

都市経営と公共FM戦略

都市・地域の持続可能性への貢献

2021/7/19

高藤眞澄（（株）NTTファシリティーズFMアシスト）

吉田 淳（（株）ザイマックス不動産総合研究所）

重富賢太郎（個人会員）

人口減少、少子高齢化、産業の海外シフト、都市インフラ等の劣化による維持管理更新費用の増加など、「都市・地域の縮退」傾向なりつつある今日、都市経営目標としての持続可能性の向上は極めて重要なテーマである。当部会では、都市・地域の持続可能性の向上に必要な要件を明らかにすること、即ち、これからの都市・地域に求められる「地域の価値」を検討すること、そしてそのための公共FM戦略が貢献できることを明らかにして、公共FM戦略の方向性を提示することを目標に研究活動を行っており、その成果を報告する。

1. 厳しい地域事情の中で「地域再生」に取り組む事例研究とその持続可能性の検討：

- ①岩手県南三陸町：震災復興と地域再生への取り組み事例
- ②北海道夕張市：財政破綻した地域の財政再建と地域再生への取り組み事例
- ③福島県会津若松市：スマートシティの推進を目標に、ICT／データ活用を軸にした産業・教育・社会の活性化による地域再生への取り組み事例

2. 都市・地域の活性化（持続可能性）に関する文献や活動の検討（専門家知見）：

- ①「地方都市における自律性に依拠した市街地整備に関する一連の研究」（福井大学 野嶋慎二教授：2017年度建築学会論文賞）：まちの再生メカニズムの解明
- ②エリアマネジメントの可能性（法政大学 保井美樹教授）：街のアセット（私有財産、公有財産、公共物）をうまく使う必要性和実施体制の重要性

3. これからの公共FM戦略の方向性：

今後の地域構造を整備する都市計画と住民主体の「まちづくり」に公的アセット（公共施設を含めた都市施設全体）を連携させて暮らしやすさと魅力づくりを推進する支援機能

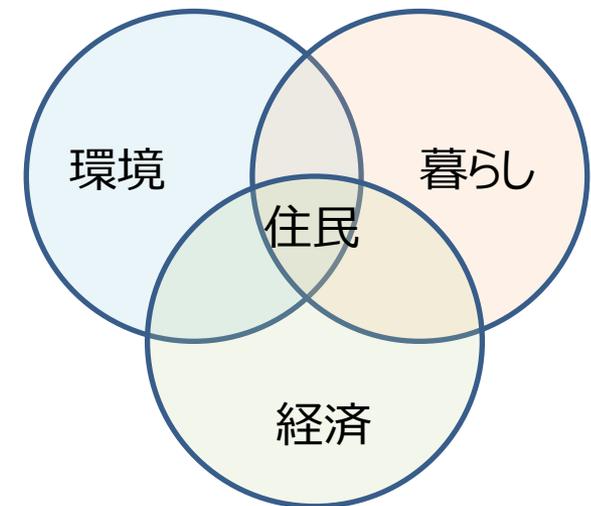
持続可能性

- 持続可能性（じぞくかのうせい、英: sustainability）とは、一般的には、システムやプロセスが持続できることをいうが、環境学的には、生物的なシステムがその多様性と生産性を期限なく継続できる能力のことを指し、さらに、組織原理としては、持続可能な発展を意味する。経済や社会など人間活動全般に用いられるが、特に環境問題やエネルギー問題について使用される。（wikipedia）



- 都市・地域の持続可能性
ある都市・地域において、人口がある程度維持されつつ地域の経済・社会・文化・環境が継続される状況とします。
- 【仮説】持続可能性の検討に関する主要項目
 - 地域経済基盤
 - 暮らし易さ（社会・教育保育・医療・文化等）
 - 地域環境（自然環境）の魅力と価値
 - 住民意識と活動
 ⇒結果として、人口減少の抑制

持続可能性の主要検討項目



1. 事例研究

- ・宮城県南三陸町……震災復興と持続可能性
- ・北海道夕張市……財政再建と持続可能性
- ・福島県会津若松市……スマートシティと持続可能性

南三陸町志津川湾の日の出



南三陸町田東山のヤマツツシ



東日本大震災における復興まちづくりと公共FM戦略（現状と課題）

被災地派遣における5年間の体験からの感想を中心にして（H29・5・1）

東京都復興支援対策部派遣建築職

（宮城県南三陸町派遣）

小永井 耕一

・今次震災での各自治体の置かれた状況

自治体	大槌町 (岩手県)	陸前高田市 (岩手県)	気仙沼市 (宮城県)	南三陸町 (宮城県)	石巻市 (宮城県)	女川町 (宮城県)
市域状態 (平地率)	平地×山× 約200km ² (平地10%)	平地○山△ 約230km ² (平地30%)	平地○山○ 約330km ² (平地25%)	平地△山○ 約160km ² (平地20%)	平地○山○ 約560km ² (平地25%)	平地×山○ 約65km ² (平地5%)
人口推移 H22→H24	16,000人 →13,000人	23,000人 →19,000人	74,000人 →66,000人	17,000人 →14,000人	162,000人 →147,000人	10,000人 →6,300人
死傷者等	約1,300人	約1,800人	約1,600人	約800人	約3,600人	約600人
首長等被害	×	○	○	○	○	○
役場庁舎	×	×	○	×	○	×
復興状況	△	△	○	○～◎	○	○～◎
復興 パターン	住まい優先	嵩上げ先行	現状優先	住まい・生業 優先	現状優先	生業優先 嵩上先行

1-1 南三陸町の浸水域



内閣府HP
「東日本大震災津波浸水
範囲現況図」

・復興における発想の違い(土木と建築の邂逅)

土木の発想は : ジオスケールからの発想

- 国土の保全 → 河川と道路と堤防と
- 大地を彫刻 → 山を削り、川の流れを変え、低地に盛り土

建築の発想は : ヒューマンスケールからの発想

- かたちへのこだわり → 建物として
- すまいとなりわいの確保 → コミュニティとして

そして、まちづくりは : タウンスケールへの発想

- すまいとなりわいの非常時と通常時の渚 → 災害復興と事前復興
- 断絶するコミュニティをつなげる → コミュニティデザイン

1-1 復興事業に関する制度

制度名	防災集団移転促進事業	土地区画整理事業（都市計画事業）	津波復興拠点整備事業（都市計画事業）	災害公営住宅整備事業	拠点連絡道路・高台避難道路	漁港・防潮堤・河川堤防
制度概要 右の制度以外に各省庁所管の個別公共施設の災害復旧事業が重なる。	一般に高台移転に適用し、移転元地（低地）から移転先地（高台）への移転という考え方が基本。浸水危険区域（防集元）の設定が必要	一般の市街地整備に適用する手法で、原位置での計画が原則。嵩上げ地域に適用できるが原位置が不明確な場合は調査に時間がかかる。	従来の津波防災地域づくりに関する法律を応用し、今次震災を受けて制定された支援制度だが、適用条件に制限がある。	公営住宅法による公営住宅。仮設住宅の入居期限を過ぎた被災者の為に国の補助を受けて自治体が建設する。	都市計画道路以外の復興拠点連絡道路、高台避難道路を云う。	漁港、防潮堤とも都道府県、基礎自治体の区分ごとに実施 防潮堤は海岸法、河川堤防は河川法による。
備考	従来からの防集促進法を適用	従来からの土地区画整理法を適用	採択要件を満たす市町村に限る	条件は自治体が設定する	基礎自治体の実施	漁港管理者、河川管理者が実施

1-1 都市計画によらない事業

都市計画によらない事業

① 防災集団移転促進事業

② 災害公営住宅整備事業

③ 拠点連絡道路
高台避難道路

④ 漁港・防潮堤

⑤ 河川堤防

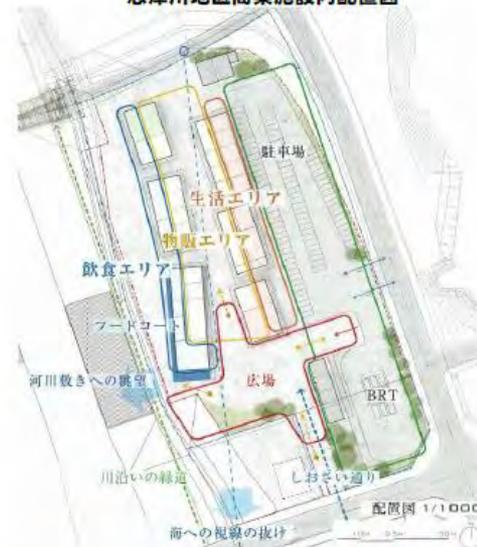


1-1 南三陸町まちなか再生計画

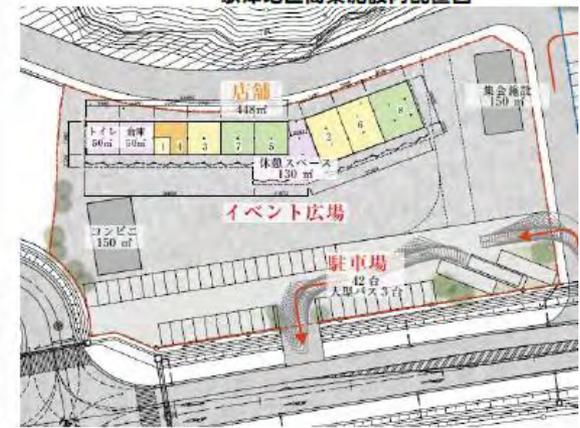
まちなか再生計画の対象区域の位置



志津川地区商業施設内配置図



歌津地区商業施設内配置図



志津川地区 観光・商業エリア完成イメージ図



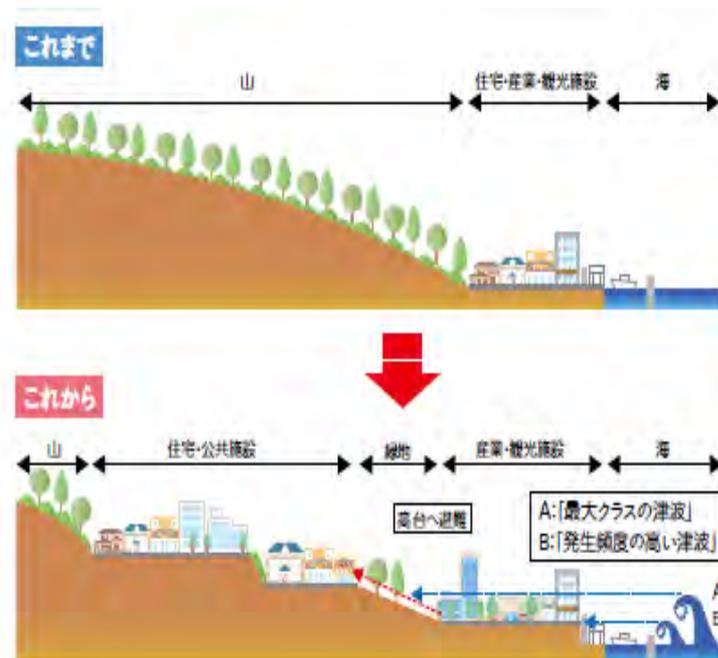
志津川地区 エリア配置図



1-1 南三陸町まちの将来像(総合戦略)

- 今後、町民は一人たりとも津波では死なせない
- 住まいは（山を削って）高台へ、生業は（嵩上げしても）低地で
- エネルギー等の資源を全て地域外に頼ってもよいのか
- エネルギーの地産地消を（太陽光、地中熱、木質ペレット、等）
- 地域資源を見直し、有効に活用する
- 地域資源プラットフォーム、
（バイオマス産業都市、エコタウン）
（F S C 認証、A S C 認証）

- ◆ 森-里-海-ひと いのちめぐるまち 南三陸
バイオマス産業都市構想
地域資源プラットフォーム
「山さ、ございん」プロジェクト
環境循環都市



持続可能性 関連項目	状 況	備 考
地域経済	<ul style="list-style-type: none"> ・沿岸部の浸水地域での産業施設（水産加工業）の復興 ・以前の観光業は資源被害⇒林業・再生可能エネルギーの振興 	
暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・高台移転により職住商が分離し移動手段が不可欠 ・まちなか再生計画により、賑わいと拠点整備が進む 	
環境	<ul style="list-style-type: none"> ・地域資源としての森林資源の活用に取り組む ・再生可能エネルギーによる地産地消に取り組む 	
住民	<ul style="list-style-type: none"> ・復興計画に参画⇒高台移転を早期に受け入れ ・まちなか再生計画に「まちづくり会社」設立 	
人口動態	<ul style="list-style-type: none"> ・17,429人（2012）⇒14,000人（2017）▲29% 	



