

〈2023年度修士論文〉

郊外戸建住宅地における住民主体の 空き家マネジメントに関する研究

吉田 匠

目 次

- I はじめに
- II マクロ環境の現状分析
- III 宇治市の空き家対策と南陵町地区まちづくり協議会
- IV 南陵町地区まちづくり協議会の空き家マネジメント
- V 郊外戸建住宅地における南陵町地区の位置付け
- VI 考察
- VII おわりに

I はじめに

1 研究の背景と目的

我が国において、戦後の高度経済成長期に郊外地域において造成された戸建住宅地の多くは現在急速な高齢化、住宅の老朽化が進み、その対応やストックの維持・活用が求められている。郊外住宅地をエリアとして持続的にしていくには、一定の世代交代・循環が起こり、ヒトやハコ（住宅）が入れ替わり更新されていく必要がある（水野 2010）。

しかし、我が国の住宅は、全国的にみて総住宅数が総世帯数を上回り、空き家が増加傾向にある（総務省統計局 2019）。特に郊外戸建住宅地では若年世代の移住がなかなか進まず、空き家・空き地が増加するというパターンが少なくない（新田 2014）。空き家は管理上の障害になるだけでなく、住宅地のエリアとしての価値を低下させることに繋がり、余計に市場への流通を阻むという負の連鎖を生む可能性がある。今後増え続ける空き家に対して、行政だけで対応するのは限界があり、豊富な資金力やノウハウを持つ民間事業者も事業性が担保されなければ課題解決に乗り出すことは不会だろ。う。今後は空き家・空き地放置に対して、住宅地全体として住民・自治会が中心となり、自治体の支援を受けつつ対策の方針を打ち出していく必要がある。

そこで本研究では、京都府宇治市の郊外戸建住宅地のまちづくり協議会が行う取り組みを事例対象として、郊外戸建住宅地において住民主体で行う空き家のマネジメントが果たす役割や意義を明らかにすることを目的とする。

2 既往研究の整理と本論の位置

(1) 既往研究の整理

郊外戸建住宅地に関する既往研究から、地域住民が主体となった空き家・空き地マネジメントに関する研究の整理を行なった。三宅ら（2012）は千葉県佐倉市の戸建住宅団地における住民アンケートと自治会へのヒアリングをもとに、近隣住民が空き地・空き家の草刈や清掃などに自発的にあたるといった、利用を伴わない管理形態が、空き地・空き家の安定的管理に重要であると指摘している。伊波ら（2022）は空き家所有者の意向から活用可能性を、空き家の改修規模から分析しており、空き家地域活用の可能性を考察し、改修規模によっては空き家を地域活用することが可能になると指摘している。

また伊藤ら（2013）は岐阜県可児市の空き地増加が顕在化していない戸建住宅団地において、自治会が駐車場利用や、所有者から負担金徴収の上で除草などの空き家管理を行っていることを事例として示している。他にも吉武ら（2017）は横須賀市を事例対象として、大都市圏郊外都市における地域コミュニティ関与による空き地マネジメントの可能性を考察している。

(2) 本研究の位置づけ

郊外住宅地の地域住民によるボトムアップ型の空き家・空き地マネジメントに関する研究は多くの蓄積があるが、その中でも地域住民での空き家管理の可能性や方法について述べている研究が多く散見される。

しかし、郊外戸建住宅地において住民主体で空き家マネジメントを行う意義や地域に果たす役割について論じている研究は不十分である。本研究では十分に論じられていない郊外戸建住宅地における住民主体での空き家マネジメントの意義や地域に果たす役割を考察することにおいて、新たな視点となる研究と言える。

3 研究方法

本研究は京都府宇治市南陵町地区及び南陵町地区まちづくり協議会の取り組みを事例対象とする。研究方法として、まず日本全体における空き家を現況や課題、現状我が国で行われている空き家問題への取り組みを文献資料及び統計から整理をする。また次に宇治市の

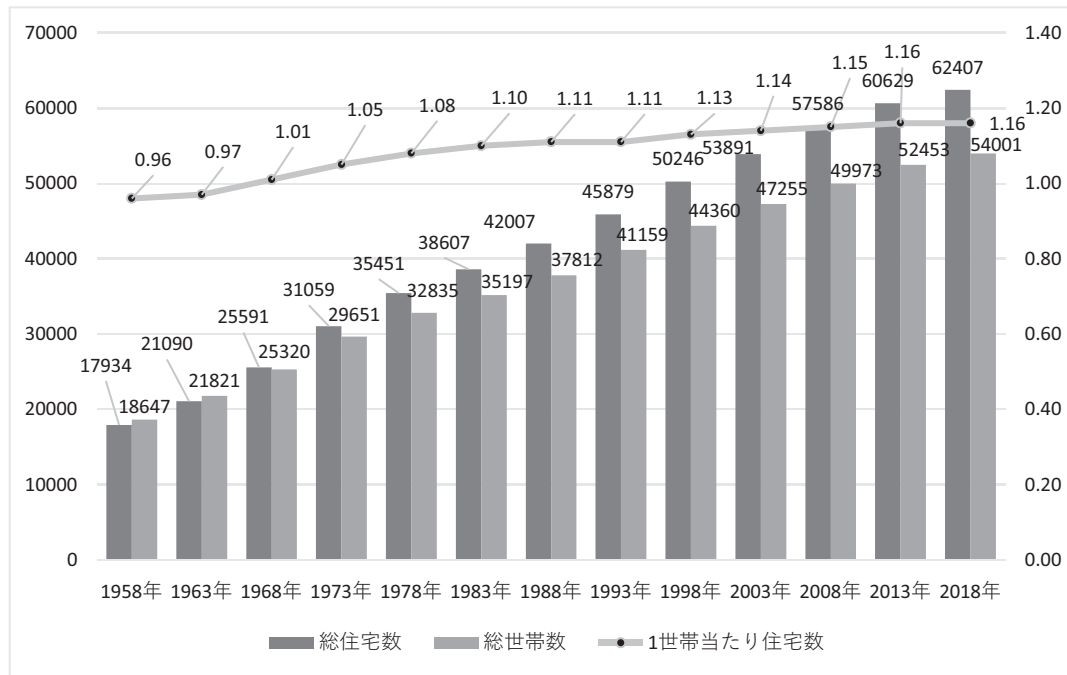


図1 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移—全国（1958年～2018年）

（出典）国土交通省平成30年住宅・土地統計調査を基に筆者作成

空き家の現況も同様に文献資料及び統計から整理を行う。そして、宇治市南陵町地区において住民主体で行われている空き家マネジメントの地域における役割を把握するために本地区まちづくり協議会へヒアリング調査を行う。南陵町地区の概要、歴史については本まちづくり協議会や本地区自治会が発行している資料や文献資料から把握する。また他の郊外戸建住宅地の事例調査も行い、南陵町地区の郊外戸建住宅地における地域特性を把握する。

これらの結果から、郊外戸建住宅地において住民主体で行う空き家のマネジメントが果たす役割や行う意義を明らかにしたい。

Ⅱ マクロ環境の現状分析

1 我が国の空き家に関する現況

国土交通省「平成30年住宅・土地調査」によると、2018年の日本の総住宅数は6240万7000戸に対して、総世帯数は5400万1000世帯であり、総住宅数が総世帯数を上回っている状況になっている。1958年からの総住宅数と総世帯数の推移を見てみると、1963年までは総世帯数が総住宅数を上回っていたが、1968年から徐々に総住宅数が上回り始め、その差は一貫して拡大してきていることが分かる（図1）。1世帯当たりの住宅数を見ても、上昇傾向にあるが、近年はその傾向が緩やかになってきており、2018年は1.16戸、2013年と同水準となっている。Xらは戦後の住宅不足を解消するために住宅金融公庫・日本住宅公団・公営の3つを柱とする政府の住宅政策のもとで大量の住宅

が供給されてきた一方で、人口は2000年代以降に減少局面を迎えた結果でもある。

空き家数及び空き家率の推移を図2に示す。空き家の数は、1958年から減少することなく増加していき、2018年には848万9000戸となっており、2013年比で、29万3000戸（3.6%）増となっている。また総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%と、2013年から0.1ポイント上昇し、過去最高値となっている。一方で、空き家は住宅市場を円滑なものにするために、不可欠な存在であり、ある程度の空き家は必要である。所有者・仲介業者等の管理意思があり市場に乗せているものであれば、問題視すべきものではなく、転出入や建物更新の受け皿としてむしろ一定程度存在していることが望ましい。その場合、適切な空き家率は、7%程度（金森ら 2015）と推計されている。

空き家の内訳の種類別割合推移からみると、「賃貸用の住宅」が431万戸（50.9%）、「売却用の住宅」が29万戸（3.5%）、「二次的住宅」が38万戸（4.5%）、「その他の住宅」が347万戸（41.1%）となっている。平成25年（2013年）と比べると、それぞれ、2万戸（0.4%）の増加、1万戸（4.5%）の減少、3万戸（7.3%）の減少、29万戸（9.1%）の増加している（図3）。また、空き家の種類別割合の推移をみると、平成15年（2003年）以降、「賃貸用の住宅」の割合は低下を続けている一方、「その他の住宅」の割合は上昇していることが分かる。

