

地域住民から苦情の出た空き家に関する研究

A Study on Vacant Houses with the Complaints Occurred from the Neighborhood Area

○立神靖久*1, 横山俊祐*2, 徳尾野徹*3

TATSUKAMI Yasuhisa, YOKOYAMA Shunsuke, TOKUONO Tetsu

This study paid its attention to the complaint contents of vacant houses put to the A city and the objective management imperfection situation. Made clear of material characteristic of the vacant houses administrative correspondence for the complaint and correspondence of the owner for the complaint. The material characteristic of the vacant house, small houses and small site on built for an economic period of growth. The old vacant houses serious in disaster prevention on built in the crowd city area. The correspondence of the owner in "the dismantling", "temporary correspondence", "leaving". "The dismantling" had a serious influence to the neighborhood. "The temporary correspondence" remained for a symptomatic treatment. "The leaving" was a human factor. In the A city, an expert cooperated with the government. The system is effective to be able to connect to "the land use that illegally parked" ⇒ "temporary correspondence" ⇒ "dismantling" ⇒ "is new".

キーワード：空き家, 苦情, 物的特徴, 解体

Keywords: Vacant houses, Complaints, Physical characteristic, Demolition

1. はじめに

1-1 研究の背景と目的

全国の自治体では、適正な維持管理がなされない空き家が増加し、空き家周囲の住民からの苦情が多く寄せられその対応に苦慮している。平成 25 年住宅・土地統計調査によると全国の空き家戸数は 820 万戸、空き家率（総住宅数に占める割合）は、13.5%と年々増加している。今後さらに人口減少、住宅余剰から空き家は増加することが予想される。空き家が適正に維持管理されず長期間放置されると、倒壊の危険性や建材等が飛散するなどの防災性の低下や、犯罪の誘発などの治安の低下、雑草の繁茂や不法投棄などの衛生環境の低下、景観の悪化や地域のイメージダウンへ繋がるなど様々な問題が発生することが予想される。そこでこれらの問題を解消すべく、2015 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以後、空家特措法という）が施行され、本格的な空き家対策が開始された。本法律では空き家が著しく危険若しくは保安上危険となった場合には市町村が「特定空家」と判

定し、空き家所有者に対し、法律に基づく指導・助言を行うものである。改善が認められない場合には是正勧告、固定資産税の緩和措置の解除、是正命令、行政代執行も可能となった。本来空き家は適正に維持管理が行われ、良好なストックとして利活用または新たな土地利用としての解体へと繋がっていくことが望ましい。しかし、それらが進まず問題空き家が増加し、空き家をもたらす外部不経済によって、様々な苦情が行政に寄せられている。

行政は苦情をきっかけとして空き家をもたらす管理不全の状況や所有者の事情を把握する。行政が地域住民からの苦情に耳を傾けることは、良好な維持管理や新たな土地利用を進めていく上での第一歩であり、その後の適切な対応の有無により「問題空き家」になるのか、利活用や新たな土地利用に進んでいくのかの岐路となる。

空き家問題には「過疎地の空き家」、「ニュータウンの空き家」、「歴史的町並みにおける空き家」、「既成市街地の空き家」など様々なパターンがある。既成市街地の空き家は、狭あい道路、狭小敷地などに立地し道路空間や

*1 大阪市立大学大学院工学研究科, 後期博士課程 修士 (学術)

*2 大阪市立大学大学院工学研究科, 教授・博士 (工学)

*3 大阪市立大学大学院工学研究科, 准教授・博士 (工学)

Graduate Student, Graduate School of Osaka city Univ.

Prof.Dr.Eng Graduate School of Engineering, Osaka city Univ.

Associate Prof. Graduate School of Engineering, Osaka city Univ.

隣地との空きに余裕がなく、空き家もたらす外部不経済の影響が大きく、利活用が困難と考えられる。そこで本研究では、既成市街地における空き家問題の典型事例として A 市を取り上げ、空き家対策担当セクションに寄せられた地域住民からの苦情内容に着目し、市で作成された苦情調書から、空き家の空間的特性などの物的特徴、苦情内容、管理不全状況、所有者の事情を整理したうえで、苦情に対する所有者の対応を明らかにし、空き家の解体や維持管理に繋げるための方策について検討することを目的とする。

本論文では既成市街地の空き家対策に取り組んでいる A 市の協力のもと、ヒアリングを実施することにより空き家の苦情内容、所有者の事情、所有者の対応等の情報を入手した。空き家の問題化は人的要因に係わる内容が多く含まれることから調査対象自治体を匿名としたものである。

1-2 研究の位置づけと特徴

関連する既往研究をレビューすると、大谷¹⁾の寝屋川市における空き家の広域的分布と典型 5 地区の現状分析では、市域の広域的な空き家分布特性を把握し、地区の特性を反映した空き家活用の可能性を検討している。清水²⁾の木造密集市街地における空き家の現状と課題については、空き家の現状とそれに伴う治安に対する影響、土地利用の変化、空き家の分布を把握することにより今後の課題について考察している。木下ほか³⁾の都市近郊における空き家活用事例の比較分析による活用促進の成立要件では、東京都心から 50km 圏内において「問題持ち家」を用途転用した事例や組織に着目し、効果・課題を明らかにし、空き家活用の促進について検討している。

また、公共政策上の問題、苦情に関する問題、建築の老朽度合いなどの学際的な観点から既往研究をレビューすると、池田⁴⁾の京都市における町家を再生したゲストハウスの増加では、再生後のゲストハウス宿泊者における騒音や防災の不安などに対する苦情が市役所に寄せられ、急激に増加している町家再生のゲストハウスが、地域に何をもたらすのか、今後どのようにあるべきなのかについて報告されている。池田⁵⁾の大都市圏郊外の自治体における空き家問題に対する取り組みでは大都市圏郊外の戸建て住宅に対する自治体の空き家対策に着目し、取り組まれている空き家対策の内容と効果を把握することによって、自治体の空き家対策の課題が報告されている。関根⁶⁾の行政への苦情⑩空き家問題では、マンションの空き室と一戸建ての空き家を分類し問題の根底が異

なることを述べ、空き室が多い老朽マンションの建て替えの難しさ、地方マンションの入居率の低迷を問題としている。また、過疎地の一戸建ての空き家は行政が様々な支援をして移住を促進する制度があるが、なかなか進まない現状を述べ、一方で徳島県神山町での成功事例を紹介し、空き家問題は成功事例の真似はしてもダメでその地に見合った施策があるのでそこにある資源を大事に取り組みべきであると述べている。岩崎⁷⁾の自治体の空き家対策の検証と今後の課題では、空き家対策に対する自治体の取り組み事例から、空き家の危険度の高低と密集度の高低により「面的な手段」、「点的な手段」、「民間組織・地域組織による対応」、「自治体組織を中心としたコミュニケーション手法」に分類し、それぞれの政策手法として提言とした研究などが見受けられる。

