

郊外戸建住宅地における空家の発生とその管理状況

－ 千里ニュータウンを対象にして －

Vacant detached houses and their maintenance condition in suburban housing area

- A case study of Senri New Town -

○伊丹 絵美子^{*1}, 小西 沙恵^{*2}, 横田 隆司^{*3}

Emiko ITAMI, Sae KONISHI, Takashi YOKOTA

This paper aims at clarifying the number and the condition of vacant detached houses in suburban housing area, Senri New Town. The vacant houses were sampled all over Senri New Town by maintenance condition. The home-owners' current address were investigated into housing register documents. The following results were obtained:

- 1) About 2.8% houses are vacant or would be vacant now or in near future.
- 2) About 10% of home-owners live in out of Kansai-region. About 13% of home-owners live in other houses in Senri New town.
- 3) Neighboring vacant houses may cause to neglected housing condition.

キーワード：空家、戸建住宅、郊外住宅地、住宅管理

Keywords: vacant house, detached house, suburban housing area, housing maintenance and

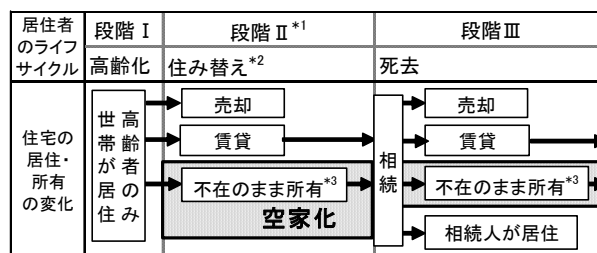
1. はじめに

1-1. 研究の背景と目的

近年、郊外戸建住宅地における空家の増加が多様な観点で問題視されている。たとえば、空家化により住宅管理が不十分となることは、住環境の悪化に加え、住宅ストックの質の低下や短寿命化につながるといえる。

一方、分譲開始から45年を経た千里ニュータウン（以下、千里NT）においても周辺の空家の増加を懸念する住民の声^{文1)}がきかれる。千里NTを中心に住み替え支援に取り組むNPOには、千里NTへの移住希望者からの問い合わせが多数あるにもかかわらず、空家等の賃貸可能な既存住宅の実態が把握されていないため、その要望に対応することができていないという。

空家の活用のためには、現在の空家に加え、近い将来に空家になる可能性のある住宅の状況を把握することも有用だと思われる。本研究では、図1に示すような居住者のライフサイクルによる空家化の経緯と住宅管理の状況に着目する。そして、空家もしくは空家となる可能性



*1 段階Ⅱを経ずに、段階Ⅰ→段階Ⅲとなる事例も多いと考えられる。

*2 住み替え先としては、マンション、子世帯と同居、長期入院や施設への入所などが考えられる。

*3 不在のまま所有する理由として、売却や賃貸したいが買い手や借り手がみつからない、いずれ子供に継承もしくは自分が戻りたい等が考えられる。

図1 居住者のライフサイクルによる空家化の経緯

の高い住宅の発生や管理の状況を探り、空家の活用や管理の適正化に向けた基礎的資料を得ることを目的とする。

1-2. 既往研究

空家・空地に関する既往研究は多様な観点で数多くなされている。本研究と同様に郊外住宅地を対象とした既往研究には、マクロな視点で空家の発生予測や要因等を示した片山らによるもの^{文2)}、竹島らによるもの^{文3)}、中

本報は、文献7、8で発表したものを含む。

*1 香川大学工学部、講師、博士（工学）

*2 大阪大学大学院工学研究科、博士前期課程

*3 大阪大学大学院工学研究科、教授、博士（工学）

Lecturer, Faculty of Eng., Kagawa-Univ., Dr.Eng

Graduate Student, Graduate School of Eng. Osaka Univ.

Professor, Graduate School of Eng., Osaka Univ., Dr. Eng.

