

未利用・放置一戸建て住宅の分布状況と分布特性に関する研究 ～霧島市隼人町の用途地域及びその縁辺を調査対象として～

鹿児島工業高等専門学校 土木工学科 学生会員 長瀬 碧

鹿児島工業高等専門学校 土木工学科 内田 一平

1. 研究背景と目的

わが国は明治時代以降、人口増加の一途を辿ってきた。しかし、平成 17 年には総人口が減少に転じ、人口減少時代に突入した。また一方で、都市部居住者が減少する状態においてもスプロール現象が捉えられ、肥大化を続ける市街地の内部には人の住んでいない未利用住宅や放置住宅(以降空家)が多数存在することが懸念される。一方、地方都市においては、核家族化した家族形態や相続権利上位者の地元離れを背景に住宅用地および住宅相続において不在地主・所有者(遠方に居住する相続人)が生み出されている。それにより、都市の空洞化が一層進むと予想され、その対策が急務な状況であるとともに、コンパクトシティ実現に向けた都市の再編に空家を利用することが考えられる。

空家の存在及び増加は、都市計画に、以下に示す 4 点が問題であると考えられる。

- ①市街地内部に未利用住宅が存在するにも関わらず郊外に住宅用地を確保しなければならない状況の創出(土地利用上の問題)、②未利用による住宅の老朽化や庭木などの未整備による景観悪化(景観上の問題)、③所有者不在による不審者の侵入・利用による治安悪化(防犯上の問題)、④放火対象物ならびに隣接住居へのもたれがけによる延焼被害(防災上の問題)。

しかしながら、ここで挙げる空家の実態把握は、関連条例のある一部市町村でしか行われておらず、地方公共団体、消防署、警察署において統計的に、地理的に把握されている状態にあるとはいえない。

空家に関する研究としては空家の動向・実態を調査したもの¹⁾や、解消対策を検討した中西らの研究²⁾などがあるが、多くが都市部もしくはその郊外での研究となっており、地方都市に関しては触れられていない。そこで本研究では、地方都市における空家の流動化の方法を模索する足掛かりとして、地方都市市街地内の空家の現状把握と分布状況・特性を明らかにすることを目的とする。

2. 調査方法

本研究では、地方都市における市街地内の空家の分布状況を把握するため、鹿児島県霧島市隼人町の用途地域(図 1 中の一点破線)及びその縁辺を調査対象とした。調査実施は、平成 21 年 9 月 17 日～24 日であり、現地踏査と周辺住民へのヒアリングにより、空家を確認している。

3. 空家の状態と分布特性

3-1. 空家の存在状況



写真1 市街地に存在する空家の状況

事例1(左上写真):見次地区で確認。外観には目立った損傷は見られず、周囲に与える視覚的な影響は少ない。

事例2(右上写真):真孝地区で確認。庭木等は整備されているが外観に多少の老朽化が見られる。

事例3(左下写真):神宮地区で確認。外観の老朽化が進行し、庭の不整備により草木も繁茂している。さらに放置状態が続けば、倒壊する可能性も考えられる。

事例4(右下写真):内山田地区で確認。存在の確認が困難なほど周囲一面を竹藪で覆われているために昼間でも薄暗く、視覚的に不快感・恐怖感を与える。また家自体の損傷が著しく、倒壊寸前である。

上記事例 1、2 のように、外傷が少なくまた庭木等も整っている空家は、ある程度の修繕を加えるだけで入居が可能である。そこで、これらのケースは既存の家屋をそのまま用い、新たな入居者を募集する方法で流動化を図ることが可能な状態である。一方、事例 3、

4については損壊が激しい上草木が繁茂した状態であり、当住宅に人が住み、生活するというのはほぼ不可能である。このようなケースは、早急に解体し、新しく建設予定地とする方法が考えられるが、多くの費用が伴う状態である。

3-2.市街地内の空家率と分布の偏り

次に、地区別の空家について示す(表1)。対象地域には一戸建て住宅が6,267棟に対し、そのうち空家が350棟、棟数ベースで5.59%が空家となっている。このことから、用途地域内であっても市街地の空家化が進行している状況が見て取れる。

表1 調査対象地区別の住宅総数・空家数

地域名	調査住宅総数 (軒)	空家軒数 (軒)	空家率 (%)
内山田1丁目	115	6	5.22
内山田2丁目	173	14	8.09
内山田3丁目	306	8	2.61
内山田4丁目	207	5	2.42
見次	546	20	3.66
真孝	1,307	107	8.19
住吉	1,419	49	3.45
神宮1丁目	139	1	0.72
神宮2丁目	114	4	3.51
神宮3丁目	114	12	10.53
神宮4丁目	161	7	4.35
神宮5丁目	129	12	9.30
神宮6丁目	153	12	7.84
東郷	668	59	8.83
内	331	22	6.65
姫城	92	2	2.17
小田	293	10	3.41
総計	6,267	350	5.59

