

藤沢市西北部における空き家の実態に関する研究
実踏調査と空き家再生の実践を通じて

Study on the Vacant Houses in the North-West Area in Fujisawa City
A study through the Field Survey and the Vacant House Renovation Project

松本智之

慶應義塾大学大学院政策・メディア研究科修士課程 2 年

Tomoyuki Matsumoto

2nd year of Master's Degree, Graduate School of Media and Governance, Keio University

本研究では、藤沢市西北部における空き家の実態を、実踏調査で収集した計 140 件の空き家の地理、時間、形態的分析から明らかにした。また、空き家所有者へのインタビューなどから空き家の建設から現在までの具体的な流れを年表にまとめ、空き家の発生と長期的な放棄の要因を考察した。以上から、同地域において空き家継続期間が 5 年以上のものが 4 割を超えるなど空き家の放棄化が見られ、その要因として土地税制や都市計画法上の制約、設備更新に係る高負担などから合理的選択としての空き家の放置が行われていることが明らかとなった。

This study investigated the actual situation of the vacant houses in the north-west area in Fujisawa City. Through the field survey collecting 140 houses, this study analyzed these geographically, timely and formally. And putting the vacant houses in the chronicle, this study investigated the factors of the vacancy and abandonment of vacant houses. As a result, this study clarified that in this area, the ratio of the vacancy for 5 years and over is above 40%. And as these factors, it is cited that the owners abandon their vacant houses as the rational choice, because of the restriction on the legal urban planning and on the land taxation system and of higher cost for the owners to repair the houses.

Keywords : 藤沢市西北部、空き家、リノベーション、市街化調整区域、郊外

1 はじめに

本研究の目的は、藤沢市西北部における空き家の実態を多角的に明らかにすることである。本地域は、湘南台駅周辺のロードサイド型の郊外商業地域から、1960 年代の高度経済成長期に形成された工業団地を抜けると、稲作や植木を中心とする農業地帯が広がり、その中に新興住宅地が点的に現れるという、多様かつ多層的な「郊外」という都市空間のパッケージとなっている。それはまた、日本の戦後都市形成史の標本ともいえる地域である。

同地域に、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス（以下、SFC）が設立されて 20 年近く経過する。都心に見られるような大学街の形成が困難な郊外型キャンパスにおいて、「キャンパス・ビレッジ¹」という構想のもと研究・地域医療・宿泊施設の建設計画が発表される一方で、大学の周辺には打ち捨てられた空き家が多く散見される。こうした計画と現状とのギャップをどのように解決できるのだろうか。

本研究では、特に「空き家」や「個人の所有者」という視点を詳細に記述することから、地域の建築・都市における課題を明らかにする。そして、実態調査と空き家再生の実践を通じて、郊外型大学と地域社会の関係を検証しながら、よりきめ細かいまちづくりへの一助となることを目的とする。

空き家をめぐる議論は、まず、住宅市場の円滑化という住宅政策上の観点から空き家の質の向上や流

通の向上が指摘されている。単身世帯や若い夫婦の世帯など貯蓄規模が小さい世帯にとって、空き家は安定した居住を営むために欠かせないからである。また、衰退の著しい地方の中心市街地等では、空き家となった古民家や戦前に建築された店舗などを地方活性化のための重要な資源として位置づけている。一方、近年では、空き家をさまざまな社会的階層にとって多様な居住形態を保障する有効なストックとして位置づけようという指摘もされている²。そして、長期的な人口減少社会が予測される将来の日本において、空き家を含めた管理放棄地の管理・処分といった都市の公共的な管理という課題が議論されている。このように、空き家という問題は、広範な分野で議論されている。

以上の背景を受け、本研究では、藤沢市西北部（総面積 16.77 km²）を対象地域とし、住宅以外にも商店・工場・事務所など一定の居住が営めると判断できるものは対象として含め、実地調査を行なった。その結果、同地域で 140 件の空き家が見つかった。うち 79 件がアパートの空き室という形で現われている。また、非住宅で入居者やテナントを募集している物件も 13 件見つかった。今回は特に、このような市場価値のある空き家を除いた 48 件を主な分析対象としている。

本研究の手法は、実地調査とインタビューが中心である。必要に応じて、法務局にて登記簿調査や藤沢市建築確認課にて空き家の建設時期の確認を行なった。

研究の構成は、以下のとおりである。第 2 章では、実地調査により収集した空き家を地理、時間、形態という 3 つの視点から分析し、藤沢市西北部における空き家の実態を多角的に明らかにする。第 3 章では、空き家の所有者や近隣へのインタビューおよび文献調査をもとに、同地域における空き家化の背景や放棄化の要因について考察を行なう。第 4 章では、空き家の再生について報告を行なう。そして第 5 章では、分析と考察および空き家再生の実践から、本研究の結論と展望を述べる。

