

空き家に対する住民の意識

—宇都宮市郊外2地区を事例に—

Inhabitants' Consciousness of Vacant Houses:

—A Case Study of Through a Comparison of two Residential Areas in Utsunomiya City—

西山 弘 泰

Hiroyasu NISHIYAMA

本研究では、宇都宮市郊外の2つの住宅地を事例に、戸建住宅の所有者が将来の空き家化の可能性に対し、どう考えているのか、またどのような対策を講じているのかを明らかにした。

2地区住民へのアンケート調査の結果、所有者はたとえ高齢であっても自分の住宅が将来的に空き家になる可能性があることは念頭になく、具体的な対応を行っている者は少ない。また、所有者は空き家のことを他人事のように捉えており、子どもなどの被相続人に住まいの処分を任せようとする認識も強い。こうした戸建住宅の所有者の意識の低さが、空き家の増加や空き家問題発生の大いなる要因のひとつになっている。今後空き家が増え続ける中、空き家の事後対策と並行して、空き家の増加を未然に防ぐ水際対策の推進が求められる。

キーワード：空き家， 地方都市， 郊外住宅地， 所有者の意識， 宇都宮市

1 はじめに

2012年ごろから、空き家にまつわる諸問題が社会的関心を集めるようになった。マスコミによって空き家の問題が特集され、国民の間で空き家が認知されるとともに、将来的な空き家増加やその問題に対する危機感が募った結果、多くの自治体において空き家条例が制定され、適正管理に対する社会的認識と管理不全な空き家への対策が構築されていった。こうした世論や自治体の動きは、2014年の「空家等対策の推進に関する特別措置法」を成立させるまでに至り、ひとまずは制度的枠組みが整ったといえる。

制度的枠組みが構築された一方で、国民の空き家に対する認識が醸成されているとは言い難い。西山（2016）では、宇都宮市が行った空き家所有者へのアンケート調査を用いて、空き家の発生要因を明らかにしている。その中で「空き家」という文言に対する所有者の認識のズレ、すなわち所有者によって「空き家」の定義^{1) 2)}が異なることが、一つの空き家問題であることを指摘している。

マスコミが連日事例として取り上げるのは、決まって無残にも放置され草木が覆い茂

る管理不全の空き家である。それが確かに空き家であること、周辺地域に悪影響を及ぼしていることには違いないが、繰り返しそうした報道がなされる中で、空き家のベンチマークが出来上がり、「それに当てはまらないものは空き家ではない」とか、「そうならなければ許される」といった誤認を生じさせている傾向がある。国民の間での空き家に対する認識が制度に追い付いていないのではないかというのが、本稿の問題意識である。

自らの住まいの空き家化に関する意識や対策などといった観点から空き家問題を論じたものに久保（2015）や佐藤・岡本（2015）がある。久保（2015）は、茨城県牛久市の4つの住宅地の住民を対象に、空き家に対する意識調査を実施しており、多くの住民が将来的な空き家化の可能性に対し、何も考えていない、または考えようとしていない現状を指摘している。さらに久保の論考では、自身のエピソードを交え、空き家が放置される背景を「親族間の暗黙の期待という心理的、もしくは情緒的な要因がある」ともしている。こうした心理的、情緒的な要因とは、すなわち「将来のことは何とかなるでしょうと、話題を先延ばしにしたがる」（久保、2015）といったことも含まれると思われる。しかしながら、当論考では掲載雑誌紙面上の制約もあり、アンケートの結果について多面的な分析と考察まで踏み込みきれていない。例えば、地域の空き家の多寡や最寄り駅までの距離、スーパーマーケットなどとの近接性といった地条件的条件によっても空き家に対する意識に変化が及ぶことが予想させる。また、住まいや地域に対する意識は、世代によって異なると考えられ、世代による意識にも着目する必要がある。

そこで本稿では、地方都市に位置付けられる宇都宮市の郊外住宅地を事例に、住民を対象にしたアンケート調査から、空き家に対する意識を明らかにする。

2 調査対象地域の概要

2.1 宇都宮市の空き家

宇都宮市は東京の北方約100kmに位置している。人口約52万人の北関東工業地域随一の都市であり、郊外や周辺地域には大規模な工業団地がいくつも立地している。北部を除く大部分が平地や丘陵地になっており、都市化を阻む地形的制約がほとんどない。そのため中心部から都市の外側に向かって幹線道路が放射状に広がり、それらを宇都宮環状線（宮環）が環状に結んでいる（図1）。

宇都宮市における空き家率は15.9%と全国の値13.5%に比して高い傾向となっている（2013年住宅土地統計調査）。とはいうものの、空き家の割合を利用形態別でみると、放置空き家が含まれる「その他の住宅」が26.9%であり、全国の38.8%よりも大幅に低く、関東大都市圏（26.2%）とほぼ同水準である。一方で、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」の割合が高い。この結果からも、宇都宮市における空き家率は全国の値に比べ若干高いが、「その他の住宅」に分類される空き家の割合は少なく、統計の上では住環境に影響を及ぼすような空き家はそれほど多くないといえる³⁾。