夕張市 財政破綻からの再生

- 「見せしめはもう勘弁」夕張破綻10年、35歳市長の覚悟
北海道夕張市長 鈴木直道氏が語る（日経スタイル 出世ナビ）
2016/6/19
- かつて炭鉱の街として栄え、約12万人が暮らした北海道夕張市。10年前の2006年6月20日、353億円の巨額赤字をかかえて財政破綻を表明、人口は今や1万人を割り込んだ。鈴木直道市長（35）は財政再建にまい進する半面、「住民は幸せになったのか」と自問する。今年を「勝負の年」と覚悟を決め、再生計画の見直しに舵（かじ）を切る。

1-2 夕張市概要

日本でも有数の街「札幌市中心部」から約70キロメートル。空の玄関口「新千歳空港」からは約40キロメートルという非常に恵まれた場所に位置する夕張市。

平成11年には、道東自動車道の夕張インターチェンジが開通し、札幌をはじめとした主要都市に高速道路で直結し、よりスピーディーなアクセスが可能になりました

夕張市は北海道のほぼ中央、空知地方の南部に位置し、東西24.9キロメートル、南北34.7キロメートル、面積763.07平方キロメートルの街です。

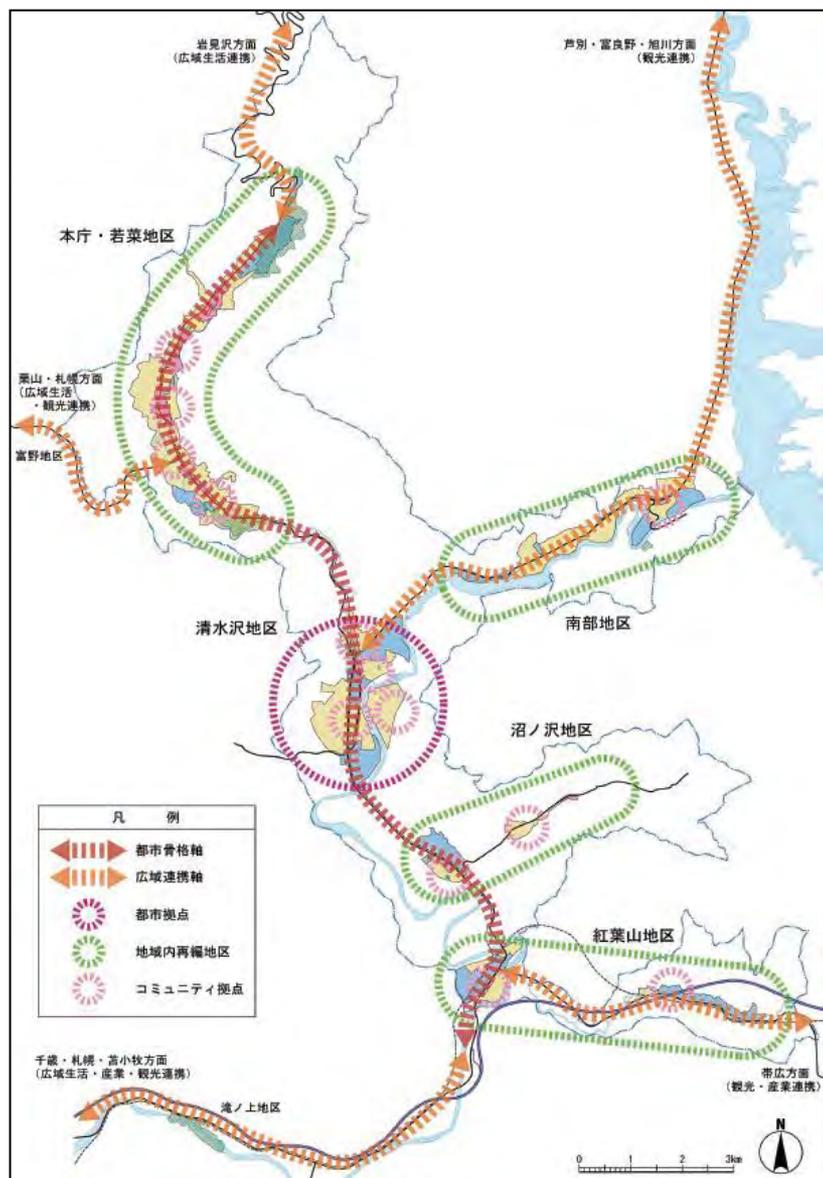
夕張市一帯は夕張山地の豊かな森林や清流に育まれた丘陵で、夕張岳（1,668メートル）から流れる夕張川とその支流が市内のほぼ中央を貫き、流域に沿って帯状に街が形成されています。

2006年には深刻な財政難のあおりを受け、2007年3月6日をもって財政再建団体に指定され、事実上財政破綻した。地名の由来はアイヌ語の「ユーパロ」。



- 1892年 夕張炭山の採炭開始、北海道炭礦鉄道 追分-夕張間開業（現在の石勝線）。
- 1907年 大夕張炭鉱会社が設立。
- 1943年 4月1日 市制施行、夕張市となる。
- 1960年 第九回国勢調査にて最多人口116,908人を記録。
- 1979年 市長に中田鉄治が就任。以降6期務める。
- 1990年 三菱南大夕張炭鉱が閉山、これにより市内の全ての炭鉱が閉山。
- 2007年 3月6日 深刻な財政難から、財政再建団体となり、事実上の財政破綻となる。
- 2011年 4月24日 市長に鈴木直道が就任。
- 2013年 人口が1万人を割る。

1-2 まちの将来像:コンパクトシティゆうばり



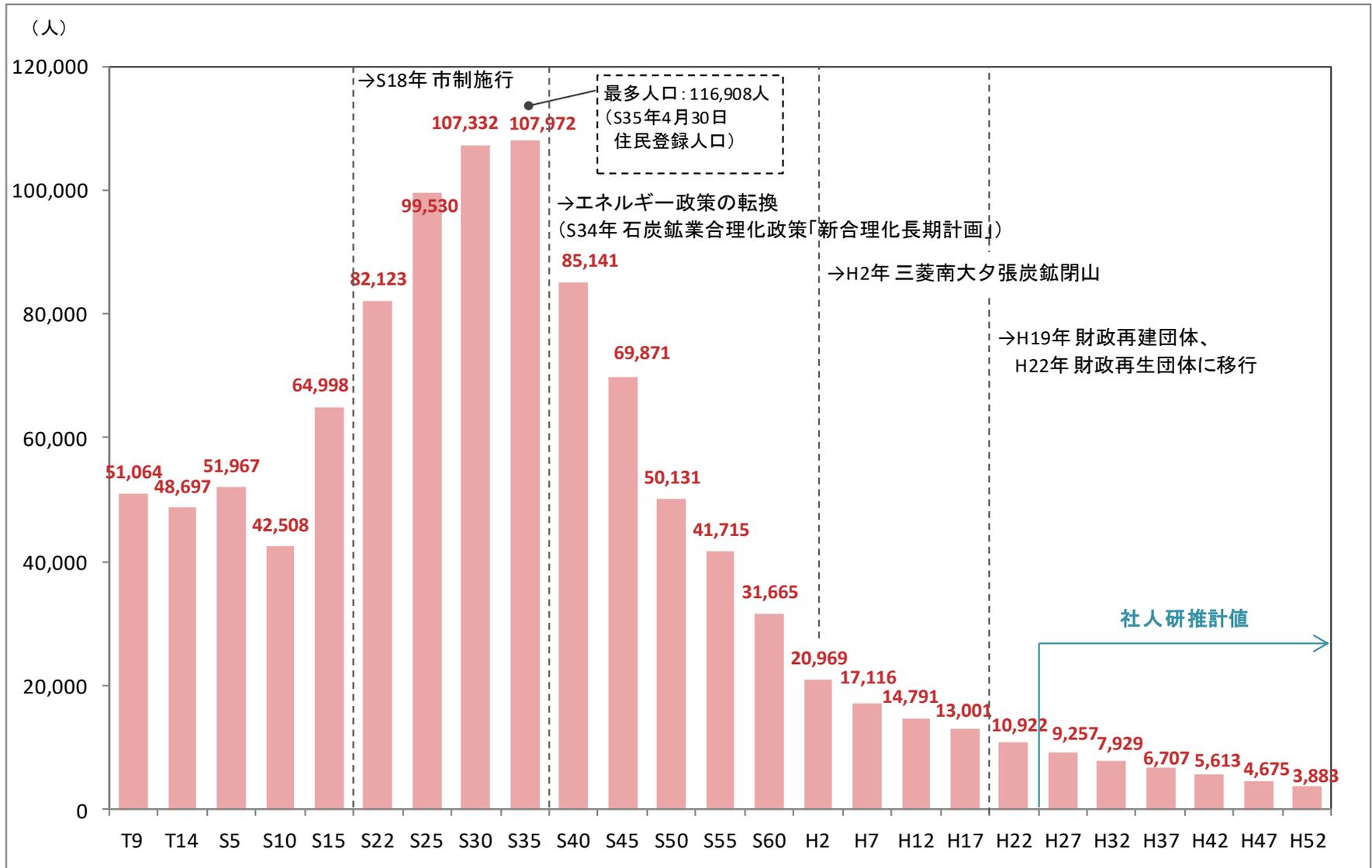
まちの将来像『安心して幸せに暮らすコンパクトシティゆうばり』の実現のために、2 骨格軸（都市骨格軸・広域連携軸）、1 都市拠点（清水沢地区）、4 地域内再編地区（本庁・若菜地区、南部地区、沼ノ沢地区、紅葉山地区）による将来都市構造の形成を目指します。

- 骨格軸① 都市骨格軸
（国道274・452号、道道38号、JR石勝線（夕張支線））
- 骨格軸② 広域連携軸
- 拠点・地区① 都市拠点（清水沢地区）
- 拠点・地区② 地域内再編地区
（本庁・若菜地区、南部地区、沼ノ沢地区、紅葉山地区）
- 交通ネットワーク
2 骨格軸・1 都市拠点・4 地域内再編地区による将来都市構造の実現のためには、市内の移動や周辺市町村との広域連携を支える交通体系の充実を図る。

夕張市の破綻前、破綻後			
	最盛期	破たん直前	現在
人口※1	116908人	13268人	9409人
小学校	22校	6校	1校
中学校	9校	3校	1校
市職員※2	—	263人	97人
軽自動車税	—	7200円	10800円
施設使用料	—	—	50%引き上げ
下水道	—	1470円	2440円
ごみ処理	—	—	1リットル2円
市長給与	—	862000円	259000円
職員給与（基本給） ※3	—	—	平均15%削減

