

# 経年分析による空き家の発生要因と利活用要件 —歴史的町並みエリアにおけるケーススタディー—



大分大学大学院 工学研究科 博士前期課程 工学専攻 福祉環境工学建築学コース  
都市計画・地域デザイン研究室 + 姫野由香  
24E5007 後藤 大輝

# 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、  
空き家の増加により**歴史的町並みの喪失,建築物の維持・保全**も課題となっている<sup>1)</sup>



2023年「**空家等対策の推進に関する特別措置法**」改正

空き家の利活用を重点的に図る区域(**空家等活用促進区域**)の指定が新たに可能となった

▶ 指定している自治体は全国で**わずか1件**（千葉県鎌ヶ谷市）



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**

各種法定計画に基づく**区域が混在**している地域では,法定計画**区域ごと**に設けられる**基準や制限**によって,**空き家の発生・利活用の実態**が異なっていることが想定される

<sup>1)</sup>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」

# 1. 研究の背景と目的

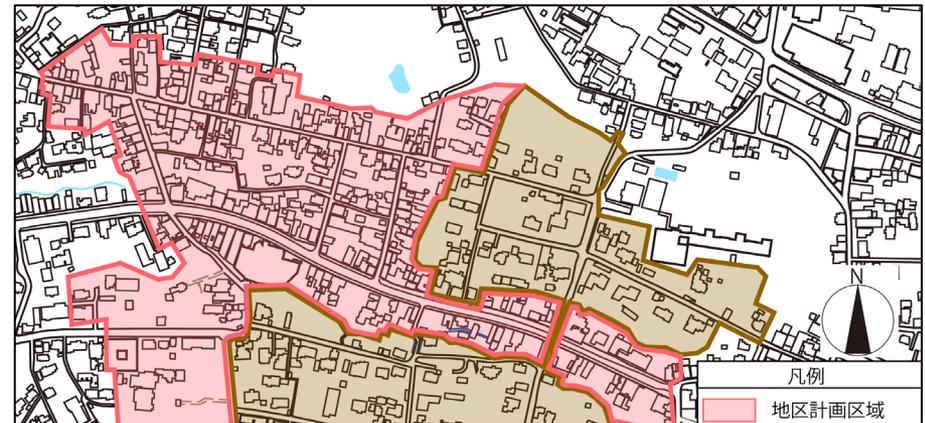
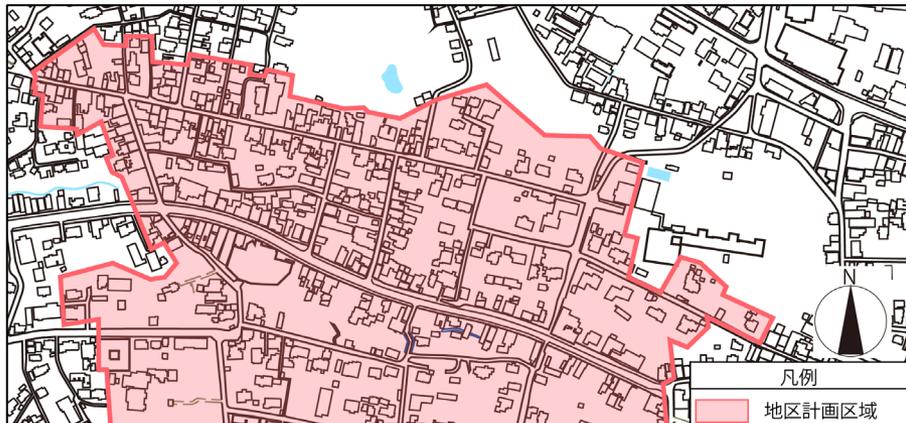
## 【大分県杵築市】

2005年 城下町地区計画区域(以下,地区計画区域)

