

まちかどトーク

高岡市の空き家対策について

- ・高岡市の住宅・住環境の現状と課題
- ・高岡市の空き家対策

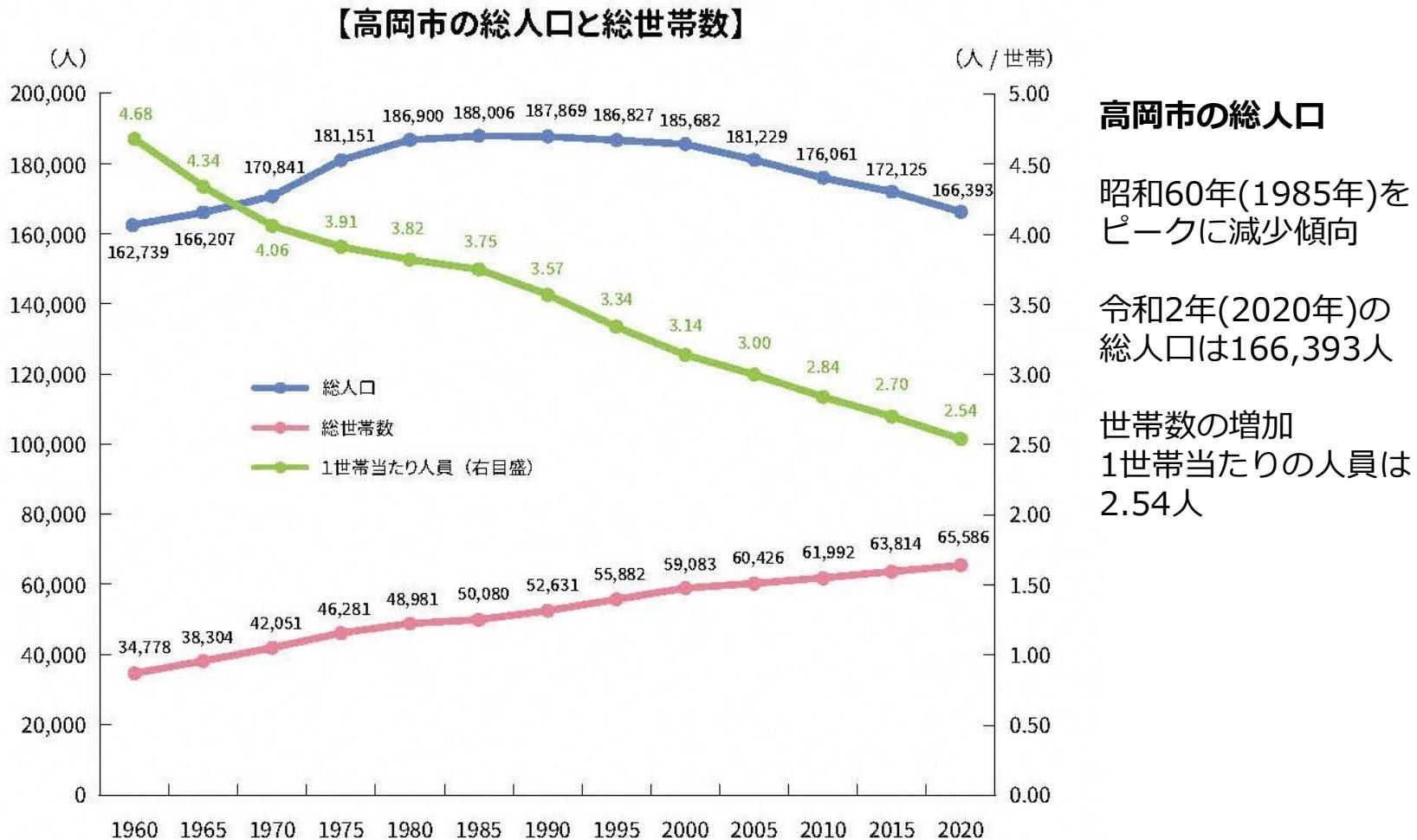


令和7年11月29日(土)
高岡市 都市創造部 建築政策課



高岡市の住宅・住環境の現状と課題

- ・日本全体の課題 人口減少
→まち・コミュニティの衰退、空き家の増加など …市の存続の危機につながる



出典:国勢調査 ※平成17年(2005年)以前は、旧高岡市と福岡町の合算

高岡市の住宅・住環境の現状と課題

【年齢3区分別人口と高齢化率の推移】

