民有空地の活用検討プロセスに関する実践的研究

—川崎市八丁畷駅前空地における実験的取組みを事例として—

ACTION RESEARCH ON EXAMINING PROCESS FOR UTILIZATION OF PRIVATE OPEN SPACE

—The case of pilot program in Hatcho-Nawate of Kawasaki City—

上野正也 ——— *1 山家京子 ——— *2

キーワード:

社会実験, 空地活用, 仮設, 民地, 産学官連携

Keywords:

Pilot program, Open space utilization, Temporary, Private land, Collaboration between Industry-academia-government

Masaya UENO ——— *1 Kyoko YAMAGA ——— *2

This study aims to report the pilot program carried out to examine the future utilization of private open space and to verify its process. First, we set three themes and four verification items. Through the three experimental efforts and questionnaire surveys, it was clarified that eating and drinking function such as cafe and local exchange programs were required, and that the spatial structure was desirable to allow local exchanges and regular events. As a result, it became possible to raise the interest of local residents, to build a network of collaborators, and to verify feasible program.

1. はじめに

1.1 背景と目的

近年、公園や道路といった公共空間の活用事例が多くみられるようになった。その背景には国の考え方の転換がある。従来、公共空間は、国や地方自治体といった行政の管理権限下にあることから、全国一律的にその管理がなされてきた。しかし近年において国土交通省は、地域の賑わい創出や様々な地域イベントを開催する舞台として公共空間の活用に対する期待が高まったことを受け、ガイドラインを策定するなど、その活用に向けた施策を打ち出している^{注1)}。

これら展開を受け、将来的なまちのあり方を探るべく、仮設的な実験を通じて必要とされる機能や空間等を調査する「社会実験」が行われるようになっていく。これまでの土地の利活用は、精緻な調査に基づき建物を計画設計し、整備するといった流れが主であった。しかし近年では、仮設的な実験の実施とその内容の検証を繰り返す、長期的な変化へと繋げていく手法が実践的に展開されており、そのような手法は「タクティカルアーバンイズム」と称される^{注2)}。

またそれらは、公共空間の活用を目的としたものだけではなく、民有地の活用においてもみられることから、民有地もその活用如何によっては公共を担う可能性を示しているといえる^{注3)}。

以上のような潮流を踏まえ本稿は、空地の将来的な活用に向けて、地域ニーズの把握と将来的な土地利用のあり方を検討すべく実施した実験的取組みについて報告する。なお、本取組みは神奈川大学と京浜急行電鉄株式会社(以下、京急電鉄)、川崎市の産学官連携協定の一環事業として実施するものである^{注4)}。

1.2 対象空地の概要

本取組で対象とする空地は川崎市の京急線八丁畷駅前に位置する。

当該空地を含んだ周辺の土地は、従前より京急電鉄が有する土地と川崎市の道路部分が交錯していた。それを解消するとともに駅前踏切付近の道路状況の改善を図るべく、平成29年から同30年にかけて川崎市が道路改良工事を行った経緯を有する。

結果、図1の通りの道路線形となり、歩道の線形も変わり、その一部分が膨らんだ形で今回対象とする空地が生まれた。また、これに合わせて当該空地部分の管理者が川崎市から京急電鉄に変更されることとなっている。

図1 空地の概要

1.3 対象空地の位置づけと産学官連携体による活用の方向性

土地所有者の京急電鉄と川崎市としての当該空地を含めた周辺地域に対する考え方を整理する。まず、京急電鉄は当該空地の活用を通じて、地域の魅力向上を図ることで、中長期的に当該地域への居住者増加とそれに伴う駅利用者数の拡大を展望としている。また、川崎市は、八丁畷駅周辺を「にぎわい・交流核」として位置付けるとともに、隣接する日進町において、リノベーションによるまちづくりを展開していることから、当該空地を含めた周辺地域全体の活

¹⁾ 神奈川大学工学部建築学科 特別助教・博士(学術)
(〒221-8686 横浜市神奈川区六角橋3-27-1)

²⁾ 神奈川大学工学部建築学科 教授・博士(工学)

¹⁾ Assistant Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Kanagawa Univ., Ph.D.

