

地域構造と所有・流通から見た歴史的市街地における空地の実態に関する研究

—福井県坂井市の旧三国町地区を対象として—

人口減少	高齢化	地方都市
空地	歴史的市街地	不動産流通

正会員	○越野 あすか*	同	西村 幸夫**
同	中島 直人***	同	中島 伸****
同	森 朋子****	同	永野 真義****

1. 研究の背景と目的

人口減少や高齢化が進む中で、物理的に活用できない空家や所有者の事情から活用できない空家などは取り壊されて空地となる。今後の空家の増加とともに、このような空地がより多く発生することが予想される。今までは都市にある空地は都市更新や住環境の改善の面からプラスの効果もあったが、空地が増えてくると、管理が行き届かなくなり、景観の悪化や防災・防犯機能の低下、経済的非効率などのマイナスの影響が大きくなっていく。特に地方都市においては、過去10年の間に急激に空地化が進行しており、空地は発生後消滅することなく蓄積されている¹。中でも歴史的市街地では、空地は町並みを壊すものとして非難されるが、車社会に対応していない街路構造や家の形式のために若者や店舗の郊外流出が進み、新規居住者や新規店舗の誘致も進まず、空家・空地が増える傾向にある。歴史的市街地の中でも重要伝統的建造物群保存地区に指定されていない場所では規制がなく、空地が急激に増加する可能性がある。このような規制の少ない歴史的市街地の持続的な景観保全、生活環境の維持に向けて、空地の適切な配置や利用を考える、地域での空地のマネジメントが重要になってくる。

既往研究には、歴史的市街地の空地の現状を調べたもの²や、地方都市や郊外における所有者の意向を調べたもの³があるが、本研究では、歴史的市街地における空地の実態を地域構造と所有・流通の両面から明らかにし、周辺住民の空地への反応を把握する点で新規性がある。

以上より、本研究は福井県坂井市旧三国町地区を対象に、歴史的市街地の持続可能性につなげるための地域での空地のマネジメントへの示唆を得ることを目的とする。

2. 旧三国町地区の概要と調査対象地区

2-1. 旧三国町地区の概要

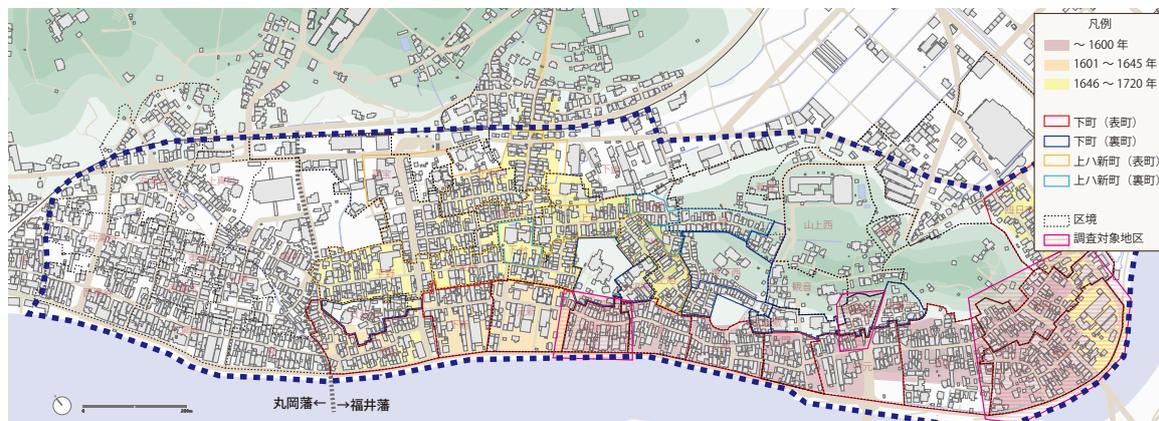


図1 旧三国町の表町・裏町と調査対象地区

三国町は2006年に合併して坂井市となった、福井県北部に位置する、九頭竜川の河口に位置するまちである。三国町の旧市街地であり、三国湊と呼ばれた旧三国町地区は、山と川に挟まれた場所にあり、古くより北前船の寄港地として繁栄した歴史を持つ。旧三国町地区には約1400世帯が居住している。旧三国町地区は戦災に遭わなかったことなどから、特有の町家や小路の多いコンパクトな市街地形態が残されており、伝統的な町並みを随所に残している。旧三国町地区の歴史は古く、近世初期までに下町が出来ていた。17世紀後半になると北前船の寄港地としてさらに市街地が拡大し、山側の上八新町と呼ばれるところの開発が進んだ。川沿いの人家が建ちならんでいた通りは「北前通り」と呼ばれ、大変賑わっていた。下町と上八新町には有力者の住む表町と雇や賃持が住む裏町があった。

