

| No | 提 案 名            | 提案団体名 宇都宮大学 森本組 |             |
|----|------------------|-----------------|-------------|
|    |                  | 代表者氏名           | 所 属         |
| 8  | 宇都宮市の美しい郊外形成に向けて | 宇都宮大学 森本組       |             |
|    |                  | 水本 齊            | 宇都宮大学 工学研究科 |
|    |                  | 指導教官<br>氏 名     | 森本 章倫       |

## 1 提案の要旨

現在、宇都宮市においても少子・高齢化による人口減少時代の到来，地球環境問題の深刻化や公共資本ストックの老朽化，中心市街地の衰退化など様々な社会的問題を抱えている．それらの問題解決に向けて同市では，平成 20 年 3 月に「第 5 次宇都宮市総合計画」が策定された．その中で，広域的な拠点性や都市機能を高め，これからの人口規模・構造や都市活動に見合った都市の姿である，「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指している．この「ネットワーク型コンパクトシティ」とは，土地利用の適正化と拠点化（都市拠点・観光拠点・産業拠点・地域拠点）の促進により，都市の「コンパクト化（集約化）」を図ると伴に，拠点間における機能連携・補完，他圏域との広域的連携のための軸を形成・強化するなど，「ネットワーク（連携）」を促進するというものである．

この「ネットワーク型コンパクトシティ」が実現されることにより，都市がコンパクト化され，各拠点における都市機能・都市活動の充実が見込まれる一方で，各拠点に郊外から住民の移住がすすむと，郊外には多くの空き家が無秩序に乱立した状態となってしまうと予想される．このような状態が放置されたままでは，市全体として都市機能と自然環境の調和を目指した適正な土地利用が行われているとは言い難い．

近年，全国的にも住宅数が増加していく一方，人口減少社会を背景に空き家の増加という問題が顕著になっている．H20 年に行われた「住宅・土地統計調査」において，全国の総住宅数は 5759 万戸であり，そのうちの空き家数は 756 万戸にも亘る．H15 年から H20 年までの 5 年間では，97 万戸（14.6%）もの空き家が増加している．空き家が無秩序に乱立することにより，引き起こされる問題としては，雑草やゴミ等による環境の悪化や治安の悪化，資産価値の下落，景観の阻害，まちの高齢化・空洞化など様々挙げられる．宇都宮市においては，「ネットワーク型コンパクトシティ」実現に伴い，他の地方都市と比較してもより一層多くの空き家が郊外に残留してしまうと考えられる．そのため，空き家対策は早急に手を打たなければならない課題のひとつであるといえる．

そこで本提案においては，市内に増加している，また今後増加すると想定される空き家に対する対策を他都市の事例などを参考に提案することで，宇都宮市の美しい郊外形成の実現を目指す．

## 2 提案の目標

現在同市においては，空き家所有者等が当該情報を提供できる環境の整備が出来ていない．そのため，同市は空き家の実態や所有者を十分に把握することが困難な状況にある．ネットワーク型コンパクトシティの実現を目指していく中で，同市では今後より一層多くの空き家が郊外に増加すると予測される．空き家の実態が把握できないまま，ネットワーク型コンパクトシティ政策を進めていけば，無秩序に乱立した空き家が増え，環境悪化をはじめとする様々な問題を引き起こす危険性がある．そこで本提案では，空き家に関する情報を収集するためのシステムを検討し，提示することを目標とする．

### 3 現状の分析と課題

#### 3-1. 宇都宮市における住宅・世帯の概況

##### 3-1-1. 増加を続ける総住宅数

平成 20 年 10 月 1 日における宇都宮市の総住宅数は 230,790 戸、総世帯数は 198,860 世帯となっている。平成 15 年からの増加数をみると、それぞれ 18,570 戸、21,660 世帯、増加率は 8.8%、12.2%増加となっている。平成 15 年までは、総住宅数は、総世帯数の増加を上回り続けていたが、平成 20 年は、世帯数の増加が、総世帯数の増加を初めて上回った。その結果、平成 20 年の 1 世帯あたりの住宅数は、平成 15 年の 1.20 戸から 0.04 戸減少し、1.16 戸となっている。

