

転換期の都市・地域の レジリエンス&サステナビリティ

—公共FM戦略の方向性—

2016年2月10日

JFMA FM戦略企画部会

高藤真澄 ((株)NTTファシリティーズFMアシスト)

塚田敏彦 ((株)NTTファシリティーズ総合研究所)

木村 稔((株)ナイキ)

- 【背景】** ①国土強靱化計画、インフラ長寿命化計画、公共施設等総合管理計画などが進みつつあるが、**公共FM戦略として、今後の都市・地域の動向や将来像を踏まえ必要がある。**
- 【課題】** ②人口減少、高齢化、少子化、産業の海外シフト等、これまでの経済成長・人口増加・都市の拡張傾向とは逆に「**都市・地域の縮小**」傾向へと様相変化している状況下、将来像にむけた都市・地域の新たなコントロールとマネジメントが求められる。
- ③東日本大震災や福島原発事故を契機に、災害対策やエネルギー問題に都市・地域は直面し、その対応とともに、地球環境問題への対応も迫られている。
- 【視点】** ④都市・地域が直面する様々な状況・課題に対して、現在を「**転換点**」と捉え多面的視点から都市・地域に**新たな価値を創出**することを検討したい。
- ⑤**公共FM戦略は、都市経営戦略**に連動するものであり、単に公共施設等のマネジメントだけでなく都市・地域づくりに「**財務・品質・供給**」目標を設定し、PDCAサイクルを実施。
- ⑥当部会では「都市」を捉える上で、**5つのサブシステム(経済・環境・インフラ・ガバナンス・社会)**に「**アメニティ**」を加えている。
- 【提言】** 今回は、都市・地域の新たな価値創出のキーワードを「**レジリエンス&サステナビリティ**」と設定したうえで、「**公共FM戦略の方向性**」の全体像を提言し、「**PRE戦略**」の個別具体的な取り組み等については今後の研究課題とする。

1. **【経済】** 都市自立化への地域資源の活用と地域経済の自立化
2. **【環境】** 安全安心・環境対応:事前復興まちづくり/省エネ&資源循環&自然共生
3. **【インフラ】** 新たなインフラ構築とコンパクト化:都市環境インフラとコンパクトシティ化
4. **【ガバナンス】** 公民連携とエリアマネジメント・住民参加型政策システム
5. **【社会】** 女性・高齢者の社会参加とコミュニティ再生:住民主体の「まちづくり」活動
6. **【アメニティ】** 都市機能の集積と多様な交流機会:新たな都市価値創出へのPRE活用

目次

I. 検討の視点

II. 都市・地域の直面する課題

1. 人口問題
2. 地域経済
3. 地域の諸問題(商店街空洞化・荒廃農地)

III. 「地方創生」: まち・ひと・しごと総合戦略(抜粋)

IV. 新たな価値創出に向けた検討

1. 都市・地域のレジリエンス(千年村P・事前復興まちづくり・グリーンインフラ)
2. エリアマネジメント(目的等・事例紹介ー長浜黒壁・神山町)
3. 都市空間の再構築ーコンパクトシティ
4. まちづくりとPRE(PREガイドライン(国交省)・JFMA提言2008)

V. まとめ: 提言ー公共FM戦略の方向性

- ・基本方針 ー 都市価値創出への取組み事項 ー 都市価値創出のPRE戦略

I . 検討の視点

I . 検討の視点

II . 都市・地域の直面する課題

1. 人口問題
2. 地域経済
3. 地域の諸問題(商店街空洞化・荒廃農地)

III . 「地方創生」: まち・ひと・しごと総合戦略(抜粋)

IV . 新たな価値創出に向けた検討

1. 都市・地域のレジリエンス(千年村P・事前復興まちづくり・グリーンインフラ)
2. エリアマネジメント(目的等・事例紹介ー長浜黒壁・丸亀町・神山町)
3. 都市空間の再構築ーコンパクトシティ
4. まちづくりとPRE(PREガイドライン(国交省)・JFMA提言2008)

V . まとめ: 提言ー公共FM戦略の方向性

- ・基本方針ー都市価値創出への取組み事項ー都市価値創出のPRE戦略

都市・地域への視点と新たな価値創出目標

●FM戦略の視点から新たな価値創出のための都市経営上の＜財務・品質・供給＞目標＋統括マネジメントを検討

1. 財務⇒都市・地域の「地域経済振興」
2. 品質⇒都市・地域の「環境・エネルギー」／「安全・安心」／「アメニティ」
3. 供給⇒都市・地域の「公共施設総量縮減と施設再配置」／「地域活動拠点づくり」／将来像に対応した「都市施設&インフラ更新・整備」
4. 統括⇒都市・地域づくりの「ガバナンス」

●都市のレジリエンスを実現する
フレームワーク

(グローバルリスク報告書2013:世界経済会議参照)



●都市・地域への視点⇒
経済・環境・インフラ・ガバナンス・
社会・アメニティ

		都市を構成するサブシステム				
レジリエンスの要素	回復力	経済	環境	インフラ	ガバナンス	社会
		堅牢性	堅牢性	堅牢性	堅牢性	堅牢性
		冗長性	冗長性	冗長性	冗長性	冗長性
	フレキシビリティ	フレキシビリティ	フレキシビリティ	フレキシビリティ	フレキシビリティ	
パフォーマンス	対応力	対応力	対応力	対応力	対応力	
	回復力	回復力	回復力	回復力	回復力	

都市の新たな価値創出＝「サステナビリティ×レジリエンス×アメニティ(空間構造含む)」を目標

Ⅱ.都市・地域の直面する課題

I.検討の視点

Ⅱ.都市・地域の直面する課題

1. 人口問題
2. 地域経済
3. 地域の諸問題(商店街空洞化・荒廃農地)

Ⅲ.「地方創生」:まち・ひと・しごと総合戦略(抜粋)

Ⅳ.新たな価値創出に向けた検討

1. 都市・地域のレジリエンス(千年村P・事前復興まちづくり・グリーンインフラ)
2. エリアマネジメント(目的等・事例紹介ー長浜黒壁・丸亀町・神山町)
3. 都市空間の再構築ーコンパクトシティ
4. まちづくりとPRE(PREガイドライン(国交省)・JFMA提言2008)

V.まとめ:提言ー公共FM戦略の方向性

- ・基本方針 ー 都市価値創出への取組み事項 ー 都市価値創出のPRE戦略

Ⅱ-1. 人口問題

Ⅱ. 都市・地域の直面する課題

1. 人口問題
2. 地域経済
3. 地域の諸問題
(商店街空洞化・荒廃農地)

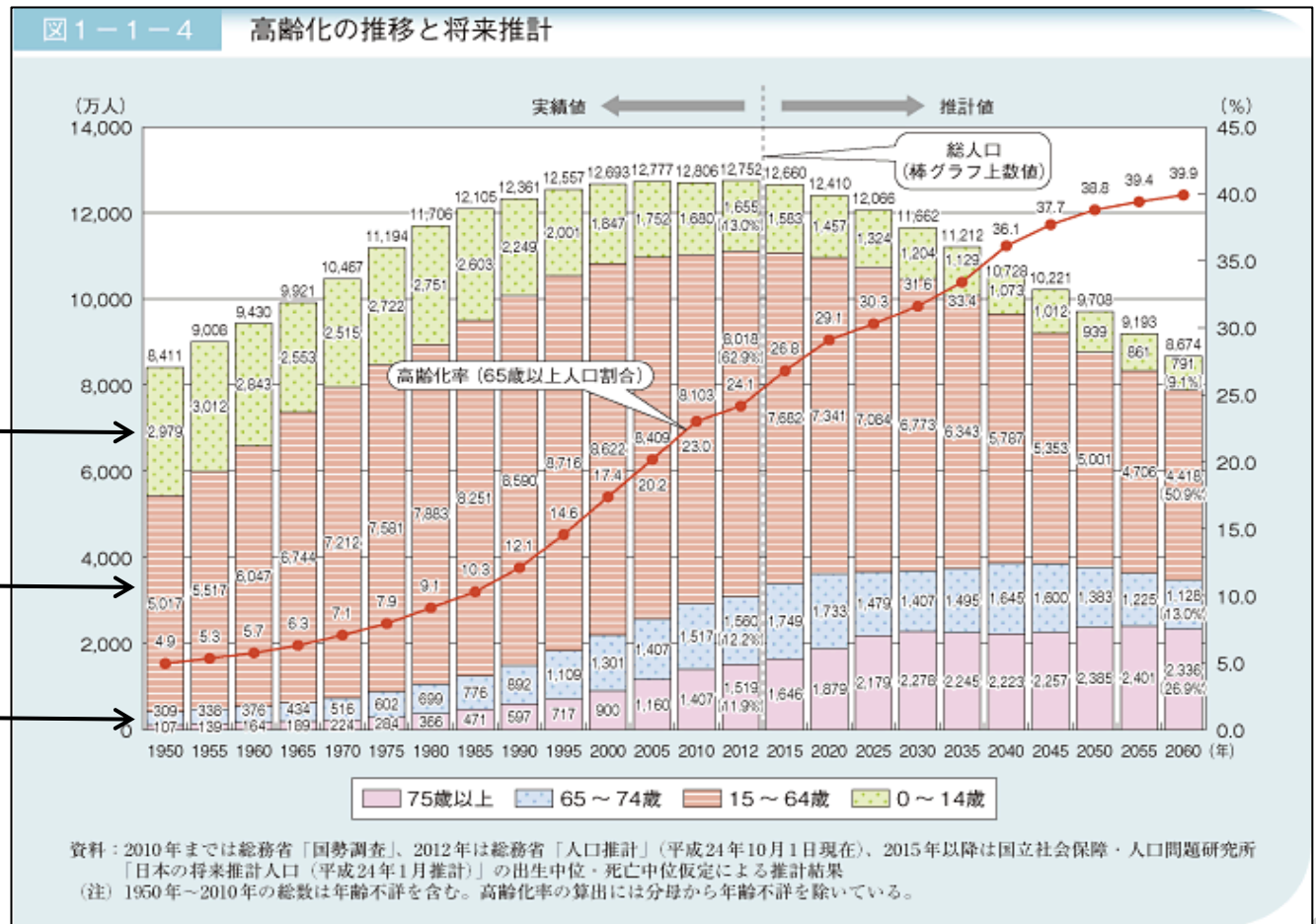
総人口と高齢化の推移

●総人口(推計)は、長期の人口減少過程

H38(2026)年／1億2,000万人、H60(2048)年／9,913万人、**H72(2060)年／8,674万人**

●65歳以上の高齢化率は上昇

H25(2013)年／25.1%(1人／4人)、H47(2035)年／33.4%(1人／3人)、**H72(2060)年／39.9%**
(約1人／2.5人)