2016年 北台南台伝統的建造物群保存地区(以下,伝建地区)が都市計画決定

▶ 詳細な修景基準や制限によって建築物の保全を図っている

詳細な基準や制限がある地域とない地域の,空き家発生・利活用の要件の違いを把握することは、今後の空き家対策や「空家等活用促進区域」などの区域設定に資する



大分県杵築市を対象に,空き家の発生要因・利活用要件を明らかにし、将来的に,空き家になりやすい建物と利活用されにくい空き家を特定する

▶ 優先的に利活用策を講じるべき建物を特定する

## 2. 研究対象地の概要

許可基準及び詳細な修景基準が定められている 「伝建地区」

修景基準のみ定められている 「地区計画区域」

修景基準が無い 「伝建地区と地区計画区域の範囲外(以下,範囲外)」

幹線道路,都市計画  
道路,自然条件(河川)  
により区画した

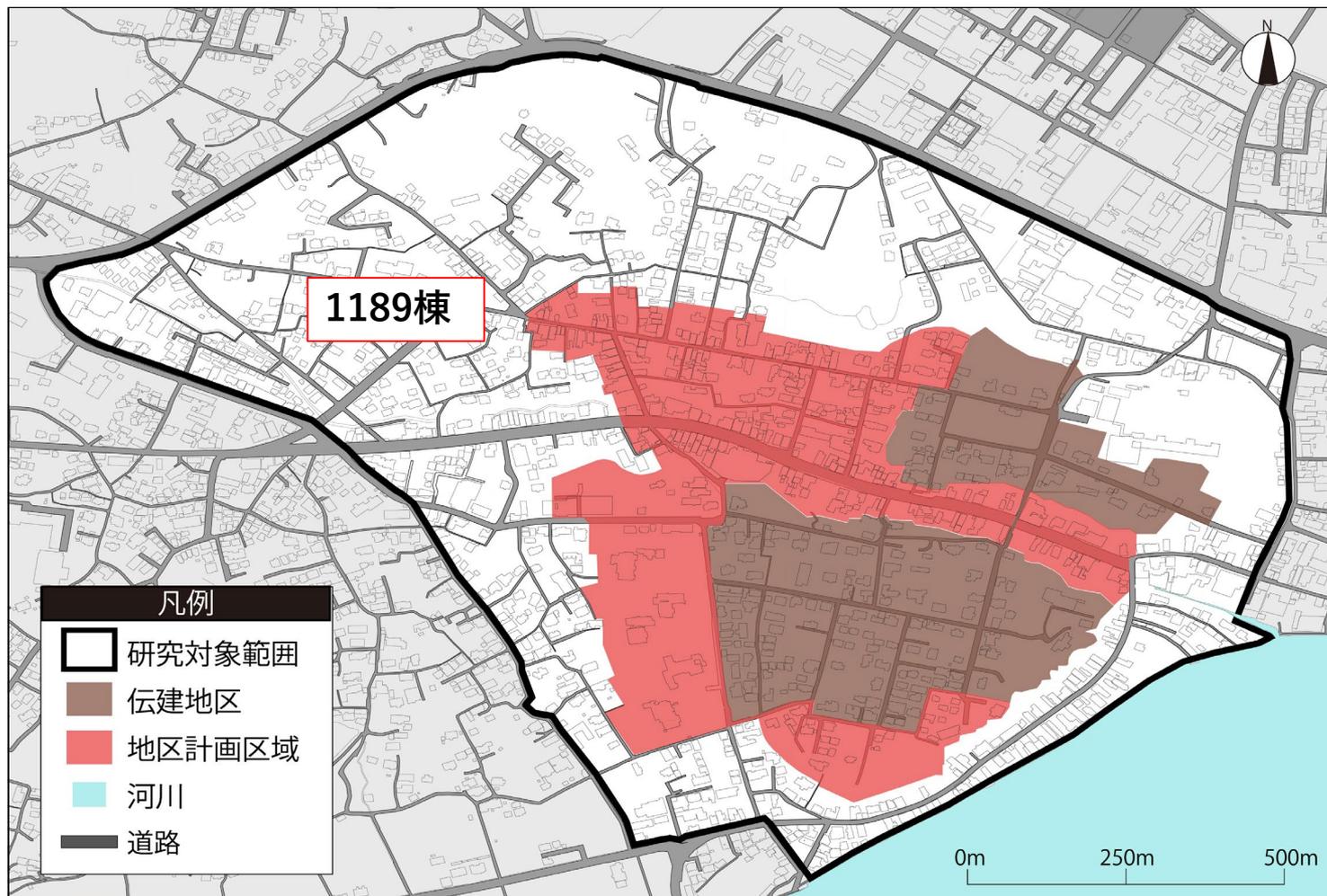


図3 大分県杵築市城下町地区

# 3. 研究の方法

空き家になった建物,利活用された空き家を特定するため,  
**2014年と2023年時点**における**建物の利用状況**の変化から1189棟を**4つに分類**

