

高経年戸建住宅団地における空家の分布傾向

-福岡県岡垣町Ky団地を対象として-

亀川 新玄

1. 研究の背景と目的

我が国では少子高齢化による人口減少や家族形態の変化により全国的に空家が増加傾向にある。特に、同時期に開発された戸建住宅団地では経年化とともに居住者の高齢化が進み、高齢世帯の不在住による空家の増加と管理の停滞が問題となっている。

このような背景の中、2015年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、空家対策特措法)」が施行され、「特定空家等」に指定された空家に対して行政が「助言・指導」「勧告」「行政代執行」等の措置を行うことが可能となった。また、施行に伴い多くの自治体で空家対策計画が策定され、空家等に対して様々な対策が取られるようになった。特に、特定空家等に対する措置は年々増加傾向にあり老朽度が著しく高い空家に対しての対応が進んでいる。

しかし、空家対策特措法では特定空家等に指定されていない空家に対してのアプローチは規定されておらず今後は各空家の状況に応じた対策を講じることが必要になると考える。

そこで、本研究では高経年戸建住宅団地である福岡県遠賀郡岡垣町のKy団地を対象^[注1]に空家の実態を把握し今後の空家対策についての知見を得ることを目的とする。

2. 研究の方法

2-1. 研究対象地区の概要

福岡県遠賀郡岡垣町は北九州のベッドタウンとして発展し、1950年代から住宅団地開発が進み、開発時期や地形条件の異なる戸建住宅団地が見られる。現在では開発から時間が経ち居住者の高齢化が顕著に現れている。岡垣町とKy団地の高齢化率を見ると(図1)Ky団地は岡垣町全体と比べ後期高齢者の比率が高く、2021年の高齢化率は9.5ポイント高くなっている。また、コーコート変化率を比較すると、(表1)Ky団地では5歳未満および30代前半の人口増加も顕著にみられ、高齢化が進む一方で子育て世帯の流入も見られる。

2-2. 対象地区的立地条件

まずKy団地全体の特徴として標高差があり、地区ごとに斜面地や平地が存在することが標高データから読み取れる(図2)。また北西に小学校があり、南西に駅

が存在する。次に、行政区別に周辺環境や敷地条件などから特徴を捉える。Nk区はKy団地の中央に位置しており、駅と小学校の両方にアクセスしやすい位置に立地している。また、平地部分が広く敷地環境は良好であるといえる。Hm区はKy団地の南西に位置しており今回の研究対象である6行政区内では最も駅に近い位置に位置しているが、この地区は高低差が大きく、敷地条件が不利な宅地が多い。Mk区はKy団地の南東に位置

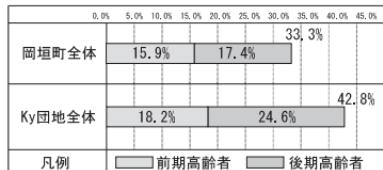
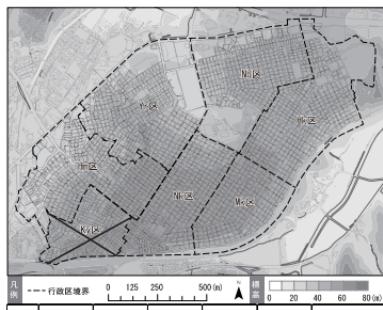


図1. 2021年岡垣町とKy団地の高齢化率

表1. 岡垣町とHt区とKy団地のコーコート変化率

区域	年次	年齢階級ごとの年齢コート変化率									
		0~歳	1~歳	10~14歳	15~19歳	20~24歳	25~29歳	30~34歳	35~39歳	40~44歳	45~49歳
岡垣町	2011年~2016年	1.14	1.05	0.98	0.84	0.83	0.98	1.04	1.05		
	2016年~2021年	1.12	1.01	0.99	0.83	0.82	1.06	1.07	1.04		
Ky団地	2011年~2016年	1.22	1.06	0.98	0.88	0.75	1.02	1.15	1.02		
	2016年~2021年	1.65	1.13	1.05	0.73	0.80	1.16	1.32	1.14		
Ht区	2016年~2021年	1.32	1.33	1.74	0.89	0.92	1.06	1.16	1.25		



