

「都市再生における 日米中のまちづくり組織の比較研究」

矢部 拓也 (慶応大学大学院イノベーション・アーヴ・アンド・サイエンス研究部)

1. はじめに

日本の都市再生を考える場合、海外都市を先行事例として、そのエッセンスを取り入れて行う事が多い。例えば、現在、日本の中心市街地再生の中心的思想であるコンパクトシティ構想は、アメリカのポートランドの政策を範とする事が多く、日本の中心市街地活性化に関わる多くの人々がポートランドを視察に訪れている。

しかしながら、日本の現状を見てみると、中心市街地活性化が成功していると言われる地域はごく少数である。何が問題なのであろうか？ それは、都市再生の成功事例が単に事例として紹介されるに留まり、他の成功事例と比較されることなく議論されるために、それらに共通する要素と地域独特の個性が区別されることなく語られ、日本で応用する際に、何を学ぶべきか、何を変革すべきが曖昧にされてきたのではないだろうか？ 地域研究での事例研究の重要性は言うまでもないが、実践レベルでの応用という点から見た場合、国による制度的な差もあるが、比較研究を通じた都市再生のダイナミズムを生み出すための仕組みの析出も重要であると思われる。

著者はこれまで、主に日本を対象に地域再生過程を研究してきた(矢部 2000, 2006, 2010a; 矢部・木下 2009)。しかし、そこには、縮小都市政策を掲げるアメリカ合衆国ヤングスタウン市での都市再生政策とも共通するダイナミズムが見られた(矢部 2010b)。本論文はこの続編の意味をもつ。その後、アメリカのボストン、クリーブランド、中国の上海での都市再生の事例調査をする機会を得たので、都市再生研究の中間報告として、これらの地域の比較を行い、共通する地域再生のダイナミズムを生み出す仕組みを考え

てゆきたい。

2. 調査対象

2.1 調査対象地および調査期間

比較対象地は、日本2事例（「滋賀県長浜市中心市街地」, 「香川県高松市丸亀町商店街」）, 中国2事例（「上海市・田子坊」, 「上海市・新天地」）, アメリカ3事例（「オハイオ州・ヤングスタウン市の縮小都市政策」, 「ボストン市・チャイナタウン CDCs による住宅開発事業」, 「オハイオ州・クリーブランド市・クリーブランドファンデーションと CDCs の連携したコミュニティ再生活動」）の3カ国7事例であり、いずれも産業構造の変化や郊外化などにより地域が衰退し、そこからの再生の道を歩んでいる地域である（徐・黒田 2009, 矢作 2009）。

滋賀県長浜市は1999年から継続的に行っている参与観察および聞き取り調査にもとづく。丸亀町商店街は2004年11月20日, 2007年12月9日, 2009年3月25日に行った商店街視察および, 2009年6月6日, 9月11日に行った丸亀町商店街への聞き取り調査。中国2事例は2008年8月21日-29日に行った上海調査。ヤングスタウンは2007年9月11日-19日に行った調査, ボストンは2008年10月24日-31日に行った調査, クリーブランドは2010年1月3日-10日に行った調査に基づいている。次節では, 簡単な事例の紹介を行う。また, 各事例の詳しい比較は巻末の表1を参照して欲しい。

2.2 各調査地の概要

2.2.1 商業開発

滋賀県長浜市の第三セクター『黒壁』によるリノベーション

郊外化によりシャッター通り化した商店街を, まちづくり会社（第三セクター株式会社『黒壁』, 1988年設立）が改修した歴史的な建造物を利用したガラス文化創造事業を行う事で, 年間100万人以上が訪れるまちへと再生させた。既存の商店主ではなく, 新しいまちづくりの担い手である長浜青年会

議所 OB を中心とする革新的経営思想をもつ非商業系の経営者の経営力と資本による都市再生の事例。後述する高松は、商業主自身による再生である点が異なる。まちづくり会社が土地を借入し事業展開（土地の所有と経営を分離）している。『黒壁』としては20年間で30店舗、この動きに影響を受け、地域全体としては100店舗以上が改修される。



図1 1988年後頃の黒壁スクエアオープン前の北国街道（左）とオープン後（右）
（写真提供：（株）黒壁）

香川県高松市 丸亀町商店街による再開発事業

長浜では、中心的役割を果たす『黒壁』の事業的成功が引き金となり、他の商業主の事業意欲を導き、結果的に、点から面への「虫食いの」改修が生まれ都市再生がなされたが、丸亀町商店街の特徴は、その「計画性」にある。

丸亀町商店街の特徴は、全長470mの商店街をA～Gの7つの「街区」にゾーニングし、すべての街区を対象とした再開発を段階的に実施してゆく点にある。街区ごとに特徴を持たせながら、公園や飲食店、生活雑貨店や福祉サービスなど、これまで丸亀町商店街に不足していた機能を段階的に補うことで、都市再生を図っている。現在、A街区、B街区がほぼ完成。中でもA街区は、都市再生特別地区に指定され、民間都市再生事業の認定を受けた第一種市街地再開発事業であり、かつ、特定民間中心市街地活性化事業の認定も受けており、丸亀町商店街全体を再生する第一歩となっている。

