



新栄地区の更新について — 「小規模連鎖型」の段階的・混在的更新手法—

原田陽子（福井大学）

1

JR福井駅周辺で近年の開発動向



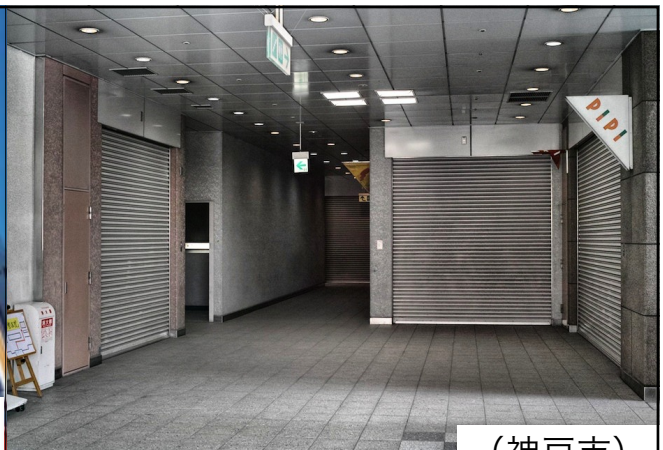
出典：福井市提供資料

2



(青森市)

出典: <https://aomori-info.site/post-1666/>



(神戸市)



(佐賀市)

