

第4回コンパクトシティ研究会

意見交換会

「まちなか居住ついて」

モデレータ：北原 啓司（弘前大学教授）

北原先生	<p>それでは、議論を始めたいと思います。</p> <p>先ほど中村先生から鶴岡の事例を元にしながら、実はまちなか居住を考えていくときに、まちなかの例えば空き家など住宅のストックの中に外から人が入り込んでくる可能性について議論することはほとんどありませんでした。マンションが建つという話ばかりでした。地方都市の場合、高齢者がまちなかの住宅ストックから出て行くような事例がありました。それを契機にもう一度再生していくということは、小さい都市においてはあり得る話だと思います。</p> <p>一方、お話を聞いてもうひとつの空き家を考えてのですが、40年代50年代に建てていた郊外に広がった住宅が、今のまちなか居住のブームの時に高齢化し、小学校も減り、そこが空き家になるということも出てきます。ですから、今日はそういう郊外のこれから出てくる空き家の問題と、まちなかの問題との交換のようなメカニズムが、所有ではなくて賃貸ではうまくいかないかなというあたりが、これからの研究対象かなと思って見ていたのですが、とても重要な情報を提供して頂きまして、ありがとうございました。</p> <p>また、野嶋先生に説明して頂いた上尾の事例というのは、住み続けられるまちづくりということで進められた、私たちにとってはまちづくりのバイブルみたいな事例でした。上尾の場合は県と市が一緒にできたということで、普通ならあり得ないような合併施行がうまくいきました。</p> <p>今日はまず鶴岡市と福島市、青森市から資料を用意して頂きましたので、その三市にお話し頂き、そのあと皆さんと意見交換を進めたいと思います。</p> <p>それでは鶴岡市の方からお願いします。</p>
鶴岡市	<p>最初に中心市街地の個別プロジェクトの紹介ということでお断りしておきたいと思います。</p> <p>平成12年度に旧建設省の「歩いて暮らせるまちづくり事業」の指定を受け、市民参加型のワークショップで、鶴岡の中心部に福祉都心やまちなか居住の拠点をつくったらどうかという意見が挙がりました。そこで中村先生の調査とあわせて、様々なプロジェクトを考えているところです。明日、市民報告会で、元気居住都心調査研究を市民の皆さんに報告し、平成17年度より具体的に取り組みを始めたいと考えています。ですから、今回お話しする部分については、あくまでも研究というかたちでご理解頂きたいと思います。</p> <p>まず、鶴岡市の概況を説明します。</p> <p>鶴岡市はもともと城下町で、今の鶴岡公園が城址公園にあたります。まちなかを斜め</p>

に流れているのが内川で、内川を挟んで西側が昔でいう城下町になります。江戸時代までは城下町でしたが、明治大正と変遷するにつれ、官庁街となりました。今回のプロジェクト対象地がある川の東側が町人町です。したがって、川を挟んで武家町と町人町が明確に分かれているまちです。

鶴岡市は大きな災害、震災に襲われていないため、城下町の町割がそのまま残っています。曲がりくねっている道路があるので、初めてくる人には分かりづらいまちになっています。そのため、普通であれば駅はまちの中心部に配置するのですが、鶴岡市の場合中心から外れた北側の方に配置しています。したがって、中心商店街は駅からまっすぐ南におり、川を渡って鶴岡公園の方に向かっていくというウナギの寝床のようなかたちとなっています。面的ではなく線的な商店街を形成していき、この距離がほしい2.5kmで、シャッター通りになっております。駅前に関しては昭和60年当初、再開発事業により商業ビルができたのですが、今月の20日にその企業が撤退して、その後処理を今後やっていかなくてはならないという状況です。

赤丸が銀座元気居住都心地区で銀座通りがあり、昔は庄内の商業の中心地でした。ここは空洞化しており、シャッター通りになっています。中心部にA敷地B敷地C敷地という事業地区があり、1,000坪の未利用地が残っています。B敷地については、個人の産婦人科病院がありましたが郊外の方に移転し、その建物がそのまま残っています。

そこで土地の有効利用と視点で3本の柱を考えました。

一つ目はまちなか居住の推進です。

二つ目は元気シニアの活動拠点の整備で、団塊世代、しかも元気なシニアを対象に新たな地域活動と連携したもののコミュニティにより、まちなかを再生しようという考え方です。通常再開発といいますが、低層階に商業スペースを持ってきて、上の方に居住を持っていくというのがよくあるパターンですが、空き店舗のある商店街の商業を拡大するために、商業店舗を入れるのは決して悪いことではないと思いますが、商業を核としてまちづくりを進めても、ダメだろうということで、人が集まる、人が住む、人が活動することで生まれるコミュニティにより都市再生できないかと考えています。

三つ目は、民間主導型事業で民間主導を考えています。

先ほどの元気シニアの活動拠点という意味では、仮称つるおかシニアセンター - というのがあります。これを大きく分けて2つ考えています。

ひとつはアミューズメント空間を整備しようということです。これは、中心部に喫茶店や本屋がなくなったということで、カフェやイベントホールなどの年配の方が気軽に来られるような空間構成を考えています。

