

令和2年度 第1回 魚津市空家等対策審議会

令和2年8月28日(金)14時～
魚津市役所2階 第1会議室

次 第

1 開 会

議 事

2 協議事項

第2次魚津市空家等対策計画の策定について

(1) 計画骨子

- ・第1次計画の概要
- ・第2次計画策定スケジュール及び体制
- ・骨子(案)等

(2) 課題等

- ・第1次計画の実績
- ・令和元年度空家実態調査結果等
- ・課題及び取組の方向性(案)

3 その他

4 閉 会

資料1 第1次魚津市空家等対策計画の概要

2 第2次計画策定スケジュール・体制及び骨子

3 第1次魚津市空家等対策計画の実績(H28～R2)

4 第1次魚津市空家等対策計画の実績(H28～R2)、令和元年度空家実態調査結果等

5 令和元年度空家実態調査結果等

第1章 計画の趣旨

- ①計画の位置づけ
国は、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を施行し、空家等対策を本格的にはじめました。市においても、平成27年9月に「魚津市空家等対策の推進に関する条例」を制定し、それに基づいて定めています。
- ②計画の目的
市が取り組む空家等対策の範囲や責務を明確にした中長期的な方針を示し、市民との協力や役割分担による協働と連携の方策をとりながら対応する。
- ③対象地区
魚津市内全域市街地などは重点的に適正管理及び利活用の促進に取り組めます。
- ④計画期間
平成28年度～平成32年度(5年間) ※5年で見直しします。
平成28年 3月 第1次魚津市空家等対策計画の策定

第2章 基本的な方針

管理の原則	適正管理に向けた対策	予防の推進・利活用の推進
空家等は、所有者等が適正に管理することが原則であり、その権利と責任も保障されています。	市は、条例に基づき、市民や関係機関の協力を得ながら、所有者等に適正な管理を促します。	市は、空家等を増やさない予防の推進に加え、利活用の促進を行うことにより、地域コミュニティの維持や市全体の活力の維持・向上を目指して総合的に対策を推進します。

