

H24.07.11

# 射水市における空き家対策 平成24年7月17日

富山県 射水市  
建築住宅課

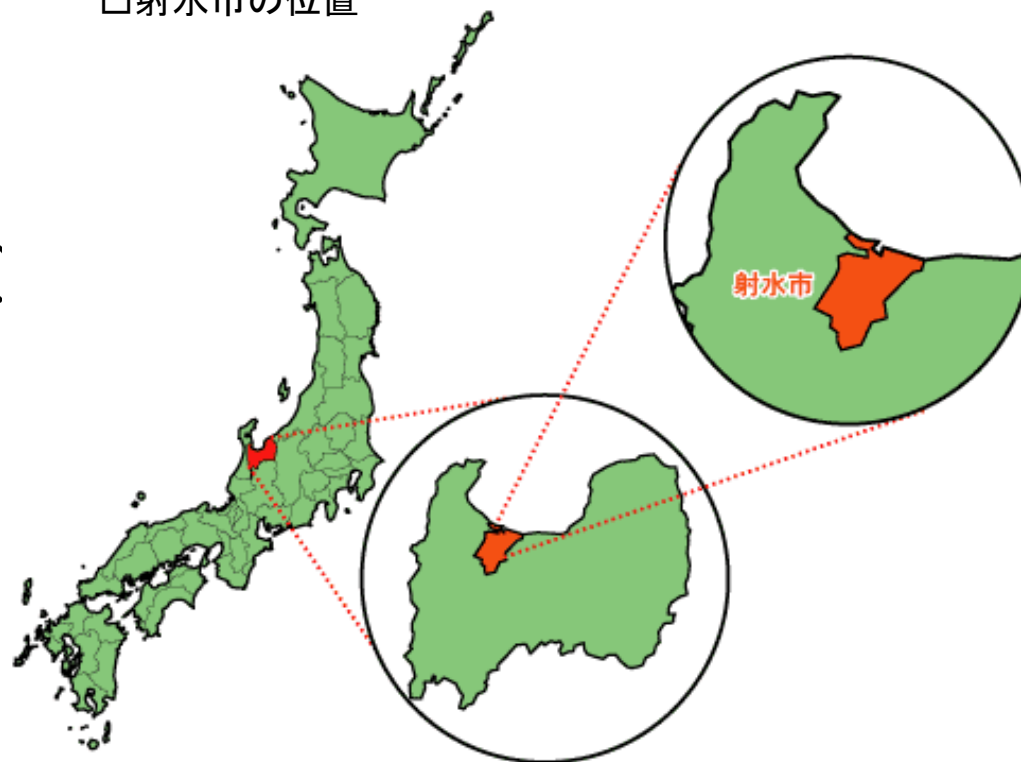
# 富山県射水市 空き家実態調査について

～人が集い活気あふれるまち射水/人が安心して暮らせるまち射水～

## 第1章 射水市の概要

- 射水市は、平成17年11月に1市3町1村が市町村合併して誕生した市です。
- 富山県のほぼ中央に位置しており、東西を県下2大都市である富山市、高岡市に隣接しています。
- 面積は面積109.18km<sup>2</sup>半径約7kmのまとまりある地域です。
- 中央に射水平野、南部に射水丘陵を配し、標高は海拔0m～140.2mとなっています。

