

鳥取市 街なか空き家の実態調査と利活用の検討

倉持 裕 彌

1. 調査の目的

全国的に、空き家の増加とその対策が問題となっている。鳥取市でこれまで実施した数種類の空き家調査によると、中心市街地においても、空き家と思われる物件が多く存在していることが明らかになっている。中には十分利活用可能な物件であっても市場には出しておらず、もしくは所有者が放置しているという現状がある。一方で、街なかへの居住ニーズは一定程度あるものの、物件の供給が間に合っていない状況にある。こうした背景を踏まえ、活用されずそのままになっている物件を掘り起こし活用へと促し、にぎわいのある街なか環境の整備と新たな住宅供給をめざすために、住民へのアンケート調査と同時にヒアリング調査を行い、さらに外観による調査に加え所有者意向も把握する空き家実態調査を行った。

2. 調査内容

(1) 街なか空き家活用推進モデル地区現地調査（2013年9～10月）

西町3丁目、元町、庖丁人町の3か所を調査対象地区（モデル地区）とし、各地区について町内会長やキーパーソンに空き家状況、所有者情報（または紹介）をお願いし、今後の活用の意向を確認した。合わせて、住民へのアンケート調査とヒアリング調査を行った。なお、他の候補地として検討していた三角公園周辺についてもキーパーソンへの聞き取りのみ実施した。

(2) 空き家所有者へのアンケート調査（2013年12月）

現地調査で得た空き家情報をもとに、鳥取地方法務局で所有者を特定し、空き家所有者に対して調査票送付を行った。

(3) 空き家調査報告会およびワークショップの開催（2014年1月25日）

調査結果を取りまとめ、西町、庖丁人町の自治会と調査報告会ならびに意見交換を行った。この狙いは、調査結果を対象地域に還元することと、調査結果を空き家活用につなげる方法を模索することにあった。しかし、十分な広報ができなかったこともあり参加者は9名と少なかった。中には報告会の趣旨を取り違えた参加者もあり、報告会への実質的な参加者は半数程度であったと思われる。

3. 街なか空き家活用推進モデル地区現地調査

(1) 調査概要

まず町内会長など調査対象地区の空き家の状況に詳しいキーパーソンに対して調査の説明を行い、地区の状況について意見交換を実施した。次に調査対象地区に対し調査票を事前配布し、下記日程で調査員による直接訪問回収を行った。また、回収と合わせて対象世帯に対するヒアリング調査も行った。調査内容は、現在の住まいの問題点、空き家についての印象、など8項目である。

