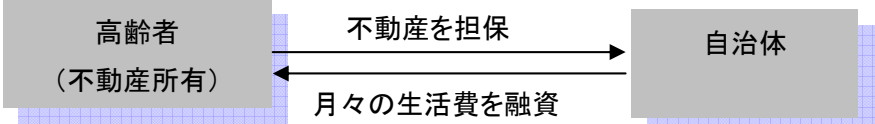
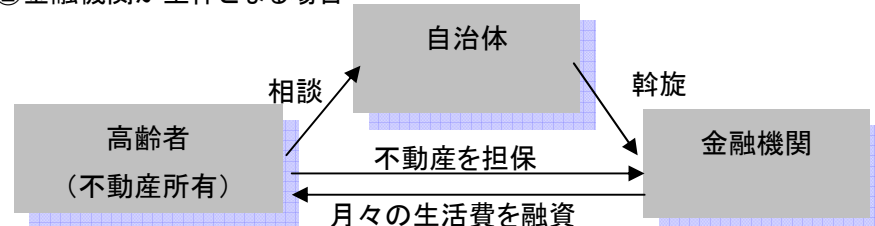
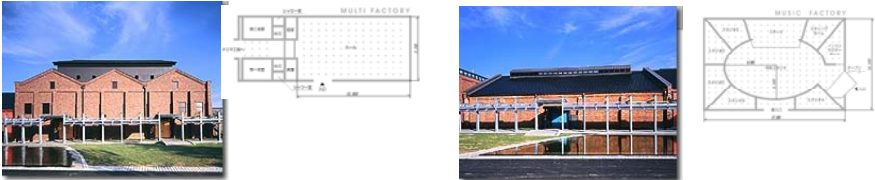


取り組み	空地の適正管理に関する条例
地域・名称	大阪府東大阪市
取り組みの内容	● 東大阪市などでは、空地の適正管理について条例を定め、健康の保護、生活環境の保全を目指す動きも見られる。 1) 土地所有者：一般地権者 2) 利用内容：空き地 3) 利用者：－ 4) 管理者：行政、一般地権者、第三者 5) 管理内容：適正な管理 6) 資金調達：地権者の費用 7) 所有者との関係：条例 東大阪市空地の適正管理に関する条例(抜粋) (目的) 第1条 この条例は、東大阪市環境基本条例(平成13年東大阪市条例第8号)の本旨を達成するため、空地の適正管理について必要な事項を定め、もって市民の健康の保護及び生活環境の保全に寄与することを目的とする。 (空地の管理者の義務) 第3条 空地の管理者は、当該空地が不良状態にならないよう適正に管理しなければならない。 (空地の活用) 第8条 市長は、地域住民の福祉の向上を図るため、空地の活用について当該空地の所有者と協議することができる。 2 前項の規定により当該空地を活用する場合は、市長、所有者及び市民の間において、その利用について協定を締結するものとする。

取り組み	地権者による面的な低層商業開発
地域・名称	宮崎県都城市（オーバル・パティオ）
取り組みの内容	● 国道 10 号線に沿った南北約 800m の中心市街地は、古くから都城の顔として賑わいを見せてきたが、商業環境の変化により衰退化傾向にあった。内部要因としては、経営者の高齢化や後継者不足、店舗や商業基盤施設の老朽化、経営方針の固定化及び駐車場の不足等が、また外部要因としては、モータリゼーションの進展に伴うライフスタイルの変化及び消費者ニーズの多様化による消費行動の変化があげられ、中心市街地再生の早急な対応に迫られていた。 ● 中心市街地内で進められることとなった区画整理事業を千載一遇のチャンスと捉え地元事業者 6 人とその後継者 2 人が共同店舗を計画。 ● 当初は区画整理事業の一環として、商店街の一方通行の解消を計画していたが、もっと根本的な改革が必要と考えられ、高度化事業を提案。 ● やる気のある事業者だけで推進できる事業を模索しており、高度化事業を採択するに至った。 ● 地元事業者で協同組合を設立し、県高度化資金及び商業基盤施設等整備費補助金を活用し、店舗集団化事業を実施するとともに、イベント広場や駐車場を備えた魅力ある商業空間を整備。 ● 今まででは他の商店主に経営について聞いたりすることはなかったが、今は運命共同体であり、定期的に例会を開催し、情報交換を行っており、このような関係が成功のポイントとして評価される。 ➤ 総事業費 04,366 千円 うち組合事業費 42,964 円 ➤ 国・県補助金「商業基盤施設等整備費補助金」補助率：各 4 分の 1 補助額計 15,377 千円 ➤ 市「都城市商店街共同施設設置事業費補助金」補助率：4 分の 1 補助額 9,880 円 ➤ 県中小企業高度化資金貸付 198,293 千円 ➤ 一般借入金 66,300 千円 ➤ 自己資金 114,516 千円   (写真)オーバルパティオとその周辺街区の様子

取り組み	まちなみの規制・誘導										
地域・名称	東京都杉並区荻窪駅周辺（低層階商業誘導地区）										
取り組みの内容	● 東京都杉並区では、荻窪駅周辺地域のビル1階に商業施設等の設置を義務付ける条例を制定した。おしゃれな店舗などを連続させ、歩いて楽しめる街並みを目指す。 ● 1998年の都市計画法改正により、区市町村の創意工夫により特別用途地区の種類の名称を自由に定めることができるようになったことから、市街地の特性に応じた土地利用の誘導や環境の保護などの特別の目的を実現するため、用途地域を補完し、特定の建築物の用途等を制限または緩和することが必要な区域について積極的に活用している。										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称(仮称)</th><th>対象区域</th><th>面積(ha)</th><th>内容</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>低層階商業誘導地区</td><td>荻窪駅周辺地区</td><td>12.1</td><td>建築物の1階部分の床面積の過半を住宅等以外の店舗、飲食店、事務所等の用途とする。</td></tr> </tbody> </table>			名称(仮称)	対象区域	面積(ha)	内容	低層階商業誘導地区	荻窪駅周辺地区	12.1	建築物の1階部分の床面積の過半を住宅等以外の店舗、飲食店、事務所等の用途とする。
名称(仮称)	対象区域	面積(ha)	内容								
低層階商業誘導地区	荻窪駅周辺地区	12.1	建築物の1階部分の床面積の過半を住宅等以外の店舗、飲食店、事務所等の用途とする。								
	 環状八号線 青梅街道 荻窪駅 (仮称)低層階商業誘導地区										
	資料：東京都ホームページより作成										

