

シャッター街解消に向けた商店街活性化勉強会

日 時：2011年3月7日 13:30~16:00

会場：市民交流プラザ 催事場

1. 開会

2. あいさつ

商業観光課

中心商店街の活性化について、皆さんご関心を持っているのではないかと思います。

本日は、商店街活性化に積極的に取り組んでおられる先生をお招きしております。皆でどうすればよいのか、どういう状況であるのか、何をできるのかを、皆で知恵を出し合い、共通の目的に向かって進んでまいりたいと思います。

本日はありがとうございます。

3. 講演

「商店街再活性化の新たな視点

—プロパティ・マネジメントとは—

講師：鈴木 浩 先生

(福島大学名誉教授・H&Pネットワーク)



○はじめに

私は昨年、大学を定年で退職しました。私は日本商工会議所というところにも招かれていて、まちづくり特別委員会、地方都市の中心市街地の空洞化はどこでも話題になっているのですが、そこでいろいろな勉強をしてきて、どうもこれではないかというのが、今日お話しするプロパティ・マネジメントの話です。

プロパティ・マネジメントは一般的に言ったら

不動産管理ですが、日本の場合は一般的な不動産管理とは違った意味合いが含まれているので、その辺りを中心にお話ししたいと思います。

ここ1日2日の政治の動きを見ても、日本は何という国なのでしょう。そして、国民が関わらないというのも何という国でしょう。昨年の秋口、NHK 教育テレビでハーバード特別講義全12回シリーズが報道されました。

ハーバード大学の政治学の教授、マイケル・サンデルが「これからの『正義』の話をしよう」という本を出し、2月段階で122万売れています。猛烈な勢いで売られています。なぜ、日本でこんなに受けているのか考えてみました。

正義とは一体何だろうか、しかも日本でバカ売れするという事は、日本人の琴線に触れたのでしょう。僕は買うことを迷っていたのですが、買うことにした決断の背景は、私たち日本人はちょうど今年が高度経済成長のスタートからちょうど半世紀です。この50年間の間に私たち日本人は正義というものを封印してきました。今、団塊の世代の人達が高度経済成長を支えてきたわけです。目の前で給料が毎年のように上がっていく、そういう時代でした。

日本国内では公害などいろんな問題が噴出してきましたが、自分の給料が増えるものだから、その辺は目をつぶってきました。日本国民が50年そのようにやってきて、正義という言葉が封印されてきたのではないかと実は思って、ところが21世紀に入って、90、91年からバブルがはじけて空白の10年。あっという間に空白が20年になり、今空白が30年目に入ろうとしています。それでこの政治的な体たらく。

日本人がこれまで封印してきたことが、このままでいいんだろうかという時代に突入してきたということで、マイケル・サンデルの特別講義をテレビで見た人は、我々日本人は何を目指してきたんだろうかということを考えるきっかけをくれたと僕は思って、昨年の10月に買いました。

2ヶ月かかって読みましたが、意味がわかりませんでした。今、2回目を読んでいますが、アリストテレス、カントなどの哲学者が次々出てきます。それをいちいち哲学辞典を調べなければならぬということなのです。

マイケル・サンデルが正義をどの様に考えているかという、3つの要素があると言っているんです。

1つは幸福、2つ目が自由、3つ目が善です。

この3つがあると言っていて、アリストテレスからずっとさかのぼっていくと、正義という一つのことばに語られているけれど、実は時代や哲学者によって重みづけが全然違うと言っています。

イギリスの哲学者ベンは幸福をその切り口の中心にしています。しかし、幸福論というのは最大多数の最大幸福ですから、小数を切り捨てる論理になってしまう。そのような幸福論が日本でも今は流行っています。

更にいうと、「自由」は実は日本の経済成長、没落をもたらしてきた「心中主義」を生み出しました。人々は社会権として自由がある。これを前提として世の中が成り立っている。自由を追求することで、我々は人間が豊かになる、これが善の根底であるとベンは言っています。

もう一つは美德を取り上げていて、マイケル・サンデルは美德、善の中心はコミュニティのもっている共通の認識、目標を善としています。コミュニティがないとこういう疑問が出てくる。

ドイツは第2次世界大戦以前の戦争責任を今でもユダヤをはじめとする周辺国に懺悔、謝罪をしています。日本は戦争責任について謝罪をしたことは一度もありません。

この違いは何なのか。戦争に直接かかわらなかった今の若者たちが日本の戦争責任について、今の世代として謝罪をする必要があるかどうかということをサンデルはその本の中で解き明かしていきます。それは私たちが日本のコミュニティという価値観を引き継いでいるという理屈を立てています。

もし、コミュニティという概念がなければ自由、最大多数の最大幸福、戦争責任を次の世代に受け継ぐという理屈が成り立っていかない。彼はコミュニタリアニズムという自由主義でもない、幸福主義でもない考え方を「正義」のなかに盛り込んでいます。

少し長くなりましたが、なぜ私たちが今、こういうことを議論しなくてはならないか。目の前の地域社会の衰退化に対して、誰がどのくらい大きな声を発しているのでしょうか。

私たちが責任を持っているはずの地域社会に対して、

誰がそのための戦いを挑んでいるのでしょうか。

役所に任せているのでしょうか。

政治家に任せているのでしょうか。

自分は何をしているのでしょうか。

そのことが日本ではあまり議論されていません。

今日は紹介しませんが、僕はここに来るたびに、古代アテネの都市国家における市民憲章というのを紹介してまいりました。

「次の世代の人たちのためにより美しい都市を、より豊かな都市を、今よりも損なうことなく次世代に残します」

これが昔のアテネの市民憲章でした。

僕たちはこのすさまじい世の中で、

北上は次の世代に何を残すのでしょうか。

子どもたちは北上に残ってくれるのでしょうか。

このメッセージをどこでしているのでしょうか。

こういうことを今、日本はそれぞれのところで考えなければならぬということここ1~2年ずっと考えてきました。

僕は1944年、昭和19年生まれです。明治~大正生まれの親父、母親の世代、その子どもたち、またその子どもたちと3代並べてみると、僕たちの世代ほど親の世代と価値観が違う世代はないと思います。

それ以前は3世代連続で親の世代の価値観をそのまま譲り渡せば、次の世代が育っていく。安定的な世代継承の仕方だとは思いますが、僕たちの世代はちょうど真ん中が高度経済成長、こういう時期を通して、親たちが戦争で食べ物も何もいなかで子どもを育てた。

僕たちはモノ漬けで子どもたちを育てた。親と子どもの価値観の大きな違いを見たときに僕たちは一体、どんな世代の橋渡しをしたんだろうか。その責任は問われないのだろうかということが、僕の心の中で大きなかせになっています。

僕たちが子どもたちをどう育てたのかということなのです。

イギリスに行くと、今でも12歳以下の子ども

たちを連れて、19時以降はレストランへは入れません。もちろん、コンサートホールにも入れません。夜、ロンドンであれどこであれ、まちなかでそういう時間を過ごすのは大人の世界なんです。子どもがいる世帯は子どもをベビーシッターに預けて、大人たちがコンサートや演劇、レストランで食事を楽しめます。こういう仕掛けが日常生活の中にたくさんあります。そうすると、子どもたちは「早く大人になりたいな」と思うんです。

また、イギリスの子どもは自分の親の職業を見て、「親と同じくペンキ屋になりたい」なんて言います。別の友達の子は「私はタクシードライバーになりたい」親の背中を見て、職業選択をします。いずれにしても、早く大人になりたい、お父さんやお母さんのようになりたいというんです。

さて、日本はどうか。親の疲れた姿、大人たちの悲惨な姿を見て、「大人になりたくない」と言っているではありませんか。

この違いは何なのか。

僕たちはどのようにして子どもたちを育ててきたのだろうか。この発信力を改めて問われていると思います。

このことを考えると、僕たちの世代は次世代に伝えるべきものを伝えなかった罪悪、かせのようなものを感じています。

今のまちの姿もたぶんそうです。私たちがつくったまちは元気な方々、声の大きな人たち、男たちがつくったのが今のまちの姿です。

当時は子ども、女性、障がい者、お年寄りの意見を聞くというまちづくりの背景は全くありませんでした。今の姿はその結果です。

そのことを考えながら、次のプロセスをどのように軌道修正していくか、何が重要なのかを考えれば、商店街活性化の新たな視点ということで、日本商工会議所などで議論していることや実例として浮かび上がっている、「プロパティ・マネジメント」についてお話します。一般的には不動産管理ですが、日本はもう少し複雑な様相を呈しています。

○福島での経験

・福島市中心市街地活性化基本計画 2003

私は、福島で活性化協議会の会長をしていたので、中心市街地活性化基本計画を2回に渡り、つきあうことになりました。

このときにどんなことが大きく変わってきたかということ、2003年は、皆さんおわかりと思いますが、旧中心市街地活性化法に基づくもので、その次の2010年は「まちづくり三法」改正に伴う新たな中心市街地活性化法に基づくものでした。

最初の時は、全国で最初に策定して内閣府に提出したのが郡山市でした。このときの中心市街地の面積は900ha。内閣府も目を飛び出さんばかりに驚きました。900haの中心市街地はたぶん全国で一番大きかったでしょう。

福島市は4番目に策定しましたが、福島市の中心市街地は270ha。わたしは「270haは大きすぎる、こんな大きな面積をどうするんだ」と言いましたが、説得できませんでした。

ちょうど策定の時期にミュンヘンの都市計画部長マイク・フェルナーさん、次期都市計画部長ウォルター・ブーサーさんをお呼びしました。

実はミュンヘンの都市計画のお話を聞く機会があったのですが、ミュンヘンは人口130万人で中心市街地は130haです。

図面を見ると、見事にこの部分は車を弾き飛ばし、自転車と路面電車と歩行者の為の空間です。歩行者がそこにアクセスし易いように、周辺から来る自家用車を弾き飛ばす。その部分は130ha。

要するに、市役所、教会、大きなショッピングセンター、そういうものがまちなかであって、その130haを集中的に整備する。その代わり、そこにアクセスする車、公共交通、路面電車を整備する。こういうことです。

それに比べて、28万人の福島市は270ha。この違いが日本の中心市街地活性化をずるずる引きずってしまっている原因の一つだと思います。

もう一つは中心市街地活性化法によると全部で11省庁が、文科省、農水省も関係省庁になっています。いろんな省庁が関わっているのですが、主にはハードに関わる基盤整備とソフトに関わる商業振興、かたや国土交通省、かたや経産省がメインです。

