

博士論文

米・英都市の衰退地域における地域社会主体の
近隣地域再生の手法と組織に関する研究

田島 則行

米・英都市の衰退地域における 地域社会主体の近隣地域再生の手法と組織に関する研究

目 次

第1章：序論	1
1-1. 研究の背景と対象	3
1-1-1. 日本の少子高齢化と人口減少から誘引される衰退地域の問題	
1-1-2. 政府主導や行政主導ではない住民主導のまちづくりへ	
1-1-3. 衰退問題に対応できる組織～米・英における先駆的事例	
(1) Community Development Corporation (CDC)とは	
(2) Development Trust (DT)とは	
1-2. 研究の目的	6
1-3. 研究の構成	7
1-4. 本研究の位置付けとその独自性・新規性について	9
①CDCの研究における独自性	
②DTの研究における独自性	
③まちづくり組織におけるアセット活用の研究に関する新規性・独自性	
④地域社会の主体性と近隣スケールの相関関係による考察の独自性	
1-5. 研究の方法および現地調査・インタビューリスト	13
【脚注】	15
【参考文献】	15
第2章：衰退地域の要因と近隣地域再生の課題	21
2-1. はじめに	23
2-1-1. 研究の背景と目的	
2-1-2. 既往研究	
2-2. 米・英の都市における共通する衰退問題と日本における状況	24
2-2-1. 米・英における衰退要因	
2-2-2. 衰退要因の比較整理	
2-2-3. 日本における衰退問題	
2-3. 地域社会主体の組織のあり方	26
2-3-1. 住民運動から派生した地域社会のリーダーシップ	
2-3-2. 地域社会と多様な主体	
2-4. 近隣地域の定義とその再生	27
2-4-1. 近隣地域とスケール	

2-4-2. コミュニティの希薄化と近隣地域と地域社会の繋がり	
2-5. 既存ストックを活かしたアセット活用	28
2-5-1. ストック型社会と建築というストック	
2-5-2. 資産としてのアセットと金融技術としての活用方法	
2-6. おわりに	30
(1) 衰退要因の要因について	
(2) 地域社会の主体性と住民主導のあり方について	
(3) 近隣状況や空間スケールへの対応について	
(4) アセット活用による仕組みについて	
【参考文献】	31
第3章：西海岸2都市におけるCDCの現状と再生手法	33
3-1. はじめに	35
3-1-1. 研究の背景	
3-1-2. 研究の対象都市	
3-1-3. 研究の目的	
3-1-4. 研究の方法	
3-1-5. CDC/PDAとは	
3-1-6. 既往研究について	
3-2. シアトルにおけるCDC	38
3-2-1. 多様な主体が関わるプロセス	
3-2-2. CDCおよびPDAによる再生	
3-2-3. パイク・プレイス・マーケット (Pike Place Market)	
3-2-4. インターナショナル・ディストリクト (International District)	
(1) Interim Community Development Association (Interim CDA)	
(2) Seattle Chinatown International District (SCIDpda)	
3-2-5. シアトルにおけるCDC活動の特徴	
3-3. サンフランシスコ・ベイエリアにおけるCDC	48
3-3-1. サンフランシスコ・ダウンタウンのCDC	
(1) Asian Neighborhood Design (AND)	
(2) Tenderloin Neighborhood Development Corporation (Tenderloin NDC)	
3-3-2. オークランドにおけるCDC	
(1) East Bay Asian Local Development Corporation (EBALDC)	
3-3-3. サンフランシスコ・ベイエリアにおけるCDCの特徴	
3-4. 各都市におけるCDC（およびPDA）の比較	63
3-5. おわりに	65

(1) 都市構造の変化によるインナーシティ問題の解決と弱者の支援	
(2) 近隣地域の特色を活かしたそれぞれの再生方法	
(3) 近隣地域全体に対応する CDC、小さい規模で連携して対応する CDC	
【脚注】	66
【参考文献】	66
第 4 章：ニューヨーク市サウス・ブロンクスにおける CDC の形成過程	69
4-1. はじめに	71
4-1-1. 研究の背景	
4-1-2. 研究の対象と目的	
4-1-3. 既往研究の整理と本研究の独自性について	
4-1-4. 本論の構成と研究の方法	
4-2. 米国の政策とサウス・ブロンクスにおける CDC の形成過程	75
4-2-1. スラムクリアランスによる都市の更新期（1940～50 年代）	
4-2-2. 貧困と都市問題の顕在期（1960 年代）	
4-2-3. 財政悪化と放置される近隣地域の荒廃期（1970 年代）	
4-2-4. 間接的補助への転換と CDC の躍進期（1980 年代）	
4-2-5. CDC 主導の再生事業の活発化と定着期（1990 年代以降）	
4-2-6. サウス・ブロンクスにおける CDC の形成過程の特色	
(1) 政府主導から住民・非営利法人の主導へ	
(2) 広域開発から近隣の再生へ	
4-3. サウス・ブロンクスにおける CDC とその支援組織の役割	83
4-3-1. CDC の前身となる組織	
(1) SEBCO:サウスイースト・ブロンクス・コミュニティ・オーガニゼーション	
(2) PDC：ピープルズ・ディベロップメント・コーポレーション	
4-3-2. CDC の形成を支援した組織	
(1) PICCED:プラット大学コミュニティ&環境開発センター	
(2) フォード財団 (The Ford Foundation)	
4-3-3. サウス・ブロンクスの再生を牽引した CDC	
(1) MBD:ミッドブロンクス・デスパレードス CHC	
(2) パナナ・ケリー CIA	
4-3-4. CDC の事業を支援する組織：インターメディアリー	
(1) LISC (Local Initiative Support Corporation)	
(2) エンタープライズ財団 (The Enterprise Foundation)	
4-3-5. CDC を取り巻く組織の相互関係	
4-4. CDC による地域再生の仕組み	95

4-4-1. CDC を巡る仕組みの整理	
① CDBG : コミュニティ補助金	
② Section8 : 家賃補助	
③ レッドライニング防止	
④ インターメディアリー (中間支援組織)	
⑤ タックス・クレジット (LIHTC : Low Income Housing Tax Credit)	
4-4-2. CDC の事業の流れ	
4-4-3. 衰退局面で機能する事業スキーム	
4-4-4. 仕組みと事業スキームに関する考察	
4-5. 2000 年代以降の CDC~ジェントリフィケーションへの対応	100
(1) ジェントリフィケーションの問題	
(2) 衰退期・向上期・ジェントリフィケーション期における CDC の状況	
(3) CDC の役割の変化	
4-6. おわりに	102
(1) 形成過程にあらわれる住民の主体性と専門家や政府の支援姿勢	
(2) 多様な主体による支援ネットワークが作り上げた強固な体制	
(3) 衰退局面だけでなくジェントリフィケーション時にも機能する仕組み	
【脚注】	104
【参考文献】	106
第 5 章 : ロンドンの DT による近隣地域の再生手法	111
5-1. はじめに	113
5-1-1. 研究の背景と目的	
5-1-2. Development Trust (DT) とは	
5-1-3. 研究の方法	
5-1-4. 既往研究と研究の意義	
5-2. ロンドンにおける DT とその類型	115
5-2-1. ロンドンの DT 組織	
5-2-2. DT 組織の類型	
(1) 活動地域	
(2) DT の活動・サービス内容の割合	
(3) DT の主たる支援対象	
(4) アセットの活用タイプ	
5-3. 選定した DT 組織の近隣状況の特徴と活動内容	119
5-3-1. Westway Development Trust	
5-3-2. Coin Street Community Builders	

5-3-3.	Bankside Open Spaces Trust	
5-3-4.	Custom House & Canning Town CRP	
5-3-5.	High Trees Community Development Trust	
5-3-6.	各 DT によるアセットの活用方法のまとめ	
5-4	アセットを活用した立地パターンとその再生手法	126
5-4-1.	施設の立地パターンに基づく再生手法の考察	
	(1) 再生手法 1 (エリア再生+リニア型)	
	(2) 再生手法 2 (エリア開発+一団型)	
	(3) 再生手法 3 (エリア再生+多拠点型)	
	(4) 再生手法 4 (転用リノベ+拠点型)	
	(5) 再生手法 5 (ノード+拠点型)	
5-4-2.	再生手法ごとに異なる近隣のスケール	
5-5.	DT におけるファイナンスの仕組み	128
5-5-1.	アセットベースを中心とした組織化	
	(1) アセット・トランスファー (Asset Transfer)	
	(2) 事業内費用移転	
	(3) コミュニティ開発金融 : CDFI	
	(4) コミュニティ投資減税 : CITR	
	(5) ディベロップメント・トラスト協会 : DTA	
5-5-2.	仕組みのまとめ	
5-6.	2010 年以降のジェントリフィケーションとその影響	130
	(1) ロンドンの人口増加と地価の上昇	
	(2) 住宅マーケットの高騰とアフォーダブル住宅	
	(3) コミュニティ・アセット・トランスファーという対策	
	(4) 地価や家賃の高騰化のなかでの DT の活動	
	(5) ジェントリフィケーションに対する DT の持続力	
5-7.	おわりに	132
5-7-1.	多様な近隣への対応と仕組みの有効性	
	(1) 様々な時代の街が積層したロンドンの特徴を活かす DT の活動	
	(2) 近隣状況に応じた DT の多様な再生方法の選択	
	(3) アセットベースによる稼げる空間資源の活用	
	(4) 厳しい経済状況の中でも有効に機能する仕組み	
【脚注】		135
【参考文献】		135

第6章：日本のまちづくりにおけるアセットを活用した再生手法	139
6-1. はじめに	141
6-1-1. 研究の背景	
6-1-2. 研究の目的	
6-1-3. 既往研究	
6-1-4. 研究の方法	
6-2. アセット活用・まちづくり活動・まちおこし事業の三つの観点	143
6-2-1. CDC、DT、そして日本の場合	
(1) CDC の場合	
(2) DT の場合	
(3) 日本の場合	
6-3. 日本における比較事例の検証	147
6-3-1. 日本の比較対象の選定	
(1) 中心市街地活性化におけるアセットを活用した事例	
(2) エリアマネジメントにおけるアセットを活用した事例	
(3) 公民連携事業におけるアセットを活用した事例	
(4) その他のアセットを活用した特徴のある事例	
(5) 選定した8つの事例	
6-3-2. 日本の各事例における概要	
(1) 滋賀県長浜市における株式会社黒壁の事例	
(2) 香川県の高松市丸亀町まちづくりの事例	
(3) 東京都世田谷区の世田谷トラストまちづくりの事例	
(4) 神奈川県横浜市の黄金町エリアマネジメントセンターの事例	
(5) 岩手県紫波町のオガールプラザ紫波町の事例	
(6) 東京都千代田区のアーツ千代田 3331 の事例	
(7) リノベーション・スクールの事例	
(8) 東京都のリビタの事例	
6-3-3. 日本の事例と CDC・DT の比較と考察	
6-4. 日本におけるまちづくりを支える制度と仕組みの展開	176
6-4-1. 2000年以降の日本における新しい動き	
6-4-2. 都市再生特別措置法：都市再生推進法人	
6-4-3. 地域再生法：地域再生推進法人	
6-4-4. 都市や地方の再生を支援する金融機関	
(1) 日本政策投資銀行	
(2) 民間都市開発推進機構（民都機構）	
6-4-5. 民間まちづくり活動のための財源確保：再分配法人	

6-4-6. CDC や DT と比較した日本における制度と仕組み	
6-5. おわりに	185
(1) まちづくりとまちおこしに重点：自立性の弱さ	
(2) アセット活用による新しい成功例も：補助金離れが不十分	
(3) 都市の再生を推進する法人や資金調達：税制とインセンティブが課題	
【注釈】	187
【参考文献】	187
第7章：衰退地域における地域社会主体の近隣地域再生論	189
7-1. はじめに	191
7-1-1. 研究の背景	
7-1-2. 研究の目的	
7-2. 衰退地域の要因	192
7-2-1. 米国における衰退要因	
7-2-2. 英国のロンドンにおける衰退要因	
7-2-3. 衰退要因に関する考察	
7-3. 地域社会の主体性	196
7-3-1. CDC の事例にみる地域社会の主体性	
7-3-2. DT の事例にみる地域社会の主体性	
7-3-3. 日本のまちづくりにおける地域社会の主体性	
7-3-4. 地域社会の主体性に関する考察	
7-4. 近隣地域の再生とスケール	199
7-4-1. CDC における近隣地域のスケール感	
7-4-2. DT における近隣地域のスケール感	
7-4-3. 近隣地域のスケール感に関する考察	
7-5. アセットによる再生	201
7-5-1. 米国における CDC のアセット活用の仕組み	
7-5-2. 英国における DT のアセットベースの仕組み	
7-5-3. 日本におけるアセット活用のあり方と今後	
7-6. 4つの主体スケールと4つの空間スケール	203
7-6-1. それぞれのスケールの相関関係	
7-6-2. 日本における地域社会主体の「主体性」の発芽	
(1) 日本従来のまちづくりのあり方	
(2) 今後の日本のまちづくりにおける主体性のあり方	
7-7. おわりに	207
(1) 衰退要因：人口減少から都市構造の変化が誘引され社会問題に繋がる	

(2) 主体性の萌芽：公のできないこと、住民や民間だからできること	
(3) 近隣スケール：建築～近隣地域の資源の育成	
(4) アセット活用：自立性と持続性の確立と高度なファイナンスの仕組み	
【注釈】	210
第8章：結論	211
8-1. 総括	213
8-2. 近隣地域再生を担う手法と組織のあり方	216
(1) 小さな地域独自の課題に丹念に取り組むことによる差異化	
(2) 適切な近隣スケールの重要性	
(3) 主体性と近隣スケールの相関関係による組織化	
(4) 多様な再生手法の組み合わせ	
(5) 既存ストックの価値の落差を利用したコミュニティ貢献	
8-3. 今後の課題と対応	219
(1) まちづくりアセット投資信託の必要性	
(2) インターメディアリーによる支援体制の確立	
(3) 地域の民間資本による持続的な発展に貢献できる財源確保	
(4) 大学や専門家による研究支援の仕組みと組織の確立	
巻末資料	225
図表リスト	
謝辞	231

第 1 章 序論

第1章：序論

1-1. 研究の背景と対象

1-1-1. 日本の少子高齢化と人口減少から誘引される衰退地域の問題

近年、日本では少子高齢化による人口減少とコミュニティの弱体化や衰退が懸念されており、多方面において様々な議論が交わされている。国立社会保障・人口問題研究所が2017年に発表した資料^{注1)}によれば、2008年には1億2,808万人をピークに日本の人口は減少に向かい、2060年には9,284万人まで減ることが予測されており、約50年で30%近くの人口が減ることになる。また、コミュニティの活力低下や高齢者や貧困世帯の増加による社会問題などが起きることも予測されており、政府や各地方自治体は様々な対策の検討を続けている。

しかし、人口が減ることはすなわち税収が減ることでもあり、各自治体の財政も縮小を余儀なくされることから、かつてのような、行政が主導して地域の活性化を牽引していくような進め方も難しくなる。今後は、人口減少、高齢化、財政難、という3重苦の状況のなかで、さらに様々な地域で衰退問題が起きる。

しかし、日本において、そういった衰退地域における再生を実践するためのノウハウや方法論が確立されておらず、その研究も十分でない。

1-1-2. 政府主導や行政主導ではない住民主導のまちづくりへ

政府や行政が社会状況を鑑みて対策を打ち出し、住民らはそれに従っていけば良い、という高度成長期のようなやり方が通用する時代ではなくなった。人口減少や高齢化が進んでいく世の中において、衰退していく街と、活性化していく街、あるいは、踏みとどまる街など、それぞれの街が直面している諸条件によって大きく未来が変わる。中には、予想に反して急激に衰退していく街も出てくるだろう。

税収が減少すれば政府や行政の力も相対的に落ちてくることから、政府主導、行政主導ではない「まちづくり」のあり方が求められるようになってくる。住民らが集まり、自らの主体性をもった活動により行動を起こし、NPO法人などの非営利組織による活動によって都市や地域の再生が行われていくような、新しい住民主導のまちづくりが期待されるようになってきている。

従来の行政主導型のまちづくりは、都市や地域全体を広く見渡して、そこからそれぞれの地域や地区に対する政策を練っていく。いくら細かく小さな近隣範囲に目配りをしたつもりでも、俯瞰的な視点では広範囲に配慮した政策は可能だが、近隣という狭い範囲については目の届かないところが出てきてしまう。それを解決するには、やはり、地面に足のついた住民の目線での街のあり方を考える必要がある。そして、往々にして広範囲にわたる地域のメリットと、小さい近隣範囲におけるメリットは相反する場合がある。たとえば、高速道路の建設などは、広範囲の地域を考える時には交通上のメリットがあるが、その高速道路が開通してしまう小さなエリアでは、高速道路を挟んでエリアが分断されてしまうなどのデメリットが生じてしまう。こういった、視線の高さや関心の範囲の大小によって生じる齟齬を解決するには、視線の範囲の大小による問題意識の違いを十分に理解する必要がある。

そして、日本でも各組織がそれぞれ様々な方法を試みているが、効果的な再生の実践を担うための組織やその仕組みはまだ確立されていない。

1-1-3. 衰退問題に対応できる組織～米・英における先駆的事例

今後、日本において30%近くもの人口が減るのであれば、前述したように、大きく衰退する街もあれば、持ち直して活性化する街も出てくる。隣接する二つの地域においても、たとえばどちらかが極端に衰退し、どちらかは踏みとどまってむしろ再生に向かうなど、周辺状況の違いによって正反対の結果に繋がることもある。ただし、衰退が起こりうる範囲、場所、対策、再生手法などについてはまだ具体的な指標はなく、日本における都市再生や地域再生の方法や対策はまだ確立されていない。また、近年の日本においては、原発事故や自然災害等の緊急時を除けば、人口の自然減による廃村などはあったとしても、そこまでの近隣地域の大きな衰退には、まだ直面していない。

一方、米国や英国を含む諸外国では、早くから非営利組織による公共的な役割について試行錯誤がなされ、米国では Community Development Corporation（コミュニティ開発法人：以下 CDC）、英国では Development Trust（まちづくり開発事業体：以下 DT）による衰退地域の再生が活発化しており、70～80年代に手探りで展開してきた時期を経て、90年代以降は仕組みとしても完成され、大きな成果を上げるようになってきている。近年では、都市再生の重要な役割を担うプレイヤーとして、政府に一目置かれる存在となった。

CDC も DT のどちらも非営利組織として活動を行いながらも、時には大手不動産ディベロッパーなみの力で地域の再生や開発を行う事ができる。

単純には比較できないが、日本で活躍している非営利組織は、欧米と比べると一般的な傾向としては、経営基盤や財政力が弱いと言われている。政府や行政の動きを補完できるような実力のある例は非常に少なく、財源の確保が十分にできていない。一方、CDC や DT においては、日本の非営利組織に比べれば十分な財政力があり、いくつもの建物の再生を行うことで街全体に対して波及力のある再生を担うことができる。また、資金調達を支援する仕組みも確立されており、国や民間企業からの資金を確保しつつ、自立性のある活動を行なっている。このように、十分な資金力のある活動ができれば、政府や行政では目の届かない再生事業などを担う存在として、住民による非営利組織でも十分に貢献できる力がある。

(1) Community Development Corporation (CDC)とは

CDC (コミュニティ開発法人) は草の根の活動から生まれた団体であり、不動産事業者や行政も手を引いてしまう衰退局面において法律・税制・金融面での先進性のある低所得者層向けの集合住宅 (以下: アフォーダブル住宅) の建築や地域の再生を行ってきた。衰退地域で住宅や住民活動の支援を行い、家賃補助やタックス・クレジットなどの金融手法を組み合わせ、様々な支援組織や企業と連携して近隣地域再生を行う非営利組織のことを指す。

Community Development Corporation^{注2)} という呼び名は、組織形態の1つを指す名称ではあるが、正式に定義づけられた名称ではない。NACEDA (National Alliance of Community Economic Development Association) によれば、法的には①非営利組織であること (内国歳入法 501 条 (c) (3)) と、②良質なアフォーダブル・住宅の供給 (アフォーダブル住宅法 1990 年) という二つの条件が満たされた組織が CDC であるとされている。

住宅や都市政策の変遷の中で、住民との協働による取組みとして CDC の仕組みが徐々に整えられ、80 年代半ば以降に成果をあげるようになった。現在では、全米で 4,600 以上^{注3)} もの CDC が全米で活躍している。

(2) Development Trust (DT)とは

DT (まちづくり事業体) とは、①特定の地域の経済的、環境的、社会的な再生に従事する。②営利目的ではない自立した組織を目指す。③コミュニティに基盤

を置き、自分たちで所有あるいは管理する。④コミュニティやボランティアや公共セクターとの積極的なパートナーシップを組む、と定義されている。具体的には、その地域にある土地や建物などの空間資源を活用し、アセットベースと呼ばれる方法で地域の特定のエリアの再生活動を行う。そして英国のチャリティ法（Charity Act 1960, 1992, 1993, 2006）においてチャリティ（慈善）団体として登録されていることと、イギリス独特の表現として、信託組織つまり Trust の名前は、社会的な信託を受けた公共性のある事業を行う組織であることを意味している。英国全体としては約 1,039^{注4)} の DT が活動をしている。

1-2. 研究の目的

本研究では、衰退地域における再生方法を考える上で、米・英における CDC と DT という先駆的な非営利組織による近隣地域の再生に着目し、その組織や仕組みについて掘り下げる。

米国では、シアトル、サンフランシスコ・ベイエリア、そしてニューヨークのサウス・ブロンクスにおける CDC について、英国では、ロンドンで活動する DT について調査・研究を行う。また、日本におけるアセットを活用したまちづくりの仕組みについても調査を行い、CDC や DT との比較を行う。

そして、本研究においては、以下の4つの視点を中心に検証を行う。

- ①衰退地域の要因について
- ②地域社会の主体性と住民主導のあり方について
- ③近隣状況や空間スケールへの対応について
- ④アセット活用による仕組みについて

1 つ目は衰退要因である。再生方法を検討する上では、その衰退要因を知る必要がある。ある地域の再生を考える上では、どのような要因によって衰退したのかによって再生方法は異なるだろう。政府の計画による原因なのか、経済的な差から来るものか、あるいは交通手段の変化からくるものか、その衰退要因を見極めることで、再生方法に対する理解を深めたい。

2 つ目の地域社会の主体性については、住民が主体性をもって取り組むには、「主体性」のあり方も十分に把握する必要がある。人口が減少すれば政府の財政が縮小するのは自明であり、そして、当事者である住民らが積極的に街の運営に

関与することで、より効果的な再生活動が可能になるだろう。その時、地域社会を担う住民らがきちっと自分らの環境改善に対して主体性を持って対応しているかについて、よく検証したい。

3 つ目の近隣状況と空間スケールについては、近隣を構成する建物や施設、あるいはインフラや道路や駅などの近隣状況が、近隣の形成に大きな影響を持っていることがある。同じ条件の土地においても、近隣のあり方によっては、賑わいのあるまちとなり得るが、逆に、近隣の立地条件が違えば、異なる結果になることも考えられる。そういった近隣を構成する空間や建築の状況やスケールへの配慮が、再生にどのように影響を与えうるかについても検証したい。

そして4つ目が、再生を担う重要な要素として、事業費や事業計画がどのような工夫によって成立しているかを把握する必要がある。CDC と DT については、アセットを活用した仕組みをとっており、日本においても最近ではアセットを活用する工夫のあるまちづくりも見られるようになってきた。この「アセットの活用」とはいったいどのような工夫を指すのか、これについても掘り下げる必要がある。

以上、①衰退地域の要因、②地域社会の主体性と住民主導のあり方、③近隣状況や空間スケールへの対応、そして、④アセット活用による仕組み、という4つの視点に基づいて検証を行い、さらに、日本のまちづくりの組織や仕組みとの相違点の比較も行う。その上で、米・英の衰退地域における地域社会主体の近隣地域再生の手法と組織について明らかにすることで、今後の日本における衰退地域の再生の実践における新たな可能性へと繋げていくことを目的とする。

1-3. 研究の構成

本論文は以下の8章で構成されている。(図 1-1)

第1章では、研究の背景、目的、研究対象、論文の構成や既往研究の整理をするとともに、本研究の位置づけを明確にする。

第2章では、まずは米・英の CDC と DT の形成課程において、住民運動から展開した市民社会の自立性、地域社会主体の非営利組織の主体性が生まれてきた流れを把握する。そして、その衰退要因のあり方、地域社会の主体性のあり方、近隣地域の考え方、そしてアセット活用のあり方について踏まえ直し、3章以降

の研究の基盤として整理し、米・英の都市における衰退地域の再生における課題を明らかにする

3章では、シアトルとサンフランシスコという西海岸2都市におけるCDCの現状と実態について研究する。シアトルにおいては、Pike Place Market および International District にて活動する3つのCDCおよびPDA、サンフランシスコでは、ダウンタウンで活躍する2つのCDC、オークランドで活躍する1つのCDC。合計で6つのCDCについて、それぞれが対応する都市の状況と再生手法、およびアセットの活用の実態を明らかにすることを目的とする。

4章では、サウス・ブロンクスにおいて、混沌の中から生まれてくる多様な住民自らの活動が、結果として政治や行政を突き動かし、複数のCDCが相互に影響し合いながら試行錯誤するなかで、支援する組織や体制が徐々に形づくられ

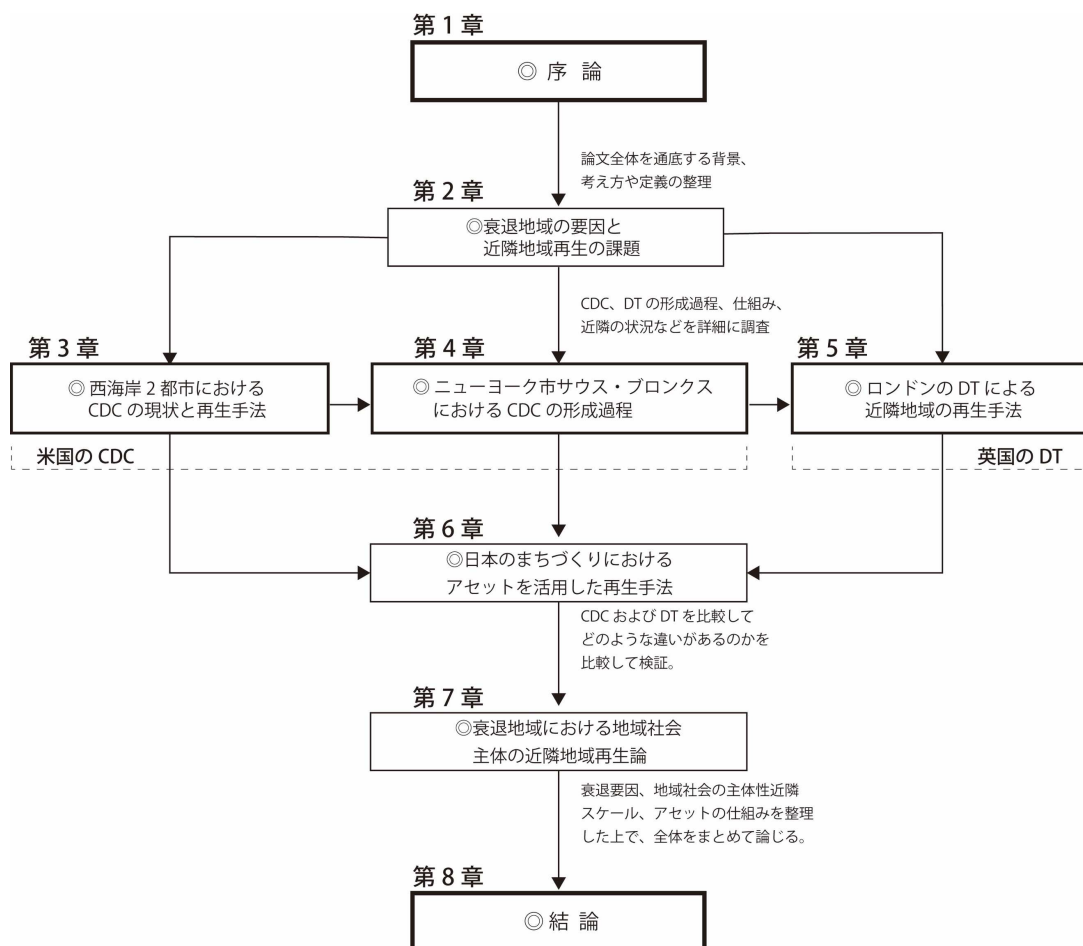


図 1-1 論文の構成

た。こういった衰退局面にある社会情勢のなかで誕生した、CDCの仕組みとその形成過程を明らかにすることを目的とする。

5章では、英国で最もDTが集中しているロンドンに焦点をあて、多種多様な近隣状況に合わせて各々のDTが工夫された再生手法をとっている事に着目し、①ロンドンにおけるDTの実態、②特徴のある代表的なDTを抽出し各々のDTの具体的な近隣への対応策やアセットの活用方法、③DT独自の運営方法やファイナンスのアセット活用による仕組み、そして、④各々の抱えている問題や近隣状況という、これら4つの項目を明らかにすることで、DTによる多様な近隣の特徴に適応させたアセット活用の手法とそれを支える仕組みを明らかにする。また、2010年以降のロンドンにおけるジェントリフィケーションの状況やその影響についても概況を把握する。

6章では、日本におけるアセットを活用したまちづくりの事例を調査し、日本におけるまちづくり活動に対して、3～5章で調査した米国のCDCや英国のDTとの比較を行う。そして、「まちづくり活動」「アセット活用」「まちおこし事業」という三つの観点よりそれらのバランスや関係による特徴を考察し、各事例においてどのように重みづけられているかを検証する。また、最近の日本におけるまちづくりの動向を概観し、今日における日本でのアセット活用に関する現状とCDCやDTの仕組みの違いについても考察を行う。

7章では、衰退地域における地域社会主体の近隣地域再生論として、本研究における第2章から第5章を通して得られた米・英の知見を整理し、衰退要因、地域社会の主体性、近隣地域の再生、そして、アセットによる活用のあり方について論ずる。特に、個人から始まり、住民活動、NPO組織から都市スケールまでの主体のスケールのあり方と、空間から始まり、建築、近隣、そして都市再生までの空間スケールのあり方について考察し、衰退地域における地域社会主体の近隣地域の再生について論じる。

8章では、上記の各章で得られた知見を総括し、日本における衰退地域における地域社会主体の近隣地域の再生の可能性について論じ、本論文の結論とする。

1-4. 本研究の位置付けとその独自性・新規性について

本研究は多くの学問分野をまたがっており、表1-1のように、都市政策だけで

なく法学や経済学や社会学、あるいは公共政策学など、学際的な領域を広く横断しており、多様な視点による研究がなされている。また、本論文では、金融的なファイナンスの仕組み、あるいは、建築的な配置や近隣への影響、米・英における法律などにも触れており、多岐にわたる専門分野をまたぐ調査が必要であった。

ここでは、本研究に関連する既往研究の代表的なものを分類して整理する。それぞれの既往研究については、各章にて参照されたい。

古典的なものとしては Vidal^{1),3)} のものや Walker²⁾ が包括的な調査報告として CDC 網羅的に研究している。日本では、平山⁶⁾、林ら^{7)~10)} が 1990 年代に、住宅・都市政策の分野として詳しい研究を行っており、日本において CDC の存在を広く周知した。

サウス・ブロンクスに関する歴史的な研究としては、最初にグラッツ⁴⁾ のものを上げたい。ジャーナリズム系の著書であり、感情的な表現が多い一方で、網羅的に取材されており、その当時のリアリティをよく伝えている。ホフマン⁵⁾ の研究は、さらに政治や行政との絡みについても詳しい。

経済学の分野では、岡田の論文^{11)~15)} が、その仕組みや経済学的位置付けについて詳しく解説している。政治学の分野では栗本^{16) 17)} による政治的アクターとしての非営利組織について論じている。また、法社会学の分野では、宗野^{18) 19)} による公共領域と非政府主体、あるいは近隣政府という位置づけで研究されている。市民セクターの研究としては日詰²⁰⁾、税制等の仕組みとしては、海老塚²¹⁾、篠原²²⁾、遠州²³⁾、森中²⁴⁾ らの研究がある。

DT に関する研究としては、Development Trusts Association の発行している資料^{25) 26)} が詳しい。都市政策の分野では、宮田ら²⁷⁾ や宮本^{28) 29)} の研究が網羅されており、わかりやすい。公共政策の分野では、小田切³⁰⁾ の研究が、その発展過程について詳しい。政治・地域学の分野では、西山ら^{31)~33)} の研究は、DT の性質を「ガバナンス型」として新しい社会的企業として描き出している。社会学の分野では、加藤³⁴⁾ が福祉市民社会の例として DT を扱っている。

縮小都市に関する既往研究としては、早い時期に、縮小都市に対して警鐘を鳴らした大野^{35),36)} による研究における都市像が、この研究に着手する上での基礎を形づくっており、大野、出口、岡部、田島ら³⁷⁾ による著書は、日本におけるコミュニティの地区経営の方策について掘り下げたものであり、この研究と同時進行で進められたものである。

表 1-1 主要な既往研究リスト

コミュニティ・ディベロップメント・トラストの既往研究リスト			
分野	発行年月	著者	研究名
包括的調査報告	1992年	Vidal, Avis	Rebuilding Communities: A National Study of Urban Community Development Corporations
	2002年	Walker, C	Community Development Corporations and their Changing Support Systems
	2005年	Vidal, Avis	Beyond Housing: Growing Community Development Systems
歴史的記述	1993年6月	ロバータ・B・グラッツ、 監訳：林泰義	サウスブロンクスの都市再生
	2003年	Hoffman, A. V.	House by House Block By Block - The Rebirth of America' s Urban Neighborhood
住宅・都市政策	1993年9月	平山洋介	コミュニティ・ベースト・ハウジングー現代アメリカの近隣再生
	1994年9月～ 1995年8月	林泰義、小野啓子 他	都市再生に挑戦するーアメリカのコミュニティ開発法人
	1997年12月	林泰義、小野啓子、他	NPO教書ー創発する市民のビジネス革命
	2005年6月	児玉知章、池田祥	コミュニティ組織による近隣再生の試みークリーブランド市
経済学	2001年11月	岡田徹太郎	アメリカの住宅政策ー政府関与の間接化とその帰結ー
	2004年4月	岡田徹太郎	アメリカ型福祉国家とコミュニティ住宅政策にみる市場と社会の論理
	2005年9月	岡田徹太郎	アメリカにおける住環境の保障と住宅政策
	2010年4月	岡田徹太郎	サンフランシスコ・ベイエリアの非営利開発法人 ～財務諸表にみる非営利組織の姿～
	2010年5月	岡田徹太郎	アメリカの低所得者向け住宅開発プロジェクト ～サンフランシスコ・ベイエリアにおける非営利組織と政府の役割～
政治学	2005年1月	栗本裕見	政治的アクターとしての非営利組織（1） ーアメリカ・クリーブランド市のコミュニティ開発法人（CDCs）を事例としてー
	2005年3月	栗本裕見	政治的アクターとしての非営利組織（2・完） ーアメリカ・クリーブランド市のコミュニティ開発法人（CDCs）を事例としてー
法社会学	2006年7月～ 2008年6月	宗野隆俊	公共領域と非政府主体 — 住宅政策、都市計画とコミュニティ開発法人
	2012年12月	宗野隆俊	近隣政府とコミュニティ開発法人ーアメリカの住宅政策にみる自治の精神
市民セクター	1998年12月	日詰一幸	コミュニティと市民運動：アメリカに置けるコミュニティ開発法人の経験
税制等の仕組み	2008年5月	海老塚良吉	アメリカの住宅政策と民間非営利住宅事業
	2011年11月	篠原二三夫	民間資本による災害復興時における住宅供給手法の検討 ～米国アフォーダブル 賃貸住宅税額控除制度（LIHTC）の可能性を追う～
	2002年7月	遠州尋美	合衆国のコミュニティ開発における税制誘導の効果 低所得者住宅投資税制控除 の活用とインターメディアリの役割
	2010年	森中由貴	アメリカの地域開発における官民一体となった支援ネットワーク —CDCの発祥お よびその活動とクレジット・ユニオンのSBA融資の活用と証券化による事業融資拡 大の可能性を中心にー

ディベロップメント・トラストの既往研究リスト			
分野	発行年月	著者	研究名
組織の解説	2011年	Development Trsuts Association Scotland	So you want to set up a development trust?, The essential guide to getting it right.
	2009年8月	Steve Wyler, Locality	A History of Community Ownership
都市政策	1998年5月	宮田修司、張喜淳、塩崎賢明	住民主体のまちづくりにおける非営利組織にかんする研究： 英国のディベロップメント・トラストの活動を通して
	2003年3月	まちづくり支援 東京ランポ	まちづくりNPOの資金・活動・事業ーイギリスの事例と提案、 Part2 コミュニティ事業とディベロップメント・トラスト
	2005年6月	宮本愛	ディベロップメント・トラストと近隣再生ーイギリス
公共政策	2006年12月	小田切康彦、新川達郎	英国におけるディベロップメント・トラストの発展に関する研究
政治・地域	2003年	西山康雄	社会的企業が都市高速道路下の空間を経営し、社会サービスを供給する：ロンドンの ウェストウェイ開発トラストの場合
	2008年4月	西山康雄、西山八重子	イギリスのガバナンス型まちづくりー社会的企業による都市再生
	2011年	西山八重子	市民社会を支える都市ガバナンスーロンドン・コイン・ストリートのコミュニティ再生事業
社会学	2004年3月	加藤春恵子	福祉市民社会を創るーコミュニケーションからコミュニティへ

縮小都市に関する既往研究リスト			
縮小都市	発行年月	著者	研究名
縮小都市	2008年8月	大野秀敏、その他	シュリンクング・ニッポンー縮小する都市の未来戦略
	2016年8月	大野秀敏、その他	ファイバーシティ：縮小時代の都市像
	2018年9月	大野秀敏、出口敦、岡部明 子、田島則行、他	コミュニティによる地区経営

最後に、この研究の途中段階のものを日本建築学会にて発表した田島の研究³⁸⁾~⁴²⁾がある。

以上、CDC や DT に関しては、90 年代から 2000 年代にかけて多くの研究がなされてきたが、以下の三つの点において、本論文は過去の既往研究とは違う独自性および新規性があると考えている。

①CDC の研究における独自性

1990 年代~2000 年代初頭ごろは日本ではまだ衰退問題が顕著ではなかったこと、アセットを活用したまちづくりの方法が日本ではまだ見られなかったことから、CDC および DT の強みが十分に日本で受け止められていたとは言いがたい。現に、本論文の 5 章ではニューヨーク市サウス・ブロンクスの事例について、CDC の形成過程について研究しているが、これも 2002 年以降に発行された書籍⁴³⁾~⁴⁷⁾によって、初めていくつかの事実確認が可能になったため、その形成過程を浮き彫りにできたものである。つまり、本研究における CDC における実態、形成過程、そして仕組みについての研究は、先行研究にはない新しい知見について踏み込んでおり、その点において既往研究とは違う独自性があると考えている。

②DT の研究における独自性

DT においては、上述のように西山らの研究があり、DT の基本的な役割や仕組みについては研究されているが、主に社会的企業としてのガバナンスという DT による再生のあり方について掘り下げたものであり、本研究における各々の DT の持つアセットの数や性質、あるいは立地パターンなどに応じた、近隣状況との関係においてアセット活用や近隣再生について言及していない。近隣状況と DT のアセット活用の関係についての研究は、本研究独自の視点による。

③まちづくり組織におけるアセット活用の研究に関する新規性・独自性

本論文では、CDC や DT を日本におけるアセットを活用した最近の事例も含めて比較検証をすることにより、詳しく日本のまちづくり組織との違いについても考察を行なっている。このように比較しうる手法をもった日本の事例が現れてきたのは 2000 年代以降のことであり、既往研究においては、こういった比較検証をしたものは見当たらない。そして、今日において、この比較を行うことが、今後の日本における衰退地域における再生方法に関する可能性を浮き彫りにする新規性および独自性があると考えている。

④地域社会の主体性と近隣のスケールの相関関係による考察の独自性

本論文では、CDC および DT、そして日本の事例の近隣地域の再生について検

証する中で、地域社会の主体性と近隣のスケールという二つのスケール尺度を当てはめて考察を行うという独自の的方法論にたどり着いた。まちづくりのあり方や組織などの活動範囲や活動スケールの相関関係を導き出している点において、他の研究には見られない独自性があると考えている。

1-5. 研究の方法および現地調査・インタビューリスト

本研究は、2012年に開始された。当初は文献調査を行い、その後、シアトルのCDCの調査の過程で2013年1月に訪米し、ワシントン大学のジェフ・ハウ准教授へのインタビューからシアトルおよびサンフランシスコ・ベイエリアにおけるCDCについてガイダンスを頂き、両都市の現地を訪れて調査を行うと同時に各都市のCDCへインタビュー調査を行ったところから、研究が大きく進展し始めた。

2013年3月より日本での調査を開始し、3月から7月にかけてアセット活用を伴ったプロジェクトの関係者にインタビュー調査を行うと同時に、現地調査を行った。そして、2013年12月にロンドンを訪れ、DTの置かれた近隣状況をつぶさに調査すると同時に、各DTにインタビュー調査を行った。

米国と日本、そして英国の両都市の調査を終えた後、CDCのような仕組みがなぜ可能になったのか、その形成過程に対する疑問が解ききれず、研究を進めていく過程で、サウス・ブロンクスに答えがあるのでは、という仮説が浮かび上がり、結果としてそれを確認するために、2014年2月に現地調査に向かうことになった。サウス・ブロンクスにおける衰退と再生が余りに劇的だったため、専門研究書以外にも、サウス・ブロンクスの辿った経緯を描き出している2002年以降の資料がいくつか見つかったことから、立体的にCDCの形成過程を把握することが可能になり、さらにサウス・ブロンクスのCDCへのインタビュー調査も合わせて行う事で、CDCの誕生した時代的背景も含めて、その当時の事実関係を把握することが可能になった。

2020年1月から3月にかけては、2000年以降の日本での動向の調査を行い、追加調査としてまちづくり会社へのファイナンス面の支援を行っている民間都市開発機構に対してインタビュー調査を行った。さらに、2020年4月～5月にかけて、2000年以降のジェントリフィケーションによる影響などについて追加の文献調査を行なっている。

表 1-2 現地調査およびインタビューリスト

調査エリア及び日程	日付・日時	組織名	職位	名前	所在地
シアトル調査: 2013年1月24日～2月2日	1月28日	University of Washington	Associate Professor	Jeff Hou	Seattle
	1月28日	Pike Place Market	Senior Project Manager	Tamra Nisly	Pike Place Market, Seattle
	1月29日	Inter*Im CDA	Community Housing Planner	Leslie Morishita	Internationa District, Seattle
	1月29日	Seattle Chinatown International District PDA	Director of Real Estate Devt.	Paul Mar	International District, Seattle
サンフランシスコ調査: 2013年2月3日～2月7日	2月4日	Asian Neighborhood Design	Director	Steven Suzuki	SOMA, San Francisco
	2月4日	Payatok Architect	Director	Mike Payatok	Oakland, California
	2月5日	Tenderloin NDC	Director	Noreen Beiro	Tenderloin, San Francisco
	2月6日	EBALDC	Senior Project Manager	Ener Chiu	Oakland, California
日本での調査: 2013年3月～7月	3月18日	黄金町エリアマネジメントセンター	事務局長	山野信悟	横浜市中区日ノ出町
	3月22日	リビタ株式会社	常務取締役	内山博文	東京都渋谷区渋谷
	3月27日	黄金町エリアマネジメントセンター	理事(横浜市立大学准教授)	鈴木伸治	横浜市中区日ノ出町
	4月5日	3331アーツ千代田	代表	清水義次	東京都千代田区外神田
	4月30日	高松丸亀町商店街振興組合	アドバイザー(千葉大学教授)	福川裕一	千葉県千葉市
	5月10日	財団法人 世田谷トラストまちづくり	トラストまちづくり課長	浅海義治	東京都世田谷区北沢
	5月28日	オガールプラザ紫波町	代表取締役	岡崎正信	岩手県紫波郡紫波町
	7月18日	高松丸亀町商店街振興組合	事務局	鎌波 勝	香川県高松市丸亀町
日本での追加調査 2020年4月	4月8日	一般社団法人 民間都市開発推進機構	まちづくり支援部長	加藤 永	東京都江東区
イギリス現地調査: 2013年12月2日～12月10日	12月3日	Locality	Development Officer	Kristel Jeurung	Corsham Street, London, UK
	12月3日	Custom House & Cuning Town CRP	Director1	John McNeil	Cunning Town, London, UK
	12月4日	High Tree CDT	Drector	Margaret Pierre-Jarret	Upper Tulse Hill, London, UK
	12月4日	Westway DT	Chief Executive	David Oliver	Thorpe Close, London, UK
	12月5日	Bankside Open Spaces Trust	Chief Executive Officer	Helen Fiminger	Redcrossway, London, UK
	12月5日	Coin Street CB	Help Desk Manager	Jhonny Alexander Salas	Coin Street, London, UK
ニューヨーク調査: 2014年2月13日～2月20日	2月14日	Mid-Bronx Desperadoes CHC	President	Derrick, A. Lovett	Bronx, New York
	2月14日	Banana Kelly CIA	Director of Resource Devet.	Brian Sahd	Bonx, New York

【脚注】

- 注1) 国立社会保障・人口問題研究所：日本の将来推計人口、2017年
- 注2) Community-Based Housing Organization (CBHO) という言い方もあるが、最近では「CDC」の方が一般的なようだ。
- 注3) 全米の CDC 数は、2005年に全米出行われた調査に基づく、5th National Community Development Census, 2005, NCCED; National Congress for Community Economic Development, 2005
- 注4) Locality によれば、イングランド全体では 649 (2019年) の DT がある。DTA スコットランドでは 280 (2019年)、DTA ウェールズでは 21 (2019年)、DTA 北アイルランドでは 89 (2019年)。合計すると英国全体としては約 1,039 の DT が活動をしている。

【参考文献】

- 1) Vidal, A.: *Rebuilding Communities: A National Study of Urban Community Development Corporations*, NY: Community Development research Center, Graduate School of Management and Urban Policy, New School for Social Research, 1992
- 2) Walker, C.: *Community Development Corporations and their Changing Support Systems*, The Urban Institute, Dec. 2002
- 3) Vidal, A.: *Beyond Housing: Growing Community Development Systems*, The Urban Institute, June 2005
- 4) Gratz, R.B.: *The Living City – How America’s cities and being revitalized by thinking small in a big way*, Simon & Schuster, 1989 (in Japanese) (訳書：ロバータ・B・グラッツ、富田鞆彦・宮路真知子訳、林泰義監訳：都市再生 (The Living City)、晶文社、1993.6.30)
- 5) Hoffman, A.V.: *House by House Block By Block – The Rebirth of America’s Urban Neighborhood*, Oxford University Press. 2004.10
- 6) 平山洋介：コミュニティ・ベースト・ハウジング—現代アメリカの近隣再生、ドメス出版、1993.9.1 (in Japanese)
- 7) 林泰義、小野啓子他：NPO 教書—創発する市民のビジネス革命、財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団、風土社、1997.12
- 8) 林泰義、小野啓子他：都市再生に挑戦する—アメリカのコミュニティ開発法

- 人、地域開発 Vol.360 pp.1-57、1994年9月
- 9) 林泰義、小野啓子他：都市再生に挑戦する II-アメリカのコミュニティ開発法人、地域開発 Vol.363 pp.32-58、1994年12月
 - 10) 林泰義、小野啓子他：アメリカのコミュニティ開発と日本の状況、地域開発 Vol.371 pp.1-69、1998年8月
 - 11) 岡田徹太郎：アメリカ住宅政策における政府関与の関節かとその帰結、福祉国家システムの構造変化：日米における再編と国際的枠組み pp.110-165、2001年11月
 - 12) 岡田徹太郎：アメリカ型福祉国家とコミュニティ～住宅政策にみる市場と社会の論理～、経済理論学会編「季刊経済理論」第41巻、第2号、桜井書店、2004年7月
 - 13) 岡田鉄太郎：アメリカにおける住環境の保障と住宅政策、「海外社会保障研究」第152号 pp.59-71、国立社会保障・人口問題研究所、2005年9月
 - 14) 岡田徹太郎：サンフランシスコ・ベイエリアの非営利開発法人 ～財務諸表にみる非営利組織の姿～、『都市問題』第101巻、第10号、東京市政調査会、2010年4月
 - 15) 岡田徹太郎：アメリカの低所得者向け住宅開発プロジェクト～サンフランシスコ・ベイエリアにおける非営利組織と政府の役割～、渋谷博史・中浜隆編「アメリカ・モデル福祉国家 I」、pp.219-244、昭和堂、2010年
 - 16) 栗本裕見：政治アクターとしての非営利組織（一） —アメリカ・クリーブランド市のコミュニティ開発法人（CDCs）を事例として—、大阪市立大学 法学雑誌 第51巻 第3号、pp.679-716、2005年1月
 - 17) 栗本裕見：政治アクターとしての非営利組織（二・完） —アメリカ・クリーブランド市のコミュニティ開発法人（CDCs）を事例として—、大阪市立大学 法学雑誌 第51巻 第4号、pp.890-931、2005年3月
 - 18) 宗野隆俊：公共領域と非政府主体-住宅政策、都市計画とコミュニティ開発法人、彦根論叢 No.361. pp.119-138 2006年7月, No.362. pp.65-83 2006年9月, No.363. pp.25-46 2006年11月
 - 19) 宗野隆俊：近隣政府とコミュニティ開発法人 アメリカの住宅政策にみる自治の精神、ナカニシヤ出版、2012年12月
 - 20) 日詰一幸：コミュニティと市民運動：アメリカに置けるコミュニティ開発法人の経験、静岡大学法政研究、静岡大学、3（2）、pp.99-120、1998年12

月

- 21) 海老塚良吉：アメリカの住宅政策と民間非営利住宅事業、国建協情報、国際建設技術協会、2008年5月号
- 22) 篠原二三夫：民間資本による災害復興時における住宅供給手法の検討 ～米国アフォードブル賃貸住宅税額控除制度（LIHTC）の可能性を追う～、ニッセイ基礎研 REPORT、ニッセイ基礎研究所、2011年11月
- 23) 遠州尋美：合衆国のコミュニティ開発における税制誘導の効果 低所得者住宅投資税制控除の活用とインターメディアリの役割、大阪経大論集 53（2）、pp.27-44、2002年7月
- 24) 森中由貴：3 アメリカの地域開発における官民一体となった支援ネットワーク —CDCの発祥およびその活動とクレジット・ユニオンのSBA融資の活用と証券化による事業融資拡大の可能性を中心に—、大阪市立大学「季刊経済研究」Vol. 32 No.3-4、pp.115-151、2010年
- 25) DTAS: Development Trusts Association Scotland: So you want to set up a development trust?, The essential guide to getting it right, 2011.
- 26) Steve Wyler: A history of community asset ownership, Development Trusts Association, 2009.
- 27) 宮田修司、張喜淳、塩崎賢明：住民主体のまちづくりにおける非営利組織に関する研究—英国のディベロップメント・トラストの活動を通して、平成10年度日本建築学会近畿支部研究報告集、pp.493-496、1998年5月
- 28) 宮本愛、児玉知明：まちづくり NPO の資金・活動・事業—イギリス・日本の事例と提案—Part2 コミュニティ事業とディベロップメント・トラスト、pp.4-41、まちづくり支援 東京らんぼ、2003年3月
- 29) 宮本愛：ディベロップメント・トラストと近隣再生—イギリス、シリーズ都市再生②、持続可能性を求めて—海外都市に学ぶ、pp.138-157、日本経済評論社、2005年6月
- 30) 小田切康彦、新川達郎：英国におけるディベロップメント・トラストの発展に関する研究、同志社政策科学研究, 8(2) pp.159 – 175、2006年12月
- 31) 西山康雄：社会的企業が都市高速道路下の空間を経営し、社会サービスを提供する—ロンドンのウェストウェイ開発トラストの場合、日本建築学会計画系論文集、第577号、pp.97-104、2004年3月
- 32) 西山康雄、西山八重子：イギリスのガバナンス型まちづくり～社会的企業

- による都市再生、学芸出版社、2008年4月
- 33) 西山八重子：市民社会をささえる都市ガバナンス—ロンドン・コイン・ストリートのコミュニティ再生事業、分断社会と都市ガバナンス pp.47-75、日本経済評論、2011年8月
 - 34) 加藤春恵子：福祉市民社会を創る コミュニケーションからコミュニティへ、新曜社、2004年3月
 - 35) 大野秀敏、その他：シュリンキング・ニッポン——縮小する都市の未来戦略、鹿島出版会、2008年8月
 - 36) 大野秀敏：ファイバーシティ：縮小時代の都市像、東京大学出版会、2016年8月
 - 37) 大野秀敏、出口敦、岡部明子、田島則行、他：コミュニティによる地区経営、鹿島出版会、2018年9月
 - 38) 田島則行：シアトル・ダウンタウンにおける都市再生手法の研究—日本の都市における衰退する中心市街地の再生の参考事例として、日本建築学会学術講演梗概集、日本建築学会、pp.1143-1144、2013年9月
 - 39) 田島則行：イギリスにおけるディベロップメント・トラストの都市再生手法の研究—ロンドンの事例を中心として—、日本建築学会学術講演梗概集、日本建築学会、pp.935-936、2014年9月
 - 40) 田島則行：人口縮小都市における衰退と都市再生の可能性—ニューヨーク・サウス・ブロンクスの再生を参考にして—、日本建築学会学術講演梗概集、日本建築学会、pp.947-948、2015年9月
 - 41) 田島則行：人口減少時における都市再生プロセスの研究—ニューヨーク市サウス・ブロンクスの再生事例を参考に—、日本建築学会学術講演梗概集、日本建築学会、pp.607-608、2016年8月
 - 42) 田島則行、出口敦：ニューヨーク市サウス・ブロンクスにおける CDC の形成過程に関する研究、日本建築学会計画系論文集 第85巻 第773号、2020年7月
 - 43) Gonzalez, E.: The Bronx, Columbia University Press, 2004.11
 - 44) Hoffman, A.V.: House by House Block By Block – The Rebirth of America’s Urban Neighborhood, Oxford University Press, 2004.10
 - 45) Vidal, A.: Beyond Housing: Growing Community Development Systems, The Urban Institute, 2005.6

- 46) Jonnes, J.: South Bronx Rising, The rise, fall, and resurrection of an American city, Fordham University Press, 2002.1
- 47) DeRienzo, H.: The Concept of Community, Lessons from the Bronx, IPOC di Pietro Condemi, 2008.9

第 2 章 衰退地域の要因と近隣地域再生の課題

第2章 衰退地域の要因と近隣地域再生の課題

2-1. はじめに

2-1-1. 研究の背景と目的

本論文において取り扱う米・英における衰退地域の再生は、1960年代から70年代のカウンターカルチャーから派生する住民運動に密接に関連している。その当時の時代背景として、政治や社会に対する不信感から市民らが自ら当事者としての自覚が芽生え、自発的な活動の行き先として住民運動をより組織化した非営利組織による活動へとつながった。

また、第二次世界大戦後の繁栄のピークを過ぎて、ベトナム戦争を含めた様々な事象を政府が抱え過ぎた結果、財政難により都市や住宅の政策も変化を強いられていた。結果として政府主導、行政主導から手を引き、小さな政府を志向する中で民間や住民にイニシアティブを渡し、住民主導、地域社会主導の社会体制が模索された時期であった。そして、住民運動から始まった非営利組織の台頭は歓迎され、政府も積極的に支援してきた。

このように共通の時代背景や地域の社会事情に大きく影響をうけて成立してきたのがCDCとDTの組織であり、住民主導の展開として非営利組織が主導する社会のあり方が発展していった。

本章では、衰退地域における近隣地域再生の手法と組織を研究するにあたって、次の4つの視点～①衰退地域の要因、②地域社会の主体性と住民主導のあり方、③近隣状況と空間スケールへの対応、④アセット活用による仕組み～を、各章を貫くような重要な項目として捉えている。そして、本章では、この4つの視点の基本的な定義および整理を行うことによって、3章以降のCDCやDT、あるいは日本の組織や仕組みを検証するためには欠かせない基盤として共有し、その課題を明らかにする。

2-1-2. 既往研究

都市や街の衰退についての研究は様々なものがある。矢作¹⁾は、衰退地域の事例を踏まえてそれぞれのケースにおける衰退要因と再生について研究している。大野²⁾は衰退期における都市構造に着目し、その構造的な改変のあり方まで積極

的に提案しており、饗庭³⁾もやはり衰退期の都市構造の変遷に着目したうえで、その考察を展開している。大野、出口、岡部、田島ら⁴⁾の著書では、日本における住民らによるコミュニティ運営について検討しており、米英における CDC や DT の事例と比較して考える上では、示唆に富む。

地域社会や主体に関する研究については、秋葉^{5) 6)}は市民活動と NPO 法人の繋がり、松元⁷⁾は市民活動の概念の変遷、谷口⁸⁾はコミュニティにおける主体の形成について研究している。近隣地域に関しては、都市計画分野における近隣という概念はクラレンス・アーサー・ペリー⁹⁾の近隣住区論によるところが多いのは周知の通りであろう。また、萩原¹⁰⁾、野沢¹¹⁾、高橋¹²⁾らは、近隣の距離やスケールの大きさに関して実証的に再定義を行っている。

本章においては、上記の既往研究を基礎にして、3章～7章を貫く基本的な4つの視点の基礎的な定義や捉え方の整理を行なう。

2-2. 米・英の都市における共通する衰退問題と日本における状況

2-2-1. 米・英における衰退要因

衰退の典型的な要因としては、モータリゼーションと人口の増大による都市のスプロール化がある。さらに、自動車社会が普及していく過程で大規模な高速道路建設が推進されるが、一方、旧インフラ（鉄道）は退勢になっていった。これらの要因が、2次的に都市構造の変化、産業構造の変化を引き起こし、人口の流出やマイノリティや貧困層の流入、治安の悪化、地価の下落などを誘引した。

衰退が露わになってくると、コミュニティの弱体化や希薄化も合わせて起こるなかで、インナーシティ問題などへと繋がっていった。郊外化によってダウンタウンからは人口流出して人口減少がおこり、貧困層が取り残される形で治安の悪化や衰退に直面した。

さらに郊外の市街地においても、人口の移動や産業構造の変化が起こり、マイノリティ問題や治安の問題による衰退の危機に直面するケースもあった。

2-2-2. 衰退要因の比較整理

本研究による米・英の事例を参考に、表 2-1 に様々な考えうる衰退要因とそこから誘引される結果を整理した。

表 2-1 衰退要因の原因と結果の比較整理

原因	結果
01. スラム・クリアランス、再開発事業	環境の悪化、既存コミュニティの解体
02. 人口減少、他地域への人口流出	空き家の増加、賑わいの低下、コミュニティの弱体化
03. 郊外化・スプロール	人口流出、人口減少、インフラ建設
04. 都市構造の変化	人口流出（移動）、街の中心の移動
05. 交通手段の変化	街の中心の移動、歩行による近隣の衰退
06. インフラ建設、大規模開発工事	既存コミュニティの分断
07. 産業構造の変化	人口流出、空き家の増加、環境の悪化
08. 政府の財政難／予算の縮小	治安悪化、環境悪化、インフラの未整備
09. 不動産価値の下落	マイノリティや低所得者層の流入、治安の悪化、環境の悪化
10. 都市環境の悪化／治安の悪化	人口流出、空き家の増加、コミュニティの弱体化、地価の下落
11. コミュニティの解体、弱体化、分断など	地域への繋がりの希薄化、愛着の減少、治安の悪化
12. マイノリティ問題、貧困問題	治安の悪化、地価の下落、人口流出

原因としては、スラムクリアランスや再開発事業、人口減少や流出、郊外化とスプロール、都市構造の変化、交通手段の変化（モータリゼーション）、インフラ建設、大規模開発工事、産業構造の変化、政府の財政難、予算の縮小、不動産価値の下落、都市環境の悪化、治安の悪化、コミュニティの解体、弱体化や分断など、そしてマイノリティ問題や貧困問題がある。

そこから誘引される結果としては、環境の悪化、既存コミュニティの解体、空き家の増加、賑わいの低下、コミュニティの弱体化、人口流出、街の中心の移動、歩行圏の衰退、治安の悪化、環境の悪化、愛着の減少などがある。

2-2-3. 日本における衰退問題

日本においては、米・英とは状況が違い少子高齢化による人口の自然減少から、各地域における人口減少、財政収入の減少、経済活力の減少などが起こるとされており、約 50 年で 30% 近くの人々が減ることが予想されている。そして、年少や生産年齢の人口が減少するだけでなく、地方の過疎地域においては、老年人口も維持できずに限界集落として、消滅の危機に直面しているところも多い。

米・英で起きた衰退問題は、国全体としては人口増加傾向に合ったものが、政策や都市計画などの影響を受けて衰退地域と増加地域の格差が生まれたのに対し、日本では、一部の大都市圏を除き、国全体としては一様に人口減少が起き、その中で、人口が維持できる地域、あるいは持ち直す地域はあるが、全体としては衰退傾向に置かれてきている。

つまり、人口減少により各地域は徐々に街の活力を失い、最後に社会的な弱者や高齢者らが残されてさらに衰退が進むことになるだろう。そこでも、世代の新陳代謝による労働人口の増加や高齢者層の活性化などに注力できた地域と、それができない地域で、持ち直す地域とそのまま衰退してしまう地域との間に大きな格差が生まれる。

2-3. 地域社会主体の組織のあり方

2-3-1. 住民運動から派生した地域社会のリーダーシップ

CDC も DT も共に、政府主導や都市計画による主導ではなく、住民運動から始まったという共通項がある。そして、住民運動の結果として非営利組織主導による近隣再生へと繋がった。これは、社会学の分野において、秋葉^{6) 7)} や松元⁸⁾ が述べているように、住民運動が市民運動へとつながり、市民活動が進化して NPO へと結実したという、住民の既存の体制への反対運動としての住民、若しくは、市民による自立性の獲得への道筋と一致している。

一方、体制側である政府がこれを反対運動として拒否せずに、むしろ、現実的に直面している財政難という問題を解決する手段として受け入れた。政府の役割の縮小による「小さな政府」の実現へと米国も英国も動いた。政府ではカバーしきれない分野の公共的な役割を担えるよう、住民らの活動を全面的に支援したのだ。このことによって、政府は裏方に回り仕組みの整備を推進しつつ、CDC や DT といった非営利組織が先頭に立ち、いくつかの連携する組織と共働するなかで、地域社会側が主体となって推進する CDC および DT 組織を中心とした「地域社会」の主体性の醸造に繋がった。このことによって、政府による広範囲における都市計画では察知できない各地域固有の問題の解決を地域社会主体の組織が担うようになった。

2-3-2. 地域社会と多様な主体

CDC および DT という非営利組織は、いわば地域社会を引っ張るリーダーとして捉えることができる。非営利組織が中心となり、地域社会側が主体となり、その他の多様な主体も連携して活動することによって、初めて全体の仕組みが可能になる。

地域の再生を行う上で、関連する多様な主体はどのようなものがあるのか、下に列記する。

- ① 地域住民：直面する問題の当事者
- ② 非営利組織：コミュニティの形成、地域課題の把握や解決など
- ③ 民間企業：非営利組織を支援する。投資や資金調達など。
- ④ 大学等の教育機関：地域活性化の専門家派遣、研究、教育などを行う。
- ⑤ 金融機関：事業に対して融資を行う。資金調達。
- ⑥ 中間支援組織：資金調達、専門教育、育成、ネットワーク、知識やノウハウの共有
- ⑦ 地方公共団体等：課題の把握、補助金の支給、後方支援
- ⑧ 政府：関連する法律の整備、補助金の支給、地方公共団体への支援