²⁾ Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Kanagawa Univ., Dr. Eng.

性を長期的な展望として位置付けている^{注5)}。

以上のような長期的展望を背景に、産学官連携体では、当該空地について、広く地域価値の向上につながる公共性の高い活用の可能性を求めることが共有されている。

1.4 既往研究

社会実験に関する研究としては、オープンカフェの実施を通じて社会実験における従来型の評価手法に加え、その課題を抽出した上でアクティビティ調査を通じてその評価意義をまとめた研究¹⁾や、同じく道路空間で展開されるオープンカフェを対象に空間的設えとアクティビティとの関係から滞在の特徴を検討した実践的研究²⁾がある。また、未利用地の活用に関しては、仮設的な建築を用いて連鎖的に公共空間を生み出し、中心市街地の面的な活性化へと繋げる取組みを評価した研究がある³⁾。さらに、民間団体が公共空間整備を行う事例を扱う研究としては、河川に接続する外部地先空間の利用実態をもとにその活用評価を行う研究⁴⁾や、仮設的なイベントステージ等を暫定的に設置した事例をもとにステークホルダー間における評価を求めた研究⁵⁾がある。このほか、民有地の活用に関しては、遊休不動産を活用し地域機能の創出や課題解決を目指す事例⁶⁾のほか、公共空間と民有地を連続して活用する事例⁷⁾などがあるが事例報告にとどまるものが多い。

一方、本報告は、開発整備に向けた活用検討プロセスにおいて、公共性を有した民有空地の活用に着目し、社会実験を実施し、その評価を行っていることから、新規性を有しているといえる。

2. 実験的取組みの枠組み

2.1 目的

本実験的取組み(短期的アクション)が目指すものとして、全体を通じて地域住民や担い手となる事業者への関心喚起が挙げられる。また、全3回実施する中で、1回から3回にかけて、空間構成の検証を行い、実効性のある配置・規模を明らかにするとともに、段階的に協力者(ネットワーク)を広げることを目指す。そして、これらアクションを通じて得られた知見より次なる検証点を発見し、長期的な変化へと結びつけることを目的としている。

以上を踏まえ、本実験的取組みでは、まず初めに空地への投資を極力抑えた形を想定し実施する。その後、建物整備の想定とともに収益機能を付加した形へと拡張していくこととする^{注6)}。

2.2 テーマ

実験的取組みの計画に先立ち、テーマを設定する。まず、川崎市内で市民に親しまれ、また、盛んに取組まれている分野として「スポーツ」「音楽」が挙げられる^{注7)}。そこで、この2つを実験実施に向けたテーマとして設定した。このほか、地域住民等の広い参加を促すことができる「アート」を加え、全部で3つのテーマを設定した。これらテーマに対応して実験的取組みのプログラムを詳細に設定し、実施することで活用の可能性を検証する。

2.3 検証項目

次に検証する4つの項目を設定する(表1)。「プログラム」は、実施する具体的な内容を指し示すとともに、それらが今後の空地活用において展開可能性であるかを検証する項目とする。「ターゲット」は、実施内容に反応する世代や集団の傾向を検証する項目とする。「スペース」は、当該空地の施設整備に向けて建物配置やボリュー

ムの検証を行う項目として位置付ける。なお、「プログラム」と「スペース」は、本実験的取組み以降の展開において採算性を検証する項目ともなる。最後に「ネットワーク」は、社会実験時及び施設運営開始後における協力者について検証する項目として設定する。

表1 4つの検証項目

検証項目	内容
プログラム(P)	テーマに沿った具体的な取組み内容
ターゲット(T)	将来的な利用者像・地域ニーズの把握
ネットワーク(N)	実験的取組み及び将来的な協力者の発掘
スペース(S)	施設等の整備に向けた空間構成の把握

複数回の実験的取組みの中で異なる(P)を選定することで将来的な活用に際して、求められる機能や成立し得る機能について検証する。併せて、プログラム実施において協力が得られそうな個人・団体について検討し、(N)と位置づける。そして、(P)と(N)との関係から実験の具体的な内容を検討する。(N)は、川崎市内において活動する個人・団体を主な対象とし、当該空地活用に対する関心向上を図るとともに、将来的な協力や運営体制の検討へとつなげていく。

