

空き家の分布と敷地特性の傾向にみる空き家の発生条件

— 杵築市城下町周辺における空き地・空き家の立地傾向と利活用実態に関する研究その 1 —

正会員 ○ 佐々木 美祈^{*1} 同 姫野 由香^{*2} 同 林 成峻^{*1} 准会員 松島 大真^{*3}

7. 都市計画— 6. 景観と都市デザイン 都市計画

重要伝統的建造物群保存地区 空き家

1 研究の背景と目的

1-1 研究の背景

2018 年現在、全国の空き家率は 13.6%と過去最高値を記録し¹⁾、深刻な問題となっている。さらに、空き家は老朽化により解体され、空き地の無秩序な増加をもたらす。このような現状は、伝統的な建造物が残る地域でも同様であり、空き地・空き家の増加は、歴史的なまちなみの連続性の喪失や建築物の維持・保全を困難にしている。

大分県杵築市の城下町エリア²⁾の一部は、重要伝統的建造物群保存地区(以下、重伝建)に選定(2017 年選定、面積 16.1ha)されているが、杵築市の空き家率は、24.0%と、全国平均 13.6%を大きく上回っている状況であり³⁾、城下町エリアも例外ではない。

2005 年に杵築市は、城下町エリアの一部地域において、「城下町地区計画」を定め、城下町地区計画区域(以下、地区計画区域)(面積 36.5ha)の範囲で、建築物の意匠・用途・高さなどが制限をされてきた。また、2016 年には北台南台伝統的建造物群保存地区(以下、伝建地区)(面積 16.1ha)が都市計画決定された。伝建地区では、杵築市伝統的建造物群保存地区保存条例により詳細な修景基準及び許可基準⁴⁾によって、建造物の保存を図っている⁵⁾。しかし、このような地区計画区域や伝建地区でも空き家が増加している。そこで、基準や特徴のある地割⁶⁾が存在する地域で、空き家の発生にどのような違いがあるのかを把握することは必要であると考えられる。

空き家に関する研究として、金ら⁷⁾は、斜面市街地における空き地・空き家の発生要因を、建物・敷地属性と公共施設までの距離などから分析し、前面道路幅員と車庫の有無が主な要因であることを明らかにしている。さらに吉武ら⁸⁾は、大都市圏の郊外における市街地を対象に、空き地・空き家の発生・消滅の動態傾向を、建物・敷地属

性、アクセス利便性、不動産評価指標から分析し、市街地の将来像を予測している。水澤ら⁹⁾は、斜面市街地における空き家の発生要因を、地域特性(標高、傾斜、道路幅員、土砂災害警戒区域)と建物属性(建築年代)の観点から明らかにしている。しかし、重伝建に選定された地域を対象に、敷地属性、アクセス利便性、法令制限の 3つの観点から、空き家の発生・消滅の建物の条件を分析している研究は確認できない。

1-2 研究の目的

本研究では、重伝建である杵築市城下町エリアを含む地域を対象とし(図 1)、敷地属性、アクセス利便性(車の横づけの可否)、空き家が立地する土地に関わる法令制限の 3つの観点から、空き家の現況を分析する。さらに、2014 年¹⁰⁾と現在の空き家の調査結果より、空き家となる可能性が高い建物の条件を明らかにすることを目的とする。

2 研究の方法

許可基準及び詳細な修景基準が定められている「①伝建地区」、修景基準のみ定められている「②地区計画区域」、修景基準が無い「③伝建地区と地区計画区域の範囲外(以下、③範囲外)」の 3つのエリアごとに空き家の属性と立地の特徴を把握するため、図 1 に示す研究範囲を設定した。現地調査と 2022 年度杵築市調査結果¹¹⁾から、空き家の分布と属性の傾向(接している道路種別、車の横づけ可否)を把握する(3 章)。さらに、重伝建選定前の 2014 年の調査結果と、現在の調査結果を比較することで、空き家となる可能性が高い建物の条件を明らかにする(4 章)。

