

新たなパブリック空間のデザイン

～既存ストックの有効活用～

目的

のデザイン

戦略

のデザイン

合意形成

のデザイン

活用

のデザイン

既存ストックの有効活用

本書の使い方 How to use

A. 研究の**全体像**が知りたい



Summary Sheet (要約シート)



B. 研究の**提言**を詳しく知りたい



Proposal (提言) シート



C. 研究で得られた**知見**を知りたい



Tips (知見) シート



背景と目的 Background & Purpose

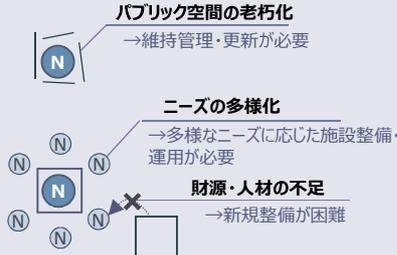
カコ | これまでのパブリック空間

イマ | パブリック空間のかかえる課題

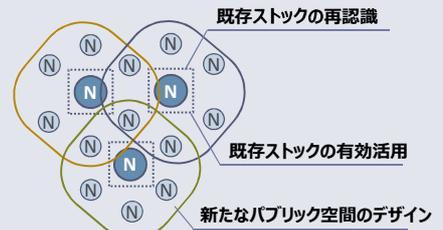
ミライ | 新たなパブリック空間のデザイン



高度成長期は、求められる機能（ニーズ）に合わせて**新たなパブリック空間の整備**が行われてきた。
この整備は、道路における交通機能、河川における治水・利水機能など、**施設の一面的な機能を最優先する厳格な管理**が行われてきた。



高度成長期に作られたパブリック空間は**老朽化**し、維持管理・更新が求められている。また、**ニーズの多様化**に伴い、柔軟で効果的なパブリック空間の活用が求められている。
しかしながら、人口減少・少子高齢化を発端とする**税収減等により財源・人材の不足が深刻化**し、従来通りのニーズに合わせた新たな整備が困難となっている。



かつてのように新たな整備が不可能である以上、既存ストックの有する価値を再認識し、柔軟な活用を図る必要がある。そのためには、**これまでの在り方に囚われない、「新たなパブリック空間のデザイン」が不可欠**である。
そこで本研究では、**既存ストックの有効活用する方法**を明らかにし、**新たなパブリック空間のデザイン**について提言することを目的とした。

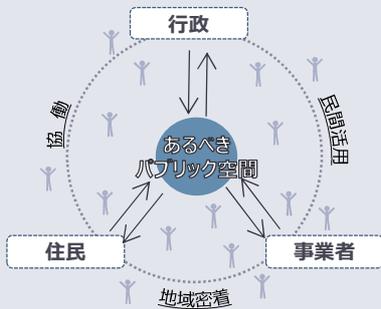
P2

研究方法 Research methods

P6

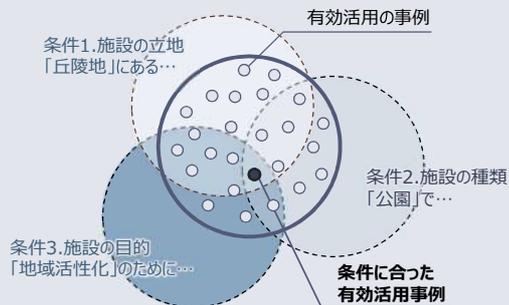
●本研究では、関係者へのヒアリング調査、先進事例の文献調査を実施すると共に、国内の4都市及び英国の視察・調査を行った。

Study1. 15の関係者ヒアリング
プレイヤーの想いや目的・課題を収集・整理



●既存ストックの有効活用により「あるべきパブリック空間」へ近づける方法と、活用を妨げる要因を取り除くための**実践的な方法**について明らかにする必要がある。
●そこで、市内で既存ストックの有効活用に関わる主要なプレイヤーに**有効活用に対する想いや目的、課題などの意見を収集**した。

Study2. 60の事例文献調査
有効活用の条件と事例の文献を収集・整理



●既存ストックの有効活用に関する事例は、国内外に多数存在するが、新たな利活用に応用するためには**様々な条件の検討**が求められる。
●そこで、既往文献から利活用に関する条件を整理し、**60の先進事例について調査**を行うことで、**運営者が条件にあった事例を参照できるインターフェースの作成**を試みた。

Study3. 国内4都市の視察・調査
京都、大阪、名古屋、静岡の先進的事例を調査



●H30.10.15-16 既存ストックの有効活用に関する先進的な取り組みを行っている**京都市、大阪市、名古屋市、静岡市の4都市**を視察し、各行政の担当者へヒアリング調査を行った。

Study4. 英国の視察・調査
ロンドン、ブリストルのモデルケースを調査



●H30.10.26 **東京都市大学・坂井文教授**から英国のパブリック空間活用の概要について講義を受けた。
●H30.11.14-19 **Bristol及びLondon**の各担当部局へのヒアリング及び現地調査を実施した。

提言 Proposal

Tips 調査によって得た88の知見

24 tips × 27 tips × 12 tips × 25 tips = 88 tips

- 関係者ヒアリングから24項目、事例文献調査から27項目、国内視察から12項目、海外視察から25項目の計88項目の知見（以下、「Tips」という）が得られた。

KJ法による整理



● 得られたTipsを全て書き出し「親和図法（KJ法）」に基づき、グループ分け、整理・分類・体系化を図った。

新たなパブリック空間のデザイン



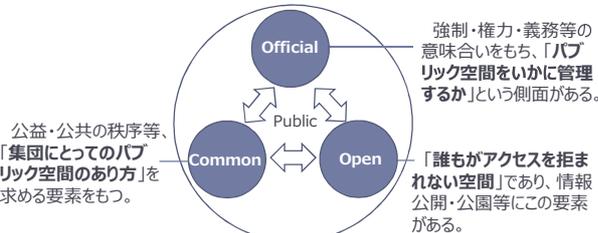
● 各調査で得た知見を精査すると、既存ストックの有効活用を果たすためには4つのデザインを構築する必要があると考えられた。
 ● はじめに有効活用を図る「目的」を明確にし、その目的を達成するための「戦略」を考えていく必要がある。次に、有効活用には対象のパブリック空間に関わるステークホルダーの「合意形成」を図ることが求められる。そして最後に、どのように「活用」するかを検討に移ることが出来る。
 ● 本研究では、「目的」「戦略」「合意形成」「活用」という4つのデザインについての各論を示すことにより、新たなパブリック空間のデザイン～既存ストックの有効活用～を明らかにしていく。

目的

本市のパブリック空間が効果的に価値を生み出していくために、その目的をどのように定義するべきかについての4つの提言を行う。

1-1 | 「3つの公共性」について理解する

最も価値を生む公共性のバランスを検討する



参考文献：齋藤純一（2000）；公共性；岩波書店、pp.viii-xi

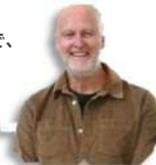
1-2 | 地域の特性と一致させる

地域やその近隣の人々が最も重要な受益者である



『（プロジェクトは）人々のためにあるもので、自分や市役所のためではない』

● CITY ID マイク氏、プリストル市でパブリック空間の再構築を手掛ける



『コミュニティが何を望んでいるか聞き続けた』
 ● ロンドン・ポートベロー地区職員 ニック氏、コーヒー片手に地区住民と地域について議論する



地域のコンセプト、地域の価値を問い直していく



「川崎らしさ」をコンセプトにしたホテル「ON THE MARKS」

● 川崎の「ローカル感」を感じてもらうことが価値であると考え、「工業」をイメージした小物の装飾や、食肉流通センターの「肉」、地ビール等を提供する。



1-3 | 求める価値を明確にする

多様な関係者が求める価値について建設的に議論し、地域と空間が目指すべき姿を明らかにしていく

コミュニティの形成はパブリック空間活用の目的になる



『良好なコミュニティを形成し、エリア全体の価値を向上させる』

● ㈱ジェイアール東日本都市開発の手掛ける川崎市幸区のコトニアガーデン。イベント等により地域との接点を増やし、理念を実現することを目指している。

財源獲得や維持費削減は目的ではない

1-4 | 根本的な誤りを避ける



アピア逆瀬川 宝塚まちづくり株式会社の破綻

● 宝塚まちづくり(株)は、国の補助金に適合することを目指し計画を変更したが、事業費の増大を招いた。
 ● 本事業の責任主体は、宝塚まちづくり(株)でなければならなかったが、補助金獲得への協力のために、宝塚市が本事業の主体にすり替わったかのような状況になってしまった。

H19.5 宝塚まちづくり株式会社設立

H20.4 リニューアルオープン

H21.2 破産手続き開始

宝塚市が6億円を負担

戦略 のデザイン

本章では、目的に対してパブリック空間を有効活用し、再構築していくために必要な「戦略」について触れていきたい。活用を進めていくための戦略について、「作成」「共有」と継続的な運用のための「持続性」をテーマに方針策定や継続的な運用手法を検証していく。

