

都市再生ビジョン勉強会のポイント

都市再生ビジョンの策定にあたり、これまで7回の勉強会を開催し、様々な分野から専門家を招き、都市政策に関する意見聴取及び都市計画部会委員にも参加いただき議論を行った。その主なポイントは、以下のとおり。

人口減少

- ・ 人口減少によりサービスのニーズも減少し、その質が低下することが問題。
- ・ 労働力人口の不足は、女性や高齢者のみではカバーできない。
- ・ 平均兄弟数の減少、夫婦のみ世帯の増加（その80%が高齢層での増加）。
- ・ 郊外は世帯間バランスの悪い地域として、批判の対象となりつつある。

超高齢化・ライフスタイル

- ・ 高齢期には、子供に頼らず、介護保険等外部サービスを利用する意向が強い。
- ・ 高齢者が元気なうちから一緒に暮らすグループホームが必要。
- ・ 子供と同居するより、一人で暮らす高齢者が増えている。
- ・ 居住場所は、経済的理由よりもライフスタイルによるところが大きい。
- ・ 都心のオフィスワーカーには、高層高密のオフィス空間より、住宅地に近い界限性が好まれる傾向がある。
- ・ 女性の社会進出に伴い、子育てのため、都心居住が求められている。
- ・ 都市における人と人とのネットワークのあり方を考える必要。

産業

- ・ サービス経済の促進には、地域内競争の活性化と情報の封じ込めやフレキシブルなネットワークが必要。
- ・ ストックの所有コスト・財の持っているサービスの機会費用を意識することから、サービス経済化が進展。
- ・ 余剰インフラ等の多目的利用、人間が交錯する空間、可変性、セーフティネットとしてのコミュニティの重視。
- ・ 拡大発展期には、産業の地方分散策をとっていたが、大都市圏においても都市圏の特性を活かした産業を残すべきであったのではないか。
- ・ 今後の産業立地施策は、多様な性格や構造を持ち得ることが重要。

地域運営

- ・ まちづくりにあたっては、将来の目標像の共有、合意の形成が重要。
- ・ 人材育成、資金の確保や継続的な事業プログラム等が必要。
- ・ 全体をトータルにコーディネート・マネジメントする人を中心に、プログラムを作成する体制（組織と権限）が必要。
- ・ 地域主体のまちの管理運営を行う組織を社会的に認証する法制度の創設。
- ・ 活動を支援する税の優遇措置を実現。
- ・ まちづくりにあたっては、各地域における歴史的風土、文化やその土地の持つ意味合いを重視すべき。
- ・ 公共空間の活用にあたって、公物管理法による占用許可には限界がある。また、公平性等の観点からも課題はある。
- ・ 住民や地域の事業者等は、まちの文化に支えられているという考えから、まちづくりへの投資をしていくべき。
- ・ 都市再生におけるボランティアの主たる効用は、住みよく、魅力ある都市の実現、地域愛と生きがいの養成、財政支出の節減。
- ・ 近隣の助け合いの活動に地域通貨が活用されている。

景観

- ・ 新築投資だけでなく、修復・再生投資、建築保全により優れた建築ストックをつくり、都市のグレードアップが進むという流れが京都で先進的に起きている。
- ・ 京都市では、魅力的な都市空間、美しい街並み整備のため、条例により一定の地区でマンションのボリュームの規制、1、2階部分の用途制限、ファサード部分を街並みにあわせて後退させる制度等のほぼダウンゾーニングに近い仕組みを設けている。
- ・ 良好な街並みを形成するために規制を厳しく設けても、地価は下落するのではなく、むしろ下げ止まり、上昇が見られる。
- ・ 街並み整備に投資することで、入り込み客数・店舗数が増加し、活性化につながるデータから見てとれる。
- ・ 修景手法として、まちづくり協議会が空き店舗を借り、200万、300万円規模の出店を公募し、100万円を修景に充てることを条件とする。また、景観条例に基づく住民協定地区の認定を受けることで、70万円限度額の補助。

第1回都市再生ビジョン勉強会「都市政策とライフスタイル」

平成15年7月8日(火) 10:00~12:00 合同庁舎3号館6階局議室

【発表】

1. 博報堂生活総合研究所 所長 関沢英彦

『ライフスタイルと都市』

居住場所は、経済的理由でなく、ライフスタイルで決まる

- ・ 郊外派・都心派、多様な価値観により居住場所の分散化が進むだろう。

余暇時間の増加による2つの家を持つというライフスタイル

- ・ 今後の都市構造は、従来の空間軸に加えて、時間軸を重視しなければならない。長期の休暇を、柔軟に取りやすくすることで、都市と別荘との行き来ある生活が可能になる。
- ・ 21世紀の三種の神器は、「庭」、「切らない手術」、「混まない道路」。

女性の社会進出

- ・ 女性の社会進出に伴い、子育てのために、都心居住が求められており、また、都心部では晩婚化が進んでいる。

消費市場における共振性

- ・ 都市における情報の集積は、共振性を生む非常に重要なことだろう。首都圏では0.1%の少数派の趣味でも、3万人程度の市場となり商売になる。
- ・ 地方都市のKey Wordとしては、「フォーク」、「ハサミ」、「キーボード」。「フォーク」とは、良い雰囲気で多くの人が集まる場となり得るレストランや情報発信の場としての自営食堂のこと。「ハサミ」とは、美容院等。物流の高度化等が進んでも、優れた技術の担い手が住み着かなければ購入できない商品。「キーボード」とは、ハイテク系の専門学校や新しい大学のこと。

