

空き家の発生状況と市街地整備に関する研究

宇都宮大学 学生会員 ○佐々木 歩
宇都宮大学大学院 正会員 森本 章倫
宇都宮大学大学院 正会員 長田 哲平

1. はじめに

近年、自動車での移動を前提とした大規模商業施設や住宅が都市郊外に建設され、低密度な市街地が拡大している。一方で、中心市街地は、建物の老朽化が進行し、居住者のいない「空き家」の増加が顕著になってきている。これらは生活環境を悪化させ、放置すると都市自体の衰退につながりかねない。今後さらなる人口減少が予想されることから、中心部に市街地を集約させ、持続可能な都市を目指す集約型都市への転換が急務となっている。

都市の縮退や空き家に関する既存研究をみると、生ら¹⁾は宇都宮市の水道利用状況データを用いて、空き家の発生要因の分析を行い、中心市街地に空き家が多いことを明らかにした。また、山田ら²⁾は空き店舗数が都市衰退の評価指標になりうるとして、空き店舗の発生状況と要因分析を行った。他にも、空き家に関して多方面の視点から研究が行われている。

しかし、一概に空き家といっても発生理由が地域によって多種多様であり、空き家の発生理由はいまだ不明確な点が多い。そこで本研究では、戸建空き家に着目し、宇都宮市の市街地整備状況と比較することで、地域により空き家の発生に違いがあるのか分析する。そこから、空き家の発生を抑制する市街地整備のあり方を検討することを本研究の目的とする。

2. 宇都宮市の戸建空き家の実態

(1) 宇都宮市における戸建空き家のデータ

従来の空き家調査では、全市の空き家数を把握するためには、その特定に多くの労力を要している。そこで、本研究では水道利用状況データを用いることで、効率的に空き家を特定する方法を提案する。なお、ここでの分析には、市街地整備との関連性を明らかにするために戸建空き家に着目する。

まず、宇都宮市の水道利用状況データを用いて「停止中・休止中」となっている約8,100件を戸建空き家の候補として選定する。次に、対象物件すべてを調査員が現地踏査し、戸建の利用状況等から戸建空き家であるかを判別した。なお、水道開栓しているが、現地踏査で空き家となっていることが判明した空き家（約500件）を加え、総計4,635件を対象とした。

(2) 宇都宮市における戸建空き家の分布

前述したデータの戸建空き家を GIS 表示したものを図-1 に示す。戸建空き家は DID（人口集中地区）全域に分布し、DID 以外は点在していることがわかる。また、空き家を築年月日でみると、昭和45年（1970年）時の DID 内の空き家は築年月日の古い建物が多く、建物の老朽化が進行している。

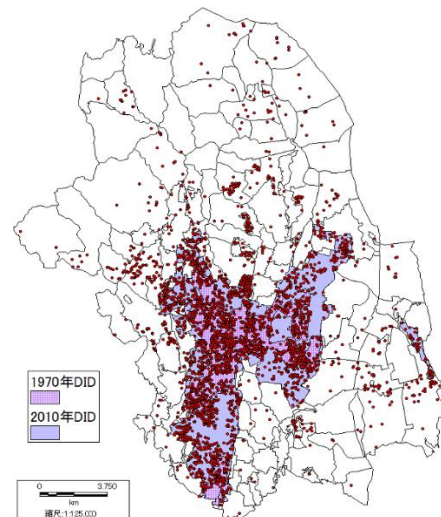


図-1 宇都宮市における戸建空き家の分布

3. 宇都宮市の戸建空き家の分析

(1) 分析方法

戸建空き家の発生は地域により違いがあると考え、土地区画整理事業の有無と、昭和45年時DIDの内外の4区分に分けて34地区で分析を行った（表-1参照）。こ

キーワード 空き家、都市縮退、土地区画整理事業

〒321-8585 栃木県宇都宮市陽東 7-1-2 宇都宮大学工学部 TEL028-689-6224 E-mail:plan@cc.utsunomiya-u.ac.jp

で、本研究では空き家率を課税台帳における居宅数に占める戸建空き家の割合と定義した。

表-1 分析対象地域のまとめ

| | 昭和45年時点のDID内 | 昭和45年時点のDID外 |
|--------|------------------------|---|
| 区画整理あり | 駅東第2,陽西,陽南,復興,陽北,小幡・清住 | 駅東第3,駅東,鶴田第1,鶴田第2,宇大東南第1,宇大東南第2,城東,宇大西,下栗・平松本町,築瀬・下栗,江曾島第2,江曾島第3,江曾島第4,住宅都市整備公団戸祭 |
| 区画整理なし | 泉が丘,若草,大寛・西大寛,双葉,宮原,陽東 | 富士見が丘,清原台,兵庫塚,横山,豊郷台,若松原,西川田南,西川田本町 |

