

# 空き家によるエリアリノベーション

栃木市住宅課  
鈴木様

## 背景

栃木市には2000軒もの空き家総数がある。市としては空き家発生を抑制するために適正な管理を行ったり、空き家解体や活用の為のサポートを行っているが、介入できる限界がある。再建築できない空き家が多いことから、既存の空き家の活用ができれば、今後空き家などの中古物件に対するイメージの向上に繋がるのではないかと考えた。

## 目的

今回対象となった空き家は、観光地である巴波川のすぐ側にあり、また蔵の街大通りのほど近くであることから、アクセスも良く、非常にいい立地であるといえる。そこで、対象となる空き家群を観光客の憩いの場や、地産の物販店として有効活用する。そこを中心に栃木市の新たな魅力を創り出せるのではないかと考えた。

## 方法

昨年度のアンケート調査結果と、現地調査及びインタビューを元に分析を行った。

## 分析結果

### ○アンケートより

- ・空き店舗が多く活気がない
  - ・足を休める場所がない
- 栃木市の中心部に位置する今回の空き家から活気を生み出すことができれば、栃木市により魅力創り出すことができるのではないか。

### ○インタビューより

- 曜日や時間帯によって栃木市を訪れる観光客数にかなりバラつきがある。  
→ 観光客だけに絞るのではなく、現地の人も利用しやすいような複合的な施設を展開した方がより利用者数も増えるのではないか。

### ○栃木市には蔵の街やどかりの家やIJUテラス蔵人館といった移住促進の為の体験施設が多くある。

- 関連施設として移住希望者がお試し的に利用できるフリーテナントがあれば、地方で新しく何か事業を始めてみたいといった移住者の気持ちをより後押しするものになる。



蔵の街やどかりの家



IJUテラス蔵人館

### ○シビックコア計画について

栃木市北口すぐ側に計画されている官民連携の事業で、「栃木市固有の文化を備えた都市拠点の形成」「ついでの楽しみ・学びが出来る複合的・融合的空間の創出」「個性ある魅力的な都市空間の創出」を目標に開発が進められている。シビックセンター・飲食店舗・ホテル・分譲マンションが計画されており、人の出入りが従来より盛んになることが予想される。

- ホテルの宿泊客、観光客と栃木市の魅力である蔵の街などを結びつけるような工夫があれば、本プロジェクトの主旨であるエリアリノベーションを図れるのではないか。

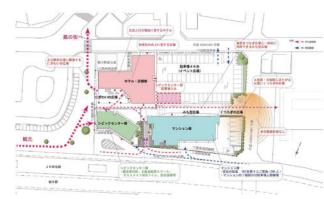


図 シビックコアセンター施設配置計画図

9班 コミュニティデザイン学科  
建築都市デザイン学科  
社会基盤デザイン学科  
佐藤望生 鈴木萌  
出平裕樹 馬場聖士  
新藤幹太

## 提案

昨年の提案のレンタサイクルのアイデアに加えて、シビックコア重点整備地区と今回の対象エリアに新たにスペースを設置する。レンタサイクルが新たにこれらの地点を結ぶことによって、栃木駅・シビックコアセンター・対象エリア（巴波川周辺）の3か所の往来の促進に繋がる。また、既存のレンタサイクルでは借りた場所に関わらず好きな場所に返却することができるため、今回の提案によって拠点が増えることにより、短時間でも観光することができたり、観光客がより「蔵の街」を身近に感じやすくなるのではないかと想定している。

新たな提案として、対象エリアを複合的機能を持つエリアとして展開する。案内所やフリースペースはアンケートにある「足を休める場所がない」という点を改善するものである。また地元住民の作業空間としての機能を果たしつつも移住者が栃木市への移住を身近に感じるための施設としての側面も担っており、観光と日常生活の結節点として人が集まる賑わいの空間となることを期待する。



図 対象エリア



図 建物概要