

遊休不動産を有給不動産に。

一岐阜市中心部におけるリノベーションまちづくり

岐阜大学 川口直秀 鈴木希 佐藤多恵 牧野広智 Nadia Nurlaila

岐阜市の課題

いまの岐阜市は、生産年齢人口の減少に伴った税収の減少や地場産業の衰退、地域の活力の低下などにより財政が悪化が進んでいる。また、都市の郊外化により中心市街地では空き家が増え、空洞化が目立つ。この地方都市の経済疲労という課題に対し我々は、財政基盤を強くする必要があると提案する。

提案の概要

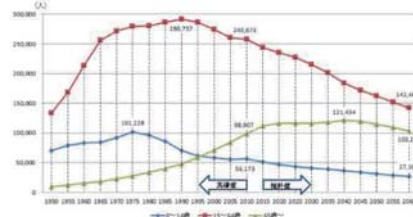
- ・多様な職能が属するコミュニティを形成することにより、岐阜市を創造的で財政基盤の強い都市にする。
- ・新規事業者が進出しやすい環境を整えるため、中心市街地の空き物件の改修を促進する。
- ・セルフビルドの改修とすることで、遊休不動産を省コストで活用して、家賃収入を生む有給不動産にする。
- ・リノベーションがもつ潜在的特性であるイベント性を活かして第三者の参画を図ることにより、多様な人と人の繋がりが形成されることをケーススタディから確認した。
- ・セルフビルドのリノベーションをコミュニティ強化の「場づくり」として事業化する。

期待される効果

- ・リノベーションのもつイベント性をセルフビルドにより活かすことでコミュニティが拡大・強化される。
- ・拡大・強化されていったコミュニティは魅力的なものとなり、魅力あるコミュニティには人が集まり、更なる多様性を生むといったサイクルができる。
- ・多様性はイノベーションの流れを生み、経済成長を助長する。
- ・多様な職種が身近な関係になることで、事業を自らの専門毎で分業することができ、生産性が向上する。

対象地の現状と将来

岐阜市では今後、生産年齢人口の減少に伴う市税収入の減少や、高齢化の進展に伴う社会保障費の増加等が予想され、財政環境の先行きは不透明であり、こうした状況においても引き続き健全財政を堅持することが重要である。



施工業岐阜市の年齢3区分別人口の推移と将来

都市の経済を強くするもの

コミュニティが生み出す創造力

多様な職能が同一のコミュニティ内で繋がることは、理想の仕事相手を見つけやすいだけでなく、新しいものを創り出そうとする創意ある人々が交わる機会も増やす。創意ある人々が交わると、お互いを刺激し合い新しい仕事や企業を生み出させる動きをみせる。この動きは都市に競争力をもたらし、都市経済の成長を促す。また、多様な職種の人と人が身近な関係になることで、事業を自らの専門毎で分業することができ、生産性が向上する。

セルフビルドによるリノベーションの有効性

ハード面

新規事業の進出を促すには初期投資が少なく、なおかつ低リスクで入居できる場所が求められる。この傾向を産み出しやすい場所として、地方の中心市街地が挙げられる。地方の中心市街地には多くの遊休不動産があり、セルフビルドのリノベーションで既存の遊休不動産を活用することにより低コスト・低リスクで店舗・オフィスを構えることができる。

ソフト面

リノベーションには多数の工程があり、複数の人を集めて行うことができるので、潜在的な特性にイベント性があると考えられる。そのイベント性はセルフビルドによるリノベーションを行うことで活かすことができる。つまり、初動のコミュニティの既存の知り合いを含めた第三者をリノベーションのプロジェクトに巻き込むことができ、コミュニティの拡大につながる。また、第三者をプロジェクトに巻き込むことは初動のコミュニティとのつながりだけでなく、第三者同士やその地域の住人たちとのつながりも生む。プロジェクトが進むにつれ参加者達との心情的なつながりが形成されていくためコミュニティが強化される。

DIO の定義

以下、セルフビルドによるリノベーションを行うことで第三者をリノベーションのプロジェクトに巻き込んでいくことを (do it ourselves: DIO) と定義づける。

