



2015/2/19 修論発表



大分県杵築市城下町地区における  
空き地・空き家の発生メカニズムに関する研究



大分大学大学院 建築・都市計画研究室  
修士2年 中島 範子



## 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**が増加

全国の約7割の市町村で管理等の問題があげられている(平成20年度国土交通省)

**全国的な問題**として顕在化



**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

## 1. 研究の背景と目的

# 《大分県杵築市城下町地区》 城下町の歴史的景観を活かした個性豊かなまちづくり

1981年～2007年

自動車と歩行者が錯綜して危険であったことから  
町家が立ち並ぶ商店街を形成する**都市計画道路の拡幅**



整備前



整備後

# 1. 研究の背景と目的

## 「杵築市旧町家地区地区計画」

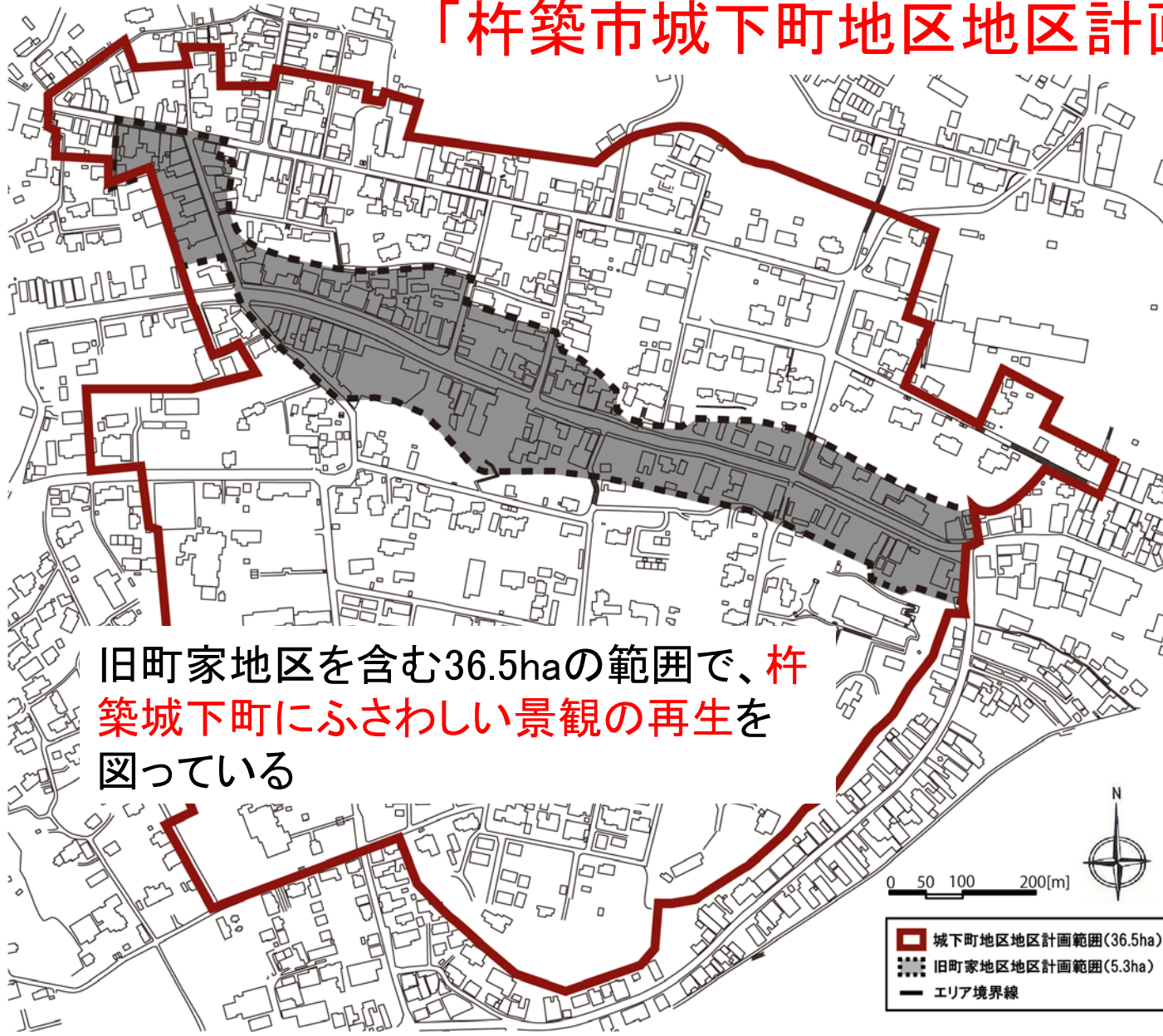
1996年



# 1. 研究の背景と目的

2005年

## 「杵築市城下町地区地区計画」



## 1. 研究の背景と目的

一連の取り組みにより、地区の町並みは保全され、歩行空間はより安全なものに

一方で…



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、空き店舗となった建物は**空き地へと転換**し、地区の大きな課題に…



## 1. 研究の背景と目的



一連の取り組みにより、地区の町並みは保全され、歩行空間はより安全なものに

一方で...

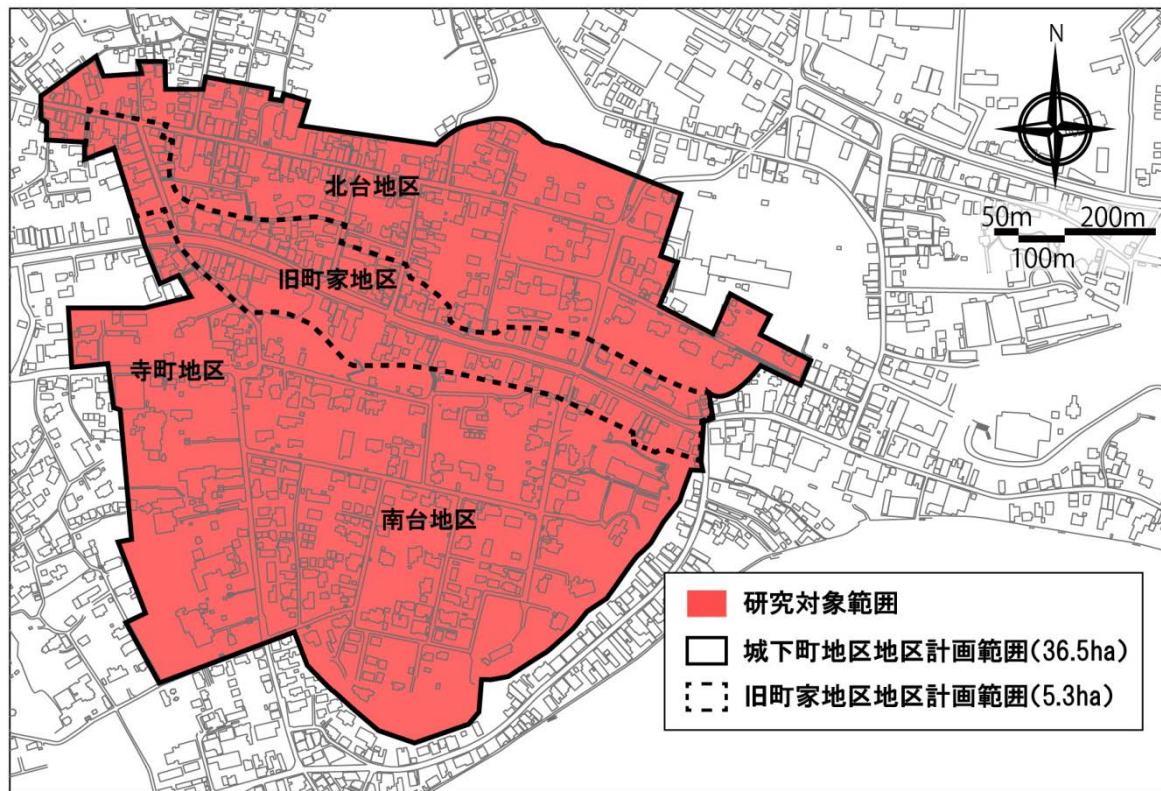
杵築市城下町地区における

**空き地・空き家の発生メカニズム**の解明を行い、  
今後**空き地・空き家が発生・増加することを抑制する**ための  
手がかりを得ると同時に、現在**空き地・空き家**となっている  
土地の**利活用の可能性**についての手がかりを得ることを目的とする

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、空き店舗となった建物は**空き地へと転換**し、地区の大きな課題に...

