

# 住民・学生協働による「まちなみ再生サイクル」による 空き家対策に関する事業

福岡くらしっく街道の会 蓑 厚行  
石川工業高等専門学校 熊澤栄二

## 1. 研究概要

### 1.1 研究の背景と目的

背景：全国的に都市の衰退が起き、地方分権などにより各都市は自立を求められている。

目的：現在都市が抱えている問題について考察し、都市を持続させるための「仕組み作り」を行う。

### 1.2 研究計画

全国で起きている問題の一例として、今回は富山県高岡市にある福岡町の旧北陸街道とその一帯の地域を対象とする。

福岡町が抱える問題をソフトとハードの両面から解決しつつ、持続させる仕組み作りを行う。

### 1.3 研究方法

都市が抱える問題点を社会情勢の影響を受けている問題と、その土地の特徴的な問題として解釈する。

## 2. 都市の衰退

### 2.1 時代の変化による都市の衰退

目的：全国各地であらゆる衰退の事例が見られるが、その中でも日本全体としての衰退事例と、実際に地方で起きている事例を比較する。

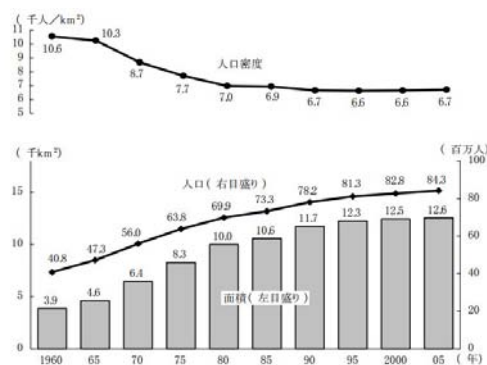
#### ○日本全体の衰退事例

代表的な事例はモータリゼーションの進展による中心市街地の衰退である。日本は車中心の社会になったことで、3つの「都市機能の郊外化」と呼ばれる現象が起こった。

#### ①人口の郊外化

図からもわかるように人口密度は近年低下しており、総人口の増加に伴い都市の人口は拡散したことにより中心市街地が空洞化している。

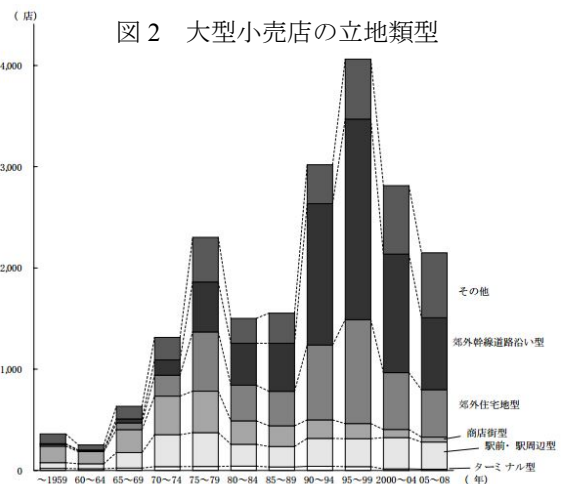
図1 人口集中地区の面積、人口、人口密度



資料：総務省「国勢調査」  
(注) 1960年、1965年は沖縄県を含まない。

### ②商業機能の郊外化

大型店舗の郊外化に伴い、中心市街地に立地していた大型店舗は閉鎖し、他の商店も郊外に移転してしまっ。残された商店は集客力が低下し、現在は廃業してしまっ店舗が多い。



資料：東洋経済新報社『全国大型小売店総覧(2003年版)』同(2009年版)』  
(注) 1 1969年までは『全国大型小売店総覧(2003年版)』の集計、2000年以降は『同(2009年版)』による。  
2 2008年は5月までに開設した大型小売店が集計の対象である。

### ③公共機能の郊外化

人口の郊外化を受けて、集客効果が高いと見込まれる図書館や公民館などは全体の4割ほどが郊外に立地しており、都市機能が拡散化しているといえる。

図3 公共公益施設の地域別立地状況

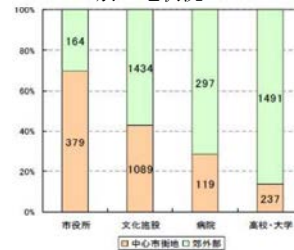
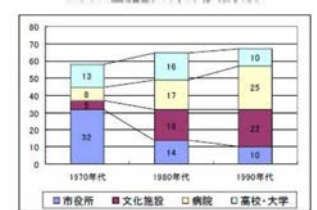


図4 公共公益施設の郊外移転状況



(出典：国土交通省「人口移動等社会経済動向と土地利用に関する調査」2003年)

