

平成21年 5月 25日現在

研究種目：基盤研究（C）

研究期間：2007～2008

課題番号：19560610

研究課題名（和文）持続可能な地域マネジメント型市街地整備の展開に関する研究

研究課題名（英文）A Study on Sustainable Urban Redevelopment Project by Area Management

研究代表者

氏名（ローマ字）：木下 勇 (Kinoshita Isami)

所属機関・部局・職：千葉大学・大学院園芸学研究科・教授

研究者番号：80251148

研究成果の概要：

持続可能な地域マネジメント型市街地整備の指標を経済、社会・文化、空間・生態学の各側面においてスイス、EU（スペイン）、および国内事例を分析した。その結果、「多様な主体の参加・協働」、「個別的固有性から総合的展開」、「アイデンティティとブランディング」、「都市の自然へのアクセスとしてのオープンスペースネットワーク」、「創造性」、「革新的土地利用転換」、「（新旧、職住）混在」が特に重要な指標としてうかびあがった。

交付額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
平成19年度	1,500,000	450,000	1,950,000
平成20年度	1,900,000	570,000	2,470,000
年度			
年度			
年度			
総計	3,400,000	1,020,000	4,420,000

研究分野：都市計画学

科研費の分科・細目：

キーワード：(1) 地域マネジメント、(2) 都市再開発、(3) 市民参加、(4) オープンスペース、(5) 持続可能性、(6) アイデンティティ

## 1. 研究開始当初の背景

市街地再開発事業等によって形成される公開的空地等が有効に「都市の健全な発展と秩序ある整備」をもって「公共の福祉の増進」（都市計画法第1条）に寄与する課題は、事

業の計画段階から事業後の管理運営に対する一貫した体制と、事業区域外にも広げた地域マネジメントの仕組みにある（木下勇2002、2003、2005「市街地再開発事業における計画

参加過程からみた公開的空地の形態と運用に関する研究」その1～3、日本建築学会大会梗概集)。そこで、この長期的および広域的マネジメントをともなった市街地整備を地域マネジメント型市街地整備と位置づけ、その展開のための課題を公開的空地を中心に明らかにしてきた(2005-6年度科学研究費補助金基盤C「地域マネージメント型市街地整備の展開に関する研究～公開的空地を中心として」)。そこで持続可能性の観点からのマネジメントシステム、つまりその指標化や評価も含めたシステム(例えばPDCAサイクルのようなもの)が課題として浮上してきた、

持続可能性には一般に経済的、社会的、生態学的の3つの側面からの持続可能性が言われる。持続可能性は特に生態学的側面が強調される傾向があるが、社会や経済も含めて総合的にどう評価するかが課題ともいえる。持続可能性の指標の提起は原則やマクロレベルのものが中心である(例えば都市環境専門家グループの「欧州サステイナブルシティ最終報告書」1996など)。ここでいう地域マネジメント型市街地整備を考えた場合に、そういうマクロなものからミクロにどう落とし込んでいくかが課題といえる。

都市開発における地域マネジメントに関する既往研究では小林重敬らの一連の研究がある(小林重敬他・2006「エリアマネジメント」学芸出版、李三洙・2005「大都市都心部における地域類型別エリアマネジメント推進組織に関する研究 -組織の特徴及び組織間の連携とネットワークを中心に-」都市計画学会論文集 40-3、481-486 など)。中心市街地活性化の課題に絡めて、CDC や BID、TCM といった米英の事例や国内の TMO には多くの議論がなされているといえる。「エリアマネジメント」と、ここでいう「地域マネジメント」はほぼ同義に使う。

## 2. 研究の目的

以上のことから、ここでは地域マネジメント型市街地整備の展開について持続可能性の観点から明らかにすることを目的とする。それをスイスを中心として欧州の事例と対比しながら、我が国のこれからの展開の課題を明らかにする。