□射水市の位置

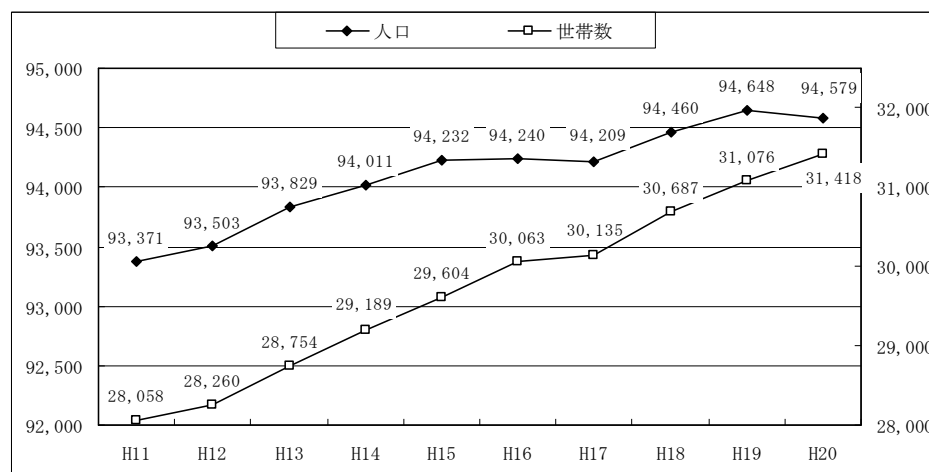


# 1. 人口・世帯等の状況

過去10年間の人口は増加傾向を示していましたが、平成20年は前年比減となっており、人口減へ転じています。

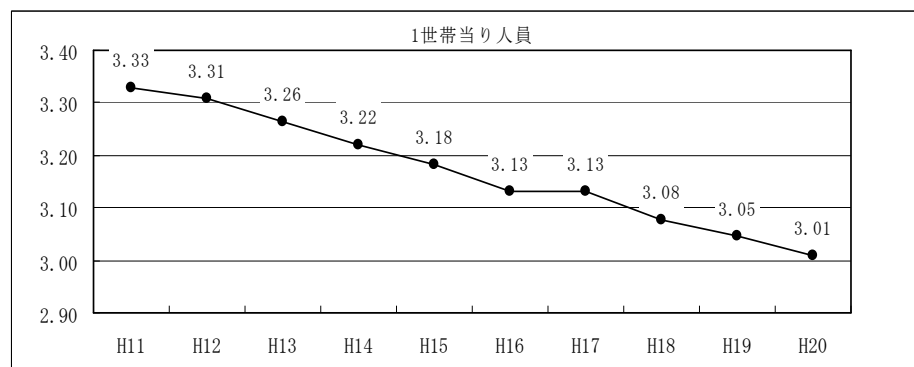
世帯数は、これまでのところ増加傾向を続けている。他方、1世帯当り人員は、県平均よりやや多いものの減少傾向が続いており、**小世帯化が進んでいます**。

■人口・世帯数



※ 参考 ※  
平成24年6月1日現在  
人口 : 93,792人  
世帯数 : 32,282世帯

■1世帯人員



※ 参考 ※  
平成24年6月1日現在  
2.91人

## 2. 住宅等の現況

### 1) 住宅所有関係別世帯数の推移

持ち家率は平成17年で81.1%と高い割合で、近年もほぼ横ばい状態といえる。他方、公営・公団等の割合は6.1%となっており、他の市町村より高い状況にある。民営の借家の割合は、増加傾向にある。

H15、20住宅・土地統計調査

#### ■ 空き家数の推移と種別戸数

	H15年		H20年			
	旧新湊市 ＋ 旧小杉町	富山県	射水市		富山県	
住宅総数	24,670	407,700	<b>33,960</b>	—	424,300	—
空き家数	2,920	47,300	<b>3,510</b>	100.0%	52,200	100.0%
別荘等	—	2,900	<b>50</b>	1.4%	2,000	3.8%
賃貸住宅	—	21,200	<b>1,590</b>	45.3%	24,900	47.8%
売却用	—	1,800	<b>120</b>	3.4%	1,900	3.6%
その他住宅	—	21,400	<b>1,750</b>	49.9%	23,300	44.7%
空き家率	11.8%	11.6%	<b>10.3%</b>	—	12.3%	—

## 2) 空き家状況

山間地(旧小杉町)



市街地(旧小杉町)



市街地(旧大島町)



市街地(旧新湊市)



農村部(旧下村)



同左



農村部(旧新湊市)



沿岸部(旧新湊市)



## 第2章 空き家実態調査の背景と目的

### 1. 背景

合併以来空き家に関する市民からの相談が月平均1～3件あり、これまでは、その都度関係すると思われる所管課で相談に応じ対応をしていた。

最初に対応した課以外の課が所管であった場合、分庁舎方式をとっているため他の庁舎へ行っていただくことも相談内容によってはあった。

複数の担当課にまたがる相談内容もあり庁内で横断的な対応が必要とされる場合もあったが、お互いに「仕事の押しつけ」「たらい回し」をする場面が度々あり市民からの相談が苦情に変わってしまった。

