

● 市政研究センター研究論文
 〈1〉 宇都宮市における住宅地の
 更新とマネジメントに関する考察
 一 空き家・空き地に着目して一
 市政研究センター 主事 伊藤 悠紀子

1 研究の背景

(1) 研究の目的

地方都市においては、すでに不動産市場が縮小しつつあり（饗庭 2015）、今後空き家・空き地の更なる発生が予想される。当センターでは西山（2014）および井上（2016）において本市の空き家・空き地を対象とした調査研究を行い、それらの発生・残存実態を明らかにしてきた。

高齢化が進行し、自治会加入率の減少が叫ばれる今日、住民や自治会だけで空き家・空き地を含めた住宅地を管理していくことは厳しい状況にある。そこで住宅地における空き家・空き地のマネジメントを図るためには、行政と住民が協働で取り組む必要がある（井上 2016）。その実現に向けては、これまでに調査を行った空き家・空き地の所在把握や外部要因¹に基づいた発生要因の分析にとどまらず、地域の実情や地域住民に着目した検証を行うことが求められる。

住宅地における空き家・空き地は、宅地が親世代から子世代へ引き継がれる際、すなわち住宅地「更新」の際に発生する。そこでまず、子世代に着目した住民の移動（社会動態）による住宅地の更新実態について検証を行う。住民がどのような地域に入り込むか、住み続けているか等を検証することによって、立地による住宅地更新の実態について考察する。

次に、住宅地における空き家・空き地のマネジメントを推進するにあたって、すでに実施されて

¹ 昨年度の研究においては外部要因を「住宅地の開発年代や交通の利便性など」として扱った。

いる住民主体のマネジメント活動について整理する。活動主体や実施体制に着目しながら先進事例の調査を行い、本市における将来の都市形成に向けた政策的働きかけを検討する。

(2) 研究の視角

本研究ではまず対象住宅地における社会動態の実態を捉え、住宅地の立地的特性との関係を解明した（2章）。次に、対象地区の空き家・空き地に着目した地区スケールでの住宅地の更新の実態（3章）についての考察を行う。さらに空き家・空き地の利活用に関する先進事例を整理した上で（4章）、宇都宮市の住宅地における空き家・空き地のマネジメント方策について提案する（5章）。

(3) 研究体制

本研究は、都市緑地計画を専門とする東京大学大学院工学系研究科の横張真教授と共同で行った。調査研究に当たっては横張氏監修の下、東京大学大学院工学系研究科坂本慧介氏と市政研究センター伊藤で実施し、本稿は坂本氏（2章～3章2節）と伊藤（1章、3章3節～5章）で分担執筆した。

2 本市における住宅地更新の実態

本章では、本市住宅地における社会動態の変化を捉え、住宅地の更新の実態と都市の立地的特性との関係を明らかにする。その際、本市が第5次宇都宮市総合計画基本計画の改定を行うにあたって平成23年度に実施した「まちづくり市民アンケート」を資料として用いる。

(1) 分析の対象地

本研究では分析単位として1km基準メッシュを用いた。本市の市街化区域の場合、全160メッシュに分割できるが、このうち、居住人口を把握できる155メッシュを分析の対象とした（図1）。