2-1 | 戦略・方針を作成する

大阪市・名古屋市の事例に習う活用戦略

1. 目標設定

活用において財源確保だけではない目標を見出し、設定する

2. 活用主体の位置づけ

市民・事業者が活用主体となることを明確にする

3. 行政の役割を明示

行政に求められる役割を理解し、明示する

4. 空間のポテンシャルを把握

パブリック空間の現況を分析し、ポテンシャルを整理する

5. 重点エリアの設定、段階的な活用

パブリック空間を重要性から分類し、活用の順序をつける

1.1.1.5
2-1-7
~8

大阪市 - 水の都再生に向けた戦略

- 大阪は、「**水都大阪の再生**」が国の都市再生プロジェクトに採択され、船着場等ハード面の整備と規制緩和による河川空間のにぎわい拠点の創出が一体的に進められてきた。
- オール大阪として進めていくため、シビックプライドの醸成と経済の活性化を目的とした「**大阪都市魅力創造戦略**」が2001年に策定された。
- 戦略の基本的な考え方に「**民が主役、行政はそのサポート役**」が掲げられている。



大阪市・北浜テラス

1.1.1.5
2-1-9
~11

名古屋市 - 公園を運営するための方針

- 名古屋市では2012年6月に**公園経営基本方針**が策定された。
- 特徴は、行政主導による維持管理センターの公園管理から、市民・事業者の参画の拡大とそのための規制緩和を実施し、多様な資金調達とサービスを還元するために**公園を積極的に経営していく**という考えを掲げたところにある。
- 視点として、**市民・事業者・行政をWin-Winの関係にすることが**掲げられている。



名古屋市・名城公園・tonarino

2-2 | 戦略・方針を共有する

戦略・方針を理解してもらい参加を促す

提案・相談しに行きやすい体制を整える

行政・民間が協働するためのネットワークをつくる



1.1.1.5
2-2-1

ロンドン交通局・ヘルシーストリートの効果を具体的数値とデザインで示した方針

● 取組の意欲をかきたてるとともに、自分事として実践しやすい内容となっている。

2-3 | 持続可能な空間活用を進める

制度の掛け合わせや、柔軟な対応により持続可能な活用を高める

「社会実験」を通じて、規制緩和や柔軟な制度の活用を行っていく



1.1.1.5
2-3-4

川崎市まちづくり局・スパイラルアップによる川崎駅周辺地区の価値の向上
● 商業活性化やまちの賑わいの創出を図り、規制緩和により生まれた財源を施設の維持管理や周辺のまちづくりに還元する取組を行っている。

合意 形成 のデザイン

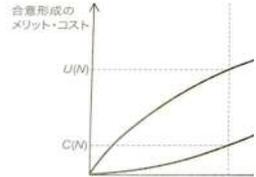
本章では、パブリック空間の活用に必要な「合意形成」について取り扱う。ここで言う合意形成とは、パブリック空間を取り巻く関係者が、多様な価値観に基づいてそのあるべき姿について対話し、意見の一致を図るプロセスを指す。

3-1 | 合意する相手を選択する

プロジェクトに応じてコストに見合った主体を選択する

合意形成のメリットとコスト

- 一般に合意形成には時間や労力というコストがともなうものである
- 関係主体の数が増加するにつれて、合意形成はより難しくなり、コストに見合うメリットが得られなくなる¹⁾



参考文献 1) 小林重敬(2014)；最新エリアマネジメント 街を運営する民間組織と活動財源；学芸出版社

3-2 | スペシャリストの知見を獲得する

合意形成には知識に基づく質的に優れた判断が必要

スペシャリストを集めた外部機関の設置

組織横断型のプロジェクトチームの運用

1.1.1.5
3-2-3

『リノベーションスクール』公募によるプロジェクトチームの結成

- まちづくり局が主催する「リノベーションスクール」の一環として「カフサキヨリみちサカス」というイベントが実施された。



3-3 | プロジェクトがもたらす価値を合意する

価値を合意するための4つの説明手法

根拠を示して説明する

- 客観的な事実や科学的に裏付けのあるデータを用いて説得をする。

感性に訴えかける

- 「こういう街であってほしい」というような、将来の姿についてのポジティブなイメージを共有する。

暫定利用で様子を見る

- 社会実験を行って、インパクトを調べ、優れた結果であれば恒常化を目指す。

参画を促す

- プロジェクトの企画段階から巻き込み、より強い当事者意識を共有する。

3-4 | 質的評価でポジティブな環境に変える

情報開示と指標による評価が有効となる

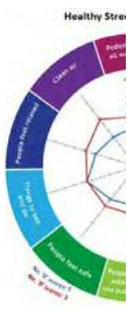
1.1.1.5
3-4-3

ロンドン交通局・感性に基づく10の評価指標

- 人の健康を交通政策の中心に据えた「ヘルシー・ストリート・アプローチ」が採用され、人々の感性にフォーカスした10の指標が開発された。
- この指標が適切に現場で運用されるように、職員向けに指標ガイドを作成し研修を行うなど、ノウハウを浸透させるための努力も欠かしていない。

10 Healthy Streets Indicators

1. 誰もが歩ける
2. 公共交通手段として徒歩と自転車が選ばれている
3. きれいな空気
4. 安全を感じる
5. 喧騒でない
6. 渡りやすい道路
7. 留まり休むスペースがある
8. 日光や雨風を忍べる
9. 徒歩と自転車に快適である
10. 楽しめるアクティビティがある



3-5 | 合意のためにルールを作る

合意形成のルールを明確にし、不信感や敵対意識を

1.1.1.5
3-5-2

生田緑地における整備の調整ルール

- 生田緑地では市民と段階的に調整を図るためのフローが作られ、運用されている



活用 のデザイン

本章では、パブリック空間の有効活用を考える上で必要となる「情報」の整理について分類し、「パブリック空間」と「活用の手法」について、精査した結果を述べる。そして、これらすべての情報を統合したインターフェースをつくり、活用することについて、提言する。

4-1 | 活用するための「情報」を整理する

活用に関する情報は6項目、31細目に区分できる

- ①対象地の概要 ----- 所在地/規模/年数/立地条件 等
- ②利活用の目的 ----- 事業実施の主な目的
- ③利活用の方法 ----- 工夫/運営体制/取組/法制度 等
- ④利活用開始までの主な経過 ----- 時期/主体/内容
- ⑤利活用後の実態 ----- 目的に対する実態/評価・課題
- ⑥本市への導入可能性 ----- 市総合計画との比較

4-2 | 活用できる「パブリック空間」を精査する

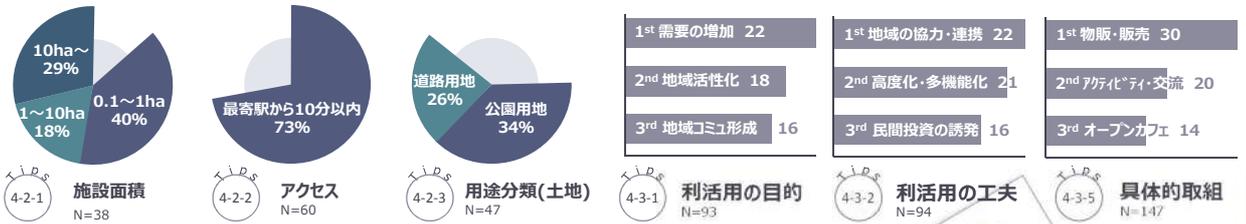
活用されている = 活用しやすい空間の特徴

- 敷地面積1,000㎡以上の空間
- 市街地で、駅から徒歩10分以内の平地にある空間
- 特殊設備のない、道路・公園等の一般開放された土地

4-3 | 活用の「手法」を精査する

先進事例における活用手法の特徴

- 目的：需要の増加や地域活性化を目的とする事例が多い
- 工夫：地域や民間との協力や多機能化する工夫が多い
- 取組：物販・飲食やアクティビティ・交流の取り組みが多い



4-4 | 活用のためのインターフェースをつくり、使いこなす

データベース化 | 求める情報にアクセスできる仕掛けをつくる

カルテ化 | 必要な情報を簡潔に示すフォーマットをつくる

Q.お探しの活用キーワードを入力してください。 A.こちらの事例が見つかりました。

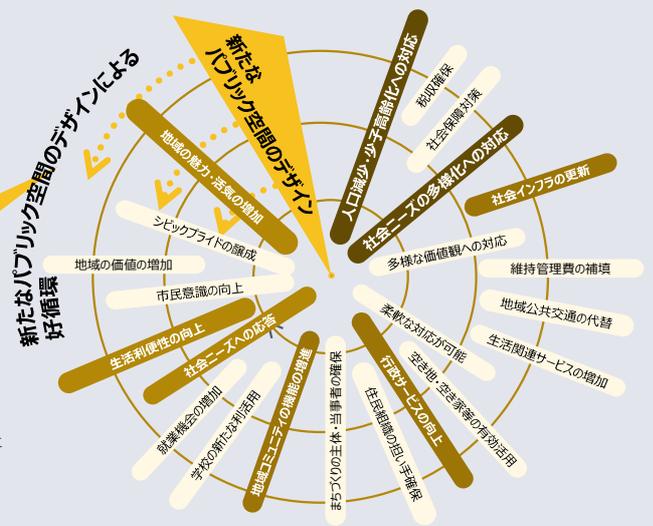
1 丘陵地に位置する + 2 公園用地で + 3 需要の増加を目的とした活用をしたい

4-4-1 先進事例の情報をまとめた総括表 (データベース) | 4-4-2 総括表とリンクした既存ストック活用事例カルテ

今後の展望 Future Prospects

研究成果

- パブリック空間の抱える課題と解決策の把握と整理
- 活用に向けた条件や、活用方法・パブリック空間の情報整理
- 「新たなパブリック空間のデザイン」の骨格の構築

