縮減期の斜面住宅地における空家・空地の経年変化と管理問題
—北九州市枝光一区の2005-2020年の推移から—

伊賀屋　幹太

1. 研究の背景と目的

人口減少が進行する我が国において、都市部でも利便性の低い住宅地では、住宅需要の低下による空家・空地の増加とともに、それらの管理不全がもたらす住環境の悪化が問題となっている。2014 年に立地適正化計画が制度化され、居住誘導区域外に位置づけられた地域ではさらなる縮減が進むと予想されるが、住環境保全に対する具体的な方向性は明示されていない。

筆者らの研究室では、北九州市八幡東区枝光一区において 2005 年から土地利用の変化を継続的に調査しており、さらに 2006 年から地域と共同で「住環境点検・改善プログラム」の実践（以下、点検改善活動）に取り組んでいる。2016 年度から行政部署とも連携し一定の成果を上げているが、一方で改善が進まず継続して指摘される箇所も少なくない。特に空家は改善が滞りやすく、建物の老朽化とともに敷地内の雑草の繁茂や私道・工作物の劣化等により周辺の住環境悪化を招く恐れがあり、今後の対応が急がれる。

以上より、本研究では、枝光一区を対象として 2005 年 -2020 年における空家・空地の動態を捉え、改善停滞箇所の蓄積の傾向とその関連性を分析することで縮減期の斜面住宅地における今後の住環境保全のあり方について知見を得ることを目的とする。

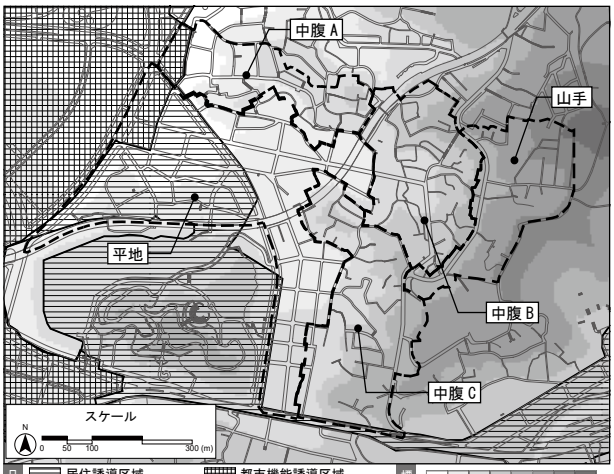
2. 研究の方法

2-1. 研究対象地区の概要

当地区は 1901 年の八幡製鉄所の操業に伴う製鉄所職員や労働者の住宅需要の増加に合わせて急速に開発された斜面住宅地である。1959 年以降人口減少と高齢化が進行しており、これに伴う空画地の増加や経年による工作物の劣化等の問題が増加している。加えて地区の大半が居住誘導区域外に指定され、今後さらなる縮減が予想される。

2-2. 住環境点検・改善プログラムの概要

点検改善活動は既存の地域活動を住環境改善を目的として変形、連動させたものであり、①地域内の問題のある箇所の把握、②情報整理・分析、③情報管理・計画立案、④改善行動のサイクルを繰り返すことによ



エリア区分（町会数）	平地（8町会）	中腹A（2町会）	中腹B（4町会）	中腹C（5町会）	山手（1町会）	計
画地数	520画地	191画地	317画地	364画地	181画地	1573画地
準グロス面積	11.7ha	4.0ha	5.4ha	6.4ha	3.6ha	31.0ha
住棟数	334棟	134棟	220棟	249棟	118棟	1055棟
住棟密度	28.6棟/ha	33.6棟/ha	41.1棟/ha	39.0棟/ha	32.9棟/ha	34.0棟/ha
住戸数	414戸	177戸	253戸	277戸	130戸	1251戸
戸建住戸数	225戸	118戸	198戸	222戸	117戸	880戸
住戸密度	35.5戸/ha	44.3戸/ha	47.2戸/ha	43.4戸/ha	36.3戸/ha	40.4戸/ha
車両進入困難画地	52画地	72画地	184画地	180画地	85画地	573画地
車両進入困難画地率	10.0%	37.7%	58.0%	49.5%	47.0%	36.4%