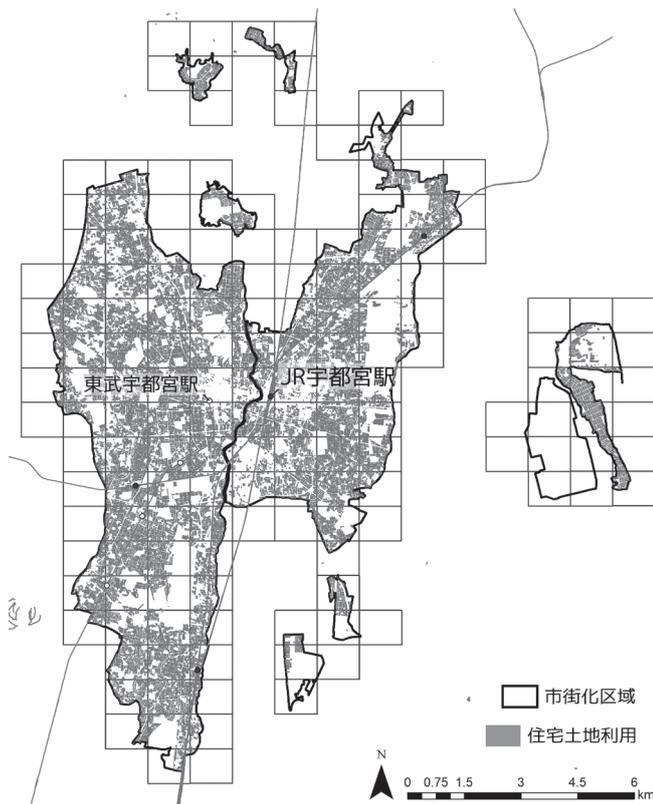


図1 研究の対象地

坂本氏作成

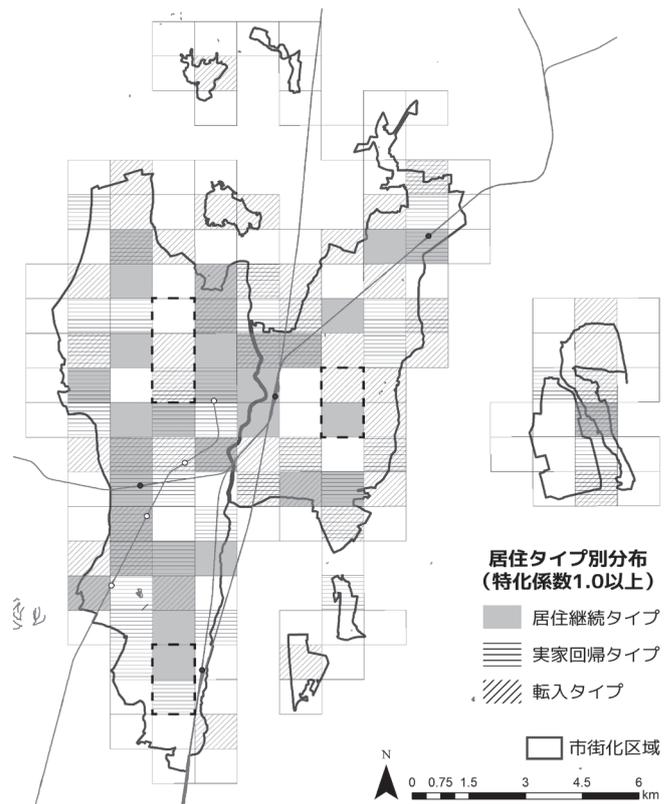


図2 居住タイプ別分布

坂本氏作成

(2) 「継承・転入者」の定義と立地的特性の指標化

本研究では、子世代に着目した住民の移動を明らかにするため、住宅地更新の主体を「継承・転入者」とし、「18歳～49歳の既婚者かつ持家居住者」と定義する。さらに、「継承・転入者」は居住地遷移、世帯構成、離れた親の居住地に関する問いから類推し、以下の3タイプに分類できる。

- ・居住継続タイプ：実家に住み続けている者
- ・実家回帰タイプ：外部から実家に戻った者
- ・転入タイプ：上記2タイプ以外の者

以上の定義に基づき、アンケートデータの回答者を分類した結果、対象者の総数は326人となり、そのうち居住継続タイプは39人(12.0%)、実家回帰タイプは58人(17.8%)、転入タイプは229人(70.2%)となった。これらの継承・転入者の人数を上記メッシュごとに算出し、各タイプの分布を把握した。図2は、各居住タイプについて、平均以上存在するメッシュを表したものである。複数タイプが平均以上存在する場合は、凡例を重

ね合わせて表現している。

次に、各メッシュの立地的特性の指標化を行った。指標化の対象とした特性は、①「開発年代」、②「開発の計画性」、③「交通の利便性」、④「地区の同質性」の4つである²。

①「開発年代」の指標となる開発年代別の住宅地面積は、国土地理院発行の過去の地形図を参照して明らかにした。②「開発の計画性」については、本市の都市計画基礎調査のデータを基に、土地区画整理事業が実施された住宅地面積を算出し、指標として用いた。③「交通の利便性」は、「鉄道利便性」、「バス利便性」、「自動車交通利便性」の3つの特性に分類でき、それぞれに指標化を行った。「鉄道利便性」については、市街化区域内に存在す

² ①～③の説明変数については、空き家・空き地の発生動態との関係が指摘されており(坂本・横張 2016)、そうした空間変化の背景にある社会動態との関係についても把握するために分析の対象とした。また④の地区同質性については、「場所への愛着」に与える影響が知られており(たとえば Uzzell et al.2002)、さらに、そのような愛着が継承・転入の意向に影響することが想定されるため、分析の対象とした。

表1 利用データの記述統計

変数名		平均値	標準偏差	最小値	最大値
応答変数	居住継続タイプ人数	0.3	0.5	0.0	3.0
	実家回帰タイプ人数	0.4	0.6	0.0	3.0
	外部移入タイプ人数	1.5	1.9	0.0	8.0
オフセット	15歳～49歳人口	1342.1	1111.1	17.0	4502.0
説明変数	住宅地開発面積 (～大正4年) [ha]	2.0	5.7	0.0	46.3
	住宅地開発面積 (大正5年～昭和4年) [ha]	0.6	2.2	0.0	19.2
	住宅地開発面積 (昭和5年～39年) [ha]	4.6	7.1	0.0	38.7
	住宅地開発面積 (昭和40年～62年) [ha]	11.5	11.7	0.0	49.0
	住宅地開発面積 (昭和63年～平成13年)	2.5	3.2	0.0	16.2
	土地区画整理事業実施 住宅地面積 [ha]	5.6	10.5	0.0	49.3
	鉄道利便性 [人・本・10 ⁻² /円・分・m ²]	9.2	17.9	0.6	118.7
	バス利便性 [本・10 ⁻² /円・分]	2.7	5.9	0.0	33.3
	道路延長(～3.5m) [km]	2.1	2.4	0.0	10.2
	道路延長(4.0～5.5m) [km]	3.6	3.9	0.0	15.7
	道路延長(6.0～8.5m) [km]	4.2	4.1	0.0	17.0
	道路延長(9.0～14.5m) [km]	1.1	1.4	0.0	11.1
	道路延長(15.0m～) [km]	0.6	0.7	0.0	3.9
	サービス業事業所数 [所]	36.8	64.0	0.0	433.0
	サービス業雇用力 [人・10 ⁻³ /m ²]	7.2	8.1	0.7	47.5
	製造業事業所数 [所]	7.9	9.5	0.0	66.5
	製造業雇用力 [人・10 ⁻³ /m ²]	4.3	4.9	0.3	28.7
田地面積 [ha]	1.8	3.4	0.0	17.7	
畑地面積 [ha]	1.9	2.6	0.0	19.1	

