

# 南砺市の空き家対策

平成25年11月

## 南砺市の概要



**人口** 住民基本台帳人口：54,119人（前年比△754）  
(H25.3末現在) 外国人登録者数：713人

**世帯数** 17,305世帯（前年比△61）

**面積** 668.86km<sup>2</sup>（琵琶湖とほぼ同じ）

### その他

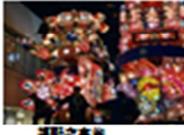
- 高齢化率（65歳以上）：32.74%  
（前年比1.47%）
- 産業別就業者割合（H22）
  - 第1次産業：6.7%
  - 第2次産業：38.7%
  - 第3次産業：54.6%
- 製造品出荷額等(H21)：2131億円
- 年間商品販売額(H19)：520億円

なんと

## 南砺市構成旧8町村



※ □ 内旧町村人口は、平成17年国調換値

	<b>福光町</b> 19,923人	<b>南砺市</b> [H16.11.1誕生]	<b>井波町</b> 9,895人	
	<b>福野町</b> 14,594人	H16.11.1合併(住基) 人口:59,230人 世帯数:17,175世帯 面積:668.86Km <sup>2</sup>	<b>井口村</b> 1,333人	
	<b>城端町</b> 9,472人	H17.10.1現在(H17国調) 人口:58,140人 世帯数:16,980世帯	<b>平村</b> 1,278人	
	<b>上平村</b> 790人	H25.4.1現在(住基) 人口:54,832人 世帯数:17,305世帯	<b>利賀村</b> 855人	

# I 南砺市空き家実態調査(平成25年1月～3月)の概要

## 1. 調査の目的

市内において増加している空き家・空き地について、防災・防犯・景観・環境などの観点から、空き家に関する市民の関心が高まっている。そこで今後必要となる空き家対策の基礎資料とするため、市内の空き家調査を実施することとした。

## 2. 調査の方法

### (1) 調査概要

調査対象 南砺市内全域

調査方法 ①各地区の行政推進員が目視によって空き家の所在を確認

②外観調査：調査員訪問による評点、外観写真撮影

③空き家実態調査：調査員が訪問・回収、郵送配布・回収

調査数 ①外観調査 284 件（外観調査数）

②実態調査 162 件（回収数）

### (2) 空き家対象範囲

- ・賃貸・売却募集等を行っている住宅
- ・長期不在となっている住宅
- ・週末や特定の季節だけ使用している別荘 など

### (3) 空き家判定基準（行政推進員への調査依頼時）

明らかに居住又は利用されていない家屋等で、屋根及び壁等の主要な部分が崩れるなど、通常の居住に耐えられず、崩壊等の危険にさらされており、景観上及び周辺環境に悪い影響を及ぼす恐れのある建築物（経営していない畜産建物、工場、商店などの事業場も含む）

