坂井市旧三国町における空き家の現存状況と利活用可能性に関する考察 歴史的市街地を有する地方都市の持続的再生に関する研究 その1

二国 歴史的町並み 空き家 かぐら建て 町家 地方都市

# 1. 背景と目的

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。また、山と川(九頭竜川)に挟まれた独 特の地形や北陸三大祭である三国祭などの多様な資源を 抱える地区でもある。しかし、近代化による物流手段の変 化や産業構造の転換、少子高齢化により、市街地に空き家 や空地が増加しており、問題視されつつある。

こうして遊休化した町家や空地は、外部不経済を発生さ せるとともに、賑わいの低下など様々な問題を発生させ、 地域の衰退を早める。こういった地域資源を今後人口減少 下でいかにマネジメントしていくか、対策が求められてい る。空家等対策の推進に関する特別措置法をはじめとする 法整備等により、今後(特に人口減少が顕著な地方都市に おいて) 空き家の除却等による空地の発生等が予想される ことから、三国においても歴史的町並みの連続性の低下な どのおそれがある。今後、三国において町並みの保全や市 街地の持続的再生に向けた取り組みを実施するにあたり、 三国における空き家や空地といった空閑地の現況と特性 を把握しておくことは重要である。

本研究では、三国の複数の区における地区内の空き家の 現存状況と周辺環境を把握し、今後の再生(利活用)可能 性を考察することを目的とする。

### 2. 調査事項·方法

### 2-1. 調査対象区

三国には44の区(自治会)が存在するが、本研究では、 それらの区から三国の市街地環境を代表すると考えられ る9区(四日市/岩崎/安養寺/御所垣内/上緑/松ヶ下 / 上横 / 仲滝谷 / 西滝谷 ) を抽出し、空き家の現存状況を 後述の方法により把握した。



図 1. 調査対象区の位置図

#### 2-2. 調査方法

### ①調査項目

調査事項としては、表1に示す事項を調査した。建築単 体としての評価に加え、町並みなどの周辺環境に関しても 調査することで、空き家化やその後の除却が周辺環境に与 える影響等も評価することを意図した。

A study on the existing situation and possibility for reuse of vacant houses in Mikuni.Sakai City-

Research for the sustainable urban regeneration of provincial city with historical urban area (Part.1)

正会員 〇矢吹 剣一\* 同 中島伸\*\* 同 越野 あすか \*\*\* 百

中井雄太 \*\*\* 同 森下 暢彦 \*\*\* 同 砂塚 大河 \*\*\*

同 西村 幸夫 \*\*\*\*

#### 表 1. 調査事項

	分類	具体的事項
1.	建物の状態	①構造(種別/規模) ②建て方(平入などの様式)
		③駐車場(有無及び台数) ④老朽度 1(A-D) ⑤外観の様子 2
2.	周囲の状況	①敷地形状 ②車の到達の可否 ③間口広さ
		④隣接道路幅員 ⑤隣接敷地の状況

### ②方法

調査については、2015年12月13日-15日にかけ、三 国において a) 区長への聞き込み調査による区内の空き家 の把握、b) 現況調査 (空き家及びその地区の周辺環境調査) の2つを実施した。

### 3. 調査結果

以下、項目ごとに調査の結果を示す。なお、この調査結 果は三国における一部の調査対象区の空き家の特性を図 るものであり、三国の市街地に現存する町家等建築物の全 体的な傾向を示すものではない。

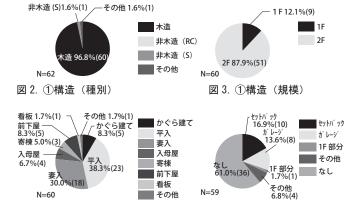
#### 3-1. 建物の状態

①構造(種別):ほぼ(約97%)木造であり、S造が1軒、 RC 造はなかった。(階数):約88%が2階建てであり、1階 建ての物軒は9軒で、各区に1軒前後存在した。

②建て方(様式等): 平入23軒(約39%)と妻入18軒(約 31%)で占め、かぐら建ては5軒(約8%)と少ないが存在した。 ③駐車場(有無):駐車場は6割強が「なし」であり、今 後入居者を募る場合の障壁になる可能性がある。駐車場 がある場合でもガレージがある場合は少なく(約14%)、 セットバック部分等の空地で確保している状況である

(台数):駐車台数は1台が多い。複数台設けられているケー スは少ないながらも存在した。

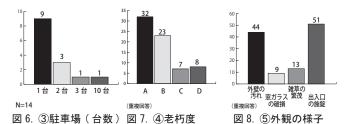
④老朽度1:建物の一部破損が最も多く(32軒)、次いで 屋根の破損等が多い結果となった(23軒)。全体としては、 状態が深刻ではないものの、建物の傾きが見られる物件も 8軒と一定数存在した。



YABUKI Ken-ichi, NAKAJIMA Shin, KOSHINO Asuka, NAKAI Yuta, MORISHITA Nobuhiko, SUNAZUKA Taiga, NISHIMURA Yukio

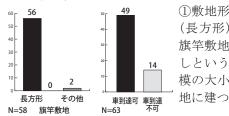
図 5. ③駐車場 (有無)

図 4. ②建て方 (様式等)