2 藤沢市西北部における空き家の実態分析

2.1 対象地域の概観

本節では、分析の前に藤沢市西北部の現況を図 1 から概観する。地域内外には製造業を中心とする 5 つの工業団地が取り囲むようにあり、それらを結ぶ幹線道路が縦横に通っている。現在は、地域中央の菖蒲沢工業団地と、東部の石川工業団地の周辺が市街化区域となっており、それ以外は市街化調整区域である。緑地をみると、西部の川沿いに大規模な田圃が広がり、SFC 北端から菖蒲沢工業団地にかけて森林が広がっている。また、地域北部の用田、葛原地区には、杉の保全林が広がっているが、不法投棄が頻発している。

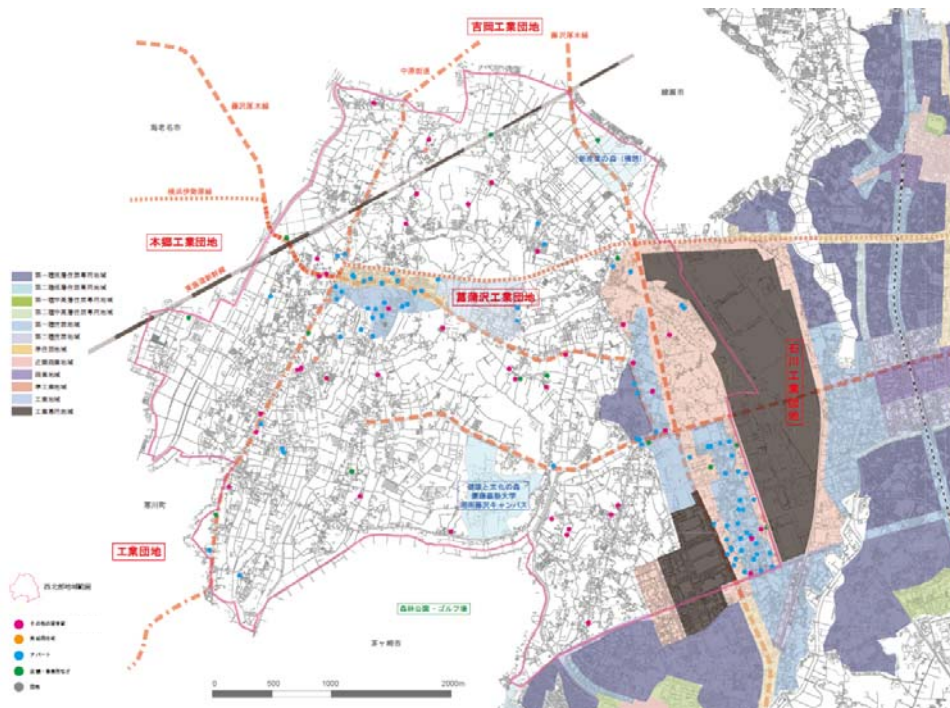


図1 藤沢市西北部の現況

2.2 空き家の分析① 地理的分析

まず地理的な分布を図2からみると、空き家は地域全体に広く分布していることがわかる。特に、2つの工業団地の周辺に集中しており、特にこれらはアパートであることがわかる。地区別にみると、工業団地を抱える石川、用田地区に続き、遠藤、打戻の順に空き家が分布している（図3）。

また、バス路線と空き家の関係をみると、北側に交通不便地域ができており、そこに空き家が発生していることがわかる（図4）。インタビューでは、この地域が急速に過疎化していることがわかった。

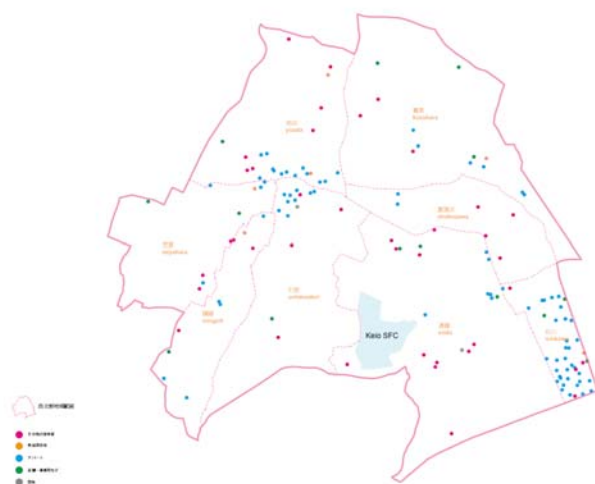


図2 地区別空き家分布

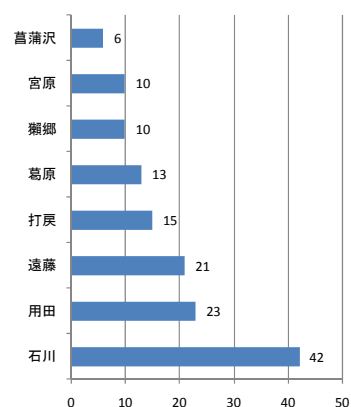


図3 地区別空き家 (N=140)

