

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
ー福井県坂井市の旧三国町地区を対象としてー

都市デザイン研究室
三国PJ 修士2年
越野 あすか

0. 研究の枠組み | 用語の定義

◇空地

建造物のない敷地を空地とする。ただし、住宅建設時に作られたようなセットバック空間や住宅と一体的に整備された庭は含まないものとし、神社やお寺の境内も含めない。また、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。

◇地域構造

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。

◇周辺住民

本研究では同じ行政区内に住む住民のことを指している。旧三国町では行政区が日常的な生活の基本単位となっているため、この範囲を住民同士の強いつながりがあるものとする。

0. 研究の枠組み | 研究の背景



0. 研究の枠組み | 研究の背景

■人口減少に伴う空地の増加

- ・人口減少・高齢化に伴い、今後空家・空地が一層増えると予想される
- ・建物の老朽化や金銭的な問題から解体せざるを得ずに空地になる例も増加すると予想される

■空地の評価

プラス面：住環境の改善、都市更新

マイナス面：景観の悪化、防災・防犯機能の低下、経済的非効率

■地方都市における空地

- ・過去10年の間に急激に空地化が進んでいる
- ・空地は発生後消滅することなく蓄積されている

■歴史的市街地における空地

- ・町並みの連続性を破壊
- ・自動車交通に対応していないまち→住民・店舗の流出、駐車場の増加
- ・まちなかの空洞化→まちなかのアクティビティが減少、まちの活力の低下

0. 研究の枠組み | 研究の目的

「歴史的市街地における空地の実態を明らかにし、
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
地域での空地のマネジメントへの示唆を得る」

0. 研究の枠組み | 研究の視点

歴史的市街地

- ・地域構造による特徴がよく見られる
- ・地域コミュニティが強固で近所同士での不動産のやり取りが主流

伝建地区

▶町並みを守る規制

非伝建地区

▶町並みを守るのは
住民の自主的な意思
(急激な空地化の危険性
・自然な空地化の傾向)

一般的市街地

- ・地域構造による特徴が見えにくい
- ・不動産屋を介した土地流通がふつう

0. 研究の枠組み | 既往研究の整理と本研究の位置づけ

【既往研究】

分野	対象地	著者（発表年）	内容
空地の実態に関する研究	全国	阪井暖子（2014）	<ul style="list-style-type: none"> ・空地の大まかな傾向 ・特定の地域の詳しい実態は所有者へのアンケートにより、歴史的な変遷や地形については触れられていない
		阪井暖子（2015）	
	歴史的市街地	北川貴巳（2013）	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的市街地の空地について詳しく見ている ・所有者の属性による利用状況の違いや空地化の経緯については明らかになっていない
		竹橋悠（2013）	
空地の所有者に関する研究	地方都市中心部	瀬沼智洋（2000）	<ul style="list-style-type: none"> ・地方都市中心部の空地がなぜ空地のままなのかを所有者の意向から明らかにしている ・空地化の経緯や空地が空間的にどのような場所にあるのかについて考察したものはない ・歴史的市街地についてみているものはない
		仲条仁（2002）	
		福岡敏成（2014）	
	郊外	深見かほり（2005）	<ul style="list-style-type: none"> ・空間的な特徴や土地流通形態などの前提条件が歴史的市街地とは異なる郊外住宅地における研究 ・空地の管理・活用の可能性を示している ・土地の購入の仕方や経緯については調べられていない
		原田陽子（2006）	
		三宅亮太郎（2012）	

【本研究の位置づけ】

- ・空地の実態を地域構造と所有・流通の両面から明らかにする
- ・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

0. 研究の枠組み | 研究の構成



0. 研究の枠組み | 研究の方法

- (1) 文献調査
- (2) 全体空地調査：2015年8月（三国プロジェクト）
- (3) 全体空家調査：2015年12月・2016年8月（三国プロジェクト）
- (4) 空地実態調査：2016年6月・9月
- (5) 住宅地図調査：S45年、S56年、H6年、H16年、H26年
- (6) 住民ヒアリング：区長や住民計6名
- (7) 所有者ヒアリング：空地の所有者25名、空地の利用者5名
- (8) 住民アンケート：配布数98軒、回収数52軒（回収率53%）
- (9) 不動産屋ヒアリング：不動産屋2軒

章と調査の対応表

	文献調査	全体空地調査	全体空家調査	空地実態調査	住宅地図調査	住民ヒアリング	所有者ヒアリング	住民アンケート	不動産屋ヒアリング
第1章	歴史 三国の現状と課題	空地の分布と傾向	空家の傾向						
第2章				空地の実態 空家要素	空地の変遷 居住者変遷	住宅地図調査の補足 所有者情報 利用情報			
第3章	エリアごとの歴史			空地の実態 空家要素	元の用途	住宅地図調査の補足 利用情報	元の用途 空地期間 利用・管理情報	空地の評価	
第4章	明治の土地所有者		空家の所有者と空家化の理由	空地の実態	元の用途	所有者所在地 居住者層	所有経緯 利用・管理状況 今後の意向	駐車場と庭の所有状況	不動産流通の特徴
第5章								管理について 迷惑を受けやすい 空地の良い点・悪い点	

第1章 三国の概要

本研究で調査対象地とする福井県坂井市三国町の旧市街である旧三国町地区の基本情報、歴史、現状と課題などを整理し、研究対象として取り扱うことの意義を述べたうえで、詳細な調査を行う調査対象地区の選定を行う。

1. 三国の概要 | 本研究での調査対象地区について

▶旧三国町内の特徴的な3つの地区を取り上げ、三国における空地の実態を把握する

①岩崎・森町区周辺 ②松ヶ下区周辺 ③御所垣内区周辺

＜地区選択のポイント＞

- ・ 下町地区：歴史的市街地の空地を扱うため（3つとも下町）
- ・ 表町と裏町：居住者層が異なっていた両者の状況を見るため（表町：①②、裏町：③）
- ・ 開発時期：開発時期による住居形態の違いによる影響を見るため（岩崎・森町区）

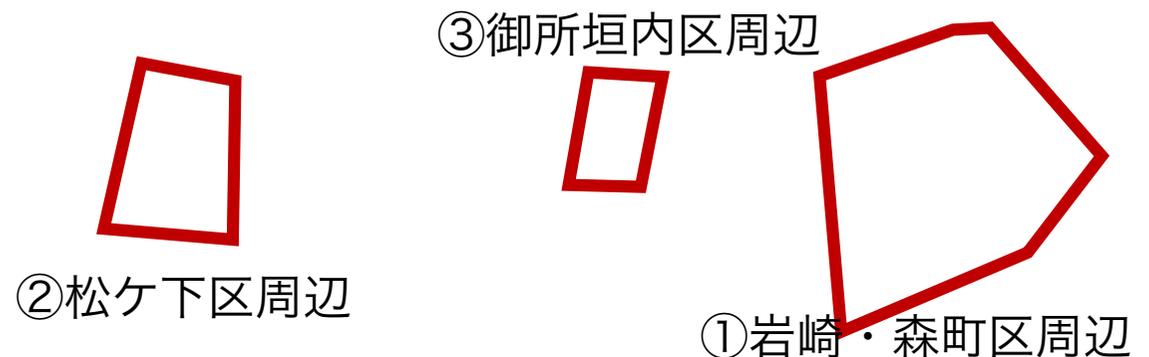


1. 三国の概要 | 本研究での調査対象地区について

■旧三国町全体の空地の現状

- ・空地は旧三国町の全体に広く分布している
- ・駐車場は箇所数が多く小規模なものがまちなかに分布し、大規模なものが大通り沿いに点在している
- ・看板等の掲示のない駐車場が多く、近隣住民の間で駐車場の貸し借りをしていることが多いと予想される

▼旧三国町全体の空地の分布地図



第2章 3地区における空地の傾向

旧三国町内の3つの調査対象地区における空地の傾向を数量的に把握する。空地の傾向を把握することで、次章以降の分析の視点を得ることを目的とする。

2. 3地区における空地の傾向 | 住宅地図分析

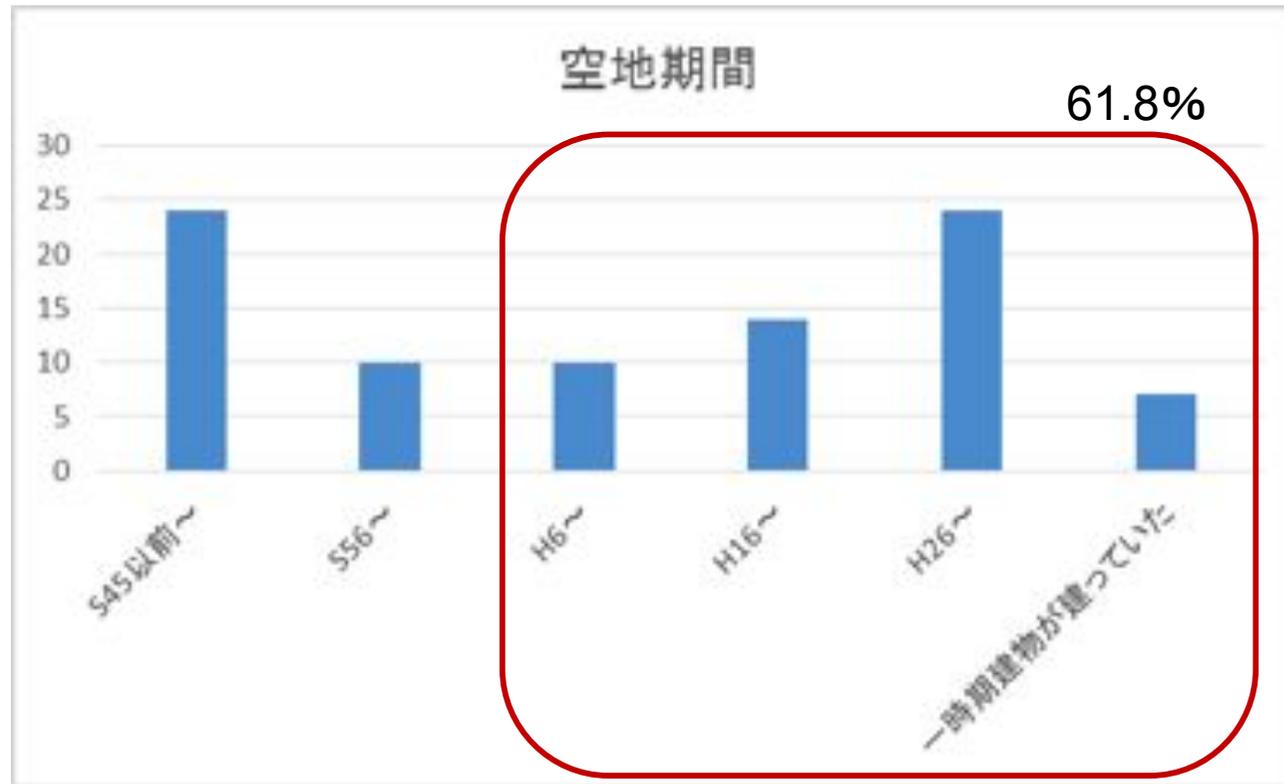


※敷地すべてが空地になったもののみ（敷地の一部が空地になったものは除く）

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	松ヶ下	御所垣内	合計	現在空地のもの 中の割合 (%)
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	A	V	V	4	0	0	4	4.494382022
V	A	V	V	V	0	1	0	1	1.123595506
					194	43	45	282	100