3 杵築市における空き家の現況

調査対象範囲は、城下町エリアの一部であり、①伝建地区と②地区計画区域を含む範囲とする(図 1)。この範囲は、近代都市論の原則¹²⁾に基づいて杵築市の幹線道路や都市計画道路で区画し設定した。

Conditions for the occurrence of vacant houses in terms of distribution of vacant houses and trends in site characteristics.
-A Study on Location Trends and Utilization of Vacant Lots and Houses in the Castle Town Area of Kitsuki City, Part 1-

SASAKI Minoru, HIMENO Yuka, LIM Sungjun, MATSUSHIMA Daishin

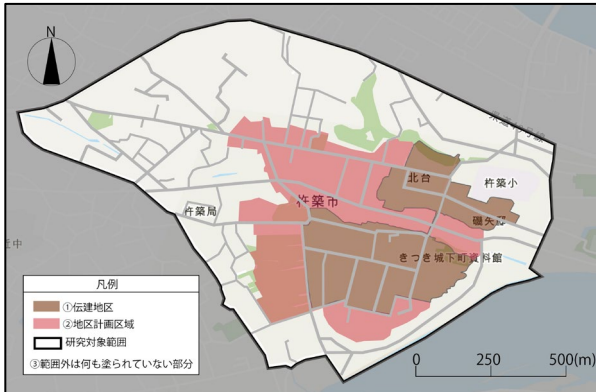


図1 調査対象範囲と①伝建地区②地区計画区域③範囲外のエリア図

調査対象範囲における用途地域と災害危険区域を図2に、用途地域と災害危険区域、①伝建地区、②地区計画区域、③範囲外の空き家率などを表1に示す。また、空き家と空き家以外を比較し、車の横づけの可否(図3)と接道道路種別(図4)から、空き家となっている敷地の属性を明らかにする。

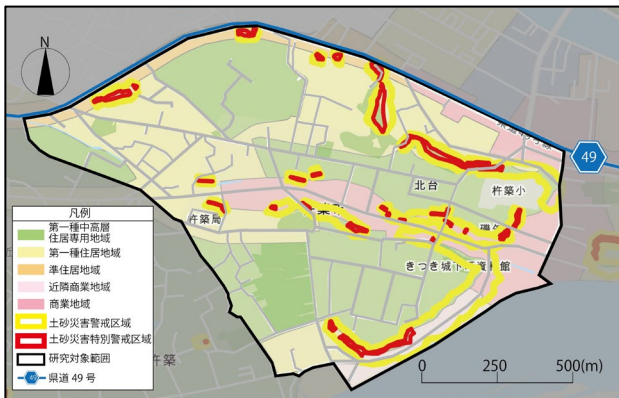


図2 調査対象範囲における用途地域と災害危険区域

【用途地域と災害危険区域の空き家率】表1の用途地域に着目すると、空き家率は、近隣商業地域が14.49%と最も高かった。一方で、準住居地域の空き家率は、3.57%と最も低い。これは、準住居地域は、路線型で指定されており(図2)、接道道路である県道整備(1993年)による新築の影響で、空き家率が低いと考えられる。

災害危険区域に着目すると、土砂災害特別警戒区域(13.33%)及び土砂災害警戒区域(12.84%)は、全体の空き家率9.52%を上回っている。また、近隣商業地域の空き家率が高い理由は、近隣商業地域に土砂災害警戒区域が重なっているためであることも要因として考えられる。

【3つのエリア①②③の空き家率】②地区計画区域(9.56%)は平均空き家率(9.52%)と差がみられないが、①伝建地区(11.6%)は空き家率がやや高い。一方で、③範

表1 エリア別の空き家数と空き家率

		空き家 (件)	空き家 以外(件)	空き家 率(%)
用途 地域	第一種中高層住居専用地域	49	446	9.90
	第一種住居地域	44	386	10.23
	準住居地域	1	27	3.57
	近隣商業地域	10	59	14.49
	商業地域	13	195	6.25
災害危険 区域	土砂災害特別警戒区域	2	13	13.33
	土砂災害警戒区域	19	129	12.84
①伝建地区		21	160	11.60
②地区計画区域		24	227	9.56
③伝建地区と地区計画区域の範囲外		72	725	9.03
研究対象範囲全体		117	1112	9.52

