

住環境整備

地域住民と協働で行う、射水市空き家実態調査

富山県射水市

人口9万人

射水市は、平成17年11月に1市3町1村（新湊市、小杉町、大門町、大島町、下村）が市町村合併して誕生した市であり、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、高岡市に接している。

市町村合併以来、射水市では空き家に関する市民からの相談が月平均1～3件であったが年々増加傾向にあり、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。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、お互いの連携がうまくいかない場面が度々あり、市民からの相談が苦情に変わってしまった。また、昨今の震災による防災意識からも、空き家の除却や耐震補強による有効活用が必要だと言う意見も多々あった。

このような空き家の除却や耐震補強後の有効活用等による耐震化率の向上を求める市民ニーズに答えるため、社会資本総合整備事業の効果促進事業を活用し、「空き家実態調査」を行った。

また、この市民との協働による調査を行うことで、空き家の現状や問題点をお互いに認識する効果があった。

1 ■射水市空き家実態調査

社会資本総合交付金・効果促進事業

1 調査範囲

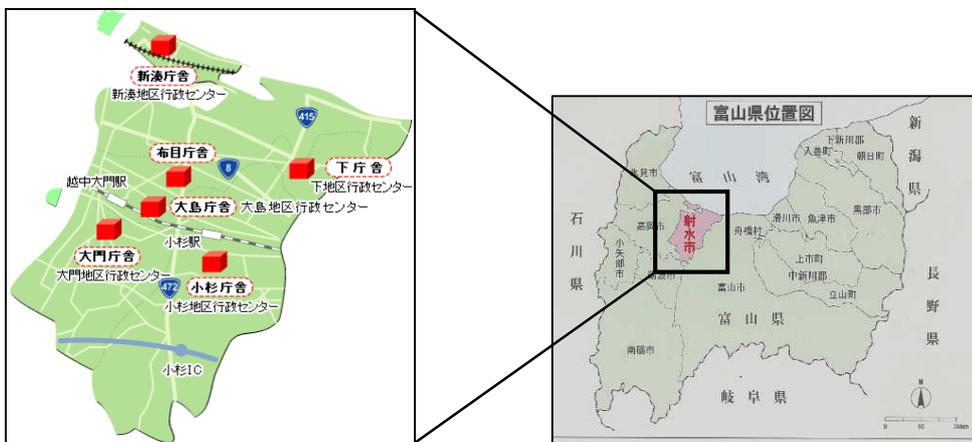
富山県射水市全域（但し、新湊地区のうち住宅市街地総合整備事業のエリア除く）

2 調査概要

- (1) 調査内容 : 空き家の位置調査及び概要調査（市全域）
: 空き家所有者の意向調査及び老朽度調査（一部地域を選定）
- (2) 事業期間 : 平成23年度 ～ 平成24年度
- (3) 総事業費 : 8,182 千円（うち国費 4,091 千円）
- (4) 実施体制 : 射水市 都市整備部 建築住宅課

3 社会資本総合整備計画名

射水市における快適で安全・安心して暮らせる住まい計画
位置図（調査範囲）



問い合わせ先 富山県射水市都市整備部建築住宅課
ホームページアドレス <http://www.city.imizu.toyama.jp/hp/svSecHP.aspx?seccd=1606000>

電話：0766-52-7395

1. 背景

平成 18 年に制定された住生活基本法に基づき、「住宅セーフティネットの確保を図りつつ健全な住宅市場を整備する」とともに、「国民の住生活の「質」の向上を図る」ため、住生活基本計画（計画期間：H18～27 年度）に基づく施策が推進されているところである。しかし、住宅の質においては、耐震性能を満たさないストックが多く存在することや、住宅ストックの適正な管理と再生が大きな課題となっている等、住生活の充実に向け、ハード面と併せたソフト面での充実が求められている。このような状況を踏まえ、平成 23 年 3 月に住生活基本計画の見直し（計画期間：H23～32 年度）が行われ、「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」、「住宅の適正な管理・再生」、「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」、更に「市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対して、居住の安定を確保する住宅セーフティネット構築のための施策の充実」を図ることが重要とされている。その中で、「多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」を目標とし、「多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消」の基本施策として、「空き家の再生及び除却や情報提供等により、空き家の有効活用を促進する。」とされており、住生活の安定の確保及び向上の促進を図る上で、空き家等の有効活用を図ることが重要になってきている。また、「住宅の適正な管理・再生」では、旧耐震基準で建築され、老朽危険空き家となった住宅の取り壊しや耐震補強後の再生を行うことで耐震化率の向上を図り、安全、安心なまちづくりに繋がると考えている。射水市の空き家状況については、「射水市住まい・まちづくり計画」（H22 年度）において、平成 20 年では市全体の住宅総数 33,960 戸の内、空き家数は 3,510 戸（H20 住宅・土地統計調査）であり、空き家率は 10.3%となっている。しかし、「住宅・土地統計調査」における実態調査はあくまで標本調査に留まっていることより、「射水市住まい・まちづくり計画」にも位置づけされている通り、市域全域の全戸調査により、空き家の老朽度や危険度、再利用の可能性を把握することが必要である。そのため、空き家の建物概要の他、所有者に対する意向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の確保及び防災対策の推進、空き家活用による居住者ニーズに対応した住み替えの促進等、今後の住宅施策の推進を調査の目的とし、本市の「安全で安心して住み続けられる魅力ある住まいとまちづくり」実現のための基礎資料とする。