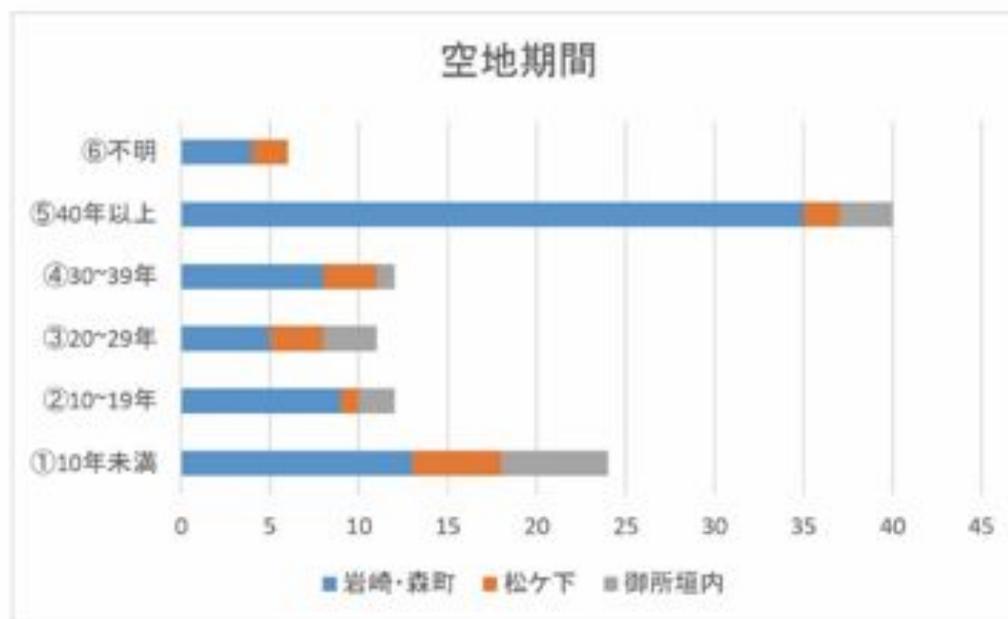
2. 3地区における空地の傾向 | 住宅地図分析



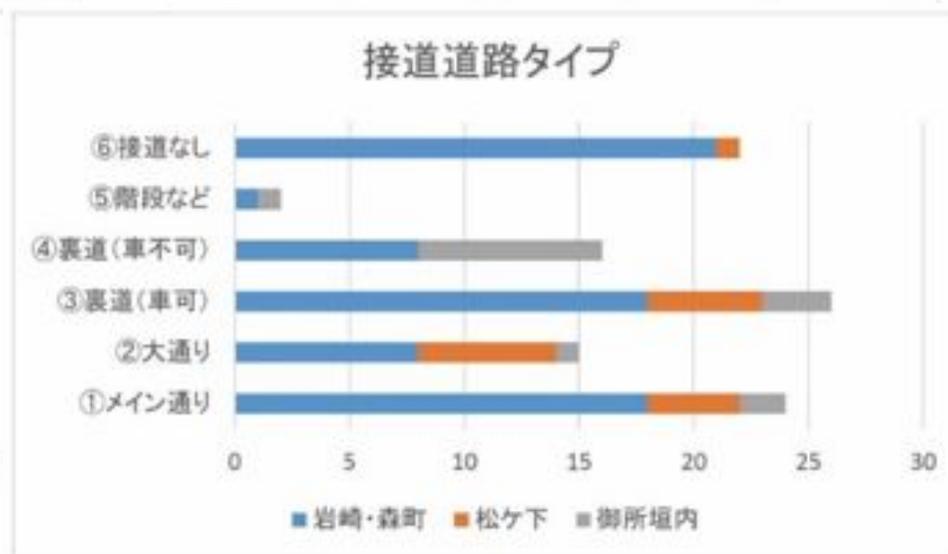
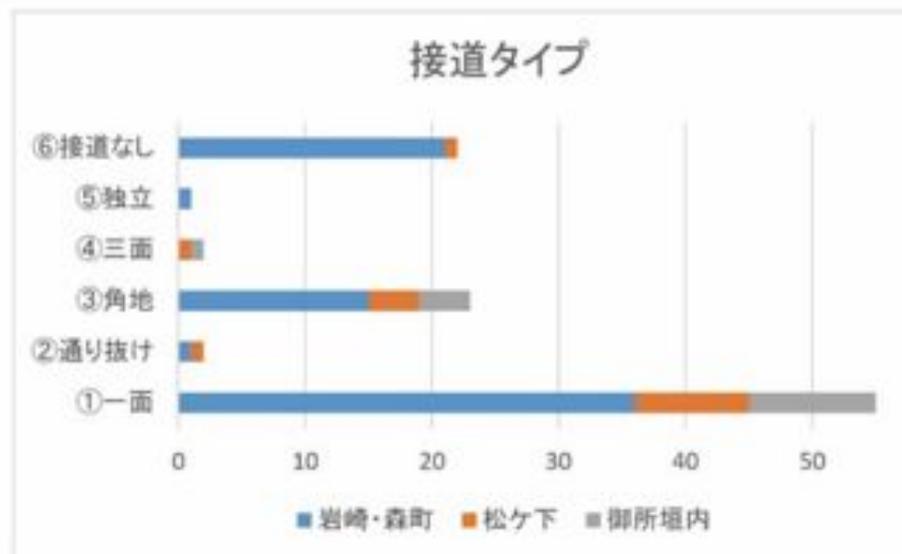
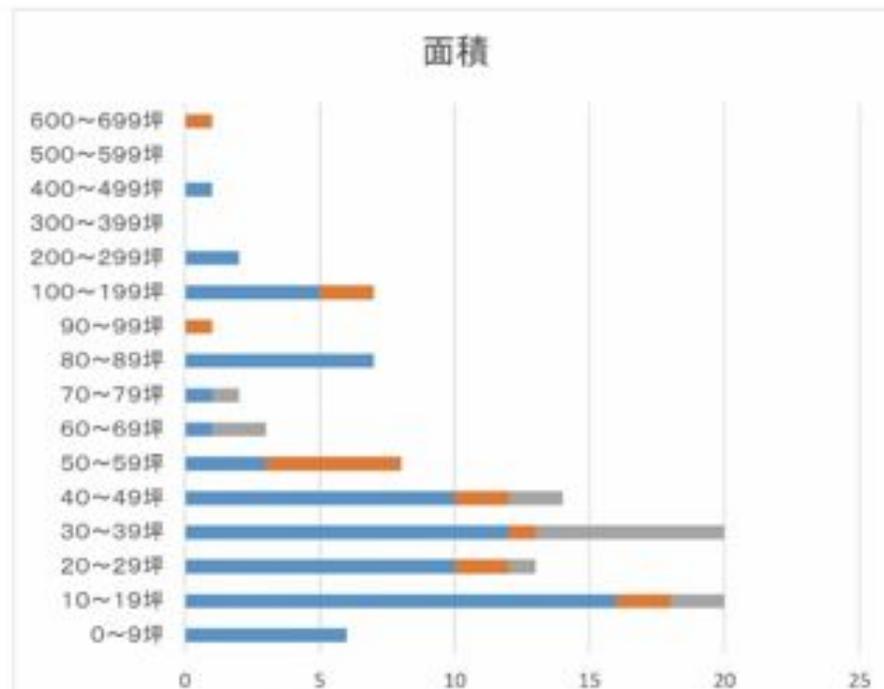
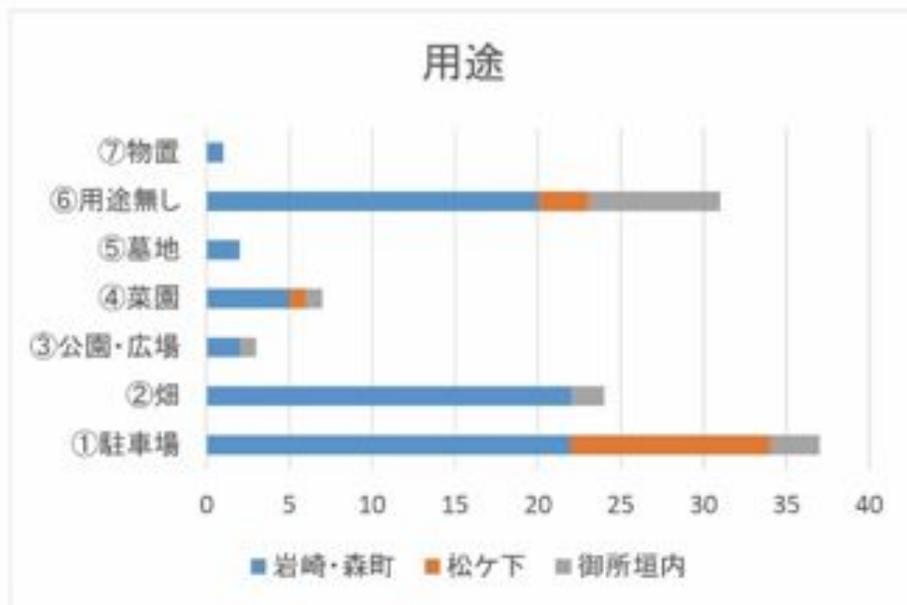
建物建った数	31
建物無くなった数	69
平成になってから建った数	8
平成になってから無くなった数	55

住んでいる人の苗字が変わった回数	苗字			合計
	岩崎・森町	松ヶ下	御所垣内	
0回	127	33	30	190
1回	32	8	14	54
2回	5	2	0	7
3回	3	0	1	4
計	194	43	45	282

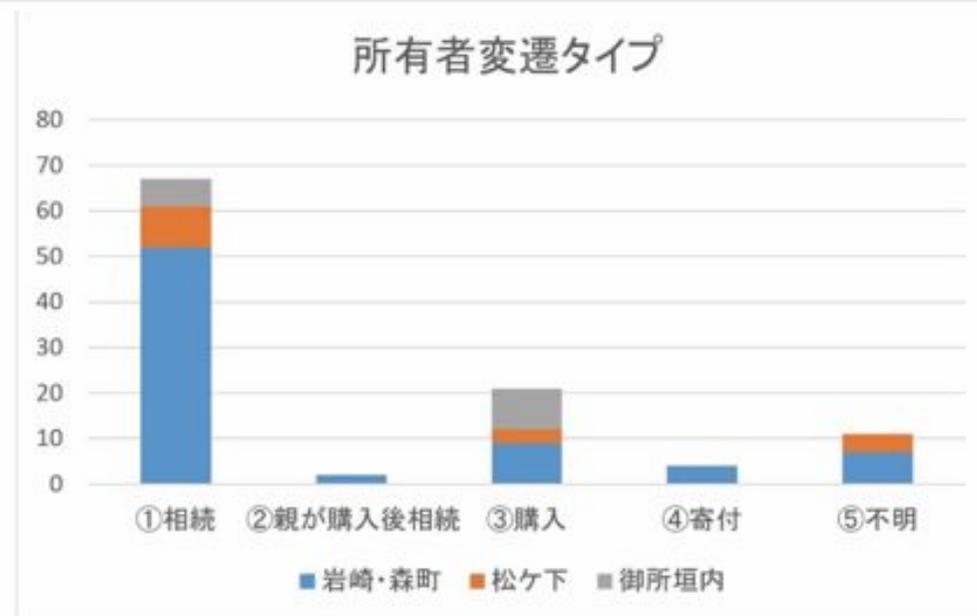
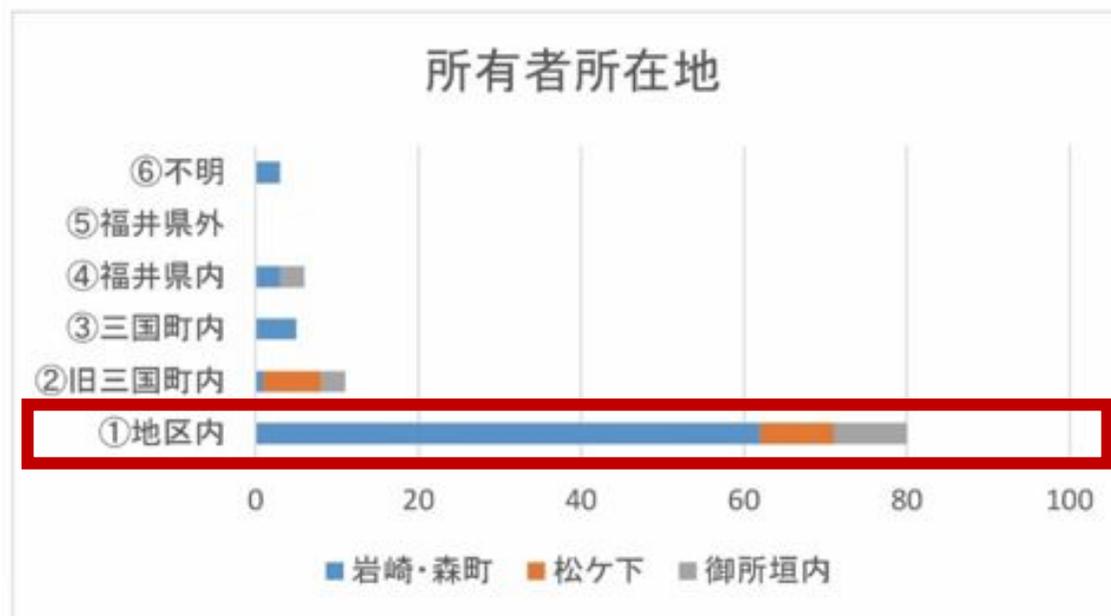
2. 3地区における空地の傾向 | 住宅地図分析



