

令和元年5月20日現在

機関番号：31501

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2016～2018

課題番号：16K06657

研究課題名(和文)単体の空間リノベーションの地域内連鎖に着目したエリア・リノベーション研究

研究課題名(英文)A Study on 'Area Renovation' Focusing on Areal Chain of Separated Spatial Renovation

研究代表者

馬場 正尊 (BABA, Masataka)

東北芸術工科大学・デザイン工学部・教授

研究者番号：70515197

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,700,000円

研究成果の概要(和文)：「ある地域において、単独の建築・都市空間のリノベーションや用途変更による活性化が同時並行して生じたことで、その地域が連鎖的・多面的な活性化をみせる状況」を「エリア・リノベーション」と定義し、国内外の先進事例を分析することで、遊休資源を活用したまちづくりの新しい編成法を提示するものである。モデル化した方法論として主に3つの著書として提示した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

「エリア・リノベーション」は先の研究で仮説的に概念を提示し、個人や民間がどうすればこれを起こせるのかという初期を分析し、そのモデルを示した。これによって種々の同様の動向が「エリア・リノベーション」という言葉で明確化され、NHKニュース・おはよう日本「けさのクローズアップ“エリア・リノベーション”まち再生のカギは」(2017.1.20)などの報道にみられるように、一般社会でも認知が進んでいる。各地で様々な取り組みがはじまり、社会実装されつつある。

研究成果の概要(英文)：We defined “Area Renovation” as “a state that a certain area is activated in linked and multifaceted ways because of some separated and simultaneous renovation or conversion of architecture or urban space. We presented the new method for organizing community design to utilize unused resources through the analysis of domestic and foreign advanced cases. The modeled methodologies were set out in publication of 3 books.

研究分野：都市計画・建築計画

キーワード：建築計画 都市計画 まちづくり リノベーション 遊休資産 地方都市 公共空間 公民連携

## 1. 研究開始当初の背景

近年、まちづくりの手法は転換期を迎えている。特に地方都市では、行政主導の地域活性化策として、多くの取り組みが行われてきたが、ほとんどが助成金や市民の良心に依存した手法であり、事業性・継続性に課題を残してきた。また、マスタープラン型の進め方では、地域ニーズの多様化や変化への対応が難しいという課題も内包している。

そうした状況下で、新しいまちづくりの手法が現れるようになった。建物単体の再生を意味する「リノベーション」が一定範囲内で同時多発的に起こり、面として展開する動きである(図1)。個人や企業が事業主体となり、小さな取り組みを繋いでいくエリア形成手法であり、大きな投資が生まれにくい地方都市では、特に合理的な手法と考えられる。

## 2. 研究の目的

本研究では、ある地域において、建築・都市空間のリノベーションや用途変更による活性化が同時並行して生じたことで、その地域が連鎖的・多面的な活性化をみせる状況を「エリア・リノベーション」と定義し、国内外の先進事例を比較・分析することにより、遊休資産を活用したまちづくりの新しい編成法を提示する。

## 3. 研究の方法

国内外の先進的なエリア・リノベーションの事例において、共通する基本構造と、エリアごとローカライズされる部分を明らかにするために、現地視察調査と活動の主導者及び関係者へのインタビュー調査を行った。事前の調査結果を比較すると(1)国内事例は、主導者の活動がエリア内に波及していく段階、(2)海外事例は、活動が体系化されプロジェクトとしてエリア内外に定着・展開することで、変化が風景に現れる段階、にあることが分かった。そのため、調査は以下の2ステップで行っている。また、調査対象の選定においては、筆者らがエリア再生に関わる中で、現地視察や有識者へのヒアリングを通して、以下の条件を満たす街を選んだ。

活動の前後で風景が変化している / 変化が継続している / 経済的に自立している

### (1) 国内事例の調査・分析

【対象事例】東京都(神田・日本橋)、岡山県(岡山市問屋町)、大阪府(大阪市昭和町)、広島県(尾道市旧市街地)、長野県(長野市善光寺門前)、福岡県(北九州市小倉)

