

地方都市中心市街地における土地利用特性 ■ その2-

中園真人 (感性デザイン工学科) 脇本めぐみ (感性デザイン工学科) 大内裕子 (感性デザイン工学専攻)

Research on the characteristics of land use transformation in the central area of local city -Part2-

Mahito NAKAZONO (Perceptual Sciences and Design Engineering) Megumi WAKIMOTO (Perceptual Sciences and Design Engineering)

Yuko OHUCHI (Perceptual Sciences and Design Engineering)

Now, urban area in the local city, a decrease in population has problems. Infrastructure improvement by extension of a narrow road and introduction of the effective use, policy, and city type residence of a vacant lot are desired. It aims at clarifying the planned subject about improving habitation environment by this research approaching from the inside of a town, and considering an elucidation for a land use situation as grasp.

The urban area in the Yamaguchi city has been occupied by the low-rise resident area consisted of narrow roads. And many the vacant lots and vacant rooms has no utility. And since aging of the whole area is progressing, it can predict that vacant lots and vacant rooms increase in number further. Especially about a vacant room, before the dilapidation grow, it is necessary to perform a certain measure.

Key words: yamaguchi center city area, vacant lot, vacant house, stock of a residence

1. 序論

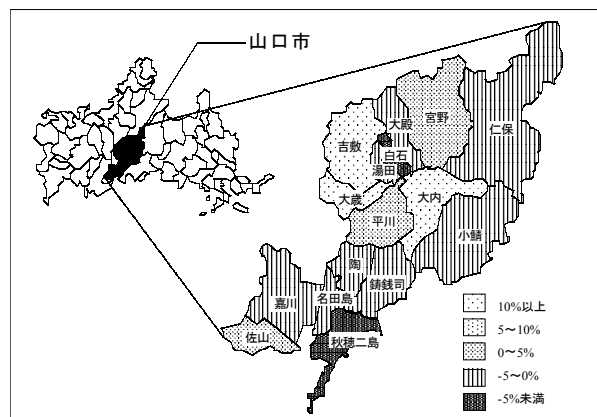
山口市中心市街地は、人口減少による空洞化や建物の老朽化が進み深刻な問題となっている。また、青年層の郊外流出による住居の継承者不足により、空家化した古民家は取り壊され、駐車場化・空地化し放置されているのが現状である。したがって、中心市街地の空洞化により増大している空地・空家ストックの有効活用が重要な課題である。本編では、「地方都市中心市街地における土地利用特性」(工学部研究報告52巻1号掲載)に引き続き、調査範囲を拡大して山口市中心市街地を対象地区とし、土地利用形態と建築ストックについて詳細な調査を行った。

土地利用に関しては、空地・駐車場・道路幅員・接道形態に着目して利用状況を調査し、活用可能性のある土地の現状を把握する。建物に関しては、対象地区内の建物利用形態と空家分布を調査し、空家の有効活用に関する計画的課題を明らかにすることを目的としている。

2. 対象地区の概要

山口市の総人口数は14万458人(平成12年)、世帯総数は5万5,925世帯である。山口市全体では人口、世帯共に平成7年から増加し続けている中で、中心部の大殿・白石地区では、人口が同じ期間内に1,000人以上減少しており、中心市街地から郊外への人口流出や世帯移動の傾向が見られる。

研究対象地区は、山口市の北部に位置する、大殿・白石地区沿いに連なる商業地域及び、山口県中央部地方拠点都市地域の山口拠点地域に指定されている区域とした。【Figure 1】



【Figure 1】 山口市の地区別人口増加率



【Photo 1】 空家例
山口大学工学部研究報告

3. 土地利用状況

幅員6m道路に囲まれた53街区を設定し、これを分析単位とする。街区の各土地利用地率を指標にクラスター分析を行った結果、以下のA～Gグループに分類された。【Figure 2】【Figure 3】

A group：低層住宅地 住宅率が76.4%、空地率も2.6%と最も高く、地区の大半を占める。老朽化が進んだ古い木造住宅が多数残存する。比較的面積の広い街区で構成されていることから、6m以下の道路で囲まれた住宅密集地域であることがわかる。

