

# 中心市街地活性化の歴史的変遷と国際提携 —日米英の中心市街地政策と民間事業—

2007/03/20(Tue)  
at Nippon Foundation Building

Hitoshi Kinoshita

Research Associate of Tokyo Foundation  
Advisor of Shoutengai Network, Inc.

## Schedule

---

18:30～	<b>開会</b>
18:30～	<b>プレゼンテーション</b> 木下斉
19:20～	<b>コメント</b> 安井潤一郎氏「我が国の市街地再生の観点から」 <b>コメント</b> 保井美樹氏「諸外国における市街地再生研究から」
19:40～	<b>ディスカッション</b>
20:20～	<b>質疑応答</b>
20:30	<b>閉会</b>

---

## Background

- 1998年 早稲田商店会活動に従事
- 2000年 全国商店街の共同出資会社「商店街ネットワーク」の設立に参画。全国各地の市街地問題に取り組む。
- 2003年 市街地マネジメントに関する調査研究を開始。



## Research Timeline

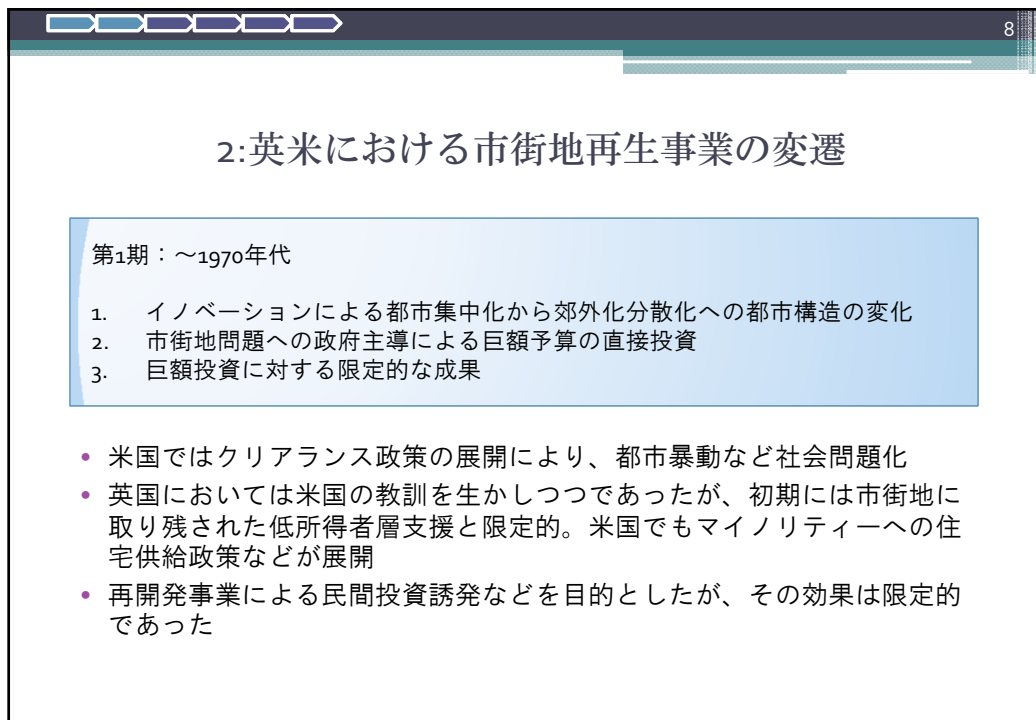
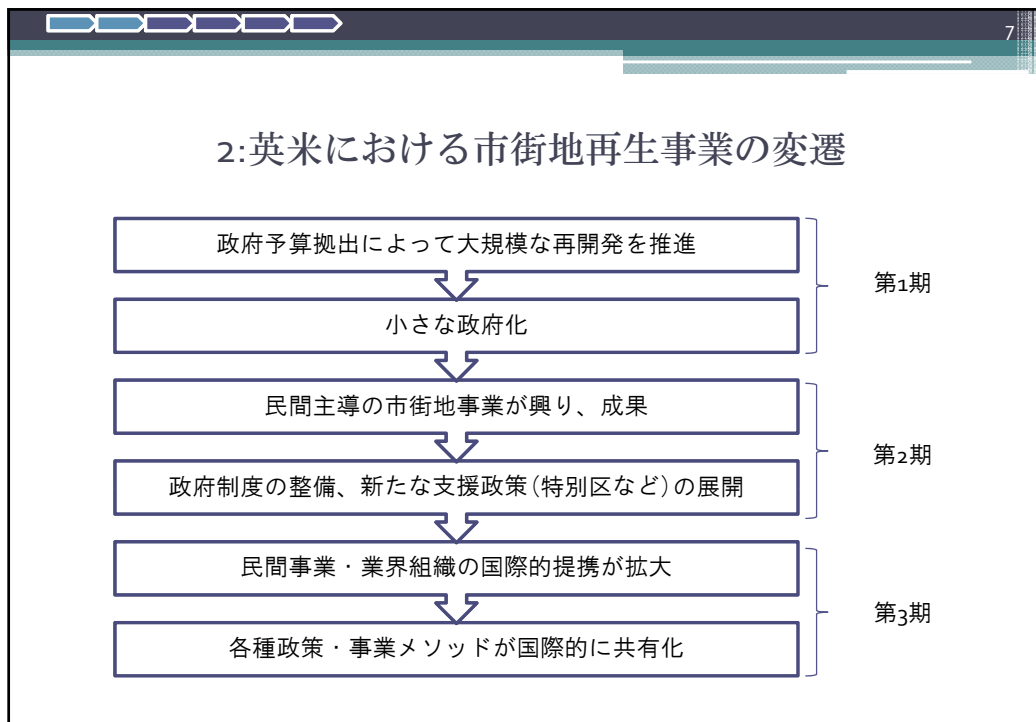
市街地再生への経営的アプローチ	2003年度研究
成功した民間事業の普及手法	2004年度研究
地区マネジメントの資源調達手法	2005年度研究
政策モデルと民間再生組織との関係	2006年度研究

