

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 30 年 6 月 15 日現在

機関番号：17102

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2015～2017

課題番号：15K06363

研究課題名(和文) 空き空間の再生による郊外の複合化と継承に関する研究

研究課題名(英文) A Study of sustainable scenario of old suburbs with renovation

研究代表者

柴田 建 (shibata, ken)

九州大学・人間環境学研究院・助教

研究者番号：60325545

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,600,000円

研究成果の概要(和文)：本研究では、郊外における多様な主体による空き空間再生に着目し、それが地域空間とコミュニティの複合化へとつながるポテンシャルについて検討を行った。
国内外でのフィールドワーク及びアクションリサーチより、1) 空き空間を再生することで、多様な世代が気軽に会話を交わすサードプレイスを生み出すことができる、2) サードプレイスでの会話の中から、新しい担い手を発掘・支援するインキュベーター的な役割を果たし次の場づくりへとつながっていく、3) こうして新たな担い手による場によって地域が複合化を果たすことで、地域の魅力が高まる。今後はこのような新たな魅力を中古住宅の流通促進につなげるエリアマネジメントが必要となる。

研究成果の概要(英文)：The aim of this study is to find a sustainable scenario of old suburb renovation with fieldwork and action-research methods. Many suburbs developed in 1960' and 1970' are now called "Old town". In these town, there are many vacant houses, shops and lots. Renovation and conversion projects of these vacant spaces generate some third places and incubation centers of local community. These new places leads to diversity of old town. New area management system of old town needs to incorporate this diversity.

研究分野：建築計画

キーワード：リノベーション ニュータウン 郊外 中古住宅 居場所

1. 研究開始当初の背景

高度成長期に全国の高外部で開発されたニュータウンでは、居住者の高齢化と小世代の独立に伴う「オールドタウン化」、住宅地内のスーパーや個人商店の閉店に伴う「買い物難民化」、さらには、空き家・空き地の増加により、「スラム化」すら危惧されている状況にある。

そこで研究代表者は、「地域の継承へ向けた郊外住宅地の『再定義』手法に関するモデルスタディ」(科学研究費基盤研究(C)2012-2014年度)として、鎌倉、福岡、沖縄等の郊外住宅地においてフィールドワークを行い、1)2000年代半ばころから幹線道路から離れた住宅地内においても、カフェ・こだわりの雑貨店等の施設が増加していること、2)特に、戸建住宅をコンバージョンして店舗・カフェ化したものについては、近隣地域でのコミュニティの拠点となっているものがあることを明らかにした上で、3)高度成長期に開発された均質な空間・家族からなるニュータウンにおいて、これらのコンバージョンにより生まれた場合は、帰って寝るだけの場所であったベッドタウンとしての郊外のライフスタイルを「再定義」する可能性があることを検討した。

特に近年は、スマートフォンで手軽に検索できる電子地図アプリにより、幹線道路や商業地以外の場所でも、人が集う・訪ねる場を設けることが容易となってきている。更には、SNSの普及により、従来の地縁とはことなるネットワーク的なコミュニティが形成されているが、そのようなつながりの中でも、直接出会うことのできる空間的な場の重要性はより高まっている。

そこで、郊外住宅地の継承を考えていく上では、このような新たな場のポテンシャルを組み込んだ、地域経営・エリアマネジメントの視点が重要と考えた。

団塊世代が建てたマイホームがその子世代にスムーズに住み継がれていない地方の住宅地においては、中古住宅についての適切なインスペクションの実施、リノベーション技術の向上、空き家バンクの活用等による中古住宅流通促進の試みが各地で実施されている。

しかし、日本に限らず欧米等においても、現在の子育て世代が居住地を選択する際には、住宅の近傍で仕事・趣味・余暇等の様々なアクティビティへとアクセスできる混在型の市街地が好まれると傾向にある。そこで、郊外部についても次世代へと継承していくためには、住宅単体の流通促進施策のみでなく、郊外の空間構造を従来の単調な単機能型から多様な機能を含む複合型へと変えていくことも必要となる。しかし、大規模な再開発等の大型投資を期待することができない、特に地方の郊外住宅地において、そのような複合化はいかに可能なのだろうか。

2. 研究の目的

高度成長期に全国で開発された郊外戸建て住宅地のなかには、次世代への地域継承が危ぶまれるものも多くみられる。しかし、土地・建物が個別に所有されているため、面的な再生は意思統一が難しく現実的ではない。一方で、これらの郊外においても、近年は空き家のリノベーション・コンバージョンや空き店舗・廃校となった元小学校舎の再生など、空き空間を活用した創造的な再生事例が見られるようになってきた。本研究では、郊外における多様な主体による空き空間再生に着目し、それが地域空間とコミュニティの複合化へとつながるポテンシャルについて検討を行う。さらに、地域が複合化を果たすことで、従来はなかった新たな魅力を有するエリアとして、次世代へ継承するエリアマネジメントについて考察を行うことを目的としている。