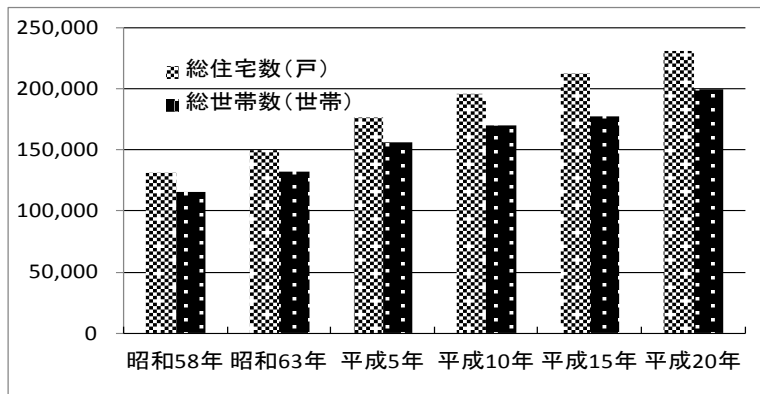
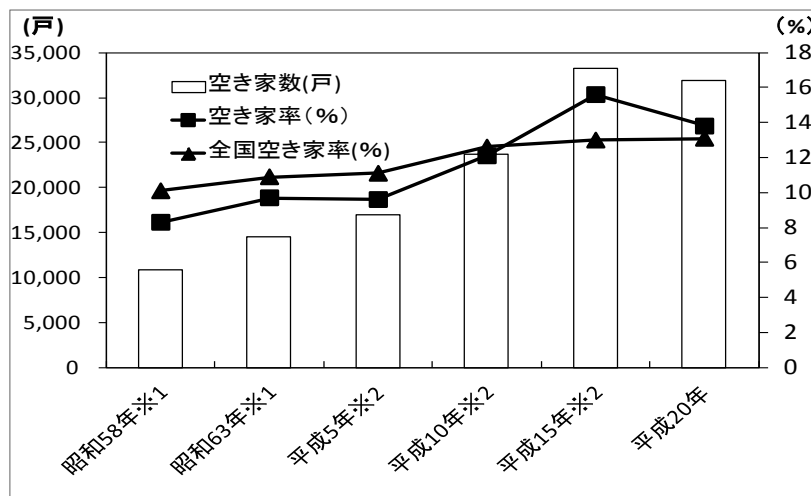


図 3-1-1 総住宅数及び総世帯数の推移（昭和 58 年～平成 20 年）

##### 3-1-2. 全国平均を上回る空き家率

総住宅数の中で、居住世帯の有無の状況を見ると、「居住世帯のある住宅」は 197,470 戸で、総住宅数の 85.6%となり、空き家、建築中の住宅などの「居住世帯のない住宅」は 33,320 戸で、総住宅数の 14.4%となっている。居住世帯のない住宅のうち、空き家について、推移をみると、昭和 58 年から増加を続け、平成 15 年には 33,210 戸となったが、平成 20 年は減少し、31,390 戸となっている。また、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、平成 10 年に初めて 10%を超え、平成 15 年には全国平均を上回る 15.6%の空き家率となったが、平成 20 年は 13.8%で平成 15 年と比べ 1.8 ポイント下降している。空き家の内訳を見ると、「賃貸用の住宅」が 21,840 戸（全体の 68.4%）、「売却用の住宅」が 1,780 戸（全体の 5.6%）となっており、供給可能な住宅が 70%を占めている。



※1 旧宇都宮市のみ

※2 旧宇都宮市と旧河内町を合算

図 3-1-2 空き家数及び空き家率の推移（昭和 58 年～平成 20 年）

### 3-2. 現地視察

宇都宮市内の空き家の実態を把握するために、市街化区域の郊外部に位置する地区のうち、西の宮、上戸祭、豊郷台、富士見が丘、宇都宮グリーンタウンの5ヶ所（第1種低層住居専用地域）で現地視察を行った。

西の宮、上戸祭、豊郷台では、空き家はあまり見られず、新しい戸建住宅や集合住宅、多くの分譲地が印象的であった。これは、上記3ヶ所が比較的新しい住宅街であり、現在も開発が推し進められているためだと考えられる。

一方、富士見が丘、宇都宮グリーンタウンでは、「売物件」と記された張り紙や看板が設置された戸建住宅や集合住宅（図3-2-1）が目立っていた。このような空き家であることを明示している建物がある一方で、空き家かどうかの判別が困難な建物も数多く見られた。例えば、庭の草木の手入れが全くされていない住宅や全ての雨戸が閉められている住宅（図3-2-2）等である。これらは、一見空き家のようにも見えるが、第三者が外観だけで空き家かどうかを判別することは難しい。したがって、宇都宮市の空き家の実態を把握するためには、空き家の所有者や相続人による申し出が必要とされる。



図 3-2-1 売り物件の戸建て住宅(左)、集合住宅(右)



図 3-2-2 適正な管理が行われていない住宅

3-3. 将来空き家増加数推計

本項では、将来に増加する空き家数を把握するために、将来人口推計の値から将来空き家増加数の推計を行う。まず、各ゾーンの将来人口を予測するため、宇都宮市における町丁別人口データを計画基本ゾーン(44 ゾーン)、2007 年に宇都宮市と合併した河内町(3 ゾーン)、上河内町(3 ゾーン)の計 50 ゾーンのデータに修正した。次に過去 5 年間(2006 年～2010 年)のゾーン別人口から、各ゾーンの人口の伸び率を計算した。算出した各ゾーンの人口の伸び率から将来人口の推計方法を分類する。ゾーン別将来人口は「トレンド型モデル」を基本に推計を行っている。これは、各ゾーンの人口データから近似曲線を求め、その変化が将来も維持するという仮定に基づいて将来辞典の数値を計算する方法である。表 3-3-1 にトレンド型モデルの予測手法の分類とゾーン数を示す。