坂本氏作成

る全鉄道駅の「30分以内に到達可能な駅の、乗客数・電車本数・所要時間・運賃」のデータを整備し、これに基づいて指標化した。「バス利便性」については、国土数値情報のバス停ポイントデータとバスルートデータを基に、「中心駅であるJR宇都宮駅に到着するバス本数・所要時間・運賃」のデータを整備し、指標化した。「自動車交通の利便性」については、基盤地図情報の道路縁データを基に対象地内の道路幅員データを整備し、メッシュごとの幅員別道路延長を算出し、指標化した。④「地区の同質性」については、「町人町」、「農村」をはじめ、産業を介した地区の同質性が一般に認められており、そうした同質性が継承・転入に影響すると考えられるため、「第三次産業が集積する商業地区」、「商業地区の中でも、宇都宮城下の町人町を端として形成されてきた中心地区」、「第二次産

業が集積する工業地区」、「工業地区の中でも、大規模製造業者の進出により開発された工業団地」、そして「市街化区域内で現在も耕作を続ける農業地区」の5つの地区同質性を分析対象とした。

また、以上の5つを代表する指標としては次の通り扱う。「商業地区」を代表する指標としては、第三次産業の中で最もシェアが高く、代表性が高いと考えられる「サービス業の事業所数」を、「中心地区」は「サービス業の雇用力」を、「工業地区」は「製造業の事業所数」を、「工業団地」は「製造業の雇用力」を、「農業地区」は「水田面積」、「畑地面積」をそれぞれ用いた。その後、ポアソン回帰モデルを用いて、メッシュごとの継承・転入者数と住宅地の立地的特性との関係を解明した。なお、各メッシュにおける人口の影響を排除するため、各メッシュの「15～49歳人口」をオフセット項として用いることにより標準化を行った。

表1は上記データセットの記述統計、表2～4は、ポアソン回帰モデルによるパラメータ推定の結果である。次節では、分析結果から明らかになった立地的特性と住民特性の関係について示す。

(3) 住宅地の立地的特性と住民特性との関係

1) 居住継続タイプ

表2によると、居住継続タイプの分布を説明する立地的特性には、開発年代・交通の利便性・地区の同質性に関する説明変数が含まれた。特に強い説明関係が推定された変数をみると、開発年代については、大正4年以前に開発された住宅地面積と昭和42～62年の間に開発された住宅地面積との間で、ともに正の関係が見られた。交通の利便性については、鉄道利便性との間に正の関係が見られた。地区の同質性については、製造業事業所数、つまり工業地区という性質との間に負の関係が見られた。

2) 実家回帰タイプ

次に表3より、実家回帰タイプの分布を説明す

表2 居住継続タイプのパラメータ推定結果

変数名	係数	標準誤差	z値
切片	-9.997 **	0.519	-19.247
住宅地開発面積 (~大正4年) [ha]	0.075 **	0.025	3.032
住宅地開発面積 (昭和40年~62年) [ha]	0.071 **	0.023	3.084
鉄道利便性 [人・本・10 ⁻² /円・分・m ²]	0.024 **	0.007	3.393
~3.5m 幅員道路延長 [km]	0.132	0.077	1.711
4.0~5.5m 幅員道路延長 [km]	-0.121	0.074	-1.627
製造業事業所数(所)	-0.045 *	0.023	-1.995
標本数		155	
残差自由度		148	
残差逸脱度		65.69	

** 99% Wald信頼区間に0が含まれない

* 95% Wald信頼区間に0が含まれない

坂本氏作成

表3 実家回帰タイプのパラメータ推定結果

変数名	係数	標準誤差	z値
切片	-8.639 **	0.220	-39.293
9.0~14.5m 幅員道路延長 [km]	0.113	0.064	1.771
製造業雇用力 [人・10 ⁻³ /m ²]	0.052 *	0.023	2.237
標本数		155	
残差自由度		152	
残差逸脱度		100.58	

** 99% Wald信頼区間に0が含まれない

* 95% Wald信頼区間に0が含まれない

坂本氏作成

表4 転入タイプのパラメータ推定結果

変数名	係数	標準誤差	z値
切片	-6.779 **	0.171	-39.681
住宅地開発面積 (昭和63年~平成13年) [ha]	0.028	0.018	1.580
~3.5m 幅員道路延長 [km]	0.028	0.017	1.686
サービス業雇用力 [人・10 ⁻³ /m ²]	-0.004 *	0.002	-2.271
製造業雇用力 [人・10 ⁻³ /m ²]	0.019	0.012	1.625
畑地面積 [ha]	-0.125 **	0.037	-3.395
標本数		155	
残差自由度		149	
残差逸脱度		198.04	

