

人口減少時代の福井のまちづくり

—低未利用地の創造的活用による都市の成熟化—

原田陽子(福井大学)

メインテーマ

「都市の成熟化」

= 次の世代への負荷を減らした
住環境や生活の質の向上

人口減少時代における「都市の成熟化」を目指すためには、どのような方向性を目指すべきなのか？

本日の話の流れ

1.人口減少時代に生じるまちづくりの課題

- 人口減少・高齢化の予測と課題
- 立地適正化計画の現況と課題
- コンパクトシティに関する海外事例
- 福井市周辺の土地利用とライフスタイルの実態

2.駐車場の暫定利用による地域価値の向上

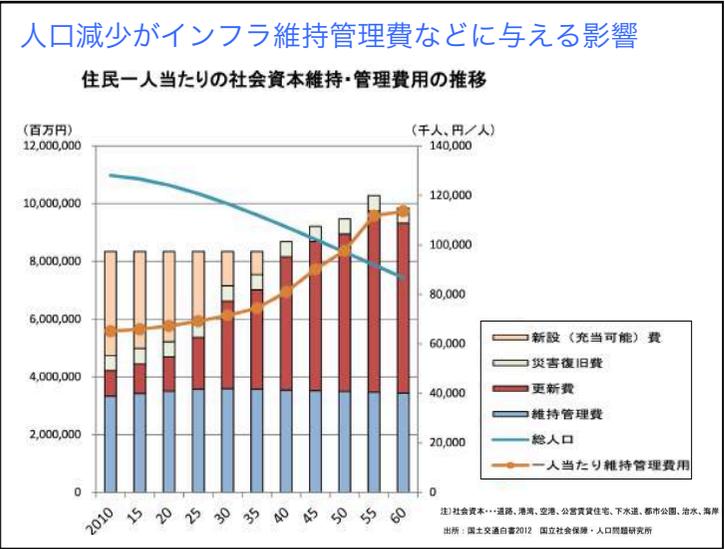
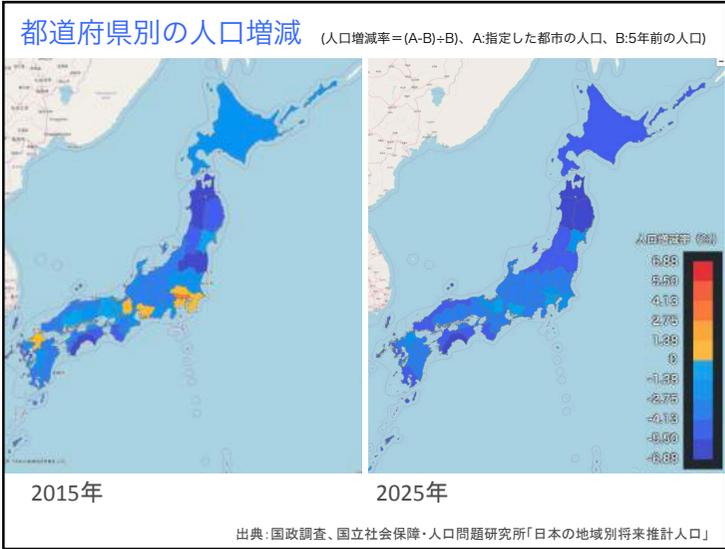
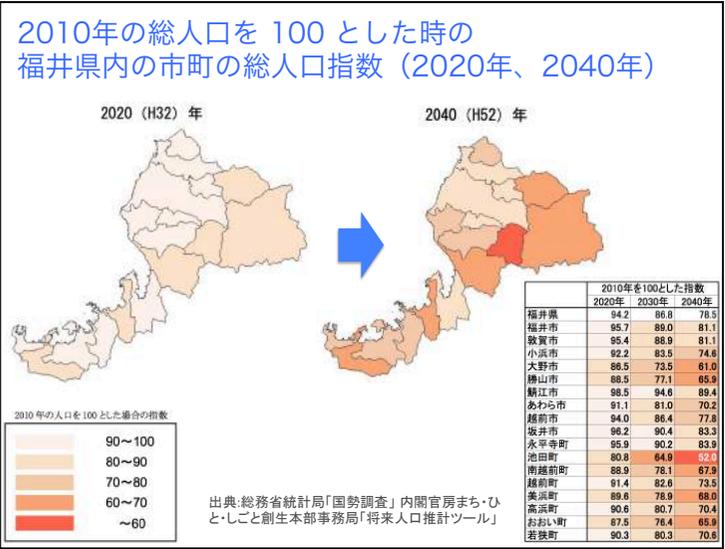
3.空き地の複数区画利用と菜園利用の可能性

4.まとめ —人口減少時代における低未利用地の創造的活用による都市の成熟化に向けて—

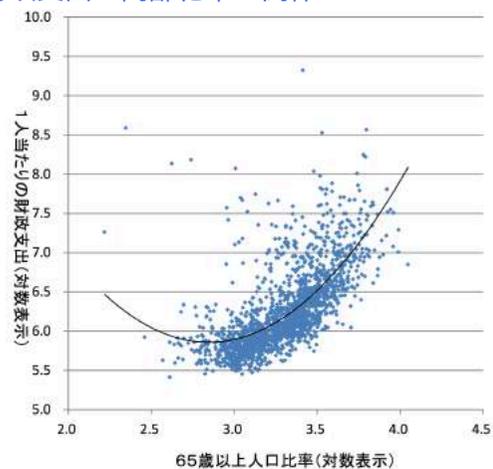
用語の定義

- 低未利用地**：空き地、空き家、空き店舗を指す。
- 空き地**：未利用地だけでなく、駐車場、菜園など建物の建っていない区画を指すものとする。
- 空き地の「複数区画利用」**：隣地取得だけでなく、離れた区画の利用や賃貸利用も含むものとする。
- 空き地の「菜園利用」**：野菜や果物、花などを地植えで栽培している空き地のことを指すものとする。

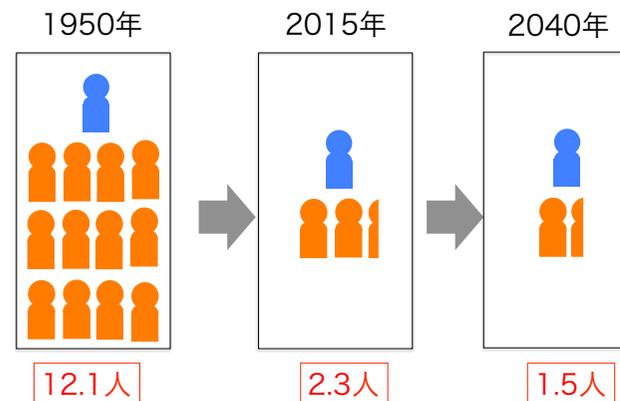
1.人口減少時代に生じるまちづくりの課題



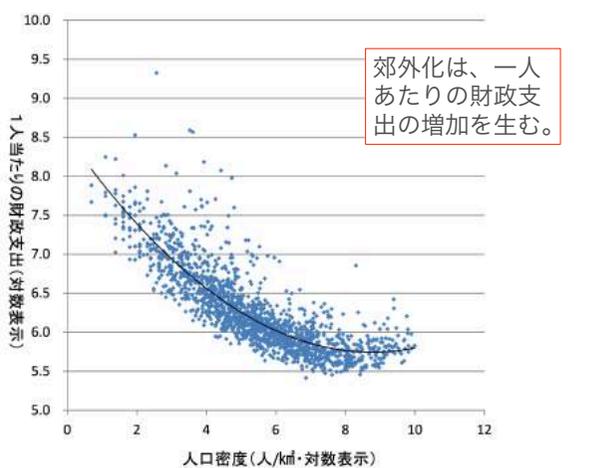
一人あたりの財政支出と高齢化率の関係



高齢者(65歳以上)と現役世代(15~64歳)人口の比率



一人あたりの財政支出と人口密度との関係



●今後、長寿命化も予想され、郊外では自家用車の運転できない高齢者など交通弱者の増加。

■75歳以上の高齢運転者による死亡事故件数及び構成比



立地適正化計画の現況と課題

立地適正化計画の概要



立地適正化計画は、都市全体の観点から、居住や医療・社会福祉・商業等の都市機能を計画的な時間軸の中で誘導し、コンパクトなまちづくりと公共交通の再編との連携によって、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の実現を図るため、市町村が策定する計画。

居住を維持・誘導する区域(居住誘導区域)と、都市機能を集積する区域(都市機能誘導区域)を設定。

2018年3月末時点で **407都市が立地適正化計画に取り組み**、うち**161都市が計画を策定、公表** (国土交通省資料より)。

立地適正化計画の課題

〈取り組む目的の曖昧さと適正な都市の条件〉

●大都市、地方都市、人口規模、立地条件などに関係なく、立地適正化計画に飛びついている印象。

・・・何のために立地適正化計画に取り組むのか、その目的がはっきりしないまま策定が行われている自治体も。(他の自治体もやっているから、補助金目当てなど)

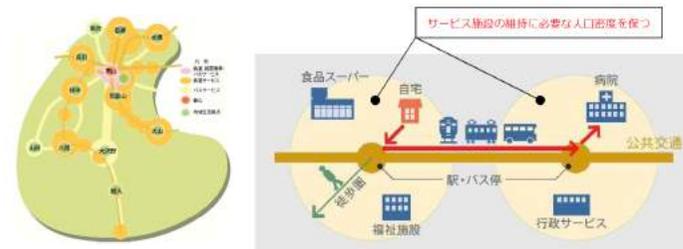
●人口規模、立地、公共交通構造など、そもそも立地適正化計画が有効に働く都市の条件があるのでは。

・・・地方都市でも、都市の中に鉄道網のある福井市のような中核都市と、鉄道網がない人口10万人以下程度の小規模な都市とでは状況が大きく異なるのではないか。

富山のお団子と串によるコンパクトなまちづくり基本概念

既存の鉄軌道を利用して LRTを整備するとともに、まちの集約を進める。

都心部だけではなく全市的に行うコンパクトなまちづくり(お団子という徒歩圏の拠点と、それを結ぶ公共交通という串)。



富山市の立地適正化計画

公共交通軸を
基盤とした
串と団子の
コンセプトを踏襲
した計画



立地適正化計画の課題

〈居住誘導の実現可能性〉

- 居住誘導区域内に誘導できるのか。
・・・居住誘導区域外に住宅を3戸以上建てる場合などには事前の届け出が必要で、支障がある場合には勧告も可能。・・・しかし、効果はあまり期待できない。
- 市街化調整区域外であれば、居住調整区域の設定という選択肢もあるものの、規制が強いのので現実的に難しい。
- 居住誘導を促すためには、他の政策なども取り入れる必要がある。

長岡市「まちなか居住区域定住促進事業」

市街地への居住を促進するため、**転入者の住みかへに固定資産税を免除**します。

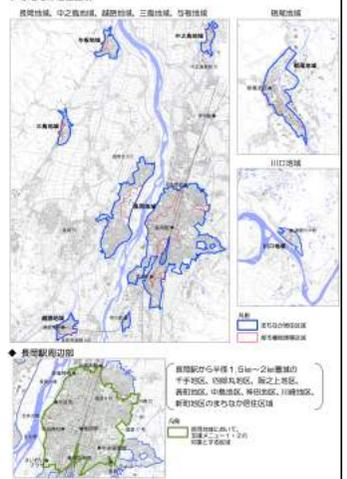
「まちなか居住区域定住促進事業」のお知らせ

長岡市は、人口減少が深刻化している中、市民の暮らしを元気にするために、まちづくりを進めています。その一環として、まちなか居住区域に転入する方に対して、固定資産税を免除する事業を実施します。

● 対象となる区域は、以下のとおりです。

- 対象となる区域は、以下のとおりです。
- 対象となる区域は、以下のとおりです。

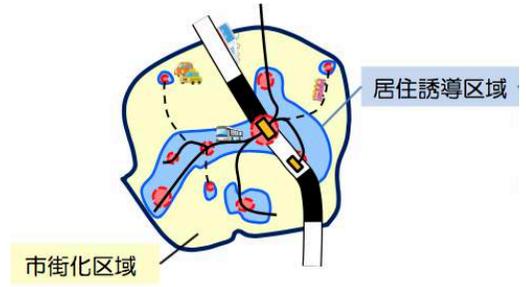
お問い合わせ先：長岡市まちづくり課



立地適正化計画の課題

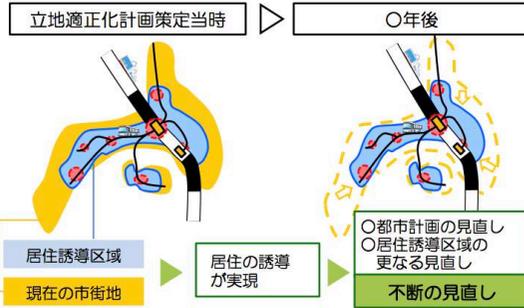
- 市街化区域内で居住誘導区域外を設定する場合など、都市計画法と立地適正化計画との間で矛盾が生じる。

