

民間遊休地の広場化がもたらす 効果と課題に関する考察 —大分県津久見市「とくらんパーク」を事例として—

岩崎 結衣¹・柴田 久²・池田 隆太郎³

¹学生会員 学(工) 福岡大学大学院工学研究科建設工学専攻
(〒814-0180 福岡県福岡市城南区七隈8-19-1, E-mail:td244006@cis.fukuoka-u.ac.jp)

²正会員 博(工) 福岡大学工学部社会デザイン工学科
(〒814-0180 福岡県福岡市城南区七隈8-19-1, E-mail:hisashi@fukuoka-u.ac.jp)

³正会員 修(工) 福岡大学工学部社会デザイン工学科
(〒814-0180 福岡県福岡市城南区七隈8-19-1, E-mail:rikeda@fukuoka-u.ac.jp)

今日、地方中小都市では過疎化や人口減少の問題を抱えており、遊休地が増加している。こうした遊休地を有効活用し、その土地の魅力保持や地域の暮らしを豊かにする場所として再整備することは今後より重要になるものと考えられる。本研究では、大分県津久見市徳浦宮町にある民間遊休地の広場化事業の整備プロセスおよびデザインの特徴を詳述したうえで、広場化が地域や企業にもたらした効果と課題について考察した。その結果、広場化が地域住民の散歩意欲を増進させ、暮らしの豊かさと安心感の向上、企業印象にも良い影響を与える可能性等が把握された。さらにより利用価値の高い民間遊休地の広場化を目指すうえでは、維持管理上の課題解決に対する行政との連携が今後の検討課題となることが示唆された。

キーワード：民間遊休地、広場整備、意識調査、利用実態調査

1. はじめに

今日、地方中小都市では過疎化や人口減少の問題を抱えており、遊休地が増加している。こうした遊休地を有効活用し、その土地の魅力保持や地域の暮らしを豊かにする場所として再整備することは今後より重要になるものと考えられる。大分県津久見市徳浦地区においても、地元企業の保有する旧屋敷跡地が遊休地として存在し、その使い道が模索されていた。福岡大学景観まちづくり研究室(以下、大学)は、上記企業からのオファーを受け、令和2年度から周辺住民が利用できる広場化に向けた基本構想および基本・実施設計の検討を進め、令和5年度7月に本広場の供用が開始された。

本研究では、上記民間遊休地における広場化のプロセスおよびデザインの特徴を詳述したうえで、整備後の遊休地に対する意識・利用実態調査から、民間遊休地の広場化がもたらした効果と課題について考察することを目的とする。

2. 本事業の概要およびデザインの要点

(1) 津久見市および遊休地の概要

津久見市は大分県南東部に位置し、総面積は79.48km²、人口は15,131人(令和6年7月現在)の地方都市であり、対象遊休地は津久見湾沿いの工場や煙突、銻土山などが視認できる津久見市徳浦宮町に位置している¹⁾(図-1)。面積



図-1 津久見市および対象遊休地の位置図

約4400㎡の遊休地は塀で囲われ、西側の一部が月極駐車場として使われる以外、人が立ち入れない場所であった(図-2)。また東側は高さ10mを超える樹木が繁茂し、日当たりの悪さに加えて旧屋敷の井戸や水路が放置され、水捌けの悪さと蚊の発生が問題視されていた(写真-1)。一方で、遊休地南西側と南東側に面する幅員約3.0mの道路は、小学生の通学路であるにもかかわらず歩道がなく、トラック等も多く往来する危険な状態にあった(写真-2,3)。さらに遊休地南西側の交差点部は老朽化したレンガ塀と林立した電柱により見通しが悪く、自動車の交錯が困難であった(写真-4)。

(2) 遊休地整備に至る経緯と関係主体

これに対して、遊休地の所有者である戸高鉱業社は「何か会社として、遊休地を活用した地域への貢献ができないか」と検討する中で、青少年育成事業等を行う公益財団法人戸高育英会からの広場化の提案を受け、本事業が計画された。その後、令和2年度に大学が戸高鉱業社よりオファーを受け基本構想について検討、令和3年度からの基本設計には倉掛設計事務所も参画し、上記基本構想を基に協議を進め、令和5年度7月に広場の供用が開始された。戸高鉱業社は主に発注や運営など全体の総括を、大学と倉掛設計事務所はデザイン検討や設計等を担当し、3者で連携を取りながら事業を進めた。