## Agenda

1. 研究に着手した背景とポイント
2. 英米における市街地再生事業の変遷
  - 政府支援に依存しない市民による市街地経営手法の開発と普及
3. 国際的市街地再生組織の提携
4. 我が国における市街地再生事業の変遷
  - 政策変更により左右される市街地再生事業
5. 結論
  - 日本に求められる施策(水平展開型補助など)
  - 事業(地区単位のプロパティマネジメント事業など)

## 1:Research Issue/Point

1. 「体系的資料集を作る」
  - 日米英の代表的な市街地政策・民間事業に関する時系列にまとめた資料不足の解消をはかる。
  - 地区マネジメントを推進する上で、諸外国ではどのようなプロセスが踏まれてきたのか。
2. 「日本に必要とされるメソッドを紹介、導入する」
  - 諸外国では政策と民間事業との関係性はどうか。
  - 諸外国における地区マネジメントの推進団体はどのような事業を展開し、互いに協業しているのか。



## 2: 英米における市街地再生事業の変遷

第2期：1980年代～1990年代

1. 民間事業が成果を上げ始め、全国的なネットワークが構築
  2. 政府支援が新たな民間組織を基盤として展開されるようになる
  3. BID等の政策制度が全国的に広がる
- 従来は補助金増額などを求める業界団体に留まっていたが、米国IDAなどで常勤職員を配置。研究活動などを推進するようになる
  - 民間資金による持続可能な市街地マネジメント事業への模索、成功事業からのメソッド化が進められる。(National Mainstreet Program, CRMなど)
  - BIDなど市街地マネジメントをより促進する制度体制が米国で整うようになる。英国でもTCM事業が推進され、これら民間組織が行政施策と協働。

