

島田市の中心市街地における空き地・空き家の活用によるまちなか再生の研究

静岡文化芸術大学 文化政策学部 文化政策学科 都市・地域ゼミ

指導教員：教授 藤井康幸

参加学生：池田向陽、池谷遥花、栗田菜瑠実、幸田流楓、
小林瑞季、原田総太、春寄英斗、松山稔実

1. 要約

島田市の中心市街地である本通6・7丁目地区では、空き店舗や空き地、空き家が多く存在しており、まちなかにぎわいの妨げになっている。また、この地区は昔からの商店街であり、大規模小売店舗の影響をうけ、商業を中心とした活性化は困難な状況にある。本研究では、本通6・7丁目地区の空き家や空き家の現況調査、キーパーソンへのインタビュー等を行った。そして、「にぎわいづくりのための外部の人の巻き込み、地区内への人の呼び込み」、「まちなかの住民の生活を豊かの向上」という2つのコンセプトをもとに、空き地・空き家を活用したまちなか再生や今後の商店街のあり方についての提案を行った。

2. 研究の目的

島田市の中心市街地である本通6・7丁目地区は、旧東海道島田宿に位置あたり、島田の中心街であった。しかし今日では、空き店舗や空き地、空き家が増加しており、まちなかの衰退が顕著である。本通6・7丁目地区はかつては島田の中心的な商店街として繁栄したものの、今日の商業を取り巻く環境からは、商業を中心とした活性化は困難な状況にある。本研究においては、空き店舗や空き地、空き家を活用したにぎわい創出とまちなか再生の方策を検討し、今後の本通6・7丁目地区のあり方や課題解決策を提案するために実施した。

3. 研究の内容

本研究においては、以下を実施した。

- ・実際に本通6・7丁目地区に行き、空き地や空き家、駐車場をカウントし、現況調査を行った。
- ・本通6・7丁目地区のキーパーソン（計4人）にインタビューを行った。
- ・浜松で空き家を活用するリノベーションプロジェクトを行っている関係者にインタビューを行った。
- ・上述の現況分析、地元のキーパーソンのインタビューを踏まえ、課題解決策の提案の参考となる事例について研究した。

4. 研究の成果

(1) 当初の計画

現況調査、住民意向調査、インタビューを検討した。

(2) 実際の内容

「3. 研究の内容」記載の研究を行った。

(3) 実績・成果と課題

以下の実績・成果と課題を得た。

① 本通6・7丁目地区の概要

2018年の本通6丁目と7丁目の人口は、本通6丁目が362人、本通7丁目が844人である。人口密度は、それぞれ68.3人/ha、48.2人/haである。世帯数は本通6丁目が136世帯、本通7丁



図 1

目が 327 世帯である。本通 6 丁目、7 丁目の高齢化率はそれぞれ、36.6%、36.9%である。図 1 に島田駅や中心市街地と本通 6 丁目・7 丁目の位置関係を示す。

次に、本通 6 丁目・7 丁目を取り巻く大規模小売店舗の状況を示す。表 1 は平成 14 年から 5 年ごとの中心市街地と市全体の大型店舗数の推移を表したものである。島田市全体で見ると、大型店舗が急増していることが分かる。

表 1

項目	単位	中心市街地				市			
		2002年	2007年	2012年	2017年	2002年	2007年	2012年	2017年
大型店舗数	店	3	3	1	1	10	13	15	16

図 2 に中心市街地における大型店舗の分布を示す。これを見ると、本通 6 丁目・7 丁目の周囲にも大型店舗が出店していることが分かる。このことから、商店街である本通 6 丁目・7 丁目は大型店舗の影響を受けており、商業以外の新たな商店街の役割を模索する必要があると考えられる。