出典: <https://www.syoutengai-shien.com/case/rpt-3803/>

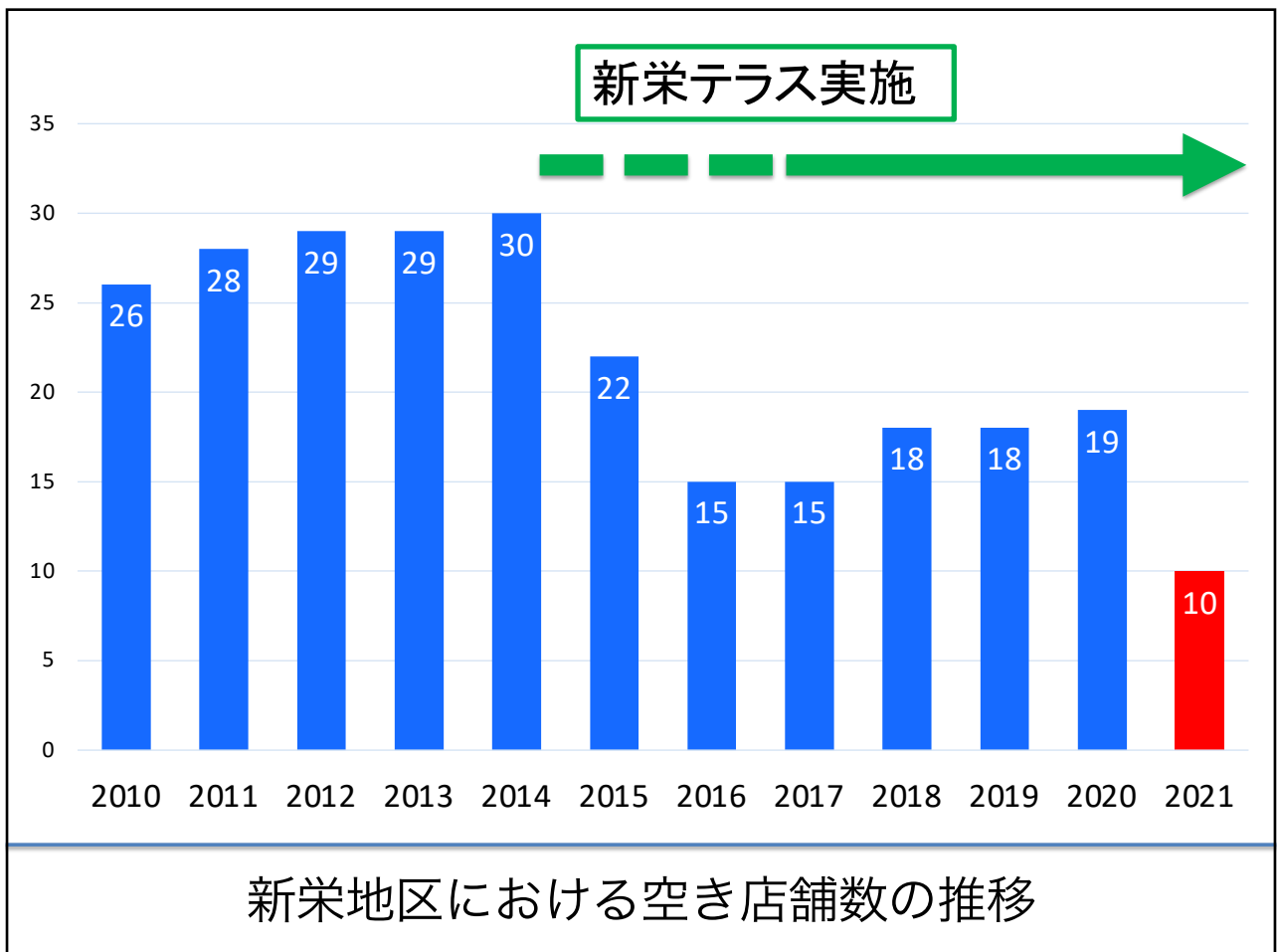
●他の地方都市では
再開発事業の失敗事例も多い。

●大規模に一気に建て替えることは、

- ・合意形成を難しくし、
- ・事業費がかさみ、
- ・テナントが入らない、
- ・一気に古くなるなど、

…リスクが大きくなる。

3

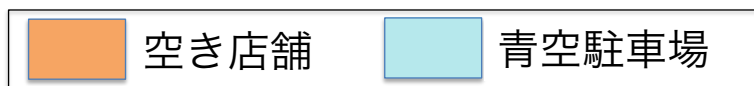




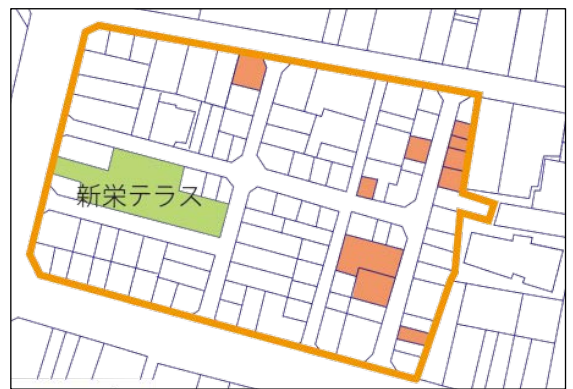
近年、リノベーションによる出店が相次いでいる

5

新栄地区の低未利用地の分布



2013年



2021年

〈現在残っている空き店舗〉
 借り手が見つからないから空き店舗になっている訳ではない
 (ボロボロ過ぎて貸せない、貸したくないなど)

6



●新栄地区の魅力は、独特の雰囲気のもと、個性豊かな店舗が
 ヒューマンスケールで混在し、安い賃料の物件もあること。

7

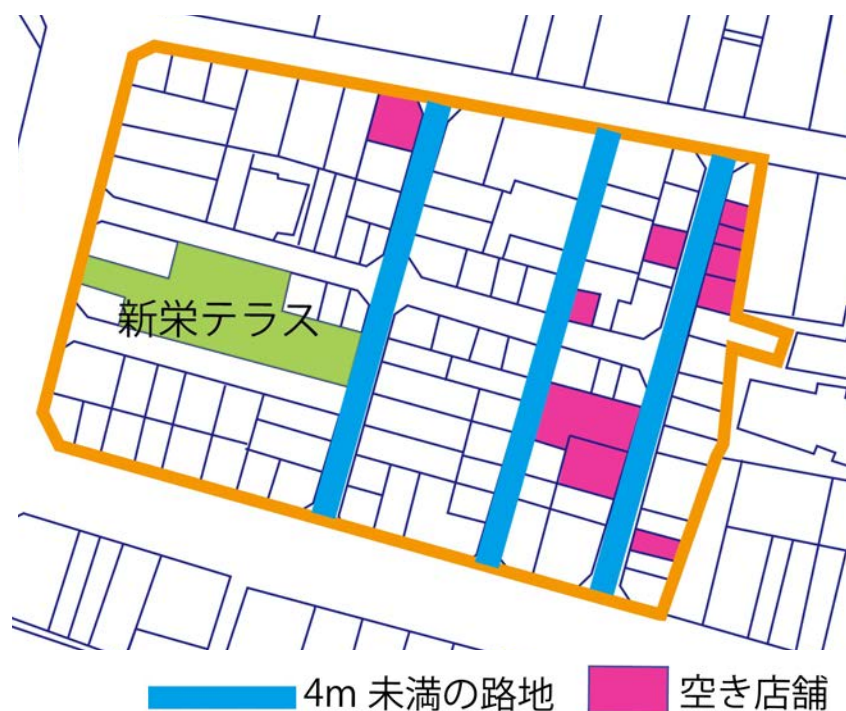


●中心市街地全体として多様な店舗や空間があることが重要
 ●再開発事業等による真新しい大規模店舗がいくつも計画されて
いる中で、新栄地区のような場所が、今後、むしろ、
福井市中心市街地にとって、貴重な場所になるのではないか。