取り組み	リバースモーゲージによる資金調達
地域・名称	—
取り組みの内容	● 日本語では「逆抵当融資」「住宅担保年金」などと呼ばれる。大都市圏の地方自治体が在宅福祉政策の1つとして採用し、紹介を受けた信託銀行や都市銀行が融資するケースが多い。 ● 武蔵野市のケースでは、貸付金の資金使途は、福祉公社の基本サービス料や個別サービス料、生活費、医療費、介護保険料、住宅改良費など広範囲にわたる。 ● こうした制度等を参考に、所有する不動産を担保として、高齢者が所有する土地の管理費用に捻出することも考えられる。 1) 土地所有者：居住者 2) 利用内容：住宅 3) 利用者：高齢者 4) 管理者：自治体等 6) 所有者との関係：家事援助等の給付契約 ①自治体が直接行う場合  ②金融機関が主体となる場合  ※高齢者が死去した際に担保不動産を処分し、融資分を回収する。

取り組み	公共による民間施設の再生利用
地域・名称	石川県 金沢市民芸術村
取り組みの内容	- 旧大和紡績の煉瓦倉庫群を、市が取得し再生利用によって、演劇・音楽・美術等の練習や発表用の施設にリノベーションした事例。 - 事業主体 金沢市 - 事業手法 旧大和紡績倉庫群を改修整備 - 事業年度 1995～1996 年度 - 事業費 約 18億円(うち用地費 約12億円) - 敷地規模 97,289㎡ - 管理主体 (財)金沢市文化創造財団 (指定管理者) - 市民参加による自主的な運営を図っており、演劇、舞踏、音楽、美術の各分野からボランティアの市民ディレクターを選出し、利用方法など市民自身の手でルールを作り、催し物の企画まで行うなど、市民中心に企画・運営されている。行政の勤務体制に合わせるのではなく、年中無休であり 24 時間いつでも自由に使えるのも、特徴となっている。 - 芸術村全体の予算は、年間約 1 億 8000 万円。うち自主企画費 5,700 万円(市が 4,500 万円負担、1,200 万円文化庁が補助)、光熱水費 2,500 万円、管理委託費 900 万円、残りが職員人件費等。その他、使用料としての収入が 1,600 万円。 - 施設構成は以下のとおり。敷地内には、防災拠点広場としての機能を持つ「大和町広場(約 4.1ha)」を囲むように、交流施設「里山の家(金沢市郊外から移築された農家建築の再生利用)」や、建築にかかわる伝統的な職人の技能継承・人材育成を目的とした「金沢職人大学校」も併設されている。  マルチ工房、ドラマ工房、オープンスペース、ミュージック工房、アート工房 (演劇、音楽、美術、生活文化など多様な創作活動を通じて、新しい分化の育成をめざす)里山の家(交流施設)、レンガ亭(レストラン)、事務所棟 (金沢市民芸術劇場 HP)

取り組み	民間活力の活用による地産地消活動
地域・名称	埼玉県熊谷市（道の駅めぬまを拠点とした民間活力による集客）
取り組みの内容	● 熊谷市は、2005 年 10 月に妻沼町、大里町と合併し、人口約 20 万人・面積 137.03 平方 km の新市となった。 ● 国道 407 号沿いに、大型車 30 台を含む 120 台あまりの駐車スペースを確保した「道の駅めぬま」（総面積 2.5ha）は女性だけの会社（有限会社メロード）が、市の地産地消推進施設（めぬばる写真左下）を運営している。 ● 「有限会社メロード」の前身は、同道の駅開業に際し旧妻沼町にて公募・組織された女性協議会「笑みの会」で、事業参画意欲の意思表示として出資を条件に会員を募った。出資金は 10 万円で 43 名の応募があった。2004 年 4 月から「有限会社メロード」として、新たな出資メンバー 27 名、出資金は 400 万円で設立された。有限会社への転換に際しては、そのまま女性協議会としての存続、第三セクターへの転換といった選択肢もあった。有限会社設立時は苦労が多かったが、集客力のある J A 産直施設と相乗効果を上げながら、無借金経営を続けている。 ● 施設内には管理事務所があり市職員が常駐している。（有）メロードは指定管理者ではないが、5 年間の市との賃貸借契約更改時には、指定管理者の募集となる可能性がある。施設周辺にはハーブガーデン、果樹・野菜畑があり、これらの管理・運営も（有）メロードが請け負っている。委託料以上のきめ細かな手入れと演出を施し、集客につなげている。施設内については、工夫次第でさらに効率的で楽しい演出を試行している。 ● 大峠代表は、「集客事業は労働集約的な仕事で、しかも休みが少ない。組織として営利目的の合意形成がなされていないと、税制控除を考慮して働く女性ばかりでは成立しない。このような制度が共同参画社会に相応しくない行動要因の源となっているのではないか。」と指摘する。また、事業展開すると、売り掛けの入金が遅れることもあるが、借り入れしてやっていけるか不安とのことで、無借金経営を続けているとのことで、今後金利上昇局面のなかで地域ファンド等の低利の資金調達機会の必要性も認識されている。 （写真左）市の地域振興施設めぬばる内には、特産品や花卉の販売、レストランや展示スペース「にっぽん女性第一号ギャラリー」がある（熊谷市 HP） （写真右）めぬばるの他、J A 運営産直施設と食堂がある。（上部地図とも国交省 HP）

