

山口市における歴史的な中心市街地の地区更新

中園真人 (感性デザイン工学科), 大内裕子 (システム工学専攻), 中原弓恵 (感性デザイン工学科)

Transformation of Land Use and Residences in Historical Central Zone of Yamaguchi City

Mahito NAKAZONO(Prof.,Dept. of Perceptual Design and Eng.)

Yuko OHUCHI(Division of System Eng.)

and Yumie NAKAHARA(Dept. of Perceptual Design and Eng.)

The purpose of this study is to clarify the planning subjects for improving the residential environment in the central area of local city by the research on the characteristics of land use transition and dwellers. Ohdono, subject of this study, is the historical and central area in Yamaguchi-city, and many historical sites and traditional houses called MACHIYA built in Meiji-period exist and quiet residential environment has been kept even now. But the same as other local cities, decrease in population and aging of dwellers are in progress, so the ratio of single households is highest and the number of elderly person over 60's occupies 77.7%, moreover, owing to the increase of vacant resident, vacant lot and parking, this area is becoming hollow, and owing to the construction of new buildings, the residential environment is changing gradually.

Key Words: Transition of Land Use, Residential Environment, Dwelling household, Rented House

1. 序論

近年地方都市中心市街地では、人口減少や若年層の大都市部への流出等による空洞化・高齢化が進行し、全国的に深刻な問題となっている。研究対象の大殿地区は山口市における歴史的な中心市街地であり、多数の史跡や明治期の町屋が残る閑静な住環境を今日も保持している。しかしながら他の地方都市同様、人口減少と高齢化が進み、空家化・空地化・駐車場化による地区の空洞化と建築更新による住環境の改変が進行している。

本研究の目的は、地方都市中心市街地における土地・建物の更新特性と居住世帯属性を把握し、住環境整備における計画課題を明らかにすることである。研究方法は、大殿地区の1995年の土地・建物利用とに2001年の調査結果をマッピングし、その期間の土地・建物の変化を把握する。その変化傾向から今後の地区更新を推測し、住環境整備における課題を抽出する。尚、本報は地方都市中心市街地における土地利用特性(工学部研究報告第52巻第1号)の続報である。

2. 土地・建物利用特性

大殿地区の2001年時点での土地利用分布図を見ると、専用住宅用地は全区画数の58%、併用住宅用地は13%を占めている。空地・駐車場は専用住宅用地に続いて18%を占めており、低未利用地の割合が高い(fig.1)。



fig.1 Land Use in 2001

2001年時点での地区内の建物利用形態を見ると、戸建専用住宅が最も多くこれらの大部分が木造住宅である。建物床面積は100～150㎡の比較的大規模なものが最も多く存在している。さらに、建築年が不明なものが多く、古くからある物件が多いことが推測できる(fig.2)。これら中心市街地の木造戸建専用住宅は、老朽化し居住困難になったとき、建替えて更新されるケースもあるが、接道条件の悪さや居住者の高齢化・地区外転居等が原因となり、空家化し取り壊された後に空地・駐車場化する場合もある。当地区において、接道条件の悪い木造戸建専用住宅が数多く見られることから、住宅が取り壊される前に何らかの対策を行う必要がある。

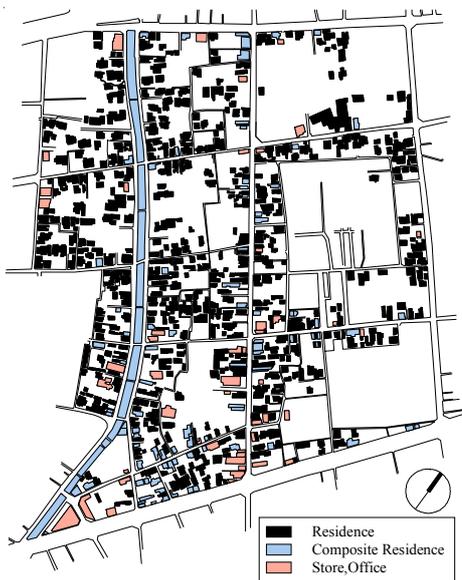


fig.2 Building Type of 2001

3. 所有関係の分類

土地・建物の所有者と居住世帯との関係を見ると、以下の3タイプに分類できる。

- ・ AAA (持地持家)
- ・ ABB (借地持家)
- ・ AAC (借地借家)

