

群馬県高崎市中心市街地の空き家の現況に関する研究 —既往研究との比較による分析—

轟 貴史

指導教員 高見沢実教授 野原卓准教授 尹莊植助教

1. 研究概要

1.1 研究の背景

近年、全国の多くの地方都市において、人口や商業施設の郊外移転に伴う中心市街地の空洞化が進んでおり、その都市政策として、都市の郊外化を抑制し、市街地をコンパクトに活性化させる政策が取り入れられつつある。その中でも、市街地の商店街では経営者の高齢化、建物の老朽化により空き家が増加傾向にあるため、地方都市の市街地を活性化させるためにも空き家問題への対応は必要だと考える。

1.2 研究の目的・方法

本研究では、地方都市であり中心市街地の空洞化という問題に面している群馬県高崎市に着目して、中心市街地の空き家問題への対応と傾向を明らかにし、高崎市の空き家問題を解決するうえでの知見を得ることを目的とする。

研究方法は、高崎市の対象範囲内(図1)の建物を調査し、空き家数をまとめたうえで、6年前の既往研究でなされた空き家調査の結果と比較し、分析を行う。



図1：調査対象範囲

1.3 対象地の概要

高崎の中心市街地は交通拠点である高崎駅の西側に位置し、行政・文化等の公共公益施設や24の商店街が集積するエリアで、古くから商業の中心として栄えていた。しかし、モータリゼーション等による商業施設の郊外進出に伴って空洞化が進み、商店街はシャッターが目立つようになっている。

1.4 既往研究について

空き家の変化について分析するために、平成26

年度卒業研究で行われた空き家調査と比較する。この研究では、「空き家」について、「建物の用途に関わらず、完全に使われていない建物や、一部の特定機能のみが限定的に使用されている建物、ほとんど物の出し入れがされていないが物置と化した建物等」と広く含み、空き家の活用を踏まえた定義づけを行っている。比較調査を正確に行うため、「空き家」の定義は同様のものとし、調査範囲も既往研究と同じ範囲とする。(図1)

2. 高崎中心市街地の空き家の実態

今回の空き家調査の結果(表1)を見ると、範囲内の調査戸数が-352戸と大幅に減少しており、それに伴って空き家の戸数も121戸となっている。これは、空き

| 町名 | 調査戸数 | | | 空き家数 | | | 空き家率 | | |
|------|------|------|------|------|-----|------|------|------|-------|
| | 前回 | 今回 | 比較 | 前回 | 今回 | 比較 | 前回 | 今回 | 比較 |
| 本町 | 317 | 235 | -82 | 43 | 27 | -16 | 13.6 | 11.5 | -2.1 |
| 楯町 | 46 | 41 | -5 | 8 | 2 | -6 | 17.4 | 4.9 | -12.5 |
| 九蔵町 | 176 | 145 | -31 | 19 | 15 | -4 | 10.8 | 10.3 | -0.5 |
| 喜多町 | 108 | 67 | -41 | 13 | 6 | -7 | 12.0 | 9.0 | -3.0 |
| 新堀屋敷 | 98 | 85 | -13 | 30 | 16 | -14 | 30.6 | 18.8 | -11.8 |
| 柳川町 | 252 | 181 | -71 | 41 | 31 | -10 | 16.3 | 17.1 | 0.8 |
| 高崎町 | 80 | 78 | -2 | 18 | 17 | -1 | 22.5 | 21.8 | -0.7 |
| 田町 | 140 | 118 | -22 | 21 | 15 | -6 | 15.0 | 12.7 | -2.3 |
| 北通り町 | 96 | 77 | -19 | 17 | 12 | -5 | 17.7 | 15.6 | -2.1 |
| 河町 | 73 | 63 | -10 | 4 | 4 | 0 | 5.5 | 6.3 | 0.8 |
| 藤澤町 | 86 | 65 | -21 | 4 | 3 | -1 | 4.7 | 4.6 | -0.1 |
| 真町 | 25 | 25 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 元堀屋敷 | 30 | 28 | -2 | 2 | 0 | -2 | 6.7 | 0.0 | -6.7 |
| 中堀屋敷 | 66 | 62 | -4 | 12 | 9 | -3 | 18.2 | 14.5 | -3.7 |
| 百蔵町 | 18 | 15 | -3 | 2 | 0 | -2 | 11.1 | 0.0 | -11.1 |
| 藤町 | 55 | 55 | 0 | 9 | 8 | -1 | 16.4 | 14.5 | -1.9 |
| 栗元町 | 72 | 70 | -2 | 8 | 7 | -1 | 11.1 | 10.0 | -1.1 |
| 通町 | 189 | 177 | -12 | 34 | 20 | -14 | 18.0 | 11.3 | -6.7 |
| 通南町 | 87 | 76 | -11 | 20 | 5 | -15 | 23.0 | 6.6 | -16.4 |
| 蔵金町 | 15 | 9 | -6 | 1 | 2 | 1 | 6.7 | 22.2 | 15.5 |
| 橋物町 | 43 | 47 | 4 | 6 | 2 | -4 | 14.0 | 4.3 | -9.7 |
| あらい町 | 56 | 50 | -6 | 6 | 4 | -2 | 10.7 | 8.0 | -2.7 |
| 砂蔵町 | 64 | 48 | -16 | 9 | 4 | -5 | 14.1 | 8.3 | -5.8 |
| 矢島町 | 21 | 19 | -2 | 3 | 0 | -3 | 14.3 | 0.0 | -14.3 |
| 合計 | 2188 | 1836 | -352 | 330 | 209 | -121 | 15.1 | 11.4 | -3.7 |

