

飯田市の、空き家の状況と対策

ご案内の通り、平成27年5月から「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、増加する空き家への対策として、行政が、空き家の実態調査、所有者に対する適切な管理の指導、空き家の活用促進、特定空家の指定、これに対する助言、指導、勧告、命令や、過料の制裁、行政代執行を行うことができるようになった。

飯田市では、空き家が防災、防犯、衛生、景観等に与える影響に加えて、空き家の増加が地域コミュニティの活力低下の要因になっているという認識の下、平成28年3月に「飯田市空き家対策計画」を策定し、令和4年に改定され、空き家対策を総合的かつ計画的に推進している。

今回は、飯田市の空き家対策をご紹介します。

1、飯田市の空き家の状況

(1) 住宅・土地統計調査にみる、飯田市の空き家の状況

総務省の住宅・土地統計調査は、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年毎に国が行う調査である。抽出調査のため調査結果の数値は推計値になるが、空き家の全体像を示す指標とされる。定義から、行政の対策が必要とされる空き家は、主に「その他の空き家」が当たる。

下表は、平成30年の同調査結果だが、全国では、「住宅の総数」に占める「空き家」の割合である「空き家率」が13.6%で過去最大となっており、空き家のうちの「その他の住宅」の戸数は前回の平成25年調査よりも8.7%増加している。長野県の空き家率は19.6%で前回調査よりもわずかに減少しているが、これは住宅の総数の増加率が高かったためで、空き家の内の「その他の住宅」の戸数は前回調査よりも11.7%増加した。

飯田市の「空き家率」は15.8%で、県内19市の中では高い方から11番目の平均的な状況になっている。また、「その他の住宅」は3,690戸と推計されており、これは平成15年の同調査1,810戸の約2倍になっている。また「賃貸用の住宅」について、空き家率は6.7%と、全国、長野県に比べ大きな差はないように思われるが、前回に比べ空き家の戸数が25.2%増加していることが注目される。

| 統計調査区分(単位:戸) | 全国 | | | 長野県 | | | 飯田市 | | |
|--------------|------------|--------|-------|-----------|--------|--------|--------|--------|-------|
| | 戸数 | 総数比 | 前回比 | 戸数 | 総数比 | 前回比 | 戸数 | 総数比 | 前回比 |
| 住宅の総数 | 62,407,400 | 100.0% | 2.9% | 1,008,000 | 100.0% | 2.5% | 44,680 | 100.0% | 3.4% |
| 居住あり | 53,616,300 | 85.9% | 2.8% | 806,600 | 80.0% | 2.9% | 37,640 | 84.2% | 1.5% |
| 居住なし | 8,791,100 | 14.1% | 3.0% | 201,400 | 20.0% | 1.1% | 7,040 | 15.8% | 13.9% |
| 一時現住者のみ・建築中 | 302,500 | 0.5% | -9.4% | 4,100 | 0.4% | -22.0% | 0 | 0.0% | 皆減 |
| 空き家 | 8,488,600 | 13.6% | 0.1% | 197,300 | 19.6% | -0.2% | 7,040 | 15.8% | 2.0% |
| 二次的住宅 | 381,000 | 0.6% | -8.1% | 48,400 | 4.8% | -5.6% | 210 | 0.5% | -9.5% |
| 賃貸用の住宅 | 4,327,200 | 6.9% | 0.8% | 61,100 | 6.1% | -6.1% | 3,010 | 6.7% | 25.2% |
| 売却用の住宅 | 293,200 | 0.5% | -5.1% | 3,400 | 0.3% | -11.8% | 130 | 0.3% | 30.8% |
| その他の住宅 | 3,487,200 | 5.6% | 8.7% | 84,300 | 8.4% | 11.7% | 3,690 | 8.3% | 79.0% |

○ 出展:総務省統計局ホームページ 平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計第1-2表(2019-9-30)統計値であるため合計は一致しない場合がある。前回比は平成25年調査の戸数との比較

