

RR-05「盛岡市内における空き家を含む有休不動産の3D データベース化と、作成したデータベースの地域活性化への活用方法の検討」

課題提案者：もりおか八幡界限まちづくりの会、(株)恵PCM

研究代表者：総合政策学部 倉原宗孝

研究チーム員：細川智徳（(株)恵PCM）、明戸均（もりおか八幡界限まちづくりの会）

川村智（盛岡市都市整備部景観政策課）、遠田南（盛岡市商工観光部商工課）

<要 旨>

全国的に空き家対策が大きな課題になっている。岩手県や盛岡市においても同様で、特に中心市街地は商店と住居が混在した空き家が多くみられる地域となっている。こうした空き家に対して現在、個別単位の少数の対策に留まっており、地域全体での活用方法を検討する必要がある。その上で本研究では、地域の歴史上の特性の把握と地域が考える将来像を見いだし、建物の属性を含め地域的な現状をより明確に把握することを目的に空き家の3Dデータベース化を図る。また全国の典型・類似事例からの情報・示唆を収集する。これらをもとに具体的な空き家活用方法の検討に活かすことを市民・行政・専門家・関係者が協働する実践活動を通じて模索・展開する。

1 研究の概要（背景と視点）

空き家の取扱が全国で大きな課題になっており、「空き家対策特別措置法」の施行も問題の重視と全国的な対応の動きを促進させている。本県の現在の空き家率は14%程度となるが、その原因の約7割が高齢化といわれており、人口減少社会のなかでの新しい宅地やマンション開発は、空き家を更に増加させる要因となっている。こうした空き家の存在はそのまま地域の衰退につながることから、地域全体でのトータル的な空き家活用方法を検討することが必要となっている。同時に空き家を単なる量として取り扱うのではなく、歴史・文化、暮らしや生業など各種の地域文脈から位置づけ、対応・活用方を検討していくことが必要・重要ではないか。本研究の問題意識と重要性はここにある。

2 研究の内容（方法・経過等）

盛岡市において特に共同研究者の一つが所在する盛岡市八幡町界隈を対象にして、空き家など遊休不動産の3Dデータベース化を行い、それを素材にした当該地区の整備・活性化などに向けた景観まちづくりのフォーラムを開催した。またそれと平行して全国のリノベーションなどを題材にした事例の視察、考察などを行い、今後の空き家を含む遊休不動産の活用展開について検討した。なお、今回の研究成果をもとにさらに発展的な共同研究への展開を検討している。

3 空き家などの現状のデータベース化と映像作成

当該地区の空き家等の現状をデータベース化する作業を行った。そのもとに各建造物、街路、景観などを視覚化する映像を作成した。さらにそのデータや映像をもとに当該地区の今後の整備や活性化の方向性を住民・関係者で考えるフォーラムを開催した。今回のフォーラムでは特に建物の正面に設置する門灯のイメージを提示し、



住民・所有者等の意識喚起を図りながら町並み整備の方向性を共有した。

データ入力に一定の時間・労力が必要となるが、いったん入力した情報は蓄積され、利用価値も高い。データベース作業のもとに映像化した空き家、街路のイメージ（上、図）は、単体建造物、街路、景観などの整備・活用に向けた検討、イメージ共有などに有効となる。空き家や既存物件を単なる量・数として扱うのではなく、地域の文脈から見た質に着目する議論、計画策定に有効な

素材となる。

また今回は、これらデータベースと視覚媒体のもと、街区整備の具体的な取り組みの一つとして、街路を構成する各住戸の共通ツールとしての門灯を提示してみた（図上、日中の街路イメージ、夜間の街路イメージ）。



4 先進事例の視察、情報収集からの示唆

空き家や既存物件の取り扱いをはじめ、近年注目されるリノベーションまちづくり等の視点から全国の先進事例視察、情報収集を行った。幾つか紹介しておく。

・リノベーションまちづくり（北九州市）

リノベーションまちづくりの先進地とされる北九州市では、各建造物の有効なリノベーションにより街の活気に寄与している。一定の街区への行政からの集中投資により、点から面（街区）への波及を狙うなど学ぶ点も多い。



北九州市のリノベーションまちづくりの物件。いずれもコストをかけない、かけ過ぎない点もポイントのようだ。

・油津商店街（日南市）

商店街のリノベーションとして全国的に注目されている。古びた商店街及び周辺環境の整備により活性化が狙われている。牽引力と成るリーダー（キーマン）の存在が

鍵となっているようだ。衰退した地方商店街の再生に示唆がある。



衰退した商店街が再生している様子が感じられる。ただしハード面とは別にソフト面での効果は今回は読み取れなかった。

・西の原（波佐見町）

焼き物で有名な波佐見町だが、地場産業に由来する老朽建造物を改修・活用して各商業施設やコミュニティスペースとしている。西の原という通りへの効果も期待される。歴史性や物語性の重要性を感じた。



リノベーションによる整備がともすると均一化しがちなのに対して歴史性を取り入れることは重要と感じる。芸術的視点もポイント。

5 各情報をもとにした市民参画の議論・活動促進

作成した各素材を題材にして、当該地区の今後の整備、まちづくりについてフォーラムを開催した（メディアでも取り上げて頂いた）。これら各データベース、映像、またフォーラム開催やそれに先駆けた住民・関係者との検討・分析の経験のもと、さらに共同研究・活動を展開予定である。



3D映像など視覚情報は活発な議論、アイデア生成の上で非常に有効だった。多世代・多主体の広がりに向かっていきたい。

6 おわりに

今回の研究において3D化映像の効果が確認されると共に各事例情報等のもとに期待されるリノベーションまちづくりが動き始めた。ただしそのまち整備に対する具体的な成果は今後の課題である。ご協力いただいた関係者の方に深く感謝すると共に、引き続き活動促進に参加参画していきたい。