## 2: 英米における市街地再生事業の変遷

第3期：1990年代～

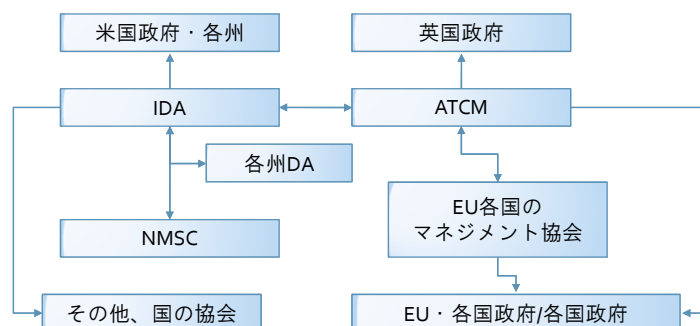
1. 英米各国に広がった市街地事業団体が国際的な提携を推進
  2. 国際提携の輪で政策提言などの活動(UKBIDの成立)
  3. 互いの事業メソッドの共有化、ローカライズプログラムの策定を実施
- 米国IDAでは海外組織の理事ポストを設け、またATCMは米国IDAからUKBID法成立のために理事を招聘
  - 欧州各国のタウンセンター連盟の事務局をATCMが担うようになる
  - 年次カンファレンスの開催でも提携(IDA-ATCM)
  - 今年ニューヨークでの開催が予定されている

## 2: 英米における市街地再生事業の変遷

- 公的機関主導だけでは成果を出すのは米英でも難しかった
- 1980年代以降は、複数の民間組織が独自に事業を展開し、そのケースなどからプログラムや制度モデルを開発
- その後の制度政策は民間からのアドボカシーなどの影響を受けて成立している(BID等)
- 近年の市街地再生への支援政策などは全て民間団体の活用をベースとして考えられているものも多い

## 3: 市街地再生組織の国際的提携

- 代表的な英米の市街地団体提携はより拡大している。



### 3:市街地再生組織の国際的提携

- 米英各国では従来からBIDやTCMなどの動きが注目されてきたが、現在ではそれらのノウハウや活動の垣根が低くなっている。
- 政策提言なども国際的な展開が進み、ATCMによる欧州各国へのBIDモデルの移転がさらに推進されている。
- プロパティマネジメント企業も既に国際的な展開をしている。
- 政策・民間事業などを国別に見るだけでなく、国際的な提携に着目することが実態把握には不可欠。

### 4:我が国における市街地再生事業の変遷

第1期：～1990年代

1. 戦後の経済成長、公共投資などによって市街地問題はそれほど大きく発生してこなかった。積極的な郊外への都市化。
  2. 業態間競争を対象においた商業調整が基本。都市計画法の運用は緩和傾向にあった。
  3. 日米構造協定を背景に大店法の改正される
  4. 中小対大規模業態競争から、大規模業態の多様化競争で郊外開発競争に。
- 中心市街地問題はスラム形成や暴動などの表面化されることがあまりなかった
  - 1990年代以降に急速に経済の長期的冷え込みに入り、問題が表面化(しかし多くは商業的課題として認識するに留まる)
  - 規制緩和と共に、従来(中小-大規模)とは異なる競争局面の出現

## 4:我が国における市街地再生事業の変遷

第2期：2000年代～

1. まちづくり三法体制へ以降
  2. 米国BIDや英国TCMなどをモデルに経営的手法の導入を模索するが失敗
  3. まちづくり三法の改正(2006年)
    - 都市計画法を柱とする郊外開発規制(成長管理政策)と中心市街地活性化法の重点投資型への移行(パートナーシップモデルなどの模索)
- 政府中心の強化
  - 民間事業機関の未成熟。またその状況打破の見通し暗い
  - 地方行政政策としての成長管理手法やコンパクトシティ政策自体が市街地再生に直結するとした仮説
  - 選択と集中。非選択地域の対策は不明確(自助努力の方向性は示されず)

## 4:我が国における市街地再生事業の変遷

- 日本の市街地再生事業は全て制度依存
- 日本における市街地再生を考える上でも、諸外国のモデル・プログラムなどを導入するのではなく、組織的な提携をはかる方が効果的。
- 日本においても個別地区での事業実施からの脱却が必要。
  - そのためには個別単発事業ではなく、普遍性を持った事業モデルが必須
  - 成功事業の水平展開によるグループも必要

