

## 歴史的市中心街地における住宅更新誘導方策としての木造民家の借家活用可能性

### The Possibility of Changing Traditional Wooden House into The Rented House as The Housing Renewal Guide Plan in Historical Central Zone

大内裕子\* 中園真人\*\* 鶴 心治\*\*  
Yuko Ohuchi, Mahito Nakazono and Shinji Ikaruga

The purpose of this study is to examine the necessity and possibility of the vacant house renewal as a rental house. The historical central zone of Yamaguchi city is selected as the survey area and this paper presents the results. Firstly, the increase of parking lot, vacant lot and vacant house is confirmed by the transformation survey of land use and building renewal. Secondly, it's cleared that the aging rate of households is high, so the vacant house may increase in near future and the new re-use system is needed. Thirdly, it is confirmed that the traditional detached houses, owner-occupied house that became vacant, are used for the rented house, so the view of the re-use will exist.

Keywords: Local City, Aging, Vacant House, Vacant Lot, Repair System, Fixed-term Rental Housing  
地方都市 高齢化 空き家 空地 改修システム 定期借家

#### 1. 序論

近年、多くの地方都市中心市街地では、郊外への転出や定住世帯の減少による空洞化と若年層の人口減少による高齢化が進行し、全国的に深刻な問題となっている。居住世帯が転出・消滅した古い民家は空き家となるが、所有者の中には、空き家のまま所有し続けるケースも存在する。また賃貸住宅として活用するためには相当の改修を行う必要があるが、高額な経費を負担してまでリスクの伴う賃貸住宅経営を行う必然性は乏しい。その結果、空き家は老朽化が進み、取り壊され空地・駐車場化し、低未利用地の無秩序な増加をもたらす。

地方都市の人口減少や変動に関する既往の研究成果としては、人口減少のメカニズムを検証したもの<sup>1)</sup>や、近世城下町の歴史を持つ地方都市において、空洞化の実態を分析した研究<sup>2)</sup>等がある。また、高齢持家世帯や転出者の状況、居住継承に対する意識を調査し、所有地が低未利用地化する可能性を検証したもの<sup>3)</sup>、権利関係と関連付けた土地の低未利用地化の経緯や、その有効活用方法を検討した研究<sup>4)</sup>、さらに市街地特性と住宅ストックの現状を把握し、世帯属性に着目したもの<sup>5)</sup>がある。これらの研究では、地方都市の人口減少や低未利用地化の経緯や原因を解明し、問題点を明らかにしているが、それらに関する具体的な解決策に言及した研究は少なく、空き家ストックの借家としての再利用方法<sup>6)</sup>に着目した研究はみられない。

地方都市中心市街地における、空き家の借家活用の必要と可能性を検討する際の都市計画的課題としては、(1) 木造住宅ストックの現況把握 (2) 木造住宅の更新と空き家化の動向把握 (3) 将来的な空き家化の予測 (4) 木造住宅の借家活用の実態把握 (5) 木造住宅所有者の賃貸活用意向把握 (6) 中心市街地のマクロな借家需要予測 (7) 木造借

家居住意向の把握 (8) 地域住民の受け入れ意向の把握が重要と考えられるが、本論は、山口市の歴史的市中心街地を対象に、これらの課題のうち (1) - (4) の課題に関し検討を行うものである。

手順としては山口市の歴史的市中心街地を対象に、先ず2001年時点での地区内の土地・建物の利用状況を調査し、空地・駐車場・空き家化の状況を把握した上で(課題1)、1995年から2001年の6年間の土地・建物の更新状況を明らかにする(課題2)。次いで戸建専用住宅の居住世帯(1995年時点)を土地と建物の所有形態より分類し、持家層と借家層の居住形態について分析を行う(課題3)。さらに、自宅地以外に土地・建物を所有するケースについて所有不動産の運用形態を整理し、木造戸建住宅の借家活用実態を明らかにした上で(課題4)、地区内に多数存在する戸建住宅の借家活用の可能性について考察する。

#### 2. 対象地区の概要

山口市の総人口は2002年時点で14万1,454人、世帯総数は5万7,056世帯である。山口市全体では人口・世帯共に増加しているが、地区別に1998年から2002年にかけての人口変化をみると(図-1)、中心部の大殿・白石・湯田地区と周辺農村地域では人口が減少しており、中心市街地の空洞化と郊外地域でのスプロール化が顕著にみられる。

調査対象とした大殿地区(図-2)は、山口市中央部に位置する歴史的市中心街地であり、多数の史跡や町家が残る当地区は、14世紀室町時代に大内氏が一の坂川を京都の加茂川に見立て、荘園時代の条理を生かした町割りを行った城下町の形態を今に残している<sup>7)</sup>。また当地区は戦災を受けなかったため、地区全体に明治・大正・昭和初期にかけて建設された町家形式の民家が数多く残され、清閑な住環

\*正会員 山口大学大学院理工学研究科 博士後期課程 (Graduate School of Yamaguchi University)

\*\*正会員 山口大学工学部感性デザイン工学科 (Yamaguchi University)

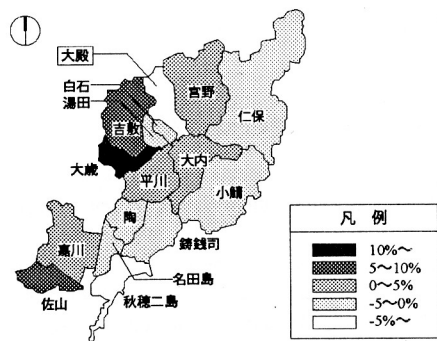


図-1 地域別人口増減率 (1998~2002)

