

**科学研究費助成事業 研究成果報告書**

平成 27 年 6 月 12 日現在

機関番号：12701

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2012～2014

課題番号：24560740

研究課題名(和文) 住工混在地区におけるエリアコンバージョンを通じた地域マネジメント手法に関する研究

研究課題名(英文) Research for the area management method with area conversion in industrial-residential mixed used area

研究代表者

野原 卓 (Nohara, Taku)

横浜国立大学・都市イノベーション研究院・准教授

研究者番号：10361528

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,500,000円

研究成果の概要(和文)：住工混在在市街地において、産業と空間の双方を活かした統合的な地域マネジメントによる地域再生(エリアコンバージョン)手法を構築するにあたって、対象地域である東京都大田区の産業系不動産ストックの状況(住工併設型建築物の残存状況、産業系不動産所有における産業ネットワークとの関連性)とストック活用可能性(実証実験)、地域の工場一斉公開イベントであるオープンファクトリー手法によるエリアプロモーションの可能性及び国内諸都市への波及とネットワーク化、モノづくりのまちづくりを多主体で実践するためのビジョン構築(大田クリエイティブタウン構想)の実現と組織体制構築に向けての課題が明らかとなった。

研究成果の概要(英文)：To make clear the Area-Conversion Method with comprehensive area management using both industry and space in the industrial-residential mixed used area, we research for the situation of property stocks in industry (conserved condition of Liv.-Fab. Building, and relationship for property owner network and industrial network) in Ota Ward, possibility of stock utilization (social experiment), and possibility of the area promotion by "Open Factory Event" which was an event opening small factories all at once, influence and networking to another cities. And we made the vision (which is "Ota Creative Town Vision") to practice community development in the many constituents, and we found out a problem for construction of the organization to activate the vision with them.

研究分野：都市計画

キーワード：工業都市 住工混在 エリアコンバージョン ストックマネジメント 地域マネジメント オープンファクトリー

### 1. 研究開始当初の背景

近年の産業構造の变革や経済社会状況の変化、日本における少子高齢化の進展などに伴い、日本の工業系市街地・工業を主産業とした都市は軒並み衰退を迎えている。特に、中小工場の多い住工混在市街地では、工業跡地の住宅化(「新たな混在」)や、中小工場の衰退の動きがありながらも、その動きは無秩序に多孔質的に進んでいるため、かねてからの住工混在状況はさほど変わっておらず、明確な市街地像のないまま、無秩序な都市更新が進展していることから、地域全体の明確な都市更新の方向性を必要としている。

また、こうした産業系市街地では、産業振興の問題と都市計画・まちづくりの問題が密接に関わっているにもかかわらず、現在の行政制度、政策立案、事業実施のシステムでは、こうした部分に対応しきれない。一方で、近年、变革を必要とする市街地の再生手法の一つに、「創造都市政策」と呼ばれる分野横断型の都市政策を展開している都市も国内外で散見されるが、主に、我が国の創造都市政策(横浜市芸術文化創造都市、創造都市ネットワークジャパンなど)においては、芸術文化等を中心とした政策としている都市が多く、必ずしも既存産業(工業)の創造産業化を核として実施している都市は多くないように見受けられる。中小工場の集積する工業系市街地においても、こうした分野横断型の都市政策や取り組みの展開が求められている。

さらに、既往研究(大熊・野原(2011))や、事前調査(モノづくり観光研究会(2009~)による産業観光プログラム実験)により、本研究の対象地とする東京都大田区の住工混在型市街地では、現在でも地域資源としての産業ネットワークが残存していることが明らかになっているが、新たな複合市街地再編の将来像とそのプロセスについては、整理されていない。

このように、住工混在在市街地にある産業が培ってきた技術・資産・文化をうまく次世代に受け継ぎながら、同時に魅力的な複合市街地形成を図るためにも、分野を超えた統合的・横断的な都市マネジメントの実践を通して、次世代型の都市再編手法を検討する必要がある。

