

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 28 年 4 月 30 日現在

機関番号：34504

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2013～2015

課題番号：25512009

研究課題名(和文)市街地における放棄住宅の現状・対策事業と撤去・活用について

研究課題名(英文) Study on the present circumstances and the countermeasure of an abandonment house in a city area.

研究代表者

清水 陽子 (SHIMIZU, Yoko)

関西学院大学・総合政策学部・准教授

研究者番号：70457133

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,200,000円

研究成果の概要(和文)：期間全体として、京都市2地域における空き家の現状の把握、立地・地域特性の分析から面的な現状把握と、住民アンケートから住民意識の把握を行い、多角的な分析を行うことが出来た。先行事例の調査より、非営利住民組織の空き家へのアプローチの仕方や空き家活用状況を把握した。また、非営利組織が十分に活動できるよう、それを支援する組織との関連や助成金など様々な体制が存在していたことから、今後の日本における非営利組織支援の体制改善やより一層の充実の必要性が明らかになった。期間中の成果については日本建築学会近畿支部、全国大会、日本都市計画学会など随時報告を行った。

研究成果の概要(英文)：This research works on the countermeasure against the abandoned housing-vacant house by which it was generated to the city area. Methods of research are data analysis, a field survey, and hearing investigation.

It analyzed grasp of the present condition of the vacant house in Kyoto 2 area, and location and the local characteristic as a whole during the period. From these, it has grasped resident consciousness as field stocktaking from the resident questionnaire, and has analyzed on many sides. In precedence case research, it has grasped the method and vacant house practical use situation of approach in the vacant house of a nonprofit resident organization. Moreover, it became clear that various organization, such as an organization, a subsidy, etc. which support it, exists so that a nonprofit organization could fully work.

The result in a period reported in the Architectural Institute of Japan Kinki branch, a national conference, the City Planning Institute of Japan, etc.

研究分野：都市計画

キーワード：空き家 人口減少 土地利用 住民組織

1. 研究開始当初の背景

日本の人口はすでに減少に転じ、今後は少子高齢化による世帯数減少が顕著になってくる。今後起こる世帯数減少により、住宅地では今後も相当数の空き家が発生することが見込まれている。現在、空き家の総住宅数に占める割合は 13.5%と過去最高となっている。平成 21 年に国土交通省が行った「地域に著しい迷惑(外部不経済)をもたらす土地利用の実態把握アンケート結果」では、廃屋・廃墟が周辺の地域や環境に対して及ぼす影響について「風景・景観の悪化」「防災や防犯機能の低下」「火災の発生を誘発」「ゴミなどの不法投棄等を誘発」などが挙げられている。

このような状況に対し、現在の空き家対策の多くは地域サロンやデイサービスの拠点として活用するものである。しかし、それは発生している空き家のごくわずかであり、空き家のほとんどが管理されず放置されているのが実情である。このような住宅を放棄住宅にとらえ、空き家対策にはもっと根本的な対応、撤去も含めた検討をすべきであると考えた。

2. 研究の目的

人口減少、世帯数減少は地域、経済、政策など様々な活動に影響を与え、現在はこのような社会構造の変化に対応した都市政策が求められている。

本研究は市街地に発生した放棄された住宅(空き家)への対策を検討するものである。本研究では、1) 高齢化率が 30.1%で空き家率も 20%を超えている京都市東山区を対象に市街地における放棄住宅の現状、2) 放棄住宅対策事業の位置づけ、3) 放棄住宅の撤去事業、4) 撤去した場合の跡地活用を調査し、空き家発生から撤去・活用への流れを明確にし、計画的な撤去または活用と、事業を継続的に行うための課題を明らかにすることを目的とした。

3. 研究の方法

本研究では資料分析、現地調査、ヒアリング調査を行う。初年度は、京都市東山区を対象に放棄住宅の現地調査を行い、過去の地図データをもとに土地利用を GIS で分析した。さらに空き家条例を制定している自治体の条例を整理・比較し、空き家対策に取り組んでいる国外事例の現地調査を実施した。2 年目は、放棄住宅の撤去事業を行っている自治体を対象に事業の内容を詳細に把握し、跡地についての対応と、跡地活用を住民が行っている国外事例の調査を実施した。最終年度は、これまでの調査結果を整理し、計画的な撤去とその活用についてまとめ、事業を継続的に行うための課題を明らかにした。

4. 研究成果

平成 25 年度は、放棄住宅の現状把握とそ

の対策に取り組んでいる国内外の事例調査を実施した。

現状把握については京都市東山区・上京区を対象に過去の地図データをもとに土地利用の分析を進めている。過去 20 年(5 年ごと)の地図をデータ化し、土地利用の変化と空き家の発生を追った。

