

# 坂井市旧三国町における空き家の実態に関する考察

## 歴史的市街地における空き家流通へ向けた研究 その1

三国 空き家 歴史的町並み  
かぐら建て 不動産 地方都市

正会員 ○神谷 安里沙\* 同 中村 慎吾\*  
同 田中 雄大\* 同 松田 季詩子\*  
同 矢吹 剣一\*\* 同 中島 伸\*\*\*  
同 西村 幸夫\*\*\*\*

### 1. 背景・目的

三国は福井県坂井市を流れる九頭竜川の河口に位置する北前船の交易により繁栄した湊町であり、「かぐら建て」と呼ばれる独自の建築様式を中心とした歴史的な町並みが現存している。しかし、近代化による物流手段の変化に伴う産業構造の転換と少子高齢化により、市街地における空き家増加が見られる。これらの空き家は倉庫利用や帰省時のみの一時的利用であり低未利用な場合が多く、不動産として市場に流通していない場合が多い。また、所有者がこのような建物を空き家として認識しておらず、対策が取れていない。

そこで本稿では、将来的な空き家流通へつなげるために、現時点での三国全域の空き家実態と原因を明らかにするとともに地域住民の空き家に対する認識を把握する。

### 2. 調査概要

#### 2-1. 調査対象地

対象地である坂井市旧三国町の中心部には、44の区(自治会)が存在するが、本研究ではその全ての区を対象として、空き家の現存状況を後述の方法により把握した。



図1 調査対象地

#### 2-2. 調査方法

2016年8月9日～12日および26日～31日、調査対象地において(1)空き家実態調査と(2)区長ヒアリング調査を行った。(1)の後に(2)を行い、(2)によって新たに空き家と判明した建物について改めて(1)を行うことで地区全体の空き家の全容を把握した。

表1 調査項目

	調査項目
(1) 空き家実態調査	①空き家の所在 ②空き家の状態(外壁/屋根/窓/雨樋/障子/建物の傾き) ③建物のつくり(建物様式/駐車場/庭/階数/従前用途) ④生活感を感じさせる要素
(2) 区長ヒアリング	①空き家に対する認識 ②空き家化した理由 ③空き家になってからの経年数 ④空き家の管理頻度

### 3. 調査結果

以下、項目ごとに調査の結果を示す。なお、下真砂・東滝本・西滝谷の計3区ではヒアリングを実施できなかったためデータは無い。また、調査は概ね区長へのヒアリングにより行ったが、大門、安養寺、南末広、下新の各区では諸事情により

区長に代替する人物に対するヒアリングによってデータを得た。また、空き家総数約260軒の内、ヒアリングによって新たに存在が明らかになったものは76軒である。

#### 3-1. 空き家の分布

対象地区内で空き家であると判断された家の分布は、図2のとおりである。その総数は約260軒であり、回覧板配布部数のデータを使用して推計したところ、データの得られた39区全体での空き家率は約21%にのぼった。

また、図3に見られるように、代官屋敷、栄町、新緑といった地区で空き家率が高い傾向にあった。上記の区には狭隘道路が多く、全体の空き家についても接道義務を満たさない建物が約45%に上るため、空き家分布には接道状況が大きく関係している可能性が浮かんできた。

