

課題情報シート

テーマ名：	既存市街地の再生計画 in 八幡東区／枝光旅館のコンバージョン		
担当指導員名：	岩下 陽市	実施年度：	24 年度
施設名：	九州職業能力開発大学校		
課程名：	専門課程	訓練科名：	建築
課題の区分：	総合制作実習課題	学生数：	1
		時間：	12 単位 (216h)

課題制作・開発のポイント

【開発（制作）のポイント】

既存市街地の再生計画 in 八幡東区／

- ①枝光旅館のコンバージョン(専門1名)
- ②衰退街区の推移(専門1名)
- ③築60年の枝光旅館の実測調査報告(専門2名)
- ④地域活性化のための複合住施設(専門1名)
- ⑤持続可能な地域設計 2050年北九州/人口オオナス社会での街づくり(応用建築1名)

この課題の構成は上記のメインテーマに対してその構成要素のサブテーマが5つあって、統合的視点で構成されています。また応用と専門の学生の混成チームでおこなっています、4年生がリードしながらまとめていきました。衰退している地域に密着し、時代・社会的背景をとらえた課題になっています。

【訓練（指導）のポイント】

プロジェクトエリアは全国的に注目をされている環境モデル都市で、スマートコミュニティ等の実証実験をおこなっている八幡東区東田のすぐ隣の地区で、まさにジギルとハイドの関係にあります。実社会の状況を認識することから生活を入れる器である住宅を、生活の空間である都市を学生自身に考えてもらい、社会にどう提案していけば持続可能な街づくりができるのかを検討させました。

課題に関する問い合わせ先

施設名：九州職業能力開発大学校
 住所：〒802-0985 福岡県北九州市小倉南区志井 1665-1
 電話番号：093-963-0125（代表）
 施設 Web アドレス：<http://www3.jeed.or.jp/fukuoka/college/>

課題制作・開発の「予稿」および「テーマ設定シート」

次のページ以降に、本課題の「予稿」および「テーマ設定シート」を掲載しています。

<既存市街地の再生計画 in 八幡東区～旅館のコンバージョン～>

1. はじめに

現在の日本では、建築・住宅新築着工戸数が減少している為、今後は「新築」ではなく「リノベーション」「コンバージョン」といった再活用の方法が主流になってくると考えられる。

今回コンバージョンを行う旅館は北九州市八幡東区枝光地区にある。昭和 40 年代に建てられたもので、木造と鉄筋コンクリート造の 2 つからなり、現在は空家である。旅館ではなく別の形で再活用したいとの要望である。(写真 1)

八幡東区は斜面地が多いことや、少子高齢化、空家・空地の増加などの様々な問題を抱えている。高齢化率は 31.2%、空家率は 22%で、北九州の中で最も大きい値になっている。

老朽化した旅館を再生する方法として、取り壊し、新しく建て直すという方法もある。しかし今回は、再利用し、リノベーション・コンバージョンを行う方法で進めた。そうして地域のために、街の活性化に繋がるような建物、若者から高齢者まで多世代の方々が活用してくれる建物、増加しつつある未利用地を活用していくきっかけとなるような建物を考えた。



写真 1 枝光旅館 全体写真

2. 実施内容

2. 1 実測調査及び図面作成

この旅館は図面が残っていない為、前段階として実測調査と図面作成を行った(写真 2)。スケッチ・手測り・レーザー測定を行い、平面図・展開図・断面図を作成した(図 1)。図面を通して、柱や梁の位置等をつかむ。その際に R C 造の構造上の不備が発見された。大凡の面積は(表 1)に示す。