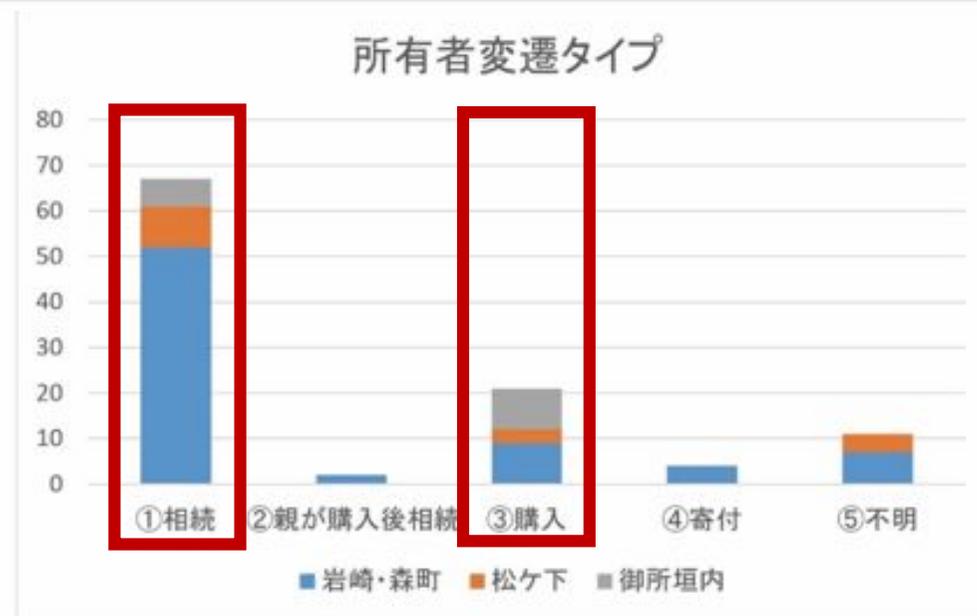
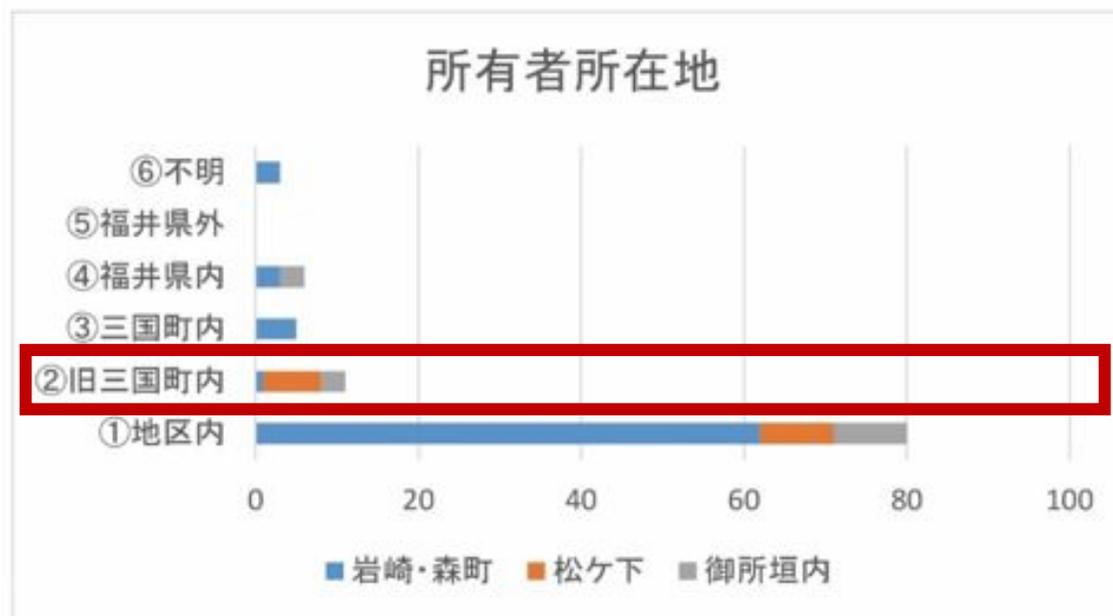
2. 3地区における空地の傾向 | 実態分析



2. 3地区における空地の傾向 | 所有・利用者分析



2. 3地区における空地の傾向 | 所有・利用者分析

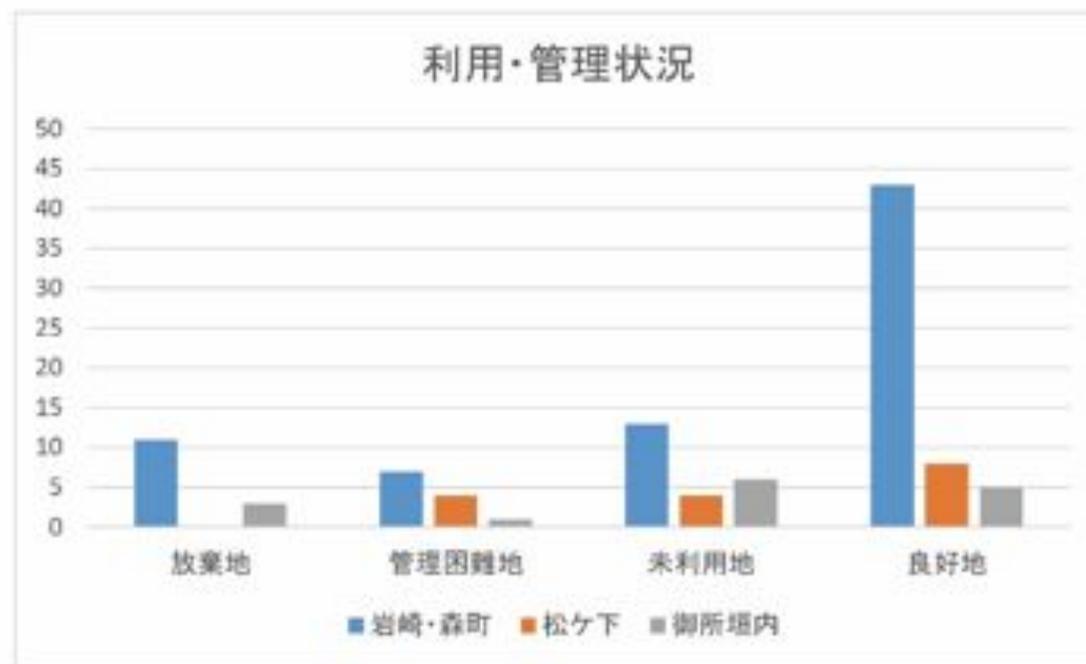


2. 3地区における空地の傾向 | 利用・管理状況分析

◆実態調査と住民・所有者ヒアリングをもとに、空地を利用状況と管理状況によって

4つに分類した

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



2. 3地区における空地の傾向 | 小括

◆主な傾向

	岩崎・森町	松ケ下	御所垣内	地区ごとの差
空地期間	昔からある空地が多い	近年増えている	絶えず発生	あり
元の用途	家、空地	蔵・倉庫・車庫	家	あり
用途	駐車場、畑、用途無し	駐車場	用途無し	あり
面積	0～50坪、80坪以上	50坪前後	30坪前後	あり
接道・接道道路タイプ	一面、角地、接道なし	車進入可	車進入不可	あり
利用者タイプ	所有者のみ、誰も使っていない	所有者のみ、所有者と店関係	所有者のみ、誰も使っていない	あまりない
所有者所在地	地区内	地区内、旧三国町内	地区内	あまりない
所有者変遷タイプ	相続	相続	相続、購入	あまりない

- ◆空地は近年急激に増えており、空地になったところに再び建物が建つことは少ない
- ◆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 地域構造から見た空地の特徴

地区ごとの差が空間的な構造からきていると考え、地形や街路構造などによって異なる地域構造によっていくつかのタイプ分けを行い、それぞれのタイプについて空地の特徴を把握する。元の用途や空地の利用状況、その場所の置かれている状況などを表す地図と照らし合わせて、空間的な特徴からどのような場所がどのような空地になりやすいのかを明らかにする。

3. 地域構造から見た空地の特徴 | 地域構造タイプ

▶ 3つの調査対象地区内の場所を歴史的・空間的な特徴（＝地域構造）から7つのタイプに分け、それぞれ《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、特徴を整理する

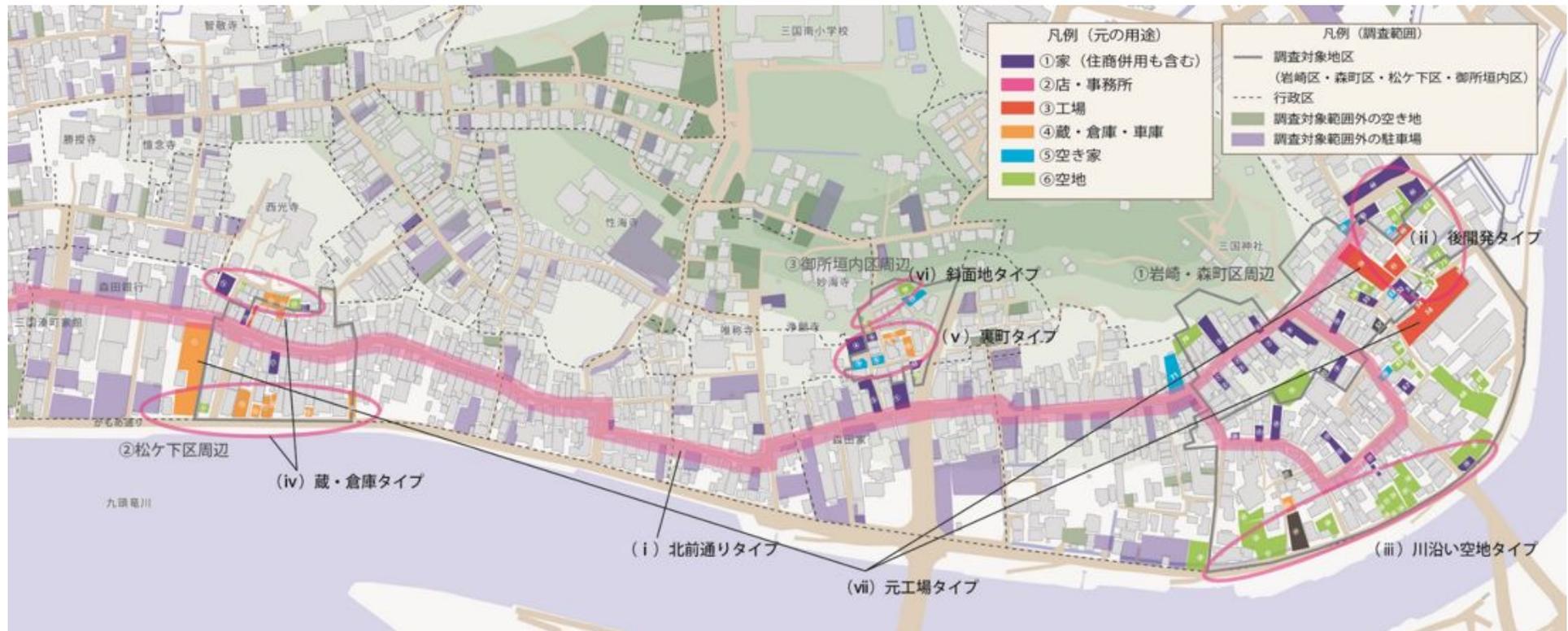
- (i) 北前通りタイプ
- (ii) 後開発タイプ
- (iii) 川沿い空地タイプ
- (iv) 蔵・倉庫タイプ

