# 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、空き家が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が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）　Graduate Student , Graduate School of Osaka city Univ.
*2　大阪市立大学大学院工学研究科，教授・博士（工学）　Prof.Dr.Eng Graduate School of Engineering, Osaka city Univ.
*3　大阪市立大学大学院工学研究科，准教授・博士（工学）　Associate Prof. Graduate School of Engineering, Osaka city Univ.

隣地との空きに余裕がなく、空き家が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では、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㉚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む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%にくらべ、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書にまとめられ、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書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書の内、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。

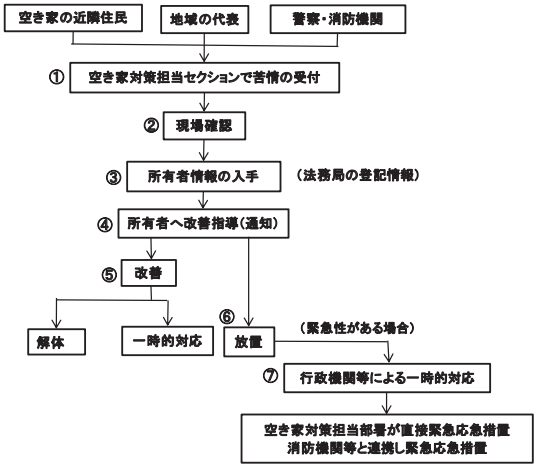



**図-1　A 市の空き家に関する苦情対応の流れ**

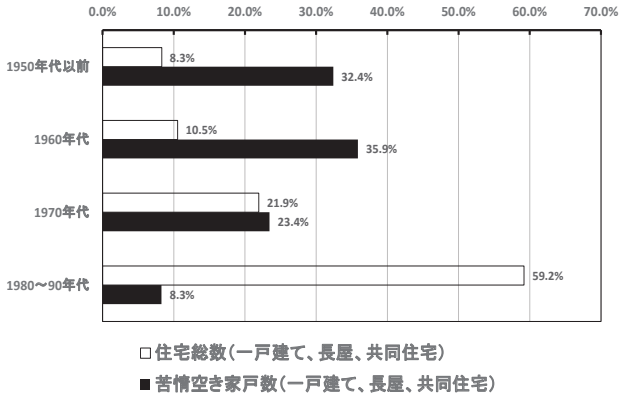



**図-2　建築時期別住宅戸数と苦情数**

（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) | 一戸建て | 長屋 | 共同住宅 | 苦情空き家数 | 一戸建て苦情数(戸) | 長屋苦情数(戸) | 共同住宅苦情数(棟) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |

－: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 ㎡以下が 26.6%、50～100 ㎡が 50.0%である。敷地面積は、50 ㎡以下が 26.2%、50～100 ㎡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 ㎡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 に空き家の苦情調書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、二次的部位が 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、二次的部位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、次いで二次的部位 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