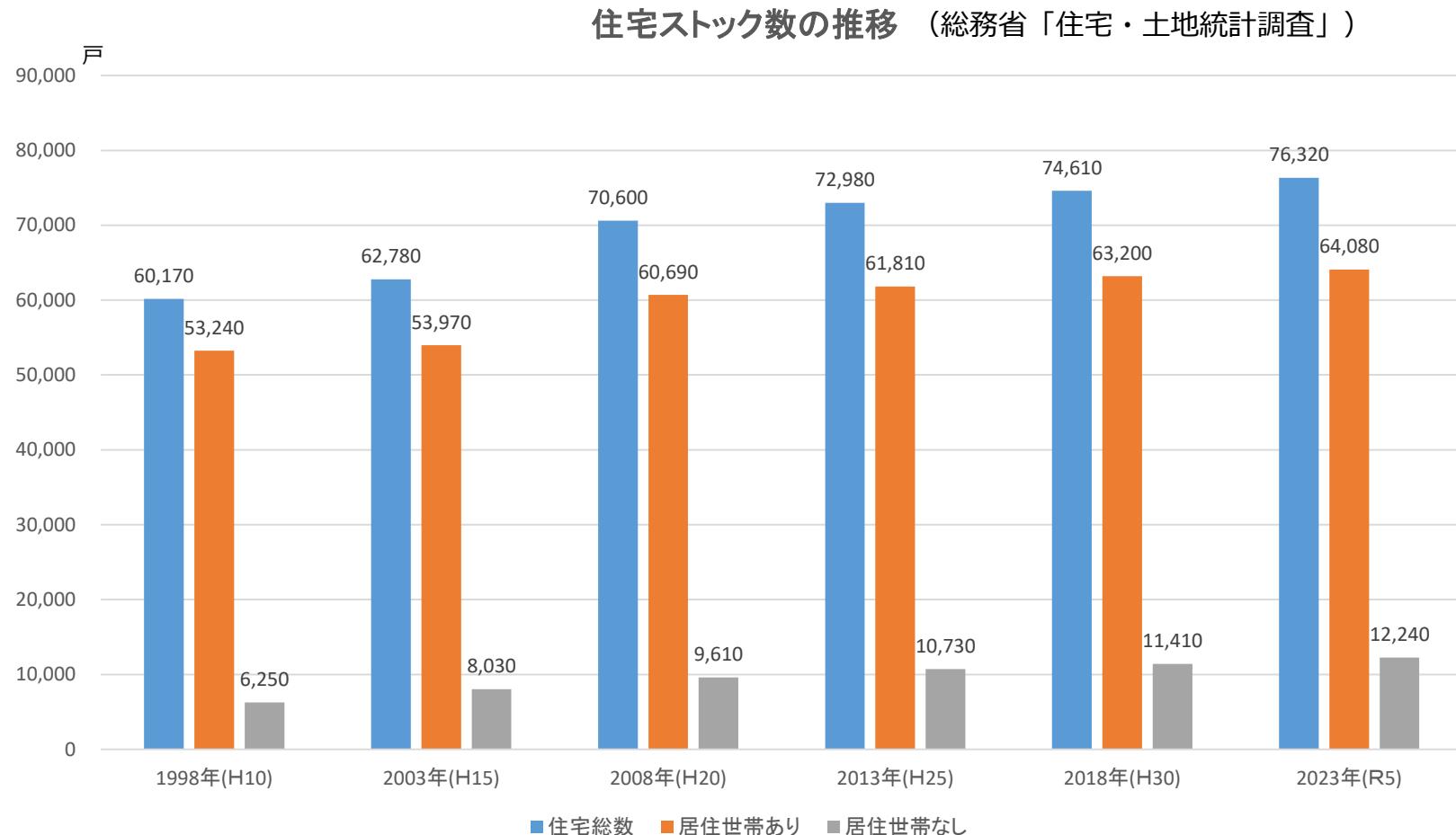


出典：国勢調査 ※総数に年齢不詳を含む

高齢化率

昭和60年(1985年)12.6%→令和2年(2020年) 34.6%

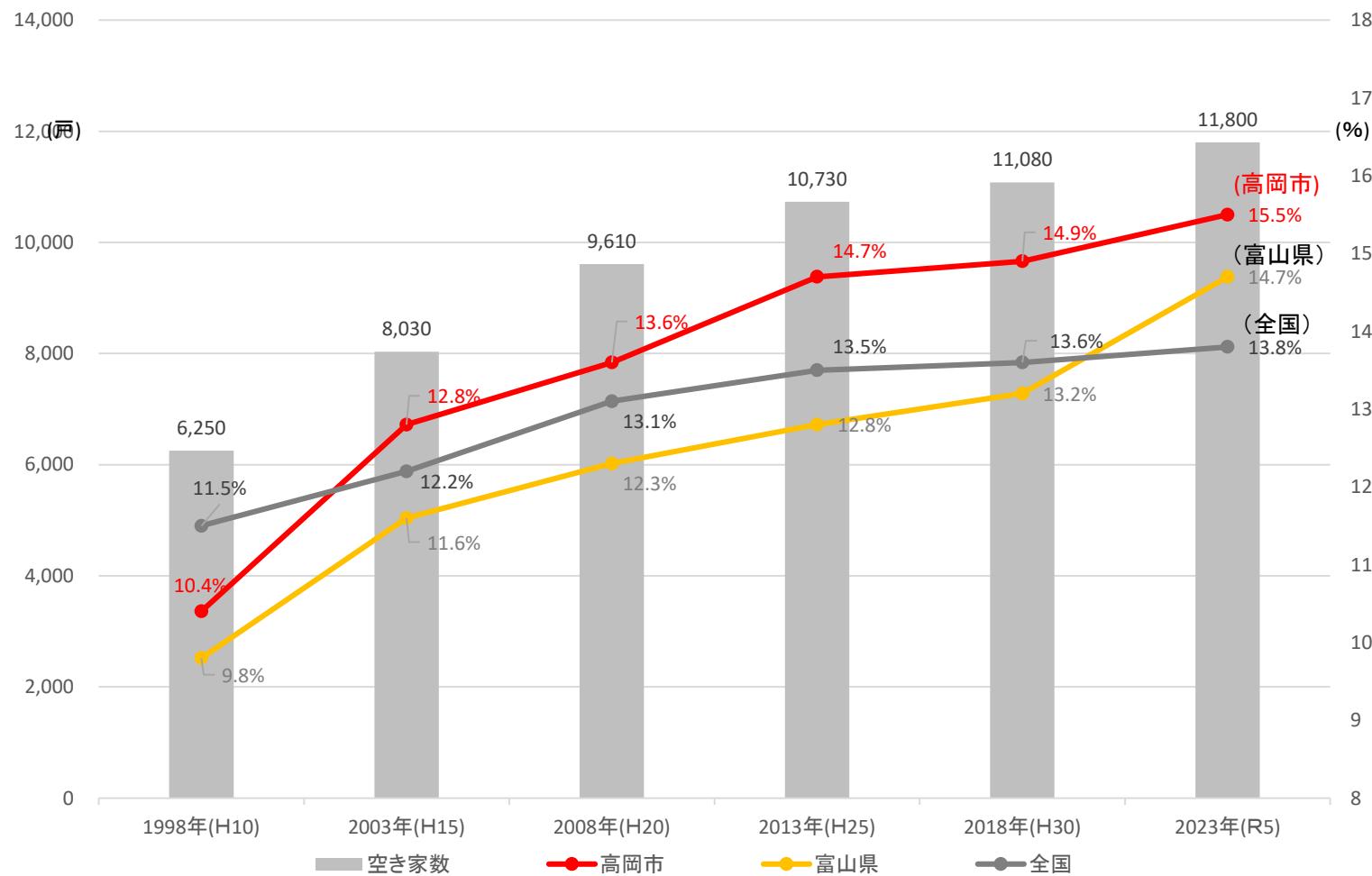
住宅ストック数の推移（旧福岡町との合算値）



住宅総数は増加傾向にあり、2023年（令和5年）で76,320戸、内訳は居住世帯ありが64,080世帯で、居住世帯なしが12,240戸となっている。

高岡市の空き家の状況

高岡市の空き家率は15.5%(2023年)…全国、県と比較して高い



空き家数及び空き家率の推移（総務省「住宅・土地統計調査」）

高岡市の住宅政策の目標と方向性について

住宅施策の目標（高岡市住生活基本計画）

- ◇ 基本理念：だれもが 住み続けられる 住まいと住環境の実現
- ◇ 基本目標：
 - ①自分らしく暮らせる住まいと住環境づくり（ひと）
 - ②良質で多様な住まいづくり（いえ）
 - ③魅力ある住環境づくり（まち）

住宅施策の方向性

- ・高岡市では、急激な人口減少、市街地の低密化、空き家率の上昇、高齢者割合の増加などの課題に対応するため、**持続可能なコンパクトなまちづくり**を進める
- ・住宅施策については、居住の誘導を図る区域への支援、空き家(中古住宅)を中心とした支援への転換