B group：低層住宅地＋商業地区 店舗・事務所・会社用地が26.3%、住宅地49.7%の商住混在地域である。また、駐車場の割合も高い。

C group：低層住宅地＋歴史文化地区 神社、仏閣が35.3%を占めており、老朽住宅が点在する。

D group：低層住宅地＋文教地区 学校用地が33.4%を占める。

E group：小規模街区地区

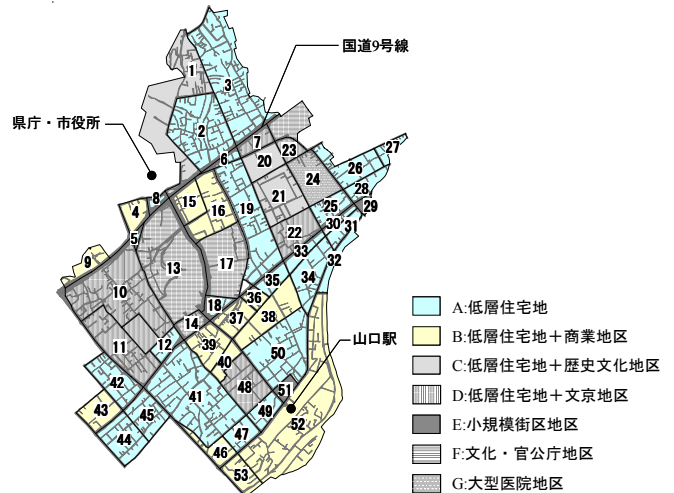
F group：文化・官公庁地区

G group：大型医院地区

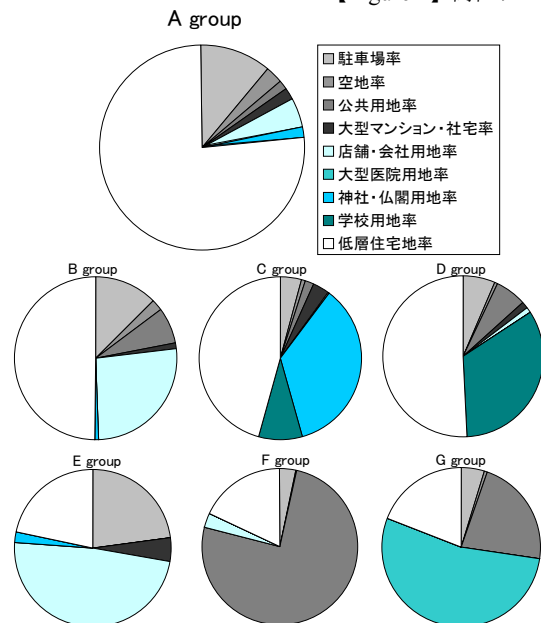
4. 空地・駐車場状況

空地は、特にAグループ（低層住宅地）とBグループ（低層住宅地＋商業地区）に集中的に分布しており、他のグループと比較しても空地の占める割合が高い。駐車場の分布と土地面積に占める割合を見ると、低層住宅地であるAグループは商業地区のBグループ同様に、駐車場が占める割合が高い。これは、自宅があった土地を駐車場化して利用している居住者が多いということで、居住世帯の減少、人口減少の原因ではないかと思われる。また、空地・駐車場共に200～500㎡のものが最も多く、今後なんらかの形で活用可能性がある。【Figure 4】【Figure 5】

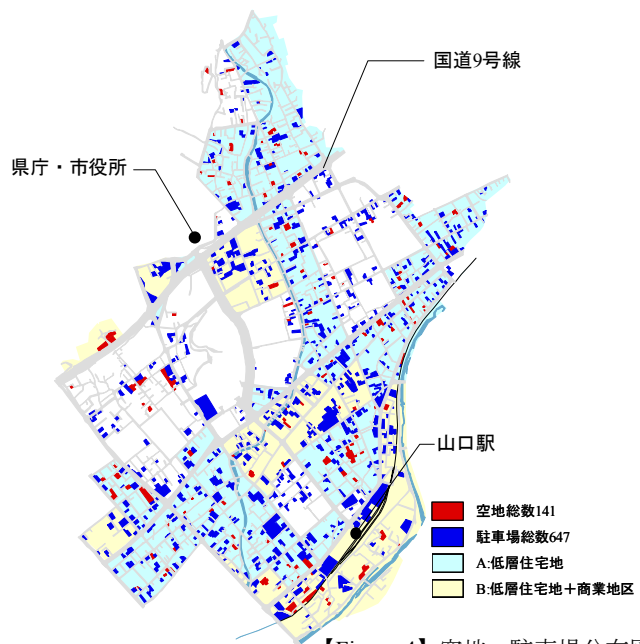
次に、空地・駐車場に接道する道路幅員を見ると、空地は1～2m幅員の道路に接するものが多く見られ、土地へのアクセス道路が狭小なために駐車場として活用することさえ困難な土地が存在することがわかる。駐車場に関しては6m以上幅員の道路に接するものが圧倒的に多いことがわかった。また、2～4m幅員道路は空地から駐車場に転用し利用されているケースが多いと思われる。【Figure 6】