写真 2 実測風景

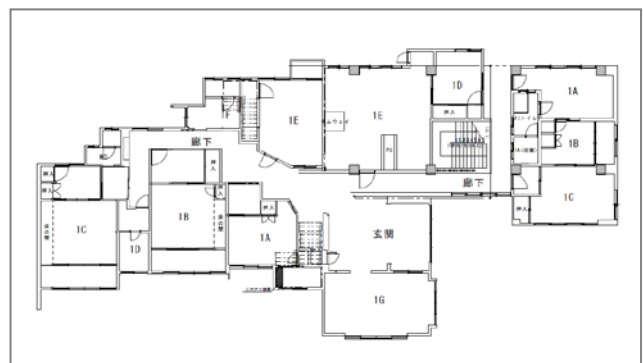


図 1 作成図面

表 1 枝光旅館 面積表

		床面積	延べ面積	建築面積
R C 造	1F	約 140 m ²	約 386 m ²	約 150 m ²
	2F	約 121 m ²		
	3F	約 125 m ²		
木 造	1F	約 192 m ²	約 354 m ²	約 225 m ²
	2F	約 162 m ²		
	ベランダ	約 27 m ²		

2. 2 サーベイ

実測調査と同時に周辺地域のサーベイも行った。街を歩き目視調査で、建物の状態や空家・空地の比率などを調べた。この数年で街は大きく変化しており空家や空地、駐車場を含む「未利用地」の割合が増えているように感じられた(図 2)。

人口は、ほとんどの地区で生産人口(20～64 歳)が激減、高齢者人口(65 歳以上)が激増しており、全体的な人口も減っていることが分かった。

高齢化率は、1990 年には 14%～21%だったのに対し、2010 年には最も低い地区で 24%まで上昇し、40%を超える地区も出てきていることが分かった(図 3)。



図2 2012年枝光地区現状 未利用地のみ

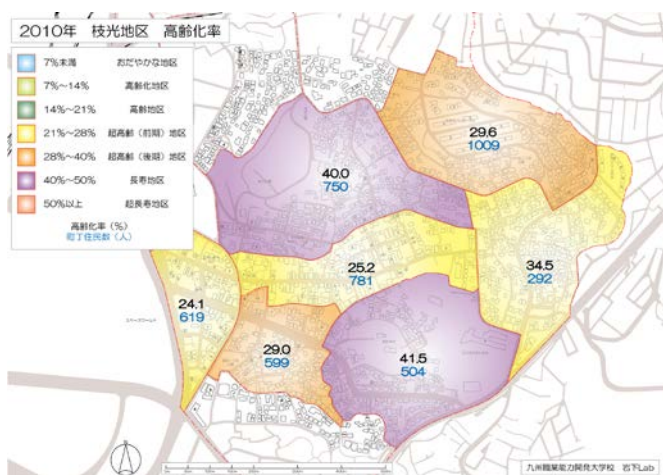


図3 2010年枝光地区現状 高齢化率

3. 設計

3. 1 構想

現在、全国課題・地域課題として、少子超高齢化や人口減少が挙げられる。このような問題が消費の減少などを引き起こし、「モノ・コト・ヒト・カネ」が循環しなくなる。この現象が、衰退を招いているのではないかと考えた。

旅館所有者様が高齢者が利用出来るような施設を望んでいることもあり、高齢者が外に出るようになるものとして「食堂」を、また経済的活動を行う施設として「インキュベーター施設」を考えた(図4、5)。また街の情報を発信するために「掲示板」も設ける。これらが機能することにより、「モノ・コト・ヒト・カネ」が循環する結果となるのではないかと考えられる(図6)。