高岡市の住宅政策について

重点施策

①少子高齢化への対応

子育て期から高齢期まで安心して住み続けられ、
より自分らしく暮らせる住まいづくり

②増加する空き家、空き地への対応

空き家・空き地の適正管理と利活用の促進等、
総合的な空き家対策の推進

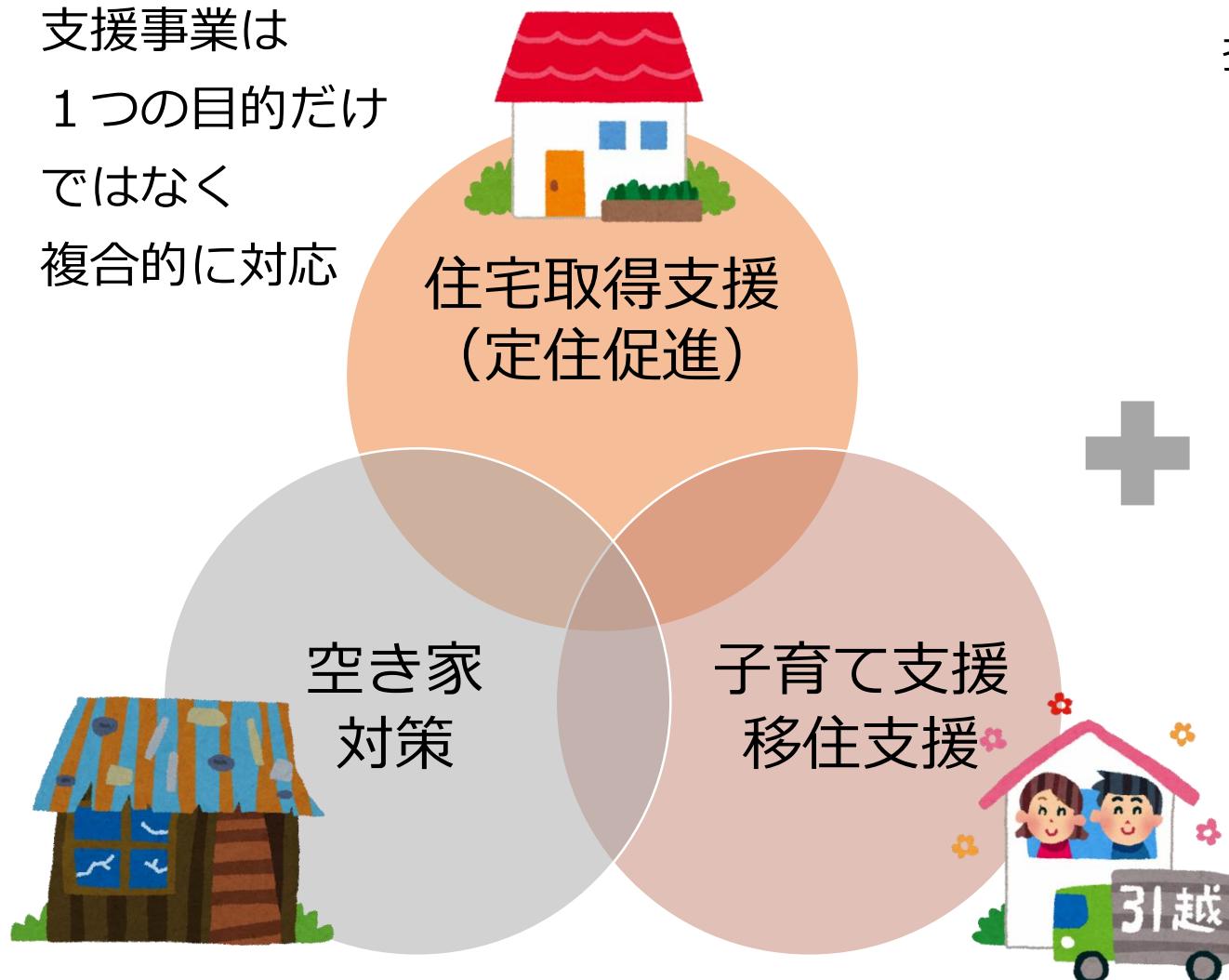
③移住・定住に向けた取り組み

お互いに支え合う地域コミュニティの維持・強化に向けた
移住・定住の促進
特に・・・

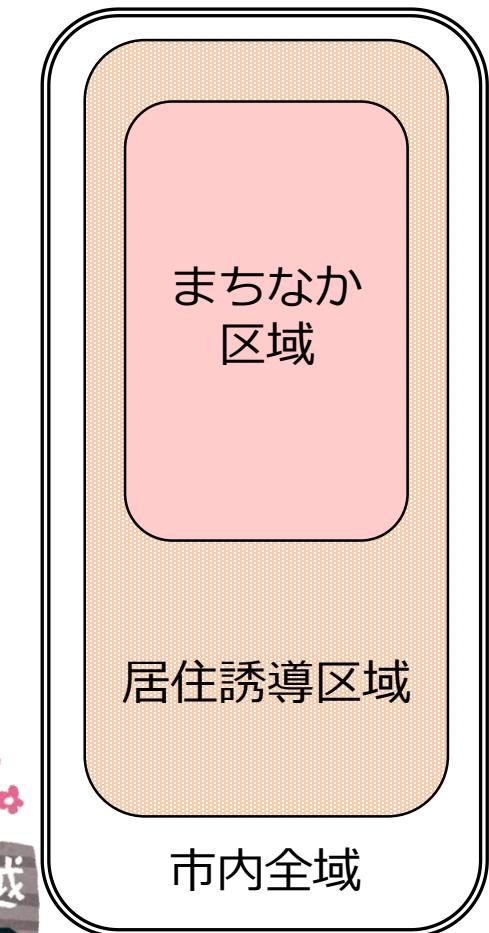
市街地中心部での交流拠点としての役割低下
空洞化対応としての**まちなかの居住推進**
分散化した市街地の生活利便性の向上