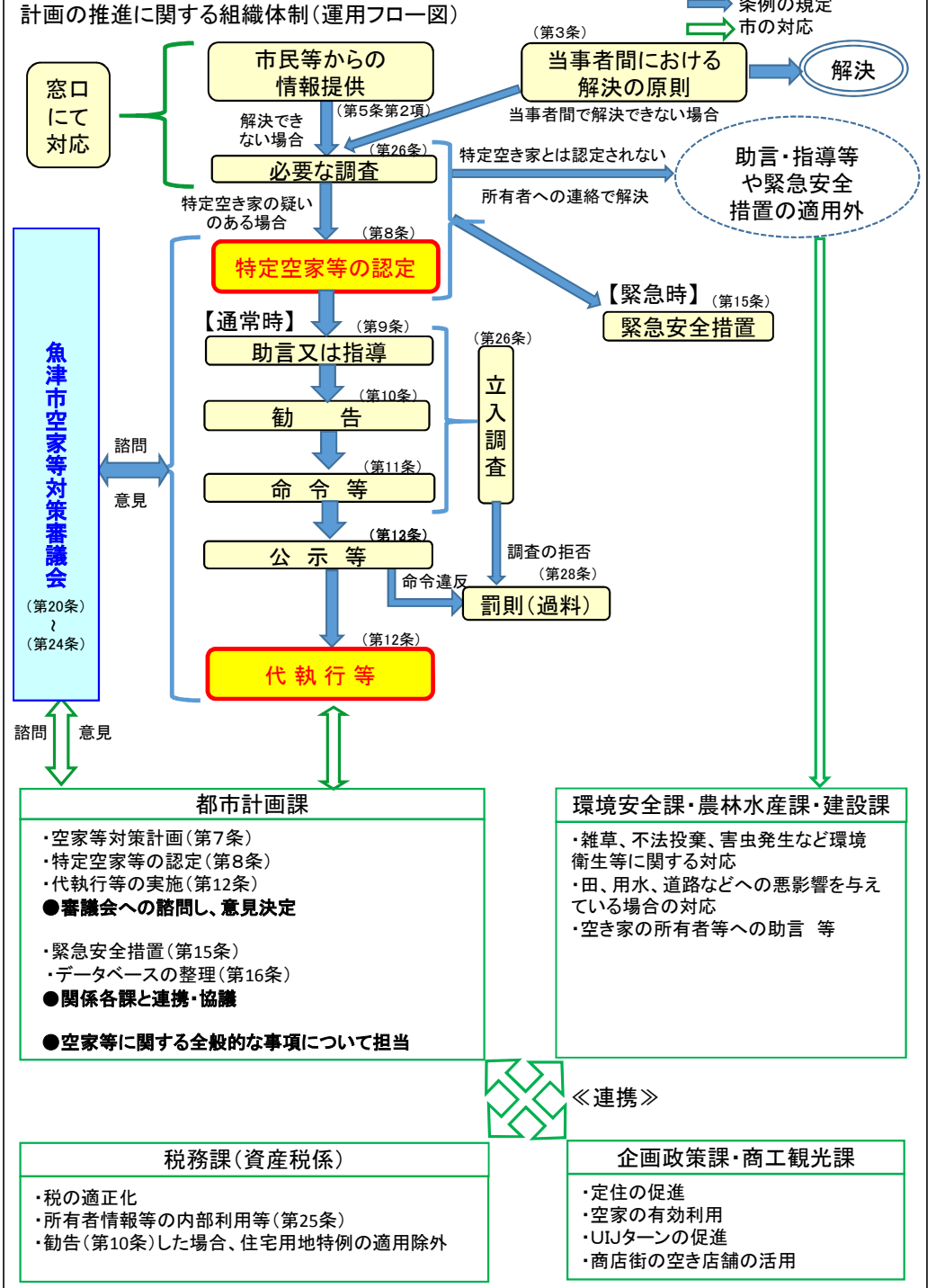
第3章 空家等の現状と課題

- ①現状
・市内の空家数は1,028棟 ・町内会が特に困っているものは68棟
- ②要因
・高齢化・単身世帯化 ・所有者不明 ・コストの問題 ・管理者意識の低下
- ③課題
・防災・防犯上の不安 ・周辺環境の悪化 ・景観の悪化 ・倒壊などによる事故の懸念
・地元対応の限界

第4章 空家等の具体的な対策

- ①空家等の把握
・空家実態調査 ・空家等データベースの整備 ・魚津市空家等対策審議会の開催
・特定空家の認定
- ②利活用の推進、跡地利用に関する具体的な取り組み(主なもの)
・空家・空地情報バンク制度
・空家取得者支援事業
・危険老朽空家対策支援事業

第5章 計画の推進体制



基本的な方針

①管理の原則

空家等は、所有者等が適正に管理することが原則であり、その権利と責任も保障されています。

②適正管理に向けた対策

市は、条例に基づき、市民や関係機関の協力を得ながら、所有者等に適正な管理を促します。

③予防の推進・利活用の促進

市は、空家等を増やさない予防の推進に加え、利活用の促進を行うことにより、地域コミュニティの維持や市全体の活力の維持・向上を目指して総合的に対策を推進します。

空家の状態

	H26調査	解消された	新たに発生	R1調査
空き家数	1,028	500	663	1,191
管理不十分な空き家数	199	-	-	248

具体的な取組 1 空家等の適正管理

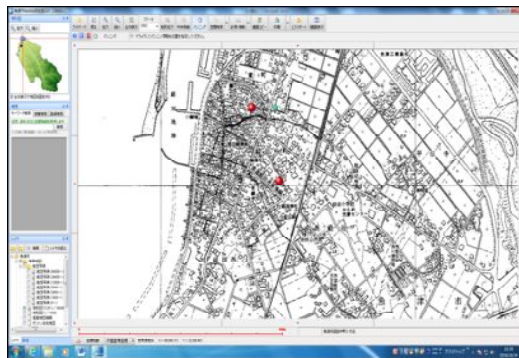
(1)空家等の把握

①空家実態調査

この調査は、市内全域を対象として、令和元年8月1日から令和元年9月30日に実施いたしました。自治会に依頼して実施しており、回収率は97.8%です。概ね3か月を超えて、人が住んでいない戸建て住宅を対象としています。

②空家等データベースの整備(H28～)

市の統合型GISにおいて、相談内容や空家実態調査結果などの情報を閲覧できる状態に整備しています。



③魚津市空家等対策審議会の開催(H27～)

