

# 遊休不動産とアーバンデザイン

25班 コミュニティデザイン学科 高橋 里佳 平山 捺樹  
 建築都市デザイン学科 郡司 理菜 速水 秀太  
 社会基盤デザイン学科 篠崎 広太  
 担当教諭 安森 亮雄

那須烏山市  
 高橋誠一 佐藤篤

## 課題の背景と目的



烏山市の生産年齢人口は年少人口減少等の影響により年々減少している。一方老年人口は増加の一途をたどっている。  
 そのため、同市では空き家や空き地の増加が問題視されている。そのような遊休不動産を活用し市街地の活性化を図ることが目的である。

## 活動内容

- 【目的】
- ・課題地区の概要の把握
  - ・地域資源・問題の把握
  - ・大まかなニーズの把握
  - ・建物の現状把握



- ① フィールドワーク (5/25・10/6)  
 ② ヒアリング (6/12・10/23)
- 対象：地域おこし協力隊の方々  
 烏山高校の生徒  
 金井町自治会の高齢者の方々

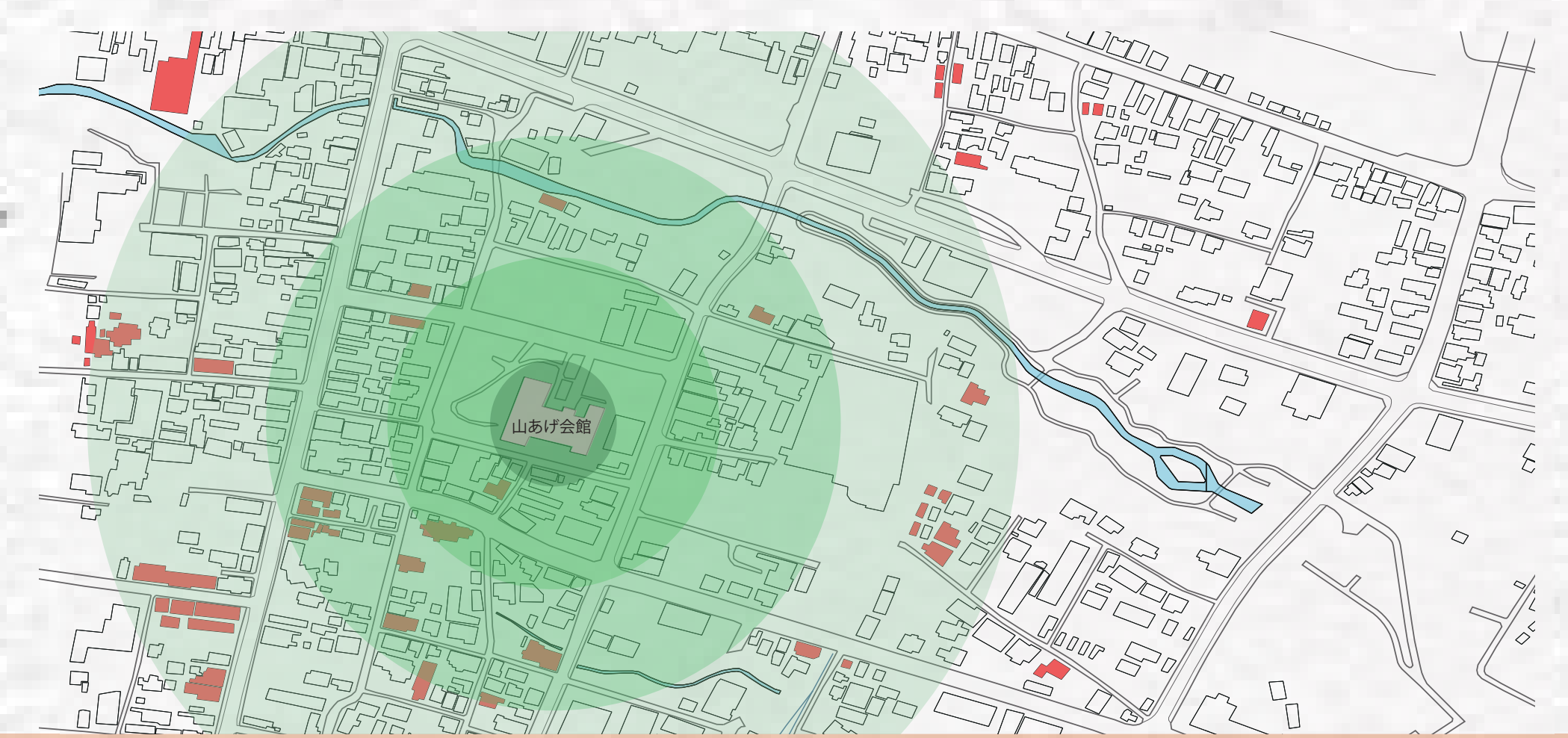
## 分析結果



- ① フィールドワーク
- ・歩行者がほとんど見られない
  - ・歩行者に対して車通りが多い
  - ・利用可能な空き家が少ない
- ② ヒアリング
- 年齢問わず共通する  
 住民のニーズの発見  
 「交流・集まれる場所」の需要
- ・金井町自治会の高齢者の方々
  - 公民館の取り壊しにより、集まれる場所がない。
  - 現在は自治会メンバーの旧銭湯建物を使用し、活動。
  - ⇒交流所の訪問・調査へ
- ③建物見学(高齢者の交流所、旧銭湯建物)
- ・脱衣所(約14畳)→活動場所とコインランドリー
  - 約20人が集まれる。
  - 月に1回のいきいきサロンや週に1回の三味線教室など。旧銭湯は金井町の中心に位置しているため、高齢者の方々の徒歩圏であり集まりやすい。
  - 広さと距離感から、高齢者の方々が集まるには最適な場所である。そこを改修し、新たな金井町の拠点とするという案もあったが、市からの補助金では改修費用を到底賄えないため、その案は現実的に困難という結果となった。

