

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—

A Study on the Reality of Vacant Lots in the Historical Urban Area A Case Study on the District of Old MIKUNI

156149 越野あすか

The study aims to get some suggestions for the management of vacant lots in historical area. The study focuses on the historical area, Old MIKUNI, to show the present situation of vacant lots through the regional structure and the landownership and circulation of lands, and to grasp the reactions about vacant lots of local residents.

This research found that the tendencies of vacant lots by the regional structure, the trend of vacant lots, and the residents' recognitions about vacant lots.

序章 研究の枠組み

0-1. 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、活用が難しいもの、所有者の事情から活用が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低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。

これらの背景を踏まえ、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・流通の面から明らかにし、周辺住民の空地への反応を把握することで、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理のマネジメントへの示唆を得ることを目的とする。

0-2. 既往研究と本研究の位置づけ

既往研究では、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、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たものはない。また、空地のマネジメントに向けて周辺住民の空地への反応を見る点で本研究は新規性がある。

0-3. 研究の構成

本研究の構成は図 1 のようになっており、第 1 章で対象地である旧三国町について概要を把握し、詳細に調査をする 3 つの地区を選定し、第 2 章から第 5 章ではその 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。第 2 章で空地の傾向を把握し、第 3 章で地域構造から、第 4 章で所有・流通から空地の実態を明らかにする。

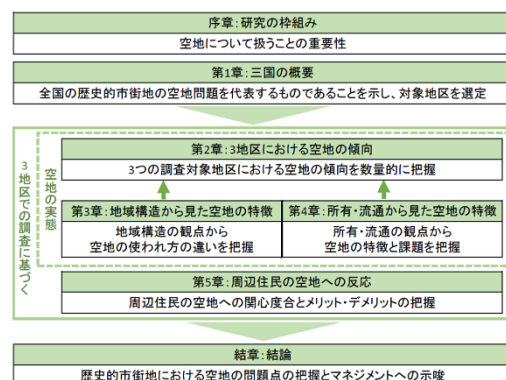


図 1: 研究の構成 (各章の関係図)

0-4. 研究の方法

本研究では、文献調査、全体空地調査 (2015 年 8 月)、全体空家調査 (2015 年 12 月・2016 年 8 月)、空地実態調査 (2016 年 6 月・9 月)、住宅地図調査 (S45, S56, H6, H16, H26)、住民ヒ

アリング（区長や住民計 6 名）、所有者ヒアリング（空地の所有者 25 名、空地の利用者 5 名）、住民アンケート（配布数 98 軒、回収数 52 軒（回収率 53%））、不動産業者ヒアリング（不動産業者 2 軒）の 9 つの調査を行った。

0-5. 用語の定義

「空地」とは建造物のない敷地のことを言う。主に駐車場としての利用を想定しているものを「駐車場」と呼び、それ以外を「空き地」と呼ぶ。「歴史的市街地」とは、戦前までに形成された市街地で、その町割りや建造物・文化を残しているところとする。「地域構造」とは、地域を構成している小さな部分のことで、地形や街路構造等の空間的要素によって異なる特徴を持つものである。「周辺住民」は、本研究では同じ行政区内に住む住民のことを指すこととする。

第 1 章 三国の概要

1-1. 三国の基本情報

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まちで、九頭竜川の河口に位置する。三国町の旧市街地であり、三国湊と呼ばれた旧三国町は、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。旧三国町には約 1400 世帯が居住している。湊町として栄えた旧三国町には、前面のミセ部分が高くなっている「かぐら建て」という独特な町家が建てられた。三国町は戦災に遭わなかったことなどから、昔ながらの坂道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。

1-2. 三国町の歴史

旧三国町の歴史は古く、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、山側の上ハ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。下町と上ハ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。

1-3. 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（図 2）。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、表町の松ケ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。

第 2 章 3 地区における空地の傾向

2-1. 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）。

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	松ケ下	御所垣内	合計	現在空地のもの 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	A	V	V	10	1	3	14	15.73033708
A	A	A	A	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	V	V	V	4	0	0	4	4.494382022
V	A	V	V	V	0	1	0	1	1.123595506
					194	43	45	282	100