界索性

- ・ 都心のオフィスワーカーは、仕事が終わったら、高層高密のオフィス空間から早く離れたいと考えており、下北沢や自由が丘のように、住宅地に近い界索性のある盛り場を好むようだ。

集合住宅のライフスタイルの確立

- ・ 新しいタイプのコミュニティとしてのデザイナーズマンションが生まれてきている。
- ・ 都市の魅力というのは、その匿名性にもある。隠れ場があり、墮落する自由があり、異なる人格になれる。地方都市には、そのような匿名性、隠れ場が乏しい。

2. (株)第一生命経済研究所ライフデザイン研究本部 主席研究員 鈴木征男

『都市生活のライフスタイル - 「生活定点調査」より -』

首都圏生活者の特性

- ・ 高学歴、高収入、多くの金融資産を持ち、マンション(共同住宅)居住者が多い。
- ・ 通勤時間が長いですが、時間的余裕度は高い。また、経済的、精神的、余裕度が高く、生活的全般の満足度は高い。

- ・ 友人・知人やサークル・団体との交流といったネットワーク満足度は、他の都市に比べても高い。ただ、近隣関係では、親しい関係が年々減少している。
- ・ 困ったときに誰から助けを得るかについては、親族、非親族ともに充実しているという結果であった。
- ・ 京阪神圏は、首都圏に比べライフスタイルが多少異なる。総じて、首都圏生活者のライフスタイルは、自立志向性が高いのが特徴と考えられる。

高齢期の生活

- ・ たとえ一人になっても、子供とは同居せず、近くに住むか、子供とは関係なく住む居住スタイルが増えている。
- ・ 介護状態になったとしても、子供には頼らず、介護保険などの外部サービスを利用する意向が強い。

【主な議論】

- ・ ワークシェアリングと長期休暇の関係については、時間軸の考え方の変化により長期休暇の取得が普通になった場合に、その結果、ワークシェアリングもあり得るというものである。
- ・ 働き方については、企業側の要因が大きく、労働者側からの変化は難しい。
- ・ 少子化は、止められないであろう。個人主義の時代においても、個の主張が通らない分野として、親の介護と子の養育があるが、子の養育は、個人の選択で避けうる。このように考えると、社会的介護があるのだから、社会的育児も本気で考えるべき。
- ・ スウェーデンの出生率について、働く女性へのサポートにより出生率は、一時的に上昇したが、手厚いサポートにより女性がよりキャリアを高め、第一子の出産年齢が上昇し、その結果、第二子を出産できなくなることが起こって、出生率は再び低下した。
- ・ 観光施策においても、(休み方の)時間軸を変更する必要がある。日本への観光客が少ない理由に高いホテル料金があげられるが、これは需要のピークがあるからで、長期休暇の取得をフレキシブルに進めれば、ピークも分散し、低廉化が図られる。
- ・ 従来の遊具施設が設置された公園の概念でなく、息抜きの場としての公園が大切。また、治安や維持管理については、NPO や退職者の活用がこれから考えられる。
- ・ 何歳まで生きてしまうか分からないという生存リスクがある。そのリスクにどう保険をかけられるかによって、高齢者の消費活動が変わる。
- ・ 都市の課題としては、人とのつながりであり、人と人とのネットワークのあり方を考えていかねばならない。異世代が交えるインフラ整備を社会施策とすることで、異世代間の交流の機会を増大することが考えられる。

第2回都市再生ビジョン勉強会「都市政策と産業・人口減少」

平成15年7月18日(金)14:00~16:30 合同庁舎3号館6階局議室

【発表】

1. 大阪大学大学院国際公共政策研究科教授 橋本介三

『都市政策と産業・人口減少』

都市の成熟：人口の成熟、減少

- ・ 関西では、総数よりも「労働力人口」の減少に危機感がある。
- ・ 出生率よりも、中長期的には外国人居住者の受け入れによる関西経済再生が課題。
- ・ その際、外国人に日本の社会をどうオープンにしていくのか、東アジアにおける地域間の交流及び東アジアを中心とした産業の再編の中で、関西をどのように位置づけるかが課題。

産業構造について

- ・ 都市経済の中心であるサービス産業には、時間と場所の特定性が付随しており、在庫・輸送・操業率による調整が困難で、非可逆的な不確実性が伴うもの。
- ・ ストックの所有コスト・財の持っているサービスの機会費用を意識することから、サービス経済化が進展。
- ・ サービス経済の促進には、創造性・柔軟性・スピードのある対応等が不可避的であり、そのため、地域内競争の活性化と情報の封じ込め、あるいはフレキシブルなネットワークが必要。

