

富山市空家等対策計画

平成29年3月

富山市

目 次

1. 計画の概要	1
(1) 趣旨	1
(2) 対象地域.....	2
(3) 計画期間.....	3
(4) 対象とする空き家.....	4
2. 現状と課題の整理	5
(1) 空き家に関する調査の実施.....	5
① 統計に基づく空き家の現状把握.....	5
② 空き家の実態調査.....	5
(2) 統計に基づく空き家の現状把握.....	6
① 空き家数の推移.....	6
② 総人口の将来推計.....	8
(3) 実態調査から把握された本市の空き家の状況.....	9
① 富山市空家基礎調査について.....	9
② 富山市所有者意向調査について.....	11
(4) 空き家対策に関する課題の整理.....	20
(5) 空き家に関するこれまでの取り組み.....	21
3. 空き家対策施策	23
(1) 空き家対策の基本目標.....	23
(2) 空き家対策の基本方針.....	24
(3) 空き家対策施策.....	26
① 空き家に関する実態把握.....	27
② 空き家化の予防.....	28
③ 空き家の適正な維持管理の促進.....	29
④ 空き家の利活用の促進.....	30
⑤ 問題のある空き家への対応.....	32
⑥ 空き家に関する相談体制の整備.....	35
4. 空き家対策の実施体制	37

1. 計画の概要

(1) 趣旨

わが国では、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。「住宅・土地統計調査」によれば、平成 25 年時点での全国の空き家数は約 820 万戸、住宅の総数に占める空き家の割合（空き家率）は 13.5%と増加傾向にあります。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見込まれています。

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。

本市が平成 27 年度に実施した「富山市空家基礎調査」では、空き家と見られる家屋が市内に 5,000 件余り把握され、地域によって密度には差がありますが、市内全域に分布していることがわかりました。中には外壁や屋根の破損があるものや、管理状況のよくないものも確認されており、空き家に関する問題が市内各地で発生していることがうかがえます。市民の安全・安心な暮らしを守るという観点から、本市においても空き家対策に取り組むことは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。

(2) 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。

なお、市内には「都心地区」、「公共交通沿線居住推進地区」など、本市の進める「コンパクトなまちづくり※」に関連する地域のほか、中山間地域など様々な特性を有する地域が存在しています。本計画においては、それらの地域特性に応じ、適切な対策を推進するものとします。

※「コンパクトなまちづくり」について

本市では、今後予想される人口減少や、高齢化の進展などに対応するまちづくり並びに効率的な都市運営を行うため、鉄軌道をはじめとする公共交通を活性化させ、その沿線に居住、商業、業務、文化等の都市機能を集積させるとともに、まちなか居住の推進による人口回帰を図ることにより、拠点集中型の「富山型コンパクトなまちづくり」を目指しています。



図 1 公共交通を軸とした富山市の都市構造

(3) 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。特に、空き家対策の取り組みを通じて、空き家をめぐる状況や所有者の意向がどのように変化したかということ把握するため、定期的な実態調査や、町内会を通じた情報収集などを行います。

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。

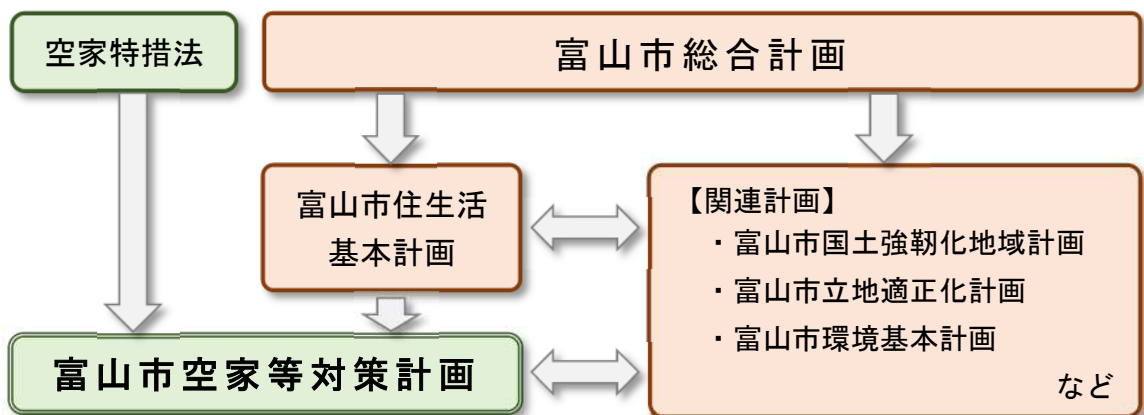


図 2 本計画の位置づけ

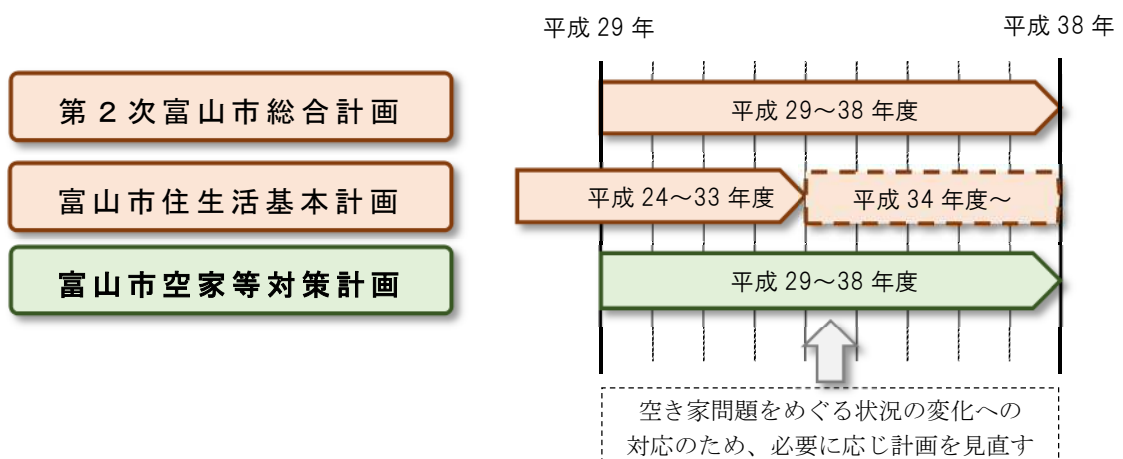


図 3 本計画の計画期間

(4) 対象とする空き家

本計画では、建物のうち、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。

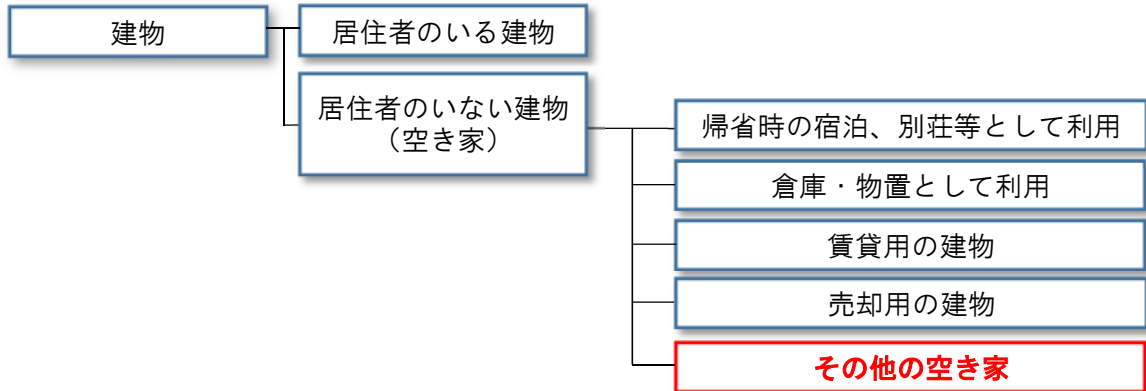


図4 本計画の主な対象とする空き家

2. 現状と課題の整理

(1) 空き家に関する調査の実施

空家等対策計画の策定に先立ち、統計に基づく空き家の現状把握に加え、空き家の実態調査を行い、本市における空き家の現状と課題についての把握を行いました。

①統計に基づく空き家の現状把握

本市における空き家の状況を概観するため、統計資料の整理・分析を行いました。総務省「住宅・土地統計調査」より空き家の戸数の推移を把握し、また、今後の空き家発生を想定する上での基礎資料となる将来人口を把握するため、総務省「国勢調査」及び富山市「富山市将来人口推計報告書」を参照しました。

②空き家の実態調査

本市における空き家の所在や状態を把握するため、平成 27 年度に「富山市空家基礎調査」を実施し、また、空き家に関する利活用状況や維持管理状況、今後の利活用意向を把握するため、平成 28 年度に「富山市所有者意向調査」を実施しました。

表 1 空き家に関する調査の実施

	①統計に基づく空き家の現状把握	②空き家の実態調査	
		富山市空家基礎調査 (平成 27 年度)	富山市所有者意向調査 (平成 28 年度)
調査方法	・統計資料の整理・分析	・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、消防局が所有する空き家情報などに基づく現地調査 ⇒対象家屋に対し、調査員による目視（外観）などの調査を実施	・郵送によるアンケート調査（空き家と見られる家屋の所有者に調査票を送付）
調査対象	・住宅・土地統計調査(総務省) ・国勢調査（総務省） ・富山市将来人口推計報告書（富山市）	・空き家と見られる家屋 ⇒調査の結果、空き家と見られる家屋 5,736 件を把握	・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、所有者の判明している家屋 4,849 件 ⇒うち 2,758 件を回収（回収率 56.9%）。
調査項目	・空き家の戸数の推移 ・用途別の空き家の戸数 ・本市の人口・世帯の現状と将来	・空き家と見られる家屋の把握 ・家屋の状態（腐朽・破損など） ・家屋の管理状況（空き家となっている期間、郵便受けや電気・ガスメータなどの状態、ゴミや雑草の状態など）	・家屋の基本情報 ・家屋の利活用状況と今後の利活用意向 ・家屋の維持管理状況 ・家屋の利活用や維持管理についての困りごと

(2) 統計に基づく空き家の現状把握

空き家をめぐる現状を把握するため、国の統計資料に基づいて空き家数の推移を見るとともに、本市の将来人口推計の結果に基づき、今後本市の人口と世帯がどのように変化していくのかについて整理します。

① 空き家数の推移

総務省の「住宅・土地統計調査」では、居住世帯のない住宅のうち、「一時現在者のみの住宅^{※1}」と「建築中の住宅」を除いたものを「空き家」と定義しており、空き家はその用途別に「二次的住宅^{※2}」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅^{※3}」と分けられています。なお、「住宅・土地統計調査」では、共同住宅の空き部屋1室についても「1戸の空き家」とカウントされており、空き家の「戸数」は建物の数とは一致しません。