【調査手法】個人の活動がエリアに波及していく過程について、共通して以下の質問を行った。

活動の契機、組織の形成、地域との関係、お金の流れ、プロモーション、エリアへの波及

### (2) 海外事例の調査・分析

【対象事例】イタリア(アルベルゴ・ディフーズ)、イタリア(アグリツーリズム)、ドイツ・ベルリン(アーバンガーデン)、ドイツ・ライプティヒ(ハウスプロジェクト)、アメリカ・デトロイト(都市型農業)、イギリス・リバプール(住民参加型エリア再生)

【調査手法】活動を定着・展開させるための手法を明らかにするために、以下の質問を行った。

組織・プロセスのマネジメント、資金調達、行政・企業・金融機関との連携、関連法・制度

## 4. 研究成果

### 4-1 国内事例の共通点

#### (1) 空間形成プロセスの逆転

1つ目の共通点は、空間を形成するプロセスが逆転していることである。一般的な空間の作り方は、建築家・都市計画家・行政などが計画を立て、ゼネコン・工務店などが計画に沿って実物をつくり、最後に使い手に渡されるというプロセスである。一方で、対象事例は逆のプロセスを辿っている。まず、使い手が場所や使い方を見出し、現場での実践的な検討を踏まえ、大まかな作り方や金額を決定する。その後、計画を精査するために、設計者が図面を引くこともあるが、この工程は飛ばされ施工が始まることもある。使い手が空間形成を牽引しており、「使う人 つくる人 計画する人」という流れに変化している(図2)。

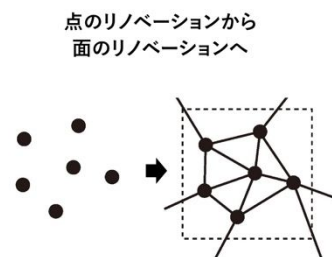


図1

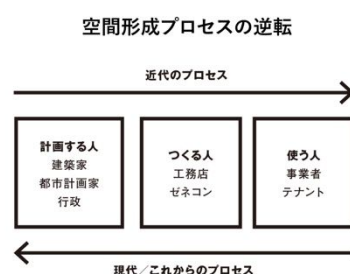


図2



図3

## (2) 職能を横断する当事者の存在

2つ目の共通点は、活動の主導者や主要な関係者が、プロセス全体の当事者、つまり「使う人・つくる人・計画する人」を兼ねているということである。近代以前は、事業の当事者が全体を担う場合が多かったが、近代以降の事業規模の拡大により、職能の細分化が図られ、プロセスの一部を担うことが一般化してきた。しかし、現在の地方都市では大規模な事業が少なくなり、小規模でもスピード感を持って街を変化させることが求められている。一つの職能にとどまることなく、職能を横断する小さな当事者が重要になっている。

## (3) 4つの専門性の存在

3つ目の共通点は、個人の活動がエリアに波及していく過程において、以下の4つの専門性を担う人材が存在するという点である。なお、1人が複数の役割を担う場合もあれば、人材ではなくイベントや媒体が役割を担う場合もある(図3)。

### 「不動産/調整する人材」

最初に必要なのは、柔軟で創造力のある不動産人材である。一般的な不動産仲介は固定した仕事と捉えられがちであるが、人と人、人と空間、人と街の新しい関係を築く、総合的なエージェントとして機能している。この人材に共通するのは、魅力的な物件を発見すると、オーナー側・テナント側の状況に寄り添って話を聞き、街のことを考えた上で、的確な判断ができる点だ。