** 99% Wald信頼区間に0が含まれない

* 95% Wald信頼区間に0が含まれない

坂本氏作成

る立地的特性をみると、交通の利便性・地区の同質性に関する説明変数が含まれることがわかった。

特に強い説明関係が推定された変数は、地区の同質性を示す製造業雇用力、つまり工業団地という性質のみであり、正の関係が見られた。

3) 転入タイプ

表4より、転入タイプの分布を説明する立地的特性をみると、開発年代・交通の利便性・地区の同質性に関する説明変数が含まれることがわかった。特に強い説明関係が推定された変数は、地区の同質性を示すサービス業雇用力と畑地面積、つまり中心地区と農業地区という性質であり、ともに負の関係がみられた。

(4) 継承・転入による本市住宅地の更新の実態

以上の結果から、継承・転入による本市住宅地の更新の実態について考察する。

1) 各タイプと住宅地の立地的特性

まず居住継続タイプについて、昭和42~62年の間に開発された住宅地で多くなっているのは、ちょうど親世代からの交代期を迎えているためと考えられる。しかし、大正4年以前に開発された住宅地でも多いという結果については、世代交代という理由では説明できない。この点に関しては、「世代を超えて継承されてきた土地に対して生じる特別な愛着」(Proshansky et al. 1983)が影響を与えている可能性が考えられる。工業地区において居住継続タイプが少ないという結果は、騒音・振動など、住工混在に伴う問題(関・立見2008)を避ける性質を表している可能性がある。

しかし、実家回帰タイプの場合は工業団地で多くなることがわかった。工業団地では、雇用機会と共に、同一の世代・勤務先の世帯によって形成される緊密なコミュニティが存在することが報告されており(李2007)、そうした要因が、地区の継承に影響しているものと推察される。

上述の2タイプは、土地の継承が親子関係に支えられている一方、本市の住宅地を更新する主体としては、3タイプの中で最も大きな割合を占める転入タイプに拠る所も大きい。

転入タイプの多くは既成の住宅地、すなわち「中心地区」や「農村地区」のように世代を超え

て継承されてきた土地に転入しているわけではない。かれらはいわば「文脈のない真新しい」住宅地に定着することがわかった。

2) 今後の課題

居住継続タイプ・実家回帰タイプの結果を鑑みると、転入タイプの「子世代」においてはむしろ、「文脈のない真新しい」住宅地は継承されにくい可能性が高い。多摩ニュータウンにおいて、団塊の世代の子世代（20～30歳代）が住宅地から離れていく可能性が高いと示されている（北浪・岸井 2003）ように、こうした住宅地は一世代で更新の危機にさらされることが推察される。

転入タイプは「文脈のない真新しい」住宅地、いわゆる新興住宅地に多く入り込んでいると考えられるが、図2をみると、転入タイプは市内全域に分布していることがわかる。住宅地の更新に向けた対策は、問題がすでに顕在化している地域、たとえば開発年代の古い住宅地などを優先としつつも、今後は新興住宅地も視野に入れた全市的な取組を行う必要があると考えられる。

3 地区スケールでの住宅地更新の実態

(1) 調査対象地の選定

2章の結果から、住宅地の立地により、更新の主体となる継承・転入者のタイプが異なることがわかった。3章では、そうした住民特性や立地的特性の違いが、空き家・空き地の発生実態とどのように関係しているのかという点について、現地調査・聞き取り調査等を通じて考察した。

井上（2016）および坂本・横張（2016）では、「住宅地が開発後40～50年の更新期を迎えている」ことを基底条件として、空き家・空き地が発生することがわかった。したがって、空き家・空き地と住宅地の更新の関係について分析するためには、すでに更新期を経過した住宅地を多く内包する地区を対象地として選定する必要がある。