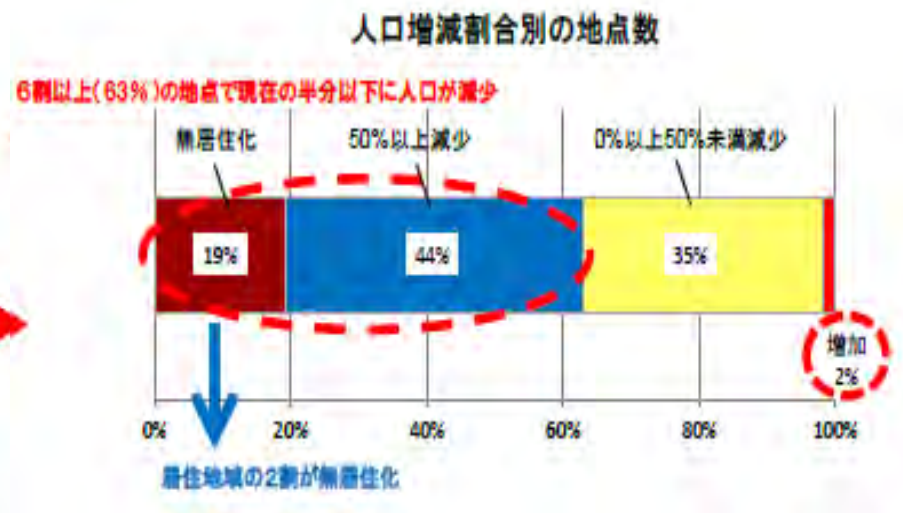
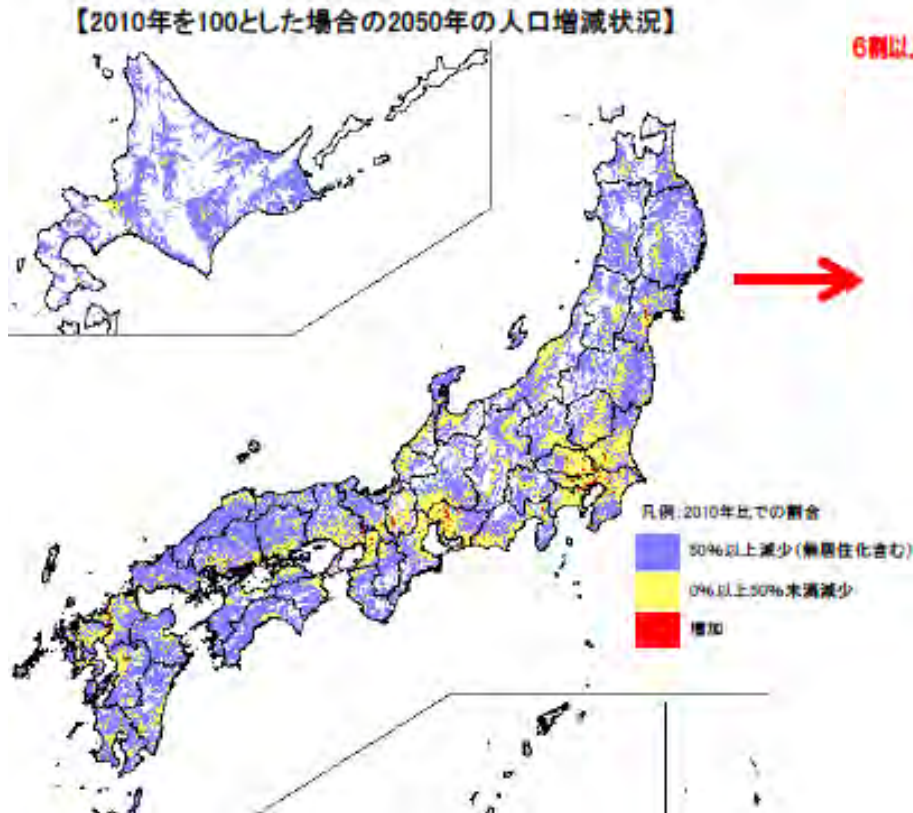


0～14歳人口

15～64歳人口

65歳以上人口

日本全体での人口の低密度化と地域的偏在



○全国を1km²毎の地点で見ると、現在の居住地域の6割以上で人口が半分に減少し、**2割の地域では無居住化する**(※現在の居住地域は国土の約5割)。

○人口が増加する地点の割合は約2%であり、主に大都市圏に分布している。

○市区町村の人口規模別にみると、**人口規模が小さくなるにつれて人口減少率が高くなる傾向**が見られる。特に、現在人口1万人未満の市区町村ではおよそ半分に減少する。

国交省・国土グランドデザイン参考資料より

Ⅱ-2. 地域経済

Ⅱ. 都市・地域の直面する課題

1. 人口問題

2. 地域経済

3. 地域の諸問題

(商店街空洞化・荒廃農地)

人口減少・高齢化と経済成長：経済財政白書2011

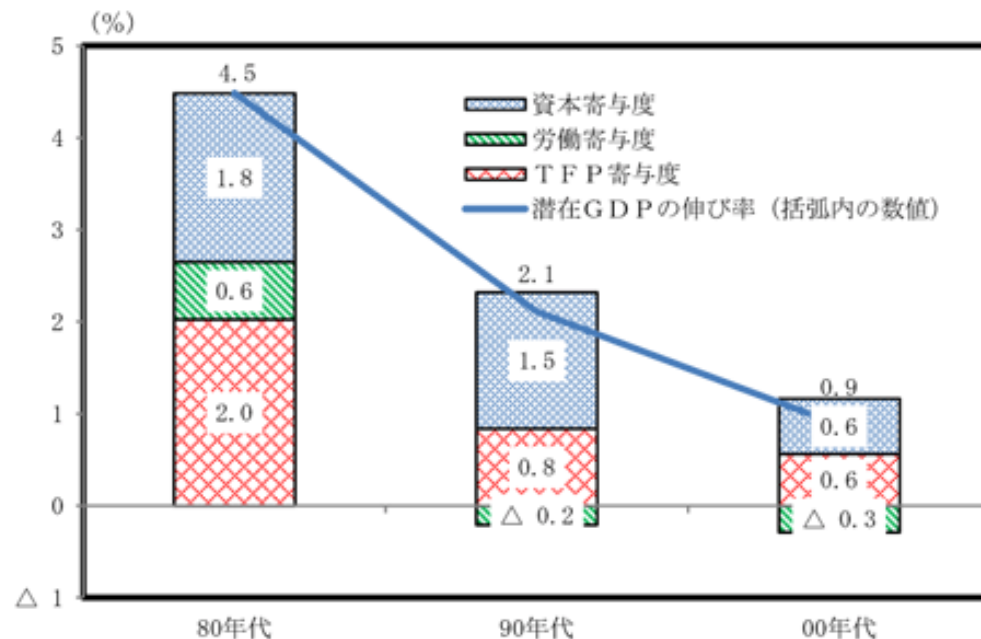
●潜在GDP成長率の要因分解

実質成長率は①資本投入、②労働投入、③全要素生産性(TFP)の寄与による。80年代には資本投入とTFPの寄与が成長を大きく牽引、労働投入の寄与度は全体の1割程度。90年代以降、労働投入の寄与度はマイナス、資本投入やTFPの寄与度が全体のプラスを維持。

●人口減少下の成長率の向上

- ①労働投入のマイナスの寄与を最小限にするために、長期的には少子化対策を推進し、中期的には女性や高齢者の労働参加を促す。(労働力)
- ②外国貯蓄をこれまで以上に活用できるようにする。(資本)
- ③技術進歩等によりTFPの上昇率を高める。(生産性)

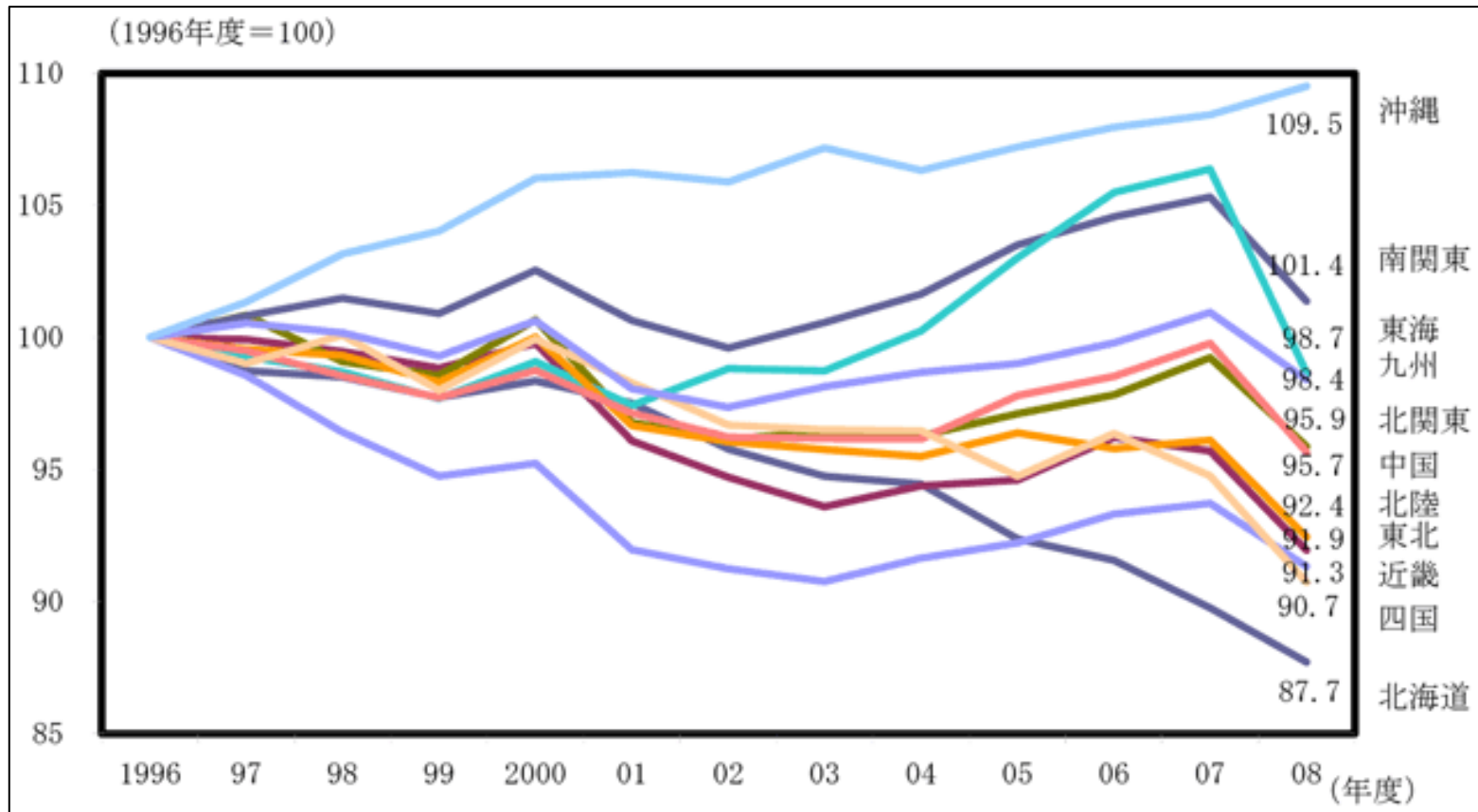
⇒50年後の実質GDP成長率は1.5～2%程度を維持することかできる可能性あり。