また設計を行うに当たり、残したいものがいくつかある(図3、4)。

《食堂》

北九州の特産物を活かした、地産地消を目指した食堂を考えた。交流の場にもなるため、コミュニティの輪も広がる。

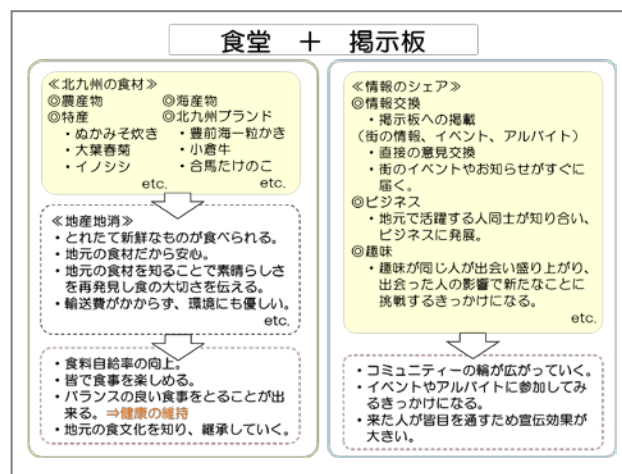


図4 食堂

《インキュベーター施設》

起業活動を行う入居者を支援する施設。入居者が地元住民と交流を行うことで、枝光地区という地に根付くことが出来る。

またもう一つの機能として、住民による街の再生計画の拠点と考えた。商いの勉強会の場にもしてほしい。

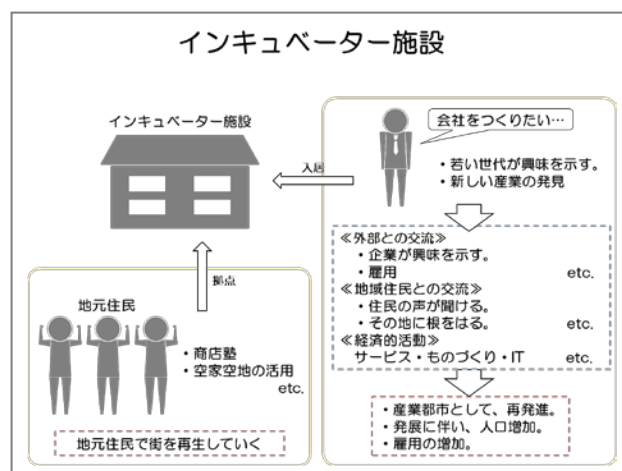


図5 インキュベーター施設

生産者は食堂や商店街に食材を提供し、食堂は住人に料理をふるまう。この「生産者・商店街・食堂」が連携していく。食堂には高齢者や単身者に来ていただく。

インキュベーター施設は街や住民と関わり、また街を活性化するための拠点となる。

斜面地に住む交通弱者はコミュニティバスを利用する。

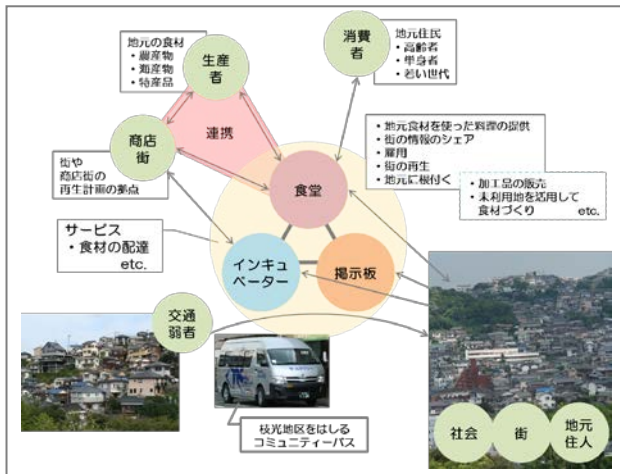


図 6 関連図



写真 3 旅館からの景色

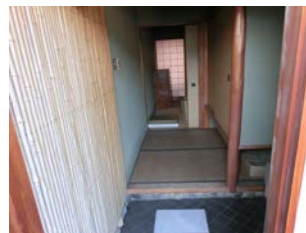


写真 4 旅館内装

3. 2 設計

今回は木造のみを再活用し設計を行った。

《1 階》



図 7 1 階平面図

◎ポイント 1

元々旅館だったということもあり設備は整っていたため、以前厨房があった位置に再び厨房を設置した。

◎ポイント 2

マルチスペースは食堂とは区切り様々な用途に使用できるようにした。