しかし、地域住民からの苦情内容に対する所有者の対応と関連付けた論文は見当たらない。本研究は空き家の実態把握や個々の空き家の再利用手法にとどまらず、地域住民からの苦情に対する所有者の対応に着目し、空き家の解体や良好な維持管理に繋げるための方策について検討するところに特徴がある。

2. 調査対象地域の概要と調査の方法

2-1 調査対象地域の概要

調査対象地区の A 市（人口約 50 万人、世帯数約 21 万）は住工混在を特徴とする既成市街地である。近代になって鉄道が開通すると駅を中心に農地が無秩序に宅地化され、高度経済成長期の 1955 年頃から、人口、世帯数ともに急増した後、現在まで概ね 50 万人前後を推移している。一世帯当たりの人員は、2010 年では 2.34 人で、少子化が進むとともに高齢者夫婦のみ世帯や高齢単身者世帯が増加傾向にある。平成 25 年住宅・土地統計調査によると、A 市は住宅総数 26 万戸のうち、空き家は 4 万戸を占める。平成 5 年と比較すると住宅戸数 1.3 倍に対し、空き家戸数は 2.0 倍になっており空き家が増加している。住宅戸数の建て方別では、「一戸建て」が 10 万戸、「長屋」が 1.6 万戸、「共同住宅」が 10 万戸である。構造別では、「木造」が約 5 割を占めている。建築時期をみると、1980 年～1990 年のバブル期に建てられた住宅が最も多く、これらの時期に建てられた小規模戸建住宅が集積する地区では、道路等の都市基盤がぜい弱であることから、更新が進まないことが懸念される。

宅地に接する道路幅員は 4m 未満が約 4 割を占め、建て詰まりにより日照・通風などの確保ができないなど住

環境の悪化や消防活動が困難になるなどの防災性の低下も懸念される。2009年に実施したA市市民アンケート調査によると「古い建築物が密集する住宅地で建て替えが進み、住みよくなっている」では、肯定的意見の15.8%に比べ、否定的意見が44.0%とその割合が大きくなっている。市民がイメージするA市の住環境は道路が狭く、密集し更新が進んでいないというイメージが強い。

2-2 A市の空き家に関する苦情対応

A市の空き家に関する苦情対応の流れを図-1に示す。

A市に寄せられる空き家の苦情は、迷惑を被る近隣住民や地域住民の代表者が市役所に電話や来訪することにより、空き家担当セクションが情報を得て空き家の苦情対応が始まる。また、外壁や屋根の倒壊により近隣住民へ危険が迫る場合には近隣住民が警察や消防機関へ電話をすることにより、そこから空き家対策担当セクションに入電されることもある。苦情対応は、①空き家対策担当セクションで苦情受付を行う。②苦情の内容を確認するために現地確認をする。③法務局の登記情報により所有者の居住地、敷地面積、床面積、構造、階数、建築時期、所有者の居住地などの情報を入手する。④所有者へ電話または文書により改善指導(通知)を行うとともに、空き家になった経緯、現在の管理状況情報を把握する。⑤指導を受けて所有者が「解体」(空き家を完全に解体し更地としたもの)、「一時的対応」(行政により指導を受け所有者が緊急措置的に対応したもの)などの改善を行う。⑥所有者が何もしない場合は「放置」となるが粘り強く指導を続ける。⑦放置のうち、空き家周囲に危険が及ぶなどで地域から積極的な要請がある場合には行政が関係部署と連携をとって緊急安全措置を行う。

A市に寄せられた空き家に関する苦情件数は、2013年度53件、2014年度117件、2015年度168件、2016年度136件である。2014年度ころから空き家が社会問題としてクローズアップされ始めマスコミにも取り上げられ苦情件数が急増した。2016年度は「空家特措法」が施行したことにより、空き家所有者の管理意識が働き微減したものと考えられる。苦情の内容は、地域の防災性、生活環境などの近隣住民が迷惑を被るものが多く、苦情対応の内容、所有者情報、所有者の対応状況などが苦情調査にまとめられ、データベース化されている。

2-3 調査の方法

A市の空き家対策担当セクションが作成した空き家の苦情調査から空き家の建築時期、構造、敷地面積、道路種別などの物的特徴、苦情内容、苦情に対する所有者対

応の状況を把握する。調査対象は、2015年度及び2016年度の空き家苦情調査の内、研究データとして各データがそろっている158件を抽出し分析を行った。

3. 空き家の物的特徴及び苦情、管理不全状況の特徴

3-1 苦情の出た空き家の物的特徴

平成25年住宅・土地統計調査による建築時期別の住宅戸数(一戸建て、長屋、共同住宅)と苦情の出た空き家(一戸建て、長屋、共同住宅)(以後、苦情空き家という)の戸数を図-2に示し、建築時期別住宅戸数と苦情空き家の内訳を表-1示し、空き家の物的特徴を図-3に示す。

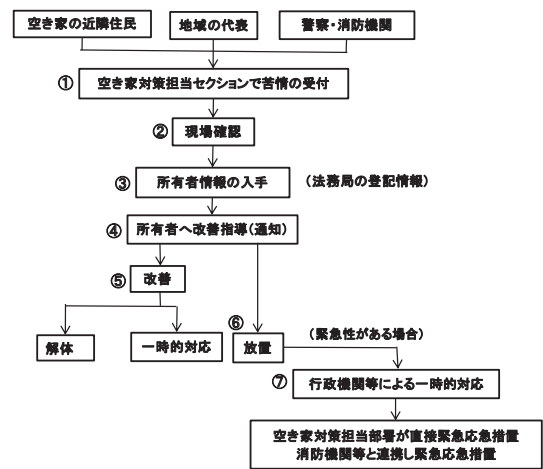


図-1 A市の空き家に関する苦情対応の流れ

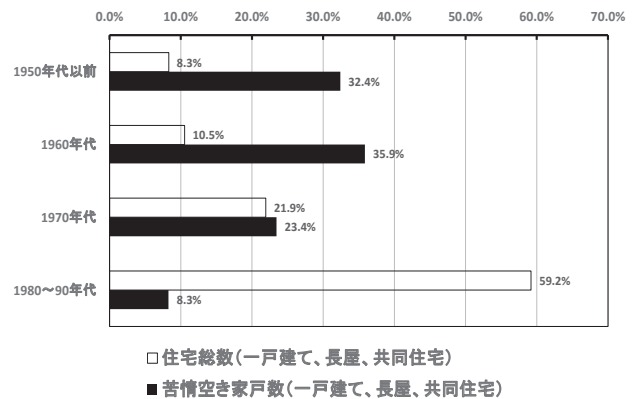


図-2 建築時期別住宅戸数と苦情数

(住宅総数 N=138,090、苦情空き家戸数 N=145)

