

郊外戸建住宅地の空き家の発生動向に関する研究
—鎌倉市今泉台地域での継続調査に基づいて—

20RA104 内田 貴則

指導教員 大原一興教授 藤岡泰寛准教授

1. 研究背景と目的

総務省による平成30年度住宅・土地統計調査によれば、総住宅数は6240万戸であり、その内空き家は849万戸となり、空き家率は13.6%で過去最高であることが明らかになっている。

国土交通省による令和元年度空き家所有者実態調査によれば、空き家所有者の利用意向は「売却・賃貸」と「セカンドハウスとして利用」が各約2割、「空き家にしておく」が約3割であるが、空き家が増加していることから、必ずしも空き家の状態や特徴に対して適正な処分ができていないと考えられる。その結果として空き家の長期化が問題となっているが、どのような条件で空き家が継続・解消するのかについては、その実態が明らかになっていない。

そこで、本研究では鎌倉市今泉台地域での継続的な空き家調査に基づいて空き家の発生・解消の動向について分析を行い、空き家の特徴毎の解消までの推移を明らかにし、自治体、住民団体、所有者が適正な処分を下すための指標を提案することを目的とする。

2. 研究方法

2012年から例年6月にNPO法人タウンサポート今泉台が行う空き家調査においてリスト化され、空き家と認定された空き家の動向を分析した。各年の空き家の把握数は表1の通りである。

表1 空き家軒数

2013年、2020年に行われた空き家実測調査の結果を参照し、2021年には加えて、解消された空き家のうち現物が残っている住居についても調査対象とした。この結果、計255軒が調査対象となり、これらの敷地条件、前面道路の環境、玄関へのアクセス等、図1の項目について実施調査により把握した。

	空き家軒数
2012年	112
2013年	117
2014年	107
2015年	89
2016年	91
2017年	82
2018年	84
2019年	81
2020年	88
2021年	89

また、空き家所有者の意向を把握するため、NPOが行う空き家所有者意向調査の回答を参照した。本研究における空き家の定義は表2の通りとし、一般的な空き家の定義とは異なる部分がある。

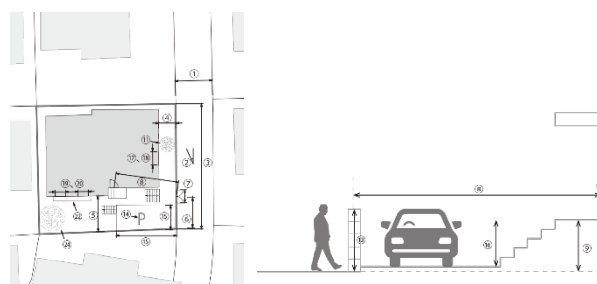


図1 実測調査項目

表2 空き家の定義

空き家とする	空き家としない
・年に1, 2回の利用	・1ヶ月に1回程度の管理
・不動産会社が売り出し中	・増改築中
・1年のみの空き家解消	・建築申請がされている空き地

3. 調査対象地概要

本研究で調査対象地とする今泉台住宅地は鎌倉市北東部の高台に位置し、周囲を風致地区に指定された自然豊かで閑静な郊外住宅地である。2か所の商店街を除き、原則全て戸建ての住宅地で、住民協定により敷地の細分化は許可されていない。1965年に1~4丁目、1970年に5~7丁目に分譲されている。また、町内会には山ノ内地区の一部も含まれており、本調査でも取り扱う。

高齢化率は44.9%と全国の高齢化率を超えており、居住者の死去や施設入居に伴う空き家の発生が見られるものの、高齢化率が高まっていることから居住者の世代交代には至っていないと考えられる。空き家率は4.4%であり、近年は変化が小さくなり安定している。

また、地理的な特徴として斜面地の割合が31.4%と高く、平地はわずか2.2%であるとわかっている。

A study on the trend of vacant houses in suburban detached residential areas

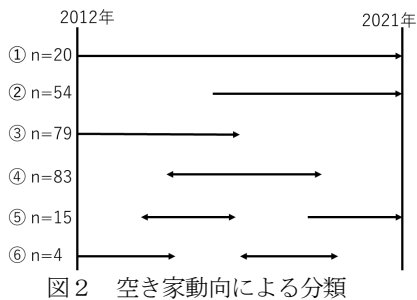
-Based on a continuous survey in the Imaizumidai area of Kamakura City-

Takanori Uchida (Supervisor: Prof. Kazuoki OHARA, Assoc Prof. Yasuhiro FUJIOKA)