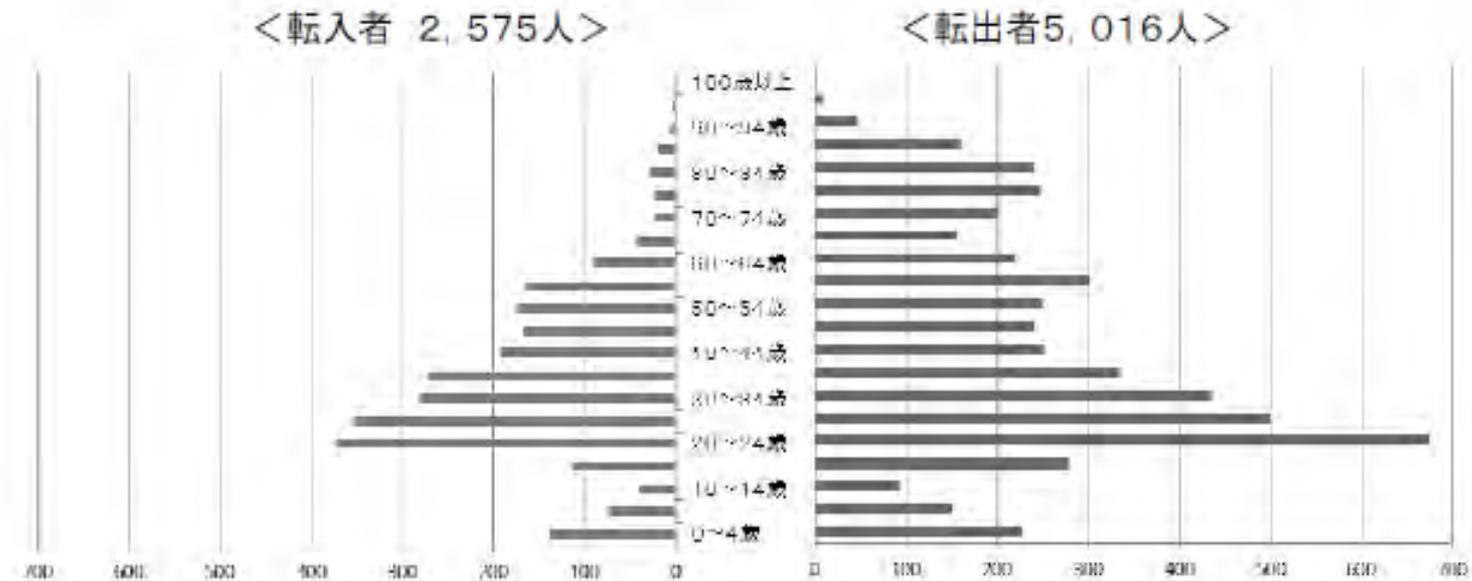


1-2 夕張市総人口の推移と将来推計

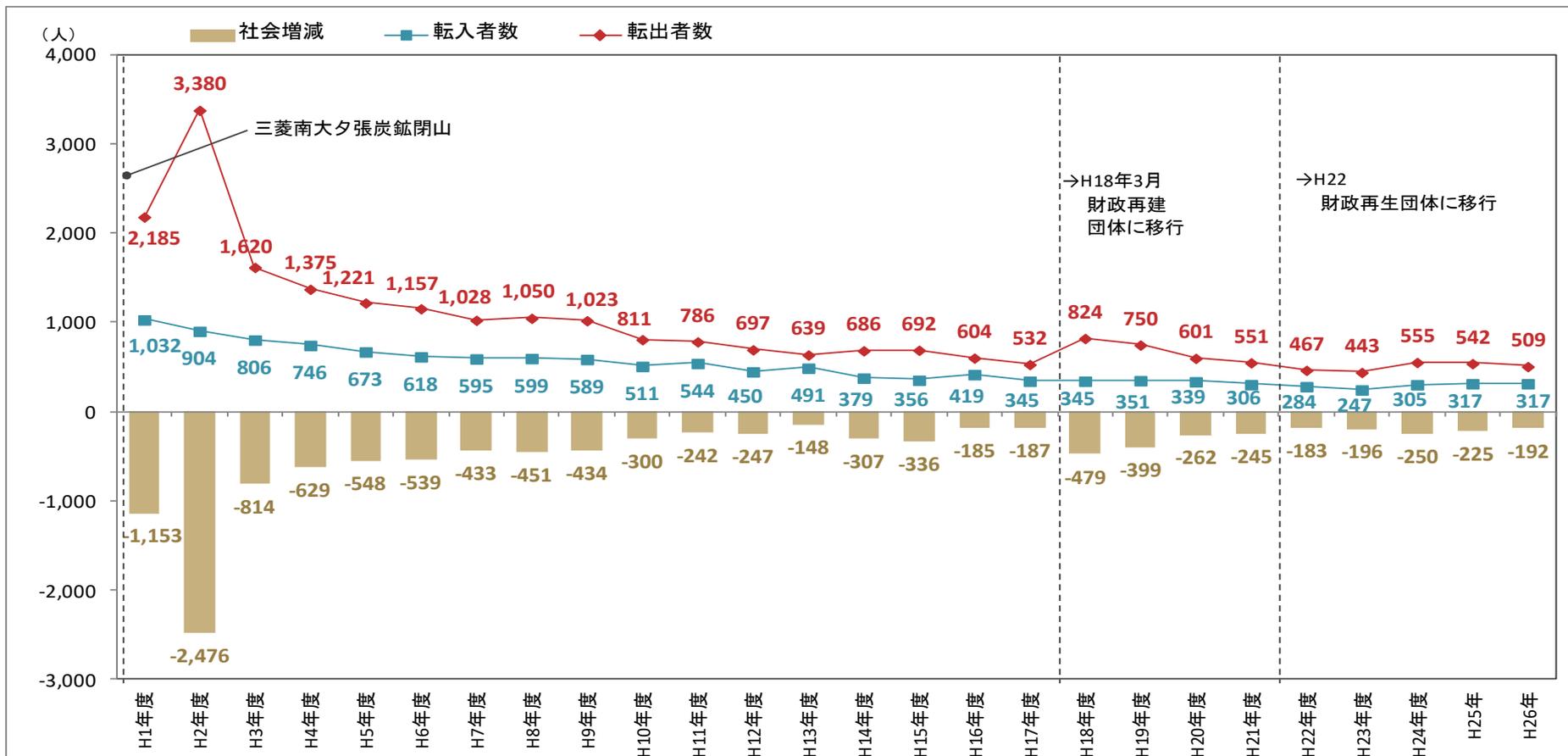


資料：総務省「国勢調査」(1960年～2010年)、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来人口推計(平成25年3月推計)」(2015年～2040年)

平成18年から平成26年度の人口動態について(年代別)



社会増減の推移



資料：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

(平成2年度～平成24年度は4月1日～翌年3月31日の人口動態、平成25年以降は1月1日～12月31日の人口動態)

※調査基準日の

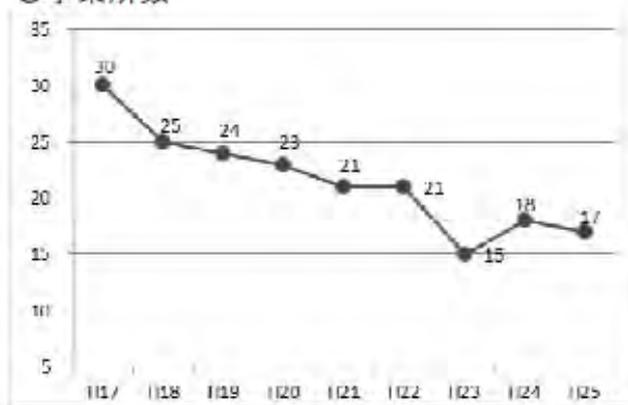
変更により、平成25年1月1日～3月31日の出生者数と死亡者数は重複して集計。

1-2 工業の状況

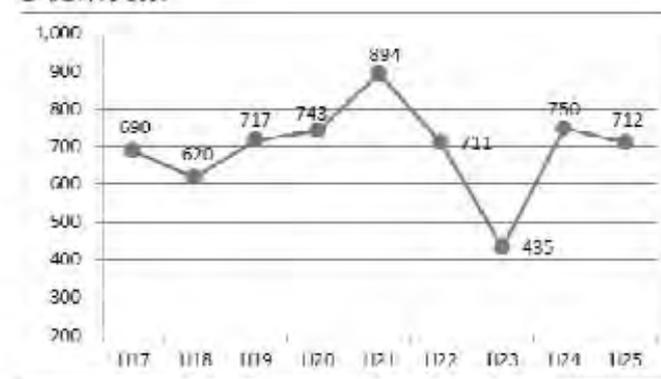
工業の状況（従業者数4名以上の事業所）

工業の状況については事業所数は減少傾向にあるが、従業者数及び製品出荷額については減少していない。これは、夕張市に(株)夕張ツムラやマルハニチロ(株)などが進出したことによる。

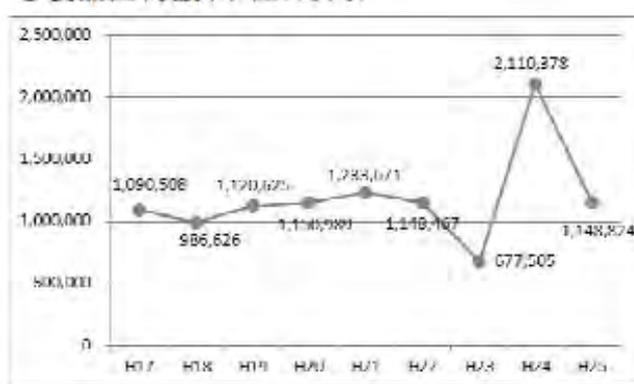
○事業所数



○従業者数



○製品出荷額(単位:万円)



※工業統計調査

平成23年度のみ平成24年経済センサス-活動調査結果(製造業)

- はじめに

準用再建団体移行後の約 10 年、夕張市が厳しい緊縮計画を実行してきた事実を踏まえ、10 年の節目を転機とし、（中略）夕張市の再生が新たな段階に入ったことを夕張市民が実感できるようにし、誇りの回復、自治の回復、希望の回復を目指すことを方針としている。

- 夕張市の財政破綻の要因

石炭産業に代わる観光振興、炭鉱閉山に伴い残された老朽化の激しい住宅、浴場等のインフラ維持のための事業や教育、福祉対策などに多額の財政支出を行ったことにより、後年次の公債費負担が財政運営を大きく圧迫することとなった。

平成18年度には観光事業会計や病院事業会計などを廃止し、累積債務の清算などを行った結果、実質収支赤字は約353億円となった。

- 財政再建（再生）計画の策定

夕張市は、過去の財政悪化に至った種々の要因を踏まえ、巨額の赤字を確実に解消するため、平成 19 年 3 月 6 日に地方財政再建促進特別措置法に基づく、財政再建計画、平成 22 年 3 月 9 日に地方公共団体財政健全化法に基づく財政再生計画を策定し、平成 38 年度まで返済を続けることとなっている。

1-2 地域再生への取組み

地域再生に向けた取組み

市民の住民自治活動と行政との協働

市民が身近な地域課題に向けて自ら考え実践し、ネットワークを構築
～ゆうばり再生市民会議、ふれあいサロン、除雪ボランティア、環境美化活動など各町内会活動 等 ～

市民による各種施設の運営

市民団体（地縁団体やスポーツ連盟）による公共施設の管理運営
～市営球場や紅葉山パークゴルフ場、各地域における生活館 等 ～

地域の再生に向けたNPO等によるまちづくり

NPO等の法人設立が相次ぎ、市民レベルの活動が活発化
～ゆうばり観光協会（北の零年希望の社の指定管理、観光ガイド等）、ゆうばりファンタ（ゆうばり国際ファンタスティック映画祭、フィルムコミッション関係）、炭鉱の記憶推進事業団 等 ～

企業と行政の協働

企業支援として、行政と市民も連携
～しあわせの桜ともみじ夕張プロジェクト、市のホームページの運営支援、市民会館の修繕支援、老朽化した公共施設の解体支援、老朽職員住宅を改修した移住体験宿泊棟の運営、ゆうばり駅待合所の改修、ネーミングライツ手法を用いた鹿の谷公衆トイレの夏期再開、各種イベント、行事の開催 等 ～

1-2 地域再生への取組み

地域再生に向けた取組み

産業振興等の活性化

企業の設立、活動の活発化による雇用創出の実現、市経済も活性化

～タ張経済振興会議の設立（平成21年3月）

～主な進出企業

日本パープル(H24.3月進出)、三信商会(平成24.12月進出)、(株)花畑牧場、ツムラ(株)、タ張りリゾート(株)、(株)トベックス、(医)タ張希望の杜、(株)ネクストタ張、マルハニチロ(株)、シチズンタ張(株) 等 ～

民間支援（寄付）の活用

ふるさと納税の推進

～ 寄附者が自身の寄附金の用途を指定できる「幸福の黄色いハンカチ基金」によるまちづくりを推進、寄附の手法の拡大（クレジットカードによる寄附も可能）～

財産収入の確保に向けた積極的な動き

- ヤフーのオークションシステムを活用し、公有財産を積極的に売却
 - ～ 前市長の公用車、盆栽、各種プレート、土地等を売却 ～
- 公用車両、公用封筒、HPでの広告募集
- 財政再建関係の視察を有料化
 - ～ 職員が減少した中、視察をスケジュール化し、業務への負荷の軽減と財産収入の確保 ～
- 庁舎1階スペースを銀行の支店スペースとして貸与
 - ～ 施設の有効活用と財産収入の確保 ～

廃校活用の状況について

旧学校名	活用年度	活用概要
夕張中学校 (※H17閉校)	H17～	市の物品庫として活用
滝ノ上小学校	H23～	地域の生活館
幌南小学校 (※H20閉校)	H23～	アウトドアスポーツ体験事業等
幌南中学校 (※H20閉校)	H24～	障がい者自立支援事業
緑小学校	H24～	障がい者スポーツ普及・体験 空き教室活用、地域交流拠点整備 ※廃校舎に郵便局が入るのは全国初
緑陽中学校	H24～	
夕張小学校	H25～	自然エネルギー活用による施設内農業 空き教室活用、地域カフェ設置
のぞみ小学校	H26～	老人福祉施設 ※道内初
若菜中央小学校	H27～	合宿・研修施設
千代田中学校	—	耐震性不可のため活用しない

課題

- ・ 活用事業者間の連携
- ・ 空きスペースの有効活用
(空き教室・体育館等)
- ・ 避難所機能の充実
(備蓄品・資機材等)

