

富山市の空き家の現状について

1. 富山市の空き家をめぐる現状

1) 空き家数と空き家率の推移

総務省の「住宅・土地統計調査」では、2013年現在の富山市の空き家は23,260戸で、空き家率は12.6%となっています。また、2008年から2013年にかけては、空き家の戸数が減少し、空き家率も低下しています(図1)。

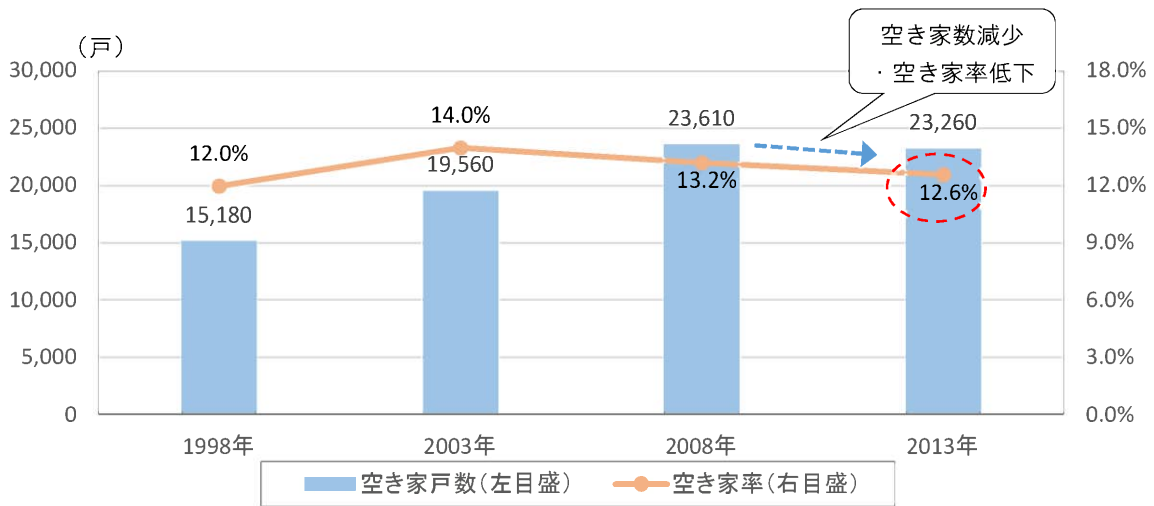


図1 富山市の空き家数、空き家率の推移

※データの制約により、1998～2003年については、合併以前の富山市の市域のみの数値となっている
資料：「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

※「空き家」について

総務省統計局が5年ごとに行う「住宅・土地統計調査」では、居住者がいない住宅のうち、「一時現在者のみの住宅」(昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅)、及び「建築中の住宅」以外の住宅を「空き家」と定義しています。

なお、同調査では「戸」を単位としているため、例えば共同住宅の空き部屋についても、一戸建の空き家と同様に「1戸の空き家」とカウントされています。

2013年現在の空き家率を比較すると、富山市の空き家率は全国平均（13.5%）より低く、北陸地方の県庁所在地の中では新潟市に次いで低いものとなっています（図2）。

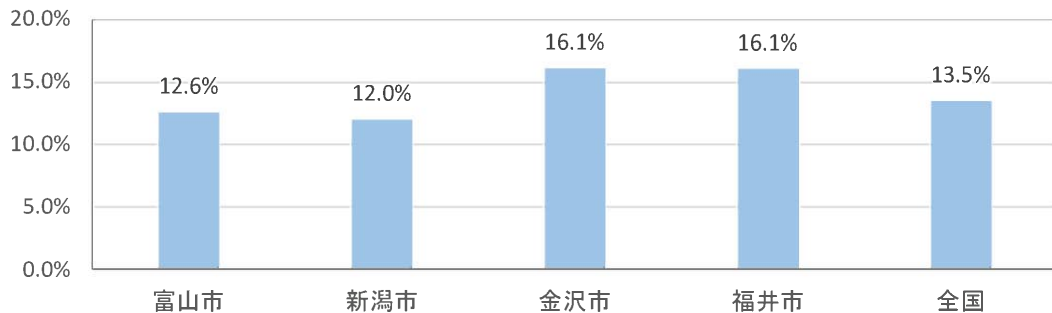


図2 空き家率の比較（2013年）

資料：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

空き家の用途別の戸数については、「二次的住宅^{※1}」や「賃貸用の住宅」は減少し、一方で「その他の住宅^{※2}」は増加しています。「その他の住宅」は「賃貸や売買用でもなく、利活用もされていない」という空き家ですが、2013年現在では10,000戸であり、2008年から1,830戸の増加となっています（図3）

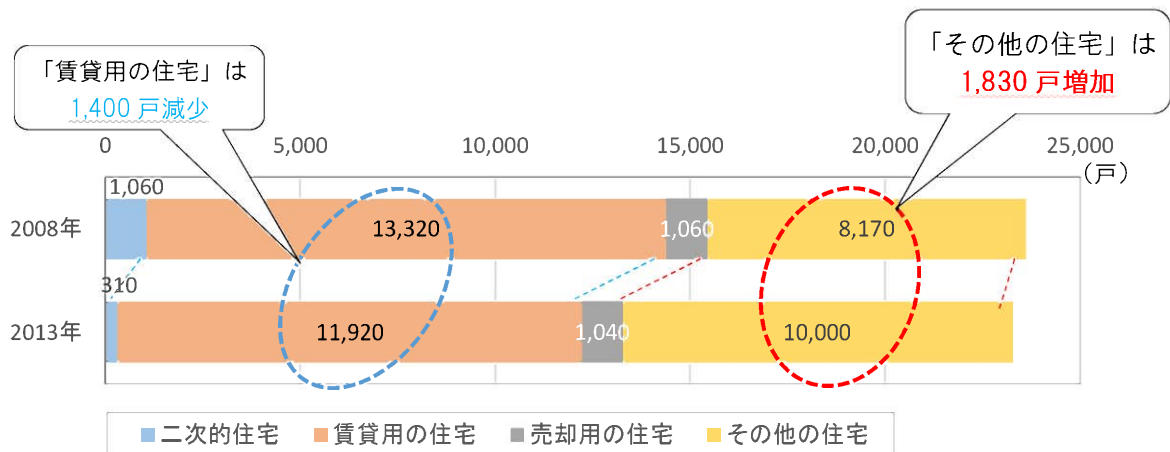


図3 富山市の用途別空き家数

資料：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

※1) 二次的住宅：別荘、もしくは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まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

