

密集市街地における転居者による 空き家の耐震化促進に関する研究

水野 智雄¹・山岸 宣智²・宮島 昌克³

¹金沢大学大学院自然科学研究科博士後期課程 (〒920-1192 石川県金沢市角間町)

E-mail: n.mizuno.3kd.2@gmail.com

²金沢大学大学院自然科学研究科博士前期課程 (〒920-1192 石川県金沢市角間町)

E-mail: ynorito@yahoo.co.jp

³金沢大学大学院自然科学研究科教授 (〒920-1192 石川県金沢市角間町)

E-mail: miyajima@t.kanazawa-u.ac.jp

2006年に耐震改修促進法が改正され、行政において、住宅の耐震診断・耐震改修の促進が図られている。しかし、特に密集市街地では、居住者の高齢化が進展していることや、老朽空き家が多く存在していることから、地区外からの転居を促し、転居の機会に耐震化も誘導する取り組みなどが必要であると考えた。そこで、本研究では、金沢市内の密集市街地を研究の対象とし、金沢市内への転居の可能性のある地区外の居住者を対象としたアンケート調査を実施して、転居の機会に耐震化が行われる可能性を探った。

Key Words : *vacant houses, questionnaire survey, dense urban areas, earthquake-proof, transference, candidates*

1. はじめに

(1) 研究の背景

1995年1月17日に発生した阪神淡路大震災では、地震による直接的な死者が5,502人、この約90%が建築物の倒壊や家具の転倒によるものであった¹⁾。その多くは1981年に改正された建築基準法による耐震基準以前に建築された住宅・建築物による被害であった²⁾。

このような状況から、国において、耐震改修促進法の制定・改正が行われ、耐震化率を2015年までに90%とするための基本方針が示されたことから、地方自治体において、住宅の耐震診断・耐震改修を計画的・総合的に促進するため、耐震改修促進計画が順次策定され、耐震診断、耐震改修に関する補助制度も実施されている。

しかし、耐震改修の大幅な進展がないというのが現状である。さらに、全国的に都市部で防災上問題視されているのが、老朽木造住宅が建ち並ぶ密集市街地である。密集市街地では、地震により住宅が倒壊して道路が閉塞し、火災が発生すれば延焼の恐れがあり、住民の避難や消火活動、救助活動に支障するといった問題がある。

国においては、都市計画法に基づく市街地整備事業、あるいは、防災街区整備法に基づく防災街区整備地区計画を都市計画として定めることにより、一体的に密集市

街地の開発整備を行っていくことが推奨されているが、地方自治体にとっては、莫大な費用負担が必要となる。このような状況では、行政において現行の耐震化促進方策など防災性向上のための施策を継続しても、その効果が不明瞭である。

そこで筆者らは、大地震時の減災の最も基本となる住宅の耐震性向上により、密集市街地の防災性向上を図るため、工務店など住宅等の設計・施工を業務としている建築事業者を対象とした、既存木造住宅の耐震化に関する認識及び耐震化の促進につながる可能性のある簡易な耐震補強方法に関するアンケート調査を行うとともに、金沢市内の密集市街地の住民を対象とした住宅の耐震性向上等に関するアンケート調査を行い、住宅の耐震化意向における住宅前面の接道状況の影響の把握、住宅前面の接道状況を考慮した建替え方策を提案し、住民の賛否による評価を得た³⁾(以下「筆者らの研究」という)。

その結果、建築事業者においては、簡易な耐震補強方法により耐震化促進を図るよりも、建物全体を評価し安全性の確保を図るべきだという安全側の考えであることがわかった。

また、密集市街地の住民においては、狭あいな接道の状況が、耐震化意向にはほとんど影響しないこと、世帯の年収など基本属性が耐震化意向に影響していること、

建替えにあたってのセットバックに対しては、賛成、反対の意見はほぼ二分することがわかった。

以上の筆者らの研究の過程において、対象とした密集市街地では、著しく高齢化が進展していること、また、老朽空き家が多く存在することがわかっている。

以上をふまえ、本研究では、例えば、地区外からの転居を促し、転居の機会に転居者による耐震化も誘導する方策を行うなど、空き家の解消とその耐震化を促進しなければ、地区全体の防災性向上にはつながらないのではないかと考え、そこに焦点を当て、検討することにした。ここで、2008年に総務省が実施した、住宅・土地統計調査⁴⁾の結果に基づく全国及び金沢市の空き家率を表-1に示す。金沢市全体としては、全国を上回る空き家率である。なお、町丁単位の空き家の実態はつかめておらず、調査対象地区の空き家率は不明であるが、金沢市全体よりも高い率ではないかと考えられる。

