

第1回 エリアリノベーション懇談会

議事概要

日時：令和8年6月19日（金）10：00～12：00

場所：中央合同庁舎3号館6階都市局議室

【エリアリノベーションの基本概念】

- ・エリアリノベーションは、「Σ居場所+α」のようなものであり、民間が生み出す居場所をつなぎ合わせたものに、自治体やUR等が別の役割を果たすことかと思うが、その役割が具体的に何を示すかについては今後議論を深めたい。
- ・エリアリノベーションは、計画的ではなく編集的なのではないか。地域の民間事業者、行政、金融機関といった多様なステークホルダーやツボとなる場所など色々な要素があると思うが、それらを組み合わせて編集する部分を表現できればよいと思う。
- ・従来の都市計画は、再開発のようなゴール設定型で最短距離の達成を目指すものであったのに対し、エリアリノベーションは過程そのものを対象とする方法論であり、時間を含めた変化を扱う新しい枠組みである。ガイドラインは具体的な手順を示すプロセスブックとして整理することが有効である。
- ・エリアリノベーションを行うにあたっては、産業化を意識すべき。従来都市計画では、居住と消費が中心となっていたが、その結果新しい産業が生まれず働き手不足のような構図がある。エリアリノベーションにおいては、収益性を上げて地域の風景を維持するための仕組みについて検討できればと思う。
- ・偶発的に生まれた取組を検証し、恒久的に制度化していくアジャイル的な発想が求められる。
- ・計画的に進める側面（ソリッド）と、変化を許容する柔軟な側面（リキッド）の両方を併せ持つことが重要である。
- ・人口増加時代の都市計画とは異なり、人口減少社会では新たな発想が必要であり、エリアリノベーションを活用して進めていくべき。

【「まちの固有の魅力」とは何か。】

- ・既存ストックは単なる建物や空間ではなく、そこにこれまで関わってきた代々の人々の思いや縁、活動の蓄積から成る『つながり（関係性）のストック』を兼ね備えていると捉えるべきであり、それこそが新たな展開を生む基盤となる。
- ・まちの固有の魅力は、自然環境、歴史的経緯、営みなどが層として重なり合い、それらが地縁組織・気質や新たなコミュニティによって支えられ成り立っているため、この構造の構成要素や関係性についてある程度整理する必要がある。その時に、「営み」は大きく変わっていることも多いので、今日に続く営みだけでなく、変遷や積層、まちへの影響を丁寧に見ることによって、既存ストック活用の多様な道筋が開けてくる。

- ・エリアリノベーションを考えるにあたっては、都市は個別要素の集合ではなくネットワーク（系）として成立しており、複数の関係性や重なり合いであることを念頭に置いて考えるべき。
- ・地域ごとの違いそのものが価値を生み、人がその場所を訪れる理由になるため、利便性や効率性だけに依拠した評価ではなく、差異そのものを重視する必要がある。制度の使われ方によっては、逆に地域ごとの創造性を削いで均質的になることがあるので、注意が必要である。
- ・都市のネットワークを読み解くにあたり、それらの表層的な物がなぜ成り立っているのか、なぜそこにその集積があるのかという立地論を踏まえてエリアリノベーションが展開されるとよい。また、都市は必然だけでなく偶然によっても形成されており、その両方を踏まえる必要がある。
- ・文化財だけでなく、一般的な建物を含めた幅広いストックに注目する視点が必要である。

【「まちの固有の魅力」を発見するプロセス】

- ・地域のカギとなる場所、いわゆるツボに対して、民間主体の活動が蓄積された後に公共投資が投入されることで、エリアの転換点となり、一気に展開が加速する印象がある。それにより、求心力ができて従来のプレイヤーに加えて次のプロセスに行くときに金融機関の関与も進んでいくプロセスが重要。
- ・まちづくりは目的地に到達することだけが価値ではなく、そこに至る過程そのものが重要であり、徒歩旅行のように途中の出来事や変化を享受するプロセスとして理解すべきである。例えば、兵庫県における塩屋プロジェクトでは、リノベーションをはじめただけではなく、その活動に触発された人々が多様な活動を行うことで1つの大きなビジョンになっているというように、計画に基づく必然性に偶然性が合わさることが非常に重要だと考える。
- ・ウォーカブルやスモールコンセッションなどの施策を単発で捉えるのではなく、様々な状況を時間軸の中で積み上げていくプロセスデザインが重要である。
- ・時間をかけてまちづくりを進めることで偶然の出会いや新たな担い手との接点が生まれるなど、時間の蓄積が重要な役割を果たす。
- ・地域の営みの中から、居住者だけではなく、まちに関わる方々が共有・共感できる本物の魅力は何かを見つけて、どう生かしていくかということをまちづくりのプロセスの中にどう入れ込むのかをどのように示すかについては、大事な議論の観点と認識している。

【「まちの固有の魅力」の維持・向上に取り組むべき範囲】

- ・エリアは通り・街区・地区といった複数のスケールが入れ子状に存在しており、それぞれのレベルで異なる活動や魅力が重なり合っている。これらを尊重することが重要。

- ・ どの範囲（単位）で取り組むかはビジョンと密接に関係しており、個別物件ではなく面的な広がりを意識する必要がある。
- ・ 対象は建築物に限定すべきではなく、路地や横丁、オープンスペースなども重要な資源である。

【エリアリノベーションのプレイヤー】

- ・ 地域に関わる主体は多様化しており、若者、地域貢献志向の人材、U・I・J ターン人材、地域おこし協力隊など、地域のために真剣に活動してくれている人々にうまく関わってもらうことが重要である。
- ・ プレイヤーは必ずしも計画的に現れるものではなく、自然発生的に生じるため、その育成や支援の仕組みが課題となる。
- ・ 初期段階の調査や関係構築を通じてステークホルダーが可視化され、新たなプレイヤーが生まれていくプロセスが重要である。

【エリアリノベーションにおける公的主体の役割】

- ・ 公共は予算確保や制度設計など、民間では担えない領域を補完する役割を持つ。
- ・ 民間主体の活動が蓄積された後に公共投資が投入されることで、エリアの転換点となり、一気に展開が加速する。
- ・ 公共は時間軸のギャップを調整する『ダム』のような機能を担い、民間活動を支える。
- ・ ニューヨークでの検討のように、その地域に本来的に求められている床や用途（ベーカリーやクリーニングのボイラー、創薬研究、小規模スタートアップなど）に合ったゾーニングのあり方なども考える必要がある。