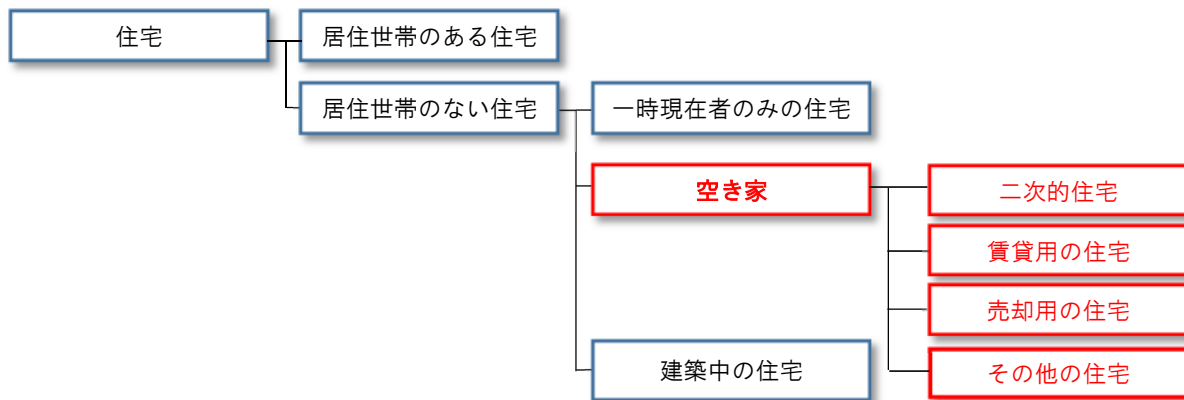


図5 住宅・土地統計調査における「空き家」

※1) 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いない住宅。

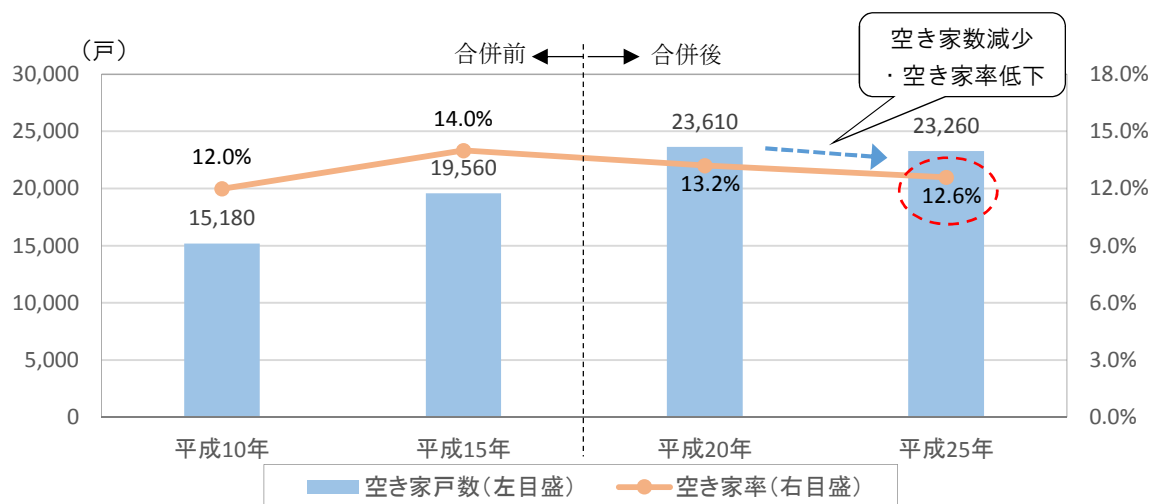
※2) 二次的住宅

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。

※3) 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）。

「住宅・土地統計調査」によれば、平成 25 年現在の本市の空き家数は 23,260 戸、空き家率は 12.6%でした（図 6）。空き家の戸数は平成 20 年に比べ減少していますが、その用途別の戸数については、「二次的住宅」や「賃貸用の住宅」は減少し、一方で「その他の住宅」は増加しています。「その他の住宅」は「賃貸や売却用でもなく、利活用もされていない」という空き家ですが、平成 25 年現在では 10,000 戸であり、平成 20 年から 1,830 戸の増加となっています（図 7）。



※平成 10 年・平成 15 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

図 6 富山市の空き家数、空き家率の推移

資料：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

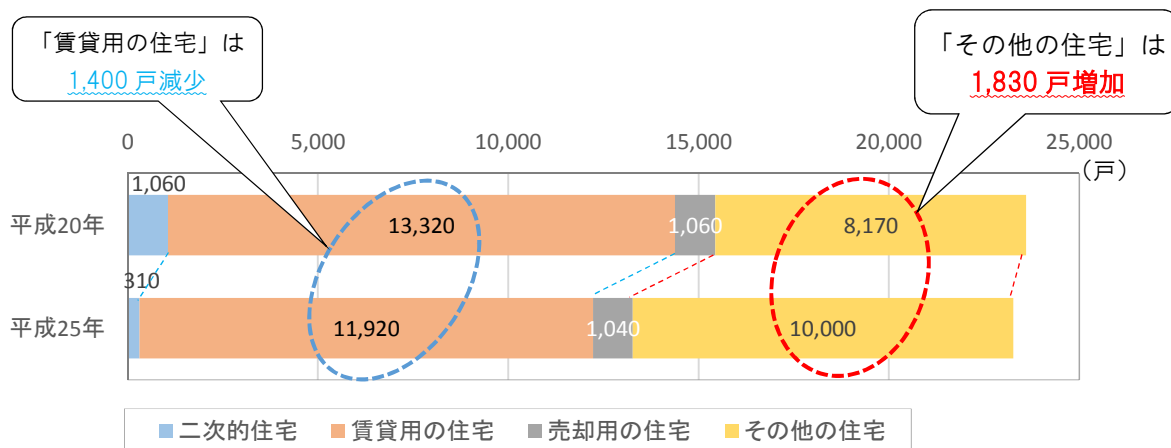


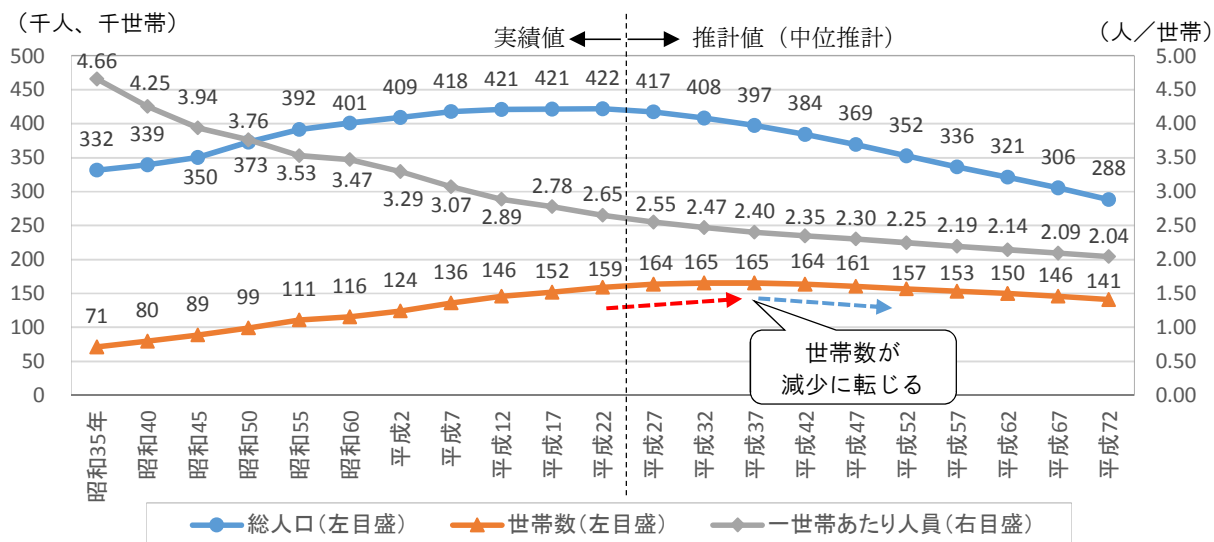
図 7 富山市の用途別空き家数

資料：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

②総人口の将来推計

「富山市将来人口推計報告書」によれば、本市の総人口は平成 27 年以降減少が進み、平成 37 年には 40 万人を下回り、平成 72 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。

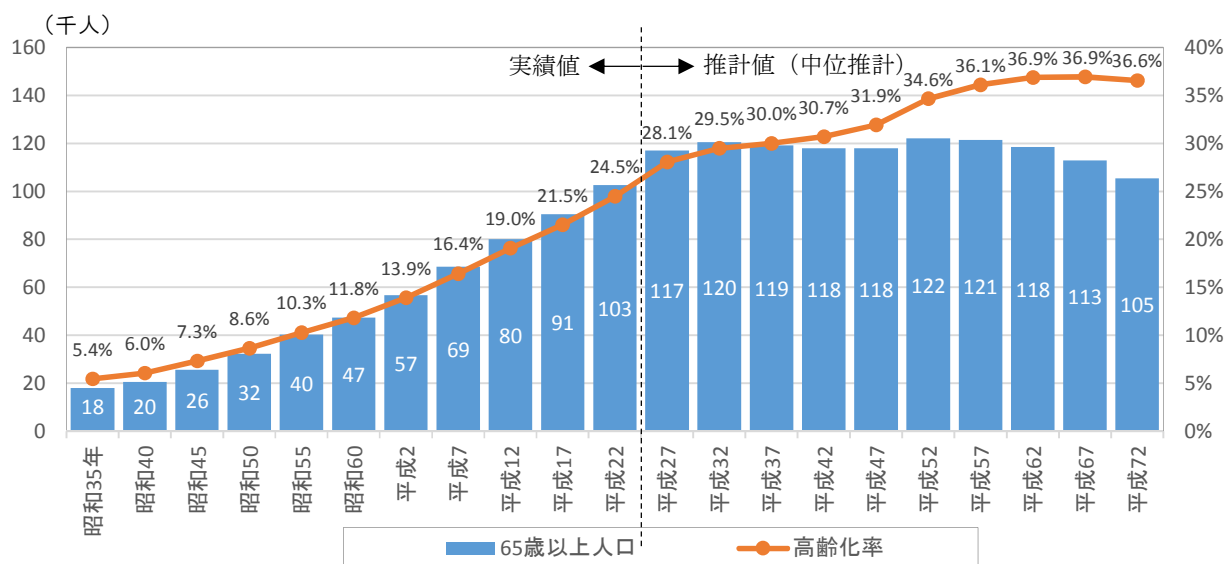


※昭和 35 年～平成 12 年の数値については、現在の富山市を構成する旧市町村の数値を合計したものとなっている

図 8 富山市の総人口と世帯数の推移

資料：昭和 35～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）

また、高齢者人口（65 歳以上）は増加が続いており、平成 22 年現在では「4 人に 1 人が高齢者」という状態ですが、平成 52 年には「3 人に 1 人以上が高齢者」となります。高齢化に伴って空き家の増加が予想されることから、空き家に起因する問題の増加が懸念されます。



※昭和 35 年～平成 12 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

図 9 富山市の高齢者人口（65 歳以上）の推移

資料：昭和 35～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）

(3) 実態調査から把握された本市の空き家の状況

①富山市空家基礎調査について

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などに基づいて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 5,736 件確認されました。

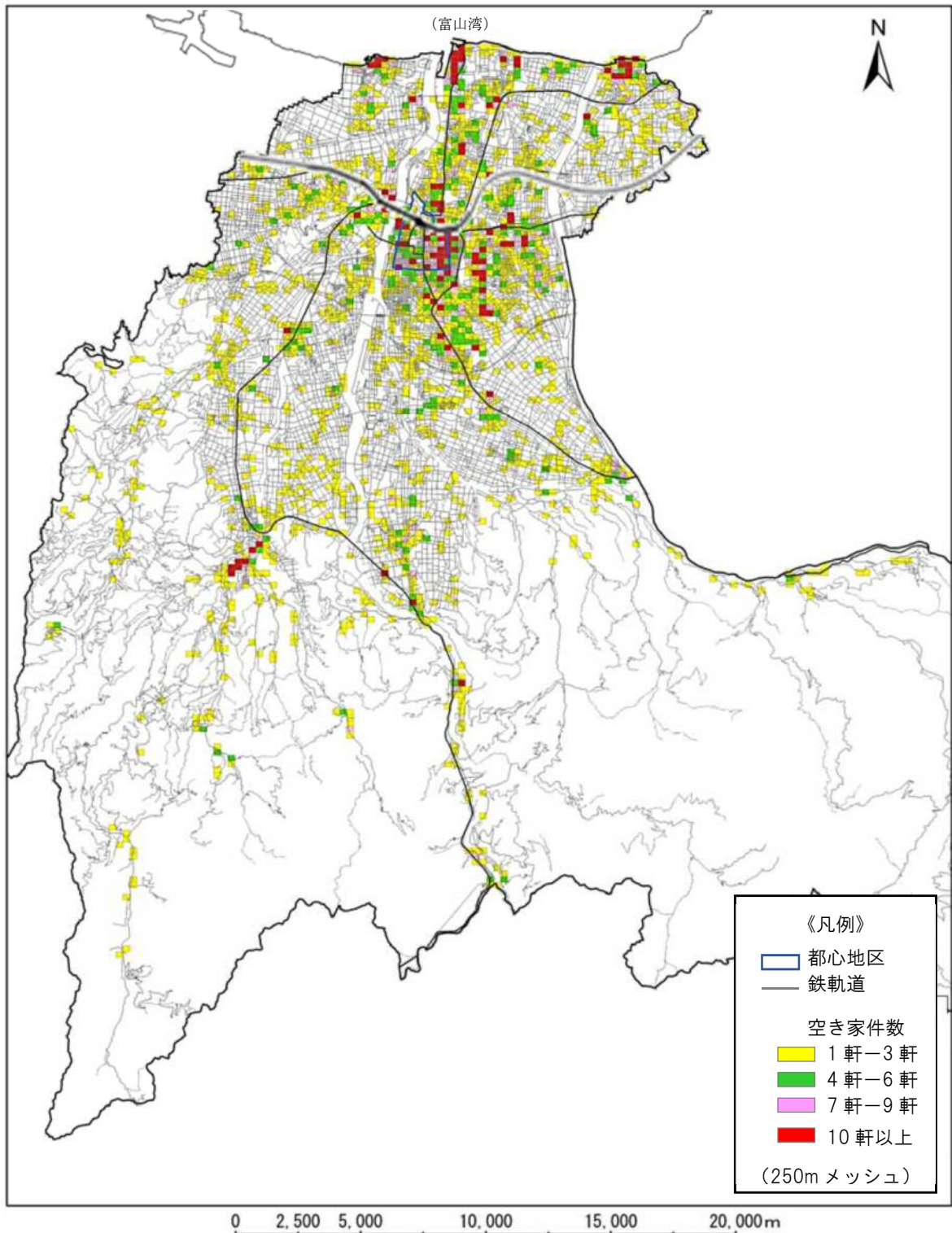


図 10 本市における空き家と見られる家屋の分布

資料：「富山市空家基礎調査」(富山市)