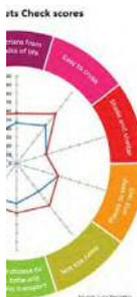


●本研究では、関係者ヒアリングや、他都市・英国の視察調査を踏まえてパブリック空間の抱える課題と解決策の把握と整理を行ったと共に、事例文献調査等を通じて活用に向けた条件や、活用方法・パブリック空間の情報整理を行った。そして、これら成果を統合し精査した結果、4つのデザインによる「新たなパブリック空間のデザイン」の骨格を構築することができた。今後は、効果検証・社会実験等を通じた実践ベースでの実証や、現地調査・アンケート調査による情報の幅と質の確保を行うことにより、新たなパブリック空間のデザインを完成させることが望まれる。

●人口減少、少子高齢化等の社会的課題による影響は、複合的な要因を経て生活利便性の低下や地域の魅力・活気の低下へと繋がり、負のスパイラルに陥ることが懸念される。「新たなパブリック空間のデザイン」はこれら時代の抱える悪循環を好循環へと変えていく可能性を秘めており、本格的な実践に向けて今後の展開が期待される。

メリットU(n)
C(n)
コスト

関係主体の数
出版社, pp177-178



避ける

INDEX

はじめに	Introduction	本市における財産の有効活用の取組	…	1
1.	背景と目的		…	2
2.	方法		…	6
3.	提言の構成		…	13
提言	Proposal		…	17
1.	「目的」をデザインする		…	17
	1-1.	「3つの公共性」を理解する	…	18
	1-2.	地域の特性と一致させる	…	19
	1-3.	求める価値を明確にする	…	24
	1-4.	根本的な誤りを避ける	…	31
				
2.	「戦略」をデザインする		…	35
	2-1.	戦略・方針を作成する	…	36
	2-2.	戦略・方針を共有する	…	49
	2-3.	持続可能な空間活用を進める	…	57
				
3.	「合意形成」をデザインする		…	67
	3-1.	合意する相手を選択する	…	68
	3-2.	スペシャリストの知識を獲得する	…	72
	3-3.	プロジェクトがもたらす価値を合意する	…	75
	3-4.	質的評価でポジティブな環境に変える	…	81
	3-5.	合意のためにルールを作る	…	85
				
4.	「活用」をデザインする		…	87
	4-1.	活用するための「情報」を整理する	…	88
	4-2.	活用しやすい「パブリック空間」を精査する	…	99
	4-3.	活用の「手法」を精査する	…	105
	4-4.	活用のためのインターフェースをつくり、使いこなす	…	118
				
今後の展望	Future Prospects		…	139

Proposal 1.



Tips List



1. 「目的」をデザインする	…	17
1-1. 「3つの公共性」を理解する	…	18
1-2. 地域の特性と一致させる	…	19
✈ Tips. 1-2-1 誰のためにあるべきか？	(CITY ID) …	20
👂 Tips. 1-2-2 地域をつなげる活動を応援する	(nokutica) …	20
✈ Tips. 1-2-3 コミュニティに入り込む	(ケンジントン・アンド・チェルシー区) …	21
📖 Tips. 1-2-4 シビックプライドを生み出す	(坂井文・小出和郎編 (2014)) …	22
✈ Tips. 1-2-5 街のアイデンティティを探せ！	(CITY ID) …	22
👂 Tips. 1-2-6 ネガティブを価値にする	(ON THE MARKS) …	23
👂 Tips. 1-2-7 市民を交えたビジョンの策定	(建設緑政局緑政部 生田緑地整備事務所) …	23
1-3. 求める価値を明確にする	…	24
✈ Tips. 1-3-1 人々が街を好きになって、戻ってきてもらう	(CITY ID) …	26
👂 Tips. 1-3-2 未利用地でコミュニティ	(財政局資産管理部資産運用課) …	26
✈ Tips. 1-3-3 人々の健康のために道路を変える	(ロンドン交通局) …	27
👂 Tips. 1-3-4 エリアの価値を向上させる	(株式会社ジェイアール 東日本都市開発) …	28
👂 Tips. 1-3-5 公園を愛する人を増やす	(トピア株式会社) …	28
👂 Tips. 1-3-6 思ったよりも稼げない	(財政局資産管理部資産運用課) …	29
📖 Tips. 1-3-7 「可能性志向」で新たな価値を発見する	(加藤文俊 (2015)) …	29
👂 Tips. 1-3-8 誰もが気軽に集える出会いの場	(市民文化局コミュニティ推進部) …	30
✈ Tips. 1-3-9 多くの人を巻き込むと持続可能性に繋がる	(CITY ID) …	30
1-4. 根本的な誤りを避ける	…	31
👂 Tips. 1-4-1 成果に立ち向かう	(nokutica) …	32
📖 Tips. 1-4-2 ケーススタディ：アピア逆瀬川～宝塚まちづくり株式会社の破綻～	(アピア逆瀬川の再生に関する 調査専門委員会報告書) …	33

Proposal 2.



Tips List



2. 「戦略」をデザインする	…	35
2-1. 戦略・方針を作成する	…	36
 Tips. 2-1-1	本市における財産の有効活用の取組 (財政局資産管理部資産運用課)	… 39
 Tips. 2-1-2	有効活用に向けた実践と課題 (財政局資産管理部資産運用課)	… 40
 Tips. 2-1-3	資産有効活用の視点からのパブリック空間活用 (京都市)	… 41
 Tips. 2-1-4	Kaikado Café (京都市)	… 42
 Tips. 2-1-5	有効活用事例から考える課題 (京都市)	… 42
 Tips. 2-1-6	資産運用の視点を越えたパブリック空間活用の価値 (財政局資産管理部資産運用課)	… 43
 Tips. 2-1-7	都市再生に向けた空間活用の戦略 (大阪市)	… 44
 Tips. 2-1-8	民を主役とした戦略の推進 (大阪市)	… 45
 Tips. 2-1-9	パブリック空間を経営するための手順方針 (名古屋市)	… 46
 Tips. 2-1-10	みんなで進める公園経営という視点 (名古屋市)	… 46
 Tips. 2-1-11	公園の強みを活かした事業戦略 (名古屋市)	… 47
 Tips. 2-1-12	方針策定の段階から巻き込む (ロンドン交通局)	… 48
2-2. 戦略・方針を共有する	…	49
 Tips. 2-2-1	具体的な数値やデザイン性の高い資料を用いて説明する (ロンドン交通局)	… 51
 Tips. 2-2-2	市民のやりたいを実現するガイドライン (静岡市)	… 52
 Tips. 2-2-3	ガイドラインの浸透 (静岡市)	… 53
 Tips. 2-2-4	行政窓口の一本化 (総務企画局行政改革 マネジメント推進室)	… 53
 Tips. 2-2-5	利活用に関わる市民団体や企業による運営 (建設緑政局緑政部生田緑地整備 事務所、生田緑地マネジメント会議)	… 54
 Tips. 2-2-6	行政・民間の枠を超えた協働組織の立ち上げ (大阪市)	… 55
 Tips. 2-2-7	様々な主体が関わる仕組みづくり (CITY ID)	… 56
2-3. 持続可能な空間活用を進める	…	57
 Tips. 2-3-1	規制緩和された法律・基準を知ろう！ (泉山壘威 (2015))	… 58
 Tips. 2-3-2	土地の用途変更をして使える空間にする (あそべるとよたプロジェクト、 ハロー定禅寺)	… 59
 Tips. 2-3-3	周辺地域に還元させる制度がある (英国)	… 60
 Tips. 2-3-4	市民等から寄付金を集めて公園を運営 (ハイドパーク)	… 62
 Tips. 2-3-5	公共空間を有効活用して生まれた新たな財源を周辺のまちづくりに還元する (まちづくり局拠点整備推進室)	… 63
 Tips. 2-3-6	社会実験を実施し、その結果をもって見直しを検討 (まちづくり局拠点整備推進室)	… 65

Proposal 3.



Tips List



3. 「合意形成」をデザインする	...	67
3-1. 合意する相手を選択する	...	68
Tips. 3-1-1 空間ごとのキーマンたち	(建設緑政局総務部企画課)	70
Tips. 3-1-2 「チャンピオン」を探せ！	(ロンドン交通局)	70
Tips. 3-1-3 プロフェッショナルを活かす	(CITY ID)	71
Tips. 3-1-4 現場を動かすためには・・・	(ロンドン交通局)	71
3-2. スペシャリストの知識を獲得する	...	72
Tips. 3-2-1 英国におけるスペシャリストの技術支援	(東京都市大学 坂井教授)	73
Tips. 3-2-2 CABEがもたらした教訓	(坂井文・小出和郎編 (2014))	73
Tips. 3-2-3 イベントを通じて情報とイメージを共有する	(まちづくり局拠点整備推進室)	74
3-3. プロジェクトがもたらす価値を合意する	...	75
Tips. 3-3-1 デザイン・エビデンスを探す	(CITY ID)	77
Tips. 3-3-2 事前に堀を埋めておく	(ロンドン交通局)	77
Tips. 3-3-3 「どちらが幸せ？」	(ロンドン交通局)	78
Tips. 3-3-4 駅前を実践の場に変える	(まちづくり局拠点整備推進室)	78
Tips. 3-3-5 小さなプロジェクトが意識を変える	(CITY ID)	78
Tips. 3-3-6 粘り強くやってみる	(トビラ株式会社)	79
Tips. 3-3-7 同じ船に乗る意識をつくる	(トビラ株式会社)	79
Tips. 3-3-8 ジェントリフィケーションの流れの中で	(ケンジントン・アンド・チルシー区)	80
Tips. 3-3-9 違う意見でも仲良くしよう	(生田緑地マネジメント会議)	80
3-4. 質的評価でポジティブな環境に変える	...	81
Tips. 3-4-1 英国式BIDと成果の開示	(東京都市大学 坂井教授)	82
Tips. 3-4-2 社会的インパクト評価を取り入れる	(社会的インパクト評価イニシアチブ (2018))	82
Tips. 3-4-3 感性に基づく10の評価指標	(ロンドン交通局)	83
Tips. 3-4-4 健康的価値をお金に換える	(ロンドン交通局)	84
3-5. 合意のためにルールを作る	...	85
Tips. 3-5-1 住宅とマーケットの共存	(ケンジントン・アンド・チルシー区)	85
Tips. 3-5-2 ケーススタディ：生田緑地マネジメント会議の合意形成	(建設緑政局緑政部生田緑地整備事務所、生田緑地マネジメント会議)	86

