

2015年度個人特別研究費 研究成果概要

所属・職・氏名：総合政策学部・准教授・清水陽子

研究課題：市街地における空き家の変化と住民によるまちづくり

研究期間：2015年4月1日～2016年3月31日

研究成果概要（2,000字程度）

本研究は以下の2点を主な目的として行った。

- 1) 空き家情報をもつ地図データを用いた空き家の現状と立地の傾向、経年変化を分析する。
- 2) イギリスのDT（Development Trust）について、活動内容や組織について調査を行う。

それぞれにおいて、得られた成果の概要をまとめる。

1) 空き家情報をもつ地図データを用いた空き家の現状と立地の傾向、経年変化を分析する。

本課題に対し、ゼンリン社より空き家データを購入手 GIS による分析を行った。既に使用を開始していた Zmap TOWN II にこれまで居住者氏名（表札）のない区画を空き家として判断し、その経年変化を追っていた。1992 年から 5 年おきの住宅地図をもとに調査を進めていたが、空き家としての判別が難しく、現地のサンプル調査を実施したところ、表札がない＝空き家とは限らないことが明らかになった。そのため、2014 年 12 月から公開が可能になったゼンリン社の空き家データを導入した。だが、そのデータとこれまでの分析で明らかになった空き家とは半数近くが合致しなかった。これまで空き家として判断していた区画が空き家とはなっておらず、表札は上がっているが実態として空き家であると判断されているものもあった。それについては、どちらの資料もマンパワーによる調査であり、目視で判断されており、評価指標はあるものの担当者の主観によるところも影響したためであると考えられる。また、新たに導入した空き家データは直近のものであり、経年での変化を追ってきたこれまでの資料との食い違いがどこで発生したものなのかがはっきりしない。現在は、これらのデータのクリーニングを行っているところである。道路幅員などの分析は可能な状態にあり、ゼンリン社の担当者とも良好な関係を保っていることから、研究自体は進んでいると判断できる。

ただ、GIS での調査には限界があり、今後は現地調査が必須となるが、本課題の調査対象が京都市であることからなかなか調査を実施することが難しく、成果を上げるにはまだ期間が必要であると考えられる。

2) イギリスのDT（Development Trust）について、活動内容や組織について調査を行う。

本課題については 2015 年 8 月に現地調査を実施し、得られた成果は翌年（2016 年）の日本建築学会近畿支部、全国大会で報告を行っている。

当初の目的はイギリスにおける住民活動の把握としていたが、調査を実施するにあたり情報収集を進めたところ、日本との空き家に対する状況、制度が大きく異なっていることが明らかになった。そのため、住民活動の調査と同時に行政への調査も実施した。

イギリスでは空き家を把握した場合、まず行政担当者、または地域組織の担当者が所有者にその理由と今後の意向を聞き取る。そして経済的理由の場合はローンの状況や助成金などを提

案し、維持できるよう支援する。それでも解決しない場合、賃貸や売却などを勧める。また、空き家であることが明らかになった後 2 年間という期間の中でこれらに対応しなかったり、放置したりした場合は強制的な手法に移行されている。相続などで取得された物件についても速やかな対応が求められている。

空き家対策は規制や制度だけではなく、地域組織を作り、地元当局と地域住民が連携することが効果を上げるポイントであり、地元レベルでのパートナーシップが必要であることが明らかになった。また、イギリスでは地域の諸団体とともに所有者との情報の共有、所有者に施策を知ってもらうことなどにも積極的に取り組んでいる。

DCLG (コミュニティ・地方自治省 : Department for Communities and Local Government) によると空き家対策は、まず空き家を定義づけることが重要であるという。そして Good Practice の積み重ねと事例の共有を行っていく。更に、職業訓練、ホームレス対策など、住宅問題と他の問題 (失業など) も併せて効果を上げるような対策している地方当局もある。

イギリスの制度で注目されているのが、EDMO (Empty Dwellings Management Orders) である。EDMO はこれまでの強制買収、強制売却では十分でなかった空き家 (ストック) の活用を推進するために 2004 年に導入された強制的に賃貸管理することのできる制度である。EDMO は 2 年間以上空き家であることに加え、何か問題を起こし (基準あり)、更に行政から 3 か月 Notice を行った物件に対し、行政が裁判所へ申請、認定されると 7 年間管理の権限が与えられる、というものである。その間の賃料は必要な経費を差し引いた上で所有者に支払われる。対象となった物件は 2006 年以降およそ 100 件であり、2014 年は 13 件である。これらの制度は空き家を強制的にコントロールすることを目的としているのではない。あくまで所有者の自主的な活用を促し、それでも対応しない物件に関して「脅威」となることが期待されている。

イギリスが空き家対策に取り組んでいる背景には住宅不足がある。イギリスは人口が増えており、住宅不足を解消するため、使える住宅を迅速に市場に誘導し、活用しようというものである。更に高齢化も問題となっている。高齢者が大きな家に 1 人で住むということは、空き部屋 (使われていない部屋、empty room) があるということになり、これも課題としている。ふさわしい物件にふさわしい住民・世帯が住んでいない、という現状を改善することが目的である。我が国のようにそもそも住宅そのものが余っているという状況とは大きく異なっていた。しかし、空き家対策に住民との協働が必要な点や他の施策との連携など、得られた情報は示唆に富むものであった。

添付資料

- ・清水陽子・中山徹「イギリスにおける空き家対策制度に関する研究」日本建築学会近畿支部研究報告集 56 号 No.7035、2016 年 6 月
- ・清水陽子・中山徹「空き家対策に関する制度についてーイギリス EDMO などの取組ー」日本建築学会 2016 年大会学術講演梗概集 F-1・pp.479-480、2016 年 8 月

研究成果概要は、データで gakunai@kwansei.ac.jp まで提出してください。