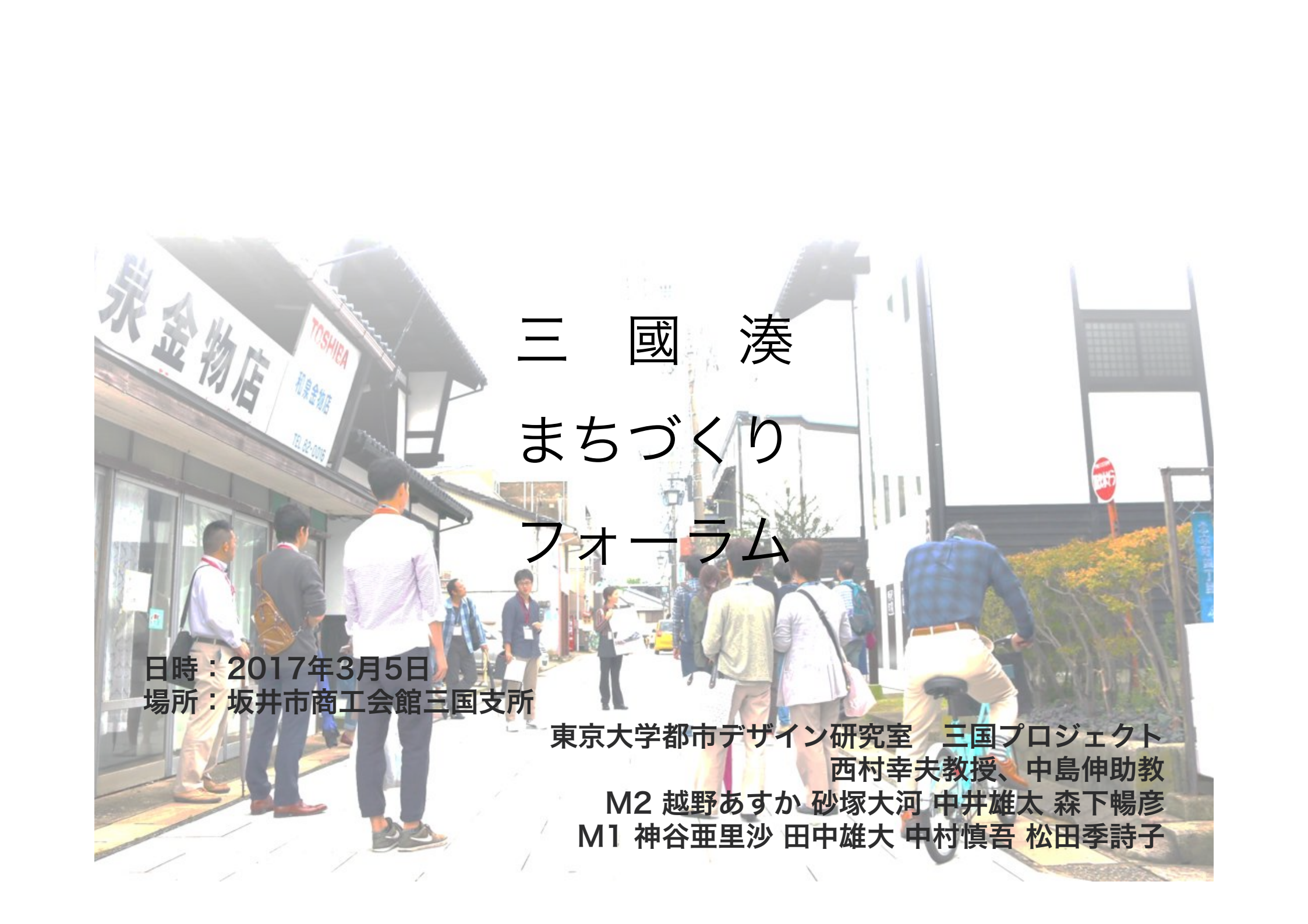




三 國 湊 まちづくり フォーラム

日時：2017年3月5日

場所：坂井市商工会館三国支所

東京大学都市デザイン研究室 三国プロジェクト

西村幸夫教授、中島伸助教

M2 越野あすか 砂塚大河 中井雄太 森下暢彦

M1 神谷亜里沙 田中雄大 中村慎吾 松田季詩子

⑩ 三国プロジェクトとは

① 空き地に関する調査・活動

② 空き家に関する調査・活動

⑩ 三国プロジェクトとは

① 空き地に関する調査・活動

② 空き家に関する調査・活動

東京大学都市デザイン研究室有志による、
三国にある資源を生かして
三国のまちを良くしようという活動です



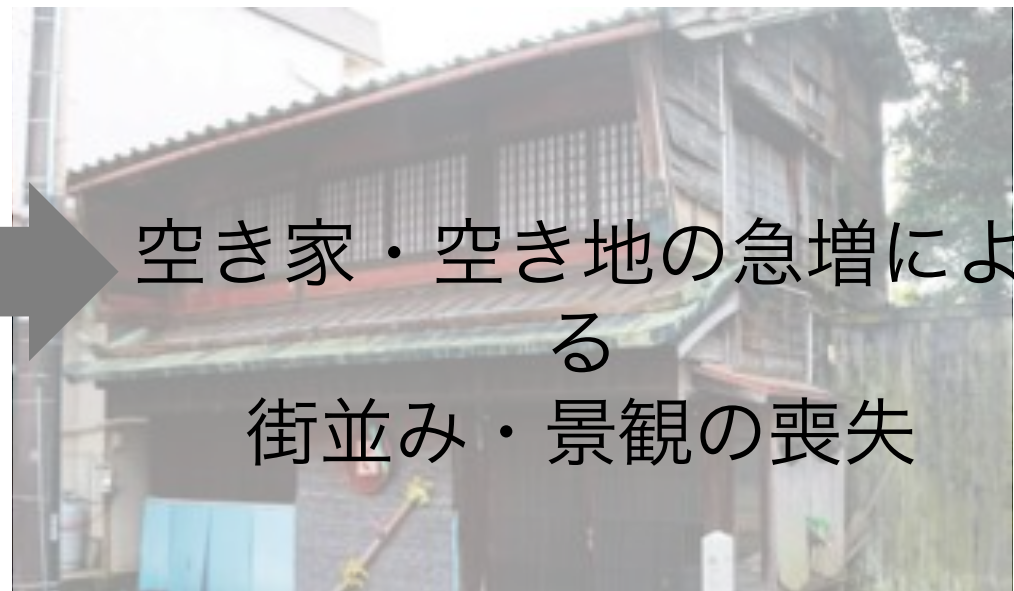
2016.8@下新公園

三国の課題とは



まちの
空洞化

活力の
低下

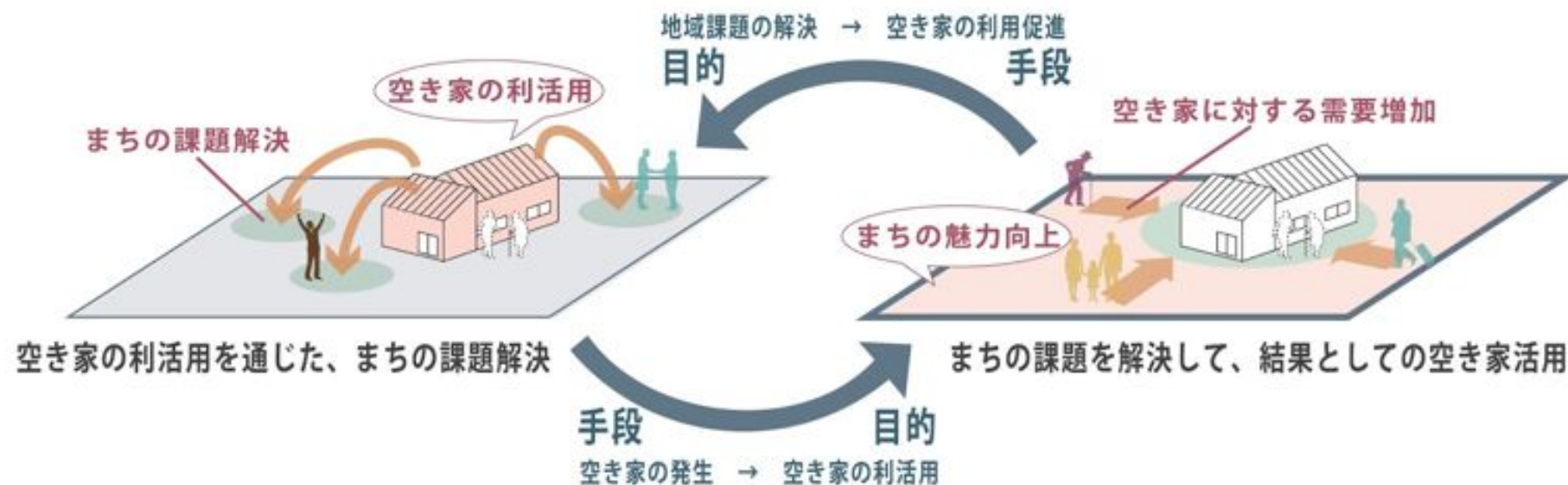


空き家・空き地の急増による
街並み・景観の喪失

空き地・空き家を活用した課題解決・魅力向上を探る

これまでの歩み→空き地・空き家について考えてきました

地域の課題解決サイクル



これまでの歩み→空き地・空き家について考えてきました

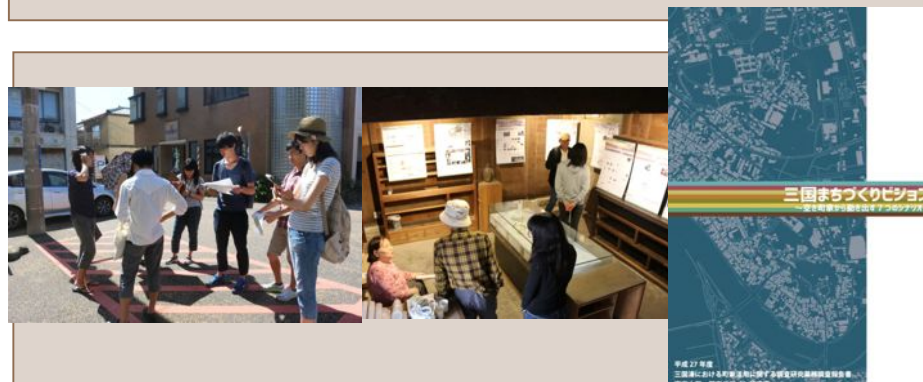
2014

発足
坂井市「三国湊町家活用プロジェクト」(H25~27)で活動
「下新公園」の改修案の基本計画・基本設計



2015

各種調査・東尋坊ストリームでの展示発表
「下新公園→マチノニワ」改修
「まちづくりビジョン」の発表



2016

三国祭での「マチノニワ」社会実験
空き家実態調査
空き家巡りツアー「みにいくみに」



① 三国プロジェクトとは

①空き地に関する調査・活動 2015~2016

② 空き家に関する調査・活動

修士論文

「地域構造と所有・流通から見た
歴史的市街地における空地の実態に
関する研究
ー福井県坂井市の旧三国町地区を対象として
ー」
越野あすか、2017

当プロジェクトの修士2
年、越野が
三国での調査をもとに
執筆しました

マチノニワ社会実験
2016.05 三国祭



修士論文

「地域構造と所有・流通から見た
歴史的市街地における空地の実態に
関する研究
ー福井県坂井市の旧三国町地区を対象として
ー」
越野あすか、2017

当プロジェクトの修士2
年、越野が
三国での調査をもとに
執筆しました

マチノニワ社会実験
2016.05 三国祭



修士論文

「地域構造と所有・流通から見た
歴史的市街地における空地の実態に
関する研究
ー福井県坂井市の旧三国町地区を対象として
ー」
越野あすか、2017

当プロジェクトの修士2