住宅支援策の考え方

支援事業は
1つの目的だけ
ではなく
複合的に対応



コンパクトで
持続可能なまちづくり



R7年度 空き家対策・定住促進施策

〈市外・県外〉

チエンジ推進課

- ・高岡市移住促進サイト
「あっ、たかおかで暮らそう」
(web、フェイスブック、LINE)
- ・移住・定住ホットライン
(電話) 0766-20-1101
- ・高岡市移住支援金
- ・たかおかウェルカム移住支援金
- ・たかおかウェルカムサポート隊
- ・とやま呉西圏域ウェルカムサポート事業（連携事業）

被災者支援

〈同一中学校区〉

- ・被災者引越支援事業
- ・被災者新生活応援事業

〈市内全域〉

- ・被災者転入支援事業
- ・被災住宅等除却支援事業
- ・被災木造住宅耐震改修支援事業
- ・液状化被害宅地復旧支援事業
- ・被災住宅沈下傾斜対策支援事業

〈市内全域〉

〈居住誘導区域〉

〈まちなか区域〉

たかおか暮らし支援事業

取 住 得 宅	住宅取得支援★ (新築／中古住宅／中古マンション／ 建売〈要認定〉／分譲マンション〈要認定〉)	全世帯
子育て・UJターン・新婚世帯		
改 修	リフォーム支援★ (三世代同居／耐震／エコ)	
対 策 空 き 家	空き家除却(隣接土地上) 取得	
引 越	結婚新生活支援 (新婚世帯・業者を利用した引越費用)	
改 修	木造住宅耐震改修支援 (木造二階建・旧耐震基準・在来軸組工法) 危険ブロック塀等除却支援(道路に面する部分)	
	住宅支援加算 ^{★の支援の対象者} ・若年子育て・29歳以下新婚 ・若年UJ・子育て世帯の三世代同居 ・多世帯同居	

空家等 対策事業

空 き 家 対 策	除 却	たかおか空き家除却 (用途地域内・旧耐震基準／市内全域・老朽空き家)	特定空家等除却
	防 危 止 険	老朽危険空き家除却	
	促 流 通	まちぐるみ空き家対策危険防止支援事業 (自治会向け支援)	
	空き家おかたづけ支援事業 (家財道具等の片付け、樹木の伐採・処分、清掃料等)		
	取 住 得 宅	空き家情報バンク登録物件購入★ (子育て・UJターン・新婚)	
	活 用	移住者による空き家改修(古民家改修) (県外移住者、家屋要件あり) 戸建て賃貸住宅改修 (賃貸住宅化に向けた改修を行う所有者)	

なぜ空き家が増えてるの？

〈主な原因〉

- ① 人口減少(少子高齢化)
- ② 既存の住宅、建物の老朽化
- ③ 住まいの社会的ニーズの変化

空き家が増えるとどうなる？

管理不全の空き家による様々なまちへの悪影響

- ・治安の悪化
- ・管理不全な空き家による周囲への悪影響

(草木が生い茂り、害虫が発生したり、ゴミの不法投棄の誘発)

(建物の倒壊等により地域の安全を脅かす恐れ)



将来の空き家の推定値

約 4 軒に 1 軒は空き家

民間の調査(野村総合研究所の発表2024年6月)
では、2043年には空き家率約25%

住宅 4 軒に 1 軒は空き家の状態になると推計している。



条例から空き家特措法へ

空き家に特化した法律がなかったため、高岡市はH25年に条例等を制定し、所有者等に適切な管理を促すために必要な助言・指導等を行ってきた。【H25高岡市老朽空き家等の適正な管理に関する条例】



しかし、近年の空き家の増加に伴い、適切な管理が行われていない空家等が、防災・衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響をおよぼしてきた。



【H27 空家等対策の推進に関する特別措置法】



【H30高岡市空家等の適切な管理及び活用に関する条例】(全部改正)



