

# 豊橋市の空家等対策計画の運用実態と課題に関する研究

豊橋技術科学大学 建築都市システム学過程 学部4年  
都市計画研究室 井上佑樹

## 1. 研究の背景・目的

現在、日本では少子高齢化に伴い2008年以降人口が減少傾向にある。それに対して住宅総数は年々増加している。人口減少に反比例して住宅が増加しているため、住宅が過剰供給となっており、空家が増加している。管理不適切な空家は周辺環境に悪影響を与える。課題に対して、国の対策とし、2015年2月に『空家等対策の推進に関する特別措置法』(以下、空家特措法とする)が施行された。同法が実施されたことにより、空家等の所有者等に関する情報の利用や、市が空家に対して立ち入り調査や助言・指導等行えるようになった。このことから、空家の解消の動向に変化があると考えられる。

本研究の対象である豊橋市では、空家特措法の制定を受け、2015年に空家の実態調査を行った。加えて2016年に『空家等対策計画』の策定及び運用。さらに2018年には『豊橋市空家等の適切な管理及び活用に関する条例』が制定された。

豊橋市を対象とした空家に関する既往研究をみると、高度経済成長期の市街地拡大の経過と今日の空家との関係を示した研究や、同市が2015年に実施した空家調査のデータを使用して、空家の分布構造を分析した研究はあるが、空家特措法施行後の空家等の発生状況及び解消状況に関する研究は存在しない。その他に運用実態後の研究もあるが、豊橋市の指導状況を踏まえた分析・指導の課題提示を行った研究はない。

そこで本研究は、「空家の発生実態特性から解消に向けた課題の提示を行う」ことを目的とする。

## 2. 研究方法と空家の分類の定義

本研究では、豊橋市役所建築物安全推進課から提供を受けた「空家等データベース」を用いた。「空家等データベース」は①全空家データ、②特定空家候補一覧、③迷惑空家その他一覧、④改善状況の4種類データがある。①は豊橋市が把握している空家全1827件の情報があり、②・③には豊橋市が注視している182件の情報、④は空家が改善された状況等が記載されている。本研究では、②及び③のデータを用いて分析を行う。なお、この「空家等データベース」提供を受けた2020年6月11日時点のデータに基づいて分析を行った。

空家等の立地的実態等を把握するため、国土数値情報や基盤地図情報などのオープンデータを活用し、QGIS(GISのオープンソースソフトウェア)上で、豊橋市の「空家等データベース」と組み合わせて分析をする。その後、立地的特性、建物属性、指導状況を踏まえた分析及び考察を行う。

空家特措法より、空家を「空家等」と「特定空家等」に区分される。また、豊橋市の空家等データベースにおいては、表1にあるように、空家分類を大きく分けて「迷惑空家」と「迷惑空家以外」に分類される。「迷惑空家」には「特定空家」「特定空家候補」「その他」に分類され、「迷惑空家以外」は「その他」「空家でなくなった」に分類される。

本研究では、表2にあるように、特に周辺環境に影響を与えていると考えられる「特定空家候補一覧」及び「その他迷惑空家候補一覧」に記載されている計182件を対象に分析を行う。

## 3. 豊橋市における空家実態

豊橋市空家状況は表3に示す。豊橋市全体の空家件数は1827件あり、分類ごとの空家の推移は迷惑空家の特定空家候補、その他、迷惑空家以外のその他は減少し、迷惑空家以外の空家でなくなったは増加していることから、全体として減少傾向にあることが分かる。

図1及び表4より、豊橋市の空家の地理的特性を観ると、空家は市街化区域内に多く分布していることが分かる。市街化区域には不明状態を除く147件中115件(78.2%)の空家が分布していることが分かる。このことから、空家の多くは市街化区域の中でも特にB区域に集中していることが分かる。また、年代別で観ると、特に1946~1981年に101件(68.7%)と最も多く分布している。このことから、空家の多くは旧耐震基準の古い建物であり、高度経済成長期長期に住宅需要が急激に増加したため、1946~1981年にかけて約70%もの空家が分布していると考えられる。

建物属性を項目ごとと観ていくと、表5より建築面積に関しては、解消済みでは100m<sup>2</sup>以下の割合が約90%ある一方、解消未だでは100m<sup>2</sup>以下だと約70%しかない。これらより、建築面積は比較的規模の小さい100m<sup>2</sup>以下だと解決に至りやすいと考えられる。

指導状況を観ていくと、表5より解消済みは半年以内に50%程ある一方で、解消未だに関しては半年以内では30%と低い結果となった。また、解消未だでは1年及び2年までの期

