

令和 6 年 6 月 29 日現在

機関番号：34309

研究種目：若手研究

研究期間：2018～2023

課題番号：18K13894

研究課題名（和文）自治体の住環境の保全に向けた協議型の都市計画

研究課題名（英文）The Collaborative Municipal Urban Planning for Conservation of Living Environments

研究代表者

山岸 達矢（Yamagishi, Tatsuya）

京都橘大学・経済学部・准教授

研究者番号：30783550

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）：自治体が住環境の保全を目的に法制度を講じるには、保全対象と基準の手がかりとなる場所の在り方に関する規範が、市民間で共有されていることが必要となる。そこで本研究では、この規範の参照先としての役割を果たす市民の取り組みについて調査研究する。そして、国内で展開される空き家を活用したまちづくりと、ドイツの共同所有型の賃貸住宅事業の共益的な活動、社会的銀行の融資活動、イタリアのコミュニティ・センターを研究対象とする。特に、これらの取り組みの担い手と促進する団体によるネットワーク、自律的な資金調達、地域社会への波及効果が、都市計画を含む都市政策の中で持つ意味について、実施した調査結果に基づいて考察する。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究の社会的意義は、自治体のまちづくり条例の運用状況から明らかとなった法制度を講じる際の課題を解決するための研究という点にある。自治体が住環境を保全する際の課題は、保全対象と基準の手がかりとなる場所の社会的な意味の参照先が地域にあるかどうかである。そのため、本研究では、この規範の参照先として重要な役割を果たす市民の取り組みの現状と課題について、国内外で実施した調査結果から明らかにする。さらに、それらの取り組みを活かすことのできる都市計画を含む政策的手法についても考察する。

研究成果の概要（英文）：It is essential that norms regarding the social meaning of the places are shared among citizens that provide clues clarifying preserved objects and criteria when using legislation to preserve residential environments by local governments. Therefore, this study focuses on citizen initiatives becoming the references for norms. These citizen initiatives are referred to the renovating vacant buildings for community development in Japan, affordable cooperative housing projects engaging for mutually beneficial of each resident and financing activities of social banks in Germany, and community centers in Italy. In particular, the study examines the network of stakeholders of these initiatives and the organizations that promote these activities, their autonomous financing efforts, and the ripple effects on local communities of these initiatives. It also considers their significance in public policies including urban planning.

研究分野：公共政策学

キーワード：空き家の再生 共同所有型の賃貸住宅 自律的な資金繰り 社会的銀行 市民事業の地域内蓄積 非営利活動の拠点 規範の参照先 コミュニティ・マネージャー

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、研究者個人に帰属します。

様式 C - 19、F - 19 - 1 (共通)

1. 研究開始当初の背景

本研究では、自治体が住環境の保全を試みる過程で有用な政策的手法と、その際に重視される市民の規範の形成過程について研究する。日本の法制度では、開発行為による景観破壊を始めとして、快適な住環境の形成が困難な現状がある。日本の住環境を保全するための都市計画的手法では、地区計画を始めとする地区指定型の保全策と、まちづくり条例の協議手続きによる個別の建築計画に対する修正機会がある。これら2つの制度の内、地区指定型の保全策の方が、平時に土地所有者が強制力のある規制に対して同意しなければならないため、より高い地域内の規範が必要となる。そして、まちづくり条例に基づく計画修正の機会では、個別具体的な土地と建築物に関する計画を前提に市民と事業者とが協議するため、地域内の規範次第で開発行為の具体的な修正内容に結びつけることが可能である。しかし、場所の社会的な意味に関する規範が希薄な場合は、具体的な計画修正の内容に繋がらないこともある。自治体の住環境の保全策は、この規範がいかに形成され空間形成に反映することができるかどうかで、成否が分かれるのである。

2. 研究の目的

住環境を保全するための制度を講じる際には、保全対象と基準の手がかりとなる場所の在り方に関する規範が、市民間で共有されていることが必要となる。この規範が形成されるために、市民間のコミュニケーションが地域内に必要となり、この規範を把握可能にする参照先が必要となる。そのため、市民による取り組みと、それらの取り組みを都市政策に反映させる仕組みについて分析し、今後のあり方について考察する。

3. 研究の方法

本研究では、国内のまちづくり条例の運用状況から、個別の計画修正に結びつく規範の参照先の必要性について把握した。次に、場所の社会的な意味に関する規範形成に寄与する取り組みとして、国内外での空き家のリノベーションによる再生活用事例を調査し、それに関わる主体の特性、事業化、促進要因、課題について分析した。

4. 研究成果

日本国内外の先駆的な事例における担い手、自律的な資金調達、地域社会への波及効果、都市計画を含む都市政策との関係について分析した。日本国内では、空き家をリノベーションして様々な小店舗営を誘致し地域が再生した事例について、複数地域での聞き取り調査とフィールドワークを行った。その結果、空き家の所有者と活用する人を結びつけるネットワークが下地となり、市場によって規定される用途とは異なった、その場所で生活する人々が共有する地域像に沿った空き家の活用が実現していることが分かった。また、それらの取り組みが成功した場合に生じる地価上昇の局面において、タワー型マンションの新築を始めとする再開発事業によって、それまでのまちづくりを継続し活かした地域形成が困難になるという問題が生じていることも把握した。