o

新栄地区の課題

- 地権者の数は約80人もおり、権利関係は複雑。
- これまで3回ほど再開発事業が検討されたが、全て頓挫。
- 4m未満の路地。



9

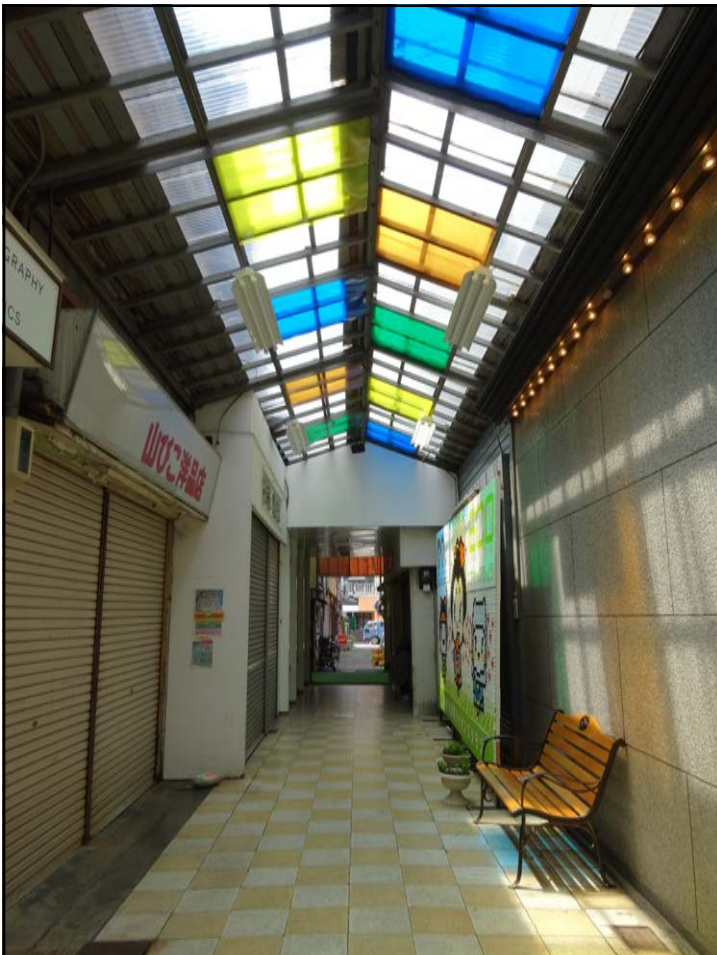


10



- 防火地域にあるが、福井市中心市街地の中でも際立って老朽化した木造建築が多い。(築70年以上の木造建物が8割以上)

11



個々の地権者だけでは
解決しにくい課題

- アーケードの老朽化
- アーケードと一体化した建物
- 無接道の敷地もある。

12

小規模連鎖型の段階的・混在的更新手法



- リノベーションなど、既存ストックの活用を希望する地権者も尊重しつつ、
 - 売却意向のある隣の敷地を購入し敷地を広げて建て替えを行ったり、
 - 同意のとれた隣り合う3-4軒の地権者どうして共同建替を行うなど、
- 様々な手法を取り入れながら、時間をかけて少しずつ更新していくイメージ。

13

共通のルール・更新イメージの共有

一方、新栄地区には今すぐでも建て替えられる場所もある。また、地権者は高齢化しており、今後、金儲けが目的の人に土地が売却され、**現在の新栄地区が持つ良い雰囲気**を壊してしまう可能性もある。



地権者それぞれの意向を尊重しつつ、**新栄地区全体として残したい雰囲気や、まちなみとしての調和**を図るため、地権者間で**最低限の共通のルールづくり**や**地区全体としての更新の空間イメージの共有**を図ることが重要。
(道路や広場などの公共空間の配置や高さ・用途など)



先進事例から考える
新栄地区の今後の方向性
 一 小規模連鎖型の段階的・混在的更新手法の可能性 一

真野先生と野田先生は、
 木造密集市街地をはじめ、
 様々な都市で 地元の方々と共に、
リノベーション や 共同建替 など多
 様な更新手法を用いて、
先進的で創造的な活動 に取り組ま
 れている。



〈講師紹介〉



真野 洋介 (まの ようすけ)
 東京工業大学環境・社会理工学院建築学系 准教授
 1971年生まれ、岡山県倉敷市出身。
 早稲田大学理工学部建築学科卒業 同大学院修了、博士(工学)。
 専門は都市の再生とまちづくり。阪神・淡路大震災では神戸市東田区野田北部地区、東日本大震災では宮城県石巻市中心市街地で活動を行う。また、広島県尾道市、富山県高岡市などで空き家再生プロジェクトに携わっている。
 主な著書に、「まちのゲストハウス考」(学芸出版社、2017)、「まちづくり教書」(鹿島出版会、2017)など。最近の論説として、「ライフシフトと地域デザイン」(まちむら 150-153号、あしたの日本を創る協会、2020)がある。



野田 明宏 (のだ あきひろ)
 L.L.C住まい・まちづくりデザインワークス 代表社員
 1980年生まれ、愛知県名古屋市出身。
 早稲田大学理工学部建築学科卒業、同大学院修了。
 地域防災や地方中心市街地の再生まちづくり支援から、アイデアの具体化に向けた建築プロジェクトの事業企画の立案、地域での事業体制の生成サポート等に従事。
 主なプロジェクトとして、宮城県石巻市「COMICHI 石巻」や名古屋市「ソーネ OZONE」、富山県高岡市でのエリア的なリノベーションプロジェクト「ほんまちの家」、「博多町まちかどサロン」、「サカサカ」etc など。日本都市計画学会「計画設計賞」、東京建築士会「第2回これからの建築士賞」他を受賞。早稲田大学・芝浦工業大学非常勤講師、東京建築士会新宿支部副支部長。