

坂井市旧三国町における空き町家再生を契機としたまちづくりビジョン構築の試み 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3

空き家 マスタープラン 歴史的町並み
町家 持続的都市再生 地方都市

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

1. 背景と目的

近年、全国的に空き家が急増しており¹⁾、特に歴史的市街地においては、町並みを支える地域資源でありながら空き家となってしまう空き町家が多く存在する。

空き家問題は、空き家がいつどこで発生するかわからないこと、空き家への対応・処遇は所有者に委ねられていること、空き家に対する対応の時期は不確定で停滞と急展開があり得ること等の特徴から、将来予測が難しい。こういった不確実性を孕む条件下での計画手法として、北沢らによるシナリオ方式が挙げられるが、工業地帯である京浜臨海部での限定的な適用にとどまっている²⁾。

研究対象地である福井県坂井市旧三国町は、歴史的町並み等の多様なポテンシャルを持ちながらも、空き家の増加等、多くの課題を抱えている。課題であるとともにポテンシャルでもある空き町家の活用を契機として、地域の課題に対応するための計画・方針づくりが求められている。

本研究は、歴史的な市街地を有する福井県坂井市旧三国町の空き町家再生を軸とした包括的なまちづくり計画の検討を通じて、地方都市の持続的再生の方法論を検討することを目的とする。

2. 空き家問題に対応したまちづくりビジョンの戦略

2-1. まちづくりビジョンの位置づけ

「三国まちづくりビジョン³⁾」は、公的に位置付けられた実効性のある計画ではなく、坂井市の委託による調査研究の一環として、空き町家活用を軸としたまちづくりの今後のあるべき方向性をまとめた報告書である。まちづくり

ビジョンの構造と概要を図1及び表1に示す。

2-2. まちづくりビジョンの戦略

①空き町家活用を契機とした町の持続的再生

空き町家は、三国が抱える課題の原因である場合と、別の課題から生み出された結果である場合があり、時に因果関係が逆転する。この性質に着目し、空き家活用を通じた町の課題解決と、町の課題解決による結果としての空き家活用という円環構造を構築することにより、空き家問題を契機として町の持続的再生を図る(図2上部)。

②4つの戦略方針

空き家には、居住者が不在となる「空き家化」、老朽化による「廃墟化」、除却による「空き地化」等の様々な段階が存在する。各段階に応じた適切なマネジメントを行うために、「空き家予防」「空き家対応」「空き家転用」「町の環境向上」の4つの戦略方針を定め(図2下部)、これに基づきアクションプランが実施される。

表1 三国まちづくりビジョンの概要

章	タイトル	概要
第1章	三国の直面する課題	各種データや市街地調査、聞き取り調査等から、三国の抱える課題を構造的に把握する。
	三国の骨格とポテンシャル	三国の形成史を紐解き、まちなかに存在する地域資源を把握し、三国の持つポテンシャルを分析する。
第2章	プランニングシナリオ	第1章の課題とポテンシャルの分析を踏まえ、それらを複合的に解決・活用するプランニングシナリオを設定する。
第3章	アクションプラン	シナリオを設定しただけではまちづくりは進まないため、これらを動かすための先行的に実施する計画として、アクションプランを設定する。

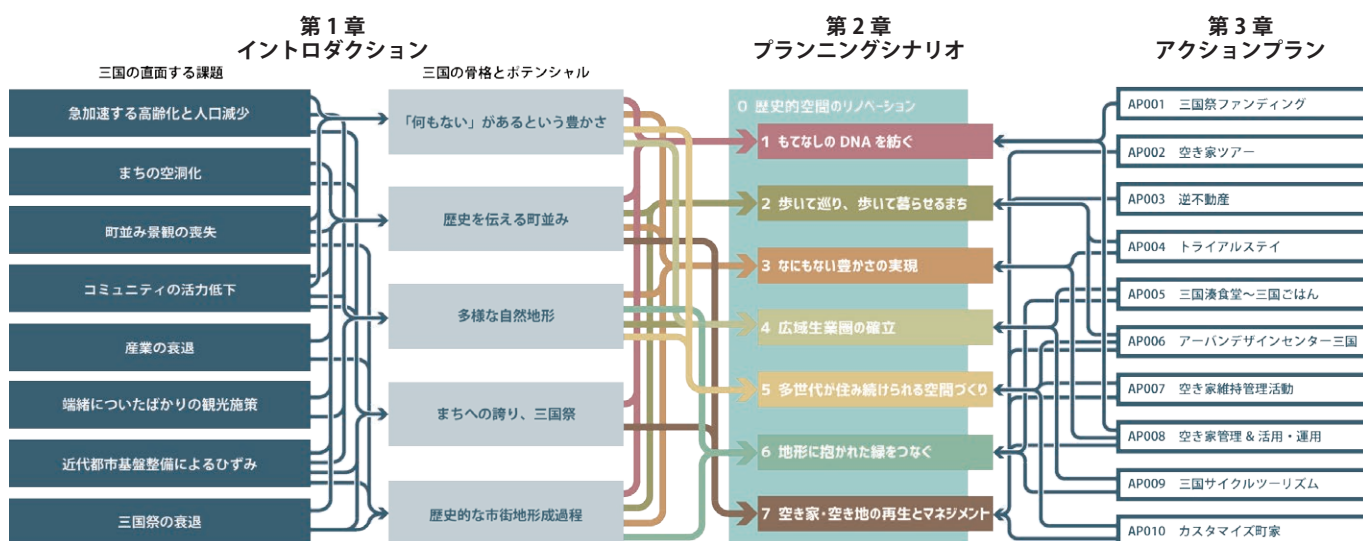


図1 三国まちづくりビジョンの構造

Planning system by renewal of traditional vacant houses in Mikuni, Sakai City: Research for the sustainable urban regeneration of provincial city with historical urban area (Part.3)

