

富山市の空き家の現状と課題について

～住宅・土地統計調査、空家基礎調査等の結果から～

目次

1. 富山市の空き家をめぐる現状	1
1) 空き家数の現状と今後について	1
① 空き家数と空き家率の推移	1
② 人口と世帯数の推移	3
③ 高齢化の状況	4
2) 空き家の状況について	5
① 建物の状態	5
② 管理状況	7
2. 富山市の空き家の現状と課題の整理	8
1) 空き家をめぐる現状の整理	8
2) 空き家に関する課題	9

1. 富山市の空き家をめぐる現状

1) 空き家数の現状と今後について

※「空き家」について

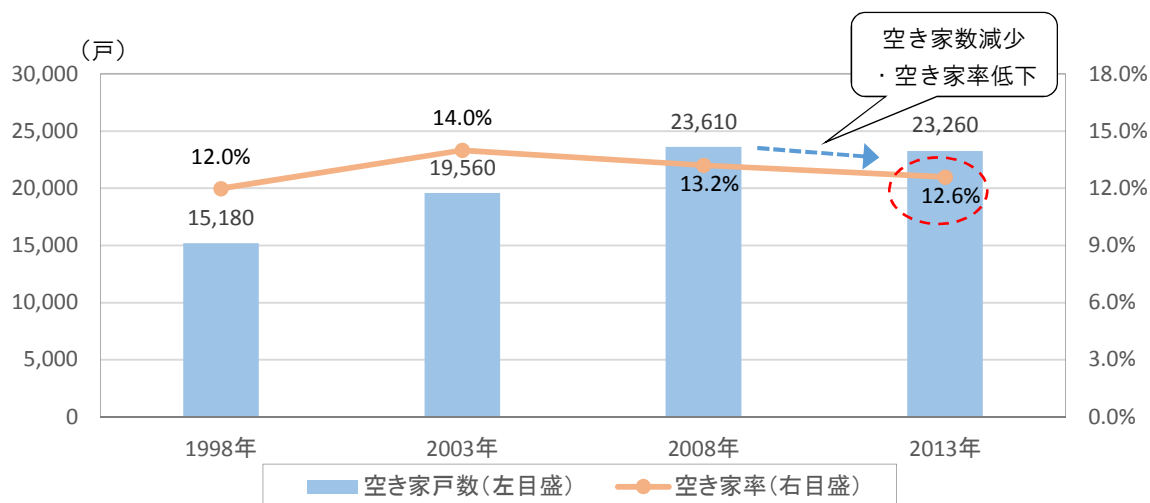
総務省統計局が5年ごとに行う「住宅・土地統計調査」では、居住者がいない住宅のうち、「一時現在者のみの住宅」（昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もない住宅）、及び「建築中の住宅」以外の住宅を「空き家」と定義している。

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る。

①空き家数と空き家率の推移

- ・2013年現在の空き家は23,260戸で、空き家率は12.6%となっている。
- ・2008年から2013年にかけては空き家数が減少し、空き家率も低下している。

