

地方都市における空き家所有者の管理実態・活用意向の分類から見た空き家活用の阻害要因の考察

Obstacles of utilization of vacant houses seen from management and house owners' intention in the provincial city

鎌田 誠史 武庫川女子大学 准教授

Seishi Kamata

Associate Professor,
Mukogawa Women's University

概要

本研究は、人口減少の著しい福岡県大牟田市における戸建ての空き家を対象にその分布や実態を明らかにした。市全域の空き家の実態調査から抽出した空き家所有者への管理実態・活用意向の特徴を分析することで、所有者の観点から空き家が活用されない要因、すなわち空き家活用の阻害要因について検討を行った。そして所有者の空き家管理実態と活用意向を把握し、管理実態と活用意向の関係や活用意向のタイプを分類しながら空き家活用における阻害要因について検討を通じて空き家供給の可能性について検討した。

Summary

This study investigated the distribution and current status of vacant houses in Omuta City, Fukuoka Prefecture, which experiences a sharp decline in population. We selected some vacant houses, and analyzed the characteristics of vacant house management and owners' intentions to utilize their vacant houses. Then, we explored the factors that impede the utilization of the vacant houses. Furtherly, we analyzed the relationship between the management status and owners' intention of utilization, categorized different means of utilization, and discussed the strategies to facilitate utilization of vacant houses.

1. はじめに

近年、世帯総数に対して住宅総数が上回る住宅のストック過多市場において、住宅政策は新規建設を中心としたものから、既存住宅ストックの活用を重視する必要性に迫られている。しかし、依然として年間90万戸以上の新設住宅着工戸数となっており、中古住宅の流通シェアは約14.7%¹⁾ (平成25年)と中古住宅市場の活性化はあまり進んでいない。中古住宅の取引リスクの懸念や購入者の中古住宅の質への不安など、中古住宅の流通市場が未成熟といえる。

今後は既存住宅ストックを用いた良質な住宅供給において空き家活用が着目されつつあり、各自治体レベルでの空き家の総括的把握と所有者の活用意向の詳細な検討が急務といえるが、空き家の実態把握を実施している市町村は16.5%²⁾と僅かである。加えて所有者の活用意向においても所有者の特定や個人情報等の問題などから調査研究が少ないのが現状である。また、既存

住宅ストックは個人資産であるため所有者の活用意向が市場に大きな影響を与えると考えられることから、所有者の活用意向を詳細に検討し、所有者の意向が空き家活用においてどのような影響を与えているかについて検討することが重要である。

このような空き家所有者の活用意向における関連先行研究としては、中園らによる地方都市中心市街地における空き家の活用意向と借家再生の可能性について検討した定期借家方式による民家再生システムに関する研究³⁾では空き家活用意向・住み替え意向・改修費用調達・公的助成の側面から住宅市場における需要と供給の可能性について検討している。大原らによる郊外住宅地における空き家・空き部屋資源の活用意向に関する研究⁴⁾、そのほか郊外住宅地における空き家所有者の空き家の実態や維持管理と所有者の活用意向についての研究⁵⁾、など空き家の実態と空き家化のメカニズム及び所有者の空き家活用意向を把握した研究がある。これらは本研究を進める上で示唆に富む研究といえるが、膨大な調査作業量や所有者の個人情報等の問題から先行研究の研究対象エリアについて例えば市内の限られた地域に限定したものや個人情報の関係で所有者への活用意向の調査項目が限定されている。

これらの先行研究に対し、本研究では、人口減少の著しい地方都市の事例として福岡県大牟田市⁶⁾を取り上げ、対象エリアを限定せずに市全域における戸建ての空き家を対象にその分布や実態を明らかにする。さらに、抽出した空き家の所有者への管理実態・活用意向の特徴を分析することで空き家活用の阻害要因に所有者の活用意向がどのような影響を与えているかなどについて検討を行うことを目的とする。第一に市内全域の戸建て住宅の空き家の分布と状況を把握し、空き家の実態を明らかにする。第二に所有者における空き家の管理実態と活用意向を把握し、管理実態と活用意向の関係や活用意向のタイプを分類しながら空き家活用における阻害要因について検討を通じて空き家供給の可能性について考察する。

2. 空き家の分布及び所有者の管理実態・活用意向

2-1. 調査概要

調査対象地区としては、福岡県大牟田市を選定した(図1)。調査は(1)空き家の分布・実態調査(2)空き家所有者アンケートを実施した。

キーワード：空き家、実態調査、所有者意向、阻害要因、地域ストック

Received 22 June 2018, Accepted 23 October 2018

(1) 空き家の分布・実態調査の調査期間は2013年11月～2014年2月に戸建て住宅の空き家を対象に第一次悉皆調査⁷⁾において抽出された空き家の状況について空き家チェックシートを用いて全件調査を行いデータ化した。調査対象地が大牟田市全域と広範囲にわたるため、市内に設定されている21校区⁸⁾をそれぞれ調査区域として適用する(図1)。空き家の管理状況等⁹⁾は、「1. 構造」、「2. 階数」、「3. 道路の状況」、「4. 建物の損耗状況」について空き家チェックシートを作成し、住宅ストックとしての空き家の現状を把握するために、住宅の基本情報と損耗状況を目視で確認した。なお、損耗状況に応じて、補修の必要のない新築同様がAランク、補修の必要があるものをBランク、倒壊危険家屋をCランクと設定している¹⁰⁾。

(2) 空き家所有者アンケート調査の調査期間は2015年8月～2016年1月に実施した¹¹⁾。本研究は、住宅市場における空き家供給の可能性について検討することを目的としているため、

(1) 空き家の分布・実態調査で倒壊危険家屋と判別されたCランクを除く空き家所有者を対象に、固定資産税の情報¹²⁾より所有者が特定できた、1,603件¹³⁾にアンケート票を配布した。そのうち534件(回答率: 33.3%)の回答を得た。

2-2. 大牟田市における空き家の実態

今回の調査で明らかとなった戸建て住宅の空き家の総数は、2,333件であった。校区別の空き家数および空き家数と世帯数の割合¹⁴⁾をみると上内が6.95%(47件)、吉野が2.33%(86

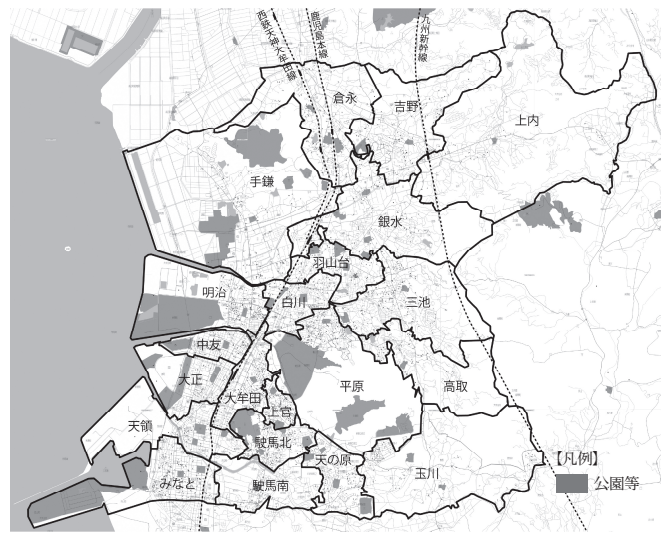


図1 大牟田市校区図(作成:筆者, 2016年)

