

持続可能な地方都市再生のための社会的企業による住まいまちづくりシステムに関する研究について

(財)民間都市開発推進機構都市研究センター
研究理事・博士(法学) 西津 政信

(要旨)

まちづくり三法の改正により、わが国の地方都市をコンパクトシティに転換する取り組みが本格化することが予想される。その際、これからの社会的要請(少子高齢化の進展や環境制約の増大に伴う課題をクリアし、ゆとりある国民生活を実現するためのストック型社会への転換の必要性など)を踏まえれば、コンパクトシティの中核を形成するための住まいまちづくり事業に携わる「社会的企業」を戦略的に育成支援し、これを中心市街地の再開発等を広汎かつ持続的に実施する事業主体として、街なか居住の基盤としての SI(スケルトン・インフィル)住宅の建設・管理、市民生活を多面的にサポートする各種のコミュニティ・ビジネスを総合的に推進していくことが必要不可欠である。

以上の方向で、主に比較公共政策的観点に立脚し、わが国の持続可能な地方都市の再生に向けた新しい社会的システムを構築するための政策提案の提示を目的とする調査研究を実施する。

課題及び研究対象・手法

平成 18 年にいわゆる「まちづくり三法」が改正され、従来の拡散型都市から集約型都市(コンパクトシティ)の形成を目指した土地利用規制の強化、街なか居住及び公共公益施設の街なか立地促進を図る総合的な取り組みが着手された。

これからの人口減少・高齢社会の進展のなかで、「シャッター通り」などと揶揄される、疲弊した地方中小都市の中心市街地を街なか居住の促進、商業・サービス業の再立地及び公共公益施設の街なか回帰の促進などの観点から広汎に再整備するためには、地方公共団体による住まいまちづくり施策を補完する、民間主体、特に地域に根ざした営利・非営利の公益的事業体として、谷本編著(2006)ほかで紹介し、イギリス政府が戦略的に育成支援しようとしている「社会的企業

(Social Enterprise)」の果たすべき役割が極めて重要である。しかしながら、わが国の住まいまちづくりに取り組む社会的企業とそれらを支援する社会的なネットワークシステムは、欧米諸国のそれに比しておよそ 20~30 年の遅れがあるともいわれており、その急速なキャッチアップが現下の急務となっている。

他方、今後の人口減少・高齢社会の進展を踏まえれば、岡本(2006)の提唱するように、これまでの高度成長期のフロー型社会から成熟期のストック型社会へ転換することも喫緊の政策課題である。特に、地方都市などの住まいまちづくりの分野においては、環境制約のクリアーや国民生活のゆとり増大のためにも、SI(スケルトン・インフィル)住宅などの、クオリティの高い長寿命集合住宅の広汎な整備とその持続的な経営管理システムの構築が望まれる。これについては、政府・与党においても、「200 年住宅」と銘打って政策的取り組みを進めることが報道されている(読売新聞 2006.9.4(夕)1 面)。

本研究は、以下の諸点について、主に先行研究・関連文献のレビュー、可能な範囲での現地調査などを通じて、わが国における主題のシステムを改善するための総合的な政策提言を行うものである。

1) アメリカにおける住まいまちづくり社会的企業としての CDC(Community-based Development Corporation)、イギリスにおける DT(Development Trust)や HA(Housing Association)、とこれらを支援する社会システムの現状

2) わが国の住まいまちづくり社会的企業の現状と課題

3) 住まいの本格的ストック化を図る SI 住宅のねらい、その整備の現状と課題

4) 高齢化時代の住まいまちづくりに不可欠な福祉、生活支援関連サービスを提供するわが国の社会的企業の現状と課題

5)主題に係るわが国における地方都市再生の総合的な戦略と政策提言

本研究においては、将来的発展的には、アメリカ、イギリスなどの複数の地方都市における社会的企業による住まいまちづくりの成功事例調査を実施することが有益であると思料されるが、当面は、上記3)について、民間及び公的事業主体の先行的取り組み事例に係る国内調査を実施する。

本稿では、以下において、本調査研究に関連する重要な先行調査研究ないし文献における知見を概観し、現時点での政策提案の方向について述べる。

コンパクトシティの実現方策

まちづくり三法の改正において、今後、少子・高齢社会の進展が見込まれるわが国の都市のあり方として、「集約型都市」あるいは「コンパクトシティ」の概念が提示された。その目標とするところは、小林(1997)213頁によれば、「高齢期に徒歩で生活できるような「利便性の高いコンパクトな都市づくり」を実現することである」とし、そして、「コンパクト化を進めるためには、第一に、郊外開発の抑制と中心市街地の再開発を進めること、第二に、永住できるような市街地マンション像を確立することが必要」であるとしている。その上で、小林の提案するつくば方式は、この第二の要請に応えるものであり、新しいマンションづくりを梃子にして、コンパクトシティを「市場の中で自然に誘導できる」点に大きな意義があるとする。

国土交通省のまちづくり三法改正についての解説では、前掲小林の整理に加えて、病院、図書館などの公共公益施設の街なかへの回帰誘導策が示されているが、SI住宅の整備促進による、ストック型の住まいまちづくりへの転換の視点はあまりクローズアップされていない。他方で、平成18年6月8日に施行された住生活基本法に基づき、同年9月19日に閣議決定された住生活基本計画では、ストック重視、市場重視の横断的視点のもと、良質な住宅ストックの形成及び将来世

代への継承が筆頭の目標に掲げられ、その達成のため、「耐久性に優れ、維持管理がしやすく、ライフスタイルやライフステージの変化等に応じたりフォームにも対応できる住宅」の普及促進が基本的な施策として位置づけられている。

私見としては、以下に述べるように、コンパクトシティの実現を目指す「持続可能な地方都市の再生」においては、ストック型住まいまちづくりへの転換に、よりウェイトを置いた取り組みを行うべきと考える。

ストック型社会への転換によるゆとり創出

今後のわが国が向かう人口減少・高齢社会において、豊かな国民生活を実現していくためには、前世紀後半の成長拡大型(フロー型)の社会から、成熟縮小型(ストック型)の社会へ向けて各種のシステムを転換していく必要がある。