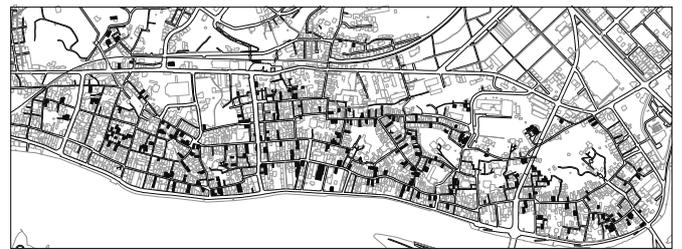


図2 空き家分布

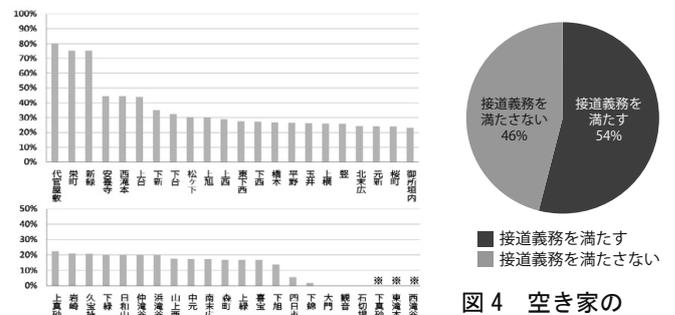


図4 空き家の接道状況

図3 各区空き家率

#### 3-2. 空き家の発生要因

ヒアリングにより、空き家の発生要因には主に、①所有者の死亡、②通常の住み替えによる転出、③施設への入所、④親戚宅への移住、の4つの類型があることが明らかとなった。

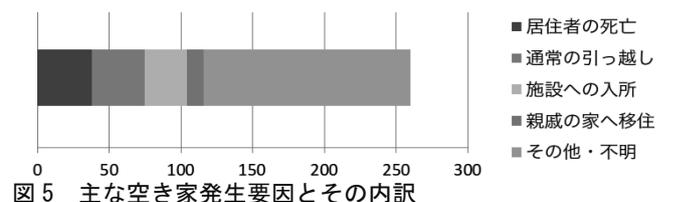


図5 主な空き家発生要因とその内訳

A study on the existing situation of vacant houses in the whole area of Mikuni, Sakai City:

Research for vacant houses to be get afloat in historical urban area, Part.1

KOYA Arisa, TANAKA Yudai, NAKAMURA Shingo,  
MATSUDA Kishiko, YABUKI Ken-ichi, NAKAJIMA Shin,  
NISHIMURA Yukio

### 3-3. 空き家になってからの経年数

ヒアリングで経年数について情報が得られた94軒について述べると、現状の空き家には、5年未満および20年未満の建物が多い。また、30年未満の空き家軒数が急減するため、空き家として20年以上経過した建物が除却されやすいと考えられる。

### 3-4. 空き家の管理頻度

ヒアリングで管理頻度について情報が得られた118軒について述べると、「～月1回」「～半年1回」の管理頻度が約60%を占め、頻繁に管理されている建物が多い。

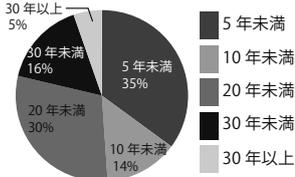


図6 空き家化後経年数

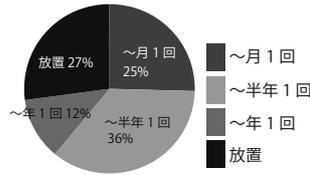


図7 空き家の管理頻度

### 3-4. 空き家の状態

空き家の外壁、屋根、窓、雨樋、障子、傾きの有無の5点に関しても、目視調査を実施した。屋根や窓、雨樋など風雨に晒される部分については、汚れなどはあるものの、破損などは全体的に低い。これらは空家等対策特別措置法における「特定空家」指定に至らない可能性が高く、再市場化による利活用の推進や、所有者等による維持管理などが重要となると考えられる。