取り組み	民間活力の活用による中心市街地活性化
地域・名称	千葉県柏市（ストリートパフォーマンスの活用）
取り組みの内容	● 柏駅東口の人工地盤によるペデストリアンデッキ（柏市民はダブルデッキと呼称、都市計画法上の「道路」）は、市が市民の交流の場と位置づけたこともあり、若いストリートパフォーマーと同様に若い観客が予想外に多く集まったことで、周辺の商業者や排他的な態度を示す市民が当初は多かったものの、ここを活動拠点としていたグループ「サムシングエルス」が 1995 年にメジャーデビューするや、さらに多くのミュージシャン志望の若者が集まり始めた。 ● 柏商工会議所青年部は、20 周年事業として、1998 年に市在住・在勤・在学で、18～25 歳の若者を対象に、「ストリート・ブレイカーズ（通称ストブレ）」塾生を組織（塾頭は西川りゅうじん氏）、ストリートミュージシャンによる街頭コンテストをイベント企画、実施した。（第一期のストブレは 1 年間で解散し、2000 年に年齢制限や居住等の制限を撤廃し「Young & Young at Heart」であれば塾生となれる。） ● 市及び商業者も、これを支援する組織として「柏駅周辺イメージアップ推進協議会」を組織し、以下のようなストリートミュージシャンとの取り決め（「柏ルール」 遵守の誓約書提出と認定書の交付）をしたうえで、活動を認め支援している。 ・ 発電機、アンプ、ドラムを使用しない ・ 活動時間を守る（午前 11 時から午後 10 時 30 分まで、11 時までに撤収、未成年者が含まれる場合は午後 8 時 30 分までに終了、午後 9 時までに撤収。聴衆の中の未成年者に対しては午後 9 時までに帰るように指導） ・ 歩行者通行への配慮（通路を確保、観客に対しても地面に座り込んで通行を妨げないなど協力を呼びかける） ・ 現状回復と清掃徹底 ・ 販売行為をしない（道路法及び道交法で禁止） ・ 認定証を観客及び通行人等によく見えるように掲示 ・ 原則、柏市が別に定める場所（看板の付近）で行う。指定場所以外での活動については、認定を受けた者がルールを守って活動する限り、これを妨げない。 ● 現在は、ストリートミュージシャンによるイベントだけでなく、ファッションショー（ストリートコレクション）や美容師とモデルによるスタイリングコンテスト（ヘア&ビューティーバトル）、モバイルフードコンテストなどのイベントが集客の核となる一方、市内店舗の P R にも大きな効果をもたらしている。 （写真）柏駅ペデストリアンデッキにて開催されたイベントのポスター。（STREET BREAKERS HP）

取り組み	民間活力の活用による中心市街地の活性化
地域・名称	北海道帯広市（屋台ネット事業「北の屋台」）
取り組みの内容	● 街を活性化しようという意識のもと「まちづくり・ひとづくり交流会」が立ち上がった。その後、会合や勉強会を重ね、昭和 30 年代（1955～1964 年）中頃まで帯広に数多く存在した「屋台」がピックアップされ、「屋台」に関する事例収集や調査を行い、「屋台」を軸に「まちづくり」というものを捉えることとした。99 年 9 月には帯広商工会議所が策定した TMO 構想にも位置付けられ、さらに 2000 年 3 月には調査研究のほか具体化に向けたさまざまな事業を行うため「北の起業広場協同組合」が設立された。2001 年 7 月に、駐車場として利用されていた中心市街地の敷地を借り受けてオープン（上下水道・電気・ガス・水洗トイレを完備）。 ● 事業主体は、「北の起業広場協同組合」。協同組合の組合員は理事の法人などの 6 社。各屋台の店主は、原則 3 年での卒業（入れ替わり）が前提のため、組合員ではない。各屋台の出店には、イニシャルコスト：平均 300 万円（100 万円の返還金含む）、ランニングコスト：月 10 万円（家賃・共益費）、年間 15 万人を集客し経済効果は 2 億円を超えると推計。 ● 並行する 2 本の公道に面して通り抜け可能な空き地を利用したことで、出店者にとっては公道上の法的規制対象外となる一方で、歩行者にとっては民有地であることを意識せずに公道と変わらないオープンな小路が形成され、既存の屋台のような制約を受けない開放的で利便性の高い空間を創出している。横丁的な空間に再生され、屋台街の中心部は人のたまり場ともなり、賑わいが創出されている。 ● 同事業への主要な行政・民間支援 ・ 屋台調査・整備事業に対し、全国中小企業団体中央会「中小商業経営革新ビジネスモデル策定事業」による助成（3 年間） ・ 共同施設（トイレ・ロードヒーティング、樹木等）の建設に対し、帯広市中心市街地活性化基本計画「ローコスト型店舗群によるニューマーケットプレイス」開発事業による助成 ・ 地元のタクシー・バス会社・ホテルとの連携（タクシーのポイントカードと連携した割引サービス、夜間バスの臨時停留所設置等） ・ 商店街有志によって、相乗効果をねらい、高齢者下宿「エバーハウス菜の花」が屋台事業と合わせて開業 ● 屋台経営の卒業者による、周辺空き店舗での開業促進が今後の課題であり、起業支援のための支援が行われている（2004 年、飲食店経営を目指す人を育成するための「起業塾」をスタート）。 （写真左）屋台の賑わい風景（北の起業広場協同組合 HP） （写真中）やぶ田 FARM による夕やけ市（同上） 2004 年に開催した有機野菜栽培農家による市場「夕やけ市」は、2005 年から北の屋台の向かいのビルで市場として開業、昼の賑わいと地産地消の推進に効果を上げている。 （写真右）駅及び幹線道路との位置関係（同上）

