

平成 30 年 6 月 20 日現在

機関番号：13401

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2014～2017

課題番号：26420604

研究課題名(和文) 地方都市のリバース・スプロールに向けた低未利用地の成熟化と創造的再編に関する研究

研究課題名(英文) A study of maturity and creative restructuring of vacant land for reverse sprawling in provincial city

研究代表者

原田 陽子 (Harada, Yoko)

福井大学・学術研究院工学系部門・准教授

研究者番号：00377475

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,900,000円

研究成果の概要(和文)：本研究では、福井市とその隣接市町村を主な調査対象地として調査を行い、調査の結果、主に以下の3点が明らかになった。

(1) 福井市周辺の大規模商業施設周辺では低未利用地が増加しているが、周辺住民は地区別の違いもなく、大型商業施設の存在や住環境に満足している。(2) 福井市内の鉄道駅周辺では低未利用地の増加と宅地化が同時進行しているが、鉄道駅周辺居住者の日常的な交通手段は自家用車となっている。(3) 市街化区域のフリンジ部分では、自宅と離れた空き地を菜園化する事例が多く、雑草の管理をする代わりに無料で借りている例も複数見られる。

研究成果の概要(英文)：This study is clarified the following three point though the survey in Fukui city and adjacent local government.

(1)The surrounding area of large commercial facility in Fukui city is increasing the vacant lot and vacant house. But residents of surrounding area are satisfied with large commercial facility and living environment. (2)In surrounding railway station, the number of vacant lot is increasing in parallel with developing housing site. And daily transportation way of residents of surrounding railway station is private car. (3)In fringe area of urbanization area, there are a lot of vegetable gardens utilized vacant lots from a distance of home. There are many instances users rent for free by cutting the grass.

研究分野：建築計画、都市計画

キーワード：人口減少 地方都市 低未利用地 空き地 菜園 成熟化 創造的再編

## 1. 研究開始当初の背景

人口減少時代を迎える中、大都市圏では1990年代後半以降、都心回帰の動きが見られ、郊外への新規開発の動きは弱まっているが、地方都市では、1990年代後半以降も郊外部での住宅地や大型商業文化施設の開発が続けられ、スプロール化の動きは減退の兆しを見せない。

こうした中、地方都市である福井県は、世帯当たりの自家用車保有率が「全国第一位」で、自家用車に依存したライフスタイルが浸透し、特に県庁所在地である福江市周辺は、スプロール化によって都市全体が骨抜きにされた状態になりつつある。

一方、福江市周辺のこれまでの都市開発の状況を見ると、1980年頃からいくつかの大型商業施設が福江市周辺を巡回するかのようになり建設されてきた。しかし建設当時は人気を獲得するが、その後、新しい大型商業施設が建設されるたびに福江市周辺の商業エリアの中心が移行し、最盛期が過ぎた商業施設とその周辺の住環境は荒廃した印象になっている。

さらに上記のような状況のもと近年、福井市中心市街地における空き地、空き店舗は急激に増加し、集客人数は減少の一途をたどり、中心市街地の衰退が加速している。

## 2. 研究の目的

以上のような状況のもと本研究では、都市郊外に無秩序に開発されるスプロール現象を抑制し、既に開発された郊外部での自律的住環境形成と中心市街地の中心性を高める動きを「リバース・スプロール」と定義し、福江市とその隣接市町村（坂井市、鯖江市）を主な調査対象地として、地方都市における「リバース・スプロール」に向けた低未利用地の成熟化と創造的再編について考察を行うことを目的とする。

## 3. 研究の方法

研究の具体的な計画と方法として、文献資料や現地調査に基づき、以下のような内容で進める。

(1) 類型の異なる複数の調査対象地での土地利用の変遷、人口構成推移、地権者の意向把握を通して、今後予想される状況や課題を把握

(2) 国内外の特徴的地域や成熟化の感じられる地区での現状と取り組みの把握

(3) 地方都市の「リバース・スプロール」に向けた低未利用地の成熟化と創造的再編について考察

## 4. 研究成果

本研究の主な成果として、以下の3つの視点からまとめる。

(1) まちなか地区と既存住宅地の新規流入者の居住実態と地権者の土地利用意向

「まちなか地区」と開発から30年以上経つ「既存住宅地」を対象に、居住地更新実態と新規流入者の流入特性を明らかにし、都市縮退期における既存市街地の住環境としての更新可能性を考察すると共に、福井市内の市街化区域で、立地など条件の異なる複数の地区を対象に、各地区の土地利用特性と地権者の土地活用に関する意識を把握し、都市縮退期における低未利用地活用による既存市街地の住環境としての更新可能性について調査を行った。