表-1 建築時期別住宅戸数と苦情空き家数の内訳

建築時期	住宅総数(戸)	住宅戸数			苦情空き家数	苦情空き家数		
		一戸建て	長屋	共同住宅		一戸建て	長屋	共同住宅
1950年代以前	11,470	-	-	-	47	24	23	0
1960年代	14,560	-	-	-	52	30	18	4
1970年代	30,310	16,520	3,190	10,600	34	28	6	0
1980~90年代	81,750	35,300	1,860	44,590	12	12	0	0
合計	138,090	51,820	5,050	55,190	145	94	47	4

一:不明

建築時期別住宅戸数は、高度成長期の 1970 年代から急激に増加し、1980～90 年代のバブル期につくられた一戸建てや共同住宅が最も多い。一方、苦情空き家戸数は、1960 年代に建てられた一戸建てが最も多く、1920～50 年代に建てられたものがそれに比べ若干少ないが、一戸建てや長屋に苦情が多い。かなり古いものは更新された可能性がある。一方で 1980～90 年代に建てられた一戸建てにも若干の苦情が発生している。一般的に空家特措法では長屋や共同住宅で 1 室が空き室になっているようなものは対象とせず一戸建てが対象となるが、A 市の空き家に関する苦情の受付は、建て方別に係わらず行っているため、ここでは住宅総数（一戸建て、長屋、共同住宅）で比較している。ただし、1960 年代以前は建て方別のデータがないため住宅総数で比較している。物的特徴は、建て方では一戸建てと長屋が多く、構造は木造が圧倒的に多いが、鉄骨造や混構造のものも存在している。階数は 2 階建てと 1 階建てが多く、3 階建ては 1980～90 年代に建てられた鉄骨造か混構造のものと思われる。床面積は 50 m²以下が 26.6%、50～100 m²が 50.0% である。敷地面積は、50 m²以下が 26.2%、50～100 m²が 27.6% であり、小規模な住宅の空き家が多い。また、敷地面積が 200 m²を超えるもの（22.8%）は、長屋が密集する地域における 1 棟空き家である。道路種別は 4m 以上の道路が 49.7%、2 項道路が 33.8%と、接道としての位置づけが明確で、今後の活用が期待できそうな敷地にもかかわらず空き家で苦情が発生している。狭小な敷地、狭小な木造住宅が建ち並んでいる事から、外部不経済の影響が大きいといった都市型の特徴を示している。

3-2 建築時期と苦情内容・管理不全状況との関係

表-2 に苦情内容と周囲に影響を及ぼす具体的内容を示し、表-3 に空き家の苦情調査に添付されている写真に基づき、空き家担当セクションが客観的に判断した管理不全状況とその具体的内容を示す。以下各部位の苦情内容及び管理不全状況はこの内容によるものとする。苦情は近隣住民から市役所に寄せられた空き家 1 件に対して 1 つの苦情を、管理不全状況は空き家 1 件に対し市が複合的に判断したものである。また、建築時期と苦情内容を図-4 に示し、建築時期と管理不全状況を図-5 に示す。

全体の苦情内容は、主要構造部の苦情が 40.7%と最も多く、次いで草木の繁茂の苦情が 29.7%である。それに比して管理不全状況は、二次的部材が 46.2%と最も多く、次いで草木の繁茂が 44.9%、主要構造部 38.6%である。この差異は、苦情内容は苦情者が直接迷惑を被っている

部分を強く指摘するが、管理不全状況は迷惑にかかわらず市役所が客観的に管理不全の部位を判断することによるものである。近隣住民にとって影響が大きいのは、二次的部材よりも主要構造部の破損と草木の繁茂であり、「建築物・草木」の 2 要因に関わる問題としてとらえていると考えられる。建築年代別にみると 1920～50 年代の古い建築物の苦情内容は主要構造部の苦情が 53.3%と最も多く、次いで草木の繁茂が 23.4%である。管理不全の状況は主要構造部が 66.0%と最も多く、次いで二次的部材 61.7%、草木の繁茂 53.2%である。苦情内容と管理不全状況ともに主要構造部が最も多いことは、古い空き家

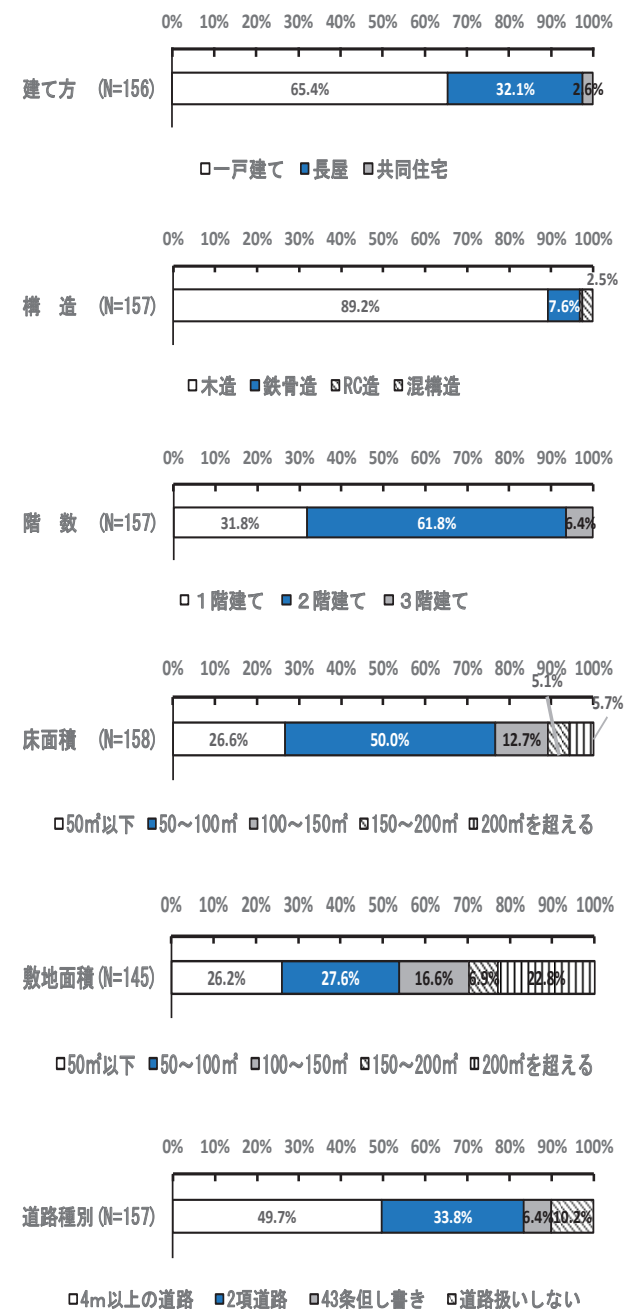


図-3 苦情の出る空き家の物的特徴

が老朽化により近隣へ影響を及ぼしていることが予想される。1960年代～1970年代にかけて、苦情内容は主要構造部と草木の繁茂が同じ割合になっている。管理不全状況は1960年代は二次的部が最も多く、次いで草木の繁茂となっている。1970年代は二次的部と草木の繁茂が逆転し、建物の破損に加え草木の繁茂が目立っている。一方、1980～90年代は管理不全状況では主要構造部は低い結果になっているが、不法投棄・設備機器の脱落等が目立っている。また、「外壁が落下して怪我をした時の事を考えると怖い」などの主要構造部の苦情が4件寄せられている。そのうち3件が鉄骨造3階建てである。この時期の建物はバブル期にミニ開発等で建てられたもので、狭小敷地にビルトイン車庫付きの3階建て鉄骨造や1階が鉄骨造2階・3階が木造、1階がRC造、2階・3階木造の混構造の建築物が多く、中間検査制度もなく完了検査率は10%台で脆弱なつくりとなっていることに起因し苦情が発生していると考えられる。同様の建築物はバブル期に多く造られ、今後これらの住宅が、管理不全空き家となる可能性が高く問題化が予想される。

