

歴史的町並みにおける利活用が進まない空き地・空き家の条件分析と利活用の方策

○林成峻＊ 姫野由香** 松島大真＊

＊大分大学大学院工学研究科博士前期課程 **大分大学理工学部・准教授 博士（工学）

1 研究の背景と目的

全国の空き家率は13.6%と過去最高値を記録¹⁾

空き家は老朽化により解体され、空き地は無秩序に増加

歴史的なまちなみの連続性の喪失や建築物の維持・保全を困難にしつつある

『大分県杵築市城下町エリア』

2005年 城下町地区計画区域（以下、地区計画区域）

■建築物の意匠・用途・高さなどを制限

2016年 北台南台伝統的建造物群保存地区（伝建地区）が都市計画決定

■条例に基づく詳細な修景基準及び許可基準²⁾によって、建造物を保存

杵築市の空き家は例年増加し、空き家率は24.0%と、全国平均大きく上回っている³⁾

目的

a. 敷地属性、アクセス利便性、法令制限の3つの観点から、

空き地・空き家の現状と分析

b. 重伝建選定前の2014年と現在の空き地・空き家の調査結果より、

今後も利用の可能性が低い空き地・空き家の条件を明らかにする

1) 総務省統計局（2019.9）、「平成30年住宅・土地統計調査住宅及び世帯に関する基本集計結果の概要」.pp2
2) 杵築市（2017）、「杵築市北台南台伝統的建造物群保存地区保存計画」.pp17
3) 杵築市（2023.8）、「杵築市都市計画マスタープラン」.pp24

2 研究の方法

3章 杵築市HP検索資料調査

空き家化に影響しているインフラ整備事業の把握

インフラ整備事業による空き地発生・消滅の動向

4章 近代都市論の原則に基づいたエリア設定

現地調査資料調査

空き地・空き家の分布と敷地属性の傾向を把握

5章 2014年空き地・空き家の分布と属性の調査結果

5章の調査結果との比較

利用可能性が低い空き地・空き家の条件

4 空き地化・空き家化の傾向

調査対象範囲を図3に調査結果を表3に示す

調査対象範囲内の空き地は277件、建物は1223件（内空き家120件）であった

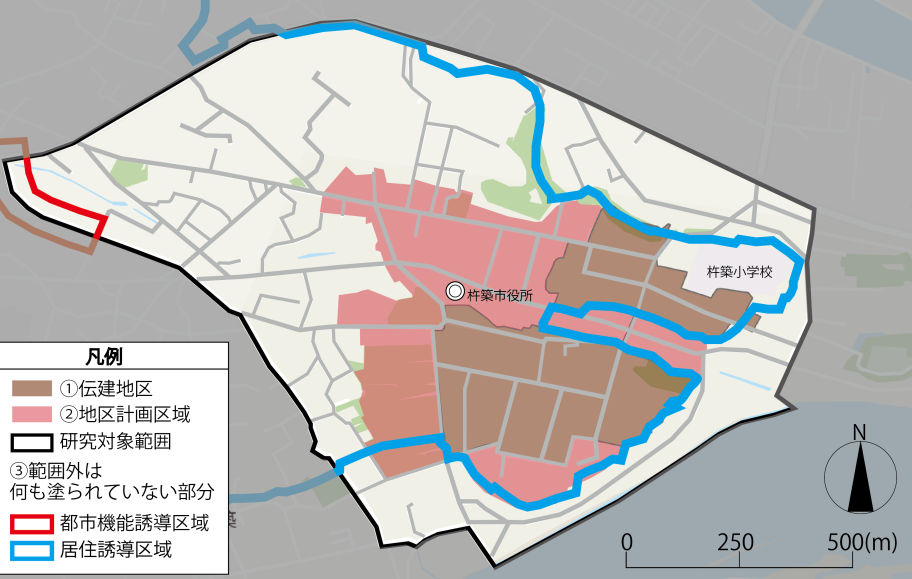


図3 調査対象範囲と①伝建地区②地区計画区域③範囲外のエリア図

4-1 空き地・空き家の属性傾向

①②③のエリアごとに空き地と空き地以外、空き家と空き家以外をそれぞれ比較し、カイニ乗検定・残差分析を行いその結果を表4,5に示す

道路種別		②地区計画区域			③範囲外		
		調整済り残差	調整済り残差	調整済り残差	調整済り残差	調整済り残差	調整済り残差
		空き家	空き家以外	p値	空き家	空き家以外	p値
1項1号		-2.78	2.78	0.005	-2.83	2.83	0.005
2項		2.17	-2.17	0.030	3.08	-3.08	0.002
未指定		1.7	-1.7	0.089	-1.08	1.08	0.280
接道なし		-0.34	0.34	0.733	1.77	-1.77	0.077

有意水準=0.05

5%有意で調査済み残差が+であるもの

5%有意で調査済み残差が-であるもの

- ⑥カイニ乗検定により、有意差がみられなかった項目は空き地化・空き家化に関係ない
- ⑦有意差がみられた項目は残差分析を行う
- ⑧多くの空き家は2項道路に接する