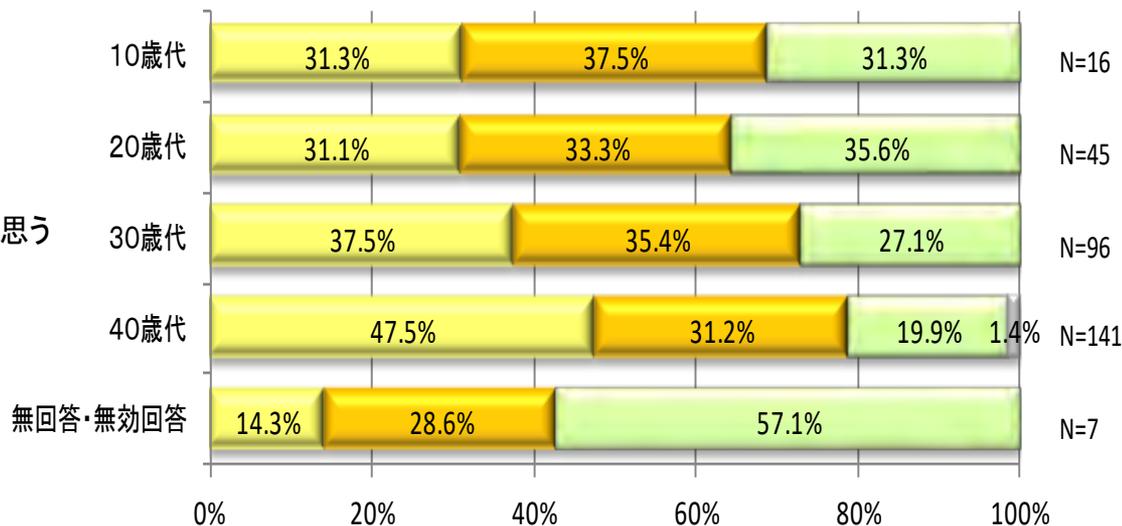


地域おこし協力隊、官民、地域と連携し、機能の複合化

1-2 住民アンケート結果(上田博和氏論文より)

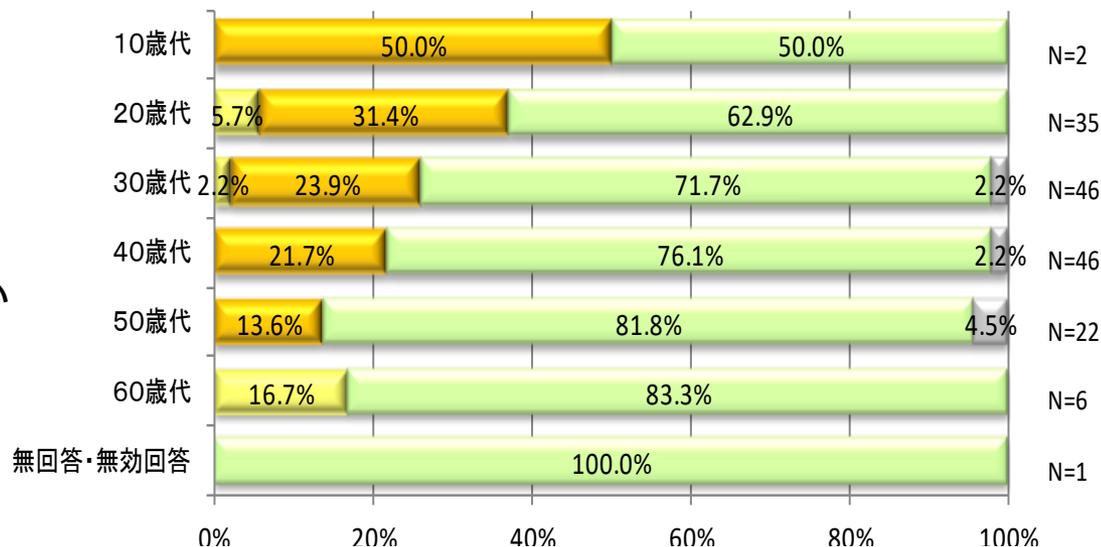
【夕張市での居住意向】 (①市民アンケートより)

- 夕張市に住み続けたい
- 夕張市に住み続けたいが、いずれ市外へ転居すると思う
- 市外へ転居したい
- 無回答・無効回答



【通勤者の夕張への転居意向】 (②通勤者アンケートより)

- 住みたい、住んでもよい
- 居住条件が満足できれば住んでもよい
- あまり住みたいとは思わない、住みたくない
- 無回答・無効回答



1-2 夕張再生の検証(上田博和氏論文より)

◆市民意識向上プロジェクト：市民の新たなコミュニティづくり

財政再建計画は2026年度まで続き、その間は総務省の財政計画のもと行政サービス市運営が行われ自治権が無い状況を強いられる。最高の負担と最低のサービスが続く夕張市の人口流出（500人／年）は止まらず2024年には人口が1/3まで減少する可能性がある。

市には22ヶ所の集落が存在するが、地域間のコミュニケーションも計られていない為、新たなコミュニティづくりが急務であり、その延長が人口流出を食い止める方法であると考えられる。

夕張市ではこの22ヶ所の集落を1つのコミュニティにする地域活性化プロジェクトを進める事により、地域力を向上させ、市民意識の高揚を図ろうとしている。

夕張新聞



市民図書館



もみじ祭り



夕張国際映画祭

1-2事例研究:夕張市 まとめ

持続可能性 関連項目	状 況	備 考
地域経済	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少に伴い商業の店舗数。販売額は減少傾向 ・新規開設を含め工業は従業員数、出荷額とも減少していない 	
暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・税負担等の増加、医療、教育、公共サービスの低下等厳しい生活環境 ・「再生の会」を中心に住民による各種イベント開催 	
環境	<ul style="list-style-type: none"> ・22集落を基本としたまちづくり＝コンパクトシティ化への取組み ・二セコに負けない地の利と自然環境による観光資源の見直し 	
住民	<ul style="list-style-type: none"> ・22集落の非一体性、メロン農家と行政間の心理的障壁、など負の住民意識 ・夕張再生への熱き想いを抱く部外者と一部住民による「再生の会」活動 	
人口動態	<ul style="list-style-type: none"> ・急激な社会的人口減少により、地域社会に様々な影響を生じさせている ・財政再建と併せた再生方針のもと若年世代の人口増と交流人口の拡大を推進 	

JFMA講演資料

『スマートシティ会津若松』の取組 ～データ活用を軸とした新たな産業集積への挑戦～



平成29年6月20日
福島県会津若松市
企画政策部
村井遊

1-3 課題と方向性

会津若松市の課題と方向性



課題：生産年齢人口の減少

- ◆近年（リーマンショック以降）はファブレス・ファブライト化等が進み、**製造業等の工場誘致などに対する過度の依存にはリスクあり**
- ◆会津大学（県立大学）の入学者数の**7割が県外からの流入であるが、卒業生の8割が県外へ就職**

会津若松市の各種統計	平成20年	現在	変化率
人口	129千人	123千人	▲5%
生産年齢人口	79千人	72千人	▲9%
電子部品等製造業従事者数※	3967人	1768人	▲56%
電子部品等出荷額※	1032億円	425億円	▲59%

※工業統計調査（経済産業省）より（現在の数値は平成24年度統計値）

会津の特色・強み

1. 会津大学というICT専門大学の存在
2. 12万人都市という実証実験等をするにあたって適切な規模
3. 豊富な自然エネルギーや第一次産業中心の都市
4. 会津周辺地域は少子高齢化や過疎等の課題先進地

ICTを使った実証実験や課題解決が可能

地方都市として典型的な産業構造と典型的な課題

会津の方向性

スマートシティ会津若松の推進 = さまざまな分野においてICTを活用した産業創出・人材育成

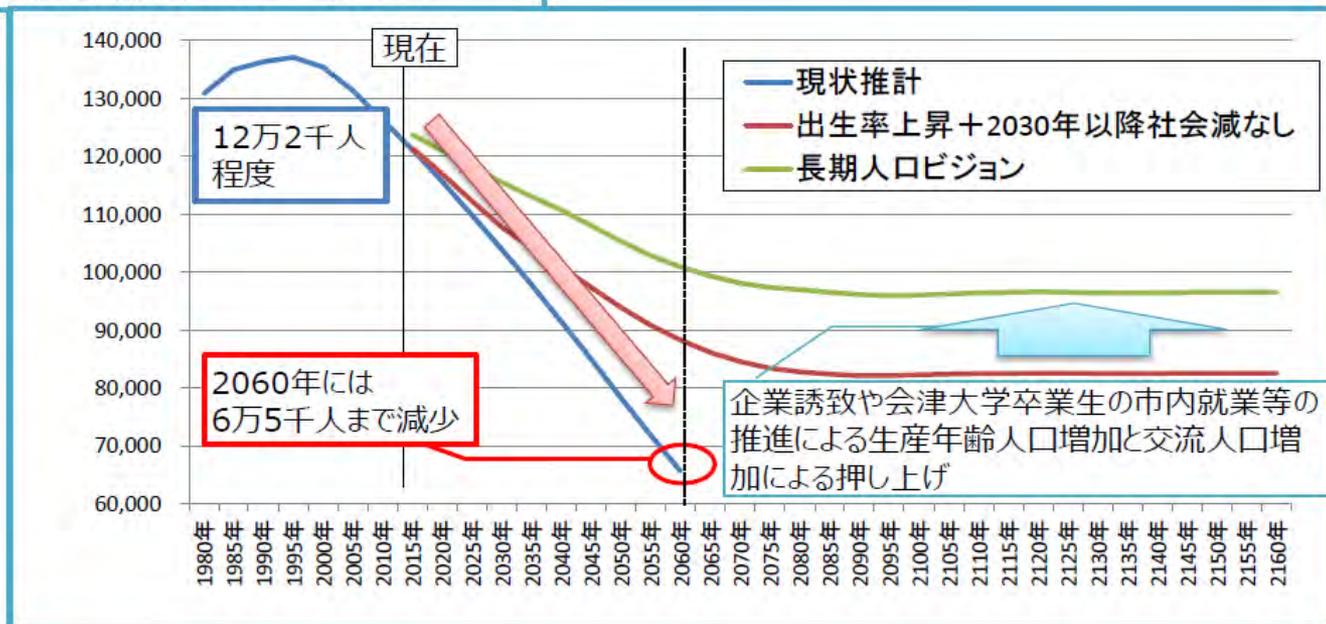
⇒ **実証地域として、地方創生のモデル都市となり、他の地域へ展開可能なモデルとなることを目指す**

1-3 人口ビジョン

まち・ひと・しごと創生人口ビジョンの考え方



会津若松市の人口ビジョン



- 出生率上昇
国の長期ビジョンの出生率を勘案し、
2020年:1.8
2030年:2.0
2040年以降:2.2
とした
※現在:1.65(H26)
- 社会増減
2030年までは現状と同レベルの社会減とし、2030年以降は社会増減±0とした

- 目標1 国の施策等を積極的に展開することで2040年までに出生率を2.2まで上昇させる
- 目標2 2030年をめどに社会増減±0を実現するとともに、企業誘致等によるしごとづくりや大学卒業生の市外流出者数を減らし、生産年齢人口の増加を図る