空き家は本市全域に見られますが、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す。

なお、「富山市空き家基礎調査」で状況確認を行った空き家と見られる家屋の中には、外壁や屋根が破損しているものや、庭木や雑草が繁茂しているもの、敷地内にごみが溜まっているものなど、維持管理の状況に問題があると見られるものが確認されています。

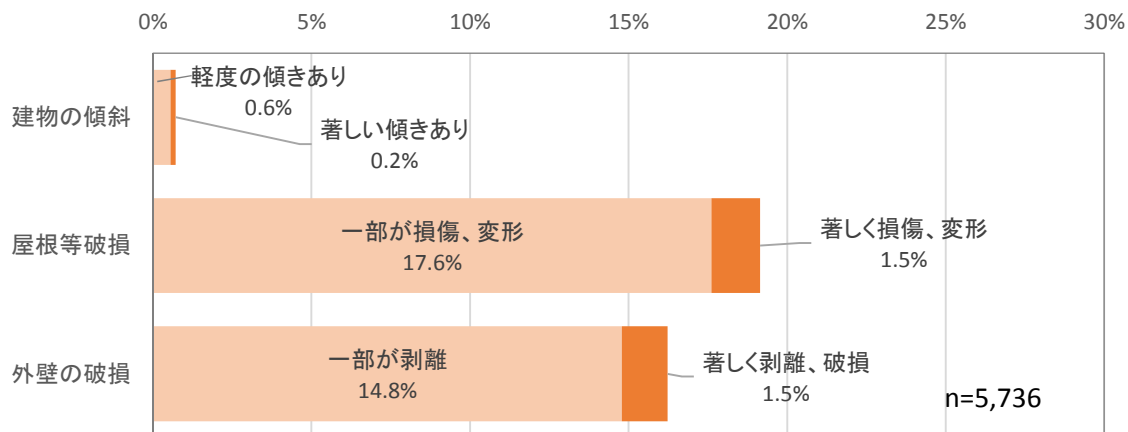


図 1 1 外観から腐朽・破損が確認できる空き家の割合

資料：「富山市空き家基礎調査」（富山市）

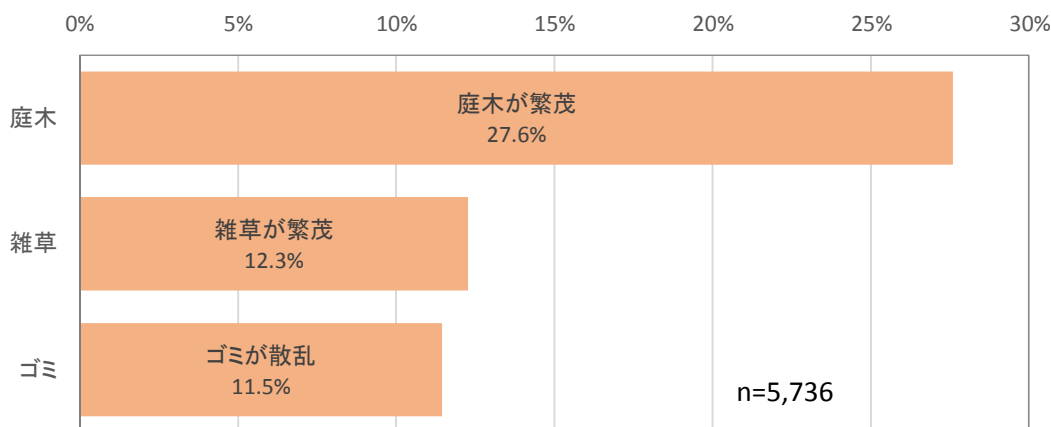


図 1 2 管理状況が良好でないと見られる空き家の割合

資料：「富山市空き家基礎調査」（富山市）

②富山市所有者意向調査について

「富山市所有者意向調査」では、「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 5,736 件のうち、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、書面による郵送調査を実施しました。「富山市所有者意向調査」の結果、送付数 4,849 件のうち 2,758 件から回答が得られましたが、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。

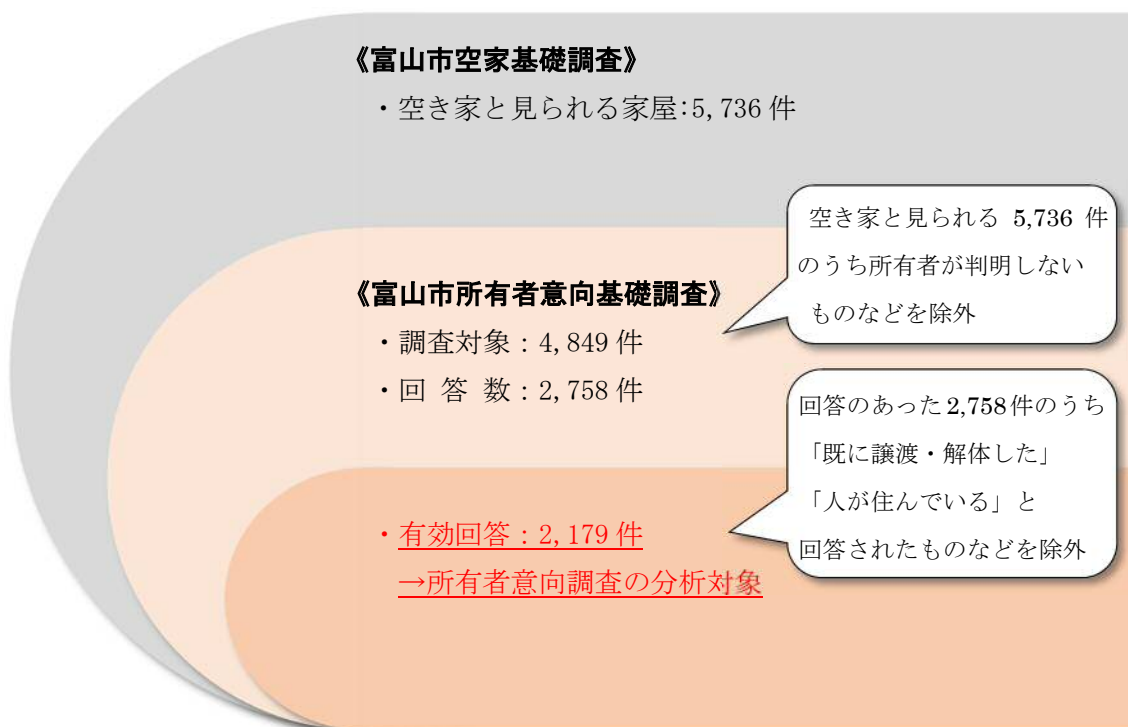


図 1 3 「富山市所有者意向調査」における分析対象

ア) 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。

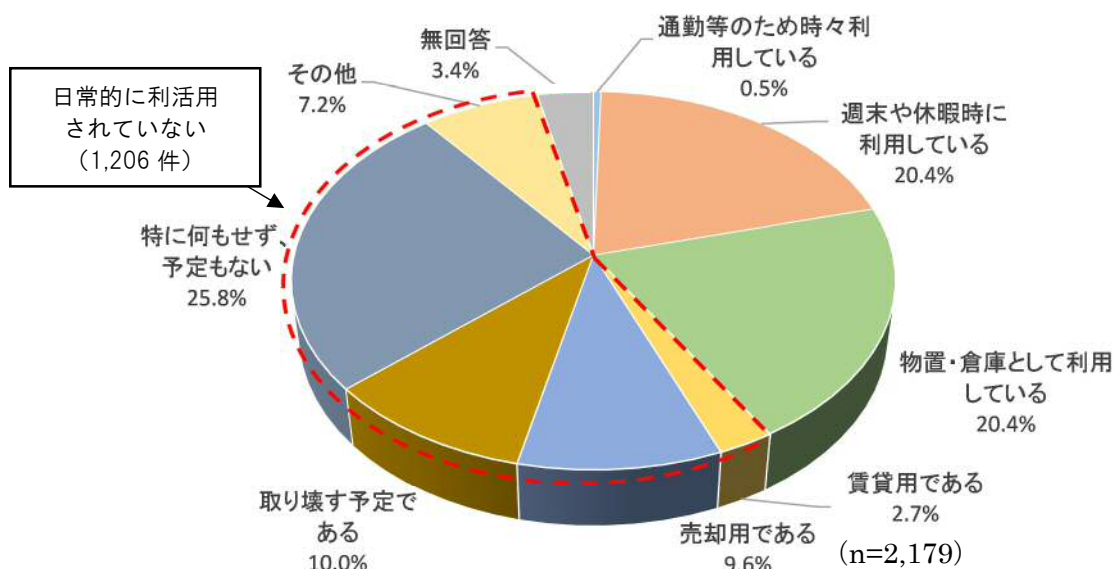


図14 空き家の現状(単数回答)

資料:「富山市所有者意向調査」(富山市)

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15)。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。

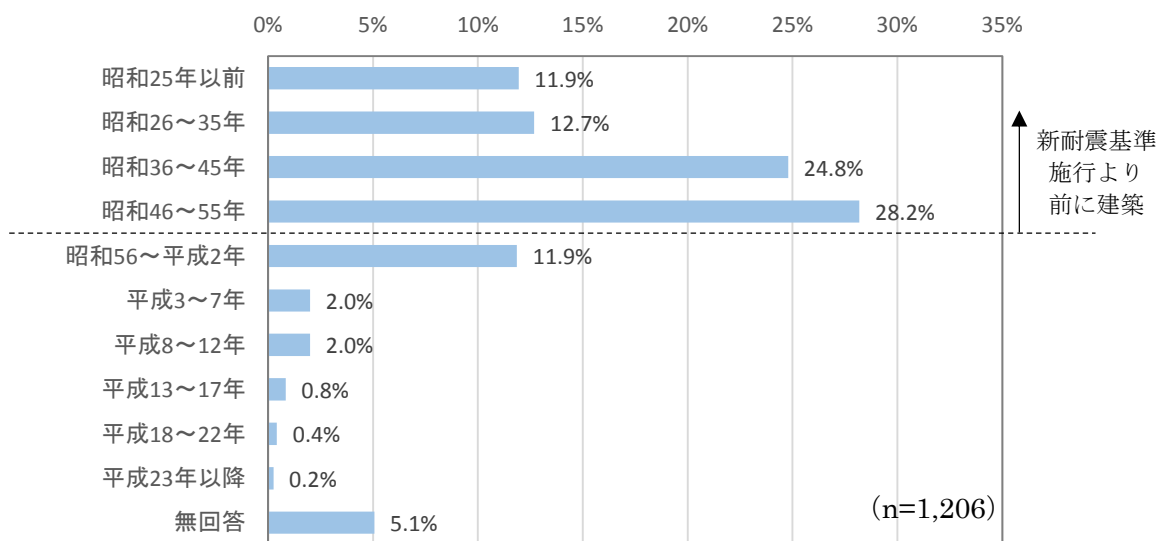


図15 日常的に利活用されていない空き家の建築時期別の割合(単数回答)

資料:「富山市所有者意向調査」(富山市)