(市街化区域：すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域)



〈居住誘導区域外の空間像とライフスタイル〉

- 居住誘導区域外の具体的空間像やライフスタイルが述べられていない。
- ・・・居住誘導区域外の時間軸を持たせたプランニングの必要性



金沢市
集約都市形成計画

- ・市街化区域内の居住誘導区域外に「一般居住区域」を設定
- ・居住誘導区域には住みたい人が住めば良いというスタンス (公共交通サービス強化、住宅や都市機能の立地に関する支援)
- ・市街化区域内でのメリハリのある区域設定



金沢市集約都市形成計画

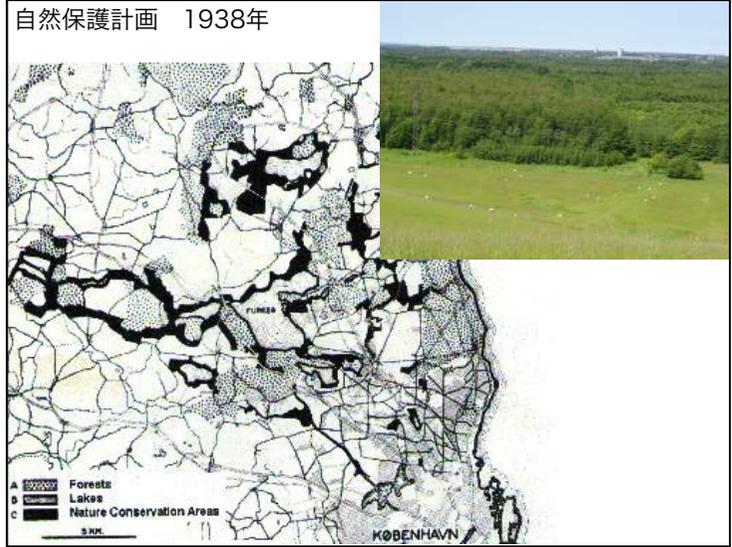
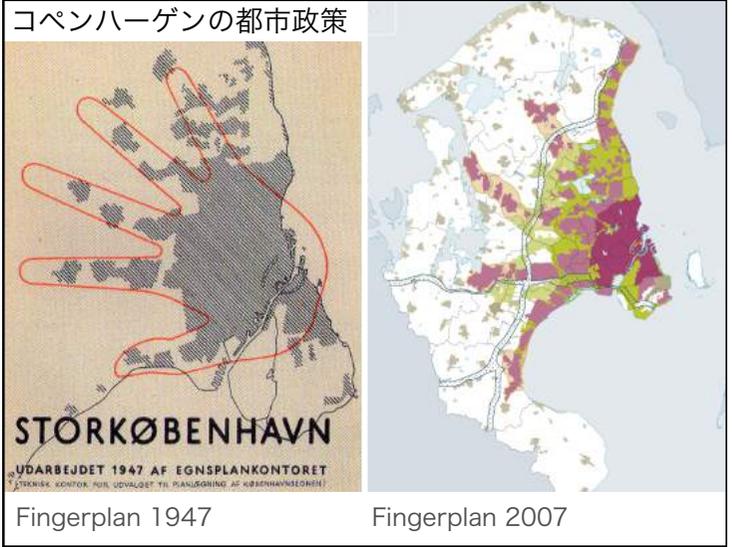
【都市機能誘導区域、居住誘導区域、一般居住区域の目指すイメージと主な取り組み】

<p>都市機能誘導区域 生活拠点 (まちなかなど)</p> <p>●高齢人口の増加、全戸1世帯の増加などにより、まちなかの力が低下してしまっています。</p> <p>➡ ごうじたい!</p> <p>●商店やカフェ、文化施設などの様々な都市機能を誘導するとともに、歴史町並みの保全や賑わいある新しい環境をつくることで、まちなかの活力向上や魅力ある暮らしを支える効果も期待されます。</p>	<p>居住誘導区域 (公共交通が便利な場所など)</p> <p>●生活に必要な店舗の減少や空き家の増加、公共交通利用者の減少などにより、暮らしが不便になってしまっています。</p> <p>➡ ごうじたい!</p> <p>●公共交通の利便性の向上を図るとともに、住居や店舗など、必要な施設などを誘導することにより、クルマでの移動に頼ることなく、安全・快適に暮らすことのできる環境をつくります。</p>	<p>一般居住区域 (郊外の市街地)</p> <p>●市街地に必要とされる店舗やサービス業の増加、機能はユニフォームの充実などにより、暮らしが豊かになってきています。</p> <p>➡ ごうじたい!</p> <p>●空き家や空き地を有効活用した市街地の再開発やゆとりある住まいづくり、家族との関係、健康、住民主体のまちづくりなどを進めながら、これまで通りの暮らしを守りながら環境を刷新します。</p>
<p>○まちなか居住の誘導、歴史的建築物等の保全・活用の推進 ○公共交通機関の利便性の向上 ●新しい交差点・システム導入、バス路線の延伸・増設 ●交通結節点の整備・機能強化 ●中心街の活性化、商業・業務などの店舗機能の誘導支援 ○駅前広場の整備・機能強化、コンベンション機能の強化 など</p>	<p>●公共交通機関の利便性向上 ○公共交通機関の利便性向上 ●バス路線の延伸・増設、乗降(バス・タクシー)の改善 ●徒歩利用の利便性向上 ○駅前広場の整備・機能強化、大規模商業施設の誘導支援 ●サービス付き高齢者向け住宅の立地誘導 など</p>	<p>○郊外居住の誘導、計画的な市街地の誘導 ●バス路線の延伸・増設、乗降(バス・タクシー)の改善 ●徒歩利用の利便性向上 ○駅前広場の整備・機能強化、大規模商業施設の誘導支援 ○緑地や農地の保全と有効活用 など</p>

【まちなかで取り組む】
○空き家・空き地の有効活用、○郊外の都市基盤の維持管理・更新、○地域における防災・減災および防災活動への支援、地域コミュニティの役割に関する各種支援、●公共施設の有効活用など

○自治体の制度・事業、民間企業との連携、●自治体の取組の推進・事業、○10年以内の都市計画更新、●中核的都市計画の推進 (仮設期間が長い場合は別途決定)。

コンパクトシティに関する海外事例



コペンハーゲン市内での駐車の規制



コペンハーゲン市内の自転車道マップ

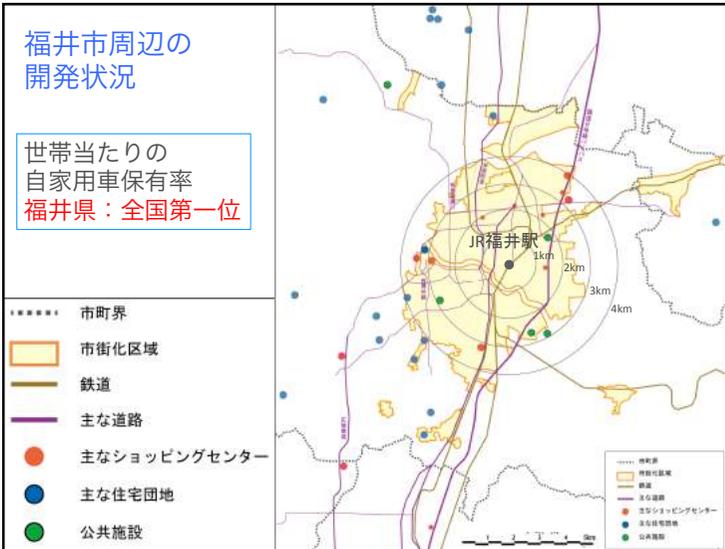
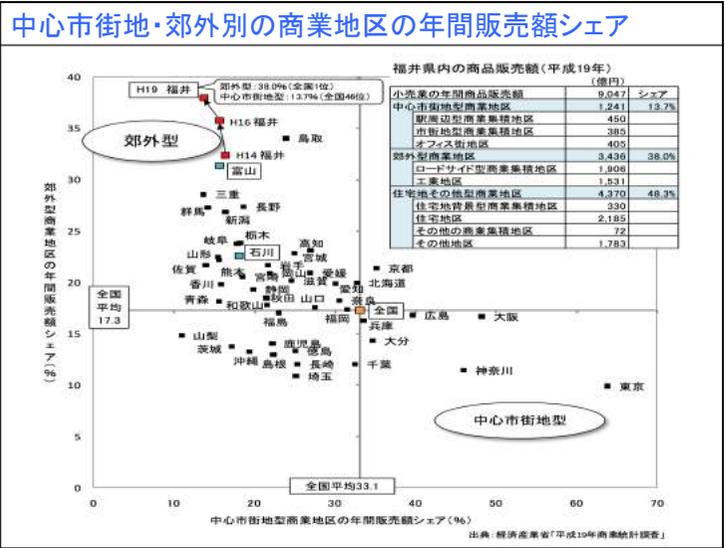


整備された自転車道

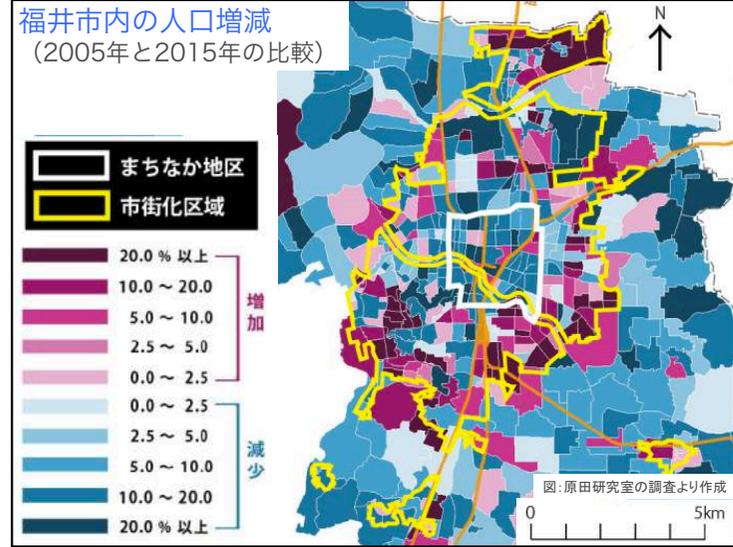


緑道と一体になった自転車道

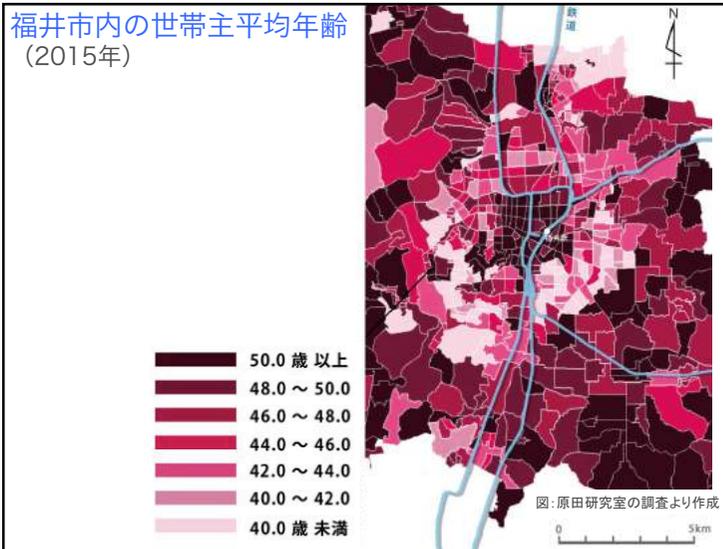
福井市周辺の土地利用と ライフスタイルの実態



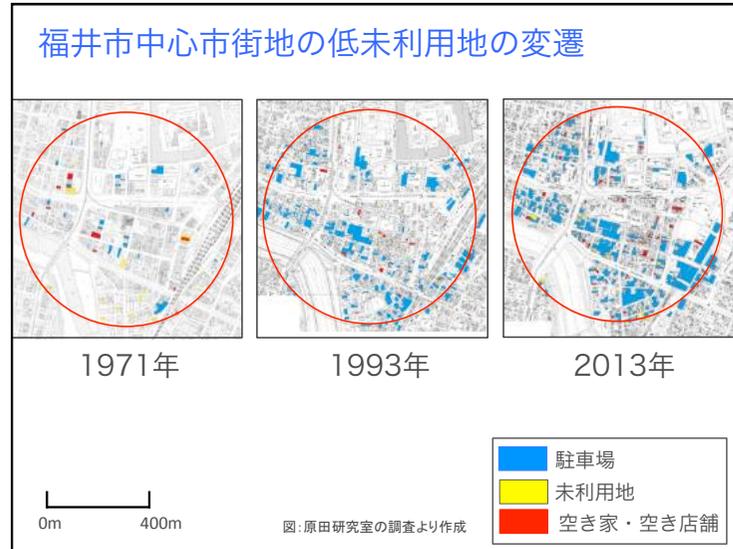
郊外の大型商業施設の風景（福井市）



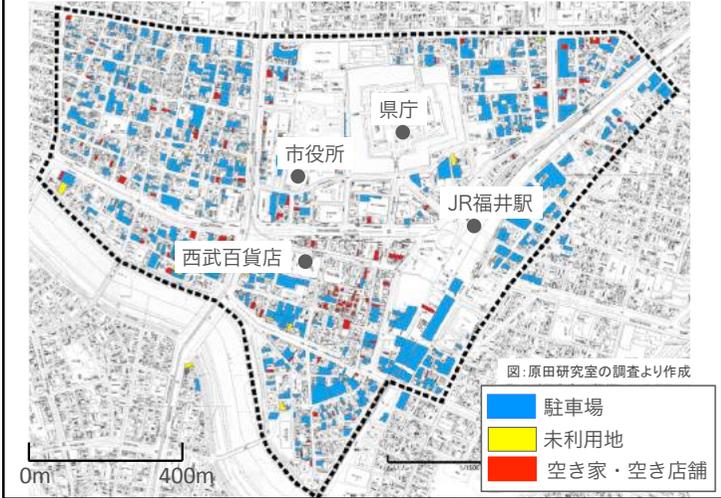
福井市内の世帯主平均年齢
(2015年)



