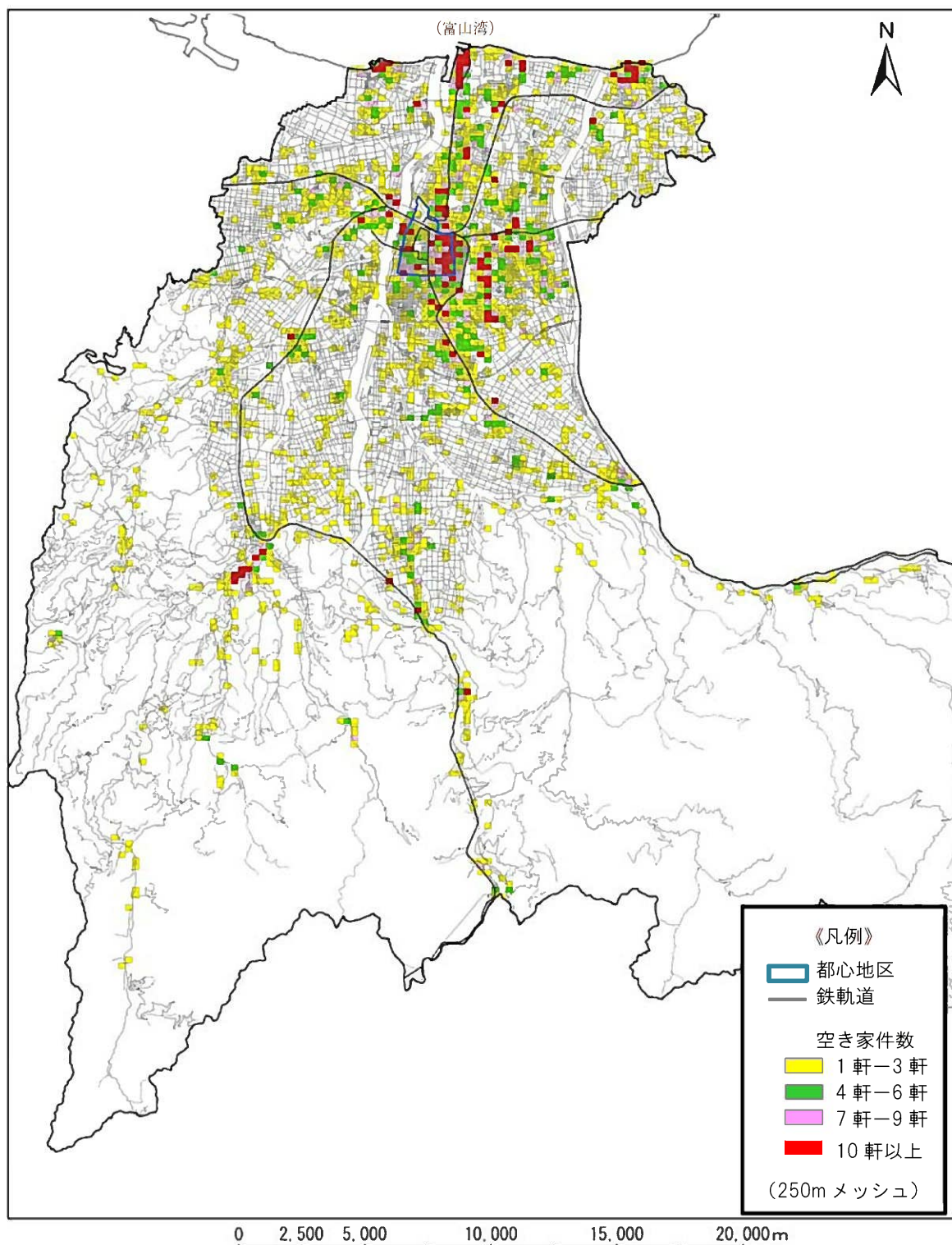


図10 富山市空き家分布図

3. 所有者の意向

1) 富山市所有者意向調査の概要

(1)調査対象者

平成 27 年度に実施した「富山市空家基礎調査」では、町内会からの情報提供、上下水道局が所有する水道閉栓情報、消防局の所有する空き家情報等に基づいて空き家と見られる家屋の存在を把握し、把握された家屋に調査員を派遣して目視等による状況確認を行い、その結果を取りまとめました。その結果、空き家と見られる家屋が 5,736 件確認されました。

「富山市所有者意向調査」では、「富山市空家基礎調査」の結果把握された 5,736 件の空き家と見られる家屋のうち、登記簿情報がなく所有者が不明であるもの、相続放棄されたと思われるもの、不動産業者が所有しているものなどを除いた 4,849 件を対象として調査を実施しました。

(2)調査方法

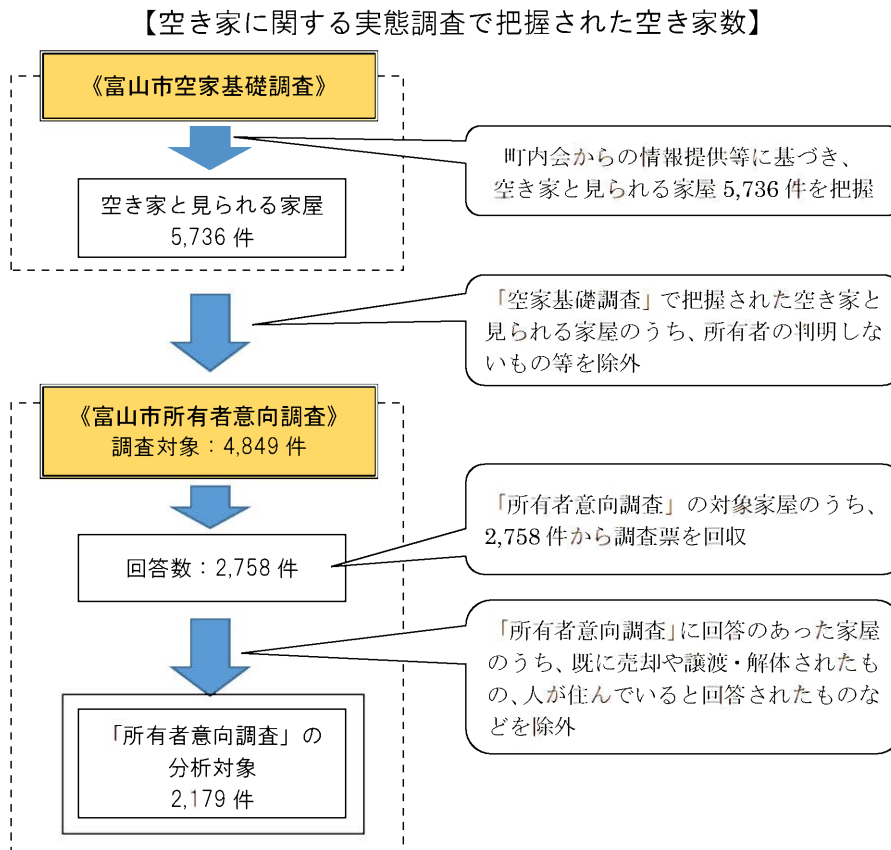
(1)の調査対象者に対し、書面による郵送調査を実施。

(3)回収票数

送付数 4,849 件のうち、2,758 件から回答（回収率 56.9%）。

(4) 有効回答数

回収数 2,758 件のうち、既に売却や譲渡・解体されたもの、人が住んでいると回答されたものを除いた 2,179 件を対象とし、本市の空き家の現状について分析を行いました。



2) アンケート結果

(1)調査対象となった家屋について

①家屋の取得方法

どのように取得したかについて、現在空き家となっている家屋の回答結果を見ると、「相続した」が56.3%と最も多く、次いで「新築した・新築を購入した」が19.7%、「中古を購入した」が14.2%となっています（図11）。

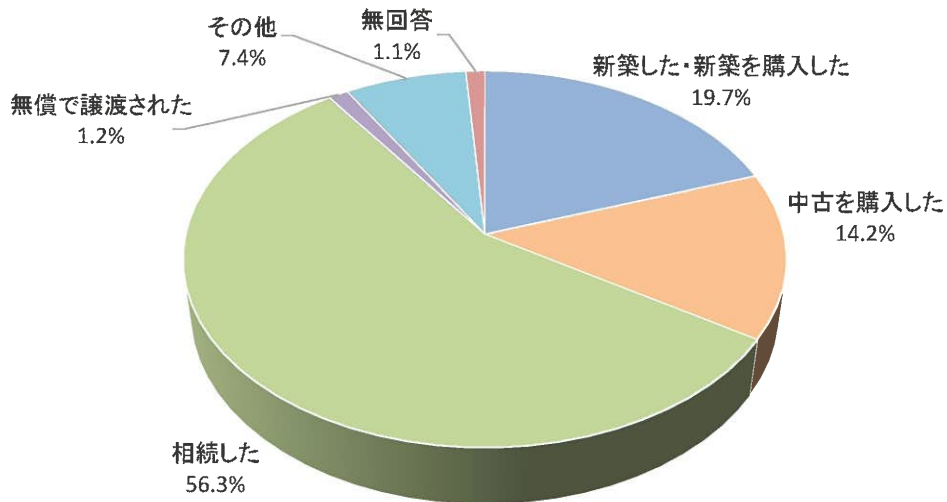


図11 家屋の取得方法（単数回答、n=2,179）

②家屋の建築時期

現在空き家となっている家屋の建築時期については、「昭和46年～55年」が28.7%と最も多く、次いで「昭和36年～45年」が24.7%となっています。なお、新耐震基準施行以前に建てられたものが77.6%を占めています（図12）。