年、越野が
三国での調査をもとに
執筆しました

マチノニワ社会実験
2016.05 三国祭



マチノニワ社会実験

2016年5月20日 マチノニワ&マチノクラ(三国湊座の建物とその隣の公園)にて



普段は芝生の公園ですが、

三国祭の日に旗などで飾ったり、お店や展示を行いました。

1、入口の装飾



2 まちなか休憩所、



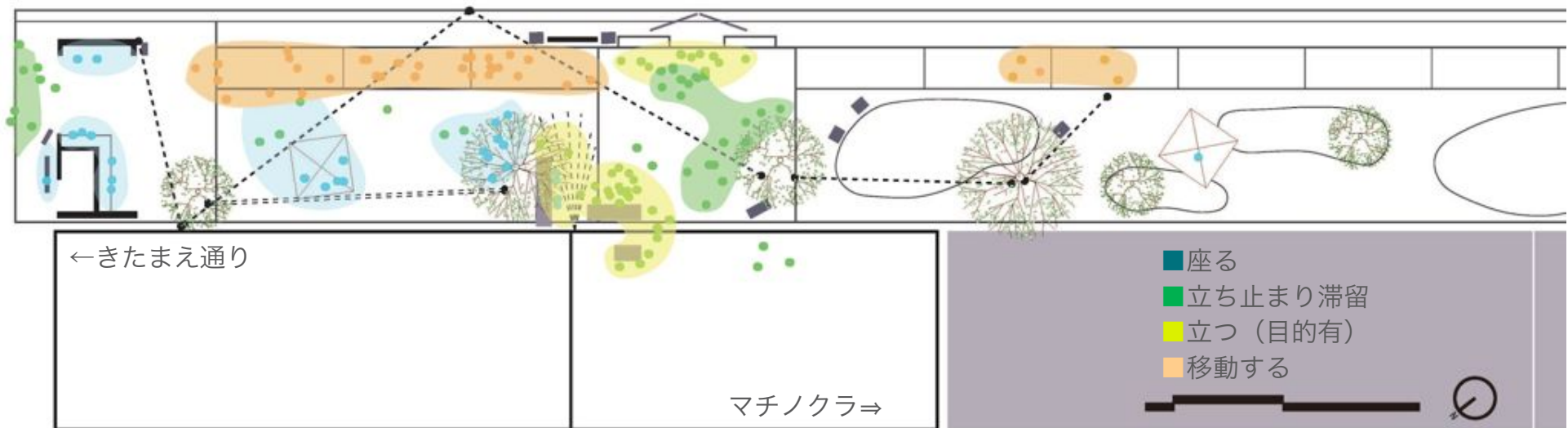
3、ガーランド（旗）ワークショップ



4、レモネード、雑貨の販売



予想していた行動をプロットすると

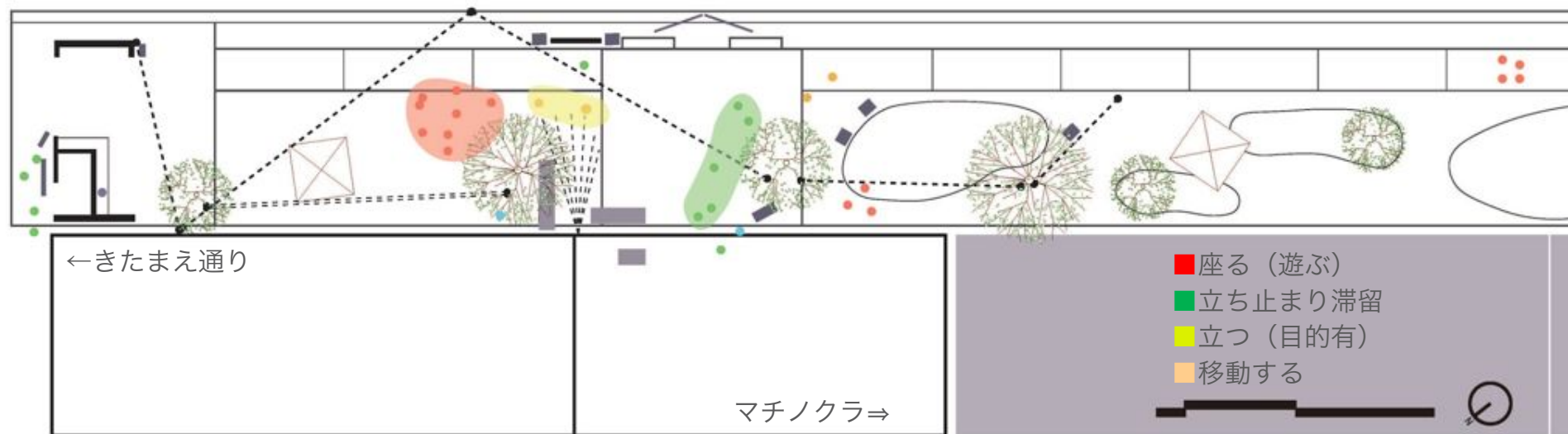


門の前での休憩

WSがてら芝生でくつろぐ

レモネードの購入

予想していなかった行動をプロットすると



シートを小児用に利用



クラを出て九頭竜川を眺める



川に気づいて通り抜ける

日常的に使われる場所になっていくためには

〈マチノニワ〉

- ・案内表示の充実化
- ・門の設え
- ・隣接建物の開放化
- ・利用面での周辺地区との一体性
- ・日常の交通導線との一体化による生活景の顕在化
- ・周辺地区との一体的なアセットマネジメント

〈マチノクラ〉

- ・入場料の見直しとそれに対応した設え
- ・案内表示の充実
- ・展示内容の向上

〈マチノニワ・マチノクラの一体的活用提案〉

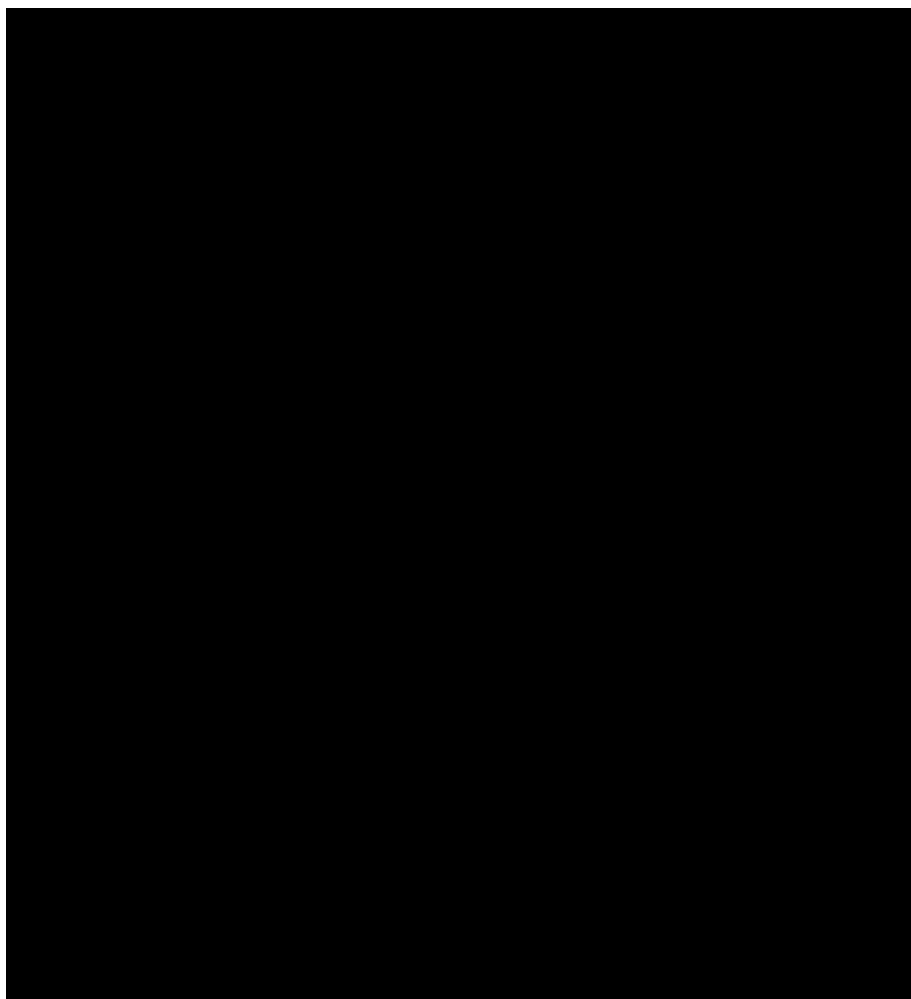
- ①三国湊座ウッドデッキの設置
- ②三国湊座・マチノクラ間の常時開放
- ③マチノクラ入館料の無料化

■三国湊座・マチノニワ・マチノクラ一体改修・改善提案

- ①三国湊座ウッドデッキの設置
- ②三国湊座・マチノクラ間の常時開放
- ③マチノクラ入館料の無料化



持続性ある運営方法を検討したい



- ・いつも左記の方々が関わっている

- ・しかし、今回の様に三国祭に合わせて開催すると、祭の方でみんな忙しい

⇒日常の管理者も含めて、

持続性のある運営方法と

それを構成する関係者が必要

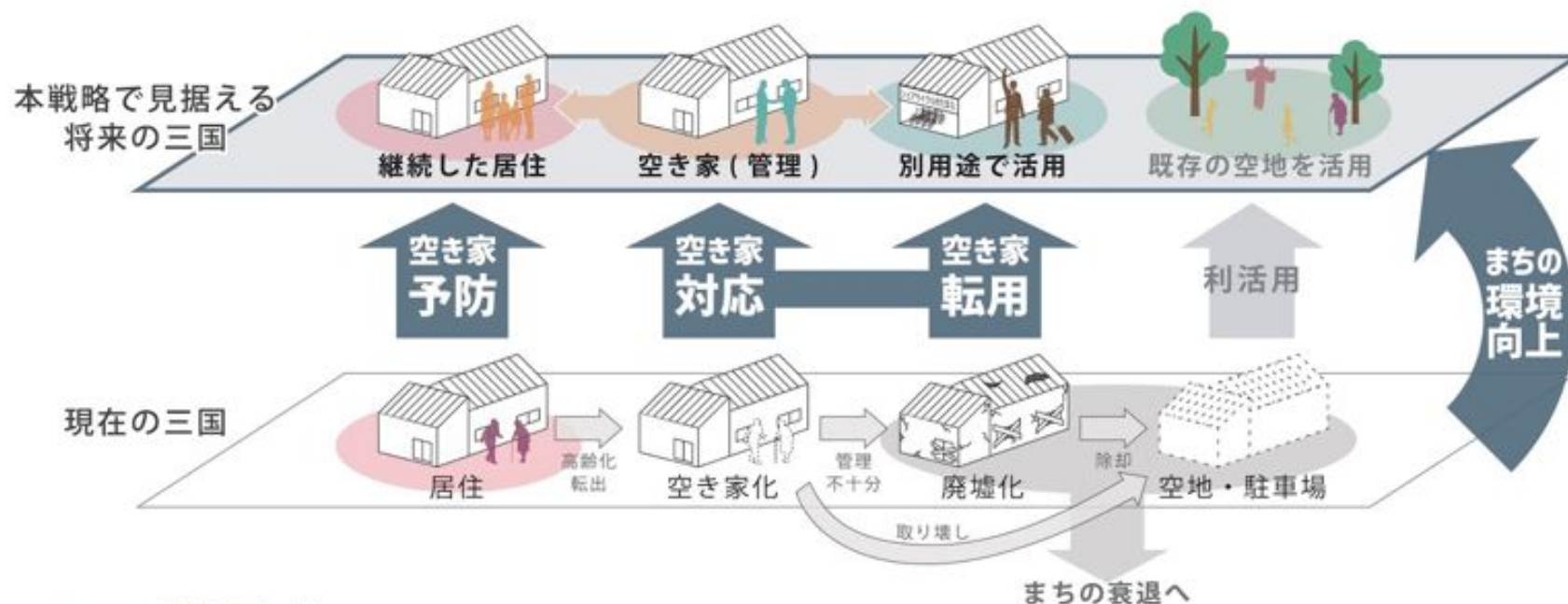
① 三国プロジェクトとは

①空き地に関する調査・活動

② 空き家に関する調査・活動 2016夏～2017

大目的：三国の景観を守りたい→空き家を活用したい

「空き町家の活用を起点としたまち再生ビジョン」の戦略方針



4つの戦略方針

空き家予防
空き家対応
空き家転用
まちの環境向上

空き家を発生させない使い続けられるための戦略
発生した空き家を放置しない、再利用（リノベーション戦略）
空き家を都市更新のきっかけとしてまち全体をリノベーションする戦略
空き家を発生させない環境整備による戦略