間にはそれぞれ20%、30%近く、計50%近くもある。このことから、空家解消においては期間が短いと解消に至りやすいと考えられる。

豊橋市の空家の発生要因の予測を行うために、重回帰分析を試みた。重回帰分析を行うにあたっての方法は、豊橋市域の全域を500mメッシュに分割し、各メッシュにおける、全空家(1827件)及び迷惑空家(182件)の分布状況を目的変数とした。説明変数は各メッシュにおける、①年少率、②高齢化率、③建物総数、④旧耐震割合、⑤豊橋駅から各メッシュの重心までの距離の5つを設定した。その結果を表6及び表7、表8、表9に示す。

全空家(1827件)については、表6、表7より、建物総数と高齢化率の標準偏回帰係数の値が高く、説明変数として有効であることが分かった。重相関係数は0.7916であり、有効な結果としてとらえられる。要するに、空家の発生数・発生頻度をメッシュごとにとみるとほとんどの事象は、各メッシュの建物総数で説明されることが分かった。それに加えて、高齢化率が全空家の場合は、若干の説明能力があるだけの結果となり、駅からの距離や、旧耐震割合は空家の発生数を説明するのに足りないことが分かった。

また、他方で、目的変数を迷惑空家(182件)に絞った条件では、説明変数は建物総数だけが有効な結果となった。

## 4. 豊橋市の空家事例

その他迷惑空家候補一覧に記載されている158件の空家の内、所有者不明の空家は5件であり、そのうち解決した空家は2件のみである。解決した空家である1件は、該当項目が建築物で台風により壁面が落下した状態であった。固定資産税情報をもと所有者が判明した。連絡、対応も取れない状態であったが、不動産が仲介し、解体除去に至った。つまり、台風による壁面落下が起点となり、緊急性が考慮され、優先的に解決に至った事例と考えられる。

現時点での解消していない事例としては、指導回数が多く(7~9回)表5に示すように指導期間が長い(3年以上)に該当する空家は、その他迷惑空家候補一覧に記載されている158件の空家の内、5件である。この内、最も両指標に当てはまるのが、約3年10ヶ月の指導と指導回数が最も多い9回に及んだ空家事例である。この迷惑空家の該当項目は草木が繁茂状態である。所有者は判明しているものの、連絡は不確かな状況で、対応(草木の伐採)も不十分な状況で推移してきた。指導開始当初から連絡が取れ、一定の対応が行われていた経緯もあるが、他方で、連絡が取れず対応も滞りがちな状況に陥るのを繰り返してきた。このような状況に陥る理由としては、該当項目が草木の繁茂であるため、一度対応が行われても、草木が伸びた場合にまた問題になるからである。以上のように所有者が判明していても連絡が確実に取れない場合かつ、該当項目が草木の場合は解消に至りづらいことが分かる。

表10、表11は4.2述べたものと同様に、指導期間が長期間にわたる(3年以上)に条件を絞ったうちの草木と建築物に該当するそれぞれの各項目について記載した表である。

まず、指導期間が3年以上となる迷惑空家は、182件の内64件であった。その内、表10、表11より、草木に該当するものが45件で70.3%、建築物に該当するのが35件で54.7%となった。(※それぞれ該当項目が重複するために建築物と草木を合計した値は64にならない)以上の結果より、4.2で述べたように指導期間が長期間にわたるものは、該当項目が草木であることが多いとわかる。

豊橋市では唯一、特定空家に認定された事例がある。2019年4月の火災により建築物の家屋が焼け、一部家屋が焼け残った状態にあった。所有者は判明していたものの、火災で死亡したために対応が行われていない事例である。また、相続人も判明しているものの、相続放棄されている。特定空家に認定されるも、管理不全の状態が解消に至らない場合に、助言、指導、命令、勧告、代執行の順に進めざる負なくなり、最終的には除去費用のリスクを市が負いながら進めることになる。よって、行政からみると特定空家に容易に認定しづらい現状がある。しかし、本件では2019年の火災で家屋焼失かつ、その後の放置という状態を受け、この状況の放任は危険であるとの判断から特定空家の認定に至った。

## まとめ・課題

本研究では、空家の発生状況、区分ごとの立地状況、年代や建築面積といった建物属性からの空家の内訳、空家解消に向けた豊橋市の取り組みの実態を明らかにした。

以上を通じてみた課題は、豊橋市の場合、特定空家にいたらずとも迷惑空家として管理されている空家は、特定空家候補と合わせても123件であり、他都市との事例と比較しても人口の割には少ないほうである。しかし、豊橋市では空家対策において専任の『建築物安全推進課』を設置して対応にあたっているにもかかわらず、迷惑空家が解消する件数は非常に少ない。また、解消に至るには非常に複雑な個々の要件に依存しており、指導回数や指導期間も長引く実態がある。その結果、最悪のリスクを回避するために最も危険な空家を除去する観点が優先され、根本的な解決には至っていないことが分かる。