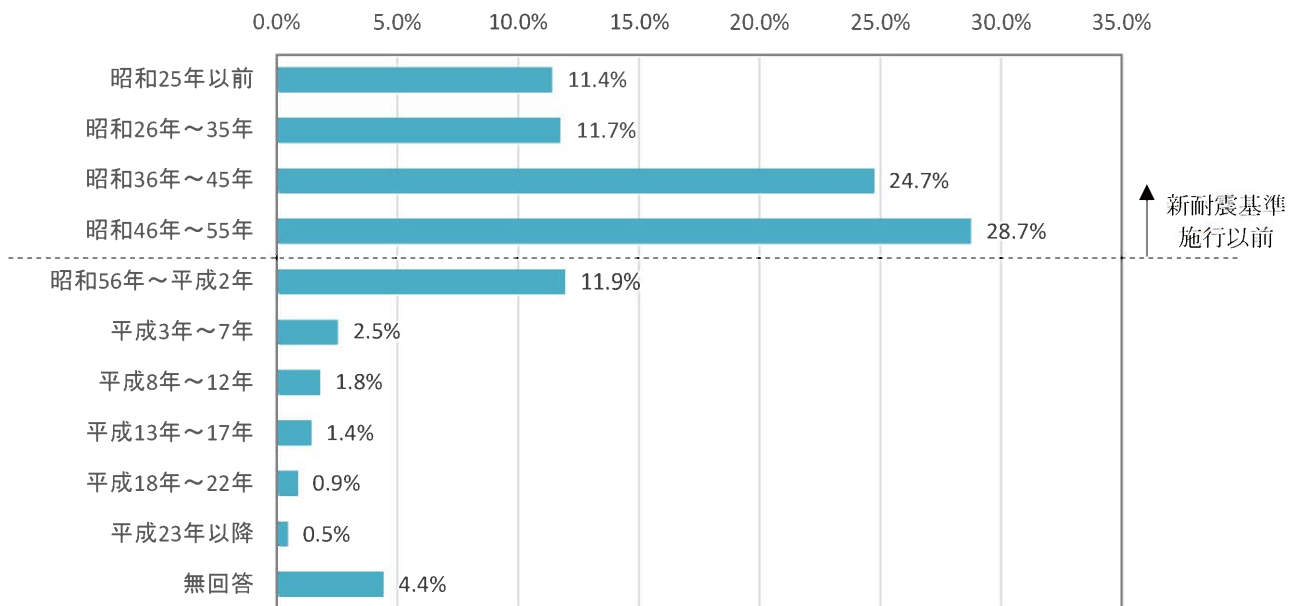


図12 家屋の建築時期（現在空き家になっている家屋のみ、単数回答、n=2,179）

③人が住まなくなった時期

現在空き家となっている家屋について、人が住まなくなった時期をたずねたところ、「平成23年以降」が41.1%と最も多く、次いで「平成18～22年」が22.3%となっています。なお、全体の1割未満ではありますが、調査実施時点（平成28年9月）で20年以上にわたって空き家となっているものも見られます（図13）。

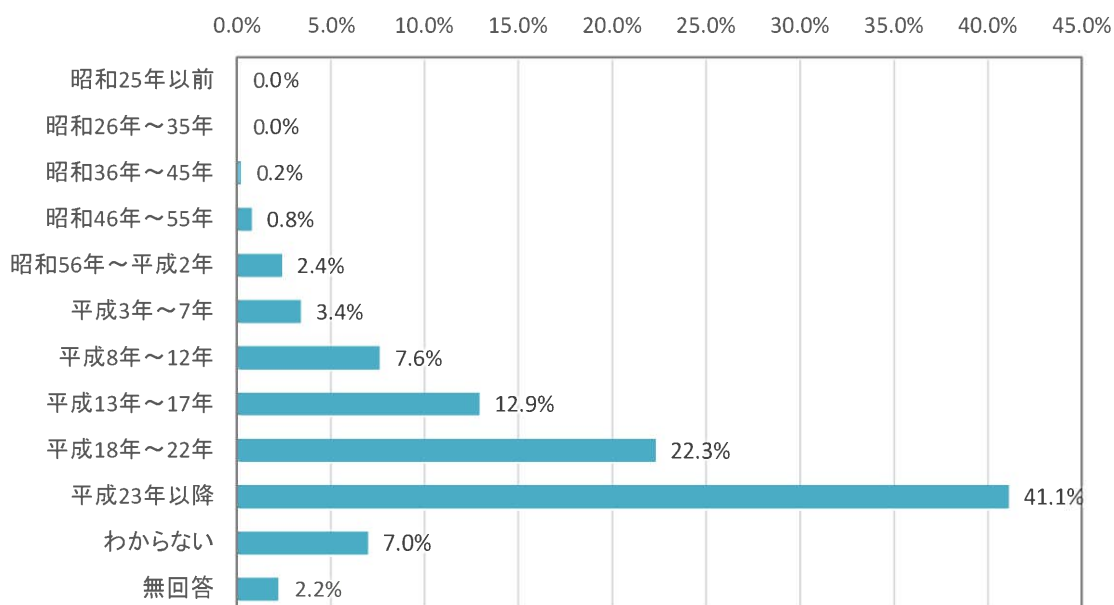


図13 人が住まなくなった時期（単数回答、n=2,179）

④人が住まなくなった理由

現在空き家となっている家屋について、人が住まなくなった理由をたずねたところ、「住んでいた人が死亡したため」が31.8%と最も多く、次いで「住んでいた人が別の住居へ転居したため」が28.8%、「住んでいた人が施設等に入所、または入院したため」が27.3%となっています（図14）。