2. 事業内容

●平成 23 年度（自治会による調査）委託料 1,567 千円

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、極力記載は簡略なもので項目数は最小限に設定し、記入項目の場合は択一式（様式は下記記入例参照）

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
- ・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
- ・調査表は下記の記入例を参照

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、定例総会が開催されたときに調査の依頼及び調査内容の説明を行い、市報配布と合わせて市内全世帯（事業所も含む）に配布した。配布後、希望のあった9自治会で調査についての説明会を開催

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、建築住宅課職員が回収

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G I O G A T Eデータとして作成

自治会調査結果概要

記入例

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 <small>（別紙の住宅地図の該当する建物を赤書きで囲んでください）</small>
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 <small>（③～⑦は床面積50㎡以上の建物が対象です）</small>
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専入路あり
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	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（ ）

※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。

〇空き家総数は1,352戸（H23年度調査）。うち、新湊地区が63.9%と最も多く、次いで小杉21.2%、両地区合せて全体の85%。大門9.2%、大島5.3%、下0.4%。

	新湊	小杉	大門	大島	下	計
空き家数	864	287	124	71	6	1,352
割合	63.9%	21.2%	9.2%	5.3%	0.4%	100.0%

〇建物は2階建てが全体の80.9%、平屋17.5%。

	1階建て	2階建て	3階建て	4階建て以上	不明	計
空き家数	236	1,094	5	1	16	1,352
割合	17.5%	80.9%	0.4%	0.1%	1.2%	100.0%

〇駐車スペースがないものは全体平均で半数以上の52.4%。但し、その内訳は、新湊65.5%、次いで大門33.1%、小杉29.6%、大島21.1%と、新湊地区に駐車場がない割合が際立って高い。

	車庫あり	駐車スペースあり	両方あり	なし	不明	計
空き家数	240	268	42	708	94	1,352
割合	17.8%	19.8%	3.1%	52.4%	7.0%	100.0%

	新湊	小杉	大門	大島	下	計
割合	12.2%	31.4%	16.9%	33.8%	0.0%	100.0%
	12.6%	31.0%	34.7%	36.6%	16.7%	100.0%
	1.9%	4.9%	4.8%	5.6%	33.3%	100.0%
	65.5%	29.6%	33.1%	21.1%	33.3%	100.0%
	7.9%	3.1%	10.5%	2.8%	33.3%	100.0%

〇損耗度4の「腐朽して危険」は全体の8.8%。

	そのまま使用可	若干修繕要	かなり修繕要	腐朽して危険	不明	計
空き家数	469	371	337	119	56	1,352
割合	34.7%	27.4%	24.9%	8.8%	4.1%	100.0%

沿岸部の空き家



農村部の空き家



●平成24年度（コンサルタントへ業務委託）委託料 6,615 千円

①意向調査の目的

平成23年度、地元自治会の協力により実施した調査で大まかな建物概要については把握したが、

更に、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事とした。これにより、老朽危険家屋に対する地域の安全性及び防災上の確保や、居住者ニーズに対応した空き家有効活用による住み替え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した。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

③調査期間

平成24年4月から平成24年10月末日

④調査対象

平成23年度の調査結果より空き家総数1,352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、郵送により配布し返信郵便で回収した。回答のなかった市内在住者へは再度配布し、直接回収

