

福井市新栄地区における小規模連鎖型更新の検討課題と可能性

—老朽木造建築が密集する商店街の保全的・創造的再編に向けて—

主査 原田 陽子*¹

委員 真野 洋介*², 野田 明宏*³

本研究は「小規模連鎖型更新」に関連する各都市の事例を整理し位置付けを把握した上で、福井市新栄地区における土地利用・暮らし方・権利関係の変遷、増改築の実態と法的課題、地権者やテナントの意向、創造的事業者の働き方の実態や近年の動きなどを明らかにし、小規模連鎖型更新での保全的・創造的再編を進めるために必要な検討課題と可能性を考察することを目的とする。本研究を通して小規模連鎖型更新での保全的・創造的再編を進めるためには、新栄地区だけでなく周辺地区と連動的に捉えることや、創造的事業者が能動的に関与したくなるような空間的・機能的余地を含む環境と地区の固有性を形成することが重要であることを明らかにした。

キーワード：1) 小規模連鎖型更新, 2) 保全的・創造的再編, 3) 商店街, 4) 木造長屋, 5) 増改築

A STUDY ON ISSUES AND POSSIBILITIES FOR SMALL-SCALE CHAIN RENEWAL IN THE SHINSAKAE DISTRICT OF FUKUI CITY

- Towards a conservative and creative regeneration of shopping streets with a high density of aged wooden buildings -

Ch. Yoko Harada

Mem. Yosuke Mano, Akihiro Noda

The purpose of this study is to clarify that in order to promote conservation and creative restructuring in ‘small-scale chain renewal’ in the Shin Sakae district of Fukui City. Through this study, it is important to view renewal in conjunction with the surrounding district and to inherit the original characteristics of the district that make creative operators want to be actively involved.

1. はじめに

1.1 研究の背景

福井市新栄地区は、福井駅から徒歩数分の中心市街地に位置する商店街を含む約 0.8ha の地区で、防火地域にありながら幅員 4m 未満の路地に面した老朽木造建築が密集し、アーケード柱と一体化した増改築、複雑な権利関係など多くの課題を抱えている(写真 1-1~1-4)。

このような条件のもと新栄地区では、1960 年代から 1990 年代に再開発事業や大規模な開発計画が何度か立ち上がったものの、いずれも合意に至らず頓挫してきた。

一方、2024 年 3 月の北陸新幹線福井駅開業に伴い、福井駅周辺では近年、大規模な開発が多数竣工・計画されている(図 1-1)。こうした中で新栄地区では、2020 年に地元の地権者グループによる地区全体の改善に向けた勉強会が発足し、当初は再度、再開発事業を目指していたが、結局行き詰まり、2021 年からは大規模な開発ではなく新栄地区の継承すべき雰囲気を残しつつ、現在、新栄地区が

抱える課題を改善する手法として、「小規模連鎖型での更新」に向けた実践的な検討が進められている。

1.2 研究の目的

そこで本研究では、「小規模連鎖型更新」に関連する各都市の事例を整理し、福井市新栄地区の特徴や位置付けを把握した上で、新栄地区における土地利用・暮らし方・権利関係の変遷、増改築の実態と法的課題、地権者やテナントの意向、創造的事業者の働き方の実態、小規模連鎖型更新に関する近年の動きなどを明らかにし、「小規模連鎖型更新」での保全的・創造的再編を進めるために必要な検討課題と可能性を考察することを目的とする。

1.3 研究の方法

1) 小規模連鎖型更新に関する他都市の関連事例の分析
新栄地区での小規模連鎖型更新に関する他都市の事例の情報収集を行い、新栄地区の位置付けを把握した。

*¹ 福井大学 教授、*² 東京科学大学 教授、*³ 住まい・まちづくりデザインワークス 代表



写真 1-1 新栄地区上空写真



写真 1-2 アーケード内様子



写真 1-3 新栄地区内路地



写真 1-4 新栄テラスの様子



図 1-1 福井駅周辺の近年の開発状況

2) 新栄地区の土地利用と歴史・暮らし方の変遷の把握

年代別の住宅地図を用いて土地利用の変遷と時期別の用途の傾向を把握した。また文献資料により新栄地区の歴史の概要について把握すると共に、地権者へのヒアリングを通して職住混在の暮らし方の変遷を把握した。

3) 新栄地区の空間特性と権利関係、増改築の実態把握

統計資料を用いて新栄地区と周辺地区の路線価分布を把握した。さらに新栄地区内の土地建物の登記簿をもとに、権利関係、敷地面積などを把握すると共に、現地調査をもとに、建物高さや構造、増改築の実態を把握した。

4) 当初配置の復元と既存不適格建築更新の法的課題と建築タイプ別の課題整理

既存不適格建築物の更新における法的課題と新栄地区における建築タイプ別の更新課題の2点を明らかにするため、改修（用途変更）時に掛かる建築基準法・関係法令などの法的条件をリストアップし、各種構造・規模に応じて既存建物の更新に関する法令条件を整理した。その上で、福井市建築指導課へのヒアリングや、建物の目視・実測調査等により、更新に関する課題をまとめた。また建築タイプに応じ、登記情報から面積を推定し、改修時に掛かる顕在的・潜在的課題の整理を行った。

5) 地権者とテナントの管理活用実態と今後の意向把握

新栄地区内の地権者 49 名/77 名（63.6%）にヒアリングやアンケート調査を実施し、土地所有の経緯と今後の意向等を把握した（2022 年 8 月～2023 年 12 月）。

さらに新栄地区内のテナント 38 名/60 名（63.3%）に

もヒアリング調査を実施し、新栄地区への出店の動機、今後の意向等を把握した（2022 年 8 月～2023 年 12 月）。

6) 創造的事業者の働き方の実態把握

新栄地区外を含め福井市中心市街地で創造的働き方を行っている事業者 18 名へヒアリングを行い、働き方の特徴、意義などを把握した（2023 年 8 月～2023 年 12 月）。

7) 小規模連鎖型更新に関する近年の動きと実態の把握

2022 年度から福井市中心市街地で行われている「県都まちなか再生ファンド」の実施状況を把握すると共に、ファンド利用事業者 10 名に移転理由等のヒアリングを実施した（2024 年 9 月～10 月）。さらに地元地権者らによる勉強会「新栄の未来を考える会」に参加しながら、新栄地区での小規模連鎖型更新について検討を行うと共に、新栄地区内共同リノベの「モデル街区」の計画に実践的に参加しながら考察を行う（2021 年 9 月～）。

1.4 用語の定義

本研究における「小規模連鎖型更新」とは、1 人又は数人程度の権利者がリノベーションや建替など様々な方法を取り入れながら、段階的に地区全体の改善を図る手法のことを指すものとする。なお、新栄地区での「小規模連鎖型更新」の位置付けは 2 章で補足する。

また本研究での「保全的・創造的再編」とは、白紙に戻すような建替手法や既存の空間・機能の保守的継承ではなく、地区固有の歴史や文脈を尊重しつつ、地区の課題を改善し、当該地区や周辺市街地に新しい価値やライフスタイルを創造するような再編手法を指すものとする。

1.5 既往研究と本研究の位置付け

本研究対象地である新栄地区を対象とした研究として、小規模賃貸店舗の空間特性とその集積街区の受け皿機能に着目した野嶋らの研究^{文 1)}、新栄テラスの設置と運営のプロセスを整理した原田の研究^{文 2)}がある。また木造建築が密集する地方都市での実態に関する真野による論考等がある^{文 3)}。しかし本研究のように歴史や土地利用の変遷、空間面、権利関係、法制度、地権者やテナントの実態など総合的分析をもとに「小規模連鎖型更新」という手法によって保全的・創造的再編に必要な検討課題と可能性を考察するような研究は見られないのが実情である。

2. 戦後復興期の木造建築が密集する福井市新栄地区の課題と位置付け

2.1 2020 年以降における、戦後復興期の木造建築ストックが集積する地区の課題

戦後復興期に形成された商業地区は、闇市や引揚者マーケット、公設小売・卸売市場などを起源として発展してきたものが多い。そのため、幅員の狭い街路に面する狭小間口の敷地に密集する形態となり、戦前期の木造建

築に比べ、構造や建材の質も充分でないものが多い。そのため、火災・地震に対する脆弱性など、防災上の課題がしばしば指摘されてきた。

その一方、駅前や繁華街に立地する好条件のエリアであることから活用や出店に関するニーズが高く、多様な業種の開業に際し市場性を十分有しているものが多い。また建物が狭小であることが起業のスタートアップに適した環境とされ、そのため、建築ストックの質的向上の課題と、高い出店・活用ニーズにギャップが生まれており地区の機能更新や持続可能性向上の障壁となっている。

地方都市においては、コロナ禍以降、政令市や中核市の拠点駅を中心に、駅周辺や中心市街地の都市機能更新や公共空間整備を戦略的に進める取り組みが進められている（表 2-1）。これらのビジョンやグランドデザインにおいては、都市機能と商業・業務機能が集積する中心市街地の中で、小さなエリアを単位としてそれぞれに特徴を持たせながら、都市再生推進法人や多様な主体の連携によるエリアマネジメントを進める、より実働的な再生プロセスが描かれている。

本研究の対象である福井市新栄地区においても、2022年の「県都グランドデザイン」策定のもと、新幹線延伸を契機とした面的な都市開発や空間整備への期待が高まる一方で、急激な更新や開発街区の集約化などが続けば、小規模で多様な店舗や場所の減少、都市が時間をかけて形成してきた地域の固有性喪失、エリアの陳腐化などが起こり、持続可能性の低下する恐れがある。