Ex) 利用→空き家, 空き家→利用

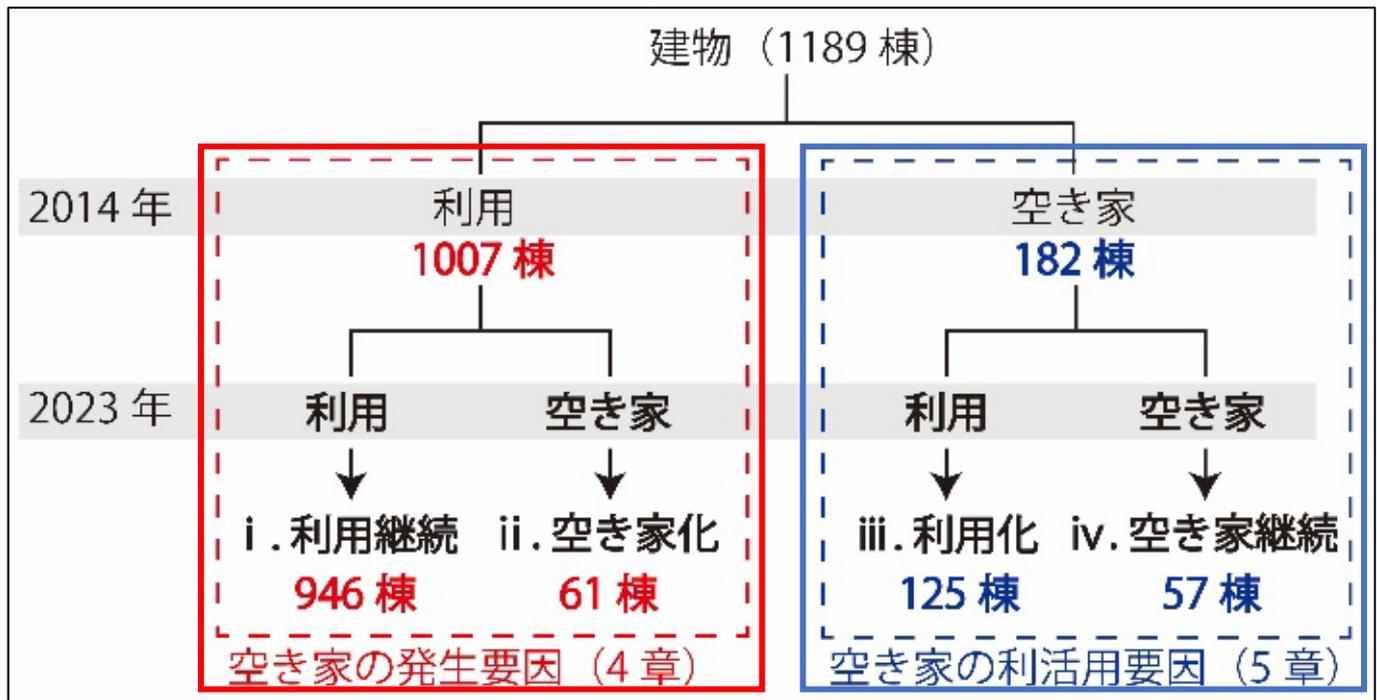


図4 各分析のサンプルとその数

表1 アイテム

建物	
1	新築年 (西暦)
2	構造
3	敷地面積 (㎡)
4	標高 (m)
5	接道長さ (m)
6	指定道路
7	バス停距離 (m)
8	道路境界上工作物
敷地	
9	角地
10	行き止まり道路
11	旗竿地
12	車の横づけ可否
13	敷地アクセス段差
14	用途地域
15	地区計画・伝建地区
16	土砂災害警戒区域
17	居住誘導区域

分析手法：**数量化Ⅱ類**

説明変数：18アイテム

目的変数：**i または ii**

[ 建物に関する3アイテム  
敷地に関する15アイテム ]

**iii または iv**

**空き家の発生**と**利活用**に影響を与える**アイテム**とその**程度**を特定する

# 4, 5. 空き家化・利活用の要因分析

カテゴリースコア (表2,3) : 説明変数が**空き家化**・**空き家継続**に与える影響度

表2 空き家化カテゴリースコア



## 【空き家化】

「**建築年1945年以前**」「**接道長さ2m未満**」

「**接道無し**」「**2項道路**」「**準住居地域**」

表3 利用化カテゴリースコア



## 【空き家継続】

「**建築年1945年以前**」「**接道長さ2m未満**」

「**軽量鉄骨造・鉄骨造**」「**敷地面積300㎡以上**」

変数名	カテゴリー名	空き家化				レンジ
		-3.5	-1.5	0	0.5	
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	
接道長さ	接道無し	-2.600				2.664
	2m未満		-0.902			
	2m以上			0.065		
指定道路	1項			0.194		0.850
	2項		-0.656			
	未指定		-0.093			
用途地域	第一種中高層		-0.080			0.703
	一種住居			0.108		
	準住居		-0.561			
	近隣商業 商業		-0.235		0.142	