## 3. 調査項目

### (1) 外観調査

調査員が訪問し、目視により外観から当該空き家の不良度を評定し判定表に記入、同時に空き家の外観を写真撮影する。その際、特に不良の部分もわかるよう留意する。

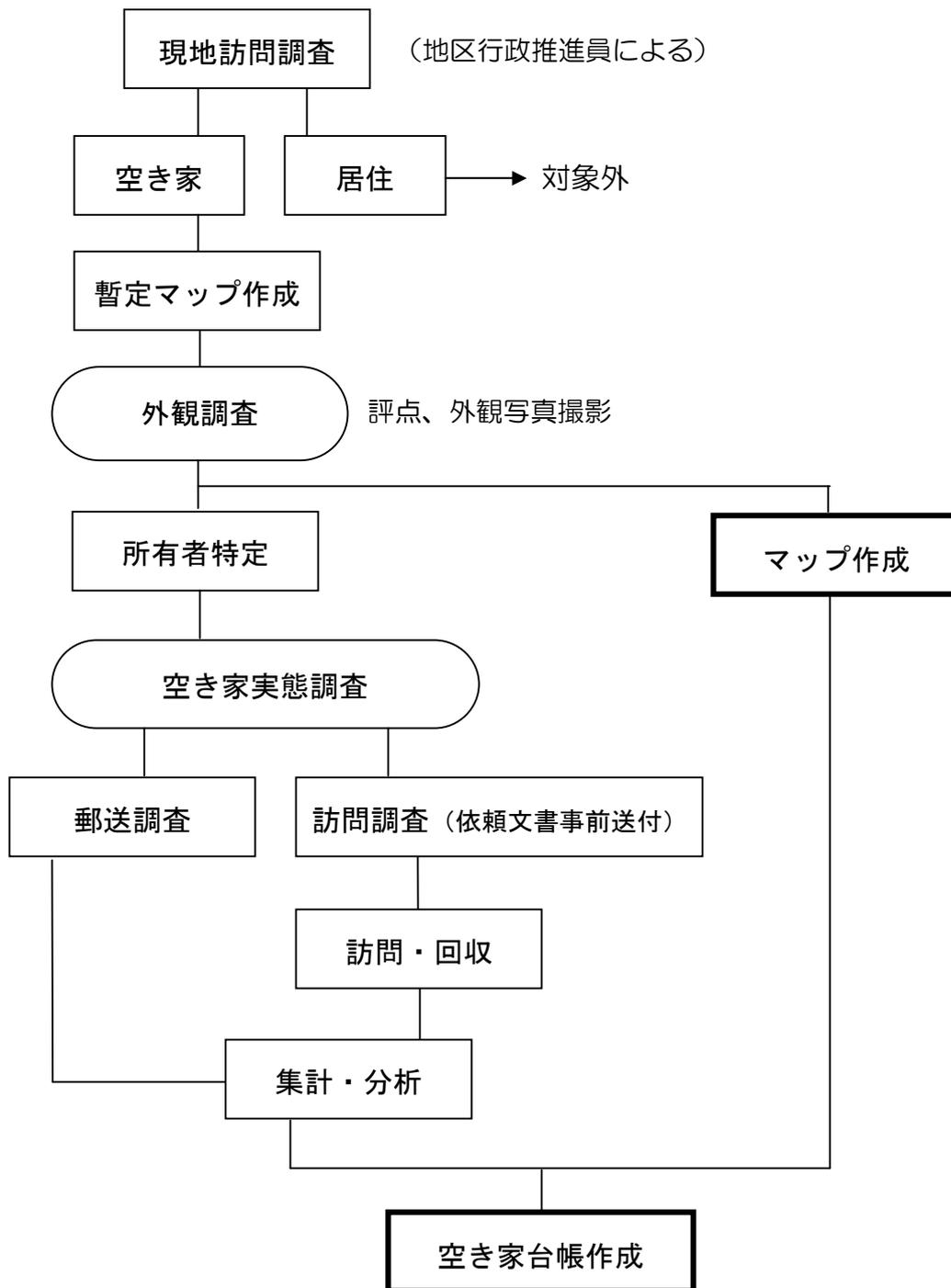
### (2) 空き家所有者の特定

空き家の所在が確定した後、現在の所有者を調査する。所有者については、地区の行政推進員の情報を基本とするが、そのほか近隣の住民への聞き取りなどから情報を収集する。さらに不明なものについては、登記簿情報や市の土地所有者情報から空き家の所有者を特定する。

### (3) 空き家実態調査（所有者アンケート）

空き家の所有者に対して、管理・改修工事等の状況、今後の利用意向等についてアンケート調査を実施する。アンケートは、調査員が所有者宅を訪問して依頼し、後日回収するという方式で行う。ただし、所有者が遠隔地に居住している場合は、郵送返送方式で実施する。

【空き家実態調査 フロー】



## Ⅱ 調査結果の概要

### 1. 空き家実態調査結果

#### ①各地区行政推進員による空き家把握状況

地域	地区数	回答のあった地区数	空き家回答棟数
城端	48	25	65
平	22	10	7
上平	15	15	3
利賀	16	6	5
井波	67	37	57
井口	9	1	5
福野	61	40	38
福光	117	59	104
合計	355	193	284

平成 24 年 10 月 15 日現在

このうち、平地域、上平地域、利賀地域を除く、269 棟について調査を行った。

#### ②調査対象 269 棟（このうち、次の 26 棟は空き家の対象外）

対象外とした理由	棟数
所有者、または親族が居住	6
売却、賃貸により居住	6
準居住（頻繁に管理に訪れる）	3
倉庫等に使用中	1
解体済み（まもなく解体のものを含む）	10

#### ③空き家所有者確認

- ・南砺市の土地所有者情報により、空き家所有者を確定
- ・不明のものについては、地区の行政推進員及び近隣住民へのヒアリングにより把握

#### ④所有者アンケート（実態調査）

調査方法	配布数	有効回収数	回収率
訪問調査	125	116	92.8%
郵送調査	80	46	58.7%
全 体	205	162	79.0%

## 2. 空き家の状況

### (1) 外観調査からみた空き家の外観

調査員の訪問により、当該空き家の外観を調査する。

その際、基準として「空き家再生推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（国土交通省住宅局）」における「住宅の不良度の測定基準」を参考に、各項目での空き家の状況を判定する。

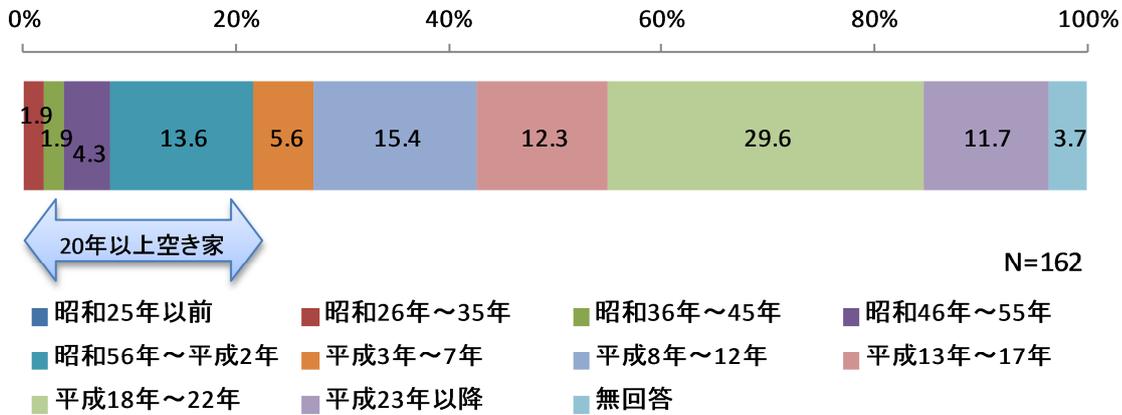
その結果、それぞれの評点内容に該当する空き家数は、以下のとおりである。

評定項目	評定内容	該当 空き家数
①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	17
	ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	4
②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	5
③基礎、土台、 柱 又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	7
	ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	5
	ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	12
④外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	42
	ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	40
⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	39
	ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	33
	ハ 屋根が著しく変形したもの	17
⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	80
	ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	42
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの	2
⑧雨水	雨樋がないもの	86