この3タイプの占める割合を fig.3 に示す。AAAタイプが最も多く全体の65.2%を占め、次にAACタイプ20.0%、ABBタイプ3.2%と続く。その他についてはABCタイプ(土地所有者,建物所有者,居住世帯が異なる),ABAタイプ(建物所有者のみ異なる)が存在するがその割合は少ない。以下では、最も多いAAAタイプと借地借家層であるAACタイプに着目して分析を進める。

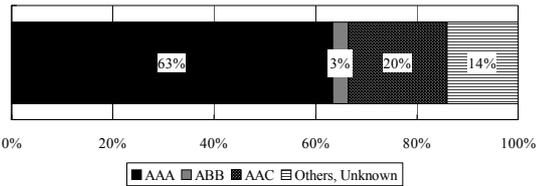


fig.3 Possessive Relation Ratio

3-1. AAA (持地持家)の土地・建物状況

このAAA(持地持家)タイプを世帯主年齢を60歳で分け、さらに世帯属性を単身・夫婦のみ・家族の3つに分類した(table1)。世帯主が60歳以上の世帯が多く、土地・建物共に居住者が所有していることから、居住継承が行われなかった場合、その住宅は空家化、もしくは取り壊され空地化してしまう可能性が高い。更に、高齢世帯で居住者人数が少ない世帯ほど昔ながらの大規模な土地に戸建専用木造家屋に居住する傾向がある。

table1 Household Type of Owned House

	Single	Couple	Family	Total
Under 60	24	5	27	56
Over 60	78	80	57	215
Total	102	85	84	271

60歳以上の単身世帯は78世帯(fig.4)でAAAタイプの28.5%を占め、土地面積300㎡以上の世帯が33.3%で大規模な敷地が目立つ。建物床面積は100～250㎡のものがほぼ均一に存在しており、単身世帯としては大規模住宅である。木造住宅が最も多く65戸、そのうち建築年不明のものに関しては、目視調査の結果戦前に建築されたと思われる古い木造住宅が多く見られた。これらのことから高齢単身世帯のために、建物の維持管理が難しく老朽化が進行する建物も少なくないことが考えられる



fig.4 Single & Couple Over60

空家の有効活用方策として、賃貸住宅としての再利用という方法が挙げられるが、ここでは将来空家化の可能性が高いもののうち、賃貸住宅としての規模を備えた事例について検討する。AAAタイプのうち居住者の転出・消滅の可能性が高い60歳以上の単身・夫婦世帯に着目し、借家としての活用可能性を検討する。判断指標としては、借家の標準的な建築規模として、土地面積が200㎡以上かつ建物床面積が150㎡以上の住宅をプロットしている(fig.5)。これらの物件は借家として活用可能な規模を有することから、今後改修を行うなどして借家活用が期待される。しかし接道条件を見ると、21.7%の建物が4m未満の細街路に接しておりアクセス条件が悪い。