以上のことから、戦後期に形成された小規模な木造建築ストックの集積する対象地区において、歴史性や地域固有の雰囲気を保全しながら、経済的・文化的活力を継続するようなプロセスが求められている。また、こうしたプロセスに適合するような、各建物の更新・環境改善手法とテナントを中心としたコミュニティの再構築を両立する、「連鎖型更新」のあり方を考えていく必要がある。

2.2 戦後復興期木造集積地区の更新をめぐる状況から見た、対象地区の位置づけ

地方中核市・政令市において、戦後復興期に形成された木造建築群を含む地区における現在の市街地更新をめぐる状況をまとめたのが表 2-1 である。本表によると、戦後復興の一時期に集中して建設された木造建築群と、その後更新された雑居ビルなどが混在する地区においては、一般的に「エリアリノベーション」と呼ばれる、絞り込まれた地区内で建物改修や出店を進めるような一連の動きが近年多く派生しており、本研究で抽出した約 20 都市では、こうした一連の木造建築群の環境改善に関する一定の動きが見られた。

そのうち、特徴的な派生が見られたのは 5 都市（福井、前橋、岡崎、福山、北九州寿通り、熊本）であり、1 つの事業主体やマネジメント組織が先導して事業を進める都市（前橋、北九州）と、個人、事業者、まちづくり組織が重層的に関係を持ちながらエリアリノベーションを展開している都市（福井、岡崎、福山）に整理できる。

また、拠点駅に近接し、木造建築ストック集積地区に隣接する街区で再開発が行われたり、検討されたりしている地区が 7 都市あり、木造建築ストック集積地区には再開発街区とは異なる役割が求められ、現在の特色や独自の環境保全を考慮した整備プロセスが望まれている。

その中で、本研究で対象とした福井市新栄地区は、1990 年代以降の中心市街地活性化と、新幹線開業に伴う駅周辺地区の再整備の流れの中で、「県都グランドデザイン」対象エリアの一つとなっており、隣接街区の再開発や街区単位での更新が今後進んでいく中で、エリア独自の役割が求められている。本地区では、3 章で詳述する、2010 年代半ばからの出店者と大学、地元組織の自発的なネットワークが公共空間の運営をシェアしながら、エリアリノベーションを漸進的に展開する動きが形成され、地区独自の価値と魅力の創出に繋がっており、近年の政策的

表 2-1 地方都市(中核市、政令市)における戦後木造ストック活用の比較に基づく、福井市新栄地区の位置付け

種別	番号	都道府県	都市名	地区名称	形成時期	起源	拠点駅近接	周辺再開発	共用施設・空間			市街地整備		エリアリノベ		市街地整備		従前土地利用	
									アーケード	路地・通路	公共空間活用	整備計画	中活計画	派生	支援施策	計画など	整備計画		策定年
中核市	a-1	福井	福井	新栄商店街	1950年代	復興マーケット他	○	○	○	○	○	●		●	○	○	県都グランドデザイン	2022	裁判所
	a-2	青森	八戸	横丁（ろう丁銀座街／ためき小路／長横丁れんさ街他）	1946-	飲食店街						○	○				八戸市中心市街地まちづくりビジョン2023	2023	家老屋敷他
	a-3	岩手	盛岡	東大通商店街（桜山）	1959	引揚者マーケット						△	○				内丸地区再整備基本計画	検討中	神社境内
	a-4	群馬	前橋	呑龍仲店（呑龍横丁）	1947	引揚者マーケット			○	○			●						寺院境内
	a-5	石川	金沢	新天地商店街／中央味食街	1950/1966	闇市／飲食店街		○					○						
	a-6	愛知	岡崎	松應寺横丁	戦後初期	闇市						○	○	●	○	○	QURUWA戦略	2024改	寺院境内
	a-7	岐阜	岐阜	問屋町	1950年代	縄縄問屋街	○	○	○	○			○						
	a-8	兵庫	姫路	姫路駅西エリア（久保町・忍町・西駅前町）	戦後初期	卸売市場	○		○				○	○	○	○			
	a-9	広島	福山	伏見町縄縄卸問屋街	戦後初期	縄縄問屋街	○	○				●		●	○	○	福山駅前再生ビジョン	2018	
	a-10	福岡	久留米	日吉町／文化街商店街	戦後初期	闇市／飲食店街	○		○										
	a-11	宮崎	宮崎	文化ストリート	戦後初期	闇市				○			○						
	a-12	鹿児島	鹿児島	名山堀	1949	飲食店街							○	○	○				掘割
政令市	b-1	宮城	仙台	文化横丁／巻貳参横丁	戦後初期	闇市／露天商市場	○	○	○	○			○	○					穀物倉庫等
	b-2	岡山	岡山	西幸選町商店街	1940-50年代	商店街	○		○	○	○			○					街通筋
	b-3	広島	広島	駅西（エキニシ）	戦後初期	復興バラック街	○	○		○									
	b-4	福岡	北九州	旦過市場	1955頃	生鮮市場／闇市			○	○	○	○					旦過地区再整備事業	2020	市場
	b-5	福岡	北九州	寿通り商店街	戦後初期	商店街				○				●	○				
	b-6	熊本	熊本市	河原町縄縄問屋街	1958	闇市／国際市場				○	○		○	●					

※出典：各自治体、組織のホームページ等

な支援やエリアの役割を裏付けるものとなっている。そのため、用途や防災性能更新のために、建替や開発単位のスケールアップを行うのではない、独自の「連鎖型更新」を模索する必要がある。

3. 新栄地区の土地利用と歴史・暮らし方の変遷

3.1 新栄地区の土地利用の変遷

表 3-1 は新栄地区内と中央 1 丁目の 1950 年から 2022 年の上位 3 位までの土地利用用途を表している。ここから、新栄地区内の「衣服、靴」は、1960 年以降、継続的に最も割合の高い用途となっており、特に 1995 年までは 50% を超え、新栄地区は繊維業を中心として発展してきたことがわかる。また、「食料品、日用品、生活必需品」は、中央 1 丁目全体として 1950 年と 1960 年に最も割合が高く、新栄地区においても 1960 年と 1977 年時点では「衣服、靴」に次いで高い割合の用途となっている。

3.2 新栄地区の歴史と職住混在の暮らし方の変遷

新栄地区の歴史を大きく 5 つの時期に分けて記述する。

1) 戦後復興期（1945-1950 年代前半）

戦前、新栄地区の土地には裁判所があったが、1945 年の空襲や 1948 年の福井地震により倒壊し、1949 年には中心市街地のすぐ外側に位置する現在の裁判所の場所に移転した。そのため 1948 年～1950 年頃は新栄地区一帯は空地で、空襲や地震による瓦礫の山が置かれていた。

一方、戦後、新栄地区付近では闇市が開かれ引揚者を含め多くの露天商が出店していた。こうした中で 1946 年以降、福井市内では大規模な区画整理事業が行われ、当時の市長の方針により、闇市の風景を一掃するため、新栄地区内の一画に「木造の店舗付き住宅」が建設された。

2) 最盛期（1950 年代後半-1970 年代前半）

続いて 1950 年代後半から 1970 年代前半にかけて新栄地区は最盛期を迎え、1957 年には新栄地区内にアーケードが完成し、新栄商店街は平日でも人をかき分けないと通れないほど多くの人で賑わうようになる。またこの時期は新栄地区内の多くの建物が 1 階は店舗、2 階が住居という構成で、前節 3.1 で記述の通り、新栄地区や中央 1 丁目には食料や日用品の店が多く、生活に必要なものの全てが新栄地区周辺で賄える環境であった(写真 3-1)。

一方、新栄地区内には衣料関係の店舗が多い中、1 階が生地売場で 2 階が住居兼作業場という構成の建物が複数あった。例えば図 3-1 の洋品店は 1952 年に時点では 1 階が生地売場、2 階が住居兼縫い子さんの作業場として使われ、4 人家族の居住スペースは台所・食堂・寝室を兼ねた一間のみであった(写真 3-2)。しかし 1965 年頃には、売場や居住スペースを拡張し 3 階も増築されている。

3) 移行期（1970 年代後半-1990 年代）

福井市内の商業地は 1960 年代まで、福井駅前に一極集中していたが、1970 年代になると福井市では自家用車の普及と郊外開発が進み、1977 年には福井市内で第一号の郊外ショッピングセンターが建設され、多極化・郊外化していく。こうした中、経済力をつけた新栄の店主には 1970 年代半ばから新栄地区外に住居を移転する人が増加し、さらに既存店舗は新栄地区に残しつつ、郊外ショッピングセンターにも出店する店主が増加していく。

一方、新栄地区では 1970 年代から 1990 年代にかけて大規模な再開発事業が 3 回計画されたが、地権者間での合意が取れず、いずれも頓挫している。

4) 衰退期（2000 年～2013 年頃）

2000 年代に入ると、福井市郊外で、当時、北陸最大規模のショッピングセンターが建設され、中心市街地の衰退



写真 3-1 昭和 40 年代の新栄地区の様子



写真 3-2 洋品店 2F での縫い子さんの作業の様子



図 3-1 新栄地区内の住居を含む洋品店の増改築の変遷

表 3-1 新栄地区と中央 1 丁目の土地利用用途の変遷(1950 年-2022 年、上位 3 位までの用途)

