

【7-7】

新潟県内自治体の空き家数把握と空き家バンク活用に関する研究

空き家 空家調査 空家数把握
空き家バンク 新潟県

学生会員 ○生方 翔也*
正会員 樋口 秀**
正会員 黒木 宏一***
正会員 倉知 徹***

1. はじめに

今日、特に地方都市では世帯分離と人口減少が進み、空き家が多数存在する。空き家は適切に管理しなければいずれ老朽化し周辺住民や町並みに悪影響を及ぼす。そのため危険な空き家は適切に除却し、活用可能な空き家は適切な利用を促すことが求められているが、空き家の実態把握には多くの課題も存在する。

一方で、空き家による悪影響を抑えるため2014年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が定められ、これを機に各自治体の空家等対策計画の作成が進んでいる。また適切な利用を促すため空き家バンクを設置する自治体も多い。しかしその取り組みは自治体によって異なりすべての自治体で成果を出しているわけではない。

そこで本研究は、人口減少が進む新潟県を対象とし空き家の実態把握の現状を整理すること、空き家バンクの実施状況を整理し、今後に向けた課題解明を目的とする。

2. 研究の方法

新潟県内全30市町村を対象に、総務省統計局による平成30年住宅・土地統計調査による空き家数と各自治体の独自調査の結果を整理する。独自調査による空き家件数は各自治体の空家等対策計画に記載された数値を抽出し、議事録、成果報告書等を参考に、空き家バンクの利用状況についても各自治体のHPに掲載されている情報に空家等対策、議事録、成果報告書等の情報を加えて整理する。

3. 空き家の把握

1) 空き家の定義

空き家を調査するうえで空き家と判断する基準によってその結果は変化する。そのため「空き家」の定義が重要となる。

住宅・土地統計調査では「一戸建ての住宅や、アパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、ふだん人が居住していない住宅。なお、家庭生活を営むことができないような「廃屋」は、調査の対象外」としている。よって居住可能な住宅で人が住んでいない状態のものであり、危険な状態にある空家は含まれていない。

一方、特措法では「空家等」を「建築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（立木その他の土地に定着するものを含む。）」と定義している。ここでの「使用されていないことが常態」とは年間を通して使用されていないものを基準としている。

2) 住宅・土地統計調査による空き家件数

2018年度住宅・土地統計調査の結果を表1に示す。住宅総数が多くなるにつれ空き家が多くなっており、空家率は全国平均の13.6%を上回る自治体も多く、佐渡市は25%と突出している。

3) 各自治体の独自調査による空き家件数

自治体独自の空き家調査の結果を表2に示す。不明もしくは独自調査をしていない自治体は空欄とした。宗(2017)が指摘するように新潟県においても全ての自治

表 1 平成 30 年住宅・土地統計調査による空き家件数

市町村名	住宅総数	空き家	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	空家率	その他空家率
新潟市	373,900	48,400	600	27,600	1,600	18,600	13%	5%
長岡市	113,820	14,330	520	7,230	360	6,220	13%	5%
佐渡市	29,370	7,300	330	1,130	10	5,820	25%	20%
上越市	80,350	10,830	240	4,660	230	5,700	13%	7%
柏崎市	40,250	6,810	870	2,530	330	3,080	17%	8%
新発田市	38,980	4,990	70	1,820	190	2,900	13%	7%
村上市	26,390	4,570	370	1,330	100	2,780	17%	11%
糸魚川市	19,770	3,360	110	900	20	2,320	17%	12%
燕市	31,690	3,790	110	1,410	90	2,190	12%	7%
三条市	38,020	4,450	80	2,220	250	1,900	12%	5%
十日町市	20,860	2,340	280	350	50	1,670	11%	8%
五泉市	18,570	2,030	50	580	70	1,330	11%	7%
妙高市	14,180	2,510	450	920	40	1,110	18%	8%
魚沼市	14,570	1,670	110	610	30	930	11%	6%
阿賀野市	15,040	1,790	520	340	30	910	12%	6%
胎内市	12,120	1,960	100	930	30	900	16%	7%
南魚沼市	20,750	2,050	80	1,080	30	850	10%	4%
小千谷市	13,640	1,530	70	610	50	800	11%	6%
加茂市	10,920	1,520	50	680	10	780	14%	7%
見附市	14,990	1,130	20	440	350	320	8%	2%
計	948,180	127,360	5,030	57,370	3,870	61,110	13%	6%