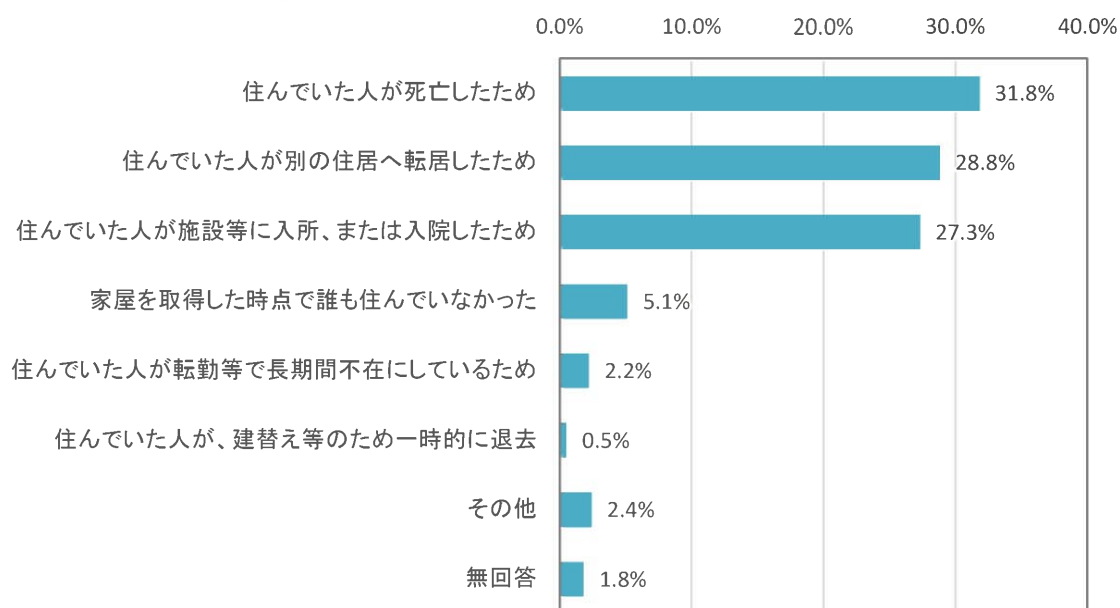


図14 人が住まなくなった理由（複数回答、n=2,179）

⑤空き家の建っている土地の所有者

空き家となっている家屋が建っている土地について、誰が所有しているのかたずねたところ、「家屋の所有者と同じ」が91.5%でした（図15）。

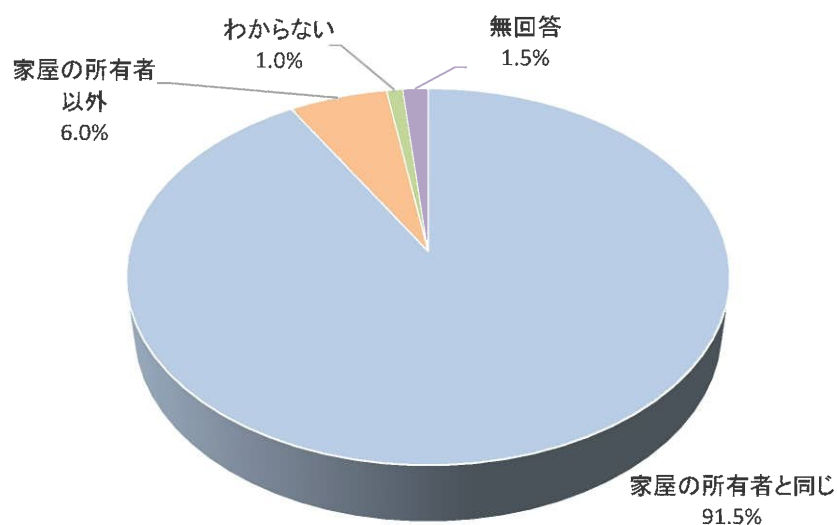


図15 空き家の建っている土地の所有者（単数回答、n=2,179）

⑥空き家の所有者の年齢

空き家の所有者の年齢については、「65～69歳」が20.8%と最も多く、次いで「80歳以上」が18.5%であり、65歳以上が57.7%となっています（図16）。

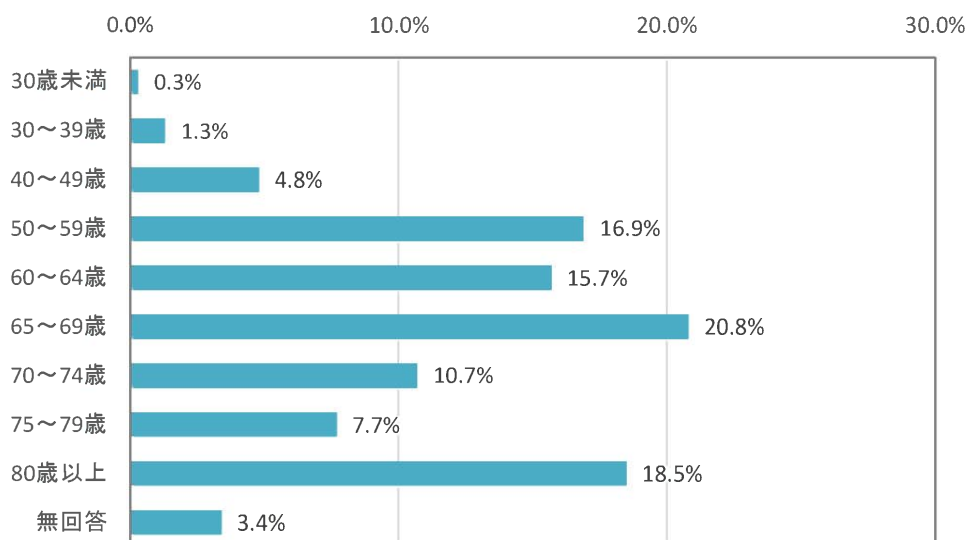


図16 空き家の所有者の年齢（単数回答、n=2,179）

⑦空き家の所有者の世帯構成と世帯人数

空き家の所有者の世帯構成については、「親と子どもの世帯」が38.6%と最も多く、次いで「夫婦のみの世帯」が25.8%、「単身世帯」が19.7%となっています（図17）。

また、世帯人数については、「2人」が30.4%と最も多く、次いで「1人」が19.9%、「3人」が19.6%となっています。

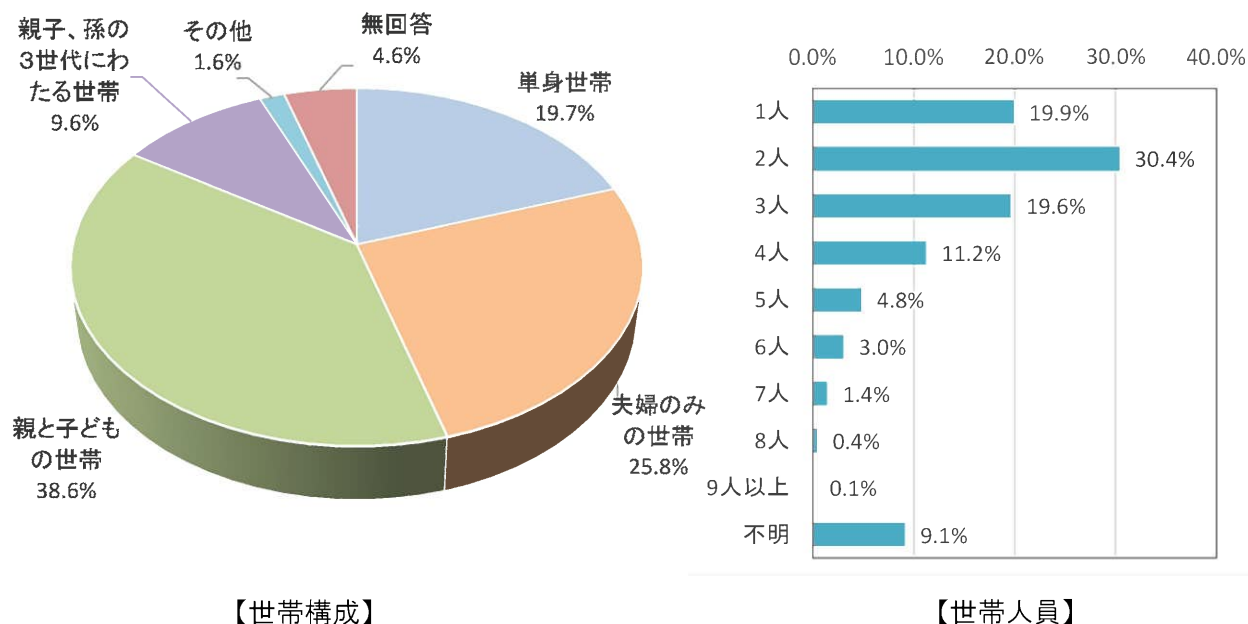


図17 空き家の所有者の世帯構成（単数回答、n=2,179）

⑧空き家の所有者の住まいの形態

空き家の所有者の現在の住まいの形態については、「持家（分譲マンション、家族・親族等の持家を含む）」が82.9%となっています（図18）。

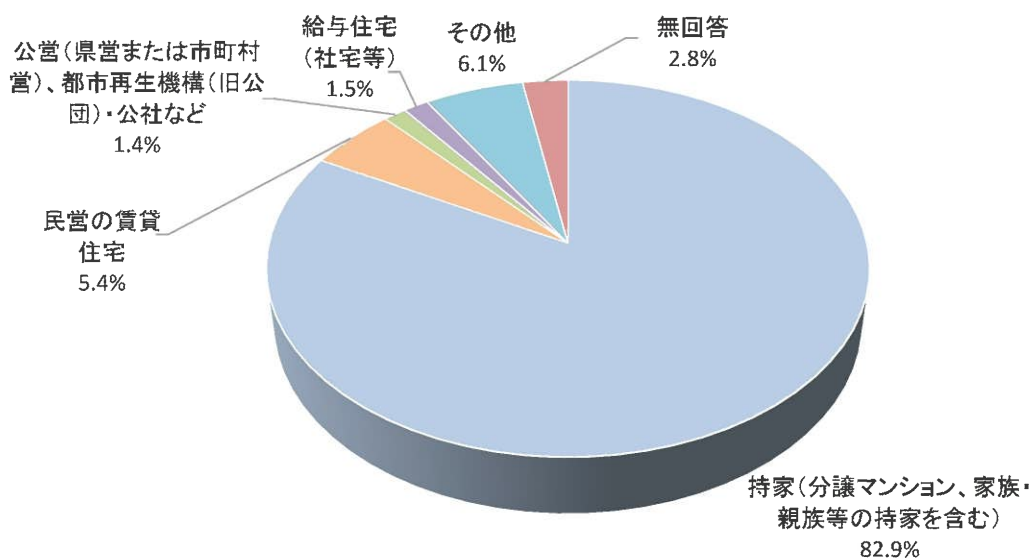


図18 空き家の所有者の住まいの形態（単数回答、n=2,179）

⑨空き家の所有者が現在住んでいる場所

空き家の所有者が現在住んでいる場所についてたずねたところ、「富山市内」が64.3%となっていますが、一方で「北陸を除く県外」が22.7%であるなど、市外に住んでいる方も見られます。

また、所有者の現住所から空き家までの所要時間については、「15分未満」が25.4%、「15～30分未満」が18.1%と、30分未満という回答が全体の3分の1程度となっています。一方、「2時間30分～5時間未満」が13.0%、「5時間以上」が9.0%であるなど、遠隔地に住んでいる方も見られます（図19）。