もうひとつは、地域貢献部分を担ってもらおうと考えています。具体的には、鶴岡市も合併を控えており、行政のスリム化が余儀なくされています。従って、住民一人一人への行政サービスが薄れていくことも考えられるので、コミュニティビジネスのようなものと組み合わせて、元気シニアのセンターをつくり、半分ボランティア、半分ギャランティになるようなかたちでがんばってもらおうと思っています。

先ほどUターン、Sターンという話が出ましたが、鶴岡市と首都圏を行ったり来たりする、いわゆる地方と都会の二拠点の交流居住という発想から県内の在住者向け短中期滞在型住宅のマンションを考えています。要はまちの文化を、商業ではなく、居住を核

	<p>にしたコミュニティ文化にしたいというものです。世田谷区の泰山館という集合住宅のように、例えば入居者がアトリエを開いたりレストランを経営したり、自分たちがいろいろな使い方をして、人が集まってくる場所になってほしいと、地元の建築士と建設業者に提案させて頂いています。</p> <p>それから、B敷地というのがケア付きの高齢者住宅です。ここは先ほどの産婦人科医院だった敷地で、昔の病院は壊して新しく建てようと、土地の所有者である元病院の個人の方が、実際に活動を始めています。それが「仮称つるおかに元気居住をつくろう会」で、今呼びかけセミナーというのをやっており、ここに住みたい人、この事業に賛同できる方々を集めて、実際に事業化できるかを検討しています。この事業の進め方として、PPP、要は民間と公共の事業連携で、あくまでも民間主導で考えています。行政が担える部分と早稲田大学が担える部分といったように、実際の事業の出資、運営、管理について、特別事業会社方式となるかは別として、17年度以降研究会を立ち上げやっていくということです。これが17年度から19年度の取り組みで、これは民間がこれから研究進めていく上で、話にのらなければそれまでかなと思っておりますが、あくまでも我々建築士、建設業界、それからシニアセンターはまちづくり会社ということを基本に考えておりますので、色々なまちづくり団体、NPO、TMOとも連携してやっていきたいと考えています。</p> <p>以上でございますが、鶴岡市のホームページに各課の取り組みというのがあり、その中に都市整備課の中心市街地まちづくりというタイトルがあります。その中で、明日発表する研究報告書の全容がPDF版でダウンロードできるようになっておりますので、ぜひ見て頂ければと思います。</p>
北原先生	<p>どうもありがとうございました。</p> <p>先ほど野嶋先生のお話の中にもありました、まちなかの文化や福祉の融合をまさにやろうとしている内容だったと思います。</p> <p>それでは次に福島県の方からお話しをお願いします。</p>
福島県	<p>福島県では、中心市街地再生のまちづくりということで、国土交通省のアドバイザー会議というものが、3月7日に行われました。その中で福島県の取り組みについて紹介しております。その内容について、簡単に説明させていただきます。</p> <p>ひとつは中心市街地再生に向けた事業ということで、集う、商う、住まうという3つの視点から事業分類化をし、進めていくというものです。ただ、その中で街なか再生三事業というものを新たに設けております。具体的には施設補助、税制、融資の3点セットで構築した商工労働部サイドの補填事業です。</p> <p>街なか再生三事業の中には、まちなか集積促進事業というものを設けております。これは例としましては、福島市内の地元の大学が中心市街地の大型空き店舗を改装して、平成18年4月から駅前キャンパスを改装するという事になっております。その中の施設補助として出している制度でございます。また、税制につきましては、中心市街地の税負担を一時的に軽減することにより、店舗の新規立地を呼びかけるために、市町村が固定資産税を減税した場合の、減収分の一部を県が補填するという制度を設けて、市街地の商店の立地を促進している制度が商工サイドの中で行われています。</p> <p>2点目については、大型店の立地に際して、県が市町村の枠を超えた広域的な立地調</p>