また、大阪南部(松原市天美地区)で木造密集市街地の土地利用調査も実施した。これらの調査より、空き家の用途は、専用住宅が 93.9%を占め、建て方は長屋建てが 83.8%を占めた。天美地区では、1989 年 1 月から 2012 年 12 月の約 24 年間で空き家・空き地数が 67 から 166 と約 2.5 倍増加した。1989 年空き家は駅周辺でも目立っていたが、2012 年は長屋建て住宅が密集している場所や奥まった場所に空き家が集中していることが明らかとなった。また、空き家が連続している地域もみられた。

木造密集市街地においては空き家が 2 棟以上連続している箇所が 54.7%となっていることから、空き家が新たな空き家を誘発する可能性について検討を行った。

海外事例についてアメリカ・ミシガン州フリント市の住民組織について調査を実施した。人口減少都市で空き家の撤去、活用を行い地域改善に取り組んでいる CDC (Community Development Corporations) の組織運営状況と活動内容の変化を把握した。今後、地域の担い手として期待される NPO と住民組織について示唆を得た。

本研究で取り上げた CDC である Salem Housing のこれまでの主な活動内容は、地域の住宅支援である。荒廃した地域に焦点を当て住宅修繕などを行っている。しかし、近年の傾向として地域住民組織(ネイバーフッドアソシエーション、ブロッククラブなど)のためのリソース、コミュニティ計画、コミュニティのミーティングスペースの提供や支援サービスなどへ活動内容が変化している。これは、フリント市の人口減少により、市の財政は大きく落ち込み、様々な行政支援がさらに滞っている。そのため、CDC や他の NPO に市民の期待が寄せられ、活動内容が広がっていった。特定の状況にある住民の住宅支援とともに、住民全体の共有空間への改善についても協力が求められてきている。

平成 26 年度は京都市における空き家の発生と市街地における住民の意識調査、空き家撤去の先行自治体へヒアリング、海外調査を行った。

意識調査の対象地は京都市内でも高齢化と空き家の発生が顕著である東山区今熊野地区、また比較対象地として比較的人口の安定している上京区西陣地区で行った。

先行自治体へのヒアリングは長崎市・夕張市を対象として行った。長崎市の老朽危険空き家撤去事業は 9 年目に入り、事業に対する住民の認知も高まっており、空き家に対する住民の意識の変化も見られた。撤去により周

辺環境が変化し、一部の地域ではあるが転入者が増加しているところもある。

夕張市においては市内人口を増やす対策は投資が必要となるため行わず、減っていく人口に対してどうすればよいか、という検討を進めている。平成 24 年 4 月にまちづくりマスタープランを策定、今後 20 年の計画とした。主な事業は地域集約と住宅再編（住棟集約と建て替え促進）である。

海外事例はアメリカ・ミシガン州デトロイト市とフリント市を対象に行った。両市とも産業衰退による人口減少が起きており、その改善に努めている。放棄住宅についてもフリント市ではランドバンクと連携して詳細な調査を実施している。また、その跡地である空き地の対策として非営利の住民組織（CDC）による整備事業も実施されている。

図-1～3 は本研究の調査対象とした Salem Housing が中心となって進めている Ramona 公園計画である。荒廃した地域を一体として整備し大きな公園を目指している。この計画には全米建築家協会（AIA）のフリント支部にも協力を求めた。しかし、この計画や活動は、市の許可などは得られておらず公的に認

められた行為ではないが、行政も財政や人手不足などから対策を取れない状況では、地域住民が自発的に立ち上がるしかなく、地域の存続に関わるような切迫した状況の中で活動に至っている。

平成 27 年度は空き家の実態について調査を行った。これまで京都市内 2 地域を対象に地図データをもとに空き家の把握を行っていたが、なかなか実態がつかめなかったため、新たな GIS データを導入し、空き家の立地や地域など特性の分析を行っている。また、平成 26 年度に実施した住民アンケートとの関連の分析も進めている。住民アンケートからは東山で活気が低下している傾向があり、西陣では活動が活発になったと感じる回答が多く、良好な状態が維持されていることが明らかになった（図-4・5）。今後の居住意向についても、東山の方でいずれ転居を考える回答が多く見られた。ただ、両地域とも、地域内で気軽に集まれる場所については「そのような場所はない」の回答が多くなり、地域への愛着や居場所については今後検討が必要であることも明らかとなった（図-6）。

先行事例として、これまで継続しているフ

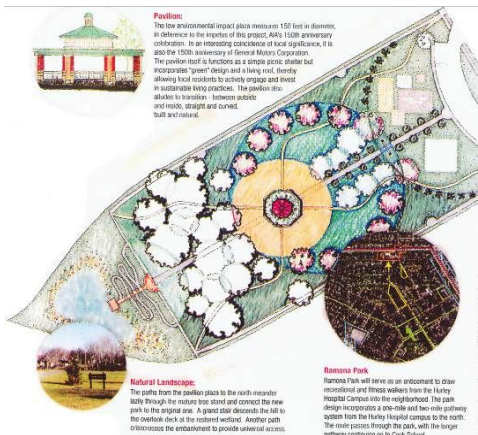


図 - 1 ラモナ公園将来計



図 2 ラモナ公園 航空写真
GoogleMap より筆者抜粋（2014 年 3 月）



図 - 3 Metawanenee Hills Neighborhood Association の活動範囲
ジェネシー-郡ランドバンク公表資料より筆者加

リント市の総合計画の調査を行った。人口減少都市が策定した総合計画、特に土地利用計画・用途地域について、その過程と内容を明らかにした。

計画の内容においてはフリント市では人口が大幅に減少しているが、市街地の集約を目指す縮小化計画にできなかったことが注目された。そのような集約するためには住民の移動・立ち退きなどが必要になり、計画を進めることは他市などの事例からも明らかであった。そのため、今回の総合計画では市街地の面積を