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」が 25.3%でした（図 16）。

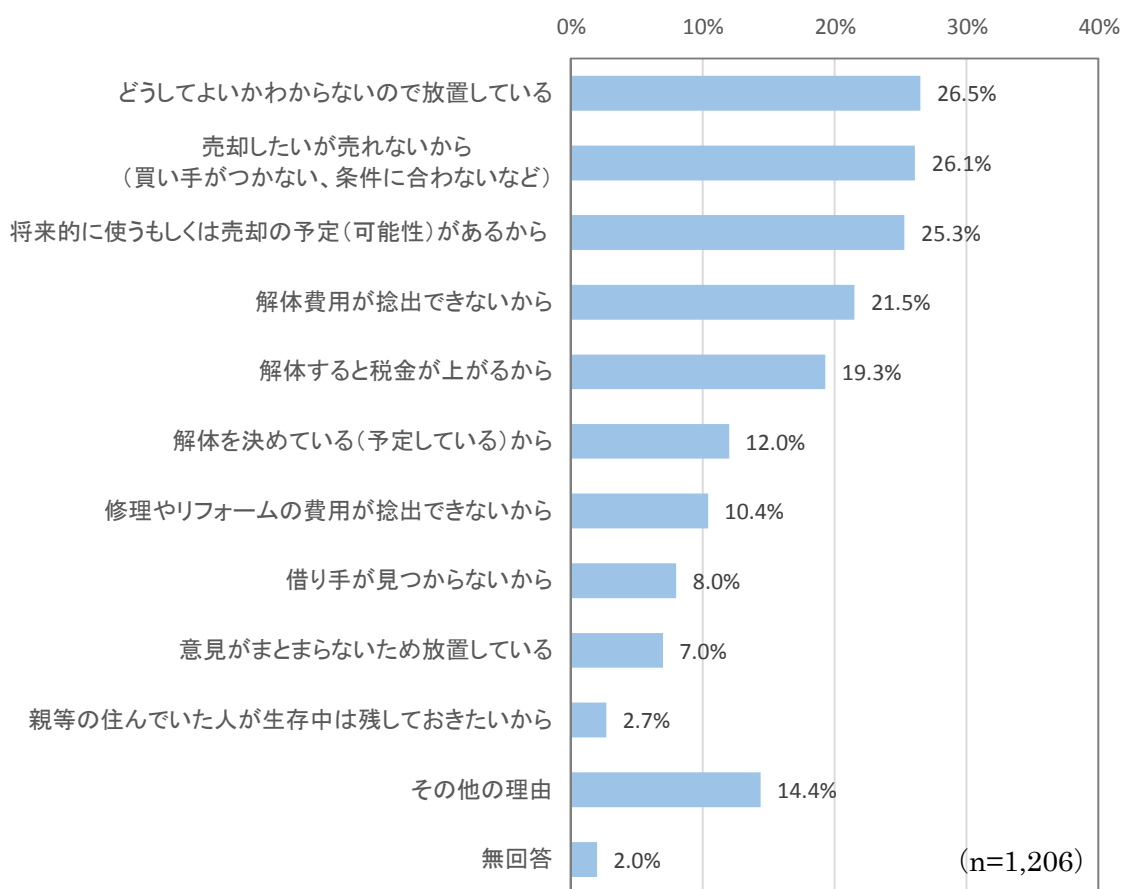


図 1 6 空き家が日常的に利用されていない理由（複数回答）

資料：「富山市所有者意向調査」（富山市）

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 17 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、解体したいと思っけていても、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（図 17）。

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 17）。

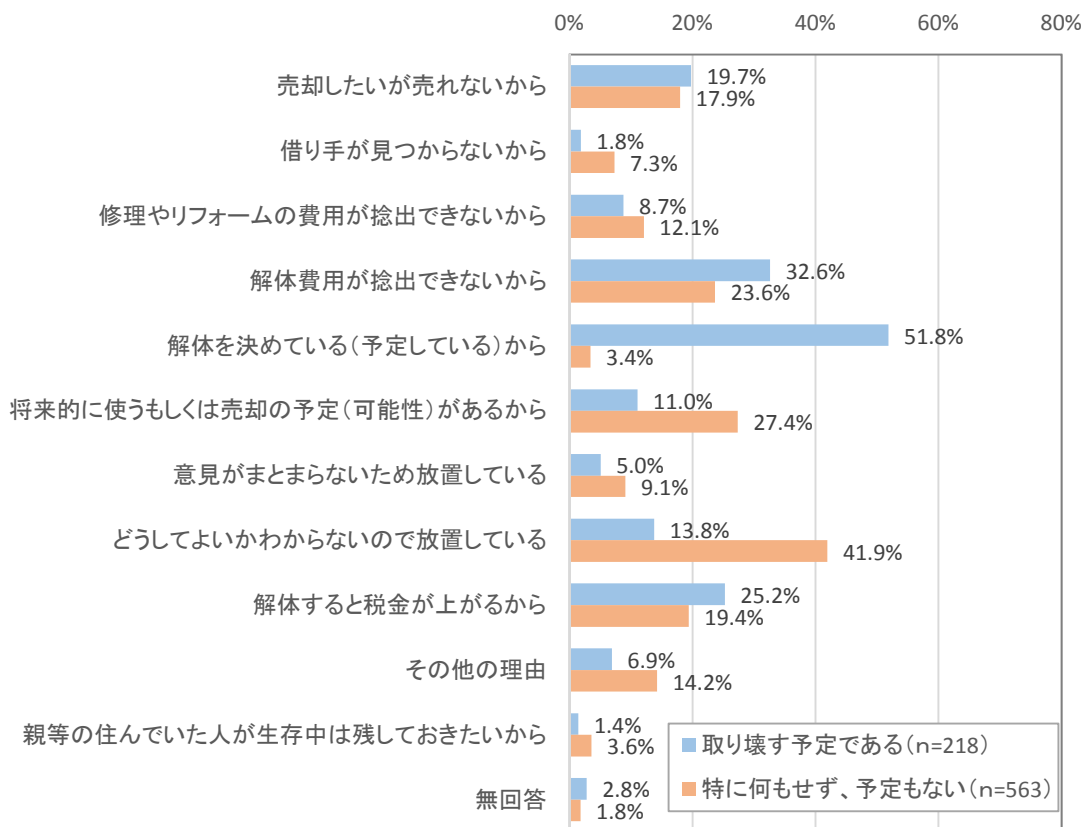


図 17 空き家が日常的に利用されていない理由
(複数回答、「取り壊す予定である」・「特に何もせず、予定もない」空き家)

資料：「富山市所有者意向調査」(富山市)

イ) 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 18）。

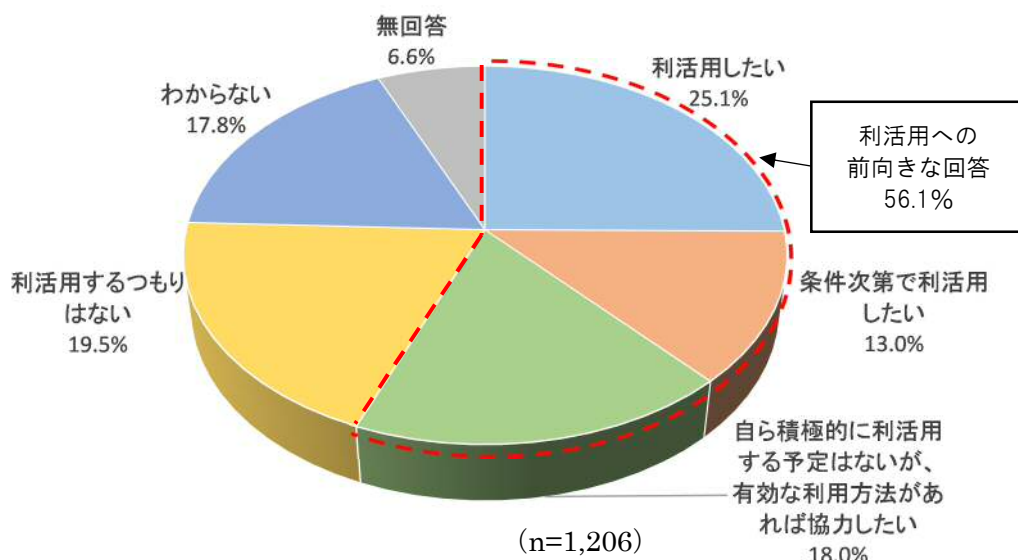


図 18 「日常的に利活用されていない空き家」の今後の利活用意向（単数回答）

資料：「富山市所有者意向調査」（富山市）

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については「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 19）。

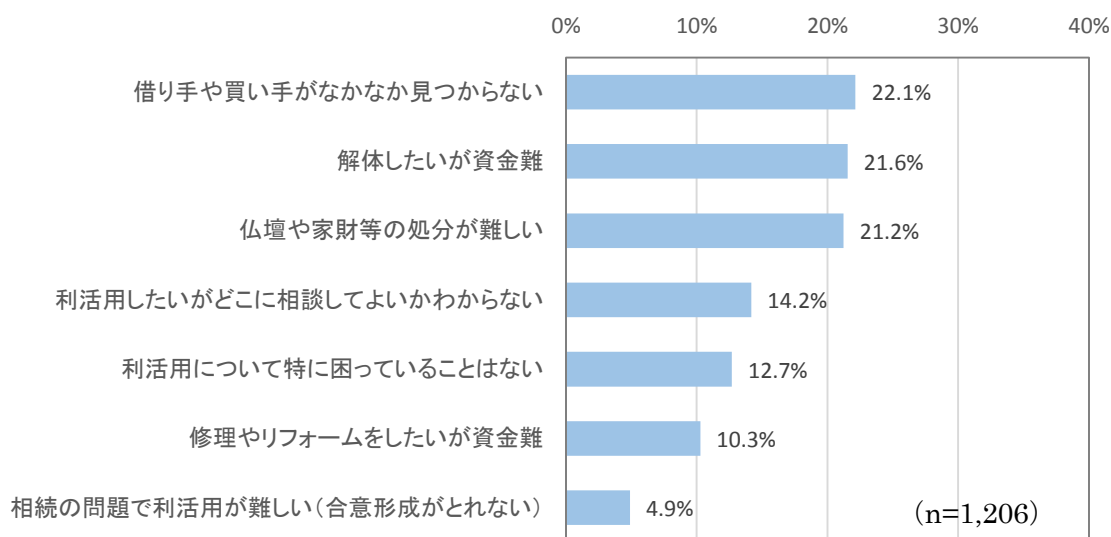


図 19 「日常的に利活用されていない空き家」の利活用に関する困りごと（複数回答）

資料：「富山市所有者意向調査」（富山市）

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 20）。

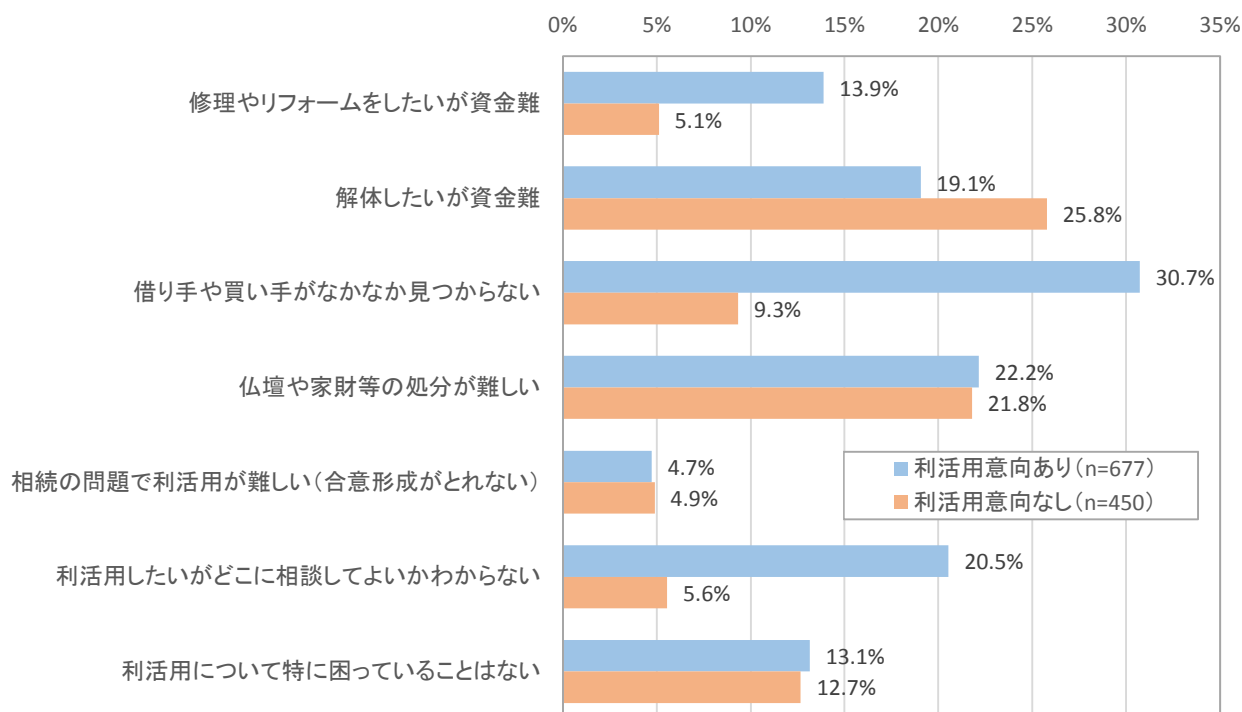


図 20 「日常的に利活用されていない空き家」の利活用に関する困りごと
(複数回答、利活用意向の有無別)

資料：「富山市所有者意向調査」(富山市)