2-2. 調査対象地区について

本研究では、歴史的市街地である旧三国町の特徴的な3つの地区を取り上げ、詳細な調査を行った。歴史的市街地の空地を扱うために、3地区とも最も成立年代の古い下町地区であり、表町の松ヶ下区と裏町の御所垣内区、成立年代の異なる場所を地区内に持つ岩崎森町区を選択した。岩崎森町区は2つの行政区だが、隣り合っていて環境が似ているため本研究では1地区として扱っている(図1)。3~6では、この3地区での調査をもとに、空地の実態と周辺住民の空地への反応を明らかにする。3で空地の傾向を把握し、4で地域構造から、5で所有・流通から空地の実態を明らかにする。6では周辺住民の反応を見る。

3. 3地区における空地の傾向

3-1. 住宅地図分析

住宅地図をもとに、空地の発生・消失状況を調べた(表1)。調査した282個の敷地のうち、平成以降に空地に建物が建ったのは8個のみであり、平成以降に空地になったも

のは55個（現在空地のもの61.8%）、空地の中で元々空地だったものは約27%であることが分かった。空地期間と元の用途についてみると、地区によって空地期間や元の用途に違う傾向が見られた（図2）。

表1 住宅地図分析

※敷地すべてが空地になったもののみ（敷地の一部が空地になったものは除く）
V：空地 A：建築物あり

昭和45年	昭和56年	平成6年	平成16年	平成26年	岩崎森町	松ヶ下	御所堀内	合計	現在空地のもの中の割合（%）
V	V	V	V	V	21	0	3	24	26.96629213
A	V	V	V	V	7	2	1	10	11.23595506
A	A	V	V	V	3	4	3	10	11.23595506
A	A	V	V	V	10	1	3	14	15.7303708
A	A	A	V	V	17	2	5	24	26.96629213
A	A	A	A	A	111	32	26	169	
V	A	A	A	A	13	0	3	16	
V	V	A	A	A	0	0	0	0	
V	V	V	A	A	2	0	0	2	
V	V	V	V	A	2	0	0	2	
A	V	A	A	A	0	1	0	1	
A	A	A	V	A	2	0	0	2	
A	V	A	A	A	1	0	0	1	
V	A	A	A	V	1	0	1	2	2.247191011
V	A	A	V	V	4	0	0	4	4.494362022
V	A	V	V	V	0	1	0	1	1.123595506
					194	43	45	282	100

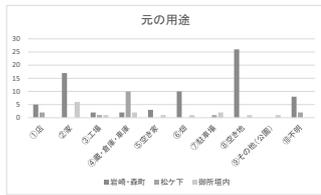


図2 元の用途

3-2. 実態分析

空地の実態を分析したところ、地区によって用途、面積、接道状況に多くの差がみられた（図3）。これは道路や地形など地区の状況や住宅の規模などのこれまでの利用のされ方によるものであると予想される。

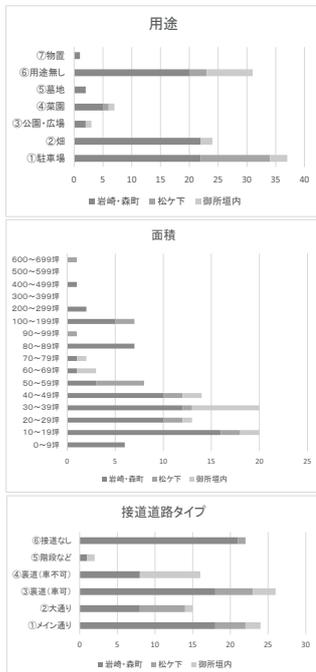


図3 実態分析結果

3-3. 所有・利用者分析

住民・所有者ヒアリングの結果を分析したところ、所有者の8割は地区内に住んでいることが分かった。ただし、松ヶ下では地区外の所有者も多く、相続と購入の割合など地区ごとに特色のあるものもあり、より詳細な分析が必要である。