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 3）。



図 2：旧三国町の表町・裏町と調査対象地区図

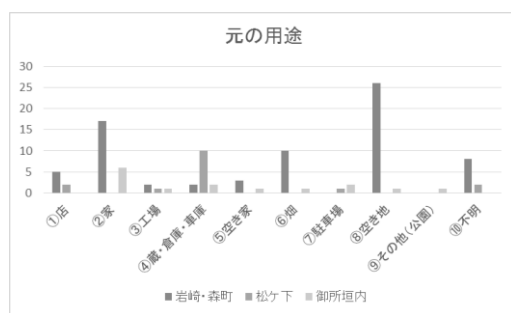


図 3：元の用途

2-2. 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。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。

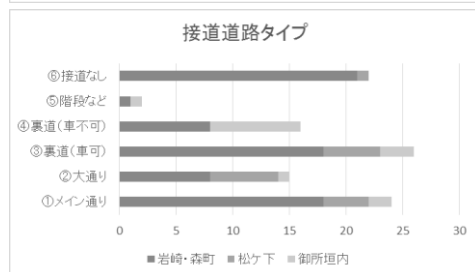
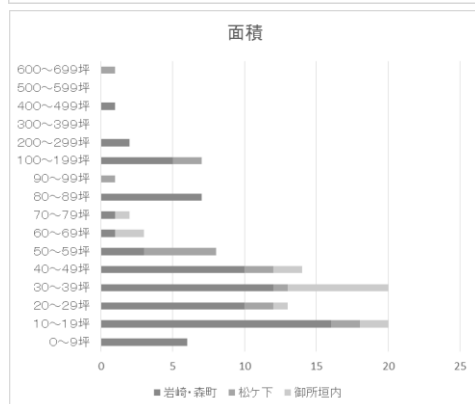
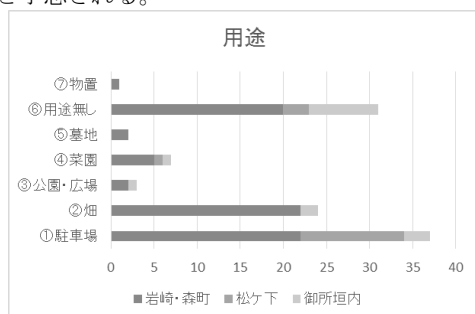


図 4：実態分析結果

2-3. 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。

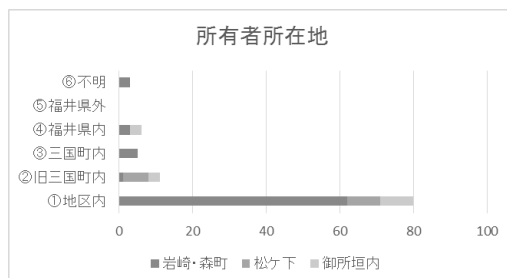


図 5：所有・利用者分析結果

2-4. 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、御所垣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

第 3 章 地域構造から見た空地の特徴

3-1. 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 6)。

(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



図 6：地域構造タイプ地図

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。

3-2. 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。

表 3：地域構造タイプ表

地域構造タイプ	基礎情報・歴史	元の用途	空地期間	用途・管理状況	特徴
(i) 北前通りタイプ	表町・森町 二等地(明治12年) 二等地(明治12年) 二等地(明治12年)	家(商家の敷地) ・数軒に1つ空地 ・連続した空地はない ・空地が少い ・連続した空地がある	空地期間はほぼゼロ ・20年以上前からのものもある ・20年以内	・駐車場として ・倉庫として ・空き地として ・管理状況は悪い ・管理状況の良い空地はない	・舗装あり ・駐車場として ・倉庫として ・空き地として ・管理状況は悪い ・管理状況の良い空地はない
(ii) 後園タイプ	表町 メイン通りの裏側 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町
(iii) 川沿い空地タイプ	表町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町
(iv) 蔵・倉庫タイプ	表町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町
(v) 裏町タイプ	表町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町
(vi) 斜面地タイプ	表町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町
(vii) 元工場タイプ	表町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町	・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町 ・表町・森町

- ・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

第4章 所有・流通から見た空地の特徴

4-1. 土地所有の特徴

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。

4-2. 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つが放棄地となっており、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 (遠く)	1 c：隣接 (遠く)	2：地区内の隣 (近所)	3 a：三国外 (近所)	3 b：三国外 (遠所)	3 c：三国外 (遠所)	4：区外 (遠所)
岩崎・森町周辺	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
松ケ下区周辺	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
御所垣内区周辺	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場

