

第2回地域の活力の維持・向上を図るための地域まちづくり制度検討会議 摘録

開催日時	平成30年10月2日(火) 18:30~20:30
開催場所	京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム1
出席者	委員：高田座長，大島委員，嘉名委員，西嶋委員 ゲストスピーカー：菅谷幸弘氏（六原自治連合会事務局長，六原まちづくり委員会委員長）
議事経過	<ol style="list-style-type: none"> 1 開 会 2 議 題 <ol style="list-style-type: none"> (1) 特長をいかし課題に対応するためのまちづくりの進め方（公開） <ol style="list-style-type: none"> ア 検討会議のねらい イ 地域まちづくりのモデル案 ウ 検討の流れ (2) 地域まちづくりの具体的な取組のヒアリング（非公開） <ol style="list-style-type: none"> ア 多様な主体が連携した地域まちづくりの取組 イ 意見交換 3 閉 会
資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 委員名簿及び配席図 ・ 資料1 検討の背景 ・ 資料2 まちづくりの活性化，円滑化を目指したマネジメントシステムのモデル案 ・ 資料3 検討スケジュール（見直し案） ・ 別紙1 地域まちづくりに係る他地域の取組事例 ・ 別紙2 認可地縁団体について ・ 別紙3 京都市内の主要なエリアマネジメント団体 ・ 参 考 検討の背景 ※前回資料

摘 録	
発言者	発言の要旨
	<p>(1) 特長をいかし課題に対応するためのまちづくりの進め方 (資料について事務局から説明)</p>
大島委員	<p>【質疑・意見】</p> <p>前回は話題に出たが、京都市全体を対象とするのか、あるいは重点的に取り組むエリアを設定するのか、議論が必要だと感じる。</p> <p>また、資料1の「目指すべきまちの姿」で、各地域のまちづくりが相互に関係するというストーリーが必要ではないか。個性的な地域まちづくりが各所であり、更に総体として京都らしいまちづくりが展開されている。例えば、六原のまちづくりは、先鋭的で活発な取組をしているが、そのスピリットは他地域ににじみ出しがあり、つながりがある。地域内で完結するのではなく、横とのつながり、差別化、昔の学区同士の競い合いの遺伝子に通じるような観点も大切である。</p>
嘉名委員	<p>京都は自治組織を中心としたまちづくり活動が盛んな地域であり、エリアマネジメントに取り組んでいるといっても差し支えないレベルの取組が多い。今回の議論では、そうした活発な地域まちづくりを更に支援する仕組みか、あるいは、力は十分でないが応援すべき地域を育む仕組みか。</p> <p>エリアマネジメントには、行政施策に付加的であること、エリアが決まっていることに加え、様々なステークホルダーが関わるといのも特徴の一つである。現在のまちづくり活動は必ずしも住民だけではないと思うが、様々な主体が活動に関わるとい組織主体の明確な位置付けがないことも課題。エリアマネジメントへの主体の関わりとして、公益財団法人にまちづくりを担当する法人がない、NPO法人であれば誰でも参加できてしまうなど、法人制度上の問題がある。大阪市のエリアマネジメントでは、都市再生推進法人のみで、これは国交省がお墨付きを与えているが、総務省は関係していない。</p>
事務局	<p>地域まちづくりの活動の裾野を広げるのか、既に活動している団体を支えるのかを想定する必要がある。</p> <p>活発に活動している団体にはキーマンがいて強烈なリーダーシップで進めているところも多い。それらの団体に対しても、新たなメニューでサポートを進めたいと考えているが、今回の検討では、これまで活動が活発でなかった地域で、リーダーシップの強い主体がない場合であっても、まちづくりを推進できる仕組みの提示ができればと考えている。</p> <p>取組を促進するためには地域の理念や心掛けが必要になるため、やる気のある地域を支援したいと考えるが、やり方がわからないためにまちづくり活動が進まないケースもある。これまで、行政では、自治組織中心に規制を主としたまちづくりのサポートをすることが多かったが、事業者との適切なマッチングを上手く誘導していく支援も進める必要があると考えている。</p>