3. 研究の方法

(1) 海外の複合的な郊外のライフスタイルに関するフィールドワーク

まず、アメリカにおいて若い世代に人気の住宅地区のなかから、特にカフェ等のサードプレイスの存在がその要因の一つとなっていると思われるエリアを選定し、地域とカフェのフィールドワークを実施する。特に、カフェでの観察調査等から、居住以外の場が住宅地において果たす役割について検討を行う。

(2) 郊外における空き空間の創造的再生事例の収集

日本においても「リノベーション」という単語の一般化とともに、空き家や空き店舗を創造的に再生した事例が急速に増えつつある。このような取り組みは、東京などの大都市圏や地方都市の中心市街地等で先行して行われていたが、最近になって、地方都市の郊外部においても、若い世代がその物件の安さからあえて選択し、自身や仲間との「セルフ・リノベーション」によって従来は存在しなかった魅力的な拠点を生み出している事例が見られるようになってきた。本研究では、こうした郊外における空き空間の創造的再生事例について情報収集を行い、特に特徴的な事例については現地調査を行うことにより、再生手法を把握する。

(3) 郊外のライフスタイルの“再定義”を志向するエリアマネジメント手法のアクションリサーチ

このような担い手による空き空間の活用を地域の継承へと繋げていくためには、従来の自治会活動等とは別に、暮らしの場としての地域の魅力を高め、若い世代を効果的に地域へと迎え入れていくようなエリアプランニングや地域経営の視点が必要となる。そこで、上記のフィールドワークにより得られ

た知見をもとに、郊外住宅地において、空き空間を活用しながら地域の継承を目指すエリアマネジメントの可能性を検証する。

研究当初は、実際の住宅地を取り上げながら架空のプロセスを検討するモデルスタディにとどまる予定であった。しかし、福岡県宗像市日の里ニュータウンにおいてフィールドワークを実施する中で、地元コミュニティや内外のクリエイター・リノベーションの担い手等との連携も生まれたことから、2016年度より地元の空き空間活用プロジェクトに協力、17年度には独自に別の空き空間プロジェクトを主催することで、その効果とエリアマネジメントの可能性を検証するアクションリサーチの手法をとることとした。

4. 研究成果

(1) 海外の複合的な郊外のライフスタイルに関するフィールドワーク

ブルックリン、シアトル等において特に近年の若い世代(ミレニアル世代)に人気の高い居住地区を選定し、その要因の一つと思われる地域内カフェ等のサードプレイスについて、場の観察調査を実施した。

例えば、アマゾン本社にも近いシアトルフリーモント地区の住宅地の中にあるカフェは、早朝から慌ただしくテイクアウトする通勤前の男女ビジネスパーソン、ロードバイクに乗ってきて店の前で時間を過ごす児童と父親、奥のカウンターでゆっくりと新聞を読む中年の男性等の多様な居住者が集う場となっていた。また、通勤の慌ただしさが去った後に来店してのんびりと過ごす老夫婦と、犬と一緒にジョギング中の若い女性が一緒に犬をなでながら会話を交わすなど、多くの交流が生まれる、まさにサードプレイスとして機能していた。さらには、ノートパソコンを持ち込んでたまに会話をしながら作業を続ける若い男女など、自宅そばの居心地の良いワークスペースとしても活用されていた。ランチの時間帯後に数件のカフェを取材した際には、いずれも窓際の眺めの良い席では、ノートパソコンで仕事をこなす20-30代の若い世代が過ごしていた。

このような老若男女の多様な人々が出会う場、初めて会った他者とも会話を楽しめる場、居心地の良いワークプレイスとしても活用できる場が、住宅地区の中に点在していることが、地域ブランディングの重要な要素となっていると考えられる。

(2) 郊外における空き空間の創造的再生事例の収集

2012-2014年に実施した研究で明らかにしたように、日本の郊外住宅地においても、特に空き店舗のリノベーション、空き家のコンバージョン等により、従来は見られなかった新たな役割を持つ場が増えてきている。そこで、日本各地のニュータウン等における空き空間の再生事例に関する情報を収集し、その