(2) 空き家率と平均世帯人員の関係

各地区における空き家率と平均世帯人員の関係を図-2に示す。一般的に、平均世帯人員が多い地区では、空き家率が低くなる傾向がある。しかし、昭和45年時のDID内の地域については、平均世帯人員の少ない地区が多く、その傾向が見えないことがわかった。

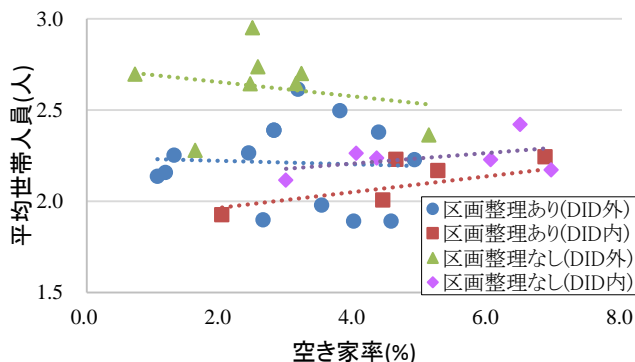


図-2 空き家率と平均世帯人員の関係

(3) 空き家率と65歳以上人口割合の関係

各地域における空き家率と65歳以上人口割合の関係を図-3に示す。全体として、高齢者の割合が高い地区では、空き家率が高くなる傾向が伺える。一方で、DID外で区画整理のない郊外地区で、他地域よりも65歳以上人口割合が高くても空き家率が低くなっている。これらの地区は、農家の3世代居住など家屋を相続する割合が多い地域であると考えられる。

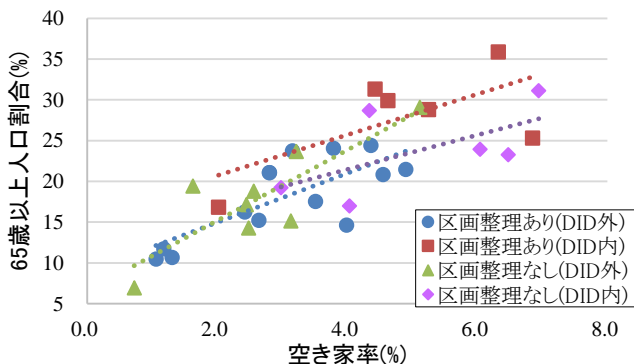


図-3 65歳以上人口割合と空き家率の関係

(4) 地域別による人口構成比について

表-1に示した4区分で区分別に人口構成比を算出し、区分別の人口構成比割合を図-4に示す。区画整理あり(DID内)地域は75歳以上人口の割合が他地域よりも大きいため、高齢者が多い地域である。区画整理あり(DID外)地域は25~40歳人口と乳幼児の割合が高いため、核家族が多い地域である。区画整理なし(DID内)地域は他地域に比べて特徴がなく、標準的な人口構成である。区画整理なし(DID外)地域は30~40代と60代の割合がほぼ同じ値で子供世代がいるため、3世代住宅が多い地域と考えられる。

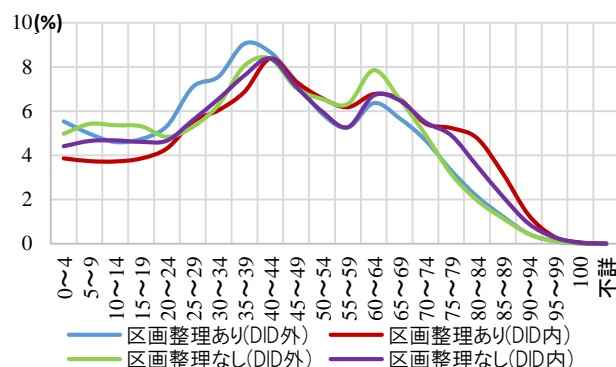


図-4 地域別による人口構成比割合³⁾

4. おわりに

宇都宮市における戸建空き家の実態と人口構成比から、地域による空き家発生の違いがわかった。そのため、空き家の対策は、対象地域の特徴をとらえた上で最も適した対策を行う必要があると考えられる。

今後の空き家対策として、DID内の区画整理済みの地域では、シェアハウス等の利用促進を図り、区画整理がされていない地区では、基盤整備を行い魅力ある街づくりを行う必要がある。一方で、DID外の区画整理済みの地域では、住みよい街づくりを維持しつつ、縮退を図る地域を選択することも視野に入れるべきで、区画整理がないエリアでは、良好な農村環境の維持などに取り組んでいく必要があると考えられる。

参考文献

- 1) 生将大, 森本章倫:「空き家発生メカニズムからみた市街地縮退に関する研究」, 土木計画学研究・講演集 vol.48(99), 2013
- 2) 山田凌, 鈴木美緒, 屋井鉄雄:「地方小都市の中心市街地における空き店舗発生要因に関する研究」, 土木計画学研究・講演集 vol.46, 2012
- 3) 宇都宮市統計データバンク (町丁別年齢各歳別人口:平成25年9月末現在) (2013.11 閲覧)