表 2 各自治体の空き家独自調査結果

市町村名	空家数	調査年月日	常態	備考
新潟市	—	—	—	—
長岡市	2,223	2015.1-2017.1	悪い395件	非常に悪い178件 うち一戸建て住宅の空家2143件
三条市	638	2016.7-2016.12	老朽86件 危険1件	店舗、工場、倉庫含む アパート、長屋式住宅など除く
柏崎市	1,397	2016.8-2016.12	不良93件 危険53件	うち一戸建て住宅の空家1183件
新発田市	887	2017.8-2017.11	記載なし	別荘、賃貸借・売却用等住宅を除く うち居宅648件、他用途との併用居宅58件
小千谷市	409	2018.2-2018.3	記載なし	事業等の物件含む
加茂市	—	—	—	—
十日町市	385	2015.8	管理不適切40件	—
見附市	553	2015	大規模な修繕が必要127件 一部、全部が倒壊15件	—
村上市	970	2017.5-2017.10	管理不全340件	アパートを除く住宅
燕市	678	2013.5-2014.1	管理不適切48件	店舗、工場、事務所等を含む
糸魚川市	618	2015.8-2016.2	大規模な修繕が必要214件 特定空家80件	—
妙高市	600	2016.9	特定空家65件	—
五泉市	813	2014.7-2014.10	かなり損傷248件 著しい老朽化69件	賃貸用、売却用、別荘を除く住宅
上越市	2,647	2019.8	管理不適切606件 特定空家等305件	—
阿賀野市	700	2015	管理不適切613件	うち住宅435戸
佐渡市	3,670	2015.11-2015.12	記載なし	うち住宅3601戸
魚沼市	330	2014	状況により被害の恐れ84件 重大な被害の恐れ9件	—
南魚沼市	281	2019.3	特定空家4件	—
胎内市	346	2015	大規模な修繕が必要87件 危険空き家68件	管理不全空き家
聖籠町	75	2018	管理不全27件	—
弥彦村	153	2018.12	解体必要8件	—
田上町	221	2015.12-2016.10	特定空家0件	—
阿賀町	—	—	—	—
出雲崎町	265	2018.6	不明	別荘を除く住宅
湯沢町	144	2018	著しい損傷39件 危険16件	—
津南町	143	2016.11-2018.12	危険20件	うち住宅125戸
刈羽村	—	—	—	—
関川村	—	—	—	—
粟島浦村	11	2018.6-2018.12	危険空き家3件	—
計	19,157	—	—	—

体で空き家件数が住調による空き家件数より少ない。

各自治体の空き家の調査方法を表3に示す。番号は調査を行う順番を表している。長岡市では最初に各自治区(町内会)の協力と水道の利用状況から空き家の候補を抽出する。その後、空き家候補を対象に目視による調査を行い空き家と判断している。新潟県内ではほとんどの自治体で事前調査し空き家候補を抽出してから目視で最

終判断を行っていた。これは現地での目視による確実性を高めるとともに空き家の状態の判断が必要なためである。また事前調査を行わず全域で目視による調査を行えば調査員の負荷が非常に大きくなる。目視による調査方法の詳細については自治体によって異なる可能性がある。判断基準が異なれば空き家の判断に影響する。そのため確実性の高い判断方法の確立が必要である。

また、事前調査については自治体によって方法が異なっていた。それぞれ判断基準が異なるため空き家の抽出に影響を与える。特に各自治体に協力を依頼する場合は自治体内でも空き家の基準が異なる可能性もある。空き家調査は総住宅数が多くなるほど困難になるため事前調査は非常に重要な役割となる。そのため空き家の抽出を効率良く確実にを行う方法を確立する必要がある。