表 3-3-1 予測方法の分類

| 人口増加率:A(%)<br>(2006-2010) | 予測方法       | 予測式                                           | ゾーン数 |
|---------------------------|------------|-----------------------------------------------|------|
| A ≥ 5                     | ロジスティック曲線法 | $y = \frac{\gamma}{1 + e^{\alpha - \beta t}}$ | 5    |
| -10 < A ≤ 5               | 線形近似法      | $y = f(t) + c$                                | 45   |
| A ≤ -10                   | 累乗近似法      | $y = \{f(t)\}^n$                              | 0    |

次に、将来人口推計を基に、将来空き家増加数の推計を行う。2008 年に行われた「住宅・土地統計調査」によると、宇都宮市の空き家数は 31,930 戸となっている。そこで 2008 年次のゾーン別人口と将来のゾーン別人口の差をとり、それを宇都宮市の平均世帯人員数で除することで将来のゾーン別空き家増加数の推計を行う。2010 年次以降の平均世帯人員数は、実測値から求めた推計値を用いる。将来空き家増加数の推計式を(3-a)に、宇都宮市の平均世帯人員の推移を表したものを図 3-3-1 に示す。

ゾーンiのt 年次における  
将来空き家増加数

=

$$\frac{(\text{ゾーンiの2008年次の人口}) - (\text{ゾーンiのt年次の将来人口})}{t \text{ 年次における平均世帯人員数}} \dots\dots (3-a)$$

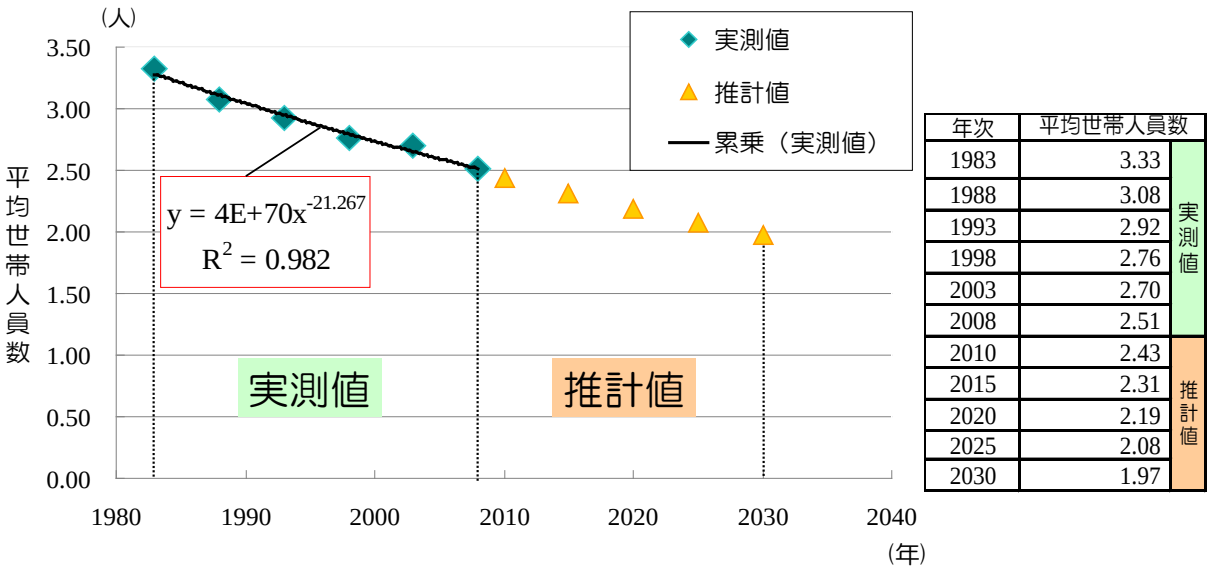


図 3-3-1 宇都宮市における平均世帯人員数の推移



こうして、宇都宮市における 2008 年からの増加空き家数の推計を行った。また、「ネットワーク型コンパクトシティ」の目標年次が 2022 年であるため、2030 年次までの増加空き家数を推計した。2010～2030 年の宇都宮市におけるゾーン別空き家増加数を地図上に表したものを図 3-2-2 に示す。図 3-2-2 を見て分かる通り、郊外部での空き家の増加数が多いことがわかる。また、2020 年、2030 年と徐々に人口減少が進行していくため、多くの空き家が増加していくと考えられる。図 3-2-3 に示す通り、2030 年次においては 2008 年次から約 17,000 戸空き家が増加し、宇都宮市全体での空き家数は約 50,000 戸にも上るといという推計結果が得られた。