それらを踏まえ(T)の想定を行う。実施する(P)によって来場する集団が異なる可能性があることから、それぞれの集団に属性や志向性を把握することで、施設等整備後のユーザーとしての可能性について検証する。さらに(P)と(T)の関係から(S)について検討を行い、最終的な建物配置及び空間デザインを考える際の参考とする。

これら検証項目の他に、実験的取組みに際して、参加者にアンケート調査を行うことで、地域ニーズの把握を行う。

3. 実験的取組みの実施

3.1 実施概要

実験的取組みは次の通り3回実施した。第1回は、誰でもが参加しやすく、工事等の整備を必要としない形で始められ、また、産学官連携体の中から協力者が得られることを考慮し検討した結果「アート」に設定した。ここでは、広く参加者を募ることで、潜在的な関心を探るとともに、空間構成として設定した広場の使い方を把握することを目指した。第2回は、1回目の実施経験及び課題をもとにカフェ機能を導入したほか「スポーツ」をテーマとした。このように運動系アクティビティをプログラムに入れることで、第1回目とは異なる層のニーズを把握することを目指した。第3回は、「音楽」をテーマとして実施した。一方で、イベント等が発生しない時間帯を設け、日常的な利用に着目し、カフェ機能を引き続き導入するとともに空地の使われ方の把握を目指した。この他、飲食事業者や地元の歴史保存団体等協力者(ネットワーク)を広げ実施した。

以上取組みの概要を表2に示すとともに次に各回の検証項目とその評価について述べる。

3.2 第1回実験的取組みにみる検証項目の設定と評価

初回ということで、誰でもが気軽に参加できるアートをテーマとし、また、川崎市内において協力を得られうる存在(N)があったことから、プログラムをチョークアート(P)とした。この(P)と(N)の関係からターゲット(T)としては、家族層を設定し、実施にあたっては日曜日の昼間の時間帯とするなど集客性に考慮した。また、実施日は節分ということもあり、チョークアートの絵柄も鬼の絵とし、そこ

表2 実験的取組みと検証項目

	第1回：チョークアートイベント	第2回：SPORTS&CAFE	第3回：まちかどOPEN！
実施日時	2019年2月3(日)11:30-16:00	2019年4月7(日) 12:00-20:00	1日目：2019年7月19(金)7:00-21:00 2日目：2019年7月20(土)7:00-21:00
参加者数	293名	171名	417名
ターゲット	・親子,家族での参加(グループ)	・運動系プログラムに興味のある個人 ・運動系コミュニティなどのグループ	・各プログラムに関心を有する個人・グループ ・通勤等の行き帰りに立ち寄る個人・グループ
プログラム	アート(チョークアート) [飲み物の無料提供]	スポーツ(ヨガ,ウォーキング・ランニング講座), カフェ(キッチンカー),小物作りワークショップ	1日目：カフェ,演奏会,傘の飾り付けワークショップ,水遊び (幼児用ゴムプールの設置) 2日目：カフェ,演奏会,エコバックづくりワークショップ,歴史まち歩き,飲食店
ネットワーク	チョーク製造関連の市内業者	近隣のイベント,カフェ事業者, ヨガインストラクター	カフェ事業者,クリエイターグループ,沿線飲食事業者,演奏家(市内大学生),歴史市民団体
スペース	全体的に広場として利用。敷地周縁部に休憩スペースとしてベンチ等を配置	広場空間とWSスペースに分ける。また、入口付近にカフェキッチンカーを配置	線路に沿ってリニアに建屋部分を配置し、歩道側に広場空間を配置
配置レイアウト

に色を塗る仕掛けとしたことで、季節性へ考慮するとともに参加障壁を下げる工夫を図った。これら、(P) (N) (T)の設定をもとにスペース(S)を設定する。チョークアートの実施によって家族層の参加を見込むことから、当該空地全面を広場空間として見立て、その中央部分に下絵を配置した。そして、空地の周縁部には、ベンチや什器を配置し、休憩できるスペースを設けるとともに、空地端部には人工芝を敷き、広場空間とは異なるアクティビティを展開できるよう配置した。