西らによるもの^{文4)}などがある。一方、空家の管理状況を明らかにした既往研究としては、民家の借家としての活用の可能性を探る中園らによるもの^{文5)}や、中山間地域を対象とした遊佐らによるもの^{文6)}がある。

本研究の特色は、大規模ニュータウン全体を対象とすること、管理状況に着目し空家だけでなく空家となる可能性の高い住宅も対象とすることがあげられる。

1-3. 研究方法と調査概要

研究方法是外観目視による悉皆調査（調査期間：2007年5月、9月～12月）と登記簿謄本の閲覧（調査期間：2008年1月～3月）である。

まず、悉皆調査では表1の判定項目のいずれかに該当する住宅を、外観から空家と確定できる「確定空家」として選定する^{注1)}。さらに、表2に示すような空家に比較的多く見受けられる管理が不十分な状況のいずれかに該当する確定空家以外の住宅を、空家である可能性がある「潜在空家」として選定する（図2）^{注2)}。潜在空家は现阶段で空家なくとも、加齢により管理が困難である高齢者のみ世帯が居住しており（図1の段階I）、近い将来に空家となる可能性が比較的高いものだと考えられる。

住宅の管理状況については、潜在空家の判定の4項目に建物本体と外構の剥離、ひび割れ、さびなどの破損の

表1 確定空家の判定項目

項目名	説明
表札	表札が無い
閉栓	水道・ガス・電気のいずれかのメーターが閉栓されている
看板	売却や賃貸の看板が掲げられている

表2 潜在空家の判定項目と管理状況項目

項目分類	項目名	説明
潜在空家の判定	郵便受け	郵便受けが停止、もしくは放置され郵便物が山積
	植栽未手入	植栽が以前剪定された形がわからないほどに伸びきる
	庭草未手入	雑草の密度や背が高く生い茂り、手入れの痕跡なし
	放置物	アプローチなどに、居住者の生活を妨げる放置物有
管理状況	建物破損	建物本体に、剥離、ひび割れ、さびなどの破損有
	外構破損	塀、門扉等に剥離、ひび割れ、さびなどの破損有



図2 潜在空家の外観写真（2007年11月著者撮影）

有無について外観目視を行う。表2に示す6項目中の該当数を管理不十分点とし、管理状況を示す指標とする。

続いて、登記簿謄本の閲覧により、空家の所有の状況および所有者の現住所などを確認する。表3に外観目視による悉皆調査、表4に登記簿謄本の閲覧の結果を示す。

表3 外観目視による悉皆調査の結果一覧

	住区名	総戸数 [戸]*1	分譲開始 時期	鉄道駅 からの 距離 [Km]*2	空家戸数[戸]			空家率[%]*3			管理状況該当戸数の割合[%]							管理不十分点[点]		
					確定 空家	潜在 空家	合計	確定 空家	潜在 空家	合計	郵便 受け	植栽 未手入	庭草 未手入	放置 物	外構 破損	建物 破損	その他	確定 空家	潜在 空家	全体 平均
吹田市	佐竹台	459	1962年6月	0.89	7	4	11	1.5	0.9	2.4	27.3	81.8	90.9	27.3	81.8	45.5	45.5	3.7	4.5	4.1
	高野台	539	1963年9月	1.08	9	12	21	1.7	2.2	3.9	38.1	57.1	47.6	38.1	57.1	61.9	33.3	3.3	3.3	3.3
	津雲台	597	1963年6月	0.89	6	6	12	1.0	1.0	2.0	58.3	66.7	66.7	50.0	41.7	50.0	41.7	2.8	4.7	3.7
	藤白台	642	1964年5月	0.53	8	10	18	1.2	1.6	2.8	88.9	27.8	77.8	44.4	72.2	66.7	50.0	3.9	4.6	4.2
	古江台	611	1964年5月	1.10	6	11	17	1.0	1.8	2.8	82.4	47.1	82.4	52.9	76.5	64.7	52.9	4.3	4.7	4.5
	青山台	776	1963年6月	0.83	7	11	18	0.9	1.4	2.3	55.6	16.7	72.2	16.7	72.2	50.0	33.3	2.7	3.5	3.1
	竹見台	135	1967年5月	0.65	2	2	4	1.5	1.5	3.0	50.0	0.0	50.0	25.0	0.0	25.0	75.0	2.0	2.5	2.2
桃山台	404	1967年5月	0.60	8	6	14	2.0	1.5	3.5	71.4	14.3	35.7	7.1	14.3	28.6	21.4	1.9	2.0	1.9	
豊中市	新千里北町	669	1966年4月	1.26	10	11	21	1.5	1.6	3.1	90.5	42.9	57.1	57.1	95.2	81.0	28.6	4.2	4.8	4.5
	新千里西町	439	1968年3月	0.88	5	3	8	1.1	0.7	1.8	37.5	12.5	62.5	37.5	50.0	50.0	37.5	2.0	4.3	3.1
	新千里南町	621	1968年9月	1.13	16	4	20	2.6	0.6	3.2	55.0	20.0	35.0	10.0	5.0	20.0	40.0	1.8	2.3	2.0
	吹田市域計	4163			53	62	115	1.3	1.5	2.8	60.9	40.9	66.1	33.9	58.3	53.0	40.9	3.2	3.9	3.5
	豊中市域計	1729			31	18	49	1.8	1.0	2.8	67.3	28.6	49.0	34.7	51.0	51.0	34.7	2.6	4.2	3.3
	全体	5892			84	80	164	1.4	1.4	2.8	62.8	37.2	61.0	34.1	56.1	52.4	39.0	3.0	3.9	3.4