3-4. 利用・管理状況分析

実態調査と住民・所有者ヒアリングの結果をもとに、調査した空地を利用状況と管理状況によって表2のように4つに分類したところ、松ヶ下は管理状態の良い空地が多く、御所堀内は利用頻度の低い空地が目立つなど、地区による差が見られた。また、この分類と面積・接道タイプ・接道道路タイプ・空地期間・所有者年齢を回帰分析したところ、接道タイプ・接道道路タイプ・所有者年齢が優位に影響を与えていることが分かった。

表2 利用・管理状況分類

放棄地	利用されておらず、管理状況も悪い空地
管理困難地	利用はされているが、管理状況が悪い空地
未利用地	利用はされていないが、管理状況は悪くない空地
良好地	利用されており、管理状況も悪くない空地

4. 地域構造から見た空地の特徴

4-1. 地域構造タイプ

その場所の歴史的・空間的な特徴から地域を7つのタイプに分けた（図4）。

(i) 北前通りタイプ

北前通り沿いの町家が建ちならんでいた場所。まちの中心的な通りで、家が建て詰まり、商店が立ち並んでいた。

(ii) 後開発タイプ

水害が多い場所であったため、元々畑として利用されており、後から開発された。北前通りのように町家が建て詰まっているわけではなく、庭付き住宅ができたり畑が残っていた場所。

(iii) 川沿い空地タイプ

川沿いで水害が多い場所だったため、元々空き地として特に使われていなかった場所。地面より高い場所に護岸道路が出来たことで、家側からしかアクセスしづらい場所になっている。

(iv) 蔵・倉庫タイプ

北前通りの裏側で、蔵や倉庫が建ちならんでいた場所。川側は川のすぐそばまで蔵が建ち、コウドと呼ばれる狭い歩道が通っていた。護岸道路ができ、川とのつながりは失われた一方、車のアクセスがよくなった。かつてのまちの境界であった山側にはお寺が多く立地した。

(v) 裏町タイプ

北前通り沿いの表町の裏側の斜面地などにできた雇や賃持などが主に居住していた場所。今でも車の入れない道が多く存在する。

(vi) 斜面地タイプ

裏町の中でも斜面が急で家が建たなかった場所。

(vii) 元工場タイプ

間口が広く、2つの道をつなぐような大規模な敷地。

4-2. 小括

各地域構造タイプに存在する空地について、《歴史》《元の用途》《空地期間》《用途&利用・管理状況》《舗装》の5つの項目について分析し、特徴を整理した。その結果が以下の表3である。ここから、以下のことがわかる。

- ・接道道路が車進入不可だと舗装されない
- ・車進入可能な道路に接していると駐車場として使われやすい
- ・表町でもともと家や蔵など建物が建っていたところは空

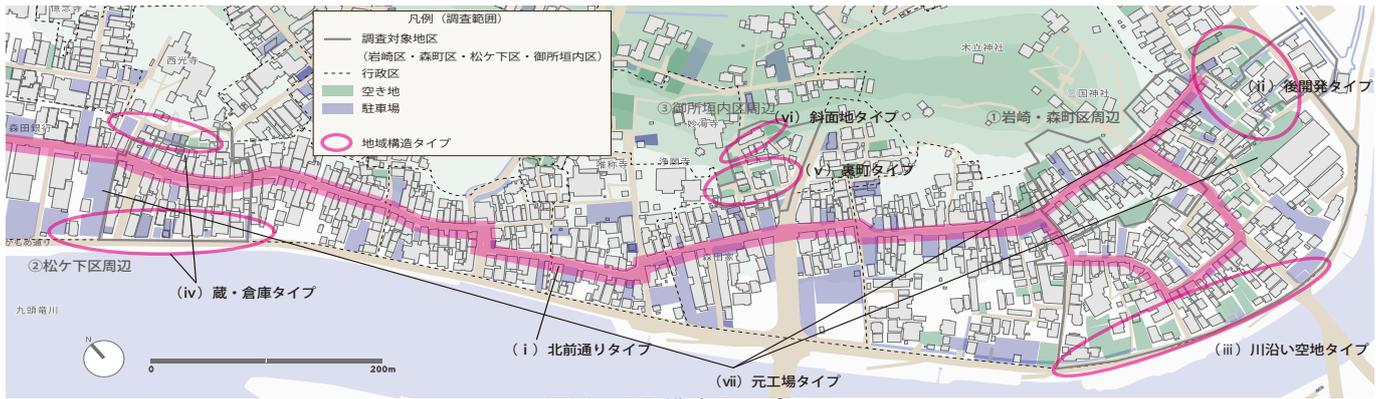


図4 地域構造タイプ地図

地になっても管理状況が比較的良好

- ・裏町でもともと家などの建物が建っていたところは空地になると管理状況がよくない
- ・もともと空地の場所は、場所によって利用のされ方が異なっていたが、現在は管理状況・利用頻度ともに悪くなっている
- ・北前通り沿いの空地のできる時期と場所はばらばら
- ・蔵・倉庫タイプは最近と20年以上前、裏町タイプは20年以内、元工場タイプは約30年前に空地になっている