【R5 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正】

空き家特措法改正のポイント

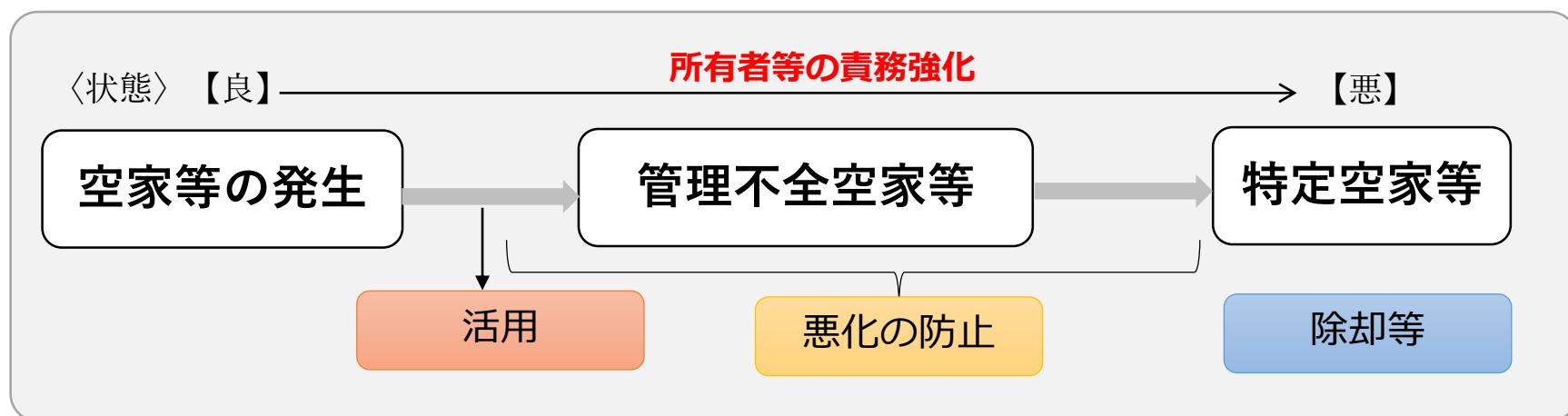
近年、空き家の数は増加→今後、更に増加が見込まれる



- ・特定空家等の除却等の更なる促進
- ・周囲に悪影響を及ぼす前の段階から
空家等の有効活用、適切な管理 など



空き家対策を総合的に強化する



空家等・管理不全空家等とは

空家等

建物又はこれに付属する工作物であって居住その他の
使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷
地をいう

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理する
ものを除く

管理不全空家等

適切な管理が行われていないことによりそのまま
放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ
のある状態にあると認められる空家等



特定空家等とは

- ①そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態（基礎の不同沈下・柱の傾斜・屋根外壁材の飛散）
- ②そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態（排水等の臭気・ごみ等の放置・多数の蠅・蚊等の発生）
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態（落書き・多数のガラス割れ・建物を覆う立木等）
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態（立木の道路等へのはみ出し・シロアリ大量発生）

高岡市空家等対策計画の策定

- ・高岡市空家等対策協議会(法定協議会)の設置



- ・空家等対策を総合的かつ計画的に実施

- 1 空き家化の防止(所有者への啓発)
- 2 空き家の流通・活用促進
- 3 管理不全な空家等の防止、解消
- 4 空家等に係る跡地の活用

【住まいの状態】

利用中



空き家の発生



空き家の管理不全状態



除却・跡地活用

空き家に対する取組み(空家等対策事業)

事業目的

- 1・空き家の利活用の促進
+移住・定住支援
- 2・危険な空き家の減少および発生の抑制



除却補助支援

- 老朽空き家除却支援事業【市内全域】
 - ・老朽危険空き家
(工事費1/2 上限50万円)
 - ・特定空家等
(工事費4/5(特例9/10)上限400万円)
- たかおか空き家除却支援事業
 - ①旧耐震基準【用途地域】
 - ②老朽空き家【市内全域】
(工事費1/3 上限20万円)



活用補助支援(居住誘導区域)

- 高岡市空き家バンク住宅取得支援事業
(取得費の5% 最大20万円+※加算)
- 高岡市空き家改修支援事業
(県外移住者の古民家改修)
(工事費の2/3 最大100万円)
- 高岡市空き家賃貸活用支援事業
(対象費の1/3 最大20万円)

- 高岡市空き家おかたづけ支援事業(市内全域)
(対象費の1/2 最大10万円)

※若年子育て世帯・若年UIJターン世帯・子育て世帯
の三世代同居・29歳以下の新婚世帯 10万円の加算
※【フラット35】利子低減

危険防止措置支援

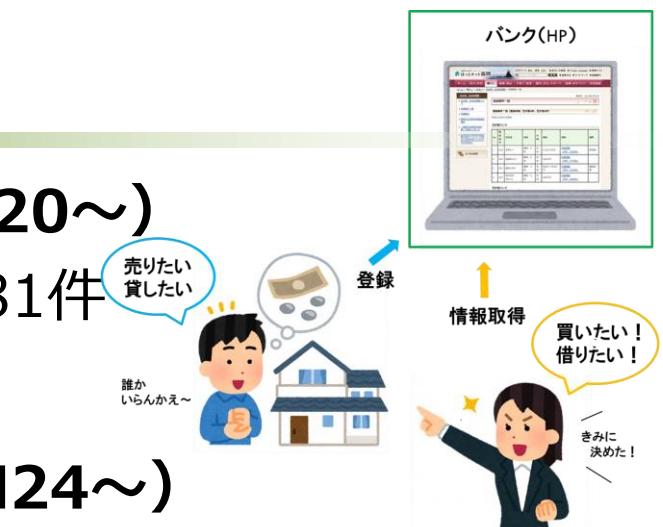
- 【市内全域】
- まちぐるみ空き家対策危険防止支援事業
(工事費の9/10 上限40万円)
(※地域の住民に危害を及ぼすおそれのある空家等への対応)