(年平均値)	60年代	70年代	80年代	90年代
実質GDP伸び率	11.1%	4.5%	4.2%	1.6%
うち 資本寄与度	6.9%	3.8%	2.8%	1.9%
労働寄与度	0.4%	0.0%	0.4%	△0.3%
TFP寄与度	3.8%	0.7%	1.0%	0.0%

各地域の生産と産業構造の変遷

- 生産活動が地域の雇用を確保して所得を創出し、域内の経済成長を図る上で重要。グラフは、製造業を含む全産業の生産額の推移を示している。(景気変動の影響を受けて振幅)東海、南関東、沖縄地域では増加傾向
北関東、中国、九州地域でも2000年代前半から増加傾向
東北、北陸、四国、近畿、北海道地域では伸び悩んでいる。



地域経済活性化のポイント

地域経済の活力を高めるためには、地域を支える産業として、有望な需要を持ち、**域内の発展を牽引する移輸出産業**と、高齢化の進行を背景に**医療介護サービス等****地域消費型産業**とが、バランス良く成長していくことが重要である。

第1は、輸出の重要性。域内需要は今後人口減少や高齢化を理由に減少せざるを得ず、長期的にはその域内市場の開拓にも一定の限界があるため、地域経済においても、海外をも視野に入れた地域独自の経済成長戦略を持つことが重要。

第2に、新たな需要創出の重要性。人口減少や高齢化は今後の消費需要にとって不利な条件ではあるが、隠れた潜在需要を見出すことが必要である。そこにこそ企業にとっても新たなビジネスチャンスが存在する。

北陸地域の内発的発展論

- ①大企業の誘致による開発ではなく、**地元の技術・産業・文化等を基盤として独自の産業振興**を図り、企業のみならず自治体、地域住民等多様な主体が参加。
- ②産業発展を特定の業種に限定せず、多様な産業連関構造を地域内で構成し、**創出された付加価値が地元**に帰属するような**地域経済**の質を上げる。
- ③**地域のアメニティ**を重視し、福祉や文化の向上等住民生活の発展に資する。

Ⅱ-3. 地域の諸問題

Ⅱ. 都市・地域の直面する課題

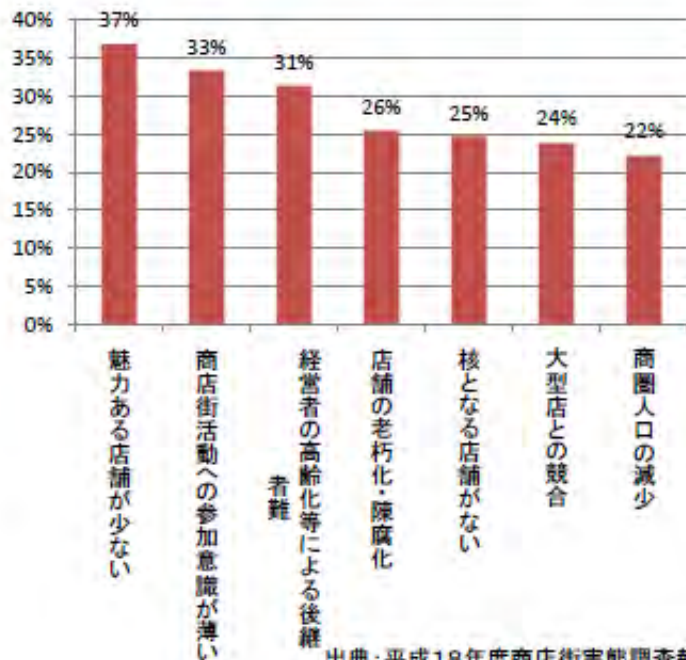
1. 人口問題
2. 地域経済
3. 地域の諸問題
(商店街空洞化・荒廃農地)

商店街の空洞化

○商店街における課題は「魅力ある店舗が少ない」との回答が約37%と最も多く、「商店街活動への参加意識が薄い」(約33%)と「**経営者の高齢化等による後継者難**」(約31%)と続いている。

○過去においては、大型店の影響が大きな課題であったが、近年は、商店街の内部事情が大きな課題。(中小企業庁報告 H20)

【商店街の課題】



出典：平成18年度商店街実態調査報告書

【商店街の課題の変化】

	最も多かった回答	二番目に多かった回答	三番目に多かった回答
平成7年度	大規模店に客足が取られている。	後継者難	大規模出店ラッシュに押され気味
平成12年度	魅力ある店舗が少ない	大規模店に客足が取られている。	商店街活動への事業者の参加意識が薄い
平成15年度	経営者の高齢化等による後継者難	魅力ある店舗が少ない	商店街活動への事業者の参加意識が薄い
平成18年度	魅力ある店舗が少ない	商店街活動への事業者の参加意識が薄い	経営者の高齢化等による後継者難

出典：平成18年度商店街実態調査報告書

荒廃農地

<農地面積の推移>

農地面積は、主に宅地等への転用や荒廃農地の発生等により、農地面積が最大(609万ha)であった昭和36年に比べて、約159万ha減少して450万ha(73.8%)。

荒廃農地(客観ベース)の面積は、平成26年には27.6万haであり、そのうち再生利用可能なものが13.2万ha(47.8%)、再生利用困難なものが14.4万ha(52.2%)。

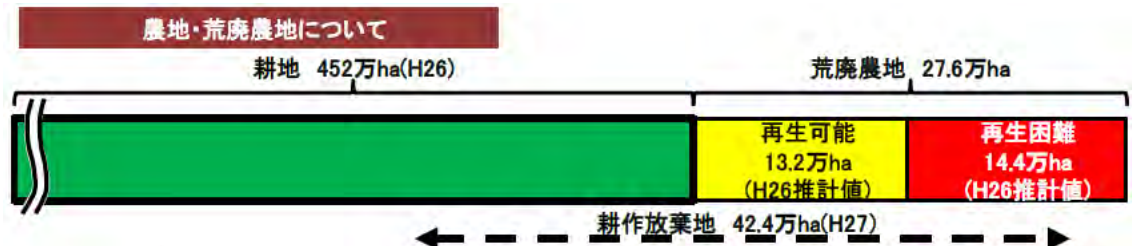
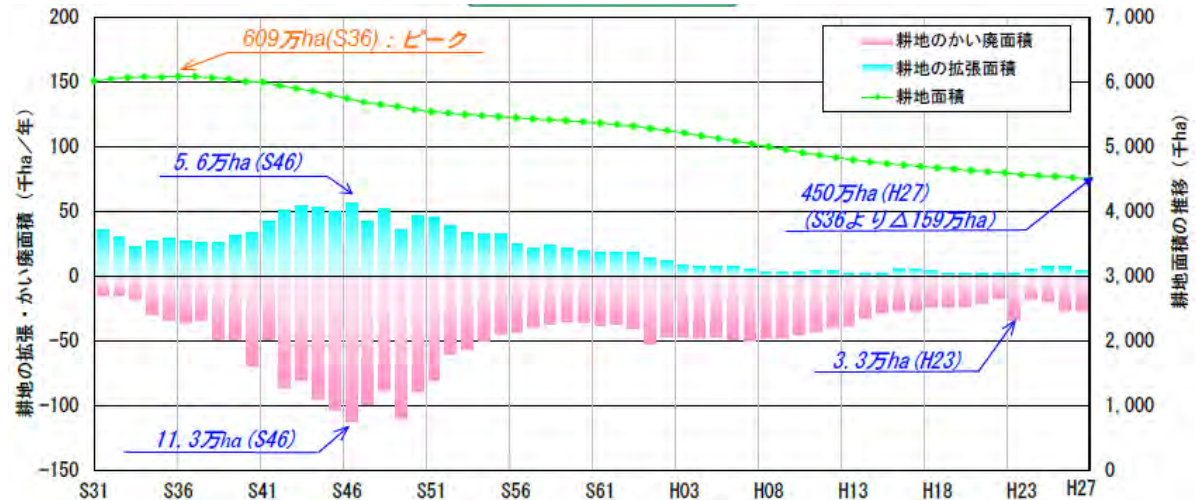
耕作放棄地(主観ベース)の面積(荒廃農地含む)は、平成27年には42.4万ha(概数値)。

<荒廃農地の発生原因>

平成26年調査

- ①「高齢化、労働力不足」
- ②「土地持ち非農家の増加」
- ③「農作物価格の低迷」と「収益の上がる作物がない」を合わせると全体の2割。

(農林水産省 H27.12)