都市計画について

- ・ 都市計画においては、余剰インフラ等の多目的利用、人間が交錯する空間、可変性、セーフティネットとしてのコミュニティを重視していく必要。

2. 福井県立大学経済学部教授 加藤秀雄

『グローバル化時代の都市再生と産業立地の行方』

産業立地の変遷と国内工業地域の展開力の実態

- ・ 地域間分業の時代、国内における地域間競争の時代を経て、現在は「世界の工場」中国との競争時代にある。国内の生産量が減少することにより、量的な奪い合いがおり、地域間競争が激化している。日本の産業をどう元気づけるかが課題となる。

大都市の産業集積の強化の課題

- ・ 事例として、大田区の産業は、機械産業の小零細企業という集積構造をもつ。大都市圏という特性をいかし、非量産型の企業の比率が高いが、全体としては停滞傾向。

国際競争の中で転換が求められる産業立地政策

- ・ 拡大発展期においては、地方分散政策をとってきたが、大都市圏であっても、都市圏の特性をいかし、一定の産業を残すべきであったのではないかと。
- ・ 今後の産業立地政策は、多様な性格や構造を持ち得ることが重要であり、単純な類型化をすることなく、多様性に合わせた国内生産戦略を支援すべき。
- ・ 大都市であっても量産、中国が強くても国内にこだわるなど逆転の発想が必要。

3 . 慶應義塾大学総合政策学部教授 大江守之

『人口減少社会の都市政策』

人口の推移、人口減少要因

- ・ 人口減少は、合計特殊出生率が 2.08 より小さくなるとおこる。2002 年は 1.32 でこのままでいくと、1 世代で 64%、2 世代で 40%に減少。2050 年には 10059 万人となる。

高齢化の進展（21 世紀前半の高齢社会の姿）

- ・ 2050 年には高齢人口割合 35.7%、3586 万人となる。（前回推計より 270 万人増加）
- ・ その原因は、1925 年から 1950 年におきた人口転換（多産多死から少産少死）がある。

人口転換と家族形成、郊外化

- ・ 高齢化、平均兄弟数が減少を背景に、家族の形態が変わる。単独世帯や夫婦のみ世帯が増加する。今後 20 年間の夫婦のみの世帯の約 80%は高齢層での増加となる。
- ・ 1950 年代後半から 1970 年第前半にかけての大都市への急激な人口集中が、大都市における核家族を形成し、郊外化を進めた。郊外の中には、高齢層が卓越する世帯間バランスの悪い地域が生じてくるだろう。今後は、高齢化する郊外化社会の資源見直し、少数派となる子育て世代との共生が課題。

【主な議論】

- ・ 人口減少は、サービスへのニーズが少なくなり、サービスの質が低下することが問題。高齢者の増加に対応し、NPO 的な支えやその活動支援が必要になる。国際連合が人口推計をもとに日本は年間 60 万人の外国人を受け入れないと労働力人口が足りなくなるとしている。女性や高齢者だけではカバーできない部分への制度的対応が課題となる。
- ・ 外国人受け入れについては議論があるが、関西は特に人口減少が厳しいため、教育、研究開発の分野において、人材を海外から受け入れ、新たな創造を図ることが必要である。
- ・ これまで、日本社会は親族関係が中心であったが、少子化の影響により、ネットワークの“網”が薄くなっているのが現状である。そのため、海外のように、他者と関わるような社会的トレーニングの学習が必要になるのではないかと。
- ・ このような学習により、人口が減少しても、ヨーロッパでみられるように、子供が成人して家を出ると、自宅の部屋を間貸ししたり、別荘をペンションとして経営するなど、資産を維持しやすい環境が形成されるかもしれない。
- ・ 日本においても、高齢者になって蓄えがあれば、ゆっくり暮らせる田舎や郊外に移り住みたいという願望はある。夫婦の意識の差で実現は難しいようだが、地方の人口減少地域ではこうした需要をとらえることも必要かもしれない。
- ・ 「世代交代の進展状況」の事例について、今後、地域特性ごとの分析を深めてほしい。
- ・ 大都市圏に残しておくべき産業は、対東アジアとの競争を考えたときに有利に働く種類のもの（例：納期が短い商品、高い技術を要する商品）である。大企業との連携を考慮に入れ、新しい産業分野の立地を誘導して行かねばならない。

第3回都市再生ビジョン勉強会「都市政策と地域運営」

平成15年7月28日(月)13:30~15:30 合同庁舎3号館6階局議室

【発表】

1. 有限責任中間法人 汐留サイト・タウンマネジメント事務局長 中込勝仁先生

『汐留地区街づくり』

汐留地区街づくりの取り組み

- ・地元主導の街づくりを目指し官民協働型の仕組みとして、各地区の地権者と特別会員の行政で構成する「汐留地区街づくり協議会」を設置している。
- ・街づくりのコンセプト「公園都市＝ダイタルパーク」、街づくりの目標「安心、安全で潤いのある街」を定めて、街づくりを進めている。

街づくりの基本的考え方(コンセプト、目標)を踏まえた質の高い公共施設の整備を提案

- ・デッキや広い地下歩道等歩行者と車の分離による安全でスムーズな導線の整備
- ・歩道の蛇行や歩道両側の植栽等による歩行快適性向上
- ・デザイン性の高い照明や自然石による歩道整備、ロゴマークの設置など関連施設の充実
- ・街路樹など潤いのある緑の整備等を提案してきた。