境が今日も保持されている。また、地区の西側を南北に流れる一の坂川は蛸と桜の名所であり、川沿いの通りには美しい町並みが今に残されている。このように当地区では大内氏の館跡をはじめとして伝統的建物や文化が継承され、地域の個性として歴史的要素が重要な役割を果たしている。

しかし、1980年代半ばに高層マンションの建設計画が持ち上がり、地域住民の反対運動により建設が阻止された経緯があり、山口市はそれに対応する形で、1995年に一の坂川周辺約12haを都市景観形成地区<sup>(3)</sup>に指定した。また、「山口市都市計画マスタープラン」では湯田・白石地区と共に生活型商業地に指定され、居住空間整備と歴史を生かしたまちづくりが目標とされている。さらに2003年には「大内文化まちづくり推進計画」が策定され、点在する歴史的遺産等を保存・活用する地区として位置付けられた<sup>(4)</sup>。

こうした上位計画に基づき、まちづくりや都市計画の側面から種々の具体的な事業的取組みがなされているものの、他の地方都市同様、空き家化・空地化・駐車場化による地区内の私有地での空洞化と建築更新による住環境の改変が進行しており、低未利用地化の防止対策や空地・空き家の有効活用が重要な課題となっている。

### 3. 土地・建物の利用特性

対象地区の2001年時点の土地と建物の利用状況を見ると(図-3.1, 3.2)、戸建住宅の敷地面積は全体の約5割を占めている。これは中世以降の城下町の名残と用途地域が第一種、第二種中高層住居専用地域に指定されていることが要因である。次いで寺・神社や学校・公民館等の公共用地が3割と高いのが特徴である。一方、空地・駐車場は地区面積の1割を占める(図-4)。次に道路の構成をみると、地区の南北方向に幅員8mの旧街道(縦小路)と一の坂川が走り、東西方向は約150m間隔で幅員4~6mの道路が横断する。従って街区は1辺が140m~200m程度の大規模な格子状の形状となっている。宅地形状は、間口が狭く(平均4間)奥行き長い短冊状の敷地が縦小路と一の坂川沿いに集中しており、町家の宅地形状がそのまま引き継がれている。そのため広い街区には幅員4m未満の細街道で構成されており、接道不良で防災上課題を抱える場所も存在する。



図-2 大内文化特定地域

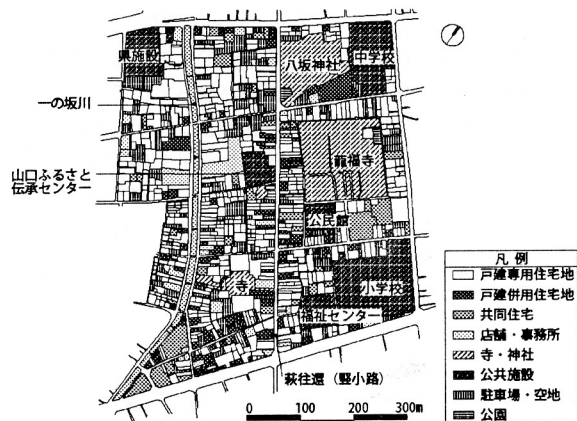


図-3.1 土地利用状況 (2001)

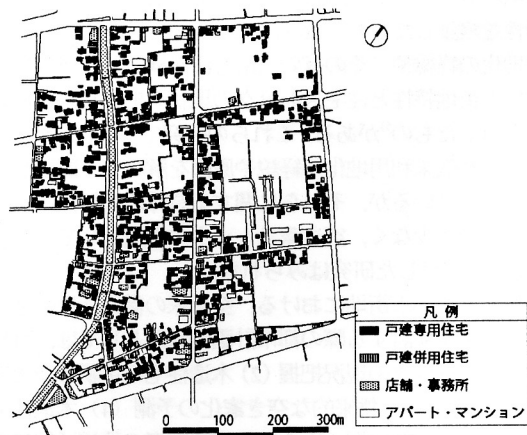


図-3.2 用途別建物分布 (2001)

次に、最も土地利用構成比の高い戸建専用住宅の構造・建物延床面積・建築時期(2001年時点)についてみると、約8割が木造で占められており、木造住宅密集市街地であ

ることが分かる(図-5)。建物の延床面積は100~150㎡の中規模のものが約3割と最も多く、250㎡以上の大規模住宅も約1割存在する。建築時期は不明なものが多いが、目視による調査では戦前からの住宅と判断できるものも多く、地区内にはかなり老朽化した住宅も見受けられた。しかし一方では、中層RC造の集合住宅やプレハブ系の低層アパートも点在し、中には高層分譲マンションも3棟立地している。

#### 4. 土地・建物の更新状況

当地区の土地利用の変化を明らかにするために、6年間(1995~2001年)の土地・建物の更新実態を調査した<sup>(4)</sup>。まず、95年と01年時点の土地利用状況を土地区画数で比較すると、専用住宅地が減少する一方で、空地・駐車場は約2%増加しており、地区の空洞化が進行している。更新内容を見ると、全体では8件が新築されているが、専用住宅は18件が除去され空き地・駐車場化している。全体では22件が空地・駐車場になっており、低未利用地化が進行していることが明らかである(表-1)。

この6年間の新築・建替え・解体・空き家化物件の内容をみると(表-2、図-6)、新築に関しては8件のうち2件が共同住宅で、その内1件は低層建物群の中に建設された13階建ての高層マンションである。建替えのケースでは、プレハブ住宅が10件中7件と多い。さらに解体物件は件数が最も多く、接道条件の良い土地は駐車場として利用されているが、空地は放置されたままの状態である。解体された建物は木造戸建専用住宅が多く、空き家化したケースは1995年時点では戸建専用住宅として居住されていたものである。このようにこの6年間の土地・建物の変化は、新築・建替えもあるが、戸建住宅が解体撤去され空地・駐車場化する場合の方が多く存在する。