## 2.研究の方法

大分県杵築市城下町地区内の**空き地・空き家**を対象とする



### 現地調査

空き地・空き家の分布状況  
空き地・空き家の現状

### ヒアリング調査

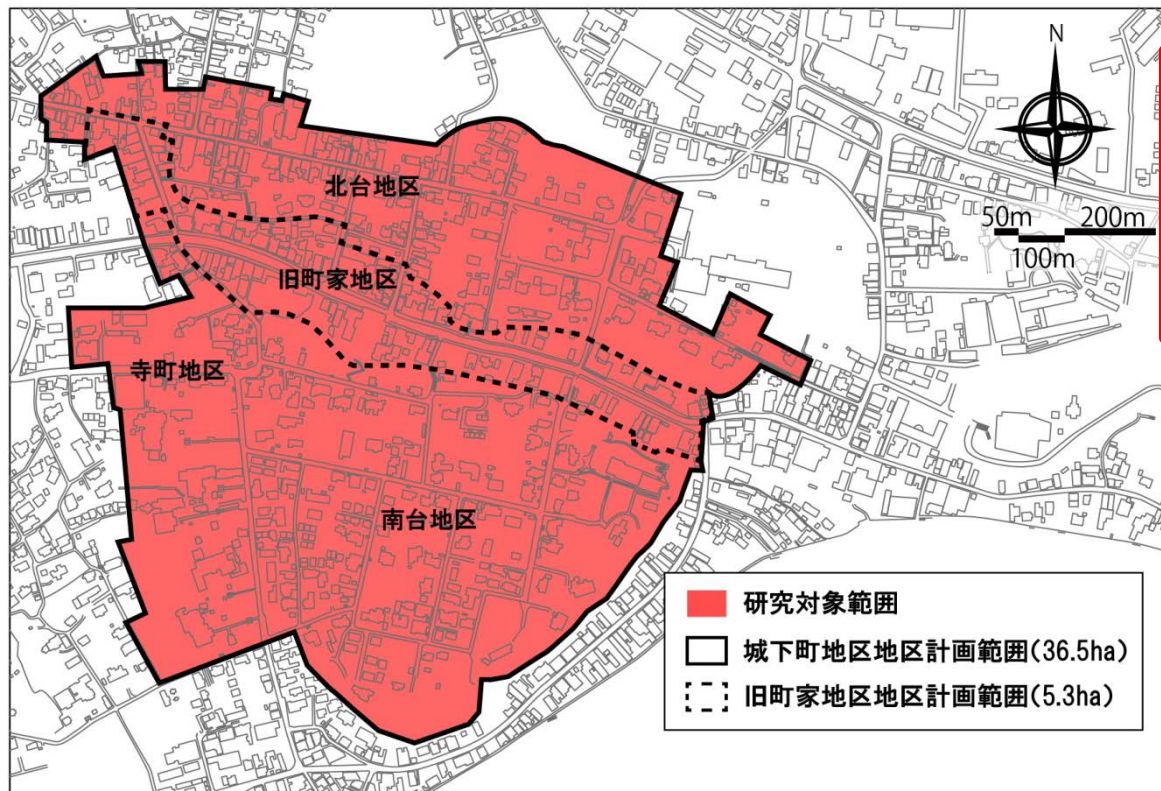
発生時期  
発生理由  
管理状況

### 発生メカニズム



## 2.研究の方法

大分県杵築市城下町地区内の**空き地・空き家**を対象とする



### 現地調査

空き地・空き家の分布状況  
空き地・空き家の現状

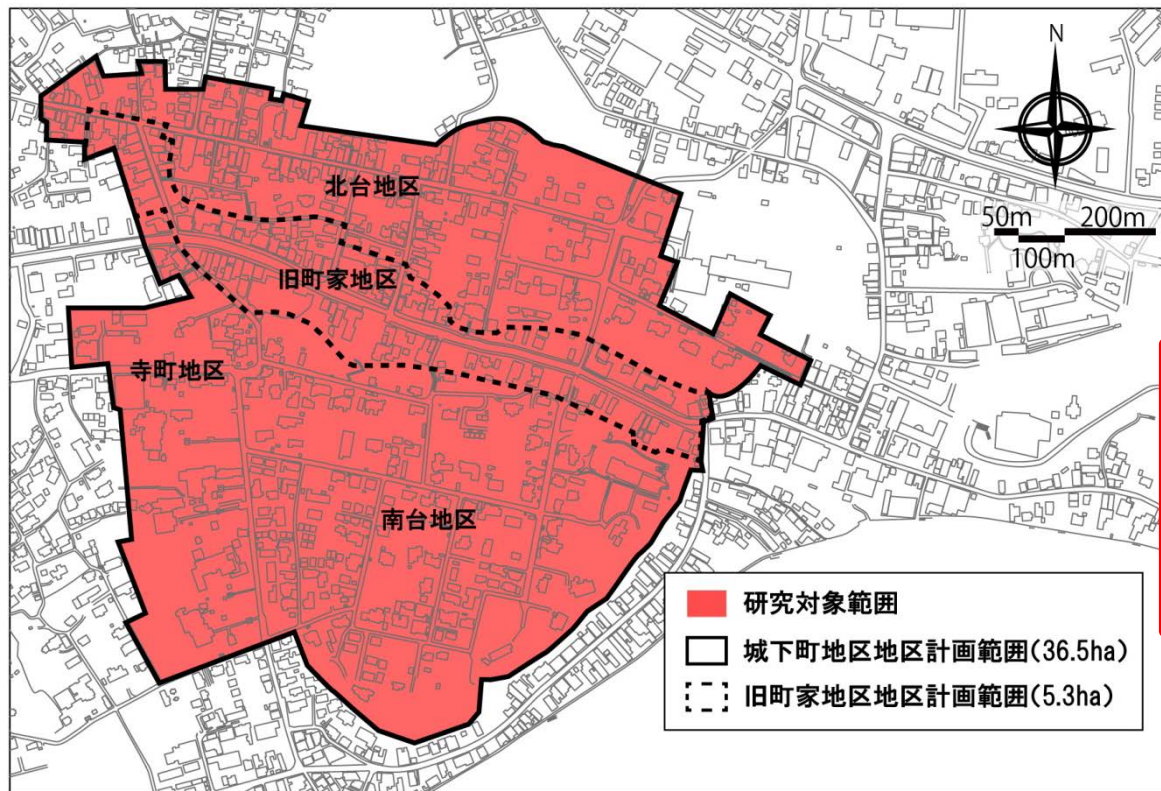
### ヒアリング調査

発生時期  
発生理由  
管理状況

### 発生メカニズム

## 2.研究の方法

大分県杵築市城下町地区内の**空き地・空き家**を対象とする



### 現地調査

空き地・空き家の分布状況  
空き地・空き家の現状

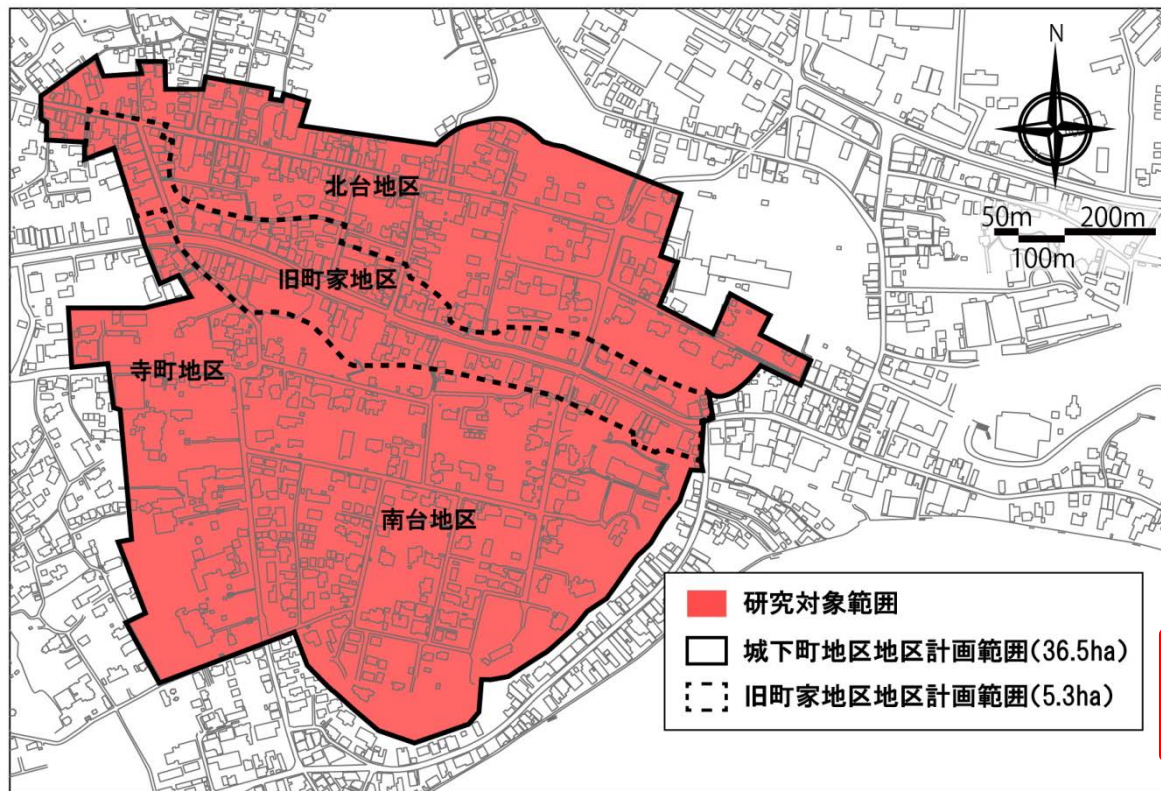
### ヒアリング調査

発生時期 発生理由  
管理状況

### 発生メカニズム

## 2.研究の方法

大分県杵築市城下町地区内の**空き地・空き家**を対象とする



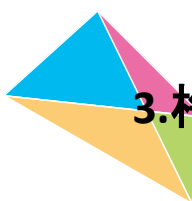
### 現地調査

空き地・空き家の分布状況  
空き地・空き家の現状

### ヒアリング調査

発生時期  
発生理由  
管理状況

### 発生メカニズム



### 3. 杵築市城下町地区の空き地・空き家の現状

# 城下町地区の空き地・空き家の分布状況と現状を把握するために現地調査を行った

## 調査方法

- 調査員の目視により、空き地・空き家を判断し、地図にプロット
- 空き地9項目、空き家10項目の調査項目を調査票に記入

空き地調査項目	行政区	敷地面積	間口長さ	前面道路幅員	土地の利用					舗装				敷地内の状態				隣地境界線				敷地境界線			
					畑	花壇	駐車場	未利用	その他	アスファルト	砂利	土	砂地	草地	その他	草木 (雑草)	住宅基礎 残存	工作物	その他	ブロック	フェンス	溝	なし	その他	ブロック

空き家調査項目	行政区	敷地面積	間口長さ	前面道路幅員	空き家種類					空き家判断項目				階数	かつての建物用途										建物種類			
					二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	廃屋	その他の住宅	不明	郵便受け	メーター	草木の管理		修繕必要箇所	表札	住宅	共同住宅	小売商店	飲食店	事務所	旅館・ホテル	娯楽施設	学校他	神社他	病院	小規模工場	その他

### 3. 杵築市城下町地区の空き地・空き家の現状

## 城下町地区の空き地・空き家の分布状況と現状を把握するために現地調査を行った

### 調査方法

- 調査員の目視により、空き地・空き家を判断し、地図にプロット
- 空き地9項目、空き家10項目の調査項目を調査票に記入

空き地調査項目	行政区	前面道路幅員	土地の利用					敷装			敷地内の状態				隣地境界線				敷地境界線												
			畑	花壇	駐車場	未利用	その他	舗装	砂地	草地	その他	草木(雑草)	住宅基礎残存	工作物	その他	ブロック	フェンス	溝	なし	その他	ブロック	フェンス	溝	なし	その他						
空き家調査項目	行政区	前面道路幅員	空き家判断項目										かつての建物用途										建物種類								
			面積	長さ	道路幅員	用途住宅	用途住宅	用途住宅	廃屋	他の住宅	不明	便受け	タ	草木の管理	修繕必要箇所	表札	階数	住宅	共同住宅	小売商店	飲食店	事務所	旅館・ホテル	娯楽施設	学校他	神社他	病院	小規模工場	その他	店舗階	単独店舗