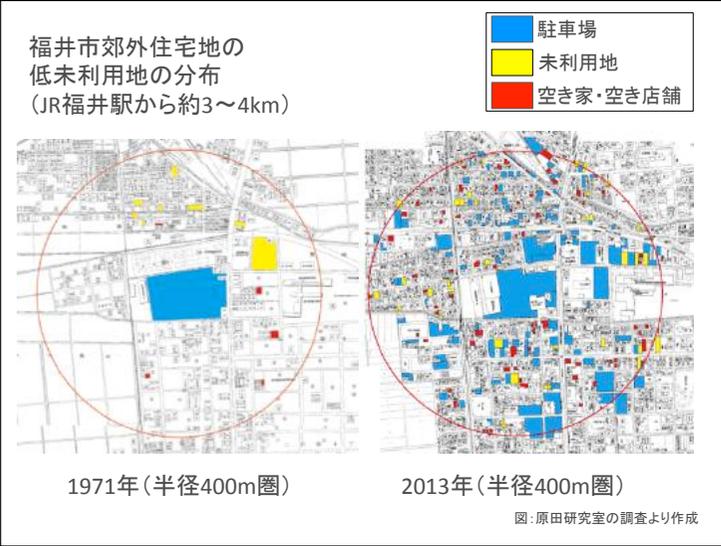
福井市中心市街地の低未利用地の変遷



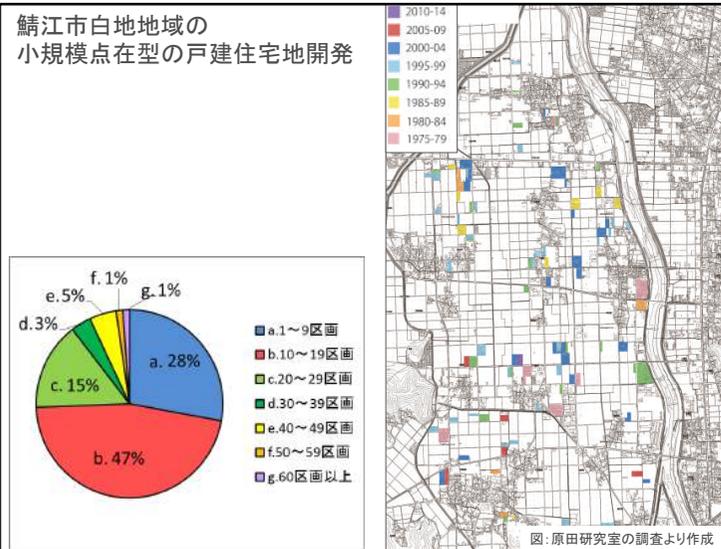
中心市街地全体の低未利用地の分布 (2015年)



福井市郊外住宅地の低未利用地の分布 (JR福井駅から約3~4km)



鯖江市白地地域の小規模点在型の戸建住宅地開発





庭なし、3台分の駐車場確保

一方、福井市及び周辺市町村の丘陵部などに飛び地で開発された遠郊外の住宅地の中には、空き地が埋まらず雑草などが放置された地区が複数存在し、深刻な状況に陥っている。



背丈以上に雑草が生い茂った空き地

倒木している空き地



未利用地が広がっている様子

放置された雑草等の連続したまちなみ

空き地に設置された太陽光パネル

倒木したまま放置されている空き地

《持続可能性が危ぶまれる住宅地》

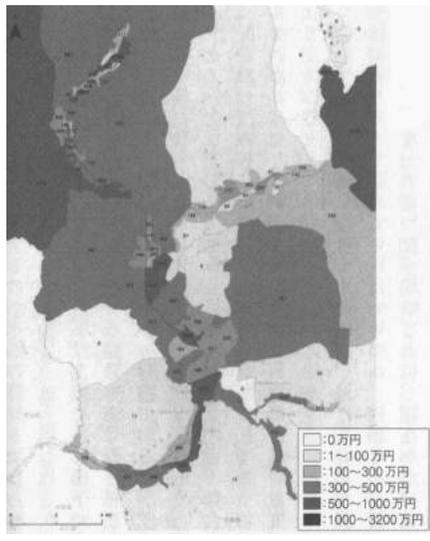
- 都市中心部や生活拠点から遠く、公共交通での移動が不便な立地（特に鉄道駅から遠い）
- 市街化区域外又は非線引きエリアの「飛び地」の住宅地
- 斜面地、丘陵地に立地
- 団地内の区画数が少なく、団地内や地区内でのコミュニティが希薄

・・・人口流出、高齢化、地価の下落、空き家、交通弱者の増加が予想される。

自治体の都市インフラ整備維持収支計算プログラム/夕張市

立地別での一人当たりの行政コストを可視化。

・・・政策空き家（集約化のための計画移転）の対象地検討材料にする。



図の出典:「縮小ニッポンの街景」、講談社

夕張市のコンパクトシティの進め方のイメージ



・・・夕張市は公営住宅だからこそできる？
他都市の一般住宅地では計画移転は難しいのでは。



空き地の複数区画利用と菜園利用の可能性



【事業の背景】

人口減少時代において、都市全体で空き地の無秩序な増加が予想される。

こうした中で立地適正化計画における居住誘導区域外については具体的な議論は進んでおらず、非集約エリアなど郊外で今後大量かつ無秩序に発生する空き地の土地利用方法や管理手法に関する具体的なイメージがないのが実情である。

こうした中で福井市市街化区域内及び坂井市非線引きエリアの郊外住宅地の中には、近隣居住者による空き地の「**菜園利用**」や「**複数区画利用**」が見られる地区が数多くある。



空き地の菜園利用の様子

区画を統合して建て替えた事例

こうした市民による空き地の菜園利用や複数区画利用は、今後の人口減少時代において、特に地方都市郊外部に点在する空き地の活用法として重要な手がかりになると考えられる。



空き地の菜園利用の例

区画を統合して畑をつくった例

調査対象地



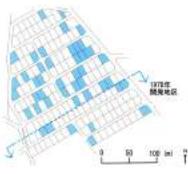
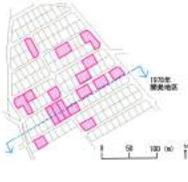
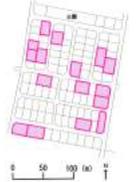
福井県坂井市春江町
(福井市のベッドタウン、JR福井駅から約20km)

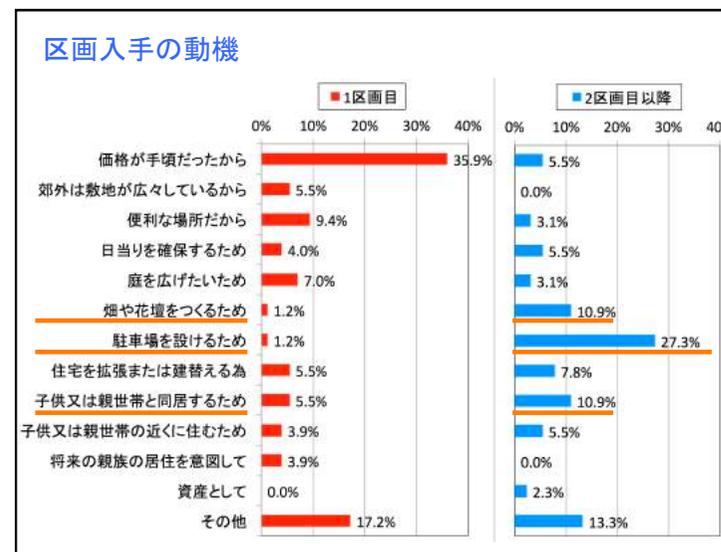
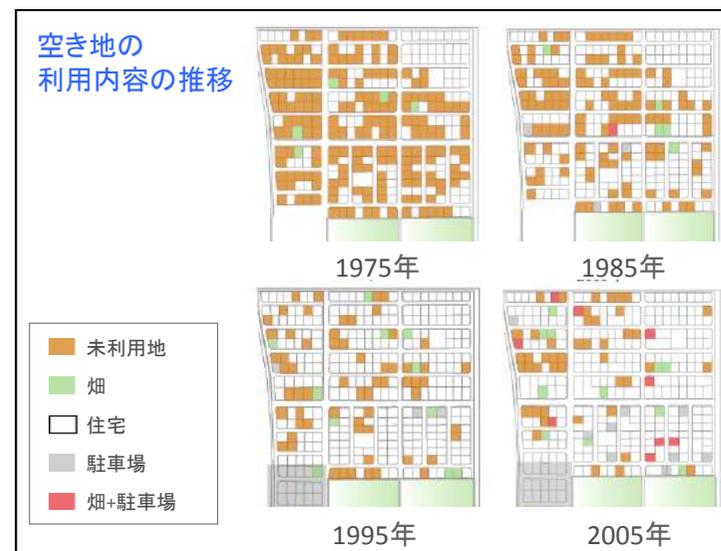
調査対象地の選定

開発から25年以上経ち、空き地や区画統合の目立つ3団地を選定。

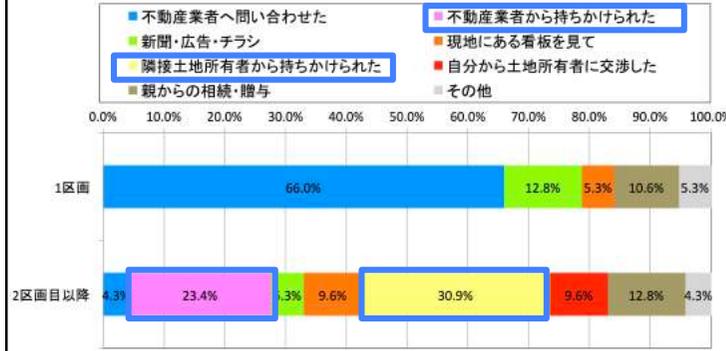
25年以上経ち、3ha以上の春江町内の団地一覧

団地	開発時期	開発主体 販売形態	開発形態	総面積(ha)	区画数	空区画率	区画統合率
①	1965	民間建売	区画整理	4.8	182	3.3%	0.0%
②	1968	民間建売	区画整理	3.3	140	0.7%	0.7%
③	1969	民間建売	区画整理	3.3	137	0.7%	2.9%
④	1971	県公建売	区画整理	3.9	135	0.0%	0.7%
⑤ (A団地)	1971	民間売地	開発許可	8.8	322	28.6%	20.5%
⑥ (B団地)	1973・78	民間売地	開発許可	4.5	178	24.7%	14.5%
⑦ (C団地)	1973	民間売地	開発許可	3.0	118	23.7%	20.5%
⑧	1975	民間 建売/売地	開発許可	4.0	89	9.0%	9.0%

	A団地	B団地	C団地
空き地の概況	 92/322(28.6%)	 44/178(24.7%)	 28/118(23.7%)
区画統合の概況	 78/322(24.2%)	 35/178(19.7%)	 32/118(27.2%)