Ⅲ.「地方創生」

まち・ひと・しごと総合戦略(抜粋)

I. 検討の視点

II. 都市・地域の直面する課題

1. 人口問題
2. 地域経済
3. 地域の諸問題(商店街空洞化・荒廃農地)

Ⅲ.「地方創生」:まち・ひと・しごと総合戦略(抜粋)

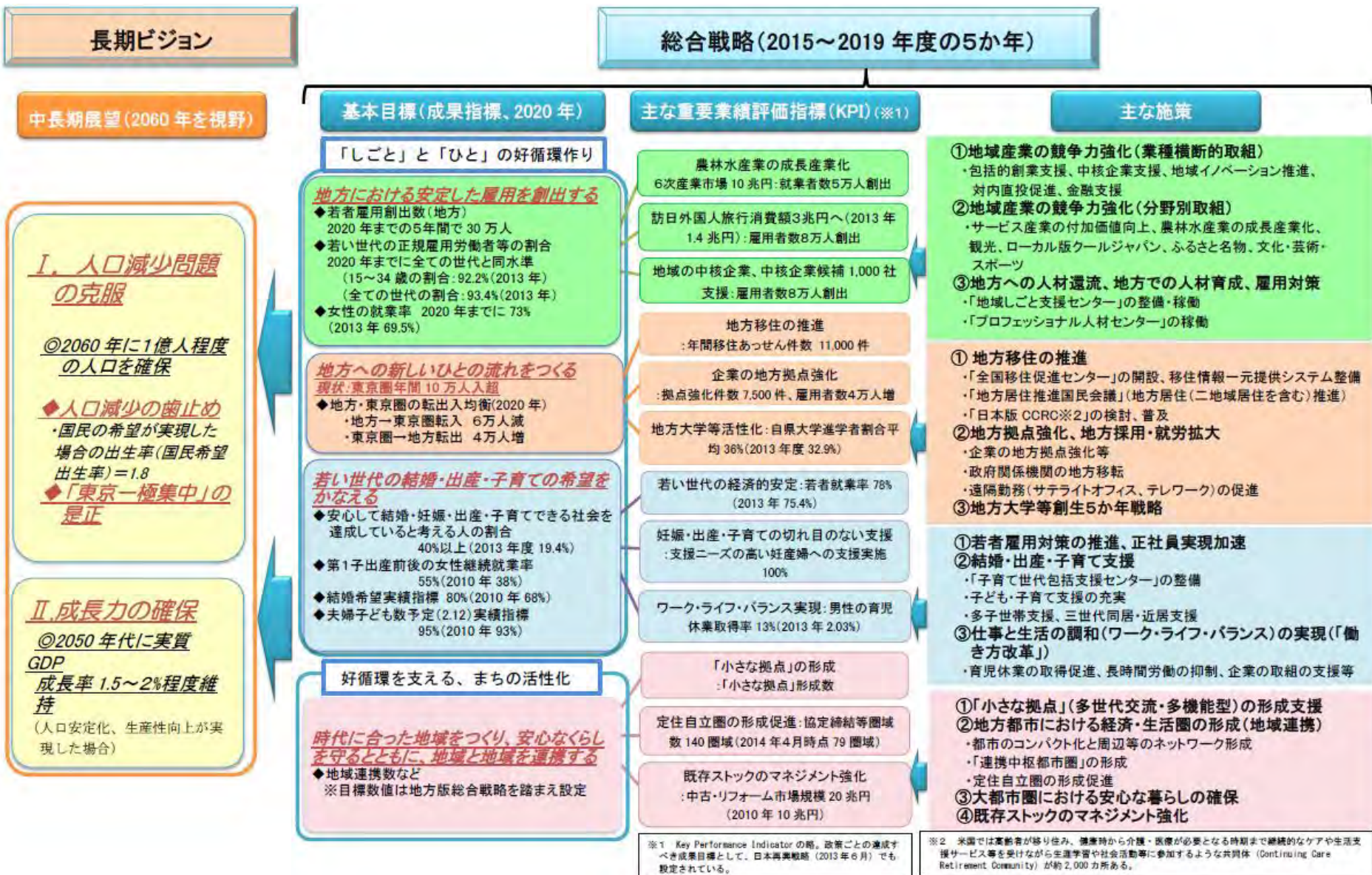
IV. 新たな価値創出に向けた検討

1. 都市・地域のレジリエンス(千年村P・事前復興まちづくり・グリーンインフラ)
2. エリアマネジメント(目的等・事例紹介ー長浜黒壁・丸亀町・神山町)
3. 都市空間の再構築ーコンパクトシティ
4. まちづくりとPRE(PREガイドライン(国交省)・JFMA提言2008)

V. まとめ: 提言ー公共FM戦略の方向性

- ・基本方針 ー 都市価値創出への取組み事項 ー 都市価値創出のPRE戦略

まち・ひと・しごと創生「長期ビジョン」と「総合戦略」の全体像



Ⅲ. 今後の施策の方向

政策の基本目標(4つの基本目標)

<基本目標①> 地方における安定した雇用を創出する

- ・ 2020年までの5年間の累計で地方に30万人分の若者向け雇用を創出

<基本目標②> 地方への新しいひとの流れをつくる

- ・ 2020年に東京圏から地方への転出を4万人増、地方から東京圏への転入を6万人減少させ、東京圏から地方の転出入を均衡

<基本目標③> 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる

- ・ 2020年に結婚希望実績指標を80%、夫婦子ども数予定実績指標を95%に向上

<基本目標④> 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する

- ・ 「小さな拠点」の整備や「地域連携」を推進する。

まち・ひと・しごと創生総合戦略―抜粋―

IV.「まちの創生」の政策

＜「しごと」と「ひと」の好循環を支える、「まち」の活性化＞

基本目標④：時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する

1. 中山間地域等における「小さな拠点」(多世代交流・多機能型)の形成

◎「小さな拠点」(多世代交流・多機能型)の形成

◎公立小・中学校の適正規模化、小規模校の活性化、休校した学校の再開支援

2. 地方都市における経済・生活圏の形成

・立地適正化計画を作成 ・地域公共交通網形成計画策定

◎都市のコンパクト化と周辺等の交通ネットワーク形成

◎地方都市の拠点となる中心市街地等の活性化を強力に後押しする包括的政策パッケージの策定

3. 大都市圏における安心な暮らしの確保

4. 人口減少等を踏まえた既存ストックのマネジメント強化

・民間提案を活かしたPPPの事業規模を2022年までに2兆円

・住宅の中古市場の流通・リフォーム市場の規模20兆円

◎公共施設・公的不動産の利活用について民間活力の活用、
空き家対策の推進

◎インフラの戦略的な維持管理・更新等の推進

5. 地域連携による経済・生活圏の形成

6. 住民が地域防災の担い手となる環境の確保

7. ふるさとづくりの推進

IV. 新たな価値創出に向けた検討

I. 検討の視点

II. 都市・地域の直面する課題

1. 人口問題
2. 地域経済
3. 地域の諸問題(商店街空洞化・荒廃農地)

III. 「地方創生」: まち・ひと・しごと総合戦略(抜粋)

IV. 新たな価値創出に向けた検討

1. 都市・地域のレジリエンス(千年村P・事前復興まちづくり・グリーンインフラ)
2. エリアマネジメント(目的等・事例紹介ー長浜黒壁・丸亀町・神山町)
3. 都市空間の再構築ーコンパクトシティ
4. まちづくりとPRE(PREガイドライン(国交省)・JFMA提言2008)

V. まとめ: 提言ー公共FM戦略の方向性

- ・基本方針ー都市価値創出への取組み事項ー都市価値創出のPRE戦略

IV-1. 都市・地域の レジリエンス

IV. 新たな価値創出に向けた検討

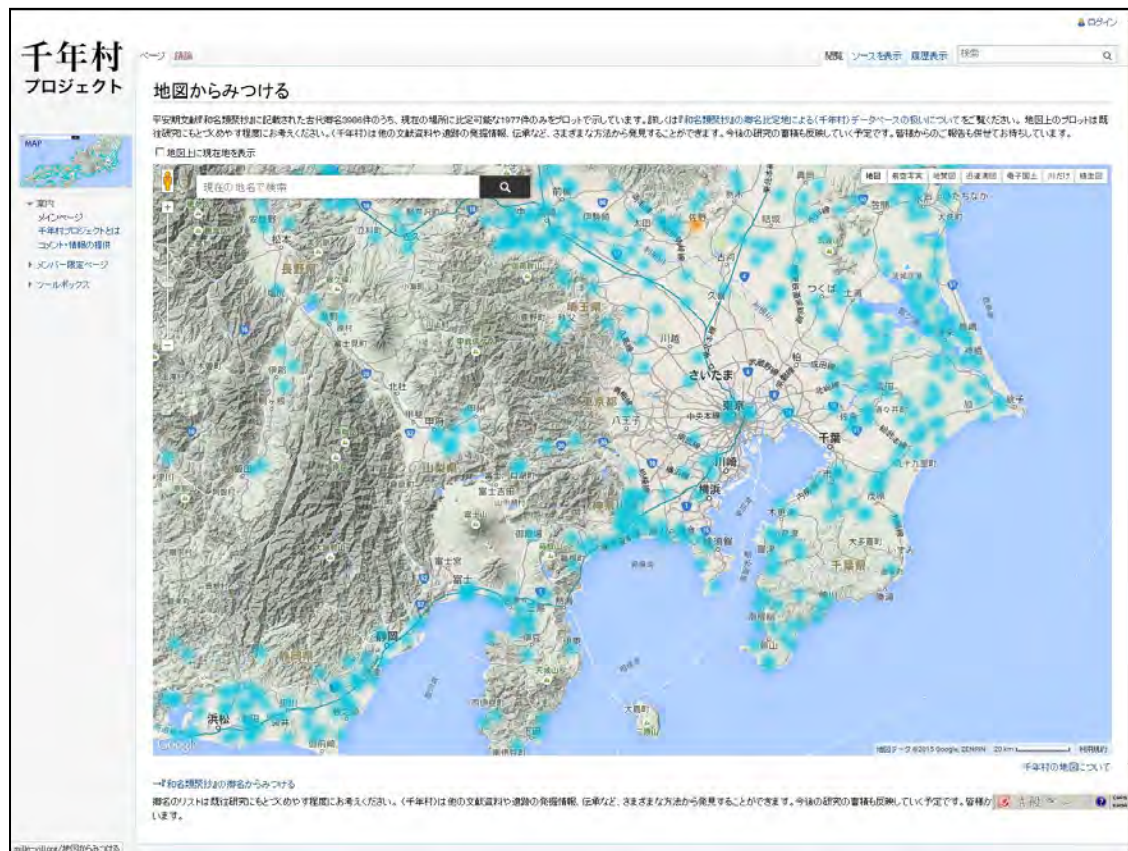
1. 都市・地域のレジリエンス
(千年村P・事前復興まちづくり・グリーンインフラ)
2. エリアマネジメント
(目的等・事例紹介ー長浜黒壁・丸亀町・神山町)
3. 都市空間の再構築ーコンパクトシティ
4. まちづくりとPRE
(PREガイドライン(国交省)・JFMA提言2008)

