



安城市議会議員 石川つばさ通信 号外

# 市政レポート

## まちづくり特別委員会 視察報告

2018年10月24日から26日にかけてまちづくり特別委員会において視察を行いましたので、報告いたします。

初日、福岡県北九州市を訪れ、一般社団法人 城野ひとまちネットが行なっている BONJONO について視察しました。同事業は、小倉から在来線で三駅の JR 城野駅の北側で行われている「ゼロ・カーボン先進街区」という特色を持った土地区画整理事業です。元々は自衛隊分屯地のあった場所で、それが10年ほど前に移転したことがこの始まりだとの事でした。分屯地がなくなった後の2010年の航空写真では、跡地が丸々空き地になっており、一般的にイメージする区画整理とは少し様相が違う様に感じられました。分屯地跡地の北側にはUR都市機構の住宅(築50年程)、北九州市の市営住宅があり、ここまでが区画整理事業範囲との事です。同地区内に整備される住宅はCO2削減100%を目指すと言われており、現在600程の住居が建てられていますが、HEMSなどの活用によりほぼ目標は達成されているそうです。駅から最も近い街区には隣接地区にあった大病院が移転してきており、また、今後事業区域内にサ高住の建設も予定されているようで、他の区画整理や開発事業でよく見られる様な極度に歪な人口ピラミッドになる事を回避できる可能性も感じられました。事業区域内は街区ごとに住宅メーカーが割り当てられており、販売・契約は各販売会社が担っているとの事でした。聞いていてやや気になったのは、環境を重視した同事業区域内においてはカーポートの設置や外壁の色、塀ではなく生垣を設けることなど、かなりの制限がかけられている事です。年一回はひとまちネットが見回り、違反を発見したら手直しをさせるそうで、実際に直した事例もすでにある様です。こうした事は販売時に契約書に記されている様ですが、昨今は町内会への加入を義務付ける内容の契約を住宅販売や賃貸住宅への入居の際に結び、後々トラブルになるケースも全国的に聞かれる様になっています。契約時の説明が不十分であった場合などには、町内会加入に比べれば、自身の所有物である外壁や生垣に強い制限がかかる事については反発の度合いもより高まることが予想されます。観光地にある様な景観保護条例があるわけでもないらしく、あくまで根拠は契約書のみとの事で、そうしたトラブルが今後生じないかはやや気になるところでした。住民は自治会に加入す

るとともに、街区ごとの管理組合にも加入することになります。各管理組合がひとまちネットに加入することで、住民は間接的にひとまちネットに加入することになります。住民の共有スペースとも言うべき「くらしの製作所 TETTE」は調理や日曜大工に使用する道具が揃っており、住民が使用できるようになっています。気の利いた町内公民館の様な位置付けかと思いますが、安城の有り様を基準にすると、まちひとネットや TETTE が町内会や公民館の役割を担っている様に見え、ますます自治会の立ち位置が見えづらくなる印象を受けました。いずれにせよ、分屯地移転、UR 住宅の老朽化、病院の老朽化など、同じタイミングで湧き上がり、補助メニューも上手く使いながらスピード感を持って事業に繋げたことが大きかった様に思います。現在も事業は進められていますが、その前段、どこが（誰が）旗を振ってここまで行き着いたのかが興味のあるところでした。

二日目、福岡県福岡市を訪れ、We Love 天神協議会が行う民間主導のエリアマネジメントについて説明を受けました。同協議会はエリア内の地権者・事業者らからなる地区会員、地区に関係する企業・団体などの一般会員、公的機関やその関係者らの特別会員によって構成され、今年 9 月末時点で 134 の会員数を数えます。会費の他、地区会員については自治活動費として登記簿床面積に応じ 10～150 万円の負担をしているとの事です。とはいえ、事務局機能は西鉄が実質的に担い、費用負担も同社によるところが大きい様です。いずれの会員も天神の発展が自社に利益、自団体のプラスに繋がるとの発想から、決して安いとはいええない会費を要するにもかかわらず極めて高い参加率を誇っているとの事でした。まちづくりの具体例としては歩行者天国をはじめとする各種のイベント、違法駐輪対策、フリッジパーキングと呼ばれる都心部に車を入れさせない様にする交通システムの整備（個人的にはパークアンドライドに近い発想だと受け止めました）、危険な場所に人は集わないとの発想から落書き消しなどの治安活動も行なっているとの事でした。会員は多岐にわたっており、印象的なところでは市役所、警察、TV 局が参加しています。上記の各種催しを見ただけでも市役所側では複数の部署にまたがる内容となっており、縦割り組織に対し「横串」が求められます。福岡市では We Love 天神協議会の担当部署が設けられているとの事で、同部署が横串役になり、役所内での必要な事柄を担っているとの事でした。警察も歩行者天国に際しては道路使用許可が必要であり、協議会側が警察に一から許可を求めるよりも、警察自体が協議会に参画していることで、話がスムーズに進んでいる様でした。また、各種イベントの広報は事務局だけでは限界で、TV 局が入っていることで特別番組の生放送という形で協力があるそうです。天神の発展がそれぞれの会員のプラスになるとはいえ、金銭的にも労力も少なくない負担をしてまで活動している背景として、協議会発足以前の経過がある様に感じられました。交通渋