### 2. 研究の目的

上記のような背景を踏まえて、本研究では、我が国の住工混在在市街地において、地域の潜在的な資源である、産業技術(及び産業が生み出してきた資産)と都市空間の双方を活かした、統合的な地域マネジメント手法を構築することを目的とする。特に、地域の総合的な資産(ストック)を活かした市街地再編(エリアコンバージョン)を用いてこれを実現するために、(1)アセットマネジメント(不動産ストックの視点)、(2)エリアプロモーション(地域価値向上と発信の視点)、(3)エリアマ

ネジメント(これらを動かす地域主体の仕組みづくりの視点)を設定し、この3視点を通して手法構築の検討を行うこととする。

### 3. 研究の方法

研究方法としては、(1)アセットマネジメントの可能性、(2)エリアプロモーションの手法検討、(3)エリアマネジメントの手法構築を実現するために、上記の3視点においてそれぞれ、事例研究に基づく手法整理、研究対象地域(大田区住工混在型市街地)における実態・意向調査(現地踏査・文献調査・ヒアリング調査・アンケート調査等)、各手法を検証するための実証実験という3つのステップを踏むことで、明らかにするものとする。

研究対象地域は、主に、これまでの活動や研究の実績があり、かつ住工混在在市街地の典型事例でもある、東京都大田区の住工混在型市街地(東糀谷・大森南地区、矢口・下丸子地区、その他)を対象地域として行うこととする。特に、アンケート調査およびヒアリング調査に関しては、上記地域の関係者及び、矢口・下丸子周辺地区の産業組合団体である工和会協同組合にも協力を依頼する。さらに、事例調査に関しては、関連する国内外の都市全体を対象とする場合もある。

(1)アセットマネジメントに関しては、工業都市空間における産業系不動産ストック等を活用した都市再生事例に関する調査、大田区における工場・産業系ストックに関する現況調査(建物の物的状況、所有者・利用者・工場主の意向)及び、産業系ストックに関する活用意向調査などを通して、地域実態を明らかにするとともに、その調査の中から、ストック(空き工場等)活用による実証実験の実施を検討する。

(2)エリアプロモーションに関しては、産業系のエリアプロモーションを展開している事例として、台東区御徒町蔵前地区での取組の様子を扱うとともに、他の展開事例を探し、我が国における状況を明らかにする。また、対象地域(大田区)において、モノづくりをテーマとしてエリアプロモーションの可能性調査を地域住民・産業従事者双方へのアンケート調査により明らかにするとともに、モノづくりをテーマとしたエリアプロモーションの実証実験を行い、その可能性を明らかにする。

(3)エリアマネジメントに関しては、産業系のエリアマネジメントを実施している事例として東大阪市高井田地区を扱うほか、他の実施事例を検討調査し、その実態を明らかにするとともに、対象地域における地域組織や産業系組織の実態状況を明らかにすることで、エリアマネジメントの可能性を明らかにする。また、(1)から(3)に至るまでを統合

的・総合的に解決し、取り組むために、エリアマネジメントを実施する主体・組織（センター）を設置するための実証実験を行うことで、その可能性を検証することとする。

#### 4. 研究成果

上記の研究方法に照らし合わせると、以下のような結果が明らかとなった。

##### (1) アセットマネジメント

産業系不動産ストックを中心としたアセットマネジメントの視点からは、対象地域である大田区の東糀谷大森南地区及び下丸子矢口地区において、工場等産業施設の現状調査、および、住工併設型建築物残存調査を行った。前者地区で約 400 棟、後者地区で 200 棟程度の住工併設型建築物の残存状況および空間的特徴（開口部・電源・屋上・動線等）を確認することができた。

また、下丸子矢口地区内の地域産業団体である工和会協同組合への、工場主の不動産所有（建物・工場）及び区内居住動向等に対するアンケート調査等の結果、工場関係者の区内在住の状況（約 8 割）、各企業における貸借可能な空間の存在、工場関係者による土地・工場の所有・活用の状況などが明らかとなった。

同時に、空き工場を活用した拠点施設活用の社会実験として、大田区矢口地区において、長屋内の空き工場及び空き事務所部分の貸借（大田観光協会）、および改修を経て、地域の「モノづくりのまちづくり活動」拠点活用（くりらば多摩川）の活用実験を実施した。その結果、工場関係者の不動産ストック所有の状況と貸借・改修・運用のプロセスを実験的に把握することができたとともに、年間 30 日以上モノづくりのまちづくり活動での運用も実験的に行うことができた。