表1 大牟田における空き家調査表

	空き家数 (戸建て)	世帯数	空き家数/ 世帯数	1. 構造		2. 階数 ※不明が1件あり			3. 道路状況		4. 建物の損耗状況		
				木造	非木造	1階	2階	3階	可能	不可能	A	B	C
上内校区	47	676	6.95%	47	0	29	18	0	41	6	1	32	14
吉野校区	86	3694	2.33%	84	2	62	24	0	82	4	7	64	15
倉永校区	134	2500	5.36%	133	1	99	35	0	114	20	5	114	15
銀水校区	125	4410	2.83%	125	0	69	56	0	114	11	32	86	7
手鎌校区	109	4122	2.64%	109	0	74	35	0	94	15	21	78	10
三池校区	201	3947	5.09%	197	4	144	57	0	168	33	8	165	28
羽山台校区	92	2697	3.41%	90	2	58	32	1	75	17	5	79	8
白川校区	127	3321	3.82%	125	2	86	40	1	110	17	8	108	11
明治校区	117	2567	4.56%	117	0	68	49	0	106	11	9	93	15
高取校区	75	3001	2.50%	73	2	53	22	0	69	6	16	52	7
平原校区	99	2297	4.31%	99	0	70	29	0	71	28	7	74	18
中友校区	77	2295	3.36%	74	3	31	45	1	65	12	3	61	13
上官校区	114	1233	9.25%	112	2	84	29	1	63	51	5	72	37
大牟田校区	121	3236	3.74%	120	1	74	47	0	106	15	1	96	24
大正校区	67	2997	2.24%	65	2	45	22	0	60	7	5	48	14
天領校区	75	2544	2.95%	75	0	50	25	0	65	10	2	65	8
玉川校区	76	1544	4.92%	76	0	54	22	0	61	15	7	54	15
天の原校区	152	2599	5.85%	150	2	109	43	0	129	23	16	121	15
駒馬北校区	174	2184	7.97%	174	0	121	52	1	114	60	8	140	26
駒馬南校区	104	1878	5.54%	104	0	63	41	0	88	16	3	82	19
みなと校区	161	3618	4.45%	159	2	96	65	0	124	37	7	122	32
合計	2,333	57,360		2,308	25	1,539	788	5	1,919	414	176	1,806	351

件), 倉永が5.36% (134件), 銀水が2.83% (125件), 手鎌が2.64% (109件), 三池が5.09% (201件), 羽山台が3.41% (92件), 白川が3.82% (127件), 明治が4.56% (117件), 高取が2.50% (75件), 平原が4.31% (99件), 中友が3.36% (77件), 上官が9.25% (114件), 大牟田が3.47% (121件), 大正が2.24% (67件), 天領が2.95% (75件), 玉川が4.92% (76件), 天の原が5.85% (152件), 駛馬北が7.97% (174件), 駛馬南が5.54% (104件), みなとが4.45% (161件)であった(表1)。

次に各調査項目を見ると「1. 構造」では, 木造が2,308件(98.9%)と大牟田市の空き家のほとんどを占めており, 非木造は25件(1.07%)のみであった。「2.階数」は1階建てが1,539件(65.97%)であり, 次いで2階建てが788件(33.78%), 3階建ては5件(0.21%), 4階建て以上はなかった。「3. 道路状況」は車の出入りが可能な敷地の空き家は1,919件(82.25%), 不可能な敷地の空き家は414件(17.75%)であった。「4. 建物の損耗状況」については, Aランクが176件(7.54%), Bランクが1,806件(77.41%), Cランクが351件(15.05%)であった(表1)。

2-3. 校別でみた空き家の特徴

空き家数と世帯数の割合を校別にみると上官(9.25%), 駛馬北(7.97%), 上内(6.95%)が特に高い。上官と駛馬北は, かつての炭鉱産業を支えた三池炭鉱の主力坑のひとつ宮原坑(国指定重要文化財)に近接した主に炭鉱を支えた就労者が多く住む住宅地である。また土地区画整理事業が未施行のため幅員が狭く, 戦災を免れた古い住宅が多く残存している。上内は市内の北東端部に位置した利便性の劣る山間地域である。いずれも鉄道沿線から外れており交通の便が悪い。

道路状況では, 車の出入りが不可能な敷地が414件と全空き家数の約17%を占めている。なお, ここでも上官と駛馬北が特に割合が高い。

建物の損耗状況では, 倒壊危険家屋であるCランクの住宅が351件と全空き家数の約15%を占めている。ここでもCランクの住宅は上官が特に割合が高く, 次いでみなと, 羽山台, 駛馬北の順となっている。空き家数と世帯数の割合, 道路状況, 建物の損耗状況にはなんらかの関係性があると言える。

3. 空き家所有者の管理実態と活用意向

所有者が特定できた1,603件に配布したアンケート票で所有者が空き家であると回答を得た534件を対象に空き家所有者の管理実態と活用意向について検討する。

3-1. 空き家の現状と空き家になった要因について

対象空き家の建設時期について(図2), 昭和60年までに建設された住宅が369件と築30~60年以上の古い住宅が全体の約70%を占めている。その内, 昭和41年~50年が136件と最も多い(25.5%)。一方で平成18年以降に建設された比較的新しい住宅が53件と全体の約10%となっている。空き家になっている期

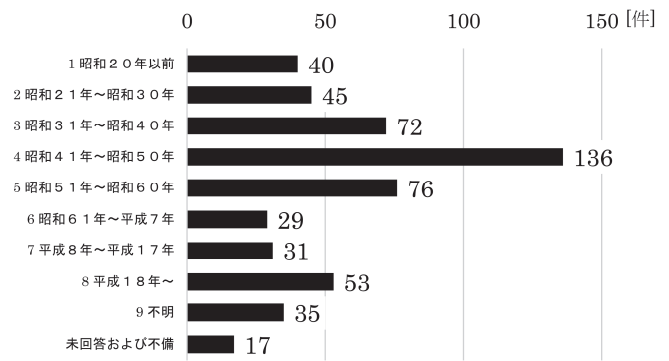


図2 建築時期 (作成: 筆者, 2016年)

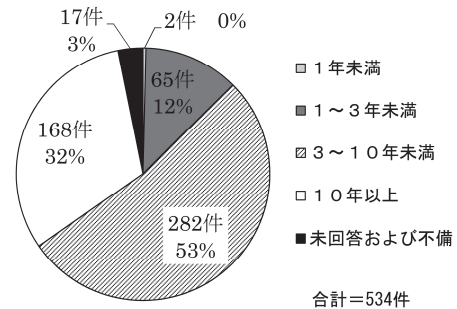


図3 空き家になっている期間 (作成: 筆者, 2016年)

