

第6回 富山市空き家対策官民連絡会議 資料

報 告

報告1 富山市の空き家対策の取り組みについて <資料1 P. 1>

報告2 関係団体の空き家対策の取り組みについて <資料2 P. 10>

議 事

議題 空き家・持ち家活用のための無料相談会について <資料3 P. 11>

その他 <資料4 P. 19>

富山市の空き家対策の取り組みについて

1. 富山市空き家実態把握調査の結果について

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。

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

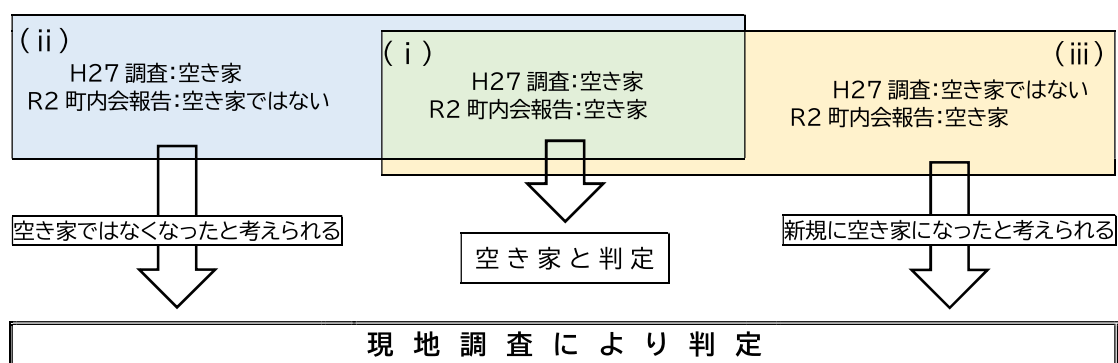
① 町内会からの情報収集

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

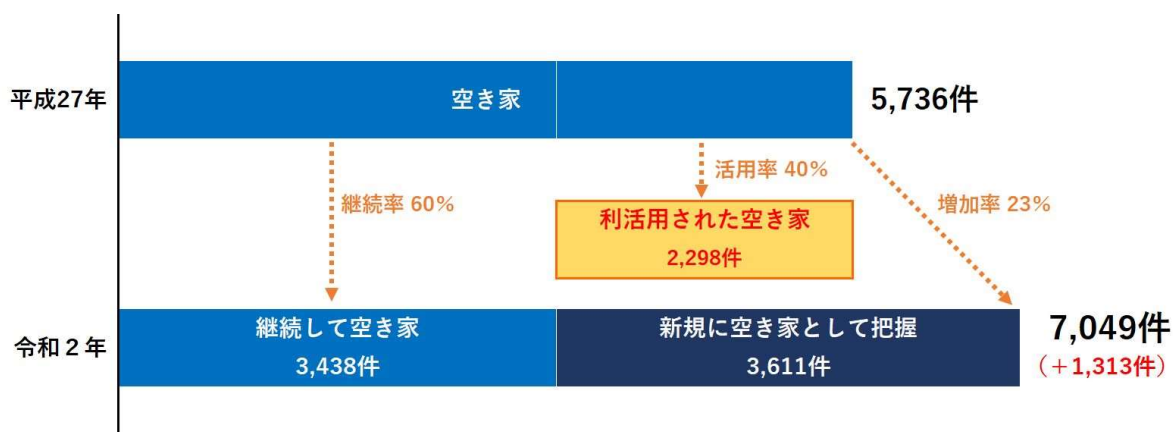
令和 2 年 7 月	～ 8 月	町内会への情報提供依頼
令和 2 年 9 月	～ 11 月	町内会の回答受取りおよび現地調査対象の抽出
令和 2 年 12 月	～ 令和 3 年 5 月	現地調査
令和 3 年 6 月	～ 9 月	調査結果のとりまとめ

