

# 縮減期の斜面住宅地における空家・空地の集積傾向と対処行動に関する研究 —北九州市八幡東区枝光二区を対象として—

山崎 幹太

## 1. 研究の背景と目的

少子高齢化・人口減少が進行するわが国において、都市部でも利便性の低い住宅地では空家や空地が増加し、住民の高齢化や不在住化に伴う管理不全は住環境の悪化を招いている。特に利便性が低い宅地においては、老朽化した空家や空地が長年利活用されずに残留しているケースも少なくない。残留した空家や空地の管理状態は様々であり、放置され建物・外構の劣化や草木の繁茂が進むものもあれば、所有者や周辺住民によって長年継続して保全管理されているものもある。今後、さらなる縮減が見込まれる地域においては、地域の実情に即した住環境保全のあり方が求められる。

以上より、本研究では、縮減が進む斜面住宅地である北九州市八幡東区枝光二区を対象とする調査をもとに、空家・空地の集積による土地利用の空洞化の度合、空家・空地の管理状態と物的的老朽の度合から捉え、所有者・周辺住民による管理活動の動きと関連づけて分析することで住環境保全のための空家や空地の管理・対策・手法に関しての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二区は1901年の官営八幡製鐵所の操業以降、労働者の住宅需要を受け急速に形成された斜面住宅地である。製鐵所の東に位置し、標高5～120mに及ぶ。しかし、1959年に始まった製鉄企業の再編・合理化やモータリゼーションの進展、郊外住宅地の拡大に伴い住宅需要が減衰し住民の減少や高齢化が進行した。現在、空家や空地が増加し、それらの管理不全や劣化の進行などによる住環境の悪化が問題となっている。加えて、2017年に北九州市が公表した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、今後さらなる縮減が予測される中で、地域住民の住環境を保全するための手法の確立が課題となっている。

### 2-2. 研究の流れ

調査概要（調査項目、調査日程、調査内容）を表1にまとめて示す。本研究では、筆者らの研究室が枝光

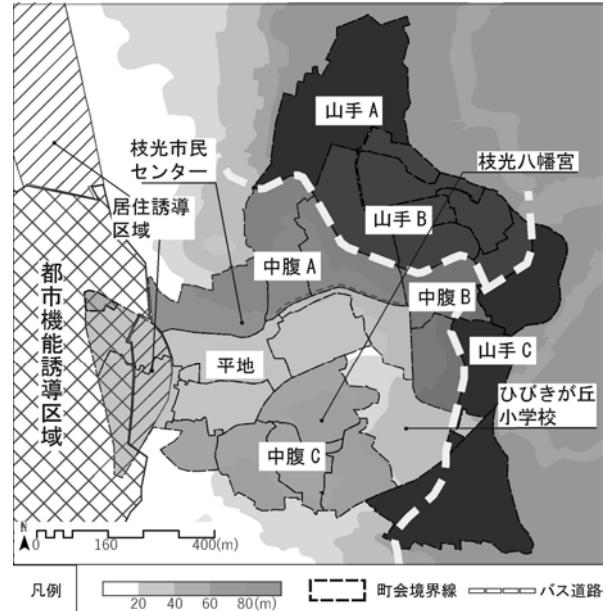


図1. 研究対象地区の概要

表1. 調査概要

調査概要	実施時期	調査内容
【調査1】住宅・宅地利用の把握	2022. 6	町会員同行で地区を踏査し、入居世帯の有無の判断、宅地の現況用途を把握した。
【調査2】空家・空地の繁茂度・老朽度調査	2022. 10	空家・空地に対して、周囲の草木の繁茂・擁壁の劣化を外観目視にて判定した。
【調査3】ヒアリング調査	2022. 11	町会長・民生委員へのヒアリング調査を行った。