⑤外観の様子<sup>2</sup>: 当然ながら出入口の施錠が最も多く(51軒)、外壁の汚れが次いで多い(44軒)。ガラスの破損や、雑草の繁茂等は比較的少ないことが判明した。

#### 3-2. 周辺環境



①敷地形状: 殆どが整形地 (長方形) であり (56 軒)、 旗竿敷地は予想に反して無 しという結果になった。規 模の大小はあるが、整形敷 地に建つ物件が多い。

図 9. ①敷地形状 図 10. ②車到達の可否

②車到達の可否:車が到達出来る物件が49軒と多い(約78%)。しかし、14軒は到達出来ないということであり、今後新規居住者等には敬遠される物件と考えられることから、周囲に共同(集約)駐車場等の確保が必要である。③間口広さ:間口は概ね2m以上確保出来ている物件が多く(約98%)、2m未満は1軒であった。この1軒に限っては建替え時に接道義務を満たせないが、全体的にみて接道義務を満たすための間口としては十分確保出来ていると言える。

④隣接道路幅員(接道状況): 道路幅員が 4m 以上の道路への接道が約 42% と過半数を下回っており、4m 未満である約 58% は、今後建替え時に敷地の減少などが伴う。

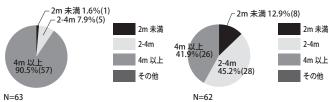


図 11. ③間口広さ

40 35 30 25 20 115 10 5 0 空地 町家 その他

図 13. ⑤隣接敷地の状況

⑤隣接敷地の状況:隣接する物件の状況としては非町家が多い(38軒)。全体の傾向としては、空地や駐車場に接する空き家も一定数あり、空き家の周囲町並みも必ずしも保全されていると言える状況ではなくなっていることが分か

図 12. ④隣接道路幅員(接道状況)

る。しかし一方で、空き家に対して町家が隣接している場合も2番目に多いため(23軒)、歴史的町並みの保全(町並みの連続性)の観点から言えば、活用優先度としてはこれらと隣接する空き家は活用優先度が高いと考えられる。

### 4. ケーススタディ

本項では、空き家の空間的な立地状況と区としての課題 を考察するために、3. で示した空き家を抱える代表的な 区の中から、松ヶ下区と岩崎区の現況について考察する。

#### 4-1. 松ヶ下区

三国の中心的な通りである、きたまえ通り沿いに空き家となった町家が多く存在する。また、きたまえ通りから離れた位置に町家ではない空き家も存在する。きたまえ通りや護岸道路からのアクセスは比較的良いが、裏通り等では車が入りにくく、活用がしにくい空き家も存在する。

#### 4-2. 岩崎区

きたまえ通りや三国神社前の広小路沿いは空き家が数 軒しか存在しないが、通りを入ると空き家が集積している など、場所によって偏りがある。空き家周辺は道路が狭隘 であり、自動車を使用する場合には不便を強いられる地区 であり、地区レベルでの対策が講じられるべきである。

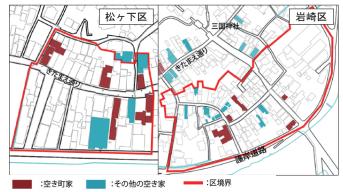


図 14. 空き家の空間的分布(①松ヶ下区/②岩崎区)

## 5. まとめ

本研究において対象とした各区における空き家の状況 を概観すると、自動車によるアクセスや敷地形状の良さな ど、一般的な歴史的市街地の特性(狭あい道路や旗竿敷地 の多さ)と比較して、土地条件は良いことが判明した。

これは、歴史的市街地を維持しながらも、三国でも近代 化とともに県道や護岸道路などの基盤整備を行ってきた ことにより、結果的に自動車によるアクセスのしやすさが 確保されているためと考えられる。

しかし、通りから一本道を入ると局所的に空き家が集積 しており、道路が狭隘な地区が存在するなど、地区レベル での改善策が必要な地区も存在した。

今後はこれらの条件を踏まえながら、空き家の流動化 (情報集積と共有)により、移住希望者を確保するなどの 対策と合わせ、駐車場の無い空き家は集約駐車場により確 保するなど、地区レベルでの対処により居住環境の向上 を図る必要がある。また、今後は更に調査対象を拡大し、 三国全区における傾向等の把握を行なう必要がある。

- 1 老朽度の定義は以下のとおり
  - A:外壁の一部に破損、崩れがみられる/B:屋根の瓦やトタン板等に剥がれがみられる/C:窓台、物干し、バルコニーに崩れがみられる/D:建物が明らかに傾いている
- 2 外観の調査事項は以下のとおり 外壁の汚れ/窓ガラスの破損/雑草の繁茂/出入口の施錠

- \* 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 \*\* 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻
- \*\*\* 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻
  \*\*\*\* 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻
- 博士課程 助教·博士(工学) 修士課程
- 教授・博士(工学)
- Doctor course, Dept. of Urban Engineering, Graduate school of Engineering, Univ. of Tokyo
- \* Assistant Prof., Dept. of Urban Engineering, Graduate school of Engineering, Univ. of Tokyo, Dr. Eng.
- \*\*\* Master course, Dept. of Urban Engineering, Graduate school of Engineering, Univ. of Tokyo
  \*\*\*\* Prof., Dept. of Urban Engineering, Graduate school of Engineering, Univ. of Tokyo, Dr. Eng.