		1950年	1960年	1977年	1995年	2022年
新栄地区内	1位		衣服、靴 79/136 (58.1%)	衣服、靴 63/125 (50.4%)	衣服、靴 58/107 (54.2%)	衣服、靴 23/95 (24.2%)
	2位	1950年時点では、新栄地区の大部分は裁判所跡地で未利用	衣服、靴 14/136 (10.3%)	衣服、靴 22/125 (17.6%)	衣服、靴 12/107 (11.2%)	衣服、靴 18/95 (19.0%)
	3位		サービス業 8/136 (5.9%)	衣服、靴 21/125 (16.8%)	衣服、靴 7/107 (6.5%)	衣服、靴 18/95 (19.0%)
中央 1 丁目 (新栄地区以外)	1位	食料品、日用品、生活必需品 115/423 (27.2%)	食料品、日用品、生活必需品 104/445 (23.4%)	食料品、日用品、生活必需品 84/412 (20.4%)	食料品、日用品、生活必需品 67/411 (16.3%)	食料品、日用品、生活必需品 80/321 (24.9%)
	2位	事業所 64/423 (15.1%)	事業所 65/445 (14.6%)	事業所 57/412 (13.8%)	事業所 50/411 (12.1%)	事業所 59/321 (18.4%)
	3位	衣服、靴 53/423 (12.5%)	事業所 47/445 (10.6%)	事業所 38/412 (9.2%)	衣服、靴 43/411 (10.5%)	事業所 34/321 (10.6%)

が加速する。さらに2001年には、新栄地区内の複数店舗で大規模な火災が発生した。これによって、新栄地区内で人気のあった複数の若者向け洋服店が無くなり、火災跡地はコインパーキングとなる。そしてその後、新栄地区は中心市街地の中で最も空き店舗が集積する地区となり、中心市街地全体としても駐車場が激増していく。

5) 復活期（2014 年以降）

一方、2014 年度から福井市と福井大学の共同研究の一環として、火災跡地のコインパーキングを活用した「新栄テラス」が取り組まれた。その後、地元からの好評を経て暫定利用を繰り返し、2016 年度からは地元店主、福井大学、福井市等の連携により継続的に運営されている。このほか新栄地区では 2014 年頃から地元店主やまちづくり福井（株）等によって、空き店舗や路地を使った様々なイベントが行われた。こうした中で新栄地区では、2014 年頃から空店舗数が減少し始め、現在では新栄地区で借りられる空き店舗はほぼ無い状態にまでなっている。

4. 新栄地区の空間特性と権利関係、増改築の実態

4.1 路線価、賃料、空間構成、権利関係の概要

福井市中心部の路線価の分布を見ると（図 4-1）、JR 福井駅前や大通り沿いを中心に地価は高く、新栄地区の路地沿いは周囲と比べて大幅に低くなっている。また、新栄地区内のテナントの内、ヒアリングで把握できた 50 件での平均坪賃料は 6,497 円/坪であり、福井駅周辺の他の地区と比較してもかなり低い傾向にある。

図 4-2 より、新栄地区には建築基準法 42 条 1 項 1 号道路と、建築基準法 42 条 2 項道路の他に、「公衆用道路」や「宅地」として地目が登記されている通路が分布している。新栄地区内の建物の築年数は、94 件中 87 件（92.6%）が築 70 年以上を経過しており、1950 年前後に建てられた建物が多く残されている。

一方、現在の地権者の構成として、地権者 88 名の内、76 名（86.4%）が土地と建物の両方を、11 名（12.5%）が土地のみを、1 名（1.1%）が建物のみを所有している。また表 4-1 より 2 筆以上の土地所有者は、1960 年時点では



図 4-1 新栄地区と周辺中心市街地の路線価（2022 年時点）

108 名中 20 名（18.5%）であったのが、2023 年では 88 名中 32 名（36.4%）となっている。さらに図 4-3 より 1970 年代までは地権者自身が経営する「自己所有」の店舗が多く存在していたが、その後減少し始め、近年ではテナントが経営する「賃借」の店舗が大半を占めている。

4.2 建物の構造・階数と 3 階の増築

現地調査を元に調べた新栄地区内の建物の構造・階数とアーケードの分布を見ると（図 4-4）、アーケード沿いを中心に 3 階が多く分布していることがわかる。登記簿上では 2 階建が 83.3%を占めるものの、実際には 3 階建が 49.5%を占め、地権者へのヒアリングからも、竣工後に所有者や利用者が 3 階を増築したと考えられる。

4.3 境界壁の撤去などによる物件の拡張

物件あたりの 1 階床面積は（表 4-3）、2023 年時点では 10 坪未満の店舗が 60%を占め、小規模な店舗が多いが、1960 年時点では、より小規模な店舗が多いことがわかる。さらに図 4-5 から、壁を共有する長屋の隣の物件や長屋以外でも、隣の物件との境界壁を撤去することに

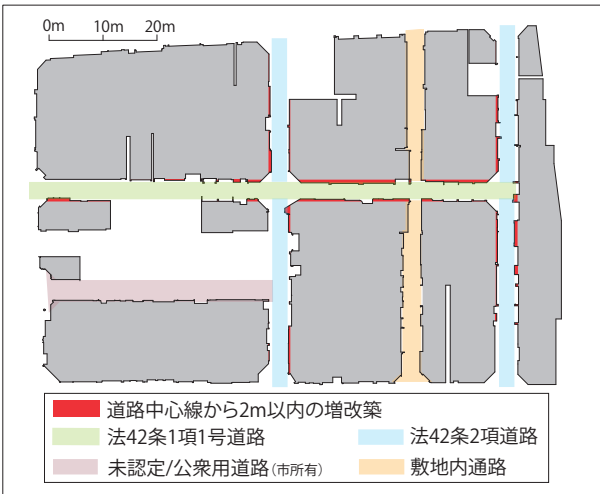


図 4-2 実測調査に基づく道路中心線から2m 以内の増改築

表 4-1 地権者の所有土地数（1960 年と 2023 年）

	所有土地数						合計
	1筆	2筆	3筆	4筆	5筆	6筆	
1960年の地権者数	88 (81.5%)	15 (13.9%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
2023年の地権者数	56 (63.6%)	18 (20.5%)	4 (4.5%)	6 (6.8%)	3 (3.4%)	1 (1.1%)	88 (100.0%)

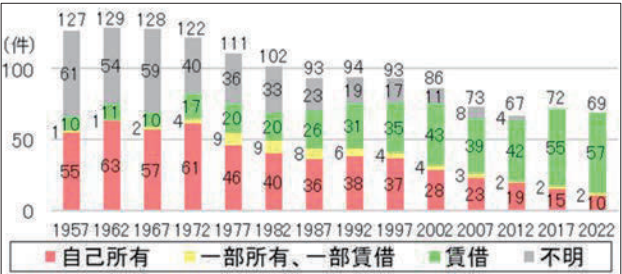


図 4-3 権利形態別の店舗構成の推移（1957 年-2022 年）

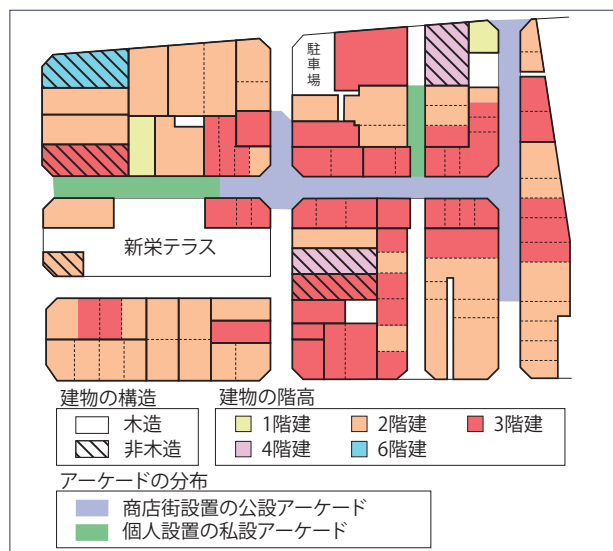


図 4-4 建物の構造・階数とアーケードの分布

表 4-3 物件あたりの 1 階床面積(1960 年と 2023 年)

	5坪未満	5坪以上 10坪未満	10坪以上 15坪未満	15坪以上 20坪未満	20坪以上 30坪未満	30坪以上	合計
1960年の物件 (平均:9.26坪)	36 (27.3%)	57 (43.2%)	24 (18.2%)	6 (4.5%)	7 (5.3%)	2 (1.5%)	132 (100.0%)
2023年の物件 (平均:11.79坪)	10 (11.1%)	44 (48.9%)	14 (15.6%)	19 (21.1%)	9 (10.0%)	3 (3.3%)	90 (100.0%)

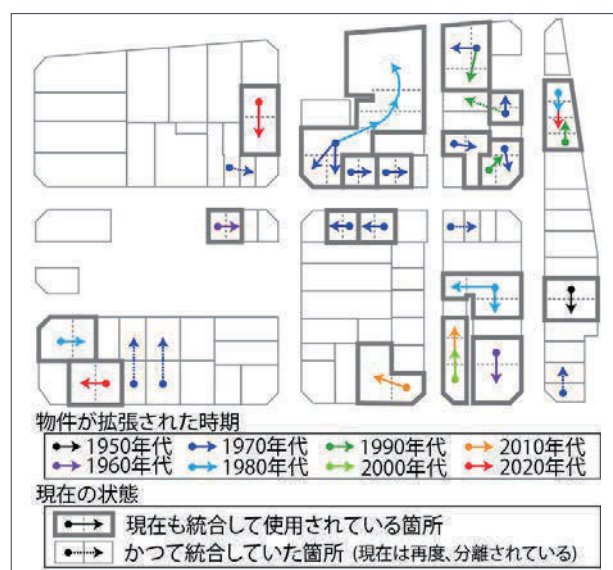


図 4-5 長屋の増改築による物件境界の拡張

よって、35 件で空間を拡張統合した事例が確認され、35 件の内 22 件(62.9%) は 1970 ～1980 年代に拡張され、こうした増改築は 2020 年代以降も継続されている。