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であり、空き家の今後の利活用を考えると、所有者の意向とは必ずしも合致しない。意向調査によって「賃貸または売却等の活用意向」がある住宅については、現地調査を行うことで、その差異を検証することが必要だと考えた。

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、充実した基礎資料になるものと考えた。

⑦空き家実態調査の取りまとめ

- ・空き家の概要、アンケート調査結果、現地補足調査結果

⑧空き家実態調査の報告

- ・議会報告及び市報、ホームページ等へ掲載

⑨アンケート調査の結果概要

○アンケート調査：所有者が特定できた944件の内、到達した740件が対象で回答は508件

アンケート調査結果	
問1 現在の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・「倉庫・物置」が最も多く全体の32.7%。 ・「貸家用」「売却用」の“活用品”は合せて17.3%で、地区別傾向では新湊地区で「売却用」、小杉地区で「貸家用」が多い。
問2 空き家で過ごす期間	<ul style="list-style-type: none"> ・「月1～2回程度」が最も多く、全体の31.0%。 ・全体の2/3（67.6%）が何らかの目的で過ごしているが、残り1/3がその他無回答等で不明。
問3 空き家になった時期	<ul style="list-style-type: none"> ・「6～9年」が18.3%、「10年以上」が30.3%で、半数近くが6年以上の長期空き家となっており、新湊、大門地区で長期空き家状態のものが多い。 ・小杉、大島地区では「2～3年」の短いものが他に比べて多い。
問4 空き家になった経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・「他所で住宅を新築・購入」が一番多く、全体の35.4%でついで「死去」28.7%で、この二つで全体の64.1%を占める。 ・残りは、病院等の施設への入居や他親族宅への転居が続く。

	<ul style="list-style-type: none"> ・「他所で住宅を新築・購入」は、新湊地区で多く、小杉地区で少ない傾向。
問5 空き家管理者	<ul style="list-style-type: none"> ・全体の8割は所有者自身。残りは親戚縁者等。
問6 維持・管理の度合い	<ul style="list-style-type: none"> ・「週一回」から「年一回」まで多岐にわたっている。 ・「ほとんどしていない」は全体の11.2%と約1割。また、「無回答」が12.8%。
問7 維持・管理で困っていること	<ul style="list-style-type: none"> ・「手間が大変」47.1%で一番多い。次いで「現住所から遠い」が34.9%。
問8 維持・管理の度合い	<ul style="list-style-type: none"> ・「売却したい、してもよい」22.4%、「賃貸したい、してもよい」3.7%で、“活用型”は26.1%で、全体の約1/4。 ・その他「更地にしたい」10.8%、「いずれ自分や家族が住む」10.0%等。 ・地区別では、新湊地区で「売却したい」、小杉地区で「賃貸したい」意向がやや高い傾向がある。 ・「地域のため（公的に）に活用したい」が2.0%ある。 ・この他「予定はない」19.1%、無回答17.1%とはっきりしないものも多い。
問9 維持・管理で困っていること	<ul style="list-style-type: none"> ・「特になし」を除き、「売却したいが適当な相手が見つからない」24.9%「解体したいが解体費の支出が困難」23.1%と合わせて約半数が取り扱いについて課題を抱えている。
問10 空き家情報バンク	<ul style="list-style-type: none"> ・「知っている」10.8%と約1割にとどまる。 ・今後の登録については、「（条件による含め）登録したい」20.3%、「登録したくない」24.8%、「わからない」36.0%と分かれる。 ・登録したくない理由では、「使用する予定がある」が半数を超える。
問11 公的機関への寄付や売却	<ul style="list-style-type: none"> ・「協力できない」等を除き、全体の4割のものが何らかの形での寄付、売却、貸与したいと回答。
問12 空き家管理条例	<ul style="list-style-type: none"> ・「適切な条例・制度であれば、それに従い管理する」37.0%。 ・他方、「必要ではない」21.5%、「従うことはできない」等1.8%と分かれる。但し、無回答35.0%と多い。
問13 管理・活用に関する市への要望	<ul style="list-style-type: none"> ・「売却・賃貸する場合の相手先の情報が欲しい」が一番多く38.8%、次いで解体除却に対する補助が欲しい」が35.9%である。