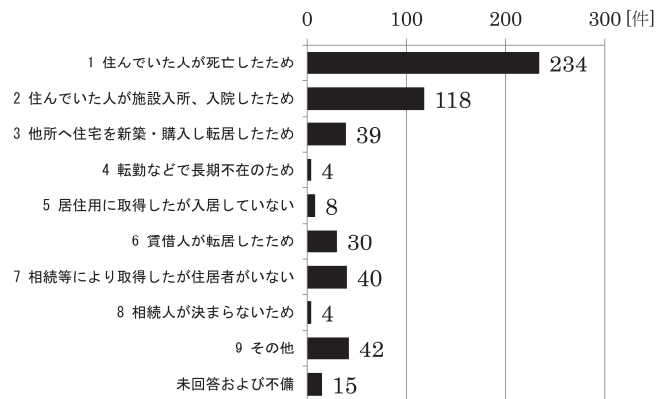


図4 空き家になった要因 (作成: 筆者, 2016年)

間について(図3), 3年以上空き家になっている件数は, 450件と全体の約80%と多く, 10年以上は168件と全体の約30%を占めており, 長期間空き家のままとされている事例が多い点が指摘される。

空き家になった要因について(図4), 住民の死亡(234件)や施設入所, 入院(118件)が主な要因で全体の70%弱を占めており, 空き家のまま放置されている事例が多い。

3-2. 空き家の管理実態について

対象空き家の維持・管理で行っていることについて(複数回答)(図5)は, 近隣住民への迷惑等を考慮してか庭の手入れ, 草刈, 剪定(415件)が最も多い。次いで空気の入替え(345件), 家屋内の掃除(286件)である。なお, 仏壇等の管理(161件)と少なくとも全体の約30%が空き家になっても仏壇をそのまま設置していることが伺える。

維持・管理の頻度について（図6），月に一回程度（101件）が最も多く，少なくとも半年に一回以上が全体の約80%を占めている。

維持・管理の年間経費¹⁵⁾について（図7），10万円以上が全体の約70%を占めており，全体の約10%は30万円以上と回答している。維持・管理にかかる年間経費が発生している。

維持・管理で困っていることについて（複数回答）（図8），現住所から空き家までの距離が遠い（239件）が最も多く，次いで管理の手間が大変（188件），身体的・年齢的問題（168件）と金銭的にも労力的にも空き家が管理者の負担になっていると考えられるが，一方で全体の約20%で困っていない（103件）と回答している。

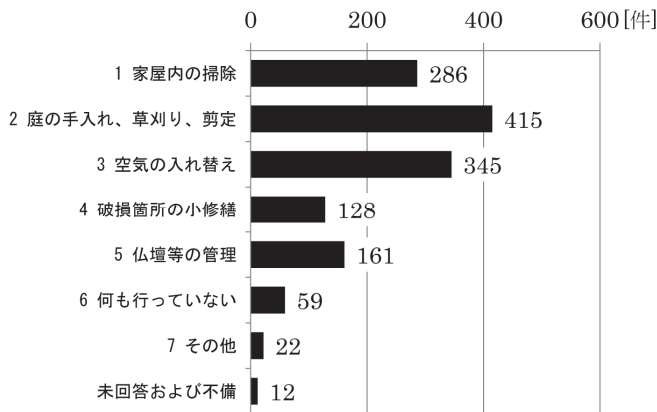


図5 維持・管理の内容(複数回答)
(作成：筆者，2016年)

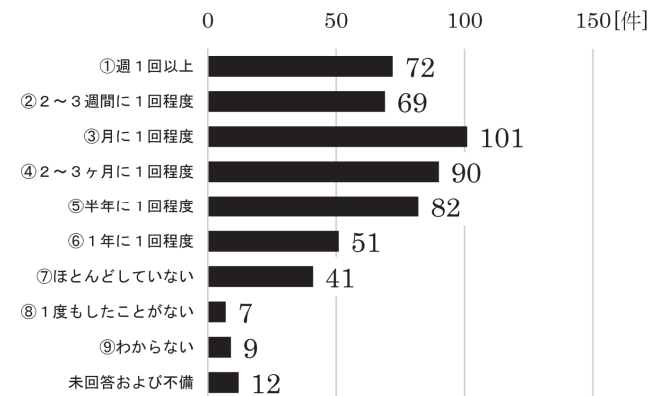


図6 維持・管理の頻度 (作成：筆者，2016年)

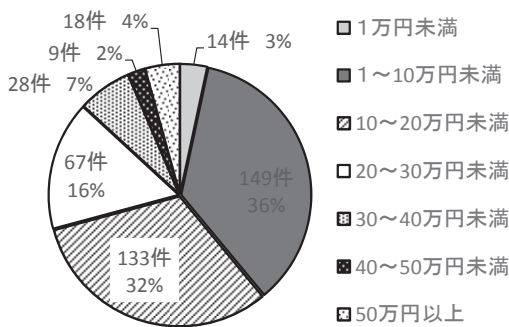


図7 維持・管理の年間経費 (作成：筆者，2016年)

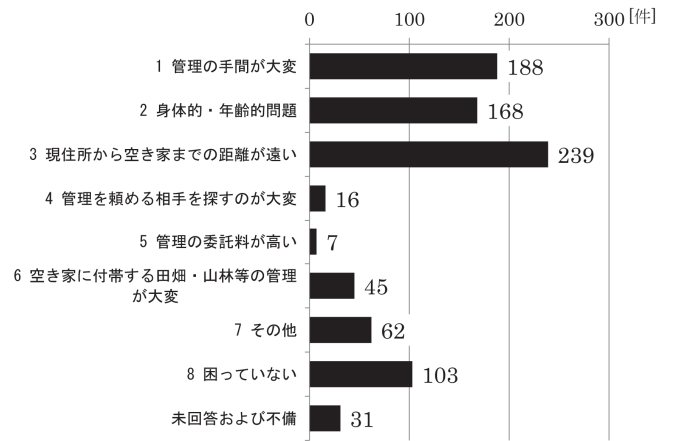


図8 維持・管理で困っていること(複数回答)
(作成：筆者，2016年)

3-3. 空き家の活用意向について

対象空き家の今後の活用について（複数回答）（図9），売却（243件）が最も多く，賃貸（97件），地域に有効活用（78件），NPO等に活用（48件）と空き家をなんらかの形で活用したいという意向が伺える。加えて住戸を解体したい（119件）と回答した解体後の土地活用方法について（図10），賃貸・売却や駐車場活用（56件/119件）が約半数を占めている。次いで未定や活用予定なし（44件/119件）と解体はしたいが活用予定のない事例が多い。

一方で，今後も管理する（147件）や将来的に住まい（84件）や別荘（38件），その他（13件）の用途として維持する意向も比較的多いことが伺える。また，後継者に任せる（36件），予定なし（84件）と現時点では活用予定が決まっていない事例も少なくない。

また，空き家の今後の活用について困っていることについて（複数回答）（図11），荷物・仏壇の処分（120件）が最も多い。このように，空き家を活用はしたいが老朽化による市場価値の低下によって賃貸・売却できないことや，空き家を解体はしたいが解体後の固定資産税増や解体費用の問題でなかなかできない現状が伺える。一方で今後の活用予定がなくどうしていいかわからない（107件）といった活用意向の定まっていない