図1. 地区の概要とエリア区分

表1. 問題箇所の内訳

仕分	土地利用	対象物 ※()内は2020年度10月末時点で改善が確認された箇所数を示す。 工作物	雑草	建物	路面	擁壁	樹木	ゴミ	崖	その他	計
行政対応	公道	4 (3)			4 (4)		1 (1)			1(1)	10 (9)
	私道	5 (2)	3								8 (2)
	宅地	4 (2)	2 (2)	3(3)		8(2)		1(1)			18 (10)
	空家	1	4 (1)	22(5)		1		2(2)			30 (8)
	空地		8 (8)			6(5)	1 (1)		2(1)	1	18 (15)
	緑地法面										
	公園						1 (1)				1 (1)
	計	14 (7)	17 (11)	25(8)	4 (4)	15(7)	3 (3)	3(3)	2(1)	2(1)	85 (45)
地域対応	公道	5 (4)	1 (1)		1 (1)			1(1)		5	13 (7)
	私道	6 (1)	2 (1)		10 (6)						18 (8)
	宅地	7 (4)	3 (3)				5 (3)		2(1)		17 (11)
	空家		1 (1)	2(1)				2(2)			5 (4)
	空地	4	9 (7)					1			14 (7)
	緑地法面								1(1)		1 (1)
	公園										
	計	22 (9)	16 (13)	2(1)	11 (7)		5 (3)	4(3)	3(2)	5	68 (38)
仕分け無し	公道	3 (1)	2 (1)		5 (3)		1 (1)			1(1)	12 (7)
	私道	10 (3)	2 (1)		5 (1)		1 (1)				18 (6)
	宅地	1	4 (3)	2		4(1)	1	1(1)			13 (5)
	空家	2 (2)	1	4			1 (1)	1(1)			9 (4)
	空地	2 (2)	3 (1)	2						2	9 (3)
	緑地法面						1 (1)				1 (1)
	公園						2 (1)				2 (1)
	計	18 (8)	12 (6)	8	10 (4)	4(1)	7 (5)	2(2)		3(1)	64 (27)
合計	公道	12 (8)	3 (2)		10 (8)		2 (2)	1(1)		7(2)	35 (23)
	私道	21 (6)	7 (2)		15 (7)		1 (1)				44 (16)
	宅地	12 (6)	9 (8)	5(3)		12(3)	6 (3)	2(2)	2(1)		48 (26)
	空家	3 (2)	6 (2)	28(6)		1	1 (1)	5(5)			44 (16)
	空地	6 (2)	20 (16)	2		6(5)	1 (1)	1	2(1)	3	41 (25)
	緑地法面						1 (1)		1(1)		2 (2)
	公園						3 (2)				3 (2)
	計	54 (24)	45 (30)	35(9)	25(15)	19(8)	15 (11)	9 (8)	5(3)	10(2)	217(110)

※網掛けは問題箇所数の半数以上に改善がみられないものを示す。

り、住民の管理意識や住環境の向上が図られている。また、2016 年度以降は八幡東区役所との共同で問題箇所ごとに行政対応と地域対応を判別する検討会が設けられ、行政と連携して住環境を改善する動きが強化された。一方で行政との連携開始後の指摘箇所[注1)]の内訳（表 1）をみると、私道と空家での問題の改善率は 4 割以下に留まっており、特に空家の建物に関する指摘箇所の改善停滞が顕著にみられる。

2-3. 研究の方法[2)]

本研究では 2005 年以降の調査をもとに構築された住環境 GIS データベースに 2020 年度に行った調査結果を加えて分析用データベースを作成した。はじめに、2005-2020 年まで 5 年ごとの画地[注2)]利用と空家・空地の管理状況の推移を分析した。次に、2015 年と 2020 年の空家の老朽化の実態を明らかにした。続いて、エリア別の空家の動態を分析し、さらに、特に顕著な傾向がみられた町会を重点調査エリアとして、指摘箇所の改善停滞とその要因について空家の動態と点検改善活動の実績をもとに考察した。なお、分析に当たっては住宅・宅地の分析単位を画地とし、量的な変化を画地面積[注3)]より捉える。