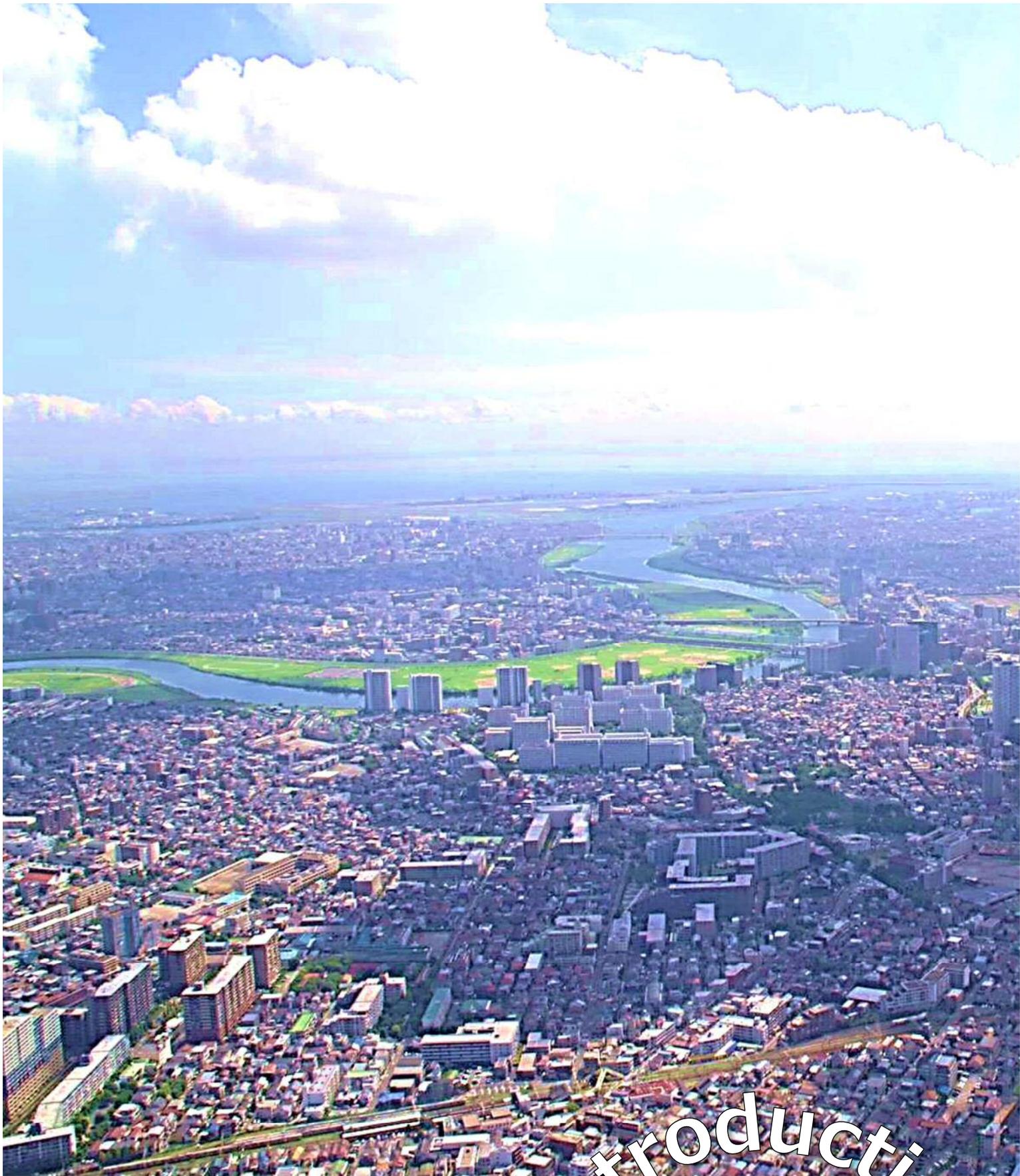
Proposal 4.



Tips List



4. 「活用」をデザインする	...	87
4-1. 活用するための「情報」を整理する	...	88
Tips. 4-1-1 整理1 対象地の概要	...	89
Tips. 4-1-2 整理2 利活用の目的	...	93
Tips. 4-1-3 整理3 利活用の方法	...	94
Tips. 4-1-4 整理4 利活用開始までの主な経過	...	97
Tips. 4-1-5 整理5 利活用後の実態	...	97
Tips. 4-1-6 整理6 本市への導入可能性	...	98
4-2. 活用しやすい「パブリック空間」を精査する	...	99
Tips. 4-2-1 活用しやすいパブリック空間の「規模」	...	100
Tips. 4-2-2 活用しやすいパブリック空間の「立地環境」	...	101
Tips. 4-2-3 活用しやすいパブリック空間の「形態と用途分類」	...	102
Tips. 4-2-4 ケーススタディ：よく使われる施設の条件を満たした活用事例	...	103
	(三宮中央通り、アーツ千代田3331)	
Tips. 4-2-5 特殊な施設はつかえない？	...	104
	(京阪電車・中之島ホーム酒場)	
4-3. 活用の「手法」を精査する	...	105
Tips. 4-3-1 先進事例から読み解く「利活用の目的」	...	106
Tips. 4-3-2 先進事例から読み解く「利活用の工夫」	...	107
Tips. 4-3-3 ケーススタディ：企業を巻き込んだ施設運営	...	108
	(大阪府営泉佐野丘陵緑地)	
Tips. 4-3-4 先進事例から読み解く「主な運営体制」	...	109
Tips. 4-3-5 先進事例から読み解く「具体的取組」	...	110
Tips. 4-3-6 ケーススタディ：イベント開催が地域と繋がるツールに	...	111
	(コトニアガーデン新川崎)	
Tips. 4-3-7 ケーススタディ：パブリックアートの様々な効果	...	112
	(英国各地)	
Tips. 4-3-8 ケーススタディ：リノベーションによる公園の新たな活用	...	113
	(INN THE PARK 愛鷹運動公園・沼津市少年自然の家)	
Tips. 4-3-9 先進事例から読み解く「法制度」	...	114
Tips. 4-3-10 先進事例から読み解く「費用等」	...	117
	(アルデビアツァ美唄、医療福祉複合型施設 わたらい)	
4-4. 活用のためのインターフェースをつくり、使いこなす	...	118
Tips. 4-4-1 先進事例をまとめた総括表	...	119
Tips. 4-4-2 事例集：既存ストック活用事例カルテ	...	123



Introduction

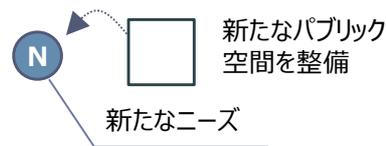
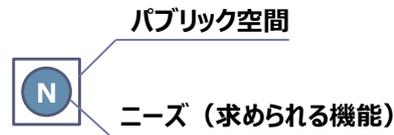
序章. はじめに

- 1.背景と目的
- 2.方法
- 3.提言の構成

カコ | これまでのパブリック空間

高度経済成長期は、求められる機能（ニーズ）に合わせて**新たなパブリック空間の整備**が行われてきた。

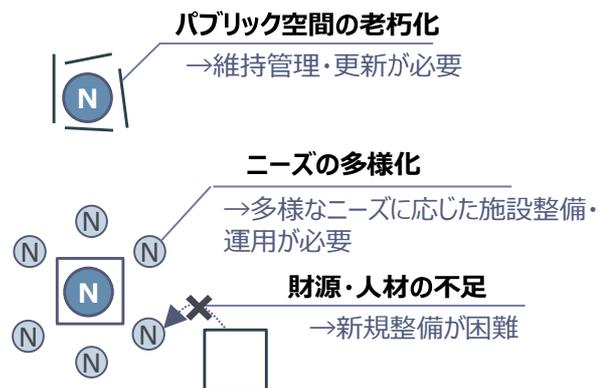
この時代の整備は、道路における交通機能、河川における治水・利水機能など、**施設の一面的な機能**を最優先する厳格な管理が行われてきたと言われている¹。



イマ | パブリック空間のかかえる課題

高度経済成長期に作られたパブリック空間が**老朽化**し、維持管理・更新が求められている。また、**ニーズの多様化**に伴い、柔軟で効果的なパブリック空間の活用が求められている。

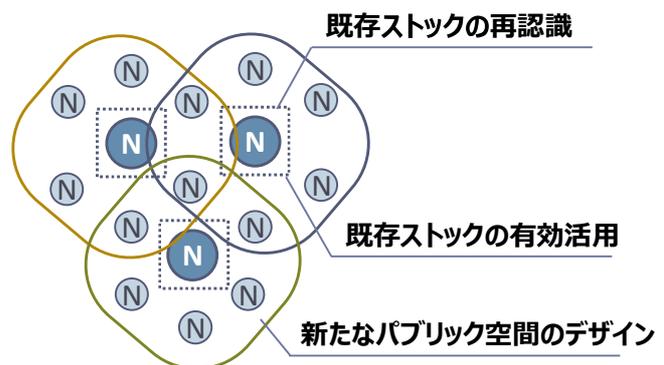
しかしながら、人口減少・少子高齢化を発端とする税収減等により**財源・人材の不足**が深刻化し、従来通りのニーズに合わせた新たな整備が困難となっている。