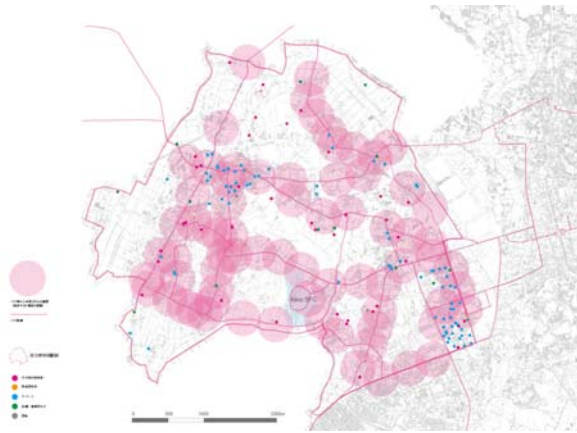


図4 バス路線図と空き家の分布

2.3 空き家の分析② 時間的分析

次に、時間的な分析を見ていく。図5から、建築年では1970年代以前のものが6割以上を占めており、築30年以上を経た空き家が多く、老朽化による改修や設備更新の時期に来ていることが伺える。

空き家化は、図6に示したとおり、1970年代から現れ始め、2000年以降が最も多くなっている。この傾向は全国的な実態と近いが、空き家継続期間を図7から見ると5年以上が4割を超えており、また、図8から空き家の再使用の例はわずか5軒と少なく、このことから空き家の放棄化が少なくないことがわかる。

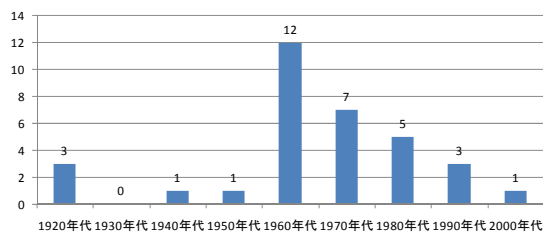


図5 空き家の建設時期

(N=48 ただし不明15件を除く)

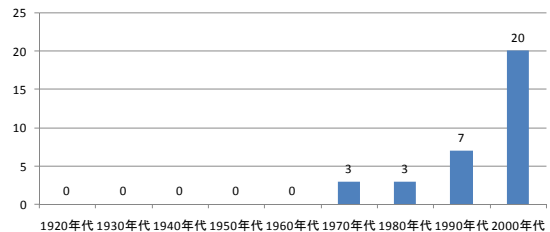


図6 空き家化の時期

(N=48 ただし不明15件を除く)

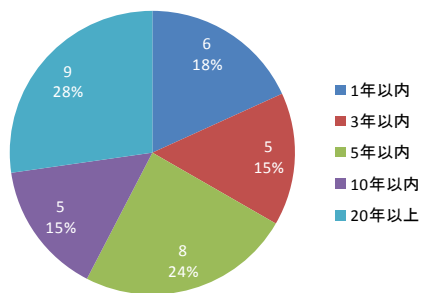


図7 空き家継続期間

(N=48 ただし不明15件を除く)

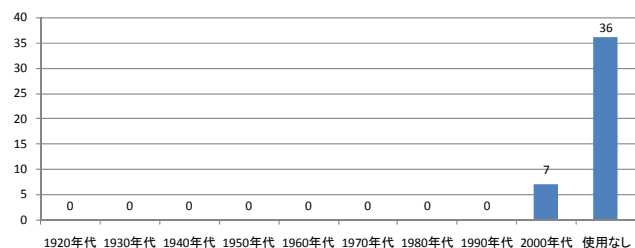


図8 空き家の再使用の時期

(N=48 ただし不明5件を除く)

2.4 空き家の分析③ 形態的分析

所有者との関係など形態的な分析を行なった結果、図 9 に示したように、所有者の長期不在などにより市場に出回らない空き家が 6 割を超えていることがわかった。もとの利用形態では、持家、借家を合わせた住宅系が 8 割近くになっている（図 10）。また、個人が所有する空き家が半数以上を占めていることも明らかとなった（図 11）。特に、その多くが高齢者が所有する借家、もしくは高齢者世帯の持ち家であった³。