空き家率は空き家と空き家以外を合計した全ての建物棟数から算出した。また、建物に2つの用途地域が重なっている場合は、接している用途地域の面積が大きいほうを採用した。

範囲外の空き家率(9.03%)は平均空き家率と比べて低い。この結果から、①伝建地区、②地区計画区域、③範囲外では、どのような条件が空き家率の差に関係しているのかを明らかにするため、空き家と空き家以外建物の接している道路種別と車の横づけの可否を比較する。

【建築基準法上の道路種別】図3より、②地区計画区域、③範囲外、調査対象範囲全体で空き家が接道するのは、2項道路である割合が高い。一方で、①伝建地区の2項道路に接道している空き家(19.0%)と空き家以外(19.4%)で差は無かった。空き家のうち未指定の道路の割合に着目すると、①伝建地区(14.3%)と②地区計画区域(12.5%)は研究対象範囲全体の割合6.8%と比べて高い。このことから、①伝建地区と②地区計画区域は、建物を更新する際には、道路であるか判定する必要がある建物が多いことがわかった。

【車の横づけの可否】図4より、すべてのエリアにおいて、空き家は5割以上で車の横づけが不可能となっていることがわかる。特に、研究対象範囲全体では、横づけが不可能な空き家の割合が61.5%であるのに対

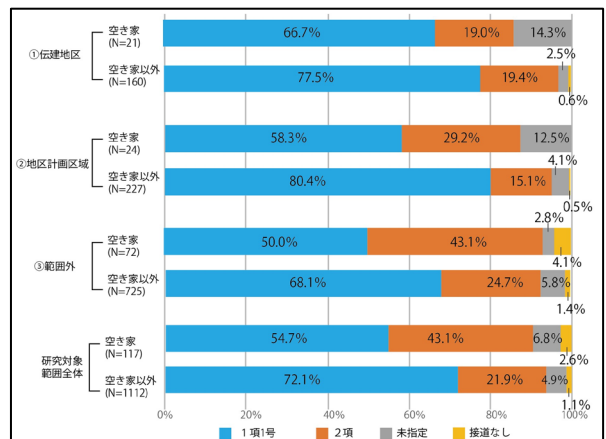


図3 建築基準法上の道路種別

し、①伝建地区(76.2%)と②地区計画区域(70.8%)は、10%ほど高い。また、空き家以外の建物でも、①伝建地区(47.2%)と②地区計画区域(48.9%)の約5割で車の横づけが不可能であることがわかった。このことから、歴史的な建築物が残る地域は、特に車の横づけが不可能な建物が多いことが確認できた。表1において①伝建地区、②地区計画区域の空き家率が高いことと関係していると考えられる。

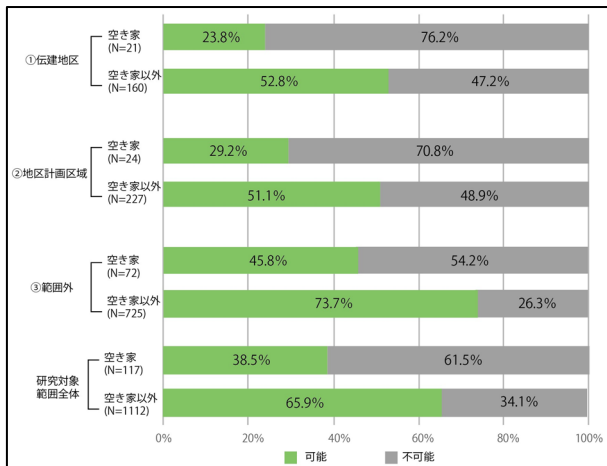


図4 車の横づけの可否

4 空き家の発生・消滅の動態

2014年の空き家調査結果と現在の調査結果を比較し、空き家継続(空き家から空き家)、空き家化(利用から空き家)、利用化(空き家から利用)の3つに分け、それらの属性^{注6)}の傾向を把握する。2014年と現在の空き家調査結果を、①伝建地区と②地区計画区域の範囲で、接している道路種別(表2)、車の横づけの可否(表3)を比較する。また、接道長さ(表4)、敷地アクセス段差有無(表5)も比較し、空き家になった場合、今後利用の可能性が低い建物の条件を明らかにする。

