

都心のまちづくり“ひろしまワールドカフェ”「みんなで話そう～だえんの未来～」

基調講演 議事概要

講演者：小林重敬 横浜国立大学名誉教授

テーマ：官民連携のまちづくり—都心部における拠点間連携を視野に入れて—

概要：

1 三都市における官民連携のまちづくり

今日は、広島にお招きいただきありがとうございます。

表書きの肩書は横浜国立大学名誉教授になっていますが、今、中心的に仕事をやっていますのは、二つあります。一つは森記念財団理事長で、財団の一般的研究活動に加えて、森ビル株式会社が六本木ヒルズとか最近では虎の門ヒルズを作っておりますが、その開発の拠点とその周辺エリアを一体的にマネジメントする仕事のお手伝いをしています。それ以上に長い経験を持っているのが、大丸有エリアマネジメント協会です。大丸有というのは、大手町・丸の内・有楽町地区の略でございますが、約 120 ヘクタールありますが、東京駅前のエリアを企業の方、就業者の方々と一緒に 20 年前に計画を作り始めまして、それ以降十数年、実際のまちづくり活動をやり、今でも続けています。その経験から今日お話をしたいと思います。

このような経験をしたことが日本の各地の方々にご紹介されて、最初は福岡天神地区の街づくりをやりたいというお話があってそのご相談に乗らせていただき、そこにマネジメント組織を作ることに協力いたしました。次に大阪、名古屋でも駅前地区を中心にそういうまちづくりをやりたいということで、それぞれ 5～6 年になりますが、大阪駅や名古屋駅の周辺の方々、企業の方が中心なのですが、まちづくりとマネジメントをやり、そうしているうちに名古屋市も大阪市も民間だけで動かすには限界があるので、市も加わりたいということで、市の委員会を立ち上げてくださいまして、市の委員会にも参加してまちづくりをやっていました。

今日お話する最初のお話は、大阪市、名古屋市、福岡市における官民連携のまちづくりについてです。広島市がこれから遭遇するであろうまちづくりの課題を、大阪市、名古屋市、福岡市はすでに色々と問題として抱えております。

どういう問題かという、例えば名古屋市は栄（さかえ）という元々の中心市街地があって商業の拠点だったわけです。そこに駅周辺に様々な開発が入って業務さらに商業・ホテル・その他が名古屋駅周辺に展開して、どちらかというところの方が力を持ってしまった。名古屋市のまちづくりとしてどうしたらいいか、という議論です。

大阪市も大阪の駅裏と昔は言っていた旧鉄道ヤード地区（うめきた地区）に大規模な開発が今、展開しております、そこが大きな力を持ちそうです。そうすると昔の御堂筋とかミナミとかをどうしたらいいだろうか、という課題を抱えている。

福岡市も天神地区という商業中心があったわけですが、今、むしろ博多駅周辺地区の業務商業の集積がかなり進んで、天神地区が新たなまちづくりをやらなければいけないので

はないか、ということになっています。

広島市では、広島駅周辺でさまざまな開発が動いていますが、10年20年経過した後でどういう姿になるかは、わからないところがある。しかし、その姿を予め念頭に置いて、松井市長がおっしゃる「だえん」のまちづくりをやるということを考える、ということは非常に重要なことだと思っております、この三都市のお話をまずいたします。

まだ1か月もたたない前に大阪市、名古屋市、福岡市の都市局長の地位にある方に来ていただいて、その課題でお話をいただきまして、その時に資料をそれぞれ作っていただきました。それぞれの局長さんからご内諾いただいておりますので、その資料をご紹介します大阪、名古屋市、福岡市でどういう状況になっているかというお話からさせていただいて、それから、私の現在の中心的研究テーマであるエリアマネジメントとはそもそもどういうものか、というお話をし、最後にエリアマネジメントのベースにはアメリカのB I Dという仕組みがありますので、それはどういうものか、という三つのお話をさせていただきます。

最初は大阪市です。大阪は、キタとミナミ、その間を御堂筋が繋ぐ。御堂筋が約5000mの街です。今、大阪駅周辺に大変大きな開発が入っております、ここにかなりの拠点ができるのではないかと。一つは、約21ヘクタールの元々のJRのヤードがありまして、それを跡地化して7ヘクタールの第一開発が「グランフロント」ということで実現しました。今、その次の14ヘクタールの開発をこれからやろうという話になっていて、この大規模な開発と、それからその周辺にさらにはかなり大きな再開発事業が起きている。全体としてキタが大きく様変わりしていきだろろうということで、人の流れもそちらにかなり傾斜しております。