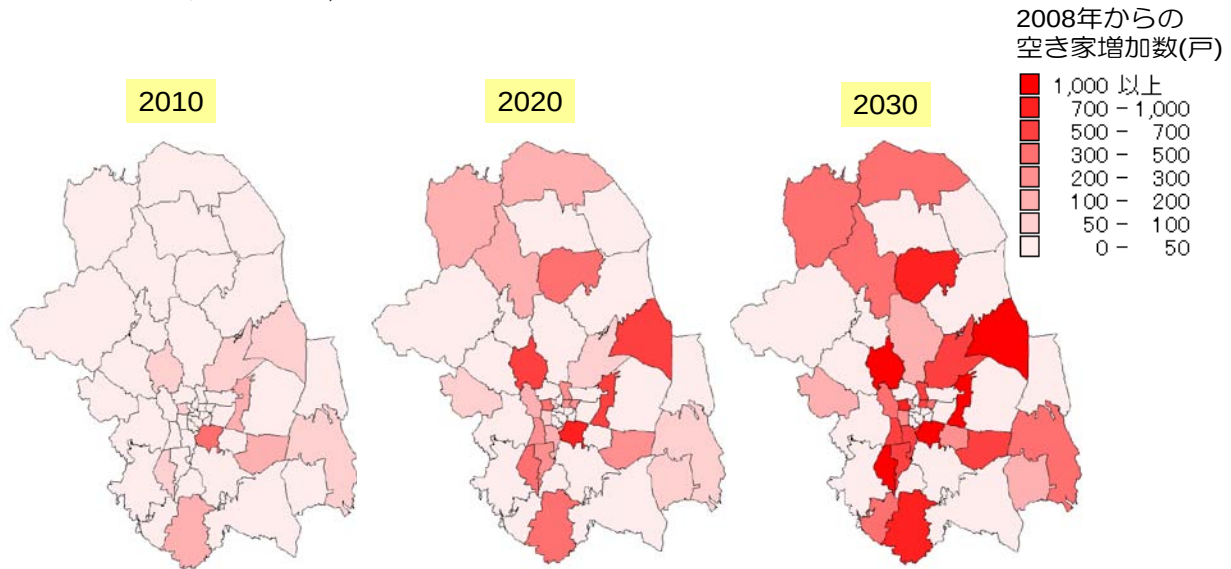


図 3-3-2 各年次におけるゾーン別空き家増加数（推計値）

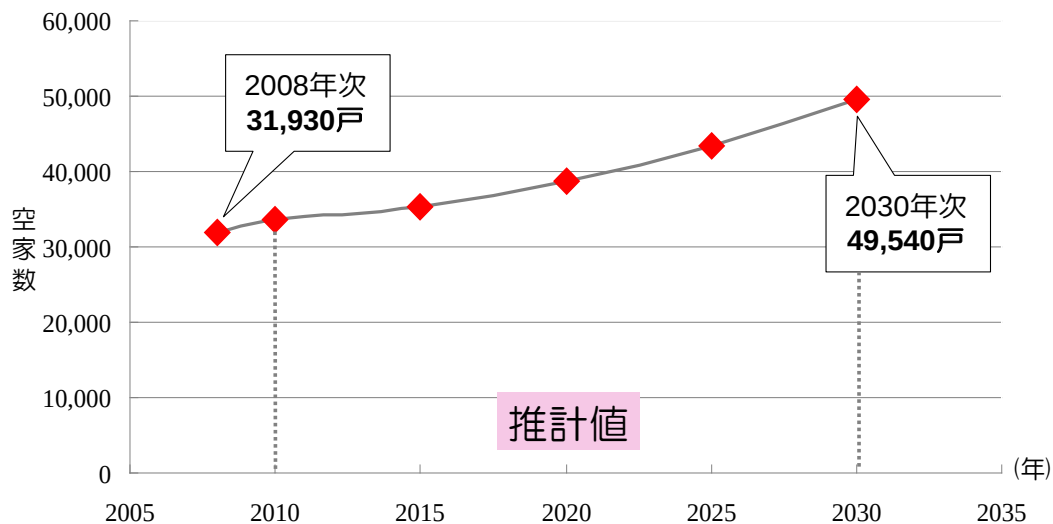


図 3-3-3 宇都宮市における空き家数の推移(推計値)

#### 3-4. 空き家対策への取り組み

管理水準の低下した空き家、廃屋・廃墟等の発生要因としては過疎化、高齢化等により利用者がいなくなった後もそのまま放置している点などが挙げられる。また、自治体が空き家などへの対応に苦慮している要因等としては、以下の 5 点が挙げられている。

- ・所有者と利用者とのマッチングに苦慮（所有者は貸すことに躊躇、利用者は賃借や購入への不安等）。
- ・空き家にあわせて農地を利用・処分したくても農地関係制度等との関係で利用・処分が困難。

- ・空き家のある住宅地の周辺に新規の住宅開発があり、空き家の利用者がいない。
- ・相続により権利関係が複雑になっていること等により、所有者を特定することが困難。
- ・建築や紛争等の関係法令等の専門的な知識を有する職員が不足。

