

潜在的空き家の実態調査による空き家化予防措置の検討及び地域組織と連携した伝統的建築物の利活用方策試行によるスキーム構築

<調査概要>

■調査実施地域：静岡県静岡市

■調査実施者：NPO法人くらしまち継承機構

- ・伝統的建築物が数多く残り、歴史的な町並み景観を形成している地域(静岡市由比地域)の空き家及び潜在的空き家(高齢者のみの世帯)の実態調査を行い、空き家所有者、居住高齢者及び自治会の意向を把握し、空き家化を未然に防ぐ予防措置について検討するとともに、既に空き家となった伝統的建築物についてはNPO、地域組織との連携によって利活用方策検討スキームの構築を検証した。
- ・調査の結果、地域組織等の見守り体制を築くことが空き家の予防措置に有効であるとわかり、また、空き家の利活用についても地域組織等を中心に建築士やNPO等の専門家がバックアップするスキームの実現性を確認できた。

<調査内容>

■伝統的建築物、空き家等の実態

◇伝統的建築物の実態

- ・出し桁形式や付け懸魚を有する伝統的建築物
→全軒数679のうち、214軒：32%
- ・切妻平入り瓦屋根・勾配が同一(4寸5分)
→取り決めがあるわけではない
→新しい住宅も出し桁形式、同一の屋根勾配



◇空き家の実態の把握

→伝統的建築物214のうち、空き家32：15%

◇潜在的空き家の状況

→伝統的建築物214のうち潜在的空き家23：11%

(空き家+潜在的空き家)は、伝統的建築物の1/4強



■空き家所有者の意向

◇空き家の建物に対する思い

- ・建物に価値を認識している人は、頻繁に確認、点検しているが、古い建物なのでいい所はないと思っている人は管理も不十分
- 両極端に分かれる傾向

◇空き家建物の見直し

- ・人には貸したくない傾向が強い。
- ・頻繁に維持管理している人でも、今後どこまで続くか不安に思っている人も多い。

■居住高齢者の意向

◇居住建物に対する思い

- ・伝統様式で誇りに思う 89%
- ・建物に愛着がある 78%

◇建物の維持管理について

- ・建物の掃除が大変 78%

◇建物の将来について

- ・身内と話し合いたい 89%
- ・建物を守ってほしい 78%

■自治会の意向

- ・どこが空き家かの把握：半数
- そのうち、所有者がどこにいるか所在地を把握している：半数
- ・防犯、防火に対して懸念

■空き家になるパターン

- A 居住者が亡くなる
…後継者は外に出て家を所有しているので帰れない
- B 別場所に住居を求めた
…近くの所有地に住居を建て引っ越した

■空き家化予防措置の検討

地域組織による見守りの体制の確立
…潜在的空き家のうちに居住者・所有者と密な関係を築くことが必要
【班 ⇄ 自治会 ⇄ NPO】

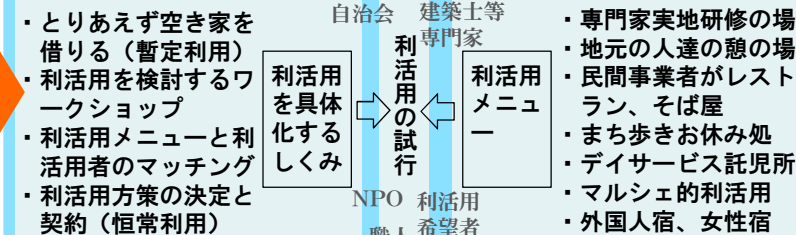
所有者が近在：所有者と地域組織による見守りが可能
…利活用することのメリット提示

空き家を防ぐことは困難だが、「空き家化」を防ぐことは可能



空き家化=草の繁茂等防犯防火上問題である状態になる、空き家所有者も所在地も不明の状態
これを防ぐこと…空き家化予防措置
→地域組織(自治会・班)による声掛け、空き家の実態把握が重要

■空き家の利活用方策検討スキームの構築



課題と展望

自治会等地域組織とNPOが、信用と信頼の関係を築いていく
NPOは継続的に関わっていく

自治会、班の中で空き家等について話しを挙げて認識してもらう