

空き家によるエリアリノベーション

栃木市住宅課
赤羽根 様

8班 コミュニティデザイン学科 大木智哉 後藤憲二
建築都市デザイン学科 赤川英之 大場稜平
社会基盤デザイン学科 櫻井拓也 依田さやか

背景

2013年までの全国の人口・空き家の推移を見ると、人口減少に伴う空き家数の増加が顕著であり、社会問題となっている。当問題に対して、栃木市は先進的に「空き家バンク制度」「補助金制度」「移住体験施設」などに取り組み、積極的に栃木市への移住、空き家の利活用を進めている。しかし、現地調査で訪れると、ミツワ通り商店街は付近の大通りと巴波川沿いに比べ空き家・空地が目立ち、取り組みがなかなか行き届いていない印象を受けた。私たちは、中心市街地に位置しているにも関わらず、周辺と比べ課題が残るミツワ通り商店街を活動の対象とした。

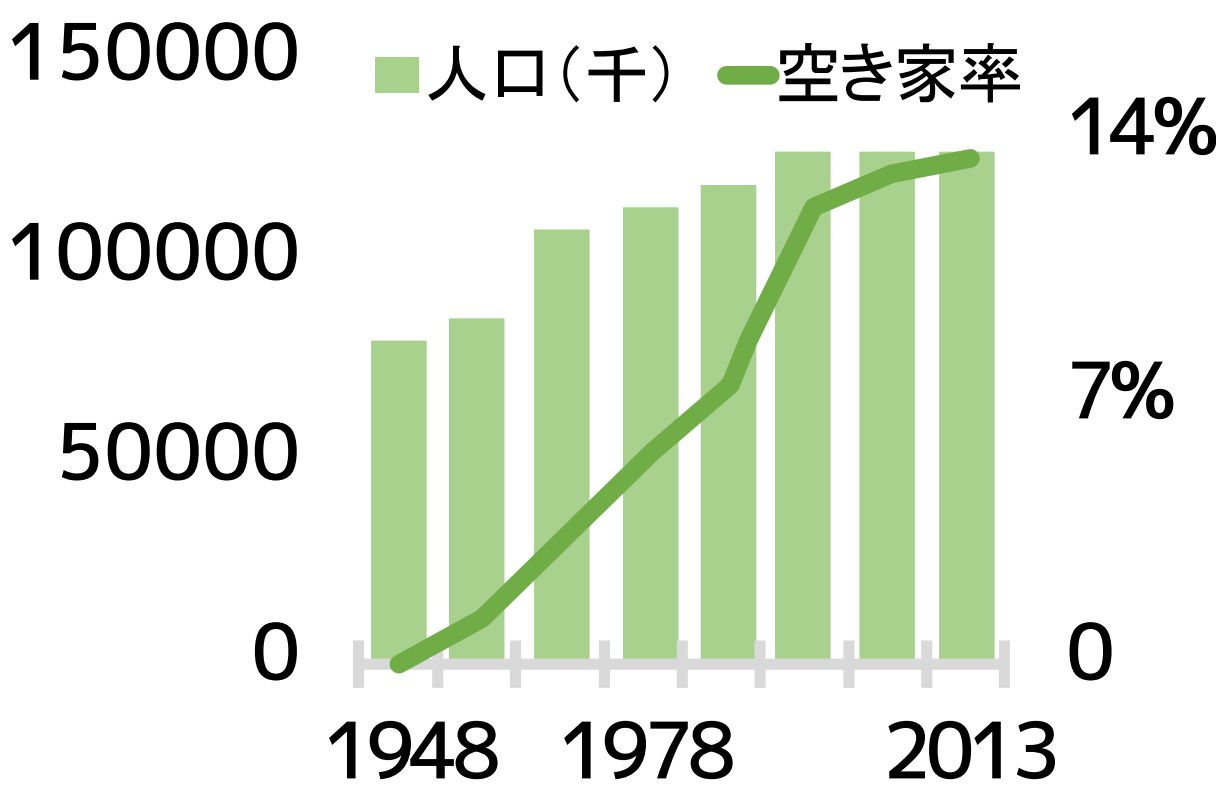


図1 空き家・人口の変化（全国）



図2 移住体験施設（ヤドカリの家）

目的

ミツワ通り商店街は、観光地として栄えている栃木市大通りと巴波川に挟まれており、エリアとして可能性を秘めている。このエリアの改善は、中心市街地の発展に繋がると考えられる。