例えば、今、うめきた2期14ヘクタールには、駅前に4.5ヘクタールの緑地を市が防災公園として作ります。さらに民間事業者に提案をいただき、もう一次提案は終わっているのですが、そこでいい提案をした民間事業者10社をノミネートさせていただいております。その10社に緑をうまく入れ込んだ都市開発を公募方式で提案いただく段階に来ています。4～5ヘクタールのまとまった市が作る公園とさらに周辺の民間事業者が開発に合わせて作る緑。あわせて約8ヘクタールの緑が大阪駅のちょうど裏、将来は表になるかもしれませんが、出現する開発を展開しようとしております。相当魅力的な空間になるだけでなく、さらに大阪駅のヤードとは逆側に大きな阪神あるいは阪急の開発が入り、さらにはそれから一つ下った中之島というところがあって、ここもエリアマネジメント組織が出来上がってまして、さらに空地がありましてそこに文化、芸術、あるいは新しい産業を担う空間を再開発して入れましょう、という努力をしています。さらに大きな議論として、御堂筋全体を、再生ビジョンを作って御堂筋の大阪駅側は下に商業を入れ、オフィスを入れ、そこに新しい機能を入れて欲しい。それから道頓堀側は、下に商業を入れるのですが、オフィスと合わせて住宅を上に入れるという地区計画を作り、さらにこちら側については4m、それぞれ建物を建てる時に後退して、今、44mの御堂筋をさらに4mずつですから、52mの空間にして、すなわち御堂筋の道路構造を変えて、中心の道路と側道がついていますが、側道を廃止して、すべてを歩道にする。非常に広幅員な歩道が御堂筋に近い将来出

来ます。魅力的な商業空間に作り変えるということです。キタが展開していくまちづくりに対抗するミナミにつながる道筋をつくる、そういうストーリーを実現しようとしているということでございます。

ミナミはターミナル拠点再生の議論です。ミナミの高島屋の前にある広場、これを再生して駅前広場を歩行者空間化する。これはすでに事業が始まっています。相当なプロジェクトを活かしつつ、キタからミナミ、全体の都心を盛り上げようというのが大阪市の基本的な考え方でございます。その時に中心的に考えられているのがエリアマネジメント。要するに松井市長がおっしゃいましたが、行政がまちづくりをやるだけではなくて、民間がいかにもそのまちづくりに関わるかです。エリアマネジメントというのは、そこにいらっしゃる民間、企業、市民の方々が関わってまちづくりをやる組織としてのエリアマネジメント組織を立ち上げるということ。それを大阪市は積極的に展開して、今こういう感じでエリアマネジメント組織が出来上がっています。

そういう動きの中で、大阪市は条例を作りまして、後でお話しします、B I Dという話があるのですが、エリアマネジメント促進条例というのを作りまして。あるエリアを確定しまして、その地権者から大阪市が課金、つまり税金を取って、それを民間団体・エリアマネジメント団体にそのお金を渡して、民間組織がまちづくりを行う、という条例を去年の2月に作りまして。この条例を作る時には、わたくしが条例づくりの委員会の座長を務めさせていただいて、今年の4月から、最初の地区（グランフロント地区）が動き始めています。

基本的な考え方は、日本B I D的なものを作ろうというのですが、非常に苦労いたしました。日本の既存の制度を枠組み使ってどこまで制度づくりができるかということです。まだ完成形、最終形ではないのですが、既存制度である、都市再生特別措置法、都市利便増進協定などの制度を使ってこの地権者が協定を結びあう。反対者がいてもその地域ごとに設定された合意率に達していれば、このエリアについては強制的に課金して税金が取れる。海外ですと50%以上の賛成があればOKだということもあるのです。

そのお金を使って行政がやるベーシックな整備を上回る整備を行う、あるいはそこで行うイベントをなど、この民間団体が出来ると、という仕組みであります。

まず、グランフロントが第一のB I Dの条例を適用した組織になりまして、地方自治法に基づく分担金を、市が地権者から取って、そのグランフロントのエリアマネジメント組織にそのお金を提供して、様々な活動をやっている。ただ、日本の制度は分担金で行う事業というのを法制度上制限しておりまして、基本的に公共的空間の維持管理の質を高めることに使う。我々は、オープンカフェなどに使えるようにしたい、イベントに使えるようにしたい、と考えておりましたが、これはとりあえずダメだということになりました。

