

旧町家地区における空き地の現状と道路拡幅事業の関係

—大分県杵築市城下町地区の空き地・空き家の現状と発生メカニズムに関する研究—

正会員 ○中島 範子*¹ 姫野 由香*² 室 宏*¹ 小林 祐司*³
准会員 阿部 竜也*⁴ 本村 俊樹*⁴

7.都市計画—4. 地区とコミュニティ 都市計画

城下町地区 空き地 ヒアリング調査

1 はじめに

1-1. 研究の背景と目的

近年、少子高齢化・人口減少に伴い、空き地・空き家といった適正な管理がされていない土地や不動産が増加するなど、周辺に外部不経済をもたらす空き地・空き家が増加している。全国の市町村を対象とするアンケート調査¹⁾によると、全国の約7割の市区町村で外部不経済をもたらす空き地・空き家が増加し、それらの管理等を問題としている市区町村も数多くみられる等、全国的な問題として顕在化している。このような現状は、伝統的な建造物が多く残存する地域においても例外ではない。大分県杵築市城下町地区では、城下町の歴史的景観を活かした個性豊かなまちづくりが行われている。その一つとして、1981年から2007年にかけて、町家が立ち並ぶ商店街を形成する都市計画道路において、自動車と歩行者が錯綜し危険な状況であったことから、道路幅員の拡幅を行った(図1)。これに伴い、伝統的で個性ある健全な商業地区の形成と快適な歩行空間を創出するため、1996年に商店街エリア5.3haの範囲で「杵築市旧町家地区地区計画」を定め(図2)、建築物等の用途・意匠・高さ・壁面の位置等の制限を行い、良好な住環境の形成と歴史ある建造物の保存を図った。さらに、城下町地区の現状として、地区の景観に調和しない建物への立て替えが増加し、城下町の景観が失われつつあったことから、2005年に



図1 道路拡幅前(左)と道路拡幅後(右)の旧町家地区

旧町家地区を含む36.5haの範囲で「杵築市城下町地区地区計画」を定め、杵築城下町にふさわしい景観の再生を図っている。これら一連の取り組みにより、地区のまち並みは保全され、歩行空間はより安全なものとなった。一方で、その土地で商業を営む住民は、店舗の立て替え等による生活空間の変化を強いられた。結果として空き店舗となった建物は道路拡幅と同時に空き地へと転換し、地区の大きな課題となっている。

そこで本研究では、杵築市城下町地区における空き地の現状を把握し、今後、空き地が発生・増加することを抑制するための手がかりを得ることを目的とする。

1-2. 研究の方法

本研究は、杵築市城下町地区の中でも道路拡幅が行われたことにより、住民の生活の変化が最も大きかったと考えられる旧町屋地区の空き地^{注1)}を対象とした。まず、空き地の分布状況や現状を把握するために現地調査を行う。現地調査により明らかになった空き地に対して、周辺住民へのヒアリング調査を行い、現地調査では得ることのできない空き地発生時期、発生理由等について明らかにする。

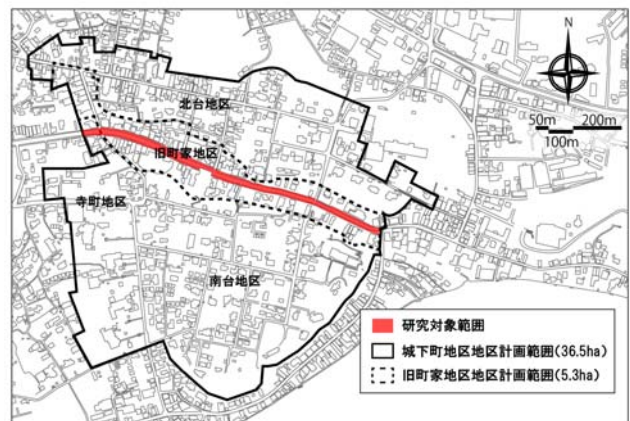


図2 調査対象範囲

The Relationship between Present Conditions of Vacant Land and the Road Widening Project in Old Machiya area - Studies on the Present conditions and Generating Mechanism of Vacant Land and House in the Castle Town Area at Oita Prefecture Kitsuki-

NAKASHIMA Noriko et al.