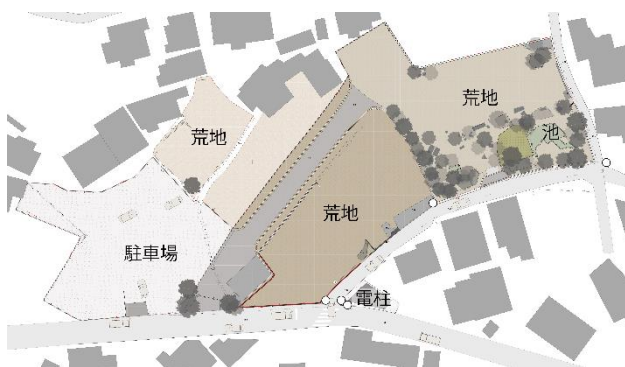


図-2 整備前の遊休地平面図



写真-1 樹木/井戸



写真-2 遊休地南側道路



写真-3 トラックの往来



写真-4 レンガ塀/電柱

(3) とくらんパークのデザイン的特徴

a) 地域に配慮した遊休地広場化におけるデザイン方針

前述の通り、地域貢献の一環として取り組まれることとなった本事業は、収益性を第一とせず、近隣住民の暮らしを豊かにすることを目標とした。これを踏まえ、これまで使われていなかった遊休地を地域に開放し、住民の日常利用や災害時には避難場所として機能するだけでなく、生活用水も確保できる公的な広場化を図ることとした。広場のデザインは津久見の原風景となる眺めへの配慮を行い、遊休地に残されていた資源の再利用や地元の自然素材等を採用することで、津久見らしさや整備前の旧屋敷の記憶を感じとれる空間の創出を目指した。さらに広場への愛着に繋がるきっかけづくりを企図して、施工段階では近隣住民や小学生らと一緒に広場内の芝張りワークショップも実施した(写真-5)。

b) 狭隘道路対策となる敷地内での歩道の新設

広場南側道路は通学路としても利用されていることから、遊休地内に新設する芝生広場をセットバックし、幅員2.0mの歩道を組み込んだ(図-3)。これにより上記南側道路幅員は整備前の約3.0mから5.0mへと拡幅し、歩車道境界には縁石と横断防止柵を設置することで、通学路の安全性を確保した(写真-6)。さらに曲がり角に林立していた電柱を移設することで、見通しの改善を図った。

c) 遊休地の履歴を活かした動線および配置計画

広場南西側および南東側の交差点を歩行者入口として開放し、住民が立ち寄り易いようにどこからでもアクセスできるデザインを目指した(写真-7)。また南西側から



写真-5 芝張りワークショップの様子

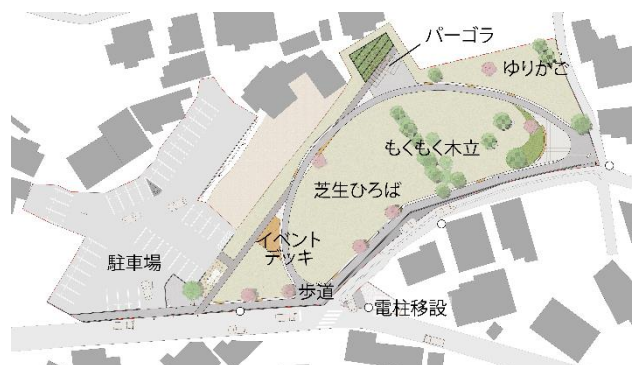


図-3 整備後の広場平面図



写真-6 広場南側道路



写真-7 広場全体像



図-4 井戸/手押しポンプ



写真-8 レンガステップ



写真-9 蛇籠ベンチ



写真-10 蛇籠サイン



写真-11 パーゴラ(昼間)



写真-12 パーゴラ(夜間)



写真-13 津久見の工場風景

まっすぐ伸びていた旧屋敷通路の線形を踏襲した直線園路に加え、南西・南東側を緩やかに繋ぐ曲線通路を新設し、広場内の通過動線と回遊性を高めた。

広場中央は既存樹を境に、西側はボール遊びなど動的な利用を想定した芝生広場とし、イベント時も活用可能なウッドデッキを新設した。また東側は既存地盤を活かした丘や遊休地に残っていた井戸の灯籠に手押しポンプを設置することで水遊び場を設け(図-4)、既存樹にゆりかごを取り付けるなど、静的な空間利用を促す広場を並置した。さらに遊休地を囲っていた塀の灰石はパーゴラ下の休憩スペースに、レンガは駐車場横のステップとして再利用するなど、旧屋敷の面影にも配慮している(写