建築年代全体を通してみると、苦情内容では主要構造部は各年代とも常に多く、建築年代が浅くなるにつれて若干低下する。二次的部は年代に係わらず常に低い。草木の繁茂は1960年代～1970年代を中心に一定割合を占めている。管理不全状況は主要構造部が1920～50年代が最も多く、1960年代から急激に減るが、二次的部は緩やかに減っている。また、草木の繁茂は各年代とも一定量は存在するが緩やかに減っている。

3-3 地区別空き家の苦情内容と管理不全の状況

A市の住宅マスタープラン策定にかかる現況調査報告書に基づく住宅地類型^{註1)}を参考にA市を3地区に分類した。一般戸建て住宅(床面積70㎡以上)が40%を占め土地利用では山林が50%を占める地区を「山手周辺地区(E地区)」、小規模戸建て住宅(床面積70㎡未満)が29%を占める地区を「一般市街地地区(C地区)」、長屋住宅が30%を占める地区を「密集市街地地区(W地区)」とし、地区別苦情の内容、管理不全の状況により地区特性を把握した。地区別苦情内容の状況を図-6に示し、管理不全状況を図-7に示している。地区別に見るとE地区は山手周辺地区であることから苦情内容は草木の繁茂が37.0%と最も多く、次いで主要構造部が33.3%である。苦情内容は「樹木が繁茂して道路に突き出して危険」、「樹木の実が自分の家に落下して迷惑している」、「樹木が繁茂し蚊や虫が発生し、子供たちを遊ばすのに不安で

表-2 苦情内容

苦情内容	具体的な苦情の内容
①主要構造部	屋根や外壁が一部破損し、道路通行上の危険や、近隣建物へ危害を及ぼすもの
②二次的部	ベランダの仕上げ材などが落下し、道路通行上の危険や近隣建物へ危害を及ぼすもの
③開口部の破損	扉や窓の破損により不審者の侵入など防犯上の不安を及ぼすもの
④草木の繁茂	樹木が繁茂し道路や隣地に越境し、道路通行上の危険や近隣建物へ危害を及ぼすもの
⑤その他	・不法投棄：ごみが玄関先などに放置されており、道路にはみ出して、道路通行上の危険を及ぼすもの ・害虫の発生：ハチの巣ができてハチが飛び回り健康被害を及ぼすもの ・設備機器の脱落：テレビアンテナなどの設備機器が落ちかかって道路通行上の危険や近隣建物へ危害を及ぼすもの

表-3 管理不全状況

管理不全状況	具体的内容
①主要構造部	屋根や外壁が一部破損
②二次的部	ベランダの仕上げ材などの破損
③開口部の破損	扉・窓の開口部の破損
④草木の繁茂	樹木・雑草の繁茂
⑤その他	ゴミ・不用品の放置 テレビアンテナなどの設備機器の脱落

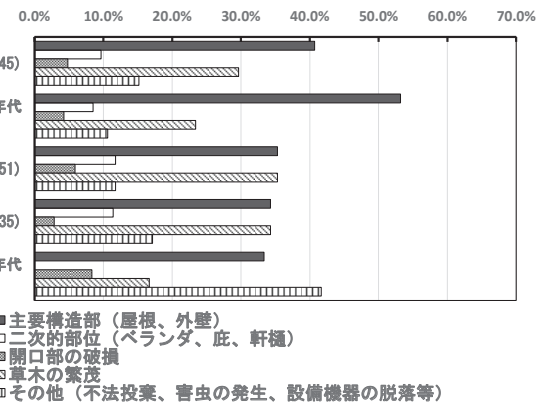


図-4 建築時期と苦情内容

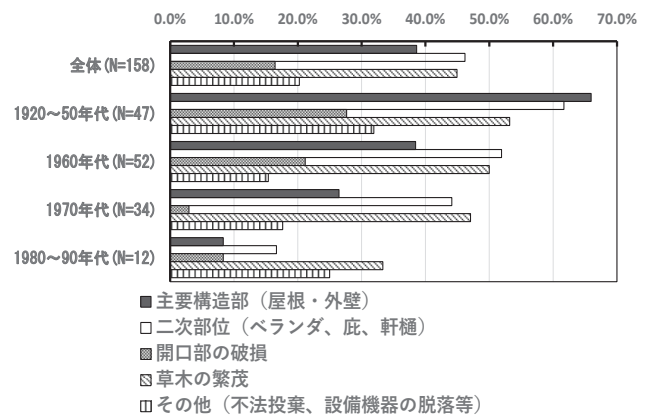


図-5 建築時期と管理不全状況

ある」などがある一方、「屋根瓦、外壁が道路上に落下して危険」の主要構造部の苦情もある。管理不全状況は、草木の繁茂が56.6%と最も多く、主要構造部も33.3%確認されている。草木の繁茂については、苦情は管理不全状況に比べて少なく、山手周辺地区は緑に対する寛容性も窺われるが、主要構造部の破損も確認できることから、山手周辺地区でも狭小な敷地、狭小な住宅、狭い道路の物的状況から、近隣に迷惑をもたらしていると考えられる。C地区の苦情内容は、主要構造部が37.0%、草木の繁茂が29.6%、管理不全状況は二次的部が59.3%、草木の繁茂が48.1%で、「建築部位」と「草木の繁茂」の2要因に関する内容が多く、全体平均と似た傾向があり、一般市街地の特徴を現している。また、「開口部が開放されていて不審火等が心配」、「空き家内に残置物が多く防犯上心配」などの苦情があり、管理不全状況でもその他（不法投棄等）が他の地区より多く、一般市街地の防犯上の不安を抱いているところに特徴がある。W地区は密集市街地地区であることから、苦情内容は主要構造部が46.8%と最も多く、次いで草木の繁茂が27.3%である。苦情内容は、「庇の一部が道路上に飛散して危険」、「老朽化で崩れそう」などの建築防災性に関する苦情が多数寄せられている。管理不全の状況は二次的部が55.8%、主要構造部が49.4%と建築物に関する管理不全状況が多く、草木の繁茂も49.4%確認でき、相対的に他の地域に比べ管理不全状況が目立ち、「建築部位」、「草木の繁茂」の2要因が強く近隣に影響をもたらすという密集市街地の特徴を現している。

