

論文の内容の要旨

論文題目 小規模事業を起点とする都市更新のアプローチに関する体系的考察

氏名 中島 弘貴

低成長時代・成熟時代を迎えた日本の都市計画の主要課題の1つとして、既成市街地の持続的な都市更新が挙げられる。近代都市計画を通じて都市基盤が整備された商業業務用途を主とする多くの既成市街地では、前時点の都市更新から時間が経過して物理的環境の更新が停滞するとともに、人口減少や高齢化、地域コミュニティの弱体化といった社会的環境の課題が生じた結果、空き家・空室・空き地の発生といった空洞化が進行している。このような既成市街地は、木造住宅密集市街地のように防災や住環境の面から明確な課題のある短期間に更新されるべき市街地でもなく、かつ歴史的市街地のように建物や街並みを保存すべき市街地でもない。従って、中長期的・漸次的な介入による持続的な都市更新が求められる。

そういった空洞化した既成市街地では、不動産の改修・転用や公共空間の利活用といった小規模事業を起点とする取り組みが展開され始めており、新たな都市更新の動きとして期待されている。一方、このような取り組みが一定程度進んだ段階では個別建替えや面的開発に至る場合もあり、既存の都市更新手法の分類(再開発・修復・保全)と取り組みが一对一で対応しなくなっている。これは、敷地単位から地球規模まで様々なスケールの要素が折り重なって、市街地の空洞化と更新が同時進行する状況が生じるようになったためである。このように、事業手法を複合させることで、様々な市街地の変容の波を乗り越えるアプローチが求められている。

小規模事業を起点とする都市更新では、個々の主体による自然発生的な活動という側面がある点や、取り組みの中心主体が周辺主体を巻き込んでいく多様な主体の協働という点に特徴がある。これらの特徴から、コミュニティの物理的な空間単位である地区スケールのアプローチの重要性は増している。

このような背景の下、小規模事業を起点とする都市更新の取り組みについては、昨今様々な試みが実験的に始まっている一方、そのアプローチが確立されていない。萌芽的な都市更新を今後展開していくためには、取り組み主体が実現の前提条件を踏まえて事業手法を

適切に選択可能にするための体系的な整理が必要である。

本研究では、都市基盤が一定の水準に整備されていながら持続的な都市更新の必要性がある既成市街地を対象として、日本における先駆的な取り組みを対象とする事例研究に基づき、小規模事業を起点とする都市更新のアプローチを体系化することを目的とした。

第1章では、本研究の背景・目的・方法・既往研究を提示した。

第2章では、特定の事業モデルによる小規模事業を離散的に展開する社会的企業及び、特定のエリアで小規模事業を展開する地域組織を概観した。小規模事業を展開する中心主体である両者の共存を先駆性として捉え、日本国内における社会的企業と地域組織双方が小規模事業を展開している既成市街地を抽出した。その中から、事業手法の多様性に留意して、取り組みが開始されて一定期間経過して小規模事業の面的展開が見られる千葉県松戸市松戸駅周辺地区、東京都千代田区神田・中央区馬喰町地区、愛知県名古屋市中区錦二丁目地区の3地区を詳細分析対象として選定した。そして、3事例の取り組みの共通点と相違点を整理した。

第3章では、分析枠組みを設定した。戦後の都市更新に関する概念や研究の変遷及び都市更新のアプローチの枠組みについての概観を通じて、物的・非物的双方の側面に着目するとともに、事業の中心主体の視点に立った枠組みを設定する必要性を指摘した。以上を踏まえて、都市更新のアプローチとは、中心主体・周辺主体の特性や市街地の実態・変容を前提条件として、中心主体による投入資源を通じた小規模事業及び、連携・波及する周辺主体の取り組みを通じて、持続的に良好な環境や地域の価値を維持・向上させる方法論と定義した。

この定義に基づき、事例研究の方法として、都市更新の実態把握、市街地の実態・変容の分析、介入の過程の分析を行うこととして、それぞれの分析枠組みを設定した。都市更新の実態の分析枠組みについては、小規模事業を定義するとともに、主体のセクター、投入資源、事業手法の詳細項目を設定した。市街地の実態・変容の分析枠組みについては、分析方法の変遷を概観した上で、持続性査定ツールの比較などに基づき、都市更新の前提条件となる資本や需要を包括的に把握可能とする定量的な指標・定性的な項目を選定した。介入の過程の分析枠組みについては、詳細分析対象の相違点を踏まえ、3種類のアプローチ(起業的・共創的・制度的)を定義し、起業論・共創論・制度論の変遷を概観した上で、リーンキャンパス、コレクティブインパクト、制度的環境に基づく事例に応じて異なる枠組みをそれぞれ設定した。

