

地方都市の中心市街地における空き家立地の実態

藤本 康生¹・中村 隆司²

¹学生会員 東京都市大学大学院 工学研究科都市工学専攻 (〒158-8557東京都世田谷区玉堤1-28-1)
E-mail:g1681725@tcu.ac.jp

²正会員 東京都市大学大学院准教授 工学研究科都市工学専攻 (〒158-8557東京都世田谷区玉堤1-28-1)
E-mail:tnakamur@tcu.ac.jp

従来より中心市街地衰退が深刻な問題となっているが、近年の人口減少・少子高齢化により、全国的に空き家の増加が新たな問題となっており、中心市街地内においても、衰退に伴い空き家の増加が懸念される。本研究では、中心市街地における空き家の実態を把握し、立地傾向を分析する。対象都市には、中心市街地活性化基本計画の認定を受け、なおかつ人口10万人以上40万人未満の都市の中から、市全体の空き家動向に関して、特徴的であった5都市（甲府市、上田市、諫早市、帯広市、弘前市）を選定した。それぞれの都市の中心市街地内の空き家を調査し、「駅までの距離」、「接道状況」、「建築面積」の3点について、空き家の立地傾向を分析した。

Key Words : *vacant house, central urban area, distance to station, road contact condition, building area, local city*

1. はじめに

かつて中心市街地には、居住機能や商業機能、公共機能など様々な都市機能が集積していた。しかし、その機能の多くが郊外に移転し、さらにはモータリゼーションの進展、大規模集客施設の郊外立地、居住人口の減少などが中心市街地衰退に繋がっている¹⁾。中心市街地衰退の問題は、近年始まったことではなく、1998年には中心市街地活性化を図るためのまちづくり三法（以下、三法）が制定された。しかし、中心市街地の居住人口の減少、様々な機能の郊外化に歯止めがかからず、2006年に従来の三法の問題点を改善するため、新たに改正三法が定められ、各市町村が中心市街地活性化基本計画（以下、基本計画）を作成し、総理大臣による認定を受けた場合に、関係省庁からの税制の特例、交付金などの支援を受けることが可能になった。中心市街地活性化に向けて、高知市では老朽化が進んでいる公共施設を、中心市街地の中央に移転する取組みや、長期間大規模空き地になっていた土地に、新たに商業施設と住宅を整備する複合開発などの取組みがなされている²⁾。また、中心市街地内のマンション居住者と商業従事者に対するアンケート調査から、マンション立地が中心市街地活性化に与える影響に関する研究³⁾や、中心市街地活性化基本計画認定53都市を対象に、平面駐車場が中心市街地活性化に与える効果に関する研究⁴⁾など、中心市街地活性化に向けた取組や、

既往研究は多岐に渡る。そして近年では、人口減少、少子高齢化の影響により、日本全国で空き家の増加が大きな課題にも挙げられており、各自治体が積極的に空き家調査に乗り出し、その対策を講じている。しかしながら、空き家発生抑止の対策に効果が見られても、既存の空き家への対応については、行政や住民、単独では解決できない問題を含んでいるため効果的な対応策が見出されていない⁵⁾。人口減少や少子高齢化が衰退の一因となっている中心市街地においても、空き家の増加が懸念され、活性化を阻害している可能性が考えられる。しかしながら空き地や店舗跡地の有効利用が中心市街地活性化の施策²⁾に挙げられるように、空き家も活性化に向けた有効な資源と考えられている面もある⁶⁾。

本研究では、まずは基本計画の認定を受けた132都市（平成28年4月時点）のうち、大都市圏を除いた人口10万人以上40万人未満の35都市を対象に、市全体の空き家動向を分析した。その中で特徴的な動向を示した、帯広市、弘前市、上田市、甲府市及び諫早市の5都市について中心市街地の空き家の実態を調査し、「駅からの距離」、「接道状況」、「建築面積」の3点に着目し、空き家の立地傾向を分析することを目的とする。