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

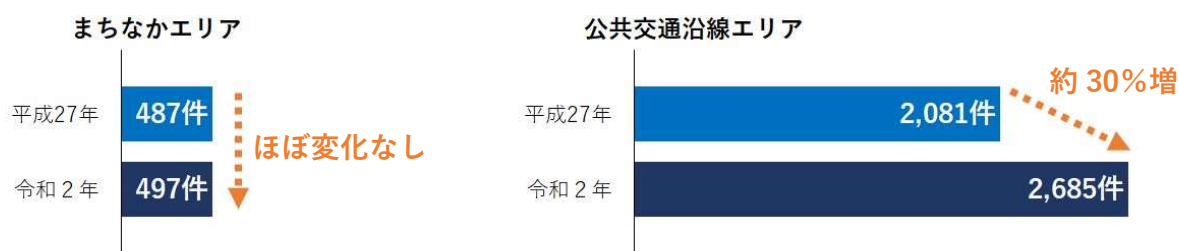
(2) エリア別の空き家件数

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

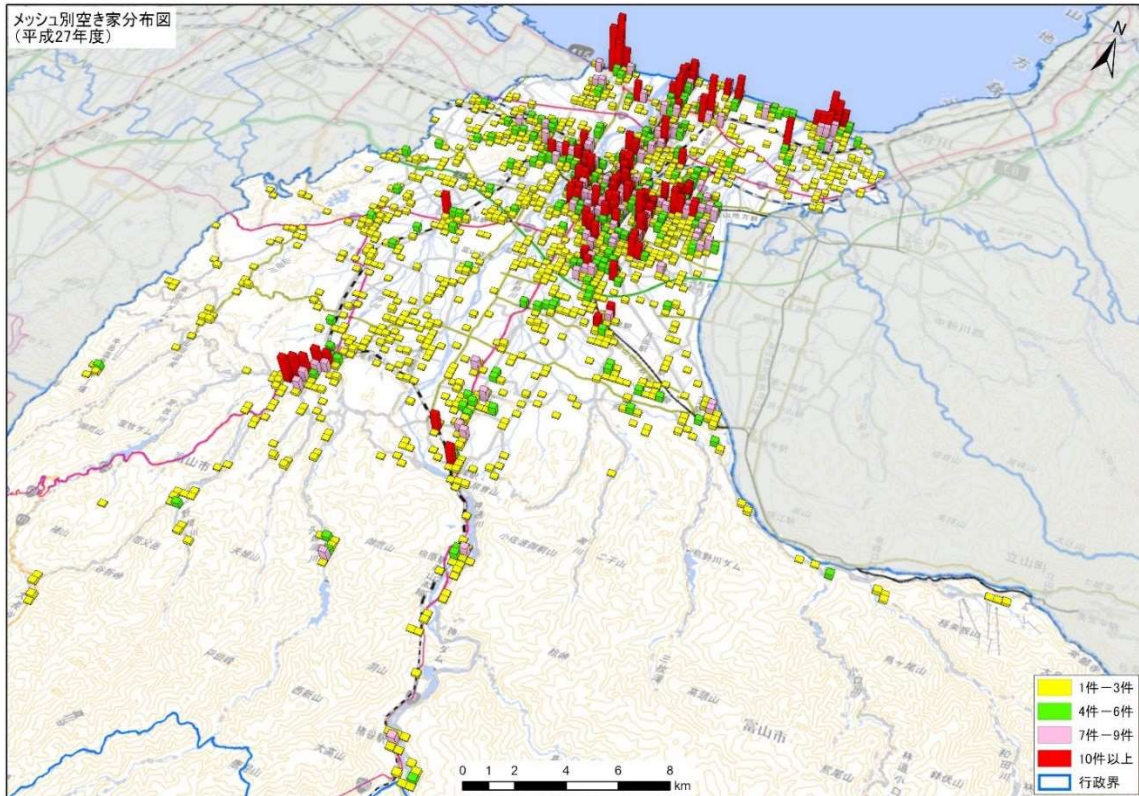


■ 居住誘導地区外

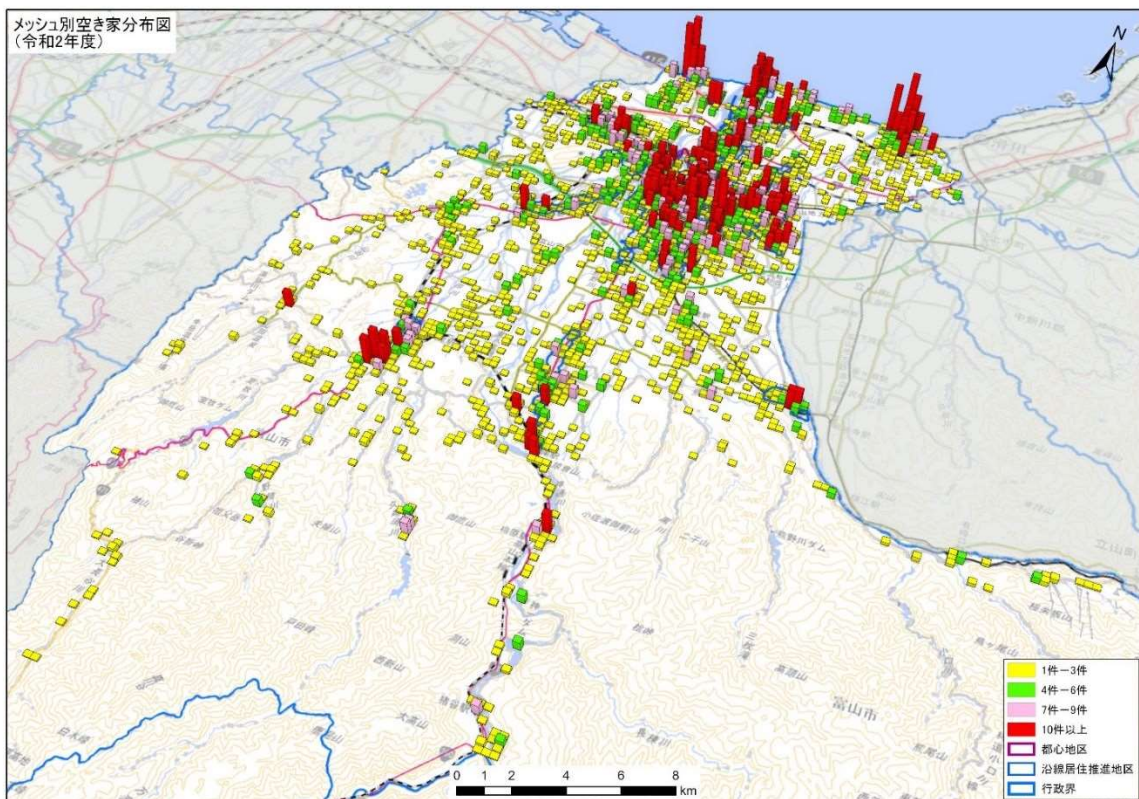


(図3) エリア別の空き家件数の経年変化

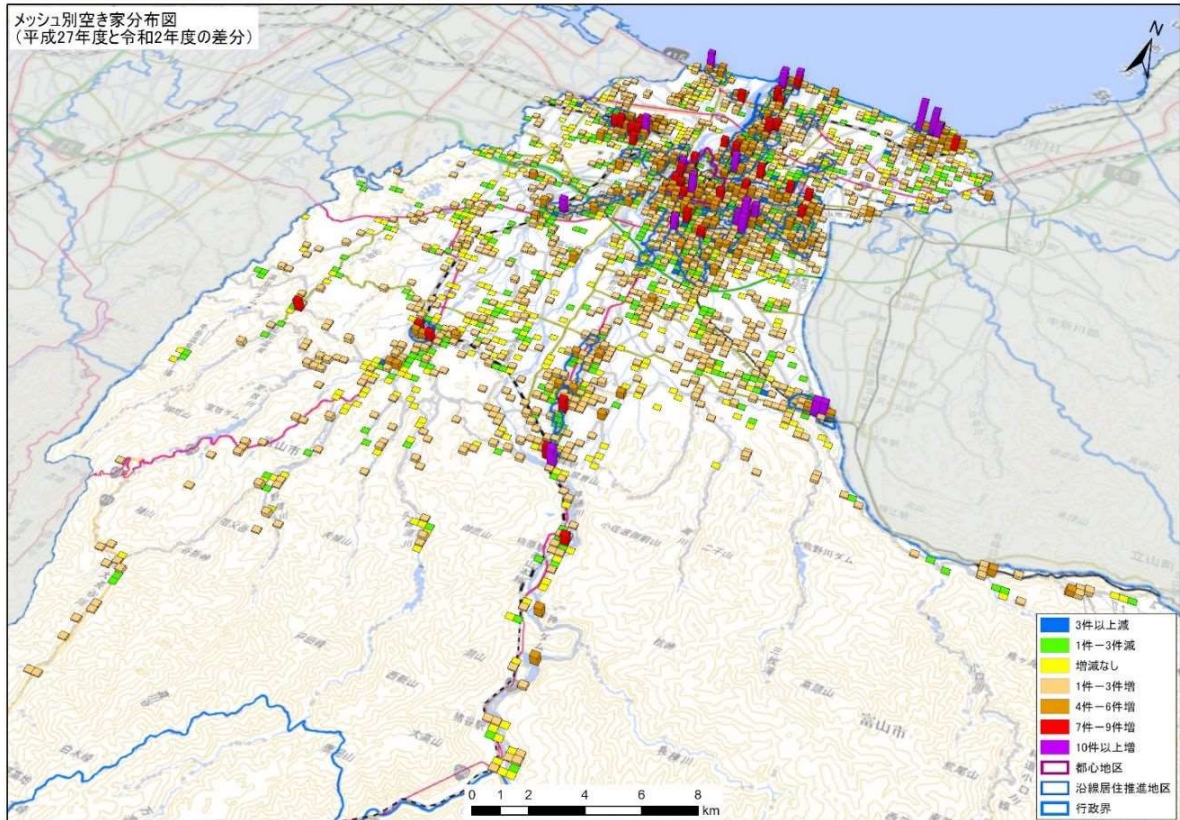