当日は、293名の来場があり、子どもをはじめとして家族での参加が見られた(図2)。また(S)の検討でみたように、親がベンチに座り子どもがチョークアートに参加するといった光景や親同士の交流もみられた(図3)。

以上より、実験協力者(N)を得て参加障壁が低く気軽に参加できる(P)を実施したことで、(T)として設定した家族層の参加がみられたとともに、広場空間としての(S)の活用が図られた。一方で、収益性といった視点を含めていないことから、次の検証課題とした。

図2 親子で参加する様子

図3 親同士の交流

ープとした。次に(P) (N) (T)をもとにスペース(S)を設定する。今後の施設整備を視野に入れ、1回目の広場空間の活用実態も考慮した上で、空地の半分を広場空間とし、残りの半分を仮設建屋空間とした。これによって、運動スペースを確保しつつカフェでの飲食購入後も当該空地に滞在できるよう配慮した。

当日は171名の来場があり、運動プログラムに興味を有する個人の参加がみられた(図4)。一方でそれら運動プログラムを実施していない時間帯において広場空間を休憩等で利用する参加者もみられた(図5)。また、(S)の検討でみたように空地全体を半分に分けた結果、仮設建屋では小物作りワークショップを開催するなど、異なるアクティビティが両立した。一方で、運動プログラム実施時間帯以外の来場者は少なく、日常的な利用の可能性について検証する課題を得た。

以上より、実験協力者(N)を得てスポーツ(P)を実施したことで、(T)として設定した(P)に興味を有する個人の参加がみられたとともに、広場空間と仮設建屋からなる空間構成(S)が成立した。

図4 運動プログラム参加者の様子

図5 広場空間の利用

3.3 第2回実験的取組みにみる検証項目の設定と評価

第2回は「スポーツ」をテーマにプログラムを構成した。協力者(N)は、川崎市内で活動するヨガのインストラクターの協力を得た。また、神奈川大学の陸上競技部駅伝チームの協力を得て、ウォーキングやランニングに関する運動プログラムを実施することが可能となった。さらに収益機能の仮説として、川崎市の営業許可を有するカフェ事業者の協力を得てカフェ機能の導入を図った。これら(P)と(N)の関係からターゲット(T)を想定する。ここでは、前回みられた家族層ではなく、運動系プログラムに興味を有する個人及びグル

3.4 第3回実験的取組みにみる検証項目の設定と評価

第3回は、2回目で示された課題に対する検証を行うとともに、残されたテーマである「音楽」をプログラムに取込み実施した。

日常的な利用については、実施曜日に配慮し、金曜日と土曜日の2日間にわたって実施することとした。以上を踏まえ協力者(N)は、カフェ事業者と京急電鉄沿線の飲食事業者の出店者の協力を得た。また、川崎市内で活動するクリエイターグループや八丁畷をはじめとしたまちの歴史を保存継承する市民団体の協力を得た。さらに川崎市内の音楽大学に在籍する学生演奏家の協力を得るに至った。

これら(P)と(N)の関係よりターゲット(T)を想定すると、1回目及び2回目でみられた絞られた層ではなくより包括的な設定とした。これら、(P)(N)(T)をもとにスペース(S)の設定を行う。前回の実験で採用した広場と仮設建屋の関係を踏襲しつつ、歩道の拡張性に配慮するとともにまちに開かれた視認性の高い配置計画とした。

当日は両日合わせて417名の来場者があった。初日は平日ということもあり、幼児を連れた親子を中心に来場がみられ、また、通勤途中にカフェで飲み物を買うといった行為もみられた。そして、夕方以降は音楽演奏を行ったことで、広場空間に立ち寄る来場者もみられた(図6)。一方土曜日は、歴史まち歩きやクリエイターグループのワークショップを実施したほか、飲食店舗も出店した。また、当該空間構成によって、複数の異なるプログラムを同時に実施することができた(図7)。