2. 基本計画認定35都市の空き家動向

調査対象都市を選定するにあたり、まずは35都市を対

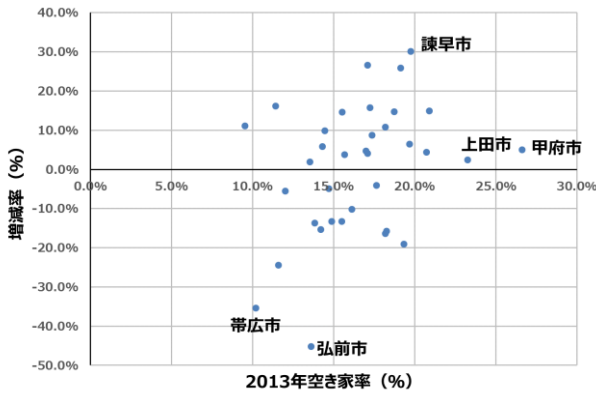


図-1 2013年空き家率と5年間の増減率との関係

象に市全体の空き家の推移を分析した。住宅・土地統計調査をもとに、2008年と2013年の空き家率を算出し、図-1に2013年の空き家率と、5年間で空き家率の増減率の関係を示す。分析結果より、35都市全体での平均空き家率は2008年で16.3%、2013年で16.5%と5年間でほぼ横ばいの状態にあるが、日本全国での平均空き家率13.5%（2013年）を考えると、全体的に地方都市の中心市街地では、空き家率が高い状態にある。そして、35都市中21都市で空き家率が増加傾向にあり、図-1より、特に上田市、甲府市などの一部の都市では、非常に高い空き家率であり、諫早市などの一部の都市では、急激な増加傾向にある。一方で、帯広市、弘前市などの一部の都市では、空き家率が高い減少傾向率にある。以上の結果を踏まえ、中心市街地における空き家調査を行う対象都市について、空き家の増減の観点から、特に特徴的である5都市（甲府市、上田市、諫早市、帯広市、弘前市）を対象とする。

3. 空き家の調査方法

空き家の調査方法に関しては、様々な手法があり、現地踏査による目視での調査や、上下水道局の水道栓データと、家屋課税台帳のデータをGIS上でマッチングさせ、閉栓している専用住宅を暫定的な空き家とみなす方法⁷⁾などがあるが、本研究においては、調査対象都市を5都市としたことにより、現地踏査が困難であり、水道栓データ等の必要なデータが十分に得られなかったため、単に表札を提示していない等の事態も考えられるが、ゼンリン住宅地図を使用し空き家の把握を行う調査方法を用いた。調査するにあたり、5都市それぞれのゼンリン住宅地図を用い、2011年と2016年の中心市街地における空き家を把握し、中心市街地内での町丁別空き家率及び空き家の分布を図化し、5年間で推移を調査した。中心市街地の区域に関しては、各都市の基本計画で設定されている範囲とする。本研究では、戸建て住宅の空き

家を対象とし、アパート、マンションなどの空室は除外し、空き家率の算出に必要な住宅総数に関しても、戸建て住宅に限定し算出した。なお戸建て住宅とそれ以外の建物の見極めについては、GoogleMapを用い、出来る限りの外観判断とした。

4. 対象都市の中心市街地における空き家の実態

(1) 北海道帯広市

帯広市全体での空き家率は、2008年(13.8%)、2013年(10.2%)であり、35.4%の減少傾向にある。図-2、図-3にそれぞれ2011年、2016年の帯広市中心市街地における町丁別空き家率と区域内の空き家分布を示す。帯広市の中心市街地内における空き家率は、2011年で16.1%、2016年で14.3%、減少率11.0%となり、帯広市全体での傾向と同様に、減少傾向にあることが確認できた。図-2、図-3より、国道、主要地方道沿いで空き家率が高い傾向にあり、区域内北東部において空き家分布が多いことが確認できた。区域内北東部は、主に商業機能地区としての役割⁸⁾が期待されているが、空き家が多いため土地の高度利用が図れず、商業機能の低下を及ぼしている可