こういうものが羅列的に事業として引っ張られるということで、個別事業として展開されるといところに最初の中心市街地活性化計画の大きな弱点だといわれました。わたしも最初の計画の時に個別の事業、区画整備、街路整備などが個別に並んでいるだけというのが気になって、一つ

福島での経験

➤ 福島市中心市街地活性化基本計画、2003

- ・旧中心市街地活性化法による。
- ・全国で4番目に策定提出(因みに1番目は郡山市)
- ・中心市街地270ha(cf.人口130万人のミュンヘンで130haが中心市街地)
※当時、福島銀行の新装の際に、地下のホールをこけら落としとして使用させてもらい、
ミュンヘンの都市計画部長マイク・フェルナー氏とウォルター・ブーサー氏をお招きした。
- ・基盤整備、商業振興の二本立て、それぞれが個別の事業として展開されるような制度設計→「新しい**かぜ**ふくしま計画」一統一的な取り組みになるように。

➤ 福島市中心市街地活性化基本計画、2010

- ・旧中心市街地活性化法以降も全国の中心市街地空洞化はさらに深刻化。
- ・「**まちづくり三法**」改正に伴う新たな中心市街地活性化法のもとで。
- ・民間との連携のもとに法定**中心市街地活性化協議会**が設置される。
- ・中心市街地活性化の基本課題の一つに“**目抜きどおり**”の再生を掲げ、ライン・ゾーンのストーリー・シナリオを明確にしようと呼びかけてきた。
- ・**エリア・マネジメント、プロパティマネジメント**の重要性が浮かび上がってきた。

の方向性になるように「新しい**かぜ** ふくしま計画」というネーミングで、名前だけは期待したのですが、ほとんど動きませんでした。

・福島市中心市街地活性化基本計画 2010

そんなことをやっているうちに、旧中心市街地活性化法以降も全国の中心市街地の空洞化はさらに深刻になっていきます。昔の活性化計画で活性化できたところなんてほとんどありません。結局、まちづくり三法が2006年に改正になります。

この改正をするときに、私は日本商工会議所のまちづくり特別委員会にいたので、自民党、公明党、民主党、いろんな政党にいつてまちづくり三法を改正する必要がある、向こうから注文を受けると日本商工会議所のまちづくり特別委員会で次の作戦を練る、そういう現場におりました。

法律というのはこのようにできるのかと、ある意味で、僕には初体験で非常にスリリングな体験をしたのは、このまちづくり三法の改正でした。

もっとも、私が日本商工会議所のまちづくり特別委員会に招かれた背景がありました。2006年の改正前、2005年に全国で初めて福島県が商業

まちづくり推進条例をつくって、大型店が郊外に出ることを抑制する立地抑制のための条例を全国で初めて作った。それがそのまま、まちづくり三法の改正につながっていました。

日商に福島の条例の背景だとかどういいう調査の結果、こういう条例ができたのかということ、まちづくり特別委員会のなかですとお話してきました。それが背景となってまちづくり三法の改正になったと思います。

まちづくり三法の中の一つが中心市街地活性化法の改正であります。これでかなり、旧法と変わりました。

中心市街地活性化協議会というのが法定協議会というかたちでできる。前の中心市街地活性化協議会は僕も経験がありますが、こちらの場合には市役所の中に協議会がありました。

ところが、この新法では法定協議会です。法定協議会とは役所が自分の判断で自分の所に協議会をつくるのではなく、民間との連携のもとにつくらなければならない。これが大きなミソです。

商工会議所が協議会を運営します。福島では福島商工会議所が協議会を運営する。そこに市役所

が活性化基本計画の原案を持って来る、そこで意見を戦わせるといったやり方で、民間との連携をするというのが新しい活性化法の一つの特徴でした。

さて、福島の新しい活性化基本計画のなかで、基本課題の一つであるこれを提起しました。「目抜きどおり」です。

昭和 30～40 年代の目抜きどおりはどこでしたかと年配の方に聞くと、90%以上が「すずらん通り」と答えるぐらい、目抜きどおりがはっきりしていました。今の現段階で、若者やお年寄りに今の福島の目抜きどおりはどこですかと聞くと、さて、どこかしらとなります。もともと目抜きどおりだった所でさえ、空き店舗が増えています。

そのような大きな変化があって、私は協議会で改めて提起しました。「福島で目抜きどおりは必要ですか、必要ではありませんか」ということです。目抜きどおりが持っている意味をもう一度捉え直して、再生を掲げようではないか、ある意味では通りですからラインです。ラインとその周辺のゾーンにストーリー、シナリオを作っていくとしたわけです。

だいたい目抜きどおりとはあそこら辺だろうと私が提起すると、皆さんおわかりになるのですが、さて、そこはだいたい見当がついてきたのですが、実はそのエリア、ラインで見ると、そのなかに空き店舗、空きビル、駐車場がどんどん出てきてしまった。そうなってしまった背景は何なのか、再生は不可能なのかということで、先ほどから出ているプロパティ・マネジメントが極めて重要な課題らしいと全国的にも議論されてきました。

それから、プロパティ・マネジメントというのは、福島でいう旧目抜きどおりである「すずらん通り」をある種のストーリー、シナリオをつくって、目抜きどおりにしようといったときに初めて、空き店舗や空きビルのオーナーに目抜きどおりとして再生させたい、そのことにご協力願えないかという交渉の必要が出てきます。それがエリア・マネジメントです。

北上にもそういう所があると思います。思い浮かべてください。目抜きどおりはどういうエリアなのか、将来どういうエリアにしたいのか、その合意形成ができると空きビル、空き店舗を持っている地主さんたちとここの地域はこういう土地

利用、空間利用したらどうだろうかと次の段階の素地ができることになります。

これを考えようではないかという動きが福島できつつあり、商工会議所のなかにビジョン研究会というのが立ち上がりつつあります。そのなかの中心課題の一つがプロパティ・マネジメントであります。商工会議所が宣伝してやっています。

○中心市街地再生を取り巻く新たな局面

・人口減少社会・超高齢化社会到来の意味

北上は今、総合計画を作り終わったところだと聞きます。福島県は今、203 万人の人口ですが、25～30 年後には間違いなく、170 万人前後になります。これはどうあがいてもそう推測せざるを得ない。これが人口減少社会です。

私たちは今、マスコミなどから人口減少社会が到来するというのを枕詞のように知っていますが、人口減少社会はどんな社会なのか、具体的にイメージができていますでしょうか。

福島県で総合計画をつくって、30 年後、170 万、160 万人台に入るということを計画で書きましたが、170 万人の人口になったとき、59 市町村が皆が等しく、同じような比率で減少するものではありません。人口の偏在はさらに激しくなります。まちとして成り立たないまちが出てくる。行政区ごとに見ていったら、ここの行政区はゼロに限りなく近くなってしまふ。

もちろん、人口が少なくなってくる所ほど高齢者の比率が高くなって、既に福島県下で 65 歳以上の人口が 50%を占めるところは 3 町村出てきました。その時の医療、福祉、産業、あるいは労働人口がいなくなったときに山林、里山、農地、持っているものを維持しようとするときにさらに高いコストになり、それは都市住民が担わなければならないかもしれません。国土のかなりの部分が遊休農地になったり、なかには外国資本に買ってもらってほっとしたなんていう山林事務所もおられるようですが、そういう状況になる。

昔は人口政策なんていうと、産めよ増やせよなんて政策はおかしいと言われていたけれど、ごくこの 2～3 年、本格的に人口政策をしないと日本はもたないということがはっきりしてきたので、人口問題研究所の OB たちが人口政策が必要だと言いはじめています。

中心市街地再生を取り巻く新たな局面

▶人口減少社会・超高齢社会到来の意味

- 人口の偏在がさらに明確に。
- 「人口対策」から「人口政策」へ。
- 地域コミュニティ再生や都市・農村の共生と協働が喫緊の課題に。

▶「地域主権一括法案」、「地方自治法の一部改正法案」などの動向

- 東京一極集中はどうするのか、地方自治体が健全に公共サービスを担えるためには？持続可能な地域を実現するためには？
- 中心市街地活性化や地域再生の基本課題が見えつつあるのではないか。
- 自治体の政策形成能力と地域における合意形成能力が決め手に。
- 地域経済界(全国の多くの地域で商工会議所が法定中心市街地活性化協議会を担っている)、行政、住民やNPOで今しなければならないこと、今できること。

私たちは地域コミュニティの再生だとか、都市農村部の共存、協働、こういったことを考えないと人口偏在に拍車をかけてしまいます。人口偏在に少しでも歯止めをかける政策を福島県でも考えていて、今、59市町村ごとに行政と産業界と住民が話し合いをする、コミュニティ力を高めるラウンドテーブルをつくることにしました。これは新しい総合計画の中で取り組んでいることです。

いずれにしても、この人口減少社会はこの北上市でも例外ではないと思います。その点をどうピットにリアルに具体的な姿として推定するか、そうすると課題がもっと見えてくるということだと思います。

・「地域主権一括法案」、「地方自治法の一部改正法案」などの動向

さて今、第177通常国会が開かれています。そのなかで提起されている法案の中にこんなものがあります。

「地方自治法の一部改正法案」は175通常国会の時から提起されていて、継続審議されています。北上の総合計画ができた直後で恐縮ですが、この地方自治法の一部改正法案はどういった法案かというと、地方自治を第2条、第4項というところ

ろに、市町村が基本構想を策定する義務をうたっています。

今、北上で総合計画をつくっているのは、この地方自治法の第2条、第4項が義務規定としてあるからです。この改正法案は、その基本構想の策定義務規定を廃止するというのがこの法案です。市役所の方はほとんどご存じかもしれません。こういう法案が今、上程されています。

何故か？基本構想をつくるのが市町村の主権だろう、国が地方自治で定めるという義務は必要なのではないかと、いろんな背景や妄想的なんですけれども、総務省が提案した時にはかっちりした背景のことは言っていませんから、いろんなことが考えられる。

でも有力な背景に基本構想をつくったのは、それすら実は役に立っていないじゃないかという議論もあります。これを一番激しく言っているのは、北海道大学の地方自治について言っている財政学者の稲垣純さんという方です。彼のホームページを見ると地方自治体のつくる総合計画は何か役に立っているの？と書いています。あれこそがこれからの行政と産業界と住民との協働の道しるべになることだろうと思っていて、更に発展させるべきだというのが私の考え方ですが、今そ