4. 空き家所有者による対応の特徴

4-1 苦情内容と物的状況

空き家の所有者の対応を「解体」、「一時的対応」、「放置」の3種類に分類し、苦情内容との関係、管理不全状況との関係、建築時期、敷地面積、道路幅員との関係を把握した。所有者による対応状況の割合を図-8に示し、所有者による対応と苦情内容との関係を図-9に示し、所有者による対応と管理不全状況を図-10に示した。また、所有者による対応と建築時期との関係を図-11に示し、所有者による対応と敷地面積との関係を図-12に示し、所有者による対応と道路種別との関係を図-13に示した。

解体が行われたものは15.2%（24件）、一時的対応は38.2%（60件）、放置は46.8%（74件）である。放置は最も多く、行政が改善指導を行っても簡単に改善されにくいという問題があるとともに一方で、15.2%の解体の

状況もある。苦情との関係は、解体では主要構造部の苦情が全体平均をかなり上回り、一時的対応では、草木の繁茂、主要構造部の苦情が多い。放置では主要構造部、不法投棄・害虫の発生、草木の繁茂の苦情が多い。

建築時期との関係は、解体は1920～50年代に建てられた古いものが63.6%を占め、敷地面積、道路種別との関係では、敷地面積が200㎡を超えるかなり大きいもの、道路種別が4m以上の道路や2項道路などの道路として法的な位置づけが確かなものが解体に至っている。また、防災面で近隣住民の不安や周辺への危険性が高いものうち、敷地面積、道路種別からみて、今後の土地利用が可能な空き家は解体が行われている。一時的対応は、道路種別では、43条但し書きや道路扱いしない道などが見受けられ、樹木の剪定、草刈りなどの簡便に処置できるものは対応がなされ、改修などの大掛かりなものは対応がなされず対症的な処置にとどまっている。放置は建築部位や草木の繁茂などの問題ではなく、苦情内容、管理不全状況の要因に加えて、複合的な要因が強く、物的な問題ではなく所有者の事情などの人的要因が働いているものと思われる。

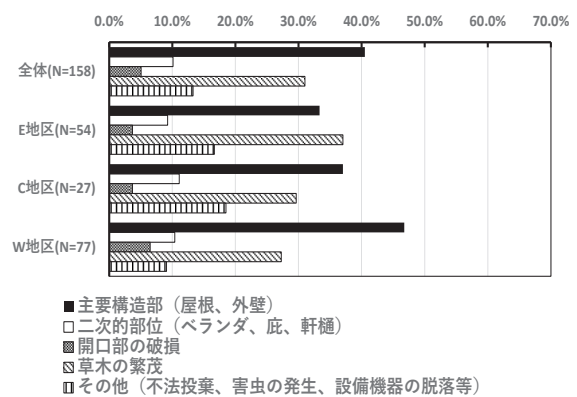


図-6 地区別苦情内容の状況

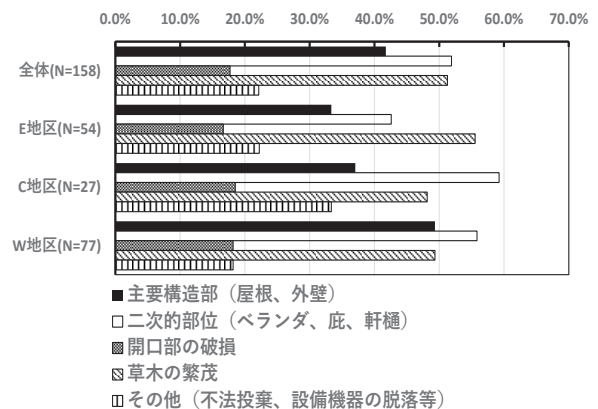


図-7 地区別管理不全状況

4-2 苦情内容と所有者の対応との関係

「解体」、「一時的対応」、「放置」がどのような経緯で進められるかを検討するために、所有者が対応を阻む要因（所有者対応阻害要因）、所有者の対応が促進される要因（所有者対応促進要因）を表-4により検討する。

1) 解体

解体に至ったものの苦情内容は「建物が一部破損して危険」、「ベランダのタイルが通学路に落下して危険」、「庇の一部が道路上に飛散して危険」、「庇の一部が通学路に飛散して危険」である。建物の一部の破損、ベランダや庇の破損など道路通行上の危険性や近隣への重大な被害が想定されるなどの場合には所有者が危機感を持ち解体に至ったものと考えられる。

解体至った経緯を挙げると、①建物所有者が死去し、また、土地所有者と建物所有者が異なるため、市と連携協定している不動産関連団体が土地所有者と建物管理者と協議し解体に至ったケース、②市と連携協定している工務店が所有者から依頼を受けて修繕の見積を行ったところ、修繕費がかさむことや解体後土地を売った方が経済的に有利であるとの提案から、修繕ではなく解体に至ったケース、③市役所が近隣から苦情が発生している旨を所有者に再三にわたり指導助言することで、所有者に解体の意向が見えたため、A市と連携協定している不動産関連団体がその団体に所属している不動産屋を紹介し、土地の売買可能性を確認した上で、売買を前提に不動産屋が解体したケースがある。どの事例も、市と連携協定している不動産関連団体が介入する仕組みが奏功した例といえる。

2) 一時的対応

一時的対応を行ったものの主な苦情内容は、「外壁が崩れて危険」、「外壁のトタンが通学路に落下して危険」、「瓦が落下し道路上に飛散して危険」、「樹木が繁茂して蚊が大量発生する」、「樹木が繁茂し木になった実が落下して迷惑している」、「樹木が繁茂し隣地へ越境している」、「扉が開放されていて誰かが侵入して放火されたら困る」などである。これに対して所有者の対応促進要因は「所有者が死去のため関係者が対応した」、「所有者が入院しているので管理は近隣の方に有償でやってもらっている」、「所有者は施設に入院しており子供らが処分を考えている。苦情に対して子が対応している」、「不動産屋が管理をしている」、「所有者は遠方に住んでいて、なかなか対応できないが現場を見て都度対応している」、などが挙げられ、管理者に委託している場合と管理者は定ま

っていないが本人、関係者による一定の管理がなされている場合がある。加えて草刈り、樹木の剪定など比較的簡便な対応で、対症療法にとどまる傾向にある。根本的な対応に至らない所有者の対応阻害要因として、「相続人が多数で管理者が特定できない」、「所有者としては解体する意向だが資金がない」、「相続人間でもめているので管理者の特定ができない」などの相続問題や資金がないことが挙げられる。一方で、対応を進めるには「長屋なので隣地の方と一緒に解体したい」、「所有者としては苦情のたびに対応はしている。解体の補助金があればよい」などの意見も出ている。

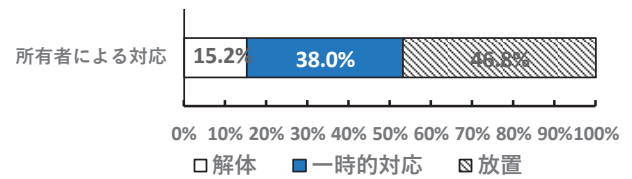


図-8 所有者による対応状況 (N=158)