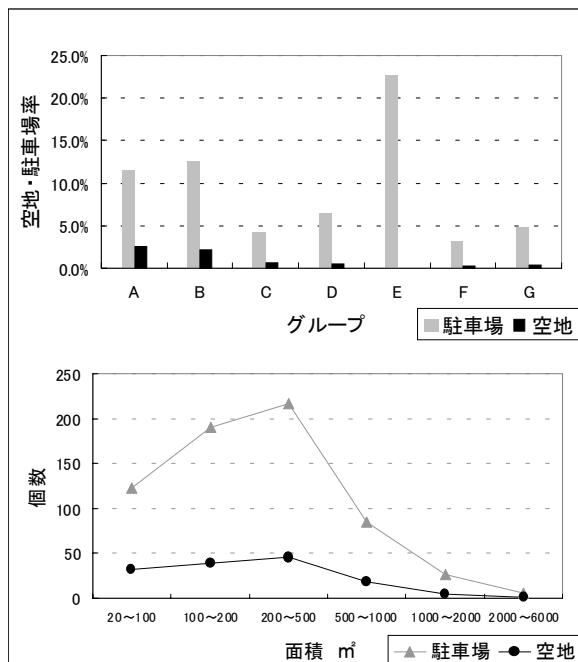
【Figure 2】 街区グループ図



【Figure 3】 グループ別土地利用状況



【Figure 4】 空地・駐車場分布図



【Figure 5】空地・駐車場状況

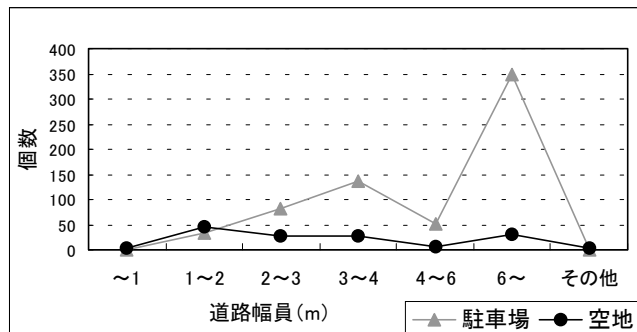
一方4m以上の幅員の道路に接する空地も存在することから、これらの空地に関しては活用の可能性が残されており、何らかの措置が必要である。

また、本地区において街区全体が細街路で構成された土地では、空地発生率が高く、アクセスが困難なために放置されている。しかしながら、街の空洞化に歯止めをかけ、活気ある住み良いまちづくりのためには、今後オープンスペースとして活用するなど、街区整備を行う必要があると思われる。

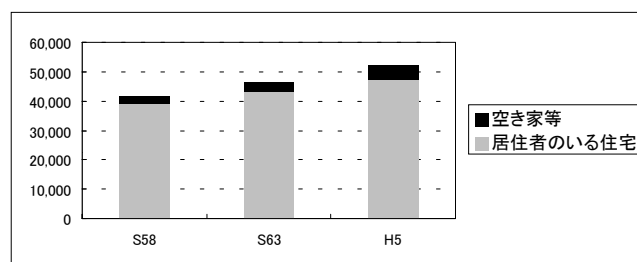
5. 建物利用形態

山口市の住宅数の推移を見ると、昭和58年から10年間の間に約25%増加しているが増加率は低下しており、空家数だけを見ると2倍に増加している。また、建設時期では戦前木造住宅が約4,000軒存在している。【Figure 7】【Figure 8】