真-8)。

d) 津久見らしい石灰石活用と象徴的なパーゴラの新設

戸高鉱業社の工場から産出される、津久見市民の暮らしにも関わり深い石灰石を広場南側の入口サインに用いた。また石灰石と上記石灰石塀を砂利舗装材として活用し、園路沿いおよび広場南側道路境界部を構成した。さらにその砂利舗装上に、同様の石灰石を中詰めした蛇籠ベンチを配置し、広場南東側入口に蛇籠サインを設置した(写真-9)。ベンチの座面下および蛇籠サイン内部に演出照明を仕込むことで、夜間にも蛇籠内の石灰石の風合いを楽しめる魅力的な広場空間を演出している(写真-10)。

広場を象徴するパーゴラは、地域との支え合いをモチーフにし、柱部材が互いに支え合う構造とした(写真-11)。また木材を利用し、前述した蛇籠ベンチ同様に照明を仕込むことで、夜間にもパーゴラの木の柔らかな風合いを楽しめるアート空間としての演出も図った(写真-12)。パーゴラ下の休憩スペースは前述した通り灰石を用いた休憩スペースを設けており、地盤面を上げることで広場全体および津久見の特色である工場風景が視認できる見晴らしの良い空間を形成させた(写真-13)。

3. 広場化に対する意識調査と広場の利用実態

(1) 調査の概要および方法

遊休地の広場化による効果と利用実態を把握するべく、とくらんパーク利用者と周辺住民に対するヒアリング調査およびとくらんパークでの利用行動調査を行った。調査は令和5年7月22日(土)の10時~16時、10月13日(金)、14日(土)の6時~12時および14時~18時、11月18日(土)の14時~18時、11月19日(日)、20日(月)の6時~12時および14時~18時の計50時間、実施した。

ヒアリング調査では、とくらんパークの利用者および通過者、周辺住民に対して調査員が調査票に基づき質問し、回答を代筆した。質問項目は「対象者の属性や利用目的、頻度」「とくらんパークのデザインに対する評価」「とくらんパーク完成による生活や行動パターンの変化」「所有者である戸高鉱業社の印象の変化」「とくらんパークのこれからの活用について」の5項目とした。

一方、利用行動調査では、調査員がとくらんパークおよびその周辺の地図に利用者の動線をなぞり、滞留場所をプロットするとともにその行動の内容を記述した。

(2) ヒアリングおよび利用行動調査の結果

a) 利用目的および利用行動

ヒアリング調査を実施した56人のうち36人(64%)が、利用目的を「散歩」と回答し、利用行動調査結果からも園路および歩道を周回する様子が多く確認された(表-1)

表-1 回答者属性および利用実態

年代									性別		住まい			合計		
～10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代～	未回答	男	女	徳浦地区	徳浦地区外				
												津久見市	県内	県外		
2	6	5	3	5	5	20	9	1	22	34	40	14	1	1		
利用目的	散歩	遊び	通過	休憩	利用頻度	ほぼ毎日	週4～5	週2～3	週1	月2～3	月1	初めて	2回目	利用なし		
	36	10	9	1	20	7	10	4	2	1	7	4	1	56		
利用時間帯									調査時間							
～6時	6-8時	8-10時	10-12時	12-14時	14-16時	16-18時	18-20時	20時～	6-8時	8-10時	10-12時	12-14時	14-16時	16-18時	18時～	
6	6	5	3	0	4	10	5	1	4	5	8	8	11	18	2	