この再開発の特徴は、地元住民が中心となって第3セクターのまちづくり会社を立ち上げ、まちづくり会社が商店街全体をマネジメントしている点に

ある。高松丸亀町まちづくり株式会社は行政からの出資比率を5%とした民間主導型の第3セクターである。イニシャルコストについては行政の支援を一部受けているが、ランニングコストは自主財源で賄うよう収支計画を立てている。利益については地元へ還元することを目的としており、従来の企業ディベロッパーと異なる。このような民間主導型の市街地再開発は、全国でも初の試みである（丸亀町商店街HPを元に一部加筆）。



図2 再開発直前のA街区（左）と直後のA街区（右）
（写真提供 高松丸亀町まちづくり株式会社）

中国 上海市 田子坊のリノベーション

老朽化した伝統的居住地域を商業地域へと再生している。街区の開発権利を、外国の会社に売却しようとした行政への反発から再生活動が始まる。地区の担当していた共産党書記の当該地区を大規模開発ではなく、旧来の上海



図3 上海・田子坊に残る昔ながら住居（左）と改修された現在の町並み（右）

文化を活かした「創意産業」という文化的なサービス産業をモチーフにする事で、多くの観光客を呼び込み発展している。

改修する際、地代は元々住んでいた住民に還元される仕組みをつくっている。失われつつある上海の伝統的建造物という土着性を活かしながら、海外文化という外来性を用いる点では、滋賀県長浜市が「伝統的な建造物」と「ガラス」を地域資源として都市再生を実施する戦略と似ている。

上海市 新天地の再開発・ジェントリフィケーション

老朽化した伝統的居住地域を、高級住宅地や高級ショッピングモールへとジェントリフィケーション（大規模再開発）している。経済危機により財政危機にあった上海政府が、街区の開発権を、香港の開発会社へ売却し、外資により再開発が行われた。第1回共産党大会が行われた建物の保存という土着性があるが、大半は近代的な建物の再開発という外来性を活かしながら再開発を行っている。



図4 上海・新天地の再開発全体像（左）とジェントリフィケーションされた商業地区（右）

2.2.2 住宅開発

アメリカ オハイオ州 ヤングスタウン市

縮小都市政策（Shrinking City Policy）を掲げ、市が中心となり都市再生を実施している。グローバル化による鉄鋼業関連の産業流出により人口が半減した状況下でどのように行政コストを抑えて、自治体を経営するのが課

題となっている。負担増となっている荒廃した住宅地の再配置と中心市街地のリノベーションを行っている。

廃墟となり市民税を払う事もなく放置されている建物を、市税の滞納額と当該不動産の抵当価格が同額になった際に、Land Bank を通じて差し押さえることで、効率的な土地利用を可能とするための行政への権利集約を行っている。日本と異なり土地所有への固執が低いために、このような権利移動が可能となる。放置された廃屋は犯罪の温床にもなり、地価を下げ固定資産税を下げることにもなるので、税金を投入して空き家を解体することは、現在利用されている土地の価値を高めることにもつながる。住宅がまばらに存在している場合、上下水道や道路などの維持費が多額にかかるため、拡大した住宅地を縮小・再配置することは自治体が負担しているインフラ維持コストの削減という効果がある（賢い縮小）。また、住宅地の再配置、どのような地区計画を実施してゆくかは、何度もワークショップを繰り返し、市民の同意を得ながら進めている。



図5 ヤングスタウンの郊外の廃屋（左）と、市役所担当部署の廃屋のリスト（右）

アメリカ オハイオ州 クリーブランド市

助成団体であるクリーブランドファンデーション、中間支援団体である Neighborhood Progress と CDCs (Community Development Corporations) が連携したコミュニティ再生活動が行われている。自動車産業の衰退による人口減少により廃墟となった建物の取り壊し、改修、新たなコミュニティづくり

が行われている。

CDCs による様々なプログラム開発が行われ、それに同意した住民が中心として、多様なコミュニティづくり活動が実施されている。活動資金は、連邦政府や地域の民間企業が中心となり結成された助成団体、クリーブランドファンデーションなどが提供している。また、ヤングスタウンでの事例同様、連邦政府が、廃墟となり放置された建物を Land Bank を通じて差し押さえ権利を行政に集約する仕組みを提供しており、これらを利用しながら、地域独自の廃屋を再生させるプログラムや空き地を公園や農園にするプログラムを用いながら活動を継続させている。



図6 クリーブランドの農園プログラム（左）と、CDCの事務所（右）

アメリカ マサチューセッツ州 ボストン市 チャイナタウンの再開発

Asian Community Development Corporation が実施。ジェントリフィケーションにより家賃が高騰しつつあるチャイナタウンに、中国人向けのアフォーダブル（低所得者向け）住宅の建設を目的としている。現在、高層住宅を2棟開発し運営している。今後も、高速道路のインターチェンジ再開発に伴い、高層住宅の再開発を検討している。アメリカ特有の、タックスクレジットによる、民間投資の仕組みを利用しながら、ワークショップを繰り返し、住民の同意を得ながら再開発を進めている。また、中国人が住むチャイナタウンという意識のもと、チャイナタウンという地域で生活してゆく事の誇りづくりの活動も行っている。