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

3. シナリオプランニング

3-1. 課題とポテンシャルから見出されるシナリオ

上述した空き家問題の不確実性への対策として、本まちづくりビジョンでは、課題とポテンシャルを踏まえて設定された複数のシナリオを重ね合わせることで、地域の課題を網羅的に解決するシナリオ型マスタープランを用いる。各シナリオの概要を表2に示す。

3-2. 空間戦略の統合

三国の空間的特徴と照らし合わせ、各シナリオを統合した空間戦略図を図3に示す。異なる性格を持つシナリオ同士が重なることにより、地区毎の個別事情や前提条件、課題に応じた空き町家の利活用方針を選択することが可能となり、予測の難しい空き町家問題に柔軟に対応する。

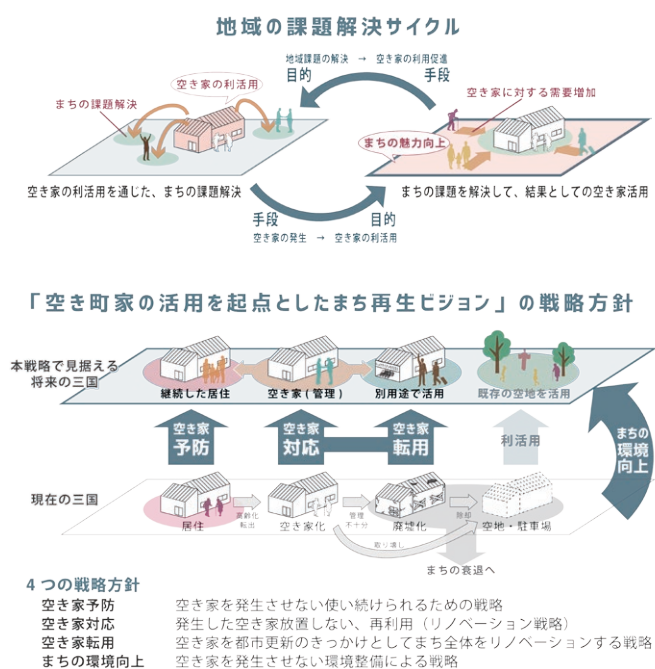


図2 空き町家の活用を契機とした持続的再生への戦略



図3 プランニングシナリオの空間戦略図

* 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 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 教授・博士（工学）

4. アクションプラン

これらのシナリオは、あくまで相互に連携を図りながら重点的に進めていくべき要素の体系であり、単体では動かし難いことから、各シナリオを動かすための取り組みとして、アクションプランを設定する（表3）。これらの施策の先行的な実施によりシナリオが動きだすことで、三国のまちづくりにおいて新たな動きが生まれ、その効果が次々と各シナリオへ波及していき、相乗効果を生み出す。

5. まとめ

本研究では、空き町家の利活用を主軸とした地方都市の持続的再生に対する計画手法を提示した。方法論の枠組みは構築されたが、今後本計画を実行に移していくためには全体を統括する組織や仕組みづくりが求められる。

表2 各シナリオの概要

No	シナリオ	概要
0	歴史的空間のリノベーション	全てのシナリオの基本となる方針として、多彩な地形や現存する町並み等を三国の歴史的空間と捉え、修正・再生・継承していくための方向性を示す。
1	もてなしのDNAを紡ぐ	北陸三大祭りの一つであり、県無形民族文化財の三国祭を通して、町に受け継がれてきたもてなしのDNAを後世へと紡いでいく。
2	歩いて巡り、歩いて暮らせるまち	多種多様な交通が混在する三国において、街路・町家の構造を活かして歩車の分離を行い、安心して歩ける町を実現する。
3	なにもない豊かさの実現～まちなか観光戦略	三国のまちなかにおける観光を、地域住民の生活の質の向上とリンクさせることにより、町の風景に磨きをかける。
4	広域生業圏の確立	物流の拠点として繁栄した三国が持つ交流拠点性を活かして周辺地域との広域的な連携を促進し、圏域一体での活性化を図る。
5	多世代が住み続けられる空間づくり	子供から高齢者まで多世代が住みやすいように、子育てや福祉・介護の視点からも安心して暮らすことの出来るまちなか環境をつくる。
6	地形に抱かれた緑をつなぐ	地域毎にばらつきのあるまちなかの緑地を、既存緑地と空き地を活用した緑のネットワークとしてつなぎ合わせ、環境都市・三国を目指す。
7	空き家・空き地の再生とマネジメント	地域資源である空き家・空き地を適切にマネジメントすることで住環境を改善・向上させ、魅力的な都市空間を創造する。

参考文献

- 1) 総務省「平成25年住宅・土地統計調査」
- 2) 北沢猛、野原卓、秋田典子「京浜臨海部における持続的都市再生に向けた空間再生計画のフレームワークについて 京浜臨海部における持続的都市再生に関する研究その1」日本建築学会大会学術講演梗概集、pp. 675-676、2005.7
- 3) 東京大学大学院都市工学専攻都市デザイン研究室「平成27年度三国湊における町家活用に関する調査研究業務調査報告書 三国まちづくりビジョン」2016.3