

射水市空き家実態調査  
報告書

平成25年1月

射水市

## 目 次

第1章 調査の概要	1
1-1 調査の背景と目的	1
1-2 調査フロー	2
1-3 調査内容等	3
第2章 調査結果	6
2-1 事前調査の概要	6
2-2 外観写真撮影	8
2-3 アンケート結果	9
2-4 現地補足調査	21
第3章 空き家の現状と課題	26
3-1 空き家の現状と課題の整理	26
第4章 空き家対策の基本的方向性	27
4-1 空き家対策を巡る背景	27
4-2 空き家の対策の基本的方向性	30
4-3 空き家対策の具体的施策	33

---

## 第1章 調査の概要

### 1-1 調査の背景と目的

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。

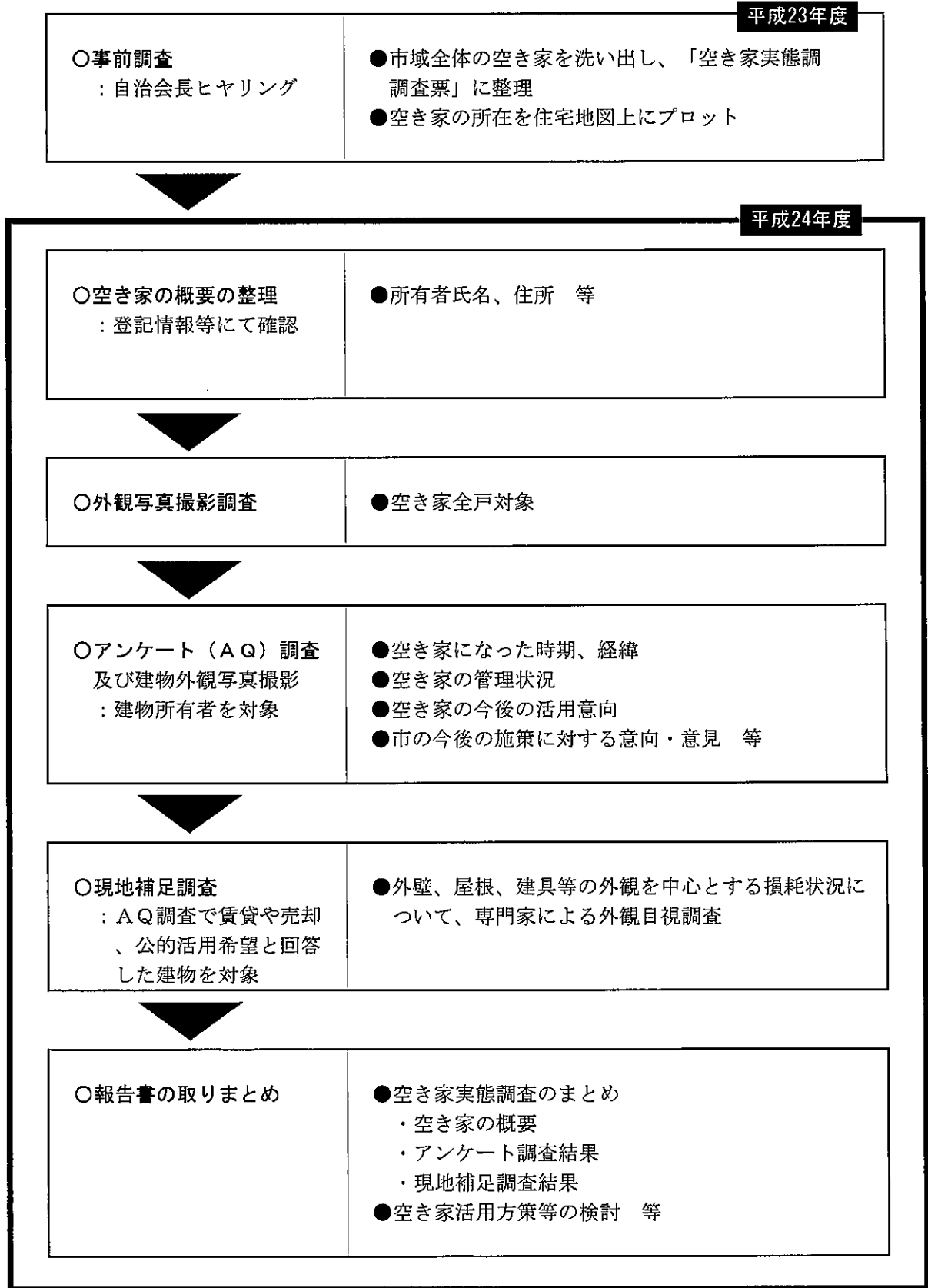
しかし、住宅の質においては、耐震性能を満たさないストックが多く存在することや、住宅ストックの適正な管理と再生が大きな課題となっている等、住生活の充実に向け、ハード面と併せたソフト面での充実が求められている。このような状況を踏まえ、平成23年3月に住生活基本計画の見直し（計画期間：H23～32年度）が行われ、「ハード・ソフト両面の施策による安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築」、「住宅の適正な管理・再生」、「多様な居住ニーズに応える新築・既存住宅双方の住宅市場の整備」、更に「市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対して、居住の安定を確保する住宅セーフティネット構築のための施策の充実」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、空き家の有効用等を促進する。」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。

射水市の空き家状況については、既に「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。

## 1-2 調査フロー



本調査の業務範囲

## 1-3 調査内容等

### (1) 調査方法

前項の調査フローに掲げる通り、平成23年度実施「空き家実態調査票」による事前調査に引き続き、今年度は下記の通りとする。

- ・「空き家実態調査票」をベースに、土地・建物の所有者やその諸元を登記情報等を基に確認。
- ・建物所有者を対象にアンケート調査及び建物外観写真撮影の実施。
- ・アンケート回答者のうち、一部の空き家について専門家による現地補足調査の実施。

### (2) 調査対象区域

本調査の対象地域は、射水市全域とする。また、空き家の地区毎の実態を把握するため、下記の五つの地区毎の整理を行う。

A：新湊	B：小杉	C：大門
D：大島	D：下	

### (3) 調査対象空き家

本調査における「空き家」は、住宅・土地統計調査（総務省統計局）における「空家」の定義と同じとする。

但し、集合住宅形式のものは空き家活用の観点からは市場に流通しやすいので、これらを除き、一戸建て住宅のみ対象とする。

「平成20年住宅・土地統計調査」によれば、「空家」は以下のように定義されている。

#### 【二次的住宅】

別荘・・・週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他・・・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りするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

#### 【賃貸用の住宅】

新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

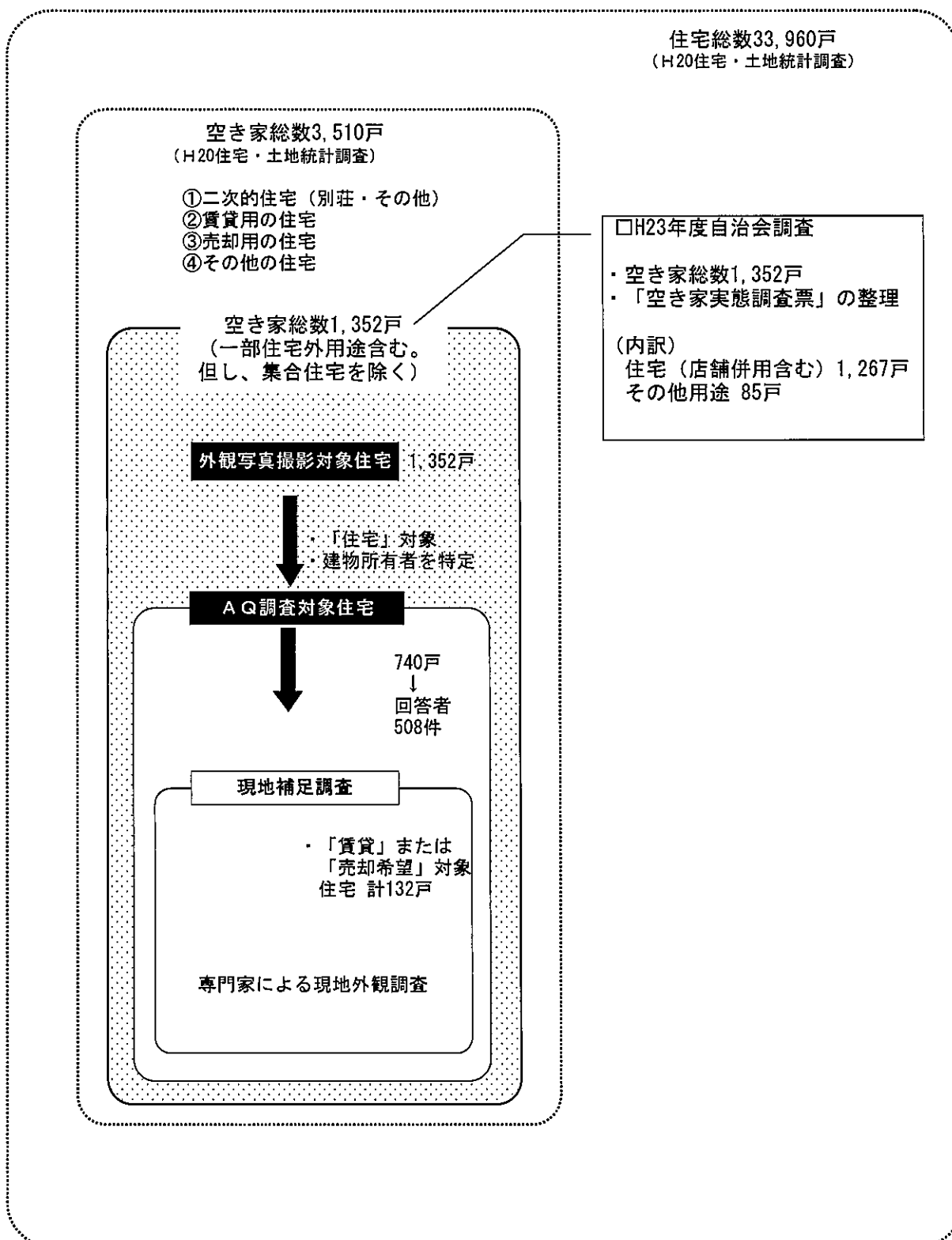
#### 【売却用の住宅】

新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

#### 【その他の住宅】

上記以外の人住んでいない住宅で、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

□調査対象空き家の概念図



※AQ：アンケート

---

#### (4) 調査内容

##### ①事前調査

平成23年度に実施されたもので、空き家の概況を住戸別に「空き家実態調査票」として整理されたものである。

##### ②外観写真撮影調査

空き家全てを対象にした建物の外観写真撮影調査。事前調査でまとめられた空き家実態調査表と対照できる基礎資料とする。

##### ③アンケート調査

空き家の建物所有者を対象にした、空き家活用意向等に関するアンケート（AQ）調査。

##### ④現地補足調査

アンケート調査で、「賃貸または売却希望」及び「公的に活用したい」と回答された空き家は（※）、住宅市場の活性化に資するとともに、空き家を活用した住み替え、世帯数のミスマッチ居住の解消等、空き家活用の面で重要なものとして位置づけられる。