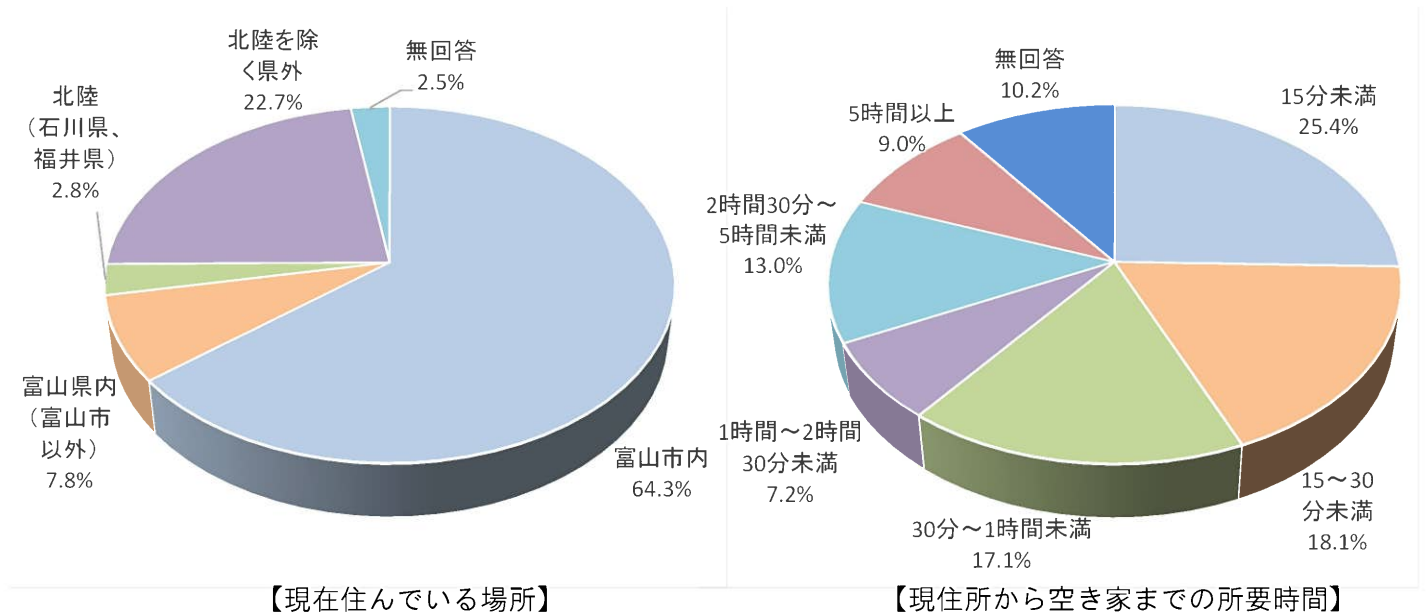


図19 空き家の所有者が現在住んでいる場所（単数回答、n=2,179）

(2) 空き家となっている家屋の利活用状況と今後の利活用意向について

①現在の利活用状況

現在空き家となっている家屋の利活用状況については、「賃貸用である」、「売却用である」、「取り壊す予定である」、「特に何もせず、予定もない」、「その他」といった、日常的に利活用されていないものが1,206件と半数を超えています(55.3%) (図14)。このうち、利活用方法の定まっていない「特に何もせず、予定もない」は563件(25.8%)となっています。なお、「その他」については「検討中(決まっていない)」、「将来住む予定である」などの回答が見られました。

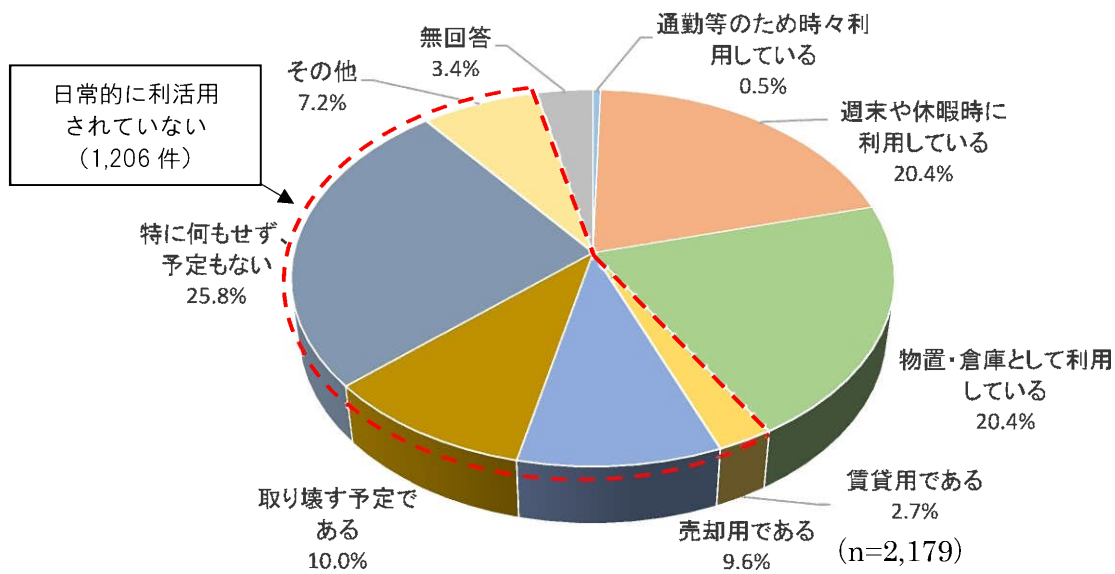


図20 空き家の現状 (単数回答)

日常的に利活用されていない空き家の建築時期については、「昭和46～55年」が28.2%と最も多く、次いで「昭和36～45年」が24.8%となっており、昭和36～55年の20年間に建てられたものが約半数を占めています(図21)。また、日常的に利活用されていない状態にある空き家のうち、新耐震基準の施行(昭和56年6月1日)より前に建てられたものが77.6%を占めています。

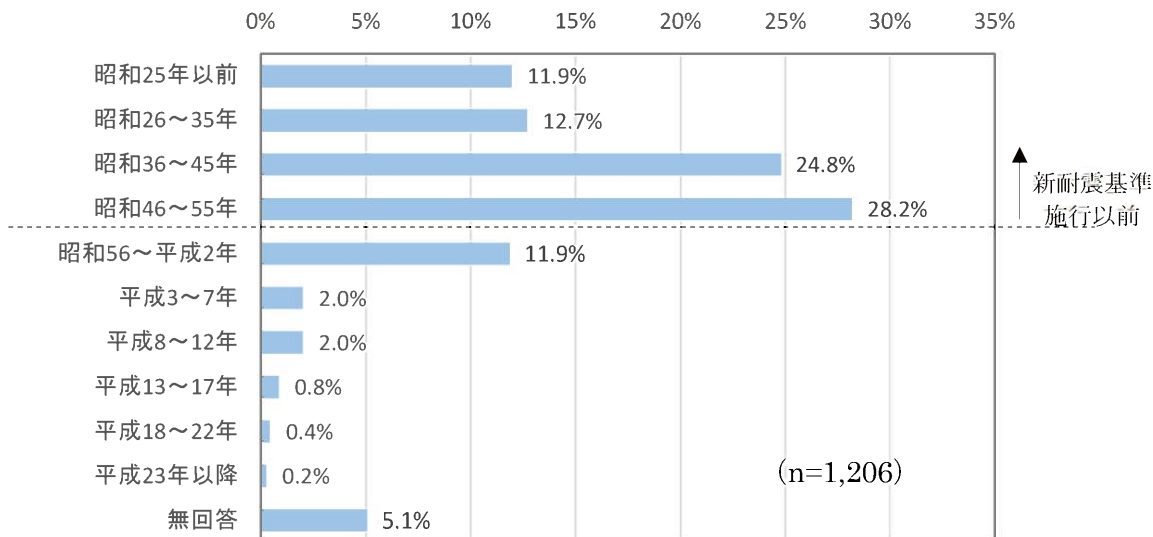


図21 日常的に利活用されていない空き家の建築時期別の割合 (単数回答)

②日常的に利活用されていない理由

日常的に利活用されていない空き家について、その理由としては「どうしてよいかわからないので放置している」が26.5%と最も多く、次いで「売却したいが売れないから」が26.1%、「将来的に使うもしくは売却の予定(可能性)があるから(貸してしまうと好きなときに利活用や売却ができなくなるから)」が25.3%でした(図22)。

