

令和 2 年 4 月 27 日現在

機関番号：37111

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2017～2019

課題番号：17K14783

研究課題名（和文）利用者主体の建築再生によるCo-Renovationの計画技術と公共性

研究課題名（英文）A study on planning method and publicness of Co-Renovation by architectural renovation by user

研究代表者

西野 雄一郎（NISHINO, YUICHIRO）

福岡大学・工学部・助教

研究者番号：30783708

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,300,000円

研究成果の概要（和文）：ヒト・モノ・コトを繋ぐ利用者主体の建築再生では、地域住民との関わりを通じた物件探し・賃貸契約・改修方法相談や気軽な会話を促す開放的な場づくりなど、地域に開かれた再生プロセスが要件となる。そのなかで既存の建物状況やコミュニティ、および計画から施工に至る様々な段階で知識や技術について助言・補助する再生経験者や団体の有無と関わり方は、ハード面での質的向上やコミュニティの形成に影響を与える。建築再生を媒介とするヒト・モノ・コトの連鎖的ネットワーク（Co-Renovation）は、地域特性に応じた建築再生の独自性と公共性の獲得、建築やまちへの意識の醸成、コミュニティの形成を促す。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究は、これまで建物単体の保存・復元に留まりがちであった建築再生を建物から地域まで一体のものとして捉えることに学術的意義がある。また、全てを専門家の手に委ねるのではなく、建築の利用者と専門家との協働で再生することを通して建物と地域の持続可能性を高める理論の構築を目指す、「建築再生学」のパラダイムの転換を図るものである。このことは、大きな社会課題となっている人口減少と財政的な制約に端を発する公共施設再編問題、資金不足による歴史的建造物の不十分な維持管理、飛躍的に増加する空き家とそれによる居住環境の悪化といった縮小型社会の諸課題に対して、効果的な計画理論・技術を拓く有用性をもつ。

研究成果の概要（英文）：In the case of building renovation by users, the process of renovation open to the community promote networking among people and things, such as finding properties, leasing contracts, consultation on renovation methods through rental relationships with local residents, and creating open spaces that encourage casual conversation. Also, the existing building conditions and community, and the presence or absence of people or organization with experience of renovation who advise and assist with knowledge and technology at various stages from planning to construction, and how to be involved, improve the quality in terms of hardware and the community. The Co-Renovation promotes the acquisition of the uniqueness and publicness of architectural regeneration according to local characteristics, the fostering of awareness of buildings and towns, and the formation of communities.

研究分野：建築計画

キーワード：Co-Renovation リノベーション 改修 つながり ヒト・モノ・コト まちづくり 空き家 連鎖

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。

様式 C-19、F-19-1、Z-19（共通）

1. 研究開始当初の背景

持続可能な社会への移行に向けて、急増する空き家など既存の建築ストックの利活用や再生が喫緊の課題になっている。建築ストックの改修による再生は、研究・実践の両面から活発に行なわれているものの、その多くは、建築単体の保存や改修に留まっている。ストック再生は、古民家風といったレトロな雰囲気に対する人気の高まりなどから事業者主導で活発に実践されているものの、地域の文脈を無視した再生によって地域住民との軋轢を生み、コミュニティの希薄化を招くといった課題も指摘される。このままでは、せつかく芽生えて来た建築再生の動きも、ストックの一時的な消費に陥る可能性がある。

これに対して、筆者は建築の利用者が暮らしや仕事の間をつくるために自ら行う改修について自主研究を行ない、賃貸共同住宅における利用者主体の建築再生は、老朽化・陳腐化した建築の再生を通して住まいへの愛着を高め、居住環境の維持管理や近隣コミュニティの形成に能動的に関わる意識を住み手に喚起することを明らかにした。その際、利用者主体の建築再生は、その再生プロセスを通して新たな改修や人的つながりを誘導する可能性のあることを見出し、さらに、実践的活動において賃貸住宅以外の様々な建築においても有効であることを検証してきた。

2. 研究の目的

本研究では、利用者主体の建築再生を媒介とするヒト・モノ・コトの連鎖的ネットワークを Co-Renovation（以下、Co-R）と定義する。本研究は、Co-R が建築再生の枠組みを「建築単体の一時的な保存と改修」から「建築単体から地域まで含めた持続的な活用と再生」へと転換し得ることを検証し、Co-R の促進条件と有効性の解明を通して、実践に向けた計画技術の確立を目指す。そのためにまず、Co-R を促す制度・マネジメント・空間・建築再生プロセスの実態と課題を解明する。次に、Co-R によって生起する建築空間の独自性と公共性、建築やまちへの意識の変化、コミュニティ、事業性等における有効性を明らかにした上で、Co-R の促進条件との関係を解明し、合理的な Co-R の実現に向けた計画技術を提起する。