これらの主体が相互に助け合いながら、あくまでも地域住民や非営利組織が主体となって活動を続けることで、従来の計画型トップダウンによる活動や補助金型の活動とは違い、地域ごとの固有の問題へと対応できること、そして、自発的、自立した持続性のある活動として、その地域の再生を継続的に行う事ができる。

2-4.近隣地域の定義とその再生

2-4-1. 近隣地域とスケール

クラレンス・アーサー・ペリーによる近隣住区論¹⁰⁾においては、近隣住区の単位は半径 400m。約 64 ヘクタールの面積の中で小学校を中心とした人口 5,000～6,000 人の範囲で考えられていた。この 400m という距離は、小学生にとって無理のない距離として設定されている。

一方、日本の都市公園の基準においては、街区公園が誘致距離 250m、近隣公園が 500m、地区公園が 1,000m (1km) として考えられている。

街区公園が小さな子供向けの公園として設定され、近隣公園が大人も含めた散歩やくつろげる公園、地区公園は広域の住民のためのリクリエーションなどを目的としており、大人向けの近隣としては、概ね 500m～1,000m ぐらいが歩行距離

においては妥当と考えられる。では、米国および英国の CDC や DT においては、近隣という距離はどのぐらいで考えられているのだろうか。

2-4-2. コミュニティの希薄化と近隣地域と地域社会のつながり

1969 年の荻原¹¹⁾の調査によれば、都会の密集地（千住）においては、相互扶助による交流活動については、70% ぐらいの人々がいわゆる向かい 3 軒両隣の 4～5 軒程度にとどめており、農村部（筑波地区）においては、集落の 20 軒程度となっている。一方、高橋¹³⁾の 1981 年の調査によれば、いくつかの段階にわけて近隣における生活行為と空間について調査をおこなったところ、①日常の暮らしで顔を合わせるのは、～200m 程度。②家の近くで井戸端会議を行うのも、～200m 程度。③一人では遊べない幼児にくっついて遊ぶのは、～400m 程度。④いつも知っている人がいるのは、～500m 程度。⑤買い物に行って立ち話をするのは、～700m 程度。散歩や休息のためによく出かけるのは～800m 程度となっている。どちらも古い調査ではあるが、現在ほどの車社会に染まる前でもあり、今日のインターネットによるコミュニティが到来する前であることから、近隣の近接性が現在より密接な意味を持っていたことは明らかである。その頃の調査による歩行による近隣スケールは概ね、500～1km、遠い場合でも 1.5km 前後にとどめた範囲であると言える。大野によるファイバーシティ¹⁴⁾においては、近隣として成立する徒歩圏として、駅から 800m という設定にて都市圏の再編を検討しており、概ね上記と合致する。地域社会主体の近隣地域のスケールは、この伝統的な距離感の範囲内で再生をおこなうことによって、人と人が繋がることのできるコミュニティの適切な近接距離といえるのではなかろうか。

2-5. 既存ストックを活かしたアセット活用

2-5-1. ストック型社会と建築というストック

CDC と DT を考える上では、建築や不動産に対する考え方を見直すことが必須になる。たとえば建物のことを、不動産屋は「物件」と呼び、金融関係者は「アセット」と呼び、そして経済学者は「ストック」と呼ぶことがある。そして、金融関係者はアセットと呼ぶことで、建物の持つ資産価値を示し、そして経済学者はストックと呼ぶことで、フロー経済ではないストック経済としての建物のあり

方を示唆する。

かつては、土地の価値に過剰に頼って建物の価値は税務上の減価償却期間と同等、あるいはそれ以下の価値としてみていたところがあり、老朽化と同時に建物の価値はゼロになるとされてきた。つまり、土地はストックとして見られていたのに対し、建物は時間とともに消費されて価値は消え去るものとされていたことになる。一方、米・英では、建物は使用後に捨ててしまうようなものではなく、手入れをして維持管理をすることによって、場合によって価値は新築時よりも向上することもあるとされている。建物の新築費用やメンテナンス費用は、そのまま価値として建物に付随していくものであり、いわば資産として継続的に保有できるものになる。したがって、米・英では建物の新築や修繕にかけた費用のうち、その多くが、建物の価値として残存し、ストックの価値として見なされるのに対し、日本では、建物にかけた費用は、数十年もしないうちにゼロになってしまうことにより、建物は資産としてではなく、消耗品のように扱われてきた。

つまり、空き家や空きビルを含む既存の建物をストック～つまり資産～として捉え直し、その資産価値を生かすことにより、投資した金額が時間とともに消散してしまわずに、むしろ積み上がっていくストック経済、ストック社会が可能になる。

2-5-2. 資産としてのアセットと金融技術としての活用方法

そしてもう一つ、アセットという言葉から別の意味、別の広がりがある。資産とか、有価物とか、金融関係者が「株」を扱うように、1990年代～2000年代には不動産の証券化が金融の技術として普及するようになってきた。その文脈においては、建物を「アセット」として扱うことで、建物を使った資産の最大化や建物を使ったファンドの組成など、土地や建物を、利益を最大化するためにアセットとして活用できる。

アセット活用の技術としては、たとえば、証券化によるプロジェクト・ファイナンスは投資リスクを最小化するための技術であり、また、会計や収支をガラス張りにして透明性を確保して、多くの投資家が一つのプロジェクトに資金を投資できる安全性を担保するものである。こういった経済や金融側からの考え方として、ストックとアセットという考え方を伴って、既存の土地や建物の活用方法を捉え直すことで、従来の地域再生のための仕組みを発展させることができる。

2-6. おわりに

本章では、CDC と DT が社会的な役割を果たすようになるにあたり、基本的な共通事項やベースとなる考え方を整理した。まず衰退要因がどのようなものがあるのか、地域社会という住民を中心とした活動における主体性のあり方はどうなのか、そして近隣という曖昧な距離について、近隣住区論を起点にその距離について客観化を試み、そして、既存ストックを活かしたアセット活用とプロジェクト・ファイナンスについても基本的な考え方を整理した。

以上、本章で得た知見を下に整理する。3章以降の米国の CDC、および英国の DT の具体的な事例による研究においては、これらの4つの基本事項の理解をベースとして論じていく。

(1) 衰退地域の要因について

本研究に関連する事例においては、1960～70年代という時代背景もあり、衰退要因はまさに、人口増大にむけて拡大しようとする都市の外へのベクトルの反動として、インナーシティ、若しくは、都市と郊外の隙間に生まれる人口が疎になって流出するエリアとして衰退が起こることが多い。ただ、場所によって衰退の起き方は様々であり、元の原因は郊外化であったとしても、直接の原因は都市構造の変化、マイノリティ問題、あるいは不動産価値の下落など、様々な要因が引き金となり、結果として人口の流出、都市環境の悪化などが起きており、要因は多様なパターンがあり得る。

日本においては、少子高齢化における自然減による過疎化や衰退が多く見られる事が予想されるが、それでも、そのまま衰退する地域と、持ち直す地域の間には格差が生まれ、結果として残された弱者や貧困問題が再生の大きな要因となる。

(2) 地域社会の主体性と住民主導のあり方について

中央の政権あるいは地方の政府が主体となって全体を計画する方法では、個々の小さな地域の諸問題までは目配せは効かず、全体を優先すると小さな部分には問題が残されてしまうことがある。急激に拡大する郊外を優先していった結果、その内側に住む住民達が犠牲になることで、その主体性の回復にむけた反対運動に繋がった。つまり、住民が主体性の自覚を持ち、同時に組織的な自立性獲得の道筋として、非営利組織が先頭に立ち「地域社会」の主体性に繋がる。

(3) 近隣状況や空間スケールへの対応について

クラレンス・アーサー・ペリーによる近隣住区論、日本における都市公園の基準などを参照し、歩行距離と近隣範囲の関係について整理すると同時に、過去の既往研究に照らし合わせて、近隣の距離と、近接性の度合いによる近隣住民との関係の近さの度合いを相対的に比較検証し、400～800m程度、離れていても1～1.5km程度以内が適正であろう。

(4) アセット活用による仕組みについて

土地や建物を、不動産分野では「物件」と呼び、金融業界では「アセット」、経済分野では「ストック」と呼ぶ。つまり、アセットもストックも「資産」を意味する言葉であり、消費されないような価値のある資産を指す。

建物や空間を単なる使用するための空間として捉えずに、既存ストックを生かしたアセット活用として建物や空間という「資産」を有効活用していくことで、コミュニティを支援・再生へと導く仕組みとなる。

【参考文献】

- 1) 矢作弘：「縮小都市」の時代、角川書店、2009年12月
- 2) 大野秀敏、その他：シュリンキング・ニッポン—縮小する都市の未来戦略、鹿島出版会、2008年8月
- 3) 饗庭伸：都市をたたむ 人口減少時代をデザインする都市計画、花伝社、2015年12月
- 4) 大野秀敏、出口敦、岡部明子、田島則行、他：コミュニティによる地区経営、鹿島出版会、2018年9月
- 5) 秋葉武：1960年代におけるNPOの生成—市民活動の析出—（上）、立命館産業社会論集、第43巻第1号 pp.23-34、2007年6月
- 6) 秋葉武：1960年代におけるNPOの生成—市民運動の析出—（下）、立命館産業社会論集 第43巻第2号 pp.45-60、2007年9月
- 7) 松元一明：「市民活動」概念の形成—近接概念との関係性と時代背景を中心に—、法政大学学術機関リポジトリ、大学院紀要 67巻 pp.183-213、2011年10月

- 8) 谷口功：コミュニティにおける主体形成に関する一考察、コミュニティ政策 2 pp. 173-189、コミュニティ政策学会、2004 年 7 月
- 9) クラレンス・ペリー：近隣住区論—新しいコミュニティ計画のために、倉田和四生訳、鹿島出版会、1975 年 11 月
- 10) 萩原正三、東正則：近隣交流の範囲と要因について（集落計画における住居単位に関する研究. 2）、日本建築学会大会学術講演梗概集（北海道）、昭和 44 年 8 月
- 11) 野沢慎司、高橋勇悦：東京のインナーエリアにおける近隣関係—墨田区 K 地区調査より—、総合都市研究 第 34 号 pp. 51-64, 1988 年
- 12) 高橋恒、福田成二、伊藤庸一、岩隈利輝：近隣における生活行為と空間について—コミュニティ計画の基礎的研究-3-、日本建築学会論文報告集 第 306 号 pp. 103-114、昭和 56 年 8 月
- 13) 大野秀敏：ファイバーシティ：縮小時代の都市像、東京大学出版会、2016 年 8 月

第 3 章 西海岸 2 都市における CDC の現状と再生手法

第3章 西海岸2都市におけるCDCの現状と再生手法

3-1. はじめに

3-1-1. 研究の背景

米国の大都市は1960年代以降、中心市街地の空洞化と郊外のスプロール化が進行し、70年代から80年代にかけて人口減少と衰退を経験した。住宅や都市政策の変遷の中で、住民との協働による取り組みとしてCommunity Development Corporation（コミュニティ開発法人：以下、CDC）の仕組みが徐々に整えられ、80年代半ば以降に成果をあげるようになった。全米で4,600以上ものCDCがある。^{注1)}

CDCは草の根の活動から生まれた団体であり、不動産事業者や行政も手を引いてしまう衰退局面において法律・税制・金融面での先進性のある低所得者層向けの集合住宅（以下：アフォーダブル住宅）の建築や都市の再生を行ってきた。衰退地域でアフォーダブル住宅の供給や住民活動の支援を行い、家賃補助やタックス・クレジットなどの金融手法を組み合わせ、様々な支援組織と連携して近隣再生を行う非営利組織のことを指す。

その当時、都市問題は全米へと波及してきており、米国の東海岸や内陸部だけでなく西海岸の都市においても1960年代以降、郊外化とインナーシティの空洞化の問題に直面した。そして、インナーシティ問題に対応するために、Community Development Corporation（コミュニティ開発法人：以下、CDC）の台頭があった。

3-1-2. 研究の対象都市

2011年にダウントウン・シアトル協会の発行したデモグラフィック・レポート¹⁾（図3-1）によれば、全米の同等の諸条件を備えた都市（Peer Cities）の中でも1990～2010年までのダウントウンの人口増加率が、シアトルが1位、サンフランシスコが2位となっており、ボストンやミネアポリス地域と比べても5倍に近い人口増加率（1990年より2010年までに72%の増加率）となっていることから、シアトルとサンフランシスコ・ベイエリアにおけるCDCの活動に着目した。シアトルにおいては、コミュニティ・ディベロップメント・コーポレーション（Community Development Corporation; CDC）だけでなく、類似のシアトル独自の

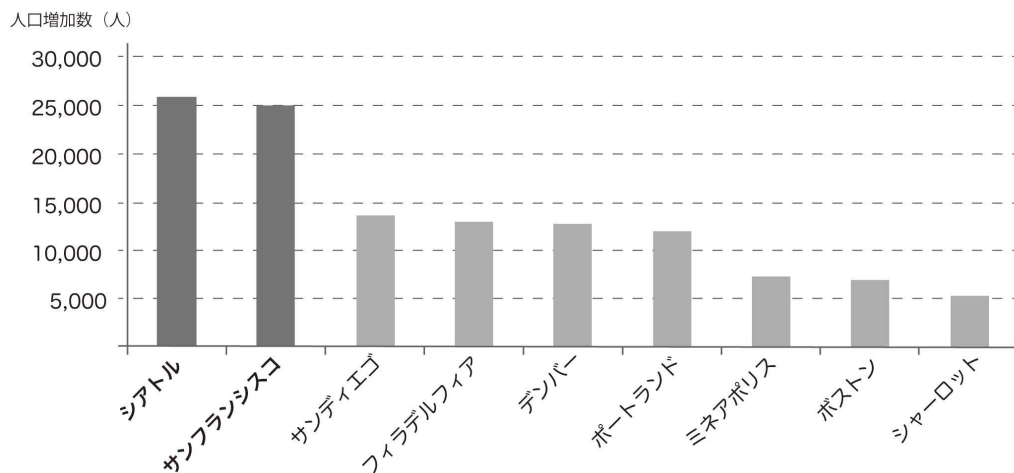


図 3-1 ピア・シティにおける 1990～2010 年のダウンタウンの人口増加数^{注 2)}

組織形態であるプリザベーション・アンド・ディベロップメント・オーソリティ（保存開発公社：Preservation and Development Authority; 以下、PDA）の活動がある。

サンフランシスコにおいては、シアトルと同様にダウンタウンの再生に CDC が貢献している一方で、郊外であるオークランドにおいても CDC が活動を拡大しており、インナーシティ型だけでなく郊外型の CDC もある。

3-1-3. 研究の目的

本章では、上記のように都市の再生において、CDC（および PDA）の貢献が高いと言われているシアトルとサンフランシスコ・ベイエリアという二つの都市に着目し、シアトルにおいては、Pike Place Market および International District にて活動する 3 つの CDC および PDA、サンフランシスコでは、ダウンタウンで活躍する 2 つの CDC、オークランドで活躍する 1 つの CDC。合計で 6 つの CDC について、それぞれが対応する都市の状況と再生手法およびアセットの活用方法の実態を把握することを目的とする。

ここでは特に、衰退地域の要因と、近隣状況や空間のスケールについて詳しく掘り下げる。

3-1-4. 研究の方法

基礎的な調査は文献調査^{2)~4)}からスタートし、次にシアトルにてワシントン大学のジェフ・ハウ准教授^{注 3)}からシアトルおよびサンフランシスコ・ベイエリア

の CDC の実情をヒアリングした。さらに調査した結果、両都市の 6 つの CDC および PDA に焦点を絞り、それぞれ現地調査およびインタビューを行った。そして、各 CDC が所有もしくは管理運営している各物件の現地調査を行った。^{注 4)}

3-1-5. CDC/PDA とは

CDC は「コミュニティ開発会社」とも訳せるが、主に衰退した地域や低所得者層の多い地域、あるいは人種的にマイノリティの集まる地域の再生を担っている組織である。その活動は多岐に渡っており、コミュニティ活動や教育活動を通じて街づくりを行うだけでなく、特に不動産開発も行っていることが大きな特徴である。活動の位置づけは、NPO 組織として認められており、行政と民間との中間的立場にて、行政からは補助金などのサポートをうけつつも、自律した経営によって独立性を担保している。全米に 4,600 以上（2005 年）の CDC があり、各都市において多くは問題のあるエリアを対象を絞って都市再生を行っていることに特徴がある。

一方、PDA は Preservation and Development Authority（保存開発公社）はシアトル地域独特の組織形態であり、CDC の一種とも捉えることができるとされている。CDC と違うのは、より行政に近い立場にあるとされており、「準自治体」としての位置づけになっており、歴史的保存地区に指定されたエリアに、この PDA が設立されることがある。ただし、行政からの予算によって運営されるのではなく、行政からのサポートをうけつつも、自律した経営を行っているのは、CDC と同じである。

3-1-6. 既往研究について

CDC の概要については、平山^{2) 3)} や林ら⁴⁾、児玉ら⁵⁾ の文献を参考にした。シアトル固有の都市状況やダウンタウンのインナーシティ問題から CDC や PDA の設立と再生への経緯については、村山や小泉ら^{6) 7)} の文献に詳しい。パイク・プレイス・マーケットおよびインターナショナル・ディストリクトについては内田奈芳美の研究がある。PDA については前川^{12) ~14)} による研究で準自治体としての位置づけについて研究されている。各 CDC の財政については、岡田¹⁵⁾ による研究がある。サンフランシスコの CDC に関しては、フィンレイ、ナンシーら¹⁷⁾ によるアフォーダブル・ハウジングに関する研究がある。上記のように様々な研究がある一方で、それぞれの CDC の活動の実情や所有管理するアセットの実態

や再生手法にまで踏み込んで研究したものはみあたらない。

本研究においては、シアトルにおける 2013 年の筆者の研究¹⁶⁾をベースにし、サンフランシスコ・ベイエリアでの調査を踏まえて発展させたものである。そして、現地の政府や非営利組織らが関わりながら都市の計画や発展していく経緯については、村山の研究を参照している。

3-2. シアトルにおける CDC

米国の北西部にあるシアトルは、半島の海峡に囲まれたワシントン州に位置しており、シアトル市も西側はエリオット湾、東側はワシントン湾に囲まれて南北に長い形状になっている。その西側にシアトルのダウンタウンは位置しており、そこから東へ、そして南北の郊外へと発展していった。

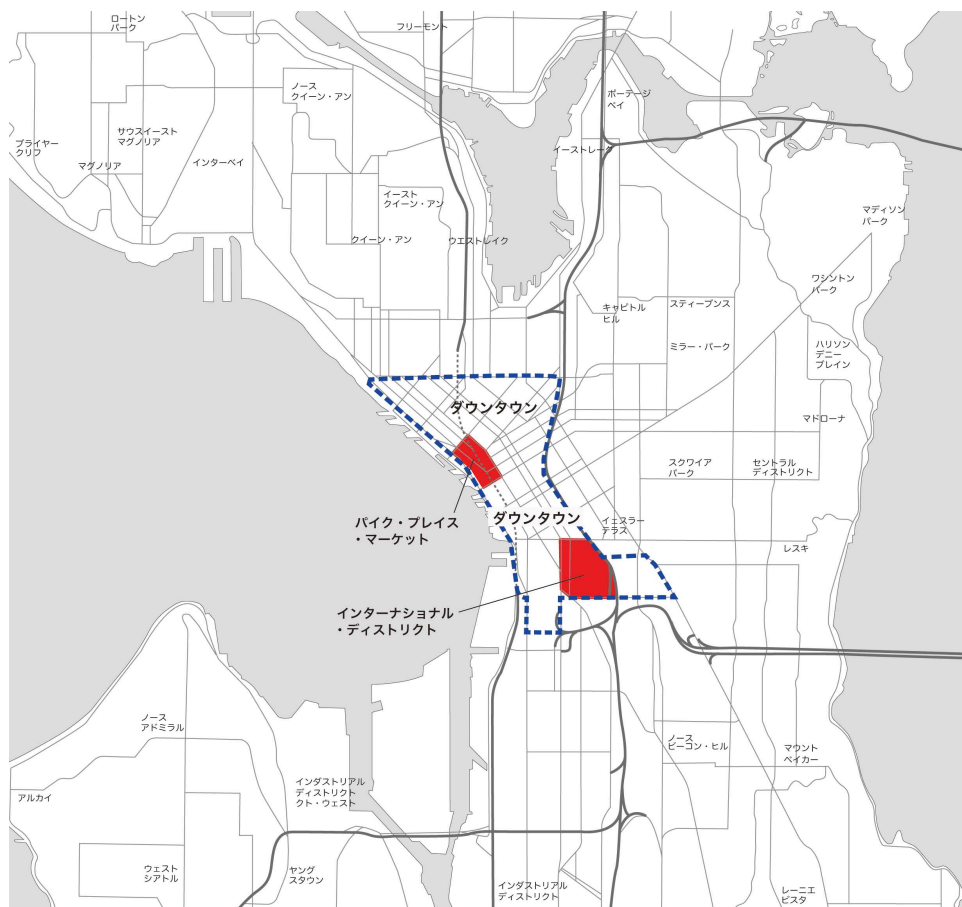


図 3-2 シアトルの広域マップと調査対象の位置

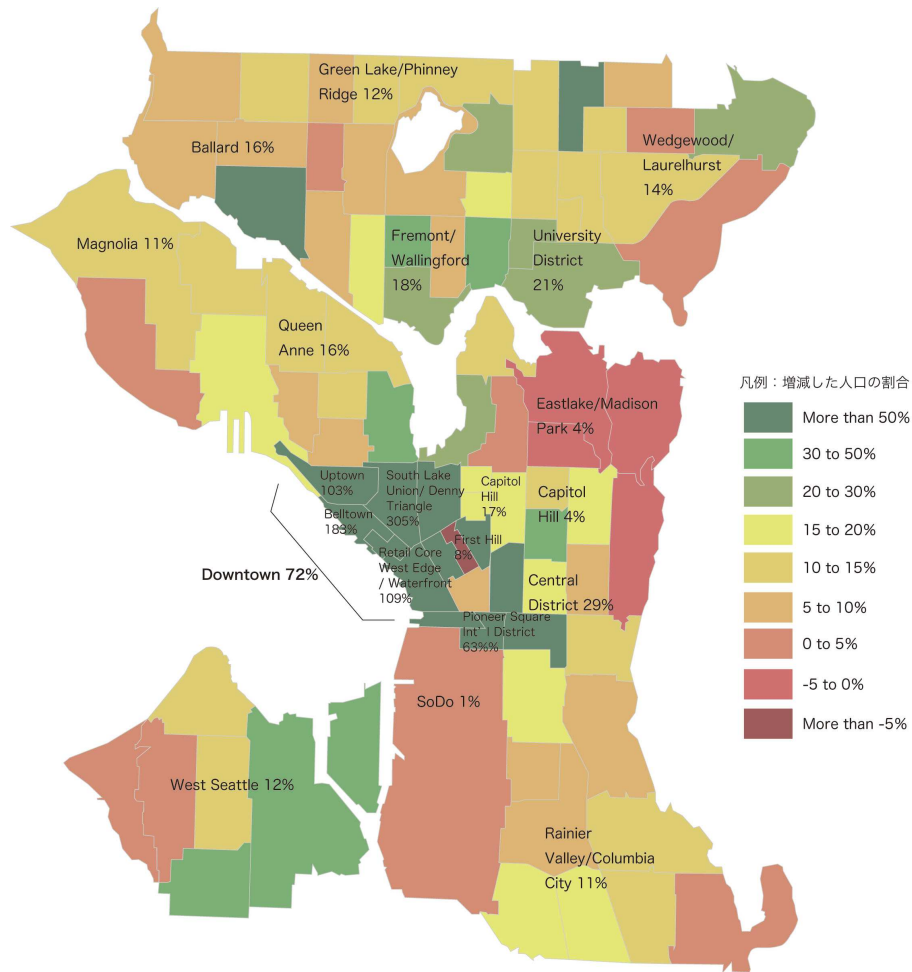


図 3-3 シアトルにおける人口の増減の割合 1990～2010 注 5)

3-2-1. 多様な主体が関わるプロセス

シアトルは、60年代から70年代において郊外化と産業構造の変化によりインナーシティ問題に直面した。村山⁶⁾によれば、1963年には、旧ダウンタウンを更新して開発する大規模都市改造計画が発表されたが、これに反対した住民らが歴史保全運動を継続して、1970年代には歴史保全条例の制定がなされた。そして市政府は、Goals for Seattle 2000により、Pike Place MarketやInternational Districtを含む4地区の市街地形成方針を打ち出した。

シアトルにおける都市計画では、トップダウンではなく、市民参加を念頭においた決定プロセスを取っている。ダウンタウン地区の決定のプロセスにおいても、いくつかの市民団体に関わっており、Downtown Seattle Associationは1958年に設立された非営利の会員制ビジネス団体であり、市の政策に対して関与してダウンタウンの発展に様々な形で寄与している。非営利組織であるHousing Resources

Group は、前述の Downtown Seattle Association によって設立され、アフォーダブル住宅の供給なども行っている。

また、South Downtown Foundation は 1999 年に設立され、非営利団体として市民や市民団体からのプロジェクト提案を審査したり資金提供を行う事もあれば、市に案を提示して資金を要求するような活動も行っている。そして、市の都市計画プロセスにおいても、住民や民間団体からの提案をうけて検討するプロセスを取るなどの方法がとられている。

3-2-2. CDC および PDA による再生

Pike Place Market も例外ではなく、50 年代～60 年代には空き店舗が増加し、かつての繁栄もなく衰退の一途を辿った。そして住民運動の活発化もあり、前述の市街地形成の方針にて Pike Place Market は歴史保存地区として指定され、International District はコミュニティ開発地域として指定された。

Pike Place Market は、(図 3-2) ダウンタウンの西側のウォーターフロントに隣接して位置している。一方、International District は、ダウンタウンの南側に位置しており、その南側は工業エリアに隣接、さらに東側に高速道路、西側にスタジアムに隣接していて、いわば都市の端（エッジ）に位置している。

図 3-3 の 1990 年から 20 年間の人口の増減をみると、ダウンタウンエリアは軒並み人口が増加しており、パイク・プレイス・マーケットやインターナショナル・ディストリクトを含めて、CDC や PDA によるダウンタウンの再生は一定の成功を収めていることが分かる。

3-2-3. パイク・プレイス・マーケット (Pike Place Market)

1907 年より始まったオープン型の市民市場であるパイク・プレイス・マーケットは、今日では非常に栄えており、多くの観光客や住民が訪れるシアトルの一大名所である。しかし、その歴史を紐解くと、第二次世界大戦の時に多くの店子（多くは日系人）は退去を余儀なくされ、そして戦後の復興と同時に自動車社会の到来によって郊外が発展すると同時に、60 年代には空きテナントが増加し衰退の危機に直面した。そしてこのエリアを取り壊して大規模開発を進める計画が浮上したことで、市民の間で反対運動が起こり、結果として政府はこの地域を歴史的保存地域に指定し、さらに 1973 年にパイク・プレイス・マーケット PDA が設立され

て、地域の再生に取り組むことになった。

当初の10年間で5,000万ドル（50億円）が投資され、さらに1億ドル（100億円）が民間投資として調達されることによって、パイク・プレイス・マーケットPDAは、歴史保全地区の不動産の取得と再生を行った。日本における商店街の再生との大きな違いは、所有権をPDA組織に移転することによって、マーケット全体を一体的なマネジメントを行える体制に整えたことにある。また、郊外に多く広がったチェーン店をテナントにはいれずに、地産地消を掲げて、他のショッピングセンターとは違うパイク・プレイス・マーケットの独自性をアピールした点も、成功の要因の一つに上げられる。また、貧困層や高齢者のための地域の住居

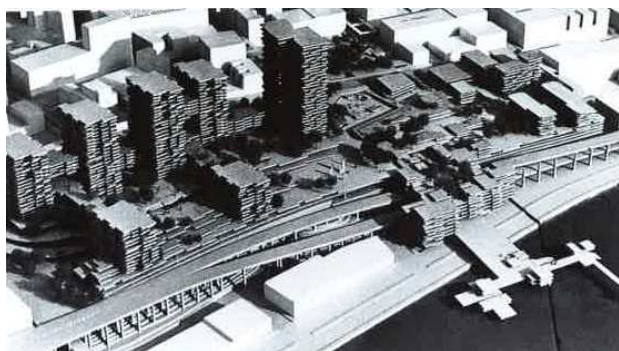


写真 3-1 : 1963 年における大規模開発案^{注 6)}



写真 3-2 : 衰退時のパイク・プレイス・マーケット^{注 6)}

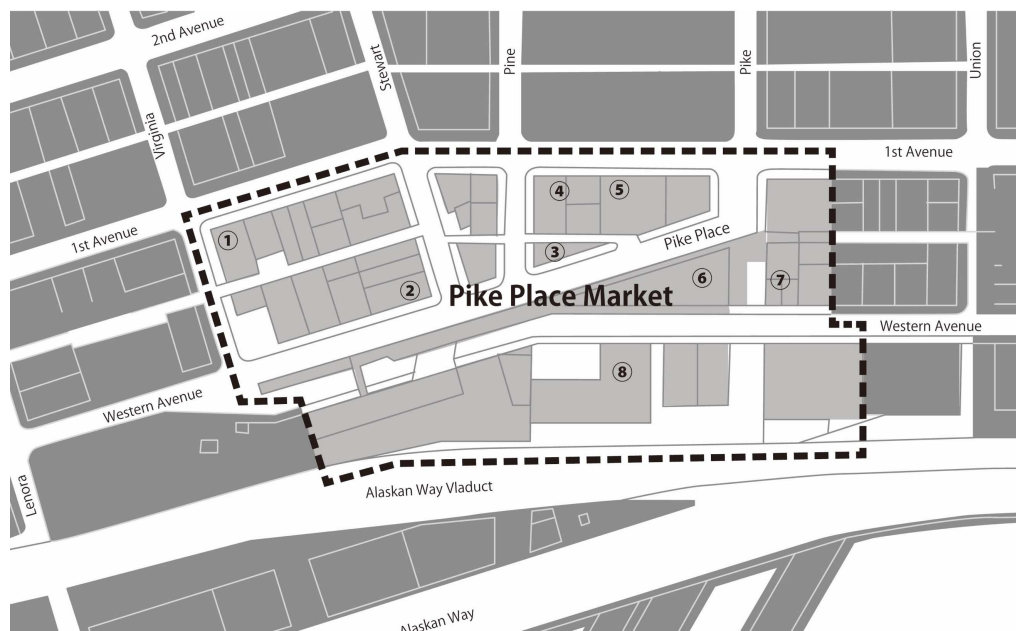










図 3-4 パイク・プレイス・マーケットの配置図およびアセットの位置

供給も担っている。

マーケットの上層階や合間の建物には、アフォーダブル住宅も備えており、表3-1のように、全部で405戸の住宅を運営管理している。そのうち、市場価格（Market Rate）の住宅が22戸、収入レベルの高低や多様な家族構成にあわせて、間取りや広さをバラバラに組み合わせたもの（Mixed Income）が118戸、低

表 3-1 パイク・プレイス・マーケットの保有アセット・リスト

番号	物件名	住所	階数	タイプ	Unit数	写真
1	Livingston	1937 1st Ave Seattle, WA 98101	5	Mixed Income Housing	96 Units	
2	Stewart House	2010 Western Ave, Seattle, WA 98121	3	Low Income Housing Single Room Occupancy (SRO住宅)	48 Units 38 Units	
3	Triangle	1534 Pike Pl Seattle, WA 98101	3	Market Rate Apartment	7 units	
4	Pine	1535 1st Ave, Seattle, WA 98101	6	Low Income Housing	55 Units	
5	Sanitary	1517 1st Ave Seattle, WA 98101	3	Mixed Income Housing	22 Units	
6	Main Market	1505 Pike Place Market, Seattle, WA 98101	3	Market Rate Apartment	15 Units	
7	Lasalle	85 Pike St, Seattle, WA 98101	10	Low Income Housing	64 Units	
8	PC-1 south Condo	1531 Western Ave P, Seattle, WA 98101	7	Senior Housing Low Income	60 Units	
				合計	405 Units	

所得者層向け（Low Income）が 167 戸、SRO 住宅（Single Room Occupancy）用のものが 38 戸、そして、高齢者向けのものが 60 戸を用意している。

低所得者層や高齢者などの弱者への配慮をしながらも、価格や広さや間取りを住民の各所得層に合わせて大小様々なタイプの住居を用意し、街の多様性と持続性を確保している。

3-2-4. インターナショナル・ディストリクト (International District)

シアトルのダウンタウンの南端に位置するインターナショナル・ディストリクトは、19 世紀末からアジア系の移民（特に日本と中国）が多く住むエリアとして発展してきた。一時期は日本街とも呼ばれ、数々の商店が軒を並べ、客足が絶えない時期もあった。また、チャイナタウンとしても発展し、その後、フィリピン系やアフリカ系の移民も加わった。

インターナショナル・ディストリクトも、他のダウンタウンと同じく、60 年代

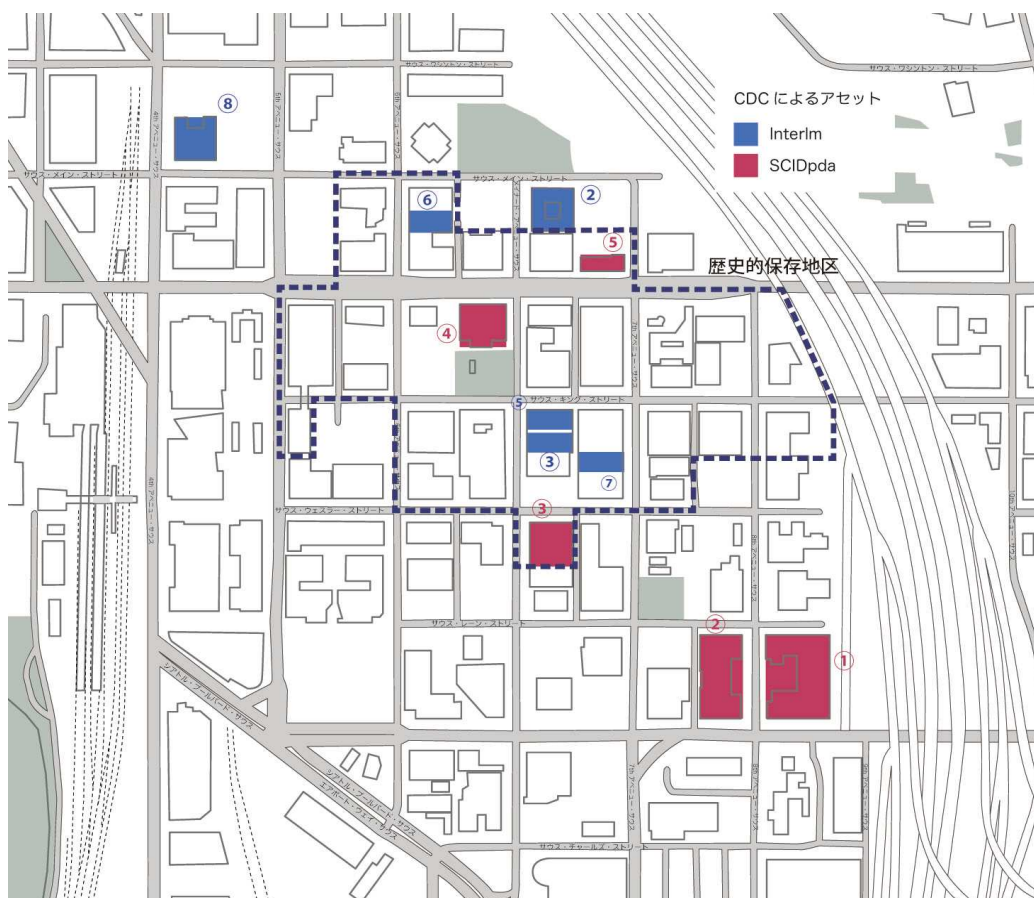


図 3-5 インターナショナル・ディストリクトの CDC が管理・所有するアセット^{注 7)}

以降は郊外化の波を受けて衰退の危機に直面した。また、南側は工業地帯、西側には、フットボールスタジアムやベースボールスタジアムが開発され、さらに東側には高速道路が横断して開発されることによって、地理的にも孤立した状況になり、多くの建物が空きビルになり、取り壊されたり、駐車場になったりした。その再生の為に、やはり政府はインターナショナル・ディストリクトを歴史保存地区に指定し、CDCとしてはまずは Interim CDA が設立され、そしてその後 SCID pda が設立されて都市再生が本格化することになり、今日では大きな成果を上げている。

(1) Interim Community Development Association (Interim CDA)

Interim CDA は、1979 年に設立され、主に低所得者層および中所得者層向けの集合住宅の開発を主な業務として行っている。所有物件として開発するケースもあるが、コンサルタントとして他オーナーのために開発に関わることも多い。現在、この近隣地域に 7 つの不動産を所有しており、399 戸を所有し、900 人以上に住居を提供している。その他、近隣のコミュニティガーデンを管理運営したり、駐車場の管理も行ったり、グリーン・ストリート・プロジェクトといった街づくり活動にも力をいれている。管理については、最近では SCIDpda に依頼することが多いという。


所有するアセットとしては、ほとんどはインターナショナル・ディストリクトにあるが、2 つのアセットだけは、シアトル郊外に位置している。(表 3-2:1. Samaki Commons, 4. Highland Gardens)、ほとんどの住宅は低所得者層向けに設定されているが、一部、障害者向けやホームレス向けのものも用意している。

基本的には古い建物をリノベーションしているアセットが多いが、最近では新築のものも手がけている。



写真 3-3 インターナショナル・ディストリクトの様子 (2013 年)

表 3-2 Interim CDA が管理・所有するアセット

番号	物件名 竣工（リノベ年）	住所	階数	タイプ	Unit数	写真
1	Samaki Commons 2009	3960 S Kenyon St, Seattle, WA 98118	3	Low Income Housing Disabled, Homeless	41 Units	
2	Nihonmachi Terrace 2006	651 S Main St Seattle, WA 98104	8	Low Income Housing Disabled, Homeless	50 Units	
3	Eastern Hotel 1909 (2998)	506 Maynard Ave S, Seattle, WA 98104	5	Low Income Housing Disabled	47 units	
4	Highland Gardens 1998	4575 Klahanie Dr SE, Issaquah, WA 98029	2	Low Income Housing	51 units	
5	Rex Hotel (1995)	657 S King St # 207, Seattle, WA 98104	4	Low Income Housing	30 units	
6	NP Hotel 1912 (1994)	306 6th Ave S, Seattle, WA 98104	2	Low Income Housing	63 units	
7	Gee How Oak Tin (1991)	519 7th Ave S Seattle, WA 98104	3	Low Income Housing	21 units	
8	Hirabayashi Place Childcare Center 2016	4th and S Main St. Seattle, WA 98104	7	Low Income Housing	96 Units	
合計					399 Units	

(2) Seattle Chinatown International District PDA (SCIDpda)

SCIDpda は、前述の PDA（準自治体）の形式による組織であり、このインターナショナル・ディスクリクト近隣地域を主な活動の場としている。不動産の開発所有（254 戸）（表 3-11）も行っているが、収入源の大半（約 48%）を、不動産の管理から得ており、約 450 戸の集合住宅不動産の管理と、また、1 万 8,500 m²の商業スペースの管理も行っている。従業員は約 70 名おり、Interim CDA などの CDC 組織と連携して、このエリアの再生を担っている。

所有管理しているアセットでは、Village Square の Legacy House や New Central Hotel Bldg. のように、高齢者向けに特化したものも運営を含めて行っており、全部で 271 戸ある。ただ、SCIDpda は、純粋な民間の CDC ではなく、政府と設立した PDA であるため、他の CDC（Interim CDA など）と競合するような開発は避け、むしろ他の CDC では扱いつらいものとか、あるいは、他の CDC をサポートするような形で動きつつ、前述のように管理に比重を置いて物件数を増やしていくことによって、安定した地域の再生に貢献している。

表 3-3 SCIDpda の所有・管理するアセット

番号	物件名 竣工（リノベ年）	住所	階数	タイプ	Unit数	写真
1	Village Square 1998	803 S Lane St, Seattle, WA 98104	4	Senior Housing	75 Units	
2	Village Square II Community Center 2004	725 S Lane St Seattle, WA 98104	6	Multi-Family Housing	56 Units	
3	New Central hotel Bldg. 1909	506 Maynard Ave S, Seattle, WA 98104	5	Senior Housing	28 units	
4	Bush Hotel 1906	621 S Jackson St, Seattle, WA 98104	6	Low Income Housing	95 units	
5	The Jackson Apartment 1910	607 S Jackson St. Seattle, WA 98104	3	Senior Housing	17 Units	
合計					271 Units	

3-2-3. シアトルにおける CDC 活動の特徴

シアトルにおける三つの組織、Pike Place Market PDA, Interim CDA, SCIDpda を調査した結果、いくつかの特徴がわかった。まず、一つの組織がカバーしている活動範囲は非常に狭く、Pike Place Market においては～300m ぐらい、International District においても 600m～1km ぐらいの範囲の近隣地域のなかで活動を行っている。また、International District では、Interim CDA と SCIDpda がそれぞれお互いの得意な分野を活かしながら相互にコラボレーションしており、お互いに共栄共存を目指し、エリア全体が再生していくように協調した活動を行っている。

Pike Place Market においては、所有と運営を分離するために、設立当初に一括して Pike Place Market PDA に権利を移しており、店舗はあくまでも店子として賃貸することによって、マーケット全体を一括してマネジメントできるよう、所有関係が足かせにならないように工夫している。また、チェーン店系のスーパーマーケット等と競合しないよう、地産地消のマーケットに特化しており、それが結果として独自性を生み出し、地域の人にとっても、観光客にとっても両方にとって魅力的な場作りに成功している。

一方、インターナショナル・ディストリクトは、スタジアムや高速道路や工業地域に囲まれ、都市のエッジにあるという利便性の悪さもあり、かつての繁栄が取り戻されたわけではなく、今でも建物と建物の間には駐車場や空き地がある状況である。ただし、Interim CDA と SCIDpda の活動をみれば、そこに住む高齢者やマイノリティ、そして貧困層らを支援しながら街全体を維持していこうと支えながら活動をしており、サステイナブルな都市再生の途上にある。

サンフランシスコのダウンタウンでも事例がみられるような、旧ホテルを高齢者向けの居住施設としてコンバージョンした SRO 住宅が活用されており、古いホテルと高齢者向け施設の相性は良く、大きな間取りの変更工事をするこなしに活用できていることから、住居を通じた地域再生には有効であることがわかる。

3-3. サンフランシスコ・ベイエリアにおける CDC

サンフランシスコは、シアトルと同じく、中心市街地の人口増加が目覚ましい Peer City の 1 つであり、その再生に CDC が大きく貢献した都市でもある。

サンフランシスコは、アメリカ西海岸における主要な都市の 1 つであり、ロサンゼルスに継いで西海岸およびカリフォルニア州の 2 番目の都市である。サンフランシスコの人口は約 77 万人であるが、オークランドや周辺地域も含めたベイエリアの都市圏の人口約 700 万人であり、ロサンゼルスとともにカリフォルニア州の経済・産業の中心地となっている。

サンフランシスコのダウンタウンの発達は、19 世紀の半ばに遡る。1906 年に起きたサンフランシスコ大地震を乗り越えて、20 世紀初頭から発展を続けて都市としての地位を確固たるものにした。

だが、アメリカの他の都市と同じく、第 2 次世界大戦後には、急激な自動車の普及と郊外化が始まり、古くからあるダウンタウンから富裕層が郊外へと移動し、その空いた中心市街地にマイノリティの人種が多く移り住んできた。その結果、ダウンタウンの治安の悪化、住民の収入レベルの低下などが顕在化し、多くの古くからの住民も転出し、60 年代頃には中心市街地の空洞化が懸念されるようになった。

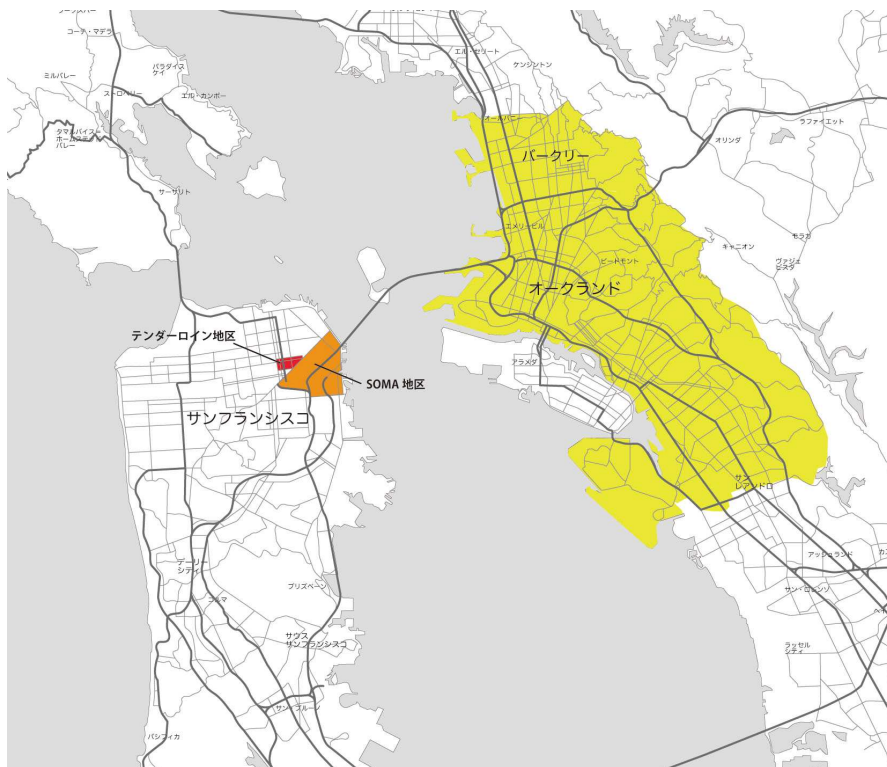


図 3-6 サンフランシスコ・ベイエリアおよび調査した地区

った。

そうしたところに、60年代から70年代にかけて、カリフォルニア大学のパークレー校を中心としたメンバーや、地元の住民達によってコミュニティの再生のための運動が活発となり、いくつかのCDC設立へと繋がることになった。

3-3-1. サンフランシスコ・ダウンタウンのCDC

サンフランシスコは観光地として知られているように、坂道が多くケーブルカーなどが親しまれている。サンフランシスコ半島の北東にダウンタウンエリアは集中しているが、西に向かうにつれて標高が高くなっており、それらのエリアには今も比較的多くの富裕層が住んでいる。一方、北東側のダウンタウンにおいては、高層オフィスビルがならぶビジネスエリアや、サンフランシスコ市議会堂などがあり、比較的栄えたエリアがある一方で、その隙間には多くの貧困層も居住している。特に、斜め45度に走るマーケットストリートを中心としたエリアは、貧困層も多く治安の問題も抱え、特に、テンダーロイン地区とサウス・オブ・マーケット地区（South of Market: SOMA）において問題が集中している。

テンダーロイン地区は、元々、劇場やコンサート・ホールなどが集中する歓楽街であり、同時に、それらの運営に従事する人々やダンサーや音楽家などが多く住んでいた。住居としても単身の人々が住むシングル・ルームの住居が多くあった。ところが前述のように郊外化の流れを受けて70年代ごろには空き家が目立つようになった。

一方、サウス・オブ・マーケット地区は、マーケットストリートの南側にあることから、その名前が由来しているが、戦前には倉庫や軽工業の工場が立ち並ぶエリアであった。しかし、他地域と同じように戦後には物流や倉庫が郊外に移転し始め、空洞化が顕著になった。

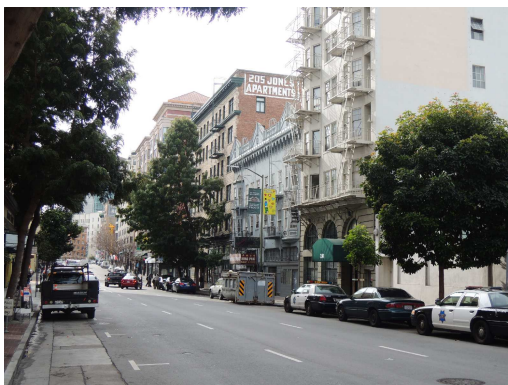


写真 3-4 テンダーロイン・エリアの様子

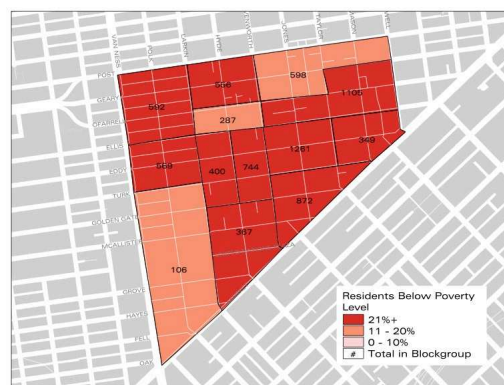


図 3-7 テンダーロイン・エリアにおける貧困層の居住地域マップ注 8)



写真 3-5 SOMA エリアの様子

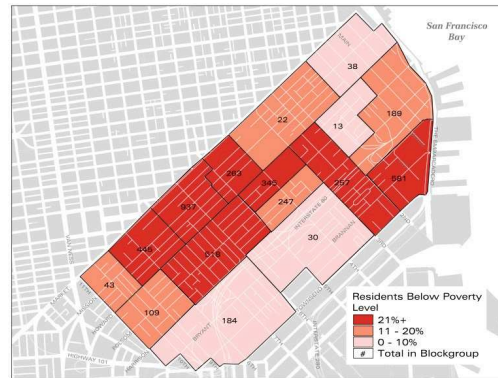


図 3-8 SOMA エリアにおける貧困層の居住地域マップ注 9)

サンフランシスコで活躍する CDC はいくつかあるが、そのなかでも、テnderロイン地区を中心に活躍するテnderロイン・ネイバーフッド・ディベロップメント・コーポレーション (Tenderloin Neighborhood Development Corporation: 以下、Tenderloin NDC) と アジアン・ネイバーフッド・デザイン (Asian Neighborhood Design: 以下、AND) が重要な役割を果たしている。

(1) Asian Neighborhood Design (AND)

AND は 1973 年に、カリフォルニア大学バークレー校の学生らによって設立され、主に建築の設計組織としての立ち位置を維持しながらも、アフォーダブル住宅の設計だけでなく、調査・企画・開発・管理運営も行っており、他の CDC が外部の建築家に設計を依頼することが多いが、AND はディベロッパーというよりは、設計事務所としての活動を主にしており、後述の TNDC の建物の設計等も行っている。

アセットは 14 棟あり主にサウス・オブ・マーケット地区とテnderロイン地区にある。住戸は全部で 500 戸近くある。また、ホームレスのためのシェルター施設なども運営している。ただし、近年は TNDC のようなビルの管理を扱う量は減らし、企画・設計・開発等の委託業務をより多く扱う方に方向転換しているという。

そのほか、低所得者層向けの職業訓練を率先して行っており、家具の製作・販売事業において、手に職のない若者たちのための訓練を行ったり、マイノリティのための相談センターの運営なども行い、コミュニティへの貢献活動を展開している。

表 3-4 : AND のアセット・リスト

番号	物件名	住所	階数	タイプ	Unit数	写真
1	SoMa Child Care Center	685 Natoma Street San Francisco, CA	5	Child care center	new pre-school with 3 classrooms restrooms, kitchen and offices	
2	A Woman's Place	1049 Howard Street San Francisco, CA	2	Homeless shelter for woman	30 transitional housing beds/20 drop-in center beds for homeless women	
3	Minna Park Family Housing	535 Minna Street, San Francisco, CA	3	affordable family new construction housing with a central courtyard and adjacent	26 units	
4	Multi-Service Homeless Center #1	525 Fifth Street San Francisco, CA	2	Homeless shelter for men and women	This shelter: 45 women and 335 men each night. 200 beds available. 145 one-night mats daily.	
5	Asian Pacific Islander Legal Outreach	1121 mission Street San Francisco, CA	2	Asian Pacific Islander Legal Outreach	non-profit corporation Founded in 1975	
6	Miss Saigon Restaurant	100 Sixth Street San Francisco, CA	3	commercial improvement for low-income business	—	
7	Dotties Café (Formerly Passion Café)	28 Sixth Street San Francisco, CA	5	commercial improvement /rehab for low income business	—	
8	Pearl's Burgers	1001 Market Street San Francisco, CA	4	commercial improvement /rehab for business improvement	—	
9	San Christina Hotel	1000 Market Street San Francisco, CA	4	formerly homeless	58 units	
10	Alexander Residence	230 Eddy Street San Francisco, CA	13	SRO	179 units	
11	340 Eddy Street	340 Eddy Street San Francisco, CA	6	apartments for low income, primarily southeast asian families	83 units	
12	Janice Mirikitani Family Youth And Childcare Center	434 Ellis Street San Francisco, CA	3	Child care center	—	
13	Aarti Hotel	391 Leavenworth Street, San Francisco	4	apartments for low income Families	40 units	
14	555 Ellis Family Apartments	555 Ellis Streer San Francisco, CA	4	Familu Housing	38 units	
合計					499 Units	

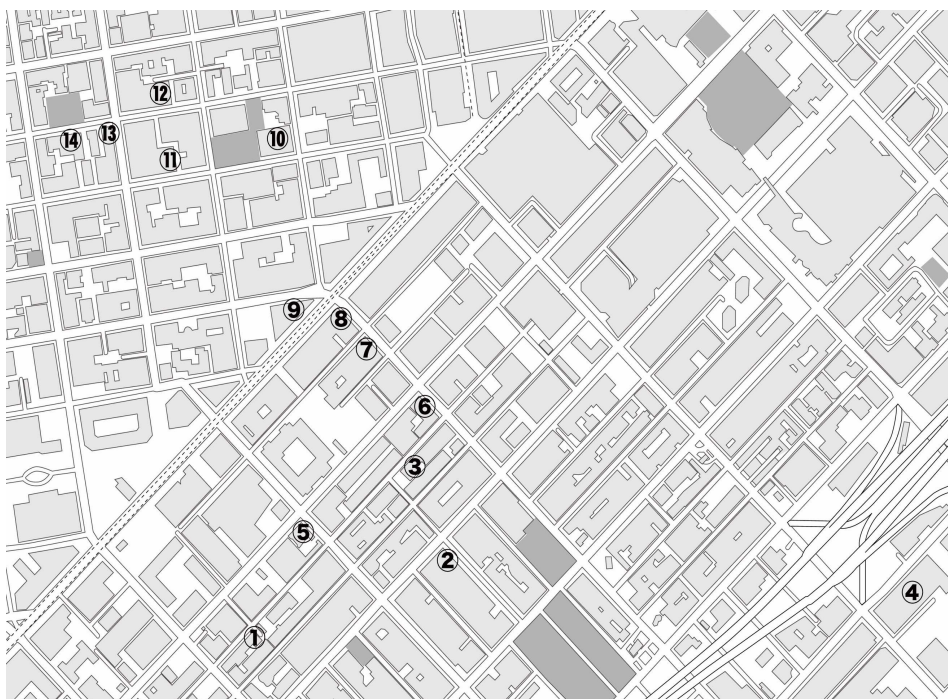


図 3-9 : AND のアセット・マップ

(2) Tenderloin Neighborhood Development Corporation (Tenderloin NDC)

Tenderloin NDC は、古いビルやホテルの所有権を獲得し、それをリノベーションすることによって、アフォーダブル住宅などを供給し、それらを維持管理していくことによって経営的な収入を得てコミュニティ再生活動をしている。テンドーロイン地区および周辺地区に 37 棟のビルを所有し、3000 戸以上の低所得者層に向けた住居を提供し、それを管理・運営している。

サンフランシスコのダウンタウンにおいては、SRO 住宅 (Single Room Occupancy) が、再生の鍵をにぎっている。テンドーロイン地域は、単身の住人が多かったり、あるいは元歓楽街であったために、古いホテルが多くある。その特徴を活かし、ホテルを高齢者や貧困層向けのアフォーダブル住宅にコンバージョン (用途転換) する方式が多く見られる。これは、ホテルの建築計画的な形式が、そのまま、高齢者向けの住居に適していることがあげられる。ホテルの広いロビーやレセプションが、そのままコミュニティの集う玄関ホールになり、それは入居者同士が顔を合わせてコミュニティの繋がりを確認できる場所にもなる。また、ホテルの客室であった各部屋には採光や通風も確保されており、小さいなりに住み心地のよい空間を提供してくれる。



図 3-10 : Tenderloin NDC のアセット・マップ

下の写真 3-6 にみられる SRO 住宅は、テnderロイン地区にあり、上述の AND によってホテルからコンバージョンする設計を行い、TNDC によって所有・管理・運営が行われているものである。外観は古いながらも、内装は清潔かつ明るい雰囲気仕立て上げられている。2 階にはコミュニティ・ホールもあり、入居者同士で自由に使うことができるようになっており、管理も行き届いている。



写真 3-6 AND 設計、Tenderloin NDC 管理の SRO 住宅

表 3-5 Tenderloin NDC のアセット・リスト 1

番号	物件名	住所	階数	タイプ	Unit数	写真
1	990 Polk Street Apartments	990 Polk Street, San Francisco	9	formerly homeless seniors	110 studio and one-bedroom units	
2	Ellis Street Apartments	864 Ellis Street, San Francisco	5	Youth living with HIV/AIDS through the Housing People with AIDS people with disabilities	25 studios	
3	Sierra Madre Apartments	421 Leavenworth Street, San Francisco	6	Low and Extremely low-income families and individuals	47 studios, 5 one-bedrooms	
4	Klimm Apartments	460 Ellis Street, San Francisco	6	Low and Extremely Low-Income Families and Individuals	40 studios, 2 one-bedrooms, and 2 commercial spaces	
5	350 Ellis Street Apartments	350 Ellis Street, San Francisco	13	Multi Family	96 Units	
6	O'Farrell Towers	477 O'Farrell Street, San Francisco	12	Low-income Seniors	101 1-bedroom Units	
7	Maria Manor	174 Ellis Street, San Francisco	7	Extremely Low-Income and Disabled Seniors	119 SROs, 1 commercial space	
8	Yosemite Apartments	480 Eddy Street, San Francisco	6	Low Income and Extremely Low-Income Families and Individuals	32 Studios	
9	Aarti Hotel	391 Leavenworth Street, San Francisco	4	supportive housing for transitional youth, commercial spaces, art gallery	40 units	
10	Alexander Residence	230 Eddy Street, San Francisco	12	senior building Housing	132 SRO; 46 1-BR	
11	Ritz Hotel	216 Eddy Street, San Francisco	5	adults with mental or physical disabilities	88 SROs, 4 commercial spaces	
12	Eddy Street Apartments	939-951 Eddy Street, San Francisco	4	Acquisition/Occupied Rehabilitation	36 studio, 1 one-bedroom, 21 two-bedroom, and 3 three-bedroom units, and an additional two-bedroom unit	

表 3-5 Tenderloin NDC のアセット・リスト 2

番号	物件名	住所	階数	タイプ	Unit数	写真
13	Sala Burton Manor	430 Turk Street, San Francisco	9	Occupied Rehabilitation	89 units	
14	Cameo Apartments	481-85 Eddy Street, San Francisco	5	Low & Extremely Low- Income Families and Individuals	30 studios	
15	Antonia Manor	180 Turk Street, San Francisco	10	Low & Extremely Low- Income Families and Individuals	134 SROs	
16-17	Turk & Eddy Street Apartments	165 Turk and 249 Eddy Streets, San Francisco	6	senior housing	82 Units for Low- Income Seniors	
18	Franciscan Towers	217 Eddy Street, San Francisco	6	Individuals, families, formerly homeless, disabled	105 studio and 1-bedroom units	
19	Curran House	145 Taylor Street, San Francisco	8	homeless families Low- and Extremely Low-Income families	14 studios; 15 one- bedrooms; 14 two- bedrooms; 24 three- bedroom units	
20	West Hotel	141 Eddy Street, San Francisco	5	AIDS homeless individuals homeless seniors	104 SROs, 1 commercial space	
21	Dalt Hotel	34 Turk Street, San Francisco	7	extremely low-income working adults, seniors, and disabled persons	179 SROs, 2 commercial spaces	
22	Ambassador Hotel	55 Mason Street, San Francisco	6	SRO	134 units, 4 commercial spaces; parking garage	
23	Kelly Cullen Community	220 Golden Gate, San Francisco	8	formerly homeless single adults	172 efficiency studios for rent, 2 efficiency studios for on-site management	
24	Ramona Apartments	250 McAllister Street, San Francisco	6	mix	63 studios	
25	Plaza Apartments	260 McAllister Street, San Francisco	6	mix	29 units	

表 3-5 Tenderloin NDC のアセット・リスト 3

番号	物件名	住所	階数	タイプ	Unit数	写真
26	Civic Center Residence	44 McAllister Street, San Francisco	8	homeless seniors and individuals	211 SROs	
27	Clementina Towers	320 & 330 Clementina Street, San Francisco	13	Occupied Rehabilitation	226 studios and 50 one-bedroom apartments for a total of 276 units	
28	Plaza Apartments on 6th	988 Howard St, San Francisco	9	Low income affordable houses	106 Units	
29-30	SOMA Studios & Apartments	1166-90 Howard Street, San Francisco	5	Low and Extremely Low-Income families and individuals	88 studios, 74 family units	
31	Folsom & Dore Apartments	75 Dore Street, San Francisco	6	Low-Income Individuals with Special Needs	98 Units	
32	Howard Street Apartments	1601-1617 Howard Street, San Francisco	3	Low and Extremely Low-Income Families	12 two-bedrooms, 2 commercial spaces, 1 live-work space	
33	Buena Vista Terrace	1250 Haight Street, San Francisco	2	Low-income seniors	40 studio and 1-bedroom units	
34	Pierce Street Apartments	220 Pierce Street, San Francisco	2	low- and extremely low-income families	8 one-bedrooms	
35	Hight Street Apartments	398 Haight Street, San Francisco	4	low- and extremely low-income families	9 one-bedrooms, 3 two-bedrooms units	
36	Willie B. Kennedy Apartments	1239 Turk Street, San Francisco	5	formerly homeless seniors	32 studios and 65 one-bedroom units	
37	Rosa Parks Apartments	1251 Turk Street, San Francisco	10	Occupied Rehabilitation	198-unit	
38-39	Mosaica Family & Senior Apartments	680 Florida Street, San Francisco 655 Alabama Street, San Francisco 650 Florida Street, San Francisco	3	low-income families, low-income seniors	151 Units of Mixed-Use, Affordable Rental and Ownership Housing	
合計					3184 Units	

3-3-2. オークランドにおける CDC

オークランドはサンフランシスコの東側の対岸に位置し、サンフランシスコ・ベイエリアのなかでも重要な地域である。サンフランシスコが 19 世紀から繋がる中心市街地であるのに対して、オークランドはより郊外的な性格を帯びており、一部の市街地を除いては、1~2 階建ての住宅街が広がる地域である。このオークランドにおいては、特に湾岸に沿って多くの貧困層と移民系の住人が住んでいる。

このエリアにおいて活動をしている CDC は、イースト・ベイ・エイジアン・ローカル・ディベロップメント・コーポレーション (East Bay Asian Local Development Corporation: EBALDC) が中心となっている。



写真 3-6 オークランドの様子 (2013 年)