整を行う条例の整備を進めていくという、本県の初めての事例になっておりまして、これは題名が「福島県良好な小売商業機能が確保された誰もが暮らしやすいまちづくりの推進に関する条例(仮称)」です。その条例の概要を現在パブリックコメントにかけており、3月4日～4月4日までの期間実施しています。担当サイドとしましては、商業まちづくりというのが商工サイドにありまして、そこが中心になって県庁内のチームで内容をつめている状況です。目的としましては、『近年、モータリゼーションの急速な進展やバイパスをはじめとする道路網の整備等に伴い、学校や病院等の公共施設の郊外移転、大型店の郊外展開や、郊外での大規模な住宅開発が進み、まちの機能が郊外へ拡散する一方で、「まちの顔」ともいべき中心市街地は、居住人口の減少、商業活動の衰退等により、空洞化の一途をたどっています。』ということと、『環境負荷が少なく、自然と共生し、誰もが安全に安心して暮らせる持続可能なまちづくりを進めていくことが求められています。』あとはコンパクトなまちづくりが求められている中で、『このような問題意識に基づき、県では、平成15年7月に福島大学の鈴木先生を会長とした外部の有識者等による「福島県広域まちづくり検討会」を設置し、複数の市町村を商圈とする大型店の問題を取り上げて、その出店について、県が広域的な観点からどのような調整を行うべきかを中心に検討を行い、平成16年3月に「広域的なまちづくりのあり方に関する提言」を提出していただきました。』という状況で、それを条例で実施していこうとしている状況です。その条例の詳細部分をまだパブリックコメントで出せる状況ではなくて、概要のかたちでパブリックコメントをしている状況になっています。条例に盛り込むべき事項としまして、前文では、小売業が県民日常生活に直結する必要不可欠な機能である。やはり中心市街地で商業が無くなれば、お年寄り等が住めなくなるという現状がある。次に本県ではユニバーサルデザインの考えに基づき、誰もが安心して快適に暮らせるまちづくりを推進してきていると。中心市街地における集積の低下や地域の商店街の衰退が進む一方で、大規模な小売商業施設が郊外に相次いで立地することにより、車を運転できないと日常生活に支障を来す地域が増えているなど、誰もが暮らしやすいまちづくりを実現する上で大きな課題となっている。具体的には福島市内の大型店7店がありますが、1店を除いてほとんど全滅している状況にあります。つい最近も大型店が閉店したという話もあります。そういう中で、郊外の大型店を中心とした住宅開発を行うことで、市街地が衰退している状況が歴然としている状況があります。第2の目的としましては、良好な商業機能が確保される条例を制定することで、中心市街地の活性化に繋げていきたいということを条例で決めていくことです。第3の定義としましては、その中で一番対象になるものは何かという話になってきます。4番の特定小売商業施設というものが一番対象となって参ります。その中で、小売商業施設内の店舗面積の合計が一定面積(15,000㎡を想定)以上のものが対象になることを位置づけています。第4案、県の責務がありますが、内容的には当たり前のこととなっています。具体的に大きなものは、第5で、良好な小売商業機能の確保の推進に関する施策としまして、小売商業機能確保基本方針等というものを県が定めることです。この基本方針を定めた中で、市町村の規模の大小に関わらず、地域に必要な小売商業機能の確保に関する土地利用規制を含めた総合的な基本構想を市町村が定め、それに取り組む各種事業に関して県としては必要な支援を実施していきますというような内容が1番の中では書いてあります。

	<p>次に2番に書いてあります特定小売商業施設の立地に関する広域の見地からの調整ということで、概要を述べますと、県が策定する基本方針に基づき、特定小売商業施設（店舗面積15,000㎡以上）を対象としています。立地については、県が関係する市町村や住民等の意見を聞いた上で、広域的な見地から調整を図るといったような内容になっています。次に3番目の地域貢献活動ですが、概要を述べますと、小売商業施設に対して地域貢献活動に関する計画や、実施状況に関する報告を求め、その内容を公表することにより、事業者の地域貢献活動を促進し、地域との共栄を推進するという内容です。大型店の地域との関わりが、立地して撤退したときに、その地域の活動まで破壊してしまうのではないかと危惧があります。そのため、地域貢献と言うことを前面に出したいと、そして撤退したときの対策もこの中で考えていくような方向性を入れてあります。6番は審議会を設けるといこと、7番は罰則規定ということも考えていきたいと。こういう内容を法律の専門家と調整しながら、最後の条例の条項を細かく検討というところ。まだそこまで出せる状況ではなかったものですから、概要について広く意見を頂くという手続きに入っています。こういう大規模小売店舗の規制等を前面に出して動いているのは、全国で初めてのことで、知事が積極的に誘導を図りたいということがありまして、いま動いている状況です。</p> <p>以上でございます。</p>
北原先生	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>この条例は今日のテーマのまちなか居住と直接関係ないように見えますが、実はまちなか居住が進められたときに、こういう条例と一緒に機能して、初めてまちなかで生活居住できるというかたちになるわけで、無い場合は、いくらまちなかに人が住んでいても、やはりそこからまちの外に出て行くライフスタイルは変わらないということもあります。また、都市計画部門と商工部門のひとつのまちなか居住に関連するあり方みたいなものが、このような条例から見えるような気がしました。ありがとうございました。</p> <p>次に青森市に説明して頂き、その後、まちなか居住の支援や施策、あるいはこのまちなか居住をどう捉えているかという実態について、各自治体にコメント頂きたいと思っております。</p> <p>それでは、青森市お願いします。</p>
青森市	<p>青森市では、平成8年の長期総合基本計画で掲げたコンパクトシティの形成のひとつとしてまちなか居住の推進を進めております。これまで市営住宅の建て替えに合わせてまちなかへの設置を推進してきているところですが、平成13年頃から、民間の事業者によりまちなかへのマンション建設が進んでいるところでございます。平成19年までに、約850戸の住宅が供給される予定となっております。</p> <p>具体的な取り組みと致しましては、青森市の借上市営住宅地の整備事業をいま実施している最中でございます。郊外の市営住宅の建て替えに伴って、平成15年度にまちなかの誘導エリアというところを設置致しまして、その民間の土地所有者に対して募集を行い、市営住宅を整備してもらい、それを市が20年間借り上げるものです。平成16年度末には完成して、4月1日から入居開始ということになっております。40戸のうち半分の20戸が高齢者向け住宅となっております。</p> <p>もうひとつ青森駅前第一地区第一種市街地再開発事業ということで、青森駅前にいま</p>