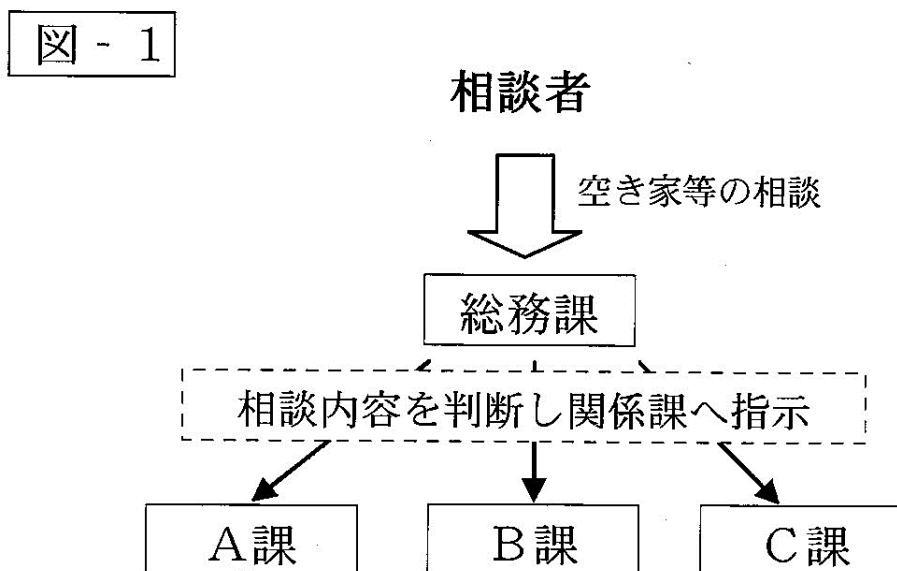
#### ■相談内容の代表的なものは

- ① 横の家が空き家で台風の時に屋根瓦が飛んできて自宅に飛んでくるかと心配。
- ② 空き家で最近子供が中に入り遊んでおり、そのまま放置しておくとも犯罪が発生。
- ③ 町内にある空き家の敷地に雑草が繁茂し蚊やハエが発生して環境が悪い。
- ④ 自宅近くの空き家に通りすがりの者がゴミを放棄していた。
- ⑤ 道路に(空き家)の屋根瓦が落ちて危険。
- ⑥ 閉店(空き建築物)したパチンコ店の看板の一部が崩れて通行人に当たると怪我をする。



先に説明した状況を踏まえ平成19年に、空き家に関する相談に関して関係課と想定される課で協議を行い窓口課を決め予定であったが決まらないまま協議は中断してしまった。

平成21年になっても、空き家に関する相談があるのに拘らず依然このような状況が続いていた為、総務部へ再度庁内協議会の開催をはたらきかけ平成21年10月に漸く2回目の庁内会議が開催し図 - 1の体制で暫定的に対応することになった。



※ 指示を受けた課が直接相談者に連絡を取り対応

## 建築住宅課の空き家対策に対する取組

平成21年度 建築住宅課では新市の「住まいまちづくり計画」(住宅マスタープラン)を作成中で、その中で今後の射水市における住宅施策のあり方を模索することを目的として意向調査を実施した。

### 住まいまちづくり計画 意向調査結果

- ① **空き家**の増加に対する対策及び活用方法の検討(住宅全般)
- ② 2～3戸の**空き家**を利用した高齢者住宅整備(高齢化)
- ③ まち中の**空き家**を買収し、老人介護施設に転用(高齢化)
- ④ **空き家**を活用したコミュニティー広場づくり(市街地整備)
- ⑤ 公共交通の運行数が少ない路線があるが沿線地区の**空き家**増加が要因ではないか  
(まちづくり)
- ⑥ 空き地、**空き家**の多い地区(海岸沿いの地区)で、その土地を利用し海の眺望を活かした中高層アパートを整備する(景観・まちづくり)

この意向調査結果を参考に、「住まいまちづくり計画」では具体的な住宅施策についての取組プログラム別添の「資料-1」を策定し「空き家等実態調査の推進」プログラムを早期取組メニューとして位置づけした。▶

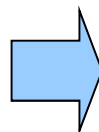
## 2. 空き家実態調査の目的

「住まいまちづくり計画」に掲げている「**空き家等実態調査の推進**」と、これまでの射水市の**空き家対策**を関連づけ調査結果を**全庁で共有**して横断的な施策の推進を図る目的でこの「空き家実態調査」を実施するものである。

### ■ 目標項目と方向性 ■

#### 目標

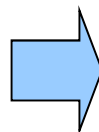
- ①「ハード・ソフト両面の施策による安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築」
- ②「住宅の適正な管理・再生」



#### 方向性

- ①「管理不全状態」「危険な状態」にならないように適正管理の指導や条例化
- ② 危険家屋解体助成制度の創設
- ③ 危険家屋解体除却の実施
- ④ 維持修繕等の管理支援策の創設