区画入手の方法



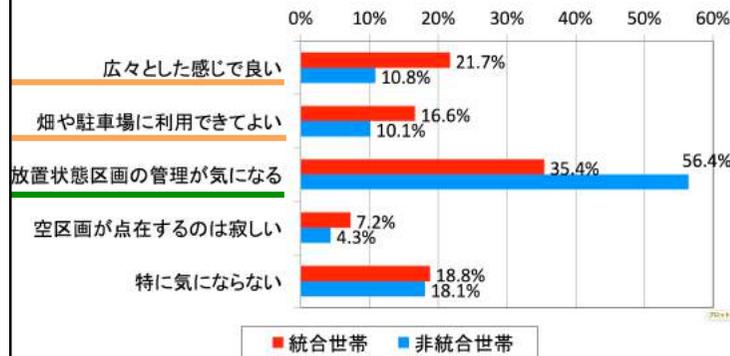
役所へ所有者の連絡先を問い合わせた世帯も複数ある。

- 隣接する区画を同時に取得した世帯は、奥行き方向ではなく、全て間口方向。
- 後から買い足した場合、間口方向か北から南。

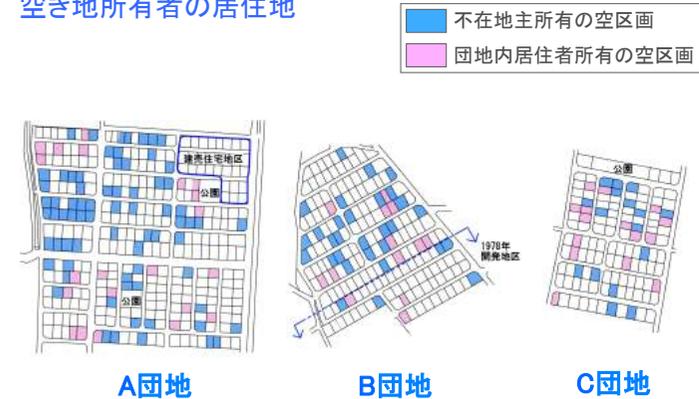
→区画統合には、「区画の方位や接道条件」が大きく関係している

	A. 隣接同時取得型 (11/23, 11.9%)		B. 隣接同時取得型 (45/73, 61.7%)		C. 非隣接型 (4/75, 5.3%)		D. 増築型 (12/72, 17.0%)	
	間口方向	奥行方向	間口方向	奥行方向	南→北	北→南	隣接のみ	非隣接含む
1世帯	7	0	17	0	5	0	0	7
2世帯	3	0	8	0	3	0	1	1
3世帯	2	0	11	0	0	0	1	1
計	12	0	37	0	8	0	2	9

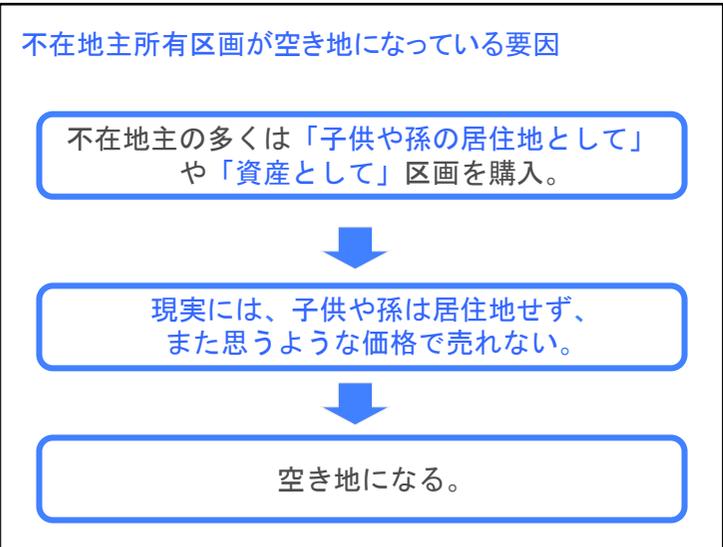
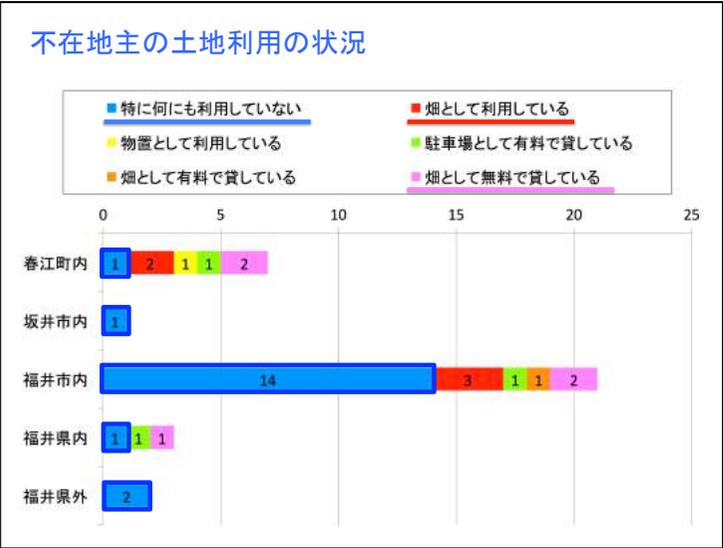
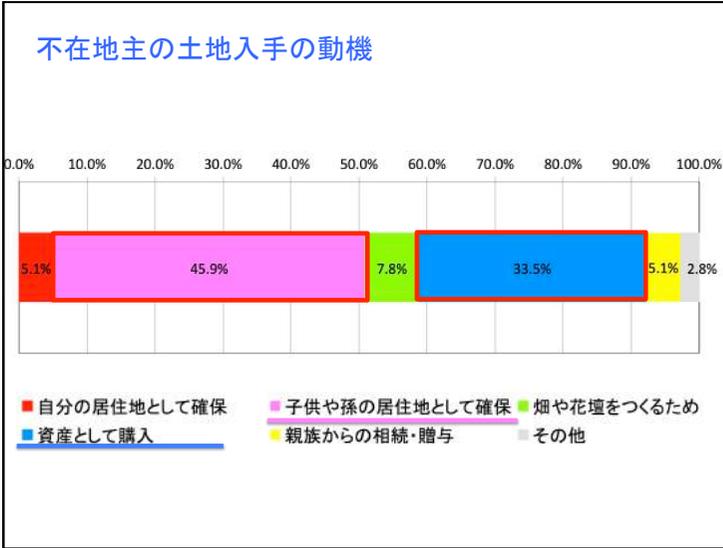
未利用地に対する評価



空き地所有者の居住地

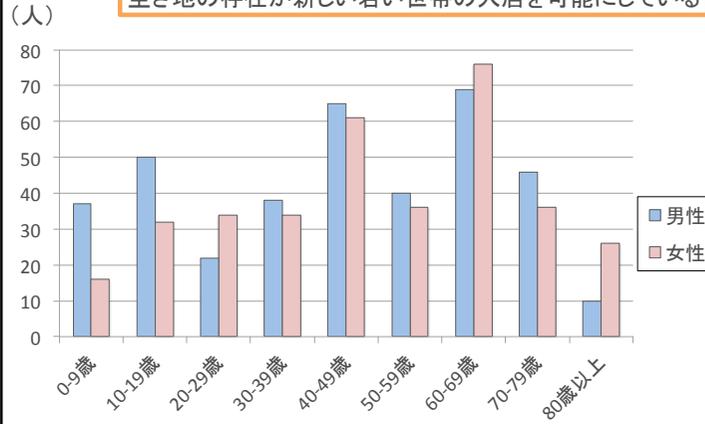


...空き地は売れないから空き地なのではなく、所有者がいる。



居住者の年齢構成 (A団地) (2016年8月時点)

空き地の存在が新しい若い世帯の入居を可能にしている



未利用地群をゲートボール場として暫定利用

…土地所有者に固定資産税を優遇(行政による支援)

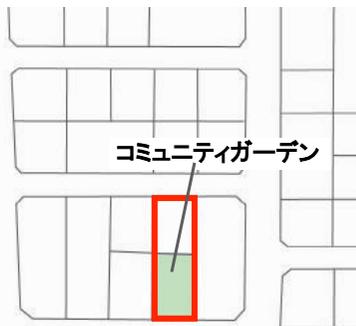


ゲートボール場だった空き地



買い足し区画のコミュニティガーデン化

団地内の一人暮らしの高齢者の為に、買い足した南側区画をコミュニティガーデンとして地域に開放。



コミュニティガーデンの外観

「空き地の複数区画利用」の意義

「空き地の複数区画利用」は、
 家族構成やライフスタイルの変化など
居住者の多様な住要求に対して柔軟に対応しうる、
重要な再編手法。

複数区画利用を促す背景①

〈福井県独自の社会的要因〉

- ①世帯当りの自家用車保有台数が高い(全国1位)
- ②持ち家の住宅延べ面積の高さ(169.9m²/全国2位)
- ③3世代同居率が高い(20.4%、全国2位)

複数区画利用を促す背景②

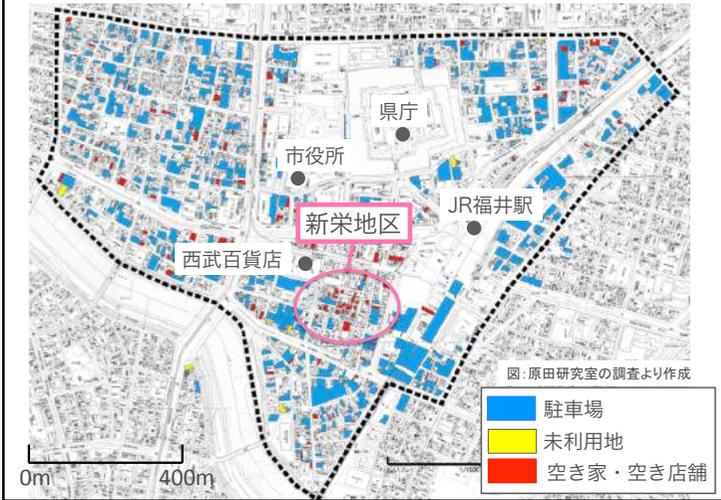
〈空間特性や立地による要因〉

- ①地形条件
- ②区画の形状
- ③団地規模
- ④区画面積
- ⑤建売・宅地分譲による違い
- ⑥土地価格の安さ



1. 新栄テラス実施の背景

中心市街地全体の低未利用地の分布 (2015年)



新栄地区の低未利用地の分布 (2013年時点)



新栄商店街の様子 (2013年当時)



新栄商店街の様子 (2013年当時)

福井市の今後の主な予定

2016年 JR福井駅再開発事業完成

2018年 福井国体開催

2022年 北陸新幹線 福井駅開業



JR福井駅西口完成イメージ図

2013年度 地権者への調査概要

調査対象：地権者96人（全地権者物件数：170件）
（福井市中央一丁目の新栄地区に土地を持つ地権者）

調査方法：ヒアリング調査又は郵送によるアンケート調査

調査実施時期：2013年7月～12月

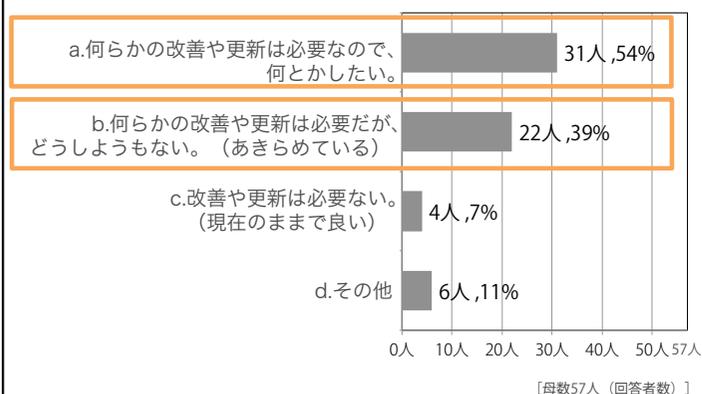
回答状況：有効回答者数60人（回答者所有物件数：111件）
（アンケート回答者34人+ヒアリング回答者26人）