よって、これらについては、損耗状態について専門家による現地外観調査を行い、調査結果を空き家所有者にも情報提供するなどして空き家活用を促進する資料とする。

※：アンケート調査「問8 今後の空き家の管理・活用について、どのようにお考えですか」の設問で「5 他に売却したい または 売却してもよい」「6 他に賃貸したい または 賃貸してもよい」「8 地域のため（公的）に活用したい」を選択したもの。

## 第2章 調査結果

### 2-1 事前調査の概要

#### (1) 調査内容等

##### ①調査方法

各地区の自治振興会に依頼し、各地区毎の空き家の実態の概要について関係者ヒアリング等に基づき調査を行ってもらった。

##### ②調査対象区域

射水市全域

##### ③調査対象住宅

総務省の行う住宅・土地統計調査における「空家」の定義と同じ。但し、集合住宅形式のものは除外している。但し、「住宅」以外の空き家についても防災上の観点等より出来るだけ把握するようにし、調査対象に含めるものとした。

##### ④調査内容

下記項目の通りである。

ア 建物所在地	イ 建物の主目的	ウ 建物の主構造
エ 建物階数	オ 建物の損耗状況	カ 敷地内駐車場
キ 敷地と道路の関係	ク 主建物以外に敷地内にあるもの	
ケ 現在の管理人	コ 空家となった時期	サ 空家となった経緯

#### (2) 調査結果 ※「不明」は、未記入のものを含む。

##### ア 地区別空き家数（建物の所在）

	新湊	小杉	大門	大島	下	不明	計
空き家数	864	287	124	71	6	0	1,352
割合	63.9%	21.2%	9.2%	5.3%	0.4%	0.0%	100.0%

※参考：地区別世帯数に対する空き家の割合

世帯数	12,680	12,061	4,190	3,606	621		33,158
空き家割合	6.8%	2.4%	3.0%	2.0%	1.0%		4.1%

注) 世帯数は、平成24年12月31日時点 (住民基本台帳)

##### イ 建物の主目的

	住宅	店舗兼住宅	店舗	事務所	工場	倉庫	その他	不明	計
空き家数	1,201	66	18	4	2	20	34	7	1,352
	1,267								
割合	88.8%	4.9%	1.3%	0.3%	0.1%	1.5%	2.5%	0.5%	100.0%



ウ 建物の主構造

	木造	鉄筋コンクリート	鉄骨	その他	不明	計
空き家数	1,298	25	16	3	10	1,352
割合	96.0%	1.8%	1.2%	0.2%	0.7%	100.0%

エ 建物階数

	1階建	2階建	3階建	4階建以上	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%

オ 建物の損耗状態

	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%

カ 敷地内駐車場

	車庫あり	駐車スペースあり	両方あり	駐車スペースなし	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%

※地区別敷地内駐車場状況

	車庫あり	駐車スペースあり	両方あり	駐車スペースなし	不明	計
新湊	12.2%	12.6%	1.9%	65.5%	7.9%	100.0%
小杉	31.4%	31.0%	4.9%	29.6%	3.1%	100.0%
大門	16.9%	34.7%	4.8%	33.1%	10.5%	100.0%
大島	33.8%	36.6%	5.6%	21.1%	2.8%	100.0%
下	0.0%	16.7%	33.3%	16.7%	33.3%	100.0%

キ 敷地と道路との関係

	1面道路	2面道路	3面道路	4面道路	導入路あり	不明	計
空き家数	974	297	15	3	57	6	1,352
割合	72.0%	22.0%	1.1%	0.2%	4.2%	0.4%	100.0%

ク 主建物以外に敷地内にあるもの

※複数回答

	なし	作業小屋	倉庫	畑	その他	不明	計
空き家数	1,091	86	77	34	50	40	1,378
割合	79.2%	6.2%	5.6%	2.5%	3.6%	2.9%	100.0%

## ケ 現在の管理人

	直前の居住者	親戚縁者	近所の友人・知人	地主	その他	不明	計
空き家数	379	406	12	219	152	184	1,352
割合	28.0%	30.0%	0.9%	16.2%	11.2%	13.6%	100.0%

## コ 空き家となった時期

	1年以内	2～3年前	4～5年前	6～9年前	10年以上	不明	計
空き家数	146	231	184	210	397	184	1,352
割合	10.8%	17.1%	13.6%	15.5%	29.4%	13.6%	100.0%

## サ 空き家となった経緯

	空き家数	割合
①転職による移転	13	1.0%
②転勤による移転	24	1.8%
③他所の住宅を新築・購入	326	24.1%
④他所の借家へ転居	33	2.4%
⑤他所の親族宅へ同居	90	6.7%
⑥病院、老人ホーム等へ転居	175	12.9%
⑦死去	300	22.2%
⑦不明	59	4.4%
⑧その他	332	24.6%
計	1,352	100.0%

## シ 上記設問サの①～⑥の方の現住所

	市内	市外	不明及び未記入	計
空き家数	287	188	186	661
割合	43.4%	28.4%	28.1%	100.0%

## 2-2 外観写真撮影

- (1) 調査対象 全1,352戸
- (2) 調査期間 平成24年8月20日～平成24年9月21日
- (3) 写真 ※別冊資料参照

## 2-3 アンケート調査

### (1) アンケート項目

建物所有者を対象にアンケート（AQ）調査の項目は以下の通りである。

尚、右欄の○印は今回の調査項目としたもので、×印は今回の調査の目的等から勘案し項目に入れなかったもの。

A 回答者本人及び空き家の基本的属性	調査項目
1 所在地（登記上）の確認	確認
2 建築年の確認	確認
3 所有者氏名の確認	確認
B 建物の概要について（ストックとしての状況把握）	
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	×
C 空き家の現状と発生要因	
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）	○
3 空き家で時々利用（過ごす）する場合の期間	○
4 空き家になった時期	○
5 空き家になった経緯（または理由）	○
D 空き家の管理状況	
1 実際の管理者	○
2 維持・管理の度合い（月1回程度等）	○
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	○
5 維持・管理状況からみた再利用上の可能性の自己評価	×
E 空き家の今後の活用意向等について	
1 今後の活用意向	○
2 解体意向の方の解体後の活用意向	○
3 空き家活用で困っている事	○
F 空き家対策事業の検討のための意向把握	
1 空き家バンクへの登録意向	○
2 公的機関への寄付等の協力意向	○
3 空き家管理条例制定についての意見	○
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	○
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	○
7 自由意見	○

---

## (2) 調査結果の概要

### ①調査期間

- ・ 発送 平成24年8月 1日 : 第一回発送  
平成24年9月12日 : 第二回発送
- ・ 回収 平成24年8月末日～9月末日
- ・ 直接訪問再依頼  
平成24年9月12日～平成24年9月14日

### ②発送、回収数の結果

発送到達数 : 740 件  
回収数 : 508 件  
回収率 : 68.6%

### ③地区別回収数と割合

地 区	回 収 数	割 合
新湊地区	292	57.5%
小杉地区	121	23.8%
大門地区	64	12.6%
大島地区	28	5.5%
下 地 区	0	0.0%
不 明	3	0.6%
計	508	100.0%

### (3) アンケート調査結果

空き家の建物所有者を対象にしたアンケート調査の結果を下記に示す。

注) サンプル数のなかった下地区及び不明を除いて考察する。

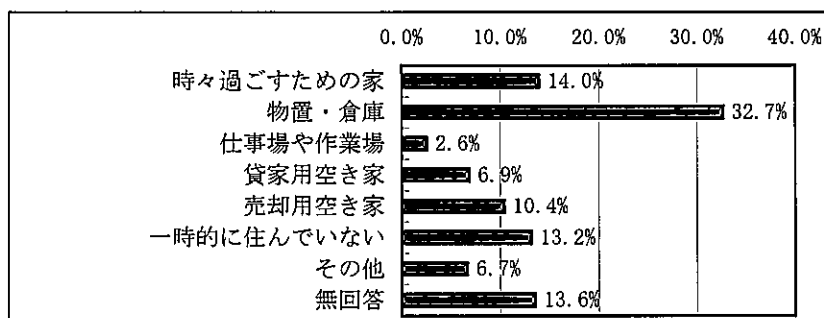
#### 問1 空き家の状態

N=508

全体では「物置・倉庫」の状態が一番多く32.7%で、ついで「時々過ごす」14.0%、「一時的に住んでない」13.2%となっている。また、「貸家用」「売却用」の利活用型が合わせて17.3%となっている。

地区別では、サンプル数の少ない下地区を除くと、新湊地区で「売却用」が、小杉地区で「貸家用」の割合がやや高いといえる。

	新湊	小杉	大門	大島	不明	全体
1 時々過ごすための家	11.0%	13.2%	26.6%	17.9%	33.3%	14.0%
2 物置・倉庫	37.0%	28.1%	26.6%	25.0%	0.0%	32.7%
3 仕事場や作業場	2.7%	1.7%	3.1%	3.6%	0.0%	2.6%
4 貸家用空き家	5.5%	13.2%	0.0%	7.1%	33.3%	6.9%
5 売却用空き家	13.7%	5.8%	6.3%	7.1%	0.0%	10.4%
6 一時的に住んでいない	10.6%	12.4%	23.4%	17.9%	33.3%	13.2%
7 その他	4.5%	10.7%	6.3%	14.3%	0.0%	6.7%
無回答	15.1%	14.9%	7.8%	7.1%	0.0%	13.6%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

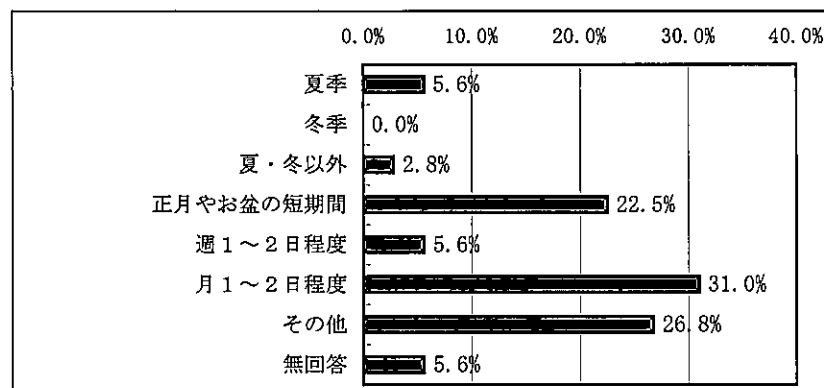


#### 問2 空き家で過ごす期間

N=71

問1で「時々過ごすための家」でその期間を問うたところ、サンプル母数は少ないが、全体では「月1～2日程度」が一番多く31.0%で、ついで「その他」26.8%、「正月やお盆の短期間」22.5%となっている。