	<p>17階建てのマンションの建設が進められています。これはシニア対応型分譲マンションということで、107戸の予定になっておりまして、低層階には店舗やケアハウスなど、福祉施設も入居する予定です。平成18年1月にオープン予定で、事業を実施しております。</p> <p>取り組みの二つ目としまして、市民・開発事業者の意識喚起ということで、昨年8月21日にまちなか居住フェアを開催しました。青森商工会議所と中心市街地活性化協議会と青森市の共催ということで、民間の住宅供給メーカーや、金融機関の相談コーナー、不動産の業界にも声かけをしてい頂いて、色々な住宅施設の展示や無料の査定コーナー、借上市営住宅の紹介ですとか、さきほどの市街地再開発事業のマンションの紹介、さらにはまちなか居住のメリットの紹介等を行いました。市民の参集が450人ということで、土曜日だったのですが、なかなか集まったのではないかと感じております。</p> <p>三つ目は、長期総合計画にぶら下がる計画としまして、冬期バリアフリー計画を、平成13年11月に策定しました。青森駅周辺を含めた中心部を重点整備地区に設定しまして、歩道融雪の整備や歩道の除排雪の徹底を行って、無雪空間をつくろうと随時取り組んでおります。重点整備地区につきましては、平成18年頃をメドに整備する予定になっておりますので、その情報を民間のマンションの事業者も把握しているため、それをマンションを売る際にPRしているのも見受けられます。</p> <p>他にはバリアフリー推進整備計画というのもありまして、電線の地中化等快適な中心市街地の形成を進めている最中でございます。その他、まちなか居住に関する調査・研究を行う「まちくらし研究会」を平成14年に立ち上げました。そこには県の方や専門家の方や民間の方で構成致しまして、年に2～3回程度開催し、まちなか居住を誘導する際のエリアや、建設費補助の案などについて検討しました。共同住宅建設費補助については、平成13年に提言頂いたのですが、当時青森市のまちなかに民間業者の建設動向が見え始めたということで、財政措置されませんので、取りやめになっております。今も民間に関する建設費補助は実施してございません。あと、昨年度にまちなか居住誘導方策等調査ということで、まちなかとまちなか以外に住んでいる居住者に対してアンケート調査を実施しています。他にまちなかに大規模な土地を持っている所有者の方や、最近青森市の方にマンション供給している民間の開発事業者にもニーズ調査を実施しております。その中でいろいろな誘導方策の方向性を導き、その一つにまちなか居住フェアの開催が含まれておりましたので、今年度実施したところでございます。以上です。</p>
北原先生	ありがとうございます。今の調査は、公開できるものはありますか？
青森市	一応概要としてまとめたものはございます。
北原先生	<p>ありがとうございます。皆さんご存知の通り、青森市の場合は、長期総合計画でコンパクトシティということをずいぶん前から掲げていて、全体的にコンパクトにしていこうと、上の計画と整合性が取れた進み方をしていますので、次々と動いているということが分かると思います。バリアフリー計画においては、まちなかに住んでいるのに高齢者が歩けないという話がありましたが、まちなかのバリアフリーにかなりこだわったエリア設定をしており、青森市らしいと思いました。</p> <p>では、今からにどのようにまちなか居住施策に取り組んでいるのか、あるいはどう位置づけているかを、簡単にコメントして頂きたいと思います。</p> <p>八戸市お願いします。</p>