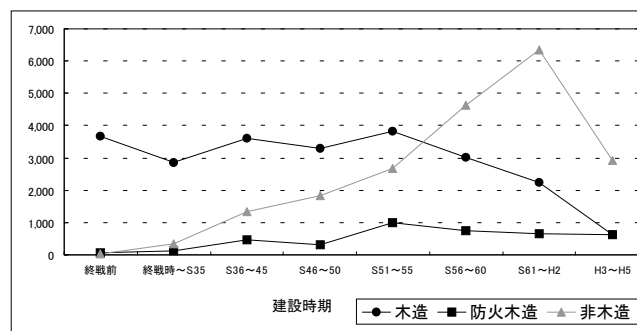
地区内の建物は戸建専用住宅が圧倒的に多い。国道9号線と駅前通りに面する建物は、建築当時(明治期)は商いをしてきた町家が多かったが、現在では商売をやめ住人が変わっている場合があり、外観は町家建築だが専用住宅として利用されている建物が多い。商店街沿いにはアクセスの困難な建物が多く存在する。また、短冊敷地には戦前住宅があり、その多くは老朽住宅である。この中には空家が点在しており、建築ストックとしての活用が望まれる。【Figure 9】【Figure 10】



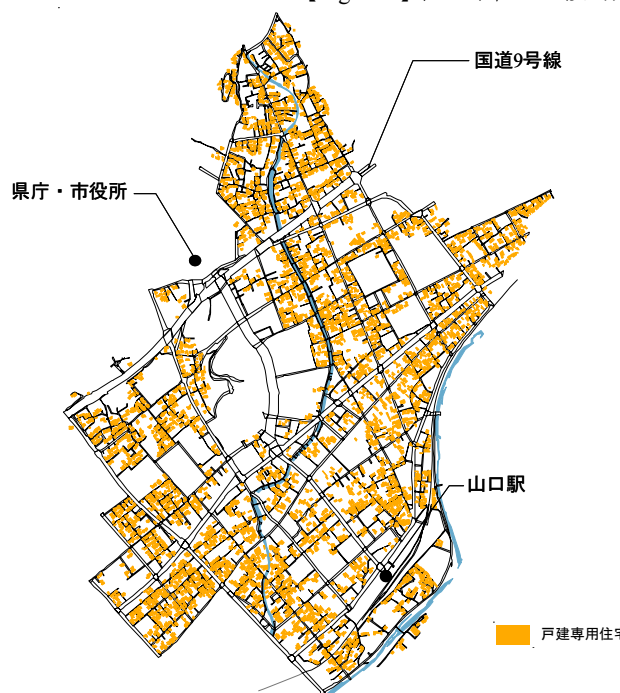
【Figure 6】空地・駐車場接道状況



【Figure 7】山口市住宅数の推移



【Figure 8】山口市住宅建設時期



【Figure 9】戸建専用住宅分布図

6. 空家状況

対象地区には、総数150軒（そのうち戸建専用木造住宅は113軒）の空家が存在する。前編での街区No. 2、50には特に集中して空家は存在しており、いずれもAグループに属している。【Figure 11】【Figure 12】

空家の形式を見ると、町家形式は少なく平屋建てで独立住宅が圧倒的に多い。このことは、街路に面して商売を行っていた町家は、住居の世代継承をしやすいことから空家になりやすく、一方、街区の内側に存在しアクセス道路が狭小な独立住宅は空家になりやすいことを示している。したがって、独立住宅は改修を行えば戸建賃貸住宅としての活用が可能である。

また、基礎は布基礎が半数以上を占めるが、戦前に建てられたであろう独立基礎の古民家は比較的多いと思われる。屋根は瓦が、壁は板壁が最も多く見られた。

空家の接道状況であるが、1～2m幅員の路地に接する空家の発生率が全体の43～49%と非常に高く、接道不良で建替えが困難なために老朽化し、そのまま空家になったものが多いと思われる。【Figure 13】

空家所有者の所在については、山口市内・県内に在住する人が多い。所有者が県外に在住するケースでは、空家を建替えて賃貸住宅として活用する場合になっても所有者とのアクセスが困難であり、また所有者としては、他人に住居を貸出した場合にはすぐに行けないという不安があることから、賃貸住宅としての活用は難しい。したがって、所有者が県内に在住する物件が改修活用の可能性が高いと思われる。【Figure 14】