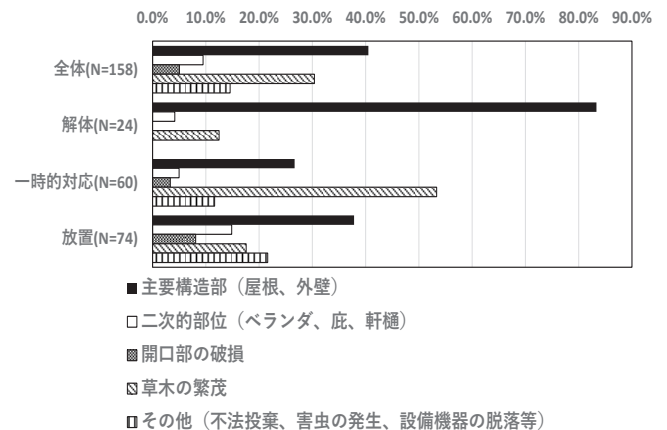


図-9 所有者による対応と苦情内容との関係

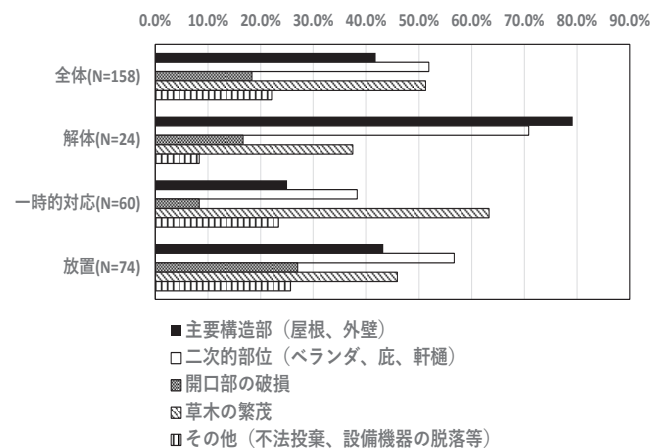


図-10 所有者による対応と管理不全状況

3) 放置

放置されている空き家の主な苦情の内容は「長屋の外壁の一部が道路に落下して危険」、「外壁のタイルが落下し道路上に飛散して危険」、「軒瓦が道路上に落ちそうで危険」、「隣に傾いて寄りかかって心配」、「老朽化して崩れそう」、「ベランダが崩れて自分の家に被害が出そうで心配」、「樹木が繁茂し道路に突き出して危険」、「樹木が繁茂していて蚊や虫がよく出るので子供たちを安全に遊ばすのに心配」、「開口部が開放されていて不審火等が心配」、「玄関先にゴミが置いてあり、道路上にはみ出して危険」など深刻なものから軽微なものまでさまざまである。放置される空き家の所有者の対応阻害要因は、「所有者は他府県へ移り住んでいるとの情報はあがるが不明」、「所有者死去により法定相続人が管理しているが遠方のため管理が行き届かない」、「所有者死去により、相続人対応せず」、「所有者死去により管理者不存在」、「所有者死去により相続人の何人かは死去、相続人複雑」、「親から相続したが、高齢でお金がないので、どうしたらよいかわからない」などがある。所有者が死去により空き家の所有者が特定されない、相続人が複雑など、管理者が不明確で管理体制が確立できないことが理由として挙げられる。近隣に被害を及ぼすような空き家の管理は管理費用もかさむので放置され、軽微なものは危機感が感じられず放置しているものと思われる。

5. まとめ

本研究は、空き家に関する A 市内の地域住民から出た苦情内容に着目し、空き家の空間的特性などの物的特徴、苦情に対する所有者の対応を明らかにした。

空き家の物的特徴は、1960年代の経済成長期に建てられた狭小な敷地に建つ一戸建て木造住宅に苦情が多く発生していた。一方で、1980～90年代のバブル期に建てられたものも若干の苦情が確認された。苦情内容は「建築部位・草木の繁茂」の2要因に関するものが多く、防災上及び生活環境上深刻な問題が発生していた。

地区別苦情の内容は「山手周辺地区」は「草木の繁茂」、「一般市街地地区」は「建築部位・草木の繁茂・防犯」、「密集市街地地区」は「建築部位・草木の繁茂」が多く、住宅が密集するほど「建築部位」への苦情が認められる。

総じて都市型の住宅が密集する地域特有の「地域防災」、「衛生環境」、「防犯」の不安を強く現していた。

所有者の対応は「解体」、「一時的対応」、「放置」に分類され、「解体」に至ったものは、周囲への深刻な影響を

与える管理不全状態で行政が再三にわたり指導し、行政と専門家（不動産関連団体、工務店）が連携して成しえたものであった。「一時的対応」がなされている空き家は、維持管理体制が一定確立され、樹木の剪定などの簡便な措置はなされているが、改修が必要なものは改善されず、対症療法にとどまっておき、根本的な対応に至っていない。「放置」されている空き家は、物的要因ではなく、所有者の事情などの人的要因が強く、解体や管理したくてもできない状態であった。