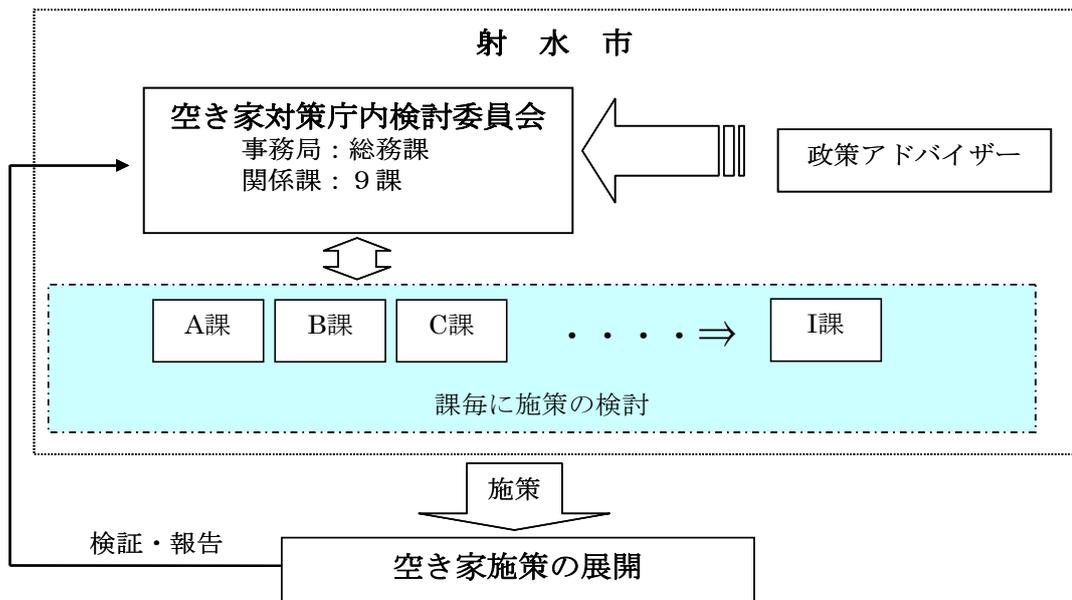
3. 事業の特徴・工夫

- ・自治会に依頼することにより、実費程度の委託料で確実な調査が出来た。
- ・地元市民が調査することにより、空き家問題に対する認識が強くなった。
- ・市民との協働により、信頼関係を更に築くことが出来た。
- ・所有者に対するアンケート調査により、所有者ニーズの把握が出来た。
- ・市役所庁内で問題を提起し、各担当課の役割を決める事で迅速な解決につながる。
- ・市役所庁内で空き家データを共有し、各課の施策に役立てることが出来た。

4. 施策の実績・効果・評価

空き家対策の具体的施策

調査結果を基に、庁内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」対策の施策を検討実施した。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った。



空き家対策庁内検討委員会で協議した方向性に基づき、今後も社会資本総合整備事業の効果促進事業等を活用し、きめの細かい施策を展開していく予定であり、本調査結果より下記の三本柱を中心とする重点施策を設定した。

□ 利活用促進のためのリフォーム支援

空き家利活用促進には、古くなった建物の質的向上が不可欠であり、このための建物リフォームに対する支援策を講じる。このとき、アンケート調査等によるリフォームに対するニーズをよく精査するとともにリフォーム支援策の効果等を勘案し、支援対象となる空き家の条件（例えば、下記事項）について検討を行うことが重要である。

- ・ 建築年数：昭和 56 年の新耐震基準制定時点をひとつの区切りとすること等
- ・ 対象区域：市内全域とする場合や中心市街地区域内に限定する場合等
- ・ 建物規模・構造：優良なストック形成の観点から一定以上の面積規模を有する建物とする等
- ・ 対象工事：外部改修を対象とする場合、内部改修を対象とする場合等
- ・ 支援対象者：建物所有者とする場合、空き家を新たに取得して活用しようとする場合等

□ 危険空き家の解体除却促進のための支援（旧耐震基準の空き家の解体）

老朽化して放置された空き家の存在は、家屋崩壊の危険性や火災発生など防災面や衛生面等で、地域の安全な住環境を阻害している。他方、こうした空き家の解体には多額の費用がかかる等の理由のため、放置されているケースが多い。このため、こうした危険空き家の解体除却のための支援策を講じる。この場合においても、解体除却を支援する対象空き家の優先順序をよく検討する必要がある。また、除却にあたっては自治会等地元住民の意向や除却後の敷地の活用・管理方法を確認の上、支援することも重要である。