### 3-4-1. 一般的な空き地・空き家の管理・活用等の取り組み

空き地・空き家の管理・活用等の取り組みとしては、

①周辺への外部不経済の予防・除去のため、自治体が所有者等に空き地等の維持管理（雑草除去等）を働きかけ・指導

②空き地・空き家を積極的に活用し、

- ・地域交流・活性化、福祉サービス等の場としての活用
- ・空き家に関する情報バンク
- ・空き家等を活用した住み替え、定住等への支援

等の取り組みがみられる。

また、条例等により空き地・空き家の維持管理の義務付け等を講じている市町村は空き地が 292 市町村、空き家が 137 市町村となっている。条例では、所有者や管理者への管理義務、適切に管理されない場合の指導、助言、勧告等を定めるほか、命令、氏名公表、代執行等の強い措置を定めるものもある。その他の取り組みとして、除草機の貸与、業者のあっせん、所有者等による標識の設置等を行っている自治体もある。

### 3-4-2. 事例①山梨県

2008 年に実施された「住宅・土地統計調査」によると、山梨県の空き家率は 20.2%と全国トップであった。これを受けて、山梨県では甲府市、山梨市、韮崎市、南アルプス市、北杜市、甲州市の 6 市が連携し他の自治体に先駆けて空き家バンク制度を設け、各市共にその活動に大変力を入れている。山梨市における「空き家バンク」の交渉手順を図 3-4-1 に示す。山梨県の場合、空き家の賃貸・売却のどちらにも対応し、市のホームページでも図 3-4-2 に示すように詳しく物件が紹介されている。また、ホームページ上に市の魅力を PR することで住み替え意識を高めるような工夫もなされている。

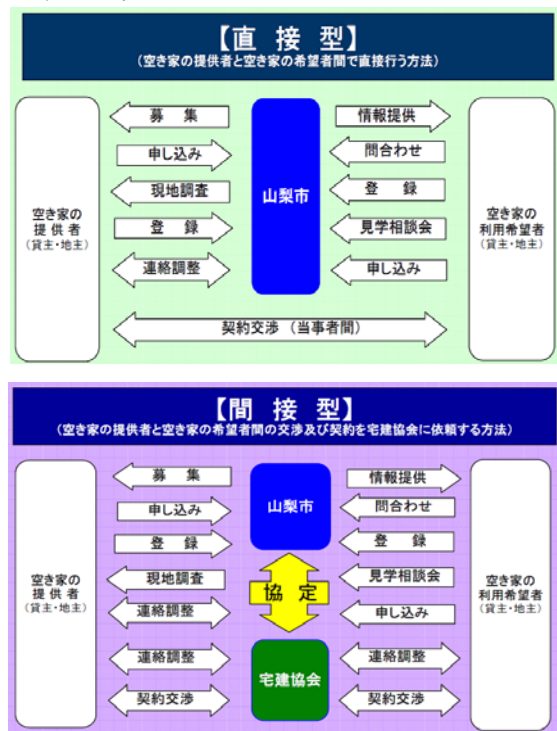


図 3-4-1 空き家バンク交渉手順(山梨市)

図 3-4-2 は、山梨市の空き家バンクに掲載されている物件情報の登録カードの例。カードには物件の所在地、希望価格、物件の概要、利用状況、設備状況、主要施設等への距離、写真、その他事項が記載されている。物件の概要には、土地の面積、建物の構造、築年数、間取りなどが記載されている。利用状況には、敷金、礼金、保証人などの条件が記載されている。設備状況には、水道、ガス、電気、暖房などの設備の有無が記載されている。主要施設等への距離には、駅、バス停、学校、公園などの距離が記載されている。写真には、物件の外観、内観、周辺環境などが写っている。その他事項には、ペット不可、隣接道路、庭の有無などの追加情報が記載されている。

図 3-4-2 物件情報(山梨市)

### 3-4-3. 埼玉県所沢市

埼玉県所沢市では、平成 22 年 7 月に「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」が制定された。事務手続きの流れを図 3-4-3 に示す。この条例は、空き家等が放置され管理が不十分となると、犯罪や災害、出火を招くおそれがあることから、所有者等に適正な維持管理を求め、生活環境の保全と防犯のまちづくりを推進し、市民の安全・安心な生活を確保することを目的に、制定された。内容としては以下のようなものが挙げられる。

- ・ 空き家等の所有者の責務  
(空き家等の適正管理)
- ・ 実態調査及び適正管理措置
- ・ 助言、指導、勧告、命令、公表
- ・ 警察その他関係機関との連携

