

郊外住宅地における空き家対策に関する研究 －柏市ケーススタディを中心として－

Study on measures on vacant house in suburban area
-case study in Kashiwa-

学籍番号 47-126799
氏名 牧野 弥生 (Makino, Yayoi)
指導教員 清家 剛 准教授

1 序論

1-1 研究の背景及び目的

各地で空き家の増加が課題となり、移住住替え支援制度等の空き家対策が取り組まれてきた。しかし実際は地域のニーズに即した仕組みでないため売買等に至った実績は少なく、地域の実情に見合った取り組みに変容させる必要があると考えられる。また、郊外住宅地では今後空き家の発生が懸念されるが、地域ごとに状況の差があり対策の進展に差がみられる。そこで本研究では郊外住宅地を健全な状態で持続させ今後の空き家問題の拡大を防止するために、空き家発生及び対処の実態と課題を明らかにし、対策の方向性を示すことを目的とする。

1-2 研究の方法

i) 今日までに行われている空き家対策の実態を報告書等の文献調査及びヒアリング調査により把握し、それぞれの対策手法の分類を行い全体像を把握する。

ii) 柏市内の町会を対象に空き家発生状況及びその対策の実情を調査する。

iii) i) で分類した各対策を ii) の調査を踏まえて柏市内の郊外住宅地に対して適用し、その有用性と課題を検証する。

2 空き家対策事例の整理

2-1 事例調査の対象

平成 21 年度から平成 24 年度にかけての国土交通省長期優良住宅等推進環境整備事業(以下推進事業と略記する)に採択された 63 事業を対象とし、報告書などの文献調査を行い、対策を類型化した。うち 6 事業の主体に対してヒアリング調査を行い事業の実現状況を把握した。

2-2 対策手法の類型化

文献にもとづき空き家対策手法の分類を行い 5 つのグループに類型化した(表 1)。各分類には以下のような特徴がみられた。

①では扱う物件を多数確保することがシステム全体の運営に不可欠である。②は一

表 1: 空き家対策の分類と特徴

空き家対策	売買や賃貸など流通を目的とする	一般の市場に流通させる	①不動産流通システムの整備 (25 件)	広域を対象として不動産の売買や家賃保証、証券化等流通時の提案までを含む提案である。都市部郊外から過疎地域までさまざまな地域を対象とする。
			②情報サイトの整備 (5 件)	地域の空き家の流通促進に向け位置情報・築年数・間取り等をまとめたデータベースを提供する。地方自治体が主体となり、地域の不動産事業者が協賛を行う。
			③金融システムの整備 (3 件)	住宅購入者の支援を目的として住宅に担保としての価値を付与する仕組みの提案である。住宅を市場化することのできる、住宅需要のある地域を対象とする。
			④個別マッチング (26 件)	地域内の空き家分布を調査し、物件ごとに交渉し、改修・転用といった建築提案を行う。町屋や古民家などを対象とする事例が多い。主体は建築関係の専門家である。
			⑤その他 (4 件)	地域の工務店等と連携し、老朽化の進行や倒壊を防ぐために改修工事や見守り活動を行う。市町村など地方自治体が主体となる。

表 2：対策事例ヒアリング調査の対象

	分類	主体	対象とする建築	地域	事業概要
事例 1	①	県+市+民間不動産事業者	高齢者の所有する住宅	青森県	マイホーム借り上げ制度を適用した住替え支援事業の普及に向けたPR活動と相談体制の強化、関係事業者に対する講習会の開催。
事例 2	①	開発公社+市+シンクタンク	高齢者の所有する住宅 (事業用は対象外)	武蔵野市	マイホーム借り上げ制度の活用をベースとした、シニア層が住み慣れた市内に継続居住を支える仕組みづくり。及びそれに伴う高齢者の住み替え意識調査及び先行事例研究。
事例 3	①	一般財団法人(県・市・宅地建物取引業協会、建築士会、司法書士会等)	中心市街地の住宅	高岡市	中心市街地を対象に、空き家の流通阻害要因の分析と空き家化予防策の検討、活用相談会等の実施。
事例 4	④	地域住民(建築専門家を含む)・区	木造密集市街地	墨田区一寺言問地区	町内会等が老朽空き家の除却と跡地の活用方策を検討し、所有者に提案する取組みを実施。空き家劣化メカニズムに関する調査や対象地の空き家実態調査を行った。
事例 5	④	一般社団法人(大学教員等)	町屋	金沢市	金沢市の中心市街地を対象に、空き町家をアトリエとして定期借家することにより持続的に空き家を活用する事業を、大学等と連携して実施。
事例 6	④	NPO(建築・まちづくり・福祉)	住宅・事務所	横浜市	地域のNPOのニーズと所有者の要望をマッチングし、空き家・空き室を活用した事業計画を作成。