マイノリティ・エリアのマップ (図 3-11) をみるとわかるように、南西側のアラメダやベイファーム島の内側の海岸沿いに、マイノリティが集まっており、内陸部やパークリー側には少ない。これは地形的特徴および都市の発展過程による影響がある。実際に現地を訪れてみると、マイノリティの多いエリアは、道路が幅広くインフラは整って見えるようであり、アメニティや徒歩空間としては大雑把な印象があり、人々の行き交いも少ない。郊外的な地域でありながら、郊外住宅地にある整備が行き届いた雰囲気ではなく、住宅街と湾岸地域の間に残った土地が結果として住宅地として使われているような印象を持った。

貧困層の住むエリア、あるいは、ジェントリフィケーションが起こっているエリアを表した図 3-12 を見ると、マイノリティ・エリアと貧困層の居住するエリアが重なっていることが分かる。このオークランド地域の問題は、そのままマイノリティと貧困層がかさなっており、この海岸際のエリアに分散するように、

EBALDCは住居施設、コミュニティ施設を建設し、運営していることが、後の図3-13のアセット・マップを見るとわかる。

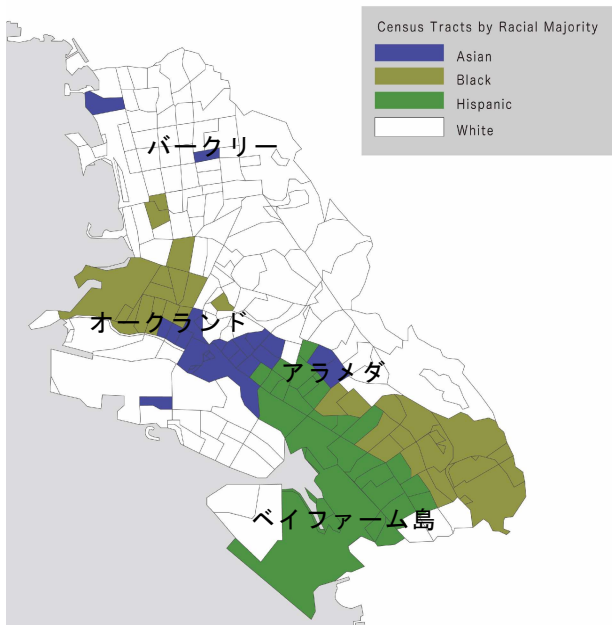


図 3-11 オークランドのマイノリティ・エリア^{注 10)}

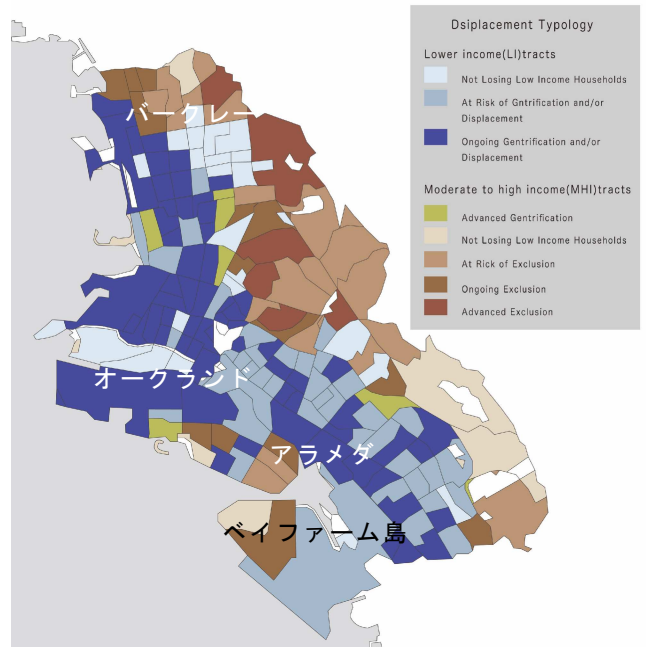


図 3-12 オークランドのジェントリフィケーション／貧困エリア^{注 11)}

(1) East Bay Asian Local Development Corporation (EBALDC)

EBALDCは、1975年に設立され、オークランド旧市街地のチャイナタウンにあった古い建物から活動を始めた。そこでコミュニティ活動を行いながら建物の再生を行い、徐々に活動を広げて行った。今日では80名を超える従業員がおり、オークランド地域全体に広がる活動を行っている。たとえば新築の住宅街を新しく開発したり、あるいは古い市場を新しいショッピングセンターとして再生するなど、活動は多岐にわたっている。地域支援活動も活発であり、特にマイノリティ人種のための活動が主になっている。

EBALDCの活動が興味深いのは、シアトルやサンフランシスコの他のCDCが主に中心市街地という狭い範囲の再生に重きを置いているのに対して、オークランドという郊外的な場所において、広い地域において活動を行っているところである。その活動はオークランドの旧市街地から始まったとはいえ、今日、EBALDCが開発あるいは管理を行っている不動産は、一カ所に集中しておらず、地域全体に広く散らばっている。狭い範囲であればコミュニティの集約はわかりやすくか

つ効果的に行われるように思われるが、彼らの活動から見てくるのは、こういった郊外的なエリアにおいても CDC の活動が可能であることを示している。

EBALDC が所有、管理運営するアセットは、30 棟あり、全部で 2,025 戸の住戸がある。郊外にあるために、各施設が周辺建物から離れて立地することから、低所得者層だけに向けた集合住宅にはせず、Mixed Income による様々な世帯収入、家族構成に合わせた構成とすることで、低所得者層だけが集まってしまっ孤立しないように工夫されている。

オークランドの中心市街地周辺では若干の古い建物もみられることから、表 3-6 の 2 番や 4 番のように、古い建物をリノベーションしている物件もあるが、オークランド全体では、新規にひらけた郊外地というのもあり、アセットの 9 割は新築として建設されている。



図 3-13 : EBALDC のアセット・マップ

表 3-6 : EBALDC のアセット・リスト 1






番号	物件名	住所	階数	タイプ	Unit数	写真
1	10th Avenue Eastlake	2505 10th Avenue 2515 10th Avenue 2525 10th Avenue Oakland CA 94606	3	Multi-Family Housing	35 units	
2	Asian Resource Center	310 8th Street Oakland, CA 94607	3	—	—	
3	Avalon Senior Housing	3850 San Pablo Avenue Emeryville, CA 94608	4	Senior Housing	67 units	
4	California Hotel	3501 San Pablo Ave Oakland, CA 94608	6	Multi-Family Housing	137 Units	
5	Casa Arabella	3611 East 12th Street Oakland, CA 94601	4	Multi-Family Housing	94 Units	
6	Casa Arabella	2124 90th Avenue 2125 92nd Avenue Oakland CA 94603	2	Multi-Family Housing	32 Units	
7	Drasnin Manor	2530 International Boulevard Oakland, CA 94601	4	Multi-Family Housing	26 Units	
8	EBALDC Building	1825 San Pablo Ave Oakland, CA 94612	2	—	—	
9	Effie's House	829 East 19th Street Oakland, CA 94606	3	Multi-Family Housing	21 Units	
10	Frank G. Mar Apartments	283 13th Street Oakland, CA 94612	9	Multi-Family Housing	119 Units	
11	Giant Road Apartments	907 Lake Street San Pablo, CA 94806	4	Multi-Family Housing	86 Units	
12	Highland Palms	1810 East 25th Street Oakland, CA	2	Multi-Family Housing	23 Units	
13	Hismen Hin-Nu Terrace	2555 International Boulevard Oakland, CA 94601	4	Multi-Family Housing	92 Units	
14	Hugh Taylor House	1935 Seminary Avenue Oakland, CA 94621	1	Multi-Family Housing	43 Units	
15	Jack London Gateway Senior Housing	989 Brush Street Oakland, CA 94607	4	Senior Housing	61 Units	

表 3-6 : EBALDC のアセット・リスト 2

番号	物件名	住所	階数	タイプ	Unit数	写真
16	Kensington Gardens	1900 26th Avenue Oakland, CA	4	Multi-Family Housing	41 Units	
17	Lillie Mae Jones Plaza	120 Macdonald Ave Richmond, CA 94801	3	Multi-Family Housing	26 Units	
18	Lion Creek Crossings	881 69th Avenue Oakland, CA 94621	4	—	567 Units	
19	MacArthur Park	7975-7979 MacArthur Boulevard 7985-8005 MacArthur Boulevard	3	Multi-Family Housing	53 Units	
20	Madison Park Apartments	100 9th Street Oakland, CA 94607	5	Multi-Family Housing	98 Units	
21	Madrone Hotel	477 8th Street Oakland, CA 94607	4	Multi-Family Housing	32 Units	
22	Marcus Garvey Commons	721 a Wood Street Oakland, CA 94607	3	Multi-Family Housing	22 Units	
23	Noble Tower	1515 Lakeside Drive Oakland, CA 94612	15	Senior Housing	—	
24	Oak Park Apartments	2618 East 16th Street Oakland, CA 94601	2	Multi-Family Housing	35 Units	
25	Oakland Point L.P.	1448 10th Street Oakland, CA 94607	2	Multi-Family Housing	31 Units	
26	Preservation Park	1233 Preservation Park Way Oakland, CA 94612	2	—	—	
27	Prosperity Place	188 11th Street Oakland, CA 94607	5	Multi-Family Housing	71 Units	
28	San Pablo Hotel	1955 San Pablo Avenue Oakland, CA 94612	5	Senior Housing	144 Units	
29	Seven Directions Apartments	2946 International Boulevard Oakland, CA 94601	5	Multi-Family Housing	36 Units	
30	Slim Jenkins Court	700 Willow Street Oakland, CA 94607	3	Multi-Family Housing	32 Units	
合計					2025 units	

3-3-3. サンフランシスコ・ベイエリアにおける CDC の特徴

古くからあるサンフランシスコと、郊外地域のベイエリアであるオークランドでは、対照的な環境であった。サンフランシスコのダウンタウンでは、シアトルと同じように、密集したダウンタウンに古い建物が多く、サウス・オブ・マーケット（SOMA）とテンダーロイン地区に貧困層が多く集まっている。SOMA エリアは元々物流施設や小さい工場などあったエリアであり、倉庫型の建物が多かった。テンダーロインは繁華街であったため、ホテルや商業ビルなどが多くあった。ここに AND と Tenderloin NDC がそれぞれアフォーダブル住宅の開発やリノベーションを行っており、さらにコミュニティ活動も行うことによって再生を行っている。インターネット等で過去の記録を追うと、SOMA もテンダーロイン地区も、70～80 年代には、どちらもサンフランシスコでは治安の悪い危険なエリアとされていたが、最近では Twitter 社などのグローバルな IT 企業がこのエリアに本社を移したりと、ジェントリフィケーションも進んで、安全で先進的なエリアとされるようになった。シアトルのインターナショナル・ディストリクトと同様に、テンダーロイン地区にはホテルを高齢者および貧困層向けにコンバージョンした SRO 住宅が多くあり、これも一つの特徴になっている。

一方、オークランドにおいては、もともとサンフランシスコの郊外エリアとして発展してきたのもあり、ダウンタウンに比べて、密度はかなり低く、広い道路、2 階建て程度の住宅が建ち並び、広い歩道があって広々としているが、余り管理が行き届いていない環境でもある。古い歴史的な建物はそれほど多くなく、オークランド市街地周辺に見受けられる程度である。

EBALDC の活動のもうひとつの特徴は、オークランドには古い建物が少ないこともあり、新築で一つの建物で近隣施設があまりない場合でも、その建物内である程度の多様なニーズを満たすような開発を行っており、ある意味、より不動産ディベロッパー的な開発を行っている。

一方、SF のダウンタウンは、より古い建物をリノベーション・コンバージョンによる再生の手法をとっている。従って、サンフランシスコのダウンタウンが、500m から 1km 程度の近隣圏の範囲で一つの地域に集中していくつもの建物を手掛けてネットワーク的にエリア再生、地域全体の再生を進めやすいのに対して、オークランドは徒歩圏で回れないような広い範囲に広がってしまうため、いくつかのスポットに 1～2 km 圏内の近隣範囲を狭めてスポット的に再生を行うか、あるいは、上述のように、一つの単独の施設で多くのニーズを満たせるように包括

的な開発を行うかの、この二つの戦略を取らざるを得ない。ただし、オークランドの中心市街地付近については古くからの市街地である事から、徒歩圏による再生が比較的可能であり、サンフランシスコのダウントウンと同じような方策をとることができる。

3-4. 各都市における CDC（および PDA）の比較

西海岸のシアトルとサンフランシスコ・ベイエリアにおける CDC および PDA の地域の状況や再生手法について述べてきたが、それらを表 3-7、3-8 に整理した。設立年は 1973 年から 1975 年が多く、Tenderloin NDC だけが 1981 年になっている。シアトルでは大規模開発計画への反対運動が起点になっているのに対し、サンフランシスコ・ベイエリアはむしろ UC バークレーの学生らが集まって設立するなど、都市の状況に危機感をもった若者達の動きが起点になっている。

事業規模では、Tenderloin NDC が 3300 万ドルと不動産ディベロッパー並みの規模であり、次に Pike Place PDA および EBALDC が 1,300 万ドルとなっており、そして SCIDpda が 700 万ドルと、非営利組織というよりは、一企業として安定した事業規模を確保しているのに対し、Interim CDA は 400 万ドル、AND は 100 万ドルと、非営利組織として手作りの事業として少人数で対応していることがわかる。

表 3-7：シアトルの CDC の再生手法の比較

地域	シアトル		
名前	Pike Place Market Preservation and Developmnet Authority	Interim Community Development Association	Seattle Chinatown International District Preservatoin and Development Authority
略称	Pike Place Market PDA	Interim CDA	SCIDpda
組織形態	PDA	CDC	PDA
設立年	1973年	1979年	1975年
設立の経緯	大規模開発計画へ反対する住民らが歴史保全運動を展開、市の歴史保全運動へと繋がった。	大規模開発計画へ反対する住民らが歴史保全運動を展開、市の歴史保全運動へと繋がった。	大規模開発計画へ反対する住民らが歴史保全運動を展開、市の歴史保全運動へと繋がった。
事業規模（売上）	1300万ドル（2012）約14億円	400万ドル（2014）約4.3億円	700万ドル（2009）約7.6億円
保有／管理するアセットの数	11 buildings, 360 residential units, markets (2013)	7 buildings, 303 residential units. (2013)	10 buildings, 500 residential units (2019)
活動するエリア	ダウントウン、バイク・プレイス	ダウントウン、インターナショナル・ディストリクト	ダウントウン、インターナショナル・ディストリクト
対象とする活動	商業施設運営＋貧困層向け集合住宅管理	コミュニティ活動＋貧困層／高齢者向け集合住宅開発＋管理	高齢者／貧困層向け集合住宅開発＋管理
活動の特徴	マーケットの所有と使用を分離。地産地消による商品で観光客と地元住民の両方のニーズを満たす。	地域のコミュニティ活性化の活動を行いながら、アフォーダブル住宅の企画開発を行っている。	インターナショナル・ディストリクトのアフォーダブル住宅の開発と管理を行っている
再生手法の特徴	マーケットの所有と使用を分離することによって、マーケット動向に合わせたテナント計画が可能に。地産地消による商品で観光客と地元住民の両方のニーズを満たす。	地域のコミュニティ活性化プロジェクトにより交流や地域への愛着を促進。同時にアフォーダブル住宅の企画開発をリンクさせて、地域コミュニティの育成を図る。	第3セクターとしての資金的安定性と規模を活かし、他のCDC物件の管理と他のCDCの活動支援を行う。アフォーダブル住宅の企画開発による安定した供給を支援。

各組織の主な活動は、アフォーダブル住宅の供給を行いながら都市再生を行うことから、どの組織も住宅供給を中心事業としているが、Pike Place Market PDAについては、マーケットの運営が大きな比重を占めている。また、ANDも設計や企画などを主事業に据えており、事業規模は拡大せずに、設計料や企画、あるいは職業訓練などの近隣レベルでの活動に主眼を置いている。

そして、活動や再生手法の特徴については、6つの組織から6つの手法が導き出された。

- ① 不動産の所有と使用の分離による競争力のあるマーケットの運営
- ② コミュニティ活性化や交流を育みアフォーダブル住宅の供給をリンク。
- ③ 準自治体としての安定と資金力を活かし、他のCDCを支援、サポート
- ④ 設計や企画に特化してアフォーダブル住宅の供給に貢献、他のCDCとコラボレーション。
- ⑤ 立地の良い荒廃エリアにて多数の不動産を取得、価値の向上と弱者の支援。
- ⑥ 広大な郊外立地にたいし、2～3の施設で近隣規模のネットワーク形成。

こういった6つの手法により、それぞれの特徴のある近隣状況に合わせた方法によって再生を行っている。

表 3-8：サンフランシスコ・ベイエリアのCDCの再生手法の比較

地域	サンフランシスコ		ベイエリア/オークランド
名前	Asian Neighborhood Design Inc.	Tenderloin Neighborhood Development Corporation	East Bay Asian Local Development Corporation
略称	AND	Tenderloin NDC	EBALDC
組織形態	CDC	CDC	CDC
設立年	1973年	1981年	1975年
設立の経緯	UCバークリーの学生有志が集まって設立。	テンダーロイン地区の貧困を救う目的で設立	アジア系コミュニティのために空きビルをつかって学生有志が集まって設立
事業規模(売上)	100万ドル(2012年)約1.1億円	3300万ドル(2011)約35億円	1300万ドル(2014)約14億円
保有/管理するアセットの数	14 buildings, 280 residential units (2013)	42 buildings, 3536 residential units (2019)	30 buildings, 2219 residential units (2019)
活動するエリア	ダウンタウン、SOMA	ダウンタウン、テンダーロイン地区	郊外、オークランド
対象とする活動	職業訓練+貧困層/高齢者向け集合住宅開発+管理 建築設計・プランニング、企画	貧困層/高齢者向け集合住宅開発+管理	コミュニティ活動 +貧困層/高齢者向け集合住宅開発+管理
活動の特徴	職業訓練やホームレスや貧困女性など弱者をサポートする活動しながら、アフォーダブル住宅の設計や企画開発を行っている。	コミュニティ活動を行いながら、テンダーロイン地区に特化してアフォーダブル住宅の企画開発・管理を行っている。	マイノリティや貧困層のためのコミュニティ活動やアフォーダブル住宅の企画開発・運営を行っている。
再生手法の特徴	企画・設計よりの立場から都市再生に参画。弱者のサポート支援を行いながら、アフォーダブル住宅の企画開発を行っている。TNDClに管理を依頼したり、コラボレーションも行う。	不動産ディベロッパーの資金力と開発力を持ち、着実に地域の建物を確保して企画開発、管理運営を行っている。テンダーロイン地区のロケーションの良さを十分に活かしつつ、地域の弱者を支援。	広大な郊外における都市再生のために、2~4つぐらいの施設の近隣ネットワーク化による再生。あるいは一つの施設で単独で機能する施設など、ロケーションに合わせた再生を行う。

3-5. おわりに

本章では西海岸のシアトルとサンフランシスコ・ベイエリアという二つの地域の CDC および PDA について調査した。シアトルでは3つの CDC（および PDA）、サンフランシスコ・ベイエリアにおいては3つの CDC について調査を行い、その都市状況、再生手法、アセットの活用方法の実態を明らかにした。ここで、本章で得た知見に関して以下のようにまとめた

(1) 都市構造の変化によるインナーシティ問題の解決と弱者の支援

シアトルにおいては、インナーシティ問題という都市構造の変化において、衰退したインナーシティを活性化するなかで CDC や PDA が貢献した。サンフランシスコにおいては、インナーシティに高齢者やマイノリティの流入と治安の悪化があった、そして、オークランドでは、郊外のマイノリティおよび貧困層の問題があった。こういう中で弱者として的高齢者やマイノリティを支援することを、大きな目標として、彼らに住宅の供給を行ってきている。

(2) 近隣地域の特色を活かしたそれぞれの再生手法

パイク・プレイス・マーケットでは、衰退しかけたマーケットを政府の協力を得て一括で所有し、所有と運営の分離をはかり、マーケット全体として一体的な運営と地産地消の店舗によって、地域の活性化を図った。ダウンタウン全体としても、広いエリアをそれぞれの特徴に合わせていくつかの小さいエリアに分けて対応し、それぞれ、範囲を狭めて集中的な再生に取り組んでいる。郊外に関しては、そういった小さいエリアに集約的に対応する事が難しいが、分散しながらも、いくつかの小さな2～4件程度のクラスターを設けて近隣関係が繋がるような工夫もされている。

(3) 近隣地域全体に対応する CDC、小さい規模で連携して対応する CDC

近隣地域全体に2,000～3,000戸を越える数多くのアセットを運営することによって、エリア再生に強い影響力をもって貢献している CDC がある一方で、いくつかの CDC が連携して、一つのエリアにコラボレーションしながら、活動している地域もある。また、CDC によっても、その役割がことなり、建築設計や企画に特化した CDC、管理運営に特化した CDC、あるいはコミュニティの支援

に特化した CDC など、それぞれの個性や特徴を活かしながらも、お互いに連携することによって、総合的な地域再生を担っている。

【脚注】

- 注1) 全米の CDC 数は、5th National Community Development Census, 2005, NCCED: National Congress for Community Economic Development, 2005 に全米で行われた調査に基づく。
- 注2) 参考文献 1) のグラフより筆者が作成
- 注3) Dr. Jeff Hou, Associate Professor, Landscape Architecture, College of Built Environment, University of Washington.、Landscape Architecture および Community Design を専門としている。
- 注4) ワシントン大学 (University of Washington) に 3 週間滞在し、その間に現地での研究活動を行った。2013 年 1 月末にシアトル、2 月頭にサンフランシスコ・ベイエリアの現地調査およびインタビュー調査を行った。
- 注5) 文献 1) の p.2 にある図を参考に筆者が作成。元のデータ・ソースは : Analysis of 1990 and 2010 U.S. Census data.
- 注6) 文献 19) の pp.68-69, より引用。p.68 は Museum of History and Industry at Seattle 所蔵。 p.69 は、Pike Place Market Foundation 所蔵の写真
- 注7) 文献 20) の p.22、Major Land Ownership の地図を参考に、再度、各組織の資料と照らし合わせて確認して修正して筆者が作成した。
- 注8) 文献 21) の p.22、地図 (Below Poverty Level 2000) より引用
- 注9) 文献 22) の p.24、地図 (Below Poverty Level 2000) より引用
- 注10) 文献 23) の地図 (Census Tracts by Racial Majority) を元に筆者が作成
- 注11) 文献 24) の地図 (Displacement Typology) を元に筆者が作成

【参考文献】

- 1) Metropolitan Improvement District Research & Market Analysis : 2011 Downtown Demographics Report, Downtown Seattle Association
- 2) 平山洋介 : コミュニティ・ベースト・ハウジング—現代アメリカの近隣再生、ドメス出版、1993 年 9 月
- 3) 平山洋介 : “アメリカの住宅政策”、欧米の住宅政策 イギリス・ドイツ・フ

- ランス・アメリカ、ミネルヴァ書房、1999年3月
- 4) 林泰義、小野啓子他：NPO 教書—創発する市民のビジネス革命、財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団、風土社、1997年12月
 - 5) 児玉知章、池田祥：コミュニティ組織による近隣再生の試み—クリーブランド市、シリーズ都市再生2「持続可能性を求めて—海外都市に学ぶ」、小泉秀樹、矢作弘編、日本経済評論社、pp.66~85、2005年6月
 - 6) 村山顕人、小泉秀樹：ダウンタウンの市街地形成と都市圏の成長管理の融合—米国ワシントン州シアトル市ダウンタウンの事例研究—、日本建築学会大会学術講演梗概集（関東）、pp.677-678、2001年9月
 - 7) 村山顕人、小泉秀樹、大方潤一郎：シアトル市ダウンタウンの空間形成を巡る議論と活動の展開過程：1960—2000、2001年度第36回日本都市計画学会学術研究論文集、pp.307-312、2001年
 - 8) 小泉秀樹、村山顕人：シアトル：都市改造への反対から始まったダウンタウン再生、「都市のデザインマネジメント—アメリカの都市を再編する新しい公共体」第8章、pp.159-174、北沢猛+アメリカン・アーバンデザイン研究会編、学芸出版社、2002年10月
 - 9) 阿部祐子：シアトル市パイク・プレイス・マーケット歴史地区の建造物保全における課題、日本建築学会大会学術講演梗概集（東北）pp.361-362、2009年8月
 - 10) 阿部祐子：シアトル市の2歴史地区における保全運動とその論点、日本建築学会大会学術講演梗概集（九州）pp.351-352、2007年8月
 - 11) 内田奈芳美：パブリック・ディベロップメント・オーソリティ（PDA）に見る市民事業のあり方、アメリカシアトル市、季刊まちづくり21号、pp.73-77、学芸出版社、2008年12月
 - 12) 前山総一郎：都市行政における市民事業体の準自治化をめぐる基礎研究のための覚え書き—PPPとPDAのディメンション—、八戸大学紀要 第41号、pp.1-18、2010年10月
 - 13) 前山総一郎：準自治体 Public Development Authority（PDA）の起源と法的ステイタス、八戸大学紀要 第42号、pp.1-9、2011年6月
 - 14) 前山総一郎：ネオリベラルと都市開発とエリアマネジメント組織の有効性—米国シアトル市におけるエリアマネジメント組織・公共開発機構（PDA）を事例として—、福山市立大学都市経営学部紀要、都市経営 NO.8、pp.9-

23、2015年12月

- 15) 岡田徹太郎：サンフランシスコ・ベイエリアの非営利開発法人 ～財務諸表にみる非営利組織の姿～、『都市問題』第101巻，第10号，東京市政調査会，2010年4月
- 16) 田島則行：シアトル・ダウタウンにおける都市再生手法の研究—日本の都市における衰退する中心市街地の再生の参考事例として、日本建築学会学術講演梗概集、日本建築学会、pp.1143-1144、2013年9月
- 17) フィンレイ・ナンシー、ブラック・マイケル、伊藤潤一：サンフランシスコ湾岸地域におけるアフォーダブル・ハウジングに関する研究——アフォーダブル・ハウジングによるコミュニティの公正を達成する戦略について——、住宅総合研究財団研究論文集 No.32, pp.285-296. 2005年
- 18) 村山顕人：成熟都市の計画策定技法の探究：米国諸都市のダウタウン・プランに見る方法と技術、東京大学大学院博士論文、2004年
- 19) PIKE PLACE MARKET: 100 YEARS, Celebrating America's Favorite Farmer's Market, Sasquatch Books, 2007年
- 20) Brian P. Kalthoff: An Analysis of Historic Preservation and Affordable Housing Incentives in Seattle's Chinatown – International District, Master Thesis for University of Washington, 2012
- 21) Urban Solutions: Tenderloin Neighborhood Profile, Demographics, Land Use, and Economics, San Francisco, 2004
- 22) Urban Solutions: South of Market Neighborhood Profile, Demographics, Land Use, and Economics, San Francisco, 2004
- 23) Urban Strategies Council: Major Ethnic Groups in Alameda County, <https://urbanstrategies.org/download/major-ethnic-groups-in-alameda-county/>(accessed, 2019/11/22)
- 24) Urban Displacement Project: Mapping Displacement and Gentrification in the San Francisco Bay Area, <https://www.urbandisplacement.org/map/sf> (accessed, 2019/11/22)

第 4 章

ニューヨーク市サウス・ブロンクスにおける CDC の形成過程

第4章 ニューヨーク市サウス・ブロンクスにおける CDC の形成過程

4-1. はじめに

4-1-1. 研究の背景

前章では、シアトルおよびサンフランシスコ・ベイエリアにおける CDC について調査を行い、その実態について把握した。西海岸の2都市では、CDC が都市に欠かせない役割として弱者や衰退地域の再生に対応した活躍をしていることがわかった。しかし、すでに仕組みとして完成してしまっている中では、CDC がどのような背景のなかで成立したのか、その形成過程が見えづらい。そこで、本章では、一度は廃墟とまで言われるような衰退を経験したが、住民運動から徐々に形作られた CDC の仕組みにより再生に成功したサウス・ブロンクスの CDC の形成過程に着目する。

第2章で述べたように、米・英における衰退地域の再生は1960年代から70年代のカウンターカルチャーから派生する住民運動に密接に関連している。政治や社会に対する不信感から、自発的な活動の行き先として住民運動をより組織化して非営利組織による活動へとつながってきた。そしてベトナム戦争などの様々な事象を政府が抱え過ぎた結果、財政難を抱えたことから小さな政府を志向するようになり、住民運動から始まった非営利組織の台頭は歓迎され、政府も積極的に支援してきた。

このような、共通の時代背景や地域の社会事情に大きく影響をうけて成立してきたのが CDC の組織であり、住民主導の展開とし非営利組織が主導する社会のあり方が発展していった。

CDC は4600以上^{注1)}もあり全米で活躍しており、ニューヨーク市全体では100以上の CDC があり、ブロンクス区だけでも約15の CDC が活動している。^{注2)}多くのプロジェクトを抱える CDC もあれば、住民の支援に比重をおいて少人数で活動する CDC もある。

後述の4-1-3で示すように、1990年代以降、日本でも住民協働まちづくりの分野で CDC が参考にされるようになったが、CDC と同等のコミュニティ開発の仕組みが日本で確立されるには至らなかった。今日では人口減少は大きな社会問題となり、日本にて CDC を再考することは、あらためて意義があると考えている。

4-1-2. 研究の対象と目的

本研究で対象とするサウス・ブロンクスは、マンハッタンからの鉄道が 1886 年～91 年に敷設され、さらに 1918～20 年には 3 本の地下鉄（現在の No.2, No.4, No.6 サブウェイ）が延伸されてニューヨーク最初の郊外として発展し、1950 年に人口のピークを迎えている^{注3)}。サウス・ブロンクスは、ニューヨーク市ブロンクス区（Borough of the Bronx）の南側の 4 つの住区（Community District: CD）を指し。メルローズ（Melrose）やモット・ヘブン（Mott Haven）のある 1 区（CD1）、ハンツポイント（Hunts Point）やロングウッド（Longwood）のある 2 区（CD2）、モリサニヤ（Morrisania）やクロトナ・パーク（Crotona Park）のある 3 区（CD3）、ハイブリッジ（High Bridge）のある 4 区（CD4）を含む約 5km 四方の面積が約 22km² の地域である（図 4-1）。第二次世界大戦以前には落ち着いた郊外都市であったが、70 年代以降には連日のように火災や犯罪が発生するなど著しく荒廃が進んだ。人口が急速に減少し、多くの既存住宅が損傷し解体され（図 4-2）、衰退する都市の象徴として全米に知れ渡ることになった。

例えばアレクサンダー・ホフマンによれば、カーター大統領が訪れた「1977 年 10 月初旬の 7 日間に、サウス・ブロンクスは全米において最も悪名高いインナーシティの近隣住区となった。」^{注4)}とされ、廃墟となったサウス・ブロンクスのイメージは世界中に伝播された。そして再生が進むと、今度はクリントン大統領が

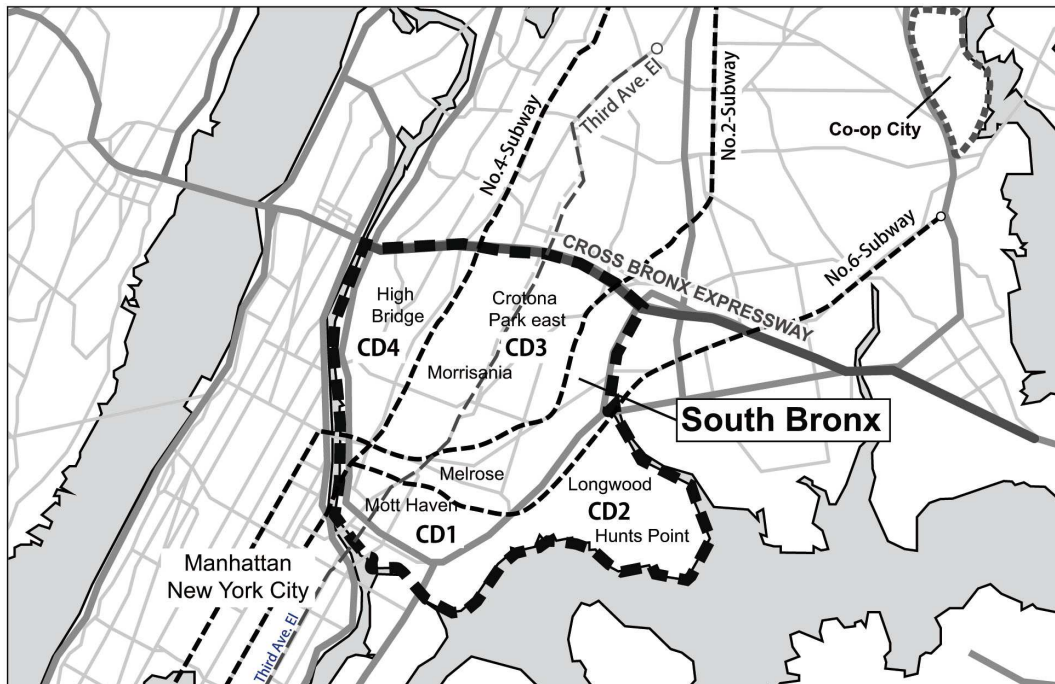


図 4-1. サウス・ブロンクスの位置

訪れ「1990年代には、人口は再び増え犯罪率は大幅に小さくなった。かつての都市災害ゾーンは、今や、米国におけるインナーシティ復活の象徴となった」^{注4)}と述べている。

逆境の中で住民が立ち上がり、政府や行政、政治家やジャーナリスト、そして銀行や金融の専門家も加わった社会的な実験場となり全米に先駆けて様々な仕組みが生まれる契機となった地域である。

サウス・ブロンクスにおいて、混沌の中から生まれてくる衰退地域に取り残された住民自らの多様な活動が、結果として政治や行政を突き動かし、複数のCDCが相互に影響し合いながら試行錯誤するなかで、支援する組織や体制が徐々に形づくられた。本研究では、こういった衰退局面にある社会情勢のなかで誕生した、CDCの形成過程(2節)、支援ネットワークにおける各組織の役割(3節)、衰退局面に強い事業スキームの仕組み(4節)を明らかにすることを目的とする。

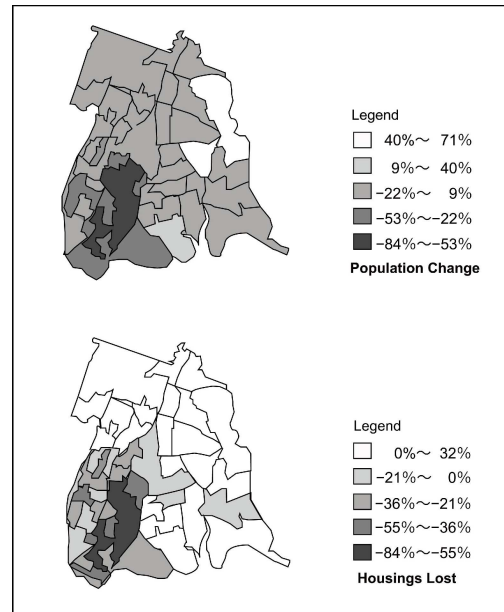


図 4-2 サウス・ブロンクスにおける人口と住宅数の減少 1970-80年 ^{注5)}

4-1-3. 既往研究の整理と本研究の独自性について

米国におけるCDCに関する既往研究は、1990年代に入るとVidal⁶⁾が米国におけるCDCの成り立ちや事業活動を体系的にまとめた。日本におけるCDCに関する先行研究としては、平山⁷⁾⁸⁾、林ら⁹⁾が米国の各都市におけるCDCの実態を系統立てて研究した。これらの成果によりCDCの概要や意義については共有できたが、CDCの形成過程における経緯や衰退局面に強いファイナンスの仕組みを把握するには、まだ十分な情報が揃っていなかった。

1990年代後半から2000年代のはじめのころになると、CDCの研究は新しい段階に入り、それぞれ各分野での研究が徐々に進められてきた。政治学分野では栗本¹⁰⁾¹¹⁾による政治アクターの研究、法社会学分野では宗野¹²⁾による近隣政府論に基づく研究、日詰¹³⁾による市民セクターにおけるNPO組織としてのCDCに関する研究、経済学分野では岡田^{14)~17)}による研究、その他には海老塚ら^{18)~21)}による家賃補助政策、税制や金融などの仕組みの研究がある。そして、児玉ら^{22),23)}

による各地域における CDC 組織に関する研究、渡邊²⁴⁾による CDC の住宅供給手法に関する研究、森²⁵⁾による開発マネジメント手法に関する研究がある。

米国においては、Urban Institute が CDC に関する報告書^{26) 27)}を発行しており、CDC の仕組みやその効果についてまとめている。その他にも、CDC のコミュニティ開発に関する研究^{28) 29)}、CDC の住宅政策の観点から見た研究^{30) 31)}、都市政策やコミュニティ問題における CDC の評価に関する研究^{32) 33)}などがある。

そして、上記の各分野に関する研究に加えて、1960～80年代のサウス・ブロンクス社会的な背景と CDC も含めた当時の時事問題を記述した文献^{3), 4), 34)~37)}が出揃うことによって、初期の研究では見えにくかった CDC が形成されていく過程を、多角的な視点で見直すことができるようになった。

本研究では、筆者のシアトルでの CDC の手法研究³⁸⁾、およびサウス・ブロンクスにおける都市再生プロセスに関する研究^{39) 40)}を踏まえ、90年代には把握しきれなかった CDC の形成に至る過程を多角的に読み解き、動機、経緯やきっかけ、支援ネットワークや仕組みの形成過程を明らかにし、衰退局面における都市再生の手法として整理する点において独自性があると考えている。

4-1-4. 本論の構成と研究の方法

本研究は文献調査と現地調査^{注6)}を中心に行なっている。現地調査においては各プロジェクトの実態把握と街の再生状況を確認し、インタビューにおいて設立経緯や形成過程の事実確認、各 CDC の事業規模や活動内容、再生した物件のプロジェクト・ファイナンスの仕組みに関して聞き取り調査を行った。

第2節では、サウス・ブロンクスにおける衰退から再生への過程について文献調査^{3), 4), 34)~37)}を行い、社会的な背景と住宅・都市政策関係の観点から5つの時期に分けて整理して、CDC の形成過程について明らかにする。

第3節では上記の文献調査および web 情報にて各組織の概要を把握し、現地調査ではサウス・ブロンクスを代表するバナナ・ケリーと MBD (ミッド・ブロンクス・デスパレードス) の2つの CDC 組織の設立経緯や事業手法についてヒアリング調査を行い、CDC の形成過程において生まれた関連組織の役割を明らかにする。

第4節では、ファイナンスの仕組みに関する先行研究^{22)~29)}を踏まえた上で、筆者がシアトルとサンフランシスコ・ベイエリアにて行った CDC による都市再生手法の研究³⁸⁾に、サウス・ブロンクスで行った衰退局面におけるプロジェクト・ファイナンスに関しての調査結果を加え、CDC の組織運営、活動の仕組み、

事業の流れや事業スキームを整理し、都市再生手法としての有効性に関する考察を加えた。

4-2. 米国の政策とサウス・ブロンクスにおける CDC の形成過程

本節では、米国の住宅・都市政策の変遷およびサウス・ブロンクスの人口や社会状況の変化と関連づけながら、CDC の仕組みが確立に至る 2000 年までの期間を対象とし、衰退から再生までの過程を 5 つの時期に区分して整理する。(図 4-3. 参照)

CDC の仕組みが確立されるのが 1990 年代であり、それ以降は、仕組みの形成に関わる新たな事項は見当たらない。したがって、2000 年以降は 2 節における研究対象および年表からは割愛した。また、主要な実地調査を行った時期が 2012～2015 年であり、各組織のデータはその時点での調査に基づいた内容となっている。

1940～50 年代にかけては、サウス・ブロンクスは徐々に地域の分断と人口の流出が進んでいった時期である (Ⅰ期)。60 年代前後は貧困問題が顕在化し、既存コミュニティの解体が始まった時期である (Ⅱ期)。70 年代前後は政府の財政悪化により放置され、急激な荒廃が進んだ時期である (Ⅲ期)。80 年代は、CDC の体制が確立された時期である (Ⅳ期)。そして 90 年代以降には CDC における都市再生が結実し始めていく時期である (Ⅴ期)。以下では、この 5 つの時期に分けて CDC が徐々に形成されて行く状況を整理する。



写真 4-1: 戦前のサウス・ブロンクス
149th Street の様子^{注 7)}



写真 4-2: 戦前のサウス・ブロンクス
Bathgate Avenue の様子^{注 7)}

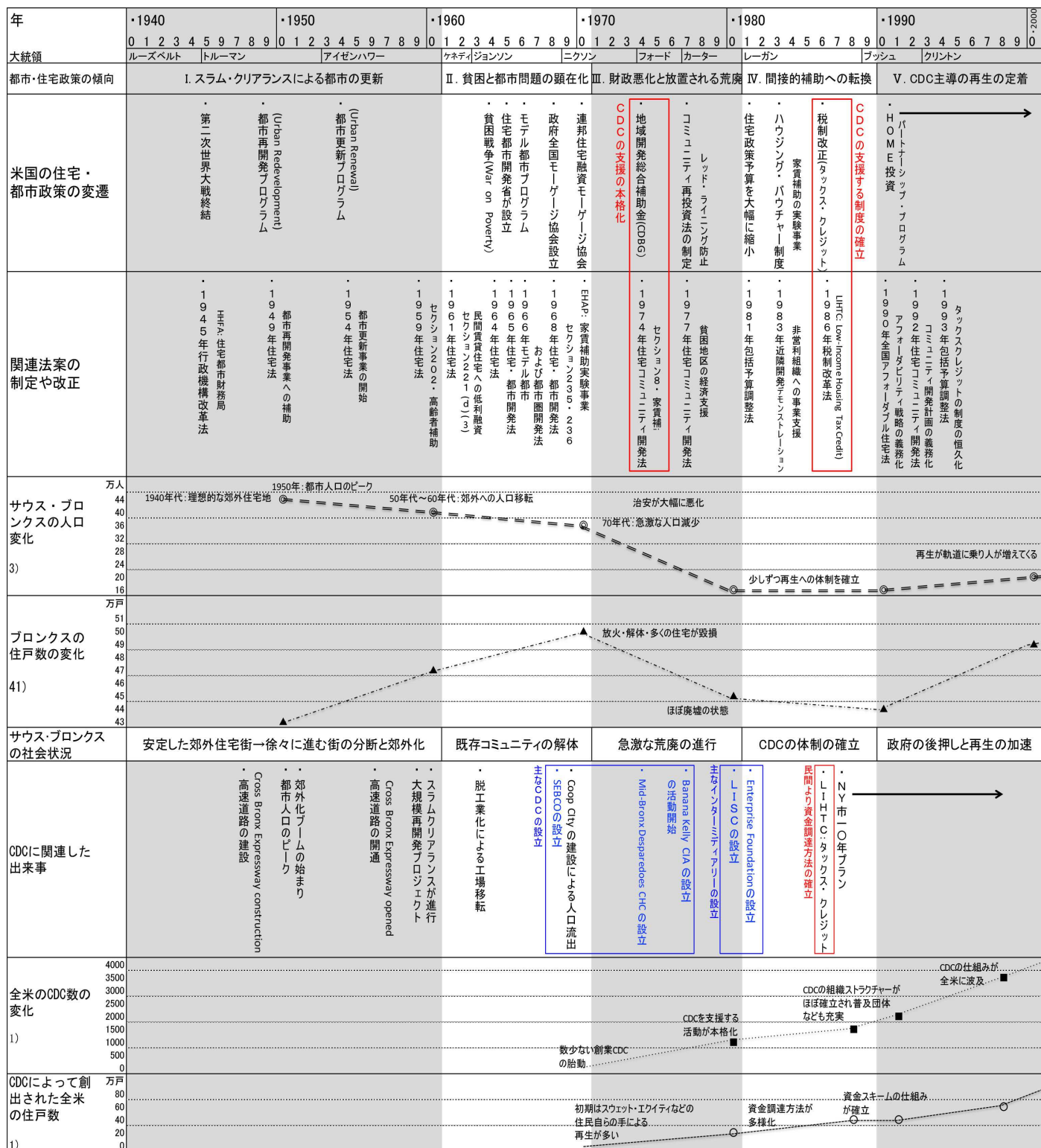


図 4-3. 1940~1990年代の CDC の形成過程と政策の変遷^{注8)}

4-2-1. スラムクリアランスによる都市の更新期（1940～50年代）

スラムクリアランスによる都市再開発（Urban Redevelopment Program）や都市更新（Urban Renewal）の政策の下、サウス・ブロンクスは、安定した住宅街から徐々に地域の分断と人口の流出が進んでいった時期である

第二次世界大戦後のベビーブームによって人口が増加し、サウス・ブロンクスは50年代初頭に人口のピークを迎えた。³⁾ 人口増加の受け皿としてサウス・ブロンクスの外縁部のニューヨーク郊外に住宅地開発が拡がり、交通インフラの整備が急務となり、1948年にはブロンクス区を横断する高速道路クロス・ブロンクス・エクスプレスウェイ（Cross Bronx Expressway）の工事が始まった。その過程でサウス・ブロンクス北部の市街地が分断された（図4-1。）^{注9)}。

1949年に改定された住宅法の都市再開発に関わる政策（Housing Act of 1949, Urban Redevelopment）では、住宅整備におけるスラム街の除去（クリアランス）、再生、保全という3つの対策を打ち出した。その法改正を受け、都市環境の悪化を改善するために、政府が後押しして大規模開発事業（スラムクリアランス型開発）が進められた。1954年の住宅法の改正では、都市更新に関わる政策（Housing Act of 1954, Urban Renewal）を追加し、住宅から商業・業務地区へと転換する再開発を推進し、広域における計画に基づいた都市構造の変化が起き始めていた。

4-2-2. 貧困と都市問題の顕在期（1960年代）

都市における貧困問題が顕在化して既存コミュニティの解体が始まった時期である。1960年代に入ると地域外の郊外地域へと人口の流出が加速し、サウス・ブロンクスには次第に空室が増え、そこに新たに貧困層が移住し治安の悪化が進んだ。新たな集合住宅が引き続き建設されて住宅ユニット数が増加傾向にあったものの、クリアランス型大規模開発や高速道路建設によって既存の街並みが失われ、解体と建設と治安の悪化が平行して起こるチグハグした都市環境にあった。^{注10)}

政府は1964年にコミュニティ・アクション事業（Community Action Program, Economic Opportunity Act of 1964）により都市貧困地区の改善に着手した。1965年には住宅政策とコミュニティ開発部局を統合し、住宅都市開発省（Department of Housing and Urban Development: HUD）を設立して全面的な対策に乗り出した。1966年には貧困地区の問題を解決するため、住宅供給、教育や保険などの社会環境に対するスラム地区の改善を狙い、モデル都市および都市圏開発法（Demonstration Cities and Metropolitan Development Act of 1966）を、サウス・ブ

ロンクスを含むニューヨーク市など全国 150 都市にて展開し始めた。

この時期にニューヨーク市が率先して推進したのが、世界最大規模の住宅地開発と言われた『コープシティ』(Co-op City)である。15,400 世帯、55,000 人を収容するマンション群の巨大開発をクリアランス型の都市開発の要としてブロンクスの北東(図 4-1.)に計画し 1968 年にオープンしたが、周辺地域の旧市街地の住民を吸い上げ、この地区の人口流出に拍車をかけた。^{注 11)}

4-2-3. 財政悪化と放置される近隣地域の荒廃期(1970 年代)

政府の財政悪化により都市問題が放置され、サウス・ブロンクスでは急激な荒廃が進んだ時期である。

サウス・ブロンクスの衰退が顕在化し始めると、銀行はリスクの高いこの地域を赤線で囲うことで融資の対象から外すというレッドライニングを行った^{注 12)}。また、スラムクリアランスによる既存建物の解体が進んで空き地となり、空きビルや空室が増加して治安が悪化した。70 年代半ばになると、賃貸住宅ビルのオーナーらは火災保険金だけでも取り戻そうと、自らのビルを放火し、サウス・ブロンクスは連日の火災により爆撃されたかのような廃墟となった。^{注 13) 14)}

荒廃した状況のなかで、70 年代を通じて住民の活動が徐々に活発化し、CDC の形成にむけた動きが始まっていた。1968 年に活動を開始した SEBCO (Southeast Bronx Community Organization) と 1974 年に設立された PDC (People's Development Corporation) は、CDC の先駆的モデルとして多くの活動を繰り広げた。これらは政府関係者やフォード財団、プラット大学コミュニティ&環境開発センターから注目され、その後続く 2 つの CDC にも影響を与えた。1974 年には、MBD (Mid-Bronx Desperadoes Community Housing Corporation)、1977 年にバナナ・ケリー (Banana Kelly Community Improvement Association) が設立された。

米国政府は財政悪化の問題に直面していたが、サウス・ブロンクスや他地域における CDC の萌芽に寄り添うように、新しい政策として、3 つの法制度を整えた。

① 1974 年にはコミュニティ開発法 (Housing and Community Act of 1974) を制定し、家賃補助事業であるセクション 8 を開始した。住民に直接家賃補助を支給することで、民間開発による集合住宅との競合を避けて所得の底上げを狙った。
② 1974 年に制定したコミュニティ開発法で、コミュニティ包括補助金 (Community Development Block Grant : CDBG) の制度を開始し、各地方政府に住宅支援計画の策定を義務化し、各地域の問題に合わせて柔軟に運用できるようにした。③ 1977

年にコミュニティ再投資法（Community Reinvestment Act of 1977）であり、金融機関に対して、一定の金額をレッドライニングされていたエリアに投資することを義務化した。

民間企業の動きが活発化し始め、1979年には、フォード財団が地域イニシアティブ支援機構（Local Initiative Support Corporation: LISC）を設立し、CDCに特化



写真 4-4. 1980 年ごろのサウス・ブロンクス
(162nd St. & 3rd Ave.) 注 15)



写真 4-5. 1980 年ごろのサウス・ブロンクス
(176th St. & Vyse Ave.) 注 15)



写真 4-6. 1980 年ごろのサウス・ブロンクス
(Franklin & E169 St.) 注 15)



写真 4-7. 1980 年ごろのサウス・ブロンクス
(Bristow St. & E170 St.) 注 15)



写真 4-8. 1980 年ごろのサウス・ブロンクス
(165th St. & College Ave.) 注 15)



写真 4-9. 1980 年ごろのサウス・ブロンクス
(Kelly St. & John Ave.) 注 15)

して支援するインターメディアリー（Intermediary: 中間支援組織）として活動を開始した。1982年にはCDCの事業である低所得者向けの住宅建設を支援するエンタープライズ財団（The Enterprise Foundation）も設立され、CDCの活動を資金調達面と技術支援の両方において支援体制が整ってきた。

4-2-4. 間接的補助への転換とCDCの躍進期（1980年代）

政府は直接的な補助金ではなく間接的な補助金に転換し、少ない費用で多くの効果を狙う政策の下、新しい法制度をさらに整えてCDCの体制が確立されてきた時期である。

全米のCDCの数が増加して支援する体制が整ってくると、草の根の活動であったものが、組織的な動きができるようになってきた。政府は新保守主義の考え方のもと70年代から続く財政難から「小さな政府」を志向し、市場への介入を最小限にして規制緩和や市場原理を尊重して民間の活力を引き出そうとしており、この動きもCDCの形成を後押しした。

1981年には包括予算調整法（Omnibus Budget Reconciliation Act of 1981）にて、連邦政府は住宅政策の予算を大幅に縮減し、政府による直接的な補助や投資による住宅政策を減らし、CDCや家賃補助、あるいは税制を介した間接的な補助に比



写真 4-10. 廃墟となった1980年ごろのサウス・ブロンクスのシャーロット・ストリート^{注16)}

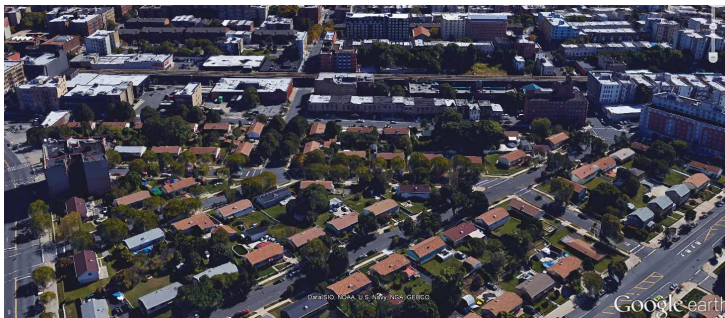


写真 4-11. 現在のシャーロット・ストリート（Google Map より）

重を移した。1986年には税制改革法（Tax Reform Act of 1986）によって、低所得者層向け住宅のタックス・クレジット（Low Income Housing Tax Credit: LIHTC）による税制措置を開始した。これにより、インターメディアリー組織が資金をとりまとめして調達し、各 CDC のアフォードブル住宅の建設や修繕プロジェクトのために、銀行以外の多くの企業から潤沢な資金を投入できるようになった。加えて、ニューヨーク市では、非営利組織による都市再生を支援する 10 年プランを開始し、サウス・ブロンクスの CDC による都市再生活動も軌道に乗り始めた。

MBD やバナナ・ケリーらの CDC は一目置かれるようになり、市が保有していた放棄された建物の再生を依頼されるようになってきた^{注 17)}。さらに SEBCO とバナナ・ケリーなどのジョイント・ベンチャーによる再生事業も行われるようになり^{注 18)}、サウス・ブロンクスの要所の再生が、結果的にその周辺の近隣地域に波及し、サウス・ブロンクス全体に目に見えるように変化が顕れてきた。

4-2-5. CDC 主導の再生事業の活発化と定着期（1990 年代以降）

CDC 主導による再生事業が活発化し、政府の後押しもあって CDC における都市再生が結実し始めていく時期である。

ニューヨーク市の 10 年プランの後押しにより、サウス・ブロンクスの CDC の再生は活発化と定着期を迎えた。CDC を支える組織構造や支援システム、資金スキームが確立し、全国で活躍する CDC は、この頃には 2,000¹⁾ を超えた。こういった実績は政府を突き動かし、1990 年には全国アフォードブル住宅法（National Affordable Housing Act of 1990）が制定された。これは、HOME 投資パートナーシップ・プログラム（HOME Investment Partnership Program）の資金を一定の比率でアフォードブル住宅の整備のために割り当てるものである。1992 年には住宅コミュニティ開発法（Housing and Community Development Act of 1992）が制定され、州や地方政府にはコミュニティ開発計画の作成が義務化されるようになった。1986 年に時限的に制定されていたタックス・クレジットの制度は、1993 年の包括予算調整法（Revenue Reconciliation Act of 1993）によって恒久化された。

こうして CDC による再生事業は活発化し、その仕組みはサウス・ブロンクスにおいても定着した。同時に、CDC が率先する都市再生が全国各地で広がりを見せ、98 年には 3,600、2005 年には 4,600 を超える CDC が米国全土で活躍するようになった。¹⁾

4-2-6. サウス・ブロンクスにおける CDC の形成過程の特色

政府主導で進めていた郊外化とスラムクリアランス事業が、既存のコミュニティの解体や建物の撤去、そしてサウス・ブロンクスの荒廃を招いた。急激な荒廃で政府が手をこまねいている間に、住民自らが手の届く近隣地域において、自発的に建物の再生活動を始める中で新しい手法による再生方法が徐々に編み出された。これらの動きに刺激を受け、政府は財政難に直面しつつも間接的な補助による支援する仕組みを1つずつ制定していった。専門家による支援体制も形成され、タックス・クレジットの税制控除により、民間からの資金調達も可能になって衰退局面に強い CDC の仕組みが完成した。

(1) 政府主導から住民・非営利法人の主導へ

政府主導によるトップダウンではなく、ボトムアップによる住民や非営利法人主導の都市再生であり、それをさらに政府が制度として住民の活動を後押しするように法律を整備し、組織としての活動や支援体制への支援などのメリットを強化していった。

(2) 広域開発から近隣の再生へ

ニューヨーク市による主導で郊外化への広域開発を行えば行うほど、既存コミュニティの解体が進んでしまい、荒廃に拍車をかけてしまった。住民らの手の届く範囲の近隣の再生に注力したことで、近隣コミュニティをもう一度編み直すように再生が行われた結果として、再生の成功へと繋がった。

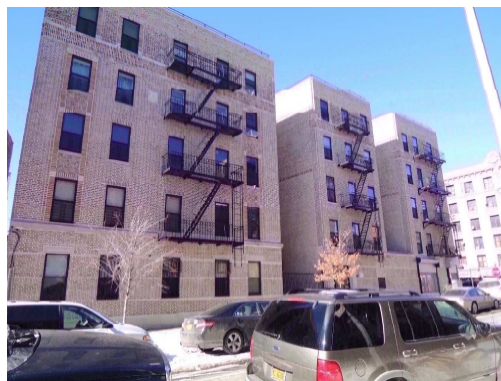


写真 4-13. 2013 年時点のサウス・ブロンクス

4-3. サウス・ブロンクスにおける CDC とその支援組織の役割

本節では、サウス・ブロンクスにて徐々に形成されてきた CDC とその支援組織の活動と役割に着目する。① CDC の前身となった組織、② CDC の形成を支援した組織、③サウス・ブロンクスの都市再生を牽引した CDC、④ CDC の事業を支援する組織。これら 4 つのタイプの代表的な組織および住宅政策やニューヨーク市、サウス・ブロンクスの状況との影響関係を詳しく図 4-4 に整理する。

4-3-1. CDC の前身となる組織

悪化する都市状況を改善するために立ち上がった住民主導の活動の中で、以下の 2 つの組織はその先駆的な役割を果たした。住民自らの献身的な活動によりプロジェクトを成功させていき、彼らの活動がモデルとしてその後の CDC の形成へと繋がった。

(1) SEBCO: サウスイースト・ブロンクス・コミュニティ・オーガニゼーション (Southeast Bronx Community Organization)

1968 年にモデル都市事業の採択をうけて、ジャイガンテ神父を中心として SEBCO⁴²⁾ が設立された。

SEBCO は独自の方法で廃墟となった建物の再生に乗り出し、何年にもわたって 2 千戸以上のアパートの建設や修復を行い、自分たちの手で地道に再生していくことの機動力と可能性を示した。1974 年には、家賃補助（セクション 8）によるアフォードブル住宅の支援が法制化されたのを受け、SEBCO はこの仕組みが資金調達および収益の確保を可能にする重要な方法であると考えて実践した。^{注 19) 20)}

(2) PDC: ピープルズ・ディベロップメント・コーポレーション (People's Development Corporation)

ラモン・ルエダが中心となり 1974 年に設立された。その活発な活動は、周辺の住民だけでなくメディアや政府関係者から多くの注目を集めた。^{注 21)}

“汗の権利”（Sweat Equity）という仕組みを考案し、修復作業に汗をかいた分だけ居住の権利に替えることができるという方法で、放棄されたアパートの修復を次から次へと手掛けた。注22)

PDCの活動は政府からも注目されたが、体制が整う前に過大な資金が投下されてしまった結果、1982年には経営破綻から活動を停止した。しかし、PDCの活動方法、組織の形成方法や資金調達方法に至るまで、その後続くCDCの基本形を提示したと言われている。注23)

4-3-2. CDCの形成を支援した組織

当初は住民らによる手作りの活動だったものが、CDCが形成される過程で、専門的なアドバイスや知識を得て徐々に組織的かつ技術的なレベルの高い活動へと引き上げられたのは、プラット大学コミュニティ&環境開発センター（PICCED）の存在とフォード財団の協力が大きい。また、彼らは、全米に先駆けて問題に直面していたサウス・ブロンクスの住民らの動きを、いち早く政府関係者や支援企

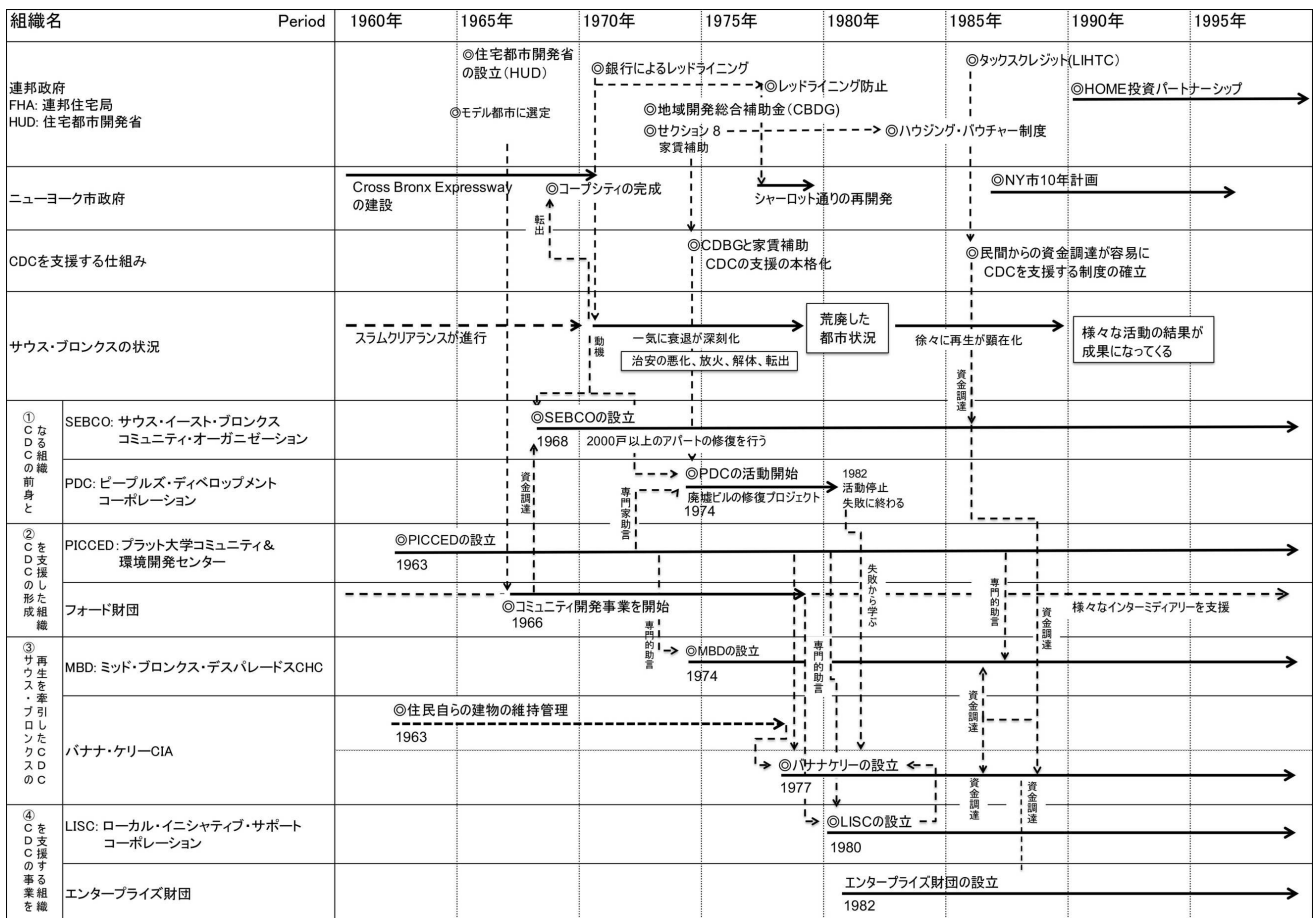


図 4-4. サウス・ブロンクスにおける様々な組織とCDCの時系列の関係とダイナミックな変遷注24)

業などに紹介する役割も果たしていた。

(1) PICCED: プラット大学コミュニティ & 環境開発センター⁴³⁾

(The Pratt Institute Center for Community and Environment Development)