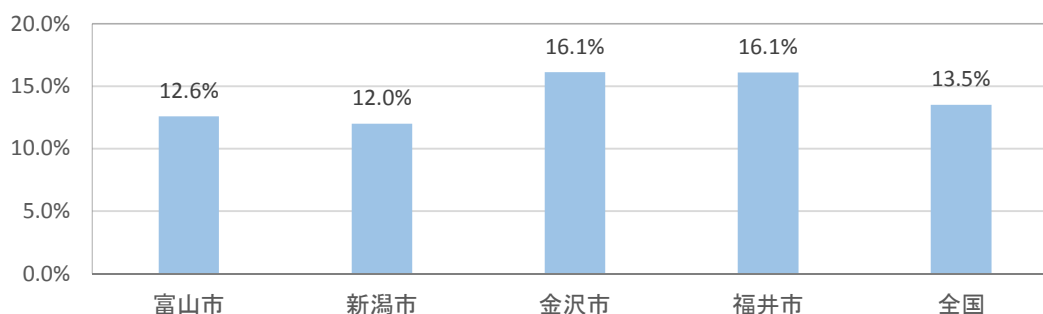
図表1 富山市の空き家数、空き家率の推移



※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）

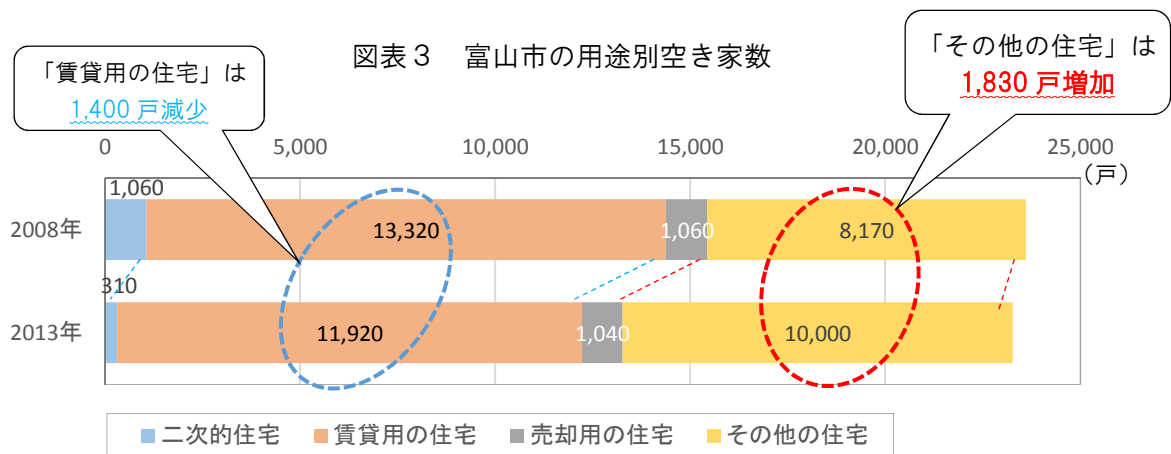
- ・2013年現在の空き家率を比較すると、全国平均（13.5%）より低く、北陸地方の県庁所在地の中では新潟市に次いで低い。

図表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）

- ・用途別に見ると「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」は増加している。つまり、「売却用や賃貸用ではなく、別荘等としても利用もされていない空き家」が増加していることがわかる。



資料：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

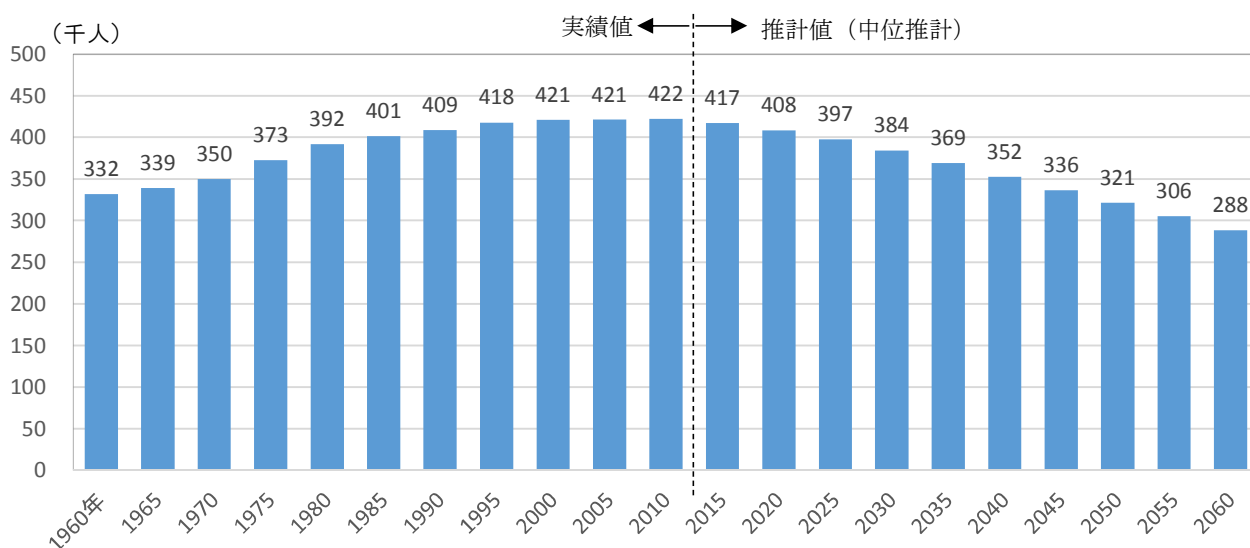
※1) 二次的住宅：別荘、もしくはふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