第4章では、起業的アプローチの先駆的取り組みとして松戸駅周辺地区の事例研究を行った。都市更新の実態については、社会的企業によるクリエイティブクラスが集積エリア

の形成過程と、不動産の改修・転用・運営を主とする小規模事業の集積という終点を明らかにした。その前提条件として、地域組織を含めて小規模事業を実施する競合組織の不在や、社会的企業が参入する契機をつくった行政の役割、公共空間や公共施設といった既存の空間資本、市街地の空洞化と開発圧力の緩やかな上昇の同時進行、地域組織との関係構築の契機となる既存の文化イベントという社会資本を指摘した。そして、介入の留意事項として、漸次的に事業モデルを検証することで、地区の特性に即した主体セグメントやソリューションの適正化を図ることの重要性を示した。

第5章では、共創的アプローチの先駆的取り組みとして神田・馬喰町地区の事例研究を行った。都市更新の実態については、行政・社会的企業・地域組織という段階によって異なる組織の介入を通じたエリアマネジメント活動への展開過程と、地区計画やデザインコード、デザイン協議会を通じた個別建替えと連携した小規模事業の展開という終点を明らかにした。その前提条件として、複数の事業実施組織の存在や、展開された取り組みを継続させる組織や仕組みづくりを行う行政・地域組織の役割、市街地の空洞化と開発圧力の上昇の同時進行の結果、高頻度で個別建替えが発生する状況に至ったこと、デザイン協議の仕組みを有するガバナンスの社会資本を指摘した。そして、介入の留意事項として、共創の実現には継続性が求められる項目と局面に応じた対応が求められる項目があることを示した。

第6章では、制度的アプローチの先駆的取り組みとして錦二丁目地区の事例研究を行った。都市更新の実態については、地域組織による小規模事業を創発する地域の制度的環境の形成過程と、市街地再開発事業という面的開発と連携した小規模事業の展開という終点を明らかにした。その前提条件として、地域組織に事業実施の適性があることや、取り組みの初期から法定事業が検討されているなど、地域の制度的環境を構築するインセンティブがあること、地区内外の組織間の橋渡しをする社会的企業の役割、小規模事業と面的開発との連携に向けた働きかけを行う行政や大学(専門家)の役割、市街地の空洞化から急激な開発圧力の上昇に転換した結果、面的開発が実現可能な状況に至ったことを指摘した。そして、介入の留意事項として、小規模事業と行政計画・事業のどちらが先行するかに応じて、地域の制度的環境による創発の構造が異なることを示した。

第7章では、これまでの分析を踏まえ、小規模事業を起点とする都市更新のアプローチの体系を仮説的に提示した。

まず、終点としての持続的な都市更新の型を3種類に整理し、その実現の前提条件には、共通条件と分岐条件があることを指摘した。共通条件として、各セクターの投入可能な資源の限界を踏まえた投入資源の新結合及び、空洞化が進行する一方で、経済条件に基づく開発圧力のみならず、小規模事業を実施し得る空間や社会資本を含んだ広義の投資可能性

が上昇している転換期にある市街地であることを示した。また、分岐条件として、中心主体の事業実施組織としての特性や、果たすべき各セクターの役割、投資可能性の上昇の程度を示した。そして、これらの分岐条件に応じて、3種類のアプローチや対象とする地区のスケールを随時選択することの必要性を指摘した。

そして、詳細分析対象におけるアプローチの体系の運用実態を整理することで、これらのアプローチと都市更新の型が必ずしも一対一で対応しているわけではなく、実際には3種類のアプローチが混在して用いられ得ることを示した。

最後に、本研究の意義と限界を整理した。社会的企業に着目し、総合的な前提条件に基づき、様々な事業手法が共存し得る複合的な都市更新のアプローチの体系が本研究を通じて提示・考察された。それは、起業論、共創論、制度論という複数の計画論を統合した資源分配の方法論として、取り組みの実践者(中心主体)や協働者(周辺主体)にとって有用であるとともに、低成長時代・成熟時代の都市更新のアプローチが備えるべき一般的内容を多く含むものであると考えられる。一方、さらに開発圧力の低い状況下でのアプローチの体系の有効性や、離散的に事業展開する社会的企業が地域の価値と必ずしも一致しない行動を取る可能性がある中での都市更新が地区に与えた影響の評価手法の構築については、更なる研究が必要だと考えられる。これらの限界は、実践的研究を通じて初めて解決される部分が大いと考えられ、今後、実践を伴う継続的な研究が必要だと考える。