

科学研究費助成事業 研究成果報告書

令和 4 年 6 月 2 日現在

機関番号：13601

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2018～2021

課題番号：18K01135

研究課題名(和文) リノベーションによる中心市街地再生プロセスの研究

研究課題名(英文) Research on the process of revitalization of central city areas through renovation

研究代表者

武者 忠彦 (MUSHA, Tadahiko)

信州大学・学術研究院社会科学系・教授

研究者番号：70432177

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,700,000円

研究成果の概要(和文)：本研究では、長野市善光寺門前エリアを事例に、リノベーションによる中心市街地再生のメカニズムを2つのプロセスから明らかにした。ひとつは、門前暮らしというライフスタイルの共有を背景に、創造的な仕事や教育歴のある人材の移住が展開し、スモールビジネスが連鎖的に立地する「ジェントリフィケーション」プロセスである。もうひとつは、門前エリアの空間や社会の文脈をリノベーションによって継承することで、街並みの再編成やコミュニティの再構築につながる「都市の文脈化」プロセスである。このようなメカニズムによって、門前エリアではこれまでに100件ものリノベーションの集積を実現していることを論じた。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究が焦点を当てるのは、中心市街地で実際に生計を営み、居住し、社会関係を築く「主体」である。彼らがどのようなキャリアを経て中心市街地に拠点をもち、そこでどのようなライフスタイルをつくり上げているのか。こうした草の根的な動きこそが近年の中心市街地再生の原動力であり、一見すると無秩序な動きが連鎖し、相互作用することで、場所の価値を高めるプロセスを分析する主体論的な視点は、従来の中心市街地再生論とは全く異なるアプローチである。

研究成果の概要(英文)：In this study, using the Zenkoji Monzen area in Nagano City as a case study, the mechanism of revitalization of a central city area through renovation was clarified from the viewpoint of two processes. One is the "gentrification" process, in which people with creative jobs and educational backgrounds migrate to the area and small businesses are established in a chain reaction, based on the shared lifestyle of living in the Monzen. The other is the "urban contextualization" process, in which the spatial and social context of the Monzen area is inherited through renovation, leading to the reorganization of the streetscape and the reconstruction of the community. We discussed how these mechanisms have led to the accumulation of as many as 100 renovation projects in the Monzen area so far.

研究分野：人文地理学

キーワード：都市再生 リノベーション 中心市街地

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

本研究の出発点となる問いは、都市再生の手がかりとして社会的にも大きな注目を集めている「リノベーション」によって、中心市街地がなぜ、どのようにして再生されるのかという点である。

中心市街地の再生は、都市空間の動態を研究対象とする都市地理学において、これまでもジェントリフィケーションやコンパクトシティの視点から大きな関心が寄せられてきた。国内では、伝統的に商業振興の事例を分析するアプローチが中心であったが、1998年の中心市街地活性化法の施行以降は、行政の活性化計画や開発規制などの制度面に着目した研究も蓄積されてきた。ところが、現実の都市をみると、商業振興中心のまちづくりや行政主導の計画的なまちづくりは、今や全国各地で機能不全に陥っている。これに対して、近年大きな注目を集めているのが、民間主導で中心市街地の既存ストックを次々と利活用して都市を再生する「リノベーションまちづくり」とよばれる取り組みである。こうした必ずしも計画的ではないまちづくりが全国で同時多発的に生じているという現象は、商業振興や制度の分析を中心に展開してきた従来の中心市街地研究とは全く異なるアプローチが必要であることを示唆している。実際、個別建築物のリノベーションという点の動きが、なぜ計画することなく連鎖的に展開し、場所全体の価値が高まる面的な都市の再生につながるのか、その機序については当事者の間でも十分に理解されていない。

2. 研究の目的

これに対して、長野市などで実施した予備的な調査から、リノベーション建築の入居者にデザイナーや編集者といった創造的職業およびU・I・Jターン者の比率が高くなっているという事実に着目し、「リノベーションは単なる建築的価値の再生ではなく、建築を媒介とした創造性に富む外部人材の定着であり、それが都市の再生にもつながる」という仮説的な知見を得た。こうした創造的人材が都市の再生要因となるという議論は、1960年代に始まるジェントリフィケーション研究のほか、近年ではフロリダらによる創造都市論でも展開されているが、創造都市論は、あくまで創造階級とよばれる人材の数と都市の経済的成長を表す指標との統計的相関に関心があり、そうした人材がなぜ、どのように集積し、都市の成長につながるのかというプロセス的な理解はなされていない。そこで、本研究では長野市中心市街地である善光寺門前エリアを事例に、リノベーション建築という媒体を通じて創造的人材が特定の空間的文脈のある場所に惹きつけられ、地域社会に根付いていくプロセスを実証的に明らかにすることを目的とした。