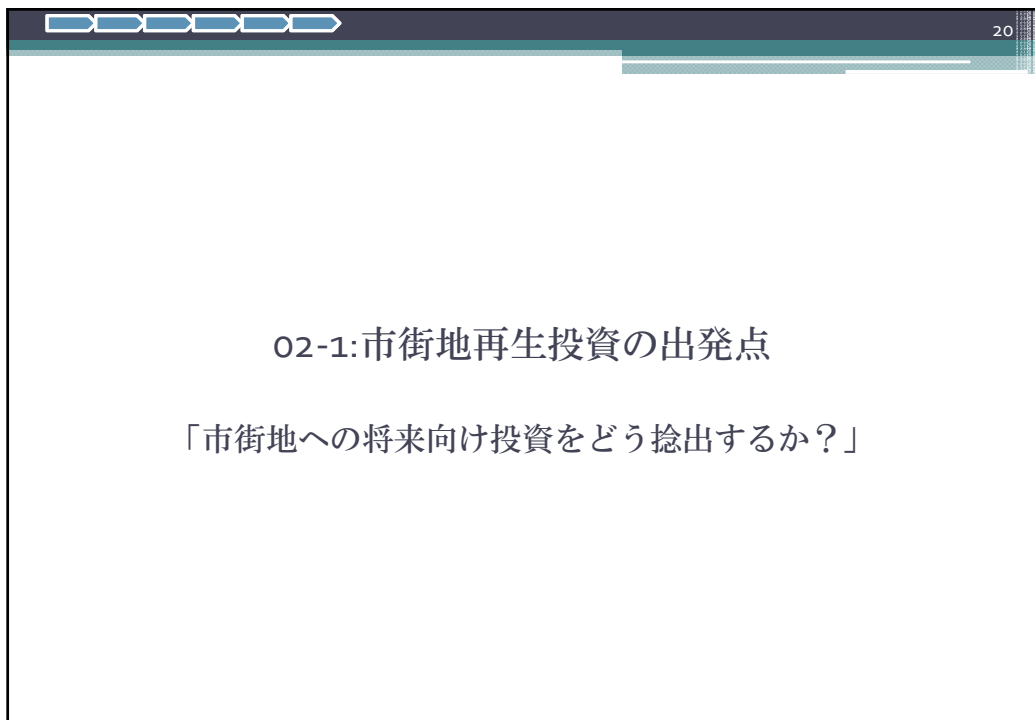
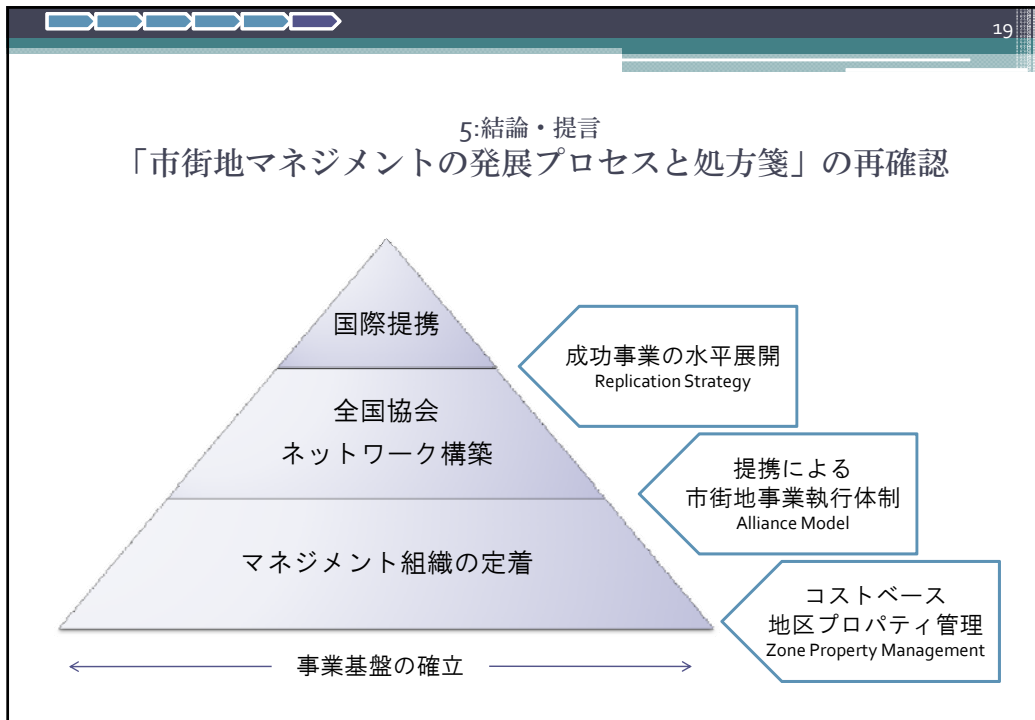


