

令和 6 年 6 月 10 日現在

機関番号：31501

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2019～2023

課題番号：19K04758

研究課題名（和文）エリアリノベーションの定着・継続のための公民連携スキームの構築

研究課題名（英文）Development of a public-private partnership scheme for the embeddedness and continuation of 'Area 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） 3,300,000円

研究成果の概要（和文）：本研究は、エリアリノベーションについて、エリアでのリノベーションの連鎖の定着・継続を目標として、国内外の先進事例を公民連携の観点から分析・評価することにより、公民連携のスキームをモデル化し、方法論として提示しようとするものである。

本研究の成果は、公民連携の新しい方法論としての「トライアル・サウンディング」の提起とその試行的な社会実装である。公有資産の活用において国内での実践手法である「行政と民間の間の意向の相違を最小化するために公募前に情報共有を行う「サウンディング」と「暫定的利用による試行とそのフィードバックを行う「社会実験」を融合する「トライアル・サウンディング」という手法を提起した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

先の研究では、概念として仮説的に提示した「エリアリノベーション」について、個人や民間がどうすればこれを起こせるのかという初動期を分析し、そのモデルを示した。これにより種々の同様の動向が明確化され、各地で様々な取り組みがはじまり、社会実装されてきた。

それに続き、本研究はこれをサポートする行政と民間が、どのような関係を築けば、民間の種々の活動が立ち消えとならず、継続・発展できるかを課題とした。本研究で提起した「トライアル・サウンディング」という新しい公民連携の手法によって、二つの研究成果が一体となることでさらなる都市再生の動向につながり、社会的実践に直接に結びつく波及効果が期待される。

研究成果の概要（英文）：This research aims to model and present a scheme for public-private partnerships by analyzing and evaluating advanced cases in Japan and abroad from the perspective of public-private partnerships, with the goal of establishing and sustaining a chain of renovation in an area. The achievement of this research is the proposal of "trial sounding" as a new methodology for public-private partnerships and its experimental practice.

In Japan, two methods of utilizing idle public space have been tried in recent years. One is "soundings," in which information is shared between municipalities and private entities to minimize differences of opinion between them prior to the public solicitation of proposals. The other is "social experimentation," in which a trial is conducted through tentative use and feedback is provided. The members of this research project proposed that the "trial sounding" method, which combines these two methods, is an effective method for utilizing idle public space.

研究分野：都市計画・建築計画

キーワード：公民連携 エリア・リノベーション 暫定利用 社会実験 仮設建築 テンポラリーアーキテクチャー
エリアマネジメント リノベーション

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、Z - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

本研究に先行して『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』(科研基盤 C、2016-18)を行った。これは「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。

『エリアリノベーション:変化の構造とローカライズ』(2016)では、国内6事例を、変化の兆し/きっかけの場所/事業とお金の流れ/運営組織の形/地域との関係/行政との関係/プロモーションの手法/エリアへの波及/継続のポイントの9つの観点からまちの変化について分析した。これにより個々の事例における出来事の連鎖とその仕組みを整理し、リノベーションがどのようにエリアで展開され、まちを変えていったかを示した。そして、民間や市民の自発的・ゲリラ的な活動から起こることの多いエリア・リノベーションは、初期段階で不動産、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、そのチームがプロジェクトを牽引している基本構造が明らかになった。

『CREATIVE LOCAL:エリアリノベーション海外編』(2017)では、衰退した地域を再生した海外8事例に焦点をあて、同様に分析を行った。歴史的集落の空き家を分散型ホテルとして再生させたイタリアのアルベルゴ・デフーゾ、人口流出で空洞化した建物にパブリックな活動団体の入居を促すライプツィヒのハウス・プロジェクト、ゴミ捨て場と化した空き地の不法占拠から始まったベルリンのアーバン・ガーデン等、いずれも市民やアーティスト、民間企業が半ばゲリラ的に始めた事象を、行政や国が追認する形で法律や制度を整え、その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により持続性を担保していた。それによって実験的なプロジェクトが社会に定着し、手法として一般化したことを示した。