○ 住宅・土地統計調査の空き家の内訳

- ・ 二次元的住宅 … 別荘。その他、住居とは別に残業で遅くなった時だけ寝泊まりする住宅
- ・ 賃貸用の住宅 … 新築・中古を問わず賃貸のために空き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き家になっている住宅
- ・ その他の住宅 … 上記以外で人の住んでいない住宅。解体を待つ住宅含む。

(2) 飯田市の国勢調査人口、世帯数と住宅・土地統計調査

飯田市においても、世帯総数を住宅総数が上回っており、住宅は量的に充足していると思われる。また、空き家の増加には人口減少が大きく影響していると言われているが、飯田市においても、国勢調査人口が減

少し「その他の住宅」の空き家は増加し、一方で、世帯数の増加に伴い住宅総数は増加している。



(3) 「まちづくり空き家調査」結果

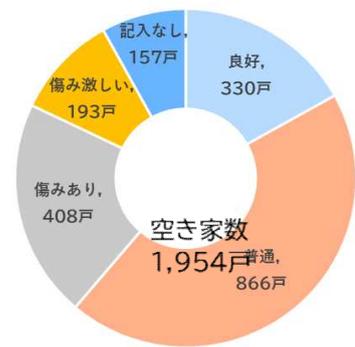
飯田市では、上記住宅・土地統計調査とは別に、平成28年に、住民の自治組織であるまちづくり委員会の協力により市内全20地区の空き家調査を実施し、地域から見た空き家の実態を把握した。この調査では空き家の状況も把握しており、「良好」と「ふつう」の空き家が、「傷みあり」「傷みが激しい」になる前に、流通や活用、適正管理を促すことが重要と考えられている。飯田市は、この調査で所在地番が明記された空き家について、「空き家所有者アンケート」や、傷みの激しい空き家から順次「空き家詳細調査」で現地確認を行っており、現在の空き家事業の基礎資料となっている。

これによると、空き家は1,954戸あった。

状況別では、「良好」と「ふつう」の空き家が1,196戸（61%）、「傷みあり」が408戸（20.9%）、「傷みが激しい」が193戸（9.9%）、記入なしが157戸（8/3%）となっていた。

現在の飯田市は、町村合併の歴史等から20地区に分けて論じられることが多い。下表は、空き家率（ここでは、世帯が1戸の住宅を持つとして、これに空き家を加えたものを住宅総数と仮定する）を、この20地区別に見たもので、上村（33.5%）、南信濃（28.0%）の空き家率が非常に高いことが分かる。この2地区は典型的な中山間地である。また、飯田市で「丘の上」と言われる旧市街地は、橋北（7.3%）、橋南（9.0%）、羽場（5.1%）、丸山（5.3%）、東野（6.0%）などとなっている。橋北、橋南といった地区は、城下町飯田で飯田城に近い地域で、飯田市の中心市街地と言われる地区だが、丘の上の中でも比較的空き家率が高い。

飯田市の空き家の状況



平成28年 まちづくり空き家調査結果

| 地区名 | 橋北 | 橋南 | 羽場 | 丸山 | 東野 | 座光寺 | 松尾 | 下久堅 | 上久堅 | 千代 | 龍江 | 竜丘 | 川路 | 三穂 | 山本 | 伊賀良 | 伊賀良 | 上郷 | 上村 | 南信濃 | 合計 | |
|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-----|
| 空き家戸数 | 121 | 125 | 107 | 84 | 86 | 75 | 135 | 42 | 93 | 59 | 91 | 52 | 62 | 55 | 63 | 13 | 206 | 86 | 104 | 295 | 1,954 | |
| 世帯数 | 1,538 | 1,263 | 1,972 | 1,502 | 1,337 | 1,591 | 4,985 | 998 | 515 | 601 | 1,007 | 2,531 | 746 | 457 | 1,697 | 5,293 | 5,210 | 5,533 | 206 | 758 | 39,740 | |
| 空き家率 | 7.3% | 9.0% | 5.1% | 5.3% | 6.0% | 4.5% | 2.6% | 4.0% | 15.3% | 8.9% | 8.3% | 2.0% | 7.7% | 10.7% | 3.6% | 0.2% | 3.8% | 1.5% | 33.5% | 28.0% | 4.7% | |
| 状況別 | 良好 | 17 | 13 | 19 | 13 | 19 | 14 | 25 | 2 | 21 | 10 | 1 | 10 | 6 | 14 | 15 | 4 | 39 | 16 | 42 | 30 | 330 |
| | ふつう | 52 | 56 | 47 | 57 | 47 | 36 | 81 | 12 | 32 | 25 | 9 | 26 | 33 | 23 | 32 | 3 | 80 | 46 | 39 | 130 | 866 |
| | 傷みあり | 52 | 41 | 18 | 9 | 15 | 5 | 24 | 16 | 19 | 14 | 6 | 11 | 7 | 9 | 5 | 2 | 68 | 17 | 14 | 56 | 408 |
| | 傷みが激しい | 0 | 12 | 15 | 5 | 4 | 5 | 5 | 6 | 20 | 10 | 7 | 3 | 10 | 9 | 10 | 4 | 13 | 6 | 6 | 43 | 193 |
| | 記載なし | 0 | 3 | 8 | 0 | 1 | 15 | 0 | 6 | 1 | 0 | 68 | 2 | 6 | 0 | 1 | 0 | 6 | 1 | 3 | 36 | 157 |