事例調査としては、墨田区「新ものづくり創出拠点整備事業」における施設整備事例（Garage Sumida）などを通して、ストックというよりもモノづくりとまちづくりを連動させる施設の可能性と、これを運用する上での資金面の課題の存在が明らかとなった。

##### (2) エリアプロモーション

エリアプロモーションの視点については、大田区（下丸子矢口周辺地区）を対象に、一定期日限定で工場を無料一斉公開する社会実験（「おおたオープンファクトリー」）を、本研究事業開始前の 2012 年 2 月の第一回の後、2012 年 12 月、2014 年 2 月、2014 年 11 月の計 3 回実施した。

結果、各回において（天候不順な回を除く）1000 名以上の来訪者を獲得するとともに、幅広い属性の来訪者の存在、一般市民（区民）のものづくりに対する高い関心や潜在的な支援の意思、技術や現場への幅広い興味存在などを通して、モノづくりを契機としたエリアプロモーション、および、多主体関与 m

の可能性を明らかにすることができた。同時に、産業従事者としては、まだ、経営に結びつく大きなメリットは少ないものの、広い意味での価値向上や動機づけの意味で有用な活動であるという認識を得たとともに、実験としても、回を追うごとに参加エリアや参加工場（第一回 31 社から第四回 71 社へ）も増加傾向にあり、広がりある展開を示すことができた。

また、事例調査としては、当初は、地域の工場や卸売問屋、商店などが連携して、一斉に無料・有料の公開を行う類似事例として、台東区「モノマチ」のみの調査を行ったが、このイベント及び当イベント（オープンファクトリー）の実施を契機として、ここ 2-3 年で急速にオープンファクトリー手法が全国各地に拡大したため、その後、墨田区（スミファ）、台東区浅草地域（A-ROUND）、燕市・三条市（工場の祭典）、横浜市港北区（港北オープンファクトリー）、川崎市川崎北工業会（川崎北工業会オープンファクトリー）、台東区浅草地区（A-ROUND）、関市（関の工場参観日）など、非常に多くの都市でのオープンファクトリー手法に対する調査を行うことができた。ただし、いずれの事例も黎明期にあり、今後の発展可能性と、定着に向けての課題の存在が明らかになったと同時に、各取り組み同士でのネットワーク形成が起こりつつあることを確認することができた。

##### (3) エリアマネジメント

エリアマネジメントの観点からの成果としては、まず、事例調査として、産業やものづくりを契機・テーマとして地域再生を図る事例について、東大阪市高井田地区の現状および住工共生のまちづくり条例、京都市夷川通り（家具街）の現状、岡山県西粟倉村（森の学校・ニシアワー）における林業及び産業創出システム、大阪府のものづくり支援施設（MOBIO）での支援体制、大阪市にあるクリエイティブ産業拠点施設（メビック扇町）での取り組みと大阪圏における横断的なネットワーク形成の仕組み等の事例調査を実施した。特に、これらの事例における、マネジメント組織やネットワークの運用システムを通して、広範なネットワーク形成の必要性和、既存ネットワークとの連携における課題点が明らかとなった。

また、横断型のマネジメント体制構築事例として柏の葉アーバンデザインセンター（UDCK）等の事例調査も行ったが、持続的運用を行うための多主体組織体制、行政及び企業の役割と関係づくりへの課題が明らかとなった。

これらの事例調査及びこれまでの活動や実証実験の成果なども踏まえて、「モノづくりのまちづくり」を核とした、多主体が地域再編に連携・関与するための将来像の共有ツールとして「大田クリエイティブタウン構想」を策定し、これに伴うアクションプラン

を提示した。本構想は、「クリエイティブ・タウン・大田の総合戦略」として 2011 年度に一度提示しているが、その後の実証実験（おおたオープンファクトリーおよびくりらぼ多摩川）の成果も加味して、2015 年に改訂を行った。