民間による主体的な公共施設の維持管理

- ・高いグレードで整備した公共施設をきめ細かく維持管理していくため、中間法人を設立し、行政と協働して維持管理している。
- ・維持管理の対象は、地下歩行者道、歩行者デッキ、横断歩道橋、交通広場、公園などである。
- ・費用負担は、中間法人と行政とで協定を結び、対象施設ごとに維持・修繕・更新に区分し設定している。民間側は事業者の土地利用容積対象面積割合で負担している。

運営活動資金の確保及び街の賑わい創出活動

- ・中間法人の資金の確保と賑わいの創出のため、公共空間を活用した店舗運営や広告事業、イベント等を実施していく。

課題

- ・地域主体の街の管理運営を行う組織を社会的に認証する法制度の創設。
- ・活動を支援する税の優遇措置の実現。
- ・規制緩和(公共施設の活用)

2. 有限会社 PMO (Passage Management Office) 事務局長 森谷至里先生

『商業ベンチャー支援事業』

PMOについて(設立経緯、事業内容、出資者・金額等)

- ・有限会社ピー・エム・オーは、商業ベンチャー施設パサージュの管理、出店者の募集・選考、経営アドバイス、コンサルタント、情報提供、期間終了後の開業支援、イベントの企画等の事業を行う。

- ・パサージュ広場は、20年ぐらい空き店舗であった場所を市が取得し、公園整備に加えて商業ベンチャー支援施設を付属させた。飲食4、ファッション4、情報1の店舗で構成され、成功したら中心街区の空き店舗に出店する条件で格安で賃貸している。
- ・青森市は、パサージュ広場とアウガができ中心市街地の通行量は2割ぐらい増加している。
まちづくり全般に関して
- ・青森市では、雪対策に年間10数億円というかなりの負担が生じているため、市街化調整区域の拡大をやめ、中心街区に特化した街づくりを目指す方針が打ち出された。
- ・青森市が仮釈放の人などの社会復帰を支援する施設を受け入れたように、中心街区は“都市の長男”であり、良いものも悪いものも受け入れていく基本的哲学を持つべきである。
- ・まちづくりにおいては、各地域における歴史的風土、文化やその土地の持つ本質的な意味合いを考えていかねばならない。
- ・青森では、Park&Rideではなく、無料循環バスが中心市街地の集客力を高めることに成功している。地方によって独自の方策を持つべきである。

【主な議論】

- ・公共空間を活用した店舗経営や広告事業については、道路区域である地下歩道で、規制緩和により東京都から占用許可を受け2店舗を経営している。広告事業は、現在、地下歩道に液晶ビジョンや紙ベースで広告を出せるよう、検討している。
- ・維持管理費などまちづくり活動のための財源の安定的確保について、現在は、事業者合意に基づいて負担金をもらっているが、新たに汐留に入ってくる事業者や住民等からも同様に負担金を徴収したり、協議会へ参加させることは難しく、アメリカのBIDのように、薄く広く準強制的に財源を確保できるようになるといい。
- ・汐留地区街づくり協議会について、中間法人としての活動は公益的であるが、収入は課税対象となるため、活動を支援する税の優遇措置が必要になる。
- ・青森市の中心市街地について、一昨年、駅近辺のマンションはすぐ完売したのに対し、郊外では完売できずにいるという状況から、中央に人を呼んで活性化させるという施策は成功していると言える。
- ・まちづくりは官民一体でないと成立しない。青森市のパサージュ広場の土地は市の公園緑地課が所有し、ベンチャー施設については、PMOがリースを受けて管理運営している。
- ・地域のまちづくりにおいて、それぞれの住民が自分の土地の真の魅力を見出すような歴史などの教育が必要である。
- ・青森市内の第2のパサージュ広場としては、田舎の良さを残し、高齢者が普段着で買物ができるような街区をつくりたい。家に例えれば、外から人をもてなす“客間”だけでなく、家族がくつろぐ“居間”や“厠”なども必要である。

第4回都市再生ビジョン勉強会「都市政策と地域運営」

平成15年8月1日(金)14:30~16:30 合同庁舎3号館4階特別会議室

【発表】

1. 広島市都市計画局都市政策部 片平 靖 部長、塚田 忠則 主任技師

『「公共空間の有効活用に向けて-にぎわいづくり1998-2002-」の検証と今後の取り組み』

公共空間の有効利用に取り組むことになった背景

- ・ 既存の公共空間の活用を高めることが都市の魅力を豊かにするという考え方に移行してきた。
- ・ 市民サイドにおいても、身近な公園や広場に花を植えるなどの美化運動、フリーマーケットなど公共空間の新たな使い方へのニーズが高まってきた。

公共空間の活用を進める考え方とその効果

- ・ 公共空間の特性上、公的な目的で使う必要がある。
- ・ 民間事業者ではなく、行政が参加する実行委員会など公益的な事業体が運営することが必要であった。道路、河岸緑地ともに、公共が関与しないと管理者から占用許可を出すことができないため、広島市の参加する実行委員会を介して、民間による営業が可能となった。
- ・ 社会的認知を受ける必要があり、社会実験により評価を得て、新しい公共空間の活用を図る。まちづくり協議会や公共空間を活用することを主目的とするNPO法人の設立も芽生えてきた。