スイスに注目するのは、この特徴的な事例がある点と、スイスはEUに属していないが、空間計画(Spatial Planning)やネット・シティ(Baccini&Oswald, ETH, 1997)などEUの地域政策のコンセプトの元となる発想がスイスから発せられていることからである。

一方、EUは持続可能性の観点から都市政策を重視し、URBANやUPPといったプログラムを進めてきた(岡部明子・2003『サステイナブルシティ』学芸出版社)。そこでこのEUの状況を概観しながら持続可能性についてさらに検討を加える。

## 3. 研究の方法

研究は下記の図にあるような手順で行った。

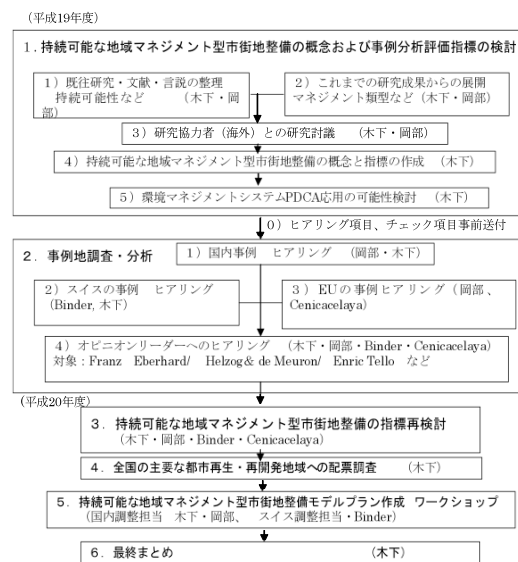


図1 研究フロー

- 1) 既往研究・文献・言説の整理
- 2) これまでの研究成果からの展開
- 3) 研究協力者(海外)との研究討議 (E-mail 往復書簡) による概念、視点、指標の検討  
スイスについては木下がHans Binder教授

(ベルン高等専門学校HSB) から情報を得る共同研究体制が生まれ、EUについては岡部がJavier Cenicacelaya教授(サンセバスティアン大学建築学部)からEUの情報を入手できるので、この4者で共同研究体制を築き、討議を行う。

4) 持続可能な地域マネジメント型市街地整備の概念と指標の作成

5) 環境管理マネジメントシステムモデルの応用の可能性検討

#### 4. 研究成果

(1) 持続可能な地域マネジメント型市街地整備の指標

<経済的指標>

一般的数値指標(初期投資、呼び込み投資、事業所数増減、雇用者数増減、居住戸数増減、年齢層別居住者数変化、入り込み客数増減など)、+定性的指標:時間連続性(計画から実施、実施後のトータルな期間)・漸進的成長の経緯と予測、官民パートナーシップ・コラボレーション、全体計画(ビジョン、ゆるやかなマスタープラン)、創造性・感性・アート

<社会的・文化的指標>

マネジメント組織(チーム、体制、ネットワーク)、住民参加過程・情報公開・パブリシティ、地域社会組織(コミュニティ)、地域固有性・地域資源活用、創造性・感性・アート、アイデンティティ、若者参画・次世代育成

<空間・生態的指標>

環境問題への配慮、地域固有性・地域資源活用、オープンスペースの質、全体計画(ビジョン、ゆるやかなマスタープラン)とデザインガイド、エコロジカルネットワーク

といった指標を検討してきた結果、「多様な主体の参加・協働」、「個別的固有性から総合的展開」、「アイデンティティとブランディング」、「都市の自然へのアクセスとしてのオープンスペースネットワーク」、「創造性」、「革新的土地利用転換」、「(新旧、職住)混在」が特に重要な指標としてうかびあがった。

(2) 地域マネジメント型市街地整備へ環境

マネジメントシステム(PDCAサイクル)応用の可能性

どの事例も明確に環境マネジメントシステムを取り入れているわけではないが、スイスの事例においてはPublicityの観点から比較的、開かれた評価の体制は整っている。