そこで、広告事業をやったりして自主財源を獲得して、今、動いているということになります。御堂筋もエリアマネジメント組織が立ち上がりつつあって、全体一貫したエリアマネジメント組織ではないのですが、部分、部分のエリアマネジメント組織が立ち上がりまして、まずキタに近いところから組織が立ち上がって、今動き始めています。さらに大阪ビジネスパークという大阪城の近くにあるエリアマネジメント組織がありまして、ここ

も今年中に先ほどの分担金条例の適用地域に申し出るのではないかとされています。大阪の場合は、キタからミナミまで連携したエリアマネジメント組織が出来上がって、将来的には、松井市長がおっしゃる「だえん」に近いのですが、北から南まで一体となった都心づくりがこれから展開する、という状況が生み出されています。

次は名古屋市です。名古屋市はスーパーターミナル名古屋構想と銘打ってまちづくりを展開していきまして、この計画を作る時も私は関わったのですが、ご案内のようにリニア新幹線が入ってくることを契機としたものです。名古屋駅にこういう形で入ります。私驚いたのですが、駅前のオフィスなどが数多く立地している地区を開削して、上から掘って駅を作ります。そんなこと出来るのかと私思ったのですが、名古屋市が協力すると言っています。そして今、始まっています。

リニア新幹線が入り、名鉄が国際空港まで延伸しているのですが、それをより利便性の高い駅空間にしてリニアと国際空港の乗り換えを円滑にする全体プロジェクト、駅プロジェクトとして動かして、まちづくりをやりましょうということです。名古屋駅周辺は、かなり大きなビルが今、何本も立ち上がりつつあります。こういう形で開発を展開しています。結果的に名古屋駅周辺が商業も業務もかなり中心的な地区になってきています。

歩行者空間も整備しましょうということになっていきますが、名古屋は先程申し上げたように、栄地区が元々の商業中心でした。それに対して名古屋駅周辺地区が今見たような形になっていて、名古屋駅周辺地区と栄地区をどうするか。間に伏見地区というのがあるのですが、こういうエリアをどうするか。ちょうど広島と同じような課題を持っているということでございます。

栄地区は、久屋（ひさや）大通という大通りがありまして、久屋大通をうまく再生させて魅力的な空間に作り変えて、商業の活性化を再度やろうということで、今、栄ミナミ地区のエリアマネジメント組織が立ち上がっています。名古屋市としては、栄と名古屋を連携しようとしています。この時の一つのツールは、広島市も色々考えていらっしゃるようですが、名古屋市では広幅員道路を戦後作ってまいりまして、そういう空間が色々できているので、この空間をうまく生かして、LRTを通したり、歩道空間を整備して、うまくつながれないかと考えております。少し距離があるのですが、そういうまちづくりをやりましょう、ということになっています。これは、名古屋駅前地区のまちづくり協議会のエリアマネジメント活動ですし、こういう取組もやっています。こちら栄ミナミのまちづくりの組織でございます。

次が、福岡市です。福岡市はご案内のように非常にコンパクトなまちです。そういう中に三つの拠点があります。元々の商業中心が天神地区。最近博多駅に新幹線が入ったこともあって、ここはかなり商業・業務中心が移りつつある。さらに最近では、中国、韓国から船で来られる外国の方が多くて、博多港の国際ターミナルの整備も話題になっています。空港が近くでございますので、この四つの拠点をどう活かすかということでございます。そのために中心的なテーマは、天神地区の再生と、JR博多駅の拠点作りが一定方向に見定められましたので、博多港を含む三点をどのようにつなげて一体的な活力を向上させるかということがテーマになっています。そのために色々な仕組みを福岡市は取っております。