ケーススタディ

美殿町ラボプロジェクト

岐阜市美殿町の「矢沢ビル」を改装し、柳戸キャンパスにある研究室のサテライトを建設するため、元々存在した岐阜大学教員と岐阜市美殿町の建築事務所 (以下: M デザイン事務所とする) によるコミュニティが初動となり始まったプロジェクト。矢沢ビルの改装はDIOのリノベーションによって行い、初動のコミュニティの知り合いを含めた第三者を巻き込みながら進めていった。

岐阜大学
美殿町ラボ
mitonomachi laboratory

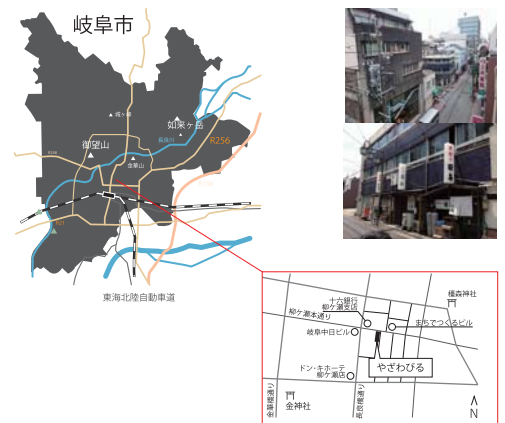


プロジェクトの狙い

岐阜大学、都市・景観研究室の必要としていたもの。

- ・地方大学として豊かな教育研究の場
- ・学生同士あるいは社会との交流の場
- ・講義時間外の学生の居場所
- ・社会貢献、知の開示の場所

美殿町ラボプロジェクトは、初動のコミュニティに属する M 建築事務所による遊休不動産を活用したいという狙いと、いま研究室の求めている場づくりを美殿町の雑居ビルの一隅を利用することによって実践するという狙いの下に行われた。



2015年6月	2015年7月	2015年8月	2015年9月	2015年10月	2015年11月	2015年12月	2016年1月	2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月			
始動	物件の下見	段取り調製	段取り調製	内装の解体	清掃	測量	ペンキ塗装	造作	造作	根太の設置	床張り	左官	本棚づくり	オープン

DIO リノベーションによるコミュニティの形成

①下見

DIO でリノベーションを行う矢沢ビルの下見を M デザイン事務所の案内のもと行った。ここにおいて研究室の学生と M デザイン事務所がはじめて交流を持つこととなった。



②解体・内装設計

ラボを設置する部屋の内装の一部を解体した。参加者としては研究室の学生や、岐阜大学 OB をはじめ、電気設備の専門業者や他大学の教員や学生が参加をした。



③塗装

ラボの扉や内装の一部にペンキで塗装をした。主に研究室メンバーと M デザイン事務所の方が参加し、M デザイン事務所の方に道具を貸していただき塗装のノウハウを教えてもらった。



④床張りワーク

ラボの床に東濃産の杉板を張った。床張りに用いた杉板は中津川市にある N 製材所の方から市場の値段より安く提供していただいた。リピーターの参加者や、リノベーションに参加はしないが興味を持って見学に来る近隣住民の方が見られた。



⑤左官体験

岐阜県の左官職人から直接指導を受け、ラボの壁を左官塗りした。参加者には左官に興味があると思われる建築コンサルタントや建築学部の学生、デザイン事務所の方が多く見られた。この DIO には、左官職人の技術を広く知ってもらうという目的もあった。



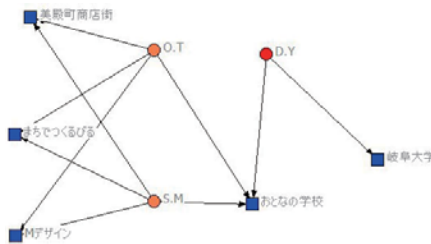
⑥本棚づくり

研究室で使用する本棚づくりを、製材過程から行った。中津川市にある H 設計事務所の方に本棚の部材に使う栗板を提供していただいた。本棚の設計をした設計事務所の方に指導していただきながら協力して本棚を作成した。