図7 Acdcが行った再開発ビル（左）と今後再開発を予定している地域（右）

3. 都市再生とコミュニティ

ヘルトン・メルビル・ウォレスは、1980年代に地域再生に成功したアメリカの4つのコミュニティと2つの州を対象にその再生過程を研究している (Helton, Melville and Walseh 1997)。彼らは、コミュニティがどのようにして、経済の変化するニーズを支えるために、コミュニティの資産、プロセスおよび関係を使うかを調べ、世界的に競争するために協働が行われているコミュニティを「経済コミュニティ」と呼んだ。そして、この経済コミュニティが成立する要因を市民社会の回復に求めた。

公的セクターが分権化・縮小し、民間セクターがグローバル化するにつれて、コミュニティにとっての主要な課題は、中間にある市民社会をいかに構築するかになっている。市民社会あるいは市民セクターは、市場・ビジネスと政府・政治に中間に位置する自発的団体とネットワークの集合体である。この領域でこそ、ビジネス、政府および、他のコミュニティ・セクターの長期的利益にかなう自主的關係が構築される。市民社会こそアメリカ人が公的セクターおよび民間セクターを継続的に再構成しようとするときに新しいフロンティアだという合意が成立しつつある。この領域こそが、多くのセクターが協働し、コミュニティがしだいに関心を示す領域である。(ヘルトン他 1997: 46)

また、小泉・矢作（2005）は、「空間、生活、経済の各視点のバランスを適切に調節するかたちで都市が再生するときは、そこには地域社会における旧来的な統治をこえて、多様な主体による新たなガバナンスが登場したときかもしれない」（小泉・矢作編 2005：4）と述べ、都市再生を新たなガバナンスの形態としてみている。

新たなガバナンスの登場＝ヘルトン達の言う市民セクターの回復こそが、都市再生の内実であるとするなら、この市民セクターを回復、新たなガバナンスを成立させる要因はなんであろうか？ 結論の先取りになるが、本稿では、それを、まちづくり会社（組織）の中間支援機能に求めた。アメリカの場合、地域活性化に際して中間支援団体が、都市再生に意欲のあるメンバーを各セクターから集めた協議会をつくり、パートナーシップにより事業運営を行う事が多い。日本の場合においても、その有効性は疑問視されているが、旧まちづくり3法では、まちづくり組織（TMO）、新まちづくり三法ではまちづくり会社を含む協議会の設立が義務づけられ、関係団体と連携したパートナーシップによる事業展開が義務づけられている。本調査対象地でもある長浜は旧まちづくり3法のまちづくり組織のモデル、高松は現まちづくり三法のモデルであり、確かに、まちづくり会社が有効に機能することで、都市再生がなされている。

そこで、本報告では、これまで行ってきたアメリカ・中国の地域再生の事例調査と日本での事例調査の比較を通じて、制度的な違いはありながらも、その根底に流れる、「まちづくり会社（組織）」のもつ中間支援機能に注目し、日本における市民セクターによる地域再生の可能性を議論してゆく。

4. 比較分析

4.1 7事例における都市再生のダイナミズム

小林（2005）は、エリアマネジメントによる都市再生の2つの方向性として、①グローバルな都市間競争や国内での地域間競争に勝つために、市場メカニズムにおける地域価値を高めることと、②グローバル化の動きに対す

る、人間としての地域への帰属を求め、広い意味での生活の場を確保する動きでもあり、新しい形のコモン、コミュニティの世界を基盤としたエリアマネジメントを求める動きを指摘し、「グローバル化に対応して市場メカニズムで動く地域づくりとその対局にある人間としての広い意味での生活の場であるコミュニティをベースとした地域づくりが2層をなして展開する必要性と可能性がある」と指摘している。