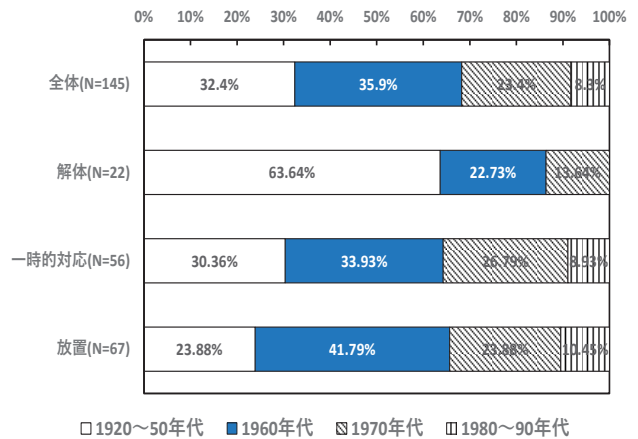


図-11 所有者による対応と建築時期との関係

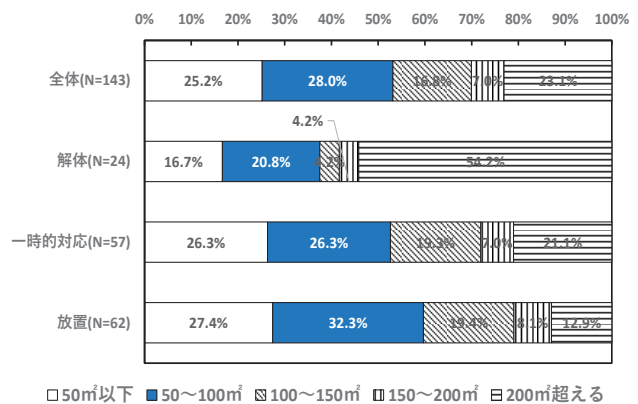


図-12 所有者による対応と敷地面積との関係

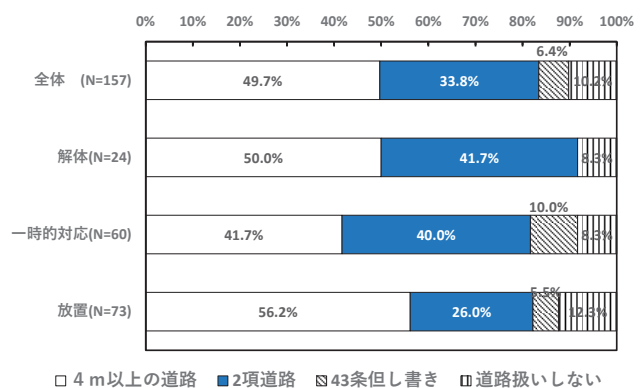


図-13 所有者による対応と道路種別との関係

既成市街地における、空き家もたらす「地域防災」、「衛生環境」、「防犯」の外部不経済の不安を解消するには、防災上深刻な苦情が発生している空き家は解体し新たな土地利用へ、一時的対応にとどまっている空き家は、適切な維持管理がなされ、良好なストックとして利活用されるように、根本的な対応へ導くことが必要である。
A市では地域住民から出た苦情をポジティブな意見と

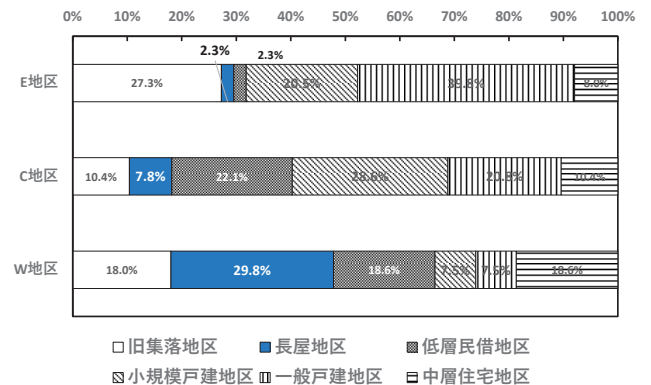
してとらえ、行政と専門家（不動産関連団体、工務店）が、連携し解体へと導くような仕組みが確立しており、「放置」⇒「一時的対応」⇒「解体」⇒「新たな土地利用」に繋げていくには有効なシステムである^{注2)}。さらには地域コミュニティも活用し「一時的対応」⇒「良好な維持管理」⇒「再利用」へつなげていく方策も今後検討していかなければならない。

表-4 苦情内容と所有者の対応との関係

所有者による対応	苦情内容	所有者の対応阻害要因	所有者の対応促進要因
解体	<ul style="list-style-type: none"> ・建物が一部破損して危険 ・ベランダのタイルが道端に落下して危険 ・庇の一部が落下し道路上に飛散して危険 		<ul style="list-style-type: none"> ・市と協定連携している不動産関連団体が土地所有者、建物管理者と協働し解体に至った。 ・市と協定連携している工務店が所有者に精修の見積もりをしたが、所有者は解体した。 ・所有者が売却の意向があり市に相談があった。市と協定連携している不動産関連団体を紹介し所属する不動産屋が買受し不動産屋が解体した。
一時的対応	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁が崩れて危険 ・外壁のトタンが道端に落下して危険 ・瓦が落下し道路上に飛散して危険 ・ベランダの一部が道路上に飛散して危険 ・樹木が繁茂し木になった葉が落下して迷惑している ・樹木が繁茂していて蚊が大量発生する ・樹木が繁茂し隣地へ越境している ・樹木が倒壊し道路を遮断している ・雑草が繁茂して健康被害が出ている ・野先にハチの巣がありハチが飛び回って怖い ・扉が開放されていて誰かが侵入して放火されたら困る 	<ul style="list-style-type: none"> ・相続人が多数で管理者の特定ができない ・所有者としては解体する方向だが、資金がない ・相続人間でもめているので管理者の特定ができない 	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が死去のため関係者が対応した ・所有者が入居しているので管理は近隣の方に有償でやってもらっている ・所有者は施設に入所しており子供供らも処分を考えている。苦情に対して子が対応している ・不動産屋が管理をしている ・隣地の方と同時に対応を考えている ・所有者は遠方に住んでいて、なかなか対応できない現場を見て都度対応している ・所有者としては苦情のたびに対応はしている。補助金等があればよい
放置	<ul style="list-style-type: none"> ・長屋の外壁の一部が道路上に飛散して危険である ・外壁のタイルが落下し道路上に飛散して危険 ・軒瓦が道路上に落ちそう危険 ・瓦が落下して危険 ・外壁、屋根が落ちていて倒壊しないか心配 ・雨に傾いて響りかかって心配 ・老朽化して崩れそう ・雨との巣が倒れかかっている ・ベランダが崩れて自分の家に被害が出そうで心配 ・樹木が繁茂し道路に突き出して危険 ・樹木が繁茂していて蚊や虫がよく出るので子供たちを安全に遊ばすのに心配 ・ハチの巣ができて ・開口部が開放されていて不審火等が心配 ・屋外階段の扉が開いたり閉じたりする音がうるさい ・玄関先にごみが置いてあり、道路上にはみ出して危険 	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者は他府県へ移り住んでいるとの情報はありますが不明 ・所有者死去により法定相続人が管理しているが、遠方のため管理が行き届かない ・所有者死去により相続人対応せず ・所有者死去により管理者不存 ・所有者死去より相続人の何人かは死去 相続人複数 ・親から相続したが、高齢でお金もないので、どうしたらよいかわからない ・他にも所有している住宅があるので、将来的にはここへ移り住みたいと考えている。高齢で資金もかかるので、行動には移り難い 	

注 注1) A市住宅マスタープラン策定にかかる現況調査報告書における住宅地類型と3地区の割合を以下に示す。

住宅地類型の名称	住宅地類型の特徴
旧集落地区	旧市街地に立地する比較的大規模の一戸建住宅の多い地区 (持家率50%以上、一戸建率50%以上)
長屋地区	旧市街地に立地する比較的長屋建の多い地区 (長屋建率30%)
低層民借地区	駅前など利便性の高い地域に立地する木質アパートの多い地区 (民借率50%以上、共同建1階、2階率20%以上)
小規模戸建地区	初期の長屋形式の建売分譲を含む、小規模な一戸建住宅の多い地区 (持家率50%以上、一世帯当たり延べ面積70㎡以下、または、持家率65%以上、長屋建率30%以上、一世帯当たり延べ面積70㎡以下)
一般戸建地区	比較的大規模の一戸建住宅の多い地区 (持家率50%以上、一世帯当たり延べ面積70㎡未満)
中高層住宅地区	駅前や幹線道路沿いに立地する中高層集合住宅の多い地区 (共同建3階以上率50%以上)