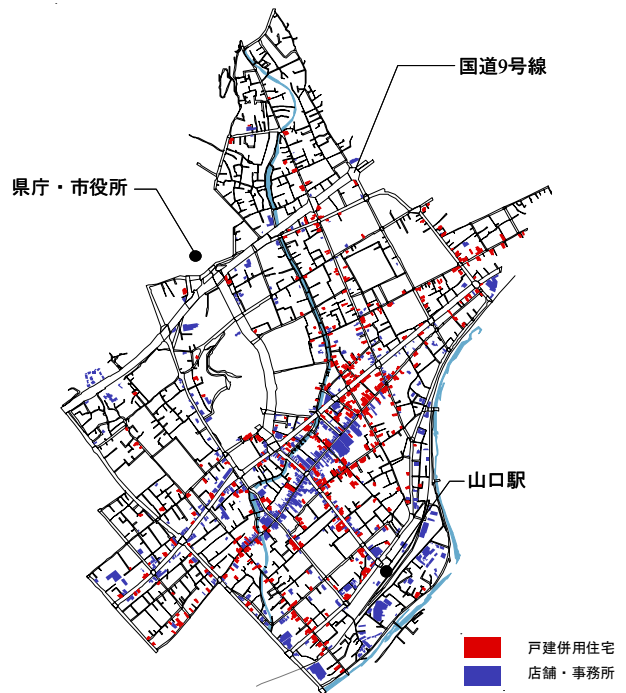
7. 結論

本研究では、山口市中心市街地を対象として、街区単位で類型化し、グループについて分析を行った。

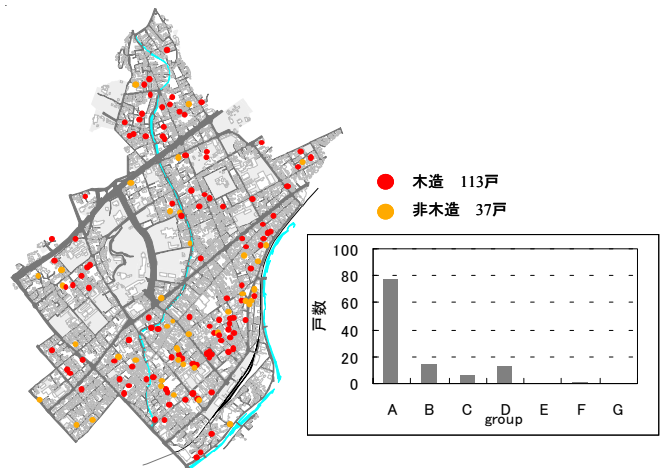
低層住宅地を含むA・Bグループは細街路で構成されており、ほとんどの空地・空家がこのグループに存在している。その空地・空家に接する道路幅員は1～2mが最も多く、これらの空地・空家はアクセス困難であることから活用方法が今後の課題である。

また、地区全体の高齢化が進んでいることから、今後空地・空家は増えると思われることから、空地活用や民家再生によって増加の流れに歯止めをかけることが重要である。このとき空家に関しては、改修可能な老朽度範囲内で適切な措置を行わなければならない。

地区内では空家を賃貸住宅として活用する事例も見られたことから、定期借家方式によるシステムの適用可能性があると思われる。

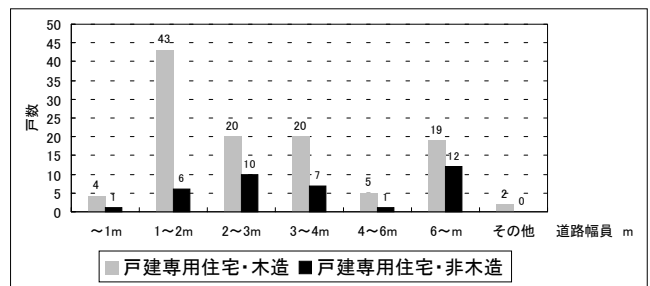


【Figure 10】 戸建併用住宅、店舗・事務所分布図

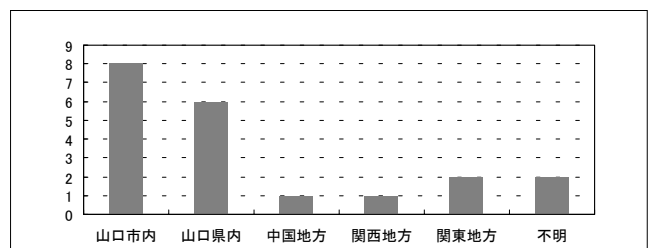


【Figure 11】 空家分布図

【Figure 12】 グループ別空家数



【Figure 13】 空家の接道条件



【Figure 14】 空家所有者所在地