3. 研究の方法

本研究では、こうしたリノベーションによる中心市街地再生のメカニズムについて、下の表に整理した2つの仮説をもとに議論を進めた。「ジェントリフィケーション仮説」とは、空洞化した中心市街地には、リノベーションにより低コストで利活用可能な空き不動産が集積しているため、そこでのアメニティを高めることで創造的な仕事や教育の経歴がある人材(後述するクリエイティブ・キャリア)が移住し、スモールビジネスが連鎖的に立地するというものである。このような予備的調査で予見された創造的人材が、なぜリノベーション建築を選好し、定着するに至ったのか、本研究では対面式アンケート調査から明らかにした。具体的には、職業や居住の経歴から創造的人材を把握した上で、改修の費用や方法に関する情報を収集し、家計・経営上のメリットを分析したほか、彼らが嗜好するとされるカフェや文化施設への近接性、職住近接や対面接触に関する利便性などを検討した。

もうひとつの「都市の文脈化仮説」とは、空洞化した中心市街地には、リノベーションによりセルフビルド(自らが施工に関与すること)が可能な空き不動産が集積しているため、その場所におけるライフスタイルが共有されることで、各個人がセルフビルドの過程で街や建物の歴史を読み解き街並みが再編成(空間的文脈が継承)されたり、地域社会との接点を持ちコミュニティが再構築(社会的文脈が継承)されたりすることである。この仮説を明らかにするため、いくつかのリノベーション事例の調査から入居者のコンセプト、設計者のアイデアや技術などを詳細に聞き取り、建築の意匠や場所の歴史など、彼らとその空間の何を評価し、文脈として継承したのかを分析した。また、空き家探しから契約、施工、その後の居住・経営に至るまで、リノベーション建築の入居者がどの段階で誰とつながり、どのような付き合いをしているのか、アンケート調査によって明らかにした。

仮説	ジェントリフィケーション	都市の文脈化
場所	空洞化した中心市街地	文脈の共有範囲
リノベーションの特性	低コスト	セルフビルド可能
調査テーマ	スモールビジネスの連鎖的立地 () 創造的人材の移住 ()	街並みの再編成 () コミュニティの再構築 ()

4. 研究成果

スモールビジネスの連鎖的立地

門前エリアでは、約 1km 四方の範囲に 100 件ほどの空き不動産のリノベーションが集積している。このうち、2000 年以降に新しい入居者が空き不動産のリノベーションを実施したと確認可能な建物 61 件に対して、対面式アンケート調査を実施した。全体的な傾向をみると、用途変更の際に建築確認申請が不要な 100 m²未満の小規模の建物が 66%を占め、築年数が 100 年を超える建築物も 37%にのぼる。所有形態はほとんどが賃貸であるが、多くが借主負担で自由に改修できる契約を結んでいた。そのため、セルフビルド率が 50%を超える建築も多く、これを反映して全体の 34%が改修費を 100 万円以下に抑えている。こうした「自由で小さなリノベーション」が事業の孵化装置となり、門前エリアでは物販業や飲食業を中心にスモールビジネスが連鎖的に立地している。

創造的人材の移住

地方都市に創造的な人材が集まるプロセスを明らかにするため、リノベーションを実施した建物への入居者（以下、リノベーション入居者）がどのような経歴をたどって門前エリアで起業したのか、そのライフコースに着目して分析した。注目すべきは U ターン 38%、I ターン 34%、J ターン 19%と、9 割以上がいわゆる移住者であるという点である。移住後はすぐに起業するわけではなく、平均して 5 年程度の「スタートアップ期間」を経て、リノベーションに至る。年代としては 30 代が最も多く、30~40 代は子育て世帯が中心であり、いずれの世帯も単身世帯が一定数存在した。

こうした移住者はフロリダのいうクリエイティブ・クラスなのだろうか。移住者の現在の職業を基準にすると、スモールビジネスが主体となっていることもあり、入居者の多くがクリエイティブ・クラスの定義から外れ、入居者の創造的資質を評価することができない。そこで、過去を含めて創造的な仕事や教育の経歴を持つ人材を「クリエイティブ・キャリア」と定義して入居者を評価すると、入居者の 24%が美術関係の分野で教育を受けた経験を持つなど、一般的な学歴や職歴の傾向とは大きく異なり、入居者の 64%がクリエイティブ・キャリアに該当することが明らかになった。経歴の面でもう一つ興味深い結果は、クリエイティブ・キャリアの多くが大都市圏で創造的な仕事や教育を経験していたという点である。クリエイティブ・キャリアのうち、80%以上が大都市圏での居住歴があり、74%が大都市で創造的な仕事や教育の経歴を積んでいた。以上のことから、門前エリアでは主に大都市で経験を積んだクリエイティブ・キャリアが、地方都市である長野に U・I・J ターン後、しばらくしてから空き不動産のリノベーションによって起業するパターンが多いといえる。

街並みの再編成

既存の建物をデザインし直すことになるリノベーションは、意図的かどうかに関わらず、その建物を含む空間の文脈を継承する。そして、個々の入居者の継承という営みが相互に影響し合い、街並みが再編成されていく。実際、リノベーションには建物の文脈（履歴）により自由度が規定されるという経路依存性があり、門前エリアでは原用途と築年数によって、おおよそ次のように類型化される。第 1 に「工場・倉庫ルーツのリノベーション」であり、広い床面積を生かして空間を分割し、オフィスなど利用されている。第 2 に「住宅ルーツのリノベーション」であり、路地裏立地の静かな環境を生かした小規模なカフェなどが多い。第 3 に表通りに立地する「店舗ルーツのリノベーション」である。