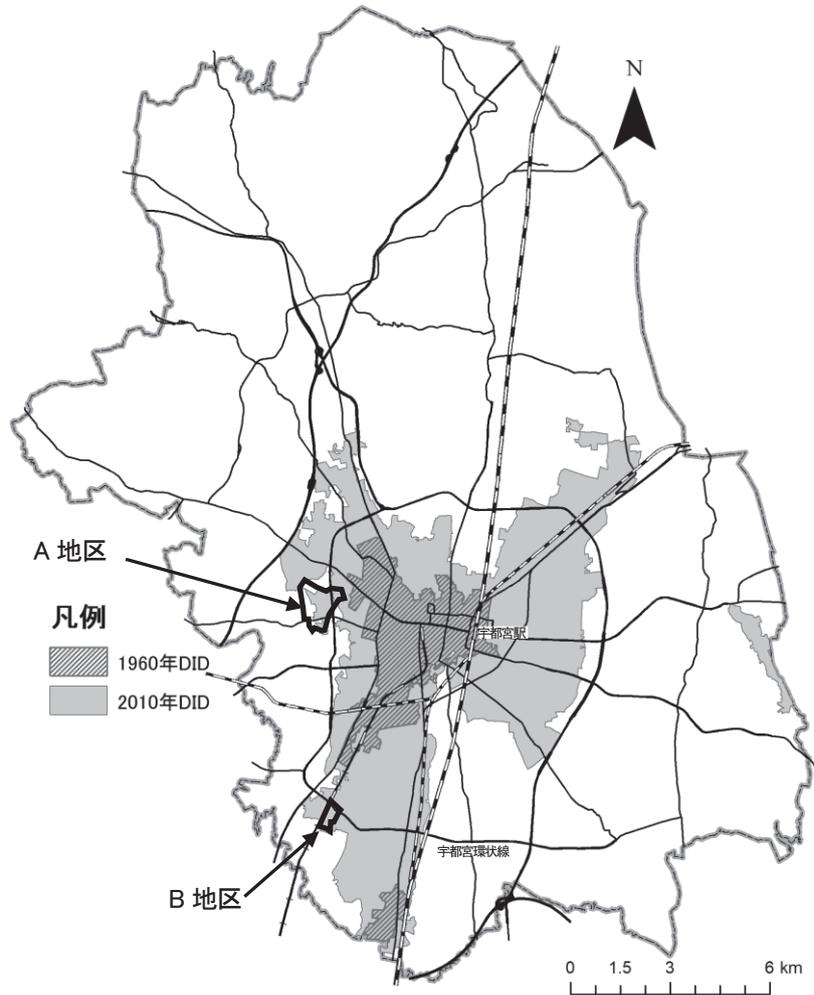


図1 A地区とB地区の位置

2.2 調査対象地域の概要

本稿の調査対象地区であるA地区とB地区の位置は、図1に示した通りである。両地区とも1960年の時点ではDIDには含まれておらず、1970年から80年にかけてDID化、すなわち都市化が進んだ。また市街地の外郭をなす宇都宮環状線の外側⁴⁾に立地することからも、郊外住宅地に位置づけられる地域である。

A地区は、1970年前後の人口増加に伴い都市化した地域である(図2)。当地区は小規模な住宅地開発が連坦して形成された、いわゆるミニ開発住宅地であり、不整形な街路形態になっている。農地や山林もところどころに点在していることから、都市化が進んだ今日でも住宅地開発が散発的に行われている⁵⁾。地区の中心を貫く、宇都宮環状線および、南北に分断する鹿沼街道(県道6号線)沿いには、ロードサイド型の店舗が多数立地し、多様な土地利用、建物用途から構成されている。

B地区は、1960年代後半に私鉄系ディベロッパーによって開発された典型的な郊外住宅地である(図2)。街路は広く直線的であり、A地区に比べると全体的に整然とした街並みになっている。宇都宮市中心部⁶⁾から直線距離で6.5kmと比較的離れているものの、



図2 A地区(左)とB地区(右)の空中写真と範囲

資料：Google Map より作成。

注：Google Map および Earth の空中写真の利用については、非営利目的であれば Google 社の使用許可は不要となっている。

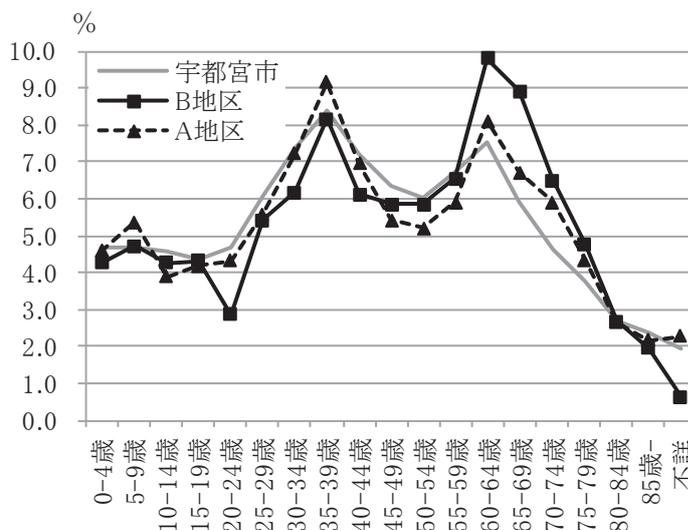


図3 調査対象地区における年齢別の人口構成

資料：2010年国勢調査より作成。

北側には東武宇都宮線西川田駅があり、鉄道交通に恵まれている。また、地区北側は宇都宮環状線に接しており、自動車交通も良好である。しかしながら、周辺に買い物のための生活関連施設が少なく、徒歩圏内にコンビニエンスストアさえない。徒歩による生活には多少不便を感じる地域である。

2010年の国勢調査によると、A地区は人口4,608人、世帯数2,006世帯である。B地区は2,152人、815世帯である。5歳階級ごとの人口構成では、A地区が30-34歳の層が最も多く

なっているのに対して、B地区は60-64歳の層が最も多くなっている（図3）。A地区は、賃貸マンションやアパートが多く立地することに加え、今日においても新規の住宅地開発がみられ、若年層の流入が活発であると考えられる。一方、B地区は大規模開発の住宅地という特質上、A地区に比べると若年層が流入するきっかけに乏しい。すなわち、A地区に比べると、B地区の方が高齢化や空き家の増加が心配される地区であると言える。