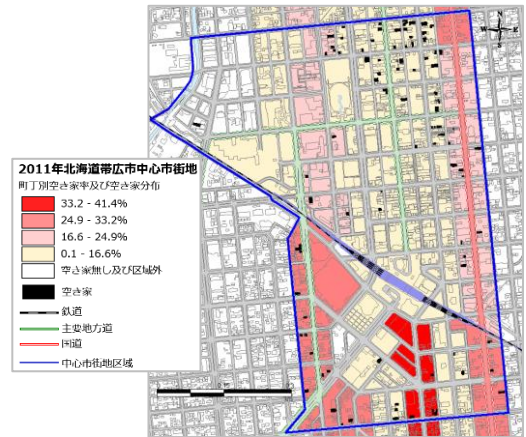


図-2 帯広市中心市街地の空き家の実態（2011年）

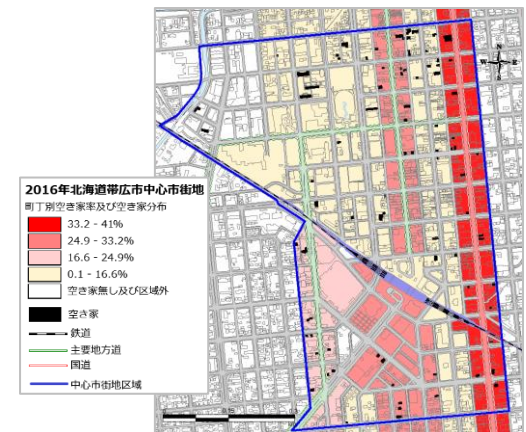


図-3 帯広市中心市街地の空き家の実態（2016年）

能性が考えられる。JR帯広駅周辺には、百貨店、ホテル、公共施設や公園などの機能が集積しており、住居自体が少ないことから、空き家の立地はほぼ確認されなかった。

(2) 青森県弘前市

弘前市全体での空き家率は、2008年(19.7%)、2013年(13.6%)であり、45.1%の減少傾向にある。図-4、図-5にそれぞれ2011年、2016年の弘前市中心市街地における町丁別空き家率と区域内の空き家分布を示す。弘前市の中心市街地区域内における空き家率は、2011年で10.6%、2016年で15.8%、増加率49.3%となり、弘前市全体での傾向に反し、増加傾向にあることが確認できた。図-4、図-5より、地方主要道沿い、区域中央部で、特に空き家率が高い傾向にある。この地域には、14棟の分譲マンションが立地しており、中でも平成15年以降に延べ床面積4001m²~8000m²と8000m²以上の比較的大規模な分譲マンションが2棟建設されている⁹⁾。長野市においては、分譲マンション居住者が中心市街地において求めるニーズが、緑豊かな公園を始めとした共有施設である傾向が高い⁴⁾という分析もあり、分譲マンションが多く立地する地域において、空き家が立地する土地のその後の用途は、住宅以外の用途がふさわしいと考えられる。

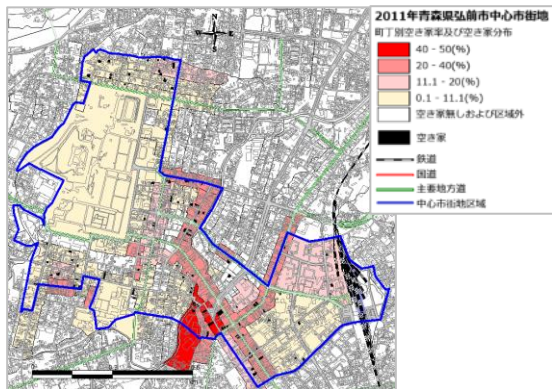


図-4 弘前市中心市街地の空き家の実態 (2011年)

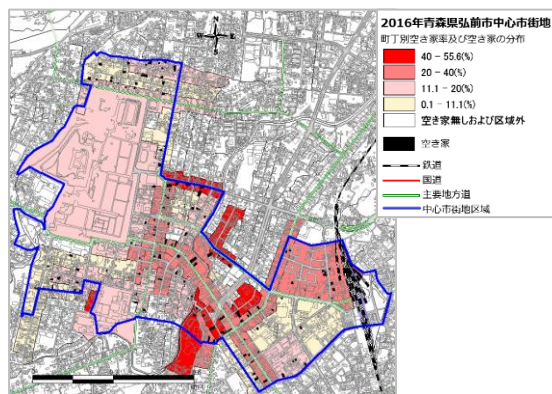


図-5 弘前市中心市街地の空き家の実態 (2016年)

(3) 長野県上田市

上田市全体での空き家率は、2008年(22.7%)、2013年(23.2%)であり、元々空き家率が高い上に2.5%の増加傾向にある。図-6、図-7にそれぞれ2011年、2016年の上田市中心市街地における町丁別空き家率と区域内の空き家分布を示す。上田市の中心市街地区域内における空き家率は、2011年で18.1%、2016年で22.3%、増加率22.7%となり、上田市全体での傾向と同様に、増加傾向にあることが確認できた。図-6、図-7より、北陸新幹線を含めた3路線が乗り入れる上田駅周辺において高い空き家率を確認することが出来るが、空き家自体は区域全域に分布している。