変数名	カテゴリー名	空き家継続					レンジ
		-2.5	-1.5	-0.5	0	0.5	
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	
接道長さ	接道無し			-0.145			2.416
	2m未満		-2.329				
	2m以上				0.086		
構造	木造				0.100		1.517
	鉄骨造		-1.020				
	RC造				0.052		
敷地面積	軽量鉄骨造		-1.417				1.027
	300㎡未満				0.016		
	300㎡以上		-1.011				

「**建築年1945年以前**」「**接道長さ2m未満**」は**空き家化**,**空き家継続**に共通の条件であり、これらの条件に該当する建物は**空き家になりやすく**,**利活用が進みにくい**

## 4,5. 空き家化・利活用の要因分析

空き家化,空き家継続共通の条件

■ **建築年1945年以前**

■ **接道長さ2m未満**

▶ 特に**伝建地区**に集中しており、  
■ **両条件を満たす建物**は  
**伝建地区**にのみ存在している

### 【文化財保護法】

**伝建地区内**では,景観保全のため,  
建物を「**除却**」「**修繕**」する際の  
**制限や届出が厳格**

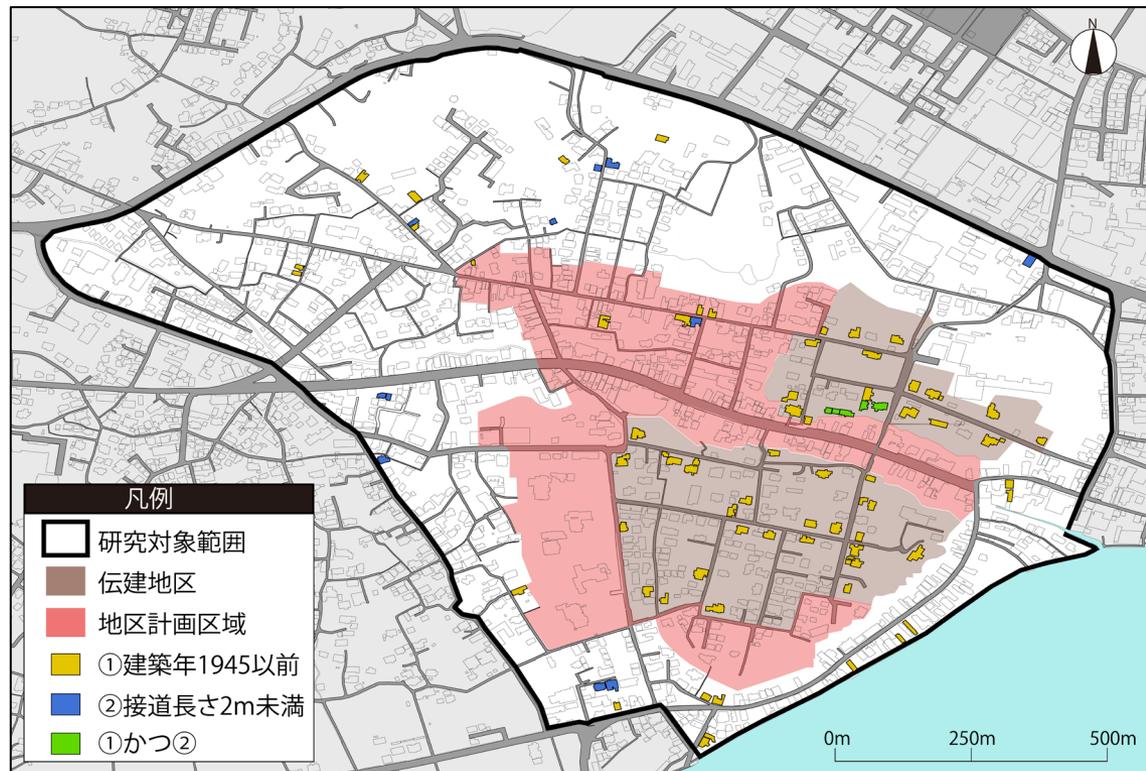


図5 「建築年1945年以前」「接道長さ2m未満」に該当する建物

### 【建築基準法改正 (2025.4)】

建築物の建築確認・検査が**厳格化**

▶ **接道義務を満たさない**小規模な建物が,  
**大規模修繕,再建築不可能**になった

空き家化した後においても,老朽化への対応として**除却**や**大規模修繕,再建築**を行うことが**制度上困難**であり,今後さらに**空き家の放置**や**空き地化**が進行する可能性が高い