※2) その他の住宅：「二次的住宅」・「賃貸用の住宅」・「売却用の住宅」以外の方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

- ・2010 年以降は人口減少が進み、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る。今後は人口規模の縮小に伴い、住宅の余剰が大きくなることが予想される。

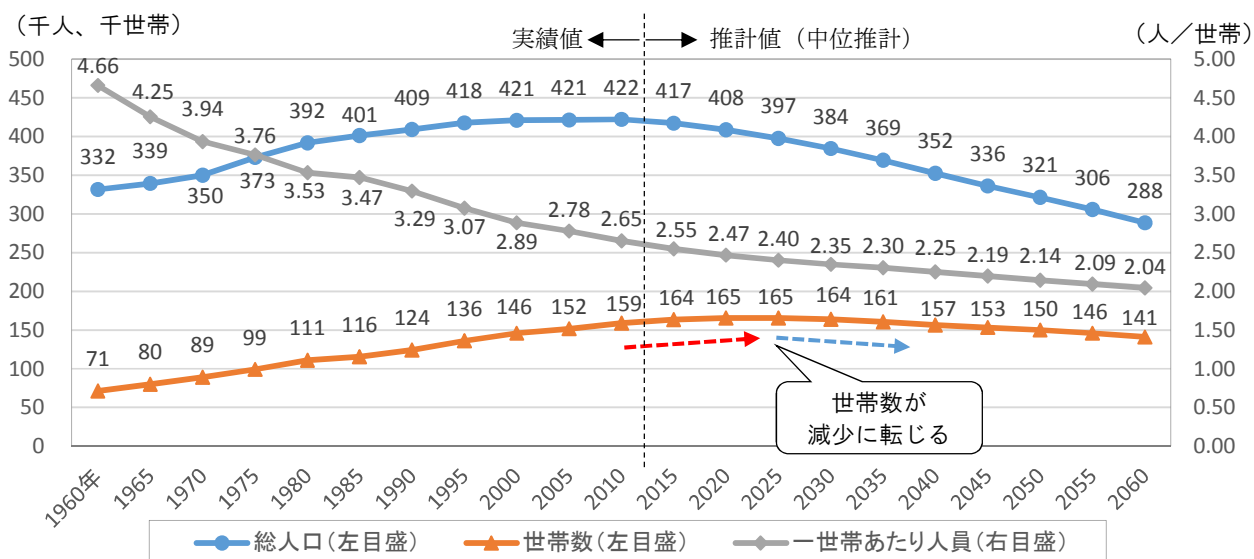
図表4 富山市の総人口の推移



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

- ・世帯数は、現在は増加しているが、ここ 5 年～10 年のうちに減少に転じると推計されている。
- ・一世帯あたり人員は減少が続いており、1960 年には 4.66 人であったが、2010 年には 2.65 人となった。2010 年以降も減少が続くことが見込まれており、世帯人員の多い家族向けの住宅の需要が減少するなど、住宅に対するニーズが変化してくることが予想される。