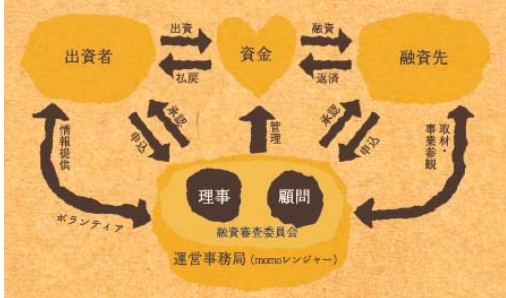
取り組み	市民が主体となった文化イベント		
地域・名称	群馬県高崎市（高崎映画祭の実施）		
取り組みの内容	● 市民が中心となって構成される高崎映画祭事務局の主催により、毎年 3 月に開催されている。後援は群馬県・高崎市等の地方公共団体や地元企業や中心市街地の商店街など。 ● 実行委員に名乗りでた市民が、作品の選定から資金作り、交渉、表彰にいたる全ての運営を行うという全国でも最大規模の映像アートの祭典。 ● 会場は、同市文化会館をはじめ、ギャラリーや文化ホールなど、映画館以外の複数箇所で開催。 ● 同年に封切りされた日本映画の中から厳選された 10 数作品が各賞候補作品として上映されるほか、各種作品の放映が行われる。 ● 地域住民等の積極的な参加・協力が得られており、熱意・やる気のある人材・組織が存在していることが成功・存続のポイントとなっている。 ● 期間中の参加人数は延べおよそ 20,000 人（内訳：高崎市民 4 割、高崎以外の県内参加者 4 割、他県からの参加者 2 割：2002 年）。 ● 2003 年 3 月に高崎市の中心市街地から映画館がなくなったのを受け、映画祭事務局が中心となり、常設上映館（ミニシアター）建設を目指して「NPO 法人たかさきコミュニティシネマ」を設立。そして、2004 年 3 月、念願のミニシアターの建設が決定した。その後、「シネマテークたかさき」としてオープンし、現在では高崎映画祭の会場の一つとなっている。  第 20 回 高崎映画祭 3 24 Fri. — 4 9 Sun. <table border="0"> <tr> <td> 会場 高崎市文化会館 高崎シティギャラリー 新町文化ホール 109シネマズ高崎 シネマテークたかさき </td> <td> チケット 全日フリー券：12,000円〈前売りのみ〉 5作品券：4,600円〈前売りのみ〉 鑑賞券 1,000円〈前売〉 鑑賞券：1,200円〈当日〉 パーティー券：5,000円〈前売りのみ〉 </td> </tr> </table>	会場 高崎市文化会館 高崎シティギャラリー 新町文化ホール 109シネマズ高崎 シネマテークたかさき	チケット 全日フリー券：12,000円〈前売りのみ〉 5作品券：4,600円〈前売りのみ〉 鑑賞券 1,000円〈前売〉 鑑賞券：1,200円〈当日〉 パーティー券：5,000円〈前売りのみ〉
会場 高崎市文化会館 高崎シティギャラリー 新町文化ホール 109シネマズ高崎 シネマテークたかさき	チケット 全日フリー券：12,000円〈前売りのみ〉 5作品券：4,600円〈前売りのみ〉 鑑賞券 1,000円〈前売〉 鑑賞券：1,200円〈当日〉 パーティー券：5,000円〈前売りのみ〉		

取り組み	文化（音楽）の発信による市民主体の地域づくり
地域・名称	埼玉県熊谷市（熊谷を熱くする会等、地域プロデューサーによる仕掛け）
取り組みの内容	● 熊谷市でライブハウス兼スタジオを経営する坂巻正氏は、東京キーテレビ局（日本テレビ）時代の人脈を活かして、周囲の若者のやる気と期待に応えるべく、音楽で熊谷市を元気にしようと、ジャズコンサート「ヒートブリーズフェスティバル」を昨年9月17、18の2日感で開催した。 ● 場所は、熊谷スポーツ文化公園内の、くまがやドームを中心に周辺屋外スペース（にぎわい広場）を活用。 ● 県内初の大規模なジャズコンサートで、ミッキーカーチスや熱帯 JAZZ 楽団（元オーケスタ・デ・ラ・ルス）のリーダーがプロデュースしたラテンジャズ・ビッグバンド）等、有名アーティストも出演し、盛況のうちに終わった。 ● しかし、坂巻氏の評価は厳しい。若者はイベントの華やかなところばかりに興味があり、イベント成功の95%が段取りや準備に依るものであることが解っていないと。また、行政に対しても地域興しのイベントに対する支援にもっと積極的になって欲しいとの感想を持たれている。 ● 坂巻氏が現在企画・推進している地域おこしのプロジェクトは、熊谷駅ビルで開局を申請している地域FM局である。氏が注目するのは、団塊世代がジャズ、フォーク、シャンソン等々、あらゆる音楽のムーブメントを先導した世代であることで、彼等が保有するレコードコレクションや思い出の逸話を乗せたDJは、現在の若者の興味にも響くものであるとのこと。放送を前提に、これら段階DJをボランティアで集める試みは、既に先行事例があり待機リストができるぐらいの人気とのこと。公開スタジオでのDJは、彼等同好の志を街に集客するきっかけになると期待されている。また、地域FM局を拠点に、携帯端末を利用した高齢者の安否確認なども企画している。 ● 地上波TVがデジタル化し、周波数帯に余裕が出ることで、現在はFM局を主体に進行している地域局開局の動きは、TV局について同様の動きとなることが予想される。市民発信の旅行記やお店紹介など、TV視聴者の大多数となる高齢者向けの番組を、高齢者自らが製作する時代が訪れる。   （写真左）坂巻氏が熊谷市内で経営するライブハウス兼スタジオ（同店HP） （写真右）昨年のジャズコンサートのテーマロゴ（熊谷を熱くする会HP）

取り組み	リタイア層による文化創造・発信事業
地域・名称	埼玉県 彩の国さいたま芸術劇場における高齢者劇団の公募
取り組みの内容	● 川口市出身で、さいたま芸術劇場の芸術監督でもある演出家、蜷川幸雄氏の「重ねた歳月を基に身体表現を磨き、新しい自分に出会い、これまでにない舞台芸術の創造を」との呼びかけで、同劇場を拠点に4月に発足する高齢者劇団「さいたまゴールド・シアター」にてプロの俳優を目指す55歳以上の男女を本年2月いっぱい募集したが、定員20名の公募に、予想を大幅に上回る1,266人が集まった。月謝は月2万円。 (写真) 芸術劇場外観(さいたま商工会議所 HP) ● 200～300人の応募と予想し、2日間の予定だったオーディションは、蜷川氏の「全員に会う」という意向で、急きょ15日間に延長された。 ● 応募内訳は、女性が約900人。関東在住の人が9割近いが、北海道や沖縄、海外(ニューヨークやベルリンなど)からの応募もあったとのこと。年齢は50代が過半だが、60代約500人、70代約80人、最年長は80歳であった。 ● 応募者は、新しい生き甲斐を求めている応募が多い。「子供の独立や定年退職後の充実感を得たい」、「若い頃目指した俳優に再挑戦したい」など。また、「合格が決まれば会社を定年前に辞める」、遠隔地の応募者には「近所にアパートを借りる」といった強い動機に裏付けられている。 【さいたまゴールドシアター募集に当たっての蜷川氏コメント】 年齢を重ねるということは、様々な経験を、つまり深い喜びや悲しみや平穏な日々を生き抜いてきたということの証でもあります。 その年齢を重ねた人々が、その個人史をベースに、身体表現という方法によって新しい自分に出会うことは可能ではないか？ということが、私が高齢者の演劇集団を創ろうと思った動機です。 私たちは、俳優教育を受けて身体表現者、つまり俳優になろうと思う人、その可能性に賭けてみようと思う人を募集いたします。原則として五十五歳以上の男女です。その表現集団の名前を『さいたまゴールド・シアター』とします。 蜷川幸雄 (さいたま芸術劇場 HP)