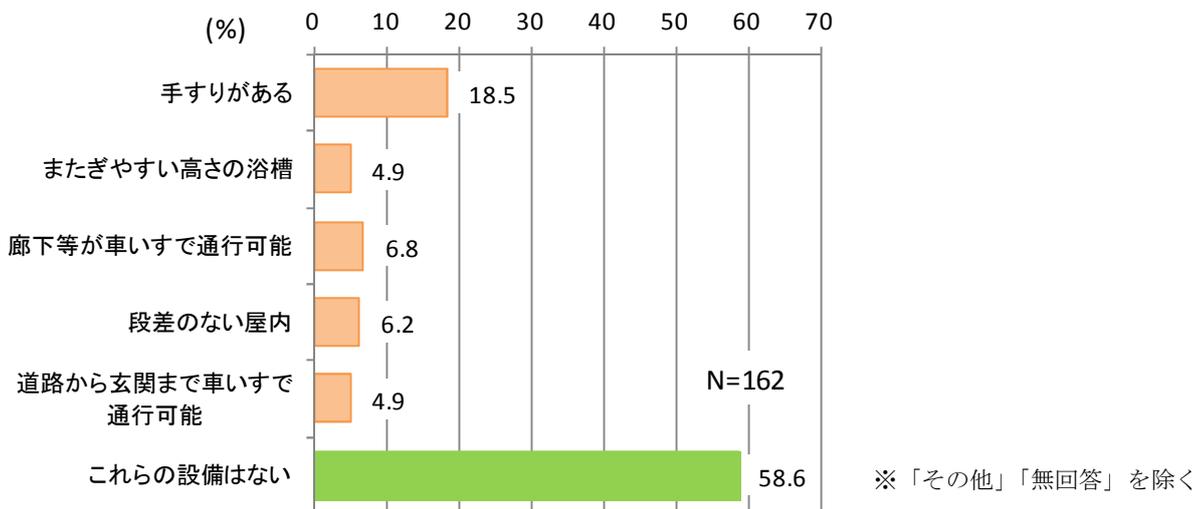
## (2) 実態調査結果からみた空き家の概要

### ●20年以上空き家となっているものが2割超

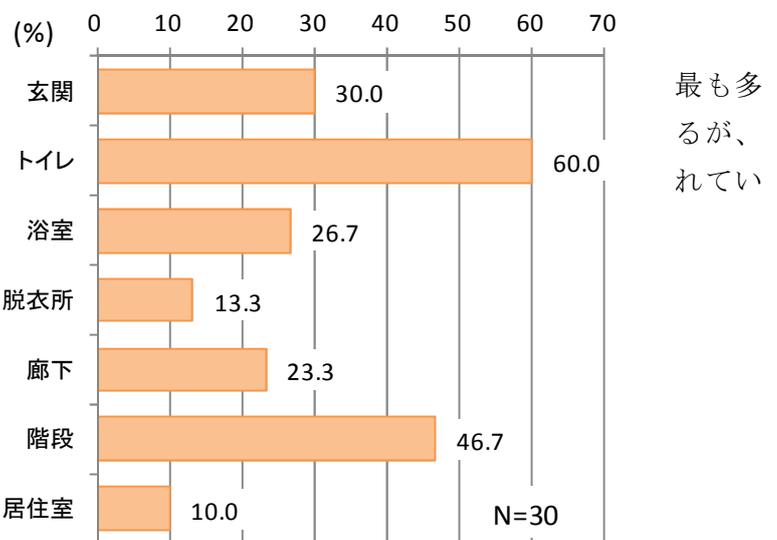
空き家になった時期についての回答で、平成2年までに空き家になったところは、35棟と全体の21.6%を占める。