以上より、実験協力者(N)を得て複数の(P)を実施したことで、家族や個人など多様な層の参加を得たほか、それら同時多発的なプログラムやアクティビティを受け止める空間構成(S)の有効性を得た。

図6 演奏会の様子

図7 プログラムの同時実施の様子

4. 地域ニーズの把握

次に実験の取組みを補完すべく実施した、来場者へのアンケート調査と地域自治会運営者ならびに近隣で活動する事業者等との意見交換会について整理する。

4.1 アンケート調査

実験の取組みの全3回に合わせて来場者へアンケート調査を実施した。アンケートの構成は、1)回答者属性(年代・性別・居住地・在住歴・職業)、2)イベント認知方法、3)住みたいと思うまちに求める条件、4)当該地域にあったら良いと考える場、5)八丁駅周辺に求める機能、6)取組みに対する評価^{注8)}とした。解答方法は、各項目選択方式とし、かつ、自由記述も可とした。アンケートの調査概要は表3に示すとともに、各項目の回答結果は表4及び図8~10に示す。

表3 アンケート調査概要

調査日	2019年2月3日/4月7日/7月19日,20日	回答数	244
調査者	神奈川大学工学部建築学科都市計画研究室	調査方法	直接配布 直接回収

1) 回答者属性

アンケート回答者の属性は表4の通り、3回の取組みを通じて30代と40代の参加が多く、また、当該空地の位置する川崎区内の住民の参加が最も多い結果となった。イベント認知の方法は「ポスティングチラシ」が最も多く、次いで「その他(通りすがりの立寄り等)」が多くみられた。このほか、回答者の男女比は、女性の方が多い結果となった。以上より、当該アンケートの回答に関しては、当該空地の近隣住民のニーズを把握しているといえる。また、その中の30

代と40代といった世代のニーズが反映されているといえる。

2) 理想とする住環境と生活に求める場のイメージからみた意向

理想とする住環境に関しては図8の通り、上位に「安全・安心」「店舗」「公園」「商店街」「学校や図書館等の教育施設」などが並んだ。これら意見は、大規模な公園や日常的に利用する商店や商店街が充足しているとは言えない現状を反映した意見と受け止められる。

一方、生活に求める場のイメージにおいては図9の通り、「子供を遊ばせられる」「定期的なイベント」「季節の移り変わりを感じる」「交流ができる」「気軽に運動ができる」が上位となっている。特に「子供を遊ばせられる」が最も多い結果となった。これらにみる指向性は、子育て世代を中心とした家族層の意見が反映されているとはいえ、当該地域における突出した意向といえる。

3) 八丁駅周辺に求める機能

八丁駅周辺に求める機能は、図10の通り「カフェなどの飲食系」が最も多く挙げられた。次に「子供が集える空間(遊び場を含む)」となった。これらの意見は、当該地域の強いニーズとして位置づけられる。また、実験的取組みにおいてもカフェ機能を導入し、収益的な成果がみられたことや、30代から40代といった子育て世代の来場が多かったことからそのニーズは裏付けられる^{注9)}。

以降には「緑が多い空間」「マルシェのような物販」「スーパー、ドラッグストア、ファミレス、飲み屋」「運動系アクティビティにつながる施設」などが挙げられた。一方、実験的取組みの経過に着目すると「スーパー、ドラッグストア、ファミレス、飲み屋」を求める意見は目立たなくなっている。また「カフェなどの飲食系」は実施した3回の実験プログラムにおいて、最も多く出された意見となった。

表4 アンケート回答者属性

1.性別	女性	男性	NM	4.職業	会社員	専業主婦	アルバイト等	NM
	137	95			115	48	32	
2.年代	10代	20代	30代	40代	自営業	学生	その他	NM
	5	12	90	88	12	4	24	
	50代	60代	70代	80代	ポスティングチラシ	友人・知人の口コミ	敷地のポスター	
	20	18	8	1	81	51	36	
3.居住地	川崎市川崎区	川崎市川崎区外	NM	5.認知方法 (複数回答可)	駅のポスター	小学校のポスター	SNS	NM
	175	15			17	6	5	
	川崎市外				町内会回覧板	神奈川大学HP	その他	
	50		4		3	1	60	2