取り組み	ミニチャレンジショップの展開
地域・名称	富山県富山市(シニア向けチャレンジショップ「西遊房」)
取り組みの内容	● ミニチャレンジショップは、商店街の空き店舗を借り上げ、それを小売店の開業意欲あふれる方々に安いテナント料で賃貸し、商売のノウハウを取得してもらうことで創業者の育成を図り、街のにぎわいを創出する事業。 ● 富山県富山市の「まちなか西遊房」はシニア層向けのチャレンジショップである。富山市の TMO である(株)まちづくりとやまが企画・運営している。街に店を出したいという意欲を有するシニア層が、安いテナント料でスペースを借りることができ、商売というものを実践によって学んでもらおうという試み。 ● その他、富山市中心市街地内には、全国のチャレンジショップ第一号「フリークポケット」がある。ここから独立した卒業生は、周辺に店舗を立地させており、商業機能の新陳代謝に貢献している。 フリーポケット卒業生の店舗立地状況 ※写真はまちづくりとやま HP より転載

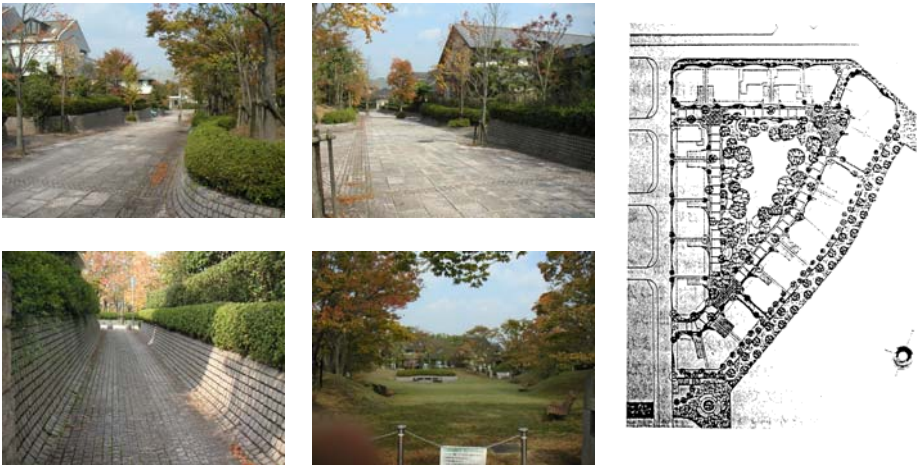
取り組み	指定管理者等による魅力あるサービス提供
地域・名称	奈良県新庄町ウェルネス新庄（新庄町体力づくりセンター）
取り組みの内容	● 2004 年 4 月にオープンしたスポーツ施設。オープン前の時点で想定していた約 1.5 倍の登録者数を獲得。 ● オープン後 2 ヶ月で 4 万人の利用者数を達成。一日の利用者数が 1,000 人を越えることもあるという好評ぶり。 ● 従来のスポーツ施設では考えにくい、この盛況ぶりは、民間事業者が自治体から公共施設の管理運営の委託を直接受ける「指定管理者制度」の導入により、独自のノウハウでサービスを提供していることによる。 ● 民間事業者が指定管理者であることから、業者からの提案によって施設利用料を決めることができる。公共施設であることを踏まえた運営内容にする旨が自治体側から条件として示されていることもあるが、町から受ける一定の運営補填金と、収益に応じた運営企業委託料が業者に支払われる契約となっているため、民間施設の 6 割程度という料金設定が可能となる。 ● ウェルネス新庄では、週に 100 本を超えるプログラムを実施している。種類も豊富で、どんな年齢層の利用者でも楽しめる内容となっている。プールでも 50 本以上のプログラムが生まれ、子どもスイミングスクールが週 4 日組まれている。 ● 利用者の年齢層は、当初の予測とおり、50～60 歳代が多く、女性が 6 割強を占めている。 ● 月会費で利用できる会員のほか、1 回ずつの都度利用も可能。会員に占める新庄町民の割合は約 3 割程度で、料金差を設けていないため、周辺市町村からの利用者も多い。民間事業者が無料送迎バスを手配し、スイミングスクールに通う子どもたちや車を運転できない人、身障者のための交通手段を確保している。 ● 予想以上に利用者が訪れる現状を鑑みて、新庄町では、補正予算で設備の拡充のための費用を計上した。ランニングマシンとバイクの数を増やし、待ち時間の解消を図った。 ● 自治体特有の単年度契約による弊害がなくなり、民間業者としては長期にわたる経営計画の立案が可能になったことで、今後は公共施設運営に参入する業者や、民間業者に限らず、NPO 法人などの地域グループの活躍の場が広がるものと考えられる。 資料：株式会社 体育施設出版「月間体育施設 8 月号」より作成