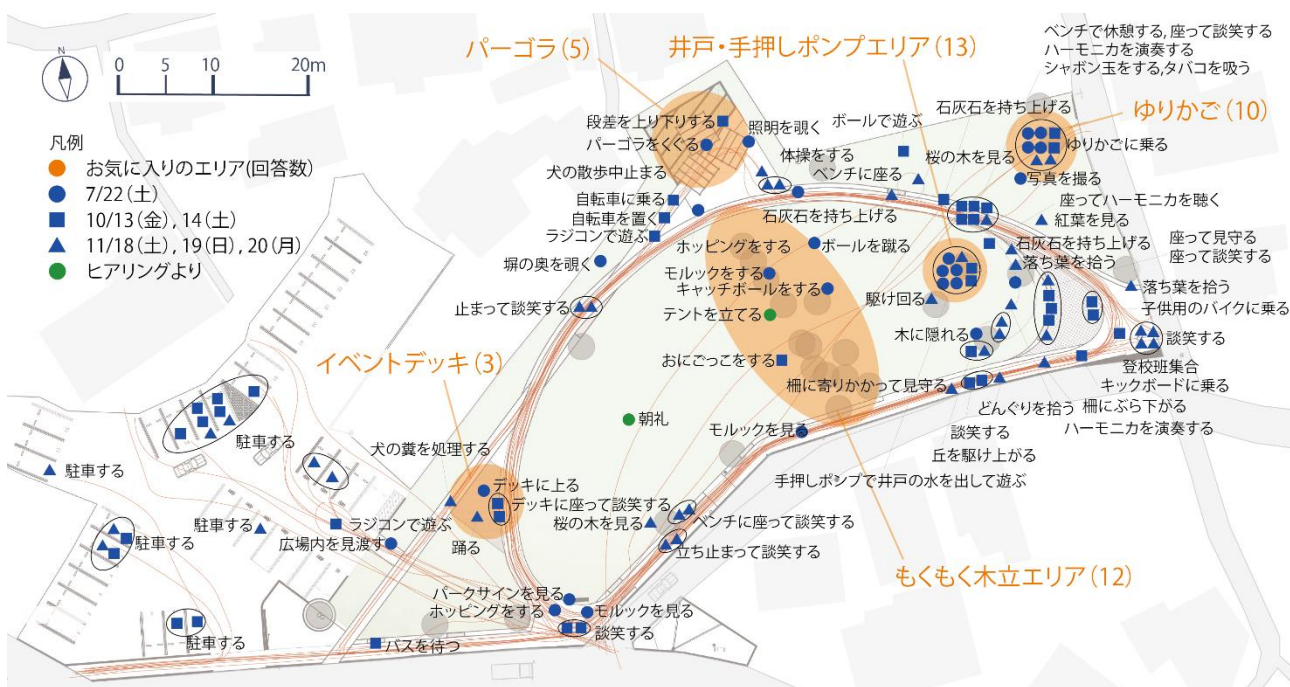


図-5 利用行動調査結果およびお気に入りの場所



写真-14 ゆりかごに乗る様子



写真-15 モルックの様子

(図-5)．広場の利用頻度について「ほぼ毎日」と回答した人が56人中20人(35%)と最も割合が高く、週に2~3回以上利用している人が合計37人(66%)との結果が得られた。また利用時間帯では「4時~8時」が12人(21%)、「16時~20時」の間で15人(27%)の回答が得られ、朝や夕方の散歩で利用されていることが示唆された。一方で、散歩利用を除くと広場東側の利用が多く、「子供がゆりかごに乗る」「手押しポンプで井戸の水を出して遊ぶ」とい

た様子が見られた(写真-14)。また夏には「中央の木陰でボール遊びをする」「木陰で休憩しながら子供を見守る」「芝生広場でモルックをする」、秋には「日の当たるベンチで談笑する」といった行動も把握された(写真-15)。さらにヒアリング調査から「中央の木にタープテントを建て遊ぶ姿が見られた」や「津久見高校野球部の朝礼で芝生広場が使われていた」といった内容も把握された。

b) とくらんパークに対する評価と利用状況

広場内のお気に入りの場所として「広場全体」を評価する回答が8人(14%)から得られ、その理由に「すっきりしている」や「見通しが良い」などが挙げられた(表-2)。さらに見通しの良さに加え「照明」があることで「夜も明るい」「安心して歩ける」といった防犯面や安全性に関する内容も見受けられた。また「井戸・手押しポンプエリア」「もくもく木立エリア」を評価した人がそれぞれ13人(23%), 12人(21%)と多く、「懐かしい」といった旧屋敷の名残を感じている利用者が見受けられた。一方「ゆりかご」「パーゴラ」「蛇籠ベンチ」を評価した人は、そのデザインの珍しさについて言及し、7月の調査時は「井戸・手押しポンプエリア」、10、11月では「蛇籠ベンチ」の利用が多く確認された。

c) 広場化による生活や行動パターンの変化

広場化による生活や行動パターンの変化として「散歩コースが変わった」や「散歩するようになった」といった散歩行動に関する回答が25人(45%)から得られた(表-3)。またその理由として「以前のルートでは車通りが多く危険と感じていた」「きれいな広場だから」が挙げられた。さらに「地域の人との交流が増えた」や「地域の人との会話の場になった」という回答も得られた。

d) 戸高鉱業社への印象

遊休地が戸高鉱業社保有の敷地であることを「知っている」と回答したのは56人中51人(91%)、「知らない」と回答した人が3人(5%)であった(表-4)。また広場化によって戸高鉱業社の印象が「良くなった」と回答したのは30人(54%)、「どちらでもない」は20人(36%)、「悪くなった」は0人という結果が得られた。良くなった理由