八戸市	<p>当市のまちなか居住に対する施策ということですが、当市に来られる方には、まだ八戸市の中心市街地は地方都市の中では良い方だと言われるのですが、中心市街地の商業者の方々が言うには、いつ潰れてもおかしくない、なんとか店を開けている状態とのことです。</p> <p>市といたしましても、商工会議所と連携して都心地区再生プロジェクト事業を進めているところです。</p> <p>その中の施策の一つにまちなか居住の推進ということで、現在まちづくり交付金を利用した優良建築物等整備事業を平成17年度から始めようとしています。ですが、当市の状況は郊外開発圧力が意外と強く、また青森市や盛岡市のようにマンションの需要が高くありません。郊外一戸建て住宅の需要の方が高く、業者の話によれば中心市街地にマンションを作ったとしても、完売することがかなり難しいとのことでした。3年ほど前に中心市街地の周辺にマンションが1軒建ったのですが、かなりダumpingして完売させた経緯があるようです。まちなか居住を推進して中心市街地にまず住み続けてもらえばいいなと思っているのですが、なかなか類似他都市のようにマンションは建ちません。</p> <p>また、まちなか居住を進めていく上で、都市政策課としてはハード部門を担当しているのですが、ハードにソフトがついてくるというのはなかなかないと思いますし、どちらかと言うと文化的な要素に人や物が集まってくるという考え方の方が自然ではないかと思っています。</p>
北原先生	<p>まちなかに誘導されている借上公営住宅のような施策は、まだやられていないのでしょうか。</p>
八戸市	<p>借上公営住宅が出来るように、今年度市営住宅条例の改正をしています。仮にまちなかに借上公営住宅を誘導していく際には、先ほど説明があったように、住宅部門と一緒に計画をつくっていかなくてはならないのかなと考えています。</p>
北原先生	<p>はい、ありがとうございました。</p> <p>次は盛岡市お願いします。</p>
盛岡市	<p>平成13年に都市計画マスタープランを策定しましたが、地域別構想ということで、各地域について順次充実を図っているところです。その中で、平成16年度、中心地域でワークショップを開いて、まちづくりの方向性を地元の方々と話し合っていました。これは17年度も続くのですが、やはりまちなか居住を是非進めていきたい、このまちに住んでいきたいという思いが強く出ていました。方針自体は来年度になりますが、まちなか居住は都市計画マスタープランの中で位置づけられると思います。その具体的な方策はまだ明確なものはないので、今後研究を図っていきたいというのが実態です。ワークショップの意見の中で、中心地域から人が減ってきている中で、若い人がいない、高齢者ばかりが住んでいるため、若い人たちが戻ってこられるようなまちにしたいということ強く訴えかけられたというのがあります。それと、やはりマンションがすごく目立って増えてきています。昔から住んでいる人は、マンションに対してアレルギーみたいなものがあって、景観の面やコミュニティ、町内会などの活動にマンションの人は参加してくれないという課題が大きく出されています。そういったものも解決していく方向性を都市計画として、施策を研究していきたくと思います。</p>
北原先生	<p>はい、ありがとうございました。いまの若い世代をミックスしていくための施策や、</p>

	<p>マンションに対するアレルギーなどが心配だという事でした。</p> <p>滝沢村の場合は、逆に盛岡市がまちなか政策を進めていくと、影響を受けるところでもあるかと思いますが、どのように考えているのでしょうか。</p>
滝沢村	<p>正直まちなか居住のまちなかをどこにするかによっては、村としては反対をしなければいけないかと思います。今後、中心市街地の方々に考えて頂きたいことは、今私たち村、町、周辺の市がやっていることは無駄なのかということです。私たちも道路や下水道を整備していますが、ただ今のお話にあるまちなか居住を進めていけば、人口減少が必然的に起きます。それで今の整備が将来に向けて無駄だとなれば、やる必要がありません。それなら福祉にお金を回す方が現実的には地方財政の中では当たり前のような気がします。ただ、まちなか居住の推進には、高齢者のまちなかに戻るという問題に対しては、郊外部で今住んでいる住宅を中古住宅として売れる市場が残っているという前提があると思っています。今後仮に市街地の外周部についての、土地に対しての需要が全く無くなる、要はゴースト化するということを背景に考えれば、高齢者がいかにマンションに移り住みたいと言っても、そのための資金が難しい。ということは、まちなか居住をやって盛り上げた中心部に商業核があって、郊外部には需要がないから何も無いのでは、そこに取り残されている高齢者はどうやって暮らすのかというのがひとつ出てくると思います。</p> <p>本村の場合も、40年代50年代のピークによる人口流入がほとんどを占めていまして、昭和45年の国勢調査で1万2千人、現在は5万5千くらいです。今から15年後に65歳のピークを迎えます。その時には高齢化率が25%になるという予測もあるのですが、その時にゴースト化していたのでは、4万人が路頭に迷うのは厳しいなというのが私どもの考えで、まちなか居住と郊外居住をどう両立させるかという結論が無いままにやるのはいかがなのかなというのが、正直な気持ちです。</p>
北原先生	<p>ありがとうございました。前回のコンパクトシティの研究会で問題提起しましたが、まちなか居住を進めるのであれば、郊外をどう決着をするのかということについて、何の策も無いままにやったのでは、一部の外部からのマンション業者を喜ばせるだけではないかという話をいたしました。郊外住宅の団地の持続可能性と、まちなか居住の推進の両輪をきちんと考えていかないと、東北のまちなか居住の議論をしてはいけないのではと思います。</p> <p>仙台市の場合には、他のまちと同じレベルで話をしていくには無理があるかもしれませんが、まちなか居住についてお話しして頂きたいと思います。</p>
仙台市	<p>仙台市も都市規模は多少大きいのですが問題は同じです。都心居住という重いテーマをどうするかというのは内部でも議論を進めているところです。一番問題なのは、コンパクトシティという言葉の具体的な将来の目標、ビジョンがなかなか内部でも詰め切れないという現実があります。その中でひとつ都心のガイドラインみたいなのをつくるべきだろうと。具体的には来年度くらいには示したいと思っています。</p> <p>あと、郊外に大規模な住宅団地がありまして、高齢化が非常に問題になっています。これも合わせながらやっていくことになると、コンパクトシティの概念が具体化していないと、整合性のあるまちづくりは今後増えないのではないかとという考え方に至っています。</p>