岡本(2006)24頁によれば、わが国の住宅の平均寿命はわずか30年に過ぎず、イギリスの141年を別格としても、アメリカの103年、フランスの86年、ドイツの79年に比較しても半分以下である。このようなフロー型・ショートライフ型の住宅投資を各世代で行うのではなく、ヨーロッパ諸国のように複数世代にわたって居住しうる住宅ストック等を創出することによって世代ごとの住宅投資を大幅に低減することにより、今後ますます厳しくなると予想される環境制約をクリアしつつ、より少ない生涯収入でもより大きなゆとりのある暮らしができるという指摘に注目すべきである(次図1参照)。特に、これからのわが国社会が、より深刻化するであろう環境・資源制約の下で、急速に少子・高齢社会へ、またある程度の格差社会へ向かうことにより、相対的に低収入の国民階層が増加することを前提とすれば、このような階層の将来的な福祉の増進のためにも、ストック型社会への転換を着実に推進する政策の必要性は極めて高いと考える。

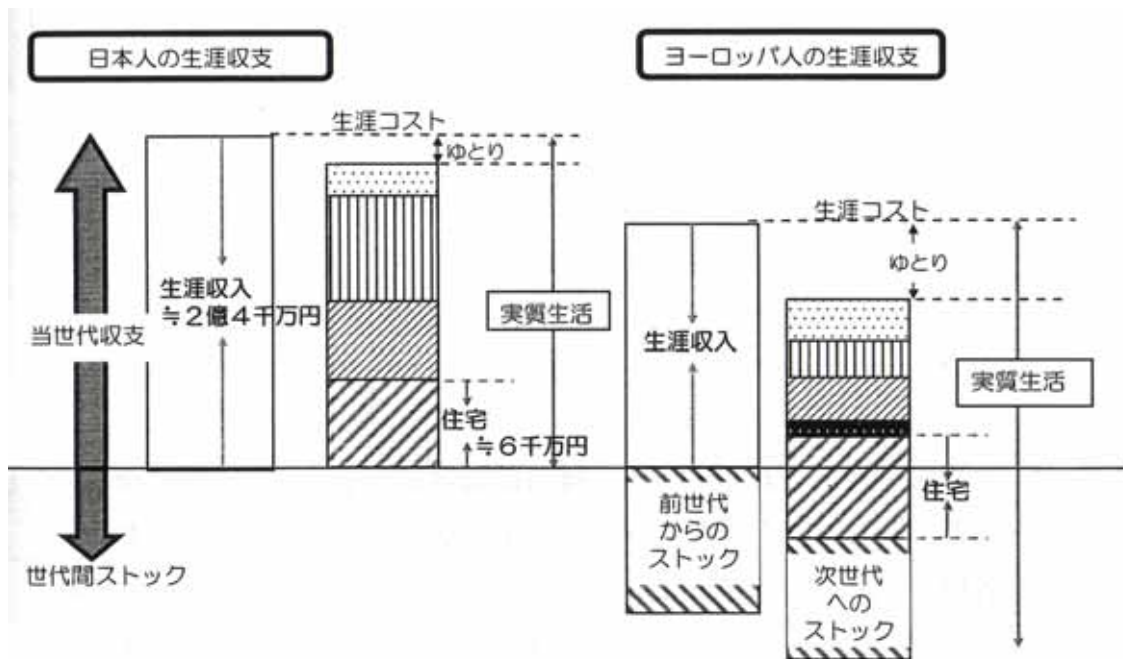


図1 スtock型社会と国民生活（生涯収支比較）（出典：岡本（2006）25頁）

岡本（2006）及び同（2005）は、この、わが国社会をフロー型からストック型に転換させるという重要な政策課題について、マクロ及びミクロの視点から多面的な示唆を与えるものであるが、本研究テーマとの関連では、特に、S・I工法によるストック型建築物（後述のSI住宅）への転換についての提案が重要である。

マンション・スラム化問題と解決策としてのSI住宅の普及

マンションのスラム化問題^{*11}とは、従来型のマンションにおいては、配管などの設備の老朽化等のために大規模な改修や建て替えの必要が生じた場合に、組合員の負担合意形成の困難性などの問題から管理組合としての意思決定が出来ずに建物が放置され、個別住民が居住を放棄せざるを得なくなることにより、スラム化に至るというものである。スラム化予備軍としての築後20年以上のマンションは2000年時点で全国に93万戸存在するといわれている。近い将

来に予想される首都圏直下型大地震によって広汎なマンション建築物被害を生じた場合には、阪神淡路大震災の先例に見るように、この問題が首都圏において極めて大規模に顕在化することも懸念される。

このようなマンション・スラム化問題、さらには、人口減少・少子高齢社会への本格的な移行、深刻化する環境問題や資源制約の逼迫化などの諸問題への建築住宅分野での対応策の一つとして、スケルトン・インフィル住宅に期待が寄せられている。

スケルトン・インフィル住宅（本稿では、「SI住宅」と略称する：次図2参照）とは、建物のスケルトン（柱・梁・床等の構造躯体）とインフィル（住戸内の内装・設備等）とを分離した工法による集合住宅であり、次世代型の長寿命集合住宅として、国土技術政策総合研究所及び（独）建築研究所を中心として、技術開発とともにその整備推進が提唱されてきた^{*12}。