回答率：62.5%（60人/96人）

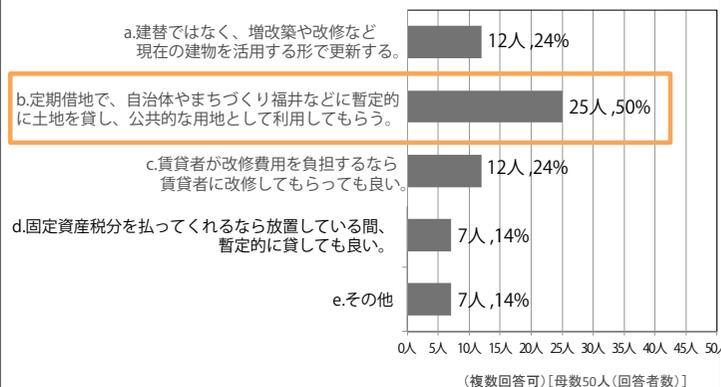
更新に向けたこれまでの状況

- これまでに再開発は3回ほど検討された。
- 権利関係が複雑で、話し合いに何回か参加したがなかなか進まなかった。

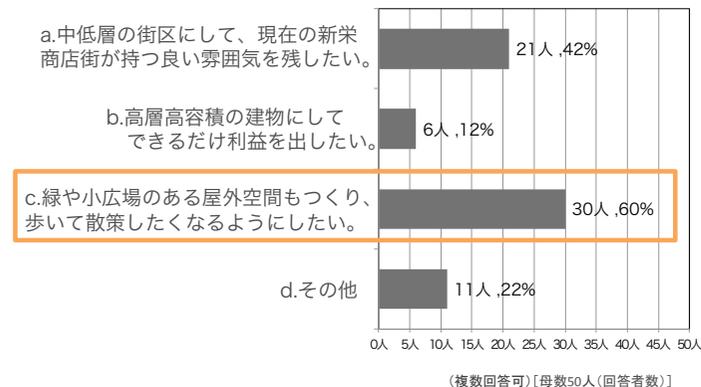
長期的視点からの今後の更新意向



短期的な視点からの更新の方針



新栄地区の空間面での将来像



有力地権者からの意見

- JR西口再開発事業が完成した後、状況を見て、今後の更新手法について考えたい。

2. 新栄テラスの概要 2014年度



実施期間：（夏と秋の12日間ずつ）
 夏：2014.7.31-8.11、秋：2014.10.23-11.3

- ・まちなかの賑わいを創出し、回遊性を高め、まちなかでの空き地の活用の可能性を探る
- ・イベント時だけでなく、日常でも憩いたくなるような緑豊かな屋外空間づくり



オープン期間：2014.7.31-11.3
 定休日：火、木、（7/31-8/11、10/23-11/3 は無休）

- ・学生が常駐し、地元の店舗や福井のまちなかの魅力、先進事例の紹介、新栄おさんぽマップの配布
- ・まちなかの魅力を知ってもらう為のイベントや、ものづくりのワークショップなど、交流・活動拠点

新栄テラスと新栄リビングの位置



新栄地区の紹介マップの作成



ウッドデッキを用いた駐車場の空間デザイン



新栄テラスでの企画 (2014年度 夏と秋の2週間ずつ)

企画名	内容	実施日時	主催
裏 ROJI フェス	飲食物、雑貨の露店販売	8/2 (土) 終日	NPO 法人きちづくり福井会社 (新栄地区に事務所所有)
新栄きょうりゅう展 物販販売	雑貨、アイスの露店販売、ゲームなど	8/1 (金) ~ 8/2 (土) 終日	地球百貨店 (新栄地区内の店舗)
カフェ	露店でコーヒーの提供	7/31 (木) ~ 8/11 (月) 終日	Kamei Coffee Roasters
夕涼み会	自転車愛好家が集まる交流会	8/11 (月) 16:30 ~ 19:00	プロロードレーサー (個人)
しんさかえやきいもパーティー	地域の子供達が育てたさつまいもをやきいもにして食べる	10/23 (木) 13:30 ~ 16:00	順化公民館 すくすく学級 順化放課後子ども教室
屋外映画鑑賞会	夢アートで現在まで発表された短編映画を上映	10/24 (金) 18:00 ~ 21:00	フクイ夢アート
本場のチーズとパンでランチ	テラスに隣接する店舗主催のランチ	10/25 (土) 12:00 ~ 13:00	主管: HAPPY CHEESE (新栄地区内の店舗)
黒板お絵描きワークショップ	屋外で子供達が黒板に自由にお絵描きする	10/25 (土) 10:00 ~ 13:00	主管: NPO 法人 iVv HANDS
来年の干支「羊」を羊毛でつくる	創作雑貨の制作体験	10/25 (土) 10:00 ~ 13:00	主管: 手作り雑貨 mamas (新栄地区内の店舗)
新栄テラス キャンドルヨガ	キャンドルの灯りで心と身体を整えるヨガ	10/25 (土) 18:00 ~ 19:00	io ete yoga フリーヨガインストラクター
ゲリラダンス	コンテンポラリーダンスの実施	10/26 (日) 15:00 ~ (15分程度)	フクイ夢アート参加者
新栄テラス夜間イルミネーション	夜間のイルミネーション	10/29 (水) ~ 11/3 (月・祝) 18:00 ~ 19:00	mei



出店検討者によるお試し出店



地元店主による手づくりワークショップ



まちなかピクニック時の様子②



地元ヨガ教室主催のキャンドルヨガ



学生有志によるライトアップ



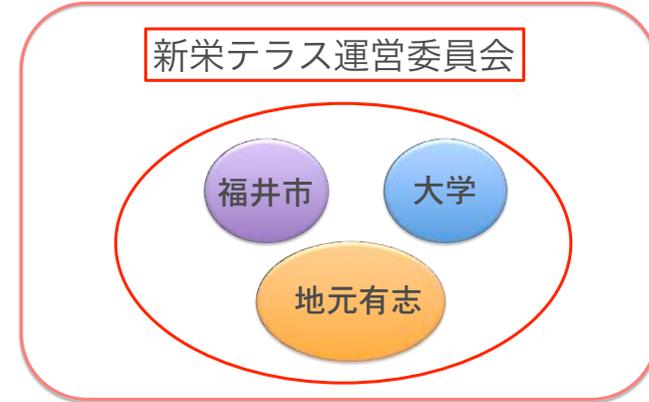
3. 2015年度

①地元との連携強化

2015年5月～12月：各店主へのヒアリング・相談、
2015年7月、12月に地元店主などとの意見交換会

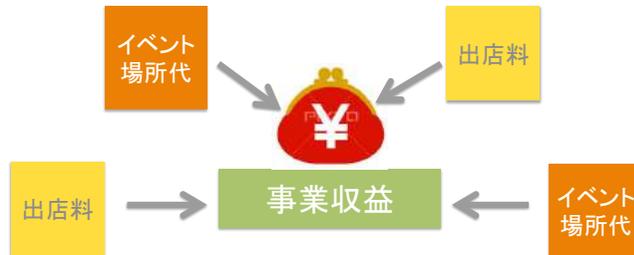


組織体制



②事業の収益性：民間主体での事業の実施可能性を探るため、収益性に取り組む。

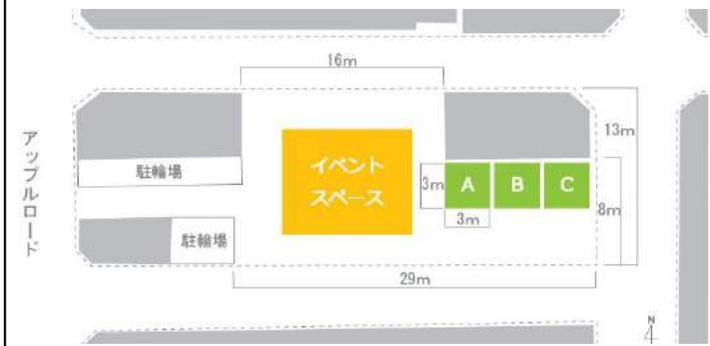
・イベントの場所代や出店料の徴収



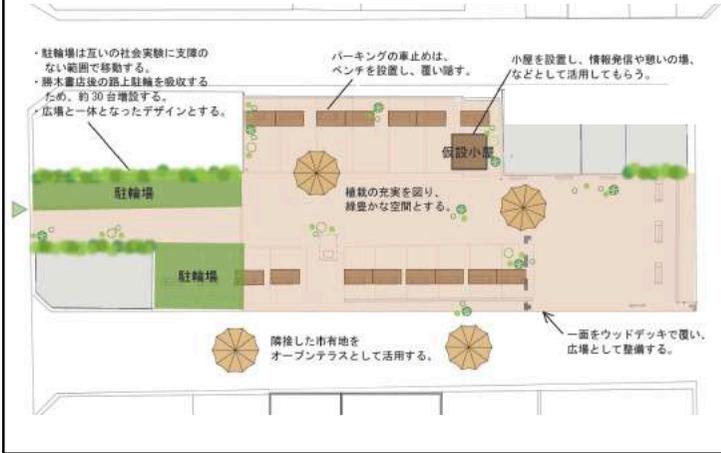
- どのくらいの収益を出せるのかを把握する。
- 収益は、水道・電気代や次年度以降の事業費に充てるなど。

②事業の収益性

イベント：（朝・昼・夕）各2000円、1日 5000円
出店：1日 2000円



③空間面の充実 (緑の充実やウッドデッキの拡張)



④広報の強化

- Webサイト、
- Facebook、
- ポスター、
- チラシ、
- 新聞、
- 雑誌、
- TVの活用



2015年度当初の事業計画

〈事業費〉

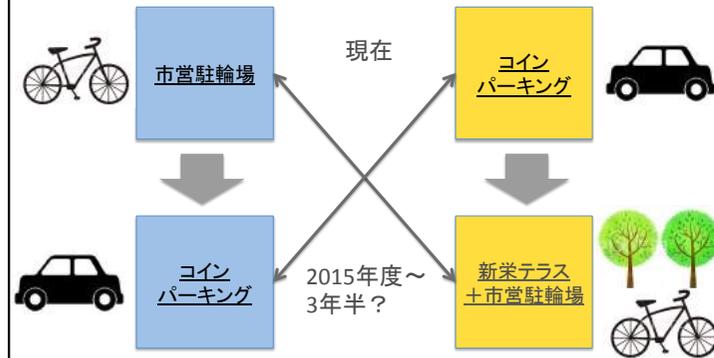
当初は、研究費で事業を実施しており、新栄テラスの駐車場を借りる為に、駐車場の管理会社に多額の費用を支払う必要があった。