	新湊	小杉	大門	大島	不明	全体
1 夏季	6.3%	6.3%	5.9%	0.0%	0.0%	5.6%
2 冬季	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
3 夏・冬以外	3.1%	0.0%	5.9%	0.0%	0.0%	2.8%
4 正月やお盆の短期間	28.1%	25.0%	11.8%	20.0%	0.0%	22.5%
5 週1～2日程度	6.3%	0.0%	5.9%	20.0%	0.0%	5.6%
6 月1～2日程度	28.1%	37.5%	35.3%	20.0%	0.0%	31.0%
7 その他	18.8%	31.3%	35.3%	20.0%	100.0%	26.8%
無回答	9.4%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	5.6%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

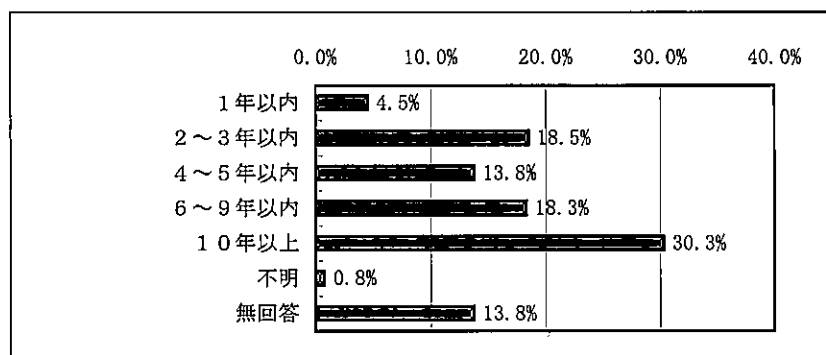


### 問3 空き家になった時期

全体では「10年以上」が一番多く30.3%で、ついで「2～3年以内」が18.5%、「6～9年以内」が18.3%となっている。

また、地区別でも概ね同様の傾向となっている。

		N=508					
		新湊	小杉	大門	大島	不明	全体
1	1年以内	2.4%	7.4%	6.3%	7.1%	33.3%	4.5%
2	2～3年以内	16.4%	22.3%	17.2%	28.6%	0.0%	18.5%
3	4～5年以内	14.7%	10.7%	20.3%	3.6%	0.0%	13.8%
4	6～9年以内	20.5%	13.2%	18.8%	14.3%	33.3%	18.3%
5	10年以上	30.5%	28.9%	29.7%	35.7%	33.3%	30.3%
6	不明	1.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%
	無回答	14.0%	17.4%	7.8%	10.7%	0.0%	13.8%
	合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

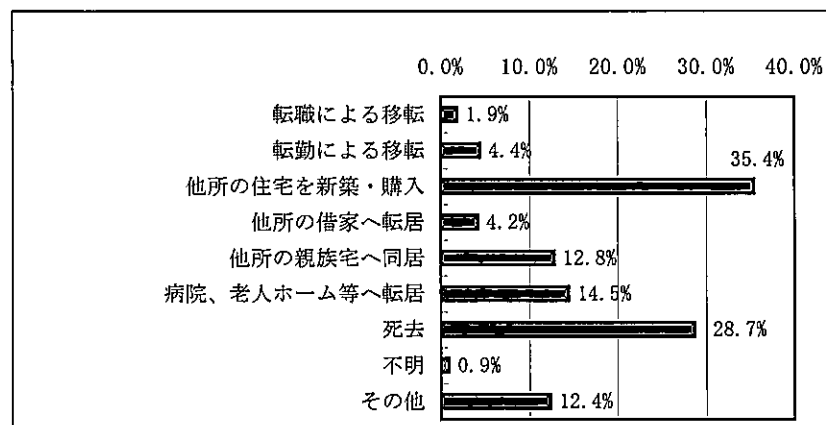


### 問4 空き家になった経緯

全体では「他所の住宅を新築・購入」が一番多く35.4%で、ついで「死去」が28.7%、更に「病院等への転居」「他所の親族宅へ同居」と続き、高齢世帯による空き家化がうかがわれる。

地区別では、新湊地区で「他所の住宅を新築・購入」が最も多くなっているが、小杉、大門地区では「死去」が一番多くなっている。

		N=573 (複数回答)					
		新湊	小杉	大門	大島	不明	全体
1	転職による移転	2.5%	1.0%	1.7%	0.0%	0.0%	1.9%
2	転勤による移転	3.7%	5.9%	1.7%	8.0%	33.3%	4.4%
3	他所の住宅を新築・購入	40.5%	25.7%	31.0%	36.0%	33.3%	35.4%
4	他所の借家へ転居	4.5%	4.0%	3.4%	4.0%	0.0%	4.2%
5	他所の親族宅へ同居	11.6%	16.8%	10.3%	16.0%	0.0%	12.8%
6	病院、老人ホーム等へ転居	15.7%	9.9%	20.7%	8.0%	0.0%	14.5%
7	死去	26.0%	28.7%	36.2%	36.0%	33.3%	28.7%
8	不明	1.2%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.9%
9	その他	10.3%	19.8%	6.9%	16.0%	0.0%	12.4%
	合計	112.9%	116.1%	124.0%	112.1%	100.0%	115.2%



注) 表中の割合は、不明のものを除いて計算している。

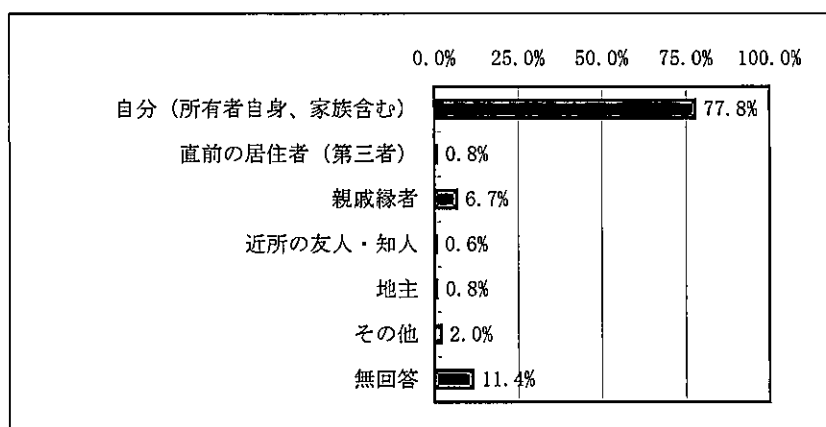
### 問5 空き家の管理者

全体では「自分」が一番多く77.8%で、ついで「親戚縁者」と続くが10%未満と少ない。

地区別でも同様の傾向となっている。

N=508

	新湊	小杉	大門	大島	不明	全体
1 自分（所有者自身、家族含む）	78.8%	71.9%	81.3%	89.3%	33.3%	77.8%
2 直前の居住者（第三者）	1.0%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%
3 親戚縁者	6.5%	7.4%	6.3%	3.6%	33.3%	6.7%
4 近所の友人・知人	0.0%	0.8%	3.1%	0.0%	0.0%	0.6%
5 地主	1.0%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%
6 その他	1.0%	3.3%	3.1%	0.0%	33.3%	2.0%
無回答	11.6%	14.9%	6.3%	7.1%	0.0%	11.4%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%



### 問6 空き家の維持・管理の度合い

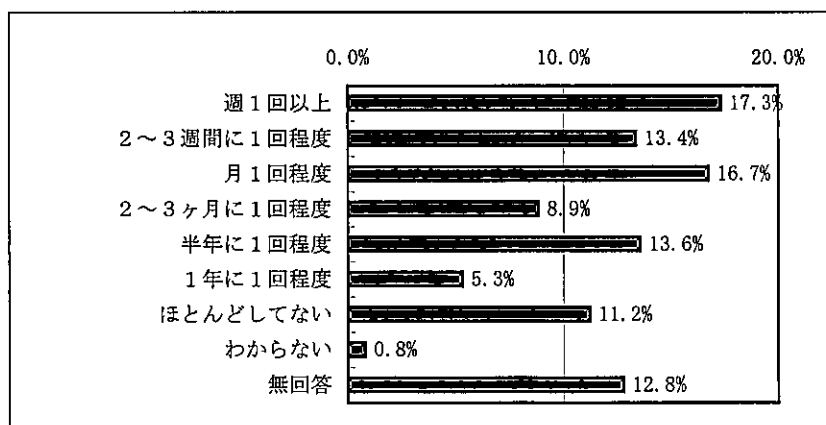
全体では「週1回以上」が一番多く17.3%で、ついで「月1回程度」16.7%、「半年に1回程度」13.6%と続き、管理度合いにはばらつきがある状況といえる。

また、「ほとんどしてない」が11.2%と約1割となっている。

地区別でも「週1回～月1回程度」がどの地区でも一番多い割合となっている。

N=508

	新湊	小杉	大門	大島	不明	全体
1 週1回以上	16.8%	18.2%	18.8%	17.9%	0.0%	17.3%
2 2～3週間に1回程度	11.3%	15.7%	20.3%	10.7%	0.0%	13.4%
3 月1回程度	17.5%	16.5%	12.5%	14.3%	66.7%	16.7%
4 2～3ヶ月に1回程度	7.2%	9.1%	12.5%	14.3%	33.3%	8.9%
5 半年に1回程度	12.7%	14.9%	17.2%	10.7%	0.0%	13.6%
6 1年に1回程度	5.8%	4.1%	4.7%	7.1%	0.0%	5.3%
7 ほとんどしてない	15.4%	5.0%	4.7%	10.7%	0.0%	11.2%
8 わからない	0.7%	0.8%	1.6%	0.0%	0.0%	0.8%
無回答	12.7%	15.7%	7.8%	14.3%	0.0%	12.8%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%