ウ) 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 21）。

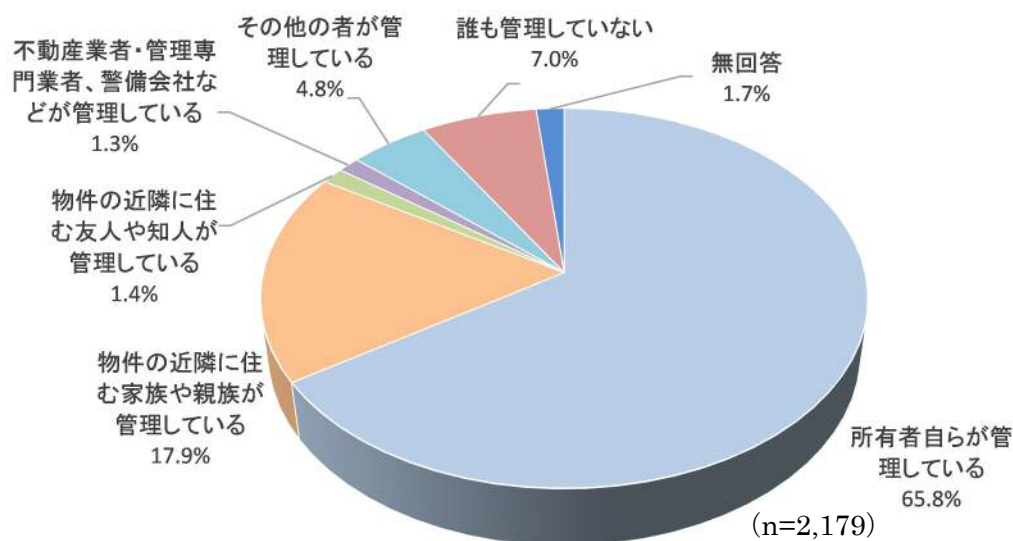


図 2 1 空き家の主な管理者（単数回答）

資料：「富山市所有者意向調査」（富山市）

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 22）。

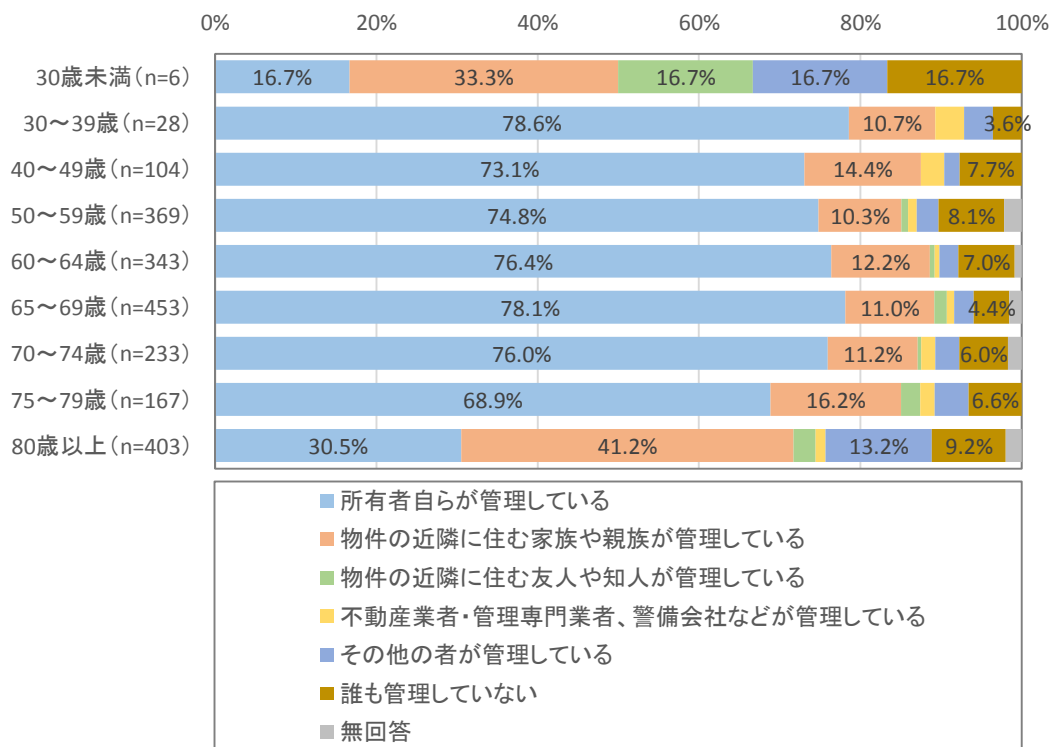


図 2 2 空き家の主な管理者（単数回答、所有者の年齢別）

資料：「富山市所有者意向調査」（富山市）

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 23）。

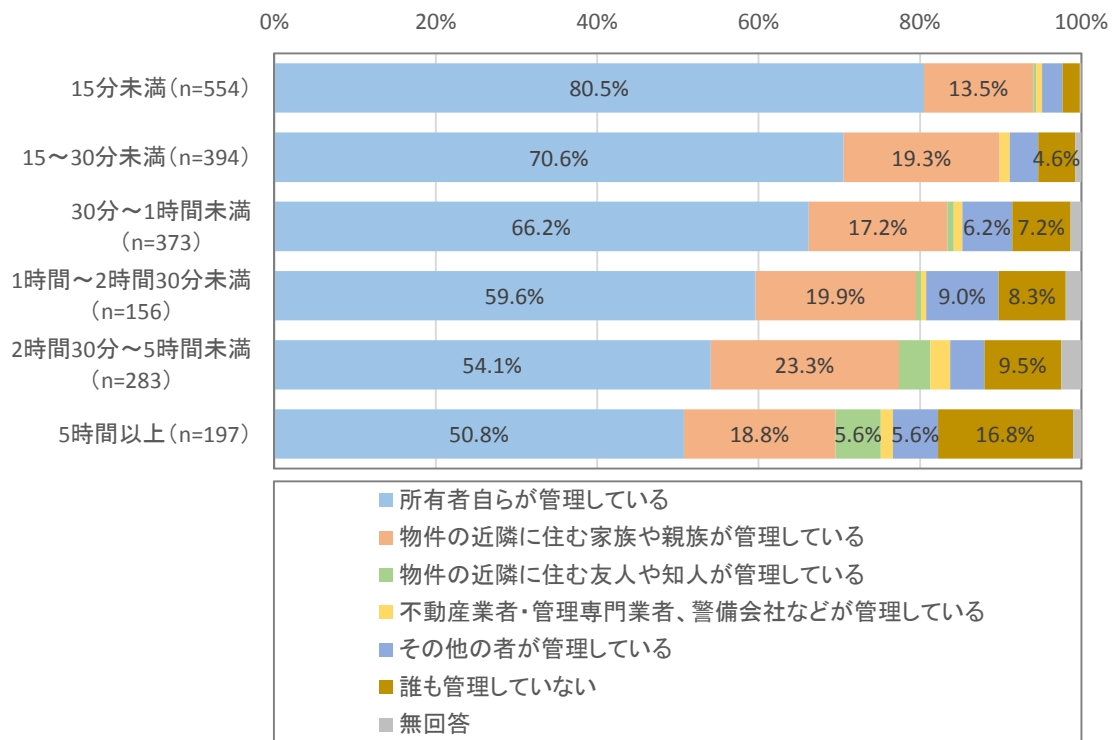


図 2 3 空き家の主な管理者（単数回答、空き家までの所要時間別）

資料：「富山市所有者意向調査」（富山市）

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 24）。

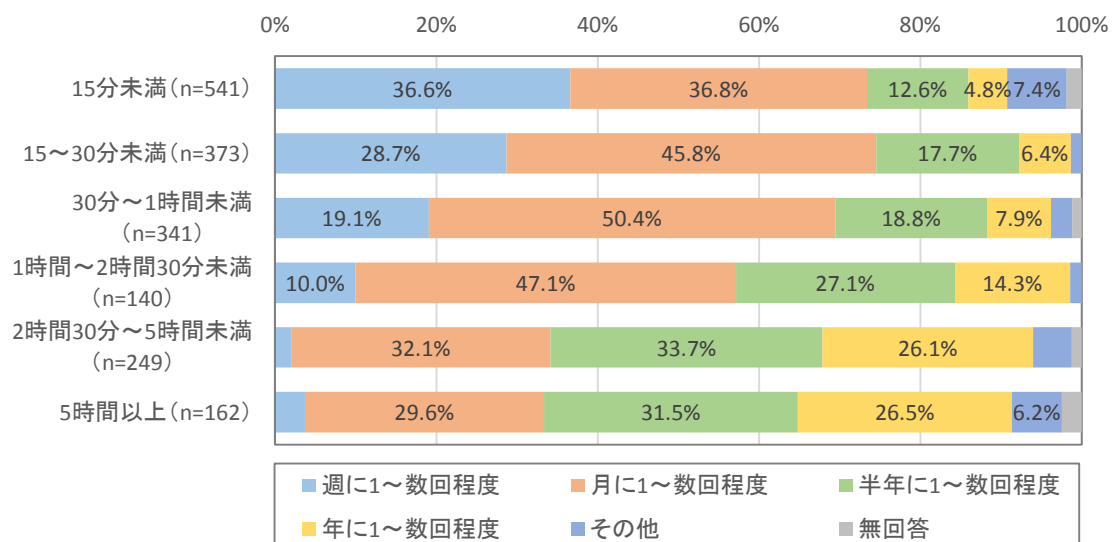


図 2 4 空き家の管理の頻度（単数回答、空き家までの所要時間別）

資料：「富山市所有者意向調査」（富山市）

エ) 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%と最も多くなっています（図25）。

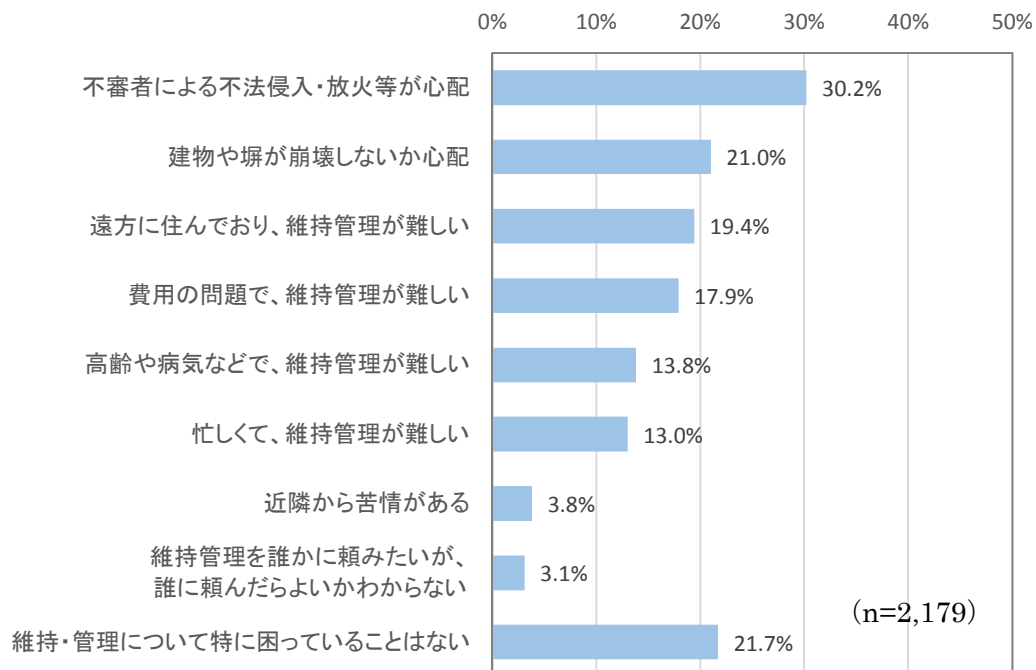


図25 空き家の維持管理に関する困りごと（複数回答）

資料：「富山市所有者意向調査」（富山市）

(4) 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。

【空き家数の増加に関する課題】

- ・「住宅・土地統計調査」によれば、平成 25 年の本市の空き家数は、総数では平成 20 年よりやや少なくなっていますが、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 10,000 戸であり、平成 20 年よりも増加しています。
- ・今後は人口・世帯の減少や高齢化の進行に伴い、空き家が増加することが予想されます。空き家総数の増加とともに、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んでいくことが重要であると考えます。

