

縮減期を迎えた斜面住宅地における経年空家・空地の実態に関する研究

尾美 樹生

1. 研究の背景と目的

少子高齢化と人口減少が進む我が国において、都市部でも利便性の低い住宅地の多くでは、住宅需要の衰退から空家・空地が増加し、居住密度の低下や管理不全により、住環境の悪化が進みつつある。2014年に立地適正化計画が制度化され、居住誘導区域外に指定された地域では、さらなる縮減が進むと予想されるが、それらの地域については住環境保全に関する方向性は示されておらず、課題として指摘される。中でも、既に縮減が進行している地域では未利用な状態で長期化した空家・空地が見られ、それらは放置されることで経年劣化と相まって、建物の老朽化や敷地内の草木の繁茂などが進行し、周辺の住環境に悪影響を与えるため対応が求められる。

本研究で対象とする地域は、木造住宅が密集した斜面住宅地であり、道路基盤が脆弱で狭隘な坂道や階段が多い。また、近年では縮減の進行により地区全体で空画地の増加や集積が見られ、特に利便性が低い宅地では長期間利活用されず残っている空家・空地が多く見られる。よって、長期間未利用の空家・空地に注目し、それらの状態や周囲への影響を捉え、対策を考える必要がある。

以上より本研究では、縮減が進む北九州市の斜面住宅地を対象に、2005年～2020年における地区の空家・

空地の量的な推移を追うとともに、未利用の空家・空地の状態が続いた期間（以下、未利用期間）に注目し分析を行う。また、未利用期間が長期化した空家・空地の実態を捉えることで、今後の空家・空地の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

本研究で対象とする北九州市八幡東区枝光一区（グロス面積45.1ha、令和2年時の人口2,705人、世帯数1,541世帯、高齢化率44.3%、空棟率17.3%）は、1901年の官営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が、1966年-1975年にかけての製鉄所の再編・合理化によって労働人口が流出し、その後のモータリゼーションの進展や郊外住宅地の拡大に伴い居住世帯の減少や高齢化が著しく進行している。加えて2017年に制度化された北九州市の立地適正化計画では地区の大半が居住誘導区域外に指定され、今後更なる縮減が進むと予想される。

2-2. 研究の流れ

まず、経年的な調査をもとに作成した2005年～2020年の画地情報データを用いて、住宅・宅地利用の推移、空家・空地の量的推移と管理状態を分析した。次に、未利用の空家・空地（以下、未利用画地）の残留傾向に注目し、2005年～2010年に発生した未利用画地のその後の利活用動向を分析した。続いて、未利用期間が一定以上経過し、利活用が滞った空家・空地を経年空家・空地と定義し、それらが利活用に至る経緯や管理状態について分析し、経年空家・空地の保全のあり方について考察する。

3. 空家・空地の動態

3-1. 住宅・宅地利用の推移

まず、接道条件別^(注1)の住宅・宅地利用の量的推移を画地面積によって捉える(図2)。住宅・宅地利用の推移を見ると、2005年～2020年で地区全体での入居世帯のある住宅の画地は9.0%減少、車両侵入可の画地で8.1%、不可で11.8%の減少となっている。空画地の割合は地区全体で8.1%増加しており、車両侵入可で6.2%、不可で11.9%の増加となっている。また、