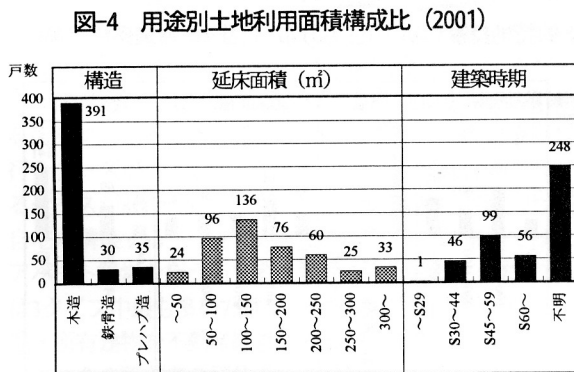
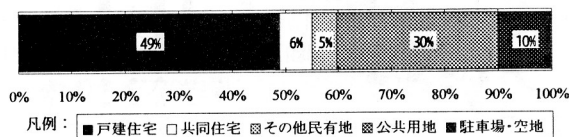


図-5 戸建専用住宅の構造・延床面積・建築時期

表-1 土地利用更新内容

	2001									合計
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1995	A 戸建専用住宅	443	—	—	—	—	—	—	18	461(62)
	B 戸建併用住宅	2	89	—	—	—	—	—	2	93(13)
	C 共同住宅	—	—	28	—	—	—	—	1	29(4)
	D 店舗・事務所	—	—	—	33	—	—	—	—	33(4)
	E 寺社	—	—	—	—	8	—	—	—	8(1)
	F 公共施設	—	—	—	—	—	5	—	1	6(1)
	G 病院	—	—	—	—	—	—	5	—	5(1)
	H 教育施設	—	—	—	—	—	—	—	2	2(0)
	I 空地・駐車場	3	2	2	—	—	—	—	1	97
	合計	448	91	30	33	8	5	5	3	119
		(60)	(12)	(4)	(4)	(1)	(1)	(1)	(0)	(16)

注) セル内( )は、%を示す。 凡例: [格子] 新築 [白] 空地・駐車場化(解体物件)

表-2 更新事例リスト

新築			建替え		
No.	1995	2001	No.	1995	2001
1	駐車場	教育施設	1-5	専用住宅	専用住宅
2,4,8	駐車場	専用住宅	7,8,10	併用住宅	専用住宅
3,7	駐車場	共同住宅	6,9	併用住宅	専用住宅
5,6	駐車場	併用住宅			
解体			空き家化		
No.	1995	2001	No.	1995	2001
1,3~6,9,10,19,20	専用住宅	駐車場	1~6	専用住宅	専用住宅
2,7,8,13~18,21	併川住宅	空地			
11	併川住宅	駐車場			
12	併用住宅	空地			

注) 番号は図-6のサンプル番号を示す

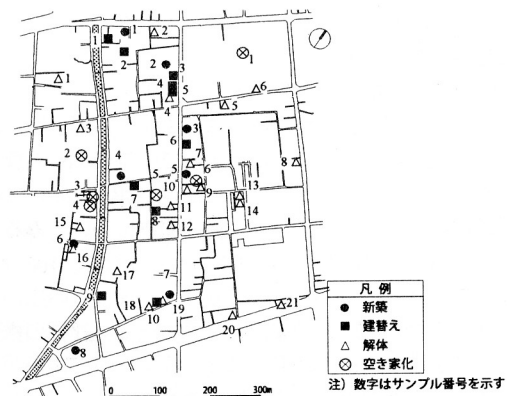


図-6 更新事例分布図

更新された敷地について各々の敷地面積と接する道路幅員を比較したものを図-7に示す。敷地面積では、解体・空き家化物件で300㎡を超える敷地が約50%を占め、特に空き家化した敷地は100㎡以上が8割を占めている。また各々の敷地の接道条件をみると、新築で7割以上、建替えでは5割の物件で幅員4m以上の道路に接しているが、解体物件跡地の接道は1~4mが6割、空き家化物件については6件

全てが幅員4m未満の細街路に面している。このことから、解体・空き家化物件は接道条件の不利な敷地に多く、法的制約<sup>9)</sup>により流動化が阻まれているものと考えられる。

## 5. 戸建住宅居住世帯属性

### (1) 所有関係による分類

当地区では高齢化が進行しており、将来居住世帯が転出・消滅した場合には空き家化が予測される。そこで現在の建物形態の8割を占める戸建専用住宅に着目し、その世帯属性（世帯主年齢・世帯構成）や所有関係（土地・建物の所有者）を、1995年の土地・建物台帳及び住民基本台帳を基に調査・整理した。分析方法としてまず所有関係に着目し、AAA（持地持家）ABB（借地持家）AAC（借家）ABC（借地借家）の4タイプに分類し<sup>6)</sup>、その構成比を図-8に示す。宅地と自宅を所有し、その住宅に居住する持地持家タイプが最も多く全体の61%を占めているが、一方で借家（AAC）が65戸と戸建専用住宅全体の15%を占めていることが明らかになった。この他にABB、ABCタイプが若干存在するがその割合は小さい。そこで以下では、最も多い持家（AAA）と借家（AAC）に着目して分析を進める。