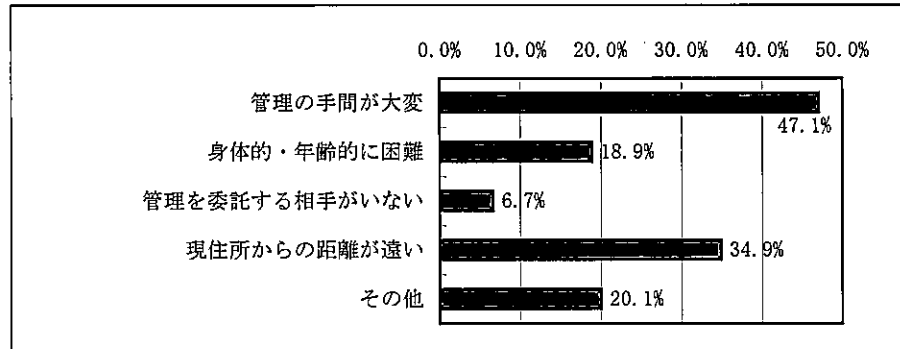
### 問7 空き家の維持・管理で困っていること

N=603 (複数回答)

全体では「管理の手間が大変」が一番多く47.1%と半数近く、ついで「現住所からの距離が遠い」34.9%、「身体的・年齢的に困難」18.9%と続いている。

	新湊	小杉	大門	大島	不明	全体
1 管理の手間が大変	40.1%	50.0%	68.9%	58.8%	33.3%	47.1%
2 身体的・年齢的に困難	22.8%	12.2%	17.8%	11.8%	0.0%	18.9%
3 管理を委託する相手がいない	8.6%	3.7%	6.7%	0.0%	0.0%	6.7%
4 現住所からの距離が遠い	38.1%	25.6%	42.2%	29.4%	0.0%	34.9%
5 その他	20.3%	26.8%	6.7%	11.8%	66.7%	20.1%
合計	118.3%	129.9%	111.8%	142.2%	100.0%	127.6%

注) 表中の割合は、不明のものを除いて計算している。



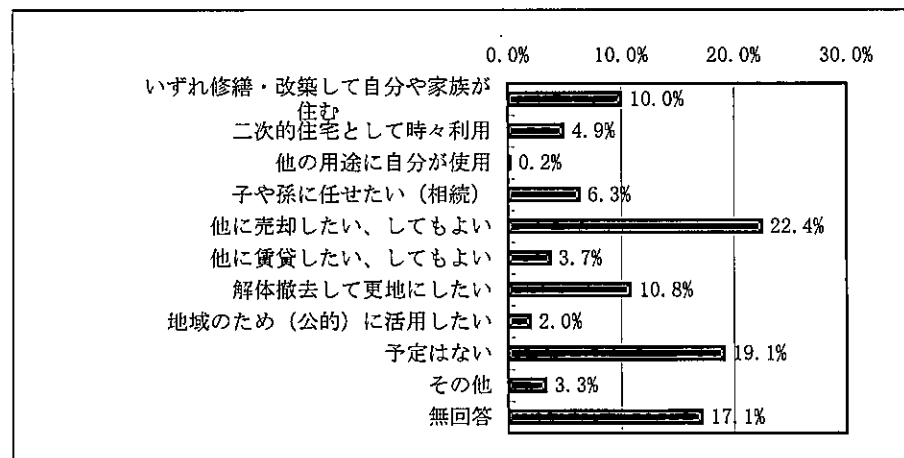
### 問8-1 今後の空き家の管理・活用

N=508

全体では「他に売却したい」が22.4%で一番多く、ついで「予定はない」19.1%、「解体撤去して更地にしたい」10.8%、「いずれ修繕・改築して自分や家族が住む」10.0%となっている。

「他に売却したい、してもよい」「他に賃貸したい、してもよい」の利活用型は26.2%と全体の四分の一を超えている。

	新湊	小杉	大門	大島	不明	全体
1 いずれ修繕・改築して自分や家族が住む	9.2%	9.9%	15.6%	7.1%	0.0%	10.0%
2 二次的住宅として時々利用	3.8%	6.6%	7.8%	3.6%	0.0%	4.9%
3 他の用途に自分が使用	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%
4 子や孫に任せたい (相続)	4.8%	4.1%	14.1%	10.7%	33.3%	6.3%
5 他に売却したい、してもよい	25.3%	19.8%	14.1%	21.4%	33.3%	22.4%
6 他に賃貸したい、してもよい	2.1%	6.6%	4.7%	7.1%	0.0%	3.7%
7 解体撤去して更地にしたい	10.6%	11.6%	12.5%	7.1%	0.0%	10.8%
8 地域のため (公的) に活用したい	2.7%	1.7%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%
9 予定はない	20.2%	16.5%	20.3%	17.9%	0.0%	19.1%
10 その他	1.7%	5.0%	3.1%	10.7%	33.3%	3.3%
無回答	19.2%	18.2%	7.8%	14.3%	0.0%	17.1%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%



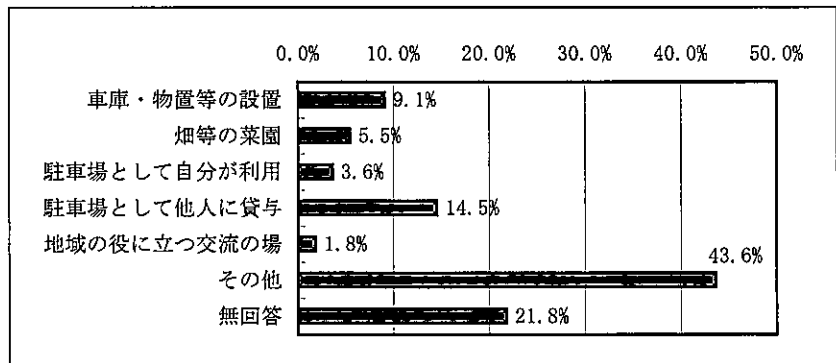


問8-2 解体撤去して更地にした後の土地の利用の考え

N=55

サンプル数が少なく顕著な傾向は捉え難いが、「その他」「無回答」の割合が高く、利用方向が定まっていない状況と考えられる。

	新湊	小杉	大門	大島	不明	全体
ア 車庫・物置等の設置	6.5%	0.0%	37.5%	0.0%		9.1%
イ 畑等の菜園	9.7%	0.0%	0.0%	0.0%		5.5%
ウ 駐車場として自分が利用	6.5%	0.0%	0.0%	0.0%		3.6%
エ 駐車場として他人に貸与	12.9%	21.4%	0.0%	50.0%		14.5%
オ 地域の役に立つ交流の場	3.2%	0.0%	0.0%	0.0%		1.8%
カ その他	29.0%	64.3%	62.5%	50.0%		43.6%
無回答	32.3%	14.3%	0.0%	0.0%		21.8%
合計	100%	100%	100%	100%		100%



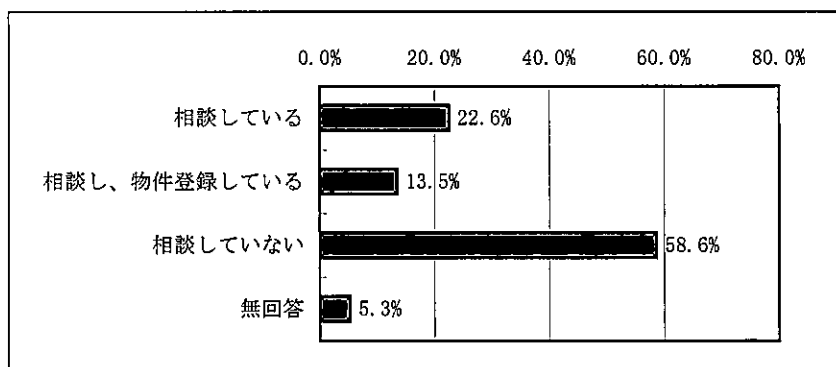
問8-3 売却、賃貸希望者の不動産業者等への相談状況

N=133

全体では「相談していない」が58.6%と一番多く、ついで「相談している」が22.6%、「相談し、物件登録している」が13.5%となっている。

地区別では、新湊地区で「相談していない」割合が63.8%と他地区に比べて高くなっている。

	新湊	小杉	大門	大島	不明	全体
ア 相談している	22.5%	25.0%	8.3%	25.0%	100.0%	22.6%
イ 相談し、物件登録している	10.0%	18.8%	25.0%	12.5%	0.0%	13.5%
ウ 相談していない	63.8%	53.1%	50.0%	50.0%	0.0%	58.6%
無回答	3.8%	3.1%	16.7%	12.5%	0.0%	5.3%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%



### 問9 空き家の管理・活用で困っていること

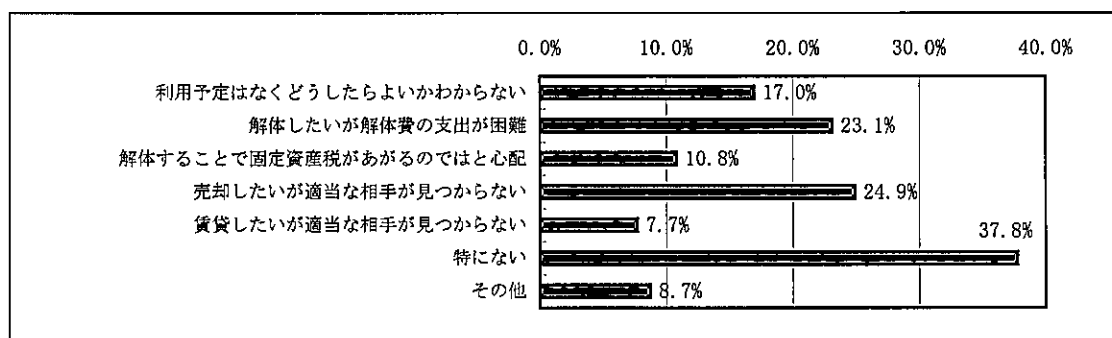
全体では「特にない」が一番多く37.8%と4割近く、ついで「売却したいが適当な相手が見つからない」が24.9%。「解体したいが解体費の支出が困難」が23.1%と続いている。

地区別では、新湊地区で「売却したいが適当な相手が見つからない」が29.7%と他地区に比べてその割合が高い。また「解体したいが解体費の支出が困難」24.5%と、これも他地区に比べてその割合は高い。

注) 表中の割合は、不明のものを除いて計算している。

N=625

	新湊	小杉	大門	大島	不明	全体
1 利用予定はなくどうしたらよいかわからない	20.5%	10.9%	16.0%	4.2%	0.0%	17.0%
2 解体したいが解体費の支出が困難	24.5%	19.6%	22.0%	16.7%	33.3%	23.1%
3 解体することで固定資産税があがるのではと心配	8.7%	12.0%	14.0%	12.5%	33.3%	10.8%
4 売却したいが適当な相手が見つからない	29.7%	18.5%	14.0%	16.7%	33.3%	24.9%
5 賃貸したいが適当な相手が見つからない	4.8%	15.2%	6.0%	8.3%	0.0%	7.7%
6 特にない	35.8%	37.0%	42.0%	41.7%	0.0%	37.8%
7 その他	8.3%	9.8%	4.0%	16.7%	0.0%	8.7%
合計	122.8%	132.3%	116.7%	118.0%	100.0%	130.1%