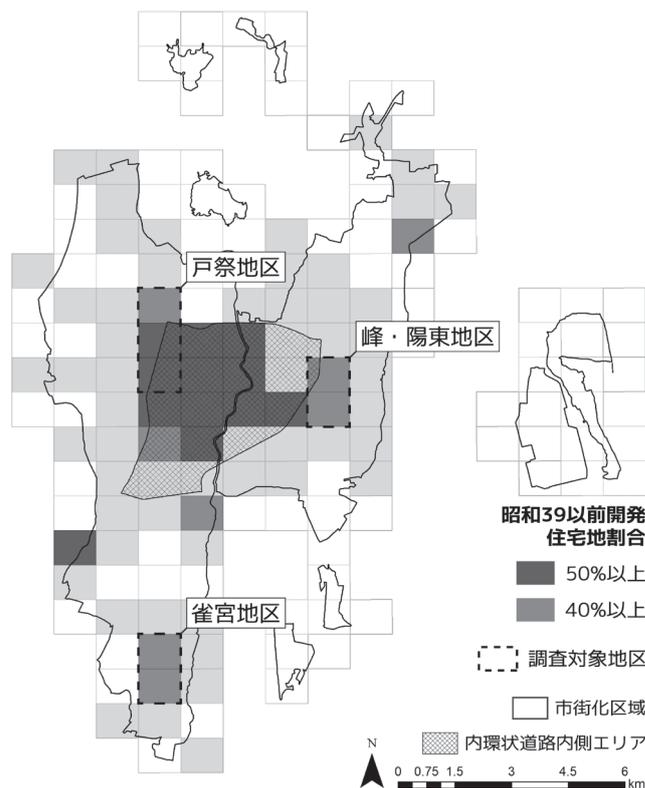


図3 昭和39年以前開発住宅地の割合

坂本氏作成

そこで、開発から50年以上が経過している「昭和39年以前に開発された住宅地」が大きな割合を占めるメッシュを確認したところ、50%以上を占めるメッシュは、井上（2016）にて調査を行った内環状道路内側の地区により占められることがわかった（図3）。しかし、本市における住宅地更新の実態を把握するためには、内環状線道路の外側の地区の空間変化についても把握する必要がある。

次に、更新期を迎えた住宅地の割合を40%以上として再度該当メッシュをみたところ、図3の点線で示す3地区（それぞれ「雀宮地区」、「峰・陽東地区」、「戸祭地区」とする）で、更新期を経過した住宅地を多く内包するメッシュの連担が確認された。よってこれらを調査対象として選定し、内環状道路の外側の住宅地について、空き家・空き地の発生実態を把握した。

ここで、図2に基づき、これらの3地区における更新主体の傾向を見ると、雀宮地区は「居住継続・実家回帰タイプ」、峰・陽東地区は「居住継続・

転入タイプ」、戸祭地区は「実家回帰・転入タイプ」と、それぞれで更新主体が異なることがわかる。また、内環状道路内側エリアについては、「居住継続・実家回帰タイプ」による継承傾向がある。

(2) 3地区における空き家・空き地の発生実態

対象3地区における空き家の発生実態は、水道栓利用調査と現地調査に基づき、本市が平成25年に作成した空き家³データを用いて把握した。また、空き地の発生実態については、井上（2016）と同じ判定基準に基づいて現地調査を行い、空き地分布のデータセットを整備した。

表5は対象3地区と内環状道路内側エリアにおける、住宅地面積あたりの空き家・空き地密度を示したものである。この結果によると、概して、空き家と空き地の総量は地域によらず、空き家が多いほど空き地は少なくなる傾向が読み取れる。つまり、更新期を経過した古い住宅地では一様に、撤退する空間が一定量発生するが、それらの空間が空き家になるか、あるいは空き地になるかという傾向は地域によって異なるということである。

ここで、各地区における更新のタイプを見ると、空き地の多い、雀宮、峰・陽東、内環状道路内側の3地区はいずれも「居住継続」による更新傾向がみられた一方で、空き家の多い戸祭地域は、「転入」による更新傾向があった。よって、このような地区ごとの更新タイプの違いが、空き家・空き地の発生パターンに影響している可能性が推察される。また、坂本・横張（2016）においては、空き家の発生・残存については「住宅需要」と強い関係があることがみられた一方、空き地については、そうした関係がみられなかった。

以上の考察と合わせると、空き地の発生には、地区ごとの更新タイプによる「土地の継承可能性」など、住宅需要とは異なる社会的要因が影響して

³ 空き家は、本市作成の「空き家等判別基準」に基づいて判定した。詳しくは西山（2014）を参照されたい。

表5 地区別の空き家・空き地密度

地区	空き家密度(箇所/ha)	空き地密度(箇所/ha)
雀宮	1.04	0.61
峰・陽東	1.28	0.68
戸祭	1.33	0.41
内環状道路内側	1.13	0.70

坂本氏作成

いると考えられる。そこで、3地区の中で最も空き地密度が大きかった峰・陽東地区を対象に聞取り調査を行った。結果については「空き地の発生に関する社会的要因」に着目して報告を行う。

(3) 峰自治会での聞取り調査

聞取り調査は、平成28年11月に、峰・陽東地区の中でも空き地の数が特に多かった峰1～3丁目に位置する自治会で、地域の実情に詳しい自治会長2名を対象に行った。当該地区における空き家・空き地の分布は図4のとおりである⁴。

1) 地区の住宅地更新について

地域には単身の高齢者が多く、亡くなった後に空き家が発生する。数は少ないが、更地として売買できているパターンもある。

子世代は別の場所で世帯を持ってしまい、帰ってこない。一方で、自治会長の1人は子世代と同居している。さらにこの地域には、本市東部に位置する工業団地の従業員も多く住んでおり、他地域からの転入者（転入タイプ）も確認できている。

2) 空き地発生要因としての「借地」

空き地が多い主な要因として、この地区では空き家から更地への転換が活発であることが考えられる。一般的に、空き家を更地にすると固定資産税の減免措置が受けられなくなるため、空き家のままにしておく、というパターンがある。しかし、峰では借地で生活する住民が多く、借地を持ち主に返すためには空き家となった建物の取り壊しが

⁴ ただし、図に示す空き家分布図は平成25年実施の市の独自調査の結果であり、聞取り調査の際に確認したところ、現在は空き家ではなくなっている家屋が複数ある点に注意が必要である。