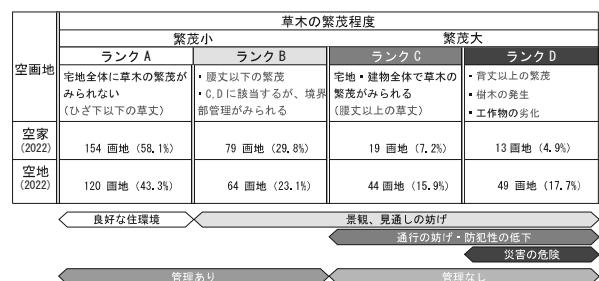


図2. 草木の繁茂程度の評価基準

部位	劣化程度			
	劣化大		劣化小	
屋根	修繕が困難		大規模な修繕が必要	
	・屋根葺き材が一部に剥離する等の劣化があるもの	・軒の裏板、雨樋などが腐朽したものは軒の垂れ下がりしたもの	・屋根葺き材の一部に剥離する等、小規模修繕を要するもの	・左記のいずれにも該当しないもの
基礎・柱	基礎、柱の腐朽・破損、または支撑が崩し、倒壊の危険のあるもの		柱の不均一性があるもの	
	・柱の傾斜があるもの	・柱の傾斜があるもの等、大規模修繕を要するもの	・柱が傾斜しているもの	・左記のいずれにも該当しないもの
擁壁	・擁壁に目地の開きやはさみがあり、崩壊の危険があるもの		・石の風化が進しいものや、一部に山崩れが見られるもの	
	・擁壁に目地の開きやはさみがあるもの	・左記以外でいずれかの部位が「大規模な修繕が必要」と判定された建物	・左記以外でいずれかの部位が「小規模な修繕が必要」と判定された建物	・左記以外の建物

図3. 老朽度の評価基準

二区での経年調査をもとに作成した画地情報 GIS データベースを利用し、さらに空家・空地の管理状態と劣化状態を把握するために空家・空地の繁茂度・老朽度の調査を行い、結果をデータベースに統合した。繁茂度調査では草木の繁茂による状態悪化と住民の働きかけの度合を合わせて示すものとして 4 つのランクに区分し A、B を繁茂小、C、D を繁茂大とする（図 2）。老朽度調査では空家や空地の劣化度合を屋根や擁壁等の外観目視にて判定し、A、B を劣化小、C、D を劣化大とする（図 3）。

研究の流れは、まず、地区の土地利用の空洞化と管理不全の現況を把握する。枝光二区の地区内は、標高 5～120m であり、前面道路に車輛が進入できない画地（車輛進入不可画地）の面積割合が 21.9% といった土地属性を有する。分析にあたり地区を構成する 27 町会を宅地条件や標高、バス路線の分布をもとに平地・中腹・山手の 3 エリアに大別した。さらに方角や町境界をもとに中腹・山手をそれぞれ 3 エリアに区分し詳細な分析を行った（図 1）。続いて、空洞化が著しい枝光二区の中腹に位置する町会エリアを重点調査エリアとして分析・ヒアリング調査を行うことで、今後の住民の住環境保全のための対策について考察した。

### 3. 町会エリア別の接道条件

まず、枝光二区における車輛進入不可画地の割合を見る。空画地への管理の有無は接道条件が影響し、接道条件が悪い画地では管理が停滞する傾向がある（表 2）。図 4 より平地、中腹、山手では中腹が 24.8% と最も車輛進入不可画地の割合が高い。車輛進入不可画地の割合が特に高い町会は HD1-2(41.7%)、HD1-2(54.0%)、FM(43.0%) の 3 町会である。車輛進入不可画地割合が高い町会では特に管理停滞が予測されるため、空画地の管理手法の確立が求められる。

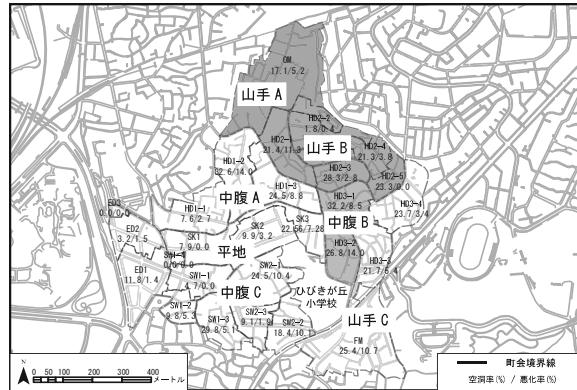
### 4. 土地利用の空洞化と悪化度合

次に、枝光二区における土地利用の空洞化と悪化度合の現状を量的に捉える。指標として、道路、公園、神社、学校、コミュニティ施設などの公共利用の部分の面積のうち、空家及び空宅地の面積割合（以下、空洞率）、管理不全または劣化した空家及び空宅地の面積割合（以下、悪化率）を用いた。悪化率は、管理がみられない繁茂大判定または老朽度判定で劣化大判定の空家・空地の面積割合である。現地調査での結果をデータベースで統合し、空洞率・悪化率を算出した。

空洞率と悪化率を標高エリア別（図 4）でみると、

繁茂度	A	B	C	D	
	管理あり		管理なし		
車輛進入可	49.4%	28.4%	11.5%	10.7%	100.0%
車輛進入不可	44.2%	24.1%	12.8%	18.9%	100.0%
差	-5.20%	-4.30%	1.30%	7.20%	