大目的：三国の景観を守りたい→空き家を活用したい

夏季空き家実態調査
2016.08



空き家巡りツアー
「みにいくみくに」
2016.10



提案と
今後の展開



夏季空き家実態調査
2016.08



空き家が流通していない三国において、

**空き家を調査する
空き家についての意識・考えを知る**

私たちの思う「空き家」とは？

「住んでいない」もの

▶ 引っ越し、死亡など…
に加え、

▶ 高齢者施設にいる、倉庫利用など、
その家で日々暮らしていないものも。

暮らすと自然に手が入り維持管理される。
手が入っていない（手入れに負担がある）ということは、
老朽化など空き家ならではの問題につながりやすい。

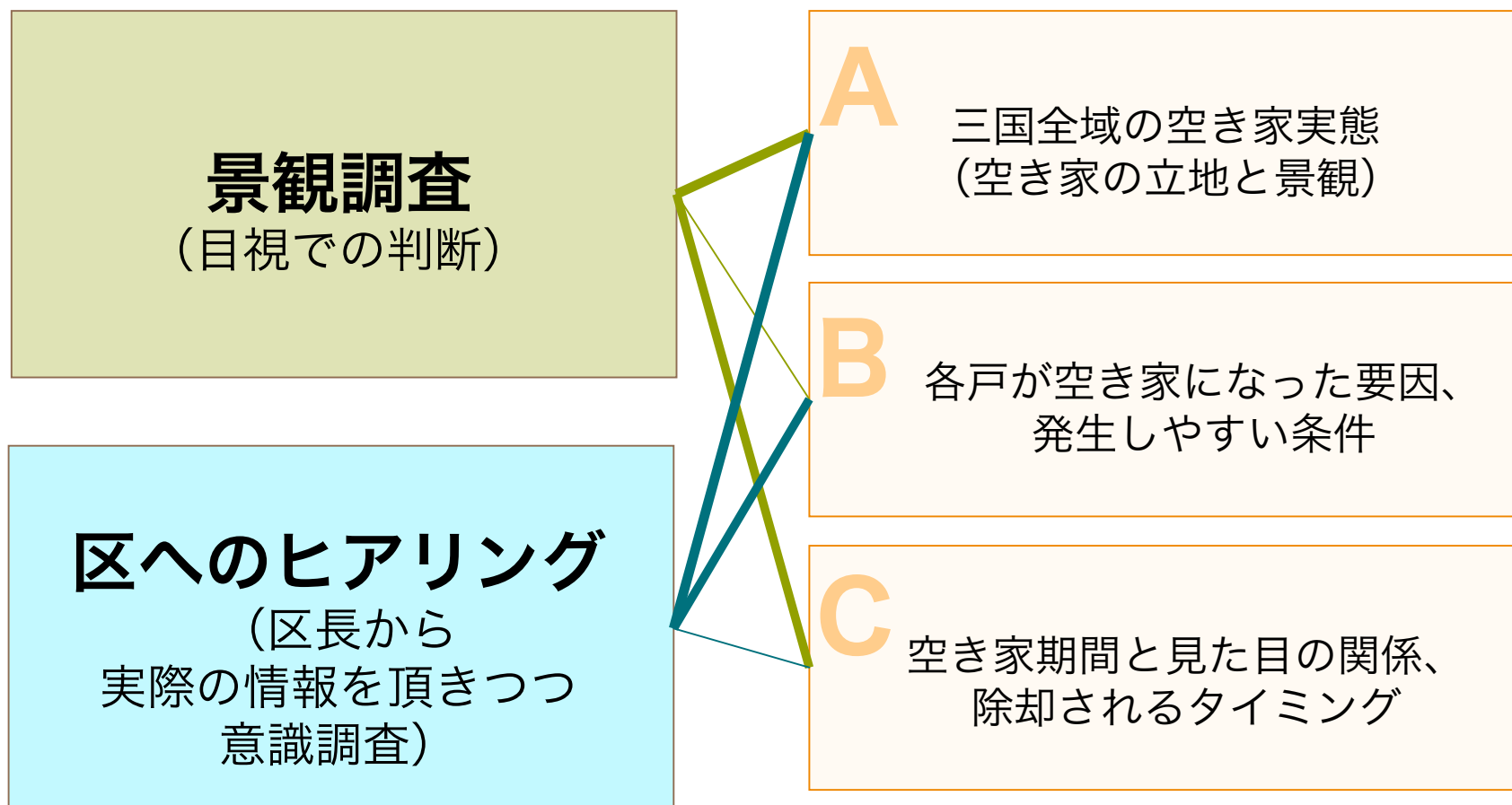
私たちの思う「空き家」とは？



どちらも「空き家」と考えています

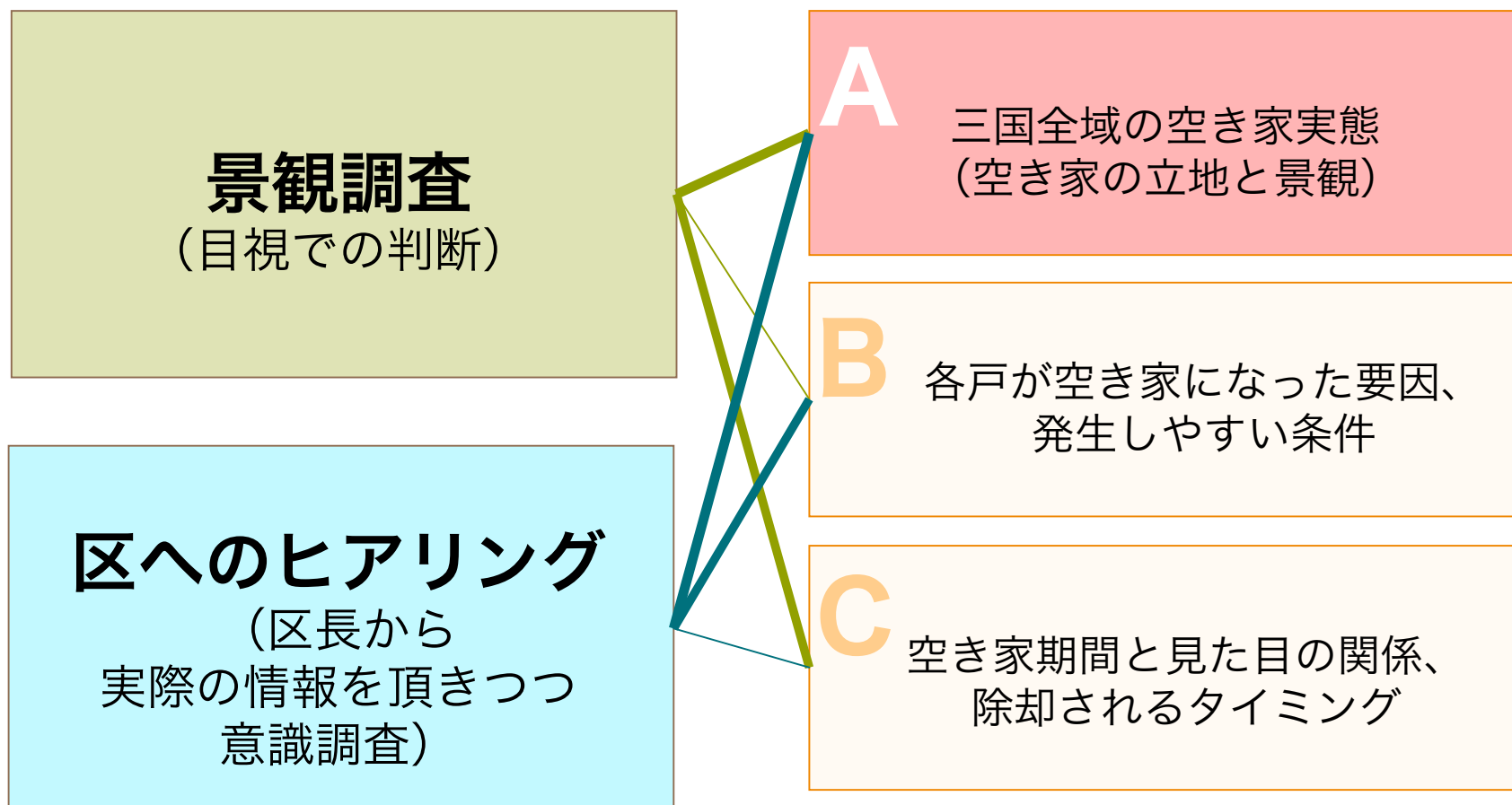
調べたこと

判明したこと



調べたこと

判明したこと



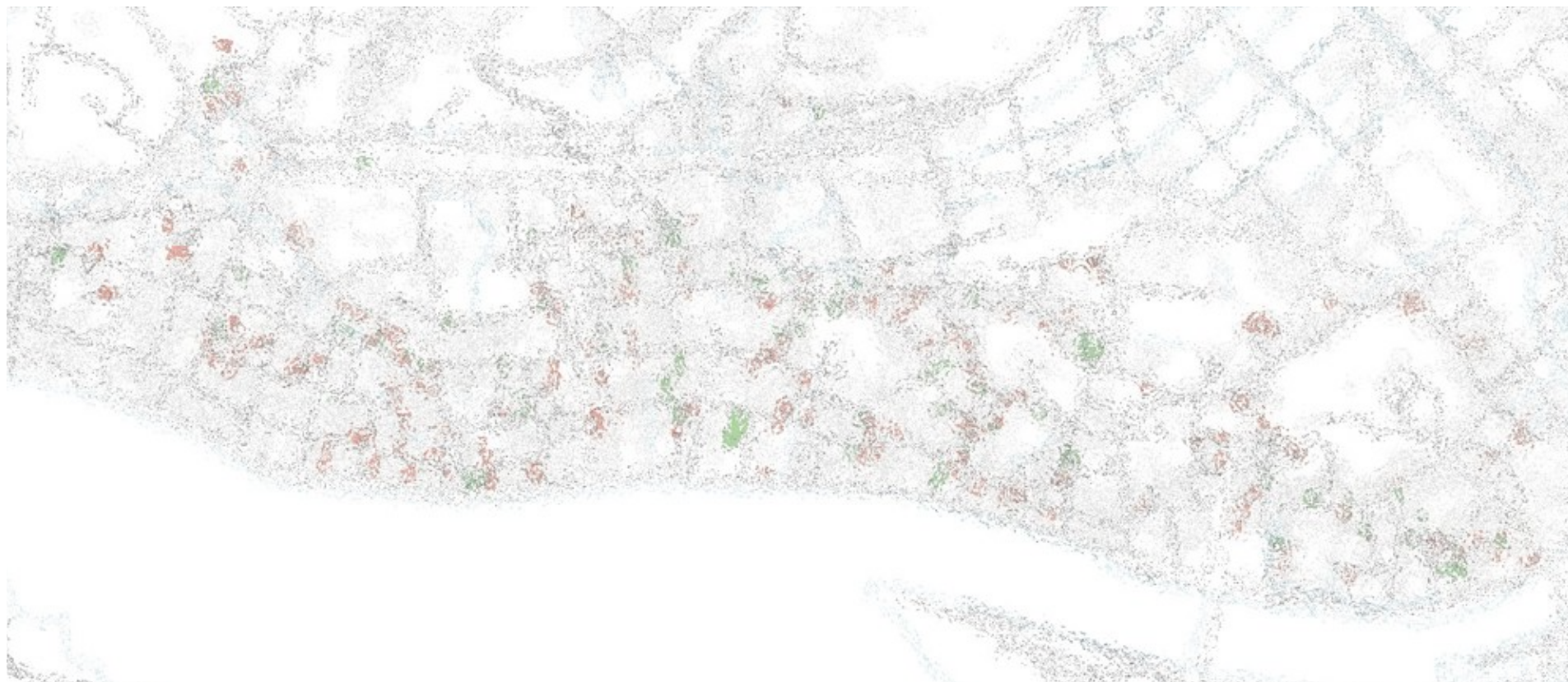
A 三国全域の空き家の実態は

区長の話によると、
三国にある空き家は約260軒

全体の**約21%**にあたる

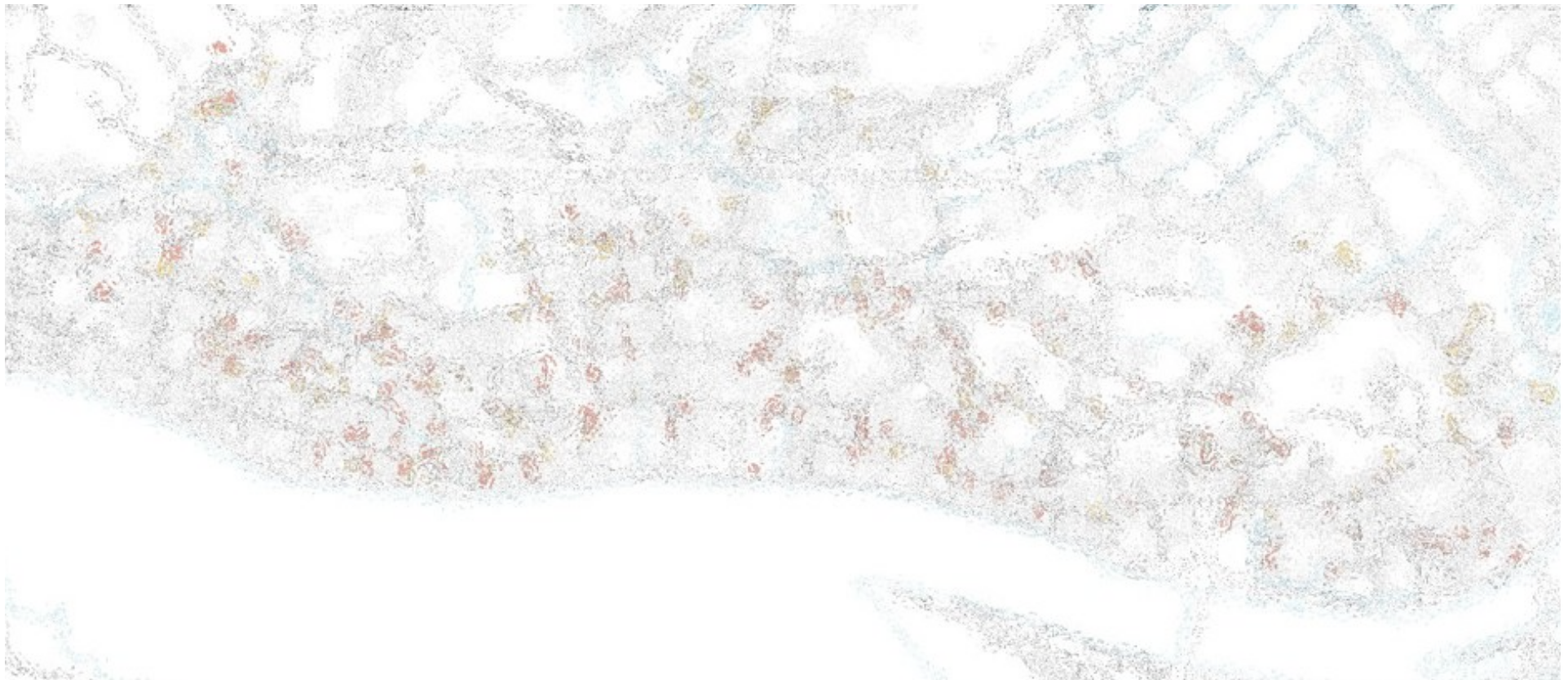
※データの採れなかった下真砂・東滝本・西滝谷は算入していない

※世帯総数は回覧板の各戸配布枚数より判断している。



A

景観から空き家だと判断したもの（下図色付き）と、
実態が空き家かどうかは少し異なっていた



A
①空き家
(顕れ空き家)

景観的に空き家と
判断され、実際に
も空き家だったもの

②隠れ住み家

景観から空き家だと判断
したが、
実態は人が住んでいたもの

③隠れ空き家

景観から人が住んでいる
と判断したが、
実態は空き家だったもの



A 「隠れ空き家」の植栽、建物のつくり



- ・ 雑草がそこまで多くない
- ・ 鉢植えの成長が良い
- ・ 庭がきれいに手入れされている



- ・ きれいなカーテンやブラインドがある
- ・ 建物正面/2Fの柵や格子の装飾が緻密
- ・ 外壁が新しい

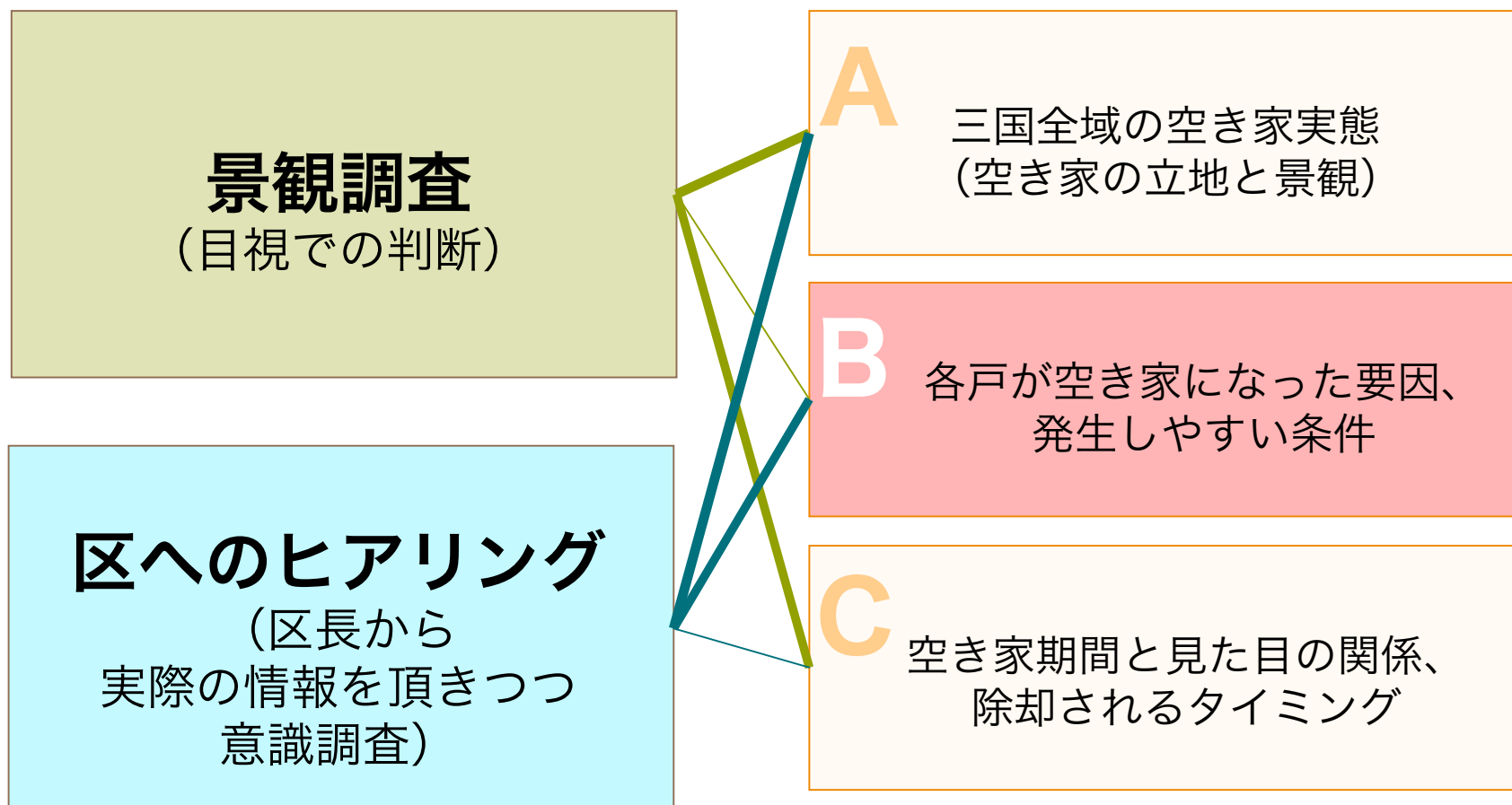
A 「隠れ空き家」の内外の物品



- ・ 土間や玄関に生活用品
(状態の良い傘・靴・自転車など)
- ・ 出窓にきれいなものが飾ってある
- ・ カーテンやブラインドで内部が見えにくい
- ・ 玄関前にきれいな状態の置物がある
- ・ きれいな状態の自転車、車、原付
- ・ 庭の道具 (蛇口、ホースなど)
- ・ 洗濯物 (タオルや雑巾)