### ●バリアフリーの対応はほとんどない



高齢者への対応としては、「手すり」がく、主にトイレ、階段等に設置されているが、半数以上の空き家で高齢者への対応はささない。



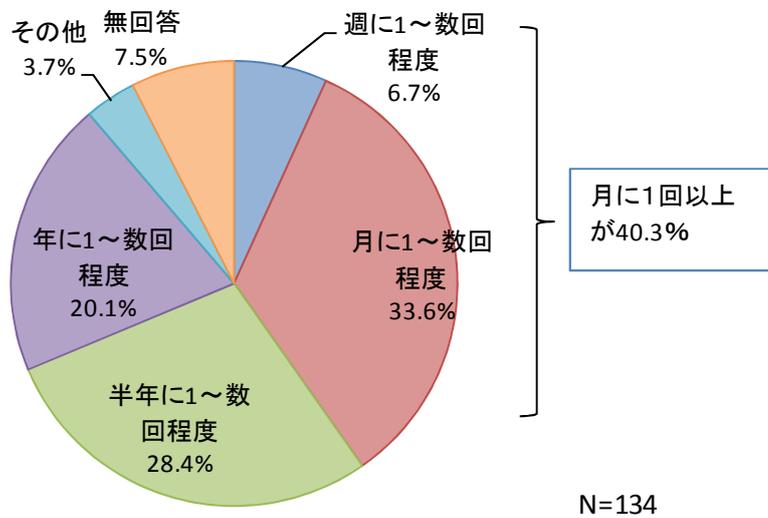
### ●管理はしているが、改修等はほとんどない

空き家の清掃などの管理をするのは、自分や家族が多く、約4割の空き家が月に1回以上の頻度である。

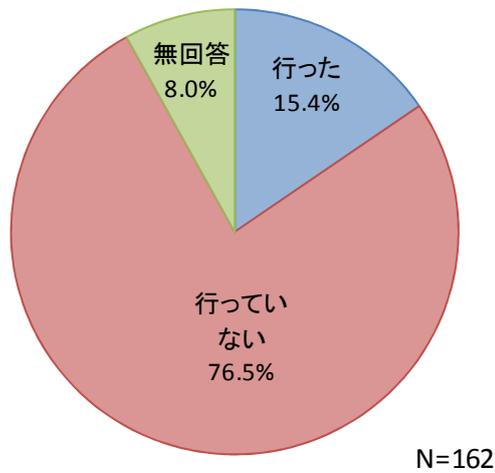
一方で、増改築や改修工事は7割以上が行っていない。

改修工事をしている空き家はわずかだが、その内容は「屋根・外壁・基礎等の改修工事」が主である。

### 【管理頻度】



### 【増改築・改修】

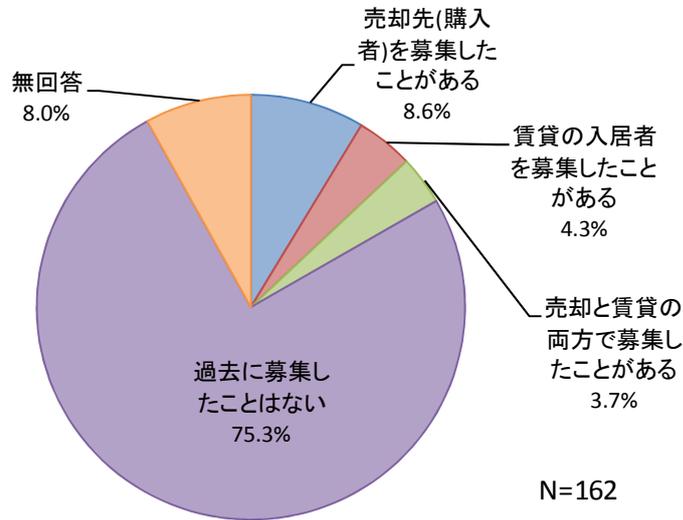


●売却先や賃貸入居者の募集はほとんどされていない

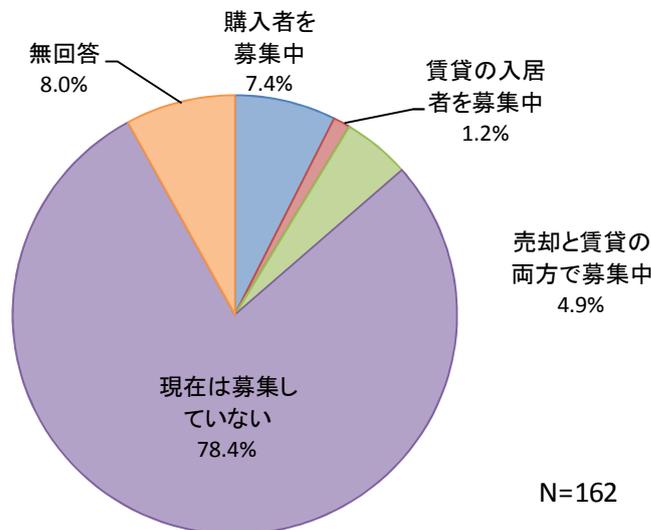
空き家の売却先や、賃貸入居者の募集は、過去にも現在も「募集していない」ところが7割以上を占めている。

その理由としては、「利用方法が決まっていない」や居住してはいるが、「物置・倉庫にしている」ということが挙げられる。

【過去の募集状況】



【現在の募集状況】



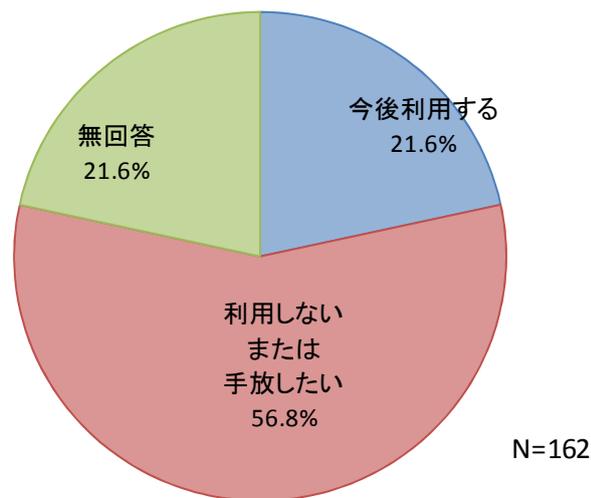
【募集していない理由】

理由 トップ3	% (N=127)
利用方法が決まっていない	30.7%
使用の物置・倉庫にしている	25.2%
将来の売却を考慮している	23.6%

●利用しないが、解体費用が問題

今後の利用意向については、半数以上が「利用しない・手放したい」と回答している。しかし、解体に

については、その費用の問題が障害になっているようだ。



**【解体しない理由】**

第1位 「解体費用がかなりかかる」・・・63.0%

**【解体するきっかけ】**

第1位 「解体費用の助成制度が創設された場合」・・・53.3%

### Ⅲ 今後の空き家対策のための考察

#### 1. 調査結果からみた空き家の課題

今回の外観調査結果によれば、次のように老朽度を示す点において高い評点のところが多く見受けられた。

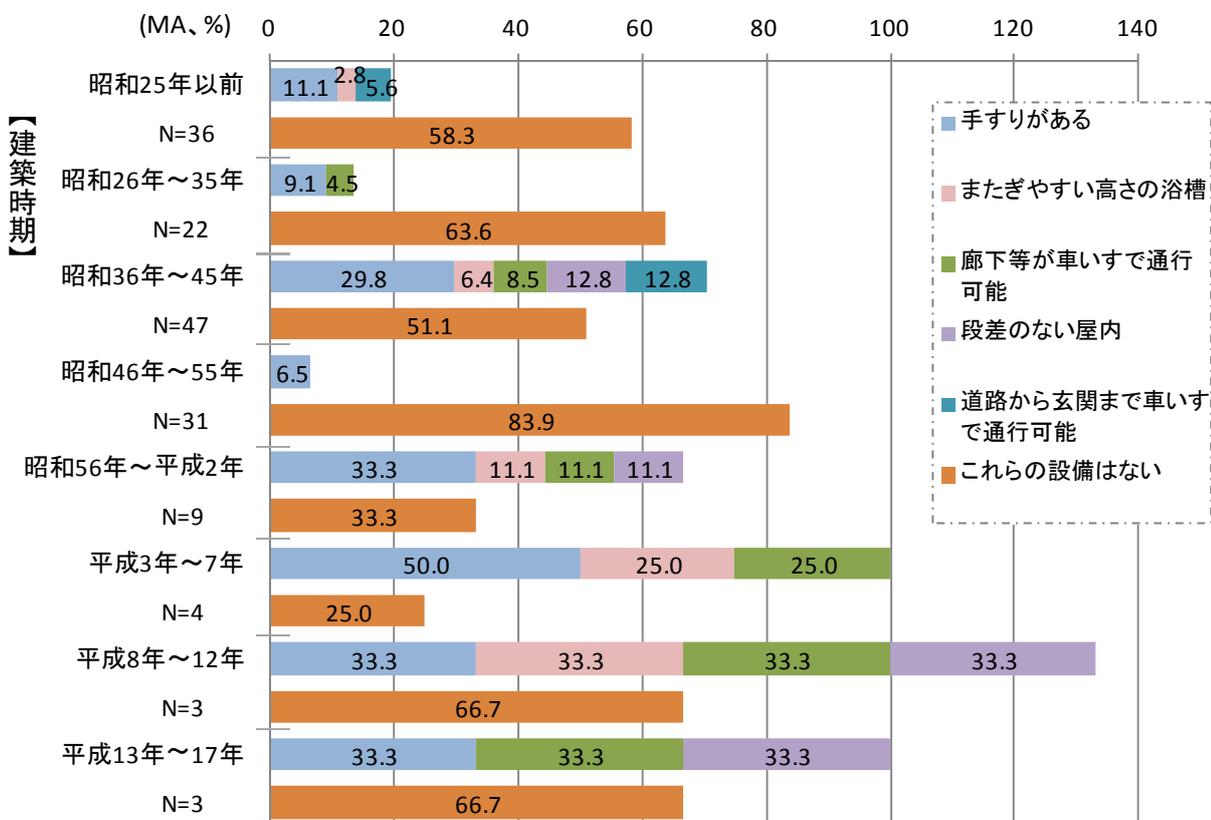
- ・「外壁の仕上げ材量の剝落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの」
- ・「外壁の仕上げ材量の剝落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの」
- ・「屋根ぶき材料の一部に剝落又はずれがあり、雨もりのあるもの」