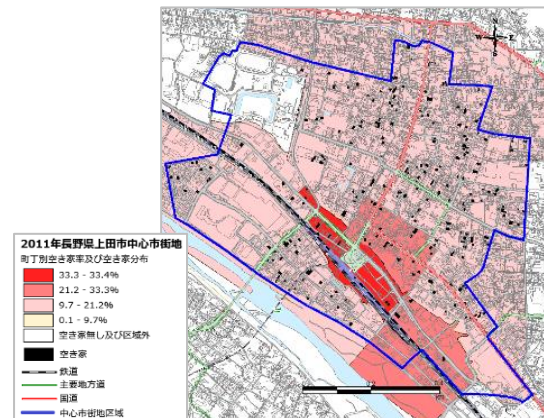


図-6 上田市中心市街地の空き家の実態 (2011年)

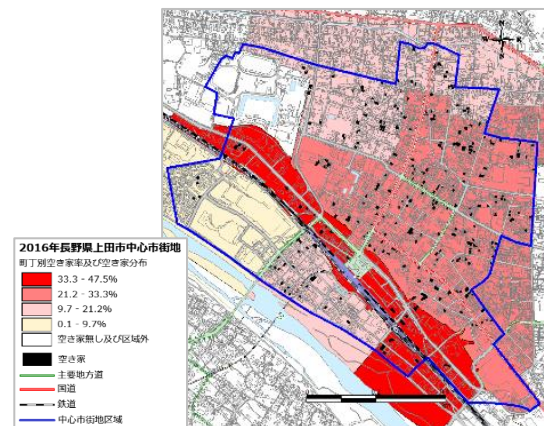


図-7 上田市中心市街地の空き家の実態 (2016年)

(4) 山梨県甲府市

甲府市全体での空き家率は、2008年(25.2%)、2013年(26.6%)であり、元々空き家率が高い上に5.1%の増加傾向にある。図-8、図-9にそれぞれ2011年、2016年の甲府市中心市街地における町丁別空き家率と区域内の空き家分布を示す。甲府市の中心市街地区域内における空き家率は、2011年で21.9%、2016年で27.2%、増加率28.1%となり、甲府市全体での傾向と同様に、増加傾向にあることが確認できた。図-8、図-9より、JR甲府駅周辺の地域で空き家率は減少し、駅から離れるにつれて空き家率が増加していることが確認できる。また、空き家の分布につ

いても、駅から離れた地域に多数分布している傾向にある。

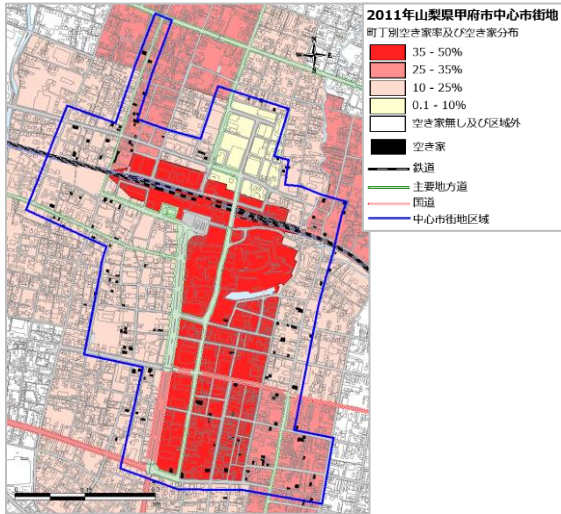


図-8 甲府市中心市街地の空き家の実態 (2011年)

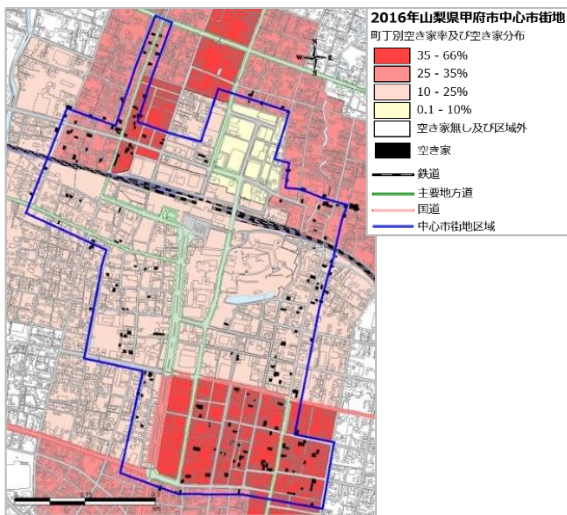


図-9 甲府市中心市街地の空き家の実態 (2016年)