般的に不動産事業者の少ない過疎地域に多く見られ、民間市場の代わりを担っている。③は日本旧来の減価償却の仕組みとなじまず現状では実現が困難である。実現に向けて、評価スキルを持つ金融機関が担い手として必要である。④では改修にかかる費用の所有者負担が困難で活用提案の具体化に至らない事例がみられた。⑤では、積極的な対応は含まれず、豪雪地域・過疎地域における現状対応が主であった。

2-3 空き家対策の実現状況と課題

次に、推進事業のうち運用実績のある事例を対象に、空き家活用の実現状況や課題に関するヒアリング調査を行った。調査対象は①と④の分類で対策を実践している6事例を選定した(表2)。なお、①と④の合計は63事例中51事例を占め、推進事業の代表性が高いと考えられる。本調査の結果、以下の実現状況と課題が把握できた。

事例1, 2では、早期の売却や安定した運用など地域ごとに異なる住宅所有者の意向の傾向を踏まえた仕組みとする必要性が指摘された。また、事例4では安定した運営を目指すうえで所有者への認知活動の効率性向上及び対象地域の拡大による物件数の増大の重要性が指摘された。福祉や小規模店舗への使用等の入居者や地域のニーズに即したマッチングは、一般的な不動産市場に流通させるよりも、空き家所有者と入居希望者の双方に効果的なシステムであることが明らかになった(事例3, 6)。

3 柏市におけるケーススタディ

3-1 柏市における宅地の形成

千葉県柏市では、市全体としては空き家が必要な課題として認識されていないが、現在空き家の増加が進行する地域とそうでない地域が混在し、様々な郊外住宅地の現状を把握することができる。そこで、柏市において昭和50年代までに開発された開発年代及び立地条件の異なる戸建て住宅地の10町会を対象に現状調査を行った。



図1：柏市における現状調査対象の分布

3-2 空き家発生の状況と対処

柏市内の10町会に対しヒアリング調査を行い、主に①空き家発生の契機②空き家の問題点③地域による対応の3点を明らかにした(表3)。

3-2-1 各町会の空き家の状況と対処

①空き家発生の契機

全ての対象で高齢者の転居等が原因とし

て挙げられた。具体的には、再居住の可能性・所有者の意思確認の困難・解体資金の不足といった理由が指摘された

②空き家の問題点

全ての調査対象で、所有者による管理が十分になされず老朽化した住宅に対し、問題点が指摘された。但し全ての町会で老朽化の進行していない空き家が大多数であり、重大な問題ではないという見解の町会もみられた（事例 B, J）。

③地域による対応

所有者により適切な管理がされていない場合には、2通りの対応がみられた。1つめは柏市空き家対策条例に従い、苦情のあった空き家について町会から市に報告し、市から所有者に管理を行うよう助言するものである（事例 B, F）。2つめは、町会または住民組織が所有者の許可を取り、独自に管理を行うもので、所有者から管理費を回収するものもみられた。この組織では高齢

者の居住支援と併せて積極的な対応がされていた。

その他の意見としては、地域の長期ビジョンの欠如や町会の活動への根拠がない等町会のみによる対応の限界を指摘するもの（事例 F, H）や、町会で所有者を把握できない空き家が出始めた（事例 I）、バスの利便性が低い土地では既に若い人の居住がなくなり始めている（事例 G）等地域の存続が危ぶまれることが指摘された。また、空き家のままでは難しいが更地になれば売れる（事例 D, F）、宅地分譲の見込みがある地域であると指摘された（事例 B, C, J）。