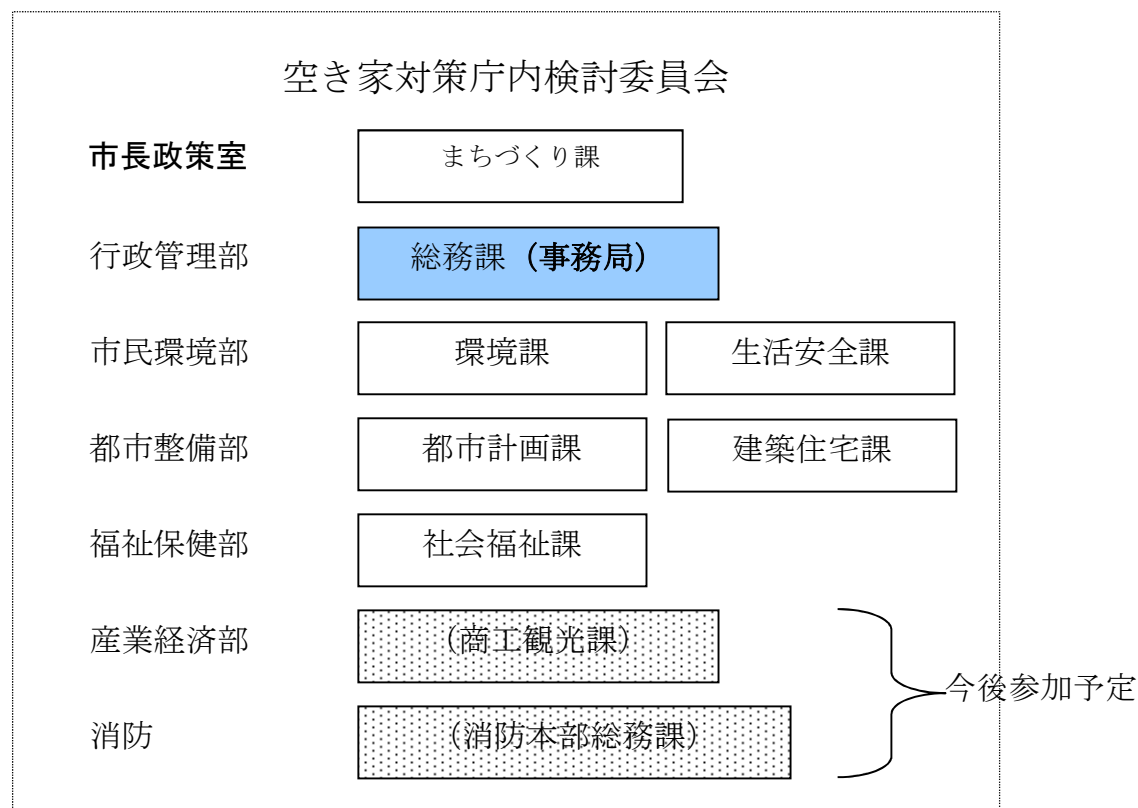
- ③「多様な居住ニーズに応える新築・既存住宅双方の住宅市場の整備」
- ④「市場において自力では適正な住宅を確保することが困難な者に対して居住の安定を確保」
- ⑤「定住施策の推進」



- ① 空き家情報バンクの充実  
・登録促進による空き家流通の活性化
- ② 空き家の有効活用の促進  
・移住交流促進事業の拡充  
・住替えシステムの創設によるセーフティーネット構築  
・借り上げ公営住宅の供給促進  
・住宅以外への利活用の促進  
・空き地カルテ作成によるデータベースの構築

### 3. 推進体制

「空き家対策」については短期的視点で対応すべき事項と中長期的な視点から対応すべき事項に区分し、全庁的な取り組みとして検討していくために下図の「空き家対策庁内検討委員会」を設置し体制の整備を図った。



## 第3章 空き家実態調査の内容

調査期間は2ヶ年であり年次毎の実施計画及び各年度における詳細な作業手順については別添の「資料-2」及び「資料-3」のとおりである。



### 1. 平成23年度調査(空き家数及び場所等の把握)


#### 1) 調査項目

以前に他で実施した調査項目を参考に検討し、極力記載は簡略に、項目数は最小限に設定し、記入項目の場合は択一式。

#### 2) 調査期間

平成23年9月から 平成23年12月末日

### 3) 調査対象

- ・一定の期間継続して使用しない状態におかれている建築物。(操業、営業を停止したまま放置されている建築物も含む)但し共同住宅の一室のみが空き部屋となっているような場合に他の部屋には入居者がいるとき当該建築物としては調査対象外。
- ・調査対象区域は市内全域
- ・対象建築物は建築面積50㎡以上の全ての建築物。
- ・調査表は別添の「資料-4」を参照 
- ・想定調査件数は住宅・土地統計調査から賃貸住宅、売却用等を除いた約1,800件とした。

### 4) 調査表の配布

市内に組織されている27自治会(校下単位の自治組織)に対して全自治会の定例会が開催されたときに調査の依頼を行い市報配布と合わせて市内全世帯(事業所も含む)に配布。配布後、調査に関する説明会を開催希望した9自治会で開催。