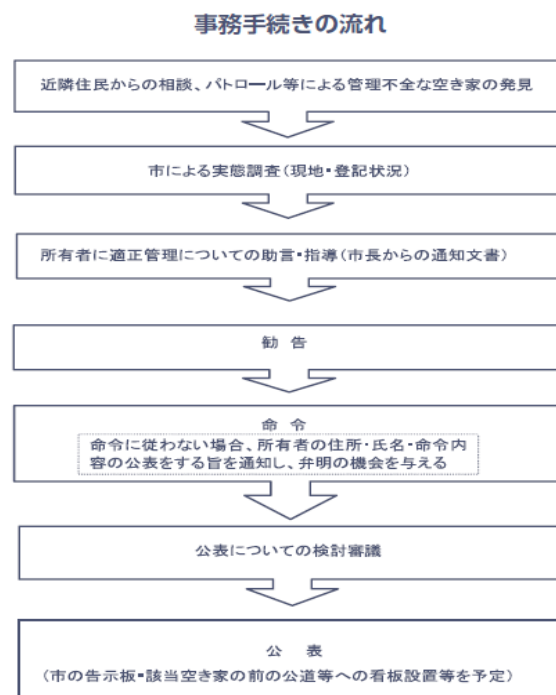


図 3-4-3 条例の事務手続きの流れ(所沢市)

### 3-4-4. 富山県滑川市

富山県滑川市では、平成 20 年 4 月からまちなか再生事業の一環として、「危険老朽空き家対策事業」を行った。この事業は、防災・防犯等の観点から居住環境の向上を図り、市民の安全と安心を確保することを目的としている。事業内容としては、市街地の老朽化した危険な空き家のうち、所有者が土地も含めて寄付した家屋を市が取り壊すものである。取り壊し後は、町内会での管理のもと公共空き地として活用する。事業対象は次の通りである。

表 3-4-1 危険老朽空き家対策事業対象

| 対象となる<br>空き家 | 人口集中地区内に存在する空き家で、周囲に対して危険性があると判定した木造建築物等                                                                                                                                                               |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 主な事業<br>対象要件 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地及び建物を市に寄付していただけのもの</li> <li>・ 物権や借地権等が設定されていないもの（設定されている場合は当事者において抹消が必要）</li> <li>・ 維持管理について地域住民等の同意が得られるもの</li> <li>・ 土地又は建物の所有者が市税を滞納していないことなど</li> </ul> |

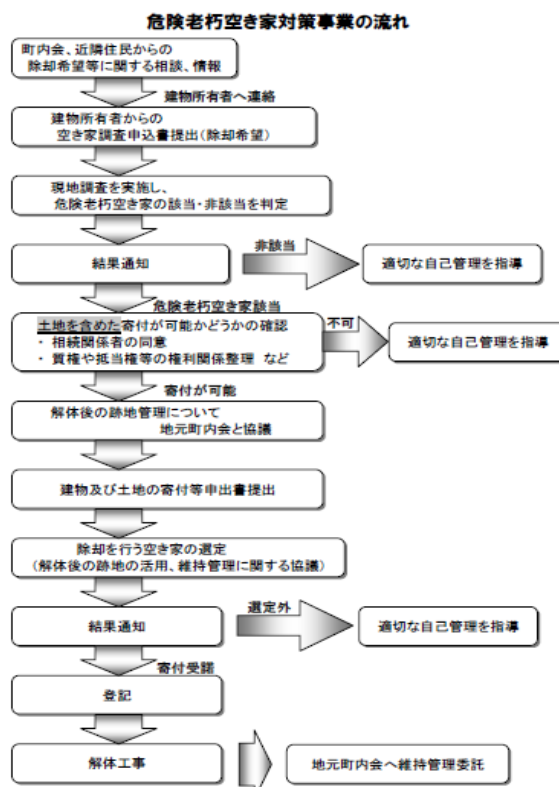


図3-4-4

「危険老朽空き家対策事業」の流れ(滑川市)

## 4 施策事業の提案

### 4-1. 空き家バンクの設立

宇都宮市においても 3-3-2 で説明した「空き家バンク」の先進的な事例である山梨県のようなシステムを取り入れることを提案する。「空き家バンク」とは、空き家物件情報を地方公共団体のホームページ上で提供する仕組みのことである。近年では全国的にも、空き家バンクを市町村単位で現在実施している地方公共団体は増加している。「空き家バンク」の設立により空き家をストックとして有効活用でき、また住み替えや UJI ターンによる定住を促進し、地域の活性化が図れると考えられる。

「空き家バンク」における貸し手側のメリットとしては、使っていない空き家の老朽化を遅くすることができることや、家賃収入や売却収入が得られる点である。利便性の高い都心部などへの住み替えを希望する持ち家のある高齢者にとっては、「空き家バンク」を利用することで家賃収入がもうひとつの年金にもなると考えられる。また、借り手側も相場より比較的安い価格で家を購入できたり、借りたりすることができるというメリットがある。これにより現在、比較的狭い賃貸住宅に居住している子育て世代は、子育てに適した環境の住宅に住み替えをすることが可能となる。そして、何より自治体を通すことで、双方ともが安心して契約に至ることができるというメリットがある。