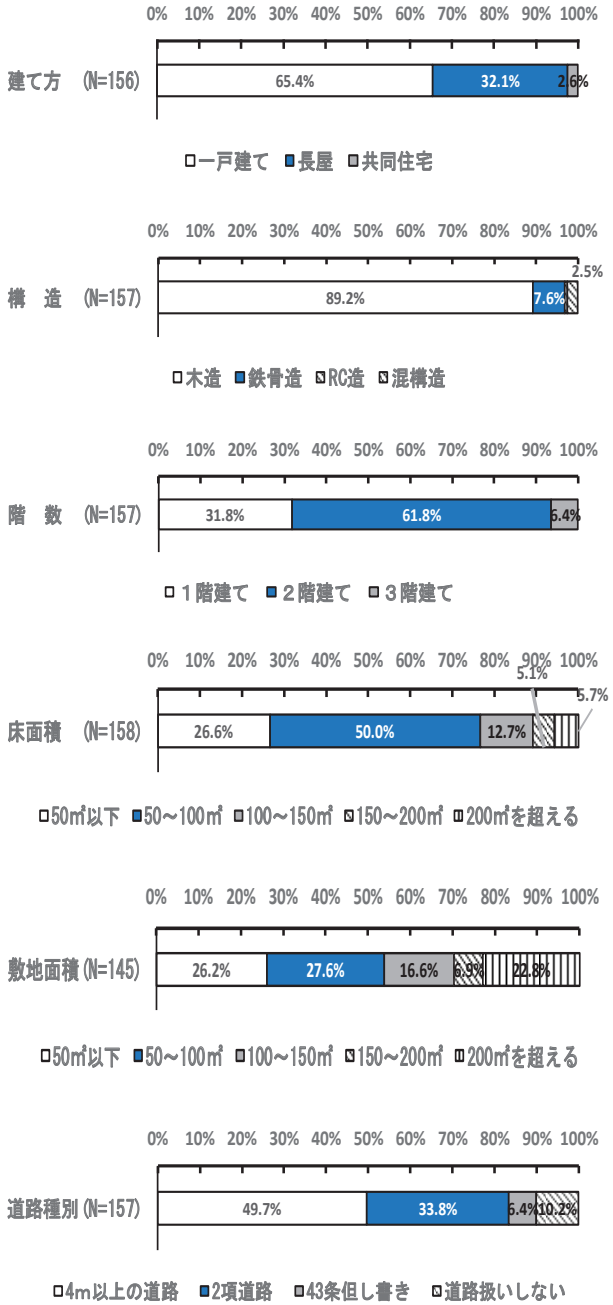



図-3　苦情の出る空き家の物的特徴

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 年代は二次的部位が最も多く、次いで草木の繁茂となっている。1970 年代は二次的部位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。二次的部位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、二次的部位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[注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「樹木が繋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」、「樹木が繋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 |
| ②二次的部位 | 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<br>・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<br>・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 |
| ②二次的部位 | 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<br>テレビアンテナなどの設備機器の脱落 |

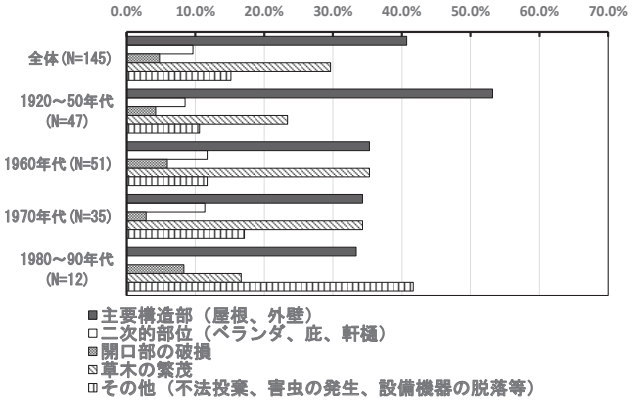



**図-4　建築時期と苦情内容**

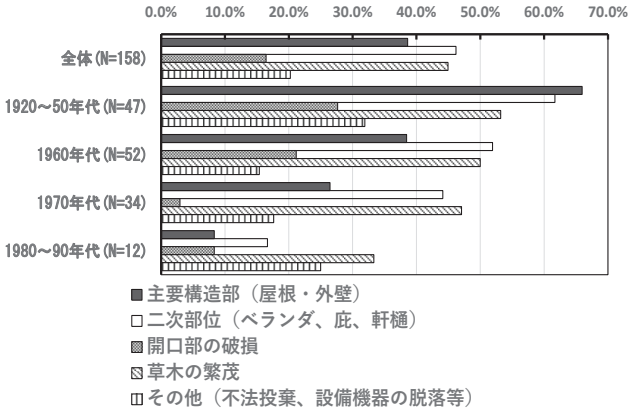



**図-5　建築時期と管理不全状況**

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、狭あいな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位が 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にあり、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位が 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療法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だと思われる。