### (2) 持地持家層（AAA）

世帯主年齢を20歳代から80歳代以上に区分し、世帯構成を1人（単身）、2人（夫婦、親子）、3人から5人以上（2世代、3世代世帯）に分類した（表-3）。世帯主が40歳以下の世帯は僅か4%と少なく、60歳以上の高齢世帯の割合が62%を占め、特に1、2人世帯が132世帯（48%）と最も多い。単身世帯は年齢が増すごとに増加しており、80歳以上の単身世帯が31世帯と、全世帯の1割以上を占める。2人世帯にも同じ傾向がみられ、持家世帯の高齢化が進行している地区であることが分かる。

次に、住宅の分布と接道条件を図-9、図-10に示す。主要道路で幅員4m以上の道路に接する住宅が全体の半数を占めるが、主要道路で区切られた街区内部では幅員4m未満の道路に接道する住宅が多く、全体の2割は幅員2m以下の狭い道路に面している。また、土地・建物についてみると（図-11）、100㎡未満の狭小敷地は14%と少なく、100~200㎡の規模が全体の約1/3を占めるが、200㎡以上の広い敷地を有する事例が50%に及ぶ点特徴である。建物の構造は木造が約8割を占め、延床面積は100~150㎡の規模が多いが、中には200㎡以上の比較的大きな建物が約3割存在する。さらに、木造住宅に居住する世帯の土地と建物の規模の関係を見ると（表-4）、世帯主年齢60歳未満では敷地面積が200㎡以上・延床面積150㎡以上の事例は8件（31）と少ないのに対し、世帯主年齢60歳以上では50件（149）と多い点特徴であり、この内単身世帯が30件を占めている。このような物件のうち、高齢単身世帯で居住継承が行われない場合には、規模の大きな住宅が将来的に空き家となることが予想される。

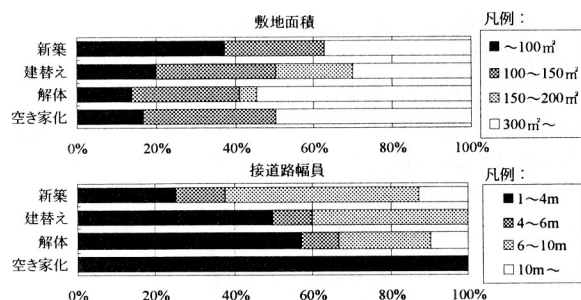


図-7 更新敷地面積と接道条件

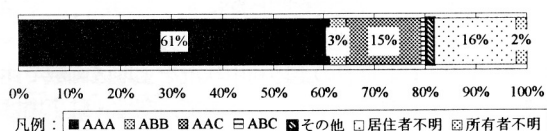


図-8 住宅の所有関係別構成比

表-3 世帯人数と世帯主年齢（AAA）

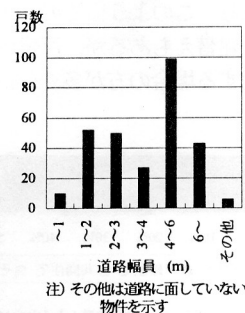
家族人数	世帯主年齢							合計	
	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代以上		不明
5人以上	—	—	3(1)	6(2)	1(0)	5(2)	3(1)	—	18(6)
4人	—	—	4(1)	7(2)	6(2)	1(0)	3(1)	1(0)	22(8)
3人	—	—	0	2(1)	9(3)	13(5)	2(1)	1(0)	27(10)
2人	—	—	0	5(2)	15(5)	23(10)	23(8)	1(0)	72(26)
1人	—	—	5(2)	15(5)	16(7)	19(7)	31(11)	32(11)	119(42)
不明	—	—	—	—	—	—	—	24(9)	24(9)
合計	—	—	12(4)	35(12)	48(17)	66(23)	62(22)	59(21)	282

注1) セル内の( )は%を示す。

注2) 戸建専用住宅居住者の住民票から集計しているため、共同住宅居住者は含まない。



図-9 持地持家(AAA)の住宅分布



注) その他は道路に面していない物件を示す

図-10 接道条件 (AAA)

戸数	敷地面積 (㎡)				構造	延床面積 (㎡)				建築時期					
	100~	100~200	200~300	300~		100~150	150~200	200~250	250~						
41	103	60	83	240	27	20	58	84	53	50	42	29	69	48	141
				木造									S45~S5	S60~	不明
				鉄骨系プレハブ造											
				その他											

図-11 敷地面積と建物構造・延床面積・建築時期 (AAA)

(3) 借家層 (AAC)

戸建専用住宅のうち15%を占める借家の分布状況と接道条件を図-12、図-13示す。全65戸のうち44戸が幅員4m以下の細街路に接しており、その内22戸が2m以下に接道する。一方、4m以上の道路に接する住宅も21戸存在する。

また、敷地面積と建物概要を図-14に示すが、持家(AAA)と比較して敷地面積100㎡未満の事例が多く、延床面積も100㎡未満が多い点が特徴として指摘される。一方、敷地面積が200㎡以上の事例は19件(65)みられ、延床面積が150㎡以上の事例も19件(63)あり、規模の大きな借家が比較的多く存在する点が特徴として指摘される。木造住宅に着目し敷地と延床面積の関係をみると(表-5)、敷地面積200㎡未満・延床面積100㎡未満の小規模借家が27件(61)を占めるが、一方、敷地面積200㎡以上・延床面積150㎡以上の規模の大きな住宅も10件存在しており、地区全体の空洞化が進行する中で、こうした規模の大きな木造住宅が取り壊されず借家として活用されるケースも存在している点は注目すべきである。

6. 不動産の所有・運用形態と借家経営

前章では、戸建専用住宅の分布や形態についてみてきたが、ここでは借家(AAC)所有者の不動産運用実態を明らかにするため、自宅地以外に土地を所有する事例に着目し、駐車場・空地、戸建専用住宅、戸建併用住宅、共同住宅、店舗・事務所として利用するケースを抽出する。このうち戸建専用住宅には借家も含まれており、この借家に着目して分析を加える。