②市内の空き家の分布状況



(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

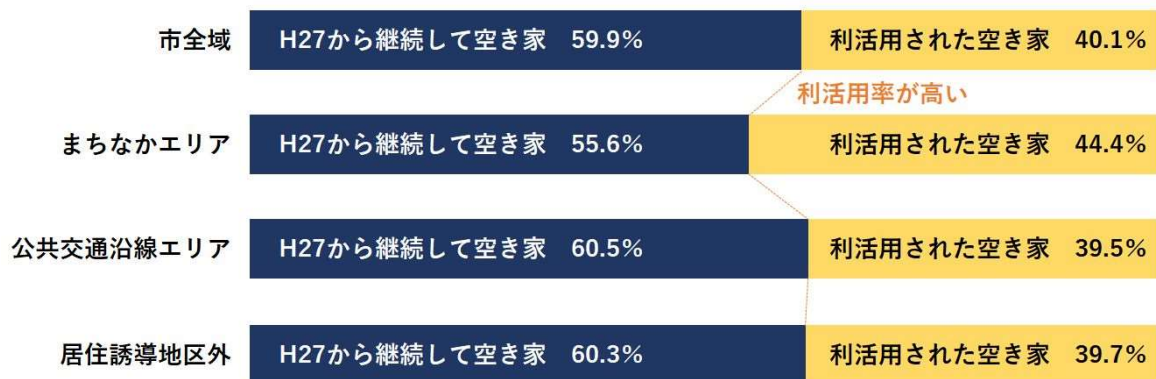
空き家の分布状況からは次の傾向が見受けられる。

- ▶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

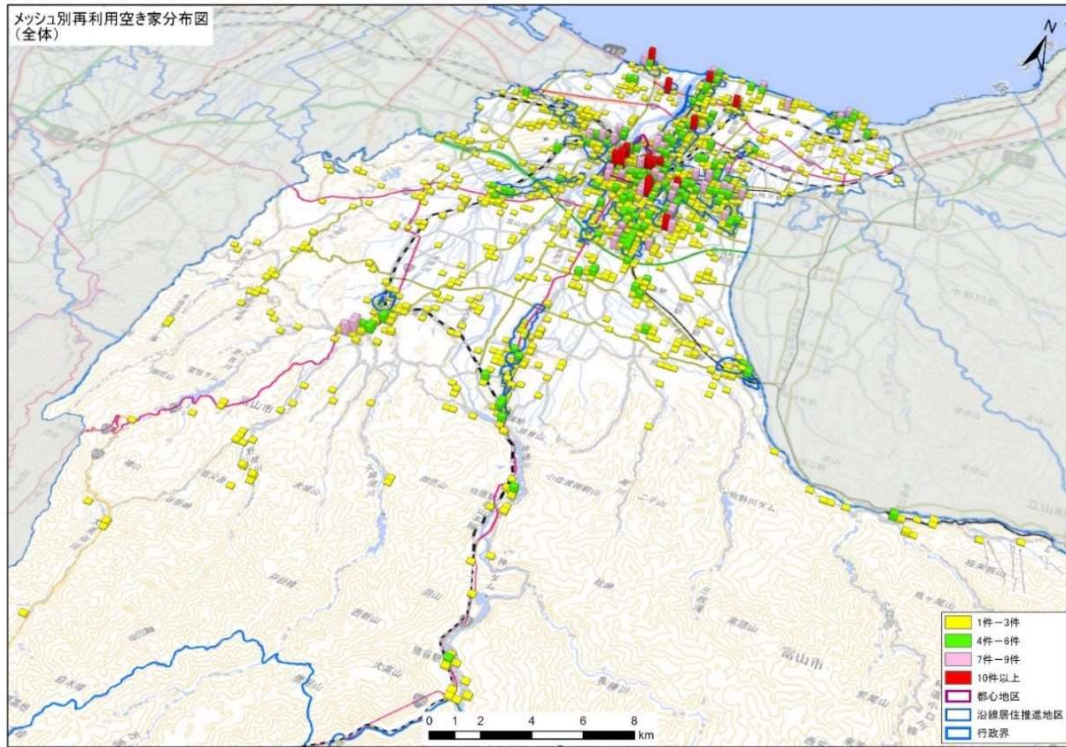
①エリア別での空き家の利活用状況

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