2.3 調査方法

本稿では先述の2地区を調査対象地区とし、主に空き家実態調査と住民への空き家に対する意識調査を実施した。

まず、空き家実態調査は、2016年2月に両地区の全戸建住宅を対象に、空き家であるか否かを独自の基準⁷⁾により判定、抽出した。空き家と判定されたものは、家屋の腐朽破損状況と敷地内の管理状況を総合し、AからE判定⁸⁾に分け評価した。

次に、2016年2月から3月にかけて、2地区の戸建住宅居住者を対象にアンケート調査を実施した。アンケートの内容は、居住者の住宅に関すること、空き家になった場合の対処方法に関すること、地域の空き家に関すること、そして回答者やその世帯に関することである⁹⁾。配布に際して、事前に自治会の回覧板などで周知を行ってもらったことから、回収率がかかなり高く、A地区では1,463世帯に配布し994世帯（回収率67.9%）、B地区では650世帯に配布し339世帯（52.2%）の回答を得ている。配布と回収方法はそれぞれ異なり、A地区では自治会経由で配布と回収を、B地区ではポスティングによる配布と郵送による回収を行った。

3 2地区の空き家の実態

結論からいうと、A地区、B地区ともに空き家が地域の住環境にとって、大きな脅威になっているとは言えない。空き家実態調査の結果、A地区の空き家数は58戸、B地区は34戸であった（表1）。各地区の戸建住宅数に占める割合で見ると、A地区が4.0%、B地区が5.1%¹⁰⁾となっていて、B地区の方が空き家率が高い。調査方法などが異なるため単純な比較は難しいが、2013年の住宅土地統計調査によると、宇都宮市の戸建住宅総数に占める戸建住宅の空き家の割合は8.2%であった。西山（2014）によると宇都宮市における空き家は、都市化の早かった中心部やその周辺地域が多いという。このことから、両地区の空き家数は、市全体、もしくは中心部やその周辺に比べると少ない傾向にあると言える。

次に両地区における空き家の管理状況についてみていく。A、B判定は管理が行われており、住環境や近隣住民に与える精神的負担がほぼないと判断できる状態である。一方、C判定以下の空き家は、一目で「空き家」と判断できると同時に、草木の繁茂や家屋の

表1 調査対象地区の空き家数

評価	A地区	B地区	総数
A	19	16	35
B	21	10	31
C	17	7	24
D	1	1	2
E	0	0	0
総数	58	34	92
C以下の割合	31.0%	23.5%	—
空き家率	4.0%	5.1%	—

資料：空き家実態調査と住宅地図(2016年版)より作成。

腐朽破損によって、周辺に何らかの影響を及ぼす可能性が高いものである。空き家実態調査の結果、A地区では31.0%が、B地区では23.5%がC判定以下であった¹¹⁾。とはいうものの、空家対策特措法による「特定空家等」と判断できる空き家(E判定)は皆無であり、またそれに準ずるようなD判定の空き家もそれぞれ1戸ずつであった。このことから、両地区では比較的空き家の管理状況は良好であるといえる。

ちなみに、両地区の自治会では、市内でも先駆的に空き家や空き地対策を行っている。例えば、所有者の許可や委託を受けて、空き家敷地内の木を伐採したり、独自に空き家調査を行い、必要に応じてその情報を市に提供したりしている(西山・久保, 2015)。こうした自治会の空き家に対する積極的な関与と取り組みが、両地区における管理不全の空き家が少ない要因の一つとなっている可能性がある。

4 2地区居住者の空き家に対する意識

4.1 アンケート回答者の概要

アンケート回答者の住まいの所有形態は、両地区ともにほとんどが持家戸建¹²⁾である(表2)。両地区には賃貸マンションやアパートに居住する世帯も2割ほど存在するが、アンケートの対象外となったため、今回のような結果になった。

A地区とB地区では、市街地の形成過程の違いにより、それぞれ入居年や住宅の建築年に大きな違いがある。ミニ開発によって住宅地が形成されたA地区では、入居年が近年になるにしたがって多くなる傾向を示すが、B地区では開発時である1970年に入居のピークを迎え、その後は減少を続けている(表3)。この傾向は、住宅建築年にも当てはまる。A地区では居住年数が短く、かつ比較的新しい戸建住宅が多いのに対し、B地区では当地区に長期間居住し、建築年数の経過した住宅が多い結果になった。

回答者の年齢は、国勢調査の結果でも明らかになっているように、A地区では30代、40代が多かったのに対し、B地区は60代、70代が中心である(図4)。65歳以上の回答者がかなりの割合を占めているB地区においては、住宅地の存続に関わる危機意識がアンケート結果にも表れることが予想される。

表2 調査対象地区アンケート回答者の住まいの所有

	A地区		B地区	
	実数	構成比	実数	構成比
新築持家	783	78.8	289	85.3
中古持家	75	7.5	30	8.8
親族持家	46	4.6	11	3.2
賃貸	55	5.5	5	1.5
その他	17	1.7	4	1.2
未回答	18	1.8	0	0.0
総数	994	100.0	339	100.0

資料：アンケート調査より作成。

表3 調査対象地区居住者の入居年と住居の建築年

	入居年				住居の建築年			
	A地区		B地区		A地区		B地区	
	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比
1969年以前	84	8.5	20	5.9	67	6.7	22	6.5
1970-79年	112	11.3	103	30.4	108	10.9	88	26.0
1980-89年	111	11.2	57	16.8	140	14.1	65	19.2
1990-99年	128	12.9	36	10.6	149	15.0	53	15.6
2000-09年	172	17.3	34	10.0	182	18.3	43	12.7
2010-16年	101	10.2	27	8.0	91	9.2	31	9.1
未回答	286	28.8	62	18.3	257	25.9	37	10.9
総数	994	100.0	339	100.0	994	100.0	339	100.0