て、そもそも土地があまり広くないので、よくこの地域で建替えをやると容積率が上増しされます。一般的には、その一方で公開空地を取ってくださいとやられるのですが、福岡の場合はそうはいかないので、福岡独自の容積率緩和制度を使って、例えば敷地外の公共施設を評価します、特定施設を入れれば評価します、というような新しい容積率割増し制度を作って対応していこう、そのことによって特に天神地区の活性化を図ろうとしております。あわせて博多と天神地区、これは空港から来ている地下鉄がございまして、これを天神まで延伸しよう。さらにBRTを巡回させていこうと考えているようです。今、相対的に天神の力が落ちているので、天神ビッグバンというプロジェクトを起こして、将来に向けて博多駅前と天神地区が同じような活性化を図れるようにしていこう。天神地区の活性化の一つの目玉は、もともと福岡県の業務中心として天神明治通り地区という所がありましたので、ここに先ほどの容積率緩和制度を適用してこのビルの建替えを促進していきましょうということで、動いているところでございます。博多駅も色々整備していきましょうということでございます。ウォーターフロントの整備もやりましょうということです。博多と福岡、それぞれにエリアマネジメント組織が立ち上がっています。

2 エリアマネジメントの考え方

ここまで、エリアマネジメントのお話をしましたが、ここからはそもそもエリアマネジメントとは何かというお話をいたします。おそらくあまり耳慣れない言葉ではないかと思いますが、ちょっと基礎的なお話をさせていただきます。エリアマネジメントについて5つ項目をお話しします。

1つは、例えば丸の内で120ヘクタールの計画を作る、その計画を作る時からこの地域では様々なマネジメントをやるのだ、空間を作り、その空間でイベントができるように予め計画の中に組み込んでおく、あわせてそのようなエリアで活動する組織も一緒に考えて作っていきましょう、その地域の主体が価値観を共有して同じ方向を向いてまちづくりをやっていく、こういうことが必要ではないかというお話です。

進めて行くまちづくりは、1つは、その地域が持っている課題を解決するというのは当たり前ですが、それに加えて資源。その地域が色々な資源を持っていてそれをどう活かしていくか、ということをおみなさんで考えましょう。さらに将来まちづくりにどういうことが必要かということも考えましょう。いま日本のまちづくりの中で何よりも必要なのは環境・エネルギー問題への対応。それから防災・減災問題への対応で、そういうことをエリアでやることの意味を考えて展開をしていきましょう、ということをおみなさんで画策し活動しています。

従来のまちづくりとエリアマネジメントとの関係です。従来のまちづくりは社会資本整備、すなわち道路・公園その他を整備、それを公的資金でやる。整備された空間に民間が建物を建てる、というのがこれまでの都市づくりでしたが、これからの都市づくりは、そういうエリアに、そこに関わる関係者が社会関係資本、ソーシャルキャピタル、すなわち、みなさんで絆を作ってまちづくりをやる、同じ方向を向くということが重要である。それに合わせて、先程大阪のBID条例のお話をしましたが、志ある資金、そこに関係する民

間の方々がそのまちづくりにお金を出す。ソーシャルファンドをストックする。ソーシャルキャピタルとソーシャルファンドがまちづくりに貢献する。こういうことがこれからのまちづくりにとって必要ではないかということを申し上げております。

そのためには、従来どちらかという行政が、権力と強制、あまりいい言葉ではありませんが、結果的にそうなるまちづくりをやって、トップダウンでやっていた。これからは、それも必要ですが、それと合わせて、ボトムアップと申しますか、その地域の方々、住民、団体、企業、NPOが絆を結び合い、その絆には信頼と互酬性、互酬性は変な言葉ですが、お互いにこういうことをやることによって、自分たちにも一定のプラスがあるという関係を築き上げる。1～2年で互酬性の成果は表れませんが、5年あるいは10年経つと明らかに地域の価値が上がっていく。そういう活動をやりましょう、ということであります。

エリアマネジメントというのは、関係性の議論ですので、関係性というのを少し紐どいてみたいと思います。

1つは、開発の時点から管理・運営を関係付けるということであります。どういうことかという、これは大手町・丸の内・有楽町地区のガイドラインを作った時、これからまちを作っていく時に、中心には丸の内の仲通りという所があるのですが、それぞれの建物、あるいは街区の再開発が展開するときに、この仲通りに向けてアトリウム（屋内空間）を作る。公開空道を沿道に作りましょう。一方、皇居側、東京駅前側は、むしろ整然とした壁面の連続性を強調する。こういうまちづくりやりましょう。こういうことを予めルールの中に書き込んでおく。それぞれの開発、それぞれの企業があるわけですが、例えば丸ビルを作る時に丸ビルのアトリウムは、東京駅側の正面玄関に作らないで、仲通り側に作る。裏にアトリウムを作り、公開空地を作っていく。そうしたところ三菱商事の本社ビルが建ちましたが、ここに公開空地を作る。これから順次、再開発進む度に公開空地を仲通りに沿って作った空間のイメージをルールとする。これに近い空間が仲通りに出来ていますが、そういう空間づくりを行いましょ。