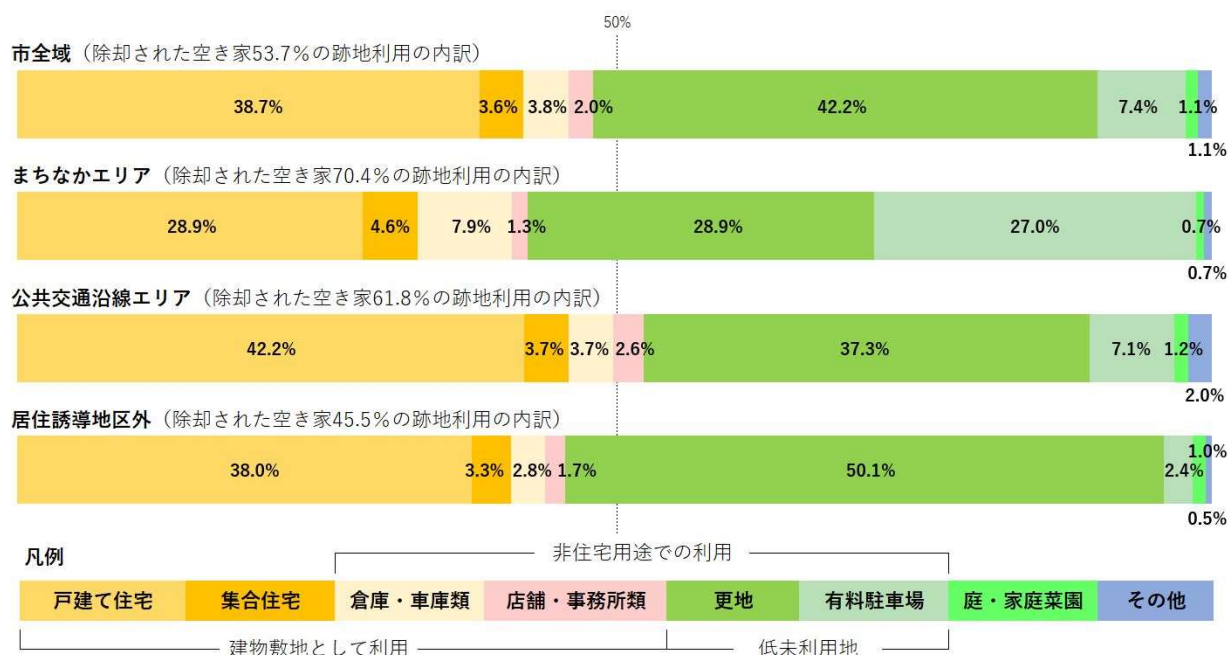
既存利用 空き家をそのまま建物利用 改修利用 空き家を改修して建物利用 除却 空き家を除却したもの

(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。

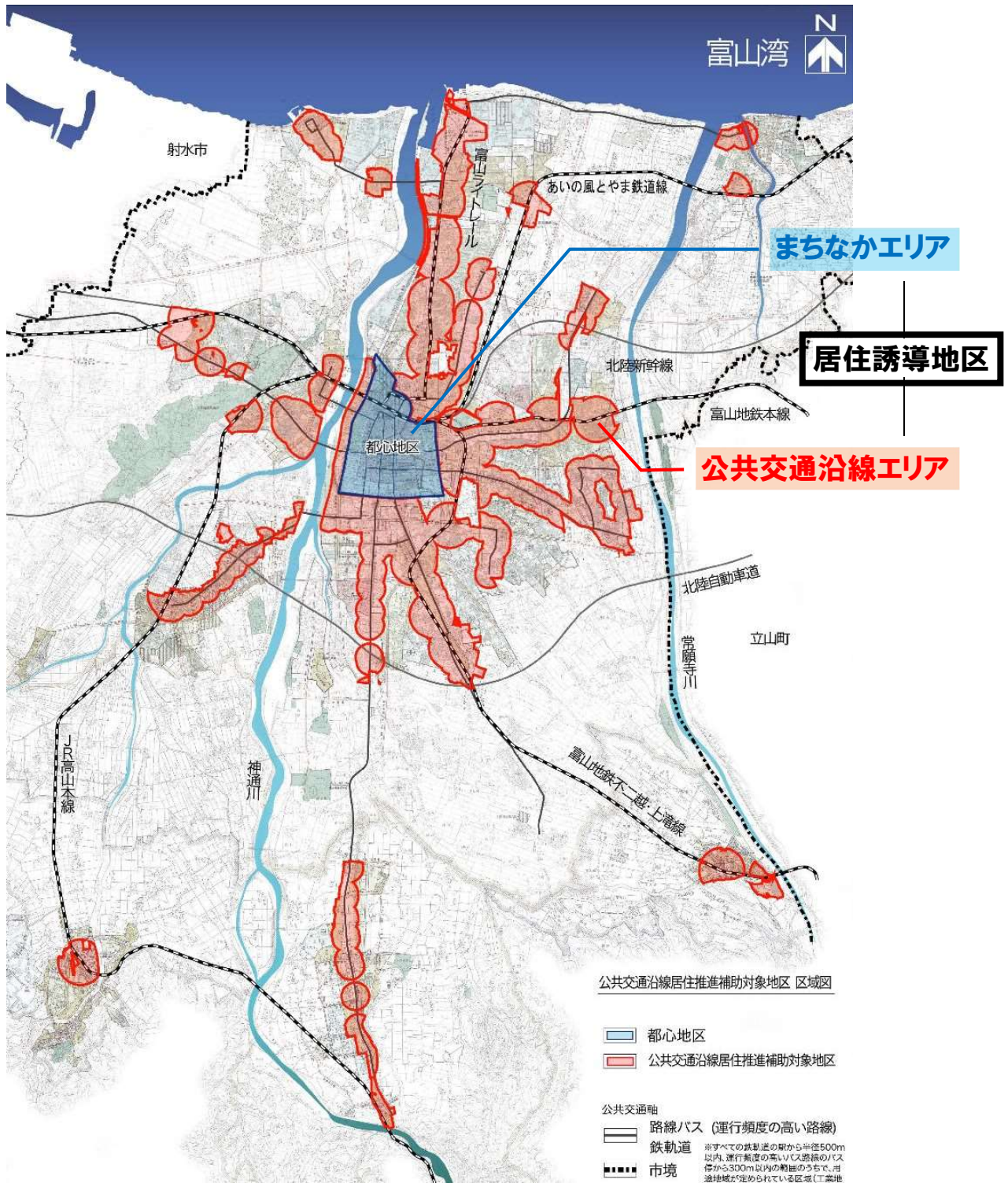
このことから、今回新たに把握した空き家の所有者に対して、空き家の管理や利活用に関する啓発パンフレットの送付による情報提供を行った。今後も機会をとらえて所有者への働きかけを行い、空き家の適正な管理の促進に努める。