千年村プロジェクト: 木下剛氏(千葉大)

- 様々な変容を受け入れつつ、長い存続の歴史を持ちつづけてきた場所には、**長期的生存にまつわる仕組み**がすでに育まれてきたはずです。

山際の集落、眼下に広がる水田、集落をまもる鎮守の森、他所へ通じる峠道や海原。本プロジェクトは、そのように人知れず続いてきた**環境・集落・共同体の三位一体**に対して、今後の千年をめざした地域づくりの一助になることを目標としています。

(千年村プロジェクトHPより)



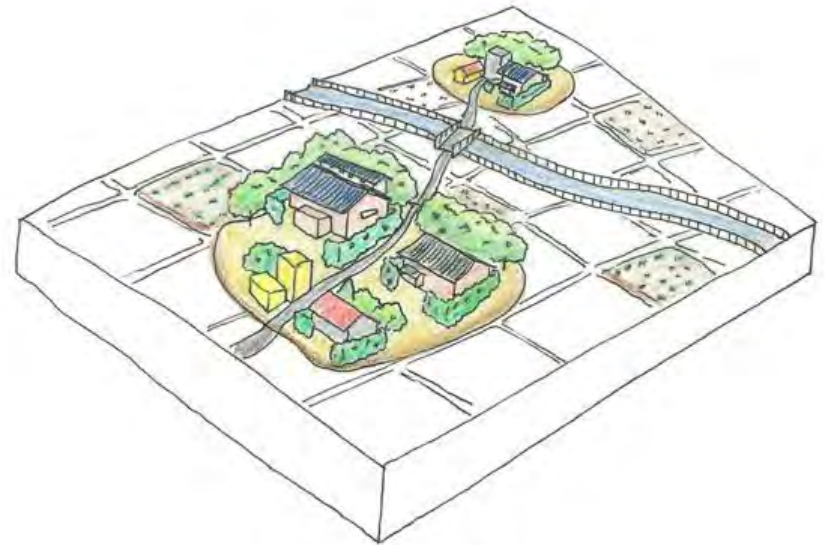
千年村プロジェクト: 木下剛氏(千葉大)

●千葉県市原市の島野地区の事例を
紹介します。

集落の立地は海水面の変化だけでなく、
養老川の流路の変遷にも影響を受けてい
ると考えられます。

居住地域は養老川の氾濫によって運ばれ
た土砂によって構成された**自然堤防上**
立地し、この自然堤防は微高地となってい
ます。周辺の**低地**には**水田**や**畑地**とい
った生産地が立地し、**微地形に応じた土地**
利用が行われています。、古くから続く島
穴神社もその自然堤防上にあり、集落の
機能の中心も微高地にあります。

●**河川や地質・地形といった自然環境か**
ら千年村を捉えることで、それらが集落及
び生産地の立地や構造にどのように影響
し、集落が存続してきたのかを推察する
ことができます。



事前復興まちづくり: 市古太郎氏(首都大学東京)

災害(Disaster)=自然現象としてのハザード(Hazard) ×
社会現象としてのバルネラビリティ(Vulnerability)

◆Vulnerability

- ・英国At Riskグループ(1994)による脆弱性の定義
「自然災害を発生前からイメージし, 災害に立ち向かい, 被害回復能力に影響を与える, **個人および集団の特性** (Blaikie,1994)」
- ・人や集団を単位とした**復興主体に着目**した概念

◆Resiliency

- ・生態学で培われてきた用語. 気候変動への対応戦略として注目される.
- ・しなやかに回復する / thresholdを超えると自己システムを遷移させる

◆2つの概念の共通点: **「ストレスや不安への対処のシステム」**であること

Resilience分野では, システムのもつ複雑性と回復力を強調する。

Vulnerability分野では, 地域コミュニティとか, 生計単位といった, 操作合理性をもつ単位設定がなされる。

事前復興まちづくり:市古太郎氏(首都大学東京)

● 事前復興まちづくりのポイント I :既成市街地の評価

1. 災害時の資源という視点からの**空地評価**(すでに取り組みられてきた)

- ・「時限的市街地用地」確保の対策(東京都)

- ・災害時のオープンスペースの重要性(使えるスペースの事前確保と災害時調整)

2. 大災害時にも有効な**都市施設のストック評価**

- ・「見なし仮設住宅」確保の対策(東京都).「空き家」は見なし仮設になり得るか?

- ・文化財としてのモクミツ・建造物→cf.谷中での活動(NPOたいとう歴史都市研究会)

- ・都市,地域の徹底した空間資源評価は,事前復興の大事な活動になり得る.

3. 地区防災における**小公園・小広場の評価**(地区スケールの防災まちづくりの代表)

- ・逃げるまちづくり(1960年代の広域防災拠点整備)→燃えない・壊れない・逃げなくて済むまちづくりへ

- ・防災まちづくり計画の三大計画要素:①生活道路,②建物(住宅),③コミュニティ施設

- ・防災小公園=共助の空間づくり:ご近所の安否確認,救出救助,避難支援(介助)空間

事前復興まちづくり：市古太郎氏（首都大学東京）

●事前復興まちづくりのポイントⅡ：検討の進め方

目標：回復力のある地域コミュニティをつくる（地域毎のオーダーメイド）

→長期間を要する大災害後の生活再建，なりわい回復，まちの復興に
しなやかに速やかに（Resilient）対応する主体を形成し，大災害を最強の
状態で迎えるため，事前から具体的な多重防災まちづくりを進めること。

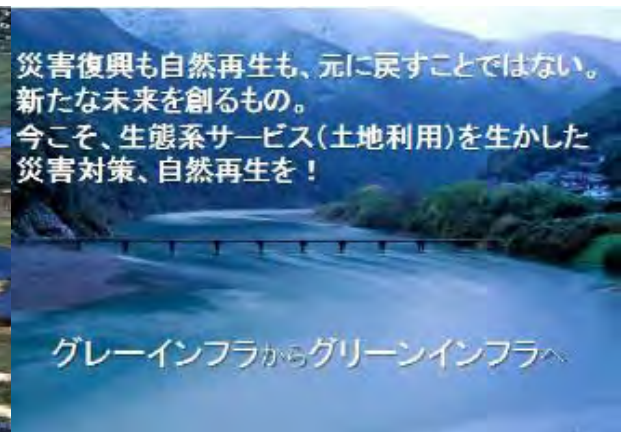
- 1.避難生活・仮住まい・生活再建といった長期スパンでの災害想像力をつける。（地域特性に応じて個別具体的に）
- 2.共有した災害像に基づき「大地震後の復興課題」を明らかにする。
- 3.避難生活以降の復興の体制と手順をつくる（地域復興の布陣と手順）。
- 4.想定される復旧復興課題を解決するための方針図を作り，編集しておく。
- 5.復興まちづくり訓練後，地域防災活動に活かす（大地震へ多重な備え）。
- 6.専門家とのネットワークをつくる。

グレイインフラからグリーンインフラ(国際フォーラム2013)

中村太士 氏 北海道大学大学院農学研究院 教授

涌井史郎 氏 東京都市大学 教授

池谷奉文 氏(公財)日本生態系協会 会長



(グリーンインフラフォーラム2013より)

- 「グリーンインフラ」とは、社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能(生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等)を活用し、**持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるもの。**
- グリーンインフラの取組を推進することで、地域の魅力・居住環境の向上、生物多様性の保全、防災・減災等が可能。
- 「**Nature Protects if She is Protected**」
- 「**レジームシフト**」: 人口減少により日本の社会が変わろうとしている。それは、グレイインフラからグリーンインフラに変わるひとつの転機をもたらす。

IV-2. エリアマネジメント

IV. 新たな価値創出に向けた検討

1. 都市・地域のレジリエンス
(千年村P・事前復興まちづくり・グリーンインフラ)
2. エリアマネジメント
(目的等・事例紹介—長浜黒壁・丸亀町・神山町)
3. 都市空間の再構築—コンパクトシティ
4. まちづくりとPRE
(PREガイドライン(国交省)・JFMA提言2008)

エリアマネジメント: 栗原知己氏(有:QUOL)



タウンデザインとは観念的なまちづくりとは異なった、特定の地域や大規模複合施設をビジネス(経営)、ファシリティ(施設)、オペレーション(運営)の三方から総合的にデザインすることにより、固有のブランドへと導く手法です。

栗原 知己

Tomomi Kurihara



エリアマネジメント: 栗原知己氏 (QUOL)

- ・目的: 街の課題解決、賑わいづくり、専任体制構築、継続的地域運営
- ・活動: 広告営業、地域ブランドづくり、イベント企画プロモーション、利害調整、財源確保と活動の継続⇒最終的には、**地域のブランド化と資産価値向上**
- ・AM/TMにはその目標に沿っていくつかのタイプがある。
 - ①維持管理型 ②環境保全型(秋葉原) ③地域プロモ型(六本木ヒルズ)
 - ④コミュニティ型(磯子、武蔵小杉) ⑤ライフスタイル型(柏の葉CC)
- ・地方都市のAM/TM⇔
自立した財源・地域が自ら稼ぐ、独自のルールガイド、パブリックスペースの活用、身の丈に合った活動・資金力・体制、多様な情報発信、NWづくり
- ・**地元主体のまちづくり**⇔
 - ①長浜(株)黒壁: 3セクによる古建築の保存再生
 - ②高松丸亀町(商店街): 3セクのマスターリースによる空店舗のテナントリース
⇒商店街の空洞化現象の象徴: サラ金店舗・コンビニ・自販機の出店等解消
 - ③徳島県神山町: NPO法人「グリーンバレー」による「創造的過疎」まちづくり