図表5 富山市の総人口と世帯数の推移

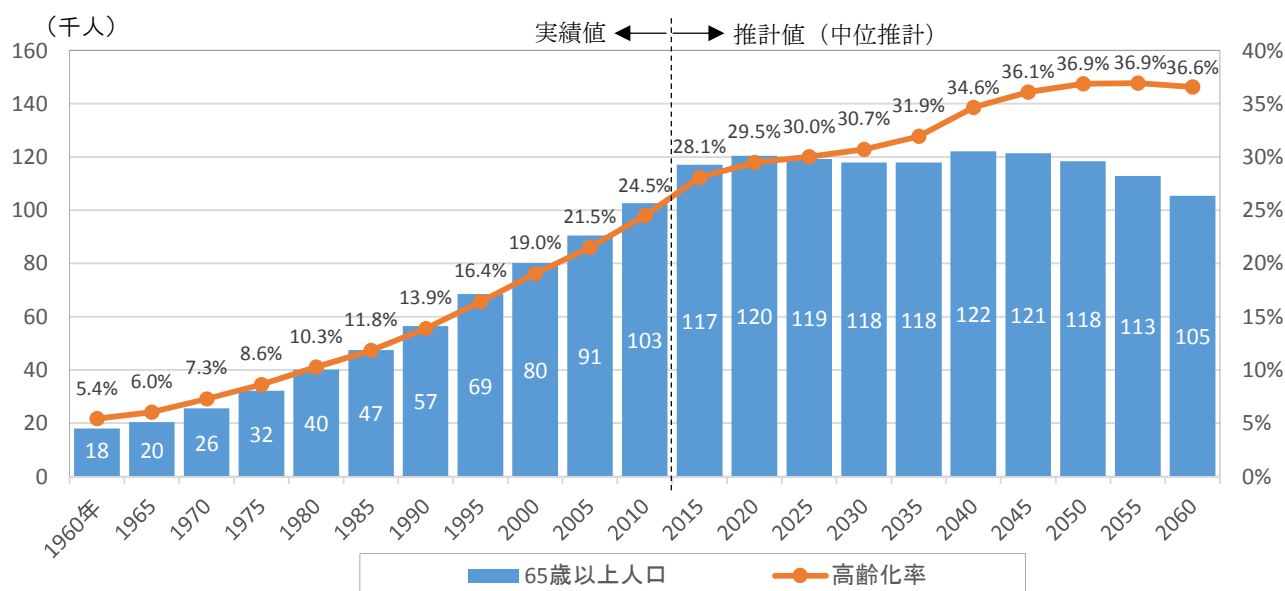


資料：1960～2010 年「国勢調査結果」（総務省統計局）、2015 年以降「富山市将来人口推計報告書」（富山市）
 ※1960～2000 年の数値については、現在の富山市を構成する旧市町村の数値を合計したものとなっている

③高齢化の状況

- ・65歳以上人口は増加が続いており、2010年現在では「4人に1人が高齢者」という状態であるが、高齢化の進行は今後も続き、2040年代には「3人に1人以上が高齢者」という状態となる。

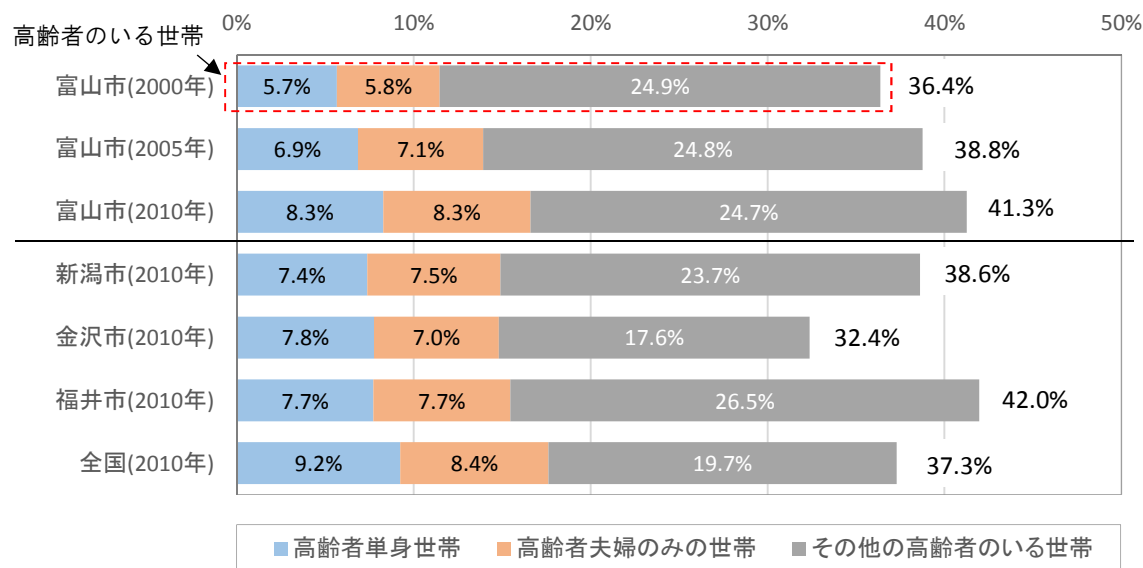
図表6 富山市の高齢人口（65歳以上）の推移



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続き、2010年には41.3%となっているが、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る。
- ・「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る。