※2) その他の住宅：「二次的住宅」・「賃貸用の住宅」・「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅。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（空き家としての区分の判断が困難な住宅を含む）。

2) 人口と世帯数の推移

「富山市将来人口推計報告書」によれば、本市の総人口は2015年以降減少が進み、2025年には40万人を下回り、2060年には約29万人まで減少することが見込まれています。

世帯数を見ると、現在は増加していますが、今後5年～10年のうちに減少に転じると推計されており、人口と世帯数の減少に伴い、住宅の余剰が大きくなることが予想されます（図4）。

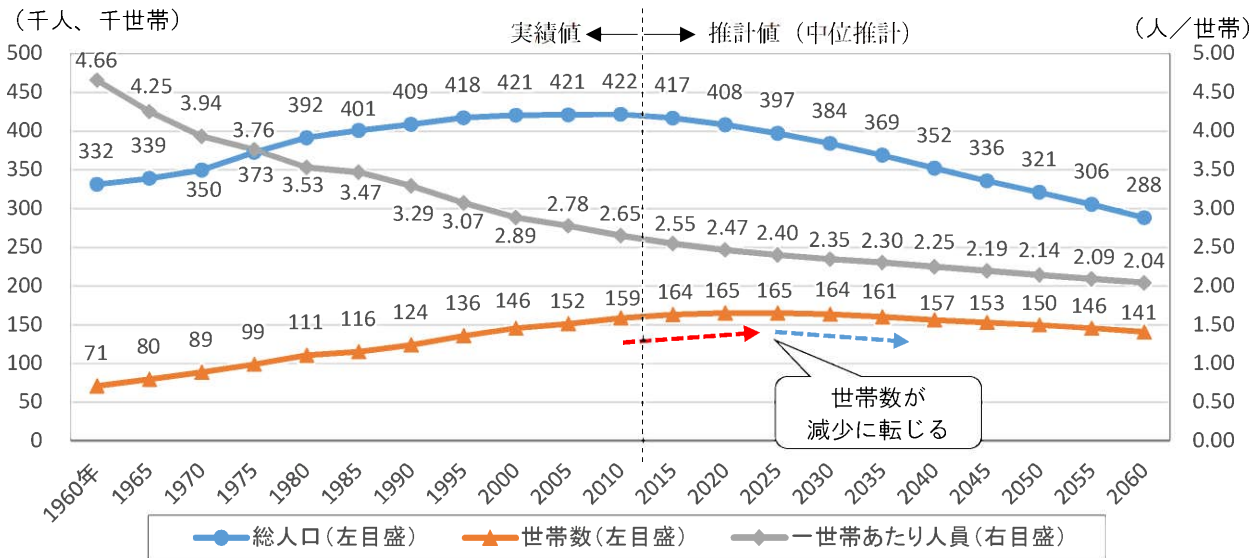


図4 富山市の総人口と世帯数の推移

資料：1960～2010年「国勢調査結果」（総務省統計局）、2015年以降「富山市将来人口推計報告書」（富山市）
 ※1960～2000年の数値については、現在の富山市を構成する旧市町村の数値を合計したものとなっている

また、高齢者人口（65歳以上）は増加が続いており、2010年現在では「4人に1人が高齢者」という状態ですが、2040年には「3人に1人以上が高齢者」となります（図5）。

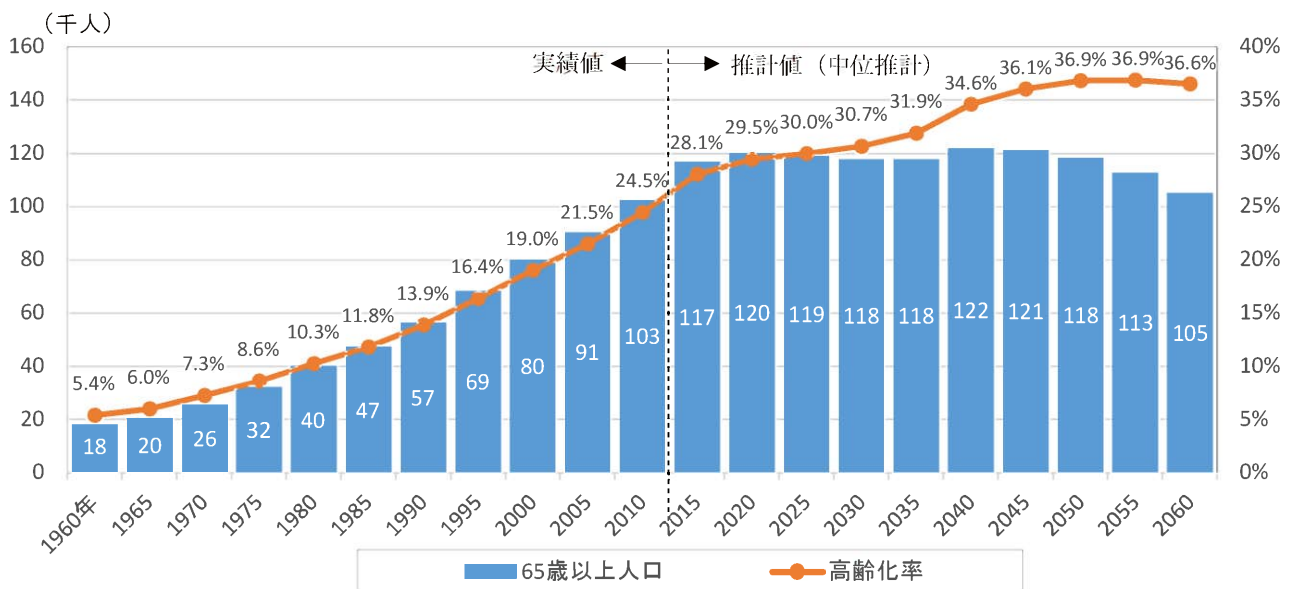


図5 富山市の高齢人口（65歳以上）の推移

資料：1960～2010年「国勢調査結果」（総務省統計局）、2015年以降「富山市将来人口推計報告書」（富山市）
 ※1960～2000年の数値については、現在の富山市を構成する旧市町村の数値を合計したものとなっている