- (v) 裏町タイプ
- (vi) 斜面地タイプ
- (vii) 元工場タイプ



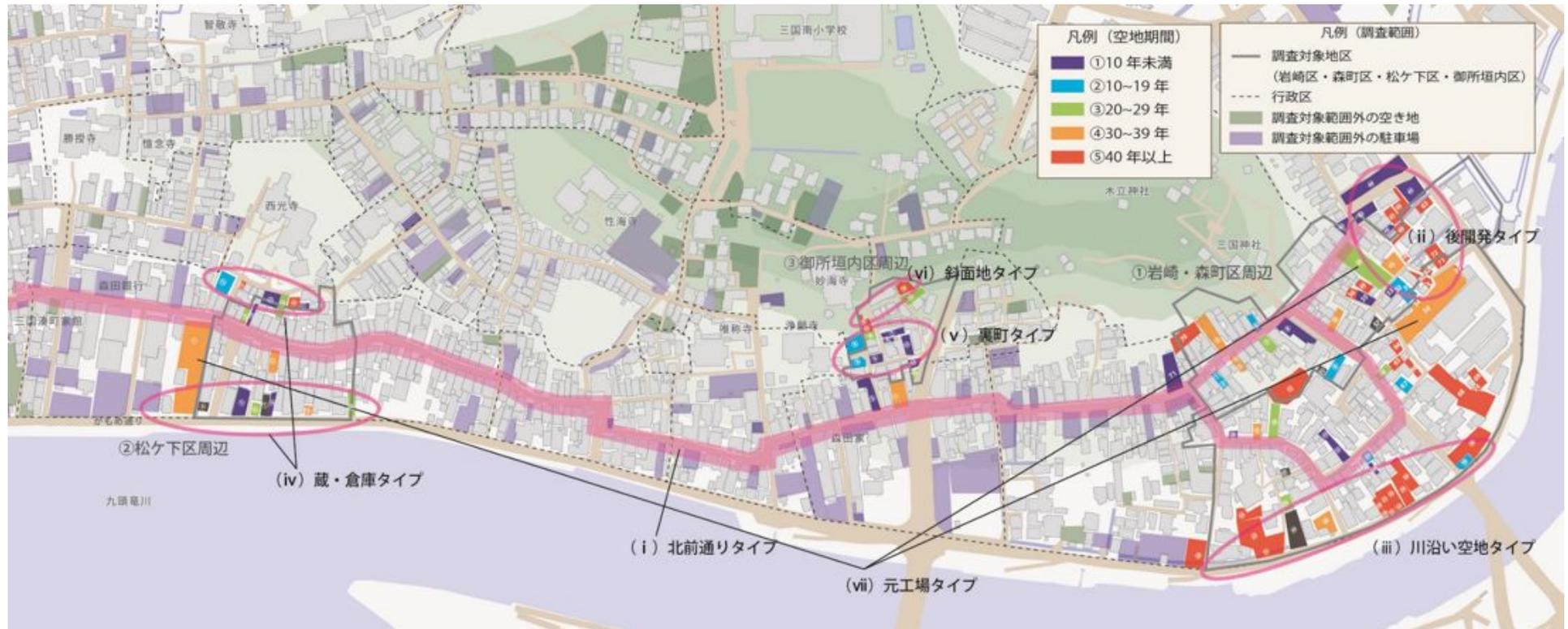
3. 地域構造から見た空地の特徴 | タイプごとの空地の特徴

《元の用途地図》



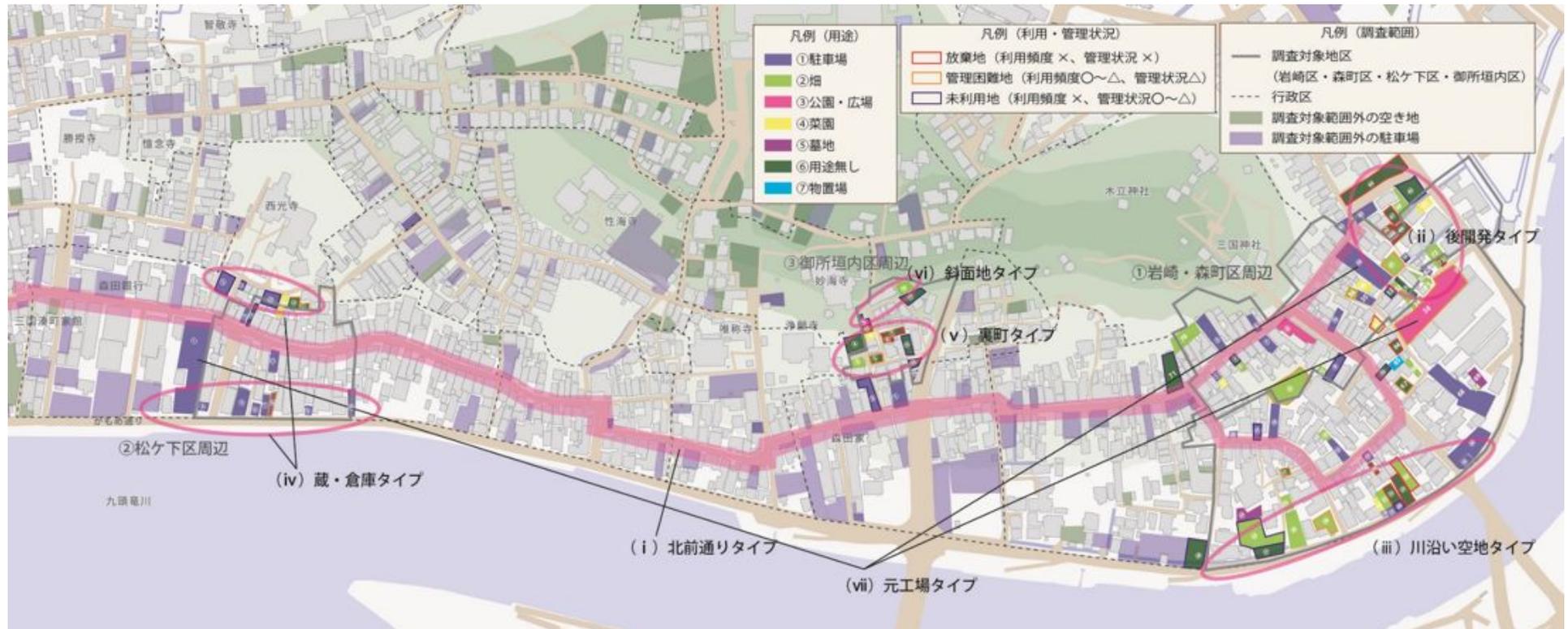
3. 地域構造から見た空地の特徴 | タイプごとの空地の特徴

《空地期間地図》



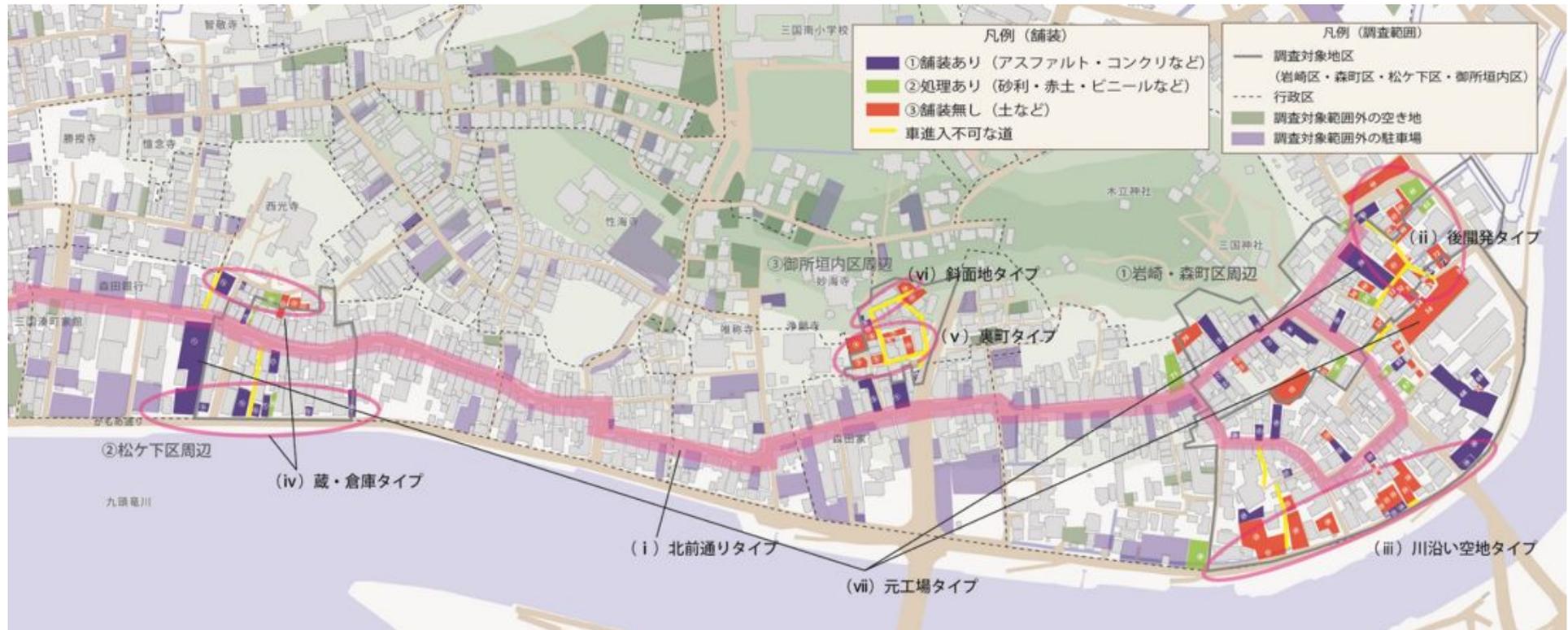
3. 地域構造から見た空地の特徴 | タイプごとの空地の特徴

《現在の用途と利用・管理状況地図》



3. 地域構造から見た空地の特徴 | タイプごとの空地の特徴

《舗装地図》



3. 地域構造から見た空地の特徴 | 地域構造タイプ

▶ 3つの調査対象地区内の場所を歴史的・空間的な特徴（＝地域構造）から7つのタイプに分け、それぞれ《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、特徴を整理する