調べたこと

判明したこと



B

以下の4個の要因を中心に 空き家が発生している

①居住者の死亡（38件）

②通常の引っ越し（37件）

③施設への入所（29件）

④親戚の家へ移住（12件）

②③④で、居住者が家を離れたあと、誰にも使われていないのが問題。

家を壊さずに残している理由の例として、将来三国に戻ってくるかもしれない子供世代のために家を壊さず残しているというものもある。

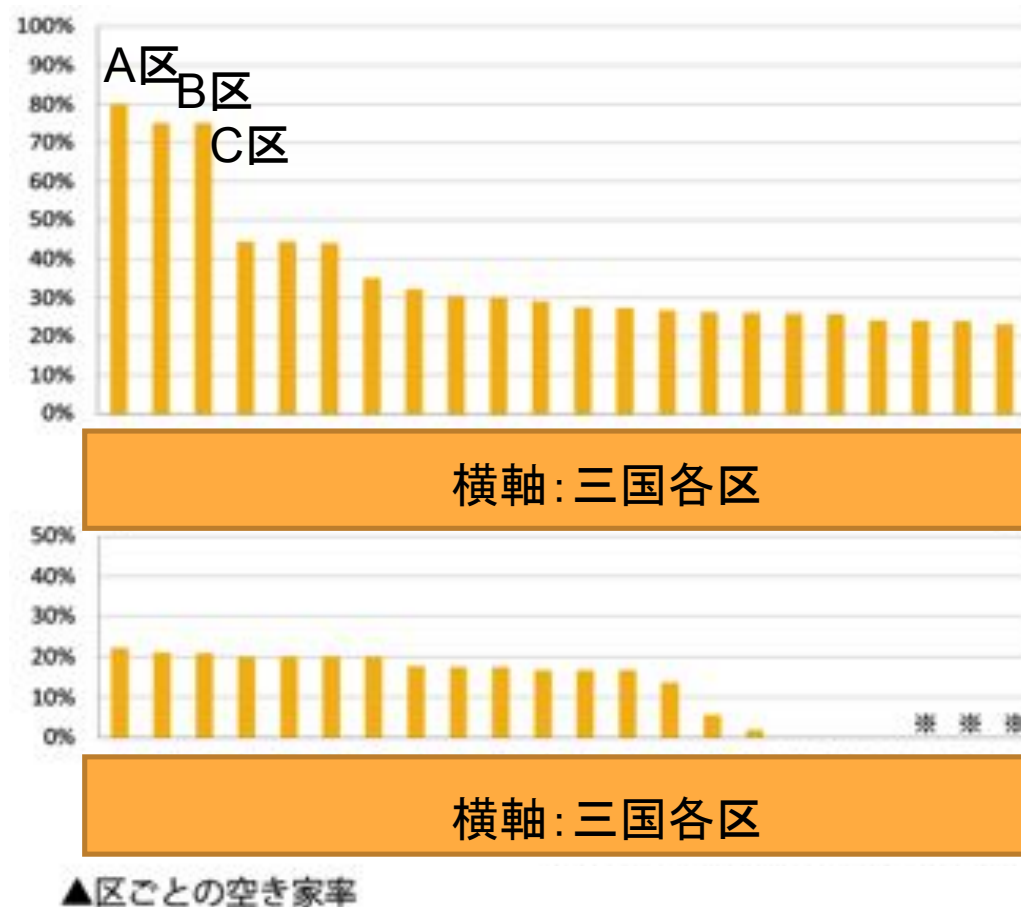
B 道路が狭い地域には 空き家が多く分布する

区によって空き家率に
ばらつきがある

空き家が特に多い区は…

- ・ A区 (80%)
- ・ B区 (75%)
- ・ C区 (75%)

→道路が狭い地域



B 空き家の多い、道路の狭い地域では このようにして空き家が残されると推測できる

車が使いつらいなどの理由で若い世代が流出

高齢者が残される

高齢者が死亡

高齢者が息子・娘の家や施設に移る

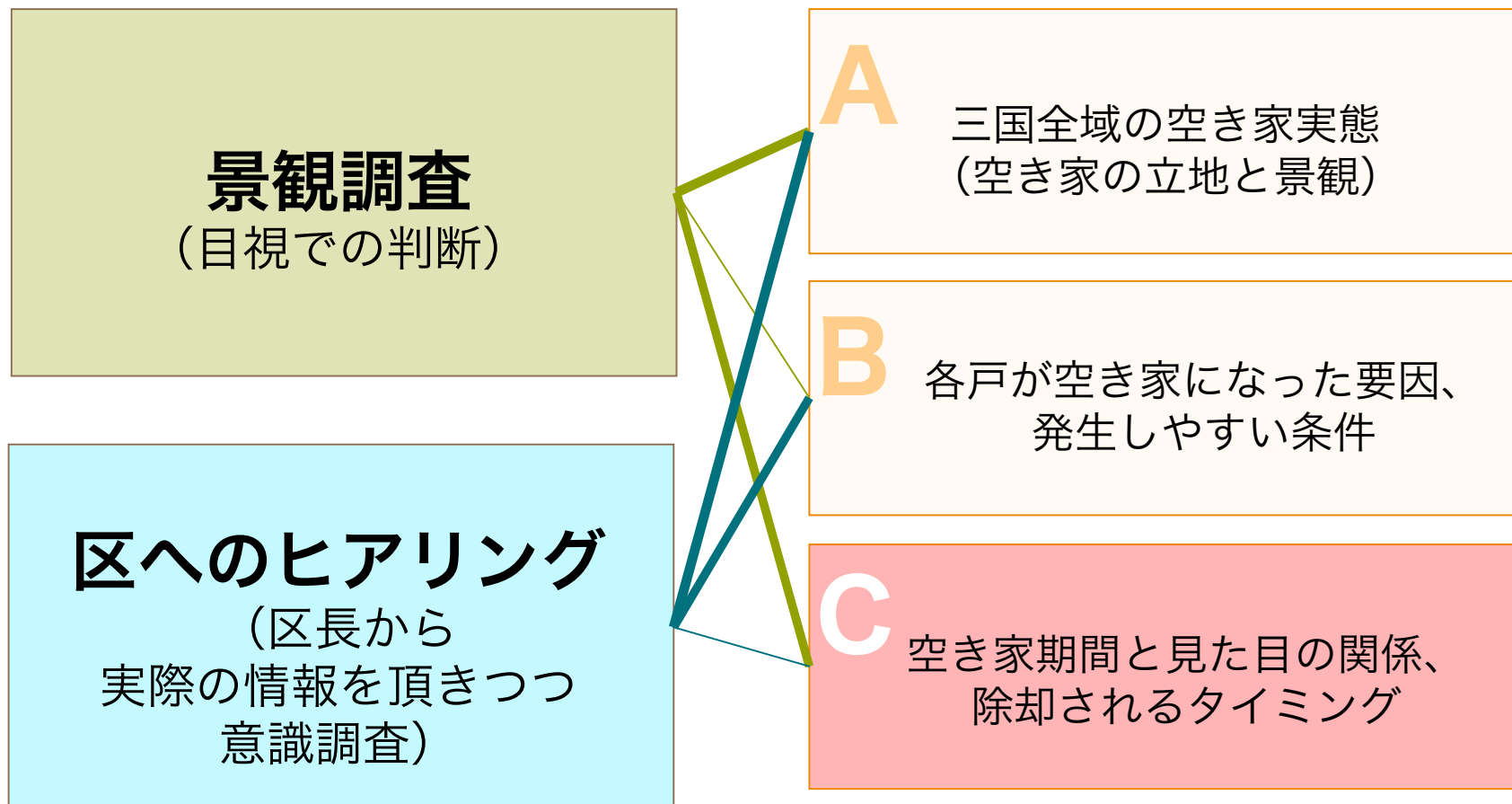
接道に問題があり、建て替えができない

立地の不便さや家の老朽化から、次の入居者がいない

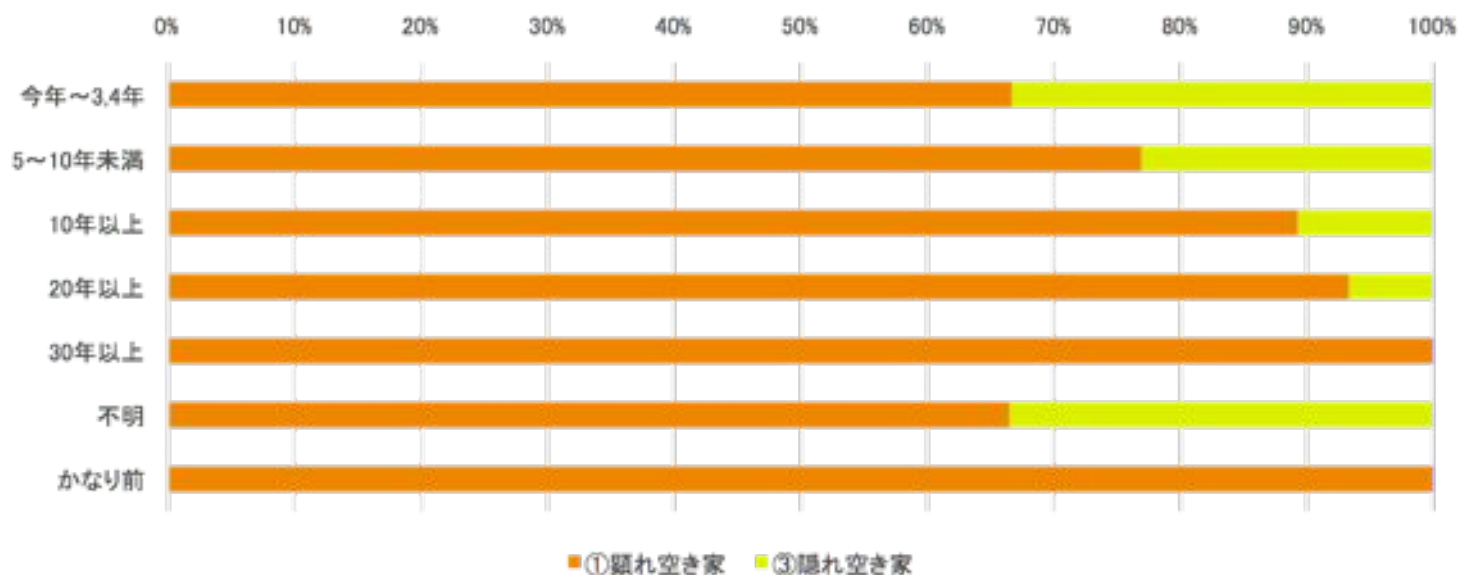
道が狭い/建物が密集していて取り壊しができない

調べたこと

判明したこと



C 空き家になってからの年数が経つほど 一目で判断できるようになる



10年未満のものは3～4軒に1軒、空き家に見えないものがある

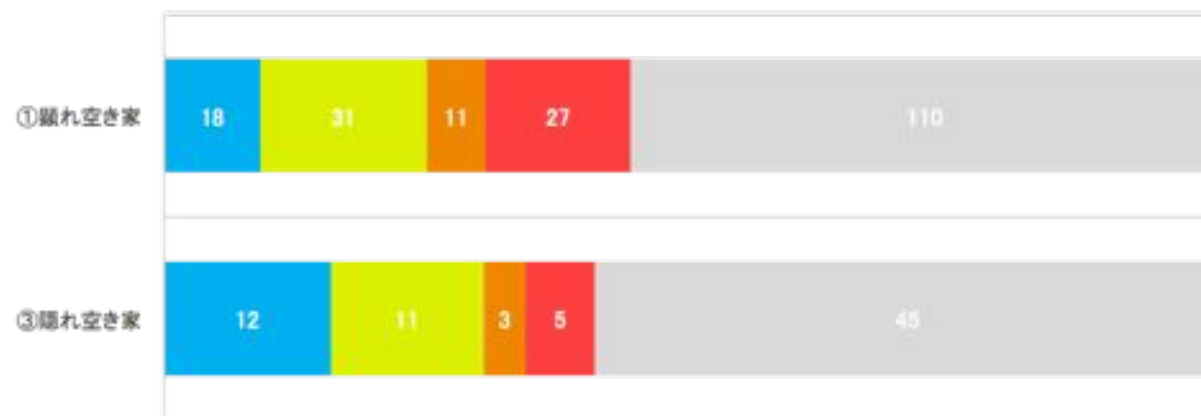
20～30年たつと、空き家だとわかるものがほとんどとなる

C 空き家に見えない空き家では、主に月に1回～半年に1回程度の手入れがされている

手入れ頻度

■～月1回 ■～半年1回 ■～年1回 ■放置 ■不明

	①顕れ 空き家	③隠れ 空き家
～月1回	18	12
～半年1回	31	11
～年1回	11	3
放置	27	5
不明	110	45



- ・ ③について「放置」のものもあるが、空き家になってから年数が経っていない可能性がある
- ・ ①（顕れ空き家）では、手入れ頻度が「～月に1回」のものの割合は③の半分程度。「～半年に1回」の割合では差はほぼない