れが問題になっています。

東京一極集中がここまで進んできました。これだけは念頭においてください。今、政府系の役人の中でこういう議論をする役人が出てきました。東京一極集中はもうとめられないというのが1つの論調。もうひとつは、昔のように国土の均衡発展を是正すべき。是正する政策をつくるべきだということ、是正なんか無理だという役人。是正なんか無理だという役人の中で、東京が世界の中でもっと一流の都市に、東京がもっともっと富を集中させ、そこから税金を巻き上げ、全国の自治体に配布した方が早道ではないかと議論をまことしやかに言っている官僚や政治家がいます。しかし、そんなことをわざわざ言わなくても現実にそうなっています。それを阻止する力は働いていません。

官僚達の言うことはとんでもないことを言っているのではなくて、今の延長線上に考えられるのは、東京一極集中を更に進めようという論理です。私たちはそれに抵抗する方法を考えなくてはなりません。地域主権など偉そうに言っていますが、こんなことをやられたら東京一極集中が更に進みます。

東京都中野区というところに戦前に、中野学校があったその跡地をめぐり裁判抗争をやっている、東京の一等地ですからいろんな企業が容積率600%で100メートルの高さの建物を建てるという計画の中野区は受け入れつつあり、周辺の住民が怒り訴訟を起こしている。

都市における再都市。古くなった建物を建て替える、これを都市計画における都市の再投資力と言っています。地方都市では、昭和の30年から40年程に建てた建物をとり壊してあらたな建物に建て替えた再投資力は貧弱です。だから空きのまま残っています。

東京はもう30年、40年オリンピックの辺りに建てられた建物は再投資力のせいでどんどん新しく建て替わっています。今、こういった違いが出てきているので、東京一極集中がどうするのか？私達地方の自治体が健全な公共サービスを担うためにはどうしたらいいか？持続可能な地域を実現するためにはどうしたらいいか？こういう問題提起が、今行われています。

この地域主権一括法とか、地方自治の一部改正法案ではこういう目略を転向することが不可能

に近い。私達自らが考えないと、ということです。

そういった中で私達は、中心市街地活性化や地域再生ということの基本からもうこれ以上、下がらないところまで来ていますので、地方の中心市街地の商店街に空きビルや空き地がこれだけたくさんこのまま放棄されていますから、今の課題がかなり明確になってきたと思います。

郊外に開発を進めることで、実際にしてみると固定資産税が増えるということで、開発を許してきたけれど、これにインフラ整備に追い付かなくなることは目に見えています。

人口減少社会ということがどういうことかという、いろんな経済学者が言っていますが、日本では年功序列あるいは生涯雇用が成り立っていましたが、これは世界の中で日本だけで、人口減少という現象ははっきりしてから、この年功序列や生涯雇用が崩れていきます。単純な理屈です。「年功序列」というのは年を増えると給料が増えるのと、重要なポストに上がっていくということです。

ところが今、若者達の人数が減ってきた。企業に入る人数が少ない。この企業の中での年齢構成は上のものが多く、下のものが少ない。年功序列が成り立たなくなってきましたので、年配の方は重要なポストに就けなくなっています。年功序列だとか生涯雇用の枠組みは1990年のバブルがはじけてから崩れていっています。

その中で私達の課題は、地方や地域でどうやって雇用関係を新たに生み出すか？が大きな課題になってきていると思います。そこで、私達が地域住民としても自治体が本気で経済政策能力を高めているか、そのためにも議員さん達が本気で働いているかどうかは、いよいよ突き詰めていかないといけない課題だと思います。

もし議員さんが本気で役割を果たしていなかったとしたら、議席を1/3に減らすべきです。現実に埼玉県志木市というところは、300議席人程の自治体職員を半分に減らしています。政府や東京都の石原慎太郎知事が、あそこそ、リアルにモデルにしたい自治体だと誉めたたえています。

本当にそうなんだろうか。日本では地方自治体の職員の数はEUと比較すると人口に対する公務員は圧倒的に少ないのですが、それでも公務員が余っているという。それは私達をもっと健全な公

原点に立ち戻って

▶ 地方都市の成り立ち

- ①都市的土地利用エリア・市街地と周辺農漁村との有機的な関連
「都市」→(都:政治・行政)+(市:生鮮産品などの市場・商工業)
- ②この有機的な関連が地域経済を支え、地域社会を形づくってきた。
 - ・通勤・通学、農機具店・肥料や種苗などの店舗、朝市なども。
 - ・市街地に住む住民にとっても周辺農漁村が盆や彼岸に墓参りをする故郷として機能していた(現代のニュータウンには墓地が計画されない→つまり故郷になれない)。
- ③これらの関係を衰退させたのが高度経済成長期以降の地域政策。
 - ・工業化→人材提供、工場誘致、農地や丘陵地の開発
 - ・モータリゼーションの急速な進展と車を前提とした都市計画
 - ・農漁業は大都市への安定的供給をめざす仕組みに
 - ・バイパスなどの計画と沿線への開発(中心市街地の空洞化)
- ④農林漁業と商工業との有機的な産業振興が都市の個性を生み出すことが注目されてきている(農商工連携など)。
- ⑤「地域主権」の潮流など、地方自治体の政策形成能力と地域における合意形成能力が求められてきている。

共サービスを担ってほしいと伝える必要もあるし、職員もそれをアピールすることが重要です。地域における合意形成能力ももちろん重要です。ということをおはすごく感じています。

地域経済の問題は地域経済界、それから行政、住民やNPO、今しなければならぬことはどんなことがあるか、大きな課題になってきています。

○原点に立ち戻って

・地方都市の成り立ち

それからもうちょっとプロパティ・マネジメントに入る前にこのお話をしておきます。

これは北上に来て何度もお話をしたことがあるんですけど、地方都市っていうのは、まず都市っていうのは行政の中心と市場がある。この都と市場が都市っていう名前の由来です。

それで市っていうのは、生鮮産品などの市場あるいはそれを素材にした商工業、ということで地方都市っていうのは市街地と周辺の農漁村との有機的な関係を持って成り立った。

この有機的な関係が地域経済を支えたり、地域社会を形づくってきたんです。地方都市はほとんどそうです。

ここの北上も考えてみて下さい。市街地の周辺

広大な農村部がある。この農村部の方々を支えるために街なかに例えば農機具屋さんがあった。肥料屋さんがあった。花屋さんがあった。こういう風にして地方都市は周辺の農家の農業を支えてきた。

そしてこの関係は、昭和40年頃ずたずたに切られてしまいました。これは昭和40年代に農水省の戦略ですね。地方の農作物を東京や大都市へ安定的に食料供給をする、その前線として地方の農村を考えたんです。

だから北上もそうだと思いますけど、昔、大学院生の頃に花巻にあるAコープの小さなスーパーを見に行った時に、花巻にある農作物の中で花巻市内で作られている農作物がどのくらいあるか調べてびっくりしました。それは今でも強烈に覚えているんです。青紫蘇の葉っぱだけが花巻生産でした。10枚ぐらいに束ねた青紫蘇の葉っぱだけがこれが花巻の生産。卵から何から全部花巻以外。花巻の農家の人達は、農家で作っているやつを東京、せいぜい盛岡に送ってしまう。地元の元々の直近の市街地の人達の胃袋を潤そうという発想は40年代から急になくなってきます。都市の人達もそうではない食料を手に入れるようになります。花巻の都市住民の人達は、周辺の農

業農家農地がさっぱり分からなくなっています。

これで農村が救えますか。

農村が救えなくて市街地が元気になれるか。

ならないんですよ。農家が農業に展望がない、農業の後継者がいない、だから農地を手放す。農家は農地の運営経営ではなく、不動産経営になりつつあります。

もしこの土地を大型店が借りてくれるのなら、喜んで貸してあげるといことが現実としておきています。

福島の私達が商業まちづくり推進条例をつくる時に福島県に叱られました。国道4号線に面した農地、優良農地です。1ヘクタールあたり、1年間に750万円の賃貸料でここの土地を借りています。水田1ヘクタールで昔の1町歩ですね。水田1町歩の米を作って、収入があるかお分かりになりますか。うまくいって120万円です。でもいろんな機会や肥料だとかで実際に手に入るのは70万ぐらいです。要は汗水垂らしてお米を作って70万円。一方、何もしないで大型店に貸して700数十万。一ケタ違うんです。農家の人にしてみては農業やっているのがバカバカしくなりますよね。でも都市の住民はそういうことが分からないので、農家の人達は補助金でこのうと農業をやるとこんな批判まで生まれています。

私達都市の住民は、農家の方々の農業の厳しさやあるいは農業の大切さを理解しないと地方都市も市街地もいかれます。こういう構図になっている事を私達はもうちょっと考えなければならぬなと思っています。続いてこういう関係を今高度経済成長期以降、私達は断ち切ってきたということです。

○問題の所在

・中心市街地空洞化は都市計画の抜本的な見直しを迫っている。

それから中心市街地の空洞化なんですけど、どうも都市計画の抜本的な見直しが迫られていて、政府な中ではこれが抜本的な見直しをやっているんですけど、進まない。どうしていいか分からなくなっている。要は僕がここで提起しているのはこういうことです。

中心市街地活性化対策と都市計画、具体的に言うともマスタープランを作る。あるいは用途容積の都市計画図面があります。これ連動しているかという対して連動していません。北上は連動しているよと言われるかもしれませんが、あとで教えて下さい。

都市計画と中心市街地活性化対策はどう連動しているのか。福島は典型的にそうだったので、中心市街地空洞化対策と市街地拡大戦略は絶対に両立しません。

人口が爆発的に増えるんだったら両立するかもしれませんが。人口が横あるいは衰退、これ両立するわけがありません。それで都市近郊における農業的土地利用からの撤退、こういう志向は先ほども言ったように農家の方が強い。

そうすると例えば線引き都市計画がこの市街地調整区域をどうしたらいいのか、非線引き都市計画ないし白地地域をどうしたらいいのか、都市計画掛かっていない所はどうしたらいいのか。

それについての土地利用コントロールが全く違うわけで、農家の人にしてみると不公平感がおびただしい。農業指定が1番いい、その次は白地地域がいい、市街化調整区域なんかまっぴら、という風になる。そういうようなことが同じ農地を持っていても、不公平感が漂っているがために都市計画がドロドロとしてしまう。

更に言うと、公共交通インフラと市街地土地利用、公共交通インフラはそれなりに伝統的にあるとして、市街地土地利用政策は全くの不整合のために、ニュータウンあるいは郊外の住宅地というのは公共交通インフラ整備と連動していません。