*1 総戸数とは、現在の住宅数のこととする。空き地・建設中の宅地は含まない。

*2 鉄道駅からの距離とは、各住区の最寄り駅からその住区までの直線最短距離と直線最長距離との平均値のこととする。ほぼ同距離離れた最寄り駅が2つ以上ある場合はそれぞれの最短・最長距離を計測し、直線最短距離は短い方を直線最長距離は長い方を採用し、その平均値とする。

*3 空家率とは、空家戸数を総戸数で叙したものである。

表4 登記簿謄本の閲覧の結果：空家の種類別にみた所有者の現住所

	同住所*1	千里NT内			近距離		中距離		遠距離				差押さえ	総計
		隣地*2	同住区	別住区	同市	隣接市	大阪府	大阪府を 除く近畿	関東	中国・ 四国	中部	東北		
確定空家	29	4	3	8	6	15	3	6	6	1	2		1	84
潜在空家	39	3	2	1	3	14	2	5	4	3	1	1	2	80
合計	68	7	5	9	9	29	5	11	10	4	3	1	3	164

*1 同住所とは、空家と同一住所のこととする。

*2 隣地とは、向こう三軒両隣のすることとする。

2. 空家の発生状況

ここでは、空家の発生状況について、まず全体を概観し、つづいて分布や所有者の所在地等について述べる。

2-1. 全体でみた空家の発生状況

確定空家と潜在空家の合計は164戸で、総戸数の2.8%を占める。そのうち表札がないことから住宅地図上で確認できるものは62戸であり、残りの102戸は悉皆調査により選定されたものである。種類別にみると、確定空家は84戸で総戸数の1.4%を占め、潜在空家は80戸と総戸数の1.4%を占める。

2-2. 住区別にみた空家の発生状況と発生要因

確定空家率は0.9~2.6%、潜在空家率は0.6~2.2%、それらをあわせた合計空家率は1.8~3.9%であり、住区によって空家率のばらつきがみられた。

その要因を探るために、住区の位置、居住者のライフサイクルの進行に影響しうる分譲開始時期、高齢者の生活利便性に影響しうる鉄道駅からの距離に着目する。各結果を示す図3、4、5からわかるように、いずれの項目においても、際立った特色や空家率との関連を連を見出すことができなかった。その理由として、空家となるには個人的な事情によるところが大きいこと、各項目における住区間の差異は小さいことなどがあげられる。

