釧路市を対象とした 空家周辺住民の意識と行動に関する研究

千葉 忠弘* 小池 恭弥** 末永 野乃香***

A Study on the Consciousness and Behavior of Residents around the Vacant House in Kushiro

Tadahiro CHIBA Kyoya Koike Nonoka SUENAGA

Abstract — This study investigates what kind of consciousness the resident in the vicinity of the vacant house has, and reconsiders the management method of the vacant house on the premise that there is a possibility that vacant houses that can't catch up with the measures remain for a long time.

Key words: Vacant House, Questionnaire, Voluntary management

1. 研究目的

年々深刻になっていく空家問題に対して,平成26年「空家等対策の推進に関する特別処置法」が制定されるなど,様々な対策が講じられいる.しかし急増する空家には一向に追い付いていない状況にある.

そこで本研究は、なかなか減らすことのできない空 家に対して、周辺住民がどのように関わっていくべき かに着目した.

具体的には空家が長期に残ることを前提に、空家周 辺住民が「空家に対してどのような意識を持っている のか」「空家に対してどのような関わり方をしている のか」を明らかにすることを目的とした.

なお, 空家研究は多数発表されているが, 空家周辺

住民の意識に関わる研究は極めて 少ない. 菅原の研究 ¹⁾ は農村地域の 空家を対象にして住民の意識と管 理手法を探っているが, 都市地域に おける空家周辺住民の意識と行動 調査研究は見当たらない.

2. 研究方法

空家は常時住んでいないが使っている「二次的住宅」,貸したいのに借り手がいない「賃貸用住宅」,

* 釧路工業高等専門学校

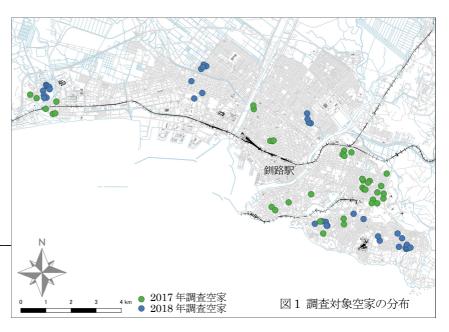
** 東急電鉄株式会社

*** 株式会社オールウェイズ

売りたいのに買い手がいない「売却用住宅」,用途がなく使われていないか分類不明の「その他」に分類される.その中でも問題視されているのが「その他」に分類される空家である.本研究では「その他」の空家を調査対象とし、次の方法で調査する.

まず平成28年度釧路高専特別研究²⁾ および釧路市役所から得た空家リストを参考に、現地において電気メーターの動作の有無・建築物の周辺環境・建築物内の様子(表札やカーテンなど)・近隣住民へのヒアリングをもとに、空家を判定する.

この現地調査から、平成29年には釧路市内の空家38軒を選定し、11月にその空家周辺の住宅297軒に対してアンケートを配布した。平成30年は調査事例を



増やすために空家 39 軒を選定し、7 月に周辺住民 267 軒に対してアンケートを配布した. 調査対象空家の分 布を図 1 に示す. アンケート配布先は、図 2 に示すよ うに空家に隣接あるいは道路を挟んで向かいの住宅と した. アンケートは郵送で返却され、2 年間の回収数 は 215 件、回収率は 38.1%である.

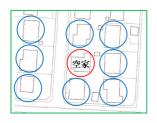


図2 アンケート配布先例

アンケート内容は以下の通りである.

空家の経過年数,周辺住民の困窮内容,空家所有者の維持管理依頼,町内会等の取組,空家に関する行政機関への問合せ,空家に対する自主的管理,空家所有者からの依頼,空家対策に関する提案(平成30年のみ)など

3. アンケート回答の概要

アンケート回答の概要をまず記す.

回答者が把握する空家経過年数は「10 年以上前から」が 40%と最も多い (図 3).

周辺住民の心配事として「防犯」「火災」「倒壊」「景観」「動物の棲み処」を3分の1以上が選択している.中でも「防犯」「火災」「倒壊」は40%以上が心配事として選択しており、人的被害の大きいものが特に問題視されていることがわかる(図4).

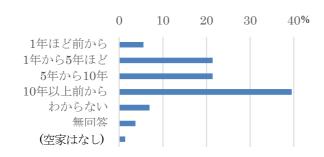


図3 回答者が把握する空家経過年数(構成比)

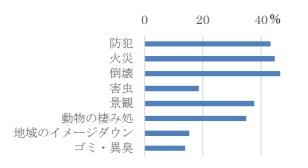


図4 周辺住民の心配事(複数回答)

周辺住民の困り事は、住民の 43%が「ある」と回答している. 困り事の内容としては建物の老朽化によるトタンの剥がれが多く、実際に住宅の壁が傷つけられるなど被害を受ける住民もいた.

市役所など行政への問い合わせは85%が「ない」と回答した.

