



黒壁の銀行の建物を再活用 活動のシンボルとした 滋賀・長浜市



伝統的な蔵造りの建物のファサードを復活 埼玉・川越市



伊勢神宮参道に隣接して誕生した おかげ横丁 三重・伊勢市



白壁と黒格子で城下町らしさを復元 滋賀・彦根市

近藤 どこにどう駐車場を集めて、まちを機能的かつ魅力的にするかということですね。

岸井 そういって話し合いをしながら権利関係を整理する、時間がかかるのでその間まちが眠っていても困る、どうしたらいいのか。八戸市のメインストリート、そこに生まれた広大な空地が駐車場になって、一時期、それを隠すように道沿いに自動販売機がずらりと並べられていました。その姿はとても寂しい(笑)。そしてその後何が起きたかと言うと、いまは自動販売機が一部撤去されてそこにおじいちゃんやおばあちゃんが店を出している。

近藤 露店のようなものです。

岸井 そうです、人の息づかいが生まれていました。そういうことを誰がどう考え、マネージメントするか、資金も含めてまちづくりを繋いでいく主体が必要だと思えます。持っている力から見て、UR都市機構にも十分に期待されると考えられますね。

題もあるわけで、特に地方はとても厳しい。郊外部の区画整理のやり方は、国がわかりやすい基準を作り、それにしたがって進めていけば済んだのだけれど、中心市街地はちよつと違います。

近藤 中心市街地とか旧市街地の中だといわゆる従来の郊外型の土地評価方法がなかなか適用しにくいですからね。

岸井 新しい評価方法を確立しないといけない。これからは先駆的な事例を重ねて少しずつ新しいノウハウを蓄積していく時じゃないかと思うんです。

近藤 幸いUR都市機構には経験の豊富な人材が揃っていますから、地方公共団体と一緒にやって主体間の仲だちをしなからノウハウを磨き上げていく。これからは、さまざまな事業の経験者がチームを組んでやらなければならぬでしょうね。

岸井 初期の公団時代のようにもつ一度刺激を与え合わないかね。

中心市街地の現状と対応

近藤 最近大都市の人たちの土地に対しての考え方が少し変わってきたように思っています。住宅地もそうですが、例えば都心部でも単に所有しているのではなくて、地域が共同で利用したり活用するべきだという考えですね。利用価値を高めることによって資産価値も担保していること、ということですね。ところが地方都市ではまだそういう考えが稀薄のように思えます。

近藤 UR都市機構らしい役割ですね。地元の方と上手に役割分担しながら繋ぎ役を果たしていく。

岸井 その時重要なのが地域の資金ですよ。地方の銀行がなぜいま東京のファンドマーケットに資金をつぎこまなければならぬのか、少し金利は低くても地域でファンドがうまく運用された方がいいのではないかと、富山の公共交通事業にも富山の企業が思った以上に出資しましたよね。地域の皆が資金でも、土地でも、エネルギーでも出し合う仕組み、その一番はじめの繋ぎのところが最も重要だと思つたのです。

近藤 全くそうですね。まちに活力を生むだろうと思われることなら、小さなことでも発掘し、さまざまな地域の主体を繋いでいく、地域の産業が活力を生む芽を育てていく、それがUR都市機構の役割なのでしょうね。UR都市機構がコーディネートを行った山口県の防府駅で、じんぐち地区のまちづくりは、屋上緑化に地元企業の開発した製品を採用したり、

岸井 まだ本当に困っていないからなのではないですね。先ほどの駐車場の話でも、実はある程度のお金が入ってくるからこのままでいい。

近藤 払うべき税金程度がカバーできていけばいいし、いざという時には資産として残っていた方が安心ということでしょうね。

岸井 アメリカではポートランドの中心市街地再開発が成功して評価されていますが、あれは駐車場が増えすぎて不動産価値が下がったので、はじめに地主自身が立ち上がり自ら資金を出して開発計画をつくって、しかもそれを実践する市長を誕生させたのです。日本でもそのような動きを期待しているのですが土地が細分化され過ぎていてなかなかまとまらない。

近藤 強力なリーダーが地元にいるか、またはUR都市機構のような存在がリーダーシップを担うかでしょうか。

岸井 川越の蔵造りのまちにしても、近江長浜の黒壁のまちづくりにしても、磨くことができる観光資源や歴史資源があった上に、やはりリーダーが出てきてビジネスモデルをつくってきた、このような事例はかなりありますよ。