として「地域のことを考えてくれているように感じる」「広場をつくってくれたことが良い」「幅広い年代が使える」といった意見が把握された。

e) とくらんパークのこれからの活用について

広場のこれからの活用について「花見をしたい」や「ボールで遊びたい」などがあげられた一方、「トイレが欲しい」の要望が10人(18%)と最多であった(表-5)。また「イベントで活用してほしい」との要望があがったのに対し「静かさを大事にしてほしい」など、イベント利用時における周辺住民への影響を懸念する意見も確認された。さらに「避難場所としての活用ができるのでは

表-2 お気に入りの場所および理由(複数回答可)

お気に入りの場所(回答数)	理由(類似した回答の数)
井戸 手押しポンプ(13)	以前からあるものを残している(5)/子供の遊び場になる(3)/珍しい(2)/懐かしい(2)/おしゃれ/歴史を感じる
もくもく木立エリア(12)	以前からあるものを残しているのが良い(6)/木陰が良い(涼しい、休める)(5)/懐かしい(2)/なじみがある/立派/子供が木の葉や落ち葉を拾う
ゆりかご(10)	珍しいデザイン(2)/不思議なデザインで可愛い/なかなか見ないデザイン/子供が遊べる(2)/可愛い(2)/他
照明(9)	きれい(6)/夜も明るい(2)/安心して歩ける
芝生(8)	きれい(2)/色が良い/気持ちよさそう/ボールで遊びたい/緑が良い
パーゴラ(5)	デザインが珍しい/22時までについている照明が綺麗/不思議なデザイン/きれい/素敵
蛇籠ベンチ(4)	よく座ってハーモニカを吹く/珍しいデザイン/休める/休みやすい
その他(9)	イベントデッキが良い/石灰石が戸高鉱業社らしい/他
広場全体(8)	すっきりしている(3)/素敵(2)/見通しが良い/遊具があまりないのが良い/明るい/見通しが良く防犯にもなる/他

表-3 生活の変化や行動パターンの変化

生活や行動パターンの変化(類似した回答の数)
散歩コースが変わった・散歩で通るようになった(16)/散歩で広場を周回するようになった(3)/散歩するようになった(3)/夜に散歩するようになった(2)/地域の人との交流が増えた(3)/地域の人との会話の場になった(2)/散歩のときに挨拶を交わす/散歩仲間ができた/子供の遊び場ができた(3)/孫と遊ぶ時間が増えた/夜が明るく安全になった(4)/安全に歩ける(2)/歩きやすくなった/見通しが良くなった(2)/バスの到着がわかるようになった/道が広くきれいになった(2)/車を駐車しやすくなった(2)/きれいになった/学校帰りの遊び場ができた/津久見高校野球部の朝礼で芝生広場が使われていた/散歩している人を見かけるようになった(3)/中央の木にタープテントを建て遊ぶ姿が見られた/他
散歩コース変更の理由(類似した回答の数)
以前のルート【とくら公園周辺(4)、海側(2)】は車通りが多く危険と感じていた(3)/きれいな広場だから(2)/家から近いから