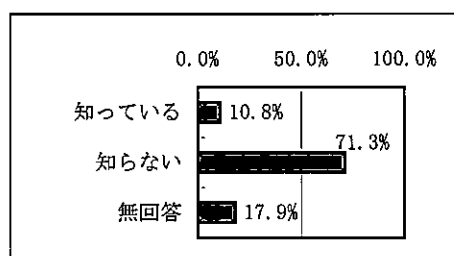
### 問10-1 「射水市空き家情報バンク」への登録制度について

全体では「知らない」が一番多く71.3%となっている。

地区別においても同様な傾向となっており、「知らない」割合が69%以上となっている。

N=508

	新湊	小杉	大門	大島	不明	全体
1 知っている	12.0%	9.9%	6.3%	14.3%	0.0%	10.8%
2 知らない	69.2%	69.4%	82.8%	71.4%	100.0%	71.3%
無回答	18.8%	20.7%	10.9%	14.3%	0.0%	17.9%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%



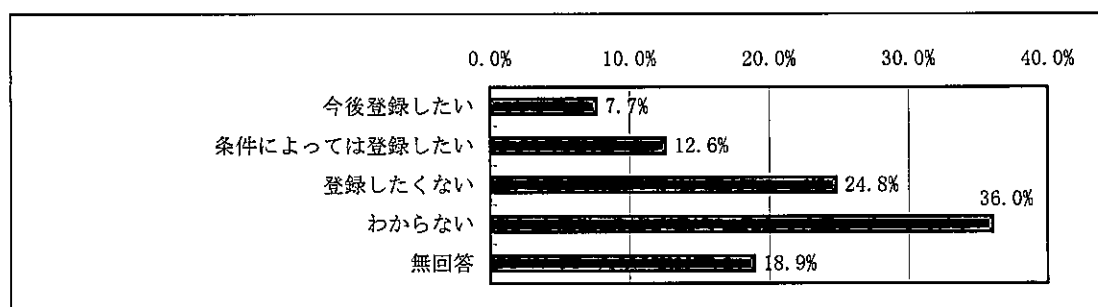
### 問10-2 今後この制度（射水市空き家情報バンク）への登録について

全体の36.0%が「わからない」と回答し最も多くなっている。ついで「登録したくない」が24.8%となっている。「条件によっては登録したい」が12.6%、「今後登録したい」が7.7%となっている。

地区別では大島地区で「登録したくない」が35.7%と、他地区に比べて高い割合となっている。逆に「登録したい」も大島地区で14.3%と、他地区に比べて高い割合となっている。

N=508

	新湊	小杉	大門	大島	不明	全体
ア 今後登録したい	7.2%	8.3%	6.3%	14.3%	0.0%	7.7%
イ 条件によっては登録したい	12.3%	13.2%	9.4%	17.9%	33.3%	12.6%
ウ 登録したくない	22.6%	25.6%	29.7%	35.7%	0.0%	24.8%
エ わからない	36.3%	33.1%	43.8%	25.0%	66.7%	36.0%
無回答	21.6%	19.8%	10.9%	7.1%	0.0%	18.9%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%



上記、イの条件について（主なものを抜粋）

- ・登録時の手数料や手続き簡単かどうか確認してから
- ・登録すると色々と制約を受けないか見極めてから
- ・インターネット利用の条件がわかれば 等

### 問10-3 ウの登録したくない理由

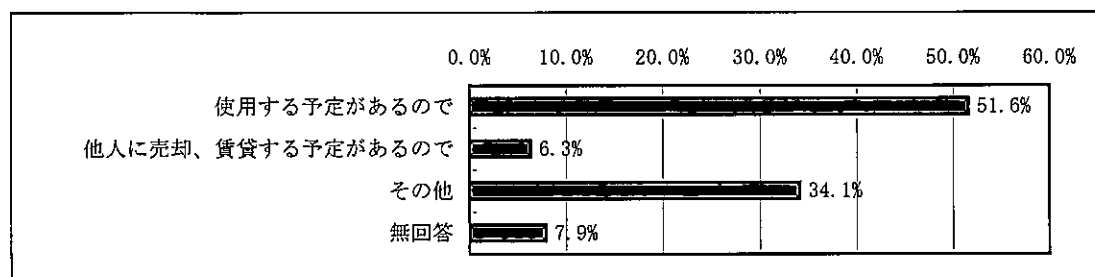
全体では「使用する予定があるので」が一番多く51.6%と半数を超えている。ついで「その他」が34.1%となっている。

「その他」の記述内容（主なものを抜粋）

- ・解体を考えているため
- ・古いので登録にはふさわしくない
- ・いずれ子供に住ませる予定
- ・賃貸する場合は親しい人に限りたいため
- ・対応が面倒だから
- ・ネット上に掲載したくない
- ・自分の財産なので自分で守っていきたい 等

N=126

	新湊	小杉	大門	大島	不明	全体
a 使用する予定があるので	56.1%	35.5%	68.4%	40.0%		51.6%
b 他人に売却、賃貸する予定があるので	3.0%	16.1%	0.0%	10.0%		6.3%
c その他	31.8%	38.7%	26.3%	50.0%		34.1%
無回答	9.1%	9.7%	5.3%	0.0%		7.9%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		100.0%



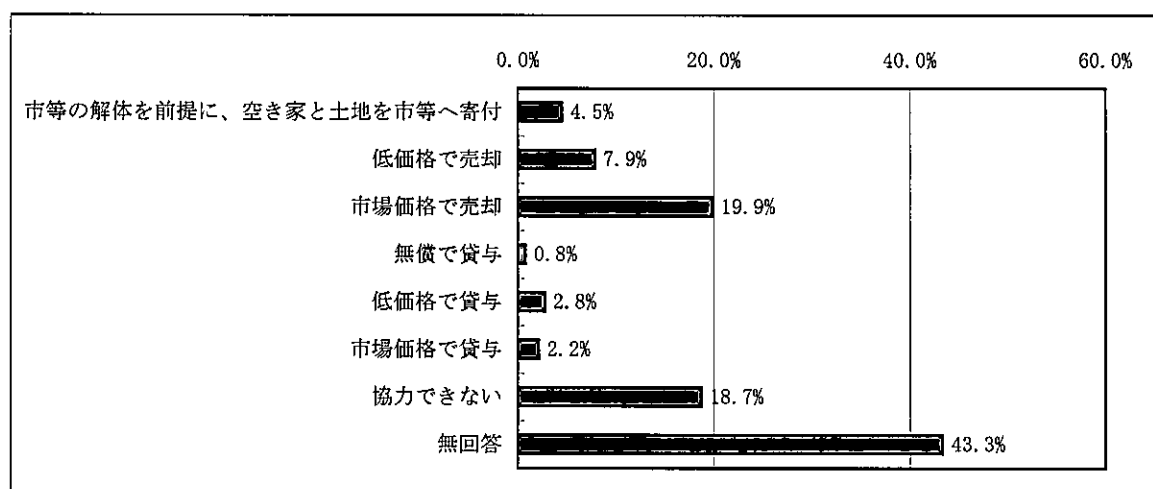
### 問11 空き家の公的機関への寄付や売却について

「無回答」が43.3%と一番多く、ついで「市場価格で売却」が19.9%、「協力できない」が18.7%と続いている。さらに、「低価格で売却」7.9%。「市等へ寄付」4.5%となっている。

地区別では、大島地区で「協力できない」が32.1%と、他地区に比べて高い割合となっている。

N=508

	新湊	小杉	大門	大島	不明	全体
1 市等の解体を前提に、空き家と土地を市等へ寄付	6.2%	2.5%	3.1%	0.0%	0.0%	4.5%
2 低価格で売却	10.6%	6.6%	1.6%	0.0%	0.0%	7.9%
3 市場価格で売却	21.9%	19.0%	12.5%	17.9%	33.3%	19.9%
4 無償で貸与	1.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%
5 低価格で貸与	2.7%	4.1%	0.0%	3.6%	0.0%	2.8%
6 市場価格で貸与	1.7%	3.3%	3.1%	0.0%	0.0%	2.2%
7 協力できない	15.4%	19.8%	25.0%	32.1%	33.3%	18.7%
無回答	40.1%	44.6%	54.7%	46.4%	33.3%	43.3%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%



上記のうち、協力のための条件等に対する自由記述（主なものを抜粋）

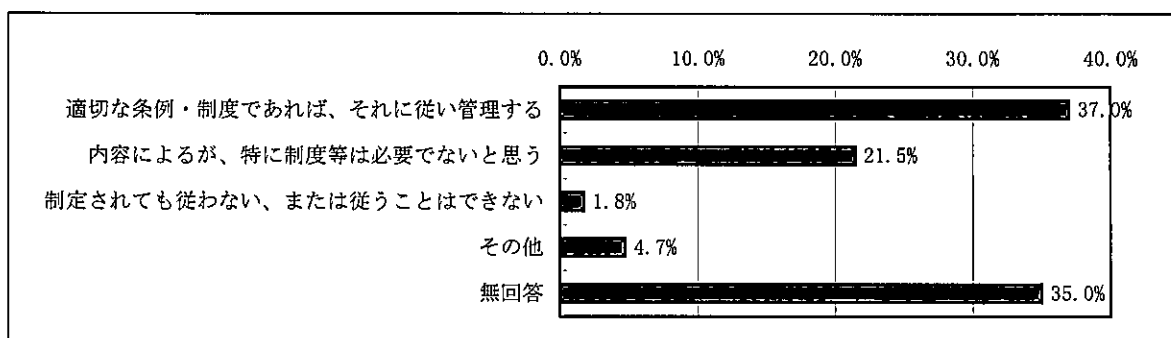
- ・具体的に話を聞きたい（新湊）
- ・固定資産税分での貸与（新湊）
- ・寄付しても良いが手続き費用を負担してほしい（新湊）
- ・売却できない場合は寄付でも良い（新湊）
- ・公益上有効な用途があり、後日返還可能か（大門）
- ・片付け、整理が済んだ後で協力したい（大島）

### 問12 空き家管理に関する条例・制度について

「無回答」が35.0%あるが、全体では「適切な条例・制度であれば、それに従い管理する」が37.0%と一番多く、ついで「内容によるが、特に制度等は必要でないと思う」が21.5%となっている。

N=508

	新湊	小杉	大門	大島	不明	全体
1 適切な条例・制度であれば、それに従い管理する	37.3%	36.4%	31.3%	50.0%	33.3%	37.0%
2 内容によるが、特に制度等は必要でないと思う	20.5%	21.5%	28.1%	14.3%	33.3%	21.5%
3 制定されても従わない、または従うことはできない	1.0%	3.3%	3.1%	0.0%	0.0%	1.8%
4 その他	4.1%	4.1%	6.3%	7.1%	33.3%	4.7%
無回答	37.0%	34.7%	31.3%	28.6%	0.0%	35.0%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%