(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



2. 長江新町地内の特定空家等への略式代執行の実施

富山市長江新町地内の特定空家等に対し、略式代執行による建物除却を行います。

所在地	富山市 長江新町四丁目 355 番地 4
所有者	法人所有であるが、その法人が会社法第 472 条第 1 項（休眠会社のみなし解散）の規定により解散状況にあったため、所有者を確知できない。
建物用途	居宅
規模・構造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平屋建て・床面積 109.27 m ²
措置内容	建物の除却
工事費	4,950,000 円
実施期間	令和 4 年 6 月 17 日から令和 4 年 8 月 31 日まで



代執行前

3. 空き家の把握・防止・解決に向けた取り組みについて

空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除

空き家の発生を抑制するための措置として、被相続人が居住していた家屋が空き家となり、相続人が耐震リフォームをした後に家屋を譲渡した場合、または家屋を解体した後の更地を譲渡した場合、その譲渡所得の金額から 3,000 万円まで特別控除されます。（租税特別措置法第 35 条関係）

相続した家屋がこの制度の対象となりうる空き家かどうかの確認は、その空き家のある各自治体にて行っています。

	令和 3 年度 (年度末時点)		令和 4 年度 (7 月 1 日現在)	
	件数	前年比	件数	前年比
確認書の交付実績	52	+17	10	-1

(参考) 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の要件案内

特例適用の対象となる譲渡の主な要件

1. 被相続人が相続直前まで当該家屋に居住していたこと

※ 一定の条件を満たせば、被相続人が老人ホーム等に入所していた場合も制度の対象となる場合があります。(2019年4月1日以降の譲渡のみ)