C 空き家を建物の形で残しておくには 10~20年が限界だと推測される



- ・ ③は20年以上のものは少ない。
- ・ ①③で5～10年未満までは同じぐらいの割合&20年以上になると、建物の数が一気に減る

小括

10~20年の時期に修繕・利用がされないと、
建物の多くは除却される傾向にある

三国の歴史的な街並み・景観を保ちたいという視点に立つと、
空き家化してから10~20年程度までの間に

- ・ 空き家の管理を続け状態を保てるか
- ・ 新規入居など、空き家を活用できるか

が大事になる

小括

街並みを守りたい気持ちはあっても、
実際の生活で不便を感じる人もいる

駐車場が欲しい…
空き家が古くなって不安…



空間をうまく使って両立を図りたい

空き家巡りツアー
「みにいくみくに」
2016.10



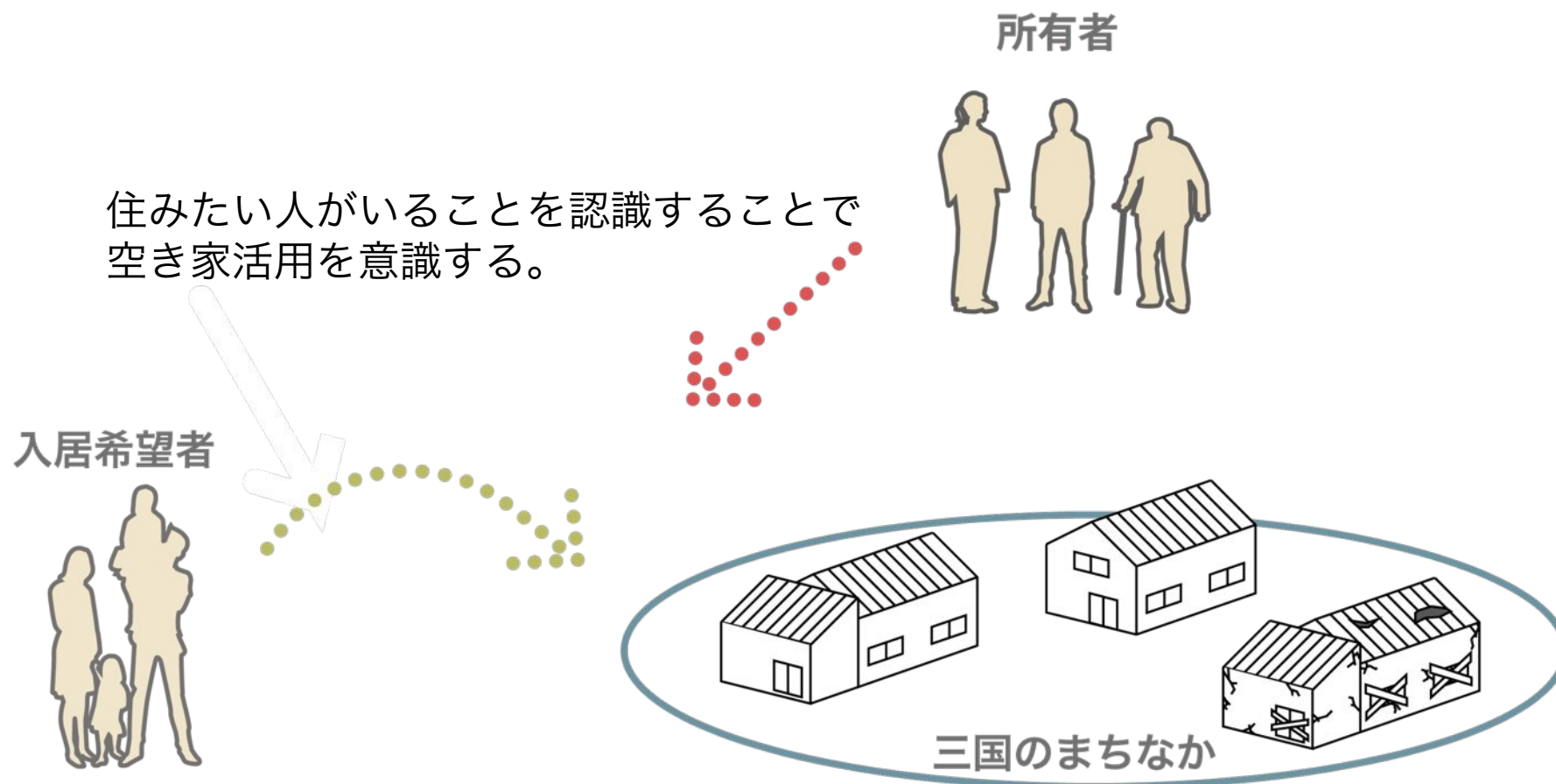
空き家が活用不可能になる前に、
建築・景観を守っていく方法はあるか

→ 空き家を、入居したい人の手に渡すためには
どうすればよいかを探る

社会実験の狙い



社会実験の狙い



社会実験の内容

①空き家見学（5軒）

②まちあるき

③改修物件見学





①空き家見学







②まちあるき



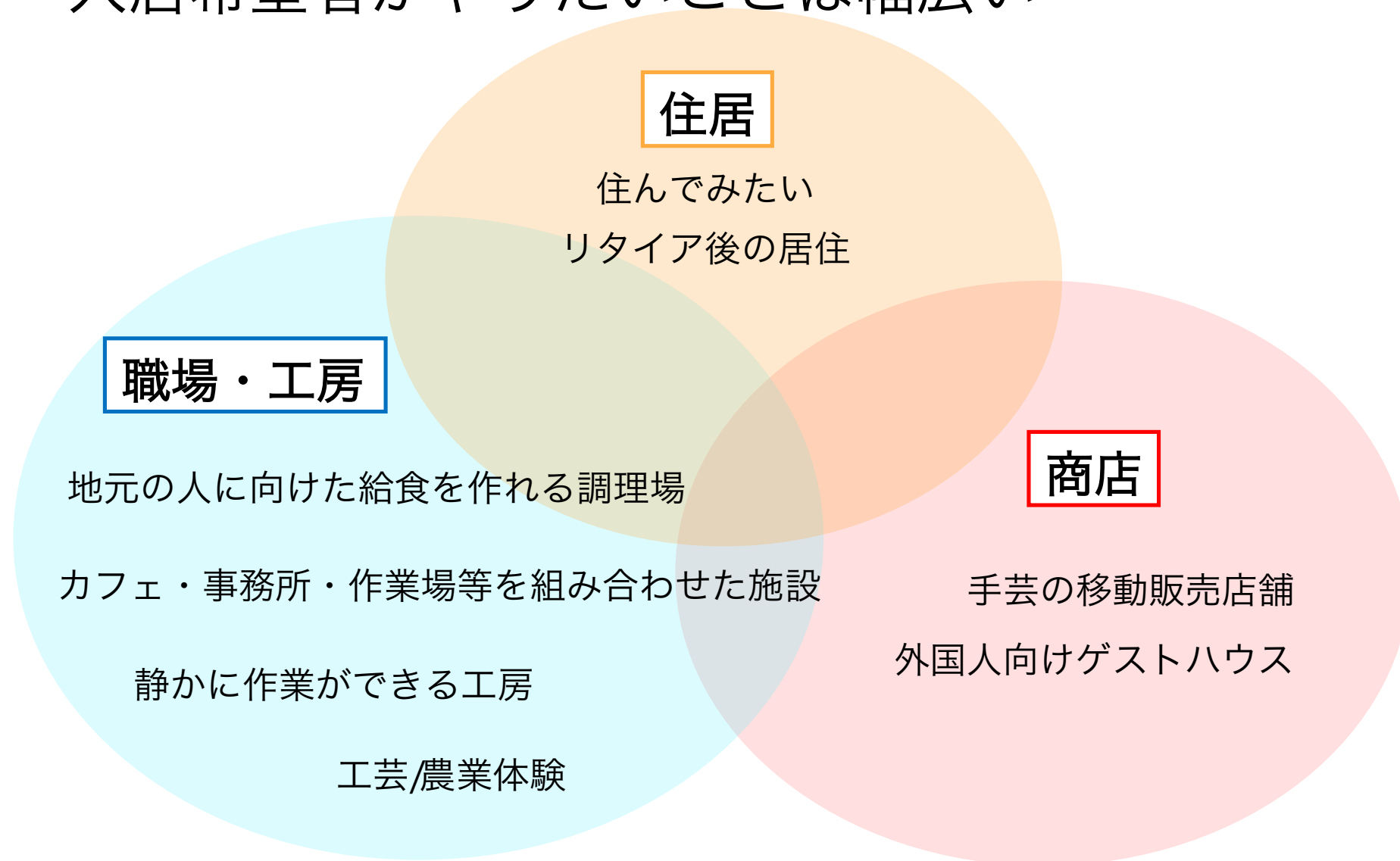
ツアー終了後、アンケートを実施

→入居希望者と所有者の認識を把握
空き家流通に向けた課題が見えてきた

参加者の居住地は福井県内まで

		居住地			
		～まちなか	～郊外	～福井県内	福井県外
参加者	～まちなか	No.6, No.7			
	～郊外		No.1, No.4		
	～福井県内		No.11	No.2, No.5, No.8, No.10	
	福井県外		No.9		

入居希望者がやりたいことは幅広い



入居に結び付きそうな3つの指標

積極性

空き家活用に動く自主的な意欲の強さ



切実性

「空き家を見つけなくてはいいけない」という消極的な空き家探しの要因



キャパシティの広さ

不動産に対しての能力や、周辺環境、所有者との協調を目指す姿勢の程度



Dさん



不動産鑑定士
10年後の老後に三国に住みたい
祭のときは、所有者が一時的に利用してもいいよ
まだあまり空き家を探していない

Aさん

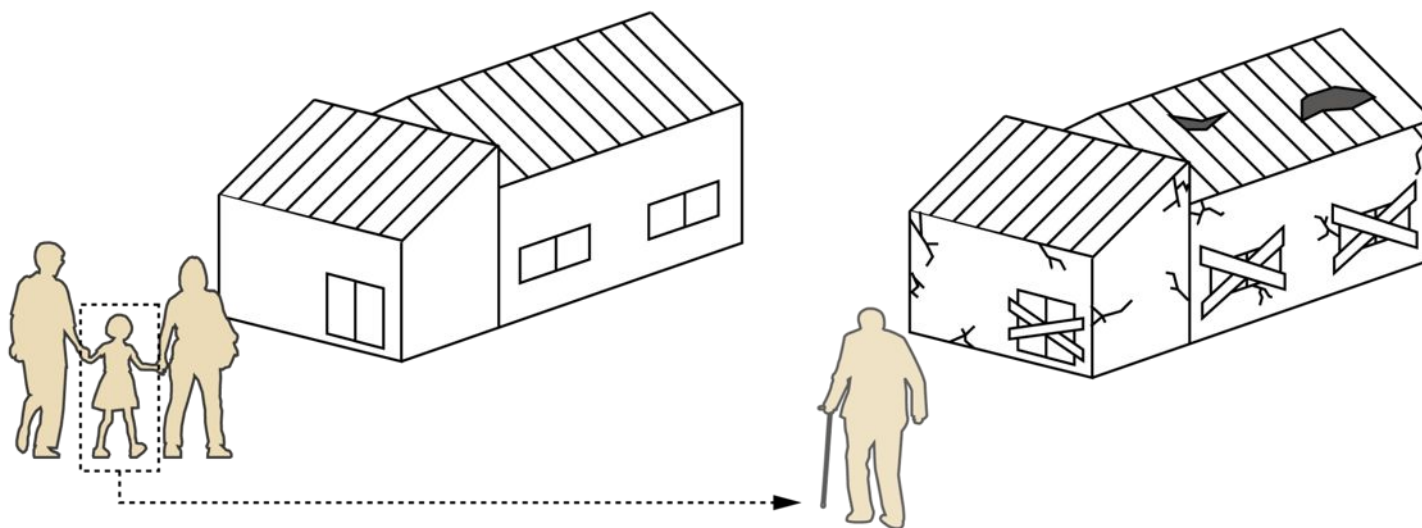


アクセサリ販売のお仕事
三国でお店を開きたい
道路に面する場所だけ貸していた
だければと
様々な手段で空き家を探している

3名の所有者の方にアンケートを実施した

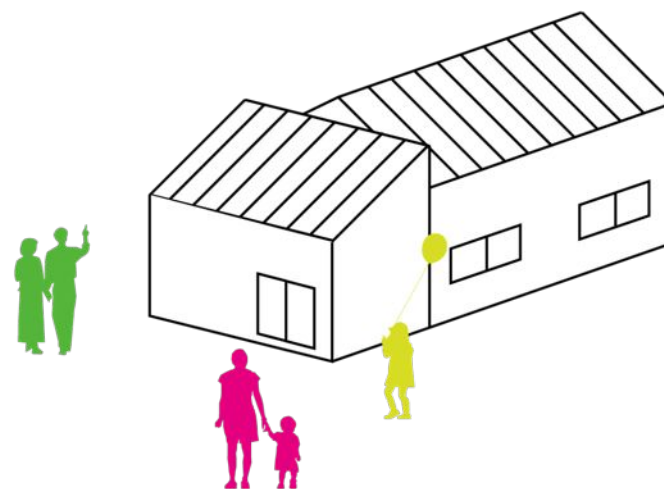
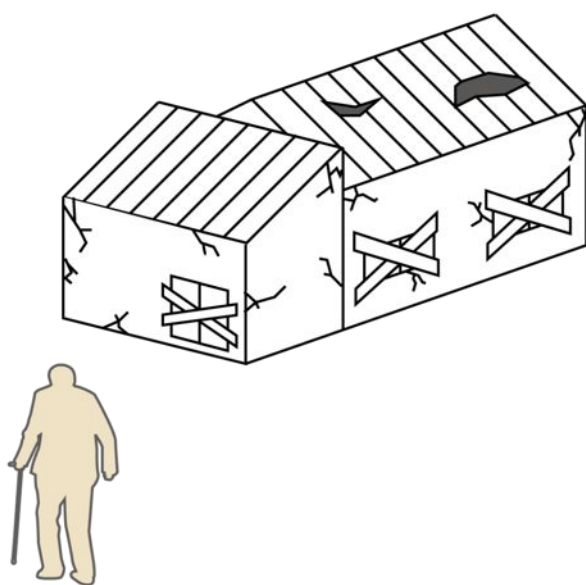
所有者の実態