(1) 不動産の所有・運用形態

まず所有者の居住地と所有地の位置関係をもとに、以下の3タイプに分類する。

- TYPE1 : 地区内に居住・自宅と離れた場所に土地を所有
- TYPE2 : 地区内に居住・自宅と隣接した他用途の土地を所有
- TYPE3 : 地区外に居住・地区内に土地を所有

各々のタイプの内訳と分布状況を図-15に示す。Type1では自宅地以外の土地を駐車場とする居住者が15件と、3タイプ中最も多いが、戸建専用住宅を所有するケースも15件存在し、その内9件が借家経営している。この他に、空地を駐車場にするのではなく、共同住宅を建設・経営するケースが1件みられた。Type2では、自宅と隣接する戸建専用住宅を所有するケースが28件と比較的多く、この内借家経営を行うケースが17件と多く見られる。また共同住宅を経営するケースが8件と他のタイプよりも多数存在することから、自宅に隣接する土地を活用する場合には、駐車場ではなくアパート経営を行う所有者が多いことが確認された。Type3は3タイプ中最も多い75件で、地区外に居住し地区内の所有地・所有建物を不動産経営する事例である。

これらの所有者の居住地を調査したところ、同じ中心市街地が25件と最も多く、その内戸建専用住宅を借家活す

る事例は7件存在する。次いで県外居住世帯が19件で、内6件が借家経営を行っている(表-6)。戸建専用住宅所有者36件のうち22件が借家経営をしており、駐車場に転用したケースが6件、空地のまま放置されている土地も1件あるものの、他のタイプと比較して多くの戸建専用住宅が借家として活用されている<sup>7)</sup>。

以上より、当地区では自宅以外に所有する土地・建物を使用する世帯が消滅した場合、ただちに取り壊し駐車場に転換する事例ばかりではなく、借家として経営する事例も存在することから、既存住宅ストックの有効活用も行われていることが示された。

表-4 木造住宅の敷地・延床面積と世帯属性(AAA)

世帯主 年齢	60歳未満					60歳以上					合計
	敷地面積 (㎡)					敷地面積 (㎡)					
	~100	100~200	200~300	300~	小計	~100	100~200	200~300	300~	小計	
~100	—	3(-)	—	1(1)	4(1)	10(4)	9(3)	7(4)	3(1)	29(12)	33(13)
100~150	1(1)	6(3)	2(1)	1(-)	10(5)	6(3)	22(6)	5(1)	11(2)	44(12)	54(17)
150~200	2(1)	3(1)	—	1(-)	6(2)	2(-)	10(3)	8(2)	8(4)	28(11)	34(13)
200~250	1(-)	2(1)	2(-)	1(1)	6(2)	2(1)	10(6)	5(3)	10(4)	27(14)	33(16)
250~300	—	1(1)	—	—	1(1)	—	2(1)	4(2)	6(2)	12(5)	13(6)
300~	—	—	1(-)	3(2)	4(2)	—	—	2(-)	7(3)	9(3)	13(5)
小計	4(2)	15(6)	5(1)	7(4)	31(13)	20(8)	53(19)	31(12)	45(16)	149(57)	180(70)

注1)セル内(-)は単身世帯数を示す 注2)世帯主年齢が不明60の世帯を除く

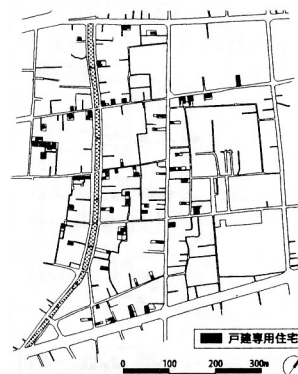


図-12 借家(AAC)の分布

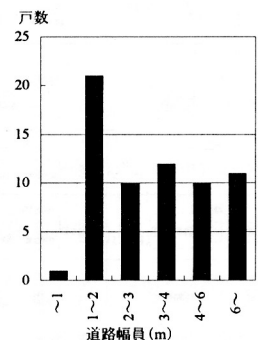


図-13 接道条件

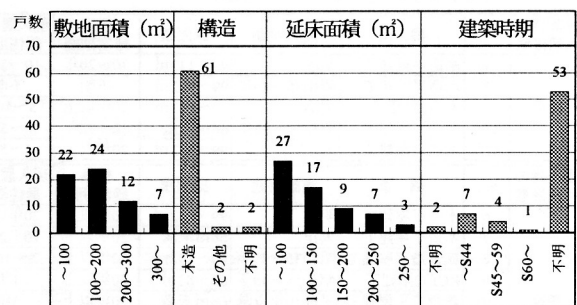


図-14 敷地面積と建物構造・延床面積・建築時期 (AAC)

表-5 木造住宅の敷地面積と延床面積 (AAC)

延床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)				合計
	~100	100~200	200~300	300~	
~100	17	10	—	—	27
100~150	4	7	5	1	17
150~200	1	3	2	1	7
200~250	—	3	3	1	7
250~300	—	—	—	—	—
300~	—	—	—	3	3
合計	22	23	10	6	61

表-6 地区外居住世帯の居住地

中心市街地	25 (7)	県外	19 (6)
市内	13 (8)	合計	67
県内	10 (3)		

注1)セル内()は AAC の事例数を示す 2)中心市街地は大塚・白石・湯田地区を示す 3)複数の不動産を所有する世帯があり、TYPE3 の合計数 75 ケースより少ない

