

前橋市の郊外型住宅団地における空家の実態と対策に関する調査研究

前橋工科大学 学生会員 ○多田 陽介
前橋工科大学 正会員 湯沢 昭

1. はじめに

前橋市をはじめとする地方都市において、少子高齢化による人口の減少や高齢化の進展、それに伴う空家の増加が近年問題となっている。空家となり建物が管理されずに長期間放置されてしまうと、建物の老朽化は進行し、倒壊の危険性や治安の悪化、放火の誘発や不審者の侵入、害獣・害虫の発生など様々な問題を引き起こしてしまうため早急な対策が求められている。前橋市内には約2万5千戸の空家があり、これは住宅全体の約16%を占めており、前橋市では、「空家利活用センター」を設置し空家の利活用や売買等についての相談に応じている¹⁾。

平成27年2月26日には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され空家増加を抑制する政策がなされた²⁾。空家等とは、建築物又はこれに附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）をいう。ただし、国または地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2. 研究目的

近年、空家が増加傾向にあり、その空家の放置により環境悪化等の諸問題の発生が懸念される。また、空家発生の背景には地区ごとの差異が考えられる。そこで、空家の現地実態調査と空家の増えやすい郊外に1戸建て住宅を持つ世帯へアンケート調査を行い分析することで、各地区の地区特性を明らかにし、今後の地区環境と空家の有効活用のあり方を検討する。

3. 研究方法

研究の流れを図1に示す。始めに、現地調査を行い空家の実態を把握する。今回の現地調査を行う地区は、前橋市内郊外の1戸建て住宅団地である下川町、高花台（高花台1丁目と高花台2丁目の合計）、鶴が谷町とした。また、空家の現地調査を行いながら、ポスティングにてアンケート調

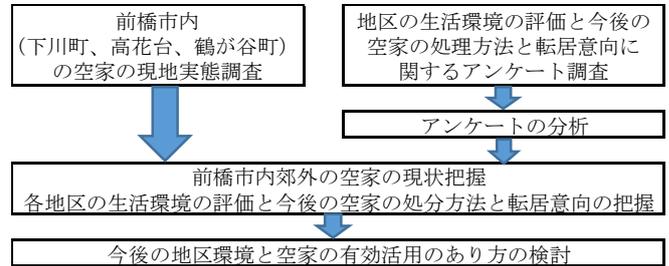


図1 研究の流れ

表1 アンケート調査の概要

調査地区	前橋市（下川町、高花台1丁目、高花台2丁目、鶴が谷町）		
配布日	平成27年9月4日		
回収期限	平成27年9月30日		
配布方法	ポスティング		
回収方法	郵送回収		
配布数	1,592票（全戸配布）		
	下川町	高花台	鶴が谷町
回収数	678票	514票	400票
	下川町	高花台	鶴が谷町
回収率	239票	241票	111票
	37.1%	46.9%	27.8%
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・個人属性 ・現在住んでいる住宅について ・地区の生活環境・コミュニティについて ・空家の増加をどのように感じているか ・転居意向について ・今後の住宅の処理・活用方法について 		



図2 調査地区の位置

査票の配布を行う。アンケート調査の概要を表1に示す。アンケート調査の結果から、各地区の住民による生活環境の評価や空家の処分方法、転居意向などを把握する。

また平成20年にも同じ地区で生活環境の評価と転居理由に関するアンケート調査を行っており、平成20年から平成27年までの評価がどのように変化したかについても分析する。