## 今後の活動(来年度から)の展開案

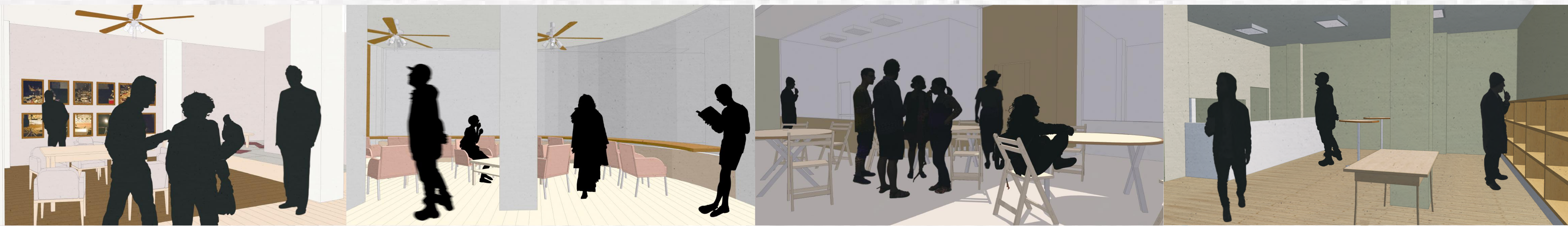
今期の提案では山あげ会館(公共建築物)の利活用を中心にする事とした。これを市街地の中心施設として足掛かりとし、来年度では実際に空き家の活用に展開していくことを想定する。山あげ会館を中心として、例えば旧銭湯建物はそのサテライト施設として運用するなど、ネットワークの広がりを持った改修プランを想定している。



## 提案

### 改修コンセプト「山あげ会館を拠点に町に賑わいを」

改修趣旨：山あげ会館は烏山市街地の中心に位置し、駐車場も広くアクセスが良いため、人が集まるためには最適な場所である。さらに、改修工事が行われたことにより、多目的トイレやエレベーターなどの設備も完備されているため、幅広い客層の人々が利用しやすい施設となった。しかし、集客や稼働率から今のままでは施設を維持させることが厳しい。そこで、高齢者をはじめとした市民の交流拠点の機能と山あげ会館の集客や稼働率を合わせて解決することを目指した。地域の中心という立地を生かし、観光客だけでなく地域の人々の積極的な利用を促す場を設け、施設の稼働率を向上させる。山あげ会館を中心にした人の和をつくり、街に活気をもたらす提案を行う。



- 資料展示→カフェフロア・交流スペース  
資料展示のスペースには、大きめのテーブルをいくつか配置することで、集まる場所に困っていた高齢者の方々が大人数でも利用できるような場所を提供することが可能となる。
- ラウンジ・資料展示・テラス→カフェフロア  
カフェで買ったものを食べたり、地域の方々の交流の場として利用したりできるようなスペース。ラウンジおよびテラスでは、窓際にカウンター席を設けたり、テラス席を配置したりすることで、人が利用している姿が外から見える。
- 土産品コーナー→カフェ・土産品コーナー  
土産品を烏山の特産品に絞り、現在の半分の規模に抑える。北側半分のスペースにカフェを設ける。