なぜかというところははっきりしているんですけど、モータリゼーションです。オリンピックの年以降日本は車社会に急激に進んでいきます。そうすると車ですから、もうニュータウンが山の裾野であろうとどこであろうと道路一本通したりすれば、そこにアクセスできる。それが今日に渡る悲惨な状況になっています。

ヨーロッパやアメリカでさえ公共交通インフラと市街地の土地利用を整合性を持たせるチェンジをしています。日本は公共交通インフラと全く連動していません。挙句の果てに、明治政府以降築いてきたJRの鉄道、第三セクター、鉄道の駅はなんと無人駅化しているじゃないですか。第三セクターの鉄道はもう廃止しようかなという

所がどんどん出てきています。

これも皆さん頭に入れて欲しいと思いますけど、福島県もそうだったんですけど、福島県には会津若松っていう所から新潟県の小出って所に只見線というのがあります、今まではJRの法律に基づいてそこを配線する時には国交省との協議、国会の承認が必要でした。

これは2、3年前にJRに関する法律が変わりましたので、JRの方針で一存で廃止が決めることになりました。すぐさま候補に挙がったのが只見線だったのです。それで私達は奥会津地方の鉄道、この公共交通インフラとどうしたらいいのか、岐路に立たされています。

それもそのはずで、鉄道と宅地開発、住宅地開発、工業開発全く無関係です。それで挙句の果てに鉄道の業者さえ減らしている。

要するに公共インフラの二重投費、無駄な投費を我々は進めて来ました。そういうことも実は大きく関わってくる。

それからだんだんプロパティ・マネジメントに近づいて来ますけども、実は土地の所有や利用における産業・経済活動と居住・生活行動との不整合です。単純に言ってしまうと、民間企業であれ産業経済活動における他小中それから上くらいの企業はこの不動産を法人所有に置き換えています。

小さな個人会社だとか、個人で経営している場合には個人所有の不動産で経営しています。居住用の場合には、ほとんどが個人所有です。考えてみて下さい。個人所有の不動産は、必ず相続という行為が発生します。法人所有の不動産は、相続という行為が発生いたしません。その結果地方都市は、相続行為が発生した時に継いでくれる子どもたちが目の前にいないんです。

東京だとか大都市に行っちゃうんで。この個人所有の居住用の空間は、その後の継承が極めて不安定になってきています。特に地方都市はそうです。その結果が相続側が制御できない、時間がかかる、それが暫定の空地空き屋あるいは駐車場です。こうやって特に個人所有の不動産は必ず相続という行為を発生させ、その後の継承が不安定になります。

ここをどうするのかというのが地方都市の中心市街地の大きなテーマとして浮きあがってきました。こういうことなんです。

それは先ほど都市計画で言いましたけど、個別の土地所有権に基づく建築行為と都市計画建築行政との不整合を起こしてしまう。今までは私達は個人で土地を持っていると自分の土地なんだから自分の土地は自由に土地の利用が出来る。これが土地所有の絶対的な権力。

考えてみて下さい。

自分の土地の絶対性は自分が自由に出来るからであって、同じように自分の南側の土地の所有者もこの土地を自由に利用できることを認めないといけません。

その結果どうなるか。

自分の南側にマンションが出来ることを高層マンションが出来ることを許さないといけない。更にこのマンションの南側に高層マンションが出来ることを許さないといけない。絶対的所有権を主張するという事はそういうことです。

これが東京の例えば最初に出来た所有名になりました。大宮という所に出来たドミノマンションという所です。5、6階のマンションを作ったら北側の一戸建て住宅地の人達が反対した。「いえいえ建築基準法都市計画法に基づいて、これに則った」と強行したんです。ここの一戸建て住宅地の人達は、泣いた。それから数年後にマンションの南側に9階建のマンションが出来ることになり、なんとこの6階建のマンションに住んでいる人達はマンション建設反対運動をするのです。こんなバカなことあるのか。そうしたらもう一棟20階のマンションがその南側に出来たんです。これがドミノ現象です。絶対的所有権イコール利用権になるとこうなっちゃうんです。

若い人達の持っている資産の絶対的所有権と言われていた個人資産を、健全な宅地として不動産として守るためには、一定の土地利用上のルールをもうちょっと拘束力を使えないと強めないとな今の現象が起きますね。

このことを土地所有者、個人の人達はなかなか認めてくれないんですよ。これはヨーロッパでは当たり前なことなんですけど、これが出来ない。土地所有は絶対政府的なという風に実は私達国の法律によってそうさせられている。

更に言うと自治体が総合計画であれ都市計画であれ、いろんな計画行政を受けています。この計画行政が向こう50年の間、本当に有効なのかどうか、地域の方々がチェックする術がありませ

中心市街地再生の課題

① 地域経済の再生

- ・地域循環型経済システム
- ・都市と農村の連携

② 地域コミュニティの再構築

- ・自己実現の場としかけ
- ・参加と協働の場としかけ



どんな「生活の質」を実現するか

③ 中心市街地の活性化

- ・公共公益サービス・地域文化・消費・情報・雇用の創造と提供・発信
- ・“目抜き通り”などのラインとゾーンのエリア・マネジメント
- ・空き店舗・空きビル・空き地のプロパティ・マネジメント

④ 街なか居住の再構築

- ・個別土地所有に基づく土地利用が居住の継続性を断ち切ってきた。
- ・所有と利用との相対化とそのプロパティ・マネジメント

⑤ 土地利用計画と交通計画のリンケージ

- ・地域生活交通システムに沿った土地利用計画

⑥ 都市と農村の統合的な土地利用計画(ex.「都市及び農村計画法」)

- ・各種土地利用計画の統合的な運用へ

るので、この計画行政の進行管理を地域のと一緒
にやった話はほとんどない。

行政内でやっていたので行政の方がほとんど
素性を見せていない。その通りに行かなければそ
のままほっとけばいいさと、こういう計画が行政
でした。これがこれからは許されなくなってくる。
この計画行政の進行管理、事業評価を第三者の市
民と一緒にやらないといけない時代が来ます。

○中心市街地再生の課題

さてだんだん中心市街地活性化の話なんです
が、今私は中心市街地に限らず地方都市の大きな
課題として二つを並べています。

地方都市あるいは地域社会を再生するため
には、この二つが今基本的な課題だと思っています。

一つは地域経済を再生させること。もう一つは
地域コミュニティを再構築すること。というこの
二つです。

左の方で地域循環型経済システム、都市と農村
の連携。これはまた触れる機会があるかもしれま
せんが、今、お金は東京に完了してしまう仕組み

ができています。皆さんは大型店や、大きなショ
ッピングセンターで毎日食材だとかを買いに行
く。その売り上げはほとんど次の日に本社に送金
されます。

皆さんが消費したお金、あるいは投資した金融
機関の預けたお金これは地域の再投資でまわる
お金が圧倒的に少ない。東京の本社に送金されて
しまうからです。

まずそれを食い止めないと。便利だからそれで
いいとなったら再投資力はどんどん低くなって
きます。そういう意味での地域循環型経済システ
ムを市民をあげて考えなければならぬ、という
ことになります。

それから私達は高齢社会だとかいろんなこと
を迎えている。私達一人一人が年をとっても自分
がしたいことが出来ること、冒険出来ること、そ
ういう自己実現の場としかけを本気で用意しな
いといけない、という時代に突入したと思います。

それで中心市街地活性化の話としては、続くこ
んな4つくらいの輪があります。この赤字で示し
ている所をお話しますが、5番目は先ほどお話し
した通りです。都市計画的に言うところのこと。

それから都市と農村の統合的な土地利用を考えないといけない。私は都市計画ではなく都市および農村計画法にしたらどうか、ということ提起しています。

この4はだんだんだんだん声が大きくなってきました。都市も農村も土地利用については同じルールの下に置いたらどうか。3番目と4番目を中心にお話をしますが、実はこの二つをつなげる時にこういう理屈がEUの国では議論されています。

私達の北上市ではどんな生活の質を実現させるのか。もうちょっと言うと北上における生活の豊かさはどんな指標で示せるかということです。

北上の生活の豊かさは何でしょう。盛岡と違うのは何だろうか。一ノ関や水沢と違うのは何だろうか。北上の生活の質を明らかにすることです。

ヨーロッパでは、それぞれの生活の質、クオリティオブライフと言いますがそのインデックスが全部と言っていいくらい各都市で示されています。

我が都市は例えば医療とか福祉とかお年寄りが住みやすくなる都市である。環境共生を第一番に考える。これが今日本で頑張っている一番注目を浴びているのが北海道の伊達市です。伊達市のホームページご覧になって下さい。我が町にこんな豊かな生活が出来ます、お年寄りが歩いて買い物出来る所にお年寄りの住居を確保する事が出来ます、これを売りにしています。伊達市は必死になってこの生活の質を高める政策展開、アピールをしています。こんなことはこれからの時代の大きな課題となっています。

○中心市街地の活性化

さて中心市街地の活性化ですが、公共公益サービス、地域文化、消費、情報、雇用の創造と提供、発信これこそが私は目抜き通りの機能だと思えます。

提供、創造する、あるいは発信をする。こういう目抜き通りは必要である。それはもちろん公共性や社会性を見てという所です。

皆さんの中で情報をお持ちの方がいるかもしれませんが、世田谷区のある商店街烏山商店街です。烏山商店街は実は商店街として区の条例を作ってもらって商店街に面している金融機関

の支店であれ、あるいは全国的な展開している会社の支店であれ、烏山商店街に営業所、店舗を持つ限りにおいては商店街に加入することを義務付けられています。

ところが福島先のほどから言っているスズラン通り、今バスでいろんなとこ走っていますが、そこに4つの銀行がそこに面しています。それまではそのスズラン通りの商店街の会費を毎回払っていたんです。一年間で3万円だそうです。4つの金融機関が3万円ずつ12万払っていたそうです。ところがある時期に全部つぶれて、一つのみずほ銀行になってしまった。

しかも政府系のお金をたくさんつぎ込んでしまったので、商店街の役員さんに申し入れがありました。私達は政府からお金をつぎ込んでもらっています。商店会費を払うわけにはいきません。払えません。もし支店長裁量経費で1万円であればお支払いしますということでした。

世田谷の烏山商店街は、そんなこと許さないということですね。ここの商店街は、こういう意味での公共性社会性を発揮すべき商店街なのです。

だから空き店舗が出来たときの個別の店主は、商店街の人達に相談することが義務付けられています。その後どんな風にするのかと。少なくとも1年2年空き店舗になることを出来るだけ防ぐための工夫を商店街と一緒にやっていく。それをもっと本格的にやっているのが香川県の高松市の丸亀商店街です。そこはもう商店街が一定の担保を前提して、空き店舗になった店主から借りてあげるという仕組みが完全に徹底しています。