例えば、長野・善光寺門前の事例では、主導者が宝探しのように物件を見つけて、近所へのヒアリングを通して所有者を探し出す。ほとんどの場合が高齢者だが、物件の思い出を親身になって聞きながら、大切に使ってくれる人に貸すことを促している。大阪・昭和町では、不動産会社を営む主導者が、賃貸契約書に工夫を凝らしており、物件が今の状態に至った経緯を資料化し、借主と家主にストーリーを共有してもらうことで、フラットでスムーズな貸借関係をつくりだしている。新しい不動産人材の存在がコミュニケーションの中核を担っており、様々な人と情報が集まっていることが分かった。

### 「建築/空間をつくる人材」

次に必要なのが、建築人材である。ただし、設計だけではなく、迅速な見積もりの提示や、簡単な施工まで対応できる職能が求められる。エリア・リノベーションの初期段階は、多くがゲリラ的な活動であるため、限られた予算内で空間をつくる必要がある。また、賃貸物件の場合は家賃が発生するため、早く営業を始めなければならない。設計者側は、大切な設計期間を圧縮するというジレンマが生じるが、現場には即興性や柔軟性が必要とされている。

特に、地方都市における小規模な事業においては、前述した「計画する つくる 使う」というプロセスが成立しづらい状況が多く、それらの役割を再統合した、空間のつくり方が増えている。長野・善光寺門前の事例では、主導者が不動産会社と工務店で働いていたため、物件の仲介から施工まで一貫通で担うことができる。1人にそれらの能力が備わっていない場合にも、早い段階でチームをつくることが求められている。

### 「グラフィック/世界観を表現する人材」

次に必要なのが、グラフィックデザインの人材である。その街のエリア・リノベーションのイメージを伝えるために、グラフィックは大きな役割を担うことが分かった。空間は、完成までに時間とコストを要するが、グラフィックは、手頃な価格とスピード感で、エリアのビジョンを表現することができる。また、街に来てほしい人や、感度の高い人に情報を届けるためにも、優れたグラフィックを活用することが重要になる。

例えば、神田・日本橋では、プロデューサーがエリアのマップやウェブサイトなどのグラフィックをコントロールしている。岡山・問屋町でも、主導者がグラフィックデザイナーであり、エリアの世界観を示すことで活動を加速させている。

### 「メディア/情報を発信する人材(媒体)」

最後に必要なのが、情報を発信する人材(媒体)である。かつて情報を広く発信するには、マスメディアを使う必要があったが、SNSの登場により信頼のおける個人が影響力を持ち、小規模なイベントでも簡単にリリースできるようになった。また、地方都市で根強いのが、口コミや地域限定の媒体である。独自の紙媒体やウェブサイトがある街は、そこに情報がストックされていき、さまざまなネットワークができていく。

例えば、神田・日本橋の地域メディアは地図であり、街のスケール感と世界観を表現している。また、ウェブメディアの「東京R不動産」は、仕事や店をはじめたい人が物件にコミットする機会をつくっている。北九州・小倉では、リノベーションのノウハウを実践形式で学べる「リノベーションスクール」自体がメディアとして機能しており、全国から集まったリノベーション関心層が、SNSでそこでの出来事が発信し、二次的・三次的な拡散が行われている。このように、どの事例も、独自のメディアを有効に活用することで、新しい参加者を集めていることが分かった。

## 4-2 海外事例の共通点

続いて、海外事例の調査・分析から、エリア・リノベーションが定着・展開するための、組織・プロセスのあり方について、具体的な特徴を示すとともに、街の変化が現れる風景との関係性について考察する。ここで言う組織とは、プロジェクトを推進する民間または行政の主体であり、プロセスとは、プロジェクトの進め方を指す。

### 4-2-1 組織

#### (1) 民間主導・行政支援：適切な役割分担

組織における最初の特徴は、民間がプロジェクトを牽引し、行政が後押しするという役割分担である。組織を立ち上げるメンバーは、社会問題の解決を目指す民間人が多く、課題が明確でスピード感がある。

イギリス・リバプールの事例では、民間組織による自発的な地域再生の取り組みに対し、行政が活動のフィールドと資金を提供している。また、その他の事例でも、民間のプロジェクトに対し、行政が金銭面・情報面などでサポートしており、姿勢は共通する。