取り組み	地域の資産を地域内に投資するためのコミュニティバンク
地域・名称	コミュニティ・ユース・バンク momo（東海地方） 国際青年環境NGO A SEED JAPAN
取り組みの内容	● 全国には現在、約 10 の NPO バンクがあり、1994 年に設立された「未来バンク」（東京）や女性・市民信用組合設立準備会（神奈川）など、それぞれの地域に必要とされている事業に低利子・無担保で融資をしている。momo（モモ）は 2005 年 10 月 23 日、20－30 代の若者が中心となって設立した新しい NPO バンク。「こんな街や未来にしたい」という想いが込められた市民のお金を、地域に根ざした社会性の高い事業に融資することとしており、出資する人、融資を受ける人、momo に関わるすべての人が「お金の地産地消」を通してつながり、次世代を担う青年たちとともに、自分の住みたい街や未来を選択していくことが、設立趣旨とされている。 ● 法制上 NPO 法人自体が出資を募ることができないため、民法上の組合を別途設立し、組合員から出資金を集め、その出資金を融資組織（任意団体や NPO 法人）に出融資し、それを原資として融資を行う場合が多いが、改正証券取引法により、民法上の組合の出資持分についても、みなし有価証券とされることとなり、特に 50 人以上に対して募集を行い、かつ 1 年間に 1 億円以上の出資を受けた場合には、有価証券届出書及び同報告書・目論見書による継続開示、公認会計士による監査が必要となったため、NPO バンクとしては、このような過大な事務・経済的負担をボランティア精神で吸収し、低利融資を行うというビジネスモデルが困難な状況となっている（A SEED JAPAN 土谷和之氏談）。（1991 年設立の国際環境 NGO「A SEED JAPAN(Action for Solidarity, Equality, Environment and Development)」が推進している「エコ貯金プロジェクト」は、預金の投融資先選定への預金者の関心を喚起する拘ることで、平和と環境保護にコミットしていこうとする運動で、コミュニティの維持を目的とする NPO への資金循環を促進する目的で取り組まれている。） ● アメリカの CDC への資金環流は、CRA によるコミュニティへの再投資が促進されるための税制等によるインセンティブが付与されており、NPO バンクへの出資は、証券取引法や投資サービス法の対象外とするなど、「リレーションシップバンキング」等、金融機関の社会的責任（CSR）推進と整合した、弾力的な運用が期待されている。
	 口を開けば 世界が変わる Change your Bank, Change the World エコ貯金プロジェクト http://www.seed.org/seedschool/  （写真左）A SEED JAPAN エコ貯金プロジェクトキャンペーンポスター （写真右）momo の組織と仕組み。

取り組み	地域の資産を地域内で投資させるための規制と誘導
地域・名称	アメリカにおけるコミュニティ開発法人（CDC）
取り組みの内容	● 都市的地域の拡大とその他のためのインフラ整備に重点が置かれていた時代から、既存都市環境の改善や保全へと都市計画課題が変化するなか、コミュニティの居住者が主体として参画し、行政など他の組織との連携を行いながら地区の改善を行っていく必要がある。 ● アメリカでは、このような課題に対応する民間非営利の不動産開発事業主体として、コミュニティ開発法人（Community Development Corporations: CDCs）という組織体が、1960年代に始まり、1970年代にCRA法（コミュニティ再投資法）が成立すると、地域の金融機関から融資を受けて活動を行いやすくなったことや、政府が住宅供給を民間主体へ転換する政策等を打ち出したことから、各地で積極的に展開されるようになった。 ● 例えばNYの劣悪な住環境といわれるHarlem地区では、CDCが低所得者向けの住宅を供給している（写真：NYハーレムCDCによって建設された住宅 http://www.harlemcdc.com/aboutus.htm）。独立採算が原則のCDCには、事業拡大している例もある。 ● アメリカにおけるCDCへの資金供給は、'70年代は多様な形態を取りながら財政資金によってコミュニティ金融の創生が図られたが、1980年代に入ると、財政収支の悪化を背景として、地域コミュニティ政策の重点も、財政から税制へとシフトし、民間セクタからCDCへ資金誘導すべく税制改正が実施された。しかし、一方でコミュニティ金融機関が大量破綻したことから、'89年以降CRAの運用を強化し、大手金融機関に対して地域コミュニティへの資金循環を促す方向へ転換している。大手金融機関にとって、このような規制強化が受け入れられた背景には、信用リスク低減を可能とする証券化市場が整備されていたことや、CRA基準で高い評価を手に入れ金利収入に対する部分非課税特典を得たり、預金保険料の減額を受けたりできるインセンティブが用意されていたことなど、CRA制定以降の長年の連邦政府による地域コミュニティ金融の「円滑化策」によって、民間資金がコミュニティに集まるような仕組みができあがっていたことが重要である。 ● わが国ではNPOがコーポラティブ住宅の建設を行うなどの事例があるが、地域の人材・組織・資金を活かし、職業訓練や住宅供給をはじめ、インキュベーション事業まで民間主導で進めるCDCの活動は、米国のNPO活動の力強さと民間支援制度の熟度の高さに裏付けられている。 ● このような税制によるインセンティブ付与と、CRAのようなコミュニティへの再投資を誘導するための規制強化については、一体となって整備されることが必要であるとともに、アメリカのようなチャリティや寄付を重んじる市民意識の醸成についても、地域における新たな資金循環を実現するための必要条件となることを認識せねばならない。

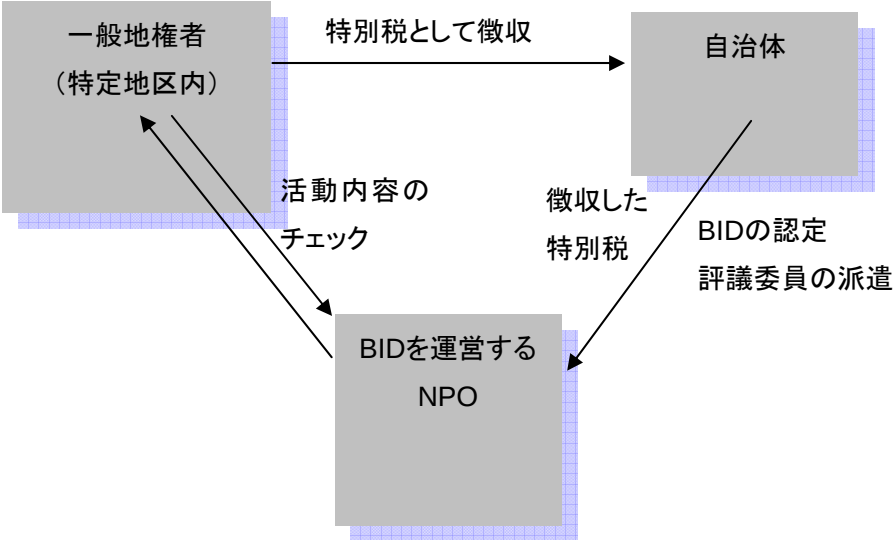


取り組み	NPOによるワンデイシェフ・システム
地域・名称	三重県四日市市 他（ワンデイシェフ・システム）
取り組みの内容	● 店に登録したシェフが日替わりでランチやディナーを提供するレストランの運営システム ① 登録資格はプロではないことが原則 ② シェフは本部に年会費を収めて登録することで、ワンデイシェフ・システムの加盟店であれば全国どこの店でも調理を担当することができる ③ 一人のシェフが一つの店で担当できるのは2週間に1回まで ④ 調理は食品衛生責任者の指導を受けて店の厨房を使って行う ⑤ 食材や消耗品（調味料・備品）はすべて 自前で調達 ⑥ 800円のランチを最低20食分は用意 ⑦ 売り上げの70%を受け取る ⑧ 売れ残った分は持ち帰る ⑨ 施設はもとあった状態に戻す ● 三重県四日市市で2001年11月に第1号店「こらぼ屋」スタート ● 現在このシステムで運営している店は全国10箇所       (出典：http://www.h4.dion.ne.jp/~koraboya/)

