

富山市空家等対策計画

(概要版)

平成29年3月

富山市

1. 計画の概要

【趣旨】

わが国では現在、人口減少や少子高齢化、世帯構造の変化などを背景に空き家が増加していますが、このような傾向は今後も続き、空き家がさらに増加することが予想されます。

空き家は適正に維持管理されないと、倒壊の危険や、周囲の景観及び住環境への悪影響、治安の悪化などの問題が生じる可能性があることから、空き家に関する問題の予防や解消のための対策に取り組んでいくことが重要であると考えられます。国ではこのような状況を踏まえ、平成 27 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家特措法」という）を施行し、空き家対策の取り組みを強化しています。

本市においても、市民の安全な暮らしを守るという観点から、空き家対策に取り組んでいくことが重要であると考えます。なお、本市の市域は広く、「都心地区」や中山間地域など、多様な特性を持った地域が含まれることから、地域の特性や状況に応じた空き家対策の検討が必要となります。

このような状況を踏まえ、本市では総合的かつ計画的な空き家対策を推進するため、「空家特措法」第 6 条に基づく「富山市空家等対策計画」を策定します。

【対象地域】

計画の策定に先立ち平成 27 年度に実施した「富山市空家基礎調査」では、市内の全域に空き家と見られる家屋が分布していることが把握されたことから、本計画の対象地域は「本市全域」とします。本計画においては、各地域の特性に応じ、適切な対策を推進します。

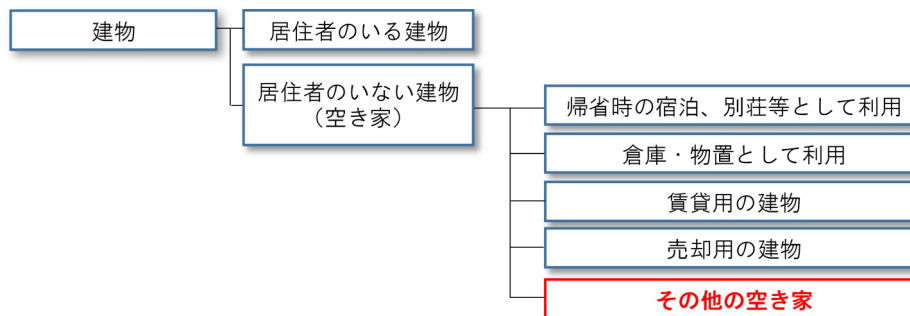
【計画期間】

本計画の計画期間は、平成 29 年度～平成 38 年度の 10 年間とします。なお、本市における空き家をめぐる状況の変化などを踏まえつつ、空き家対策の進捗状況や国の政策動向などを見極め、必要に応じて本計画の見直しや修正を行います。

また、空き家への対策は本市におけるまちづくり政策の一環として位置づけられることから、「第 2 次富山市総合計画（平成 29～38 年度）」や「富山市住生活基本計画（平成 24～33 年度）」などの関連計画との整合、連携を図りながら、総合的な空き家対策を推進します。

【対象とする空き家】

本計画では、居住者のいない建物であって、別荘・倉庫などとして利用されている建物や、賃貸・売却のために空き家となっている建物を除く、「その他の空き家」を主な対象とします。



2. 現状と課題の整理

【統計に基づく空き家の現状把握】

○空き家数の推移

「住宅・土地統計調査」（総務省）によれば、平成25年の本市の空き家の総数は23,260戸であり、平成20年（23,610戸）よりやや少なくなっています。

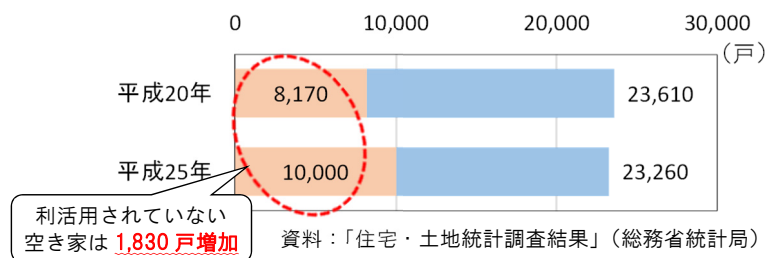
一方、賃貸用や売却用ではなく、別荘や倉庫などとしても活用されていない空き家は10,000戸であり、平成20年よりも1,830戸増加しています。