一方、所有者アンケートでは、

- ・「増改築・改修工事を行っていない」 76.5%
- ・過去に「売却・賃貸の募集は行ったことがない」 75.3%
- ・今後「利用しないまたは手放したい」 56.8%

などから見られるように、空き家所有者は「改修して居住する、あるいは売却・貸すなど」の意はあまり見られない。

また、建築時期と住宅の設備についてみると、建築されてから 30 年以上経過した空き家については、高齢者が暮らしやすいような「バリアフリー設備はなにもない」というものが多くみられる。

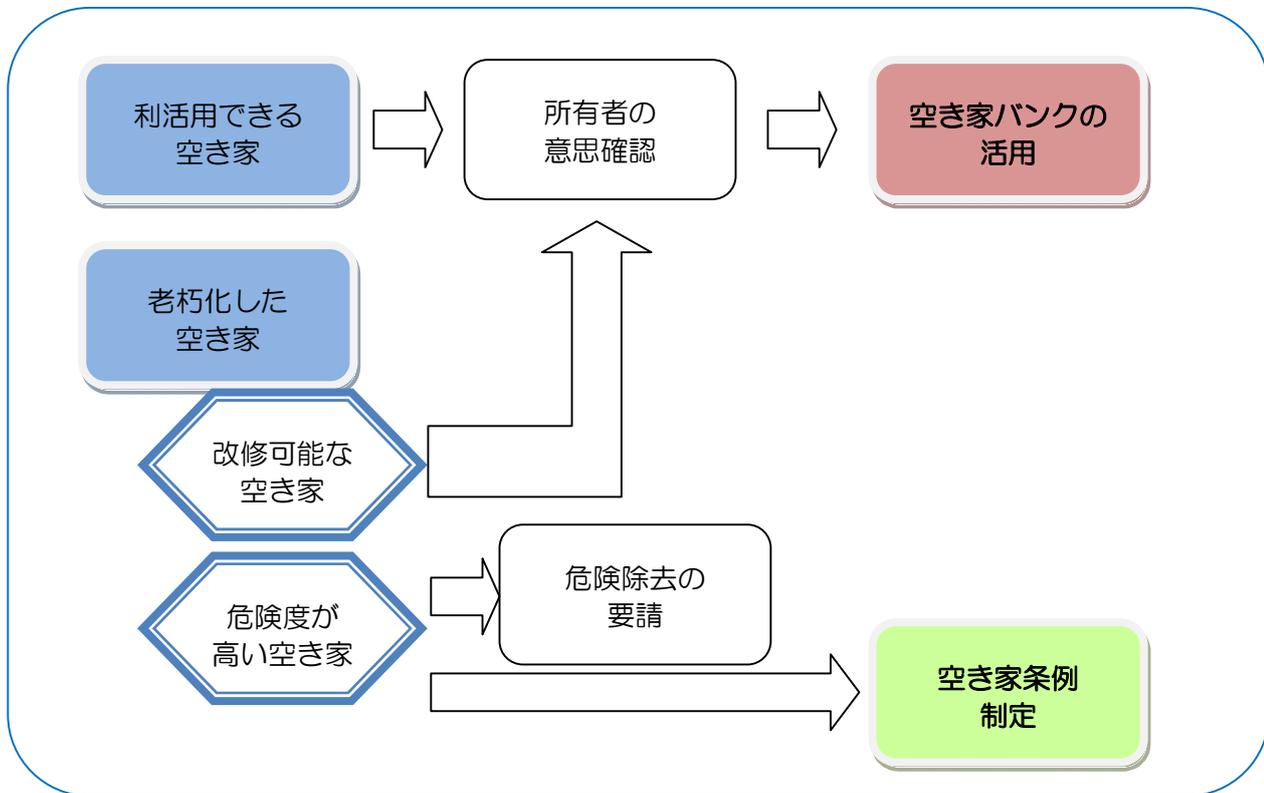


#### 2. 今後の対応

今後、市内には空き家がさらに増えることが予想され、今回調査でも建築後 30 年以上経過した空き家が 8 割強を占めるなど、一層の老朽化が懸念される。

これらの空き家をただ解体の対象とするだけでなく、売却・賃貸が円滑に進むような仕掛けづくりによる有効活用や、放置されている危険な建物に対しては行政が立ち入ることができるような仕組みが必要であろう。

以上から、今後の市内空き家への対策は、2つの方向に整理される。



### (1) 空き家ストックの有効活用

市内の空き家を適正に管理し、売却・賃貸などのより新たな居住を促すことによって、次のような効果が見込まれ、空き家の解消と定住促進を目指した対策が重要である。

- ・居住者の増加による地域の活性化
- ・空き家減少による生活環境の改善

#### A. 空き家改修工事のための補助

空き家所有者は、「今後も利用したい」としながらも、多くは改修工事等を行っていない。また、解体についても費用が問題となっており、市や県からの費用の助成が必要と考えられる。

#### B. 空き家バンク事業

空き家の有効活用のため、空き家の情報を収集した「空き家バンク」により、広く情報を提供する。空き家は、個人の居住用としてだけでなく、コミュニティ施設等としての利用も考えられ、きめ細かく幅広い情報提供が求められる。