大手町は、ちょっと違いまして、元々超高層の空間ですので、超高層の足元に公開空地を作り、それをできるだけ関係付ける。ネットワーク化してこの地域の活性化に役立てる。こういうものを予め、ある意味で柔らかなルールとして個々の街区、個々の敷地で開発をするときにそれに従いましょ、としておくということです。

二番目。ここにお集まりの公務員の方々の多くは、開発に関わる方々だと思っておりますが、実際にマネジメントしていきますと、公務員といっても、そうではなくて、警察、保健所その他、開発に関わる組織以外の行政と関わらざるを得ない。例えば、イベントやると警察が様々なことを言って参ります。これをどうするか。保健所はオープンカフェやると色々な注文を付けてくる。これにどう対応するのか。こうしたことがこれから重要です。

あわせてエリアマネジメントというと、色々な関係者が集まりますので、その関係者の組織を色々な形で作りましょ。大丸有地区ですと、私がやっているエリアマネジメント協会は企業の方々を中心に組織化しておりますけど、最近ではそれに加えて、エコツェリアという環境に配慮した活動を大丸有地区でやります、という組織を作っていますし、さらに防災・減災の為に東京駅周辺で防災隣組というのを作って、新しい地域の課題に対

応して、全体としてエリアマネジメント活動を企業の方、就業者の方々とやるというような組織になっています。ハードなまちづくりとあわせてソフトの様々な活動をする、これこそが、本来のまちづくりです、ということを行っているところであります。

そのために、大丸有エリアマネジメント協会は、様々な活動をやっております、環境配慮の打ち水、それから芸術関係の活動、イベント活動をやったり、あるいは大丸有地区では電気バスを無料で走らせて、かなりの利用者がいます。

就業者との交流をやっております、ママカフェというのは、大丸有地区で子育てをやりながら働いている女性の方々に月一回、昼食時間に集まっておいて色々な意見交換をやる場とか、あるいは丸の内には約60の企業が野球チームを抱えていまして、その野球大会を毎年トーナメント制で2か月かけてやる。そういうことをやっています。それからそのようなエリアマネジメント活動がどういう効果を生んでいるか、ということの評価することも重要です。

3 エリアマネジメントの目的—欧米（B I D・T I F）と日本の違い—

最後の話です。そのようなお話の中で、エリアマネジメントと盛んに申し上げておりますが、海外で言うとB I Dという仕組みです。海外では、例えばニューヨークへ行かれています方は、過去ニューヨークの都心部に行くと非常に治安が悪くなく、街も汚かったが、今行くと相当改善されているのが分かると思います。それを担ってきたのが、B I D、日本でいうエリアマネジメント組織です。アメリカの場合、治安維持と清掃が公共性を持っているということで、ここの団体に提供するために、先ほど言った課金をして固定資産税上乗せ分のお金を取って、その団体がこういう治安維持、清掃活動をやっている、あるいはイベント活動をやっている、ということになります。

日本では、治安維持と清掃が公共性を持っているという形にはなりませんので、日本では今、環境エネルギーと防災・減災をエリアで展開するということを大きな公共性として考えて、併せてイベントその他の活動をやしましょう、ということになっています。

ここからちょっと海外のお話をいたします。先ほどから言っているB I Dというのは、ビジネス・インフラメント・ディストリクトです。アメリカでは行政的な位置付けのある区域であります。区域の中の地権者から課金をしてお金を取って、その資金をB I D組織に提供して、組織が活動をする。T I Fというのは、行政側のしくみで、タックス・インクルメント・ファイナンス。B I D活動をやると、そこから固定資産税が間違いなく上がるから、その上がる分を予め想定して行政が債券を発行してインフラ整備をする、という考えです。

B I DとT I F。B I Dは今申し上げたように基本は民間からお金を取る仕組み。負担金を取る仕組みです。T I Fは行政が自らこの地域を活性化するために将来的な税収増収分を担保にした債券を発行して予めインフラ整備をして、それだけのインフラ整備をやったからには、その地域が活性化しないといけないので、B I Dという組織を作っている。民間ベースでまちづくり活動をやってもらおう。という関係になっています。

