

# 吉富町広津地区の空き家実態調査と活用方法の提案

建築システム系施工管理エンジニアコース 2021409 古賀 颯太  
2021417 宮本 優愛  
指導教員 吉田 和彦

## 1. はじめに

我が国では、全国的に総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）が増加しており、このため景観や環境、治安の悪化などが問題となっている。このため、国や各自治体は空き家の適切な管理や除去、利活用の促進など様々な対策を実施している。

福岡県吉富町では 2015 年に空き家の調査を実施しているが既に 7 年が経過し、空き家の状況も変化していることが予想される。そんな中で町の中心地として機能し最も利便性の高い広津地区は、公共施設等が集積し利便性も高いことから、新規店舗の出店や入居者が見込まれる地域である。

そこで、その広津地区の空き家の実態を調査し、現状の把握や今後の利活用について検討、提案を行うものである。

## 2. 空き家の現状

図-1 に示す全国の空き家状況の推移を示す。全国の空き家は年々増加傾向にあるが、2013 年（平成 25 年）から 2018 年（平成 30 年）の変化を見ると、空き家数は増加しているが、その伸びは鈍化していることがわかる。これは、2015 年（平成 27 年）に施行された“空き家等対策特別措置法”による特定空き家に対する措置や各自治体を実施している空き家の再利用や流通の促進を目的とした支援制度や補助制度、空き家バンクなどの対策が効果をj示しているものと思われる。

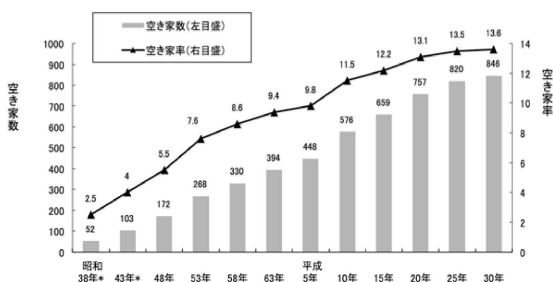


図-1 全国の空き家状況の推移<sup>1)</sup>



図-2 調査範囲

## 3. 調査概要

調査は令和 4 年 10 月～11 月にかけて実施した。調査範囲を図-2 に示す。

調査は、基本的に敷地の外から外観を観察することによって行い、外観や特異点などについては記録するとともに写真を撮影した。空き家かどうかは、ライフラインの有無や生活感の有無、近隣住民からの聞き取りなどにより判断をした。また、空き家の周辺の状況や雰囲気を記録するため道路の幅員を測定し、周辺の写真の撮影も行った。下記に主な調査項目を示す。

[調査項目]

- ・規模 ……構造種別、階数
- ・用途 ……住宅、非住宅
- ・駐車場 ……駐車可能台数
- ・劣化状況 ……屋根や外壁など
- ・周辺状況 ……隣地状況や道路幅員
- ・空き家の判断 ……ライフライン、聞き取り

また、空き家の状態から活用ランクを以下の 4 つに分類する。

A ランク：家屋、外構ともに損傷が認められず  
改修不要

B ランク：家屋または外構に損傷があり改修が

必要

C ランク：家屋と外構の両方に損傷があり改修が必要

D ランク：家屋自体の損傷が大きく建て替えが必要

#### 4. 調査結果

調査した結果の空き家の分布状況を図-3 に示す。空き家の整理は JR 日豊本線を境として北側の範囲を N 地区、南側の範囲を S 地区とし、それぞれの範囲で空き家に通し番号をつけた。その結果、空き家は N 地区に 12 棟、S 地区は 14 棟、合計 26 棟であった。

調査結果は調査シートにまとめた。この調査シートは空き家の規模や場所、状態などの基本情報の他に周辺の状況などもまとめているため、今後広津地区に住みたい人や店舗等を構えたい人などに対して参考となる資料となっている。

表-1 空き家ランクの分類

物件ランク	棟数	割合 (%)
A ランク	8	30.8
B ランク	12	46.2
C ランク	3	11.5
D ランク	3	11.5



図-3 空き家の分布状況

表-2 広津地区の空き家の調査結果  
(前回調査結果との比較)

	2015 年	2022 年
全棟数 (棟)	250	238
空き家 (棟)	33	26
空き家率 (%)	13.2	10.9

表-3 広津地区の空き家状況の変化

2015 年	2022 年	棟数
空き家	空き家	13
	空き地	1
	解体後に住宅を新築	2
	解体後に駐車場など別用途に活用	7
	住宅または店舗、倉庫として利用	10
居住者あり	空き家 (新規)	13

26 棟の空き家をランク分けした結果を表-1 に示す。

表-1 より A ランクと B ランクの空き家が全体に占める割合は 77% となり、この地区には比較的状态がよい物件が多いことがわかる。また、実際に調査時に行った近隣住民からのヒアリングでは、空き家の所有者が定期的に空き家の手入れや管理をされているという物件が数件あった。このことから、空き家であっても、まだ今の段階では状態の良いものもかなりあったため、活用を進めるならば早い方が改修費も安く抑えられるということを感じた。

表-2 に前回 (2015 年) と今回 (2022 年) の調査結果を示す。表-2 の総数は、2015 年、2022 年それぞれの地図をもとに集計を行った。

2015 年の調査では空き家の棟数は 33 棟であったが、今回の調査では 26 棟と 7 棟減少していた。2015 年と今回の調査結果を比較すると表-3 に示すように状況が変わっていることを確認した。

表-3 より前回の調査で空き家だった 33 棟のうち、7 年前から継続して空き家のまま残されているものが 13 棟、その他の 20 棟は更地にして駐車場として利用したり、住宅を建て直したり、住み手がみつかったりと活用されていた。