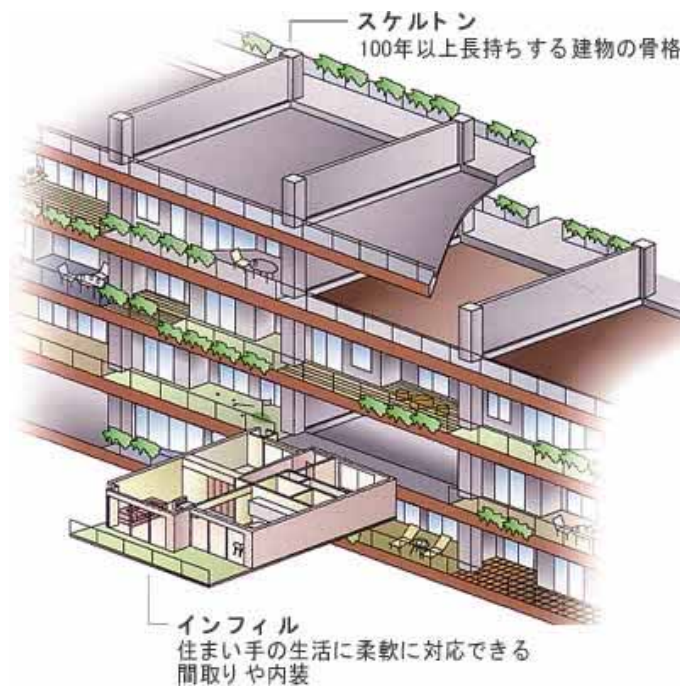


図2 スケルトン・インフィル住宅概念図
 (出典：国土交通省パンフレット「これからはスケルトン住宅」)

特に、UR 都市機構においては、「KSI 住宅」と銘打って独自の技術開発がなされ、東京都八王子市所在の都市住宅技術研究所に KSI 住宅実験棟^[13]が設けられて、試行実験や情報発信、民間企業との共同研究等が行われている。ここで開発された各種の要素技術を活用して、既に第 1 号プロジェクトとしてのシティコート目黒、アクティ汐留など多くの KSI 住宅が都区部を中心に建設されてきている^[14]。

他方、民間においても、先駆的な取組例として、福永博建築研究所による「300 年住宅」が既に 1995 年頃より提唱され^[15]、実例として福岡市内に数棟のマンションが建築されている^[16]。この 300 年住宅構想においては、従来型のマンションのスラム化問題への危機意識を背景として、ストック社会への転換という大きな社会変化トレンドを予想しつつ、総合的なコストダウン・付加価値増大シ

ステム(「ボックスシステム」と略称)の構築によって、従来型とほぼ同程度のコストで建設しうる超長寿命型の 300 年住宅の大規模な市場形成までを視野に入れた「社会改革」を提案している点が注目に値する。

すなわち、福永博建築研究所(1995)99 頁以下においては、300 年住宅の市場形成創生期の段階においては、コーポラティブ方式によるマンション建設に準じた消費者による組合組織と業務委託企業(300 年住宅(株))による 300 年住宅の建設の促進を想定する。次の段階としての確立期においては、メーカーへと成長した 300 年住宅(株)が直接消費者に対して 300 年住宅の開発・販売・メンテナンスのサービスを提供する。そして、他メーカーの参入による市場拡大期を経て、新産業の形成に至るといふ、次図 3 のような市場形成プログラムを提示している。

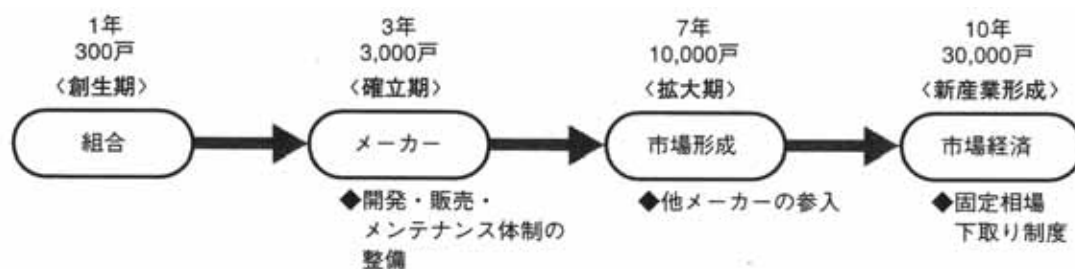


図3 300年住宅の市場形成プログラム（出典：福永博建築研究所（1995）121頁）

他方、小林（1997）及び同ほか（2000）は、「スケルトンを60年間（又は50年間）利用する権利を購入し、自由にインフィルを設置して住む方式」による「つくば方式」マンションの普及を提案し、既に少なからざる実績^[7]を積み重ねている。この方式は、特に地価の高い大都市地域において、従来型マンションに比べて消費者の住宅投資負担を大幅に軽減しながら、個別的な消費者ニーズを最大限に反映し、かつ家族構成の変化などに応じて柔軟に変更可能な間取りを実現するというメリットがあるとしている。

なお、民間デベロッパーによるSI住宅の供給実績については、平松ほか（2003）141頁以下によれば、01-02年に首都圏でSIとして売り出されたマンションが27戸、フリープランとするものが36戸、外配管設計とするものが59戸であり（これらのうち、20階以上の超高層19戸を含む）、この時期に首都圏で発売されたマンションおよそ16万戸のうち、1,200戸がSIマンションと推定すると、その比率は0.75%（1/133）としている。

社会的企業

近年、欧米諸国においては、地域に根ざした持続的な社会的事業主体として、「社会的企業」の役割が注目されている。

ここにいう「社会的企業」(Social Enterprise)とは、最新の代表的著作である谷本編著（2006）13頁によれば、「非営利形態であれ、営利形態であれ、社会的事業に取り組み、社会的課題の解決に向けて新しい商品、サービスやその提供の仕組みなど、ソーシャル・イノベーションを生み出す事業体」と定義づけられている。

他方、欧州における社会的企業の最近の動

向を幅広く論じた、ボルザガほか（2004）26-29頁によれば、社会的企業の定義に向けた経済的・企業家的な側面に関わる4つの基準として、財・サービスの生産・供給の継続的活動、高度の自律性、経済的リスクの高さ、最少量の有償労働を掲げ、また、社会的側面に関わる5つの基準として、コミュニティへの貢献という明確な目的、市民グループが設立する組織、資本所有に基づかない意思決定、活動によって影響を受ける人々による参加、利潤配分の制限を挙げている。

また、ボルザガほか前掲書35頁によれば、欧州における社会的企業は、次図4のように、協同組合と非営利組織の交差空間に存在すると位置づけられている。同書第部においては、EU加盟15カ国における社会的企業の現状分析と将来展望が述べられている。