- ① 建物に住んでいた世代の次の世代が現在空き家所有者になっているが、その世代も段々高齢化している。



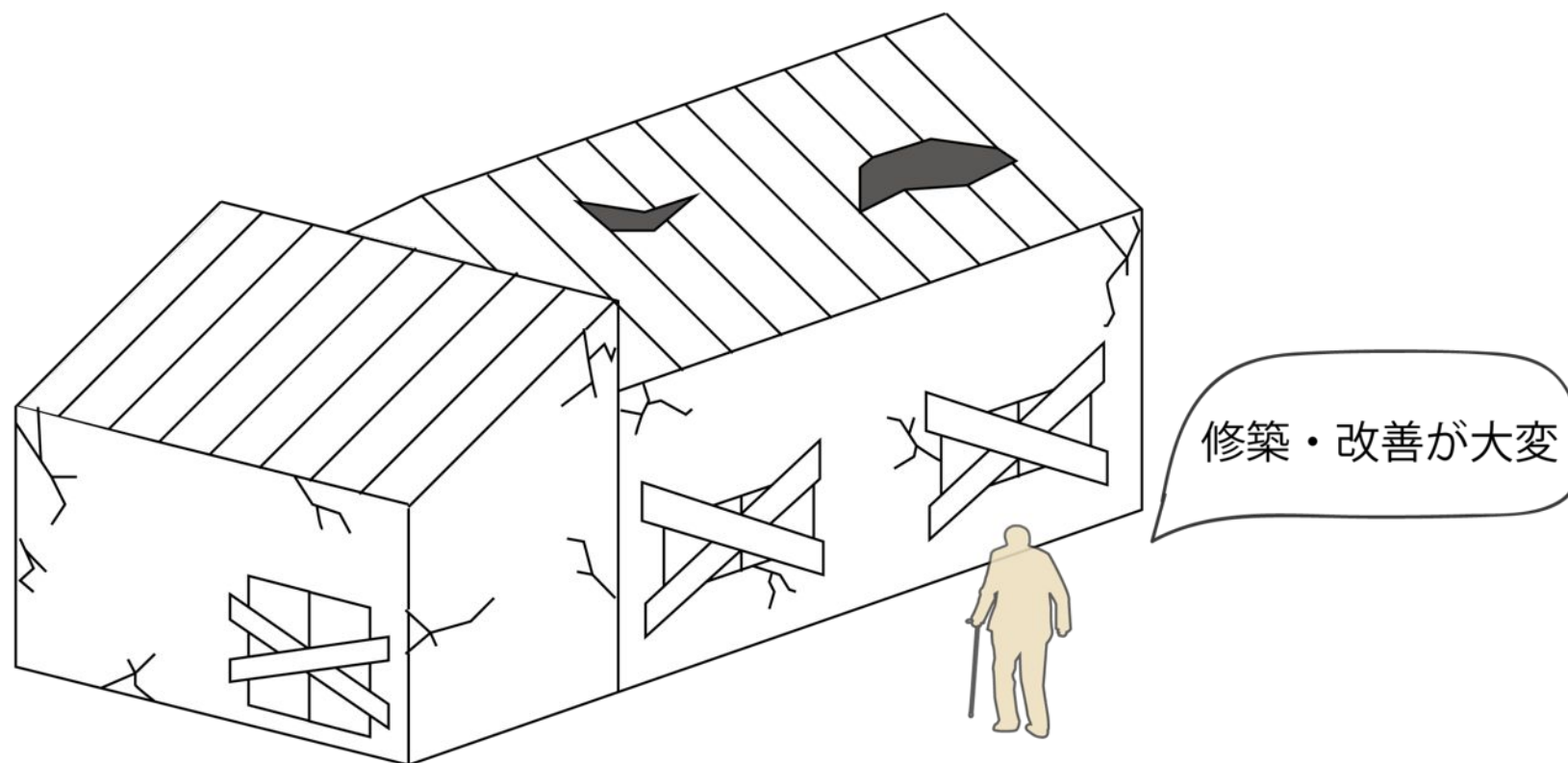
所有者の実態

② 空き家問題を認識していて、空き家の活用に好意的



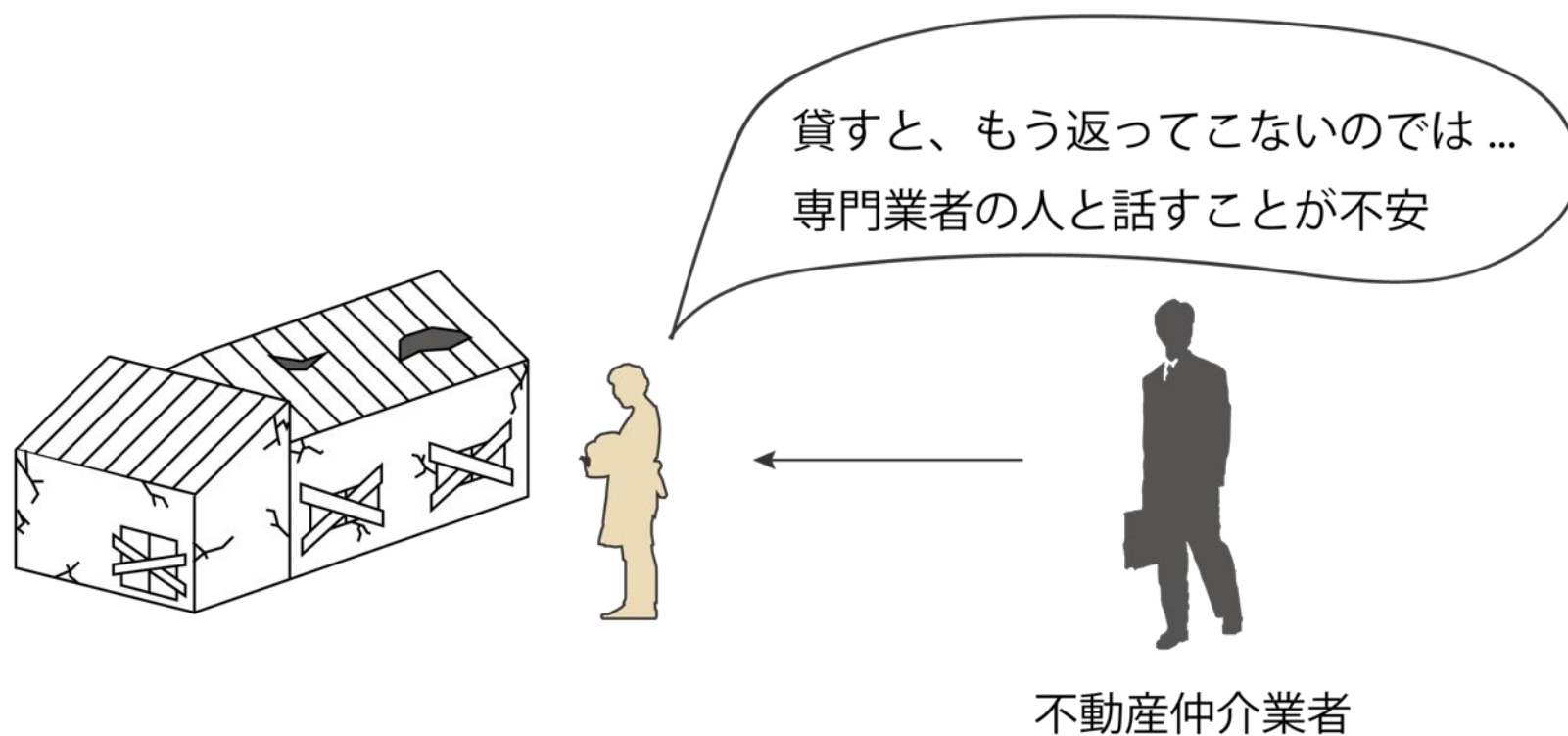
所有者の実態

③ 空き家活用に当たり、空き家の修繕や改築の負担が大きい。



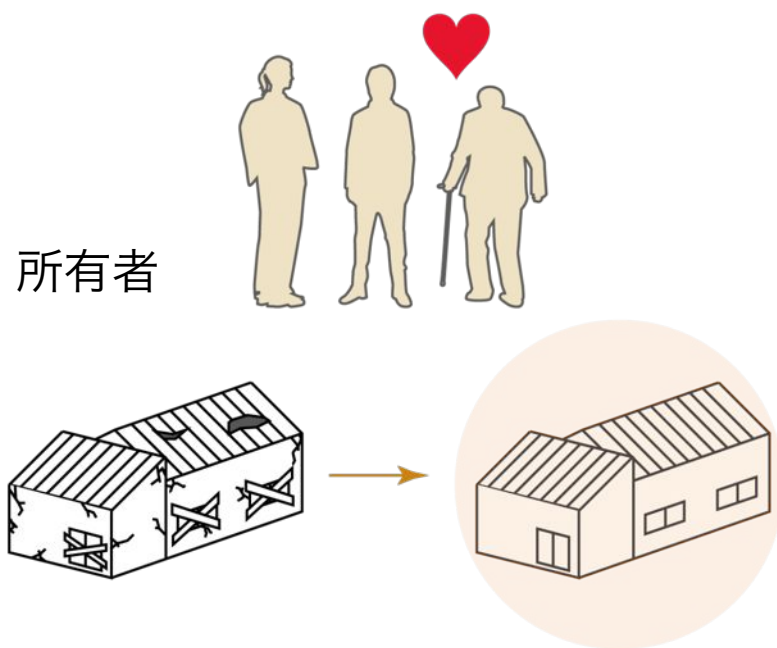
所有者の実態

④ 不動産業者が仲介に入ることによる不安がある



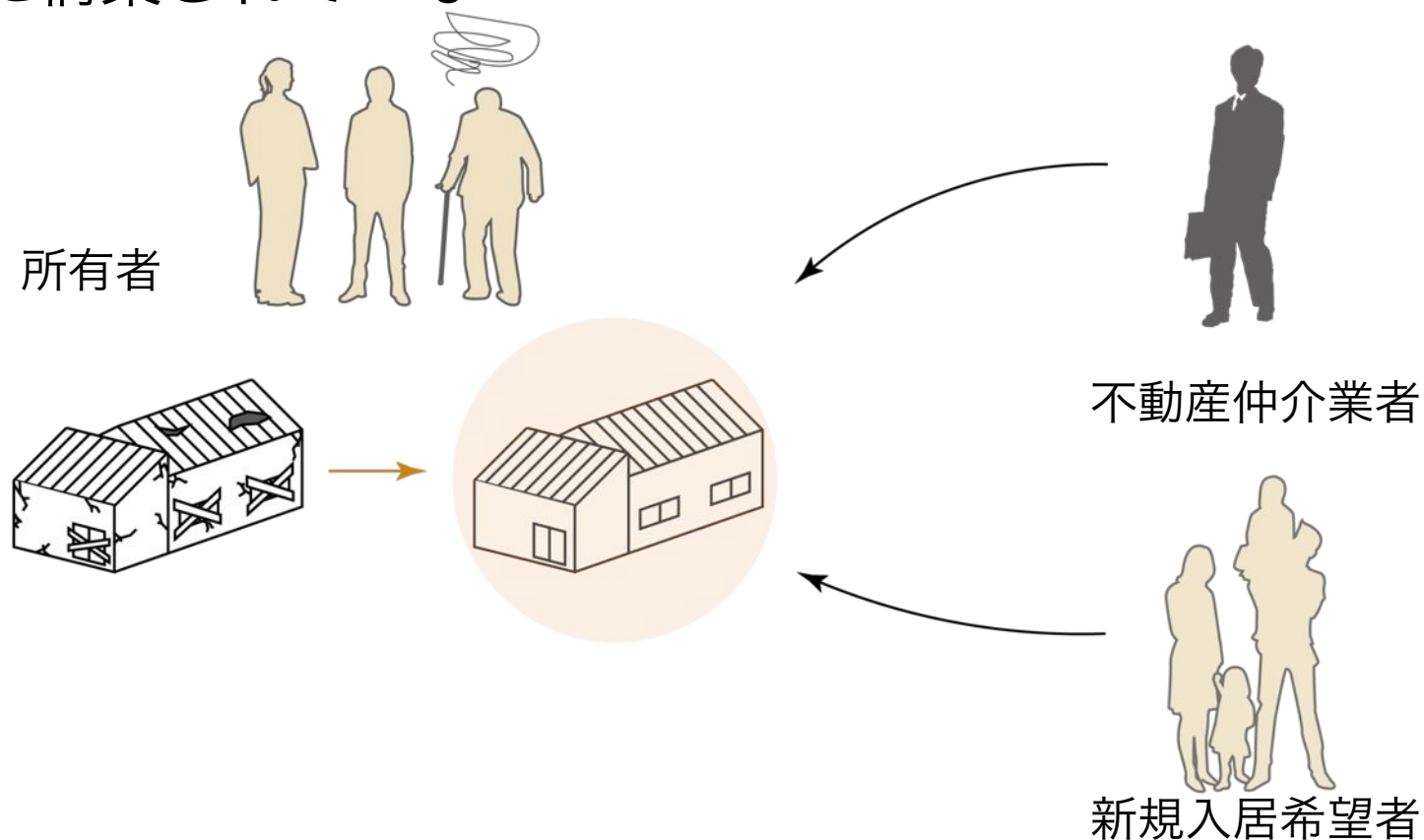
空き家が市場にでない理由

空き家活用に好意的な人はいるが、なかなか実現しない



空き家が市場にでない理由

不動産仲介業者や新規入居希望者との信頼関係が
まだ構築されていない



なぜ、今になって空き家が増えているのか？

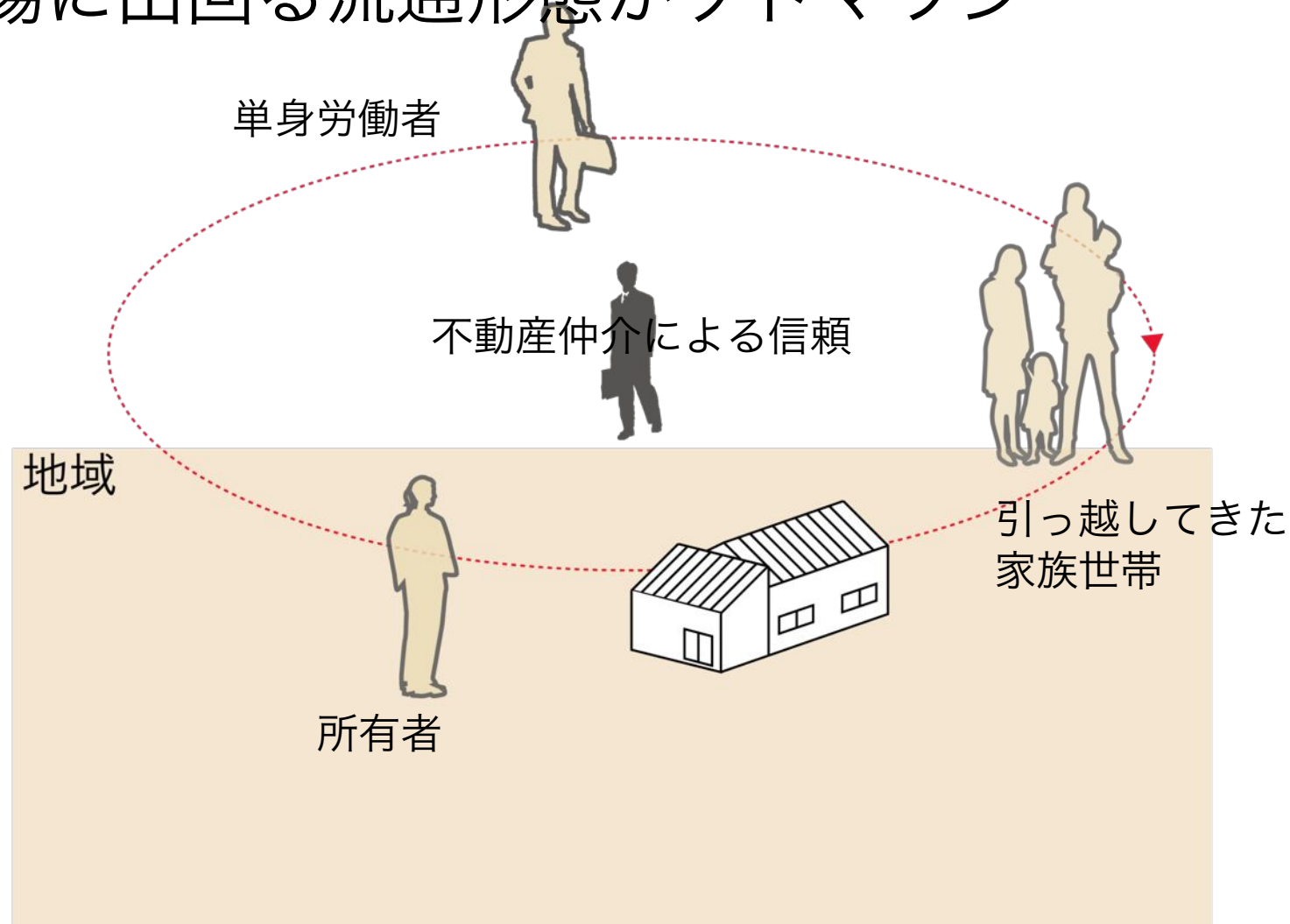
今までは、どうしていたんだらう？

2種類の不動産継承の方法

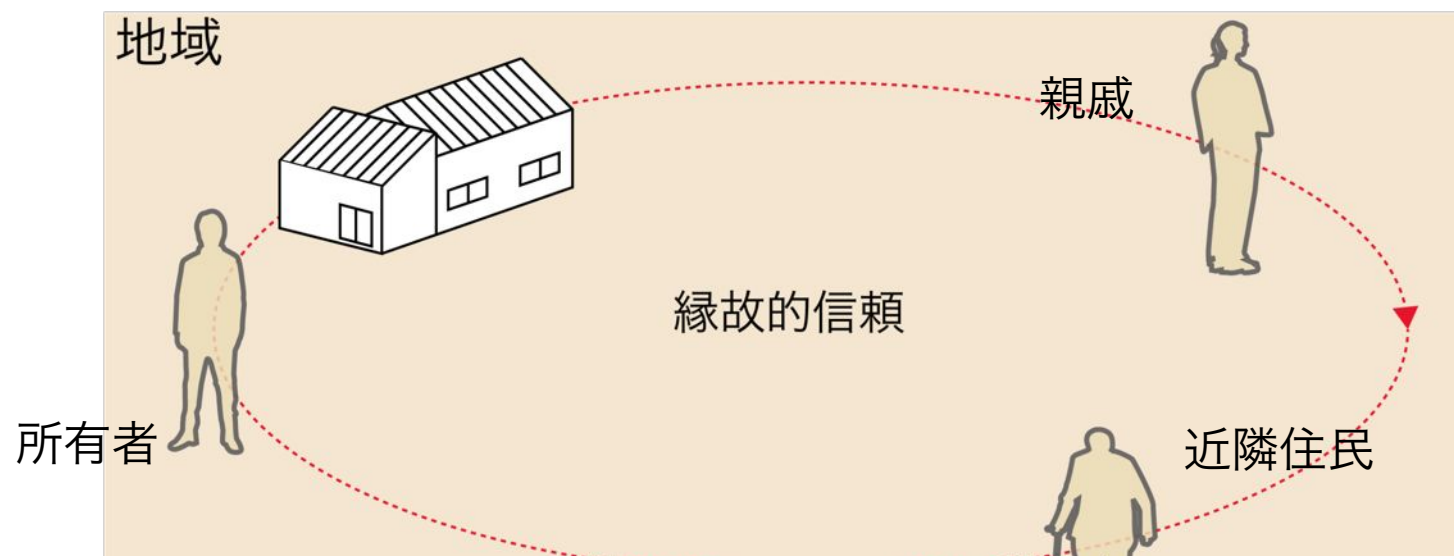
ソトマワシ

ウチマワシ

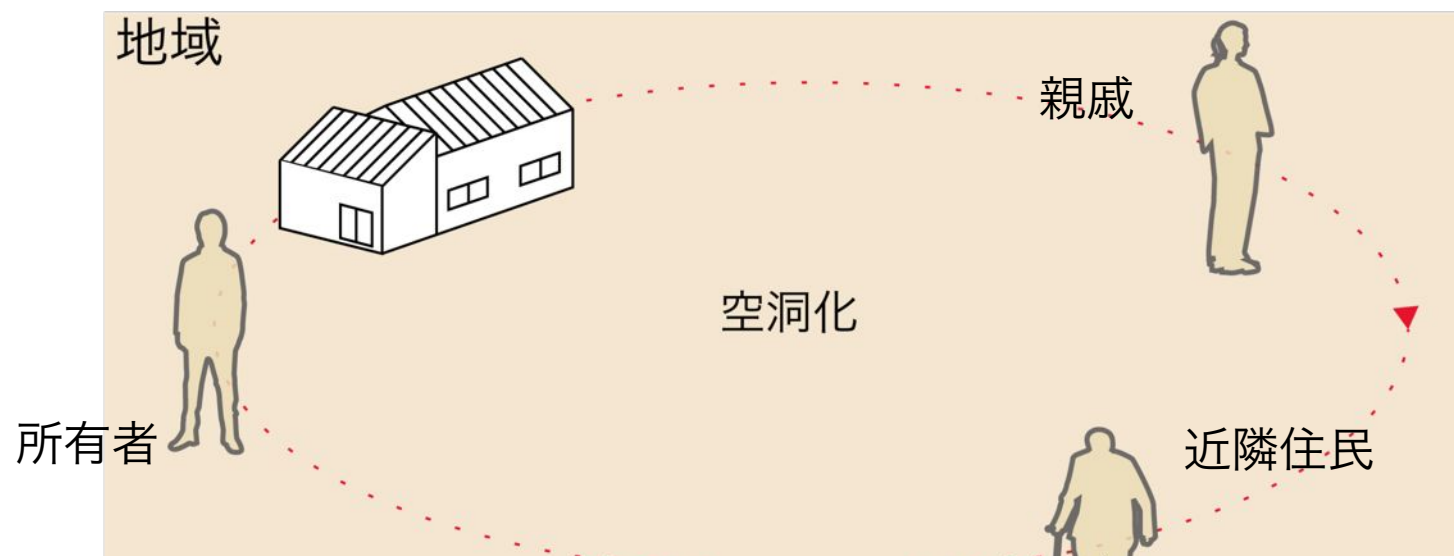
