

科学研究費助成事業 研究成果報告書

令和元年6月17日現在

機関番号：55401

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2016～2018

課題番号：16K06677

研究課題名(和文) 空き家の解体除却事業と跡地活用の総合的な整備施策に関する調査研究

研究課題名(英文) A study on the demolition clearance work and land reuse of vacant house

研究代表者

篠部 裕 (Shinobe, Hiroshi)

呉工業高等専門学校・建築学分野・教授

研究者番号：10196412

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 1,900,000円

研究成果の概要(和文)：本研究はわが国の空き家解体除却事業と跡地利用の実態を調査し、今後の空き家の解体除却事業と跡地整備の総合的な整備施策に資する基礎的知見を得ることを目的としている。

具体的には、自治体主体型の事業(長崎市老朽危険空き家対策事業：46件)と、自治体補助型の事業(呉市危険建物除却促進事業：587件、高崎市解体助成金制度：563件)を対象に、老朽危険空き家の解体除却の概要と解体後の跡地整備の実態を現地調査やヒアリング調査を通じて明らかにした。自治体主体型と自治体補助型の解体除却事業の成果については事業や地域により長短があるが、今後の解体除却事業と跡地利用の両者を総合的に進めていくための諸課題を示した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

人口減少に伴う住宅需要の低下に伴い空き家が増加しており、長期間利用されずに放置された老朽危険空き家の増加が大きな社会問題となっている。従って、これらの老朽危険空き家の適切な整備は住宅地整備において喫緊の課題とされている。このような社会的背景を踏まえ、本研究ではわが国において老朽危険空き家の解体除却事業に先駆的に取り組む地方自治体(長崎市、呉市、高崎市)を対象にした事業の実態調査を通じてその現状を明らかにするとともに、今後の縮退社会における空き家の解体除却事業と跡地利用の施策の検討に資する諸課題を示す点に学術的・社会的意義を有するものである。

研究成果の概要(英文)：The population has been decreasing in most local governments in Japan in recent years. Additionally, the Japanese housing demand is shrinking because of declining population. As a result, the number of vacant houses is increasing in connection with a decrease in population. The purpose of this study is to examine the status of demolition clearance work and the vacant lot utilization after demolition clearance, choosing Takasaki City, Kure City and Nagasaki City as case study. The investigation is based on the data of demolition clearance work in each city, the field survey and the interview for the person in charge of vacant house of local government. This study grasped the number of demolition clearance work of vacant house and the outline of lots utilization after demolition clearance and effectiveness of demolition clearance work. It can be said that the creation of vacant land bank is also an issue in order to promote the reuse of the old site in the future.

研究分野：工学 建築学

キーワード：空き家 解体除却 跡地利用

様式 C - 19 , F - 19 - 1 , Z - 19 , CK - 19 (共通)

1 . 研究開始当初の背景

総務省統計局の住宅・土地統計調査によると、2013年のわが国の空き家率は13.5%に達し、過去最高を更新した。空き家の中でも世帯が長期にわたって不在の住宅などに該当する「その他の空き家」の増加が著しく、空き家の放置による危険建物化、地震・台風等の災害時の空き家の倒壊・破損の危険性、住宅地の景観の荒廃などが問題視されている。このようなことから国も2015年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を施行するに至っており、空き家の適正管理・利活用と危険建物化した空き家の整備は喫緊の課題とされている。

空き家研究はこれまで空き家の有効利用に着目した研究が主に取り組みられてきたが、人口減少が進む中で空き家の有効利用には限界があると言える。従って「良質な空き家の適正管理」「危険空き家の解体除却」「空き家跡地の利用」という一連の総合的な空き家整備施策の展開が課題と言え、このような視点での調査研究の蓄積が求められる。今後は老朽危険建物化した空き家の「解体除却事業」と空き家解体除却後の「跡地利用」の両者を総合的に捉え、住宅地の環境改善再整備に結び付けていく視点が必要である。

2 . 研究の目的

老朽危険空き家の解体除却事業は全国の各自治体で取り組まれて来ているが、今後は単に危険建物化した空き家の解体除却という目的だけでなく、解体後の跡地を住宅地の環境改善整備に結び付けていくための総合的な視点から空き家整備に取り組むことが求められる。本研究は今後の空き家解体除却事業と跡地活用の総合的な整備施策に資する基礎的知見を得るために、地方自治体で取り組まれている空き家の解体除却事業と除却後の跡地利用の実態を把握することを目的としている。