- (i) 北前通りタイプ
- (ii) 後開発タイプ
- (iii) 川沿い空地タイプ
- (iv) 蔵・倉庫タイプ

- (v) 裏町タイプ
- (vi) 斜面地タイプ
- (vii) 元工場タイプ



3. 地域構造から見た空地の特徴 | 小括

空間構造タイプ		基礎情報・歴史	元の用途	空地期間	用途&利用・管理状況	舗装
(i) 北前通りタイプ	両方	<ul style="list-style-type: none"> ・表町 ・旧三国町のメイン通り ・町家が建ち並んでいた 	<ul style="list-style-type: none"> ・家（町家の敷地） 	<ul style="list-style-type: none"> ・空地期間はばらばら 	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場 ・用途無しもあるが管理状況は良い ・管理状況の悪い空地はない 	<ul style="list-style-type: none"> ・舗装あり
	岩崎・森町区	<ul style="list-style-type: none"> ・二等地（明治12年） 	<ul style="list-style-type: none"> ・数軒に1つ空地 ・連続した空地はない 			
	松ヶ下区	<ul style="list-style-type: none"> ・一等地（明治12年） 	<ul style="list-style-type: none"> ・空地が少ない ・連続した空地がある 			
(ii) 後開発タイプ		<ul style="list-style-type: none"> ・表町 ・メイン通り以外の細道 ・開発時期は比較的遅い ・家が建つ前は畑 	<ul style="list-style-type: none"> ・もともと空地（庭や畑） ・家や工場が無くなったところもある 	<ul style="list-style-type: none"> ・昔から ・家が無くなったところは最近 	<ul style="list-style-type: none"> ・用途無しと畑 ・管理状況の悪いものも利用が少ないものが多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・舗装なし ・車進入可能なところのみ舗装あり
(iii) 川沿い空地タイプ		<ul style="list-style-type: none"> ・表町 ・メイン通りの裏側 ・洪水の多い場所 ・道路からのアクセスが悪い 	<ul style="list-style-type: none"> ・もともと空地（原っぱ） 	<ul style="list-style-type: none"> ・昔から 	<ul style="list-style-type: none"> ・用途無しと畑 ・護岸道路沿いには嵩上げした駐車場 ・放棄地や未利用地も多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・舗装なし ・駐車場のみ舗装あり
(iv) 蔵・倉庫タイプ		<ul style="list-style-type: none"> ・表町 ・メイン通りの裏側 ・最も栄えていた場所 	<ul style="list-style-type: none"> ・蔵（川側） ・倉庫（山側） 	<ul style="list-style-type: none"> ・最近 ・20年以上前からのものもある 	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場 ・山側の空地は利用頻度の低いものが多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・舗装ありと処理あり ・舗装なしは山側の一部にまとまっている
(v) 裏町タイプ		<ul style="list-style-type: none"> ・裏町 ・五等地（明治12年） ・メイン通り以外の細道 ・雇や水主などが住んでいた ・町家ではない家が建っていた 	<ul style="list-style-type: none"> ・空家・家・倉庫 	<ul style="list-style-type: none"> ・20年以内 	<ul style="list-style-type: none"> ・用途無し ・放棄地や管理困難地、未利用地が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・舗装なし ・車進入不可の道にしか接していない空地が多い
(vi) 斜面地タイプ		<ul style="list-style-type: none"> ・裏町 ・急斜面 ・共同井戸があった 	<ul style="list-style-type: none"> ・もともと空地（広場や公園） 	<ul style="list-style-type: none"> ・昔から 	<ul style="list-style-type: none"> ・畑・神社の広場・用途無し ・利用頻度は高くない 	<ul style="list-style-type: none"> ・車進入不可の道のみ
(vii) 元工場タイプ		<ul style="list-style-type: none"> ・昭和期に織物工業が発展 ・明治期～昭和5年：森田銀行 	<ul style="list-style-type: none"> ・機屋 ・銀行の倉庫 	<ul style="list-style-type: none"> ・30年前ごろ 	<ul style="list-style-type: none"> ・貸駐車場（管理・利用状況良い） ・公園（管理状況はよくない） 	<ul style="list-style-type: none"> ・一面は車進入可能な道路に接している ・駐車場は舗装あり

3. 地域構造から見た空地の特徴 | 小括



接道道路が車進入不可



舗装されない



接道道路が車進入可



駐車場になりやすい

3. 地域構造から見た空地の特徴 | 小括



表町で建物が建っていたところ
↓
管理状況が比較的良い



裏町で建物が建っていたところ
↓
管理状況がよくない

3. 地域構造から見た空地の特徴 | 小括



3. 地域構造から見た空地の特徴 | 小括

◆空地期間地図



ー北前通り沿いの空地のできる時期と場所はばらばら

第4章 所有・流通から見た空地の特徴

旧三国町内の空地が社会的コミュニティの中でどのように所有・流通されてきたのかを把握し、社会的コミュニティの強い歴史的市街地における空地の回し方を把握し、今後の課題について考察する。

4. 所有・流通から見た空地の特徴 | 土地所有の特徴

■土地所有の特徴

先祖代々住んでいる人が多く、親戚同士で近くに土地を所有し住んでいる場合も多い。複数の土地を所有する人もいる。

■借地・借家

寺の土地や先祖代々土地を所有している人から土地を借りて住む人が多いといわれている

■駐車場と庭の所有状況

住民アンケートの結果から、約半数の家が自宅に駐車場を持っておらず、約半数の家が借りている駐車場があること、自宅周辺に土いじりの場を求めている人がいることが分かった。

■不動産市場

不動産屋によると、旧三国町内の土地や物件は基本的に不動産市場には出回らない

▼明治期の所有者名との一致と所有空地数

森町区の一部

明治11年と現在（住宅地 区とヒアリングによる） の所有者	一致	17
	不一致	6
	不明	2

所有者	所有地数の変化
Aさん	2→2
Bさん	2→1（残った1つも分割された）
Cさん	5→3～5（2つ不明）
Dさん	5→4（隣りが統合）
Eさん	2→2
Fさん	2→1（隣りが統合）

岩崎区の一部

明治14年と現在（主に住 宅地帯による）の所有者	一致	18
	不一致	55

※現在の所有者は住宅地帯によるので、不一致の場合も借地・借家で所有者は一致している可能性がある。

所有者	明治14年の所有地数
Gさん	7
Hさん	5
Iさん	2
Jさん	2
Kさん	2
Lさん	2
Mさん	5（寺）
Nさん	12（寺）

▼駐車場と庭の所有状況（住民アンケートより）

自宅のみ	元からあったもの	8
	後から作ったもの	4
自宅以外の所有地 のみ	元から所有	6
	購入	2
自宅とほかの所有地		6
自宅と借りているところ		8
自宅以外の所有地と借りているところ		1
借りている所のみ		12
車無し		5
計		52

庭無し	12
前庭のみあり	3
中庭のみあり	28
裏庭のみあり	6
中庭と前庭あり	2
中庭と裏庭あり	1
計	52

4. 所有・流通から見た空地の特徴 | 所有者所在地による違い

	1 a : 隣接 (隣り)	1 b : 隣接 (後ろ)	1 c : 隣接 (向かい)	2 : 地区内の隣 接していない	3 a : 旧三国町 内	3 b : 三国町内	3 c : 三国外	4 : 区や市
岩崎・森町区周辺	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		貸駐車場	用途無し☆	公園・広場△
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		畑	用途無し☆	公園・広場
	駐車場	駐車場□	駐車場	駐車場		用途無し☆	用途無し☆	用途無し☆
	駐車場□	貸駐車場		貸駐車場		用途無し□		用途無し□
	駐車場	畑		貸駐車場				用途無し△
	貸駐車場	畑		貸駐車場□				
	畑	畑		貸駐車場				
	畑	畑		貸駐車場				
	畑	畑□		畑				
	菜園	畑△		畑				
	菜園	畑☆		畑				
	菜園☆	畑		畑				
	用途無し□	貸し畑		畑△				
	用途無し☆	菜園		畑△				
	用途無し□	菜園		畑△				
		墓地		貸し畑				
	墓地		物置					
	用途無し□		用途無し□					
	用途無し☆		用途無し□					
	用途無し△		用途無し☆					
			用途無し□					
			用途無し□					
松ヶ下区周辺	用途無し△	駐車場・畑△	駐車場□	駐車場	駐車場		貸駐車場	
		駐車場	駐車場□	用途無し□	駐車場		貸駐車場・菜園	
			駐車場□		貸駐車場			
			菜園		貸駐車場			
御所垣内区周辺			用途無し△					
	菜園	駐車場	駐車場□	公園・広場□	駐車場	畑	用途無し□	
		畑	用途無し△	用途無し☆	用途無し□		用途無し☆	
		用途無し□			用途無し□			
計	17	26	10	26	7	5	7	5

※青色が元から空地、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. 所有・流通から見た空地の特徴 | 所有者所在地による違い

	1 a : 隣接 (隣り)	1 b : 隣接 (後ろ)	1 c : 隣接 (向かい)	2 : 地区内の隣 接していない	3 a : 旧三国町 内	3 b : 三国町内	3 c : 三国外	4 : 区や市
岩崎・森町区周辺	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		貸駐車場	用途無し☆	公園・広場△
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		畑	用途無し☆	公園・広場
	駐車場	駐車場□	駐車場	駐車場		用途無し☆	用途無し☆	用途無し☆
	駐車場□	貸駐車場		貸駐車場		用途無し□		用途無し□
	駐車場	畑		貸駐車場				用途無し△
	貸駐車場	畑						
	畑	畑						
	畑	畑						
	畑	畑□						
	菜園	畑△						
	菜園	畑☆						
	菜園☆	畑						
	用途無し□	貸し畑						
	用途無し☆	菜園						
	用途無し□	菜園						
	墓地							
	墓地							
	用途無し□							
	用途無し☆							
	用途無し△							
	用途無し△	駐車場 畑△	駐車場□					
松ヶ下区周辺		駐車場	駐車場□					
			駐車場□					
御所垣内区周辺			菜園		貸駐車場			
			用途無し△					
	菜園	駐車場	駐車場□	公園・広場□	駐車場	畑	用途無し□	
		畑	用途無し△	用途無し☆	用途無し□		用途無し☆	
	用途無し□				用途無し□			
	用途無し☆							
計	17	26	10	26	7	5	7	5



※青色が元から空地、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. 所有・流通から見た空地の特徴 | 所有者所在地による違い

	1 a : 隣接 (隣り)	1 b : 隣接 (後ろ)	1 c : 隣接 (向かい)	2 : 地区内の隣 接していない	3 a : 旧三国町 内	3 b : 三国町内	3 c : 三国外	4 : 区や市
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		貸駐車場	用途無し☆	公園・広場△
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		畑	用途無し☆	公園・広場
				駐車場		用途無し☆	用途無し☆	用途無し☆
				貸駐車場		用途無し□		用途無し□
				貸駐車場				用途無し△
				貸駐車場□				
				貸駐車場				
				貸駐車場				
				畑				
				畑				
			畑					
			畑					
			畑△					
			畑△					
			畑△					
			貸し畑					
			物置					
			用途無し□					
			用途無し□					
			用途無し☆					
			用途無し□					
			用途無し□					
松ヶ下区周辺	用途無し△	駐車場・畑△	駐車場□	駐車場				
		駐車場	駐車場□	用途無し□				
			駐車場□					
御所垣内区周辺			菜園					
			用途無し△					
	菜園	駐車場	駐車場□	公園・広場□				
		畑	用途無し△	用途無し☆				
		用途無し□						
		用途無し☆						
計	17	26	10	20	7	5	7	5



※青色が元から空地、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. 所有・流通から見た空地の特徴 | 所有者所在地による違い