4.4 道の属性と道への増改築の状況

前述の図 4-2 より、道路中心線から 2m 以内に建物がある物件が 49 あり、図 4-2 で赤く塗られた範囲は、道路が整備された後、道路にせり出す形で所有者又はテナントによって増改築されたと考えられる。

なお、福井市建築指導課に新栄地区内の建築物について建築確認の申請状況を尋ねたところ、8 件のみでしか

把握できず、前述の 3 階や道路上への増改築についても、同様に建築確認申請がされていない可能性が高い。

4.5 アーケード柱と建物との関係

さらに新栄地区内には、増改築によりアーケードの柱と一体化した建物が多く、アーケードの柱と建物の取り合いとの関係から図 4-6 に示す 4 つのタイプに分類した。ここから、「A. 独立型」が 51.0%と最も多いものの、「D. 完全取り込み型」が 24.1%、「B. 1 階のみ一部取り込み型」9/49(18.4%)、「C. 1 階・2 階一部取り込み型」3/49(6.1%) など、法規的に問題ある方法で増改築されている柱が約半数を占めることが明らかになった。

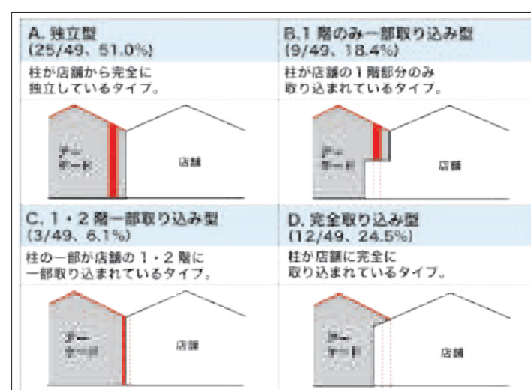


図 4-6 アーケードの柱と建物の取り合いの類型化

5. 当初配置の復元と既存不適格建築更新の法的課題と建築タイプ別の課題整理

5.1 木造既存不適格建築物の更新上の法的課題の整理

1) 建築基準法とその他関係法令上の課題

新栄地区における建物は前述の通り、90%以上が築 70 年以上を経過しており、新築当時は適法であったが、その後の法令改正により、現行法に適合していない「既存不適格建築物」の扱いとなっていると考えられる。

そのような建物の更新時の課題として、改修行為の内容・規模により、既存不適格部位に対して、現行法に適合させなければならない「既存適及」が生じ、その内容が建物の主要構造や建物の配置・形状に及ぶような大規模な内容となることが挙げられる。そこで、①既存適及が生じる・確認申請を伴う建築行為がどのようなものか②既存適及が及ぶ主な項目としてどのようなものがあるか、表 5-1、5-2 の通り整理を行った。さらに改修に掛かる関係法令として福井県福祉のまちづくり条例・消防法など主なものについて、表 5-3 の通り整理した。

2) 木造建築物の改修時に掛かる主な法令と基準値

上記の結果、木造建築物の増改築・用途変更に掛かる主な法令と基準値については、下記の通りである。

- ・違法増築部分について、確認申請手続きが発生すると是正必須となる。(本来は確認申請の有無に関わらず必要)
- ・増築の場合は本エリアでは 1 m²でも確認申請が必要で、構造耐力や耐火仕様、建物配置に係る事項等、現行基準へ

表 5-1 既存遡及が生じる建築行為・建物規模

行為の種類	確認申請手続きが必要な建物・規模		
1.増築	防火・準防火地域(※1)では 全ての建物		
2.用途変更	異種用途かつ、特殊建築物(※2)への 変更面積が200㎡超		
3.大規模の修繕・大規模の模様替え(※3)	建築基準法6条 四号建築物以外 の建物 *法6条の建築種別は下図参照		
*1: 新栄地区は防火地域。 *2: 特殊建築物とは、不特定又は多数のものが利用する、物販店・飲食店・共同住宅・寄宿舎(シェアハウス)・簡易宿所(ゲストハウス)等。 *3: 主要構造部(壁・柱・床・梁・屋根・階段)の一種以上について過半の修繕・模様替え。	建築種別(法6条)	構造	規模等
	一号建築物	木造/非木造	特殊建築物の面積が200㎡超
	二号建築物	木造	3階建て以上 o r 延床面積500㎡超 o r 高さ13m / 軒高9m超
	三号建築物	非木造	2階建て以上 o r 延床面積200㎡超
	四号建築物	木造/非木造	上記以外のもの

表 5-2 既存訴求・現行法への適合が生じる項目(●が該当部)

条文・内容	増築(構造一体)		用途変更		大規模な修繕・大規模な模様替え
	当該部分	既存部	当該部分	既存部	
法第20条 構造耐力関係	●		△		△
法第24条 木造建築物である特殊建築物の外壁	●		●		—
法第27条 耐火建築物としなければならない特殊建築物	●		●		—
法第28条 居室の採光・換気	●	—	●	—	●
法第30条 長屋の界壁	●	—	●	—	—
法第35条 (令126の2)排煙設備	●	●	●	●	●
法第35条 (令128)敷地内通路等	●	●	●	—	—
法第36条 廊下・階段など	●	●	●	●	●
法第43条 接道条件	●		●		—
法第43条第二項 2項道路の壁面後退	●		●		—
法第48条 用途地域	●		●		—
法第53条他 建ぺい・容積・高さ	●		—		—
— 違法部分の是正	●		●		●

表 5-3 関係法令による改修時の主な整備内容

法令	基準面積	内容
福井県福祉のまちづくり条例	物販500㎡	特定施設に該当、道から利用居室等まで利用円滑化経路が必要(廊下幅員・EVなど) ※建築確認申請と連動して手続き・義務化
	飲食300㎡	
	宿泊1000㎡	
消防法	物販・飲食300㎡	自動火災報知設備が必要 宿泊300㎡以下であれば、特定小規模用自火報でOK ※建築確認申請と関係なく設置義務が生じる
	宿泊全て	

の適合が必須のため、本エリア内で実施する場合、ほぼ新築に近い大規模な改修工事が必要となる。

- ・特殊建築物 200 ㎡もしくは延床 500 ㎡超で、大規模な遡及等が生じる。(狭小区画の現状 63cm→最低基準 75cm)
- ・用途変更は、異種・特殊建築物用途 200 ㎡超で確認申請が必要となり、2 項道路の壁面後退・長屋の敷地内通路等、建物の配置に大きく係る遡及が発生する。
- ・福祉のまちづくり条例は、確認申請手続きと連動し、飲食 300 ㎡超等で各種バリアフリー整備義務が生じる。
- ・消防法は確認申請の有無と関係なく、店舗や事務所の新設等で対応が必要であり、300 ㎡超で建物全体に自動火災報知設備が必須となる等、大きな対策が必要となる。
- ・上述より、長屋全体(一棟)の延床面積 200 ㎡・300 ㎡・500 ㎡が改修時に一定の基準値であることが分かる。

5.2 長屋の当初配置復元と建築タイプ別の更新課題

1)長屋の当初配置の復元

空中写真を元に屋根の連なりから長屋の当初配置を復元し、立地と建築形態から以下 3 タイプに類型化した。

A: 主要間口面が敷地内通路である長屋

B: アーケード沿いの狭小区画を有する長屋

C: 上記以外の主要間口面が道路である長屋

実地調査から、タイプ B は間口 1.5 間奥行 2.5 間の中に六畳一間と狭小階段のプランが類似した構成、タイプ C は間口 2 間奥行 4 間と奥行 2.5 間が表裏で並ぶ構成が明らかとなった。

2)新栄地区における建物タイプと課題点の抽出

次に抽出された 3 つの建物タイプ毎に抱えている課題点を明確にするため、建物と道路との関係や増築の有無、また登記簿面積と実測から建築面積・延床面積を推定し、A タイプ(敷地内通路間口の長屋) 4 件、B タイプ(アーケード沿いの狭小区画長屋) 9 件、C タイプ(道路間口の長屋) 3 件、全 16 件について図 5-1 の通り整理を行った。

3)建築タイプ別にみる顕在的・潜在的な更新課題

次に、各々の建築タイプ毎に発生し得る主な更新パターンとその法的課題について整理した。課題点については、現状の建物状態で起こり得るものを「顕在的課題」、今後建物状況が変化した場合に直面する、もしくは表面化しないものを「潜在的課題」とした。

表 5-4 にて整理した各々の延床面積や、既に行われている増改築の状況に応じ、顕在的・潜在的な課題を抱える更新パターンとして、各々の建物が該当する項目を図 5-2 のように整理し、配置図、断面図等を用いて示した。

A タイプは元々必要な敷地内通路の幅員不足や、部分的な建替えの実施により確認申請を要する用途変更が不可能に陥っているという大きな課題が明らかとなった。一方で面積の大きな建物が多いため、確認申請不要な小さな改修を選択せざるを得ないが、その場合に建物全体としての性能を向上していく困難さが浮かび上がる。

B タイプは、各々の区画、また建物全体としても規模が小さいため全て潜在的課題となった。確認申請が必要な建築行為が発生しないため、かえって違法部分の是正を積極的に進める要因がなく、建物の劣化進行が危ぶまれる。C タイプは面積が大きい、元々一体の建物として認知されていないケースが多く現状でも必要な消防設備の