【空き家の利活用に関する課題】

- ・「富山市所有者意向調査」の結果、日常的に利活用されていない空き家において、半数以上の所有者が空き家の利活用に前向きな意向を持っていることが確認されました。一方で、「売り手や買い手が見つからない」といった住宅の流通に関する問題や、家財の処分や解体・リフォーム資金の問題、あるいは「利活用の方法や相談先がわからない」といった問題を抱えている空き家所有者も見られました。このような問題を解決するため、空き家所有者への情報提供や相談への対応、専門家による助言などの支援が重要であると考えます。
- ・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。
- ・人口や世帯の減少に伴い、住宅需要が減少し、住宅としての用途だけではすべての空き家を利活用することができない場合があると考えられます。このことから、空き家を住宅以外の用途として活用することを検討する必要があると考えます。

【空き家の維持管理に関する課題】

- ・「富山市所有者意向調査」では、空き家となっている家屋の所有者が遠方に住んでいる、あるいは高齢や病気であるなどの理由から、十分な管理が行えていないケースがあることが把握されています。所有者自身だけでは空き家の維持管理が難しい場合においても、地域や事業者などの助力を得ることにより、空き家の適正な維持管理を行うことができると考えられることから、空き家の維持管理に関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に取り組むことが重要であると考えます。
- ・「富山市空家基礎調査」では管理状況が良好でない空き家が確認されています。周囲に悪影響を及ぼしている空き家については、家屋の状態や周辺環境などの状況を踏まえて判断し、必要な場合には空家特措法上の「特定空家等」と認定し、措置を行っていく必要があると考えます。特に、所有者が自ら状態改善に取り組むことが困難な場合には、状況の改善を図るための対応方法について検討が必要となります。

(5) 空き家に関するこれまでの取り組み

本市では空き家に対する施策として、これまでに「空き家・老朽家屋に係るワンストップ対応マニュアル」の作成、「富山市空き家情報バンク」の運用などを行ってきました。

表2 本市でこれまでに実施した、空き家に対する施策

事業名	開始年度	概要
空き家・老朽家屋に係るワンストップ対応マニュアル	平成 22 年度	・空き家や老朽家屋に関する、様々な問題（家屋の腐朽・破損、倒壊の危険、周囲の住環境への悪影響など）について、問題の種類ごとに市の相談窓口（担当課）を明確化し、関係各課が連絡を密にして相談対応に当たるためのマニュアルを作成。
富山市空き家情報バンク	平成 25 年度	・市内の空き家の売却や賃貸を希望する所有者から寄せられた情報を、市ホームページで公開することにより、空き家の利用を希望する方へ情報提供するシステム。 ・市内の空き家の有効活用を通し、まちなか居住推進、公共交通沿線居住推進、U J I ターンによる定住促進と地域の活性化を図ることが目的。

また、「富山市まちなか住宅取得支援事業」、「富山市まちなか住宅家賃助成事業」、「富山市公共交通沿線住宅取得支援事業」、「富山市まちなかりフォーム補助事業」、「高齢者の持家活用による住み替え支援事業」など、まちづくりに関する取り組みの中で、空き家の利活用に関連する事業を実施しています。

表3 本市でこれまでに実施した、空き家に関連する施策

事業名	開始年度	概要
富山市まちなか住宅取得支援事業	平成 17 年度	・「都心地区（まちなか）」において一戸建て住宅を新築・購入する方、又は中古住宅を購入する方、及び分譲型共同住宅を購入する方に対し、一定水準以上の条件を満たす場合において、住宅取得費用の補助を行う。 ※補助額：金融機関からの借入額の 3% 補助限度額：50 万円/戸
富山市まちなか住宅家賃助成事業	平成 17 年度	・「都心地区（まちなか）」以外から「都心地区（まちなか）」の民間賃貸住宅へ転入又は転居する世帯に、家賃助成を行う。 ※補助限度額：1 万円/月
富山市公共交通沿線住宅取得支援事業	平成 19 年度	・「公共交通沿線居住推進補助対象地区」において一戸建て住宅を新築・購入する方、又は中古住宅を購入する方、及び分譲型共同住宅を購入し居住する方に対し、一定水準以上の条件を満たす場合において、住宅取得費用の補助を行う。 ※補助額：金融機関からの借入額の 3%。補助限度額：30 万円/戸
富山市まちなかりフォーム補助事業	平成 23 年度	・「都心地区（まちなか）」で取得した空き家住宅のリフォーム、「都心地区（まちなか）」の自宅で世帯員増加に対応するためのリフォームに対し補助を行う。 ※補助額：住宅リフォーム工事費の 10%。補助限度額：30 万円/戸

事業名	開始年度	概要
高齢者の持家活用による 住み替え支援事業	平成 24 年度	<p>・「都心地区（まちなか）」又は「公共交通沿線居住推進地区」の自宅を賃貸し、「都心地区（まちなか）」へ転居する高齢者に対し不動産仲介手数料及び賃貸物件のリフォーム費用に補助を行う。また、その賃貸住宅に入居する者へ家賃補助を行う。</p> <p>※補助額： ①仲介手数料：家賃1か月分相当 ②住宅リフォーム工事費： 補助限度額 6 万円／戸 ③家賃：補助限度額 1 万円／月</p>
高齢者サロン設置事業	平成 26 年度	<p>・空き家を利活用し、概ね 60 歳以上の住民が集い、憩いのひとときを過ごすコミュニティサロンを地域の団体が設置・運営する事業を支援する。</p> <p>※支援対象：設置、運営に係る経費 ※補助限度額：1 地区あたり設置費上限 20 万円、 運営費上限 36 万円（月額 3 万円）</p>
コミュニティガーデン事業補助金	平成 24 年度	<p>・町内会などの団体が主体となって、民有地である空き地を所有者の了解を得て庭園や農園として再生し、地域活動などに活用する場合、新たに庭園・農園などを整備する費用の助成を行う。</p> <p>※対象区域：都心地区及び公共交通沿線居住推進地区 ※補助限度額：1 団体 1 回限り、50 万円 ※空き家の解体処分や除草などの環境整備を主たる目的とした事業は対象としない。</p>

これまでに実施してきた空き家に関する施策を継続・拡充するほか、空き家対策を効果的に推進していくため、新たな施策の実施についても検討を行います。

3. 空き家対策施策

(1) 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。



(2) 空き家対策の基本方針

空き家に関する調査などから把握された課題を踏まえ、本市では、以下の6つの空き家対策の基本方針を設定します。

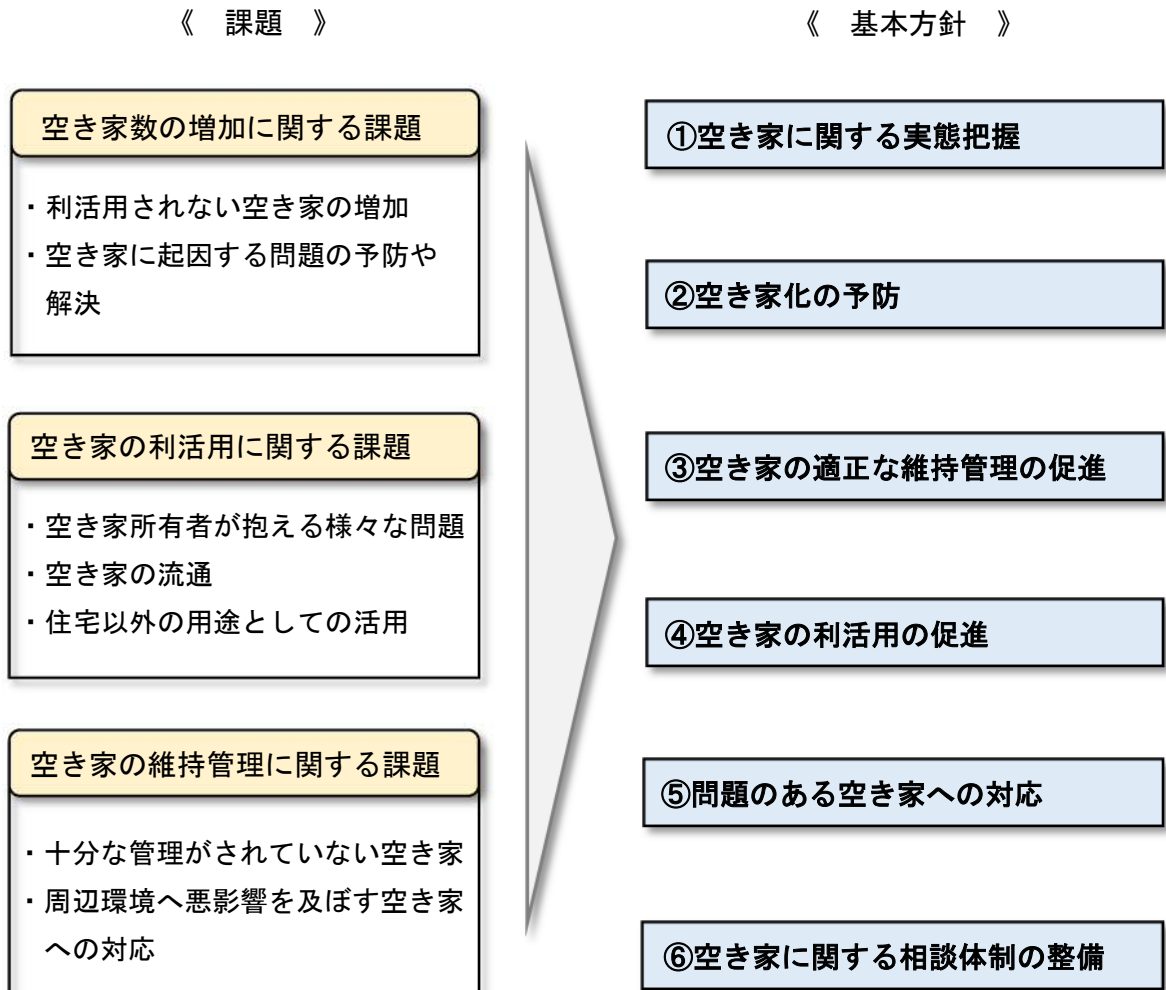


図26 本計画の基本方針

①空き家に関する実態把握

空き家対策を効果的に実施していくため、市内の空き家に関する実態を把握し、データベースを整備します。本計画の策定に当たって実施した調査の結果を基にデータベースを構築し、今後は本市による実態調査のほか、町内会を通じた情報収集を行い、適宜情報の更新を行います。

②空き家化の予防

所有する家屋が空き家になる前から、将来のあり方（使い方）を考え、相続や適正な維持管理、利活用のための準備が行われるよう、家屋の所有者に対して意識の啓発、醸成を図ります。

耐震改修やリフォームなど、家屋の状態改善を図ることによって長く人が住み続けることができるようにする取り組みの支援を行います。

③空き家の適正な維持管理の促進

維持管理のポイントや、空き家を放置することによって生じる問題などについての情報発信を行い、適正な維持管理が行われるよう、所有者に対して意識の啓発、醸成を図ります。また、所有者と行政、民間事業者や地域が連携し、空き家に関する情報収集や問題の早期解決のための助言、相談などを行うことのできる体制の整備に取り組みます。

④空き家の利活用の促進

空き家を中古住宅として流通させることや、空き家を改修して、地域の課題解決のために有効活用するなど、空き家の利活用に向けた取り組みを促進します。

空き家の利活用に当たり、「都心地区」や「公共交通沿線居住推進地区」においては、本市の取り組む「コンパクトなまちづくり」の推進、また郊外や中山間地域では、地域の活性化やコミュニティの醸成につながる取り組みなど、地域の特性を踏まえた支援施策の検討を行います。

⑤問題のある空き家への対応

周囲に悪影響を及ぼしている空き家や、今後悪影響を及ぼす可能性のある空き家については、市民の安心・安全な暮らしを守る観点から、問題の解決を図る必要があります。

本市では、このような問題のある空き家について、所有者への働きかけ、「空家特措法」に基づく「特定空家等」としての認定・措置など、問題解決のための対応を図ります。

⑥空き家に関する相談体制の整備

空き家の維持管理や利活用などに関する市民からの相談や苦情に対応し、様々な問題の解決を支援するため、総合相談窓口の設置など庁内組織間の連携による相談体制の整備を行うとともに、外部の専門家との連携による相談体制を整備します。

