

## 1. 計画の概要

### （1）趣旨

わが国では現在、人口減少や少子高齢化などを背景に、空き家が増加している。今後もさらに空き家の増加が見込まれており、空き家は適正な維持・管理がなされないと、倒壊の危険や周囲の住環境に悪影響を及ぼすなどの問題が生じる可能性があることから、空き家の発生予防や適正な維持管理の促進などに関する対策が必要である。このような状況を踏まえ、国では「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家特措法」）を施行し、空き家対策の取り組みを強化している。

本市においても空き家への取り組みは重要な課題であることから、空き家に対する行政の基本姿勢を示し、総合的かつ計画的な空き家対策を進めるため、「空家特措法」第6条に規定される「空家等対策計画」を策定する。

### （2）対象地域

本計画の対象地域は、「本市全域」とする。

### （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 年間とする。また、空き家をめぐる状況の変化などに応じ、計画の見直しを行い、修正を行いながら空き家対策を推進する。

### （4）空き家対策の対象家屋

本計画では、賃貸や売却のために空き家になっている建物ではなく、住居や別荘、倉庫などとしても利用がないことが常態である建物を主とする。

## 2. 現状と課題の整理

### (1) 現状把握のために実施した調査の概要

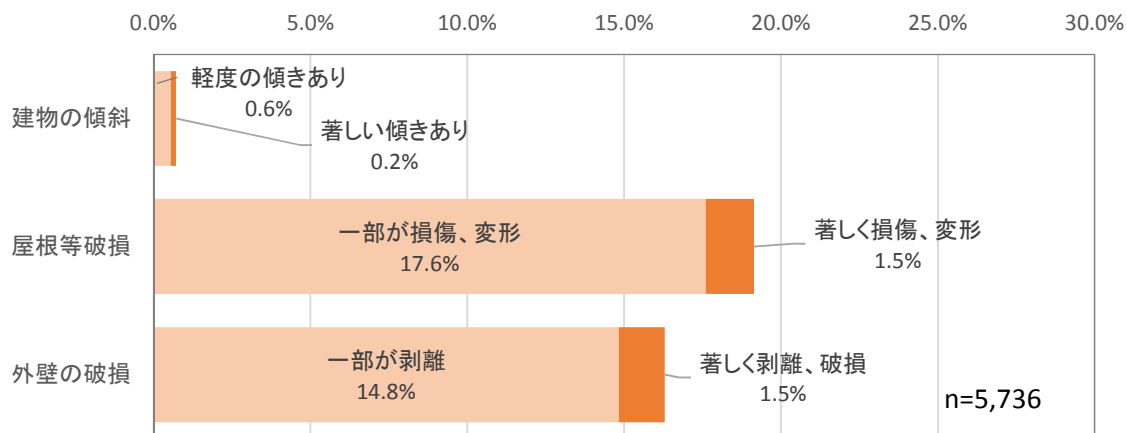
空家等対策計画の策定に先立ち、統計に基づく現状把握に加え、空き家に関する実態調査を行い、本市における空き家の現状と課題についての把握を行った。

|      | 統計に基づく空き家等の<br>現状把握                            | 空き家に関する実態調査の実施                                                                        |                                                                                 |
|------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                | 富山市空家基礎調査<br>(平成 27 年度)                                                               | 富山市所有者意向調査<br>(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等に基づく現地調査<br>⇒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<br>(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)<br>・国勢調査（総務省）<br>・富山市将来人口推計報告書 | ・空き家と見られる家屋<br>⇒調査の結果、空き家と見られる家屋 5,736 件を把握                                           | ・空屋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<br>⇒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<br>・用途別の空き家の戸数<br>・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<br>・家屋の状態（不朽・破損等）<br>・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・ガスメータ等の状態、ゴミや雑草の状態等） | ・家屋の基本情報<br>・家屋の利活用状況と今後の利用意向<br>・家屋の維持管理の状況<br>・家屋の利活用や維持管理についての困りごと           |

## （２）空き家に起因する問題

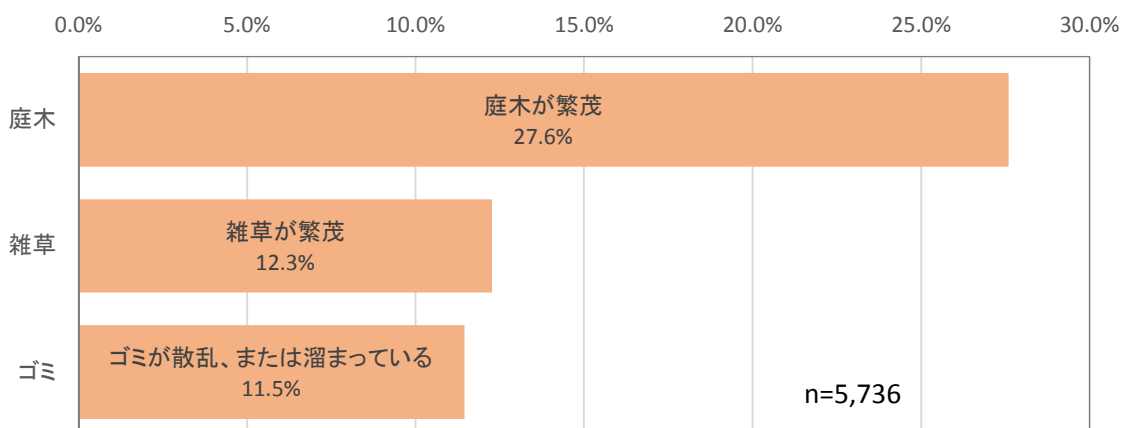
「富山市空家基礎調査」では、外壁や屋根が破損しているものや、庭木や雑草が繁茂しているもの、敷地内にごみが溜まっているものなど、維持管理の状況に問題があると見られるものも確認された。