事例紹介①: 長浜 黒壁スクエア



旧市街地の中心である「札の辻」に建つ「黒壁銀行」の愛称で親しまれてきた**旧第百三十銀行(1899年竣工)の取り壊しの危機に際し、旧市街の古建築の保存と再生のための博物館都市構想を掲げた第三セクター(長浜市と地元民間企業8社が出資)「黒壁」が1988年に設立**された。「黒壁」設立の主目的である旧第百三十銀行の保存と再生は同建築が1989年に黒壁一號館「黒壁ガラス館」としてオープンすることにより達成された。さらに「黒壁」はこの一號館の周囲の古建築を、次々と美術館、ガラスショップ、工房、ギャラリー、カフェ、レストランへと再生してその数10館、「**黒壁まちづくり**」に参画する館を合わせると**計30の古建築の再生**に携わった。



事例紹介②: 高松丸亀町: 街づくり戦略

- ◆現状認識: 中心街活性化を阻害しているのは、商店主自身である。
- ◆再生策: 所有と利用の分離⇔商店街に店舗入替(新陳代謝)システム導入



住宅整備とテナントミックス(土地の所有と利用の分離)

丸亀町 これからの事業展開

テナントミックスの選定基準は生活者目線で…

「歳とれば丸亀町に住みたいよね！」
と言われるような街を創る。

- G街区再開発
- D街区再開発
- 住宅整備
- 医療モール
- 介護施設
- 生鮮4品の市民市場
- ドーム広場に続く市民広場
- ホームセンターの誘致
- 丸亀町町営温浴施設
- 丸亀町町営シネコン
- 町営まちバスの路線拡大
- 丸亀町町営保育所
- 丸亀町町営小学校

事例紹介③: 徳島県神山町



・スダチの生産量日本一、人口6240人(2013年4月現在)
山間部にある典型的な過疎自治体、東京のITベンチャー
企業など計9社が空き家を借りてサテライトオフィスを開設。

・神山町で進められてきた地域活性化策には、3つの独自性。1) 行政ではなく、民間主導であること、2) ハードでなくソフト中心、3) 「**創造的過疎**」、といった明確なビジョンと戦略。

・まちづくり事業を展開しているNPO法人「グリーンバレー」の大南信也・理事長。1992年に国際交流協会を立ち上げ、1997年に県が神山町に国際文化村を創る構想を公表、どんなものが欲しいのか住民側から提案、「**入れもの**」よりも「**入れるもの**」が重要で、自分たちがソフト事業を立ち上げていく、その後、徳島県の構想は実行されず、それでも大南さんらは、**環境と芸術のソフト事業**を独自に展開、**森づくりや棚田の再生**、さらには、道路清掃などを住民などが行う「**アドプト・プログラム**」というものも手がけた。

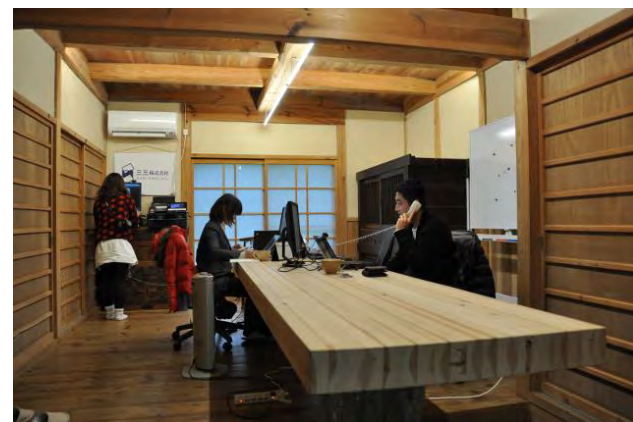
・「**神山アーティスト・イン・レジデンス**」: アーティストを地域に招聘して滞在中してもらい、作品を制作してもらうという事業。1999年に初めて実施。

・「**ワーク・イン・レジデンス**」: 空き家物件ごとに地元住民が希望する職種の人を選定。

事例紹介③: 徳島県神山町

・ Sansan株式会社のサテライトオフィス「神山ラボ」Sansanは、寺田親弘さんが三井物産株式会社を辞して2007年に創業した社員70名のITベンチャーだ。クラウド名刺管理サービスの提供を事業ドメインにしている。

・ 2012年5月に現地雇用で神山町にサテライトオフィスを開いたのは、NPOの業務支援、コンサルティング、オンライン募金システム開発などを業務とする株式会社ソリテ。コールセンターという業務の性質上、現地採用は不可欠だった。これまで採用されたスタッフは5名。
「あしたのコミュニティラボ」より



IV-3. 都市空間の再構築

ーコンパクトシティー

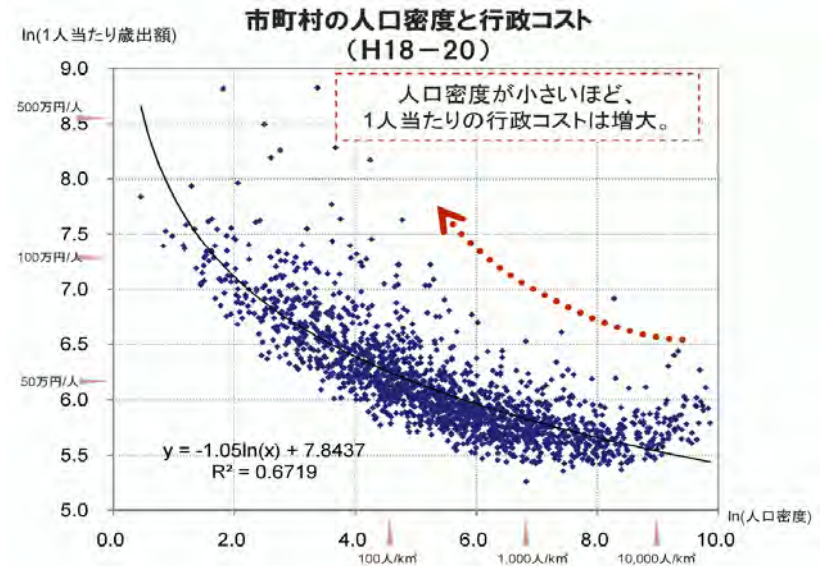
IV. 新たな価値創出に向けた検討

1. 都市・地域のレジリエンス
(千年村P・事前復興まちづくり・グリーンインフラ)
2. エリアマネジメント
(目的等・事例紹介ー長浜黒壁・丸亀町・神山町)
3. 都市空間の再構築ーコンパクトシティ
4. まちづくりとPRE
(PREガイドライン(国交省)・JFMA提言2008)

日本の都市人口と人口密度

- 都市とは一高密度な居住と利便性・効率性・多様なサービスの実現
(商業、流通などの発達の結果、限られた地域に人口が集中している領域)
- 日本の地方都市の状況＝人口減少・少子化・高齢化による都市の希薄化
 1. **人口減少傾向**／世帯数は横ばいもしくは増加傾向＝**単身世帯化**
 2. 人口の**都市集中化の拡大**＝DID居住人口比率(対全人口)の増加
1970年・54%⇒2010年・67%
 3. 都市の**人口密度の低下傾向**＝DID居住人口密度は急激な減少傾向
地方都市圏:1960年・88.7人／ha⇒2010年・50.4人／ha (▲43%)
(注)都市の人口集中地区(DID):40人以上／haの地区

- 課題:①単身高齢者世帯の増加
②DID拡大と密度低下
⇒インフラ負担増



国土審議会 長期展望委員会資料より

コンパクトシティのメリット: 姥浦道生氏(東北大)

●空間的形態

居住と就業などの高い密着度合・複合的な土地利用の生活圈・自動車だけに依存しない交通

●コンパクトシティの効果

①自動車抑制・公共交通利用促進⇒化石燃料消費／CO₂ガスの発生削減

②郊外への外延的開発抑制効果

⇒農地、農村景観、自然環境の保全、インフラ公共投資の効率化

③市街地内の高度利用・複合機能配置による効果

⇒中心市街地活性化、低未利用地の利用、複合用途の高密配置による移動の削減、様々な社会階層によるコミュニティ形成

●総合的效果

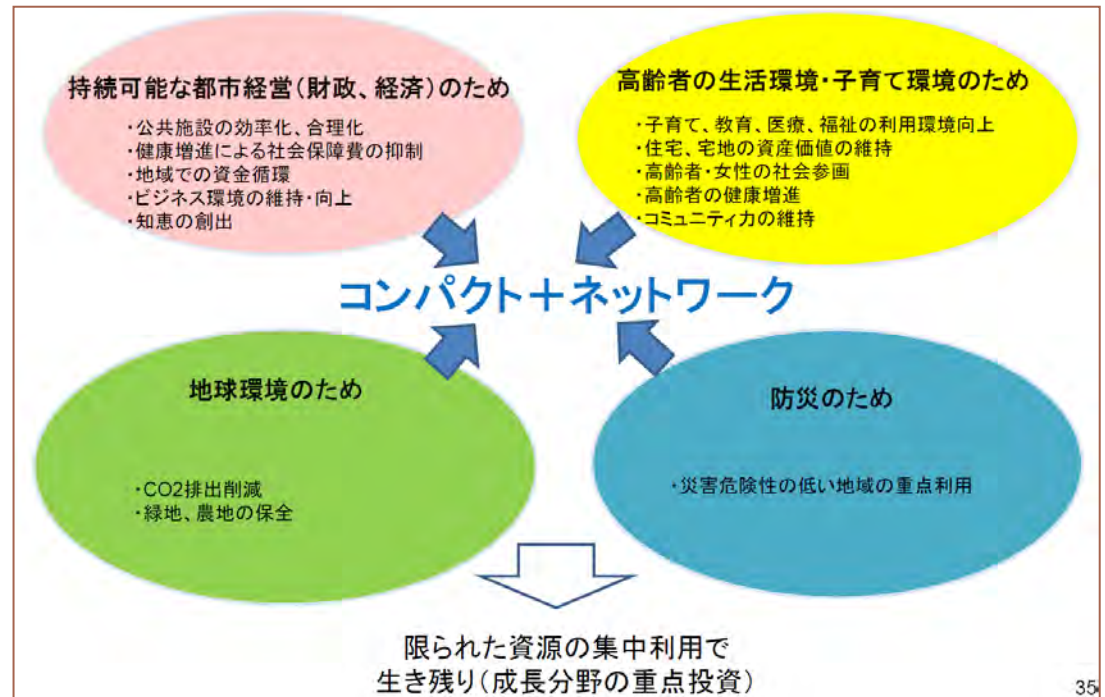
①歩行と公共交通をベースとした

都市、地域の実現(社会的公平性)