## 6. 将来予測による用途特例が推奨される建物の特定

分析結果を基に、**利活用促進のための用途特例**が推奨される建物を特定するため、建物利用状況の変遷(2014-2023年)に基づくカテゴリースコアから、今後**10年間の変遷を予測**する

### 将来予測の方法

各サンプル( $i$ )が属するカテゴリースコア ( $a_{jk(i)}$ ) を加算し、求めた**サンプルスコア** ( $S_i$ ) を将来予測に用いた (式 (1))

$$S_i = \sum_j a_{jk(i)} \quad (1)$$

$S_i$  : サンプル  $i$  のサンプルスコア  
 $a_{jk(i)}$  : アイテム  $j$  においてサンプル  $i$  が属するカテゴリー  $k$  のカテゴリースコア

判別的中点( $C_r \cdot C_v$ )を**閾値**として、**現状利用されている建物**に対して2分類、**現状の空き家**に対して2分類の計**4分類**に予測した

利用	→ 利用継続	$S_i \geq C_r$
	→ 空き家化	$S_i < C_r (= -0.386)$
空き家	→ 利用化	$S_i \geq C_v$
	→ 空き家継続	$S_i < C_v (= -0.288)$

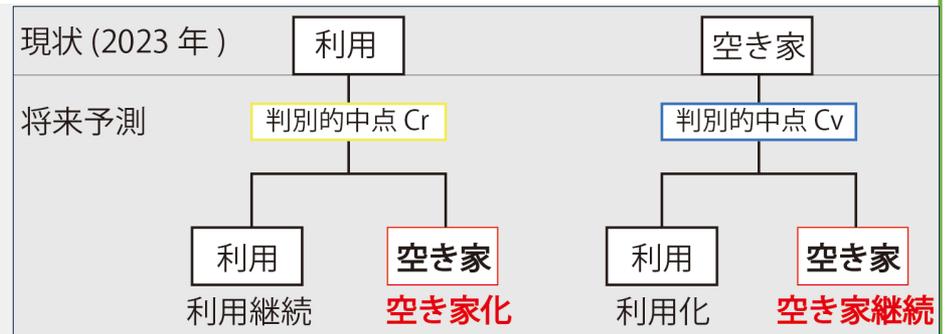


図6 将来予測の流れ

4分類それぞれの建物棟数の**集計**と**プロット**を行った

# 6. 将来予測による用途特例が推奨される建物の特定

図7に、現状の建物利用状況（**利用（1071棟）**・**空き家（118棟）**）を示す

表4 将来予測の集計結果

建物利用状況	利用（棟）				空き家（棟）			計
	空き家化		利用継続	計	空き家		計	
	空き家継続	利用化			空き家継続	利用化		
伝建地区	50(31.6%)	49(98.0%)	108	158	19(95.0%)	1	20	178
地区計画区域	53(23.9%)	49(92.5%)	169	222	22(91.7%)	2	24	246
範囲外	212(30.7%)	153(72.2%)	479	691	57(77.0%)	17	74	765
計	315(29.4%)	251(79.7%)	756	1071	98(83.1%)	20	118	1189