## 5:結論・提言

行政制度をいかにうまく活用するかではなく、  
自分たちでどのように進める方法があるか、を真剣に考える

## 5:結論・提言

- 政策制度はまだ模索の域を超えていない。行政事業決定プロセスに民間が参画できる余地が決められたところ。
- 英米において民間事業での取り組みが1980年代頃から成果をあげ、制度・政策とフィットして1990年代により発展した
- 制度政策の活用には依存するのではなく、民間セクターでも効果的な方法を開発する必要がある
- 行政規制や公共投資とは別に民間側での市街地再生への取り組みがないと、持続的に成果を上げることが難しい



21

### Zone Property Management 中心市街地の効率性を高めて投資余力を高める

地区例

- 電気/廃棄物処理/警備/設備保守/リーシング/テナントサポートなどの不動産管理業務を地区全体で集中化

22

### Zone Property Management 削減されたコストを再投資へ

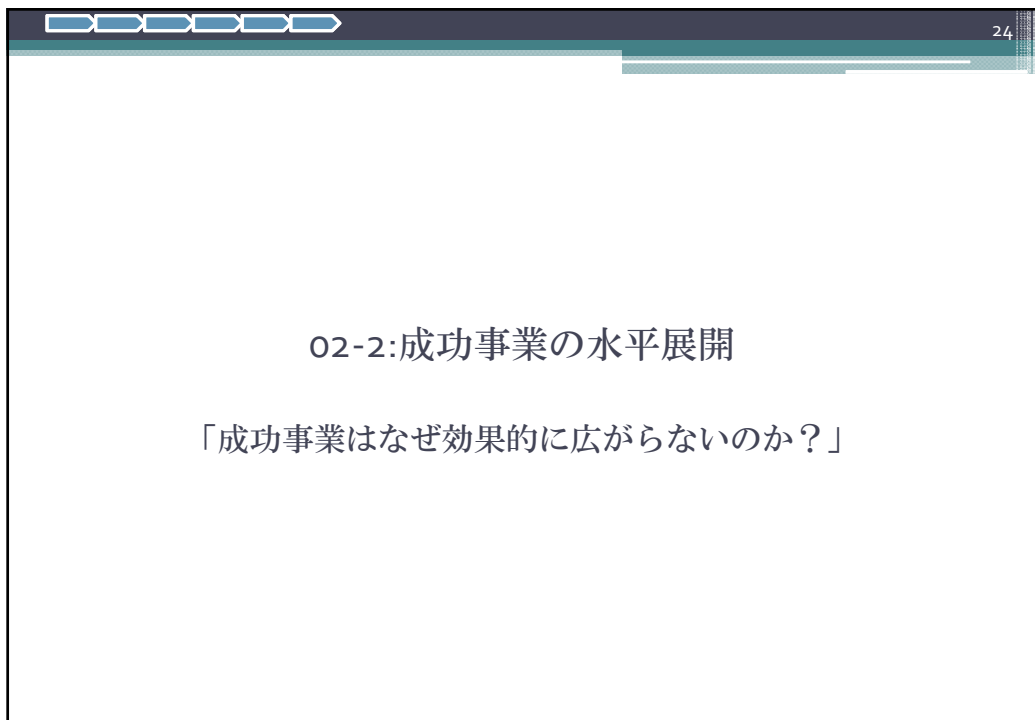