高齢者のいる世帯の割合は上昇が 2010 年には 41.3%となっており、これは全国平均より割合が高く、北陸地方の県庁所在地でも福井市に次ぐ高さとなっています。

「高齢者単身世帯」や「高齢者夫婦のみ世帯」の割合も高まっており、今後は「高齢者の生活に適した住宅等への転居や施設への入所により、現在の住まいが空き家となる」というケースが増加することが予想されます（図 6）。

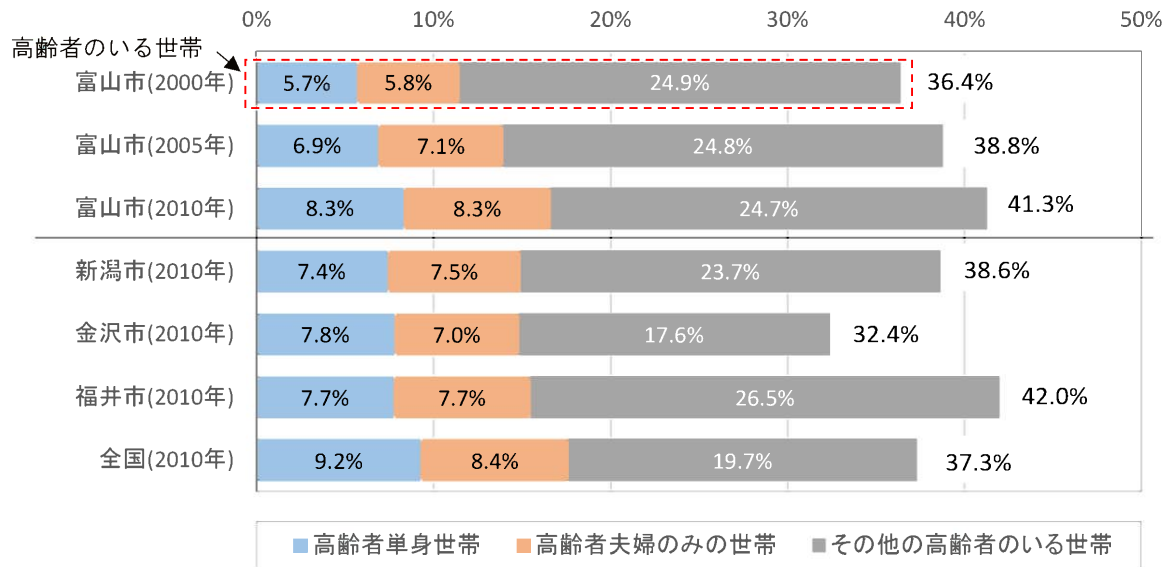


図 6 一般世帯全体に占める「高齢者のいる世帯」の割合

※小数点第 2 位を四捨五入して表示しているため、グラフ上の数値の合計が「高齢者のいる世帯」の数値と一致しない場合がある

資料：「国勢調査結果」（総務省統計局）

2. 富山市の空き家の状況

※「空家基礎調査」について

本調査は富山市が平成 27 年度に実施したもので、町内会からの情報や水道閉栓情報などを基に現地を調査し、空き家であると思われる住宅 5,736 件についての結果を取りまとめたものです。

なお、「空家基礎調査」の対象となった、空き家であると思われる住宅の建て方については、一戸建てが 94.8% (5,439 件)、長屋が 1.5% (85 件)、アパートが 0.3% (20 件)、その他が 3.3% (192 件) となっています。また構造については、「木造」が 92.6% (5,309 件) です。

1) 建物の状態

(1) 建築時期

平成 27 年度に市が実施した「空家基礎調査※」によれば、市内の空き家と見られる住宅のうち、「昭和 46～55 年」に建てられたものが 26.3%と最も多く、次いで「昭和 36～45 年」が 22.2%となっています（図 7）。

新耐震基準の施行（昭和 56 年）より前に建築された住宅が全体の 76.8%となっており、防災の面で問題があることが懸念される空き家が多いことがわかります。

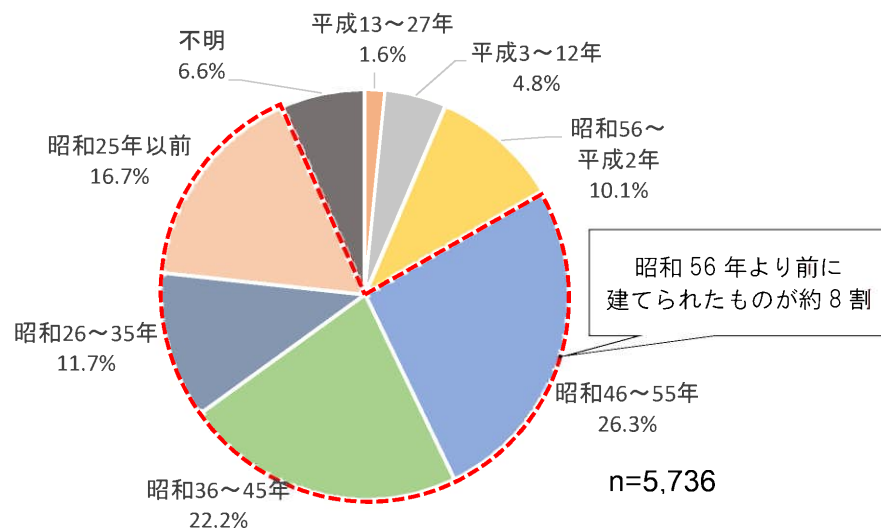


図 7 富山市内の空き家と見られる住宅の建築時期

資料：「空家基礎調査」（富山市）

(2)腐朽・破損の状況

「空家基礎調査」の結果では、外観から建物の破損が確認できる空き家の割合は以下のようになっています。屋根については 19.1%、外壁については 16.3%の空き家で一部、または著しい損傷が見られます。また、数は少ないものの、建物自体が傾いてしまっている空き家も確認されています（図8）。