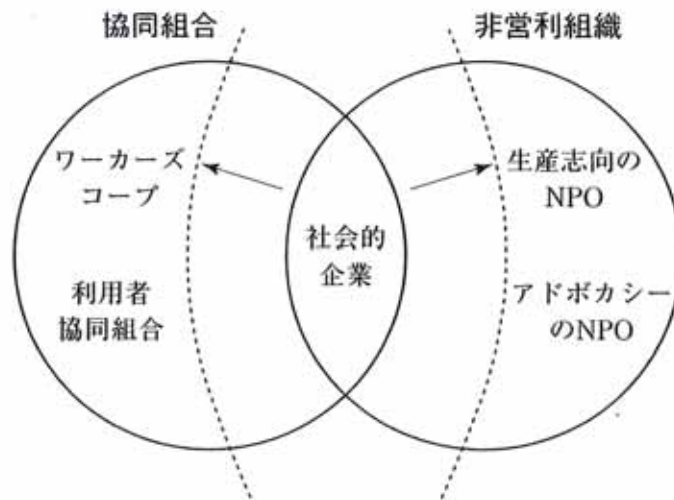


図4 社会的企業の位置づけ（出典：ボルザガほか（2004）35頁）

特に、イギリスでは、サード・セクター、すなわち民間営利セクターにも公的セクターにも属さない第3のタイプの経済組織の役割を重視する労働党ブレア政権のもとで、貿易産業省が『社会的企業：成功のための戦略』という戦略文書を2002年7月に公表し、省庁横断に社会的企業に対する支援政策を推進している^{*18)}。同省の定義によれば、社会的企業とは、「株主や所有者のために利潤を最大化するというニーズに動機づけられるより、むしろ社会的目的を優先し、その剰余が主としてその企業やコミュニティの目的のために再投資される企業(business)」とされている。

わが国においても、NPO やまちづくり会社などの日本版「社会的企業」に対して、その役割の増加が期待されており、今日の都市政策における重点的な政策対象主体となっている^{*19)}。早くから都市内でのコミュニティ崩壊や地域衰退問題を経験してきたアメリカやイギリスなどの経験から学ぶべき教訓とは、「衰退地域の再生は、そこに住む人々、すなわちコミュニティの内発的な力を基礎とすることによってのみ可能だ」とする指摘^{*110)}もある。しかし、その住まいまちづくり活動の大幅な拡大強化を実現するためには、なお後述のような政策的諸課題が残されている。

米国のCDCとその包括的支援システム

わが国では、1990年代から米国のCDC

(Community-based Development Corporation)に関する先行研究の蓄積がなされており、ハウジングアンドコミュニティ財団(1997)、平山(1993)、川合(1998)などがその代表例である。

CDCは、1960年代から活動しはじめた民間の独立した非営利法人であり、都市・農村いずれであれ、衰退し、荒廃するコミュニティの再生を目的として、住民主導により、住宅供給を中心に多角的な活動に取り組んできた。その総数については各種の推測があるが、1980年代末の時点でのアンケート調査によると、低所得者用住宅の供給などに実績のあるCDCは、全米で2,000程度と推測されている^{*111)}。

その代表的な成功例として、ニューヨーク市のブルックリン地区で活動するBSRC(Bedford Stuyvesant Restoration Corporation: ベッドフォード・スタイベサント再生法人)を見てみよう。ハウジングアンドコミュニティ財団(1997)231-233頁によれば、BSRCは、ロバート・ケネディ上院議員らが提案した1964年経済的機会均等法改正によって創設された連邦政府の公的資金及び地域住民の資金支援をえて設立された、米国における最初の、しかも今日最大で、かつ最も成功したCDCとされている。BSRCは、1967年の設立以来1992年までに2,225戸の住宅を建設又は修復し、134の地域企業に950万ドルの融資をし、全国的に賞賛されたピリ