利活用施策

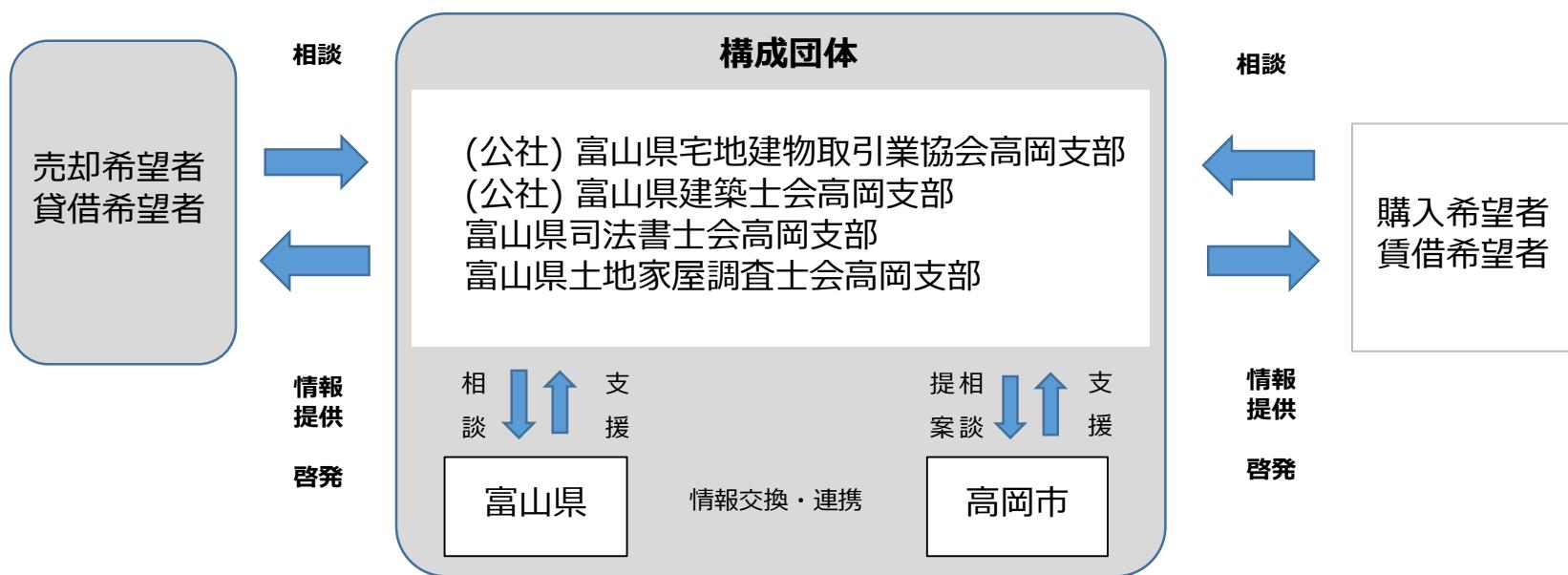
・空き家・空き地※情報バンクの設置（H20～）

登録件数 累計595件、契約成立件数 381件

※令和7年3月31日時点 （※H30年度から空き地情報を追加）



・高岡市空き家活用推進協議会の設立（H24～）



〈事業内容〉

- ・住まいの総合相談所の実施及び周知広報
- ・意見交換会や研修の実施による相談体制の充実
- ・空き家の維持管理サービスの提供
- ・ホームページの作成、管理による空き家情報の提供
- ・セミナー開催による空き家問題への啓発活動
- ・空き家活用会議や町内会懇談会を通じた行政への政策提案