分析を行った。

さらには、泉北ニュータウン(1967年、大阪府和泉市)、フィオーレ喜連川(1992年、栃木県さくら市)等にて、空き空間の活用に関するフィールドワークを実施した。

高度成長期の典型的な郊外ベッドタウンといえる泉北ニュータウンでは、特に近隣センター内の空き店舗をコミュニティレストランにリノベーションしたプロジェクトに注目した。ニュータウン内の高齢者と子育て中の母親がともに孤立してしまっている状況を危惧したNPO法人「泉北ほっとけないネットワーク」によって再生・運営されているこのレストランでは、主に高齢者むけに食事の提供が行われている。調理を行うのは子育て中の母親らであるが、その厨房はエントランスの正面にオープンな形で配置されており、明るく居心地の良い場となっている。そのため、調理をする母親、ボランティアの大学生、通ってくる高齢者、放課後に立ち寄りカウンターで勉強する小学生など、多様な人が集い会話を交わす場となっていた。さらには、利用者の発意により、夜は男性グループによる居酒屋としても機能していた。

また、バブル期に温泉付きの住宅地として開発され、早くも高齢化が進行しているフィオーレ喜連川では、地域コミュニティの代表でもある不動産事業者が、隣接する元雇用促進住宅を買収し、家賃を極めて低く設定することで若い世代を誘致した。これら若者が、住棟1階の住戸をカフェ・映像スタジオ等にコンバージョンすることで、地域内に新たな場が生まれ、ローカルな動画番組も制作されるようになった。さらには、元雇用促進住宅に移住してきた若者が地域の支援を受け、戸建て地区の空き家・空き地をイタリアンレストラン、農産物の直売所等にコンバージョンして運営し始めていた。

このように、住宅地内の空き店舗、空き家、空き地をローコストで再生することで、多様な世代が気楽に居合わせ、様々な会話がかわされる場、つまりサードプレイスとしての役割を果たしているのである。

更には、そのサードプレイスでの多世代との会話の中から、母親や若い世代の担い手を支援するネットワークが形成され、次の場づくりへとつながっていくプロセスが見出された。これは、郊外における地域経営・エリアマネジメントを考える上で、大きなポテンシャルになると考える。

(3) 郊外のライフスタイルの“再定義”を志向するエリアマネジメント手法のアクションリサーチ

以上のフィールドワークにより得られた知見を元にした実践として、2016年より福岡県宗像市の日の里ニュータウンにて空き空間を再生した2つの拠点「CoCokaraひのさと」「日の里サードベース」で活動を行ってきた。CoCokaraひのさととは、地域コミュニティの

有志が公共と連携しながら 2016 年に開設した交流施設であり、研究代表者は協力者として参加している。駅前の元コンビニエンスストアをリノベーションしたこの施設は、立地の良さから多様な世代が集う場となっており、開設から 1 年で 25,000 人の利用者があった。

この施設で、まちづくりの講演会や小学生向けイベント等を実施しながら、イベント未実施事も含めた地域コミュニケーションの観察を行った。その結果、幼い子を連れた母親、放課後に遊びに来る小学生、夜遅くまで自習室として利用する中高生、絵手紙や健康教室で訪れる高齢者など、従来の日の里ニュータウンにはなかった多様な世代の利用者が気軽に立ち寄り自由に会話を交わすサードプレイスとして重要な役割を果たしていることが明らかとなった。

さらに意義深いと思われたのが、この施設が地域で新たな活動や小商いを始める担い手を発掘・支援し、活動の場の提供を行うインキュベーターの役割を果たしていることである。地元の若者や移住者によるパソコン教室、ギター教室、健康教室等を支援することで、新しいビジネスにつながるとともに、教室以外の様々なまちづくり活動の若い担い手育成にもつながっていた。さらに、一日カフェを開いた製菓学科に通う高校生、趣味で制作してきたアクセサリーを試しに販売してみる高校生、地元中学校のキャラクターのキグルミを自作し学校・地域イベントに協力する大学生などにも、最初の小さな活躍の場を提供していた。一方で、放課後の子どもの見守りを申し出た高齢者たちは、ボランティアグループを結成して CoCokara ひのさとや地域の公園で活動を開始した。

以上の観察・分析により、駅前の空き店舗を再生して開設された CoCokara ひのさとが、地域コミュニティのサードプレイスと小商い・小仕事のインキュベーターの 2 つの重要な役割を果たしていることが明らかとなった。特に、典型的なベッドタウンである日の里ニュータウンだからこそ、従来はなかったポテンシャルを持つこの施設において、短期間のうちに多くの担い手とその候補をひきつけたと考えられる。同時に、そのような場が存在すれば、オールドタウン化した郊外住宅地においても、多様な担い手を発掘しうる可能性が見出された。

一方で CoCokara ひのさとの課題として、すべての世代が集っているわけではないことも明らかとなった。特に、小学生～大学生と、時間に余裕のある高齢者の利用者は多いが、30-40 代の現役親世代の男女の利用はそれほど多くはない。