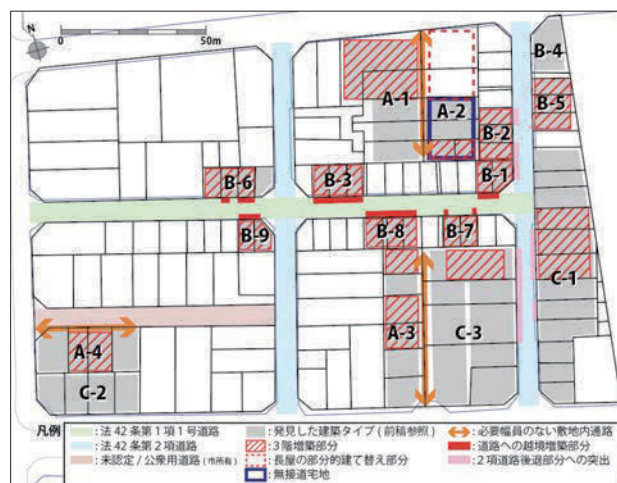


図 5-1 新栄地区における主要建築タイプの分布

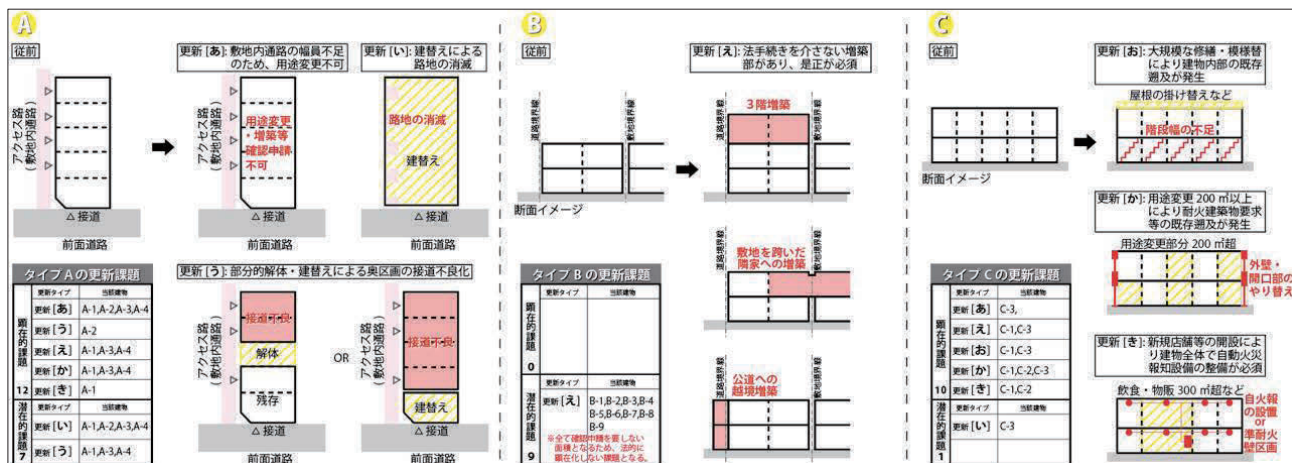


図 5-2 建築タイプ別の顕在的・潜在的更新課題

表 5-4 新栄地区での主要建築タイプ別の建物現況一覧

タイプ	敷地面積*1	想定建面*2	想定延面*3	道路幅員	3階増築	2項後退	敷地内通路	接道不良
A	1	284.73	227.78	455.57	—	有	—	不足
	2	178.50	142.80	285.60	—	有	—	無接道
	3	184.87	147.90	295.79	—	有	—	不足
	4	142.66	114.13	228.26	—	有	—	不足
B	1	36.68	29.34	58.69	有	有	有	—
	2	44.61	35.69	71.38	—	有	有	—
	3	44.61	35.69	71.38	有	有	—	—
	4	33.28	26.62	53.25	—	—	—	—
	5	46.53	37.22	74.45	—	有	有	—
	6	66.49	53.19	106.38	有	有	—	—
	7	29.74	23.79	47.58	有	有	—	—
	8	49.56	39.65	79.30	有	有	—	—
	9	32.06	25.65	51.30	有	有	—	—
C	1	337.26	269.81	539.62	—	有	有	—
	2	134.57	107.66	215.31	—	—	—	—
	3	427.60	342.08	684.16	—	有	有	不足

*1:登記簿記載面積
 *2:実測により、ほぼ建ぺい率80%と想定
 *3:実測によりほぼ全て総2階建てと想定

■:計画に大きな影響のある項目
 □:場合によって影響のする項目

不備や全体としての耐震性能の確保等に課題がある。

以上の通り本研究を通して新栄地区における主要な建築タイプ毎に改修に向けた法的課題点が明らかとなった。今後は建築法規以外の課題を明らかにし、建物の健全性確保と改修・活用促進を両立させる仕組みが求められる。

6. 地権者とテナントの所有・利用実態と今後の意向

次にここからは、新栄地区の地権者とテナントの所有・利用実態と今後の意向を見ていく。

6.1 地権者とテナントの年齢層と居住・店舗経営経験

地権者とテナントの年齢では、地権者は46名(86.8%)が60代以上であるのに対し、テナントは30名(73.2%)が50代以下であり、年齢層の違いがみられる。

一方、地権者の新栄地区内での居住経験の有無を尋ねたところ、48名中28名(58.3%)が過去に居住経験があるが、現在は1名(2.1%)のみ居住するに留まり、それ以外の地権者は新栄地区以外に居住している。なお、テナ

ントについては新栄地区での居住経験のある人はいない。49名中8名(16.3%)が現在も店舗を経営しており、49名中14名(28.6%)は過去に店舗経営経験がある。さらに店舗経営経験のない地権者の残り27名の内、20名/49名(40.8%)は両親や祖父母など家族が過去に新栄地区内で店舗を経営しており、本人も家族も店舗経営経験のない地権者は7名/49名(14.3%)のみであった。

6.2 地権者の物件入手の経緯と今後の意向

登記簿に基づき、新栄地区全体での地権者の土地の入手時期と入手方法別の件数を見ると(表6-1)、1980年代以降に相続された物件が全体の半数以上を占める一方で近年は売買が急増している。また全地権者88名の内、57名(64.8%)が相続、25名(28.4%)が売買、6名(6.8%)が相続と売買の両方によって物件を入手している。

地権者の年齢別の意向では、60代以下の20名の内8名(40.0%)が物件の改善や拡張を希望するなど意欲的な地権者がみられる一方で、70代以上では、28名中15名(53.6%)が現状維持を、8名(34.8%)が売却を希望するなど、消極的な地権者が多い。

一方、調査を行った新栄地区内の地権者48名について、所有物件の現状維持や売却を希望する地権者を「消極的タイプ」、今後所有物件の改善や追加での購入を希望している地権者を「積極的タイプ」とし、物件入手方法との関係から、以下に示す4つのタイプに分類した。

その結果、48名の地権者の内、「a. 相続のみ・消極的タイプ」が27名(56.3%)と最も多く、「d. 売買含む・積極的タイプ」が5名(10.4%)、「c. 売買含む・消極的タイプ」が

表 6-1 地権者の土地の入手時期と入手方法

入手方法	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	合計
相続	0 (0.0%)	3 (2.1%)	2 (1.4%)	19 (13.4%)	15 (10.6%)	15 (10.6%)	22 (15.5%)	7 (4.9%)	83 (58.5%)
売買	5 (3.5%)	5 (3.5%)	2 (1.4%)	5 (3.5%)	3 (2.1%)	5 (3.5%)	9 (6.3%)	25 (17.6%)	59 (41.5%)
合計	5 (3.5%)	8 (5.6%)	4 (2.8%)	24 (16.9%)	18 (12.7%)	20 (14.1%)	31 (21.8%)	32 (22.5%)	142 (100.0%)

4名(8.3%)となり、相続のみの地権者は改善や追加購入に積極的ではない傾向にあることが明らかになった。

こうした中で、積極的意向のある「b. 相続のみ・積極的タイプ」と「d. 売買含む・積極的タイプ」の地権者17名の物件入手プロセスや意向の把握を行った(表6-2)。

その結果、bやdタイプには、①新築の未来を考える会メンバー、②近年、物件を購入、③60歳代以前の年齢、④新築地区内で事業をしていたり頻繁に地区を訪れているなどの特徴を持つ地権者が多いことが明らかになった。

したがってこうした地権者は、今後の新築地区での小規模連鎖型更新を考える上で重要な存在であるといえる。

6.3 地権者とテナントの地区全体に対する今後の意向

一方、地権者とテナントに新築地区全体について、今後も継承したい要素を尋ねたところ(表6-3)、地権者とテナント共に、「a. 小規模な店舗や低層の建物」が約6割と最も多く、次いで地権者では「b. 個人店舗が多いこと」が52.2%、テナントでは「c. 古い建物や風情ある路地」や

「d. アーケードの存在」が52.9%と多い。全体的にはテナントの方が様々な要素の継承を希望する人が多いが、今後、地区全体として、どのような要素を継承していくべきか、丁寧に合意形成することが必要と考えられる。

7. 創造的働き方の事業者の特徴と意義

福井市中心市街地には、「①時間で働く内容を変えている」、「②曜日で働く内容を変えている」、「③他業種を兼業している」など、創造的な働き方を行う事業者が複数存在し、特に新築地区にこうした事業者が多い。このような事業者の存在は今後の新築地区での小規模連鎖型更新や福井市中心市街地における創造的な空間や機能、活動主体を考える上で重要な手掛かりがあると考えられる。

そこで本章では、上記①～③の働き方の少なくとも1つに該当する事業者を「創造的事業者」と定義し、創造的働き方の事業者の特徴と意義を考察していく。

7.1 創造的働き方の事業者の傾向

表7-1はヒアリング調査を行った創造的事業者(新築9人、中心市街地9人)の概要と特徴を表している。

ここから、多くの創造的事業者は、「①時間で働く内容を変えている」、「②曜日で働く内容を変えている」、「③他業種を兼業している」の3項目の内、複数項目が該当している。一方、空間的特徴として、全事業者が新築物件で