〈事業期間〉

2014年度のように夏と秋の2週間ずつでは短すぎるという声も多く、予算との関係から、2015年度は、秋の1ヶ月間に変更することにしていった。

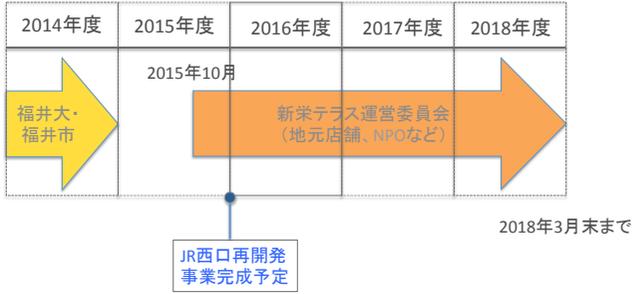
土地の使用権交換による事業の継続

福井市と民間駐車場管理会社とで、土地の使用権の交換を行うことにより、新栄テラスを継続させる。



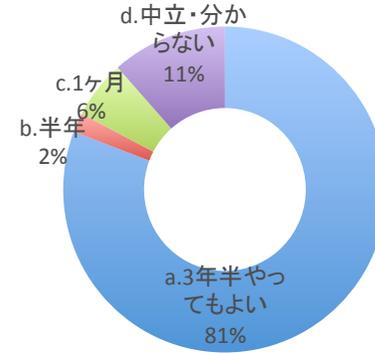
土地の使用権交換の条件

地元商店街の組織が新栄テラスを運営すること



実施期間について

約8割の人が3年半の実施に賛成。



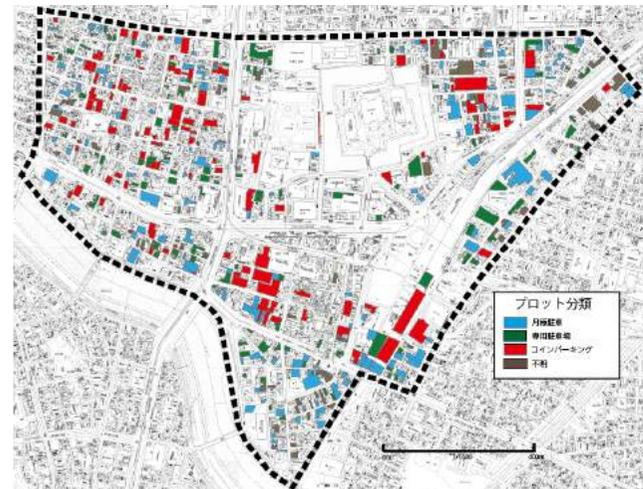
不安を感じている人には、近年、新栄で店舗を始めた人が多い。

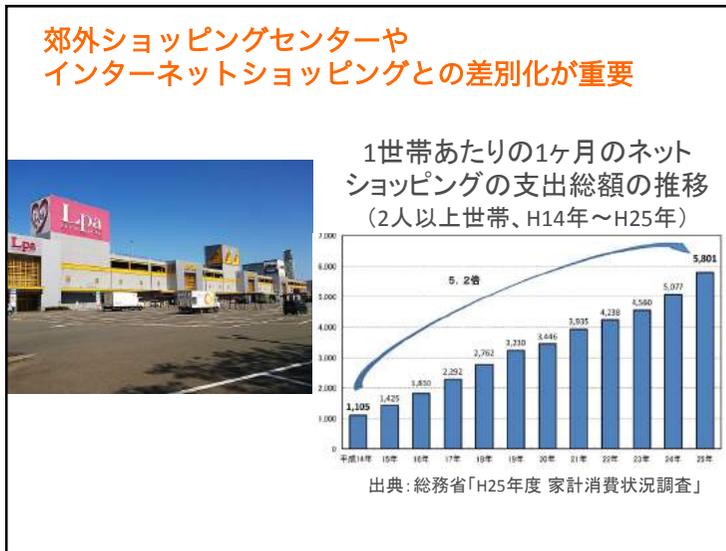
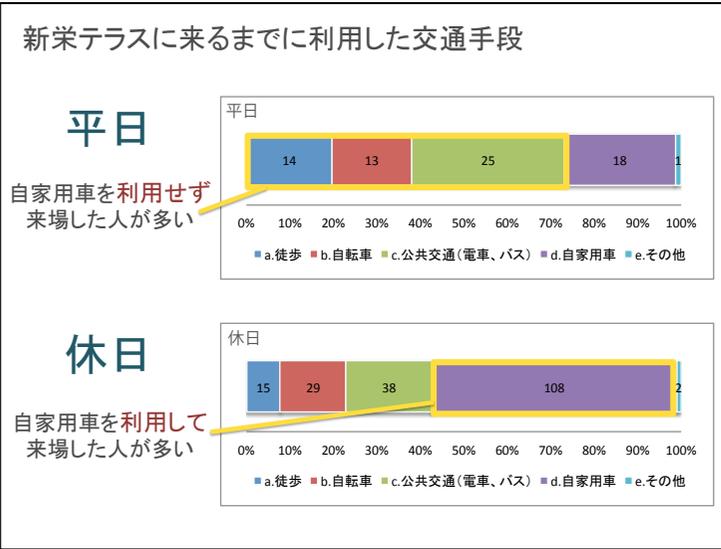
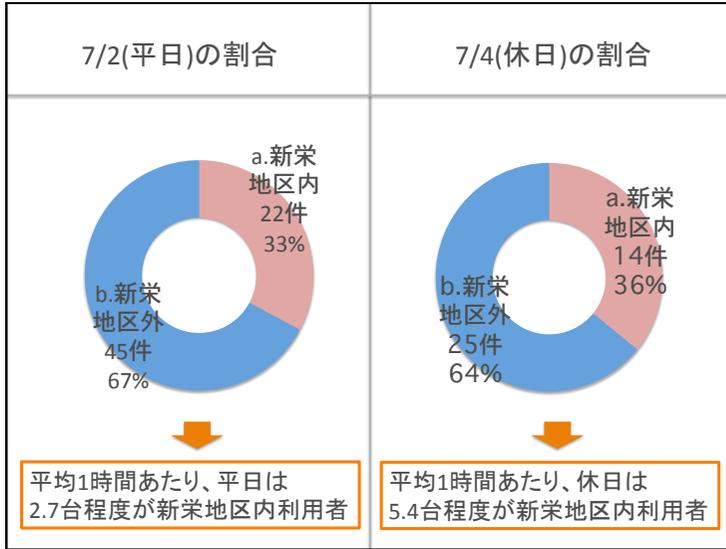
a.3年半やってもよい	42
b.半年	1
c.1ヶ月	3
d.中立・分らない	6
合計	52

心配なこととそれに対する
他の人の意見やアイデア

〈不安①〉 駐車場が無くなることは困る

中心市街地における駐車場分布





都市全体としての骨格的戦略を見据えた
他の取り組みとの連携による回遊性向上



〈期間〉
2014年度：夏と秋の2週間ずつ
2015年度：10月2日-11月1日(約1ヶ月間)

〈目的〉
駐車場を屋外広場にすることで、まちなかでの賑わいづくりや回遊性向上の可能性を探る。

新栄テラスでの企画 (2015年度 秋の1ヶ月間)

日付	時間	種類	内容	主催者
10/4	10:00-17:00	イベント	黒板WS	新栄テラス運営委員会(原田研)
	13:00-15:00	イベント	ゲームパーティー	新栄テラス運営委員会(原田研)
10/10	10:00-18:00	イベント	イルミネーションWS	新栄テラス運営委員会(原田研)
	18:00-22:30	イベント	イルミネーションパーティー	新栄テラス運営委員会(原田研)
10/11	11:00-14:00	イベント	「日本一周詩人」の書道パフォーマンス	ふくい夢アート実行委員会
	10:00-18:00	イベント	新栄テラスで寄せ植えをしてみよう!	新栄テラス運営委員会(原田研)
10/17	10:30-16:00	イベント	不自然ピクニック	不自然ピクニック実行委員会
10/18	10:00-15:00	イベント	僕たちのお店(子どもフリーマーケット)	子どもNPOセンター
10/22	12:00-16:00	出店	焼き芋パーティー	順化公民館
	19:00-22:00	イベント	キチバル	きちづくり福井(地元NPO)
10/24	11:00-19:00	出店	餅とコーヒーと	大吉餅×Sunny
10/25	11:00-19:00	出店	餅とコーヒーと	大吉餅×Sunny
10/29	19:00-22:00	イベント	一周年☆みんなでわいわいちーずの楽しい	HAPPYCHEESE(地元店主)
11/1	11:00-16:00	イベント	裏路地フェス	きちづくり福井(地元NPO)
	19:00-22:00	イベント	新栄テラスLASTDAYパーティー	新栄テラス運営委員会(原田研)

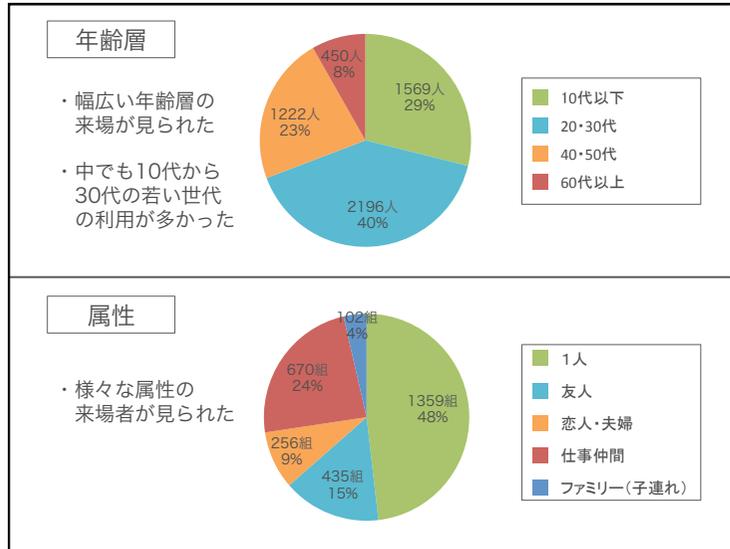
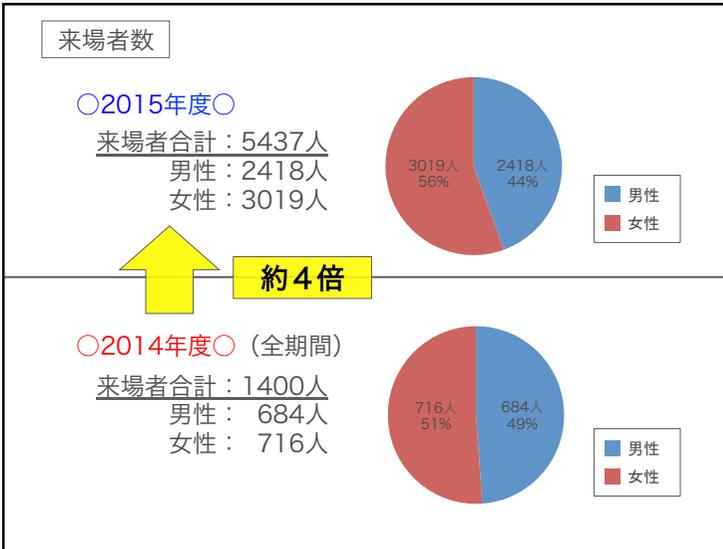


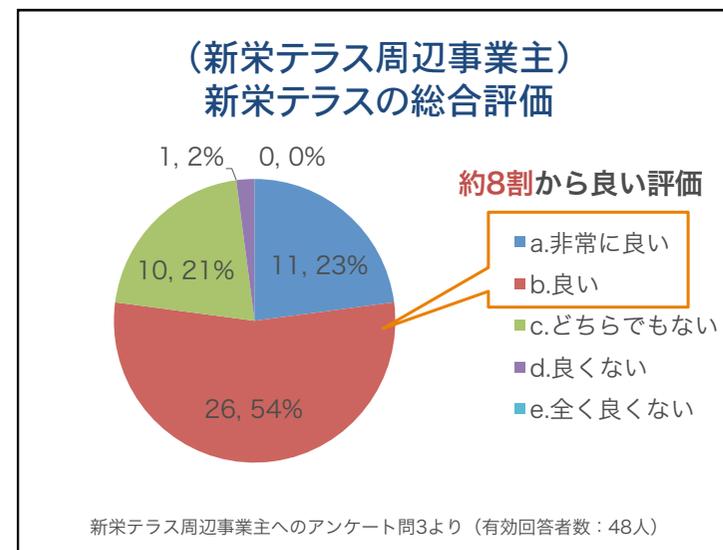
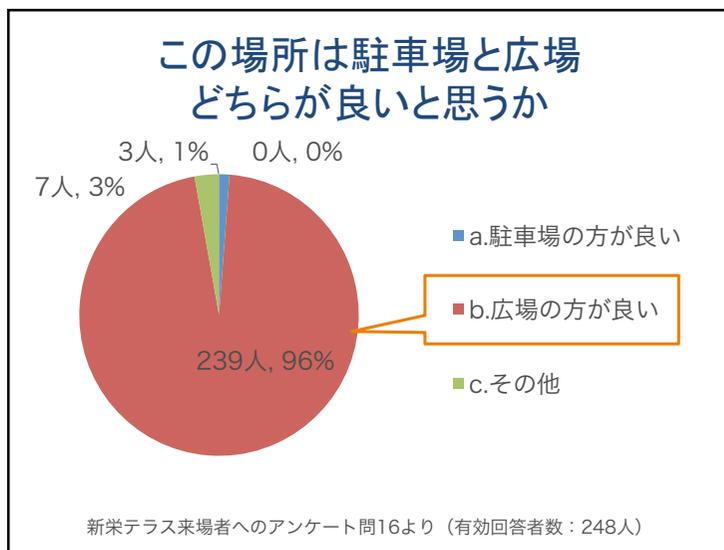
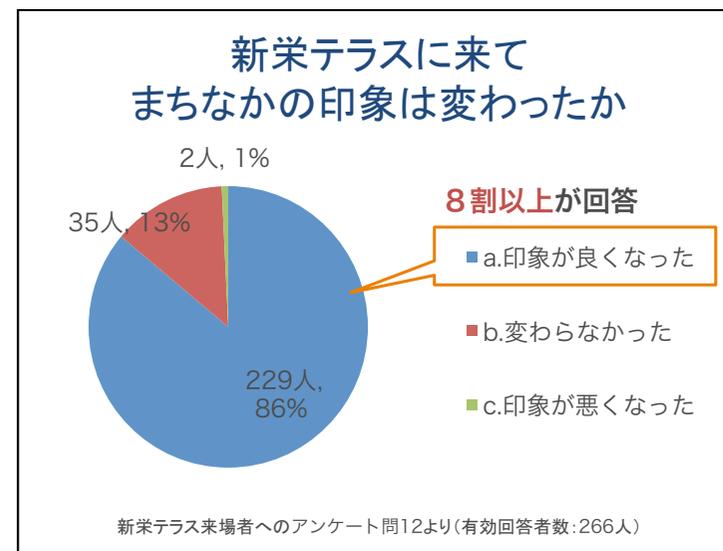
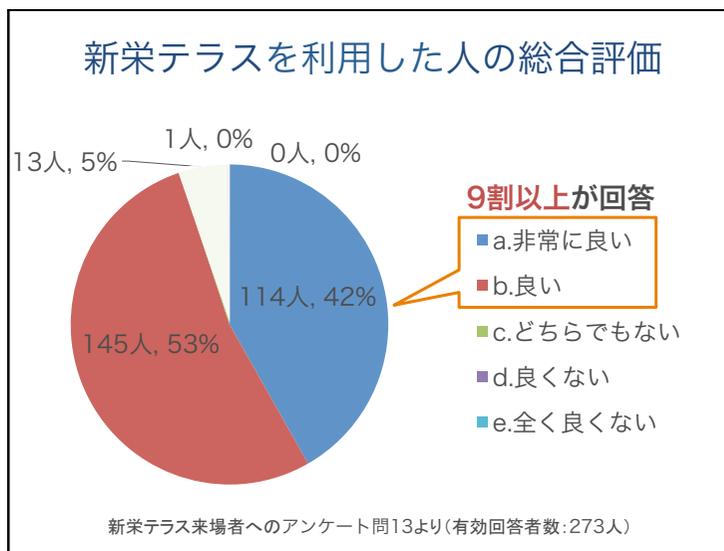