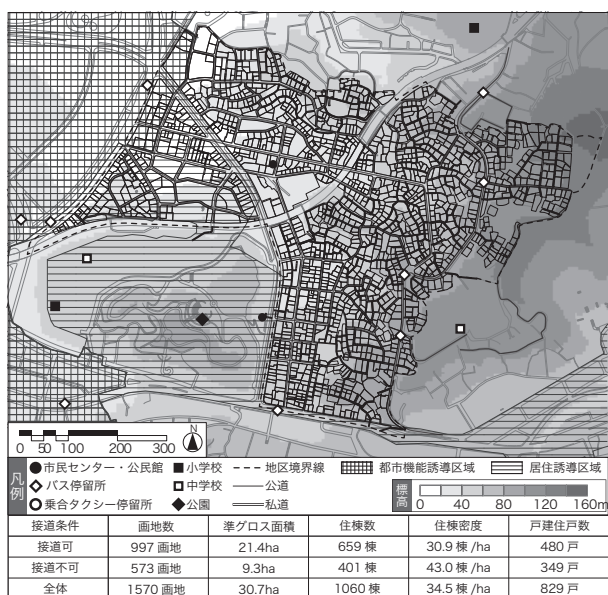


図1 枝光一区の概要

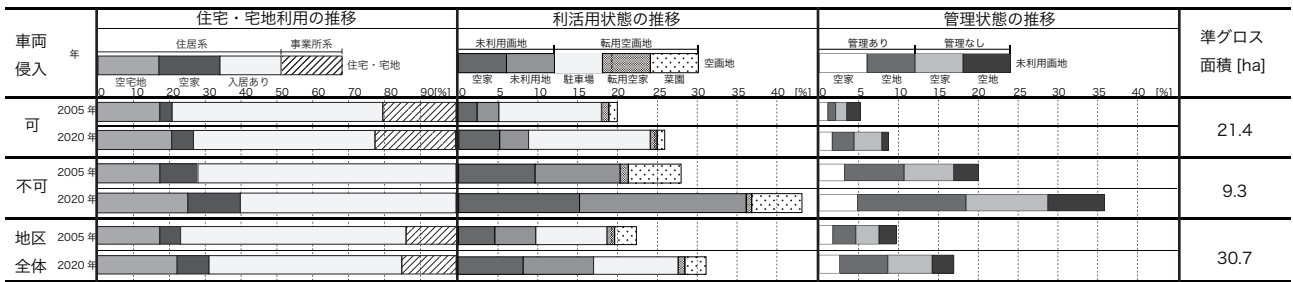


図2 住宅・宅地利用の推移と空地地の利活用・管理状態の推移

車両侵入可では、事業所系の画地が2.0%増加していた。一方、転用状況を見ると、空地地全体は増加傾向にあるが、転用空家(倉庫等)、駐車場、菜園の割合は大きな変化がなく、未利用画地が増加している。

3-2.未利用画地の推移

次に、未利用画地の面積の推移を見ると、地区全体では7.0%増加し、車両侵入可で3.7%、車両侵入不可で13.1%増加している。このように、接道条件の悪い場所で未利用画地が著しく増加していた。また、2020年時点の未利用画地の内訳は、車両侵入可で、空家が5.4%、空地が3.8%であり、車両侵入不可で、空家が14.0%、空地が19.3%見られ、接道条件によって空家・空地の累積傾向に違いが見られた。

続いて、未利用画地の管理状態について見ると、管理なしの未利用画地は地区全体で3.2%増加しており、車両侵入可で1.3%、不可で6.7%増加している。このように年々、未利用画地が累積しており、長期間未利用な状態の画地の割合が増加していると考えられる。

4.未利用画地の残留傾向

4-1.接道条件別の未利用期間

続いて、未利用画地の残留傾向について、未利用期間に注目して分析する。ここでは、2005年～2010年に発生した空家・空地を対象に、発生年を起点(0年)とし、10年後までの各年の未利用画地数の合計値を0年値で除した値を「残留率」と定義する。空家・空地の未利用期間と残留率の推移(図3)を見ると、空家として発生した未利用画地は10年後に35.4%残留し、残留率の推移は5年以降で減少が緩やかになり、8～10年は減少が見られない。接道条件別で見ると、10年後残留率は、車両侵入可で30.0%、車両侵入不可で41.5%であり、11.5ポイントの差があった。空地として発生した未利用画地は10年後に残留率が59.3%であり、残留率の推移は空家と同じく5年以降で減少が緩やかになり、8～10年は減少が見られない。接道条件別で見ると、10年後残留率は車両侵入可では32.0%、車両侵入不可では82.8%であり、大きな差が見られた。残留率の推移でも車両侵入不可では6年以