◎ポイント 3

高齢者の中には畳で食事をしたいという方もいるはずだと考え、畳スペースを設置。床から

40cm ほどあげ、腰かけられる高さにした。

◎ポイント 4

食事スペースの間仕切り。これは構造耐力上柱を外すわけにはいかなかったもので、あえて残し、向こう側が見えるデザインの間仕切りを設けた。

◎ポイント 5

入って来て目に留まりやすい位置に掲示板を設置。

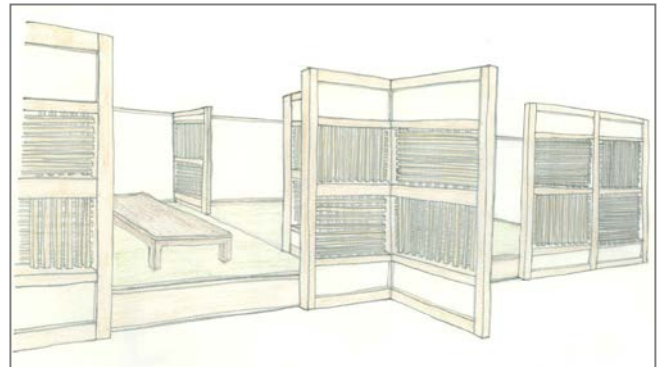


図 8 畳スペース スケッチ

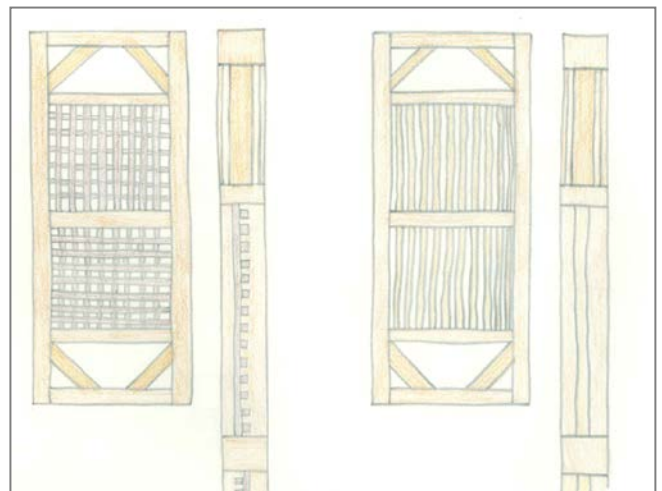


図 9 間仕切り壁 立面図・断面図
《2 階》

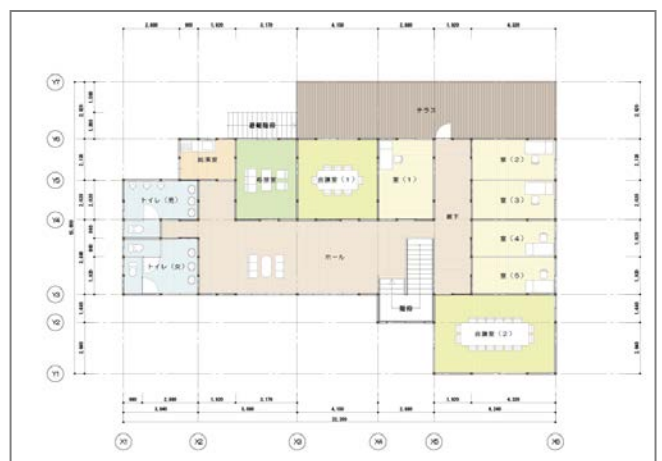


図 10 2 階平面図

◎ポイント1

2つの会議室。入居者が使うだけでなく、街の集まりなどにも利用できるように、大きさの異なる部屋を設けた。

◎ポイント2

室の壁は可動式。事業内容によって大きな部屋として利用することも出来る。

◎ポイント3

大きくテラスを設けた。ここから避難階段に繋がっている。

◎ポイント4

広い南側のホールは、明るい日差しが広がる。休憩や談話するスペースとして使ってほしい。



図11 外観スケッチ

外観は、現在の旅館の雰囲気を残した。また玄関ポーチにスロープを設けることで、車いすの方でも利用出来る。



図13 敷地配置図 設計案

現在は敷地いっぱいに建物が建ち、窮屈なイメージがあるが、今回は木造のみのコンバージョンを行ったため、敷地に余裕が出来た。外壁と塀との間にも余裕を作り、人が通ることの出来るようにした。