人口10万人程度の長期安定を実現する

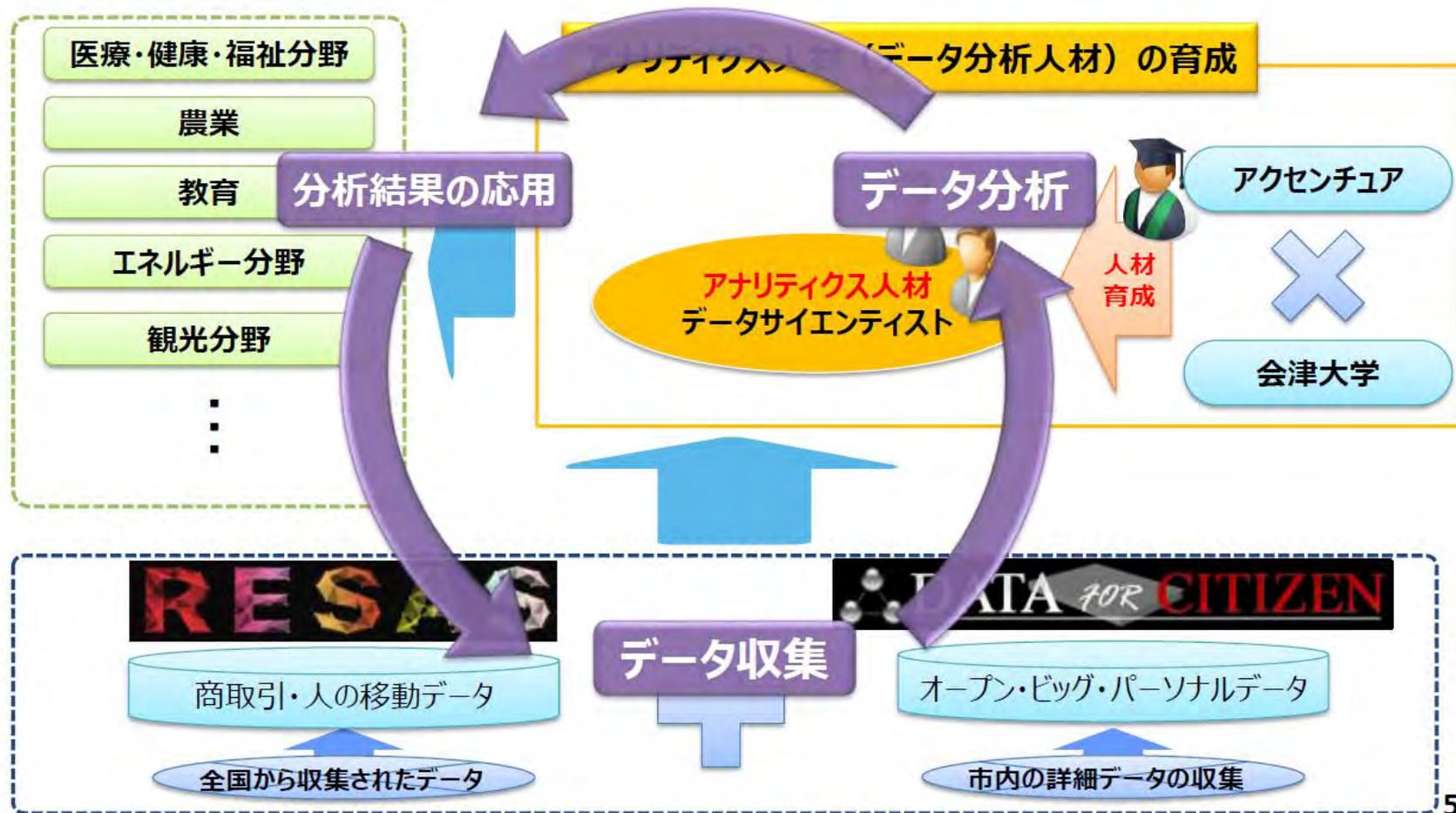


ICT技術（会津大学）を核とした仮想人口（交流人口）の増加によるまちの活性化

スマートシティ会津若松 ～データ活用を軸とした新たな産業集積～



スマートシティ会津若松の推進 = すべての分野においてICTを活用した産業創出・人材育成



まち・ひと・しごと創生包括連携協議会

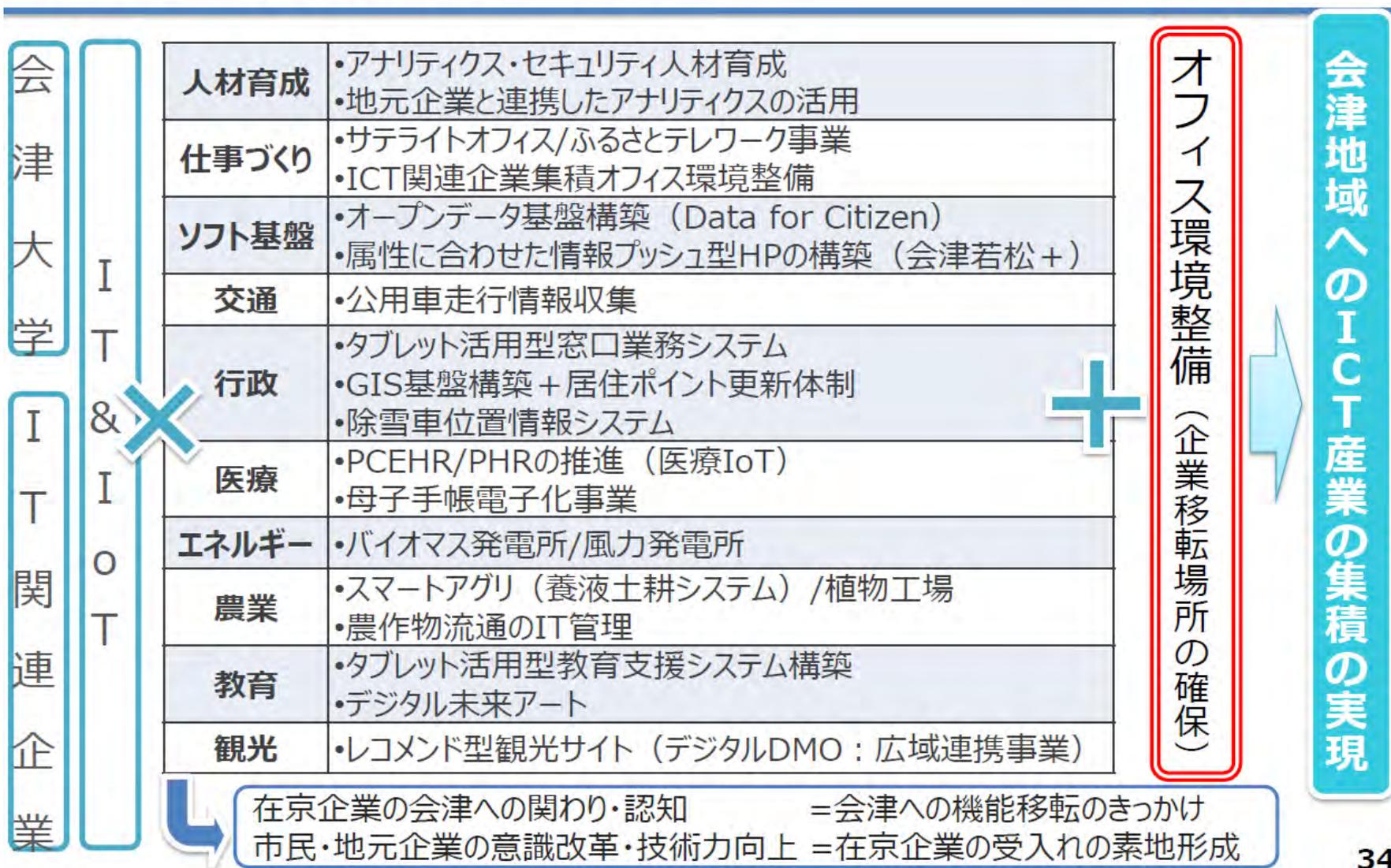
- 会津若松市における“産官学金労言”一体となった地方創生を推進するために、平成27年7月に設立
- “地方創生関連施策の実施体制”と“地方創生関連施策の進捗管理・PDCAの実施”が主な役割



- 一体的に取り組むことで企業間連携等が生まれることを期待（縦割りに発注をしない）
- 会津への思いのある取組を期待（単なる受発注の仕事で終わらない取組）

1-3 取組事例のまとめ

実施してきたICT関連事業と産業集積



持続可能性 関連項目	状 況	備 考
地域経済	<ul style="list-style-type: none"> ・大手 I T 企業の撤退の影響を「スマートシティの推進」によりリカバー ・ICT／データ活用による産業振興及び地域活性化への総合施策展開 	
暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・ICT／データ活用による安全安心便利な暮らし支援への総合施策展開 	
環境	<ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然環境と歴史は有数な観光資源となっている ・会津大学はH5年開学の日本初のICT専門大学として教育環境を有す 	
住民	<ul style="list-style-type: none"> ・「スマートシティの推進」に協力している。 ・まち・ひと・しごと創生包括連携協議会により情報共有と実施の一体性 	
人口動態	<ul style="list-style-type: none"> ・現状の12.2万人が2060年には6.5万人に減少する推計 ・2030年を目途に社会増減ゼロを目指し交流人口の増加を目指す 	

2. 文献・活動等の検討

1. 地方都市における自律性に依拠した市街地整備に関する一連の研究
(福井大学 野嶋慎二教授)
2. エリアマネジメントの可能性
(法政大学 保井美樹教授)

日本ファシリティマネジメント協会講演
2017年11月7日（火）

地方都市における 自律性に依拠した市街地整備に関する一連の研究

第1部 都市全体の立地動向（住居・事業所）

- ・住居
- ・事業所

第2部 複合市街地の変容

- ・「個」の発意と取組み
- ・市民組織と体制
- ・まちづくり事業

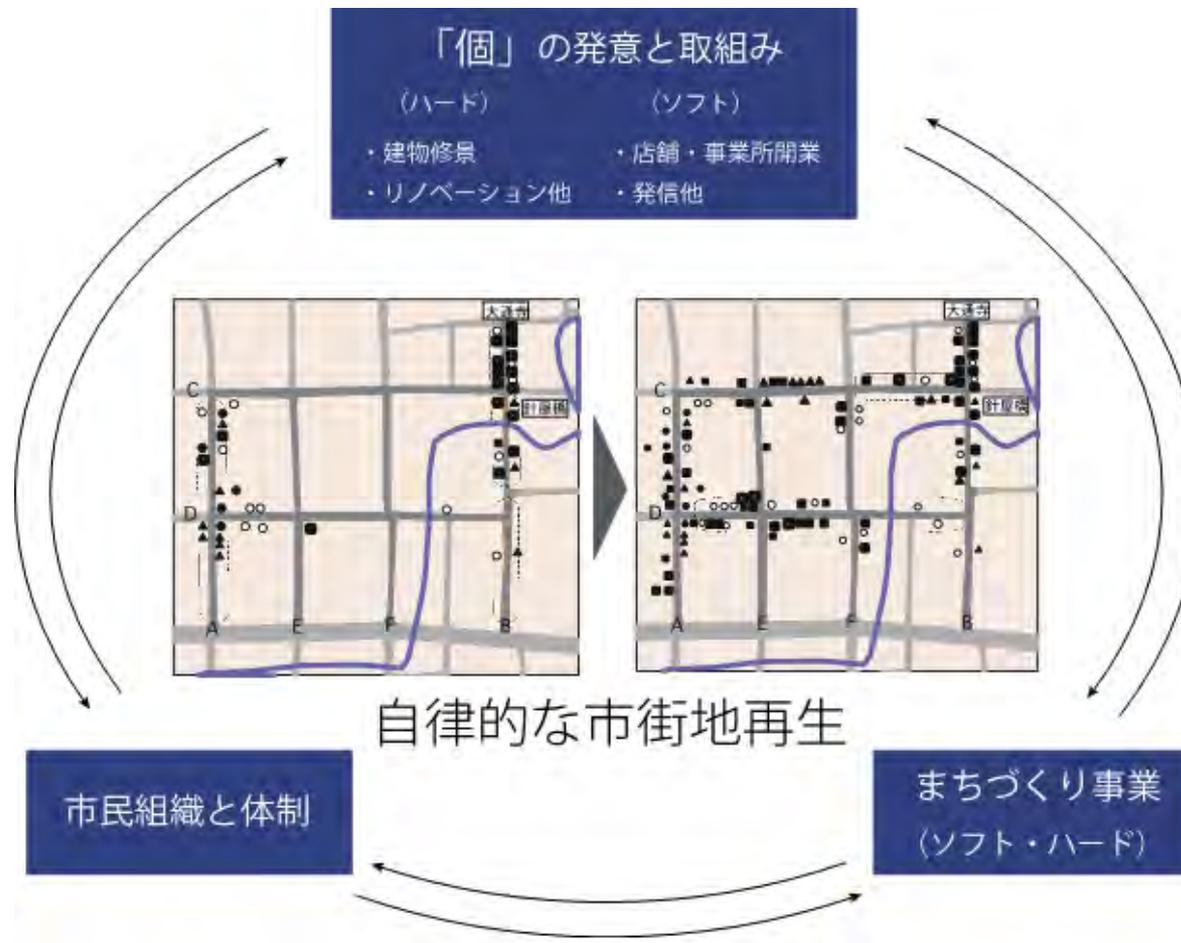
第3部 自律性に依拠した市街地整備の方法

- ・計画・事業・しくみ

福井大学 野嶋慎二 教授

2-1 研究の目的(野嶋慎二教授講演資料より)

都市を再生するには「まちの自律性」の向上が不可欠であるとし、様々な個人の発意や公民のまちづくり事業が互いに連動するプロセスを通して、市街地が望ましい方向へ自律的に再編されていく実態を明らかにする。



複合市街地を維持・再編するためには・・・

(1) 多様な機能の立地動向と居住地移動に職住の連動関係が見られる。

→事業所の創業者に対して、安価で良質な住宅を供給することなど、「住宅との関係で事業所を選択できる条件」を整えることが重要

(2) 居住立地は、職や家族や地域とのつながりを再編する大きな要素である。

→親子近居・職住近接など、**つながり**を維持し、**地域内**で住み替えるきめの細かい居住施策が必要である。

都市の集約化においても適応できるのではないだろうか。

複合市街地において、市街地変容は個の事業所や店舗展開、居住者の発信、市民活動など「**個**」の**取り組みの総体**として現れている。

こうした変容は、**市街地の空間整備と連動**しながら連鎖的に展開し自律性を得ており、公民の連携、ハードソフトの連携の中で行われている。

(野嶋慎二教授講演資料より)

6章 地域の自律的な展開を支える計画・事業

6-3 個々の発意が街区全体を改善する プロセスと方法 (福井県越前市武生「蔵の辻」)