表-1 空き家率

	住宅総数(戸)	空き家総数(戸)	空き家率(%)
全国	57,586,000	7,987,600	13.9
金沢市	222,180	39,690	17.9

(2) 空き家に関する行政の取り組み

空き家に関する行政の取り組みとして、国においては、2013年までの措置として「空き家再生等推進事業」が実施されている⁵⁾。これは、自治体だけでなく、民間にも適用されるもので、空き家を宿泊施設や地域コミュニティの施設等に改修する費用、不良住宅・空き家の除去や所有者の特定に要する経費に対する補助制度である。

金沢市においては、重点的に定住促進を行う「まちなか区域」を設定し、その区域における住宅再生バンクと称する空き家等の登録制度を設けて、空き家情報をインターネット等により広報するとともに、中古住宅の購入と建物内部の改修工事に要する費用に対する補助制度を設けており、建物の耐震診断・設計・改修工事の補助制度も受けることができる取り組みを実施している⁶⁾。

(3) 空き家に関する既往の研究

空き家に関する既往の研究としては、空き家の実態やその原因を探るもの⁷⁾のほか、自治体が法的規制により仲介等ができないことから、中間支援組織をつくり、空き家所有者と入居希望者を仲介し、入居を促進させることを提案するもの⁸⁾、空き家となった伝統家屋について、所有者の意向を確認して、空き家を借家として活用することを提案するもの⁹⁾がある。

しかしながら、交通の便など、立地条件を含めた、空き家の不動産評価の視点や、当該地区外に住む人の視点

に立った空き家の耐震性向上の研究が行われていない。

2. 研究の目的

本研究においては、既往の研究で行われていない当該地区外に住む人の視点に立ち、筆者らの研究での調査対象地区（以下「対象地区」）の外からの転居者を増加させることにより空き家を解消し、その際、耐震改修が行われ、対象地区全体の耐震性向上によって防災性向上が図られる方策の方向性を見出すことを目的とする。

3. 研究の方法

研究の方法としては、対象地区外の居住者を対象とした「空き家の耐震化促進による金沢市街地の防災性向上に関するアンケート調査」を実施し、対象地区の空き家（中古住宅）への転居の可能性を探るとともに、転居の際に耐震改修が行われる可能性を見出すこととする。

4. 金沢市まちなか区域

金沢市では、2001年3月23日付け「金沢市まちなかにおける定住の促進に関する条例」を制定し、図-1に示すとおり、JR北陸本線の東側、金沢城公園を中心とする半径1.5kmから2km程度の範囲を「まちなか区域」と設定して、定住の促進を図っている⁶⁾。



図-1 金沢市まちなか区域

その一環として、市役所と民間団体が連携して、空き家の情報を集める「まちなか住宅再生バンク」を設け、購入・賃借できる空き家をインターネットなどで公開している。

また、1951年以降に建てられ、まちなか住宅再生バン

クに登録された空き家を購入し、自ら居住する人を対象に、建物内部の改修に対する補助金制度「まちなか空家活用促進補助金」を設けている。

あわせて、耐震診断、耐震設計及び耐震改修に対する「既存建築物耐震改修工事費等補助金」も受けられることとなっている。

なお、A地区からE地区は、地区特性が類似する隣接地区を集約した本研究の対象地区であり、A地区以外は、まちなか区域内に位置する。A地区は、まちなか区域に接しており、町並みは、まちなか区域と同様である。