2. 相続の直前において、当該家屋に被相続人以外の居住者がいなかったこと

3. 相続の時から譲渡の時まで、当該家屋が事業の用、貸付の用、又は居住の用に供されていないこと

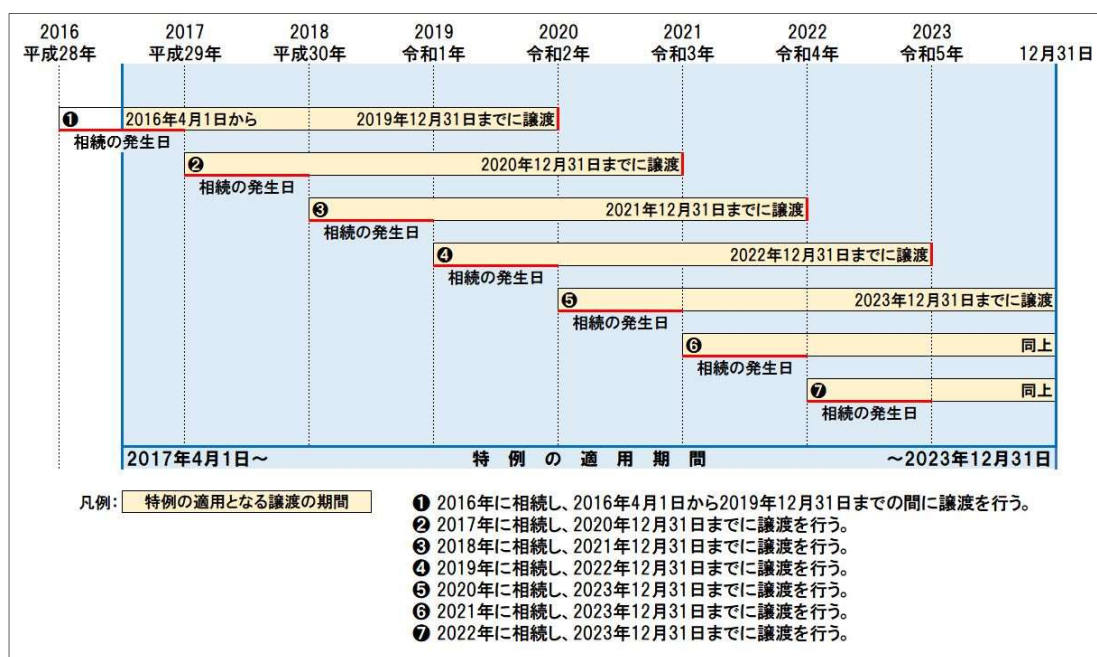
4. 相続日に対する譲渡日が、下図1の①～⑦のいずれかの期間に該当すること

5. 昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く)であること

6. 譲渡価額が1億円以下であること

7. 家屋付きで譲渡する場合、譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

(図1) 特例適用となる相続日と譲渡日の期間について



【注意事項】

※ 譲渡日以降に家屋を取壊した場合は、「家屋付きの譲渡」とみなされます。

※ 要件のうち、1～3について、疑義が生じた場合は富山市居住対策課にお問合せください。

※ 要件のうち、4～7について、疑義が生じた場合は所管の税務署にお問合せください。

※ より詳細な適用要件については、下記のホームページをご覧ください。

国土交通省：https://mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html

国税庁：<https://nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3306.htm>

問合せ先： 富山市 活力都市創造部 居住対策課 空き家対策係
電話：076-443-2113 (直通) メール：kyoju-01@city.toyama.lg.jp

関係団体の空き家対策の取り組みについて

団体名	空き家対策に関する主な取り組み
(公社)全日本不動産協会富山県本部	<ul style="list-style-type: none"> ・年間30回程度の不動産無料相談会を開催し、空き家相談に関しては担当者を決め対応 ・電話での空き家相談受付
(公社)富山県宅地建物取引業協会	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家セミナーの実施（空き家に関する講演会） ・空き家に関する無料相談会を実施 ・当協会のホームページやメールで問い合わせができるよう検討している
富山県中古住宅流通促進協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・毎月、無料相談会を開催し宅建業者としてアドバイスを実施
(公社)富山県建築士会	<ul style="list-style-type: none"> ・公益事業の一環として、富山市より「空家等立入調査業務」を受託し、協力している
(一社)富山県建築士事務所協会	<ul style="list-style-type: none"> ・県内約3600件の既存木造住宅の診断と、耐震補強の相談 ・既存住宅状況調査技術者講習を実施し、技術資格者の養成
富山市建築組合協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・相談を受けた物件について、地元の組合長と連絡を取り合い、現場確認、見積もりの提出、解体・修理を実施した ・相談会へ組合員を派遣した
富山県弁護士会	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家問題に関する弁護士無料相談会の実施 ・自治体主催相談会への弁護士派遣
富山県司法書士会	自治体からの要請による相続、空家等の相談会への相談員派遣
富山県行政書士会	<ul style="list-style-type: none"> ・富山市空き家所有者等の特定に係る親族調査報告書作成業務委託を受け、空き家所有者の親族関係図や一覧表の作成業務を行っている ・富山市主催の無料相談会へ相談員派遣。また、市役所1階で行政書士による無料相談を行っているがその中で空き家に関する相談の受付を行う ・富山県行政書士会主催の無料相談会にて、空き家（空き家になる可能性のある不動産を含む）の相続問題についての相談受付
富山県土地家屋調査士会	<ul style="list-style-type: none"> ・登記無料相談会において、空き家パンフレットを配布するなどPRを行った
(一社)富山県不動産鑑定士協会	<ul style="list-style-type: none"> ・年2回無料相談会を開き、空き家を含めた不動産全般に関する相談を受けている ・ホームページ上で随時、相談の受付を行っている
(一社)富山県構造物解体協会	<ul style="list-style-type: none"> ・年数回、空き家解体の相談があり、解体方法や費用等について詳細に説明している ・最近では解体にするか改修にするか検討するために見積りをしてほしいとの相談もあり、その場合は無料で見積りを行っている
富山造園業協同組合	<ul style="list-style-type: none"> ・剪定や伐採の依頼があった物件について、組合加入の造園業者が①依頼主にTEL連絡、②現場下見、③金額提示（見積り提出）、④施行、⑤代金回収を行っている
富山県ペストコントロール協会	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家における衛生管理と、害虫の発生に関する現状とそれらの対策について協会で検討している ・民間団体との連携にて情報交換を行っている ・空き家に出現する有害生物（ネズミなど）の相談に応じ、現地調査（侵入経路・生息調査）を行っている

空き家・持ち家活用のための無料相談会について

1. 令和3年度 空き家・持ち家活用のための無料相談会 実施結果について

開催日時、会場

- ① 令和4年1月28日（金） 午後2時～午後4時
岩瀬カナル会館
- ② 令和4年2月10日（木） 午後2時～午後4時
大沢野生涯学習センター

相談員

- ① 令和4年1月28日（金） 岩瀬カナル会館
- | | | | | |
|-------------|----|-------------|----|-------|
| 全日本不動産協会 | 1名 | 富山県司法書士会 | 1名 | |
| 宅地建物取引業協会 | 3名 | 富山県行政書士会 | 1名 | |
| 中古住宅流通促進協議会 | 1名 | 富山県土地家屋調査士会 | 1名 | |
| 富山県弁護士会 | 1名 | 富山県構造物解体協会 | 2名 | 計 11名 |
- ② 令和4年2月10日（木） 大沢野生涯学習センター
- | | | | | |
|-------------|----|------------|----|------|
| 全日本不動産協会 | 1名 | 富山県弁護士会 | 1名 | |
| 宅地建物取引業協会 | 2名 | 富山県司法書士会 | 1名 | |
| 中古住宅流通促進協議会 | 1名 | 富山県構造物解体協会 | 1名 | 計 7名 |