ニューヨークの中心部はほとんどB I Dで埋め尽くされていまして、有名なB I Dとし

てはタイムズスクエア・アライアンス、グランドセントラルパートナーシップというようなくつかのB I Dがありまして、中心部の持っていた課題が相当解決されているという状況にあります。

それから、B I Dはアメリカだけではなくて、イギリスでは国の法律として出来ておりまして、ロンドンは今もっと増えていると思います。

タイムズスクエア・アライアンスは、年間予算約14億円。グランドセントラルパートナーシップは、年間予算約12億円で活動をやっていることになっています。T I Fというのは、開発後一定期間固定資産税が間違いなく上がる、例えば今、広島駅周辺開発をやっておりますが、開発が終わるとあれだけの開発ですから固定資産税が市に入ります、それを予め計算して、その分の債券を発行して債券発行によって得られた資金でインフラ整備を行う。魅力的な整備を行い、その魅力的整備を行ったところをB I Dがマネジメントしていく。20年、30年を想定してこの分のタックス・インクルメント税金上昇分を債券として発行する。日本でいうとなかなか交付金の問題とか色々あり難しいのですが、将来的にはこういうことを考えていかないといけないのではないかと私は思っています。

そういうものが動いている事例として9月末から10月にアメリカに行ってみてきた資料でございます。一つはミルウォーキー。アメリカの北の部分です。ここに広島と同じように中心部にミルウォーキー川という川が流れております。ここにB I Dを設定してその周辺がT I F。ミルウォーキー川の河岸にT I Fによって獲得した資金で整備を行い、整備を行ったところをB I D組織がマネジメントしているということになっておりまして、T I FとB I Dが一体となって動いている。T I Fは、こういう領域でお金を、将来的には固定資産税が上がるからこの領域を対象に債券を発行する。B I Dはこういう領域で活動をやっている、ということになります。

次にシカゴのB I DとT I Fの関係です。シカゴをいくつか見てきたのですが、1つは、中心部・都心部ですね。元々のシカゴの中心にステートストリート、ループ地区というのがあります。このステートストリートを中心としたこのエリアが若干衰退して、アメリカの有名ないくつかの企業が外に出て行ってしまった。そこを立て直したいということでシカゴ市がT I Fをかけて、T I Fによってまちを整備して、その整備したエリアをB I Dがマネジメントしているという。このようなマネジメントをやっている。例えば、歩道空間その他を整備したこれを使って、かなり世界的に有名なアーティストを呼んで、1年限りのイベントをしています。

最後ニューヨークでございますが、ニューヨーク市は、T I Fは使っていません。B I Dだけです。これは、いろいろ理由があると思います。明確にお聞きしたわけではなく、推量で恐縮ですが、ニューヨーク市は民間の力があるので、B I Dだけで、あるいはすでにかなりしっかりした基盤ができていますので、T I Fを運用する必要が無いのではないだろうかということです。B I Dだけで動いているのではないだろうかということです。

その中で、今日は広島の街なかを拝見させていただいて、公園とかいろいろな空間が街なかにある。それをどう活かすかっていうのも広島市の中心的なテーマかな、と思っています。これはアメリカで有名なブライアントパークB I Dです。ブライアントパークとい

う公園があって、ここは昔非常に治安が悪い所と言われていて周辺も衰退していた。これを民間のB I D組織が管理して、この公園を使って様々な活動をやってお金、収入を得る、ということをやります。レストランを開いたり、ファッションショーやスケート場を作ったり、そういう自主財源とB I Dにおけるお金の両方を使って、公園と周辺の活性化をB I Dがやっている。こんな議論を広島市が行ってもいいのではないかと思います。この活用を民間組織に委ねる。P F Iのような考えですが、もっと柔軟にこの公園を使えるような仕組みにしてまちの活性化を図っていくということが実践されているということでございます。

ちょうど予定の時間となりましたので、この辺で終わらせていただきます。

どうもご清聴ありがとうございました。

質疑応答

(質問1)

広島を中心部は、民間の土地だけではなく、市役所、県庁、合同庁舎や、国から借りている土地が多い。こうした公共用地を、うまく民間活力を入れてマネジメントし、価値を高めたい。どのような取組ができないだろうか。そのあたりをご指導いただきたい。