必須なのである⁵。

不動産事業者は基本的に空き家ではなく更地状態の土地を購入するため、当該地区の空き地は市場への参入が見込める。実際に、別の場所からの転入者もあり、ここ3年間ほどで「空き家→更地→新築」の更新が進んでいる。

しかし、地域の高齢化は進行しており、今後は空き家がさらに増え、空き地も空き地のままであると予想している。

3) 空き家・空き地への認識と対応

自治会では、市と情報を共有しながら管理不全な状態等の空き家・空き地を全て確認している。周辺住民への聞き取りも行った上で、自治会内の空き家・空き地の状況について市へ報告している。地区内には崩れそうなほどの老朽化した空き家、いわゆる「特定空き家」や放置されたままの空き地はほとんどみられない。

空き家は特に増えたという認識はないが、発生しているのはここ5～6年ほどだと感じる。空き家を更地にした後、そこに家を建てる人もいるが、駐車場にしてしまうケースが多いという。

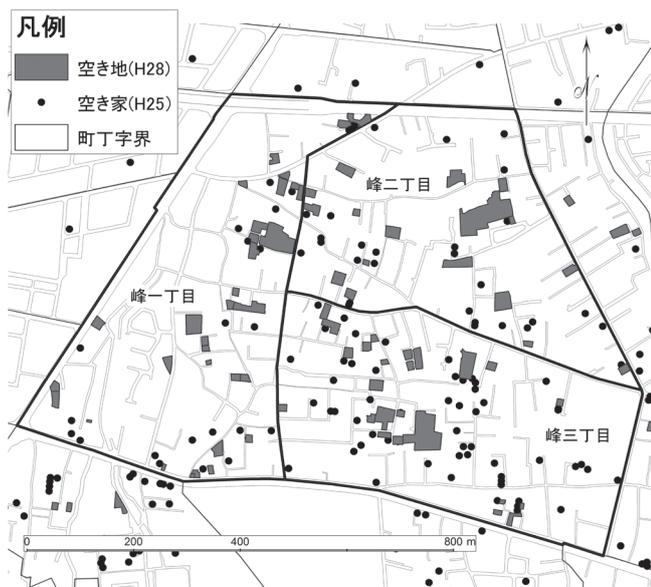


図4 峰の空き家・空き地分布図

筆者作成

現在自治会では、地区内の空き家・空き地の更なる増加を見込んでいるが、具体的なマネジメントの意向や計画は特にはないという。よって今後は地域住民全体で住宅地に関する課題意識を共有し、空き家・空き地についての意識を「個人の問題」から「地域の問題」へと広げることが急務となるだろう。

4) 小括

本調査を通じて明らかになった、当地区における空き地の発生に関する社会的要因と、今後の課題について以下に示す。

- ①住民は借地住まいが多く、空き家から空き地への更新が進みやすい。そのためにこの地区では空き地が多くみられる。
- ②空き地が不動産として市場で流通しているため、転入者もみられ、新築物件も確認できる。しかし、新興住宅地ではないため、子育て世代の転入の数は少なく高齢化は進行する一方である。
- ③高齢化の影響により、今後はこれまでのように空き家から空き地への更新はなかなか進まないと予想している。地域住民全体で住宅地に関する課題意識を共有し、マネジメント方策について検討する必要がある。

4 空き家・空き地のマネジメントに関する先進事例

前章では、地域住民全体での住宅地に関する意識の共有を住宅地の更新に係る課題として捉えた。政策提案に向けて、住宅地のマネジメントについて行われている取組と、地域の特性を捉えた都市政策について調査する。具体的には(1)本市で実施される地域住民による空き家対策の取組、(2)地域の特性に合わせた行政の取組を整理する。

(1) 住民主体の空き家対策～もみじ通りを例に～

本市を代表する空き家活用の事例として、西2

⁵ 1つの自治会では、前年だけで3軒の空き家を除却した。

・3丁目（以下「西地区」という）に位置する「もみじ通り」の空き店舗リノベーションの取組がある。シャッター通りと化していたもみじ通り商店街⁶に株式会社ビルスタジオ代表塩田大成氏がオフィスを構えたことにより、カフェなどの店舗が続いてオープンし、賑わいをみせている⁷。今回は、周辺の不動産状況についての考察とそれをふまえた空き家予備軍の人々の情報発信の取組に注目したい。以下は平成28年11月に塩田氏に聞き取り調査を実施して得た知見である。

1) 住宅の需要・供給のミスマッチ

もみじ通りにオフィスを構え実際にこの地区に居住する塩田氏は、住宅需要と供給のミスマッチを感じるという。もみじ通りにある店舗の利用者は高所得者層の子育て世代が多い。かれらは1店舗ではなく、数店舗にわたって常連客となっている。そこで彼らのもみじ通り周辺に住むことにより利便性が向上すると考えるのはごく自然なことであり、もみじ通りが位置する西地区の住宅に対する需要はすでにあるものと考えている。しかし、西地区の住宅においてここ数年で売買に出た物件が数件であり、不動産業に携わる塩田氏も明らかに供給不足だと捉えている⁸。