2 空き家を取り巻く課題

現状、地方自治体が空き家条例を設けても、多くは

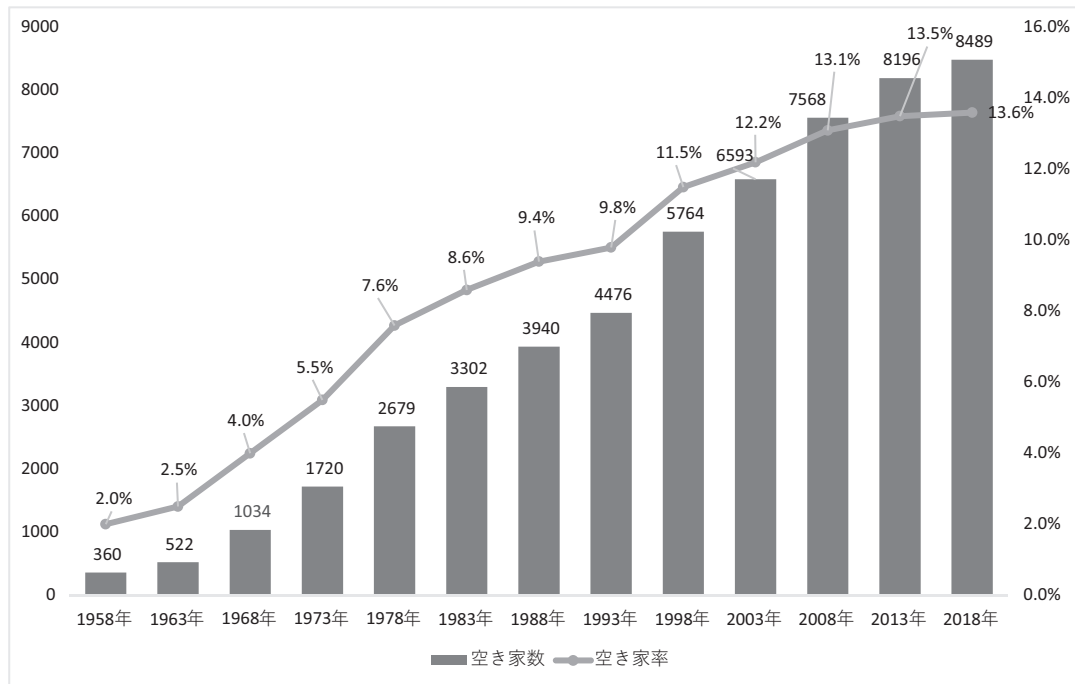


図2 空き家数及び空き家率の推移—全国（1958年～2018年）

（出典）国土交通省平成30年住宅・土地統計調査を基に筆者作成

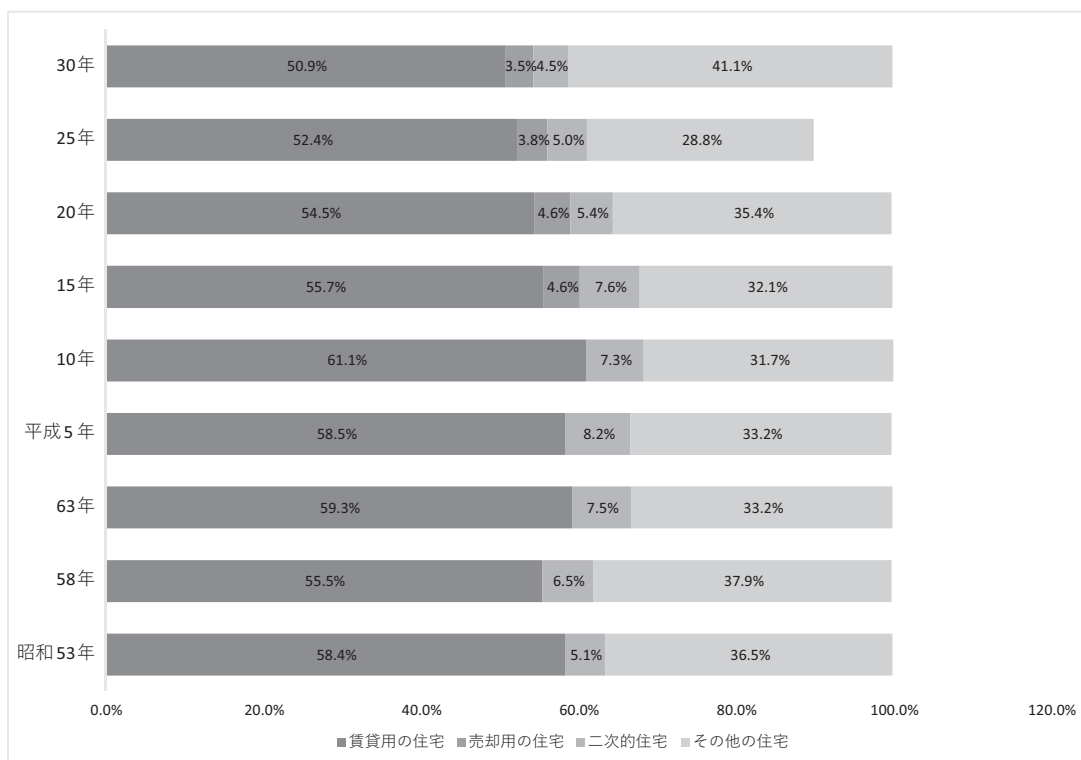


図3 空き家の種類別割合の推移（昭和53年～平成30年）

（出典）国土交通省平成30年住宅・土地統計調査を基に筆者作成

制度上の問題により抜本的な解決を目指すことが困難な状況にある。まず、空き家等を市町村へ寄贈するための具体的な方法が提示されておらず、寄贈を受けて利活用することに躊躇する自治体も多い。それは、現状で寄贈を受けた場合に、それを所有するのが地方自

治体が国かになるのかが明確化されていないためである。また、寄贈を受ける場合に、市の予算を使って利活用可能な状態に修復したり更地かしたりする必要に迫られるのが通常であるが、予算の限られた自治体はその費用を負担するのは困難である（久保 2016）。

他に固定資産税の制度上の問題があり、更地化が進まないことがある。これは住宅用地として利用されている土地は固定資産税・都市計画税の減額措置があり、危険家屋であっても住宅を残してしまう所有者が多くなるため起こる。しかし、この課題に対しては後述する2015年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」、2023年の同法改正により、固定資産税の減額措置が適用されなくなる「特定空家」、「管理不全空家」の指定制度が新設され、徐々に改善されつつある。「空家等対策の推進に関する特別措置法」についての詳細は本章内で後述する。

3 空き家対策

(1) 地方自治体の自主条例による対策

「空家等対策の推進に関する特別措置法」ができる以前までは、空き家に関して自治体が持っていた法律上の権限は十分ではなかった。建築基準法10条3項で、特定行政庁は「著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合」建築物について除却等の「保安上又は衛生上必要な措置」をとることを命令する権限を定めている。しかし、この「著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害」という要件が抽象的であることなどから、この権限を実際に発動するには難しい面があった（角松 2018）。

そのため多くの自治体は、自主条例の制定で空き家対策を行い始め、2010年に埼玉県所沢市が制定した条例をきっかけとして、多くの自治体で、続々と空き家条例を制定し始めた。しかし、空き家問題に対処する上で、自主条例による手法にはさまざまな限界は指摘されている（岩崎 2016）。

第1に、所有者等の特定の問題がある。日本の不動産登記簿には、建物の所有者名は記載されているが、それが実際の所有者ではない場合が少なくない。売買後、登記がなされていない場合、相続人が不明だったりする場合などもある。相続人の特定は可能であっても、所在が不明、または1つの土地に何人もの地権者が存在するケースがあり、連絡を取ることが現実的でない場合も多い。

第2に条例で定める実効性確保措置の確実性がある。自主条例で定める実効性確保措置は、命令を定めた上で代執行まで踏み切る場合、命令は定めるが運用上代執行は予定しない例、助言、指導、勧告のみで行政指導の枠内に定める例、命令に従わない者の氏名等の公表を定める例、など様々であり、それぞれの自主条例では実効性の確保に対して自治体ごとの特色を出し、対応してきた。

第3に、居住用家屋の敷地に関する固定資産税の特例措置がある。居住用の家屋の敷地については、固定資産税等が軽減できる措置があった。この特例が、空き家敷地でも引き続き適用されている場合があり、地

価の高い地域を始め、各地で空き家を放置するインセンティブとして機能していた。

(2) 国の法律による対策

2014年に11月に参議院本会議において「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空き家対策特措法と記載）が制定され、2015年2月に一部施行、同年5月に全面施行された。同法は、空き家を「空家等」と「特定空家等」の2つに分け、前者を「居住していないことが常態化したもの」、後者を①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態、④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態とした。そして、各自治体が特定空家等の所有者に対して、取り壊しなど何らかの対策を講じるよう助言・指導、勧告、命令、代執行といった一連の手続きを行うことが規定されている（国土交通省住宅局 2021）。同法立は市町村の自主条例に定められた空き家対策を全国で一般化し、また、先述した自主条例では制度上困難であった事項を克服するものであった。

第1として、空き家の情報を把握するための措置がある。空き家の状態を把握するために、立ち入り調査が可能になったことや、所有者を特定するため、固定資産税における課税情報が内部で利用できるようになった。これにより自治体は空き家所有者の特定と空き家の適正管理に関わる一連の手続きが容易となった。

第2として、略式代執行があげられる。特定空家等に対して代執行を行う場合、所有者を特定した上で、助言・指導、勧告、命令といった手続きをとる必要がある。同法の成立により、措置を命じられる者を特定できない場合、上記の手続きを経ずに、代執行を行使することが可能となった。

第3として、固定資産税における特例措置の解除である。従来では住宅が建っている土地に対して敷地面積に応じて固定資産税が減免される特例が適応されていた。住宅を除却すると減免措置が受けられず固定資産税負担が増す。そのため、固定資産税の減免措置は空き家の除却を遅らせ、空き家増加の一因になっていたことが指摘されてきた（浅見 2014）。そのため同法では、規定に基づく「特定空家等」に指定された場合、固定資産税における住宅用地特例の対象から除外できることになった。

空き家対策特措法の施行後もなお、様々な課題が指摘されてきた。それらに対応すべく講じられた措置として、空家法5条にもとづく「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」の2021年6月改正、同法14条14項にもとづく「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために

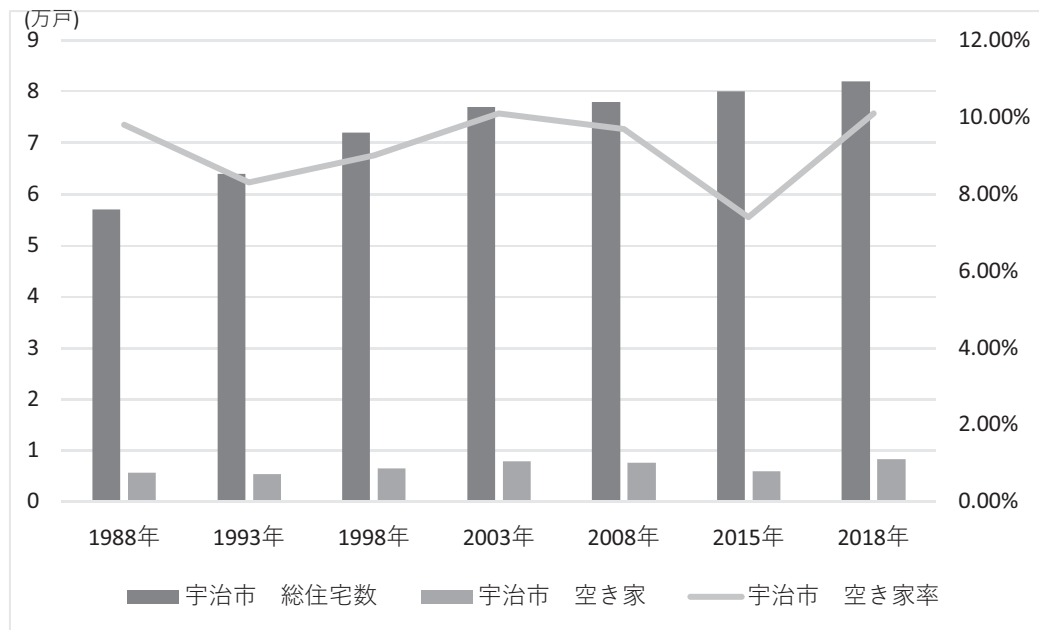


図4 宇治市の住宅と空き家の推移

(出典) 総務省統計局住宅・土地統計調査結果を基に筆者作成

必要な指針（ガイドライン）」が2020年12月に改正、2021年6月に改正が行われた。しかし、同法は特に問題の大きな「特定空家」に集中しており、行政の対応にも限界が生じていたため、本来は法令自体の改正を要するものもあったと指摘される（北村 2023）。この過程を受け、改正法案が2023年6月に公布され、同年12月に施行された。この改正で特に特筆する点は、「特定空家等」の増加を防ぐために、「特定空家になる恐れがある空家」（以下、管理不全空家と記載）が新たに国や自治体で設定することができるようになった点である。「管理不全空家等」とは、放置すれば「特定空家等」になるおそれがある空き家等を指している。