### 3. 杵築市城下町地区の空き地・空き家の現状

## 城下町地区の空き地・空き家の分布状況と現状を把握するために現地調査を行った

### 調査方法

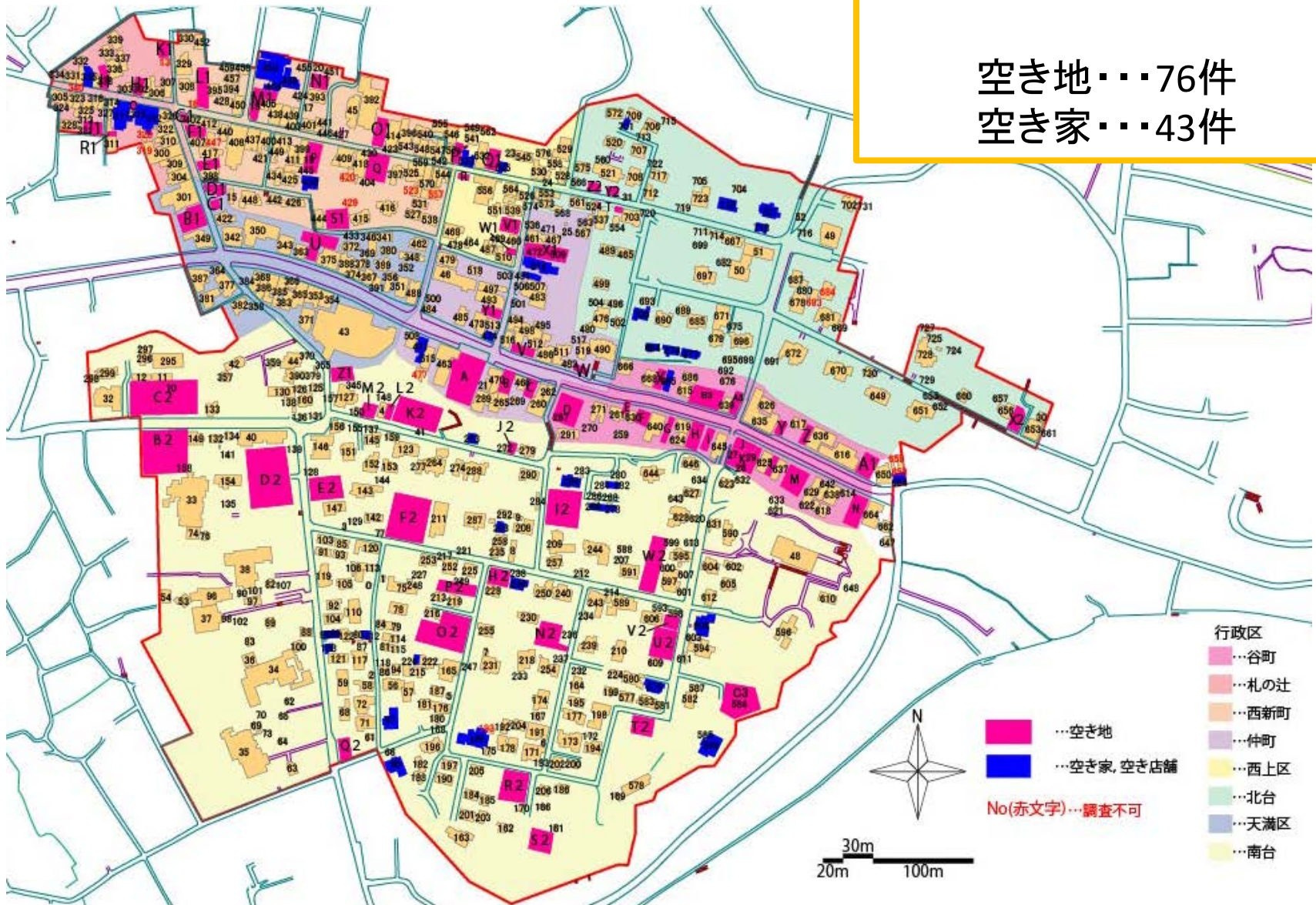
- 調査員の目視により、空き地・空き家を判断し、地図にプロット
- 空き地9項目、空き家10項目の調査項目を調査票に記入

空き地調査項目	行政区	敷地面積	前面道路幅員	土地の利用			舗装		敷地内の状態			隣地境界線			敷地境界線							
				ア	イ	ウ	ア	イ	草木(雑草)	住宅基礎残存	工作物	その他	ブロック	フェンス	溝	なし	その他	ブロック	フェンス	溝	なし	その他
空き家調査項目	行政区	敷地面積	前面道路幅員	空き家種類					表札	階数	かつての建物用途								建物種類			
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	廃屋	その他の住宅			不明	住宅	共同住宅	小売商店	飲食店	事務所	旅館・ホテル	娯楽施設	学校他	神社他	病院	小規模工場

### 3. 杵築市城下町地区の空き地・空き家の現状

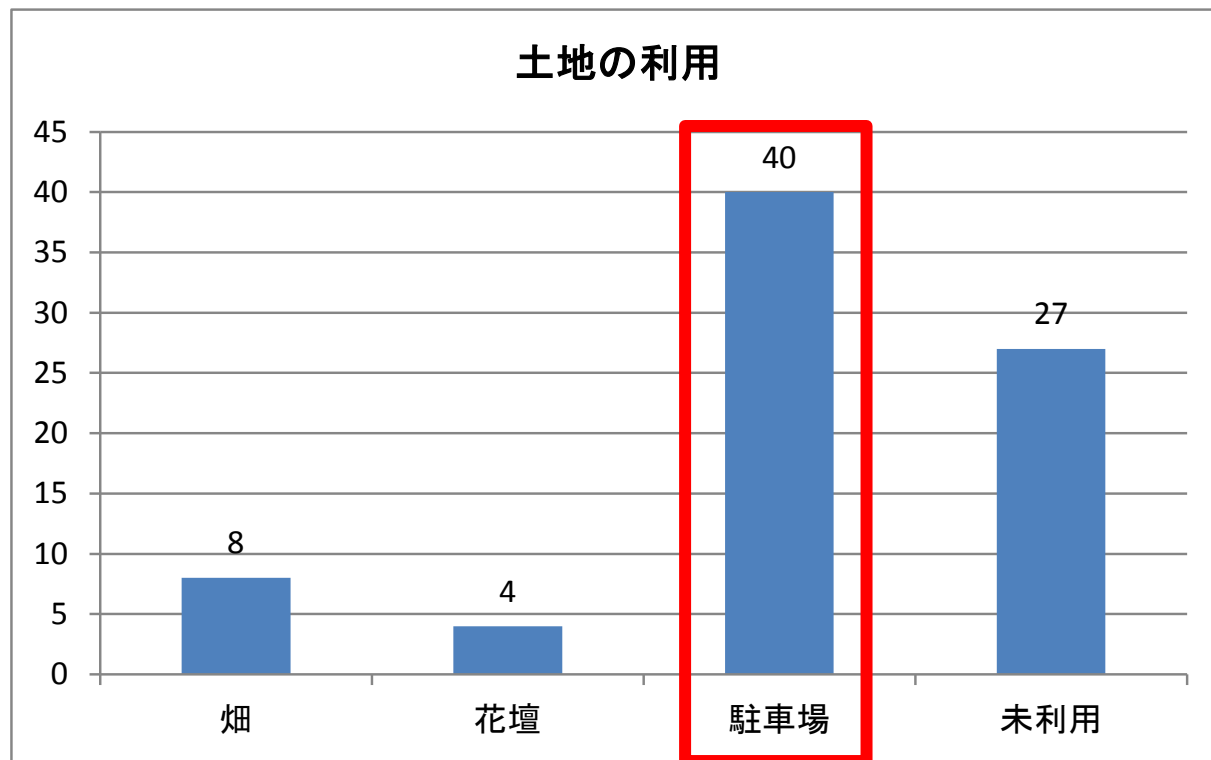
#### 空き地・空き家分布状況

空き地・・・76件  
 空き家・・・43件



### 3. 杵築市城下町地区の空き地・空き家の現状

#### 空き地 土地の利用

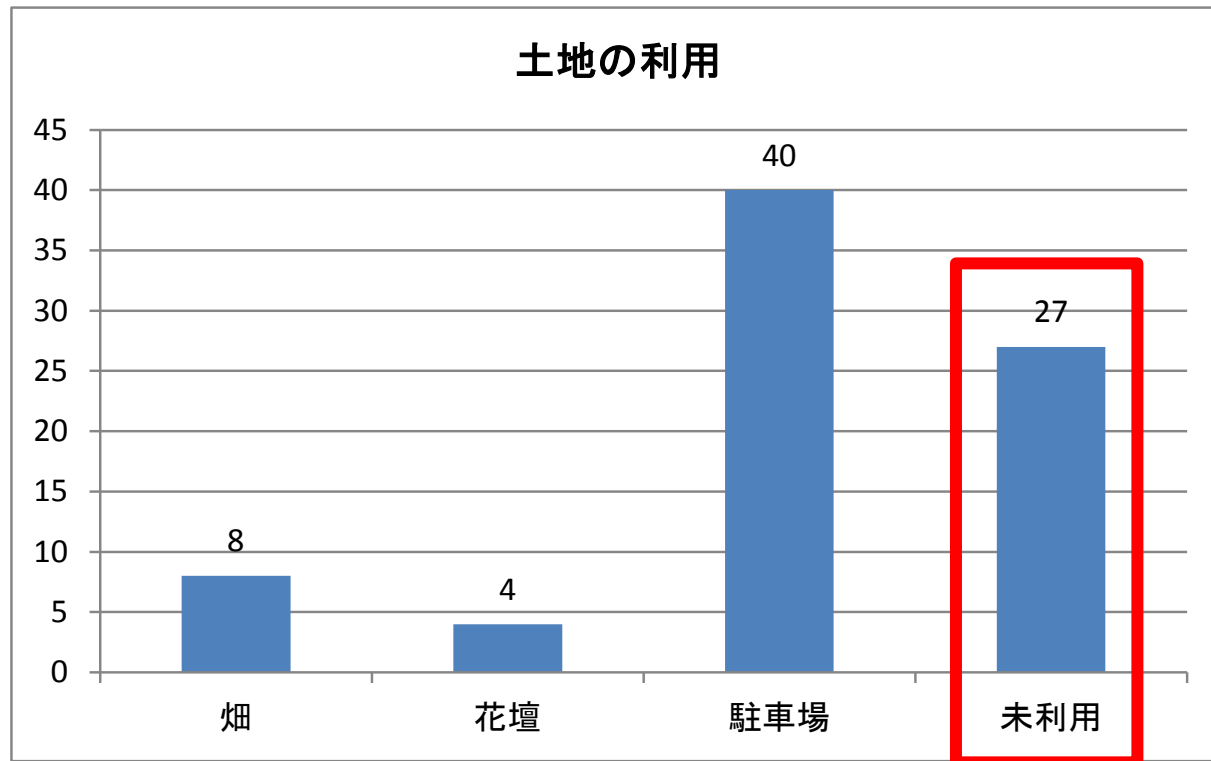


半数以上の空き地が駐車場として利用されているが、およそ3割の空き地は未利用であった。これより、**利活用の可能性のある空き地がおよそ3割存在**していると考えられる



