

No.8	提 案 名：ミヤマチシステム ～LRT がつなぐ人とまち～	
	提案団体名：宇都宮大学 建築計画研究室 佐藤ゼミ	
	所 属：宇都宮大学大学院地域創生科学研究科 ／宇都宮大学地域デザイン科学部	
	代 表 者：田中空乃	指導教員：佐藤栄治
メンバー	岩田真菜・内田琉奈・大村碧・亀谷瑞熙・木村友哉・工藤裕成・古謝正太郎・竹澤くるみ・平田菜々花・渡辺真央	

○ 提案の要旨

本提案は、登録されたまちなかの空き家・空き地等である「ミヤスペース」をまちなかでの活動を希望する「ミヤーズ」が有効活用する「ミヤマチシステム」の構築を目指す。

「ミヤマチシステム」は「ミヤーズ」にとって、集客力の向上や情報発信の容易さを見込んだ周辺情報と利用可能な「ミヤスペース」の情報の獲得、その空間の予約が行えるシステムである。

「ミヤーズ」が行なっている活動は、リアルタイムで LRT 内のデジタルサイネージやスマホアプリで発信され、まちなかで起こっている活動が可視化される。これにより、市民や観光客、LRT 利用者の新たな目的地の創出、まちなか活動への参加、立ち寄り等により人の流れを活発にし、新たな賑わいの創出を狙う。

1. 提案の背景・目的

LRT の導入に伴い、宇都宮市は都心部まちづくりビジョンを策定し、NCC の都市拠点となる中心市街地において LRT を基軸として人・情報・まちの新たなつながりを生むことを目指している¹⁾。LRT 開通により公共交通機能が向上し新たな外出機会が創出される反面、利用目的の約 9 割が通勤通学であり²⁾、決まった電停で乗降車を行われることによる人とまちのつながりの生じにくさや、昼間利用が見込める子育て世代や高齢者の利用目的の不足が課題として挙げられる。

本提案では、LRT 内及び電停周辺を対象とし LRT を基軸としたまちづくりを提案する。LRT 利用者をはじめとする、市民や観光客への LRT 内でのまちに関する情報発信と電停周辺での交流の場を形成することで、自然とまちへ興味関心をもつ機会や、人やまちの変化に対応した新たな賑わいの創出を狙う。

2. 提案の目標・課題「私たちがつくる「アスノミヤ」～スーパースマートシティの実現に向けて～」との関連

LRT 内の情報発信と電停周辺の交流の場の連動、交流の場と多様なまちづくり主体のマッチングシステムの構築により、週・日・時間帯で変化するまちの状況をスマートに情報発信し、人・情報・まちの新たなつながりを生み出す。電停周辺にある空き家や空き地等を交流の場として活用し、多様なまちづくり主体によって LRT 利用を促進する方法について検討する。

本提案では交流の場の需要を満たす学校、医療機関、飲食店等の周辺情報や市民団体の活動をシステムで一元管理することにより、変化し続けるまちなかを可視化し、アクセスが容易な交流の場の提供を行う仕組みを提案する。

3. 現状分析

まちなか活動の現状と大通りの交流の場の利用意向を把握するために、市民団体を対象とし、アンケート調査を行った（調査1）。電停周辺の空き家・空き地等の分布と集客力を持つ周辺情報の関係性を把握するために、JR 宇都宮駅東口・西口の通りを対象に現地調査を行い、調査結果と周辺情報の重ね合わせた（調査2）。また、空き家・空き地等の活用可能性を検討するために、全国の空き家・空き地等の活用事例を調べ、特筆すべき事例をまとめ分析を行った（調査3）。

調査 1. 市民団体の意識のアンケート調査

→大通り沿いにおける活動の場の需要あり。ニーズに対応した場所が必要。

調査 2. 空き家・空き地等の分布と集客力を持つ周辺情報の現地調査

→各電停周辺に空き家・空き地等がある。有料駐車場が最も多い。

調査 3. 空き家・空き地等の活用事例調査

→空き家・空き地等を活用したい団体が直接所有者に交渉した事例が多い。

3.1 市民団体の意識調査

市民団体に、①団体概要 ②活動目的・内容 ③課題 ④活動に必要な広さや設備 ⑤大通り沿いの活動の場の利用意向 ⑥今後の展望についてアンケート調査を行った（10/76 件回収）。