<審議内容> ・空き家等施策の取り組み状況報告
・特定空き家の疑いのある空き家を審議

	H28	H29	H30	R1	合計
開催回数	2	2	2	1	7

(2)特定空家等の認定及び対処(H28～)

空家実態調査(H26)などで把握した空き家の中、特に状態の悪いものや、周囲に影響の大きいものを審議会に諮問しています。

審議会に諮問した件数 10件

特定空き家の認定し、解決をした件数 1件
(略式代執行で建物を除却)

特定空き家に認定はしていないが、解決した件数 5件

解決していない件数 4件

具体的な取組 2 空家等の発生の予防・利活用の推進、跡地利用の取組

(1)情報関係

①空き家・空き地情報バンク制度(H19～)

空き家等の所有者で売却や賃貸を考えている方と、空き家等を探している方をマッチングさせる制度です。

	～H27	H28	H29	H30	R1	合計
<空き家>						
登録件数	52	22	40	29	38	181
成約件数	45	10	33	22	24	134
<空き地>						
登録件数	12	10	4	4	1	31
成約件数	11	3	1	3	18	

②住宅関連情報提供事業(H2～R1)

市民に対し、住宅の建築や耐震改修などの専門的な技術情報の提供を魚津市地域住宅相談所に委託

③広報やホームページなどによる所有者等への啓発

- ・市ホームページ内に空き家・空き地情報バンクや助成制度のページを整備(H19～)
- ・市広報に空き家情報バンクや助成制度等を毎年1回掲載
- ・納税通知書に同封して空き家等施策の概要資料を送付(H29～)
- ・NICE-TVで空き家等対策施策を周知。毎年1か月間程度放送
- ・ラジオミュで空き家等対策施策を周知。毎年1回程度放送
- ・各地区の公民館等で作成される地域だよりに空き家等施策の概要資料掲載(H29)
- ・魚津市のケアマネ部会に参加し、空き家情報バンク等を紹介(H30.7)
- ・全国版空き家バンク「LIFULL HOME'S」「ビギンズ」に市の空き家情報バンクの物件を登録(H29～)
- ・雑誌「田舎暮らしの本」に空き家を紹介 3か月に1件程度
- ・シルバー人材センターと空き家の適正管理の推進に関する協定締結(H29.2)

(2)所有者・取得者・利用者への助成

①木造住宅耐震改修支援事業(H17～)

耐震性能のない木造住宅を耐震補強する際の助成

	H28	H29	H30	R1	合計
件数	1	1	4	0	6

②転入者住宅取得支援事業(H24～)

転入者が住宅を取得する際に助成

	H28	H29	H30	R1	合計
新築	12	18	15	23	68
中古	3	5	3	2	13

③若年移住者賃貸住宅補助(H26～)

U・I・Jターン就職等で市内に転入する40歳未満の者に対し、市内の賃貸住宅の入居費用及び家賃を助成

	H28	H29	H30	R1	合計
入居件数	25	93	97	73	288
内、空き家	3	3	7	1	14
家賃件数	63	162	281	258	764

④創業者支援事業(H27～)

市内で創業する際の入居費や家賃、改装費等を助成

	H28	H29	H30	R1	合計
総助成件数	71	70	111	52	304

⑤空家新規取得者支援事業(H29～R1)

転入者が、空き家情報バンクに登録されている空き家を取得する際の助成

	H29	H30	R1	合計
件数	2	3	0	5

⑥市内居住者住宅取得支援事業(H28～R1)

市民が新たに土地を取得し、住宅を取得する際の助成

	H28	H29	H30	R1	合計
新築	32	42	45	26	145
中古	0	0	4	0	4

⑦危険老朽空家対策支援事業(H24～)

市内の老朽危険空家の解体を助成

	H28	H29	H30	R1	合計
件数	10	16	6	3	35

具体的な取組 2 (つづき)

(3) その他

① 地域による利活用の取組

<片貝地区>

片貝地域振興会は、移住者の受入と地域の活性化に向けて「片貝来られプロジェクト」を立ち上げています。

プロジェクトでは、平成31年4月に、空き家を宿泊研修施設「片貝来られハウス」に改装しています。

令和元年度は施設を43名が利用しています。

<村木地区>

村木地区振興会は、空き家を利用した施設を設け、観光客等を地区全体で受入れたいと考えています。

振興会で空き家を借り、地区住民でゴミの搬出や清掃、修繕を行うなどを進めています。

現在は、具体的な空き家の活用方法を協議しています。

<経田地区>

きょうでんまちづくり協議会では、空き家対策を「個人の責任」ではなく「地域の責任」として、所有者と地域住民が一体となって取り組もうとする機運を醸成するため、先進地視察や意見交換会を実施しています。