公共空間のデザイン・創出と個々の地権者の生活再建が連動する

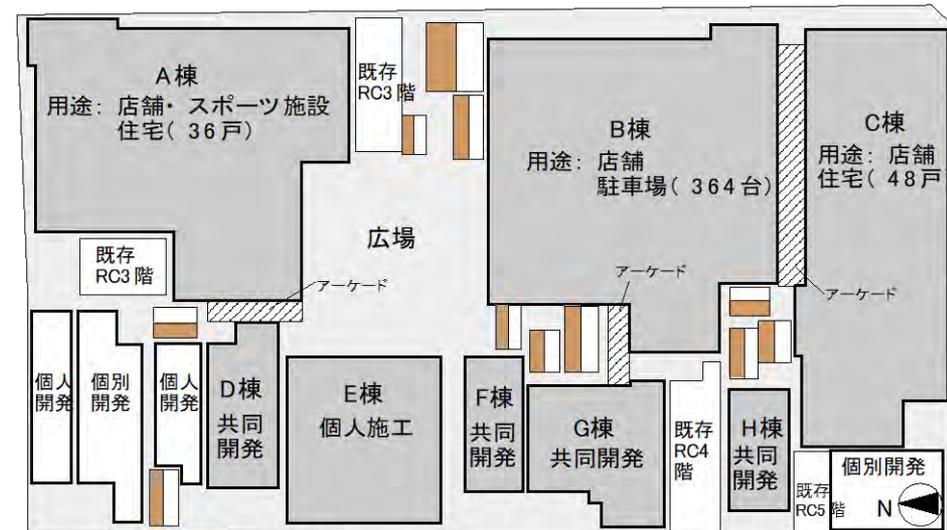
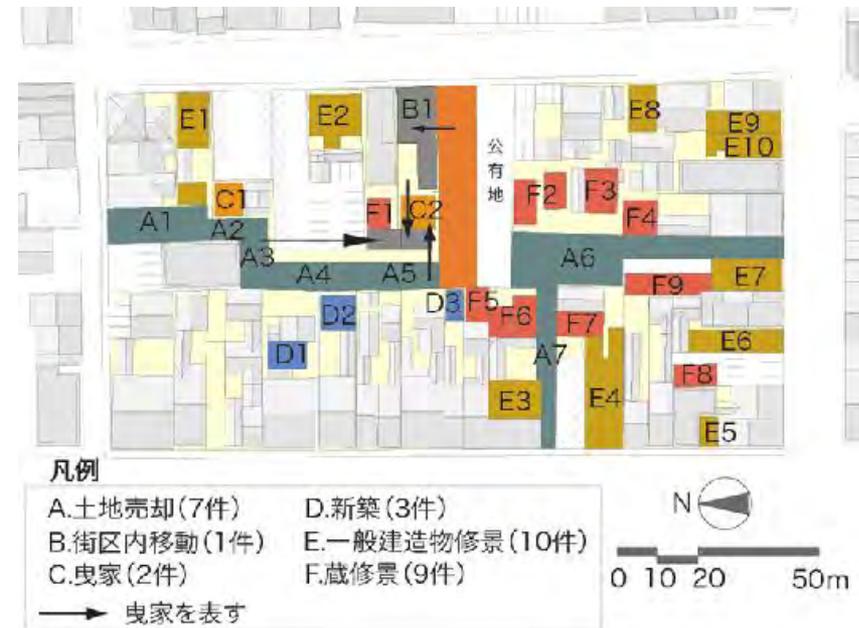
この地区は江戸時代以降関西から北陸方面への物資の中継基地として栄えており、それぞれ商人たちの蔵が並んでいた。
市街地活性化の一環として整備され、蔵の辻として市街地の新名所になろうとしている。



従前の街区

事業の経緯

- 1976年
 - ・歴史遺産を活かした既存商店街活性化についての研究会
 - ・商業近代化地域計画で最重点点と位置づけられる
 - 1981年
 - ・再開発協議会設立
 - －商業系再開発が計画される
 - 1993年
 - ・テナント誘致活動の交渉が上手く進まず再開発事業を断念
 - 1995年 住民による「まちづくり協定書」締結
「街なみ環境整備事業」導入
 - 1996年 「街なみ環境整備方針」策定
- (福井大学 野嶋慎二教授講演資料より)



(野嶋慎二教授講演資料より)



2007年 壺の市
2008年 骨董市

個人の発意による修景やリノベーション、公による空間整備、市民組織による活動が、街なみ環境整備事業の中で互いに連動しながら、街区全体が改善されるプロセスであった。

既存の事業制度を活用し、連動させていく体制を築きながら、街区単位で市街地整備を行う方法である。

(福井大学 野嶋慎二教授講演資料より)

(福井大学 野嶋慎二教授講演資料より)

3-3 伝統工芸産地における発信型店舗・事業所 (輪島市、鯖江市、山中町)



5-1 長浜市中心商店街における店舗経営者の多様性とその連鎖的展開 (滋賀県長浜)



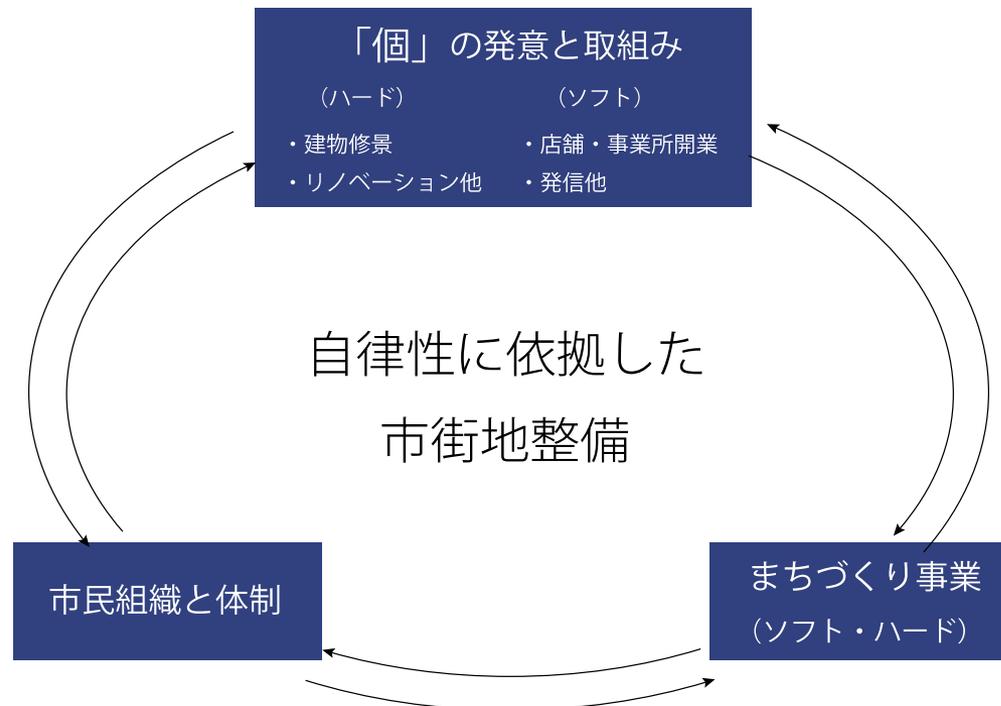
2-1 「まちの自律性」 (野嶋慎二教授講演資料より)

「まちの自律性」とは、

市街地において店舗や事業所など小さな機能が新たに発生し、居住と連動したり新しいネットワークが形成されたりする中で変化し、まちづくりの主体が生まれ、地域に合ったまちづくりの手法が開発され、市街地整備や機能立地と連鎖して社会的・空間的な変容が発生するプロセスの特性を示すものである。

そこでは、大きな公共事業や開発に依拠するのではなく、市街地の変化を連動させ、新たな動きや主体の発生を促すような手法が求められる。

(日本建築学会推薦理由より)



日本ファシリティマネジメント協会講演
2017年6月26日(月)

人口減少期の地方都市のサステナビリティ (活性化) に向けたまちづくりと エリアマネジメントの可能性

法政大学 保井美樹 教授



当然事の確認

人口減少時代に選ばれるエリアは、固有な価値がある地域ではないでしょうか。

商業地であれば・・



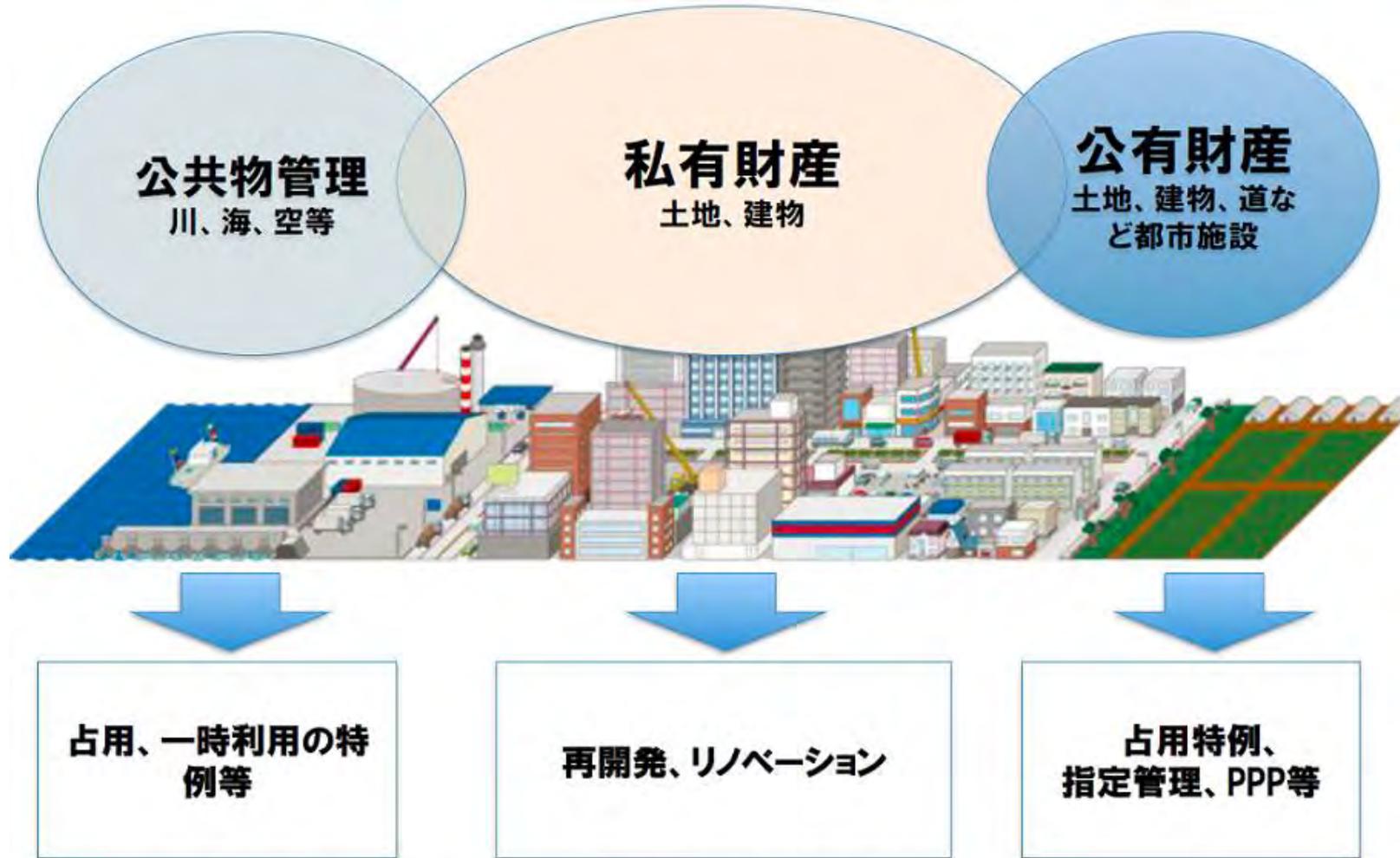
モノを買う場所が求められていた時代

- 人が来て、物を買う場所としての商店街。
- ソフト(人、意欲、売る物)は十分だった
→道や駐車場などのハードが整えられてきた。

ここしかない体験価値を創り出す時代

- 街(ハード)はある。
- 人を呼ぶソフトが大事。しかも物を並べればいい時代ではない。
- **地域資源を最大限に生かしたアセットマネジメントで、エリアの体験価値を上げる。ハード整備は微調整のレベル。**