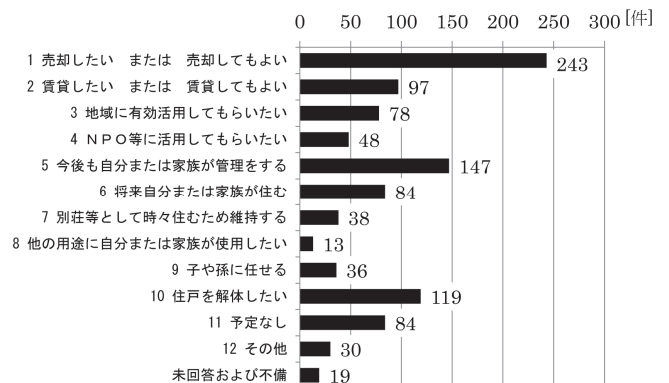


図9 活用についての考え(複数回答) (作成：筆者，2016年)

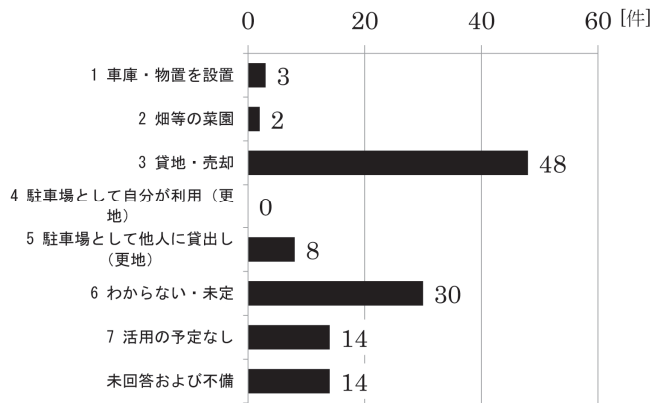


図10 解体後の土地の活用方法 (作成:筆者, 2016年)

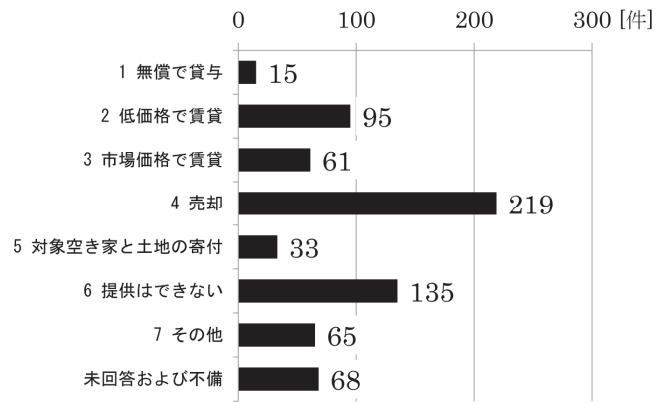


図13 空き家の第三者への提供について (複数回答) (作成:筆者, 2016年)

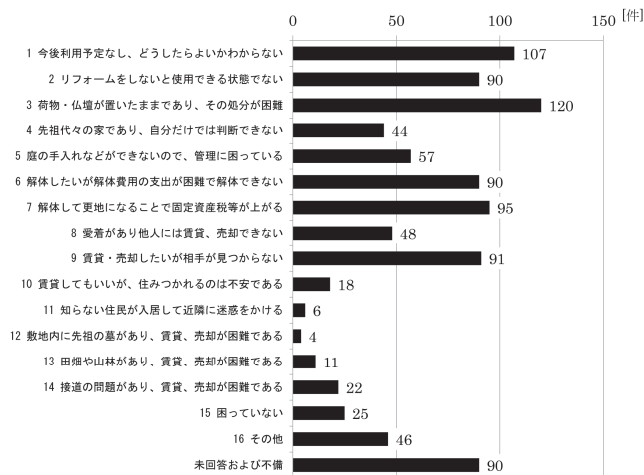


図11 活用について困っていること (複数回答) (作成:筆者, 2016年)

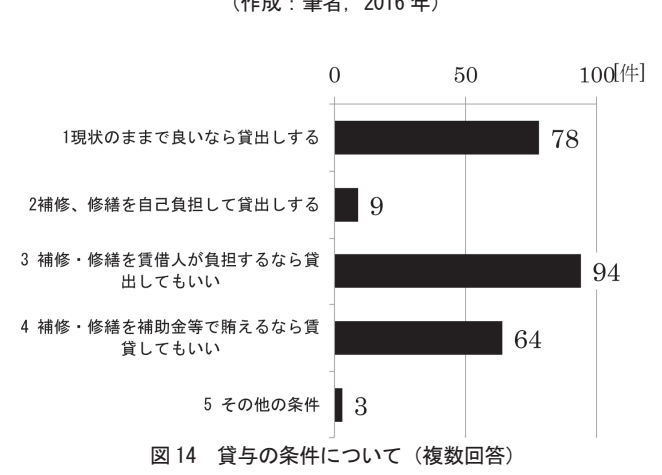


図14 貸与の条件について (複数回答) (作成:筆者, 2016年)

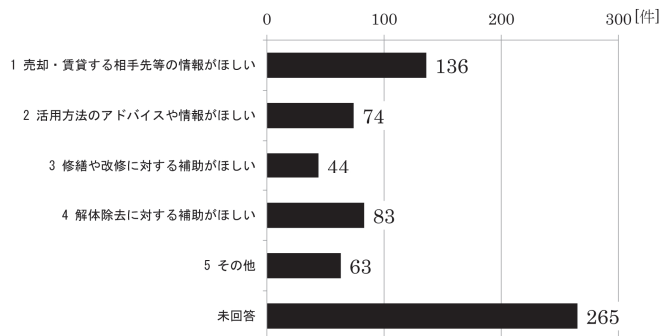


図12 空き家の管理・活用に関する要望 (複数回答) (作成:筆者, 2016年)

事例が多く、いずれも空き家が管理者の負担になっていることが伺える。

空き家の管理・活用における要望について(複数回答)(図12)、売却・賃貸や活用方法についての情報提供(計210件)が空き家修繕や解体費用等の補助(計127件)よりも多く、所有者によって有益な情報が提供されておらず今後の活用に影響を与えている可能性が指摘される。

空き家の第三者への提供について(複数回答)(図13)、売却(219件)が最も多い。低価格で賃貸(95件)、市場価格で賃貸(61件)と比べると売却して手放したい所有者が多いこと

が伺える。また寄付(33件)、無償で賃貸(15件)という事例も少なからず存在するが複数回答で売却を選択する事例が多い。一方で提供はできない(135件)と回答した所有者は他の選択を行っていない傾向がある。さらに、空き家の提供について、無償で貸与、低価格で貸与、市場価格で貸与、と回答した所有者を対象とした貸与の条件について(複数回答)(図14)、補修・修繕を自己負担して貸出しする(9件)と極めて少ない。一方で、補修・修繕を賃借人が負担するなら貸出しても良い(94件)、現状のままで良いなら貸出しても良い(78件)、補修・修繕を補助金等で賄えるなら賃貸しても良い(64件)と貸与における所有者の金銭的負担がなければ貸与可能な事例が極めて多い。