上記のうち、3の「制定されても従わない、または従うことはできない」とされた理由（自由記述）（主なものを抜粋）

- ・現在は管理しているので（新湊）
- ・市が援助しない上に強制力だけが働くような感じがするため（新湊）
- ・自分でしっかり管理しているため（大門）

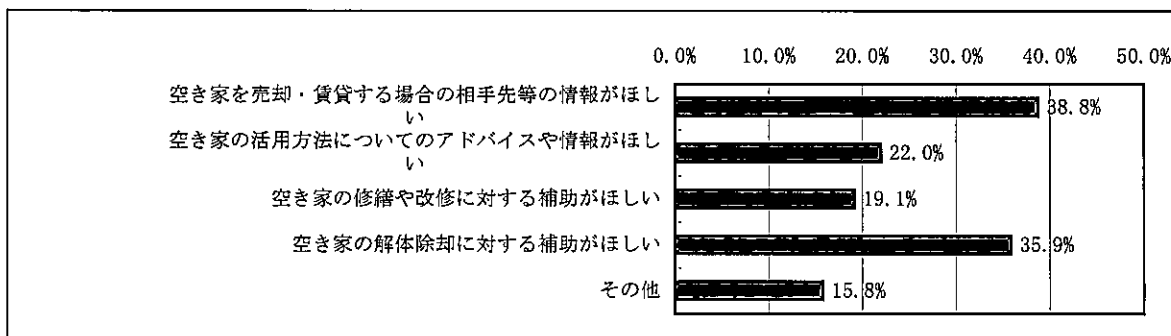
### 問13 空き家の管理・活用に関する市への要望

「売却・賃貸する場合の相手先等の情報がほしい」が一番多く38.8%、ついで「解体除却に対する補助がほしい」が35.9%、「活用方法についてのアドバイスや情報がほしい」が22.0%、「修繕や改修に対する補助がほしい」が19.1%となっている。

注) 表中の割合は、不明のものを除いて計算している。

N=574（複数回答）

	新湊	小杉	大門	大島	不明	全体
1 空き家を売却・賃貸する場合の相手先等の情報がほしい	43.8%	30.6%	42.3%	12.5%	100.0%	38.8%
2 空き家の活用方法についてのアドバイスや情報がほしい	21.4%	17.7%	30.8%	37.5%	0.0%	22.0%
3 空き家の修繕や改修に対する補助がほしい	11.6%	29.0%	30.8%	12.5%	0.0%	19.1%
4 空き家の解体除却に対する補助がほしい	37.5%	37.1%	30.8%	25.0%	0.0%	35.9%
5 その他	17.9%	14.5%	7.7%	25.0%	0.0%	15.8%
合計	129.0%	132.1%	112.5%	142.3%	100.0%	131.6%



---

#### 問14 自由意見（分類して整理したもの）

##### ○今後の活用等の方向性に関するもの

- ・古いので手放したい。（新湊1、小杉1）
- ・解体したいが費用がない。（大門1）
- ・子供・孫に渡したい。（新湊1）
- ・条件が合えば売却または賃貸したい。安くても構わない。相手が居らず困っている。等（新港2、小杉2、大島1）
- ・売却できるならしたい。（新湊2）
- ・条件が合えば市等公的機関に寄付してもよい。また、役に立つなら活用してほしい。（新湊4、小杉2）
- ・今後のことは、更地にして売却するか、改築して済むか等、決めかねている。（小杉1）

##### ○現在の空き家の状況に関するもの

- ・老朽化進み建物としての役はなさない状況となっている。（新湊1）
- ・これから自ら住む予定である。（新湊1）
- ・空き家だが、法事の時とか里帰りとかに使用していく。（新湊1）
- ・特に予定もないが、家財等もあり自主管理している。将来子供が利用してくれるかもしれない。時々修理もしている。（新湊4、小杉1、大門1）
- ・解体すれば隣の家も壊れる心配があり、解体できない状況で困っている。（新湊1）
- ・時々適切に維持管理している。（小杉1）
- ・仕事や倉庫に利用しており管理もしているが、今後のことは未定。（大門2）
- ・老人ホームに入所しており、これからの管理が心配。（小杉2、大門1）

##### ○空き家に関する意見に関するもの

- ・周辺住民に迷惑がかかっている場合は解体できる方向の条例があっても良いのではないか。（新湊1）
- ・両隣が解体、更地にしたい等の要望があれば協力していきたい。（新湊1）
- ・解体すると固定資産税がアップする。（新湊1）
- ・前面道路が市道認定を得ておらず再建ができない。周辺の空き家を含めて市が購入して新しい土地利用を進められないか。（新湊1）
- ・空き家なのに町内会費を払い続けている。納得がいけないがどこに相談すればいいのか。（小杉1）
- ・解体しても固定資産税があがらなければ、空き家問題は解決するのではないか。（小杉1）

- 
- ・空き家情報バンクは魅力がない。ただホームページに載せているだけではないのか。  
(小杉1)
  - ・裁判所が入った物件で、どうしたらいいか困っている。(小杉1)
  - ・所在不明の地主がおり、どうしたらいいか困っている。(大門1)
  - ・リフォームして貸したいが資金がなく困っている。(大島1)

#### ○市への要望に関するもの

- ・市等に家・土地を寄付したが土地所有者の問題が少々有る。何か良い方法がないか教えてほしい。(新湊1)
- ・なかなか売却先が見つからない。改修するにも資金がない。有効な活用方法があれば聞きたい。(新湊2)
- ・市として買い上げてほしい。(新湊1)
- ・家財道具の処分に費用がかかりそうなので困っており、いい方法を教えてほしい。(新湊1)
- ・車庫に活用したら固定資産税があがるのか教えてほしい。(新湊1)
- ・今後ますます空き家が増えるだろう。これに対する対策も含め、若い人が住みたいと思うまちづくりをしてほしい。(小杉1、大門1)
- ・県外に住んでおり、今後の管理について市のアドバイスがほしい。(大門1)
- ・市で低価格で購入してほしい。(大島1)

#### ○その他の意見

- ・空き家ではない。(新湊2、小杉1、大島1、大門1)
- ・将来は生まれ故郷のここに帰りたいと思っているが、今は一部を自由に使ってもらっていい。  
(小杉1)
- ・現在、管理会社を通して賃貸中。(新湊1)
- ・借地で、現在はある人に無料で貸している。(小杉1)
- ・富山市内に新築住宅を考えているので、それによって現況が変わることになる。(小杉1)

## 2-4 現地補足調査

### (1) 現地補足調査（現地外観調査）の内容等

#### ①対象住宅及び目的

アンケート調査の回答者のうち、「賃貸または売却希望」「公的に活用したい」とされた空き家（計133件、うち1件は所有者不詳、空地2件、既賃貸済1件）について、建築の専門家による現地外観調査を行った。

これらの空き家は、住宅市場の活性化に直接的に寄与する可能性の高い住宅であるとともに、空き家を活用した住み替えや世帯人員と住宅規模のミスマッチの解消等の観点から、重要な空き家として位置づけられる。よって、これらの空き家の損耗状態について専門家による現地外観調査を行い、調査結果を空き家の所有者にも情報提供するなどして、空き家活用を促進するために基礎資料とする。

#### ②調査期間

平成24年11月下旬～平成24年12月上旬

#### ③現地外観調査の内容

平成23年度は、自治会関係者による損耗状態の評価であったが、本年度は、評価指標を設定し、専門家に現地外観調査とする。

以下は、各部位及び全体総合評価の損耗状態の4段階の指標と部位別損耗状態調査票で、これに基づき外観調査を行う。

#### □専門家による損耗状態の判定指標

優良空き家	①そのまま使用可能：	修繕の必要がほとんどなく、住宅等として利活用可能と思われる空き家
	②若干修繕要：	多少の修繕は必要だが、住宅等として利活用可能と思われる空き家
不良空き家	③かなり修繕要：	活用には大規模な修繕が必要、または、再活用が困難と思われる空き家
	④腐朽して危険：	腐朽が著しく倒壊の恐れもあり、防犯・防災上も問題の多く近隣への影響を考慮する必要のあると思われる危険な空き家



④現地外観調査票（部位別損耗状態等チェックシート）

N=129

部位等	無	有	①そのまま使用可能	②若干修繕要	③かなり修繕要	④腐朽して危険	不明 該当無
<b>A 基礎・土台・柱</b>							
・柱の傾斜	86.0%	14.0%	76.0%	11.6%	9.3%	3.1%	0.0%
・基礎の不同沈下	92.2%	7.8%					
・土台、柱の腐朽又は破損等	82.0%	18.0%					
<b>B 外壁</b>							
・外壁仕上げ材の剥離	64.3%	35.7%	27.9%	38.8%	27.1%	6.2%	0.0%
・外壁の腐朽又は破損	29.5%	70.5%					
・外壁下地の露出等	80.6%	19.4%					
<b>C 屋根</b>							
・屋根の変形	82.5%	17.5%	49.6%	27.9%	13.2%	7.0%	2.3%
・屋根葺き材の剥離又はずれ	76.2%	23.8%					
・軒裏板の腐朽又は破損等	61.9%	38.1%					
<b>D 建具</b>							
・建具の変形	74.4%	24.8%	38.0%	36.4%	20.9%	4.7%	0.0%
・ガラスの破損	90.7%	9.3%					
・建具の腐朽又は破損等	42.6%	57.4%					
<b>E 防火上の状況</b>			1 延焼の恐れのある部分に外壁はない	2 延焼の恐れのある部分に外壁が1面ある	3 延焼の恐れのある部分に外壁が2面ある	4 延焼の恐れのある部分に外壁が3面以上ある	
			1.6%	7.8%	17.1%	73.6%	
<b>F 敷地の接道状況</b>			1 1面	2 2面	3 3面	4 4面(全周)	
			78.3%	21.7%	0.0%	0.0%	
<b>G 庭の管理状況</b>			1 維持管理がしっかりしている	2 一部管理不行き届きの箇所も見受けられる	3 全体的に管理不行き届きの箇所が目立つ	4 管理がほとんどされておらず、環境・衛生面で問題が多い	不明 該当無
			15.5%	21.7%	6.2%	13.2%	43.4%
<b>総合評価</b>			①そのまま使用可能	②若干修繕要	③かなり修繕要	④腐朽して危険	
			21.7%	44.2%	26.4%	7.8%	
			65.9%		34.2%		