表 6-3 新築地区で今後も継承したい要素 (複数選択可)

	テナント (N=34)	地権者 (N=23)
a.小規模な店舗や低層の建物	21 (61.8%)	14 (60.9%)
b.個人店舗が多いこと	15 (44.1%)	12 (52.2%)
c.古い建物や風情ある路地	18 (52.9%)	6 (26.1%)
d.アーケードの存在	18 (52.9%)	6 (26.1%)
e.様々な業種の混在	15 (44.1%)	5 (21.7%)
f.新築テラスなどの屋外空間	12 (35.3%)	8 (34.8%)

表 6-2 「B.相続のみ・積極的タイプ」と「D.売買含む・積極的タイプ」の地権者の概要と今後の意向

タイプ	地権者	地区との関わり (★＝継続中)	新築地区 での居住 経歴	新築地区への 訪問頻度	物件の入手時期と入手方法 (①:相続 ②:売買)	所有物件に対する今後の意向・展望	新築地区全体に対する意見
B.相続のみ・積極的タイプ	a. 60代男性	・未来を考える会メンバー★	●	月数回	①1957年	「モデル街区」の地権者として更新に協力したい。福井の良さを生かした空間づくりをしたい。	防災やインフラなど基本的な課題を解決すべき。様々な店舗が出店できるよう、大きな区画も必要。
	b. 50代男性	・時計店経営★ ・未来を考える会メンバー★		常駐	①1990年代	余裕があれば自身が使用している建物の建替えなども検討していきたい。	昭和のレトロさや狭い路地の雰囲気を残していきたい。周辺の近代化の流れとは差別化が必要。
	c. 60代男性	・靴屋経営★ ・未来を考える会会長★	●	常駐	①2002年、②2002年、③2002年	未来を考える会として更新を促していきたい。いずれ自身が使用している物件を改修して貸出した。	若い世代の出店者がチャレンジできる場であり続けたい。
	d. 60代女性		●	年数回 (県外在住)	①2010年	「モデル街区」の地権者として更新に協力したい。	商店街としてもっと人を呼べるようになったら良い。
	e. 60代男性	・靴店経営★ ・未来を考える会メンバー★	●	常駐	①2022年 ②2022年	「モデル街区」の地権者として更新に協力したい。	分からない。
D.売買含む・積極的タイプ	f. 60代男性	・衣料品店経営★ ・事務所設置★ ・未来を考える会メンバー★	●	常駐	①1957年、②1957年、③1957年、④1996年	「モデル街区」の地権者として更新に協力したい。物件の売却は検討していないし、場合によってはさらに購入しても良い。	非現代的な庶民性のある世界観を形成していく。持続可能性が大切だ。
	g. 70代夫婦	・生花店経営★	●	常駐	①1981年、②2000年代	自身が生きている限り、経営している店舗を続けたい。自身が所有する2つの物件の間にある物件の購入も考えた事がある。	庶民的で気軽に行ける雰囲気を保ちたい。
	h. 70代男性	・衣料品店経営★ ・未来を考える会メンバー★ ・商店街振興組合理事長★	●	常駐	①1988年、②1989年、③1989年、④2002年	現在の店舗の経営を続けつつ、商店街全体を見守っていきたい。アーケードや組合の課題の区切りもつけたい。	新築らしく様々な店舗が揃い、人が訪れる商店街にしたい。
	i. 80代男性	・衣料品店経営 ・カラオケ店経営		週1回	①1992年、②2016年	もし出来るならもう1人の地権者と一緒に、ファンドを利用して物件を改造したい。	今の雰囲気を残していくことに賛成。新築テラスも恒久的に残してほしい。
	j. 50代男性	・祖父と父が衣料品店経営	●	週数回	①2003年、②2023年	ファンドを利用して物件のリノベーションを検討中。さらに周辺の物件も購入して、いずれ街区全体を入手したい。	ここにしかない空間、若い人がチャレンジできる空間であるべき。
	k. 70代男性		●	常駐	①2012年、②2014年、③2017年、④2021年	新築テラス周辺を中心に物件を購入していきたい。地元のために店を作りたい。	昭和が残っている貴重な空間。絶対に再開発などはしてはいけない。
	l. 60代男性	・妻の祖母が衣料品店経営		週数回	①2020年、②2021年、③2021年、④2021年、⑤2021年	周辺地権者2人ともリノベーションを検討している。また、隣接する3物件も現在の地権者に交渉していずれ購入していきたい。	昔の思い出を壊したくない。レトロな雰囲気を残したい。
	m. 70代男性	・両親が飲食店経営	●	週数回	①2020年、②2020年、③2020年、④2022年	古いほうの物件に関しては、いずれ建物を建替えてキレイにしたい。	人が来るような工夫を。
	n. 40代女性	・整体経営★		月数回	①2021年、②2021年	今の店を続けつつ、さらに新しいことにも挑戦していきたい。	古いものを残しつつ、キレイで賑わいある街になってほしい。
	o. 60代男性	・不動産取引業務の中で地区内の物件を取り扱う★ ・未来を考える会メンバー★		常駐	①2021年	不動産取引業者として他の地権者と連絡を取りながら、地区全体の更新に協力していきたい。	ごちゃごちゃした雰囲気が良いので、このまま残していく。
	p. 70代男性	・地区近隣で映画館や駐車場を経営★		近隣に常駐	①2021年、②2021年	いずれ長屋の他の地権者と共同でリノベーションしたい。	古さと新しさが混在した街並みになってほしい。地区の建物は低層で揃えるべき。
	q. 30代男性	・父が居住 ・祖母が衣料品店経営		週数回	①2022年、②2023年、③2023年、④2023年、⑤2023年	隣接する物件を借りてリノベーションを計画。いずれその物件も購入したい。	空き店舗を無くしたい。店舗が増えて賑わうと良い。