(2) 調査実施日

【西町3丁目】2013年10月1日（火）、2日（水）

【元町】2013年10月3日（木）、4日（金）

【庖丁人町】2013年10月8日（火）

(3) 回収率等

アンケート調査票配布数 281

回収のための訪問件数 199件（うち在宅72）

アンケート調査票回収数 62（西町3丁目26 元町22 庖丁人町14）

ヒアリング数 34

(4) 調査結果（抜粋）

以下に問4、問5、問8の調査結果を示す。

○問4 あなたのお住いの地区で、今後空き家は増加すると思いますか

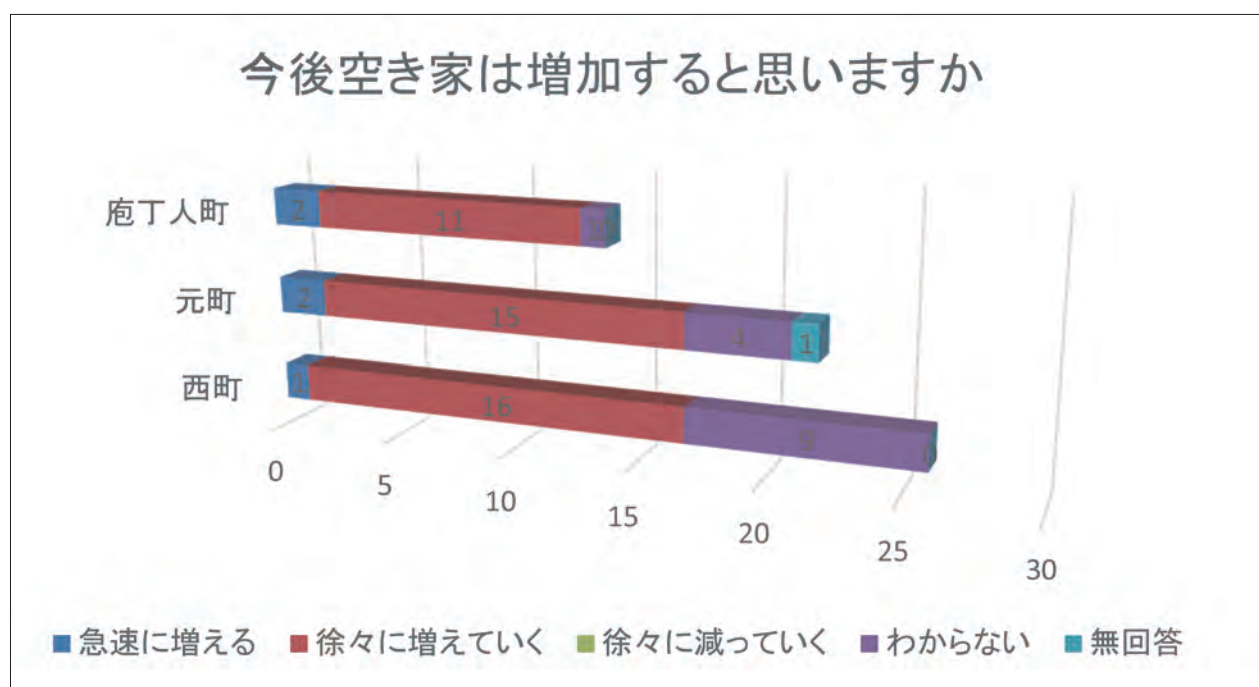


図1 空き家の増加について

回答からは増えていくと考えている住民が多いことが分かる。すでに空き家は身近な問題になりつつあるといえるだろう。

・ヒアリングによる補足

調査票では「②徐々に増えていく」という回答が多いが、ヒアリング調査からは「自分の町内ある空き家のことのみ知っている」という傾向が見えた。

○問5 空き家は誰が対処すべきだと考えられますか。

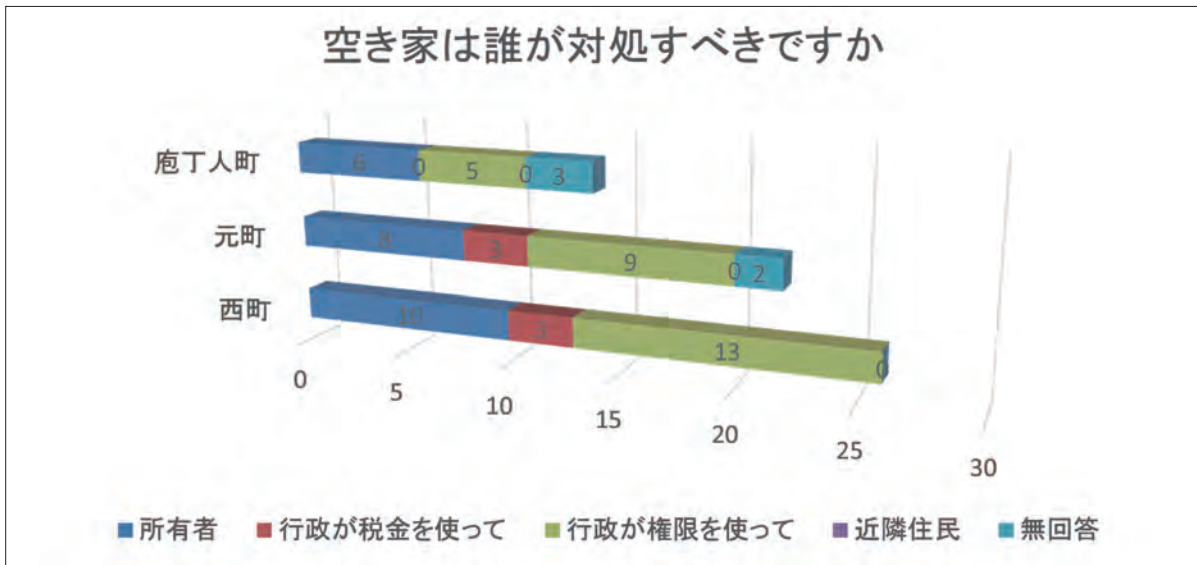


図2 空き家へ対処する主体について

全体を見ると、行政が対処すべきとする意見が多い。元町では「行政が税金を使って」対処すべきという意見が多数を占めた。元町地区には連棟建ての空き家や危険家屋に近い空き家が比較的多いことも影響していると思われる。

・ヒアリングによる補足

『①あくまでも所有者が対処すべき』と回答はしたが、本心では「行政などに対処して欲しいが、プライベートな事なので口出ししたくない」「他人がとやかく言えることではないので、所有者にしっかりして欲しい」と思っている、という回答者もいた。