KeyWords: Vacant house, Suburban residential area, Market circulation

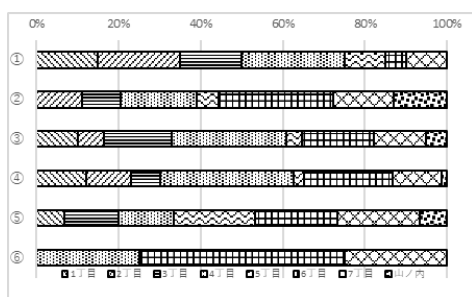
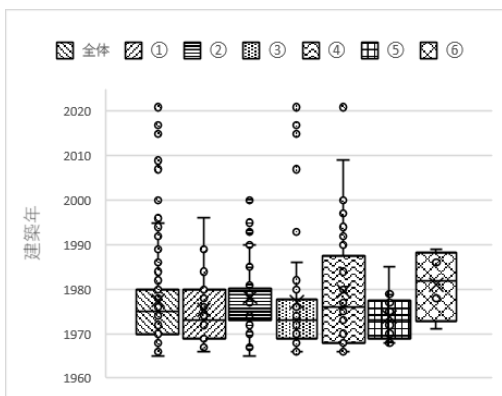
4. 空き家の動向についての分析

空き家の発生・解消の時期によって図2の6群に分類をし、調査期間中の空き家の動向を分析した。

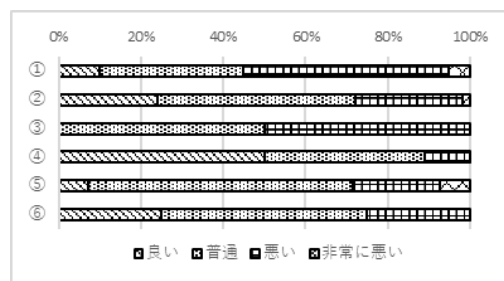
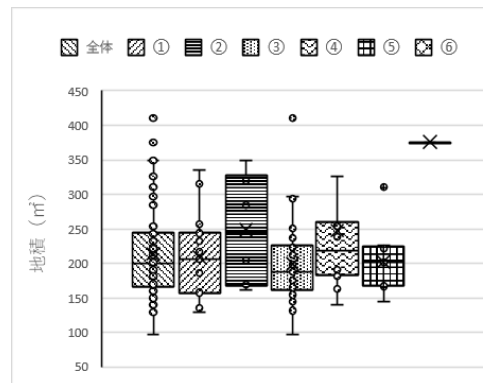
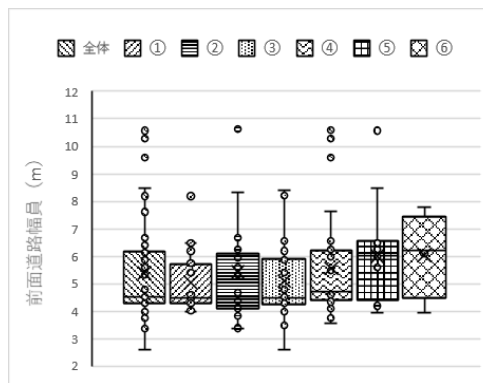


各調査項目から以下の傾向が見られた。

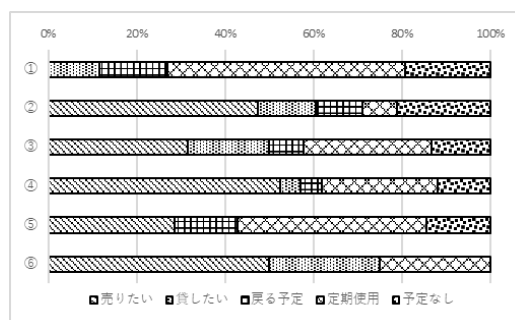
- ・2012年以前から空き家である①③群の建築年が1970～1980年築に多くなるのに対し、②群は1975年～1980年築に多く見られ、築30年～40年に空き家化の傾向が高い。これは丁目毎の分譲時期と一致しており、地理的な要因である前面道路幅員の類似性も同様と言える。



- ・近年空き家化し解消された④群は平均して2年以内に空き家が解消されており、建築年が平均して1980年と他の分類に比べて築浅である、大通りに面する空き家が多い、地積が平均248㎡と全体の平均から30㎡大きい、9割の管理状態が「普通」以上であるなどの特徴を示す。



- ・①⑤群の空き家所有者の6割以上は利用の意向として「戻る予定」「定期的にご利用している」と回答しており、意図的に空き家化していると考えられる。しかし、⑤群の空き家の管理状態は7割以上が「普通」以上であるのに対し、①群は5割未満であることから、①群の回答は消極的な理由によるものであると考えられる。



