

木造密集市街地における空き地・空き家の実態と住民評価に関する研究

芝浦工業大学 学生会員 ○八木沢 健一
芝浦工業大学 フェロー会員 遠藤 玲

1. 背景・目的

地震防災対策上多くの課題を抱える密集市街地の改善は、都市の安全確保のため喫緊の課題となっており、避難経路になる区画道路の整備など今後早急な改善が求められている。区画道路の整備がされていない密集市街地では無接道地が多く分布している。無接道地は建物を建て替えることができず老朽化し空き家や空き地になってしまう。空き家は管理する人がいないため放火や犯罪、建物の倒壊などの危険がある。空き地においても不法投棄などで景観を壊すことで地域の魅力を低下し、更なる空き地・空き家の発生を誘発する。

しかしながら、区画道路の整備には住民の土地の提供が必要である。本研究では、住民の土地提供意向について調査し、区画道路整備の可能性を検討する資料を得ることを目的とする。

2. 研究対象地域

本研究では東京都江東区北砂四丁目を対象とした。

北砂四丁目は東京都市整備局「地震に関する地域危険度調査報告書」で、建物倒壊危険度、火災危険度ともに最も危険なランク 5 で、江東区が整備方針を提案している「北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針」の対象地域である 3 地区の中でも特に道路が狭く、行き止まりが多いため整備が必要である。

3. 研究手法

町会が主体となりアンケートを行い、大学は集計に協力した。

北砂四・七丁目町会の回覧板によりアンケート配布し、四丁目の住民へ

アンケート調査を行い、回収は返信用封筒で行った。エクセル統計を用いて回答を単純集計とクロス集計で分析した。

4. アンケート調査

(1) アンケートの目的

空き地・空き家と前面道路の幅員の関係と、空き地・空き家についての住民評価に関する調査、地主・借地人・借家人それぞれに対し区画道路を整備した際の土地の提供などの意向を確認することを目的とする。

(2) アンケートの概要

対象地域は高齢者が多いのでアンケートの内容は簡単でわかりやすいものを作り、アパートやマンションは入れ替わりが激しく地域に関心がないことなどから対象外とした。アンケートでは、回答者のお住まいの前面道路の幅員、土地を所有している・借地・借家のどれに該当するか、空き地・空き家の前面道路の幅員、空き地・空き家に対する評価、現在のお住まいが無接道地か、建て替えが行えないことを問題とを感じるか、道路の拡幅を行う際の土地の提供意向などについての項目を設けた。



図 1

キーワード 空き地、空き家、区画道路整備、密集市街地、前面道路幅員

連絡先 東京都江東区豊洲 3-7-5 芝浦工業大学土木工学科研究棟 09-I-32 TEL: 03-5859-8361 E-mail: ah15073@shibaura-it.ac.jp

5. 分析

配布数 1130 枚，回収したアンケート 285 枚，そのうち有効であったアンケートは 266 枚，回収率 24.3%，有効率 93.3% であった。また，お住まいについては，土地を所有している：177，借地：81，借家：5 のサンプルを得ることができた。

回答者の多くは空き地・空き家にマイナスのイメージを持っている（図 2）。

空き地・空き家の前面道路の幅員（図 3）と回答者のお住まいの前面道路の幅員（図 4）を比較すると，空き地・空き家の方が道路の幅員が狭いと分かる。空き地・空き家の前面道路の約 3 割は人が歩いて通れる狭い道路以下の幅員であった。

表 1 より土地を所有している方で建て替えを行えないことを問題と感じ，土地の提供を行う意向があると回答した方は約 81.3% となった。問題と感じていないと回答した方は約 26.3% の方が土地を提供する意向があると回答した。また，借地についても，問題と感じる方の 60% が土地を提供すると回答した。

前面道路の幅員と現在建て替えを行うことができないことを問題と感ずるかについてのクロス集計を行った。道路に面していない人を除いて，建て替えができないことを問題と感ずている割合は道路の幅員が広くなるにつれて小さくなった（表 2）。