3. 空画地の推移

3-1. 画地利用の推移

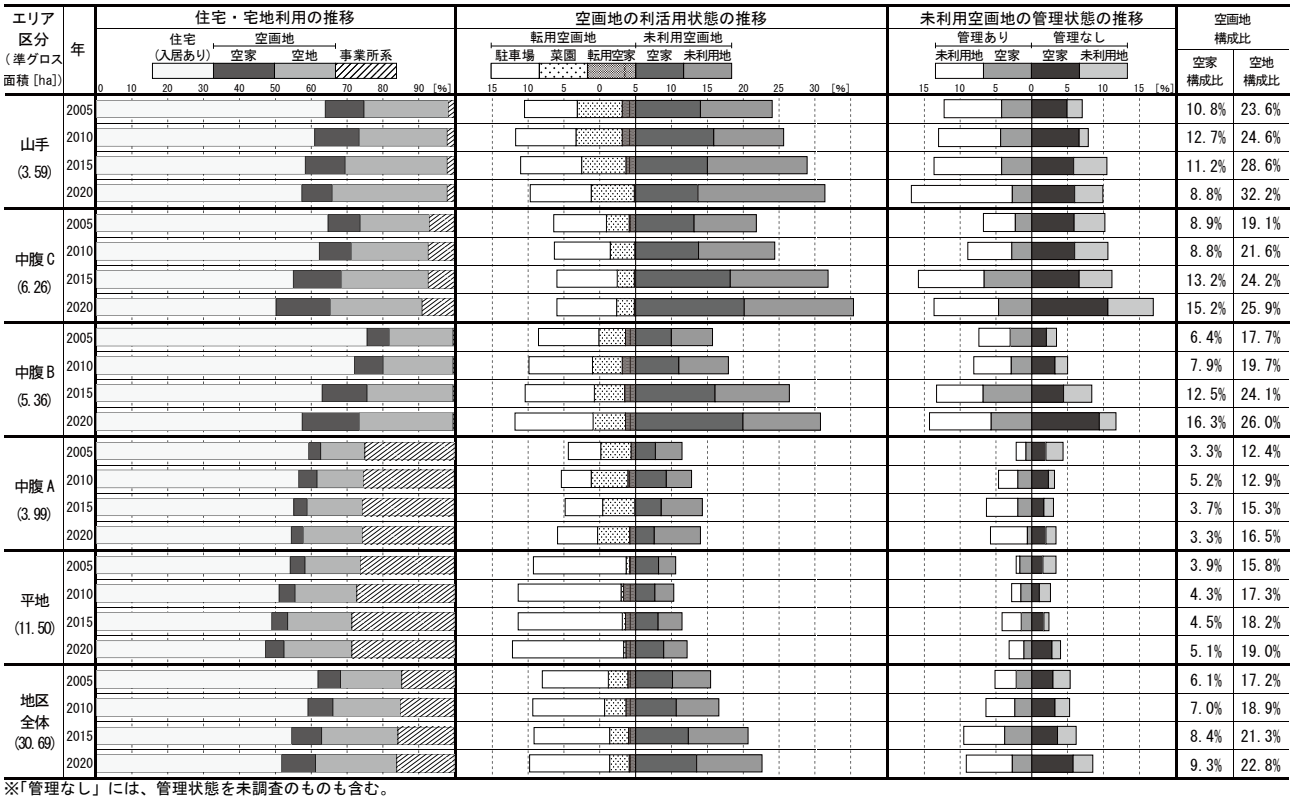
まず、図 2 より 2005-2020 年度まで 5 年ごとの画地利用の推移を面積構成比の変化からみる。地区全体で入居世帯のある住宅画地は 15 年間で約 1 割が減少し、2020 年度は 51.7%となっている。エリア別にみると、山手、中腹 B、C では空画地[注4)]構成比が 4 割を超えており、特に中腹 B、C において直近 5 年での空画地の増加が著しい。一方で、中腹 A、平地では事業所用地が 25%以上を占め、空画地の増加は緩やかである。

3-2. 空画地の利用状態の推移

次に、空画地の利活用状態の推移を捉える。地区全体で転用された空画地は一定の割合で推移している一方、未利用の空画地は年々増加している。エリア別にみると、山手、中腹 B、C での未利用空画地の増加が大きく、ともに 2020 年はエリア全体の 25%以上を占めるに至っている。特に山手では 2015 年以降空家が減少傾向にある一方で未利用地の増加が著しく、住宅の滅失が進むものの跡地の利活用が進まないことがわかる。一方、中腹 A では 2015-2020 年で未利用空画地が全エリアで唯一減少している。接道条件が良い[注5)]画地が多く生活利便性が高いため、駐車場・事業所用地への用途転換や、住宅の建て替え・新築も比較的進んでおり、画地更新の動きが活発であることがわかる。平地では駐車場への用途転換が多い。