商店街は次のテナントを見つけて来て、空き店舗をすぐにほとんど即刻新しい商売を始めさせます。商店街の持っている公共性、社会性をすぐ確保するという取り組みが出来るわけです。だから言い方を変えれば子店や私的な営業、あるいはその中での生活の単なる集積ではない特徴を持っていることが重要だし、中心商店街の将来像あるいはそれらの道筋についても合意形成が必要です。

それこそが都市計画の本来の意味なのではないかと思いますが、そんなことやっているところは聞いたことはありません。目抜き通りはもちろんラインを形成している。そのラインの中が先ほどから言っているような、テーマ性だとかいろ

エリア・マネジメントとプロパティ・マネジメント

➤ エリア・マネジメント

これまでの中心市街地の再生は都市計画法、建築基準法に基づいて個別の宅地・敷地に個別の建築行為が対応してきた。そのためにエリアとしての目指すべき方向性が効果的に形成できなかつた。市街地における**建築行為をエリアの特質や将来像に適合させる**ような都市計画法や建築基準法の制度設計が必要になっている。中心市街地活性化の観点からもそのような戦略が必要である。

- 目抜き通りエリアの将来像とそれに向けた土地利用戦略
- 街なか居住エリアにおける土地利用戦略
- エリアの土地利用戦略と公共交通を含むインフラ整備戦略との整合化

➤ プロパティ・マネジメント

一般的には不動産管理のことであるが、わが国における特別の意味や意義は別のところにある。つまり、これまで絶対的所有権に守られた土地に対して果たすべき社会的・公共的な役割を発揮できるようにするために、**所有と利用を相対化**し、あるべき利用の姿に基づいて、所有や運用の仕方を考えることが重要になってきている。そういう期待を含めて、プロパティマネジメントと言っている。

- 中心市街地における**ストックの有効活用**(空き店舗、空きビル、空き地対策)
- 上記、エリアマネジメントによる地区の将来像に向けた**共同的な不動産の管理と運営**を展開していくこと。

んなものと考えたらこのエリアはどういう将来像を描くのか。あるいは目抜き通りはいりますかということに答えられない。

それからラインだとかゾーンの将来像道筋についての合意形成プロセスプランニング、これがエリア・マネジメントです。

そのための重要な都市計画的手法は地区計画であります。あるいは景観行政団体だと重点景観地区の他にもいろいろな指定があるんですけど、そうやってこのラインとかゾーンをエリアを将来こういうエリアにしますという将来像を描き出す事が地区計画でいずれにしても生まれます。

それでいよいよ空き店舗だとかその空きビルのプロパティ・マネジメントです。さてこれは今のエリア・マネジメントとある程度どういう風にしたら、そこで例えば空き店舗、空きビル、空き地が出来たとしてもこのエリアのマネジメント、エリアの将来像に則したこの利用の仕方を皆で考えましょう。だからその不動産を持っている人達にも、私達は不幸にしてあなたのこの家を使わなくなったけれど、将来にわたってここのエリアの将来像にふさわしい利用の仕方を考えたい、と

いう調整をしようというのがプロパティ・マネジメントということになります。

今、日本商工会議所で考えているのは、このプロパティ・マネジメントはすごく重要な専門的な知識が必要なので、弁護士だとか不動産鑑定士だとかこういう有資格の人達に横出しの資格として、例えばプロパティマネージャーとかこんな資格をやってこの地区ごとにこういう専門家集団を形成する核になってもらったらどうだろう。こんなことを考えていました。

何もそんなことやらなくたって、ストレートにプロパティ・マネジメントをする専門家が北上にいたら何人かでそういう風にしたらいいわけですね。全体的にどうしたらいいか、こんなことを考えて来ました。

○エリア・マネジメントとプロパティ・マネジメント

エリア・マネジメントは今話をした通りです。プロパティ・マネジメントですけども、もう一度繰り返しますが先ほどから言っているように、一

一般的には英語では不動産管理のことですね。

我が国ではそうではない、絶対的所有権に守られてきたがために今まではよかったけど、今これが怪しげになってきた。限界が出てきた。

だから絶対的所有権よりもこの利用を中心にしませんか。所有権を担保にさせていただくことはいいけれど、もっと利用を中心にして社会的な運用あるいはエリアとして将来像にふさわしい運用、こういうことを考えたらどうでしょう。そのためのマネジメントをする。経営的な収入だとか固定資産税とか、いろいろなものをやるのがプロパティ・マネジメントであります。

中心市街地におけるいろいろな空きビルを含めてストックを有効利用しよう。あるいは共同的な不動産の管理運営を展開していく。こんなことが出来たらいいなと。

もちろん土地所有権の人達から所有権を奪い取るのではなくて所有権をそのまま担保したまま一定の固定資産税、プラスアルファの収益を確実に確保します。

言い方を変えると、一定の利回りは確保しながら別の利用を考えようというそういう考え方で

○街なか移住の再構築

・居住継続性

さて先ほど街なかの中心市街地の課題の二つ目に掲げていた、居住継続性です。これも不動産の絶対性が災いをしています。

居住継続性が断ち切られています。子どもたちが継いでくれない。遠くにいる子どもたちは不動産を相続してもしょうがないから、金に変えてしまえ。まったく関係ない人が買って、そこにマンションが建ってしまう。こういうことになってしまうということがあります。ここの所が街の風景をガラッと変えてしまう。街の個性的な風景が全く違うものになってしまうので、それをどうしたらいいのか。

今僕の住んでいる福島でもマンションラッシュです。あれを見てあれが福島らしいまちづくりだと誰も思いません。市役所だけは人口は増えています。そんなものなのかなと思いますね。

私はマンションの研究をしばらくやっています

したけど、マンションというのを区分所有法、そういう法律に基づいて一戸一戸が別々の所有権を持ち分割されているのが30年後には必ず悲劇を生みだします。マンションというのはそういう代物です。一番お金持ちの人達は何をやっているか。10年住んで渡り歩いているんです。新築マンションを渡り歩いている人は、東京でもたくさんいます。地方ではそうもいきません。考えてみてください。マンション買う時は同じような収入水準の人がマンションを買います。10年経つ、20年経つとどんどん格差が開きます。その人達が大规模修繕を担えますか。ましてや家を建て替えなきゃいけない時に、年金暮らしの人達が建て替えの費用を負担できますか。合意出来ない為にこのマンションが老朽化に任せています。

前橋という所に行った時にびっくりしました。50戸くらいマンションで、4戸しか入っていない。あとは空きビルで皆逃げちゃうんです。もちろん電気が止められる、水道が止められている。4戸の人達はどうしているかという、その家の入口の扉の前が空きペットボトルの山です。南側のベランダの中も空きペットボトルの山です。水はペットボトルで水を汲んで来て生活しています。電気はないですから、ガスバーナーか何かで。その人から直接聞いたら登山用のバーナーをどうのこうの言っていましたね。そういうマンションがもう出没しているんです。あの一つの建物の中を所有権をばらばらにするとそういうことになる。

いかにも日本の商魂たくましい不動産業者の考えそうなことですが、本来振興住宅のあるべき姿は一人の所有権者が賃貸で出すべきです。そうすることによって老朽化した部分が計画的に空き屋になって、その地権者があるいは不動産の所有者が建て替えられます。

・所有と利用との相対化とそのプロパティ・マネジメント

個別の土地所有権を前提にすると老朽化、空き屋・空きビル化は食い止められません。不動産に対する再投資力が期待出来ないからです。

そこで償却期間を過ぎた建物、相続継承に時間がかかっている土地や建物について所有者の理解を得て、固定資産税プラスアルファ、一定額があるということですがその賃借料を補償して、

街なか居住の再構築

➤ 居住継続性

- ・街なか居住は地域における生業、近隣社会の蓄積を支えてきた。
- ・そこでは子どもからお年寄りまでお互いに声をかけ合い、支えあう社会だった。
- ・高度経済成長期を経て、絶対的所有権に基づく個別土地利用が地域社会としての土地利用の統一性を崩し、また相続や子どもたちの転出などによって、**居住継続性**を断ち切ってきた。
- ・地方にもマンション建設が進出しているが、果たして街なか居住のあるべき姿であろうか。人口回帰とばかり喜んでいられない。

➤ 所有と利用との相対化とそのプロパティ・マネジメント

- ・個別土地所有権を前提にすれば、老朽化や空家・空ビル化が食い止められない。不動産に対する**再投資力**が期待できなければ、なおさらである。
- ・償却期間が過ぎた建物、相続継承に時間がかかっている土地や建物などについて所有者の理解を得て(固定資産税+ α の賃借料を補償)、暫定的な**ストック活用**を図っていくことから始めることが有効ではないか。
- ・街なか居住のあり方についての地域社会としての合意が前提である。

暫定的なストック活用を図っていくことから始める。これが全国で取り組まれているものです。

盛岡でスリーリングスという所が始めています。北上だと中村さんという女性に盛岡の取り組みについて紹介していただいたミーティングがありました。

東京や熊本でいろんな事例が出て来ます。街なか居住がもし先ほど言ったマンションやこういう風に考えられるとすると、地域社会にふさわしい街なか居住のあり方が議論出来るはずです。

○プロパティ・マネジメントへの始動①

- ・絶対的不動産所有権の不安定化・流動化の把握
それで何が言いたいかというと、まずはここに書きましたように絶対的土地所有権の不動産所有権の不動産化、流動化の把握をすること。

これは私は北上に関して提案したことがあります。法務局の土地台帳や市役所、税務部局の固定資産データ、こういうものにおいて今街なかでどのような流動化や沈殿化やそういうのが起きているのか。法務局の土地台帳がいいのは過

去30年間40年間さかのぼって売買されたり、相続されたり、所有権が移動しているか、流動化しているとか不安定化の状況がよく分かります。それを歴史的に追跡していくと、ここの地域はこれからも不安定化だとか流動化が見えてくる。この傾向をどういう風に我々が計画を見込んで考えて行くのか。プロパティ・マネジメントの土俵に乗せるか。ということを理解していく上でもすごく重要です。

所有権移動とか法人化だとか分筆化だとか所有権者不在化だとか、こういうものを指している不安定化だとか流動化だとかです。そこでこのエリア・マネジメントに基づいた個別所有権だけではない利用価値の、そういうものを守っていくような考え方をしないといけない。所有権だけでは、利用価値は守れないということです。

