

第2回 エリアリノベーション懇談会

議事概要

日時：令和8年8月5日（水）15：00～17：00

場所：山形市中央公民館大会議室

【まちの固有の魅力の見つけ方、範囲・エリアとは】

- ・山形の事例は、東北芸術工科大学と馬場正尊氏らのネットワークと非戦災都市であることが特殊条件ともいえるが、立地などさまざまな制約がある地方都市のまちなかにおいて、人々が快適に歩ける範囲で、まちの固有の魅力を活かす取組みが連鎖的に展開される道筋と条件を導き出すモデルになりうる。
- ・エリアリノベーションの「ツボ」は、次第に顕在化する場合も想定されるが、街角や街道沿い、小学校跡地やシネマ通りなど地域の方々の思い出が蓄積した場所が山形では「ツボ」となっていた。「ツボ」を探すためにも、「ツボ」にするためにも、様々な立場の方の目線から、まちの固有の魅力を考え、課題解決と丁寧に結びつけていくことが重要である。また、「Q1（キューイチ）」のように、「旧一小」という地域の方々による元々の呼び方をリノベ後の場所の愛称として引き継ぐことも、その空間自体を活用することと同様に重要である。
- ・山形市の人口は23万人だが、私が過去に行った研究では匿名性と顕名性がどちらもはたらくのが30万人前後の都市スケールまでであった。それより大きいと人間同士の結びつきが起きにくく、小さいと逆に窮屈な人間関係になってしまう。山形市の場合は、一人一人の存在感と都市のスケールが両立する計画に適した環境だったからこそその事例ではないかと理解した。このノウハウを適用するとしても、都市によってスケール感を踏まえて検討する必要がある。
- ・山形市では地域の人の記憶や思いがある歴史的建物が「ツボ」になっていることが多く、歴史的景観や家賃の安さも重要な要素である。また市民にとって良い思い出がある場所では、変化をする時にコンセンサスを取りやすい側面もある。御殿堰も山形市民は歴史の授業で習うなど、歴史的な共通財産は「ツボ」になりやすい。
- ・まちの固有の魅力を見つける上で、5つの視点を用いる方法がある。(1)場を見渡し、Q1のような「特異点」を見つけること、(2)また防火建築帯のような「要素」を見つけること、周辺の防火建築帯もどきのような建物も要素に含まれる。(3)次に一級品だけでなく、「階層」を見つけること、さらに、(4)山形では城下町や近代化の「構造」、町の構成を理解することも重要である。そして、(5)Q1でのOBOGのネットワークなどの「物語」も重要である。色々な人の思いや繋がりの中から、ツボが見つかることもある。

【リノベーションすべき建築物とは】

- ・時代や地域ごとに様々な建築タイプがある。これらの価値と課題を読み解く調査を行い、活用計画にうまく結びつけていくこと自体が難しいため、ここを支援するような仕組みも必要。単独の自治体の中だけで難しい場合、行政の枠を超えて「学び合う」仕組みもありえる。例えば歴史的町並みだと、全国伝統的建造物群保存地区協議会や全国町並みゼミのようなものがある。
- ・建物だけを目的にしてはいけない。どのように人間が空間と関わってきたかが重要である。同じ時代を生きる繋がりである共時的な繋がりとは、昔の世代も含めた繋がりとなる通時的な繋がりとは、エリアリノベーションの中でどのように作っていくかを考えていく必要がある。
- ・馬車道では、一時代の歴史や点的資源だけでなく、通史の中での過去のまちづくりの蓄積を踏まえて築かれてきた「通時的地域性」を議論している。かつての空間が持っているものを抽出しながら、地域に馴染んでいる状態を認知し、その本質が何であるかを見抜く必要がある。歴史的な建造物を保存するだけでなく、文化財の保全でもないのであれば、どういうものが（エリアリノベーションを見据えたリノベーションの）対象物件となりうるのか、現場が悩まないように引き続き議論が必要である。

【プレイヤーとは】

- ・参考提案型プロポーザルはステークホルダーを巻き込み、覚醒させる手法である。行政・民間のどちらにも覚悟が必要な仕組みとなっているが、柔軟なプロポーザルと契約形態のおかげで、予測不可能性が高いエリアリノベーションにおいては、ステークホルダーを上手に巻き込む上で有効に働いていると想定される。
- ・編集する人は、これまでのプランナーとは異なり、使う人でもあり、つくる人、計画する人でもあるという二面性を持つ可能性がある。
- ・編集者は全体を見ながら動く必要がある。他のキャラクターと兼任している場合もあるが、ポジションは独立しているように思われる。
- ・編集する人は、既にいる人材や建物、お金を編集して、リノベーション等の1つの現象を生んでいるが、今のところその職能が確立していないため、業務を発注できない状況となっている。編集する人は、間を埋める充填剤のような人、メディアと不動産が合体したような人ではないか。
- ・山形市では行政と民間など関係者による協議の場自体が人材育成の場になっている。様々なプロジェクトを積み重ねることで、編集する人が育っている。
- ・プレイヤーを育てる場として地元の大学の役割は重要だが、目利きや編集者になるには社会で様々な経験を積むことも重要で時間がかかる。大学と関連業界、行政、まちが共に目利きや編集者を育て、活躍してもらえるような中長期的な仕組みが必要なのかもしれない。
- ・（山形市における東北芸工大のような）大学がない場合のプレイヤーの見つけ方についても検討できるとよい。

