

[様式第4号の1]

令和5年 3月 31日

令和4年度 学生自主研究成果報告書

教育本部長様

学生自主研究グループ名	チームK	
研究課題名	空き家問題への取り組みとマップ作成から見えること	
研究代表者（学生）	学籍番号	B24C013
	氏名	加藤 聖也
指導教員	学科	建築環境システム学科
	氏名	石山 真季

学生自主研究の報告書を別紙のとおり提出します。

空き家問題への取組とマップ作成から見えること

システム科学技術学部 建築環境システム学科

1年 加藤 聖也

指導教員 システム科学技術学部 建築環境システム学科

助教 石山 真季

1. 目的

現在、空き家は日本の都市計画を進める上で重要な問題ないしは課題となっている。平成30年の総務省統計局が5年に一度行う住宅・土地統計調査では、総住宅数に占める空き家の割合は13.6%であり、今年令和5年に行われる統計調査では更なる増加が考えられる。本荘地域でも、町を見渡しながらかくとちらほらと空き家と思われる建物が見受けられる。そこで、空き家が発生してしまう原因を探るために、秋田県が空き家問題にどのように取り組んでいるのかを調べ、由利本荘市役所が取り組む空き家対策について聞き取り調査を行い、羽後本荘駅周辺に絞った空き家マップの作成を行うことで、空き家が生じてしまう地域にはどのような特徴があるのかを調べ、今後の勉学に生かすことが本研究の目的である。

2. 研究方法

書籍やインターネットを用いて全国や秋田県の取り組みを調べ、また由利本荘市役所の職員の方に聞き取り調査を行った。さらに、羽後本荘駅周辺の空き家の状況を調べ、マップ作成、考察を行った。

3. 調査結果

1) 全国・秋田県の空き家に対する取組

空き家に対する全国の取り組みを調べると、「空き家バンク」という取り組みが多くのある場所で見られていた。簡単に説明すると、空き家の売買を希望する人達のために、自治体と不動産業者が協力して仲介するという仕組みである(図1)。秋田県では2の市町村を除いて空き家バンクを制定していた。

空き家問題の対策について全国の市町村の取り組みを見ると、2010年埼玉県所沢市の空き家等の適性管理に関する条例の制定を境に、各地で次々と条例を制定された。加えて、秋田県の市町村を中心に調査を進めると、条例のほかに「空家等対策計画」という空き家問題の課題とそれに向き合う取り組みをまとめたものも存在した。表1、図2は、秋田県の市町村の条例と対策計画の有無を示している。

秋田県ではほとんどの市町村で空き家に対する条例が定められていて、特に県南では空家等対策計画を定める地域が多かった。

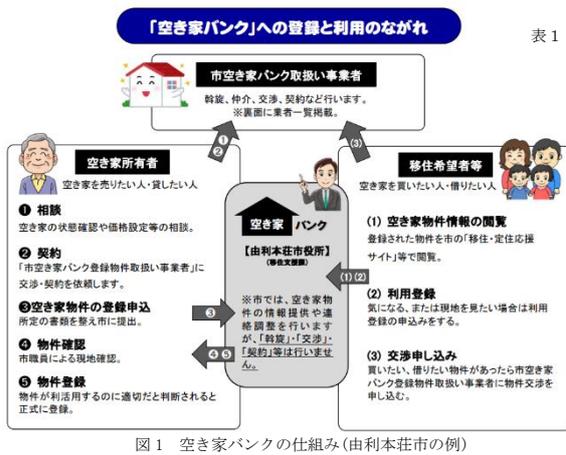
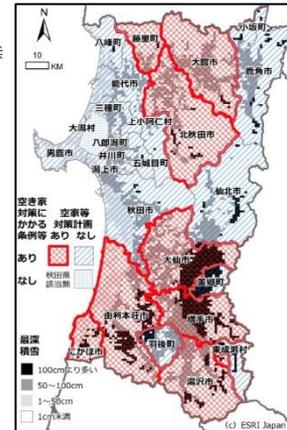


表1 秋田県内の市町村の条例と計画の有無

条例と対策計画あり	藤里町、大館市、北秋田市、大仙市、横手市、由利本荘市、にかほ市、湯沢市
条例あり	八峰町、能代市、小坂町、鹿角市、三種町、八郎潟町、上小阿仁村、井川町、男鹿市、湯上市、五城目町、秋田市、仙北市、羽後町、東成瀬村
条例・対策計画なし	大潟村



