

歴史的町並みにおける空き家の発生要因と利活用要因

正会員 ○後藤大輝^{*1} 同 姫野由香^{*2} 同 林成峻^{*3} 同 清川智裕^{*1}

7. 都市計画-6. 景観と都市デザイン 都市計画

空き家 空き家利活用 重要伝統的建造物群保存地区

1 研究の背景と目的

2023年に我が国の空き家率は13.8%の過去最高値を記録した¹⁾。空き家は、老朽化による倒壊や景観の悪化、火災など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが指摘されている²⁾。

このような空き家問題に対し、自治体は「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき対策を講じてきた。2023年には同法が一部改訂され、自治体による管理不全空家への指導・勧告、空き家の利活用を重点的に図る「空家等活用促進区域」の指定等が新たに可能となった。しかし、2024年時点で「空家等活用促進区域」を指定した市区町村は、全国でわずか1件（千葉県鎌ヶ谷市）にとどまっており、法改正によって自治体に付与された権限を活用する動きは低調である。

これらの背景として、空き家の発生要因が地域によって異なることが挙げられる³⁾。そのため、各自治体は管内地域の空き家の実態等を把握する必要がある²⁾が、財政的・時間的コストの増大や自治体職員の負担増大等の理由から実態調査は容易ではない。総務省行政評価局の調査⁴⁾によると、実際に、全戸調査を実施した自治体は約37%にとどまっており、空き家の実態把握は十分に進んでいない。空き家の実態調査は、各自治体が定める区域に応じた効果的な対策の策定・実施も可能にする。したがって、今後空き家になる可能性が高い、または利活用が進みにくい建物やエリアの特徴を把握できれば、自治体は限られた財政・時間の中で、優先的に実態調査を実施すべきエリアの選定が可能となる。

また、同一地域内であっても、各種法定計画に基づき設定される区域が混在している場合、その区域毎に設けられる制限によって空き家の発生・利活用の傾向が異なっていることが考えられる。そのような地域で空き家の発生・利活用の傾向を把握し、要因を明らかにすることは、各種法定計画に基づき設定された区域を考

慮した空き家対策や、今後の区域設定に資する。

そこで本研究では、空き家の発生及び利活用の要因を分析することで、今後空き家が発生しやすい、または利活用が進みにくい条件を明らかにすることを目的とする。これらは、自治体が重点的・優先的に利活用を促進するエリアを検討する際の基礎的な知見となる。

2 研究対象地の概要

大分県杵築市は2005年に「城下町地区計画」を定め、その区域内（図1：赤・茶、以下、地区計画区域）で、建築物の意匠・用途・高さ等が制限されてきた⁵⁾。また、北台南台には旧屋敷地割が残存しているとして、2017年、地区計画区域の一部（図1：茶）が重要伝統的建造物群保存地区（以下、伝建地区）に選定され、より詳細な修景基準及び許可基準⁶⁾によって、建造物の保存を図っている。

他方、大分県杵築市の空き家率は24.0%と全国平均13.8%を大きく上回っており⁷⁾、基準や制限が存在する地区計画区域、加えて特徴的地割^{注1)}が存在する伝建地区もその例外ではない。そこで、伝建地区（図1：茶）と地区計画区域（図1：赤）を含む研究対象地（図1：赤破線）を定めた。この範囲は、近代都市論の原則^{注2)}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。これにより、対象範囲内の1189棟を研究対象とした^{注3)}。