**空き家バンクを利用した売買・賃貸にメリット（補助金）が出るよう平成25年度から取り組む。**  
**空き家バンクに登録しておかないと損をする。**

## (2) 老朽危険空き家の対策

老朽化した空き家がそのまま放置されている場合、自然災害等により近隣への影響も懸念される。また、防犯の観点からも問題がある。所有者が遠隔地に居住し、管理もあまりされていないケースも多々見られるため、行政からの働きかけが必要な場合も想定される。

しかし、空き家は個人資産であるため、現在の状況では、所有者への要請にとどまる。

### A. 空き家等の適正管理に関する条例の制定へ

現在、全国の自治体で「空き家条例」の制定が進められているが、その主な目的は、一般的には、空き家の所有者に管理を求めたり、撤去を命令したりするものとされている。

空き家については、防犯上の問題や火災予防の問題などもあり、条例を制定することによって適正な管理への助言、指導などの指導を行うことができる。

**平成26年3月議会上程に向けて市内プロジェクトチームを立ち上げ素案作成**

### B. 解体費用への助成

アンケート結果からもわかるように、解体費用の負担が解体を遅らせる最も大きな理由となっており、このことを踏まえなんらかの助成制度の創設が求められる。

**空き家等の適正管理に関する条例の制定に併せ、老朽危険空き家除去支援事業費補助金交付要綱（案）も検討**・・・現在市内プロジェクトチームで案作成

## 空き家問題へ対応する組織づくり

- 空き家対策部長会議
  - － 総務部長、民生部長、建設部長、市長政策室長
- 空き家対策条例プロジェクトチーム
  - － 座長 市長政策室長
  - － メンバー 総務課長、住民生活課長、都市計画課長、エコビレッジ推進課長、政策推進課長
  - ※必要に応じて担当課長の出席を求める。

平成25年度南砺市空き家バンク活用促進事業補助金内訳							
区分	種別	対象補助金	対象経費	補助率	補助限度額	交付時期	補助金限度額
1	空き家バンク登録者支援	賃貸借促進補助金	空き屋等の賃貸	対象経費の5分の1以内	賃貸借契約1件につき5万円	賃貸借契約が成立した後に、賃借人が空き家等での居住を開始してから居住を中断することなく1年を経過し、賃貸の支払いを終えた時	50,000
2		住宅売却促進補助金	売買代金	対象経費の10分の1以内	売買契約1件につき10万円	売買契約が成立した後に、購入者が居住を開始し、売買代金の支払いを終えた時	100,000
3	空き家バンク利用者支援	賃貸住宅改修等補助金	増築、改修工事又は修繕に要した経費	対象経費の5分の1以内	増築、改修工事又は修繕契約1件につき10万円	増築、改修工事又は修繕の代金の支払いを終えた時	100,000
4		購入住宅改修等補助金	増築、改修工事又は修繕に要した経費	対象経費の10分の1以内	増築、改修工事又は修繕契約1件につき20万円	増築、改修工事又は修繕の代金の支払いを終えた時	200,000

## 南砺市空き家等の適正管理に関する条例（素案）の概要

### 1. 目的

増加する空き家への対応は、全国的にも緊急かつ重要な課題となっており、特に、管理が行き届かない老朽家屋や廃屋の増加は、生活環境、防犯といった点で悪影響が出ており、新たな行政課題となっている。南砺市で昨年度行った空き家調査（外観調査、実態調査）でも、倒壊の危険がある空き家が12件見つかり、その他の調査対象の空き家も老朽化が進んでいることがわかった。そこで、南砺市では、「南砺市空き家等の適正管理に関する条例（素案）」を制定し、空き家等の適正な維持管理を求め、市民の安全で安心できる暮らしの確保及び良好な生活環境の保全を図るものである。

### 2. 内容

適正に管理されていない状態である空き家について、市民からの情報提供又は市が発見した際に、調査し、所有者等へ危険を回避する対策を求める。

#### (1) 対象

##### 対象となる空き家等

- ・使用されていない（これに類する状態の）建築物及びその敷地、立木、資材等

##### 管理不全な状態

- ・空き家の倒壊、敷地内の立木の倒木、建築材等の飛散などのおそれがあり、人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態
- ・不特定の者に建築物に侵入されるおそれがある等、防火及び防犯上不適切な状態
- ・草木の著しい繁茂又は動物、害虫等が相当程度に繁殖することによって、人の生命、身体、財産や周辺的生活環境の保全上支障を及ぼすおそれがある状態