【建築基準法上の道路種別】表2より、空き家継続は22棟(内伝建地区15棟)、空き家化30棟(内伝建地区11棟)、利用化10棟(内伝建地区3棟)であった。空き家継続、空き家化に着目すると、伝建地区と地区計画区域共に、1項1号道路に接道している空き家は5割を超えている。よって、伝建地区と地区計画区域では、接道が1項1号道路であっても空き家になる可能性があるため、道路種別のみが空き家発生の要因ではないと考えられる。また、利用化の全体に着目すると、1項1号道路に接する建物は80%であるのに対し、2項道路に接している建物は20%であった。よって、拡張道路に接する空き家の方が利用される可能性が高い。

表2 空き家継続、空き家化、利用化の接している道路種別

	空き家継続			空き家化			利用化		
	①伝建地区	②地区計画区域	全体	①伝建地区	②地区計画区域	全体	①伝建地区	②地区計画区域	全体
1項1号	10(67%)	5(71%)	15(68%)	8(73%)	10(53%)	18(60%)	2(67%) [住宅2]	6(86%) [住宅2,小売商店2, 飲食店1,倉庫1]	8(80%)
2項	2(13%)	2(29%)	4(18%)	3(27%)	6(32%)	9(30%)	1(33%) [住宅1]	1(14%) [保育園1]	2(20%)
未指定	3(20%)	0(0%)	3(14%)	0(0%)	3(16%)	3(10%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)
接道なし	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)
計	15(100%)	7(100%)	22(100%)	11(100%)	19(100%)	30(100%)	3(100%)	7(100%)	10(100%)

利用化の[]は、利用されている建物用途とその棟数を記入している

表3 空き家継続、空き家化、利用化の車の横づけの可否

	空き家継続			空き家化			利用化		
	①伝建地区	②地区計画区域	全体	①伝建地区	②地区計画区域	全体	①伝建地区	②地区計画区域	全体
可能	4(27%)	1(14%)	5(23%)	4(36%)	6(33%)	10(33%)	3(100%) [住宅3]	4(57%) [住宅1,飲食1, 倉庫1,保育園1]	7(70%)
不可能	11(73%)	6(86%)	17(77%)	7(64%)	13(67%)	20(67%)	0(0%)	3(43%) [住宅1,小売 商店1,飲食1]	3(30%)
計	15(100%)	7(100%)	22(100%)	11(100%)	19(100%)	30(100%)	3(100%)	7(100%)	10(100%)

利用化の[]は、利用されている建物用途とその棟数を記入している

表4 空き家継続、空き家化、利用化の接道長さ

	空き家継続			空き家化			利用化		
	①伝建地区	②地区計画区域	全体	①伝建地区	②地区計画区域	全体	①伝建地区	②地区計画区域	全体
5m未満	3(20%)	0(0%)	3(14%)	0(0%)	2(10%)	2(7%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)
5m~10m	0(0%)	3(43%)	3(14%)	1(10%)	8(40%)	9(30%)	0(0%)	2(29%) [住宅2]	2(20%)
10m~20m	3(20%)	4(57%)	7(32%)	2(20%)	7(35%)	9(30%)	1(33%) [住宅1]	4(57%) [小売商店1,飲食 店1,倉庫1]	5(50%)
20m以上	9(60%)	0(0%)	9(41%)	7(70%)	3(15%)	10(33%)	2(67%) [住宅2]	1(14%) [保育園1]	3(30%)
計	15(100%)	7(100%)	22(100%)	11(100%)	19(100%)	30(100%)	3(100%)	7(100%)	10(100%)