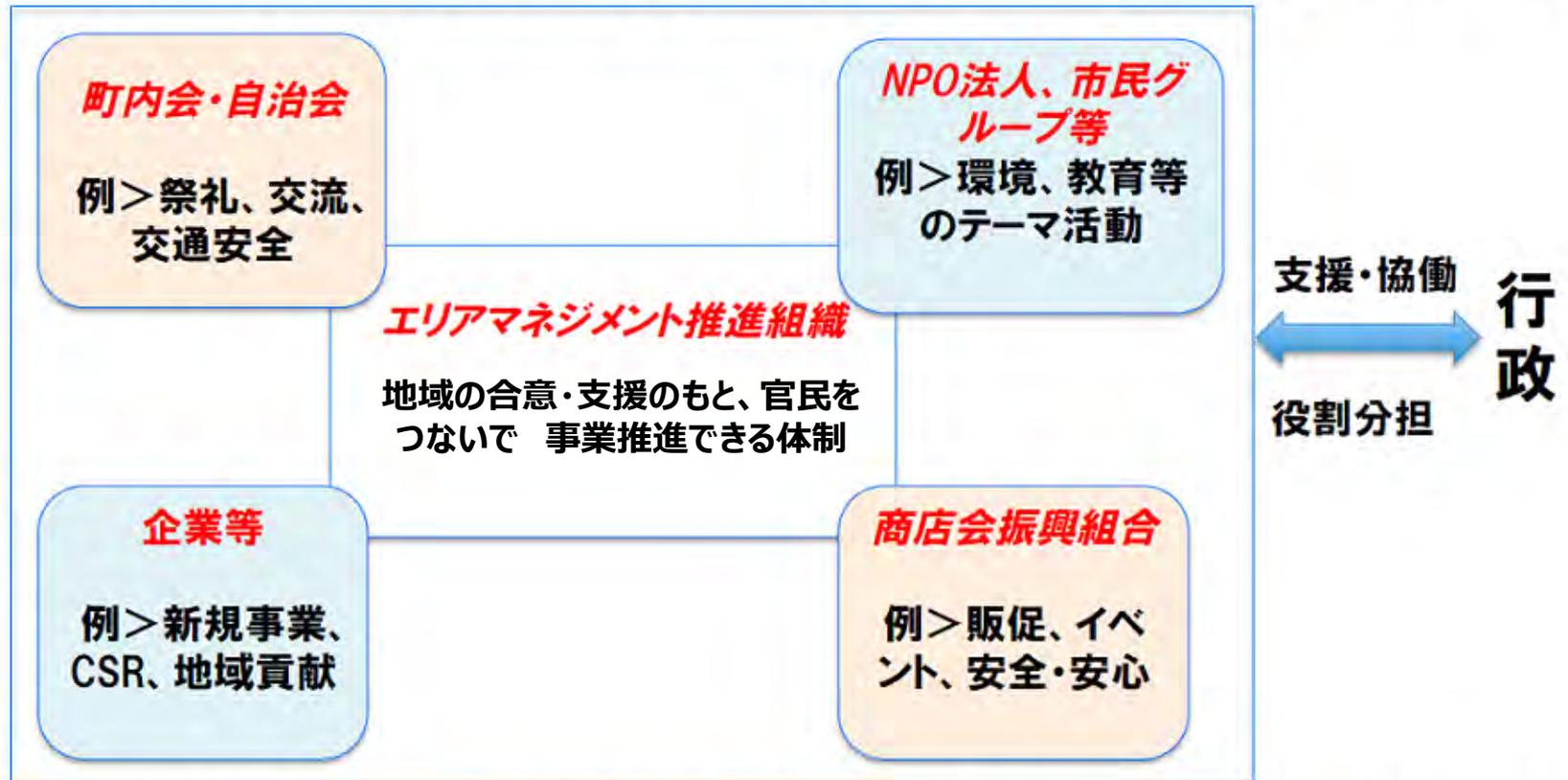
◆まちのアセットをうまく使いたい



こうしたことを推進する組織を地域でつくろう！

エリアマネジメントとは？

地域の未来を切り開く新たな社会関係資本



それぞれのエリアの「パブリック」を形成するために適した組織をつくり、内発的かつ重層的に活動を展開していく。

2-2 エリアマネジメントの可能性(保井美樹教授講演資料より)

イベント
マルシェ(札幌、大丸有)、物販・飲食(札幌、とやま、川越、福井)

広告事業(札幌、秋葉原、大丸有、大阪)

プロパティマネジメントの共同化
駐車場共通利用(札幌)、ビル管理(熊本、札幌)、リーシング事業(飯田)

公益性 低

文化、芸術、教育イベント(札幌、とやま)

エリアマネジメントでは、稼げる仕組みを予め設定することが必要。

収益事業には公共施設に関連するものが多い。その占用手続きの簡略化、裁量ある管理を可能にするための検討が求められる。

収益性 高

起業支援、ビジネスマッチング(秋葉原)

公共施設管理
指定管理(とやま、飯田等)、指定管理以外・大丸有、大阪等

公益性 高

まちづくりルール
地域共有ビジョン(大丸有、福岡)、地区計画(札幌、大丸有)、都市利便増進協定(札幌、大阪)、任意ガイドライン(大丸有)

情報発信
情報発信拠点(川越、秋葉原)、SNS(札幌、とやま)、サイン・地域案内・地図(とやま、福井)

防災・防犯、環境維持(大丸有、秋葉原、北鴻巣)

民間施設の公的利活用
空き店舗対策(北九州、MYROOM)、エネルギー(晴海)、地域交通(とやま、福井、大丸有、大阪)

収益性 低

諸外国のエリアマネジメント: BID/CID制度がベース。 これは、自治に基づく地域経営組織です。

5-1. BID/CIDとは

- ✓ Business Improvement Districtは主に商業・業務地に、Community Improvement Districtは住宅地に設立される準政府組織(Quasi-government)です。
- ✓ 主に、地域(資産所有者)からの申請に基づいて設立される特別地区で、その区域内では、資産所有者から強制的に徴収される負担金によって、その地区の道路、歩道、公園やオープンスペースの維持管理や美化、治安維持、マーケティング、施設改善、その他の小規模な開発事業等が行われます。
- ✓ これらのサービスは、行政サービスに上乗せされ、地域に設立された民間団体によって提供されています。
- ✓ 1990年代までに北米で広がり、以降、欧州、オーストラリア、ニュージーランド、南アフリカ等に広がっています(資料)。

米国BID 700-1000地区 NY市に70地区(2014)、LA市に40地区(2014)
英国BID 130地区(2013) うちロンドン市内に37地区



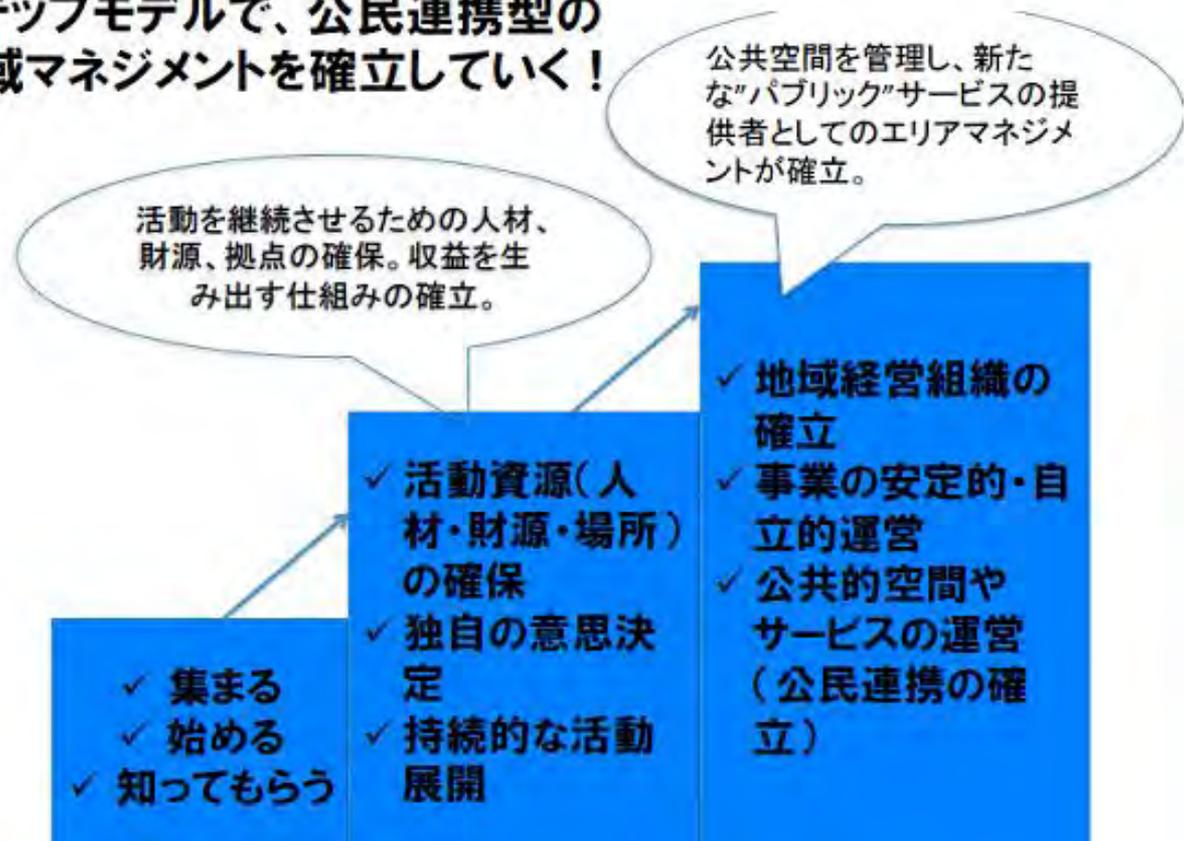
NYC Bryant Park BID

* 大阪版BID(条例 2015年~)、日本版BID制度 → 内閣府にて検討中

エリアマネジメントの始まりは仲間づくり

- ✓ 現状への問題意識や違和感の共有
- ✓ 課題解決のシナリオづくり
- ✓ 打開への身近なアクション
- ✓ 一歩をはじめめるチーム作りと伴走型支援

ステップモデルで、公民連携型の
地域マネジメントを確立していく！



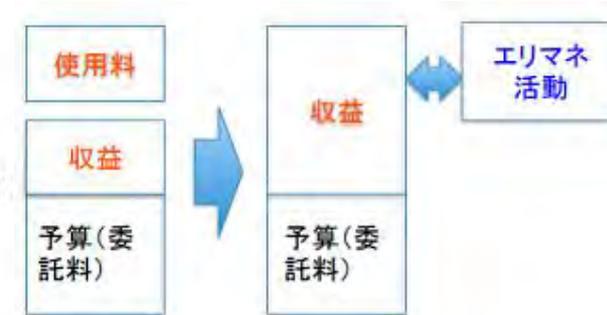
2-2 エリアマネジメントの可能性(保井美樹教授講演資料より)

「自立運営型マネジメント」現状と可能性

- ✓ 予算を確保し、消化するだけの公共施設整備・管理ではないか？
- ✓ 収益を生み出しても、当該施設や周辺地域に還元されず、将来価値につながらないのではないか？(管轄の問題？)
- ✓ 結果として、エリアマネジメント活動が、単にボランティアにとどまっているのではないか？



- ◇ 収益見込みから始める施設設計。
- ◇ 設計・施工・管理を一括し、あらかじめ、収益を生み出す仕掛けを組み込んだ施設整備。
- ◇ 収益が地域に還元される仕組み。



- 稼いで戻す。
- 外から稼いだ財を地域で循環させる。
- 上記を想定した整備

プレイヤーを育む機会づくり

・公共空間のプレイヤー ・経済空間のプレイヤー ・生活空間のプレイヤー



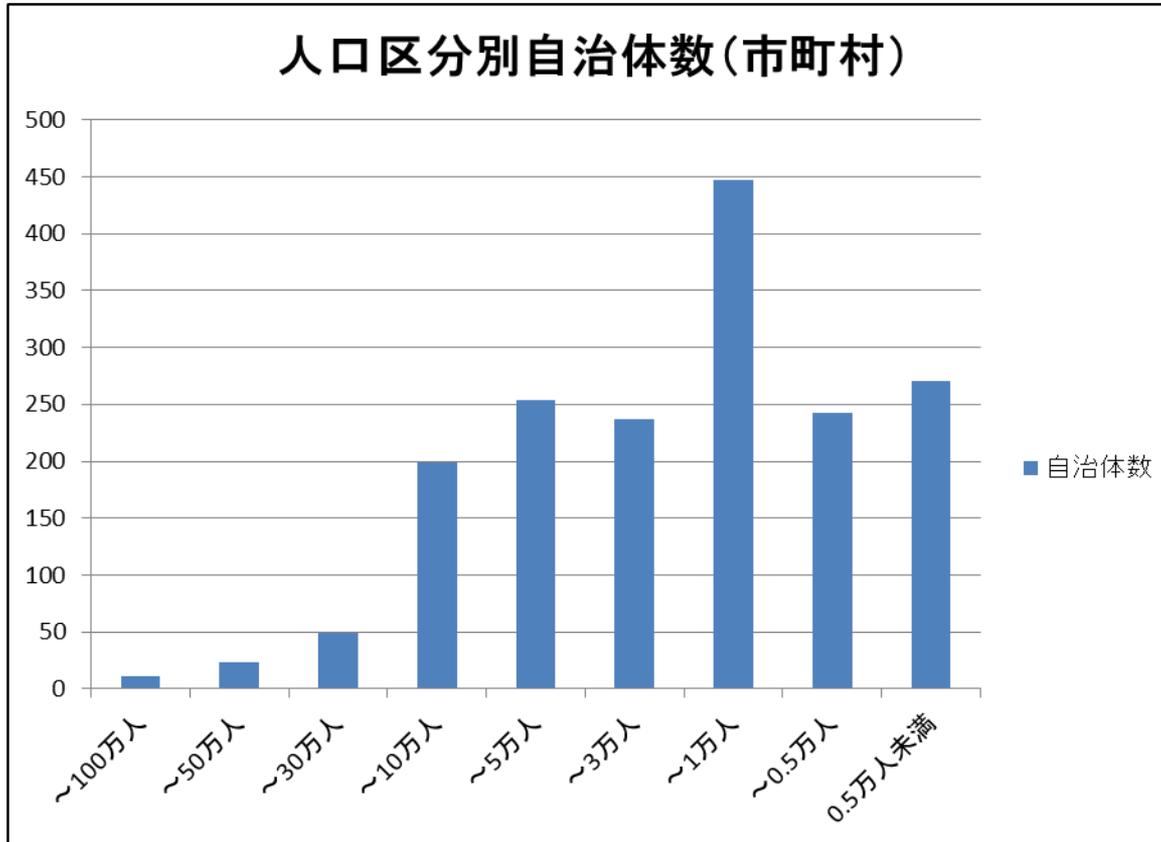
・サポーター、ファン

➡ 徹底的な交流とその進化が、人材と雇用を呼ぶ。
新しい試みが起きるようになる。

3. 都市経営と公共FM戦略

<考察>

3-1 都市経営：人口区分別自治体数



人口区分	自治体数	
~100万人	11	
~50万人	24	
~30万人	49	
~10万人	199	会津
~5万人	254	
~3万人	237	
~1万人	447	南三陸
~0.5万人	242	夕張
0.5万人未満	271	
計	1734	