1-3. 研究対象地区について

本研究の調査対象は、2005年に杵築市によって施行された杵築市城下町地区地区計画の範囲内（図2）である。8つの行政区からなる城下町地区は江戸時代に城下町として栄えた。南北の高台に武士が住み、その谷間で商人が暮らしたまち並みが特徴的である。また、高台と谷間を結ぶ坂道の城下町としての景観も特徴的である。本研究では、その中でも道路拡幅が行われた、かつて町家の立ち並んでいた地区（以下、旧町家地区）を対象に調査を行う。

2 旧町家地区の空き地の現状（現地調査）

旧町家地区の空き地の現状を把握するために、現地調査を行った（表1）。現地調査より旧町家地区には、21ヶ所の空き地（A～U）が存在した。確認できた空き地の【敷地面積】は、平均が1259.2㎡であった。最も大きい空き地はAの1359.3㎡、最も小さい空き地はEの76.2㎡であった。【間口の長さ】は、平均が13.3mであり、Aの26.8mが最も大きく、Gの5.5mが最も小さかった。【前面道路幅員】は、全て同じ道路に面していることから、最大と最小で2mしか差がみられなかった。【土地の利用】は空き地21ヶ所のうち、10ヶ所が現在駐車場として利用されていた。【地面舗装】は半数以上がアスファルトであり、駐車場として利用されていなくても舗装されている空き地もあった。【隣地境界線】を溝とする空き地が16ヶ所と最も多く、【敷地境界線】はその他（擁壁）とする空き地が13ヶ所で最も多かった。以上により、旧町家地区には大小さま

ざまな面積の空き地が存在しており、そのうちの約半数である10ヶ所の空き地が駐車場として利用されていることが明らかとなった。

3 空き地の発生理由（ヒアリング調査）

現地調査により抽出された空き地に対して、ヒアリング調査を行った（表1）。ヒアリング調査は、空き地の周辺住民を対象に行った。調査項目は、空き地の所有者について、空き地の発生時期、発生理由、管理状況^{注2)}である。旧町家地区の空き地21ヶ所のうち、6ヶ所の空き地について回答を得ることができた。発生理由については「道路拡幅により店の面積が狭くなったため（2件）」、「跡継ぎがいないため、建替えずに店を閉めた（2件）」、「他の場所に土地を持っていたため建替えずに移転、移住した（3件）」の3種類の回答が得られた。また、これらの発生時期は全て「道路拡幅時」である。このことから、回答のあった6ヶ所については道路拡幅の影響があったことが改めて確認できた。

4 旧町家地区の道路拡幅事業による影響

旧町家地区の空き地において、道路拡幅事業による変化（敷地面積（減歩率）、空き地になる直前の用途）を道路拡幅前と拡幅後の地図を比較することにより把握した（表1）。道路拡幅事業は第1期工事（1981年～1988年）、第2期工事（1989年～1996年）、第3期工事（1996年～2007年）の3期にわたって行われた。このうち、本研究の対象である旧町家地区は第1期工事と第3期工事で拡幅が行われた。現地調査により確

表1 全調査結果

空き地ナンバ ー	敷地面積 (㎡)	間口 (m)	前面道路幅員 (m)	現地調査												ヒアリング調査				道路拡幅による変化			
				土地の利用		地面舗装		敷地内の状態				隣地境界線		敷地境界線		空き地発生時期	発生理由	管理状況		かつての用途	敷地面積(㎡)	減歩率(%)	道路拡幅時期
花壇	駐車場	その他	アスファルト	砂利	土	草地	住宅(基礎残存)	・工 種 種 類 無 物	その他	ブロック	フェンス	溝	なし	ブロック	溝			なし	管理者 1.所有者 2.周辺住民 3.未管理 4.その他				
A	1359.3	26.8	8.4															4(杵築市)	駐車場	1476.2	7.9	3期工事(H8～19)	
B	261.1	11.4	7.5															1	飲食店	304.7	14.3	3期工事(H8～19)	
C	172.9	9.5	7.4																小売商店	208.3	17.0	3期工事(H8～19)	
D	690.7	23.9	7.1															4(市役所)	事務所	996.3	30.7	3期工事(H8～19)	
E	76.2	6.0	7.4																小売商店	119.6	32.3	3期工事(H8～19)	
F	181.6	12.7	8.3															2	小売商店	459.4	60.5	3期工事(H8～19)	
G	149.1	5.5	8.2															3 (イベント前、 翌日より敷き直った)	草刈	小売商店	215.4	30.8	3期工事(H8～19)
H	312.4	11.4	7.8															1	草刈	小売商店	550.0	43.2	3期工事(H8～19)
I	174.8	7.7	7.8															1	草刈	小売商店	246.7	29.2	3期工事(H8～19)
J	203.6	21.1	7.3															4.5	駐車場	367.0	44.5	3期工事(H8～19)	
K	449.3	5.9	7.3																草刈	駐車場	710.0	36.7	3期工事(H8～19)
L	117.6	5.6	7.4																草刈	駐車場	133.2	11.7	3期工事(H8～19)
M	523.9	21.8	7.8																草刈	小売商店	663.3	21.0	3期工事(H8～19)
N	469.5	15.0	8.4																草刈	駐車場	618.7	24.1	3期工事(H8～19)
O	551.6	22.7	8.8																草刈	小売商店	662.5	16.7	3期工事(H8～19)
P	142.8	7.0	7.4																草刈	小売商店	209.6	31.9	3期工事(H8～19)
Q	116.6	8.1	7.4																草刈	小売商店	210.9	44.7	3期工事(H8～19)
R	168.0	8.4	8.4																草刈	小売商店	163.5	-2.8	3期工事(H8～19)
S	99.8	14.9	7.9																草刈	病院	127.4	21.6	3期工事(H8～19)
T	19656.0	23.4	7.9																草刈	小売商店	618.9	68.2	3期工事(H8～19)
U	566.6	10.2	9.1																草刈	小売商店	391.9	-44.6	1期工事(S58～63)
平均	1259.2	13.3	7.9																	449.8	25.7		
合計	26443.3	279.0	165.0																	9446.7	539.8		