ミライ | 新たなパブリック空間のデザイン

かつてのように新たな整備が不可能である以上、既存ストックの有する価値を再認識し、柔軟な活用を図る必要がある。その為には、**これまでの在り方に囚われない、「新たなパブリック空間のデザイン」が不可欠**である。

そこで本研究では、**既存ストックを有効活用する方法**を明らかにし、**新たなパブリック空間のデザイン**について提言することを目的とした。



¹ 都市づくりパブリックデザインセンター（2007）；公共空間の活用と賑わいまちづくり,pp.46-48

日本における人口減少と少子高齢化

日本の人口は2015年から2065年にかけて約**3,900万人（約30%）**の減少が見込まれる。また、生産年齢人口と年少人口が大幅に減少する一方で高齢人口はほぼ横ばいで推移し、**高齢化率は27%から38%**に上昇するとされている²。

本市における人口減少・少子高齢化

本市においても、2020年に高齢者人口が全体の2割を超える超高齢社会へと突入する。また、2025年には生産年齢人口（15～64歳）が減少へ転じ、団塊の世代が75歳を超えると想定される。さらに、2030年には、**本市の人口が減少**へ転じ、2060年には**現役世代1.5人で1人の高齢者を支える社会**が到来する²。

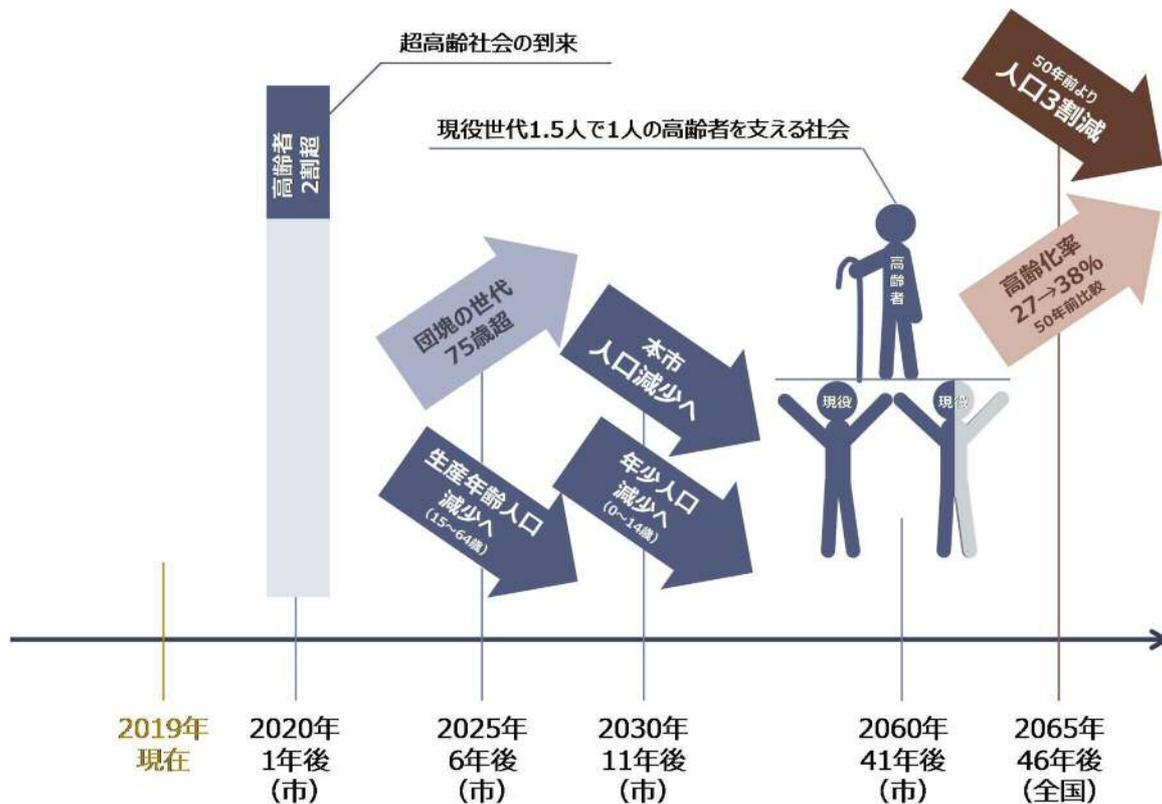


図 I-1 人口減少と少子高齢化の予測（川崎市総合計画 第2期実施計画²より改変）

² 川崎市（平成30（2018）年）；川崎市総合計画 第2期実施計画, pp.6-11

社会インフラの老朽化と維持管理・更新費の増加

社会インフラは、道路、鉄道、港湾、空港といった産業インフラ、河川管理施設や砂防等の国土保全のためのインフラ、下水道や公園等の生活関連インフラ等、多岐にわたっている。これらの整備は、1955年頃からは産業インフラ、1975年頃からは生活関連インフラについて集中的に進められるなど、時代の要請に応じた対応がなされてきた。その結果、建築後50年以上経過する施設の割合は、2023年に鉄道の橋梁が70%、トンネルが87%、自動車道の橋が87%、トンネルが100%を占める。また、2033年には道路の橋梁、海岸堤防等、港湾施設、空港、公営住宅において、いずれも50%以上の施設が築50年を迎えることとなる³。

また、国土交通省所管の社会資本（道路・港湾・空港・公共賃貸住宅・下水道・都市公園、治水、海岸）を対象に、今後の維持管理・更新費を推計すると、**2037年度には、維持管理・更新費が投資額を上回ると予想されている**⁴。

川崎市における都市インフラの老朽化の進行

川崎市の公共施設は2017年現在、約50%が築30年以上となっており、さらに**10年後には70%を超える建物が築30年以上**となる。今後、老朽化した施設を維持・更新していくための財政負担の増大・集中が予想される⁵。

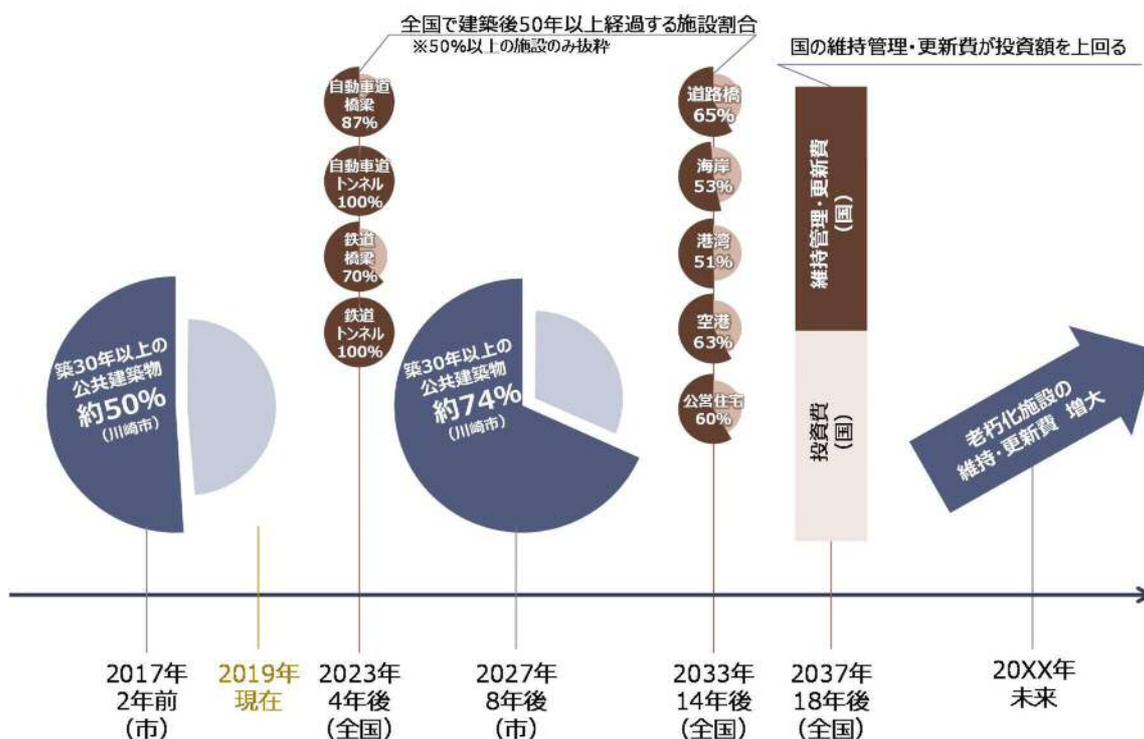


図 I-2 社会インフラの老朽化の予測（国土交通省^{3,4}、川崎市⁵より改変）

³ 国土交通省（平成26（2014）年）；国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画），pp.4-5

⁴ 国土交通省（平成29（2017）年）；国土交通白書

⁵ 川崎市（平成30（2018）年）；川崎市総合計画 第2期実施計画，pp.17-18

柔軟で効果的な施設管理の必要性

従来、公共施設の維持管理は、道路における交通機能、河川における治水・利水機能など、施設の一面的な機能を最優先する厳格な管理が行われてきた。しかし、価値観の多様化や、まちづくりにおける公共空間への新たなニーズのふくらみなどの中で、より柔軟で効果的な施設管理が求められている⁶。