---

## (2) 現地外観調査の結果

### ①調査結果の概要

#### ア 部位別損耗状態、

##### a 基礎、土台、柱

基礎等の状況は、多くは「そのまま使用可能」と判断されたが、土台が露出したり柱が傾斜していることが見とめられた物件で、「かなり修繕が必要」「腐朽して危険」は合わせて12.4%あった。

##### b 外壁

外壁の腐朽又は破損が認められたものは全体の約7割で、ほとんどが金属波板のサビ等である。他方、外壁を「そのまま使用可能」「若干の修繕が必要」と判断されたものは66.7%と全体の2/3である。残りの1/3は波型金属板張りの腐食が著しい状況であった。また、本調査は外観目視調査であるため、外壁の腐食状況が建物全体の修繕や活用性の度合いに最も多く影響する結果となっている。

##### c 屋根

ほとんどが瓦屋根で「そのまま使用可能」「若干の修繕が必要」と判断されたものは77.5%となっている。但し、この中でも樋の腐食や壊れが目立つものがあった。

残りの2割ほどのものは、雨漏りの恐れが懸念されるものも多く、総合判定でも、老朽化が著しく住宅としての活用が難しいと判断されたものがほとんどである。

##### d 建具

全体として、古い家が多く木製建具が使用されているケースが目立った。ガラスの破損までのものは少なかったが、腐朽又は破損と認められるものは全体の半数以上である。また、「そのまま使用可能」「若干の修繕が必要」と判断されたものは合わせて74.4%で全体の約2/3であった。

#### イ 防火上の状況

道路又は隣地境界線から火災の延焼の恐れのある部分（境界から3m以内等）に建物の外壁線が何面あるかを調べたところ、「3面以上」が全体の73.6%、「2面」が17.1%であった。

#### ウ 敷地の接道状況

接道状況では、前面道路「1面」のものが一番多く78.3%であった。ついで「2面」で21.7%であった。

---

## エ 庭の管理状況

町屋形式の住宅等をはじめ、庭の状況が目視できない住宅が全体の43.4%であった。

目視できるものでは「一部管理不行き届きの箇所が見受けられる」ものが一番多く21.7%で、ついで「維持管理がしっかりしている」15.5%であった。「管理がほとんどされておらず、環境・衛生面で問題が多い」13.2%であった。

## オ 総合評価

全体の65.9%、約2/3が「そのまま使用可能」「若干の修繕が必要」と判定された。但し、この中には、主に外壁部分のみの全面張替えのものを含んでおり、修繕に要する費用を勘案すると「大規模な修繕が必要」との判断と迷う側面もある。

また、空き家総数の88.1%が新耐震基準以前の建築年であることも考慮すると、耐震改修並びに修繕費用に多大な費用が必要となる住宅が非常に多いと言える。

いずれにしても、損耗状態の判定と修繕の必要度合い、また、空き家の利活用の可能性は単純に相関するものではなく、さらに内部状況や建物規模、立地状況等を含めた判断が必要である。

第3章 空き家の現状と課題

3-1 空き家の現状と課題の整理

<b>事前調査</b> 調査対象空き家	<p>【自治振興会が把握している空き家総数は1,352戸】H23年度調査</p> <p>○うち、新湊地区が63.9%と最も多く、ついで小杉21.2%、両地区合せて全体の85%。大門9.2%、大島5.3%、下0.4%。 世帯数に占める割合でも、新湊地区が際立って高く6.8%。ついで大門の3.0%、小杉2.4%、大島2.0%</p> <p>○建物は2階建てが全体の80.9%、平屋17.5%。 ○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%、ついで大門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。</p> <p>○損耗度4の「腐朽して危険」は全体の8.8%。</p>
------------------------	---

<b>アンケート調査</b>	【アンケートは、所有者が確定できた740件対象、うち回答は508件（回収率68.6%）】
建物規模	○床面積は、100～150㎡が34.1%で一番多い。新湊地区や小杉地区の旧市街地の町屋形式のものは100㎡以下が多い。
建築年度	○新耐震基準制定（昭和56年）前の空き家が多く、全体の88.1%とほぼ9割。 ○新湊地区ではその割合はさらに高く92.8%。
現在の状況	○「倉庫・物置」が最も多く全体の32.7%。 ○「貸家用」「売却用」の“活用型”は合わせて17.2%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。
空き家で過ごす期間	○「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。
空き家になった時期	○「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。
空き家になった経緯	○「他所で住宅を新築・購入」が一番多く、全体の35.4%。 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。 ○「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。
空き家管理者	○全体の8割は所有者自身。残りは親戚縁者等。
維持・管理の度合い	○「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%。 ○「月一回」以上の頻度の多い地区の順序は、大門→小杉→新湊→大島の傾向。
活用方向の意向	○「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。
維持・管理で困っていること	○「手間が大変」47.1%が一番多い。ついで「現住所から遠い」が34.9%。
空き家情報バンク	○「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。
公的機関への寄付や売却	○「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。
空き家管理条例	○「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。

<b>アンケート自由意見</b>	<p>○約50件の自由意見の記述があり、今後の活用に関するもの18件、現在の空き家の状況に関するもの16件、空き家に関する意見10件、市への要望等10件等。</p> <p>○解体したいが予算がない、固定資産税があがるのではないかと、隣家が心配といった「解体」に関するものが多い。</p> <p>○市への売却要望を含め、処分に関する意見も多い。</p> <p>○その他、管理に関する不安や不動産の権利関係について困っている等。</p>
------------------	--

<b>現地（外観）補足調査</b>	【アンケート調査で「賃貸または売却したい」「公的に活用したい」と回答した133件を対象】
部位別損耗度（目視調査）	<p>○外壁 ・サビ等の腐朽・破損が多く見られる。全体の70.5%。</p> <p>○建具 ・腐朽・破損状況のもの半数以上。全体の57.4%。</p> <p>○基礎、土台、柱 ・基礎の不同沈下7.8%、柱の傾斜14.0%、土台、柱の腐朽18.0%と大規模修繕が必要と思われるものも多い。</p>
その他	○建物が敷地境界線に近接し「延焼の恐れのある部分に外壁が3面以上あるもの」73.6%。 ○敷地が道路に1面しか接道していないもの73.8%で、これ以外は2面以上。 ○密集市街地部では、車のすれ違いができない狭小道路も多い。
総合評価	<p>○総合評価 ・「そのまま使用可能」と「若干の修繕は必要」と判定されたものは全体の65.9%と全体の約2/3であった。但し、建物規模を考慮した費用総額の多寡を含めた再評価も必要と思われる。</p> <p>・「腐朽して危険」と判定されたものは7.8%を占めており、防災・防犯上の課題もあり、早急な対応が求められる。</p>

課題の整理	
市場との連携等	○地区別に売却か賃貸希望かの特徴があるが、不動産としての処分意向が全体的に強く、市場との連携、情報発信等行政としての各種支援策が求められる。
適正管理誘導	○「無回答」「その他」といった管理・活用方向が定まらないものや、管理不十分のまま推移し周辺環境に悪影響を及ぼすことが懸念される物件も多く、適正管理誘導が必要である。
リフォーム支援等	○新耐震基準制定（S56年）前の古い家屋がほとんどで、利活用のためには耐震改修の促進が必要である。 ○全体の約1/4が売却や賃貸等の利活用を望んでいる。このうち、利活用可能な優良空き家に関しては、リフォーム等の支援策を講じることが求められる。 ○解体除却意向も多く、不動産権利関係に関する情報提供や除却に対する助成策が望まれる。
地区毎のまちづくりとの連携	○新湊地区を中心に駐車スペースのない敷地、町屋形式の密集市街地で狭い道路に面するところに空き家が多く、他所に新築住宅を求める傾向が伺われる。 空き家対策においては、こうした地区毎のまちづくりと連携した施策が望まれる。
空き家対策推進母体	○空き家の有効活用促進のためには、所有者の意向だけでなく、建物の属性、立地特性や周辺環境等を踏まえた総合的観点から対策を講じる必要がある。そのため、専門家を交えた空き家対策総合センター的な推進母体の確立が重要である。

---

## 第4章 空き家対策の基本的方向性

### 4-1 空き家対策を巡る背景

#### (1) 国土交通省の調査等

国土交通省では、平成18年度に、空き家所有者85人の有効回答を得て、「二地域居住」促進等のための「空き家」の活用に関する調査結果について」を取りまとめたことを手始めに、その後各種調査を行いながら、空き家の現状と全国の対策事業の紹介、国独自の空き家対策事業を実施してきている。

以下に国土交通省が主体で取りまとめた空き家対策に関する資料を列記する。

#### ①国土交通省「空き地・空き家等外部不経済対策について」

これは、平成20年度（平成21年1月～2月）に、国土交通省土地・水資源局実施の全国市区町村対象アンケート調査結果を元にして取りまとめられた資料である。

この中で、空き家があることによって外部にもたらされる悪影響を「外部不経済」と位置づけている。

また、空き地・空き家の管理・活用等の取組事例や国の支援事業等について、以下のようなものが紹介されている。

#### ア 取組み事例

- ・所有者への維持管理の働きかけ、指導（空き家：137市区町村等）
- ・管理義務の条例化対応
- ・空き店舗の活用による地域活性化の取組
- ・隣地の空き地取得による敷地の拡大への働きかけ（埼玉県毛呂山町等）
- ・空き家バンクによる住み替えの取組（福岡県・（財）福岡県建築住宅センター等）
- ・空き家の登録制度による定住促進の取組（和歌山県那智勝浦町色川地域等）

#### イ 国の支援事業等

- ・空き家再生等推進事業  
H9住宅局長通知「小規模住宅地区等改良事業制度要綱」による事業。  
H25年度までは、対象地域が拡大された（全国）。
- ・マイホーム借上げ制度  
国土交通省・一般社団法人 移住・住みかえ支援機構の取組
- ・民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業  
国土交通省・一般社団法人 移住・住みかえ支援機構の取組

## ②国土交通省「空き家の現状と課題」

国土交通省住宅局が平成23年3月に取りまとめた「地方公共団体の空き家等対策に関するアンケート調査」や平成20年の住宅・土地統計調査の結果等を踏まえて、国土交通省・一般社団法人すまいづくりセンター連合会がまとめた資料である。

### ア 空き家に関する地方自治体の取組み状況の例（項目）

※具体的な空き家対策取組み実施団体は3割に満たない状況

- ・改修後、交流施設等の地域資源として活用
- ・空き家の除去
- ・空き家情報の提供
- ・空き家の購入・改修費等の助成
- ・空き家利用にかかる相談体制の整備

## ③国土交通省「地方公共団体等による取組み事例」

国土交通省が平成23年3月にまとめた「地方公共団体の空き家等対策に関するアンケート調査」等を元に、国土交通省・一般社団法人すまいづくりセンター連合会が全国自治体の空き家に対する取組み事例を整理したもの。