5. 地区外居住者アンケート調査

(1) 対象者

本アンケートの対象者としては、筆者らの研究において、世帯の主な働き手が20歳代から50歳代、世帯の年収が400万円から700万円未満の世帯では、耐震化の意向が高い傾向にあることがわかったことを踏まえ、金沢市内で働いている人（主な働き手が金沢市内で勤めている世帯）、かつ、まちなか区域外及び上記A地区外の金沢市内・外に居住している人（世帯）に絞り込んで、まちなか区域への転居の可能性と、転居の際の耐震化の可能性を探ることとした。

(2) 配布方法

配布方法としては、上記のとおりアンケートの対象者を絞り込み、勤労世代、かつ、金沢市への転居の可能性のある人をターゲットに回答を得ることを期待し、金沢市内にある多種多様な業種の企業・団体をランダムに抽出し、まちなか区域外及びA地区外に居住する人を対象としたい旨を電話で伝えつつ、アンケートの協力依頼を行い、郵送、Eメールにより調査票を送付した。

(3) 配布・回収状況

- ・配布期間： 2011年12月5日～9日
- ・回収期間： 2011年12月15日～20日
- ・配布数： 600部（309社）
- ・回収数： 457部（76.2%）
- ・有効回答数： 314部（52.3%）

(4) 調査内容の要旨

調査内容としては、既往の研究を踏まえた項目を盛り込むとともに、中古物件の補助金利用意向に関する項目及び密集市街地という地域特性を考慮した項目を盛り込み質問した。

- ・世帯の基本属性

世帯の人数（家族構成）、
家族各々の性別・年齢・職業、
世帯の年収、自家用車の保有

- ・居留意向（現在地で居住を継続、引越しの意向）
- ・引越し意向がある場合の引越し先（金沢市、その他）
- ・現在の建物の所有権
- ・現在の建物の建て方
- ・現在の建物の構造
- ・現在の建物での居住年数
- ・現在の建物の建築年次
- ・対象地区の空き家への転居を考えた場合の評価
- ・転居先としての地区の選択とその理由
- ・転居を考えた場合に改修したい箇所
- ・建物の改修を検討する際に役立つこと
- ・金沢市「まちなか住宅再生バンク」の利用意向
- ・金沢市「まちなか空家活用促進補助金」の利用意向
- ・転居の際の耐震化意向
- ・転居先の建物の新築、中古の希望
- ・転居先の建て方の希望
- ・転居先の所有形態
- ・転居先の住宅の外観に関する意向（古風、現代風）
- ・転居先における壁面後退（セットバック）の可否

(5) 対象地区の生活に関する基本情報

アンケート調査票においては、転居先としての評価を得るため、対象地区であるA地区からE地区における生活に関する基本情報として、バスの利便性及び各地区の周辺施設までの距離を示した。それぞれ、表-2及び表-3に示す。なお、香林坊は、商業施設等が集積する、市の中心部である。

表-2 対象地区のバスの利便性

地区	バスの利便性			
	金沢駅まで		香林坊まで	
	所要時間	本数 (1時間あたり)	所要時間	本数 (1時間あたり)
A	24分	平日1~3本 土・休日1~2本	11分	平日2~9本 土・休日1~5本
B	26分	平日1~10本 土曜2~7本 休日2~4本	10分	平日1~14本 土曜2~7本 休日1~4本
C	33~ 38分	平日1~12本 土曜2~7本 休日1~6本	11~ 18分	平日1~10本 土・休日1~5本
D	27分	平日2~9本 土曜2~5本 休日3~5本	19分	平日2~9本 土曜2~5本 休日3~5本
E	27分 途中 乗換	平日1~5本 土・休日 1~4本	14分	平日1~7本 土曜2~4本 休日1~4本

表-3 各対象地区の周辺施設までの距離

地区	各地区中心部から周辺施設までの距離			
	保育園 幼稚園 まで	小学校 中学校 まで	スーパーマ -ケットま で	医療機関 まで
A	保 0.6km	小 0.8km 中 1.1km	0.4km	耳鼻咽喉科 0.5km 歯科 0.5km
B	保 0.5km 幼 0.2km	小 0.2km 中 1.3km	1km	内科・小児科 0.1km 産婦人科 0.6km 歯科 0.4km
C	幼 0.4km	小 0.8km 中 0.8km	0.7km	内科 0.2km 歯科 0.1km
D	保 0.6km 幼 0.6km	小 0.4km 中 0.6km	0.4km	内科 0.1km 総合病院 0.3km
E	保 0.3km 幼 0.3km	小 0.3km 中 1.6km	0.3km	内科・小児科 0.2km