※橋北地区は先行して独自に調査を行っており「傷みが激しい」は「痛みがある」に含まれている。

※世帯数は、H28.4月末現在（飯田市資料）

(4) 空き家所有者アンケート調査の結果

飯田市は、平成 28 年まちづくり空き家調査で把握した空き家について、不動産登記簿等により所有者の調査を行い、平成 29 年に「空き家所有者アンケート」を実施している。

これは、具体的に空き家と思われる建物の所在と地番を記載して所有者の意向を調査したもので、住所が確認できた 925 件にアンケート発送し、557 件の回答があった（回収率 60%）。このアンケートで居住が判明したものを除いた有効回答は 528 件となっており、市内の空き家所有者の回答が285件、県内が68件、県外が175件となっている。

これによると、回答者の52%が「利用している」と回答しており、その利用の内訳は「物置・倉庫」が40%、「自分の別宅」が 39%となっていた。

こうしたことから飯田市は、「地域は空き家だと思っても、所有者の過半数は倉庫や別宅として利用しているという認識の違いがある」ことが浮き彫りになったとしている。

また、このアンケートでは、なぜ空き家になったかも聞いているが、これによると、51%は「居住者の死亡」、34%は「居住者の転居」と回答しており、相続した家が利用されずに空き家になっている場合が多いことが明らかになったとしている。「居住者の移転」や「その他」の中には、離農に伴う事例があるという。

更に、空き家の管理について、85%は「自分で管理」していると回答したが、12%は「管理できない」と回答しており、その主な原因は、「遠方であるため」「手間や費用の負担」が多かった（複数回答）。

あれば利用したい制度として、32%が「解体費補助」、22%が「管理費用補助」をあげ、22%は「相談窓口」をあげている。対象建物の今後について聞いたところ、24%が「分からない」と回答している。

| 対象建物について | | | |
|----------|------------|-----|-----|
| 1 | 利用している | 274 | 52% |
| 2 | 空き家になっている | 211 | 40% |
| 3 | 現在は所有していない | 31 | 6% |
| 4 | 解体した | 8 | 2% |
| 5 | 無回答 | 4 | 1% |

| 利用の内訳 | | | |
|-------|----------|-----|-----|
| 1 | 物置・倉庫 | 114 | 40% |
| 2 | 自分の別宅 | 110 | 39% |
| 3 | その他 | 34 | 12% |
| 4 | 賃貸、売買物件等 | 24 | 9% |

2、空き家等対策を進めていく上での課題

飯田市では、こうしたデータやアンケート、窓口相談から見えてきた、空き家等対策を進めていく上での課題を、以下のように整理している。

①所有者が確定していないこと

- ・不動産登記簿上死亡者名義になっていることが多く、現所有者ないし相続人の、「責任や管理意識が希薄となる」、「売却や賃貸などが困難となる」ことにつながり、管理・処分・活用を妨げている。