○人口・世帯数の将来推計

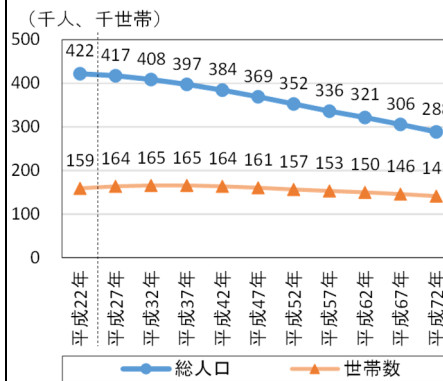
「富山市将来人口推計報告書」によれば、本市の人口、世帯数はともに今後減少すると推計されています。また、高齢化率は今後も上昇が予想されます。人口・世帯の減少や高齢化の進行に伴い、今後は空き家が増加すると考えられます。

また、人口や世帯の減少に伴い、住宅のニーズが減少することも予想されます。

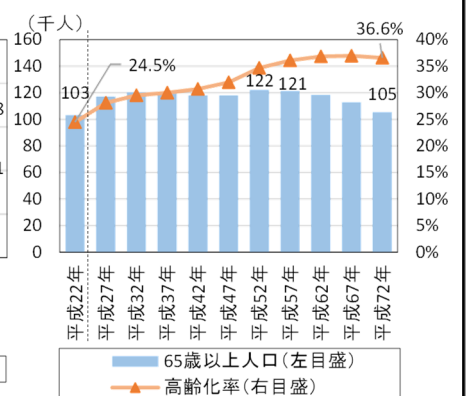
《本市の空き家数の推移（平成20～25年）》



《本市の人口・世帯数の将来推計》



《本市の高齢者数・高齢化率の将来推計》



資料：平成22年「国勢調査結果」（総務省統計局）、平成27年以降「富山市将来人口推計報告書」（富山市）

【実態調査の実施】

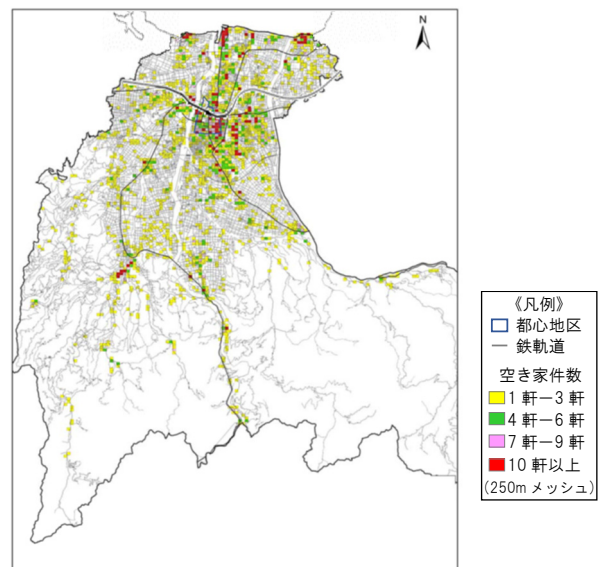
○富山市空家基礎調査の実施

「富山市空家基礎調査」（平成27年度）では、町内会からの情報提供などに基づき空き家と見られる家屋の存在を把握し、目視による状況確認を行いました。この結果、空き家と見られる家屋が市内に5,736件確認されました。

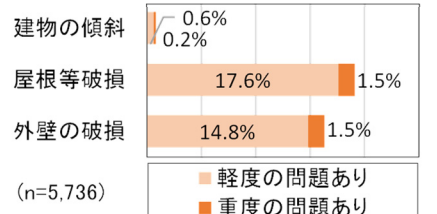
空き家と見られる家屋は市内全域に見られ、都心地区の周辺部など、古くから住宅地として市街地を形成している地区に特に多く分布していることがわかりました。

なお、現地での状況確認の結果、外壁や屋根が破損しているものや、庭木や雑草の繁茂が見られるものなど、家屋の状態や維持管理状況が良好でないものも確認されています。

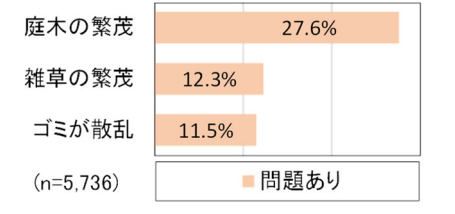
《空き家と見られる家屋の分布》



〔 外観から腐朽・破損が確認できる空き家の割合 〕



〔 管理状況が良好でないと思われる空き家の割合 〕



○富山市所有者意向調査の実施

「富山市空家基礎調査」で把握された、空き家と見られる家屋のうち、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空き家について、現在の状況や今後の利活用意向などの調査を実施しました。回答が得られた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件について分析を行いました。