表-4 戸高鉱業社への印象

広場が戸高鉱業社の敷地であることを知っているか				遊休地および戸高鉱業社の認知度と住まいの関係			戸高鉱業社の印象				合計				
知っている				知っている		知らない	未確認	良くなった	どちらでもない	悪くなった		未回答			
以前より	整備時	芝張り	完成後	知らない	未確認										
45	2	2	2	3	2	37	14	1	2	2	30	20	0	6	56
良くなった理由および印象(類似した回答の数)															
地域のことを考えてくれているように感じる(9)/地域貢献がすごい(5)/地域への優しさを感じる(2)/地域との距離が近い(地域になじんでいる)(2)/照明が22時に消えるのも地域にやさしい/お年寄りにやさしい/広場をつくってくれたことが良い(10)/広い土地を広場にしてくれた(4)/空き家を広場にしてくれた(4)/綺麗な広場にしてくれた(4)/素敵な広場(3)/幅広い年代が使える(3)/子供が遊べる広場(3)/デザインが良い(2)/安全になった(3)/見通しが良くなり安全になった(2)/駐車場がきれい(2)/元々良い印象(よくしてもらっている)(6)/他															
どちらでもない理由および印象(類似した回答の数)															
会社のことをよく知らない(5)/元々良い印象(3)/広場は良い(3)/これくらいの活動はしてくれても良いと思う(2)/他															

表-5 これからの活用について

広場の活用について(類似した回答の数)
トイレが欲しい(10)/今のままでよい(6)/イベント活用してほしい(4)/イベントデッキを活用してほしい(4)/イベントを行うなら人が集まりすぎないようにしてほしい/イベントをするような場ではない(2)/静かさを大事にほしい(2)/桜の木を植えてほしい(植樹前)(4)/花見をしたい(4)/子供が遊ぶ姿を見たい(4)/地域で使える広場であってほしい/憩いの場となってほしい/犬も遊べるような広場になってほしい(2)/犬猫の糞が気になるのでマナーを守ってほしい/ボールで遊びたい/日陰がもっと欲しい(2)/散歩で利用したい/散歩で活用してほしい(2)/戸高鉱業社の方にも使ってほしい/避難場所としての活用ができるのではないかと

ないか」といった声も把握された。

4. 民間遊休地の広場化における効果と留意点

(1) 民間事業による広場化の地域に対する効果

ヒアリング調査および利用行動調査から「散歩するようになった」との回答や実際に散歩する様子が看取された。また防犯面や安全性を評価する回答も得られ、「地域の人との交流が増えた」との意見も確認された。このことから、地域に対する本事業の効果として、民間遊休地からの歩道新設を含む広場化が周辺住民の散歩意欲を増進させ、暮らしの豊かさや安心感の向上に一定の貢献があったものと推察される。すなわち、地方都市における地域コミュニティの再生や暮らしの質向上に繋がる公共的な空間整備は、行政主導によるものだけでなく、民間事業によっても十分担え、広場化はその有効な手立てとなる可能性が示唆される。

(2) 広場デザインによる企業イメージの向上

広場化が戸高鉱業社の印象を向上させた可能性も示唆され、その理由として「地域のことを考えてくれている」「幅広い年代が使える」等の回答がなされていた。また遊休地で使われていた材料を再利用し、以前の面影に配慮した広場のデザインが周辺住民の高評価にもつながっていた。よって、地域のニーズを受け止めつつ、園路やベンチ等、周辺住民が日常的に利用可能かつ遊休地の記憶にも配慮した広場のデザインが、企業のイメージアップに一定程度繋がったものと推察される。

(3) 民間遊休地の広場化における留意点

本広場は戸高鉱業社の承諾があれば、通常の公園ではできない、より多様な使われ方が可能であり、今後の広場利用の展開に期待がなされる。一方「イベントで活用してほしい」等の意見もあるなか「トイレが欲しい」といった長時間利用に際する課題も把握された。民間事業による屋外公衆トイレの維持管理は、本事業においてもハードルが高く、設置には至っていない。すなわち、より利用価値の高い民間遊休地の広場化を目指すうえでは、維持管理上の課題解決に対する行政の支援、連携の方策が今後の検討課題といえるだろう。

5. おわりに

本研究の成果として、民間遊休地の広場化が周辺住民や地域コミュニティの暮らしの豊かさならびに安心感の向上に寄与し、さらに企業のイメージアップにもつながる可能性が把握された。本事業では地域貢献の一環として、無償で民地を開放し、公共的な広場と歩道を自主的に整備することで、地域の安全性と交流に寄与する居場所が創出された。近年、Park-PFIといった民間企業の収益力を活用した都市公園の再整備が全国的に推進されている。これに対し本広場化事業は、ゆとりのある地域の生活環境や災害時の避難地等、広場が存在すること自体の価値を民間企業の整備によって再確認させる事例といえ、今後の地方中小都市における空地活用策の参考になるものと考えられる。

参考文献

- 1) 津久見市HP：津久見市の人口, <https://www.city.tsukumi.oita.jp/soshiki/294.html>, 2024年8月閲覧