最後に、図 12 に示した空き家と所有者との空間的な距離関係について、それぞれの空き家と所有者の現在地を点線で結び図化すると、図 13 のようになる。このように、市外に所有者がいるケースが 14 件と最も多くなっており、寒川町、海老名市、横浜市など隣接する自治体に所有者がいることがわかる。県外の八王子市に所有者（の親族）がいるケースもあった。

こうした空き家と所有者の空間的な距離関係が空き家の放棄化の大きな要因となっていることが次章で明らかとなる。

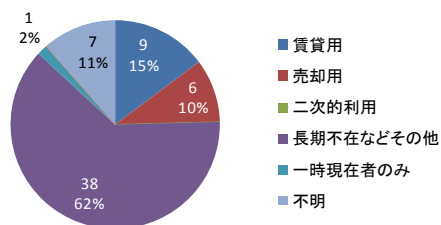


図 9 空き家の種類

(N=61: アパート 79 件を除く)

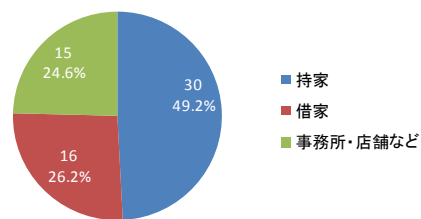


図 10 利用形態

(N=61: アパート 79 件を除く)

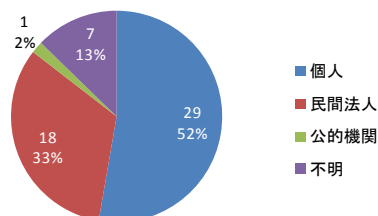


図 11 空き家の所有者の種類

(N=61: アパート 79 件を除く)

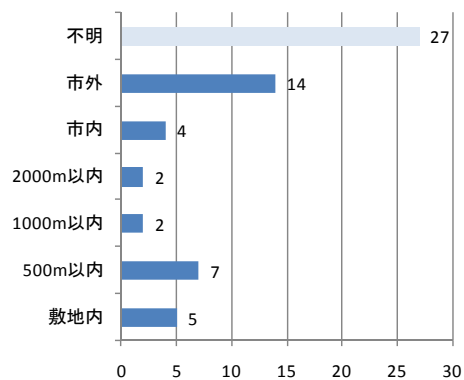


図 12 空き家と所有者の空間的距離関係

(N=61: アパート 79 件を除く)