<p>大島委員</p>	<p>エリアマネジメントに関わる主体について、都市再生推進法人制度は、法律を活用することで道路や公園の占有等が行えるため、京都でも進めたいと考えている。企業体である烏丸通まちづくり協議会等、自立運営のための財源策について真剣に考えている団体もあるため、利用できるツールは活用し、多様な主体の参画に向けて検討を進めたいと考えている。</p> <p>各地域のまちづくり活動の重みづけについて、やる気のある地域が先行することはあるが、市域全体に取組を広げることにも一方で考える必要があると認識している。先進的な取組が他地域で広がるよう情報共有や意見交換等を行い、活動の裾野を広げることで、市域全体のまちづくり活動を推進していきたい。</p> <p>町家の保全や再生は、職住共存地区を設定したことに大きな意義があった。そういった意味で、緩やかなゾーニングとインセンティブも必要だと考える。</p> <p>資料2の事例2について、二戸一化の推進等も必要である。空き家の減少を進めるあたり地域によっては細分化された宅地を合筆していくインセンティブを付与するゾーニングも今後必要ではないか。</p>
<p>嘉名先生</p>	<p>リノベーションスクールが事例に上がっているが、その関連の公共R不動産では、逆入札とあって、自身の提案を受け入れる自治体や地域を募集している。そういったダイナミックなマッチングや仕組みも今後求められるかもしれない。</p> <p>地価の高騰率1位はニセコエリアだった。その理由として、外国資本の参画がある。これまで地域が事業者と対話できていたことが、例えば通訳を介してしか通用しなくなっている時代の流れがあり、ガバナンスやルール化の必要性、事業者に対して、地域に寄与するインセンティブを付加することも重要だと感じる。</p>
<p>西嶋委員</p>	<p>資料1の自治組織を中心とした主体は、京都がこれまで関わってきた事業者を前提としている。これらの事業者も利潤追求の市場原理が働いていたとはいえ、国や自治体の制度の中で一定制限がかけられてきた。</p> <p>一方、簡易宿所で起きている問題は、P2P型民泊をはじめとした従来とはビジネスモデルが異なる主体がかかわっており、現状ではこれらの主体を規制する制度はないように思う。協調や連携だけでは語れない、これまでの事業者と異なる行動原理を持つ主体に対する対策やインフラ整備を検討すべきである。</p> <p>また、高騰した不動産価格は、京都に住む人の経済価値とは乖離しており、都心居住を排除し、負担を増大させている。グローバル経済との関わりは、資金流入している側面を考慮する上で、避けてとおれない。</p>
<p>大島委員 事務局</p>	<p>つまり、地域におけるフリーライダーをいかに作らないかということにつながるのではないか。現在も、宿泊税を徴収する仕組みが導入されたが、これらの対策はコミュニティ単位では難しいため、条例レベルで考えるべきでないか。</p> <p>近年の傾向として、地域に顔の見えない事業者も増加している中で、それらの事業者を規制することも必要という御指摘だと認識している。事務局案は、地域のビジョンにあった事業者を誘導することを目指しているが、地域のニーズに合わせ、建築協定や地区計画等の柔軟な運用等を検討する必要もあると考えてい</p>

西嶋委員	<p>る。</p> <p>現実的には、事業者の規制は難しいと考えている。地域や将来に向けて有用な投資をしない宿泊施設ではなく、優良な宿泊施設を広く知ってもらえるように、基礎情報を提供し自由にアクセスできるプラットフォーム等の枠組みが有効だと考えている。</p>
高田座長	<p>社会環境の変化，とりわけ経済のグローバル化は，京都のまちづくりの背景を語るうえでは避けることができない。それが地価高騰や地域のマネジメント不全の原因となっている。問題意識としては，都心部の居住機能の低下がある。地価のコントロールに対して，京都市が手段を持ちえない中で，都市の持つべき居住機能が追いやられている。まちづくりの主体が都市に居づらくなっている中で，まちづくりをどう考えるか。その中では，インフラ的に事業規制をすることも必要というのが趣旨だと考える。この検討の中で，どこまでその点に言及するかということはあるが，一方で，京都ではこれまでも都市計画手法により事業者等を規制してきた側面もある。</p> <p>資料構成は，地域まちづくりを頑張っている地域の先進事例を分解して一般化し，これから取り組みたい地域に使いやすい形で提供する仕組みをつくることだと認識している。高齢化等の問題や都心のまちづくりの蓄積の少ない地域など，頑張りたいくても頑張れない地域もある中で，最低限のレベルを維持できるように支援するということは，福祉政策等との連携が必要となる。現在の社会環境の中で，実現可能な取組を他地域で展開するというシナリオである。そのシナリオでよいか，またそのシナリオにおいて，取り上げるモデル事例が資料2でよいかは，議論を要する。それらは，個別解か一般解かということもあるが，モデル事例を他地域で展開するための支援の仕組みとして考えると，ある程度複数の地域で展開できるシステムとして，行政の施策で一般化されることが望ましい。</p>
大島委員	<p>全ての地域がまちづくり活動を頑張らなくても良いと思うが，最低限取り組むべきことは示す必要性はあるのではないか。その一つが職住共存地区のような緩やかなゾーニング等であると考え。暮らし方のスタンスとして表示するか，書き方はあるが，最低限すべきことを示さないと，目指す内容を地域によっては自分たちに関係ないことだと見向きもされない場合もある。</p>
事務局	<p>従来，行政の取組が規制・調整型であることにより，地域がやりたいことに取り組めない現状があった。それを解消して，よりニーズに則した取組を促進していきたいと考えている。また，活発な地域においても，まちづくり活動の継続は課題であり，地域が財源を確保できる仕組みも必要だと考えている。</p>
高田座長	<p>継続という観点には，人の問題も大きい。担い手・住まい手が減っているため，支援制度があっても支援する相手がいないという状況は深刻である。一方，地域で取り組むときに，不要な規制も多くあるため，制度の再編により支援が進む可能性はある。資料2の個別のモデル案について意見を伺いたい。</p>
大島委員	<p>資料2のエリアマネジメントの提案について，グランフロント大阪の取組を意</p>