(3) 空き家対策施策

本市では、基本目標のもと、以下のように空き家対策施策に取り組むこととします。

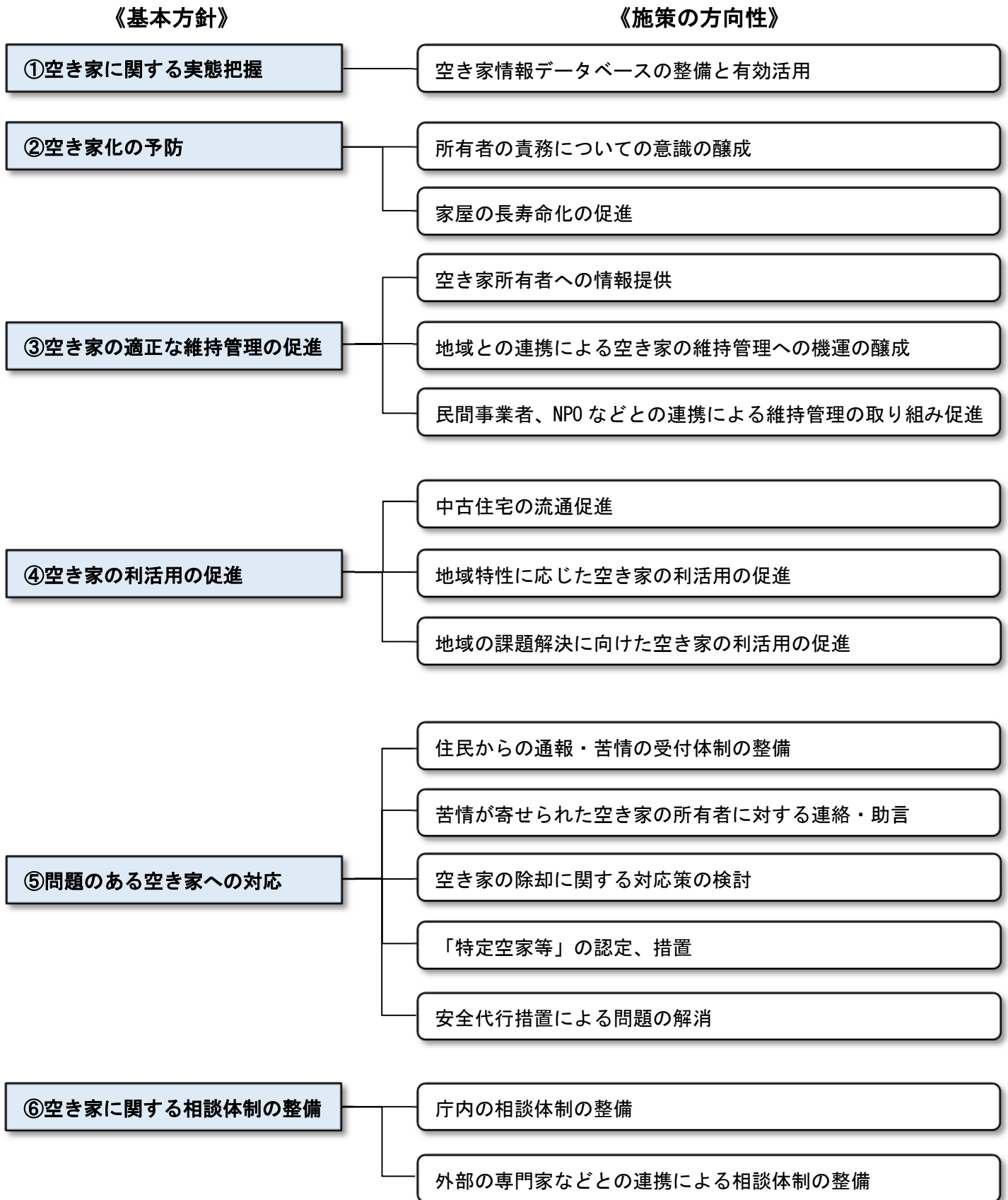


図 2 7 本市の空き家対策施策の体系

①空き家に関する実態把握

空き家対策を講ずるためには、前提として空き家の数や家屋の状態、維持管理状況など、地域の空き家の実態を把握することが必要です。本市では、これまでに「富山市空家基礎調査」（平成 27 年度）、「富山市所有者意向調査」（平成 28 年度）を実施し、市内の空き家に関する実態把握に努めてきました。今後は、これまでに取得した情報を基に空き家に関するデータベースを整備し、空き家対策に活用していきます。

施策の方向性	施策の内容
空き家情報データベースの整備と有効活用	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="600 544 1449 768">・ GIS と連動した情報基盤の整備 「富山市空家基礎調査」などの結果に基づき、GIS と連動したデータベースを作成し、空き家に関する情報基盤の充実を図ります。また、空き家に関する実態調査の継続的な実施や、町内会との連携などにより必要な情報を随時取得し、情報の更新に努めます。 <li data-bbox="600 831 1449 958">・ データベースの効果的な活用 所有者に対する情報提供や意識啓発、連絡などを効果的に実施するため、空き家情報に関するデータベースを有効活用します。

②空き家化の予防

現在人が住んでいる家屋であっても、将来的に空き家となり、その後適切に管理されないと周囲に悪影響を及ぼす可能性があるため、空き家対策においては「空き家の発生を予防する」という視点も重要です。

今後、人口減少や高齢化の進行などによって空き家の増加が見込まれる中、現在人が住んでいる家屋を空き家化させない、または空き家となった後も適正な維持管理や利活用が行われるようにするための取り組みを促進します。

施策の方向性	施策の内容
所有者の責務についての意識の醸成	<ul style="list-style-type: none">・ チラシ、パンフレットなどによる情報提供 家屋の維持管理に関する責務や放置することで生じる問題、及び中古住宅としての流通や利活用に関するチラシやパンフレットなどを作成し、情報提供を行うとともに、所有者の責務についての意識醸成を図ります。・ セミナーやシンポジウムの開催 住宅の所有者に対し、空き家によって生じる問題、空き家の適切な維持管理や利活用の方法などに関する啓発を行うため、セミナーやシンポジウムを開催します。
家屋の長寿命化の促進	<ul style="list-style-type: none">・ 耐震改修費用、リフォーム費用の助成 現在居住者のいる家屋が空き家となることを防いだり、長期間空き家の状態が続くことを防ぐためには、家屋の耐震改修やリフォームなどにより状態の改善を図り、長く住み続けることができるようにすることも効果的であると考えられます。このことから、耐震改修やリフォーム費用の助成など、家屋の長寿命化に関する取り組みの支援を行います。

③空き家の適正な維持管理の促進

現状においては維持管理上の問題が生じていない空き家について、今後もその状態を悪化させないことが重要です。空き家が適正に維持管理されないまま放置され、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことを防ぐため、空き家の維持管理に関する問題を早期に発見し、問題の解消や、問題を深刻化させないための取り組みが求められます。

施策の方向性	施策の内容
空き家所有者への情報提供	<ul style="list-style-type: none"> ・チラシ、パンフレットなどによる情報提供 <p>空き家の維持管理に関するチラシやパンフレットなどを作成し、空き家によって生じる問題や適正な維持管理のポイント、空き家の維持管理を支援するサービス、行政による支援施策などに関する情報提供を行います。</p>
地域との連携による空き家の維持管理への機運の醸成	<ul style="list-style-type: none"> ・町内会との連携体制の構築に向けた、市民の意識啓発 <p>空き家対策について地域の協力を得るためには、地域の住民に対して空き家問題に関する意識啓発を行い、地域ぐるみで空き家対策に取り組んでいく機運を醸成していくことが重要です。本市では、地域と連携して空き家の見守りなどを行う体制づくりを推進するため、地域住民に対する出前講座の開催やパンフレットの配布などを通じ、市民の意識啓発に取り組みます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町内会からの情報に基づく対応 <p>町内会などを通じて市内の空き家に関する情報を収集し、空き家に関する問題の早期発見・早期対応に努めます。地域からの情報提供に基づき、空き家の所有者に対して市から適正な維持管理についての助言や情報提供などを行い、地域に存在する空き家の状態悪化防止を図ります。</p>
民間事業者、NPO などとの連携による空き家の維持管理の取り組み促進	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者やNPOなどと連携した相談体制の整備 <p>空き家の維持管理について、事業者（不動産業者など）、法務関係者やNPOなどと連携した相談会の開催など、空き家の所有者からの相談対応に当たるための体制を整備します（詳細については後述、p36参照）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の維持管理に関する支援サービスの周知 <p>民間事業者やNPOなどが提供する、空き家の維持管理を支援するサービスについて、「どのようなサービスがあり、どのような事業者が提供しているのか」といった情報の整理・周知を行い、サービスの利用促進を通じて空き家の維持管理に関する問題の解消を図ります。</p>

④空き家の利活用の促進

現状において維持管理に問題のない空き家について、「利活用したい」という意向を持っている所有者に対し、空き家の利活用を促進するための支援を行います。

また、空き家を地域の資源と捉え、観光資源としての利活用のほか、高齢者の介護、子育てなどの地域課題への対応、あるいは地域における活動拠点の創出のためなど、住宅以外の用途として空き家を利活用することも考えられます。このように多様な方向での空き家の利活用を考える主体（所有者、及び地域の事業者や NPO など）に対し、利活用に関する支援についての検討を行います。

施策の方向性	施策の内容
中古住宅の流通促進	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="600 633 1449 808">・ 空き家バンクの整備・改善 「富山市空き家情報バンク」の内容充実や使いやすさの向上、情報発信の強化による認知度の向上などにより、空き家の中古住宅としての流通促進を図ります。<li data-bbox="600 871 1449 1095">・ 民間事業者や NPO などと連携した相談体制の整備 空き家を中古住宅として流通させたいという空き家所有者からの相談に対応するため、不動産業者などの民間事業者や NPO など専門的な知識や経験を有する主体と連携した相談体制の整備を推進します（詳細については後述、p36 参照）。<li data-bbox="600 1158 1449 1332">・ 耐震診断や耐震改修の促進 日常的な利活用がなされていない空き家については、建築時期の古いものが多いことから、耐震診断や耐震改修に対する支援などを実施し、空き家の状態改善に資する取り組みを促進します。<li data-bbox="600 1395 1449 1570">・ 住宅取得希望者への情報提供 中古住宅の流通促進を図るため、耐震診断や建物検査に関する情報提供とともに、中古住宅の取得やリフォームに対する支援を行います。

施策の方向性	施策の内容
地域特性に応じた空き家の利活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、モデル事業を実施することにより、空き家の利活用の促進を図ります。 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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や、空き家の利活用促進を図ります。



町家を滞在体験施設として活用



長屋住宅を交流・展示施設として活用

出典：国土交通省ホームページ 「空き家再生等推進事業の概要」

⑤問題のある空き家への対応

現状において周囲に悪影響を及ぼしている、または今後悪影響を及ぼす可能性のある空き家について、維持管理状況の改善や問題解消のための支援を行います。

空き家に起因する問題に関する近隣住民などからの苦情や相談に対応するための体制を整備し、住民や通行者などの安全・安心の確保に努めます。

施策の方向性	施策の内容
住民からの通報・苦情の受付体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・総合相談窓口の設置 <p>近隣住民からの空き家に関する情報提供や空き家に起因する問題に関する苦情について、総合相談窓口（後述、p35 参照）にて連絡を受け付け、担当部署や専門家などの協力を得て問題を解決する仕組みの構築を図ります。</p>
苦情が寄せられた空き家の所有者に対する連絡・助言	<ul style="list-style-type: none"> ・データベースを活用した、所有者への連絡・助言 <p>近隣住民から苦情のあった空き家の所有者に対し、「富山市空家基礎調査」、「富山市所有者意向調査」などの調査結果や町内会から提供された情報などに基づき整備を進めている空き家情報データベースを活用し、所有者への連絡や助言などを行い、適正な維持管理の促進や問題解決を図ります。</p>
空き家の除却に関する対応策の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の除却や跡地の活用の促進 <p>著しく問題がある空き家について、単に空き家の除却などを行うだけではなく、その跡地を地域の活性化に寄与する方向で利活用するなど、地域全体の課題解決に寄与する取り組みを促進します。</p>
「特定空家等」の認定、措置	<ul style="list-style-type: none"> ・「特定空家等」への助言・指導、勧告 <p>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、周辺的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、助言・指導、勧告などの対応を行います。</p>
安全代行措置※による問題の解消	<ul style="list-style-type: none"> ・安全代行措置による管理不全な状態の解消 <p>周囲に悪影響を及ぼしている空き家の問題解消のため、状態が悪く、かつ所有者自身では状態の改善が難しい「特定空家等」については、所有者の申し出や同意により、安全代行措置により状況の改善を図ります。</p>

※「安全代行措置」について

「安全代行措置」とは、「特定空家等」の所有者等から、やむを得ない事情により管理不全な状態を解消することができないとの申出があったときに、市が所有者等に代わって管理不全な状態を回避するために執る措置のことです。

なおこの場合において、当該安全代行措置に係る費用は、所有者等の負担となります。

◆「特定空家等」の認定、措置について

「特定空家等」の認定は、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。また、「特定空家等」の所有者に対し、行政処分である除却などの命令を行う場合においても、客観的な判断の参考とするため、「富山市空家等対策推進協議会」に意見聴取を行います。

※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

(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)