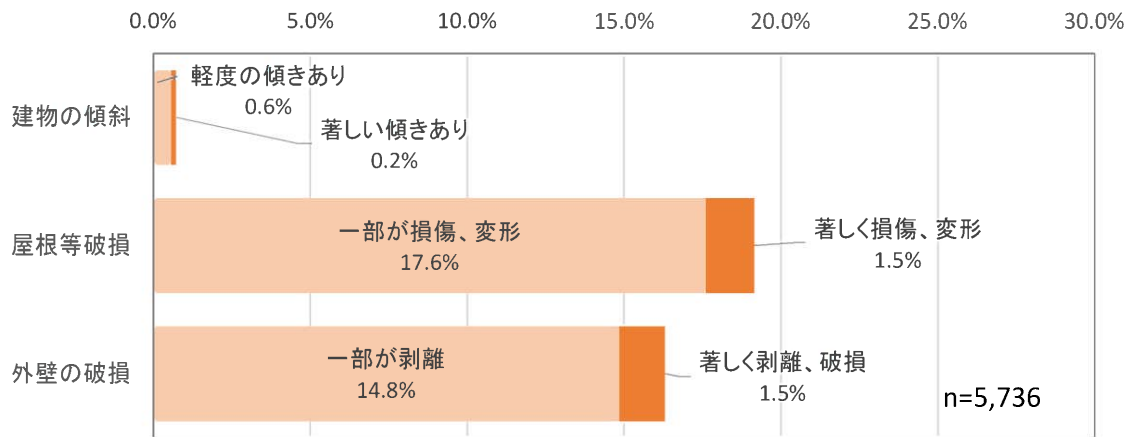


図8 外観から腐朽・破損が確認できる空き家の割合

資料：「空家基礎調査」（富山市）

(3)管理状況が良好でないと見られる空き家

庭木・雑草の手入れやゴミの片付け等の状況から、管理状況が良好でないと考えられる空き家の割合を見ると、図9のとおりでした。「庭木が繁茂」している住宅が 27.6%となっており、他の項目に比べて割合が高くなっています。