3. 研究の方法

利用者主体の建築再生が継続的に行われている地域のうち、Co-R の促進に作用すると考えられる建築再生の推進主体（行政、NPO、不動産会社、建築設計事務所など）の有無や組織体制、建物様式（長屋、町家、戸建て、ビル）などを指標として調査対象事例を選定し、推進主体、建築再生に関わる事業者、建築再生を行なった空間利用者、地域住民に対してヒアリング調査や再生事例の実測調査を行う。

まず、建築再生に取り組む推進主体や事業者に焦点をあて、Co-R を促す制度・マネジメント・空間および事業性の実態と建築再生の実施状況との関係から、効果的な Co-R を促すソフト・ハードの条件を解明する。つぎに、建築再生を行なった空間利用者や地域住民に焦点をあて、Co-R による建築再生プロセスや地域生活の実態を明らかにし、Co-R が、再生の内容や方法、建築・まちへの意識、コミュニティにもたらす有効性を解明する。以上を踏まえ、Co-R の促進条件と有効性との相互関係を解明し、高い有効性をもたらす Co-R を実現するための計画技術を提起する。提起した計画技術は、実践活動を展開する地域において実際に適用し、その結果からのフィードバックを通して精度を高める。

4. 研究成果

本研究で明らかにしたこと及びその実践への展開についてまとめる。

■Co-Renovation の促進条件

（1）Co-Renovation に向けたソフトの仕組み

利用者による自律的な建築再生だけでなく、推進主体（建物所有者・不動産会社・NPO・行政等）による技術・情報・資金面等でのサポートが、地域内での再生の連鎖や人的・空間的つながりの形成に有効である。両者の関係から建築再生の地域展開には、①単独型（単独で行われた建築再生が展開する）、②パイロット型（再生実施者が次に行われる建築再生の案内人（パイロット）的役割を果たすことで展開する）、③意図的パイロット型（企業や個人が事業として展開を促す）、④組織主導型（行政・民間企業・NPO などの中間組織も含め複数の団体が組織的に行う）の4つのパターンを見出した。

「単独型」では、店舗や地域活性など同様の志向をもつ建築再生実施者間での局所的な付き合いは存在するものの、そこから派生する繋がり希薄になりがちであり、各自の情報収集・ネットワークによって質が左右されることが建築再生の特徴である。この段階での個人の取り組みが、ある時期に繋がることで建築再生の大きな動きに展開する可能性がある。

「パイロット型」では、パイロットが再生実施前から関わり、再生の技術・情報、人の紹介、空間活用方法や店舗経営に至るまで多岐にわたるノウハウを伝授することで、人的ネットワークが形成され、再生の質が高まる。そしてパイロットから受けたアドバイスを他者に提供することで新たなパイロットが生まれる、という循環が形成される。