6. アンケート調査の結果

前項 5 (4) で示した質問事項に対する回答を以下に示す。なお、本研究の主旨から、5 (3) で示した有効回答 314 件の中から、居住意向として、転居する可能性があり、かつ、転居先として金沢市を選択した回答を抽出した。

(1) アンケート調査対象の世帯の基本属性

アンケート調査対象の世帯の基本属性を表-4から表-9に示す。

表-5及び表-6により、勤労者の居る世帯を抽出したことが確認できた。なお、アンケートの協力依頼は、企業等を対象に行ったが、表-6において、例えば公務員がみられるのは、依頼を受けてくれた人が主な働き手ではなく、自身以外に家族の中に主な働き手が居るものと考え、本研究の分析に回答を採用した。

表-4 主な働き手の性別

主な働き手の性別	回答数	割合
男性	66	85.7%
女性	11	14.3%
合計	77	100%

表-5 主な働き手の年齢

主な働き手の年齢	回答数	割合
20代	18	23.4%
30代	23	29.9%
40代	18	23.4%
50代	12	15.6%
60以上	6	7.8%
合計	77	100%

表-6 主な働き手の職業

主な働き手の職業	回答数	割合
会社員	70	90.9%
自営業	1	1.3%
公務員	1	1.3%
団体職員	1	1.3%
パート・アルバイト	4	5.2%
日雇い	0	0%
無職	0	0%
その他	0	0%
合計	77	100%

表-7 世帯の人数

世帯の人数	回答数	割合
1人	22	28.6%
2人	19	24.7%
3人	16	20.8%
4人	15	19.5%
5人	5	6.5%
6人以上	0	0%
合計	392	100%

表-8 世帯の年収

世帯の年収	回答数	割合
200万円未満	1	1.5%
200万円～300万円未満	10	14.9%
300万円～400万円未満	13	19.4%
400万円～500万円未満	15	22.4%
500万円～700万円未満	11	16.4%
700万円～1000万円未満	10	14.9%
1000万円～1500万円未満	7	10.4%
合計	299	100%

表-9 自家用車の保有台数

自家用車の保有台数	回答数	割合
0台	0	0%
1台	30	40.0%
2台	27	36.0%
3台	18	24.0%
合計	75	100%

(2) 現在の建物の状況

調査対象世帯における、現在の建物の状況を表-10から表-14に示す。

建物の所有権については、持家が約71%、借家が約20%であった(表-10)。

建て方については、一戸建が約41%、共同住宅が約46%であった(表-11)。

建物の構造については、木造が約44%、鉄骨・軽量鉄

骨が30%，鉄筋コンクリートが約19%であった（表-12）。

居住年数については、10年未満が約59%，10年から20年未満が約25%，20年以上が約16%であった（表-13）。

建築年次については、1981年以前が約21%，1982年以降が約79%であった（表-14）。

表-10 建物の所有権

建物の所有権	回答数	割合
持家	29	70.7%
借家	8	19.5%
その他(親類の名義など)	4	9.8%
合計	41	100%

表-11 建て方

建て方	回答数	割合
一戸建	32	41.0%
長屋建	0	0%
共同住宅(アパートマンション)	46	59.0%
合計	78	100%

表-12 建物の構造

建物の構造	回答数	割合
木造	34	43.6%
鉄骨・軽量鉄骨	23	29.5%
鉄筋コンクリート	19	24.4%
その他(複合の構造)	0	0%
不明	2	2.6%
合計	78	100%