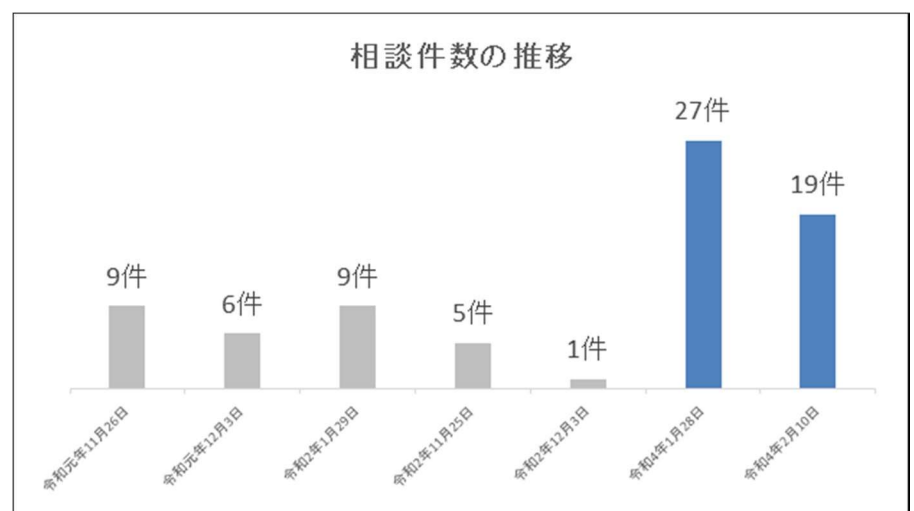
相談状況

- ① 令和4年1月28日（金）
岩瀬カナル会館

相談者数 29名
相談件数 27件

- ② 令和4年2月10日（木）
大沢野生涯学習センター

相談者数 23名
相談件数 19件



相談内容

① 令和4年1月28日（金） 岩瀬カナル会館

番号	相談項目									相談会を 何で知ったか
	売買・賃貸	修繕・リフォーム	解体	相続	登記	成年後見人	境界	維持管理	その他	
1	○		○							広報とやま
2				○		○		○		広報とやま
3	○		○					○		広報とやま
4			○						○	広報とやま
5	○		○				○			町内回覧のチラシ
6	○	○	○							送付文書
7			○							町内回覧のチラシ
8			○	○						
9	○		○				○			町内回覧のチラシ
10	○		○					○		送付文書
11	○	○	○	○				○		町内回覧のチラシ
12	○		○					○		送付文書
13	○		○							送付文書
14	○		○		○		○			町内回覧のチラシ
15	○		○							送付文書
16	○									市ホームページ
17	○			○						町内回覧のチラシ
18			○					○		広報とやま
19	○		○							広報とやま
20	○									送付文書
21	○		○							
22									○	町内回覧のチラシ
23									○	町内回覧のチラシ
24	○									町内回覧のチラシ
25	○			○				○	○	広報とやま
26	○			○						
27	○		○							送付文書

② 令和4年2月10日（木） 大沢野生涯学習センター

番号	相談項目									相談会を 何で知ったか
	売買・賃貸	修繕・リフォーム	解体	相続	登記	成年後見人制度	境界	維持管理	その他	
1	○		○	○						町内回覧のチラシ
2			○							○ 広報とやま
3	○		○							広報とやま
4	○		○		○					広報とやま
5	○		○							○ 町内回覧のチラシ
6			○							広報とやま
7				○	○					町内回覧のチラシ
8				○						送付文書
9			○		○					町内回覧のチラシ
10	○	※1	○	○			※2	※1		送付文書
11			○	○						市ホームページ
12	○				○					送付文書
13									○	送付文書
14				○	○					その他
15	○		○							送付文書
16	○		○	○	○	○				広報とやま
17	○		○							送付文書
18									○	送付文書
19	○		○	○						町内回覧のチラシ

※1 岩瀬カナル会館会場の相談項目にあった「修繕・リフォーム」、「維持管理」については、相談内容が広がるため大沢野生涯学習センター会場では相談項目から削除

※2 大沢野生涯学習センターでは、境界に関する相談員が不在だったため、相談項目から削除

周知方法について

- ・ 広報とやまに開催日時の掲載
- ※空き家特集記事の中で案内 (令和4年1月5日号)

☎ 居住対策課 ☎443-2113

空き家でお困りの方へ

● 富山市空き家等事前相談支援事業補助金
空き家の問題解決に向けた弁護士、司法書士への事前相談費用の一部を補助します。

【対象】・空き家で迷惑を被った、または迷惑を被る恐れのある方(例:樹木の繁茂、建物の倒壊 など)
・空き家を地域活性化のために活用される方

【要件】・市内の空き家の事前相談であること
・富山県弁護士会に所属する弁護士または富山県司法書士会に所属する司法書士への事前相談であること

【補助額】
事前相談に係る報酬として支払った費用の2分の1(上限5,000円/回) ※年3回まで。


【申請方法】
①事前相談の前に、事前相談計画書を郵送または直接、居住対策課(〒930-8510 新桜町7-38:市役所6階)へ。
 ②相談の後、補助金交付申請書と添付書類を郵送または直接、居住対策課へ。
 ※申請書類は、市ホームページ(「空き家等事前相談支援事業補助金」で検索)からダウンロードできます。詳細は、市ホームページをご覧ください。

空き家・持ち家活用のための無料相談会の実施

不動産や建築、法律に関する専門団体に、空き家の売買や賃貸、相続、適切な維持管理、解体などの悩みを無料で相談できます(申込不要)。

日時 / ①1月28日(金)14:00~16:00、②2月10日(木)14:00~16:00

場所 / ①岩瀬カナル会館(岩瀬天神町)、②大沢野生涯学習センター(高内)



・無料相談会のチラシを作成し、開催会場付近の地区にて回覧

○岩瀬カナル会館

岩瀬、萩浦、四方、草島、八幡、倉垣、大広田、浜黒崎の8地区にて回覧

○大沢野生涯学習センター

下タ北部、下タ南部、小羽、船嶽、大沢野、大久保、細入北部、細入南部の8地区にて回覧

お悩みの解決に！ 空き家・持ち家活用のための

無料相談会

 空き家を売ったり、貸したりしたいけど…
空き家の相続をしたんだけど…
空き家を解体したいけど…
どうすればいいか、わからない！

**空き家や持ち家に関する、さまざまなお悩みごとに
専門家が、ご相談をお受けします！**

岩瀬会場

日時 令和**4**年**1**月**28**日(金) 14:00～16:00
場所 岩瀬カナル会館 (富山市岩瀬天神町48番地)