また、「行政には任せず民間団体（NPOや地域活性化の領域）に任せたい」という声も多かったため、今後こうした意向を把握することも課題である。

○問8 空き家対策について話し合う機会があれば参加しますか。

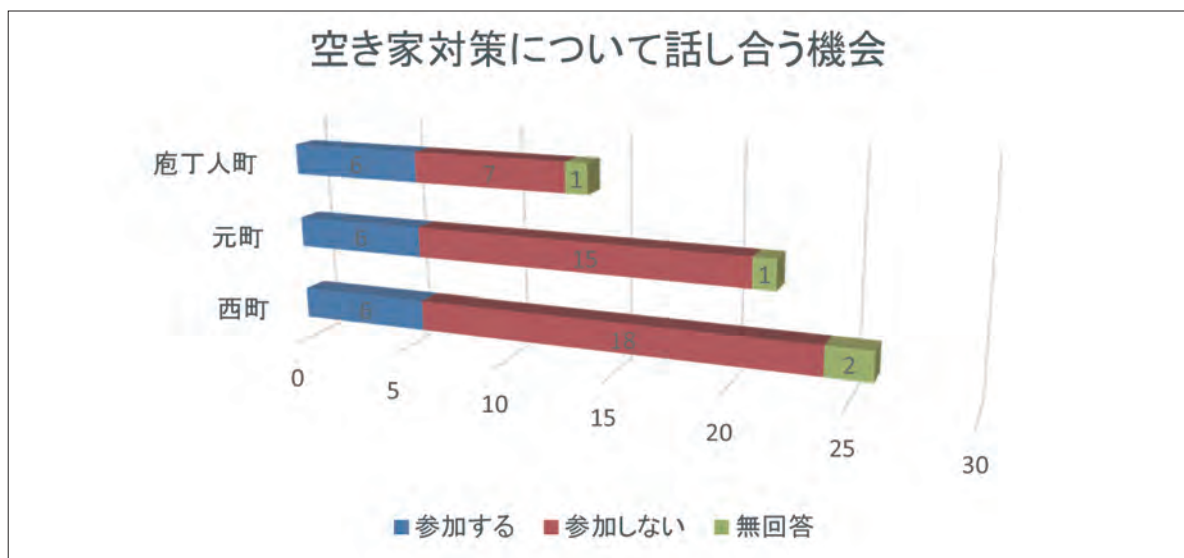


図3 空き家対策について話し合う機会

全体を見ると参加しない、という意見が多い。とはいえ参加する意向を示す住民も少なからずいることに留意すべきであろう。

・ヒアリングによる補足

「参加したいが、難しいことになるとうまくわからないので、参加を思いとどまることが多い。」という意見や、一斉に集まる方式に対しての懸念などを聞くことができた。プライベートな問題なので、丁寧に相談できる仕組みや機会も求められているといえる。

4. まとめ

この調査はそもそも中心市街地活性化の街なか居住等を推進するために、候補となりうる物件を掘り起こすことが目的であった。しかし、そのような物件は、外観上は利活用できそうであっても所有者の意向が伴わなければいくら探しても意味がない。空き家問題の困難さは所有者意向がつかめないことにもある。今回の調査も調査期間や対象地域を考慮すると、同様の困難さが予想されたため、目的の修正が必要だった。

そこで、なるべく住民から具体的な意見を聞く、という調査方法を検討した。その目的は第一に、空き家は住民から見てどのように映っているのかを、実際に空き家の付近の住民から聞き取り、空き家が地域においてどの程度問題化しているのかを知ることである。第二に、空き家となった要因や時期、あるいは現在所有者は管理しているのかなど、空き家についての情報を収集することで、空き家の状態を知ることである。空き家の管理が不十分な所有者は、近隣からどう見られているか、今の空き家がどのような状態なのか、という情報からも遠くにあると考えられる。これらの情報と空き家の利活用の手法に関する情報を合わせて所有者に届けることで、空き家活用にむけた展開が期待できるかもしれない。ただし、今回の調査は情報収集までであり、所有者への情報提供までは行っていない。

また今回の調査は、今後対象範囲を広げて実施する可能性を考慮し、調査の費用や体制からみた対象範囲や調査方法の妥当性を検証するテストケースとしての位置づけも持たせている。

調査項目に対する批判や、調査そのものに対する嫌悪感など、個人の所有物に触れる調査の難しさも当然あったものの、この度の調査は概ね評価できるものと考えている。その理由は住民から直接ヒアリングを行うことで、ある程度物件の情報が得られることが分かったことと、個別に相談したいと考えている空き物件所有者や、将来空き家化することを心配している所有者に会えたことである。ただし、今回の調査は調査員（学生人材バンクスタッフ）の対人コミュニケーションスキルの高さに支えられている部分が多くあると推察される。

最後に、調査を通して所有者から空き家活用の具体的な相談一件と、将来空き家になることに対し不安を持っているので話を聞いてもらいたいという相談一件があったことを報告しておきたい。調査票の回収率の低さや報告会への参加の少なさなど課題もいくつかあるが、今回蓄積された調査結果や調査ノウハウは、今後郊外や中山間地域における空き家の利活用のための調査にも活用できると考えられる。