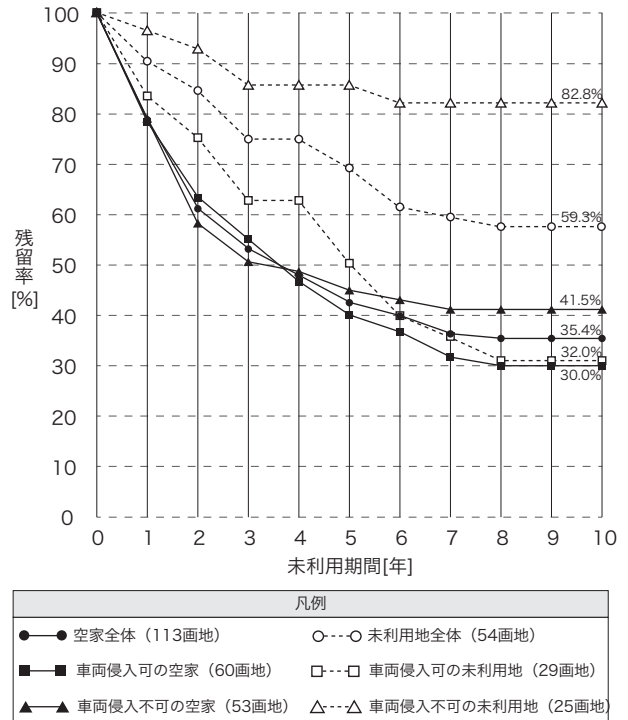


図3 未利用期間と残留率

降は残留率が下がらない。これは、空地の利活用後の主な用途が駐車場や新築の建設であるため、空家よりも接道条件に大きな影響を受け残留率に差が出ると考えられる。また、車両侵入可の空家と空地は残留率がほぼ同じ値である。

4-2.空家の残留傾向

次に、空家として発生した未利用画地の内訳に注目し、未利用期間と残留率の推移(図4)を見ると、車両侵入可の空家では除却が進むのに対し、車両侵入不可では7年以降除却が進んでおらず空家のまま残留する割合が高い。また、未利用期間5年以内の接道条件による残留率の差はほぼなく、長期化しても空地に比べ差がわずかだった。

4-3.空地の残留傾向

次に、空家を経ず、空地として発生した未利用画地の内訳について分析した。未利用になる以前の用途に注目し、菜園・駐車場として使われていたものと、その他に分けて未利用期間と残留率の推移(図5)を分析した。菜園・駐車場から発生した空地の10年後で

の残留率は車両侵入可で28.6%、不可で90.9%であり、62.3ポイントの差があった。一方、その他から発生した空地の10年後残留率は車両侵入可で33.3%、不可で77.8%であり、44.5ポイントの差が見られ、発生以前の用途によって傾向に違いが見られた。接道条件の良い画地では空地になっても何度も利活用が行われるのに対して、接道条件の悪い画地では一度利用された後に空地になると、未利用の状態では残留する傾向が強いことがわかる。

5.経年空家・空地の実態

5-1.経年空家・空地の利活用の実態

4章から空家・空地はおよそ5年以降で未利用の状態として残留する割合が固定化する傾向にあることが推測される。そこで経年空家・空地として区分する未利用期間を5年以上に設定した。

2005～2020年に発生した未利用画地の利活用実態(表1)について見ると、まず空家について、未利用期間5年未満では、車両侵入可で78件、車両侵入不可で51件と多くの利活用が見られ、そのうち再入居

が車両侵入可で63件、車両侵入不可で46件であり最も多かった。一方、経年空家では利活用が18件で少なく、車両侵入可で再入居が6件、駐車場が8件、車両侵入不可で再入居が4件と用途も限定的であった。さらに10年を過ぎると、車両侵入可で3件、車両侵入不可では見られなかった。