キーワード 空家, 郊外, 1戸建て住宅, 生活環境, 転居意向

連絡先 〒371-0804 前橋市上佐鳥町460番地1 前橋工科大学工学部社会環境工学科

TEL/FAX:027-265-7362 E-MAIL:yuzawa@maebashi-it.ac.jp

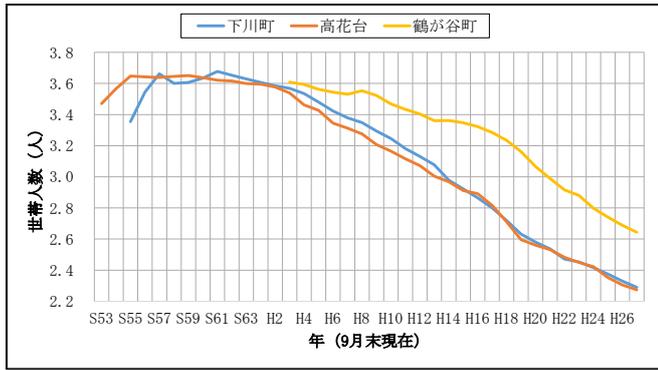


図3 地区別世帯人数の推移³⁾

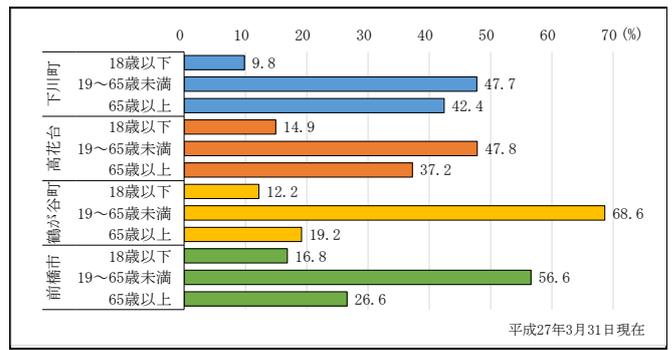


図4 各地区の年齢層⁴⁾

4. 調査地区と実態調査の結果について

下川町、高花台、鶴が谷町のそれぞれの地区の位置関係を図2に示す。下川町は前橋駅から南に6km、高花台は北に6km、鶴が谷町は東に8kmの位置にある。

次に下川町、高花台、鶴が谷町における世帯人数の推移を図3に示す。郊外の一戸建て住宅団地では1世帯当たりの人数が年々減少していることがわかる。続いて、各地区の年齢別人口の割合を図4に示す。鶴が谷町以外の地区では65歳以上の割合が35%を超え、高校生以下の割合がどの地区も15%を下回っており少子高齢化が深刻であることがわかる。図3、図4より高齢者単独世帯や高齢者夫婦世帯が増加していることが推測でき、近い将来その方が亡くなってしまった場合に住宅は空家になってしまう。つまりそれは今後の空家増加を示唆しているといえる。

空家実態調査の結果を表2に示す。今回調査した3地区では世帯数に対して空家の件数は現状においては多くなかったが、先に述べたように今後の空家増加が懸念されるため、将来を見越した空家対策を検討する必要がある。

表2 空家実態調査結果

	世帯数	空家	入居者募集の看板あり	合計
下川町	783	23	1	24
高花台	586	7	1	8
鶴が谷町	564	5	3	8

(注) 世帯数は平成27年8月31日現在のデータ

表3 行政や地区の状況に関する質問の因子分析結果

項目	因子1	因子2	因子3	因子4	因子5
①自宅周辺の道路の整備状況は	0.700	0.071	0.110	0.120	0.075
②家庭ごみの収集状況は	0.647	0.149	0.054	0.232	0.089
③公民館や集会所の利用のしやすさは	0.530	0.111	0.078	0.190	0.218
④子供の遊び場や広場の整備状況は	0.477	0.059	0.174	0.001	0.234
⑤子供による障害物などでの保護活動は	0.463	0.000	0.404	0.188	0.147
⑥自然災害(土砂崩れや水害など)からの安全性は	0.444	0.118	0.197	0.025	-0.001
⑦中学校までの通学のしやすさ	0.160	0.969	0.110	-0.014	0.045
⑧小学校までの通学のしやすさ	0.207	0.831	0.067	0.036	0.163
⑨夜間や休日、緊急時の医療体制は	0.110	0.035	0.744	0.131	0.086
⑩病院や診療所への通院のしやすさは	0.143	0.267	0.608	0.117	0.110
⑪行政による高齢者や身体障害者のための福祉対策は	0.310	-0.082	0.456	0.181	0.102
⑫路線バスの使いやすさは	0.249	0.010	0.270	0.223	0.062
⑬郵便局の利用のしやすさ	0.163	0.034	0.060	0.733	0.220
⑭銀行や信用金庫の利用のしやすさは	0.110	0.113	0.298	0.688	0.069
⑮食品や日用品を購入するための商店までの行きやすさは	0.200	-0.199	0.167	0.385	0.138
⑯職員のリアルタイム活動や情報回収などの活発さは	0.186	0.142	0.095	0.229	0.700
⑰動物や植物の飼育のしやすさは	0.176	0.055	0.163	0.141	0.731
⑱乳用や幼獣のための育児環境	2.232	1.842	1.633	1.487	1.384
固有値	13.1%	24.0%	33.6%	42.3%	50.5%
因子名称	周辺環境整備	通学利便性	医療・福祉対策	生活利便性	育児環境