## 【利用→空き家（空き家化）】

現状利用されている建物**1071棟**

空き家化：**315棟**（29.4%）

▶ **約3割が空き家化**の可能性高

## 【空き家→空き家（空き家継続）】

現状**空き家**である建物**118棟**

空き家継続：**98棟**（83.1%）

▶ **8割以上の空き家**が、今後も**利活用されない**可能性高

## 【伝建地区】

空き家継続：**19/20棟**（95.0%）

今後、特に**伝建地区内**で**空き家の利活用が進みにくい**

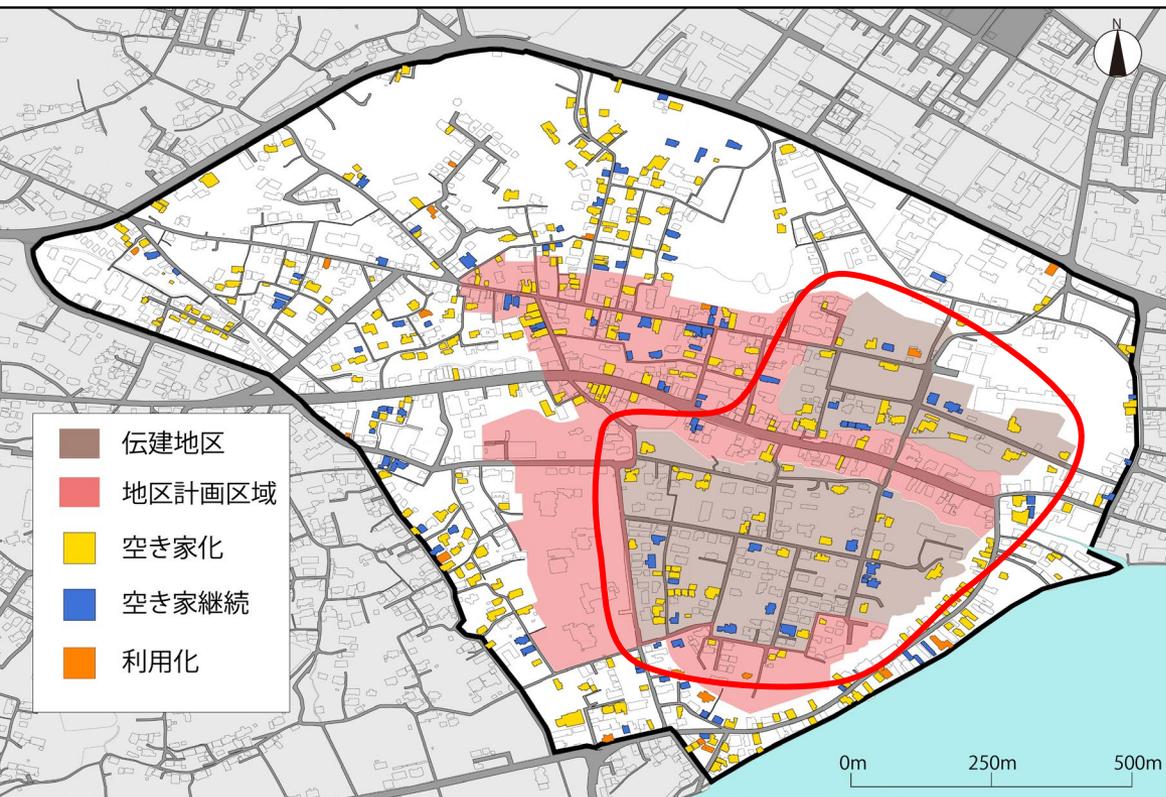


図7 将来空き家であると予測された建物

# 6. 将来予測による用途特例が推奨される建物の特定

空き家化すると予測された建物を対象に、空き家化した後も空き家継続する可能性が高い建物を特定した

表4 将来予測の集計結果

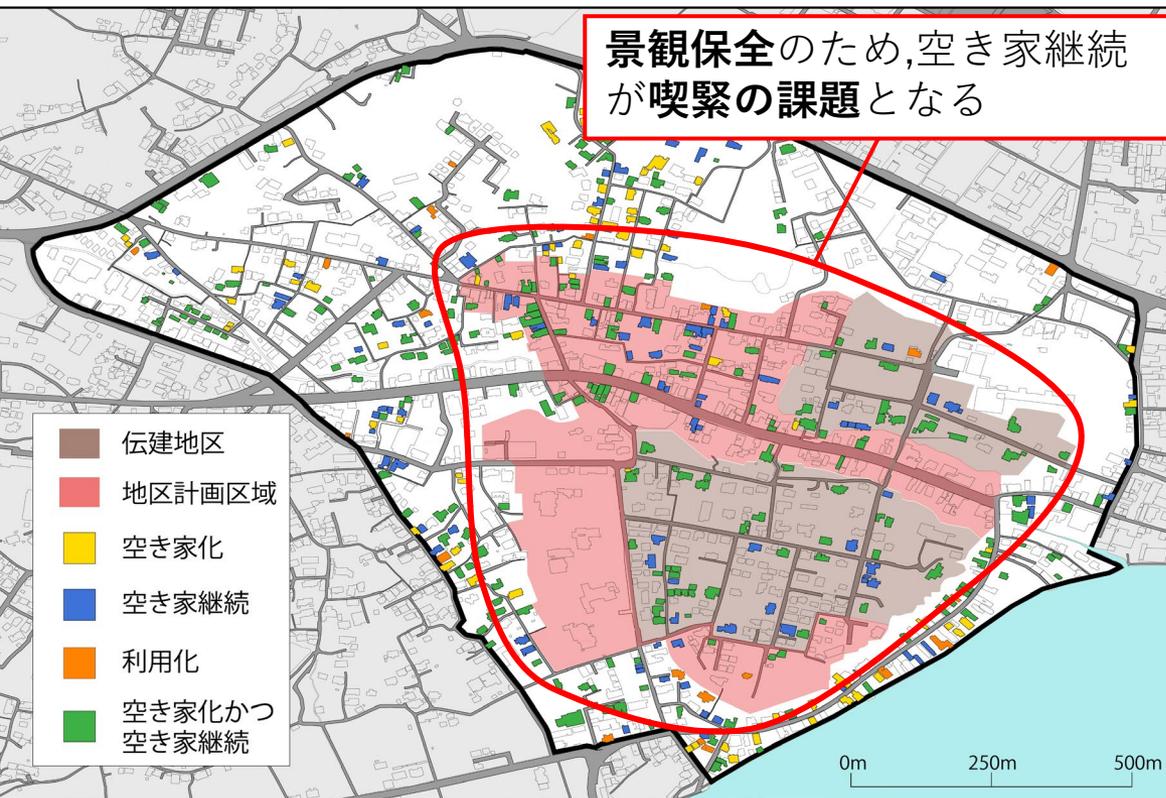
建物利用状況	利用（棟）				空き家（棟）			計
	空き家化		利用継続	計	空き家継続	利用化	計	
	空き家継続	計						
将来予測								
伝建地区	50(31.6%)	49(98.0%)	108	158	19(95.0%)	1	20	178
地区計画区域	53(23.9%)	49(92.5%)	169	222	22(91.7%)	2	24	246
範囲外	212(30.7%)	153(72.2%)	479	691	57(77.0%)	17	74	765
計	315(29.4%)	251(79.7%)	756	1071	98(83.1%)	20	118	1189

## 【利用→空き家→空き家】

伝建地区：49/50（98.0%）

地区計画区域：49/53（92.5%）

9割以上が、空き家化後も  
空き家継続の可能性が高い



## 【利活用促進のための提案】

伝建地区と地区計画区域で「空家等活用促進区域」を設定

将来、空き家継続の可能性が高い建物（■ ■）を対象に、用途特例を適用することが有効

伝建地区では、用途変更に伴う修繕が、文化財保護法の現状変更  
に該当する可能性がある

図7 将来空き家であると予測された建物

## 6. 将来予測による用途特例が推奨される建物の特定

▶ **伝建地区**においては、「修繕」に関する**特例**を適用することが有効

具体的には...