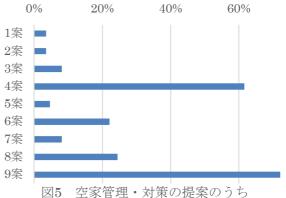
空家所有者への町内会の維持管理要求について「ある」とした回答は8%であった.多くは「わからない」と回答している.

住民自らの管理(草刈り,清掃,除雪)は33%が「ある」と回答している.その内容としては、「ある」と回答した79%が「草刈り」を実施している.他に清掃,ごみ拾い,除雪なども行われていた.自主的に管理している住民は所有者から依頼されていない.

空家の管理・対策について、以下の9案を提示した (平成30年実施アンケートのみ).

- ・1案:今後, 自主的に空家の清掃をする
- ・2案:近所の人たちと協力し、身近にある空家を清掃する
- ・3案:空家の所有者から依頼されたら、空家の清掃・管理をする
- ・4案: 困り事があったら、市役所を通じて所有者に 空家の苦情を伝える
- ・5案:空家に関するシンポジウム・講演会に参加する
- ・6案:将来,自分の家が空家にならないように,町 内会や市役所に相談する
- ・7案:ボランティアを募り、空家をリフォームし、 そのボランティア団体に貸す
- ・8案:空き家を自治体が取得もしくは借り受け、コミュニティスペースなどの公共施設として活用する
- ・9案:危険度が高い空き家を市が所有者に無償で手放すように説得する(解体費は市が負担)

これらのうち回答者が効果的と考える,もしくは参加したいものを図5に示す(複数回答).



効果的あるいは参加したいもの(複数回答)

住民意向として「危険度の高い空家を、市が無償で 手放すように説得する(解体費を市が負担)」が 72% と最も多く、次いで「困り事があったら市を通して所 有者に空き家の苦情を伝える」が 62%である.

空家問題のネックとなる解体費を市が負担する制度 が問題解決の糸口だと住民は考えており、所有者に対 する不満も垣間見える.

表1. 空家の分類

建物の破損度周囲の管理	大破(4点以上)	中破 (3~1点)	破損なし (0点)
管理あり	A (19軒)	C (17軒)	E (10軒)
管理なし	B (8件)	D (9軒)	F (14軒)

表2. 空家損壊レベル

○外壁		○屋根		
2 ㎡以上の損壊がある	4点	1 ㎡以上の損壊がある	4点	
2~1 ㎡の損壊がある	2点	1 ㎡以下の損壊がある	2点	
1 ㎡以下の損壊がある	1点	損壊なし	0点	
損壊なし	0点			
○窓、建具				
損壊あり	1点			
損壊なし	0点			

4. 空家分類

空家の状態によって,回答が大きく影響される.そこで空家を,建物の破損状態と空き家周辺住民による管理状態によって6分類した(表1).

破損状態は、外壁・屋根・窓および建具それぞれの 破損度合に点数をつけ、空家の破損レベルを合計点で 区分する.合計点が4点以上で「大破」、1点~3点で 「中破」、0点で「破損なし」とする.破損確認は現地 で撮影した写真をもとにしている. 部位ごとの点数は表2の通りである.

管理状態は、アンケートの自主的管理で「はい」と 回答された空家を「管理あり」とし、それ以外を「管理なし」と分類した.

5. 空家分類による回答分析

図6に空家分類別の周辺住民の心配事の出現率(複数回答)を示す.これは空家分類別の回答数で除した値をグラフ化している.

「防犯」「火災」「倒壊」は、どの空家分類でも概ね3分の1以上が心配されている.

特に「火災」はD(中破―管理なし)の空家で,「倒壊」はA(大破―管理あり)の空家で,3分の2以上が心配されている.

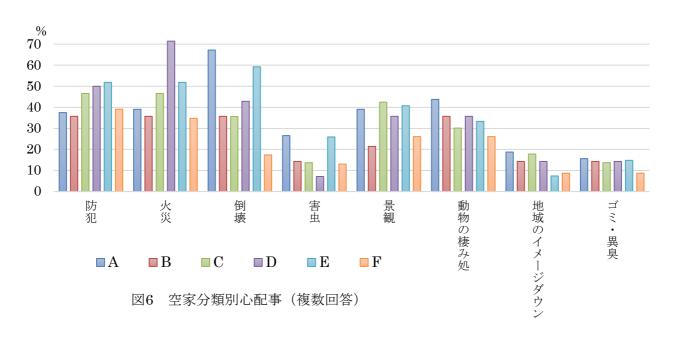
B (大破一管理なし) と F (破損なし一管理なし) の 周辺住民は,全体的に空家に対して心配事が少ない.自 主的管理していないため関心が低いと考えられる.

E (破損なし―管理あり) は周辺住民の心配事が多い傾向にある. ただし破損がないことから「地域のイメージダウン」は少ない.

6. 住民の意見(自由記入)

今後の空家対策を検討するための資料として,周辺 住民の空き家に対する意見等を記す.