資料：アンケート調査より作成。

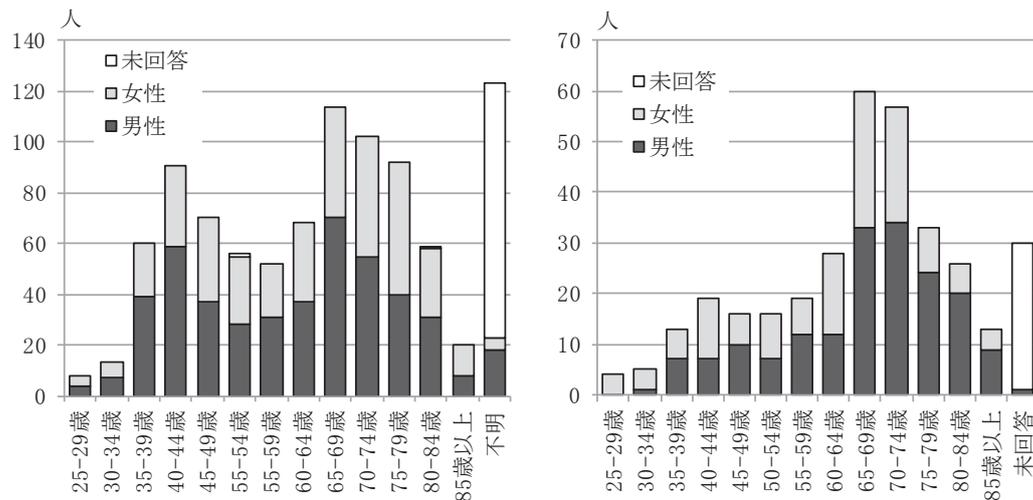


図4 A地区(左)とB地区(右)における回答者の年齢と性別

資料：アンケート調査より作成。

表4 調査対象地区における男性の職業

	A地区		B地区	
	実数	構成比	実数	構成比
管理職	141	17.5	58	18.7
専門職	158	19.6	62	20.0
事務職	105	13.0	36	11.6
販売・サービス職	116	14.4	32	10.3
工場や運送などの現業職	74	9.2	51	16.5
自営・農林漁業	87	10.8	27	8.7
その他	57	7.1	21	6.8
未回答	69	8.6	23	7.4
総数	807	100.0	310	100.0

資料：アンケート調査より作成。

最後にアンケート回答世帯の職業（男性）では、両地区とも大きな差はみられない¹³⁾。強いて言うならば、B地区において現業職の割合が16.5%と高くなっている（表4）。これは市南部には工場や物流倉庫などが多いことが影響しているためと考えられる。

4.2 戸建所有者の空き家に対する意識

4.2.1 空き家に対する考え方

図5は地域の空き家や空き家全般に対する考え方について聞いたものである。「空き家は地域にとって重大な脅威だ」「近所に管理不全の危険な空き家がある」「今後の空き家の増加に不安や危険を感じる」という項目について、「強くそう思う」「そう思う」と回答した割合は、B地区の方が1割から2割ほど高くなっている。その他の項目についても、ほぼB地区がA地区を上回る結果となった。こうした結果となった背景は、近年でも住宅地開発が行われ若年層が多いA地区と、住宅地の開発から40年以上が経過し、人と建物がともに高齢化し、空き家の割合が高いB地区との違いによるものと考えられる。つまり、地域における高齢化の進み具合や、空き家の多寡が住民の空き家に対する将来的な不安に何らかの影響を与えている可能性が指摘できる。

図5において、特筆すべきは「自宅が空き家になる心配がある」という項目である。アンケートの回答者に若年層が多いA地区では、住宅を購入して間もない者も多く、自分たちの住まいの将来について考えも及ばない世帯が多いのは当然のことである。しかしながら、65歳以上の世帯がかなり多かったB地区でも「強く思う」「そう思う」と回答した世帯はそれほど多くなく、2割程度にとどまっている。そこで「自宅が空き家になる心配がある」の項目について、年齢別にそれぞれの割合を示してみた（図6）。A地区、B地区ともに50歳未満では「自宅が空き家になる心配がある」という項目について「強くそう思う」「そう思う」と回答した割合が1割を切っている。一方、その割合は、50・60代、70歳以上となるにしたがって増加する傾向ではあるが、70歳以上でも2割台とかなり低