### 3. 杵築市城下町地区の空き地・空き家の現状

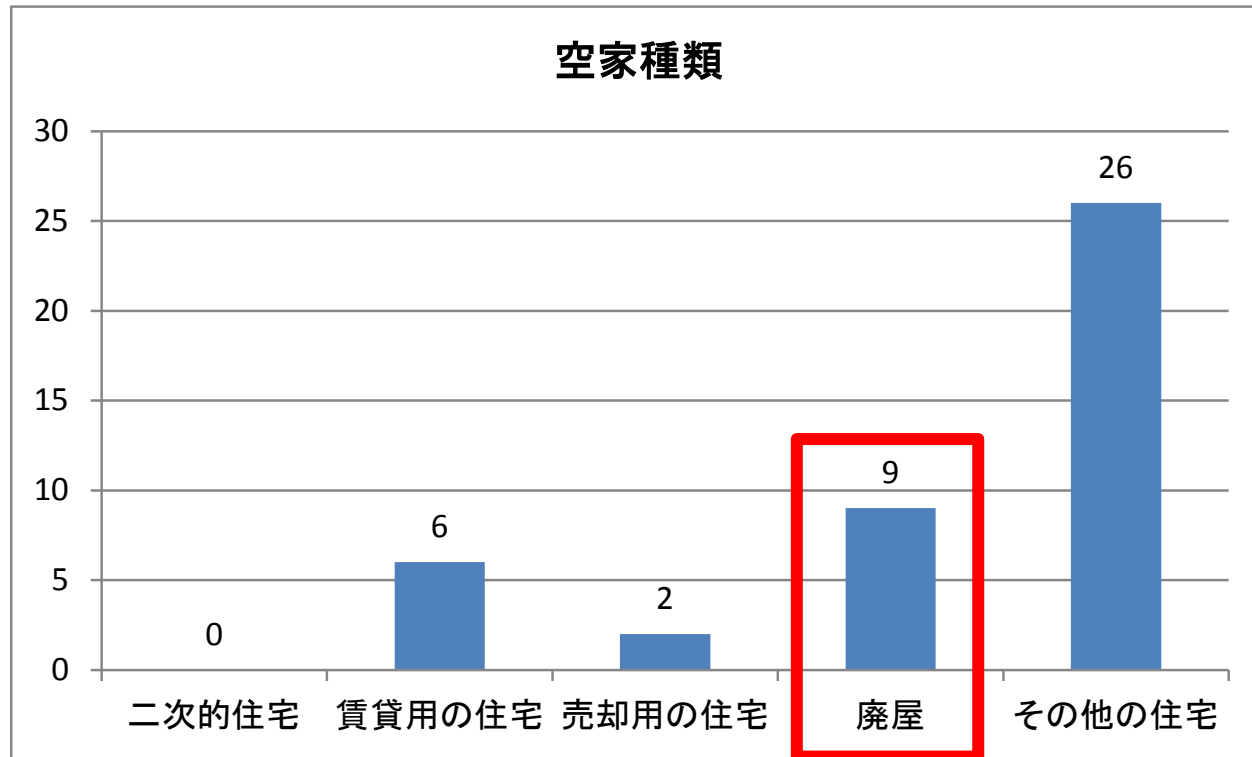
#### 空き地 土地の利用



半数以上の空き地が駐車場として利用されているが、およそ3割の空き地は未利用であった。これより、**利活用の可能性のある空き地がおよそ3割存在**していると考えられる