これにより放置すれば「特定空家」になるおそれのある「管理不全空家」に対し、行政による改善の指導が実施できるようになるだけでなく、指導してもなお状態が改善しない場合には勧告が可能になり、勧告を受けた場合、当該空き家の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例を解除も可能となった。また、自治体が所有者に代わって建物管理を行う「空家等管理活用支援法人」の指定も可能となり、自治体に指定された空き家の活用や管理に積極的に取り組む NPO 法人、社団法人等は所有者・活用希望者への情報の提供や相談、所有者からの委託に基づく空家の活用や管理、市区町村からの委託に基づく所有者の探索、空家の活用又は管理に関する普及啓発等を行うことができる。

Ⅲ 宇治市の空き家対策と南陵町地区まちづくり協議会

1 宇治市における空き家に関する現況

(1) 空き家の現状

宇治市の住宅総数の推移（図4）をみると、1988年の5万7000戸から2013年の8万戸となっており、我が国全体の住宅総数の推移（図1）と同様に約1.4倍増加している。一方、空き家の総数は、2003年の7800戸をピークに減少傾向にあるが、1988年から2015年までの25年間で約300戸増加している。また、空き家率については、2015年は7.4%であり、同年の我が国全体の空き家率の13.5%（図2）と比較すると低い数値となっている。

また、2014年～2018年の宇治市への空き家相談件数（表1）を見てみると、2014年と2015年で相談件数が80件増加している。同じ空き家等について複数回相談があった場合も件数に含まれることから、空き家等の実態を表しているわけではないが、2015年に宇治市で「宇治市空き家等の適正管理に関する条例」が施行、空き家対策特措法の施行によって住民登録や固定資産税の課税情報の調査が可能となり、所有者等を特定しやすくなったことが原因と考えられる（宇治市 2019）。他にも、庁内関係部局が情報を共有し、連携して所有者等に対して助言・指導等を行う体制を整えた点、相続財産管理人選任制度の活用や法に基づく略式代執行の実施により特定空家等への対応を行った点などの取り組みについても、その効果が表れ、管理不全空き家等の解消に至るケースが増えた要因であると考えられ

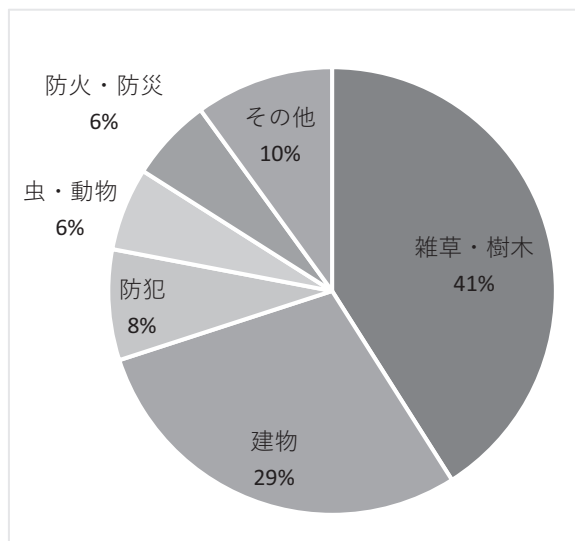


図5 宇治市への空き家の相談内容
(出典) 宇治市空き家等対策計画を基に筆者作成

2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	合計
18	98	84	63	124	387
前年比	80	-14	-21		

(出典) 総務省統計局住宅・土地統計調査結果を基に筆者作成

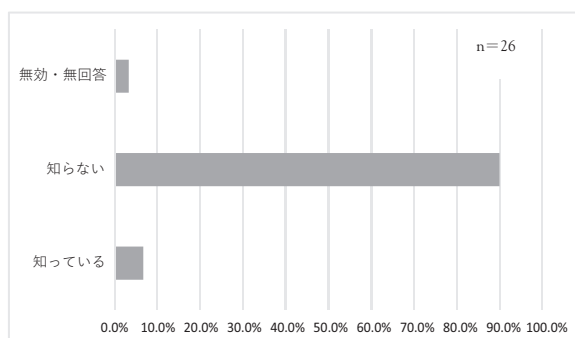


図6 空き家等アドバイザー制度の認知度について
(出典) 宇治市空き家等対策計画を基に筆者作成

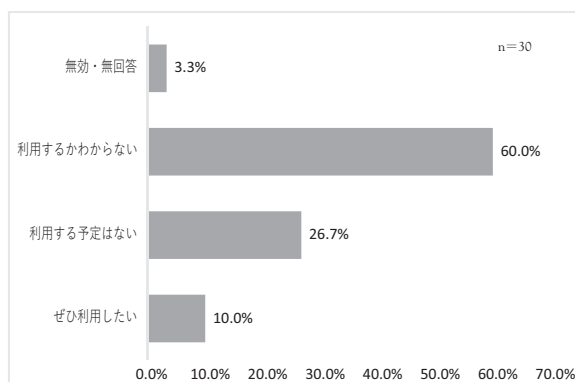


図7 空き家等アドバイザー制度の利用希望について
(出典) 宇治市空き家等対策計画を基に筆者作成

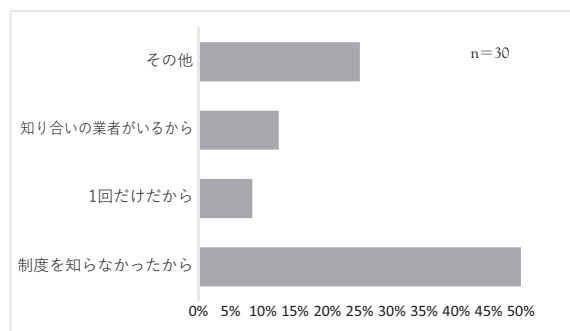


図8 空き家等アドバイザー制度を利用しない理由について
(出典) 宇治市空き家等対策計画を基に筆者作成

ている(宇治市 2019)。

空き家に関する主な相談内容(図5)については、「雑草や樹木の繁茂」が41%と大部分を占めており、次いで「建物の老朽化や建材・部材の飛散」が29%、「防犯面の不安」が8%、「虫や動物の発生」、「防火・防災面の不安」が6%となっている。また「その他」の内容として「悪臭に関する相談」や「ごみの散乱に関する相談」などがあった(宇治市 2021)。

(2) 空き家を取り巻く課題

宇治市において空き家に関する制度は多く存在しており、2015年に「宇治市空き家等の適正管理に関する条例」が施行されて以降、人的面・金銭面の支援、空き家アドバイザー派遣制度などが行われている。これらの制度の主な課題として、主に2点があげられる。

1点目は制度に関する市民の認知度不足である。前述したように宇治市では2016年から「宇治市空き家等アドバイザー制度」が開始されており、この制度では空き家所有者が1度だけ無料で専門家に解体や売買、活用などを相談することができる。しかし、宇治市が空き家所有者30人に行った調査を見ると、調査を行った時期から制度開始後3年が経過しているが、「知っている」が6.7%「知らない」が90.0%だった(図6)。利用希望についても「利用する予定はない」が26.7%、「利用するか分からない」が60.0%となっており、約8割の空き家所有者が今後制度を利用する予定はない・わからないと回答している(図7)。また、利用しない理由として、「制度を知らなかったから」が46.2%となっており、制度の認知度を向上させ、知ることができれば利用に結び付く可能性があるを読み取れる(図8)。

実際、2020年度、2021年度には市政だより・ホームページによる発信、固定資産税納税通知への同封、空き家情報誌の発行等、広報専門家による相談会の開催を行うことで、2020年度は11件(宇治市 2022)、2021年度は6件(宇治市 2020)の空き家に空き家アドバイザー派遣が行われた。

2点目は市外の空き家所有者へのアプローチだ。空

き家の所有者が市内に在住しているとは限らず、多くの場合は市外に居住している場合が多い。先述の制度に関する市民の認知度不足の面においても、市外在住の所有者等への周知方法が納税通知への同封、宇治市ホームページでの広報に限られている（宇治市 2019）。また、空き家を取り巻く課題として深刻となっているのが、所有者が分からず放置されている空き家だ。このような空き家に関しては、「特定空き家等」に指定されなければ、自治体は指導や勧告などの対応を行うことができない。宇治市では管理不全な空き家として近隣から苦情や相談を受けた場合にのみ、所有者の調査を行い、所有者や所有者が死亡している場合は相続人に告知をしている（宇治市 2019）。

(3) 空き家対策

宇治市の空き家対策として、根幹にあり、重要な役割を果たしているのが、「宇治市空き家等の適正管理に関する条例」と「宇治市空き家等対策計画」である。この2つの条例が制定されたことにより、地域住民や町内会・自治会等からの地域の空き家に関する相談や問い合わせに関して、所有者等に対し適正な管理をスムーズに促すことが出来るようになり、管理不全な空き家等の発生抑止や空き家等の流通・利活用の促進、管理不全な空き家等に対する措置等、空き家等がもたらす問題に総合的に対応することが可能となった。本稿では、「宇治市空き家等の適正管理に関する条例」と「宇治市空き家等対策計画」の内容や取り組み状況について詳述する。

① 宇治市空き家等の適正管理に関する条例

「宇治市空き家等の適正管理に関する条例（宇治市空き家条例と記載）」は、2015年に市民の安全で安心なまちづくり及び生活環境の保全の推進に寄与することを目的として制定された。この条例の中で、空き家の利害関係者に関する責務が整理された。空き家所有者等の責務としては、「所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう適正に管理しなければならない」とされ、市の責務としては、「所有者等及び自治会その他の団体が行う空き家等の適正な管理について必要な支援を行うことに努めなければならない」と明記された。

また、この条例が制定されたことにより、空き家に関して市が積極的に関与することが定められた。これにより、適正に管理されていない空き家と認められた際には、当該空き家の状態、所有者等の情報を調査し、管理不全な状態を解消するために必要な措置を講じるように助言し、指導することが出来るようになった。さらに、なお空き家が管理不全な状態であると認められた場合は、所有者等に対し、期限を定め、管理不全な状態を解消するために必要な措置を講じるように勧告することができ、勧告に従わない場合、必要な命令

措置が行われる。最終的に従わない場合、氏名等、命令内容が公表され、ひいては行政代執行が行われる。また同年には国によって「空き家対策特措法」が施行され、特定空き家等に対する措置の実施など、空き家に対して、より主体的に関与することが可能となった。

② 宇治市空き家等対策計画

「宇治市空き家対策計画」は、先述の「宇治市空き家等の適正管理に関する条例」を受け、宇治市における空き家等に関する策を総合的かつ計画的に推進することにより、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目指し、策定された。この計画では財産権や所有権に基づく所有者等の管理責任を前提としながらも、大きく3つの基本方針を掲げられている。