(3) 国内の事例にみる持続可能な地域マネジメント型市街地整備

我が国の市街地再開発事業や都市再生プロジェクトにおいてはスクラップ&ビルドが事業形態として基本にあり、巨大投資の事業の関係者調整、および地権者の権利調整に神経が注がれることから、なかなか地域マネジメントの一貫した体制を整えることが難しい。マネージメント体制として協議会が設けられるが、事務局が実質的なマネージャーとしての役割を担う。しかしながらそこに意思決定プロセスの複雑さ、あいまいさもあり、状況に応じた積極的マネジメントに課題がまだ残る。

経済的な持続可能性としては都心部における事例においては新規開発としての当初の話題性あっても、プロジェクト地域間の競争で、次々とホットスポットが移動する流行現象下でいかに情報発信し続けるかが課題である。さらに現在直面している経済不況から、先行きの不透明さもある。また次の社会・文化的側面とも関係するが、事業対象地区に接する地域との関係性、文脈が弱く、事業が周辺の商店街やビジネスにどう貢献するか、その地域マネジメントが課題である。それは都心部よりも周辺沿線や地方都市の駅前再開発事業においてより深刻な課題となっている。

社会・文化的な面からは前述のように事業地区に閉じた形でいずこも似たように超高層ビルが建ち、周囲から浮いた地区が出現するように、地域の社会・文化的な関係は弱い。

いや場合によっては社会・文化的な連続性を断ち切ることになるのはこれまでの市街地再開発事業に見られたことである。スクラップ&ビルドはそんな社会・文化をもスクラップ&ビルドするかのような感覚でいたならば、持続可能性において大きな問題である。それを避けるには構想段階から周辺地域の社会調査をした上で、いかに地域社会や地域文化を振興していくか、そういった戦略から周辺のステークホルダーをはじめ、周辺住民に情報を公開し、参加プロセスをマネジメントしていくことが重要となる。

空間・生態的には、スイスの研究者から日本の事例は「どこを見ても同じに見える」と指摘されたように、極めて固有の特徴に弱い。いずれも超高層ビルの住棟に足下に商業施設、地方では公共施設が入るといったパターンである。オープンスペースも特徴が弱く、もともとあった公園や庭園、その他歴史的資源を生かした事例においては個性がみられる。周辺のオープンスペースとつなげて生態的連続性をも考慮することが事業前の全体計画として求められる。

#### (4) スイスの事例にみる持続可能な地域マネジメント型市街地整備

スイスの事例は「節約型まちづくり」とでも名付けられるように、使える資源は使うというように、工場跡地でも古い建物でも使えるものは暫定利用したりという、スクラップ&ビルドではない、地域マネジメント型市街地整備に移行している。建築廃棄物をできるだけ排出しないという考え方もあるが、それだけではなく、地域社会に開いたマネジメントのプロセスで、地域の固有性へのこだわりや関心が強まってきた点もある。スクラップ&ビルドの反省もあり、新旧の組み合わせのプロジェクトは今や主流となっている。チューリヒの典型的

事例は中央駅の再開発である。それは建物のファサードを残し、中を空洞の広場としてあらゆる機能を地下に入れて街の通りが駅を通過して行くような駅と街が一体に、そして公共交通の利便性拡大で環境に貢献するという見本を示した。次いで古い工場地帯の再開発のチューリヒウエストでは、地権者や投資家、地域代表と対話を重視した地域の再生に取り組んでいる。そのコンセプトづくりには世界的に活躍する建築家（レム・コールハウス等）を招いてワークショップを開催したり、政治家を招いて大きなフォーラムを開催したり、ステークホルダーや市のスタッフが自ら学び、マネジメントに加わり、将来像を共有していく過程を重視している点がこれまでにないタイプの都市開発として注目される。民間開発の例ではヴィンタートゥールのズルツァー地区も当初のスクラップ&ビルドから、工場の建物を暫定利用しながら投資を呼び込むプロセス主導ともいえる地域マネジメント型市街地整備に移行している。