取り組み	コモン（共有公園）
地域・名称	兵庫県三田市 フラワータウン アルカディア 2 1
取り組みの内容	● 概要 ・名称：“神戸三田”国際公園都市 フラワータウン アルカディア 2 1 ・所在地：兵庫県三田市弥生ヶ丘 1 丁目 4 ・交通：神戸電鉄公園都市線フラワータウン駅下車 ・街区面積：13,627 m² ・住宅戸数：21 戸 ・竣工時期：1990 年 8 月 ・事業者：兵庫県住宅供給公社 ・基本計画者：現代計画研究所 ・供給方式：建売り（共同分譲）、売建て ・管理費用：一時金 50 万円、月会費 1 万 5,000 円／月（1990 年時） ・管理組織：管理組合（任意） ・管理規約：あり ・建築協定：地区計画 ・共有地：コモン庭 ・共有施設：樹木、ベンチ、散水栓、防犯灯 ・電設：建柱 ● 環境骨格としての公園を中央に持つ居住環境街区を構想。安全でヒューマン、時代に耐えうる本物の素材による居住区域道路、築山樹木に囲まれたナチュラルコモンと呼ぶ芝生広場、まちなみ共通外構を内包。 ● 一般に開放されている住民共有、住民管理のナチュラルコモンについては、公共性が評価され、固定資産税が減免されている。  (出典：住宅 VOL.53,2004、社団法人 日本住宅協会)

取り組み	公共施設の転用
地域・名称	世田谷ものづくり学校
取り組みの内容	1 事業コンセプト ・「今までにあるものを活かしつつ、そこに新しいアイデアを注ぎこむことで時代にあった新しい価値をもたらす」という都市再生プロジェクト（R-Project）の考え方 ※R-Project の「R」とは、Rethink（再考する）、Reset（再設定する）、Recycle（再利用する）、Recreate（再創造する）などのイニシャル ・統合にされた池尻中学校の校舎棟を、民間の活力を生かした手法で事業に取り組み、新たなコミュニティづくりや地域の活性化を目指す。 2 施設概要 ・ギャラリー、試写室、木工室、会議室、多目的ルーム、入居テナントスペースなど ・各施設の広さは約 1 0 0 m²（教室 1 室分） 3 事業概要 （1）事業内容 ・世田谷らしい新たな産業と観光の拠点を育てる。 ・創業に関する技術的な支援を行うとともに、創業の場を提供する。 ・ものづくりの体験と交流の場を提供する。 （2）事業主体 土地所有者：世田谷区 施設所有者：世田谷区 管理、運営：民間事業者「イデアールプロジェクト株式会社（現アールプロジェクト株式会社）」 （3）事業手法 ・世田谷区が旧池尻中学校の校舎棟を再整備（改装、空調やインターネット設備の設置など） ・世田谷区とイデアールプロジェクト株式会社が施設の 5 年間の定期賃貸借契約を締結 ・イデアールプロジェクト株式会社が入居テナントの選定、契約などを実施 ・各入居テナントが区民などに対し、イベントや講座を開催 （4）費用負担 校舎棟再整備費用：約 6, 0 0 0 万円（政策投資銀行からの融資により世田谷区が負担） 年間賃借料：約 1, 0 0 0 万円（株式会社が負担） 年間テナント料収入：約 6, 0 0 0 万円（その他、ドラマなどの撮影やイベントなどの収入あり）

取り組み	賃貸マンションの建替
地域・名称	賃貸住宅の建替 UR都市機構
取り組みの内容	建設年代の古い賃貸住宅は交通など利便性の高い立地にありながら、必ずしも立地に見合った敷地の利用が図られていません。また住宅の規模や間取り、設備などは今日の居住水準に比べて著しい格差が目立つものも少なくありません。 そこで、敷地の有効高度利用と居住水準の向上を図るため、都市機構では賃貸住宅の建替事業を実施しています。 建替に当たっては、従前団地にお住まいの方の居住の安定に配慮するとともに、周辺市街地の整備課題への対応、地方公共団体や民間事業者との連携による社会福祉施設の併設、公営住宅、民間住宅等の多様な住宅の供給を図り、周辺も含めた一体的なまちづくりに貢献します。  武蔵野緑町パークタウン（東京都武蔵野市） 大きな芝生広場は憩いの場となっています。都営住宅を併設し、緑豊かな環境で心地よく暮らせます。  新川・島屋敷通り（東京都三鷹市） 団地内にグループホーム、デイサービスセンターを併設し、地域福祉の拠点として期待されています。  サンヴァリエ桜堤（東京都武蔵野市） 団地内を流れる仙川を水と親しめる空間として整備するなど環境への配慮がなされています。  多摩平の森（東京都日野市） 建替前のテラス、3階建てから高層住宅へと生まれ変わりました。周辺地域との一体的整備を進めます。 (出典： http://www.ur-net.go.jp/east/enterprise/rebuilding.html)

取り組み	BID (Business Improvement District)
地域・名称	アメリカ合衆国（中心市街地・市街化区域）
取り組みの内容	● 米国では、特定地域内の商業環境を向上させるため、その地区内の地権者から、当初に定められた税金を徴収し、その特別目的税を BID の運営団体（NPO）の運営費として活用できる制度がある。 ● BID の運営団体は、主に地区内の道路やオープンスペースの清掃、警備、イベント開催、その他商業的なプロモーション活動などを行っている。 ● 基本的に、受益者負担による地域活性化制度といえ、その導入効果は高く評価されている。 1) 土地所有者：一般地権者 2) 利用内容：商業施設、オープンスペース 3) 利用者：一般市民 4) 管理者：NPO 5) 管理内容：清掃、警備、イベント開催、商業振興活動、等 6) 資金調達：一般地権者から特定目的税を徴収 7) 所有者との関係：BID の設立を可能にする州法  <pre> graph TD A[一般地権者 (特定地区内)] -- "特別税として徴収" --> B[自治体] B -- "徴収した特別税" --> C[BIDを運営する NPO] C -- "活動内容のチェック" --> A D[BIDの認定 評議委員の派遣] --> C </pre> ※州・地域等により徴税や組織の形態が異なる