1963年より活動を開始しており、サウス・ブロンクスでも、地域再生を行う住民や非営利組織への専門的な見地による支援を担ってきた。技術的支援のために住宅開発とプランニングに関する専門家を配し、CDCがプロジェクトを推進するにあたって専門的な知識や実務的なノウハウを提供してきた。

(2) フォード財団 (The Ford Foundation)

1936年に設立され、1960年代に政府のモデル都市事業に合わせてコミュニティ開発事業の支援を行うようになった。フォード財団⁴⁴⁾はサウス・ブロンクスの動きには早期から着目しており、PDCやSEBCOへの支援を行っていた。それらの経験を受けて、事業や経営の専門知識を持ち合わせていない一介の近隣住民が集まって設立された住民主導の組織が自立するためには、資金調達や技術的な支援の必要性を認識し、1979年には、CDCを支援に特化したインターメディアリーであるLISCを設立した。

4-3-3. サウス・ブロンクスの再生を牽引した CDC

サウス・ブロンクスにはいくつかのCDCがある中で、以下に紹介するMBDとバナナ・ケリーは、この地域の再生を担った代表的なCDCであり、現在も活動を続けているCDCである。その活躍がCDCの実績として連邦政府の政策にも影響を与え、そして、ニューヨーク市からも信頼されて数多くの再生事業に取り組んできた。

(1) MBD: ミッドブロンクス・デスパレードス CHC⁴⁵⁾

(Mid-Bronx Desperadoes Community Housing Corporation)

近隣地域で再生活動をしていた9つのボランティアの住民グループが集まり、SEBCOのような組織力を目指して非営利組織として1974年に設立された。SEBCOの事業手法を参考にして、セクション8の家賃補助の仕組みを利用し、放棄されたアパートの修復に取り組んだ。

また、MBDは、「シャーロット・ガーデンズ」と名付けた土地付きの平屋住宅

を建設し、小さな投資規模、手の届く規模での事業を選択し推進した。「1985 年に売り出されてみると高い人気となり、第 I 期の 10 棟はあっという間に売り切れ」^{注 25)}、平屋住宅が連なるシャーロット通りの再生へとつながった。

2014 年時点で、39 棟、約 1,200 戸の集合住宅の不動産を所有・管理しており、アフォーダブル住宅の開発費および賃貸住宅の運営管理費からの収入によって経営を行なっている。サウス・ブロンクス地域における重要な CDC の 1 つとして活発な活動を続けている。^{注 26)}



図 4-5. MBD が所有・運営するアセットの位置

表 4-1. MBD が所有・運営するアセットのリスト 1

No.	住所	戸数	階数	延床面積	戸当面積	竣工	用途	
01	1711 Hoe Ave.	18	5	1,589	88	1914	Apartment residence	
02	1131 West Farms Rd.	29	5	2,062	71	1914	Apartment residence	
03	1690 Bryant Ave.	49	5	4,037	82	1926	Apartment residence	
04	1700 Bryant Ave.	44	6	3,897	89	1926	Apartment residence	
05	1441 Boston Rd.	92	7	6,436	70	1990	Apartment residence	
06	1310 Intervale Ave.	90	6	2,815	31	1997	Apartment residence	
07	1420 Minford Place	77	7	3,892	51	1997	Apartment residence	
08	1665 Bryant Ave.	38	5	3,577	94	1931	Apartment residence	
09	1671 Bryant Ave.	42	5	4,041	96	1931	Apartment residence	
10	1014 Home St.	20	5	2,071	104	1913	Apartment residence	
11	1160 Bryant Ave.	24	5	2,164	90	1912	Apartment residence	
12	1170 West Farms Rd.	11	5	888	81	1913	Apartment residence	
13	1174 West Farms Rd.	10	5	924	92	1910	Apartment residence	

表 4-1. MBD が所有・運営するアセットのリスト 2

No.	住所	戸数	階数	延床面積	戸当面積	竣工	用途	
14	1415 Bryant Ave.	23	6	1,910	83	1928	Apartment residence	
15	1434 Bryant Ave.	21	5	2,044	97	1931	Apartment residence	
16	1438 Bryant Ave.	5	2	453	91	1931	Apartment residence	
17	1562 Vyse Ave.	21	6	1,727	82	1931	Apartment residence	
18	1566 Vyse Ave.	21	5	1,604	76	1931	Apartment residence	
19	1572 Vyse Ave.	12	4	1,036	86	1910	Apartment residence	
20	960 East 173rd St.	13	4	1,029	79	1910	Apartment residence	
21	1816 Crotona Park East	28	5	1,872	67	1913	Apartment residence	
22	1357 Southern Blvd.	46	5	8,036	175	1912	Apartment residence	
23	1345 Southern Blvd.	56	5	4,181	75	1907	Apartment residence	
24	1327 Southern Blvd.	60	5	5,735	96	1911	Apartment residence	
25	1389 Stebbins Ave.	17	4	1,055	62	1909	Apartment residence	
26	1365 Lyman Place	26	5	1,758	68	1914	Apartment residence	

表 4-1. MBD が所有・運営するアセットのリスト 3

No.	住所	戸数	階数	延床面積	戸当面積	竣工	用途	
27	1346 Lyman Place	8	4	715	89	1931	Apartment residence	
28	1360 Lyman Place	22	5	1,353	61	1912	Apartment residence	
29	1490 Crotona Park East	42	6	3,391	81	1931	Apartment residence	
30	1522 Vyse Ave.	21	5	1,781	85	1931	Apartment residence	
31	961 East 173rd St.	20	5	1,035	52	1931	Apartment residence	
32	1536 Vyse Ave.	20	5	1,477	74	1931	Apartment residence	
33	1675 Southern Blvd.	15	5	1,189	79	1931	Apartment residence	
34	1661 Southern Blvd.	15	5	1,175	78	1914	Apartment residence	
35	909 East 173rd St.	16	5	1,488	93	1914	Apartment residence	
36	1714 Crotona Park East	52	7	4,766	92	1993	Apartment residence	
37	945 East 174th St.	76	6	6,565	86	1991	Apartment residence	
38	1359 Lyman Place	20	5	1,587	79	1910	Apartment residence	
39	1366 Lyman Place	28	5	2,508	90	1913	Apartment residence	
	合計／平均	1248		518,795	80			

(2)バナナ・ケリーCIA

(Banana Kelly Community Improvement Association)

サウス・ブロンクスのケリー通りでは、不動産マーケットが下落していく中で、一部の住民は逃げ出さずに地道に活動を続けていた。^{注 27)}

これらの活動を受け、1977年には廃墟となっていたケリー通りで、居住しながら建物の再生を続けていた30の家族が集まり、非営利組織としてバナナ・ケリー⁴⁶⁾が設立された。PDCの影響をうけて「汗の権利」(Sweat Equity)という方法で、次から次へと修復を行った。そして、早い段階で1,500戸もの住戸の修復を成し遂げた。^{注 28)}

2014年の時点で、32棟、約1,000戸の集合住宅の不動産を所有・管理しており、アフォーダブル住宅の開発費および賃貸住宅の運営管理費からの収入によって経営を行なっている。MBDと並んでサウス・ブロンクスを代表するCDCである。

^{注 29)}



図 4-6. Banana Kelly が所有・運営するアセットの位置

表 4-2. Banana Kelly が所有・運営するアセットのリスト 1

No.	住所	戸数	階数	延床面積	戸当面積	竣工	用途	
01	1259, 1265, 1269 College Ave.	63	5	4,226	67	1925	Apartment residence	
02	850 Longwood Ave.	45	6	3,790	84	1925	Apartment residence	
03	911 Longwood Ave.	20	5	1,832	92	1925	Apartment residence	
04	1290 Hoe Ave.	32	5	2,044	64	1924	Apartment residence	
05	1297 Hoe Ave.	17	5	1,556	92	1931	Apartment residence	
06	1301 Hoe Ave.	17	5	1,556	92	1931	Apartment residence	
07	866 Beck St.	25	5	1,997	80	1931	Apartment residence	
08	993 Intervale Ave.	24	5	2,043	85	1925	Apartment residence	
09	681 Beck St.	8	4	692	87	1909	Apartment residence	
10	991, 995 East 167th St.	29	5	2,460	85	1910	Apartment residence	
11	1086 Kelly St.	17	6	1,385	81	1907	Apartment residence	

表 4-2. Banana Kelly が所有・運営するアセットのリスト 2

No.	住所	戸数	階数	延床面積	戸当面積	竣工	用途	
12	1100 West Farms Rd.	15	5	1,564	104	1901	Apartment residence	
13	1106 West Farms Rd.	42	5	3,424	82	1910	Apartment residence	
14	931 Avenue Street John	8	4	678	85	1910	Apartment residence	
15	923 Avenue Street John	8	4	678	85	1909	Apartment residence	
16	783 Beck St.	47	6	4,643	99	1931	Apartment residence	
17	982 Leggett Ave.	21	5	1,575	75	1916	Apartment residence	
18	1111 Westchester Ave.	21	5	986	47	1910	Apartment residence	
19	1244 Westchester Ave.	58	5	4,047	70	1925	Apartment residence	
20	916 Kelly St.	16	4	1,087	68	1907	Apartment residence	
21	920 Kelly St.	16	4	1,087	68	1907	Apartment residence	
22	924 Kelly St.	9	4	1,087	121	1907	Apartment residence	

表 4-2. Banana Kelly が所有・運営するアセットのリスト 3

No.	住所	戸数	階数	延床面積	戸当面積	竣工	用途	
23	928 Kelly St.	9	4	1,087	121	1907	Apartment residence	
24	935 Kelly St.	36	5	2,759	77	1912	Apartment residence	
25	750 Bryant Ave.	61	6	4,961	81	1928	Apartment residence	
26	760 Bryant Ave.	54	6	3,900	72	1915	Apartment residence	
27	770 Bryant Ave.	46	5	3,173	69	1920	Apartment residence	
28	987 Union Ave.	35	5	2,931	84	1910	Apartment residence	
29	991 Union Ave.	21	5	1,937	92	1905	Apartment residence	
30	744 Beck St.	21	5	1,421	68	1907	Apartment residence	
31	788 Fox St.	53	5	3,753	71	1922	Apartment residence	
32	830 Fox St.	59	8	5,935	101	2006	Apartment residence	
33	814, 816 Manida St.	6	2	492	82	1900	Apartment residence	
	合計／平均	959		89,280	80			

4-3-4. CDCの事業を支援する組織：インターメディアリー

本格化し始めた CDC の活動を支援すべく、1979 年にはフォード財団によって LISC が設立され、1982 年には、エンタープライズ財団が設立された。

インターメディアリーは、CDC に対して資金的な支援を行うだけでなく、金融や不動産、あるいは組織運営のための専門知識を提供する役割を果たした。彼らの協力を得て、CDC がいよいよ本格的な事業主体となり、資金力、そして専門的な領域における高度なノウハウや実行力を備えるようになってきた。

(1) LISC (Local Initiatives Support Corporation) ⁴⁷⁾

1979 年にフォード財団によって設立されて 1980 年より活動を開始した。LISC の活動は多岐にわたっており、アフォードブル住宅事業、CDC の資金助成、住宅開発支援、技術的支援、組織間のネットワーク化の支援、人材育成、研修などを担っている。

(2) エンタープライズ財団 (The Enterprise Foundation) ⁴⁸⁾

1982 年にジム・ローズによって設立された。事業内容は、アフォードブル住宅に対する資金調達に加え、その技術的支援や人材育成、研修などを行う。

4-3-5. CDC とそれを取り巻く組織の相互関係

本節では、上述したように、CDC を取り巻く代表的な組織の活動と役割に着目して、その相互関係を整理した。(図 4-7)

①CDC の前身となる組織である SEBCO や PDC は、前例がない中において手探りで住民主導の再生活動を行い、モデル的な役割を果たした。その活動は、②CDC の形成を支援した組織である PICCED やフォード財団らに多くのインスピレーションを与えた。その影響を受けて後に③サウス・ブロンクスを牽引した CDC である、MBC とバナナ・ケリーが設立され、CDC の仕組みの形成に繋がった。

特に、④CDC の事業を支援する組織であるインターメディアリーの役割は大きく、LISC やエンタープライズ財団は、CDC の組織化や事業を行う上での専門的かつ技術的な指導やアドバイスを行って CDC として組織化を促し、事業に必要な資金調達も行う事で、高度な事業推進ができる体制が可能となった。

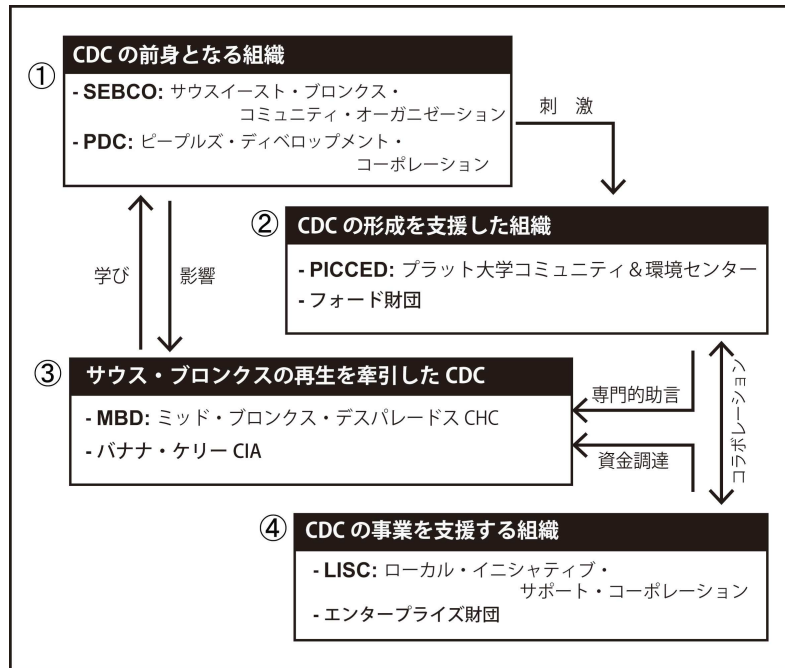


図 4-7. CDC と他の組織との関係

4-4. CDC による地域再生の仕組み

本節では、先行研究^{注30)}における成果を踏まえて、前節までの CDC の形成過程や各組織の役割の整理に基づいて、CDC の地域再生事業を支える仕組みや事業の

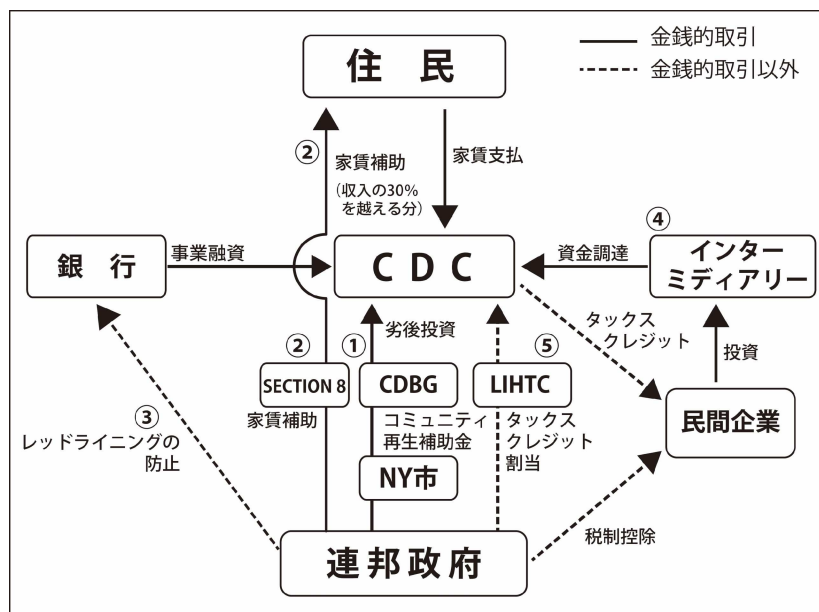


図 4-8 CDC の仕組みのダイアグラム^{注31)}

流れ、および事業スキームの要点を整理すると同時に、衰退局面におけるその有効性について考察を行う。

4-4-1. CDC を巡る仕組みの整理

CDC の仕組みは、CDC、住民、銀行、インターメディアリー、そして政府の 5 つ主体の間で事業上のやりとりが相互に交わされる。それらの関係を図 4-8 にまとめた。以下では、各主体とそれを繋げる仕組みを整理する。

① CDBG:コミュニティ補助金

連邦政府からの補助金は、直接的かつ優先的な資金にならないよう工夫されており、他の民間からの投資資金（タックス・クレジット）を優先して導くため、CDBG の補助金は政府からの信頼の証、呼び水として、民間資金の調達が容易になるように配慮したものである。

この補助金は、アフォーダブル住宅、社会サービス、経済開発に関して、州や市などの地方政府に一括して投入される。中央の連邦政府ではなく、地方政府（ニューヨーク市政府）にその裁量を一任し、各地域で必要な事業に対して補助金が支払われる。

② Section 8：家賃補助

家賃と居住者所得の 25%（後に 30%に変更）の差額を補助金として供給する。家賃補助を CDC に直接渡すのではなく、ハウジング・バウチャーの形式で直接住民を補助することによって、家賃負担を軽減するだけでなく、他の民間の不動産開発物件と競合しないよう、不動産市場の価格帯に沿った住宅開発が可能になる。また、家賃補助を含んだ賃料で事業収支の計画が可能となり、収支計算における収入が上がることで余裕を持った計画にできる。

③ レッドライニング防止

衰退局面では不動産価値の向上が見込めないため、投下した資金が毀損する可能性が高い。金融機関がリスクを回避するためにレッドライニング（衰退地域を赤線で囲む）すると、新しい融資が見込めなくなる。

政府は、金融機関に対して一定の割合を必ずレッドライニングされたエリアに融資するように義務づけた。このことによって、低所得者層の住む近隣地域において、一定額以上の融資による資金調達が可能になった。

④ インターメディアリー（中間支援組織）

インターメディアリーは専門的かつ技術的な支援を行い、タックス・クレジットを活用して、CDCの事業資金を企業から調達したり、技術的なアドバイスを行う。80年代後半に各インターメディアリーが設立されて以降は、CDCの各事業が十分な資金を確保して推進できるようになった。サウス・ブロンクスではLISCやエンタープライズ財団がこの役割を担う。

⑤ タックス・クレジット（LIHTC：Low Income Housing Tax Credit）

CDC事業への民間投資を誘引する制度である。政府によって認められたアフォーダブル住宅事業に対して投資した場合、その投資金額に似合った税額が控除され、民間の企業にとって法人税の削減が可能になることから投資するインセンティブが生まれる。また、投資金額に対する十分な利回りと同じだけの税制上の控除（新築は年9%、リノベーションは年4%）を10年間受けられるため、その控除額を投資利回りとして捉えれば実際にはその投資金額の多くは返済不要な金額と考えられる^{注32)}。CDCにとって事業の初期コストを抑えることと同義となり、右肩下がりな衰退局面でリスクを低減した事業が可能となる。

4-4-2. CDCの事業の流れ

空き家の建物の再生方法にはいくつか方法があり、図4-9に整理する。①税金未納によって行政が差し押さえた場合は、CDCに安く払い下げて再生と運用を依

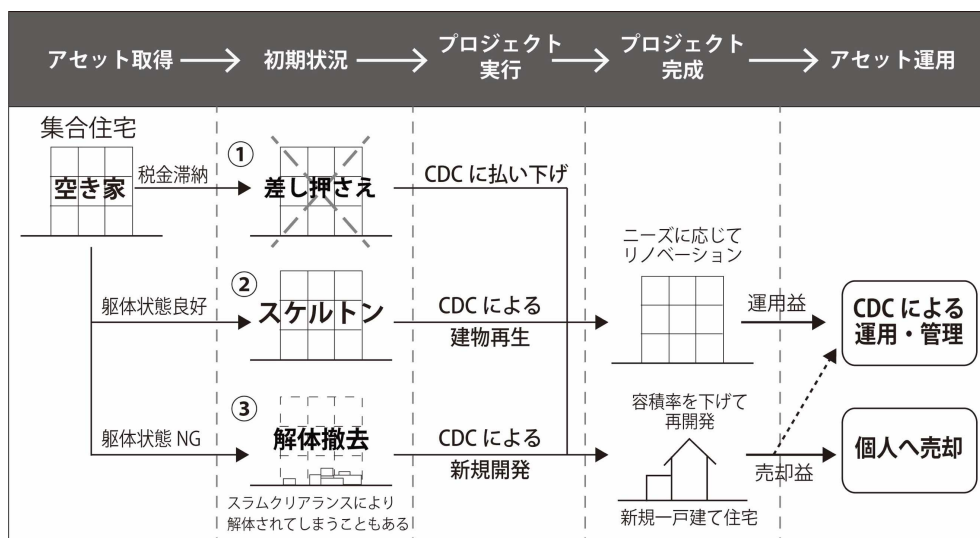


図 4-9 CDCにおけるプロジェクトの手順^{注33)}

頼する。②建物の躯体条件は良くて内装などが痛んでいたり撤去されていた場合は、CDCが資金調達して安く購入し、家賃補助によって一定の収入が保証されたのと同じ効果が生まれるのを見越して、リノベーション費用も含めて事業計画をたてて建物の再生と運用を行っていく。③建物がすでにスラムクリアランスによって解体されていた場合は、土地の価値に見合った容積の一戸建て住宅を建てて個人へと売却する。衰退地域において建物の状況が悪い場合は、そのケースの状況に合わせて適切な再生の方法を選択して実行する。

4-4-3. 衰退局面で機能する事業スキーム

なぜ、衰退局面で再生が可能になるのか、その先進的な仕組みは、1960年代から70年代にかけての様々な試行錯誤の中で形成されてきた。図4-10の上段に示す右肩下がりの局面においては、中段に示すように土地の価値と建物の状態の悪化による価値の下落が進行していくため、不動産価値が衰退の下降線と合わせて毀損するなどのリスクの高い事業となり、結果として資金調達が不可能になる。

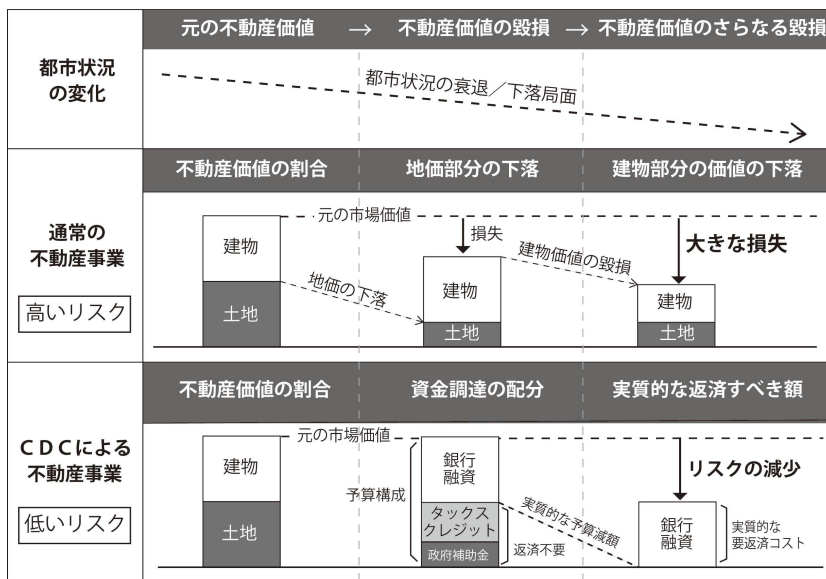


図 4-10. 衰退局面におけるスキーム 注 34)

図 4-10 の下段に示したリスクを低減できる CDC の事業手法においては^{注 35)}、衰退地域でのリスクを減らすためには、特にタックス・クレジットの効果は高い。非営利の CDC として認定されている団体が行うプロジェクトに対して民間企業が出資すると、その会社は利益に対する税額の控除を受けることができる。その控除を受けられる金額が、出資における利回り分をほぼ確保できる。

Tax Credit による投資した企業の投資に対する回収金額については、岡田の研究²⁵⁾に具体的な数字が示されている (Table 1、2)。Tax Credit による税金の控除に加えて、出資した金額を財務会計処理の上では損失として計上することで節税効果も生まれ、結果的には出資した金額の約 1.7 倍もの金額が回収できる^{注 36)}。

表 4-3 EBALDC のプロジェクト予算^{注 36)}

ジャック・ロンドン・ゲート・プロジェクト (EBALDC) の予算構成	ドル	%
シリコンバレー銀行モーゲージローン (10年)	1,600,000	33.0%
オークランド市再開発局ローン (55年)	4,900,000	
連邦住宅貸付銀行 (アフォーダブル住宅) (55年)	396,500	2.3%
その他	486,796	
有限責任パートナー (LP) Tax Creditによる投資	13,446,879	64.4%
無限責任パートナー (GP)	50,000	0.2%
合計	20,880,175	100.0%

表 4-4 投資に対する控除の総額^{注 36)}

Tax Credit による控除	損失に対する控除	利益相当となる控除	投資に対する回収率
10年間 (9% 控除/年)	15年間	15年間	15年間
16,360,531	6,358,768	22,719,299	11.3%
投資に対する総回収額			169.0%

従来の研究では、この Tax Credit については民間企業に投資を促すインセンティブ効果が着目されていたが、今回の研究で得られた新しい知見は、結果的には Tax Credit の出資金は返済不要の資本とみなすことができることにある。

したがって、CDBG の補助金とタックス・クレジットによる出資を合わせた額はイニシャルコストから除外し、残りの事業資金として銀行から融資をうけた分が実質的な返済すべきコストとして換算できる。結果として、事業収支はかなり余裕をもった計算となり、衰退局面において土地や建物の価値が大きな下落があったとして、実質的なイニシャルコストが大幅に低減されていることから、そのリスクは低く、収支が安定した事業が実行可能となる^{注 37)}。

4-4-4. 仕組みと事業のスキームに関する考察

本節では、なぜ、CDC による再生が衰退局面で可能になるのか、仕組みの整理と有効性について考察を行った。大きな特徴は、政府が直接資金を投入せずに間接的に介入し、民間投資を引き出すインセンティブが以下の 4 つの工夫によって成し遂げられていることである。1 つ目は家賃補助 (Section 8) では CDC に直接支給せずに住民に補助を支給する。2 つ目はタックス・クレジットでは民間企業に対して税金の控除をすることによって直接的な資金投入はせずに資金調達できるようにする。3 つ目はコミュニティ補助金 (CDBG) では少額の補助で呼び水としての役割により民間資金を引き出す。そして、4 つ目はレッドライニング防止では衰退エリアに法律によって一定の金額を融資するように銀行に促す。これらの

工夫が、衰退局面において事業に信頼を与え、事業計画の収支に余裕を持たせ資金調達が容易になることで、下落局面の落差に耐えうる余裕をもった事業ができる。つまり、CDCによる都市再生事業は、仕組みとしての信頼性・安定性が確保され、衰退局面において機能する有効性を備えていることが分かる。

4-5. 2000年代以降のCDC～ジェントリフィケーションへの対応

(1) ジェントリフィケーションの問題

1970～1990年代にかけて、CDCが全米各地のインナーシティや衰退地域の再生を担い、環境改善を行っていった。そしてCDCが再生の見本を示し、そしてアメニティ空間の整備を行うことによって環境改善がなされ、そこに民間のディベロッパーによる不動産投資も徐々に活発化していくことによって、環境の改善、人口の増加、地価の回復が実現した。

その後、2000年以降、改善された地域が金融やIT系の会社などが経済的な成功を収め、そういった新しい富裕層がインナーシティなどの再生エリアに流入してくるによって、さらに地価や家賃が高騰し始めた結果、ジェントリフィケーションが問題視されるようになってきた。

(2) 衰退期・向上期・ジェントリフィケーション期におけるCDCの状況

① 衰退期のCDC

衰退期のCDCにおいて、地価は下降中であるために土地や不動産購入のために投資した場合は、さらに地価が下がって毀損する恐れがあった。それについては、呼び水としての補助金にタックス・クレジットによる民間投資を仰ぐプロジェクト・ファイナンスによるスキームによって、リスク対策を施して資金調達を行った。一方、不動産の仕入れ値としては安く入手できたり、あるいは差押物件などの入手もあり、初期投資金額としては低く抑えることができた。

家賃に関しては、イニシャルコストを抑えられていることから、十分に収支計画上は余裕のある適正家賃を設定することができた。そして、CDCによる周辺地域のアメニティの整備やコミュニティ活動によって、環境の改善がなされ、それが他の民間ディベロッパーの投資を促す役割を果たし、地域全体の再生に大きく寄与した。

② 向上期のCDC

環境が改善し始めた地域においては、徐々に地価も上がり始め、投資した資本

が毀損する可能性も大幅に減少した。さらに民間の投資も活発に行われるようになり、その効果は地域全体に波及し始めた。地価が向上しても、プロジェクト・ファイナンスによる資金調達によって、民間の不動産開発に比べればリスクが減少できること、そしてセクション8の家賃補助による上乗せされたマーケットプライスの家賃設定によって収支を計算できることから、貧困層にも手に入る家賃設定においても、適正価格で安定した運用ができた。そしてマーケットプライスであることによって、民間の開発による集合住宅とも競合せず、低所得者層～中所得者層へ住宅の供給を行った。

③ジェントリフィケーション期のCDC

長い年月をかけて再生された地域ではあったが、金融やIT企業などの経済状況の影響を受けて、外部から富裕層が流入してくることにより、さらに地価や家賃が上昇した。そしてそれはついに低所得者層だけではなく、中所得者層にとっても手が届かないところまで高騰した。通常の不動産に住まう低～中所得者層は退出を余儀なくされるようになり、社会問題化した。

The Urban Institute の報告書⁴⁹⁾、⁵⁰⁾によれば、一方で、安い仕入れ、リスクの低いイニシャルコスト、そして適正な家賃収入による安定した経営を行っているCDCにおいて、引き続き低所得者層に対して住宅を供給することは問題なかった。さらに中所得者層においても家賃が高騰したことから、収入の半分以上を越える金額を家賃に費やす人もでてきた。そういった中所得者層までをカバーするには適正価格の住宅の数が十分ではなかった。そこで、民間の不動産ディベロッパーの開発には一定程度のアフォーダブル住宅の附置義務を満たすことで容積率の緩和を行うことで、高騰化するなかでも、アフォーダブル住宅の比率を下げないような努力が続けられている。

このように、当初は衰退エリアへの戦いがCDCの始まりであったが、局面は変わり、2000年代以降は、ジェントリフィケーションとの戦いが始まった。地価の高騰や家賃の高騰によって、そのままでは貧困層では住めなくなり、追い出される結果となってしまった。そしてついに貧困層だけではなく、ニューヨークやサンフランシスコなどの経済都市においては、中所得者層の人でさえ手が届かないところまで、高騰化してしまった。したがって、CDCは高騰化から低～中所得者層の住民を守る役割も果たすようになった。

(3) CDCの役割の変化

CDCの仕組みは、大きくは二つの側面がある。不動産事業には、イニシャルコスト、あるいは開発コストというように、プロジェクト立ち上げ期の事業である。そして、もうひとつは、家賃収入を得て、維持管理のために小さい費用を長い年月にかけて運用する中で、少しずつイニシャルコストを回収し収益を得る経常的な事業である。この二つの役割、あるいは組み合わせ方や考え方が変化することによって、CDCは長い年月を経ても高い収益性と低いリスク性により地域の安定的な発展に寄与している。

まずは、イニシャルコストにおいては、CDBGなどのブロックグラントと民間からの資金調達を行うタックス・クレジットにより、当初にかかる費用負担を減らし、これが衰退時には毀損リスクの減少に貢献し、高騰時には、高すぎる費用による返済が難しくなるリスクを減少させている。次に経常的な運用においては、上記にのべた初期にかかる費用の負担が低いことに合わせて、家賃補助によって、低～中所得者層が支払える金額より多い家賃設定が可能になり、これが衰退期には適正な安い家賃を可能にし、そして、所得の30%を超えた部分の家賃に関してはカバーされることから、高騰期にも低～中所得者層にも手に入る家賃設定にすることが可能になる。

4-6. おわりに

本章では、サウス・ブロンクスの事例が示す衰退局面におけるCDCの形成過程に着目し、第2節では形成過程の把握、第3節ではCDCを支援する各組織の成り立ちや役割、第4節ではCDCの仕組みについて整理し、衰退局面における有効性について考察した。

本章で明らかにしたように、CDCを取り巻く仕組みは、政府主導から、住民や非営利法人主導の仕組みへと移行していく中で形成され、広域開発ではなく近隣規模の再生へとスケールダウンすることによって再生が軌道に乗り始めた。そして、小さなエリアでの成功が連鎖し、政府による法改正や専門家や企業からの支援も加わり、間接的かつ民間のインセンティブを引き出す工夫をすることで、多様な衰退地域に対応できる仕組みの形成に繋がった。

サウス・ブロンクスはニューヨーク郊外にあたる好立地にありながら、多くの人口が流出して急激な衰退を経験した。都市の縮小局面においては、相対的な周

辺地域との差によって衰退につながってしまう可能性があることを示唆している。これは日本においても起こりうることであろう。

サウス・ブロンクスの CDC による再生に学ぶとすれば、3つのポイントがある。1つ目は、日本ではともすれば空き家の再生が目的になってしまうが、そうではなく一軒一軒の建物の再生を通じた「住民相互の近隣ネットワーク」の再生を目的とする必要がある。2つ目は、行政主導でもなく民間主導でもなく、専門家も含めた様々な主体が連携して「住民主導を支援するネットワーク」を充実させる必要がある。そして3つめは、Tax Credit のような「第3の資金調達方法」を加えることによって下落局面に強い事業の仕組みを構築することが必要であろう。

以上、本章で得られた知見を下に整理する。

(1) 形成過程にあらわれる住民の主体性と専門家や政府の支援姿勢

政府が積極的に都市計画を推し進めれば進めるほど、衰退が加速してしまうというジレンマの中、住民が一步一步自らの汗をかきながら建物を一つ一つ再生させていくという、正反対のことが起きていく中で、専門家や政府の識者らがその動きに早くから着目し、住民運動の組織化、金融や税制を活用した衰退局面に強い仕組みを組成するのに様々な支援を行うことで、むしろ地域社会側が主体となった都市再生のあり方を完成させていったことを明らかにした。

(2) 多様な主体による支援ネットワークが作り上げた強固な体制

住民があつまって組織化した CDC が主体となりつつも、インターメディアリーである中間支援組織が資金調達や組織化のサポートを行い、政府は補助金だけでなく法律によって支援したり、あるいは大学などの組織が専門的な支援を行ったりと、多様な主体によりお互いにネットワーク化されて支え合っている強固な体制を明らかにした。

(3) 衰退局面だけでなくジェントリフィケーション時にも機能する仕組み

衰退局面にある都市に対する投資が途切れないように、金融的な仕組みを工夫してある。地価や不動産価値が下落しても、それがそのままキャピタル・ロスとならないように配慮し、特にタックス・クレジットによる出資金が返済不要な資本となることで、資産価値の変動に左右されない事業を推進できる仕組みが整えられていることを示した。そして、その仕組みは、その後の向上期やジェントリ

フィクション期にも有効に作用するものとなった。

【脚注】

- 注 1) 文献 1) 全米の CDC 数は、2005 年に全米出行われた調査に基づく。
 注 2) Community-Based Housing Organization (CBHO) という言い方もあるが、最近では「CDC」の方が一般的なようだ。
 注 3) 文献 3)より。
 注 4) 文献 4) (p.19) より。
 注 5) 文献 5) (p.1855) Figure3 より筆者が作成
 注 6) 以下のリストのように、現地調査およびインタビューを行った。

調査エリア及び日程	日付	組織名	職位、名前
シアトル調査: 2013年1月24日～2月2日	1月28日	University of Washington	Associate Professor: Jeff Hou
	1月28日	Pike Place Market	Senior Project Manager: Tamra Nisly
	1月29日	Inter*Im CDA	Community Housing Planner: Leslie Morishita
	1月29日	Seattle Chinatown International District PDA	Director of Real Estate Devt.: Paul Mar
サンフランシスコ調査: 2013年2月3日～2月7日	2月4日	Asian Neighborhood Design	Director: Steven Suzuki
	2月4日	Payatok Architect	Director: Mike Payatok
	2月5日	Tenderloin NDC	Director: Noreen Beiro
	2月6日	EBALDC	Senior Project Manager: Ener Chiu
ニューヨーク調査: 2014年2月13日～2月20日	2月14日	Mid-Bronx Desperadoes CHC	President: Derrick, A. Lovett
	2月14日	Banana Kelly CIA	Director of Resource Devet.: Brian Sahd

- 注 7) Bill Twomey, Images of America, South Bronx, p.65, Arcadia Publishing, 2002、より引用
 注 8) 文献 3) 4) , 34) ~37) の内容を年代順に整理して年表を筆者が作成。
 人口などの統計データは文献 1), 3), 41)を参照。
 注 9) 文献 34) (p.91) より。
 注 10) 文献 3) (pp.118-120) より。
 注 11) 文献 34) (p.94) より。
 注 12) 文献 34) (p.90) より。
 注 13) 文献 4) (p.19) より。
 注 14) 文献 3) (p.124) より。
 注 15) <http://www.panoramio.com/user/701296/tags/Bronx> by Robert Ronan より
 Accessed: 2014/2/14
 注 16) Wolfen (1981): A Cool Look Back at NYC, Transportation Infrastructure,
<http://www.streetfilms.org/wolfen-1981/>
 注 17) 文献 34) (p.128) より。
 注 18) 文献 34) (p.133) より。
 注 19) 文献 34) (p.116) より。
 注 20) 最終的には SEBCO は、今日では CDC であると定義されているが、CDC
 の仕組みが明確になる以前から活動を行い CDC の形成に影響を与えた

という意味で「CDCの前身」であると定義した。

- 注 21) 文献 37) (pp.97-98) より。
- 注 22) 文献 34) (p.110) より。
- 注 23) 文献 34) (p.111) より。
- 注 24) 図 4-4 : 文献 3) 4) , 34) ~37) に載せられた内容を時期や年代に合わせて整理し、それぞれの影響関係や因果関係を分かりやすく表示した。
- 注 25) 文献 4) (p.37) より。
- 注 26) MBD が発行する ”Crotona Park East Times”2012 年夏号の物件リスト、
現地のヒアリングおよび現地調査にて得た不動産情報より整理
- 注 27) 文献 34) (pp.105-109) より。
- 注 28) 文献 4) (p.31) より。
- 注 29) 現地で入手したアセット・リストと不動産情報を照らし合わせ整理。
- 注 30) ファイナンスに関する先行研究から得た理解をもとに 4-1.にて仕組み
の整理を行った。一方、4-2. 4-3 においては、筆者が独自に行った事業
の流れや仕組みに関する調査に基づいて取りまとめた。
- 注 31) 図 4-8 は、参考文献 28) p.92 の Fig.1、参考文献 9) p.42 の図 3 と p.48
の図 6、参考文献 22) p.77 の図 7) の 3 つの資料を参考に、筆者が調査
した知見を加えて作成。
- 注 32) 事業におけるファイナンスについては、サンフランシスコでの調査で
East Bay Asian Local Development Corporation (EBALDC) のシニア・プ
ロジェクト・マネージャー Ener Chiu 氏よりヒアリング。
- 注 33) 図 4-9 : 現地インタビューをもとに筆者作成
- 注 34) 図 4-10 : CDC のプロジェクト・ファイナンスは注 29) の EBALDC の担
当者インタビューから得た知見をもとに筆者が作成。
- 注 35) CDC における再生事業のプロジェクト費用は、土地建物の取得代、建物
の改修やリノベーション費用を含む。
- 注 36) 表 4-3、表 4-4 は、岡田による参考文献 17) に掲載されている EBALDC
のプロジェクト「Jack London Gate」プロジェクトの数値に照らし合わ
せて再編。
- 注 37) このスキームは衰退局面以外においても効果があり、家賃を市場価格よ
り低く抑えた設定による事業も可能になり、最近ではジェントリフィケー
ション対策としても有効であることがわかってきている。

【参考文献】

- 1) 5th National Community Development Census, 2005, NCCED; National Congress for Community Economic Development, 2005
- 2) Community-Based Housing Organizations in New York State, <http://www.nyshcr.org/rent/HousingOrgs.htm> (accessed 2015-12-31).
- 3) Gonzalez, E.: The Bronx, Columbia University Press, 2004.11
- 4) Hoffman, A.V.: House by House Block By Block – The Rebirth of America’s Urban Neighborhood, Oxford University Press, 2004.10
- 5) Deborah Wallace, Rodrick Wallace: Scales of Geography, Time, and Population: The Study of Violence as a Public Health Problem, American Journal of Public Health Vol. 88, No.12, pp.1853-1858, 1998.12
- 6) Vidal, A.: Rebuilding Communities: A National Study of Urban Community Development Corporations, NY: Community Development research Center, Graduate School of Management and Urban Policy, New School for Social Research, 1992
- 7) 平山洋介：コミュニティ・ベースト・ハウジングー現代アメリカの近隣再生、ドメス出版、1993.9.1
- 8) 平山洋介：“アメリカの住宅政策”、欧米の住宅政策 イギリス・ドイツ・フランス・アメリカ、ミネルヴァ書房、1999年3月
- 9) 林泰義、小野啓子他：NPO 教書ー創発する市民のビジネス革命、財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団、風土社、1997.12
- 10) 栗本裕見：政治アクターとしての非営利組織（一）ーアメリカ・クリーブランド市のコミュニティ開発法人（CDCs）を事例としてー、大阪市立大学 法学雑誌 第51巻 第3号、pp.679-716、2005年1月
- 11) 栗本裕見：政治アクターとしての非営利組織（二・完）ーアメリカ・クリーブランド市のコミュニティ開発法人（CDCs）を事例としてー、大阪市立大学 法学雑誌 第51巻 第4号、pp.890-931、2005年3月
- 12) 宗野隆俊：近隣政府とコミュニティ開発法人 アメリカの住宅政策にみる自治の精神、ナカニシヤ出版、2012年12月
- 13) 日詰一幸：コミュニティと市民運動：アメリカに置けるコミュニティ開発法人の経験、静岡大学法政研究、静岡大学、3（2）、pp.99-120、1998年12月

- 14) 岡田徹太郎：アメリカ型福祉国家とコミュニティ～住宅政策にみる市場と社会の論理～、経済理論学会編「季刊経済理論」第41巻、第2号、桜井書店、2004年7月
- 15) 岡田徹太郎：サンフランシスコ・ベイエリアの非営利開発法人 ～財務諸表にみる非営利組織の姿～、『都市問題』第101巻、第10号、東京市政調査会、2010年4月
- 16) 岡田徹太郎：アメリカの低所得者向け住宅開発プロジェクト～サンフランシスコ・ベイエリアにおける非営利組織と政府の役割～、渋谷博史・中浜隆編「アメリカ・モデル福祉国家 I」、pp.219-244、昭和堂、2010年
- 17) 岡田徹太郎：アメリカの住宅・コミュニティ開発政策、東京大学出版会、2016年11月
- 18) 海老塚良吉：アメリカの住宅政策と民間非営利住宅事業、国建協情報、国際建設技術協会、2008年5月号
- 19) 篠原二三夫：民間資本による災害復興時における住宅供給手法の検討 ～米国アフォーダブル賃貸住宅税額控除制度（LIHTC）の可能性を追う～、ニッセイ基礎研 REPORT、ニッセイ基礎研究所、2011年11月
- 20) 遠州尋美：合衆国のコミュニティ開発における税制誘導の効果 低所得者住宅投資税制控除の活用とインターメディアリの役割、大阪経大論集 53 (2)、pp.27-44、2002年7月
- 21) 森中由貴：3 アメリカの地域開発における官民一体となった支援ネットワーク —CDCの発祥およびその活動とクレジット・ユニオンのSBA融資の活用と証券化による事業融資拡大の可能性を中心に—、大阪市立大学「季刊経済研究」Vol. 32 No.3-4、pp.115-151、2010年
- 22) 児玉知章、池田祥：コミュニティ組織による近隣再生の試み—クリーブランド市、シリーズ都市再生2「持続可能性を求めて—海外都市に学ぶ」、小泉秀樹、矢作弘編、日本経済評論社、pp.66～85、2005.6
- 23) 清水陽子、中山徹：アメリカの人口減少としにおける非営利組織 CDC の地域改善活動とその役割 —ミシガン州フrint市 Salem Housing を事例として—、都市計画論文集 Vol. 49 No.3、2014年10月
- 24) 渡邊詞男：ロサンゼルス市の Mixed-Income Housing に関する研究 —開発手法とアフォーダブル住戸供給手法としての有効性、日本建築学会計画系論文集 第74巻 第641号、pp.1613-1621、2009年7月
- 25) 森 傑：民間非営利組織を中心とした住宅地の開発マネジメント手法に関

- する考察 —米国ニューメキシコ州ティエラコンテンタ開発のケーススタ
ディを通して—、日本建築学会計画系論文集 第73巻 第629号、
pp.1433-1440、2008年
- 26) Walker, C.: Community Development Corporations and their Changing Support Systems, The Urban Institute, 2002.12
 - 27) Vidal, A.: Beyond Housing: Growing Community Development Systems, The Urban Institute, 2005.6
 - 28) Frisch, M., Servon, L.J.: CDCs and the Changing Context for Urban Community Development: A review of the Field and the Environment, Journal of Community Development Society, Community Development Society, Volume 37, No.4, pp.88-108, 2006.12
 - 29) Krumholz, N., Keating, W.D., Star, P.D., Chupp, M.C.: The Long-Term Impact of CDCs on Urban Neighborhoods: Case Studies of Cleveland's Broadway-Slavic Village and Tremont Neighborhoods, Journal of Community Development Society, Community Development Society, Volume 37, No. 4, pp.33-52, 2006.12
 - 30) Liou, Y.T., Stroh, R.C.: Community Development Intermediary Systems in the United States: Origins, Evolution, and Functions, Journal of Housing Policy Debate, Taylor & Francis, Volume 9, Issue 3, pp.575-594, 1998
 - 31) Nye, N., Glickman, N.J.: Working Together: Building Capacity for Community Development, Journal of Housing Policy Debate, Taylor & Francis, Volume 11, Issue 1 pp.163-198, 2000
 - 32) Yin, J.S.: The Community Development Industry System: A Case Study of Politics and Institutions in Cleveland, 1967-1997, Journal of Urban Affairs, Taylor & Francis, Vol. 20 No. 2, pp.137-157, 1998.1
 - 33) Gittell, R., Wilder, M.: Community Development Corporations: Critical Factors That Influence Success, Journal of Urban Affairs, Taylor & Francis, Vol. 21 No. 3, pp.341-362, 1999
 - 34) Gratz, R.B.: The Living City - How America's cities and being revitalized by thinking small in a big way, Simon & Schuster, 1989.3
 - 35) Jonnes, J.: South Bronx Rising, The rise, fall, and resurrection of an American city, Fordham University Press, 2002.1
 - 36) DeRienzo, H.: The Concept of Community, Lessons from the Bronx, IPOC di Pietro Condemi, 2008.9

- 37) Sahd, B: Community Development Corporations and Social Capital: Lessons from the South Bronx, Community-Based Organizations – The Intersection of Social Capital and Local Context in Contemporary Urban Society, Wayne State University Press, 2004.2
- 38) 田島則行：シアトル・ダウンタウンにおける都市再生手法の研究—日本の都市における衰退する中心市街地の再生の参考事例として、日本建築学会学術講演梗概集、日本建築学会、pp.1143-1144、2013年9月
- 39) 田島則行：人口縮小都市における衰退と都市再生の可能性—ニューヨーク・サウス・ブロンクスの再生を参考にして—、日本建築学会学術講演梗概集、日本建築学会、pp.947-948、2015年9月
- 40) 田島則行：人口減少時における都市再生プロセスの研究—ニューヨーク市サウス・ブロンクスの再生事例を参考に—、日本建築学会学術講演梗概集、日本建築学会、pp.607-608、2016年8月
- 41) US Census of Population and Housing, , U.S. Census Bureau, U.S. Department of Commerce, 1940-2010
- 42) Southeast Bronx Community Organization: <http://sebcodevelopment.org> (accessed 2019-10-04).
- 43) The Pratt Institute Center for Community and Environment Development: <https://www.picced.org> (accessed 2019-10-04).
- 44) The Ford Foundation: <https://www.fordfoundation.org> (accessed 2019-10-04).
- 45) Mid-Bronx Desperadoes Community Housing Corporation: <https://mbdhousing.org> (accessed 2019-10-04).
- 46) Banana Kelly Community Improvement Association: <https://www.bkcianyc.org> (accessed 2019-10-04).
- 47) Local Initiatives Support Corporation: <http://www.lisc.org> (accessed 2019-10-04).
- 48) The Enterprise Foundation: <https://www.enterprisecommunity.org> (accessed 2019-10-04).
- 49) Diane K. Levy, Jennifer Comey, Sandra Padilla: KEEPING THE NEIGHBORHOOD AFFORDABLE: A Handbook of Housing Strategies for Gentrifying Areas, The Urban Institute, 2006.
- 50) Diane K. Levy, Jennifer Comey, Sandra Padilla: IN THE FACE OF GENTRIFICATION: Case Studies of Local Efforts to Mitigate Displacement, The Urban Institute, 2006.

第 5 章 ロンドンの DT による近隣地域の再生手法

第5章 ロンドンの Development Trust による近隣地域の再生手法

5-1. はじめに

5-1-1. 研究の背景と目的

英国では1970年代以降、都市における衰退問題やインナーシティ問題、マイノリティや貧困問題、治安の悪化などに直面した結果、住民運動を起点とした新しい非営利組織による活動が行われるようになった。80年代に入ると英国はサッチャー首相の下、政府の役割縮小という政策方針から非営利組織の台頭を歓迎し、90年代になるとディベロップメント・トラスト（Development Trust: 以下 DT）の活躍が英国全土に広がった。今日では、DTは各地域の近隣問題に対応した再生活動を行う組織として、欠かすことのできない存在になった。

米国の同等の機能を果たす非営利組織である CDC（Community Development Corporation）と比較すると、CDCが住宅の開発・再生・管理による仕組みで地域に貢献するのに対し^{1)~3)}、DTは必ずしも住宅の供給が中心ではなく、各地域、各近隣状況に合わせて多様な解決手法を取るところに特徴がある。それぞれの近隣状況に応じた多くの具体的な再生活動が実践されており、将来の日本の都市の衰退問題への対応策を検討する上で、参考にすべき点があると考えている。

本研究では、英国で最もDTが集中しているグレーター・ロンドン（以下：ロンドン）において各々のDTが多種多様な近隣状況に合わせて工夫された再生手法をとっている事に着目し、以下の5点について掘り下げる。①ロンドンにおけるDTの事例を調査し、活動地域、主な機能、アセットの活用タイプ、活動目的を整理して実態を把握する（2節）。②近隣状況に対応したアセットの活用の特徴のある代表的なDTを5つ抽出し実態を把握する（3節）。③DTのアセット活用における立地パターンから見出される再生手法の特徴を考察する（4節）。④DTにおけるファイナンスの仕組みを整理し、アセットを有効に活用した「アセットベース」というDT独自の方法を整理する（5節）。⑤最後に2010年から2019年までのロンドンの人口増加やジェントリフィケーションの状況をに対し、各DTの経営状況を鑑みて悪影響の有無および有効性について確認する（6章）。

これら5つの項目の調査・分析を通じ、DTによる多様な近隣の特徴に適応させたアセット活用の手法とそれを支える仕組み、およびその有効性を明らかにする。

5-1-2. Development Trust (DT) とは

Development Trust とは、①特定の地域の経済的、環境的、社会的な再生に従事、②営利目的ではない自立した組織、③コミュニティに基盤を置き、自分たちでアセットの所有あるいは管理、④コミュニティやボランティアや公共セクターとの積極的なパートナーシップを組むこと、と定義されている⁴⁾。

具体的には、その地域にある土地や建物などのアセットの所有権や使用权を確保し、活動するためのスペースと賃料などの自主財源の両方を確保する「アセットベース」と呼ばれる方法により、対象とする近隣地域の再生活動を行う。

DT は英国のチャリティ法 (Charity Act 1960, 1992, 1993, 2006) においてチャリティ (慈善) 団体として登録されており、Trust という名前は、英国独特の表現として、信託組織つまり社会的な信託を受けた公共性のある事業を行う組織であることを意味している。

イングランドには 649 件の DT がある⁵⁾。スコットランドでは 280 件⁶⁾、ウェールズでは 21 件⁷⁾、北アイルランドでは 89 件⁸⁾。合計すると英国全体としては 1,039 件 (2020 年 2 月時点) の DT が活動をしている。

5-1-3. 研究の方法

DT に関する基礎情報はディベロップメント・トラスト協会 (Development Trusts Association : 以下 DTA) から入手した資料を元に把握した上で、メンバーリストからロンドンにて活動する DT を特定して web 調査を行い、それぞれの DT の活動内容や近隣地域の状況やアセットの活用方法を整理分類した。各分類の中から特徴的な 5 つの DT を抽出し、現地で近隣状況を調査した上で、それぞれの組織にインタビューを行ない^{注 1)} 結果をまとめた⁹⁾。その後、DT と近隣との関係性に関する調査を行い、2010 年～2019 年までの動向について追加調査した。

5-1-4. 既往研究と研究の意義

DT の概要については、宮田らによる非営利組織による都市開発に関わる役割についての研究¹⁰⁾ (1998 年)、宮本による DT の役割や手法に関する研究^{11)、12)} (2003, 2005 年) がある。

個別の DT についての研究としては、西山康雄によるウェストウェイ DT の研究¹³⁾ (2004 年) では、社会性と企業性を両立させ、財政自立を確立したその開発プロセスと要因について掘り下げている。一方、西山八重子によるコインストリート CB の研究¹⁴⁾ (2011 年) では、貧困地域の再生のためのコミュニティの企業

化に着目し、市場原理でもなく非市場原理でもなく、互助的中間領域をつくる試みとして研究している。小田切¹⁵⁾によるDTの発展およびウェストウェイDTの研究(2006年)では、DTの設立からの経緯や活動内容や組織マネジメントなどを取り上げ、DTの発展を可能にした要因について研究を行なっている。

また、西山康雄と西山八重子による共著¹⁶⁾(2008年)では、住民主導型の「ガバナンス型まちづくり」として、従来のガバメント型都市計画とは違う新しいまちづくりの主体としてDTを定義し、まちづくり事業体の特徴と歴史的展開、各事例におけるコミュニティの形成とガバナンスの実態、アセットマネジメントによる財政的自立についての研究を行なっている。

DTに関する英国における既往研究については、西山康雄が著書¹⁶⁾で指摘しているように該当する研究が見当たらないが、DTA(Locality等)が、そのポリシー、仕組み、運営方法、事例となるDTの活動等の主旨がわかる資料^{17)~21)}をメンバー向けに発行しており、本研究ではそれらを参照している。

DTについては以上の研究や資料があるが、個々のDTの近隣状況とアセットの活用方法の関係に着目して調査・検証したものは見当たらず、本稿はこの点に力点をおいて、独自の調査を行っている。

5-2. ロンドンにおけるDTとその類型

5-2-1. ロンドンのDT組織

英国全体では前述のように1,039件のDTがあるが、そのうちの約1割弱にあたる93件のDTがロンドンに集中している。そのうち詳細が不明な17を除いた76件について、それぞれの活動地域、活動・サービス内容、アセット活用タイプ、そして主たる支援対象を整理した(表5-1)。

5-2-2. DT組織の類型

(1) 活動地域(表5-2)

DTの活動対象となる貧困層が住むエリアは、図1^{注3)}に示すようにパッチワークのようにまだら状に分布している。各DTの活動地域については、図2のようにロンドンのポストコードに従ってN(ノース)、E(イースト)、SE(サウス

表 5-1 ロンドンにおける DT のリスト注 2)

DT の名称	活動地域 ポストコード	活動・サービス内容	アセットの活用タイプ 影響関係 + 配置の型	主たる支援対象
1 170 Community Project	SE14	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
2 Abbey Comm. Centre	NW6	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
3 Action Acton	W3	社会教育、職業訓練サービス	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
4 Ashford Place	NW2	コミュニティ育成活動 健康・医療サービス	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
5 Aston-Mansfield	E7	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
6 Attlee Foundation	E1	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
7 Bankside Open Spaces Trust	SE1	ガーデン、パーク等環境活動	エリア再生 + 多拠点型	活動支援
8 Beauchamp Lodge Settlement	W2	ガーデン、パーク等環境活動	ノード + 拠点型	活動支援
9 Bede House Assoc.	SE16	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
10 Better Archway Forum	N19	地域再生活動 コミュニティ育成活動	エリア再生 + 多拠点型	コミュニティ支援
11 Bishop Creighton House Settlement	SW6	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
12 Blackfriars Settlement	SE1	コミュニティ育成活動 健康・医療サービス	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
13 Bridge Renewal Trust	N15	コミュニティ育成活動 健康・医療サービス	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
14 Brixton Green	SW9	地域再生活動	エリア再生 + 多拠点型	コミュニティ支援
15 Bromley by Bow Centre	E3	コミュニティ育成活動 健康・医療サービス	エリア再生 + 多拠点型	弱者支援
16 Cambridge House	SE5	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
17 Castlehaven Comm. Assoc.	NW1	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
18 Chats Palace Arts Centre	E9	アート等文化活動	転用リノベ + 拠点型	活動支援
19 Clapham Park Project	SW2	コミュニティ育成活動	ノード型 + 拠点型	コミュニティ支援
20 Coin Street Comm. Builders	SE1	コミュニティ育成活動	エリア開発 + 一階型	コミュニティ支援
21 Commonside Comm. Dev. Trust	OR4	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
22 Community Links	E16	コミュニティ育成活動 健康・医療サービス	転用リノベ + 拠点型	コミュニティ支援
23 Copleston Centre	SE15	コミュニティ育成活動 健康・医療サービス	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
24 Crystal Palace Comm. Dev. Trust	SE20	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
25 CH & CT CRP	E16	コミュニティ育成活動	転用リノベ + 拠点型	コミュニティ支援
26 Dalgarno Neighbourhood Trust	W10	コミュニティ育成活動 健康・医療サービス	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
27 East Dulwich Estate TRA	SE22	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
28 Elfrida Rathbone Camden	NW5	アート等文化活動	ノード + 拠点型	活動支援
29 Evelyn 190 Comm. Centre	SE8	カウンセリング・情報サービス	ノード + 拠点型	弱者支援
30 Finsbury Park Trust	N4	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
31 Friends of Kensal Rise Library Ltd	NW10	図書館サービス	ノード + 拠点型	施設運営支援
32 Friern Barnet Comm. Library	N11	図書館サービス	ノード + 拠点型	施設運営支援
33 Grand Union Village Comm. Dev. Trust	UB5	コミュニティ育成活動 健康・医療施設	エリア開発 + 一階型	施設運営支援
34 Hackney Co-operative Dev.s CIC	E8	ビジネス支援活動	ノード + 拠点型	活動支援
35 Hackney CVS	E8	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
36 Highgate Newtown Comm. Centre	N19	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
37 High Trees Comm. Dev. Trust	SW2	教育・チャイルドケアサービス	ノード + 拠点型	弱者支援
38 Holborn Comm. Assoc.	WC1	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
39 Hornsey Lane Estate Comm. Assoc.	N19	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
40 Jacksons Lane	W6	アート等文化活動	転用リノベ + 拠点型	活動支援
41 Katherine Low Settlement	SW11	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
42 Kingsgate Comm. Assoc.	NW6	コミュニティ育成活動 健康・医療サービス	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
43 Lewisham Art House	SE14	アート等文化活動	転用リノベ + 拠点型	活動支援
44 Maiden Lane Comm. Centre	NW1	コミュニティ育成活動	ノード型 + 拠点型	コミュニティ支援
45 Manor Gardens Welfare Trust	N7	コミュニティ育成活動	ノード型 + 拠点型	コミュニティ支援
46 Manor House Dev. Trust	N4	コミュニティ育成活動	エリア開発 + 一階型	コミュニティ支援
47 Mary Ward Settlement	WC1	コミュニティ育成活動 健康・医療サービス	ノード型 + 拠点型	コミュニティ支援
48 Mildmay Comm. Partnership	N16	コミュニティ育成活動	ノード型 + 拠点型	コミュニティ支援
49 Oxford House in Bethnal Green	E2	コミュニティ育成活動	ノード型 + 拠点型	コミュニティ支援
50 Paddington Development Trust	W2	コミュニティ育成活動 健康・医療サービス	ノード型 + 拠点型	コミュニティ支援
51 Peckham Vision	SE15	コミュニティ育成活動	ノード型 + 拠点型	コミュニティ支援
52 Peel Institute	EC1	コミュニティ育成活動	ノード型 + 拠点型	コミュニティ支援
53 Pembroke House	SE17	コミュニティ育成活動	転用リノベ + 拠点型	コミュニティ支援
54 Pepper Pot Centre	W10	コミュニティ育成活動 健康・医療サービス	ノード型 + 拠点型	コミュニティ支援
55 Ponders End Comm. Dev. Trust	EN3	コミュニティ育成活動	ノード型 + 拠点型	コミュニティ支援
56 Poplar Housing And Regeneration Comm. Assoc.	E14	コミュニティ育成活動	転用リノベ + 拠点型	コミュニティ支援
57 Positive Network	SE17	マイノリティ支援活動 コミュニティ育成活動	転用リノベ + 拠点型	弱者支援
58 Quaggy Dev. Trust	SE13	教育・チャイルドケアサービス カウンセリング・情報サービス	ノード型 + 拠点型	弱者支援
59 Selby Trust	N17	コミュニティ育成活動	ノード型 + 拠点型	コミュニティ支援
60 Shoreditch Trust	N1	コミュニティ育成活動 健康・医療サービス	ノード型 + 拠点型	コミュニティ支援
61 Somers Town Comm. Assoc.	NW1	コミュニティ育成活動	ノード型 + 拠点型	コミュニティ支援
62 South Kilburn Trust	NW6	コミュニティ育成活動	ノード型 + 拠点型	コミュニティ支援
63 St Luke's Centre and Trust	EC1	コミュニティ育成活動	ノード型 + 拠点型	コミュニティ支援
64 St Margaret's House Settlement	E2	コミュニティ育成活動	ノード型 + 拠点型	コミュニティ支援
65 Stockwell Partnership	SW8	アドバイス・情報サービス	ノード型 + 拠点型	弱者支援
66 The Abbey Comm. Assoc.	SE1	コミュニティ育成活動 健康・医療サービス	転用リノベ + 拠点型	コミュニティ支援
67 The Camden Society	NW5	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
68 The Dockland Settlement	E15	コミュニティ育成活動 ガーデン、パーク等環境活動	エリア再生 + 多拠点型	活動支援
69 The New Cross Gate Trust	SE14	コミュニティ育成活動 ガーデン、パーク等環境活動	ノード + 拠点型	活動支援
70 The Renewal Programme	E12	コミュニティ育成活動	転用リノベ + 拠点型	コミュニティ支援
71 The Winchester Project	NW3	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
72 Time and Talents Assoc.	SE16	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
73 Toynbee Hall	E1	コミュニティ育成活動 健康・医療サービス	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
74 Vital Regeneration	SE5	コミュニティ育成活動 健康・医療サービス	転用リノベ + 拠点型	コミュニティ支援
75 Waterloo Action Centre	SE1	コミュニティ育成活動	ノード + 拠点型	コミュニティ支援
76 Westway Development Trust	W10	コミュニティ育成活動 アート等文化活動 スポーツ等の活動	エリア再生 + リニア型	コミュニティ支援