『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)では、更新期を迎えた公共施設・公共空間のリノベーションに関して、先進的なプロジェクトを調査し、それらの複雑な活用プロセスを分析・整理し、6段階のフローにまとめた。

このように、「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動期を分析し、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た。その結果、他の研究者による論文や著書でもこの言葉をキーワードとして種々の研究が生み出されている。さらに、新聞やテレビ等での報道でもこの言葉が用いられ、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。

2. 研究の目的

先行研究で実施した国内事例調査では、先駆的な事例を把握する一方で、とりわけ衰退した地方においては、起点となるリノベーションが生じながらも、面的展開が進まず、エリアでの定着に至らないケースも散見された。エリアそのものが完全に沈滞しきったところではきっかけとなる動きそのものが生じにくい。また自治体所有の物件では、規模の大きさや用途の特殊性から、そもそも何に転用すべきか/できるかの検討段階で留まっている事例も多い。初動期のエリア・リノベーションを定着・継続させるには、停滞した状況を脱するには、いかなる手立てを講じることが必要か。これが次なる課題として浮かび上がった。この課題を解決する鍵となるのが公民連携であると思われる。

本研究は、エリア・リノベーションの展開・定着を目標として、公民連携のスキームをモデル化し、方法論として提示することを目的とする。

3. 研究の方法

当初の研究計画では、公民連携のスキームをモデル化するにあたっての観点として、**制度**:主に規制緩和、**組織**:民間側とカウンターパートナーとしての行政側の組織がどうあるべきか、**空間**:それによって立ち上がる風景、**ファイナンス**:投資・融資等の資金調達、**ガバナンス**:行政の適切な関与、を設定し、分析・評価することとした。

そして、これらの観点から、エリア・リノベーションには日本の現行制度下でどのような公民連携の形がよいか、今後どのような制度等の改革が必要かを具体的に検証するため、エリア特性と連携のタイプごとに本研究のメンバーらが直接関与・情報収集可能な国内事例を、また日本の制度などを見直すきっかけとして、停滞状況を乗り越えた先進的な海外事例を調査対象とし、事業関係者へのインタビューと実践状況の現地調査により定性的な分析と評価を行うこととした。

しかしながら、コロナ禍の影響により、対外的な情報収集が困難となったため、上記のうち、広範な事例収集については空間に関するものに範囲を絞る一方、特に「エリア・リノベーション」の初動期から社会実装に至る一貫通貫した事例を抽出し、それらのケーススタディーを中心に研究を行うこととした。

4. 研究成果

(概要)本研究課題のもっとも重要な成果は、公民連携の新しい方法論としての「トライアル・サウンディング」の提起とその試行的な社会実装である。公共空間の仮設的・暫定的な利活用の事例研究を行った。そのなかで、リーマンショック後のアムステルダムで、開発の停滞したエリアを民間団体が「少ない投資で暫定的に活用し、その潜在能力を検証する」という方法の有効性を把握した。それらの事例からヒントを得て、すでに公有資産の活用において国内で実践されている手法である「行政と民間の間の意向の相違を最小化するために公募前に情報共有を行う「サウンディング」と「暫定的利用による試行とそのフィードバックを行う「社会実験」を融合する「トライアル・サウンディング」という手法を提起した。その手法の実践例として研究代表者も参画した「トライアルパーク蒲原」が2022年7月に開園し、現在も空間の実験的な利活用が継続されている。

(1) 国内外の事例分析による「エリア・リノベーション」の初動期のモデル化

都市再生の現場で「仮設建築」や「社会実験」が増えている。そうした国内外の事例を調査し、家具や屋台などの自分で持ち運びできるもの「ファニチャー」、自転車や車などの車輪がついたもの「モバイル」、すでにある構造物や環境に寄り添うことで成り立つもの「パラサイト」、何かの目的のために期間限定で建てる建物「ポップアップ」、さまざまな「形」が集積して現れるエリア「シティ」というスケール別に分類・整理し、都市の暫定的な更新手法の考察を行った。これらをまとめ、書籍『テンポラリーアーキテクチャー 仮設建築と社会実験』(2020)として刊行した。