社会実験の課題とその検証

- ・ 道路使用許可の限界があり、不法駐車・暴走族に対処するための自主警備が必要。また短期的使用(3ヶ月が限度)しか認められない。
- ・ 近隣関係者との調整が課題となる。
- ・ 行政主導事業のため、試行実施が目的化し、民間の収益性等検証が不十分であった。
- ・ 管理法による占用許可に限界がある。規制緩和により収益事業に対する占用許可、民間事業者に対して直接占用許可する仕組みが必要であり、NPO法人による運営システムの検討が打開策になるのではないか。

2. 株式会社 御祓川 森山 奈美 チーフマネージャー

『民間まちづくり会社とNPOの御祓川再生事業-マリシティ運動(海)から御祓川(まち)へ-』

七尾のまちづくり

- ・ 昭和50年代に高速交通網が七尾を避けるように開通し、その頃から人口も減少に転じ、当時5万人の人口は、現在4万7千人に落ち込んでいる。七尾が衰退してしまうという危機意識から、青年経済人が勉強会を開き、新しい価値を加えて都市を再生しようとマリシティ構想を作成した。
- ・ マリシティ構想のひとつであるフィッシャーマンズワーフを官民一体となって成功させた。この成功から変化が生まれ、中心市街地ではシンボルロードの整備など様々なプロジェクトが進められた。

まちづくり会社御祓川

- ・ 中心市街地を流れる御祓川は、汚染が進んでいた。まちづくりを進める上でこの川を何とかしなくてはならないと、マリンシティ運動から関わっていた8名が資本金 5,000 万円を集めて民間のまちづくり会社を設立した。
- ・ 御祓川は、御祓川の浄化に関わる事業、 界隈の賑わい創出に関わる事業、 コミュニティ再生の3つの事業に取り組んでいる。

ネットワークとまちづくり

- ・ 御祓川の再生という共通の目的に対して、様々な主体が異なる価値観で関わり、ネットワークしている。
- ・ まちづくりには二つのタイプがある。 まちづくり会社型：明確な主体により自己責任で実施投資が伴いダイナミックな事業展開もできるがリスクも大きい。 ワークショップ型：実行委員会形式で楽しむところからスタート。緩やかな責任、充実感、満足感を重視し、地味な活動だが時間をかけて着実に成果を上げていく。
- ・ まちづくりを進めるためには、「思想」と「技術」と「行動」の3つが必要だろう。川を再生したいという思想とともに川をきれいにするための技術が必要となる。さらには、計画を実施に移す行動が伴わないとまちづくりは進まない。

【主な議論】

- ・ 広島市など公共が参加する「平和大通り有効活用実行委員会」が「平和大通りオープンカフェ」を主催したが、給排水設備等の初期投資が大きい一方、長期的な使用ができないことから採算が取れなかった。
- ・ 七尾市のまちづくり活動では、これまでも、行政と民間が腹を割って話す機会があり、メンバーとの間に信頼関係が芽生えていたため、行政側が親身になってアイデアを出し、国との調整役を行ってくれた。
- ・ 収益事業に行政が関わることへの抵抗について、公益性と公共性とは全く別のことではないか。公共の場で儲けを出したら、次の活動のための資金に使い、それが公共的に使われれば良い。公共空間を NPO 活動の資金源にすることは重要である。
- ・ まちづくりにおいて、美しい風景自体の創出が重要である。御祓川沿いにある美容院は、その風景を手に入れている対価として、河川浄化のための資金を投資している。まちの文化に支えられて商売が成立しているという考えのもと、まちづくりに投資していくべきである。
- ・ 公共空間のチェック機能を誰が持つかが課題であり、公共空間の利用を調整する機関が必要である。公共空間の使用については、行政が入っていないと許可されないが、NPO でも良いのではないか。全てを行政が管理をするということはある得ないのではないか。

第5回都市再生ビジョン勉強会「観光・景観・拠点的エリア」

平成15年8月19日(火) 14:00～16:30 合同庁舎3号館6階局議室

【発表】

1. 鶴岡市役所 建設部 都市整備課 志田 忠 課長

『鶴岡市のまちづくりについて』

まちづくりの現状と課題

- ・ 今後30年間で人口減少と高齢化が進展。中心市街地では過去20年間で人口が半減し、郊外のスプロール化が進行。
- ・ 市民一人ひとりが生き生きと暮らせるよう、ソフト・ハードの仕組みづくり及び、中心市街地を城下町鶴岡のシンボル地区として、次世代へ引き継ぐことが課題。

まちづくりの方向性と具体化策

- ・ 一般市民の参加を募り、都市計画マスタープラン、中心市街地活性化基本計画を策定し、方向性決定。歩いて暮らせるまちづくり調査等を通じ具体化策を検討。
- ・ 方向性は、都市と農業の調和、都市機能の中心市街地への再集積、21世紀を担う新たな都市機能の導入による求心力の再生、中心市街地での居住空間確保。
- ・ 行政としては、中心市街地に大学、病院、行政機能、居住機能（遊休土地を活用した元気居住都心構想の推進）等を誘導、整備し、具体化にむけ努力している。