	1 a : 隣接 (隣り)	1 b : 隣接 (後ろ)	1 c : 隣接 (向かい)	2 : 地区内の隣 接していない	3 a : 旧三国町 内	3 b : 三国町内	3 c : 三国外	4 : 区や市
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		貸駐車場	用途無し☆	公園・広場△
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		畑	用途無し☆	公園・広場
	駐車場	駐車場□	駐車場	駐車場		用途無し☆	用途無し☆	用途無し☆
	駐車場□	貸駐車場		貸駐車場		用途無し□		用途無し□
	駐車場	畑		貸駐車場				用途無し△
	貸駐車場	畑		貸駐車場□				
	畑	畑		貸駐車場				
	畑	畑		貸駐車場				
	畑	畑□		畑				
	菜園	畑△		畑				
	菜園	畑☆		畑				
岩崎・森町区周辺				畑				
				畑△				
				畑△				
				畑△				
				畑				
				置				
				無し□				
				無し□				
				無し☆				
				無し□				
				無し□				
				広場	駐車場		貸駐車場	
				無し□	駐車場		貸駐車場・菜園	
					貸駐車場			
					貸駐車場			
				広場□	駐車場	畑	用途無し□	
				無し☆	用途無し□		用途無し☆	
		用途無し□			用途無し□			
		用途無し☆						
計	17	26	10	26	7	5	7	5



※青色が元から空地、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. 所有・流通から見た空地の特徴 | 所有者所在地による違い

	1 a : 隣接 (隣り)	1 b : 隣接 (後ろ)	1 c : 隣接 (向かい)	2 : 地区内の隣 接していない	3 a : 旧三国町 内	3 b : 三国町内	3 c : 三国外	4 : 区や市
岩崎・森町区周辺	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		貸駐車場	用途無し☆	公園・広場△
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		畑	用途無し☆	公園・広場
	駐車場	駐車場□	駐車場	駐車場		用途無し☆	用途無し☆	用途無し☆
	駐車場□	貸駐車場		貸駐車場		用途無し□		用途無し□
	駐車場	畑		貸駐車場				用途無し△
	貸駐車場	畑		貸駐車場□				
	畑	畑		貸駐車場				
	畑	畑		貸駐車場				
	畑	畑□		畑				
	菜園	畑△		畑				
	菜園	畑☆		畑				
	菜園☆	畑		畑				
	用途無し□	貸し畑		畑△				
	用途無し☆	菜園		畑△				
	用途無し□	菜園		畑△				
		墓地		貸し畑				
		墓地		物置				
	用途無し□		用途無し□					
	用途無し☆		用途無し□					
	用途無し△		用途無し☆					
			用途無し□					
			用途無し□					
松ヶ下区周辺	用途無し△	駐車場・畑△	駐車場□	駐車場	駐車場		貸駐車場	
		駐車場	駐車場□	用途無し□	駐車場		貸駐車場・菜園	
			駐車場□		貸駐車場			
			菜園		貸駐車場			
御所垣内区周辺			用途無し△					
	菜園	駐車場	駐車場□	公園・広場□	駐車場	畑	用途無し□	
		畑	用途無し△	用途無し☆	用途無し□		用途無し☆	
		用途無し□			用途無し□			
計	17	26	10	26	7	5		5

※青色が元から空地、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. 所有・流通から見た空地の特徴 | 所有者所在地による違い

	1 a : 隣接 (隣り)	1 b : 隣接 (後ろ)	1 c : 隣接 (向かい)	2 : 地区内の隣 接していない	3 a : 旧三国町 内	3 b : 三国町内	3 c : 三国外	4 : 区や市
岩崎・森町区周辺	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		貸駐車場	用途無し☆	公園・広場△
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		畑	用途無し☆	公園・広場
	駐車場	駐車場□	駐車場	駐車場		用途無し☆	用途無し☆	用途無し☆
	駐車場□	貸駐車場		貸駐車場		用途無し□		用途無し□
	駐車場	畑		貸駐車場				用途無し△
	貸駐車場	畑		貸駐車場□				
	畑	畑		貸駐車場				
	畑	畑		貸駐車場				
	畑	畑□		畑				
	菜園	畑△		畑				
	菜園	畑☆		畑				
	菜園☆	畑		畑				
	用途無し□	貸し畑		畑△				
	用途無し☆	菜園		畑△				
	用途無し□	菜園		畑△				
		墓地		貸し畑				
	墓地		物置					
	用途無し□		用途無し□					
	用途無し☆		用途無し□					
	用途無し△		用途無し☆					
			用途無し□					
			用途無し□					
松ヶ下区周辺	用途無し△	駐車場・畑△	駐車場□	駐車場	駐車場		貸駐車場	
		駐車場	駐車場□	用途無し□	駐車場		貸駐車場・菜園	
			駐車場□		貸駐車場			
			菜園		貸駐車場			
御所垣内区周辺			用途無し△					
	菜園	駐車場	駐車場□	公園・広場□	駐車場	畑	用途無し□	
		畑	用途無し△	用途無し☆	用途無し□		用途無し☆	
	用途無し□				用途無し□			
	用途無し☆							
計	17	26	10	26	7	5	7	5

※青色が元から空地、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. 所有・流通から見た空地の特徴 | 所有者所在地による違い

	1 a : 隣接 (隣り)	1 b : 隣接 (後ろ)	1 c : 隣接 (向かい)	2 : 地区内の隣 接していない	3 a : 旧三国町 内	3 b : 三国町内	3 c : 三国外	4 : 区や市
岩崎・森町区周辺	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		貸駐車場	用途無し☆	公園・広場△
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		畑	用途無し☆	公園・広場
	駐車場	駐車場□	駐車場	駐車場		用途無し☆	用途無し☆	用途無し☆
	駐車場□	貸駐車場		貸駐車場		用途無し□		用途無し□
	駐車場	畑		貸駐車場				用途無し△
	貸駐車場	畑		貸駐車場□				
	畑	畑		貸駐車場				
	畑	畑		貸駐車場				
	畑	畑□		畑				
	菜園	畑△		畑				
	菜園	畑☆		畑				
	菜園☆	畑		畑				
	用途無し□	貸し畑		畑△				
	用途無し☆	菜園		畑△				
	用途無し□	菜園		畑△				
		墓地		貸し畑				
	墓地		物置					
	用途無し□		用途無し□					
	用途無し☆		用途無し□					
	用途無し△		用途無し☆					
			用途無し□					
			用途無し□					
松ヶ下区周辺	用途無し△	駐車場・畑△	駐車場□	駐車場	駐車場		貸駐車場	
		駐車場	駐車場□	用途無し□	駐車場		貸駐車場・菜園	
			駐車場□		貸駐車場			
			菜園		貸駐車場			
御所垣内区周辺			用途無し△					
	菜園	駐車場	駐車場□	公園・広場□	駐車場	畑	用途無し□	
		畑	用途無し△	用途無し☆	用途無し□		用途無し☆	
		用途無し□			用途無し□			
計	17	26	10	26	7	5	7	5



※青色が元から空地、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. 所有・流通から見た空地の特徴 | 所有者所在地による違い

	1 a : 隣接 (隣り)	1 b : 隣接 (後ろ)	1 c : 隣接 (向かい)	2 : 地区内の隣 接していない	3 a : 旧三国町 内	3 b : 三国町内	3 c : 三国外	4 : 区や市
岩崎・森町区周辺	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		貸駐車場	用途無し☆	公園・広場△
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		畑	用途無し☆	公園・広場
	駐車場	駐車場□	駐車場	駐車場		用途無し☆	用途無し☆	用途無し☆
	駐車場□	貸駐車場		貸駐車場		用途無し□		用途無し□
	駐車場	畑		貸駐車場				用途無し△
	貸駐車場	畑		貸駐車場□				
	畑	畑		貸駐車場				
	畑	畑		貸駐車場				
	畑	畑□		畑				
	菜園	畑△		畑				
	菜園	畑☆		畑				
	菜園☆	畑		畑				
	用途無し□	貸し畑		畑△				
	用途無し☆	菜園		畑△				
	用途無し□	菜園		畑△				
		墓地		貸し畑				
	墓地		物置					
	用途無し□		用途無し□					
	用途無し☆		用途無し□					
	用途無し△		用途無し☆					
			用途無し□					
			用途無し□					
松ヶ下区周辺	用途無し△	駐車場・畑△	駐車場□	駐車場	駐車場		貸駐車場	
		駐車場	駐車場□	用途無し□	駐車場		貸駐車場・菜園	
			駐車場□		貸駐車場			
御所垣内区周辺			菜園		貸駐車場			
			用途無し△					
	菜園	駐車場	駐車場□	公園・広場□	駐車場	畑	用途無し□	
		畑	用途無し△	用途無し☆	用途無し□		用途無し☆	
	用途無し□				用途無し□			
	用途無し☆							
計	17	26	10	26	7	5	7	5



※青色が元から空地、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. 所有・流通から見た空地の特徴 | 所有者所在地による違い

	1 a : 隣接 (隣り)	1 b : 隣接 (後ろ)	1 c : 隣接 (向かい)	2 : 地区内の隣 接していない	3 a : 旧三国町 内	3 b : 三国町内	3 c : 三国外	4 : 区や市
岩崎・森町区周辺	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		貸駐車場	用途無し☆	公園・広場△
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		畑	用途無し☆	公園・広場
	駐車場	駐車場□	駐車場	駐車場		用途無し☆	用途無し☆	用途無し☆
	駐車場□	貸駐車場		貸駐車場		用途無し□		用途無し□
	駐車場	畑		貸駐車場				用途無し△
	貸駐車場	畑		貸駐車場□				
	畑	畑		貸駐車場				
	畑	畑		貸駐車場				
	畑	畑□		畑				
	菜園	畑△		畑				
	菜園	畑☆		畑				
	菜園☆	畑		畑				
	用途無し□	貸し畑		畑△				
	用途無し☆	菜園		畑△				
	用途無し□	菜園		畑△				
		墓地		貸し畑				
	墓地		物置					
	用途無し□		用途無し□					
	用途無し☆		用途無し□					
	用途無し△		用途無し☆					
			用途無し□					
			用途無し□					
松ヶ下区周辺	用途無し△	駐車場・畑△	駐車場□	駐車場	駐車場		貸駐車場	
		駐車場	駐車場□	用途無し□	駐車場		貸駐車場・菜園	
			駐車場□		貸駐車場			
			菜園		貸駐車場			
御所垣内区周辺			用途無し△					
	菜園	駐車場	駐車場□	公園・広場□	駐車場	畑	用途無し□	
		畑	用途無し△	用途無し☆	用途無し□		用途無し☆	
		用途無し□			用途無し□			
計	17	26	10	26				5

※青色が元から空地、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. 所有・流通から見た空地の特徴 | 所有者所在地による違い

	1 a : 隣接 (隣り)	1 b : 隣接 (後ろ)	1 c : 隣接 (向かい)	2 : 地区内の隣 接していない	3 a : 旧三国町 内	3 b : 三国町内	3 c : 三国外	4 : 区や市
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		貸駐車場	用途無し☆	公園・広場△
	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場		畑	用途無し☆	公園・広場
	駐車場	駐車場□	駐車場	駐車場		用途無し☆	用途無し☆	用途無し☆
	駐車場□	貸駐車場		貸駐車場		用途無し□		用途無し□
	駐車場	畑		貸駐車場				用途無し△
岩崎・森町区周辺								
松ヶ下区周辺							貸駐車場	
							貸駐車場・菜園	
御所垣内区周辺	菜園	駐車場	駐車場□	公園・広場□	駐車場	畑	用途無し□	
		畑	用途無し△	用途無し☆	用途無し□		用途無し☆	
		用途無し□			用途無し□			
計	17	26	10	26	7	5		5



※青色が元から空地、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. 所有・流通から見た空地の特徴 | 事例から見る所有・流通の特徴

■ 「貸地」 → 「個人利用」 の経緯 (25件/103件)