大沢野会場

日時 令和**4**年**2**月**10**日(木) 14:00～16:00
場所 大沢野生涯学習センター (富山市高内365番地)

 わたしたちが対応します！
参加予定団体 (無料)
全日本不動産協会 | 弁護士会 | 土地家屋調査士会
宅地建物取引業協会 | 司法書士会 | 構造物解体協会
中古住宅流通促進協議会 | 行政書士会 | 富山市

富山市 活力都市創造部 居住対策課 空き家対策係
お電話: 076-443-2113 メール: kyoju-01@city.toyama.lg.jp

開催についてのお問合せ先

**予約不要
相談無料**

- ・ 相談会場付近に居住の空き家所有者へ、上記チラシと空き家啓発パンフレットを郵送

岩瀬カナル会館分 248通
大沢野生涯学習センター分 140通

- ・ 富山市のホームページに掲載

令和3年度の無料相談会の様子

○岩瀬カナル会館



○大沢野生涯学習センター



2. 令和4年度 空き家・持ち家活用のための無料相談会について

本連絡会議では令和元年度から、官民協働事業として「空き家・持ち家活用のための無料相談会」を実施しております。今年度においても、内容をより充実させての開催を予定しておりますので、相談員の派遣についてご協力いただきますようお願いいたします。

今年度からの改善について

- ・開催場所について、昨年と同様、岩瀬・大沢野での開催に加え、まちなかでの開催を含む計3回を予定
- ・開催日について、これまでは平日の開催であったが、働いている方にもお越しいただくため、休日での開催を予定（9月～11月の土日開催、時間は13時～16時を予定）
- ・無料相談会へお越しの相談員に対し、報償費・交通費を支給
- ・これまでの周知方法に加え、TVやラジオなどを活用した新たなPRの実施
その際、空き家に関する必要書類（位置図、写真、登記簿謄本など）の持参を促す
- ・無料相談会で使用した情報シートを相談員へ提供（次ページ参照）

富山市 空き家・持ち家活用のための相談シート

本シートの情報も参考としながら相談を実施します。
 ※ 匿名希望の場合、記入の必要はありません。

フリガナ	
相談者氏名	
住所	〒
連絡先	☎ ()
空き家等の所在地	
この相談会を何で 知りましたか	<input type="checkbox"/> 広報とやま <input type="checkbox"/> 町内回覧のチラシ <input type="checkbox"/> 送付文書 <input type="checkbox"/> 市ホームページ <input type="checkbox"/> その他()

【相談】 相談項目に ✓ してください(複数回答可)。

相談項目	<input type="checkbox"/> 売買・賃貸 <input type="checkbox"/> 修繕・リフォーム <input type="checkbox"/> 解体 <input type="checkbox"/> 相続など法律相談 <input type="checkbox"/> 登記に関する相談 <input type="checkbox"/> 成年後見人制度・財産管理人制度 <input type="checkbox"/> 隣家との境界 <input type="checkbox"/> 維持管理 <input type="checkbox"/> その他
------	--

空き家・持ち家活用のための相談シート

本シートの情報も参考としながら相談を実施します。

なお個人情報を含む本シートを、相談会主催の富山市空き家対策官民連絡会議の参加団体で共有し今後の空き家対策に繋がります。（記載いただいた情報は空き家の相談に関することのみを使用します。参加団体以外で共有することはありません。）

同意を得た方のシートのみ共有しますので、共有の可否についてチェックをお願いします。

本シートを参加団体で共有することに	<input type="checkbox"/> 同意します	<input type="checkbox"/> 同意しません
-------------------	--------------------------------	---------------------------------

フリガナ 相談者氏名	
住所	〒
連絡先	☎ ()
空き家等の所在地	
本日お持ちの資料	<input type="checkbox"/> 位置図 <input type="checkbox"/> 建物写真 <input type="checkbox"/> 登記簿謄本 <input type="checkbox"/> その他()
この相談会を何で 知りましたか	<input type="checkbox"/> 広報とやま <input type="checkbox"/> 町内回覧のチラシ <input type="checkbox"/> 送付文書 <input type="checkbox"/> 市ホームページ <input type="checkbox"/> その他()

【相談】 相談項目に ✓ してください(複数回答可)。

相談項目	<input type="checkbox"/> 売買・賃貸 <input type="checkbox"/> 修繕・リフォーム <input type="checkbox"/> 解体 <input type="checkbox"/> 相続など法律相談 <input type="checkbox"/> 登記に関する相談 <input type="checkbox"/> 成年後見人制度・財産管理人制度 <input type="checkbox"/> 隣家との境界 <input type="checkbox"/> 維持管理 <input type="checkbox"/> その他
------	--

富山市空き家対策官民連絡会議会員向け 講演会の開催について

目 的：

富山市の空き家が増加しているなか、空き家問題を解決するためには官民連携した様々な取り組みが必要と考えられます。そこで富山市空き家対策連絡会議会員向けに、官民連携した空き家対策の取り組みについての足掛かりとなることを期待した講演会を開催します。

対象者：富山市空き家対策官民連絡会議会員の皆様（40名程度）

講 師：東京工業大学 環境・社会理工学院 建築学系
都市・環境学コース
真野 洋介 准教授
（専門：都市計画 住環境・まちづくり）

日 時：調整中（令和4年10、11月頃）
※1時間30分程度を予定

内 容：

- ・全国での官民連携した空き家問題解決のための取り組みの紹介等

日時・場所など、詳細が決まり次第あらためてご案内いたしますのでご参加ください