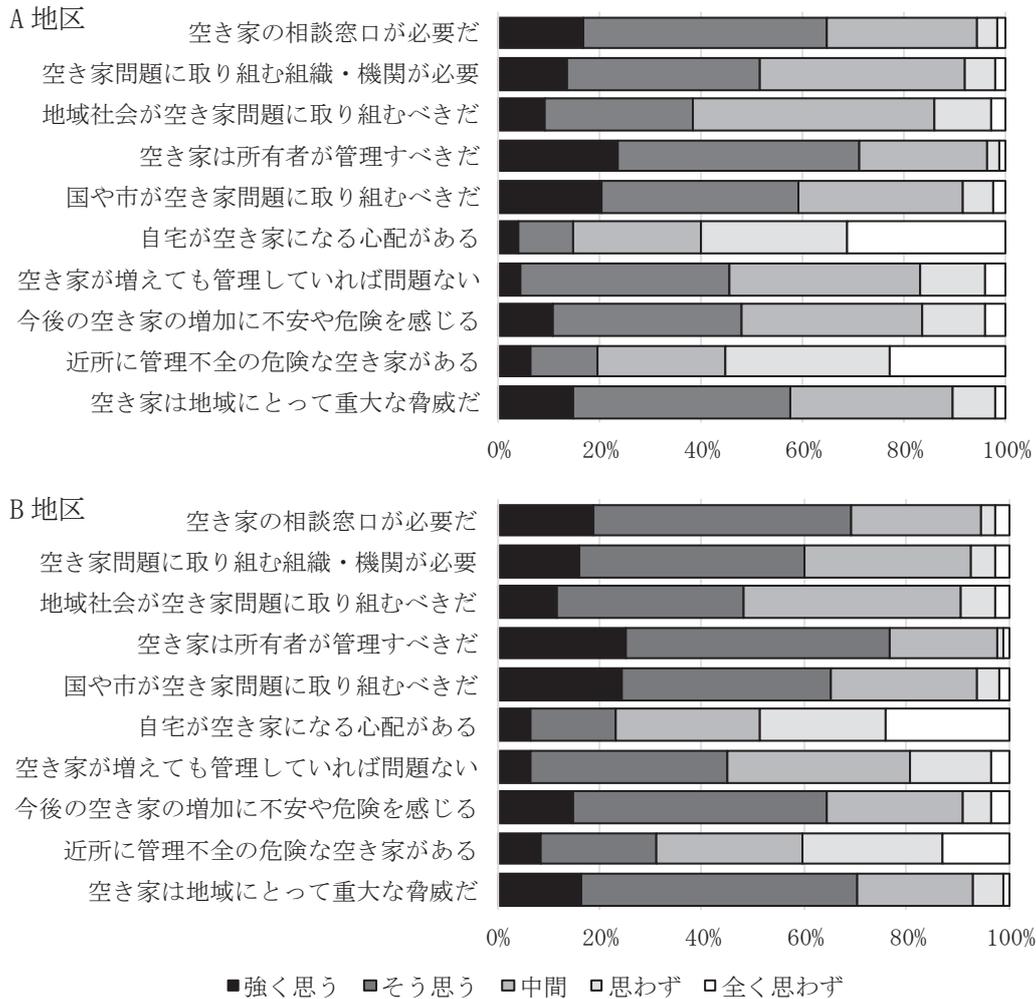


図5 地域の空き家に対する考え方

資料：アンケート調査より作成。

注：未回答のものは除いている。

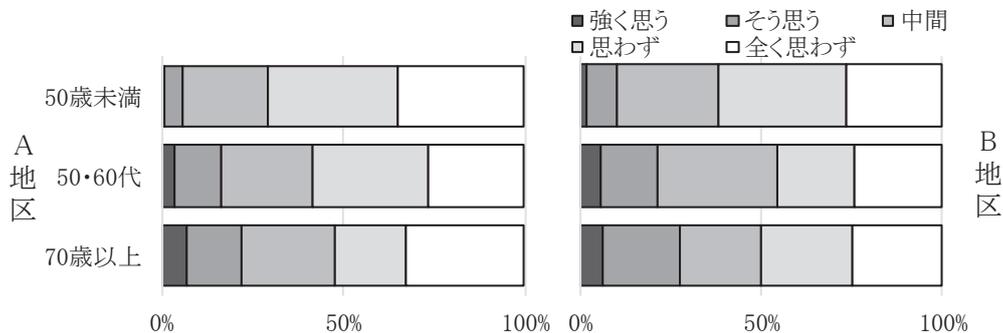


図6 年齢別にみた「自宅が空き家になる心配がある」の認識度合い

資料：アンケート調査より作成。

い。逆に「思わず」「全く思わず」、つまり「自分の家は空き家になる心配はない」と回答した割合は、70歳以上において両地区ともに約半数であった。

4.2.2 空き家になったときの心配ごと

「住まいが空き家になったときの心配ごと」に関する設問について、特に選択率が高かった項目は「心配なことはない」「草木の繁茂」「買い手がいるか心配」「不法侵入や放火」であった（表5）。

最も選択率の高かった「心配なことはない」との回答を年齢別にみると、A地区では50歳未満が27.7%、50・60代が39.0%、70歳以上が47.6%であり、B地区では、それぞれ28.1%、26.0%、40.3%となった。年齢が上がるにしたがって、空き家になっても「心配なことはない」と回答する割合が増加している。

次に選択率が高かったのは「草木の繁茂」である。西山（2015）によると、宇都宮市役所に寄せられた空き家に関する苦情や相談で最も多いのは「草木の繁茂」であるという。両地区の居住者は「草木の繁茂」を身近な空き家問題として認識している。一方、4番目に選択率の高かった「不法侵入や放火」は、身近な空き家問題というよりは、マスコミによる影響が大きいと推察される。空き家で窃盗や殺人、放火が起きた場合、「空き家で・・・」という文言が強調されることが多い。こうしたマスコミ報道が「空き家」＝「不法侵入や放火のリスク」というイメージを植え付けている可能性がある。

上位2項目と同様に選択率が高かった「買い手がいるか心配」は、他に比べるとより地

表5 住まいが空き家になったときの心配ごと

	A地区		B地区	
	実数	選択率	実数	選択率
心配なことはない	384	38.6	108	31.9
草木の繁茂	204	20.5	108	31.9
買い手がいるか心配	230	23.1	101	29.8
不法侵入や放火	177	17.8	92	27.1
破損や倒壊	103	10.4	57	16.8
取り壊し費用	125	12.6	47	13.9
管理を任せる予定の人が管理能力	79	7.9	43	12.7
借り手がいるか心配	73	7.3	29	8.6
相続問題	38	3.8	24	7.1
家屋や土地の権利問題	41	4.1	15	4.4
管理業者への費用	21	2.1	7	2.1
その他	40	4.0	9	2.7
未回答	94	9.5	5	1.5