そこで、横軸に市場メカニズムの高低、縦軸に市民セクター主導の高低をとり、7事例を配置したのが下図である。

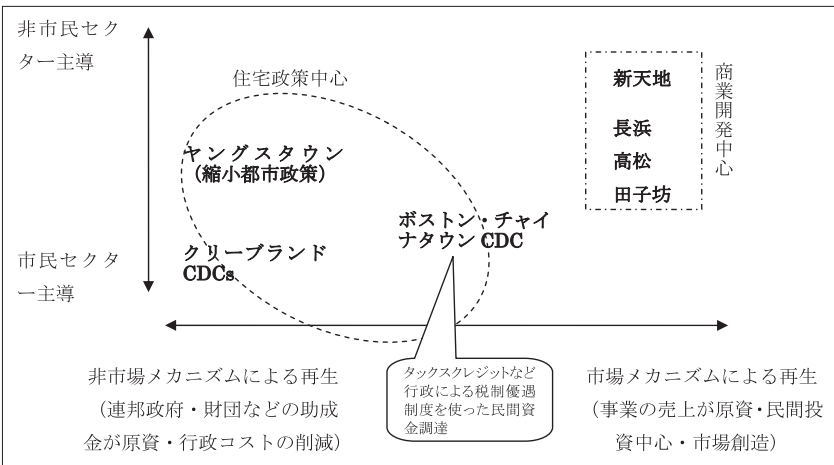


図8 7事例における都市再生のダイナミズム

横軸は、「非市場メカニズムによる再生」—「市場メカニズムによる再生」という極で分けた。商業開発中心の日本・中国の事例は、基本的には事業の売上が原資となり、民間投資による市場創造という市場メカニズムが都市再生の基盤となっている事から、市場メカニズムによる再生の側に位置づけた。一方、アメリカの3事例は、同じ住宅政策であるが、ヤングスタウンとクリーブランドは連邦政府や財団などの助成を主な原資としている点で非市場メカニズムによる再生傾向が強いので最も左側に位置づけた。ボストン・チャイナタウンは、後述するタクスクレジットという行政による税制優遇

制度を用いた民間資金調達システムを利用している事から、非市場メカニズムと市場メカニズムの中間に位置づけた。

縦軸に関しては、「非市民セクター」－「市民セクター」という軸で分けたが、「非市民セクター」には、行政セクターと民間企業セクターが含まれている。日中の商業開発中心では、民間企業の度合いの強い順に、上海新天地、長浜、高松、上海田子坊とした。新天地は、外資の民間開発会社を中心にジェントリフィケーションを進めている。長浜、高松は、地元出資を中心とする第三セクターであるが、長浜は周辺部で事業を営む非商業主が中心であり、高松は地元商業主が中心である事から、長浜より高松の方が市民セクター度が高いと判断した。田子坊は、前述のように改修され商業化される建物の元々の居住者の権利を残し、彼らに家賃を支払うことで、既存の地元住民へ利益を環流させており、彼らも田子坊の運営にも関わるなど、市民セクター的要素が最も高いと判断した。

住宅政策を主とするアメリカでは、行政主導のヤングスタウン、市民セクターと民間企業のパートナーシップ事業であるボストンチャイナタウン、CDCなどの市民セクター中心のクリーブランドという順番に位置づけた。

4.2 アメリカにおける中間支援組織の役割

ここで、中間支援組織の意義を検討するために、調査事例中、最も中間支援組織が有効に機能しているアメリカの事例の理念型を紹介したい（ハウジングアンドコミュニティ財団 1997）。アメリカの都市再生、特にアフォーダブルハウジング（低所得者向け住宅）建設の場合、行政、企業、市民セクターのCDCが中間支援組織を媒介としてパートナーシップを結びながら実施されている（図9）。

アフォーダブルハウジング供給を実施する際、中間支援組織が資金調達計画、実施団体の手配など、全体を構想と事業のマネジメントを担当する。中間支援組織は行政へ住宅建設への働きかけを行い、政府は住宅プログラムを提供する。その際、直接的な補助金を中間支援組織に提供するのではなく、タックスクレジットと呼ばれる税制上の優遇政策を提供する。これは、民間

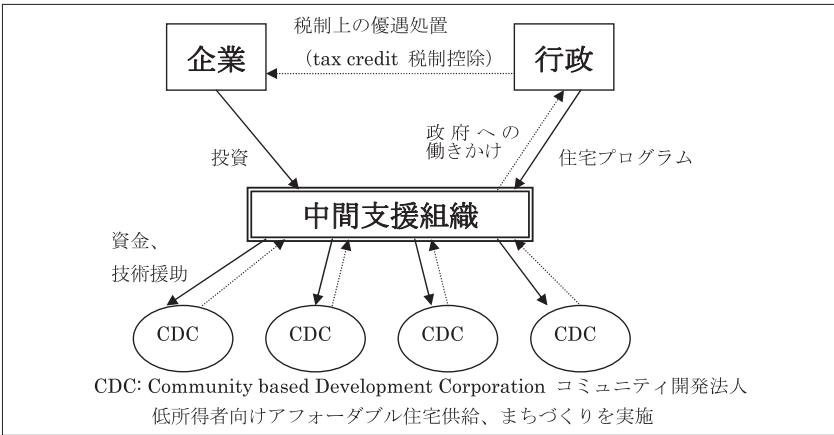


図9 アメリカにおける中間支援組織の役割

出典) 財団法人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：42頁「図3 インターメディアリーの役割」一部加筆修正

企業、および投資家の資金をパートナーシップに引き込む仕組みである。本調査では、調査者の実力が及ばず、調査対象地域で具体的に税制控除の割合が何パーセントで、どのような仕組みであるかを明確には聞き取る事が出来なかった。少々ふるい文献になるが、平山 (1993) の当時の事例にもとづき、その具体的な仕組みを説明する。

タックスクレジットとは、アフォーダブルハウジング建設の際、その一部を賃貸住宅供給するという条件をつけることで、その賃貸住宅供給の投資額の9%あるいは4%に相当する連邦所得税を10年間にわたって出資者に返還するものであり、出資者の税制上の利益はかなり大きい。9%クレジットは連邦政府の補助を受けていない住宅、4%クレジットは何らかの連邦補助を受けた住宅、及び既存ストックの取得に対する制度である。プロジェクトの住戸の一定比率は15年間にわたって低家賃化し、低所得層に供給するように義務づけられる (平山 1993 : 247)。