この事例研究で、のちに「トライアル・サウンディング」のヒントとなるいくつかの事例が把握された。特に重要であったのが、オランダの事例である。オランダではリーマン・ショック(2008年)で多くの都市・建築プロジェクトが停止した時、空き地のまま放置された建設予定地を暫定的に活用する取り組みが多数行われた。プロポーザルで暫定利用のアイデアと活用者を選び、実験的にそれを行ってみる。評判が良く、経営的に成り立てば、そのまま継続して再び大規模な投資が行われるタイミングが来るまでうまく事業をつなく。その暫定利用期間中に、注目が集まれば、その場所のプロモーションにもなる。さらには、暫定利用はそこにどんなコンテンツがあるべきなのかのマーケティングにもなる。もはや仮設なのか恒久的なのかの定義は積極的に曖昧にされている、都合のよい無期限の暫定利用である。こうした事例はオランダだけではなく、リーマンショック後のEU諸国の各所でみられた。

具体例として、アムステルダム市の約8.5万m²の造船所を再生した創造拠点NSDMがある。アムステルダム中央駅から対岸にそびえる巨大な倉庫内には鉄骨のフレームが建設され、クリエイターやスタートアップ企業などの入居者が多様なスタジオやオフィスを構えている。劇場やスケートパーク、レストランなども整備され、若者や観光客が集まる場所となっている。

1988年、自分たちの活動拠点が不足していたアーティストたちが仲間を集め事業主となり、造船会社NDSMが倒産して放置されていた廃墟のようなエリアを再生するプロジェクトを立ち上げた。市は当初、再開発を見据えていたためこの土地を売却するつもりはなく、暫定利用も5年を想定していた。しかしそれでは投資回収ができないため、彼らは市と交渉して契約期間を10年に延長するなどし、その後正式な公募を経て一時活用権を取得した。

入居者と一緒に街をつくるため、建築家、哲学者、市職員などを集めて、実際の都市計画のようなディスカッションも開催し、多様性と自治を守り続けている。暫定利用が、場所のポテンシャルを顕在化させ、それが次の都市計画の基盤にさえなっている。結果的に、社会実験や仮設建築が、企業や市民の動きを活性化し、行政主導のマスタープラン型ではない、今までと全く違う文脈の都市再生を導くことになった。

(2) 「トライアル・サウンディング」の創発

「サウンディング」の有効性と限界

「サウンディング」は、行政と民間の間で公募前に情報共有を行い、お互いの意向を理解する手法として2010年頃に横浜市で導入された。このプロセスは、民間事業者の意向を把握し、行政側の意図を明確に伝えることで、公有資産の活用における両者の食い違いを最小化することを目的としていた。多くの自治体が公平性を理由に民間へのヒアリングを躊躇していた中、横浜市がこれを正式な手続きとしてルール化したことを契機として、広く日本中に普及した。

従来、行政にはマーケティングへの意識が希薄であり、民間にどのようなニーズがあるのか、その土地や空間にポテンシャルはあるのかを見極める手段がなかった。公共空間の民間活用において、事前に行政が個別の企業に接触するという行為は公平性の原則に抵触する可能性があるという懸念に縛られ、民間企業であれば当然の、みずから能動的に考えアプローチする手段を持っていなかった。

しかし、持て余す公共空間やサービスをそのまま放置しておくわけにもいかず、今後は民間の企業や資本をそれらの使い手として引っ張って来ざるを得ない。行政も営業マインドを持って、民間にアプローチする必要が生まれた。そこで発明されたのが「サウンディング」である。これによって、行政と民間はより深い対話を通じてニーズや事業可能性を探るようになった。

ただし、「サウンディング」のプロセスでは、企業が詳細な情報を提供することによって自らのアイデアやノウハウが漏れるリスクもあり、そのために十分な情報共有が行われないことも

ある。この結果、公募にもかかわらず企業が参加しないケースが散見された。さらに、机上の対話だけでは不十分であることが明らかになり、実際の場所での期間限定の実践を通じて、より具体的な事業性や収益性の検証が必要だと考えられるようになった。