3 研究の方法と分析に用いる変数

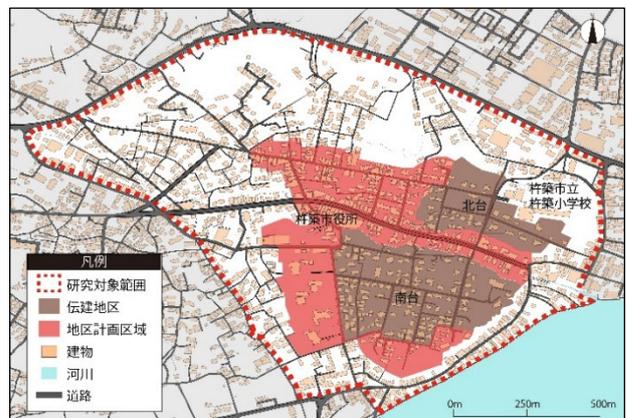


図1 研究対象範囲と伝建地区、地区計画区域

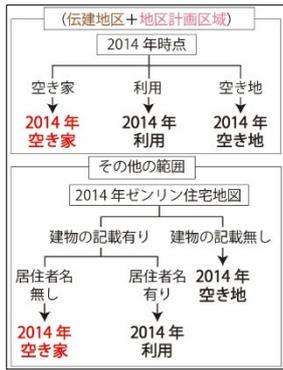


図2 空き家特定方法

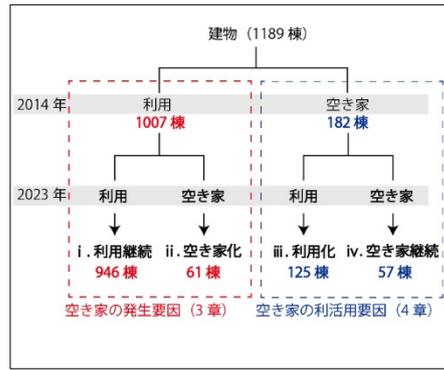


図3 分析のサンプルとその数

表2 量的変数のカテゴリー

アイテム名	カテゴリー	カテゴリーの説明	
量的変数	建築年	① 1912年以前	江戸・明治・大正
		② 1912-1945年	昭和前期
		③ 1945-1989年	昭和後期
		④ 1989-2019年	平成
		⑤ 2019年以降	令和
敷地面積	① 300㎡未満	武家屋敷地の最小面積未満	
	② 300㎡以上	武家屋敷地の最小面積以上	
バス停までの距離	① 300m未満	バス停の徒歩圏未満	
	② 300m以上	バス停の徒歩圏以上	
標高	① 15m未満	谷部分の標高	
	② 15-30m	武家屋敷地の標高	
	③ 30m以上	標高①②以外の標高	

3-1 研究の方法

室ら⁸⁾が2014年に実施した現地調査の結果から、伝建地区内と地区計画区域内の2014年時点の空き家を把握した^{注4)}。それらの地区を除く対象範囲については、2014年ゼンリン住宅地図に居住者名が書かれていない建物を2014年時点の空き家とした(図2)。また、杵築市が「第2次杵築市空家等対策計画」策定にあたり、民間事業者に委託し、2022-2023年に実施した空き家実態調査の結果を用いて、2023年時点の空き家を把握した。

以上の方法で特定した2014年と2023年時点における建物の利用状況を比較することで、対象範囲内の建物を、i. 利用され続けている建物(利用継続)、ii. 空き家になった建物(空き家化)、iii. 空き家であったが新たに利用された建物(利用化)、iv. 空き家のままである建物(空き家継続)の4つに分類した(図3)。

そして、「i または ii」と「iii または iv」を目的変数、表1に示すアイテムを説明変数とした数量化Ⅱ類分析により、空き家の発生(4章)および利活用に影響を与えるアイテムとその程度を特定する(5章)。

3-2 分析に用いる質的・量的変数

2023年と2025年の8-11月にかけて、外観目視調査

表1 分析に使用した変数と収集方法一覧

データ名	基データ	データ収集方法	年度
建築年(西暦)		家屋台帳の閲覧	2025
構造			
敷地面積	1階床面積	家屋台帳の閲覧により1階床面積を収集した後、(1階床面積/指定建蔽率)で算出	2025
	指定建蔽率		
標高		国土地理院の地理院地図データ	2023
接道長さ		ゼンリン住宅地図をジオリファレンスし、GIS上で計測	2020
指定道路		杵築市役所と別府土木事務所作成の指定道路図を閲覧	2023
接道の有無		ゼンリン住宅地図・ストリートビューの閲覧	2022・2025
バス停までの道のり		Googleマップ上で計測	2023
道路境界線上工作物		現地目視調査	2023
角地			
行き止まり道路			
旗竿地			
車の横付け可否			
敷地アクセス段差			
用途地域			
伝建地区		国土数値情報ダウンロードサイト	2019
土砂災害警戒区域			2018
居住誘導区域			2022
			2020