多様化するニーズへの対応

これらに対応する方法として、指定管理者制度や道路空間・河川空間のオープン化、PFIなどの民間活力・ノウハウの活用があげられる。行政、民間、地域団体が連携し、エリアマネジメントや公共空間を活用していくなど、自律的な仕組みを構築し、多様化するニーズに対応する方法を模索していくことが望まれる⁷。

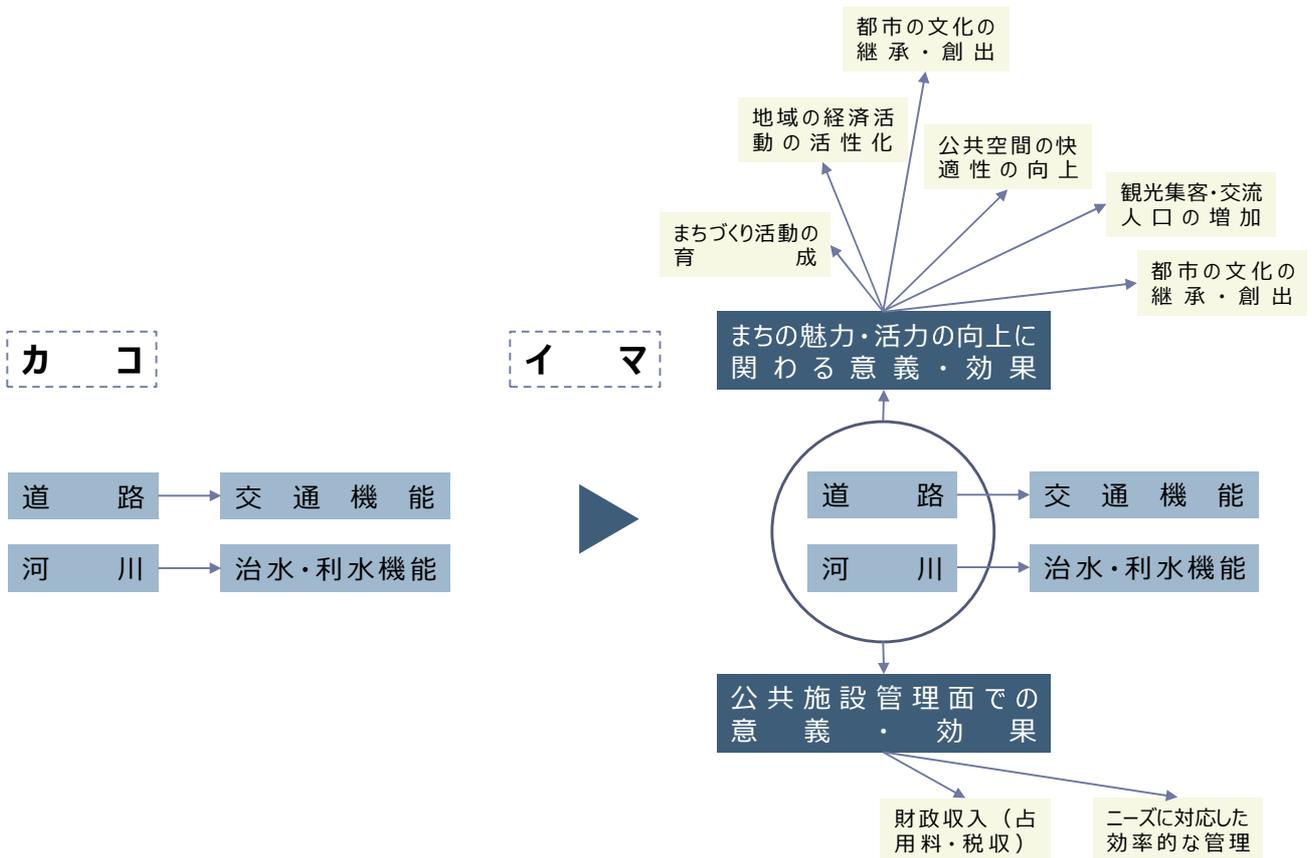


図 I-3 ニーズの多様化に伴う都市インフラ（道路、河川）に求められる機能の多様化（都市づくりパブリックデザインセンター（2007）⁶より改変）

⁶ 都市づくりパブリックデザインセンター（2007）；公共空間の活用と賑わいまちづくり,pp.46-48

⁷ 川崎市（平成 28（2016）年）；川崎市総合計画,pp.6-8

国内の動向

近年では、全国的に既存ストックの有効活用に向けた動きが活発になり、法令・基準の緩和等が図られている。公開空地、河川敷地、都市公園、道路等の公共空間がそれぞれ規制緩和されることにより、公共空間で、オープンカフェ・広告事業・都市公園に保育所等を占用させることができるなど、活用の幅が広がっている⁸。

表 I-1 既存ストックの有効活用における国内の動向⁸

年	既存ストックの有効活用に関する動き	対象ストック	対象の法律等
2003	東京のしゃれた街並みづくり推進条例	公開空地	東京都条例制定
2004	河川敷地占用許可準則の特例措置	河川敷地	河川法改正
2005	都市公園の占用物件の緩和(地方公共団体が都市公園ごとに条例で定める仮設の物件又は施設の追加)	都市公園	都市公園法施行令改正
2011	道路占用許可の特例	道路	都市再生特別措置法、道路法改正
	河川敷地占用許可準則改正(特例措置一般化)	河川敷地	河川法改正
	都市利便増進協定の制定(公共空間の整備・管理の役割費用分担)	—	都市再生特別措置法
	都市再生推進法人制度創設	—	都市再生特別措置法
2014	国家戦略道路占用事業(道路空間のエリアマネジメントの緩和)	道路	国家戦略特別区域法制定
	道路占用許可の特例	道路	中心市街地活性化法改正
2015	都市公園の特例(都市公園の保育所等の解禁)	都市公園	国家戦略特別区域法改正
2016	都市公園の占用基準緩和	都市公園	都市再生特別措置法、都市公園法改正
	道路協力団体制度の創設(国道の道路占用円滑化)	道路	道路法改正
2017	低未利用地土地利用促進協定	空地	都市再生特別措置法

川崎市の動向

本市においても、かわさき資産マネジメントカルテなどの計画上への位置付けが行われ、財政効果に限らず、様々な施策推進や課題解決に寄与するものに関し、導入可能な事例を積極的に取り込むことにより、財産活用の「手法」を確立していくとともに、低・未利用の土地、施設の余裕部分等、活用可能な「対象」への取組拡大が模索されている。その取組の一環として、庁舎・公の施設駐車場の適正利用の推進や、広告事業の推進等を図り、有効活用が実施されている⁹。

表 I-2 既存ストックの有効活用における川崎市の動向⁹

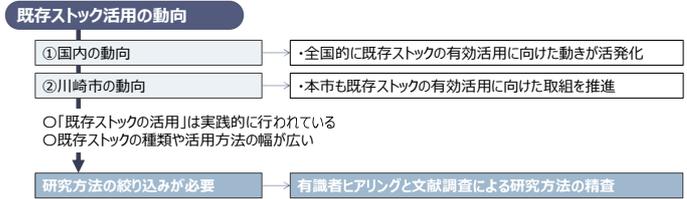
取組事項	取組の概要・方向性
庁舎・公の施設駐車場の適正利用の推進	庁舎や公の施設に設置している駐車場のうち、採算性が見込めるもの等については、民間事業者の活用による適正利用を推進 2012年度実績 11箇所 ...24,718千円(歳入・収入)
広告事業の推進	市場性を踏まえて施設や印刷物等の 広告掲出が可能な媒体を抽出し、事業者と連携した広告事業の展開を図ることによる歳入の確保。 2012年度実績 97件 ...178,621千円(歳入・収入)

⁸ 都市づくりパブリックデザインセンター(2007) ; 公共空間の活用と賑わいまちづくり, pp.46-48

⁹ 川崎市(2014(平成26)) ; かわさき資産マネジメントカルテ<資産マネジメントの第2期取組期間の実施方針> ; 川崎市財政局資産管理部資産運用課

研究方法の絞り込み

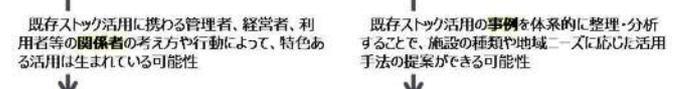
既存ストック活用の動向を整理すると、「既存ストックの活用」は実践的に行われているものの、既存ストックの種類や活用方法の幅が広いことが明らかとなった。限られた時間で研究目的を達成するためには、研究方法の絞り込みが必要であると考えられる。そこで、有識者ヒアリングと文献調査による研究方法の精査を行うことにした。



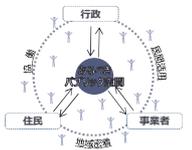
「関係者」と「事例」という2つのキーワード

研究方法を精査するため、2018年6～9月に計7回の研究会を開催し、情報を共有するとともに、本市において既存ストックの活用に関わっている7つの部署にヒアリングを行った。その結果、「既存ストック活用に携わる関係者の考え方や行動によって、特色ある活用は生まれている」可能性と、「既存ストック活用の事例を体系的に整理・分析することで、施設の種類や地域ニーズに応じた活用手法の提案ができる」可能性を見出した。