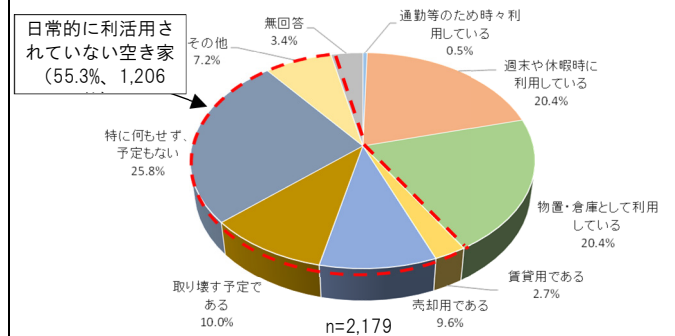
(空き家の利活用状況について)

- ・空き家の利活用の現状として、「日常的に利活用されていない空き家」が55.3%となっています。
このような空き家のうち、新耐震基準の施行（昭和56年）より前に建てられたものが77.6%を占めています。
- ・日常的に利活用されていない空き家でも、今後の利活用意向については、前向きな回答が56.1%となっています。
- ・利活用に関する困りごととしては、「借り手や買い手がなかなか見つからない」、「解体したいが資金難」、「仏壇や家財等の処分が難しい」、「利活用についてどこに相談してよいかわからない」などが挙げられました。

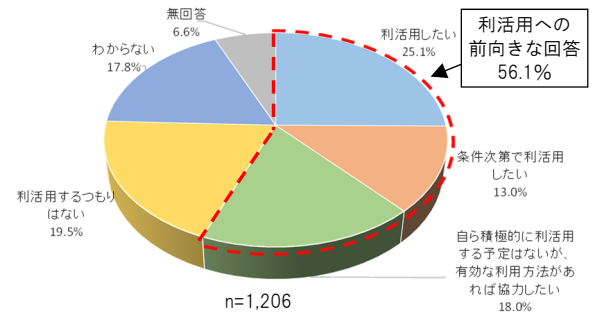
(空き家の維持管理について)

- ・空き家の維持管理について、「所有者自らが行っている」が65.8%となっていますが、高齢者や遠隔地に住んでいる所有者については、その割合が低下していることが分かりました。
- ・維持管理に関する困りごととしては、「不審者による不法侵入・放火等が心配」が最も多く、30.2%の回答者が挙げていました。

《空き家の現在の利活用状況》



《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》



【空き家対策に関する課題の整理】

本市の空き家を取り巻く現状から、空き家対策に関する今後の課題について、以下のように整理します。

○空き家の増加に関する課題

- ・「住宅・土地統計調査」によれば、平成20～25年の間に、本市の空き家の総数はやや減少していますが、賃貸用や売却用ではなく、別荘や倉庫などとしても利活用されていない空き家は増加しています。
- ・今後は人口・世帯の減少や高齢化の進行に伴い、空き家の増加が予想され、適正に維持管理されない空き家も増加するおそれがあることから、空き家に起因する問題の予防や解決に取り組むことが重要と考えます。

○空き家の利活用に関する課題

- ・空き家の利活用に前向きな意向を持っている所有者が多い一方、借り手や買い手が見つからない、相談先がわからないなど、様々な問題を抱えています。
- ・日常的に利活用されていない空き家については、「富山市所有者意向調査」により建築時期の古いものが多いことが把握されています。空き家の流通や利活用を促進するため、耐震診断やリフォームなど空き家の状態改善に関する支援や、専門家による助言や相談対応などの支援を行っていくことが重要であると考えます。
- ・今後は人口や世帯の減少に伴い、空き家を住宅以外の用途で利活用する方法の検討も必要であると考えます。

○空き家の維持管理に関する課題

- ・遠隔地に住んでいる、あるいは高齢であるなどの理由から、所有者だけでは十分な維持管理を行うことが難しいケースが見られます。このような場合でも、地域や事業者などの助力を得て、適正な維持管理を行うことができるよう、関連するサービスの情報提供や、町内会などと連携した空き家の見守り体制の構築などが重要と考えます。
- ・周囲に悪影響を及ぼすおそれのある空き家については、空家特措法上の「特定空家等」と認定し、措置を行う必要があります。特に、所有者自身による状態改善が困難な場合への対応方法について検討が必要となります。