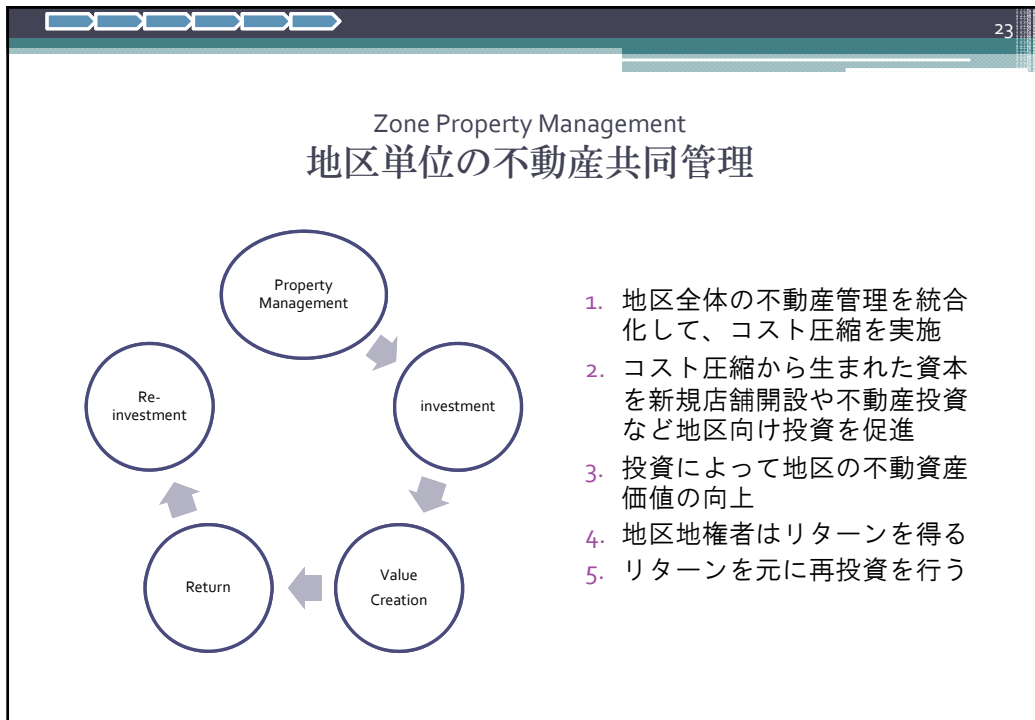
現状コスト

削減コスト

統合化後のコスト

基金 地区に再投資

還元 権利者に還付



成功した民間事業 25

### Replication Strategy 従来からの成功事業の普及方法

自治体/政府など

成功事業に関わる情報      事例集と補助金

地域 1      地域 2

単年度事業に左右される。  
公的支援のためハードルが低くなる一方で、  
責任の所在が不明確になり乱発を招く。

成功した民間事業 26

### Replication Strategy 水平展開モデルに基づく成功事業の普及

支援団体

助成金 専門家派遣

Branch 1  
Branch 2  
Branch 3

普及戦略のモデル

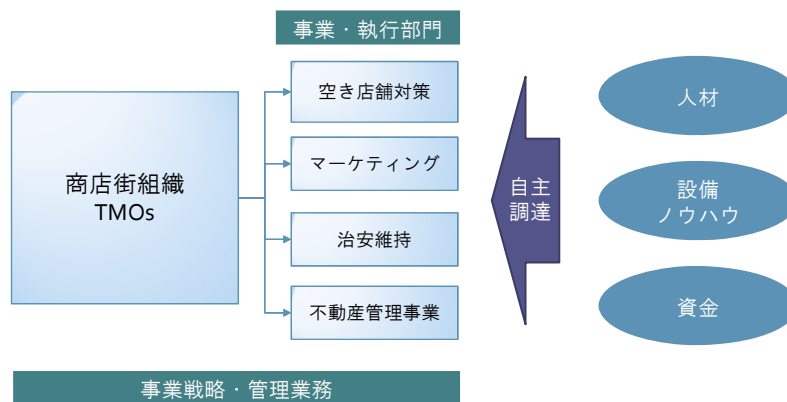
1. Dissemination Model(種まき)
2. Affiliate Model(系列制)
3. Branch Model(支部制)