資料：アンケート調査より作成。

区と年齢による差が大きく現れている。A地区では50歳未満の38.0%が「買い手がいるか心配」を選択したのに対し、50・60代は23.8%、70歳以上はわずか14.3%であった。一方、B地区ではA地区に比べ各世代とも選択率に2倍以上の開きはあるが、50歳未満は83.9%、50・60代は39.8%、70歳以上は30.3%であった。両地区において選択率に差がある結果となったことも興味深い。それ以上に世代が高くなるにつれて、「買い手がいるか心配」を選択する割合が減少するという傾向も注目に値する。

世代によって自分の住まいが売れるか否かについて意識が異なる背景は、世代間における不動産に対する認識や経験の差にあると考えられる。より年齢の高い世代は、住宅購入期から現役世代の大部分において、地価が常に上昇する時代を生き、不動産を資産と見なす傾向が強い¹⁴⁾。ところが、より若年の世代は、就業してから今日まで、地価が横ばいどころか、恒常的に下落する様を目の当たりにしている。そのため若年層は不動産が必ずしも資産になるとは限らず、場合によっては負の不動産（負動産）になる可能性があることを痛感している。こうした世代間での不動産に対する認識の違いや将来への不安感が、空き家に対する向き合い方の違いに現れていることが指摘できる。

4. 2. 3 所有者の空き家対策

図5と表5より、両地区戸建所有者の多くは、自身の住まいが将来空き家になることを想定していないことがわかった。では、空き家にならないために、空き家になっても問題が発生しないように、何か対策を講じているのだろうか。表6は「空き家になったときへの備え」を聞いたものである。両地区ともに約半数が「何もしていない」を選択し、他を凌駕している。また次いで多い「配偶者や子の好きなようにすればよい」という回答も、「何もしていない」とほぼ同義である。つまり、多くの世帯は万が一空き家になっ

表6 空き家になったときへの備え

	A地区		B地区	
	実数	選択率	実数	選択率
何もしていない	488	53.7	182	49.1
配偶者や子の好きなようにすればよい	233	28.3	96	23.4
配偶者や子どもと話程度はした	119	17.1	58	12.0
子と同居しているので何かする必要がない	111	13.9	47	11.2
子どもや親戚に管理や処分をお願いした	67	6.8	23	6.7
市役所に空き家対策について相談した	3	0.6	2	0.3
空き家対策のセミナーや講演会に参加した	3	0.6	2	0.3
処分に備えて弁護士や業者に相談した	7	0.3	1	0.7
近隣の方や友人に管理をお願いした	1	0.3	1	0.1
その他	24	2.7	9	2.4
未回答	94	1.2	4	9.5

資料：アンケート調査より作成。

た場合の備えを全くしていない。50歳未満では、両地区ともほとんどの回答者が「何もしていない」を選択するのは理解の範疇であるが、70歳以上では、A地区で29.7%が、B地区では42.6%であった。逆に、「配偶者や子どもと話程度はした」との回答は両地区とも2割以下である。70歳以上では、両地区で2割程度となっている。そのほか、将来の空き家化への備えとして、「空き家対策のセミナーや講演会に参加」や「市役所に空き家対策について相談した」「処分に備えて弁護士や業者に相談した」などといった選択項目も設けたがほぼ皆無であった。

4.2.4 住宅の処分方法

表7は自身の住まいが空き家になった場合、どのような処分方法を望むか聞いたものである。両地区とも「子や親族に相続し管理は任せる」が群を抜いて多かった。これは換言すると「家の処分については残された者が行えばよい」という無責任な回答ともとれる。

とはいうものの、大久保（2015）は相続をする世代は、親から遺言によって財産を相続された経験がなく、戦前の家督相続の意識を引きずっていることが、「子や親族に相続し管理は任せる」や表6で最も選択率が高かった「何もしていない」につながっていることを指摘している。相続する住まいについて子どもたちと話し合い、処分方法について遺言書を残さないことは、均等相続を当然視する若年世代にとっては「無責任」に映る。逆に70代以上の世代からすると住まいの相続について何もしないことを当然視しているため、それは「無責任」ではなく「常識」となる。住まいに関する慣習や認識の世代間ギャップはかなり根深い。

「売却する」も両地区3割程度と多いが、売却がスムーズに進むとは限らない。例えば、所有者が認知症を発症し、住まいの売買について正しい判断ができない場合、本人はもちろん、親族の意思によって売却することはできなくなる。その場合、成年後見制度を

表7 空き家になった場合の住まいの処分方法

	A地区		B地区	
	実数	選択率	実数	選択率
子や親族に相続し管理は任せる	519	52.2	208	61.4
売却する	286	28.8	107	31.6
自分の子に居住してほしい	207	20.8	77	22.7
わからない・未定	173	17.4	46	13.6
賃貸にする	55	5.5	21	6.2
近隣の迷惑にならないよう更地にする	43	4.3	18	5.3
ボランティアや学生、地域活動のために開放	2	0.2	7	2.1
市や国に寄付したい	5	0.5	2	0.6
その他	24	2.4	11	3.2
未回答	50	5.0	1	0.3

資料：アンケート調査より作成。

表8 別居子の居住地

	A地区		B地区	
	別居子の居住地		別居子の居住地	
		うち持家		うち持家
宇都宮市	300	200	133	91
その他の栃木県	81	52	30	20
埼玉県	50	29	35	24
東京都	139	57	60	31
神奈川県	54	29	24	12
その他の関東	41	22	23	12
北海道・東北	21	5	10	3
中部地方	20	8	14	7
関西以西	15	7	10	5
海外	21	7	7	1
未回答	22	7	7	2
総数	764	423	353	208

資料：アンケート調査より作成。

利用し、家族・親族か司法書士などの第三者後見人が財産の処分、すなわち住まいの売却を行うことができる。ところが所有者本人の生活資金に余裕がなくなる限り、裁判所から売却の決定が下ることはない（上田，2015）。また、築年数が経過した住宅は、中古として流通させることが難しくなるため、解体し更地にしたうえで売却することになる。ところが、戸建住宅で平均100～200万円の解体費用がかかるため、ある程度まとまった資金が必要になる。相続人が複数の場合、家に対する思い入れや認識の違いによりスムーズに売却が進まない可能性も十分ある。簡単に「売却する」というが、残される側にとっては大きな労力と精神的負担が重くのしかかる場合も想定される。