またオープンスペースのネットワークは都市の中でも自然へのアクセスを高める形で、都市の QOL そのものを向上し、子どもを抱えた家族世帯に魅力ある地域を形成しようとしている。これも空間のみならず社会文化のおよび経済的に統合された地域マネジメントの重要なテーマといえる。

#### (5) EU の事例にみる持続可能な地域マネジメント型市街地整備（担当：岡部明子）

EU の UPP・URBAN プログラムは、一口にいえば、EU レベルで取り組む都市再生実験である。ただし、いずれも予算規模は1件あたり数千万円から数億円程度で、公民館新築にも及ばないほど少額である。ハコモノは対象外である。

これら補助プログラムの共通する特徴は、

ターゲットとするエリアを確定し、少ない予算で複数の都市問題を総合して取り組む知恵が求められている点である。

UPP・URBAN という 16 年ほど続いた一連のプログラムは、1990 年代以降、サステイナブルシティの実験として行われ、サステイナブルシティ理念の構築と両輪を成していた。

現代の諸課題について、「分野別解決による限界に直面しており、多分野を統合したアプローチが不可欠である」という認識はすでに共有されていよう。その上で、都市社会の伝統に裏打ちされた欧州では、「都市こそが、社会・経済・環境の諸相を統合的にとらえることで創造的な解決策を見出す場となりうる」という都市に対する信頼がゆるぎない。

このようにサステイナブルシティの背景と系譜をとらえるなら、理念と実践の両面で、「統合的アプローチ」の点で一貫しているといえる。つまり、慢性的な失業問題の解決も、グローバル化に振り回されない地域経済の立直しも、環境負荷を低減できるライフスタイルへの移行も、個別に対処してはトータルで必ずしも持続可能な発展の軌道に乗るとは限らない。統合的アプローチが、成功のカギを握るという認識である。

そのためにも地域マネジメントへの「多様な主体の参画」がより重要となっている。

#### (6) これからの地域マネジメント型市街地整備の課題

スイスや EU の事例をみると巨大投資のスクラップ&ビルドから、暫定利用でも使える資源は使い、小口の事業をプロセスの中で展開していく、地域マネジメント型市街地整備に移行していることがわかる。そこでは様々なステークホルダーや後にステークホルダーになりうる多様な主体が参加するオーブ

ンなプロセスで、その地域の中での物語を編むように、時間をかけたマネジメントによって地域を再生している姿がみられる。その場合に誰がマネージャーとしての役割を担うか、我が国の場合でも行政側か民間側かは地区の状況によって異なるであろう。そういう意味で官民協働も全てうまく行っているわけではないが、その対話プロセスがより重要となっている。

#### 7) これからの地域マネジメント型市街地整備のモデル

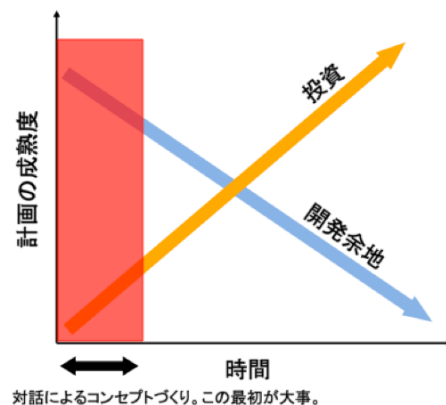


図 2 エリアマネジメントと投資の関係 (P. Noser 氏のプレゼンテーションより)

以上、地域マネジメント型市街地整備の展開に関して、ラフなイメージとしては P. Noser 氏 (チューリヒ市都市計画局副局長) が 2008 年 8 月開催のワークショップにて提示したような、時間の推移を意図したプログラムが求められる。特に初動期のコンセプトづくり、それはコンサルタント等専門家任せではなく、自ら地域の資源をアイデンティファイし、それをブランディングに高めて情報発信していく、多様な主体が参画するプロセスが用意されるべきである。それを絶えず情報発信し、外にアピールするとともに内部の者にもそのコンセプトやビジョンを共有し、小さな事業でもよいから創造的かつ自発的な取り組みが起こってくるようになると、より安定、持続可能なモデルとなってくるであろう。