### ○地方で起きている事例

対象地の福岡町がある富山県高岡市においても、研究により日本全体の事例と同様な傾向があると観測されている。

図5 高岡市の地区別人口推移

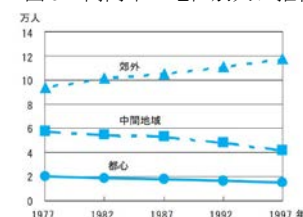
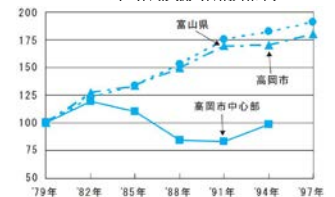


図6 富山県及び高岡市の小売業販売額推移



出典：室田篤利「地方都市における都心部空洞化と都市特性に関する研究」

郊外の人口が増加し、中心部と中間地域の人口は減少している。小売店の販売額も中心部だけ減少していることが分かる。

また、中心市街地から少し離れた郊外と、それよりもっと離れた地域では、その特徴に差が見られる。

今回はその一例として、日光街道にある草加宿と幸手宿を比較してみた。

図7 旧日光街道位置図



図8 宿場町の人口動態

| 草加宿   |       |        |       | 幸手宿   |      |        |       |
|-------|-------|--------|-------|-------|------|--------|-------|
| 総人口   | 年少人口  | 生産年齢人口 | 老年人口  | 総人口   | 年少人口 | 生産年齢人口 | 老年人口  |
| 4,696 | 0     | 0      | 0     | 6,176 | 0    | 0      | 0     |
| 5,870 | 811   | 4,234  | 825   | 5,352 | 705  | 3,684  | 963   |
| 8,015 | 1,045 | 5,628  | 1,342 | 4,346 | 354  | 2,631  | 1,361 |

出典：公益社団法人 全国市街地再開発協会 市街地再開発研究所  
「旧街道宿場町の現状と 街なか再生事例について」より

人口増減を見てみると、東京に近い草加宿で増加、東京から離れた幸手宿で減少している。

このように、似たような土地柄であったとしても、まちによって異なる傾向や問題点が見られ、衰退の進度にも差があると分かる。

### 2.2.1 福岡町の変遷

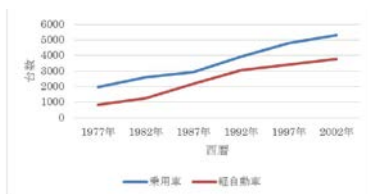
福岡町は、富山県の北西部にある町で、自然が豊かな地である。特産品としては養殖鯉や、菅笠など地の利を活かしたものが多い。特に、菅笠の民俗技術は重要無形民俗文化財に指定されている。

秋には江戸時代から 300 年近く続いている「つくりもんまつり」と呼ばれる催しが毎年行われている。まちの中心である旧北陸街道は、今もなお町屋が立ち並び、昔ながらの姿が残っている。

そんな福岡町も全国の地方都市と同じように、いくつかの問題を抱えている。

#### ○モータリゼーションによる商業の郊外化

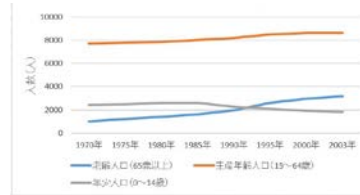
図9 福岡町の車両保有台数の変化



交通の便が向上したことによって、近隣市町への買い物人口の流出が続いた。

#### ○少子高齢化

図10 福岡町の人口構造



福岡町の総人口は年々増加傾向にあるものの、年少人口は近年著しく減少している。一方高齢人口は現在も増え続けている。

### 2.2.2 住民の認識と問題点

地元住民の生の声を聴くために、2014年7月27日に福岡公民館にて福岡地区の地区長を対象にアンケートをとり、それをもとにワークショップを行った。(参加人数 16 名)

#### ○アンケート項目

- Q1. 現在、旧北陸街道（中心街）を利用することがあるか？
- Q2. (Q1で「はい」と答えた人に質問) 街道は何の目的で利用するか（複数回答可）
- Q3. (Q2で「はい」と答えた人に質問) 以前、利用していたことはあるか
- Q4. 自治区の中に空き家は何件あるか
- Q5. 旧北陸街道の歴史的価値を認識しているか
- Q6. 地元が誇る、後世に残したいもの（自由回答）