や国土数値ダウンロードサイト、家屋台帳の閲覧等により表1に示す変数を収集した。敷地面積は収集できなかったため、1階床面積/指定建蔽率で求めた数値を代替した。また、表2に示す量的変数については、研究対象範囲の地理的特徴や文献を基にカテゴリー分けした^{注5)}。

4 空き家の発生要因の分析

4-1 分析の概要

2014年に「利用」されていた建物を対象に「利用継続(i)」または「空き家化(ii)」を目的変数にした数量化Ⅱ類分析を行った。カテゴリースコアと各アイテムのレンジを表3に示す。レンジの大きさは各アイテムが目的変数に与える影響度を表し、「建築年」「接道長さ」の2つに集中している。

各サンプルに該当するカテゴリースコアの合計から「利用継続(i)」「空き家化(ii)」を推定したサンプルスコアを図4に示す。「利用継続(i)」「空き家化(ii)」それぞれのサンプルスコアの平均は0.075、-1.284であるため、カテゴリースコアが負の値(表3:青)で「空き家化」に影響すると判断できる。

4-2 空き家の発生要因

負の値を示したカテゴリースコアに着目すると、「建築年1912-1945年」が最も空き家化に影響しており、次いで、「接道無し」「建築年1912年以前」「接道長さ2m未満」「指定道路種別2項道路」「準住居地域」の順で空き家化に影響していることが分かる。このことから、接道の規定が無かった建築基準法策定(1950年)以前に建築された建物が、空き家化している傾向にあることが改めて確認できた。

5 空き家利活用要因の分析

5-1 分析の概要

2014年に「空き家」であった建物を対象に「利用化

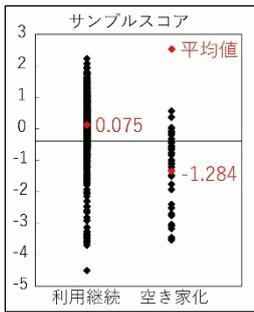


図4 空き家化・利用継続のサンプルスコア

(iii) または「空き家継続(iv)」を目的変数にした数量化II類分析を行った。4章と同様に、分析結果を表4、サンプルスコアを図5に示す。アイテムについて、前章の「利用継続(i)」「空き家化(ii)」では、主に「建築年」と「接道長さ」が影響していたが、「利用化(iii)」「空き家

継続(iv)」では、「建築年」「接道長さ」に加え「構造」や「用途地域」など多様なアイテムが影響している。

「利用化(iii)」「空き家継続(iv)」それぞれのサンプルスコアの平均は0.431、-1.145であるため、カテゴリースコアが正の値(表4: 橙)で「利用化」に、負の値で「空き家継続」に影響すると判断できる。

5-2 空き家の利活用要因

正の値を示したカテゴリースコアに着目すると、「旗竿地である」ことが最も利用化に影響しており、次いで「角地である」「商業地域」「土砂災害警戒区域内」「未指定道路」の順で利用化に影響していることが分かる。「旗竿地」や「土砂災害警戒区域」「未指定道路」は、一般的に住宅利用として好ましくない条件ではあるが、利用化の傾向が見られた。これは、住宅利用として好ましくない条件であるがゆえに市場価値が低く、立地条件よりも市場価値の低さを優先して利用されたと考えられる。一方で「商業地域」「角地」は交通便利性や視認性が高く、住宅以外にも店舗等の商業利用への転用が可能であるため、利用される傾向にあると考えられる。

次に負の値を示したカテゴリースコアに着目すると、「接道長さ2m未満」が最も空き家継続に影響しており、次いで「建築年1912年以前」「建築年1912-1945年」「軽量鉄骨造・鉄骨造」「敷地面積300m以上」の順で空き家継続に影響していることが分かる。

前章で明らかにした空き家の発生要因と合わせ見ると、「建築年1912年以前」「建築年1912-1945年」「接道長さ2m未満」に該当する建物は、空き家になりやすく、利用されにくいことが分かる。つまり、空き家になった後も利用されず放置される危険性が高く、自治体は、所有者に対する空き家バンクへの登録促進や、移住者等の空き家活用希望者への紹介といった利活用のための支援が必要であると考えられる。