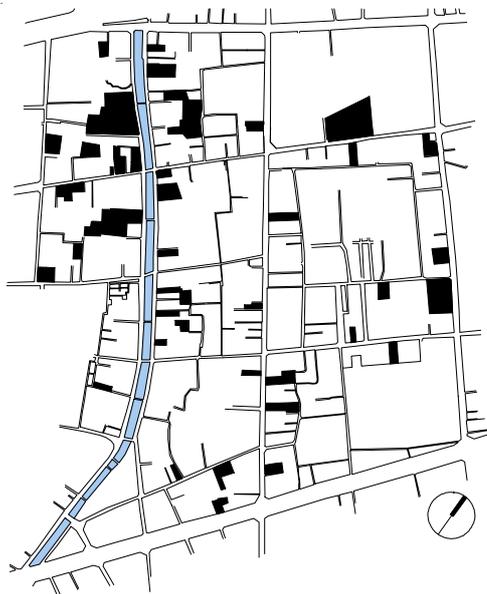


fig.5 Lot Space: over 200m² / Floor Space: over 150m²

3-1. AAC (借地借家) の土地・建物状況

土地と建物の所有者が同じで、居住者が借家して居住するタイプがAAC(借地借家)である。これら住宅の分布図をfig.6に示す。これらの土地・建物状況を見ると、土地は100~250㎡のものが多く、建物床面積は100~150㎡のものが比較的多く見られ、広い土地に中大規模の建物であることから、以前は自宅としていた土地・建物を賃貸活用していると思われる。このように自宅とは別に所有する住宅を使用しなくなった場合に、取り壊さず借家として活用するケースも見られた。このことから空家の有効活用方策としての賃貸活用システムの開発は有意義であるといえる。

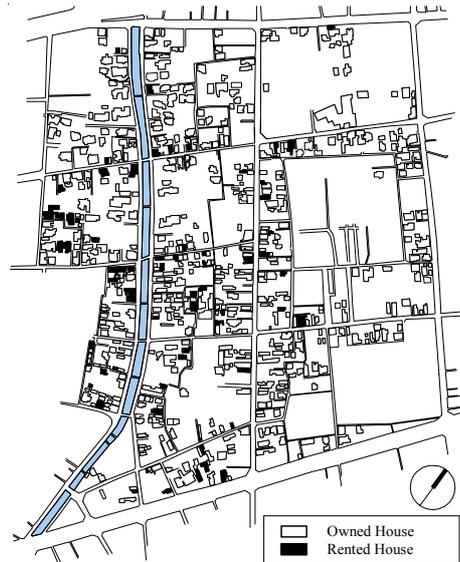


fig.6 Distribution map of Rented House

4. 土地・建物の更新状況

1995年と2001年の土地・建物データを比較して、地区内の土地と建物の更新状況を見る。(fig.7)(table2)専用住宅が取り壊されて駐車場に用途変更されたため、その占める割合が4%程度増加しており、地区内の空地・駐車場化が進行していることが明らかである。また、低未利用地であった土地に新築したケースは8件、解体は23件、建替えは10件で、戸建専用住宅が空家化したケースが6件である。

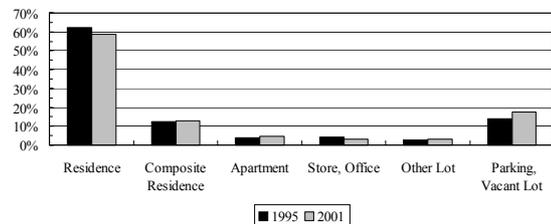


fig.7 Situation of Land Use (the number of lands)
table2 Transformation of Land Use and Building Type

	2001									
	① Residence	② Composite Residence	③ Apartment	④ Store, Office	⑤ Shrine	⑥ Public Facility	⑦ Hospital	⑧ Education Facility	⑨ Parking, Vacant Lot	⑩ Others
①	441	0	0	0	0	0	0	0	19	0
②	2	89	0	0	0	0	0	0	2	0
③	0	0	28	0	0	0	0	0	1	0
④	0	0	0	33	0	0	0	0	0	0
⑤	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0
⑥	0	0	0	0	0	6	0	0	1	0
⑦	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0
⑧	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
⑨	3	2	2	0	0	0	0	1	103	0
⑩	11	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Total	457	91	30	33	8	6	5	4	126	2

■ New Building ■ Change to Parking or Vacant Lot

新築に関しては、8件のうち2件が共同住宅であり、その中には高層マンションが建設されており地区の景観を害している。建替えのケースでは、居住者が住宅の老朽化等により新築していることが予想でき、居住継承が行