中間支援組織が、非課税組織である場合は、所得税を納める必要がない。そのため、中間支援組織は、企業から事業資金を調達する代わりに、タックスクレジットの権利を企業に譲渡する。中間支援組織は、これらの資金をも

とに、具体的に事業を遂行する CDCs に資金や技術援助を行い、事業展開を行ってゆく。このように、アメリカにおける中間組織は、資金調達と事業遂行のためのプログラムのノウハウを持ち、適切なアクターのパートナーシップを生み出す事で都市再生のダイナミズムを生み出している。

4.2 中間支援機能の比較

本節では、前節のアメリカでの中間組織の役割の理念型をもとに、本稿の主題でもある、まちづくり会社（組織）が担う、中間支援機能に注目した事例間の比較を行う。

4.2.1 長浜・高松の中間支援機能（日本の特徴）

長浜、高松の共通する特徴として、①まちづくりを実施する組織（アメリカの CDC に相当）が中間支援機能も担う、②地元資金・公的資金の流入、③テナントリーシングを実施する地元のネットワーク、④民間セクターとの結びつきが強いといった特徴が指摘できる。アメリカの事例で言えば、ボストンチャイナタウンの再開発と近い仕組みである。

日本では、県や市に NPO の中間支援センターが設立されているが、アメリカのように、地域再生のための事業枠組みを描き、資金調達と関連アクターのパートナーシップを結んでゆくで行った役割を担っている事例は非常に少ない。地域再生で注目されているのは、長浜、高松に見られるように、アメリカにおける CDC のようなまちづくりを実施する組織が、独自に資金調達を行い実施している事が多い。また、法整備の問題であるが、日本の場合、アメリカのように、まちづくり会社が税制免除を受ける制度やタックスクレジットのような制度がないために、公的な税制優遇という経済的メリットを元に様々なアクターのパートナーシップを生み出すインセンティブを生む事が出来ず、まちづくり会社の経営者がそれまでに蓄積してきた独自の信頼関係や、再開発後の利益をインセンティブとしたパートナーシップしか生み出すことができない。そのため、都市再生の開始段階でのリスクはまちづくり会社自身が引き受け、成功事例を自ら生み出す必要がある。それ以降

は、その経済的成功が誘因となり、様々な企業の参加が期待できるが、初期段階でのまちづくり会社の引き受けるリスクは非常に高くなる。そのため、長浜、高松は民間主導であるが、多くの都市再生の主体が行政となってしまうのは、大資本による大型再開発をのぞいては、民間では、この再生初期のリスクを引き受けきれない点にその原因があると思われる。

4.2.2 田子坊の中間支援機能と大資本再開発の新天地（中国の特徴）

上海の事例である新天地と田子坊は、大規模再開発の新天地と、伝統的な建造物を活かした田子坊と非常に対照的である。

新天地では、行政から開発地区の開発権利を買い取った民間企業が、独自の資金調達を行い、既存の住民を追い出して再開発を行うジェントリフィケーションが行われている。アメリカにおける、企業、中間支援組織、CDCsの役割を全てを、新天地の開発企業が担っており、当然、市民セクターとのパートナーシップは非常に弱い。

一方、田子坊は、まちづくりを実施する地元組織が中間支援機能を担い、地域のリノベーションを進めている。しかも、リノベーションされる建物の所有権は既存の住民がもち、彼らに家賃を保障する事で、活性化による経済的繁栄の一部が既存の地元住民に還元され、当該地域での生活を継続可能とせる点で大きく異なっている。

4.2.3 アメリカの中間支援機能

前節では、アメリカの中間支援組織の役割の理念型を示したが、再びその特徴を整理しよう。まずは、日本と明確に異なるのは、政府、民間、市民の3つのセクターが、タックスクレジットなどの税制優遇などのインセンティブをもとにしたパートナーシップを結び、事業が運営されている点にある。具体的には、①中間支援組織とまちづくりを実施するCDCsとの役割が区分されている、②財団と連携した資金調達プログラムが存在している、③事業実施のためのプログラム提供による地元住民の参加が促される、④Land Bankや市役所など公的セクターとの連携、⑤タックスクレジットなどの公

的な投資誘導政策などが上げられる。

但し、事例毎の違いは当然存在している。ヤングスタウンは、過度な衰退のために行政が自ら中間支援機能を担い、CDCや教会と協力しながら住宅地開発を行っていた。ボストンチャイナタウンの事例では、逆に、CDC自らが中間支援機能を担い、タックスクレジットをもとに、再開発事業に投資してくれる民間企業を探し、事業運営を行っていった。そして、一つ目のビルでの再開発の成功が、次なる再開発事業計画へとつながっていた。

クリーブランドは、非常に典型的な事例である。地元助成団体であるクリーブランドファンデーションと、そこと連携した Neighborhood Progress という中間支援団体が存在し、協力しながら各種の事業を展開していた。Neighborhood Progress は地元助成団体ばかりでなく、連邦政府への助成金の申請を行い、CDCs への資金提供、運営プログラムの提供を行い、クリーブランド市の様々な地区の事業を同時に進めながら、都市再生を展開していた。