行政区	人口数(人) (2021年)	世帯数(世帯) (2021年)	住棟数(棟) (2021年)	空家数(棟) (2021年)	空家率 (2021年)		人口増減率 (2016~2021年)
					空家率 (2021年)	人口増減率 (2016~2021年)	
Nk区	721	329	312	29	9.3%	1.8%	
Ht区	819	388	358	42	11.7%	-4.2%	
Mh区	439	231	237	35	14.9%	-3.4%	
Hm区	804	369	311	33	10.6%	-2.7%	
Tt区	967	366	343	19	5.5%	-6.7%	
1t区	909	412	372	25	6.7%	2.8%	
計	4598	2097	1933	183	9.5%	-2.1%	

図2. Ky団地の概要と行政区区分

し小学校や駅から遠く利便性が悪い。Nb区はKy団地の北東に位置し駅から最も遠い場所に位置している。Yr区はKy団地の北西に位置し小学校に最も近いが、高低差が大きく敷地条件が劣るエリアもある。また、Yr区2丁目は開発時期が他の地区と異なり比較的新しい戸建住宅団地である。Hk区は、Ky団地の東に位置し小学校や駅から遠く利便性は良くないが平地部分が広く敷地条件は比較的良好である。

2-3. 研究の方法

本研究では、岡垣町役場から入手したデータと、現地調査によって得た2021年老朽度データなどをGISデータベースに入力し分析を行った。初めに2012年と2017年、2021年の空家を比較し空家数の推移をみた。次に空家分布、老朽度分布、高齢者情報、町外・町内転入情報、周辺環境を元にメッシュ分析などを行い、Ky団地の空家の実態を捉えた。さらに、空家や老朽度の集積が見られたエリアを対象に敷地条件について分析を行い、それをもとに集積要因を考察した。分析にあたり住宅・宅地の分析単位を住棟とし、長屋に関しては全ての家屋に人が住んでいない場合のみを空家とした。

3. 空家の動態

3-1. 空家の推移

2012年と2017年、2021年の空家数の動きをみると。Ky団地全体では2012-2017年の間では24棟減少しているが、2017-2021年の間では111棟増加している。著しく増加している2017-2021年を行政区別にみると(表2)。空家増加量が多いNb区とMk区を比較すると、Nb区では発生した33棟の空家のうち3棟しか流通していないのに対して、Mk区では発生した44棟の空家のうち15棟の空家が流通している。Nb区の流通量^(注2)が少ない要因として、Nb区の空家の多くが2020年に発生した空家であり、流通するための時間が充分に確保できていないことが考えられる。さらに、流通率についてみていくと、Nb区が42.4%と一番高く、次いでYr区が40.7%と高い数字を示している。これはYr区とNb区での住宅需要が高いことを示している。要因としては、Yr区では小学校が近いこと、Nb区はKy団地の中央部に位置し小学校や駅へのアクセスがしやすいうことや、平地が多く敷地条件が良好であることが挙げられる。

3-2. 空家の流通

2017-2021年の間に町外・町内転入が生じたもののうち、2015年のゼンリン住宅地図の世帯名と比較し、世帯名が変わっているものに対して空家歴^(注3)の有無に着目して分析を行う(図3、図4)。Ky団地全体で生じ

た町外・町内転入183件のうち、空家に生じたものは56件(30.6%)であり、そのうち36件が建替えによる新築住宅であった。また、空家以外に生じたものは127件(69.4%)であり、そのうち60件が建替えによる新築住宅であった。地区別にみると、Hk区以外のすべての行政区で新築の割合が高いことが分かる。このことから、当地区では空家が流通する際の流れとして空家を取り壊し新築住宅に建替えるケースが多く、空家が中古で流通することは少ないことが分かる。

3-3. 高齢者と空家の関係

2018年と2021年の高齢者世帯と単身高齢者の推移を

表2. 2017-2021年の空家の推移

行政区	空家増加量 (棟)	空家流通量 (棟)	空家でなくなったもの (棟)(町外町内転入無し)	空家発生量 (棟)	流通量/ 発生量(%)
Nb区	15	14	4	33	42.4%
Hm区	14	8	5	27	29.6%
Mk区	26	15	3	44	34.1%
Mb区	29	3	1	33	9.1%
Yr区	10	11	6	27	40.7%
Hk区	17	5	5	27	18.5%
計	111	56	24	191	29.3%