表4 コミュニティに関する質問の因子分析結果

項目	因子1	因子2	因子3	因子4	因子5
①となり近所とのまじり(連帯感)の良さは	0.926	0.208	0.114	0.037	0.120
②となり近所との助け合いの活発さは	0.717	0.180	0.173	0.206	0.105
③祭りなどの地域行事を行う際の仲間同士の連帯の良さは	0.587	0.423	0.232	0.292	0.058
④道路清掃や公園・広場などの環境美化活動の活発さは	0.267	0.766	0.174	0.111	0.156
⑤自治会活動や町内会活動の活発さは	0.397	0.588	0.212	0.397	0.085
⑥労働のリアルタイム活動や情報回収などの活発さは	0.160	0.375	0.399	0.061	0.219
⑦老人会活動の活発さは	0.189	0.318	0.619	0.239	0.121
⑧子ども会活動の活発さは	0.100	0.245	0.579	0.158	0.230
⑨小・中学校と地域とのつながりの強さは	0.230	0.096	0.540	0.270	0.312
⑩社寺や史跡などの歴史・文化財の保全・管理状況は	0.110	0.066	0.183	0.588	0.290
⑪地域の伝統行事や文化活動の実施状況は	0.159	0.186	0.250	0.562	0.406
⑫行政担当者や自治会役員との情報交換の活発さは	0.273	0.420	0.335	0.483	0.138
⑬行政の夜下校時における防犯パトロールの実施状況は	0.082	0.180	0.198	0.267	0.719
⑭地域の防犯活動の活発さは	0.151	0.194	0.382	0.298	0.561
固有値	2.210	1.853	1.661	1.514	1.372
累積寄与率	15.8%	29.0%	40.9%	51.7%	61.5%
因子名称	連帯感	自治会活動	老人・子供会活動	伝統文化	防犯活動

表5 各地区の因子得点の差の検定結果

対象地区	行政の対策や地域の状況					地域コミュニティ					
	因子1	因子2	因子3	因子4	因子5	因子1	因子2	因子3	因子4	因子5	
下川町	H20	0.012	-0.609	-0.207	-0.303	0.351	-0.074	-0.018	0.120	0.264	0.431
	H27	0.091	-0.593	-0.045	0.378	0.221	0.138	0.024	0.016	0.152	0.217
	検定	-	-	-	**	*	-	-	-	-	*
高花台	H20	-0.216	0.362	-0.053	0.326	-0.113	0.039	0.037	-0.228	-0.13	-0.137
	H27	-0.123	0.208	0.046	0.311	-0.037	0.043	0.106	0.069	-0.083	-0.161
	検定	-	-	-	-	-	-	-	**	-	-
鶴ヶ谷町	H20	0.095	0.733	0.353	-0.880	-0.482	-0.251	-0.085	-0.088	-0.118	-0.264
	H27	0.187	0.555	0.086	-0.766	-0.308	-0.160	-0.182	0.025	-0.186	-0.257
	検定	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-

(注) 高花台は一丁目と二丁目の合計
*は5%、**は1%有意水準を満足

5. アンケート調査の分析結果

(1) 生活環境について

行政の対策や地区の状況と地区コミュニティに関して満足度を調査した質問の因子分析の結果をそれぞれ表3、表4に示す。共に因子は5つ抽出された。なお、各項目共に5段階評価(1. 不満、2. やや不満、3. 普通、4. やや満足、5. 満足)を行ってもらった。続いて、地区別の「行政の対策や地区の状況」と「地区コミュニティ」の因子得点の差の検定結果を表5に示す。この表からわかることとして1つ目に、平成20年から平成27年の間で、下川町の生活利便性が著しく上昇していることが挙げられる。この理由としては、平成20年の時にはなかったショッピングモールであるパワーモール前橋南が、平成22年12月に開業したこ