イースト)、SW (サウスウエスト)、W (ウエスト)、NW (ノースウエスト)、加えてグレーター・ロンドンの周縁の郊外にある地域(ポストコード: EN、IG、RM、DA、BR、TN、CR、SM、KT、TW、UB、HA)に分け、その地域別の割合を表2に示した。南東側(サウスイーストやイースト・ロンドン)や北側(ノースやノースウエスト・ロンドン)にDTが多い傾向にあるが、全体としてはロンドンの都市部もしくは近郊部の貧困層が多いエリアで活動している。(図1、図2)

(2) DTの活動・サービス内容の割合(表5-3)

表3を見ると、DTの活動やサービスの内容としては、住民同士の活動や交流を活性化するためのコミュニティ育成活動が半数以上ある。一方、健康・医療サービスも20%以上ある。アート等の文化活動やガーデンパーク環境活動もそれぞれ5~6%ずつある。その他、スポーツ、演劇などの特定の目的のための活動も散見される。その他には、図書館、地域再生活動、教育・チャイルドケアサービス、カウンセリング・情報サービス、マイノリティ支援活動、社会教育や職業訓練、あるいはビジネス支援活動もある。

(3) DTの主たる支援対象(表5-4)

主たる支援対象としては、大きく分けて4つあることがわかった。一番多いのは近隣の「コミュニティ支援」を行なっているところで、全体の75%以上ある。その他、住民の特定の活動自体を支援することを主たる目的としている「活動支援」のものが10%ほどある。その他、マイノリティなどの「弱者支援」が8%。そして一部、施設自体の運営を支援することを通して、その施設を利用するコミュニティをサポートする「施設運営支援」のものが、4%ほど見受けられた。

(4) アセットの活用タイプ(表5-5)

アセットの活用タイプについては、近隣に影響を及ぼしうる「近隣範囲」と、アセットの配置や並び方などの特徴に着目した「配置」の二つの観

表5-2 活動地域別の割合

活動地域	DT数	割合
SE: サウスイースト・ロンドン	20	21.5%
E: イースト・ロンドン	14	15.1%
N: ノース・ロンドン	12	12.9%
NW: ノースウエスト・ロンドン	11	11.8%
SW: サウスウエスト・ロンドン	6	6.5%
W: ウエスト・ロンドン	6	6.5%
WC: ウェストセントラル・ロンドン	2	2.2%
EC: イーストセントラル・ロンドン	2	2.2%
EN: エンフィールド地区(北部)	1	1.1%
UB: サウスオール地区(北西部)	1	1.1%
CR: クロイドン地区(南部)	1	1.1%
合計	76	100%

表5-3 活動・サービス内容の割合

活動・サービス内容	DT数	割合
コミュニティ育成活動	59	77.6%
健康・医療サービス	17	22.4%
アート等文化活動	5	6.6%
ガーデン、パーク環境活動	4	5.3%
図書館サービス	2	2.6%
地域再生活動	2	2.6%
教育・チャイルドケアサービス	2	2.6%
カウンセリング・情報サービス	2	2.6%
スポーツ等の活動	1	1.3%
社会教育・職業訓練サービス	1	1.3%
マイノリティ支援活動	1	1.3%
ビジネス支援活動	1	1.3%

※一つのDTで二つ以上兼ねている時がある

※パーセンテージは、総数の76件に対する割合

表5-4 主たる支援対象の割合

主たる支援対象	DT数	割合
コミュニティ支援	58	76.3%
活動支援	9	11.8%
弱者支援	6	7.9%
施設運営支援	3	3.9%
合計	76	100%

表5-5 アセット活用タイプの割合

アセット活用のタイプ	DT数	割合
ノード+拠点型	56	73.7%
転用リノベ+拠点型	11	14.5%
エリア再生+多拠点型	5	6.6%
エリア再生+リニア型	1	1.3%
エリア開発+一団型	3	3.9%
合計	76	100%

点から分類した。

「近隣範囲」については次の4つの型がある。面的に広い再生の波及効果をもたらすものを「エリア再生型」、近隣の開発事業を誘引するものを「エリア開発型」、求心的なものを「ノード型」、古い歴史的な建物をリノベーションおよび用途の転用をしているものは、近隣に対して象徴的なランドマーク効果があることから「転用リノベ型」とした。

アセットの「配置」については、次の4つの型がある。

線形に長い（もしくは並ぶ）ものは「リニア型」。複数の施設がまとまって群をなしているものは「一団型」。多くの拠点が分散している場合は「多拠点型」。ひ

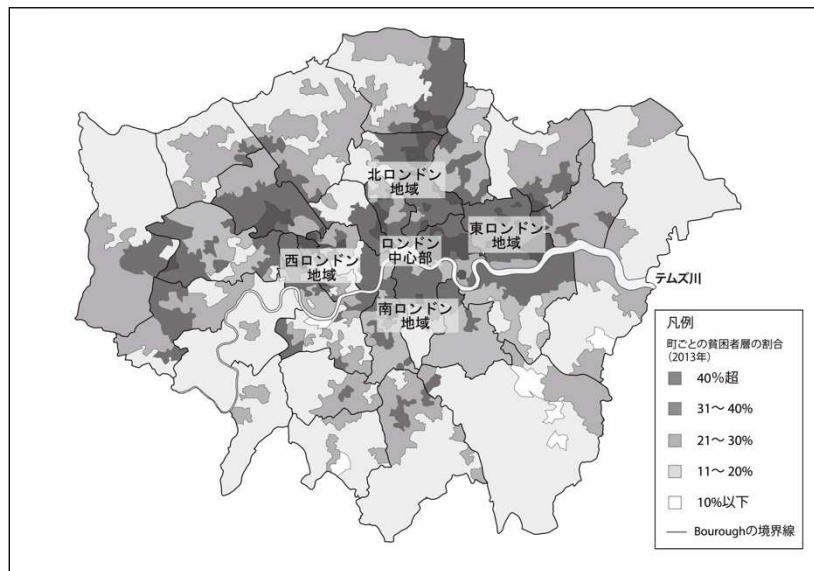


図 5-1 ロンドンの貧困エリアの分布^{注3)}

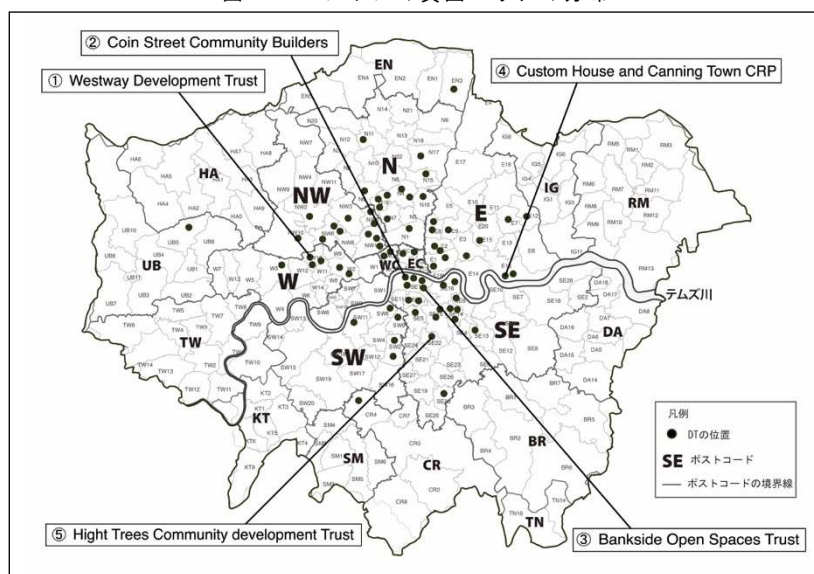


図 5-2 ロンドンにおけるDTの活動地域と選定したDTの位置

とつのアセットで活動しているものは「拠点型」とした。

「ノード+拠点型」が圧倒的に多く 73.7%を占めており、歴史的な建物を転用している「転用リノベ+拠点型」は 14.5%ある。つまり、ひとつのアセットによる「拠点型」のものが合計で 88.2%を占めていることがわかる。一方、複数の拠点によるアセット活用を行なっている DT については、数は少ないが、「多拠点型」は 5 つ、「一団地型」は 3 つ、そして「リニア型」が 1 つある。そのうち、「エリア再生型」は 6 つあり、「エリア開発型」は 3 つあった。

5-3. 選定した DT 組織の近隣状況の特徴と活動内容

前節で整理したロンドンにおける DT から表 6 のように 5 つのアセット活用タイプを定義し、それぞれを代表する DT を選定して各々の DT 組織の近隣状況、特徴、活動内容の実態の調査を行った。

5-3-1. Westway Development Trust (図 5-2)

近隣に対して広い範囲をカバーする「エリア再生+リニア型」としては、高速道路の高架下を活用している Westway Development Trust (以下: Westway DT) が唯一の事例であり、DT の先駆的な存在として参考にされてきた。

裕福なエリアとされる北西ロンドンのすぐ外側にある北ケンジントンエリアは、マイノリティや貧困層が多く、すぐ西側には産業・工業地帯、南側には貧困層のためのタワーブロック団地がある。その地域を分断するように計画された高速道路への反対運動として始まったのが、Westway DT の始まりである。1971 年に設立され、高速道路の高架下は廉価な名目地代を支払って使用权を得て、隣接するエリアの活性化を担っている。

長さは東西に約 1.5km で高架下の敷地は 23 エーカーの広さになる。ここをコミュニティ活動や、アートやスポーツなどに関連した活動を行う一方で、軽工業オフィス、店舗に賃貸し不動産収入やプロジェクト収入によって活動資金を生み出している。

分断されていたエリアをつなぎ止めて南北からのアクセスを確保するため、高架下に沿って歩行者道を設け、西側の高速道路の円形のインターチェンジ付近で

表 5-4 選定した5つのDTに関する概要および現地調査結果の概略

番号	①	②	③
DTの名称	ウェストウェイ・ディベロップメント・トラスト	コイン・ストリート・コミュニティ・ビルダーズ	バンクサイド・オープン・スペースズ・トラスト
英語名	Westway Development Trust	Coin Street Community Builders	Bankside Open Spaces Trust
設立年	1971年	1977年	2000年
設立の経緯	ウェストウェイ高速道路の建設計画への反対運動から高架下の利用を委託されて活動を開始。	サウスバンクの大規模オフィスビルの再開発に反対した住民が集まって始めた活動である。	少数の住民が集まり、公園の再生やガーデニングの活動から始まった活動である。
ロケーション	北西ロンドン、北ケンジントン地区	サウスバンク	南ロンドン、ランベス・サザーク区
地域の特徴	貧困層やマイノリティが多く工業系あるいは倉庫街なども隣接している。南側には貧困層向けの大規模住宅団地がある一方、徒歩圏には高級住宅街もある。	元々は船による物流の拠点として倉庫や港湾設備が集まっていた場所であったが、産業構造の変革によって物流拠点としての役割が終わり、一時は荒廃した。	テムズ川の北側の地位に比べて、港湾労働に従事する労働者が多く、倉庫や小工場、あるいは鉄道ターミナルが多く、緑や公園に乏しい殺伐とした環境であった。
主な機能	コミュニティ、アート、スポーツ施設	商業、コミュニティ施設	ガーデン、公園、スポーツ施設
事業規模	約600万ポンド（2018年）	約963万ポンド（2018年）	約44万ポンド（2018年）
収入源	補助金、寄付、不動産収入、施設使用料、プロジェクト収入	不動産賃料、駐車場代、店舗収入	補助金、管理委託料、スポーツ施設使用料
アセット活用	エリア再生+リニア型	エリア開発型	エリア再生+多拠点型
市民活動	複合活動型	複合活動型	市民活動型
再生手法	高架下活用+コミュニティ活動+教育活動	不動産開発+コミュニティ活動+貧困層向けの住宅+周辺環境整備	公園管理+コミュニティ活動促進+環境整備
活動の特徴	高架下を開発運用。賃貸スペースやスケートボード場、サッカー場、テニスコートなどのスポーツ施設から収入を得る。コミュニティ施設を併設してマイノリティや貧困層に対する支援も行う。	倉庫や空き地を利用してエリア開発、住民の居住施設や公園の整備を行なった。ロンドン中心市街地への近さを活かし、不動産ビルの開発により賃貸収入の一部をコミュニティ活動の資金に当てている。	公園や空き地での整備を行いながら、そこでの市民活動を活発に行なってコミュニティの活性化を担う。近年はスポーツ施設などの貸し出しなども行って、補助金に頼らない収入の確保も進めている。

番号	④	⑤
DTの名称	カスタム・ハウス&キャニング・タウン・コミュニティ・リニューアル・プロジェクト	ハイ・ツリーズ・コミュニティ・ディベロップメント・トラスト
英語名	Custom House and Canning Town Community Renewal Project	High Trees Community Development Trust
設立年	1992年	1998年
設立の経緯	取り壊しの危機にあった教会の反対運動から、住民グループへと建物の払い下げをうけて始まった。	団地の住民有志が集まり環境向上のために立上り、閉鎖された施設図書館を低額でリースして活動を開始。
ロケーション	東ロンドン郊外	南ロンドン郊外
地域の特徴	ロンドンの東地域は労働者や貧困層が多い。大規模開発や集合住宅顔多、幹線道路やテムズ川沿いの港湾地域や産業系のエリアと隣接。	ロンドン南周縁部で低所得者層や失業者の多い地域。団地は40棟8000人が居住する。1980年代にはスラム化が始まり建物の状態も悪化。マイノリティの若者が多く失業率が高い。
主な機能	コミュニティ施設、貸しオフィス	学習センター、職業訓練施設
事業規模	約36万ポンド（2018年）	約60万ポンド（2018年）
収入源	補助金、不動産収入、プロジェクト収入	補助金、寄付、プロジェクト収入
アセット活用	転用リノベ+拠点型	拠点型
市民活動	市民活動型	特定施設型
再生手法	建築のリノベ+コミュニティ活動+拠点整備	図書スペースの活用+社会教育貢献
活動の特徴	教会の中に3~4階建ての建物を建て空間を活用。オフィスやイベントスペースから賃貸収入を得、職業訓練やコミュニティカフェの運営や幼稚園の経営によるコミュニティ支援を行っている。	譲り受けた図書館を利用して、団地内外の近隣状況のニーズをうけて、失業者や若者向けの職業訓練、教育、学習センターの運営なども行っている。

施設も備えている。これらは近隣住民へのコミュニティ活動への貢献でもありながら、使用料による収益にもつながっている。中央部分では、収益のために軽工業ユニットとして賃貸するスペースがあるが、南北に直行する道路近辺では店舗やコミュニティスペース、デイケアセンターやシェアオフィスなど、単に収益を上げるだけでなく、地域のコミュニティに貢献できるような様々な施設を配置している。

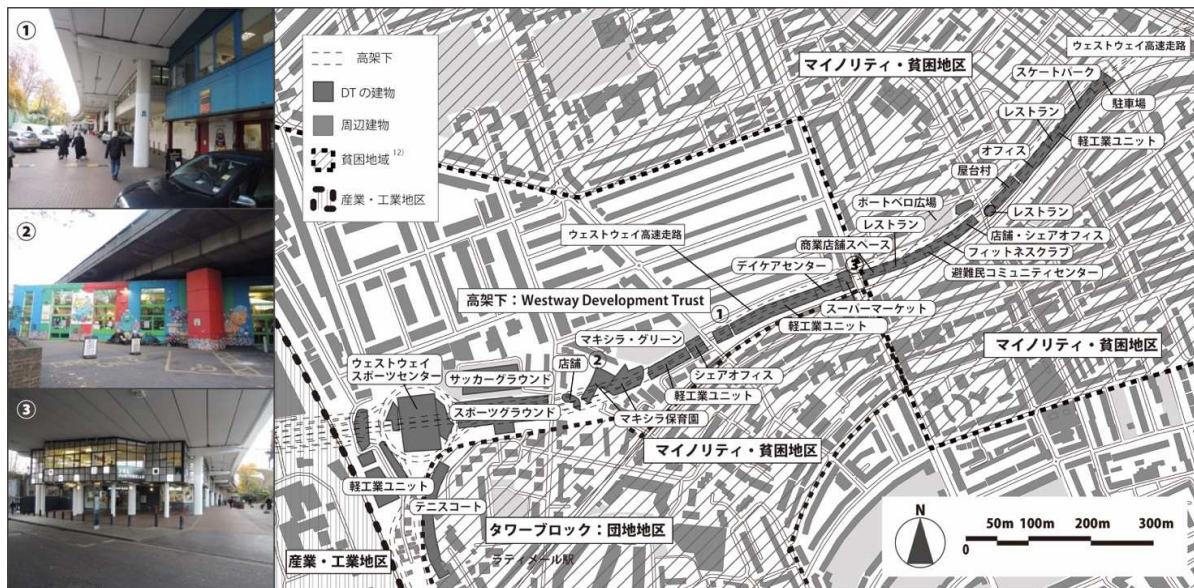


図 5-3 Westway DT の活動地域の近隣状況

5-3-2. Coin Street Community Builders (図 5-3)

「エリア開発＋一団型」としては、サウスバンクの旧港湾地帯の衰退エリアという立地の利点を活かして近隣地域の開発を行った Coin Street Community Builders (以下：Coin Street CB) がある。

河川舟運がまだ活発だった頃は、ロンドンの物流の拠点としてここに港湾施設や工場が建ち並んでいた地域であったが、舟運の衰退とともに企業や労働者が姿を消して荒廃していった。そこに大手地主が大規模開発計画を発表し、それに反対する近隣住民らの運動が、1977年の Coin Street Community Builders (Coin Street CB) の設立へと繋がった。

テムズ川の橋を渡ればロンドン中心街であるというサウスバンクの利点を活かして、表側のリバーサイドでは積極的な不動産開発を行って収益を上げてコミュニティ活動を支援するための費用として利用。一本入った裏側は逆に近隣のコミュニティのため、貧困層向けの集合住宅やコミュニティ・センターなどを運用し

ている。こうして、補助金に頼らずに事業内費用移転によって自らの収益で自立したコミュニティの支援活動が可能になった。



図 5-4 Coin Street Community Builders の活動地域の近隣状況

5-3-3. Bankside Open Spaces Trust (図 5-4)

「エリア再生+多拠点型」として、空き地や公園での市民活動を活性化するため南ロンドンで広い範囲で活動を行う Bankside Open Spaces Trust (以下: BOST) がある。南ロンドンエリアは、歴史的に労働者が多く、倉庫や工業施設の間に住宅等が建てられ、テムズ川北側や郊外などに比べると、公園などによる環境整備はあまり重視されてこなかった。また、サウスバンクでは大規模公共施設やウォーターラー駅やロンドン・ブリッジ駅などの大規模ターミナル駅に挟まれて雑然とした街並みであった。こういった状況を打破しようと、少数の住民が集まり公園の整備や活用を通じた市民活動を行っていたことから、2000年に Bankside Open Spaces Trust (Bankside Open ST) が設立された。

現在では約 20 箇所の公共公園やプライベート・ガーデン、スポーツ施設などを管理しつつ、それらの場所を拠点に市民活動を行っており、エリア全体の再生に大きな貢献をしている。一方、管理者指定としての収入や補助金に頼った経営となっており、新しく整備したマルボロ・スポーツ・ガーデンが新たなアセットベースとしての収入源を確保し、自立した経営を模索している。

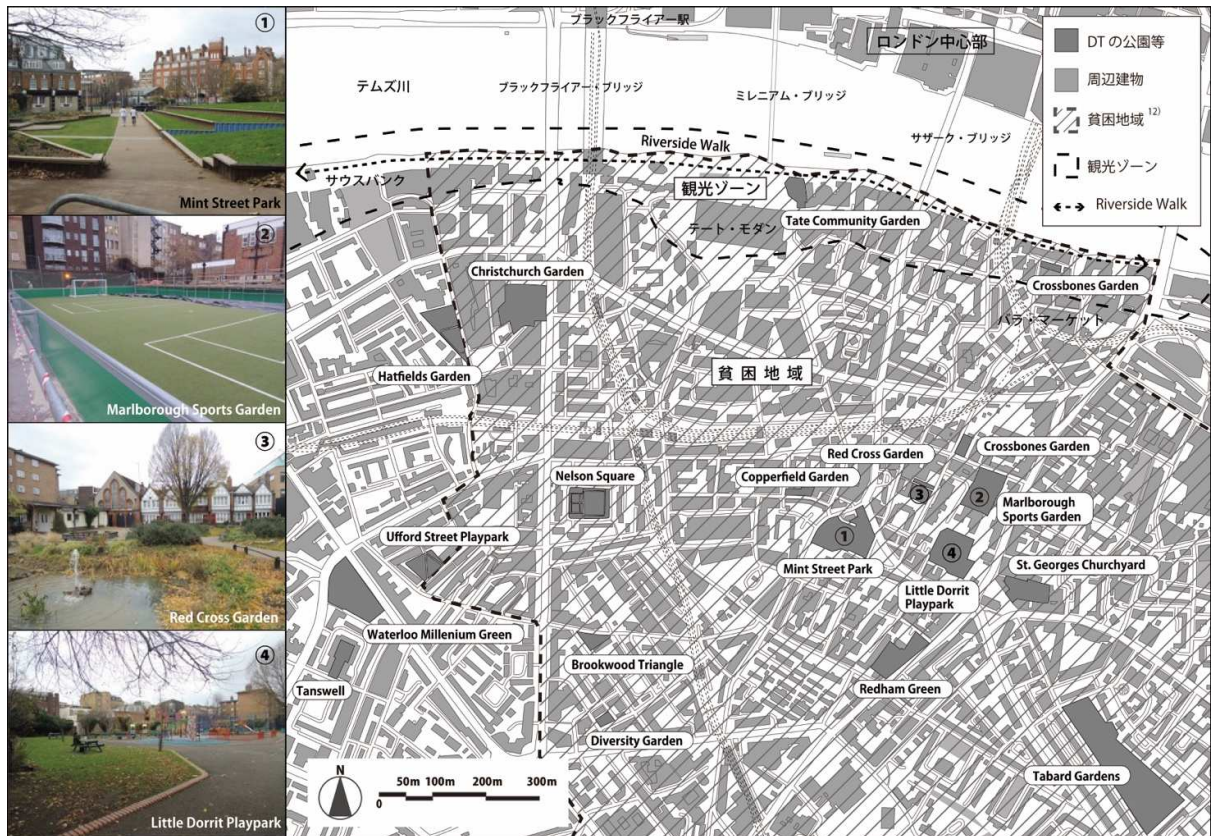


図 5-5 Bankside Open ST の活動地域の近隣状況

5-3-4. Custom House & Canning Town CRP (図 5-5)

ロンドンでは比較的多く見られる「転用リノベ+拠点型」としては、古い教会をリノベーションして転用した Custom House & Canning Town Community Renewal Project (以下: CH & CT CRP) がある。

東ロンドンのテムズ川に隣接したニューハムにあるこのエリアは、テムズ川沿いの港湾施設や幹線道路に挟まれ、貧困層向けの大規模集合住宅が建ち並び、高齢者も多い。

また、1980~90年代取り壊されたタワーブロック団地の敷地に新しくジェントリフィケーションを目指した不動産開発が行われるなど、エリア内での格差も大きく、チグハグとした環境になっている。ここで活動をしていた市民団体が、教会の取り壊し計画を知り、それに対して反対・保存運動を行った結果、名目上の金額で払い下げを受け、1992年に設立されたのが、Custom House & Canning Town Community Renewal Project (CH & CT CRP) である。

天井の高い教会の内側に4階建ての木造の建物を建て、用途を転用してリノベーションを行った上で、このエリアのコミュニティ活動の拠点として空間を有効活用している。シェアオフィスや貸しスペース、コミュニティカフェなどで収益を得て、コミュニティ活動の支援を行っている。

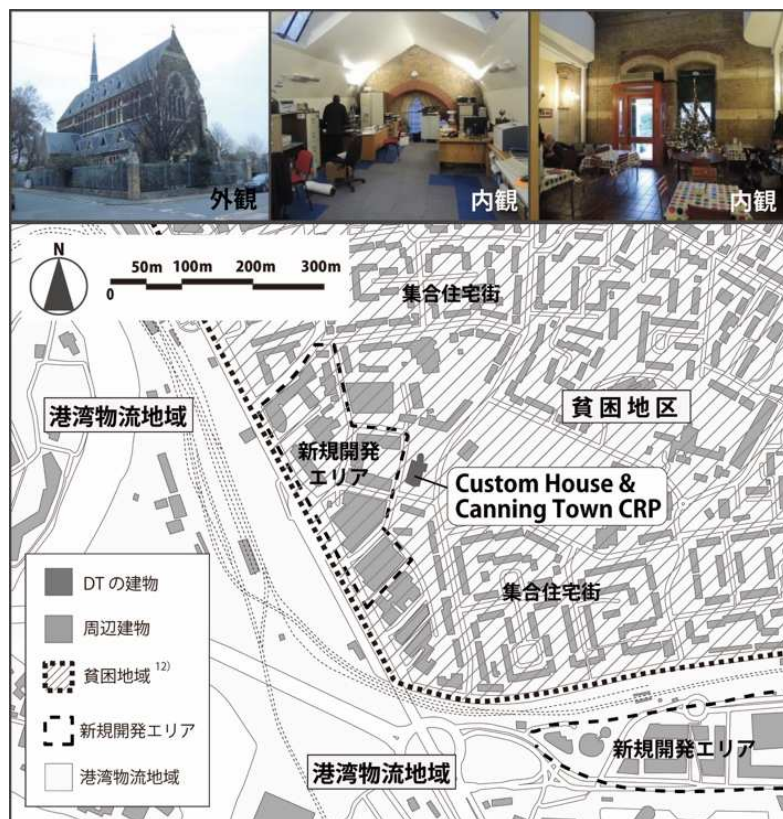


図 5-6 CH & CT CRP の活動地域の近隣状況

5-3.5. High Trees Community Development Trust (図 5-6)

数多くある「ノード+拠点型」からは集合住宅団地の中の図書館を転用して、社会教育の場として活用している High Trees Community Development Trust (以下: High Trees CDT) がある。

南ロンドンの郊外にある 1950 年代から 70 年代にかけて建てられた集合住宅団地であり、現存するのは 40 棟、約 8000 名が居住するエリアである。1980 年代にはスラム化と治安の悪化がおこり、特にマイノリティの若者の失業やドロップアウトが多くみられた。団地に古くからあった図書館の閉館に伴い、団地住民の有志が集まって環境向上のために立ち上がり、閉館した図書館を格安で借りて 1998 年に活動を開始したのが、High Trees Community Development Trust (High Trees CDT) である。

失業者や教育が十分でない若者のために、教育・学習センターの運営や、職業訓練などを行っている。



図 5-7 High Trees CDT の活動地域の近隣状況

5-3-6. 各 DT によるアセットの活用方法のまとめ

5つのDTの近隣環境はそれぞれ大きく異なる。Westway DTは貧困層が住むエリアを分断するように建設された高速道路の高架下空間を活用したものである。

Coin Street CBは、もともと旧港湾地帯の物流を担っていた地域が衰退したものである。テムズ川沿いの南側が観光ゾーンとして再生されてきた状況と、取り残されていく一本裏側のゾーンの違いをむしろ肯定的に受け入れて、戦略的に「稼ぐアセット」と「コミュニティに貢献するアセット」の2つにはっきりと分けている点に特徴がある。

BOSTは1箇所にとどまらず、点在する公園や空き地における市民活動を繰り返し広げながら、より多くの緑あふれた環境を創出しエリア全体のコミュニティ育成に貢献しているところに特徴がある。

High Tree CDTは団地の中の使われなくなった空間を活動拠点として再整備して空間の利用価値を引き出しており、CH & CT CRPは、教会建築という歴史的な建築物の特徴を生かし、近隣住民の憩いの場となるようなランドマーク的な場作りを行なっている。

5-4. アセットを活用した立地パターンとその再生手法

前節では、それぞれのDTが対応する近隣地域の特性および活用できるアセットの特徴を整理した。本節では、アセットの活用方法と施設の立地パターンから見出されるそれぞれの再生手法の特徴を考察する。

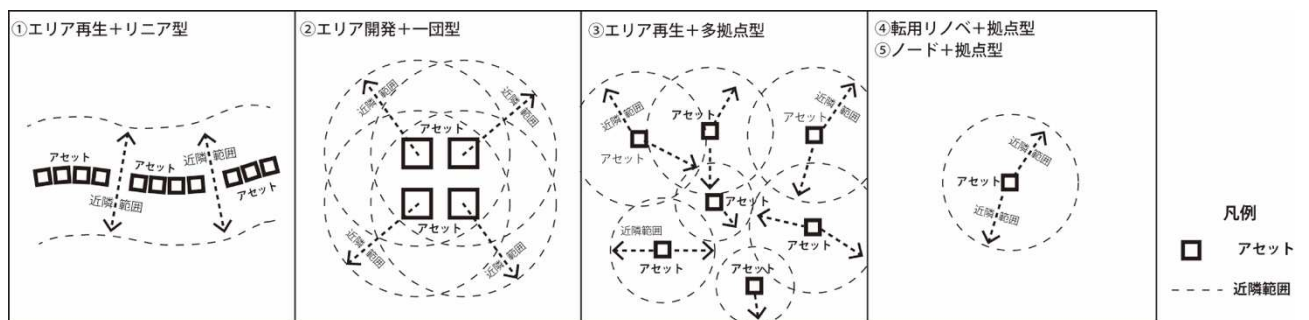


図 5-8 施設の立地パターンに基づく近隣範囲のスケール

5-4-1. 施設の立地パターンに基づく再生手法の考察

(1) 再生手法 1 (エリア再生+リニア型)

地域を横断する高架などの線形のエレメントによって、周辺エリアが分断されてしまうときに有効な手法。ここでは、高架下のスペースを有効活用することで、分断された近隣を接続させてコミュニティ活動の場を設けている。アセットの空間形状を逆手にとってリニアな性質を活用した解決策をとっている点において特徴がある。

(2) 再生手法 2 (エリア開発+一団型)

複数の施設が集まって陣形をとって活用することにより、複合的な性格づけが可能になり、それぞれのアセットが対面する近隣に合わせて、より効果の高い地域再生を行うことができる。たとえば、収益を上げる施設とコミュニティに貢献する施設を区分けするなどの工夫ができるところに特徴がある。

(3) 再生手法 3 (エリア再生+多拠点型)

コミュニティが広範囲に散在してしまっていて、繋がりが弱いエリアにて有効な手法。点在するアセットを活用して、エリア全体にコミュニティ活動の場を設けることによって、ネットワーク化して面的なコミュニティ環境の向上を図るところに特徴がある。

(4) 再生手法 4 (転用リノベ+拠点型)

使われなくなった歴史的な建造物を再利用し、建築の持つ象徴性によって地域のランドマークとなるような活動拠点を設ける。また、元の用途（教会、倉庫、銀行、図書館など）から用途の転用リノベーションを行うことによって、階高の高さや空間の広さといった、スケールの差を利用して活用するところに特徴がある。

(5) 再生手法 5 (ノード+拠点型)

使われなくなった建物やスペースの有効活用を行う。見捨てられた空間資源を再整備し、空間の価値をうまく引き出した活動の拠点、活動の場としているところに特徴がある。

4-2. 再生手法ごとに異なる近隣範囲のスケール

本節で考察した、5つの再生手法において、図8が示すように、それぞれの施設の立地パターンに合わせて、影響を与える近隣範囲のスケールが異なり、複数のアセットを活用することによって近隣の範囲がより広くなり、効果的な再生を行うことができる。

一方、多くの場合は1つの拠点で人々を引きつける場づくりによって求心的な力は持ちうるが、近隣範囲への影響力は相対的に小さい。しかし、手軽に始められるのが拠点型であり、住民組織による運営への負担も少ない。

5-5. DTにおけるファイナンスの仕組み

5-5-1. アセットベースを中心とした組織化

DTの運営上の大きなポイントは、アセットベースという手法にある。不動産、土地、建物や使用できる空間資源をアセット・トランスファーによる政府や自治体からの支援、もしくは何らかの方法で確保し、空間資源をベースとした運営やファイナンス計画を組み立てるものである。図7に示すように、政府からの補助金を頼りにするだけでなく、サステイナブルなコミュニティ活動を維持するためにも、アセットベースや事業内費用移転、そしてCDFIによって投資や融資を確保し、DTAによる支援・教育などを利用して組織化を進める。(図5-7)

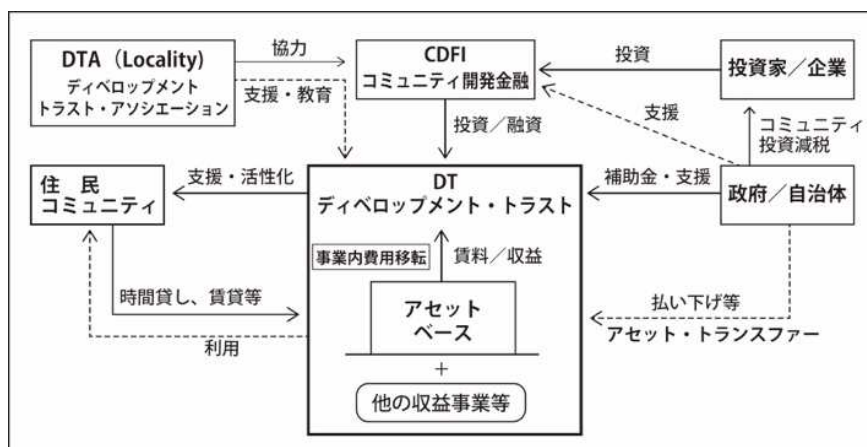


図 5-9 仕組みのダイアグラム

(1) アセット・トランスファー (Asset Transfer)

80～90年代のDTの成功を踏まえて、政府や自治体の所有する公共のアセット（土地や不動産）を、住民を主体とする非営利組織などに積極的に権利移譲するアセット・トランスファーを重要な政策として打ち出した。地域のコミュニティによる土地や建物の再生、管理・運営までを含めて行うことによって、アセットベースによるDTの活動を支援する。

(2) 事業内費用移転

非営利事業は収益を上げにくい特性のため税制を優遇されるが、収益を上げた部門においては営利企業と見なされてしまうのが従来の考え方であった。一方、非営利活動を行うには、活動のための資金が必要があるという考え方から、営利事業からの利益を移転して非営利事業を行う事で、経営的な安定性が確保できる。事業内費用移転は、非営利組織は経営的な自立のために営利事業も積極的に取り組むべきだという考え方である。

(3) コミュニティ開発金融：CDFI

コミュニティ開発金融（CDFI: Community Development Finance Institution）は、一般の金融機関にとってリスクが高いと投資できないようなケースにおいて、財政面と社会面の両方のバランスを鑑みて投資や融資を行う金融機関である。コミュニティ再生というリスクの高い事業においては財政的なリスクよりもコミュニティ再生の社会的な利点を優先して投資や融資をおこなうことができる。現在、英国全土で70近い（2009年時点）CDFIが活動している²³⁾。

(4) コミュニティ投資減税：CITR

コミュニティ投資減税（CITR: Community Investment Tax Relief）は、上記のCDFIに投資する企業に対し、投資額に応じた減税を行う制度である。2003年に制定されたこの制度は、貧困地域でのコミュニティ活動などのリスクの高い事業に投資するインセンティブを与えるものである。

(5) ディベロップメント・トラスト協会：DTA

1970～80年代は個々のDTが個別に道を切り開いてきたが、DTを運営して行くにあたって、実務的な知識やノウハウの共有を進める必要性を感じ、1992年に

当初は 16 団体が集まって DTA を設立した。DTA は支援・教育・指導などの活動を行い、数多くの DT の活躍を支えており、新規に設立される DT のガイド役としても重要な役割を果たしている。

DTA は 2011 年に bassac (The British Association of Settlements and Social Action Centres) と合併して、イングランド地域の DTA に関しては、名称を Locality に変更した。一方、イングランド地域以外では、名前の継続性を尊重し、DTA Scotland、DTA Wales、DTA North Ireland として活動を続けている。

5-5-2. 仕組みのまとめ

Westway DT や Coin Street CB ら初期の DT の活動が、アセットという不動産をベースにした収益構造によって安定した発展を遂げてきたことから、アセットベースの考え方が受け継がれてきた。これは、非営利組織でありながら、アセットを活用した収益事業によって非収益活動を支えるという事業内費用移転の考え方である。DTA (Locality) においても、DT 運営の基本としては、アセットベースによる事業によって、活動の場の確保と持続的運営の収益の確保が重要であると訴えている¹⁷⁾。

アセット・トランスファーによって地域の公的な不動産の譲渡を受けたり、あるいは使用权を確保したりすることは、活動場所を確保するだけでなく、経営上の収入のベースにもなり、安定した収支による持続可能な経営を行うための重要な基盤にもなる。

さらに民間からの投資にインセンティブを与えるため、コミュニティ開発金融 (CDFI) やコミュニティ投資減税 (CITR) などの仕組みも整えられた。そして DTA によるノウハウや情報の支援によって、DT ならではの創意工夫した仕組みが形成され、より安定した活動が可能になった。

5-6. 2010 年以降のジェントリフィケーションとその影響

衰退局面にある地域に対応するために DT は発展してきたが、一方で、衰退後の反動として 2000 年以降のイギリスは、全体として地価が上昇し、ジェントリフィケーションによる地価の高騰に悩まされることになった。DT はこのような状況においても、当初の目的である地域の再生や活性化に取り組むことができているのか、以下では、その状況と影響について文献調査に基づき考察を行う。

(1)ロンドンの人口増加と地価の上昇

2000年ごろのロンドンの人口は720万人程度だったのに対し、2020年には900万人を超えた。わずか20年で200万人近くもの人口が増加したことになる。アウトター・ロンドンの人口については、1950～60年にかけてピークを迎えた後、しばらく横ばいが続き、90年ごろから再び上昇に転じている。インナー・ロンドンに関しては、1910～20年にピークを迎えた後、人口は長らく減少をつづけ、1980年代に底を打った後、90年代から上昇を続けている²⁴⁾。つまり、インナーシティのピークを20世紀初頭に迎えた後は、徐々に郊外化が進み、1980年代がインナーシティの衰退の最下点になり、その後は、郊外も都心も上昇に転じ、2000年代からの20年間は急激な右肩上がりとなった。

(2) 住宅マーケットの高騰とアフォーダブル住宅

2016年には、サディク・カーンが新しいロンドン市長に着任し、ジェントリフィケーション対策に対して大きく力を入れ始め、Affordable Homes Programme 2016-2021²⁵⁾という政策を推進させ始めた。ソーシャル・ハウジングやアフォーダブル住宅、あるいはロンドン・アフォーダブル・住宅といったように、いくつかの考え方を整理して賃料層を再定義し、貧困層だけでなく、中間層にも手に入れられる価格帯の住宅についてもカバーするようになった。

結果として、米国でのジェントリフィケーションのように、貧困層がそのままロンドンから追い出される状況にはなっておらず、上記のようにロンドンが市をあげてアフォーダブル住宅の供給を進めていることから、多くの貧困層の人々は、物価の上昇などもあって生活は楽ではないが継続ができています。さらに平均的な収入の市民でさえ地価や賃料が高すぎて影響を受けており、第一次取得層が、スムーズに1つ目の住宅を取得できない状況が続いているが、平均収入層向けの賃料による住宅も供給することで、全体としては平均以下の収入の層がロンドンから徐々に流出しつつあるものの、急激な変化にはなっていない。たとえば、家賃が賃料の半分以上を占めてしまう世帯が多いなど、問題は多々あるものの、全体としては、バランスを保っている^{注4)}。

ロンドンにおいては、アフォーダブル住宅はDTの主たる事業ではなく、Housing Association という、アフォーダブル住宅を専門として事業を行う非営利組織が、ロンドンにおいては39組織あり、それらが事業を担っている²⁶⁾。

(3) コミュニティ・アセット・トランスファーの対策

Locality によれば、地域の近隣コミュニティが地価や家賃の高騰化によって追い出されないようにするには、使われていない建物を再生して活動するスペースを確保し、ローカルなビジネスや社会的企業を育成していくことが重要であると述べており、このことによって、収益を確保して持続性のある活動ができるとしている¹⁹⁾。

Locality は、そのための手段として、コミュニティ・アセット・トランスファー (Community Asset Transfer: CAT) が大切であるとしている。これは、地方政府や自治体が所有している建物や土地や公園などを、名目地代程度において、地域の住民団体 (DT 等) に譲渡する事を指している。CAT によって得たアセットを活用して、周囲の地価や賃料に影響されない持続性を確保できる。

(4) 地価や家賃の高騰化の中での DT の活動

本研究で調査した 5 つの DT の過去 10 年間の売り上げや収支の推移を確認 (表 5) してみると²⁷⁾、単年度ごとの収支については若干の揺れはあるものの、総売上の推移を見ればむしろ順調に業績を伸ばしている傾向がある。2010 年から 2019 年までの売り上げの比率は、少ないところで、Westway DT の 121% 増加。Coin Street CB は 175% 増加。BOST と High Trees CDT に至っては、それぞれ 230% 増し、260% 増しとなっており、それぞれ、収益を確保しながらも、より深く近隣の活動にコミットしている様子が見て取れる。

ただ、唯一、CH & CT CRP に至っては、97% とほぼ横ばい、若干の減少となっている。これについては、ニューハムの近隣地域に 2~3 の新しい大規模の集合住

表 5-5 各 DT の 2010~2019 年の収支リスト

組織名	決算年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	売上比率 2012~19
ウエストウェイ・ディベロップメント・トラスト	総収入	6,818,000	7,177,000	7,430,000	7,291,000	7,748	8,162,000	8,078,000	7,147,000	6,046,000	8,278,000	121.41%
	総支出	5,911,000	6,061,000	6,333,000	6,780,000	6,797,000	6,865,000	6,966,000	5,371,000	3,560,000	5,277,000	
	利益・損失	▲ 515	3,260,000	▲ 255,000	▲ 315,000	10,731,000	6,955,000	504,000	11,729,000	2,028,000	2,326,000	
コインストリート・コミュニティ・ビルダーズ	総収入	5,221,540	5,443,461	6,095,931	7,210,433	7,149,845	7,790,664	8,474,246	8,543,251	9,630,242	9,155,550	175.34%
	総支出	4,551,524	4,722,557	4,729,605	5,643,786	5,608,666	979,535	4,465,711	6,689,152	7,544,143	8,041,365	
	利益・損失	192,057	19,007	840,898	1,069,117	1,038,481	1,066,296	3,389,793	3,937,949	4,608,171	699,873	
バンクサイド・オープン・スペース・トラスト	総収入	334,572	348,896	335,379	551,089	608,404	454,863	389,100	448,021	1,133,964	767,645	229.44%
	総支出	302,053	323,045	306,065	521,779	589,451	504,797	450,722	427,471	1,137,590	747,837	
	利益・損失	32,519	25,851	29,314	29,309	18,953	▲ 49,934	▲ 61,622	20,550	▲ 3,626	19,808	
カスタムハウス&キャニングタウン・コミュニティ・リニューアル・プロジェクト	総収入	388,263	221,375	239,054	267,850	287,583	355,552	387,684	447,440	368,401	378,943	97.60%
	総支出	455,945	310,230	291,009	277,952	319,927	381,861	440,966	417,737	379,175	363,690	
	利益・損失	▲ 67,682	▲ 88,855	▲ 51,955	▲ 10,102	▲ 32,344	▲ 26,309	▲ 53,282	29,653	▲ 10,774	15,253	
ハイ・ツリーズ・コミュニティ・ディベロップメント・トラスト	総収入	311,784	357,627	405,627	416,310	488,230	731,244	544,317	686,935	594,567	816,126	261.76%
	総支出	343,793	344,068	382,212	418,349	489,048	678,494	589,860	703,965	606,215	780,737	
	利益・損失	▲ 32,009	13,559	23,415	▲ 2,039	▲ 818	52,750	▲ 45,543	▲ 17,030	▲ 11,648	35,389	

宅が建設されており、ロンドンの統計調査としても、ジェントリフィケーションの影響が強く現れている地域であるという²⁸⁾。

(5) ジェントリフィケーションに対する DT の持続力

このように、社会的には厳しいなかでも、全体としては、DT がジェントリフィケーションに対して持続力を維持できている。Locality も指摘しているように、アセットベースという、不動産アセットを割安に手に入れてそこから事業計画を組み上げる手法をとっていることから、仕組み上、土地や建物の市場価格の変動にはあまり影響を受けにくい。

5-7. おわりに

本研究では、まず 2 節で、英国における DT の近隣の再生手法に着目し、ロンドンにある 76 件の DT を対象にした調査に基づき、アセットの活用タイプと目的の実態を把握した。多くがコミュニティ育成や弱者支援を目的としており、アセットの活用についても 1 つの拠点で活動を行なっているものが 9 割近くあったが、一部、複数のアセットによる活動を行なっているところがあった。

次に 3 節では、ロンドンの DT から 5 つの代表的な DT を選定し、各々の DT が対応する近隣地域の特性や経緯、そしてそれらに対応したアセットを活用した再生の実態について示した。それぞれの DT の抱える近隣状況やアセットの活用方法とその再生手法との関係性について考察し、多様な近隣状況に合わせて工夫した再生手法がとられていることを示した。

また 4 節で、アセット活用における立地パターンから見出されるそれぞれの再生手法を考察した。アセットの数や形状、配置に合わせて、影響を与えうる近隣範囲のスケールや効果に違いが見られることを示した。

5 節では、DT の活動を成立させるファイナンスの仕組みを整理した。所有あるいは使用する場を活動スペースとして確保しつつ、活動資金を稼ぐための稼ぐ場としても収益を上げていく「アセットベース」という DT 独自の考え方を示した。

6 節では、2010 年以降のロンドンの地価の高騰、つまりジェントリフィケーションに対して、DT に対する影響関係についての考察を加え、アセット・トランスファーを基本とした DT においては、その影響は少ないことを示した。

5-7-1. 多様な近隣への適応と仕組みの有効性

以上、多様な近隣への適応と仕組みの有効性について、本章で得た知見を以下に整理する。

(1) 様々な時代の市街地形成が積層した中での DT の存在

様々な時代に形成された市街地が重なり合うように発展してきたロンドンの歴史的経緯により、ある地域では富裕層の住宅地域のすぐ隣にマイノリティや貧困層などの弱者が住むエリアがあるなど、異なる性質の街が隣接しながらまだら状に分布している。住民や DT らが、それぞれの近隣状況やニーズに応じて各地域に必要な活動を選択することで、結果的に各 DT は、それぞれの近隣地域に適した活動内容および活動方法を選択していることが確認された。

(2) 近隣状況に応じた DT の多様な再生方法の選択

近隣地域の地理的な状況の違いによって、DT の取る戦略が大きく異なる。そして、線形の拠点あるいは散在型の拠点など、様々な拠点の立地パターンおよび拠点の数によって、影響を与えうる近隣スケールが異なる。散在型では、より面的なエリアへの影響力を持ちうるが、拠点型で一つの場所を起点に活動する場合には、近隣範囲への影響は小さい。このように、それぞれのアセットの特徴と活用方法に関連付けて効果的な再生手法を選択していくことが、DT における都市再生の重要なポイントになる。

(3) アセットベースによる稼げる空間資源の活用

DT は、多くは一箇所もしくは数カ所程度のアセットを取得するところから活動が始まる。そして、アセットを一部貸し出すなど、空間資源として活用することで賃料収入を得て、それを活動資金として事業内費用移転を行って、コミュニティ支援・弱者支援を行うための活動資金を得る。特にアセット・トランスファーによる、公的な建築物や空間などを、無償に近い名目代金のみで譲り受けることで（所有権もしくは廉価な賃料による使用权）、結果的には活動スペースの確保と収益を上げるスペースの両方が確保でき、自立性と持続性を確保できる組織になる。

(4) 厳しい経済状況の中でも有効に機能する仕組み

DT はもともと衰退状況に対して機能するように、空きビルや空き地を活用して稼ぎながら、社会的弱者へのサポートを行うために編み出された仕組みである。しかし、6章で示したように、土地が高騰して周辺状況がジェントリフィケーションの方向にむかっても、アセットベースという廉価な活動スペースを仕入れることを起点としており、周囲の価格変動に惑わされずに弱者への支援を継続できるだけでなく、収益性も向上させて持続性のある活動を保つことができる。つまり、衰退時あるいは高騰時を問わず、DTは多様な近隣状況に対応できる仕組みであり、その有効性を備えていると言える。

【脚注】

注1) ロンドンにおける現地調査期間：2013年12月2日～12月9日

表：DT関係者へのインタビューリスト（12月3日～5日）

日付・日程	組織名	ヒアリング対象者
12月3日	Locality	Alison Hunt; Executive Assistant
12月3日	Custom House & Cuning Town Community Renewal Project	John McNeil; General Manager
12月4日	High Trees Community Developmnet Trust	Margaret pierre-Jarrett; Director
12月4日	Westway Development Trust	David Oliver; Chief Executive
12月5日	Bankside Open Spaces Trust	Helen Fiminger; Chief Executive Officer
12月5日	Coin Street Community Builders	Jhony Alexander; Salas

注2) Locality からの資料や WEB 情報をもとに各組織の位置と活動内容等を確認した。

注3) 図1は参考文献の22)を参照して筆者作成。

注4) 参考文献24)の調査結果から筆者が考察を行った。

【参考文献】

- 1) 田島則行（2013）シアトル・ダウンタウンにおける都市再生手法の研究—日本の都市における衰退する中心市街地の再生の参考事例として、日本建築学会学術講演梗概集、日本建築学会、pp.1143-1144
- 2) 田島則行（2015）人口縮小都市における衰退と都市再生の可能性—ニューヨーク・サウスブロンクスの再生を参考にし—、日本建築学会学術講演梗概集、日本建築学会、pp.947-948

- 3) 田島則行 (2016) 人口減少時における都市再生プロセスの研究—ニューヨーク市サウス・ブロンクスの再生事例を参考に—、日本建築学会学術講演梗概集、日本建築学会、pp.607-608
- 4) DTAS: Development Trusts Association Scotland (2011) So you want to set up a development trust?, The essential guide to getting it right.
- 5) Locality Our members, <https://locality.org.uk/membership/members/> (accessed 2020.02.28)
- 6) DTAS member network, <https://dtascot.org.uk/dtas-member-network/our-members> (accessed 2020.02.28)
- 7) DTA Wales Our members, <https://dtawales.org.uk/our-members/> (accessed 2020.02.28)
- 8) DTNI Members 2019, <https://www.dtni.org.uk/members-directory> (accessed 2020.02.28)
- 9) 田島則行 (2014) イギリスのディベロップメント・トラストの都市再生手法の研究—ロンドンの事例を中心として—、日本建築学会学術講演梗概集、日本建築学会、pp.935-936
- 10) 宮田修司、張喜淳、塩崎賢明 (1998) 「住民主体のまちづくりにおける非営利組織に関する研究—英国のディベロップメント・トラストの活動を通して」平成 10 年度日本建築学会近畿支部研究報告集、pp.493-496
- 11) 宮本愛、児玉知明 (2003) 「まちづくり NPO の資金・活動・事業—イギリス・日本の事例と提案—Part2 コミュニティ事業とディベロップメント・トラスト、pp.4-41、まちづくり支援 東京らんぼ、
- 12) 宮本愛 (2005) 「ディベロップメント・トラストと近隣再生—イギリス」、シリーズ都市再生②、持続可能性を求めて—海外都市に学ぶ、pp.138-157、日本経済評論社
- 13) 西山康雄 (2004) 「社会的企業が都市高速道路下の空間を経営し、社会サービスを供給する—ロンドンのウェストウェイ開発トラストの場合」日本建築学会計画系論文集、第 577 号、pp.97-104
- 14) 西山八重子 (2011) 「市民社会をささえる都市ガバナンス—ロンドン・コイン・ストリートのコミュニティ再生事業」分断社会と都市ガバナンス、pp.47-75、日本経済評論社

- 15) 小田切康彦、新川達郎 (2006) 「英国におけるディベロップメント・トラ
ストの発展に関する研究」、同志社政策科学研究, 8(2)、pp.159 – 175
- 16) 西山康雄、西山八重子 (2008) 「イギリスのガバナンス型まちづくり～社
会的企業による都市再生」学芸出版社
- 17) Development Trusts Association (2001) developing an asset-base, Development
Trusts Association
- 18) Steve Wyler (2009) A history of community asset ownership, Development Trusts
Association.
- 19) Locality (2016) Places & Spaces - The future of community asset ownership,
www. Locality.org.uk (accessed 2020.02.28)
- 20) Locality (2016) Our Impact – A powerful national network driving positive
change in local communities, www. Locality.org.uk (accessed 2020.02.28)
- 21) Locality (2018) Building Powerful Communities Through Community Asset
Transfer, <https://www. Locality.org.uk> (accessed 2020.02.28)
- 22) Adam Tinson, Carla Ayrton, Karen Barker, Theo Barry Born and Otis Long
(2017), London Poverty Profile 2017, Trust for London, New Policy Institute
- 23) 小関隆志 (2010) 「英米コミュニティ開発金融政策と、日本における示
唆」国土審議会政策部会国土政策検討委員会 新しい公共検討グループ
(第3回)、<https://www.mlit.go.jp/common/000127526.pdf> (accessed
2020.02.28)
- 24) Mayor of London (2019) Housing in London: 2019 ~ The evidence base for the
Mayor’s Housing Strategy, Greater London Authority.
- 25) Mayor of London (2016), Homes for Londoners, Affordable Homes Programme
2016 – 21, Funding Guidance, Greater London Authority.
- 26) National Housing Federation: <https://www.housing.org.uk> (accessed 2020.05.12)
- 27) Companies House: (accessed 2020.05.12)
<https://beta.companieshouse.gov.uk/company/03573630/filing-history?page=2>
- 28) Joshua Yee, Adam Dennett (2018) Urban Displacement Project, Unpacking the
Nuances of London’s Neighbourhood Change & Gentrification Trajectories,
CASA; Centre for Advanced Spatial Analysis, University College London (2018),
<https://www.urbandisplacement.org/map/london> (accessed 2020.05.12)

第 6 章

日本のまちづくりにおけるアセットを活用した再生手法

第6章 日本のまちづくりにおけるアセットを活用した再生手法

6-1. はじめに

6-1-1. 研究の背景

前章までの研究を通して、CDC と DT においては空き地や空き家などの既存ストックを活用して、新規の開発やリノベーションによる近隣再生に取り組んでいることについて詳細に述べた。そして、アセットを活用することによって、メリットを活かして活動資金を自ら稼ぎ出し、自立および持続性のあるファイナンスの仕組みにより活動を行なってきたことがわかった。

一方、日本では、まちづくりと呼ばれる活動や NPO 法人による活動において、長らく資金不足と補助金頼りの活動に対して多くの懸念が示されており、米・英の事例と比べると規模、活動の幅ともに貧弱であると言われてきた。

ただし、近年、そういった反省を踏まえて、まちづくりや NPO 活動に対する財源不足をどう解決していくのか、あるいは、政府や行政だけで解決するのではなく、民間や住民の主体性に期待する動きが高まっており、公民連携あるいは官民連携、そして「新しい公共」などにおける増大する民間の役割に期待する声も高まってきている。

また、近隣地域の再生における現場において、不動産やアセットを有効活用することに対する意識も徐々に高まってきており、アセットを活用した成功事例も出てきていることから、これらが新しい見本として参考にされるようになってきた。

6-1-2. 研究の目的

本章では、日本におけるまちづくりや近隣再生における手法や組織のあり方、仕組みや財源について、それぞれの事例を踏まえた上で、CDC および DT と比較してどのような違いがあるのかを確認するために、まずは、次の4項目について整理を行う。まず、①日本におけるまちづくりと米・英における Community Development の定義の違いおよび考え方の違いについて確認した上で、②日本におけるまちづくりの変遷の概要を把握した上でアセットを活用している代表例の選定とその理由を明確化し、③各代表例におけるアセット活用の特徴や実態につ

いて詳しく調査した上で、④2000年以降における日本のまちづくりを巡る制度や仕組みの展開についても整理を行う。その上で、米・英の事例と比較して日本のまちづくりや近隣再生の強みおよび弱みを考察することを目的とする。

6-1-3. 既往研究

まちづくりや地域再生、あるいは都市再生に関する既往研究や書籍は多くあるが、その「組織や仕組み」に焦点を当ててあてたものは少ない。そして、事業的な仕組みにおける不動産を活用したスキームに関する書籍は非常に少ない。

その中でも、まちづくりに関する市民による事業については、「市民まちづくり事業」というまとめかたによって佐藤滋らによる著書がある。ここでは、佐藤¹⁾および内田²⁾や鈴木・川原³⁾らによる研究があり、日本における事業の仕組みのあり方や展望について述べている。また、清水らによる著書⁴⁾は、昨今のリノベーション・スクールを中心とした官民連携の仕組みについて詳しい。その他、2017～18年以降に国土交通省が推進している官民連携⁵⁾、民間まちづくり⁶⁾、そして財源確保や考え方に関しては、国土交通省都市局まちづくり推進課が公表している報告書⁷⁾に考え方や仕組みのあり方について述べられている。

上記のように、日本においても、まちづくりや近隣再生活動を組織的かつ仕組みとして確立させていく方向へと動きが活発化してきている。

6-1-4. 研究の方法

研究の方法としては、文献調査および事例研究から始まり、各事例に関わる主要人物へのヒアリング調査（図 6-1）、各事例のフィールド調査をおこなった。金

表 6-1 ヒアリング調査リスト

調査エリア及び日程	日付・日程	組織名	職位	名前	所在地
日本での調査: 2013年3月～7月	3月18日	黄金町エリアマネジメントセンター	事務局長	山野信悟	横浜市中区日ノ出町
	3月22日	リビタ株式会社	常務取締役	内山博文	東京都渋谷区渋谷
	3月27日	黄金町エリアマネジメントセンター	理事(横浜市立大学准教授)	鈴木伸治	横浜市中区日ノ出町
	4月5日	3331アーツ千代田	代表	清水義次	東京都千代田区外神田
	4月30日	高松丸亀町商店街振興組合	アドバイザー(千葉大学教授)	福川裕一	千葉県千葉市
	5月10日	財団法人 世田谷トラストまちづくり	トラストまちづくり課長	浅海義治	東京都世田谷区北沢
	5月28日	オガールプラザ紫波町	代表取締役	岡崎正信	岩手県紫波郡紫波町
	7月18日	高松丸亀町商店街振興組合	事務局	蟻波 勝	香川県高松市丸亀町
日本での追加調査 2020/4/1	4月8日	一般社団法人 民間都市開発推進機構	まちづくり支援部長	加藤 永	東京都江東区

融の仕組みに関しては、最近の日本におけるアセット活用を含む地域再生事例でも重要な役割を果たしている民間都市開発推進機構（以下：民都機構）の担当者へのヒアリング調査を行った。そして、2010年以降の日本におけるまちづくりに関わる仕組みや財源確保に関する調査については、主に国土交通省のWebページに載せられた議事録や報告書^{5)~7)}を調査した。また、インタビュー調査や現地調査では得られなかった事項については、それぞれ関わる著書や資料等^{8)~20)}によって補足の調査を行った。その他、各事例における決算書等の財務資料を可能なものは各組織から取り寄せて、財務状況等を検証した。

6-2. アセット活用・まちづくり活動・まちおこし事業の三つの観点

米国のCDCを日本において紹介する時、日本の非営利組織と単純には比較はできない。CDCが自ら資金調達を行って集合住宅を建設してしまうことは、日本における不動産ディベロッパーの仕事に近く、日本の一介のまちづくり会社ではなかなか実現できない資金力と開発力がある。一方、英国のDTの方がより日本の非営利組織の文脈に近いスケールで活動を行なっているようにも見えるが、時折、米国のCDCよりも大規模な開発事業を行なっているDTもあることから、やはり、日本における非営利組織が対処しうるスケールを超えた活動をしているように見える。

こういった事実は、前章までで明らかにしたように、CDCもDTも、アセットを活用した事業を行うところに特徴があり、その目的は不動産開発事業を行なって利益を出すことではなく、むしろアセット事業が、まちづくり活動やコミュニティ支援活動にはなくてはならない財務的な基礎として機能しているところに理由がある。近隣や住民のために行う非営利活動を支えるために、アセット事業が収益を稼ぎ出し、活動や住むための空間を作り出し、そして組織全体の持続性を担保していくという大きな役割を担っている。

もちろん、前述のように近年では日本においても、アセットや不動産を活用した再生事業の事例が見られるようになってきた。不動産事業的な仕組みを持った多種多様な取り組み～公民連携事業、あるいはPPPやPFIなどの新しい公共の仕組み、あるいは「稼げる」まちづくりの取り組みやリノベーション・スクールなど～がある。本節では前述のように三つの観点における各組織、各プロジェクト

の活動を考察することによって、日本における事例と CDC や DT の違いを見極めたい。

6-2-1.CDC、DT、そして日本の場合

(1) CDC の場合

CDC においては、3 章および 4 章で明らかにしたように、まずは不動産事業としての住宅供給が、活動のベースになっている。もちろん、民間の不動産事業とは違い、衰退局面にある街に住む貧困層やマイノリティへの住宅供給であり、その目的は利益の最大化ではなく、弱者の救済と衰退する街の再生である。そして持続性のある仕組みとすることで、安定した活動が可能になる。

この住宅開発事業（リノベーション含む）においては、資金調達とプロジェクト・ファイナンスの組み方に工夫がされており、初期投資が過大にならないような工夫だけでなく税制などを利用して返済すべき金額を抑えることによって、利益を上げにくいエリアにおいても十分な収益を確保できる仕組みになっている。これが元手となって、コミュニティ支援活動の資金をも生み出すことができるようになってきている。いわば、アセット事業は、CDC にとってのエンジンであり、住宅を供給することによって、まちのハードとしての建物を開発あるいは再生を行い、さらにそこから持続性のある資金源を生み出すという仕組みである。

つまり、CDC においては、アセット事業としての住宅開発と弱者への住宅供給および街並みの形成という二つが合わさって、低所得者層向けの住宅支援事業が

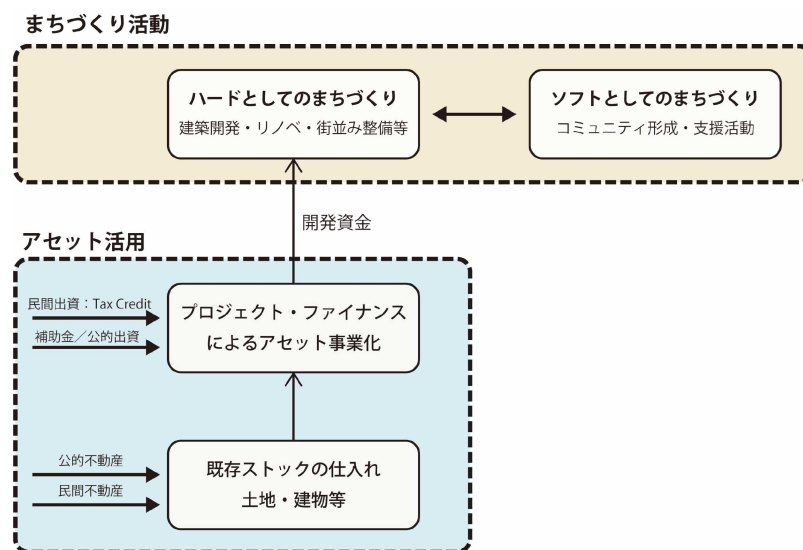


図 6-1: CDC におけるまちづくり活動とアセット活用の関係

形成されており、そこから生まれる収益を活用してコミュニティ支援事業を行っている。

CDCのストラクチャーを図6-1に表してみると、民間や公的な不動産を仕入れ、そこにプロジェクト・ファイナンスにより補助金、公的出資、あるいはタックス・クレジットによる民間出資によって、返済不要の出資分のリスクを減少させて事業化して開発資金をまとめ、ハードとしての建築開発、リノベーション等を行って住宅供給を行う。その余剰資金からコミュニティ支援活動などのソフトとしてのまちづくり活動を行う。