われているが、プレハブ住宅が多くまちなみを考慮している建物はわずかである。さらに解体後空地となった土地は最も多く見られ、殆どが駐車場として使用されている。解体された建物は老朽化した木造戸建住宅が多くみられた。空家化してしまったケースでは、1995年時点では戸建専用住宅であったものが殆どであるが、その建設年は昭和30年から40年代で、目視の結果老朽化が進行している。(table3)(fig.8)(photo1)

table3 Transformation of Land Use

a. Demolished Building			c. Reconstruction		
Map No.	1995	2001	Map No.	1995	2001
1	Residence	Parking	1	Residence	Residence
2	Apartment	Parking	2	Residence	Residence
3	Residence	Parking	3	Residence	Residence
4	Residence	Parking	4	Residence	Residence
5	Residence	Parking	5	Residence	Residence
6	Residence	Parking	6	Composite Residence	Residence
7	Residence	Parking	7	Residence	Residence
8	Residence	Parking	8	Residence	Residence
9	Residence	Parking	9	Composite Residence	Residence
10	Residence	Parking	10	Residence	Residence
11	Composite Residence	Parking			
12	Composite Residence	Parking			
13	Residence	Parking			
14	Apartment	Parking			
15	Residence	Parking			
16	Residence	Parking			
17	Residence	Vacant Lot			
18	Residence	Parking			
19	Residence	Parking			
20	Residence	Parking			
21	Residence	Parking			

b. New Building			d. Changed Lot to Vacant House		
Map No.	1995	2001	Map No.	1995	2001
1	Parking	Education Facility	1	Residence	Residence
2	Parking	Residence	2	Residence	Residence
3	Parking	Apartment	3	Residence	Residence
4	Parking	Residence	4	Residence	Residence
5	Parking	Composite Residence	5	Residence	Residence
6	Parking	Composite Residence	6	Residence	Residence
7	Parking	Apartment			
8	Parking	Residence			