- ・ 借地で土地を借りた人が家を建てて住んでいた
- ・ 借地は更地にして返す
- ・ 駐車場など所有者の個人利用になる

■ 「建物」 → 「駐車場」 の経緯 (購入10件 + 相続19件/103件)

- ・ もともと町家が建っていた
- ・ 隣りの家の人が駐車場にするつもりで購入する
- ・ 貸地であったところを所有者の駐車場にする
- ・ 個人の駐車場やお店のお客さん用の駐車場として利用

■ 貸駐車場の現状 (13件/103件)

- ・ 駐車場とするために購入 (今は買わない)
- ・ 10年ほど前から空き始めた (年配で車を使わなくなった、他所に引っ越したため)
- ・ 貸してくれないかと言われて貸したものがほとんど
- ・ 駐車場には所有者個人の車も停めている

4. 所有・流通から見た空地の特徴 | 事例から見る所有・流通の特徴

■とりあえず隣り・郊外の土地を買っておく（7件/ヒアリングした44件）

- ・地続きなので使えそうだと思い、その時に使う予定はなかったが購入
- ・今は畑として使っている
- ・売りたいと思っている

■売りたい・貸したい場合でも営業をかけない（7件/ヒアリングした44件）

- ・売りたい・貸したいと思っている
- ・特に売りたいと周りの人や不動産屋に相談はしていない
- ・ほしいといわれたら考える

■地区外の人で購入する空地（8件/103件）

- ・松ヶ下：貸駐車場として購入・整備
- ・御所垣内：売ることもできない空地になっている

4. 所有・流通から見た空地の特徴 | 事例から見る所有・流通の特徴

■昔から畑の空地の現状（8件/103件）

- ・施設に入っているため、娘さんが代わりに手入れをしている
- ・少し荒れた状態になっている
- ・裏なので少し荒れていても大丈夫

■市が買い取って整備した空地（1件/103件）

- ・三国祭のために広場を整備
- ・大勢の人が集まる

■区が所有または管理している空地（4件/103件）

- ・寄付されたもの
- ・特に管理する仕組みもなく、管理状況は良いとは言えない

第5章 周辺住民の空地への反応

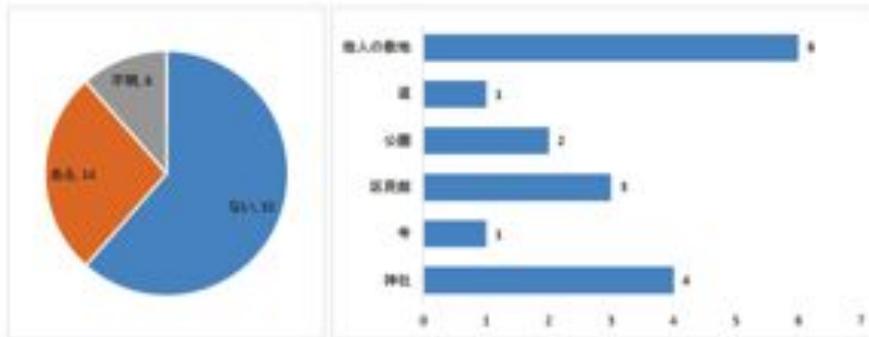
周辺住民へのアンケートから、周辺住民が空地に対してどれほど関心を持っているのか、どのようなメリット・デメリットを感じているのかを把握し、今後の空地マネジメントに向けた示唆を得ることを目的とする。

5. 周辺住民の空地への反応 | 周辺住民の空地への関心

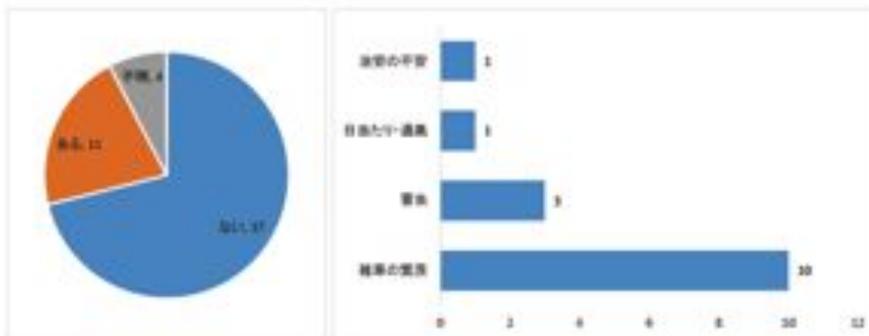
■住民アンケートの回収数と回収率

	配布数	回収数	回収率
岩崎・森町	64	29	45.31%
松ヶ下	17	13	76.47%
御所垣内	17	10	58.82%
計	98	52	53%

■周辺の空地を管理した経験



■空地から迷惑を受けた経験



■周辺住民から見た空地の メリット・デメリット

良い点	
空家があるよりは良い	6
駐車場として使えるようになった	4
使える場所が出来た	1
風通しや日当たりがよくなった	1

悪い点	
寂しい	17
町並みが悪くなる危険性	29
雑草が繁殖して不衛生	7
人が少なくても犯罪が不安	5
風当たりが強すぎる	5
放火や不潔被害が心配	2
日当たりがよすぎる	2
人が少なくなって朝りが心配	2
人づきあいができなくなる	1
空家・空地が増えるのが困る	1

← 「あり」と答えた11人中8人が隣りの空地から迷惑を受けている

5. 周辺住民の空地への反応 | 周辺住民から見た空地の評価

空地になってよかったところ

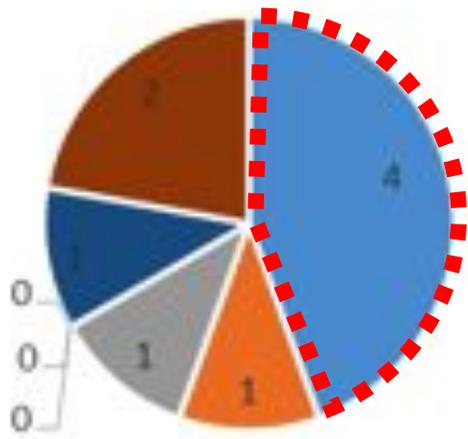
空間構造タイプ	空地番号	理由	元の用途
(i) 北前通りタイプ	岩崎森町3	地区のごみ収集の日に使える	家があった
	岩崎森町8	山車蔵が出来た	老夫婦が住む家があった
	岩崎森町8	祭りのときに人が溜まったりして使える	家があった
	岩崎森町37	駐車場として借りて使えるようになった	仏壇屋があった
(ii) 後開発タイプ	岩崎森町53	借地し車庫を建てられた	家があった
(iii) 川沿い空地タイプ	岩崎森町31	駐車場として借りて使えるようになった	家があった
(iv) 蔵・倉庫タイプ	-	-	-
(v) 裏町タイプ	-	-	-
(vi) 斜面地タイプ	-	-	-
(vii) 元工場タイプ	岩崎森町39	駐車場として借りて使えるようになった	機屋があった
その他	松ヶ下4の隣の道路	一方通行なので道が出来てありがたい	銀行があった
	森田家の隣の道路	一方通行なので道が出来てありがたい	魚屋があった

空地になってよくなかったところ

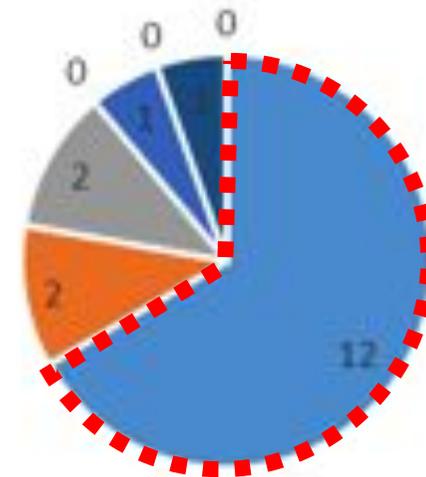
空間構造タイプ	空地番号	理由	元の用途
(i) 北前通りタイプ	岩崎森町8	寂しい、町並みがなくなる、放火や不法投棄が心配	家があった
	岩崎森町8	風通りがよくなりすぎた、趣のある家がなくなった	家があった
	岩崎森町12	風通りがよくなりすぎた	家があった
	岩崎森町12	ご近所が少なくなり寂しい（家の前の道沿いがなくなるのは嫌だ）	家があった
	岩崎森町14	家が無くなってしまった	家があった
	岩崎森町42	風通りがよくなりすぎた	家があった
	松ヶ下3	町並みが消えてしまい閑散となった	鍛冶屋があった
	松ヶ下11	町並みが消えてしまい閑散となった	写真屋があった
	松ヶ下11	枯れ葉が落ちる	車庫があった
	松ヶ下14	町並みが消えてしまい閑散となった	医者→建具工場（ポロポロになったため壊した）
	御所垣内1	建て詰まっていたのになくなってしまった	お店があった
	御所垣内2	建て詰まっていたのになくなってしまった	お店があった
	(ii) 後開発タイプ	岩崎森町44	風通りがよくなりすぎた
岩崎森町45		表通りから自分の家がよく見えるようになってしまった	家があった
(iii) 川沿い空地タイプ	岩崎森町19	家が無くなってしまった	家があった
	岩崎森町26	家が無くなってしまった	家があった（※19のことだと思われる）
(iv) 蔵・倉庫タイプ	-	-	-
(v) 裏町タイプ	御所垣内4	草刈りが大変	大正時代の建物があった
(vi) 斜面地タイプ	-	-	-
(vii) 元工場タイプ	岩崎森町39	風通りがよくなりすぎた	機屋があった
その他	-	-	-

5. 周辺住民の空地への反応 | 周辺住民から見た空地の評価

空地になってよかったという回答の数



空地になってよくなかったという回答の数



■ (i) 北前通りタイプ

■ (ii) 後開発タイプ

■ (iii) 川沿い空地タイプ

■ (iv) 蔵・倉庫タイプ

■ (v) 裏町タイプ

■ (vi) 斜面地タイプ

■ (vii) 元工場タイプ

■ その他

5. 周辺住民の空地への反応 | 周辺住民から見た空地の評価

空地になってよかったところ

空間構造タイプ	空地番号	理由	元の用途
(i) 北前通りタイプ	岩崎森町3	地区のごみ収集の日に使える	家があった
	岩崎森町8	山車蔵が出来た	老夫婦が住む家があった
	岩崎森町8	祭りのときに人が溜まったりして使える	家があった
	岩崎森町37	駐車場として借りて使えるようになった	仏壇屋があった
(ii) 後開発タイプ	岩崎森町53	借地し車庫を建てられた	家があった
(iii) 川沿い空地タイプ	岩崎森町31	駐車場として借りて使えるようになった	家があった
(iv) 蔵・倉庫タイプ	—	—	—
(v) 裏町タイプ	—	—	—
(vi) 斜面地タイプ	—	—	—
(vii) 元工場タイプ	岩崎森町39	駐車場として借りて使えるようになった	機屋があった
その他	松ヶ下4の隣の道路	一方通行なので道が出来てありがたい	銀行があった
	森田家の隣の道路	一方通行なので道が出来てありがたい	魚屋があった