表-13 居住年数

居住年数	回答数	割合
10年未満	45	59.2%
10～20年未満	19	25.0%
20年以上	12	15.8%
合計	76	100%

表-14 建築年次

建築年次	回答数	割合
1981年以前	16	21.1%
1982年以降	60	78.9%
合計	76	100%

(3) 対象地区の空き家への転居を考えた場合の評価

仮に対象地区の空き家への転居を考えた場合の評価を表-15及び表-16に示す。

転居先としての地区の選択については、B地区が最も多く約33%，つづいて、D地区が約27%，A地区が約18%，E地区が約15%，C地区が約6%であった（表-15）。

地区を選んだ理由（表-16）としては、「その他（職場までの距離など）」が最も多く約31%，つづいて、買い物施設が数多く立地する「香林坊までのバスの利便性」が約19%，「金沢駅までのバスの利便性」が約18%，「医療機関までの距離」が約15%，「スーパーマーケットまでの距離」が約12%であった。一方、保育園、幼稚園、小学校及び中学校までの距離を選んだのは、合わせて約5%であり、調査対象世帯は、子ども通園、通学よりも、他の日常生活の利便性を重視する傾向にあることがうかがえる。

表-15 転居先としての地区の選択

転居先としての地区	回答数	割合
A地区	14	17.9%
B地区	26	33.3%
C地区	5	6.4%
D地区	21	26.9%
E地区	12	15.4%
合計	78	100%

表-16 地区を選んだ理由

地区を選んだ理由	回答数	割合
金沢駅までのバスの利便性	14	17.9%
香林坊までのバスの利便性	15	19.2%
保育園までの距離	0	0%
幼稚園までの距離	0	0%
小学校までの距離	3	3.8%
中学校までの距離	1	1.3%
スーパーマーケットまでの距離	9	11.5%
医療機関までの距離	12	15.4%
その他(職場までの距離など)	24	30.8%
合計	78	100%

(4) 転居を考えた場合に改修したい箇所

転居先の物件を実際に確認しないと分からない部分もあるが、転居先が中古住宅であることを前提に、転居を考えた場合に改修したい箇所について、複数回答可として回答を得た。その結果を表-17に、また、世帯ごとに挙げられた箇所数を表-18に示す。

改善したい箇所として、最も回答が多かったのが、「トイレ・台所・風呂等の設備」であり、つづいて、耐震性、駐車スペース、日当たり、部屋の間取り、建物の外観、風通し、断熱性、耐火性、建物の広さ、天井の高さ、その他（屋根など）であった（表-17）。このことから、中古住宅であるため、設備のとりかえ、耐震性が重視されるとともに、日常生活の利便性としての駐車スペースが重視されていることがうかがえる。

また、世帯ごとに、回答において挙げられた改修した

い箇所数については、「1～3箇所」が約33%、「4～6箇所」が約48%、「7箇所以上」が約19%であり、70%近くが4箇所以上の改修を望む結果であった（表-18）。

表-17 転居を考えた場合に改修したい箇所
（複数回答）

改修したい箇所	回答数	割合
建物の外観	26	8.9%
建物の広さ	8	2.7%
天井の高さ	3	1.0%
部屋の間取り	29	10.0%
トイレ・台所・風呂等の設備	67	23.0%
日当たり	32	11.0%
風通し	21	7.2%
耐震性	36	12.4%
耐火性	11	3.8%
断熱性	20	6.9%
駐車スペース	35	12.0%
その他(屋根など)	3	1.0%
合計	291	100%

表-18 世帯ごとの改修したい箇所数

改修したい箇所数	回答数	割合
1～3箇所	18	33.3%
4～6箇所	26	48.1%
7箇所以上	10	18.5%
合計	54	100%

(5) 建物の改修を検討する際に役立つこと

上記(4)に関連し、建物の改修を検討する際に役立つことについて、複数回答可として回答を得た。その結果を表-19に示す。

行政の補助制度や税金など金銭面のほか、行政の無料相談、業者の工事費等の説明や相談が重視されている。

表-19 建物の改修を検討する際に役立つこと
（複数回答）

項目	回答数	割合
市役所による無料相談	40	13.8%
業者による無料相談	34	11.8%
補助制度	64	22.1%
税金の優遇	48	16.6%
ローン	20	6.9%
業者の広告・加が・実例集	19	6.6%
業者による工事内容・費用の詳細説明	40	13.8%
業者の信頼性に関する知人からの情報	22	7.6%
その他	2	0.7%
合計	289	80.9%