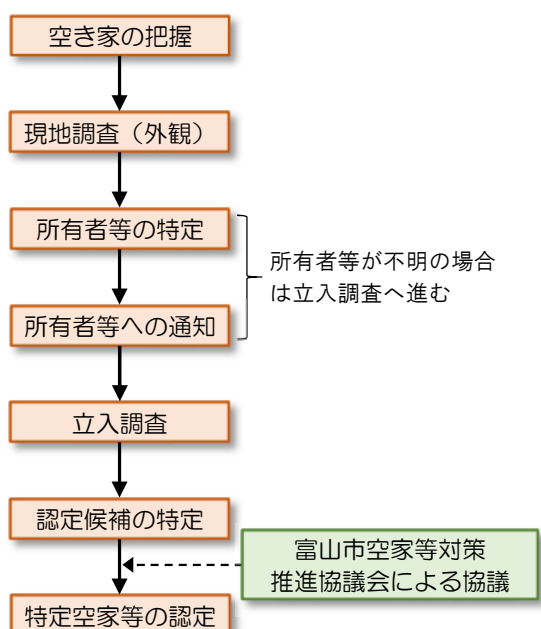


図28 特定空家等の認定手順

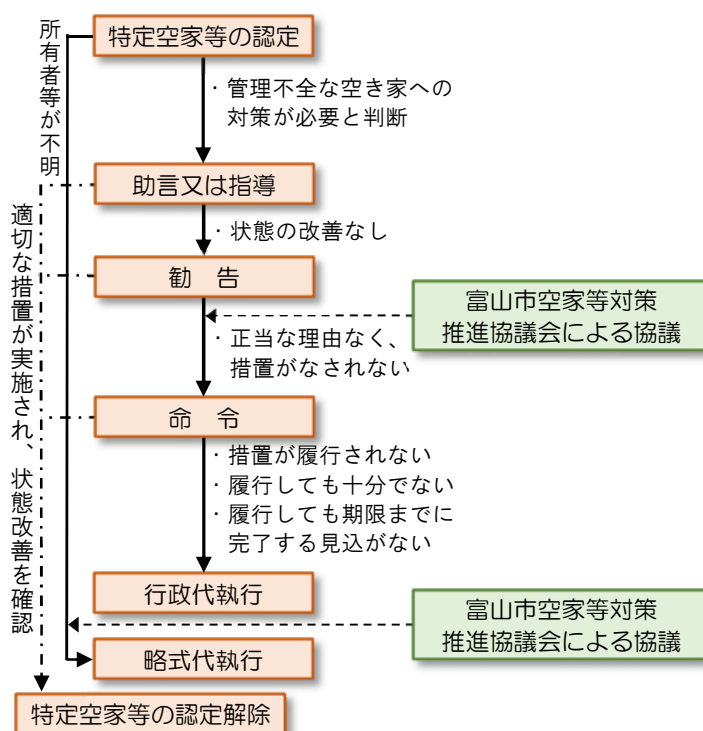


図29 特定空家等への措置の手順

共同住宅（アパート、マンションなど）や長屋で、建物の一部が使用されている場合には、空家特措法の対象とならないため、「特定空家等」として認定、措置を行うことはできません。

◆特定空家等の例



豪雪地の温泉街にある元旅館で、雪の重みで木造部分の屋根の一部が崩落した。

放置された状態が継続し、①倒壊により隣家に影響が及ぶ可能性がある、②景観を乱し、観光に影響がある、③住民や観光客への通行の危険などの問題があった。



敷地内及び建物内に資源ゴミ等が散乱し、ゴミの集積が要因となって小学校の通学路に面する外壁の一部が崩壊した。

管理者による自主解決がなされず、ゴミの散乱や外壁に穴があいた状態をそのまま放置することは、周辺住民の安全面で多大な問題があった。



居住者死亡後に空き家となり管理不全状態が継続し、建物東側の外壁の傾斜や樹木の道路のはみ出し、ゴミの不法投棄・異臭などがあった。

このまま放置すると建物が倒壊することは不可避で、保安上第三者への危害が及ぶこと、不法投棄されたゴミへの放火及び衛生面の問題など、周辺への影響が極めて高い状態であった。

出典：国土交通省ホームページ 「地方公共団体の空き家対策の取組事例」

⑥空き家に関する相談体制の整備

空き家の維持管理や利活用、問題のある空き家への対策などを効果的に進めていくためには、所有者や市民が相談や情報提供をしやすい体制を整えることが重要であると考えられます。

そのため、本市では空き家対策の基盤として、相談体制の整備を推進します。

ア) 庁内の相談体制の整備

施策の方向性	施策の内容
庁内の相談体制の整備	<p>・総合相談窓口、庁内連絡会議の設置</p> <p>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。</p> <p>また、空き家に関する問題は多種多様であり、相談内容に応じて、関係課が連携して対応することが必要です。そこで、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」を設置します。関係課はそれぞれ担当分野に応じて相談への対応を行います。富山市空き家対策庁内連絡会議では、対応状況の確認や対応方針の決定、情報の共有などにより、効果的な空き家対策を検討します。</p>

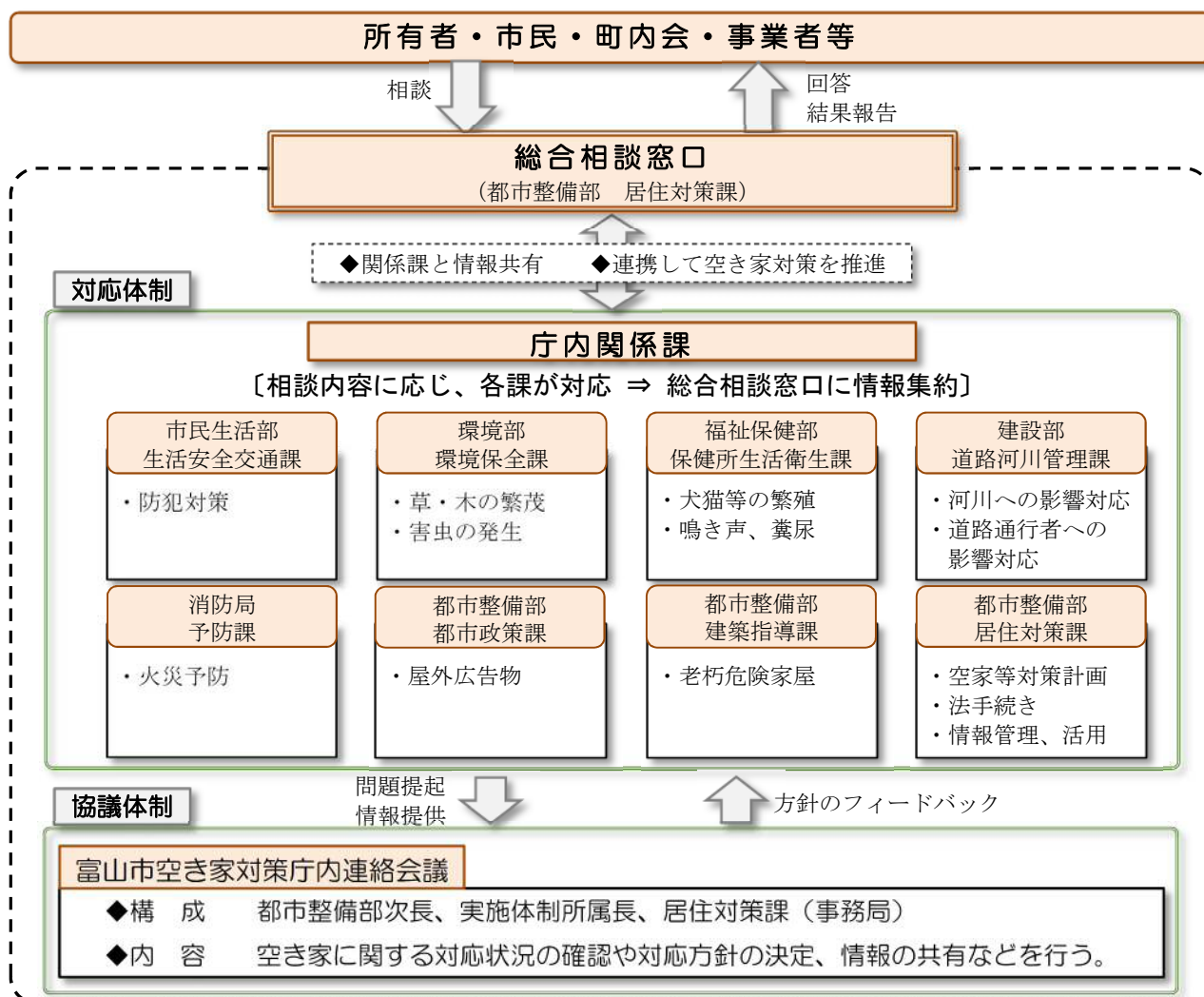


図30 空き家に関する総合的な相談窓口のイメージ

イ) 外部の専門家などとの連携による相談体制の整備

施策の方向性	施策の内容
<p>外部の専門家などとの連携による相談体制の整備</p>	<p>・外部と連携した相談体制の整備、官民連絡会議の設置</p> <p>空き家の所有者などが抱える多様な悩みを解決するためには、個々の相談内容に応じて、専門的な知識や経験を有する主体が相談への対応を行うことが効果的であると考えられます。一方、「富山市所有者意向調査」の結果からは、「どこに相談してよいかわからない」という回答も見られたことから、適切な相談対応が行えるよう、多様な主体が連携した相談体制を整備することが重要であると考えます。</p> <p>本市では、法務、不動産、建築、福祉などの外部専門家との連携による相談窓口の設置や、地域に出向いての相談会の開催など、市だけでは対応が難しい課題にも助言や提案を行うことができる相談体制の整備に努めます。</p> <p>また、空き家対策の推進に当たり、市と民間事業者などの主体が協働で事業を行う場として「(仮称)富山市空き家対策官民連絡会議」(p37 参照)の設置を予定しています。単独の主体では対応が難しい相談については、このような場も活用しながら、問題の解決を図ります。</p>

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しています。

- ・ 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

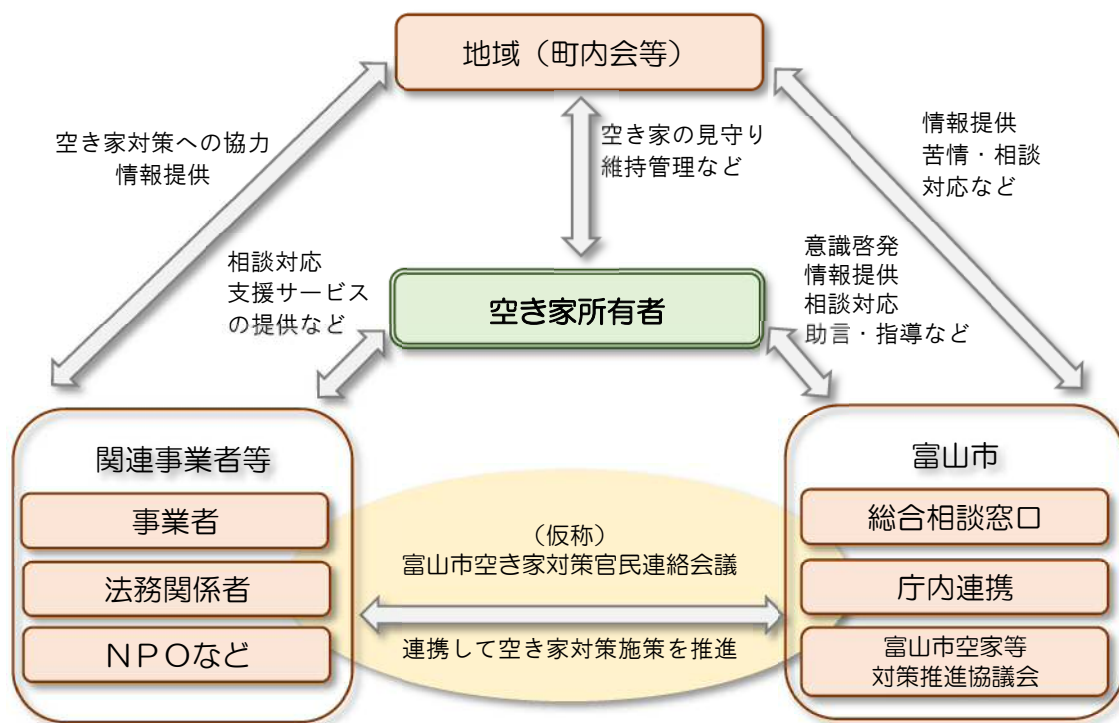


図 3 1 空き家対策の実施体制のイメージ

富山市空家等対策計画

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）