不動産業者を介して 市場に出回る流通形態がソトマワシ



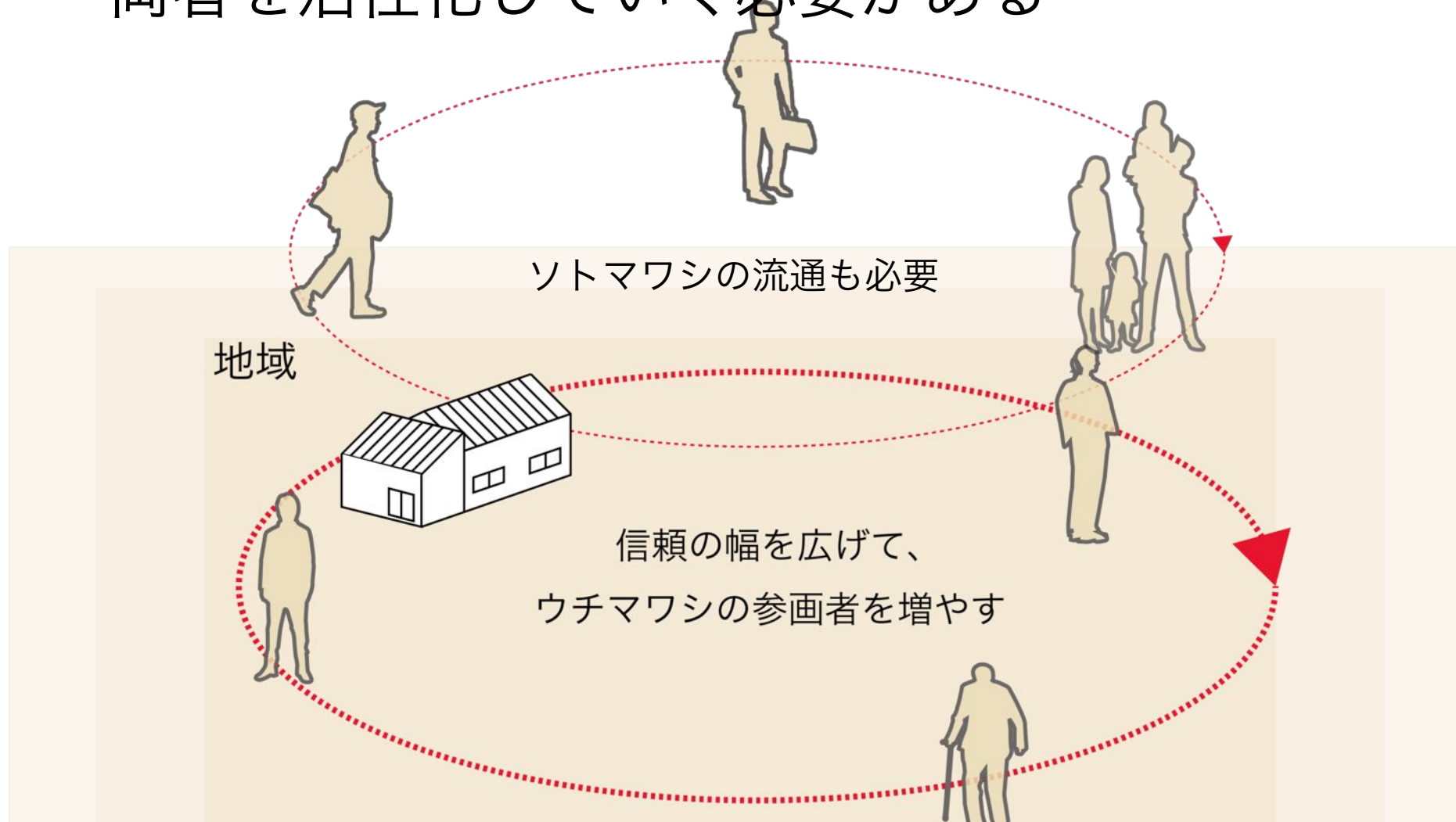
市場に出回らず、
相続や地縁で継承される形態がウチマワシ



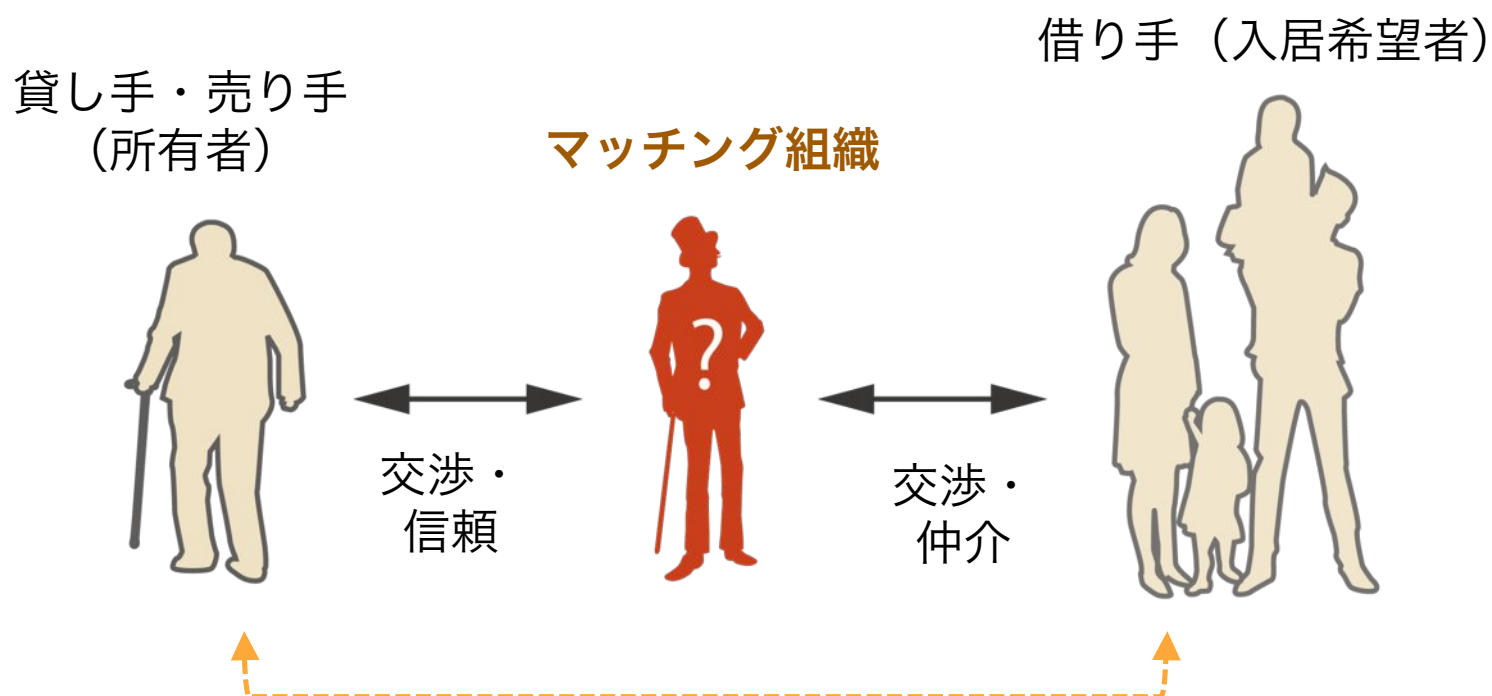
市場に出回らず、
相続や地縁で継承される形態がウチマワシ



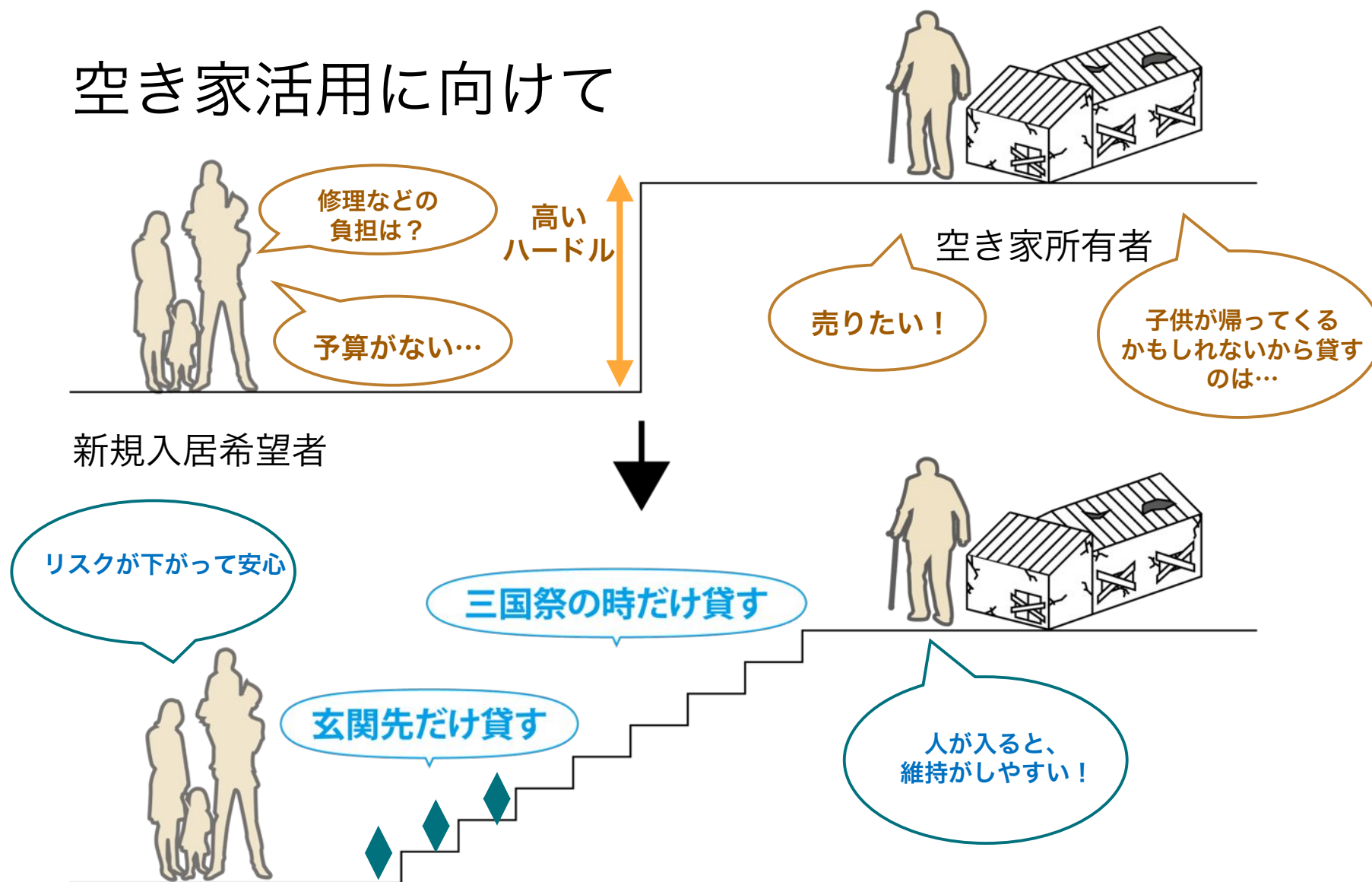
空き家流通促進には 両者を活性化していく必要がある



空き家流通の活発化には 信頼関係を構築が求められる



空き家活用に向けて



参加障壁の低い一時・部分的な空き家活用を糸口に、信頼関係を構築

まとめ

空き家調査や 社会実験を通して見えてきたもの

■夏期空き家調査

- ・課題

街並み維持には空き家の定期的な手入れ、10~20年以内の再利用が求められる。長期間空き家が存在すると生活に支障も伴う。

- ・解決の糸口

街全体で計画的・効果的に空き地を活用し、不便を解消する。
安定して短期利用ができるための方策を生み出す。

■みにいくみに

- ・課題

空き家所有者は空き家の活用に好意的だが、不動産業者や入居希望者と信頼関係が築かれる土台がなく、空き家は流通しない。

- ・解決の糸口

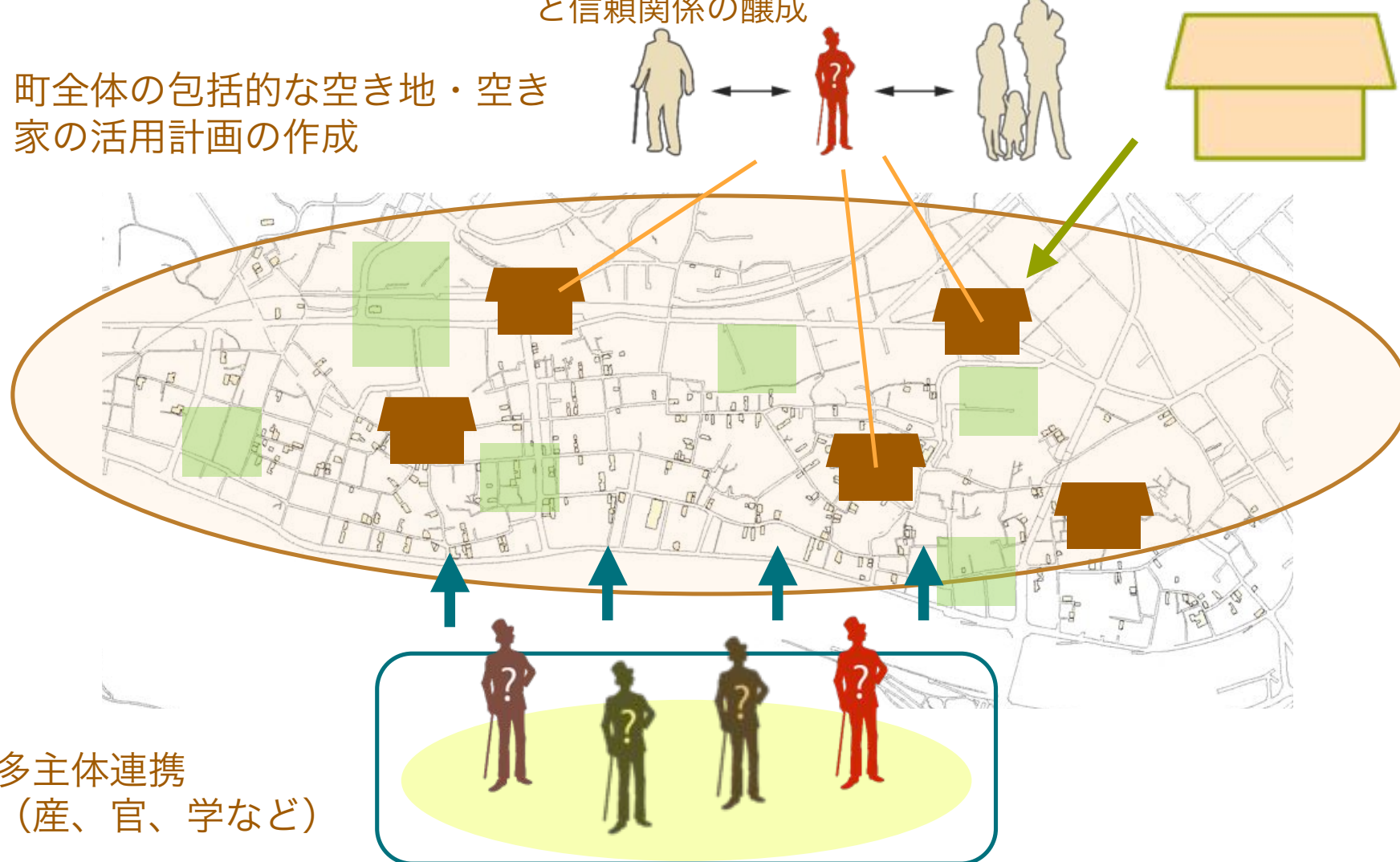
意欲を持って三国に入居したい人はたくさんいる。