4. 活用意向の分類とその考察

4-1. 活用意向の分類

調査対象の空き家所有者534件の空き家活用意向について詳細な検討を行う。

図9で示した活用についての考え(活用意向)を見ると、1.売却したいまたは売却してもよい、2.賃貸したいまたは賃貸してもよい、3.地域に有効活用してもらいたい、4.NPO等などに活用してもらいたい、と回答した人は、自身や家族で空き家を維持するのではなく、個人や地域の資産として市場活用を希望していると考えられる。これらに該当するものを、「市場活用型」

(図15)とする。加えて、10.解体したい、のみに回答し、解体後の土地の活用方法(図10)で、3.賃貸・売却、5.駐車場として他人に貸出し、12.その他、のみを選択し、自由記入欄の回答から市場活用型と判断できるものも含めて、279件(52.2%)が該当する。

一方、図9で示した活用意向で、5.今後も自分または家族が管理をする、6.将来自分または家族が住む、7.別荘として時々住むため維持する、8.他の用途に自分または家族が使用したい、と回答した人は、今後も空き家を第三者ではなく自分や家族で所有して維持活用したいと希望していると考えられる。これらに該当する人を、「維持活用型」(図15)とする。また、10.解体したい、のみに回答し、解体後の土地の活用方法(図10)で、12.その他、のみを選択し、自由記入欄の回答から維持活用型と判断できるものも含めて、178件(33.3%)が該当する。

また、「市場活用型」及び「維持活用型」に該当せず、図9で示した活用意向で、9.子や孫に任せる、11.予定なし、と回答した人は、現時点で今後の活用意向が決まっていないと考えられる。これらに該当する人を、「未活用型」とする(図15)。また、10.解体したい、のみに回答し、解体後の土地の活用方法(図10)で、6.分からない・未定、7.活用の予定なし、12.その他、のみを選択し、自由記入欄の回答から未活用型と判断できるものも含めて、53件(9.9%)が該当する。

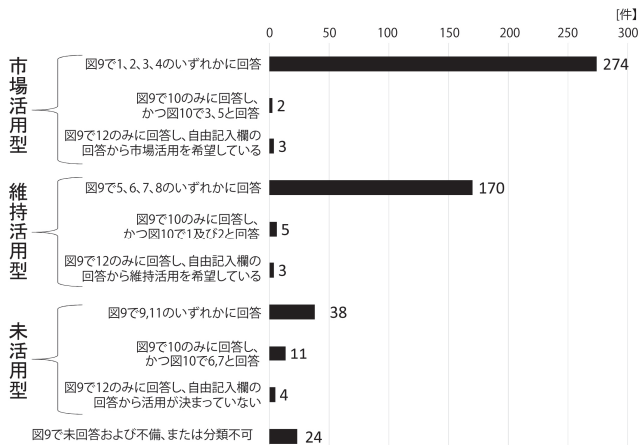


図15 活用意向の分類 (作成:筆者, 2016年)

4-2. 分類でみる活用意向の特徴(表2)

所有者の現住所と空き家の距離別分布について(図16)、市場活用型は空き家から「20キロ未満」(72件/32.7%) (以下、()内の数値は件数/分類中の割合とする。), 「20キロ以上九州内」(87件/39.5%), 「九州外」(61件/27.7%)と現住所から空き家が20キロ以上離れている事例の分類中の割合が約70%を占めている。一方、維持活用型は「20キロ未満」(36件/40.4%), 「20キロ以上九州内」(37件/41.6%), 「九州外」(16件/18.0%)と20キロ未満から九州内の分類中の割合が約80%を占めている。特に「九州外」の総数80件のうち61件(76.3%)が市場活用型である。また、未活用型も維持活用型と同様の傾向が見られる。このように所有者の現住所と空き家

の距離との関係は、市場活用型が全体的に遠くなる傾向にある。維持活用型と未活用型が比較的近い傾向にあると言える。

空き家の建設時期について(図17)、どの分類も同様に築30~60年以上の古い住宅が全体の約70%以上を占め、「昭和41年~昭和50年」が最も多い。空き家になっている期間について、どの分類も3年以上空き家になっている件数は、全体の約80%と多く、分類での異なった特徴は見られない。

維持管理の頻度について(図18)、市場活用型は「2~3ヶ月に1回程度」(45件/25.0%)が最も多く、次いで順に「月に1回

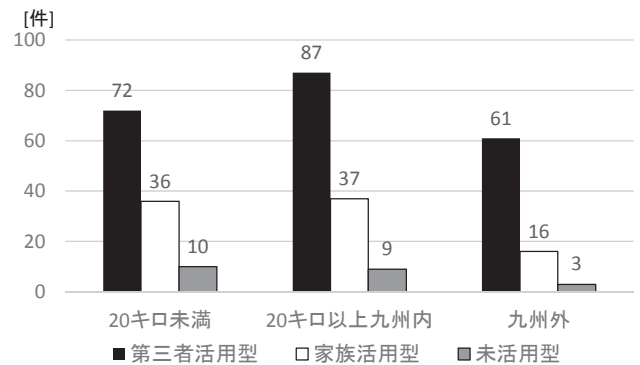


図16 現住所と空き家の距離別分布 (作成:筆者, 2016年)

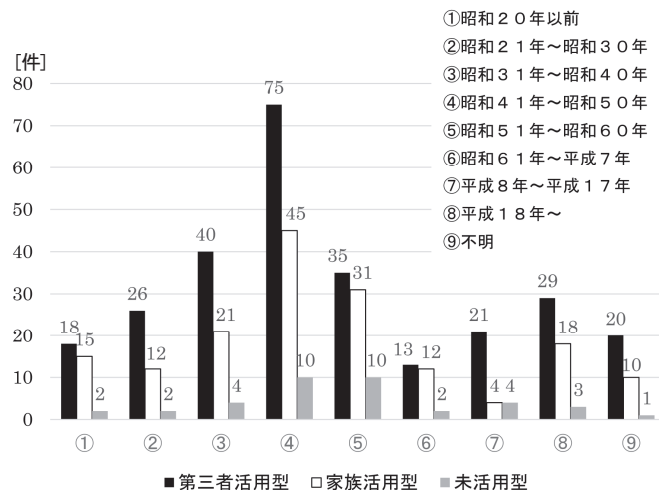


図17 空き家の建設時期について (作成:筆者, 2016年)

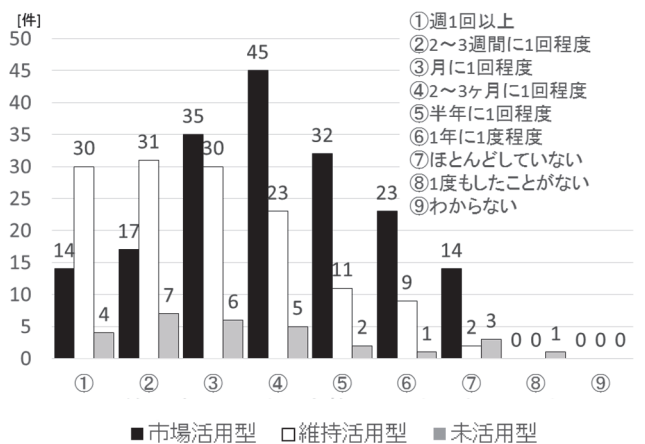


図18 維持・管理の頻度 (作成:筆者, 2016年)