建築基準法上、**確認が不要な修繕の範囲**を明示

修繕と大規模修繕との区分

▶ これらの用途変更に伴う修繕を、自治体が定める「文化財保存活用計画」の中で、伝統的建造物としての価値を損なわない修繕として**事前に**位置づけることが重要

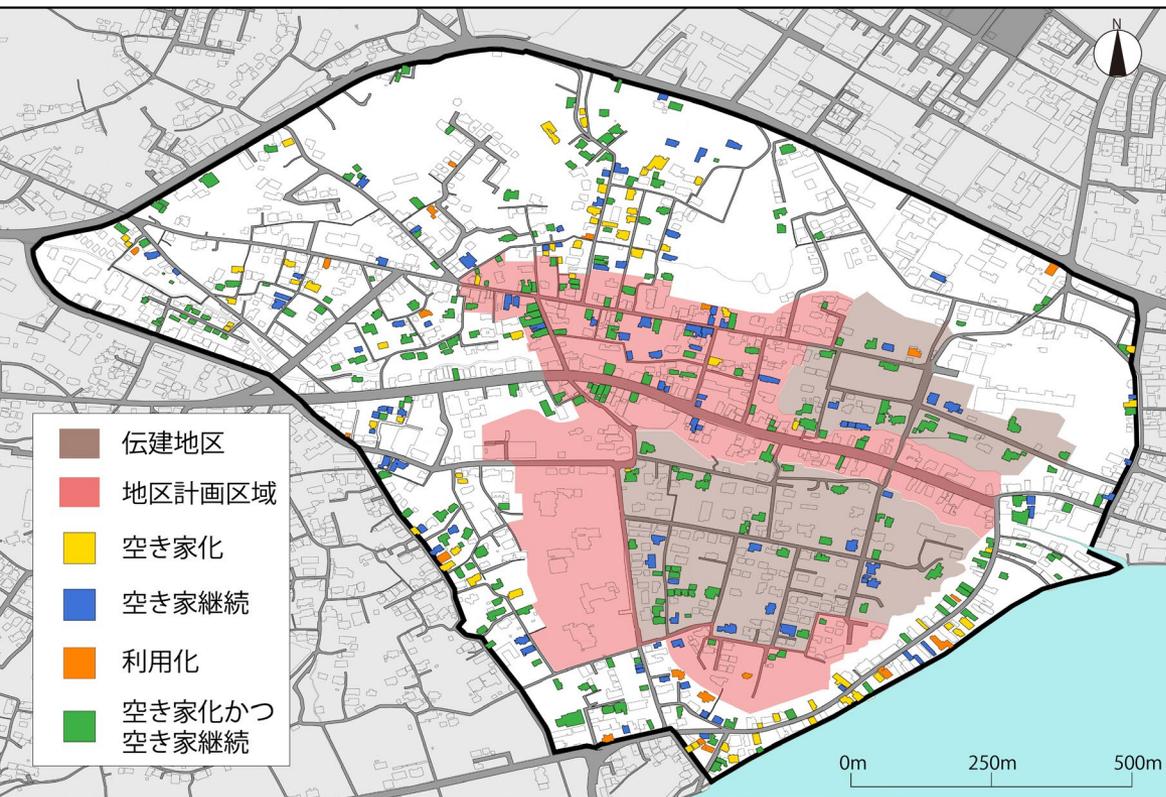


図7 将来空き家であると予測された建物

【利活用促進のための提案】

**伝建地区**と**地区計画区域**で「**空き家等活用促進区域**」を設定

将来、**空き家継続の可能性が高い建物**（■ ■）を対象に、**用途特例**を適用することが有効

**伝建地区**では、**用途変更**に伴う修繕が、文化財保護法の**現状変更**に該当する可能性がある

# 7. 総括

## 空き家の発生要因・利活用要件

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目的変数にした**数量化Ⅱ類**を実施した

### 【空き家化】

「**建築年1945年以前**」「**接道長さ2m未満**」  
「**接道無し**」「**2項道路**」「**準住居地域**」

### 【空き家継続】

「**建築年1945年以前**」「**接道長さ2m未満**」  
「**軽量鉄骨造・鉄骨造**」「**敷地面積300㎡以上**」

▶ 制度的制約との関係から, **空き家の放置や空き地化が加速**する可能性を示唆した

## 将来予測による用途特例が推奨される建物の特定

分析結果を基に,将来予測を行った



**伝建地区**と**地区計画区域**において,  
「**空家等活用促進区域**」を設定する  
必要性を提示した

**伝建地区**においては,制度上の**不明確性**を有する  
領域を整理し,特例を適用する必要性を提示した

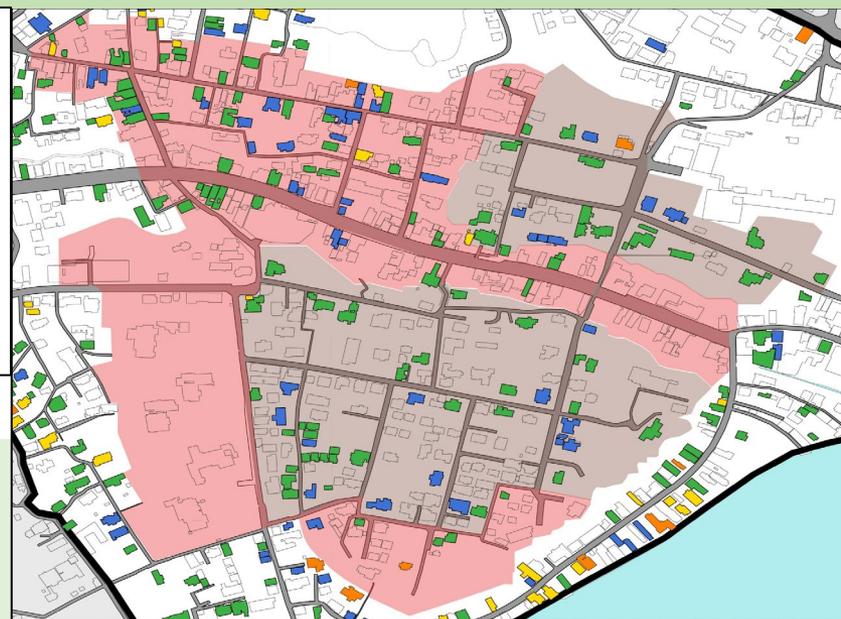


図8 用途特例が推奨される建物