利用化の[]は、利用されている建物用途とその棟数を記入している

【車の横づけの可否】表3の空き家継続(77%)と空き家化(67%)から、約7~8割が車の横づけができない空き家であった。よって、車の横づけ不可能な建物は、空き家になりやすいと考えることができる。また、利用化に着目すると、70%が車の横づけ可能であった。特に、①伝建地区では横づけ不可能な空き家は利用化(0%)されていなかった。つまり、全体的に車の横づけが不可能な空き家は、利用化されない傾向があり、特に伝建地区はその傾向が顕著に現れている。建物用途別にみると、住宅5棟のうち、車の横づけ不可能は、1棟のみであるため、車の横づけが不可能な空き家は、住宅利用される可能性が低いこともわかる。

【接道長さ】表4の5m未満に着目すると、空き家継続(14%)と空き家化(7%)の割合は共に低かった。よって、接道長さが短い建物でも空き家継続、空き家化する可能性は低いといえる。しかし、利用化(0%)をみると、5m未満の空き家は利用されていない。以上より、5m未満でも空き家継続、空き家化する可能性は低い、空き家になった場合、利用化されにくいことがわかった。

【敷地アクセス段差有無】表5の空き家継続(36%)と空

き家化(30%)より、3割の空き家で道路と敷地の間に段差が有る。一方で、利用化では段差無しが100%であったことから、敷地アクセスに段差が有る空き家は利用化されにくいことがわかった。以上より、空き家継続(8件)と空き家化(9件)の段差が有る3割の空き家(計17件)は、今後も利用される可能性が低いと考えられる。

表5 空き家継続、空き家化、利用化の敷地アクセス段差有無

	空き家継続			空き家化			利用化		
	①伝建地区	②地区計画区域	全体	①伝建地区	②地区計画区域	全体	①伝建地区	②地区計画区域	全体
無	9(60%)	5(71%)	14(64%)	7(64%)	14(74%)	21(70%)	3(100%)	7(100%)	10(100%)
有	6(40%)	2(29%)	8(36%)	4(36%)	5(26%)	9(30%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)
計	15(100%)	7(100%)	22(100%)	11(100%)	19(100%)	30(100%)	3(100%)	7(100%)	10(100%)

以上より、伝建地区と地区計画区域において、空き家継続、空き家化に属性の差はほとんどみられなかったことから、伝建地区の指定は空き家の発生に影響がないと考えられる。また、空き家になる可能性が高い建物の条件として、「車の横づけが不可能」であることが考えられる。そして、利用の可能性が低い空き家の条件として、(1)幅員が狭い、(2)車の横づけ不可能、(3)接道長さが5m未満、(4)敷地アクセス段差有、が考えられる。

5 まとめ

本研究では、杵築市の重伝建を含む地域を対象に、空き家の属性と立地の特徴を把握した。さらに、2014年の空き家調査結果との比較により、空き家になる可能性が高い建物の条件を明らかにした。

また、伝建地区の指定は、空き家の発生に影響がなく、空き家になる可能性が高い建物の条件は、「車の横づけが不可能」であることがわかった。

【空き家の全体的な現状】路線型の用途地域が指定されている地域では、県道に接道している準住居地域の空き家率は低いものの、土砂災害警戒区域に重なっている近隣商業地域は空き家率が高かった。敷地属性をみると、空き家の半数以上が車の横づけが不可能である。また、空き家は幅員が狭い道路に接道する割合が高かった。

【空き家の発生と消滅の動態】現在利用されている建物が空き家になった場合、(1)接道の幅員が狭い、(2)車の横づけが不可能、(3)接道長さが5m未満、(4)敷地アクセス段差有、といった4つの建物の条件をもつ空き家は、今後利用の可能性が低いことがわかった。また、車の横づけが不可能である空き家は住宅利用の可能性

が低いことも明らかになった。

この結果を踏まえて、4つの要素が複数重なる建物は、利用の可能性が極めて低くなると考えられる(図5)。そのため、4つの要素が複数重なる建物が空き家になった場合は、宿泊施設やイベント会場などが常駐しない機能で活用することが手段の1つであると考えられる。