1つ目は、「管理不全な空き家等への対応」だ。これは宇治市民の生命、身体又は財産に危険が及ぶことを防止するため、危険の排除が必要と判断した場合、法及び条例に基づき、原因となっている空き家等に必要な措置を講じるものである。具体的な取り組みとして、「所有者等への注意喚起の実施」、「特定空き家等、管理不全空き家等への対応」などが分類される。

2つ目は、「管理不全な空き家等の発生抑止」だ。宇治市では空き家が管理不全な状態にならないように所有者等に適正な管理を行うよう促すとともに、将来空き家等を所有する可能性のある人を含めた所有者等への支援施策を推進している。具体的な取り組みとして、「市政だよりやホームページ・SNSなどの広報媒体を活用した啓発」、「専門家等による無料相談会」、「宇治市空き家等アドバイザー制度」、「管理に関する事業者などの紹介」、「空き家の見守りサービスの実施」などが分類される。

3つ目は、「流通・利活用の促進」である。市民・地域及び事業者や専門家等と連携し協力を行い、空き家等を地域の資源と捉え、空き家等の流通や利活用について多様な施策を推進している。具体的な取り組みとして、「宇治市空き家バンク」、「各種助成制度の拡充」、「専門家等による無料相談会」、「空き家再生・利活用コンペ」、「空き家に居住する人への支援」「要配慮者の住宅確保支援」、「管理不全空き家等除却後の更地の利活用」などが分類される。

2 調査南陵町地区の概説と現況

(1) 南陵町地区の概説

本研究の調査対象地区である南陵町地区は宇治市のJR 駅の南に徒歩約5分の場所に広がる約20haの低層戸建住宅地である。本地区は1971年に第1次の宅地造成に始まり、1981年の第6次に至るまで造成が行われた。造成後に3種類の用途地域が指定され、地区の大部分は第一種低層住居専用地域に指定されているが、JR 線路沿いの区域は第一種住居地域となっており、西南部の一部区域は第一種中高層住居専用地域となっ

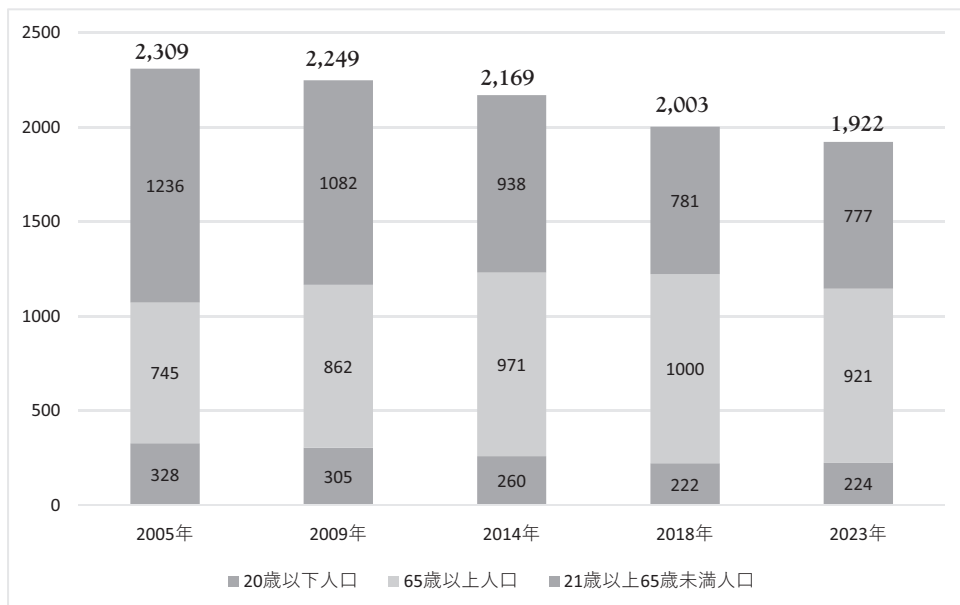


図9 南陵町地区人口推移（2005年～2023年）

（出典）宇治市地域別年齢各歳別人口集計表を基に筆者作成

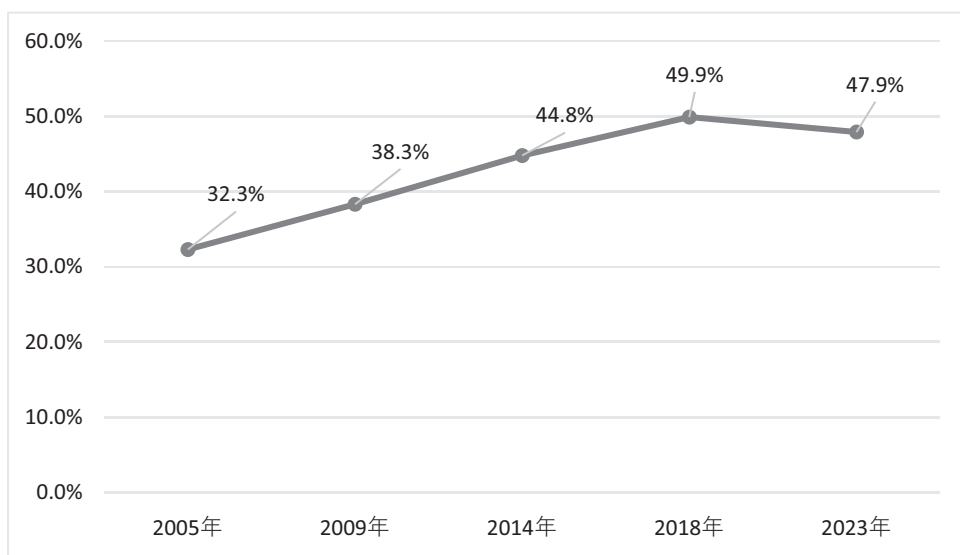


図10 南陵町地区高齢化率推移（2005年～2023年）

（出典）宇治市地域別年齢各歳別人口集計表を基に筆者作成

ている。宅地販売にあたって開発会社により買主となる住民との間で、特約事項を盛り込んだ不動産売買契約書が取り交わされている。

内容は、①商店の設置は地区本通り入口に限定、②それ以外の地区内建築物は一戸建て専用住宅に限る、③建物は2階建て以下、④宅地の分割はしないといったものである。加えて多くの宅地に建築施工業者を指定し、業者と施主の間で上記の特約事項を盛り込んだ工事請負契約書が交わされた。この特約事項を盛り込んだ契約やその協定内容が受け継がれ、第1次開発から約50年を経て閑静な住宅地環境が醸成されている一方、2001年にはJRの駅が本地区内に設置され、病院や購買施設も整備されるにおよび、住宅地として利

便性が一段と高くなった。さらに、本地区では地区まちづくり協議会を設置し、地区まちづくり計画を策定することで、閑静で快適な住環境の継承、発展に取り組んでいる。

（2）南陵町地区の現状と課題

本地区の現状としては、人口は2005年から2023年に至るまで一貫して減少傾向にある。65歳以上の人口をみると2018年まで増加傾向にあったが、2023年には減少傾向に転じている。一方、20歳以下の人口も2018年までは減少傾向にあったが、2023年には微増している（図9）。高齢化率も2018年には49.9%となるなど13年余りで、20%近く増加するなど、急速に高齢化が進ん

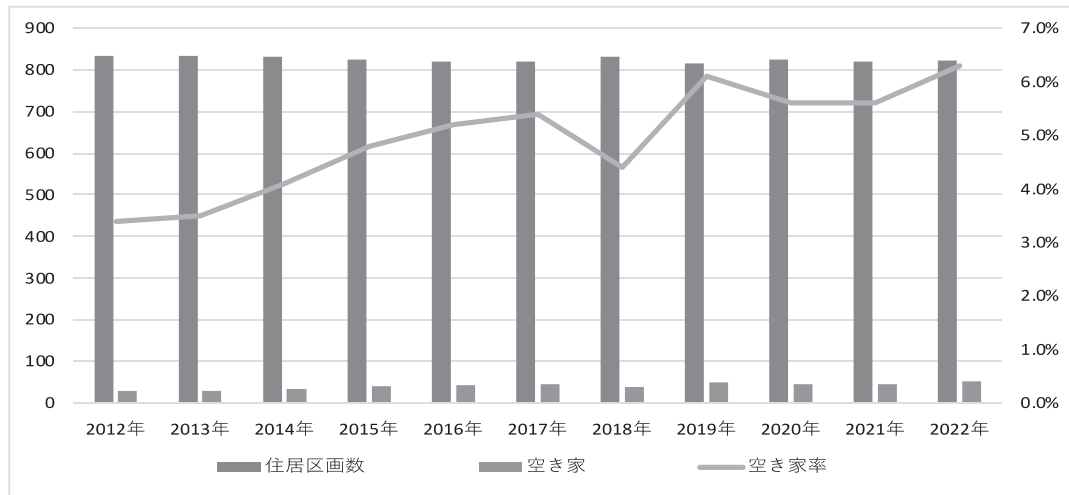


図11 南陵町地区の居住区画数、空き家戸数、空き家率の推移（2012年～2022年）

（出典）「南陵町地区自治会だより」を基に筆者作成

でいたが、2023年には47.9%となり2ポイント低下している（図10）。

課題としては主に2点があげられる。

1点目は少子高齢化が著しい点である。図9、図10をみても分かるように少子高齢化は進展しており、また高齢化などの影響により空き家が増加し、治安の悪化から空き巣などの犯罪が発生している。

2点目は、地区内の景観の悪化がある。本地区内において敷地の分割や長屋建住宅の建設が行われ、隣接地域に高層の集合住宅が建てられるなど、地区の魅力的な住環境や景観を阻害する事例が現れており、これらへの対応が深刻な課題となった。

3 南陵町地区まちづくり協議会

(1) 宇治市まちづくり・景観条例

宇治市まちづくり・景観条例は、2008年に良好な居住環境の整備及び景観の形成を図ることを目的として、まちづくりへの市民参加、景観の形成及び開発事業の調整に関する基本的事項について定めている条例が制定された。この条例により、良好な居住環境の整備及び景観の形成を図るための団体として、「地区まちづくり協議会」の設立が可能となり、市に認定を受けることができるようになった。また「地区まちづくり協議会」は地区のまちづくりに関する基本計画として「地区まちづくり計画」を定めることが可能となり、市から認定を受けることができるようになった。宇治市市役所の中では、「まちづくり」に関することについては都市計画課、「景観」に関することについては歴史まちづくり推進課、「開発事業」に関することについては開発指導課が行うことで役割分担が図られている。現在、宇治市に認定されている地区まちづくり協議会は2023年12月現在8つあり、その内、3つの地区でまちづくり計画が認定されている。

(2) 設立の背景

本地区まちづくり協議会が設立された背景として、1971年～1981年の6回にわたる宅地造成・販売の際に本地区では、住民と開発業者との間で将来にわたり増改築等により3階以上の建築物、文化住宅、アパート、倉庫、工場、看板などの行為をなさないことが特約事項として約諾され、閑静な低層一戸建て住宅地として住環境が形成されてきた。しかし、2000年代頃から本地区内に集合住宅が建設される事案が発生し、本地区内の住環境維持が地域の課題としてあげられるようになった。そこで、本地区自治会長、役員が関係各所に掛け合い、当該集合住宅の近隣住民や建築業者との話し合い場を設け、集合住宅の建設反対を訴えた。しかし、法的に問題がないとして、建設は行われた。