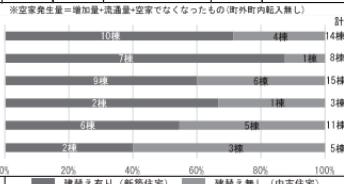


図3. 空家を経て居住者が町外・町内転入してきた住宅

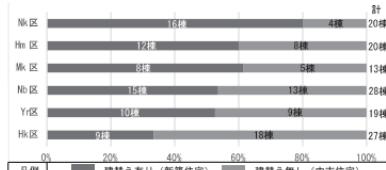


図4. 空家を経ずに居住者が町外・町内転入してきた住宅

表3. 2021年の高齢者世帯と単身高齢者の数量

行政区	単身高齢者(世帯)	高齢者世帯(世帯)	住宅数	単身高齢者割合	高齢者世帯割合
Nb区	48	137	312	15.4%	43.3%
Hm区	60	69	358	16.8%	19.3%
Mk区	44	95	237	18.6%	40.1%
Mb区	47	55	311	15.1%	17.7%
Yr区	35	—	343	10.2%	—
Hk区	59	87	372	15.9%	23.4%
計	293	443	1933	15.2%	22.9%

表4. 単身高齢者歴の有無別の空家老朽度

単身高齢者歴	老朽度判定A(棟)		老朽度判定B(棟)		老朽度判定C(棟)		老朽度判定D(棟)	
	あり	なし	あり	なし	あり	なし	あり	なし
なし	5	0	0	0	0	0	0	0
1年	7	13	0	0	0	0	0	0
2年	15	15	0	1	0	0	0	0
3年	7	22	2	2	0	0	0	0
4年	5	7	0	3	0	0	0	0
5年	7	11	1	2	0	1	0	0
計	46	87	3	13	0	1	0	0
	133	—	16	—	1	—	0	0

みる。2018年では高齢者世帯が251棟、単身高齢者が320棟であったのに対して、2021年では高齢者世帯が479棟、単身高齢者が311棟と、単身高齢者の数には大きな変化はないが、高齢者世帯が著しく増加している。民生委員へのヒアリング調査で単身高齢者の不在住化による空家の発生が多いことが確認できており、今後、高齢者世帯が単身高齢者を経て空家になる可能性が高く、さらに空家が急増する可能性がある。2021年の各割合を行政区別にみていく(表3)と高齢者世帯はNk区が43.9%と一番高く、単身高齢者はMk区が一番高く18.6%となっている。以上のことより今後特にNk区では単身高齢者が、Mk区では空家が増加していくと考えられる。

2017年または2018年に単身高齢者歴があり、かつ2017年以降に空家となったものについて分析する。まず2017年以降の空家は全体で150棟であり、そのうち単身高齢者歴がある空家は49棟(26.8%)であった。次に、空家老朽度別にみると、単身高齢者歴なしの空家では老朽度Aが最も多く87棟(84.0%)、次いでBが13棟(16.0%)、Cが1棟(1.0%)であった。単身高齢者歴ありの空家でも老朽度Aが最も多く46棟(93.9%)、次いでBが3棟(6.1%)であった(表4)。分析の結果、空家の老朽度別の割合は単身高齢者歴ありとなしを比較しても大差なくむしろ単身高齢者歴なしの空家のほうが老朽度の低い空家が多い結果となった。

4. 空家の分布と集積傾向

4-1. 距離からみる空家の分布傾向と分布要因^{1)注4)}

空家の分布傾向と分布に影響を与える要因の把握をするため、公園、小学校、駅の三つの公共施設までの距離別空家率を分析した。すると、公園と小学校に近い範囲では特に空家率が低かったが、駅に近い範囲では空家率が高いことが読みとれた。これはKy田地が子育て世帯の流入が多い地区であることが大きな一因であると考えられ、子育て世帯にとって公園や小学校が近い場所がより良い居住環境であり、住宅需要が高いことが理由だと考える。また、駅に近い範囲にはHm区が該当し、この地区は高低差が大きく敷地条件が悪いことから空家率が高くなっていると予想され、駅が近い利便性の良さよりも敷地条件の悪さが空家の分布に強く影響を与えていると考えられる。