具体的には所有者等に代わり地元自治体が主体となって空き家を解体除却し、除却後の跡地を整備する自治体主体（主導）型の事業と、所有者等による解体除却に対してその費用の一部を自治体が補助し、解体除却後の跡地利用は所有者等に委ねる自治体補助型の事業を対象に調査し、空き家の解体除却事業と跡地活用の実態と両者が有機的に結びつくための施策提言に資する基礎的知見を得ることを目的としている。

3 . 研究の方法

空き家の解体除却事業と跡地整備については、空き家の解体除却事業を実施している自治体から事業実績に関する基礎資料の収集と自治体担当者に対するヒアリング調査、解体除却後の跡地利用に関する現地調査、跡地整備に関する地元自治会に対するヒアリング調査を実施した。

研究対象としては自治体主体型の事業については「長崎市老朽危険空き家対策事業」を、自治体補助型の事業については「呉市危険建物除却促進事業」と「高崎市解体助成制度」を、それぞれ主な調査対象とし、空き家の解体除却事業について調査した。空き家解体除却後の跡地利用や跡地整備については、長崎市と呉市の事業を対象に跡地利用の状況を現地調査し、跡地利用の実態と問題点を把握するとともに、両者の特徴（成果・問題点など）を比較・考察することで、今後の空き家の解体除却事業と跡地活用のあり方を検討する。

4 . 研究成果

(1) 長崎市老朽危険空き家対策事業

自治体主体型の事業を代表する長崎市老朽危険空き家対策事業を対象に、長崎市まちづくり推進室から2006年度から2015年度の整備資料を入手し、まちづくり推進室に対するヒアリング調査、現地調査及び地元自治会を対象とするヒアリング調査を実施し、事業の実態を把握した(2016年度に調査実施)。本事業が開始された2006年から2015年までの10年間の全整備件

数は46件(箇所)であり、これら全てを対象にした現地調査より、整備の全体像(空き家の敷地面積、敷地の標高・接道幅員・アクセス性、敷地(跡地)の整備用途・内容、整備費用など)を明らかにした。整備対象となった敷地の立地条件は全ての敷地が自動車でアクセスできない狭隘道路に接道する敷地であった。また、跡地の平均整備面積は約150㎡、平均整備費用は約340万円であった。

本事業の特徴は、単に老朽危険空き家の解体除却に止まることなく、空き家の解体除却後の跡地を住民の憩いの広場として整備する点にあり、整備後の用途は46件中39件が憩いの広場として整備されていた。これ以外には駐輪場やゴミステーションとしての整備も一部にみられた。また、跡地の整備内容は維持・管理に手間が掛かりにくいコンクリートによる全面舗装が殆どであった。

地元自治会(5自治会)に対するヒアリング調査からは長崎市老朽危険空き家対策事業が空き家問題の解決に有効であり、整備後の公共空間に対する地元住民の満足度も高かった。整備後の跡地の維持・管理は地元自治会に委ねられる仕組みであるが、現地調査からは各施設が適切に維持・管理されていることを確認できた。しかし、その一方で各自治会とも今後は地元住民の急速な高齢化が進展することにより、自治会としての維持・管理の担い手不足が問題点と懸念されている。

(2) 呉市危険建物除却促進事業

自治体補助型の事業として顕著な実績を有する呉市危険建物除却促進事業を対象に調査を実施した(2017年度に調査実施)。本事業では2011年度から2016年度に呉市全体で合計501件の空き家が解体除却されている。本研究では、呉市建築指導課から入手した事業関連の基礎資料を基に、本事業で解体除却された空き家について、申請者の住所、建物の建方、構造・階数・用途、延床面積、建物危険度、解体除却費用、跡地利用などについて集計し、その特徴を明らかにした。更に空き家の存在した敷地の立地特性については、標高や用途地域などの基礎情報も収集し、事業対象となった空き家の立地特性との関係から老朽危険空き家が発生しやすい地域特性も考察した。

本事業対象となった空き家の建て方や構造別をみると、8割以上は戸建て空き家が占めており、殆どが木造であった。階数は一階建てと二階建てが全体の半々を占め、用途としては専用住宅が9割以上、延床面積は100㎡未満の小規模な建物が約6割と過半を占めることが明らかになった。空き家の敷地については、標高が40m以上の高い敷地や、接道幅員が2m以下の狭い敷地が多い。このような立地条件の悪さにより空き家も長期間利用されず、その後危険建物化した空き家が本事業の創設を機に除却促進されたと考えられる。また、本事業の所有者等に対する補助金額の上限は、解体除却費用の30%かつ30万円以下であるが、上限額の満額である30万円、すなわち解体除却費用が100万円以上の空き家の解体事例が全体の8割以上を占めていた。