その後、本地区隣接地にも、集合住宅の建設が次々に行われたことを契機に、より一層、住民の中で住環境の整備、発展への機運が高まった。さらに、自治会長を通じ、環境保全と土地の利用規制の訴えを宇治市に対して行なった。この取り組みが宇治市都市計画課で注目され、「宇治市まちづくり条例」の計画が持ち上がった。その後、上記の諸課題の克服に向け、2008年3月に先述の「宇治市まちづくり・景観条例」が制定され、「地区まちづくり協議会」の認定制度が設けられた。そして、2008年度の本地区自治総会において、「地区まちづくり協議会」の設立が承認され、同年8月に設立、同年12月に宇治市長から認定を受けた。

(3) 南陵町地区まちづくり協議会の取り組み

本地区まちづくり協議会では「閑静で快適な住環境と緑豊かなすぐれた景観を、将来にわたって継承し発展させていくこと」の目的のもと活動を行っている。活動区域については住所の町名の区域と一致している。運営については、役員の選出に関して、任期は年1回

であり、再任は妨げないとしており、役員会は3月と9月の年2回行われる。活動資金については、主に本地区自治会から提供を受け、運営されている。主な取り組み内容としては、①まちづくりに関する会議、②町内の防犯・防災に関わる活動、③住環境実態調査(空き家・空き地などの実態把握)、④家屋解体・新築等に関わる協定締結等である。

Ⅳ 南陵町地区まちづくり協議会 の空き家マネジメント

1 南陵町地区の空き家の現況

南陵町地区の空き家戸数をみると、2012年～2017年まで年々増加をしていたが、2018年に減少し、2019年以降は大きく増加し、現段階ではおよそ横ばいの状態である(図17)。

空き家率をみてみても、年々増加傾向にあるが、若干の増減はあるもののおよそ横ばいの状態で推移している。一方で我が国の2018年の空き家率(図2)と比較してみても、全国の空き家率が13.6%なのに対して、本地区では同年4.4%と9.2ポイント低い水準となっている。また宇治市の2018年の空き家率(図7)と比較してみても宇治市が10.1%であるため、5.7ポイント低い水準となっている。

2 南陵町地区での空き家マネジメント

(1) 空き家マネジメントの内容

南陵町地区まちづくり協議会が行っている空き家マネジメントの内容は主に3つに分類することができる。1つ目は南陵町地区まちづくり計画である。先述したように本地区まちづくり計画は主に地区のハード面の課題に対して、方針を定めている。この本地区まちづくり計画内のⅢ章「本地区まちづくり・景観に関する協定」の第8条では「空き地、空き家への対応」として、空き地、空き家の所有者や管理者に対して、適切な空き家マネジメントに関する規定を定めている。

2つ目は地区内居住者、地区外土地権者の把握である。先述したように本まちづくり協議会では地区まちづくり計画の策定の際に地区内居住者の同意に加え、本地区外地権者並びに利害関係者に同意書を配布し、3分の2の同意を得て施行されている。この際に地区外に居住している地権者・利害関係者の情報を調査し、把握を行った経緯がある。その調査したデータをもとに地区内の空き家が樹木の繁茂等、住環境が適切でないと判断した場合、持ち主がわかる限り、地権者に連絡をとり空き家の適切な手入れや見回りを依頼する。適切な管理が行われない場合は督促状を出すこともあるという。

3つ目は住環境実態調査である。住環境実態調査では年2回、春(5月)と秋(11月)に地区内の空き

家・空き地・駐車場に関する調査を行い、結果を南陵町地区の「自治会だより」に掲載している。この調査では、主に空き家・空き地・駐車場の数や適正管理できていない空き家・空き地を調査している。この結果は居住者だけでなく、地区外地権者にも報告されている。調査方法は本地区全13区で各区居住の1名ずつを「区住環境管理委員」として配置しており、委員が目視や近隣住民から把握した情報をもとに調査を行っている。この年2回の調査以外にも委員は区内の空き家の見回り等を日々行っている。

(2) 実施目的

南陵町地区まちづくり協議会が空き家マネジメントを実施する目的として、大きくあるのが空き家の管理不足が引き起こす住環境の阻害、それによる居住者の心理的な不安感があげられる。例えば、空き家が発生し、その家が適切に管理されていなければ、草木が繁茂し、近隣の住居に越境し、侵入してくるケースがある。その場合、民法233条の相隣関係の規定により、「所有者に枝を切除するよう依頼したにもかかわらず、竹木の所有者が期間内に切除しない場合」、「竹木の所有者を知ることができない、または、所在を把握することができない場合」、「急迫の事情がある場合」のみ枝木を切ることができるが、通常の場合、自ら切ることはできない。それによる、居住者の住環境が阻害されることを本まちづくり協議会では懸念している。

このケースに加え、空き家が適切に管理されずに放置されることで、空き家に不審者が侵入する場合もある。実際に本地区では年に1、2回そういった事案発生しているという。このケースにおいても本まちづくり協議会では不審者の侵入により、居住者の住む上での安心・安全な住環境が阻害されることを懸念している。

(3) 空き家マネジメントの課題

南陵町地区の空き家マネジメントの課題として、最も大きいのは住宅の相続の問題である。住宅や土地の所有者が死亡し、相続手続きが適切になされていない場合、権利関係が複雑になってしまい、その土地や住宅を売却することができないことが多くある。また、権利関係が複雑になってしまった空き家はその住宅や土地の管理者が不明になってしまっていることも多く、管理不全な空き家を生み、近隣の住環境阻害する可能性がある。

このような課題に本まちづくり協議会では、連絡先を把握している空き家の所有者に対して、宇治市が行う空き家相談窓口への案内を行なっている。しかし、本まちづくり協議会では家庭内の相続問題の根本的な部分には関与することができないため、対処療法的な

対策にならざるを得ない。

(4) 宇治市との関係

南陵町地区まちづくり協議会が行う空き家マネジメントにおける宇治市役所との関係については、役割分担が行われている。先述したように本まちづくり協議会では地区の中の区ごとに「区住環境管理委員」を配置しており、その委員を中心に日々、区内の空き家の見回り等を日々行っている。その見回り等で発見された空き家の草木が民家ではなく、道路や公園に繁茂している場合は管轄部署に連絡をし、対応を要請している。また、空き家の所有者が本まちづくり協議会では把握しておらず、適切に管理がなされていない空き家においては宇治市から所有者に対して連絡するように要請している。しかし、宇治市に対応を要請したとしても対応すべき空き家の基準を満たしていないものは対応されない場合も多くあり、対応はしてくれているが実態は課題解決に進んでいないことが多いという。

一方で、宇治市役所からも本まちづくり協議会への空き家に関する情報提供も頻繁に行われており、双方の間で情報交換が行われている。

V 郊外戸建住宅地における 南陵町地区の位置付け

本章では他の郊外戸建住宅地の事例と比較を行い、郊外戸建住宅地における南陵町地区の位置付けを整理する。事例の選定にあたっては、開発年代が1960年代後半から1980年前半かつ開発面積が20ha以上の事例で、本地区と共通する特徴を一部持つ住宅地を取り上げ、調査を行った（表4）。また、事例の中には共通点が少ない事例も含んだ。

1 各事例の概要と南陵町地区との共通点

(1) 北五葉・南五葉地区

神戸市北区北五葉・南五葉地区は北五葉地区、南五葉地区の2つを括った名称であり、両地区はまとめて1地区として表記されることも少なくない。本稿では北五葉地区、南五葉地区ごとには分けて、1地区として扱う。本地区は神戸市中心市街地から約17km離れた場所に位置し、1964年～1969年に宅地開発された。開発主体は神戸市、神戸電鉄（株）を始め、開発には多くの主体が関わっている。本地区内には一戸建ての住宅だけでなく、集合住宅も存在している。開発面積は約143haと本研究で選定した事例の中では最も面積が大きい。神戸電鉄粟生線が北五葉地区と南五葉地区の間を通っており、地区の最寄り駅である西鈴蘭台駅は地区内に所在している。住宅地から駅までは徒歩約10分となっており、この駅まで比較的距離であることは南陵町地区と共通する点である。

(2) 桂坂ニュータウン

京都市西京区に所在する桂坂ニュータウンは大枝北杵掛町・御陵大枝山町・御陵峰ヶ堂町の3町で構成され、開発面積約130haの大規模な住宅地である。京都市の中心市街地からは約13km離れており、1983年から1986年に宅地開発が行われた。開発主体は南陵町地区と同じ、(株)西洋環境開発（旧西部都市開発）が行った。開発当初の近隣施設・設備も未整備の段階から、本地区自治会が、集会所の設置、町内掲示板の設置等のコミュニティの活動の基礎となる施設設置の働きかけ、地区ごとにある公園や緑道の管理活動等に積極的に関わった。学校の開設においても、自治会による積極的な働きかけや協力が行われた。地区内には一戸建ての住宅だけでなく、一部集合住宅も存在している。公共交通に関しては、阪急桂駅からバスで約18分である。南陵町地区と共通する点として、景観に関する取り組みを住民主体で行っており、「桂坂景観まちづくり協議会」がルールを定め地区の景観を一体的にマネジメントしている点があげられる。

(3) 藤ノ木台地区

奈良市の南西部に所在する藤ノ木台地区は開発面積約26haの戸建住宅地である。奈良市の中心市街地からは約7km離れており、1970年代頃から開発が始まり、1975年に宅地造成され、入居が始まった。開発主体は近鉄不動産（株）である。この本地区を含む奈良市の西部から生駒市にかけた、近鉄奈良線生駒駅～西大寺駅間の沿線一帯は、戦後に形成された一大住宅地である。本地区の公共交通に関しては、近鉄学園前駅よりバスで約13分となっている。南陵町地区と共通する点として、開発面積が同規模であることがあげられるが、両地区の他の項目を比較すると人口、高齢化率共に大きく異なったデータとなっている。

(4) 日吉台地区

大津市の中北部に所在する日吉台地区は開発面積約59haの戸建住宅地である。大津市の中心市街地からは約9km離れており、1972年～1981年に日本地所（株）、不動建設（株）によって宅地開発された。公共交通に関しては、JR比叡山坂本駅よりバスで約4分となっている。南陵町地区と共通する点として、高齢化率が50.6%となっており、同水準となっている。また、自治会の中に空き家対策委員会を設置し、空き家の見守りや維持管理の支援、住まいに関する困りごとの対応、空き家駐車場の斡旋などの空き家マネジメントを住民主体で行っており、この点も南陵町地区と共通する点である。