また、現在は南側道路からしか出入り出来なかったが、北側道路からもアクセス可能とした。

設計を行うに当たり残したいと思っていた旅館から見える山の景色は、今回設計した建物の1・2階どちらからでも眺めることが出来る。

4. まとめ

12月に枝光地区の方や関係者を招き、中間報告会と意見交換会を行った。来てくださった皆様は現状や構想に大変関心を示しているように感じた。実際に住んでいる方との意見交換は設計を行う上で貴重な資料となった(写真5、6)。今回はこの敷地内での設計だが、ここだけに留まらず、周辺の未利用地にも必要な機能を備え広げていきたいと考えている。

最後に、実際に建ってある建物を実測調査から設計までさせて頂いたことは、今までにない経験であった。建築の知識は勿論、地域サーベイによる現状把握や地域の方の声を聞くことの大切さも改めて実感した。今回の構想設計を1つの案として検討頂き、今後の八幡東区枝光地区の再生計画に寄与出来ればと思っている。またこの企画は地域の方々が中心になり、社会実装を伴うプロジェクトとして展開し始めた。



写真5：報告会



写真6：意見交換会

〔謝辞〕

今回、この旅館のコンバージョンという話を持ちかけてくださった旅館所有者様をはじめ、協力いただいた枝光地区の皆様に深く感謝申し上げます。この貴重な経験を今後生かしていきたいと考えています。ありがとうございました。

<参考文献>

・北九州市 <http://www.city.kitakyushu.lg.jp/>

課題実習「テーマ設定シート」

作成日：12月 1 日

科名： 建築科

教科の科目		実習テーマ名	
総合制作実習		既存市街地の再生計画 in 八幡東区／枝光旅館のコンバージョン (他にもサブテーマあり)	
担当教員		担当学生	
○建築科 岩下陽市			
課題実習の技能・技術習得目標			
建築生産をおこなっていく中で、時代・社会的な背景がかわってきています。新築の建築物のみならず、ストックとしての建築物の活用を考え、地域の活性・再生化につながる新しい包括的な視点の建築生産デザイン手法をみにつけます。			
実習テーマの設定背景・取組目標			
実習テーマの設定背景			
全国の都市の衰退が進行する中で、空地・空家が増加しています。街自体が地盤沈下を起こしています。空地や空家のリノベーション、コンバージョンをおこないながら、新しい価値を創り出し、地域の活性・再生化を図ることが必要になってきています。併せてコト創りと結びつけて単体のハードのみを考えるのではなく、地域と併せて考えます。コミュニティとソフトを包括的に考え、かたちにする新しい建築生産のデザインが非常に重要になってきています。			
実習テーマの特徴・概要			
フィールドワークにより地域の現状を把握し、それに基づいて土地利用図を作成し、地域(課題を抽出し、その分析をおこないます。枝光旅館の実測調査にもとづいて、地域分析から得られた内容を合わせてコンバージョン計画をおこないます。また地域に対して情報発信をおこないます。			
No	取組目標		
①	プロジェクトエリアでのフィールドワークを実施します。		
②	①に基づいて現状の土地利用図を作成します。		
③	地域分析によりプロジェクトエリアの基礎データを作成します。		
④	八幡東区内外の街づくり等のワークショップ、シンポ等に積極的に参加します。		
⑤	築60年の枝光旅館の実測調査をおこない作図化をおこないます。		
⑥	枝光旅館のコンバージョン計画をおこないます。		
⑦	コンバージョンの内容は地域分析および将来のことも見据えながらバックキャストिंग的視点で考え、持続可能な街づくりをおこないます。		
⑧	学外等で外部の方に参加していただける報告・発表会を実施します。		
⑨	他のサブテーマチームとの密なる協力体制をとります。		
⑩			