次に空地を見ると、未利用期間5年未満では、車両侵入可で駐車場、車両侵入不可では菜園としての利用が最も多かった。しかし、利活用の件数は空家に比べて少なく、車両侵入可で32件、車両侵入不可で10件にとどまる。また、経年空地は車両侵入可で住宅、事業所、駐車場などのわずかな利活用が見られるが、車両侵入不可では利活用は見られない。

また、5年未満の未利用画地のうち、車両侵入不可の画地を車両侵入可の隣地と合筆することで利便性を高め、住宅や駐車場として利用された画地が21件見られ、利便性の低い未利用画地の利活用を促す有効な手段だと考えられる。しかし、これらの事例は画地同士の高低差がほとんどない場合に限られており、斜面

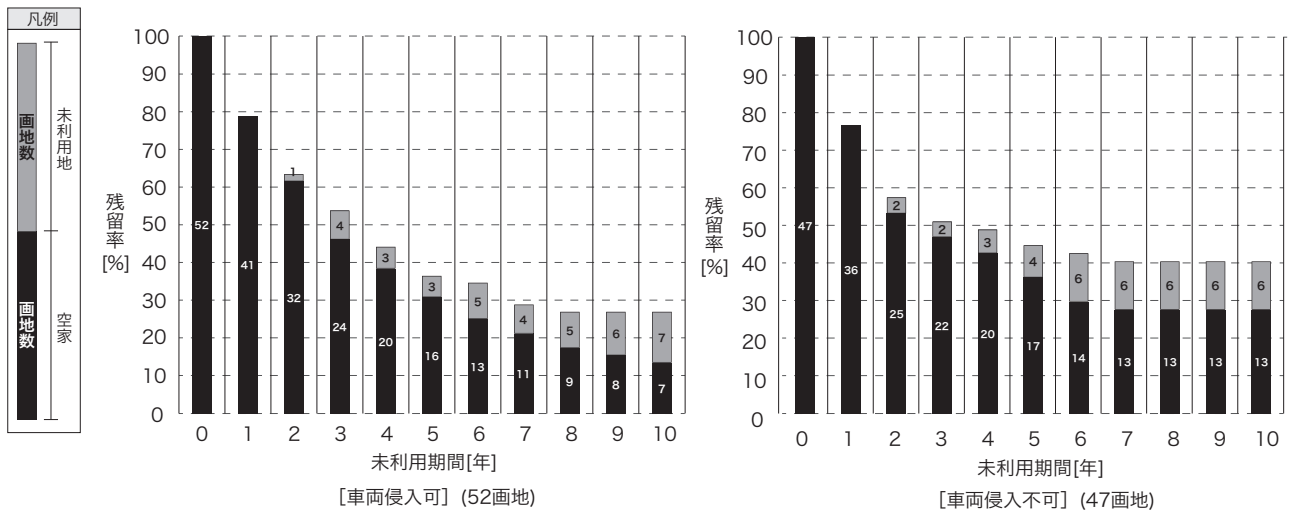


図4 空家の未利用期間と残留率

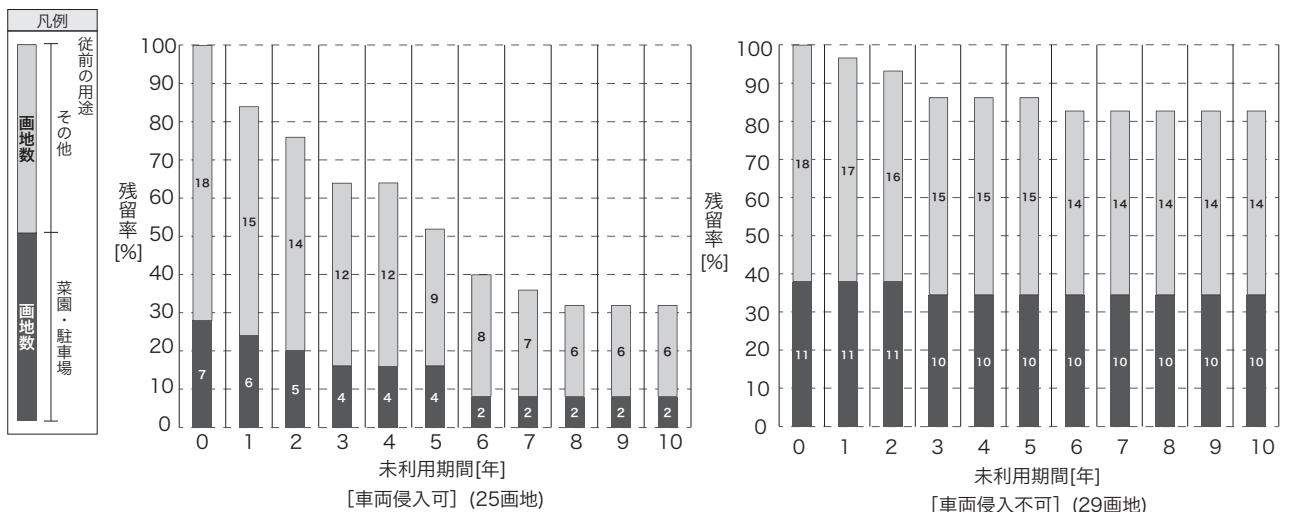


図5 空地の未利用期間と残留率

住宅地に多く見られる高低差がある画地同士の合筆利用は確認できなかった。

5-2.経年空家・空地の管理実態

続いて、未利用画地の2020時点の管理状態（表2）を見ると、経年空家では、管理ありは35件、管理なしは40件見られ、管理なしが5件多い。一方、経年空地は管理ありが63件、管理なしが25件見られ、管理ありが38件多く、経年空家より経年空地の方が管理が保たれていた。このように経年空家・空地は利活用が滞る一方で、2020年時点では一定数の管理が見られた。このうち、経年空地の生活道路に面する部分のみ草刈りがなされている画地や、経年空地全面を草刈りしている箇所など程度はさまざまであるが住民によって管理が保たれている経年空家・空地が確認された。続いて、空家の老朽度を見ると^{注2)}、未利用期間5年未満では劣化小が40件、劣化大が5件である。一方で経年空家では、劣化小が54件、劣化大が21件見られ、経年空家の劣化の進行が確認された。

表1 空家・空地の利活用実態