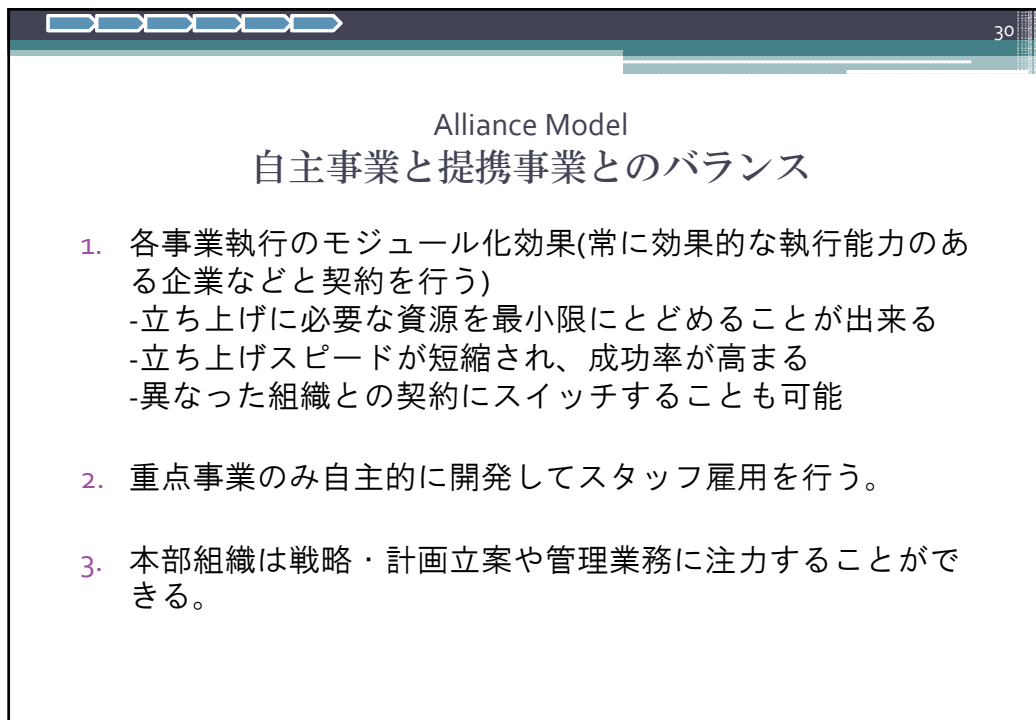
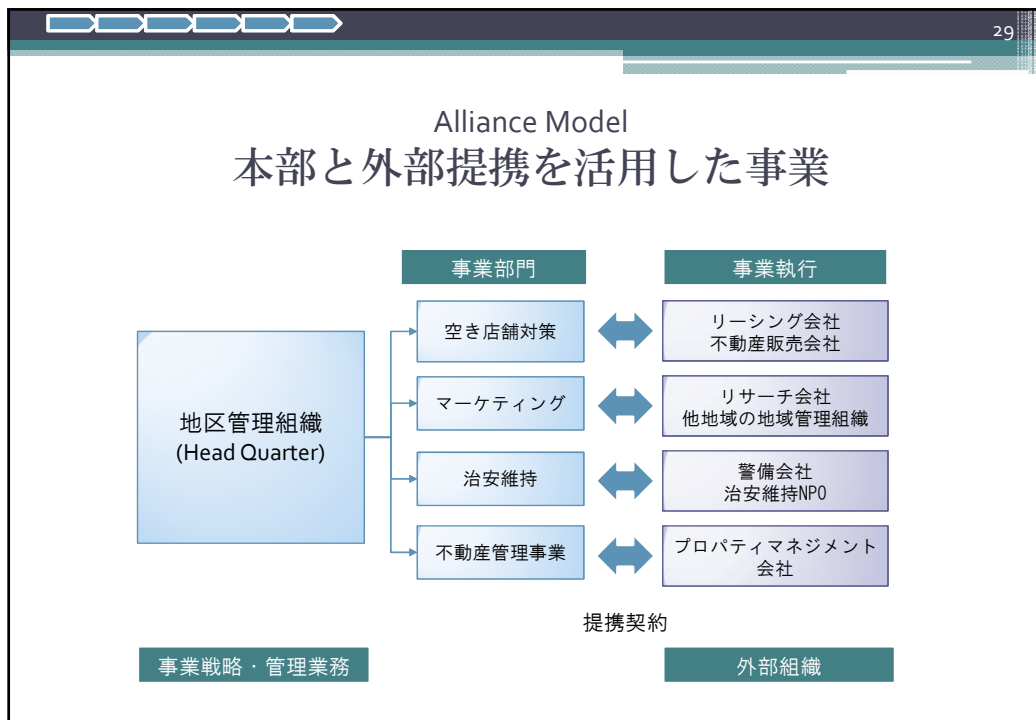
Branch Model