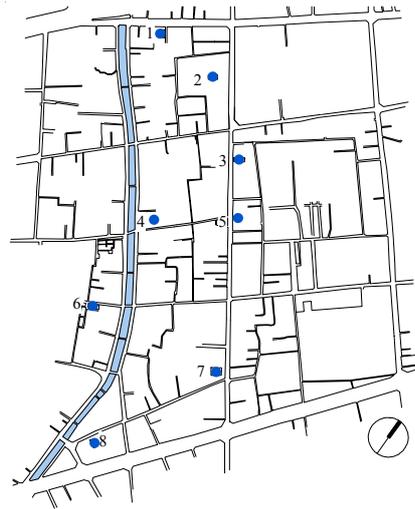


fig.8-b New Building



photo1-b No.8

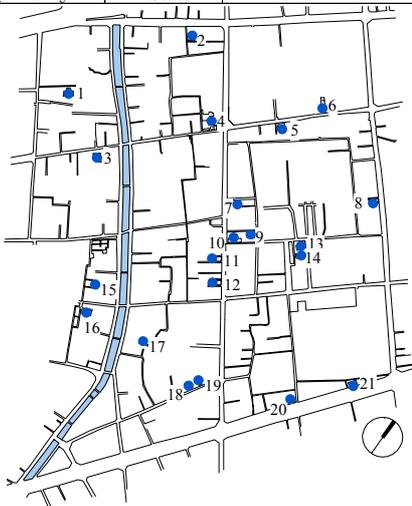


fig.8-a Demolished Building



photo1-a No.8

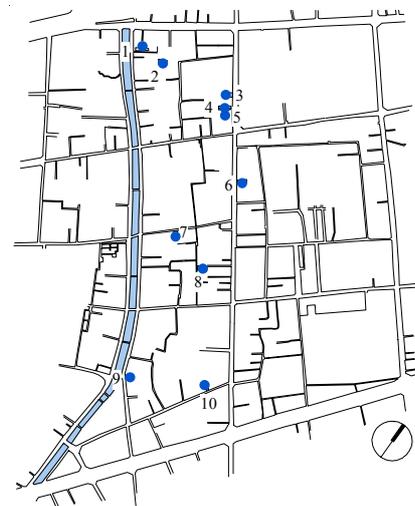


fig.8-c Reconstruction



photo1-c No.3

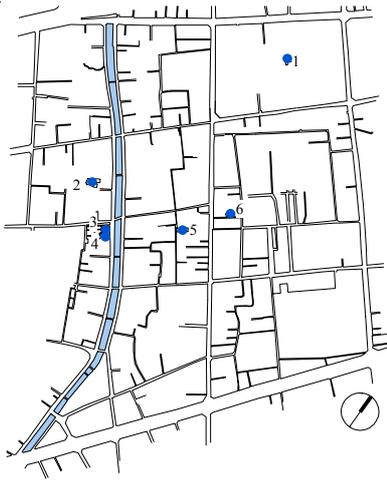


fig.8-d Changed Lot to Vacant House



photo1-d No.3

更に、解体された物件があった土地と空家化した住宅のある土地についてその土地面積を見ると、200 m²以上の土地が多く存在する。ある程度の広さを持った土地に関しては、駐車場以外に定借スケルトンマンション・コーポラティブマンション建設用地としての利用や、地域住民の共同スペースとしての活用方法を考えられる。また、雑草が生い茂り空地となってしまったNo.17の土地は面積が73 m²、道路幅員が1.6mで、奥まった場所にあり非常にアクセス困難な立地条件のために、駐車場にすることもできず空地として放置されていると思われる。このような駐車場にもならない低未利用地に関しては、何らかの方法で活用することが望ましい。

同様に接道条件を見ると、その殆どが4m未満の細街路である。特に空家化した物件6戸の内5戸はいずれも幅員1.7m～2.6mの細街路に面しており、このことが空家化の一要因であると思われる (fig.9)。

土地・建物の変化はこの6年間に10から20件単位で穏やかではあるが進行しており、老朽化した建物が解体撤去され、空地・駐車場

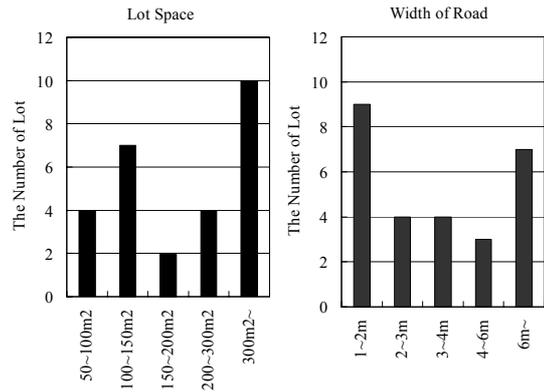


fig.9 Demolished and Vacant Houses

化、もしくは新築されている。新築されるケースでは、高層マンションやプレパブ住宅等が建設され、景観を考慮するものは少ない。当地区の高齢化を考慮すると、建物の空家化や解体後の無秩序な新築、又土地の空地・駐車場化は更に進行することが予想され、これらに歯止めをかける方策と、空家を解体放置するのではなく、改修・活用の検討が今後重要である。

5. 結論

高齢化が進行し今後空家が増加することが予想される当地区において、高齢世帯が所有する土地と建物を調査した結果、土地・建物共に広い物件が数多く存在することが明らかとなり、賃貸住宅としての活用が可能である。更に、自宅地以外に土地を所有するケースでは、戸建専用住宅を賃貸活用するケースが存在しており、今後はこれらの物件に対する詳細調査が課題として挙げられる。また、1995年から2001年の建物更新状況を見ると、専用住宅が解体撤去され駐車場に用途変更されるケースが最も多く見られ、空地・駐車場化が確実に進行している現状が明らかになった。以上より、当地区における住環境整備の計画課題として以下の事柄が指摘される。

- 1) 持家高齢世帯の転出・消滅後の空家の有効活用方策
- 2) 老朽住宅の借家活用を目的とした、賃貸・改修システムの構築

(平成15年8月29日受理)