(2) DTの場合

DTにおいては、5章で明らかにしたように、CDCのようにアセット事業がかならずしも目的であるわけではない。むしろ、近隣地域におけるローカルな問題に対してそれぞれ独自の活動を行うことによって、近隣コミュニティの支援を行うことが目的となっている。その時に、活動を行うためのスペースとして、使われていないアセットを活動の場として活用するだけでなく、そこから何らかの収益を得て、アセットベースという基盤を形成しようということに独自の仕組みがある。

つまり、DTにおいては、コミュニティ支援活動と、活動の場であるアセットの再生が組み合わさってDTの活動目的が集約されており、その活動資金や収益を確保するための手段として、より積極的なアセット事業としてフルに活用しようということである。

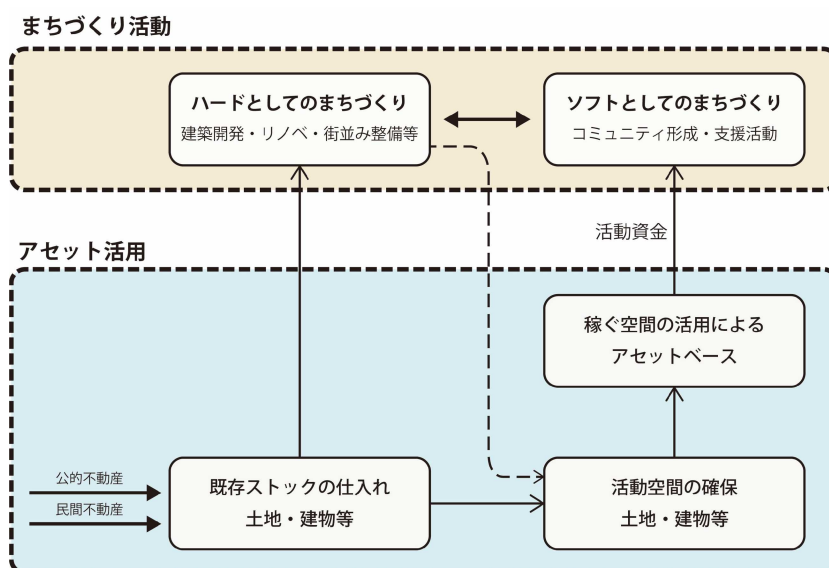


図 6-2 : DTにおけるまちづくり活動とアセット活用の関係

DT のストラクチャーを図 6-2 に表すと、公的・民間を問わずアセット・トランスファーで既存ストックを十分に安く仕入れ、さらに補助金や寄付金や融資を合わせてハードとしての建築開発、リノベーションや街並みの整備を行う。その空間を活動の場とするだけでなく、アセットベースとしてさらに賃貸するなどをして収益を稼ぎ出して、コミュニティ支援活動の活動資金とする。

(3) 日本の場合

CDC と DT と比べると、日本における組織のストラクチャーは少々わかりにくい構成になる。それは、「まちづくり」という言葉そのものが、いくつかの異なったレベルの活動を複合化した言葉であり、それがそのまま、米・英における CDC や DT と直接的に比較しにくい理由になっているからである。

まちづくりとは、西山卯三によれば、「人づくり」と「暮らしづくり」を含んでいるという。あるいは、田村明によれば、地域に住む「人々の暮らし」とそのための「共同の場」をいかに作るかということだという。佐藤滋は、まちづくりは、「ソフトとハードが一体になった居住環境の向上を目指す活動」だという^{8)、9)}。

つまり、「まちづくり」という言葉は、ハードとしての「まち」をつくることを意味しているが、含有する意味としては、ソフトとしての暮らしや居住環境などの向上をも意味している。したがって、日本におけるまちづくりにおいては、往々にしてハードとしてのまちの改善と、ソフトとしてのまちの改善が混同されていることがある。たとえば、ハードとしての街づくりでは、建物の再生や保存だけでなく、人々が集まる「場」づくりとしての街づくりがある。一方、ソフトとしては「活動」づくりや「環境」づくり、あるいは人々の「繋がり」づくりといった活動もある。後者のソフトとしてのまちづくりは、英語としてのコミュニティ・ディベロップメント (Community Development) のニュアンスに近いが、ハードとしてのまちづくりに近い英語の適切な訳語が見つからない。辞書を引いてみると、Town Planning あるいは Town Development となっており、日本語のまちづくりにおける「住民が汗をかいて行う活動」というニュアンスは、この英語訳にはない。また、日本におけるまちづくりでは、経済的な成果や賑わいの創出による解決を図っているものが多い傾向があり、それも「まちづくり」であると言うことも多いが、ここでは混同を避ける意味で、別の言葉で「まちおこし」という言葉で表現する。つまり、「ハードとしてのまちづくり」、「ソフトとしてのまちづくり」、あるいは、「経済活動としてのまちおこし」が、「まちづくり」という一つの言葉で混然として使われているところがある。

一方、CDCで見られるような不動産開発事業という考え方は、日本における「まちづくり」の活動からは連想がしづらい。もちろん、今日では不動産事業的な仕組みを伴ったまちづくりは増えてきているが（事例は後述）、もともとの意味としては、不動産事業は、多額の資金を投入して不動産事業で利益を得ようとする動きであり、利益の最大化が目的であるが故に、収益性の低いものはスクラップ&ビルドで既存の建物を取り壊して、収益性を上げるためにより大きい容積の建物を開発したり、あるいは古い建物を取り壊して駐車場として収益を得たりなど、むしろ、「まちづくり」の考え方の対極にあるものとして考えられてきた。



図 6-3：日本におけるまちづくり活動とまちおこしの関係

つまり、日本のまちづくり活動には、概念的にアセット事業としての部分を含んでいないか、あるいは対立的に捉えられていることが多いと言える。しかし、近年は CDC 等の諸外国の事例からの影響もあり、不動産を活用したまちづくりの考え方も理解が広まっており、積極的にアセット事業を仕組みに取り込もうとした事例も増えてきている。

従って、ここでは、アセットを活用したまちづくりの事例を挙げて検証したい。その際、比較項目としては、1つ目が不動産を使った「アセット活用」、2つ目がハードとソフトの「まちづくり活動」、そして、3つ目が経済活動としての「まちおこし事業」を区別して考えることによって、日本におけるまちづくりと米・英における CDC や DT と比較を行う。

6-3. 日本における比較事例の検証

6-3-1. 日本の比較対象の選定

本章における日本の事例については、数多くあるまちづくり事例の中から、CDC と DT との比較をする上で、特にアセットの活用を活かした事例を選定する。ただし、CDC や DT と同等のアセット活用を行なっている事例は非常に少なく、また、全く同じ方法を採用しているものもないことから、ここでは、日本のまちづく

りにおいて不動産の活用を重要視しているもの、不動産の価値をよく活かしているもの、あるいは、不動産の再生を起点としているものなどについて比較事例としてあげる。

各事例の選定理由としては、たとえば、建物や空き地を利用しているものになるが、ただ単にそのスペースや空間を利用しているだけのものは含まず、そのスペースや空間のもつ価値（利用価値や資産価値など）を活用し、街づくり事業の構造を形成しているものや、あるいはアセットから得た収益を活用して事業的な収支を成立させているものを指す。

各事例を選定するにあたって、日本のまちづくりの今までの傾向等を配慮し、①中心市街地活性化、②エリアマネジメント、③公民連携、④その他特徴のある事例、の4つの分野から代表的な事例を2つずつ選定した。各2事例の主な選定基準としては、そのアセット活用方法そのものが、プロジェクトの成否を左右する重要な事項となっており、単なる物件の空間活用に留まらず、アセットを活用した事業化を行っているものとした。

選定された事例において検証したところ、以下の4つのアセット活用方法が見られた；アセットを活用した事業構造をもつもの、アセットから得た収入による事業収支を成立させているもの、不動産の証券化によるSPCなどの手法によるもの、アセットによる事業化と空間やスペースの再生を組み合わせているもの。

(1) 中心市街地活性化におけるアセットを活用した事例

日本におけるまちづくりにおいては、中心市街地の過疎化やシャッター通りの再生が、地域再生やまちづくり活動の中心的な位置を占めてきた。郊外に広がる大規模ショッピングセンターが発展していく一方で、衰退していく中心市街地において、既存の土地や建物をどのように扱って行くかが大きな問題意識としてあり、既存店舗を再活性化する上ではいくつかの問題が立ちはだかっていた。まずは、不動産の所有権が固定化されてしまうことにより店舗の新陳代謝が進まない。そして、商店街の組合による旧態依然とした商業的には訴求力の弱い運営方法である。そして、商店街やアーケードといった市街地を形成する空間をどのように活かしていくのかということもある。

その中でもアセットの活用に対する意識を持って活動を行った二つの代表的な事例を選定した。一つは①株式会社黒壁である。歴史的な建造物を活用するだけでなく、近隣の空き店舗を活用して、30箇所もの建物を維持再生・活用する中で、

町の活性化を行っている。もうひとつは②丸亀町商店街まちづくりになる。商店街における再生において問題になる店舗の所有権を束ねて定期借地としてまとめ、所有権と使用権を分離した上で、あらたにその上にアセットをまとめて証券化を行い、他の既存の商店も含めて通り全体の再生を行っている。

(2) エリアマネジメントにおけるアセットを活用した事例

不動産の土地単位、敷地単位による開発や再生を行うのではなく、エリア全体を広く見て地域全体の向上を図る考え方を、エリアマネジメントという。行政主導の都市計画とも違い、各エリアの特徴や特性に配慮して、住民やそこを利用する人たちに配慮した地面に近い目線ながら、土地単位には留まらず、たとえば通り全体、街全体、地域を広く見渡しながらか、エリア全体を調整(=マネジメント)していきながら発展させていく動きである。

どのまちづくりの中にも、エリアマネジメント的な要素はあることから、一概に区分けすることは難しいが、たとえば、**BID (Business Improvement District)** のように、ある一定のエリアを発展させるために、ストリートそのものや、そこに付随する建物も関連させて、一つの統合されたエリア発展に協調していくようなものもあれば、もう少し広い範囲に点在するようにエリアに効果的な施設やストリート、あるいは遊歩道などを整備していくような方向性もある。

ここでは、世田谷と横浜の二つの代表的な事例を選定した。一つは③世田谷トラストまちづくりである。住民活動の活性化と、空き家や駐車場などの運営の両方を兼ね備えており、結果的には不動産による収入で生み出した費用を活用した拠点作りや住民活動の支援を行っている。もう一つは、④黄金町エリアマネジメントセンターであり、違法風俗営業も行われていた特殊飲食店が立ち並ぶエリアだったが、警察や行政により立ち退きが行われていった後のエリアを、アトリエとして再生したり、高架下に新たな場活動の場づくりを行って芸術やアーティストらの力もかりてエリア全体の再生を進めている。

(3) 公民連携事業におけるアセットを活用した事例

PPP (Public Private Partnership) や PFI (Private Finance Initiative) など、公共事業における民間の活力や資金を活用した公民連携事業(官民連携とも言う)が活発になってきている。今までの箱物行政と言われた手法を脱し、税金による不動産の所有や事業化を行うのではなく、少ない税金の投入で民間資金を多く活用す

ることによって、行政の負担を軽くして税金による予算を節約すると同時に、民間側の自発性や責任感を促していくやり方になる。日本全国の地方自治体がこの方式による事業を行うようになってきており、特に近年は活発化してきて一般化し始めている。

ただ、PPP もしくは PFI といっても、いわば公共事業然としたものも多く、単に公共事業における税金の節約が目的となってしまうっており、民間が協力しているのは、銀行が融資を行っていることと事業のオペレーションを民間の人材が行っているにすぎず、完成後のその運営に民間や住民が直接関わっていないものも多い。したがって、まちづくり的な住民の活動や再生を支援するような要素がある事例はまだまだ少ない。

そういった中で、特に住民の関わりによる地域の再生を行っている二つの代表的な事例を選定した。一つは⑤オガールプラザ紫波町であり、行政が高い価格で購入してしまった塩漬けの土地を活用し、プロジェクト・ファイナンスの手法を用いて、民間に開かれた事業として地域再生に貢献したプロジェクトである。もうひとつは⑥アーツ千代田 3331 である。廃校になった中学校の校舎を活用して、安い価格で建物の使用权を千代田区より借り受け、その空間にアートとシェアオフィス（アトリエ）を組み合わせることで収入を稼ぎながら、アートによるまちづくりのための活動資金も確保している事例である。

(4) その他のアセットを活用した特徴のある事例

アセットを活用した事例の中で、他には見られない特徴的な活動をしているものが二つある。一つは⑦リノベーション・スクールである。もうひとつは⑧株式会社リビタである。

リノベーション・スクールは、その名の通り、スクール形式で各地のリノベーションによるまちづくりの推進を図る事業である。行政からの依頼を受けて各地で自発性のある参加者を募り、そしてその街を活性化させるための事業を構想し、実行に移していく。数多くの実績を経て、アセットを活用した日本のまちづくりにおける新しい方向性を見いだしている。

株式会社リビタは、純粋な民間の営利会社でありながら、早くからリノベーションによるアセット活用のビジネスモデルの強みを武器に活動を続けており、古い建物をリノベーションや用途変更によって利用価値を付加し、その収益によって事業を行っている。単なる不動産事業の枠を越えて、そのアセットの事業性を

活用した街の再生の可能性を示している。

(5) 選定した8つの事例

以上のことから本章で取り上げる事例は、以下の8つの事例とした。

① 中心市街地活性化

1. 滋賀県長浜市、株式会社黒壁

古くからの黒壁と呼ばれる建物を活用した長浜市の再生を行っている。建物の価値を引き出している事例としては、古い事例であり、多額の不動産の購入費を調達している。

2. 香川県高松市、丸亀町まちづくり商店街

地方都市の中心市街地の商店街の再生は、長く問題となっていたものであるが、定期借地権や不動産の証券化の手法を取り入れて、商店街の運営方法そのものを再生した事例である。

② エリアマネジメント

3. 東京都世田谷区、世田谷トラストまちづくり

第3セクターとして世田谷区のまちづくり事業を担っているが、活動内容は住民活動の活性化を担っており、不動産から得た収益を活用したり、不動産の空間活用によるコミュニティの場の形成活動を行っている。

4. 神奈川県横浜市、黄金町エリアマネジメントセンター

特殊飲食店街であった地域を、その不動産の再生による町全体の再生を狙ったものである。

表 6-2：日本におけるアセット活用を含むまちづくり事例の概要

	中心市街地活性化		エリアマネジメント	
組織名称	黒壁	高松市丸亀町まちづくり	世田谷トラストまちづくり	黄金町エリアマネジメントセンター
活動地域	滋賀県長浜市	香川県高松市丸亀町	東京都世田谷区	神奈川県横浜市黄金町
活動期間	1988年4月	1999年	2006年4月	2009年4月
組織形態	株式会社、第3セクター	株式会社、第3セクター	一般社団法人	NPO法人
事業規模	6億2000万円 (売上高：2019年)	35億(売上高：2000年)	15億円(売上高：2019年)	1億2000万円 (賃貸収入等：2019年)
組織の概要	明治期に建てられた歴史的建築物の再生から始まったまちづくり会社。 ガラス製造販売事業を中心に店舗やレストランを開業し、伝統建築物とガラス工芸の組み合わせで200万人近い動員を果たしている。	不動産の所有と使用の分離を実現 借地権による共同開発などの手法 郊外のショッピングセンターに負けない魅力を実現 中心市街地再生の先行事例	世田谷区の外郭団体として活動街づくり活動に助成を行い、市民活動を支援している。不動産からの収益をもとに活動資金を確保している。	風俗営業を一掃し、地域再生を行う。 アート活動を中心とした街づくり かつての風俗飲食店をアトリエやギャラリーにリノベーションし運用 不動産事業と街づくりが一体化している。
主な収入源	売上	不動産賃料、管理料等	公共施設保全事業、住宅・駐車場等不動産賃料、緑地管理、補助金	補助金、調査委託事業、管理費補助金

③公民連携事業

5. 岩手県紫波町、オガールプラザ紫波町

塩漬けになっていた未利用地の空き地空間を活用して資金調達を行い、プロジェクト・ファイナンスのスキームにより町の再生と事業構造の形成を狙ったものである。

6. 東京都千代田区、アーツ千代田 3331

閉校になった中学校の校舎の空間の価値を最大限活用し、アート関連の市民活動の活性化を行った事例。

④その他、特徴のある事例

7. 全国（福岡県北九州市）、リノベーション・スクール

リノベーションによる全国の街の再生を担う活動であり、地域住民参加者による自発性とアイデアを実現することで、地域不動産のリノベーションや再生とまちおこしとしての再生を担う活動。

8. 東京都渋谷区、株式会社リビタ

不動産を活用した事業化による建物の再生を行う事例である。不動産価値による資金調達だけでなく、事業構造化による持続的な収益を確保する事例である。

表 6-2：日本におけるアセット活用を含むまちづくり事例の概要

	公民連携事業		その他	
組織名称	オガールプラザ紫波町	アーツ千代田3331	リノベーション・スクール	株式会社リビタ
活動地域	岩手県紫波郡紫波町	東京都千代田区	全国各区	関東地区
活動期間	2009年6月	2010年3月	2011年8月	2005年5月
組織形態	株式会社	合同会社	株式会社	株式会社
事業規模	53.4億 (建設事業費等：2009～2017年)	1億7000万円 (賃貸収入等：2012年)	全国30カ所以上で開催	212億円（売上高：2019年）
組織の概要	日本初の本格的な公民連携による不動産事業 10年以上塩漬けになっていた行政の土地を再生 ポテンシャルの低い住宅街における街づくり事業 自立した財務体質を確立 証券化などの仕組みも活用。	千代田区から廃校を安く借り上げて運営 アート活動を中心としたエリア再生・街づくりを担っている。 不動産を活用し、民間と行政の連携という意味では、重要な先行事例。	不動産をリノベーションすることによってまちの再生活動を3泊4日のスクール形式で行う。 建物のオーナー、まちづくりに貢献したい住民や企業を目指す人たちをマッチングし、実際に起業に結びつけて、まちづくりの推進に成果あり。	リノベーションに特化した不動産ディベロッパー 社員寮などの建物をサブリースでシェアハウス化 行政からの補助金なしに経営的に自立した収益を上げている 現在は若者向けのシェアハウス事業を行っている
主な収入源	不動産開発費、不動産賃料	不動産賃料	補助金、売上	不動産賃料、 不動産再生・開発費

6-3-2. 日本の各事例における概要

(1) 滋賀県長浜市における株式会社黒壁の事例²⁰⁾

滋賀県長浜市における株式会社黒壁の事例は、明治期から残る歴史的建築物の再生から始まったまちづくりである。古くから「黒壁」として親しまれてきた銀行の建物が売りに出され、取り壊されるのではと心配した住民らが署名を集め、地元企業の8社から9,000万円、長浜市から4000万円を集め、合計1億3千万円の資本金を集めて、株式会社黒壁が設立された。そして、ガラスの工芸品の製造販売業を中心とした事業に焦点をあて、街にある歴史的な建物の保存改修を行ないながら、最終的には直営店が11店舗、共同経営が2店舗、グループ加盟店が17店舗の合計30店舗が、その他の歴史的建物と軒を連ねて、エリア全体に対して波及効果をもってイメージ改善に成功し、1998年には200万人の人々が訪れるまでになった。その他、長浜市からの増資を1992年に1億円（民間からは2億円）を受けている。その後、一時期活況が落ち込んだが、2013年には5千万円（民間からは5千万円）の増資を受けており、その他、2013年にはリノベーション事業として2億2千5百万円の補助金を受け、長浜市を含めた資金投下により持ち直して現在に至る。



写真 6-1：滋賀県長浜市、黒壁の建物が並ぶ街並み

元々の不動産のもつ歴史的価値、景観としての価値を活かしたまちづくりを行っており、ハードとしての街並みの保存としては、十分な効果が出ている。また、街の魅力と工芸品としてのガラスを突き合わせて、多くの来訪者を魅了したという点においては、ハードとしての街並みと、経済的なまちおこし事業としてのガラス工芸事業が組み合わさって成功を導いたと言える。一方、アセットとしてこの黒壁の不動産をみると、必ずしも不動産価値そのものを事業の仕組みに取り込んだとはいえ、むしろ、歴史的な不動産ゆえに1億前後の高い金額で入手しており、多大なイニシャルコストをかけていることから、アセットそのものは

事業の仕組みを形成せず、CDCやDTのように、イニシャルコストを抑えて事業リスクを下げるなどの工夫はされていない。あるいは、その当時はまだ不動産の証券化の手法も普及しておらず、特別目的事業体（Special Purpose Company、以下：SPC）などの手法も使っていない。リスクを回避する上での唯一の方法は、補助金による支援に頼っている部分があり、ファイナンスの仕組みとしては旧来型のものといっている。

隣接する大手門商店街や近隣地域にある歴史的な建物に関しては早くから空き店舗があれば、買収や借り上げたりして確保しておき、新たに出店希望者がいた場合には、それらの店舗を斡旋し、関連するような販売やあるいは黒壁事業のグループ加盟店などにあてることによって、その近隣地域内でのネットワーク化についても意識して行っている。黒壁では、前述のようにアセットによる事業化は行われていないものの、この点においては、多拠点型による分散配置により、より効果的な近隣再生が意図されているといえる。

商業と観光に焦点を絞ったまちおこしによる賑わいの創出に力を入れていた株

表 6-3： 株式会社黒壁の概要

組織名称	黒壁
活動地域	滋賀県長浜市
活動期間	1988年4月
組織形態	株式会社、第3セクター
事業規模	6億2000万円（売上高：2019年）
組織の概要	明治期に建てられた歴史的建築物の再生から始まったまちづくり会社。ガラス製造販売事業を中心に店舗やレストランを開業し、伝統建築物とガラス工芸の組み合わせで200万人近い動員を果たしている。
主な収入源	売上
公的資金等	長浜市財政支援状況 出資：昭和63年 40,000 千円 （民間 90,000 千円） 増資1回目：平成4年 100,000 千円 （民間 210,000 千円） 増資2回目：平成25年 50,000 千円 （民間 50,000 千円） 補助金：平成25年 225,000千円 （リノベーション事業）
まちづくり活動	歴史的建築物の再生 主に、長浜まちづくり株式会社が担当
アセットの活用	近隣の歴史的空き店舗の斡旋程度 アセット事業は長浜まちづくり株式会社が担当
まちおこし事業	ガラス工芸によるまちの活性化
衰退局面やリスク対応の工夫？	なし、（出資や補助金による）
CDCやDTとの違い	開発時の地方公共団体の出資（35%） 第3セクター（地方公共団体と合同出資）
アセット規模	直営11店舗、共同経営2店舗、グループ加盟店17店舗：合計30店舗
データ資料元	株式会社黒壁の起源とまちづくりの精神 長浜市財政資料等

株式会社黒壁の成功はあったが、一方で長浜市の市街地の居住者は減る一方であった。そこで、2009年に長浜市は新たに「長浜まちづくり会社」を設立した。ここでは、黒壁の成功をベースにしつつも、黒壁のまちおこし事業ではカバーしきれないまちづくり活動を行っている。

駐車場運営、国や行政からの受託事業、町家シェアハウス・住居オフィスの賃貸・町家再生バンク運営などを行っている。駐車場やシェアハウスによる不動産収入は53%以上を確保して経営安定のための固定的な収入を確保することで、アセット活用も行っている。長浜まちづくり株式会社の活動は、株式会社黒壁とは別法人のものではあるが、お互いに二人三脚でカバーしあうことによって、長浜全体のまちづくりが進められているといえる。

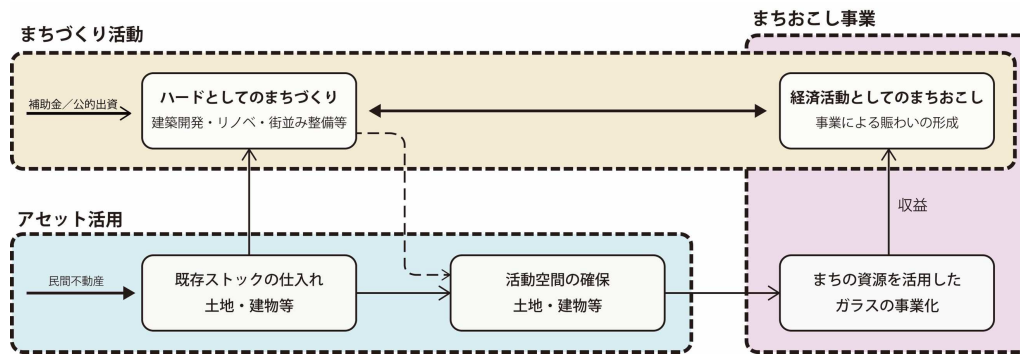


図 6-4：黒壁におけるまちづくり活動とアセット活用とまちおこし事業の関係

(2) 香川県の高松市丸亀町まちづくりの事例^{16) 17)}

丸亀町商店街は、もともと高松市の中心市街地として発展してきたが、80～90年代における大型商店や郊外店舗の出店により、商店街の衰退が懸念されてきた。そこで、90年代より商店街の活性化の方策を検討し、90年代後半から2000年代にかけて、丸亀町商店街をAからG街区の7つの区画に分けて再開発を進めてきた。

本計画の特徴は、土地の所有権と使用权の分離にある。旧来の商店街は、土地のオーナーが店主であることが多く、さらにそこに居住している家族がいた。古くからの伝統的な商売を営み、さらにそのブランドが今日においても通用するような老舗などの場合を除き、一般的な商品を扱う店舗の場合は、時代に合わせて移り変わる商業のトレンドが大きく変化していく中で、そういった所有と使用が一致した進め方では、変化について行けずに立ち遅れてしまう。このプロジェクトでは、土地をまとめて定期借地とし、定期借地権を一括してその土地に新しい



写真 6-2：香川県高松市丸亀町商店街の建物が並ぶ街並み

商業床を建設することで、時代時代に適した店舗をまとめられるように工夫し、いわば、他の郊外にある大規模ショッピングセンターと同等のスピードと規模で新陳代謝をはかっていける体制に整え直した点に特徴がある。

つまり、新生の丸亀町商店街の特徴としては、所有権と使用権の分離、用地取得をせずに定期借地権によるイニシャルコストの削減、そして、全体のタウンマネジメントの策定と実施をおこない、自治組織を確立することにある。店舗数は157店舗となり、郊外の店舗と同等の機能や店舗を揃えつつ、アーケードやガラスドームの新デザインによるまちなか商店街ならではの魅力を獲得した。

定期借地権だから所有権を得るよりはかなり安く済んだとはいえ、その上に新築開発した建物の不動産価値を元手に銀行等からの融資を取り付けており、プロジェクト・ファイナンスの手法を利用してSPCを利用した事業ファイナンスを組成してプロジェクトを進行した点においては、高度なアセットを活用した事業手法を仕組みに取り入れていると言えるであろう。ただし、当初の開発資金のうち、約5割を補助金に頼っており、自立的な民間事業としては政府への依存が高く、第三セクターとしての行政主導の動きが色濃く残っている手法ではある。丸亀町の開発における補助金のロジックとしては、A～Gの全街区の総事業費が305.5億円もの事業に対し、165.4億円の補助金が充てられているが、この事業完成後の税収として約10億円が予測されていることから、補助金に対する税収の割合が約6%となり、つまり6%の利回りが確保できるという考え方である。そしてその補助金を17年かけて税金から回収するというスキームになる。

通常の民間の事業であれば、土地の入手代も含めてイニシャルコストを計上し、店舗を通じた売上や管理運営収入で回収するのだが、それだと商店街を十分に整備するだけの投資額を計上できないところから、様々な工夫を凝らしているところ

ろに特徴がある。土地代は定期借地権とすることで、土地の購入代を省き地代のみとすること大きく削減している。建物やアーケードの開発事業費に関しては、商店街の建物の規模に対して大きすぎるスケールのために高コストな仕様となっており、他の商店街等と比較すれば、この初期費用は過大すぎると思われるが、前述の定期借地権と税収を見込んだ補助金をあてることで、結果としては、運営に影響の少ないように配慮されている。よって、持続性のある収支は可能となつてはいるが、本来は補助金の額を大きく減らして慎ましい持続性を目指した収支計画を立て、民間からの投資を増やすこともできたのではなかろうか。

運営に関しては、157 店舗の賃料から、全体のマネジメントや広報活動を行っており、さらに、商店街のアーケード等で行われる市民活動としては、広報活動の一環として推進する体制を取っている。

事例としては、シアトルのバイク・プレイス・マーケットとの類似性があり、

表 6-4：高松市丸亀町商店街の概要

組織名称	高松市丸亀町まちづくり
活動地域	香川県高松市丸亀町
活動期間	1999年
組織形態	株式会社、第3セクター
事業規模	35億（売上高：2000年）
組織の概要	不動産の所有と使用の分離を実現 借地権による共同開発などの手法 郊外のショッピングセンターに負けない魅力を実現 中心市街地再生の先行事例
主な収入源	不動産賃料、管理料等
公的資金等	高松丸亀町商店街再開事業の資金 A街区開発事業：69億2000万円 （国土交通省関連補助金：28億2000万円） ドームアーケード街路事業：8億6000万円 （経済産業省関連補助金：5億1000万円） 合計：77億8000万円 （うち補助金：33億3000万円：42.8%） G街区開発事業：151億円 （うち補助金：59億円：39%） B～F街区開発事業：76.7億円 （うち補助金：39.8億円：51.9%） 総事業費：305.5億円 （うち補助金：165.4億円：54.14%）
まちづくり活動	商店街のアーケード、建物の整備
アセットの活用	アセットからの収益を運営資金に SPCによる開発（開発時の補助金は約4割） 定期借地権および補助金による開発事業
まちおこし事業	商店街の商業的市民活動を支援
衰退局面やリスク対応の工夫？	開発においては補助金が過大かつ開発規模が過大。税収増を期待した補助金の多額な注入だが、民間事業として考えた場合は、回収リスクがつきまとう。またメンテナンス維持コストも過大になる可能性がある。
CDCやDTとの違い	開発時の補助金が過大、投資が過大、商業主義が強い
アセット規模	4 ha、151店舗
データ資料元	ヒアリング

政府からの補助金が多いものの、所有と使用の分離や、政府からの補助金と定期借地権によるイニシャルコストとリスクの軽減が行われていることから、仕組みとしては先見性があったと言える。所有権を束ねて定期借地権にまとめる際に、多くの主体が関わっており、そこから意見と意思を一致させることは多くの困難があり、この点において、他の既存商店街でも同じ手法が取れるかどうかについては疑問が残る。また、アーケードの新調や建物の建て替えについては、前述のように過大な投資額となっており、人口減少および総体としての売上の量が下がっているなかにおいては、もう少し慎ましい投資額での走り出しを狙い、税金の収入増しを狙うのではなく、税金への依存リスクをさらに下げた事業のあり方もあったのではなかろうか。

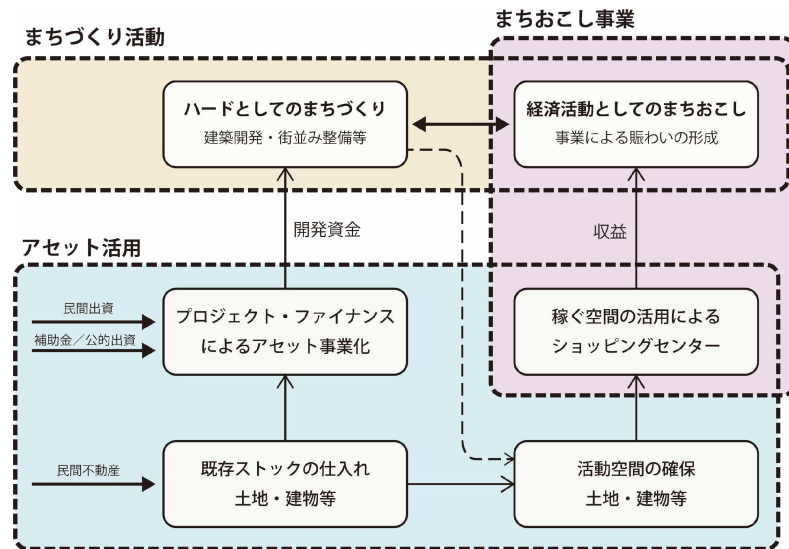


図 6-5：丸亀町商店街におけるまちづくり活動とアセット活用とまちおこし事業の関係

(3) 東京都世田谷区の世田谷トラストまちづくりの事例

2006年に世田谷トラスト協会と世田谷区都市整備公社が統合して設立されたのが、一般社団法人世田谷トラストまちづくりである。世田谷の風景、世田谷のまち、そして居住環境の維持とコミュニティの形成を目指した活動を行なっている。

主な活動としては、市民活動やコミュニティを支援する事業が多くあり、環境保全を図るトラスト運動としては、「民有地の緑を保全する事業」、「民有地の緑化事業」、国分寺崖線の「自然環境の保全再生事業」、近代建築等の「歴史的・文化的環境の保全事業」を行なっている。また、地域力を育むまちづくり推進として、



図 6-6：世田谷トラストまちづくりの拠点^{注1)}

民間の建物を地域の交流やまちづくり活動を支える場として整備する「地域共生のいえづくり支援事業」、まちづくりを支える場として空き家を活用する「空き家等地域貢献活用支援事業」、「まちづくり活動支援事業」、「住民参加の企画運営協力事業」、「プレイスメイキング事業」がある。参加の輪を広げる普及啓発事業として、そのほか人材育成や企業や団体との連携、ビジターセンターの運営や広報・情報発信事業がある。

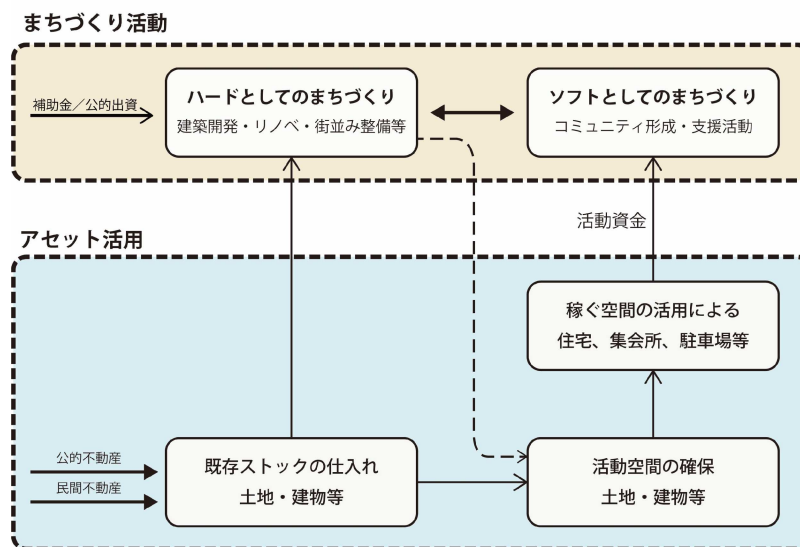


図 6-7：世田谷トラストまちづくりにおけるまちづくり活動とアセット活用の関係

こういった多岐にわたるまちづくり活動を支えるために、一方で実務的な不動産収益事業も行なっており、住まいサポートセンターの運営、せたがやの家（356戸）の管理事業、駐車場事業（320台）ビルの管理運営事業等がある。これらの事業で全体収入のうち 83.76%の収益を上げており、補助金に頼っている収入は15.65%にとどまっている。

つまり、不動産を活用した事業で収益をあげつつ、その収益を活用してまちづくり活動を行なっており、CDC や DT と同じく、アセット活用による自律性、持続性を備えた仕組みを持っていると言えるであろう。CDC や DT と違うのは、元々、世田谷区の第三セクターとして設立された経緯もあり、資金源的には世田谷区から投下されたもので、民間による資金が、少額の寄付金以外はほとんどない点にある。そう行なった意味では、CDC の類型であり、シアトルのピイク・プレイス・マーケットや SCIDPda などの地方政府によって設立された PDA に近い構造を持っていると言える。

表 6-5：世田谷トラストまちづくりの概要

組織名称	世田谷トラストまちづくり
活動地域	東京都世田谷区
活動期間	2006年4月
組織形態	一般社団法人
事業規模	15億円（売上高：2019年）
組織の概要	世田谷区の外郭団体として活動 街づくり活動に助成を行い、市民活動を支援している。不動産からの収益をもとに活動資金を確保している。
主な収入源	公共施設保全事業、住宅・駐車場等不動産賃料、緑地管理、補助金
公的資金等	平成30年度 事業収入 運用益：161万円 事業収益：12.75億円：83.76% トラストまちづくり：1億円 せたがやの家：4.8億円 住まいサポートセンター：0.33億円 公共施設保全：3.4億円 駐車場事業：2.3億円 STK/ハイツ：0.44億円 その他：0.29億円 補助金等：2.38億円：15.65% 寄付金等：376万円 雑収入：335万円
まちづくり活動	まちづくり事業、場の整備
アセットの活用	アセットからの収益、世田谷の家、駐車場等（補助金は15%程度）
まちおこし事業	市民活動の支援
衰退局面やリスク 対応の工夫？	あり（補助金だけではない）
CDCやDTとの違い	資金源が世田谷区であり、民間の資金なども入れた工夫はない。 （地方公共団体と合同出資）
アセット規模	1棟のビル、356戸の住宅、駐車場320台
データ資料元	ヒアリングおよび平成30年度決算書

(4) 神奈川県横浜市の黄金町エリアマネジメントセンターの事例¹⁹⁾

神奈川県横浜市の黄金町は、横浜市の初黄、日ノ出町地区および周辺エリアであり、横浜市の行政施設があつまる関内地区の南西に位置している。第2次世界大戦後には高架下などに飲食店が立ち並び、違法風俗営業が行われるようになった。2003年には「初黄・日ノ出町環境浄化協議会」が発足し、2005年には神奈川県警によって違法風俗営業行為の一斉取り締まりが行われた結果、257軒が空き家となった。2006年からはまちづくりが本格化し、「初黄・日ノ出町まちづくり宣言」を行い、2007年からは横浜市立大学と協議会が協働で運営する「Kogane-X Lab.」がオープンし、アートによるまちづくりが始まった。2008年には黄金町バザールが開始、2009年にはNPO法人黄金町エリアマネジメントセンターが設立された。空き家であった元店舗は、取り壊しが81軒、空き家店舗が153軒、横浜市が借り上げた店舗が20件、横浜市が買い取った店舗が3件となり、それらを順

表 6-6：黄金町エリアマネジメントセンターの概要

組織名称	黄金町エリアマネジメントセンター
活動地域	神奈川県横浜市黄金町
活動期間	2009年4月
組織形態	NPO法人
事業規模	1億2000万円（賃貸収入等：2019年）
組織の概要	風俗営業を一掃し、地域再生を行う。 アート活動を中心とした街づくり かつての風俗飲食店をアトリエやギャラリーにリノベーションし運用 不動産事業と街づくりが一体化している。
主な収入源	補助金、調査委託事業、管理費
公的資金等	平成30年度 活動計算書 入会金・会費収益：356,000. (2.97%) 補助金等収益：71,309,000. (59.63%) （横浜市、文化庁、トヨタ財団） 事業収益：45,589,485 (38.06%) 家賃収益：20,474,887. (17.09%) バザール：1,140,000. (0.95%) グッズ・書籍：5,511,861 (4.60%) 芸術学校：224,800 (0.18%) 横浜市委託事業：6,532,737. (5.45%) その他委託事業：11,705,200. (9.77%) 寄付収益：1,650,002 事業外収益：866,485. 経常収益合計：119,770,972.-
まちづくり活動	街並みの整備、高架下の有効活用
アセットの活用	アセット収益 (17%) 補助金 (60%)
まちおこし事業	アートを中心とした市民活動
衰退局面やリスク 対応の工夫？	開発および運営の両面で補助金が過大
CDCやDTとの違い	補助金が過大、 第三セクター的的事业計画 目的や活動は NPOらしいが・・・
アセット規模	アトリエ67件・1200㎡、高架下450㎡、 その他360㎡
データ資料元	ヒアリングおよびアニュアルレポート



写真 6-3：神奈川県横浜市、黄金町エリアの再生された建物が並ぶ街並み

次、アーティストのスタジオなどにコンバージョンを行っていった。

こうやって街全体を徐々にアーティストの街として生まれ変わらせることで、悪いイメージを払拭して新しいまちづくりが活発化し、黄金町バザールには来場者が 10 万人まで増えている。そのほか、京浜急行の協力を得て、高架下の空き地にアートスタジオを新たに新築している。

153 軒でトータル 1200 ㎡の空き店舗は、それぞれアトリエとして生まれ変わった。高架下の空間では、450 ㎡の市民活動の拠点が新築された。加えてその他の 360 ㎡を、黄金町エリアマネジメントセンターが管理運営を行なっている。しかし、元々の飲食店が非常に小さいスケールで、店舗群はそれぞれ小さいもので 4～8 畳程度しかなく、アーティストに使ってもらうためには家賃も高額にはできないことから、十分な不動産収入は得られておらず、全体の収入の 17%にとどまっている、その他のイベント等による売上が 21%、そして横浜市や文化庁や財団からの補助金が 60%を占めている。

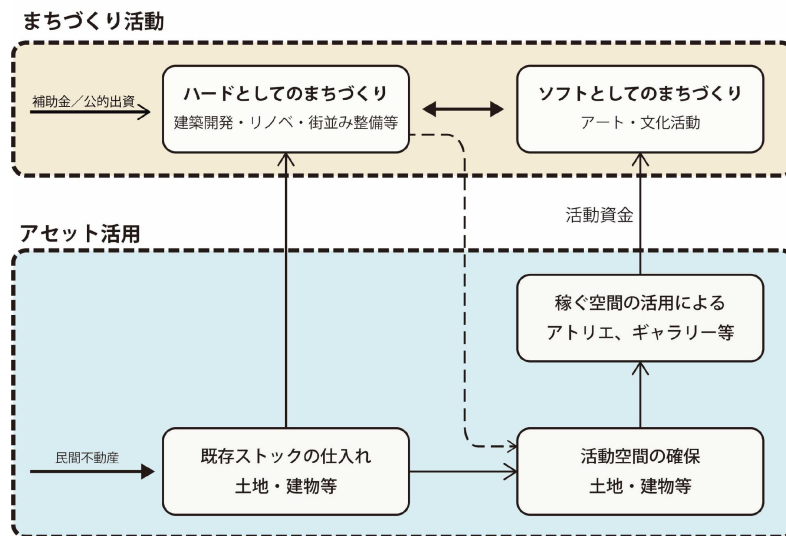


図 6-8：黄金町エリアマネジメントにおけるまちづくり活動とアセット活用の関係

つまり、アセットとしての収入があることから、これらをアート活動に割り振ることはできている。しかし、全体としては第三セクターとして横浜市の補助金によってやっと事業収支的には成立していることから、純粋な住民活動としてのまちづくりとは言い難い部分はあるが、志としてはアートと文化活動にてコミュニティへの貢献度も非常に高い。一方で、補助金がなくなれば存続が難しいという意味では、自立性および持続性には疑問が残る。

(5) 岩手県紫波町のオガールプラザ紫波町の事例^{4) 15) 18)}

オガールプラザ一体の開発は、紫波町がもともと保有していた、岩手県紫波町の紫波中央駅の前にある 34 ヘクタールの土地から始まった。紫波町が入手した土地は、購入後に町の財政が悪化したことから 10 年間も塩漬けになっており、その土地の再生と町の活性化を狙ったプロジェクトであった。PPP 方式の公民連携プロジェクトとしてスタートし、2009 年に「紫波町公民連携基本計画」が策定され、オガール紫波株式会社が設立された。2011 年には、まず岩手県フットボールセンターを開場し、次に、紫波町の図書館や飲食などの商業施設、そして産直マルシェがはいるオガールプラザが 2012 年にオープン。2014 年には、バレーボールに特化した合宿施設であるオガールベースとエネルギーステーションがオープン 2015 年には紫波町新庁舎がオープンし、2016 年、2017 年にはオガールセンター、オガール保育園がオープンした。全部合わせた総事業費としては、64.8 億円となり、総延床面積では 19,275 m²（フットボールセンター除く）になる。

ただの塩漬けの土地であったものが、今では、町民のアメニティ施設だけでなく、スポーツ施設や文化施設、あるいは庁舎や広場もあるシビック・センターとして生まれ変わった。しかも、多様な官民連携の手法を用い、オガールプラザ、岩手県フットボールセンターでは、PPP の手法、紫波町新庁舎では PFI の手法、そ



写真 6-4：岩手県紫波町、オガールプラザ紫波町の建物

の他オガールベースやオガール保育園では事業者公募の形をとり、紫波町のリスクや出資は最低限に絞り、多くは民間から資金を調達して行われている。PPP や PFI では、プロジェクト・ファイナンスによる SPC 方式をとっており、紫波町からの出資、民都機構からの出資、そして銀行からの融資によってイニシャルコス

表 6-7：オガールプラザ紫波町の概要

組織名称	オガールプラザ紫波町
活動地域	岩手県紫波郡紫波町
活動期間	2009年6月
組織形態	株式会社
事業規模	53.4億（建設事業費等：2009年～2017）
組織の概要	日本初の本格的な公民連携による不動産事業 10年以上塩漬けになっていた行政の土地を再生 ポテンシャルの低い住宅街における街づくり事業 自立した財務体質を確立 証券化などの仕組みも活用。
主な収入源	不動産開発費、不動産賃料
公的資金等	岩手県フットボールセンター：PPP方式 1.75億円（町の支出額：0.6億円） 日本サッカー協会補助金：約7500万円 町の補助金：6000万円 オガールプラザ：PPP方式 約10.7億円（町の支出額：8.1億円） 社会資本整備総合交付金：2億8000万円 民都出資：6000万円 オガールベース：事業者公募 約7.2億円（町の支出額：- 億円） 木造建築技術先導事業補助金：約9200万円 その他金融機関融資 エネルギーステーション：随意契約 約5億円（町の支出額：- 億円） 地域の再生可能エネルギー等を活用した 自立分散型地域作りモデル事業補助金： 1億5000万円 紫波町新庁舎：PFI（BT0方式） 約33.8億円 木造建築技術先導事業補助金：2億7700万円 一般財源：約31億円 オガールセンター：代理人方式 約3.1億円（町の支出額：0.4億円） 代理人方式、定期借地権設定 オガール保育園：事業者公募 約3.3億円（町の支出額：2.2億円） 保健所等整備補助金：1億9800万円 その他金融機関融資 オガールタウン：分譲 エコハウス高断熱住宅57戸を分譲
まちづくり活動	町の整備、開発、土地の有効活用
アセットの活用	開発：SPC+行政出資、民都出資 運用：行政家賃、アセットベース
まちおこし事業	市民活動のサポート、図書館サービス、商業施設サービス等
衰退局面やリスク 対応の工夫？	大きい
CDCやDTとの違い	CDCに近い開発コストにおける責任の工夫はされているが、Tax Creditの ような工夫はない。
アセット規模	21.2ヘクタールの土地 ・岩手県フットボールセンター（1.75億） ・オガールプラザ（5822㎡/10.7億） ・オガールベース（4267㎡/7.2億） ・エネルギーステーション（155㎡/5億） ・紫波町新庁舎（6650㎡/33.8億） ・オガールセンター（1189㎡/3.1億） ・オガール保育園（1192㎡/3.3億）
データ資料元	ヒアリングより公民連携の教科書

トを確保している。そして、事業的にも持続性のある仕組みとなっている。

アセットの活用という点においては、アセット・ファイナンスがそのまま、事業の仕組みに取り込まれ、また、その仕組みがそのまま運用時における収益の確保にも繋がっているから、開発時、運用時の両方においてリスクを減らすことにも成功しており、CDCの事例に非常に近いレベルの仕組みとして成功しているといえよう。ただし、銀行などの金融機関を除くと一般の企業からの投資はなく、タックス・クレジットのような民間投資のインセンティブを導くような仕組みにはなっていない。

また、街並みなどの街のハード、そしてコミュニティ支援などの街のソフトにおいても強みがあることから、CDCやDTと近い高度なオペレーションになっている。唯一違うとすれば、仕組みが複雑で高度であるために、難易度が高い。ファイナンスに深い知識や経験、そして行政らと強いつながりが形成されていることが必須であり、これらのノウハウの共有をわかりやすく専門家以外の住民らによっても利用可能なものとするために、CDCでいうLISC（Local Initiative Support Corporation）あるいは、DTでいうDTA（Development Trusts Association）の役割を担うような、インターメディアリー（中間支援組織）の存在が必要であろう。

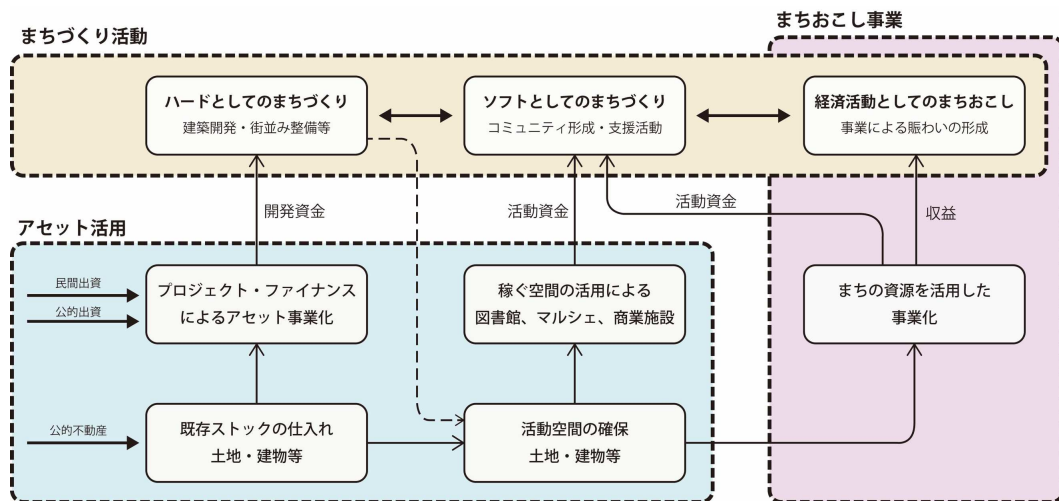


図 6-9：オガールプラザ紫波町におけるまちづくり活動とアセット活用とまちおこし事業の関係

(6) 東京都千代田区のアーツ千代田 3331 の事例^{4) 17)}

千代田区にある旧錬成中学校（1978年竣工）は、都心部の少子化による統廃合を受けて2005年に閉校した。建物は7250㎡あり、都市型の学校らしく校庭がない。その隣にある錬成公園（1993㎡）とあわせて、アートによる文化芸術の拠点

表 6-8 : アーツ千代田 3331 の概要

組織名称	アーツ千代田3331
活動地域	東京都千代田区
活動期間	2010年3月
組織形態	合同会社
事業規模	1億7000万円（賃貸収入等：2012年）
組織の概要	千代田区から廃校を安く借り上げて運営 アート活動を中心としたエリア再生・街づくりを担っている。 不動産を活用し、民間と行政の連携という意味では、重要な先行事例。
主な収入源	不動産賃料
公的資金等	年間の事業売上：約2億5000万円 収入源：賃料、イベント収入、飲食収入等 支出 千代田区への貸付料（143万円／月） アートに関わる人件費 メンテナンス費用等
まちづくり活動	廃校の再生・有効活用
アセットの活用	運用：賃料収入
まちおこし事業	アートおよびシェアオフィスによる市民活動
衰退局面やリスク 対応の工夫？	大きい
CDCやDTとの違い	・DTと同等の工夫はされているが、CDCのような開発における工夫はない。
アセット規模	旧練成中学校 地上3階、地下1階、約7250㎡
データ資料元	ヒアリングおよび千代田区資料

づくりを目指し、千代田区は 2008 年に運営団体の事業プロポーザルを公募した。

そのころ、千代田区にてアート活動を行っていた Command N の中村政人と、千代田区および中央区にて活動を行っていたアフタヌーン・ソサエティの清水義が一緒になって、Command A を組織し、その事業プロポーザルに応募することになった。アートとしての文化事業部は中村が推進し、清水が事業の仕組みを組み合わせるといって形で、建物のリノベーションによる整備、アートや文化に関わるコンテンツ、そしてそれらをまとめて事業として成立する仕組みを合わせて提案に反映し、公募を勝ち取った。

公園からアプローチする新しい入り口を設けたことで、街へ開かれた建物とな



写真 6-5 : 東京都千代田区、アーツ千代田 3331 の建物

り、各教室が、シェアオフィスやギャラリーとして生まれ変わった。収入の少ないアーティストの家賃は安く設定し、社会性のある事業を行なっているところは中間の高さに設定、そして営利企業には高めの家賃を設定することで、収益性と社会性を両立させる試みを行なっている。また、1階に開かれたイベントスペースやギャラリーを設けることで、年間80～90万人もの来館者が来るまでになっている。そして、千代田区からの5年間という委託期間をうけて、5年以内に回収できる程度の投資で運営していくという方針から、投資額を抑えて黒字化を早く行い、回収期間を短く設定することで、事業的にも安定した運営を行なっている。現在は2期目の5年間の再委託を受けている。(2020年時点)

アセットの活用という意味では、千代田区から月額143万円の賃料で借りているが、これは面積で割ると、坪あたり652円という廉価な賃料であり、近隣の事務所ベースの賃料相場が坪あたり12,000～20,000円であることから、相場の5%以下の家賃ということになる。また、耐震補強および錬成公園側の入り口の新規設営やバリアフリー化のためのエレベータ設置、空調や施設インフラの整備、そして耐震補強や現行の法律に適合させるための費用については、千代田区側が負担している。一方、運営を委託してそれ以降の運営や維持管理費はコマンドAが負担する。これは、社会的な価値のある目的のための運営に対して、行政側が最大限配慮した形を取っており、所有権は移転しないものの、英国のDTにおけるアセット・トランスファーの考え方に近い。結果として、行政にとっては、維持管理費の負担を減らし、さらに賃料を確保し、そして、本来は行政側が負担しなければならないコミュニティ活動に対する費用を、Command Aが自ら稼いで芸

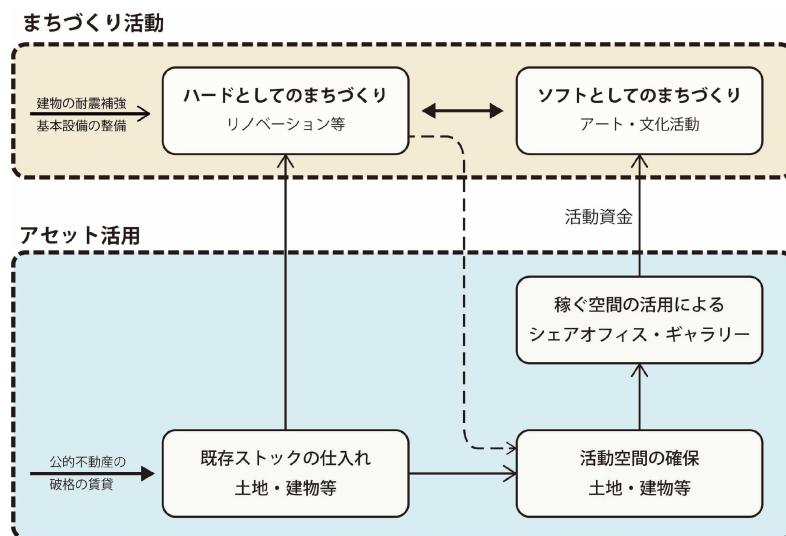


図 6-10 : アーツ千代田 3331 におけるまちづくり活動とアセット活用の関係

術・文化事業を行う仕組みができたことになる。

したがって、アセット事業としての仕組みをもち、ハードとしてのまちづくりとしては建物の整備や市民利用のためにリノベーションを行い、そして芸術や文化を通じてコミュニティ支援活動を行なっていることから、英国の DT に非常に近いレベルでの活動が実現していることになる。

(7) リノベーション・スクールの事例^{4) 6) 14) 18)}

リノベーション・スクールは、もともとは一般社団法人 HEAD 研究会におけるリノベーション・タスク・フォースの活動から派生したものである。筆者も含むブルースタジオの大島芳彦や東京大学の松村秀一らが集まって、各地のリノベーションまちづくりの事例を訪問し、ディスカッションやシンポジウム、あるいはフィールドワークを行なってきた。その動きの中で、東北大震災の直後に北九州で行ったイベントがきっかけとなった。その後、北九州市では行政の方々と北九州市出身で HEAD 研究会のメンバーでもある嶋田洋平、九州工業大学の徳田光弘、そして前述の清水義次らがまとまって、リノベーション・スクールが 2011 年より開始した。

リノベーション・スクールの目的は、実際の物件を扱った事業企画の演習による遊休不動産の再生を通して、エリア全体の価値を高めて地域を再生することである。そして、そのスクールに参加する人たちの自主性を後押しし、小さな手作りのビジネスを作る担い手を育成して、実践的な地域にある課題を解決していくことで、より広がりを持ったまちづくりにつなげていくことに特徴がある。

日程は 3 泊 4 日であり（2 泊 3 日の場合もある）初日のオリエンテーションから始まって、レクチャーを受け、そして街に繰り出してフィールドワークを行う。そこから各チームに分かれて、担当の空き物件を再生させるためのアイデアの日夜、活発な議論を行い、まちづくりの経験があるユニットマスターらが講師として指導を受けつつも、参加者が自らアイデアを構想し、ディスカッションを行い、企画を詰めていく。その際、事業性や収支、あるいはリノベーションのデザインやロゴのデザイン、あるいはビジネスの仕組みについてまでを取りまとめ、最終日に各チームがプレゼンテーションを行う。

参加者は学生もいれば、すでに社会人として経験のある人たちも多く、さらには行政の担当部署の方々もいたりすることから、短い期間にも関わらず、アイデアに溢れていて、情熱もあり、そして事業性も担保された具体的な事業が提案

される。

2011年より、最初は手弁当で始まったリノベーション・スクールは、2013年には、運営を担う株式会社リノベリングが設立され、専属のスタッフによる運営を行うようになった。それ以降、開催回数が増加し、日本全国の自治体から依頼が来るようになり、2019年3月時点では、それまでに53都市での開催実績を上げるまでになった。そのうち、筆者は熱海におけるリノベーション・スクールに講師の一名として参加している。

その間に事業化されたリノベーション案件の数については、2018年の国土交通省の報告⁶⁾では、2014年から2016年までの間に、2014年は13件、2015年は30件、2016年も30件で、合計で73件もの実現を果たしているという。そして、それらの特徴は、補助金には頼らず、住民の自発的な経営によって街に貢献できる事業が生まれてきている。

受講生らが作り上げる各物件は、小規模のリノベーション案件が多く、狭い範囲の小さなスケールで近隣に対してつながりやコミュニティの生成を促すような事業が多く、各不動産については、購入や開発による大きな規模のものはほとんどない。むしろ、地域の地主やビルオーナーたちを巻き込んで、物件を借りて事業を始めるという形が多いことから、特にCDCに見られるような、アセットを取り込んだプロジェクト・ファイナンスの組成は行われていない。また、DTのような、アセットを非常に安く名目賃料で借りることはない。比較的安めの賃料で借りた上で事業運営を行なっているが、これもアセットベースというほどの収入を稼げる仕組みではない。どちらかといえば、日本的な「まちおこし事業」を創出することによって、街の賑わいの形成や経済的な自立を目指したものが多い。

このように、各地で続々と生まれてくるリノベーション事業であるが、そこに



写真 6-6：左：福岡県北九州市の再生された建物、右：熱海リノベーション・スクールの集合写真

参加したユニットマスター（講師）らが事業に参加することがあっても、株式会社リノベーション自体は各事業には参加せず、あくまでも各地域の自主性、住民や

表 6-9：リノベーション・スクールの概要

組織名称	リノベーション・スクール
活動地域	全国各区
活動期間	2011年8月
組織形態	株式会社
事業規模	全国30カ所以上で開催
組織の概要	不動産をリノベーションすることによってまちの再生活動を3泊4日のスクール形式で行う。 建物のオーナー、まちづくりに貢献したい住民や企業を目指す人たちをマッチングし、実際に起業に結びつけて、まちづくりの推進に成果あり。
主な収入源	補助金、売上
公的資金等	各市町村からの運営委託費用により運営 平成26年度：9都市 10回 山形県山形市、東京都豊島区、静岡県熱海市、静岡県浜松市、福井県福井市、鳥取県鳥取市、和歌山県和歌山市、鹿児島県鹿屋市、北九州市（2回） 平成27年度：8都市 10回 岩手県紫波町、山形県鶴岡市、茨城県水戸市、東京都豊島区、愛知県岡崎市、鳥取県鳥取市、和歌山県和歌山市（2回）、北九州市（2回） 平成28年度：20都市 27回 東京都（4回）、愛知県豊田市、宮城県仙台市、北九州市（2回）、神奈川県三浦市、静岡県浜松市（2回）、静岡県沼津市（2回）、岩手県紫波町、福井県福井市、山梨県甲府市、宮崎県都城市、愛知県岡崎市、埼玉県草加市、鳥取県鳥取市（2回）、香川県丸亀市、和歌山県和歌山市、群馬県富岡市、静岡県熱海市、神奈川県川崎市、山形県鶴岡市
まちづくり活動	建物のリノベーション
アセットの活用	なし
まちおこし事業	事業サービスの立ち上げ（店舗等） 市民事業のサービス提供
衰退局面やリスク対応の工夫？	弱い
CDCやDTとの違い	価値の下がった空き不動産で開始し、イニシャルコストをミニマムして、ランニング重視な計画を立てている点において、リスクに対する工夫はある
アセット規模	73件（立上げ件数：2014～16年） 実績 平成26年度：13件 ・ 遊休不動産活用等：8件（北九州市8件） ・ 家守会社設立：4件（北九州市、和歌山県和歌山市、静岡県浜松市、鳥取県鳥取市、各1件） ・ 家守構想策定：1件（静岡県浜松市） 平成27年度：30件 ・ 遊休不動産活用等：16件（北九州市2件、山形県山形市2件、東京都豊島区1件、静岡県熱海市3件、静岡県浜松市1件、福井県福井市1件、和歌山県和歌山市6件） ・ 家守会社設立：13件（岩手県盛岡市1件、岩手県花巻市1件、宮城県仙台市2件、東京都豊島区2件、愛知県岡崎市1件、愛知県豊田市1件、福井県福井市1件、和歌山県和歌山市2件、鳥取県鳥取市1件、山形県山形市1件） ・ 家守チーム組織：1件（東京都新宿区1件） 平成28年度：30件 ・ 遊休不動産活用等：21件（北九州市2件、岩手県盛岡市1件、岩手県花巻市1件、宮城県仙台市1件、宮城県丸森町1件、東京都豊島区4件、神奈川県横浜市1件、愛知県岡崎市3件、愛知県豊田市1件、福井県福井市1件、和歌山県和歌山市2件、鳥取県鳥取市1件、宮崎県鹿屋市1件、東京都中野区1件） ・ 家守会社設立：7件（岩手県盛岡市、岩手県花巻市、東京都豊島区、東京都北区、神奈川県横浜市、静岡県浜松市、愛知県岡崎市、各1件） ・ 家守構想策定：2件（東京都豊島区、宮城県仙台市、各1件）
データ資料元	民間まちづくり活動の促進と官民連携の深化による都市再生のあり方に関する調査・検討、業務報告書、平成30年3月、国土交通省 都市局 まちづくり推進課

その仲間らを啓発することに焦点を置いているという点において、CDC や DT と比較するならば、むしろ、LISC や DTA などのインターメディアリーとして、日本各地の起業家達を支援する役割が強いように思われる。