②所有者に知識や情報が不足していること

- ・相続登記や不動産処分などの専門知識を持つことの困難さから、相談窓口が分からない、相談をする前に諦めたり、面倒になる人も多く、結果として放置されることにつながる。
- ・条件が合えば空き家にも需要があるなど、空き家の流通に関する情報もあまり知られておらず、流通や活用の機会を逃して老朽化してしまっている空き家も見受けられる。
- ・老朽化による建物の倒壊などで周囲に被害を与えたときに建物所有者が賠償責任を負うなど、建物所有者の管理責任についても十分に理解されていない。

③空き家所有者への働きかけが難しいこと

- ・個人の資産なので、他人が口出しをできない、苦情のようなことは言いにくい、という意識が、地域から空き家所有者への働きかけを難しくしている。また、空き家期間が長くなるほど、連絡先が分からなくなり、働きかけをする相手の特定が困難になる。
- ・空家法により、行政が空き家の所有者に対し働きかけが出来るようになったが、行政では迅速に空き家を把握することは難しく、空き家相談などで情報を把握したときには、既に活用や流通の段階を過ぎていくことも多い。

④空き家流通の市場が未成熟であること

- ・状態の良い空き家が多数あっても、中古住宅として流通しているのはごく一部に限られている。建物所有者の側には、売却することへの抵抗、家財処分などの手間や不安、売却方法の知識不足があり、購入する側にも、価格の妥当性が分からない、間取りや駐車場が条件に合わない、耐用や性能が分かりにくいなどの要因が考えられ、これらは空き家流通の実績が乏しいことが背景にあると考えられる。

3、飯田市の空き家に関する施策

飯田市は、平成28年度に市役所内に空き家担当専門の係を設け、対策に当たっている。

対策としては、①「飯田市空家対策等の適正な管理及び活用に関する条例」の制定、②担当者による空き家相談、③空き家バンクの運営、④管理不全の解消、⑤地域住民がする空き家解消の支援といった取り組みが挙げられる。

①「飯田市空家対策等の適正な管理及び活用に関する条例」の制定

表記条例は、空家対策法の完全施行と前後して制定、施行されたもので、倒壊等の危険において空家対策法が定める「特定空き家等」に至らないが、周辺への影響が大きいと認められるものを市長が「準特定空家」に指定し、指定された準特定空家について、・所有者等への「助言、指導」、・侵入を予防するために開口部を閉鎖するなどの「緊急安全措置」の権限を市に付与している。

②空き家相談

これは上記の担当者が、所有者、相続人からの、空き家の処分等の相談や、近隣住民からの空き家に関する苦情を受け付けるもので、市内の空き家に関する情報を集約している。

これらの情報を基に、所有者、相続人への宅建業者や法務専門家の紹介、市担当者や宅建業者による現地確認と、所有者等への働きかけ等が行われる。

③空き家バンクの運営

飯田市も、家主からの申出を受け、宅建業者による建物の調査を経て、インターネットなどで希望者に空き家を紹介する空き家バンク事業を行っている。また、家主の家財処分費用や利用者の改修費用の補助制度を設けて利用促進を図っている。

飯田市の場合、空き家の活用相談がある場合には、宅建業者による流通を勧めているが、比較的廉価な物件や移住者に活用して欲しいという物件は空き家バンクで取り扱っており、宅建業者のホームページには掲載されないこれら独自の物件は、移住希望者に人気があるという。

空き家登録件数等の推移

| | H28年度 | H29年度 | H30年度 | 31/元 | R2年度 | R3年度 | R4年度 | 合計 |
|---------|-------|-------|-------|------|------|------|------|-----|
| 空き家登録件数 | 13 | 15 | 15 | 22 | 25 | 17 | 17 | 124 |
| 利用者登録数 | 15 | 25 | 30 | 58 | 77 | 62 | 72 | 339 |
| 成約件数 | 4 | 10 | 8 | 12 | 18 | 24 | 12 | 88 |

その結果、市の空き家バンク登録件数は各年度10件後半から20件強で、「玉が足りない」状況となっている。前述の通り、中山間地の空き家は多いが、中山間地では、交通の利便性などから、所有者や相続人が流通を諦めている場合も少なくないとみられており、空き家バンクでは、これら中山間地での空き家の流通実績を上げることで所有者の意識を改め、さらなる流通の拡大を図っているという。