ー・ホリデー劇場をつくり、さらに、雇用促進事業を通じて、16,300人以上の就職斡旋を行ったとされており、総合的かつ顕著なコミ

ュニティ再生の成果を挙げている（92年までのBSRCの実績と将来計画について、次表1を参照）。

	1967～1992年の実績	将来計画
住宅開発	<p>イ.住宅修復2,225戸、高齢者複合住宅Senior Citizens Complex 150戸、ホームレス世帯・高齢者・身障者用住宅36戸</p> <p>ロ.ファサード改善4,200住戸(若年労働者100人を雇用)</p> <p>ハ.低所得者や高齢者のための住宅の断熱効果強化4,800戸以上</p> <p>ニ.地域の持家化のための総計6,000万ドルのモーゲージ提供</p> <p>ホ.褐色石、またはレンガの、多くは1～6戸建住宅の地域住民に対する売却300万ドル以上</p>	<p>イ.現存の低所得住宅900戸の改善</p> <p>ロ.中堅所得者世帯向けのアフォーダブル住宅の建設</p> <p>ハ.内部の資産管理能力の開発</p> <p>ニ.ホームレス事業のために新たに改善された住宅にあわせて1,000㎡の遊び場と医療・社会サービス事務所建設の完了</p> <p>ホ.高齢者のための付属住宅開発</p> <p>ヘ.特別なニーズのある人々に対する最低300人の住戸の断熱工事の継続</p> <p>ト.住宅についての技術的支援提供の継続</p>
経済開発	<p>イ.地区内へのIBM工場建設の促進</p> <p>ロ.スーパーマーケット・ジェネラルとの共同事業による、地区内では20年来で初の大規模で質のよいスーパーマーケットの開設</p> <p>ハ.プラチナ・ファクトリーの創出(25トラック企業用レコーディングスタジオ)</p> <p>ニ.再建広場 Restoration Plaza の建設、3万㎡の複合商業ビル、80のテナントと800人を超える雇用者を収容し、2つの単科大学と3つの銀行、数多くの社会サービス事務所の拠点として、ベッドフォード・スタイブサントの中心にある。ホ.フルトン・ノストランド商店街通りの50店舗のファサードの改装</p> <p>ヘ.134の地場の企業への950万ドルの融資提供により、1500の付加的な職場の創出を行った。</p> <p>ト.コミュニティ住民に売られたり、現在ある企業の前走者として活動したいいくつかの小規模ビジネスがスタートした。</p>	<p>イ.再建広場の改善のため、state-of-the-art energy plantsを装着すること、構造の改善、複合施設全体の防水工事を行うこと。</p> <p>ロ.商業中心のコミュニティ利用の促進と拡大のため、現行のサービスに新たなサービスを加え、サービス範囲を拡大すること。</p> <p>ハ.新たに改善する300㎡の不動産に新たな小売機能を開発して、求められる商業サービスを提供し、地区住民を雇うこと。</p> <p>ニ.地区の商売や小売開発を支援するための現行の回転型融資基金を再建し、拡張する。</p> <p>ホ.より良い買い物とより多い仕事場提供のための5,000㎡の新しいスーパーマーケットの開発。</p>
文化開発	<p>イ.ピリー・ホリデー劇場の開設、214席を持つ全国的に有名な劇場</p> <p>ロ.美術文化センターの会場、展示と教育のための視覚芸術センター</p> <p>ハ.リストレーション・ダンス劇場の建設、毎年200人の子どもたちにアフリカ系、カリブ系のダンスの指導を用意し、また国際的な旅行や文化交流の機会を用意。</p> <p>ニ.屋外広場で、毎年無料の美術、音楽行事の提供。</p> <p>ホ.何千という地域の恵まれない子どもたちに与えられてきた毎年催されるロバート・F・ケネディ記念スケータリング・パーティの後援</p>	<p>イ.電光メッセージディスプレイ、音響映像設備および新しい座席を含む214席のピリー・ホリデー劇場の改装の完了</p> <p>ロ.お土産店と作業スペースを含む芸術・文化センターの改装の完成</p> <p>ハ.美術と教育に貢献する新しい施設の建設。</p> <p>ニ.コミュニティの参加、とりわけ若者と家族の参加の幅を広げ、美術と文化活動へ近づきやすくし、魅力を増やすようにすること。</p>
社会開発	<p>イ.雇用プログラムによる1万6,300人以上の人々への就職あっせん</p> <p>ロ.5,000人以上の若者への夏の仕事配分</p> <p>ハ.地域の数千人の子どもたちのための、夏の泊まり込みキャンプと、放課後のプログラムの後援</p> <p>ニ.3万2,000人を超える患者が毎年訪れる、家族のための予防的治療に特化した(歩行による)ヘルスケア施設の建設</p> <p>ホ.全国的、そして世界的なコミュニティ・ディベロップメント(まちづくり)のモデルとして、毎年、数百人の訪問客に対するサービス</p>	<p>イ.「安全な港」を完全につくりあげること。即ち6～14才までの子どもたちのための教育と麻薬禍からの保護をBSRCにおける現代美術、文化、教育、そして社会プログラムを通じて行うこと。</p> <p>家族ぐるみの支援と、専門的に訓練されたカウンセラーのリーダーシップのもとで、その若者たちは、問題解決能力、個人としての規律、社会的競争力、そして自負心を育て、街での誘惑に抵抗することができるようになるであろう。</p>

表1 ベッドフォード・スタイブサント再生法人の実績と将来計画
(出典：ハウジングアンドコミュニティ財団(1997)232頁)

本稿において特に強調しておきたいのは、米国においては、このようなCDCの活動を支えるための包括的な支援システムが、過去30年以上の長期間にわたり着実に形成

されてきたことである。すなわち、代表的な説明^[12]としての小泉(2005)44-46頁によれば、まず、支援的制度としては、非営利法人に対する税制的特典、CDCの資

金調達を容易化する、タックス・クレジットと呼ばれる投融資減税（賃貸住宅開発への投資に対し、その額に応じて10年間税の減免が受けられるものなど）や、コミュニティ開発包括金などの連邦の包括補助金、コミュニティ再投資法（CRA：金融機関が低所得者居住地域などへの融資を拒否する、いわゆる「レッドライニング」を防止するため、金融機関の経営の健全化と安全性を損なわない範囲内で、営業許可を得た地域コミュニティの需要に応じた貸し付け（CDCの住宅開発資金など）を行うことを、

不遵守に対する制裁措置の威嚇のもとに継続的に義務づけるもの）が著名である。また、CDCの支援組織としては、フォード財団に代表される、CDCへの活動助成をおこなう全国レベル及び地域レベルの財団のほか、インターメディアリー（intermediary）と称される全国レベル及び地域レベルの中間支援団体があり、米国の複雑なパートナーシップの中で、散在する様々な資金や技術をまとめあげ、パッケージを形成してCDCに提供する役割を担っている（次図5参照）。

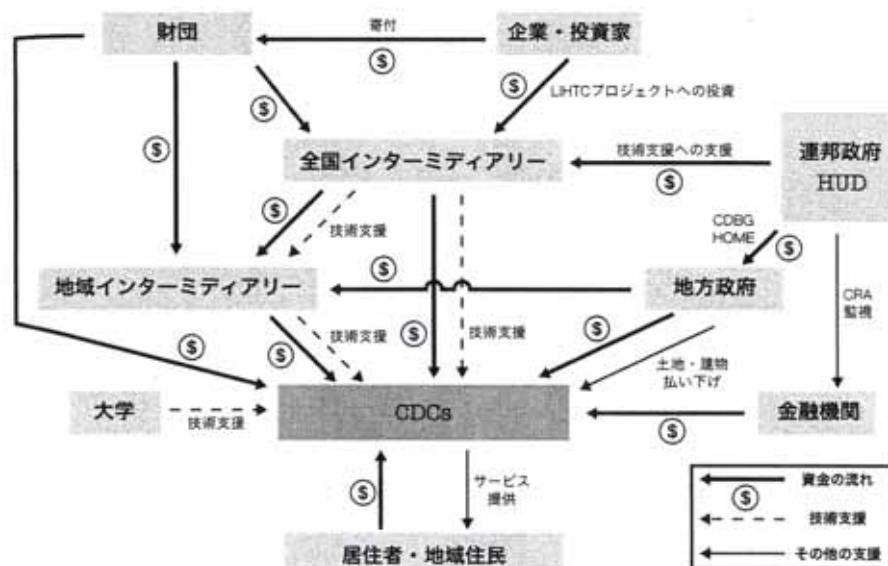


図5 CDCへの支援体制（出典：小泉（2005）44頁）

このような非営利活動団体（ないしは社会的企業）に対する包括的な支援システムの構築は、わが国においては米国に比して大幅に立ち後れている。わが国地方都市において、社会的企業による持続的な住まいまちづくりを広汎に展開させるためには、わが国の都市社会の特徴と課題にマッチした新たな支援的法制度の構築とともに、(独)都市再生機構や(財)民間都市開発推進機構などの公的機関への（インターメディアリーとしての）新たな役割付与を含め、その体系的なキャッチアップを急速に進めることが求められるよう。