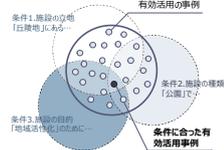
研究会の開催（調査に基づく話し合い）			川崎市各関係者部署へのヒアリング		
回	日付	内容	回	日付	内容
1	6/15	自己紹介、各々の興味関心事項の意見交換	1	7/20	まちづくり局拠点整備推進室
2	6/28	既存ストックと活用場について意見交換	2	7/20	市民文化局コミュニティ推進部
3	7/12	研究計画の決定、事例調査に向けたプレ調査の実施	3	7/24	行政改革推進マネジメント推進室
4	7/31	プレ調査、既往文献に基づく事例調査の実施 既存ストック活用の関係者の調査の実施	4	7/26	財政局資産管理部資産運用課
5	8/15	事例調査・ヒアリング調査の結果の共有化	5	8/16	池田市長官邸議員部課課長会議
6	9/4	国内視察・海外視察に向けて	6	8/20	市民文化局オーラルブック・パワポッド推進室
7	9/27	国内視察・海外視察に向けて	7	9/7	建設局次長秘書部企画課



Study1 関係者ヒアリング
プレイヤーの想いや目的・課題を収集・整理



Study2 事例文献調査
有効活用の条件と事例の文献を収集・整理



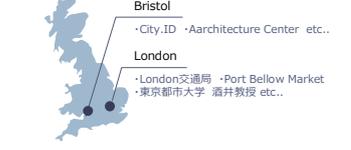
4つの研究アプローチ

そこで、本研究では、既存ストック活用に関わる「関係者」へのヒアリングと既存ストック活用に取り組む「事例」の調査という2つのキーワードから研究課題に対するアプローチを行うこととした。加えて、国内の先駆的な有効活用を進める4都市の視察及びヒアリングと有効活用のモデルケースと考えられる英国の視察及びヒアリングを行った。

Study3 国内視察・調査
魅力的な有効活用を進める4都市を視察



Study4 海外視察・調査
有効活用のモデルケース・スイギリスを視察



KJ法¹⁰による研究結果の体系化

上記調査によって得られた知見をKJ法で整理し、4つのセクションによる16の提言へとまとめた。

¹⁰ KJ法：複数の多様な情報や意見を、類似性や共通性のあるものにグループ化（統合）をし、これを繰り返すことで新たなアイデアや意味を発見する技法。『KJ』とは、考案者である文化人類学者 川喜田二郎氏のイニシャルによるもの（www.internalcontrol-navi.com/impruve/flow/kj.html）。

関係者ヒアリングの目的

市内のパブリック空間を取り巻く関係者を対象としたヒアリング調査により、各関係者とその事業に関する、「思い」や「目的」、「課題」などを傾聴することで、地域における暗黙知を客観的に把握することを目的として実施した。

ヒアリング対象

本調査は市内のプレイヤーを対象とした。ヒアリング先は、パブリック空間への関わり方としてイベントの実施等のソフト面、施設整備等を行っているハード面で大きく分けるとともに、住民・事業者・行政の3つの立場に区分した。

結果として、下図に示す合計15の関係者に対してヒアリングを行った。本ヒアリングで得た市内の実情に加え、文献調査や、他都市視察、海外視察の結果によって、パブリック空間の有効活用に関する全体像に迫った。

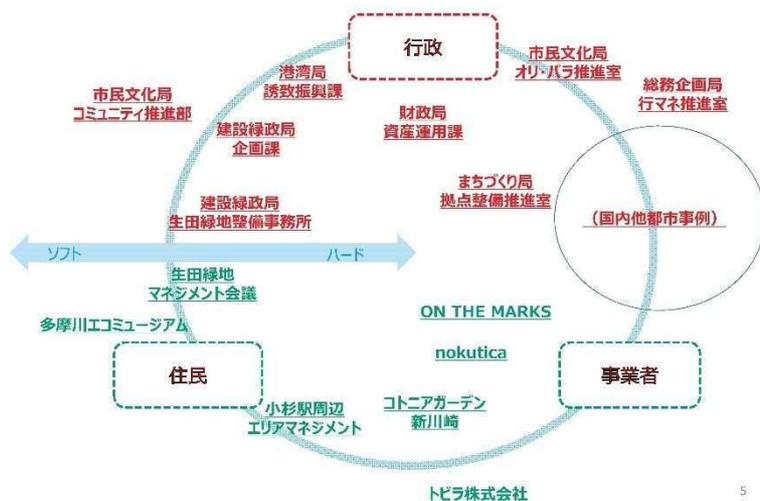


図 I-4 ヒアリング先の分類

表 I-3 関係者ヒアリングの概要

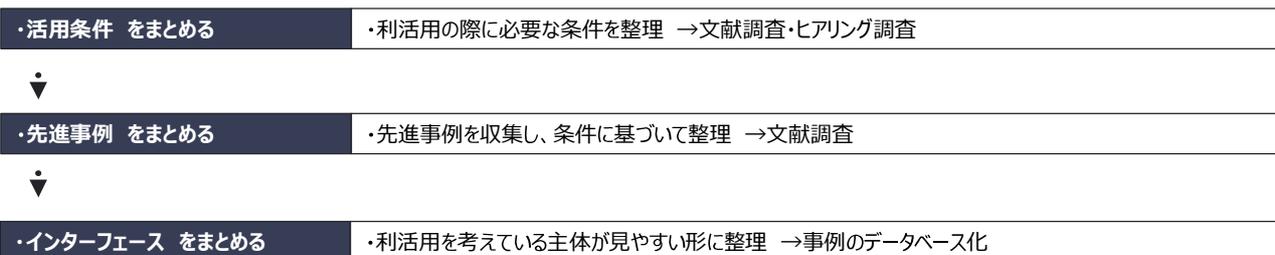
区分	ヒアリング先	日程
行政	総務企画局行財政改革マネジメント推進室	2018年7月24日
	財政局資産管理部資産運用課	2018年7月26日
	市民文化局オリンピック・パラリンピック推進室	2018年8月20日
	市民文化局コミュニティ推進部	2018年7月20日
	まちづくり局拠点整備推進室	2018年7月20日
	建設緑政局総務部企画課	2018年9月7日
	建設緑政局緑政部生田緑地整備事務所	2018年12月3日
	港湾局港湾振興部誘致振興課	2018年8月16日
住民・事業者	nokutica/株式会社エヌアセット 松田氏	2018年9月6日
	ON THE MARKS/UDS株式会社 吉岡氏	2018年9月18日
	コトニアガーデン新川崎/株式会社ジェイアール東日本開発	2018年9月19日
	トビラ株式会社 伊早坂氏	2018年10月30日
	NPO法人小杉駅周辺エリアマネジメント 松尾氏、塚本氏	2018年11月9日
	生田緑地マネジメント会議 松岡氏	2018年12月3日
	NPO法人多摩川エコミュージアム 松井氏	2018年12月3日

調査の目的

既存ストックの有効活用に関する事例は、国内外に多数存在するが、新たな利活用に応用するためには**様々な条件の検討**が求められる。そこで、既往文献から利活用に関する条件を整理し、**先進事例について調査**を行うことで、**運営者が条件にあった事例を参照できるインターフェースの作成**を試みた。

調査フロー

事例文献調査では、はじめに利活用の際に必要な条件について既往文献やヒアリング結果を基に整理を行った上で事例調査へと移行した。事例調査は、既存ストック活用に関連する文献を基に、先進事例を抽出し、活用条件に基づく整理を行った。また、最終的には、利活用を考えている主体が見やすいように事例をデータベース化し、インターフェースとして活用しやすくするためのまとめ方について検討を行った。



調査項目

●客観的な指標づくりのための既往文献の整理

事例調査手法の検討にあたり、研究員の中で、どういった項目が必要か、意見交換を行った。その中で、「利活用の効果は必ずしも良い面だけではないのではないか」「調査で得られた知見と、調査員の所見は混同しないほうがよい」といった意見をはじめ、多くの意見が出された。そこで、客観的な指標に基づき事例収集を進めるために、既往文献の整理を行った。

表 I-4 事例収集の指標に用いた主な文献

No.	文献名
1	国土交通省（平成30（2018年））；設計業務等標準積算基準書
2	川崎市（平成30（2018年））；設計業務等標準積算基準書
3	川崎市（平成23（2011年））；川崎版PRE戦略 かわさき資産マネジメントプラン（第1期取組期間の実施方針）
4	横浜市（平成28（2016年））；横浜市土地利用のあらまし<平成26・27年度>
5	社会資本整備審議会・交通政策審議会交通体系分科会計画部会専門小委員会（平成28（2016年））；ストック効果の最大化に向けて～その具体的戦略の提言～
6	伊藤 孝紀、大矢知 良、三宅 航平（平成28（2016年））；都市再生推進法人によるエリアマネジメントの実態
7	川崎市（平成28（2016年））；川崎市総合計画
8	国土交通省（平成27（2015年））；社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会 第3回新たな時代の都市マネジメント小委員会 配布資料
9	内田 晃、岩田 司、出口 敦（平成18（2006年））；HOPE計画策定を契機として組織されたまちづくり活動組織の継続性と評価；日本建築学会計画系論文集