⇒ 車利用の向上に関する意見 9件中 6件

5. 周辺住民の空地への反応 | 周辺住民から見た空地の評価

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	理由	元の用途
(i) 北前通りタイプ	岩崎森町8	寂しい、町並みがなくなる、放火や不法投棄が心配	家があった
	岩崎森町8	風通りがよくなりすぎた、趣のある家が無くなった	家があった
	岩崎森町12	風通りがよくなりすぎた	家があった
	岩崎森町12	ご近所が少なくなり寂しい（家の前の道沿いがなくなるのは嫌だ）	家があった
	岩崎森町14	家が無くなってしまった	家があった
	岩崎森町42	風通りがよくなりすぎた	家があった
	松ケ下3	町並みが消えてしまい閑散となった	鍛冶屋があった
	松ケ下11	町並みが消えてしまい閑散となった	写真屋があった
	松ケ下11	枯れ葉が落ちる	車庫があった
	松ケ下14	町並みが消えてしまい閑散となった	医者→建具工場（ボロボロになったため壊した）
	御所垣内1	建て詰まっていたのになくなってしまった	お店があった
	御所垣内2	建て詰まっていたのになくなってしまった	お店があった
(ii) 後開発タイプ	岩崎森町44	風通りがよくなりすぎた	家があった
	岩崎森町45	表通りから自分の家がよく見えるようになってしまった	家があった
(iii) 川沿い空地タイプ	岩崎森町19	家が無くなってしまった	家があった
	岩崎森町26	家が無くなってしまった	家があった（※19のことだと思われる）
(iv) 蔵・倉庫タイプ	—	—	—
(v) 裏町タイプ	御所垣内4	草刈りが大変	大正時代の建物があった
(vi) 斜面地タイプ	—	—	—
(vii) 元工場タイプ	岩崎森町39	風通りがよくなりすぎた	機屋があった
その他	—	—	—

⇒ 町並みに関する意見 18件中 10件

⇒ 住環境に関する意見 18件中 5件

5. 周辺住民の空地への反応 | 周辺住民から見た空地の評価

空地になってよかったところ

空間構造タイプ	空地番号	理由	元の用途
(i) 北前通りタイプ	岩崎森町3	地区のごみ収集の日に使える	家があった
	岩崎森町8	山車蔵が出来た	老夫婦が住む家があった
	岩崎森町8	祭りのときに人が溜まったりして使える	家があった
	岩崎森町37	駐車場として借りて使えるようになった	仏壇屋があった
(ii) 後開発タイプ	岩崎森町53	借地し車庫を建てられた	家があった
(iii) 川沿い空地タイプ	岩崎森町31	駐車場として借りて使えるようになった	家があった
(iv) 蔵・倉庫タイプ	—	—	—
(v) 裏町タイプ	—	—	—
(vi) 斜面地タイプ	—	—	—
(vii) 元工場タイプ	岩崎森町39	駐車場として借りて使えるようになった	機屋があった
その他	松ヶ下4の隣の道路	一方通行なので道が出来てありがたい	銀行があった
	森田家の隣の道路	一方通行なので道が出来てありがたい	魚屋があった

空地になってよくなかったところ **52件中32件が「特になし」**

空間構造タイプ	空地番号	理由	元の用途	
(i) 北前通りタイプ	岩崎森町8	寂しい、町並みがなくなる、放火や不法投棄が心配	家があった	
	岩崎森町8	風通りがよくなりすぎた、趣のある家がなくなった	家があった	
	岩崎森町12	風通りがよくなりすぎた	家があった	
	岩崎森町12	ご近所が少なくなり寂しい（家の前の道沿いがなくなるのは嫌だ）	家があった	
	岩崎森町14	家が無くなってしまった	家があった	
	岩崎森町42	風通りがよくなりすぎた	家があった	
	松ヶ下3	町並みが消えてしまい閑散となった	鍛冶屋があった	
	松ヶ下11	町並みが消えてしまい閑散となった	写真屋があった	
	松ヶ下11	枯れ葉が落ちる	車庫があった	
	松ヶ下14	町並みが消えてしまい閑散となった	医者→建具工場（ポロポロになったため壊した）	
	御所垣内1	建て詰まっていたのになくなってしまった	お店があった	
	御所垣内2	建て詰まっていたのになくなってしまった	お店があった	
	(ii) 後開発タイプ	岩崎森町44	風通りがよくなりすぎた	家があった
		岩崎森町45	表通りから自分の家がよく見えるようになってしまった	家があった
(iii) 川沿い空地タイプ	岩崎森町19	家が無くなってしまった	家があった	
	岩崎森町26	家が無くなってしまった	家があった（※19のことだと思われる）	
(iv) 蔵・倉庫タイプ	—	—	—	
(v) 裏町タイプ	御所垣内4	草刈りが大変	大正時代の建物があった	
(vi) 斜面地タイプ	—	—	—	
(vii) 元工場タイプ	岩崎森町39	風通りがよくなりすぎた	機屋があった	
その他	—	—	—	

結章 結論

各章で得られた知見をもとに、歴史的市街地を持続させるために、今後増えていくであろう空地とどのように向き合えばいいのかを考察する。

6. 結論 | 各章のまとめ

第2章 3地区における空地の傾向

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。

⇒空地の実態を知るためには地域構造と

所有・流通の両面から見る必要がある

第3章 地域構造から見た空地の特徴

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、近年はどこも利用が減り、管理状況が悪くなってきている。

⇒地域構造による空地の使われ方や変遷・管理状況の特徴がわかった

第4章 所有・流通から見た空地の特徴

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。

⇒土地の使われ方を変える要因や仕組み、空地の状態の変遷がわかった

第5章 周辺住民の空地への反応

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。

⇒放棄地と北前通りに対する対策が特に重要であることがわかった

6. 結論 | 結論

結論I：通りごとの空地の特徴

▶通りごとに空地の特徴がみられる

	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、空地によるまちな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	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的に駐車場 ・もともと蔵or原っぱ ・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 	(川湊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	<ul style="list-style-type: none"> ・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庭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 	隣りに住んでいて雑草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	<ul style="list-style-type: none"> ・貸駐車場と公園 	貸駐車場は車が置い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

6. 結論 | 結論

結論II：まちの表（北前通り沿い）の空地発生要因

- ▶北前通りには住民自身に守りたいという意識がある
- ▶駐車場需要による空地の発生状況の整理

	家の後ろに車進入可能な道路がある場合 北前通り 家 家 家 家 P P 蔵 P 護岸道路など車進入可能な道路	家の周りの敷地が空家 or 空地の場合 北前通り 家 家 P 家	家の隣りに空き無し 北前通り 家 家 家 貸しP
北前通り沿いの町並み	○ (川沿い景観は喪失)	×	×
駐車場の利用効率	普通	低い	高い

- ▶最近では駐車場需要が減ってきており、更地ができている

⇒まちの表であり住民が守りたいと思っている北前通り沿いに、これ以上空地を

増やさないような対策をとっていくことが重要

6. 結論 | 結論

結論III：放棄地が生まれる要因

▶ 周囲の住環境を悪化させ、地域イメージを悪くする放棄地

▶ 放棄地が生まれる要因

- ・ まちの裏側 → 住民があまり気にしない → 地区で対策を講じない
- ・ 所有者は三国外 → 管理頻度が少ない → 隣りの住民に迷惑がかかる
- ・ 車進入不可 → 建て替えなども難しい → 売れない
- ・ かつて：隣りが買い取っていた ⇒ 最近：隣りの土地でもいない人が多い
- ・ 区に寄付 ⇒ 管理状況は良いとは言えない

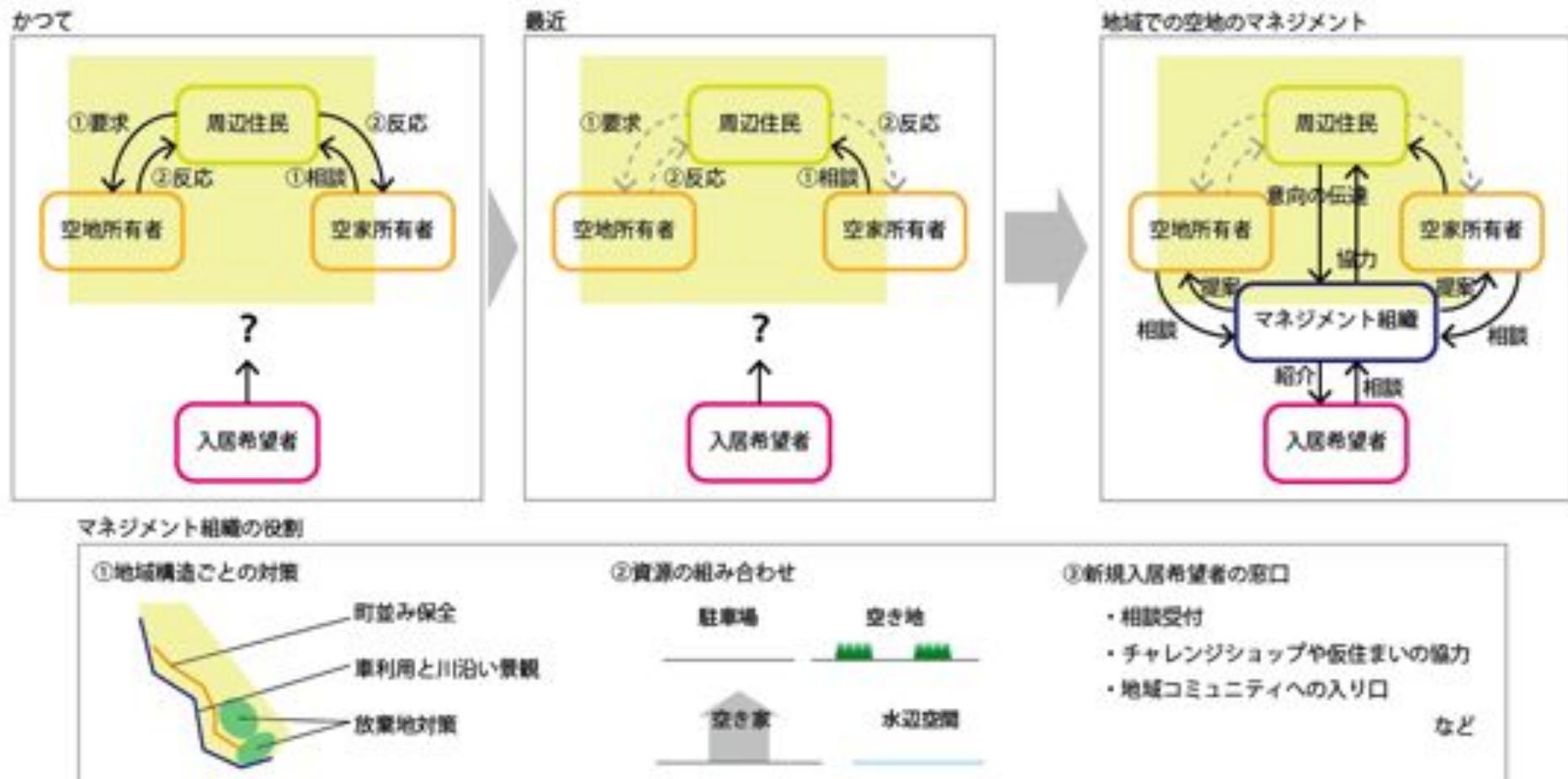
⇒このような今後増加するであろう放棄地になりやすい条件の空地进行をどのように管理していくかが住環境を悪化させないために重要

6. 結論 | 結論

結論Ⅳ：地域での空地のマネジメントへの示唆

近隣の需要の低下 ⇒ 外からも入れる仕組みをつくる必要がある

旧町内から人口が流出する理由：駐車場がない、土地が狭い、土地を持ってない



6. 結論 | 今後の課題

◆一時的な利用の可能性

空地の一時的な利用については今回は扱えなかった。三国祭の際の休憩処としての利用や、子供の遊び場としての利用など、空地が効果的に利用されている例も数は少ないが見られる。空地のマネジメントを考える際には、これらの可能性についても考察する必要がある。

◆旧三国町内の上八新町の空地や郊外の空地

今回は歴史的市街地を代表させるため、旧三国町内でも特に成立年代の古い下町の空地のみを扱った。少し成立年代の遅い上八新町の空地や郊外の空地の実態については明らかにできていない。これらの地域の空地の実態と合わせてみることで、より広範囲な空地のマネジメントを考えることが出来る。

ご清聴ありがとうございました