3-2-2 空き家対策で考慮する要件

以下に本調査で明らかにした柏市で空き家対策を講ずる際に考慮すべき要件を述べる。

・所有者による管理の重要性

柏市では、現状の空き家問題は管理を適切に行うことで解決すると考えられる。所有権等の要因から所有者が主体的に行うこ

表3：柏市町会ヒアリング結果

町会	開発時期	世帯数	宅地開発の契機	交通利便性	商店の利便性	ヒアリングにより現れた現状									
						①空き家発生の契機				②空き家の問題点				③地域による対応	
						高齢者	転勤	植木の繁茂	火事の危険	人の侵入	その他	市条例に基づく対応	町会独自の対応		
A町会	s30後半～s	1500	相続を契機に土地が売却され住宅が建った。旧農地であるため比較的大きい敷地が多い。	○	○	○(子供に解体に充てる資金がない場合に空き家のままとなる。20戸に1戸程度)	×	×	○	○	盗難・治安の悪化	×	巡回し状況を確認。クリーンデー等の機会に所有者に連絡を取る。		
B町会	s40前後	660	開発当初には宅地造成が行われた。大きい区画が多い。近年一つの敷地に11軒分譲された。	○	○	○	○	○	×	×	数は少なく大きな問題でない	○	×		
C町会	s40	570	元は農地で相続を契機に土地が分割・売却されて徐々に住宅が建設された。	▲	▲	○	×	○	×	○	—	×	空き家の所有者に連絡を取る。所有者自身による管理が不可能な場合には町会が費用を回収し管理する。		
D町会	s45～	300(町会加入数)	元は山林や畑で地主が住んでいた。徐々に開発が行われ、現在もつくばエクスプレスの開通を契機に宅地が拡大している。	○	○	○(更地にすることができれば買い手がつく)	×	×	○	×	—	×	警察協議会によるパトロール、火の用心の夜回り。		
E町会	s48	360	個々の敷地は30坪程度。もとは林であったが、少しずつ開発が行われた。	○	▲	○(土地に買い手がつかず上屋を壊す資金が確保できずに空き家となる。接道条件が悪く解体費用が高い)	×	○	×	×	対処ができており問題ではない	×	所有者に連絡を取りクリーンデーに植木の剪定や敷地内の片づけを行う。所有者はその費用を負担する。		
F町会	s49～53	586	開発以前は森林で、警察関係者と日本電建が宅地造成を行った。敷地は大きい。	▲	○	○(住宅や土地の価格が低下し改修や解体の費用を見込めず、住宅がある方が税金が安いいため解体が進まない)	×	○	×	×	防災・治安の悪化(但し管理されている空き家が7割)	○	管理にきた家族に近隣が声をかける。対応が困難な場合は市や警察が同席する。		
G町会	s53	278(町会加入数)	元は山に社会福祉法人の育成園のみがあった。付近に団地が建設され、宅地が造成されていった。	×	○	○	×	○	○	×	—	×	「ごみゼロの日」に付近を清掃する。		
H町会	s55	1600	東急不動産により段階的に開発が行われた。敷地面積は比較的大きい。	×	▲	○(不便さを感じより便利な駅前マンションに移住する)	○	○	×	×	ごみの放置・治安の悪化	×	敷地から出た植木の剪定。互助組織による雑草取り・郵便確認・周辺状況報告。		
I町会	s57	500	公団が土地を買い上げ集合住宅と戸建住宅の分譲を行った。敷地面積は60～100坪。	▲	○	○(売りに出されなかった住宅が空き家となる。売却されればすぐに買い手がつく)	○	○	○	×	所有者の家族による管理が行われている	×	×		
J町会	s61	131(町会加入数)	一帯が山であったが、地主が土地を小分けで売却し、少しずつ住宅が建設された。	▲	○	○(空き家数が自体が少なく、すぐに中古住宅として売却され今は問題は無い。)	○	×	×	×	—	×	×		