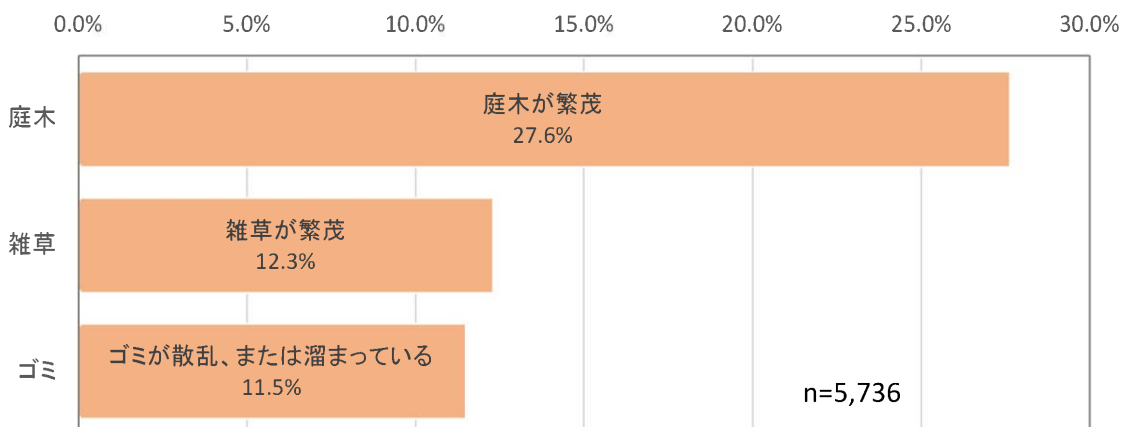


図9 管理状況が良好でないと見られる空き家の割合

資料：「空家基礎調査」（富山市）

2) 空き家の分布状況

空き家は本市全域に見られますが、都心地区の周辺など、古くから住宅地として市街地を形成している地区に特に多く分布していることがわかります。

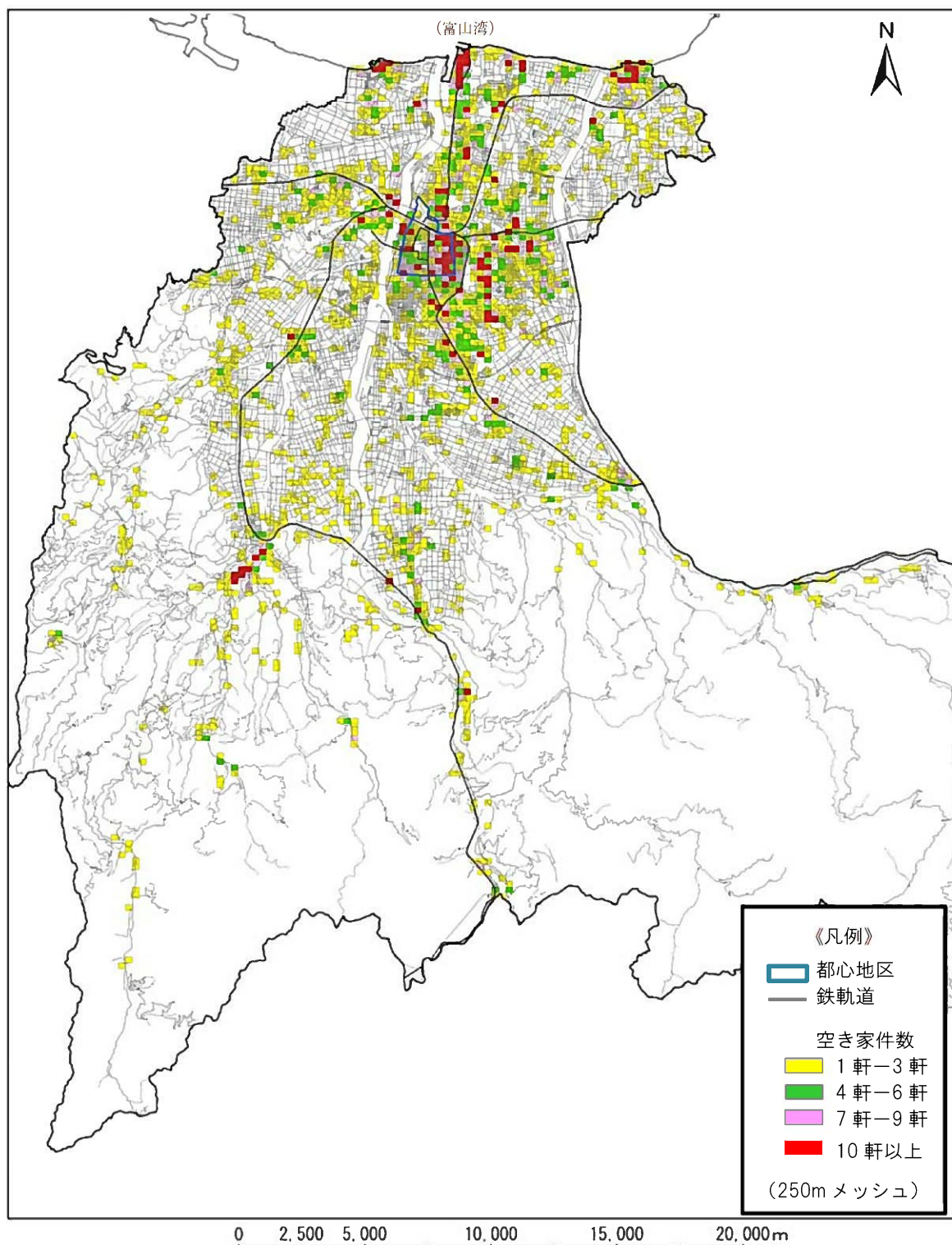


図10 富山市空き家分布図

3. 所有者の意向

1) 富山市所有者意向調査の概要

(1)調査対象者

平成 27 年度に実施した「富山市空家基礎調査」では、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、消防局の所有する空き家情報等に基づいて空き家と見られる家屋の存在を把握し、把握された家屋に調査員を派遣して目視等による状況確認を行い、その結果を取りまとめました。その結果、空き家と見られる家屋が 5,736 件確認されました。

「富山市所有者意向調査」では、「富山市空家基礎調査」の結果把握された 5,736 件の空き家と見られる家屋のうち、登記簿情報がなく所有者が不明であるもの、相続放棄されたと思われるもの、不動産業者が所有しているものなどを除いた 4,849 件を対象として調査を実施しました。

(2)調査方法

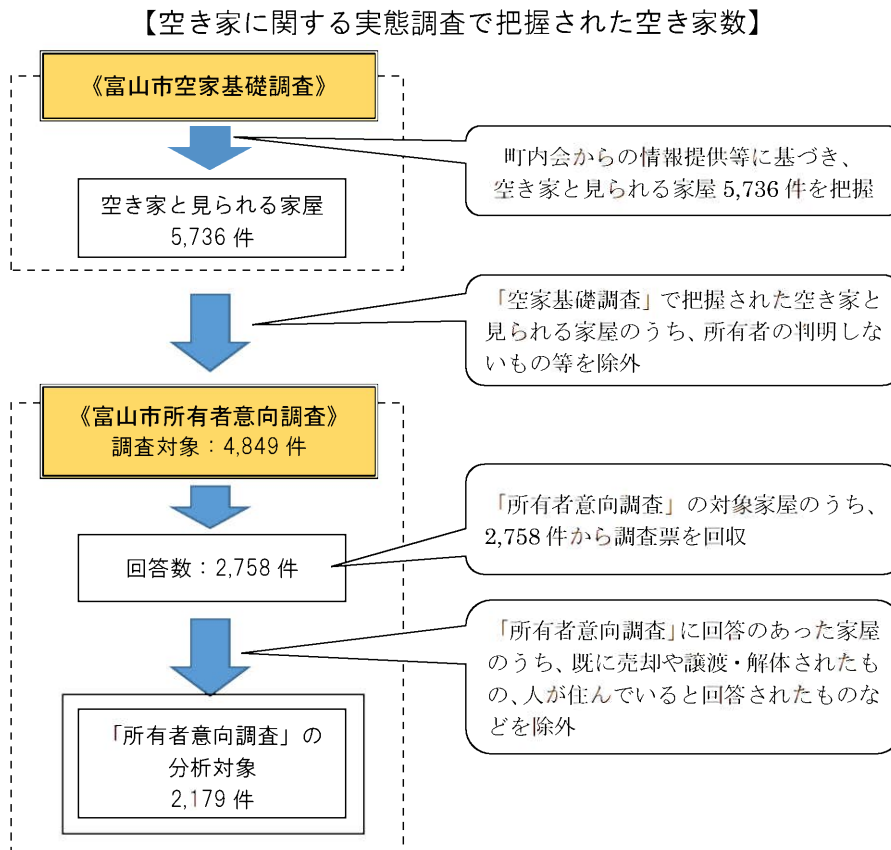
(1)の調査対象者に対し、書面による郵送調査を実施。

(3)回収票数

送付数 4,849 件のうち、2,758 件から回答（回収率 56.9%）。

(4) 有効回答数

回収数 2,758 件のうち、既に売却や譲渡・解体されたもの、人が住んでいると回答されたものを除いた 2,179 件を対象とし、本市の空き家の現状について分析を行いました。



2) アンケート結果

(1)調査対象となった家屋について

①家屋の取得方法

どのように取得したかについて、現在空き家となっている家屋の回答結果を見ると、「相続した」が56.3%と最も多く、次いで「新築した・新築を購入した」が19.7%、「中古を購入した」が14.2%となっています（図11）。