また、平成29年度には経田地区のみ独自に空家実態調査を行っています。

② 地籍調査

国土調査法に基づき、対象地区の1筆ごとの土地について、面積を測定し、境界を確定させ、その結果を登記簿、公図に反映させています。特に密集市街地では、土地の売買や今後の道路整備などを円滑に行えることが期待できます。

平成28年度から 本町一丁目 (実施中)

平成29年度から 本町二丁目 (実施中)

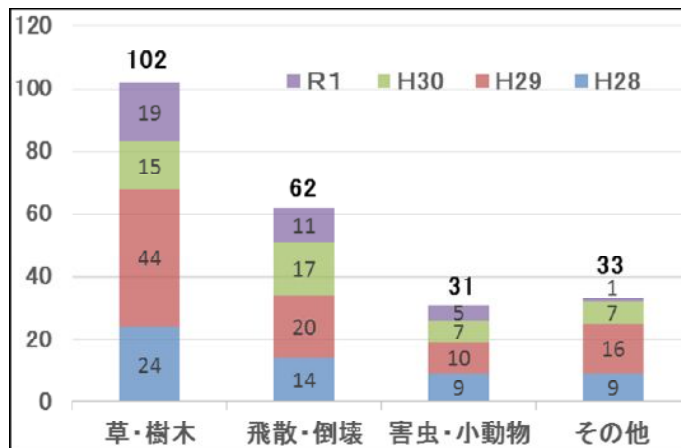
令和元年度から 経田北・南 (実施中)

② 窓口に寄せられる苦情等の状況

苦情の内容は、草・樹木の管理不足が一番多く、建物の倒壊や飛散が次に多くなっています。その他は、ゴミや雪などの管理などや、建物が空き家と一体となっており管理されていないことなどです。

苦情者の多くは、管理者等や管理者等の連絡先が分からずに困って、市に対応を求めてきています。

苦情対応は、現地確認と管理者等を調査を行い、管理者等に現状説明と対応の「お願い」文書を送っています。



令和元年度空家実態調査結果

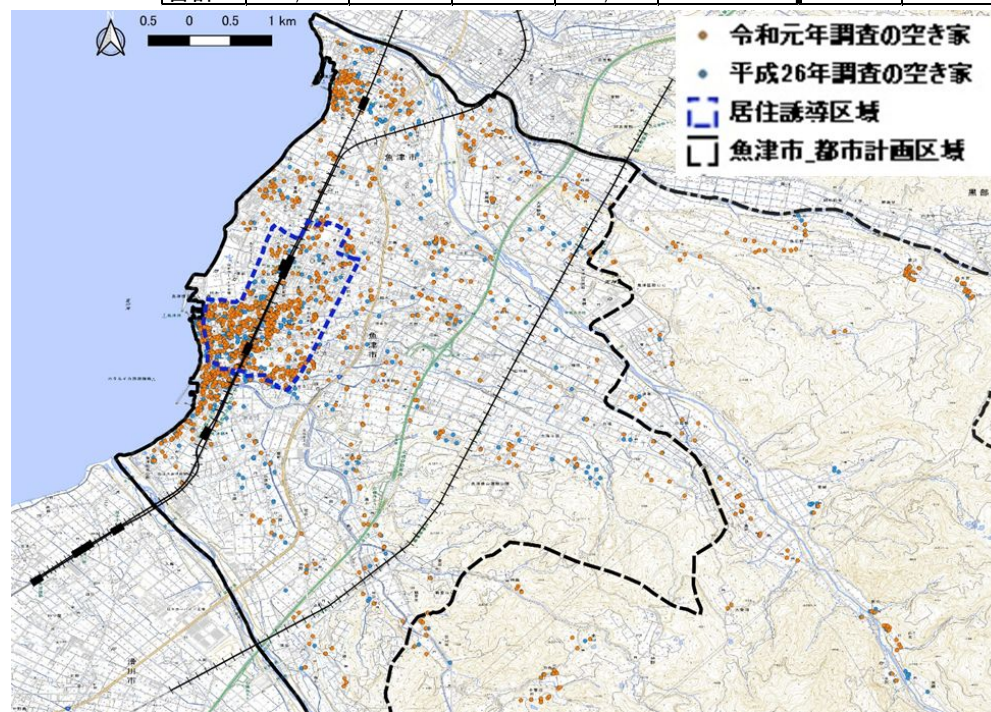
市内全域の空き家数は、平成26年1,028戸、令和元年1,191戸で、163戸増加しています。空き家は、500戸解消されましたが、新たに663戸発生しました。空き家は市街地に多い傾向にあります。分付図では経田駅西側と、電鉄魚津駅周辺に多く分布しています。