(5) 内野台地区

浜松市浜名区に所在する内野台地区は、開発面積約

表2 本研究で取り上げた郊外戸建住宅地の事例の概要比較

住宅地名	★1. 南陵町	2. 北五葉・南五葉	3. 桂坂ニュータウン	4. 藤ノ木台	5. 日吉台	6. 内野台
所在地	宇治市 (南陵町)	神戸市北区 (北五葉、南五葉)	京都市西京区 (御陵大枝山町 御陵峰ヶ堂町 大枝北沓掛町)	奈良市 (藤ノ木台)	大津市 (日吉台)	浜松市浜名区 (内野台)
開発時期	1971年～1981年	1964～1969年	1983年～1986年	?～1975年	1972年～1981年	1967年～1973年
開発主体	西部都市開発	神戸市 神戸電鉄他	西洋環境開発 (旧西武都市開発)	近鉄不動産	日本地所 不動産建設	東南商事
開発面積	約20ha	約143ha	約130ha	約26ha	約59ha	約53ha
交通	JR 奈良線小倉駅 より徒歩約5分	神戸電鉄粟生線 西鈴蘭台駅より 徒歩約10分	阪急京都線桂駅 より徒歩約50分、 京都市営バス約 18分	近鉄奈良線学園 前より徒歩約30 分、奈良交通バ ス約13分	JR 比叡山坂本 より徒歩約20分、 江若交通バス約 4分	遠州鉄道西鹿島 線遠州小松駅よ り徒歩約40分、 遠鉄バス約10分
小学校区	小倉小学区	北五葉小 南五葉小学区	桂坂小学区	富雄南小学区	日吉台小学区	内野小学区
人口	1922人 (令和5年)	12344人 (令和5年)	10048人 (令和5年)	3197人 (令和2年)	3596人 (令和5年)	5704人 (令和5年)
65歳人口 (高齢化率)	921人 (47.9%)	4441人 (35.9%)	3093人 (30.8%)	949人 (29.7%)	1818人 (50.6%)	1570人 (27.5%)
主な住民組織	自治会 南陵町地区まち づくり協議会	自治会	自治会 桂坂景観まちづ くり協議会	自治会	自治会 (空き家対策委員会)	自治会
建築に関する規定	南陵地区まちづ くり計画	小松すずらん台 建築協定、 小松すずらん台 第2建築協定	西京桂坂地区計 画、建築協定、 緑化協定	なし	なし	浜北新都心 地区計画 (2丁目～ 4丁目の一部)

(出典) 筆者作成

53haの住宅地である。浜松市の中心市街地からは約10km離れており、1967年～1973年に東南商事(株)によって宅地開発された。区内には一戸建ての住宅だけでなく、一部集合住宅も存在している。公共交通に関しては、遠州鉄道遠州小松駅からバスで約10分となっている。高齢化率は27.5%となっており、本研究で選定した事例の中では最も低い。他の事例に比べ、南陵町地区との共通点は少ない。

点も特筆したい。両地区ともに宅地開発から30、40年を経て、景観や住環境への課題意識を持ち、維持・発展・継承に取り組み始め、現在に至る。また、開発当初の十分な近隣施設・設備も未整備な段階から、自治会が主体的に住環境形成に取り組んでいた点も共通している。

VI 考察

2 南陵町地区の地域特性

これらの事例から、南陵町地区は郊外戸建住宅地において、開発面積としては小規模であり、住宅地の中では交通の利便性は高いと言える。また他の事例に比べ、本地区の高齢化率は比較的高いことが分かる。空き家マネジメント観点においては、同じく高齢化率が高い日吉台でも空き家マネジメントが行なわれていることから、空き家の管理、相続問題に対する課題が他の事例よりも身近に存在しており、空き家問題に対する両地区の住民の関心の高さが伺える。

さらに、開発主体が同じである桂坂ニュータウンでも住民主体での景観に関する取り組みが行われている

本章では前章までで述べてきた南陵町地区まちづくり協議会が行う空き家マネジメントの内容や目的、宇治市との関係を把握した上で、実際に本地区で行われている取り組みが地区内、宇治市内においてどのような役割を果たしているのかを考察する。

1 住民主体の空き家マネジメントが果たす役割の分析 (1) 各主体の特徴分類

空き家マネジメントの3つの実施主体(行政・民間事業者・住民)のプラス面、マイナス面の特徴を表3に示す。行政は、広範囲から詳細な情報を得ることができ、空き家に関する法的整備をも行うことができる

表3 空き家マネジメントの各主体のプラス面・マイナス面の特徴

	行政	民間事業者	住民
プラス面	・ 広範囲から詳細な情報を得ることができる。 ・ 空き家に関する法的整備を行うことができる。 ・ 場合によっては空き家の敷地に入って行う対応ができる。	・ 豊富な資金力がある。 ・ 持っている専門性が高い。	・ 空き家の問題の発見及びその対応が迅速に行える。 ・ 日常生活の中で問題が深刻化する前に予防することができる。 ・ 地区内の詳細な情報を把握することができる。
マイナス面	・ 制度の枠組みの中でしか対応することができない。（「特定空き家等」、「管理不全空き家」への指定等） ・ 空き家の相隣問題に関しては、民事の問題であるため対応することができない。	・ 収益性があまりない事業には投資することができない。	・ 資金面において脆弱。 ・ 空き家の敷地内に入って行う対応はできない。 ・ 平日の日中での活動が多く、活動できる世代が限られてくる。

(出典) 筆者作成

表4 各主体それぞれの空き家マネジメントを行うメリット・デメリット

	行政	民間事業者	住民
メリット	・ 空き家が適正に管理され、市場に流通すれば住宅が増え、住む場所が増えることで、市の人口が増加、税収が増加に繋がる。	・ 不動産業者、鉄道事業者においては地価が上昇することで、収益に繋がる。	・ 快適で安心安全な従環境を得ることができる。 ・ 住宅地の地価の維持繋がる。
デメリット	・ 地域課題が多様化しており、対応しきれない。	・ 収益性があまりなく、短期間で成果が上がらないため、経営的に困難。	・ 金銭的なインセンティブが少ない。

(出典) 筆者作成

ことができるが、それも基本的には制度の枠組みの中でしか動くことができず、空き家が「特定空き家」や「管理不全空き家」と認められなければ、対応することができない。他にも、空き家のマネジメントは民事の問題であり、自治体は基本的には所有者の特定などは行うことができたとしても、空き家自体を一体的にマネジメントすることはできない点もある。

民間事業者のプラスの面においては、豊富な資金力があり、持っている専門性やノウハウはあるが、収益性があまりない事業には投資はできないため、行える取り組みには限りがある。民間事業者と一括りにしても、多様な業種があるが、不動産業者や鉄道事業者においては、空き家のマネジメントを行うことが住宅地の地価維持や上昇につながるため、行うことも考えられる。

住民が行うプラスの面の特徴としては、まず南陵町地区まちづくり協議会のような空き家の問題の発見及び迅速な空き家への対応があげられる。本まちづくり協議会では、近隣の住環境を阻害している空き家を発見し次第、地権者への連絡を行っていた。次に日常生活の中で問題が深刻化する前に予防的な対策を行える点がある。これも本まちづくり協議会では、普段から定期的に地権者に対して、宇治市の空き家相談窓口の案内を送付するなど、空き家の問題が深刻化する前に対応を行なっている。その他に地区内の詳細な情報

を把握することができる点などが考えられる。本まちづくり協議会では、空き家の調査を行い、行政でも把握しきれていない、地区内の詳細な情報収集している。またマイナスの面としては、資金面において脆弱である点、空き家の敷地内に入って行う対応はできない点や南陵町地区まちづくり協議会の課題としてもあった、平日の日中での活動が多く、活動できる世代が限られてくる点が分類される。

(2) 住民主体での役割考察

南陵町地区まちづくり協議会とその他の主体との関係図を図12に示す。この図12と表4で行なった分類から、住民主体の空き家マネジメントの役割を考察する。

住民主体の空き家マネジメントの役割として、プラスの面として分類している、①問題の発見及びその対応が迅速に行える点、②日常生活の中で問題が深刻化する前に予防的な対策を行える点、③地区内の詳細な情報を把握することができる点の3つの役割が考察できる。行政は先述したように基本は制度の枠組みの中でしか動くことができず、空き家が「特定空き家」や「管理不全空き家」と認められなければ、対応することができない。そのため、空き家への対応には時間を要する。そのため、地域の事情も把握しており、迅速な対応が行える住民からのアプローチが求められる。また管理不全の空き家を生まないために、日々空き家

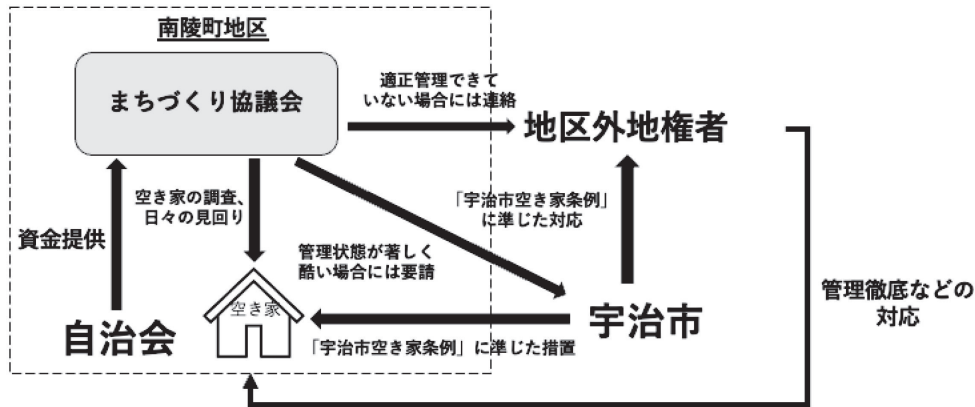


図12 南陵町地区まちづくり協議会とその他の主体との関係図

(出典) 筆者作成

の状態に目を配り、些細な変化に対してアプローチを行うことは行政や事業者では難しい。さらに、空き家所有者の情報の把握、所有者への連絡などは、地区内の多角的で詳細な情報を有している住民でしか行うことは難しく、その地区内に居住していない場合が多い、行政や民間事業者では把握しきれないと考察できる。

(3) 住民主体の空き家マネジメントに対する行政の役割

住民主体の空き家マネジメントが行われる上での行政の役割として、2点があげられる。1点目は「住民への情報提供」である。情報技術が発達した現代であっても、それぞれの地区に必要な細かい行政の情報は他の主体では得ることができない。

加えて、行政は広域的視点、長期的な視点、財政的視点など様々な視点を持っている。状況に応じて行政担当者が住民に情報提供を行い、住民は行政の制度を利用するなど、欠点を補うことに繋がる。また住民主体の取り組みに対する適切なアドバイスも重要である。

2点目は、「空き家問題解決に向けた方策の検討」である。宇治市において「宇治市まちづくり・景観条例」が策定された際のように、地区の課題への住民から行われた提案やニーズに対して、その提案が実現するための方策を検討していく必要がある。例えば、検討されている提案で行政がすべきことは何か、どのような制度を活用できるか、独自の制度を考える必要があるかなどである。

2 住民主体で行う意義と限界性

(1) 住民主体で行う意義

空き家マネジメントを行う各主体のメリット・デメリットを表6に示す。本稿では空き家マネジメントを行う各主体のメリット・デメリットの分類結果から、住民主体で行う意義を考察する。行政が行うメリットとしては、空き家が適正に管理され、市場に流通すれば住宅が増え、住む場所が増えることで、市の人口が増加、税収が増加に繋がることが考えられる。デメ