「自分の子に居住してほしい」との回答も多かった。これは実現可能性を抜きにしたいわば願望ともとれるが、どれだけの子どもたちが住まいとして継承してくれるだろうか。両地区の別居子のうち、約半数は栃木県外に居住していて、親の住まいに戻る見込みはそう高くはない（表8）。たとえ宇都宮市やその周辺地域に居住していたとしても、多くの子どもは別に持家を所有している。仮に本人が親の家を継承したいという意思をもっていたとしても、配偶者がそれに同意してくれるとも限らない。子どもが自分の住まいに戻ってくる可能性がどれほどあるだろうか。

5 おわりに

本研究では、宇都宮市郊外の2地区の住民へのアンケート調査から、戸建所有者側（居住者）からみた空き家増加の背景を明らかにした。本稿で事例としたA地区とB地区は、宇都宮市の郊外に立地しているという点においては共通するが、A地区は近年においても地区内でミニ開発が行われ、若年層の流入がみられる地域である。片やB地区は1970年前後に一斉開発によってできた典型的な大規模住宅地であることから、地区内の開発

余地在乏しく、結果として高齢化や空き家の増加が進んでいる。こうした地区の高齢化の度合いや空き家の多寡が住民の空き家に対する危機意識に差を生じさせている可能性が示唆できる。

ところが、空き家の増加や高齢化の進展によって住民が危機感を抱いたからといって、それが必ずしも自らの空き家対策（行動）と結びつくものではない。アンケートの結果からは「空き家は地域にとって良くない」「空き家は地域の住環境維持にとって脅威である」との見解は示しながら、それを「自分の家は大丈夫だ」「子どもがどうにかする」と、どこか他人事のように捉えているように見受けられる。ところがそうした認識の背景には、そもそも家を残すことに対する認識の違いが根底にある。それに加え、自らの死や病気といった必ずしも明るくない未来に対し目を背けたいという意識や、相続や解体などといった面倒な手続きや負担を考えたくないといった先延ばしの側面があるのかもしれない。相続する子ども側としても、親の死について触れるのは不謹慎であるからなかなか言い出しづらいし、場合によっては財産目的ではないかとあらぬ疑いをかけられ、親子関係の不和を招きかねない（三星、2015）。しかし、問題の先延ばしは、問題を放置しているにすぎず、残された問題を所有者不在のまま相続した者たちが負うこととなる。そうした事態を軽減するための第一歩は、所有者として持家に居住している以上、住まいの空き家化は誰もが当事者になり得ることを肝に銘じておくことから始まる。

大都市圏の限られた地域では、確かに地価は上昇傾向を示しているが、良くて横ばい、多くの地域では持続的な下落傾向にある。中には売却さえままならないケースもあるだろう。そうした中で、所有者は空き家の適正な管理を求められ、空き家の解体費用や維持管理費、固定資産税、都市計画税が重くのしかかる。住まいを残すということは、必ずしも資産を残すということにはならないのである。

また、残された大量の家財道具などの遺品は、その整理に膨大な労力を要する。遺品整理業者に処分を委託することも可能であるが、親が大切にとっておいたもの、利用していたものを他人に処分させることに抵抗感を抱くケースも多いだろう。さらに4章でも指摘したように、所有者が認知症になった場合の空き家の管理や処分も大きな課題となる。自分が残した住まいが、相続した者たちにとって負担となる可能性があることを認識するとともに、処分の際、具体的にどのような問題が起こり得るのかをシミュレーションすることが、個人の空き家対策の第二のプロセスといえる。

住環境や地域の資産価値維持という観点からは、空き家になること自体は必ずしも悪いことではないが、それが長期間空き家となり、やがて放置に至ることが問題なのである。長期間の空き家であればそれだけ放置されるリスクが高まる。だから、空き家にならないようにするというよりは、長期的に空き家になることを防ぐ手立てが求められる。そのために大切なことは、久保・益田（2016）でも指摘されているように、所有者は自分たちが住めなくなったら、空き家をどうすべきかを子どもや親族に明確にその意思を

示し、解体資金の準備等、対策をしておくことがポイントとなる。これが空き家問題を未然に防ぐための第三のプロセスである。

超高齢社会が進展するなか、人生の最後を自分らしく終えるための準備を行う「終活」が話題となっている。中にはそれを前向きにとらえ、老後の楽しみの一つとして取り組む者も多い。一人ひとりが人生を終える準備をするならば、住まいを自らの意思に基づいて処分するよう準備をする「終宅」なるものがあるべきである。しかしながら、残念なことではあるが、そうした社会的認識はほとんど醸成されていない。それは本稿のアンケート調査の結果からも明らかである。この「自分も空き家問題の当事者になるかもしれない」「子どもたちに迷惑をかけるかもしれない」という認識の低さもまた一つの空き家問題であり、この問題が解決されることにより、空き家増加にかなりの効果が見込めると考えられる。

2025年ごろを境に、後期高齢者の数が一気に増し、それに付随して空き家も急増することが懸念されている。これまでの空き家対策は、「空き家になったらどうするか」ということを念頭に進められてきたが、「空き家になる前にどうするか」ということにももっと目を向けるべきである。医療の分野でいう予防医学と同じように、空き家の発生を未然に防ぐ水際対策を講じることは、人的にも財政的にも負担を軽減する手立てとなり得る。そのためには、国や自治体が根気強く、住宅所有者の認識を変えるための啓蒙活動を行っていくことが不可欠である。