### 5) 調査表の回収

自治会より最寄りの行政センターへ届けてもらい回収。

### 6) 調査の中間取りまとめ

平成23年度調査のとりまとめとしては地域別空き家数の把握及び位置データをGISデータとして作成。


## 2. 平成24年度(管理者若しくは所有者を特定し意向調査等の実施)

### 1) 意向調査の内容

昨年度地元自治会(町内会)の協力により実施した調査により大まかな建物概要については把握したが所有者(管理者)に対する意向調査や現地補足調査等を実施することにより老朽危険家屋に対する地域の安全性及び防災上の確保、空き家有効活用による居住者ニーズに対応した住み替え観点等を調査の目的とし今後の本市における横断的な住宅施策を推進するための基礎資料とする。

### 2) 意向調査の実施方法

所有者の特定は登記簿謄本より行い、地元自治会への聞き取りも補足的に実施し特定する。

意向調査の設問については「空き家対策に関する庁内検討委員会」においてそれぞれの所管課からの視点で協議し決定する。 別添「資料-5」参照 

### 3) 調査期間

平成24年4月から 平成25年3月末日(予定)

### 4) 調査対象

昨年度の調査結果より空き家総数約1,350棟を対象に実施。

### 5) 調査表の配布及び回収

空き家を管理または所有する者に対して配布するもので原則として市内在住者へは直接配布し回収する。また市外在住者については郵送により配布回収。

### 6) 現地補足調査

平成23年度の調査における建物の損耗状態調べは、自治会(町内会)による感覚的評価によるものと想定され、空き家の今後の利活用を考えると、所有者の意向がもっとも大切であり、今年度実施予定の意向調査によっても「賃貸または売却等の活用意向」がある住宅について現地調査を行うことが重要と考える。

調査に際しては建築の専門家による調査を行うこととし、該当建物の損耗状態の概況を統一的に把握することでより利活用促進に向けた住宅施策(修繕に対する支援や空き家情報バンクへの登録促進、見逃されがちな住まいの文化的価値の発見等)に資するより充実した基礎資料になるものと考える。