認できた空き地のうち、空き地Uのみが第1期工事に含まれ、その他の空き地は第3期工事に含まれている。

21ヶ所の空き地のうち、道路拡幅前には建築物があった土地は17ヶ所で、そのうち12ヶ所は小売商店であった。建物のなかった土地は4ヶ所あり、全て駐車場であった。それらは、現在も駐車場として利用されている。このことから、旧町家地区における空き地のうち17ヶ所は道路拡幅後に発生したことがわかった。

また、道路拡幅前後の敷地面積を比較し、各土地の減歩率を求めた(図3)。平均で25.7%の減歩率となっている。最も減歩率が高いのは空き地Tの68.2%で、最も低いのは空き地Uで-44.6%であった。半分以上減歩された空き地(空き地F, T)がある一方で、空き地R, Uのように、道路拡幅により土地の形状が変化し、面積が増加している土地もみられた。

5 空き地の特性によるグルーピング

旧町家地区の空き地のグルーピングを行う。空き地を発生させる要因として、敷地の形状(敷地面積, 間口長さ, 道路拡幅前面積, 減歩率)と立地条件(前面道路幅員)が考えられる。また、ヒアリング調査より得られた空き地発生理由と空き地発生時期も空き地を発生させる要因として考えられる。さらに、空き地になる直前の用途は、空き地の発生に影響する可能性があると考えられる。これより、調査項目のうち8項目を空き地を発生する要因として定義し、そのうち、敷地面積, 減歩率, 間口長さの数値データはそれぞれ面積, 割合, 長さで3つの階級に分け、値の小さい順に小, 中, 大とした^{注3)}。全ての空き地は道路拡幅された都市計画道路にのみ面している^{注4)}ことから道路幅員はグルーピングに用いない。またヒアリング調査項目

は、全ての空き地から回答が得られていないことから、グルーピングには用いずグルーピング後の空き地の特徴を考察する際に用いる。空き地になる直前の用途もヒアリング調査項目同様に、空き地の特徴として用いた。以上を勘案し、敷地面積, 減歩率, 間口長さの3つの項目を用いてグルーピングを行う。

①【敷地面積一小, 減歩率一中, 間口一小】(空き地B, C, I, L, R) 空き地になる直前の用途は飲食店, 小売商店, 理髪店の3種類である。空き地B, Lの発生理由は「道路拡幅により店が狭くなったため」とされている。

②【敷地面積一小, 減歩率一中, 間口中】(空き地N, S) 空き地になる直前の用途は、駐車場と病院の2種類である。駐車場は現在も駐車場利用されている。

③【敷地面積一小, 減歩率一大, 間口一小】(空き地E, G, H, K, P, Q) 空き地になる直前の用途は小売商店と駐車場の2種類であるが、Kを除く全てが小売商店である。空き地Hの発生理由は「跡継ぎがいなかった、北浜^{注5)}の方が商売しやすいため拡幅前に北浜に移転した」とされている。