リットとしては、行政はその他多くの地域課題に対して対応することが求められており、高齢化、人口減少により空き家が増えていく中で、空き家発生のために状況や所有者を把握するのは、行政だけでは対応しきれない。また、解体費補助制度等を含め、こうした税金による対応がますます行われれば、将来的に行政が財政難に陥る要因の1つになるといった懸念すらある(岩崎 2016)。

民間事業者の行うメリットとして、不動産業者や鉄道事業者においては住宅地の価値が上がることで、収益に繋がることも考えられる。デメリットとして、郊外戸建住宅地における民間企業による住宅地再生事業は収益性があまりなく、短期間で成果が上がりにくく、経営面的に困難であると推察できる。

住民の行うメリットとして、快適で安心安全な住環境を得られる点が考えられる。南陵町地区まちづくり協議会が空き家マネジメントを行う動機としても、適正管理されてない空き家が発生することで同地区の良好で快適な住環境が阻害されることを懸念している点があった。また、上山ら(2022)が適正管理されていない空き家の存在が住宅地価を統計的に有意に引き下げると指摘するように、適正管理されていない空き家は近隣地域に対しての外部不経済や非効率性を発生させている。空き家マネジメントを行うことで適正に管理された空き家が多くなり、地価の維持に繋がると推察できる。例えば、アメリカの多くの住宅地で、住民で管理組合を組織し、住環境整備を住宅地の居住者自身で行なっている。これは「HOA (Home Owners Association)」と呼ばれ、住宅を資産と位置付け、住環境を維持・向上させていくことで、その価値を上げていくという動きである。ただ、温井(2018)がアメリカは資産価値を上げるためのマネジメントを目的とし、日本は住まいを家族の「終の住処」と考えると指摘するように両国では家に対する基本的なスタンスの違いはある。

またデメリットとしては、金銭的なインセンティブ

が少なく、活動が断続的になり、継続性が低くなる可能性があげられる。よってこれらの分類から、住民主体の空き家マネジメントを行う意義として、①快適で安心安全な住環境を得ることができる点、②住宅地の地価の維持に繋がる点の2つの意義が考察できる。

(2) 住民主体の空き家マネジメントの限界性

住民主体で行う限界性について、不動産相続の問題へのアプローチがあげられる。この問題は空き家問題全体の課題として、非常に重くのしかかっている。南陵町地区まちづくり協議会の空き家マネジメントの課題としても先述したが、この問題に関してはまちづくり協議会であったとしても介入することは難しい。本まちづくり協議会が地区まちづくり計画の認定を求め、地権者を調査した際にも相続が適切に行われずに膨大な数の地権者がいたケースがあった。この問題が解決しなければ、いくら空き家マネジメントを行なったとしても、不適切な管理状態の空き家は増加する一方である。この課題に対しては、住民ではなく、行政主導し、法整備や相続登記に関するPRを行う必要があると考える。ただ、相続登記に関しては、2024年の4月1日に申請が義務化される予定であり、相続（遺言も含む）によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないことになる（東京法務局 2022）。これにより、相続不動産の登記が進み、空き家の流動化が進むことが期待できる。

Ⅶ おわりに

1 結論

郊外戸建住宅地における住民主体の空き家マネジメントとして、宇治市南陵町地区まちづくり協議会の取り組みを対象にヒアリング調査を行い、調査結果、本まちづくり協議会が発行する資料から分析を行なった。その結果から、郊外戸建住宅地における住民主体の空き家マネジメントが果たす役割を考察し、役割として以下の点が導き出された。また空き家マネジメントを行う意義として、①快適で安心安全な住環境を得ることができる点、②住宅地の地価の維持に繋がる点がある。住民主体の空き家マネジメントの限界性としては、不動産相続の問題に対するアプローチなどが考察できた。

(1) 問題の発見及びその対応が迅速に行える点

南陵町地区まちづくり協議会では、地区内の空き家を日々見回り、管理不全や不審者侵入、近隣住居や道路・公園などへの草木の繁茂を見つけ次第、行政や空き家所有者に連絡をとり、対応を要請している。このように日々その地区で生活しているからこそ他の主体

よりも早く課題を発見し、迅速にその対応を行うことができると言える。

(2) 日常生活の中で問題が深刻化する前に予防的な対策を行える点

管理不全の空き家を生まないために、日々空き家の状態に目を配り、問題が深刻化する前から予防的な対策を行うことは、その地区に居住している住民でなければ行うことはできない。本まちづくり協議会では、空き家所有者に対して定期的に宇治市空き家相談窓口の案内を送付するなど、日頃から予防的な対策を行っている。

(3) 地区内の詳細な情報を把握することができる点

本まちづくり協議会は行政でも把握できていない、地区内の空き家数、空き家所有者、空き家管理の現状を把握していた。一方、行政や民間事業者では、適正管理されずに問題となる空き家について、実態把握の難しさや既存法令による指導の限界、所有者の問題意識の薄さ適正管理が困難となっている状況がある。このことから地区内の詳細な情報を把握するという点では住民がより優れていると言える。

2 住民主体の空き家マネジメントにおける今後の展望

今後、我が国では高齢化が進み、空き家においてもより増加の一途を辿ることが予想される。急速な高齢化を迎えることが多い郊外の戸建住宅地では、今後住民主体の空き家マネジメントの必要性が大きくなるといえる。また、郊外戸建住宅地における空き家の発生は、2-2-3で述べた2000年以降の全国的な都心回帰の現象との関連を考えると、居住地選択の多様化などとともに、市街地中心地域における居住空間の創出という住宅市場の変化による影響も大きく、住宅市場を取り巻く構造的な問題であると言える（由井ら 2013）。

本研究で事例対象とした南陵町地区は、元々は最寄りの駅から距離が離れている住宅地であったが、2001年に徒歩5分圏内にJRの駅が開業し、住宅市場の中では比較的、需要が高い住宅地となった。実際に本地区の空き家率は全国、宇治市内と比較しても低い状況にある。このような地区で空き家マネジメントを行う必要性は低いのかかもしれない。しかし、他の郊外戸建住宅地の事例と比較して分かったように、高齢化率が高く、いつ管理不全の空き家が増加してもおかしくない状況にある。また、現在は本まちづくり協議会が地区内で空き家マネジメントを行なっているが、その活動メンバーは地区の第一世代が中心となっており、高齢化が進行している。そのためまず持続的に地区内の空き家をマネジメントしていく上では、活動を行うメンバーの世代交代は必要不可欠である。

また本研究では、すでに地区内のコミュニティ形成

が行われている住宅地を対象としたが、共同体が崩壊している住宅地も多く存在し（野口 2020）、その場合空き家を地区内で管理するものや組織はおらず、適正管理されていない住宅地の中で空き家は増加することが考えられる。そのために、日頃からコミュニティ形成に努めている必要がある。住民同士が日頃から情報交換できるような地域コミュニティの形成に努めるとともに、空き家が発生した場合には、行政や空き家の所有者等と連携し、空き家の適正管理や活用の促進への協力に努めることが重要である。

さらに、空き家マネジメントにおいて住民だけ、行政だけではなく、それぞれの主体が連携し、マイナス面を補完し合うことが求められる。特に行政においては適正に管理されていない空き家をできるだけ作り出さない施策を重点的に進める必要がある。例えば、空き家化の予防、空き家等の流通・活用といった施策であり、こうした施策は、不動産、建築、法務、金融等それぞれの専門的知見やノウハウを持つ民間団体やNPO 法人、大学等と協働しながら一体となって取り組むことが期待される。

3 まとめ

本研究では、郊外戸建住宅地における住民主体の空き家マネジメントが果たす役割を分析するにあたり、宇治市南陵町地区まちづくり協議会の取り組みを対象に調査を実施した。さらに、本まちづくり協議会の取り組み内容を把握した上で、空き家マネジメントの取り組み内容や宇治市との関係を把握することで、郊外戸建住宅地における住民主体の空き家マネジメントが果たす役割について考察を行なった。

第Ⅶ章では第Ⅰ章までの結果から考察を行い、郊外戸建住宅地において住民主体の空き家マネジメントが果たす役割として、①問題の発見及びその対応が迅速に行える点、②日常生活の中で問題が深刻化する前に予防的な対策を行える点、③地区内の詳細な情報を把握することができる点が明らかになった。

一方、本研究における今後の課題として、住民だけでなく、行政、民間事業者に対してもより詳細な調査を行い、各主体それぞれの空き家マネジメントにおける役割を明確にする必要があると考えられる。また本研究では触れなかった NPO 法人に代表される非営利組織が住宅地の空き家マネジメントを行うケースも多く存在すると考えられ、空き家マネジメントの実施主体の1つとして検討する必要がある。

参考文献・資料

- 浅見泰司（2014）「空き家の都市問題」, 浅見泰司編『都市の空閑地・空き地を考える』プロGRESS, 115-124頁。
 岩崎忠（2016）「空家特別措置法施行後の自治体の空き家対策：公共政策からのアプローチ」地域政策研究19（2）, 11-33頁。

- 伊藤伸一、海道清信（2013）「郊外戸建住宅団地における空き家・空き地及び居住者構成の変容 岐阜県可児市を対象として」, 『都市計画論文集』48（3）, 999-1004頁。
 伊波航、大原一興、藤岡泰寛（2022）「〈地域研究〉郊外住宅地における空き家の地域活用に関する研究-微改修による空き家活用の可能性について」, 『横浜国立大学地域実践教育研究センター地域課題実習・地域研究報』（2022年度）, 41-44頁。
 上山仁恵、秋山太郎、井澤知旦（2022）「空き家の外部不経済の実証分析：名古屋市熱田区を事例とした空き家の住宅地価に与える影響」, 『名古屋学院大学論集 社会科学篇』58（4）, 105-116頁。
 桂坂景観まちづくり協議会（2013）『桂坂の景観まちづくり』https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000281/281615/keikakusyo_katurazaka.pdf（2023年12月28日閲覧）。
 角松生史（2018）「日本における空き家問題の登場と法的対応」, 『行政法研究』（24）, 51-65頁。
 金森有子、有賀敏典、松橋啓介（2015）「空き家率の要因分析と将来推計」, 『都市計画論文集』50（3）, 1017-1024頁。
 北村喜宣（2023）「空家法2023年改正を踏まえた条例対応の可能性」, 全国市町村国際文化研修所編『国際文化研修』31（2）, 6-11頁。
 久保光弘（2005）『まちづくり協議会とまちづくり提案』学芸出版社。
 久保倫子（2016）「空き家の増加は過疎地域だけの問題ではない!」, 由井義通、久保倫子、西山弘泰編『都市の空き家問題なぜ? どうする? : 地域に即した問題解決に向けて』古今書院, 2-16頁。
 公益財団法人住宅生産振興財団（1979）「大津日吉台で第一回住宅祭」, 『住宅生産振興財団ニュース』[https://www.machinami.or.jp/pdf/machinami/Zaidan News 002_1.pdf](https://www.machinami.or.jp/pdf/machinami/Zaidan%20News%20002_1.pdf)（2023年12月28日）。
 神戸電気鉄道社史編集委員会編（1987）『神戸電鉄六十年史 写真と数字で綴る神鉄の歩み』。
 高木恒一（2014）「郊外のゆくえ」, 松本康編『都市社会学・入門』有斐閣, 165-177頁。
 南陵町地区自治会（1996）「南陵町地区自治会結成20周年記念誌」, 南陵町地区自治会結成20周年記念事業実行委員会。
 南陵町地区自治会（2012）「平成24年度春号南陵町地区自治会だより」。
 南陵町地区自治会（2013）「令和25年度春号南陵町地区自治会だより」。
 南陵町地区自治会（2014）「令和26年度春号A地区自治会だより」。
 南陵町地区自治会（2015）「令和27年度春号南陵町地区自治会だより」。
 南陵町地区自治会（2016）「令和28年度春号南陵町地区自治会だより」。
 南陵町地区自治会（2017）「令和29年度春号南陵町地区自治会だより」。
 南陵町地区自治会（2018）「平成30年度春号南陵町地区自治会だより」。
 南陵町地区自治会（2019）「令和元年度春号南陵町地区自治会だより」。
 南陵町地区自治会（2020）「令和2年度春号南陵町地区自治