表3 地域構造タイプ表

地域構造タイプ	調査情報・歴史	元の用途	空地期間	用途&利用・管理状況	備録
(I) 北前通りタイプ	両方 ・表町・旧三国町のメイン通り ・明家が建ち並んでいた	・家(町家の敷地)	・空地期間はばらばら	・駐車場 ・用途無しもあるが管理状況は良い ・管理状況の悪い空地はない	・舗装あり
	岩崎・森町区 ・二等地(明治12年)	・数軒に1つ空地			
	松ケ下区 ・二等地(明治12年)	・空地が少ない ・連続した空地			
(II) 後開発タイプ	・表町 ・メイン通りのメイン通り以外の細道 ・開発時期は比較	・もともと空地(庭や畑) ・家がなくなったところ	・昔から	・用途無しと畑 ・管理状況の悪いものも利用が少ないうちが多い	・舗装なし ・車進入可能なところのみ舗装あり
(III) 川沿い空地タイプ	・表町 ・メイン通りの裏側 ・洪水の多い場所	・もともと空地(原っぱ)	・昔から	・用途無しと畑 ・護岸道路沿いには嵩上げた駐車場 ・放棄地や未利用地も多い	・舗装なし ・駐車場のみ舗装あり
(IV) 蔵・倉庫タイプ	・表町 ・メイン通りの裏側	・蔵(川側) ・倉庫(山側)	・最近 ・20年以上前からのももある	・駐車場 ・山の空地は利用頻度の低いものが多い	・舗装ありと畑 ・舗装なしは山の
(V) 裏町タイプ	・表町 ・五等地(明治12年) ・メイン通り以外の細道 ・煙や水主などが住んでいた	・空家・家・倉庫	・20年以内	・用途無し ・放棄地や管理困難地、未利用地が多い	・舗装なし ・車進入不可の道にしか接していない空地が多い
(VI) 斜面地タイプ	・裏町 ・急斜面 ・共同井戸が	・もともと空地(広場や公園)	・昔から	・畑・神社の広場・用途無し ・利用頻度は高くない	・車進入不可の道のみ ・物置
(VII) 元工場タイプ	・昭和期に繊維工業が発展 ・明治期~昭和5年:森田銀行	・機屋 ・銀行の倉庫	・30年前ころ	・貸駐車場(管理・利用状況良好) ・公園(管理状況はよくない)	・一面は車進入可能な道路に接している ・駐車場は舗装

いたところが多い

- ・地区内の隣接していない所有地は、昔から畑であったところが多く、もともと建物が建っていたところは現在は駐車場として使われているものが多い
- ・隣接していない場合、貸駐車場が多い
- ・三国外の人が購入することはない
- ・松ケ下区と御所垣内区は地区外の購入も多い
- ・購入した土地は駐車場として利用しているものが多いが、特に利用していない場合もある
- ・所有者所在地が地区外の場合、松ケ下では全て駐車場として使われているが、岩崎・森町と御所垣内では用途無しで、放棄地が5つとなっている
- ・所有者が三国外の空地は7つ中4つが放棄地となり、所有者が三国外になると管理状況が悪くなる傾向が見られる

表4 所有者所在地による空地の分類

	1 a: 隣接(隣り)	1 b: 隣接(後ろ)	1 c: 隣接(向かい)	2: 地区内の隣接していない	3 a: 旧三国町内	3 b: 三国内	3 c: 三国外	4: 区や市
岩崎・森町区周辺	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	貸駐車場	用途無し★	公園・広場▲	
	駐車場	駐車場	駐車場	畑	用途無し★	用途無し★	用途無し★	
	駐車場	駐車場	駐車場	畑	用途無し★	用途無し★	用途無し★	
	駐車場	畑	貸駐車場	貸駐車場	用途無し■	用途無し■	用途無し■	
	貸駐車場	畑	貸駐車場	貸駐車場				
	畑	畑	畑	畑				
	畑	畑	畑	畑				
	菜園	畑★	畑	畑				
	用途無し■	用途無し■	用途無し■	用途無し■				
	用途無し★	菜園	畑▲	畑▲				
用途無し■	菜園	畑	畑					
基地	基地	貸し畑	貸し畑					
基地	基地	物置	物置					
用途無し■	用途無し■	用途無し■	用途無し■					
用途無し★	用途無し★	用途無し★	用途無し★					
用途無し▲	用途無し▲	用途無し▲	用途無し▲					
用途無し■	用途無し■	用途無し■	用途無し■					
用途無し▲	用途無し▲	用途無し▲	用途無し▲					
計	17	26	10	26	7	5	7	5