とが望ましい。

・早期対応の必要性

所有者の高齢化や相続により所有者特定が困難になると予想される。また、町会の高齢化による、管理等の活動の担い手不足が懸念される。さらに、高齢者所有の住宅が空き家の大部分を占める柏市では高齢化により空き家が急速に増大すると推察される。以上の理由から早期対応が必要である。

・不動産市場への流通

柏市は宅地利用の需要が高く、不動産市場での需要が認められる地域である。ただし、利便性の低い地域では若い世代の入居者の減少傾向が確認された。また、中古住宅に比べ更地の方が流動性が高いため、解体により土地利用を促すことも住宅地の持続のために有効であるといえる。

・活用の検討

高齢者支援等今後発生しうる地域の課題に対しては当面の管理以外に活用を検討することが必要である。

4 柏市における空き家対策手法の検討

柏市の現況を踏まえ、分類した対策手法を検討した。Ⅰ課題解決範囲と、Ⅱ柏市に適用した場合の課題、Ⅲ具体的に考えられる手法を整理した(表4)。

①の流通システムに関しては2章より一定の住宅需要が必要であるため、3章の結果表4：各空き家対策手法の柏市町会への適用

から柏市では A, B, C, D, H, I, J の各町会に適する。高齢者所有の住宅が課題となっている柏市では所有者に対する説明を充実させることが必要であり、老朽化対策も併せて検討することが必要である。具体的には柏市による相談対応窓口の設置が考えられる。

以下に空き家の状況別に解決手法を記す。

老朽化の進行した空き家に関しては、現状に引き続き自治会が主体となり所有者への解体・管理を求めることが必要である。あるいは市条例に従った対応も有効である。

適切に維持された空き家に関しては以下の順で対策を行うことが望ましい。

- 1: 今後の老朽化・管理不全を防ぐために所有者の状況を調査し整理する。
- 2: 空き家の相談対応窓口を設置し、所有者の空き家活用意向を引き出し、流通を促進させる
- 3: 地域による管理や改修の可能性を引き出し、今後の地域の維持につなげる。

5 結論

本論文の成果として、現状での空き家対策を分類し、今後発生する空き家が急速に増加する柏市を対象として、適用可能な空き家対策の範囲と方向性を示した。

今後は地域が主体となり、空き家対策や活用の選択肢をより詳細に検討していくことが必要である。

	Ⅰ 予想される課題解決範囲	柏市への適用		
		Ⅱ 適用した場合の課題	Ⅲ 具体的に考えられる手法	対象
①流通システム整備	住宅市場が活発であり需要の見込みがある地域に適する。老朽化の進んでいない、立地条件のよい住宅で適用可能である。	高齢の住宅所有者に対し説明を充実させる。老朽化が進行すると流通困難となるため前もった仕組みづくりが必要。	行政が主体となり、転居や改修と合せた相談対応を行う。立地条件によってはJTIによる住み替え支援も視野に入れる。	A,B,C,D,H,I,J
②空き家バンク等情報整理	—	民間不動産事業との競合が懸念される。	優先順位は高くない。	適さない
③金融ローン	住宅に市場性がある地域で適用可能。立地の良い住宅を対象。	金融機関などの体制整備が待たれる。検証も必要である。	改修や購入時に利用可能な融資などを相談する窓口の整備。	準備が必要
④個別マッチング	柏市では敷地面積の大きい住宅が対象としやすい。利便性の低い地域など、地域活動を補う需要がある地域に適する。	用途制限や建築協定が障害となる可能性がある。住民活動が活発化しにくい地域への対応が必要である。	まずは地域に密着した活動主体が形成され、高齢者対応機能や商店機能など需要を掘り起す。住民の意向が具体化されたのちには活動主体に対して支援が必要である。建築や不動産、街づくりに関わる専門家が相談役となることが望ましい。	C,G,D,H
⑤維持・改修	流通させ、住みやすい地域を維持するために地域全体で最も緊急性が高い。自治体による活動の基盤が整った地域で運用しやすい。	今後の担い手不足が懸念される。	今後に向けて、地域で維持を行う仕組みを整えておくことも必要である。④と同様地域が主体となり空き家情報と高齢者の居住状況を整理する。町会と別に住民有志で対応組織を作ることが望ましい。	A,C,D,F,G,H