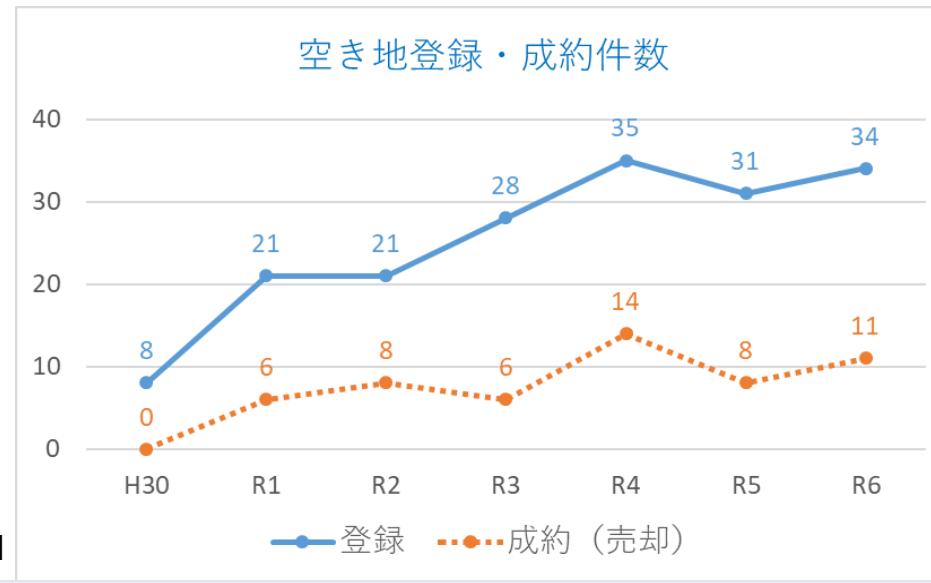
高岡市空き家・空き地情報バンク

登録件数 累計595件

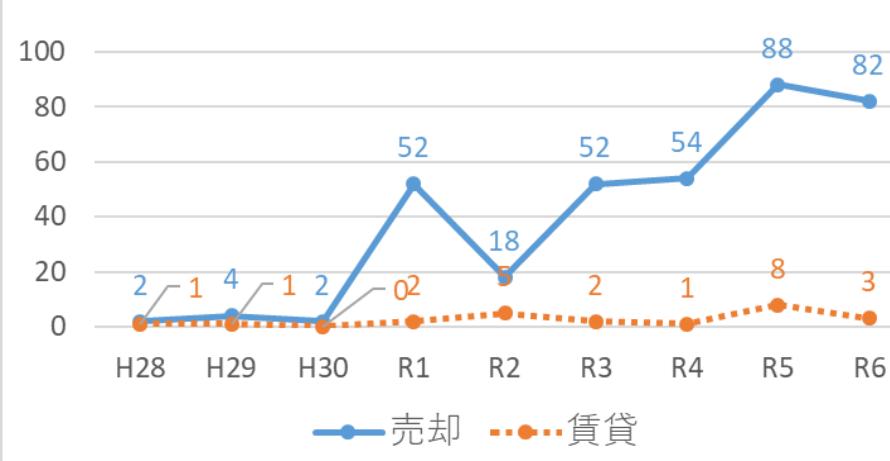
契約成立件数 381件

※令和7年3月31日時点

※H30年度から
空き地情報を追加



空き家登録件数



空き家成約件数



空き家にしないためにはどうすればいいの？

贈与・売却・賃貸として運用

ご家族で相続や譲渡先の検討

売却・賃貸、隣地との一体利用など

活用について具体的に考えましょう。

- 相続 生前贈与や遺言書の作成
- 譲渡 謾渡先の検討（親族やお隣さん）
- 売却・賃貸 不動産会社に相談

空き家の活用についての相談窓口

高岡市空き家活用推進協議会

☎ (0766) 25-0021

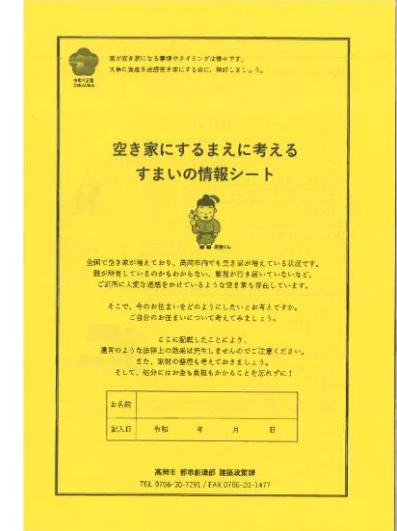


今後の空き家対策・対応

空き家は個人の資産であり、所有者等の適正な管理が必要！

①周知啓発

- ・市の広報誌「市民と市政」
ホームページ
パンフレット等
- ・建物所有者等へのお知らせ



②相談窓口の紹介

- ・高岡市空き家活用推進協議会
(相続手続きや土地・建物売却等の相談)
- ・弁護士法律相談案内

発行：高岡市
編集・デザイン：株式会社ジチタイアド
(自治体に特化した総合サービス)

発行：高岡市

相談窓口

- ・空き家を売りたい、買いたい、借りたい
- ・空き家の管理ができない

高岡市空き家活用推進協議会
☎ (0766) 25-0021

- ・近所に管理されていない危険な空き家がある
- ・空き家・空き地情報バンクに登録したい

建築政策課 ☎ (0766)30-7291

- ・空き家の樹木や雑草などの繁茂に関するこ

環境政策課 ☎ (0766)22-2144