④【敷地面積一小, 減歩率一大, 間口中】(空き地F) 減歩率大のなかでも60%を超える減歩率である。空き地になる直前の用途は小売商店である。空き地Fの発生理由は「北浜に別の土地を持っていたため、建替えず北浜で商売をした」とされている。

⑤【敷地面積一小, 減歩率一大, 間口大】(空き地J, T) 空き地になる直前の用途は小売商店と駐車場であり、駐車場は現在も駐車場利用されている。

⑥【敷地面積一中, 減歩率一小, 間口一小】(空き地U) 旧町家地区で唯一、第1期工事の影響を受けた空き地

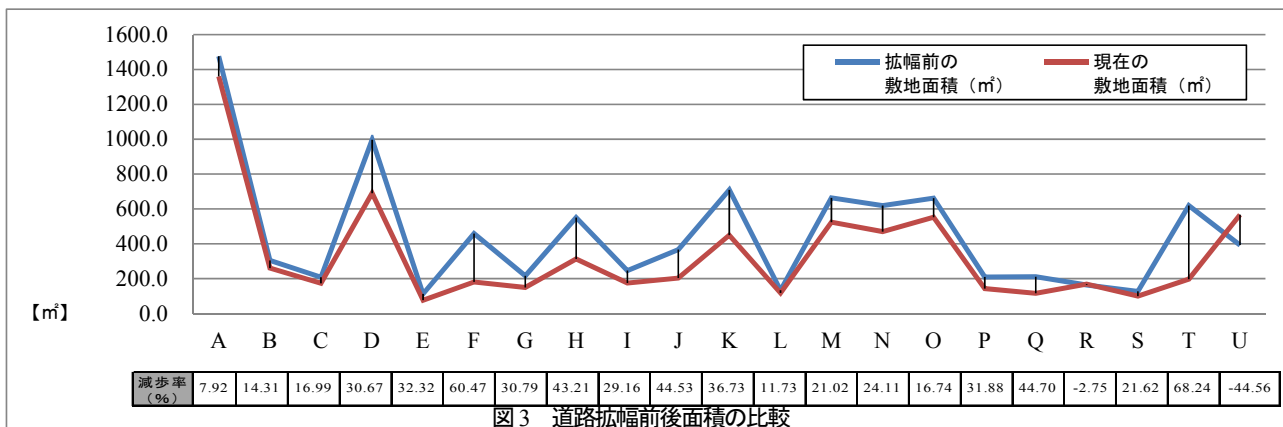


図3 道路拡幅前後面積の比較

であり、空き地となる前後で面積が増加している。

⑦【敷地面積一中、減歩率一大、間口一大】(空き地D)
空き地になる直前は事務所として利用されており、現在は駐車場になっている。

⑧【敷地面積一中、減歩率一中、間口一大】(空き地M, O)
空き地になる直前は小売商店で、一つの土地に2件の商店が入っていた。空き地Mの発生理由は「跡継ぎがいない、店を辞めても生活に支障がなかった」とされている。

⑨【敷地面積一大、減歩率一中、間口一大】(空き地A)
道路幅が行われる前から駐車場として利用されており、旧町家地区で最も広い空き地となっている。

以上の9パターンが旧町家地区の空き地で考えられる(図4)。また、【間口】が大であるグループに属する空き地6ヶ所のうち、5ヶ所が現在は駐車場として利用されており、間口が広い空き地は駐車場として利用しやすいと考えられる。

6 総括

本研究では、杵築市城下町地区旧町家地区を対象に空き地の現状把握と、今後空き地が発生・増加することを抑制するための手がかりを得るため、対象地区の空き地の特徴を明らかにした。

道路幅前後の地図を比較した結果、旧町家地区の全ての空き地において、道路幅前後で面積が変化し、17ヶ所の空き地で使用用途が変化していた。道路幅前後で用途が変化した17ヶ所のうち12ヶ所が空き地になる直前は小売商店であった。このことから、道路幅事業は旧町家地区において、空き地が発生する大

きな要因のひとつであったことが確認できた。ヒアリング調査で空き地発生理由として「道路幅により店が狭くなったため」と回答した空き地B・Lは、それぞれ43.6㎡、15.6㎡敷地が減少しており、どちらも減歩率は約10%であった。旧町家地区の減歩率の平均は25.7% (減歩面積平均117.3㎡) で平均よりも10%以上の差があるにもかかわらず狭く感じていることから、旧町家地区で商売をしていくにあたって、面積は重要な要素のひとつであると考えられる。