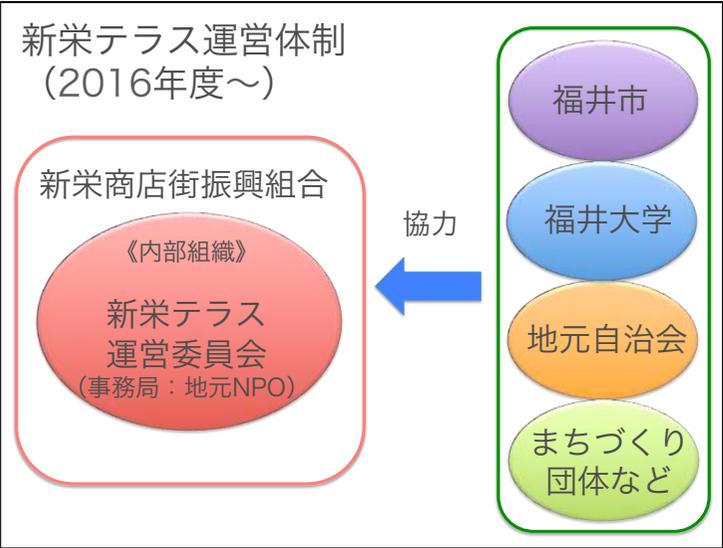
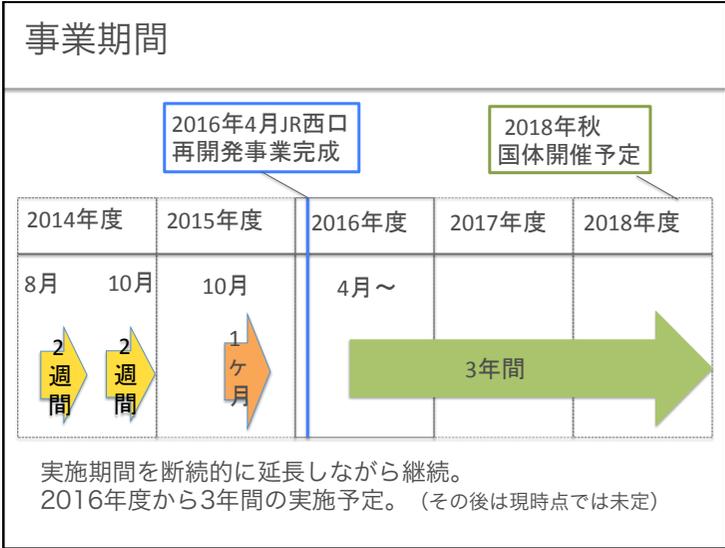
イベントの無い休日の様子

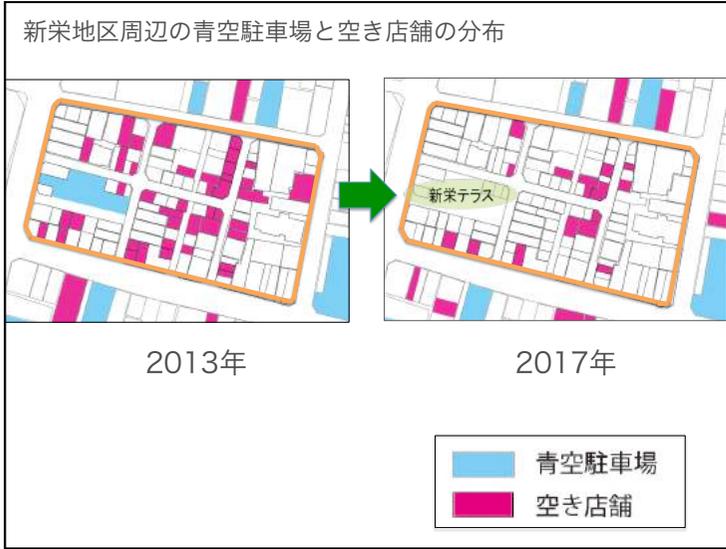
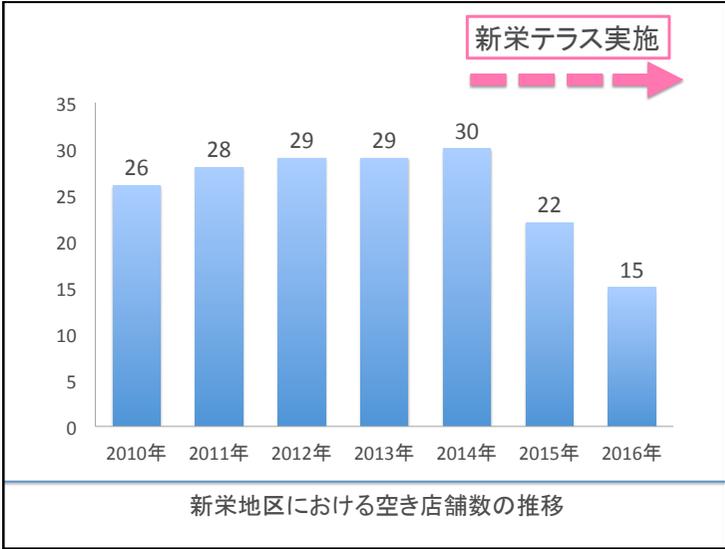


平日昼間の様子









七タイルミネーション

SHINSAKAE MARCHÉ

新栄マルシェ

2018年 6.17 Sun
7.3 Tue ~ 7.7 Sat
18:00~22:00 (イルミネーションは別)

新栄マルシェは、地元産品を中心に地元産品を積極的に取り入れ、新鮮な野菜や果物を提供します。このマルシェで、地元産品から採れた新鮮な野菜や果物を、新鮮な状態で提供します。また、地元産品の魅力を最大限に引き出すために、地元産品の加工品や、地元産品の活用レシピも提供します。ぜひお楽しみください。

2018年 6月17日 (日)
10:00~16:00

新栄テラス 新栄マルシェ





事業実現の要因

- 2015年度には、一部の地元からは駐車場がなくなることへの反発があったが、何度もヒアリングや実態調査、意見交換会を行い、事業期間を少しずつ延ばしながら暫定利用だからこそ周辺店舗の理解や協力を得ることができ、継続していくことができた。
- 土地の所有と利用の概念を切り離したことで、様々な条件が合致した幸運もあり、公有地と駐車場との使用権交換が実現できた。
(国交省の都市のスポインジ化対策モデル事業)

今後の課題

(1) 運営体制の強化

- 一人でお店を運営している人が多く、テラスの運営との両立が難しい。
- テラスの運営の中心に関わっている人は6-7人程度。
- 運営メンバーをどのように増やすか？

(2) 収益の確保

- 現時点での事業収益だけでは、ウッドデッキなどの大規模な空間整備の改善は難しく、収益の確保も課題。

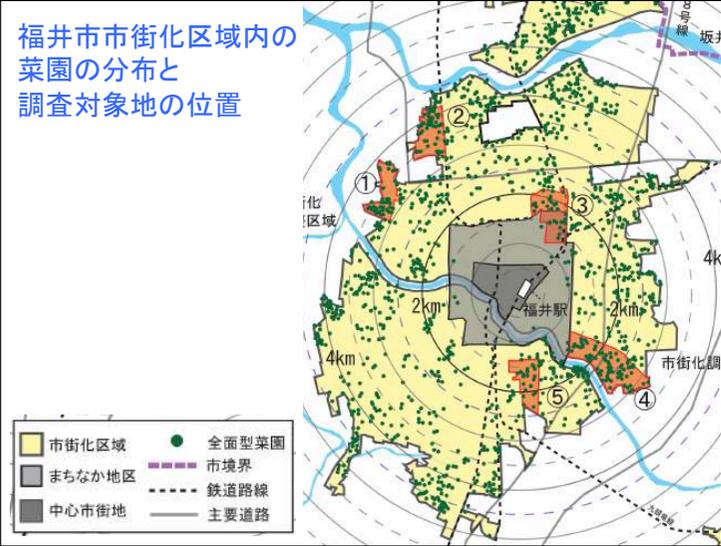
3. 菜園利用による空き地の暫定利用

福井市市街化区域内では、空き地の菜園としての活用現象が多く見られる。

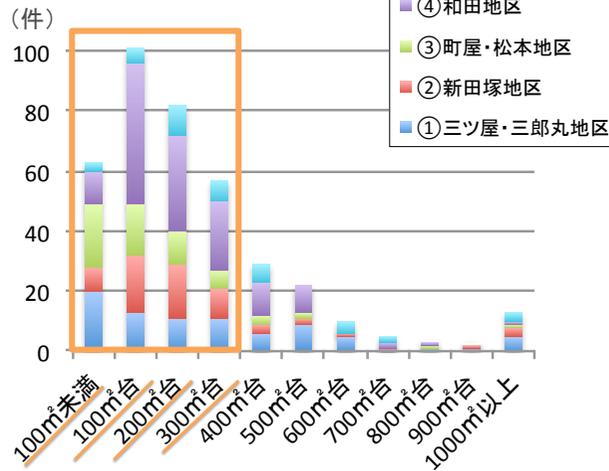
「菜園」：野菜や果物、花などを直植えて栽培している敷地を指し、生業としての菜園は除く。



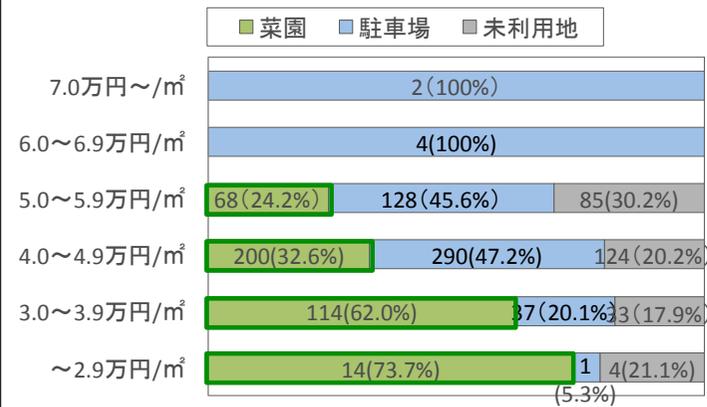
福井市市街化区域内の菜園の分布と調査対象地の位置



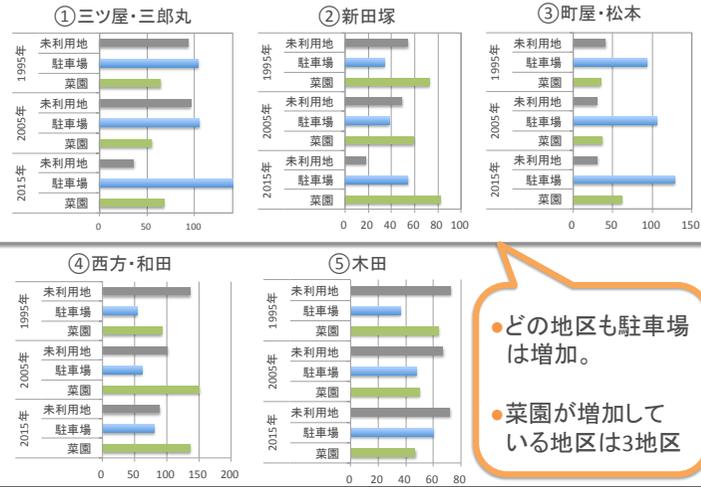
菜園化された空き地の面積



空き地の路線価別の利用内容 (5地区合計)