滞、違法駐輪、郊外ショッピングセンターとの競合、モラルやマナーの悪化など、各種の問題に対し、財界、民間団体、行政などが箇々別々に問題解決に取り組んでいたという全身があったことが大きかったのではと個人的には思いました。モラルやマナーに関しては、20数年前、親不孝通りと呼ばれる地区の治安の悪さが度々テレビで報道されて印象に残っていました。かつての個別の活動の中にはこうした治安問題への取り組みもあったようで、上記の落書き消しなどの活動はその流れをくむものと考えられます。説明によれば、落書き消しと併せて夜間防犯パトロールも月に一回行われ、会員から現物支給された防犯カメラの設置も進んでいるそうです。現在は西鉄に大きな比重がかかっており、それが望ましいか否かはさておき、途中経過としてはそうした段階は踏まざるを得ないものと思います。街の規模も違えば、歴史的背景も違うので同協議会の様なものを安城市で作るといのはかなり難しい気もします。加えて、上記の様な西鉄の役割を担う企業なり機関が現れるかという現実的問題もあります。そうした意味では、今回お聞きした内容は安城市においては長期的課題かと認識しました。

最終日、香川県高松市を訪れ、高松丸亀商店街における民間主導の商店街再開発事業について説明を受けました。全国どこも商店街は厳しい状況にある中で、同商店街は非常に活気がある様に感じました。街区ごとに「ブランド」「フード」「美と健康」などテーマが定められた造りとなっていました。説明いただいたのは同商店街は振興組合理事長の古川康造氏で、再開発の背景から説明頂きました。古い歴史のある同商店街は、かつては活気のある商店街だったそうですが、バブルによる地価高騰で空洞化し、居住者が殆どいない地域になったそうです。バブル崩壊によって地価は下がり、固定資産税の激減を賄うため、市は市街化調整区域の全廃を行いました。また、それまで孤島であるが故に輸送費がかかり、結果的に本州の大資本からは敬遠されていた四国は、1988年の瀬戸大橋開通で様相が一変。四国の経済圏は橋で本州と一体化され、本州の大資本によるショッピングセンターがなだれ込む状況となったそうです。橋の開通で潤うと思っていたら真逆の結果になったというのは皮肉なものです。リニアによって愛知でも同じことが生じないかフと気になりました。こうした状況下、各商店はあくまで個人の財産であり、理事長の言葉を借りれば「シャッターを下ろそうが野原にしようが風俗にしようが所有者の自由」である事から、なかなか有効な手段を見出せなかったそうです。そこで用いられたのが定期借地権です。それまで、土地を貸すと奪われるという意識の強かった地権者に対し、60年後に確実に返ってくるという担保は事を進める上で有用であったと語られました。こうして所有と運営が切り離された土地は共同出資会社の借り上げ、まちづくり会社の経営という形で包括的な運営が可能になったとの事でした。居住者を同地区内に移住させる手段として、

下層階に病院、上層階に主に高齢者が入るマンションを設けるなど、開発だけでなく今後の福祉施策でも参考になりそうな事案も報告されました。また、地権者への配当は結局テナントの売り上げにかかっていることから、売り上げが悪ければ撤退を迫られ、例えそれが地権者の店でも優遇はしないとの事でした。理事長曰く、この事業は成功例として紹介されることが多いが、成功を目指して行っている現在進行形の事業であると強調されたのが印象的でした。これは個人的感想ですが、定借の不安要素をどうしていくかという点は、将来的に大きな課題であると思いました。これは本件に限らず定借全般に言える事ですが、60年のうち最後の20年、10年になった時、果たして解体の積立はうまくいっているかという問題があります。当初は綺麗で、出店希望が多いため順調に進むかもしれませんが、年数が経てば老朽化は進み、より魅力的な出店先が現れればテナントはそちらに流れてしまうのが市場の常です。計画通り積立られるかがやや不安のあるところです。また、高齢者が入るマンションについては確実に60年の間に何度も入居者が変わります。最後の10年となった段階で空きができた場合、果たして次の入居者が現れるかという点も一つの課題です。この点は率直に質問としてぶつけてみましたが、答えは「60年先の予想は誰にもできない」というものでした。たしかにこれはその通りかもしれませんが、1958年に今日の様子を予見できた人はいないでしょうし、2078年の社会のあり様をイメージできる人もいないはずです。それこそ、私自身も93歳の自分の姿など想像できません。60年先のリスクを考えて慎重に行動していれば今日の同商店街の再生はなかったと思えますし、その境遇を考えれば理解できる選択であったと思いました。ただし、あくまで厳しい歴史的な背景があつての選択であり、（少なくとも現時点において）成功事例であると思えますが、リスクが消えたわけではありません。参考にするケースが出てくるのであれば、プラス面だけでなくマイナス面にもしっかりと目を向ける必要がある様に感じました。