(6) 金沢市の制度を利用する意向

金沢市の「まちなか住宅再生バンク」の利用意向を表-20に、また、「まちなか空家活用促進補助金」の利用意向を表-21に示す。

「まちなか住宅再生バンク」の利用については、「利用してみない」が約72%、「特に利用しなくてもよい」が約28%であった（表-20）。

また、「まちなか空家活用促進補助金」の利用については、「耐震性確保済み物件の場合、利用」が約62%、「耐震性にかかわらず利用」が約24%、「特に利用しなくてもよい」が約14%であった（表-21）。

これらにより、金沢市の制度を利用する意向が高いことがうかがえる。

表-20 「まちなか住宅再生バンク」の利用意向

まちなか住宅再生バンク利用意向	回答数	割合
利用してみたい	56	71.8%
特に利用しなくてもよい	22	28.2%
合計	78	100%

表-21 「まちなか空家活用促進補助金」の利用意向

まちなか空家活用促進補助金利用意向	回答数	割合
耐震性確保済み物件の場合、利用	48	61.5%
耐震性にかかわらず利用	19	24.4%
特に利用しなくてもよい	11	14.1%
合計	78	100%

(7) 転居の際の耐震化意向

転居の際に、金沢市の補助金の利用を含め、自ら耐震化をするかどうかを尋ねた。その結果を表-22に示す。また、表-22について、補助金の利用にかかわらず、自ら耐震化をしたいグループを「耐震化」、耐震化不要を「非耐震化」、「耐震改修済みの住宅に転居」を選んだ世帯を自ら耐震化をしないので「変化無し」として区分し、表-23に示す。

表-22 耐震化の意向

耐震化の意向	回答数	割合
補助金を利用し耐震化したい	31	39.7%
補助金を利用せず耐震化したい	1	1.3%
耐震化しなくてよい	11	14.1%
補助金を利用し内部改修し、あわせて耐震化したい	13	16.7%
購入費高くても、耐震改修済みの物件に転居	22	28.2%
合計	78	100%

表-23 耐震化の意向の区分

耐震化の意向	回答数	割合
耐震化	45	57.7%
非耐震化	11	14.1%
変化無し	22	28.2%
合計	78	100%

表-23によれば、「耐震化」が約58%、「変化無し」が約28%であり、合わせて約86%が、転居先の耐震性確保を望んでいることがうかがえる。

なお、耐震化の際の補助金利用意向は約40%であり、自ら耐震化をしたいとする回答の半数を超えたことから、補助金制度も重要な要素であることがうかがえる。

(8) 転居先建物の状況に関する意向

転居先の建物について、新築、中古どちらが良いかの意向、また、建て方、所有権の意向について尋ねた。その結果を表-24から表-26に示す。

表-24 新築・中古の意向

新築・中古の意向	回答数	割合
新築	37	47.4%
中古	2	2.6%
どちらでもよい	39	50.0%
合計	78	100%

表-25 建て方の意向

建て方の意向	回答数	割合
一戸建	49	62.8%
長屋建	2	2.6%
共同住宅(アパートマンション)	27	34.6%
合計	78	100%

表-26 所有権の意向

所有権の意向	回答数	割合
所有	56	71.8%
賃貸	22	28.2%
合計	78	100%

新築、中古については、「新築」が約47%、「中古」が約3%、「どちらでもよい」が50%であった(表-24)。このことから、およそ半数は、空き家についても、転居先の候補になりうるということがうかがえる。

建て方については、「一戸建」が約63%、「長屋建」が約3%、「共同住宅」が約35%であった(表-25)。このことから、空き家が一戸建の場合は、転居先の候補となりうるが、空き家が長屋建の場合は、転居先の候補にはなりにくいことがうかがえる。