2-3. 住区内での空家の分布

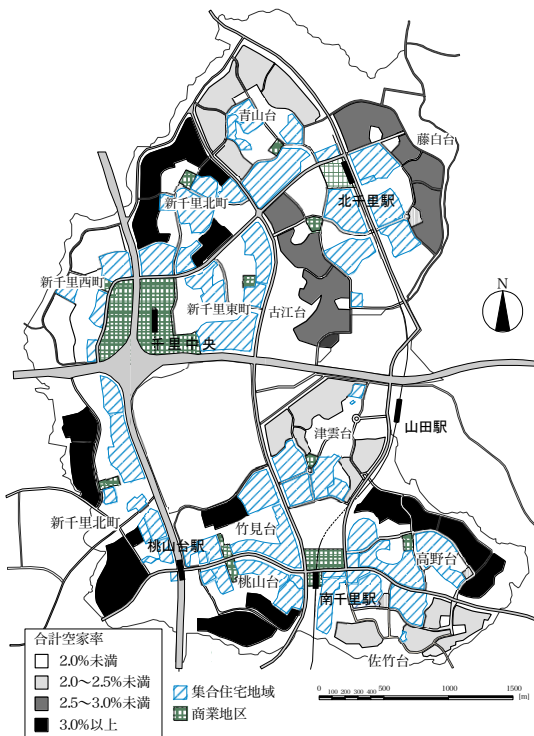


図3 住区別にみた住区の位置と空家率

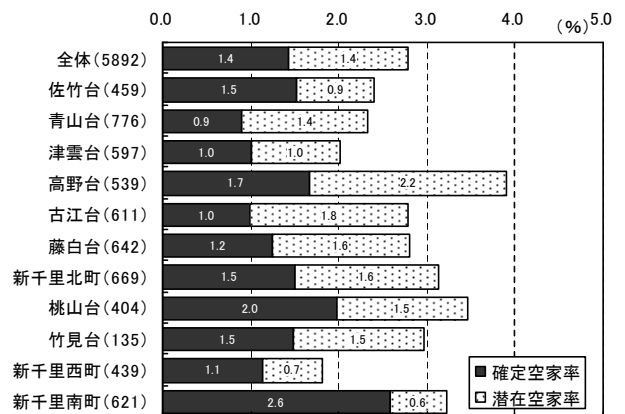
住区内での空家の分布をみると、どの住区においても比較的偏りなく存在しており、際立った特色は確認されなかった。例として、図6に最も空家率の高い住区である高野台の空家の分布を示す。

2-4. 空家の所有者の現住所

登記簿謄本調査により明らかになった所有者の現住所を図7に示す。確定空家の所有者のうち35%の現住所が、空家と同住所であることから、登記簿謄本の所有者およびその現住所が必ずしも現状に即していないことがわかる。それは登記簿謄本における所有者の名義変更は義務ではないためであるが、図1の段階Ⅱのように住み替え後も空家を所有する事例の多さも示唆される。

一方、潜在空家の所有者のうち49%の現住所が空家と同住所であることから、確定空家よりも居住者が不在ではない可能性が高いといえる。しかしながら、潜在空家の所有者のうち48%は、空家とは別の場所に住んでいることから、外観目視では空家とは確定できなかった潜在空家も、居住者不在の空家である可能性が確認された。

「同住所」以外の所有者の現住所をみると、関西圏以



* ()内の数値は総区画数、グラフ内の数字は割合(%)をあらわす。
* 住区は、上より分譲開始時期の古い順に示す。

図4 住区別にみた分譲開始時期と空家率

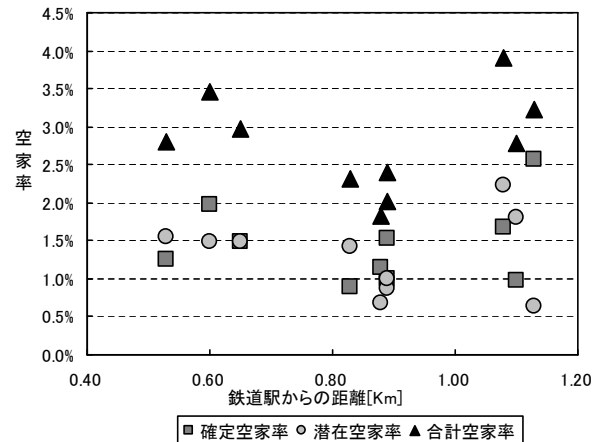


図5 住区別にみた鉄道駅から距離と空家率

外の遠距離のものは確定空家・潜在空家ともに1割程度である。空家に定期的に通うことが極めて困難な所有者は比較的少ないといえる。また、「隣地（計7事例）」や「同住区（計5事例）」といった居住地に非常に近い場所に空家を所有している事例が見受けられた。その経緯のひとつとして、いずれ子供に住ませたい、相続の際の揉め事を避けるため等の理由により、近隣の空家を子世帯のために購入する事例が推察される。しかし、実際は子世帯は遠方に居住し戻らないことが多いとの声もある⁵⁾。このように、親の意向と子世帯の実情との差が空家発生の一因のひとつと推察される。