図表7 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) 空き家の状況について

※「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ある。

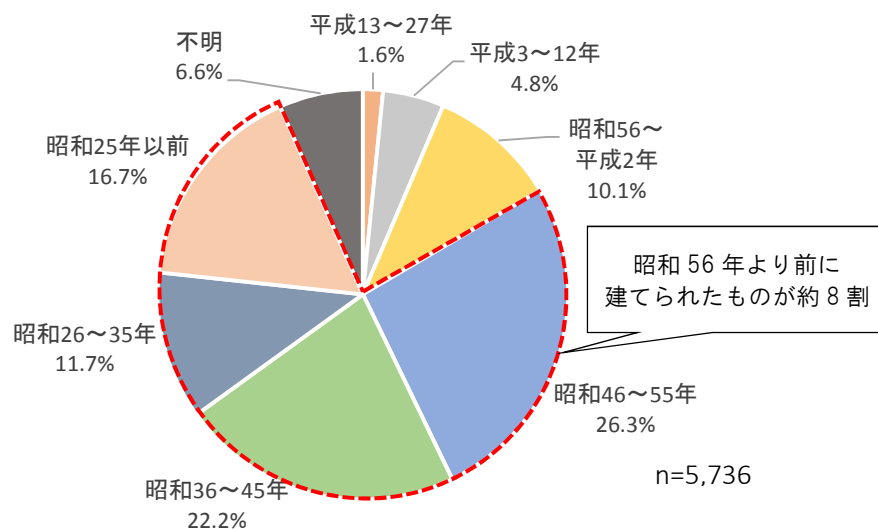
なお、「空家基礎調査」の対象となった、空き家であると思われる住宅の建て方については、一戸建てが 94.8% (5,439 件)、長屋が 1.5% (85 件)、アパートが 0.3% (20 件)、その他が 3.3% (192 件) となっている。また構造については、「木造」が 92.6% (5,309 件) である。

①建物の状態

ア) 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%となっている。
- ・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る。

図表 8 富山市内の空き家と見られる住宅の建築時期

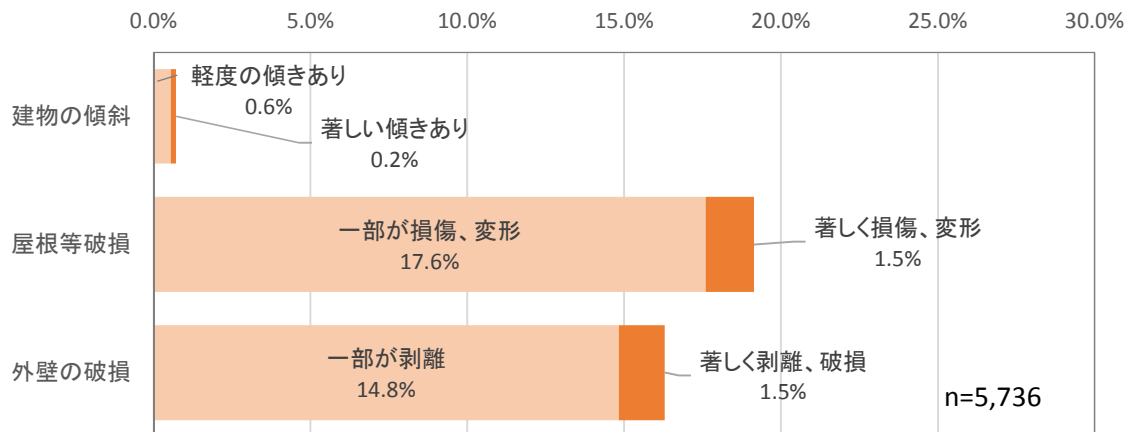


資料：「空家基礎調査」（富山市）

イ) 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る。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る。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る。