3. 空き家対策施策

【空き家対策の基本目標】

多様な主体と連携した取り組みによる、安全・安心で魅力ある住環境の実現

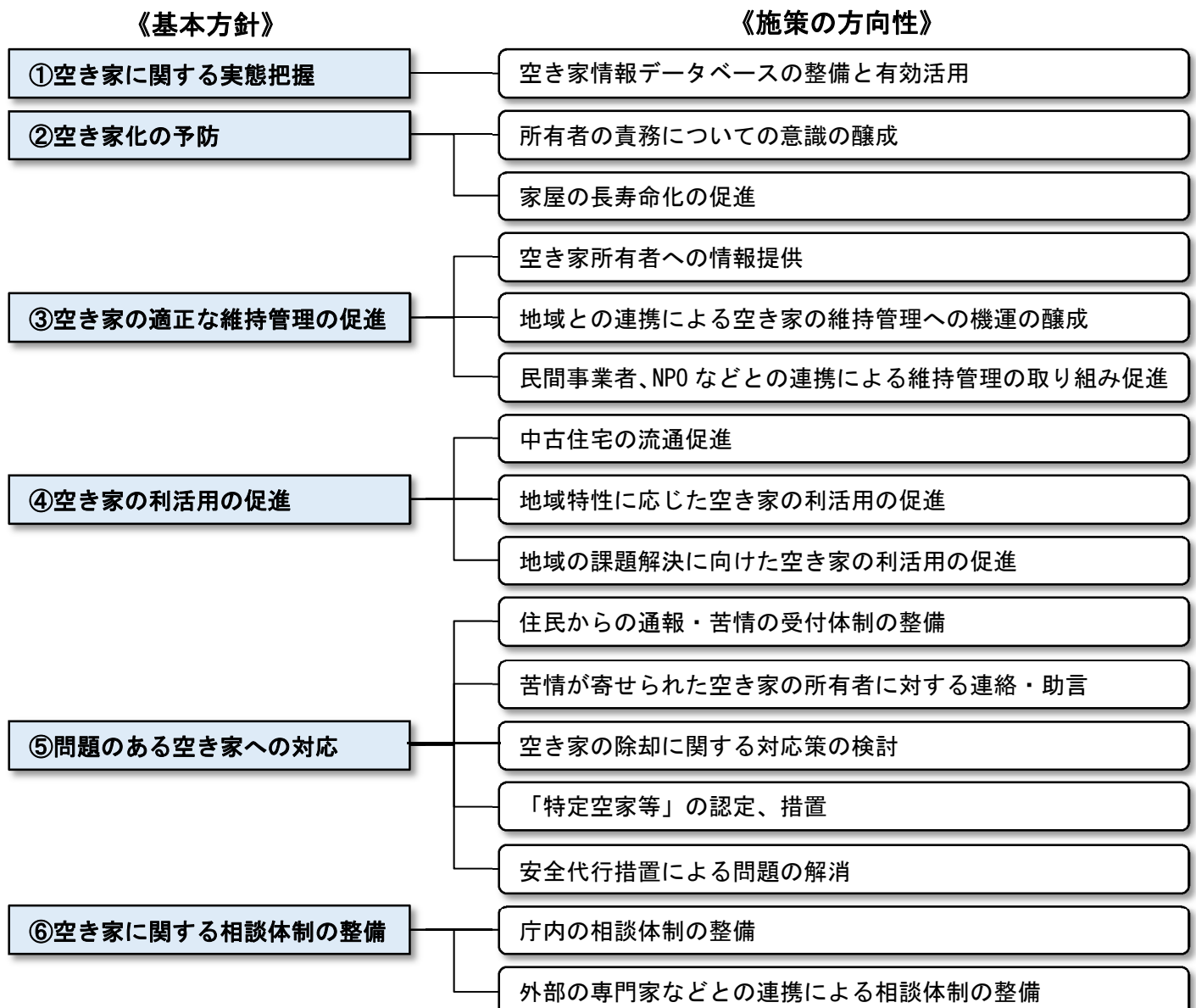
今後、人口・世帯の減少や少子高齢化の進行により、本市においても空き家が増加することが予想されます。空き家数の増加に伴い、適正に管理されない空き家の増加も懸念されることから、空き家対策に取り組んでいくことは、安全・安心なまちづくりのために重要であると考えられます。