2) 聞き取り調査

由利本荘市役所での聞き取り調査では、①対策・取り組み、②空き家の状況、③今後の展望・課題の大きく3つに分けて質疑応答形式で行った。

①対策・取り組み→平成26年度に国からの要請で空き家等の適正管理に関する条例を制定し、それに加えて空家等対策計画も同様に制定した。その中にリフォーム資金助成事業というのがあり、申請には248件、手続きまで進んでいるのは4件と、空き家増加を抑制する対策が進められている。併行して、他県からの移住を狙う取り組みとして、保育園留学というものを行い、自然環境に恵まれた田舎にあこがれを持つ都市部の家庭に焦点を向けた取り組みも行っている。

②空き家の現状→市の調査では市内の空き家は1494件存在し、内空き家バンクに登録されている物件は20件、特定空家に認定されているのは42件であった。市の調査といっても町内会や市の住民から情報であり、実際に存在する空き家の数と一致するとは限らないようだ。聞き取り調査で得られたR4年の統計でみる、空家等件数は、本荘619件に対してその他の地域は875件、特定空家件数は、本荘13件に対してその他の地域は29件となっており、市街地から離れた場所では多い。これは積雪量が多く、移動に時間がかかるなど不便な生活を強いられるからだと考えられる。

③今後の展望、課題→より空き家バンクの件数を増やすため、迷っている人もしくは空き家を所持しているがどうすればよいかわからない人に向けた相談できる場所を設け、法や条例などによって、空き家などを売る際に空き家を持っていた人に対して何らかの利益が生じるようにすることが挙げられた。空き家を賃貸として借りたいという人は多いが、所有者は契約終了後に管理棟の責任が戻ることを嫌煙する傾向があるため空き家が減少していかない。役所が空き家に対しての強制力を強め、一歩踏み込んだ取り組みが行われると増加抑制を確実なものにできる可能性がある。

3) 羽後本荘駅周辺の空き家マップ

羽後本荘駅は南北に電車が開通しており、西と東に町が分かれています。特に駅の東側は国道沿いに様々な商業施設が並び、現在新たな施設も建設されている。そのため、駅の西と東で空き家の数に違いがあるのではないかと考え、図3、4にある地域に限定し実際に足を運んで客観的に見て空き家と思われる住宅をカウントした。比較対象を増やすため、駅の北側の空き家もカウントした。