とが要因と考えられる。2つ目として、鶴が谷町における医療・福祉対策の低下が挙げられる。3つ目として、下川町のコミュニティにおいて連帯感が上昇し、防犯活動が低下していることが挙げられる。4つ目として、高花台のコミュニ

ティにおいて老人・子供会活動が上昇していることが挙げられる。

また、「空家増加に伴う地価の低下などによる不動産価値の低下について心配ですか」という質問に対する回答結果を図5に示す。高花台と鶴が谷町に比べ、下川町の住民は現在心配であるの割合が低く、心配していないの割合が高いことがわかる。つまり下川町の住民は、下川町が魅力のある地区であると感じている人が多いといえる。

(2) 転居意向について

「あなたは現在住んでいるところから転居（または住み替え）することを考えたことはありますか」という質問に対する回答結果を図6に示す。3地区合計の割合で見ると、転居を考えたことのない割合は約70%、転居を考えたことのある割合は約30%であることがわかる。

次に、転居を考えたことのある約30%の住人が回答した「転居（または住み替え）を考えるようになった理由は何ですか」という質問の因子分析の結果を表6に示す。なお、各項目4段階評価（1. 該当しない、2. 何とも言えない、3. 多少該当する、4. 該当する）を行ってもらった。因子は3つ抽出され、その因子ごとに各地区「該当する」の割合が大きい順に上から並べ、平成20年と平成27年を比較した結果を図7に示す。

下川町では、平成20年のときは生活利便性悪化の該当割合が約30%と大きかったが、平成27年になり生活利便性悪化の該当割合は9%と大幅に減っていることがわかる。つまり、ここからも下川町の住民が生活利便性においては現在満足していることが読み取れる。また、高齢化・住宅老朽化の該当割合は平成20年から平成27年になり大きな変化はないが該当割合は約23%と若干高い。高花台では、平成20年から平成27年になり高齢化・住宅老朽化の該当割合が増え、平成20年の時には生活利便性悪化の該当割合が1番高かったが、平成27年では高齢化・住宅老朽化の該当割合が1番高くなっている。鶴が谷町では平成20年から平成27年になり該当割合の大きい項目の順序に変わりはなく、生活利便性の悪化が1番の転居を考える理由であり、該当する割合が全因子において若干増加していることが見て取れる。また、すべての地区において生活環境悪化の該当割合は平成20年も平成27年も低く転居を考える大きな原因ではないことがわかる。