表2 分類でみる活用意向の特徴（作成：筆者，2016年）

	空き家の概要		維持・管理			活用	特徴	
	空き家の建築時期	所有者の現住所と空き家の距離別分布	維持管理の頻度	維持管理の年間経費	維持管理で困っていること	実際の距離の感じ方		活用で困っていること
市場活用品型		現住所から20キロ以上離れている事例が約7割九州外80件のうち61件(76.3%)を占める	①2～3ヶ月に1回程度 ②月に1回程度 ③半年に1回程度 ④1年に1回程度	1～10万円未満が最も多い年間10万円以上使用は約6割	①空き家の距離が遠い②管理の手間が大変③身体的・年齢的問題	20キロ未満(14.3%) 20キロ以上九州内(83.9%)が遠くに回答	①賃貸・売却先が見つからない②今後の活用予定がわからない③荷物・仏壇の処分④解体費用⑤解体後の増税	空き家を売却して手放したい意向が強いものの、老朽化した空き家が多い上に維持・管理の頻度が低い傾向にある
維持活用品型	築30～60年以上の老朽化した住宅が約7割 3年以上空き家が約8割 10年以上空き家が約3割	現住所から20キロ未満から九州内の事例が約8割	①2～3週間に1回程度 ②週に1回程度 ③月に1回程度	10～20万円未満が最も多い年間10万円以上使用は約8割	①困っていない①空き家の距離が遠い③管理の手間が大変④身体的・年齢的問題	20キロ未満、20キロ以上九州内が遠くに回答は市場活用品型の約半数	①愛着があり賃貸・売却できない②荷物・仏壇の処分③先祖代々の家なので決められない④リフォームが必要	空き家を手放したい意向はないものの、老朽化による空き家の維持・管理や荷物・仏壇の処理の問題などを抱える
未活用品型		同上	①2～3週間に1回程度 ②半年に1回程度 ③週に1回程度	年間10万円以上使用は半数	①管理の手間が大変②身体的・年齢的問題③空き家までの距離が遠い		活用は未定であるが、解体費用や解体後の増税に困っている	空き家を手放したい意向はないものの、老朽化による空き家の維持・管理や今後の具体的な活用について未検討である
考察	共通して空き家の老朽化かつ長期間の空き家化が見られる	市場活用品型が空き家から遠く、維持活用品型と未活用品型が比較的近い傾向	維持管理頻度は、維持活用品型>未活用品型>市場活用品型の順に高い	年間経費は、未活用品型>市場活用品型>維持活用品型の順に高い	共通して空き家の距離や手間や身体・年齢的問題が多く、維持活用品型は困っていないが多い	空き家距離が同等でも市場活用品型は遠いと感じている	類型で活用で問題の違いが顕著に見られる	

程度」(35件/19.4%)、「半年に1回程度」(32件/17.8%)、「1年に1回程度」(23件/12.8%)、「ほとんどしていない」(14件/7.8%)の順となっている。維持活用品型は順に「2～3週間に1回程度」(31件/23.1%)、「週1回以上」(30件/22.4%)、「月に1回程度」(30件/22.4%)と市場活用品型よりも維持・管理の頻度が高い傾向にあると言える。また、未活用品型は「2～3週間に1回程度」(7件/24.1%)「月に1回程度」(6件/20.7%)「半年に1回程度」(5件/17.2%)「週1回以上」(4件/13.8%)、活用の意向が未定にも関わらず比較的維持・管理の頻度が比較的高いことが伺える。

維持・管理について困っていることについて(図19)、市場活用品型は「現住所から空き家までの距離が遠い」(104件/36.7%)、「管理の手間が大変」(92件/32.5%)、「身体的・年齢的問題」(74件/26.1%)が突出しており、「困っていない」(13件/4.6%)は少ない。これに対して維持管理型は「困っていない」(42件/32.3%)、「現住所から空き家までの距離が遠い」(42件/32.3%)が多く、「管理の手間が大変」(24件/18.5%)、

「身体的・年齢的問題」(22件/16.9%)が比較的小さい。このように市場活用品型が維持管理型と比べて管理の手間が大変だと感じている傾向にあり、両者とも現住所から空き家までの距離については遠いと感じていることが伺える。また、維持管理型は市場活用品型に比べて維持・管理について困っていない事例が多いことが伺える。未活用品型は「管理の手間が大変」(11件/30.6%)、「身体的・年齢的問題」(10件/27.8%)、「現住所から空き家までの距離が遠い」(9件/25.0%)がほぼ同じ割合である。一方で活用の意向が未定にも関わらず「困っていない」(6件/16.7%)が少なからず見られる。

活用で困っていることについて(図20)、市場活用品型は「賃貸・売却したいが相手が見つからない」(91件)、「今後利用予定がないので、どうしたらよいかわからない」(88件)、「荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている」(78件)、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」(68件)、「解体して更地になることで固定資産税等がある」(68件)など空き家を市場等に手放したい、あるいは解体したい意向が強く現れている。また活用意向はあるものの具体的な活用意向が定まっていない所有者も多い。また「接道の問題があり、賃貸・売却が困難である」(19件)は賃貸・売却の意向はあっても阻害要因のために維持せざるを得ない状況を示していると思われる。このように市場活用品型では賃貸・売却・解体に関連する回答が多く見られる。なお、「困っていない」(11件)については売却・賃貸の目処が立っているもしくは経済的に特に困っていないといったことが考えられる。これに対して維持活用品型は「愛着があり他人には賃貸・売却できない」(37件)、「荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている」(27件)、「先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない」、「リフォームをしないと使用できる状態でな

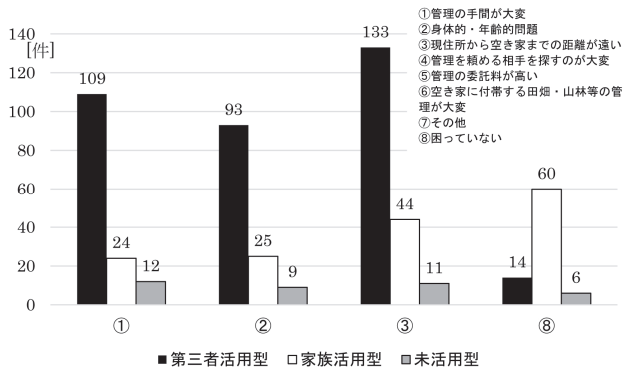


図19 維持・管理で困っていること（複数回答）

(作成：筆者，2016年)