(回答1)

実は最後にお話ししたブライアントパークの事例はそれに近くて、公共施設を周辺のまちと一体となつてうまく活用する組織を作って、まちづくりに寄与するというものです。最近、地方自治体の財政問題もあり、従来のように公共がお金を出してまちづくりをやる、というよりも公共が持っている施設をうまく活用してまちづくりをやる、という動きが、かなり大きくなっています。

これだけ街なかに公共施設があるというのは、広島市のまちづくりにとっては優位だと思っています。

今広島市で考えている、都心をこうしたい、というプランを作る中で、公共施設の空間がこのように活用されて、まちが活性化できるというストーリーをしっかりと作るということが何よりも重要になります。

国も最近、公共施設の空間をまちづくりに積極的に使ってほしいという意向が強くなっていますが、そうした中でも、市が国にしっかりと説明できるストーリーを持っていないければ、国もこの空間を、市あるいはまちの方々に委ねて活性化する、という説得力のある説明を、国の内部で上の方々に説明できません。

「だえん」のまちづくりを進める中で、そのストーリーをうまく作り出していれば良いと思います。

(質問2)

B I Dの資金とは、固定資産税等に上乗せされる税のようなイメージなのか。また、そのような形で負担をかけることについての、地域の合意形成に向けた過程、話し合うプロセスが重要になると思う。商業地域であれば、ビジネスの観点から、そのエリア全体を活性化させるということでもわかりやすいが、住宅用地などでは、難しいのではないか。そのあたりを教えてください。

(回答2)

海外では固定資産税に上乗せして取っている、というのが一般的です。日本の場合は、大阪の条例を作るときに議論しましたが、固定資産税の目的外使用はハードルが高く、失敗しました。北海道のニセコが同じようにB I D条例を作りましたが、税金課金して取るという運用がうまくできていません。ニセコは、固定資産税を本来の目的とは違う目的外利用できないかと国にも働きかけているようですが、過去に裁判で何回か敗れていることもあり、うまくいかかわからない状況です。

大阪の条例を作る時にもう一つ、都市計画税が最適ではないかという議論もしたのですが、これは、都市計画法の規定で、都市計画税は都市計画事業に使う、とされており、エリアマネジメントは事業ではない、とのことでできませんでした。法改正すればいいと、私は思うのですが。

そして、残ったのが地方自治法に基づく分担金です。しかし、分担金も地方自治法の中で細かく制度が決まっており、十分ではありません。新しい時代に向けてもっと法が柔軟に運用できないかと私は思っていますが、なかなか今、日本の状況はそうではないですね。

ただ、国土交通省には、エリアマネジメントを都市づくりの中心的な制度にしたいという思いがありますし、わたくしが関わっている森財団のエリアマネジメント研究会にも参加の意向を示されている国土交通省の栗田都市局長も、これからの都市づくりの一つの大きなテーマはエリアマネジメントだとおっしゃっています。

こうした力で、これら法制度の課題も少しずつ動いていくかもしれません。

それから住宅地については、確かに難しいです。

一昨年から京都大学で、エリアマネジメントを研究する専門の講座を民間の寄附で作って、マネジメントの研究会を始めています。

私も研究会のメンバーなのですが、その研究会で全国アンケート調査をやりまして、広島市も含む自治体を対象としたアンケート調査をやりました。

貴自治体でエリアマネジメントをやっている事例はありますか、という質問に、びっくりしたのですが、600 地区近くが事例として出てきました。次に、その約 600 地区の中で、エリアマネジメントが有効だと判断できるのはどこか、と質問し、これに対する回答は、やはり商業でした。住宅地区はなかなか難しいということです。

このアンケートとは別に、エリアマネジメントをやって地価にどういう影響を与えたか、という調査も行いました。エリアマネジメントを行っている商業地では、明らかに他の商業地域とは違うプラスの効果があり、地域価値が上がっている。しかし、住宅地ではその効果ははっきりしませんでした。

では、住宅地はどうすればよいか、ということですが、住宅地ではB I Dではなくて、海外ではH O A（ホーム・オーナーズ・アソシエーション）という組織を作って、自ら維持管理する仕組みを作っています。それぞれがお金を出し合う仕組みです。

住宅地では、B I DではなくH O Aという枠組みで考えた方がよいのではないかと思います。

(以上)