<本調査における空き家の条件>

外見から生活の様子がうかがえない状態、または明らかに人の気配が感じられない、張り紙・看板等により家を空けていることがわかる状態の住宅（店舗併用住宅は除く）。

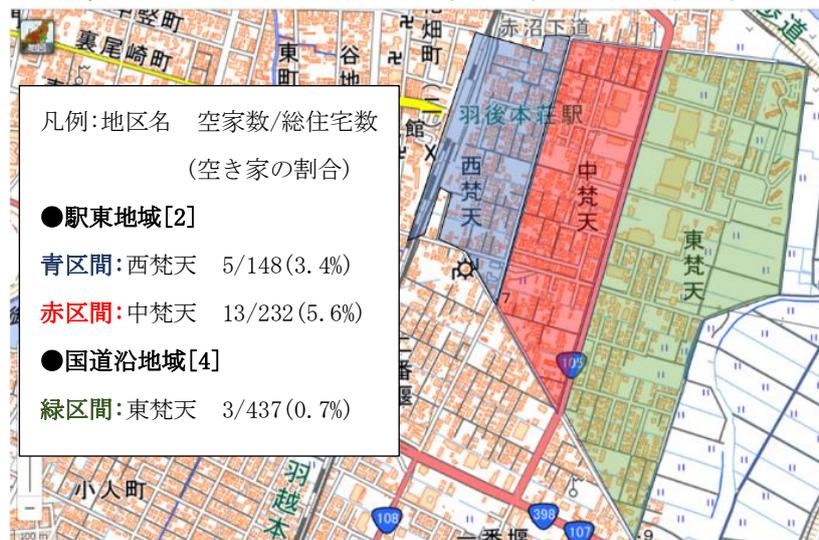


図3 羽後本荘駅東側のマップと数値

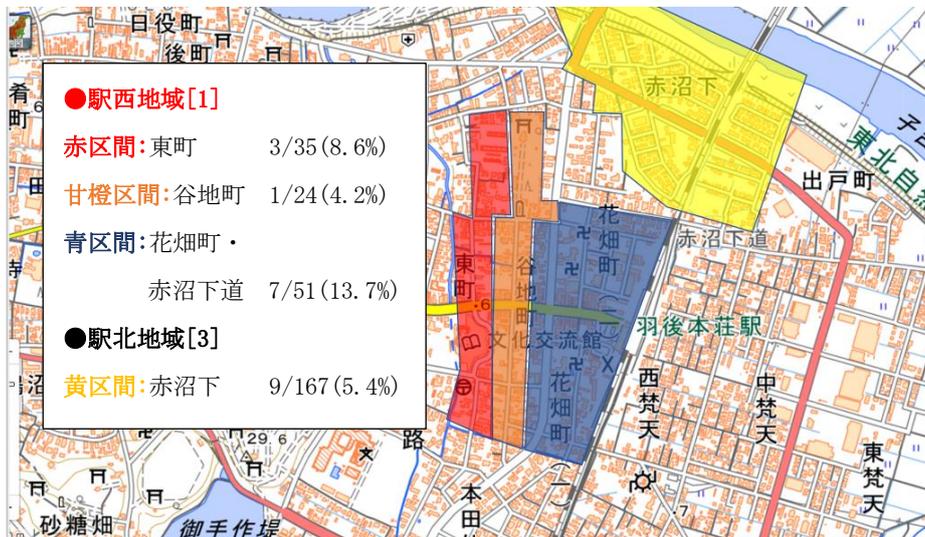


図4 羽後本荘駅西側のマップと数値

東町・谷地町・花畑町・赤沼下道を駅西地域[1]、西梵天・中梵天を駅東地域[2]、赤沼下を駅北地域[3]、東梵天を国道沿地域[4]として空き家の割合を比較する。

[1]は10%、[2]は4.7%、[3]は5.4%、[4]は0.7%となり、[1]と[3]西側が他と比べて多

い結果となった。また[4]の東梵天では近年宅地開発が進み集合住宅や戸建住宅の新築が増加しており、かつ空き家の数が少ないことから空き家の割合は小さかった。また、[1]の地域で住宅に加え店舗の数も多く、今回はそれらの建物を除外した調査であったが、空き店舗等の建物も見られ、それらを考慮すればまた違う結果が得られたのではないかと思った。

4. 考察

空き家に対する取り組みで全国的に取り組まれていたのは「空き家バンク」という仕組みであった。由利本荘市でも実際に空き家バンク内で取引されている物件が存在し、今後の空き家問題の解決に向けて重要な役割を果たせるといえる。しかし、空き家バンク内にある件数は全体の空き家の数からみればほんのわずかであり、その理由として建物の状態や空き家所有者の考えにより市場に出すことができないためである。空き家所有者への空き家バンク登録と売りに出せない建物をどのようにするかが今後の課題である。

駅周辺の空き家マップでは、東と西で多少の差ながらも割合を比較することができた。用途地域を見てみると、西側の地域は商業地域に認定されており、空き店舗が多く観察されたためそれらを含めた場合はより割合が大きくなるだろう。一方東側と北側は住居地域ないしは住居専用地域に認定されており、住宅の総数が多く、さらには国道沿いに大型商業施設があることから生活用品などの買い物が容易で生活の利便性は良いといえる。西側に空き店舗が増え、東側が発展していることを考えると、駅周辺の商業の中心が駅の東側に移ったと考えられる。今回は狭い地域に絞ったが、本調査の結果から生活に便利な場所すなわち商業施設がある場所には空き家は少なく、そこから離れるにつれ空き家は増えていくと予測される。

5. まとめ

空き家に対しての様々な取り組みを調べ、また聞き取り調査とマップ作成から空き家が生じてしまう地域の特徴を考察することができた。マップ作成に関しては、地域ごとに調査したが、駅から同心円状に調べれば、より東西南北で空き家の数を比較できたのではないかと思った。今後羽後本荘駅周辺の空き家を調査する機会があれば、より工夫して取り組みたいと思う。

6. 参考文献

- 1) 空き家問題解決のための政策法務 法施行後の現状と対策 [著]北村喜宣
- 2) 空き家対策実務マニュアル [著]松木利史
- 3) 林中金総合研究所 金融市場 2018年2月号
- 4) 由利本荘市市民生活部より資料提供「空家等件数」

〈本荘・矢島・岩城・由利・東由利・西目・鳥海の8地域のデータより〉