

支援型開発における「支援」の意義と持続性に関する研究
 ～BONUS TRACK を対象として～

都市空間生成研究室
 2241101 中森 楓恋

支援型開発 下北沢 BONUS TRACK
 まちづくり 都市開発 持続性

1. 研究の背景と目的

高度経済成長期以降、日本では急速な都市化が進み、各地で大規模な開発が行われ、また近年では再開発事業が加速している。しかし中には、土地の高度利用と効率性を重視した開発が、街が長年培ってきた個性や文化を失いかねないとして問題視されている。その解決策として住民参加まちづくりが行われつつある一方で、住民を中心に活動を行うことによる発信力や資金力の少なさも課題となっている。こうした中で、下北沢の街で展開する「支援型開発」は、その新しい開発手法と運営体制から注目を集めており、中でも「BONUS TRACK」は先進的な商業施設として、まちづくりの分野において高い評価を受けている。そこで本研究は、BONUS TRACK を事例として、活動および空間の変容と、それを支える支援内容を分析することで、支援型開発における「支援」の意義と持続性を検証することを目的とする。

2. BONUS TRACK の概要

小田急電鉄株式会社による東北沢-代田駅間の線路跡地開発「下北線路街」の一区画として 2020 年 4 月に開業した BONUS TRACK は、店舗と住宅を一体化した SOHO 棟 4 棟と、4 棟の商業棟によって構成される商業施設である。まちづくりの主役を地域のプレイヤーとし、デベロッパーはサポート役にまわる「支援型開発」の手法がとられ、利用者が自らやりたいことに挑戦できる施設になることを目標に、主体性を促すような工夫が随所に施されている。施設の運営は本プロジェクトをきっかけに創立した株式会社散歩社が担っている。

本施設には 13 区画のテナントのほかに、「LOUNGE」「PARK」「GALLERY」「GALLERY2」(2025 年 9 月開業)「HOUSE(KITCHEN / ROOM / STAND)」と呼ばれる空間が設けられ、イベント利用等の貸し出しを行っている。



図 1. BONUS TRACK の様子

3. BONUS TRACK の活動と空間の変容実態調査

3-1. 調査の目的

BONUS TRACK では、建物や配置計画などの「空間的要素」と、テナントやプレイヤーが展開する「活動的要素」が相互に作用していると考えられる。そこで本調査は、開業後に生じた 2 つの要素の変化の実態を明らかにし、「支援」の意義と持続性を検証することを目的とする。

3-2. イベント分析の方法

BONUS TRACK 公式 note および公式 Instagram に掲載されたイベント情報を資料として用い、イベントが開始した 2020 年 6 月から 2025 年 12 月までに実施されたイベント全 673 件を対象にデータ収集を行った。収集した情報をもとに表を作成し、各イベントの①開催時期②イベント名③カテゴリ④開催場所⑤主催者について整理した。

3-3. イベントカテゴリ分析

外部参入のしやすい「マーケット」や「展示」の開催が多く見られ、BONUS TRACK が発信拠点としての役割を果たしていることが判明した。またイベント主催者向けの説明会が定期開催されていることから、運営側が後方支援に回りながら、新たな主体形成を促している実態が確認できた。

表 1. イベントカテゴリ別件数

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
マーケット	18	71	72	68	89	78
展示	9	19	21	17	27	44
音楽	0	6	6	13	4	5
季節行事	3	9	12	12	11	4
学び・対話	11	34	23	26	48	36
ポップアップ	2	8	5	9	26	7
食事	5	18	28	29	32	16
ワークショップ	4	9	15	13	26	28
パフォーマンス	1	6	5	7	6	4

3-4. イベント開催場所分析

開業初期は空間の使い方を運営側がリードする段階だったが、次第に開催場所が多様化しているうえ、仁慈保育園や下北沢エリア全域での開催が見られることから、BONUS TRACK での活動が、施設外にも波及していることがわかった。広場やギャラリーでの開催が頻発していることから、2 つの場所が BONUS TRACK の重要な役割を担い、それらの公共的な空間が「余白」や発信拠点として作用していると考察する。また、ギャラリーやハウ

スなどのレンタル料の継続的獲得が、個性あるテナントが資本力に左右されずに、商業活動を続けることができている重要な要因になっていると考えられる。

表 2. イベント開催場所件数

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
広場	6	47	53	42	57	44
ギャラリー	9	29	26	39	64	53
ギャラリー2	0	0	0	0	0	23
ハウス	8	20	16	26	51	26
ラウンジ	0	2	0	2	6	5
キッチン	2	5	8	7	5	8
ルーム	0	1	2	3	0	6
スタンド	0	0	0	0	0	2
隣接駐車場	1	5	6	8	6	4
仁慈保育園	0	2	5	6	5	3
本屋B&B	0	1	0	3	5	12
その他テナント	0	0	2	0	0	1
シモキタのはら広場	0	0	0	0	0	2
下北沢エリア全域	0	0	3	4	2	2
ポーナストラック内 詳細なし	13	16	15	19	6	0