(3) 住宅の築年数と耐震化の必要性

高齢化・住宅老朽化が転居を考える大きな理由になっているということで、各地区の住宅がいつ建てられたかを図8

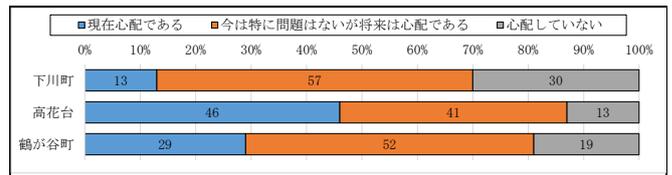


図5 地価の低下を心配しているかの回答結果

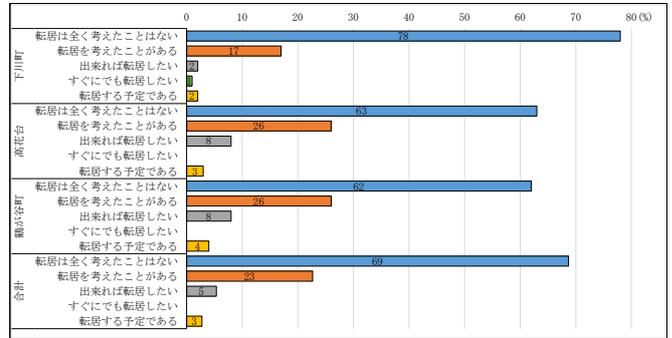


図6 地区別の転居意向

表6 転居理由に関する因子分析結果

項目	因子1	因子2	因子3
病院へ行くのが不便になってきたから	0.853	0.138	0.182
買い物に不便になってきたから	0.806	0.081	0.109
バスの便が悪くなってきたから	0.745	0.127	0.262
車を運転することが危険になってきたから	0.532	0.284	0.126
世帯主が高齢化してきたから	0.343	0.721	-0.042
同居している家族の人数が少なくなったから	0.046	0.669	0.082
住宅が古くなってきたから	0.021	0.562	0.148
庭や住宅の手入れが大変になってきたから	0.255	0.559	0.206
治安が悪くなってきたから	0.265	0.189	0.783
自宅周辺の環境が悪化してきたから	0.122	0.164	0.775
隣近所との関係があまり良くないから	0.092	0.027	0.438
固有値	2.494	1.781	1.609
累積寄与率	22.7%	38.9%	53.5%
因子名称	生活利便性悪化	高齢化・住宅老朽化	生活環境悪化

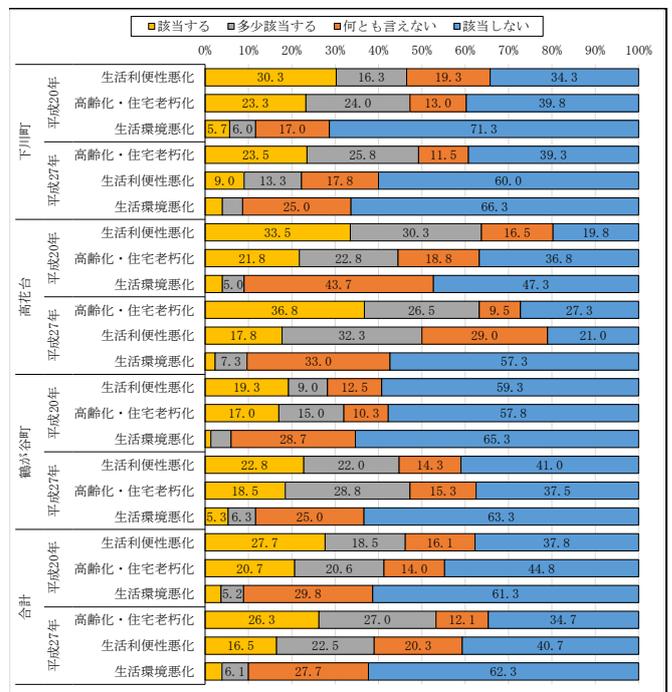


図7 転居理由に関する因子別の評価結果

に示す。地区に住宅が建てられ始めたのは、早い順に高花台、下川町、鶴が谷町の順であり、高花台は約築40年、下川町は約築35年、鶴が谷町は約築30年の住宅が現在建っ

ている割合が高いということがわかる。図7の転居を考えるようになった理由の結果もこの築年数の順番とリンクしており、平成27年の「高齢化・住宅老朽化」における該当割合の大きい順と同じ順序になっていることがわかる。

ここで「あなたは転居するとした場合、現在お住いの住宅はどのように処分するつもりですか（該当するものすべて○）」という質問に対する回答結果を図9に示す。すべての地区において土地と建物を売却したい人の割合が約50%以上ととても高いことがわかる。しかし、古い住宅を売るには耐震基準の問題もあり、耐震リフォームを行った方が好ましいといえる。これに該当するのは新耐震基準が施行された昭和56年6月1日以前に建てられた住宅であり、今回の調査地区で新基準を満たしていない住宅は、図8より高花台地区の約60%と下川地区の約30%の住宅であることがわかる。一方、鶴が谷町の住宅は新基準以後に建てられており比較的住宅を売りやすい状態にあるといえる。

6. まとめ

空家の増加は景観や環境の悪化はもちろん、店舗の閉店や病院の閉院を招き、生活利便性や医療環境を悪化させ、さらなる空家増加を招いてしまう。空家を売りたいくても、買い手が居なければ売れなく、その地区に住みたいと思うような要素がなければ買い手が現れることなく空家のままになってしまう。つまりはその地区に住みたいと思うような魅力のある地区にすることが必要である。地区ごとに住民の抱える地区生活環境の不満は異なり、それぞれの地区特性に合った空家対策が必要である。今回は前橋市内郊外にある下川町、高花台、鶴が谷町の3地区を調査対象としたが、郊外は郊外でも各地区で住民の抱える不満は違った。