本研究では、属性の比較に留まっているため、空き家の属性項目間の関係も考慮し、より詳細に空き家の発生条件を明らかにする必要がある。また、空き家と同様に増加している空き地も発生条件を明らかにすることを今後の課題としたい。

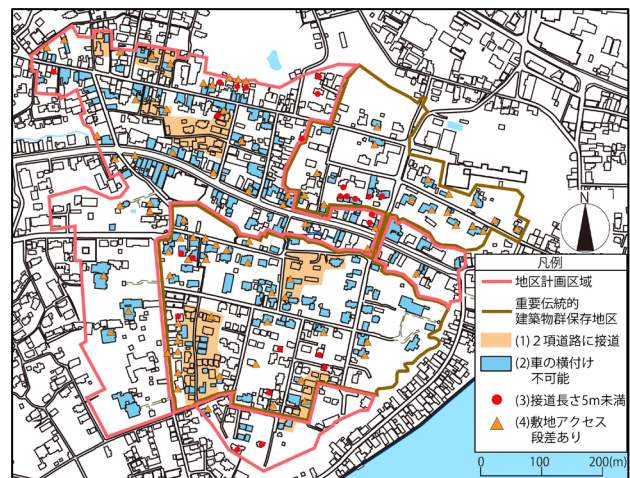


図5 利用の可能性が低いエリア

【補注】

- 翌年2017年には、重伝建に選定され、杵築市は、北台南台伝統的建造物群保存地区保存計画を策定している。
- 「杵築市歴史的風致維持向上計画」(2021)p44より、伝建地区には、江戸時代前半期の地割が6割ほど現在まで残っているため、幅員4m未満の道路が複数存在する。
- 参考文献10)の杵築市城下町地区計画区域内における空き地・空き家の調査結果を用いる。
- 杵築市協働のまちづくり課が行った空き家調査結果(2022年時点)を用いる。
- 山村 宗一郎(2011)「集落構成の変遷にみるサステナブルコミュニティの理想」大分大学修士論文より、近代の都市論において多く指摘されている空間的特徴や原則から、幹線道路や自然条件より範囲設定を行った。
- 空き家の属性を説明する項目(道路種別、車の横づけの可否、接道長さ、敷地アクセス段差有無、建築面積・敷地面積)について集計をしたが、建築面積・敷地面積については傾向が確認できなかった。そのため、本稿ではそれ以外の項目について、考察を加えることとした。

【参考文献】

- 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」. p2
- 杵築市(2023.8)。「杵築市都市計画マスタープラン」. p67
- 杵築市(2023.8)。「杵築市都市計画マスタープラン」. p28
- 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」. p17
- 杵築市(2021)。「杵築市歴史的風致維持向上計画」. p44
- 金 ドン 均, 馬 隆文, 坂井 猛(2016)「歩行消費エネルギーからみた斜面市街地における空き家・空き地の発生要因に関する研究」. 日本建築学会計画系論文集 81(726), p1715-1722
- 吉武 俊一郎, 高見沢 実, 中名生 知之(2016)「大都市圏郊外都市における市街地縮減の動態に関する調査研究—横須賀市谷戸地域におけるケーススタディ—」. 都市計画論文集 51(3), p 1093-1100
- 水澤 克哉, 田村 将太, 田中 貴宏(2021)「斜面市街地における空き家の発生要因に関する研究—広島県呉市河城地区を対象として—」. 都市計画論文集 56(3), p897-904
- 中島 範子(2014)「大分県杵築市城下町における空き地・空き家の発生メカニズムに関する研究」. 大分大学修士論文

*1 大分大学大学院工学研究科博士前期課程 大学院生

*2 大分大学理工学部理工学建築学プログラム・准教授 博士(工学)

*3 大分大学福祉環境工学科建築コース 学部生

*1 Graduate Student, Graduate School of Oita Univ.

*2 Associate Professor, Faculty of Science and Technology, Oita University, Ph.D

*3 Undergraduate Student, Oita Univ.