表 7-1 創造的事業者の働き方の特徴、現在の働き方に至った経緯と意義

創造的 事業者	現在の仕事の内容	会社勤め・個人事業主の変化	①時間 で働く 内容を変え	②曜日 で働く 内容を変え	③他業 種を兼 業	コワー キング 空間	レンタ ルキッ チン	交流 の場 を持つ	他者と 連携 イベン ト	地域 活動 に参 加	働く意 欲の増 加	精神 面の充 実	まちへ の関心 の向上	現在の働き方をするに至った経緯、創造的働き方の意義
A	アウトドア用品リサイクル店＋カフェ	会社一個人＋会社		●	●				●	●	●	●	●	以前、会社勤めの時、AのDで働くことは自分に合わないと思った。40歳を前に自分で独立して働こうと思った。新卒でテラスの運営に関わる内に、地元へ貢献したいと思うようになった。事件りのイベントを通して人との繋がりが増えた。会社時代では聞けなかったような人と関わる機会が待てる。
B	雑誌編集長＋ハンズ屋＋コワーキングスペース＋キャラー	会社一会社＋個人		●	●	●		●	●	●	●	●	●	イベントを通して福井の繊維業を世に知れ渡らせようと思った。取材で知り合ったデザイナーと連携すればできると思った。今やっている仕事はバラバラに見えるかも知れないけど、全部共通してやりたいたいことは福井のまちづくりのため、まちづくりは、人とのつながり、関係をつくること、それが連鎖してまちづくりになると思う。働くことで重要なのはそれで何をしたいかということ。
C	ビールバー＋日本酒バー＋イベント業	会社一個人一個人	●	●	●			●	●		●	●		元々、東京で芸能の仕事しながら、日本酒のイベント業を副業としてやっていた。福井出身で、両親がまだ元氣な内に帰ってくることを決めていた。福井で仕事をするにあたり、芸能の仕事は人口が少ないビジネスとして成り立たないが、タレントを引っ張ってくることはできるのでイベント業にシフトした。イベントの事務所物件を借りるうちに、日本酒バー兼事務所に転用した。ビアバーは通について興味が出てきたため始めた。イベント業や日本酒バーを通して、ゲストハウスなど他にもやりたいうことが出てきている。
D	高齢者の居場所・サロン＋在宅医療	個人一会社一個人	●					●	●			●	●	在宅医療というのは、病院での医療ではどうにもならなかった人が最後の時間を家で過ごして生きるのに最低限の治療を施す延命的な側面が多い。だけど、病院治療を徹々と最後の残された時間を家で過ごすようなことと疑問があった。このまま医療を続けていけるのか相談できるような場所が必要だと思った。お金にはならないけど、家と病院との間の中間の場所が必要なことだと思った。現在の事業をしたことで視野が広がった。病院では驚かないような人との関係を作ることができた。
E	アイリッシュバー＋酒売り	会社一会社一個人	●	●	●			●	●			●		出産後、職場に復帰したが、給料が3分の1になり賃金で時間と追われていた。バーの仕事はノルマがないので純粋に仕事を楽しめる。夫がアイランド人でアイランドの酒をいろいろ人に知ってほしい。
F	居酒屋＋弁当販売＋レンタルキッチン	会社一個人	●	●	●		●	●	●			●		ホテル業で稼いでいた際、居酒屋を思い、飲食業にシフトした。現在は、居酒屋は営業、店舗の異なる3店舗を、新築内のごく近所で経営しているが、全て食関連なので食材ロスが少ない。
G	チーズ販売＋印刷会社	会社一会社一個人	●		●		●							お店だけだとたてられちゃう。2つの仕事することで気持ちの切り替えにもなる。チーズだけだと、ずっとチーズのことを考えないといけない。会社の役に立っていると思えるのはやりがいにもなる。
H	書店＋会計	会社一個人一会社		●	●			●	●			●	●	人の集まりなのでリアルでなければ意味がない。本を売ることが目的ではない。本を介した交流が目的なのでカフェや交流スペースを設けている。会計の仕事で収入の見通しを立てられる。
I	洋服店＋バー	会社一個人	●	●				●	●			●		駅前を盛り上げたいという思いがあった。洋服屋は、洋服を売りっぱなしだけでなく、洋服を着て遊び場が必要で、そういう場を提供したいと思って、近隣の仲の良い複数の店主とバーを始めた。
J	ゲストハウス＋通信教育教員	会社一会社一個人	●	●	●			●	●	●	●	●	●	旅やゲストハウスが好きだった。東日本大震災を経験し自分しかできない仕事を探し始めた。コロナで収入が減り、ゲストハウスだけでは厳しくなった。当時住み付いていたお客に相談したら、通信教育の学校で先生をさせてもらえることになった。建設会社で働いていたが、100%仕事に費やせる男性の働き方が多く、女性しかやっていけないと思い、自分はそんな働き方は嫌だった。今の仕事は自分を全部出せる。子育てをしながら家族の様なみんなで見守られる環境を作りたい。
K	ホテル経営＋レストラン	会社一個人		●				●	●	●	●	●	●	大邸で会社員だった時、家業のホテルが経営難に陥った。この建物は自分が育った場所でも、誇りやアイデンティティで無くてくれないと思った。自分が建て直すにあたって、ホテルだけの経営では無理だと思い、レストランがホテルの心臓になると思った。レストランの客は地元が多く、ホテルの客は県外が多く、この建物の中で地元と県外の人が交じり合う感じがすごく楽しい。レストランは原価やコスト管理を考えると必要があり、ホテルは建物や設備のメンテナンスを考えると必要があり、両方の経営を変えるのが楽しい。
L	建築設計・プロダクトデザイナー	会社一個人			●	●		●	●	●		●	●	前の会社「上海」での職人との関わりを通して地方都市でも良い物があると気づいた。今後は中国と日本の小さな企業の交流が生まれる場作りをするを目標にしたと思い独立した。もともとこの建物のコワーキング利用者として借りていた時に、中の店の入れ替わりが激しく上手に後でないことが勿体無いと思った。私なら24時間から屋上まで借りてできるといふ風に始めた。東京、福井、上海を行き来することで頭の切り替えがしやすく、仕事を複数やることは設計に生かせる。
M	ライター＋本屋＋デザイナー	会社一個人		●	●			●	●			●		小さい時から本が好き。本があれば生きていける。仕事をするうちに、本が好きだと交わりたいと思った。HOSHIDOにあれば、すべて体感できる。本を作って、販売して、それを手に取ったお客さんとのふれあいやコミュニティができて、まちの場の一つになる。私の中の本屋は、本を売り買いする場所というよりは、本によって人を集めることに重きを置いている。なので社会奉仕的な部分は大きい。
N	カフェ＋レンタルキッチン＋ライター＋庭師	会社一個人	●	●	●			●	●	●	●	●	●	元々実店舗を持つとしていて、そんな時にクマローカフェを見つけた。クマローでは週1回だけ出店だったので新しい出店場所を探していたところ、フラットキッチンとタイミンが合った。今までは一人で仕事をして自分のやり方になっていて、他の人がいる場所で働くことで考え方が柔軟になった。
O	建築設計・屋外空間デザイン	会社一個人		●	●			●	●	●		●	●	Xstandは福井新聞さんが主体だが、Xstandの設計依頼をされた。Xstandに参加した中で、シェア空間で働きたいと思った。人の関わりがあるので刺激を受ける。すぐに話し相談ができる環境がある。共有空間がいろいろあり、借りている部分は残りが広く使うことができる。一人でないことは精神的にも楽。
P	料理研究家	会社一個人		●	●		●		●			●		料理を仕事にしたい一方で、自分で店をする自信がなかった。そんな時にオーナーに誘われて、タイミンがよかった。週1回なのでハードルが低い。子供がいるので好きな時間に働けるのが良い。
Q	飲食店	会社一個人		●			●					●		元々実店舗を持つとしていた。そんな時にクマローカフェを見つけた。クマローでは日曜日だけ出店だったので新しい出店場所をなんとか探していたところ、フラットキッチンとタイミンが合った。
R	撮影＋飲食店＋よろず屋	会社一会社一個人	●	●	●			●	●			●		広告写真の会社に入っているが、この業界はもう終わっている。そんな中で、金銭的にも体力的にもある時にいろいろやろうと思った。複数の仕事すれば、とれかたになっても何かは残る。リスク分散。

はなく既存建物で事業しており、事業所内に交流の場を持ったり、コ・ワーキングスペースやレンタルキッチンを持つ事業者も多い。さらに創造的事業者の活動を見ると、収益目的ではない周辺店舗と連携したイベントや交流、まちづくり活動などを行う事業者も多い。

7.2 現在の働き方に至った経緯と創造的働き方の意義

表 7-1 より、創造的事業者の現在の働き方に至った経緯と創造的働き方の意義を見ると、多くの事業者は、それまでの会社勤めや県外での居住経験を経て、試行錯誤しながら、自分らしい働き方や福井のまちの魅力に気づいて現在の働き方に至っているケースが多い。また自分の働き方の動機について熱い思いを持っている事業者が多く、自分自身の事業を通して、まちや社会に能動的に関わろうとしている事業者が多いことが明らかになった。

そして表 7-1 より、現在の働き方を実施した以降での価値観の変化を尋ねたところ、「働く意欲の増加」(10人

/18人)、「精神面の充実」(17人/18人)、「まちへの関心の高まり」(8人/18人)などとなっている。

つまり調査結果からも、「①賃料が安いこと」、「②木造建築や路地など建物や街並みの風情」、「③リノベによる空間作りの余地があること」は、こうした創造的事業者の立地選定理由として重要であるといえ、創造的事業者が働きたくなるような環境を作ること、中心市街地の空間や活動の多様性や豊かさの創出にも繋がる重要であると考えられ、再開発事業のような作り込み過ぎた空間ではなく、創造的に関わっていく余地のある空間や環境をまちなかに点在させることが重要であると考えられる。

8. 小規模連鎖型更新に関する近年の動きと促進要因

8.1 県都まちなか再生ファンドの概要と実施状況

福井県と福井市は、2024年3月の北陸新幹線福井駅開業効果を最大限にし、持続可能な賑わいを創生するため、図 8-1 で示すエリアを対象に、福井駅周辺の中心市街地

内の魅力向上に寄与する店舗等の改修を支援する「県都まちなか再生ファンド」(2022～2026 年度の5年間)を実施している(表 8-1)。このファンドにおいて新栄地区は、福井駅近くに立地しながら、防災面や既存不適格建築の改善などが必要である特に重要なエリアであることから、新栄地区のみを対象とした「C. 共同建替・集合リノベーション」メニューが設定されている。

新栄地区内でのこれまでのファンド利用物件の概要(表 8-2)と、新栄地区におけるファンド利用物件を含めた近年の更新の動きを図 8-2 に示す。ファンド創設の初期は簡易な改修の「A. 店舗等リノベ」が多かったが、3年目の2024年度からは「C. 共同建替・集合リノベ」が増加傾向にあり、新栄地区内では表 8-2 に示す以外でも今後複数地区で共同リノベの申請が行われる予定である。

なお、AとCのどちらのメニューも補助金を受けるためには既存不適格部分は全て是正する必要があるが、Aのメニューは補助金額が低いため、既存不適格部分を持つ物件ではCのメニューによって抜本的改善を図ることが意図されている。ただし「C. 共同建替・集合リノベ」は複数物件による建物更新が条件であり、地権者が複数に跨る場合は合意形成にも時間を要し、建設費の高さから等、現時点では全て共同リノベでの申請となっている。

8.2 新栄地区共同リノベ「モデル街区」での取り組み

表 8-2 の No. 7 の事業は、新栄地区の共同リノベの「モデル街区」と位置付け、筆者らも2022年から継続的に話し合いや計画作りに関わってきた事業で、「C. 共同建替・集合リノベ」に採択され、2025年春完成を目指し準備を進めている。このモデル街区は「新栄の未来を考える会」メンバー3人を含む4人の地権者が所有するコの字型の長屋で、土地建物の権利関係は複雑に入り組んでいた。竣工後は、まちづくり福井(株)が地権者から土地を借り上げ複合商業施設とする。新栄地区内外からのテナントが混在し、まちづくり福井が運営する多目的ホール



図 8-1 福井市中心市街地の地区別のゾーニングと、県都まちなか再生ファンド採択物件のメニュー別の分布

やシェアキッチン、半屋内共用路地などを含み、地域に開かれた創造的使い方が行えるように計画されている。

8.3 小規模連鎖型更新の促進要因と地域の固有性

表 8-3 は、ヒアリングを行ったファンド利用者の移転や立地の選定理由を表したものである。ここから、ファンドを利用し新栄地区に移転したテナントは、元々新栄地区内にいた事業者と共に、中心市街地での周辺の再開発事業の立ち退きによる移転や、北陸新幹線福井駅開業に伴う期待感から中心市街地外縁部や福井市郊外からの移転者も複数見られる。

また表 8-3 の立地選定理由を見ると、「立地の良さ・利便性」や、「新栄地区の空間的魅力(路地や低層木造建築が多いなど)」、「建物の魅力(広さやリノベできるなど)」と共に、「近隣店主が魅力的・仲が良い」や「賃料の安さ・以前と同程度」など、複合的な理由から立地が選定されて