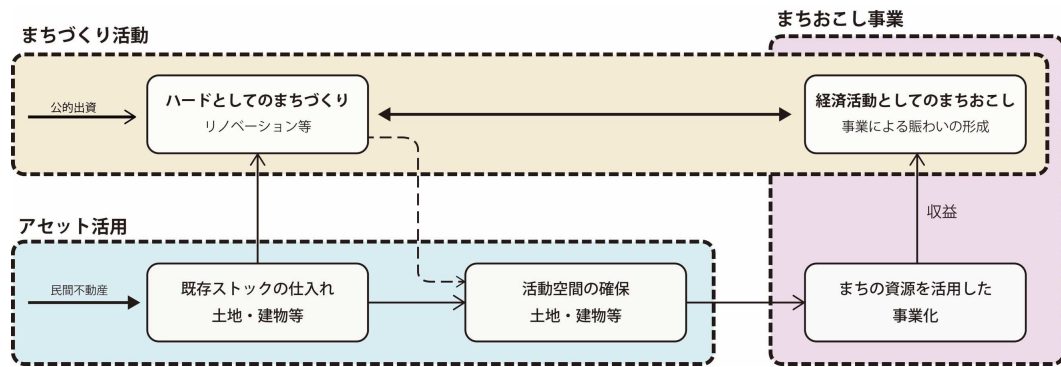


図 6-11：リノベーション・スクールにおけるまちづくり活動とアセット活用とまちおこし事業の関係

(8) 東京都のリビタの事例

株式会社リビタは、2005年に都市デザインシステム（現、株式会社UDS）と東京電力が共同出資した会社として設立された。当初は、東京電力の持つ遊休不動産をリノベーションしながら、コーポラティブ共同住宅の分野で実績のある都市デザインシステムのノウハウを融合したプロジェクトを行っていた。一棟丸ごとリノベーションを行って分譲に仕立てたりしながら、区分マンションの各住戸のリノベーション事業も推し進めていた。

そういった両者（都市デザインシステムと東京電力）を背景として持っていたことから、通常の不動産ディベロッパーのような利益重視の開発ではなく、むしろ、各プロジェクトに対する社会的な役割やコミュニティの形成にフォーカスしており、そういった意味では、リビタは共同住宅の住民らのコミュニティやコミュニカルな性質をより高めるようなコンセプトを元々持っていたといえる。



写真 6-7：左：リビタの手がけた日野市の多摩平団地再生、右：シェアプレイス田園調布南の共用スペース

その後、古い社員寮や団地をリノベーションしてシェアプレイス事業を開始。住民らが集まって交流するスペースを豊かに確保した新しい集合住宅のスタイルを打ち出した。そのほか、戸建リノベーションやマンションのリノベーション、あるいは、倉庫のリノベーション、シェア型複合ホテルやシェアオフィスなど、従来はなかなか不動産ディベロッパーも手を出さなかった分野でのリノベーションによる事業化に成功し、2016年に時点では、96棟、3995戸もの実績を持つまでに成長した。

事業モデルとしては、安く仕入れた既存物件を、創意工夫のある解決法でリノベーションやコンバージョンを行い、シェア型のコンテンツで住む人たちや使う人たちのコミュニティ活動を重要視した作りと、設備関係をシェアすることによるメリットを最大化した形で、住まう人たちや使う人たちにも、コスト的にもデザイン的な魅力においても訴求力の高いプロジェクトを提供してきている。

リビタ自体は、まちづくり会社というよりは、純粋な営利会社であり不動産開

表 6-10：株式会社リビタの概要

組織名称	株式会社リビタ
活動地域	関東地区
活動期間	2005年5月
組織形態	株式会社
事業規模	212億円（売上高：2019年）
組織の概要	リノベーションに特化した不動産ディベロッパー 社員寮などの建物をサブリースでシェアハウス化 行政からの補助金なしに経営的に自立した収益を上げている 現在は若者向けのシェアハウス事業を行っている
主な収入源	不動産賃料、不動産再生・開発費
公的資金等	
まちづくり活動	建物の再生リノベーション、有効活用
アセットの活用	アセット開発利益 運用利益
まちおこし事業	なし
衰退局面やリスク 対応の工夫？	価値の下がった空き不動産から事業計画を始める点において、工夫はある
CDCやDTとの違い	CDCのような、リスクヘッジの工夫はない いわゆる普通の不動産開発と同じ
アセット規模	96棟、3995戸（2016年） 一棟まるごとリノベーション分譲マンション：39棟、1276戸 リノベーション済みマンション：511戸 R100T TOKYO：一棟分譲：6棟39戸、一戸分譲：32戸 戸建てリノベーション（How's Renovation）：9棟 リノベーションフルサポート：396件 シェア型賃貸住宅「シェアプレイス」：15棟995戸 シェア型企业寮・一般賃貸マンション：21棟、1172室 シェアスペース・オフィス棟複合施設：5棟 シェア型複合ホテル：1棟
データ資料元	ヒアリング および 内山氏資料（2016年）

発とリノベーションを主の目的とする会社であることから、特定の地域にとどまらず、日本全国に商機があればプロジェクトを遂行する。ただ、事業構造としては CDC に近いビジネスモデルであり、この方法で多くのプロジェクトをリビタが手掛けていること自体が、日本においても CDC のような不動産事業を含んだ方法が十分に成立する素地があることを示している。

一方、まちづくりを主の目的としていないことから、間接的に近隣地域の再生に寄与することはあっても、リビタ自身は、建物外におけるコミュニティ支援にはあまり関わっていない。したがって、そこで得た利益はすべて、次の別の地域でのプロジェクトへの投資と向かってしまうことから、その地域に持続していくような「ソフトとしてのまちづくり」には直接的には関わりが少なく。

しかしながら、国からの補助も地方政府からの支援もなく、数多くの事業を成功させてきたこと。そして、新規の開発ではなく、その地域に残る空間資源としての不動産を尊重した新しい事業を成立させてきている点、そして、こういった社会性のある事業を日本においても成立可能であることを示しているという点において、株式会社リビタの功績は大きい。

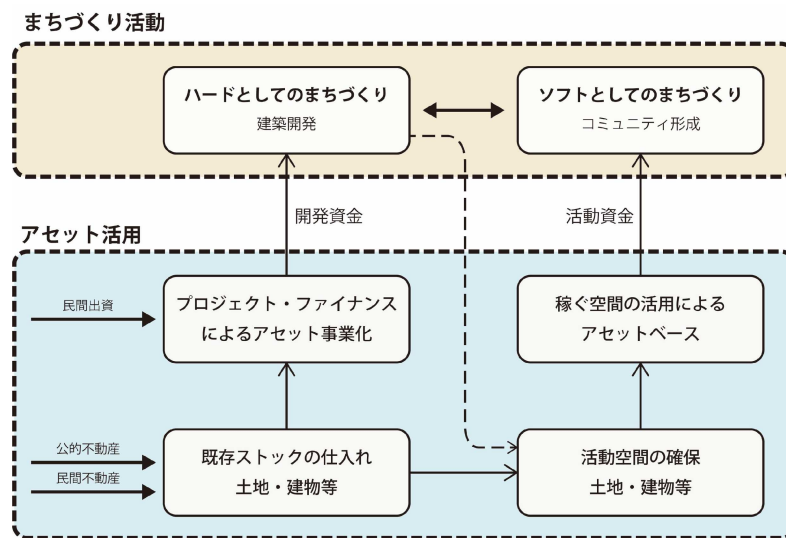


図 6-12：リビタにおけるまちづくり活動とアセット活用の関係

6-3-3. 日本の事例と CDC・DT の比較と考察

前述のように、日本における「まちづくり」には、ハードとしての建築や街並み、あるいはリノベーションによるもの、それからソフトとしてのコミュニティ形成や支援、そして、経済活動としてのまちおこし事業が含まれて理解されていることが多い。そして、従来はこれらの活動は政府からの補助金や寄付等によって賄われる事が多く、資金力や持続性が問題になることがあった。たとえば黒壁の事例では、ガラス工芸によるまちおこし事業によって収益を確保していたが、アセット活用の部分においては、建物を安く仕入れたわけでもなく、あるいは、再生した建物から活動資金を稼いでいるわけでもなく、建物にかけた初期の費用の返済やメンテナンス費用等については、ガラス工芸の収益からまかなっており、むしろアセットにかかった費用は重くは足かせになってしまっている。

また、CDC や DT においては、まちづくり活動としては、どちらかと言えば、コミュニティの形成や支援活動に重きが置かれているのに対して、日本のまちづくりでは、経済活動としてのまちおこし事業に重きが置かれている傾向がある。これは、米・英における貧困層やマイノリティ層ほどには、日本ではコミュニティ問題がまだ顕在化しておらず、むしろ貧困問題よりは、街の経済的な衰退を問題として捉えていることから、街に賑わいをもたらすことが目的化することが多い。今回の事例調査においても、長浜市の黒壁、横浜市の黄金町、岩手県のオールドプラザ紫波町、そして高松市の丸亀町まちづくりの4つの事例においては、賑わいの創出が大きな目的として掲げられていて、コミュニティ支援が明確な目的になっているのは、世田谷トラストまちづくりのみであった。

一方、アセットの活用に関しては、それぞれの事例にて何らかの工夫がされていた。黒壁に関しては、従来の街並み形成が街のブランディングにつながるという意味では、まちおこし事業としての成果に繋がっているが、世田谷トラストま

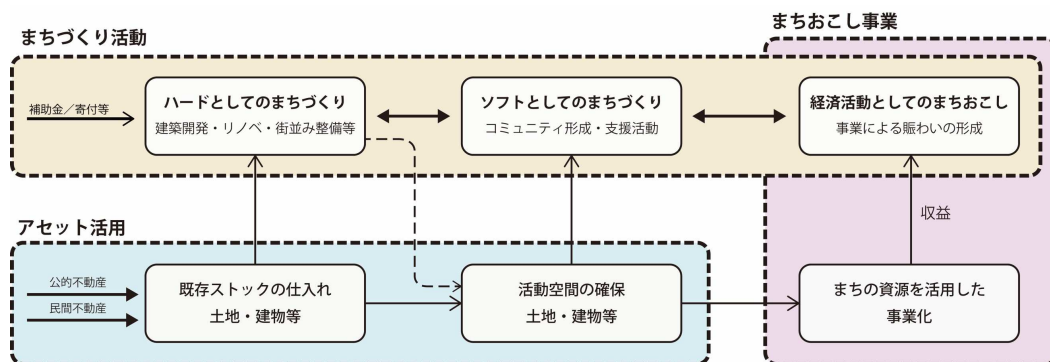


図 6-13 : 日本におけるまちづくり活動とアセット活用とまちおこし事業の関係

ちづくりでは、アセットの活用から得た収益をソフトのまちづくりの活動資金として使われており、英国のアセットベースに近い考え方が見受けられる。丸亀町の商店街に関しては、アセット活用の形式としては、CDCに近いものがあり、アセット活用による自立性を担保しており、新しい時代のプロジェクト・ファイナンスとアセットベースの運用に一步踏み込んでいるが、初期の開発時に過大に補助金が支給されていることによってリスクを減少させていることから、従来型の第3セクター的などところに留まっているという意見も多いようだ。黄金町も世田谷トラストまちづくりとおなじく、アセットベースに近い考え方があるが、運用している不動産（元特殊飲食店）の賃料が安く、収益性が十分でないために、補助金に過剰に依存しており自立性が低い。

そういう意味では、オガールプラザ紫波町は、プロジェクト・ファイナンスによる開発、民間資金の導入、アセットベースによる収益など、CDCやDTと同等のレベルのアセット・ファイナンスが構築されていると言える。ただし、高度な技術が万人にできるものではなく、今後は、そのノウハウの普及や共有が課題となると考えられる。アーツ千代田 3331 においても、廃校となった中学校校舎を活用し、千代田区が建物の補強や設備の整備を行ったものを安く借り上げることで、英国のDTにおけるアセットベースと同等の仕組みを形成している点において、アセット活用が十分になされていると言える。

リノベーション・スクールについては、各地域の地元住民を啓発しノウハウの提供をしていくような、インターメディアリー的な役割においては先見性がある一方で、各地域でのリノベーション再生事例は、安め（適正価格）に仕入れた物件に、各々の住民が自立性をもって取り組み、まちおこしとしての事業を立ち上げて街の賑わいを取り戻そうとしている点において、日本における従来のまちづくり的なアセット活用のレベルに留まっている。リノベーション・スクールを牽引する清水らは、オガールプラザ紫波町やアーツ千代田 3331 で培った高度なアセット活用については、どちらかといえば、公民連携のPPPやPFI的な文脈の中で実現させようとしているようだ。

そして、リビタにおいては、まちづくりを行おうとしている会社ではなく、純粋な営利企業であるが、アセット活用の構造としては、CDCおよびDTと比較しうる技術による仕組みにて事業を行っている。政府からの補助金がなくても、営利企業として十分に安定した事業を重ねて生きていることから、アセット活用の技術を旨く活用すれば、日本でも通用する近隣地域の再生を担う仕組みの組成

は十分に可能ではなかろうか。

以上のように、日本における従来のまちづくりの考え方に、CDC や DT のアセット活用の方法論をつなぎ合わせることは、日本における不動産を活用したまちづくりの事例において採用されてきた方法を検証することによって、図 6-14 のように十分に可能であると考えられる。まちづくり活動とまちおこし事業に、アセット活用による仕組みを組み合わせる。安い仕入れの差額を活かした方法、プロジェクト・ファイナンスによる出資や補助金を組み合わせたリスクの減少方法、アセットベースによる収益の確保などの方法を組み合わせることによって、日本ならではの近隣地域の再生方法を行う事ができるベースは十分に整っているといえるであろう。欠けているものがあるとすれば、CDC における LISC、DT における DTA のような、アセット活用の高度なノウハウの伝授や資金調達におけるサポートを担う、インターメディアリーの様な組織である。これらについては、日本でも新しい動きが生まれつつあるが、それについては、次節において検証したい。

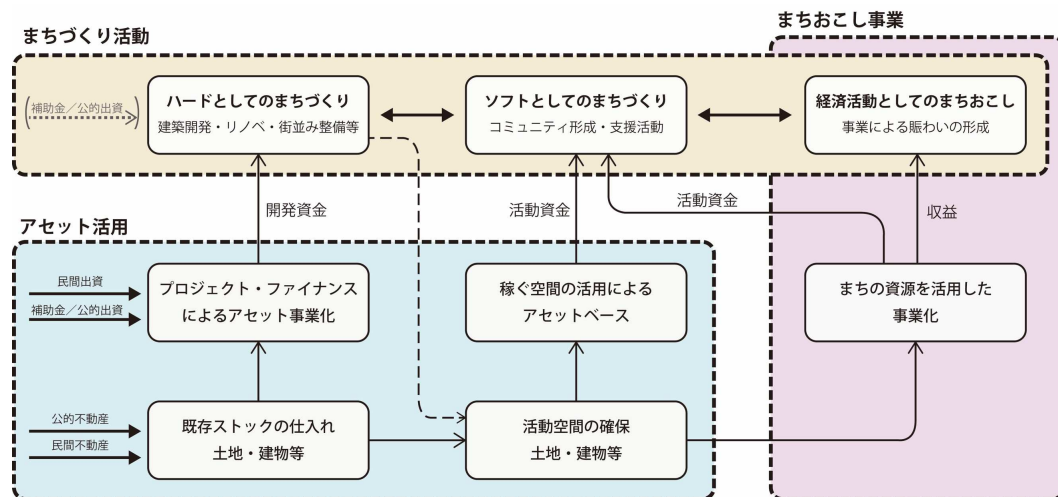


図 6-14：今後の目指すべき日本におけるまちづくり活動とアセット活用とまちおこし事業の関係

6-4. 日本におけるまちづくりを支える制度と仕組みの展開

CDC や DT が 1990 年代に日本に紹介されて以降、日本でも様々な場面でまちづくりに対する組織や仕組みのあり方が検討されてきた。本節では、2000 年以降の日本におけるまちづくりの仕組みをめぐる動きを概観する。

6-4-1. 2000年以降の日本における新しい動き

1998年には特定非営利活動促進法が制定され、日本でも非営利法人（NPO 法人）が正式に認められるようになった。2002年には都市再生特別措置法が制定され、2011年に改正された時に「都市再生推進法人」の制度が追加され、民間のまちづくり会社やNPO法人に公的な役割を与えて、公共性のあるまちづくり組織として認定することで、より推進力の高い組織が可能になった。

また、地域再生法が2005年に制定され、各府省の横断的かつ総合的な施策を各地域が独自に再生計画を策定した上で、内閣に認定を受けて進められるようになった。そして「地域再生推進法人」の制度が加えられ、地方政府と民間の非営利団体が協力的に新しい地域の再生に取りかけられるようになった。

その他、官民連携の組織としての財源確保や仕組みについても検討されるようになってきた。そして、2018年には、インターメディアリーとしての活躍が期待される再分配法人の構想が持ち上がってきている。

6-4-2. 都市再生特別措置法：都市再生推進法人

2002年に制定された都市再生特別措置法に基づき、2011年に新しく「都市再生推進法人」追加された。都市の再生に必要な公共施設の整備等を重点的に実施すべき区域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定する団体のことを指し、行政の補完的機能を担う役割を期待されている。株式会社やNPO法人、一般社団法人などのまちづくり組織が、公共性の高い事業に取り組み、公平性や透明性を確保し、法に基づく協定制度などを活用して、国の各種補助、融資、税制特例を活かすことができる。

これは、従来のNPO法人やまちづくり会社の定義よりさらに一步踏み込んだもので、住民らの行うまちづくり活動の中でも、公共性や必要性が高いと思われる事業に対しては、より公共的な位置付けを与えることで、計画の提案を行ったり、協定への参画をしたり、あるいは税制特例や財源確保における優位性を得て、プロジェクトを推進しやすい体制を作ることができるようになるものである。

しかし、従来の民間のまちづくり会社にくらべて、認知性や公共性においてメリットが見られるものの、税制の優位性については、その改革が十分でなく、米国のCDCのタックス・クレジットの仕組みのような、税制優遇によって資金調達ができるような仕組みはまだない。また、財源確保という意味でもいくつかの補助金が活用したり、あるいは、まちづくりファンドの組成を行うなどのメリット

はあるが、都市再生推進法人になることによる、民間資金の活用メリットは今後の課題である。

6-4-3. 地域再生法：地域再生推進法人

2005年に制定された地域再生法においては、地域再生の施策として、就業の機会の創出、経済基盤の強化、生活環境の整備を目的に、各地方公共団体が横断的かつ総合的な施策として、地域再生計画を策定できるようになった。そして内閣からの認定をもとに、地方創生推進交付金など、様々な支援を受けて地方創生を進めることができるようになった。地域再生法に基づく支援としては、地方創生推進交付金、地域再生支援利子補給金、エリアマネジメント活動に係わる負担金の徴収・交付、商店街活性化促進事業、「小さな拠点」形成に係わる手続・課税の特例等、様々なメニューが用意されている。

また、地域再生を推進するに当たって、地域住民らの協力は不可欠であるとして、そのコーディネーター的な立場として、「地域再生推進法人」を指名できる制度を設け、NPOや一般社団法人などの非営利団体が、地域再生事業の実施や参加などを行って、地方公共団体と共同しながら地域再生を進められるようになった。

地域再生推進法人のメリットとしては、より公共的な立場に近い団体として公共的事業に参加したり、地域再生推進協議会に参加したり、あるいは、特定地域再生事業費補助金の交付などを受けることができるようになる。

民間企業からの資金調達を狙い、地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）では、志のある企業が地方創生の取組に寄附を行った場合には、税額控除の優遇措置をとり、企業が寄附しやすいように従来の損金算入による約3割の「軽減効果」に加えて、さらに約3割の税額控除を加えて、税負担のインセンティブを2倍にしている。

6-4-4. 都市や地方の再生を支援する金融機関

(1) 日本政策投資銀行¹²⁾

前身は1947年に設立された復興金融公庫からはじまり、その他日本開発銀行（1951年）、北海道開発公庫（1956年）、北海道東北開発公庫（1957年）が統合されて、1999年に特殊法人の日本政策投資銀行となるが、2008年に解散し、民営化され、現在の株式会社日本政策投資銀行（DBJ）となった。高度な金融手法により、資金の流れを官から民へと行き渡るよう、長期の事業資金への出資や融資を

行う。

業務内容としては、中長期の融資やリスクマネーへの投資、その他、コンサルティングやアドバイザーによる仕組み金融のアレンジャーや M&A のアドバイザーなども行う。特に、プロジェクト・ファイナンスや PFI、事業再生やベンチャー、産官学連携や国際協力、その他、社会・環境活動への支援を多く行っている。2015 年からは危機対応業務を行うようになり、特定投資業務を開始した。

活動内容としては、人口減少化における地域への資金の融通だけでなく、幅広いネットワークを活かした人材や情報のマッチング、経営への助言や専門的なサービスなども行っている。また、地域経済の関係者間のプラットフォームを形成するための、企業や教育機関、自治体や金融機関との連携による共同ファンドの設立や、地域コーディネーターとしての役割を推進する。特に地域の強みや潜在力を活かして情報と資金の両面から支援する取組として「地域元気プログラム」などがある。

特定投資業務においては、リスクマネー供給のリーダーシップを取ろうと、時限的、集中的に供給しており、2015 年から 2019 年 9 月末時点までで 580 億円を地域活性化に、229 億円を共同ファンドに、そして競争力強化に 5,094 億円もの投資を行っている。これらはリスクの高いプロジェクトへの投資を行うことで、リスクはあるが、成長する可能性も高い資金の供給を担っている。

様々な分野におけるメインストリームといわれている栄えている分野ではなく、日本で必要とされているが、資金が十分に行き渡っていない分野に多額の資金で出資や融資を行う事で、都市の再生や地域の再生に繋がるような事業に資金供給を行っている。この方法は、CDC や DT における初期のフォード財団はエンタープライズ財団のような役割にも似ており、また、事業アドバイスや地域のネットワークを繋ぐプラットフォームのような役割を果たしていることから、次に紹介する民都と連携していくことで、新しい財源確保の道が見えてくる。

(2) 民間都市開発推進機構（民都機構）¹³⁾

民都機構は、1987 年に設立され、民間のみでは資金調達の難しいプロジェクトにおいて、国からの資金をうけて活動する機関として投資を担う企業である。当初は民間だけではできないような巨大プロジェクトだったり、公共性が高いプロジェクトに投資を行っていた。1999 年以降は PFI によるプロジェクトへの支援、そして、2005 年にはまちづくりにおける支援に乗り出すようになり、それ以降は

まちづくりプロジェクトに対するメザニン出資や、まちづくりファンドの創設を行ってきた。

本章で紹介しているプロジェクトにおいても、オガールプラザ紫波町、アーツ千代田 3331 およびリノベーション・スクールにおいてもメザニン出資などの投資を行っており、特にオガールプラザ紫波町では、事業計画や資金計画の時点から支援を行って、プロジェクトの成功に大きく寄与している。

民都機構の支援メニューは大きく5つあるが、①共同型都市再構築業務と②メザニン支援業務は、大規模の都市型プロジェクトに対する資金供給を行うのに対し、③まち再生出資業務、④マネジメント型まちづくりファンド支援業務、クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務の3つは、まちづくり会社や都市再生推進法人に対する資金調達手段を提供するものである。

まち再生出資業務では、主に地方都市のプロジェクトにたいし、プロジェクト・ファイナンスによってSPCを組成する際に、優先株・優先出資として、10年以内は配当のみの支給でよく、10年以降に出資金の返済が求められる。民都機構が出資することにより、プロジェクトの信頼性が高まり、呼び水として銀行の融資を引き出す効果がある。

マネジメント型まちづくりファンド支援業務では、地方の信用金庫と組んでまちづくりファンドを組成し、民都機構からは目の届かない地方でのまちづくりの動きに対して、信用金庫らが身近な存在として、まちづくり会社に出資等を行う事業となっている。クラウドファンディング型では、地方公共団体とともに資金拠出を行い、まちづくり活動にたいする助成を行なっている。

民都機構の動きは、日本政策投資銀行と同じく、CDCのケースにおける初期のフォード財団の動きに似ており、資金を拠出することで、まちづくり活動に対する支援を行うだけでなく、資金計画や事業計画の質にもアドバイスを行うことで、

表 6-11：民都機構の支援メニュー

支援メニュー	支援タイプ	資金供給／出資／助成	資金調達方式
共同型都市再構築業務	大型開発プロジェクト対応	共同事業者として長期固定金利による資金供給	一般事業会社へ資金調達
メザニン支援業務	大型開発プロジェクト対応	大都市圏の大型プロジェクトにミドルリスク資金の供給	一般事業会社およびSPCに資金調達
まち再生出資業務	まちづくり会社・都市再生推進法人対応	プロジェクトファイナンスによる出資	SPCへ資金調達
マネジメント型まちづくりファンド支援業務	まちづくり会社・都市再生推進法人対応	地方の信用金庫と組んでファンドを形成 地方のまちづくり組織対応の出資	SPCへ資金調達
クラウドファンディング活用型まちづくりファンド業務	まちづくり会社・都市再生推進法人対応	地方公共団体と共に資金拠出しファンド形成 まちづくり活動に助成	事業形式問わず

資金調達と事業コンサルタントの2つの役割を担っており、今後も引き続き役割が増大していくであろう。ただし、各地方における細かいまちづくりの動向や、数多くの小さなまちづくり会社の活動にまで目が届かず、そういった意味では、民都機構より小さくて各地方での動きをカバーできるネットワークとしてのインターメディアリーが求められており、民都機構は、そういった、今後誕生するであろうインターメディアリーとのつながりを育てていくような役割が期待される。

6-4-5. 民間まちづくり活動のための財源確保：再分配法人

2018年8月、国土交通省は民間のまちづくり活動のための財源確保に向けた方法の提案をまとめ、ガイドラインを公開した。人口減少および少子高齢化による税収減のなかで、行政だけではまちの再生や活性化の活動を担うのは限界があり、行政だけでなく、まちのユーザーである住民や民間企業を含めた民間側の主体性をもって、官民連携によるまちづくり活動を推進する必要がある。

そこで、国土交通省の都市局まちづくり課は、2018年度に「まち・人・仕事創生基本方針2018」（6月15日閣議決定）で定められた「団体間の連携による地域の財源を活用する仕組みの構築」と「まちづくり活動の担い手のあり方検討会とりまとめ」を受けて、まちづくり活動における財源確保のための「再分配法人」の考え方について「民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドライン」（2018年8月）⁷⁾を公表した。

本ガイドラインによれば、民間まちづくりの担い手は、現在、財政面、人材面、認知面、制度面の課題を抱えており、とくに財政面の課題、つまり財源不足が挙げられるという。また従来の方法では、各種まちづくり活動に対する支援が、それぞれの団体、それぞれのルールで行われており、財源が非効率な状態にあることから、地域で生み出される財源を集約して資金をとりまとめ、各種民間まちづくり活動に適正に再分配する機能を持った、市区町村が指定する非営利型一般社団法人等による「再分配法人」の存在が必要であるという。このことによって、生み出された財源の種類（由来）を超えてそれぞれの民間まちづくり活動についても必要十分な財源が確保できるようになり、収益基盤の脆弱な団体への立ち上げ支援も可能となる。

「再分配法人」の定義としては～地域における関係者の合意に基づき、地域内外で行われる諸活動により生み出された財源を積み立て、民間まちづくり活動(団体)に再分配することを目的とした法人～である。具体的な業務としては、①地域内外で生み出された財源を集約すること、②地域内におけるまちづくり団体に助成する

こと、③一定の民間まちづくり活動を自ら実施すること、④その他の上記業務の実施に伴い必要な業務（助成審査、決算書類の作成等）をすることとしている。財源として考えられるものは、都市開発事業の施行に伴い開発事業者が拠出する協力金（附置義務駐車施設の協力金等）、民間まちづくり活動団体等が公共空間を利活用することにより得られた収益の一部（公共空間の使用や広告の設置によるもの等）、その他の地域内外から拠出される資金（地権者や事業者等が拠出する会費や寄付金など）が考えられる。一方、税制上の優遇措置を受けるため、法人の形式としては、一般社団法人や一般財団法人のなかで、公益法人認定をうけている公益社団法人あるいは、公益財団法人、または一般社団法人か一般財団法人のうち、非営利法人の要件に該当する非営利型が適しているという。このことによって、公益目的事業の生み出す収益に関しては、非課税とすることができる。

また、法人が公益社団・財団法人である場合は、一步進んで、「みなし寄付金」の制度があり、収益事業で得たものの一部を収益事業以外の事業に充てることによって、この資金については「みなし寄付金」であると解釈ができることによる税制上の優遇措置を受けることができる。さらにそういった会計上の操作に関しては、公平性および透明性をもった仕組みが必要であり、活動報告書および決算報告書の提出を義務付けることによって、アカウンタビリティの実効性を確保するという。

このように、再配法人は、CDCにおけるLISCが担う役割に近いものとなっており、資金調達およびまちづくり会社への分配を担う役割となり、この仕組みが実行されることになれば、地方ごとに適したまちづくり活動に対して、各地域であつめた財源によって活動が行われるようになり、また、助成を行う上では、各まちづくり会社の活動に対する指導やアドバイスなども期待できる。この方法が日本にも

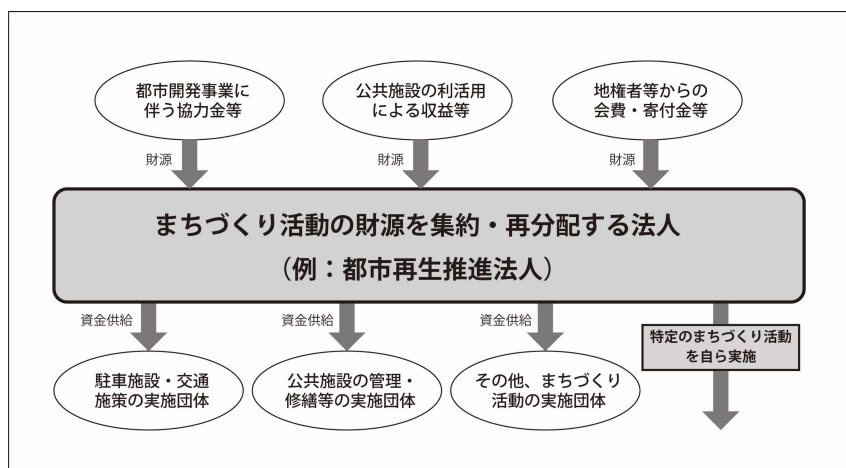


図 6-15：再配法人の考え方^{注 2)}

根付くことができれば、大きな成果を期待できる。

一方で、米・英の事例におけるインターメディアリーと異なるのは、民間からの投資資金を確保するというよりは、地方政府や行政が各地域から得られている資金の取りまとめをするという位置付けが強く、たとえば米国における政府の間接的関与による減税によって、民間の資金を集めるというような、インセンティブを呼び込む工夫については触れていない。

表 6-12：インターメディアリー組織の役割比較

	インターメディアリー	公共の資金調達	民間の資金調達	専門的アドバイス	情報共有
米国	LISCやエンタープライズ財団等	◎	◎	◎	◎
英国	DTA Development Trusts Association	○	○	◎	◎
日本	再分配法人	◎	×	×	×
	日本政策投資銀行	◎	△	◎	○
	民都機構	◎	△	◎	○
	リノベーション・スクール	×	×	○	◎

6-4-6. CDC や DT と比較した日本における制度と仕組み

本章においては、以上のように、まちづくり会社か、あるいは新しく活用されるようになった、都市再生推進法人や地域再生推進法人による近隣地域における再生が行われてくることになるが、ここで、米・英の CDC や DT における制度との比較をしたい。表 6-13 のように、組織形態、組織形態による減税、収益事業による非営利活動資金の確保、既存ストックの仕入れ、アセット活用における開発方法と賃料収入、資金提供および出資企業、インターメディアリー、民間投資を呼び込む税制上の優遇といった 10 項目において比較をする。

日本におけるまちづくり会社や都市再生推進法人、地域再生推進法人において、多くの項目は一見、CDC や DT と同等のレベルまで対応しているようにも見えるが、2018 年に国交省によって発表されたガイドラインに登場する、税制に対応する組織ごとの減税措置や見なし寄付金、そして財源確保のための再分配法人などは、まだ検討中の段階であり、10 項目中 6 項目については、近年中には仕組みが機能する可能性があるが、現時点ではまだ実行に移されていない。

特に大きな差がある部分は、インターメディアリー的な役割を果たす組織がまだなく、類似例としてリノベーション・スクールや日本政策投資銀行、民都機構が似たような役割を果たしているが、住民らの非専門家の一般人が集まって組織を運営する際に、活動の方法、ファイナンスの組織化、そして資金調達まで支援するような組織が日本ではまだ現れていない。そしてもうひとつは、公的な資金を集める役割として、再分配法人が掲げられているが、ここでも民間資金を集めることは目的としては掲げられておらず、税制としても民間投資を導く米国のタックス・クレジットや英国のコミュニティ投資減税（CITR）のような仕組みはまだ構想としても挙げられていない。

唯一、地域再生法に関わる、企業版ふるさと納税においては、企業からの寄附分を通常の2倍分を損金算入できるように制度化しているが、単年度の税制優遇であり、タックス・クレジットのような複数年度にまたがる税制優遇に匹敵するほどのインセンティブは確保できていない。

表 6-13：CDC と DT と日本のまちづくりに関わる組織の仕組みの比較

国	米 国	英 国	日 本	日本における備考
組織名称	CDC：コミュニティ・ディベロップメント・コーポレーション	DT：ディベロップメント・トラスト	都市再生法人、地域再生推進法人 まちづくり会社等	都市再生法人はまだ広く普及していない。認知度低い。
組織形態	非営利組織、 アフォーダブル住宅供給の認定	慈善団体、公的信託組織	株式会社、NPO法人、 一般社団法人等	税制上、制度上のメリットが まだ不十分、不明確
組織形態による減税	非営利組織としてあり	慈善団体としてあり	公益社団/財団法人・ 非営利型の一般社団/財団法人	(検討中)
収益事業による 非営利活動資金の確保	—	事業内費用移転	みなし寄付金	(検討中)
既存ストックの仕入れ	差し押さえ物件の払い下げ等	アセット・トランスファー	—	—
アセット活用：開発方法	プロジェクト・ファイナンス	—	プロジェクト・ファイナンス	不動産の証券化やPPP、PFI等 によって実績ありプロジェクト・ ファイナンスに関する高度な知識が必要
アセット活用：賃料収入等	—	アセット・ベース	賃料収入による活動資金の確保	丸亀町商店街、オガールプラザ、 アーツ千代田3331等の事例あり
資金供給、出資企業等	フォード財団等	CDFI：コミュニティ開発金融	日本政策投資銀行、 民都：民間都市開発推進機構、 まちづくりファンド等	まちづくりに投資する企業は多くない。
インターメディアリー ：資金調達	LISC、 エンタプライズ財団等	DTA：ディベロップメント・ トラスト・アソシエーション	再分配法人	(検討中) 公共的な財源の確保
インターメディアリー ：教育・啓発・情報共有	LISC、 エンタプライズ財団等	DTA：ディベロップメント・ トラスト・アソシエーション	—	類似例としてDBJ、民都、リノベーション・ スクール等がある。米英にくらべると まだ整備されていない
民間投資を呼び込む 税制上の優遇	タックス・クレジット による民間投資の減税	CITR（コミュニティ投資減税） による民間投資の減税	— (企業版ふるさと納税)	民間企業による投資は まだ一般化していない

6-5. おわりに

本章では、CDC や DT と比較して、日本におけるまちづくりや近隣再生における特徴や違いについて考察してきた。

第2節では、まずは日本における「まちづくり」と米・英における Community Development には、どのような違いがあるのか。その定義から踏まえ直すなかで、アセット活用、まちづくり活動、そして、まちおこし事業という3つの観点において区分けできることが分かった。そして、各活動それぞれ3つが異なったバランスによって行われており、たとえば日本においては、まちづくり活動とまちおこし事業が先行し、アセット活用はかつて含まれてこなかったのに対し、CDC においても、DT においても早い段階からアセット活用による自立性が意識されてきた。

第3節では、日本における比較対象を選定する上で、CDC および DT との比較を有効に行うため、その選定理由や基準について整理した。日本のまちづくりの今までの傾向を配慮して、①中心市街地活性化、②エリアマネジメント、③公民連携、④その他特徴のあるもの、という4つの分野からそれぞれ2事例ずつ、計8つの事例を選定し、それぞれの組織形態、事業内容、アセットの活用方法およびアセットの属性、収入源や資金の種類などについて整理した。選定された事例のアセットの活用方法について検証したところ、以下の活用方法が見られた。アセットの活用によりまちづくりを行っているもの、アセットを活用した事業構造をもつもの、アセットから得た収入で事業収支を成立させているもの、不動産の証券化によるプロジェクト・ファイナンスの手法を用いているもの、そしてアセットによる事業化と空間やスペースの再生を組み合わせているもの。そして、事例によっては、CDC や DT に匹敵する十分な力量のある手法や組織も登場しつつある一方で、まだ多くの問題も抱えていることを明らかにした。

第4節では、2000年以降における日本での新しい動きについても調査を行い、その仕組みや制度、あるいは組織形態や財源などについて整理を行った。日本における様々な動きが年々整理されてきており、政府や行政主導で道筋を整理しながらも、民間や住民らの力をうまく引き出すための仕組みや工夫がされてきている一方で、それぞれの組織が個別に努力はしているものの財源確保やノウハウの共有をはかるためのインターメディアリーに相当する存在が日本ではまだないこと、そして税制の工夫やインセンティブを呼び込んで民間からの資金を呼び

込む制度がまだ確立されておらず不十分であることを明らかにした。

以上、本章で得られた知見を以下に整理する。

(1) まちづくりとまちおこしに重点：自立性の弱さ

米・英においては、地域の再生や街の活性化には、アセット活用が必須のメニューであるが、日本のまちづくりでは、経済的な活動における「まちおこし」活動が中心となり、アセットの活用による街づくりが普及・理解され始めるのは、ここ 20 年のことである。まちづくりの活動には、3つの側面があり、①まちづくり活動、②まちおこし事業、そして③アセット活用である。まちづくり活動とまちおこし事業の二つに重点が置かれた組織では、その収益減はまちおこし事業のみであるが、街を活性化する事業は往々にして収益性が低く、それだけでは十分な街づくり活動を維持して支えることができない。従って補助金への依存度が高くなってしまい、自立性が十分でなくなってしまう。

(2) アセット活用による新しい成功例も：補助金離れが不十分

様々な事例を比較していく過程で、アセット活用については一定程度の完成度の高い組織が生まれつつあることがわかった。比較した事例では、オガール紫波町やアーツ千代田 3331 が、自立性が非常に高いプロジェクトとなっている。一方、旧来の第 3 セクターのように行政主導で補助金依存型のまちづくりもあり、従来型の行政主導のまちづくりから脱却し切れていない。

黄金町や丸亀町などの比較的最近のプロジェクトにおいても、イニシャルコスト部分に多額の公的資金が投入されている場合もあれば、運営資金において毎年補助金が充てられているケースもあり、少子化とともに地方政府や行政の財政が悪化してきた暁には、これらのプロジェクトは存続が危ぶまれることになる。

(3) 都市の再生を推進する法人や資金調達：税制とインセンティブが課題

日本の地域再生における住民や非営利組織による自立性を確保するためには、組織形態の定義や資金調達の方法が課題となっており、ここ 10 年間で日本でもずいぶんと議論されるようになった。都市再生推進法人、地域再生推進法人、そして再分配法人による財源確保のための仕組み作りはすでに日本でも始まっていると言っている。また、日本政策投資銀行や民都都市開発推進機構のように街づくり事業に資金調達だけでなく、アドバイスや専門的支援なども行う組織も出てきている。ただし、特に CDC と異なる点は、税制を活用した整備には着手してい

るが、民間からの資金調達を活性化させるためのインセンティブのある仕組みの開発は不十分である。

【注釈】

- 注 1) 世田谷トラストまちづくりのホームページより引用
<https://www.setagayatm.or.jp/trust/map/index.html> (accessed, 2020/4/30)
- 注 2) 国土交通省⁷⁾による図を元に筆者作成

【参考文献】

- 1) 佐藤滋：序章 まちづくり市民事業とは何か、まちづくり市民事業、新しい公共による地域再生、学芸出版社、pp.9-38、2011年3月
- 2) 内田奈芳美：13章 まちづくり市民事業を育て支援する仕組み、まちづくり市民事業、新しい公共による地域再生、学芸出版社、291ページ、pp.199-210、2011年3月
- 3) 鈴木進、川原晋：9章 まちづくり市民事業の到達点、まちづくり市民事業、新しい公共による地域再生、学芸出版社、291ページ、pp.127-162、2011年3月
- 4) 清水義次、岡崎正信、泉英明、馬場正尊：民間主導・行政支援の公民連携の教科書、日経BP社、237ページ、2019年1月
- 5) 官民連携まちづくりの進め方・都市再生特別措置法に基づく制度活用手引き、国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室、2019年3月
- 6) 民間まちづくり活動の促進と官民連携の深化による都市再生のあり方に関する調査・検討業務 報告書、国土交通省都市局まちづくり推進課、2018年3月
- 7) 民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドライン、国土交通省都市局まちづくり推進課、2018年8月
- 8) 佐藤滋：第1章：まちづくりのこれまでと、これから、まちづくり教書、鹿島出版界、pp.9-37、2017年2月
- 9) 澤村明：まちづくりNPOの理論と課題、新潟大学マネジメントスクール研究叢書2、溪水社、193ページ、2004年10月
- 10) 根本祐二：地域再生に金融を活かす ―公民連携の鍵をにぎる金融の役割、

- 学芸出版社、205 ページ、2006 年 4 月
- 11) 日本政策投資銀行地域企画チーム:PPP の進歩系、市民資金(ファイナンス)が地域を築く、市民の志とファイナンスの融合、ぎょうせい、252 ページ、2007 年 1 月
 - 12) 季刊 DBJ、No.25,26, 45, 46、日本政策投資銀行広報誌、2014.10, 2015.1, 2019.11, 2020.2
 - 13) MINTO Vol. 46、一般社団法人民間都市開発推進機構、74 ページ、2018 年、12 月
 - 14) 宇随幸雄:リノベーションまちづくりの現状と課題に関する研究、Urban Study Vol.69, pp.28-65, 一般社団法人民間都市開発推進機構, 2020 年 1 月
 - 15) 猪谷千香:町の未来をこの手でつくる・紫波町オガールプロジェクト、幻冬舎、2016 年 9 月
 - 16) 福川祐一:高松市丸亀町商店街と都市再生特別措置法、地域開発 562 号、日本地域開発センター、pp.36-41、2011 年 7 月
 - 17) コミュニティ・マート構想事業調査報告書 一商店街再開手法に関する調査研究一、社団法人コミュニティ・マートセンター、1989 年 3 月、1990 年 3 月、1991 年 3 月、1992 年 3 月
 - 18) 清水義次:リノベーションまちづくり・不動産事業でまちを再生する方法、学芸出版社、208 ページ、2014 年 9 月
 - 19) 鈴木伸治:黄金町読本 2010、横浜市立大学国際総合科学部鈴木伸治ゼミ、104 ページ、2010 年 3 月
 - 20) 角谷嘉則:株式会社黒壁の起源とまちづくりの精神、創成社、2009 年 4 月

第7章

衰退地域における地域社会主体の近隣地域再生論

第7章 衰退地域における地域社会主体の近隣地域再生論

7-1. はじめに

7-1-1. 研究の背景

本研究では2章から6章まで、米国のCDCや英国のDT、そして日本のまちづくり組織の研究を通じて、衰退地域における地域社会主体の近隣地域の再生手法、およびその組織について論じてきた。そして、それぞれの衰退地域の要因や地域社会の主体性、近隣状況や空間スケール、そしてアセットを活用した再生について掘り下げてきた。

CDCとDTの形成過程を概観してみると、時代的な空気感を共有しており、政治的状況、社会構造の変化、産業構造の変化、そして住民らの意識の変化が大きな影響を与えていることがわかる。一方、日本におけるまちづくりにおいては、その空気感は伝わっていたが、その時の日本側の社会体制やニーズのズレなどにより、必ずしもCDCやDTと同等といえるほどは共有できていなかった。

しかしながら、今後の日本の来るべき衰退地域、少子高齢化による人口減少による問題意識が高まってくるにつれて、米・英と日本の認識のズレは、時間を超えて共有できる状況になりつつある。それぞれの時代背景に違いはあるが、そこから共通する因果関係や諸条件等について再整理を行うことで、今後の日本においても応用できる共通項を抽出することは可能だと考えている。そして、CDCもDTも今も米国、英国で引き続き再生活動を行なっており、ジェントリフィケーション等の問題にも対応しながらも、現在でも成果を上げ続けていることを考えれば、そこに普遍的な仕組みとその効用があると考えられる。

7-1-2. 研究の目的

本章では、本研究における第2章から第6章を通して得られた米・英の知見および日本との比較で得られた結果を整理し、衰退要因、地域社会の主体性、近隣地域の再生とスケール、そしてアセットの活用によるまちづくりの仕組みについて論ずる。特に、個人から始まり、住民活動、NPO組織から都市スケールまでの主体のスケールのあり方と、空間から始まり、建築、近隣、そして都市再生まで

の空間スケールのあり方とその相関関係について考察し、衰退地域における地域社会主体の近隣地域と再生について明らかにする。

7-2. 衰退地域の要因

米国および英国の両国においても、衰退の要因は郊外化や産業構造の変化による都市構造の変化が大きく影響していることは3～5章でも述べた。きっかけは、それぞれの地域によって様々な要因があるが、最終的には都市構造の変化によって、人口の流出を招き、それが衰退してゆく直接的な原因となってしまうことは共通である。それぞれの衰退要因についてここで振り返ってみたい。

7-2-1. 米国における衰退要因

シアトルにおいて、かつては近隣の市場として栄えたパイク・プレイス・マーケットは、産業構造の変化や郊外化により周辺の住民が流出した結果、多くの顧客を失い、一次は廃墟となって取り壊しと大規模開発の計画も持ち上がるようになった。また、かつては中心市街地であったインターナショナル・ディストリクトは、まるで取り残されたかのように、高速道路や野球場、工場や倉庫が建ち並ぶ工業地帯に取り囲まれ、残されたコミュニティは高齢化に直面し、少しずつ空き地や駐車場が増えて歯抜けの街となっていった。

サンフランシスコ・ベイエリアにおいては、郊外化によりかつての下町であったテンダーロインやSOMA地域は人口流出、人口減少がおり、貧困層が取り残される形で治安の悪化や衰退に直面した。一方、オークランドのベイエリアにおいては、サンフランシスコの都心から見ると、橋を渡った郊外として発展したが、車社会による大味かつ近隣社会の繋がりの薄い地域となり、徒歩による密接な近隣圏を形成しなかった。結果、治安の悪化や貧困層の住む衰退地域があちらこちらに分散してあるような状況になった。

サウス・ブロンクスの衰退要因については、きっかけは複数考えられる。都市の更新、都市のリニューアルとしてスラムクリアランスにより、環境の悪い地域を壊して新しい地域や建物を建設し、また、郊外化の過程で新しい高速道路の建設を行っていくというプロセスの過程で、既存のコミュニティの解体を増長し、新しい大規模開発が人口流出のきっかけを作ってしまったことにある。また、産

業構造の変化による工場やオフィスの転出、マイノリティや貧困層の流入による治安の悪化など、ありとあらゆる最悪のシナリオが次から次へと展開していった結果、解体途中の建物、火災によって廃墟となった建物、取り壊された空き地など、まるで爆撃されたかのような衰退地域となってしまった。

7-2-2. 英国のロンドンにおける衰退要因

一方、英国のロンドンでは、米国と比較すると、街の構成がより複雑である。いくつもの時代を乗り越えてきて歴史的な各時代の街が積層していることもあり、都市の発展の過程である時代の街区の周辺に別の時代の街区が隣接して建設されてきた。現在でも様々な時代の街が隣り合わせに組み合わさっており、貧困地域もその合間に広がっている。したがって、各々の地域の歴史的経緯や近隣状況に応じて、それぞれ異なった衰退状況に直面してきた。

Westway DT のある北ケンジントン地域では、車社会の到来に伴う交通手段の変化および郊外化による都市構造の変化もあり、マイノリティや貧困層が多いこの地域を横断するように高速道路建設計画が持ち上がり、それが衰退の要因となった。

Coin Street CB のあるサウスバンクでは、元々舟運による港湾地帯として倉庫が建ち並んでいたが、産業構造の変化、交通手段の変化によって港湾関係の産業がここから撤退し、貧困層や高齢層が残され、空き地や空き家が徐々に増加していくような衰退状況にあった。

Bank Side Open ST のある、サウスバンク背後にある南ロンドンエリアは、テムズ川の北側のエリアと比較して、もともと産業地域であったことと、巨大な駅がその間に差し込まれるような状況であったことから、比較的粗雑な都市環境がさらに悪化して衰退状況にあった。

Custom House & Canning Town CRP のあるニューハムは、元々都市の少し外側の余剰地であったが、人口増大と郊外の拡大を受けて道路の建設、集合住宅地の建設がなされた場所であり、貧困層が多い地域であった、さらにタワーブロックの集合住宅団地が治安の悪化によって取り壊され、古くからの住民も高齢化しているなかで衰退局面に直面している。

High Trees CDT のある団地は、やはり郊外の拡大による集合住宅地であり、マイノリティや貧困層が多く住むエリアである。若者らがドロップアウトしたり、あるいは就職できなかったり、治安の悪化などが起こった。

7-2-3. 衰退要因に関する考察

2章で整理したように、本研究によって調査した米・英の事例から得られた考えうる衰退要因を表7-1に示す。それぞれの原因となる事項を左側に並べ、それに対して、それぞれの結果として現れた現象を右側にした。

表 7-1 衰退要因の原因と結果の比較整理^{注1)}

原因	結果
01. スラム・クリアランス、再開発事業	環境の悪化、既存コミュニティの解体
02. 人口減少、他地域への人口流出	空き家の増加、賑わいの低下、コミュニティの弱体化
03. 郊外化・スプロール	人口流出、人口減少、インフラ建設
04. 都市構造の変化	人口流出（移動）、街の中心の移動
05. 交通手段の変化	街の中心の移動、歩行による近隣の衰退
06. インフラ建設、大規模開発工事	既存コミュニティの分断
07. 産業構造の変化	人口流出、空き家の増加、環境の悪化
08. 政府の財政難／予算の縮小	治安悪化、環境悪化、インフラの未整備
09. 不動産価値の下落	マイノリティや低所得者層の流入、治安の悪化、環境の悪化
10. 都市環境の悪化／治安の悪化	人口流出、空き家の増加、コミュニティの弱体化、地価の下落
11. コミュニティの解体、弱体化、分断など	地域への繋がりの希薄化、愛着の減少、治安の悪化
12. マイノリティ問題、貧困問題	治安の悪化、地価の下落、人口流出

さらに、表7-2にて上記の各地の衰退要因を再度整理した。どの地域においても、必ずしも一つの要因で衰退するのではなく、いくつかの要因が別の要因を誘引し、複数が重なり合うことによって衰退に拍車がかかることから、衰退要因を明確に一つ指すことはできないが、各地のそれぞれの衰退要因の傾向は見て取れる。

米国においては郊外化とスプロールがきっかけとして多い。一方、ロンドンに

表 7-2 各地域の衰退要因の整理^{注2)}

国	米国						英国				
	都市・地域		サンフランシスコ・ベイエリア			ロンドン					
衰退要因／組織名・時期	サウス・ブロンクス	Pike Place Market	International District	SOMA	Tenderloin	Oakland	Westway DT	Coin Street CB	Bankside Open ST	Custom House	High Trees CDT
01. スラム・クリアランス、再開発事業	○	○			○		○	○			
02. 人口減少、他地域への人口流出	○	○	○							○	
03. 郊外化・スプロール	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎			○	◎
04. 都市構造の変化	◎	◎	◎	◎	○		○	○	◎	◎	
05. 交通手段の変化	◎	◎	○				○	○			
06. インフラ建設、大規模開発工事	◎	○	○				◎				
07. 産業構造の変化	◎		◎	○	○	○	○	◎	○	○	
08. 政府の財政難／予算の縮小	◎						○	○	○	○	○
09. 不動産価値の下落	○	○									
10. 都市環境の悪化／治安の悪化	○	○	○	◎	○	○	○	○	◎	○	○
11. コミュニティの解体、弱体化、分断など	○	○	○	○	○			○	◎	○	○
12. マイノリティ問題、高齢化、貧困問題	○		◎		◎	◎	◎	◎	○	◎	◎

においては、歴史的に複雑な都市構成になっていることもあり、必ずしも郊外化とスプロールが一つの要因ではなく、いくつかの要因が組み合わさって都市構造の変化が起きて、直接の衰退要因が2次的に生まれるケースが多い。

サウス・ブロンクスではありとあらゆる衰退要因が折り重なって、最悪の事態を招いているが、サンフランシスコにおいては、それほど折り重なることはなく、シンプルな原因と結果に留まっている。一方、ロンドンでは、逆に地域ごとの差が大きいため、それぞれの要因が異なっているが、どの地域もマイノリティ問題、高齢化問題、貧困問題を抱えており、衰退した帰結として社会的な弱者が地域に取り残される傾向は明らかであろう。

一方、6章で調査した日本における事例についても衰退要因を考察してみた(表7-3)。日本においては、サウス・ブロンクスほどの極端な衰退はまだ起きていないため、衰退の要因を明確に示すのが難しいが、黒壁や丸亀町の事例においては、地方都市における中心市街地の衰退が問題となって活性化に乗り出した例であろう。オガールプラザ紫波町は、地方都市のさらに盛岡市の都市圏郊外に該当する場所であり、そこに土地を購入したものの紫波町役場の財政不足が原因になって土地活用が進まなかった。つまり、かつては郊外と呼べるような場所ではなかったが、交通手段の変化(車社会)による都市構造の変化があったといえる。一方、日本における大都市圏においては、アーツ千代田3331も、横浜市の黄金町においても、都心部に隣接していながらも、中心部の人口減少からコミュニティの弱体化、都市構造の変化により衰退が起きている。

こういった、米・英、および日本における、事例を概観した結果を踏まえて、日本における将来の予測としては、人口減少から都市構造の変化が起き、市町村

表 7-3 日本における各地域の衰退要因の整理^{注3)}

国	日本							
	地方都市				大都市圏			
衰退要因/組織名・時期	滋賀県長浜市黒壁	高松市丸亀町商店街	オガールプラザ紫波町	将来の予測	東京都世田谷区	黄金町	東京都千代田区	将来の予測
01. スラム・クリアランス、再開発事業								
02. 人口減少、他地域への人口流出	○	○		○	○	○	○	○
03. 郊外化・スプロール	○	◎		△			◎	△
04. 都市構造の変化	○	◎	◎	○	○	○	○	○
05. 交通手段の変化		◎	◎			○		
06. インフラ建設、大規模開発工事					○			
07. 産業構造の変化	○	○					○	△
08. 政府の財政難/予算の縮小	○		◎	◎	○	◎	◎	◎
09. 不動産価値の下落	○	○	○	◎		○	○	◎
10. 都市環境の悪化/治安の悪化				○	○	○		△
11. コミュニティの解体、弱体化、分断など	○	◎		◎		◎	◎	○
12. マイノリティ問題、高齢化、貧困問題				△				△

の財政難とコミュニティの弱体化が起きてくるなかで、不動産価値の下落と都市環境の悪化が起きてくると予想される。ただ、米・英の事例を見ても、周辺環境の違いによって影響の受け方が千差万別であり、衰退局面になればなるほど、ほんの少しの差が、人が集まる地域と人が減る地域の大きな差になってくる。そして、サウス・ブロンクスのように、極端に衰退する例もあれば、サンフランシスコのように、大きなダメージを受けずに、新しい産業（シリコンバレー）の成長のおかげで持ち直した結果、地価や賃料が高騰化してジェントリフィケーションが逆に問題になってしまう場合もある。

7-3. 地域社会の主体性

7-3-1. CDC の事例にみる地域社会の主体性

シアトルやサンフランシスコの例においては、サウス・ブロンクスのような劇的な衰退期と手探りの初動期はなく、ある程度サウス・ブロンクスや全米のその他の早い事例が動き始めて仕組みも確立されていたこともあり、住民による反対運動や活動から、むしろ政府側が積極的に連携して CDC を中心とした地域社会主体の組織化が始まっていた。

一方、ニューヨークのサウス・ブロンクスの事例においては、反対運動と言うよりは、激しく衰退するサウス・ブロンクスの現状を目の前に、政府が手出しできない状況の中で住民が自らの手で少しずつ建物を再生していくなかで、手探りで住民活動を行い、そこから政府や関係団体や企業からの支援を受けて少しずつ徐々に組織化が始まり、非営利組織として秩序だった再生活動が行われるようになった。

7-3-2. DT の事例にみる地域社会の主体性

ロンドンにおける早い事例としては、Westway DT および Coin Street CB があるが、どちらも都市計画による高速道路計画への反対運動、あるいは大規模開発計画への反対運動から始まっている。サウス・ブロンクスの事例と異なるのは、反対運動を行っている過程で、その土地や建物の使用权を譲渡され、地域の再生および活性化の問題については、早い段階で住民らのグループに委ねようと決断が政府側でなされている点である。これは、英国における歴史的なコモンズ概念

があることを考えれば、チャリティ（慈善事業）としてトラスト（信託）するという、伝統的な公共性に対する理解があったことで可能になったと思われる。

寄付金による市民事業も深く根付いている英国ではあるが、DT の活動が自立した持続性のある経営を確立するために、非営利組織として他の民間組織らと連携し同時に政府や関係団体からの支援を受けたりする中で、アセットベースによる自立性を確保していった。

7-3-3. 日本のまちづくりにおける地域社会の主体性

佐藤¹⁾によれば、日本の「まちづくり」の胎動は、ボトムアップにより「参加と分権」の理念のもとで、基礎自治体と地域社会の連携により居住環境の改善や地域の活性化を目指したという。つまり、世界的な流れとして、スラムクリアランスや再開発事業に対する反省から、同時代的な動きとして顕れたものである。

ただし、CDC や DT が政府に真に反対する立場から主体性の発芽があったのに対し、日本では、住民参加を誘導しようとする自治体と地域社会が連携する中で、こういった動きが出てきたという。つまり、住民に真の意味での主体性が表れたのではなく、自治体が地域社会の価値と潜在力を再評価したことから起きた流れであり、その主体性には、米・英ほどの明確さや強さはない。

次に、日本における近年の地域社会の主体は、自治会や町内会と呼ばれる行政によって取り決められた地理的な境界線に基づいて、まとまりが形づくられている。この地域主体は目的を共有したものではないことから、そこに明確な主体性による住民の主権主張はそれほど強くない。もちろん、たとえば大規模施設建設の反対運動や、マンションにおける日照権の反対運動など、時として切実な目的のために、ある限定された範囲の主体性は沸き起こることはあっても、米・英のような反対運動から組織化の流れは自発的には起こらなかった。

ただし、米・英の動きと同時代的なものではないが、90年代以降、様々な外国の事例に触れたり、あるいは国内での活発な議論をうけ、2000年以降は日本の各地で自発的な住民同士の共同によるまちづくりが起きるようになっており、さらに6章でも紹介したリノベーション・スクールのように住民の自発性を後押しするような動きもあって、住民自らが社会を変えていく起点になろうという流れが強くなって来ていると言える。

7-3-4. 地域社会の主体性に関する考察

まず、活動のレベルを個人から都市までの4段階にわけ、レベル1~4に設定した。レベル1は個人活動、レベル2は住民活動、レベル3は非営利組織による活動、そしてレベル4は公共もしくは都市レベルでの活動とした。これをもとに、レベルごとに考え方を比較する。

サウス・ブロンクスにおいては、まさに途方に暮れたなかで個人活動から地道にスタートし、レベル1から一歩ずつ、根気強く展開していった。個人レベルの活動を、たとえばPDCのラモン・ルエダやBanana Kellyのフランツ・ポッツらが根気強く続けていく中で、レベル2の住民活動まで持ち上げていった。そして、専門家や政府関係者らが支援を始めて、レベル3の活動として、試行錯誤しながら組織化していった。

一方、サンフランシスコやロンドンのケースでは、レベル1の個人活動はあったかもしれないが、記録を見る限りではレベル2の住民活動から始まって、政府や行政が早い段階で支援してレベル3の組織化ステージに上がっている。

一方、レベル4は都市スケールでの主体であるが、結果としては、レベル4まで範囲を広げてしまうと、誰が主体かわからない、顔が見えなくなってしまう。社会学的にも、都市においては、一人一人の個性や違いが見えなくなりやすく、匿名性の高い、いわば「群衆」として存在してしまい、もはやコミュニティと呼べる繋がりを共有するのが難しくなる。つまり「主体性」を持つことすら困難になってしまうことになる。

表 7-4 地域社会における主体性のレベル分け比較表^{注4)}

活動の主体	レベル1	レベル2	レベル3	レベル4
	個人活動	住民活動	NPO組織の活動	公共（都市）の活動
主体自身	個人主体	住民主体	地域社会主体	主体がわからない
繋がる理由	血縁、夫婦、特別な繋がり	目的、活動の繋がり	目的・活動・範囲の繋がり	繋がり不明確でない
繋がり方	すべてを共有	人格を共有	顔が見える範囲	顔が見えなくなる
繋がり方の範囲	家族・親友・パートナー	友人、グループ	コミュニティ	匿名の群衆
繋がる目的	個人の思い	有志、思いの共有	組織的動き、目的の共有	多様な方向性
共有範囲	個人に身近な範囲	距離に依存しない 特定の目的を共有	目的・活動を共有	遠い存在

つまり、顔が見える範囲のコミュニティが、目的や活動を共有し十分な組織力を発揮できるようにすることが重要である。この意味では、CDC や DT に大規模事業体並みの数百人規模以上の組織は見当たらず、一部の例外を除き、少なければ 5 名程度から 20~30 人規模までが多く、さらに住民からのメンバーが必ず運営に参加しているところに特徴がある。

7-4. 近隣地域の再生とスケール

本研究において取り上げた米国や英国の事例に関して、近隣スケールの範囲を表 7-5 にまとめた。それぞれ、現地調査する過程でスケール感を確認し、その後、地図をつかって近隣スケールの距離を数値化した。

7-4-1. CDC における近隣地域のスケール感

ニューヨークはもともと、地下鉄や鉄道による交通が先に発達し、後に馬車に変わる自動車が普及した場所である。サウス・ブロンクスも 4 本の鉄道が早い段階から整備されていた。サウス・ブロンクス自体はだいたい 5km 四方の大きさであるが、MBD や Banana Kelly CIA それぞれの所有もしくは管理する不動産の距離をみると、だいたい 2~3 km ぐらい離れている。近隣というには少し離れている気がするが、半径で考えれば 1~1.5km ぐらいに納まることと、地下鉄も併用する事も考えれば、概ね歩行圏に含むことができる。

シアトルのインターナショナル・ディストリクトについては、大体 1km 四方で、半径 500m の範囲にはいることから、いわゆる近隣地域にあったサイズと言えよう。サンフランシスコにおいては、下町にある SOMA や Tenderloin 地区においては、だいたい 1~1.5km ぐらいの距離に納まっているが、オークランドにおいては、車社会になってからの郊外地であるため距離が遠く、EBALDC の管理する施設はそれぞれ 3~5km ぐらい離れており、各施設間をまたがるような距離では近隣の再生は手掛けていない。ただ、オークランドのダウンタウンに近いエリアでは、2~3 の施設が歩行圏に入るようなクラスター配置とされており、複数を束ねて 1~1.5km にある近隣のための拠点型施設として考えられているようだ。