接道条件	利活用後の用途	5年未満 [件]		5年以上 10年未満 [件]		10年以上 [件]		計 [件]		
		割合	割合	割合	割合	割合	割合			
空家	住宅	63 (4)	236.8%	6 (2)	126.1%	1	33.3%	69 (6)	35.0%	
	転用空家							1	0.5%	
	事業所	3 (2)	1.8%					3 (2)	1.5%	
	駐車場	11 (1)	6.4%	8 (1)	34.8%	2 (1)	66.7%	21 (2)	10.7%	
	菜園	1	0.6%					1	0.5%	
	計	78 (7)	45.6%	14 (3)	60.9%	3 (1)	100%	95 (10)	48.2%	
	住宅	46 (1)	26.9%	4	17.4%			50 (1)	25.4%	
	事業所	1 (1)	0.6%					1 (1)	0.5%	
	駐車場	1 (1)	0.6%					1 (1)	0.5%	
	菜園	3 (1)	1.8%					3 (1)	1.5%	
計	51 (3)	29.8%	4	17.4%			55 (3)	27.9%		
空地	住宅(新規)	10 (2)	5.8%	1	4.3%			11 (2)	5.6%	
	事業所(新規)	7 (4)	4.1%	2	8.7%			9 (4)	4.6%	
	駐車場	14 (2)	8.2%	1	4.3%			15 (2)	7.6%	
	菜園	1	0.6%					1	0.5%	
	その他			1	4.3%			1	0.5%	
	計	32 (8)	18.7%	5	21.7%			37 (8)	18.8%	
	住宅(新規)	3	1.8%					3	1.5%	
	事業所(新規)	1 (1)	0.6%					1 (1)	0.5%	
	駐車場	2 (2)	1.2%					2 (2)	1.0%	
	菜園	4	2.3%					4	2.0%	
計	10 (3)	5.8%					10 (3)	5.1%		
計			171 (21)	100%	23 (3)	100%	3 (1)	100%	197 (24)	100%