西地区の住宅地は古く、住民は高齢者単独世帯が多い。すなわち空き家予備軍が多いのにもかかわらず、住宅の需要と供給がマッチしていないのだ。

2) 地域住民による空き家予備軍への情報発信

そこで塩田氏の経営するビルスタジオで実施する空き家予備軍の人々への情報発信がある。これは平成28年8月に始まった取組で、フリーペーパー2,000部を作成の上、西地区の全戸に配布するものである。内容は主に、もみじ通りに店

舗を構える人やもみじ通りに住む人へのインタビュー記事である。この記事では、西地区にどのような人が住んでいるのか、もみじ通りにてこの数年でどのような変化が起きているのかを紹介する。発行者としては、西地区の住民がこのフリーペーパーを読むことによって、地域のことをよく理解してもらい、将来空き家となりかねない物件の活用について考えるきっかけになって欲しいという思いがある⁹。

調査を通じて、地域の住宅事情については実際にそこに暮らす住民だからこそ感じ取ることのできる、外部からは見えづらい問題が存在することがわかった。また、地域住民（法人）が主体となった情報発信を行うことによって、住民は地域の住宅問題を身近に感じられるだろう。

(2) 空き地をみんなの場所に～京都市を例に～

空き家対策は県内でも本格化¹⁰しているが、空き地に関する施策を実施する自治体は全国でもまだ少ない。そこで、京都市が取り組む「まちなか commons」を参考に、空き地施策について考える。

当事業は、空き家除却後の土地や空き地を公共空間として利用するために、空き家の除却や広場の整備にかかる費用を補助するものである。平成26年度より開始し、実績は2件¹¹である。

当事業については、京都市は歴史的な街並みを保持しつつ防災性を高めるために、都市政策、とりわけ密集市街地対策の1つとして実施している。京都市は、都心部を中心に古くからの町割りが残

⁹ 配布時期は子世代が帰省する盆・正月頃であるという。家族を含め、将来自宅を将来どうするか考えてもらうことが目的だ。

¹⁰ 「空き家対策 県内本格化」『下野新聞』2017年1月4日

¹¹ （事例A）老朽化が進む空き家の利活用について所有者と市は話し合いを進めていた。また、地元住民は防災用具の置き場所がなく困っていた。そこで市が両者の事情を仲介し、空き家を除去し整備した上で、防災器具庫やベンチを設置した。（事例B）町の防災委員が空き地の対応について検討していた。所有者に手紙を送り、まちなか commons を紹介したことから実現した。

⁶ もみじ通り商店会は平成19年に解散している。

⁷ 同氏は賑わい再興のキーパーソンとして位置づけられている。

⁸ 図2をみると、西2・3丁目のほとんどの面積を含むメッシュが実家回帰タイプを示しており、転入タイプの特徴はみられない。

の危険性が高い。空き地を公共地に転換する手法や、地域の特性を捉えた施策を実施している点など、京都市に倣う意義があろう。

近年空き家の利活用が推進される中で、空き家を除却すること、さらに家を「建てない」ことにも価値があると住民に意識づけることが重要だ。

(3) 小括

もみじ通りが位置する本市の西地区では、住民による地域への情報発信により、住宅に関する課題意識が共有されていると考えられる。

京都市においては行政が地域の特徴を捉え、住民とその価値を共有したうえで、行政が住民の取組をサポートする体制が整えられていた。

5 政策提案

これまでの調査により、住宅地における空き家・空き地のマネジメントを推進するためには、活動への支援もさることながら、その前段階として地域住民での課題意識の共有が必要だということが明らかになった。

そこで、今後の都市形成に必要な住宅地における空き家・空き地のマネジメントの方向性について、以下2つの視点から提言を行う。

(1) 全市を対象とした施策メニューの整備

1) 生活環境の向上

まず、空き家・空き地の管理方法や、住宅地における空き地や空き家除却後の空き地の利用促進のための情報発信を積極的に行う。自治会回覧などを利用して農園や広場など活用事例について紹介することにより、住民主体の活用を促す。

ここでは特に、緑化・農的利用について言及したい。都市が拡大していたこれまでの時代においては積極的に整備しなければ得られなかった緑地であるが、今後は緑地の種地として空き地が手に

入る時代が訪れようとしている（横張 2014）。未利用地を緑地等へ転換することで、付加価値の向上や自然と調和した生活環境の確保が期待できる。

2) 市民意識の向上・理解促進

次に、空き家や空き地の積極的活用に向けたモデル事業の実施をあげる。空き家・空き地を活用した先導的なモデルを市民に広く募集し、採択された事業については、実現に必要な費用を助成する。これにより空き家・空き地の活用に関する市民への意識啓発や、活用促進のための理解を深めることが期待できる。実施にあたっては、空き家や空き地の利活用を促進したいエリアを選定して募集したり、事業がより具体化するようなテーマを設定して募集することが考えられる。

3) 住宅としての積極的利用

空き家の活用に関しては、住宅確保要配慮者¹²向けの住宅など、新たな公的賃貸住宅の設置やその支援について提案する。国土交通省においても重層的な住宅セーフティネットの創出が図られている。新たな公的賃貸住宅の運用に空き家などの既存ストックを活用することにより、住宅問題と空き家問題双方の解決につながる。事業の実施にあたっては、民間事業者や住宅供給公社などを含めた事業主体の検討が課題となる。