3-1 自治体視察件数ランキング(日経BP)

最も多くの視察を受け入れたのは岩手県紫波町の「オガールプロジェクト」。利用されていなかったJR紫波中央駅前の町有地10.7ヘクタールに、役場の新庁舎、官民複合施設、サッカー場、体育館、図書館、宿泊施設、保育園、住宅地などを、PFI、代理人方式、定期借地など多様なPPP（公民連携）手法を駆使して整備したのが特徴である。同町の人口は約3万2000人であり、小規模な自治体であっても、民間とうまく協業することで都市整備という大型プロジェクトを運営できることが、多数の自治体の関心を呼んでいる。⇒TOP 10は幅広い施策が視察対象

順位	名称	自治体名	視察件数
1	オガールプロジェクト	紫波町(岩手県)	270
2	熊本城公園	熊本市	114
3	みんなの森 ぎふメディアコスモス	岐阜市	94
4	コミュニティ・スクールを基盤とした小・中一貫教育	三鷹市(東京都)	90
5	豊島区役所本庁舎	豊島区(東京都)	89
6	"ふじのくにに住みかえる"静岡県移住相談センター	静岡県	87
6	「サテライトオフィスプロジェクト」における「とくしま新未来創造オフィス」	徳島県	87
8	日本一の子育て村構想	邑南町(島根県)	81
9	長浜市役所(新庁舎)	長浜市(滋賀県)	69
10	低炭素社会の実現に向けたまちづくり(とよたエコフルタウン)	豊田市(愛知県)	60
10	鳴門市営モーターボート競走事業(ボートレース鳴門)	鳴門市(徳島県)	60
12	東日本大震災の被害状況と復興への取り組み	石巻市(宮城県)	56
12	コンパクトなまちづくり	富山市	56
14	大和市文化創造拠点シリウス	大和市(神奈川県)	55
14	星ヶ台保育園	多治見市(岐阜県)	55
14	認知症ケアコミュニティ推進事業	大牟田市(福岡県)	55
17	子どもの貧困対策	足立区(東京都)	50
17	北淡震災記念公園	淡路市(兵庫県)	50
19	商店街再生事業	日南市(宮崎県)	48
20	平成27年9月関東・東北豪雨による視察研修	常総市(茨城県)	47

まちづくり
震災復興
PRE複合施設
教育
PRE
移住支援
地域活性化

◆地域が生きる【6つのモデル】（「地方消滅」中公新書・増田寛也氏）

①産業誘致型：

工場や大規模商業施設などを誘致することにより財政基盤の安定化と住環境整備により人口流入を図る。（石川県川北町ほか）

②ベッドタウン型：

大都市や地方中核都市の近郊に位置することを活かして住環境整備を重点的に進め、定住人口を増加させる。（福岡県粕屋町ほか）

③学園都市型：

大学や高等専門学校、公設・私設研究機関を集積させて寂円人口の継続的流入を実現し地域経済を持続させる。（愛知県日進市ほか）

④コンパクトシティ型：

将来の人口減少を見据えて、街の機能を中心地に集約することで、地域経済圏の効率化等を目指す。（香川県高松市丸亀町ほか）

⑤公共財主導型：

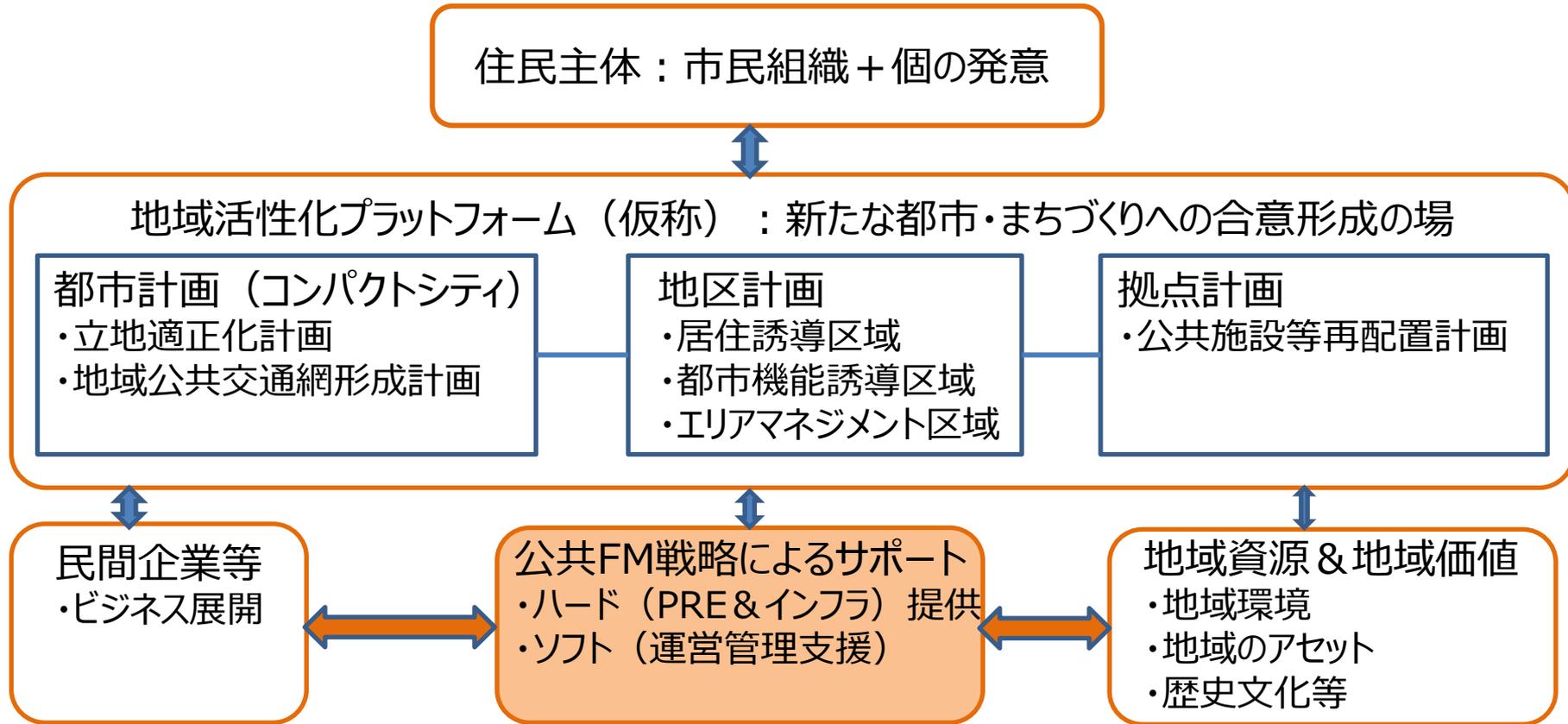
国家プロジェクト規模の大規模施設の立地を契機として、地域の在り方を変え財政基盤を安定化させることで人口減少を防ぐ。（大阪府田尻町－関西国司空港）

⑥産業開発型（自立型）：

地域の特徴ある資源を生かした産業振興を実現し、雇用の拡大や住民の定着を実現する。（秋田県大湯村ほか）

持続可能性項目	南三陸町	夕張市	会津若松市
地域経済基盤	<ul style="list-style-type: none"> ・水産&加工業復興 ・新経済（林業と環境対応：再生可能エネ等） ・観光協会活動 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業等は減少、工業・農業は横ばい ・新経済として観光可能性（立地性） 	<ul style="list-style-type: none"> ・新経済：ICTとデータ活用を総合的に推進 ・公民学ほか連携協議会 ・会津大学の専門家育成
暮らし易さ	<ul style="list-style-type: none"> ・津波対策の高台移転：職住の分離 ・まちなか再生計画と交通アクセス 	<ul style="list-style-type: none"> ・税負担と公共サービスの低下 ・地域への愛着と誇り 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の社会・生活・医療・産業等にICT活用 -住民の安心安全便利
環境・資源	<ul style="list-style-type: none"> ・環境循環都市と環境認証取得 ・木造新役場庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ・北海道の大自然 ・山川湖 ・スキー場 	<ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然と歴史文化 ・銘酒と温泉
住民意識・活動	<ul style="list-style-type: none"> ・復興計画に住民参加 ・まちづくり会社設立 ・まちの再生に積極的 	<ul style="list-style-type: none"> ・22集落に分散 ・部外の支援者を交えた「再生の会」活動 	<ul style="list-style-type: none"> ・スマートシティ推進に参画
人口動態（人口規模）	<ul style="list-style-type: none"> ・人口：1.4万人 ・今後の人口動態に注目 	<ul style="list-style-type: none"> ・人口：1.0万人 ・毎年200-250人流出 ・流出の歯止め？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・人口：12万人 ・社会減の抑制：会津大学卒業生の地域内就職

- 南三陸町、夕張市、会津若松市について、「地域の持続可能性」の視点から事例研究
⇒会津若松市は、ICT産業集積－人財育成・供給－地域社会での活用など総合的な活動を展開していること、人口減少は継続しつつも抑制の効果が期待できること、公民連携のプラットフォームが形成されていることなど「地域の特色」を明確に持続可能性を維持。
⇒南三陸町は、復興計画（都市計画）と住居の高台移転・職住分離・まちなか再生計画（まちづくり）と地域総合戦略の整合性を図ることが今後の課題。
⇒夕張市は、町長のリーダーシップと住民主体の再生活動を実行できるかがキーポイント。
- 「まちづくり」「エリアマネジメント」は小さな地区を対象とした**住民主体の活動が本質**である。特定エリアの地域価値を向上させるが、地域価値はエリア外の人間にもオープンに提供され、地域全体の「アメニティ」向上につながる。
⇒特に、**公共施設（都市施設）**や**公有物を活用したエリアマネジメント**は行政による公共FMを超えた豊かなFMサービスを実現する。
- 「まちの再生や持続可能性」を継続するメカニズムとして「自律性」が機能することを野嶋論文が明らかにした。**自律性 = 個の発意 × 市民組織と実施体制 × まちづくり事業（ソフト・ハード：公共事業含む）**
- **新たな都市計画の実現**：人口減少等の時代状況変化は**都市構造の改変**を必要とする。
⇒都市をコンパクト化して医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約する際、拠点へのアクセスや拠点間のアクセスを確保するなど、公共交通の維持・充実について一体的に検討する必要がある。



- 今後の研究テーマ（案）
 - ①持続可能性の視点からの事例研究と評価項目の検討
 - ②都市計画と拠点計画の整合性：立地適正化計画と公共施設等再配置計画
 - ③まちづくりにおける公共FM戦略・PRE事例の研究（ハード&ソフト）

FM戦略企画研究部会メンバー表

No.	お名前		会社名
1	高藤 眞澄	たかふじ	(株)NTTファシリティーズFMアシスト
2	吉田 淳	よしだ	(株) ザイマックス不動産総合研究所
3	檜村 弘子	かしむら	一級建築士事務所 オーク・ヴィレッジ
4	上倉 秀之	かみくら	(株)セノン
5	木村 稔	きむら	(株)ナイキ
6	小永井 耕一	こながい	東京都復興支援対策部 南三陸町建設課
7	塚田 敏彦	つかだ	(株)NTTファシリティーズ総合研究所
8	野呂 弘子	のろ	日本郵政(株)
9	萩原 芳孝	はぎわら	(株)久米設計 プロジェクトマネジメント部
10	原山 坦	はらやま	(有)原山総合研究所
11	増田 幸宏	ますだ	芝浦工業大学
12	宮下 昌展	みやした	(株)エムケイ興産
13	重富賢太郎	しげとみ	
事務局	白須 公子	しらす	JFMA

2017 12末
現在

ご清聴ありがとうございました！