●先進事例の調査対象

先進的な既存ストックの有効活用に関してまとめられている文献（表 I-5）に掲載されている事例のうち、表 I-6 に示す次の 60 事例について調査を行った。

表 I-5 先進事例の収集に用いた主な文献 ※その他の参考文献は各事例のカルテを参照のこと

No.	文献名
1	馬場正尊,飯石藍,菊地マリ江,松田東子,加藤優一,塩津友理,清水袖襟子 (2018) ; 公共R不動産のプロジェクトスタディ 公民連携のしくみとデザイン; (株)学芸出版社
2	影山裕樹,武川寛幸,柿原優紀,吉城寿栄,以倉敬之,高岡謙太郎,榊原充大,江上賢一郎,笹尾和宏 (2018) ; あたらしい路上のつくり方; DU BOOKS
3	(有)都市づくりパブリックデザインセンター (2007) ; 公共空間の活用と賑わいまちづくり; 学芸出版社
4	鈴木美央 (2018) ; マーケットでまちを変える 人があつまる公共空間のつくり方; 学芸出版社
5	社会資本のリノベーションによる地域活性化 平成27年度 地域活性化ガイドブック; 地域活性化センター
6	山崎亮 (2011) ; コミュニティデザイン 人がつながるしくみをつくる; 学芸出版社
7	竹内智子,北原恒一 (2017) ; 都市公園における「新しい公共」の仕組づくりを考える-東京都公園協会の取組から- ; ランドスケープ研究81 (2)
8	中右麻衣子・田中草平・清水一史 (2017) ; 街を育むオープンスペース; ランドスケープ研究81 (7)

表 I-6 調査対象事例一覧

No	ストック名称	No	ストック名称
1	京阪電車・中之島駅 ホーム酒場	31	札幌市・大通公園
2	名城公園・tonarino	32	京都府・鴨川納涼床
3	六本木ヒルズ	33	高知市・街路市
4	新宿モア4 番街	34	輪島市・輪島朝市
5	上野恩賜公園	35	福岡市・屋台
6	アルテピアッツァ美唄	36	呉市・蔵本通り
7	大館・小坂鉄道レールバイク	37	東京都・大丸有地区ネオ屋台村
8	小坂鉄道レールパーク	38	東京都・代々木公園フリーマーケット
9	駒沢オリンピック公園	39	金沢市・まちなかパフォーマンスシアター
10	医療福祉複合型施設 わたらい	40	横浜市・野毛大道芸
11	有馬富士公園	41	長崎市・長崎ランタンフェスティバル
12	千里リハビリテーション病院	42	大阪市・とんぼりリバーウォーク
13	泉佐野丘陵緑地	43	富山市・松川遊覧船
14	マルヤガーデンズ	44	八ヶ岳自然文化園
15	旧新宿区立四谷第四小学校	45	Happy Outdoor Wedding (公園活用)
16	アーツ千代田 3 3 3 1	46	アメリカ・ニューヨーク市 タイムズスクエア
17	氷見市役所	47	吉野朝緑地公園 座り場プロジェクト
18	Farmer's Market@UNU	48	デザイン・クリエイティブセンター神戸 (KIITO)
19	六町エポチテラス	49	中央水道跡公園
20	名古屋市・久屋大通	50	旅する新虎マーケット (旅するスタンド)
21	京橋川・水辺のオープンカフェ	51	総曲輪 (そりがわ) レガートスクエア
22	青井兵和通り商店街 朝市	52	ふれあいステーションきくま
23	HELLO GARDEN	53	Shibamata FU-TEN Bed and Local
24	京坪川河川公園 (オレンジパークふなはし)	54	あそべるとよたプロジェクト
25	神戸市・三宮中央通り	55	COMMUNE 2nd
26	千葉市・中央公園	56	THE BAYS
27	北九州市・勝山橋 (勝山公園)	57	INN THE PARK 愛鷹運動公園・沼津市少年自然の家
28	仙台市・定禅寺通 (定禅寺通緑地)	58	てんしば (天王寺公園)
29	高崎市・もてなし広場	59	High Line
30	横浜市・日本大通り	60	オガールプロジェクト

国内視察は、2018年10月15日～16日の2日間で2グループに分け、4都市の制度ヒアリング及び現地視察を実施した。

調査方法と視察先の選定

これらのヒアリングにあたっては個別の制度概要はもちろん、各制度設計を進める際に必要となったステークホルダー調整など共通のヒアリング項目を作成し、ヒアリングを実施した。視察都市の選定にあたっては、川崎市の所管部署のヒアリングを実施した中で、課題となっている所管部署調整や実例があまり進んでいない暫定利用の事例などを先進的に取り組んでいる都市をピックアップした。



GroupA 京都市・静岡市の視察

京都市については、資産情報を一般公開し、民間事業者に限らず、実施主体を募集するところが特徴的な制度であり、静岡市については、市民・事業者がイベント等を実施する希望がある場合に必要となる申請関係や窓口を整理し、行政側の受け入れ態勢を整備しているガイドラインとなっている。そこで、初日に京都市で資産有効活用市民等提案制度に関するヒアリングを行い、その制度の活用によってできた **Kaikado Café** を見学し、2日目に、静岡市へエリアマネジメントガイドラインに関するヒアリングと、本ガイドラインに基づいて活用されている**青葉シンボルロード**を見学した。

GroupB 名古屋市・大阪市の視察

名古屋市の公園経営基本方針は、いち早く公園を経営するという観点のもと、各公園の特徴を整理し、事業戦略を実施するという画期的な制度である。水都大阪コンソーシアムについては、公共性の高く、利害関係者の多い河川利用について、協議できる組織体制を構築し、一体となって河川利用を進めていることと、暫定利用にまで踏み切っている点で優れた取組となっていた。そこで、初日に名古屋市で公園経営基本方針に関するヒアリングと、それによってマネジメントプランが作成されている**名城公園**を見学し、2日目は大阪市の水都大阪コンソーシアムと河川の暫定利用を実施している**北浜テラス**を見学した。



図 I-4 各都市におけるパブリック空間の活用に関する施策

視察国の選定 —Public Space 活用の先進国へ—

英国において 1980 年代に導入された強制競争入札制度は日本の指定管理者制度のモデルとなっている。また、英国は、近年特に注目されるPFI（民間資金及びノウハウの公共施設等への活用）についても先駆的に実施されている等、パブリック空間の活用が積極的に行われている。

2018年10月26日に英国のパブリック空間の活用に詳しい東京都市大学の坂井文教授から講義を受けた。坂井教授によると、英国には1980年代のサッチャー政権によるコストカットの結果、パブリック空間に関する質が非常に低下してしまい、その課題意識によって状況を改善するための方策が発展したという歴史的な背景が存在する。

そのため、パブリック空間のデザインについてのノウハウや、多様な手法で価値を向上させる取り組みなどの事例が豊富であると考えられることから、英国を視察先として選定した。



視察・ヒアリング先の選定

視察及びヒアリング先については、坂井教授からの助言や文献調査を踏まえ決定した。下表に示す通り、ロンドン交通局や市内自治体のマーケット担当者、都市デザイン関係団体等へのヒアリング及び、その他先進事例の現地視察を実施した。

表 I-7 英国視察工程表

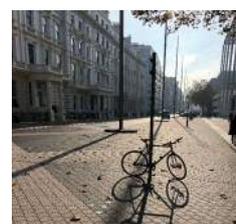
日 程	内 容
11月14日(水)	[飛行機] 羽田空港 → ヒースロー空港
11月15日(木)	ヒアリング CITY ID (建設コンサルタント) マイク氏 視察 セントパンクラス・キングスクロス両駅 視察 ポートベローマーケット
11月16日(金)	ヒアリング ポートベローマーケット・マーケットマネージャー ニコラス氏 ヒアリング ロンドン交通局 ルーシー氏 視察 オリンピックパーク 視察 ・ケンジントンガーデンズ 視察 ・エキシビジョン・ロード
11月17日(土)	視察 ・レスタースクエア 視察 ・トラファルガー・スクエア ・バラ・マーケット
11月18日(日)	視察 ハイド・パーク ヒースロー空港 → (機内泊)
11月19日(月)	→ 羽田空港



キングスクロス駅視察



ロンドン交通局ヒアリング



エキシビジョン・ロード視察

関係者ヒアリングから 24 項目、事例文献調査から 27 項目、国内視察から 12 項目、海外視察から 25 項目の計 88 項目の知見（以下、「Tips」という）が得られた。



図 I-5 調査によって得られた知見 (Tips)

提言のとりまとめ -KJ法により成果を可視化-

各々が調査した結果を「親和図法（KJ法）」に基づき、グループ分けし、整理・分類・体系化を図った。その結果、組織づくりや制度構築といった大きなカテゴリから、有効活用の手法のような具体的なカテゴリまで大きく4つに区分することができた。

Step1.データ抽出

ブレインストーミング法によりデータを書き出した



Step2.データの可視化

書き出した意見を模造紙に張り出し、見える化した



Step3.グループ化

親和性の高い内容をグループ化し、カテゴリに分けていった



Step4.提言の原型完成

各自が担当し、得られた知見（Tips）と提言（Proposal）をまとめていった



Step5.要約シートの作成

本研究会の成果が一目で分かるように Summary Sheet（要約シート）を作成した

新たな パブリック空間のデザイン



図 I-6 研究フロー

本研究では、「デザイン」を目的達成のために最適な形に組み立てることと定義した。

各調査で得られた 88 の知見を精査した結果、新たなパブリック空間のデザインによって既存ストックの有効活用を果たすためには **4 つのデザイン**を構築する必要があると考えた。

はじめに有効活用を図る「目的」を明確にし、その目的を達成するための「戦略」を考えていく必要がある。次に、有効活用には対象のパブリック空間に関わるステークホルダーの「合意形成」を図ることが求められる。そして最後に、どのように「活用」するかを検討に移ることができる。

本研究では、「目的」「戦略」「合意形成」「活用」という 4 つのデザインについての各論を示すことにより、新たなパブリック空間のデザイン～既存ストックの有効活用～を明らかにしていく。