3-3. 未利用空画地の管理状態の推移

続いて、前節で顕著な増加傾向がみられた未利用空画地についてその管理状態の推移をみる。地区全体で



※「管理なし」には、管理状態を未調査のものも含む。

図2. 住宅・宅地利用とその利活用・管理状態の推移

は 2015-2020 年での管理なし空家が大幅に増加している。エリア別にみると、山手では管理あり未利用地は年々増加傾向にあり、利活用は進まないながらも空家除却後の空画地の管理はなされている。また、中腹 A、平地では管理なしの空画地の占める割合は 5%未満と小さい。

3-4. 空家の老朽化の実態

ここで、空家の老朽化の実態を捉える（図 3)。全体の空家のうち約 3 割で老朽化の進行が確認されており、残留率をみると劣化小の空家の約 5 割、劣化大・修繕困難な空家（以下、老朽空家）では 8 割以上が残留している。老朽空家 17 件のうち 11 件は行政へと対応を依頼するも所有者がすでに他界している、所在不明等の理由で長年放置され、更新や利活用が進まない状況にある。また、分布をみると、中腹 B、C で複数の老朽空家が群となって集積している箇所が見受けられる。これらの箇所は先に述べた要因で管理されないために雑草・樹木の繁茂や建物・工作物の劣化が進行している。

4. エリア別の空家の動態

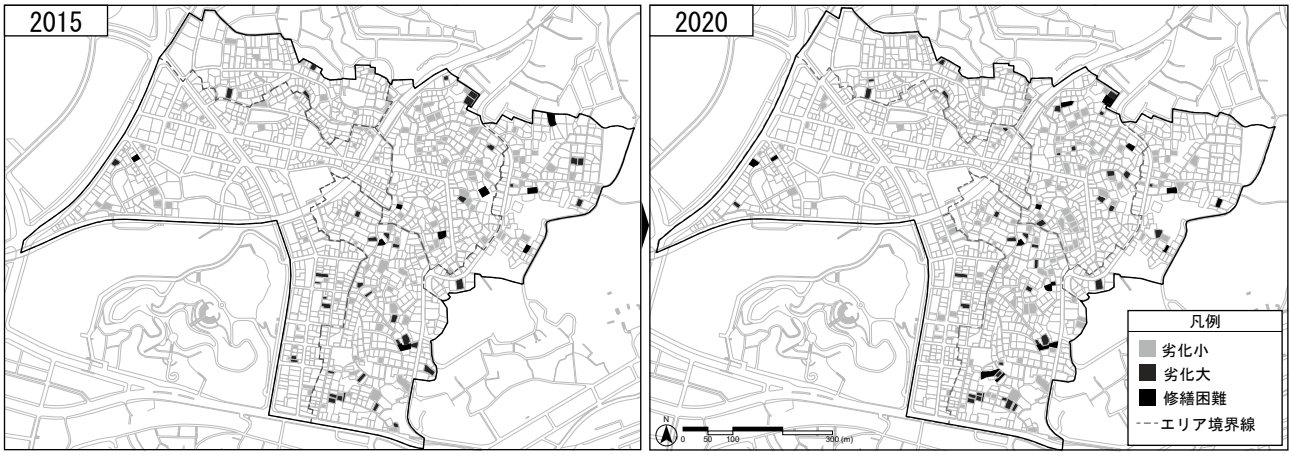
続いて、空家の 2005-2020 年の発生、転用、流通[注6)]、除却についてエリア別の動態を捉える。山手では接道条件のよい画地では流通の動きが 11 件みられるが、他エリアと比較して建物更新の動きは停滞傾向にある。山手エリアの北東部では空家除却後の未利用地の集積がみられるが管理されている。接道条件が良い画地が多く生活利便性も高い平地、中腹 A や中腹 C の街区外縁部では空家除却後の跡地を新築や駐車場として利用するケースが多い。一方で、3 章で直近 5 年での顕著な増加傾向がみられた中腹 B、C の空家は、街区中央の接道条件の悪い部分に集積している。これらは主に高齢世帯の施設入居を契機に発生し、現在は老朽度は低いが、既存の空画地とともに群化が進んでいる。このため、今後管理停滞が起こると、周辺の住環境の悪化を招くことが懸念される。