小さくするのではなく、現状の市街地の中で人口と建物密度のコントロールを行う新たなゾーニングであるグリーンイノベーション（GI）とグリーンネイバーフッド（GN）を定めた。これらの地域では新たな住宅建設を規制し、建物と人口密度の低下を目指している。このような市街地でありながら土地利用を制限するような用途地域を定めたことはミシガン州でははじめてのことである。これらの用途に指定された地域の土地利用はかなり制限されることになる。このことより地価の下落が懸念されたが、両地域ともこれまでかなり空き家の多い、手入れもされていない区画が広がる地区であり、すでにこのような地区は価格が下がっているため今のところ影響は見られていない。

期間全体として、京都市2地域における空き家の現状の把握、立地・地域特性の分析から面的な現状把握と、住民アンケートから住民意識の把握を行い、多角的な分析を行うことが出来た。

先行事例の調査より、非営利住民組織の空き家へのアプローチの仕方や空き家活用状況を把握した。また、非営利組織が十分に活動できるよう、それを支援する組織との関連や助成金など様々な体制が存在していたことから、今後の日本における非営利組織支援の体制改善やより一層の充実の必要性が明らかになった。

期間中の成果については日本建築学会近畿支部、全国大会、日本都市計画学会など随時報告を行った。

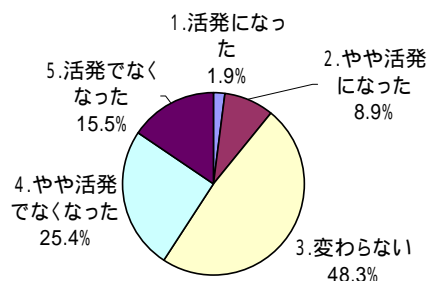


図-4 町内会などの地域活動について（東山区）

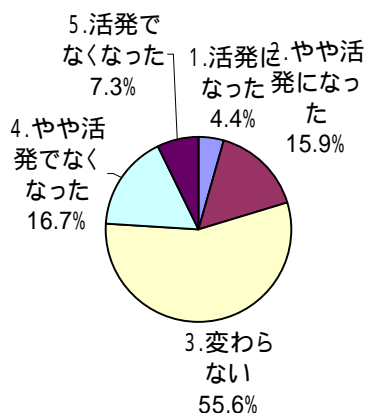


図-5 町内会などの地域活動について（上京区）

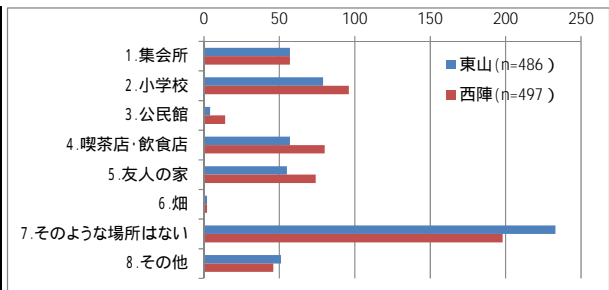


図-6 地域内で近所の方と気軽に集まれる場所

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計5件)

清水陽子・中山徹「アメリカ・ミシガン州フリント市における人口減少下での総合計画“Master Plan for a Sustainable Flint”の策定と新たなゾーニングの導入」日本都市計画学会都市計画論文集、査読あり、No.50-3、2015年、pp1258-1265

清水陽子・中山徹「人口減少都市における非営利組織のまちづくり活動に関する研究」日本建築学会近畿支部研究報告集、計画系、査読なし、(54)、2014年、pp581-584

伊藤哲史・清水陽子「地域資源としての空き家利活用の取り組みに関する研究：大和郡山市城下町地域における取り組みから」日本建築学会近畿支部研究報告集、計画系、査読なし、(54)2014年、pp357-360、

清水陽子・中山徹「木造密集市街地における空き家の現状と課題について－大阪府松原市天美地区を事例として－」日本建築学会近畿支部研究報告集、計画系、査読なし、(53)、2013年、pp401-404

清水陽子・中山徹「木造密集市街地における土地利用の変化と空き家の分布について－大阪府松原市天美地区を事例として－」日本建築学会大会学術講演梗概集、査読なし、F-1、2013年、pp.1065-1066

6. 研究組織

(1)研究代表者：清水 陽子 (SHIMIZU, Yoko)
 関西学院大学・総合政策学部・准教授
 研究者番号：70457133