また、対象地区（東京都大田区）における産業関連団体や地域関連団体の状況などを整理しつつ、モノづくりのまちづくりを、産×官×学連携によって具体的に進めてゆくための「大田クリエイティブタウンデザインセンター」設立に向けての検討や、上記構想を基にした政策立案、あるいは、総合的なマネジメント体制の構築に関しては、組織間相互調整の結果、実現には至らなかった。

#### 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 9 件)

1. 岡村祐「モノづくりのまち大田、動き出す - 「大田クリエイティブタウン構想」とその実践 - 」、Lixil eye no.7 (査読無) 2015 年、pp.44-45

2. 野原卓「まちづくり活動拠点「くりらぼ多摩川」の取り組み」、Lixil eye no.7 (査読無) 2015 年、pp.46-47

3. 川原晋・岡村祐・野原卓・豊田純子「中小工場集積地の産業観光まちづくり手法としてのオープンファクトリー」、産業立地 第 53 巻 6 号 (査読無) 2014 年、pp.27-31

4. 野原卓・岡村祐・川原晋・阿部なつみ「創造拠点の挿入・くりらぼ多摩川 - 大田クリエイティブタウン構想と工場長屋の改修を通じて」2014 年度日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 (査読無) DVD、2014 年、pp.36-37

5. 岡村祐・野原卓・川原晋・大田クリエイティブタウン研究会「モノづくり・まちづくり・観光の統合アプローチによる地域活性化プロジェクト 東京都大田区における大田クリエイティブタウン構想と実践」、季刊まちづくり 42 号 (査読無) 学芸出版社、2014 年、pp.104-115

6. 岡村祐・川原晋・野原卓「東京都大田区を対象とした大田クリエイティブタウン研究会の取り組み その 4」観光科学研究 第 7 号 (査読無) 2014 年、pp.53-57

7. 岡村祐・川原晋・野原卓「東京都大田区を対象とした大田クリエイティブタウン研究会の取り組み その 3」観光科学研究 第 6 号 (査読無) 2013 年、pp.177-182

8. 山根一斗・岡村祐・野原卓・川原晋・杉原弥永子・井上翔太・佐藤圭太「中小工場集積地域におけるオープンファクトリーの立案プロセスと方法論構築の試み - 東京都大田区におけるモノづくりまちづくりの統合的アプローチによる地域活性化研究 (1) - 」、2012 年度日本建築学会大会学術講演集 F-1 巻 (査読無) 2012 年、pp.399-400

9. 野原卓・川原晋・岡村祐「モノづくりのまちからクリエイティブタウンへ ~ 大田区での取り組み ~ 」、2012 年度日本建築学会大会都市計画部門パネルディスカッション資料 (査読無) 2012 年、pp.55-58

〔学会発表〕(計 1 件)

1. 野原卓「創造拠点の挿入・くりらぼ多摩川 - 大田クリエイティブタウン構想と工場長屋の改修を通じて」、2014 年度日本建築学会大会建築デザイン発表会、2014 年 9 月 13 日、神戸大学

〔図書〕(計 2 件)

1. 大田クリエイティブタウン研究会 (野原卓、岡村祐、川原晋ほか)『大田モノ・まち BOOK2014』、一般社団法人大田観光協会、2015 年、総ページ 78 ページ

2. 大田クリエイティブタウン研究会 (野原卓、岡村祐、川原晋ほか)『大田モノ・まち BOOK2012』、一般社団法人大田観光協会、2012 年、総ページ 57 ページ

〔産業財産権〕

出願状況 (計 0 件)

名称：  
発明者：  
権利者：  
種類：  
番号：  
出願年月日：  
国内外の別：

取得状況 (計 0 件)

名称：  
発明者：  
権利者：  
種類：  
番号：  
出願年月日：  
取得年月日：  
国内外の別：

〔その他〕  
特になし

6. 研究組織

(1) 研究代表者

野原 卓

( 横浜国立大学大学院都市イノベーション  
研究院准教授 )

研究者番号 : 10361528

(2) 研究分担者

川原晋

( 首都大学東京都市環境科学研究科准教授 )

研究者番号 : 10367047

岡村祐

( 首都大学東京都市環境科学研究科助教 )

研究者番号 : 60535433

(3) 連携研究者

前田英寿

( 芝浦工業大学デザイン工学部教授 )

研究者番号 : 90582023