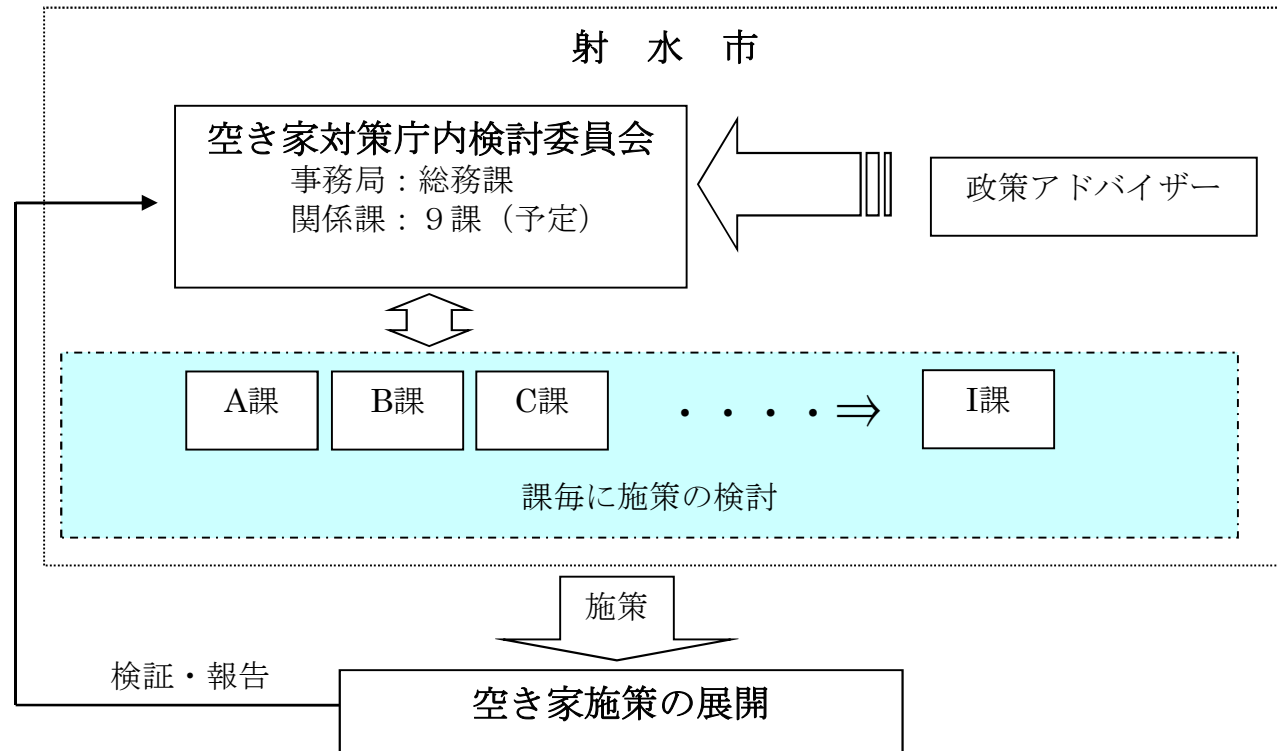
## 7) 空き家実態調査の取りまとめ、報告

- ・空き家の概要
- ・アンケート調査結果
- ・現地補足調査結果
- ・議会報告及び市報、ホームページ等へ掲載

# 第4章 今後の展開

## 1. 空き家対策に関する今後の取組について

調査結果を関係課で構成される空き家対策庁内検討委員会にて**情報を共有**し、それぞれの所管課の視点から「空き家」対策の施策を検討し実施する。また、その施策を所管課で検証すると同時に庁内検討委員会へ報告し課題の整理を行う。



■ゾーン別施策の展開と取組みプログラム

基本目標	基本方針	ゾーン別施策の展開				取組みプログラム	
		中心市街地居住ゾーン	市街地居住ゾーン	郊外の新住宅市街地居住ゾーン	里山居住ゾーン	早期取組み	主な関係部署
(1) 住みやすさの向上	①既存住宅ストックの活用と改善		・住まいの基本性能の向上 ・空家等実態調査の推進 ・空家等情報提供機能の充実			●	まちづくり課、総務課 生活安全課、環境課 観光・ブランド課、建築住宅課
	②災害に強い住まい・まちづくりの推進		・密集市街地における防災機能の充実 ・水害や雪害等地域特有の災害に対応した住まい・まちづくりの推進 ・防災・防犯意識の向上への取組み促進 ・空家解体の推進			●	総務課、生活安全課、港湾商工課 都市計画課、道路・河川管理課 建築住宅課、下水道工務課 上水道工務課
	③定住の促進		・持ち家取得の推進 ・良好な住まいや宅地の供給促進 ・多世代居住や共生型居住の普及啓発			●	観光・ブランド課、都市計画課 社会福祉課、長寿介護課 子ども課、建築住宅課
	④環境にやさしい住宅の普及促進		・省エネ、環境共生型住宅の普及 ・人に優しい健康住宅の普及 ・県産材の積極的利用を図った住まいの普及				環境課 農林水産課 建築住宅課
(2) 居住の安定 (住宅セーフティネット)の確保	⑤高齢者や子育て世帯等が生活しやすい住環境の整備		・子育てしやすい住環境の整備 ・多子世帯や二世帯同居世帯の住宅取得の推進 ・多世帯同居のリフォームの推進 ・バリアフリーのまちづくりの促進			●	社会福祉課 長寿介護課 子ども課 建築住宅課
	⑥住宅困窮世帯への支援拡充		・安心して住み続けられる高齢者向け住宅の供給促進 ・空家等の活用等による緊急の入居システムの検討 ・多子世帯や二世帯同居世帯の賃貸住宅入居の推進			●	社会福祉課、子ども課、 港湾商工課、建築住宅課
	⑦市営住宅の整備推進		・市営住宅の適正な入居者管理と改善事業の推進 ・関連施策と連携した市営住宅整備 ・立地特性や地域バランス等に配慮した市営住宅の再整備				社会福祉課、長寿介護課 建築住宅課
(3) 住み続けたい魅力づくり	⑧地域特性を活かした住まい・住環境の整備		・居住ゾーンごとの特性に合った住環境の整備促進 ・特徴ある住宅地開発の誘導				都市計画課、道路建設課 道路・河川管理課、建築住宅課
	⑨水と緑、歴史の町並みネットワークの形成		・“水と緑、歴史の町並みネットワーク都市”の実現 ・住宅関連産業との連携による地域住宅相談所の充実				観光・ブランド課 建築住宅課
(4) 官民協働の住まいづくり	⑩住まい情報の提供機能の充実		・総合的な住まい情報の提供				観光・ブランド課 建築住宅課
	⑪地域コミュニティの活性化の推進		・シンポジウム開催等によるコミュニティ意識の醸成・活性化の促進 ・地域のふれあい交流を育む広場づくりの推進			●	まちづくり課、都市計画課 建築住宅課、教育総務課
	⑫まちづくり推進体制の構築		・地域ごとの住まいとまちづくり研究会の設立 ・官民協働のまちづくり推進協議会の設立 ・まちづくりワークショップの開催 ・暑観づくり住民協定の締結			●	まちづくり課 都市計画課 建築住宅課 教育総務課
	⑬住宅関連産業の活性化の促進		・関連産業間の連携による住み替えシステムの構築 ・伝統的地場産業を活かした住まいづくりの普及啓発 ・伝統工法の継承				港湾商工課 観光・ブランド課 建築住宅課