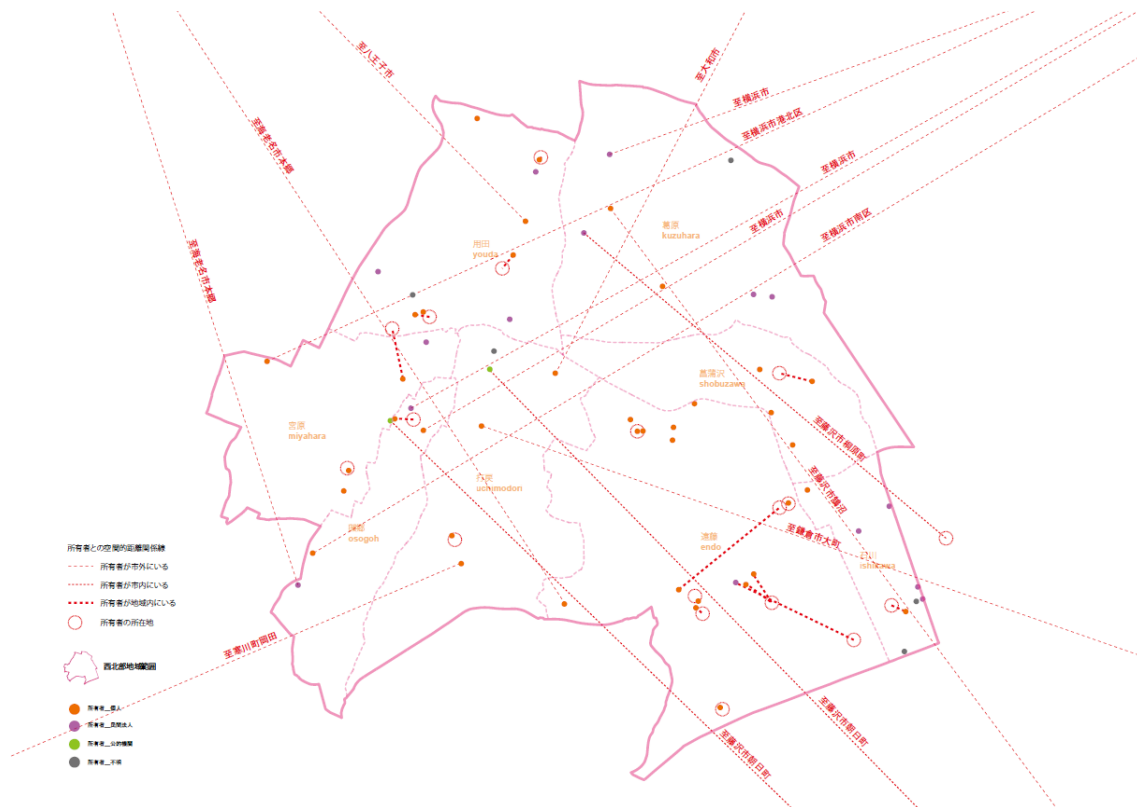


図 13 空き家と所有者の空間的距離関係図⁴

3 空き家化の背景と放棄化の要因

3.1 空き家化の背景

第 2 章での分析を受けて、本章では空き家化の背景や空き家がなぜ放棄化されているのかについて、インタビューから、「空き家年表」を作成し、藤沢市西北部の現代史を再構成し、その要因を考察した。

この年表化した 48 件について空き家化の原因を図 14 に整理すると、移住、移転後に借り手や入居者がつかずに放置されたままのものが多くわかる。「その他、不明」を除いては、特に高齢者世帯で住人の死去や長期入院などによって、事実上世帯が滅失して空き家となっているケースが見られた。

そして、前章で見たように、本地域において空き家の放棄化が少なくないことがわかったが、本研究ではこの要因を 4 つに整理した。

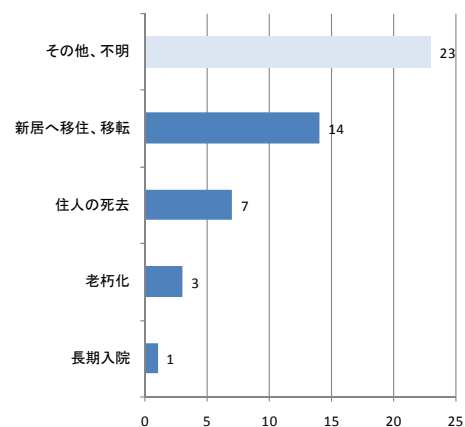


図 14 空き家化の原因 (N=48)

3.2 空き家の放棄化の要因① 所有者の継承

まず、所有者の継承の際に放棄化の要因が形成されるという点である。現在、所有者の多くは建築主・地主の子の世代となり、空き家を継承している時期に来ていたが、調査では、積極的に空き家を活用あ

るいは維持していこうという所有者は、1事例だけであった。この所有者は、先の戦争で父親の上の兄弟が死去したことで突如本家の長男の息子となり、その父も死去して先祖代々の土地を自らが所有する段階になったという中で、一族の財産を守らなければならないという強い意志が見られた。

しかし、多くの空き家は、地主や建築主の子の世代に所有権が移るという世代交代を機に、問題となっている。特に個人が所有・管理する借家では、個人で管理を行ってきた親の世代の経営方針を、第二世代がそのまま踏襲する過程で、具体的な経営計画を持たず空き家活用への無関心が増加していったと考えられる。インタビューでは、「親が借家を建てたがどういう理由で建てたのかよく知らない⁵」という意見も聞かれた。

一方で、持家の空き家は一層深刻で、特に老夫婦の世帯や独居老人の世帯が長期入院や死亡などにより滅失し、その後親族や縁者を見つけるのが困難となるケースが見え始めている。地域の自治会でも空き家の実態を把握していないケースがみられ、今後、空き家所有の継承問題は深刻化すると思われる⁶。

3.3 空き家の放棄化の要因② 都市計画法上の制限

また、本地域の多くが都市計画法や農業振興法によって建物の更新や開発への大きな制限がかかっている。こうした郊外における農地保護、緑地保全を前提とする法システムの中で、土地の利用転換の際に手続きに大きな手間がかかり、街全体の活性化の見通しが見えにくいことが土地活用意欲を減退させている要因であることが、インタビューを通じて多くの所有者から聞かれた。