ドイツのフライブルク、ベルリン、ライプツィヒ、ミュンヘン、ハッティンゲンでの調査では、各地域で展開される共同所有型の賃貸住宅事業とそれらを全国的に推進する財団の運営方法、協同組合による大規模な住宅事業、コミュニティ・マネージャーの都市政策に対する役割とその限界について分析した。社会的事業として展開される住宅事業では、財団、協同組合、社会的銀行が連携し、土地や建物が投機対象になることを防いでいる。この住宅事業は、手頃な賃料の賃貸住宅に人々が住み続けられるように、住民自らが運営する非営利組織が土地と建物を共同所有する方式を採る。なかには、このような方式を全国に広めるために活動する財団のネットワークに加盟する住宅事業の運営団体もある。この場合には、財団も共同所有者となり居住者だけでは土地と建物を売却できなくなるため、ますます市場取引から遠ざける所有形態となる。

ドイツの複数地域での調査の結果、共同所有型の賃貸住宅は、住宅事業のある建物での活動に留まらず、地域内で同様の事業が高密度に分布しており、空き家の再生、新住民の流入、非営利組織の活動拠点の創出、新住民向け小店舗の出店を連動させ、地域空間および社会の再編に大きな影響を与える有効な取り組みとして捉えることができる。

このような住宅事業が直面する大きな課題は、建物の取得やリノベーションに要する資金調達であるが、事業の意義を理解し積極的に融資をする社会的銀行が解決に寄与する。大手銀行では行われない融資を、どのようにして実施しているかについて、聞き取り調査と関連資料から分析した。その結果、社会的銀行が融資対象となる事業に社会貢献の側面があると評価した場合は、事業の実現に向けて融資対象者からの相談に積極的に応じていることが分かった。また、融資の受け手が社会的銀行から融資を受ける利点については、共同所有型の賃貸住宅事業団体の会計資料と聞き取り調査の結果に基づいて、個人間の融資と社会的銀行から受ける融資との相違点から考察した。このような市民の自律的な資金調達が、行政との対等な関係を構築可能にしているのである。

空き家を活用した手頃な賃料の賃貸住宅事業を促進する制度として、コミュニティ・マネージャー制度がある。コミュニティ・マネージャーが、空き家問題以外の地域生活に関する悩みを解決するための活動の傍らで、各空き家の所有者による建物の活用意向を把握し、空き家の活用方法を所有者に提案する活動をしていることが分かった。そして、状況把握後の提案が、活動地区で展開された再開発のあり方を左右するまでに至るには、越えなくてはならない制度的な障壁があることも明らかとなった。ただし、一連のコミュニティ・マネージャーの活動の中で、空き家を活用した共同所有型の賃貸住宅事業に対して新たに関心を示した市民や団体から事業化に向けた助言や連携先の紹介を依頼され、それらの活動の結果として事業化に至った事例が地域に蓄積されていることが分かった。この地域の空間の使われ方に関する状況把握力と市民間および行政とのネットワーク形成力をさらに活かした都市政策が重要と考えられる。

イタリアのボローニャとトリノの調査では、地域の拠点についての調査を実施した。ボローニャの図書館に関する調査では、蓄積された知と学びの場の提供により、地域社会を結合するための人々に開かれた地域の拠点を形成していることが分かった。トリノのコミュニティ・センターの担い手に対する聞き取り調査により、地域に有用な情報を提供し市民の文化的な取り組みを育むことで、移民の多い地域社会が結合する基盤を形成していることが分かった。さらに、複数のコミュニティ・センターは、民間非営利組織によって運営され、カフェ・バー、パン工房、勉強スペース、社会的銀行、大学のサテライト教室、農産物の地産地消のためのマルシェがセンター内で展開されており、地域社会に有用なサービスを提供し、人々の交流の拠点となっている。それらの地域の拠点としての活動を通じて、市民が抱える課題を直接解決するとともに、行政の都市政策に対して市民の意見を反映する役割を果たしていることが分かった。

これら日本国内外での取り組みは、空き家が多く発生している日本社会においても、空き家を地域資源として捉えた活用方法と、それらに対する公共政策による支援策を考察する際に示唆に富むものである。さらに、それらの取り組みは、都市計画的手法を含む都市政策において必要となる規範の参照先を体現する主体として重要な役割を果たすと考えられる。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計2件（うち査読付論文 2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 山岸達矢	4. 巻 35
2. 論文標題 都市住環境の再生における市民事業と社会的銀行の役割 ドイツ・ライプツィヒ市のハウスプロジェクトとGLS銀行の取り組みより	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 地域社会学会年報	6. 最初と最後の頁 64-78
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 矢部拓也・山岸達矢	4. 巻 32
2. 論文標題 地域自立の社会学 「地方創生」時代の地域の持続可能性	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 地域社会学会年報	6. 最初と最後の頁 5-15
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 -

〔学会発表〕 計2件（うち招待講演 2件 / うち国際学会 0件）

1. 発表者名 山岸達矢（共同発表者：矢部拓也）
2. 発表標題 都市空間形成の公共性を支える事業性 再開発の論理とリノベーションの論理
3. 学会等名 地域社会学会（招待講演）
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 山岸達矢
2. 発表標題 まちづくり事業の実践と地域社会学の接点 第1回研究会・名古屋市長者町での事例を受けて
3. 学会等名 地域社会学会（招待講演）
4. 発表年 2018年

〔図書〕 計1件

1. 著者名 山岸達矢	4. 発行年 2019年
2. 出版社 地域開発研究所	5. 総ページ数 211
3. 書名 都市・地域政策研究の現在	

〔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
---------	---------