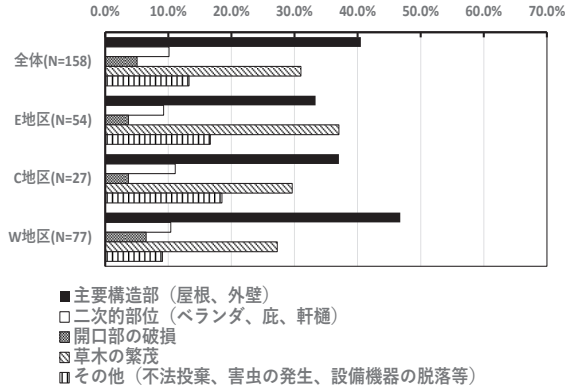



**図-6　地区別苦情内容の状況**

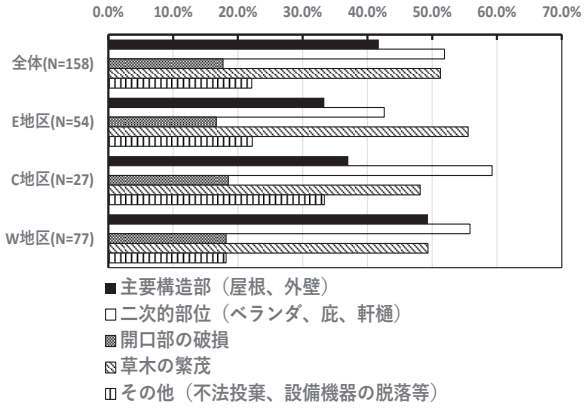



**図-7　地区別管理不全状況**

### 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いて危険」、「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力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。

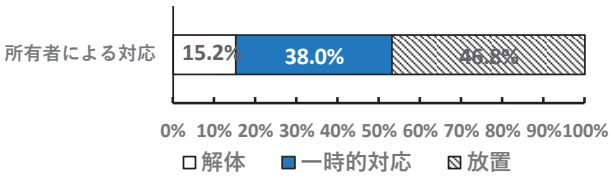



**図-8　所有者による対応状況 (N=158)**

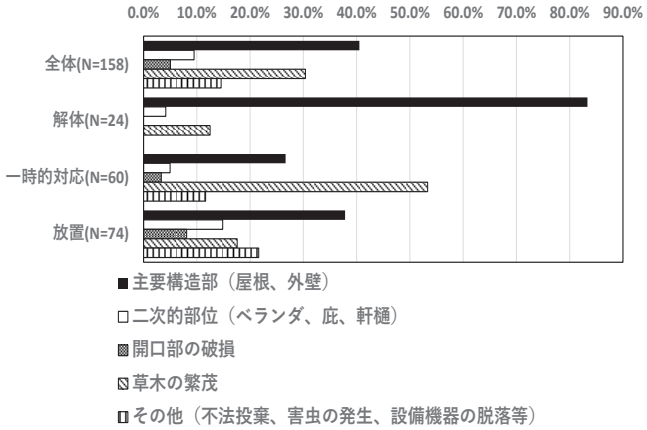



**図-9　所有者による対応と苦情内容との関係**

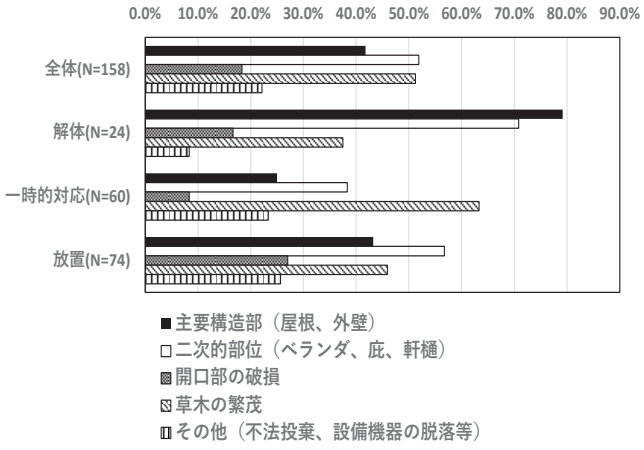



**図-10　所有者による対応と管理不全状況**

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、どうしたらよいのかわからない」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り、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。