また，前面道路が狭いほど土地の提供意向があるということが分かった（表 3）。

6. まとめ

今回のアンケートでは北砂四丁目の空き地・空き家の実態や住居の前面道路の幅員を調査し，道路の幅員の違いによって問題と感ずるか，土地の提供を行うかを調査することができた。建て替えを行うことができないことを問題と感ずると回答した方で，土地を提供したいと考える方が大半だったが，提供できないと回答した方の中にはすでに土地が少ないので提供できる土地がないという回答した方がいた。今後の課題として前面道路が 2 項道路である土地に居住している方の意識を区分して調査すること，空き地・空き家の地主の土地利用意向のサンプルを多数回収することがあげられる。

謝辞

アンケートを配布頂いた北砂四・七丁目町会と，回答にご協力頂いた四丁目にお住まいの方々に深く感謝申し上げます。

参考文献

- 1) <https://www.city.koto.lg.jp/396101/machizukuri/toshi/jigyo/funenka/documents/kitasunamatidukurihousinn.pdf>
北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針
- 2) <https://www2.wagmap.jp/koto-sp/TopPage/Index> 江東区建築情報閲覧システム

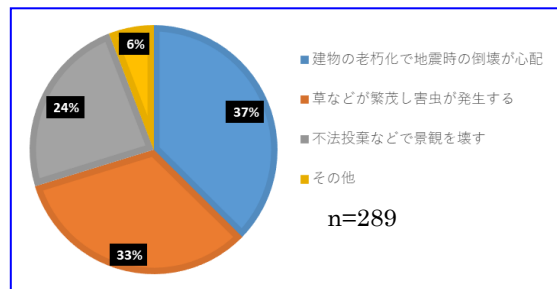


図 2 空き地・空き家のイメージ

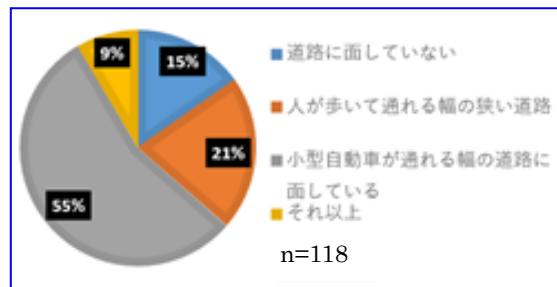
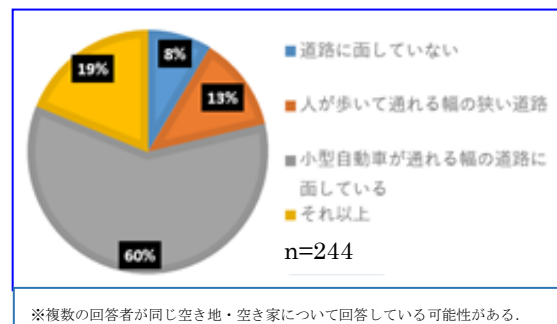


図 3 空き地・空き家の前面道路の幅員



※複数の回答者が同じ空き地・空き家について回答している可能性がある。

図 4 住居の前面道路の幅員

表 1

問題と感 じているか	土地を所有している			借地		
	土地を提供を行う意向があるか			土地を提供を行う意向があるか		
	はい	いいえ	計	はい	いいえ	計
はい	81.3%, 13	3	16	60.0%, 6	4	10
いいえ	26.3%, 5	14	19	0	5	5

表 2

問題と感 じるか	前面道路の幅員				
	ア	イ	ウ	エ	合 計
はい	1	11	10	1	23
いいえ	3	4	16	4	27
合 計	4	15	26	5	50

表 3

土地の提 供意向	前面道路の幅員				
	ア	イ	ウ	エ	合 計
はい	2	8	9	0	19
いいえ	0	5	10	2	17
合 計	2	13	19	2	36

ア	道路に面していない
イ	人が歩いて通れる幅の狭い道路
ウ	小型自動車を通れる幅の道路
エ	それ以上