その結果、今後の都市縮退期において、「まちなか地区」の低未利用地や中古物件を新規流入者の居住地として、その利用を促すことが重要であり、また「既存住宅地」では、鉄道駅に近い地区から優先的に住環境の質を高める整備をしたり、歴史や景観・まちなみ、地域資源となる空間や機能を活かすなどして、地区ごとに多様性や特徴を持たせ、買い物や病院などの利便性以外の地区の魅力を

高めることが重要であることが明らかになった。

また低未利用地の地権者は子供や孫に相続する意向が強く、収入が見込め土地転用のしやすい駐車場として暫定的に利用し、現状には概ね満足している人が多く、今後も駐車場としての活用ニーズが高いことが明らかになった。また地権者が住宅建設まではしたくない場合には、菜園や庭として貸し出すなど、駐車場以外の暫定的な住環境の向上に繋がるオープンスペースの活用方法を広げ、それに対する支援策を考えることも重要であると考えられる。

## (2) 暫定利用の意義と都市戦略との連携

申請者の研究室が中心となって取り組んできた福井市中心市街地の駐車場活用広場「新栄テラス」は、2014年度当初、駐車場が無くなることに対して地元店主から不安や反対意見が見られた中で、2週間という短期間であったから受け入れられたと考えられる。そして2014年度の事業評価とその後の話し合いから、2015年度には1ヶ月間、2016年度からは3年間など期間を少しずつ延ばして事業を定着させていった。このように各期間終了後に事業評価を行い、活用内容や運営手法を軌道修正しながら徐々に事業を定着させていけることも暫定利用の意義といえる。

一方、中心市街地で屋外公共広場として低未利用地の活用を考える場合、一般的に関係者は多く、また土地購入のハードルは高いが、暫定的に土地を借りて期間限定の取り組みということであれば地権者及び地元店主の理解や合意形成は得やすく、土地の賃料は運営主体が支払い可能な範囲の期間で始めるなど、事業の実現がしやすいといえる。

さらに人口減少や高齢化社会を迎える中で、都市全体で低未利用地が増加しており、将来の都市像が見出しにくい、一方で、こうした不透明な時代でも、中心市街地は都市の核

として様々な市民が集いitくなるような空間や機能の多様性と、社会状況に柔軟に対応できるような流動性が求められている。

こうした中で、多くの地方都市中心市街地では、都市再生に関わるよう投資や更新は少なく硬直化しているが、低未利用地の暫定利用は、規模は小さくても、その場所に応じた地元店主や市民など様々な主体による多様な展開を生み出す可能性を持つ。また立地や社会状況によって柔軟に利用内容や運営手法を変更でき、硬直化した状態に風穴を開けやすいと考えられ、低未利用地の暫定利用は、今後の地方都市中心市街地の再生を考える上で重要な手法であるといえる。

一方、2016年4月末完成のJR福井駅西口再開発事業や2023年春開業予定の北陸新幹線など福井市中心市街地にとって非常に重要な事業が進められる中、近年、福井市中心市街地でこのような事業と連動して、駅前までの路面電車の延伸や、周辺での様々な組織による空間整備や活動が顕在化している。

こうした中、新栄テラスのような暫定利用の拠点を点在させ、上記のような空間整備や様々な組織の活動と連携していくことで中心市街地の回遊性向上や活性化へと繋がっていく可能性があり、今後の都市縮退期において、計画的に発生するのではない無秩序に発生する低未利用地を柔軟に活用し、中心市街地全体からの骨格的な都市戦略にどのように繋がっていくのが重要であると考えられる。

## (3) 福井市市街化区域における空き地の菜園利用の分布特性と利用実態

空き地の菜園利用の分布特性と菜園形成プロセス

1) 菜園化された空き地は特にJR福井駅から2km～4kmの市街化区域のフリンジ部分や住居系用途地域に多く分布する傾向がある。

2) 路線価別の空き地の利用内容では、地区による地価の差異は見られるものの、全体的には地価が

高くなるにつれ駐車場としての利用割合が増加し、6.0万円/m<sup>2</sup>より価格が低くなるにつれ菜園利用の割合が増加している。

3)菜園化された空き地の面積では、全体的には300m<sup>2</sup>未満の区画が多く、宅地程度の小規模な空き地が多い。

4)菜園の土地利用変化では、「未利用地 菜園」、「菜園 菜園」、「水田 菜園」など全体的にはこれまでに市街化していない区画での菜園化が多いものの、これまでに市街化した区画といえる「建物 菜園」タイプは、特にまちなか地区周辺の町屋・松本地区で多く見られる。

#### 菜園利用者と地権者の菜園利用実態

1)菜園利用者の多くは60代以上の高齢者であり、菜園利用のきっかけとして、新田塚地区では「子供に土地を残すための暫定的利用として」が最も多い結果となった。さらに菜園として所有地を貸し出している地権者は、収益目的というよりは、賃貸菜園利用者に雑草の管理をしてもらったり、固定資産税の軽減というメリットもあって暫定的に菜園として貸し出している。こうした状況からも、土地を所有しておきたい地権者にとって菜園利用は空き地の暫定的な活用方法としても有効であることを示している。