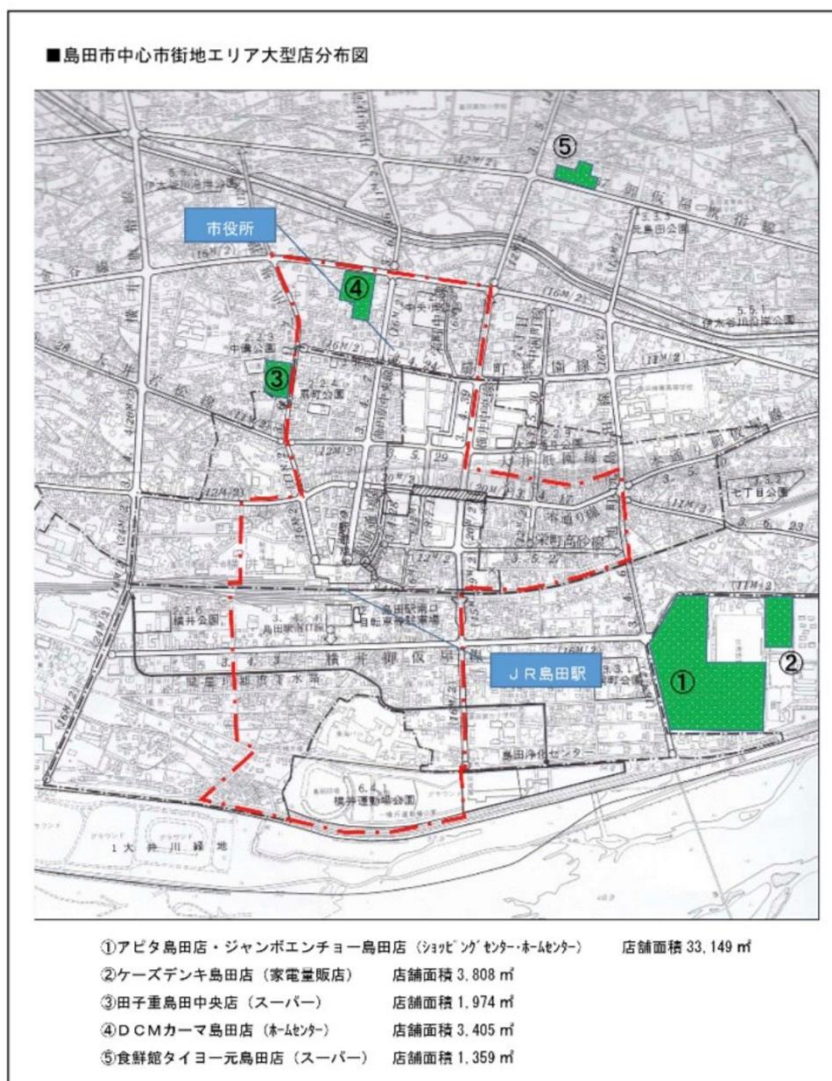


図 2

② 空き地・空き家の数から見る課題

本通6丁目・7丁目対象地区の区画利用状況調査結果を表2に示す。

表2

(区画数)

区画	6丁目	7丁目	合計
建物があり居住・利用中	101	62	163
空き家	12	4	16
空き家だが居住中	9	10	19
空き地	6	6	12
平地駐車場	15	13	28
合計	143	95	238

注：対象地区、区画の区分は別紙の地図を参照。区画は住宅地図からのおおよそのもの。例えば、建物と隣接区画が一筆の場合、上表より区画数は少なくなる。2019年10月9日調査実施。

この調査により、空き地・空き家の数から見る課題が5つあることが分かった。第一に、空き店舗、空き地、駐車場の多いことである。第二に、空き店舗にシャッターが下ろされているため、商店街が暗い印象になっていることである。第三に、空き地・駐車場の活用ができていない点である。第四に、空き店舗であるが住居として建物を利用しているという場合があり、店舗と住居がウナギの寝床のようにつながっているために、空き店舗をテナントとして貸すことが難しいことが想定されることである。したがって、空き店舗であるが住居として利用しているという建物をどのように活用していくかが問題となる。また、第五として、実地調査をする中で、建物が全体的に古いために、本通6丁目・7丁目全体も古く、暗い印象を受けることである。後述するインタビューでは、「跡継ぎがいれば建て替えるが、自分の代で商売を終わらせる場合、建て替えを考えるとはない」という意見が出され、後継者不足と関連する問題である。

③ インタビューを通じた課題

インタビューを通じて、4つの課題があることが分かった。第一に、後継者不足である。第二に、飲食店が少ないことである。インタビューの中で、本通6丁目・7丁目には、特に昼食を食べる食堂等が少ないという意見が出た。第三に、自分の店を維持するのが精一杯で、まちづくりに参加する余裕がないという点である。第四に、本通6丁目・7丁目の中で人々の交流が少ないことである。商店街組織の役員が高齢化していて若い人が出てこないため、商店街組織の高齢者と若者の交流が少ない。また、本通6丁目・7丁目の商店街では、新規に商売を始めたい新規参入者と既存事業者とのコミュニケーションがないという。