今回の調査で新たに空き家として確認されたものが 13 棟であった。今回の調査では空き家を含めてはいるが、現在、居住者が施設等に入居しており将来的に空き家になりそうな物件も数件確認された。広津地区は比較的高齢の方が多く住ま

われているため、今後空き家が増加して増加していくことが懸念される。

今回の調査中に広津地区に出店を希望している店舗より空き家情報の問合せがあったため、情報提供を行った。

### 5. 空き家の活用方法の提案

今回調査した空き家の中から、条件の良いものをN地区、S地区からそれぞれ2件ずつ、計4件選出し、空き家の活用方法を提案する。そのうちの1つが写真-1,2の物件である。

この物件は平屋建ての小規模住宅であるが、外観に目立った損傷はなく状態が良いため飲食・販売系の店舗として活用しやすいと考えた。駐車スペースは2台ほどしか確保できないが、吉富駅から近いので駅の駐車場を利用することもできる。また、付近に町役場や病院、複合文化施設などがあり、隣接する道路は大分県道・福岡県道108号（中津吉富線）113号（中津豊前線）につながる道路で交通量は比較的多い。

今回調査を行った広津地区には、テイクアウトできる飲食店はいくつかあることを確認したが、店舗内で飲食をしたり憩うようなカフェは少ないと感じた。また、個人が気軽に一人で利用できるような店舗も少ないと感じた。

このような状況から、この物件をワーキングスペースを併設したカフェに活用しようと考えた。吉富駅や町役場、病院、複合文化施設などの利用者が気軽に立ち寄って店舗内で休憩したり、サラリーマンが外出時にちょっと休憩したり仕事したりできる場所として利用することを想定した。また、テイクアウトにも対応できるように考えた。

図-4～7 に提案するカフェの平面と外観パース

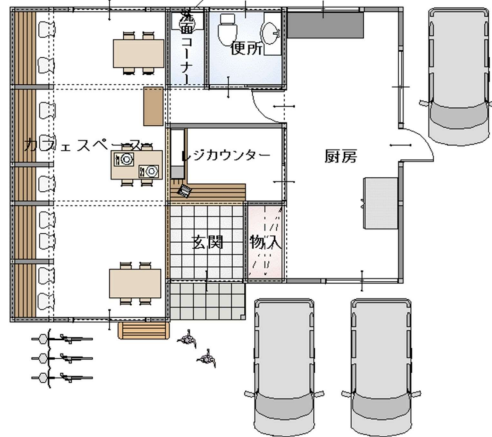


図-4 平面図



図-5 外観パース（南面）



図-6 内観パース（カフェスペース）



図-7 内観パース（ワーキングスペース）



写真-1 外観（南面）



写真-2 西面の道路（幅員：6.75m）



ス、内観パースを示す。

リフォーム費用を抑えるため、土間にする範囲をカフェスペースだけとし、その他の範囲は既存の床組を利用した改修とする。また、和室の押入れや床の間などの間仕切り壁をワーキングスペースのパーティションとして活用した。

## 6. 地区の活性化の提案

吉富町で空き家になる原因の一つに、若い人たちが町を出ていくため、住む人がいなくなるということがある。今後の吉富町を活性化させるためには、若い人たちが住みたい、訪れたいと思ってもらえる町づくりが必要となる。このことから2つの提案を行う。

1 つめの提案は、広津地区の空き家を活用することである。現在、吉富町は新規出店を希望する意欲のある創業希望者を対象に、吉富駅前のコンテナ式店舗をチャレンジショップ店舗として貸し出し創業支援を行っており、人気となっている。しかし、チャレンジショップ店舗の使用期間が終了した店舗が必ずしも吉富町内に店出しているわけではない。そこで、吉富町広津地区の空き家を利用した出店に積極的な支援を行うことで、地区の人気店舗が増えるため訪れる人の増加も見込める。また、店舗の形態によっては1つの空き家をシェアして出店する方法もある。

2 つめの提案は、子育て支援である。町全体で子育てをサポートする仕組みや施設を設立することにより、生活のしやすさや魅力をアピールすることで子育て世代の町への定着、転入を計る。

また、吉富町は山国川下流地区の開発（かわまちづくり）を計画しており、キャンプ場やドッグラン施設、ローラースケート場やテニスコート等が整備される予定である。これらの施設には多くの人が訪れ利用することが予想され、これらの利

用者の多くを吉富町へと誘導することも考えたい。このため、広津地区に多くの人気店舗を誘致したり、ゲストハウスなどの宿泊施設に空き家を活用するという方法も考えられる。

## 7. おわりに

本研究は、吉富町広津地区の空き家の実態調査を行った。調査結果は、空き家の規模や場所、状態などの基本情報の他に周辺の状況などもまとめ、今後広津地区に住みたい人や店舗等を構えたい人などにとって参考となる資料となるようにまとめた。

また、今後の空き家の活用方法を検討し、吉富町に住みたくくなるような、吉富町を訪れてみたくなるような施設や利用方法の提案を行った。本研究の成果が、今後の空き家の利用促進や吉富町の活性化につながることを願っている。

## 謝辞

本研究を進めるにあたり、吉富町地域振興課の東谷係長を始め吉富町役場の方々には、御多忙にも関わらず、資料や情報の提供など多大なご協力を頂きました。心より感謝いたします。本研究に取り組んだことで、大変貴重な経験になりました。

## 参考文献

- 1) 空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報, 国土交通省,  
<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/>
- 2) 平成30年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 調査の結果, 総務省統計局,  
<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/gaisuu.html>
- 3) 泉水健宏, 空き家対策の現状と課題—空家等特別措置法の施行状況を中心とした概況—, 立法と調査, 参議院常任委員会監査室・特別調査室, 2019年10月



図-8 山国川下流地区の活用案（かわまちづくり）