(2) 借家経営

借家を所有する借家層 (65戸) に着目し、そのうち所有者現住所が判明した47戸についてアンケート調査を行った (表-7)。その結果、回答があったのは19件で、そのうち借家として建設された物件が9件、持家から借家に転用された物件が5件 (中古住宅購入の持家2件を含む)、解体された物件3件、無回答が2件であった (有効回答14件)。持家であった住宅を借家活用する事例と当初から借家であった事例の概要を表-8に示すが、持家から借家への転用事例では構造は全て木造であり、建設時期が明治・大正時代で、床面積が99~132㎡ (30~40坪) の比較的規模の大きな借家事例が3件存在する。また、借家に転用した経緯は、建物の老朽化や居住者の消滅で、空き家化を避けるために借家活用したという回答を得た。さらに、借家経営期間はほとんどの物件が20年以上の借家経営期間を持ち、経営当初から現在まで同じ入居者が居住し続けている物件もみられた。建設当初から借家の物件について、今後の借家経営について質問したところ、現状のまま借家経営を続けるという回答が7例と多いが、一方で周辺に新築のアパートやマンションが立ち並び始め、次の入居者確保への不安を指摘する回答が4例みられた。

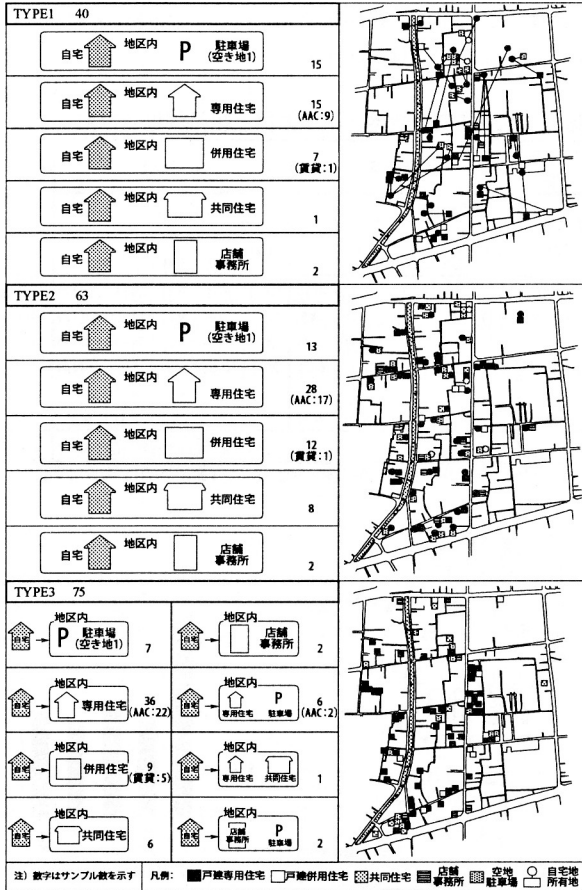


図-15 不動産の所有・運用形態

表-8 借家活用事例アンケート結果

建築時の利用形態	No.	構造	建設時期	床面積	借家経営期間	現入居者の居住期間	自宅から借家に転用した経緯	現居住地
持家	1	木造平屋建て	明治	99~132㎡	10~20年	10~20年	建物が老朽化したため別住居に移転し、空き家にならなかった	中心市街地
	2	木造平屋建て	昭和35~49年	99~132㎡	不明	不明	居住者が亡くなったが、空き家にならずに売却を希望していた	県外
	3	木造2階建て	明治	99~132㎡	20年以上	5~10年	家族が少なくなったことから転居した	中心市街地
	4 <sup>(注1)</sup>	木造平屋建て	昭和50~63年	66㎡未満	10~20年	3~5年	売家にならなかった	市内
	5 <sup>(注2)</sup>	木造平屋建て	大正	99~132㎡	20年以上	3~5年	商売が困難になり転出したが空き家にならなかった	中心市街地
建築時の利用形態	No.	構造	建設時期	床面積	借家経営期間	現入居者の居住期間	借家経営について	現居住地
借家	6	木造平屋建て	明治	99~132㎡	20年以上	20年以上	老朽化のため解体後空地にする	市内
	7	木造平屋建て	大正	66㎡未満	20年以上	10~20年	現状のまま借家経営を続ける	中心市街地
	8	鉄骨造平屋建て	昭和35~49年	99~132㎡	20年以上	5~10年	現状のまま借家経営を続ける	中心市街地
	9	RC造2階建て	昭和35~49年	66~83㎡	20年以上	1年	建物は老朽化しているが借家経営を続ける	県内
	10	鉄骨造平屋建て	平成10年以降	66㎡未満	20年以上	3年	現状のまま借家経営を続ける	中心市街地
	11	木造平屋建て	昭和50~63年	66~83㎡	不明	不明	現状のまま借家経営を続ける	中心市街地
	12	鉄骨造平屋建て	昭和50~63年	66㎡未満	10~20年	3~5年	現状のまま借家経営を続ける	中心市街地
	13	木造平屋建て	明治	83~99㎡	20年以上	5~10年	現状のまま借家経営を続ける	中心市街地
	14	木造平屋建て	昭和元~19年	132~165㎡	不明	不明	現状のまま借家経営を続ける	県外

注1) 自宅として中古購入した事例 注2) 自宅店舗として中古購入し、現在は共用住宅として借家活用する事例

表-7 アンケートの配布・回収状況

対象地区の借家	事例数	所有者不明	事例数
所有者把握	47	未回収	18
回収	19(40%)	未回収	28(60%)
有効回答	14	注)所有者が高齢又は死去のため無回答: 2 2001年から現在までの間に取り壊された物件: 3	