5. 重点調査エリアの空家の動態と指摘箇所の蓄積

最後に、未利用空画地の増加が近年著しい中腹 B、C から特徴的な町会（上本町 1-2,3、山王 3-1）を取り上げ、2015-2020 年の空画地の動態と点検改善活動の実績をもとに縮減エリアの住環境の保全について考察する（図 4)。

まず、中腹 C・上本町 1-2,3 町会では、空画地の集積と、空家の老朽化が進むエリアが 2 箇所見受けられる。このうち、集積箇所ⓐでは空家の老朽化が問題として 2 件指摘されたが、行政に対応を依頼するも所有者調査中・不明等の理由で状況が進展せず、2017 年より問題指摘されていない。また、集積箇所ⓑでは未利用地に面した私道の劣化と空家の老朽化の 2 件の問題が未改善のまま指摘されなくなっている。これは、居住密度の低下に伴って私道の利用者が減少し、住民の関心が低くなったことで、空画地の集積とは裏腹に問題が潜在化する状況を招いていると考えられる。

続いて、中腹 B・山王 3-1 町会をみると街区中央に空画地の集積が発生している（集積箇所ⓒ）。ここでは、2015 年以前から継続して空家前面の私道の工作物の劣化が 1 件、2019 年より空家前面の私道の路面・



画地数	戸建住宅				長屋住宅				併用住宅				共同住宅				合計			
		劣化小	劣化大	修繕困難		劣化小	劣化大	修繕困難		劣化小	劣化大	修繕困難		劣化小	劣化大	修繕困難		劣化小	劣化大	修繕困難
2015年度	137	103 62.0%	26 15.7%	8 4.8%	16	8 4.8%	7 4.2%	1 0.6%	7	4 2.4%	3 1.8%		6	2 1.2%	4 2.4%		166	117 70.5%	40 24.1%	9 5.4%
2020年度	149	105 59.7%	30 17.0%	14 8.0%	16	8 4.5%	6 3.4%	2 1.1%	7	5 2.8%	2 1.1%		4	1 0.6%	2 1.1%	1 0.6%	176	119 67.6%	40 22.7%	17 9.7%
残留数(残留率)	90	56 (53.3%)	22 (73.3%)	12 (85.7%)	11	3 (37.5%)	6 (100.0%)	2 (100.0%)	5	3 (60.0%)	2 (100.0%)		3	0 (0.0%)	2 (100.0%)	1 (100.0%)	109	62 (52.1%)	32(80.0%)	15 (88.2%)

※「修繕不要または軽微」「劣化小」と判定された空家を併せて「劣化小」と表示している。
※「残留数」は2020年の空家のうち、2015年から継続して空家となっているものの数。　※「残留率」＝「残留数」/「画地数（2020年度）」×100

図3. 空家の分布と老朽度の推移（2015-2020年度）

工作物の劣化が併せて２件、空地の工作物の劣化が１件、空家前面の宅地の工作物の劣化が１件指摘されるも、いずれも改善が停滞している。このエリアの私道は通過交通として利用者が多く、居住密度が低下しても住民の関心は高く、継続的に指摘されていると考えられる。これらの指摘箇所は私有地上の問題として地域対応に分類されるが、住民の力だけでは改善につながりにくく、未解決のまま蓄積する要因になっていると考えられる。

以上より、空画地の集積が進むエリアでも、そのエリアを利用する住民の数や住環境に対する関心の度合いが、指摘箇所の蓄積状況に影響を及ぼすのではないかと考えられる。

6. まとめ

本研究では枝光一区を対象とする一連の分析によって以下のことが明らかになった。

1) 2005 ～ 2020 年の画地利用の推移について、空画地が増加し、その利活用状態や管理状態のエリアによる開きが年々大きくなっている。

2)2020 年の空家のうち約 6 割は 2015 年から残留しており、このうち約 3 割に老朽化の進行が確認された。また、放置されている老朽空家の群化が進んでいる。

3) 生活の利便性が高い平地、中腹 A、中腹 C の街区外縁部では空家の立地する画地の更新が多くみられた。山手では空画地の集積がみられるものの管理はなされている。一方で、中腹 B、C の接道条件の悪い画地では空画地の集積が急速に発生し、今後の管理停滞による住環境の悪化が懸念される。