## ④国土交通省「長期優良住宅等推進環境整備事業（空き家等活用推進事業）」

国土交通省・一般社団法人住まい・まちづくり担い手支援機構が事業運営を行っているもので、空き家等活用推進のために優良事業を選定し評価している。

### ア 空き家対策選定事業の事例

- ・空き家の流通促進のためのシステムづくり
- ・定期借用による共同アトリエ創出事業
- ・二地域居住（参勤交代）から田舎への定住実現事業
- ・空き家の賃貸資産化の促進 等
- ・若年層の居住支援を視野に入れた空き家再生
- ・空き家バンク活用による廃屋化予防策の検討・提案の地域建築士会等との連携による推進 等

## (2) 空き家を巡る住宅施策の目的と具体的施策の先進事例

空き家を巡る住宅施策の他自治体の先進事例をみると、その目的が大きく下記の二つにまとめられる。また、その目的毎に下表のような具体的施策が講じられている。

### ①空き家を巡る住宅施策の目的

- ア 地域の安全性確保や防災性の向上
- イ 空き家の有効活用の促進

### ②空き家を巡る住宅施策の目的と具体的施策の先進事例

住宅施策の目的	空き家対策の具体的施策例
ア 地域の安全性確保及び防災上の向上  (関連項目) ・環境保全(ゴミ、景観上)対策 ・犯罪防止、倒壊等事故防止 等	①「管理不全状態」や「危険な状態」にならないように適正管理の指導等の条令化。 (全国54自治体：H24.4月 国土交通省調査) ②危険家屋解体補助制度の創設(氷見市、魚津市他) ③危険家屋解体除却の実施(滑川市、氷見市他) ④維持修繕等の管理への支援策(県外自治体例) ⑤火災予防条例等に基づく空き家台帳作成(滑川市、黒部市他)
イ 空き家の有効活用の促進  (関連項目) ・住み替え促進による空き家ストックの活用やまちなか居住の促進 ・居住の安定の確保 (セーフティネットの構築) ・空き家の(住まい以外への)有効活用促進	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 ・登録インセンティブの検討(入善町、金沢市等) (改修費、改築費、購入費等)  ②空き家の有効活用の促進 ・移住交流促進事業の拡充 ・住み替えシステムの創設によるセーフティネット構築 (高齢世帯←→子育て世帯)(入善町施策等) ・借上げ公営住宅の供給促進(H21国交省ガイドライン) ・二地域居住促進(H18国交省方針) ・住宅以外(交流・福祉系等公的施設や店舗・工房等への用途転換)の活用促進(富山市、高岡市他) ・更地化による公園や駐車場等としての活用

## 4-2 空き家対策の基本的方向性

### (1) 基本的考え方

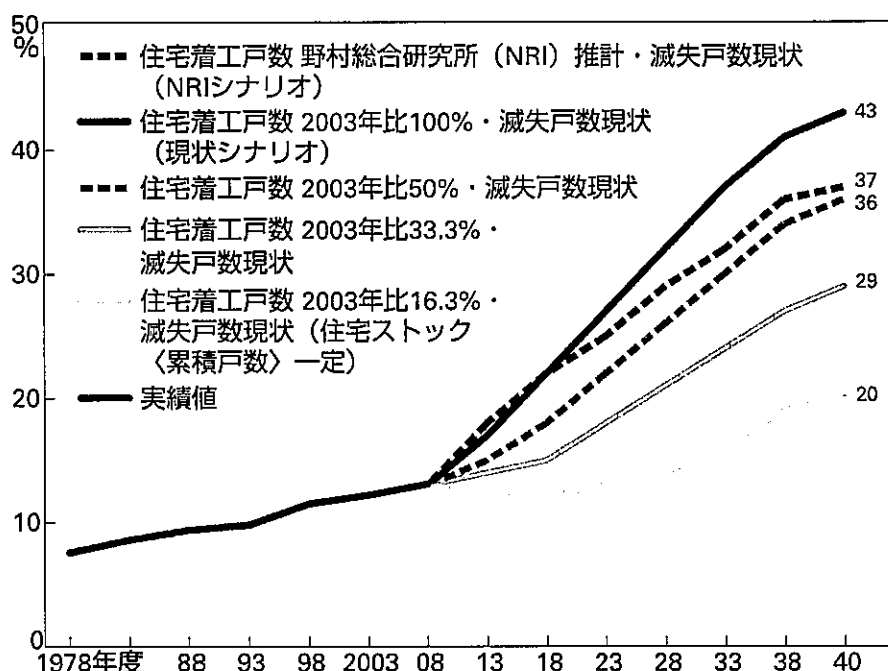
空き家対策の基本は、一つは外部不経済をもたらしている空き家の除却で、もう一つは活用可能な空き家についてその利活用を促すことである。

全国レベルでの今後の空き家率の予測を見ても、現在の新設住宅戸数、純減失戸数が維持されるとすると、今から28年後の平成52年（2040年）には、平成20年（2008年）の13.1%から29.9ポイント上がって43%になるという試算がある（平成21年10月野村総研研究レポート）。

従って、空き家率の上昇を防ぐためには、新設住宅着工戸数の抑制（中古住宅の活用促進）と空き家の除却が不可欠といわれている。

（資料）野村総研「人口減少時代の住宅・土地利用・社会資本管理の問題とその解決に向けて（下）」より

図3 住宅着工戸数シナリオ別の将来の空家率推移



注) 計算式については、『知的資産創造』2009年9月号72ページを参照。同月号で示した推計結果に、国土交通省「平成20年住宅・土地統計調査」の結果速報を反映させ、推計値を更新している

空き家をこれ以上増やさないためには、これまでの持ち家取得の促進施策から空き家含む既存住宅ストックの活用促進へと方向転換する必要がある。そのため、新築住宅取得の支援・優遇措置を廃止し、中古住宅取得や賃貸住宅への優遇措置を講じること、リフォーム住宅への支援強化、公共賃貸住宅を中心とした住宅セーフティネットの制度設計の見直し、定期借家制度の普及等の施策を充実していくことが必要である。



## (2) 基本的方向性

前項でみた、空き家対策の基本的考え方に基づき、ここでは、これまで整理してきた空き家を巡る背景、アンケート調査の結果や上位関連施策、さらに先進事例等を踏まえ、空き家対策の基本的方向性を以下のように整理する。

### ①空き家所有者の意向に応じた施策

空き家の活用方策では所有者の今後の活用意向が最も重要である。なかでも「他に賃貸、または、売却したい」の“活用型”が全体約1/4あった他、「地域のため（公的）に活用したい」「解体除却したい」等多岐にわたっており、これらに対応したきめ細かい施策を講じる。

また、空き家所有者には、管理や不動産としての権利関係についての知識や情報が不足している可能性も考えられ、こうした潜在的意向にも対応していく。

### ②建物の損耗状態に応じたリフォーム支援等

全体の約9割が新耐震基準以前の建物であり、利活用のためには耐震改修が求められる。

また、損耗状態調査における「そのまま使用可能」と「若干修繕要」の空き家は“優良空き家”と位置づけられ、積極的な利活用促進のためのリフォーム支援を講じる。

他方、損耗度4の「腐朽して危険」と判定されたものや、解体除却希望者に対しては、除却促進のための支援策を講じる。

### ③空き家に関する所有者意識向上への取組みや適正管理の誘導

空き家の有効活用の促進や老朽化が進んだ空き家の周辺環境への衛生面や防犯・防災面での悪影響をなくするためには、所有者の意識改革を図ることが重要である。

このため、空き家の適切な維持管理や利活用に関する問題意識の向上や、有効活用手法の情報提供等の施策を講じる。

また、所有者に対する空き家の適正管理の指導や勧告のための条例化も検討する。

### ④まちづくり施策との連携

空き家は、住宅密集地、郊外の住宅地、里山地区等その立地状況は様々である。

空き家が多い地区は、敷地が狭く駐車スペースが確保できなかつたり、接道状況が良くない密集市街地であることが推察できる。こうした住環境における空き家は、市街地整備等のまちづくり施策と連携した敷地活用を促進していく。

その他の地区においても、空き家が周辺へ及ぼす影響等に配慮しながら、地区毎の特性に応じた空き家対策を講じる。

---

#### ⑤空き家の有効活用のための各種支援事業の活用等

国土交通省等においても、空き家のリフォームに対する支援を中心に「マイホーム借上げ制度」「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」を実施している。

しかし、事業主体となる不動産業者等の取組みがまだ不十分な状況もあり、こうした取組みをより実効性のあるものにするためには、各種支援事業のきめの細かい情報提供を行って行き、啓蒙を図る。

#### ⑥「射水市空き家情報バンク」を活用したネットワークの構築

空き家対策はこれまで、空き家情報バンクへの登録制度を中心とした施策であったが、様々な事由により実績も少なく十分機能しているとは言い難く、現時点（平成24年8月）でも登録物件は20件にとどまっている。

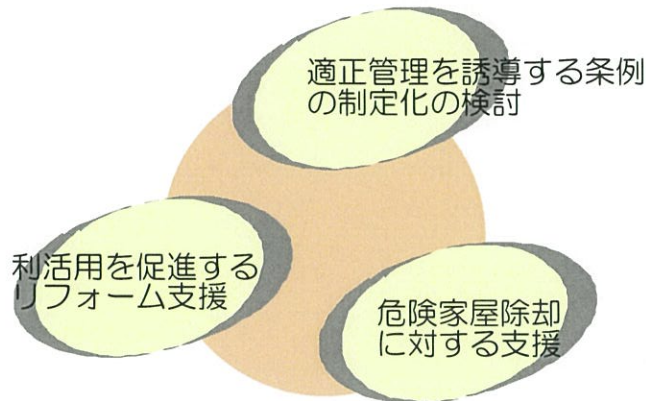
今後、空き家を含む中古住宅の市場流通促進のためには、不動産業者の協力の下に空き家情報の一元的管理・発信が重要で、空き家情報バンクはそのための基礎となりうる。

そのために、情報バンクへ登録することのメリットの整理や登録者へのインセンティブの付与等を検討しながら、情報バンクを中心としたネットワークの構築を目指す。また、空き家所有者、射水市等関連団体との連携を強化していく。

## 4-3 空き家対策の具体的施策

### (1) 当面の重点施策

空き家対策の基本的方向性に基づき、今後きめの細かい施策を展開していく必要があるが、本計画では、下記の三本柱を中心とする重点施策を設定する。



#### □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が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

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。

射水市



IMIZU CITY

射水市都市整備部建築住宅課

〒939-0294 富山県射水市二口1081番地 TEL:0766-52-7395 FAX:0766-52-5690