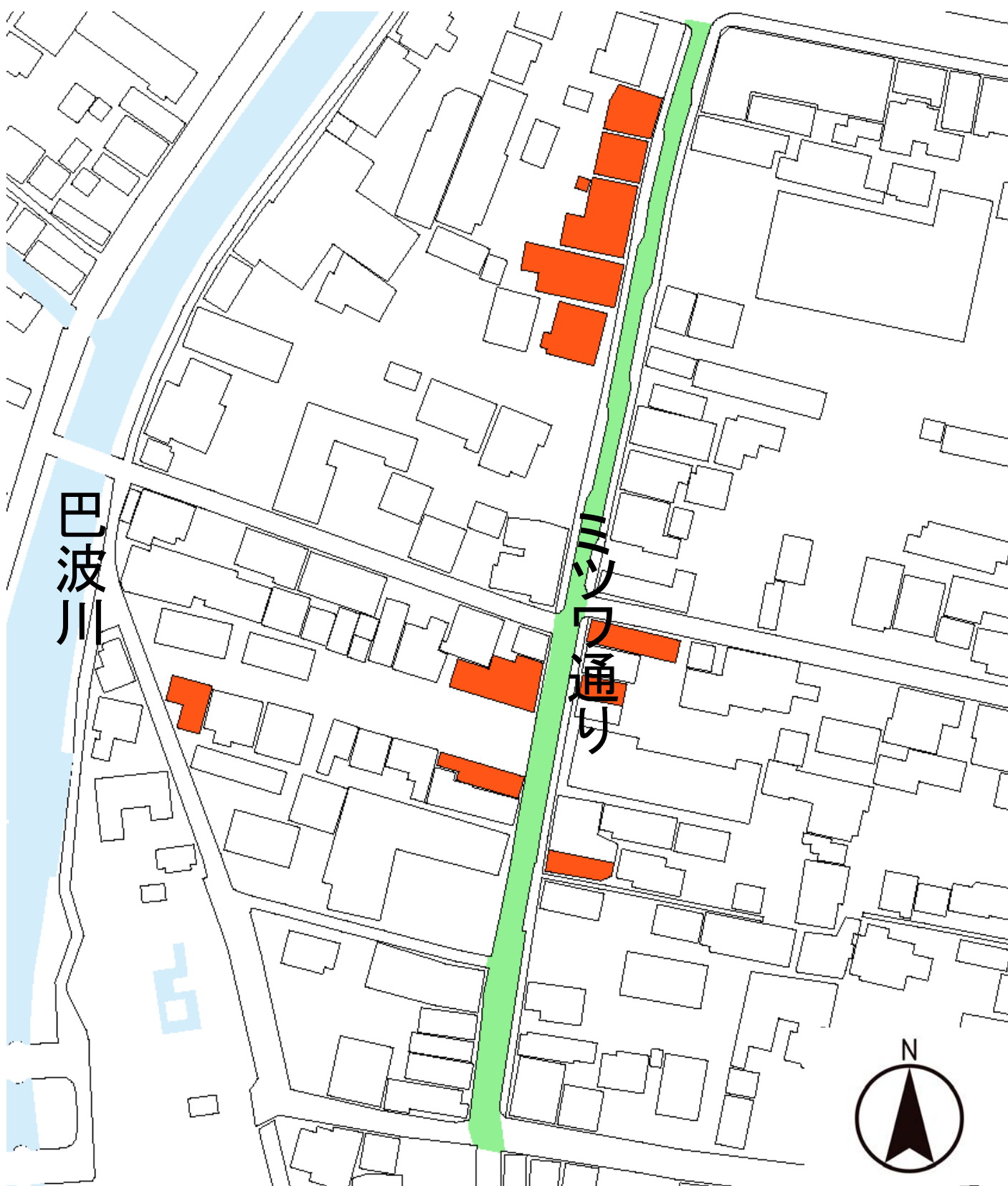
分析結果

①エリアリサーチ

空き家はミツワ通りに面した建物で10件であり、30%である。

建物は、昭和40,50年に建てられたものである。空き家は大通りと巴波川に比べ、通りに面した空き家が多く見受けられた。

ミツワ通り商店街の地価
栃木市大通りと比較すると
1㎡あたり6千～10千円程安い。



②アンケート

ミツワ通り商店街の印象について、回答者全員が寂れている、やや寂れていると回答した。利用頻度に関して、約半数が利用していないと回答し、週に2,3日以上利用する答えも4人という結果に。利用していた施設には、現在はミツワ通りから撤退してしまった施設を記入している例もあり、利用されなくなったことが分かった。