表2. 枝光二区における接道条件別 繁茂度判定割合



エリア区分	町会名	総面積 (ha)	空洞率 (%)	悪化率 (%)	車輛進入不可割合 (%)
平地		11.04	9.8	2.1	10.8
	ED1	1.99	11.8	1.4	11.2
	ED2	1.21	3.2	1.5	8.4
	ED3	0.14	0.0	0.0	0.0
	SW1-1	1.59	4.7	0.0	12.6
	SW1-4	0.14	0.0	0.0	0.0
	SK1	2.24	7.9	0.0	4.8
	SK2	2.20	9.9	3.2	8.8
	SK3	1.51	22.6	7.3	23.7
中腹		24.00	19.8	7.4	24.8
	中腹A	11.66	16.9	6.5	30.8
	HD1-1	6.52	7.6	2.7	17.6
	HD1-2	2.65	32.6	14.0	41.7
	HD1-3	2.46	24.5	8.8	54.0
	中腹B	3.47	29.6	11.2	23.7
	HD3-1	1.77	32.2	8.5	23.7
	HD3-2	1.70	26.8	14.0	23.7
	中腹C	8.91	19.9	7.1	17.4
	SW1-2	1.29	9.8	5.3	13.3
	SW1-3	1.86	29.8	5.1	28.6
	SW2-1	2.74	24.5	10.4	13.9
	SW2-2	1.56	18.4	10.1	23.5
	SW2-3	1.46	9.1	1.9	7.0
山手		21.78	20.2	5.9	24.2
	山手A	6.73	17.1	5.2	24.0
	OM	6.73	17.1	5.2	24.0
	山手B	6.71	18.6	4.5	16.3
	HD2-1	1.96	21.4	11.2	9.5
	HD2-2	1.48	1.8	0.4	0.0
	HD2-3	1.26	28.3	2.8	36.1
	HD2-4	1.08	21.3	3.8	21.6
	HD2-5	0.93	23.3	0.0	23.9
	山手C	8.34	24.1	7.5	30.6
	HD3-3	1.83	21.7	5.4	30.6
	HD3-4	2.36	23.7	3.4	8.8
	FM	4.15	25.4	10.7	43.0

図4. 町会別 車輛進入不可画地割合 空洞率 悪化率

平地では、空洞率 9.8% 悪化率 2.1% と数値が低く空洞化の進行は緩やかであるといえる。中腹では空洞率 19.8% 悪化率 7.4% であり、山手では空洞率 20.2% 悪化率が 5.9% である。中腹では山手と土地利用の空洞化の進行が同程度であるにもかかわらず、管理不全や劣化した空家・空地多いことがわかる。中腹の町会でみると HD1-2 で土地利用の空洞化・悪化が進行しており、今後のさらなる住環境の悪化が懸念される。

## 5. 重点調査エリアにおける空家・空地の管理実態

続いて空家・空地の集積と所有者・周辺住民の対処行動の関係を捉えるため、縮減が顕著に進む中腹エリアから HD1-1 と HD1-2 の 2 町会を重点調査エリアとし、詳細な分析を行った。この 2 町会は隣接し、車両進入不可画地率がエリア内で最も高く、空洞率も高いのに対し、悪化率は 5.2 ポイントの差があり、所有者・周辺住民の対処行動に違いがあると考えられる。

### 5-1. 空家・空地の老朽度・繁茂度

まず、総空画地数は表 3 より HD1-2 が 52 画地で HD1-3 が 33 画地と空画地数に差はあるがそれらの分布傾向は類似しており、道幅が狭く坂道や階段道で構成された道周辺に分布する傾向が見られた。HD1-2において 52 画地の空画地うち 33 画地 (63.5%) が車両進入不可画地であり、HD1-3においては 33 画地の空画地のうち 23 画地 (69.7%) が車両進入不可画地であった。接道条件が悪化すると空画地は集積し、繁茂大状態となり所有者・周辺住民による管理が停滞する傾向があることが分かった。

次に、HD1-2 と HD1-3 の空家・空地の分布と空家・空地の繁茂度、老朽度を図 5.6 に示す。

HD1-2 では町内の北西に空家・空地が集積しており、住民の働きかけがみられる繁茂小の空家・空地のまとまりと、働きかけがみられない繁茂大のまとまりが道路を挟んで分布している。また、町内南西では車両進入不可画地にも関わらず管理がみられる画地が多い。劣化大の空家・空地は 6 画地みられ、そのうち 4 画地が車両進入不可画地である。

HD1-3 では町内の西側に空家・空地が集積しており、東側では点在している。西側の管理がみられない繁茂大の空地は繁茂度 D で住民による対応が困難になっており放置されている。また劣化が大きな空家は 3 画地みられ、そのすべては車両进入不可画地である。