## 02-3:市街地マネジメントの事業構築力

「市街地事業はなぜ資源不足を解消できないのか」

### Alliance Model 従来からの市街地再生事業

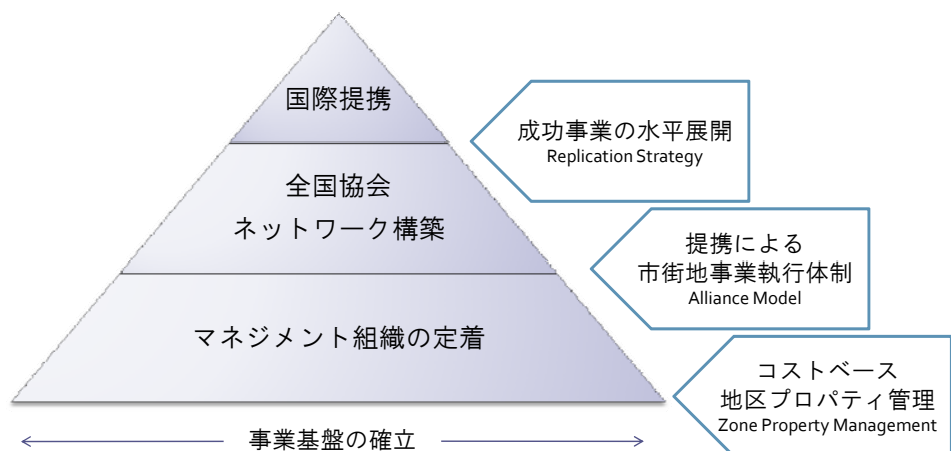




### これらアプローチの浸透と発展

- Replication Strategy  
2005年度経済産業省等で追加調査研究。支援方法に関して検討されている。同類の手法を用いるNPOなども増加している。
- Alliance model  
国内外でGuardian Angelsなど各地商業地区のマネジメント団体と提携するケースが増加。
- Zone Property Management  
具体的実施に向けて熊本、長崎などで検討が始まっている。

### 5:結論・提言 「市街地マネジメントの発展プロセスと処方箋」の再確認





## Commentators' Profile



**安井潤一郎** (Yasui Junichiro)  
 衆議院議員, 「早稲田いのちのまちづくり実行委員会」実行委員長  
 「ゼロエミッションからのまちづくり」(共著,1997年,日報), 「スーパーおやじの痛快まちづくり」(単著,1999年,講談社), 「地震で人を殺すな!」(共著,2006年,講談社)



**保井美樹** (Yasui Miki)  
 博士(工学), 法政大学人間社会研究科助教授  
 「大都市圏再編への構想」(共著,2002年,東京大学出版会), 「"連携"と"ネットワーク"による災害に強いまちづくり」(単著,1999年,東京都議会局), 「メトロポリスの都市交通」(共著,1998年,日本評論社)

## CONTACT

kino@revitalization.jp  
<http://blog.revitalization.jp/>