

坂井市旧三国町における空地の駐車場利用に関する研究 歴史的市街地を有する地方都市の持続的再生に関する研究 その2

三国 空地 歴史的町並み
駐車場 未利用地 地方都市

正会員 ○中井 雄太* 同 砂塚 大河*
同 森下 暢彦* 同 越野 あすか*
同 矢吹 剣一** 同 中島 伸***
同 西村 幸夫****

1. 研究の背景と目的

前稿では歴史的な町並みの空き家の実態及び利活用に関する調査を行ったうえで今後の利活用に向けた可能性を考察したが、本稿では空き家よりも課題が表面化しづらい空地を研究対象とする。一般的に歴史的な町並みにおいて空地は景観の連続性を失わせるものと捉えられがちである。しかし、自動車社会の到来前に成立した歴史的町並みには駐車場が不足していることが多く、空地がその役割を担うなど、生活において欠かせない存在となっている場合があることもまた事実である。

本研究は歴史的な町並みの中に点在する空地の活用実態を調査することで、旧三国町における空地の利用形態の傾向と課題を明らかにし、歴史的な町並みにおける今後の空間活用戦略に示唆を与えることを目的としている。

2. 調査概要

本調査で扱う用語の定義と空地調査概要を以下に示す。

表1 用語の定義

空地	建築物が存在せず、宅地・倉庫・農地として利用されていない土地の全般を指す。本調査においては後述する駐車場も空地として含めた。
駐車場	公共駐車場や商店の駐車場をはじめ、看板などの表記が無くても実質的に自動車が停車するための用地として扱われている物を指す(個人用のものは除く)。本調査では昼間と夜間に二度確認することで潜在的な駐車場も明らかにした。

表2 空地調査概要

調査日	2015年8月26日、27日
調査対象地	福井県坂井市三国町滝谷・神明・錦・北本町・南本町・山王(但しえちぜん鉄道三国芦原線と九頭竜川にはさまれた地区)
調査内容	上記対象地の全街路を歩き、空地・セッパック(自動車1台以上の大きさ)地図上にプロットし、外観を撮影。現状での活用のされ方や設えについて適宜記録を行った。(駐車場の場合は昼夜に分けて訪れて駐車容量と利用台数も記録を行った)



図1 三国の空地の分布図

A study for vacant land used as parking place in Mikuni, Sakai City:
Research for the sustainable urban regeneration of provincial city
with historical urban area (Part.2)

3. 調査結果

3-1. 空地について

前稿の空き家調査では、空き家の状態と立地について分析を行ったが、その2の空地調査では空地の敷地形状と立地傾向に着目して分析を行う。

①現状と課題

三国の空地の分布をプロットしたものが図1である。空地は三国のまち全体に広く分布していることが分かるが、用途別に見ていくと、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、大規模なものは大通り沿いに点在していることがわかる。一方、低未利用地は中規模程度のもものが外郭道路沿いに分布していることがわかった。次に規模別に見ていくと、大規模な空地は公共施設や商業施設の駐車場や広場などに活用がされているものが多かったが、一方で中規模以下の空地は充填率の低い駐車場や未利用のものが多くなっていた。特に小規模な空地は町家が建ち並ぶ湊町の痕跡でもある細長い敷地のものが多く、これが一因となって他用途への転用がされづらいと考えられる。

②考察

前項の空き家調査において明らかにされたように、一般的な歴史的市街地の特性と比較して三国のまちは接道条件が悪いため活用が困難となっている地域が少なくないといえる。また、細長い形状の敷地単体では駐車場転用や住居転用に必ずしも向いているとはいえない。今後は空き家同様、情報集積と共有を推進しつつも、隣接敷地との連携や地区レベルでの活用方策を練っていく必要がある。

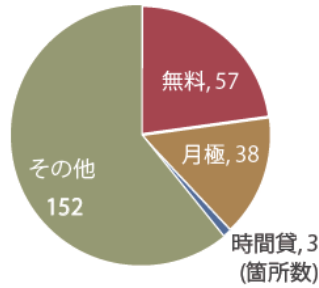
3-2. 駐車場について

本節では空地の中でも多くを占めていた駐車場の利用形態や特徴に着目して分析を行う。

NAKAI Yuta, SUNAZUKA Taiga, MORISHITA Nobuhiko,
KOSHINO Asuka, YABUKI Ken-ichi, NAKAJIMA Shin,
NISHIMURA Yukio,

①現状と課題

図1で表された駐車場の種別を表したものが図3である。「その他」が多くを占めていることから、駐車場業者などを通さず住民が近隣住民の間で駐車場を貸し借りしていることが多いということがわかる。また駐車場の収容台数の分布を表したものが図4である。これより比較的小規模な駐車場が多く存在していることがわかり、調査ではその多くが町家跡の細長い敷地を活用した駐車場であることがわかった。これらの駐車場がどれだけ利用されているかを昼間・夜間で比較したものが図5になる。大規模なものほど夜間利用率が低いことがわかった。これは大規模な駐車場が公共駐車場または商業用駐車場として利用されていることが考えられる。一方で比較的小規模な駐車場は住民利用が多いためか夜間の利用率がわずかに高い。しかし全体的に駐車場の利用率が高いとは言えず、