また、空き家の維持管理については、第一義的には所有者に責任があることから、空き家に起因する問題の予防や解決のためには所有者の意識の涵養が重要です。

一方で、空き家に関する問題を「一戸の建物の問題」として扱うのではなく、まちづくりの観点から「地域の抱える問題の一つ」と捉え、事業者や法務関係者、NPO、町内会など、地域の多様な主体との連携を図りながら、空き家に起因する問題の発生の予防や解決、利活用の促進に努めていくことも必要です。なお、本市の市域は広く、「都心地区」や中山間地域など多様な地域が含まれており、空き家の利活用の促進に当たっては、このような地域特性や、それぞれの地域が抱える課題などを踏まえて施策の方向性を検討することが重要です。

本市では「いつまでも住みつづけたいまち 富山」という「富山市住生活基本計画」の基本理念に基づき、快適な住環境の実現に向けたまちづくりを推進していますが、この理念の実現に向けた取り組みの一環として、空き家の適正な維持管理や利活用の促進など、総合的な空き家対策を推進します。

【本市の空き家対策施策の体系】



【主な施策の方向性】

○地域特性に応じた空き家の利活用の促進

- ・公共交通の便利な地域における空き家の利活用の促進

「都心地区」などの公共交通が便利な地域において、住宅の取得やリフォームに関する費用の助成など、地域内の空き家の利活用を促進するための支援を行います。

- ・地域特性に応じた利活用の促進

空き家を観光資源として利活用するなど、地域振興や活性化につながる取り組みの支援や、モデル事業の実施を検討します。

- ・中山間地域などにおける空き家の利活用の促進

中山間地域などにおいて、NPO などの活動や、地域おこし協力隊などの事業との連携を図りながら、田舎暮らしの希望者などのニーズに応える取り組みを促進します。

○地域の課題解決に向けた空き家の利活用の促進

- ・地域の課題解決に向けた空き家の利活用に対する支援の実施

高齢者の介護、子育てなどの地域課題の解決、あるいは地域における活動拠点の創出のために空き家を利活用する事業に対し、情報提供や助言などを行うとともに、支援策の検討を行います。

- ・空き家の利活用に関する、潜在的なニーズの発掘

空き家の利活用方策について、市民に対する意識の啓発、また空き家の利活用のポイントなどの情報提供を行い、潜在的な利活用ニーズの発掘を図ります。

○「特定空家等」の認定・措置

適正な維持管理がなされず、建築物が著しく保安上危険となるおそれがある場合や、周辺の生活環境の保全を図るために状態の改善が求められる場合などについては、必要に応じて空家特措法に基づき対象家屋を「特定空家等」と認定し、空き家の所有者に対する助言・指導を行うほか、状況の改善が見られない場合には勧告や命令及び行政代執行など、問題解消のための対応を行います。

なお、「特定空家等」の認定や措置については客観性や公平性の観点などから慎重に行う必要があるため、国の定めるガイドラインを基本として、「富山市空家等対策推進協議会」の意見を参考にして決定します。

《空家特措法第2条第2項に定める「特定空家等」の状態》

- (イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

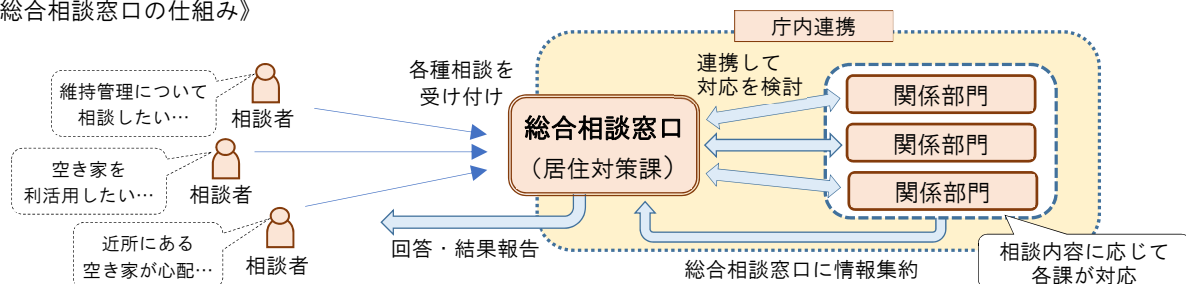
(国土交通省『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)より)