#### (2) 責務

- ・所有者等…空き家等が管理不全な状態にならないよう適正に管理する。
- ・市…空き家等対策を総合的かつ計画的に実施する。必要な支援を行う。

#### (3) 対応（フローは別添のとおり）

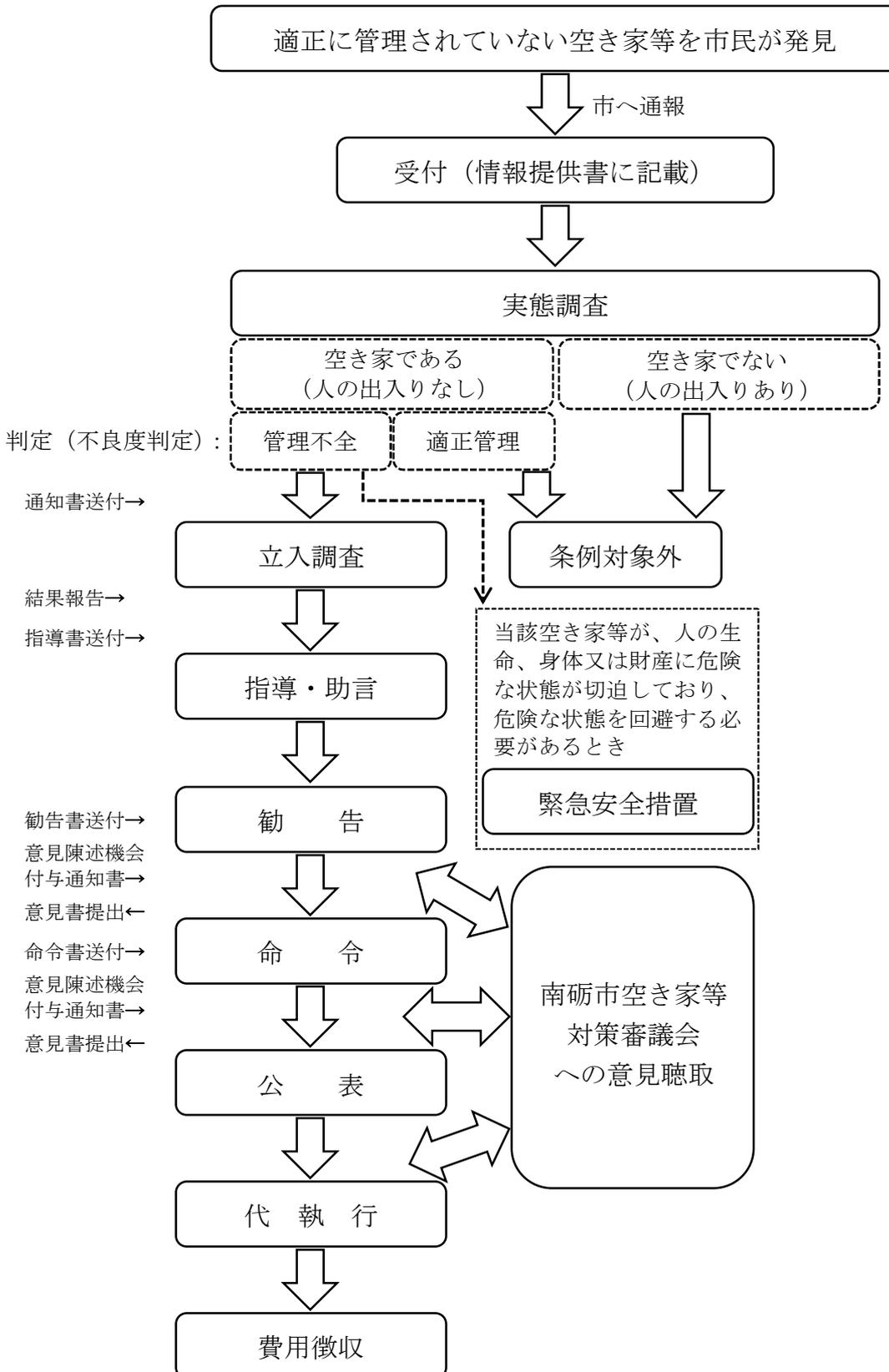
- ・指導や助言…実態調査や立入調査により、市が管理不全と判断した場合に危険を回避する措置を行政指導する。
- ・勧告…指導や助言に従わない場合、履行期限を定めた行政指導をする。
- ・命令…勧告に従わない場合、履行期限を定めた行政処分をする。
- ・公表…命令に従わない場合、所有者の氏名、住所、空き家等の所在、命令の内容を公表する。公表手段は、市掲示板やホームページを予定。
- ・代執行…命令、公表に従わない場合、行政代執行法に基づき解体等を行い、所有者に費用請求を行う。
- ・緊急安全措置…市で一部撤去等の応急工事を行い、安全を確保する。
- ・審議会の設置…命令、公表、代執行を行う前に意見を聞く。委員は5人以内、弁護士、建築士等の専門家に委嘱します。

### 3. 今後の予定

- ・平成25年12月15日 シンポジウム開催 素案の意見聴取をし、条例（案）作成のくち樺館、14時～16時30分（予定）、講師 北村喜宣教授（上智大学法科大学院）
- ・平成26年1月中旬～下旬 条例（案）に対するパブリックコメントを聴取
- ・平成26年2月全員協議会 条例（案）協議
- ・平成26年3月議会 議案を提出
- ・平成26年7月1日 条例施行

# 南砺市空き家等の適正な管理に関する条例(素案)、同施行規則(素案)

## 〈手続きの流れ〉



## 世界遺産に住まんまい家（け）プロジェクト 概要報告

### ◎趣旨

相倉集落では、戸数・人口の減少、少子高齢化などの問題があり、集落の維持が今後困難となってくることが予想された。そこで、南砺市と相倉関係者の協議により、現在空き家となっている市有家屋「旧高田家（屋号「七平(しちべい)」）」に居住される方を募集することとした。

### ◎募集・選考の経緯

22年10月	世界遺産マスタープラン策定に関わる相倉集落住民アンケートを実施。都市住民の移住を歓迎する意見が多かった
23年10月	世界遺産マスタープラン策定に関わる相倉集落住民会議で、居住者募集の同意を得る
24年4月	区長から青年会に募集方法等の協議を依頼
24年8月	集落万雑寄合で青年会の基本案が了承される
24年10月10日	旧高田家で報道各位に募集要項を公開。同日から財団HP上でも要項を公開し、受付を開始。11月22日までの応募期間中に国内外から54組の応募があった
24年12月11日	書類審査により一次選考結果を通知。全54組中、12組を選考した
25年1月19日 ～25年1月20日	一次選考されたご家族6組に相倉へ来ていただき（3組は別日程、3組は辞退）、旧高田家や周辺施設を案内した。また、住民との交流会も行った
25年2月12日	最終選考会議を開催。相田慶一さんご家族に決定し、同夜中に電話で連絡した
25年2月24日	相田さんから挨拶文が届き、集落に配布（別紙参照）
25年5月11日	相田さん父娘が引越・居住を開始。奥様は仕事の都合で来年3月末に移住される予定

### ◎住宅の概要

所在地	富山県南砺市相倉344 (国指定史跡越中五箇山相倉集落、国選定相倉重要伝統的建造物群保存地区内)
名称等	旧高田家 屋号「七平(しちべい)」
所有者	南砺市（管理者は財団法人世界遺産相倉集落保存財団）
規模及び構造等	木造瓦葺2階建て 1階床面積・・・111.80 m <sup>2</sup> 2階床面積・・・85.91 m <sup>2</sup> 建築面積・・・114.00 m <sup>2</sup> 建築年度・・・大正13年（築89年）