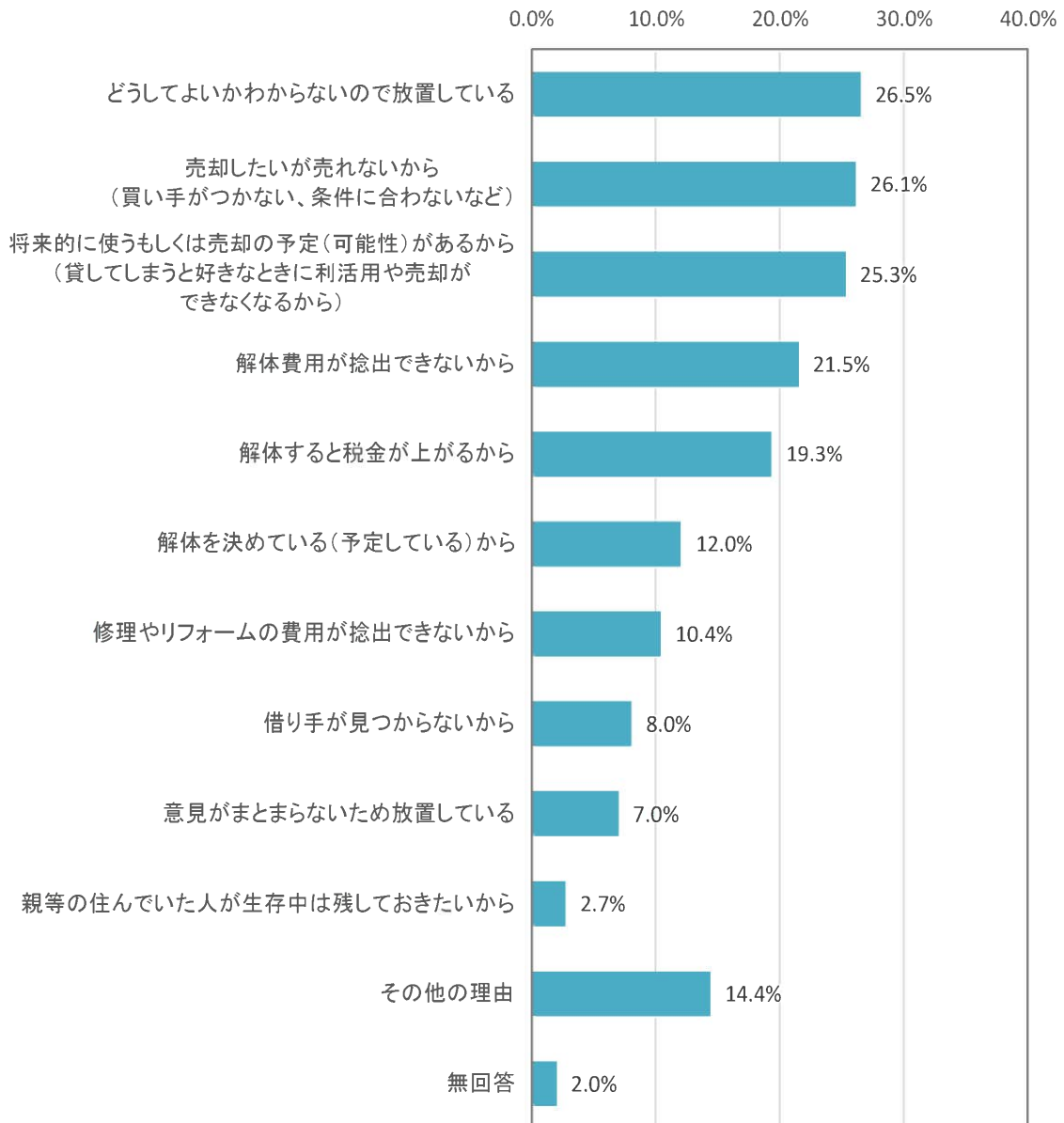


図22 日常的に利活用されていない理由(複数回答、n=1,206)

日常的に利活用されていない空き家のうち、「賃貸用である」、「売却用である」といった用途が定まらず、「取り壊す予定である」、「特に何もせず、予定もない」という状態にある空き家について、日常的に利活用がされていない理由を分析すると、図 23 のようになっています。

「取り壊す予定である」と回答した空き家については、「解体を決めている（予定している）から」が 51.8%となっていますが、一方で「解体費用が捻出できないから」が 32.6%となっており、解体したいと思っても、費用の問題から解体できずにいるというケースがあることがうかがえます。

また、「特に何もせず、予定もない」と回答した空き家については、「どうしてよいかわからないので放置している」というものが最も多く、41.9%となっています。

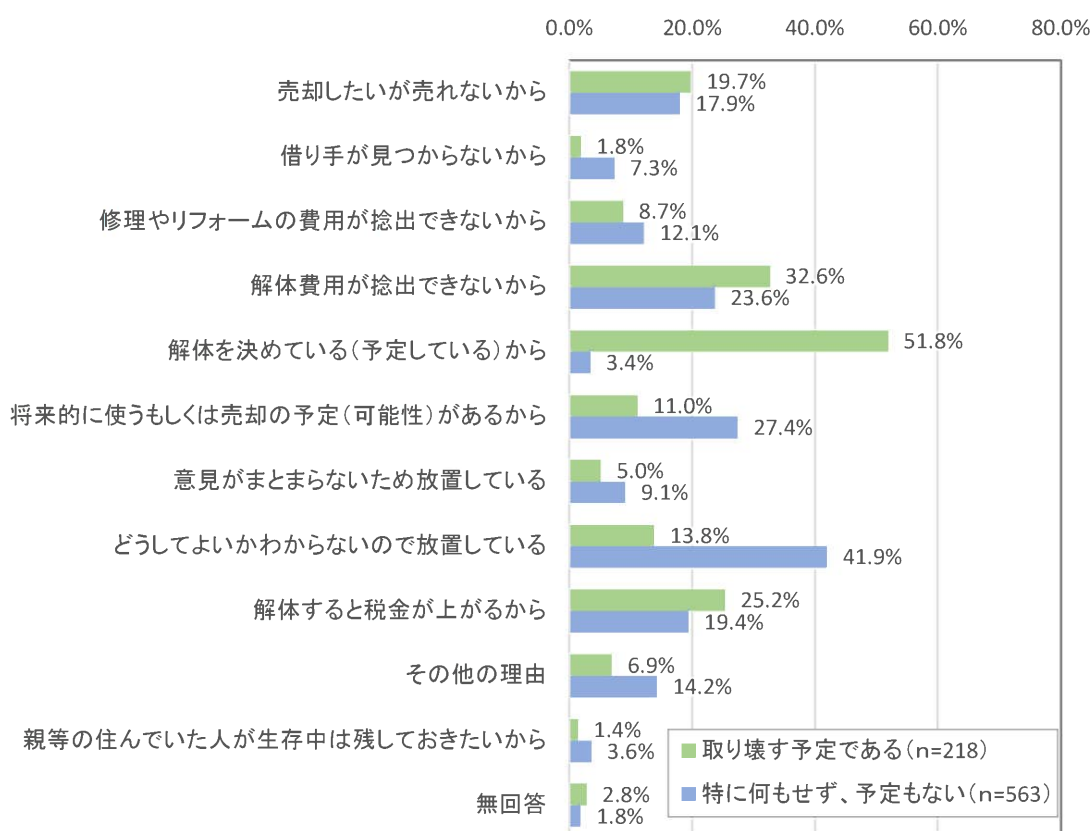


図 23 空き家の日常的な利用がなされていない理由
(複数回答、利活用状況について「取り壊す予定である」・「特に何もせず、予定もない空き家」)

③空き家となっている家屋の今後の利活用意向

日常的に利活用されていない空き家の、今後の利活用意向については、利活用への前向きな回答が半数以上となっています（図 24）。

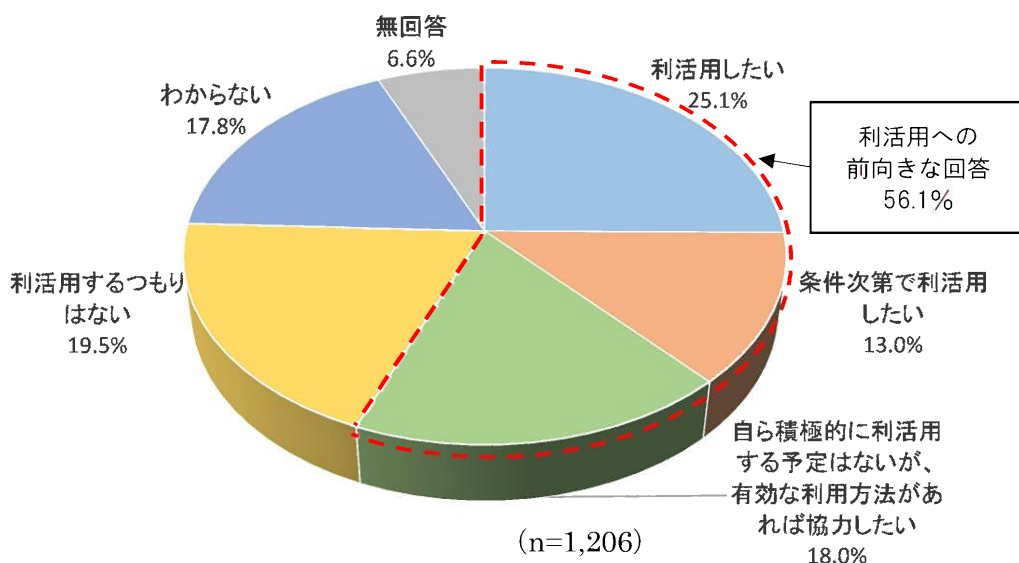


図 24 「日常的に利活用されていない空き家」の今後の利活用意向（単数回答）

④空き家を今後どのように利活用したいか

日常的に利活用されていない空き家のうち、利活用への前向きな意向があると判断された空き家について、今後どのように利活用したいかたずねたところ、「建物を売却したい」が 57.6%と最も多く、次いで「自分または親族が住みたい」が 22.9%、「賃貸住宅としたい」が 20.7%となっています（図 25）。