図8「住みたいと思うまちに求める条件(複数回答)」集計結果

図9「当該地域にあったら良いと考える場(複数回答)」集計結果

図10 「八丁駅駅周辺に求める機能(複数回答)」集計結果

4) 評価

第2回と第3回に実施したイベント評価については、図11の通りとなった。まず、イベント内容の評価としては、87%が「大変良かった」「まあまあ良かった」と評価を得た。また、当該空地とイベント内容との関係については82%、また、空間的設えは79%が「大変良かった」「まあまあ良かった」との回答を得ている。このことから、当該取組みについては全体的に評価されたといえる。

図11 取組みへの評価

4.2 意見交換会

当該空地を含む町及び隣接する町の町会長をはじめ、各団体の代表者との意見交換会を実施した^{注10)}。そこで得られた主な意見をテーマごとに分類し表5に示す。

表5 意見の概要

実施日 分類	2019年5月27日(月) 主な内容
安全性に関する項目	<ul style="list-style-type: none"> ・踏切は事故が多い ・見通しの良い場所にする ・車の往来に注意する必要がある ・朝夕は踏切付近の歩道は人が溢れる ・踏切付近に見守りの目があると事故防止に有効 ・常に人がいるような場所になると良い ・イベント時の安全性の確保
歴史性に関する項目	<ul style="list-style-type: none"> ・旧東海道という歴史を認識できるようにしたい ・八丁囃という名称のいわれがわかると良い
機能・プログラムに関する項目	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺に地域住民が集う溜まり場がない ・定住者のニーズに応えられるような施設 ・地域外から訪問ができる場の需要はある
その他の項目	<ul style="list-style-type: none"> ・線路際であることから騒音、振動への対応 ・立地上収益が出にくいのではないかな ・ポスティングでの集客の多さは興味の表れ

当該空地の立地条件上、線路際であることや踏切の近くであることと関連し、安全性への配慮が多く求められた。また、旧東海道上に当該空地が位置することから、その歴史を認識できる工夫や、八丁囃という名前の由来を知るような仕掛けを望む声があった。

一方で、駅前の商店街の店舗(喫茶店)が閉店するなど、地元住民が集う場所がなくなったこともあり、それを補完する機能の必要性

や地域内の住民のみならず、川崎を訪問する外国人をはじめとした地域外からの訪問者に対応する機能の重要性が指摘された。

5. 空地活用の方向性

実験的取組み及び意見交換会を通じて得られた知見をもとに、空地の活用に向けた方向性について以下の通りまとめる。

- 1) 当該地域では、子育て環境の充足を望む声が多く、また、当該取組みでは、子育て世代の来場が多かったことから、これらにみる層は活用の際に、主たる利用者像として位置づけられる。
- 2) 駅周辺に求められる機能として「カフェなどの飲食系」が最も多く挙げられ、また、実験的取組みにおいてもカフェ事業が一定の売り上げを計上した。これらより収益事業として、カフェをはじめとした飲食機能が可能性として位置付けられる。
- 3) また、交流や定期的なイベントなどの実施を求める声も多いことから、飲食機能以外において地域住民同士の関係性構築の場を同時に提供できるようなプログラム及び空間設計が求められている。
- 4) なお、当該取組みにおいて、広場空間と建築想定空間としての仮設建屋の両方を配置した結果、屋外・屋内において同時多発的に複数のプログラムを展開できたことから、これを当該空地における地域住民の交流や多様なイベントを許容する空間構成として位置付け、今後の空間設計に活かす必要がある。
- 5) さらに、意見交換会において見通しの良い空間や集いの空間となることが求められていることから、滞在時間が長くなるようなプログラムを設定するとともに、それらを許容する外部空間の適切な配置を検討する必要がある。

6. まとめ

最後に、本実験的取組みによって得られた成果より長期的な展望へと結びつける道程を示すとともに課題を整理する。

まず、未利用地として土地利用の方向性がなかった空地において仮設実験を実施したことで、881名の参加者を得ることができた。この結果から空地活用に関する関心喚起として短期的なアクションに一定の成果があったといえる。またその内、30代から40代の子育て世代の参加が最も多くあったことから、これら取組みに対する関心が高い層だと類推できる。