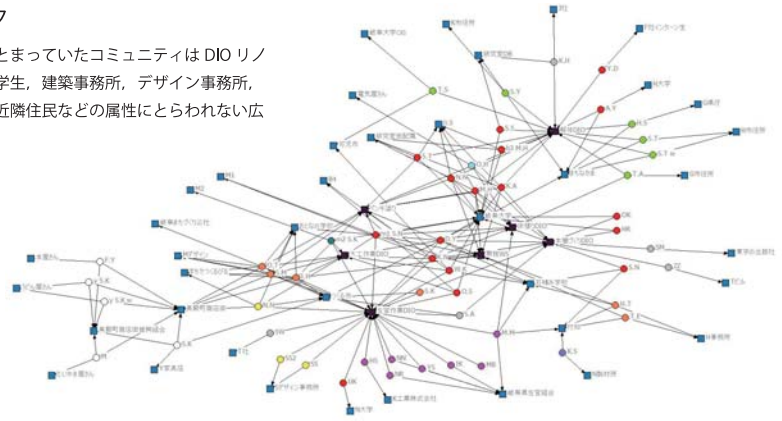
初動のネットワーク

組織や行事を介した人と人のネットワークを以下に示す。M デザイン事務所と岐阜大学所属の教員 D.Y が「おとなの学校」という緩やかなコミュニティでつながり、美殿町にあるネットワークの塊と岐阜大学のネットワークをつなぐハブになっている。

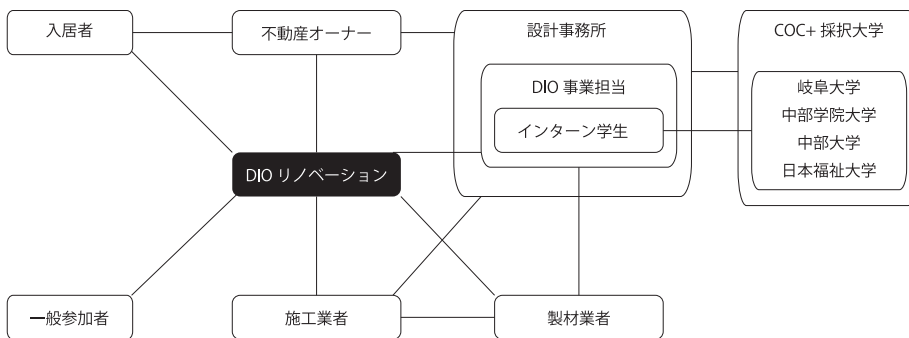


最終的なネットワーク

当初、美殿町と岐阜大学にまもっていたコミュニティは DIO リノベーションを中心に拡がり、大学生、建築事務所、デザイン事務所、左官職人、製材業者、公務員、近隣住民などの属性にとらわれない広範なコミュニティが形成された。



産学連携による DIO リノベーションのサイクル



DIO リノベーションの事業化

岐阜県近隣の大学の地域学習科目として、DIO によるリノベーションの運営を位置づけることにより、半永続的な DIO リノベーションのサイクルを生む。

「COC+」事業との連携

対象となる大学は、下記①②を目的とした文部科学省による「(知)の拠点大学による地方創生推進事業」を採用している 4 大学とする。

- ①学生に魅力的な就職先を地域につくる
- ②地域が求める人材を養成する

事業の形態

遊休不動産の改修を手掛ける設計事務所への 6 ヶ月間インターンシップ形式の形式とする。学生は設計事務所内で DIO 事業の推進業務を担当し、各関係主体との調整を主な業務内容として、岐阜市中心部において DIO リノベーションを実施する。

インターンシップ中の学生に対するコーディネーターは、大学の専属コーディネーターが行う。また、インターン学生の経済的支援は設計事務所が行う。工事に携わる業者は新規顧客の開拓の場として DIO リノベーションへ参加をして、一般参加者へ職人技のレクチャーを行う。

期待される効果

DIO リノベーションを継続的に行う仕組みは、既存の地域コミュニティに新たな人の繋がりがもたらす「場」を創出する。「場」を通して岐阜市中心部は、多様で創造力のあるコミュニティを獲得する。

関係主体のメリット

入居者のメリット

- ・改装費の削減
- ・入居先でのコミュニティの形成

不動産オーナーのメリット

- ・入居者の増加による家賃収入
- ・改装による不動産価値の向上
- ・物件の宣伝

設計事務所のメリット

- ・新規顧客の開拓
- ・提携先の選択肢が増加

施工業者のメリット

- ・新規顧客の開拓
- ・提携先の選択肢が増加

COC+ 採択大学のメリット

- ・地域志向学の推進
- ・地域が求める人材の養成

インターン学生のメリット

- ・仕事から得られる実践的な学び
- ・学外でのコミュニティ形成

DIO 参加者のメリット

- ・イベントとしての楽しみ