調査より、市民団体は市民の交流機会の創出や子育て・外国人支援など、多様な目的を持ち活動を行っていることが分かった。活動に参加する年齢層は団体の活動対象により異なるが、中高生や大学生など若い世代の参加率が低い団体が多く見られた（図1）。また、団体が抱える問題として、活動場所の狭さや集客力の低さが挙げられた他、活動場所や駐車場を持つことができないことが挙げられた（図2）。活動場所としては、約20～60㎡（10～20人が利用できる会議室）の広さで活動する団体が多い一方で、100～200㎡の広い場所や屋外空間を利用している団体も見られた。加えて、机や椅子、Wi-Fi、プロジェクターが必要な団体は全体の8割であった。

また、趣味講座やワークショップなど市民や観光客が参加できるイベントを開催している団体は全体の8割であり、まちへ開かれた活動に取り組んでいる団体が多く見られた（図3）。さらに、大通り沿いの活動場所の利用意向としては、6割の団体が定期的な交流の場づくりや交通利便性の観点から利用したいと答えた。一方で、駐車場の確保を懸念する声も見られた（図4）。

これらの調査結果より、市民団体は約20～60㎡（10～20人が利用できる会議室）の広さで、机や椅子、Wi-Fi、プロジェクター等の設備があれば活動が可能であり、これらのニーズを満たし他空き家・空き地等を提供できれば大通り沿いの活動の場は利用され则认为られる。

Q 活動に参加する人の年齢層を教えてください			
	団体A	団体B	団体C
小学生	11～15 人	0～5 人	0～5 人
中高生	0～5 人	6～10 人	0～5 人
大学生	0～5 人	0～5 人	0～5 人
社会人	11～15 人	6～10 人	20人以上
高齢者	0～5 人	0～5 人	20人以上

図1 アンケート結果1

Q 現在活動で困っていることはありますか	
・人数が増え、 <u>会場が狭く</u> 、広い会場がなかなか見つからない。	
・事務所を長年借用しているが <u>他に事務所を置ける所がない</u> 。	
・運営主体者不足	
・ <u>集客</u> が思うようにできない	
・活動拠点がなく、 <u>備品の置き場</u> がない（自宅保管せざるを得ない）	
・居場所に駐車場が無い。駐車場のある居場所スペースがあると良い。	

図2 アンケート結果2

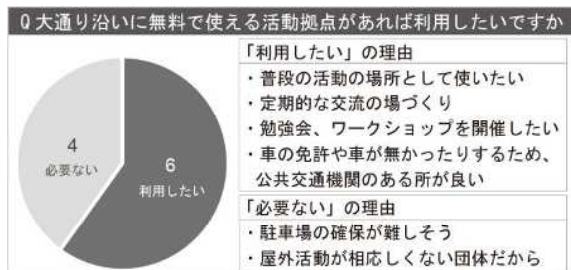


図3 アンケート結果3



図4 アンケート結果4

3.2 空き家・空き地等の分布と集客力を持つ周辺情報の現地調査

調査により、空き家・空き地等の分布と集客力を持つ周辺情報を可視化し、電停周辺の活用可能性を検討した。調査範囲は、周囲に建物が多くある JR 宇都宮駅西口の設置予定電停 3 か所と JR 宇都宮駅東口の電停 5 か所の電停から東西に 500m ずつ、LRT 沿線から活動を見ることができ集客力が期待できると想定し、南北は 1 街区分とした。

現地調査の対象は空き家・空き地・空きテナント・無料駐車場・有料駐車場・公園とした。集客可能性を持つ周辺情報は、3.1 の結果より市民団体の参加者の年代に対する集客能力を持つと考えられる 6 種類の施設を対象とし、その分布を調査した。



3.3 空き家・空き地活用事業調査

日本では少子高齢化・人口減少等の社会構造の変化により、空き家・空き地等は増加傾向³⁾にあり、宇都宮市内でも同様の傾向がみられる⁴⁾。一方で、国内において空き家・空き地等を地域の資源として活用する取組も多くみられる。表1に、国内の空き家・空き地等の活用事業を示す。事例調査より、様々な活動を許容できる空間の提供から特定の機能を持つ空間の提供等があることが明らかとなり、空き家・空き地等は多様な活動に対応できると考えられる。