所有権については、「所有」の意向が約72%、「賃貸」の意向が約28%であり(表-26)、多数が、転居の際、「所有」を希望していることがうかがえる。

(9) 転居先の住宅の外観

金沢市の密集市街地の住宅は、外壁が板張りなど、古風なものも多く見られることから、転居先の住宅の外観が、転居先の候補になりうるかを確認するため、図-2をアンケート調査票に示したうえで、「古風がよいか」、「現代風がよいか」を尋ねた。その結果を表-27に示す。「古風がよい」が最も多く約38%、つづいて、「どちらでもよい」が約32%、「現代風がよい」が約30%であった。このことから、空き家の外観は、古風、現代風どちらも転居先となりうるということがうかがえる。

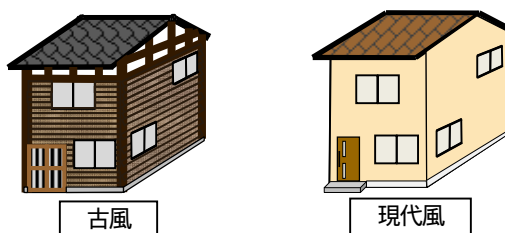


図-2 住宅の外観イメージ

表-27 転居先の住宅の外観

転居先の住宅の外観	回答数	割合
古風がよい	29	38.2%
現代風がよい	22	29.6%
どちらでもよい	27	32.2%
合計	78	100%

(10) 壁面後退の可否

金沢市の密集市街地は、筆者らの研究において、道路幅員が4m未満のところが多数あることがわかっており、壁面後退(セットバック)に関する意向が、転居し住宅を耐震化する際の重要な要因になる可能性があると考え、転居の際、壁面を後退させてもよいかどうかを、調査票に図-3を示したうえで尋ねた。その結果を表-28に示す。

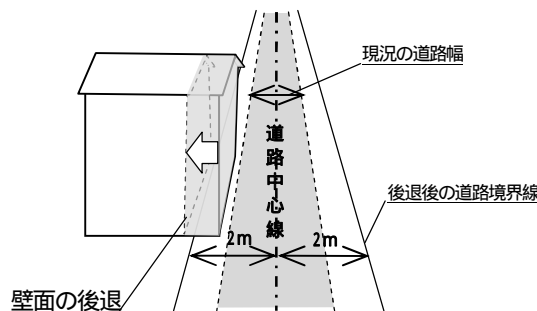


図-3 壁面後退のイメージ

表-28 壁面後退の可否

壁面後退の可否	回答数	割合
後退させてもよい	54	69.2%
後退させたくない	24	30.8%
合計	78	100%

「後退させてもよい」が約69%、「後退させたくない」が約31%であった。このことから、壁面後退が、必ずしも空き家への転居と耐震化を阻害する要因となるものとは限らず、道路幅員の確保に一定の理解が得られる可能性が高いことがうかがえる。

7. おわりに

本研究は、ケーススタディとして、金沢市の密集市街地を対象に、転居者を増加させることにより空き家を解消し、その際、耐震改修が行われ、対象地区全体の耐震性向上によって防災性向上が図られる方策の方向性を見出すことを目的としたものである。

研究の方法としては、筆者らの研究をふまえ、対象者を絞り込み、勤労世代、かつ、金沢市への転居の可能性のある人から回答を得ることを期待し、金沢市内にある企業等の協力のもと、研究対象地区の密集市街地外に居住する人を対象としたい旨を伝えつつ、アンケート調査を実施し、その結果を考察・分析した。その結果は、次のとおりである。

対象とする密集市街地への転居の可能性としては、学校園ではなく、勤務先に近いこと、医療機関や買い物施設、駅への利便性が重視される傾向にある。転居の際、設備のとりかえ、耐震性が重視されるとともに、日常生活の利便性としての駐車スペースなどの改修が重視されている。さらに、その検討に役立つこととして、行政の補助制度や税金の金銭面のほか、行政の無料相談、業者の工事費等の説明や相談が重視されている。

上記にも関連するが、転居の際には、行政の空き家情報や補助制度が期待されている。

転居の際の耐震化については、金沢市内への転居の可能性のある人の60%近くが、耐震化の意向がある。転居先としては、半数近くが新築の意向があるが、半数以上が、中古または、新築・中古のどちらでもよいとの意向であり、空き家への転居が期待できる建て方としては、60%以上が一戸建の意向であり、長屋への転居、耐震化の可能性は低い。