※ 〇は合筆後に利活用された画地数。
△は空家として発生したのち、未利用地を経て利活用された画地数を示す。

表2 空家・空地の管理実態と空家の老朽度

接道条件	管理状態	5年未満 [件]		5年以上 10年未満 [件]		10年以上 [件]		計 [件]		
		割合	割合	割合	割合	割合	割合			
空家	車両進入可	あり	8	0	13	1	3	1	24	2
	なし	7	3	7	3	1	3	15	9	
	あり	9	1	10	2	5	0	24	3	
	なし	16	1	12	7	3	4	30	12	
	計		45	78.9%	55	51.4%	20	35.7%	119	52.9%
空地	車両進入可	あり	2		19 (7)		8 (3)		30 (10)	
	なし	3 (1)		8 (4)		3 (1)		10 (6)		
	あり	3		20 (10)		16 (8)		43 (18)		
	なし	4 (1)		5 (2)		9 (1)		23 (4)		
	計		12 (2)	21.1%	52 (23)	48.6%	36 (13)	64.3%	106 (38)	47.1%
計		57	100%	107	100%	76	100%	344	100%	

※大・小は空家の劣化程度を表し、それぞれ劣化大・劣化小を示す。
※ 〇は空地として残留する画地のうち、空家を経たものを示す。

6.まとめ

本研究では以下のことが明らかになった。

- 1)2005年～2010年に発生した空家・空地の未利用期間と残留率の関係を分析すると、未利用期間が5年以上になると残留率の減少が緩やかになり、未利用の状態が固定化する傾向がある。
- 2)空家として発生した未利用画地は、未利用期間5年以上で固定化の傾向が見られるものの、車両侵入可の画地では年々空家の除却が進む一方で、車両侵入不可の画地では7年以降で除却が進まず、空家のまま残留する傾向にある。
- 3)空地として発生した未利用画地は、未利用期間10年での残留率は車両侵入可で32.0%、不可で82.8%と接道条件によって残留率が大きく異なる。また空地になる以前に菜園・駐車場として利用されていたものはその傾向がより強くなる。
- 4)経年空家・空地の利活用は、5～10年の間では利活用が少なくなり用途は限定的になる。10年以上では利活用はほとんど見られない。
- 5)経年空家・空地の管理実態は、経年空地の方が空家より管理されている。また、経年空家の劣化の進行が確認された。

以上のことより、空家・空地は未利用期間5年を境にして残留傾向や利活用実態が異なっており、今後の未利用画地対策の指標になる可能性が示唆された。また、平地部では合筆など利便性の低い画地の利活用を促す手立てが見られたが、高低差がある画地の連単的利用の手立ては今後の課題として残る。さらに、2020年時点での一定数の管理が確認できたが、縮減が進むと予想される地域では、住民個々による管理活動の維持・拡大は難しい。よって、地域一体となり住環境に悪影響を与える危険性のある空家・空地に対して集中的な管理活動を行っていくことが今後必要であると考えられる。

謝辞

本研究にあたり、枝光一区町内会長、枝光一区地域まちづくり協議会ならびに枝光一区地域住民の皆様にご多大なご協力を頂きました。ここに記して深謝いたします。

注釈

注1)宅地内に車両の侵入が可能か否かを接道条件とし、可能な場合を車両侵入可、不可能な場合を車両侵入不可と定義する、老朽の程度。

注2)屋根、基礎・柱、擁壁、空宅地の外観目視にて判定した、空家の老朽の度合。

参考文献

- 今吉浩一郎：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、九州大学大学院人間環境学研究修士論文梗概集、pp.169-172、2016.3
市原尚典、志賀勉、佐渡原洋平、伊賀屋幹太：枝光一区における空家・空地のエリア別推移-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課題 第1報-伊賀屋幹太：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-北九州州市枝光一区の2005-2020年の推移から-