・地方都市における空きビル、空き家、空き地の動向調査

地方都市における北上を例にした空きビル、空き家、空き地の動向調査。まずマッピングというのは、今日皆さんに配られた資料にすでにありま

プロパティ・マネジメントへの始動①

- **絶対的不動産所有権の不安定化・流動化の把握**
(法務局・土地台帳や市役所・税務部局の固定資産データなどによる分析)
 - ・とくに個人資産における相続を契機にした不安定化と流動化
 - ・所有権移動(法人化)、分筆化(細分化)、所有権者不在化
 - ・周辺の土地利用状況による利用価値の変動(個別の**所有権だけでは利用価値は守れない**。例:マンション建設による日照問題、ドミノマンションなど)
- **地方都市における空きビル、空き家、空き地の動向調査**
 - ・マッピング(“見える化”)
 - ・それらの特質(地主・家主、用途、建設年度、地代、家賃の**等高線と断層線**との関係など)
 - ・地主・家主のヒアリング(**継承問題、資産運用要求、暫定利用の可能性**など)

す。要するに北上ではどのくらいの空き家があるか。

次はそれらの特質、地主さんとか家主さん、用途、建設年度、地代、家賃の等高線とか断層線となっていますがプロパティ・マネジメントの一番の考え所は何か。

これは、東京の神田でやっている清水義次さんって人が考えたことを紹介します。

東京に行かれた方は分かると思いますが東京駅がある丸の内。一つ手前に神田という駅があります。全く交通の利便性から言うと丸の内に遜色しないくらいです。神田地区に住むと、地下鉄たくさんありますので必ずどこに行くのにも地下鉄で10分で行けると言われているのが神田です。

ところが土地の評価額が低い為に、例えばビルの賃貸料が3分の1くらい安い。丸の内地区と神田地区では家賃の違いが断層線のようになります。

ここの空きビルを安い賃貸料で作ったら、どうということになるか挑戦したのがこの清水義次さんの現代版家守活動です。

多分これは北上でもあります。事務所の平米辺りいくらかこれを調べてみると、この通りからこっち側この通りからこっち側のように地代で家賃が変わってきます。この通りを挟んで安い方が狙い目です。ここの所で新しい動きを作っていく。というような所で等高線や断層線を作っていく。

それから地主家主にヒアリングをして、継承問題、資産運用要求、暫定利用の可能性など調べていったらどうでしょうか。

○プロパティ・マネジメントへの始動②

・PPPの体制づくりがエンジンに

ここに見慣れない言葉がありますけど、プロパティ・マネジメントとはもちろんその個人、企業、あるいは自治体こういう所がお互いに連携プレイするパートナーシップを組む、このことがプロパティ・マネジメントを指導するためのエンジンになります。

それは一つは中心市街地の協議会の自治協議会として、プロパティ・マネジメントを考える組織。こんなの考えたらどうだろう、ということ。ところが役所と商工会議所、あるいは今ある地元の商店街と一緒にパートナーシップを組もうとした場合、必ずと言っていいくらい問題が起きるのは相手頼み。相手任せ。お役所任せ。こういうことが起きてしまう。

そうしないために、パートナーシップにするためにはどうしたらいいのか。これまで日本では自治体がコンサルタント、いろいろな計画を作って委託します。

コンサルタントというのは本来で言えば、役所とあるいは住人と住人同士が協議をする時の調整役、これがコンサルテーションです。これが本

プロパティ・マネジメントへの始動②

- **PPP (Private, Public Partnership)の体制づくりがエンジンに**
 - ・例えば、中心市街地活性化協議会の実働部隊として。
 - ・イコールパートナーシップのつなぎ役が勤どころ(役所が契約するコンサルタントがイコールパートナーシップの担い手になれるかどうか)
- **“現代版家守”の組織化**
 - ・まちづくりの方向とエリア・マネジメントの確認
 - ・「資産の流動化に関する法律」(1998年)
 - ・ファンド形成による民間活動の支援(SPC設立など)
- **行政における総合計画、都市計画マスタープラン、中心市街地活性化基本計画、住生活基本計画などのグランドデザインとしての役割とともに産官民学協働のガイドラインとしての機能**
- **手順とさらに具体的なノウハウの獲得が必要**

来のコンサルタントの仕事です。

しかし、これを委託しているので役所なので、役所の都合のいい計画書を作る羽目になるんです。役所にどうどうもものが言えなくなってくるんです。このことを防ぐためにどうしているか。アメリカだったりヨーロッパでは、インターメディアリーという仲介役という機関を作っています。

役所と民間あるいは住人の間に入って、役所にも住人にも文句を言ったり意見を言う。あるいは役所が住人にもものを言う時に、インターメディアリーがこんな時はこんな風に説明する資料を作った方がいいよと、逆に住人が役所に渡り合う時に役所というのは大変なところなのでこういう資料を作った方がいいよと、こういう仲介役をやるのが一般的にアメリカ、ヨーロッパで言うコンサルタントでした。

役所はコンサルタントに直発注することができないというときには、インターメディアリーが全国組織に頼んで、そこに委託料を払って、そのインターメディアリー全国組織がコンサルタントを派遣していく感じですから、コンサルタント

は自由な発想が出来ます。その工夫だけで随分変わってくるはずです。

私が今大学を辞めてから果たそうとしている役割が、このインターメディアリーであります。役所の立場とか住民の立場だとかあるいはその産業間の立場ではない、いろいろ火花を散らしながらどうやって合意形成をするのか。それがほんとのイコールパートナーシップだと思います。あるいはPPPだと思います。プライベート、パブリック、パートナーシップ、最近このパートナーシップという言葉だけは先行していますが、実態は伴っていません。本当に必要なのはインターメディアリーという機能が日本では今不足しているからです。それが必要です。

・現代版家守の組織化

先ほど言ったこのプロパティ・マネジメント、日本では現代版家守と言います。江戸時代に家主の代わりに店子の意見をまとめる、店子から家賃を徴収するあるいは滞納した場合にいろいろ手だてをする、これが家守です。要するにプロパティ・マネージャーだったんですね。こういうのを

北上でも出来ないだろうか。まずは、まちづくりの方向、エリア・マネジメントを確認し、もう一つはなぜこんなことが出来るようになったかという、小泉純一郎さんの前の橋本龍太郎の時だったかな、資産の流動化に関する法律ができて、この資産運用をもっとダイナミックにできるようにしようということで、そのための会社を立ち上げるように法律が出来ました。興味がある人はこの法律を探ってみて下さい。

不動産を管理する、第三者が管理する、そのための企業を資本金10万円前後で立ち上げることが出来ます。今の一般的な株式会社は資本金が300万円ですね。この法律に基づいて、SPCというのが立ち上げられるようになりました。こういうようなことができるようになっていくと、北上の街なかで空きビル空き店舗があったときにこの現代版家守を立ち上げて、SPCを設立して先ほど言った空きビル、空き地、空き店舗の所有者と「このエリアは将来こういうエリアにしたいのでこういう方法で活用する事に手を貸してくれないか。その時に固定資産税代はもちろんだけど、一定利益があがってくれば還元します」という交渉をしながら理解を求め、ということでした。

行政による総合計画、都市計画マスタープラン、中心市街地活性基本計画、住生活基本計画などのグランドデザインとしての役割とともに産官民学協働のガイドラインとしての機能、その前提として行政による総合計画、都市計画マスタープラン、市街地活性化基本計画だとか住生活基本計画などのグランドデザインなどが行政でたくさんつくられています。

そのグランドデザインとしての役割を、市民とあるいは産業界で、もっともっと共有する仕組みを作っていないと先ほどのエリア・マネジメントというのが、全体として合意形成・整合性を保った時にしかできないんです。そういうガイドラインとして活用しています。

それで手順とか具体的なノウハウについては、実際にこのSPCを立ち上げている、先ほどの盛岡のスリーリングスとか東京のアフタヌーンソーサエティとかあちこちで出てきましたので、もしそういう機会があったら私はそういう人達と一緒にまたお邪魔する事は出来ます。そんなことで

プロパティ・マネジメント、入口の部分今日はお話をしました。以上です。

4. 質疑応答

・質問1

1. まちづくり三法が改正になる前に大店立地法が制定された時点で、例えば消費者（一般の国民、市民）の消費構造が大きく変わったと個人的に感じていますし、多くの人も同じように感じていると思っています。まちのかたちという部分が、どの様にあるべきかを議論してきちんと進めていく方法が1つあります。

また消費構造あるいは経済の方は中々難しい部分があります。先ほどのお話にあったように、地域内の経済循環は北上でも取り組む必要があると考えています。そこで、「この様な視点があるのではないか？」といったような意見をお聞かせ頂きたいのが1つです。

2. プロパティ・マネジメントの部分の所有と管理を区分するということと、具体的に北上の様な財政難のところでは、エリア・マネジメントする時に民間の方の考えをいかに取りまとめていくか、それをどの様に仕切って行くかが重要になると思います。そこで成功している事例などがあればお聞かせ頂きたいと思います。

・回答1

鈴木 浩氏

1998年ごろに大店法の方が大店立地法に変わって、実は地域の経済界がまったく違うようになりました。それは皆さんも記憶にあると思いますが、大店法の時代は調整して大型店の立地を許す、許さないということを考えてきました。

みなさんはこんなことを聞いたら、ドキッとすと思っていますが、大店立地法はアメリカの圧力の元で作られました。要するに大型店が日本に進出する際に色んな障壁があったため、それらを取っ払うために大店立地法ができました。

大店立地法の立地調査で何をしたかと言うと、大型店を立地する際に幹線道路の渋滞が起きない様にするという立地の配慮を行った、その程度で、基本的にどこに建ってもいいのです。

しかし、農村側の引き要因で「後継ぎもないし、農家を続けるのが大変なので農地を貸したい」と考えていた。そのため、大店立地法ができてからもずっと大型店が郊外へ引っ張られています。

大店立地法ができる前と後で大きく変わったのは、地域の経済界が大店立地の調整にきたのですが、枠を外してもらった、その点が大きく変わったと思っています。先ほど話しましたが、私たちはこの大店立地法の下でも、日本の地方都市は大型店の郊外化がどんどん進んでいるので、福島県は条例をつくり、その分類に基づいて国の法律もほとんど変わりました。

それはどうしてかと言うと、大型店の立地を受け止めるのは、どちらかと言うと都市計画側の方で、1万㎡以上の大型店は要するに市街化調整区域はもちろん認められないですし、あるいはそれ以上作られないようにする都市計画法の改正ができたので、全国的に防げるようになったと思います。