「社会実験」の有効性と限界

「サウンディング」とともに公民連携の実践的手法として、最近活発に活用されているのが「社会実験」である。行政と民間が協力しながら、その空間の可能性を検証する方法として定着しつつある。社会実験は本来、新たな政策や制度を導入するときに用いられ、その有効性を検証したり、問題を把握するために行われるものである。国土交通省が推進するウォークブル政策やほこみち制度もそれを後押ししている。マルシェのような道路や公園の暫定利用も盛んで、その手法やデザインもかなり洗練されてきている。

しかし、社会実験が自己目的化し、ただの賑やかしくなってしまう場合もある。本来社会実験は、その先の恒常化や日常化に向けての検証プロセスであり、そこでのデータ収集や、事業可能性調査、ネクストステップへの手法の還元が目的であるはずであるが、特に行政主導色が強い場合、予算消的になったり、民間に発注したただのイベントに陥ってしまうこともある。

「サウンディング」と「社会実験」の融合としての「トライアル・サウンディング」

日本の「サウンディング」と「社会実験」は、ともに公共空間を公民連携により、自由に、活発に、ダイナミックに活用していくために発明された素晴らしい手法であるが、上記のような課題もみられる。

そうした状況に対して、先述のオランダ・アムステルダム の事例では、アーティストたちが仲間を集め事業主となり、暫定利用を前提に、廃墟のような造船所エリアを再生するプロジェクトを立ち上げた点は「社会実験」的であり、建築家、哲学者、市職員などを集めて、実際の都市計画のようなディスカッションも開催して街づくりを行っている点や、結果的に正式な公募を経て一時活用権を取得した点は「サウンディング」に近い。この事例では、「社会実験」的なものと「サウンディング」的なものの両方が組み合わせられ、「暫定利用」が場所のポテンシャルを顕在化させ、「社会実験」や「仮設建築」が企業や市民の動きを活性化し、行政が考えていなかった形で都市再生が実現している。

この示唆に富む事例がきっかけとなり、行政と民間の間の意向の相違を最小化するために公募前に情報共有を行う「サウンディング」と暫定的利用による試行とそのフィードバックを行う「社会実験」を融合させると、大きな効果を発揮することに気づいた。そして、これらを融合した手法を「トライアル・サウンディング」という一語で定義し、次に述べる実践事例において具体的に社会に提起するに至った。

(3) 研究成果のフィードバックとしての社会実装事例：「トライアルパーク蒲原」

静岡市と研究代表者が参画する公共 R 不動産と OpenA が推進したプロジェクトが「トライアルパーク蒲原」である。

静岡市内の国道 1 号線にほど近い立地に、道の駅構想が進んでいたが、コロナ禍の影響もあり計画が頓挫した。その後、具体的な進捗のないまま、約 1.25ha の道の駅予定地に、5メートルを超える高さの建設発生土が無造作に積み重ねられていた。ここにしっかりとした建築や外構を整備しようとする、予算が限りなく膨らんでいくこととなる。結果的にたどり着いた方法が、捨てられた土砂を地形に見立て、そこに芝生を敷き、活動の拠点となる最小限の建築だけを準備し、後は民間事業者による「社会実験」の場を提供するプログラムである。設置されたコンテナやテントは地元の事業者にも開放され、集客力を高めると同時に将来の道の駅構想に繋がる基盤を築いている。

「社会実験」を行う民間事業者については、まず、地域への積極的な声かけを通じて、プロジェクトへの関与が期待される地元キーマンを特定した。その特定された事業者や個人が参加するワークショップを通じて、積極的に関与するプレイヤーを集め、市場に対する深い理解と地域への影響を重視してプロジェクト・チームが構成された。それによって「サウンディング」の過程で柔軟に対応しながらプレイヤーのポテンシャルを引き出すプロジェクトの実施へと繋がった。本プロジェクトは比較的小さな投資で相応しい機能を試行しながら「暫定的」な拠点を開設するものであり、まさに、「トライアル・サウンディング」の手法を持ち込むことになった。