以上からモデル的に浮かび上がった重要なアイテムを下記に列挙する。  
「多様な主体の参加・協働」、「個別的固有性から総合的展開」、「アイデンティティとブランディング」、「都市の自然へのアクセスとしてのオープンスペースネットワーク」、「創造

性」、「革新的土地利用転換」、「(新旧、職住混在)」

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 3 件)

① Isami Kinoshita, Hans Binder(2007), A Study on Sustainable Area Management by Urban Regeneration Projects~From some cases in Japan & Switzerland, ISCP 2007, International Symposium on City Planning, 660-669, 査読有

② Isami Kinoshita, Hans Binder(2008), A Study on Identity and Sustainability by Area Management of Urban Regeneration Projects ~From Some Cases in Switzerland and Japan, Proceedings of International Symposium on City Planning 2008, 21-23 Aug. Korea Planners Association, Chonbuk National University, Korea, 408-417, 査読有

③ 木下 勇(2009)スイスの環境モデル都市の構築 区画整理 2月号 Vol. 57/No.5 301-314, 査読有

④ 木下勇 (2008) スイスの事例から・・・環境モデル都市の構築を目指して (スマートに豊かな都市を育てる地域マネジメント)、報、都市計画 Vol. 57/No.5、日本都市計画学会、136-137, 査読無

[学会発表] (計 3 件)

① Isami Kinoshita, The New Public Realm Shaping Street Landscape, Conference of Pacific Rim Community Design Network 2007.6.19, Quanzhou, China,

② Isami Kinoshita, Hans Binder(2007), A Study on Sustainable Area Management by Urban Regeneration Projects~From some cases in Japan & Switzerland, ISCP 2007, International Symposium on City Planning, 2007. 8, Yokohama

③ Isami Kinoshita, Hans Binder(2008), A Study on Identity and Sustainability by Area Management of Urban Regeneration Projects ~From Some Cases in Switzerland and Japan, Proceedings of International Symposium on City Planning 2008, 21-23 Aug. Korea Planners Association, Chonbuk National

University, Korea

[図書] (計 2 件)

① 木下 勇, 市民参加による都市のオープンスペースデザインの実践、都市建築の発展と制御シリーズⅢ『都市建築のかたち』日本建築学会編 丸善、2007 年、186-206

② 岡部明子、第 9 章 サステイナブル・シティという空間的資本、「環境と福祉」の統合—持続可能な福祉社会の実現に向けて (共著): 広井良典 編, 有斐閣、2008, 177-195

[産業財産権]

○出願状況 (計 0 件)

○取得状況 (計 0 件)

[その他]

①2008 年 8 月 20 日シンポジウム「スイスの事例から…環境モデル都市の構築を目指して」開催 (企画 持続可能なまちづくり研究会 (本研究に基づく千葉大大学院園芸学研究所と HSB の共同研究)、共催 千葉大学大学院園芸学研究所・HSB (ベルン応用科学大学)・東大まちづくり大学院・(財)日本地域開発センター・千葉大学サステイナビリティ学アソシエーション、後援 スイス大使館、日本都市計画学会、日本造園学会、日本建築学会)

[http://web.mac.com/kinoshita\\_apple/KinoshitaSite/SustainableCity.html](http://web.mac.com/kinoshita_apple/KinoshitaSite/SustainableCity.html)

6. 研究組織

(1) 研究代表者

木下勇、千葉大学大学院園芸学研究所、教授 80251148

(2) 研究分担者

(3) 連携研究者

岡部明子 千葉大学大学院工学研究科、准教授、

70361615

(4) 研究協力者

Hans Binder, Bern 応用科学大学教授