

金沢市中心部における歴史的住宅の継承・活用に関する研究 -その4 空き家の現況調査および所有者意識調査結果-

歴史的住宅 繙承 活用
空き家 金沢

はじめに

歴史的住宅（大多数が住宅）の滅失は20年間で半減する勢いがあり、緊急の対策が求められている。中でも空き家は居住していないため、対策の施しようがなく、ある日突然撤去されるのを呆然と見送る現状である。2005年度の都市計画基礎調査（金沢市）によれば、昭和戦前以前に建てられた対象となる歴史的住宅は5436戸であり、この中から無作為に1/10の503戸を抽出した。この503戸を対象に、外観から観察できる建物特性について、現地調査を行った【表1】。その結果、2005年度より残る歴史的住宅は88.3%と約9割となった。そのうち、現地での観察結果から空き家と判断された家屋は、94戸であった【表2】。これらの空き家所有者を不動産登記簿閲覧にもとづいて把握し、郵送および訪問により調査票の配布・回収（2007年2月）を行った結果、28件の回答を得た。

表1 歴史的住宅の現地観察結果 表2 アンケート結果の概要

	家屋数(%)		家屋数(%)
歴史的住宅	444(88.3)	居住家屋	350(78.8)
非歴史的住宅	35(7.0)	空き家	94(21.2)
駐車場	7(1.4)	合計	444(100.0)
空き地	6(1.2)		
その他	6(1.2)		
調査不可	5(1.0)		
合計	503(100.0)		

1. 住宅明細図に基づく家屋の図上調査結果

過去40年間で住居の用途は意外に変化していない【表3・図1】。最も変化が顕著なのは事業所である。その変化率の推移を10年単位で見ると、I期：80.8%、II期：72.2%、III期：82.9%、IV期：86.2%となる。一方、増加傾向を示したのは併用住宅と空き家である。I期およびII期では事業所の減少に逆転して併用住宅が増加している。III期では事業所の減少に対し住居と空き家が増加している。IV期では事業所と併用住宅が減じて空き家の増加が著しい。空き家はとくに全期間を通じて増加の傾向にある。そしてIII期の増加率が135.3%、IV期は173.9%と近年の傾向は倍加に近い顕著な動きを示している。

正会員 ○宮本敦史	同 川上光彦	同 増田達男
同 松谷圭祐	同 小林史彦	

1965年を起点として、その後の推移を概観すると、建物の使用者が継続しているものが252件、使用者が変化しているもの、すなわち住み替えが起こっているものが241件であり、ほぼ半ばしている。いずれの場合も事業所における用途変更が49/70および33/50が多い。ついで、住居の27件および31件となる。空き家は、とくに住居に見られ、10件および25件と住み替えの方が多い。住み替えには借家が含まれるからであろう。

2. 空き家所有者の意識調査結果

空き家の所有者は、金沢市内の居住が78.6%（22/28）とほぼ8割を占め、残りは県内居住が4人、県外居住が2名である。65歳以上の高齢者が14人と半数を占め、そのうち、70歳代が6人、80歳以上が3人である。50歳未満は、実に2人しかいない。所有者自体の空き家維持についても、あやぶまれる年齢構成である。ただし、子供世帯との同居のケースも多く、継承者あるいは相続者は存在している。

空き家についての経緯のうち、取得方法は約2/3（18人/28人）が相続である。相続のうち住み手の死去に伴って空き家となったケースが4件、高齢による同居に伴うケースが3件、施設の入居に伴うケースが3件であり、合わせて55.6%を占めている。相続のうち過半数が高齢に伴う空き家の発生である。そのほかは、「事業所の閉鎖あるいは移転」が4件、「貸し家の閉鎖」が3件である。

建物の管理としては、相続した空き家を管理せずにほぼ放置状態であるものが、6/15と4割を占めている。これに、「様子を見に行く程度」の3件を加えると9/15（60.0%）と2/3を占めることになる。建物に対する執着度の薄さをうかがわせている。一方、購入した8件については、「物置などに利用しているケース」が3件、「様子を見にいく」あるいは「風を入れにいく」ものが3件で、合わせて6件となり、「放置状態」であるものは、2件のみである。

空き家について困っている点としては、何らかの困窮感をいだいている所有者が20件（71.4%）と、7割強を占めて多い。困っている点で最も多いのは「建物の老朽

化」であり、複数回答で 3/4 (15/20) を占めている。「管理が十分にできない」が 8 件 (40.0%)、「今後どうして良いか分からぬ」が 7 件 (35.0%)、「近所に迷惑がかかる」が 6 件 (30.0%)、「建物の維持費が負担」が 6 件 (30.0%) となっている。建物の老朽化が進んでいる実態をうかがうことができ、そのために維持費の負担を訴える所有者も現れることになる。また、管理が行き届かず、どうして良いか分からぬと、途方に暮れている状態もうかがえる。近所への気兼ねも 3 割に認められる。なお、このうち 1/3 を占める 6 ケースは、多重の困窮感を訴えており、老朽化して維持費が負担となり、管理も十分に出来ず、どうして良いか途方に暮れているといった深刻な状態に陥っている。今後の意向については、「現在考慮中」が 5 件、「駐車場にしたいが、まだ考えている段階」が 4 件、「空地にしたいが、まだ考えている段階」が 2 件、「利用意向はあるが決めかねている」が 1 件、「維持継続に迷っている」が 1 件である。これらを合わせると 13 件 (46.2%) となり、決定できないケース、あるいは迷っているケースが半数近くを占めている。これに「まったく今後について考えていない場合」の 6 件を加えると、67.8% と実に約 7 割が未決定の状態にある。一方、「維持継続を決定しているケース」が 4 件、「空き地を決定しているケース」が 4 件、「建て替えを決定しているケース」が 1 件、「駐車場を決定しているケース」が 1 件である。