空き家・空き地等の活用の課題としては、改修費用と貸出方法が挙げられる。改修費用を最小限とするためには、空き家の雰囲気を生かしたり、空き家自体をアート作品として活用したりする方法がある。貸出方法は、利用希望者が直接所有者と交渉する必要がある事例が多く、利用までのハードルが高いと推察される。空き家・空き地等の貸出を行う仕組みを構築することで、空き家・空き地等の活用のハードルを下げる可以考虑される。

表1 国内の空き地・空き家等の活用事業

	事業名/建物名	事業内容	活用形態
空 き 家	コワーキングスペース aside-満寿屋- (大分県別府市)	企業と起業家、起業家と学生などが結びつく場（コワーキングスペース）を提供し、市内のイノベーションを起こすことを目的としている。内装・外装改修、簡易キッチンの設置、wifi環境の整備等を行った。	コワーキングスペース
	大地の芸術祭 (新潟県十日町)	2000年よりアートによって妻有地域の魅力を引き出し、交流人口を図る「大地の芸術祭」を実施。地域の空き家を利用して、建物自体をアート作品としている。空き家の他にも廃校や古民家の活用事例もある。	アート作品
	子ども食堂 クレヨン (大阪府堺市)	子ども食堂に加え、子どもの学習支援・習字・押し花などを実施。初期費用を抑えるため、外観は自作の看板を取り付けたのみ。トイレは全面改修したが、それ以外の内装は壁にペンキを塗るなどして、自分たちでリフォームを行った。	子ども食堂
空 き 地	わいわいコンテナ！！ (佐賀県佐賀市)	低・未利用地を市が借地し、コンテナを用いた雑誌図書館や芝生広場に転用し一般に開放することで、来街者の増加、利用者の交流促進と街なかの回遊性の創出を促す社会実験。	図書館/オープンスペース
	緑は楽しい。 カシワのカシニワ (千葉県柏市)	空き地に市民と行政が手を加え、住民が使える「地域の庭」とすることで、市内の緑を守る。土地を貸したい人、土地を使いたい住民、活用の支援をしたい人の情報を集約し、需給をマッチングさせる。	緑地・菜園等
	あそべるとよたプロジェクト (愛知県豊田市)	ペDESTリアンデッキ広場等の駅周辺にある官民の空間（広場・公開空地・道路など）を、人の活動やくつろぎの場として開放し、一体的に活用。広場では、公募・採択された広場運営事業者が、飲食営業を中心に、来街者がくつろげる空間づくりと維持管理、イベント使用者の調整などを担う。	オープンスペース
	株式会社 akippa と 宅地建物取引業協会泉州支部 の連携協定 (大阪府泉南郡岬町)	様々な空きスペースを駐車場としてシェアする「akippa」と岬町、大阪府宅地建物取引業協会泉州支部が連携し、空家跡地や空き家の所有者に対してサービスを周知することで、空家跡地等の有効活用を推進し、駐車場不足とそれに伴う違法駐車の問題による町全体の活性化を目指す。	駐車場
空 き 店 舗	シェアカフェ☆エイエイオー (埼玉県熊谷市)	外部専門家を派遣し、商店街の活性化を図る埼玉県の「NEXT商店街プロジェクト事業」の一環。もともと酒屋だった空き店舗をリノベーションした物件で、街づくりコンサルティングのコトラボ合同会社（横浜市）や地元の建築家らが運営する。曜日単位で店舗を借りてカフェやレストランを運営できる。	シェアカフェ
	シェアフラット馬場川 (群馬県前橋市)	前橋まちなか居住有限責任事業組合による、空き店舗を活用した、学生・若者向けアパート・シェアハウス。若者のまちなか居住を促進し、異世代交流による新しいコミュニティビジネスを育み、商店街の活性化を目指す。	アパート・シェアハウス
	ケルン (埼玉県北本市)	空き店舗をリノベーションし、シェアキッチン、シェアスタジオ機能を設け、日替わりで利用者が入れ替わるコワーキングスペースとし、創業希望者のチャレンジショップ的に運用している。北本市を拠点に活動するまちづくり会社「暮らしの編集室」が運営する。	シェアスペース
	デイサービス生活屋・ みつやサロンおいで屋 (大阪府大阪市)	シャッター化が進む商店街の空き店舗を活用し地域が集う場所を設けたい、という主旨に空き店舗の所有者が賛同し、無償提供。台所、風呂、トイレ等の水回りは新しく設置した。	デイサービス・地域サロン