### 3. 杵築市城下町地区の空き地・空き家の現状

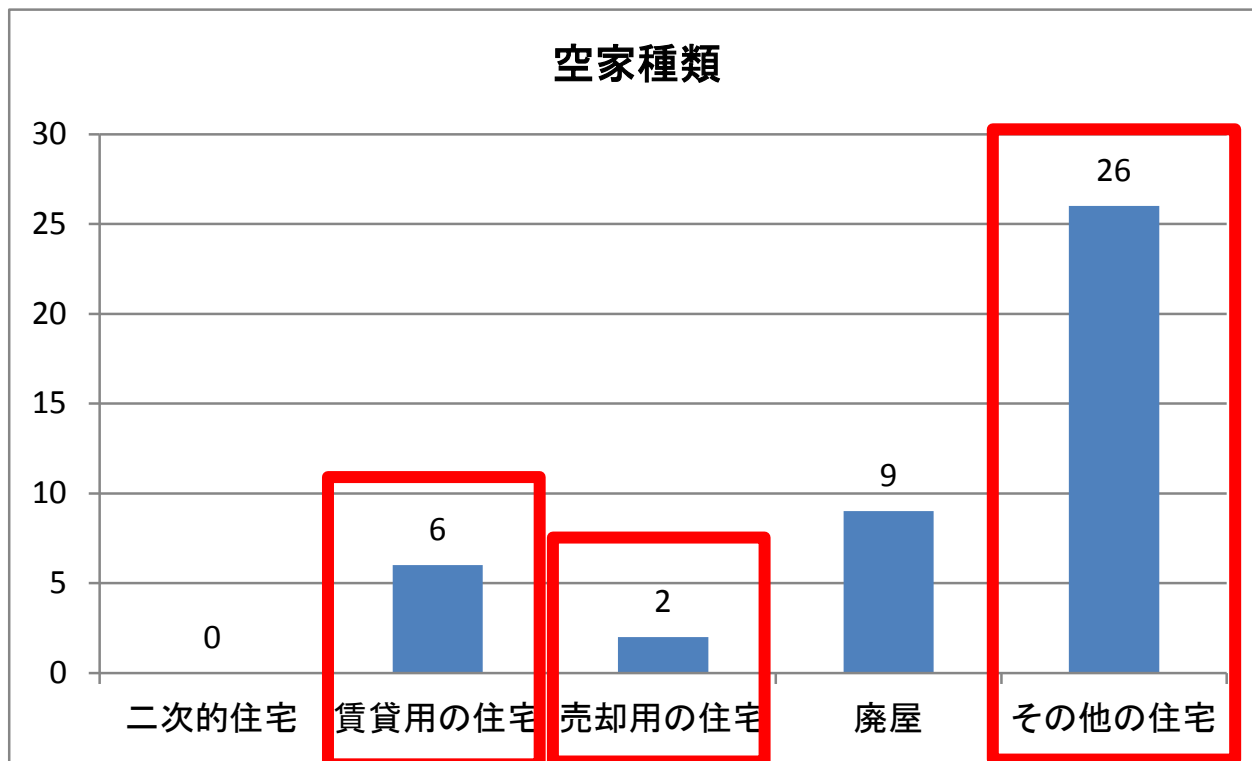
#### 空き家 種類



廃屋となっている空き家が9件，賃貸用または売却用とその他の空き家は34件。地区内には**利活用の可能性がある空き家**が多く存在していると考えられる

### 3. 杵築市城下町地区の空き地・空き家の現状

#### 空き家 種類



廃屋となっている空き家が9件，賃貸用または売却用とその他の空き家は34件。地区内には**利活用の可能性がある空き家**が多く存在していると考えられる

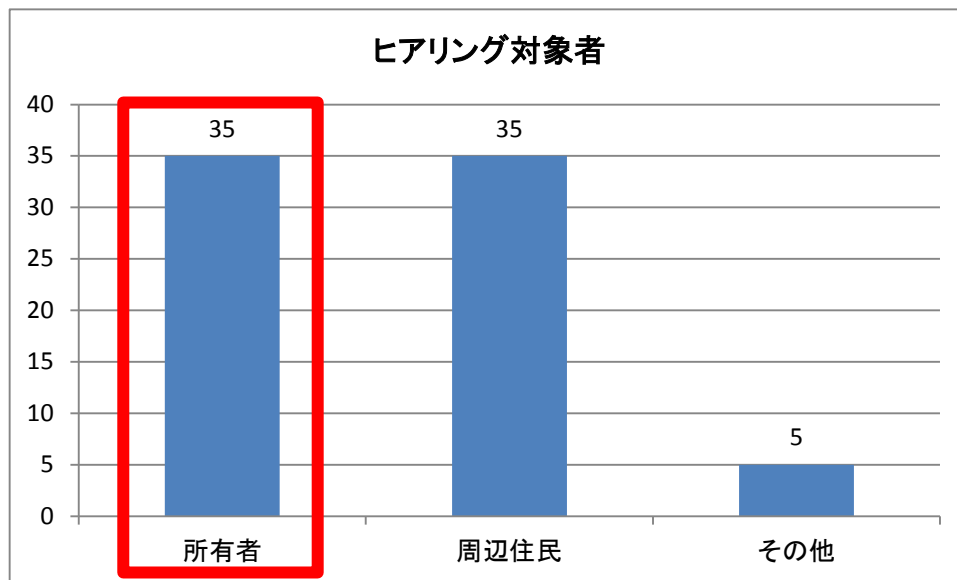




## 4.ヒアリング調査からみる空き地・空き家の現状

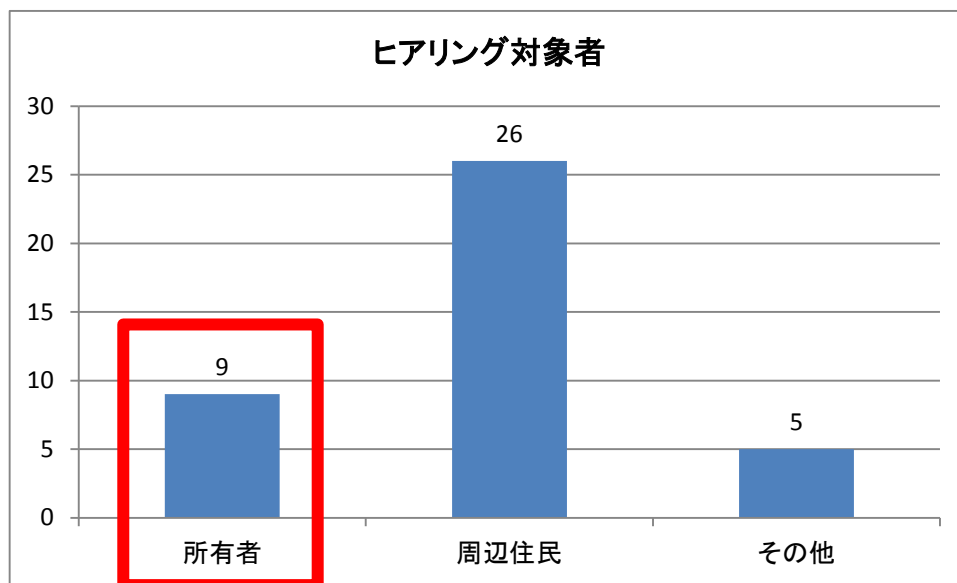
### 空き地ヒアリング対象者

76件中35件で、約半数の所有者にヒアリングすることができた



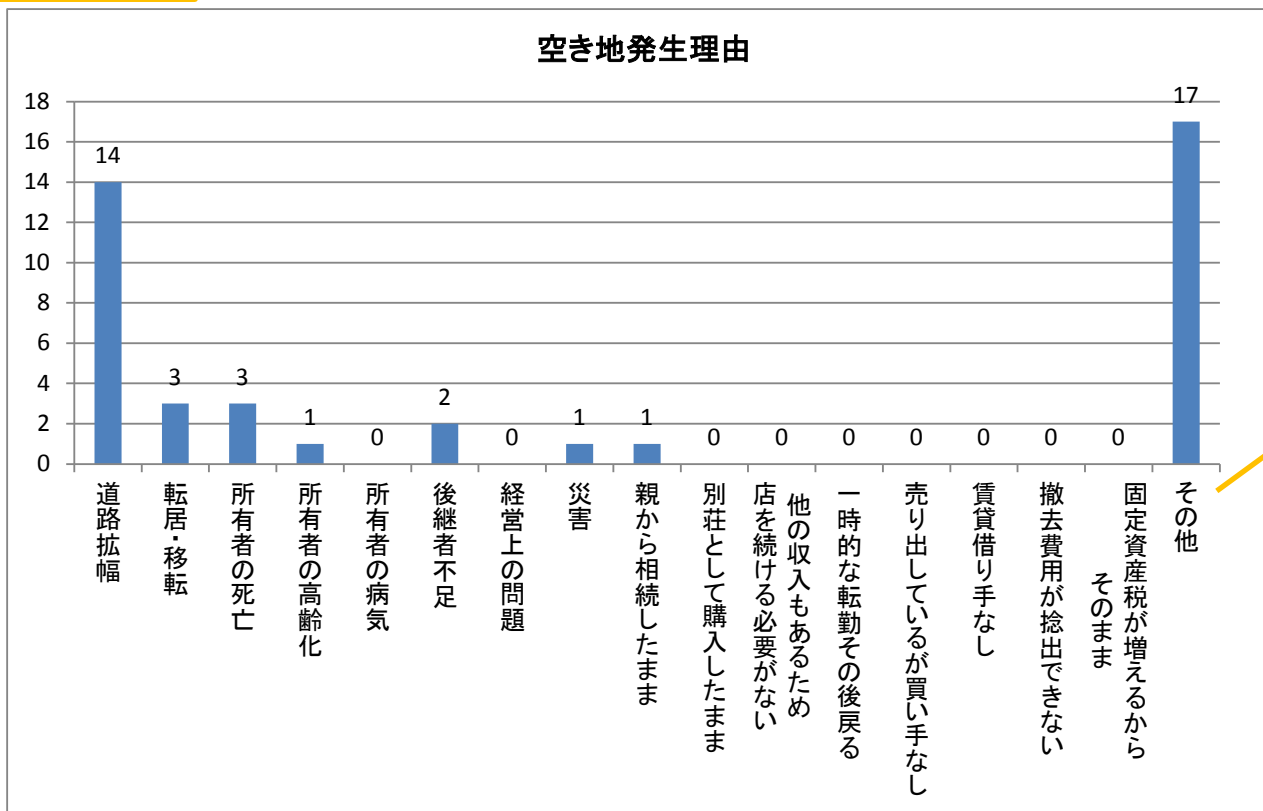
### 空き家ヒアリング対象者

所有者にヒアリングできたのは43件中9件であり、約2割であった



## 4.ヒアリング調査からみる空き地・空き家の現状

### 空き地発生理由

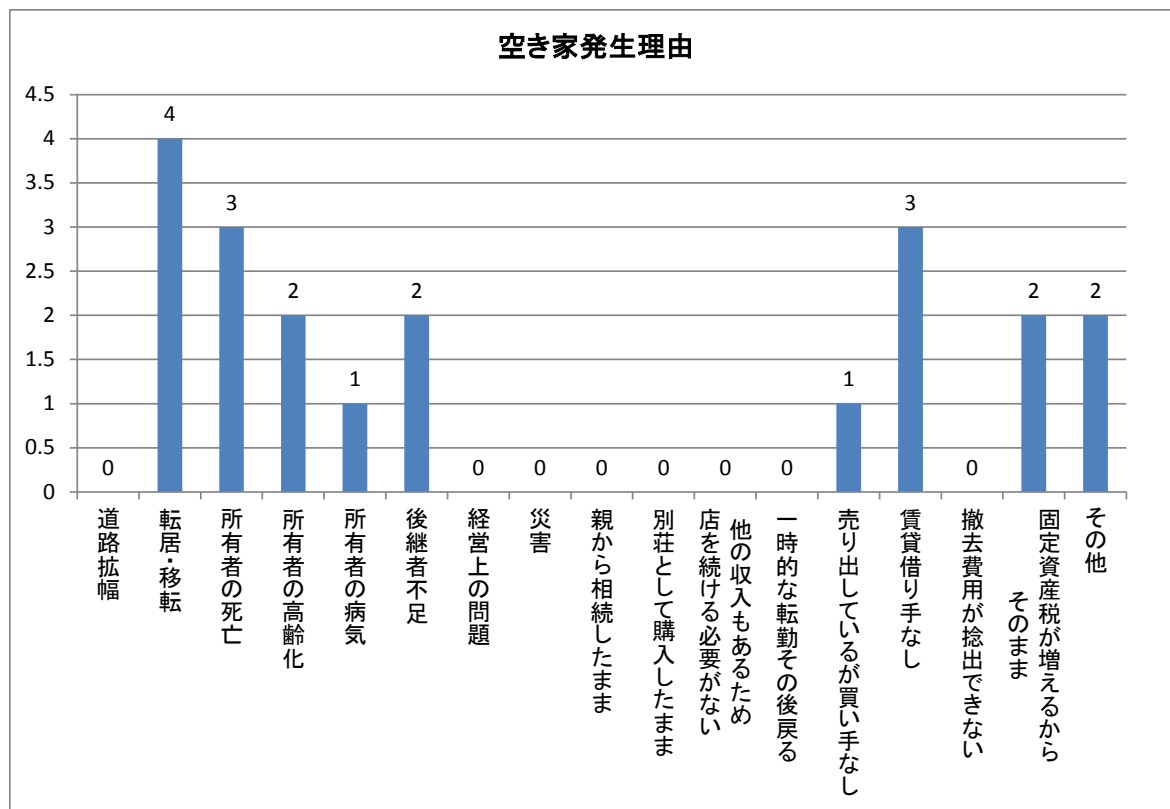


内訳  
○老朽化  
(9件)  
○空き地  
(2件)  
○不明  
(6件)

その他が17 件で最も多く、その他の内訳は、老朽化(9 件)、もともと空き地(2 件)、不明(6 件)である。次いで道路拡幅が14件と多かった。これより、**道路拡幅事業が空き地の発生の大きな理由**となっており、建物の**老朽化**も共通した発生理由として挙げられる

## 4.ヒアリング調査からみる空き地・空き家の現状

### 空き家発生理由

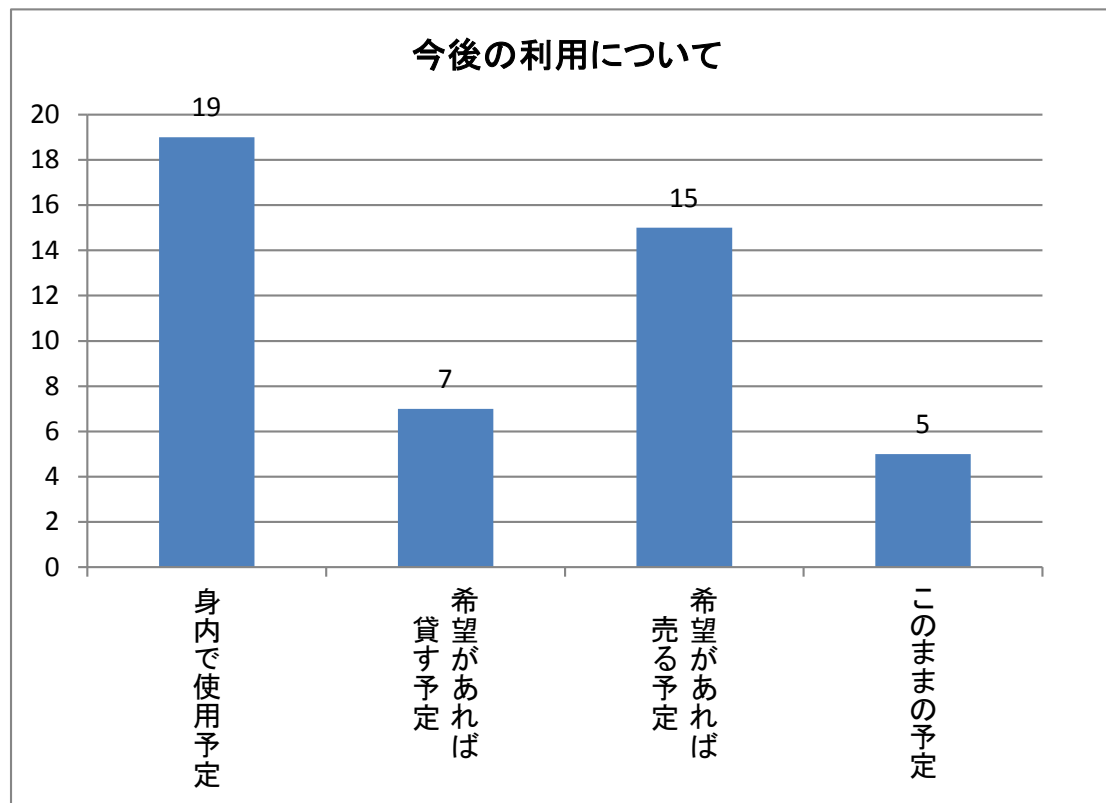


転居・移転が4件で最も多く、次いで所有者の死亡、賃貸として売りに出しているが借り手がないが3件で多い結果となった。



## 4.ヒアリング調査からみる空き地・空き家の現状

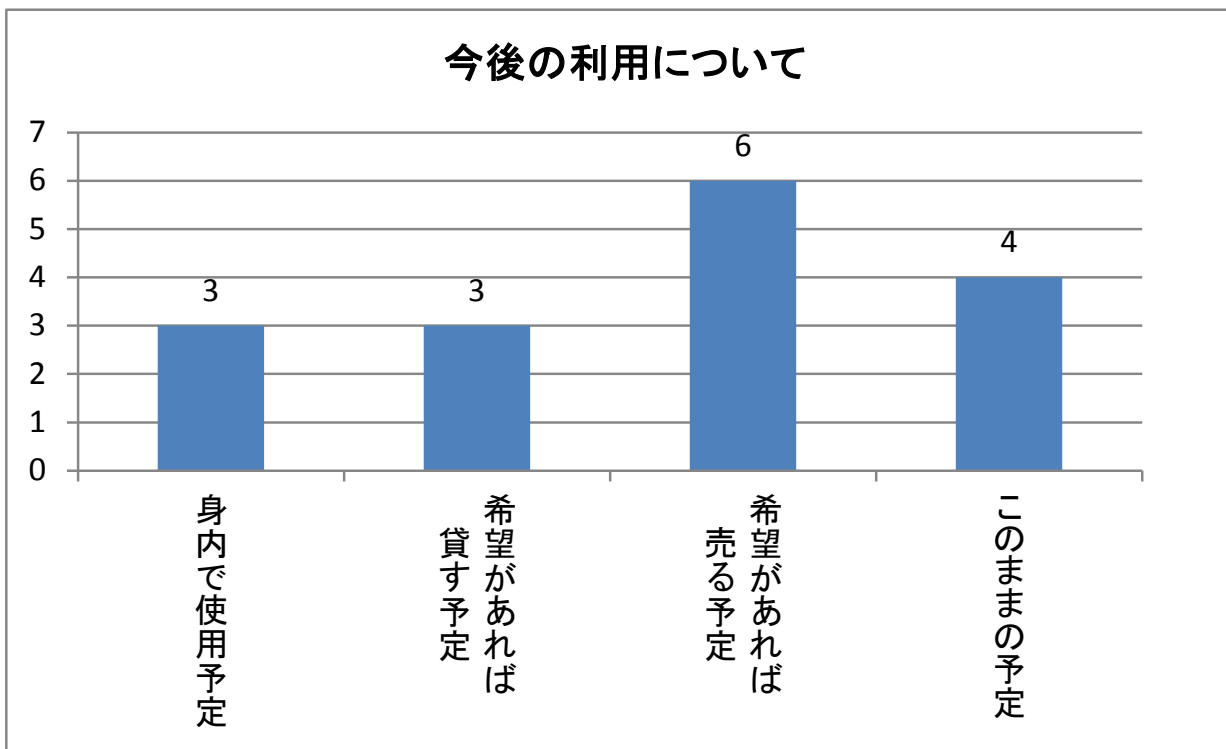
### 空き地今後の意向



このままの予定と回答した人は5件にとどまっており、身内で利用が19件、次いで希望があれば売る予定が15件が多かった。これより、賃貸や売買を含め、**何らかの利用を考えている所有者が多い**傾向にあることがわかる