### 5-2. 町会ごとの土地転用

続いて、2014 年の画地情報と 2022 年の画地情報を比較することで土地転用の動きをみる。まず町会ご

表3. HD1-2 HD1-3 接道条件別 繁茂度 内訳

	繁茂度	HD1-2		HD1-3	
		車両进入可	車両进入不可	車両进入可	車両进入不可
空家	繁茂小	A	8 61.5%	4 40.0%	4 50.0%
		B	3 23.1%	2 20.0%	4 50.0%
		C	1 7.7%	2 20.0%	1 10.0%
		D	1 7.7%	2 20.0%	
	繁茂大	小計	13	10	8
					10

	繁茂度	HD1-2		HD1-3	
		車両进入可	車両进入不可	車両进入可	車両进入不可
未利用地	繁茂小	A	2 33.3%	8 34.8%	1 50.0%
		B	1 16.7%	10 43.5%	1 50.0%
		C	2 33.3%	2 8.7%	2 15.4%
		D	1 16.7%	3 13.0%	6 46.1%
	繁茂大	小計	6	23	2
					13
		総計	19	33	10
					23

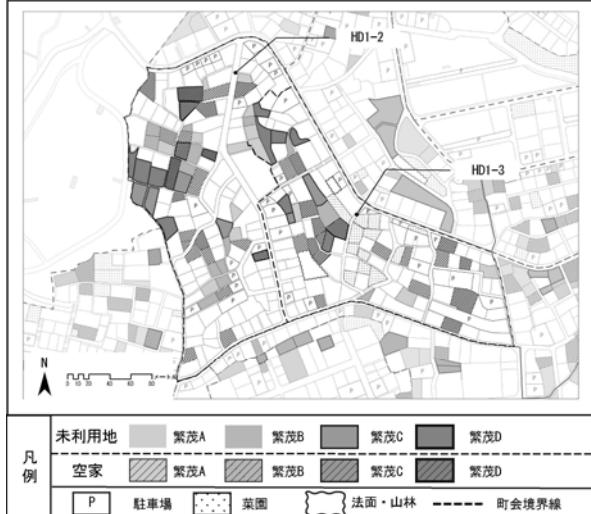


図5. HD1-2 HD1-3 空画地の分布と繁茂度

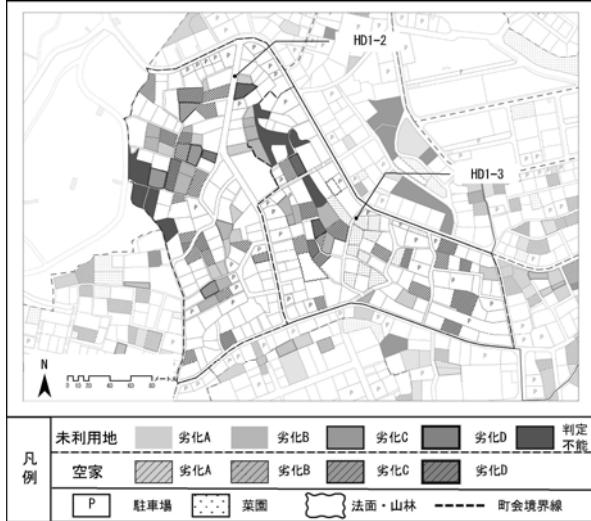


図6. HD1-2 HD1-3 空画地の分布と老朽度

とに2014年時点で空画地の土地転用をみる。HD1-2において2014年に空地は19画地であった。2022年までに空地の転用はおこらず空地は集積し29画地となつた。2014年に空家は16画地であり、そのうちの2画地の空家が除却され空地になり、3画地が駐車場へ転用された。一方、HD1-3においては2014年時点の空地は13画地で2022年までに菜園へと転用された空地は3画地、駐車場、住宅へと転用されたものはそれぞれ1画地であった。2014年に空家は15画地あり、そのうち5画地の空家が除却され空地になり、1画地が駐車場へ転用されている。HD1-3では菜園のまとまりが見られ、住民の働きかけが顕著に現れているエリアが存在する。また、空洞率を見ると、日の出1-2は32.6%、HD1-3は24.5%で大きな差が見られる。HD1-2とHD1-3は立地条件が類似しているにもかかわらず、HD1-3では土地転用の積極的な動きが見られるためHD1-3はHD1-2よりも空洞率が低く、土地の空洞化が比較的緩やかに進行していると考えられる。