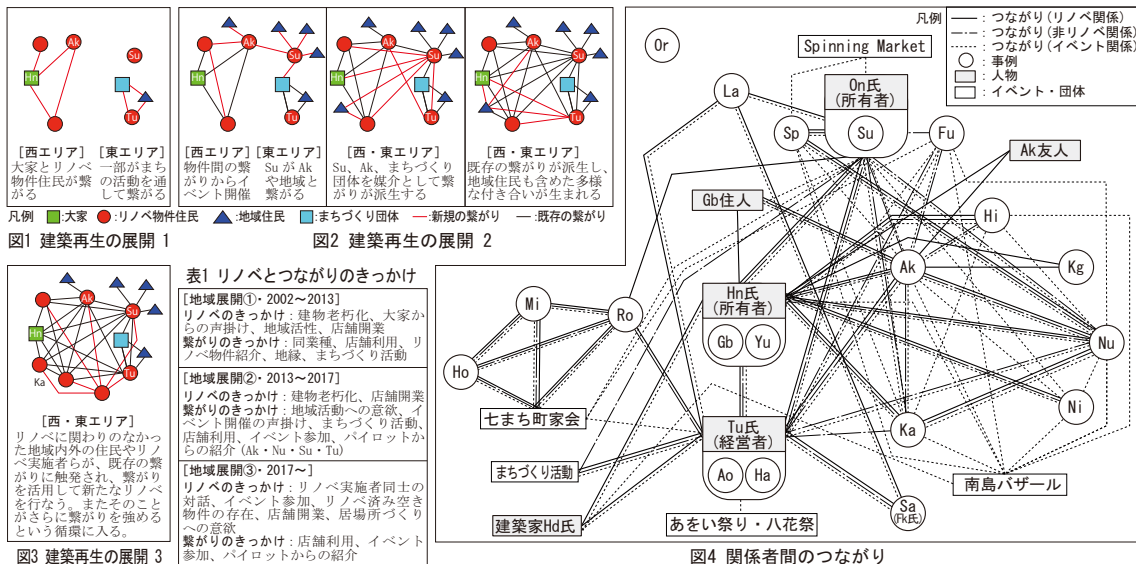
「意図的パイロット型」では、推進主体が建築再生の実施を促すだけでなく、伝統的なコミュニティとの繋がりや移住者も多い再生実施者同士の繋がりを誘導することで、伝統性と新規性とが融合した新たなコミュニティの形成が期待できる。建築再生をまちづくりの視点で位置付

けるという方向性をもつことが求められる。

「組織主導型」では、設計や施工のハード面の統一感と質の高さが建築再生の特徴である。ソフト面では、地域住民との関係形成が希薄であれば人的ネットワークの広がりには限定的になり、再生前後の継続的な繋がり形成が求められる。

(2) Co-Renovation を誘導する建築再生プロセス

建築再生における計画・設計・施工のプロセスや再生後の活用の方法によって、連鎖的な建築再生や人的・空間的つながりを誘導する効果が異なる。図1~3に示すように建築再生(リノベーション)が単独型ではじまり、パイロット型、意図的パイロット型へと展開してきた七道を例にとると、個人が独自に展開する再生活動が合流することで図4に示す多様な繋がりが形成されてきた。時期別にリノベと繋がりのきっかけを整理した表1をみると、繋がるきっかけは、図1では同業種やまちづくり活動のように同様の志向に偏っていたものが、イベント参加やパイロットからの紹介等、多様化していくことに特徴がある。飲食店利用は継続的に繋がりが建築再生のきっかけになっており、気軽に利用でき情報が集まる機能には建築再生と繋がりを結ぶハブになる可能性がある。なかでもカウンター越しに店舗経営者と気兼ねなく話せるといった会話しやすい間取りは、ハブの形成を加速する。建築再生のきっかけは、建物老朽化や地域活性化等にはじまり、イベントやリノベ仲間の繋がりが対話を促し、次なる建築再生を生起する展開をみせていく。このようにして繋がりが建築再生の連鎖的・相乗的な関係が築かれている。地域住民と関わりながらの物件探し、老朽建物ゆえの家主と借主の入念なやりとりを通じた賃貸契約、建築再生実施者への改修方法の相談や気軽な会話を促す開放的な場づくりなど、いわば開放的な建築再生のプロセスがヒト・モノ・コトを繋ぐ仕組みを内包するリノベの要件である。



■Co-Renovation の有効性

(3) 建築再生における独自性と公共性の獲得

パイロットの形成や推進主体の活動によって建築再生は連鎖し、その再生プロセスは容易かつ独自なものになる。伝統的建築物の再生を進める地域では、施工に伝統技術や経験を要する施工が求められるため知識や技術を体系的に蓄積する推進主体は重要な役割を果たす。目に見える推進主体の存在は、連鎖的な建築再生の質的向上に寄与するだけでなく、伝統技術の継承を可能にするプラットフォームを構築し、活動を地域にアピールすることで伝統的建築物を活かそうという意識を住民に喚起する。一方で年代が比較的あたらしく地縁や職縁が形成されていない、あるいは伝統的建築物が存在しないような地域では、フォーマル・インフォーマルな個人間の取り組みがより大きな意味をもつ。個人のネットワークに基づく独自の建築再生が基本となるため、技術や知識の伝達にはパイロットの形成が待たれる。パイロットの存在などにより情報交換が行われるようになれば、使い方や作り方における近隣への配慮といった規範意識が醸成されることで意匠・機能の両面で過剰な再生が回避され、公共性を有する建築再生になっていく。