(5) 長崎県諫早市

諫早市全体での空き家率は、2008年(13.8%)、2013年(19.7%)であり、30.2%と急速に増加する傾向にある。図

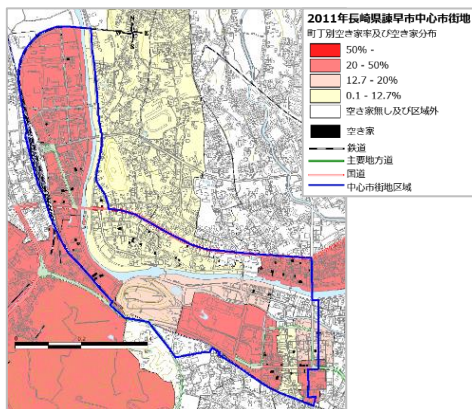


図-10 諫早市中心市街地の空き家の実態 (2011年)

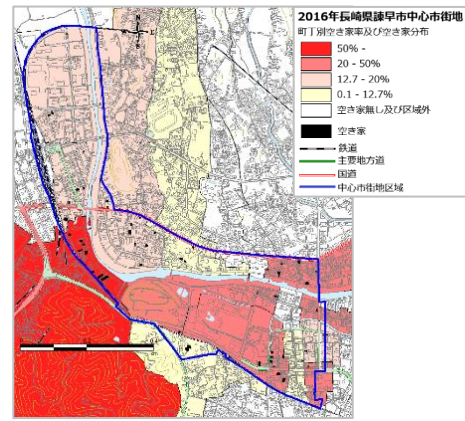


図-11 諫早市中心市街地の空き家の実態 (2016年)

-10, 図-11にそれぞれ2011年, 2016年の諫早市中心市街地における町丁別空き家率と区域内の空き家分布を示す。諫早市の中心市街地区域内における空き家率は、2011年で13.7%, 2016年で17.0%, 増加率24.1%となり、諫早市全体での傾向と同様に、増加傾向にあることが確認できた。図-10, 図-11より、区域内の空き家自体が他都市と比較して少ないが、鉄道沿線地域で空き家率が高く、さらに空き家の分布が多い傾向にある。

5. 空き家の立地傾向

前章では、調査対象都市の中心市街地における空き家の実態を明らかにした。そして、4都市で中心市街地内において空き家の増加傾向が確認でき、中心市街地活性化を妨げる一因となっている可能性が伺える。

それぞれの都市の中心市街地における空き家の動向を踏まえ、空き家立地の特徴として、鉄道駅からの距離との関係、国道・主要地方道などの幹線道路沿いの空き家立地の多さ、そして住宅規模の多様性の3点である。以上の3点の特徴に着目し、より詳細な空き家の立地傾向を把握するため、2016年の各中心市街地内において確認できた空き家884戸全てに対し、区域内主要駅からの距離、接道状況、建築面積を調査した。

(1) 主要駅からの距離

主要駅から各空き家までの距離は、MapInfo上の距離計算ツールを用い、駅から空き家までの直線距離を計測し、100m単位で分類した。図-12に、中心市街地内の主要駅から空き家までの直線距離の内訳を示す。図-12より、主要駅から1km以上の距離で空き家立地が多いことが確認できた。甲府市以外の4都市で、43.8%以上の空き家が主要駅から700m以上離れた場所に立地している。主要駅と住宅立地に関しては、和歌山市では主要駅までの距離が小さい地区で、住宅供給と人口・世帯数が安定