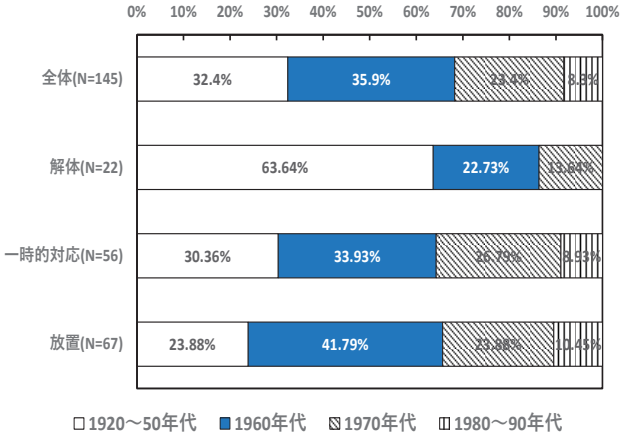



**図-11　所有者による対応と建築時期との関係**

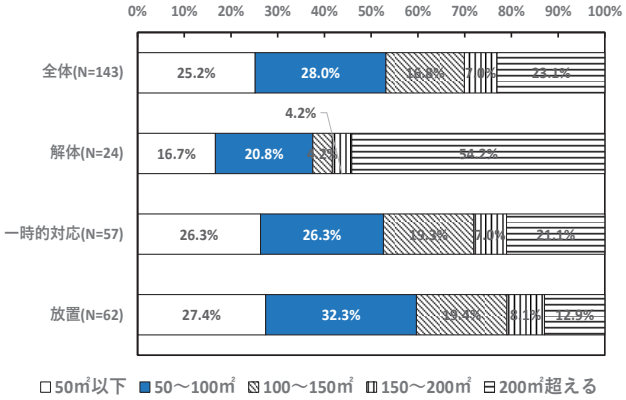



**図-12　所有者による対応と敷地面積との関係**

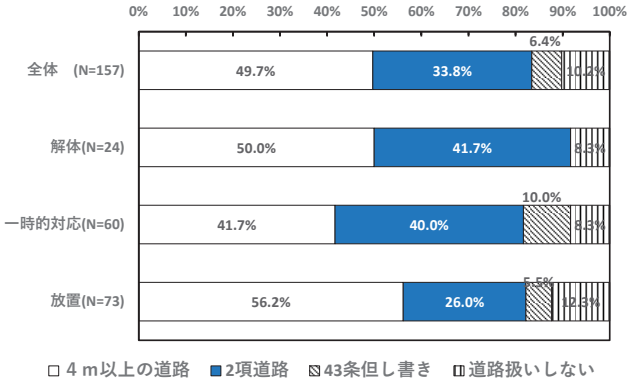



**図-13　所有者による対応と道路種別との関係**

既成市街地における、空き家がもたらす「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。

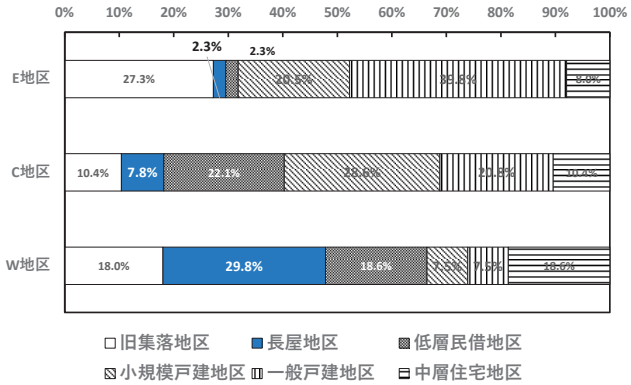
**表-4　苦情内容と所有者の対応との関係**

| 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 | ・建物が一部破損していて危険<br>・ベランダのタイルが通学路に落下して危険<br>・庇の一部が落下し道路上に飛散して危険 | | ・市と協定連携している不動産関連団体が土地所有者、建物管理者と協議し解体に至った。<br>・市と協定連携している工務店が所有者に補修の見積もりをしたが、所有者は解体した。<br>・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 | ・外壁が崩れていて危険<br>・外壁のトタンが通学路に落下して危険<br>・瓦が落下し道路上に飛散して危険<br>・ベランダの一部が道路上に飛散して危険<br>・樹木が繁茂し木になった実が落下して迷惑している<br>・樹木が繁茂していて蚊が大量発生する<br>・樹木が繁茂し隣地へ越境している<br>・樹木が鬱蒼と繁茂しているので目障り<br>・雑草が繁茂して健康被害が出ている<br>・軒先にハチの巣がありハチが飛び回って怖い<br>・扉が開放されていて誰かが侵入して放火されたら困る | ・相続人が多数で管理者の特定ができない<br>・所有者としては解体する方向だが、資金がない<br>・相続人間でもめているので管理者の特定ができない | ・所有者が死去のため関係者が対応した<br>・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<br>・所有者は施設に入所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<br>・不動産屋が管理をしている<br>・隣地の方と同時に解体を考えている<br>・所有者は遠方にに住んでいて、なかなか対応できないが現場を見て都度対応している<br>・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 | ・長屋の外壁の一部が道路上に飛散して危険である<br>・外壁のタイルが落下し道路上に飛散して危険<br>・軒瓦が道路上に落ちそうで危険<br>・瓦が落下して危険<br>・外壁、屋根が落ちていて倒壊しないか心配<br>・隣に傾いて寄りかかって心配<br>・老朽化して崩れそう<br>・隣との塀が倒れかかっている<br>・ベランダが崩れて自分の家に被害が出そうで心配<br>・樹木が繁茂し道路に突き出して危険<br>・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<br>・ハチの巣ができている<br>・開口部が開放されていて不審火等が心配<br>・屋外階段の扉が開いたり閉じたりする音がうるさい<br>・玄関先にごみが置いてあり、道路上にはみ出して危険 | ・所有者は他府県へ移り住んでいるとの情報はあるが不明<br>・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<br>・所有者死去により相続人対応せず<br>・所有者死去により管理者不存在<br>・所有者死去より相続人の何人かは死去　相続人複雑<br>・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<br>・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 | |

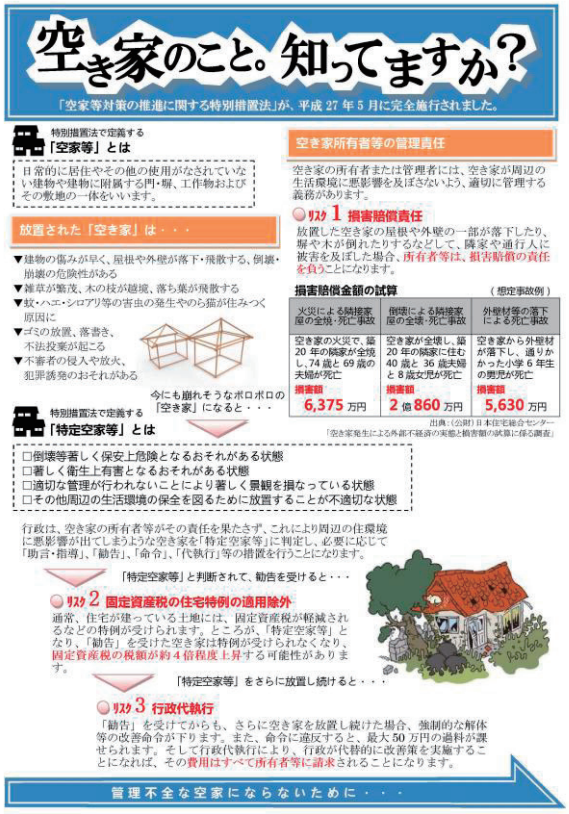
**注**

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規模の大きい一戸建持家の多い地区<br>（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<br>（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賃アパートの多い地区<br>（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、小規模な一戸建持家の多い地区<br>（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 | 比較的規模の大きい一戸建持家の多い地区<br>（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<br>（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