しかしそれでも、その地域に相応しい規模の店舗は抜きにして、1万㎡とはとても大きいので、9,999㎡でもいい訳です。福島県の6千㎡ということにしましたが、6千㎡をクリアして、5千㎡ぐらいのものが多く郊外に立ち上げました。特に浜通りといわれる原発がたくさん建っている中にポコポコと5千㎡の規模の建物が建っています。

要は私たちが大店立地法やその後の改正大店立地法で、やはり都市計画や土地利用規制をもう少し明確なたちで出さないと抜け穴がたくさんあるので、その点をもう少し考えたいです。

それから、消費構造や経済に関しては本当に難しい問題だと思いますが、私はあえて北上の市民の方にもお話ししたいと思います。やはり消費構造が地元の商業を育てるかどうかを決めるのです。それは学習し認識力を高めなければなりません。

地域再生の経済学を書いた、神野直彦さんという方がいます。彼はスウェーデンの経済学をすごく勉強しておられる方です。ストックホルムから少し離れた小さなまちがあります。交通がすごく便利のため、ストックホルムに行けば色々な物が買えるといわれています。でもそのまちの人はほとんどストックホルムでは買わずに、自分のまちの品物揃いが悪い商店街で物を買っています。

「なぜ自分たちのまちで買い物をするのか？」と尋ねると、「自分たちのまちだから」と簡単に答えが返ってきました。感銘をし、その本を書いたと言います。

私たちのまちを育てたり衰退させたり、これを全部ひっくるめて市民の責任なのです。その部分が市民としての意識が空白化している様な気がします。役所の方が北上市民にこの様な事を言うと怒られると思いますが、僕はあえて言います。福島でもそうです。豊かな福島市で何を考えるのでしょうか。福島にあるマスメディアのテレビ会社の社長さんと「市民としての意識を高めるために市民講座を放送したらよいのでは？」ということをお話しています。

今の私たちは、地域再生や地域経済の再生が大きな課題になってきます。市民と一緒に考えるためにもマスメディアを通して行ったらよいのではないかと考えています。僕は北上市の市政だよりとか、そのようなものを通じてキャンペーン活動をする必要があると思います。

それからプロパティ・マネジメントは基本的に民間が行うべきです。僕が言ったのはプロパティ・マネジメントとは民営の活動で行うべきなのですが、その前提としてエリア・マネジメントがあります。このエリアをどのようなエリアにするのかと考えたときに、都市計画や総合計画など色々なものがガイドラインやマスタープランとして、ランドデザインとしての役割があるため、それを民間で始めるときの橋渡しとしてどのように伝えるかというところがPPPではありませんかということです。

そのため本当はプロパティ・マネジメントやエリア・マネジメントとは民間、企業、SPCはもちろんです。役所は素地になるような「北上はこういうまちにしようとしています。」という部分を、どう伝えるかが重要だというつもりで話をしました。

・質問2

福島の旧目抜き通りは、何が原因でシャッター街になってしまったのでしょうか。

・回答2

鈴木浩氏

いろいろ複雑なのですが、思い当たるのが2、3あります。1つは、東北本線の福島駅の東側に

中心市街地がありました。市役所や県庁も市街地にありました。衰退する前の都市構造ですが、福島駅から市街地の方に歩いて15分の所に大きなバスターミナルがありました。このバスターミナルからは地方に出るバスもありました。そしてこのバスターミナルからは駅をつなぐ路面電車が走っていました。福島は言ってみると交通の要衝が複眼レンズの都市構造といえたのです。この2つの交通の要衝の間を人々は行き交っていたのです。

そして実は、駅とバスターミナルの間には2本の商店街が平行に並んでいました。県庁のすぐ北側の「県庁前通り」という商店街と、もう1本駅側の方に「すずらん通り」という商店街がありました。この2本の商店街、特に「すずらん通りが」目覚ましいほど賑わっていました。僕は当時の写真を見せてもらいましたが、ビックリするぐらい賑やかでした。

ところが1980年代になって日本で、都市再開発法という法律ができて、東北地方の仙台に次いで2番目に、福島は都市再開発をはじめます。「すずらん通り」と「県庁前通り」にあったデパートを駅前再開発に寄せてしまいました。そして路面電車を削ってしまいました。また、駅から徒歩15分のところにあったバスターミナルは再開発をきっかけに駅へ移動させたのです。バスターミナルが消え、路面電車が消え、デパートを全部駅前に吸収してしまったのです。そのため核が駅前中心になってしまったのです。これが1つです。とてつもない大きな原因だと思いました。

2つ目が、実は僕も関わったので責任は僕にもあります。西の方に西道路というバイパスを造りました。僕は迂闊にも西道路の接点の所(国道13号線が接している所)で市が大きな区画整備をしていることは知っていたのですが、ここにサティを持ってくることをまったく知りませんでした。僕はそれを知らずに西道路の沿道を景観上の整備をするという計画づくりの委員長をしていました。そして残地といわれる土地利用が多くあるので、地域のコミュニティの人たちから残地を公園として利用する、また地下道が出来るため地下道の清掃をする計画をしていました。これは全国的にも表彰される活動でした。そういう景観整備、沿道整備の事業の計画をしていたときに、福島市役所から区画整備していた土地に大型店が入る

ことになりましたと報告を受けました。これがサティです。2万5千㎡です。これができたのが、もう一つの中心商店街の空洞化の大きな引き金です。

サティができる際に経営計画を出したのですが、年間150億円の売り上げを計画していました。

この当時、駅から東側の個店は1年間平均の粗利が5千万という数字でした。サティは150億円の売り上げを計画していましたが、商店街の店舗300件分です。サティができて、西道路ができたからといって福島市民の消費力が上がるなんてことはあり得ない話です。同じパイの消費、サティに150億円が流れるとしたら、中心市街地の店舗300件が消えてしまうのは当たり前の話です。

3つ目です。これはささいかもしれませんが、すずらん通りをシンボルロードとして国のお金を使って整備をしました。歩行者の道路を充実させようということで、曲がりくねった歩行者用の道路をつくり、仙台の1番町の様に普段は車を通しませんでした。今では夜7時以降になると代行車が数珠繋ぎに停まっています。このような道路形状をつくりましたが、両サイドの商店街は商売に活かせずにあります。この道路をつくった都市計画課の係長はきれいな道路ができるという話だけをして、商店街の人たちと何も話をしていないため「全然魂のあることをやってないじゃないか」という話をしたこともあります。

しかも公共事業はこのような道路をつくるのに2、3年掛かるため、道路に面していた店舗の中には2、3年の営業停止期間が持ちこたえられず廃業したお店も3、4件ほどありました。公共事業の悲惨なところは営業停止期間が長いことです。

僕はこの3つが大きな原因だと思います。

これはよく全国的に言われていますが、片仮名の名前になった商店街は大体人通りが少なくなると言われています。

・質問3

1. 先ほどお聞きした福島のまちづくり条例の件です。大型店を規制するという一方で、まちづくり条例がつけられたと認識しているのですが、その後どのような変化が福島市民に起きているのか。規制が敷かれて、その後まちづくり三法ができたということで具体的に教えて下さい。

2. 商店街の将来像の件です。これをつくるには専門的な組織が必要だと思います。また商店街や行政だと人任せになりやすいため、コンサルタントが中間役として必要だということですが、結局はコンサルタント任せになりやすいと思います。

行政がコンサルタントと計画づくりをしましたが結局は実態に合わない、また住人の要求に合わない計画になってきた部分もあると思います。住民参加、消費者を受け入れた将来像を考えていかなければならないと思います。

・回答 3

鈴木浩氏

福島で 2005 年に条例ができました。条令をつくった際に日経から酷く叩かれました。また、イオングループからは社長名で憲法違反であるとの抗議の手紙も来ました。それでどうなったかという、条令ができてから郊外店はもちろん出ていません。それは出ない様にした訳で条令の効果もあります。その代わりと言っては何ですが、中心市街地の大型店も立地しなくなりました。そのせいではないと思いますが、中心市街地は「どうぞ来て下さい」と言っているのですが、経済的、社会的な情勢もあって大型店を中心市街地に誘導することはできませんでした。

1 年後に日経がざまあみろと「条令のお陰で中心市街地にも立地しないではないか」と特集を組んでいました。確かに経済的な理由もありますし、私たちは条令が原因とは思っていません。

しかし、福島市の駅前にはさくら野が 5、6 年空きビルになっていたのですが、市と商工会議所、地元の大型店が協力し、テナントの複合ビル化をして 11 月にオープンしました。これは 1 万 6 千㎡ぐらいあり、かなり大きな物でその様な動きを誘導する役割を果たしていると思います。この間、その旧さくら野の Aoz (アオーゼ) というビルが 3 月の頭に 100 万人突破したということで比較的まちなかに人が流れてきたと言われています。

他のまちでは 5 千㎡クラスや 3 千㎡クラスは、まちなかで跡地利用をしているケースが出てきてはいます。ただ、5 千㎡クラスは浜通りなどにぼつぼつとできているので、防ぎきれないところがありますが、それは我々の条例は 6 千㎡をハードルにしましたから、私は条令がそれなりに効果を発揮しているのではないかと思います。もっ

と工夫は必要かもしれません。

どういうことかということ、お手伝いしている市町村がありますが、「そういう所の商店街をどの様に考えたらいいか」ということで県の支援をして、例えば人口 1 万や 2 万、10 万の中心市街地（商店街）の再生する為のプランづくりを県で助成をして、中心市街地活性化基本構想というものをつくる。

僕は県内で今のところ 4 つの市町村で作っていますので、その計画づくりをお手伝いしています。

それから、福島と隣接する市町村が福島と同じように戦っても仕方ないので、「もう少し違った商店街をつくるにはどうしたらよいか」ということをコンサルタント会社に相談しています。

例えばお役所と住民、産業界がいたとします。先ほど言いましたが、コンサルタントはその調整役です。そのため、「役所の原案を作りなさい」「住民は代案を出しなさい」「商工会議所はどうですか」これらを最初にフラットに出させる事から始めないとコンサルタントは中止になってしまいます。

今まではどうだったかということ、住民と行政が一緒になると、住民の方々がそういうことに慣れてしまっていますが、「まず役所が原案だしてよ」という様になってしまいます。そこでスタートラインがすでに違っています。そうして役所からだされた原案は、説得という名の押し付けによって話し合われます。それを防ぐためにも、それぞれがフラットになるにはどうしたらよいかをコンサルタントはすべきです。