取り組み	リズ・クリスティー・ガーデン
地域・名称	コミュニティガーデン（米国）（市街化区域の縁辺部）
取り組みの内容	● 荒れ果てた土地を整地するために瓦礫やゴミを片付け、フェンスを張り、花や木を植え、荒れ果てた土地を緑あふれるガーデンに再生。 ● 治安や衛生状態は改善され、打ち捨てられていた空き地が公園としての役割を担い、それらの活動によってコミュニティが再生。 ● これらの活動は、行政がトップダウン的に進めたものではなく、地域住民が自らの地域の問題を自主的に解決するようになった。 1) 土地所有者：自治体 2) 利用内容：市民農園 3) 利用者：住民 4) 管理者：地域住民共同体、NPOが廉価で借り受け 5) 管理内容：公園内計画、整備、清掃 6) 資金調達：市民、企業等の募金 7) 所有者との関係：契約等は不明、NPO 主導による管理。

取り組み	NPO 法人「DSNI」による土地管理
地域・名称	アメリカ合衆国 ボストン NPO 法人「DSNI」
取り組みの内容	● ダドリー通り地区には空き地は 1300 以上あり、車や冷蔵庫などのごみが違法に投棄されていた。DSNI は、住民のボランティアを募り、空き地の清掃とごみを捨て禁止キャンペーンに取り組み始めた。 ● さらに、投機的な目的の土地所有者から地区全体の利益を守るために土地を取得し、コミュニティ再建の基盤を確保することを目的として、住民主導の民間組織でありながら、ボストン市から土地収用権を獲得し、効果的な開発を行っている。 1) 土地所有者：トラスト 2) 利用内容：住宅 3) 利用者：居住者 4) 管理者：NPO 5) 管理内容：用地取得、住宅管理 6) 資金調達：賃貸収入、分譲収入 7) 所有者との関係：土地収用権

取り組み	ラドバーン（市街化区域の縁辺部（戸建住宅地））
地域・名称	—
取り組みの内容	● コモンは全てラドバーン協会に帰属し、分譲する土地の価格に上乗せして開発費等を回収し、居住者全員の共有財産となっている。 ● HOAは資産保全を意図して設立され、HOAの理事会は住宅所有者により選出された理事によって構成されている。ただし借家人は投票権はなく、理事会の権限に従う。 ● 住宅地の管理運営には、住宅所有者全員からの管理費の徴収や組合の財務処理、共有資産の維持・管理、訴訟の提起、訴訟への対応などが含まれる。 ● 理事会は、「約款、約定、規定（CC&R）」によって権限を付与され、この私的な法規を住宅所有者、借家人に守らせている。 1) 土地所有者：一般地権者 2) 利用内容：住宅、商業施設、緑地 3) 利用者：居住者 4) 管理者：HOA（ラドバーン協会） 5) 管理内容：住宅地建設、下水道処理やゴミの収集、街灯、オープンスペースの維持管理等 6) 資金調達：賃料収入 7) 所有者との関係：約款、建築ガイドライン

取り組み	HOA
地域・名称	アメリカ合衆国 カルフォルニア州（市街化区域（既成市街地等の宅地）
取り組みの内容	● 管理範囲は、共用スペースだけではなく、建物の外観や景観に影響を及ぼす行為であれば（前庭の管理など）、HOA の管理範囲となる。 ● 管理費は、所有者が負担し、全戸同じとする場合とタイプに応じる場合がある。 ● HOA は管理費滞納の先取特権を持っており、厳しい管理体制を敷いている。 ● 管理が始まると、専門の管理会社に委託するケースが多く、管理会社の資格があり、管理の質も問われている。 1) 土地所有者：HOA 2) 利用内容：公園、プール、歩道、レクリエーション施設 3) 利用者：居住者 4) 管理者：HOA,委託業者 5) 管理内容：共用スペースや建物外観に関するものの管理 6) 資金調達：住民の負担 7) 所有者との関係：管理契約

取り組み	TDR 制度活用
地域・名称	アメリカ合衆国 シアトル市（調整区域の縁辺部・中山間）
取り組みの内容	● TDR（Transfer of Development Rights）とは開発権移転を意味し、米国では容積率移転と同様に土地の開発権も売買がなされている。 ● ダウンタウンにおけるオープンスペースを増加させるインセンティブとして、この制度が活用されている。 ● オープンスペースの整備基金が用意されていないため、こうした制度への期待は大きい。最近では、田園地域の保全などにも取り上げられるようになっている。 1) 土地所有者：一般地権者 2) 利用内容：オープンスペース、緑地等 3) 利用者：一般市民 4) 管理者：一般地権者 5) 管理内容:オープンスペースの整備、管理 6) 資金調達：開発権の移転 7) 所有者との関係:オープンスペースの地権者が開発権を渡す代わりに、管理費用を取得 <pre> graph LR A[地権者 (縁辺部)] -- "開発権を移転" --> B[地権者 (中心市街地)] B -- "対価を支払う" --> A </pre> ※開発権の対価でオープンスペース等の整備、管理費とする。

取り組み	TNC（保全を目的とする地役権）
地域・名称	北米（調整区域の縁辺部・中山間）
取り組みの内容	● 私有地を永久的に保護するための効果的な手法のひとつに保全を目的とする地役権があり、地役権を放棄した場合には、その土地の地権者に付随する資源を保護するよう規制を加えられることになる。 ● 一方、地権者にとっては、地役権の寄付、売却は免税の対象となるため、インセンティブとなっている。 ● 米国ではトラスト団体がこうした地役権を行使して保全を行っている事例も多い。 1）土地所有者：一般地権者 2）利用内容：オープンスペース、緑地等 3）利用者：一般市民 4）管理者：NPO 法人 5）管理内容：緑地等の保全 6）資金調達：一般市民、企業からの寄付基金 7）所有者との関係：地役権を放棄して所有