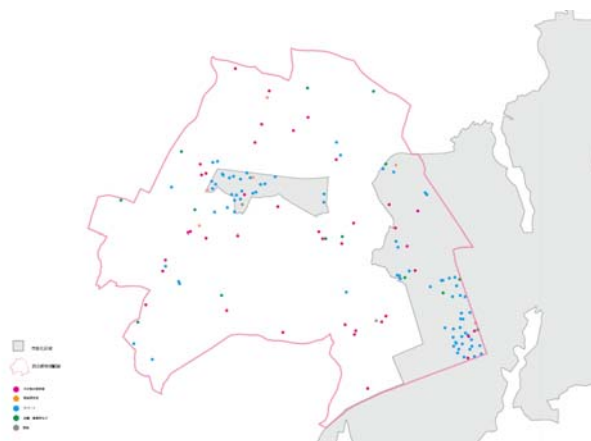


図 15 市街化区域（網かけ部分）と市街化調整区域

3.4 空き家の放棄化の要因③ 土地税制上の負担への懸念

さらに、古くなった空き家を処分しようとしても、固定資産税の増税といった土地税制上の負担への懸念から、処分できない状態となっていることが明らかとなった。

所有する土地の地目が農地や生産緑地ならば固定資産税は著しく低減できるが、個人の所有者、特に高齢の所有者にとって決して小さくはない土地を耕すことは大きな労働負担となる。

一方、定住人口を増やしたい自治体にとっては、遊休土地を認めたくない実情もある。居住人口が増加することで、自治体の財政はより充実し、都市の活性化にもつながる。そのために土地は有効に使わなければならない。住宅用地の土地については、大幅な減税制度が用いられている。例えば、東京都の場合は住宅用地の場合 1/6 減税される。それは逆に言えば、土地を「有効に使っていない」場合は、所有者に 6 倍の負担がかかることとなる⁷。

しかし、住宅の建設や既存の空き家の居住性能を向上するためにも多額のコストがかかることになる。

3.5 空き家の放棄化の要因④ インフラ整備上のコスト

空き家のリフォームのほか、インフラの整備には多額の費用が個人の所有者の負担となる。特に市街化調整区域内では下水に接続していない住宅（特に借家）が多く、そのため汲み取り式便所など生活設

備について一般的なニーズに対応できていない。それが借り手が見つからない原因ともなっていた。しかし、下水工事には多額の費用がかかるため、所有者は敬遠しがちである⁸。

こうした都市全体にかかわる問題の中で、個人の空き家所有者は、空き家の放置を合理的な判断として捉え、結果として、空き家の継続期間が増加し、放棄化が深刻化していくという状況になっていることが明らかとなった。

4 空き家再生の実践

4.1 背景

これまで見てきたように、空き家を処分できずに放棄している個人の所有者が地域に多く存在し、空き家の多くが再利用されずにいることが明らかとなった。これら空き家の再利用にむけた実践を行うことで、所有者の抱える問題を具体的に検証していくことを本研究では試みた。

その対象として、藤沢市遠藤地区にある、個人が所有する木造平屋建ての借家を選定した。ここには同じタイプの借家が10軒ほど並んでおり、そのうち半数が空き家となっている。これは前章でみたように、建築主の子の世代が所有している空き家であり、1970年頃の建築で築40年近く経過する。農地改革に伴う土地接收後、農業以外への収入源を求め、いすゞ自動車関連企業の工員用として建築された民間借家の典型的な例と言える。2000年頃から空き家となり、以来放置されていた。この所有者も現在は66歳と高齢者となり、住宅整備に係るコストから処分も検討していたが、固定資産税の増税というリスクと板挟みとなり処分できずにいたという。

4.2 デザインのコンセプト

2007年12月にこの所有者と賃貸契約を結び、再生にむけた改装設計を行なっていった。改装デザインのコンセプトとして、学生のセルフビルドという限られた予算、技術、材料の中で、①材料と構法の種類をできるだけ増やすこと多くの施工の経験を積むこと、②複数の材料と構法を用いつつ、木の空間、白の空間、2つの空間を黒の外装が覆っているという単純化された形態を取り、全体としてのデザインの統一を図ること、③土間や透明性の高いエントランスの扉を作り、周辺や外部へ開かれる活動を誘発する仕掛けをつくること、を特に考慮し設計・施工を行なっていった。