### 4-2. 空き家対策事業の創設と条例の制定

宇都宮市においても 3-4-3 や 3-4-4 で示した空き家対策の条例や事業の創設を提案する。4-1 の空き家バンクで有効に活用される空き家は、そのままの状態や少しの修復で居住が可能である場合が多い。しかし、あまりに老朽化が激しい空き家は修復が困難である場合が想定される。このような場合、周囲の環境に悪影響を及ぼし、防犯・防災の面においても適切ではない。

そこで、まず空き家対策事業として老朽化した危険な空き家を撤去する。事業においては、空き家の所有者が申請する方法で市に家屋及び土地を寄付してもらう。市は寄付してもらった空き家を取り壊し、公共の空き地として活用する。

次に、所有者が不明あるいは非常に危険で早急に措置が必要な場合においては、看板などで勧告を行う。この勧告に従わない場合は、家屋及び土地の権利を放棄したものとみなし、条例によって強制的に取り壊しを行う。土地は市に寄付されたものとし、事業と同様に公共の空き地とすることとする。

### 4-3. 施策事業のまとめとその効果

今後、増加を続けていく空き家対策として 4-1、4-2 で述べたものをまとめた、全体的なシステムを提案する。本提案における空き家対策の全体的なシステムを図 4-3-1 に示す。

まず、空き家でも状態が良いものや、少し修復をすれば有効なストックとして活用できるものについては、市のホームページ等で広く所有者に「空き家バンク」への登録を募集し、申し込みをしてもらう。そして、実際に現地調査に行き、家屋の状態を調査する。また、住居の間取りや詳細情報、最寄りの施設等への所要時間、空き家の所有者からの希望（契約年数、家賃 or 売却価格等）を詳しく明記したものをホームページに掲載し、情報提供を行う。それを見た空き家の利用希望者が市に問い合わせを行い、空き家バンクに登録をする。その後、市を通しての見学相談会等を経て申し込みを行うという流れである。市が関わるのはここまでであり、実際の契約の交渉は当事者同士で行う。また、空き家バンクの趣旨に賛同し、協力する宅地建物取引業者を「協力事業者」として登録し、連携を図って連絡調整や契約等を委託しているような自治体もある。

次に、老朽化が激しいものや雑草が生茂ったり、建物自体が傾いており倒壊の危険性のあるような、適正な状態でないものについては、空き家対策事業と条例によって解決を目指す。周辺住民を不安にさせるような危険を伴う場合や、所有者が不明で明らかに適正な状態でない場合には、条例により看板等で勧告を行い公表する。所有者が勧告に従う場合は、適切な管理の指導を



行うと共に、「空き家バンク」への登録を進める。所有者が勧告に従わず、改善の余地がなければ、家屋(土地)の権利を放棄したと判断し、強制取壊しを実行する。土地は市に寄付とされたものとして、公共の空き地として町内会等で用途を決定する。

また、空き家対策事業については、空き家所有者から申請を募った上で対象物件に合致した場合、家屋を含めた土地を市に寄付する意思があるかという確認を行う。寄付をする意思がない場合は、家屋の適切な管理を指導する。寄付をする意思がある場合は、建物を取り壊し、その土地を公共の空き地とする。用途については条例の場合と同様で町内会等で決定する。

このようなシステムを構築することで、得られる効果としてまず挙げられるものは、空き家を有効なストックとして再利用できるということである。「空き家バンク」を設立することで、住み替えや定住促進など地域の活性化にも繋がると考えられる。

次に、空き家周辺に住む住民にとっては、隣の雑草が自分の敷地にまで及んでいたり、今にも倒壊の危険性がある建物があること、ガラスなどが割れた空き家で子供達が遊ぶなどという不安の中で生活を強いられている。また、隣に誰が住んでいるのか分からない状態であるということも不安要素のひとつである。空き家バンクや法の拘束力を持つ条例により空き家が空き家でなくなることで、周辺住民も安心して生活を送ることができるようになる。また、空き家の取り壊しによりできた公共空き地も、町内で有効に活用することで住民のコミュニティの場となると考える。