4. 施策事業の提案

4.1 情報共有システム「ミヤマチシステム」の提案

図7に提案の全体像を示す。提案の基礎となるのは「ミヤマチシステム」である。「ミヤマチシステム」には、空き家・空き地等の「ミヤスペース」、まちなか活動を希望する団体「ミヤーズ」と周辺情報が登録され、「ミヤスペース貸出システム」と「宇都宮の賑わい情報システム」を提供する。「ミヤスペース貸出システム」では、「ミヤーズ」が参加人数、参加者の年齢層、活動場所の広さ、必要設備等のまちなか活動で求める条件を入力することで、「ミヤマチシステム」によってターゲティングが行われ、「ミヤスペース」の予約・貸出を行う。「宇都宮の賑わい情報システム」では、「ミヤスペース」でのまちなか活動や周辺情報がリアルタイムでLRT内やスマホアプリによって発信される。

この2つの仕組みから構成される「ミヤマチシステム」により、使われていなかった空き家・空き地等を「ミヤスペース」として有効活用し、新たな賑わいを創出し、電停周辺の求心性を高める。「ミヤーズ」は「ミヤスペース」を用いてまちなか活動を行うことで、「ミヤスペース」の周辺に住む人、「宇都宮の賑わい情報システム」を通して活動を知った人、他のまちなか活動を行う「ミヤーズ」との新たなつながりを持ちながら活動を行うことができる。市民や観光客、LRT利用者は、「宇都宮の賑わい情報システム」によってまちなか活動を知り、まちなか活動へ立ち寄り、参加することができる。