また表2の備考欄にまとめたが空き家の調査対象も自治体によって異なっていた。アパート等の調査は困難であるため調査対象外にしている自治体もあった。対策計画には空き家数は記載されているものの調査対象の詳細や建物の用途の内訳が記入されていない自治体が多くあった。全県での対応を検討する場合などでは調査結果の信頼度に影響するため、調査に関する詳細の記載が求められる。

表3 空き家調査方法

市町村名	自治体	聞き取り	情報提供	水道	目視	把握調査	地図	アンケート	住民票
長岡市	1	-	-	1	2	-	-	-	-
三条市	-	-	-	1	2	-	-	-	-
柏崎市	-	-	-	-	2	-	-	-	-
新発田市	-	-	-	1	2	-	1	-	-
小千谷市	-	-	-	-	2	-	-	-	-
十日町市	1	-	-	-	-	-	-	-	-
見附市	-	-	-	-	2	-	1	-	-
村上市	-	1	1	1	2	-	-	-	-
燕市	-	-	-	-	1.2	2	-	-	-
糸魚川市	-	-	-	-	2	-	-	-	-
五泉市	-	1	-	-	-	-	-	-	-
佐渡市	-	-	-	-	1	-	-	-	-
魚沼市	①	②	-	-	③	-	-	②	-
南魚沼市	1	-	-	-	2	-	-	-	-
胎内市	-	○	-	○	○	-	-	-	○
弥彦村	-	-	-	-	1	-	-	-	-
田上町	1	-	-	-	-	-	-	-	-
出雲崎町	-	①	②	②	②	-	-	-	-
湯沢町	1	-	1	1	1.2	-	-	3	-
粟島浦村	1	-	-	-	2	-	-	-	-

※丸数字及び丸は空家等対策計画中の把握方法として記載されていたものである。

4. 空き家バンクの実態把握

空き家バンクの取り組み実態を表4に示す。空き家バンクは2020年3月時点で26市町村(87%)に設置されていた。空き家の利活用を促す空き家バンクは、物件の登録件数と成約件数が非常に重要となる。

成約件数をみると、登録件数が200件を超える長岡市、糸魚川市、佐渡市の3市で100件を超えていた。成約率(成約件数/登録件数)は40%~60%程度に多く分布しており登録件数との関係は小さい。空き家の利活用を量的に進めるならば登録件数の確保が必要である。

登録件数は、2010年度以前から空き家バンクを設置している長岡市、糸魚川市では登録件数が200件を超えている。しかし同じく2010年度以前から空き家バンクを設置している小千谷市、出雲崎町ではそれぞれ42件、8件と少ない。空き家バンクを設置するだけでなく利用促進の取り組みが必要である。

登録率(登録件数/空き家件数)をみると、ほとんどの自治体が10%を超えていないなか糸魚川市は37%と非常に高い。糸魚川市の空き家バンクの特徴として運営の違いが挙げられる。多くの市町村では市町村自身が運営を行っているが、糸魚川市では行政ではなく「空き家活用ネットワーク糸魚川(通称:いえかつ糸魚川)」とい

う団体が空き家バンクを運営している。「いえかつ糸魚川」とは空き家・空き店舗を有効活用し、移住・定住の促進を目的とする団体である。この団体は不動産業、リフォーム・建築事業者をはじめ様々な事業者が会員登録している。行政が運営する場合、基本的には空き家の紹介や空き家所有者と購入希望者を取り次ぐのみで交渉・契約には一切仲介しない。一方「いえかつ糸魚川」では、空き家の紹介をはじめ交渉・契約のサポートまで行う。また空き家バンクの運営に加えて、管理サービスやリフォーム工場の紹介、暮らしのサポートも行う。この他に空き家に関する相談会・見学会の開催や移住・定住体験ツアーなども行っている。このような一貫した運営の関与の仕方は利用者に影響を与えられられる。

市町村独自の空き家を紹介するウェブサイトは、空き家バンクの利用件数が多い長岡市、糸魚川市、佐渡市ではいずれも設置されている。一方、五泉市、南魚沼市も独自のウェブサイトが設置されているが実績は乏しい。したがって、独自のウェブサイトを設置するだけでは効果がないと考えられる。なお、ウェブサイトは自治体によって掲載されているコンテンツが異なるため、内容によって効果に差が出る可能性もある。