利用者登録数は年を追うごとに増えているが、市担当者によれば、県外在住者が5割程度あり、残りの5割には市内や近隣町村の住民で、子供ができたことを契機に住み替えを考える30台前後の利用者が目に付くという。また、農地法等の制約はあるが、農地付きの土地に人気があるという。

一方、成約の特徴としては、成約率が約71%と高いが、これには購入、利用価格が安いことが理由ではないかという。また、飯田市や近隣町村の利用者との間で成約になることが多い印象があるというが、これには、県外利用者は、購入希望者が多いこと、飯田市だけではなく田舎を広く探すために、飯田市、近隣市町村の利用者に比べ情報の入手が遅いこと等が考えられるとのことだった。



④管理不全の解消

飯田市が、令和4年度に「空家対策法」、「空家対策条例」に基づき適正管理を呼び掛けた通知は156通だった。短期間では対応が得られず、継続的に状況確認と通知が行われている。

空家対策法の特定空家にはこれまでに21戸を認定し、集中的な指導と解体補助で、これまでに12戸を解消した。

⑤地域住民がする空き家解消の支援

前述の龍江、上久堅地区など、空き家を活用した移住者受け入れに取り組む地域では、空き家の所有者に活用を働きかけ、移住希望者に紹介をするなど、空き家利用を促進しているケースもある。

また、橋北地区は飯田市に先立って空き家調査などを行った地区だが、歴史的建造物が比較的残存しており、この地区で、右のような、飯田市に残存する歴史的建造物、空き家の新たな活用を模索する取組が行われた。

安東邸とは、飯田市出身の帝国陸軍大将、第6代台湾総督安東貞美の生家で、明治、昭和初期に建築された建物が今も現存する（当研究所発行「郷土の偉人」ご参考）。

飯田市には、フィールドワークなどを通じて飯田市と関係を深めてきた大学、研究者等が、飯田市を中心に有機的なネットワークを形成する「学輪IIDA」という取り組みがあるが、この取り組みは、その一環として、明治大学建築・アーバンデザイン（佐々木宏幸）研究室が、飯田市からの委託事業として飯田市と協同して実施しているものである。

（資料出所：すべて飯田市資料）

一般公開のお知らせ

安東邸片付け

2023 5.21 (日) 10:00-12:00

片付けた空き家内部の様子を見学いただけます。

日本の地方都市では現在、空き家問題が深刻な状況になっていますが、飯田市・橋北地区も例外ではありません。私たちは、空き家も含めた空間資源を有効活用する取り組みとして、両端には旧飯田川、北端には安東邸と二つの歴史的建造物が残存し、歴史の薫りを感じる建物が多く残る春草通りで春創ります、を目標としました。同イベントでは、これらの建物の活用方法を探り、確を全体に繋ぐのをもたらす試みとして、パネルの観望やワークショップ、春草通りの建物を巡るフォトツアーを行ったほか、両端所々多くの古民家のリノベーションを主催する村設計企画と共同で安東邸空き家の壁の塗り替えを実施しました。今回私たちは、安東氏のご厚意により、安東邸空き家の再生を「空き家活用パイロットプロジェクト」と位置づけ、村設計企画と共同で取り組むことになりました。活用の段階的なプロセスを公開し、活用の具体例を示すことで、空き家活用の可能性を可視化することを目的とします。

Phase0
now

Phase1
- 調査・計画
- 空き家活用

Phase2
- 空き家の新たな活用方法の模索

成務

空き家の活用方法を模索することで、家の空き家でも、活用に向けた動きが湧いていく。

第1期計画の中心内容地帯活性化計画「空き家・空き店舗活用事業」
お問い合わせ先：明治大学 建築・アーバンデザイン（佐々木宏幸）研究室
〒410-8555 静岡県静岡市清水区清水1-1-1 清水キャンパス 清水キャンパス 清水キャンパス
mail / contact@urban-design@meiji.ac.jp