5. まとめ

日本・中国が商業開発中心、アメリカが住宅政策中心の事例のため、アメリカの事例の方が市民セクター主導の傾向が強いが、これは都市再生を推進するまちづくり会社（組織）を含むネットワークにおける中間支援機能の違いでもある。最も市民セクター主導と評価できるクリーブランドでは、CDCs と連邦政府・財団などの資金を結びつける Neighborhood Progress といった中間支援団体が存在する一方で、日本の事例では、独立した中間支援団体が存在せず、資金調達から事業実施などをまちづくり団体自身が行っているという特徴が指摘できる。

また、「まちづくり会社・組織(中間支援機能)」の機能には、市民セクターと非市民セクターを繋ぐ役割がある。アメリカはこの機能が強いが、現状の日本では、特定の成功事例を除くとあまり機能せず、単なる行政の下請けとなっている場合が多いように感じられる。

以上の議論より、日本における都市再生のダイナミズムを生み出す仕組み

のイメージをまとめたのが図10である。「中間支援組織・まちづくり会社」は、地域問題を発見し、それを解決するための新しい地域活性化プログラム構築と資金調達を行い、現場で動くアクターとを結びつけることで、地域独自の活性化のダイナミズムを作り出すことが可能になる。

現在の日本の場合、これらの中間組織の機能を、行政が代替し、「補助金」という名目で、資金と地域活性化のためのプログラムをセットで提供している。そのため、地域再生を考える際、まちづくり会社・組織が、本来行うべき地域の問題に則した地域活性化のプログラムを生み出す事よりは、いかにして既存の補助金が使えぬ枠組みを地域に持ってこられるかを考える事が多い。そのため、結果的に、「まちづくり会社」は資金調達機能を果たす一方で、肝心の地域独自の活性化プログラムを蓄積するのではなく、補助金獲得のノウハウが蓄積されてゆく。

この地域活性化のためのプログラムの開発と蓄積が今後の全国的な都市再生に必要な物であると考えられる。そのため、今後は、行政主導ではなく、資金

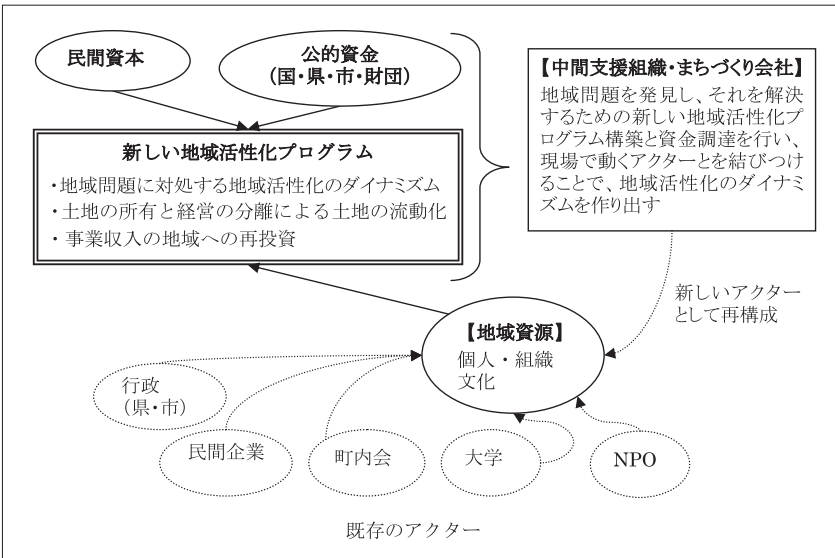


図10 日本での都市再生のダイナミズムを生み出す仕組みのイメージ

「都市再生における日米中のまちづくり組織の比較研究」

調達と地域活性化プログラムをマネジメントする中間支援組織であるまちづくり会社を核として、そこに行政や民間企業もパートナーシップを結んでゆく枠組みを構築してゆく必要があると思われる。但し、現状では、地域それぞれのまちづくり会社にそこまでの力があるとは思えない。そこで、長浜、高松をはじめとした成功事例と言われているまちづくり会社は、これまでの地元でのまちづくりの実践的役割（図9のCDCに相当）と中間支援機能をまずは分離させ、アメリカで全国展開している中間支援組織のように、地元地域に限らず、地域活性化のためのプログラムを全国のまちづくり会社に提供するという中間支援に特化した事業展開を行うことが全国の都市再生の基礎をつくるとと思われる。

表1 「滋賀県長浜市」、「香川県高松市丸亀町商店街」、「中国・上海・田子坊」、「中国・上海・新天地」、「アメリカ合衆国オハイオ州ヤングスタウン市」、「ボストン・チャイナタウン」、「クリーブランド・クリーブランドファンデーションとCDCsの連携したコミュニティ再生活動」エリアマネジメントに関わる諸要素の比較