## 4.ヒアリング調査からみる空き地・空き家の現状

### 空き家今後の意向



希望があれば売る予定が6件で最も多く、次いでこのままの予定が4件で多い結果となった



## 5.空き地・空き家の発生メカニズム

### 現地調査 ・ ヒアリング調査



空き地・空き家の発生に関係があると考えられる5項目

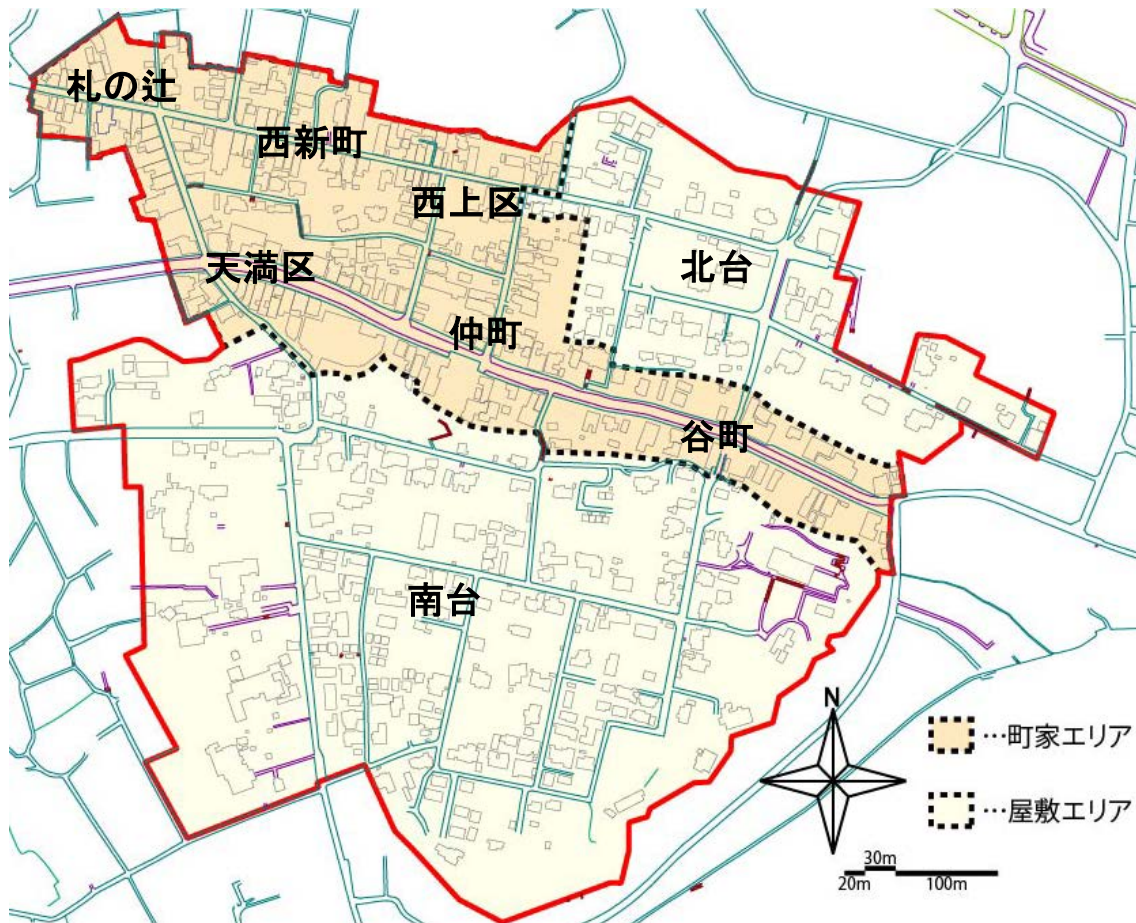
- 「立地場所」
- 「敷地面積」
- 「空き地・空き家になる直前の用途」
- 「空き地・空き家発生時期」
- 「空き地・空き家発生理由」

空き地・空き家発生メカニズムに用いる指標

5項目は調査結果をもとにそれぞれカテゴライズする

## 5. 空き地・空き家の発生メカニズム

### 「立地場所」



建物の特徴  
土地の使われ方



エリア	行政区
町家エリア	札の辻
	西新町
	西上区
	天満区
	仲町
	谷町
屋敷エリア	南台
	北台



## 5.空き地・空き家の発生メカニズム

### 「敷地面積」

対象	カテゴリー	件数
空き地	1: ~383.66m <sup>2</sup>	53
	2: ~969.55m <sup>2</sup>	18
	3: ~1952.43m <sup>2</sup>	5
空き家	1: ~76.19m <sup>2</sup>	20
	2: ~194.84m <sup>2</sup>	16
	3: ~466.63m <sup>2</sup>	7

敷地面積値をGISの地図上におとし、  
自然分類(Jenks)でそれぞれを3つにわけた

## 5. 空き地・空き家の発生メカニズム

### 「空き地になる直前の用途」

#### 直前の用途選択肢

1. 住宅
2. 共同住宅
3. 小売商店
4. 飲食店
5. 事務所
6. ホテル, 旅館
7. 娯楽施設
8. 学校等
9. 神社等
10. 病院
11. 小規模工場
12. その他



#### 空き地になる直前の用途

カテゴリー	空き地数(件)
1: 住宅	26
2: 店舗	21
3: 店舗併用住宅	5
4: 空き地	11
5: その他	11

5つにわけた

## 5. 空き地・空き家の発生メカニズム

### 「空き家になる直前の用途」

#### 直前の用途選択肢

1. 住宅
2. 共同住宅
3. 小売商店
4. 飲食店
5. 事務所
6. ホテル, 旅館
7. 娯楽施設
8. 学校等
9. 神社等
10. 病院
11. 小規模工場
12. その他



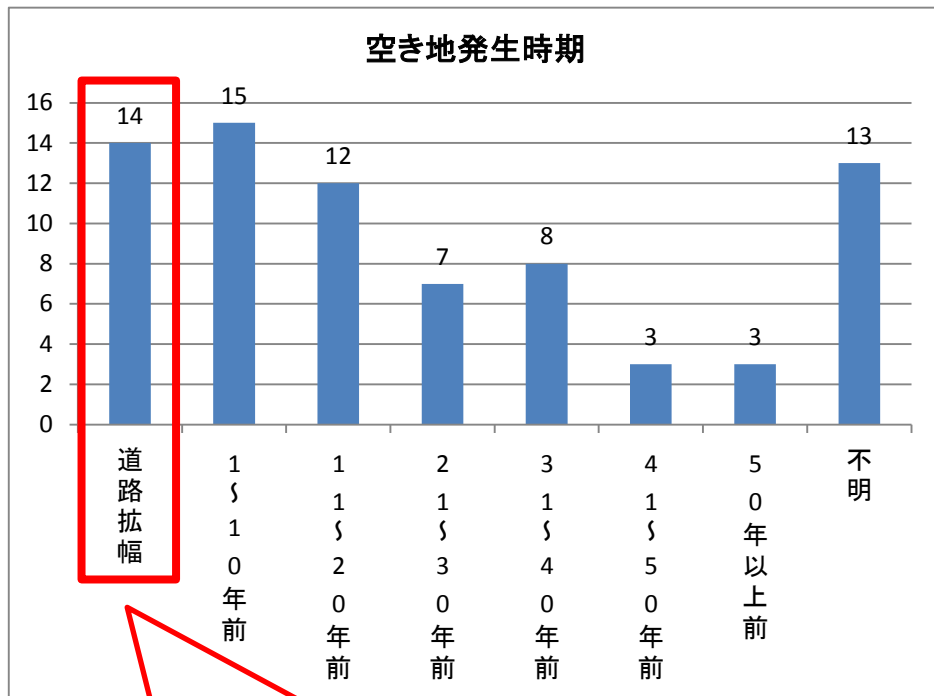
#### 空き家になる直前の用途

カテゴリー	空き家数(件)
1: 住宅	34
2: 店舗	4
3: 店舗併用住宅	2
4: その他	1

4つにわけた

## 5.空き地・空き家の発生メカニズム

### 「空き地の発生時期」



カテゴリー	空き地数(件)
1: 1~20年	41
2: 21~40年	14
3: 41年以上前	7

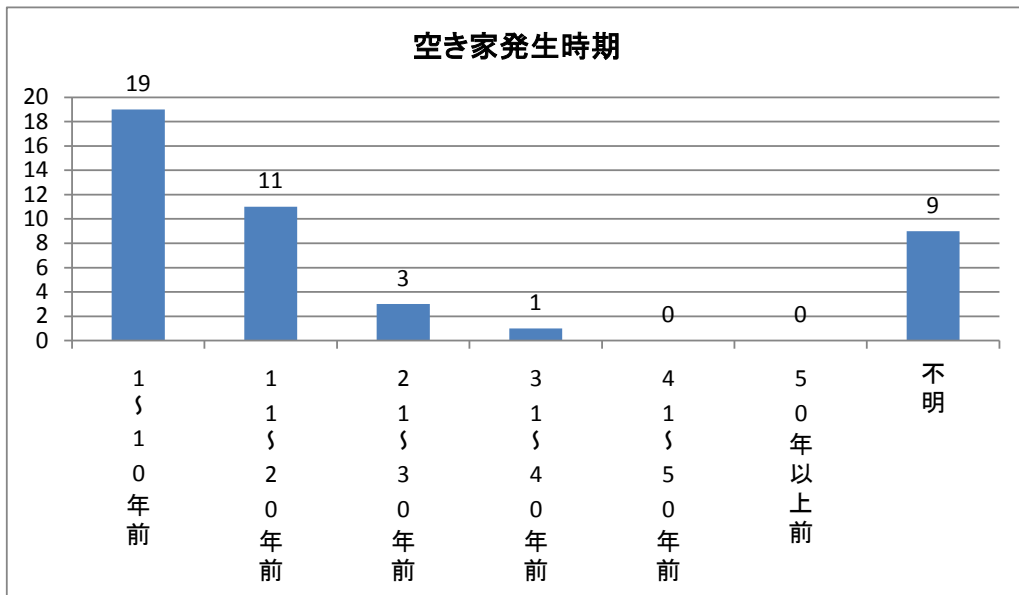
城下町地区で行われた道路拡幅工事  
平成8~19年(18~7年前)  
→道路拡幅と回答した空き地は  
同一分類に