7-4-2. DT における近隣地域のスケール感

ロンドンにおいても、各地域によって近隣の距離感は異なる。Westway については、高架下の空間自体がすでに 1.5km ぐらいの長さがあり、線形に東西に長く、そこから南北に約 500～700m ぐらいの距離の範囲を近隣範囲として活動をしている。Coin Street CB はコンパクトに全施設が 500m 範囲に納まっており、歩行圏内に全部が揃っている。Bankside Open ST では、施設はだいたい 1.5km ぐらいの範囲となっているが、拠点ごとの距離は小さく 200～300m 以内に収まっていることから、歩行による近隣範囲に収まっている。Custom House & Canning Town CRP は 1.5km 範囲ぐらい、High Trees CDT は団地自体が端から端までが 600m ぐらいであり、近隣の歩行距離に十分収まっている。

表 7-5 各地域の近隣スケールと近隣状況^{注5)}

地域	各施設間の近隣スケール	交通手段	近隣状況
South Bronx	2km～3km	地下鉄、鉄道	郊外化による急激な人口減少、マイノリティと貧困層の集積、コミュニティの衰退、治安の悪化等
Seattle	～1km	歩行	産業構造の変化、交通手段の変化によるとし構造の変化、取り残された下町とマイノリティ、高齢者層
San Francisco SOMA, Tenderloin	～1.5km	歩行	郊外化およびスプロールによる都心の貧困層、産業構造の変化のによるとし構造の変化
Oakland	～6km	各拠点の周辺 1～1.5kmの歩行	スプロール化した郊外におけるマイノリティおよび貧困層、環境の悪化
Westway DT	～1.5km	歩行	コミュニティを分断する高速道路と周辺地域のマイノリティと貧困層
Coin Street CB	～0.5km	歩行	産業構造の変化により衰退した港湾地域と、周辺に残された貧困層
Bankside Open ST	～1.5km	歩行	歴史的経緯により雑然とした近隣環境、つながりの少ないコミュニティ
Custom House & Canning Town CRP	～1km	歩行	使われなくなった歴史的建物、周辺地域の貧困層や高齢者層、開発型集合住宅街
High Trees CDT	～0.6km	歩行	貧困層の多い団地のマイノリティの若者の失業、就職難、学業不振

7-4-3. 近隣地域のスケール感に関する考察

表 7-6 に、近隣地域の再生範囲に関わるレベル分けを整理した。レベル 1 は、空間の再生で、インテリアのリノベーションなどを指す。レベル 2 は建築の再生となり、新築やリノベーションなどを通して建築の再生を行う。レベル 3 が 800m～1km 以内の歩行圏による近隣地域の再生で、エリアを面的に限無く再生すると言うよりは、各施設が分散していても、近隣全般に広がっていることで、近隣地域の資源として活用できる。そして、それを越えたスケールのものをレベル 4 として、都市スケールとして定義している。

前項の地域社会の範囲に関する考察においても、都市スケールというのが群衆として匿名の存在となってしまう、顔が見えなくなってしまうことを述べた。これは、近隣スケールにおいても同じ事が起きており、1km四方を越えた範囲になってしまうと徐々に顔が見えなくなり、広すぎてコントロールできない状況になりやすい。

従って、顔が見える範囲の歩行圏において、近隣相互の関係を維持できる状態を保ち、地域の価値を向上させていけるような近隣範囲が、再生としては好ましいと言える。

表 7-6 近隣地域の再生範囲に関するレベル分け^{注5)}

	レベル1	レベル2	レベル3	レベル4
ハードのスケール	空間の再生	建築の再生	近隣地域の再生	都市の再生
資源の範囲	空間資源	建築資源	エリア資源（価値）	都市資源（ブランド）
業務範囲	インテリア リノベーション	新築・リノベーション	地域計画・地区計画	都市計画
距離感	親密	近い	見える範囲	遠い
効用の範囲	個人的範囲に留まる	建築的範囲に留まる	近隣相互の 関係が生まれる	広すぎて コントロール不可
近接性による場合	10m以内	50m以内	800m～1km以内	1km以上

7-5.アセットによる再生

非営利組織の活動としては、必ずしも不動産やアセットを含んだものである必要はなく、場所さえあればできる活動もある。一方、場所が確保できれば活動を展開できるという意味では、空間が必要になる。CDCやDTにおいては、不動産は単なる活動場所、活動するための空間ではなく、その組織の経営や収支、自立性を確保するための重要なものとして捉えられている。つまり、自立性と持続性を確保するためには、この「アセット」（資産）の有効活用が重要である、とも言えるだろう。

7-5-1. 米国における CDC のアセット活用の仕組み

CDC においては、不動産やアセットは、組織が機能するためのエンジンである

とも言えるほど重要な存在である。まずは、不動産を活用した開発やリノベーションを行って、アフォーダブル住宅を貧困層やマイノリティに提供することが、CDCの活動の屋台骨である。空き地を開発し、既存の集合住宅やスケルトンの建物のリノベーションを衰退地域においても可能とする仕組みを持つことによって、社会的な使命を持った不動産ディベロッパーとしての役割がある。それは、CDCの財政基盤でもあり、CDCの事業そのものでもあり、CDCだからこそできる空間資源の活用方法でもある。この基礎となる事業の上に、さらに活動の場としてのアセットの利用を通じて、弱者へのサポートなどの活動を行う。この点においては、日本のNPOが行うよりも大きな事業を手掛けており、少ない人数で大規模な開発を行うなど、非営利組織でありながら、不動産ディベロッパーなみの資金力をもった事業を行っている。

7-5-2. 英国におけるDTのアセットベースの仕組み

一方、DTにおいては、CDCとは逆の構造になっている。まず、基礎となるのはチャリティ（慈善事業）としての形であり、弱者を支援するための活動が目的である。それを行うために、活動の場として不動産が必要であり、不動産を単なる場としてだけ活用するのではなく、経営の自立性と持続性を確保するための、アセットベースという考え方において、不動産を活用した収益を確保して事業内費用移転を行って、非収益部門と収益部門のバランスを取りつつ、慈善活動を行っていく。CDC並みの事業規模で大きく開発行為を行ったり、大規模な不動産を確保して大きな収益を上げるDTもある一方で、一般的には、CDCよりは規模が小さく、日本のNPOに近いサイズ感がある。（Westway DTやCoin Street CB等、一部のDTはCDCと同等以上の規模の事業を行っている。）

7-5-3. 日本におけるアセット活用のあり方と今後

前章にて述べたが、日本における「まちづくり」においては、往々にして不動産としてのアセットは意識的に対象とされないことが多い。これは、まちづくりという言葉がハードとしての「街」をつくることを意味しており、伝統的に街並みの形成や整備などを強く含蓄していることもある。そしてソフトとしての人と人の関係やコミュニティを形成あるいは支援するという意味でも、おなじ「まちづくり」という言葉が使われる。一方、不動産事業は利益を最大化することが目的であり、むしろ、まちづくりの対極にあるものとされてきた。つまり、不動産

を CDC のように事業のエンジンとも見ておらず、あるいは DT のように稼ぐ場としても見てこなかったという歴史がある。

しかし、最近では公共施設における PPP や PFI においてプロジェクト・ファイナンスによる民間資金の導入が一般的に行われるようになってきており、それに沿ったまちづくりプロジェクトの事例も 6 章で紹介したように増えてきている。今後は、不動産というアセットの活用による事業の構造をもったまちづくりが増えていくであろう。

7-6. 4 つの主体スケールと 4 つの空間スケール

7-6-1. それぞれのスケールの相関関係

本章において論じてきた、地域社会が主体になるレベルと、近隣が地域社会にとって扱えるスケールになる部分には密接な関係があり、スケールの相関関係が見て取れる。ここで、主体スケールと空間スケールの相関関係について考察する。

図 7-1 のように、主体におけるスケールにおいては、個人活動では共有しづら

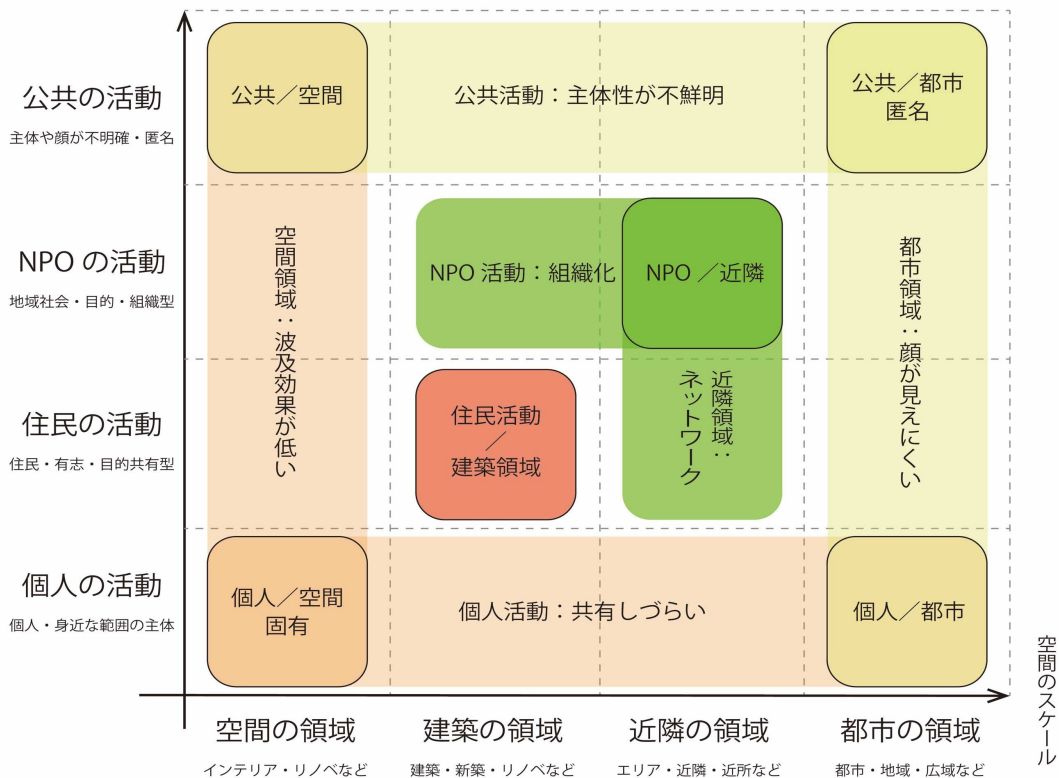


図 7-1 主体スケールと空間スケールの相関関係^{注 6)}

く、住民の活動のスケールは、住民相互や有志が集まる活動レベルを指す。そして NPO の活動のスケールは、さらに組織化が行われ地域社会のレベルになる。そして、公共の活動のスケールは、組織が大きくなることにより、公共性は上がる

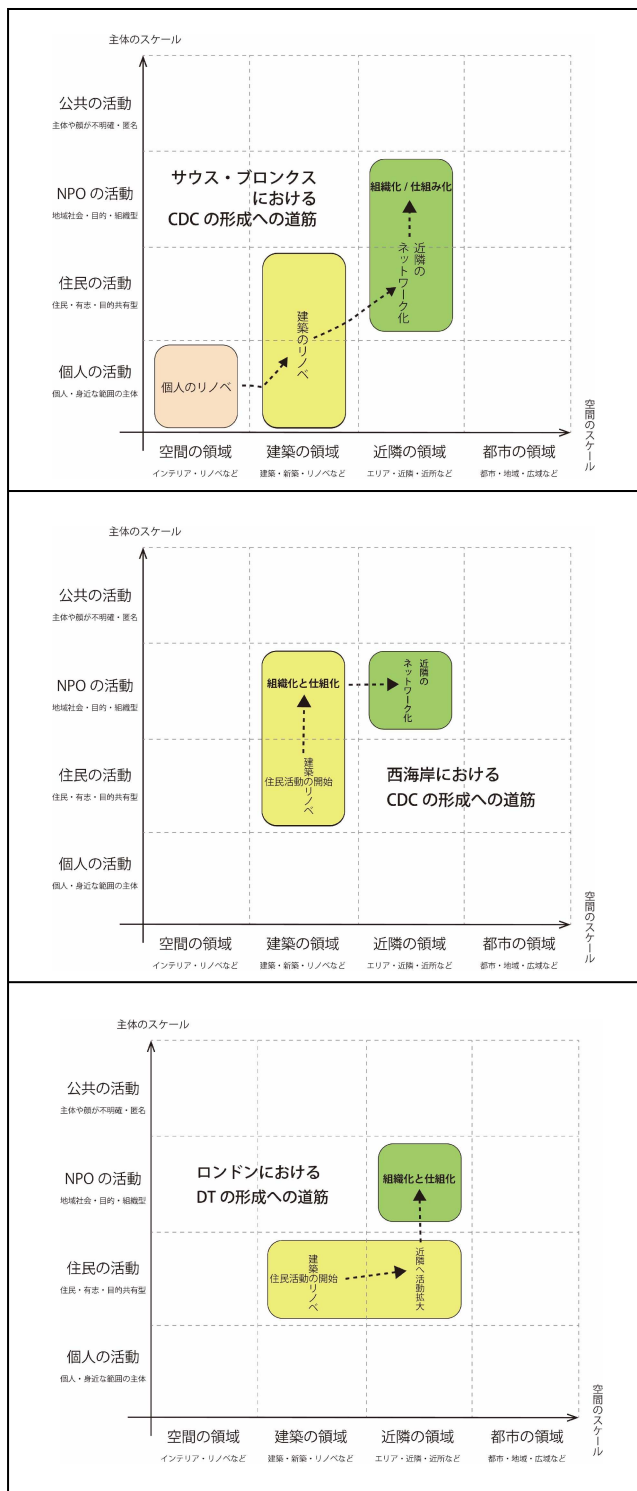


図 7-2 主体スケールと空間スケールの相関関係
サウス・ブロンクス／西海岸／ロンドンのケース

が、逆に主体性が不鮮明になる。

一方、空間のスケールは空間領域では波及効果が低く、建築の領域になると建物が外観を持つことにより社会性が顕在化し始める。そして、近隣の領域は、エリアや近隣といったネットワーク化による繋がりが強くなる。そして、都市領域は、波及効果が期待できる一方で、個人個人の顔が見えにくい。

こういった双方のスケールの特徴を把握した時、住民活動による建築の再生を起点として、徐々に NPO の活動として組織化を行い、かつ、近隣領域をネットワーク化していくことで、主体性の高い活動スケールと、近接効果の高い近隣スケールがあることがわかる。

このグラフをサウス・ブロンクスの CDC、西海岸の CDC、ロンドンの DT における形成への道筋に当てはめてみる(図 7-2)。サウス・ブロンクスにおいては、組織化に至るまでに時間がかかっており、個人の活動から始まり、それが徐々に建築のリノベーション、そして、近

隣のネットワーク化が進んだ。最終的には、政府や専門家の支援が確立されて組織化と仕組み化が成し遂げられた。

西海岸における CDC の場合は、すでに CDC の動きが全米的に見え始めている段階で、住民活動から始まり、政府の手厚い協力もあって、NPO 組織として確立され、そこから建築のネットワーク化が成し遂げられた。

ロンドンの DT の場合は、後発故に、住民活動から始まる点では西海岸の CDC と同じだが、住民らで近隣を巻き込む住民運動が先に展開して、次に組織化と仕組み化へと向かったことが CDC の場合との違いになっている。

7-6-2. 日本における地域社会主体の「主体性」の発芽

(1) 日本従来型のまちづくりのあり方

さて、ここで日本における従来型のまちづくりにおいては、この主体と空間のスケールにおいて、その相関関係を考察してみたい。

本章の第 3 節において述べたように、住民という主体の意識化は日本においても、米・英と同じように同時代的に起きていたが、佐藤¹⁾によれば、それは行政や学識者からの誘導において主体化が起きたかのようになっていたという。そし

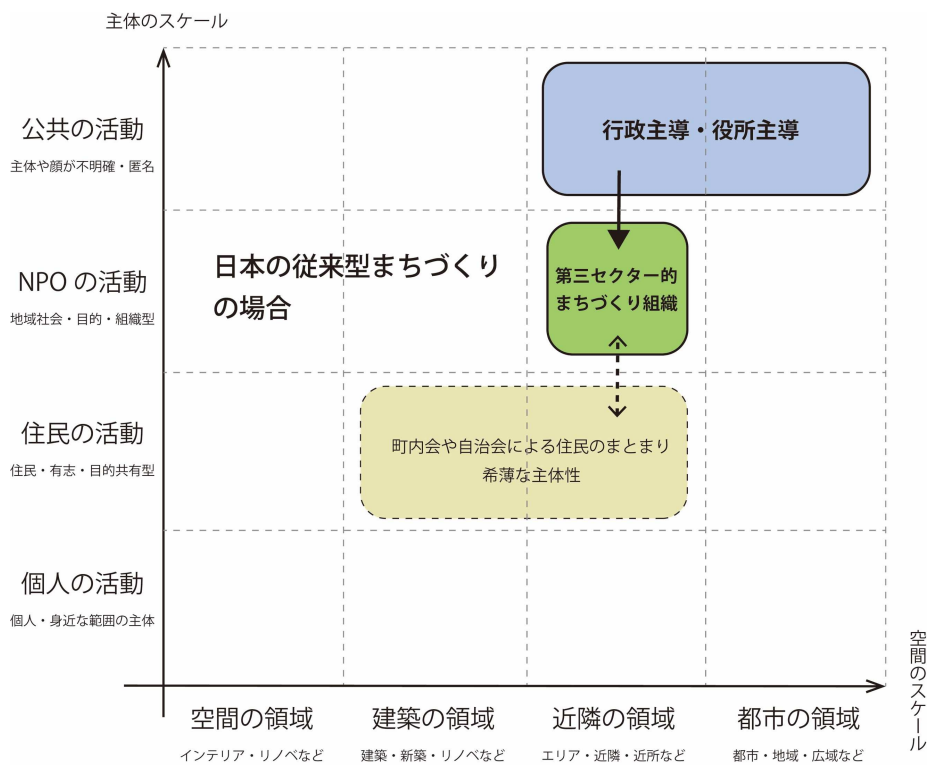


図 7-3 日本における従来型の主体スケールと空間スケールの相関関係

て、住民は、意志を持った住民グループというよりは、町内会や自治会などによる主体性が希薄で目的が明確でない集まりにより、いわば行政側とすり合わせを行った協力者としての住民たちであった。したがって、実際には地域社会はまだ主体性をもった存在としては形成されておらず、行政主導、そして学識者がファシリテーターとなって進み始めたのが、日本のまちづくりと云って良い。

たとえば、6章の事例で研究した、黒壁、世田谷トラストまちづくり、黄金町エリアマネジメント、そして丸亀町商店街らは、これに該当する。住民によるまちづくり会社でありつつも、主体性のスケールとしては、行政主導の第三セクター的なまちづくり組織となっている。

(2) 今後の日本のまちづくりにおける主体性のあり方

一方、今後の日本においても、いまだ主体性の萌芽は見られないのだろうか。たとえば、そしてリノベーション・スクールにおいては、ある側面では行政主導とみられる部分もある一方で、別の見方をすれば住民らの主体性による活動と見ることにもできる。大きな違いは、行政側の立ち位置にあると思われる。

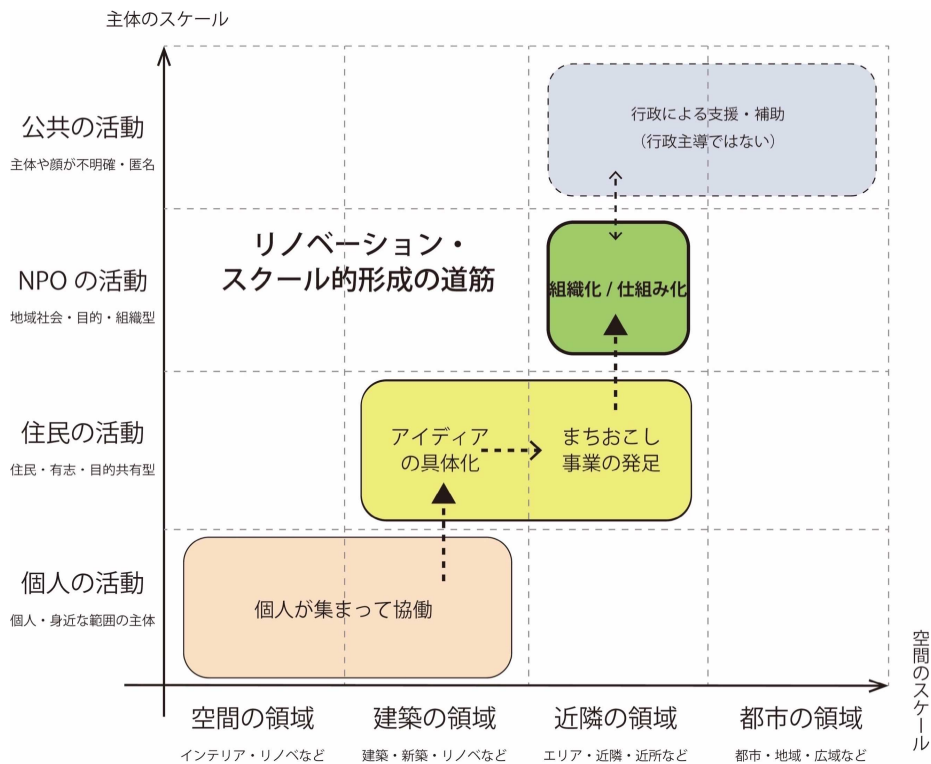


図 7-4 リノベーション・スクールにおける主体スケールと空間スケールの相関関係

リノベーション・スクールは、行政が主導してリノベーション・スクールの開催を支援している一方で、実は、まちづくり活動の起業については、住民たちが補助金なしに立ち上げることであり、まちづくりは有志の主体性のあるグループによってなされている。つまり、行政主導ではなく、行政の「支援」あるいは最小限の「補助」（補助金ではなく）を行う縁の下の力持ちとしての立場を保っている。この図式は、従来のまちづくりにおける「自治会」や「町内会」には見られなかった主体性の萌芽がみてとれる。こういった流れは、オガールプラザ紫波町やアーツ千代田 3331 にも見られる傾向である。

そして、学識者や専門家らが、主体性のあるグループの活動を、近隣の領域、NPO 活動の領域まで持ち上げて、組織化と仕組み化を達成できるようにフォローする。

7-7. おわりに

本章において、まず、2～6 章までの本論を振り返って衰退地域における地域社会主体による近隣地域再生論について述べた。それぞれの考察の要点を以下にまとめる。

(1) 衰退要因：人口減少から都市構造の変化が誘引され社会的問題に繋がる

米国においては、郊外化とスプロール化が衰退のきっかけ・要因の場合が多いが、ロンドンの場合はいくつかの要因が重なって都市構造の変化が起きることによって、衰退の要因となる場合が多い。今後の日本においては、おそらく、人口減少から都市構造の変化、財政難から、不動産価値の下落と都市環境の悪化が起きる可能性が高い。そして、衰退局面においては、他の地域との小さな差が相対的には大きな格差になってしまう。また、マイノリティ問題、高齢化問題、貧困問題など、最終的に社会的な弱者が取り残されて課題となるケースが多い。

(2) 主体性の萌芽：公のできないこと、住民や民間だからできること

地域社会の主体性については、そのノウハウが確立される前であったサウス・ブロンクスでは、個人レベルの活動から始まって住民活動へと展開し、そこに専門家や政府関係者からの支援があつて非営利組織の活動へと組織化していった。

一方、後発のシアトルやサンフランシスコの場合は、早い段階で住民活動から非営利組織の組織化へと到達していることがわかる。また、住民活動レベルでは組織化が未熟であり、都市スケールまで広げてしまうと、地域の目的や固有性が失われてしまう。地域社会主体でありうる活動としては、顔が見える範囲である必要性について述べた。

日本でも徐々にまちづくりやソーシャルビジネスなどに主体性の萌芽が見られるようになり、行政ができることとできないこと、そして民間や住民こそができることが徐々に明らかになってきており、そういった傾向は、たとえばリノベーション・スクールを見れば、若い人たちにも広く認識されるようになってきていることがわかる。

(3) 近隣スケール：建築～近隣地域の資源の育成

近隣のスケールについては、空間の再生、建築の再生、近隣地域の再生、都市の再生と4つのレベルに分けた時に、地域社会の主体性と同じく、空間内部の再生では個のレベルを出ないが、建築のレベルになると都市に表出して周辺環境との関係が生まれる。それらの拠点がネットワーク化されると、近隣相互の関係が生まれ、徒歩圏である建築～近隣地域の資源（価値）が生まれてくることについて考察した。

そして、相互の距離が1km以上になると、歩行圏としては距離が遠くなり、徐々に近隣としての相互関係が生まれにくい遠さになってしまう。知らない人が増え、帰属意識が薄くなり、都市のスケールにおいては、一人一人を個別に認識することが難しくなり、広すぎてコントロールが困難になる。

(4) アセット活用：自立性と持続性の確立と高度なファイナンスの仕組み

不動産を活用した事業は、イニシャルにかかる費用が大きく、また、投資を回収するのに一定の長期間の時間がかかる。つまり、資金力がなければ実現しないものであり、CDCにおいては、事業スキームを成熟させてリスクの軽減し、中間支援組織によって資金調達を行うことによって、大規模ディベロッパー並みのプロジェクト事業が手掛けられる。

DTにおいては、古い建物が多という英国の特徴を活かし、使われなくなった既存の空き地や空きビルなどの不動産をDTなどの公共の精神をもった組織に名目地代によって使用権を与えたり払い下げによって所有権の譲渡を行う事が多

い。英国政府もこの効果に着目しており、高度な不動産事業スキームを組まなくても、アセット・トランスファーという方法によって空間資源としての場を確保して、アセットベースの活動を推奨している。

つまりアセットは、空間資源、活動のベースであると同時に、自立した財政的な基盤となるものである。そして自らの自立性と持続性を担うためには、こういった高度なアセット事業は近隣地域の自立と持続的な再生にはなくてはならないものとなる。

【注釈】

- 注 1) 2 章にて整理した衰退要因の原因と結果の比較整理。本論文で調査した米・英の事例を考察して筆者がまとめた。
- 注 2) 本研究の事例を考察して筆者が作成。本文にも書いたように、一つの衰退都市の事例が、一つの原因によって衰退するのではなく、いくつかの原因が連鎖反応を起こして複数の要因により衰退する。ただし、主だった傾向や重要な原因については傾向をつかむことができる。
- 注 3) 6 章で調査した事例を考察して筆者がまとめた。ただし、米・英ほど極端に衰退までは現時点では行きついておらず、むしろ、まちづくりをしなければならなかった原因を考察したものである。
- 注 4) 主体性の大きさ、スケールを 4 つのレベルに分けられることに気づき、その考えを精査して筆者がまとめた。
- 注 5) 現地を訪れて調査した施設間の距離を地図上で測って表に整理した。測った距離は、施設が分布する範囲ではなく、あくまでも各施設と施設の離れている距離である。ばらつきは見られるが、ある一定の距離感の中にまとまっていることが多い。
- 注 6) 空間の範囲によって、認識の仕方や呼び名が変わってくることに気づき、筆者がまとめた。
- 注 7) 本章の 7-3 および 7-4 を一つのグラフにまとめたものである。この図によって、本論文で議論してきた主体性と空間スケールを巡る関係が視覚化にされて把握できるようになった。

【参考文献】

- 1) 佐藤滋：序章 まちづくり市民事業とは何か、まちづくり市民事業、新しい公共による地域再生、学芸出版社、pp. 9-38、2011 年 3 月

第 8 章 結論

第 8 章 結論

8-1. 総括

本論文では、米・英における衰退地域の再生を担う CDC と DT を研究対象として、米国のサウス・ブロンクス、シアトル、サンフランシスコ・ベイエリア、イギリスのロンドンにおける活動状況を詳細に検証し、現地調査やインタビュー調査を交えて、地域社会の主体性や近隣地域のあり方を踏まえた上で、その再生手法や仕組みのあり方について論じてきた。また、比較として日本における街づくり組織のあり方や事例についても考察を行い、それらを元に、衰退地域における地域社会主体の近隣地域再生の手法と組織に関する研究を進めてきた。

ここで、各章にて得られた知見を以下に整理する。

第 1 章では、社会背景および既往研究の整理を行い、本研究の位置付けと目的を明確化した。また、本論文を通じた構成および調査方法や対象について示した。

第 2 章においては、CDC および DT の研究を行う上で、鍵となる 4 つの視点について整理を行った。まず 1 つめは、再生を行うにあたっては、衰退地域の要因に対する考え方、捉え方が重要であり、時代背景も含めた衰退要因について整理した。2 つ目は、政府主導ではなく、住民の反対運動からつながって地域社会の主体性が確立されてくる背景について検証すると同時に、地域社会の主体性と住民主導のあり方について整理した。3 つ目は、近隣地域の定義を踏まえた上で、コミュニティの希薄化や地域社会のつながりについて、近隣状況や空間スケールを踏まえて整理した。そして、4 つ目はアセット活用における仕組みの工夫について、基本的な考え方を示した。これら 4 つの視点による考え方を、その定義も踏まえて、本研究全体を通底する課題として整理した。

第 3 章では、シアトルおよびサンフランシスコ・ベイエリアにおける 6 つの CDC と PDA（CDC に類似する組織形態）の活動に着目した。シアトルでは CDC だけでなく、CDC に類似しているが、より政府が積極的に関与した PDA

(Preservation Development Corporation : 保存開発事業体) による活動が協力し合う中で、旧ダウンタウンの近隣地域の再生の背景やその手法、そしてアセットの活用方法について実態を把握した。また、サンフランシスコ・ベイエリアでは、ダウンタウンで活躍する二つの CDC による近隣再生と、オークランドという郊外地域で活躍する CDC の3つの対比的な活動方針についても詳しく調査し、貧困層やマイノリティの人口分布などの実態とあわせて、それぞれの近隣の特性に応じた活動形態や各組織が運用するアセットについても実態を示した。そして、CDC の行うインナーシティ問題の解決と弱者の支援、近隣地域の特色を生かした特徴のある再生手法、複数の CDC で連携して再生に望んでいる体制について明らかにした。

第4章では、ニューヨークのサウス・ブロンクスにおける CDC の形成過程に着目した。極端な都市の衰退から徐々に住民運動が手探りの中で広がりを見せ、それが政府や専門家らを巻き込み、様々な支援により徐々に CDC という非営利の組織体として確立され、そして最終的にはサウス・ブロンクスを再生する。その過程を紐解きながら、なぜ、CDC のような高度で複雑かつ目的が明快な都市再生を担う組織が機能するに至ったか、そして、CDC の高度な金融の仕組みがなぜ、衰退局面においても機能するのか、その手法についても明らかにした。そして、形成過程に現れる住民の主体性と専門家や政府の支援姿勢、多様な主体による支援ネットワークが作り上げた強固な体制、衰退局面だけでなく、ジェントリフィケーション時にも機能する仕組みについて掘り下げた。

第5章では、ロンドンにおける DT の近隣地域の再生手法に着目し、ロンドン全体の都市の特徴を踏まえながら、多種多様な DT が活動する地域やその特徴とアセットや活動の性質を類型化して整理した。そこから特徴的な5つの DT を抽出して詳細な研究を行い、活動の内容や傾向、近隣状況に応じた立地パターンによる再生のあり方、その効果について考察した。そして「アセットベース」という非営利組織の活動を支える経済的な基盤としてアセットという空間資源を有効活用する DT 独自の考え方を明らかにした。また、ジェントリフィケーションからの悪影響を受けずに持続性のある活動を広げている DT の実態について言及し、その有効性について論じた。

第6章では、CDCやDTと比較するために、日本におけるアセットを活用した8つの事例について、アセット活用方法、そしてまちづくり活動やまちおこし事業も含めた活動のバランスや比重などについて考察を行った。日本においては、経済的な賑わいの創出を目指す「まちおこし事業」がまちづくりの中心になることが多く、アセット活用がかつては含まれてこなかったことを示した。また、近年になってアセットを活用した事例も現れており、アセット活用によりまちづくりを行っているもの、アセットを活用した事業構造を持つもの、アセットから得た収入で事業収支を成立させているもの、そして、プロジェクト・ファイナンスや不動産の証券化などの高度な手法を組み合わせ、地域再生に取り組んでいるものも見られる。CDCやDTに匹敵する高度な手法と規模を備えた事例も見られる一方で、補助金への依存度が大きいことで持続性に関する問題を抱えている事例もあることを示した。2000年以降の日本における新しい動きとして、都市再生推進法人や地域再生推進法人、再分配法人の制度や資金調達の方法などについても進展が見られる。そして、CDCやDTと比較して、そういったノウハウの共有を図るためのインターメディアリーに相当する存在がまだ日本にないこと、税制の工夫によるインセンティブによる民間資金を呼び込む制度や仕組みがまだ完成していなく、不十分であることを示し、日本における制度と仕組みの現状と課題について明らかにした。

第7章では、1章から6章にて得られた知見を整理し、衰退要因、地域社会の主体性、そして近隣の範囲について論じた。そこから得られた知見として、主体性のスケールと近隣のスケールという二つの尺度によって、まちづくり活動の各スケールの相関関係による特質について考察を行った。結果として、衰退要因においては人口減少が都市構造の変化を誘引し、それが社会問題に繋がることで衰退格差が生まれてしまうこと。「公」のできないことで住民や民間だからできることが明確化され、主体性の萌芽が見られるようになってきたこと。近隣スケールにおいては顔の見える歩行圏において近隣相互の関係を維持し、エリア資産の価値向上を図れる範囲が大切であること。アセット活用においては、自立性と持続性の確立と高度なファイナンスの仕組みによる事業構造をもったまちづくりが増えていくこと。そして、主体とスケールの相互作用においては、公と専門家の支援による住民の主体性と自立性が確立していく道筋も見られるようになってきたことを明らかにした。

8.2. 近隣地域再生を担う手法と組織のあり方

本研究においては米・英における CDC と DT、そして日本におけるまちづくり組織らの事例を調査し、衰退地域における地域社会の主体性、近隣地域の再生、そして再生を担う組織とその手法について研究を進めてきた。本研究を通じて得られた知見に基づき、近隣地域再生を担うための手法と組織のあり方については、以下の5つにまとめられる。

(1) 小さな地域独自の課題に丹念に取り組むことによる差異化

CDC と DT においては、マイノリティや貧困層が衰退地域に取り残されて支援される対象としてあった。日本においては、衰退地域に取り残されるのは高齢者や貧困層が中心になることは予想できるが、どの地域が衰退し、どの地域が盛り返すのかの見分けるのが難しい。CDC の例をみれば、衰退局面においては小さな差だったものが、衰退が進む中で急激に大きな格差となり、周辺地域との相対化によりある地域の衰退が加速してしまうことがある。衰退の起き方は様々であり、元の原因は人口減少であったとしても、様々な要因が直接の引き金となり、結果として人口の流出や都市環境の悪化が衰退に繋がることが多い。

一方、米国における衰退においては、サウス・ブロンクスを除けば、因果関係が比較的単純な郊外化とインナーシティ問題に帰結してしまう事が多いのに対し、英国のロンドンの場合は、歴史的な都市であるが故に多様な時代の街区が幾十にも隣接した構造をもっており、インナーシティと郊外都市という図式には収まりにくく、衰退する地域としない地域の違いは見分けにくい。日本においても、たとえば新しい都市や歴史が浅い地域については、ゾーニングが単純明快なことが多く、その場合は相互の影響関係が読み取りやすいのに対し、東京や大阪といった歴史的かつ複雑な構造を持つ都市においては、衰退の起き方はより複雑で多様なパターンを取るだろう。本研究の事例では、小さな兆候、小さな問題を見落とすと、それが大きな都市構造の変化へと増幅される傾向があったことを考えれば、日本においても、その小さな衰退要因や地域独自の課題に対して丹念に少しずつ対策を採っていくことが望ましく、それが結果として他の周辺地域に対して相対的に優位に働き、地道な再生へと繋がっていくと考えられる。

(2) 適切な近隣スケールの重要性

本論では、幾度となく「近隣」と言う言葉を使用してきた。それは、「都市」とか「広域」といった広範囲を示す言葉の対になるものであり、より近い近隣地域のスケールにおいては、顔の見える交流が可能であり、そのスケール感は場所によって大小はあるが、概ね歩行圏の範囲であり、公共交通機関が整備されていれば、若干の拡大は許容できることは、本研究の事例が示すとおりである。

サウス・ブロンクスにおいては、広域開発を止め、近隣規模へとスケールダウンすることによって、徐々に再生が軌道に乗り始めた。最初は建物一つ一つの再生から始まり、小さな成功が連鎖してエリア全体への波及効果を生むようになった。それは、一軒一軒の建物の再生を通じて、CDCや住民らが再生していたのは、建物そのものではなく、建物を使う住民相互の近隣ネットワークを再構築していたからである。住民相互の顔の見える距離における住民による主体的な繋がりを育むためには、広域になりすぎず、適度な近隣規模に留めることで、住民の目線が届く範囲、繋がれる範囲で再生を進めることが可能になる。近隣のスケールは小さければ個人的な活動に止まってしまい、近隣のスケールが大きくなりすぎると、住民それぞれの主体的な行動や意思では届かない大きさになってしまう。「近隣」にはそれぞれの地域ごとの適切なスケール感が重要になる。そして、各近隣地域にある特徴や課題に対応した方法、再生するアセットの特徴や配置パターンを活かした再生を行っていくことが望ましい。結果として、建築単体のスケールよりは広く、近隣地域としてのスケールは広すぎないサイズ感の再生活動を留めておくことが、効果的な近隣再生に繋がると考えられる。

(3) 主体性と近隣スケールの相関関係による組織化

CDCもDTも、最初は住民による反対運動から始まった活動である事は述べた。これは地域社会における主体性の確立から、徐々に組織化して非営利団体による活動へと繋がっていったという経緯である。一方、後発のCDCやDTらは必ずしも反対運動から始まったわけではなく、主体的な活動のあり方がある程度モデル化されていた段階で、むしろ、政府や専門家らが率先し、専門的な支援を行う中で住民らの主体的な自立が促されてきた。

日本においては、まちづくり活動全般に住民の主体性が弱く、長らく行政主導で行われてきたという歴史があるが、近年では地方政府と民間が歩調を合わせて住民ら自身によるまちづくりを後押しするような事例（リノベーション・スクー

ル等)も増えてきている。人口減少のために税収が減って来ている現状では、住民らが自ら既存のストックを再生・活用を進めながら、街の再生を模索する動きは全国規模で広がっている。

こういう中で、主体性を持った住民らによる活動を支援し、その組織化や仕組みを進めていくことが重要になる。主体スケールにおいては、住民らの主体性を個人のレベルから組織のレベルまで引き上げつつ、空間スケールにおいては近隣地域の範囲に留めておく。こうして、主体性のスケールと近隣スケールにおける相関関係の中で、多様な主体がお互いにネットワーク化して支え合っているような、連携した組織体制による近隣地域の再生を進めていくことが重要である。

(4) 多様な再生手法の組み合わせ

今回の調査を経て、一つの組織が一つのエリアを独占的に再生している様な例はひとつもなかった。どのエリアにおいても、大小のいくつかの組織があり、それぞれがその地域で発見した課題に対応するために、各組織が相互に支え合いながらも、エリア全体を協力しながら再生していた。

商業の再生に特化した組織、マイノリティ問題に特化した組織、ある施設の活用を推し進める組織、住宅の供給に特化した組織、そして、建物の管理を通してまちづくりを進める組織などがあった。不動産ディベロッパーのように、資金力を持って活動する組織があれば、住民活動の育成に邁進する小規模な組織もある。

日本において、全国に普及するような代表的なモデル化された手法や組織形態があっても良いが、一方で、各地域独自の取組や小さな動きや活動を大切に育んでいく必要がある。各地域の価値は、他の周辺都市と同じである必要はなく、むしろ「違い」や差異によって個性やアイデンティティが確立され、その地域独自の魅力や価値に繋がる。つまり、地域ごとに住民目線による身近な問題を捉え、それぞれの個性や特徴を活かしながらも再生活動を行うことで、多種多様な再生方法が組み合わせられ、それぞれの組織がお互いに連携することによって、総合的な地域再生を担うことができると考えられる。

(5) 既存ストックの価値の落差を利用したコミュニティ貢献

近隣再生を担う手法と組織を支えるものとして、最も重要なのは、アセットを活用したファイナンスの仕組みになる。事業スキームを成熟させてリスクを軽減し、中間支援組織の支援をうけて資金調達を行う。こういった高度なプロジェク

ト・ファイナンスの手法がある。一方、既存ストックを空間資源として捉え、そのストックの所有権もしくは利用権を安く手に入れる。そして、その空間の活用による収益や活動スペースの確保によって、財政的な基盤を築き、自立性と持続性を図る。このような、アセット・トランスファーにから発展するアセット活用もある。こういったアセット活用による事業構造の仕組み化によって、従来の住民活動では得られなかった資金力のある事業性を担保することが可能になる。

そういった空間資源としてのアセットや既存ストックこそが、空地や建物など、日本全国のどこにでもある資源であり、そして、衰退局面に入ったときこそ、使われなくなったアセットが数多く余ることになる。つまり、衰退時こそ、アセットを安く入手し、少ない投資で高い利活用の可能性が広がることになる。この低く抑えられた不動産価値の上に、高い利活用の価値を積み上げ、既存ストックの価値の落差を利用して、近隣地域の住民相互のコミュニティの繋がりに貢献していくことが、このアセット活用による仕組みの起点であり、自立性と持続性の両立を実現する鍵となる。

8-3. 今後の課題と対応

本研究では、今後の日本における人口減少や少子高齢化による衰退地域における地域主体の再生方法について、先駆的事例である米・英の CDC や DT の手法や組織を紐解くことによって、その対応方法の可能性や課題を明らかにした。そして、日本でその方法を確立するためには、まだ 4 つの大きな課題が残されていることがわかった。1 つは、民間からの資金を十分に集めるための方法である。もう 2 つ目は、CDC の実践の中で必要とされるインターメディアリーによる支援体制の構築である。3 つ目が地域の民間資本による地域独自の持続的な発展に貢献できる横の繋がりである。そして、4 つ目が、体系的にまちづくりの手法や組織化の方法論を体系的に積み上げて国や地方政府、そして地域の住民らに提供やアドバイスをしていく大学や専門家による研究支援の仕組みと組織の確立がある。

(1) まちづくりアセット投資信託の必要性

第 4 章で示したように、CDC においては、Tax Credit という民間から資金を集める手法が仕組み化されており、税制の優遇と損金への算入により、十分な利回

りが確保できるようになっている。CDC が住宅供給プロジェクトを立ち上げれば、ある一定の条件を満たせば、こういった資金を十分に集めることができるようになっていく。これは、言ってみれば CDC による貧困層向けの集合住宅が、国と民間の協働により証券化されて投資マーケットにおける商品化がされているような状態になっており、安定性の高い利回りが確保された投資先として周知されていることを示す。日本においても、こういった民間資金を集める方法は、いくつか検討は進んでいるが、Tax Credit ほどの効果のある方法には至っていない。

別の見方をすれば、これはいわば、日本における REIT (Real Estate Investment Trust: 不動産投資信託) に近いものと言えるだろう。この延長線上でいえば、たとえば「まちづくりアセット投資信託」のような、まちづくりに関わるアセット不動産を証券化し、この投資に関しては税制の優遇も加味することで十分な利回りが確保できるようにすることで、不動産やアセットを再生するための民間資金を確保することができる。このような方法の具体的な実現性について検証する必要がある。

(2) インターメディアリーによる支援体制の確立

日本においてはまちづくり組織における資金力やノウハウが十分でなく、まだ一部の団体だけが高度な方法による調達や組織化を実現している。一方で、日本政策投資銀行や民間都市開発推進機構らがインターメディアリーと同じような役割を果たしており、それがきっかけとなって成功している事例はすでに日本でもオガールプラザ紫波町などがある。米国では、元々フォード財団が広く様々な分野に投資を行っていたが、CDC の支援と資金調達に特化した LISC を設立してから、CDC による活躍が全米に広がって普及した。これに見習えば、日本においても、上記の日本政策投資銀行と民間都市開発推進機構が音頭を取り、国交省および経済産業省、そして各地方政府が支援する形で、各地域の信用金庫等の金融機関や証券会社（上述の投資信託）を巻き込んだ、まちづくりに特化した支援組織を確立することも、検討できる。

こういったことを実現するためには、インターメディアリーのありかたについて今後も研究を進めていきたい。特に本論でも紹介した LISC (Local Initiative Support Corporation) やエンタープライズ財団 (The Enterprise Foundation) については、概要を示したにすぎず、各団体の詳細な活動内容や仕組みまでは掘り下

げていない。今後はインターメディアリーの仕組みの詳細について引き続き研究を続けるとともに、日本で実現可能な仕組みについて検討を行っていく。

(3) 地域の民間資本による持続的な発展に貢献できる財源確保

民間資金投資の仕組みの形成が進まない一つの原因として、まちづくり分野や都市政策、地域政策の分野においては、金融技術や金融政策に関わる分野も含めた学際的な横断があまりなされていなかったことがある。また、不動産の分野においては利益確保が最大の目的とされており、不要なスクラップ&ビルドが地域の中長期的なまちづくりの考え方と相容れないものであり、不動産業界側からの事業的なまちづくりへの貢献についてはあまり進められてこなかったことがある。

また、金融や不動産分野はグローバルに地域性を越えたところで資金調達をしてきたという背景があり、地域ごとの個性や視点に目配りする姿勢が欠けており、利益の上がりそうな地域にお金が集中する一方で、衰退しそうな地域からはお金を引き上げてしまうという性質もある。つまり、金融や不動産分野のメンタリティそのものが、衰退地域の衰退を加速させる方向に動いてしまうことになる。

したがって、無色透明なグローバルな資金ではなく、地域独自のカラーによる民間資本で、地域独自の持続性のあり方に踏み込んだ資金の調達を行うことが重要であろう。中央集権的な資金の動きから、各地域から発信して独自の個性を持った地域性を中長期にわたって発展させていくような、地元資本の財源確保によって、地域貢献を考えていく必要がある。

本論の4章や6・7章でもこういった金融・不動産分野の知見を含めた仕組みのあり方について触れたが、日本にこういった知見を含んだ資金調達を実現するにはまだ十分な研究がされたとは言えないのが現状である。今後は、より具体的にこの分野における可能性について検証を進める必要がある。

(4) 大学や専門家による研究支援の仕組みと組織の確立

本研究を通じて、専門家や大学組織の関与がまちづくりの仕組み化のためには必要である事がわかった。ニューヨークにおいては、プラット大学のコミュニティ&環境センター（The Pratt Institute Center for Community and environment Development）が早くからこの分野による重要な役割を果たしており、国や地方

政府だけでなく、住民へも専門的な見地による支援を担ってきた。そして、技術的な支援のための専門家を配し、実務的なノウハウも提供してきた。

日本においても、様々な研究者らがまちづくりに対して研究を行ってきており、専門的な研究は行われてきているが、大学の研究者らが政府の諸委員会にて発言をし、制度の変革を促すことはある。あるいは、住民活動の場に研究者らが出ていき、一緒にまちづくり活動を行う事はある。しかし、それぞれがバラバラに活動をしている事が多く、まちづくりの方法論の構築と実務的な専門家の派遣やアドバイスも含めた両輪においてまとまった活動をしている団体はない。

第6章で紹介したように、日本でも国交省らがまちづくりの方法について熱心に大学の専門家らを招いて委員会をまとめて毎年のように提言を行ってきているが、日本における年度ごとの予算制度や国の検討委員会制度のやり方によるものか、年度ごとの対処療法により大きくテーマが揺れ動き、徐々にノウハウが積み上がってきてはいるものの、結果として省庁の縦割りを越えた制度改革にまで至っていない。特に税制を巻き込んだ資金調達の仕事み化については、進展が乏しい。

たとえば、アーバン・デザイン・センター・イニシャチブ (<https://udc-initiative.com>) が、課題解決型＝未来創造型まちづくりのための公・民・学 連携のプラットフォームとして、全国で約 20 拠点を構えて活動を行っているが、こういった組織が母体となって、大学の研究者、建築家やまちづくり活動家、銀行や金融機関などの専門家が集まり、各地におけるまちづくり活動を支援しつつ、国は地方政府に対して制度改革のアドバイスをおこなっていくような、そういった大学や専門家による研究支援の仕組みと組織の確立が求められているのではなかろうか。そして、この研究支援組織が、上記の二つの課題～まちづくりアセット投資信託の確立、および、インターメディアリーにおける支援体制の確立～についても、体系化した方法論を構築し、政府や住民らに提言して推進することができる。

本論においては、米・英を参考に日本における近隣再生の仕組みや組織について論じてきたが、米・英の手法については、かなり解明が進んだ一方で、日本における研究については、比較として第6章にて一章に渡って取り上げたとはいえ、まだ十分ではない。日本のまちづくりにおける仕組みの考え方、組織の考え方は様々な試論があるものの、日本独特の背景を踏まえてさらに有効に機能する

方法論にはたどり着いていないのが現状である。今後は、日本における方法論の確立に向けた研究を続ける必要がある。

卷末資料

□図表リスト

1章：序論

- 図 1-1 論文の構成
表 1-1 主要な既往研究リスト
表 1-2 現地調査およびインタビューリスト

2章：米・英の都市における衰退地域の再生の課題

- 表 2-1 衰退地域の原因と結果の比較整理

3章：西海岸 2 都市における CDC の現状と再生手法

- 図 3-1 ピア・シティにおける 1990～2010 年のダウンタウンの人口増加数^{注 2)}
図 3-2 シアトルの広域マップと調査対象の位置
図 3-3 シアトルにおける人口の増減の割合 1990～2010^{注 5)}
写真 3-1 1963 年における大規模開発案^{注 6)}
写真 3-2 衰退時のパイク・プレイス・マーケット^{注 6)}
図 3-4 パイク・プレイス・マーケットの配置図およびアセットの位置
表 3-1 パイク・プレイス・マーケットの保有アセット・リスト
図 3-5 インターナショナル・ディストリクトの CDC が管理・所有するアセット^{注 7)}
写真 3-3 インターナショナル・ディストリクトの様子（2013 年）
表 3-2 Interim CDA が管理・所有するアセット
表 3-3 SCIDpda の所有・管理するアセット
図 3-6 サンフランシスコ・ベイエリアおよび調査した地区
写真 3-4 テンダーロイン・エリアの様子
図 3-7 テンダーロイン・エリアにおける貧困層の居住地域マップ^{注 8)}
写真 3-5 SOMA エリアの様子（2013 年）
図 3-8 SOMA エリアにおける貧困層の居住地域マップ^{注 9)}
表 3-4 AND のアセット・リスト
図 3-9 AND のアセット・マップ
図 3-10 Tenderloin NDC のアセット・マップ
写真 3-6 AND 設計、Tenderloin NDC 管理の SRO 住宅
表 3-5 Tenderloin NDC のアセット・リスト 1~3

- 写真 3-6 オークランドの様子 (2013 年)
- 図 3-11 オークランドのマイノリティ・エリア^{注 10)}
- 図 3-12 オークランドのジェントリフィケーション／貧困エリア^{注 11)}
- 図 3-13 EBALDC のアセット・マップ
- 表 3-6 EBALDC のアセット・リスト 1~2
- 表 3-7 シアトルの CDC の再生手法の比較
- 表 3-8 サンフランシスコ・ベイエリアの再生手法の比較

4 章：ニューヨーク市サウス・ブロンクスにおける CDC の形成過程

- 図 4-1 サウス・ブロンクスの位置
- 図 4-2 サウス・ブロンクスにおける人口と住宅数の減少 1970~80 年^{注 5)}
- 写真 4-1 戦前のサウス・ブロンクス、149th Street の様子^{注 7)}
- 写真 4-2 戦前のサウス・ブロンクス、Bathgate Avenue の様子^{注 7)}
- 図 4-3 1940~1990 年代の CDC の形成過程と政策の変遷^{注 8)}
- 写真 4-4 1980 年ごろのサウス・ブロンクス (162nd St. & 3rd Ave.)^{注 15)}
- 写真 4-5 1980 年ごろのサウス・ブロンクス (176th St. & Vyse Ave.)^{注 15)}
- 写真 4-6 1980 年ごろのサウス・ブロンクス (Franklin & E169 St.)^{注 15)}
- 写真 4-7 1980 年ごろのサウス・ブロンクス (Bristow St. & E170 St.)^{注 15)}
- 写真 4-8 1980 年ごろのサウス・ブロンクス (165th St. & College Ave.)^{注 15)}
- 写真 4-9 1980 年ごろのサウス・ブロンクス (Kelly St. & John Ave.)^{注 15)}
- 写真 4-10 廃墟となった 1980 年ごろのサウス・ブロンクスのシャーロット・ストリート^{注 16)}
- 写真 4-11 現在のシャーロット・ストリート (Google Map より)
- 写真 4-13 2013 年時点のサウス・ブロンクス
- 図 4-4 サウス・ブロンクスにおける様々な組織と CDC の時系列の関係とダイナミックな変遷^{注 24)}
- 図 4-5 MBD が所有・運営するアセットの位置
- 表 4-1 MBD が所有・運営するアセットのリスト 1~3
- 図 4-6 Banana Kelly が所有・運営するアセットの位置
- 表 4-2 Banana Kelly が所有・運営するアセット・リスト 1~3
- 図 4-7 CDC と他の組織との関係
- 図 4-8 CDC の仕組みのダイアグラム^{注 31)}
- 図 4-9 CDC におけるプロジェクトの手順^{注 33)}

図 4-10 衰退局面におけるスキーム^{注 34)}

表 4-3 EBALDC のプロジェクト予算^{注 36)}

表 4-4 投資に対する控除の総額^{注 36)}

5 章：ロンドンの DT による近隣地域の再生手法

表 5-1 ロンドンにおける DT のリスト^{注 2)}

表 5-2 活動地域別の割合

表 5-3 活動・サービス内容の割合

表 5-4 主たる支援対象の割合

表 5-5 アセット活用タイプの割合

図 5-1 ロンドンの貧困エリアの分布^{注 3)}

図 5-2 ロンドンにおける DT の活動地域と選定した DT の位置

表 5-4 選定した 5 つの DT に関する概要および現地調査結果の概略

図 5-3 Westway DT の活動地域の近隣状況

図 5-4 Coin Street Community Builders の活動地域の近隣状況

図 5-5 Bankside Open ST の活動地域の近隣状況

図 5-6 CH & CT CRP の活動地域の近隣状況

図 5-7 High Trees CDT の活動地域の近隣状況

図 5-8 施設の立地パターンに基づく近隣範囲のスケール

図 5-9 DT のファイナンスの仕組み

表 5-5 各 DT の 2010～2019 年の収支リスト

6 章：日本のまちづくりにおけるアセットを活用した再生手法

表 6-1 ヒアリング調査リスト

図 6-1 CDC におけるまちづくり活動とアセット活用の関係

図 6-2 DT におけるまちづくり活動とアセット活用の関係

図 6-3 日本におけるまちづくり活動とまちおこしの関係

表 6-2 日本におけるアセット活用を含むまちづくり事例の概要

写真 6-1 滋賀県長浜市、黒壁の建物が並ぶ街並み

表 6-3 株式会社黒壁の概要

図 6-4 黒壁におけるまちづくり活動とアセット活用とまちおこし事業の関係

写真 6-2 香川県高松市丸亀町商店街の建物が並ぶ街並み

表 6-4 高松市丸亀町商店街の概要

- 図 6-5 丸亀町商店街におけるまちづくり活動とアセット活用と
まちおこし事業の関係
- 図 6-6 世田谷トラスのまちづくりの拠点
- 図 6-7 世田谷トラスまちづくりにおけるまちづくり活動とアセット活用
の関係
- 表 6-5 世田谷トラスまちづくりの概要
- 表 6-6 黄金町エリアマネジメントセンターの概要
- 写真 6-3 神奈川県横浜市、黄金町エリアの再生された建物が並ぶ街並み
- 図 6-8 黄金町エリアマネジメントにおけるまちづくり活動とアセット活用
の関係
- 写真 6-4 岩手県紫波町、オガールプラザ紫波町の建物
- 表 6-7 オガールプラザ紫波町の概要
- 図 6-9 オガールプラザ紫波町におけるまちづくり活動とアセット活用と
まちおこし事業の関係
- 表 6-8 アーツ千代田 3331 の概要
- 写真 6-5 東京都千代田区、アーツ千代田 3331 の建物
- 図 6-10 アーツ千代田 3331 におけるまちづくり活動とアセット活用の関係
- 写真 6-6 左：福岡県北九州市の再生された建物、
右：熱海リノベーション・スクールの集合写真
- 表 6-9 リノベーション・スクールの概要
- 図 6-11 リノベーション・スクールにおけるまちづくり活動と
アセット活用とまちおこし事業の関係
- 写真 6-7 左：リビタの手がけた日野市の多摩平団地再生、
右：シェアプレイス田園調布南の共用スペース
- 表 6-10 株式会社リビタの概要
- 図 6-12 リビタにおけるまちづくり活動とアセット活用の関係
- 図 6-13 日本におけるまちづくり活動とアセット活用とまちおこし事業の関係
- 図 6-14 今後の目指すべき日本におけるまちづくり活動と
アセット活用とまちおこし事業の関係
- 表 6-11 民都機構の支援メニュー
- 図 6-15 再分配法人の考え方
- 表 6-12 インターメディアリー組織の役割比較
- 表 6-13 CDC と DT と日本のまちづくりに関わる組織の仕組みの比較

7章：衰退地域における地域社会主体の近隣地域再生論

表 7-1 衰退要因の原因と結果の比較整理

表 7-2 各地域の衰退要因の整理

表 7-3 日本における各地域の衰退要因の整理

表 7-4 地域社会における主体性のレベル分け比較表

表 7-5 各地域の近隣スケールと近隣状況

表 7-6 近隣地域の再生範囲に関するレベル分け

図 7-1 主体スケールと空間スケールの相関関係

図 7-2 主体スケールと空間スケールの相関関係

サウス・ブロンクス／西海岸／ロンドンのケース

図 7-3 日本における従来型の主体スケールと空間スケールの相関関係

図 7-4 リノベーション・スクールにおける

主体スケールと空間スケールの相関関係

謝辞：

2011年の東北大震災の傷跡が残る時期に博士課程で学ぶことを決心し、その夏に入学試験を受け2012年の春より東京大学大学院 新領域創成科学研究科 社会文化環境学専攻において研究を開始しました。ずいぶんと長い旅になりましたが、この度、やっとこの研究が終わることになり、様々な思いがこみ上げてきます。

主査をしていただきました、出口敦教授に深く御礼申し上げます。先生の厳しくも優しいお言葉を励みにして、今日まで乗り切ることができました。本当にありがとうございます。次に、東京大学大学院の大野名誉教授に深くお礼を申し上げます。この研究テーマにたどり着けたのは、紛れもなく大野先生との対話からでした。研究テーマの絞り込みのために幾度となく提案をしては考え直し、それを繰り返す中から発見されたのが、アメリカのCDCとイギリスのDTでした。このテーマに関わる中で、建築学会の特別調査委員会に参加させていただいて、この研究のための基礎ができたと思います。ほんとうにありがとうございました。ただ、当初は大野先生の退官と同時に修了するつもりで博士課程の門を叩きましたが、自分の力不足もあって3年での修了はできませんでした。

本論文の審査にあたり、副査として貴重なお時間を割いていただきました同研究科の清水亮先生、清家剛先生、岡部明子先生、工学部都市工学研究科の村山顕人先生に厚く御礼を申し上げます。また、大野研（現UDS）の和田夏子さん、出口研（現・建築研究所）の中野卓さん、大野研から出口研へと一緒に移動した助教の大島耕平さん、場面場面でいろいろとアドバイス頂き、いろいろとありがとうございました。ずいぶんと助かりました。

インタビューや取材に応じてくれたアメリカのCDCの皆さん、イギリスのDTの皆さん、それから、日本の組織研究に協力してくれた皆さん。本当にありがとうございました。貴重なアドバイスや情報をいただき、やっと論文にまとめることができました。

米国での現地調査のきっかけを作ってくれた、ワシントン大学の、ケン・タダシ・オオシマ教授、ジェフ・ハウ教授。あの3週間にわたるシアトル滞在がこの研究の事実上のスタートでした、ありがとうございました。

課程博士の3年目の春に胆石症で入院して緊急手術を受けました。すぐに回復はしましたが、作業を加速させなければならないタイミングでの入院やリハビリは、やはり勢いを削がれ、夏から秋にかけて執筆の加速体制に入り損なってしまいました。4年目以降は、千葉工業大学での学務も加速度的に忙しくなり、設計の実務との狭間で論文は遅々として進まず、専念する時間をまとめて取れないこと、論文執筆という普段は慣れてない作業に入り込むにはあまりにもスロースターターで、仕事の合間の細切れの時間ではどうにも進まず、半ば諦めかけていたこともあります。

やっと筆が進み始めたのが2018年からになりました。いろいろと偶然が重なり、2019年の初頭よりまとまった時間がとれるように仕事のスケジュールを調整できたことから、

一気に進み始めました。出口教授との対話も再スタートして本格化し始め、一ヶ月に1回の博士ゼミに参加できたことも、タイミングよく、ギアを入れ直すきっかけができました。そして、最後のブラッシュアップをかける時期に、新型コロナによる緊急事態宣言が発令され、自宅待機を余儀なくされました。その後、徐々に、この自粛規制と付き合うコツも覚えて、やっと、論文全体を俯瞰的に見回して論文全体のストラクチャーと独自性を強化できました。

大学での卒業設計に打ち込んだときも、AAスクールでの修士研究に打ち込んだときも、一級建築士の試験に立ち向かったときも、いつも、ある種の自分との戦いを強いられ、日々、限界に直面し、未熟さを噛み締めながらも、自分の視野や能力が少しずつ拡張していることを感じるという、そんな経験をしてきた自分でも、この博士論文に立ち向かう日々は、自分の想像を遥かに超えて、さらに厳しい戦いでした。博士論文に立ち向かうこと自体が、自分自身の限界と向き合っているような苦しさが常に付きまとい、それを突破して走り抜けるには、想像以上にもがき続けるしかありませんでした。

今から考えれば、正直、自分の中で論文という研究をすこし甘く見ていたところがあったかもしれません。設計はクリエイティブな自分の限界を拡張していくような作業。論文はもう少しロジカルで冷静な淡々とした積み重ねから生まれるものだと思っていましたが、これがどうも最初の先入観であり大きな間違いでした。

客観的に物事を論じること、独自性のある視点で物事を論じること。それがこんなにクリエイティブで、こんなに難しいものだと、あらためて知らされました。あらゆる先入観、あらゆる既存概念を剥ぎ取らなければ、客観的に論じること、独自性をもった視点も生まれません。そのことに気づかされ、自分の甘さも思い知らされることになりました。

この執筆作業を長年に渡って支えてくれた妻の弘美、それから娘の理沙にもお礼を言いたいと思います。集中できる環境をつくってくれたこと、それを適当に放っておいてくれたことで、気兼ねなくうちこむことができました。その執筆の間、あくびをしながら付き添ってくれた、愛犬のレオにもお礼を言わなければなりません。気分転換にも一緒に付き合ってくれました。イギリスにいる弘と一世にも近々に報告したいと思います。

作図を手伝ってくれた鈴木将太くん、槻田道保くん、ありがとう。おかげさまで論文が完成しました。また、千葉工業大学の先生方には深く御礼を申し上げます。先生方の暖かいリマインド（汗；）がなければ、もう諦めていたかもしれません。

皆様、本当にありがとうございました。

今後も引き続き精進し、向上心をもって研究を続けていきたいと思っています。

江東区の自宅にて 2020年7月24日 田島 則行