表1：空き家調査の比較結果^{※1}

家も含めた古い建物を一体的に取り壊し、大型マンションや立体駐車場などの建設が行われていることが原因と考えられる。結果として、全体で空き家率が3.7%減少している。しかし、戸数の大きく減少している本町や柳川町では空き家率に大きな変化は見られず、空き家率に着目するだけでは6年間で空き家がどう変化したかを把握できないため、空き家の動向についてさらなる分析をする必要がある。

3. 空き家調査の比較結果の応用

3.1 5つの指標

6年前の空き家の動向を調べるにあたって、建物の変化ごとに5つの指標を定

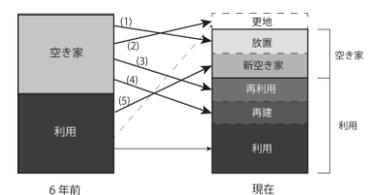


図2：建物の変化

義し、これらをもとに分析を行う。(図2,表2)

| 新指標 | 新指標が示す内容/予想されるエリア |
|-----------------------------------|--|
| (1) 放置率 放置/前回空き家 *100(%) | 前回の空き家のうち、空き家に対する対応がなく、そのまま放置されている建物の割合を示す。 放置率の高いエリアは空き家に対する対応が不明確なエリアだと考えられる。 |
| (2) 更地率 更地/前回空き家 *100(%) | 前回の空き家のうち、空き家を取り壊し、更地もしくは駐車場となっている建物の割合を示す。 更地率の高いエリアは古い建物を壊した後の利用が定まっていないエリアだと考えられる。 |
| (3) 再利用率 再利用/前回空き家 *100(%) | 前回の空き家のうち、新たにテナントやリノベーション等で再び活用される建物の割合を示す。 再利用率の高いエリアは古い建物が利用され、建物の循環が進んでいるエリアであると考えられる。 |
| (4) 再建率 再建/前回空き家 *100(%) | 前回の空き家のうち、空き家を取り壊され、その後新しく建築された建物の割合を示す。 再建率の高いエリアは利用方針の定まった建物により、土地自体の利用が循環しているエリアだと考えられる。 |
| (5) 新空き家率 新空き家/空き家計 *100(%) | 現在の空き家のうち、6年間の間で利用されなくなり、空き家となった建物の割合を示す。 新空き家率の高いエリアは今後空き家が増えやすいエリアだと考えられる。 |

表 2：新たな5つの指標^{注2}

3.2 5つの指標を用いた比較結果の分析

比較結果(表3)から前回の空き家の40%近くがそのまま放置されている。空き家の建っていた土地単位での利用を考えたとき^{注3}、再利用率と再建率から約44%の土地が再利用されているが、残りの半数以上の土地がいまだに未利用の状態にある。また現在の空き家のうち、約40%が新たに空き家と判断された建物である。