20年ごとを区切りとし、  
3つにわけた



## 5.空き地・空き家の発生メカニズム

### 「空き家の発生時期」



カテゴリー	空き家数(件)
1:1~10年	18
2:11~20年	10
3:21年以上前	4

全ての空き家が1~40年前に発生していることから、  
10年ごとを区切りとし、3つにわけた

## 5. 空き地・空き家の発生メカニズム

### 「空き地発生理由」

#### 発生理由選択肢

1. 道路拡幅
2. 転居・移転
3. 所有者の死亡
4. 所有者の高齢化
5. 所有者の病気
6. 後継者不足
7. 経営上の問題
8. 災害
9. 親から相続したまま
10. 別荘として購入したまま
11. 他も収入もあるため店を続ける必要がない
12. 一時的な転勤その後戻らない
13. 売り出しているが買い手が見つからない
14. 賃貸借りてなし
15. 撤去費用が捻出できない
16. 固定資産税が増えるが払えない
17. その他



カテゴリー	空き地数(件)
A: 道路拡幅	14
B: 高齢化	5
C: 老朽化	10
D: 単純な転出	3
E: その他	11

5つにわけた

#### その他の内訳

- 老朽化(9件)
- もともと空き地(2件)
- 不明(6件)

## 5. 空き地・空き家の発生メカニズム

### 「空き家発生理由」

#### 発生理由選択肢

1. 道路拡幅
2. 転居・移転
3. 所有者の死亡
4. 所有者の高齢化
5. 所有者の病気
6. 後継者不足
7. 経営上の問題
8. 災害
9. 親から相続したまま
10. 別荘として購入したまま
11. 他も収入もあるため店を続ける必要がない
12. 一時的な転勤その後戻る
13. 売り出しているが買い手なし
14. 賃貸借りてなし
15. 撤去費用が捻出できない
16. 固定資産税が増えるからそのまま
17. その他



カテゴリー	空き家数(件)
A: 高齢化	8
B: 老朽化	1
C: 転出	2
D: その他	5

4つにわけた

その他の内訳  
○ 老朽化(1件)  
○ 住人の死亡(1件)

## 5. 空き地・空き家の発生メカニズム

### 空き地発生メカニズム指標

指標	カテゴリー	空き地数(件)
エリア	町家	50
	屋敷	26
敷地面積	1: ~383.66㎡	53
	2: ~969.55㎡	18
	3: ~1952.43㎡	5
直前の用途	1: 住宅	26
	2: 店舗	21
	3: 店舗併用住宅	5
	4: 空き地	11
	5: その他	11
発生時期	1: 1~20年	41
	2: 21~40年	14
	3: 41年以上前	7
発生理由	A: 道路拡幅	14
	B: 高齢化	5
	C: 老朽化	10
	D: 単純な転出	3
	E: その他	11

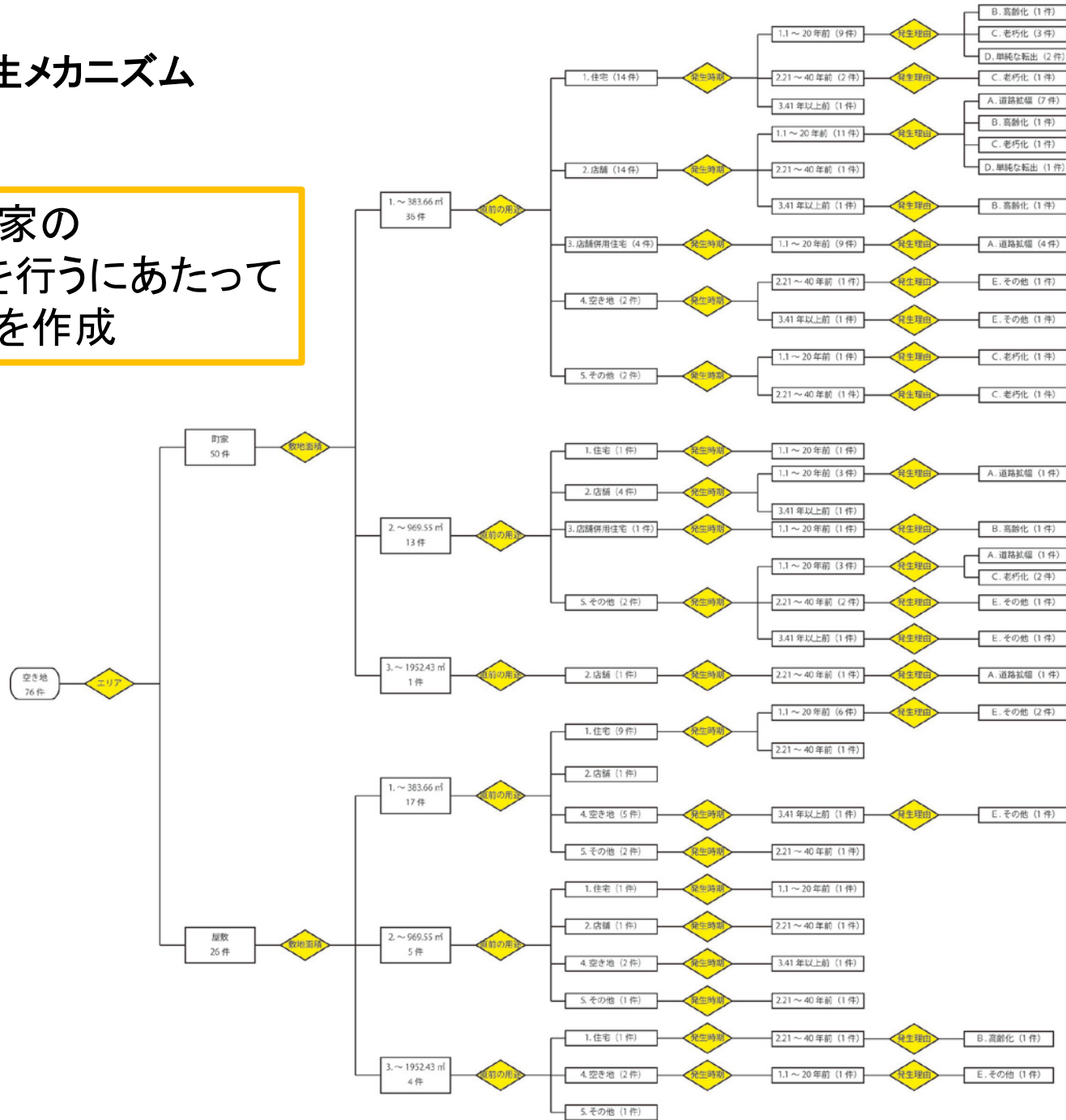
### 空き家発生メカニズム指標

指標	カテゴリー	空き家数(件)
エリア	町家	16
	屋敷	27
敷地面積	1: ~76.19㎡	20
	2: ~194.84㎡	16
	3: ~466.63㎡	7
直前の用途	1: 住宅	34
	2: 店舗	4
	3: 店舗併用住宅	2
	4: その他	1
発生時期	1: 1~10年	18
	2: 11~20年	10
	3: 21年以上前	4
発生理由	A: 高齢化	8
	B: 老朽化	1
	C: 転出	2
	D: その他	5