「地域の(近隣の)空き家をはじめ、税金対策のために所有し放置しているビル等を含め、様々な弊害が生じている建築物に対して罰則を設けるなど対応してほしい。解体費用の問題で放置している際には放棄権を与え対処するべきと考えます。」



「人と人との付き合いが希薄となって無関心もあり、町内会に加入していなければ、声をかけることから……残念ながら上記のようなことが加速することでしょう. 子供の頃から空き家対策について学ぶことが大切だと考えます.」

「利用可能もしくは改築により,利用可能の物件について築年数,空いている年数等考慮の上,売買による税金等期間限定で無税及び減税など市が考えるとよいと思う.」

「メンテナンスされている空き家なら良いが、そうでなければ何かにつけ気にかけなければならない. 持ち主の人は自分におきかえて考えてほしい.」

「近隣の付き合いが希薄になっている中、いつだれが 引っ越してきた、いなくなったかさえ不明瞭になって います. そんな中、法律に基づいて対処は市町村に粘 り強く対応してもらいますが、根本はいつの時代も、 地域内の絆や助け合いの優しい心を持った人間がそこ に存在していることではないでしょうか.」

「高齢化が進むことに相まって,空き家も増加する傾向にあり,地域連携で行政の早急な対策をしてほしい. 行政の対応の遅きも問題点として指摘したい.」

「持ち主不明・相続者がいない家は、官報等で通知し、 5年程度で自治体が処理(売却など)する様にすべき.」

「空家に固定資産税はかかるのか、それは誰が支払う 義務なのかいつも思っております. 放置されている空 き家が、建物の態を為していなく倒壊しそうなのを見 ると、誰の責任なのか相続人が放棄した場合、その後 の処置はどうなるのか興味が非常にあります.」

「難しい問題ですよね. たとえば親が建てた家. 子供も多分そこで育ってるとは思うけど,親の死後空き家になり,すでに子供も別居してたとなればその家の維持なり解体の責任を負わすのは,それなりのお金も必要ですし,難しいことだと思います. 正直,解体費用ももう少し安くなればと願いますし国全体で考えなければならなくなってるかな?」

「行政の人が見回りして、確認してほしい. 実際になんとかして欲しい. 『近所からの通報』となると、今後、所有者に悪意に思われると困るので. (雑草の件も我慢しているのはその為)」

「まず持ち主の所在が分かることが一番かと思います.何かあったときいつも消防の方が来るようではとても気の毒で.雨,風のひどいのに屋根にのぼって本当に大変で,自分の家族なら止めたいところです.早くボロボロの家はこわしてほしいです.」

「今後,空き家を利活用できる方法を考え,夏場,来 釧する長期滞在者に利用できるよう考えるべき.又, 福祉(地域)に活用すべきと考える.」

このように周辺住民は空家に対して不安・不満を抱く とともに、行政の対策、法整備を要求している.また 近隣の付き合いの希薄さが空家問題を悪化させている. 近隣の関係づくりが空家対策に重要と思われる.

7. 総括

本研究のアンケートを分析したところ,以下の点が 明らかになった.

- ・周辺住民の半数前後が「防犯」「火災」「倒壊」を 心配事としている.
- ・空家所有者は維持管理を行っていない場合がほとんどであり、周辺住民にも管理を依頼していない.
- ・周辺住民は空家に対して関心を持っている.3分の1 の住民が環境保全のために自ら管理を行っている.
- ・所有者に対しては不満を抱いており、行政に対策を 求めている.なお町内会等は空家対策を行っていない.
- ・破損状態と管理状態から空家分類を行なった.「防犯」 「火災」「倒壊」の心配事は,空家の破損状態よりも 住民の自主的管理維持活動に左右される.
- ・周辺住民は空家に対して不安・不満を抱くとともに、 行政の対策、法整備を要求している。また住民は近隣 の付き合いの希薄さが空家問題を悪化させると考える。

以上から、行政は空家撤去あるいは空家活用を早急 に講じることができないのであれば、所有者と周辺住 民・町内会をつなぐ役割を担い、空家を迷惑施設とし ないよう務めを果たすことが望まれる.

また周辺住民の一部は、自主的に空家周辺の環境維持活動を行なっている. 住民が継続的に活動できるよう法的な問題をクリアにする必要がある. さらに近隣の関係づくりは空家対策に重要と思われる.

注釈

- 1) 菅原麻衣子「農村地域における放置された空き家を 増やさないための手法に関する研究」日本建築学会学 術講演梗概集 2016
- 2) 小柳建人「地方中小都市の住宅地における空き家数 多地区の推定に関する研究(釧路圏都市計画区域を対 象として) (平成28年度釧路高専特別研究)

参考文献・ウェブ

[1]千葉忠弘, 小柳建人, 藤井南帆「釧路圏都市計画区域における空き家数多地区の推定に関する研究」釧路工業高等専門学校「紀要」第51号 (平成30年) [2]空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html