4-2. 老朽度別に見た空家の集積傾向

2021年の空家の分布を50メートルメッシュ^{注5)}を用いて可視化した。空家の分布傾向として、Hm区、Nb区、Mk区で集積が見られた(図5)。次に2021年の空家老朽度の分布を同様の手段を用いて可視化させた(図

6)。老朽度の分布傾向は空家の分布傾向と似ていたが、分布メッシュの色の濃さを比較すると、Nb区とMk区の集積部分は色の濃さが同程度であるのに対して、Hm区では色がより濃くなっている。これはHm区とNb区には老朽度Aの空家が、Hm区には老朽度BやCが分布していることを示している。

4-3. 残留空家の集積傾向

2017年時点で空家であり、かつ2021年現在でも空家であるものを残留空家と定義し分析を行った。まず残

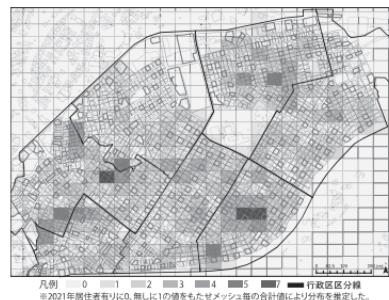


図5. 2021年空家分布メッシュ

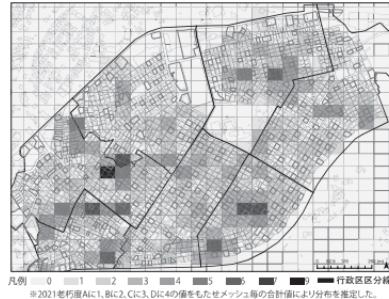


図6. 2021年空家老朽度分布メッシュ

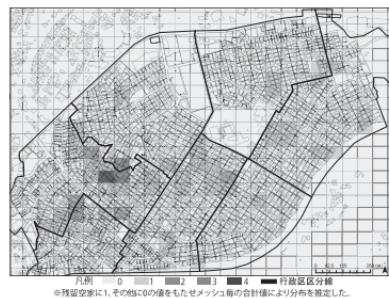


図7. 残留空家分布メッシュ

留空家数をみると、Ky団地全体で33棟の空家が残留しており、そのうち16棟(48.4%)がHm区に分布している。次に、分布をさらに細かく把握するために50メートルメッシュにより分布傾向を可視化させた所(図7)、残留空家の半数近くが分布しているHm区で集積しているエリアを確認することが出来た。また、この集積エリアは老朽度の集積エリアと一致していることから、残留空家が老朽化の進んだ老朽度BやCとして集積していると考えられる。

5. 集積エリアの空家の特徴

5-1. 集積エリアの敷地条件

2021年の空家183棟のうち58棟(31.6%)が前面道路の有効幅員が4m未満の敷地であり、4章で見た空家や老朽度が集積しているHm区、Mk区については、Hm区で空家42棟のうち16棟(38.1%)が前面道路の有効幅員が4m未満であり、Mk区では空家35棟のうち16棟(45.7%)が前面道路の有効幅員が4m未満の敷地であった。次に現地調査で得た2m以上の擁壁の有無から敷地の斜面状況をみると、Nb区とMk区の集積エリアのうち、平地に立地している空家には老朽度の高いもののはあまり見られなかった。一方で、空家が集積しているだけではなく老朽度の高い空家が集積しているHm区では他の地区よりも擁壁を有している敷地が多いことが分かった。

5-2. 残留空家の敷地条件

2017-2021年の残留空家の敷地条件をみると(表5)38棟の内10棟が前面道路4m未満の敷地であり、8棟が2m以上の擁壁を有する敷地であった。前述のうち4棟が4m未満の前面道路かつ2m以上の擁壁を有する敷地であり、この敷地はすべてHm区にある集積エリアに分布していた。以上より、前面道路が狭隘であるほど空家の流通は滞っており、加えて、敷地が斜面地である場合には残留空家が集積しやすい傾向があることが分かった。