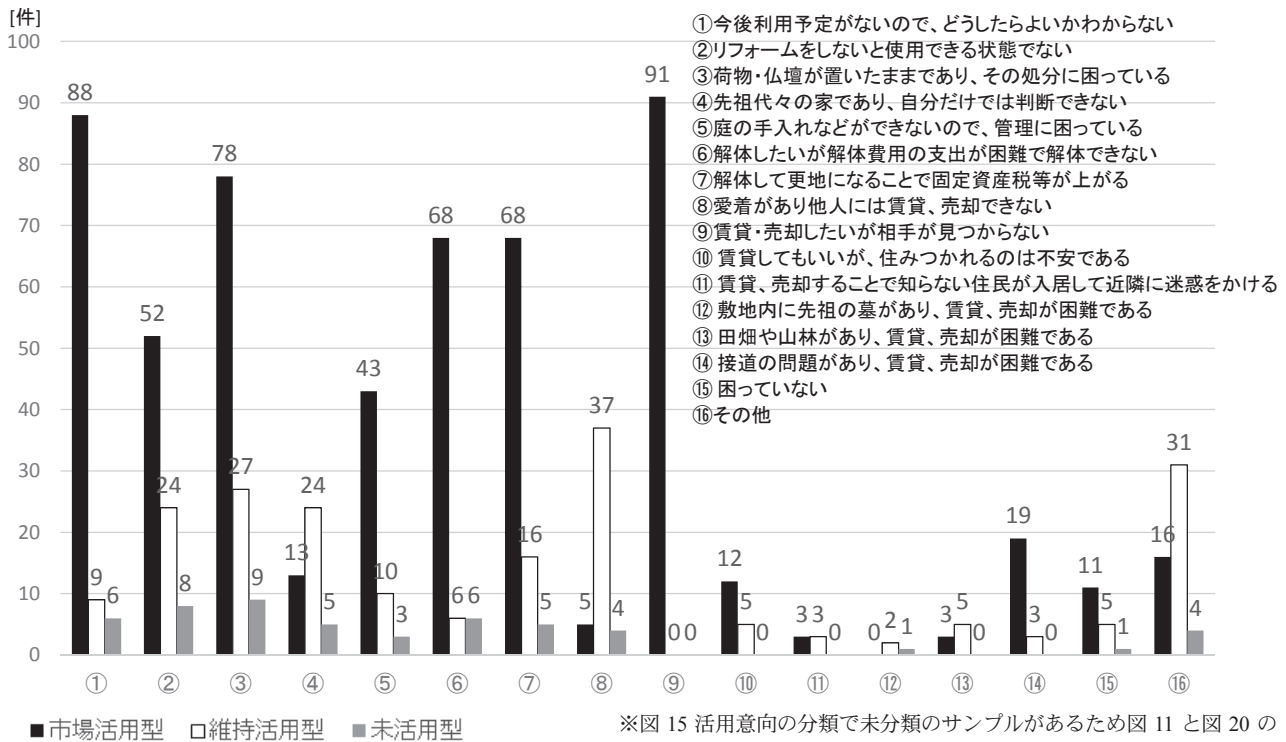


図 20 活用で困っていること（複数回答）（作成：筆者，2016 年）

い」（24件）と維持活用に関連する回答が多いのが特徴と言える。ただし、維持活用において「解体して更地になることで固定資産税等がある」（16件）、「今後利用予定がないので、どうしたらよいかわからない」（9件）などの老朽化する空き家の維持や今後の具体的な活用などがわからず困っている例も若干見られる。また維持活用型と未活用型において「賃貸・売却したいが相手が見つからない」に該当する回答は見られないが、未活用型においても「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」（6件）、「解体して更地になることで固定資産税等がある」（5件）など特に活用については未定であるが解体はしたいと考えている例が見られる。このように活用で困っていることについて3分類による特徴に明確な違いが見られる。全体として建物の老朽化などの要因による解体の問題、荷物・仏壇の処分の問題が共通した課題といえる。

5. 維持管理 活用意向から見る空き家活用の阻害要因の考察

先述の通り3分類に共通して空き家の約70%が築30～60年以上の老朽化している上に長期間空き家のままとまっていることから、中古住宅としての市場価値の低下が流通の大きな阻害要因となっていると考えられる。このような空き家について賃貸するよりも市場価格もしくは低価格でも売却して手放したい所有者が多数を占めているにも関わらず売却できない現状となっている。

また空き家になった理由について住民の死亡や施設入所・入院が主な要因であることから生前または入所・入院前における後継者との活用検討がなされないまま空き家となっている可能性が指摘できる。また、空き家に荷物・仏壇が置かれたままで

その処分ができないことが3分類の共通した空き家活用の阻害要因となっている可能性がある。

本研究では、所有者の活用意向の分析等からその意向のタイプを分類したが、市場活用型と未活用型が調査対象の60%弱を占めていることから、その活用検討が切迫した課題であると言える。前述の通り所有する空き家が老朽化している上に所有者の現住所からの距離が遠く、身体的・年齢的（高齢化）の問題などから空き家の維持・管理の頻度が低い傾向にあり、益々空き家が老朽化するという悪循環が懸念される。加えて、とくに市場活用型において、賃貸・売却したい意向があるにも関わらず相手が見つからないことや今後の利用予定が未確定であること、接道の問題等による市場価値の低い空き家が多数あることが空き家の活用されにくい大きな要因と言える。

このように空き家が所有者の負担になっていることが伺えるが、空き家の管理・活用における所有者の要望として、売却・賃貸の活用方法についての情報提供を求めている事例が最も多い。つまり空き家を活用したい所有者にとって有益な情報が提供されていない、もしくは情報提供が行われていてもそれがうまく伝わっていないことも空き家が活用されにくい大きな要因と言える。さらに、市場活用型、未活用型において老朽化した住宅の解体費の負担や解体後の増税の懸念などが活用の阻害要因となっている。

一方で今後も空き家を維持・管理する意向の所有者である維持活用型では、手放すつもりはないが老朽化する空き家の維持や今後の具体的な活用などがわからず困っていることが課題であり、他の分類と同様に老朽化した住宅の解体費の負担や解体後の増税の懸念などが活用の阻害要因となっている。

6. まとめ

本研究では、地方都市・大牟田市における戸建て住宅の空き家を対象にその実態と所有者の維持・管理と活用意向調査をもとに、空き家活用の阻害要因について検討を加えた。本調査から得られた知見は以下の通りである。

(1)市内全域の戸建て住宅の空き家分布・実態調査において2,333件の空き家を確認したが、土地区画整理事業に伴う道路拡張整備がなく、鉄道沿線からの距離が遠く、山間地域において空き家数と世帯数の割合が顕著に高く、かつ倒壊危険家屋数も多いことが指摘された。

(2)所有者の維持・管理と活用意向調査において、534件の回答を得た。所有者の活用意向について、市場活用を希望する「市場活用型(279件/52.2%)」、自分や家族で維持活用を希望する「維持活用型(178件/33.3%)」、今後の活用意向が決まっていない「未活用型(53件/9.9%)」の大きく3つに分類された。

(3)市場活用型は、空き家を賃貸等による所有活用よりも売却して手放したい意向が強いものの、老朽化した空き家が多い上に維持・管理の頻度が低い傾向にあることを指摘した。維持活用型と未活用型は空き家を手放したい意向はないものの、老朽化による空き家の維持・管理や今後の具体的な活用について未検討であることを指摘した。