今後は、旧町家地区のみならず高台にある武家屋敷の多く残る地区等、地区全体の空き地に対して調査を行う必要がある。さらに、本研究で抽出された各空き地のパターンに対して、現状をふまえた空き地の活用方針の検討と、空き地の発生・増加を抑制するための対策を検討していく必要がある。そのためには、空き地周辺の住民のみならず空き地所有者に対してのヒアリング調査も必要であると考えられる。

【補注】

注1) 建築物(土地に対して小規模な倉庫・車庫を含まない)の立地しない土地、駐車場も含む。公園は地域への貢献度が高く、利用がされているとみなせることから、空き地としない。

注2) 本調査における管理は空き地の手入れのことを指し、空き地の売買、貸借等の仲介は含まない。

注3) 各項目の最大、最小間の数値を3分割し、3つの階級を設けた。以下の表に各階級の幅を示す。また、道路幅前敷地面積は減歩率に代替することとする。

	小	中	大
敷地面積	$76.20 \leq X \leq 503.88$	$503.89 \leq X \leq 931.58$	$931.59 \leq X \leq 1359.28$
減歩率	$-44.56 \leq X \leq -6.95$	$-6.96 \leq X \leq 30.63$	$30.64 \leq X \leq 68.24$
間口	$5.50 \leq X \leq 12.50$	$12.60 \leq X \leq 19.60$	$19.70 \leq X \leq 26.80$

注4) 高台と旧町家地区を結ぶ坂道は車両が進入できないため、道路としない。

注5) 杵築市城下町地区地区計画の範囲外で、地区の北東部に隣接する

【参考文献】

- 国土交通省, 平成20年度土地・水資源局
- 北川貴巳, 馬場弘樹, 窪田亜矢「歴史的な市街地における空地の実態及びその形成原理についての考察—広島県福山市鞆地区を事例として—」日本建築学会計画系論文集第78巻第685号, pp.615-624, 2013, 3

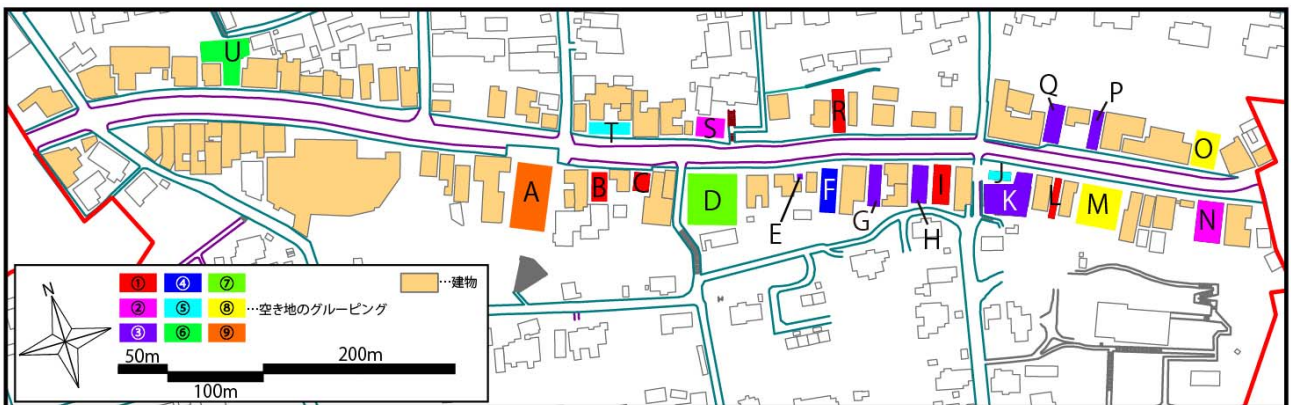


図4 空き地グルーピング分布図

*1 大分大学工学部福祉環境工学科 学部生
*2 大分大学工学部福祉環境工学科 助教 博士(工学)
*3 大分大学工学部福祉環境工学科・准教授 博士(工学)
*4 工学博士大分大学大学院工学研究科博士前期課程

*1 Undergraduate Student, Oita Univ.
*2 Professor, Dept. of Architecture, Faculty of Eng. Oita Univ., Dr.Eng
*3 Associate Professor, Dept. of Architecture, Faculty of Eng. Oita Univ., Dr.Eng
*4 Graduate Student, Oita Univ