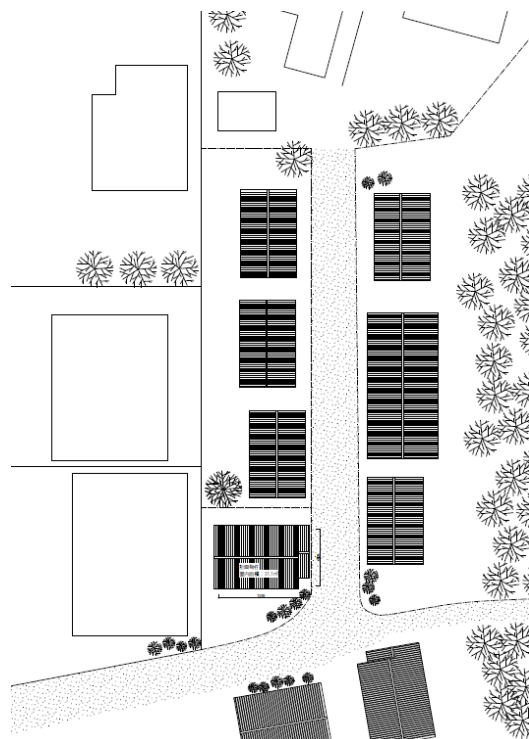


図16 改装対象の空き家と周辺の様子



図 17 改装物件

4.3 利用

学生による計 40 回の改装工事により 2008 年 11 月に竣工し、これまで 2 回の利用があった。第 2 回の利用では、学内に貸出利用を募集し、研究プロジェクトのワークショップ会場として利用された⁹。



図 18 利用の様子（左：竣工パーティー、右：ワークショップ）

5 結論と展望

本研究では、藤沢市西北部の空き家の実態を明らかにするために、実踏調査によって 140 件の空き家を収集し、地理・時間・形態の観点から分析を行なった。その結果、藤沢市西北部において半数以上がアパートの空き室として現われていたが、一方で 5 年を超える空き家も 4 割以上と、20 年以上空き家と

なっているケースも3割近くあるなど、空き家の放棄化が少なくないことが明らかとなった。

その背景として、まず所有権の世代交代の際に活用への無関心が形成されることを挙げた。これは都心と異なり、所有できる土地の広さや価格の安さなど郊外の特性がその背景にあると思われる。また、固定資産税の増税のリスクや都市計画法など法規上の制限により、個人所有者の空き家活用の意欲が減退していること、さらに住宅整備のためには個人所有者にとって多額のコストがかかることなどを挙げた。こうした複合的な問題の中で、合理的な選択として空き家が放置され、放棄化へと進んでいくことが明らかとなった。

所有者が高齢単身世帯あるいは高齢夫婦の世帯の場合では、住人の死去や長期的な入院によって世帯が事実上滅失した後、所有の継承者が市外などの遠距離にあることも空き家の放棄化を促していることが考えられる。

筆者は、以上の実態調査から地域の建築・都市的課題を考察するとともに、空き家再生の実践を通じて、郊外型大学と地域社会の関係を検証しながら、よりきめ細かいまちづくりへの一助となることを試みた。今回は特に、個人が所有する木造平屋の借家を対象とした。これは、同じタイプの借家が同一敷地内に数軒から10軒ほど建設されることが多い。今回は、そのうち半数が空き家となっていた。このように住宅が込み合っている場所であるため、夜間の使用が困難であることや、工事の騒音等で大きな制限を受けることが予想されたが、地域コミュニティの中に積極的に入る機会でもあった。

藤沢市西北部には同じタイプの空き家が各地に点在しており、改装のバリエーションを増やしていくことも考えられるだろう。本研究では、空き家を所有せず、所有者と賃貸契約を結んで改装が行われた。そのため、所有者と逐一相談や取り決めが必要となるが、所有者側との具体的なコミュニケーションを通じて、設計・施工・運営を行なっていくというプロセスは、地域社会との協働によるきめ細かいまちづくりを考えた時にも、非常に重要になってくると思われる。

このように、大規模であるが足の遅い地域開発とともに、小規模だが比較的足の早い事業も並行して行なっていく必要があるといえる。

しかしながら、他の過疎地域に比べても人口減少が緩慢であり、空き家率も深刻ではない藤沢市西北部においては、他の自治体で見られるような空き家政策の議論は、もう少し後になってからであろう。先にみたように、空き家をめぐる議論の領域は広く、いずれも今後のライフスタイルや、住宅供給システム、さらには環境および都市的課題に直結する問題である。大学機関と地域社会が連携し、空き家や空き地を利用した居住実験や、環境対応型の建築解体、住宅困窮者や外国人労働者、留学生などを取り込んだ新しいコミュニティの開拓、新しい教育プログラムの提案など具体的な空間の中で社会実験を行う場としての利用が望ましいと考えられる。本研究の実践では、ワークショップ会場など半公共空間としての利用を試みた。