要 約

以上のように、
1. 空き家となっている建物の取得は、高齢に伴う相続のケースが最も多い点は予測された結果であったが、事業所や貸家を閉じたケースや購入のケースが見られる点は新しい知見であった。
2. 相続の場合は、やはり放置状態など管理の行き届かないケースが多い。
3. 建物の老朽化が進み、多重の困窮を訴えているケースも見られ、今後の意向についても 7 割近くが未決定であり、途方に暮れている実態をうかがうことができる。

表 3 図上調査による家屋の推移

	1965年	1975年	1985年	1995年	2005年
住居	348	338	334	341	346
住居兼事務所	18	38	63	63	51
事業所	120	97	70	58	50
空き家	3	9	17	23	40
空き地	0	6	2	1	1
その他	4	5	7	7	5

図 1 図上調査による家屋の推移

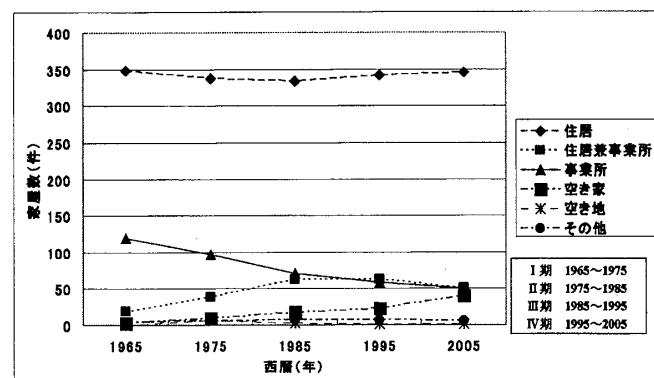


表 4 空き家所有者の意識調査結果

成り立ち	現況	困窮点	今後	住所	年齢
1 同居購入	非管理	老朽管理近所	駐車場?	県内	40代
2 廃業相続	様子見	老朽管理近所維持費混迷	考慮中	市内	70代
3 死去相続	物置掃除雪除風通	老朽	空き地	市内	65~69
4 購入	物置掃除	老朽	維持継続	県内	60~64
5 購入	風通	無し	維持継続	市内	70代
6 死去相続	物置駐車掃除庭手風通様子	維持費	考慮中	県外	40代
7 移転相続	非管理	老朽近所混迷	考慮中	市内	70代
8 施設相続	物置掃除雪除風通	その他	空き地	市内	70代
9 死去相続	非管理	近所維持費混迷	考慮中	県内	50代
10 同居相続	非管理	維持費	駐車場?	市内	65~69
11 購入	非管理	無し	建て替え	市内	60~64
12 死去相続	様子見	老朽管理	駐車場?	県外	50代
13 移転購入	風通	無し	駐車場	市内	50代
14 同居相続	非管理	老朽管理	駐車場?	市内	80以上
15 相続賃貸閉鎖	非管理	管理	考慮中	市内	65~69
16 同居購入	物置庭手雪除風通	分からぬ	考慮中	市内	80以上
17 相続賃貸閉鎖	風通様子見	無し	空き地?	市内	70代
18 相続賃貸閉鎖	風通様子見	近	空き地	市内	65~69
19 相続賃貸閉鎖	非管理	老朽	未考慮	市内	80以上
20 施設入居相続	物置掃除風通	老朽	未考慮	市内	50代
21 移転相続	駐車掃除風通	老朽管理近所混迷	維持継続?	県内	60~64
22 購入	物置掃除雪除風通	無し	未考慮	市内	50代
23 家屋問題相続	風通様子見	老朽	未考慮	市内	60~64
24 移転相続	様子見	老朽	空き地	市内	70代
25 購入	様子見	老朽維持費混迷	未考慮	市内	50代
26 入院	風通	無し	未考慮	市内	60~64
27 同居相続	風通	老朽管理	維持継続	市内	65~69
28 相続	物置駐車掃除庭手風通様子	その他	維持継続	市内	50代
29 施設入居相続	非管理	老朽管理近所維持費混迷	空き地?	市内	60~64

*金沢工業大学大学院工学研究科建築学専攻 博士前期課程

*Graduate Student, Kanazawa Institute of Technology

**金沢工業大学環境・建築学部 教授・工学

** Professor, Kanazawa Institute of Technology, Dr.Eng

***金沢大学大学院自然科学研究科 教授・工学博士

*** Professor, Graduate School of Natural Science and Technology, kanazawa Univ, Dr-Eng

****金沢大学大学院自然科学研究科 講師・博士(工学)

****Assistant Professor, Graduate School of Natural Science and Technology, kanazawa Univ, Dr-Eng

***** (株) 日本海コンサルタント

***** Nihonkai Consultant Co., Ltd.