わが国における新たな住まいまちづくり事業主体の現状と課題

わが国におけるNPOなどの非営利団体による住まいまちづくりに関する重要な先行調査研究としては、大都市地域における実態分析を行う関西総合研究所（2003）及び地方都市における事業展開の可能性に焦点を当てた都市再生機構（2005）などがある。

前者は、総合開発研究機構（NIRA）の平成14年度助成研究として、(株)関西総合研究所により実施された自主研究成果である。同研究が対象とするNPOハウジングとは、市民活動団体・ボランティア団体と特

定非営利活動法人を合わせた、いわゆる狭義のNPOが行う住まいの建設(改善・改修を含む)、供給等である。

同研究による情報として、平成14年9月現在、ハウジング関連キーワードを定款に掲げるNPOは約300団体(特定非営利活動法人全体約6,300団体の約4.8%)に上り、NPOハウジングは既にわが国の大都市圏を中心にかなりの実績を挙げており、さらなる事業の展開も期待される。他方でアンケート調査によれば、ハウジングNPOは、資金面での安定性や社会的知名度の低さといった課題を抱えており、資金的援助や税制面での優遇・支援、活動に関する広報支援、社会的信用強化に関する支援などの支援策を求めていることが明らかにされている。

後者は、(独)都市再生機構が平成17年度における部内の業務参考資料としてとりまとめた調査研究成果である。同研究は、地方都市における中心市街地活性による都市再生の方策として、NPOを含む「社会的企業」を事業主体とする、街なか居住基盤の整備に焦点を当て、これを支援促進するための都市再生機構の役割について論じている。また、飯田まちづくりカンパニー、都市住宅とまちづくり研究会などによる事業事例とともに、NPO等に関する研究者、中間支援団体を対象としたNPOハウジングの地方都市展開についてのヒアリングの概要を紹介している。

社会的企業と都市再生機構との連携については、まずは大都市圏において既に活動しているものとの連携・支援から取り組みを始め、中心市街地再生のためのノウハウの蓄積や社会的企業支援のための制度的・組織的充実を図るべきこと、モデルとなる先導的プロ

ジェクトの具体化、地方都市における用地取得スキームの確立、中心市街地整備と関連して、公共公益施設の街なか回帰誘導や郊外開発の適正なコントロールをも視野に入れた包括的なコーディネート業務への展開などが提案されている。

住まいまちづくりを補完するコミュニティ・ビジネスの多様な展開

ハードの住まいまちづくりを補完する、地域のニーズに応える社会的企業としてのソフトなコミュニティ・ビジネスには、福祉・介護、環境、子育て・家事、教育、健康、食、観光・交流、地域情報の提供など、極めて多様なものがある^{*[13]}。谷本編著(2006)7章は、福祉、教育、環境などの領域での、わが国における社会的企業ないし起業家の先駆的な16の取り組み事例を紹介している。また、NPO法人ETIC編(2005)は、27の具体的なコミュニティ・ビジネスの事例を紹介しながら、好きな街でコミュニティ起業家の仕事を創る発想のヒントを与えている。

さらに、上田(2004)は、今や仏教寺院すらもが、かつての寺子屋の伝統に回帰して、他のNPO等とも連携しながら、生と死をめぐる新たな精神的コミュニティ・ビジネスや国際的NGO活動の拠点として変貌しつつあることを、具体的事例を通して紹介している。前掲書149頁に示されている長野県松本市所在の神宮寺の活動(次図6参照)はその先駆的モデルの一つといえよう。