3. 空家の管理状況

ここでは空家の管理状況について、空家の種類別に全体像について述べたあと、空家の立地と管理状況の関係について考察する。

3-1. 空家の種類と管理状況

図8に、それぞれの空家の管理状況項目に該当する戸数の割合を示す。郵便受けの停止や放置、庭草の未手入れ、外構の破損が比較的多くみられた。その他の項目としては、アプローチに蜘蛛の巣がある、屋内の障子がすべて破れているなどがみられた。半数を超える建物に破損がみられたことから空家となることが住宅の老朽化をうながしている様子がうかがえた。

すべての管理状況項目において、潜在空家の方が該当

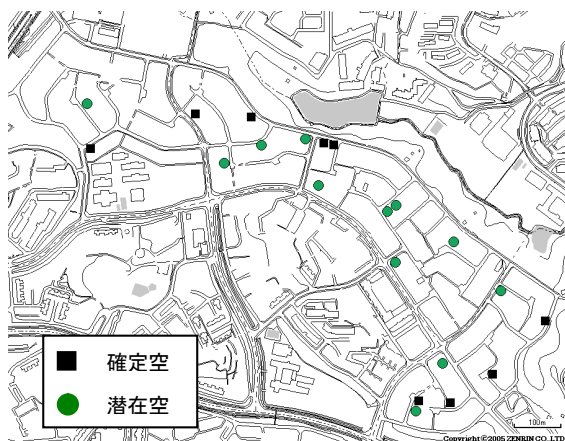
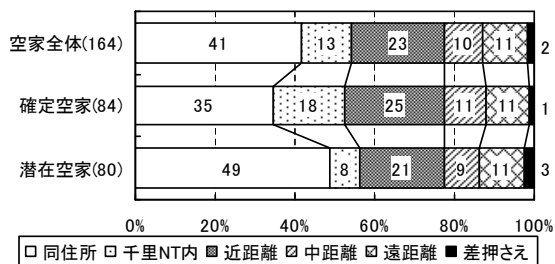


図6 高野台における空家の分布（2007年11月時点）



* () 内の数字は空家数を、グラフ内の数字は割合 (%) を

図7 空家の種類別にみた所有者の現住所

する戸数の割合が高く、管理不十分点の平均値も高い(確定空家2.64点、潜在空家3.76点、全体3.19点)。それは、潜在空家の選定基準が管理状況であったことから、当然の結果といえる。そのため、両者の管理状況をライフサイクルとの関連で考察することはできなかった。

3-2. 空家の所有者の現住所と管理状況

ここでは、空家の所有者の現住所が、管理状況に与える影響について考察する。現住所に着目したのは、空家の所有者が近くに居住するほど、通いやすさだけでなく、周辺住民の目を気にする気持ちが強くなり、住宅管理が適切になされるのではと考えたためである。なお、先述のように所有者の現住所が空地と同居のもの、実際に居住者不在の空家とそうでないものが混在していると考えられるため、ここでは考察の対象から除く。

図9に、空家の種類および所有者の現住所別にみた管理不十分点の平均点を示す。確定空家においては、千里NT内に所有者が居住する場合に管理不十分点が低く、空家と現住所との距離が離れるほど管理が不十分になる傾向が若干うかがえた。しかし、その差異はわずかである。また、潜在空家においてはその傾向はみられなかった。その背景として、空家の管理状況には今後の意向（いず

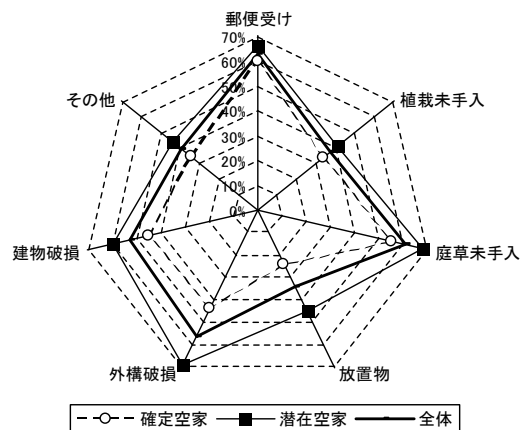


図8 空家の種類別にみた管理状況に該当する空家の割合 (MA)