□ 空き家の適正管理促進のための「空き家条例の制定」

アンケート調査では、空き家が適正に管理されていないことによる周辺への悪影響等の把握はできないが、自由意見では、所有者から周辺への悪影響への懸念が寄せられている。全国他市町村での空き家対策条例の契機を見ると、ゴミ屋敷などの生活・環境面、火災予防面、景観保全面、外壁落下防止など老朽危険家屋の適正管理誘導面、防犯面、まちなか居住促進面等多岐にわたっている。本市においては、空き家の持つこれらの様々な課題に対応するため、管理不十分な空き家全般に対しては「適正管理」、適正管理されている空き家については「利活用」を推進することを目的とした条例化を検討する。

東経: 137° 05' 07.86"
北緯: 36° 46' 55.92"
縮尺: 1/18,578



500m

Copyright(C)2013 ZENRIN CO., LTD.

番号	自治自治会	物件所在地	家屋A住所	家屋A氏名	土地A住所	土地A氏名	敷地面積	延床面積	建築年月	主体構造	用途	地上	Q1所在地	Q1メモ(所)	Q2主E	Q2その他	Q3主構造	Q3その他	Q4階数	Q5損耗状況	Q6駐車場	Q6台	Q7敷地	Q8付帯設備	Q9管理人	Q10時期	Q11経緯
		(地図)	住所AA	氏名A	住所AA	氏名A								メモ	その他		その他				台数						その他
2	1新湊	2港町	富山県射水市	K	富山県射水市	K	55.53	79.33	S26.00.00	木造	付属・他	2港町	K	住宅			木造		2	そのまま使用可	車庫あり	99	1面道路	なし	地主	不明	不明
3	1新湊	3港町	富山県射水市	H	富山県射水市	H	55.53	49.58	S26.00.00	木造	専用・普通	1港町	H	住宅			木造		2	そのまま使用可	車庫あり	1	1面道路	なし	地主	不明	不明
4	1新湊	4港町	富山県射水市	S	富山県射水市	S	55.53	76.03	S26.00.00	木造	専用・普通	2港町	S	住宅			木造		2	若干修繕要	車庫あり	99	1面道路	なし	地主	不明	不明
5	1新湊	5港町	富山県射水市	M	富山県射水市	M	253.51	272.34	S47.00.00	木造	専用・普通	2港町	M	住宅			木造		2	そのまま使用可	車庫あり	2	2面道路		地主	1年以内	借家
6	1新湊	6港町	富山県射水市	K	富山県射水市	K	73.71	100.52	S41.00.00	木造	専用・普通	2港町	K	住宅			木造		2	そのまま使用可			1面道路	なし	地主	10年以上	不明
8	1新湊	8港町	富山県射水市	S	富山県射水市	S	187.1	154	S42.00.00	木造	専用・普通	2港町	S	住宅			木造		2	かなり修繕要	車庫あり	99	2面道路		地主	10年以上	新築・購入
9	1新湊	9港町	富山県射水市	M	富山県射水市	M	212.03	108.92	S39.00.00	木造	専用・普通	2港町	M	住宅			木造		1	そのまま使用可			1面道路	なし	親戚縁者	不明	不明
11	1新湊	11港町	富山県射水市	Z	富山県射水市	Z	176.02	109.25	S26.00.00	木造	専用・普通	2港町	Z	住宅			木造		2	そのまま使用可	車庫あり	99	2面道路	あり	地主	1年以内	病院等
12	1新湊	12港町	富山県射水市	T	富山県射水市	T	81.91	106.81	S26.00.00	木造	専用・普通	2港町	T	住宅			木造		2	そのまま使用可	なし		1面道路	なし	親戚縁者	不明	不明
14	1新湊	14港町	富山県射水市	S	富山県射水市	S	192.71	244.53	S26.00.00	木造	専用・普通	2港町	S	住宅			木造		2	若干修繕要	なし		1面道路	あり	地主	10年以上	新築・購入
16	1新湊	16港町	富山県射水市	Y	富山県射水市	Y	80.95	116.91	S47.00.00	木造	専用・普通	2港町	Y	住宅			木造		2	そのまま使用可	なし		1面道路	なし	直前の居住者2~3年前	新築・購入	
17	1新湊	17港町	富山県射水市	E	富山県射水市	E	79.73	111	S26.00.00	木造	専用・普通	2港町	E	住宅			木造		2	そのまま使用可	車庫あり	1	1面道路	なし	親戚縁者	1年以内	死去