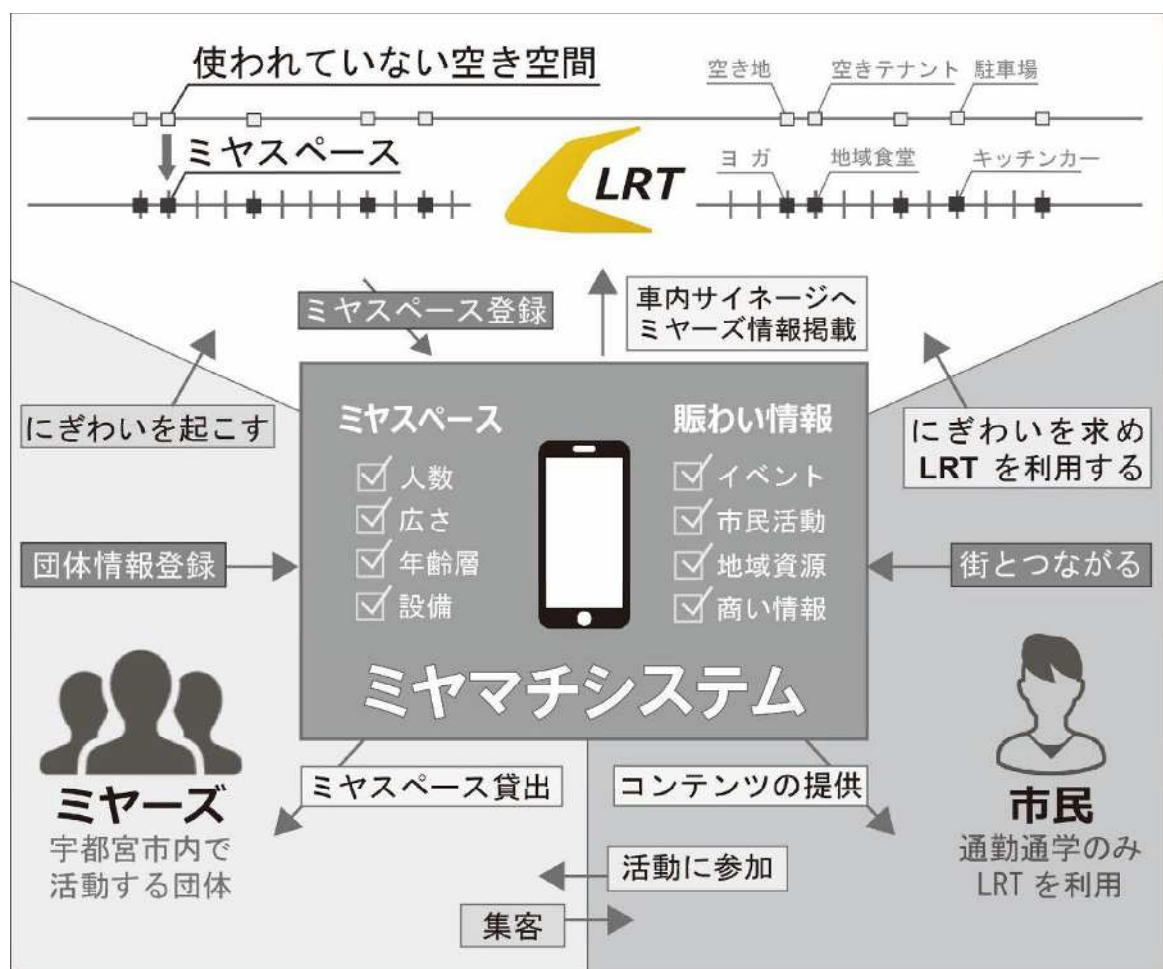


図7 提案の全体像

4.2 LRT 内に関する提案

LRT 内の窓にはタッチ式デジタルサイネージを設置し、このサイネージを通して「ミヤマチシステム」から「ミヤスペース」での活動や周辺情報が提供される。「ミヤーズ」は、LRT 内のデジタルサイネージを通して「ミヤスペース」での活動を知らせ、集客力を向上させることができる。LRT 利用者は、LRT 内のデジタルサイネージからまちなか活動や周辺の情報を得ることで、新たな目的地を見つけることができる。これにより、「LRT 利用者とミヤーズ」「LRT 利用者とまち」とのつながりを作り出すことが可能となる。



図8 車内イメージ図とデジタルサイネージ例

4.3 「ミヤスペース」貸出システム事業スキーム

図9に「ミヤスペース貸出システム」の事業スキームを示す。管理団体によって「ミヤスペース貸出システム」が運営される。所有者が空き家・空き地等を「ミヤマチシステム」に登録することにより、空き家・空き地等が「ミヤスペース」として利用される。「ミヤスペース」が「ミヤーズ」によって利用される際は、管理団体によって貸出が行われる。多くの空き家・空き地等が「ミヤスペース」として登録されることで、多様な「ミヤスペース」を「ミヤスペース貸出システム」で簡単に貸し出すことが可能となり、空き家・空き地等の活用のハードルが下がる。

図9に「ミヤスペース」の活用イメージを示す。「ミヤスペース」は駐車場や空き地、空き家等の屋内外空間など多種多様な空間が登録される。「ミヤスペース」を用いて、「ミヤーズ」は様々なまちなか活動を行うことができる。