研究対象範囲は、旧城下町であるため「建築年1912年以前」「建築年1912-1945年」「接道長さ2m未満」に該当する建物が多数存在している。また、2025年4月の建築基準法改正⁹⁾により、4号建築物に対する特例が廃止され、木造建築物の建築確認・検査が厳格化した。これにより、1950年以前に建築された接道義務を満たさない再建築不可の建物が、老朽化のため大規模修繕(主要構造部一種以上の過半以上の改修)を行うことが不可能になった。そのため、「建築年1912年以前」「建築年1912-

表3 「利用継続(i)」または「空き家化(ii)」のカテゴリースコア

変数名	カテゴリー名	スコア		レンジ
		空き家化	利用継続	
建築年	1912年以前	-2.122		3.727
	1912-1945年	-2.827		
	1945-1989年		-0.203	
	1989-2019年		0.486	
	2019年以降		0.900	
敷地面積	300㎡未満		-0.010	0.145
	300㎡以上		0.135	
バス停距離	300m未満		-0.069	0.207
	300m以上		0.138	
標高	15m未満		-0.019	0.332
	15m以上		-0.040	
	30m以上		0.292	
構造	木造		-0.018	0.223
	鉄骨造		0.040	
	RC造		-0.066	
	軽量鉄骨造		0.167	
指定道路	1項		0.194	0.850
	2項		-0.656	
	未指定		-0.093	
接道長さ	接道無し	-2.600		2.664
	2m未満		-0.902	
	2m以上		0.065	
道路境界線上 工作物	有り		0.205	2.332
	無し		-0.127	
角地	である ではない		-0.035	0.211
行き止まり 路地	である ではない		-0.088	0.686
旗竿地	である ではない		-0.049	0.458
車の 横付け	可能 不可能		-0.185	0.281
敷地 アクセス 段差	有り 無し		-0.038	0.007
用途地域	第一種中高層 一種住居		-0.080	0.703
	準住居		-0.561	
	近隣商業		-0.235	
	商業		0.142	
立地区域	伝建地区		0.538	0.659
	地区計画 それ以外		-0.122 -0.099	
土砂災害 警戒区域	区域内		-0.032	0.037
	区域外		0.005	
居住誘導 区域	区域内		-0.030	0.108
	区域外		0.079	

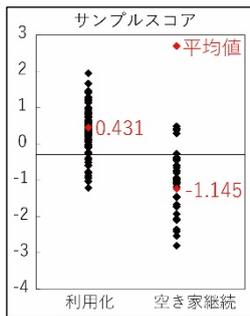


図5 利用化・空き家継続のサンプルスコア

1945年「接道長さ2m未満」に該当する空き家化しやすい建物は、空き家化した後も、老朽化による利活用時の大規模修繕や再建築が不可能であり、これまで以上に空き家の放置や空き地化が進むことが想定される。

また、伝建地区内では、景観保全のため、他の地区と比べ建物を「除却」する際の制限や届出が厳格である。

そのため、伝建地区内では他の地域よりも、空き家の放置による防災・防犯リスクの増大、倒壊等が懸念される。

また、景観の規制がある「伝建地区」「地区計画区域」が空き家継続に、景観の規制が無い「それ以外」が利用化に影響していることが分かる。これは景観の規制が、修繕・除却・建替えの自由度を低下させ、空き家の利活用を阻害する方向に作用していると考えられる。

表4 「利用化(iii)」または「空き家継続(iv)」のカテゴリースコア

変数名	カテゴリ名	空き家継続						利用化		レンジ
		-2.5	-1.5	-0.5	0	0.5	1.5			
建築年	1912年以前	-1.721								2.113
	1912-1945年	-1.583								
	1945-1989年						0.042			
	1989年以降							0.392		
敷地面積	300m未満						0.016		1.027	
	300m以上	-1.011								
バス停距離	300m未満						-0.176		0.468	
	300m以上							0.293		
標高	15m未満						-0.528		0.854	
	15m以上							0.326		
	30m以上							-0.182		
構造	木造							0.100	1.517	
	鉄骨造	-1.020								
	RC造							0.052		
	軽量鉄骨造	-1.417								
指定道路	1項							0.049	0.916	
	2項						-0.350			
	未指定							0.566		
接道長さ	接道無し						-0.145		2.416	
	2m未満	-2.329								
	2m以上							0.086		
道路境界線上工作物	有り							0.297	0.481	
	無し						-0.184			
角地	である							0.757	0.940	
	ではない						-0.184			
行き止まり路地	である							0.123	0.147	
	ではない						-0.024			
旗竿地	である							0.877	1.012	
	ではない						-0.134			
車の横付け	可能							0.020	0.044	
	不可能						-0.025			
敷地アクセス段差	有り	-0.922								1.146
	無し							0.224		
用途地域	第一種中高層						-0.310		1.060	
	一種住居							0.031		
	近隣商業							0.274		
	商業							0.750		
立地区域	伝建地区	-0.592								0.829
	地区計画	-0.707								
	それ以外							0.121		
土砂災害警戒区域	区域内							0.738	0.891	
	区域外						-0.153			
居住誘導区域	区域内							0.014	0.059	
	区域外						-0.045			