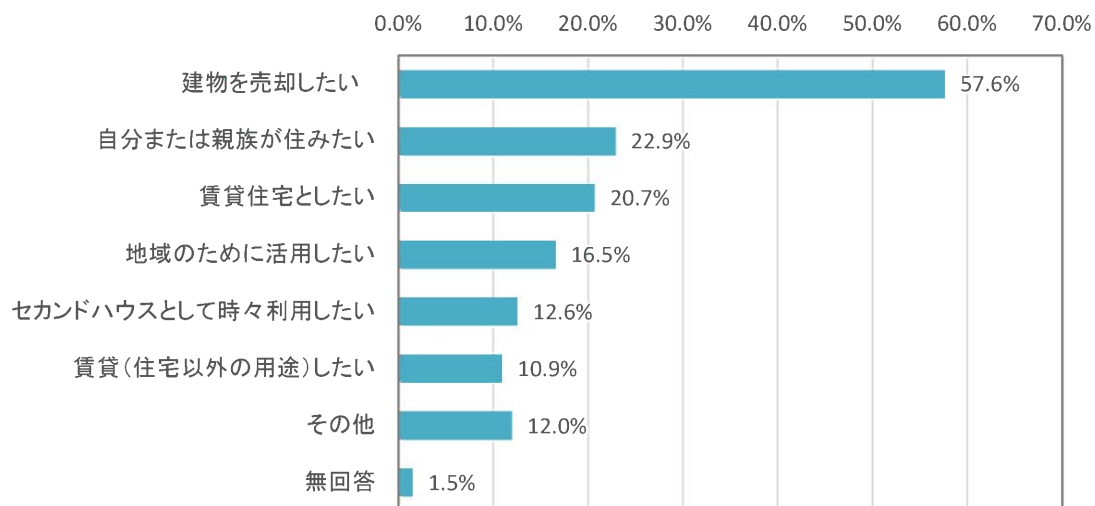


図 25 空き家を今後どのように利活用したいか（複数回答、n=677）

日常的に利活用されていない空き家について、利活用に関する困りごとを見ると、「借り手や買い手がなかなか見つからない」が 22.1%と最も多く、次いで「解体したいが資金難」が 21.6%、「仏壇や家財等の処分が難しい」が 21.2%となっています（図 26）。

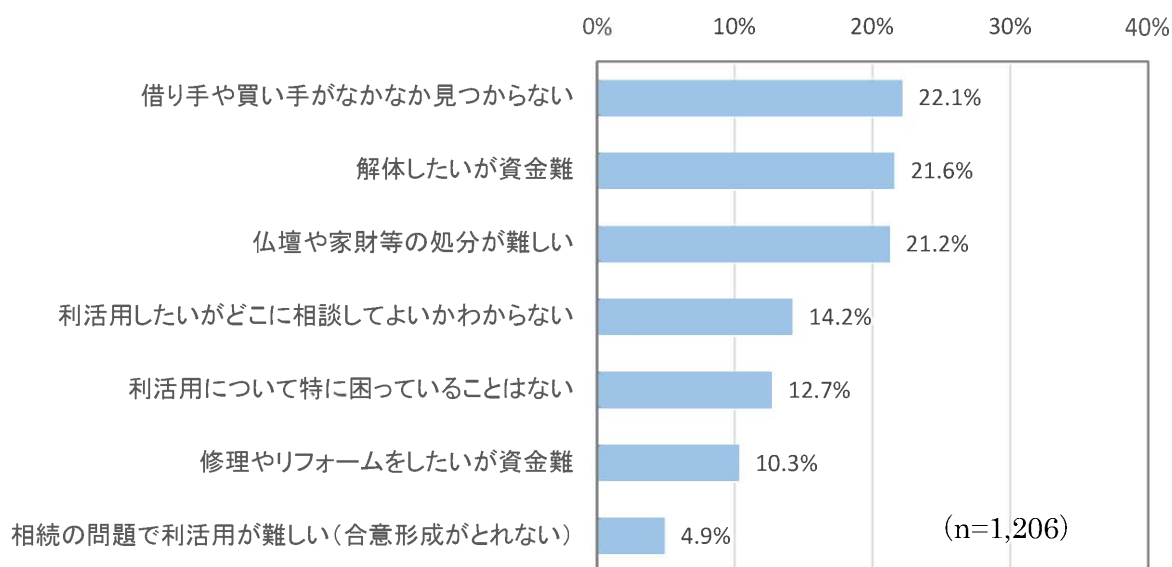


図 26 「日常的に利活用されていない空き家」の利活用に関する困りごと（複数回答）

日常的に利活用されていない空き家のうち、今後利活用したいという意向のある空き家では、利活用に関する困りごとについて、「借り手や買い手がなかなか見つからない」が 30.7%と最も多く、次いで「仏壇や家財等の処分が難しい」が 22.2%、「利活用したいがどこに相談してよいかわからない」が 20.5%となっています（図 27）。

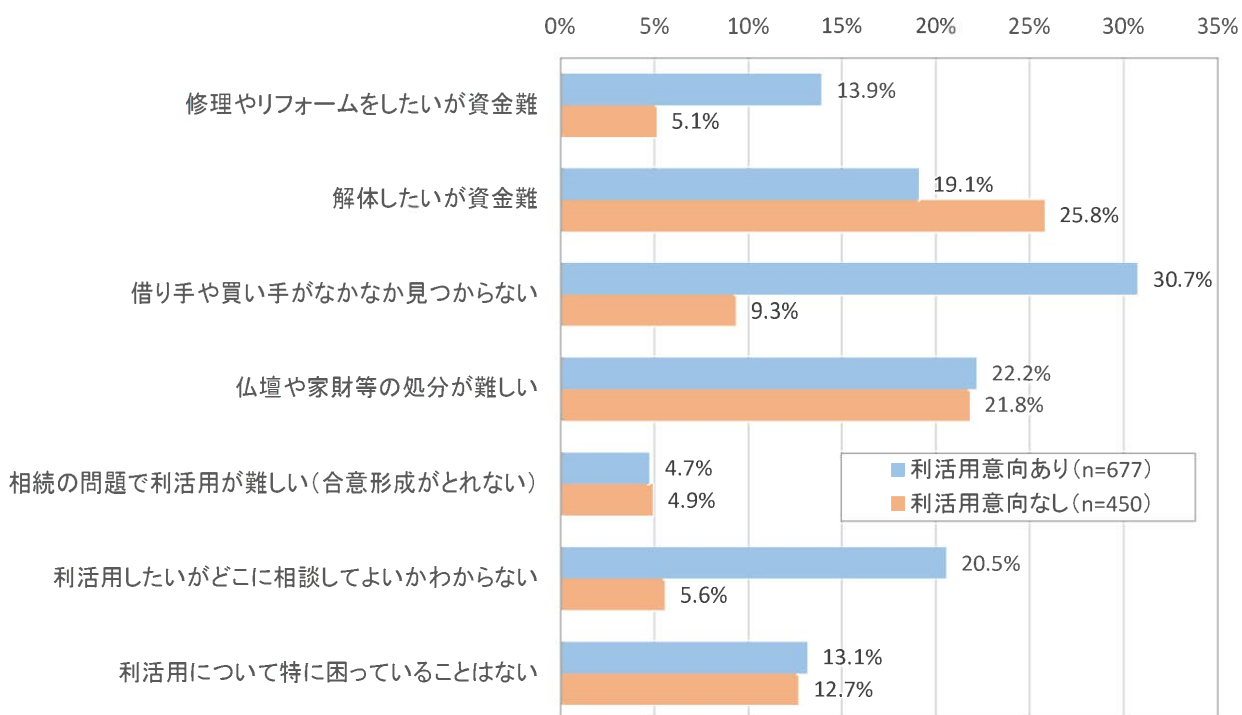


図 27 「日常的に利活用されていない空き家」の利活用に関する困りごと（複数回答、利活用意向の有無別）

(3) 空き家となっている家屋の維持管理状況について

① 空き家の維持管理状況

空き家となっている家屋の主な管理者については、「所有者自らが管理している」が 65.8% となっています (図 28)。

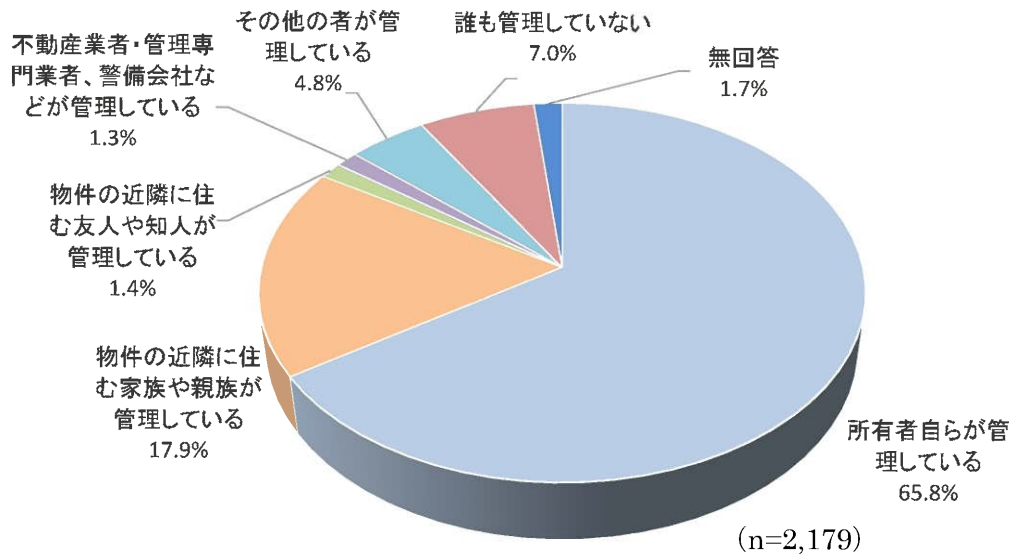


図 28 空き家の主な管理者 (単数回答)