さらに地区別にみると、空家率0.72%~10.53%と大幅な開きがあり、それぞれの地域で空家の分布に偏りが存在することが明らかとなった。

3-3.分布特性

調査対象地域の空家分布状況を図1に示す。空家は全域に均等的に分布している訳ではなく北部、中央部、南部の3つの地域に集中して分布している。この3地域は40年前から市街地・集落化している地域とほぼ合致している。具体的には、真孝地区(空家率8.19%)や神宮1丁目と3~6丁目(5町丁目の平均空家率6.32%)、東郷地区~内地区(2町丁目の平均空家率7.74%)などがそれにあたり、他地域よりも高い空家率を示している。ただし、例外的に神宮1丁目に関しては旧集落であるが、空家は1棟しか確認されなかった。

40年前から存在する集落を既存集落(図1中の破線)と定義すると、空家の分布状況は既存集落に集中して存在することが図1から明らかである。その一方で、新興地域の見次(空家率3.66%、しかし発展著しい南部に限定すると336棟中2棟が空家で空家率0.60%)、内山田3丁目・4丁目(3丁目空家率2.61%、4丁目空家

率2.42%)では空家がほとんど確認されない。このことから、古くからある集落であることと空家が進みやすい地域には関係性があると考えられる。このような地域に空家が多い理由としては何十年も前に建てられた家屋の老朽化や、居住者の高齢化に伴う死去もしくは入院等何らかの理由でその家を離れなければならなくなり、結果として空家化したという状況が推測される。

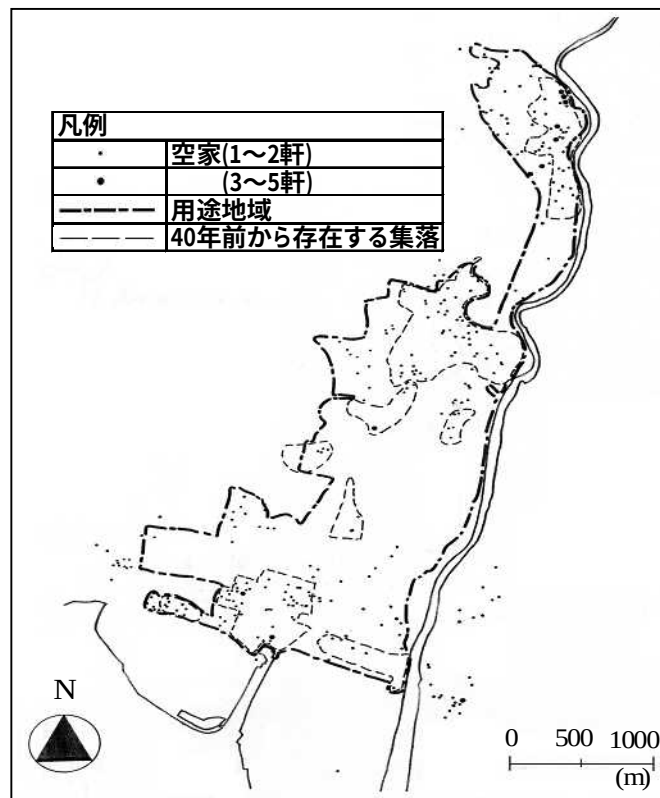


図1 空家の分布状況

4. 総括

今回の研究により以下の事が明らかとなった。

- ① 空家の増加は山間・過疎地域だけではなく、用途地域内のような市街地でも起きている。
- ② 空家の存在状況は様々であり、流動化を考える際には個々の状態に応じた対策が必要である。
- ③ 空家の分布状況には地区ごとの偏りが存在し、40年来の集落に空家が集中して存在している。

以上を手掛かりとしながら、今後は空家となるに至った具体的な要因を調べ、コンパクトシティ実現の方法を模索していくことを予定している。

(参考文献)

- 1) (財)日本住宅総合センター 2002年「空き家実態調査」
- 2) 中西正彦他 2004年「首都圏郊外の宅地開発における空き地・空き家の解消方策に関する研究—伊勢原市・桑野市の宅地開発を対象として—」都市計画論文集 No.39-3, pp631-636
- 3) 国土地理院 「国土変遷アーカイブ」