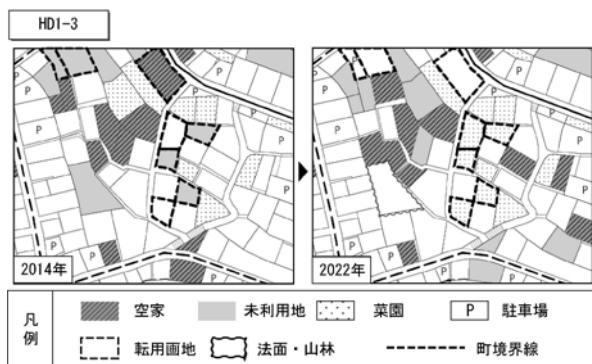


図7. HD1-3における土地利用の推移

### 5-3. 所有者・周辺住民による管理活動

最後にそれぞれの町会の管理実態を詳しく知るために、町長と民生委員へのヒアリングを行った。(図7)

(1) HD1-2における空家、空地のまとまり

HD1-2では繁茂小のまとまりと繁茂大のまとまりが道路を挟んで存在している。(a)のように宅地へのア

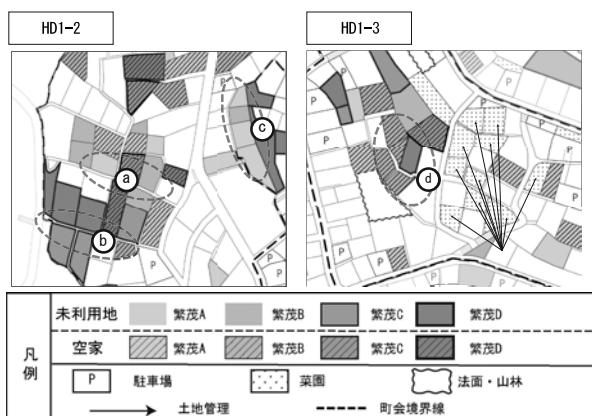


図8. 重点調査エリアにおける管理状況

クセスなど道を利用する場合にはそれらの妨げとなる草木に対して、町長や所有者が対応し伐採を行い、繁茂小の状態を維持していることがわかった。一方、道の利用者が存在しない(b)の箇所は草木の繁茂が住民に影響を与えないため、町長や周辺住民も管理を行わず、繁茂大の状態で放置されている。また空地が集約している(c)の箇所は地主が業者に依頼し、草木の伐採や擁壁の補修を行い、良好な状態を保っている。

#### (2) HD1-3における菜園のまとまり

HD1-3では町会の東側の12画地で菜園活動が行われている。これらの菜園活動はこの区域の地主が自ら行っていることがヒアリング調査でわかった。住宅が空家になると、地主が業者に空家の除却を依頼し、更地にしたうえで菜園活動を行っている。一方、町会の西側(d)は別の地主であり、こういった菜園活動はみられず空家・空地が管理不全のまま放置されている。

ヒアリング調査の結果、町会ごとで空家・空地に対する管理の方法が異なっていることがわかった。HD1-2は空家空地の草木の繁茂に早急な対応が求められる場合には対応しているが、草木の繁茂が住民の生活に支障をきたしていない場合には対応をせず放置し、対処するエリアの選定を行っている。HD1-3は草木の繁茂等への対応は地主の働きかけによるところがあり、地主が積極的に働きかけを行っている場合には菜園活動が行われているが、地主が消極的な場合には管理されず放置されていることが分かった。

## 6. まとめ

本研究では以下のことが明らかになった。

- 1) 枝光二区において土地利用の空洞化は中腹・山手で進行しており、特に中腹では空家・空地の管理不全に伴う住環境の悪化が懸念される。
- 2) 重点調査エリアでは車両進入不可画地において空家・空地が集積する傾向がみられた。
- 3) 町会ごとで土地転用の動きには差があり、特に菜園への転用は所有者や周辺住民の活動力に起因することが分かった。
- 4) 空家・空地の草木の繁茂に対しては町内で対処するエリアの選定が行われており、住民の最低限の住環境を保全する自主的な活動がみられた。

### 謝辞

本研究に当たり枝光二区町長、枝光二区まちづくり協議会ならびに枝光二区地域住民の皆様に多大なご協力をいただきました。ここに記して深謝します

### 参考文献

- 1) 縮減期の斜面住宅地における地域運営と住環境保全に関する研究—北九州市八幡東区枝光二区におけるケーススタディー—  
志賀勉・安東美咲 / 平成30年度修士論文
- 2) 縮減期の斜面住宅地における空家・空地の経年化傾向に関する研究  
志賀勉・市原尚典 / 令和3年度修士論文