2. 早稲田大学 理工学部 佐藤 滋 教授

『地方都市再生の課題』

課題1：将来の目標像を共有すること-合意の形成は可能か。

- ・ 将来の目標像は共有できる。課題は、それを事業化していく体制をとれるかどうか。

課題2：まちなかの「すまい」と生活拠点の再建-パートナーシップによる共同事業は可能か。

- ・ 居住需要喚起のため、喚起地域内外の居住の循環をはかる。需要を正確に把握し、ふるさと回帰の流れの中で、大都市圏との連携体制確立が不可欠。
- ・ 高齢社会対応のコミュニティ・ビジネスモデル、市民ファンドの仕組み、参加型事業への制度的支援が必要。

課題3：都市再生のプログラム-継続的な事業プログラムは維持できるか。

- ・ 複数年一括交付金や補助金を交付、権限を持つ運営・協議機関の確立が必要。

課題4：まちづくりの布陣の構築-永続的な協議機関、実行体制、NPOのフォーメーション。

- ・ ネットワーク調整型、コア調整型、アンブレラ調整型があるが、鶴岡ではコア型が適当。
- ・ ビジネス・コーディネートができる専門家を育成し、権限を与えて活動させることが必要。

課題5：地域再生のためのビジョンの再検討-広域の地域再生ビジョンの是非とその担保

- ・ 地域再生のための総合的なビジョン構築は必要。広域的な土地利用計画、環境管理が重要。

3 . 特定非営利活動法人 庄内市民活動センター 阿部 等 常務理事

『鶴岡市のまちづくり NPO について』

発足の経緯と事業展開の背景

- ・ 3年前、NPO 支援を目的に、4名で活動を開始。当初ボランティアであったが、自立的な資金繰りを目指し、継続的、永続的な事業展開を試みた。

活動内容

- ・ 花 HANA 宅配便事業（収益事業）、鶴岡エコマナー、つるおか街かど文学館、外堀堰の再生。
- ・ 庄内市民活動センター設立（法人格を取得、NPO 団体の支援活動）。
- ・ 循環型社会をつくるためのコミュニティガーデン事業 等。

NPO 活動の3年間を通じて活動に必須と思われたこと

- ・ ビジョン形成（目的の明確化）、人材の育成（キーパーソンが必要）、資金の確保（活動資金が必要）、管理と運営（事業遂行の手順）、事業の問題（理事と事務局の責任）、経営手腕（組織経営）。

【主な議論】

- ・ これまでは街路事業なら街路事業、区画整理なら区画整理と、個別の事業・部署で行えばよかったものが、今のまちづくりではこれを組み合わせ、5年10年とかかる事業を、部局間のみならず NPO も含めた関係者間の利害を調整し、順番にプログラム化し、それを継続的に行うための体制、資金を担保していかなければならない。そのため、どこの部署もなかなか踏み出せない。全体をトータルにコーディネートしたり、マネジメントする人を中心に、プログラムを作成する体制（組織と権限）が必要。
- ・ アメリカでは、まちづくりのためにお金を集める組織があり、専門家を雇って、地域社会と継続的に付き合っている。再開発事業だけでなく、将来の運営も含めたビジネスモデルを考えるとすると、日本でこの役割を果たすのは NPO ではなく民間の企業かもしれない。
- ・ 景観資源は、地方都市再生のための大きなモチベーションになる。まちづくりに関わりたいという気持ちになることは、“土俵”にあがることであり、いかに組み立てるかが課題となる。後は、どう“後押し”をするかである。
- ・ 新しいものや経済効果の実績がないものには助成できないのが現状である。建物補償だけでなく、総合的なまちづくりにお金が入ってくるようなシステムを考えるべきである。
- ・ プランナーやコンサルタント等による地方公共団体へのまちづくりノウハウの提供は必要。しかし基本は、自分たちの組織内で何をしたいのかを考え、実現していくことが必要。
- ・ 遊休土地の活用等を民間事業として立ち上げていこうとしている。市としてこれを支援するため、財政出動分も含めてどこまで関与できるかの範囲を洗い出し、検討している。
- ・ 人口減少傾向にある地方都市のコーディネート機能の強化方策として、それぞれの地域で責任を持って動けるコーディネーター（都市計画コンサルばかりでなく商業コンサルでも）自由に動ける環境を提供し、NPO などをコーディネートする役割を与えることがあげられる。

第6回都市再生ビジョン勉強会「都市とボランティア」

平成15年9月2日(火) 13:30~15:00 合同庁舎3号館6階局議室

【発表】

財団法人 さわやか福祉財団 堀田 力 理事長

『都市とボランティア』

都市再生におけるボランティアの主たる効用

- ・ 住みよく、魅力ある都市の実現、地域愛といきがいの養成、財政支出の節減。

あたたかいコミュニティ形成の視点から

- ・ 地域社会が冷たくなっているため、近隣では人にもものが頼めない現状がある。近隣の助け合いの活動に地域通貨が活用されている事例が増えている。

地域産業活性化の視点から

- ・ 事例として、滋賀県新旭町では地域通貨「アーロ」を発行し、地元商品、製品の購入に使用。

子供の視点から

- ・ 子供どうしの交わりが決定的に少なくなっている。子供は自分で育つ能力を持っているので、「子育て」ではなく、「子育て」といえる。子供の遊び場の管理は、地方公共団体ではなく、NPOに委託すべき。