北原先生	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>コンパクトシティという言葉だけが一人歩きしていると、政策的にはあまり意味がないということで、仙台市のようなレベルの大きいところでもどう向き合っていくのかという辺りは、この研究会でやる意味があると思います。</p> <p>では、石巻市お願いします。</p>
石巻市	<p>石巻市は駅前に平成元年に国鉄事業団から買った土地が約3ha残っていました。その土地については、市施工による区画整理を考えていて、鉄道高架、立体交差を考えていましたが、かなり費用がかかるということで中断されました。昨年度くらいにその土地をどうしようかという話になり、まちづくり交付金を使って公営住宅という話に至ったわけですが、問題があったため断念しました。ひとつは合併の調整でできなかったこと、もうひとつは住宅分譲では一等地のためピーバイシーがなかったということがあります。その中で一応断念はしていますが、今後どうしようかという話になっていまして、公営住宅をやりたいという気持ちはあります。但し、石巻市も中心市街地に病院や商店街が無いような状況にあり、仙石線等の公共交通もありますが、なかなか難しい状況です。個人的な考えとしますと、その辺の整備をしておかないと、公営住宅等をまちなかに持ってくるのは難しいかなと思います。そこで今後中心市街地活性化も加えながら、公共住宅の融資を考えています。</p> <p>また、郊外については約70haくらいの区画整理をやっております。都市計画としては、その土地の処分もあり、まちなかの再生もございます。石巻市としても迷っている状態です。</p>
北原先生	<p>はい、ありがとうございました。</p> <p>秋田県の場合は、県の制度で借上げをつくらうとしているとか、あるいは施策的に動いている状況を含めて、を教えてくださいませんか。</p>
秋田県	<p>最初にお話になった、県内での公営住宅の整備ということでは、市内にある公営住宅を借上公営住宅というような話も出ていることは確かです。まちなか居住の関係で考えているのは、先だって地価公示が出されて、秋田市の中心市街地の商業地の下落率が全国トップ、かつ全国で上位10市の中に秋田県の都市が5つは入っている状況です。</p> <p>中心市街地にまちなか居住を進めようとした場合、その基本となっている商業地に居住地を求めた場合、中心市街地で享受できる機能といったものが維持された上でまちなか居住が進められるのではないかと、単に人が入り込むということではなくて、人が住むための機能が維持された上でまちなか居住がかんがえられるのではないかと思います。</p>
北原先生	<p>はい、ありがとうございました。</p> <p>では、その次郡山市お願いします。</p>
郡山市	<p>郡山市の市街化区域は8,556haで、かなり広い状況です。その中に低未利用地が約1,000haあり、市街化区域の中でかなりの面積の区画整理も行われております。郊外でかなり大きな店舗が立地しておりまして、また、国道49号線沿いでのマンション立地がまだまだ続いている状況です。</p> <p>都市計画課担当としましては、駅周辺の土地利用を検討して、駅周辺の魅力をまず高める必要があると思います。それと同時に商店街や市民の方々の意識を高めるこ</p>