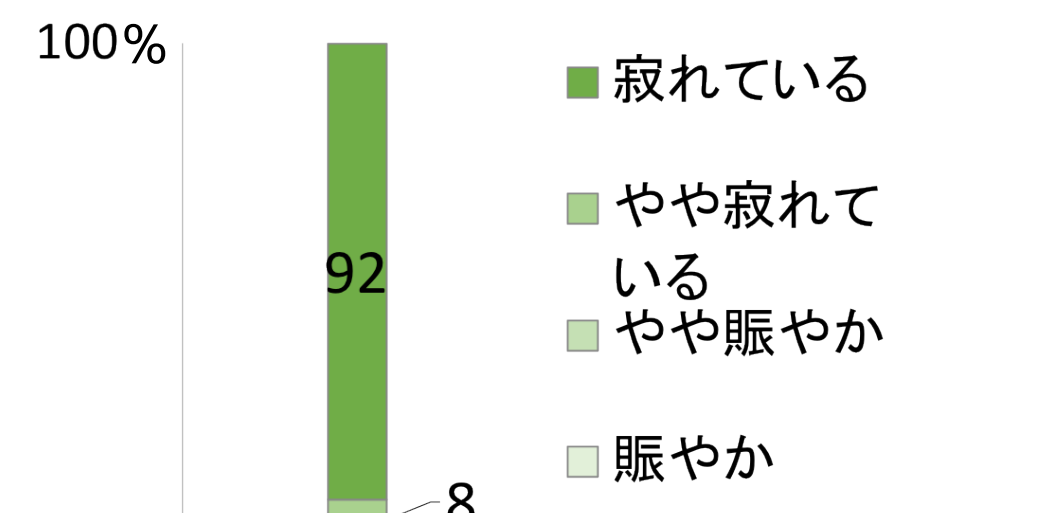


図4 ミツワ通りの印象

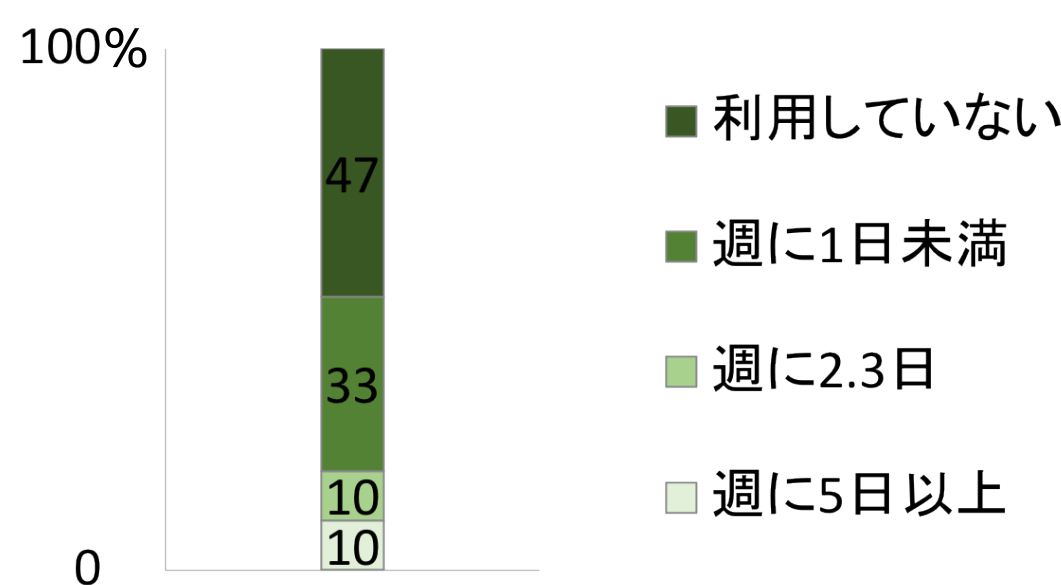


図5 利用頻度について

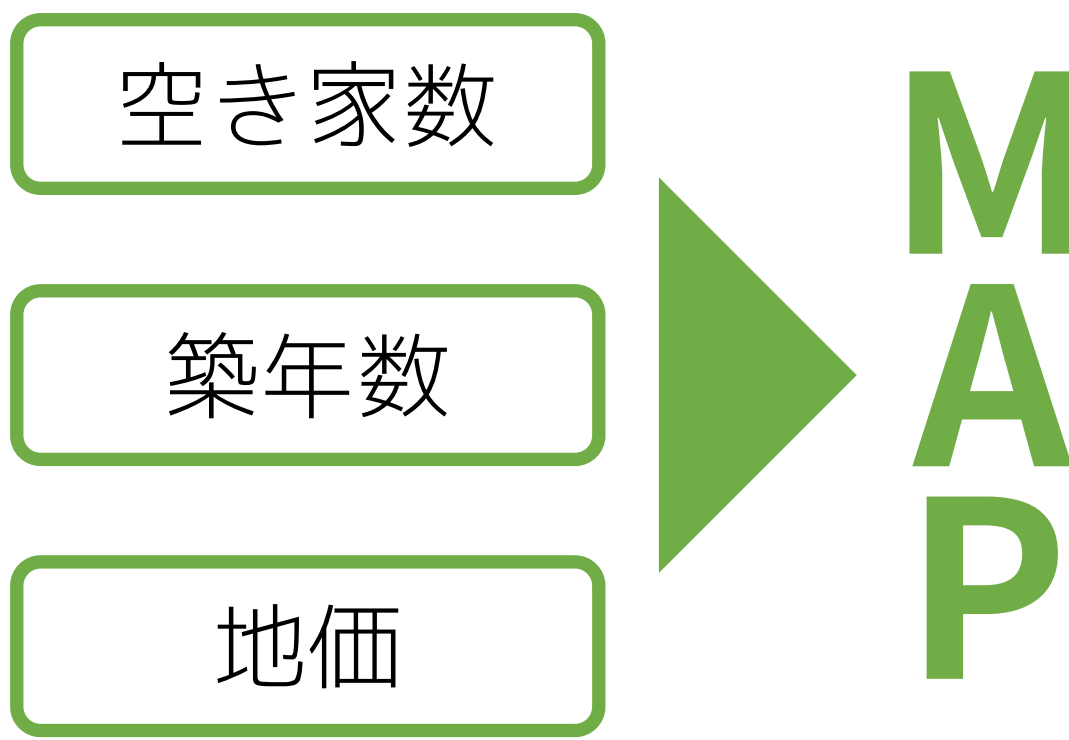
考察

アンケート結果より、住民の方でもミツワ通りの利用は少なくあまりいいイメージがないことから問題を抱えたエリアであることが確認できた。エリアリサーチより、地価の安いミツワ通りに新しいお店が参入してこないのは、そのエリアに集客を見込めるプログラムが備わっていないことが原因の1つであると考え。そのため、地域住民の声を反映した集客プログラムを導入する必要があると考える。