付記

A地区まちづくり協議会会長の島田弘二氏はじめ自治会役員の皆様ならびにB地区自治会長の十河敏之氏には、両地区の空き家実態調査やアンケート調査等においてご理解とご協力をいただきました。記して感謝申し上げます。なお、本研究は、2015～2018年度科学研究費助成事業基盤研究（B）「人口減少期の都市地域における空き家問題の解決に向けた地理学的地域貢献研究」（研究代表者：由井義通）に基づき調査を行ったものである。

注

- 1) 西山（2016）によると、アンケート回答者の約2割が、「自分の家は空き家ではない」と回答している。なお、宇都宮市がアンケートを郵送したのは、当市が独自に行った空き家実態調査によって空き家と認定された住宅の所有者が対象である。
- 2) 空き家の定義に関しては「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項において「建築物又はこれに付属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。」としている。一方、国土交通省が発表した「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」(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)によると、空家等と定義される期間について「例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。」としている。

- 3) 米山(2012)によると、外部不経済を及ぼす空き家は「その他」に分類される空き家、すなわち「その他の空き家」であることを指摘している。「賃貸用」「売却用」の空き家に関して、市場に出ている限りにおいては通常最低限の管理が行われているため、周辺環境に大きな影響はなく、外部不経済を及ぼすようなケースは少ないという。
- 4) A地区の一部は宇都宮環状線の内側に位置するが、多くの範囲は外側である。
- 5) 明保地区明るいまちづくり協議会(2012)によると、A地区には、戦前陸軍の射撃場があり、現在も北端にその痕跡をみることができる。また、競走馬総合研究所や税務・会計システム大手の(株)TKCの本店も同地区内に立地しているおり、多彩な土地利用からなる地域である。
- 6) 宇都宮市の中心部に立地する二荒山神社前(馬場通り一丁目交差点)を市の中心点に設定した。
- 7) 「カーテンや雨戸がすべて閉じられている」「ガスや電気メーターが動いていない」「門扉が鎖やロープで固定されている」「庭に草木が覆い茂っている」「自動車が止められていない」「ポストが閉じられている」「広告が溜まっている」など、空き家と認定される要素にチェックを入れていった。なお、両地区自治会でも、かねてより独自に空き家を把握しており、当資料も空き家抽出の参考にした。
- 8) Aランクは「建物、敷地ともに適正に管理され、普及破損が全くない」、Bランクは「建物にはほとんど腐朽破損はないものの、庭の手入れが十分行き届いていない」、Cランクは「建物に腐朽破損が認められ、庭の管理状態も悪い」、Dランクは「建物にかなりの破損が認められ、庭ともかなり管理状態が悪い」、Eランクは「今すぐにでも倒壊の危険性があり、早急な対応が必要なもの」である。
- 9) そのほか自治会に関する事項についての質問項目も設けたが、本研究と直接関連がないことから利用しない。
- 10) ゼンリンの住宅地図(2015年7月発行)から、地区内の戸建住宅を抽出し、空き家率を算出した。
- 11) A地区には平屋建ての貸家が散見され、空室も目立つ。これらが空き家にカウントされているのに加え、家主がメンテナンスなどを行わず放置しているため、A地区の空き家が増えるとともに、C判定以下の割合を押し上げている。こうした貸家も放置されるケースが宇都宮市内でも散見され、問題である。
- 12) アンケートでは戸建と共同住宅の違いについて聞いてはいないが、両地区に持家の集合住宅(分譲マンション)が存在しないため、持家の場合すべてが持家戸建である。
- 13) 就業者に関しては現在の職業について聞き、定年退職者に関しては40歳の時の職業

について聞いている。

14) 全国宅地建物取引業協会連合会（2017）によるアンケート結果では、持家を資産と考えている割合は年齢が増すごとに高い結果となっている。詳細な結果は、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会HPをご参照いただきたい。<https://www.zentaku.or.jp/research/questionnaire>（2017年10月25日閲覧）

参考文献

- 上田真一 2015『あなたの空き家問題』, 日本経済新聞出版社.
- 大久保恭子 2015『どうする親の家の空き家問題』, 主婦の友社.
- 久保倫子 2015『空き家に対する住民の意識からみた空き家増加の要因』, 地理 60 (1) : 90-96.
- 久保倫子・益田理広 2016「東京大都市圏の郊外地域における空き家増加の実態」, 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むけて—』古今書院, 109-124.
- 佐藤聡太・岡本浩一 2015「郊外ニュータウンにおける居住者意識を考慮した空き家・空き地の活用と発生抑制: 札幌市厚別区もみじ台の戸建住宅地を事例として」, 日本建築学会北海道支部研究報告集 88 : 379-382.
- 全国宅地建物取引業協会連合会 2017『不動産の日アンケート—住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査—』.
- 西山弘泰 2014「地方都市の空き家問題をどうとらえるべきか—宇都宮市の事例から—」, 地理 59(12):4-11.
- 西山弘泰・久保倫子 2015「産・官・民による空き家解消への取り組み—宇都宮市を事例に—」, 地理 60(2):84-93.
- 西山弘泰 2015「宇都宮市における空き家の特徴と発生要因—宇都宮市空き家実態調査の結果から—」, 駿台史学 153 : 55-74.
- 西山弘泰 2016「空き家所有者アンケートからみた空き家の特徴と発生要因」, 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むけて—』古今書院, 80-96.
- 三星雅人 2015『親の家のたたみ方』講談社.
- 明保地区明るいまちづくり協議会 2012『わがまち史—明保地区 30 周年記念誌』, 明保地区明るいまちづくり協議会.
- 米山秀隆 2012『空き家急増の真実—放置・倒壊・限界マンション化を防げ—』日本経済新聞出版社.