	<p>とによって、駅前に人を誘導し、魅力を高めていく必要があると感じています。コンパクトシティ形成の中で、土地利用、都市施設整備、中心市街地活性化ということで、その魅力の向上が必要であると同時に、郡山市において、駅周辺の都市施設整備として、くらしのみちゾーンや駅前通りのシンボルロードを整備して、イベント等も行えるような魅力的な道路づくりを進めているという状態です。</p>
北原先生	<p>はい、ありがとうございました。</p> <p>それでは、事前の参加者からの質問を含め、これまでのところについて、先生に意見を頂きたいと思います。</p> <p>特に東北の場合は雪国であるということがあって、高齢者の人たちが楽なようにという話で出てくるのですが、どうしたら高齢者と若い世代が一緒に地域に住めるのか、どういう魅力がないといけないのかという質問があったかと思います。また住んだとしてそこに享受できるものが保たれているのか、そういう施策がないとただ住むだけになってしまうので、都市計画をどのように考えていかなければならないのかということがあるかと思います。それと、鶴岡市のようにシニアと一緒に文化を楽しんでいく、あるいは変化していくことを考えながら、新しいまちの文化を考えていくようなまちなかの魅力について、考えていく必要があるかと思います。</p> <p>盛岡の問題提起として、マンション建設による景観の問題、近所づきあいの問題を東北の地方都市は捉えていくかを考えていくのか。</p> <p>それから、建ってきているマンションが地元の業者なのか、外から来ている開発業者なのかを気にしていくのかという話がありました。地域で住み続けられるまちづくりなどについて、地元で考えていく問題と、どうやって外の開発業者と向き合っていくかが重要だと思います。</p> <p>まちなかの空き家についてお話頂きましたが、東北のコンパクトシティまちなか居住の問題に対して、郊外部の空き家化をどう住宅市場に乗っけていくかを考えていかなければならない状況になっています。</p> <p>では、野嶋先生からお願いします。</p>
野嶋先生	<p>全部福井市で直面している事と同じです。</p> <p>福井市も雪が多く、高齢者がまちなかに戻ってくる理由として、雪処理をしなくていいという人もいます。若年層と高齢者をミックスさせるというのは非常に難しい問題で、高齢者を支援していくのは若年層ですので、多世代混住というのをやっていかななくてはいけないと思います。子育て世代がワーカーズとして高齢者の支援をしているというところもあります。コミュニティビジネスみたいなものを積極的に位置づけていくのがひとつ重要だと思います。</p> <p>文化を楽しむということですが、生活文化を発信していくことが重要だと思いますので、難しい芸術じゃなくていいと思います。主婦がつくったものを発進していく場と仕掛けをいかにつくっていけるかということだと思います。場と仕掛けは、コーディネートできる魅力ある人をつれてくるのが重要だと思います。</p> <p>マンションの景観ですが、マンションができて空地になって駐車場になって、一戸建がパラパラとあるという都市像で良いわけがなく、持続性がないからそうなるの</p>

	<p>だと思います。上尾のようにダウンゾーニングを真似するわけではないですが、ある種のプロトタイプみたいなものをまちなかで決めて、ボトムアップ的にモデルをつくっていくことが必要なのかなと思います。そういうものが連単していったときに、どういう景観像や近所づきあいのかたちができるのかというところを、まずモデルをつくっていくのが必要なのかなと思います。</p> <p>それから、地元の業者と外の業者ですが、最近、地元の業者がコミュニティスペースみたいなものをつくって、コミュニティカフェみたいなものをつくろうとしているところもありますので、そういうことを積極的にしていくことが重要だと思います。</p> <p>最後にまちなかの空き家と郊外の住宅地の今後ですが、これは難しい問題で、私はまちなか居住も郊外居住も、居住の継承性が危ぶまれていると思います。まちなか居住は最初に起こった代表的な事例で、要するにそこが使い捨てられ、次に郊外居住が危ないという状況が出来たということで、状況としては全く同じなのかなという気がします。答えにはなりません、コンパクトシティを、トップダウンで考えることもいいのですが、もうひとつはボトムアップ的に、詳細な住宅まちづくり計画を、郊外部も都心部もそれぞれつくって、その中で答えを出していけばいいのかなと思います。</p>
北原先生	はい、ありがとうございました。では、中村先生お願いします。
中村先生	<p>まず景観の問題、これについては野嶋先生からでてきた上尾の事例がひとつの解決策かなと思います。どれだけの住宅ニーズがあるのかというのと絡んでくると思いますが、「どこまでだったら許せるのか」という合意を住民の中ですることだと思います。そこにはある程度の乖離があると思います。その部分をどう埋めていくのか、または埋めないのかということを住民の中で合意形成していくということが重要だと思います。</p> <p>まちなか居住にどうやって若い世代をミックスさせていくかということですが、若い世代というのは子育ての家族型と単身型の二通りあるということをきちんと想定しておかなければならないと思います。子育て世代というのは、子どものための施設などが必要になってきますから、それをセットにしないと絶対に戻ってこない議論されています。家族の世帯構成を見ると、全世帯の中で核家族というのは3割しかありません。残りの3割は単身型の世帯で、他の4割がさまざまな形態です。今男性の生涯非婚率が12%を超えています。ですから、一生結婚しない人が、10人に1人以上います。そういう状況の中で、単身をどう入れていくかを考えたときに、色々な施設やコミュニティビジネスのようなニーズがあるのではと思います。その辺りで空き家を上手く利用するなど、ストックを上手く利用する仕組みができてくると、ミックス居住が少しできるのではと考えています。</p> <p>まちなかと郊外という対立的な関係、つまり人口減少時代の中をどうやって取り合うかということだと思うのですが、鶴岡市の場合、本当のまちなかと言われているエリアと、その近郊部と接しているような縁辺部は非常に密接に関係している住み替えをしています。中心部をひとつとして捉えるのではなく、中心部と郊外部がそれぞれ6つのエリアに分かれていて、関係を持っているという状況ですので、中</p>