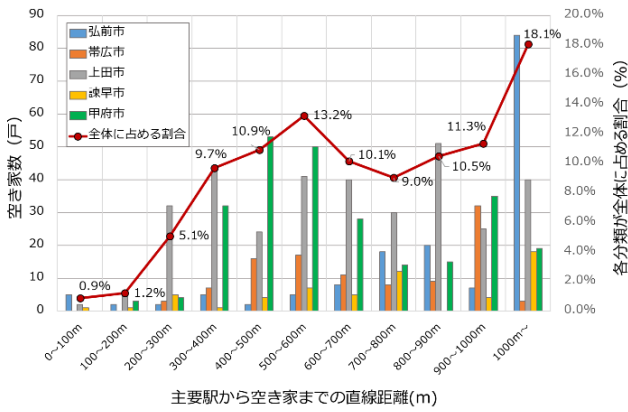


図-12 主要駅から空き家までの直線距離

している点¹⁰⁾が指摘されており、地方都市の中心市街地内においてもより主要駅に近い地域で住宅需要が高いことが考えられる。

(2) 接道状況

空き家の接道状況は、GIS用全国道路地図データを用い、データ内の道路幅員情報（日本デジタル道路地図協会作成、デジタル道路地図2009.9版による）に基づき、「3.0m未満」、「3.0m以上~5.5m未満」、「5.5m以上~13.0m未満」、「13.0m以上」の4種類に分類した。「3.0m未満」には、道路に接していない空き家も含まれている。図-13に、空き家の接道状況内訳を示す。図-13より、5都市合計で最も割合が高かった分類は、「3.0m未満」であり、全体の38.5%を占めている。さらに、道路法により定められた中央線を有する「5.5m以上~13.0m未満」の道路に面している空き家が、全体の31.9%を占めている。「3.0m未満」に分類された空き家の中には、道路幅員4.0m以上の道路に敷地が2.0m以上接していない土地の空き家が存在し、建築基準法における「接道義務」の観点から、土地の更新が難しく、空き家になりやすい傾向にある可能性が考えられる。

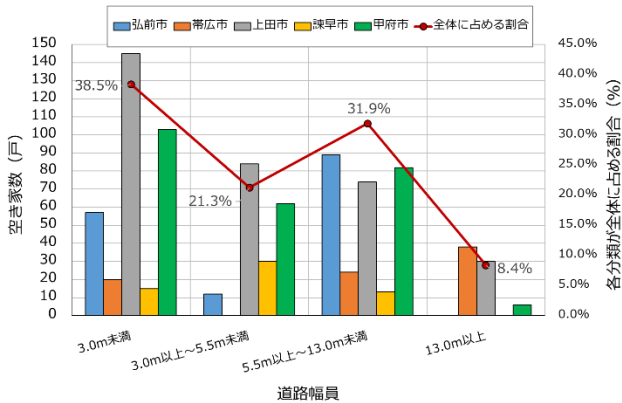


図-13 空き家の接道状況内訳

(1) 建築面積

空き家の建築面積に関しては、MapInfoの面積計算ツールを用いて調査した。図-14に都市別の空き家の建築面積を示す。図-14より、5都市全てにおいて建築面積60~90㎡の空き家が多い傾向にあることが確認できた。しかしながら、2013年の住宅・土地統計調査の集計によると、日本全国の戸建て住宅の平均建築面積が、83.32㎡であり、建築面積50~100㎡の住宅が全体の57.8%を占めているという統計を踏まえれば、建築面積60~90㎡の空き家が多い結果は住宅全体の面積分布と同様である。ここで問題となるのは、建築面積150㎡以上の空き家である。空き家調査方法上、空き店舗及び空き家の判断が難しい建物があったが、GoogleMapによる外観判断では、建築面積150㎡以上の空き家の多くは、過去に店舗兼住宅の形態を取っていた痕跡があり、さらに、適正に管理されていない状態の建物が多く見受けられた。このことから、商業機能の衰退が空き家発生に繋がるという中心市街地特有の課題が存在することが伺え、中心市街地では比較的、建物が密集している地域が多いことから、建築面積の大きい空き家の不適切管理が、より周囲に与える影響が大きく、今後早急に対応する必要性が高い。