#### (2) ネットワーク組織：多様なステークホルダーの参加

次の特徴は、プロジェクトを推進する組織が、多くの関係者によるネットワークを構築している点だ。社会的な課題に気づいても一人で解決することは難しいが、対象事例の多くが、人々に門戸を開き、関わり方のグラデーションを用意することで、多様なプレイヤーを巻き込んでいる。

ドイツのアーバンガーデンやハウスプロジェクトは、土地・建物の所有者と使用者双方に利益が生まれる仕組みになっており、同時に、地域住民や支援者も自然に関わり合うことができている。他の事例でも、ビジネスとして関わる人からライフワークとして関わる人まで目的はそれぞれだが、価値観が共有されていることで、多様な活動がプロジェクトに集約されている。

#### (3) 住民主体のチームビルディング：当事者意識の醸成

続いての特徴は、住民が自立的かつ持続的に街を運営できるように、彼らの当事者意識を促すような組織づくりを行っている点である。組織を立ち上げたメンバーも、モノをつくるだけでなく企画から運営まで関わる人が多い。

リバプールの事例では、建築のプロセスに住民を巻き込むとともに、地域にビジネスを生み出す組織を設立しており、時間をかけて住民と街の関係性を築いている。資金についても、個人事業家などから調達し補助金には頼っていない(図4)。また、アルベルゴ・ディフーズやアグリツーリズムは、地域の暮らし自体を観光資源化する取り組みであり、住民とその価値を共有することで、地域への愛着や主体的な参加を促している。

### 4-2-2 プロセス

#### (1) 小さな実践からのスタート：プロセスの共有

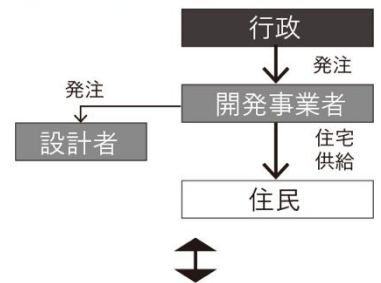
プロセス面の一つ目の特徴は、小さくはじめ、作りながら広げる進め方である。民間主導の活動は、最初から規模が大きいわけではないが、経営的な視点と地域に根ざした活動により、徐々にその動きを定着させている。

アルベルゴ・ディフーズやアグリツーリズムは、ほとんどの宿が1~2軒からスタートし、少しずつ数を増やしながら地域に経済循環を生んでいる。さらに、協会を設立することで、追隨事例を促すとともに、新しい観光のムーブメントとして広域的なプロモーションにつなげている。他方、アーバンガーデンでは、理想的な都市の使い方を実験的に形にすることで、議論を生み、住民が空間の自由を手に入れる素地を生んでいる。

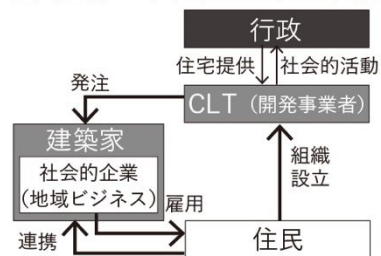
#### (2) 漸進的プロセス：柔軟な意思決定

二つ目の特徴は、予測可能な将来を見据えつつ軌道修正しながら照準を定めていく、漸進的なプロセスである。行政が策定する各種計画は、前提条件が変われば内容に矛盾が生じるだけでなく、新しい取り組みを制限しかねない。一方で対象事例は、臨機応変にプロジェクトの在り方を転換しており、部分を繋ぐ軌跡のように全体像を紡ぎ出している。

#### 従来型のトップダウンの開発



#### 住民主体のネットワーク型事業



開発事業における組織の変化/リバプール、グランビー・フォー・ストリートの事例

図4

ドイツでは、空き家を暫定利用する取り組みが成功したことで、一般市民が住めなくなるほど不動産市場が高騰したため、空き家を共同購入し市場に流出させないハウスプロジェクトが立ち上がった。その他の事例でも、状況に応じてプロジェクトの内容を修正しており、想定していなかった活動にも需要が生まれている。