外観から腐朽・破損が確認できる空き家の割合



資料：「富山市空家基礎調査」（富山市）

管理状況が良好でないと見られる空き家の割合



資料：「富山市空家基礎調査」（富山市）

### (3) 本市における空き家対策の課題と今後の取り組みの方向性

本市の空き家を取り巻く現状から、今後の課題、及びそこから考えられる今後の取り組みの方向性について、以下のように整理する。

#### 【空き家に起因する問題の予防】

- ・本市の空き家数は、平成 25 年の「住宅・土地統計調査」では、賃貸用や売却用ではなく、倉庫などとしても利用されていない空き家が 10,000 戸（共同住宅の場合は 1 室を 1 戸と数える）とされており、平成 20 年の結果よりも増加している。今後は人口・世帯の減少や高齢化の進行に伴い、このような空き家が増えていくことが予想される。
- ・空き家の増加に伴い、適正な維持・管理や利活用がなされない空き家も増加し、空き家に起因する問題の増加が予想されるため、今後は空き家化や空き家に起因する問題の発生予防に努めることが重要と考えられる。

#### 【空き家の適正な維持管理の促進】

- ・「富山市空家基礎調査」では管理状況の良好でない空き家が確認されており、状態悪化を防ぐため、所有者に対する維持管理の啓発が重要であると考えられる。
- ・「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、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もあることが把握されている。このような場合においては、所有者が地域（町内会）や事業者などの助力を得ながら、空き家の見守りや維持管理に取り組んでいくような仕組み作りを行っていくことが重要と考えられる。

#### 【空き家の有効活用の促進】

- ・空き家となっている家屋について、「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も半数以上が利活用に前向きな意向を持っていることが確認された。一方で家財の処分や解体・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、空き家の利活用促進のためには、問題解決のための相談対応や専門家による助言などの支援が重要と考えられる。
- ・また、本市で利活用がなされていない空き家については、「富山市所有者意向調査」より建築時期の古いものが多いことが把握されており、空き家の流通や利活用の促進に当たっては、所有者等が家屋の状態などを踏まえ、適切な利活用についての検討を行うための情報提供や相談対応などが重要であると考えられる。

#### 【問題のある空き家への対応】

- ・取り壊す予定の空き家について、費用の問題から解体できずにいるものが 3 割を占めていることから、空き家の除却についても、対応の検討が求められる。
- ・高齢である、遠隔地に住んでいるなどの理由から自身による維持管理が十分に行えない空き家所有者が把握されているが、このような所有者に対する対応策の検討が必要である。特に所有する空き家が周囲に著しく悪影響を及ぼしている場合においては、自らがその対応をすることが困難な者への対応について、検討が必要である。
- ・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状況を踏まえて判断し、場合によっては空家特措法上の「特定空家等」と認定し、措置を行っていく必要がある。

### 3. 空き家対策施策

空き家の維持管理について、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消のためには所有者の意識の涵養が重要である。

一方で、空き家問題を一戸の建物の問題として扱うのではなく、地域全体の課題の一つとして、まちづくりの観点から捉えることも重要である。本市では、地域の多様な主体との連携を図りながら、適切な維持管理や利活用の促進を図ることを目指す。

本市の空家等対策計画では、以下のような基本方針に基づき、空き家への対策に取り組むこととする。

#### ◆所有者の責務に関する意識啓発と適正な維持管理の促進

空き家に関する問題の発生を防ぐため、空き家を放置することによって生じる問題や、維持管理のポイントなどについての情報発信を行い、所有者らが空き家になる前から家屋の将来のあり方（使い方）を考え、適正な相続や維持管理、利活用が行われるよう、所有者や地域に対して意識の啓発、醸成を図る。

#### ◆町内会や民間事業者と連携した、早期問題解決に向けた体制づくり

空き家の維持管理や利活用について、所有者と行政、民間事業者（不動産業者や法務関係者を含む）、さらには地域コミュニティ等が連携し、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・相談を行うことのできる体制を整備する。

#### ◆地域特性に合わせた空き家の利活用の促進

本計画では、市全域において空き家及びその跡地の利活用促進を図るが、支援施策の方向性については各地域の特性を踏まえた検討を行う。

例えば、「まちなか」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※」の推進に向けた空き家の有効活用の促進、また中山間地域では移住・定住につながる取り組みを促進する。このほか、観光資源としての利活用、地域の課題解決のための利活用など、それぞれの地域の状況に応じ、空き家の利活用に向けた取り組みを促進する。

#### ◆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、あるいは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ために、状態の改善や問題の解決をしていく必要がある。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や、空家特措法に基づく「特定空家等」への認定・措置を含め、問題解決のための対応を図る。

#### ※「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」を目指している。

【本市の空き家対策施策の体系】



#### 4. 空き家対策の実施体制

空き家所有者等が抱える様々な悩みを解決し、空き家等の発生抑制や適正な管理につなげるためには、相続、修繕、利活用、除却など、それぞれの事情に応じたより専門的な助言や提案を行う体制が効果的であり、外部の事業者やNPO、法務関係者等との連携が重要である。

本市ではこのような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と連携した組織である「(仮称) 富山市空き家対策官民連絡会議」を設置する。同会議では、ホームページやパンフレットによる相続手続きや管理に関するアドバイスなどの総合的な情報提供や、合同相談会の開催などによるワンストップの相談対応など、市と外部の専門家の連携により空き家対策を効果的に進める。

【空き家対策の実施体制のイメージ】