新しいハードな住まいまちづくりを補完するこれらの新しいコミュニティ・ビジネスとその担い手としての社会的企業の重要性は、今後ますます増大するであろうと予想される。

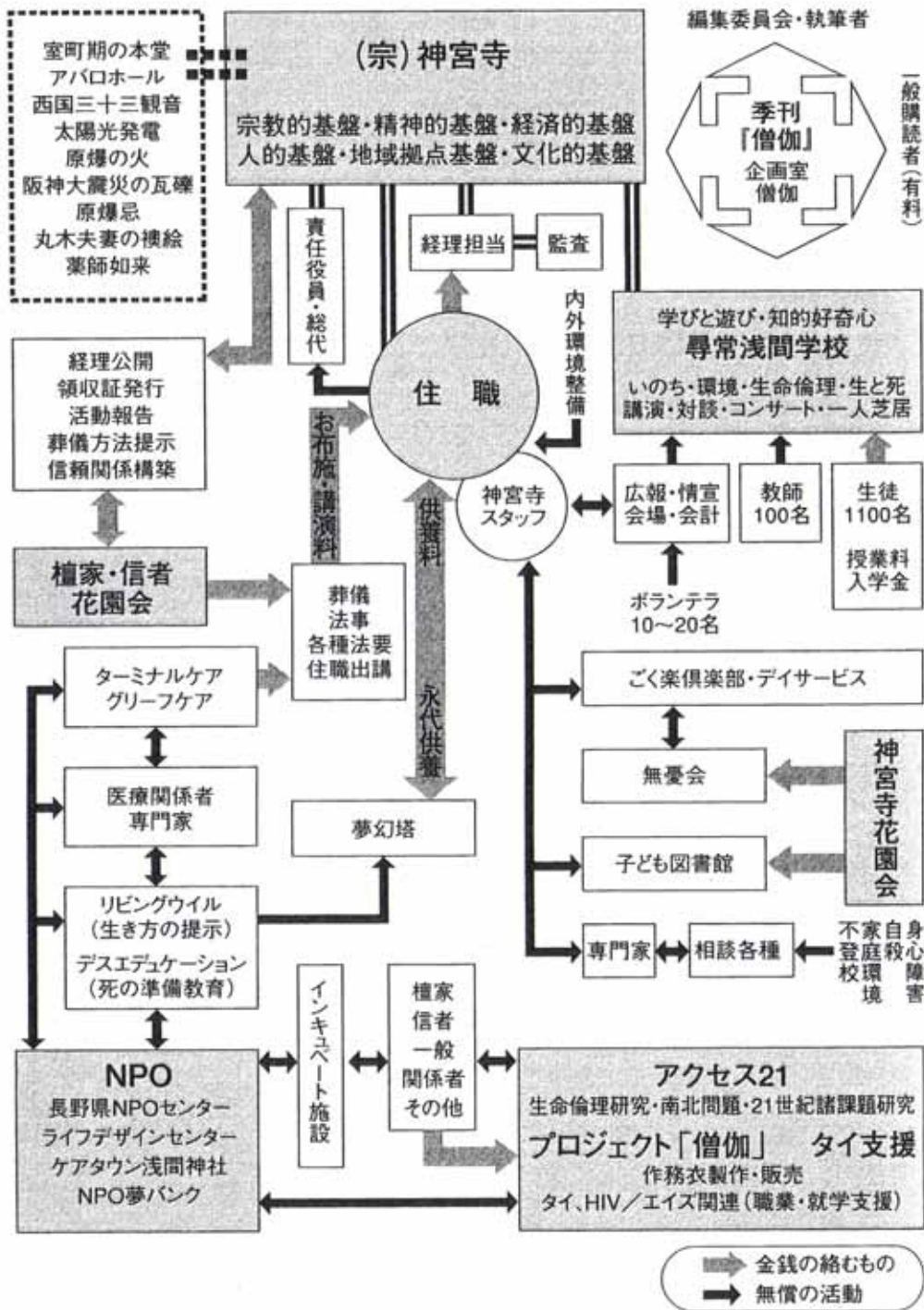


図6 宗教法人神宮寺機能図 (出典：上田 (2004) 149 頁)

当面の政策的提言の方向
 わが国の地方都市において、コンパクトシ
 ティの中核部分を形成すべき SI 住宅を地域

の特性や社会的ニーズに応じたかたちで広
 汎に提供する主体としては、藪原 (2003) 69
 頁及び同 (2000) 236 頁でも示唆されている
 ように、SI 住宅普及の初期段階においては、

ハウジング NPO などの先導的役割が極めて重要である。また、その受注者として、地域に根ざした持続的な社会的企業としてのローカルなメーカーを育成していくことが望ましい。特に、地方都市の街なか居住の基盤となる SI 住宅については、低層部分に商業・サービス施設、医療・福祉施設、各種コミュニティ・ビジネス等を誘致して住民の利便性向上を図るとともに、SI 建築物の屋根やファサードなどの「クラディング」によって、個性ある街並みづくりとして地方都市中心市街地の都市景観形成を積極的に進めることが、観光立国における都市観光振興も含めたコンパクトシティ形成による地方都市の再生方策として極めて重要である。

このような社会的企業の育成においては、地域の自主的かつ総合的な取り組みとこれを支援する体制の整備が不可欠である。この点については、わが国に大きく先行するアメリカの CDC のあり方とインターメディアリーなどによる総合的な支援システム、さらには連邦などの中央・地方政府による支援的な法制度などが参考にならう。また、同様にイギリスの DT や HA などの欧州における社会的企業の役割とその支援制度も、わが国での政策形成において少なからざる示唆を与える可能性が大きいと思料される。このような社会的企業を支える専門的人材については、わが国では当面、各分野におけるリタイア後の団塊の世代に大きな期待が寄せられるところである^{*[14]}。

結語

コンパクトシティをめざす先進自治体の動きや、高齢化等による地方部での街なか居住の新たなニーズの拡大を受けて、地方都市における民間マンション建設が既に先行しているとの指摘がある^{*[15]}。前述の平成 18

年のまちづくり三法改正を契機とする地方公共団体の施策展開により、今後地方都市においては、街なか居住促進のための民間マンション建設がまちづくり政策的にも推進され、市場での供給も次第に拡大していくことが予想される。

問題は、相対的に所得水準の低い地方都市において、大都市よりも相対的に質の低いマンション供給が支配的となることによって、大都市のようなマンション居住の経験に乏しい顧客層も相まって、大都市では既に一部顕在化しつつあるマンション・スラム化問題が、大都市に比してより急速に少子高齢化が進展するなかで、将来的に、より深刻かつ先鋭的なかたちで拡大再生産されるのではないかと危惧されることである。大都市に比べて専門的人材やそのネットワーク、民間資金供給、自治体の財政的余裕などが相対的に手薄な地方都市においては、大都市では可能なマンション建て替えの公的なフォローアップ対策も困難となる状況も予想されるところである。

本稿では、特にわが国の地方都市において、時流に流された市場放任的なスタンスによる前世紀のフロー型の住まいまちづくりの繰り返しの誤謬に陥ることなく、中長期的視点を踏まえた、社会的企業による 21 世紀的なストック型の住まいまちづくりの推進を都市整備政策の中核に据えたうえで、同じく社会的企業による福祉・教育・医療などのコミュニティ・ビジネスを多角的に組み合わせつつ、長期持続可能な取り組みとして戦略的に展開していく意義が極めて高いことを再度指摘しつつ、今後の本研究の展開において、さらに踏み込んだ調査研究と建設的な提案を目指すこととしたい。