5. 空き家期間についての分析

前項の④群以外は明確な空き家期間が不明であるため、1年単位で過去または将来に向かって〇年以上空き家であるとして分類をし、空き家の状態や環境条件が空き家期間の長期化に及ぼす影響を分析した。空き家期間毎の軒数は表3の通りである。

表3 空き家期間の分類

1年空き家	67	1年以上	255
2年空き家	63	2年以上	188
3年空き家	26	3年以上	125
4年空き家	17	4年以上	99
5年空き家	21	5年以上	82
6年空き家	17	6年以上	61
7年空き家	4	7年以上	44
8年空き家	12	8年以上	40
9年空き家	8	9年以上	28
10年空き家	20	10年以上	20

調査項目から以下の傾向が見られた。

- ・前面道路からのセットバックが空き家期間の長い空き家ほど狭い分布が見られ、特に6年以上空き家から大きく差異がある。写真1、図10の事例のように斜面地にあるため前庭がなく、駐車場を住居の地下に納めている形態が考えられる。

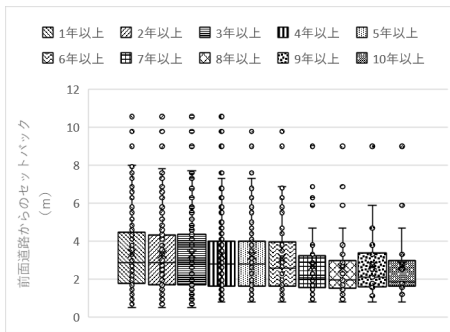


図9 前面道路からのセットバック



写真1 セットバックの小さい事例

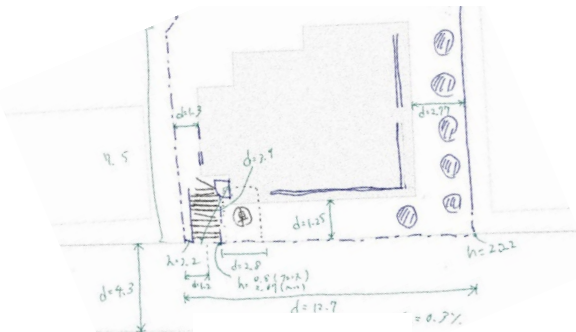


図10 配置図

- ・掃き出し窓の数が7年以上空き家から大きくなり、9年以上空き家は全体平均から平均して掃き出し窓が1か所多いことがわかる。

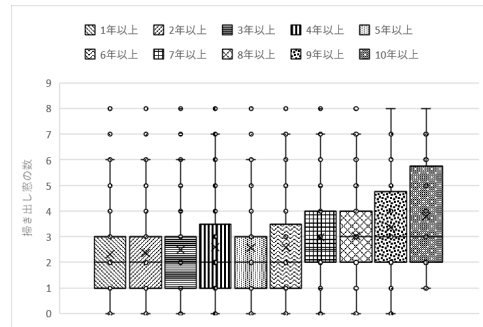


図11 掃き出し窓の数



写真2 掃き出し窓が多い事例

- ・空き家所有者の意向を見ると「戻る予定・定期使用」の回答も含めて一定の割合で空き家が減少していることわかる。しかし、2年空き家と3年空き家への変化の大きさと、4年以上から5年以上への「売りたい」意向の変化がないことから空き家になって3~5年目が実際に売却するかの分かれ目と考えられる。

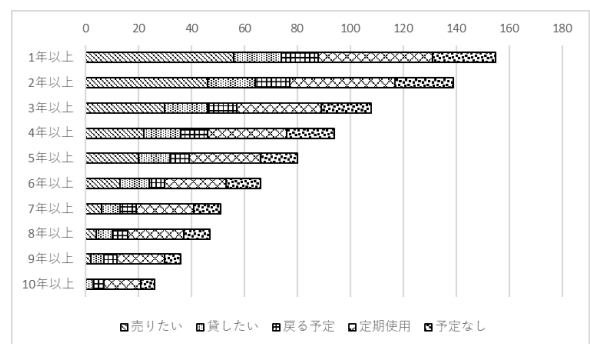


図12 空き家期間毎の空き家所有者の意向

6. 空き家の解消方法についての分析

空き家の解消の際に取られる解消方法を図13のように7群に分類し、空き家の状態に対してどのような選択がなされているか分析した。

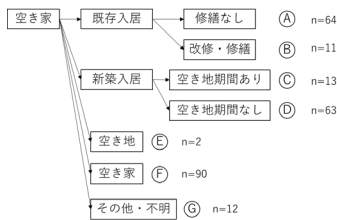


図1 3 解消方法の分類

・空き家を取り壊され新築される C,D 群の大部分は1881 年以前築の旧耐震に従って建てられた住居であった。つまり、新耐震に従って建てられた、今泉台分譲の最初期より後の住居であれば無理に更地にしなくても解消可能であると言える。