※「その他」は看板等の掲示物が無いため判断できなかったものを指す

図3 駐車場の種別

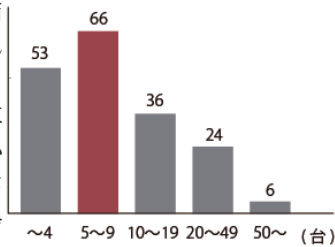


図4 駐車場の収容台数

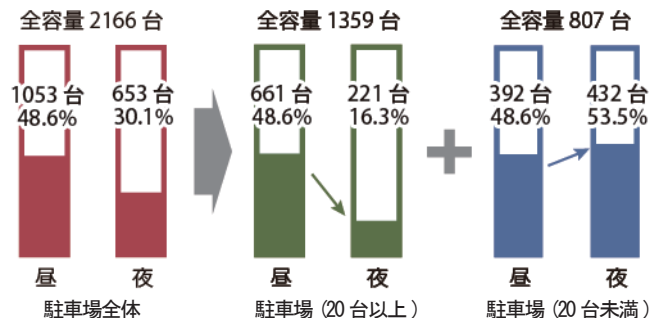
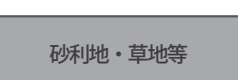


図5 駐車場の収容台数別・時間別の利用率

表3 一般的にみられる三国の空地の特徴と課題

	利用形態の例	立地場所	特徴	課題
駐車場型		まちなか (きたまえ通り等)	細長い敷地を中小規模の駐車場として活用したものであり、駐車スペースがとられていない町家の多い地域(まちなか)で多く見られる。	まちなかの居住者には必要なものだが、歴史的な景観の連続性が失われる上、敷地の形状上、高度な利用が行えているとは言えない。
後大退型		まちなか (きたまえ通り、路地等)	細長い町家由来の敷地の余剰地を、貸し駐車場として活用したものである。大きな共同駐車場が少ないまちなかに多く見られ、規模は数台程度のものが多い。	住戸と駐車場の両立をしている例だが、壁面線の後退がとて大きいうえ、前面に車両が停車しているため、歴史的な町並み景観への配慮があるとは言えない。
分割型		まちなか (丘の上、崖下の土地)	駐車場として有効活用しづらい細長い敷地を分割して利用している例。背後に崖を抱えていたり、日当たりがよい土地では畑として活用されることもある。	畑として活用されている場合を除き、多くは駐車スペース以外を放置している現状となっている。
放置型		大通り沿い・まちなか (きたまえ通り等)	建物を除却したうえで砂利敷き・ビニールシートで覆った状態にして放置されている物。接道不良な土地や海沿いの外郭道路沿いに多く見られる。	景観の連続性を遮るだけでなく、多くが実質的に人が立ち入れないような設えとなっている。また所有者が遠方または不明の場合も考えられる。

* 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 修士課程
** 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 博士課程
*** 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 助教・博士(工学)
**** 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 教授・博士(工学)

あくまでも空地进行を遊休地とさせないための対応策の一つとして駐車場利用していることが多いと考えられる。

②考察

自動車は生活において欠かせない存在であるが、町並み保全との両立は難しい。しかしまちなかの利用率が低い駐車場については選択と集中を行い、景観保全に向けて動き出すことも可能である。また前稿の空き家利活用において適切な駐車場分配が行われるよう、情報の共有を積極的に行うべきであるといえる。

4. 研究のまとめ

本研究において対象とした空地によくみられるパターンをまとめたものが表3である。空地はその多くが明確な他用途への転用や、外部への情報共有が積極的に行われていないということが分かった。これは町家が集積していた湊町特有の細長い敷地割りが現在も残っていること、利活用も近隣住民同士・親族間に留まっているためと考えられる。このように空地全般において、即時対応が必要な差し迫った問題が発生しているとは必ずしも断言できないが、今後地区レベル、隣接家屋の利活用を考える上で多様なポテンシャルを有しているとも言える。例えば図6のように隣接家屋との連携を行う事で空地のポテンシャルアップを図ったり、既存の小規模駐車場の集約を行う事で地区の核となるスペースを生み出したりすることができるであろう。今後はモデルエリアを選定し、権利関係を明らかにしながら活用に向けた調査及び社会実験を行っていく必要がある。

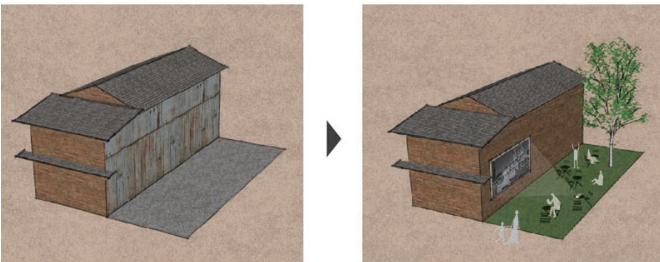


図6 隣接家屋の壁面を利用した空地活用提案