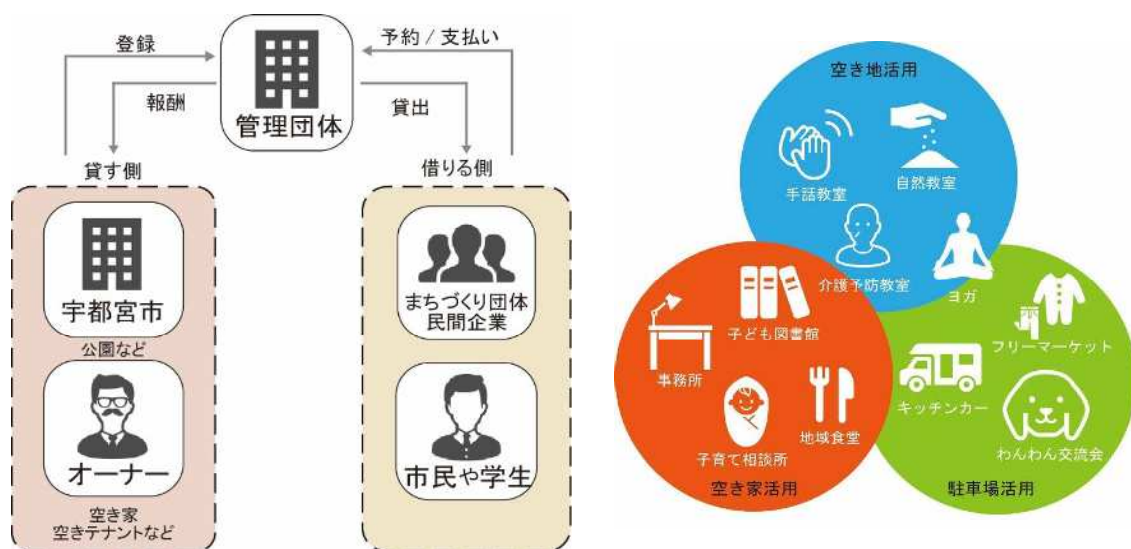


図9 ミヤスペース貸出事業スキームとミヤスペース活用イメージ

4.4 提案のメリットと考慮すべき点

この提案により、LRTを基軸とした人・情報・まちのつながりを新たに生み出すことができると考える。電停周辺に設けられた活動の場が「ミヤーズ」によって利用されることにより、まちなかに多様なアクティビティが生まれる。また、空き家・空き地等である場所を「ミヤスペース」とし、「ミヤマチシステム」で周辺情報とともに可視化することで、「ミヤーズ」が活動ニーズやターゲットに合わせた場を選択しやすくなることに加え、住民や観光客の新たな目的地の創出やまちなか活動への参加に繋げる。これにより、人の流れが活発化され新たな賑わいを創出することができる。

考慮すべき点として、掲載情報の適切さを判断する機能が必要となることが挙げられる。「ミヤマチシステム」には「ミヤスペース」所有者や「ミヤーズ」が自由にアクセスし情報を書き込むことを想定しているため、不適切な貸し出しや利用方法等の問題がないかを適切に管理・運営する必要がある。

4.5 将来の展望について

将来の展望として、はじめに「ミヤマチシステム」の活用により、市民のまちなかへの関心向上を促す。空き家・空き地等の有効活用により「ミヤスペース」を増やしていくことで、電停周辺を中心にまちなかに賑わいを創出する。「ミヤスペース」が「ミヤーズ」によって利用されることで、LRT利用者に新たな電停で降りるきっかけを作り、まちと人とをつないでいく。本提案では、電停周辺における求心性の向上及び時間帯で変化するまちの現状をリアルタイムに反映した情報発信により、LRT利用促進を図りながら、人・まち・情報のつながりを強めた「アスノミヤ」を創出する。

【参考文献】

- 1) 宇都宮市：都心部まちづくりビジョン
https://www.city.utsunomiya.tochigi.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/028/807/to-sinbu_matidukuri_vision.pdf
- 2) 宇都宮市：特許申請の需要予測と整備効果について
151112shiryoushi.pdf (city.utsunomiya.tochigi.jp)
- 3) 国土交通省：空き家等の現状について
<https://www.mlit.go.jp/common/001172930.pdf>
- 4) 宇都宮市：第2次宇都宮市空き家等対策計画、令和4年3月
https://www.city.utsunomiya.tochigi.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/003/741/keikaku2.pdf
- 5) 別府市：別府市鉄輪エリア空き店舗改修事業（ワークスペース a side-満寿屋-）
<https://www.pref.oita.jp/uploaded/attachment/2099642.pdf>
- 6) 大地の芸術祭通年プログラム「2023年の越後妻有」
<https://www.echigo-tsumari.jp/event/2023artfield/>
- 7) 堺市：空き家活用事例紹介 子ども食堂 クレヨン（東区中茶屋）
https://www.city.sakai.lg.jp/kurashi/jutaku/jutaku/akiya_rikatsuyou/katsuyoujirei.html
- 8) 国土交通省：空き地等の新たな活用～空き地等の利活用に関する先進的取組～
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000118.html
- 9) akippaが大阪府岬町、大阪府宅地建物取引業協会泉州支部と連携協定を締結！空き家跡地を活用し、街の活性化実現へ
<https://prt看times.jp/main/html/rd/p/000000234.000016205.html>