新たに空き家は、大町地区と村木地区、下野方地区に、多く発生しています。

市内全域の管理不足な空き家数は、平成26年199戸、令和元年248戸で、49戸増加しています。

空き家の内、管理者等と地域が連絡を取れない割合は市全体で48.7%でした。

	H26調査 空き家数	解消された 空き家数	新たな 空き家数	R1調査 空き家数	R1調査 空き家 地域と管理者が 連絡不可の割合	H26調査 管理不足な 空き家数	R調査 管理不足な 空き家数
大町	172	80	103	195	50.3%	25	19
村木	163	77	81	167	44.9%	33	25
下中島	49	36	34	47	31.9%	11	12
上中島	26	11	16	31	16.1%	5	6
松倉	25	8	18	35	17.1%	3	12
上野方	32	22	37	47	42.6%	6	16
下野方	193	83	98	208	67.8%	42	37
片貝	40	20	21	41	9.8%	6	12
加積	75	37	57	95	63.2%	22	18
道下	53	26	65	92	58.7%	11	21
経田	136	75	63	124	50.0%	24	35
天神	33	14	29	48	41.7%	4	18
西布施	31	11	41	61	32.8%	7	17
合計	1,028	500	663	1,191	48.7%	199	248



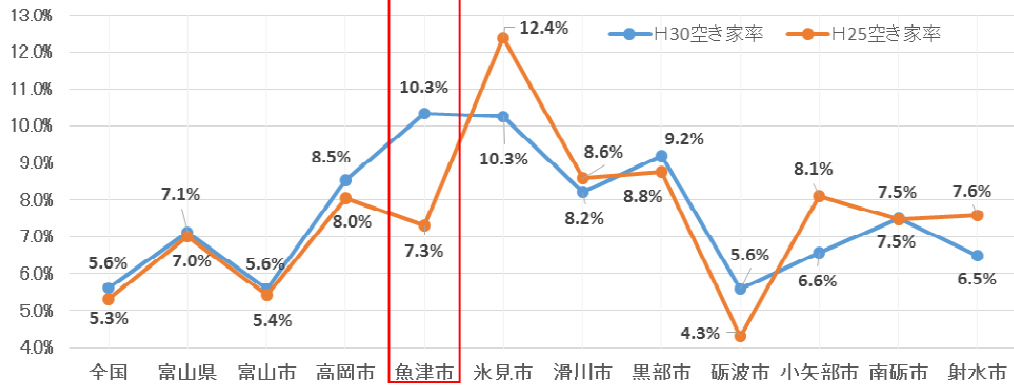
住宅・土地統計調査結果

この調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国（総務省統計局）が行っています。

調査方法は抽出調査であり、結果は推計値です。

	H25	H30	差
魚津市の住宅総数	19,170	19,910	740
魚津市の空き家総数	2,560	4,120	1,560
戸建て住宅の空き家数	1,400	2,060	660
アパート等の空き家数	1,160	2,060	900
魚津市の戸建て住宅の空き家率	7.3%	10.3%	3.0%
富山県の戸建て住宅の空き家率	7.0%	7.1%	0.1%
全国の戸建て住宅の空き家率	5.3%	5.6%	0.3%

魚津市の戸建て住宅の空き家数は平成25年から30年にかけて660戸（47%）増加しています。魚津市の戸建て住宅の空き家率は、県内で一番高くなっています。また、国や県の平均と比べると急激に上昇しています。