#### ○ワークショップ議題

- 1、地元が誇る、後世に残したいもの
- 2、旧北陸街道の歴史的価値
- 3、過去存在した人付き合いについて

ヒアリング調査により、住民がはっきりと認識しているまちの問題点として次のようなものが挙げられた。

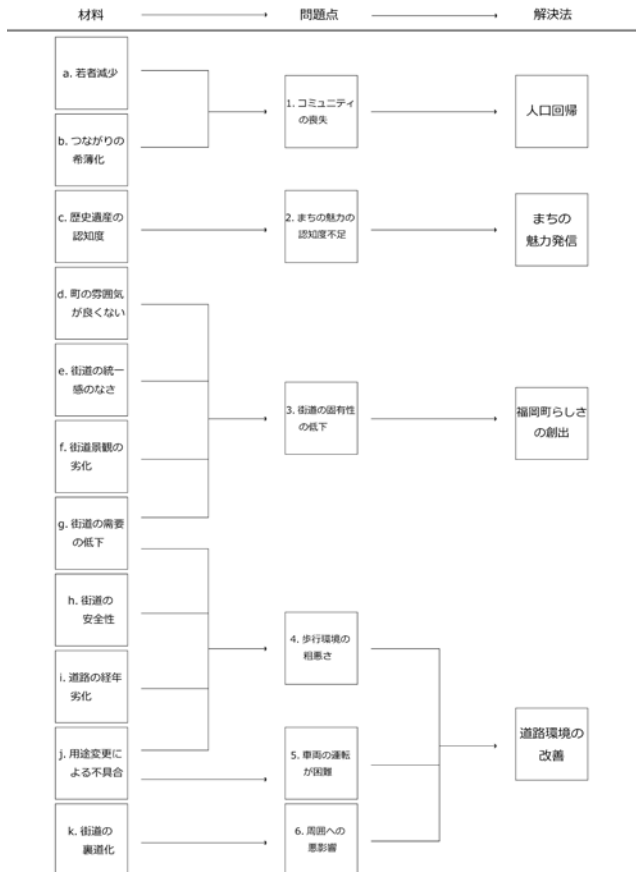
○右の括弧内は属性を表わす  
M1=3/31 住民との打ち合わせ  
M2=4/10 住民との打ち合わせ  
W=7/27 ワークショップ

- a. 若者の減少 (M1、W)
- b. 近隣住民のつながりの希薄化 (M1、W)
- c. 歴史遺産の認知度 (W)
- d. 街道の魅力の伝わりにくさ (W)
- e. 街道の統一感がない (W)
- f. 街道の景観が劣化している (W)
- g. 街道周辺の需要の低下 (W)
- h. 街道の安全性 (M2、W)
- i. 道路の経年劣化 (M1、M2)
- j. 用途変更による不具合 (M2、W)
- k. 街道の裏道化 (M2)

### 2.3 「福岡型」の解決法

福岡町が抱える問題点を解決するにあたって、住民への聞き取り調査（アンケート、ワークショップ）から挙げられた住民がはっきりと認識している問題点を、町で表面化している問題と捉え、今回はそれらの問題点を対象として解決法を考えた結果が以下の図である。

図 11 解決法までのフロー



福岡町ではイベントによる集客はできているが、現在抱えている問題に対してこれ以上のイベントの開催による活性化は困難だと推測される。

以上を踏まえた上で、人口回帰とまちの魅力を発信するためのソフト面、アイデンティティの創出と道路環境の改善のためのハード面の2つの面から解決する仕組みを考えた。

#### ○ハード：街道整備計画

福岡の最も歴史のある旧北陸街道が衰退し、まちの顔と呼べる場所がなくなってきている。衰退した街道には地域住民も通らず、活気のない街道となっている。それらを解決するためにも、街道を整備し、地域住民も安心して利用できる福岡のアイデンティティとしての街道を取り戻す。