表 8-1 県都まちなか再生ファンドの概要

メニュー	対象エリア	対象事業	補助率	補助上限
A. 店舗等のリノベーション	中央1丁目・3丁目(新栄地区含む)	①建物改修	2/3	300万円
B. 建替・建物改修支援	電車通り	①建替	2/3	(建替)2億円
		②建物改修	2/3	(建物改修)躯体・内装1億円、外壁・屋上2400万円
C. 共同建替・集合リノベーション支援	新栄地区	①共同建替	2/3	対象経費の2/3又は129,000円/㎡×事業後延床面積(いずれか低い方)
		②集合リノベ	2/3	
D. 観光誘客に資する洗練された店舗等整備支援事業	中央1丁目・3丁目、愛宕坂周辺(新栄地区含む)	①新築・建替	2/3	(中央1丁目)4800万円、(中央3丁目)6000万円
		②建物改修	2/3	(中央1丁目)3200万円、(中央3丁目・愛宕坂)4000万円

表 8-2 新栄地区内でのこれまでのファンド利用物件の概要

ファンドメニュー	工事完了時期	店舗・事業所の用途	事業主体	既存不適格部分への対応
1 A.店舗等リノベ	2023年	バー	テナント	該当なし
2 A.店舗等リノベ	2023年	パソコン教室	テナント	該当なし
3 A.店舗等リノベ	2023年	立ち飲み処	テナント	該当なし
4 A.店舗等リノベ	2023年	美容室	テナント	該当なし
5 C.共同建替・集合リノベ	2024年	フレンチレストラン	地権者2、テナント1	3F増築部分撤去、通路側越境部分撤去
6 C.共同建替・集合リノベ	2024年	カフェ、恐竜・プロバスケット販売	地権者1、テナント3	該当なし
7 C.共同建替・集合リノベ	2025年	ホール、シェアキッチン、シェアオフィスほか複合商業施設	まちづくり福井(株)(+地権者4人、テナント6人)	3F増築部分撤去、通路側越境部分壁面後退

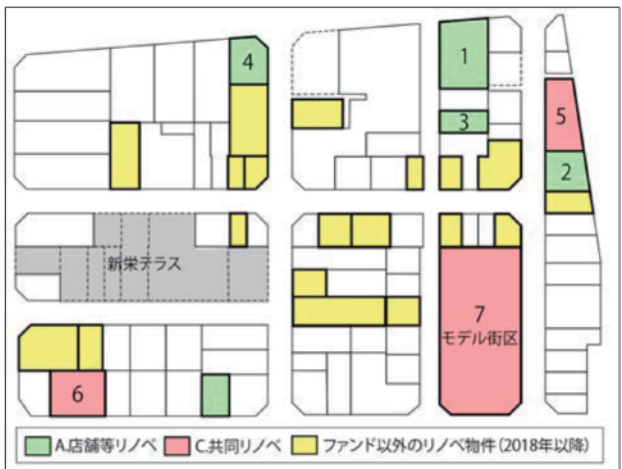


図 8-2 新栄地区でのファンド利用物件と近年の更新物件の分布

表 8-3 ヒアリングを行ったファンド利用者の移転や立地の選定理由（※以前と同じ店舗で改修のみを行った人を除く）

	店舗名	業種	更新の種類	以前の出店場所	移転・開業後の出店場所	利用したファンドの種類	移転の理由			立地選定の理由					その他
							北陸新幹線福井駅開業	再開発や共同リノベーションへの立退き	既存物件の老朽化	立地の良さ、利便性	新栄地区の空間的魅力	建物の魅力（広さ含む）	近隣店主が魅力的、仲が良い	賃料が安い・以前とほぼ同額	
1	ラーナニーニャ、MAGOギャラリー	紅茶専門店、ギャラリー	増築・店舗更新・設備更新	旧東陽町駅前ビル	新東陽町駅前ビル	旧東陽町駅前ビル			●		●	●	●	●	まちづくり福井が大家なので安心。
2	ココット	カフェ	増築・店舗更新・設備更新	旧東陽町駅前ビル	新東陽町駅前ビル	旧東陽町駅前ビル		●			●	●	●	●	長年ここで営業してきたため。
3	ジョルノ	フルーツカフェ	増築	旧東陽町駅前ビル	新東陽町駅前ビル	旧東陽町駅前ビル		●		●	●	●			
4	ピエロキ	古着＋メガネ	店舗追加（新規受委託含む）	旧東陽町駅前ビル	新東陽町駅前ビル	旧東陽町駅前ビル				●			●	●	
5	アンティーク	レストラン	増築	旧東陽町駅前ビル	新東陽町駅前ビル	旧東陽町駅前ビル	●			●	●		●		大家が良い人。
6	SC Only Shop	恐竜グッズ等	増築	旧東陽町駅前ビル	新東陽町駅前ビル	旧東陽町駅前ビル	●			●		●			
7	パパス	ちょい飲み処	新規出店		新東陽町駅前ビル					●				●	
8	深夜食堂	食堂	増築	旧東陽町駅前ビル	新東陽町駅前ビル	旧東陽町駅前ビル		●		●		●			
9	歌謡喫茶ユミ	喫茶店	増築	旧東陽町駅前ビル	新東陽町駅前ビル	旧東陽町駅前ビル		●		●				●	
10	SHIMA	コーヒー店	新規出店		新東陽町駅前ビル					●	●		●		

いる。特にヒアリングからも、近隣店主との人間関係も重要な立地選定理由であることが分かり、これはつまり、共通する価値観を持つ事業者が集まることを意味しており、それが新栄地区独特の雰囲気（地域の固有性）の形成にも繋がっていると考えられる。

さらに福井駅周辺で再開発事業が進み、大規模で新築、高価格帯の賃料の店舗が増加する中、新栄地区は、そうした大規模開発にはない環境を求める個人事業者にとって重要な出店の受け皿になっていると考えられる。

それと同時に、新幹線開業や再開発など周辺での大規模な動きがあるからこそ、新栄地区内への移転や建物更新の動きが活発化しているともいえ、今後の小規模連鎖型更新を考える上では、新栄地区だけでなく、周辺地区と連動的に捉えて物件の多様性を確保したり、中心市街地全体としてエリアごとの地域の固有性を活かして周辺地区との連携や回遊性を促し、エリア間で補完し合う視点が重要であると考えられる。

9. まとめ 一小規模連鎖型での保全的・創造的再編に向けて必要と考えられる検討課題と可能性一

以上本研究を通して、新栄地区での「小規模連鎖型更新」での保全的・創造的再編を進めるためには、新栄地区が長年育んできた混沌としつつも独自性を持つ固有の雰囲気の継承と、防災面や既存不適格建築など地区が抱える課題の改善に理解があり、かつ所有物件や地区全体の改善に意欲的で、さらに創造的再編に繋がる新しい動きにも寛容な地権者を増やしていくことが重要である。

それと同時に、再開発事業のような開発事業者だけで全てを短期間で作り変える更新手法ではなく、新栄地区に限らず中心市街地全体として、地域の歴史や固有性を活かしつつ、多様な創造的事業者が能動的に時間をかけて関与したくなるような空間的・機能的余地を含む物件や地区の環境を醸成することが重要である。

最後に小規模連鎖型更新での保全的・創造的再編に向けて必要と考えられる今後の課題を以下の3点にまとめる。

1) 小規模連鎖型による再編プロセスの継続的な調査・解明：当地区を含む福井駅周辺では、2024年3月の新幹線

開業以降、現在進行形で進められている市街地開発やリノベーションのプロジェクトが数多く存在しているため、一連の連鎖型再編プロセスの解明には、継続的な実態把握と分析が今後必要となる。

2) 小規模連鎖型再編プロセスを支える仕組みとネットワークの解明：本研究で見えてきた小規模連鎖型再編プロセスを支えている人材、経験のつながりと一連の「生系（エコロジー）」の解明が、地区の今後の持続可能性を高めるために求められる。

3) 小規模連鎖型再編プロセスによって保全される地域固有の雰囲気の実態解明：本研究で詳細に把握した小規模連鎖型再編プロセスによって、何が当地区で保全されたのか、風景や固有性、多様性、包摂性などの観点から評価していくことが求められる。

<謝辞>

新栄地区の地権者・テナントの方々をはじめ、本研究を進めるにあたりご協力頂きました皆様に、深くお礼申し上げます。

<参考文献>

- 1) 野嶋慎二、玉置伸伍：小規模賃貸店舗の展開特性とその集積街区の受け皿機能に関する研究、日本建築学会計画系論文集、第65巻、530号、pp.193～200、日本建築学会、2000.4
- 2) 原田陽子：駐車場活用広場「新栄テラス」の実現手法と定着プロセス、日本建築学会技術報告集、第26巻、第62号、pp.296～301、日本建築学会、2020.2
- 3) 真野洋介：地方における木造密集市街地再考 ローカル・モクミツへの新たな視点とまちづくりのフィールド再構築、都市問題、vol.114、後藤・安田記念東京都市研究所、pp.42-60、2023.5
- 4) 原田陽子：大阪市空堀地区における路地単位特性と接道不良長屋所有者の居住改善実態 一木造密集市街地における地域資源を活かした住環境の保全的更新に関する研究一、日本建築学会計画系論文集、第669号、pp.2117-2126、2011.11

<研究協力者>

成田悠真 福井大学 工学研究科 修士課程 大学院生（当時）
西山正剛 福井大学 工学研究科 修士課程 大学院生（当時）
小暮 悠 東京科学大学 環境社会理工学院 修士課程 大学院生
土肥悠護 福井大学 工学研究科 修士課程 大学院生
鈴木綾悟 福井大学 工学研究科 修士課程 大学院生
本道健寛 福井大学 工学部 建築・都市環境工学科 4年生