空き家の主な管理者について、年齢別の回答を見ると、30～70 代の所有者では「所有者自らが管理している」の割合が 7～8 割となっていますが、80 歳以上の所有者では、「所有者自らが管理している」の割合は低く、家族などが主な管理者となっている空き家の割合が高くなっています (図 29)。

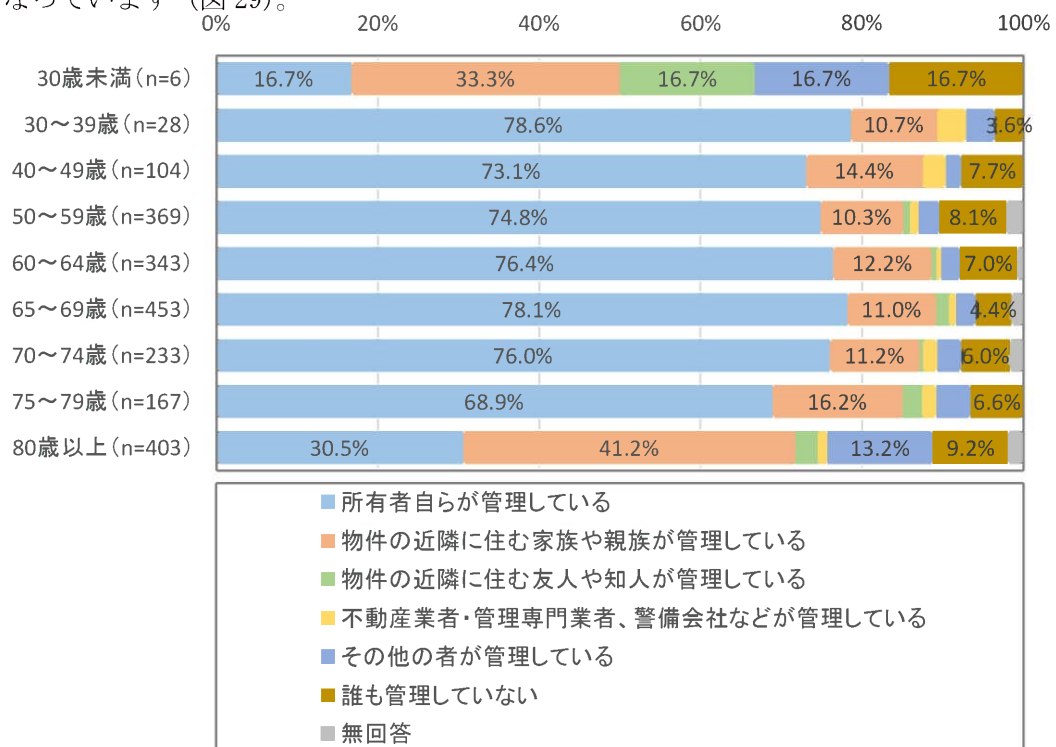


図 29 空き家の主な管理者 (単数回答、所有者の年齢別)

空き家の主な管理者について、所有者の自宅から空き家までの所要時間別の回答を見ると、「所有者自らが管理している」の割合は所要時間が長いほど低くなり、一方で「誰も管理していない」の割合は所要時間が長いほど高くなっています（図 30）。

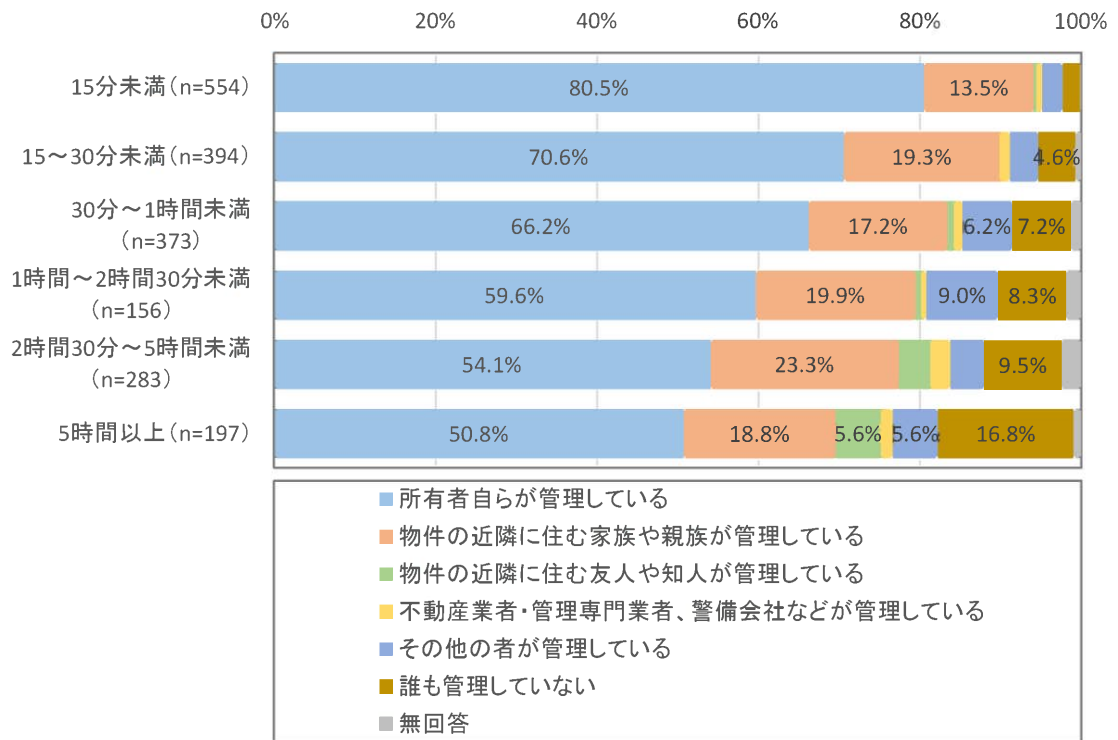


図 30 空き家の主な管理者（単数回答、空き家までの所要時間別）

空き家の管理の頻度については、空き家から自宅までの所要時間が長いほど頻度が低くなり、所要時間が2時間30分以上の所有者では、管理の頻度が「年に1～数回程度」との回答が4分の1を超えています（図 31）。

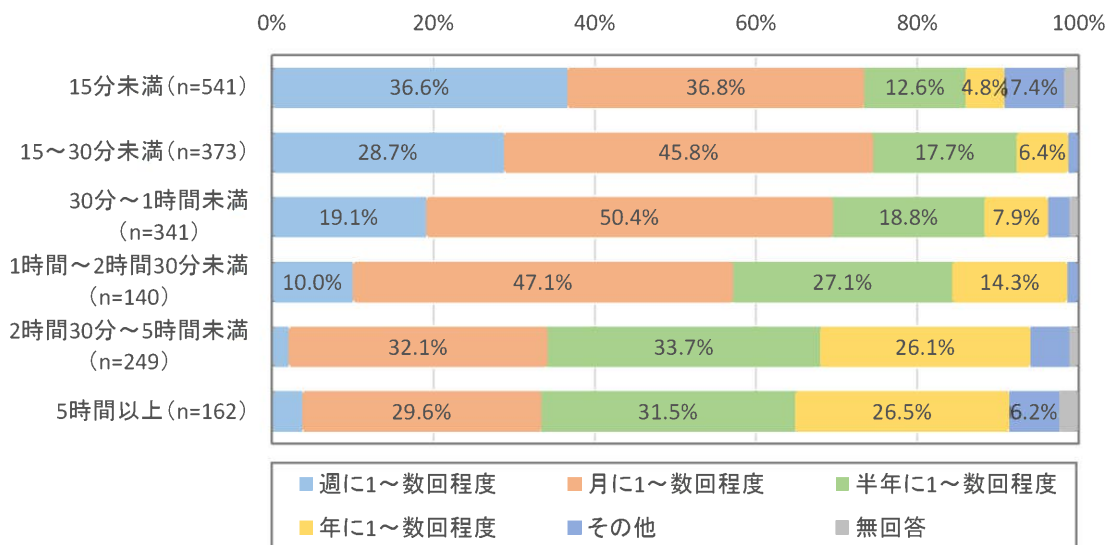


図 31 空き家の管理の頻度（単数回答、空き家までの所要時間別）

②空き家が「誰も管理していない」という状態になっている理由

「誰も管理していない」と回答のあった空き家について、誰も管理していない理由をたずねたところ、「遠方に住んでおり、維持管理できない」が47.7%と最も多く、次いで「費用の問題で維持管理できない」が32.0%となっています。