外形的にはこのように類型化されるリノベーションであるが、新たな入居者によって継承される空間的文脈にはいくつかの種類があった。第 1 に「家族的文脈の継承」がある。これは家族がその建物で生活や生業を営んできた歴史そのものであり、建物の名称や家具、間取りなどによって継承される。第 2 に「地域的文脈の継承」がある。顧客や近隣住民のその建物にまつわる記憶、そこにいた家族や店主と地域との信頼関係などがこれに相当し、具体的には建物のファサードや地域で譲り受けた建築資材などによって継承される。第 3 に「機能や意匠の継承」がある。これは単なるデザインとして建物の価値を上げるため、構造やインテリアをそのまま、あるいは一部を修復して継承するものである。第 4 に「ネガティブな継承」がある。これは建物の古さゆえ、構造上残さざるを得ない、もしくは費用や制度上、改修不可能といった消極的な理由で残されたものである。

一見すると多様な門前エリアのリノベーションは、このように建物の履歴や継承される文脈の種類によって類型化して把握することができる。例えば、善光寺の表参道から少し外れた路地裏の通りには、工場・倉庫ルーツや住宅ルーツのリノベーションが点在し、建物の用途は変更されたものの、ファサードはそのままに営業が再開されることで、街路に活気が戻っている。それぞれの入居者は、看板や屋号を引き継いだり、地域に開いたイベントを開催したりすることで、その建物の空間的な文脈を継承している。これによって、チェーンストアのような文脈を無視したデザインの侵入がないため、門前エリアでは空間的な文脈をふまえた街並みの再編成が進んでいる。

コミュニティの再構築

リノベーションにともなう地域コミュニティとの接点を明らかにするため、調査対象のリノベーション入居者 66 名に対して、門前エリア内でリノベーションを検討しはじめてから知り合いになった人物を順に挙げてもらう方式で実態を把握した。その結果、コミュニティとつながる過程において、最初に門前エリアでリノベーションをはじめたメンバーが最初の接点となった場合は、知り合いが多くなる傾向にあり、彼らをハブにした大きなネットワークが形成されていることが明らかになった。一方で、最初の接点が既存の地域住民であった場合は、二人目以降も地域住民となる傾向があり、大きなネットワークには接続せず、地域住民のみとつながってリノベーションを進めた入居者も一定数存在した。

前者をいわゆる新住民どうしのつながりが強い「新しい」ネットワーク、後者を旧住民とのつながりが強い「古い」ネットワークとすれば、一般的には「新しい」ネットワークではコミュニティの脆弱性が示され、「古い」ネットワークは伝統的なコミュニティに近い性質を示すと想定される。この点を明らかにするために、いくつかの種類相互扶助について、ネットワーク別に集計した。その結果、むしろ「新しい」ネットワークに属する入居者の方が、「イベント告知や宣伝の協力」(86%)や「おすそわけ」(73%)をはじめとして、相互扶助を経験している割合が高く、いわゆる伝統的なコミュニティの性質を強く示した。このような性質を示す背景には、リノベーション入居者が地域の社会的文脈を参照し、自ら子育てしやすい環境を整えたり、仕事上の協力関係を築いたりして、地域コミュニティを再構築しつつあることが考えられる。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計5件（うち査読付論文 3件 / うち国際共著 0件 / うちオープンアクセス 0件）

1. 著者名 武者忠彦	4. 巻 66
2. 論文標題 人文学的アーバニズムとしての中心市街地再生	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 経済地理学年報	6. 最初と最後の頁 337-351
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 箸本 健二, 武者 忠彦, 菊池 慶之, 久木元 美琴, 駒木 伸比古, 佐藤 正	4. 巻 16(1)
2. 論文標題 立地適正化計画に対する地方自治体からの政策評価と課題認識 全国332市町村へのアンケート調査から	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 E-journal GEO	6. 最初と最後の頁 33-47
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 武者忠彦	4. 巻 16(1)
2. 論文標題 都市はいかにしてコンパクト化するのか? 立地適正化計画をめぐる論理と実態	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 E-journal GEO	6. 最初と最後の頁 57-69
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 武者忠彦	4. 巻 11
2. 論文標題 低未利用不動産の活用による観光地活性化	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 信州大学経法論集	6. 最初と最後の頁 -
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 武者忠彦	4. 巻 70(8)
2. 論文標題 リノベーションによる地方都市の再生：長野市中心市街地における「地方の創造都市化」と「都市の文脈化」	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 統計	6. 最初と最後の頁 33-38
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計0件

〔図書〕 計1件

1. 著者名 菅本健二・武者忠彦	4. 発行年 2021年
2. 出版社 ナカニシヤ出版	5. 総ページ数 246
3. 書名 空き不動産問題から考える地方都市再生	

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------