一方、空き家の解体除却後の跡地利用については、2011年度から2016年度の事業の中から呉市の中心市街地を構成する中央地区・阿賀地区・宮原地区・警固屋地区の4地区の解体事例279件を対象に現地調査を実施した。具体的には跡地の利用実態や敷地の周辺環境などを現地調査により把握し、敷地の立地性すなわち標高や接道幅員や自動車等によるアクセス性などから跡地利用の実態を考察した。調査の結果、4m以上の道路に接道する立地条件が恵まれている跡地は住宅や駐車場などの跡地活用がみられるが、自動車でアクセスできない狭隘道路に接する立地条件が恵まれていない跡地は、未利用で更地のままの敷地が多いことが明らかになった。

これらの立地条件の悪い敷地のある地区は近年、人口減少が著しい傾向にあり、今後も新たに住宅としての利用は困難と考えられる。従って、除却後に更地のまま維持されることが予想され、これらの跡地については、地元自治体が地域住民と連携して例えば畑や市民菜園などとしての利用を促す施策や、シート養生などによる更地の適切な管理を促す仕組みを整え、空き家除却後の空き地問題を未然に防ぐ対応が必要である。

なお、本事業では2011年度から2018年度の8年間では合計655件の空き家が解体されており、事業の補助金の総額は1億8,813万円である。

(3) 高崎市空き家解体助成制度

自治体補助型の事業として顕著な実績を有する高崎市空家緊急対策事業の高崎市空き家解体助成制度を対象に調査を実施した(2018年度調査)。高崎市建築住宅課から事業関連の基礎資料を収集・集計した結果、本制度では2014年度から2017年度の4年間に高崎市全体で合計563件の空き家が解体除却されている。本研究では本制度の枠組みについて、対象建物、対象者、補助金額、解体業者、空き家の解体除却後の跡地利用などについて、自治体から基礎資料を入手しその実績を明らかにするとともに、ヒアリング調査から制度の実態を補足した。

高崎市では2014年度から高崎市空家緊急総合対策事業が取り組まれ、その一環として高崎市解体制度が創設されている。本制度の対象建物は、戸建や併用住宅の空き家で、生活の拠点として居住していた経緯とおおむね10年以上使用されていないことが確認でき、周囲への危険や悪影響がある、又はその恐れのある建物である。

本制度の対象者は、空き家の所有者またはその法定相続人で、やむを得ない場合は所有者または法定相続人の同意を得た者も制度対象者となっている。また、原則、建物の所有者等が対象であるが、やむをえない事情がある場合は土地の所有者も対象となる場合がある。

本制度の補助金額は、助成金額を解体費用に5分の4を乗じた額、上限額は100万円と設定している。呉市の除却促進事業の場合、空き家の所有者等の事業の利用回数に制限はないが(複数回利用可)、高崎市の場合は上限額も100万円と高額であり一度しか事業を利用できない仕組みとなっている。制度開始の2014年度から2017年度までの4年間の補助金総額は5億1,768万円に上り、補助金額の上限が100万円と高額に設定されていることが、4年間という短期間で563件という多数の空き家が解体除却に結びついたと考えられる。

空き家の解体工事を行う解体業者は、呉市、高崎市ともに市内の業者が対象とされ、市内の業者に空き家解体の依頼を限定することで、地元産業の支援にもつながっている。また、高崎市へのヒアリング調査では、高崎市内の解体業者から解体制度の市民への周知も行われているということであった。

空き家解体除却後の跡地利用については、呉市、高崎市ともに利用内容の制限は設けられていないが、高崎市解体制度では制度の利用者で解体後の跡地が活用されていないことが確認できた場合、固定資産税や都市計画税の増額相当分(1年分限り)を奨励金として交付するという支援措置が設けられている。

(4) まとめ

本研究では、自治体主体型の事例として長崎市老朽危険空き家対策事業を、自治体補助型の事例として呉市危険建物除却促進事業及び高崎市空き家解体助成制度を対象に、老朽危険空き家の解体除却事業と跡地利用の実態を調査した。

自治体主体型の長崎市老朽危険空き家対策事業は、老朽危険空き家の解体と解体後の跡地整備を総合的に実施する点が大きな特徴である。地元住民のニーズを踏まえて、跡地整備までを含めて整備する点は優れているが、1件当たりの平均整備費用も約340万と高額である。この

整備費用を空き家の解体のみの補助金と比較すると、呉市の呉市危険建物除却促進事業の約 11 件分、高崎市の高崎市空き家解体助成制度 3 件分に相当するものである。自治体主体型の長崎市の事業は空き家の解体と跡地整備を一体的に実施する点では優れているが、老朽危険空き家の解体数という点では数が限定されると言える。