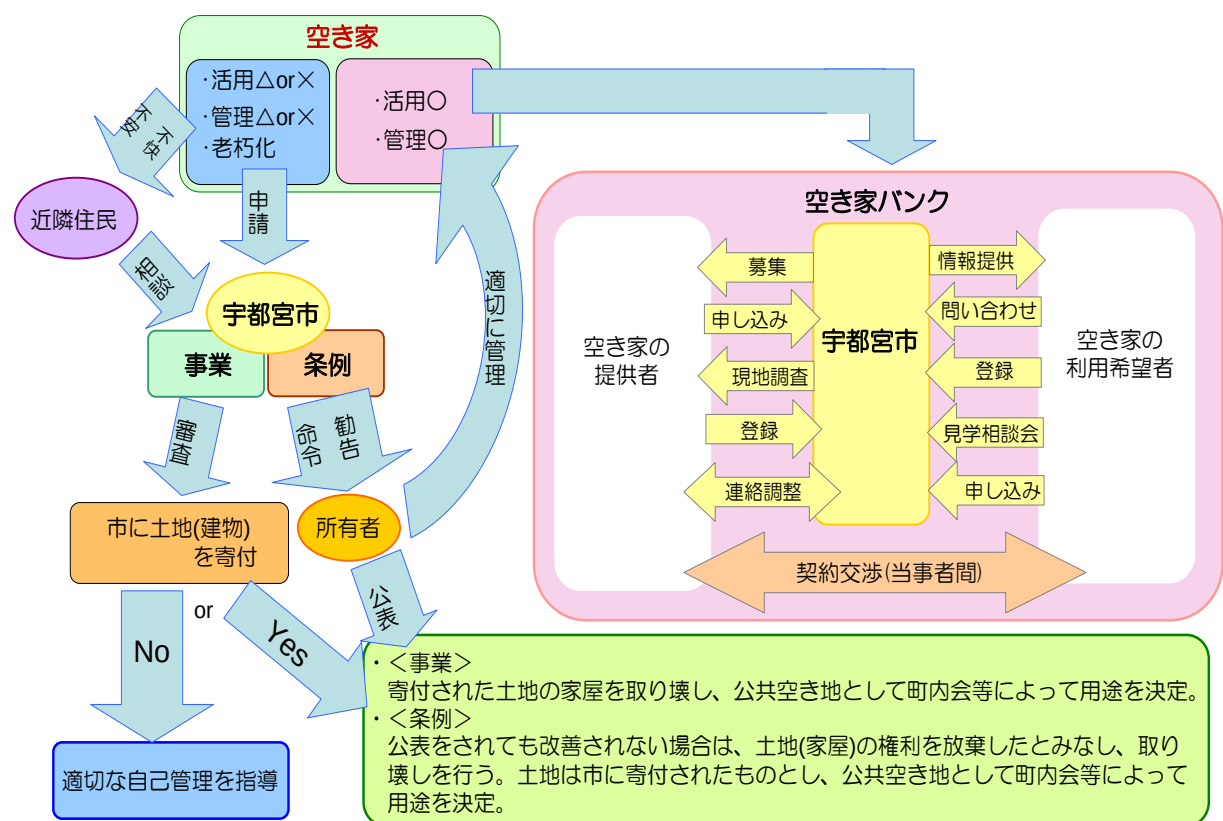


図4-3-1 空き家対策の全体的なシステム

#### 4-4. 事業の問題点及び今後の課題

本提案の実現に向けて検討すべき問題をいくつか挙げる。まず、空き家バンク及び空き家対策事業の十分な PR や当システムに対する住民の理解と協力が必要である。特に、空き家バンクについては、市民の認知度、利用率を高めるために、補助制度（例えば、空き家の改修費用の一部を助成するもの）などを新設する必要がある。また、空き家対策に関する条例は、制定までに時間を要することが想定される。そのため、近隣住民から空き家の情報提供があった場合、所有者が不明な空き家については、すぐに対応ができないなどの問題もある。

## 5 おわりに

これまで、今日問題になっており、今後ますます進んでいく高齢化や少子化により、さらに増加するであろう空き家対策について提案してきた。空き家は、あくまでの所有者の財産であり、空き家があるということだけでは問題にすることはできない。しかし、周囲の環境に悪影響を及ぼすような空き家を放置しておくことは問題である。近隣住民は所有者が不明で適正に管理されていない家屋が近くにあり、今後の管理状況の予測がつかめない点に不安を感じるだろう。こうした状況を踏まえ、市では空き家の改善方法を指導するだけでなく、所有者の理解・協力のもと、地域活性化のために空き家を子育て世代に安く貸すための仕組みづくりや、福祉を目的に空き家・空き地を地域の高齢者の憩いの場などに活用できる方法を検討することも必要であると考えられる。今回の提案では、これらの問題が総合的に管理できるシステムの構築を目指すことがねらいであった。

今回の提案は、魅力ある宇都宮市の形成について考える貴重な機会であった。この提案が、宇都宮市の魅力あふれるまちづくりにおける一助になれば幸いである。

宇都宮大学 森本組

宇都宮大学大学院工学研究科 水本 斉  
金子 貴誉史  
高野 穂泉

#### 【参考文献】

- 1) 総務省「平成 21 年住宅・土地統計調査」
- 2) 宇都宮市 HP : <http://www.city.utsunomiya.tochigi.jp/>
- 3) 山梨市 HP : <http://www.city.yamanashi.yamanashi.jp/>
- 4) 所沢市 HP : <http://www.city.tokorozawa.saitama.jp/>
- 5) 滑川市 HP : <http://www.city.namerikawa.toyama.jp/>
- 6) 全国空き家バンクナビ HP : <http://www.iju-join.jp/akiyabank/>