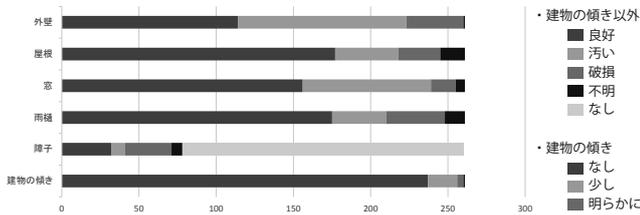


図8 各項目における空き家の状態

### 3-5. 空き家のつくり

- ①建物様式：伝統的なつくりのかぐら建てはわずか7%に留まる。92%の建物が現代様式であるため、流通へ向けてそういった建物にどう価値を見出すかが必要である。
- ②駐車場：駐車場が無い空き家が75%と多く、自動車利用の観点から新規居住者が敬遠する可能性がある。周辺空地活用と調整を図ることが必要である。
- ③庭：中庭は通りから見えにくいいため完全に把握できていない可能性があるが、庭が無い建物が74%と多い。居住者などが庭を求める場合は、隣地が空地であれば、貸借もしくは売買により、庭として使用することも考えられる。
- ④階数：87%の建物が2階建てだが、わずかに3,4階建ての建物が存在する。一棟を一世帯に売り貸しすることが負担になるかもしれない、工夫が必要になると考えられる。
- ⑤従前用途：住居が84%とほとんどを占める。商売を始めた入居者がいる場合、上手く転用していくノウハウを伝える存在が必要になってくると思われる。

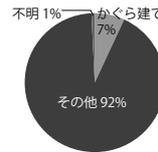


図9 建物様式

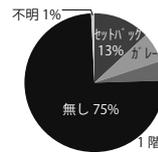


図10 駐車場

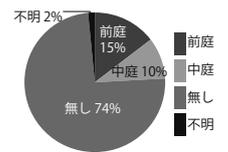


図11 庭

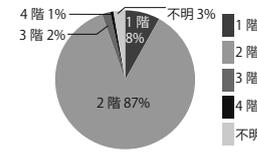


図12 階数

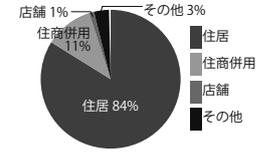


図13 従前用途

### 3-6. 空き家に見えない空き家の要素

一方で、今回の調査では一目見て空き家に見えなかった建物が多く存在した。それらの状態を詳しく分析することで、こういった要素が空き家に見せなくしているかを明らかにすることが出来れば、すぐに流通や活用につなげられない空き家も住んでいる様に見えることができ、入居希望者に対してよりまちなみをより魅力的に感じさせることで新規入居につなげることが可能である。



図14 空き家に見えさせない要素

## 4. まとめ

以上の調査により、三国町における空き家発生原因と、空き家の現状を明らかにすることが出来た。

多くの空き家は現状よく管理されており、一度まちを歩いただけでは調査員が気付かない程状態が良いものが多い。しかし、20年経過した空き家が除却されやすいため、今後現存する空き家が管理活用されずに放置され続けると、除却され空地化していくことが危惧される。空き家の維持年数が20年を超える前に、具体的な空き家活用や市場への流通の方策を考え、実行に移さなければならない。活用の際は、駐車場や庭の有無といった建物のつくりに関する入居者のニーズを、周辺地域や貸し方を含めて上手く埋めることで流通させていくことが必要である。

また、今回区長へのヒアリングから、区長は定住されていない建物を空き家と認識していることが明らかになった。だが、所有者が倉庫利用や帰省時のみの一時的利用をしている低未利用建物を空き家であると認識しているか否かは未だ把握できていない。今後今回明らかになった空き家所有者に個別に調査を重ねて、建物を保持している所有者が何故流通させることを拒むのかを明らかにし、それを解消していくことで、空き家流通への障壁を無くしていくことが必要である。

\* 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 博士課程  
 \*\*\* 東京都市大学都市生活学部 講師  
 \*\*\*\* 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 教授

\* Master course, Dept. of Urban Engineering, Graduate school of Engineering, Univ. of Tokyo  
 \*\* Doctor course, Dept. of Urban Engineering, Graduate school of Engineering, Univ. of Tokyo  
 \*\*\* Lecturer, Faculty of Urban Life Studies, Tokyo City Univ.  
 \*\*\*\* Professor, Dept. of Urban Engineering, Graduate school of Engineering, Univ. of Tokyo