

審査の結果の要旨

氏名 中島弘貴

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同時に、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では、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。近年、こう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、従来の都市更新手法の分類（再開発・修復・保全）と取り組みが一対一対応しなくなっている。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こなすアプローチが求められている。

低成長時代・成熟時代を迎えた日本の都市において、今後、こうした萌芽的な都市更新を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。

本研究は、こうした背景の下、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する先駆的な取り組みの事例研究に基づき、小規模事業を起点とする都市更新のアプローチを体系的に考察することを目的としたものである。

第1章では、本研究の背景・目的・方法・既往研究を提示している。

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上で、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地区における事例を詳細分析対象として選定し、それらの取り組みの共通点と相違点を整理している。

第3章では、分析枠組みを設定している。ここでは、都市更新のアプローチを、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ている。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ている。

続く第4章～第6章では、第3章で設定した分析枠組みに基づき、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、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、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における小規模事業を起点する都市更新の事例を取り上げ、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含む詳細な事例研究を行っている。

第7章では、事例研究を踏まえ、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、考察を加えている。

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各種アプローチ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対応しているわけではなく、また、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。

小規模事業を実施する社会的企業の取り組みに着目した本研究を通じて、総合的な前提条件の下で実践され、様々な事業手法が共存し得る、既成市街地における中長期的・漸次的な都市更新のアプローチの体系が提示・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、これから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り、本研究の都市計画分野における学術上、実務上の貢献は大きい。

よって本論文は博士（工学）の学位請求論文として合格と認められる。