(4) 建築・まちへの意識の醸成

自らの住居や店舗等をつくる目的で行った建築再生を通して、多様な人々と関わりながら計画や施工を進めその後も関係が継続することで社会的環境への評価が高まり、満足度の高い空間の実現やそれを自らつくった達成感によって物理的環境への評価が高まり、それらによって住まいや地域への愛着が醸成される。そのことは、建築再生の枠組みを、これまでの「建築単体の一時的な保存と改修・静的な住まい・他人事」から「建築単体から地域まで含めた持続的な活用と再生・動的な住まいづくり・当事者」へと転換し得る。

(5) コミュニティ形成の促進

空き家が増加し人口減少や居住者の高齢化が進むような地域において、地域住民とは異なる住まいへの考え方や建築再生への志向をもつ新たな居住者層が流入する。入居時点での両者の関係は、計画から施工までをすべて専門家に委ねて入居する建築再生であれば新築への入居と大差ないが、Co-R における建築再生では事前のやり取りを通して一定程度深まっている。そしてそのことは新規流入者と地域住民の関係性が変化するきっかけを与える。具体的には、新旧によらず繋がりが形成されるきっかけは、【再生の前段階】では、物件情報の収集、再生方法の情報収集、近隣への配慮、SNS 等による仲間集めなどがある。【再生中】では、近隣の先行再生事例の見学、施工のお手伝い、通りがかりでの会話などがある。【再生後】は、竣工時のお披露目会、経験者として再生の相談にのる、経験を活かした施工のお手伝いなどがある。このように建築再生は人と人との繋がりを形成する力を備えている。また、ともに再生を経験したことで仲間意識が芽生え、独自の再生ネットワークが形成され、店舗間の連携（フライヤーや商品を置き合う、地図をつくる、満席時に紹介するなど）や生活の共助（出張時に動物の世話をする、食事に行き合う、モノを共有するなど）といった関係が生まれる。さらにはそれが派生し、チームをつくって新たな建築再生に乗り出すという発展もみられる。また再生に関わるだけでなく、新旧の関係形成が自治会活動や祭への参加を促し、地域行事の活性化に寄与する。このように Co-R によるコミュニティは建築再生を起点として地域の活性化につながる。

■ 実践的活動への計画技術の適用

CR の計画技術を実践の場へ展開する具体的な地域を福岡市城南区に設定し、役所、公民館、不動産会社や地域住民らと連携し、空き家と地域の再生に向けて活動している。これまでに空き家調査から具体的な住宅や店舗を抽出して家主への活用提案を行うとともに、その成果報告を地域住民に対して行なった。これらの提案は、土地建物の所有者が複数存在することや耐震診断をとまなう改修費が嵩むことなどから予定通り進んでいない。しかしながら、空き家など建築ストックの再生を通じた地域再生を円滑に進めるためには、所有権等の問題が深刻化し活用困難な空き家になることを未然に防ぐ予防の計画技術を開発することが求められるという新たな課題が見出された。今後は、新型コロナウイルスの影響で中止した日韓国際シンポジウムなど研究者や地域向けのイベントを開催するとともに、論文発表、地域発表、web 記事への投稿を行い、研究成果を社会に還元する。また地域での活動を継続しながら、建物所有者・地域・行政などとの議論を通して Co-R の計画技術の精度を高めていく。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計6件（うち査読付論文 0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 富永慧, 明珍宗紀, 横山俊祐, 徳尾野徹, 西野雄一郎	4. 巻 2017
2. 論文標題 篠山市城下町における組織主導によるつながりの多様化 Co-renovationの特性と形成手法についての研究(1)	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 日本建築学会大会学術講演梗概集	6. 最初と最後の頁 953-954
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 明珍宗紀, 富永慧, 横山俊祐, 徳尾野徹, 西野雄一郎	4. 巻 2017
2. 論文標題 大阪市阿倍野区昭和町におけるパイロットによるつながりの多様化 Co-renovationの特性と形成手法についての研究(2)	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 日本建築学会大会学術講演梗概集	6. 最初と最後の頁 955-956
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 竹下正高, 西野雄一郎, 横山俊祐, 徳尾野徹	4. 巻 2018
2. 論文標題 郡上市八幡町における意図的パイロット「チームまちや」による繋がりの特性 Co-Renovationの特性と形成手法についての研究(3)	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 日本建築学会大会学術講演梗概集	6. 最初と最後の頁 985-986
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 西野雄一郎, 竹下正高, 横山俊祐, 徳尾野 徹	4. 巻 2018
2. 論文標題 堺市七道におけるリノベーションの変遷とそれに伴う繋がりの特性 Co-Renovationの特性と形成手法についての研究(4)	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 日本建築学会大会学術講演梗概集	6. 最初と最後の頁 987-988
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 竹下正高, 西野雄一郎, 横山俊祐, 徳尾野徹	4. 巻 2019
2. 論文標題 篠山市城下町における組織主導によるリノベーションプロセスに伴う繋がりの実態 Co-Renovationの特性と形成手法についての研究(5)	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 日本建築学会大会学術講演梗概集	6. 最初と最後の頁 989-990
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 馬見塚修司, 西野雄一郎, 池添昌幸	4. 巻 2019
2. 論文標題 レジリエントなコミュニティ形成に向けた50%空き家の開き方に関する研究	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 日本建築学会大会学術講演梗概集	6. 最初と最後の頁 1163-1164
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6件(うち招待講演 0件/うち国際学会 0件)