3-5. イベント主催者分析

開業初期は運営側が先導しイベントの開催を行っていたが、開業4年目には外部企画が自主企画を上回り、担い手の移行、多様化が確認できた。またイベントの総開催件数が増加傾向であることから、支援型開発が短期的な仕掛けではなく長期的に街に根付き、繰り返し利用されていることが分かった。

表 3. イベント主催者別件数と割合

	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
散歩社	22	61.1%	64	55.2%	49	46%	42	35.3%	34	22.5%	43	29.5%
小田急電鉄	0	0.0%	0	0.0%	1	0.95%	1	0.8%	1	0.7%	2	1.4%
テナント等	11	30.6%	24	20.7%	18	17.14%	14	11.8%	23	15.2%	15	10.3%
計	33	91.7%	88	75.9%	68	64.70%	57	47.9%	68	45.0%	60	41.1%
その他企業	3	8.3%	28	24.1%	37	35.20%	62	52.1%	83	55.0%	86	58.9%

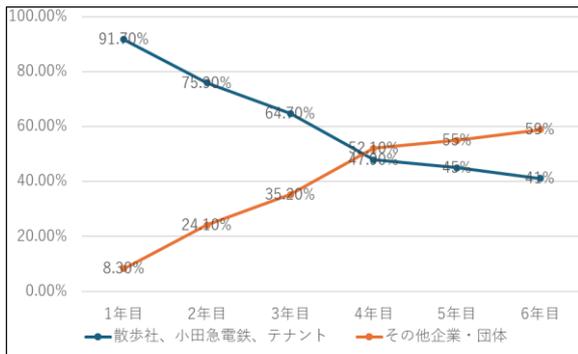


図 2. イベント主催者の割合の推移

3-6. 空間変容分析

BONUS TRACK でのテナントリーシングは6年間で全13区画中2区画のみで行われ、一般的な商業施設の5年目の累計退去率32%と比べて、BONUS TRACKは15%と低いことが明らかになった。また2025年9月に「GALLERY2」が開業するも、その実態はスタートバーン株式会社から株式会社散歩社に運営移行が行われたのみで、建物の新設等の大規模な空間変容は見られなかった。支援型開発の柔軟性や「余白」として評価されるものは、空間が未完成であることや可変であることに起因

するのではなく、その空間で展開される活動や活動主体が変化することによって構成されるものと捉えることができ、その点にこそ支援型開発の本質的な価値が存在すると思われる。

4. 開発関係者へのヒアリング調査

支援型開発の「支援」の意義と持続性の考察を深めるため、株式会社散歩社の創業者である小野裕之氏と、「下北線路街」のプロジェクトリーダーを務めた、小田急電鉄株式会社の橋本崇氏に対してヒアリング調査を行った。

二者へのヒアリングの結果から、テナントの経営支援やイベント企画など直接的な業務が「支援」の本質とは捉えておらず、テナントや外部主体、アーティストなどがBONUS TRACKを発信拠点として自身の活動を展開し、業界全体を盛況させること、その循環で「価値を提供される側」から「価値を提供する側」になることを支援の本質としていることが明らかになった。

また支援型開発が社会的な意義を持つだけではなく、開発事業者にとって十分な収益を確保し得る開発手法であることが示された。

4. 結論

BONUS TRACK での、支援型開発における「支援」の意義は、直接的な運営行為や管理を指すものではなく、テナントや文化資本の担い手が価値を生み出し、それを社会に発信する主体へと展開していくための環境と関係性を成立させることにあることが明らかになった。BONUS TRACKは商業活動を基盤としつつ、音楽、演劇、アート、映画といった文化資本や多様な業界にとっての発信・編集拠点として機能している。それらのプレイヤーが活動を発信できるように環境を提供し、開発者・運営者・テナントが価値を提供する側としてリスクを共有する体制を整えること、それが場の自立性と持続性を生み出していると結論付けられる。

本研究は、支援型開発が行われる事例としてBONUS TRACKを対象に研究を行い、実態調査やヒアリング調査を通じて、支援型開発の時間経過に伴う変容の実態や

「支援」の意義、持続性の検証を行った。本研究は時間経過に伴う変容に着目した研究であり、今後もその変化を長期的に分析していくことが求められる。他施設との比較研究や継続的な調査を通じて、開発事業者や地域にとって有効な都市開発の手法としての知見を深めていく必要がある。

参考文献

- 1) 橋本(2022)『コミュニティシップ 下北線路街プロジェクト。挑戦する地域、応援する鉄道会社』,株式会社学芸出版社,2022