②高い生活品質の実現・都市の魅力の向上

③都市の居住、経済、環境、防災の改善により持続可能性の向上

「国交省:コンパクトシティとこれからの国土」より



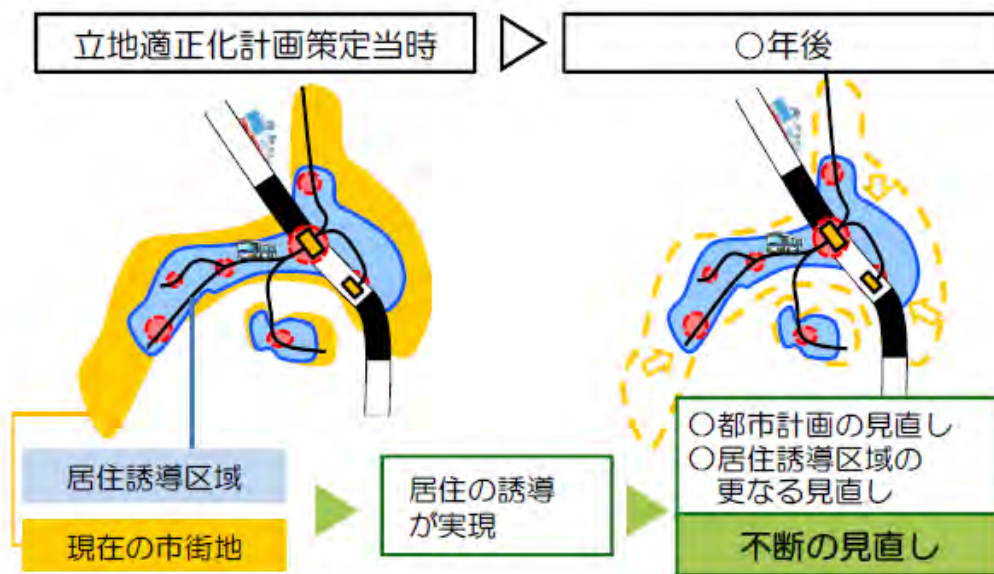
コンパクトシティへの「立地適正化計画」



●コンパクトシティの形態

単核型構造(一つの中心市街地)

多核型構造(複数の中心市街地)



コンパクトシティへの地域公共交通網形成計画



(国土交通省資料)

IV-4. まちづくりとPRE

IV. 新たな価値創出に向けた検討

1. 都市・地域のレジリエンス
(千年村P・事前復興まちづくり・グリーンインフラ)
2. エリアマネジメント
(目的等・事例紹介ー長浜黒壁・丸亀町・神山町)
3. 都市空間の再構築ーコンパクトシティ
4. まちづくりとPRE
(PREガイドライン(国交省)・JFMA提言2008)

PREガイドライン(国交省)

PREに関する基本的な考え方の整理

◆検討目的・内容

- ・現状、課題を踏まえたPREに関する基本的な考え方を整理する。

◆検討の視点

○まちづくりとの連携

- ・将来のまちづくりに向けたPREの活用の方向性を示す。

コンパクトシティの推進等に向け、公共機能を再配置するとともに、まちの拠点に必要な**民間機能(福祉・商業等)の整備にPREを活用**することが望ましい。

○財政面を考慮した公共サービスのあり方

- ・財政制約を考慮したPREの保有量の最適化の考え方を示す。
- ・維持管理コストの最適化についての考え方を示す。
- ・受益者負担の導入や**民間による公共サービス提供の可能性**を示すことが望ましい。

PREガイドライン(国交省)

検討イメージ

○拠点の設定



◆拠点整備と必要施設例

- ・中心拠点
- ・地域拠点
- ・生活拠点



○各拠点に求められる都市機能および必要な施設の整理例

		必要施設		
		中心拠点	地域拠点	生活拠点
都市機能	行政機能	庁舎	支所	サービスセンター
	集会機能	市民会館	公民館、老人福祉センター、児童館	集会所、児童館
	福祉機能	総合福祉センター	老人福祉センター	老人憩いの家
	子育て機能	子育て支援センター	保育所、児童館	保育所、児童館
	教育機能	高校	中学校	小学校
	医療機能	市民病院	病院	診療所
	商業機能	百貨店、ショッピングモール	大型スーパーマーケット	スーパー、コンビニ
	金融機関	銀行、中央郵便局	郵便局	ATM

PRE公民連携事例：武雄市立図書館

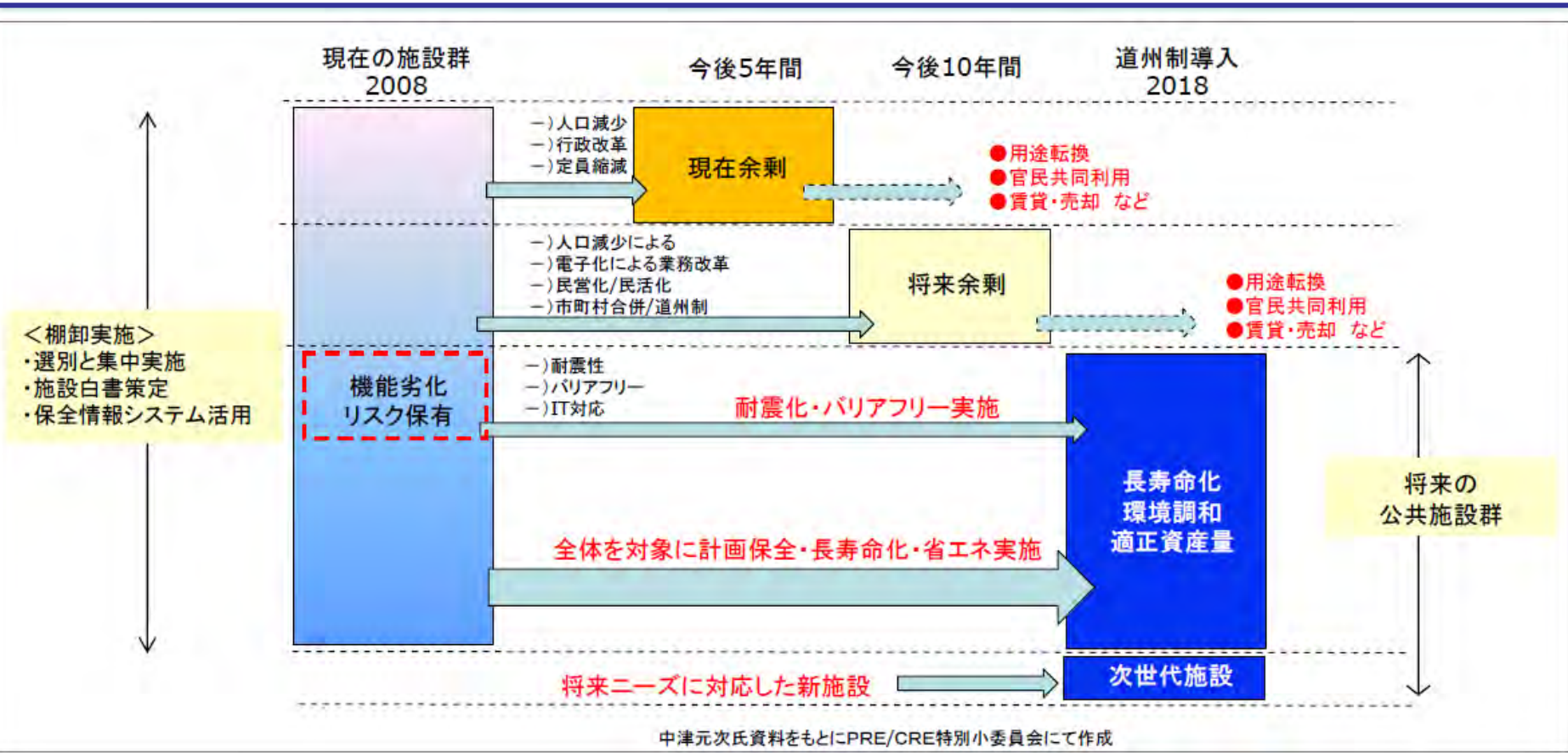


(平成25年)4月1日、全面改装し、**株式会社カルチャ・コンビニエンス・クラブ(CCC)**を**指定管理者**とした運営が始まった。CCCは目的外使用の許可を得てスターバックスを含む蔦屋書店を設置。貸出対象を日本国内居住者に拡大。図書館の開館時間を延長、休館日を廃止する一方で、蘭学・企画展示室の休館日を月曜日とした。