	滋賀県長浜市『黒壁』による中心市街地活性化	高松・丸亀町商店街の再開発	中国・上海・田子坊	中国・上海・新天地	米オハイオ州ヤングスタウン市の縮小都市政策	米ボストン・チャイナタウンの再開発	米クリーブランド・クリーブランドファンデーションとCDCsの連携したコミュニティ再生活動
再生の内容	郊外化によりシャッター通り化した商店街の再生	郊外化により集客力が低下してきた商店街の再生	老朽化した伝統的居住地域を商業地域へ再生	老朽化した伝統的居住地域を、高級住宅地や高級ショッピングモールへとジェントリフィケーション	産業流出および郊外化により行政コストが高まって荒廃した住宅地の再配置と中心市街地のリノベーション	ジェントリフィケーションにより家賃が高騰したチャイナタウンに、中国人向けのアフォードダブル住宅の建設	自動車産業の衰退による人口減少により廃墟となった建物の取り壊し、改修、新たなコミュニティづくり
空間的広がり	中心市街地の一部分の虫食いであり、やがて面へ	商店街を7街区に分け、順次再開発。	旧フランス租界の1街区	旧フランス租界地の数街区。敷地面積約3万平方メートル	中心部全体の地区計画を立案	高層住宅を2棟開発。今後も高層住宅の開発	特定地区（フェアファックス地区）の全体計画
地域再生の原資	郊外の非商業主の地域資本と市役所の出資。	駐車場・自社ビル賃料などの自己資金、助成金	改修により生じた商業地区のテナント料	開発会社の自己資金と、開発後の物件からの利益。	連邦政府などの助成金	タックス・クレジットによる、民間投資資。	連邦政府やクリーブランドファンデーションなどの助成金
地権者	既存の商業主	既存の商業主	既存の住民	行政が民間デベロッパーに開発権利を譲渡。	全住民	住民。開発場所によっては、行政	住民

徳島大学社会科学研究所第24号

<p>私的所有権を越える(所有と利用の分離)を可能にした地権者の論理</p>	<p>【『黒壁』1号館】従前地権者が売りに出し、『黒壁』が地権者へ(従前の所有者が権利の放棄)。 【賃貸店舗】所有者は、祭の参加の権利を失わないために所有権を有しておきたいという意志。</p>	<p>潰れないと思われていた老舗の大手が次々に倒産する状況に直面し、地権者は生きる死ぬの危機感を共有し、本気で土地の資産価値を守ることを目指す。経済合理性</p>	<p>街区の開発権利を、外国の会社に売却しようとした行政への反発。地区の担当していた共産党書記の当該地区を大規模開発ではなく、旧来の上海文化を活かした「創意産業」という文化的なサービス産業で発展させようとしたこと。</p>	<p>経済危機により財政危機にあった上海政府が、街区の開発権を、香港の開発会社へ売却。</p>	<p>縮小都市政策(Shrinking City Policy)への合意のための多くの説明会とワークショップ 廃屋に関しては、(日本と異なり)土地所有への固執の低さ、廃墟となり放置された建物は LandBank を通じて差し押さえ権利を行政に集約。</p>	<p>中国人が住むチャイナタウンという意識。 ワークショップを繰り返す事により、同意。</p>	<p>CDCs による様々なプログラム開発を通じた住民同意。 廃屋に関しては、(日本と異なり)土地所有への固執の低さ、廃墟となり放置された建物は Land-Bank を通じて差し押さえ権利を行政に集約。 廃屋を再生されるプログラム 空き地を公園や農園にするプログラム</p>
<p>エリアマネジメントの主体(一括した利用権の所有者)</p>	<p>まちづくり会社(第三セクター『黒壁』)非商業主中心</p>	<p>まちづくり会社(第三セクター 高松丸亀町まちづくり株式会社)商業主中心</p>	<p>共産党書記とこれまで文化事業やレストラン経営をしていた民間マネージャーを中心とする組織</p>	<p>香港の開発業者</p>	<p>自治体(ヤングスタウン市)</p>	<p>CDC</p>	<p>CDC および、そのプログラムを実施する住民。</p>
<p>信託をうけた要因</p>	<p>【『黒壁』】地元の優良企業経営者という信頼 ガラス文化の事業化という新たな事業の創造。</p>	<p>地権者よりも、土地の資産価値を上げることの出来るまちづくり会社の能力。経済合理性</p>	<p>既存の住民に、他地域で十分に生活できる家賃を支払う仕組み。経済合理性。</p>	<p>上海政府より、街区の開発権を買った事。</p>	<p>ワークショップを通じての合意形成</p>	<p>ワークショップを通じての合意形成</p>	<p>ワークショップを通じての合意形成</p>
<p>継続する力</p>	<p>事業収入 【まちづくり役場】長浜のまちは市民が支えるという意識 【プラチナブラザ】高齢者の生き甲斐作り</p>	<p>事業収入 地区計画 西郷氏のビジネスモデル形成力と振興組合理事の事業実施推進力</p>	<p>事業収入。 現在の「私的」な立場から、行政と連携した「公的」組織作りへの移行。 地区改修のデザインコードの徹底</p>	<p>不動産売却収入。事業収入。 高級マンションの開発、ショッピングセンターの運営。</p>	<p>行政の政策</p>	<p>再開発により権利床を獲得し、その賃料。</p>	<p>助成金</p>
<p>派生する新たなもの</p>	<p>まちづくり役場、プラチナブラザ、新長浜計画</p>	<p>活性化へ新ソフト事業(丸亀町アーカイブ、丸亀町フアクトリー)、メディカルモール地産地消(丸亀町丸亀戸水神市場)</p>	<p>家主である旧住民による店舗案内活動(インキュベーション活動)。外国人出店者の組合。</p>	<p>周辺地域での再開発の連鎖。</p>	<p>不明</p>	<p>開発主体として、1つの成功が次の開発プログラムへと結びつく。</p>	<p>不明</p>
<p>対立する主体</p>	<p>既存の商業者場合によっては行政</p>	<p>行政の規制再開発に賛成しない地権者市街化調整区域を撤廃する高松市</p>	<p>新天地のような外資による開発業者。</p>	<p>既存の居住者は強制退去させられる。</p>	<p>地域全体が疲弊しており、マーケットメカニズムが機能しないので目立った対立する主体はなし。</p>	<p>他の民間開発業者。</p>	<p>不明</p>