※青色がもともとの空地、黄色がもともと建物があったところ、白が不明、黒文字が相続、赤文字が購入。
★: 放棄地、▲: 管理困難地、■: 未利用地。

5. 所有・流通から見た空地の特徴

5-1. 土地所有の特徴

住民へのヒアリングやアンケートから、旧三国町における土地所有の特徴としては、先祖代々住み、いくつもの土地を所有する人がいること、寺の土地が多いこと、自宅に駐車場を持っていない家が約半数あること、土地や物件が基本的に不動産市場には出回らないことなどが挙げられる。

5-2. 所有者所在地による使われ方の違い

表4は、所有者所在地による空地の使われ方の違いをまとめたものである。ここから、以下のことがわかる。

- ・岩崎・森町の隣接(後ろ)は空地のままの利用かつ相続が多い
- ・松ケ下と御所垣内の隣接(後ろ)はもともと建物が建っていたところが多い
- ・隣接(隣り)と隣接(向かい)はもともと建物が建って

5-3. 事例から見る所有・流通の特徴

次に、空地のマネジメントにかかわる所有・流通の特徴を、具体的な空地の事例から把握した。

駐車場については、もともと貸地として家が建っていたところが居住者の流出により所有者の個人利用、特に駐車場としての利用が多くなっていることや、建物がたっていたところを駐車場とするために購入することがよくあること、隣の敷地は個人の駐車場にすること、貸駐車場の需要が高かったが、近年は高齢化による車利用の減少や郊外への転出により利用率が低下してきていることが分かった。

土地流通に関しては、隣りの土地や郊外の土地について、すぐに使う予定がなくても将来のためにとりあえず買って置くという習慣があるが、結局使うことがなく管理が大変で手放したいと思っている人も出てきている。そのように手放したい土地があっても、不動産業者に相談に行ったり近所の人に相談したりといった行動は起こしていないことが多く、周りの人から使いたいといわれるのを待っていることが多いことも分かった。これは貸駐車場の貸し借りでも同じであった。

また、昔から畑であったところは、畑仕事をしていた人が高齢化し管理が行き届かなくなってきたことがわかった。

6. 周辺住民の空地への反応

6-1. 周辺住民の空地への関心

周辺住民へのアンケートにより、周辺の空地を管理した経験と空地から迷惑を受けた経験を聞いたところ、図5のようになった。空地から迷惑を受けた経験が「ある」と答えた11人中8人が隣りの空地から迷惑を受けたと答えており、近接している空地の管理状況が悪い場合は空地に対して不満を抱えているが、近接していない場合は、区内に管理状況の悪い空地があっても気にしていない人が多いことがわかった。また、空地が出来ることに対して、52人中37人が人がすくなくなることの寂しさを、20人が町並みが無くなる危機感を抱くと回答した（複数回答可）。

アンケート回収率

	配布数	回収数	回収率
岩崎・森町	64	29	45.31%
松ヶ下	17	13	76.47%
御所垣内	17	10	58.82%
計	98	52	53%

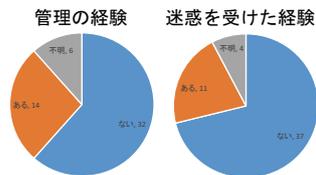


図5 住民アンケートの結果

6-2. 周辺住民による空地の評価

具体的な空地についてよかったところとよくなかったところを聞いたところ、空地になってよかったという回答9件中4件が、空地になってよくなかったという回答18件中12件が北前通り沿いの空地であり、北前通り沿いのできる空地が周辺住民に与える印象は大きいことがわかる。意見の内容についてみると、車利用の向上については空地を評価する意見が多かったが、町並みや住環境の面でよくなかったという意見が多いことが分かった。ただし、回答が得られた52件中32件が「特になし」と回答しており、空地について特に意識したことがない人が多いことがわかる。