【注】

- *[1] 詳しくは，福永博建築研究所（1995）3章1節，平松（2006）3章，サステイナブルマンション研究会ほか編著（2003）1章参照．
- *[2] 『これからはスケルトン住宅：良質で長持ちする集合住宅づくりを目指して』（国土交通省，2003年1月）
- *[3] <http://www.ur-net.go.jp/rd/ksi/>（2006.10.31現在）
- *[4]（独）都市再生機構パンフレット『KSI』より．
- *[5] 福永博建築研究所（1995）．
- *[6] <http://www.fari.co.jp/300nen-rei.html>（2006.10.31現在）
- *[7] 1996-2000年までに，つくば市ほかの首都圏及び関西で，8プロジェクト合計101戸（平松ほか（2003）139頁）．
- *[8] 塚本（2003）1頁．
- *[9] 一例として，国土交通省重点施策においては，地域のにぎわいの創出等のため，住民参加型まちづくりファンドによる支援の充実等を行い，住民やNPO等が主体となったまちづくりを促進することを掲げている．具体的には同省は，NPO法人などによる「まちづくり推進機構」（仮称）を市町村が指定し，これを「住民参加型まちづくりファンド」支援業務の対象に追加し，地域の創意工夫を活かした活性化策の推進を図ることとした（日刊不動産経済通信06年8月24日）．
- *[10] ハウジングアンドコミュニティ財団（1997）658-659頁．
- *[11] ハウジングアンドコミュニティ財団（1997）51頁注4，230頁；平山（1993）5頁．
- *[12] CDCを支える社会システムに関する概括的説明として，ハウジングアンドコミュニティ財団（1997）42-51頁を，また詳細な説明としては，平山（1993）第 部を参照．
- *[13] 真柴（2004）205頁．
- *[14] 同旨：都市再生機構都市住宅技術研究所（2004）143頁，都市再生機構（2005）74頁．
- *[15] 矢作ほか（2006）80，131頁．

【引用・参考文献】

- NPO法人ETIC編（2005）『好きなまちで仕事を創る』（TOボックス）
- インターシティ研究会編著（2002）『都心居住：都市再生への魅力づくり』（学芸出版社）
- 上田紀行（2004）『がんばれ仏教！：お寺ルネサンスの時代』（日本放送出版協会）
- 岡本久人（2006）『ストック型社会への転換：長寿命化時代のインフラづくり』（鹿島出版会）
- 岡本久人（2005）『ストック型社会：あなたの未来を豊かにする日本の変え方』（電気書院）
- 海道清信（2001）『コンパクトシティ：持続可能な社会の都市像を求めて』（学芸出版

社)

川合正兼(1998)『コミュニティの再生と NPO: サンフランシスコの住宅・福祉・まちづくり』(学芸出版社)

(株)関西総合研究所(2003)『NPOハウジングを通じた21世紀型住宅供給・更新施策の展望』NIRA 研究報告書 No.20030029

建築思潮研究所編(2005)『SI住宅: 集合住宅のスケルトン・インフィル』建築設計資料101(建築資料研究社)

小泉秀樹(2005a)「まちづくり NPO は社会的企業になれるか?」季刊まちづくり(学陽書房)第9号42頁以下

小泉秀樹(2005b)「「まちづくり NPO」は都市居住再生の担い手になり得るか?: 英米との比較から考える」都市問題研究57巻4号85頁以下

小泉秀樹(2004)『都市の住環境改善を目的としたまちづくり NPO の活動基盤に関する日英米比較研究』(第一住宅建設協会)

小泉秀樹(2002)「都市民主主義の再生: アメリカ都市再生政策の歴史的展開に学ぶ」日本不動産学会誌16巻2号(No.61)15頁以下

小林秀樹(2000)『スケルトン定借の理論と実践: 完全解説 つくば方式マンション』(学芸出版社)

小林秀樹(1997)『新・集合住宅の時代』(日本放送出版協会)

ゴールドスミス, スティーブン.ほか(2006)[城山英明ほか監訳]『ネットワークによるガバナンス: 公共セクターの新しいかたち』(学陽書房)

ジーバーツ, トマス(2006)[蓑原敬監訳]『都市田園計画の展望: 「間にある都市」の思想』(学芸出版社)

谷本寛治編著(2006)『ソーシャル・エンタープライズ: 社会的企業の台頭』(中央経済社)

塚本一郎(2003)「イギリスにおける社会的企業の台頭: 労働党政権下における市民事業と政府の新たな協働」経営論集50巻3号123頁以下

(独)都市再生機構(2005)『中心市街地再生のための基礎的条件検討調査報告書』

(独)都市再生機構都市住宅技術研究所(2004)『人口減少社会への動向と都市構造への影響に関する調査』

戸谷英世ほか(2003)『日本の住宅はなぜ貧しいのか: 資産となる住宅建設とスーパーラストマンションの試み』(井上書院)

(財)ハウジングアンドコミュニティ財団(1997)『NPO 教書: 創発する市民のビジネス革命』(風土社)

原田純孝ほか(1993)『現代の都市法: ドイツ・フランス・イギリス・アメリカ』(東京大学出版会)

平松朝彦(2006)『亡国マンション』(光文社)

平松朝彦ほか（2003）『マンションが破綻する理由：内配管から外配管方式に』（日刊建設通信新聞社）

平山洋介（1993）『コミュニティ・ベスト・ハウジング：現代アメリカの近隣再生』（ドメス出版）

福川裕一ほか（2005）『持続可能な都市』（岩波書店）

藤田宙靖（1988）『西ドイツの土地法と日本の土地法』（創文社）

福永博建築研究所（1995）『300年住宅』（日経BP出版センター）

星野まりこ（2006）『ポロニーヤの大実験：都市を創る市民力』（三推社・講談社）

ボルザガ，カルロほか（2004）『社会的企業：雇用・福祉のサードセクター』（日本経済評論社）

真柴隆弘（2004）『スローライフな未来が見える』（インターシフト）

蓑原 敬（2003）『成熟のための都市再生：人口減少時代の街づくり』（学芸出版社）

蓑原 敬（2000）『街は要る！：中心市街地活性化とは何か』（学芸出版社）

矢作 弘ほか編（2006）『中心市街地活性化三法改正とまちづくり』（学芸出版社）

山本恭逸編著（2006）『コンパクトシティ：青森市の挑戦』（ぎょうせい）