当該ターゲット像も本実験的取組みで得られた成果である。また、繰り返し実験を実施することで、協力者のネットワークが広がったことや、将来的な施設整備に向けた空間構成(スペース)の有効性を同時に確認できたことも本取組みの成果といえる。一方、プログラムに関しては、3回の実験で固定せず、変更しながら実施してきた。

これらを踏まえた上で、産学官連携主体が目指す長期的な変化につなげるに際して、次の展開プロセスと検証点を得た。

- 1) 当該実験で得られた空間構成(スペース)と利用者像(ターゲット)を固定し、ネットワークを通じて、事業者像を整理する。
 - 2) 1)より得られた事業者像をもとにプログラムを検討・設定する。
 - 3) 事業者を選定するとともに、仮設空間を用いてプログラムを実行することで施設運用を図り、事業の採算性と活動内容を検証する。
- 以上より、検証項目として設定した項目について検証することができた点や、そこから今後の空地活用の方向性が得られたことから、本実験的取組みは当初の目的にかなったといえる。

一方、本実験的取組みは1日もしくは2日間の開催ということもあり、イベントの要素が強かった点は課題を残す。よって今後は、より長い期間を通じた取組みとすることで、先に示したプロセスを検証していく必要があるといえる。

なおこれまで、道路や公園といった公共空間を対象とした社会実験が多く実施されてきた。一方、本稿が示したように、民有地でありながらも産学官連携の枠組みを設定し、社会実験を行い、また同時に建物規模と採算性を調整しながら長期的な変化を生み出す施設の整備が目指されている。このことは、民有地においてもその活用検討プロセスにおいて、地域住民や事業者等の関わる主体間のネットワークを広げ、ともに地域価値を創造していくことで、公共性を担保し得ることを示しているといえる。

謝辞：本取組みは、産学官連携事業であるとともに、八丁駅周辺地域の地域住民の方の参加によって成り立った取組みでもある。その中で特に貴重な意見としてアンケート調査にご協力頂いた方々へ厚く御礼申し上げます。また、当該取組みは川崎市内外のご協力者の皆様のお力によって実施できたことをここに記し感謝申し上げます。

注釈

注¹⁾ 国交省道路局は平成28年3月に「道を活用した地域活動の円滑化のためのガイドライン-改定版-」を作成し、地域活動の基本的な考え方や進め方について言及するとともに必要となる許可等について周知している。なお、法的整備の経緯については岡松ら(2017)による「路上イベントに関わる道路占用制度の緩和過程 1998 年以降の中心市街地活性化を目的とした路上空間活用イベントとの関連に着目して」に詳しい。

注²⁾ 「TACTICAL URBANIST'S GUIDE TO MATERIALS AND DESIGN VERSION1.0」によれば、タクティカルアーバンイズムとは「短期的・低コストで拡張性ある介入を通じて長期的な変化を促すもの」とされ、段階的な検討プロセスが示されている。また、公共空間の活用事例を収集し発信するウェブサイト「ソトノバ」にてその手法の特徴が紹介されている。

注³⁾ 例えば武田ら(2019)「小さな空間から都市をプランニングする」において紹介されている大阪市住之江区北加賀屋の事例「民有地をまちに還元する」では、使われなくなった土地や建物を地域に開き、新しい機能を提供するといった公共性の高い民有地の活用が行われている。

注⁴⁾ 神奈川大学、京急電鉄、川崎市は京急本線(川崎市域)及び大師線におけるまちづくりについて調査研究等を行うことで、鉄道・駅を中心としたまちの活性化及び将来ビジョンの形成に寄与することを目的として、2018年6月15日に協定を締結した。当該取組みは本協定に基づき実施された。

注⁵⁾ 川崎市は「川崎駅周辺総合整備計画(平成28年3月改定版)」にて、八丁駅周辺を「にぎわい・交流核」と位置付けている。また「川崎駅周辺リノベーションまちづくりビジョン(平成30年3月)」にて、日進町をモデルエリアと設定し、先行してリノベーションに取組むとしている。