<p>西嶋委員</p>	<p>識していると思うが、商業地に特化したモデルである。岡崎などの公共施設の集積地域や京北などの中山間部等では別の仕組みが必要となる。商業的に地価を上げて地権者が利益を生み出す取組だけでなく、例えば、ホームオーナーズ アソシエーションなどが挙げられる。エリアマネジメントは、手法でもあり、考え方でもあるため、カテゴリの整理があってもよいのではないかと。</p> <p>資料2の「まちの活性化を促す開発の誘導」の事例1は個別に対応可能であるため、アイデアとしてあると思う。事例2については、理想形としては理解できるが、事業者の中には中長期的な展望が示されると非協力的に振る舞う層も現実には存在する。そのような層が利益を求めて参入する可能性もある。事例2の具体的なイメージを教えてください。</p>
<p>事務局</p>	<p>空き家が多い町内で、事業者が各々で事業することに対して、これまで地域組織が規制や禁止することで対応してきたが、一方通行の取組であったという憂いがある。空き家の発生を防ぐことは困難な中で、空き家を適切に活用するという発想を地域にも持っていただく必要がある。事業者による経済活動がある中で、地域が自分たちの望むことを事業者に提示して、賛同する事業者を募ることも考えられる。実現は難しいかもしれないが、例えば地域が民泊のフロントや管理機能等を担うことができれば、事業者にとってもメリットになると考えている。</p>
<p>西嶋委員</p>	<p>地域を熟知し、地域貢献の思いを持っている事業者がいるにもかかわらず、最終的にその地域をビジネスの対象にしない原因として、不動産の資産価値が低いことが挙げられる。仲介業では仲介料が低いと事業が成立しない。宅建業法が改正され、調査費用は仲介手数料とは別に徴収してよいこととなったが、実際にはその費用を所有者側から捻出することは難しい。そのような状況で事業を動かすために、例えば大阪のある事業者団体では、調査費と調査に係る人員を母体の公益社団法人が提供している。少しでも安く買って少しでも高く売ることが不動産ビジネスの基本である中で、地域に入ってほしい主体が参画しやすい状況をつくる必要がある。継続性を維持するために、他都市の事例も参考にして、現実味のある事例にしてもらえるとよい。</p>
<p>嘉名委員</p>	<p>まちづくりに関わる主体について、例えば、自治会を主体とした地域において開発が起きた場合、事業者は他所者であり、地域は要望を言う立場となる。一方で、エリアマネジメントやB I Dでは、事業者をフリーライダーにせず、同じルールを遵守し、組織に取り込み共に考える構図。両者は考え方が根本的に異なる。京都ではどちらを目指すのか、誰を主体とするのか、検討のどこかの段階で考える必要がある。基本的な土台として、まちづくり団体や組織を認定する仕組みを設定することとなると思うが、その入り口の論点である。</p>
<p>事務局</p>	<p>地縁組織のみのまちづくりには限界があるという危機感を持っている。地縁団体のまちづくりだけでなく、近年増えてきたテーマ志向のまちづくり活動にも目を向ける必要があると考えているが、このまちで共感を得ていくには両輪で語る必要があると感じている。</p>

高田座長 嘉名委員	<p>京都ではどちらの議論も進めるということである。</p> <p>まちづくり活動がうまくいっている地域では、地縁団体も組織に参画しており、地元との橋渡しをしている。様々な主体を取り込むスタイルが京都に向いているのではないかと。制度設計のポイントである。</p>
大島委員	<p>景観・まちづくりセンターに在籍していた際、推進していた地縁型のまちづくりについて、新興市街地の住民はうちの地域は関係ないと感じているように思えた。ジグソーパズルのピースのように、商業地や住宅地でまちづくりのテーマが異なるなど、多様性が示されているというだけでも画期的で、どこまでそれを制度で拾っていくかという問題がある。</p>
西嶋委員	<p>地縁型のまちづくりが成功している地域は、京都の中でも今や特別なケースだと感じている。地域が主体であるべきだが、既存の自治組織は重ねられない場合もある。既存の自治組織が形骸化している状況も多い。日中、地域に不在の人でも、地域への思いは持っているが、その取組を既存の自治組織活動に重ねることは難しい。まちづくりは、本来エリアマネジメント組織で動かしていくものだと考える。既存の自治組織を重ねられる場合はそれを否定しないが、理想形だけで語りきるのは難しいし、表現の工夫は必要である。</p>
嘉名委員	<p>大阪のエリアマネジメントやワテラスのインセンティブは特区の容積率の緩和を用いているが、京都ではインセンティブとして利用にすることが難しいため、別の方法を考える必要がある。1つとして、駐車場の附置義務の活用がある。グランフロント大阪では、駐車場の出入口は一箇所のみで、1階の全てが店舗で使用でき、車両の横断もなく、商業価値を上げている。</p>
大島委員 高田座長	<p>宿泊税の使途を考える余地もある。</p> <p>大きな枠組としては、幅を持たせる。資料2については、特定地域を想定した取組としての可能性もあるし、複数の地域で行える可能性もあり、幅を持たせた取組もあると思う。アウトプットを想定して取組を検討していく必要がある。</p>
以 上	