図表9 外観から腐朽・破損が確認できる空き家の割合



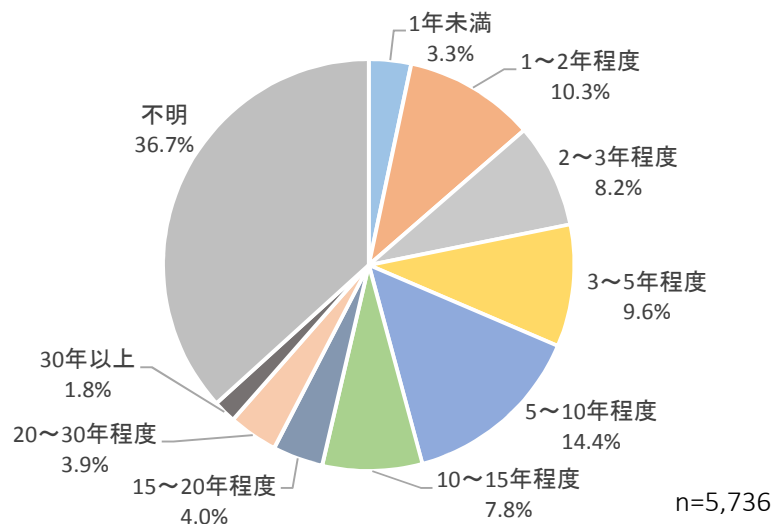
資料：「空家基礎調査」（富山市）

②管理状況

ア) 空き家になっている期間

- ・空家基礎調査の結果から、空き家と思われる住宅の「空き家となっている期間」を見ると、「不明」が36.7%となっており、空き家となっている期間が正確に把握されていないものが多い。
- ・時期が把握されている空き家については、空き家となっている期間が5年以内と見られるものが31.4%となっているが、それ以上の長期にわたって空き家となっているものも見られる。

図表 10 空き家となっている期間

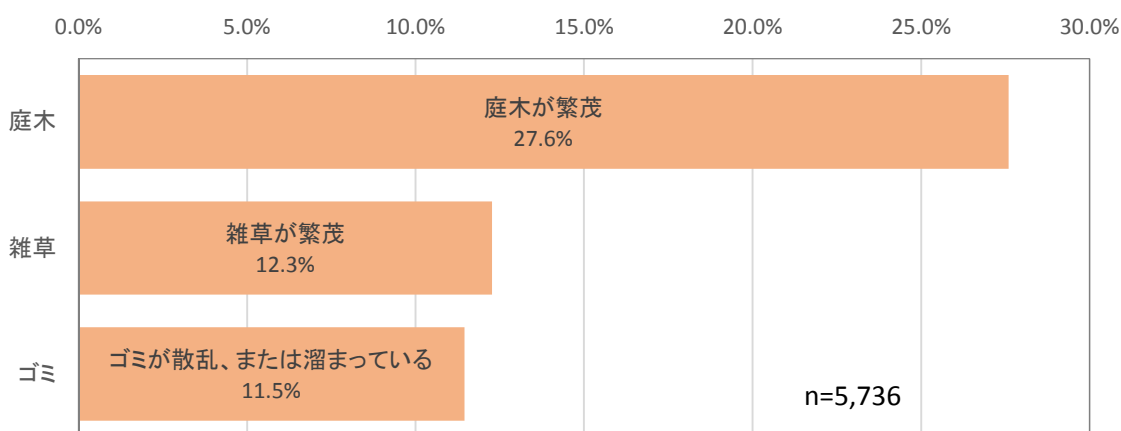


資料：「空家基礎調査」（富山市）

イ) 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、図表 11 のとおりである。「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い。

図表 11 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. 富山市の空き家の現状と課題の整理

1) 空き家をめぐる現状の整理

- ・これまでに見てきた、富山市における空き家をめぐる現状について改めて整理すると、以下のとおりである。

【空き家数の現状と今後の見通し】

○二次的利用や売却・賃貸などを目的としていない空き家が増加

- ・住宅・土地統計調査に基づく富山市の空き家率は、2013 年現在で 12.6%。2008 年から 2013 年にかけては空き家の戸数が減少している。(図表 1)
- ・空き家の用途として、二次的利用や売却・賃貸などを目的としていない「その他の住宅」(住宅市場に流通せず、別荘などとしての利用もされていない空き家)が増加している。(図表 3)