長期的には、人口減少の中で増加する不在地主の土地を管理しなければならない将来社会における、新たな建築・土地管理の担い手を育成することが期待される。

参考文献

- ・栗津貴史「空き家の現状と動向について（空き家実態調査等に基づく現状分析）」『住宅』第52号、日本住宅協会、2003年8月、8～14頁。
- ・大江守之、駒井正晶編著『大都市郊外の変容と「協働」＜弱い専門システム＞の構築に向けて』慶應義塾大学出版会、2008年。
- ・大野秀敏、アバンアソシエイツ『シュリンキング・ニッポン 縮小する都市の未来戦略』鹿島出版会、2008年。
- ・加藤永「住生活基本法におけるストック活用への取り組みについて」『都市住宅学』第54号、2006年、29～32頁。
- ・国土交通省住宅局『空家実態調査報告書』2005年。
- ・小島憲二「賃貸住宅経営における「空き家リスク」について」『住宅』第52号、日本住宅協会、2003年8月、15～19頁。
- ・(財)資産評価システム研究センター『地方税における資産課税のあり方に関する調査研究—今後の固定資産税のあり方について—』2008年。<http://www.recpas.or.jp/jigyo/report_web/h20_chihou/h20_chihou.pdf>
- ・(財)日本不動産研究所編著『平成20年版 不動産鑑定行政法規の知識』住宅新報社、2007年。
- ・財団法人日本住宅総合センター『「空き家」所有者の意識に関する調査—概要版—』1999年。
- ・総務省『住宅・土地統計調査』2003年。
- ・中園真人、繁永真司、加登田恵子、稲井栄一、山本幸子、吉浦温雅「定期借家方式により福祉施設に改修された伝統民家の再生プロセス—定期借家方式による民家再生システムに関する研究—」『日本建築学会計画系論文集』第631号、2008年9月、1953～1960頁。
- ・中園真人、山本幸子「「ふるさと島根定住財団」の空き家活用助成制度を利用した民家改修事例—農村地域における空き家活用システムに関する研究—」同上、第620号、2007年10月、111～118頁。
- ・服部孝生「住宅ストック時代の空き家論」『住宅』第52号、日本住宅協会、2003年8月、3～7頁。
- ・早川和男『居住福祉』岩波書店、1997年。
- ・藤沢市計画建築部西北部総合整備事務所「西北部地域総合整備マスタープラン」
<<http://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/content/000227407.pdf>>
- ・孫福弘、熊坂賢次、小島朋之『未来を創る大学—慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス（SFC）挑戦の軌跡』慶應義塾大学出版会、2004年。
- ・遊佐敏彦、後藤春彦、鞍打大輔、村上佳代「中山間地域における空き家およびその管理の実態に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第601号、2006年3月、111～118頁。

注

- ¹ 「キャンパス・ビレッジ」については、孫福弘、熊坂賢次、小島朋之『未来を創る大学—慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス（SFC）挑戦の軌跡』慶應義塾大学出版会、2004年に詳しい。
- ² 例えば欧米では、空き家占拠運動（スクウォッティング）などが居住権の主張とともに盛んに行なわれている。早川和男『居住福祉』岩波書店、1997年などに詳しい。
- ³ 政府による報告では、空き家の個人所有者の満年齢は、60歳以上が69%で、そのうち65歳以上が58.2%を占める（東京都・大阪府の場合）。国土交通省住宅局『空家実態調査報告書』2005年、pp.26-29。
- ⁴ 作図方法：所在地が分かるものは、所有者の現在地と空き家を点線で結ぶ。市区町村までわかる場合は、当該市役所（町役場、区役所）と結ぶ。所有者の距離に従って、西北部地域内にいる場合、市内にいる場合、市外にいる場合で、点線の太さを変えている。
- ⁵ 遠藤地区の所有者へのインタビュー（2007年7月4日）、葛原地区の所有者へのヒアリング（2008年12月23日）など。
- ⁶ 例えば、遊佐敏彦、後藤春彦、鞍打大輔、村上佳代「中山間地域における空き家およびその管理の実態に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第601号、2006年3月、111～118頁で取り挙げているように、過疎地域ではすでに多く見られている。
- ⁷ 以下の文献に詳しい。(財)資産評価システム研究センター『地方税における資産課税のあり方に関する調査研究—今後の固定資産税のあり方について—』2008年、pp.33-37。なお、藤沢市遠藤地区での所有者へのインタビューでは、空き家を更地にした場合、固定資産税が約4倍になるという。
- ⁸ 御所見不動産（藤沢市用田）によると、1件あたり200万円ほどかかるとのことである。（2008年12月21日ヒアリング）
- ⁹ その時の様子について、原稿執筆し、学内のWebマガジン誌に連載している。「SFC CLIP」2008年12月19日および26日の記事<<http://sfclip.net/series2008121901>>を参照されたい。