方法

①エリアリサーチ

ミツワ通りと栃木市大通り周辺について、以下の3点を調査する。



②アンケート調査

ミツワ通り商店街にまつわるイメージ、栃木市に対する住民の要望を明らかにするため、ミツワ通り商店街を含む自治会に加盟する約80世帯に対してアンケートを行う。

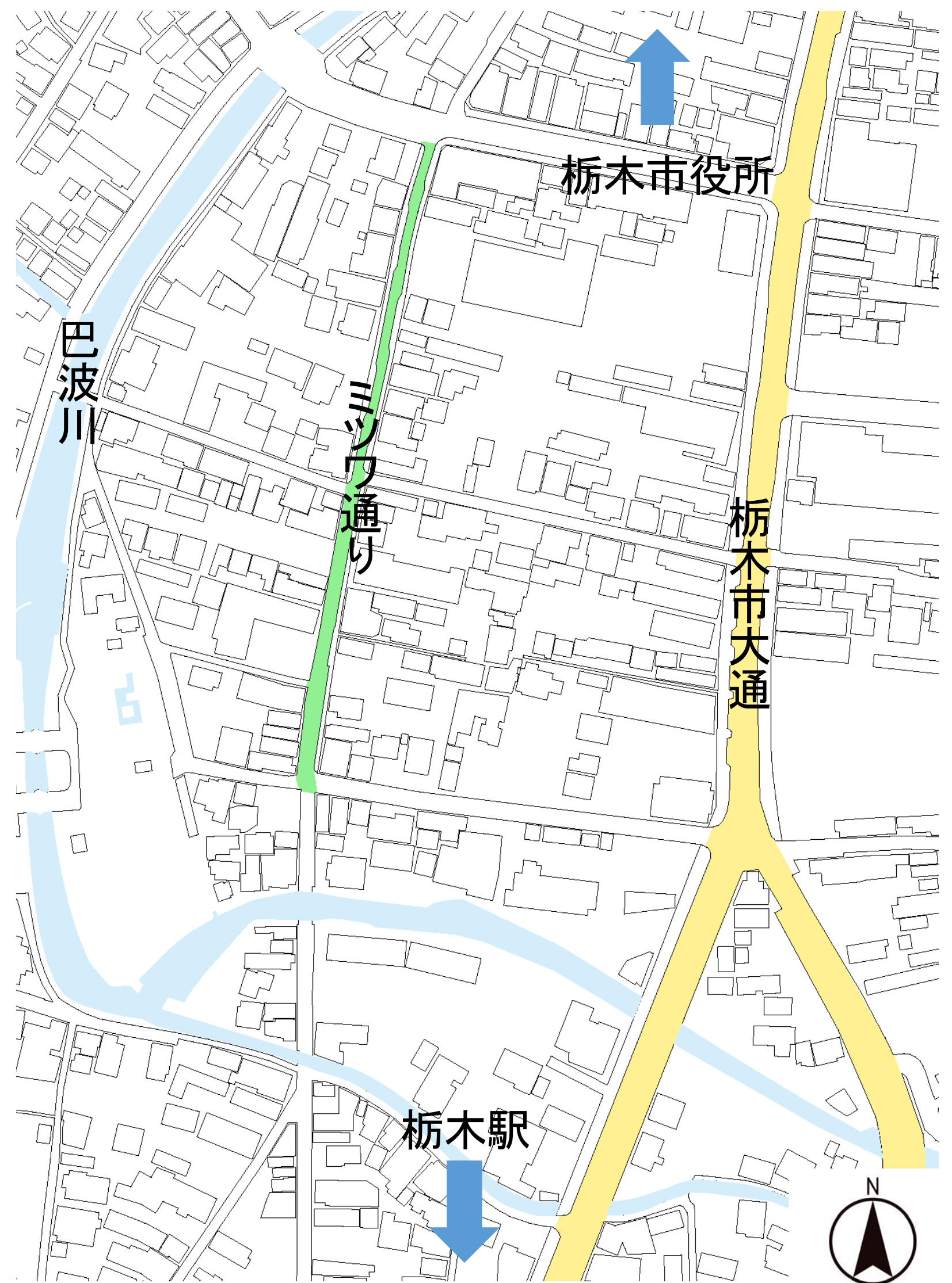


図3 調査対象地区

提案

全体概要

ミツワ通り全体を改善するためには、いくつかある空き家が別々に運営されるのではなく、全体が一つのサイクルで運営されるエリアリノベーションが必要がある。ここでは、空き家のリノベーションとそれらを持続可能にするための制度を提案する。