- 会だより」。
- 南陵町地区自治会（2021）「令和3年度春号南陵町地区自治会だより」。
- 南陵町地区自治会（2022）「令和4年度春号南陵町地区自治会だより」。
- 新田米子（2014）「郊外戸建て住宅地の空き家・空き地の現状と課題-岐阜市O団地及び各務原市U団地の居住地特性比較による検討」岐阜聖徳学園大学短期大学部紀要46頁77-90。
- 日本建築学会近畿支部住宅部会編（1999）「西京・桂坂：西洋環境開発の住宅地」、『関西の住宅地』、67-70頁。
- 日本建築学会近畿支部住宅部会編（1999）「学園前地区：近鉄奈良線沿いの開発」、『関西の住宅地』、73-76頁。
- 温井達也（2018）『自立共生型社会による一戸建住宅地管理論』結ブックス。
- 野口和雄（2020）「空き地・空き家対策における地域社会の役割」、『CUC View & Vision』No. 49（【特集】空き地・空き家対策と住民主体のまちづくり）。
- 浜北市（1994）『浜北市史 通史 下巻』。
- 浜北市（1999）『浜北市史 資料編 近現代』。
- 浜北市立内野小学校編（1983）『わたしたちの郷土内野』。
- 秦憲志、浅野智子、末富孝也、森大顕、戸谷秀子（2007）「大津市の大規模開発団地における近年の動向『生活行動とまちづくり課題』」、『日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集』、33-36頁。
- 藤原誠、室田昌子、手嶋裕、高野修一（2016）「遠隔郊外住宅地の多世代間交流に向けた世代間意識の違いと交流可能性 季美の森住宅地を対象として」『都市計画報告集』347-350。
- 水野優子（2010）「戦後郊外戸建住宅地の再生」、『広原盛明、高田光雄、角野幸博、成田孝三編『都心・まちなか・郊外の共生：京阪神大都市圏の将来』』見洋書房、129-149頁。
- 三宅亮太郎、小泉秀樹、大方潤一郎（2012）「郊外戸建て住宅団地における空き地・空き家の安定的管理に向けた基礎的研究 千葉県佐倉市の住宅団地を対象に」、『都市計画論文集』47（3）、493-498頁。
- 由井義通、杉谷真理子、久保倫子（2013）「地方都市の郊外住宅団地における空き家の発生：呉市昭和地区の事例」、『都市地理学』9、69-77頁。
- 吉武俊一郎、高見沢実、渕井達也（2017）「大都市圏郊外都市における地域コミュニティ関与による空き地マネジメントの可能性に関する研究 横須賀市縮減市街地におけるケーススタディを通して」、『都市計画論文集』52（3）、1036-1043頁。
- 吉田友彦（2013）「空き家問題・空き家対策の現状と課題」、『都市住宅学』2013年、4-7頁。
- 宇治市（2018）「平成30年4月1日地域別年齢各歳別人口集計表」。<https://www.city.uji.kyoto.jp/uploaded/attachment/12105.pdf>（2023年12月1日閲覧）。
- 宇治市（2019）「宇治市空き家等対策計画」。https://www.city.uji.kyoto.jp/uploaded/life/57836_126016_misc.pdf（2023年12月23日閲覧）。
- 宇治市（2022）「宇治市空き家等対策計画の取組状況について 令和4年度版」。https://www.city.uji.kyoto.jp/uploaded/life/57836_126024_misc.pdf（2023年12月28日閲覧）。
- 宇治市（2019）「近所の空き家でお困りの方」。<https://www.city.uji.kyoto.jp/soshiki/48/5843.html>（2023年12月28日閲覧）。
- 宇治市（2020）「宇治市空き家等対策計画の取組状況について」。https://www.city.uji.kyoto.jp/uploaded/life/57836_126014_misc.pdf（2023年12月28日閲覧）。
- 宇治市（2023）「令和5年4月1日地域別年齢各歳別人口集計表」。<https://www.city.uji.kyoto.jp/uploaded/attachment/35134.pdf>（2023年12月1日閲覧）。
- 宇治市「宇治市空き家等の適正管理に関する条例の制定について（平成27年1月1日施行）」。<https://www.city.uji.kyoto.jp/soshiki/48/5615.html>（2023年12月3日閲覧）。
- 宇治市「地区まちづくり協議会一覧」。<https://www.city.uji.kyoto.jp/soshiki/73/6685.html>（2023年12月13日閲覧）。
- 宇治市「地区まちづくり計画」。<https://www.city.uji.kyoto.jp/soshiki/73/4835.html>（2023年12月15日閲覧）。
- 大津市（2023）「令和5年度年齢別・学区別人口統計表」。<https://www.city.otsu.lg.jp/material/files/group/109/R504nenreigakku1.pdf>（2023年12月5日閲覧）。
- 京都市（2023）「令和5年京都市西京区住民基本台帳の年齢別人口（町別）」。https://www2.city.kyoto.lg.jp/sogo/toukei/Population/Data/Resident/Data/202310/Age/30_202310_chobetunenrei.xlsx（2023年12月5日閲覧）。
- 神戸市（2023）「令和5年1月町別世帯数年齢1歳階級別人口統計」。<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/11527/202301zensi.xlsx>（2023年12月5日閲覧）。
- 神戸市「建築協定の地区一覧・概要」。<https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/kurashi/machizukuri/torikumi/construction/chikulist/index.html>（2023年12月5日閲覧）。
- 国土交通省住宅局（2023）「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）について：第1部 空き家対策を巡る現状・改正法の解説」。<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001621265.pdf>（2023年12月27日閲覧）。
- 国土交通省（2018）「平成30年住宅・土地統計調査-住宅及び世帯に関する基本集計」。https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf（2023年12月5日閲覧）。
- 国土交通省（2019）「令和元年度空き家実態調査」。<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001377049.pdf>（2023年12月5日閲覧）。
- 国土交通省住宅局住宅総合整備課（2021）「空家等対策特別措置法について」。<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001385948.pdf>（2023年12月16日閲覧）。
- 総務省統計局（2019）「平成30年住宅・土地統計調査」。

- http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf (2023年12月4日閲覧).
- 総務省統計局 (1955)「昭和30年国勢調査」<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/file-download?statInfId=000007914624&fileKind=2> (2023年12月27日閲覧).
- 総務省統計局 (1960)「昭和35年国勢調査」<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/file-download?statInfId=000007914892&fileKind=2> (2023年12月27日閲覧).
- 総務省統計局 (1965)「昭和40年国勢調査」<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/file-download?statInfId=000007917097&fileKind=2> (2023年12月27日閲覧).
- 総務省統計局 (1970)「昭和45年国勢調査」<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/file-download?statInfId=000007914955&fileKind=2> (2023年12月27日閲覧).
- 総務省統計局 (1975)「昭和50年国勢調査」<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/file-download?statInfId=000007915401&fileKind=2> (2023年12月27日閲覧).
- 総務省統計局 (1980)「昭和55年国勢調査」<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/file-download?statInfId=000007646664&fileKind=2> (2023年12月27日閲覧).
- 総務省統計局 (1985)「昭和60年国勢調査」<https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0000030447> (2023年12月27日閲覧).
- 総務省統計局 (1990)「平成2年国勢調査」<https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0000031399> (2023年12月27日閲覧).
- 総務省統計局 (1995)「平成7年国勢調査」<https://www.stat.go.jp/data/kokusei/1995/08-27.html> (2023年12月27日閲覧).
- 総務省統計局 (2000)「平成12年国勢調査」<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/file-download?statInfId=000012777575&fileKind=0> (2023年12月27日閲覧).
- 総務省統計局 (2005)「平成17年国勢調査」<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/file-download?statInfId=000012777574&fileKind=0> (2023年12月27日閲覧).
- 総務省統計局 (2010)「平成22年国勢調査」<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/file-download?statInfId=000012777573&fileKind=0> (2023年12月27日閲覧).
- 総務省統計局 (2015)「平成27年国勢調査」<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/file-download?statInfId=000031594311&fileKind=0> (2023年12月27日閲覧).
- 総務省統計局 (2020)「令和2年国勢調査」<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/file-download?statInfId=000032143614&fileKind=0> (2023年12月27日閲覧).
- 総務省統計局 (2022)「令和2年国勢調査 小地域集計—男女別・年齢(5歳階級)別人口—町丁・字等」<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/file-download?statInfId=000032163515&fileKind=1> (2023年12月5日閲覧).
- 総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」令和元年9月 http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf (2023年12月10日閲覧).
- 東京法務局 (2022)「相続登記が義務化されます(令和6年4月1日制度開始)～なくそう 所有者不明土地!～」<https://houmukyoku.moj.go.jp/tokyo/page000275.html> (2024年1月9日閲覧).
- 南陵町地区まちづくり協議会 (2011)「南陵町地区まちづくり計画」<https://www.city.uji.kyoto.jp/uploaded/attachment/5177.pdf> (2023年12月28日閲覧).
- 浜松市 (2023)「令和5年1月区別・町字別世帯数人口一覧表」https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp/documents/3757/setaisu-jinkousu_area_r05-01.pdf (2023年12月5日閲覧).
- 浜松市 HP「浜松市内の地区計画区域とその内容について」<https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp/tochi/city/tochi/chikukeikaku/chikukeikaku.html> (2023年12月5日閲覧).
- 日吉台文化共会・日吉台公民館編 (2014)「わがふるさと 数字で見た日吉台 町勢をしらべるわたしたちの30年史」https://hiyoshidainet.sakura.ne.jp/legacy/other/History_of_Hiyoshidai.pdf (2023年12月5日閲覧).
- 兵庫県 (2016)「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」<https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/newtown/documents/00zenbun.pdf> (2023年12月5日閲覧).
- 藤ノ木台自治会.「藤ノ木台自治会 HP」<https://fujinokidai.com/> (2023年12月5日閲覧).
- 日吉台学区自治連合会「hiyoshidai.net—ひよしだいどっとねっと」<https://hiyoshidai.net/> (2023年12月5日閲覧).