○総合相談窓口の整備

空き家の所有者や地域からの相談への対応を円滑・効果的に実施するため、総合相談窓口を居住対策課に設置し、市民などが相談をしやすい体制づくりを推進します。

また、空き家に関する問題は多種多様であることから、庁内の関係部門で構成する「富山市空き家対策庁内連絡会議」を設置し、相談内容に応じて、関係部門が連携して対応する体制の整備を進めます。

《総合相談窓口の仕組み》



4. 空き家対策の実施体制

本市では、空き家に関する多種多様な問題に対応するための体制整備の一環として、本市と法務関係者や不動産業者などで構成される「(仮称) 富山市空き家対策官民連絡会議」を設置し、外部の事業者やNPO、法務関係者などとの連携により空き家対策を効果的に進めていきます。なお、同会議の役割については以下のように想定しています。

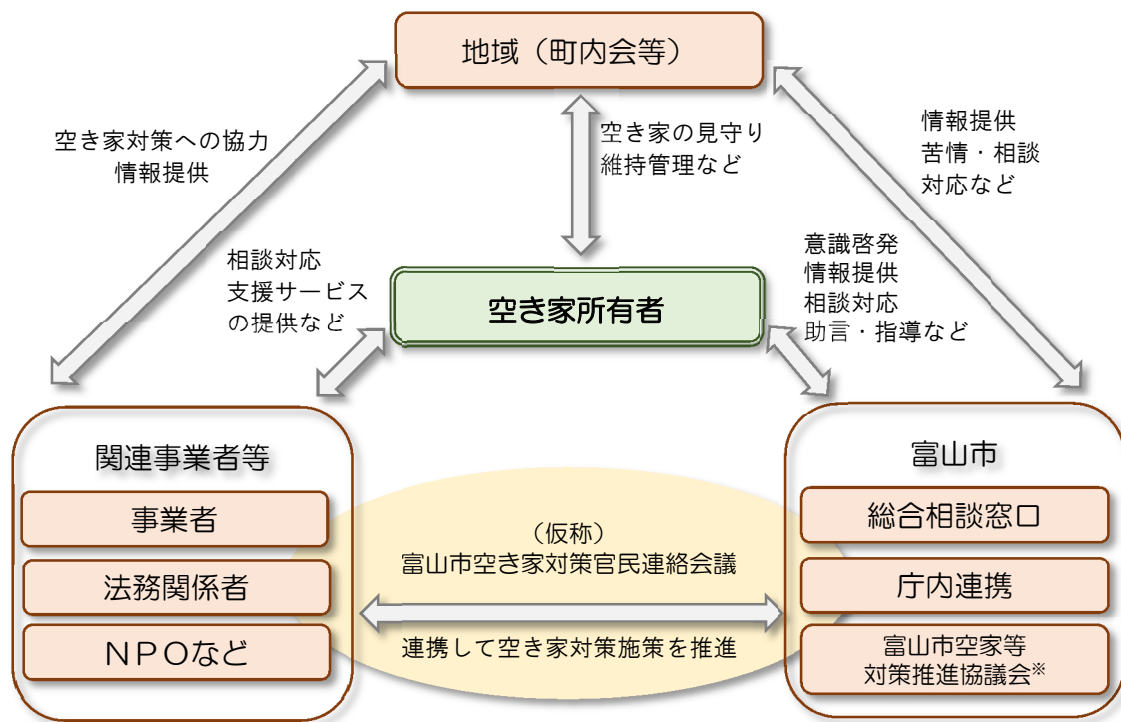
《「(仮称) 富山市空き家対策官民連絡会議」の役割》

市と多様な主体が連携して空き家対策を推進するための、「協働で事業を行う場」として、本市における空き家対策に関する取り組みを活性化させる役割を担っていくことを想定。

(想定される役割の例)

- ・ホームページやパンフレットなどによる、相続手続きや空き家の維持管理、利活用などに関する総合的な情報提供
- ・合同相談会の開催などによる、ワンストップの相談対応
- ・富山市の実施する空き家対策施策への専門的な立場からの助言、協力 など

《空き家対策の実施体制のイメージ》



※空家等対策計画に関する事項や、特定空家等の認定などを行う機関

富山市空家等対策計画 (概要版)

平成29年3月発行

編集：富山市都市整備部 居住対策課

〒930-8510 富山県富山市新桜町7番38号

電話：076-443-2112 (直通)