5項目の組み合わせによって  
空き地・空き家発生メカニズムを明らかにする

# 5. 空き地・空き家の発生メカニズム

空き地・空き家の発生メカニズムの特定を行うにあたってフローチャートを作成



5. 空き地・空き家の発生メカニズム

空き地 $\alpha$

場所の特性

エリア

発生に直接関係

屋敷

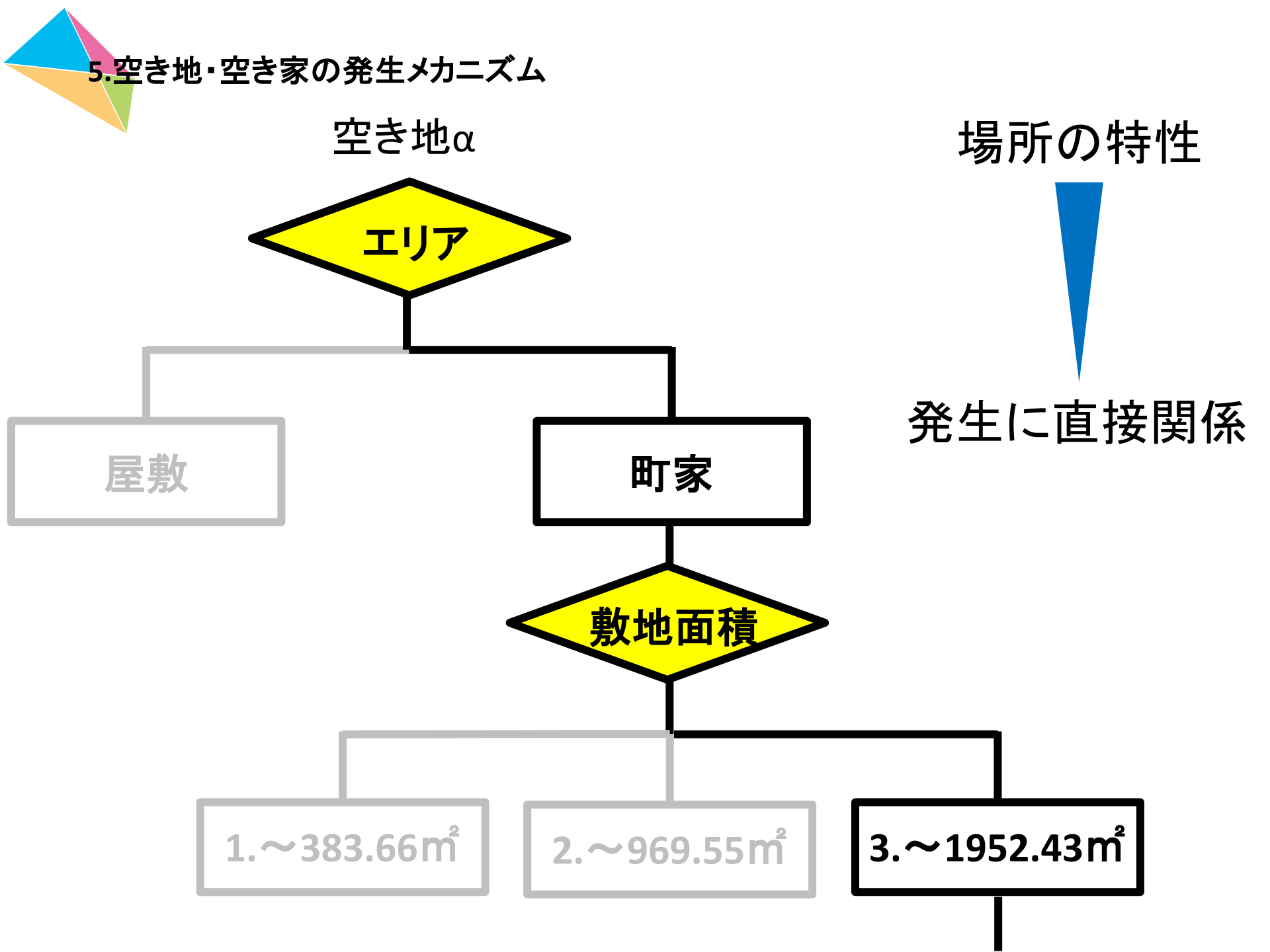
町家

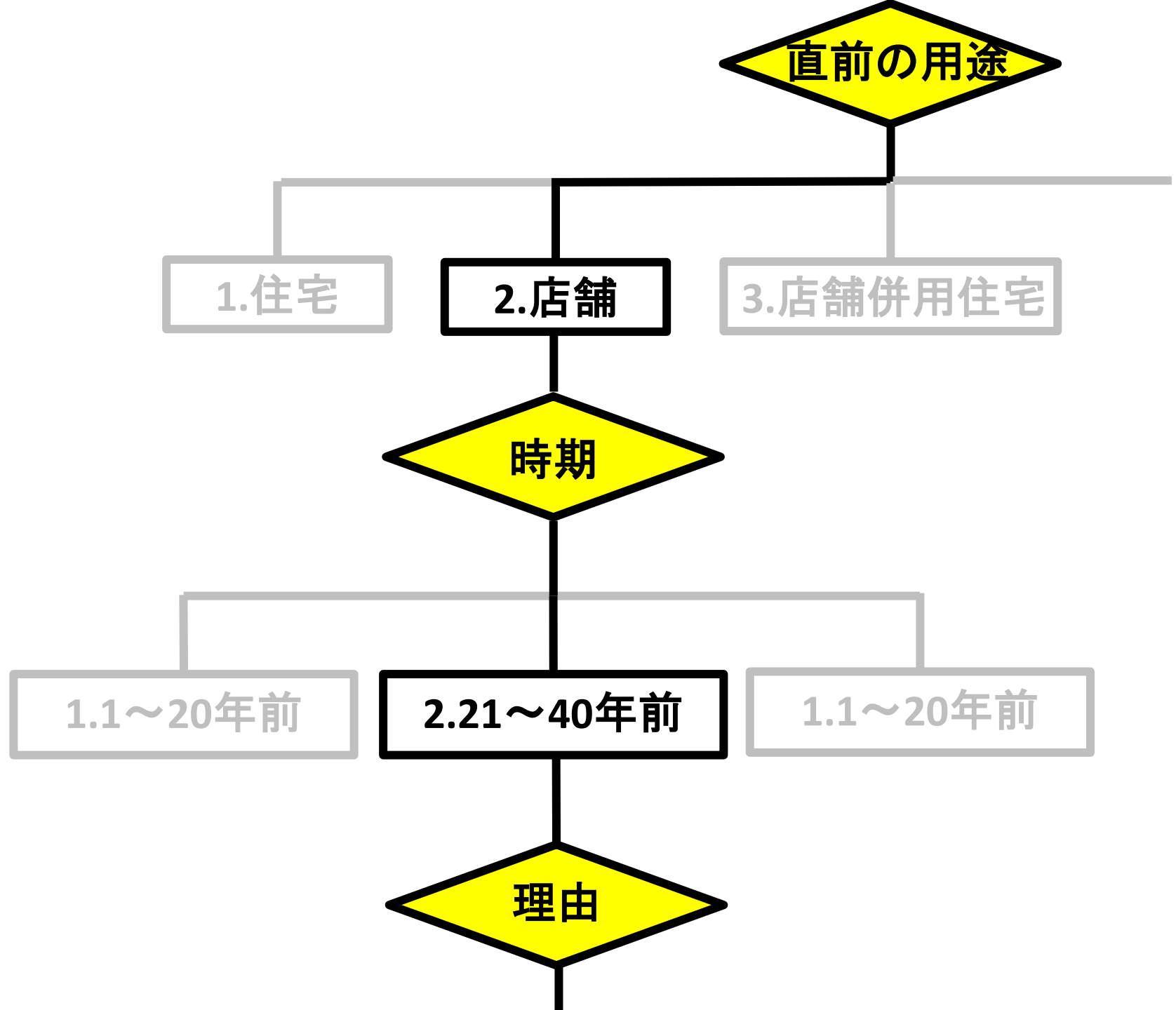
敷地面積

1.  $\sim 383.66\text{m}^2$

2.  $\sim 969.55\text{m}^2$

3.  $\sim 1952.43\text{m}^2$







立地場所	→町家エリア
敷地面積	→大程度(～1952.43m <sup>2</sup> )
直前の用途	→店舗
発生時期	→21～40年前
発生理由	→老朽化

## 空き地 $\alpha$ の発生メカニズムのパターン

フローチャートの**末端が「発生理由」**である(5項目全てがそろっている)パターンのみを**空き地・空き家発生メカニズム**とする



## 5. 空き地・空き家の発生メカニズム

## 空き地発生メカニズム

パターン	エリア	敷地面積	直前の用途	発生時期	発生理由	空き地数
1	町家	1	1	1	B	1
2	町家	1	1	1	C	3
3	町家	1	1	1	D	2
4	町家	1	1	2	C	1
5	町家	1	2	1	A	7
6	町家	1	2	1	B	1
7	町家	1	2	1	C	1
8	町家	1	2	1	D	1
9	町家	1	2	3	B	1
10	町家	1	3	1	A	4
11	町家	1	4	2	E	1
12	町家	1	4	3	E	1
13	町家	1	5	2	C	1
14	町家	1	5	1	C	1
15	町家	2	2	1	A	1
16	町家	2	3	1	B	1
17	町家	2	5	1	A	1
18	町家	2	5	1	C	2
19	町家	2	5	2	E	1
20	町家	2	5	3	E	1
21	町家	3	2	2	A	1
22	屋敷	1	1	1	E	2
23	屋敷	1	4	3	E	1
24	屋敷	3	1	2	B	1
25	屋敷	3	4	1	E	1

# 5. 空き地・空き家の発生メカニズム

## 空き地発生メカニズム

パターン	エリア	敷地面積	直前の用途	発生時期	発生理由	空き地数
1	町家	1	1	1	B	1
2	町家	1	1	1	C	3
3	町家	1	1	1	D	2
4	町家	1	1	1	C	1
5	町家	1	2	1	A	7
6	町家	1	2	1	B	1
7	町家	1	2	1	C	1
8	町家	1	2	1	D	1
9	町家	1	2	1	D	1
10	町家	1	3	1	A	4
11	町家	1	4	2	E	1
12	町家	1	4	3	E	1
13	町家	1	5	2	C	1
14	町家	1	5	1	C	1
15	町家	2	2	1	A	1
16	町家	2	2	1	D	1

立地場所 → 町家エリア  
 敷地面積 → 小程度 (~383.66m<sup>2</sup>)  
 直前の用途 → 店舗または店舗併用住宅  
 発生時期 → 1~20年前  
 発生理由 → 道路拡幅



25	屋敷	3	4	1	E	1
----	----	---	---	---	---	---

# 5. 空き地・空き家の発生メカニズム

# 空き地発生メカニズム

パターン	エリア	敷地面積	直前の用途	発生時期	発生理由	空き地数
1	町家	1	1	1	B	1
2	町家	1	1	1	C	3
3	町家	1	1	1	D	2
4	町家	1	1	2	C	1
				1	A	7
				1		
				1		
				1		
				3		
				1		
				2		
				3		
				2		
				1		
15	町家	2	2	1	A	1
16	町家	2	3	1	B	1
17	町家	2	5	1	A	1
18	町家	2	5	1	C	2
19	町家	2	5	2	E	1
20	町家	2	5	3	E	1
21	町家	2	5	3	A	1
22	屋敷	1	1	1	E	2
23	屋敷	1	4	3	E	1
24	屋敷	3	1	2	B	1
25	屋敷	3	4	1	E	1

立地場所 → 屋敷エリア  
 敷地面積 → 小程度 (~383.66m<sup>2</sup>)  
 直前の用途 → 住宅  
 発生時期 → 1~20年前  
 発生理由 → その他  
 (駐車場, 相続したまま)



22 | 屋敷 | 1 | 1 | 1 | E | 2

パターン	エリア	敷地面積	直前の用途	発生時期	発生理由	空き地数
1	町家	1	1	1	B	1
2	町家	1	1	1	C	3
3	町家	1	1	1	D	2
4	町家	1	1	2	C	1
5	町家	1	2	1	A	7
6	町家	1	2	1	B	1
7	町家	1	2	1	C	1
8	町家	1	2	1	D	1

城下町地区の空き地の発生において、  
**道路拡幅事業**は大きな影響を与えていると考えられる

13	町家	1	5	2	C	1
14	町家	1	5	1	C	1
15	町家	2	2	1	A	1
16	町家	2	2	1	D	1

立地場所 → 町家エリア  
 敷地面積 → 小程度 (~383.66m<sup>2</sup>)  
 直前の用途 → 店舗  
 発生時期 → 1~20年前  
 発生理由 → 道路拡幅



25	屋敷	3	4	1	E	1
----	----	---	---	---	---	---

パターン	エリア	敷地面積	直前の用途	発生時期	発生理由	空き家数
1	町家	1	1	2	A	1
2	町家	1	2	2	A	1
3	町家	1	3	1	A	1
4	町家	2	1	2	A	1
5	町家	2	2	1	A	2
6	町家	2	3	2	C	1
7	町家	3	4	3	B	1
8	町家	3	1	1	C	1
9	町家	3	1	1	D	1
10	屋敷	1	1	1	D	1
11	屋敷	1	1	2	D	1
12	屋敷	1	1	3	D	1
13	屋敷	2	1	2	A	1
14	屋敷	2	1	2	D	1

空き家数が偏ったパターンは見受けられなかった  
 城下町地区の空き家の発生メカニズムは**空き家によって異なる**

城下町地区には空き地25パターン，空き家14パターンの発生メカニズムが確認でき，**空き地・空き家の発生に関する知見**を得た

また，土地を手放してもよい所有者(17.6%)，土地は所有したままで貸してもよい所有者(8.4%)，自ら土地を活用する予定の所有者(19.3%)も確認することができた

利活用を行う際は，**所有者の意向に合わせた活用方針**を検討する必要があると考えられる

具体的な空き地・空き家の発生・増加を抑制する**アクションプランの検討**と現在空き地・空き家となっている土地の**利活用方法についての検討**を行う必要があると考えられる



ご清聴ありがとうございました