しかし、地域の次世代への継承を目的とするエリアマネジメントの視点から考えると、これから日の里ニュータウンを子育ての場等として選択する 30-40 代の男女にとって、魅力的に感じられるサードプレイスの存在

が重要となる。

そこで、研究代表者は、福岡市内のリノベーションデザイナーらとチームを作り、2017 年 7 月から 1 軒の空き店舗を賃借して、地域拠点「日の里サードベース」を開設・運営した。

拠点のテーマを「大人の秘密基地」として、30-40 代の男女を主なターゲットとする場所づくりを行った。まず、内装については、先に仕上げるのではなく、床はぎ、壁の塗装、棚の作成など毎月少しずつ仕上げていった。この作業を、DIY ワークショップとして地域内で参加者を募り、インテリア雑誌を見ながらのアイデア出しから実際の作業まで参加者主導で行った。その結果、廃材を使ったカフェ風の部屋が完成した。

またに、参加者の発意から、毎月開催するボードゲーム部、野球ナイターのテレビ応援、ビールを飲みながらの映画会、若手移住農家の野菜を味わう食事会、80 年代のアイドル曲をひたすら聞く会など、多彩な活動が始まっている。

更に、日本各地からエリアリノベーション・まちづくりの先進的なリーダーを招いて実施するワークショップ「郊外暮らしの再生塾@日の里ニュータウン」を毎月実施することで、他地域の担い手とのコミュニケーションから刺激を受け、新しいまちづくり活動を志向するグループも発足した。

このような 2 つの地域拠点での活動により、世代、活動の目的、使える資産、使える時間がそれぞれ異なる多様な担い手、担い手候補とのネットワークを形成することができた。特に場の雰囲気が大きく異なる拠点を連携しながら戦略的に運営したことは、効果的であった。

(4) 空き空間再生のポテンシャルと地域の複合化

本研究は、「住宅のみで構成されたベッドタウン的性格を持つ郊外住宅地において、小商いの場やワークスペースなどの機能の複合化を図ることにより、地域の魅力が高まり次世代への継承につながる」との仮説に基づき、特に空き空間を活用して以下に複合性を高めうるか、フィールドワークとアクションリサーチを通して検討した。その結果、以下の点が明らかとなった。

1) 地域 NPO 等が、住宅地内の空き店舗、空き家、空き地をローコストで再生することで、多様な世代が気楽に居合わせ、様々な会話がかかわされるサードプレイスを生み出すことができる。

2) サードプレイスでの会話の中から、新しい担い手を発掘・支援するインキュベーター的な役割を果たし、次の場づくりへとつながっていく。

3) 地域で場の性格・雰囲気が異なる複数の拠点が連携することにより、多様な担い手とのネットワークを形成することができる。

(5) 地域の魅力向上からエリアマネジメントへ

本研究での各地のフィールドワーク，及び日の里の活動でみてきたように，それぞれの地域で見出された新しい担い手が，空き空間を更に活用した拠点を創出していくことで，より暮らしの場としての地域の魅力を高めることが可能となる。

このような場の魅力を地域の持続へつなげるためには，次の住み手との仲介役である不動産業，魅力的なりノーションの実施できる建設業と地域で連携し，地域の魅力向上を実際の住宅流通促進へとつなげる連携が重要となる。

そのためには，地域コミュニティと，地元の商業者や建設不動産業者，発信力のある大手住宅事業者など，多様な主体が連携しながら，地域の経営を共同で行う必要がある。

今後は，特に日の里ニュータウンにおいて2018年夏にエリアマネジメント組織を創設し，上記のような連携の取り組みを実施することにより，“郊外の再定義”としてのエリアマネジメント実現の可能性について検証を行っていく。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文](計4件)

柴田建，魅力を創発する新しい住宅地のマネジメント，住宅，日本住宅協会，査読無，Vol.66，pp.3-12，2017年11月

柴田建，脱ベッドタウンのエリアマネジメントー街並みの維持から創発するシェアタウンへー，日本建築学会大会建築社会システム部門研究懇談会「住宅地の管理から経営へ」資料，査読無，pp.15-25，2017年9月

柴田建，藪井翔太郎，空き地のマネジメントと住宅地の「幸せな閉じ方」ー公共による空き地の芝生化が進むJ住宅地を事例に，住宅，日本住宅協会，査読無，Vol.65，pp.17-28，2016年5月

柴田建，“新しい地元”の再生と継承，住宅，日本住宅協会，査読無，Vol.64，pp.3-15，2015年9月

6. 研究組織

(1) 研究代表者

柴田 建 (SHIBATA, Ken)

九州大学大学院・人間環境学研究院・助教

研究者番号：60325545