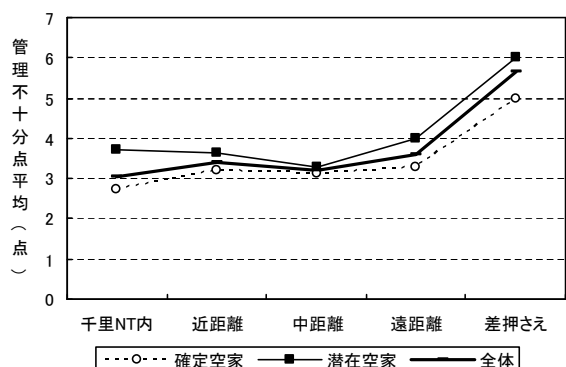


図9 空家の種類・所有者の現住所別にみた管理不十分

れ住む、建替える、売却する) など、距離よりも影響力が大きい要因があることなどが推察される。

3-3. 空家の集中と管理状況

ここでは、空家が集中して存在することが、管理状況に与える影響について考察する。なお、本節以降は、空家の立地と管理状況との関係に主眼を置き、確定空家と潜在空家を区別せずに考察を行う。

(1) 住区別にみた空家率と管理状況

図 10 に示すように、住区ごとの空家率と管理不十分点には明確な相関関係は見られない。地域内に空家が多く存在する、つまり面的に空家が集中することが管理状況に与える影響は確認できなかった。

しかし、図 11 に示す新千里北町のように管理の不十分な空家が多く存在する住区があることは、管理が不十分な空家が集中する傾向を示唆しているといえる。

(2) 空家の隣接と管理状況

ここでは、前節の住区単位といった面的な集中に対して、点的な集中として向こう三軒両隣のいずれかに空家が存在すること（以下、隣接）に着目する。図 12 に隣接の有無による管理状況について示す。いずれの管理状況

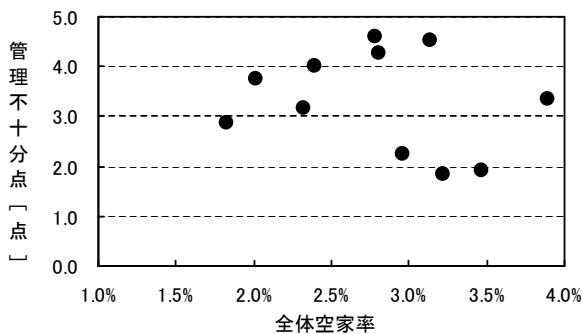


図 10 住区別にみた空家率と管理不十分点

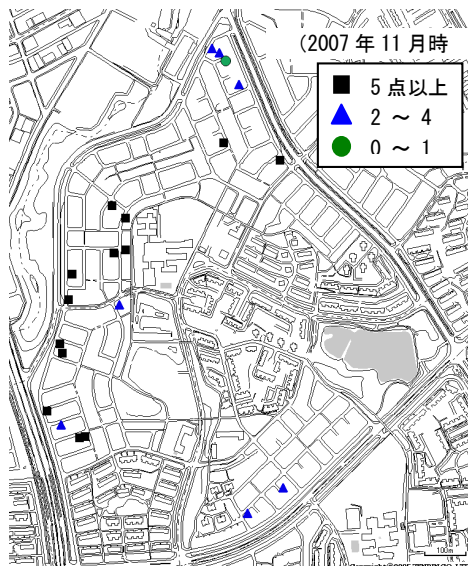


図 11 新千里北町における管理不十分点別にみた空家の分布

項目においても隣接するものほどに該当する戸数の割合が多い。項目別にみると、放置物、植栽未手入、庭草未手入といった所有者の定期的な管理行為を要する項目において両者の差が大きい。また、管理不十分点の平均値は[隣接なし]が3.22点であるのに対して、[隣接]が4.32点と隣接する空家があるほど高い。高野台の管理不十分点ごとの分布を示す図 13 をみても、隣接するものほど管理不十分点が高い傾向があることがわかる。

以上のことから、隣接する空家は管理が不十分な傾向があることが確認された。これは、空家の管理状況の悪さが近隣に伝播する可能性を示唆しているといえる。

3-4. 空家の目立つ立地と管理状況

ここでは、空家が比較的に目立つ位置に存在することが管理状況に与える影響について考察する。目立つ位置に着目したのは、それが所有者による周辺への配慮や周辺住民からの要望などに影響し、ひいては管理状況にも反映されるのではないかと考えたためである。