下川町では、地区の状況において平成20年から平成27年の間で生活利便性の大幅な向上を分析から見る事ができ、今後は地区への転入希望者が増加することも考えられ空家の減少が期待できる。それは、空家増加に伴う地価の低下を心配していない割合が比較的高いことから確認することができた。鶴が谷町では、医療・福祉対策の低下が分析から見られ、少子高齢化の進んでいる現代において、医療・福祉対策の悪い地区から人が離れていくことは必然的であるといえるため、空家を増加させないためにも早急な対策が必要であるといえる。

また、転居を考えたことのある人の割合は約30%であり、この30%の住民がもし転居してしまった場合に、その住宅は空家になってしまうといえる。つまり、住民が転居を考

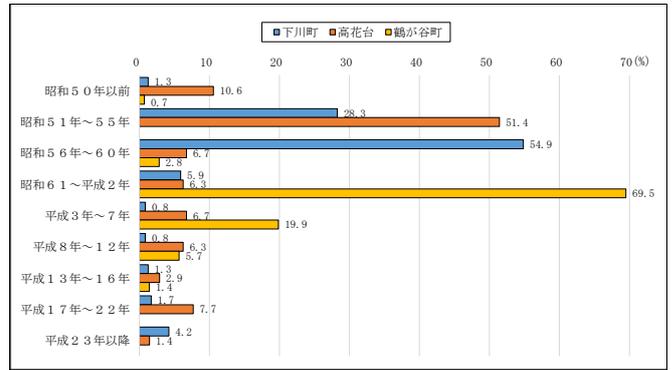


図8 各地区の住宅の築年数分布

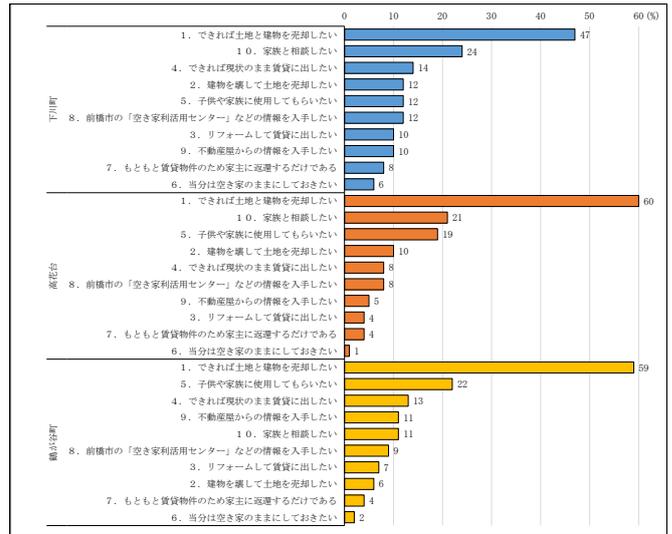


図9 転居するとした場合の住宅の処分方法 (複数回答)

える原因の解決が必要になる。平成20年において、転居を考える1番の原因は「生活利便性悪化」であったが、平成27年になり転居を考える一番の原因は「高齢化・住宅老朽化」となっている。つまり転居を考える高齢者世帯の住宅をリフォームし、若者に利用してもらうことが1番の解決策であるといえる。そのためには、若者に魅力を感じてもらえるような町づくりをする必要があり、下川町における大型ショッピングモールの開発はその1つの良い政策であったといえる。空家の処分・活用方法としては、やはりその空家を利用したいという人に売るまたは貸すことで、住宅として利用することが1番の有効活用であると考えられる。

【参考文献】

- 1) 前橋市役所HP (平成27年9月30日参照)
<http://www.city.maebashi.gunma.jp/kurashi/278/279/p014591.html>
- 2) 国土交通省HP (平成27年9月30日参照)
http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000100.html
- 3) 前橋市役所HP 人口・世帯数「昭和53年度～平成27年度」
 (平成27年10月30日参照)
- 4) 前橋市：統計データ (年令別人口表) | 市民課