1. 発表者名 富永慧
2. 発表標題 篠山市城下町における組織主導によるつながりの多様化 Co-renovationの特性と形成手法についての研究(1)
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2017年

1. 発表者名 明珍宗紀
2. 発表標題 大阪市阿倍野区昭和町におけるパイロットによるつながりの多様化 Co-renovationの特性と形成手法についての研究(2)
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2017年

1. 発表者名 竹下正高
2. 発表標題 郡上市八幡町における意図的パイロット「チームまちや」による繋がりの特性 - Co-Renovationの特性と形成手法についての研究(3) -
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2018年

1. 発表者名 西野雄一郎
2. 発表標題 堺市七道におけるリノベーションの変遷とそれに伴う繋がりの特性 - Co-Renovationの特性と形成手法についての研究(4) -
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2018年

1. 発表者名 竹下正高
2. 発表標題 篠山市城下町における組織主導によるリノベーションプロセスに伴う繋がりの実態 - Co-renovationの特性と形成手法についての研究(5)
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 西野雄一郎
2. 発表標題 レジリエントなコミュニティ形成に向けた50%空き家の開き方に関する研究
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2019年

〔図書〕 計1件

<p>1. 著者名 水内俊雄、コナトウスキ ヒェラルド、福本拓、キナーヨハネス、王佳儀、陸麗君、姚亜明、若林萌、西野雄一郎、水野阿修羅</p>	<p>4. 発行年 2019年</p>
<p>2. 出版社 大阪市立大学都市研究プラザ</p>	<p>5. 総ページ数 158</p>
<p>3. 書名 グローバル都市大阪の分極化の新たな位相 日本型ジェントリフィケーションの多様性</p>	

〔産業財産権〕

〔その他〕

<p>市民や建築・不動産関係者向けの講演会を行った。</p> <p>1) 西野雄一郎:リノベーションとまちづくり ヒトをつなぐリノベはまちを変える,福岡リノベーションセミナー「リノベーションと宿泊施設に関する法制度」,福岡県福岡市,平成29年10月</p> <p>2) 西野雄一郎:賃貸住宅の空き住戸リノベーションとまちづくり,AKYインクルーシブコミュニティ研究所設立1周年記念まちづくりシンポジウム,大阪府大阪市,平成29年10月</p> <p>3) 西野雄一郎:大家も借り手も得するDIYリノベ賃貸のはじめ方,街なかストリートデザイン 大家向け空き店舗活用勉強会,福岡県大牟田市,平成30年 1月</p> <p>4) 西野雄一郎:DIY不動産の社会学,賃貸住宅フェア2018in九州,福岡県福岡市,平成30年 5月</p> <p>5) 西野雄一郎:DIY不動産の社会学,まち・へや・くらしの勉強会,愛媛県松山市,平成30年10月</p> <p>6) 西野雄一郎:戸建住宅における「50%空き家」の設定とその賃貸化,賃貸住宅フェア2019in九州,福岡県福岡市,令和元年 5月</p> <p>研究成果について雑誌に寄稿した。</p> <p>1) 西野雄一郎:産学連携で空き家とまちをリノベーション,国立研究機構法人 科学技術振興機構 産学連携ジャーナル,第15巻,第4号 2019, 26-28, 令和元年 4月</p>

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
---------------------------	-----------------------	----