【公的主体の役割について】

- ・サブリースは昔からある仕組みであるが、管理運営の縁を切るために悪用されてきた側面がある。近年の下北線路街でみられたような積極的なサブリースは、まさにプロジェクトを根付かせるために、地域の編集者が間に入るようになっている。行政も大企業も異動があるので、まちの目指すべき方向性や意志が継承されにくい。この部分をサブリースなどの中間主体に任せ、地域の状況に詳しく志のある外部機関で担保することも重要となる。
- ・（リノベーションをして物件を活用したい人がいても）空き家の所有者と連絡がつかないなどの課題がある。潤滑油としての公的主体の役割があるように思われる。
- ・景観エリアリノベーション制度は、ノウハウある民間企業によるエリアリノベーションを、短期間かつローコストで実現できる仕組みである。まちづくり会社だけでなく、地元企業などを景観整備推進法人として指定し、自治体の信用を背景に空き家を第三者に貸し出しやすくする状況を作ろうとしている。物件を貸してくれない問題に対しては、景観再生の観点で初期段階から公共が間に入り、活用できる物件を掘り起こしていくことを想定している。
- ・行政公社等を作っても、エリアリノベーションを行う主体的な意思をもった人が集まらないため、あまりうまくいかないと考えている。多極分散型エリアリノベーションは、エリアごとに違う主体がいることで、多様性に対応できるようになっている。エリアの事情に合わせて、別の会社が競争しあう状況が必要となる。
- ・民間主導で行政支援型の仕組みがよいと考えられる。普通の企業が、経営判断と自由、リスクを担い、行政からの発注を受けることで、民間にとってはセーフティネットとなる。具体的なジョブの発注がある中で、クオリティ高く仕事を行う、緊張感のある発注関係がよい。民間の主導性を担保しながら、いかに行政支援に持っていくかがポイントである。まちづくり公社を作るとしても、いかに民間主導に持っていくかが重要である。民間主導が起ころうような発注と人材の発掘が大切である。
- ・リノベーションスクールを通じたリノベーション実践では、個別案件ごとにまちづくり会社が設立されて各物件の経営を担うことがある。特定固有魅力形成建築物は公共所有が前提であるが、固有魅力形成建築物において民間に活用してもらう上では、民間のモチベーションが沸くような発注の仕組み等の手引きが必要ではないか。
- ・管理運営まで行う人は明確にやりたいことがあり、逆算の提案をする場合が多く、どの提案もしっかりしている。これまでに途中で契約をやめた事例はない。
- ・特定の事業者との随意契約について庁内外の関係者と円滑に合意形成ができたのは、Q1の場合は計画段階から馬場氏をはじめとする公設民営の東北芸工大が関わっていたことが大きい。

- ・ D O方式のデザインとオペレーションは相性がよい。 Bのビルドも含めて民間発注した方が安く早く調整しやすくなるが、 P F I 等で整備と管理運営を一括で公募すると、 V F Mの算出等に手間がかかり、また B（建設）ができるゼネコンが中心になり、運営が後回しになる構造的問題がある。
- ・ Q1 は工事を山形市が発注するにあたり設計会社の見積を書き換える必要があり、それに伴い予定価格も高くなった。旧千歳館では B の建築事業者が提案時にいないため、後から S P C が B 部分を担う工事事業者を入札する形式をとった。そのおかげで、 Q1 のようなことは起きなかった。
- ・ 旧千歳館の手法は、プロジェクトの一貫性を担保しながら、コストも下がり、行政も設計も作業量も減る仕組みとなっている。
- ・ Q1 の随意契約により馬場氏が山形市の事業に関わるようになり、氏の教え子がまちに入っていく流れができている。今までのような公共発注では生まれなかった人材が発掘できている。
- ・ エリアリノベーションは特殊解しか存在しないが、スキームは横展開できると考えている。プロポーザルの発注方式や、後から整備事業者を入れる方策などは参考になる。手法はフォーマット化が可能で、その新しいフォーマットのおかげで関わる参加事業者も増え、成長もできると考えている。新しい発注形式が新しい人材を生み出す可能性がある。
- ・ 行政の役割を踏まえながら、補助や直営だけではない、地域を回していくシステムづくりを行うことができるとよい。
- ・ エリアリノベーションを成功させるためにはオペレーション（運営）を先に検討する必要がある。補助の仕組みもハードが中心になっている中で、現在の仕組みでは、まだソフトオペレーションをどう支援してゆくのか、あるいは、建築物を選定するにあたってどうやって実際に補助対象の選定基準を定めてゆくのか、まだ合理的でない部分がある。行政が関わる中でどのようにリスクヘッジできるかも検討していく必要がある。
- ・ 景観エリアリノベーション制度は、民間企業にリノベーションのためにまちで事業を行ってもらうことを想定しており、公社が前提の仕組みとはなっていない。指定された景観推進法人は、自治体所有の普通財産を低廉に借りやすくしている。本制度によって、山形市のような事例をより実現しやすくなる。
- ・ エリアリノベーションでは、地元事業者が関わることによるメリットが多岐にわたる。これを意識的に提示し、地元事業者が関わりやすい発注方法などを模索することが突破口になるのではないか。
- ・ エリアリノベーションが進むとジェントリフィケーションが起こる可能性がある。気が付くと最初の価値がなくなり、再開発待ちの中継ぎの状態になる可能性もあるので、変容に注意する必要がある。