空き家リノベーション

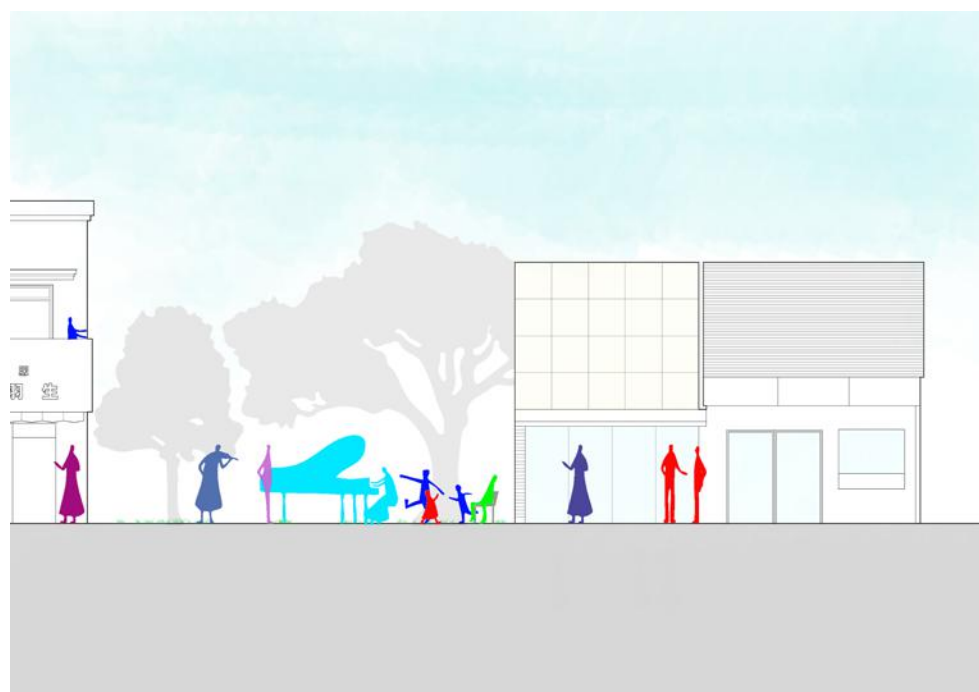


図6 食堂・広場



図7 本屋・学習室

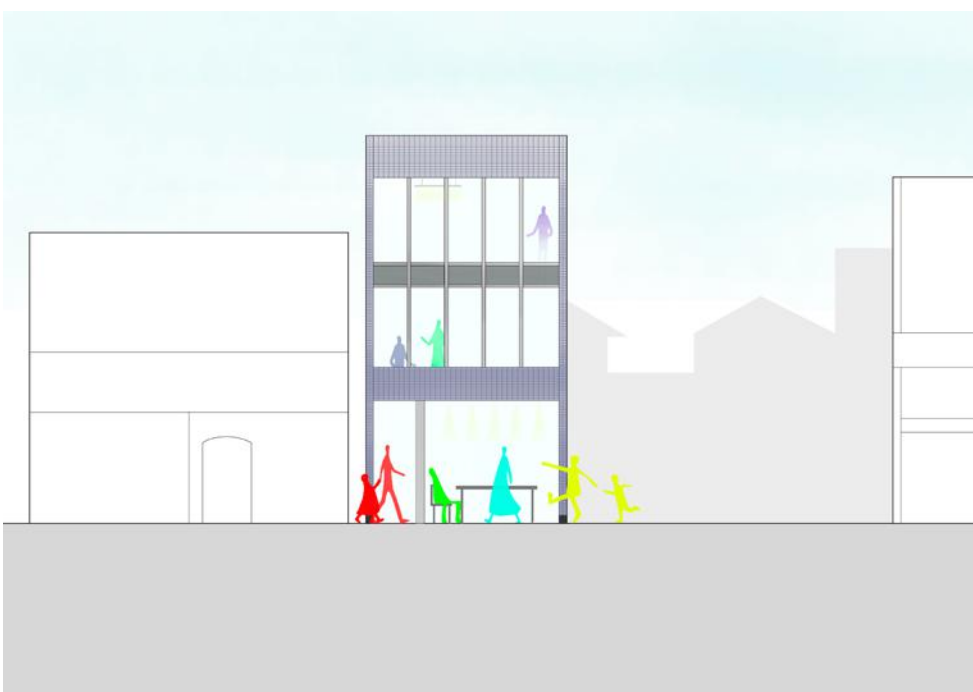


図8 オフィス

食堂・広場

食堂のほかに、広場と組み合わせ、ワークショップ等のイベントを行える広さを用意。

本屋・学習室

通りに対して大きな開口部を持っている建物を本屋に、古くなった木造家屋を学習室とする。近隣の小学校、高校から学生を呼び込む場。

オフィス

若者が働けるようなオフィス空間を用意する。市外へ偏っていた若者を呼び込む。

持続可能な制度

現在、空き家バンク制度が運用されているが、さらにエリアごとに市や自治会、デザイナーが話し合ってコンセプトを決めることで、そのエリアの景観やニーズに合った空き家活用を進める。また、居住を目的とする人のみならず、事業を目的とする人も空き家利用者の対象とする。