空き地の利用内容の推移 (1995年、2005年、2015年)

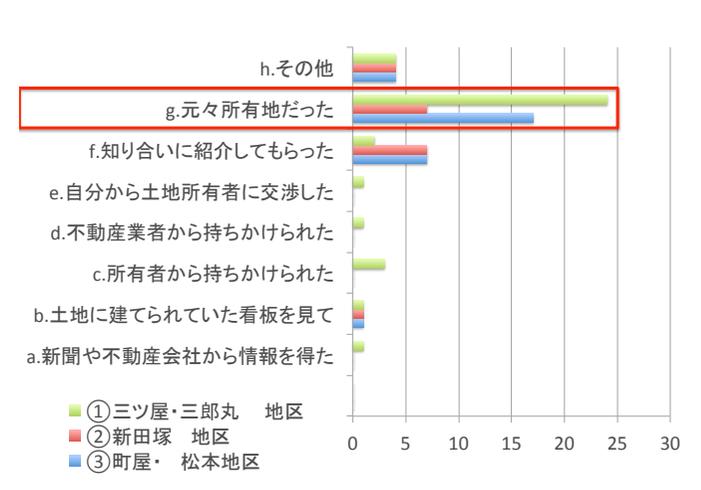


菜園をはじめたきっかけ

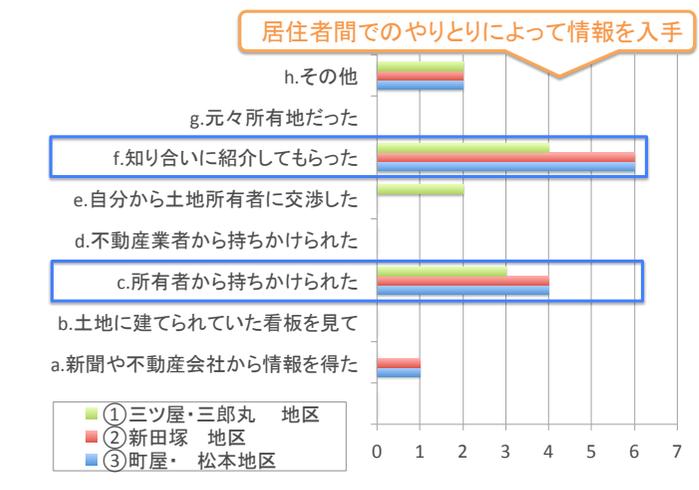
	①三ツ屋・三郎丸地区 (n=44人)	②新田塚地区 (n=23人)	③町屋・松本地区 (n=35人)
a. もともと実家が農家だったから	18(40.9%)	6(26.0%)	8(22.9%)
b. 職業として園芸に携わっていたから	13(29.5%)	4(17.4%)	1(2.9%)
c. 野菜づくりや花作りが好きだから	10(22.7%)	8(34.8%)	19(54.3%)
d. あこがれや興味があったから	6(13.6%)	3(13.0%)	12(34.3%)
e. 子供が自然環境に触れる機会を作らなかったから	0	1(4.3%)	1(2.9%)
f. 退職後、時間的余裕ができたから	13(29.5%)	6(26.1%)	5(14.3%)
h. 子供に土地を残すための暫定的利用として	4(9.1%)	10(43.5%)	2(5.7%)
i. 売却を考えているが、放置はもったいないから	1(2.2%)	1(4.3%)	0
j. その他	15(34.1%)	3(13.0%)	15(42.9%)

菜園は土地の暫定利用という意味でも有効

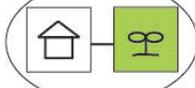
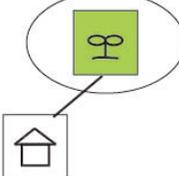
菜園利用者の土地の入手方法(所有) *複数回答可



菜園利用者の土地の入手方法(賃貸) *複数回答可



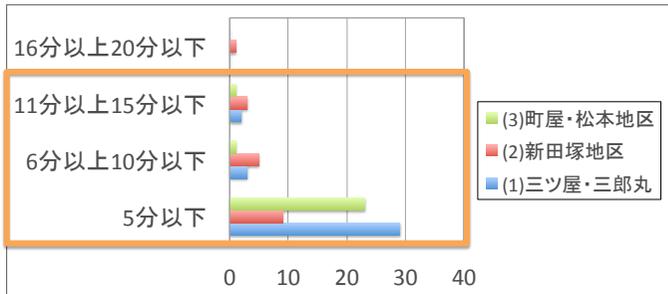
菜園と自宅との位置関係に関する類型化

A. 隣接区画利用型	B. 地区内分離型	C. 地区外分離型
		
自宅の隣接区画を菜園として利用	自宅と菜園は地区内で、場所は分離	菜園は地区内で、自宅は地区外

菜園利用者の7割～9割は自宅と菜園が離れている！

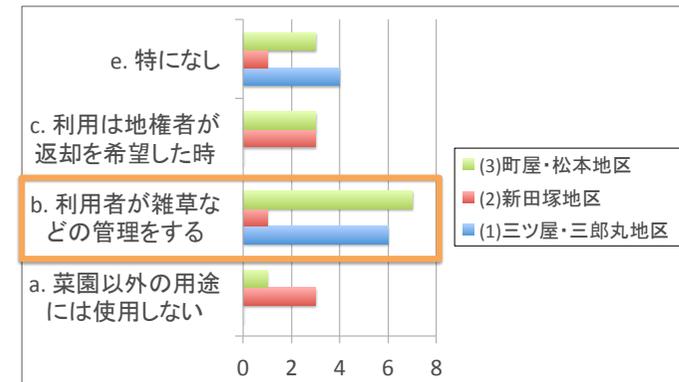
		A. 隣接区画利用型	B. 地区内分離型	C. 地区外分離型	合計
		自宅の隣接区画を菜園として利用	自宅と菜園は地区内で、場所は分離	菜園は地区内で、自宅は地区外	
(1) 三ツ屋・三郎丸地区	賃貸	3(30.0%)	3(30.0%)	4(40.0%)	10(22.7%)
	所有	5(14.7%)	24(70.6%)	5(14.7%)	34(77.3%)
	合計	8(18.2%)	27(61.4%)	9(20.5%)	44(100%)
(2) 新田塚地区	賃貸	0(0%)	7(100%)	0(0%)	7(30.4%)
	所有	3(18.8%)	2(12.5%)	11(68.8%)	16(69.6%)
	合計	3(13.0%)	9(39.1%)	11(47.8%)	23(100%)
(3) 町屋・松本地区	賃貸	5(41.7%)	6(50.0%)	1(8.3%)	12(34.3%)
	所有	5(21.7%)	13(56.5%)	5(21.7%)	23(65.7%)
	合計	10(28.6%)	19(54.3%)	6(17.1%)	35(100%)

自宅から菜園までの移動時間



15分以内が大多数を占め、自宅と菜園とは短時間で移動できる位置関係にある。

賃貸する上での条件、ルール (複数選択可)



空き地を菜園として貸している理由

●子供の為に土地を所有しておきたいが、当面、子供が戻ってくる様子がない。

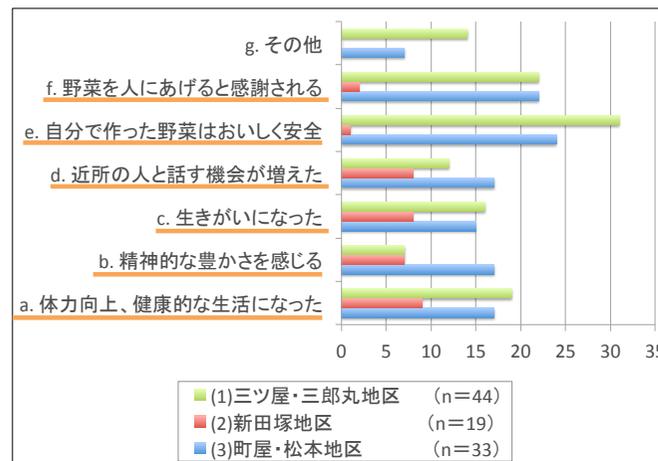
→子供が戻って来るまで、雑草等の管理をしてもらう代わりに暫定的に土地を貸しているという事例が多い。

●固定資産税を抑えるために空き地を菜園として貸し出している地権者も存在。

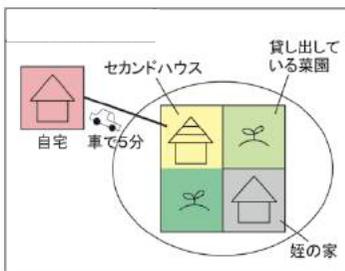


雑草が放置状態の区画の様子

菜園利用をやって良かったこと (複数回答可)



菜園利用者 (c.地区外分離型) のライフスタイル



60代/女性

- ・もともと農家で菜園周辺の土地を所有。
- ・土地は将来子どもに譲る予定。
- ・知人とお茶や自分の趣味を楽しむ場所としてセカンドハウスを建て、野菜だけでなく、りんごの木やハーブなど好きなものを植えている。

菜園付週末住宅/コロニヘーブ



セルフィビルドによる小屋の設置



思い思いの使われ方がされている菜園

4.まとめ

—人口減少時代における低未利用地の
創造的活用による都市の成熟化に向けて—

人口減少や空き地の増加は悲観的に捉えられがち。



しかしこれは**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する。

人口減少時代は、工夫次第ではこれまで実現が難
しかった豊かな住環境や多様なライフスタイルの
実現可能性がある！

今後の人口減少時代の空き地の活用を考える上で、

- 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」**を促すこと、

以上の3点の重要性が明らかになった。

空き地の複数区画利用と菜園利用の可能性

①支援制度

- 未利用地の菜園としての**暫定利用**を促すような地権者への税制面での**インセンティブ**を設ける。
- **賃貸利用**や**自宅と離れた区画**を含めた、**空き地の複数利用**を支援する。
- **小規模な空き地**での**生業ではなく暫定的な菜園利用**への支援。（生産緑地制度では適応できない）

空き地の複数区画利用と菜園利用の可能性

②仕組みづくり

●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空き地の利用希望者がスムーズに得られるような仕組みづくり。



空き地の複数区画利用と菜園利用の可能性

③エリアマネジメントと都市戦略

- 個別の取り組みの連携、調和による地区全体の景観改善、コミュニティの向上などのエリアマネジメント。
- 都市全体の骨格的戦略と結びつける（緑のネットワークづくりなど、居住誘導区域外だからこそ実現できる生活空間、ライフスタイル）

先進事例：
カシニワ（千葉県柏市）

The image shows a detailed map of the Kasinawa project in Chiba City, Japan. The map highlights various urban features and green spaces. Below the map are several information panels:

- カシニワ情報バンク**: A section with icons for "売却" (Sale), "仕舞" (Lease), and "貸出す" (Rent out), explaining the project's goals.
- 公開しています**: A section detailing the project's public information and contact details.
- カシニワスタイル**: A section describing the project's unique style and community focus.

本事業では、賃貸・所有、個人利用を含めたマッチングの仕組みづくりの検討

人口減少時代の福井において今後重要なこと



- 立地適正化計画だけでは実現は難しく、各自治体の条件に応じた政策的工夫が必要。
- 自家用車との向き合い方を変える。

人口減少時代の福井において今後重要なこと

《①政策的観点から》

- これ以上の郊外開発、市街地の拡大を抑制する。
- まちなかと郊外、地域拠点や鉄道駅周辺など、土地利用や機能にメリハリをつける。
(地区特性を活かし、そこだからこそ体験できる空間、機能)
- まちなかに行く時は車を使わないで済むような政策、まちなかへの自家用車利用を控えさせる政策（交通面、駐車料金、歩道や自転車道の整備（段差解消、緑道化等）
- まちなかの駐車場を居住地に転換していくための政策（土地を手放さずに駐車場として所有する地権者への対策）

《②市民の観点から》

- 福井では車がないと生きていけない？
・・・人口減少時代においては特に、車がないと生きていけない場所に住んだり、車がないと生きていけないようなライフスタイルこそ危険（災害、福祉、経済面等）
- 歩いて5分の距離でも自家用車を使うライフスタイル
→都市全体での駐車場の無秩序な増加を生む
・・・移動手段の使い分けが大切
(目的地、天候、乗車者など状況に合わせて変える)
- 車を使わなくても生活できる居住地選択と、まちなかに行く時はできるだけ車を使わないという意識の重要性

今後の人口減少時代における
「都市の成熟化」を目指すためには、

従来型の経済優先による量的拡大や
自家用車に依存したライフスタイルを
目指すのではなく、



次の世代への負荷を減らした
住環境や生活の「質」の向上を目指す。