(4)空き家活用の阻害要因として、空き家の老朽化に加えて長期間空き家のままで維持されていることによる市場価値の低下、後継者との未検討のまま所有者の死亡・入所・入院、荷物・仏壇が置かれその処分ができないことが共通した空き家活用の阻害要因として指摘した。市場活用型においては、売却・賃貸を希望しても相手が見つからないという事例が多く、売却・賃貸などの具体的な活用方法についての情報提供がなされておらず活用方法の検討が進んでいないことや、解体に伴う費用や税金の諸問題が大きな阻害要因となっていることを指摘した。

以上より、地方都市の空き家の現状と所有者の活用意向から空き家活用の阻害要因を検討したが、今後、空き家を地域ストックとして有効活用していくためには、所有者が市場活用したい老朽化する大量の空き家をどのように流通させるかが大きな課題となる。そのためには所有者の個人負担に依存するのみでなく、公的助成の導入や民間サポートの導入も含めた改修支援システムのしくみづくりが必要である。また所有者に向けた市場活用や解体の方法、荷物や仏壇の処分などの具体的な空き家活用をまとめたガイドの作成や情報提供のあり方、公的援助の考え方等に関する検討が必要である。

さらに、A・Bランクの合計1,982件のうち所有者の特定できない空き家が379件あることが大きな課題であり、アンケート回答を得た534件以外の所有者が特定できない空き家、つまり「意向確認ができない空き家」の対応について検討することが重要である。また、Cランクの倒壊危険家屋の対応について早急に検討する必要がある、これらの検討は今後の課題としたい。

謝辞

本研究では、大牟田市都市整備部建築住宅課、居住支援協議会、民生委員の皆様にご調査活動や資料提供において多大なご協力を頂きました。記して深く御礼を申し上げます。なお、本研究の一部は、大牟田市居住支援協議会による、「大牟田市における空き家を活用した居住支援体制に関する基礎研究」「福岡県大牟田市の空き家所有者を対象とした空き家の管理実態と活用意向に関する調査」の一環として行いました。

注

- 1) 国土交通省「中古住宅市場活性化・空き家活性促進・住み替え円滑化に向けた取り組みについて」、2015.8
- 2) 国土交通省「地方公共団体の取り組み事例」(平成22年アンケート)
- 3) 中園真人, 繁永真司, 村上和司, 山本幸子, 鶴心治: 地方都市中心市街地における空き家の活用意向と借家再生の可能性: 定期借家方式による民家再生システムに関する研究, 日本建築学会計画系論文集, No.618, pp.109-116, 2007.8
- 4) 中村聡子, 大原一興他: 郊外住宅地における空き家・空き部屋資源の活用意向に関する研究(その2) 空き家状況への意識と活用意向, 日本建築学会学術講演梗概集 2014(建築計画), pp.1185-1186, 2014.9
- 5) 野田真士, 楼井康宏: 射水市における空き家所有者の維持管理と活用意向に関する調査研究, 日本建築学会北陸支部研究報告集(56), pp.295-298, 2013.5
- 6) 大牟田市は九州の中部に位置し、西は有明海に面している。かつては炭鉱産業により発展し、人口・産業とともに急激な成長を遂げた。しかし、炭鉱産業の衰退や閉山による就業者人口の減少、都市財政の弱体化などが原因となり、昭和34年に20万人を超えていた人口が、その後、約50年間に渡り減少を続けている。大牟田市は、人口121,630人のうち65歳以上の高齢者数が39,365人であり、高齢化率32.4%である(平成26年4月1日現在)。この数字は、全国平均を大きく上回っている状況であり、全国10万人以上の都市においては第3位にランキングしている。大牟田市の高齢化の特徴は、既に75歳以上の後期高齢者(17.5%)が前期高齢者を上回っており、団塊の世代が75歳になる2025年にはその数が一気に急増することが予想されている。また世帯別で見ると、全世帯数57,354世帯のうち、単身世帯数13,174人(約23%)と全世帯数の5分の1以上を占めており、軽度認知症高齢者における在宅生活の課題や地域コミュニティの希薄化、孤独死の増加など、超高齢社会における単身高齢者の生活は様々な社会問題を抱えている。このような背景のもと大牟田市では近年の人口減少による空き家が急速に増加しており、平成20年の住宅・土地統計調査によると空き家率の全国平均13.1%に対して大牟田市の平均は15.6%と全国平均を上回る状況である。
- 7) 大牟田市居住支援協議会による、「大牟田市における空き家を活用した居住支援体制に関する基礎研究」の一環として調査を実施した。大牟田市都市整備部建築住宅課、居住支援協議会、民生委員によ



付図1 大牟田市の位置図

て第一次悉皆調査を実施しており、本研究では当調査をベースとしている。

- 8) 大牟田市では小学校区が21校区（上内、吉野、倉永、銀水、手鎌、三池、羽山台、白川、明治、高取、平原、中友、上官、大牟田、大正、天領、玉川、天の原、駛馬北、駛馬南、みなと）設定されている。
- 9) 「1. 構造」は木造と非木造に分類している。「3. 道路の状況」は敷地内に車の出入りが可能または不可能かを分類、なお接道していても階段等で車が出入りできない場合は不可能としている。
- 10) 鎌田誠史、飛田国人、大川泰毅、里中拓矢：地方都市における空き家と居住世帯の小規模化・単身化の実態に関する調査—福岡県大牟田市を事例に、日本建築学会研究報告九州支部、計画系（54）、pp09-312, 2015.3
- 11) アンケート調査は、大牟田市居住支援協議会から行政法人国立高等専門学校機構（国立有明工業高等専門学校）が共同研究として、大牟田市の空き家実態調査を委託され実施したものである。
- 12) 平成 27 年の空き家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、行政が固定資産税情報の内部利用が可能となったことにより、空き家所有者を対象とした本調査が実施可能となった。
- 13) A、B ランクの合計 1,982 件のうち 1,603 件の所有者が特定できた一方で 379 件が特定できなかった。
- 14) 各校区の空き家数を大牟田市住民基本台帳人口（平成 26 年 3 月 1 日現在）の世帯数で除した数値とする。本調査では戸建て住宅のみを対象としているため、空き家率ではなく空き家数と世帯数の割合としている。
- 15) 維持費には、管理委託費、固定資産税、火災保険、対象空き家までの交通費、管理者等へのお礼の他、空き家の維持管理にかかる一切の費用の合計とする。

参考文献

- 1) 大牟田市居住支援協議会：福岡県大牟田市の空き家所有者を対象とした空き家の管理実態と活用意向に関する調査報告書，2016.3
- 2) 江崎航大，空閑姫都，鎌田誠史：福岡県大牟田市における空き家の管理実態と活用意向に関する研究，有明工業高等専門学校卒業論文，2016.3
- 3) 有働紘希，後藤潤一郎，鎌田誠史：大牟田市宮原町における空き家の実態に関する研究，有明工業高等専門学校卒業論文，2014.3
- 4) 木下慧次郎，福田しおり，鎌田誠史：高齢単身及び夫婦世帯の住宅における所有者意識に関する研究—大牟田市宮原町の戸建て住宅地を対象に—，有明工業高等専門学校卒業論文，2015.3