### (3) フレームワーク型の政策形成：ボトムアップの組み込み

三つ目の特徴は、行政がトップダウンで計画を詳細に決める代わりに、住民や企業の取り組みを活かすためのフレームワークを設定している点である。すでに動いている民間の活動を政策に組み込みつつ、実働は民間に委ねている。

アメリカ・デトロイトの事例では、行政が戦略的なフレームワークを設定しているが、縮退を前提とした土地利用やコミュニティ再生に関する政策は、民間の活動がベースになっている(図5)。また、アグリツーリズムやアルベルゴ・ディフーズは民間が事業をはじめているが、前者は国が法を定め政策化、後者は州が条例を定めクオリティを担保している。

海外事例に共通する特徴は、組織とプロセスが柔軟であることである。民間主導でできることから始め、多様なプレイヤーを巻き込みながら臨機応変にプロジェクトを進めている。住民も主体的に関わっており、行政は民間が活動しやすい枠組みを構築している。また、組織とプロセスは密接に関わっており、この関係性は風景にも現れていると考えられる。ここで言う風景とは、プロジェクトが形成する空間や街並みに加え、そこで生まれる活動や変化の様子を含む。

## 4-2-3 考察：風景との関係

### (1) 余白が現れる風景

民間主導の小さな実践は徐々にプロジェクトの精度を上げていくため、最初から空間が完成するわけではない。結果的に、未完成な風景が生まれているが、逆に残る余地が残されていることが、人々の参加を促していると考えられる。

例えば、アーバンガーデンは、余白が意図的にデザインされており、工房や菜園など利用者がカスタマイズできるコンテンツが散りばめられ、参加を誘うような空間となっている。

### (2) 動的な変化が現れる風景

プロジェクトが現在進行形であるため、風景は変化の余地を含んだ途中経過として現れるが、変化のプロセスが見えることで、地域や関係者の理解、新しい活動を促すきっかけになっている。

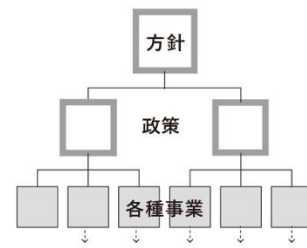
例えば、アグリツーリズムやアルベルゴ・ディフーズでは、変化の点を徐々に増やしていく手法が新旧の調和を生んでいる(図6)。また、デトロイトでは、所有から開放された住宅地が農地に変わろうとしているが、広大な土地を再開拓するような風景に、多くのクリエイティブな活動が集まっている。

### (3) 多様性が現れる風景

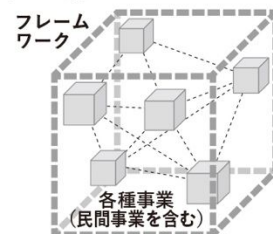
住民主体のプロジェクトは、住民の活動自体が風景の構成要素となる。それは一見無秩序に見えるかもしれないが、土地の風土や身体感覚などが総体として現れる風景であり、関わった人は自分が相互関係の中にいることを認識することもあるだろう。アーバンガーデンやハウスプロジェクトでは、多様な人々で空間を共有する価値を積極的に表現していた。また、リパールの事例では、そういった活動を建築の意匠に取り込んでいる。

このように、組織・プロセス・風景は密接に関係しており、風景は組織とプロセスの現れとして捉えることができる(図7)。エリア・リノベーションの継続・展開においては、それらを別個に考えるのではなく、相互の連関を意識することが重要であるとえられる。