7. 結論

①通りごとの空地の特徴

地域構造から3地区の空地の特徴をみたところ、通りが空地の特徴に大きく影響していることが分かった。北前通り沿いは住民自身もまちな顔であると認識し、町並みを守りたいと思っており、空地になったとしても管理状況は良く、護岸道路沿いは基本的に駐車場として使われている。

その他の通り沿いは、車進入不可のものがほとんどで、舗装や管理がされていない空地が多くなっていることが分かった。

表5 通りごとの空地の特徴

	地域構造タイプ	空地の特徴	住民の反応
北前通り沿い	(i) 北前通りタイプ	・徐々に空地が増えてきている ・管理状況は良い ・基本的には駐車場 ・町家型の敷地のため縦長く収容台数は少ない	まちな顔であると認識し、空地によるまちなみ喪失の危機感を抱く人が多い
護岸道路沿い	(iii) 川沿い空地タイプ (iv) 蔵・倉庫タイプ	・基本的に駐車場 ・もともと蔵の戻つば ・こちらに駐車場が出来ることで、北前通り沿いに空地ができるのを抑制する効果があると考えられる	(川湊としての風景は失われつつある)
その他の通り沿い	(ii) 後開発タイプ (v) 裏町タイプ (vi) 斜面地タイプ	・車進入不可のものがほとんど ・舗装されていないものが多い ・裏町として家が建っていたところと畑や庭として利用されていたものが多い ・管理状況が悪くなってきている	隣りに住んでいて雑草などによる被害を受けていない場合は特に気にしていない
通りでは分類できないもの	(vi) 元工場タイプ	・貸駐車場と公園	貸駐車場は車が覆けて良いという意見とまちなみが無くなり残念という意見があった

②まちな表（北前通り）の空地の発生要因

自宅に駐車場が付いていない家が多いため、自宅の敷地に駐車場を設けることが出来ない場合は、隣りの敷地に個人駐車場を作るか近くの貸駐車場を借りるなどするため、北前通り沿いにも駐車場の発生が複数確認できた。最近では駐車場需要が減ってきているが、空家の維持費が高いためにやむを得ず更地にしてしまっている場所も発生してきている。住民に守りたいという意識のある北前通り沿いにこれ以上空地を増やさないためには、北前通り沿いでの空家活用などの対策が重要になる。

③放棄地が生まれる要因

放棄地となって近隣に迷惑がかかるほどになってしまっている空地は、まちな裏側にあり、車進入可の道路に接しておらず、建て替えなども難しい場所にあることが多い。また、所有者は三国外に住んでいることが多いため管理頻度が少なく、隣りに住む住民が草刈りをせざるを得ない状況になっているが、まちな裏側は多少荒れていても気にしない住民が多く、地区として対策を講じているところはない。かつては隣りの人が買い取っていたが、最近では隣りの土地でもいらぬという人が多く、売れない現状があり、このような土地をどのように管理していくかが住環境を悪化させないために重要になる。

④地域での空地のマネジメントへの示唆

今まで近所の中で回っていた旧三国町内の土地も、需要の低下により回らなくなってきたことが分かった。そのため、外からも人が入れる仕組みをつくるのが今後のまちな持続可能性のために重要になる。そのためには、駐車場がない、土地が狭い、土地を持ってないといった旧町内から人口が流出する理由を空地を活用しながら解決することが求められる。

¹ 阪井暖子ら (2015) 「空地等の発生消滅の要因把握と新たな活用方策に関する調査研究」『国土交通政策研究第124号』

² 北川貴巳 (2013) 「歴史的な市街地における空地の実態及びその形成原理についての考察—広島県福山市鞆地区を事例として—」『日本建築学会計画系論文集 第78巻』 pp. 615-624 など

³ 三宅亮太郎 (2012) 「郊外戸建て住宅団地における空き地・空き家の安定的管理に向けた基礎的研究—千葉県佐倉市の住宅団地を対象として—」『都市計画論文集 Vol. 47 No. 3』 pp. 493-498 など

* 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 修士課程
** 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 教授
*** 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授
**** 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 助教授

* Master course, Dept. of Urban Engineering, Graduate school of Engineering, Univ. of Tokyo
** Professor, Dept. of Urban Engineering, Graduate school of Engineering, Univ. of Tokyo
*** Associate Professor, Dept. of Urban Engineering, Graduate school of Engineering, Univ. of Tokyo
**** Assistant Professor, Dept. of Urban Engineering, Graduate school of Engineering, Univ. of Tokyo