(1) 角地

角地に存在する空家は 55 戸で、全体の 33.5% を占める。図 14 に角地であるか否かによる管理状況について示

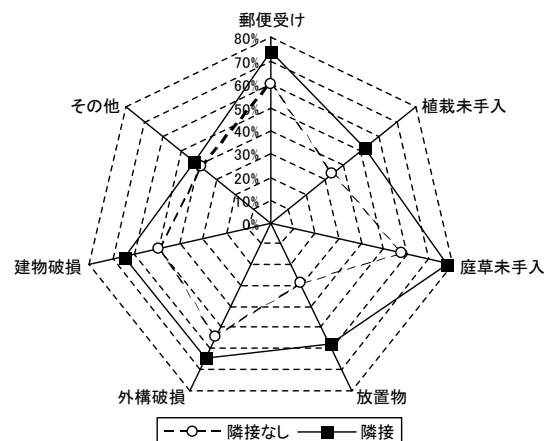


図 12 隣接の有無別にみた管理状況に該当する空家の割合 (MA)

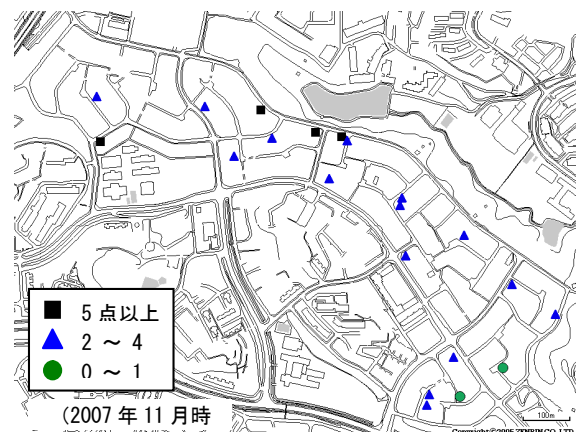


図 13 高野台における管理不十分点別にみた空家の分布

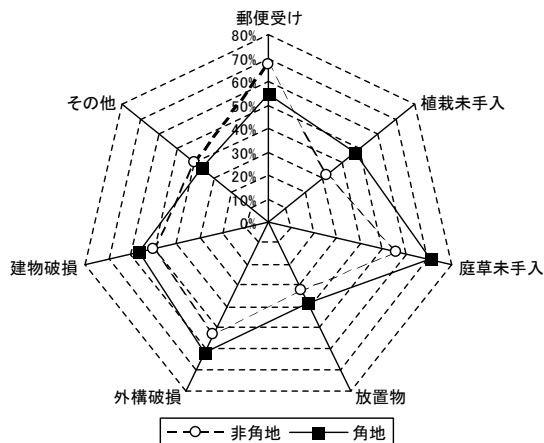


図 14 角地か否か別にみた管理状況に該当する空家の割合 (MA)

す。郵便受けとその他以外の項目で、[角地]の方が管理状況項目に該当する戸数の割合が高い。管理不十分点の平均値をみても、[角地]は3.65点、[非角地]は3.31点であり、全般的に[角地]の方が管理が不十分な傾向があるといえる。したがって、目立つ位置に存在することが、管理状況に与える好影響を確認することができなかった。

(2) 幹線道路沿い

ここでいう幹線道路とは、戸建住宅地区の外周および丁目の境界上にある比較的幅員の大きい道路のこととする。幹線道路沿いにある空家は53戸で、全体の32.3%を占める。図14に示すように、その他以外の全項目について、[幹線道路沿い]の方が管理状況項目に該当する戸数の割合が高い。管理不十分点の平均値をみても、[幹線道路沿い]で3.91点、[幹線道路なし]で3.20点と、全般的に[幹線道路沿い]の方が管理が不十分な傾向があるといえる。ここでも、目立つ位置に存在することの管理状況へ好影響を確認することができなかった。