	<p>心V S 郊外という問題ではなく、中心と郊外をどうセットにしていくかと思います。ニュータウンでも、センター地区はひとつのまちなかで、そのセンターから少し遠いところは、ニュータウンの中の郊外というような、小さなまちなかV S 郊外があります。ですから、それぞれの対立関係を調和の方に持っていくことが重要なのだろうと思います。</p> <p>中古市場のニーズですが、ニーズそのものが減っていくと思いますが、住宅としてのニーズだけではなく、コミュニティビジネスなど他用途の中でのニーズというものを掘り起こしていくことが非常に重要だと思っています。鶴岡市で今回の本格運用の前に空き家対策行ったのですが、いろいろな法規制にひっかかりまして、問題になったときもありましたが、そのような法規制の緩和も誘導方策も必要かなと思います。</p> <p>マンションの県内外業者ですが、全国展開しているような業者と、地元で頑張っている業者は半々かなと思っています。県外業者とどうつきあっていくかということを見ると、やはり地域全体の中でどういうルールづくりをしておくかということだと思います。県外の業者がマンションをつくるときでも、このルールだけは守ってもらいたいということを伝えることができるかどうかということが一番のポイントじゃないかなと思います。</p> <p>以上です。</p>
北原先生	<p>はい、ありがとうございました。</p> <p>私自身もいまの課題に対して、東北でどう考えるかということをお話しして、私の司会を終わりにしたいと思います。</p> <p>ミックス居住を進めていきたいと言っても、例えば公営住宅法が単身で住むことを認めるのは、高齢者の特別な仕様 だけであります。弘前市の土手町商店街で、どんな人に住んでもらいたいというワークショップを開いたときに、高齢者だけでなく、若い人たちに住んでもらいたい、弘前大学の女子学生に住んでもらいたいという話が出ました。しかし、弘前大学の女子学生は公営住宅には住めないと言われました。そこで高優賃に持ってこようということになりましたが、高齢者優良賃貸住宅というのは、高齢者しか入れないということで、困ってしまいました。そこで借上公営住宅をつくれれば、若い人たちが入るだろうと言って、公営住宅をつかったのですが、単身は入れないことになり、仕方なく商店街の人たちは2階建てに建て替えるはずだったのを3階建てにして、3階を賃貸しとして、4万円くらいで単身者を入れるかたちになりました。公共住宅政策は高齢者以外を対象としていないのですが、公共が若年の単身者に対して何もできないだろうかということがやや気になります。</p> <p>公営住宅法（第23、24条）において、現に困窮しており、居住の安定が特に必要な場合、老人等が入居の特例が認められている。</p> <p>2つ目は景観の話ですが、先ほどの借上公共住宅は岩木山への眺望を阻害してはいけないということで、5階建てとしました。しかしそのすぐそばに県外の業者による13建てのマンションが建ちました。これから景観補助はありませんが、景観法とこのような話を連動したまちづくりが必要だと思うので、景観対策しながら、ルー</p>

ルをつくっていくことが大事ではないかと思ます。

それから外から来た業者と地元の業者ですが、これは外の業者を排除しようと言っているわけではなく、外から来た業者は、その地域の持続可能性を考えるよりは、売っていくという話を考えているため、周りがどうなるかということについてはほとんど考えていません。それは彼ら悪いわけではないのでなく、その動きに対してどう連動していくのか、商店街で何がカバー出来るのかということについては、地域の責任ではないかと思ます。それがパートナーシップだと思するので、敵対ではなく、自分たちの周りの動き、文化や福祉などと上手く連動していかなければならない気が致しました。

そして最後に郊外と中心の話です。郊外の住宅を高齢者が手放していくという話があったときに、転売というメカニズムなのか、賃貸という話なのか、実は中古住宅市場のマーケットが、特に賃貸市場が東北は非常に弱いので仕方なくアパートに住むしかない。賃貸マーケットを郊外とまちなかとの間で交換していかないといけない。つまり、あるライフステージではまちなかで楽しみたいが、子どもを育てるときには郊外に住むというように、ある時間帯はここに住み、ある段階になってくるとまちなかのマンションに借りて住む。ここで所有というかたち、高齢者にマンションを買わせるという話は果たして大丈夫なのかということに気になっています。賃貸のほうが相続も含めて楽なのではないかと。ではそのときの賃貸料はというと、郊外に持ったものを担保にこれを返せるというか。この辺りのネットワークを上手く組んで、ダイナミックに動かしていかないと、高齢者に特化した分譲したマンションの30年後、もしはどんなふうになっているのかと思うと、やや怖い気がします。息子達がそれを買ってくれるのか心配ですし、それならば高齢者にも優しい、若い人たちも含めて賃貸とした方がリアリティがあります。

以上長くなりましたが、まちなか居住というのは、なんとなく人が増えてきたというようなレベルのものではありません。都市の持続可能性を考えていく場合に、ひとつの切り口としてまちなか居住からスゴロクをスタートした場合に、あがりがかかなり違うところに出てくる可能性があるくらい包括的な、重要な言い方になっていくのだと思ます。その辺りを少し肝に銘じながら、研究会を続けていくべきだと思ます。