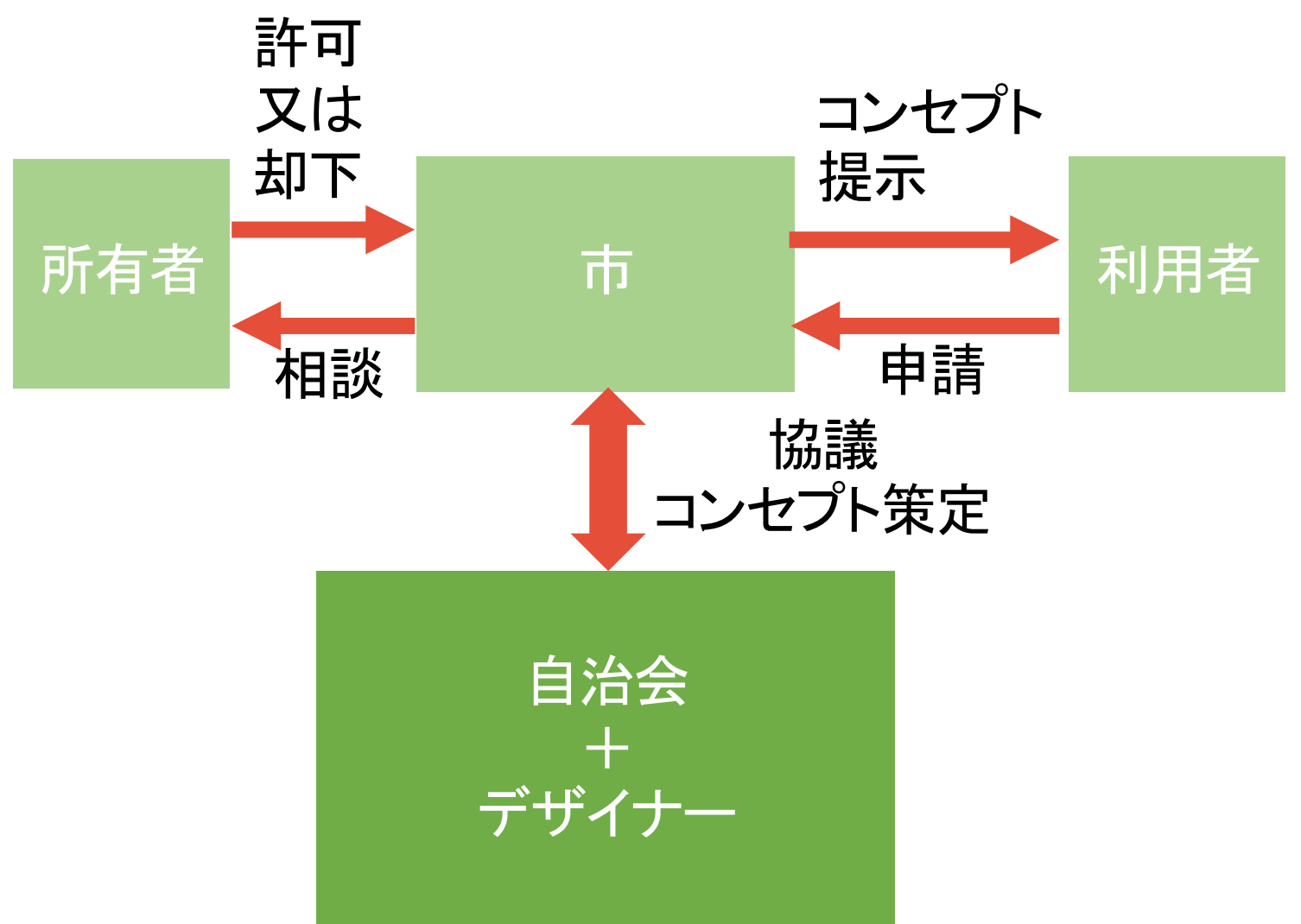


図9 仕組みダイアグラム