これにより、市民、企業、行政が共同で新しい場所づくりを進めることが可能になり、トライアルパークは日々変化する魅力的な公園として、市民に親しまれる場所となった。また、このプロセスは地元のプレイヤーの発掘や、集客ポテンシャルの顕在化といった狙いをもっている。将来的な道の駅構想への布石となり、プロジェクトが進むにつれて地域に根ざした事業としての可能性をさらに広げるものとなった。

(4) 今後の課題

本研究課題の成果として示した公民連携の新しい方法論としての「トライアル・サウンディング」は、仮説的に提示したものであり、社会実装も試行的なものである。一方で、すでに上記の研究代表者が参画した実践例以外にも、奈良市や倉敷市でも実践事例が現れてきている（『新都市』2023年4月号）。今後はこうした実践事例を分析・評価し、それらからのフィードバックをもって、「トライアル・サウンディング」を公共の空間づくりにおける公民連携の方法論としてより実効性の高いものへと発展させていくことが課題である。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計10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 馬場正尊	4. 巻 77
2. 論文標題 トライアルサウンディングの源流と今後の展望	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 新都市	6. 最初と最後の頁 3,7
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 岡村知晃、中江研、堀内啓佑	4. 巻 62
2. 論文標題 戦後復興期における競輪場の立地要因に関する研究 公園の潰廃との関係性に着目して	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系	6. 最初と最後の頁 389-392
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 馬場正尊	4. 巻 657
2. 論文標題 「産業育成のためのウォークابل」という視点 ダイナミックなまちづくりには多様なプレイヤーの連携が必要	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 月刊 レジャー産業資料	6. 最初と最後の頁 22,24
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 馬場正尊	4. 巻 9月号
2. 論文標題 今後の市街地整備の進め方について	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 区画整理	6. 最初と最後の頁 6,12
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 馬場正尊	4. 巻 82
2. 論文標題 これからのまちづくりの方向性と都市アセットとしての公園緑地の活用	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 公園緑地	6. 最初と最後の頁 14,17
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 吉澤 賢, 堀内啓佑, 中江 研	4. 巻 60
2. 論文標題 イタリアにおけるアルベルゴ・ディフーゾに関する法制度とその運用に関する研究	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 令和2年度日本建築学会近畿支部研究報告集 計画系	6. 最初と最後の頁 593,596
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 馬場正尊	4. 巻 81-3
2. 論文標題 パブリックスペースの価値を最大化するデザイン×マネジメント	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 公園緑地	6. 最初と最後の頁 23,26
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 馬場正尊	4. 巻 287
2. 論文標題 建築とメディアとムーブメント	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 JIA Bulletin 2021年春号	6. 最初と最後の頁 4,11
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 馬場正尊	4. 巻 74-11
2. 論文標題 ウォーカブル政策、誕生の背景と実行のポイント	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 新都市	6. 最初と最後の頁 41,43
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 馬場正尊,他3名	4. 巻 63
2. 論文標題 多様性を生み出す街づくり	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 月刊区画整理	6. 最初と最後の頁 8,29
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2件 (うち招待講演 1件 / うち国際学会 0件)

1. 発表者名 岡村知晃、中江研、堀内啓佑
2. 発表標題 戦後復興期における競輪場の立地要因に関する研究 公園の潰廃との関係性に着目して
3. 学会等名 日本建築学会近畿支部研究発表会
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 馬場正尊
2. 発表標題 テンポラリー・アーキテクチャー / 柔らかい都市のつくりかた
3. 学会等名 公益社団法人日本建築家協会 (招待講演)
4. 発表年 2021年

〔図書〕 計1件

1. 著者名 OpenA+公共R不動産編、馬場正尊・加藤優一他3名	4. 発行年 2020年
2. 出版社 学芸出版社	5. 総ページ数 224
3. 書名 テンポラリーアーキテクチャー：仮設建築と社会実験	

〔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
研究分担者	中江 研 (NAKAE Ken) (40324933)	神戸大学・工学研究科・教授 (14501)	

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