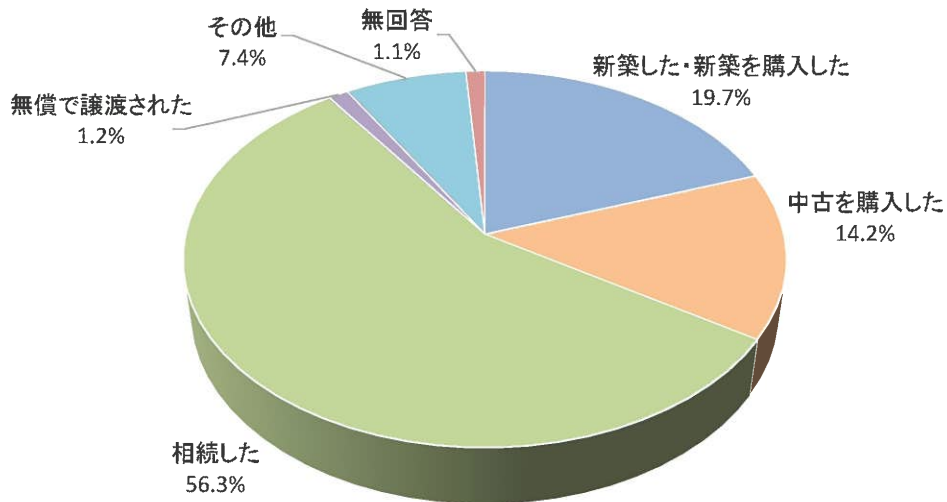


図11 家屋の取得方法（単数回答、n=2,179）

②家屋の建築時期

現在空き家となっている家屋の建築時期については、「昭和46年～55年」が28.7%と最も多く、次いで「昭和36年～45年」が24.7%となっています。なお、新耐震基準施行以前に建てられたものが77.6%を占めています（図12）。

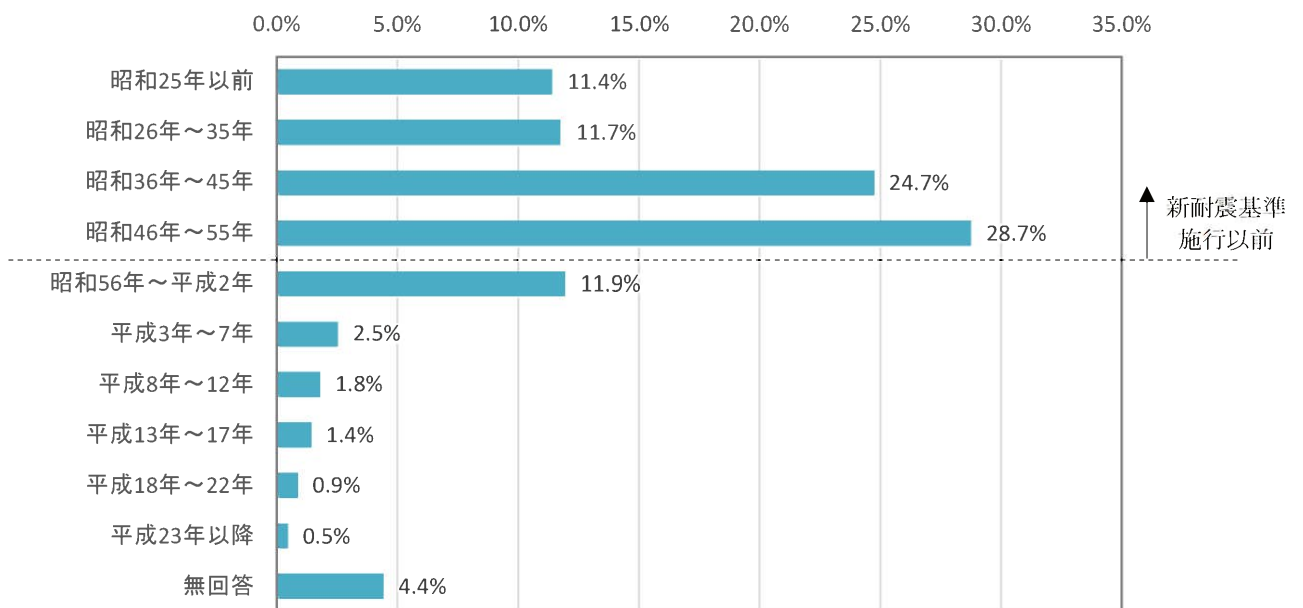


図12 家屋の建築時期（現在空き家になっている家屋のみ、単数回答、n=2,179）

③人が住まなくなった時期

現在空き家となっている家屋について、人が住まなくなった時期をたずねたところ、「平成23年以降」が41.1%と最も多く、次いで「平成18～22年」が22.3%となっています。なお、全体の1割未満ではありますが、調査実施時点（平成28年9月）で20年以上にわたって空き家となっているものも見られます（図13）。