| 町名 | 前回空き家 | 放置 | 更地 | 再利用 | 再建 | 新空き家 | 空き家計 | 放置率 | 更地率 | 再利用率 | 再建率 | 新空き家率 |
|------|-------|-----|----|-----|----|------|------|-------|------|-------|-------|-------|
| 本町 | 43 | 19 | 11 | 11 | 2 | 8 | 27 | 44.2 | 25.6 | 25.6 | 4.7 | 29.6 |
| 椿町 | 8 | 1 | 1 | 4 | 2 | 1 | 2 | 12.5 | 12.5 | 50.0 | 25.0 | 50.0 |
| 九段町 | 19 | 7 | 5 | 3 | 4 | 8 | 15 | 36.8 | 26.3 | 15.8 | 21.1 | 53.3 |
| 喜多町 | 13 | 4 | 3 | 5 | 1 | 2 | 6 | 30.8 | 23.1 | 38.5 | 7.7 | 33.3 |
| 新組屋町 | 30 | 12 | 7 | 10 | 1 | 4 | 16 | 40.0 | 23.3 | 33.3 | 3.3 | 25.0 |
| 柳川町 | 41 | 16 | 6 | 14 | 5 | 15 | 31 | 39.0 | 14.6 | 34.1 | 12.2 | 48.4 |
| 寄合町 | 18 | 13 | 0 | 2 | 3 | 4 | 17 | 72.2 | 0.0 | 11.1 | 16.7 | 23.5 |
| 田町 | 21 | 7 | 6 | 7 | 1 | 8 | 15 | 33.3 | 28.6 | 33.3 | 4.8 | 53.3 |
| 北通町 | 17 | 7 | 5 | 4 | 1 | 5 | 12 | 41.2 | 29.4 | 23.5 | 5.9 | 41.7 |
| 馬町 | 4 | 3 | 1 | 0 | 0 | 1 | 4 | 75.0 | 25.0 | 0.0 | 0.0 | 25.0 |
| 羅漢町 | 4 | 1 | 2 | 0 | 1 | 2 | 3 | 25.0 | 50.0 | 0.0 | 25.0 | 66.7 |
| 真町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 元組屋町 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 100.0 | 0.0 |
| 中組屋町 | 12 | 3 | 0 | 7 | 2 | 6 | 9 | 25.0 | 0.0 | 58.3 | 16.7 | 66.7 |
| 白銀町 | 2 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0.0 | 50.0 | 0.0 | 50.0 | 0.0 |
| 錦町 | 9 | 2 | 0 | 7 | 0 | 6 | 8 | 22.2 | 0.0 | 77.8 | 0.0 | 75.0 |
| 宮元町 | 8 | 7 | 0 | 1 | 0 | 0 | 7 | 87.5 | 0.0 | 12.5 | 0.0 | 0.0 |
| 通町 | 34 | 15 | 3 | 8 | 8 | 5 | 20 | 44.1 | 8.8 | 23.5 | 23.5 | 25.0 |
| 通南町 | 20 | 3 | 3 | 14 | 0 | 2 | 5 | 15.0 | 15.0 | 70.0 | 0.0 | 40.0 |
| 緑町 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 100.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 50.0 |
| 椿物町 | 6 | 2 | 0 | 3 | 1 | 0 | 2 | 33.3 | 0.0 | 50.0 | 16.7 | 0.0 |
| あら町 | 6 | 2 | 1 | 1 | 2 | 2 | 4 | 33.3 | 16.7 | 16.7 | 33.3 | 50.0 |
| 砂留町 | 9 | 3 | 2 | 4 | 0 | 1 | 4 | 33.3 | 22.2 | 44.4 | 0.0 | 25.0 |
| 矢島町 | 3 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 100.0 | 0.0 | 0.0 |
| 合計 | 330 | 128 | 57 | 108 | 37 | 81 | 209 | 38.8 | 17.3 | 32.7 | 11.2 | 38.8 |

表 3：5つの指標による比較結果

(1)~(4)までの指標の割合を地図にプロットした図4も含めて分析すると、駅から離れた北西を中心としたエリアでは放置率・更地率が高く、未利用のままの空き家・土地が半数以上を占めている。加えて、駅からの距離に関係なく建物の密集するエリアでは放置率が高い傾向にある。南西エリアで放置率が高い傾向にあるのは、複数存在するビルの空きテナントがなかなか埋まらないことが原因と考えられる。このように対象範囲の空き家に対し一体的な対

応だけでなく局所的な対応も求められている。対象範囲の南側では再利用率が比較的高いことが読み取れる。これは、駅周辺の人通りの多いエリアを中心にテナント募集してい

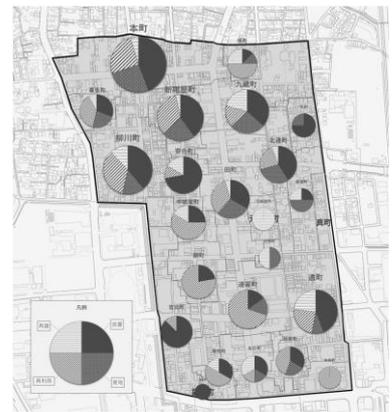


図 3：4指標の割合プロット図

た建物にテナントが入りやすいことによる。それに対し、北側エリアの椿町・本町では、不動産の取り扱いのなかった建物をリノベーションする空き家活用によって再利用率がやや高い傾向にある。東側のエリアでは再建率が他のエリアに比べ高い傾向にあるが、これは区画整理とともに新しい住宅・マンションの建設が駅周辺で進んでいることによる。

4. 結論

駅近くのエリアでは再利用率も高く、高層マンションの建設計画が増えているため更地率は減り、再建率が増えることが予想される。したがって空き家は再建される傾向にあると考えられる。それに対し、駅から遠い北側のエリアでは、4つの指標が混在しており、未利用な土地が多く、空き家に対する対応が定まっていないことが窺える。

テナント募集の有無により、空き家の再利用のされ方は異なるが、駅から遠くかつ建物が密集する椿町周辺のエリアでは、リノベーションによる空き家活用によって再利用率が上がっており、エリア北側や密集地の空き家問題を解決するうえでの手掛かりになると考えられる。

参考文献

1. 山岸亮太(2015)「中心市街地における空き家活用手法に関する研究-群馬県高崎市街地における空き家活用の交渉プロセスに着目して-」
2. 浅見泰司+中川雅之編著(2018)「コンパクトシティを考える」

注

1. 真町の前回調査戸数は対象範囲内ではあったものの、既往研究に記載がなかったため、空欄となっている。
2. 放置率・更地率・再利用率・再建率をすべて合わせると100%になる。
3. 放置率・更地率は土地単位では現在利用されていないため2つ合わせて未利用、再利用率・再建率は土地単位では現在利用されているため2つ合わせて再利用となる。