若者や勤労者の視点から

- ・ 地域とのつながりがなくなることが課題となっている。自分のライフスタイル、ライフステージに応じて、多様な働き方を可能とする環境を整備することが必要だろう。

高齢者の視点から

- ・ 便利な住まいが少ないことが課題となっている。元気なうちから一緒に住もうとするグループホームが必要ではないか。
- ・ 高齢者の生きがいづくりとして、地域通貨を活用して、地域活動に関わってもらおう。
- ・ 自宅でも施設と同様のサービスを受けられる施策が必要。

障害者の視点から

- ・ 障害者を隔離するのではなく、ノーマライゼーションを進めていく。

生活環境整備、安全確保、娯楽・文化・観光の視点から

- ・ 環境教育、自然体験活動等の推進が必要
- ・ 犯罪対策、ホームレス対策ではボランティアも活動しているが、まずはスラム街の健全化、司法アクセスの拡大などが必要となる。
- ・ 日本の都市は魅力がない。文化政策の充実が不十分となっている。

外国人労働者問題

- ・ 外国人がなかなか日本になじめない現状がある。人口問題、少子化問題、都市安全問題、介護問題、3K労働問題等々、総合的な視点から、入管政策を立てる必要がある。

やくざ、暴力団問題

- ・ “ムチ”(取り締まり)と“アメ”(就職斡旋)が必要

ホームレス問題

- ・ スラム化しないドヤ街の維持が必要であり、ヤクザ化するのを防がねばならない。

大規模経済活動と生活とを区別する街づくりの視点から

- ・ 生活する場所と経済活動の場所は区分しなければならないのではないかと。ワシントンD.Cのまちづくりはうまくいっている。

都市部におけるボランティア創出の可能性

- ・ 人は、生きがいを求めるようになってきているので、ボランティアは増えていこう。自治体としては、ニーズ情報、場所の提供、継続的活動に対する謝礼金、財政的支援と協働が必要。国としては、NPO・ボランティア団体に対する税制上の支援が必要で、その分野への配慮は、英米に比べて足りない。

【主な議論】

- ・ 今後、ボランティアが発展していくのは、地方より都心部と見て良い。助け合いの状況について、地方はボランティアではなく、普通に古来のやり方でやっている。
- ・ アーバンライフのイメージは住宅そのものとは関係しないのではないかと。都会では、個人のガードが堅くなり、共生に進むようになる。
- ・ ホームレスに対するボランティアの取り組みは、住む場所を見つけてあげることである。たらい回しを避けるためには、働ける人は働けるようにする。
- ・ 都市のコミュニティ再生のために、駅周辺や公共交通の結節点に高齢者用の住まいをつくりたい。
- ・ 若い時は「老後は畑があるような田舎に住みたい」と思うものだが、高齢者は車が使えないため、都心部に住むしかない。都心部では、車椅子で買い物という楽しみもある。
- ・ まちづくりの拠点について、新しい建物はいらぬ。誰もが自由に集まり、自由に使えることが基本となる。まちづくりプランを作成する際は、必ず使う主体として高齢者、障害者、子育て中の母親に入ってもらわなければならない。
- ・ 介護予防という考え方が必要である。元気な人同士が住むと助け合い、生きがいや役割が生まれ、介護状態にはならないことがある程度証明されている。地方自治体としては、社員寮など空いている家屋や空き地において、グループホーム型住宅をつくるよう斡旋することで、色々解決することができるのではないかと。
- ・ 地方で家を売れない理由は、中古市場をつくらなかったことと、過疎化対策を実施しなかったことである。IT 技術を活用して仕事を地方にもっていき、地方に若者が住めば、地方の住宅も売れるのではないかと。
- ・ 商店街の活性化のためには、人を相手とするビジネスを興すことである。それは、教育、介護等、地方でも中心部でも求められるサービスである。

第7回都市再生ビジョン勉強会「都市型産業」

平成15年10月9日(木) 15:00~17:00 合同庁舎3号館6階局議室

【発表】

1. 京都府立大学 助教授 宗田好史

イタリアの都市政策

- ・ 1970年代に歴史的都心部の保全が改正都市計画法で位置づけられ、城壁の中の古い街並みが残る場所での建築行為に大幅な規制がかけられたが、その規制を活かして、街並みを活かす様々なタイプの都市型産業（職人産業等）によるブティック・工房街が形成された。あわせて都市型観光効果で、買物客が増大し、賑わい創出に成功した。
- ・ 街並み修復・再生に係る建築投資のほとんどは民間、一部の公共投資はその効果的誘導。