沿革	昭和 30 年 2 階建て茅葺きを棧瓦葺に変更。 昭和 49 年 台所・風呂場廻りを改造。 平成 18 年 大規模保存修理（補強）工事。 平成 23 年 旧所有者から南砺市に寄贈される 平成 24 年 南砺市が財団法人世界遺産相倉集落保存財団を管理者に指定 平成 24 年 南砺市が台所、浴室の再改修及び、石油給湯器更新、畳入替え、 1 階断熱用内側サッシ、2 階断熱床張り等の改装工事を実施
間取り	6DK（1 階部分）

## 参考資料

### 1) 相倉集落における人口減少

平成 7 年	平成 25 年 4 月 25 日現在	摘 要
88 人・25 戸	53 人・17 戸	25 年 4 月の世帯数は 19

### 2) 相倉集落住民アンケート結果 H22 年 10 月実施

Q：相倉集落に都市住民などが移住を希望したら歓迎しますか。

A：(1) 大歓迎 1 人  
(2) どちらかといえば歓迎 12 人  
(3) どちらかといえば歓迎しない 2 人  
(4) 歓迎しない 2 人

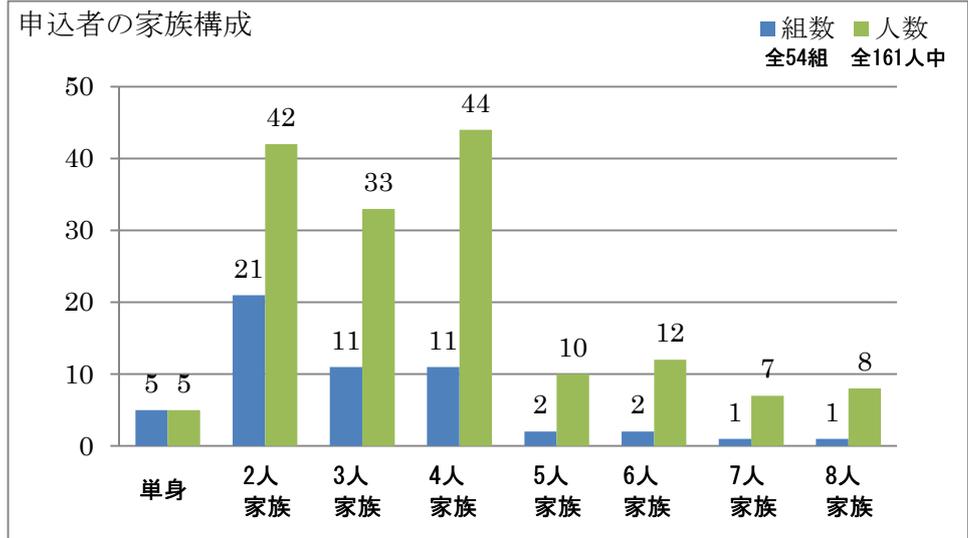
※歓迎しない理由として「どうせ、長続きしない」などがあった。

### 3) 入居（応募）者に求めた条件（募集要項より）

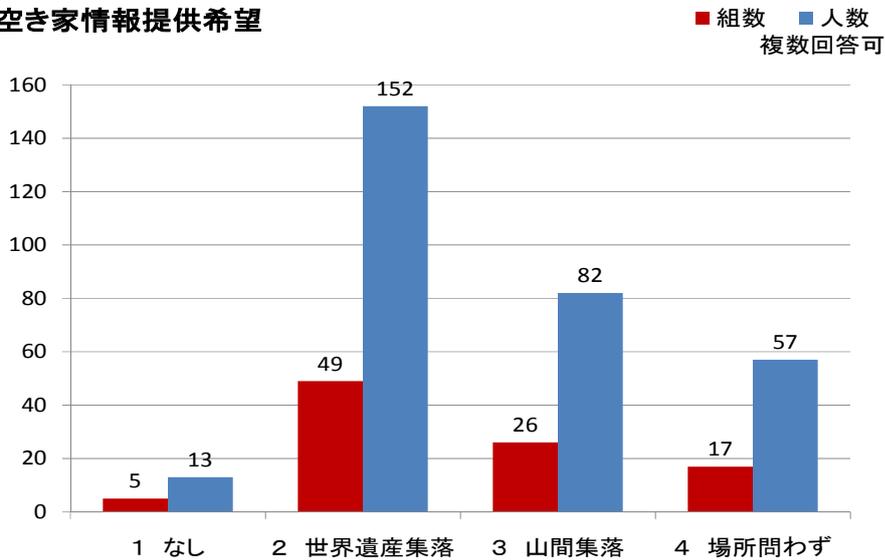
- ① 原則として単身でなくご家族で入居していただける方（単身の方も応募可能ですが、複数の申し込みがあればご家族連れの方を優先します）。
- ② 年齢（申込者の）が平成 24 年 10 月 1 日時点でおおむね満 20 歳～満 45 歳の方。
- ③ 相倉の行事（春祭り・草刈り・寄合など）に理解・関心を示し、積極的に参加していただける方。
- ④ 住宅のみならず集落全体が文化財（史跡）であることを理解し、その保存・維持・継承に協力していただける方。
- ⑤ 冬期の住宅の維持管理（屋根雪下ろし・雪の除排雪・雪囲い等）方法を理解・習得し、実行していただける方（業者に委託する形でも可）。※相倉は例年積雪が 3m を越える豪雪地帯です。
- ⑥ 住宅に出来るだけ長く居住して頂ける方。
- ⑦ 居住可能日（平成 25 年 3 月 1 日）より 3 カ月以内に居住場所を現地に移すと共に住民票を南砺市に移し、生活をスタート出来る方。
- ⑧ ～⑩ 略

4) 応募者 54 組の概要

地域	組数
北海道	1
東北	2
関東	29
中部	8
近畿	5
中国	2
四国	0
九州・沖縄	3
海外	4
計	54



空き家情報提供希望



5) 竈渡集落への居住者について

25年 1月	市から自治会等に改めて空き家情報の提供を依頼
2月	竈渡地区から2件の空き家情報が寄せられる
2月 15日	相倉の応募者のうち空き家情報提供希望者に竈渡の2件の情報を通知
3月	希望者と所有者が交渉
4月	浦田（福井市 6人家族）・北野（石垣市5人家族）さんが居住を開始され、一挙に大人4人、子ども7人の人口増となる。