2)元々の所有地以外での菜園利用のための空き地の入手方法では、所有・賃貸共に、不動産業者からの情報というよりは、「居住者間での情報交換」によって実現している。

3)空き地と菜園との位置関係を見ると、3地区共に自宅と菜園が離れた位置関係にある利用者が7割～9割を占め、自宅と菜園が離れている場合、15分以内の移動時間が大多数を占め自宅と菜園は短時間で移動できる位置関係にある。

つまり菜園利用は、自宅からある程度近ければ、「自宅に隣接していない」土地でも需要があることを示している。

4)菜園利用者の多くは、空き地の菜園利用を通して、健康面、精神面、交流面など生活の豊かさの向上を感じている。

人口減少期における空き地の菜園利用の可能性

以上本調査結果を通して、今後の人口減少期における空き地の菜園利用を考える上で、1.暫定的な空き地の活用可能性を広げること、2.当面使用予定のない土地の賃貸利用を促すこと、3.自宅と離れた区画を含めた複数区画利用の重要性が明らかになった。

一方、人口減少や空き地の増加は悲観的に捉えられがちであるが、これは空き地発生に伴う空間的ゆとりや土地価格の低下が生じることを意味しており、工夫次第ではこれまで実現が難しかったような豊かな住環境や多様なライフスタイルの実現可能性を示している。つまり、「人口減少する都市」においては、これまでの量的開発を目指してきた「拡大する都市」で実現しにくかった「生活の質の向上」を目指し、それを実現できる好機と捉えることが重要であると考えられる。

こうした意味において、本調査結果では菜園利用者の多くが菜園利用を通して精神面や健康面、交流面での豊かさを感じていることや今後の増加が予想される小規模な空き地の維持管理主体の面からも、市民による空き地の菜園利用を促進することは一つの重要な可能性を示している。

こうした中で、小規模な空き地での菜園利用を行いやすくし、菜園化された空き地を生業としてではなく居住環境の延長上として「生活の質」を高める役割に繋げるような方策を考えることも重要である。

また今後、市民による空き地の菜園利用を支援する為、土地所有者の連絡先、売買や賃貸利用の意向などの情報を菜園利用希望者がスムーズに得られるような仕組みが求められる。具体的には、団地自治会など既存の居住者組織を生かすことは情報収集・情報発信拠点として有効であると考えられる。

それと同時に、子供に土地を残すために当面利用する目的の無い土地も多い中、土地の所有と利用の概念を切り離し、小規模な空き地での菜園利用であっても、地権者への税制

面でのインセンティブを設け、暫定的であっても未利用地の菜園としての賃貸利用を促したり、自宅と離れた空き地を含め区画の複数利用を支援するような制度を設けることも重要であると考えられる。

## 5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計5件)

1) 原田陽子、椿 翠、「福井市市街化区域における空き地の菜園利用の分布特性と利用実態 - 人口減少期における空き地の活用可能性に関する研究 - 」、日本都市計画学会論文集、No.53-1、2018年4月、p1-10、(査読有)

2) Yoko Harada & Gertrud Jørgensen (2016) Area-based urban regeneration comparing Denmark and Japan, Planning Practice & Research, 31:4, 359-382 (査読有)

3) 原田陽子、「中心市街地再生からみる暫定利用 - 福井市中心市街地の駐車場活用広場「新栄テラス」を事例として - 」、日本都市計画学会「都市計画」, 2016年7月、p.321-322 (委託論文)

4) 原田陽子、「デンマークにおける地区を基盤にした市民参加の都市再生事業に関する研究」, 日本都市計画学会論文集、No.51-1、p.58-69、2016年4月(査読有)

5) 原田陽子、「郊外住宅地における空き地の複数区画利用と菜園利用の可能性」, 都市計画学会中部支部 25周年記念誌、p.163-166、2015年12月(委託論文)

〔学会発表〕(計3件)

1) 原田陽子、「駐車場の暫定利用による地域価値の向上」, 空き地対策についてのシンポジウム、国土交通省、2017年11月

2) 原田陽子、「空き地の複数区画利用と暫定利用の可能性」, 学芸出版社セミナー、2017年7月

3) 原田陽子、「地方都市の郊外居住地の実態

と複数区画利用など空区画活用による再生の可能性」, 都市計画学会中部支部シンポジウム、2015年2月

〔図書〕(計1件)

1) 都市縮小時代の土地利用計画: 多様な都市空間創出へ向けた課題と対応策、浅野純一郎、姥浦道生、松川寿也、原田陽子ほか(共著)、日本建築学会編、2017年

## 6. 研究組織

(1) 研究代表者

原田陽子 (Harada Yoko)

福井大学・学術研究院・工学系部門・准教授  
研究者番号: 00377475