その他の項目も同様に分析した結果

多くの空き地が当てはまる項目

I. 道路境界線上の工作物が「無」

II. 角地であり

III. 旗竿地ではなく

IV. 車の横づけ可能

V. 敷地アクセス段差は「無」

多くの空き家が当てはまる項目

I. 2項道路に接する

II. 接道長さが2m未満

III. 車の横づけ不可能

IV. 敷地アクセス段差は「有」

6 まとめ

本研究では、杵築市の重伝建を含む地域を対象に、空き地・空き家の属性と立地の特徴を把握し、2014年の空き家調査結果との比較にすることで、今後も利用の可能性が低い空き地・空き家の条件を明らかにした

- ・多くの空き地はアクセス利便性が高く、多くの空き家はアクセス利便性が低い
- ・利用の可能性が低い空き地・空き家の条件
- ①接道の幅員が4m未満 ②車の横づけ不可能 ③敷地アクセス段差有

3 インフラ整備事業による空き地・空き家の分布の動向

3-1 対象範囲内の建物件数の増減

対象範囲は用途地域、居住誘導区域と河川により区画し設定(図1)

研究対象範囲内におけるインフラ整備事業の選定

- ・道路拡幅事業（1983-2007年）
- ・杵築IC整備（1983-1991年）
- ・錦江橋道路改良事業（2012-2017年）

事業前後の建物数の増減と建物の居住者名の変化を年代ごとに集計し表1に、空き地の残存率を表2に示す

表1 期間別みる建物数の増減と建物の居住者名の変化														1973年・1992年以降に発生した空き地			1992・2008年に発生した空き地		
		建物数(数値を省略)			空き地域			建物数(数値を省略)			居住者名(割合)			居住者名(割合)					
		1973・1992年 1992年	1992年 2008年	2008年 2020年	1973・1992年 1992年	1992年 2008年	2008年 2020年	1973・1992年 1992年	1992年 2008年	2008年 2020年	1973・1992年 1992年	1992年 2008年	2008年 2020年	1973・1992年 1992年	1992年 2008年	2008年 2020年			
インフラ整備事業	外観・設備	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→			
用途地域	第一種中高層住居専用地域	189	190(1%)	122(-34%)	62	32(-48%)	30(-6%)	5	2(-60%)	9(350%)	7	57(144%)	240(312%)	148	97(-34%)	13(-87%)			
	住居系用途地域	123	92(-25%)	51(-45%)	54	38(-30%)	34(-11%)	6	6(200%)	0(-100%)	2	39(1850%)	139(256%)	132	64(-52%)	14(-79%)			
	第一種住居地域	13	13(46%)	11(94%)	0	3(-)	30(0%)	0	0(-)	0(-)	0	5(-)	5(0%)	1	7(600%)	0(-100%)			
	第二種住居地域	7	26(245%)	13(54%)	4	0(-100%)	4(-)	0	0(-)	0(-)	0	8(-)	2	0(-100%)	1(-)	1(-100%)			
	近隣商業地域	1	0(-100%)	1(-)	10	1	21(2100%)	0	1	21(00%)	0	7(-)	5(-29%)	21	4(-57%)	11(50%)			
	商業地域	19	12(-37%)	5(-58%)	28	35(25%)	25(-29%)	1	1(10%)	21(00%)	1	151(1400%)	35(133%)	86	23(-73%)	8(-65%)			
	準工業地域	36	291(278%)	2	2	2(2%)	1(-50%)	0	1(-)	21(00%)	0	6(-)	15(1500%)	4	3(-25%)	2(-33%)			
	工業地域	0	26(100%)	0	0	0(-)	0(-)	0	0(-)	0(-)	0	0(-)	1(-100%)	0	0(-)	0(-)			
	用途地域無指定	107	107(100%)	43(-40%)	10	10(100%)	7(-30%)	17	2	16(70%)	67(393%)	37	11(-27%)	12(32%)	11(-91%)	11(-91%)			
	合計	416	473(14%)	247(-40%)	174	109(-37%)	14(-12%)	14	12(-14%)	15(25%)	12	145(1108%)	51(252%)	424	214(-50%)	40(-81%)			

2つの用途地域に接している場合は、より面積が大きいものを採用した
①の数字は、前期年から76.7%の減少を指し、100%を超えたものは表(②)の増減値で示す

用途地域	第一種中高層住居系用途地域	67.7%	53.2%	87.5%
	第一種住居地域	59.3%	53.7%	89.5%
	第二種住居地域	-	-	33.3%
商業地域	準商業地域	100.0%	100.0%	-
	近隣商業地域	80.0%	70.0%	80.0%
	商業地域	85.7%	78.6%	80.0%
	準工業地域	50.0%	50.0%	100.0%
	工業地域	-	-	-
用途地域無指定	94.1%	70.6%	100.0%	
地帯系平均	76.7%	68.0%	81.5%	

②