4) 空画地の集積と指摘箇所の蓄積に相関関係は見られず、周辺の道路や画地を利用する住民の人数や住環境への関心の度合いが問題の指摘数に影響していると考えられる。

以上より、空画地の集積や空家の老朽化が進む箇所では、管理の手が及ばない箇所が増加してきており、樹木･雑草の繁茂や私道の劣化等が問題となっている。しかし、住民がそれらの問題を住環境を阻害する要因として認識し、点検改善活動で指摘箇所として挙げるか否かは、そのエリアを利用する住民の人数や住民一人一人が日常的に利用する範囲に依存している。

人口減少や高齢化が進み、住環境改善にかけ得る地域の活力、資金等が限られる縮減期の斜面住宅地において、老朽空家や空画地の集積等、即時的・抜本的な改善が見込めない問題に対する次善の策として、所有単位での対応ではなく住民が日常的に利用する圏域での自発的な管理・改善が合理的、かつ持続可能性に富むと考えられる。しかし、個人の自発性に依拠した管理・改善は労力や財力の負担が大きく、今後はこのような活動を地域・行政両面からサポートしていく仕組みづくりや動機付けが必要だと考えられる。

謝辞
本研究に当たり枝光一区町会長、枝光一区まちづくり協議会ならびに枝光一区地域住民の皆様に多大なご協力をいただきました。ここに記して深謝いたします。

註釈

注 1) 地域の住環境悪化につながる種々の問題のうち、点検改善活動の中で改善の必要があるとして住民から指摘された問題のこと。

注 2) 利用状況に応じた境界または物理的境界によって区切られたひとまとまりの宅地を「画地」と定義する。

注 3) 画地の水平投影面積（GIS を使用して求積）を「画地面積」と定義する。

注 4) 空家住棟の立地する宅地及び空宅地を併せて「空画地」と定義する。

注 5) 宅地内に車両侵入可能か否かを「接道条件」とし、可能な場合「接道条件が良い」、不可能な場合「接道条件が悪い」と定義する。

注 6) 空家に買い手がついて建替えが行われず入居されることを「再入居」と定義し、新築と再入居を併せて空家の「流通」と定義する。

参考文献

1) 縮減期の斜面住宅地における住環境点検・改善プログラムの効果と課題
—北九州市八幡東区枝光一区におけるケーススタディ—
市原尚典 / 令和元年度卒業論文

2) 斜面住宅地における空画地の集積傾向と管理状態の推移に関する研究
今吉浩一郎 / 平成 27 年度修士論文

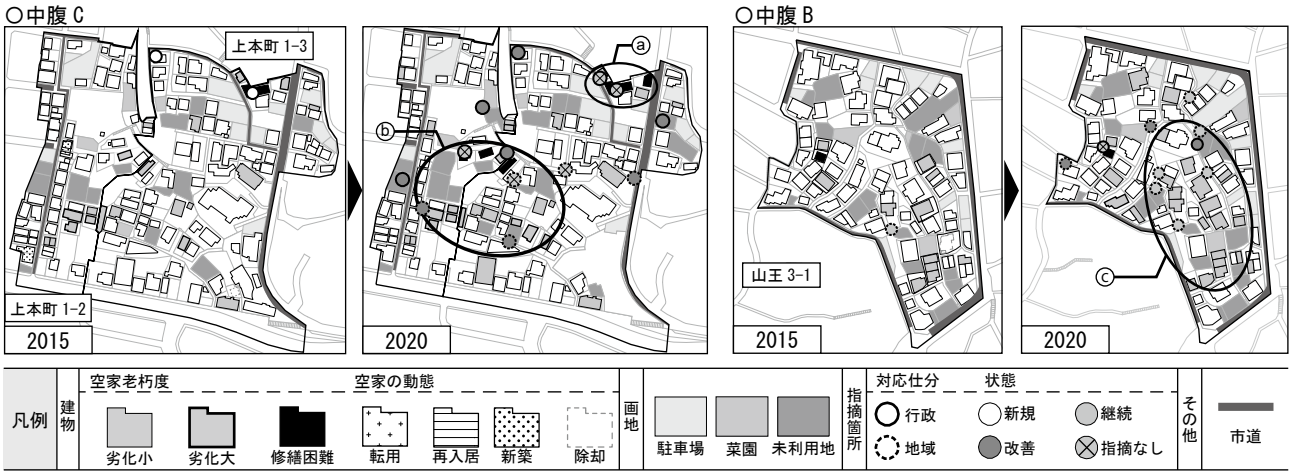


図 4. 重点調査エリアの空画地の分布及び点検改善活動の指摘箇所の推移 (2015-2020 年度)