## 空き家実態調査スケジュール

平成23年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
空き家位置調査 * 27自治会に調査依頼 委託料1,567,000円				●			→					
空き家位置調査 取りまとめ				●						→		
												○ 中間報告

平成24年度(予定)	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
空き家概要調査 * 所有者、敷地面積、延べ床、 建設年度等	→			●								
空き家持主の意向調査、集計、 分析				●	→							
空き家現地調査 * 外観による老朽度判定				●			→					
報告書取りまとめ											→	

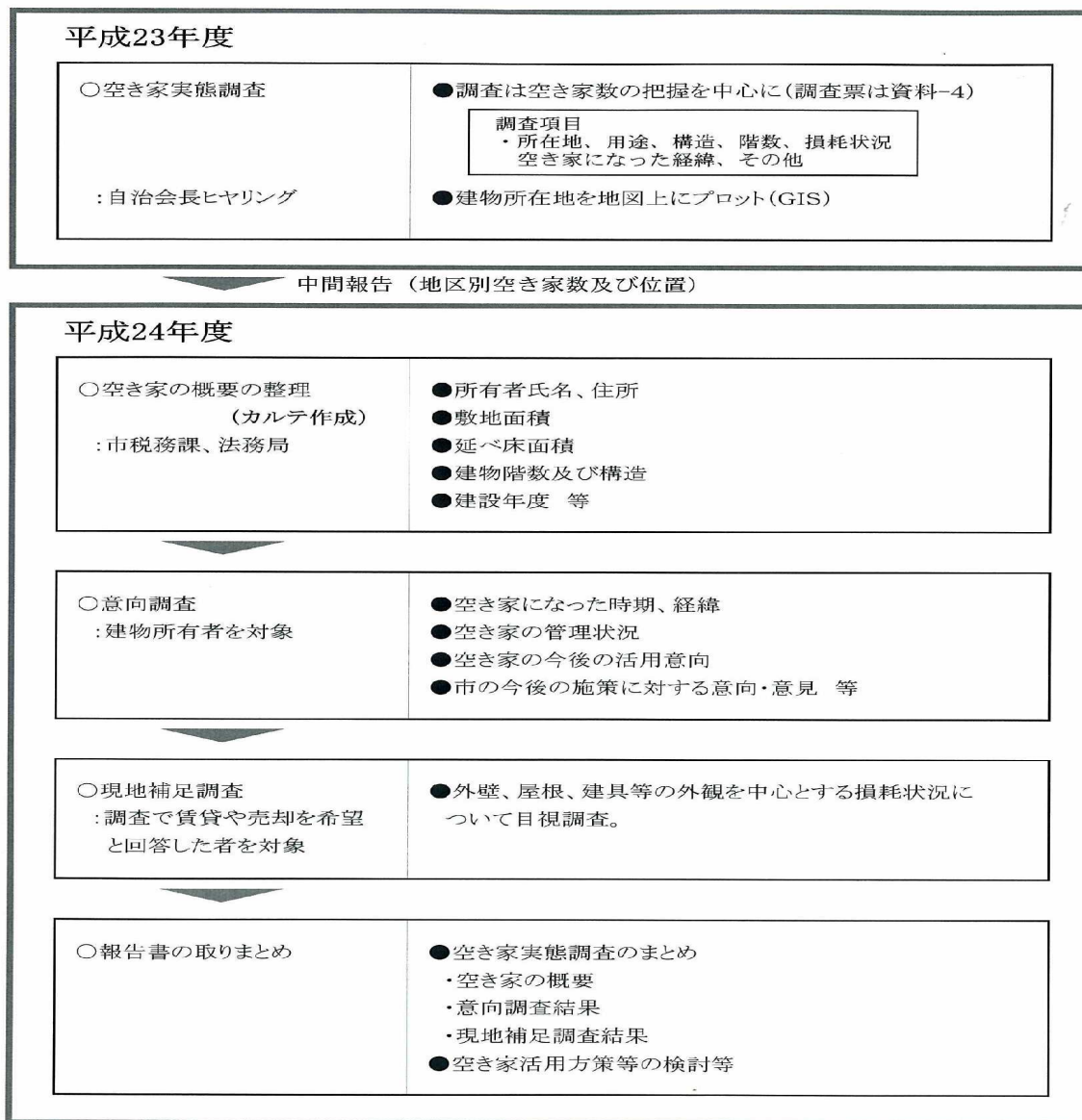
### 庁内検討委員会スケジュール

平成24年度(案)	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
庁内検討委員会		●	→										●
				●			●					●	
		● 第1回委員会					● 第2回委員会					● 第3回委員会	