注⁶⁾ 産学官連携体では、社会実験に並行して、いくつかの建物規模別に整備費用や維持管理費を含めたコストを求め、土地所有者側の事業運営にみる損益分岐に関する試算を行なっている。これを受け、本実験的取組みでは、賃料にみる収益の最大化を前提とせず、建物規模を抑えたケースを想定する。そして、賃料を回収できる採算性が見込める機能を収益機能として選定することが検討された。

注⁷⁾ 川崎市は「スポーツのまち」「音楽のまち」を掲げ、それぞれに振興施策

を展開してきた経緯を有する。

注⁸⁾ 取組みに対する評価は、第2回と第3回に実施した。項目としては「イベント内容」「この場所とイベント内容の相性」「空間的設え」の3つを設定し、5段階で評価を得た。

注⁹⁾ 実験的取組みにおけるカフェの売り上げは、4~5万円/日となり、カフェ事業者が当初想定した売り上げを上回った。

注¹⁰⁾ 4つの町内会の会長と地元の歴史保存活動団体が出席したほか、近隣で遊休不動産の再生活活用事業を行っている事業者3団体が出席した。

参考文献

1) Rui IZUMIYAMA, Taku NAKANO and Haruna NEMOTO: THE ACTIVITY EVALUATION METHOD OF PUBLIC SPACE BY THE HUMAN ORIENTED PERSPECTIVE- Focusing on activity investigation of “IKEBUKURO east green boulevard sidewalk cafe pilot project in 2015 spring” -, J. Archit. Plann., AIJ, Vol. 81 No. 730, pp.2763-2773, Dec., 2016

泉山壘威, 中野卓, 根本春奈: 人間中心視点による公共空間のアクティビティ評価手法に関する研究-「池袋駅東口グリーン大通りオープンカフェ社会実験 2015 年春期」のアクティビティ調査を中心に-, 日本建築学会計画系論文集, 第81巻第730号, pp. 2763-2773, 2016. 12

2) Akio YASUMORI, Tsubasa WATANABE, Rui IZUMIYAMA: ARRANGEMENTS OF ELEMENTS AND ACTIVITY FOR STAY ON THE STREET SPACE-Practical study on Sidewalk Café in the Orion Street, Utsunomiya city-, AIJ J. Technol. Des. Vol.25, No.59, pp.337-342, 2019.2

安森亮雄, 渡邊翼, 泉山壘威: 道路空間における滞在のための設えと活動-宇都宮市オリオン通りオープンカフェの実践を通じて-, 日本建築学会技術報告集, 第25巻第59号, pp. 337-342. 2019. 2

3) Satoshi SONODA, Yasushi NOZAWA: A STUDY ON THE CONVERSION OF LOW-UNNUSED LAND TO PUBLIC SPACE BY CHAIN REACTION -The case of Waiwai !! container project in SAGA city-, AIJ J. Technol. Des. Vol.21, No.47, pp.297-300, 2015.2

園田聡, 野澤康: 低・未利用地を活用した連鎖的公共空間整備に関する研究-佐賀市・わいわい!! コンテナプロジェクトを対象として-, 日本建築学会技術報告集, 第21巻第47号, pp. 297-300, 2015. 2

4) 藤本和男, 嘉名光市, 赤崎弘平: 公共空間を利用した外部地先利用空間の利用実態と評価に関する研究-広島市京橋川のケーススタディ-, 日本都市計画学会, 都市計画論文集 vol. 46, No. 1, pp. 63-68, 2011. 4

5) 吉武哲信, 榊直人, 寺町賢一, 出口近士: 官民協働による歩道空間利活用事業の実態及び運営上の課題に関する調査報告-宮崎市高千穂通 T-テラスを事例として-, 日本都市計画学会, 都市計画論文集 vol. 49, No. 3, pp. 363-368, 2014. 10

6) 武田重昭, ほか 16 名: 小さな空間から都市をプランニングする, 学芸出版, 2019

7) 園田聡: プレイスメイキング-アクティビティ・ファーストの都市デザイン, 学芸出版, 2019

[2020年2月4日原稿受理 2020年5月8日採用決定]