#### ○ソフト：まちなみ再生サイクル

福岡町という立地に恵まれてない都市において、福岡町のことをより多くの人にPRする。まちの魅力を知ってもらい、興味をもってもらう。

### 3. 具体的な手法

#### 3.1 街道整備計画（ハード）

目的：福岡町のアイデンティティとして旧北陸街道の再生を行うことにより、福岡町らしさと新たなまちの雰囲気・魅力をつくりだす。

住民へのヒアリング結果から街道に対しての不満や問題点をまとめたものを街道の現状とし、次の5つの整備ポイントを掲げた。

##### 1、街道沿いの電柱について

現状：景観的に悪く、歩道を狭くしている。

提案：歩行空間を確保するために電柱のセットバックを行うことにより歩行環境の改善を図る。

##### 2、道路の舗装について

現状：老朽化によるひび割れ、水たまり。現在の舗装では歴史を感じにくい。

提案：趣があり、保水性能ももった涼畳を用いた舗装にし、街道の雰囲気を作りつつ性能を上げる。

##### 3、用水について

現状：排水能力が低く、流雪溝が鉄板でできていて歩くのが危ない。

提案：スリット側溝と開閉補助付き滑り止めグレーチングにより安全化

##### 4、スピード対策について

現状：街道内を速い速度で通過する車両が多く危険で、騒音にもなっている。

提案：狭さくとボンネルフを用いて車のスピードを抑え、車と歩行者が共存できる道路を目指す。

##### 5、今後の福岡町として…

現状：夜は人通りがほとんどなく、暗い雰囲気。

提案：「光」で街を照らすことで、夜のコミュニティが生まれる。

菅笠をモチーフとした照明により、街道が福岡町の象徴となる。

図 12 街道整備後イメージ



## ○全体計画のコンセプト

「街道内にオアシスを作ろう！」

地下水源が豊富な福岡町において、現在は人通りが少なく砂漠化してしまった街道に、再び住民が安らぎを求めてくるような街道を創出する。

### 3.2 まちなみ再生サイクル (ソフト)

目的：福岡町の地域性を全国の人に知ってもらうために、まちの魅力を発信する。同時に空き家の紹介も行い、人口回帰を誘導する。全国には様々な空き家対策が挙げられるが、現代の情報化社会に順応した仕組みとして提案する。

## ○まちなみ再生サイクルの構造

### 1、空き家TV

動画サイトのYouTube・SNS等のwebコンテンツを運営し、空き家そのものの魅力を伝えるために動画を全国に向けて発信する。

### 2、空き家ツアー

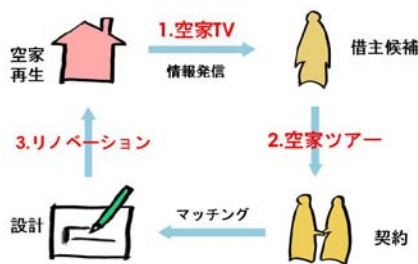
「空き家TV」で興味を持ってくれた借主候補のための現地ツアーを行い、空き家の魅力を伝える。

### 3、空き家リノベーション

「空き家ツアー」で借主候補と要望がマッチングした場合、空き家を改装して新しい住み主のために役立てる。

改装した空き家の様子を①によって発信し、さらなる借主候補を探す。

図 13 まちなみ再生サイクルの仕組み



以上を繰り返し行うことにより、空き家を埋めていく循環がまちなみ再生サイクルである。

## ○HP

空き家や福岡町の情報を発信するための拠点としてHPを設ける。主なコンテンツとしては以下のようなもの企画する。

### ・空き家マップ

福岡町に点在する空き家情報を、街の魅力と同時に発信するマップを掲載する。閲覧者は空

き家以外の情報も入手できることで、街の雰囲気も把握することができる。

### ・ブログ

定期的に福岡町の出来事や、空き家マップと連動した地元の穴場などを紹介していくことによって、福岡町という舞台に興味を抱いてもらう。更新し続けることで長期的に閲覧させる仕組みを作る。

### ・空き家情報

閲覧者が興味を持った空き家の情報や特徴を把握できるデータを掲載する。

## 4. 結論

### 4.1 都市を持続させるとは

- ・全国的に似たような衰退例が見られるが、都市によってその特徴に差がある。
- ・社会情勢が変化する度に都市の構造を変えるのには限界があり、さまざまな変化に永久に対応できる都市は存在しない。
- ・都市を持続させていくには、表面化してきた問題に対して正しい仕組みを作ることが必要だと考える。
- ・仕組み自体は、地域の固有性を奪うものではなく、まちの魅力を引き出すものでなくてはならない。
- ・変化する社会情勢に合わせて、核となる部分は残しながらも対応できる仕組み作りを行っていくことが、都市を持続させることにつながる。

### 4.2 今後の課題

- ①まちなみ再生サイクルにおいてはHPを運用し、空き家ツアーを実際に行う。
- ②福岡町でまだ調査していない空き家情報を収集し、HPに掲載する。
- ③実際に仕組みを運用してみてもの効果を計り、全国のほかの仕組みとの比較を行う。

## 参考文献

- (1) 全国市街地再開発協会 市街地再開発研究所 「旧街道宿場町の現状と街なか再生事例について」
- (2) 日本大学 理工学部 都市計画研究室 「中心市街地活性化に関する研究 ～活性化のための戦略～」 <[http://www.isfj.net/ronbun\\_backup/2008/1304.pdf](http://www.isfj.net/ronbun_backup/2008/1304.pdf)>
- (3) 福岡町史 続編 (平成16年12月20日発行)
- (4) 村上義昭 「中心市街地活性化の課題」 <[https://www.jfc.go.jp/n/findings/pdf/ronbun0908\\_01.pdf](https://www.jfc.go.jp/n/findings/pdf/ronbun0908_01.pdf)>
- (5) 室田篤利 「地方都市における都心部空洞化と都市特性に関する研究」 <<http://www.iterc.or.jp/kenkyusyo/product/tpsr/bn/pdf/no2-0-01.pdf>>