## 7. 結論

### (1) 知見のまとめ

1) 当地区では戸建住宅用地が地区面積の半分を占め、その住宅の大半が木造の戸建専用住宅である。空き地・駐車場は全体の10%を占め、戸建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、低未利用地化が進行している。

戸建専用住宅の居住世帯構成は、単身・夫婦世帯が多く、その過半数が60歳以上の高齢世帯であり、所有する土地・建物は比較的大規模なものが多くみられた。とりわけ持地持家においては、60歳以上の単身世帯が25%を占めており、持家世帯の急速な高齢化が明らかになった。

2) 戸建専用住宅は、持地持家が全体の57%を占めているが、特徴的なのは借地借家タイプで、戸建専用住宅の15%を占め、200㎡以上の敷地に150㎡以上の延床面積を有す規模の大きな住宅の存在が明らかになった。

3) 地区内の土地・建物所有者には、駐車場のみでなく借家を経営する事例もあり、特に地区外転居した所有者が持家であった住宅を借家として活用する事例が存在する事が示された。

### (2) 考察

戸建住宅居住世帯の転出・世帯消滅が進行する当地区では、さらなる空き家化、低未利用地化が予測され、既存住宅ストックの有効活用方策の検討が早急に必要とされる。とりわけ歴史的環境を活かしたまちづくりを目標とする当地区においては、地区内の伝統的民家を改修して借家として再利用するための方策を検討する事が望まれる。

持家から転用された借家の存在が明らかになったことから、空き家の借家活用を目的とした「定期借家方式による民家再生システム」の導入には展望があると考えられるが、現実には、所有者が空き家となった住宅を解体するケースが多く、その要因としては、不動産活用意向や相続問題、維持管理の難しさ、老朽化等個別の事情がある。しかしながら住宅の保存を希望する場合には、当システムを適用し借家活用する事は、所有者にとっては維持管理の手間が省け、改修により老朽化を防止できることから、有効な不動産保全手段となる。また、相当の改修費用を支払い10~20年間の長期居住が可能な借り手が存在するのかが等の需要サイドの問題が存在するが、その地域に仕事をもち定住可能な若い世代や、利便性の高いまちなか居住を希望する高齢世帯等は借り手となる可能性はある<sup>(8)(9)</sup>。

以上、本論では地方都市中心市街地の土地・建物と居住世帯属性に着目して、木造住宅の借家活用可能性について検討したが、今後はシステムの実用化に向けて、空き家所有者と入居希望者に対する意向調査、候補物件の選定・実測及び改修シミュレーションにより、実践する上での課題の検討を行う予定である<sup>(10)</sup>。

## 補注

(1) 関連して筆者らはこれまでに空き家活用方策として、定期借家方式による民家再生システムを提案している<sup>(7)</sup>。具体的には、大規模改修を可能とする契約方式と改修手法で構成されており、主に借主が改修費用を負担して改修を行うこととし、そのために貸主側には大規模改修の認定、長期居住期間(10~20年間)の保障、借主側には原状回復義務の免除、買い取り請求権の放棄を特約条項として契約に付加する方式である。現在、システムの実用化を目指し、計画的・技術的課題について調査・検討を行っている段階であり、併せて本システムの利用可能地域や範囲についても検討が必要であると考えている。

(2) 地区内の歴史的要素をいくつか取りあげる。大殿大路にある龍福寺は、1557年大内義隆の菩提寺として大内氏館跡に再興されたが、明治14年に火災で全焼した。その再建に際し、興隆寺の釈迦堂を移建したのが今の本堂である。大内氏滅亡後は毛利氏が西国の長となるが、関ヶ原の戦いに破れ政治の中心が萩に移ると、萩と防府を結ぶ萩往還の中間点である山口の大殿大路・壱小路には宿駅も置かれた。壱小路に面する「ふるさと伝承センター」(旧野村酒場)は、明治19年に建設された町家建築で、現在は保存整備され観光案内所や集会所として活用されている。上壱小路の八坂神社境内の一角にある菜香亭は、明治維新の志士や歴代の総理大臣等が利用した由緒ある料亭である。現在は移築保存が決定し大内文化のまちづくり計画に基づき、大殿歴史文化ゾーンの一部として活用される計画である。また表具・提灯・和菓子の店や旅館等、代々引き継がれてきた高いものもある。

(3) 山口市が指定する都市景観形成地区では、建築物の外観や工作物(塀・花壇・屋外広告物等)に対して規制を行い、1999年からは新築・改修等に助成金を交付し、景観の保全や創造・育成に努めている。

(4) 調査方法は、1995年当時の研究対象地区の土地と家屋の台帳と世帯照会より、土地については土地面積と所有者を、家屋については構造・築年・延床面積・所有者を、世帯については氏名・年齢・家族人数を把握した。さらに2001年時の全土地・建物の目視調査を行い、建物の用途・構造・接道条件・建設時期(推定)・空き家であるか否かの判定を行い、それぞれのデータを比較している。更新事例である「建替え」とは、1995年時点での建設時期と2001年時点での建物外観から推測した建設時期を比較し、2001年時点の方が、新築に近い外観を持つ建物とした。さらに、「空き家化」とは、1995年時点で居住世帯が存在していたが、2001年時点での目視調査では空き家と確認された物件である。

(5) 建物更新があった敷地の前面道路についてその種類を調査した結果を付表1、2に示す。

「新築」や「建替え」のあった敷地はその大半が比較的幅員の広い市道に面するものが多いが、「解体」のあった敷地では、市道に面した接道条件の良い場所で駐車場利用されるケースが半数を占める。さらに、「空き家化」した敷地をみるとすべてが「未調査」道路であり、これらは今後、築造道路・2項道路・審査道路に認定される。2項道路であれば、セットバックした上での建替えが可能であるが、「審査道路」や「未調査」では法的規制がからみ、建築更新に影響があると考えられる。