魅力的な都市空間、美しい街並み整備

- ・ 西欧諸国同様に我が国でも単独世帯が増加等し、人々が都市の中で暮らしていることを実感できる空間の形成が、国民的なニーズとなってきた。美しい街には人が集まる。
- ・ 新築投資でなく、修復・再生投資、建築保全により優れた建築ストックをつくり、都市のグレードアップが進むという流れが京都で、町家を活かしつつ先進的に起こっている。
- ・ 京都市では都心部に、「職住共存地区ガイドプラン」「同特別用途地区建築条例」を定め、町家を活かした美しい街並みを形成すべき地区内で、マンションのボリュームの規制、1,2階部分の店舗化義務付、ファサード部分を街並みに合わせて後退させる制度（美観地区指定）等のほぼダウンゾーニングに近い制度をつくり、民間の動きを支援している。
- ・ 良好な街並みを形成するために規制を厳しく設けた後、店舗数が増大し、地価は下げ止まり、街並み整備が進んだ場所で、賑わいが生まれ、相対的な地価上昇が見られる。
- ・ 出店事業者には物販よりも飲食が多く、高度なサービス業種が目立ち、都心型産業として京都都心活性化をリードしている。町家再生店舗で近年急増しているのは、ネイルアート、足裏マッサージ、アロマセラピーなどリフレッシュ系、仕入れがない業種である。
- ・ 観光統計から分析しても、街並み整備に投資した地区では、店舗数が増加、入込客数も増加し活性化につながる。既存の社寺仏閣ではなく街ができた所に入込客は増えた。
- ・ 近年、観光客の中心は中高年の女性のリピーターであり、街での買物や飲食を好み、イベント、賑わいを求め、「小奇麗で小洒落た」アイテムがある場が観光地になっている。
- ・ 京都都心細街路で、車と歩行者の関係を見ると、歩行者は車が少ない通りを、車は歩行者の少ない通りを通るため、車が三台減れば、歩行者が一人戻るというモデルが描ける。
- ・ そのため歩行者化は賑わい創出に効く特効薬だが使い方が難しい。自動車を減らし、人通りを増やすことの効果を、数字で具体的に示しつつ地元の合意を形成する必要がある。
- ・ そしてどんな店舗展開が集客性と営業成績を上げ、どんな通り個性化があり、街をブランド化するかを戦略的に進める議論が、都市マーケティングとして京都で始まっている。

2. 会津若松商工会議所 副会頭 渋川恵男

会津若松七日町通り商店街の衰退

- ・ 商店街の後継者が都会に出てしまい、老朽化した建物の維持ができないという理由から、建物を取り壊し、月極駐車場になる。
- ・ 公共交通機関がほとんど発達しておらず、車依存型の都市構造。
- ・ 12,3年前、平日及び週末の2日間の買い物客を調査したところ、ゼロであった。

商業文化を象徴する建物の修復

- ・ 地域の歴史・文化に根ざした蔵、洋館建ての建物、木造町家風の建物にあわせた修景を行い、まちにストックされているアイデンティティを露出させ、地域の誇り、日常の楽しさを演出。
- ・ 手法としては、「七日町通りまちなみ協議会」が空き店舗の地主と交渉し、店を借り、200万、300万円持っている人を対象に、お店にチャレンジしてみませんかとタウン誌を通じて広報した。条件として、100万円を修景に回すこと。また、景観条例に基づく住民協定地区の認定を受けると、70万円限度額の補助が出る。
- ・ 観光客が年間約20万人になった。観光客は、自分たちの日常とは違う世界、文化をのぞきたい、体験したいという思いから、わざわざ移動をすると考えられる。七日町の観光客が増加したのも、よそから見れば異文化、異空間と思われるものをつくりだしたからだろう。

【主な議論】

- ・ 七日町のまちづくりは、200万、300万円で商売をやっていこうという人たちの集まりであるため、専門家のアドバイスを受ける余裕はなかった。とりあえずアクションを起こし、売上の中から、再度建物に投資するときに専門家のアドバイスを踏まえ、本格的な修景に入っていきたいと思う。
- ・ 治安のあまり良くなかった地域で、景観や環境の向上により人が集まり、賑わいが生まれた例として、七日町駅が上げられる。従来、七日町駅は無人駅であったが、まちづくり協議会がJRから駅舎を借り、コーヒーショップと会津28市町村の物産のアンテナショップをオープンさせた。その収益から人件費を拠出し、無人駅に人を張りつけ、管理監督を行った。
- ・ 一般に従来の建築や土木技術には、商業的に成功する店舗形態や人通りを増やすノウハウがない。しかし街中にはこのノウハウを持った専門化もいる。京都では地場の信金営業マンが町家再生店舗拡大に果たした役割が大きい。どこでどういう建物で、どういう商売をすれば当たるかをよく知っている。我々はその知見をデータで裏づけている。
- ・ 「京都には、他の日本の都市にはない歴史的価値の集積があるため、それをうまく活かせるのではないか」といわれれば否定はできないが、長浜でも伊勢でも、また出石でも篠山でも、会津若松でもやっていることは同じ。歴史を演出する建築技術、都市デザインが上手いか下手かの違いだと思う。町家があっても、京都でも長い間それを活かす知恵がなかった。町家を壊してマンションを建てるのがつい最近まで一般的だった。それを変えることができた以上、都市再生のトレンドとして街並み整備の都心型商業・産業への効果は整理し、今後開発すべき手法であると思う。