6.まとめ

本研究では、福岡県岡垣町Ky団地を対象とした一連の分析により以下のことがわかつた。

- 行政区ごとに空き家の発生量や流通量に異なる傾向が見られ、住宅需要が行政区ごとに異なること。
- 空家の流通手段と、中古住宅としての流通よりも、建替えによる新築住宅の流通が主流であること。
- 空家になる前の居住者が単身高齢者か否かは空家の老朽度と関係性がうすいこと。
- 2017年の空家のうち38棟が残留しておりそのうち16棟がHm区に集中しており、さらに、Hm区の中でも残畠があること。

空家が集積しているエリアがあること。

5)集積地区を対象に、敷地条件に着目したところ、前面道路が狭隘であるほど空家の流通は滞っており、加えて、敷地が斜面地である場合には残留空家が集積しやすい傾向があることが分かった。

以上のことより、空家の集積、老朽度、残留空家と敷地条件との関係性を捉えることができた。一方で、単身高齢者と空家の老朽化の関係性がうすいことから、居住者自身の自宅に対する空家の意識の違いや、空家になった後の管理の有無が老朽度に関係しているのではないかと考える。

今後の空家対策としては、単身高齢者に着目した対策だけではなく、空家の敷地条件の良し悪しを前面道路の有効幅員や敷地高低差などから判断し対策を講じることが必要だと考える。また、Hm区のように残留空家が集積している地区では居住環境に悪影響を与えないよう、空家の老朽化を抑制する対策を実施することが必要であると考える。

本研究では前面道路の幅員や宅地の高低差から空家の集積要因を考察したが、今後は空家の管理の有無や空家への関心などの居住者の内因要因や築年数や権利関係などの空家の個別要因を調査することでより詳しく考察できると考える。居住者の内因要因を捉えるには、Ky団地の居住者へのアンケートの実施や民生委員へのヒアリング調査が効果的であると考える。

表5. 残留空家周辺の敷地条件

行政区	前面道路4m未満 (棟)	擁壁2m以上 (棟)	前面道路4m未満 かつ擁壁有り(棟)
Nb区	1	1	0
Hm区	7	5	4
Mk区	0	0	0
Nb区	0	0	0
Yr区	1	1	0
Hk区	1	1	0
計	10	8	4

謝辞
本研究にあたり岡垣町役場の皆様、福岡県速賀郡岡垣町Ky団地の皆様に多大なご協力をいただきました。ここに記して深謝いたします。

注1) 本研究ではHm区を狭隘地区を想定する。Ky団地は敷地が正確に分割されていない、旧田畠集落が多いことから正確に分界することが難しく今回の研究対象からは外した。

注2) 空家の流通量と転入転出が生じた空家の割合から判別を行っている。

注3) 計算方法は、各1kmの距離帯で各階層の距離帯ごとに面積を計算し、面積と距離帯ごとに面積を乗じて、各階層ごとに面積を算出し、それを総面積で割ることで各階層の面積割合を算出した。

注4) 地理的位置とは、ある一定の期間間に一度でも空家として認証されたことがあるか否かのことである。

注5) 空家と公共施設との距離を見る際に、空家の中心にポイントを打ち公共施設までの直線距離を測り、その距離を一定範囲で宅地に対する空家の割合から判別を行っている。

注6) 地理的位置とは、ある一定の期間間に一度でも空家として認証されたことがあるか否かのことである。

参考文献
1) 空き家の問題に関する、GISを活用した分類状況や利便性の解析及び分析について

2) 宅地の地理的位置に関する現況と土地利用率・世帯数・住宅戸数の分布の傾向として -

石井重一郎著、佐藤義典、金森義子、栗島英明 Vol.51 No.3 2016年10月

3) 西筑紫島鹿児島市における好況地と不好況地を用いた空家の分布把握 自治体の好況データを用いて空き家の分布を把握する方法(その1)

秋山祐樹上田竜蔵 大庭茂哉 高岡雅生 木野裕一郎 久畠宏人 日本建築学会計画系論文集 第69卷 第74号 275-283 2018年2月

4) 仙台都市における都市スクリプトの実践的研究 - 建物開拓・被災・空家状況の視点から - M原信人 安部宏史 村田直眞