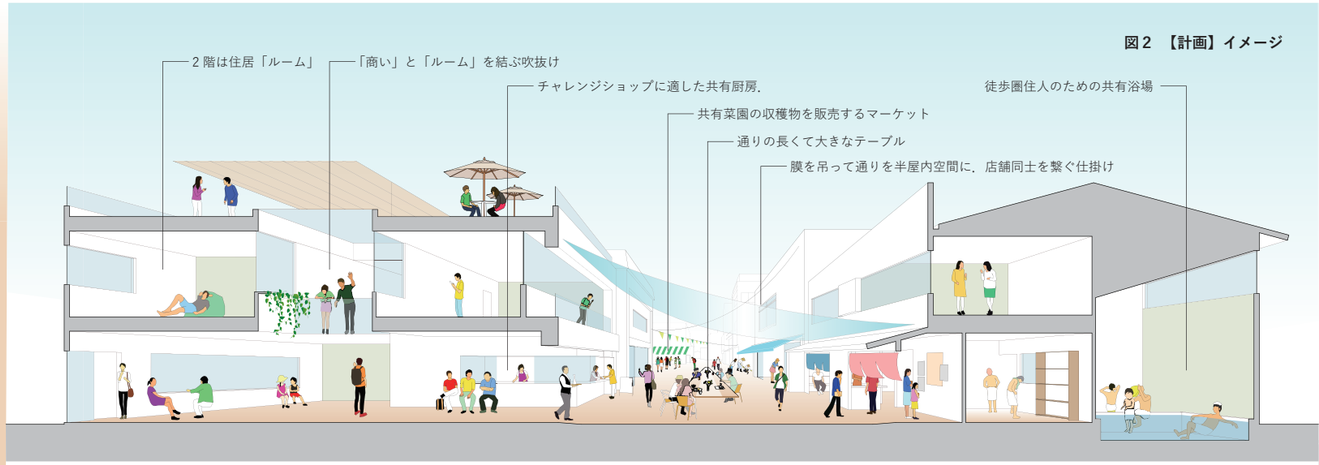
平成 29 年 関東甲信越建築士会ブロック会青年建築士協議会

かながわ箱根大会「30 年後の人々のための住まい」

栃木県建築士会　渡邉貴明（正会員，鹿沼支部）

図 1 【計画】全体平面図　S=1/800

図 2 【計画】イメージ



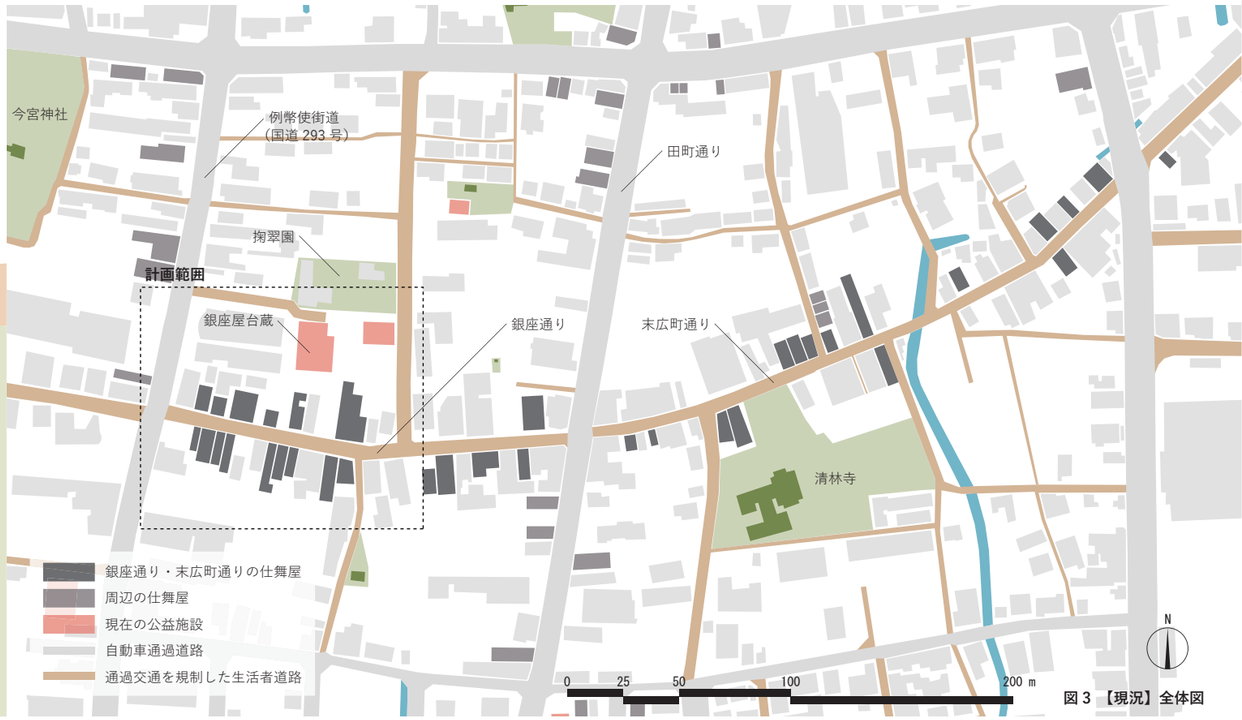


図 3 【現況】全体図

「商い」空間から住まいを変える

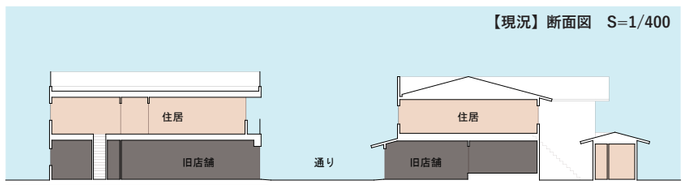
玄関ドアから内側が「住まい」である．LDK、風呂、寝室があれば十分な住まいである．玄関ドアから外側は、誰かがつくってくれるものである．私たちは今、そう思っている．高度経済成長以降、一戸建て住宅は住まいのスタンダードである．が、人口、生産力、社会保障の縮小の時代に入った今、各々の負担のもと、一戸建ての住宅を個人が維持していくことは非常に困難である．縮小の時代、余剰の空間ストックの扱いも重要なテーマである．今、新しい住まい方が必要である．