もし必要だったら、住民側が専門知識が無いため意見がまとまらないときに手助けをしたりすることも役割です。

例えば、ミュンヘンのラウンドテーブルの特質は、そこに行政はもちろん専門家、住民、議会、産業界、全部が入っています。ラウンドテーブルの一番重要な秘訣は先ほど話しました、最初から方針が決まっていないテーマをそこで話し合うことで、それが一番重要な観点です。行政にラウンドテーブルですよと呼びかけたり、行政に案を出しなさいと声を掛けるのもコンサルタントです。あるいは NPO です。「今日はみなさんどんなテーマのお話をしましょうか？」から始めます。

それは市民がかなり成熟していかないと難しいかもしれませんが、これもトレーニングです。

住民参加とはそういうことです。そして、コンサルタントの人たちが住民参加をどの様に束ねるか、行政と同じ土俵で話し合いができるかだと思います。

もしもこれについて、リアルで具体的なことを知りたいのであれば、世田谷区のまちづくりセンターをご覧になってみて下さい。世田谷区のまちづくりセンターはそのためにつくったセンターです。行政と住民の中間の役割としてまちづくりセンターは設置されました。設置する時の中心メンバーが卯月盛夫さんといって今では早稲田大学の教授をしています。彼はドイツのシュトゥットガルト市役所の職員を数年して、ドイツ流のラウンドテーブルを身につけました。もし興味があったら、世田谷区のまちづくりセンターにアクセスしてみてください。まちづくりに関する本もたくさん出しています。

・質問4

北上の場合はプロパティ・マネジメントの指導をする際に、最初のスタートが誰かということが重要だと思っています。

・回答4

鈴木浩氏

福島では商工会議所の中でそのような研究会を設けています。その後行政にデータを出すようお願いをすることにして、最初から行政となると動かなくなることがあるので、商工会議所の中にプロパティ・マネジメント研究会、それを全部束ねるビジョン研究会というのも開いています。その他に都市計画コンサルタント、建築課、税理士、不動産鑑定士、弁護士を来年から加えたいと思ひ名簿はできあがっています。

・質問5

私は先生の素晴らしいお話を多くの人に聞いてもらうためにも、この様な勉強会を市民に周知してもらいたいと思います。今回は残念ながら行政と、一部の方しか集まっています。これこそが問題だと思います。もっとこの様な問題に対して市民、商店街の皆さんがこの様な場に集まって先生のお話を聞いた中で、北上をどうするかという話し合いをもっと行わなければいけないと思います。

本日のような（少人数）集まりであればケーブ

ルテレビを呼んで勉強会を放映するなどしなければなりません。今までは「どうにもならない」という諦めムードでしか勉強会を行っていないのが問題だと思います。その辺を我々住民がしっかりと北上についての話し合いをして、地域に持ち帰って更に訴えることがあってもいいと思います。これが全部他人事のようにして終わってしまうのが問題なのです。

今回の先生のお話を、大きな会場で商工会の人が全員来てもいいぐらいの規模で地方のまちづくりの在り方を伝えて頂きたいと思います。我々もまちづくりを何から始めたらいいかを考えながら、一步を踏み出す活動を行っていけば北上市は50年後、100年後も素晴らしいまちづくりができると思います。

是非これからも先生には来て頂いて1つ1つ問題を潰して頂いて、新しいまちづくりに関係して頂きたいと思っています。

・回答5

いわてNPO-NET サポート 菊池

まず本日の場合は、商店街の方々に手渡しでチラシの方をお渡しして周知して参りました。チャレンジとして行ってみたというところもあります。この結果というのは現状として受け止めます。5年前からさかのぼって考えただけでも、総合計画をさまざまな人たちが集まって未来創造会議として計画してきたこともあります。各地域では地域計画の方で、どのようなまちにしたいかを含めて考えています。そして地域計画、総合計画を行っていく中で都市と農村がどの様な関係になるべきか、地元の身になるためにどの様な視点でいくべきかを話し合う段階に来ているのではないかと思います。

しかし、そこで先ほど先生がおっしゃられたように課題というところを皆で共有していない状況であり、課題意識を持っている方が非常に少ないというのが現状であります。また商店の方も「後継ぎはいらない。自分の代で細々とやっていけばいい」と考えている方も実際にいます。その中で今後しっかりと問題を共有していかなければ、なかなか話し合いができない状況でもあると思います。そのためにも今後、私たちが話し合いのできる場をどんどんつくっていきたいと思っています。これからは皆さんにも色々な方を巻き込んでもらいたいと思っています。

・回答5

鈴木浩氏

今の脈絡につながらないかもしれませんが、今お話を聞きながら思いました。東京で少し活動をしていた際に詩人の方々と話をする機会がありました。そこで「北上に関わっているんだよ」という話をしたら、偶然にも北上の詩歌文学館をつくった方、相澤史郎さんがいて、北上についてお話をしました。「鈴木！詩歌文学館に行ったか？」と聞かれ「まだ言っていません」と答え、怒られました。

ただ、もう一回は数年前に僕は北上から石巻までボートで川下りをしました。北上川はすごい川だと思います。北上川の北上は北上市の北上なんですよ。北上川の名前を北上市が独り占めしている訳ですから、このことを北上市の人はつくづく感じて頂きたいです。先ほど言われたように、北上市は意外と宝物があると思います。それをもう少し活かしていければと思います。

それからこの会場にいる方には、是非プロパティ・マネジメントについて周りを見て感じたことを伝えて欲しいです。

一番の考えどころは、建築されて30年ぐらい経ったところを、「古いなあ」と感じた所を見直すことから始まります。鉄筋コンクリートは普通のコンクリート工学から言うと70年といわれています。しかし、30年で建て替えたり40年で建て替えたりしています。物理的な性能で言うと、あと20年しかもたないものを20年間どう活用するかというところをプロパティ・マネジメントするのです。これを新しくしてどうするかではなく、「このビルはあと10年しかもたない」ではなく10年もたせることを考えることなのです。あるいは20年なら、「20年の間このビルを活用できるのだったらそうしませんか」というのがプロパティ・マネジメントの最初の目の付けどころです。周りの人たちが放置しているビルをどうするかです。

もし北上のまちなかにその様なビルがあったら、それをお互いに皆で意見を出し合うことがプロパティ・マネジメントの出発点ですので、その様子を教えて頂きたいのです。それは僕たちがじっくり見て回れば分かることですが、それで30年間まだまだ使える期間があったらこれを「30年間使えませんか？」「10年間使えませんか？」

「5年間使えませんか？」というところから出発することです。それを、古いので使い物にならないから建て替えましょうとか、本格的な修繕をしましょうとか、それではプロパティ・マネジメントのきっかけづくりができません。そこから始まるということを前提に、肝に銘じて情報を共有して欲しいです。菊池さんにはその中心になって欲しいと思います。

・質問6

本日、先生と一緒に駅から十字路商店街（諏訪町）を通り江釣子のショッピングセンターPAL、中部病院を通り4号線から戻ってきました。そこで北上の感想と逆にアドバイスを頂きたいと思っています。

・回答6

鈴木浩氏

先ほど菊池さんの車に乗せられて、真っ先に思ったのが北上の目抜き通りが見えないということでした。そして元々の4号線、旧奥州街道とその東側に商店街を見ました。そして諏訪町のアーケードというのが比較的きれいなのですが、良く見ると汚い。国道の側の入り口の方がもっと汚い。どうしたものかと思い「どこが目抜き通り？」と聞くと「十字路商店街です」と返答がありました。やはり僕たちから見ると、例えば北上駅を降りて十字路商店街に対し「あそこに行けば何かあるな」という引き寄せる力がないと思いました。

また、これは全国の地方都市にもいえるのですが、例えば江釣子ショッピングセンターPALを通り、中部病院を通った時に「北上は何て面積の広い市街地なんだろう」と思い、メリハリが無さ過ぎると感じました。これでは役所のインフラの負担はこれから追いつかないのではないかと思います。貧乏になるばかりですね。固定資産税の水揚げの方がいいからいいのかな。市街地は正直に言うとエンドレスに広がってしまった感じがします。

そして、皆さん興味があるのであれば、中山徹さんという奈良女子大の先生が出している「人口減少時代のまちづくり」という本を読んでみてください。その本の中では、ドイツ、アメリカなどの国は、都市計画の中で市街地を縮小する戦略をすでに始めています。今までの市街地は膨らんでいる形をしていました。それを小さく縮めるため

にはどうしたらいいかという計画はすでに動いています。日本よりも人口減少率は緩やかです。しかし、人口が減る、そのために市街地を減らさなくてはならないという都市計画は進んでいるのです。日本では人口減少の都市計画は恥ずかしいのか、その様なことが自慢にならないと思っているのか人口減少のための都市計画は行っていないか。

そして多分、この様な計画のモデルになるのが北上かもしれません。悪くとらえるか、良くとらえるかは考え次第です。いずれにしても市街地は、言葉は悪いのですがのんびんだらりと大きい感じがしました。

○最後に

本日のまとめとしまして、北上市は総合計画ができたばかりです。この総合計画が商店街の人たち、一般市民の人たちや色んな人たちにとって「これこそ私たちの将来の姿を描いているバイブルである」という意識が生れてきたかどうかです。私が福島県の総合計画を作ったときに、誰でも総合計画を読めるようにするため、あえて有料にすることを提案しました。500円でいいので本屋さんで売ってくれるように県庁に頼みました。昨年3月にできたのにも関わらず、未だに実現せずに検討している途中です。有料ではない総合計画がどうなるかということ、市会議員の方々、色んな団体の方々、特定の人たちに複数ばら撒かれるのが落ちです。僕なんかは、福島県の総合計画を3冊持っています。

もし行く機会があれば、東京都庁の本庁舎の1号館の3階に行って見て下さい。そこの総合計画や、色んな委員会で作った調査網をすべて有料で手に入ります。有料ですと買いたい人に「あなたには売れません」と言うことができません。しかし無料のせいで「今ちょっとありません」と断られるのです。この違いは圧倒的に大きいです。そのため僕は県庁に500円の有料にしてくれと頼んでいるのですが、何かと理由を付けて未だに有料化していません。何でこんなに抵抗感があるのか分かりませんが、いずれにしても総合計画は皆のまちづくりのバイブルなのです。

それからプロパティ・マネジメントは先ほど言ったように、古い建物で使い物にならないものでもいいので、そういう情報を集めて欲しいです。

例えば、空き地、空き店舗が分かる図面を貼ったりして、「あそこに行けばどんな情報でもある。色んな資料がある。」といったような場所をつくることを、すぐにでも始められるといいと思います。NPOでもいいので工夫してみてください。