(2) 地域住民が主体となった活動への支援

1) 人的支援やノウハウの共有

地域住民を主体とした、まちづくり計画についてのワークショップの開催やその支援について提案する。山形県鶴岡市では、住民のワークショップ¹³において空き家活用パターンとまちづくりの目標について検討され、それらを実現する手法と

¹² 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。

¹³ 本市においても、平成28年度に空き家の活用に関する事業を実施し、西・明保をモデル地区としてヒアリングやワークショップを実施している。

してランド・バンク事業が稼働した¹⁴。これらの例を参考に、空き家や空き地は、さまざまな形で活用できるまちづくりの資源だということを住宅地で生活する市民に認識づける。そして住民活動の活性化を促し、活動につなげることが目的である。

このような実践は、現在空き家や空き地が発生している住宅地はもちろん、転入タイプが多く今は問題が顕在化していない新興住宅地などで行うことも有用だろう。将来、空き家や空き地の住宅地問題に直面した際、住民がそれを援用し対応することができる。

活動開始後のサポートとして、必要に応じて住民が申請できるアドバイザー派遣の制度の導入や、出前講座の実施について提案する。住民の要請に応じて不動産事業者等の専門家を紹介することによって、空き家や空き地の状態診断や、市場流通に関する相談、その場所に適した活用方法などのアドバイスを行う。

2) 住民が気軽に相談できる環境づくり

また、住民が抱える空き家・空き地についての問題や悩みを、行政や専門家が把握できる環境づくりについても言及したい。本市においては、平成28年9月に栃木銀行が「宇都宮空き家対策相談窓口」を市内22店舗に設置し、住民から空き家に関する相談を受ける体制を整えた。窓口寄せられる相談以外にも、営業担当などが訪問の際に顧客へ聞き取りを行ったところ、多くの方が住宅に関する悩みを抱えていることがわかった¹⁵。このように、窓口を設置するだけでは把握することができない問題や悩みが存在している。

そこで、行政や住宅に関する専門家が住民の抱える空き家・空き地についての問題を積極的に掘り起こすことが必要だ。具体的には、地域の不

動産事業者などの住宅に関する専門家に、相談員として自治会の集会などに参加してもらう。自治会内で相談制度について周知し、地域住民と気軽に意見交換を行うことによって、問題やニーズを把握する。さらに、対応を要する住宅については、売買や利活用方法などについて地域住民にアドバイスをを行う。そこから賃貸や売却などの事業につながれば、事業者としての利益も見込めるだろう。

3) 住民同士が交流する機会の設定

最後に、自治会など活動団体相互の情報交換、交流の場を設けることを提案する。それぞれ実践する取組や抱える課題について共有することによって、意識の啓発やアイデアの生成が期待できる。他団体の活動について直接知ることによって、活動内容を参考としたり、団体相互で協力した取組が生まれる可能性にも期待したい。

さらに、転入タイプの住民同士、異なるタイプの住民同士が交流することによって、コミュニティの活性化を目指す。コミュニティが密になり、土地への愛着が深まることによって住宅地の更新可能性が高まるだろう。

参考文献

- 饗庭伸, 2015, 『都市をたたむ—人口減少時代をデザインする都市計画—』 共栄書房
- 井上俊邦, 2016, 「住宅地における空地の発生要因とその利活用に関する研究」『市政研究うつのみや』, 12, 19-28
- 北浪健太郎・岸井隆幸, 2003, 「多摩ニュータウン第2世代の居住地移動に関する研究」『都市計画論文集』38, 85-90
- 坂本慧介・横張真, 2016, 「地方中核都市における空き家・空地の発生動態—栃木県宇都宮市の中心市街地周辺の住宅地を対象に—」『都市計画論文集』51, 854-859
- 関智宏・立見淳哉, 2008, 「住工混在問題と産業集積—大都市自治体における先駆的取組の事例分析を中心に—」『阪南論集社会科学編』44(1), 19-35
- 西山弘泰, 2014, 「空き家の利活用促進に向けた課題の整理」『市政研究うつのみや』10, 55-64
- 横張真, 2014, 「空地を活かした都市の未来像—新たなガーデンシティの形成に向けて—」 浅見泰司編著『都市の空地空き家を考える』プロGRESS, 103-111
- 李増民, 2007, 『工業団地の造成と地域変貌—東京・上海両大都市圏における地理学的考察(椋山女学園大学研究叢書)—』古今書院
- Proshansky, H.M., Fabian, A.K. and Kaminoff, R., 1983, "Place-identity", *Journal of Environmental Psychology*, 3, 57-84
- Uzzell, D., Pol, E. and Badenas, D., 2002, "Place identification, social cohesion, and environmental sustainability", *Environment and Behavior*, 34, 26-53

¹⁴ 平成26年に設立された「NPO法人つるおかランド・バンク」は、民間事業手法により、市内の密集住宅地の空き家、空き地、狭あい道路問題を一体的に解決し、良好な住環境整備を行うものである。

¹⁵ 平成28年12月に同行担当者に行った聞き取り調査に基づく。