## ■ 調査フロー

資料-3



資料-4

射水市空き家実態調査票 (住宅地図とあわせて提出してください)

1 建物所在地	※ 射水市 戸破1511番地 (別紙の住宅地図の該当する建物を朱書きで囲んでください)			
2 建物の主目的	①住宅 ②店舗兼住宅 ③店舗 ④事務所 ⑤工場 ⑥倉庫 ⑦その他 (③～⑦は床面積 50㎡以上の建物が対象です)			
3 建物の主構造	①木造 ②鉄筋コンクリート ③鉄骨 ④その他 ( )			
4 建物階数	①1階建 ②2階建 ③3階建 ④4階建以上			
5 建物の損耗状況	①そのまま使用可 ②若干修繕要 ③かなり修繕要 ④腐朽して危険			
6 敷地内駐車場	①車庫あり ( 2 台) ②駐車スペースあり ( 台) ③駐車スペースなし			
7 敷地と道路との関係	 ①1面道路 ②2面道路 ③3面道路 ④4面道路 ⑤導入路あり			
8 主建物以外に敷地内にあるもの	①なし ②作業小屋 ③倉庫 ④畑 ⑤その他 ( )			
9 現在の管理人	①直前の居住者 ②親戚縁者 ③近所の友人・知人 ④地主 ⑤その他 (不動産業者)			
10 空き家となった時期	①1年以内 ②2～3年前 ③4～5年前 ④6～9年前 ⑤10年以上 ⑥不明			
11 空き家となった経緯 (分かる範囲で記入お願いします。)	①転職による移転 ②転勤による移転 ③他所の住宅を新築・購入 ④他所の借家へ転居 ⑤他所の親族宅へ同居 ⑥病院、老人ホーム等へ転居 ⑦死去 ⑧不明 ⑨その他 ( ) ①～⑥と答えた方の現在の住所 ① 市内 ( 二〇 ) 町 1081番地 ② 市外 ( ) 県 ( ) 市 ③ 不明			

\*市役所記入欄

※建物の詳細な所在地が分からない場合は、「1 建物所在地」の記入欄に㉠や㉡等の記号を記入し、それと同じ記号を住宅地図上にも記入してください。

自治会名	分類番号

## ■空き家所有者に対するアンケート 項目構成 (案)

項 目	調 査 票
<b>A 回答者本人及び空き家の基本的属性</b>	
1 所在地(登記上)の確認	×(事前調査済)
2 建築年の確認	×(事前調査済)
3 所有者氏名の確認	×(事前調査済)
<b>B 建物の概要について(ストックとしての状況把握)</b>	
1 床面積、構造・階数	×(建物台帳上確認済)
2 空き家の増改築の履歴	×
3 台所の形式(K、DK、LDKタイプ)	×
4 便所の処理方式(下水放流、浄化槽、汲み取り方式)	×
5 熱源方式(LPG、都市ガス、電気)	×
6 台所、食事室、浴室、便所を除いた室数(洋室、和室)	×
7 電気、ガス、水道、下水設備の状況	×
8 高齢者等のための設備状況(手すり、浴槽高さ、廊下幅、段差等)	×
9 接道状況、周辺施設等立地状況	×
<b>C 空き家の現状と発生要因</b>	
1 現在の空き家の損耗状態	×(事前調査済)
2 現在の空き家の状態(時々利用、物置等)	問1
3 空き家で時々利用(過ごす)する場合の期間	問2
4 空き家になった時期	問3
5 空き家になった経緯(または理由)	問4
<b>D 空き家の管理状況</b>	
1 実際の管理者	問5
2 維持・管理の度合い(月1回程度等)	問6
3 具体的にどんな維持管理(空気の入れ替え等)を行っているか	×
4 維持・管理上困っている事	問7
5 維持・管理状況からみた再利用上の可能性の自己評価	×
<b>E 空き家の今後の活用意向等について</b>	
1 今後の活用意向	問8
2 解体意向の方の解体後の活用意向	問8
3 空き家活用で困っている事	問9
<b>F 空き家対策事業の検討のための意向把握</b>	
1 空き家バンクへの登録意向	問10
2 公的機関への寄付等の協力意向	問11
・寄付や貸与の場合の条件(自由記述または選択)	問11
・協力できない理由	×
3 空き家管理条例制定についての意見	問12
4 修繕・解体勧告あった場合の意見	×
5 空き家管理・活用に関する支援制度への要望	問13
6 その他空き家管理・活用に関する施策についての意見・要望	問13
7 自由意見	問14