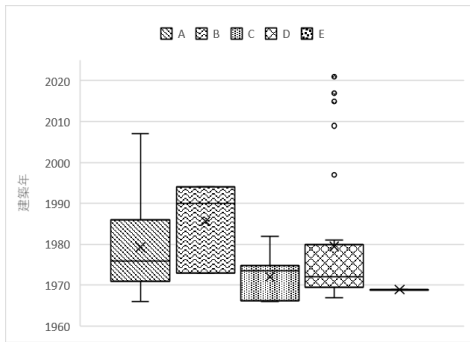


図1 4 解消方法毎の建築年

・駐車場がない空き家の70%が取り壊されて新築されている。今泉台住宅地は住民協定と立地により近隣に購買施設がないことが課題とされており、この影響を受けていると思われる。擁壁を取り壊して駐車場を増築・新築する事例も多く存在している。

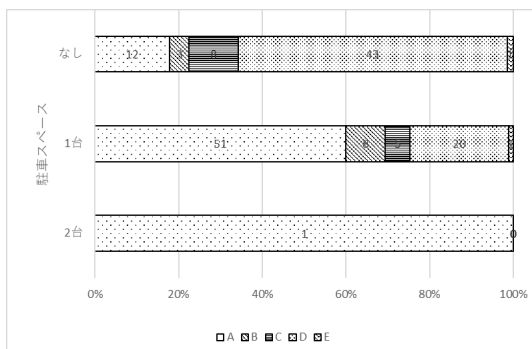


図1 5 駐車場の有無

7. 総括

本研究では空き家の継続的な調査の結果から、空き家の発生から推移までの動向を以下のようにまとめた。
①住宅と居住者の高齢化により主に1980年代築の住宅に空き家化の傾向があるが、旧耐震基準に従っている1980年以前築の住宅の大部分は立て壊して新築される。そのため、1981年以降築であれば管理状態が悪くても中古住宅として流通が十分に可能である。

②空き家の解消ができるかについての分かれ目は空き家化して3~4年目にあり、それ以上空き家のままであると売却や貸借が難しくなる。これは建築的特徴に依らず敷地条件が良いものから空き家が解消され、5年目以降は敷地条件が悪く、セットバックなどの建築の面での課題が表出し、現在の住宅の流行に合っていないものが残っていくからと考えられる。

今回提案した指標は10年間の動向を踏まえた流動的な数値であり、今後さらに継続して調査を行い、新たな傾向と指標を更新し続ける必要がある。

また、7年以上空き家になっている空き家の半数は所有者が意図的に空き家のまま残しているものの、管理状態があまりよくないことから、資産として残されている放置空き家の管理方法が求められる。

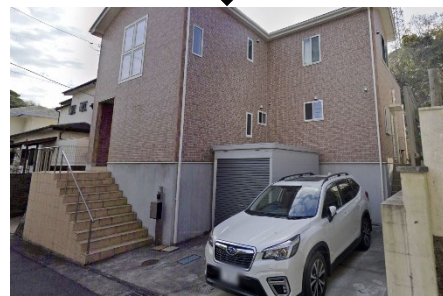


写真3 駐車場付きへの新築

[参考文献]

1. 松本拓也ら「横須賀市谷戸地域における空き家・空き地の発生要因に関する研究」(2012)
2. 和泉成厚「郊外住宅地における空き家活用に関する研究—鎌倉市今泉台住宅地における考察—」(2014)
3. 和氣悠ら「空き家の市場流通化に向けた効果的な対策に関する研究—空き家所有者へのSP調査に基づいて—」(2019)
4. 阿部七海「空家の福祉的活用のプロセスに関する家研究」(2021)
謝辞：空き家実測調査にあたりご協力頂いた「今泉台継続居住研究会」「NPO 法人タウンサポート今泉台」の皆様の多大なる支援に感謝の意を表します。

本研究は科研費(19H02316)の助成を受けたものである。

本稿は令和三年度(2021年度)建築学教室修士論文・ポートフォリオ梗概集・博士論文梗概集(横浜国立大学建築学教室、2022年3月24日)から転載したものである。