4. おわりに

本報では、外観目視による悉皆調査と登記簿謄本の閲覧により千里NT全域の戸建住宅の空家の発生・管理・所有の状況を明らかにした。以下にその成果を示す。

- 1) 千里NTの戸建住宅の2.8%が空家もしくは今後空家となる可能性が高い住宅である。住区により空家率にばらつきがみられたが、その要因は明らかにできなかった。
- 2) 外観からは確定できない潜在空家を管理状況から選定し、登記簿謄本調査によりそれらが居住者不在の空家である可能性が確認された。潜在空家は確定空家より管理が十分ではないが、それは選定方法によるところが大きいため適切な比較分析は行えなかった。
- 3) 空家が隣接することが管理状況に悪影響を与える可能性が確認された。空家率の低さ、目立つ位置の立地、

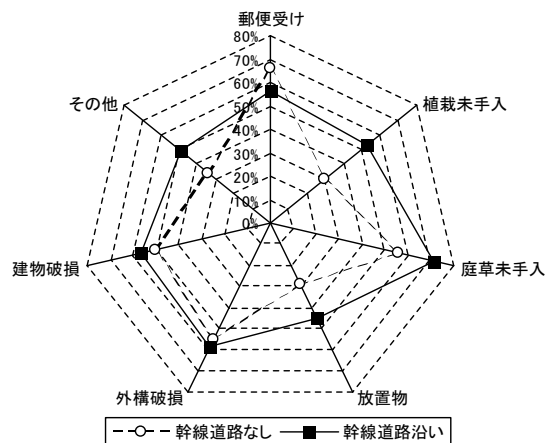


図 15 幹線道路の有無別にみた管理状況に該当する空家の割合

所有者が近くに居住することが管理状況に与える好影響は確認できなかった。

今後の課題は、潜在空家の動向を探り本調査の妥当性を検証すること、所有者の活用意向等を探り空家の活用に向けた具体的な方策を検討することなどである。

注釈

- 注1) 近年は表札を意図的に出さない世帯が存在するといわれているが、本調査ではより多くの空家を抽出するために、表札が無い住宅をすべて確定空家としている。
- 注2) 外観目視だけではわからない空家が存在することは、周辺住民の意見からも明らかである。本調査では、藤白台2丁目、青山台4丁目、新千里北町3丁目において周辺住民にヒアリング調査を実施し、計30戸の空家が判明した。そのうち外観目視で確定空家と判断したのは10戸、潜在空家と判断したのは16戸であった。このことから、潜在空家が空家である可能性が低くないこと、またより多くの空家を選定するために潜在空家を選定することが有用であることがわかる。

参考文献

- 文1) 千里ニュータウン再生委員会：千里ニュータウンの住宅・住環境のあり方に関する調査報告書，平成12年3月
- 文2) 片山直紀他：空き地・空き家実態からみた郊外住宅団地の持続可能性についての考察-名古屋都市圏・可児市と多治見市における事例調査より-，都市住宅学会，都市住宅学55号，pp.70-75，2006
- 文3) 竹島博子他：地方中核都市の郊外戸建住宅地における空家・空宅地発生予測に関する研究，日本建築学会技術報告集，第20号，pp.325-330，2004.12
- 文4) 中西雅彦他：首都圏郊外の宅地開発における空き地・空き家の解消方法に関する研究-伊勢原市・秦野市の宅地開発を対象として-，日本都市計画学会都市計画論文集，No.39-3，pp.631-636，2004.10
- 文5) 中園真人他：地方都市中心市街地における空家の活用意向と借家再生の可能性-定期借家方式による民家再生システムに関する研究-，日本建築学会計画系論文集，第618号，pp.109-116，2007.8
- 文6) 遊佐敏彦他：中山間地域における空き家およびその管理の実態に関する研究-山梨県早川町を事例として-，日本建築学会計画系論文集，第601号，pp.111-118，2006.3
- 文7) 西岡絵美子，小西沙恵，横田隆司：郊外戸建住宅地における空家とその管理状況の実態-千里ニュータウンを対象にして-，日本建築学会大会学術梗概集F-1，2008.9，掲載予定
- 文8) 小西沙恵，西岡絵美子，横田隆司：戸建て住宅団地の空き家と空き地の現状に関する研究-千里ニュータウンを対象にして-，日本建築学会近畿支部研究報告集，pp.25-28，2008.6

謝辞

調査に御協力をいただいた特定非営利活動法人千里住まいを助けて！の片岡誠氏に感謝の意を表します。