

## 論文の内容の要旨

論文題目 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

氏 名 田島 則行

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。

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て大きな成果を上げるようになった。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、政府にも一目置かれる存在となった。

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。

論文全体を通して、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、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。

本論文は、1章の序論から始まり、2～7章までの本論、そして8章の結論と、8つの章で構成されている。

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、およびその論点を明確化した。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、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。これらの4つの視点による考え方を、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（およびPDA）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あう中で、ダウンタウンの近隣地域の再生の背景やその手法、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。また、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も明らかにした。

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も掘り下げた。

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、アセット活用による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る地域再生に取り組んでいるものもある。そして、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が、CDCやDTと比較して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。

第8章では、1～7章までに得た知見を総括し、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、という5つの近隣地域再生を担う手法と組織のあり方を示し、本研究の結論とした。

最後に、日本における方法論を確立するための今後の課題として、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体制の仕組みと組織の確立、という以上4つの点を挙げた。