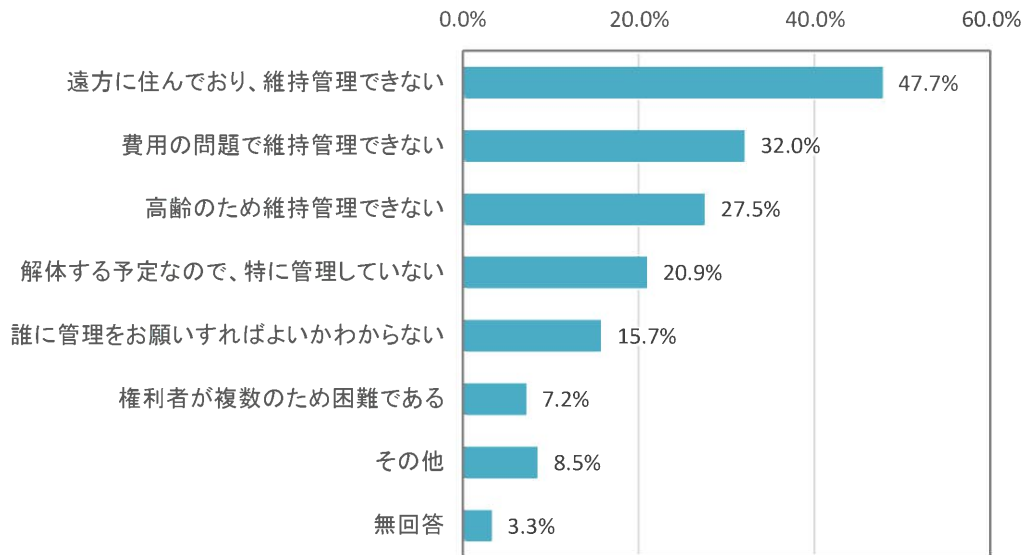


図 32 空き家が「誰も管理していない」という状態になっている理由（複数回答、n=153）

③緊急時に、誰が空き家の状況確認を行っているか

地震や台風などの緊急時に、空き家の状況確認を誰が行っているかたずねたところ、「自分で確認」は51.8%であり、次いで「近隣に住む家族や親族が確認」(25.1%)となっています。なお、「誰も確認できる人はいない」という空き家は7.1%ありました(図33)。

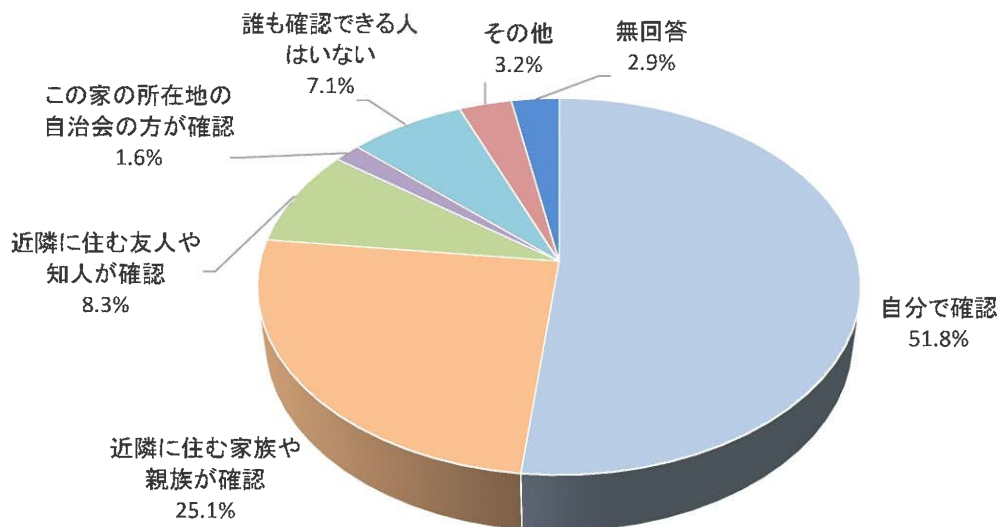


図 33 緊急時に、誰が空き家の状況確認を行っているか（単数回答、n=2,179）

④空き家の維持管理に関する困りごと

空き家の維持管理に関する困りごとについて、「特に困っていることはない」と回答したのは21.7%であり、多くの空き家において何らかの困りごとを抱えていることがわかります。困りごとの内容としては、「不審者による不法侵入・放火等が心配」が30.2%と最も多く、次いで「建物や塀が崩壊しないか心配」が21.0%、「遠方に住んでおり、維持管理が難しい」が19.4%となっています（図34）。

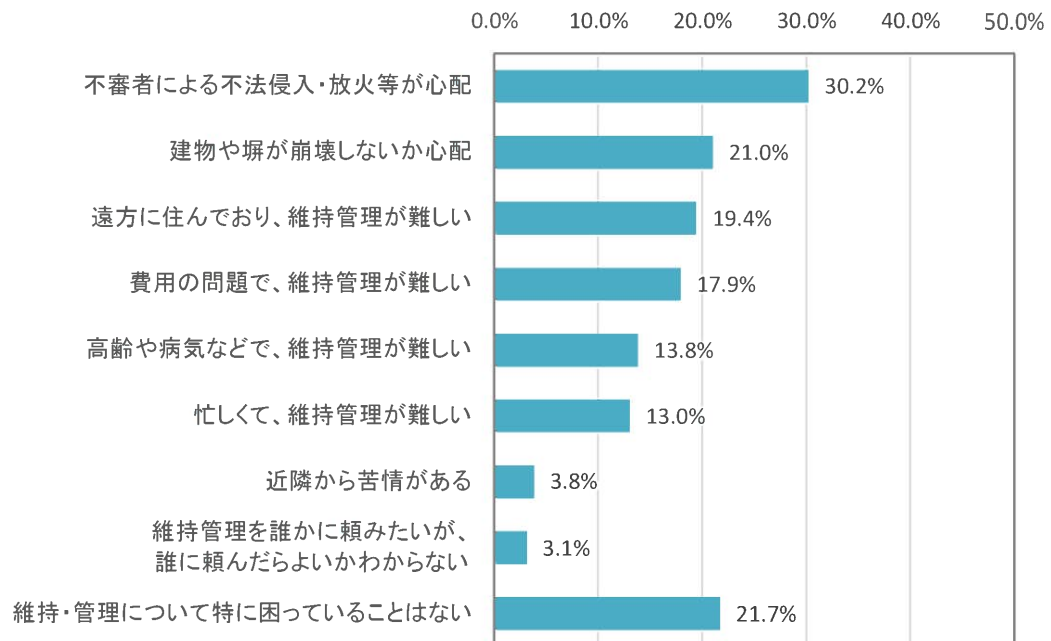


図34 空き家の維持管理に関する困りごと（複数回答、n=2,179）

(4) 空き家の所有者の悩みについて

アンケートの最後には、「対象家屋についてお困りのことがありましたら、下記にご記入下さい。」という質問を設けました。自由記載にも関わらず記載された内容は、所有する空き家の利活用のための、または問題解決のための重要な課題であると考えられます。

①悩み

- ・ どうしたらよいかわからない
- ・ どこに相談すればよいかわからない
- ・ 資金難（解体、リフォーム）
- ・ 所有者が高齢で意思疎通できない、所有者に処分の意思がない
- ・ 相続人で意見がまとまらない、相続人の所在がわからない
- ・ 相続登記されていない
- ・ 農地や山林があり、合わせて処分したい
- ・ 市街化調整区域であり、活用が難しい
- ・ 接道などの関係で、活用が難しい
- ・ 近隣のスーパーなどがなくなり、不便な物件となった
- ・ 近隣に迷惑をかけているのではないか
- ・ 近隣トラブルがある、隣接者と連絡がとれない
- ・ 売却しようとしているが、売却できない

②要望

- ・ いろんな情報、アドバイスがほしい（業者、ニーズ、補助制度、活用方法等）
- ・ 解体費の補助がほしい
- ・ 利活用や処分方法を教えてほしい
- ・ 業者を紹介してほしい
- ・ 固定資産税を減免してほしい
- ・ 寄付したい
- ・ 地域の発展に役立ててほしい

③苦情

- ・ 公共工事により、活用しにくい物件になった
- ・ アスベストを使用していることにより、解体費が高額。国や施工業者に責任がある
- ・ 勝手に敷地に立ち入られ、ゴミの散乱などをされたことがある
- ・ 不動産業者が良心的ではなかった

空き家対策を推進するには、社会構造を考慮しながら、空き家の所有者が抱える問題を解決していく必要があります。