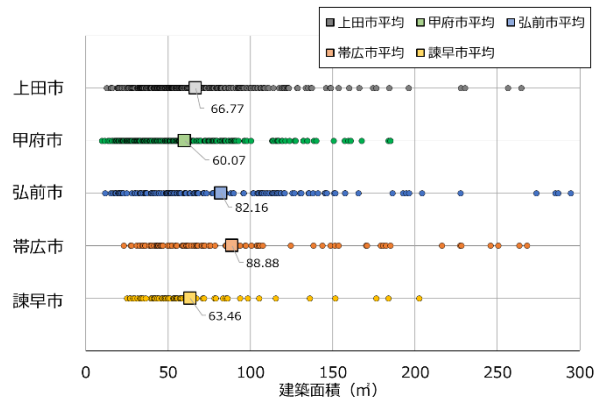


図-14 空き家の建築面積

6. おわりに

本研究では、中心市街地活性化基本計画の認定を受けた132都市うち、大都市圏を除いた、人口10万人以上40万人未満の35都市を対象とし、空き家の動向を分析した。その結果、21都市で空き家率が増加傾向であり、全体的にも高い空き家率で推移している。特に、甲府市や上田市などの一部都市において、非常に高い空き家率となっており、諫早市では急激な増加傾向にある。一方で、帯広市や弘前市などの一部都市においては、空き家率が減少傾向にある。これらを踏まえ、以上に挙げた5都市（甲府市、上田市、諫早市、帯広市、弘前市）を対象に、中心市街地の空き家の実態を調査した。その結果、帯広

市以外の4都市において、2011年から2016年にかけて空き家が増加傾向である。帯広市、弘前市においては、国道や主要地方道などの幹線道路が通っている地域において空き家率が高い傾向にあり、甲府市では主要駅から離れた地域で空き家率が増加傾向であり、空き家が多く分布している。上田市では、主要駅周辺の地域で空き家率が高く、中心市街地全域で空き家が多く分布している。諫早市では、他の4都市と比較して空き家数が少なかったが、鉄道沿線の地域で空き家率が高く、空き家が分布している。これら5都市の特徴を踏まえ、主要駅と空き家の距離、空き家の接道状況の、空き家の建築面積の3点に着目して、空き家の立地傾向を分析した。その結果、空き家は主要駅から離れた地域に多く、なおかつ、「3.0m未満」の道路に面した土地と、2車線以上の道路が多い「5.5m以上~13.0m未満」の道路に面した土地で、空き家が多く分布している傾向にあり、建築面積60-90㎡の一般的な住宅で空き家が多い結果となった。

本研究における、今後の課題として、まずは空き家調査の正確性を向上させるために、既往研究を参考にしながら、本研究の空き家調査方法が、他の調査方法と比較してどれほどの誤差があるかを確かめる必要がある。また、帯広市において、商業機能を担っている地域において空き家が多数分布していることから、空き家の発生に伴う、周辺の店舗等商業機能の衰退を分析し、空き家が商業機能衰退の一因であるかを解明する必要がある。弘前市においては、分譲マンションが多く立地する地域において、空き家が多く分布していることから、分譲マンションの開発時期と空き家の発生時期を分析し、分譲マンションの中心市街地活性化への寄与を考慮しながら、空き家の発生との関係性を解明する必要がある。最後に、本研究においては、駅からの距離、接道状況、建築面積

の3点に着目し、それぞれ単独で空き家との関係性をを分析したが、立地傾向をより明確なものにするため、この他にも考えられる要素を抽出し、有効な解析手法を用いた上で、空き家の立地傾向を解明する。

参考文献

- 1) 国土交通省 (2006) 中心市街地活性化を図るための基本的な方針
- 2) 山本廣 (2013) 高知市における中心市街地活性化の取組～街なか暮らしの魅力強化～ 都市住宅学 80号, pp.75.
- 3) 藤居良夫, 西島主悦 (2008) 長野市中心市街地におけるマンション立地に関する研究 都市計画論文集, No.43-3, pp.499-504.
- 4) 満田真史, 樋口秀, 中出文平, 松川寿也 (2009) 地方都市中心市街地の屋外平面駐車場の実態とその対応策に関する研究 シェイプアップ・マイタウン計画及び中心市街地活性化基本計画認定都市を対象とした分析 都市計画論文集, No.44-3, pp.553-558.
- 5) 鄭容濟, 若林芳樹 (2017) 東京圏の郊外住宅地における空き家問題の認識と対策 日本地理学会発表要旨集, Vol.2017s, 504.
- 6) 国土交通省 (2014) 不動産事業者等が連携した中心市街地の低未利用地の有効活用推進調査
- 7) 西山弘泰 (2014) 宇都宮市における空き家の空間的特徴 日本地理学会発表要旨集, Vol.2014s, 812.
- 8) 帯広市 (2015) 帯広市中心市街地活性化基本計画, 第1章, pp.46.
- 9) 弘前市 (2017) 弘前市中心市街地活性化基本計画, 第1章, pp.10.
- 10) 小川 宏樹 (2013) 地方都市における集約型都市構造の構築に向けた課題-和歌山市でのケーススタディ- 環境情報科学学術研究論文集, 27, pp.121-126.

(?)