一方、自治体補助型の事業として呉市危険建物除却促進事業及び高崎市空き家解体助成制度を比較すると、補助金の上限額は前者が 30 万円、後者が 100 万円と額に差がみられる。少ない補助金額でより多くの老朽危険空き家の解体を促進する意味では、呉市の除却事業の方が費用対効果が高い補助事業と評価できる。一方、高崎市解体制度は助成金額も高く、短期間で多数の実績を上げており、解体除却後の固定資産税に対する奨励金の交付も含め補助している点に特徴を有している。

呉市、高崎市ともに解体除却事業の実施により老朽危険空き家の除却は着実に進んでいるが、跡地利用については異なる状況にある。呉市は戦前から斜面に住宅地が形成された関係から立地条件が恵まれないこれらの斜面住宅地では多数の空き家が発生しており、長年利用されない空き家が老朽危険建物化している。これらの空き家は解体後も跡地利用が停滞する状況にある。

従って、今後は跡地利用・管理を含めた空き家の総合的な対策が課題と言え、この点では例えば、新たに跡地（空き地）バンクを創設し、空き家の解体除却事業の利用者はこの跡地バンク登録を義務付けるなど、空き家の解体除却事業と跡地活用を相互に結びつける施策の改善が必要である。また、住宅地の環境改善という視点からは地元住民の跡地利用のニーズを考慮した利用モデルの提示も今後の検討課題と言える。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計 0 件)

〔学会発表〕(計 10 件)

- 1) 篠部 裕, 空き家の現状と対策, 第 12 回広島住まいづくりセミナー(招待講演), 2017 年 2 月 26 日, 合人社ウエディングひと・まちプラザ(広島市)
- 2) 浅井秀子・篠部 裕・石丸紀興, 中国地方における空き家整備の取組の現状と課題に関する研究 その 1 鳥取市いんしゅう鹿野まちづくり協議会の事例, 日本建築学会中国支部, 2017 年 3 月 5 日, 島根大学(松江市)
- 3) 篠部 裕・浅井秀子・石丸紀興・宮本 茂, 中国地方における空き家整備の取組の現状と課題に関する研究 その 2 呉市における空き家対策の現状と課題, 日本建築学会中国支部, 2017 年 3 月 5 日, 島根大学(松江市)
- 4) 篠部 裕, 空き家の解体除却整備に関する研究 - 長崎市老朽危険空き家対策事業を事例として -, 日本建築学会, 2017 年 9 月 1 日, 広島工業大学(広島市)
- 5) 篠部 裕, 人口減少時代の空き家整備のあり方, 広島県建築士会呉地区支部(招待講演), -, 2017 年 10 月 25 日
- 6) 宇田康晃・篠部 裕, 老朽危険空家の除却整備に関する研究 - 呉市危険建物除却促進事業を事例として -, 日本建築学会中国支部, 2018 年 3 月 4 日, 呉高専(呉市)
- 7) 宇田康晃・篠部 裕・西村隆登, 空き家の解体除却整備に関する研究 その 1 老朽危険空家の特徴, 日本建築学会, 2018 年 9 月 4 日, 東北大学(仙台市)
- 8) 西村隆登・篠部 裕・宇田康晃, 空き家の解体除却整備に関する研究 その 2 空き家の解体除却後の跡地利用の実態, 日本建築学会, 2018 年 9 月 4 日, 東北大学(仙台市)
- 9) 新原光一郎・篠部 裕, 広島県の各自治体の空家等対策計画の動向, 日本建築学会中国支部, 2019 年 3 月 3 日, 山口大学(宇部市)

10) 篠部 裕・宇田康晃・新原光一郎，老朽空き家の解体除却事業に関する研究 呉市と高崎市を事例として，日本建築学会，2019年9月5日，金沢工業大学（野々市市）

〔図書〕(計1件)

1) 日本建築学会編，都市縮小時代の土地利用計画 多様な都市空間創出に向けた課題と対応策，学芸出版社，2017，総頁数 230

篠部 裕分担分，第15章 市街地再編に向けた空き家整備のあり方，pp.136～142

〔産業財産権〕

出願状況(計0件)

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
出願年：
国内外の別：

取得状況(計0件)

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
取得年：
国内外の別：

〔その他〕

ホームページ等

6. 研究組織

(1) 研究分担者

研究分担者氏名：該当者なし

ローマ字氏名：

所属研究機関名：

部局名：

職名：

研究者番号(8桁)：

(2) 研究協力者

研究協力者氏名：該当者なし

ローマ字氏名：

科研費による研究は，研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため，研究の実施や研究成果の公表等については，国の要請等に基づくものではなく，その研究成果に関する見解や責任は，研究者個人に帰属されます。