障壁の低い、部分的・一時的な利用で、信頼関係を作っていく。
所有者と入居希望者をマッチング出来る信頼出来る組織の構築。

今後の方策

町全体の包括的な空き地・空き家の活用計画の作成

「ウチマワシ」を外部の入居希望者に仲介できるような組織の構築と信頼関係の醸成

短期・部分利用への提案



提案と今後の展開

部分利用提案例：道路前側や空地の活用



部分利用提案例：道路前側や空地の活用

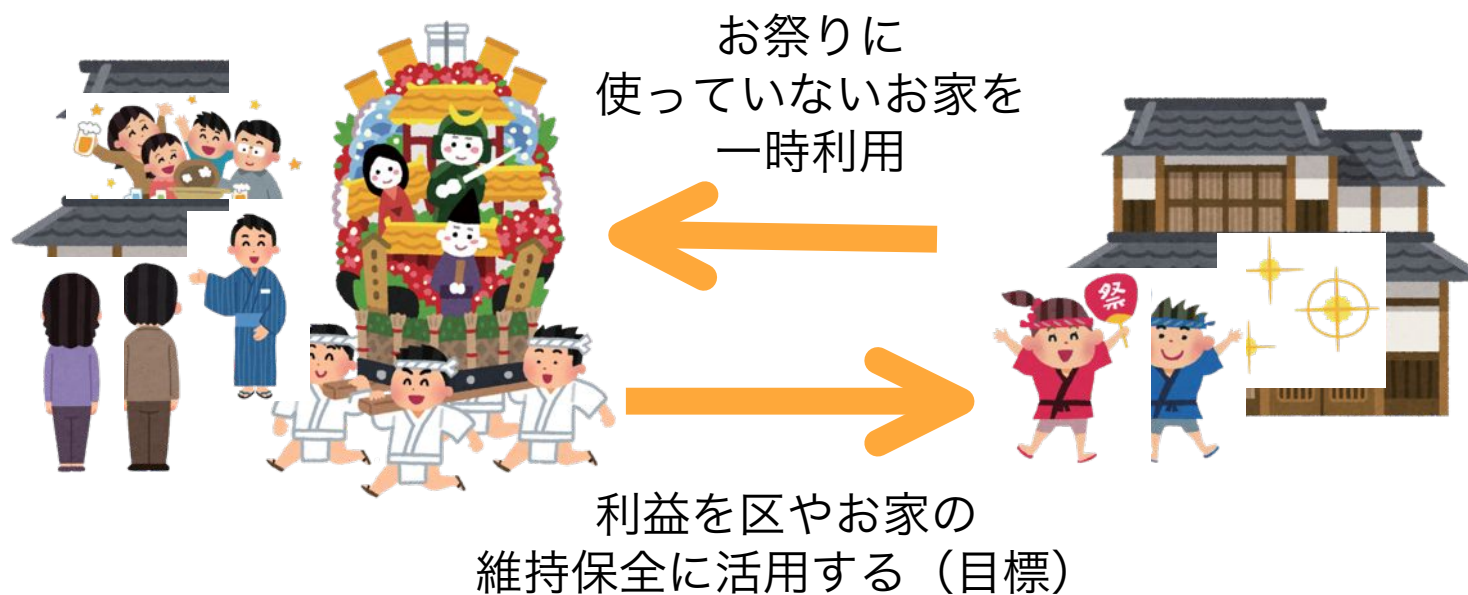


こういった個々の取り組みを街全体で把握し、
どんな場所に
どんな用途があると
周辺にとって便利かを
考え、提案していきます

短期利用提案例：イベント活用（貸座敷）



短期利用提案例：イベント活用（貸座敷）



2017年春

実験的に行う

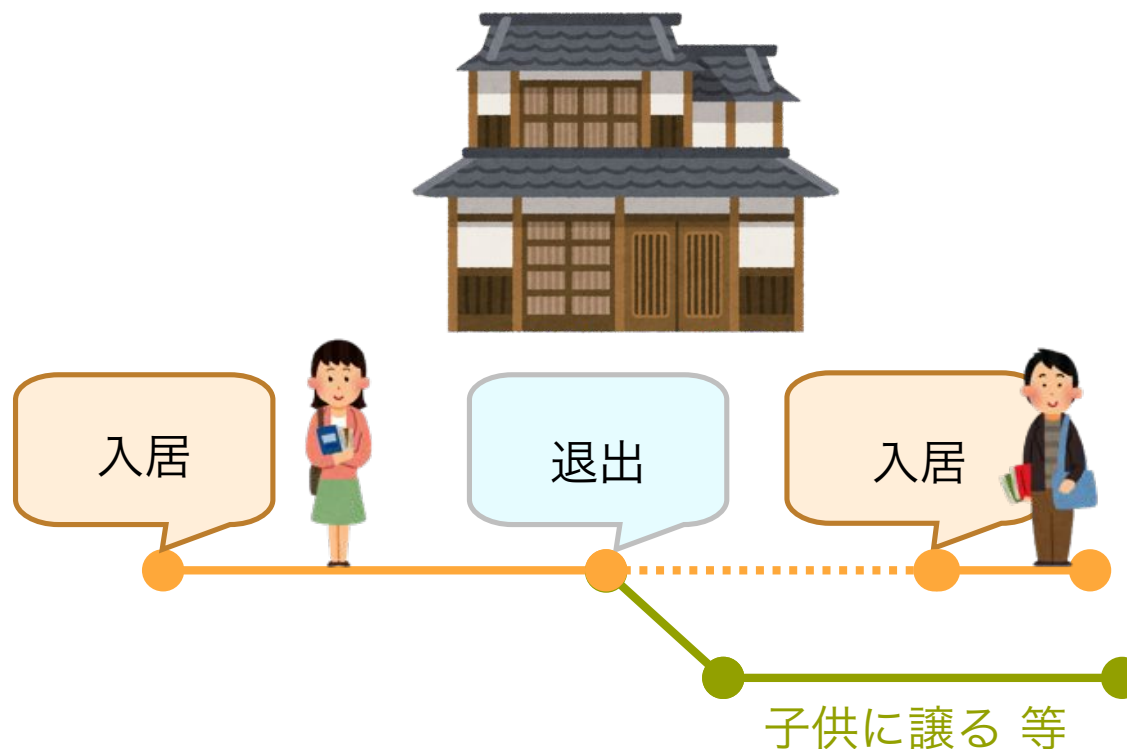
将来

区ごとに自立して
行えるモデルを目指す

短期～中期利用提案例：居住（学生寮）



学生は数カ月～
数年で卒業します



数か月～数年をめぐにした定期借家により、
所有者のライフサイクルに負担をかけず、
維持管理がしやすくなります

「こういう使い方ができそう！」
というアイディアは、
実際に街やお家の状態を知っている
みなさまが頼りです。

ぜひご意見ご協力をお願いいたします。



ご清聴ありがとうございました