<住宅・土地統計調査と空家実態調査の違い>

	住宅・土地統計調査	空家実態調査
調査方法	市内304調査区のうち、147調査区を抽出さらに各調査区あたり17世帯を対象として調査	市内のすべての自治会に空き家を調査各自治会に地図を配り、空き家を明記してもらう回答率97.8%
調査対象	住宅及び住宅以外で人が居住する建物 長屋・アパート等も対象 なお、アパート等の空室は空き家としてカウント	戸建住宅で、現に人が居住していないもの 倉庫・車庫・店舗・アパート等は対象外
対象時期	平成30年10月	令和元年8月
特徴	抽出調査であり、比較的精度が低い 全国調査であり、他自治体と比較可	全数調査であり、比較的精度が高い 魚津市独自調査であり、他自治体と比較不可

※本計画の策定においては、より精度の高い空家実態調査結果を主として検討します。

国勢調査結果

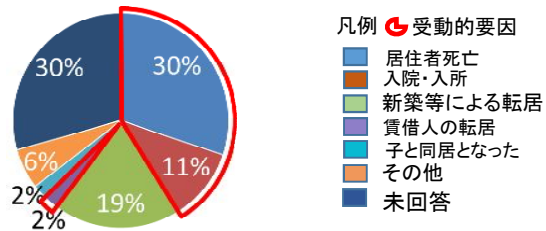
住宅を所有する世帯の比較です。
平成22年から平成27年にかけて65歳以上の単身は216世帯、二人世帯は272世帯増えています。

	H22	H27	差
一般世帯	12,352	12,222	△ 130
65歳以上の単身世帯	1,883	2,099	216
65歳以上の二人世帯	1,188	1,460	272

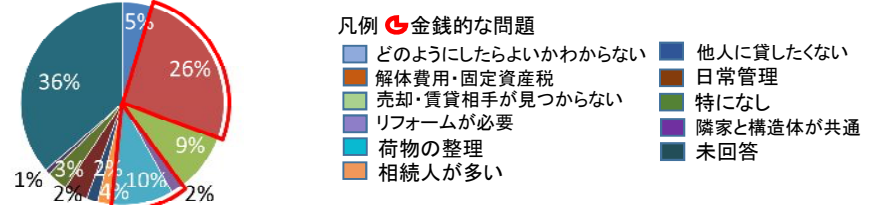
平成29年空き家所有者の意向調査

この調査は、平成26年に実施した空家実態調査の空き家の管理者等に対して、アンケート調査を行ったものです。調査対象数951件、標本数508件です。

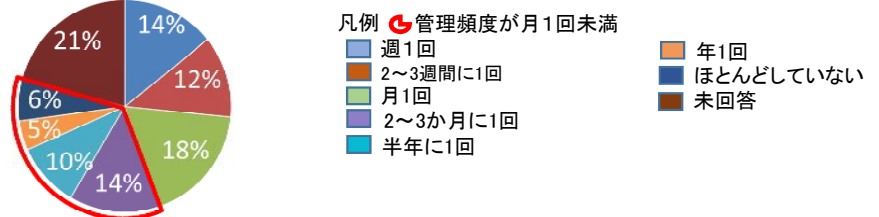
(1) 空き家となった原因 受動的要因が43%



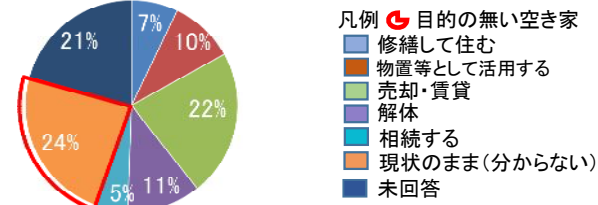
(2) 困っていること 金銭的な問題が38%



(3) 維持管理の頻度 管理頻度が月1回未満 35%



(4) 今後の活用方法 目的の無い空き家 24%



課題(案)

1 新たな空き家の増加への対応

- ① 高齢化・単身化
- ② 金銭的な問題
- ③ 市街地に多い

2 管理できていない空き家の増加への対応

- ① 維持管理の頻度が少ない
- ② 金銭的な問題
- ③ 周辺環境・景観の悪化
- ④ 倒壊などによる事故の懸念
- ⑤ 管理者等と地域の連携

取組の方向性(案)

1 予防の促進

2 適正な管理を喚起

3 利活用の推進