近藤 今回の中心市街地活性化法の認定第1号のひとつの青森市は、市全域が豪雪地帯に指定されていて雪対策で苦しんでいる都市です。ふくらはむ除雪費を削減するにはコンパクトなまちづくりしかないということ、中心部に住機能や公共施設を集積させ、冬でも歩きやすいまちにするなどの工夫をして中心市街地

多くの市民、地元企業の方々がまちづくりに会社に出資するなど、地域の活力によって事業が進められた例ではないかと思えます。一方でまちづくりや産業へ少ないリターンでも投資をする、それがやがて地域の活力というかたちで大きなリターンになる、地域の金融機関の役割としてはそれが本来の姿なのでしょうね。(アベリン参照)

岸井 そういって都市の開発を手伝い、それをもとに地元の建設業などいろいろなメーカーとも手を組み、その地域ならではの地産地消のシステムづくりの第一歩をつくりだせればいいですね。そこに国の施策が入り事業の支援をすると加速できます。

近藤 UR都市機構もノウハウを磨き経験も積んで、単なる再開発とか区画整理ではない、繋ぎの仕掛けができる組織になつていかないと、地方都市では本場のサポートにならないことですね。

岸井 UR都市機構が卓抜した人材を出



多彩なサービス機能を備えた都心再開発ビル 青森市



駅前に建設 ケア施設を持つ高齢者向け集合住宅 青森市



中心市街地活性化基本計画認定を祝う駅前広場 青森市

の人口増と活力を回復させています。これも市長のリーダーシップと青森公立大学の研究陣のバックアップ、そして行政はじめ中心市街地の商店街や地権者の協調が実ったものですね。

岸井 結局はそのまちの人たちがどう自らのまちに誇りを持つか、そしてこれからどう住み続けていきたいか、それを明確にしていくなのです。それは店の数や売上だけでなく、地域の皆がハッピーと感じて住んでいるかどうかが大切な物差しになると思います。

近藤 そういってまちは周りからみても魅力ある、住んでみたい、働いてみたいまちになる。

岸井 隣の芝生は青いと言いますが、アメリカやヨーロッパのまちを見て、お隣のまちの方がいいなと思うのもごく自然な感情です。反面、何かお隣のまちに不幸なことがおきると、わがまちは安心でよかつたと感じる、これも自然な人情です。けれどいざいざしても相対的なものの見方を脱していない。メーテルリンクの幸せの青い鳥が自分の家の中にいる

して仕切るといのもあり得ますけど、組織として地域おこしの体制を創り出さなければ、と思えます。もう一つの力は住宅で、調整能力と資金調達能力、そしてノウハウも高いものがありますから、地域の住宅メーカーと手を組んで地域の公営住宅の建替えを手伝うといったシナリオも描くべきかも知れません。それにシビックコアも大事な対象ですよ。その地域にある公共施設、いま、国も県も市も明確な公共施設更新プログラムを持っていないのです。老朽化で問題が起り、はじめてきてどうするかとなる。そういう情報を事前にしっかりと分析・把握して、どの施設はいつどこに建替えるべきか、意図を持った更新プログラムをキチンとつくり上げておく必要がありますね。

近藤 そうですね、国も地方公共団体を見て、公共施設の整備にあたっては、往々にして手近に土地が入手できる場所に安易に立地したりしています。

岸井 国の機関に準じるUR都市機構は行政との絡みも強いものを持っているわけですし、地権者や民間事業者、それに金融機関、一般市民までを束ねられる基盤づくりができるはずですよ。

近藤 しかもニュートナルな立場のメリットが発揮できます。また、残念ながら多くの地方公共団体は財政的に事業資金が厳しいのももちろんでしょうけれど、人材確保の問題でも限界がある。かつて事業を経験された職員の方も定年になつたりしてどんどんいなくなつていく。

岸井 数少ない事業の中で、これから辞めていく団塊世代のノウハウの継承の問

と同じで、本当は自分のまちの中に良さを見出す、そこでの暮らしに幸せを見つけて出す、これが基本でしょうね。

近藤 UR都市機構も含めて地域に関わる人たちは、なんとか地域の誇りになる資源をさぐりあて、またそれを新たに創り出していく、それを地域の人々の共通の資産にしていくことが役割なのではないかな。

岸井 そうです。まず、自らの足元を見つめる、結果として海外から、日本の芝生は青そうだ、高齢社会になつても日本は本当にいいまちと暮らしがある、と思つていただけるようになる、そのストーリーを描くのが私たちの役割だろうと思えます。

近藤 今度の中心市街地活性化法の改正を契機として、UR都市機構も都市再生のコーディネーター役をしっかりと果たして、魅力的な青い芝生のまちを創り出していきたいものです。