栃木県鹿沼市は宇都宮市に西隣する人口約 9 万 7 千人の地方都市である．中心市街地は近世以降、日光登拝の宿場町として興隆したエリアであるが、住人の高齢化や郊外の住宅団地開発、ロードサイドの大型資本店舗の進出などにより商業力が低下し、空き家や仕舞屋が急増、現在では“旧市街地”と呼ばれている．

人口減少、商業力低下の一方、旧市街地では若者が DIY をメインに既存の建物を改修し、個人店を出店する事例が増えている．1999 年から現在までに、カフェや居酒屋、花屋、ゲストハウス、デザイン事務所など、500m 四方のエリアに 17 店舗が開業した．ゲストハウスの宿泊客が食事は居酒屋やカフェでとる、花屋の内装をデザイン事務所が手掛ける、そんな小さなコミュニティ圏が生まれている．鹿沼の商いの新しいあり方である．このコミュニティ圏の隅に住まいを組み込めば、些細な住まいであっても商いに補完されながら豊かに暮らせる場所ができると思った．

「銀座通り」「末広町通り」は、往時は鹿沼市のメインストリートとして賑わったが、現在は空き家や仕舞屋が目立ついわゆる“シャッター通り”である．空間ストックは十分で、車通りも少なく住空間としても優れた環境である．この場所に、30 年後の鹿沼の人々の暮らしが見えた．

「銀座通り」「末広町通り」の「仕舞屋」



現在の仕舞屋の数（図 3

銀座通り（L180m）	20 軒 /35 軒
末広町通り（L250m）	15 軒 /40 軒
計（L430m）	35 軒 /75 軒

↖現在の銀座通り
←仕舞屋（末広町通り）
↙旧店舗部分をお環りスペースに設えている
↓店先の路地園芸

この二つの通りをサーベイした．商売をやめ、通りに面した店舗部分にシャッターを下ろした物件が多い（左表．路面物件の 47%が仕舞屋である．

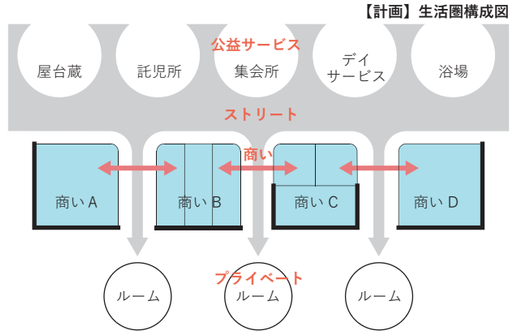
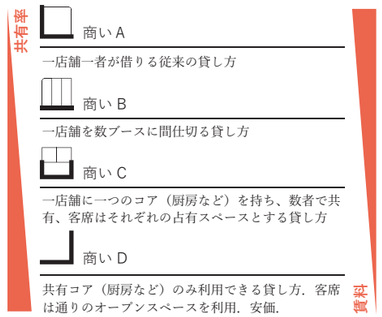
店舗は、通りの強い賑わいからプライベートな住居部分を守る緩衝空間でもあった．廃業し、シャッターを下ろしたことで建物自体のまちとの関係が断たれた（上図．通りの風景も活力を失っている（左写真．

間口が狭く奥行が深い建物に入れ込まれた住居は暗く狭く、浴室や台所など住宅設備が備わっていない物件も多い．以前は徒歩圏内に銭湯や食事場が十分に揃っていたからである．それらインフラが廃業し、機能的にも住居が孤立している．そこに住むのは多くが高齢者の単独住まいである．余剰の空間ストックの活用と、社会インフラとの関係を断たれた生活空間の改善の二つが大きな問題である．

仕舞屋を商いA～Dタイプで賃貸．それらを通りが結び、徒歩生活圏をつくる

自動車の入場を規制した「ストリート」を中心に、近年増加している若手開業者の入居やチャレンジショップを中心とした「商い」、徒歩圏居住者をカバーする「公益サービス」、それらの隙間に「プライベート（ルーム）」を配置していく．「ルーム」以外はオープンな空間である．ルームはオーナーが居住しても、細分化し賃貸しても良い．浴室は無理につくらず、既存の些細なキッチンとトイレを留める程度とし、それを商いや共有浴場などの公益サービスが補完する生活空間である．

現在の近隣店舗家賃
30 ㎡（≒ 9 坪）： 50,000 円／月
70 ㎡（≒21 坪）：120,000 円／月

現在の近隣店舗の家賃は若手開業者にとっては大きなハードルである（上表．往時の好景気の名残で未だ高い家賃が設定されているのである．「商い」は様々な貸し方を設定し、事業規模や形態にフィットした賃料で出店のハードルを低くする．

【計画】生活圏構成図