5. 地域への提言

以上の課題を踏まえ、2つのコンセプトをもとに地域へ提言する。

コンセプト1 「にぎわいづくりのための外部の人の巻き込み、地区内への人の呼び込み」

景観を整備することで寂れた印象のある本通6・7丁目地区を明るくし、地元住民が他地域の住民に誇れる魅力的なまちづくりを行う。地元住民だけでは気づくことの出来ない魅力を外部の人に発掘してもらう。

① 「島田市緑茶化計画」と連動した景観づくり

緑色をシンボルカラーとし、シンボルカラーを基調とした統一感のある景観づくりを行うためのルールを本通6・7丁目地区でつくる。例えばベンチ、外壁、看板、信号柱、道路案内看板などにシンボルカラーを使用する。島田市役所前に設置されている緑色の郵便ポストを商店街内に設置する。そして緑を基調とした統一感のある景観を整備する。

② シャッターアート・まちなかアート

空き店舗の閉まったままのシャッターに絵を描き、商店街の印象を明るくする。アート以

外にも営業している店舗の宣伝にも利用する。シャッターアートのデザインを本学のデザイン学部生に依頼する。空き家や空き店舗が住居を兼ねていて貸し出しが難しい建物であっても、シャッターアートであればやりやすい。また、シャッター以外でも、子どもを対象にしたアートイベントを行い、制作した作品を地区内の外部空間や建物に内部に展示し残しておくことで、話題づくり・地区への愛着心の形成に繋げることが出来る。

③ コンテナハウスの活用

駐車場や空き地に設置し、駐車場と空き地の活用を図る。コンテナハウスは建物を建てるよりも設置が簡単・低コストで、外観の統一や増築も可能であり、所有者によって自由にアレンジができるというメリットがある。暫定利用に適するため、コンテナショップで試しに事業を行い、軌道にのったら空き店舗で本格的に事業を開始することができる。このお試し期間に商店街内で新規事業者と既存事業者の繋がりを形成することが出来る。

④ リノベーションスクールの実施・参加

リノベーションスクールを開催し、事業を行いたい外部の人と空き家のオーナーのマッチングをはかる。本通6・7丁目地区では、すでに商店街で事業を行っている人（既存事業者）と商店街近辺の住人も会議に参加してもらう。これにより、新規事業者と既存事業者の考えの食い違い・住民のニーズとの食い違いを無くし、円滑に事業を開始することができる。

⑤ 話題を呼べる仕掛けの設置

話題を呼ぶ仕掛けとして、島田市内の小中学校に設置されている「緑茶の出る水道」を本通6・7丁目にも設置する。

コンセプト2「まちなかの住民の生活を豊かの向上」

本通6・7丁目周辺の住民の生活に対する満足度を上げる。幅広い世代の住民の交流の場を創出することで、独居老人の見守り活動にも繋がるのではないかと考える。

① コミュニティスペース

空き家等を利用し、幅広い世代の住民が気軽に集まることのできるスペースを設置する。そこで、自由にイベントを企画・開催する。視認性を高めるため、外部に開かれた1階レベルに設け、人が自由に入出りできるまちの縁側的な場とする。また、カフェを併設し、地域住民の飲食ニーズを満たす。（商店街のお菓子を食することができる。WiFiやコンセントを完備し、会議や勉強、読書などができる空間にする。）

② 飲食店の設置

これは、インタビュー調査の際に「昼食を食べられる場所がない」という意見を受けた提案である。本通6・7丁目周辺の高齢者や主婦をターゲットにした弁当屋・総菜屋の設置や子ども食堂、高齢者の買い物支援、多世代交流の場などにし、生活拠点としての商店街の役割を担っていくとよい。

③ 電柱・電線の地中化

インタビュー調査の中で出た意見である。電柱の倒壊の危険性が無くなり、住民が安心して生活することが出来る。さらに、景観がよくなるというメリットがある。

④ ポケットパーク

住民が集まることのできるちょっとした緑のあるスペースを空き地に設ける。おび通りから続く道を整備し、自動車の往来を気にすることなく散歩等のできる場所とする。

⑤ 市民寄贈の図書館

空き地や空き家に市民寄贈の図書館をつくる。読書会などを開催し、交流の場とする。

6. 地域からの評価

地域からの評価

静岡文化芸術大学藤井ゼミの学生の皆さんにより、若者の視点から対象地域の現地踏査と商店主などへの聞き取りを行った結果、対象地域における新たな課題や魅力が発見された。提案いただいた内容については、外部の視点や若者の視点を取り入れられており、有益なものとして、今後、まちづくりを進める中での検討材料としていきたい。