付表1 道路種類の説明

種 類	説 明
市道・県道	市町村・都道府県により認定された道路
団地内道路	開発行為等で造られた団地の道
築造道路	土地を利用する。又は建物を建設するために造る道で、幅員4m以上である
2項道路	建物の立ち並びがあり、幅員1.4m未満、1.8m以上の道
審査道路	立ち並びがなく、いずれの道路にも該当せず、建築審査会にかけなければならない道
古道	建築基準法適用以前から存在する道で、現在未調査である道
未調査	現段階では未調査であり、築造道路・2項道路・審査道路となる可能性がある

付表2 建築更新敷地の道路幅員と道路種類

新築		建替え		空き家化	
No.	道路幅(m)	道路種類	No.	道路幅(m)	道路種類
1	12.0	市道	1	1.4	未調査
2	8.1	市道	2	1.4	注2
3	6.7	市道	3	8.4	市道
4	2.2	注1	4	8.4	市道
5	7.6	市道	5	8.4	市道
6	3.1	審査道路	6	7.7	市道
7	6.8	市道	7	2.5	市道
8	4.7	市道	8	1.6	未調査
			9	5.0	市道
			10	2.5	市道

解体					
No.	道路幅(m)	道路種類	No.	道路幅(m)	道路種類
1	1.80	未調査	8	8.70	市道
2	1.40	審査道路	9	3.00	市道
3	3.20	市道	10	7.00	市道
4	8.80	市道	11	6.30	市道
5	5.70	市道	12	6.30	市道
6	4.50	市道	13	3.90	市道
7	1.10	未調査	14	2.10	2号道路
			15	1.50	未調査
			16	1.90	未調査
			17	1.50	審査道路
			18	1.90	市道
			19	2.90	市道
			20	22.00	市道
			21	22.00	県道

注1)新築No.4：専用住宅前向の駐車場が市道と面する  
 注2)建替えNo.2：敷地の奥に専用住宅を建設しており、敷地は市道と面する  
 注3)「No.」は表2の更新事例番号を示す

(6) タイプ表示は付表3に示すように、左側の記号が土地所有者、中央が建物所有者、右側が居住世帯を表す。また、A/B/Cの区別は所有者が異なる事を示す。尚、居住者・所有者不明が18%存在する。

付表3 タイプ表示の説明

A	A	A
土地所有者	建物所有者	居住世帯

(7) タイプ別にAAC(借家)の敷地面積・構造・延床面積・建築時期についての分析を行ったが、明確な差異は認められなかった。

(8) 延床面積100㎡未満の規模の住宅に関しては、単身または高齢世帯向けの公営借り上げ賃貸住宅としての活用等が見込まれる。また、延床面積が100㎡以上の比較的規模の大きな住宅に関しては、ファミリー世帯向け賃貸住宅としての利用が想定可能である。

(9) 尚、当地区において特徴的にみられた細街路に面する住宅については、借家として活用する場合には課題となるが、細街路対策としては狭路道路の拡幅や建物のセットバック等が一般的で<sup>9)</sup>、より小規模な街区での改善策として、通り抜け道路の新設提案や<sup>10)</sup>、生け垣の設置、建物の不燃化等の手法も提案されており、細街路に対応可能な民家再生手法の詳細な検討が必要である。

(10) 山口県は平成16年度から「高齢者まちなか居住支援事業」を創設し、空き家ストック活用の検討を始めている。今年度は山口市と萩市をモデル地域とし、空き家の実態把握や所有者に対する意向調査、空き家の実測調査等が行われる予定である。

## 文献

- 1) 天野・松本(1991): 地方都市中心市街地における人口減少に関する研究, 都市計画論文集, pp.577-582
- 2) 鶴添・佐藤(1998): 近世城下町を基盤とする地方都市の都市構造と人口変動との関連性, 都市計画論文集, pp.385-390
- 3) 井川・樋口(2002): 地方都市中心部の市街地変容と居住継承に関する研究, 都市計画論文集, pp.589-594
- 4) 仲条・樋口(2002): 地方都市中心部における低未利用地化のメカニズムと有効利用方策の評価に関する研究, 都市計画論文集, pp.595-600
- 5) 花田・樋口(2003): 地方都市中心部周辺の住宅ストックと世帯の多様性に関する研究, 都市計画論文集 No.38-3, pp.55-60
- 6) 中園・大内(2001): 改修保存システムの概要 一定期借家方式による伝統的民家の改修・活用システムに関する研究 1, 改修保存システムの実例分析 一定期借家方式による伝統的民家の改修・活用システムに関する研究 2, 日本建築学会大会学術講演梗概集, F-1 分冊, pp.1185-1188
- 7) 中園・大内・山本(2003): 一定期借家方式による伝統的民家の改修・

活用システムに関する研究 一その3 リフォームシミュレーション(耐震診断と補強方法), 一定期借家方式による伝統的民家の改修・活用システムに関する研究 一その4 リフォームシミュレーション(温熱環境診断と断熱方法), 一定期借家方式による伝統的民家の改修・活用システムに関する研究 一その5 空家改修・活用事例の比較分析, 日本建築学会大会学術講演梗概集, F-1 分冊, pp.1269-1274

- 8) 日本建築学会編(2004): まちづくりの方法, pp.110-113, 丸善
- 9) 高見澤邦郎編(1989): 居住環境整備の手法, pp.56-63, 彰国社
- 10) 三船・山田・小出(1991): 低層高密度市街地の「計画最小単位」に関する研究, 都市計画論文集, pp.589-594

(2004年5月25日 受付)