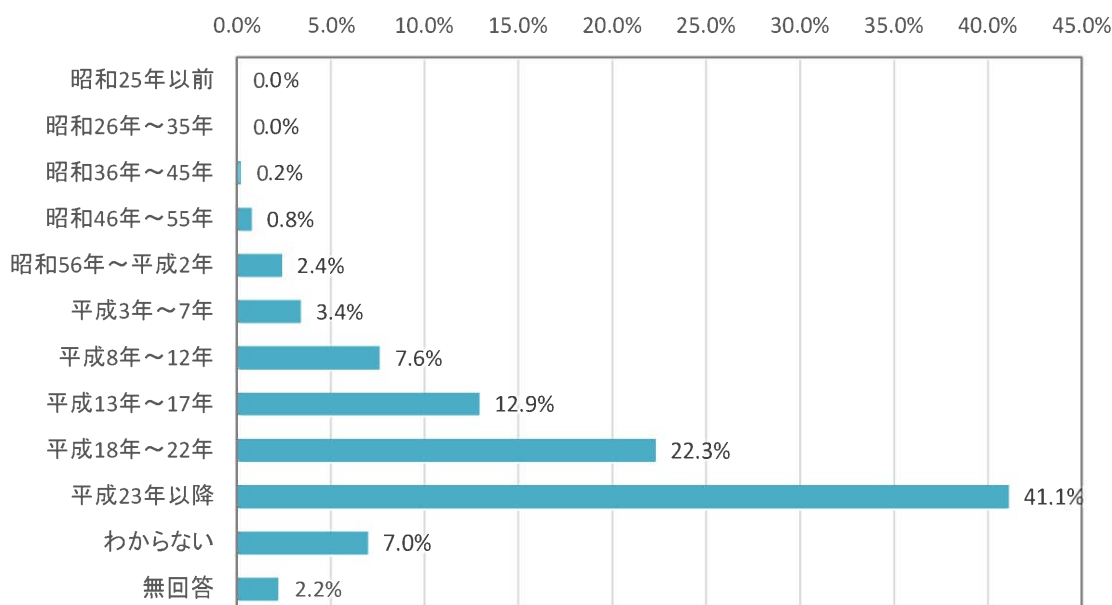


図13 人が住まなくなった時期（単数回答、n=2,179）

④人が住まなくなった理由

現在空き家となっている家屋について、人が住まなくなった理由をたずねたところ、「住んでいた人が死亡したため」が31.8%と最も多く、次いで「住んでいた人が別の住居へ転居したため」が28.8%、「住んでいた人が施設等に入所、または入院したため」が27.3%となっています（図14）。