表4 空き家バンクの利用状況

自治体名	空き家バンク利用状況		登録件数/空き家件数	成約件数/登録件数	要綱施行日	空家等対策計画		HP	運営
	登録件数	成約件数				開始年	有無		
新潟市	-	-	-	-	-	-	2016	-	-
長岡市	230	103	2019.11	10%	45%	2010.2	2016	有	市
三条市	33	10	2018.12	2%	30%	2015	2018	有	市
柏崎市	27	7	2020.1	2%	26%	2018.4	2018	無	市
新発田市	不明	不明	不明	不明	不明	2013.4	2018	無	市
小千谷市	42	25	2018	10%	60%	2007.1	2018	無	市
加茂市	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十日町市	不明	6	2018.9	-	-	2015.1	-	有	市
見附市	40	29	2018	7%	73%	2008.5	2019	有	市
村上市	100	32	2018.12	10%	32%	2011.9	2019	無	市
燕市	121	53	2018	18%	44%	2012.3	2016	無	市
糸魚川市	230	134	2018 ^(注)	37%	58%	2007	2017	有	一般社団法人「いえかつ糸魚川」
妙高市	不明	不明	不明	不明	不明	不明	-	有	市
五泉市	0	0	2019.4	0%	0%	2018.4	2018	有	市
上越市	59	14	2019.7	2%	24%	2016.5	2016	無	市
阿賀野市	30	17	2019.6	4%	57%	2014.1	-	無	市
佐渡市	270	148	2007, 2008	7%	55%	2005.9	2017	有	市
魚沼市	21	不明	2018	6%	-	2015.1	2017	無	市
南魚沼市	1	0	2018	0%	0%	2017.4	2016	有	市
胎内市	28	13	2019.9	8%	46%	2016.1	2018	有	市
聖籠町	0	0	2019.6	0%	0%	2016.4	-	無	市
弥彦村	不明	不明	不明	不明	不明	2016.12	-	無	市
田上町	12	8	2019.1	5%	67%	2012.4	-	無	町
阿賀町	不明	不明	不明	不明	不明	2006.8	-	有	町
出雲崎町	8	5	2012.9	3%	63%	2006.1	2019	無	町
湯沢町	不明	不明	不明	不明	不明	2019	-	有	町
津南町	不明	不明	不明	不明	不明	不明	2017	有	町
刈羽村	-	-	-	-	-	-	-	-	-
関川村	13	5	2020.1	-	38%	2016.4	-	無	村
粟島浦村	-	-	-	-	-	-	2019	-	-

注) 2014.12 以降 4 カ月間不明

5. 今後の課題

新潟県の空き家の現状及び空き家バンクの実施状況を把握した結果、今後の課題として(1) 空き家の独自調査の手順と判定基準の確立、(2) 空き家バンクの登録件数を確保する取り組みの調査が必要といえる。

また、空き家の増加が進む中で人口の低密度化も深刻な問題となっている。この問題を受け多くの自治体でコンパクトシティの実現を目指している。特に立地適正化計画では居住誘導区域を定めている。今後居住誘導区域外の空き家に対しどのような対応をするのか計画同士の連携が求められる。

【参考文献】

- (1) 総務省統計局 1,平成30年住宅・土地統計調査
- (2) 宗健,住宅・土地統計調査空家率の検証,日本建築学会計画系論文集,第82巻,第737号,1775-1781,2017
- (3) 平修久,空き家バンクに関する一考察—西日本の3事例をもとに—,聖学院大学論叢,第30巻,第1号,2017

* 新潟工科大学 工学部工学科

** 新潟工科大学 工学部工学科 建築・都市環境学系・教授・博士(工学)

***新潟工科大学 工学部工学科 建築・都市環境学系・准教授・博士(工学)

*Under graduate student,Niigata institute of Technology

** Prof., Niigata Institute of Technology, Dr.Eng

*** Assoc.Prof., Niigata Institute of Technology, Dr.Eng.