「都市再生における日米中のまちづくり組織の比較研究」

					当該地区に住み続けたい住民。		
美学	ガラス文化・伝統的な建築物	クリスタルドーム イタリア風の建築	旧来の上海の建物。 外国文化。	近代化、高級化する都市、上海。	70年代の歴史的建造物	チャイナタウンという文化	地域コミュニティの良さ
土着性・外来性	祭のある中心市街地という土着性とガラスという外来性	土着性は弱く、外国的な薫りをする建造物	失われつつある上海の伝統的建造物という土着性と、海外文化という外来性	第1回共産党大会が行われた建物の保存という土着性があるが、大半は近代的な建物といへの再開発という外来性。	不明	移民の中国人が住む街という外来性と土着性が混じり合った文化。	不明
他地域への波及	岩手県江刺の『黒船』に出資するも、その後、撤退。	国は、不動産の証券化や定期借地権を用いた土地の所有と利用の分離を全国的に進めようとしている	地区内では徐々に虫食いの的に波及	他都市でも、新天地を模したショッピングモールが開発されている	縮小政策自体は全国的に注目	全国のチャイナタウンのネットワークが存在し、スタッフの交流が存在。	不明

参考文献

- 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
- Henton, D., Melville J., and Walesh, K., 1997, *Grassroots Leaders for a New Economy*, Jossey-Bass Inc., San Francisco (=1997 加藤敏春・訳・解題『市民起業家：新しい経済コミュニティの構築』日本経済評論社
- 平山洋介 (1993) 『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
- 徐春陽・黒田由彦 (2009) 「現代中国の都市再開発の最前線：上海の事例から」『都市開発』 534：71-76
- 小林重敬編著 (2005) 『エリアマネジメント：地区組織による計画と管理運営』 学芸出版
- 小泉秀樹・矢作弘編 (2005) 『持続可能性を求めて：海外都市に学ぶ』 日本経済評論社
- 矢部拓也 (2000) 「地方都市再生の前提条件：滋賀県長浜市第三セクター『黒壁』の登場と地域社会の変容」『日本都市社会学会年報』 18：51-66
- (2006) 「地域経済とまちおこし」 岩崎信彦, 似田貝香門, 古城利明, 矢

澤澄子監修『地域社会の政策とガバナンス（地域社会学講座3）』東信堂：88
-102

—— (2010a) 「中心市街地の衰退と再生のメカニズム —ジェーン・ジェイ
コブズの都市理論による滋賀県長浜市の中心市街地再生の事例分析」『徳島大
学 社会科学研究』23

—— (2010b) 「何が再生されたのか？ エリアマネジメントからみた、北川
フラム氏の芸術による中山間村再生と長浜・高松・ヤングスタウンでの都市
再生の比較」『地域社会学年報』22

矢部拓也・木下斉 (2009) 「中心市街地活性化法と地区経営事業会社 —— 熊本城
東マネジメントによる地区経営の試み」『徳島大学 社会科学研究』22：47-
68

矢作弘 (2009) 『「都市縮小」の時代』角川書店

(付記) 本研究は 科学研究費若手 (B) 16730258 「都市再生におけるソー
シャルキャピタル形成の都市間比較に関する実証研究 (研究代表者・矢
部拓也)」, 科学研究費若手 (B) 19730333 「改正まちづくり3法下にお
ける, まちづくりの担い手形成の都市間比較に関する研究 (研究代表者・
矢部拓也)」, 科学研究費基盤研究 B19402039 「持続可能な都市再生とガ
バナンスに関するイギリス, アメリカ, アジアの比較都市研究 (研究代
表者・西山八重子)」 科学研究費若手 (B) 22730395 「縮小社会下の日
本型まちづくりの水平展開による, 新たなコモンズ形成の地域間比較研
究」による研究成果の一部である。調査にご協力いただいた全ての方に
深く感謝したい。