所有形態としては、70%以上が賃貸よりも所有の意向がある。

対象の密集市街地は、板張りの古風な住宅が多いが、

古風か現代風かは、転居を妨げる要因とはならないと考えられる。

密集市街地の課題である、住宅の改修にあたっての壁面の後退については、70%壁面後退が、「後退してもよい」と回答しており、必ずしも空き家への転居と耐震化を阻害する要因となるものとは限らず、道路幅員の確保に一定の理解が得られる可能性が高い。

以上をふまえ、転居希望者が、空き家への転居・耐震化を判断・決断しやすくする施策として、例えばまず、次の方向性で、行政と民間が連携して実施してみてもどうかと考えられる。

空き家の間取り・立地条件などの不動産情報、補助制度や税金優遇など行政施策の情報のほか、自治会活動など地域コミュニティ情報もパッケージとして発信する。

壁面後退と耐震化を同時に実施した場合、防災性向上に有利である説明とあわせ、固定資産税の優遇などインセンティブを与える。

以上の施策について、従来の行政施策のような公平・中立型で、すべての人を対象とした耐震化の補助制度ではなく、経済情勢、社会情勢を加味したうえで、十分な市場調査を行い、年代などターゲットを絞った対応を行う。

今後の課題としては、筆者らの研究と本研究、及び、既往の研究を総合すれば、行政と民間が連携する中間組織の設置とともに、その組織に、技術的能力、それを消費者・顧客である一般市民に諸費用とあわせ説明する能力、市場調査能力、不動産鑑定を行い説明する能力など、総合的な能力を備え、耐震化の希望者の相談にも応じられるよう、法的な課題の克服を含め、いわゆるワンストップサービスのような、一般市民にとって抵抗が無く、わかりやすい、なじみやすい方策の検討・実施が必要ではないかと考えられる。

謝辞：アンケートにご協力いただいた皆様に感謝の意を表す。

参考文献

- 1)警察庁：警察白書平成7年版，1995.
- 2)建設省：平成7年阪神・淡路大震災建築震災調査委員会中間報告書，1995.
- 3)水野智雄，宮島昌克：密集市街地における住宅の耐震化促進のための簡易耐震補強方法とセットバックに関する評価，土木学会論文集A 1，Vol.68，No.4，pp.1023-1035，2012.

- 4)総務省：平成 20 年住宅・土地統計調査
<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/index.htm> , 2010.
- 5)国土交通省：空き家再生等推進事業について
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000011.html , 2012 .
- 6)金沢市住宅総合ホームページ
<http://www4.city.kanazawa.lg.jp/29101/jyuutaku/index.html> . , 2011 .
- 7)亀山芳香，濱崎一志：滋賀県長浜市中心市街地における空き家の実態に関する研究，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp.1103-1104, 2009.
- 8)塩田洋三：島根県における住宅政策の課題～新築住宅，耐震化，空き家活用について～，島根県立大学短期大学部松江キャンパス研究紀要，第48号，pp.7-14, 2010 .
- 9)中園真人，繁永真司，村上和司，山本幸子，鷗心治：地方都市中心市街地における空き家の活用意向と借家再生の可能性，日本建築学会計画系論文集，第618号，pp.109-116, 2007.

A STUDY ON IMPROVEMENT IN EARTHQUAKE-PROOF OF VACANT HOUSES IN DISASTER PREVENTION IN DENSE URBAN AREAS BY TRANSFERENCE FROM THE OUTSIDE OF THOSE AREAS

Norio MIZUNO, Noritomo YAMAGISHI and Masakatsu MIYAJIMA

We are focusing on dense urban areas where many vacant houses exist inside Kanazawa up as object areas of this research, and a questionnaire survey for the residents outside those areas was carried out. By analyzing the result, we investigated possibility of performing seismic retrofit in the case of a move to a vacant house in object areas. As the result of this study, we showed that it is effective to decide and promote candidates.