従来型の行政のマスタープラン



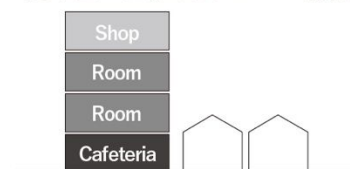
民間を活かすフレームワーク



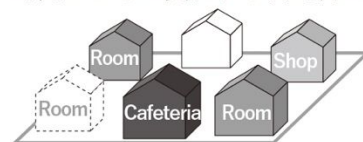
行政政策におけるプロセスの変化／デトロイト、戦略的フレームワークの事例

図5

従来型の垂直的なビルの開発



時間とともに変化する面的再生



街の再生における風景の変化／イタリア、アルベルゴ・ディフーズの事例

図6

	従来型	
組織	行政主導	プロセス
		大きな計画
		風景
		充足
		ヒエラルキー
		確定的
		風景
		静的
		公的サービス提供型
		マスタープラン型
		風景
		均質

	従来型	
組織	民間主導	プロセス
		小さな実践
		風景
		余白
		ネットワーク
		漸進的
		風景
		動的
		住民主体型
		フレームワーク型
		風景
		多様

都市形成手法のパラダイムシフト

図7

#### 4-3 まとめ

国内事例の調査・分析より、個人の自発的・ゲリラ的な活動から起こることの多いエリア・リノベーションの初期段階においては、不動産・建築・グラフィックデザイン・メディアを担う人材が必ず存在し、そのチームが活動を牽引していることが分かった。また、空間を形成するプロセスが、計画者主導から利用者主導に変化しているほか、活動の主導者や主要な関係者が、プロセスの全体に当事者として関わっている傾向があった。

他方、海外事例においては、活動の契機こそ住民や民間企業がはじめた事象であるが、いずれも行政や国が追認する形で法律や制度と整合しているほか、プロジェクトのマネジメント・ファイナンスを戦略的に行っている。プロジェクトを実行・経営する組織を整え、公民連携の形態を整えることで持続性を担保しており、それによって実験的なエリア・リノベーションが社会に定着し、手法として一般化していることが分かった。

### 5 . 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計7件)

馬場 正尊、工作的都市-実践から考える建築のあり方-、新建築 建築論壇、査読無、2018.5

加藤 優一、馬場 正尊、フィンランドにおける公衆サウナの再生手法に関する研究、日本建築学会学術講演梗概集、査読無、2018.9

馬場 正尊、加藤 優一、エリアリノベーションによる中心市街地の活性、月間自治、査読無、2017.11、pp.38-46

馬場 正尊、加藤 優一、エリアリノベーション、日本建築学会大会パネルディスカッション資料、査読無、2017.9、pp.21-24

馬場 正尊、加藤 優一、エリアリノベーション-変化の構造とローカライズ-、芸術工学会誌、査読無、2017.5、pp.28-31

馬場 正尊、加藤 優一、空き家ビジネスと観光まちづくり、新都市、査読無、2016.8、pp.3-6

馬場 正尊、水辺のPPP エージェント、河川、査読無、2016.7

〔学会発表〕(計1件)

加藤 優一、フィンランドにおける公衆サウナの再生手法に関する研究、日本建築学会大会、2018.9

〔図書〕(計3件)

公共R不動産編：馬場 正尊、加藤 優一、他5名、学芸出版社、公共R不動産のプロジェクトスタディ：公民連携のしくみとデザイン、2018、全208p

馬場 正尊、中江 研、加藤 優一編著、他7名、学芸出版社、CREATIVE LOCAL:エリアリノベーション海外編

2017、全256p

馬場 正尊 + OpenA編著、他6名、学芸出版社、エリアリノベーション:変化の構造とローカライズ、2016、全256p

### 6 . 研究組織

(1)研究分担者

研究分担者氏名：中江 研

ローマ字氏名：NAKAE Ken

所属研究機関名：神戸大学

部局名：工学研究科

職名：准教授

研究者番号(8桁)：40324933

(2)研究協力者

研究協力者氏名：加藤 優一、佐藤 あさみ

ローマ字氏名：KATO Yuichi、SATO Asami

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属されます。