注2) A市では空き家に関する地域住民や、所有者の悩みを受付けるチラシを配布し、積極的に周知啓発活動を行っている。

参考文献

- 1) 大谷由紀子；寝屋川市における空き家の広域的分布と典型5地区の現状分析 日本建築学会近畿支部研究発表会,pp.629-632, 2014
- 2) 清水陽子；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発表会,pp.401-404, 2013
- 3) 木下彰子ほか；都市近郊における空き家活用事例の比較分析による活用促進の成立要件、都市近郊における空き家活用の実態と可能性に関する研究 その1、日本建築学会大会学術講演梗概集（北海道）、pp.369-370, 2013.8
- 4) 池田千恵子；京都市下京区における町家を再利用したゲストハウスの増加、公益社団法人日本地理学会日本地理学会発表要旨集 2017s(0), 100303, 2017
- 5) 池田大樹ほか；大都市圏郊外の自治体における空き家問題に対する取り組み、公益社団法人日本都市計画学会都市計画報告集 No11, 2013.2
- 6) 関根眞一；木曜連載 行政への苦情(30)空き家問題、地方行政(10504), p.p.10-14, 2014.9.11
- 7) 岩崎忠；自治体の空き家対策の検証と今後の課題 ～政策執行過程における「点」と「面」からの対策～、自治総研通巻 Vol.459号,2017.1

空き家のこと。知っていますか？

「空き家対策の推進に関する特別措置法」が、平成 27 年 5 月に完全施行されました。

特別措置法で定まる「空き家等」とは

日常的に居住やその他の使用がなされていない建物や建物に附属する門・塼、工作物およびその敷地の一体をいいます。

放置された「空き家」は・・・

- ▼植物の腐みが生じ、屋根や外壁が落下・飛散する、倒壊・崩壊の危険性がある
- ▼雑草が繁茂、木の枝が倒壊、落葉が飛散する
- ▼蚊・ハエ・シロアリ等の害虫の発生やのび猫が住みつく原因に
- ▼ゴミの放置、落書き、不法投棄が起る
- ▼不審者の侵入や放火、犯罪誘発のおそれがある

今にも崩れそうなおロポロの「空き家」になると・・・

特別措置法で定まる「特定空き家等」とは

- 倒壊等若しくは保安上危険となるおそれがある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- 適切な管理が行われないうえにより著しく景観を損なっている状態
- その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態

行政は、空き家の所有者等がその責任を果たさず、これにより周辺の住環境に悪影響が出してしまうような空き家を「特定空き家等」に判定し、必要に応じて「助言・指導」、「命令」、「代執行」等の措置を行うこととなります。

「特定空き家等」と判断されて、助言を受けると・・・

※1 固定資産税の住宅特例の適用除外

通常、住宅が建っている土地には、固定資産税が軽減されるなどの特例が受けられます。ところが、「特定空き家等」となり、「助言」を受けた空き家は特例が受けられなくなり、固定資産税の税額が約4倍程度上昇する可能性があります。

「特定空き家等」をさらに放置し続けると・・・

※2 行政代執行

「助言」を受けてからも、さらに空き家を放置し続けた場合、差別的な解体等の改善命令が下ります。また、命令に違反すると、最大50万円の特料が課せられます。そして行政代執行により、行政が代替的に改善策を実施することになれば、その費用はすべて所有者等に請求されることとなります。

空き家所有者等の管理責任

空き家の所有者または管理者には、空き家周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切に管理する義務があります。

※1 損害賠償責任

放置した空き家の屋根や外壁の一部が落下したり、塼や木が倒れたりするなどで、隣家や通行行人に被害を及ぼした場合、所有者等は、損害賠償の責任を負うこととなります。

災害による隣接家屋の空室・死に事故	倒壊による隣接家屋の空室・死に事故	外壁材等の落下による死に事故
空き家の火災で、隣20年の隣家に柱が倒壊し、74歳と69歳の夫婦が死亡	空き家が全壊し、隣40歳と36歳夫婦と8歳女児が死亡	空き家から外壁材が落下し、通りかかった小学6年生の児童が死亡
損害額 6,375万円	損害額 2億860万円	損害額 5,630万円

出典：(公財)日本住宅総合センター

「保つ・防ぐ・使う」安全・安心からくらし・地域魅力の向上へ

保つ

空き家になったら定期的に点検しましょう

誰も住まなくなった家は、放置してしまうと想像以上のスピードで劣化し、他人に迷惑をかけることになるため、定期的な維持管理が必要です。

- 基礎・土台・柱・はりの腐朽、破損、変形
- 外壁のはがれ、すれ、破損
- 屋根のはがれ、すれ、軒裏のはがれ
- 雨どいの水漏れ、すれ、はずれ、詰まり
- 窓・ドアのガラス割れ、傾き、開閉の不具合
- バルコニー・ベランダの腐食、破損、傾き
- 家のまわり（塼のひび割れ・傾き、ごみの不法投棄・臭い、害虫の発生、雑草・樹木の繁茂）
- 家の中（雨漏り、カビ・害虫発生、床の傾き）

空き家の管理は、管理会社等に委託することも可能です。

防ぐ

地域と関わりを持とう！

空き家を自分で管理すると決めた場合は、何か問題があったときにすぐに対応できるよう、ご近所や地域に連絡先を伝えましょう！

遺言・信託を活用しよう！

相続登記を先送りすると、相続人の数が増え、話し合いがまとまらなくなることがあります。遺言書を有効に活用することで、家を引き継ぐ人を明確にできます。相続登記をしておけば、建替えや売却がスムーズにできます。また遺言以外にも、信託という方法もあります。

空き家になる前に考えよう！

空き家は所有しているだけで税金ももちろん、維持管理にもお金がかかります。誰も住まなくなると、想像以上のスピードで劣化し、他人に迷惑をかけることとなります。空き家になりそうとわかった時点で、対策を考えましょう。

管理不全な空き家を減らし
安全なまちへ

使う

活用可能なストックから効果的な利活用を

「売る」

迷ったら、早く売ってしまうのが最善です。築年数が短いほど、また良い状態を維持しているほど高く、円滑に売ることができます。一定の要件を満たせば、「空き家を譲渡したときの譲渡所得の3,000万円特別控除」の適用を受けることができます。

「貸す」

空き家を貸家として人に住んでもらうことで、建物の老朽化や衛生面・環境面の悪化を防ぎます。従来の自分で買った場合には、定期借家契約もあります。

「活用する」

空き家は有効に活用すれば、地域にとっての貴重な資源となります。リフォームやリノベーションによる新たな用途への転換も含めて、本市の居住魅力を高める取り組みを応援します。

【相談窓口】

空き家を売りたい	雑草・樹木の伐採を頼みたい
空き家を貸したい	相続登記について知りたい
空き家を解体したい	相続・権利関係について考えたい
空き家の修繕を考えたい	建物の安全性・リフォームについて聞きたい

放っておけない「空き家」のこと、相談してください。