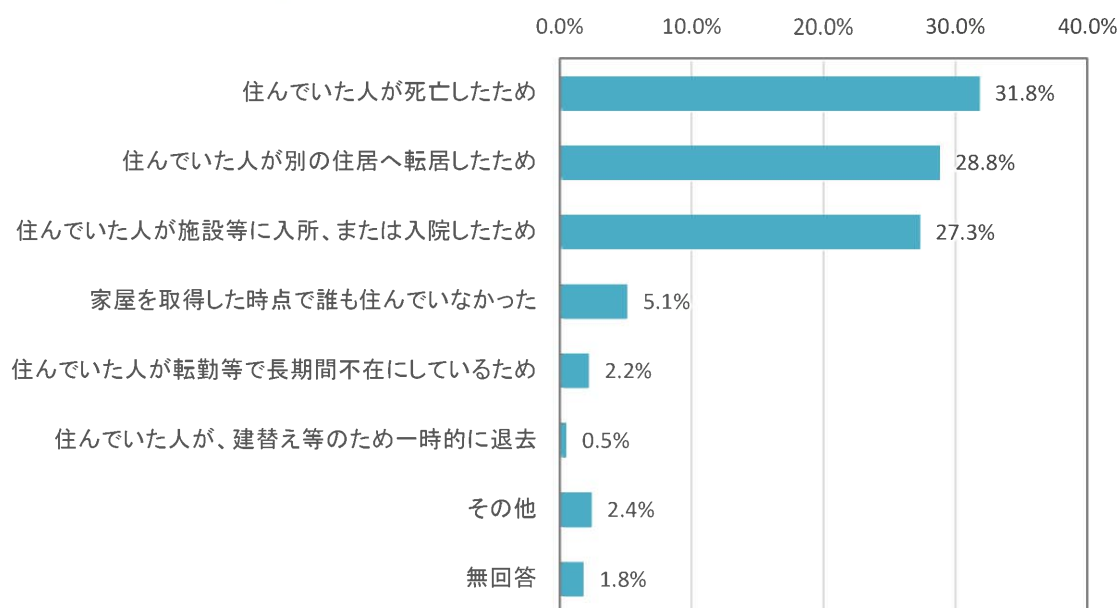


図14 人が住まなくなった理由（複数回答、n=2,179）

⑤空き家の建っている土地の所有者

空き家となっている家屋が建っている土地について、誰が所有しているのかたずねたところ、「家屋の所有者と同じ」が91.5%でした（図15）。

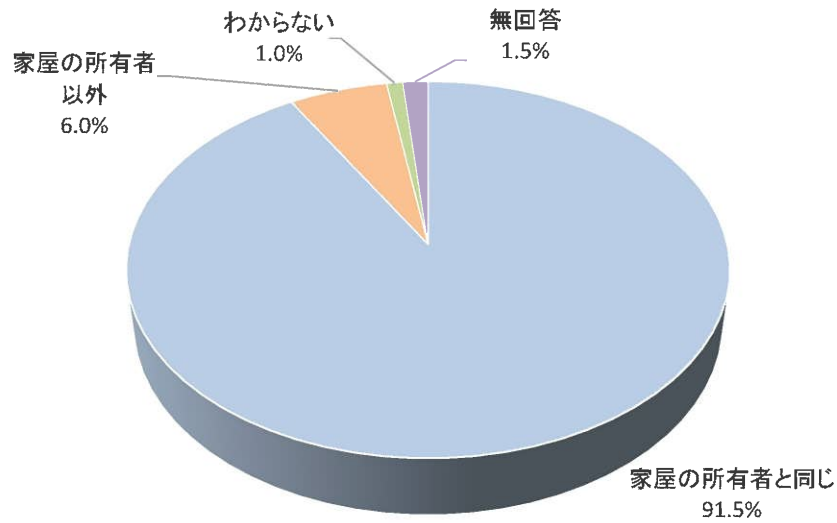


図15 空き家の建っている土地の所有者（単数回答、n=2,179）

⑥空き家の所有者の年齢

空き家の所有者の年齢については、「65～69歳」が20.8%と最も多く、次いで「80歳以上」が18.5%であり、65歳以上が57.7%となっています（図16）。

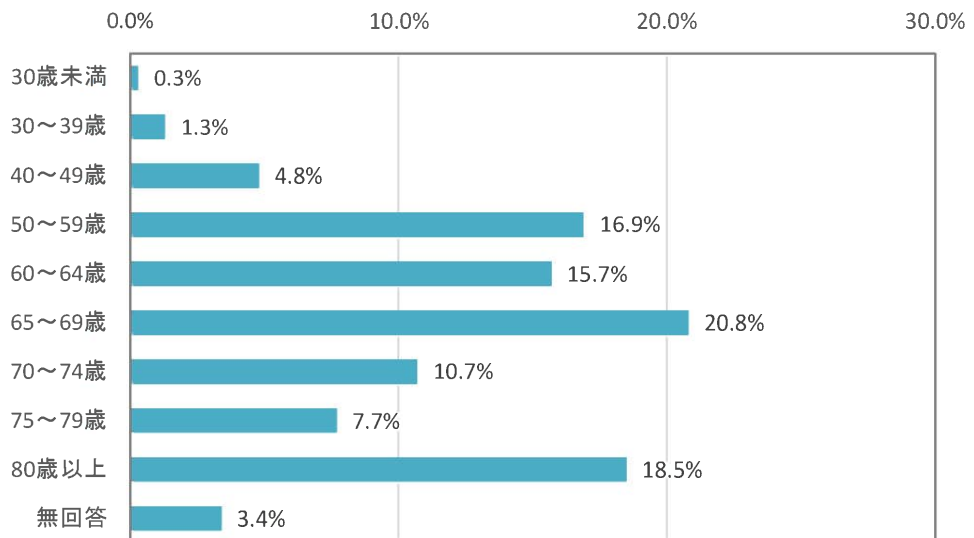


図16 空き家の所有者の年齢（単数回答、n=2,179）

⑦空き家の所有者の世帯構成と世帯人数

空き家の所有者の世帯構成については、「親と子どもの世帯」が38.6%と最も多く、次いで「夫婦のみの世帯」が25.8%、「単身世帯」が19.7%となっています（図17）。

また、世帯人数については、「2人」が30.4%と最も多く、次いで「1人」が19.9%、「3人」が19.6%となっています。

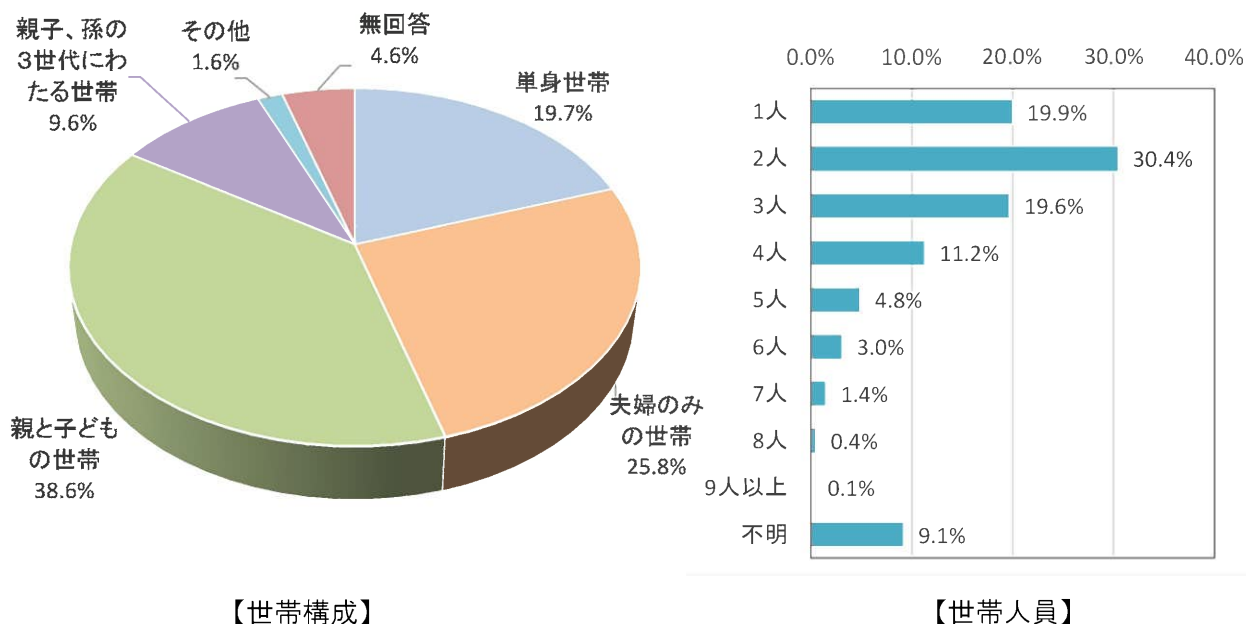


図17 空き家の所有者の世帯構成（単数回答、n=2,179）

⑧空き家の所有者の住まいの形態

空き家の所有者の現在の住まいの形態については、「持家（分譲マンション、家族・親族等の持家を含む）」が82.9%となっています（図18）。

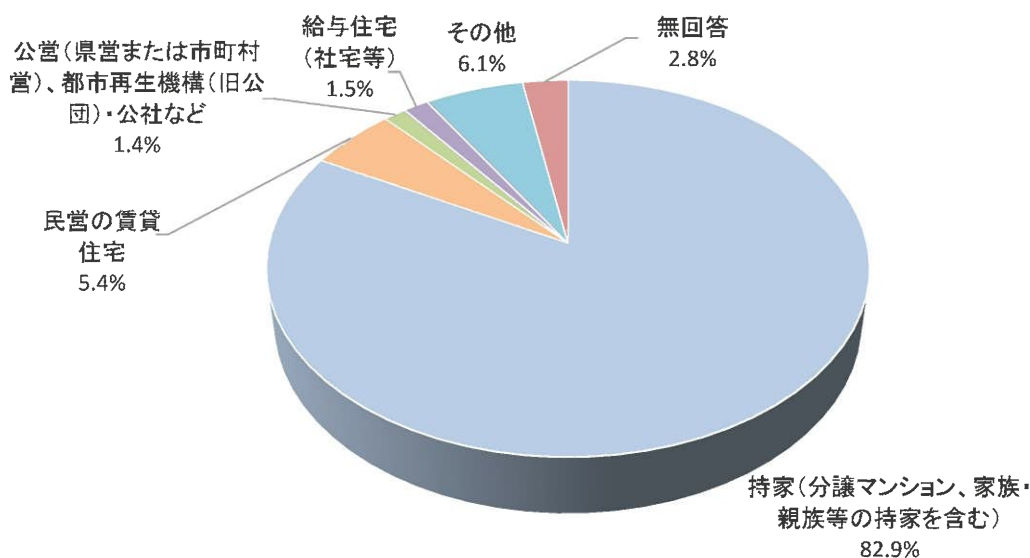


図18 空き家の所有者の住まいの形態（単数回答、n=2,179）