6 総括

本研究では、空き家発生、利活用の要因を特定するため、2014年から2023年の建物利用状況の変化を説明変数にした数量化II類を実施した。

空き家発生の要因分析では「建築年 1912-1945年」「接道無し」「建築年 1912年以前」「接道長さ2m未満」「指定道路種別2項道路」「準住居地域」が空き家化の条件であることが分かった。

空き家利活用の要因分析では「接道長さ2m未満」「建築年 1912年以前」「建築年 1912-1945年」「軽量鉄骨造・鉄骨造」「敷地面積 300m以上」が利活用を阻害する条件であることが分かった。

両要因に共通する条件から、2025年4月の建築基準法の改正内容が今後、空き家放置、空き地化を加速させる可能性を示唆した。

また、景観の規制が空き家の利活用を阻害する方向に作用していることが明らかになった。そのため、景観の規制がある地域内で、空き家化しやすく利活用されにくい地域を「空家等活用促進区域」とする必要がある。

【補注】
 注1) 「杵築市歴史的風致維持向上計画」(2021)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おり、幅員4m未満の道路が複数存在する。
 注2) 山村 宗一郎、姫野 由香、佐藤 誠治、甲斐 一樹(2011,3)「集落構成の変遷にみるサステイナブルコミュニティの理想」日本建築学会研究報告、No.50, pp513-516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、幹線道路や都市計画道路、自然条件より区画し設定した。
 注3) 研究対象地内の倉庫、物置、車庫、鶏舎はゼンリン住宅地図上に居住者名が無いため研究対象から除外した。
 注4) 参考文献8)に示す既往研究では、「郵便受が管理されている」「電気・ガス・水道メーターが動いている」「庭等の草木が管理されている」「修復必要箇所がある」「表札がかかっている」のいずれにも該当しない場合、空き家と判断している。
 注5) 建築年は、年号を基準に、敷地面積は、杵築市教育委員会(2017,8)「杵築市北台南台伝統的建造物群保存政策調査報告書」掲載の江戸時代の屋敷地の最小面積(661㎡)を基準に分筆を考慮して、バス停までの距離は、国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」掲載のバス停の徒歩圏(300m)を基準に、標高は対象範囲内の谷(0-15m)と高台(15-30m)の標高を基準にカテゴリー化した。

【参考文献】
 1) 総務省統計局(2024,9)「令和5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」
 2) 国土交通省(2023,12)「空家等対策の推進に関する特別措置法」
 3) 平原幸輝(2021,4)「空き家率に基づく市区町村単位の社会地図分析」都市計画論文集57(1), p2-6
 4) 総務省行政評価局(2019,1)「空き家対策に関する実態調査結果報告書」
 5) 杵築市(2005,10)「杵築市城下町地区地区計画における建築物等の制限及びまちづくりに関する条例」
 6) 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」
 7) 杵築市(2023,8)。「杵築市都市計画マスタープラン」
 8) 室宏、姫野由香、本村俊樹(2015,9)「大分県杵築市城下町地区における空地・空家の発生メカニズムに関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集 p.637-638
 9) 国土交通省住宅局(2024,6)「建築基準法・建築物等エネルギー法改正法制度説明資料」

*1 大分大学大学院 修士課程
 *2 大分大学 准教授 博士(工学)
 *3 大分大学大学院 博士課程

Graduate Student, Graduate School of Oita Univ.
 Associate Professor, Faculty of Science and Technology, Oita Univ, Ph.D.
 Graduate Student, Graduate School of Oita Univ.