◎青色がもたら空地、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。

4-3. 事例から見ると所有・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お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。

第5章 周辺住民の空地への反応

5-1. 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7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%
松ケ下	17	13	76.47%
御所垣内	17	10	58.82%
計	98	52	53%

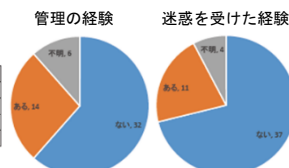


図7：住民アンケートの結果

5-2. 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、表5のような回答が得られた。

表5：周辺住民から見た具体的な空地の評価

空地になってよかったところ	
空間構造タイプ	空地番号
(i) 北前通りタイプ	岩崎森町3
	岩崎森町8
	岩崎森町37
	岩崎森町37
(ii) 後開発タイプ	岩崎森町53
(iii) 川沿い空地タイプ	岩崎森町31
(iv) 蔵・倉庫タイプ	—
(v) 農田タイプ	—
(vi) 斜面地タイプ	—
(vii) 元工場タイプ	岩崎森町39
その他	松ケ下の隣の道路 森田家の隣の道路
空地になってよくなかったところ	
空間構造タイプ	空地番号
(i) 北前通りタイプ	岩崎森町8
	岩崎森町12
	岩崎森町12
	岩崎森町12
	岩崎森町12
	岩崎森町12
	岩崎森町12
	岩崎森町12
	岩崎森町12
	岩崎森町12
(ii) 後開発タイプ	岩崎森町44
	岩崎森町45
	岩崎森町45
	岩崎森町45
(iii) 川沿い空地タイプ	岩崎森町19
(iv) 蔵・倉庫タイプ	—
(v) 農田タイプ	—
(vi) 斜面地タイプ	—
(vii) 元工場タイプ	岩崎森町39
その他	—

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、北前通り沿いに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。

結章 結論

6-1. 各章の要旨

・第 2 章：地区によって空地の用途、空地になった時期、元の用途、利用・管理状況などに違いがあることが分かった。一方所有者の所在地は地区内が 8 割を占め、地区による差はあまり大きくなかった。また、空地の利用・管理状況に影響を与える要素として、接道状況や所有者の年齢が挙げられた。

・第 3 章：北前通り沿いでは管理状況がよく、裏町や裏通りでは管理状況がよくない傾向にあり、まちの表と裏が空地の管理状況にも影響していることが分かった。元々空地であった場所はかつては地域構造によって異なる使い方がなされていたが、近年はどれも利用が減り、管理状況が悪くなってきていることが分かった。

・第 4 章：近所でのやり取りで所有者以外の人にも利用されてきた土地が、近隣の需要の低下とともに、所有者が個人的に利用・管理するようになり、利用率や管理状態が低下してきていることが分かった。空家や高齢化率の高さから、今後空地が一層増加することが予想され、空地の管理が所有者の負担になる可能性が高い。

・第 5 章：近接した空地の管理状況が悪くない限り空地を気にしている人は少ないことが分かった。空地が増えることに対しては、人が少なくなることの寂しさや町並みが無くなる危機感を抱く人が多く、特に北前通り沿いの空地に対する意見が多く、住民が北前通りをまちの重要な場所として意識していることが分かった。

6-2. 結論

① 通りごとの空地の特徴

第 3 章で地域構造から 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の顔であると認識し、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 6）。

表 6：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細長く収容台数は少ない	まちの顔であると認識し、空地によるまち並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 ・もともと覆い庇っぱ ・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	(川沿い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畝として利用されていたものが多い ・管理状態が悪くなってきている	隣りに住んでいて隣家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	(vii) 元工場タイプ	・貸駐車場と公園	貸駐車場は車が置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 まちの表（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が数多くできてきた。最近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いる場所も出てきている。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、まちの裏側にあり、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、まちの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、最近は隣りの土地でもいらないという人が多く、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いることが分かった。そのため、外からも人が入れる仕組みをつくることが今後のまちの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、土地を持ってい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：『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』

2：北川（2013）、竹橋（2013）など

3：瀬沼（2000）、仲条（2002）、深見（2005）、三宅（2012）など