

卓話

平成 30 年 1 月 30 日

『都市の空き家問題の実態と対策：岐阜を事例に』

岐阜大学教育学部

准教授 久保倫子 様



都市の空き家問題

- 「平成25年住宅・土地統計調査」速報値の激震→全国の空き家率が13.5%と過去最高
1963年の空き家率は2.5%（住宅不足期）
→住宅過剰時代へ
- 「空き家の増加」これまでは農村部の課題→Iターン者受入の資源、空き家バンク
- 都市の住宅・社会問題として扱われる
 - ▶ 東京郊外の住宅地では居住者の高齢化と子世代の離家が進行→地区全体の高齢化&空き家化→郊外が消滅しかねない（三浦 2012）

1

都市部の空き家は何が問題か？

- 所有者の特定が困難なものが含まれる（管理すべき人が特定できず放置）
- 住宅が密集しているため、（管理不全な）空き家の存在が近隣住民の安全に直接影響する
 - ・ 若者のたむろ場所、ごみなどの不法投棄、付け火による火災、詐欺や空き巣の集団が侵入するなど地域の治安への影響
 - ・ 近隣住民の精神的な不安を引き起こす
 - ・ **地域コミュニティの弱体化・活気の喪失→地域住民のQOL低下**
- 既成市街地：空き家≒既存不適格住宅
 - ・ 災害や事件時に緊急車両の通行が困難な地域
- 税収の減少、地域の治安維持費用UPなど行政上の問題でもある(樋野 2003, 久保 2014, 牧野 2014, 西山 2014)
- 「空家等対策特別措置法」

2

－都市の空き家問題はなぜ起こるのか？－

(1) 都市化との関係

- ▶ 戦後日本の住宅政策
- ▶ 1960s～90s 郊外化
 - ▶ 住宅取得後にモビリティが低下
 - ▶ 高齢化が進みやすい仕組み (由井, 1999)
 - ▶ 不適切な場所にも住宅地開発
- ▶ 1990s後半～ 郊外居住<都心居住
 - ▶ 都市計画上の規制緩和
 - ▶ 長期の経済不況により都心部の大規模な土地がマンション用地に転用
 - ▶ 共働き世帯の増加、単独世帯の増加都心：居住志向 (久保2015)
 - ▶ Hot spot /cold spot (Hirayama 2005)
 - ▶ 大都市の都心部は発展/地方都市は？

3

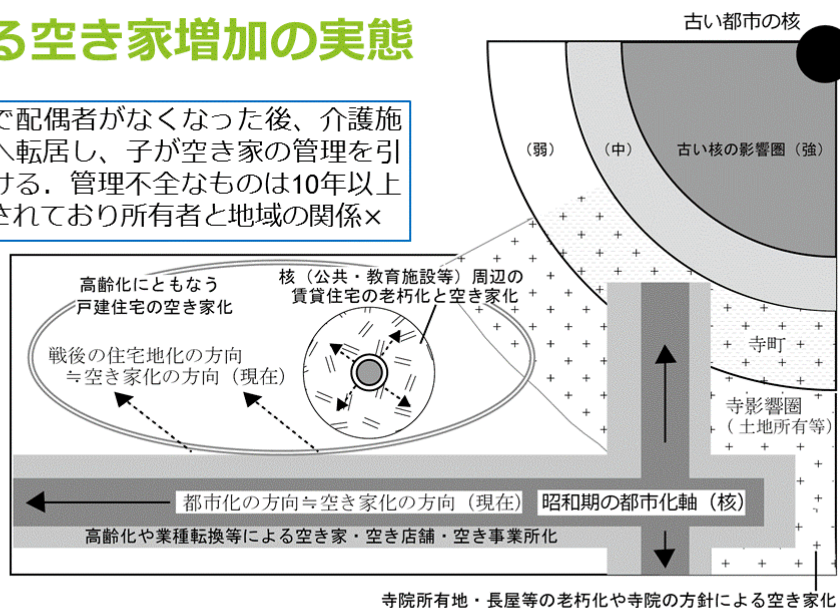
(2) なぜ日本の都市部で空き家が増えるのか？

- 表面的に表れる「直接的な空き家化の要因」だけが理由ではない (久保2014b)
- 直接影響しているとは思われないような、要因 (右) が複雑にからみあって「都市の空き家問題」を出現させている

4

岐阜市における空き家増加の実態

A地区 (中心部) : 高齢で配偶者がなくなった後、介護施設等へ転居し、子が空き家の管理を引き受ける。管理不全なものは10年以上放置されており所有者と地域の関係×



5

図2 都市中心部における空き家発生メカニズムの内部構造 (A地区の模式)

B団地における高齢化の進展と居住環境の悪化

B団地（郊外住宅地・45年）：第一世代の加齢と第二世代の転出による地区全体の
高齢化と空き家の増加が進行中

岐阜市内のB団地における空き家・空き地の状況を現地調査および自治会長への
インタビューにより把握

- ✓ 空き家は37件（うち管理不十分な空き家は6件）、空地は31区画確認された
- ✓ 地形との関係を見ると、傾斜のため玄関へ階段の利用が必要な区画（道路北側に面する区画）において、空き家・空き地がみられる傾向にあった

洞：高齢者にとっては日常の歩行バリア、
日照の不足、災害への脆弱性

6

都市の空き家問題をどう捉えて取り組むか？

- ▶ 「地位の低い」地区でのリスクの高い再開発を行う際には、**公的主体との強固な連携がなければ民間の金融業者等はリスクに対する不安をめぐることができない**。また、中小企業が、大企業がリスクを恐れて手を出さないような事業に参加することが呼び水になる例も(Cybrivsky et.al. 1986)
 - ▶ 政策的な介入がなくては、投資のリスクが高い通勤限界圏の郊外住宅地や居住者の高齢化と建物の老朽化が進み、居住環境が悪化しつつある地区を再生させるのは難しい。大都市圏レベル、都市全体での調整、政策的介入が不可欠。
- ▶ 高度に都市化とグローバル資本主義が進展した都市では、都市内部での**不平等や荒廃地区の出現、不可視化される人々の増加**、さらにはそうした人々や問題が集積した**スラム的な空間**が拡大している
 - ▶ 少子高齢化が進展し、特殊な住宅市場と慣習を有する日本においては、こうした都市の荒廃が顕著に表れているのではないか。
- ▶ 「都市衰退の時代」の望ましい都市居住の在り方とは？
- ▶ エキュメノポリスはいつどこに？

7

☆望まれる地域システム

- 都市における空き家増加の背景は複雑で**地域固有の条件**（ローカルな住宅供給や居住の慣習）に影響を受ける。
 - 地域差、都市規模などの影響を受ける「地理的な」課題
 - 地理学的な観点から持続的な住宅地の在り方を議論し、地域固有の条件を考慮した住宅地の維持管理に関わる地域システム構築が求められる。
- ▶ 岐阜市空家等対策協議会委員として： 人口40万規模の都市における空き家問題をどうとらえるか？地域性を踏まえた対策
- ▶ 「空き家」の多様性を踏まえた対策
- ▶ 行政と民間の協力：既存システム上の流通困難物件をどうするか？
- ▶ 総合相談窓口の設置

8