○今後は人口減少・高齢化の進行に伴い、空き家の増加が予想される

- ・富山市の人口は 2010 年以降減少に転じ、富山市による推計では、2060 年には 29 万人程度になると推計されている。(図表 4)
- ・一世帯あたり人員は減少が続いており、子育て世帯の居住を想定した住宅の需要が減少するなど、求められる住宅のタイプに変化が生じ、その結果空き家が増加することも考えられる。(図表 5)
- ・高齢化は今後も進行し、2040 年には「3 人に 1 人が高齢者」になると推計されている。また、「高齢者単独世帯」、「高齢者夫婦のみの世帯」の割合が上昇しており、今後は高齢者の生活に適した住宅への転居や施設への入所などにより、空き家が増加することが考えられる。(図表 6、7)

【空き家の状態と管理状況】

○古い建物が多く、腐朽・破損のある建物も確認される

- ・空家基礎調査の対象となった、市内の空き家と見られる家屋のうち、昭和 56 (1981) 年の新耐震基準施行以前に建築されたものが約 8 割となっており、防災面で問題があることが懸念される空き家が多数存在していることが伺える。(図表 8)
- ・空家基礎調査の結果、腐朽・破損のある空き家の存在が多数確認されており、数は少ないものの、建物自体が傾斜しているような空き家も存在している。(図表 9)

○長期にわたって空き家となっている住宅や、周囲に悪影響を及ぼしている住宅も確認される

- ・空家基礎調査の対象となった、市内の空き家と見られる家屋のうち、空き家になっている期間が 5 年程度の住宅が約 3 割となっているが、10 年を超えるものや、中には 30 年以上空き家となっているものも確認されている。(図表 10)
- ・庭木や雑草の手入れ、ゴミの清掃などの管理が適切に行われず、周囲の住環境に悪影響を及ぼしていると見られる空き家も見られ、管理状況の改善指導などの取り組みが必要であることが伺える。(図表 11)

2) 空き家に関する課題

- ・富山市における空き家の現状を整理した結果から、以下のような課題があると考えられる。

○空き家への総合的な対策が必要

- ・人口減少、高齢化が進行する中、住宅の余剰が拡大し、空き家が増加していくことが懸念される。

⇒空き家に起因する問題に対処していくため、空き家の発生を未然に防ぐほか、適正な管理や利活用の促進など、空き家への総合的な対策が重要であると考えられる。

○空き家に起因する問題の予防（早期発見・早期対応）が必要

- ・空家基礎調査の結果では新耐震基準の施行以前に建築されたものが全体の8割弱を占めており、防災面で不安のある空き家が少なからず存在している。また、適切な管理がなされていないと見られる空き家も確認されるなど、将来的に問題が発生する恐れがあることが伺える。

⇒空き家に起因する問題を予防するため、実態把握や相談体制の整備などに努め、問題の早期発見・早期対応が可能な体制づくりが重要であると考えられる。

○空き家の適正な管理の推進が必要

- ・空家基礎調査の結果からは、長期にわたって空き家になっている住宅や、庭の手入れや清掃が適切に行われず、周囲に悪影響を及ぼしている空き家の存在が確認されている。また、屋根や外壁の破損が確認されている空き家も見られ、適切な修繕や管理が行われるよう働きかけていくことが求められる。

⇒空き家の適正な管理が行われるよう、管理者の意識醸成や情報提供などの支援に取り組むことが重要であると考えられる。

○空き家の有効活用が必要

- ・世帯あたり人員の減少や高齢者のみの世帯の割合上昇など、市内の世帯の構成が変化している中で、住宅に対するニーズも変化しているものと考えられる。

⇒住宅ストックを地域の「資源」と捉え、各世帯が適切な住宅に住み替えていくことができるよう、情報提供やマッチングの支援などを行っていくことが重要であると考えられる。

○問題のある空き家への対応が必要

- ・空家基礎調査では破損や建物の傾斜が確認できる空き家の存在が報告されており、すでに周囲に危険や悪影響を及ぼしている空き家が存在していると見られる。また、今後は空き家の増加に伴い、適切な管理のされない空き家が増加することが予想され、空き家に関する問題の増加も懸念される。

⇒倒壊の危険や周囲の環境・景観の悪化などが生じている空き家の問題を、所有者、地域住民、行政が一体となって解消することが重要である。