JFMA提言2008:まちづくりとPRE戦略

今後のまちづくりへの公共施設等の有効活用推進



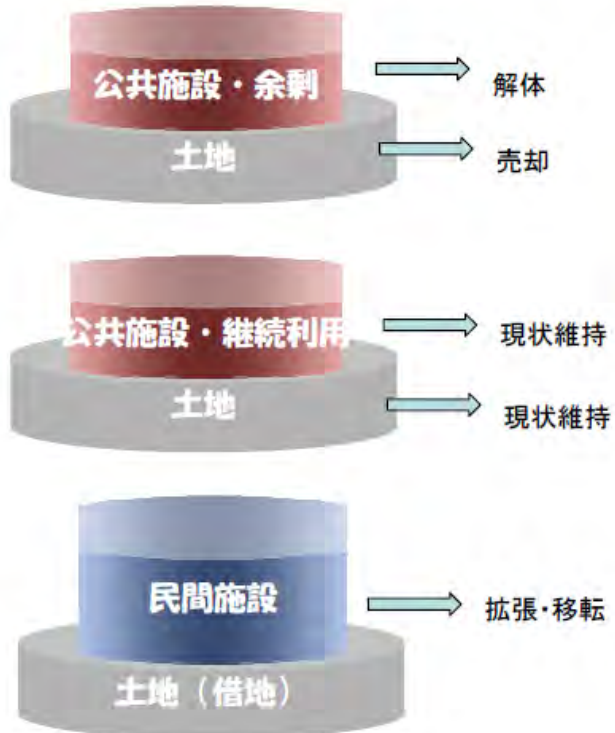
JFMA提言2008:まちづくりとPRE戦略

JFMA提言 実施後のあるべき姿 / まちづくりと一体となった施設再整備の遂行

総量削減などの過程において、余剰施設の活用や用地の売却などをすすめる必要がありますが、個別施設ごとの検討には限界があります。公共施設の統合や民間施設との共同開発など、まちづくりと一体となった面的な検討が不可欠と考えます。近隣の民間企業のCRE戦略との連携や道路等の基盤整備や容積率の緩和などの都市計画手法の活用などにより、適正な量の公共施設を効率よく再整備することが可能となります。

個別の検討

公共施設の総量の適正化を個別に検討した場合には、地域の施設の個別の事情により売却や転用が困難な可能性も発生します。

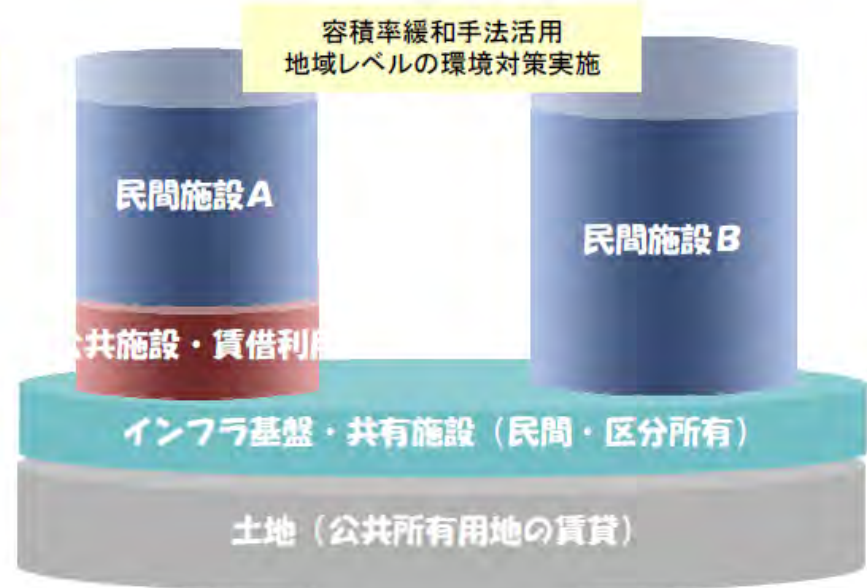


複数の公共施設に加えて近隣の民間の計画を合わせ総合的に再構築



まちづくりと一体化した計画

複数施設の統合や民間施設との共同開発や場合によっては賃借により施設運営などを検討し、より効率よく施設の再整備を実施することができます。



V.まとめ：提言

－ 公共FM戦略の方向性 －

I. 検討の視点

II. 都市・地域の直面する課題

1. 人口問題
2. 地域経済
3. 地域の諸問題(商店街空洞化・荒廃農地)

III. 「地方創生」：まち・ひと・しごと総合戦略(抜粋)

IV. 新たな価値創出に向けた検討

1. 都市・地域のレジリエンス(千年村P・事前復興まちづくり・グリーンインフラ)
2. エリアマネジメント(目的等・事例紹介－長浜黒壁・丸亀町・神山町)
3. 都市空間の再構築－コンパクトシティ
4. まちづくりとPRE(PREガイドライン(国交省)・JFMA提言2008)

V.まとめ：提言－公共FM戦略の方向性

・基本方針 － 都市価値創出のPRE戦略

提言：都市・地域再生への公共FM戦略の方向性

＜公共FM戦略の基本方針＞

都市・地域の直面する課題に対して、行政は住民と一体となって現在を「転換期」と捉え新たな価値創出に取り組む必要がある。

1. 【経 済】 <財務目標>としての地域経済力のレジリエンス&サステナビリティ
⇔地域資源を最大限活用、地域経済収支バランス、水食料エネルギー自給
2. 【環 境】 <品質目標>としての地域環境のレジリエンス&サステナビリティ
⇔地域環境の安全安心、地球環境対応
3. 【インフラ】 <供給目標>としてのインフラのレジリエンス&サステナビリティ
⇔インフラ・都市施設の防災対策、立地特性への対応、総量縮減と効率化
4. 【ガバナンス】<統括マネジメント>としての体制構築&目標管理、レジリエンス
⇔住民参加や住民合意形成の仕組み、公民連携による多様性、施設用途の自由度 地域のBCM、公民連携・住民主体のエリアマネジメント、
5. 【社 会】 <活動主体>の住民コミュニティのレジリエンス&サステナビリティ
⇔女性・高齢者の社会参加と交流、地域の「絆」とコミュニティ形成、自助共助
6. 【アメニティ】 <品質目標><供給目標>としてインフラ・都市施設の利便性・快適性
⇔都市機能の集積と多様な交流拠点、公民連携と複合化、都市景観と歩行空間

提言：都市・地域再生への公共FM戦略の方向性

＜基本方針の狙い＞

1. 【経 済】 地域資源を最大限活用、地域経済収支バランス、水食料エネ自給
⇨内発的発展論、投資と生産性による経済成長、商店街再生、荒廃農地抑制
2. 【環 境】 地域社会の安全安心・地球環境対応：
⇨事前復興まちづくり、地形特性を生かしたまちづくり、循環型社会形成、
3. 【インフラ】 インフラ・都市施設の防災対策、立地特性へ対応、総量縮減と効率化
⇨グリーンインフラ(都市環境インフラ)、コンパクトシティと拠点NW型インフラ
4. 【ガバナンス】住民参加・住民合意形成の仕組、公民連携による多様性、施設用途の自由度 地域のBCM、公民連携・住民主体のエリアマネジメント
⇨まちづくりとエリアマネジメント、公民連携による住民ニーズ顕在化、住民主体の施設管理運営、政策決定プロセスへの住民参加(痛みを伴う選択肢)
5. 【社 会】 女性・高齢者の社会参加と交流、地域の「絆」とコミュニティ、自助共助
⇨地域健康経営、住民主体のまちづくりとコミュニティ活動、商店街再生
6. 【アメニティ】 都市機能集積と多様な交流拠点、公民連携と複合化
⇨グリーンインフラ、コンパクトシティ化と歩行空間、都市景観の創造 余剰空間資源の活用(小公園・小広場・小緑地等)

提言：都市・地域再生への公共FM戦略の方向性

＜公共FM戦略基本方針に基づくPRE戦略＞

公共FMにおいて「まちづくりとPRE戦略」は極めて重要なテーマであり、基本方針に基づくPRE戦略を提案する。

1. 【経 済】 地域資源の活用、水・食料・エネ自給率向上、地域経済の自立化
⇒地産地消、域内流通、観光開発、促進への流通拠点・観光拠点整備
2. 【環 境】 安全安心・地球環境対応：事前復興／省エネ&資源循環&自然共生
⇒事前復興計画による拠点整備・再生エネ利用と資源循環拠点の推進
3. 【インフラ】 新たなインフラ系（都市環境インフラ）構築とコンパクトシティ化
⇒グリーンインフラ（環境サービス）、資源・エネ・公共交通・ICTインフラ
4. 【ガバナンス】 公民連携とエリアマネジメント
⇒住民主体のまちづくりと拠点再配置、公民連携の複合拠点化
施設所管・用途変更の流動化、まちづくりへのソフト導入
5. 【社 会】 女性・高齢者社会参加と住民主体の「まちづくり」等コミュニティ再生
⇒住民ニーズによる拠点づくり、住民主体の拠点運営、交流拠点整備
6. 【アメニティ】 都市機能の集積と多様な交流機会：余剰空間資源を活用し価値創出
⇒立地適正化計画による拠点集約、余剰空間資源活用の公共空間化
拠点間連携による都市機能充実、歴史・文化・自然の地域価値整備

提言：都市・地域再生への公共FM戦略の方向性一覧

視 点	都市・地域戦略(レジリエンス&サステナビリティ)	PRE戦略
経済	地域経済の自立化推進 ・地域資源・地域産業の再評価と地産地消 & 域外輸出 & 観光開発 ・水・食料・エネルギーの自給率向上	・再生エネルギー拠点 ・地産地消NWと拠点 ・情報発信
環境	安全安心と地球環境対応 ・地形特性と災害回避／・事前復興計画と都市空間評価 ・地域の省エネルギー&資源循環(土地利用と都市施設の再配置)	・3R関連施設集約 ・公共施設防災拠点化 ・地形に基づく土地利用
インフラ	新たなインフラ系構築とコンパクト化 ・エネルギー&資源循環インフラ+都市環境インフラ(グリーンインフラ) ・公共交通インフラ+ICTによる情報インフラ	・インフラ整備長期計画 ・都市環境インフラ整備 ・拠点とインフラNW
ガバナンス	公民連携とエリアマネジメント⇔政策決定への住民参加 ・空間資源(土地・建物・自然)活用とまちづくり ・コンパクトシティづくりへの公民連携と複合拠点整備(痛みを伴う選択肢)	・公民連携の推進 ・施設所管の流動化 ・統廃合と複合化 ・まちづくりと連携
社会	女性・高齢者の社会参加とまちづくりでコミュニティ再生 ・住民主体による事前復興活動&まちづくり活動によるコミュニティ再生 ・地域交流と地域連携を促進する拠点整備	・地域の健康経営拠点 ・コミュニティ拠点と防災 ・住民主体の拠点運営
アメニティ	都市機能の集積と多様な交流機会 ・多様性複合性のある拠点(教育・文化・芸術・娯楽・商業・医療 等)形成 ・歴史・文化・自然等を活用したまちづくり	・立地適正化計画促進 ・公民連携と複合拠点 ・都市空間整備

ご清聴ありがとうございました！

JFMA FM戦略企画研究部会