令和元年度地域づくり海外調査研究事業調査報告書

不動産ストック活用による
民間主導・行政支援のエリア再生

調査地：ドイツ連邦共和国

調査日：令和元年１２月８日～１６日

一般財団法人地域活性化センター

振興部　情報・広報グループ　白川　徹

報告書概要

振興部　情報・広報グループ　白川　徹

調査テーマ

「不動産ストック活用による民間主導・行政支援のエリア再生」

調査の目的

生駒市における今後のまちづくりの参考とするため、「民間主導・行政支援のまちづくり」と「不動産ストック活用によるエリア再生」の２つの切り口から都市再生に成功しているドイツ・ライプツィヒ市の取組を調査し、日本でも近年注目されているリノベーションまちづくりとの共通点や相違点を明らかにする。

また、ライプツィヒ市における民間主導のエリア再生事業が周辺エリアに与えた影響（人口増加や雇用創出、地価上昇など）を調査するとともに、それらを実現するに至った背景や過程、事業組織・運営スキーム等を学ぶ。

調査結果のまとめ

ライプツィヒ市のエリア再生が成功した背景には、衰退するまちに対して行政を頼るのではなく、「自分たちのまちは自分たちでつくる」という市民の意識があったと感じた。また、市の都市計画策定に際して市民とのコミュニケーションを重視し、プロセスを積極的に可視化して共有する行政の姿勢も印象的であった。

さらに、ライプツィヒ市における民間主導のエリア再生と日本のリノベーションまちづくりの共通点としては、まちの不動産所有者の意識改革が重要な鍵となることがあげられ、他方、相違点は仲介組織の役割と活動内容であった。

提案

調査結果を踏まえ、以下の３点を提案する。

①地域参画プロモーションの更なる推進

市民の熱量がない状態で制度を導入しても、まちづくりの担い手は現れない。担い手となる市民の地域に対する想いを醸成するため、シティプロモーションを進める。

②不動産所有者の意識改革

まちに有益であっても、不動産所有者の同意を得ることなくエリア再生を進めることは不可能である。公民双方の不動産所有者の意識改革から始めていく。

③民間自立型空き家仲介組織の育成

既存のを活用し、自立的な経営を行う空き家仲介組織を地域の中で育成するための勉強会を実施する。

目次

1. 調査の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ1
（1）はじめに
（2）リノベーションまちづくり

2. 生駒市について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ2
（1）生駒市の現状
（2）生駒市の目指すべきまちづくり
（3）生駒市の空き家対策

3. 調査地の選定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ5

4. ライプツィヒ市のトップダウンのエリア再生について・・・・・Ｐ5
（1）90 年代の衰退と空き家問題
（2）ライプツィヒ市の取組

5. ライプツィヒ市のボトムアップのエリア再生について・・・・・Ｐ7
（1）ハウスハルテンの取組
（2）日本の家（Das Japanische Haus）について
（3）取組の成果

6. まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ11

7. おわりに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ13

1　調査の背景

（1）はじめに

現在、多くの自治体では人口減少に伴い、中心市街地の空洞化、増え続ける空き家、コミュニティ崩壊など様々な問題に直面している。また、全国の自治体で利用されなくなった公共施設が増える中で、遊休不動産のリノベーションが至るところで行われているが、個別のリノベーションだけでは、まちの変化は期待できない。

さらに、全国の自治体の多くが深刻な財政危機に直面する中、従来の補助金等を活用した行政主導による地域再生は望むことはできず、民間主導の自立型地域再生を進める必要がある。

そのような状況の中、増加を続ける遊休化不動産という空間資源を活用して、都市・地域経営課題の解決を目指す「リノベーションまちづくり」が注目されており、全国各地で市民グループ、民間企業、商業者、不動産所有者、大学関係者などによる民間主導のまちづくりが進められている。

（2）リノベーションまちづくり

リノベーションまちづくりとは、まちが抱える都市・地域経営課題の解決により、地域を再生させるため、民間のまちづくり会社が遊休不動産をリノベーションによって再生することで都市型産業を誘致し、新しいまちのコンテンツを生み出し、雇用などを創出する取組である。すなわち、今あるものを使って、停滞・衰退しているまちに変化を生み出す取組のことである。

▲リノベーションまちづくりの構図

ここでのポイントは、遊休化した不動産の所有者と地域でビジネスを始めたい人をつなぐ役割を担う「家守会社」という民間自立型のまちづくり会社が中心となって事業を行うことである。従来のまちづくりは行政主導で行われてきたが、リノベーションまちづくりは民間主導の小さなリノベーションプロジェクトから始まる。もちろん民間主導だからと言って、民間だけに任せるのではなく、行政もバックアップ・サポートをすることもある。

従来型の行政主導による事業が、マーケティング力とマネジメント力が発揮される民間主導の事業に置き換えられていくことにより、採算性の悪い事業が淘汰される。マーケティング力とは、現在および将来において人々が求めるものは何かを峻別する力である。また、マネジメント力とは将来に向けてフレキシブルに事業を組み立て、人を動かし、総合

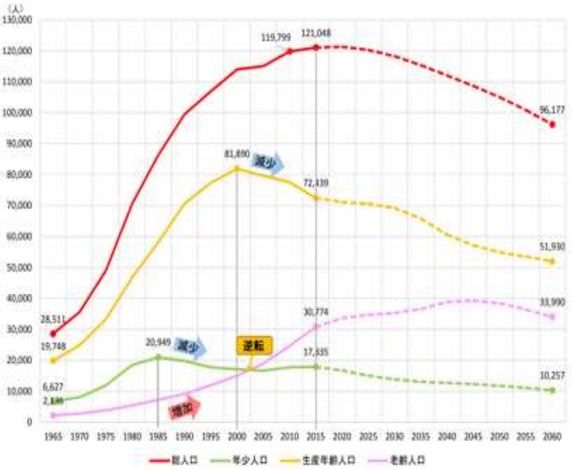
的に事業を推進する力であり、黒字経営を継続する能力である。さらに、行政主導で行うよりもはるかにスピード感と柔軟性を持った事業展開が可能になることも大きな違いである。

近年、このような民間主導によるエリア再生事業が北九州市小倉地区や東京都豊島区など日本各地で広がりを見せている。

2　生駒市について

（1）生駒市の現状

筆者の派遣元である奈良県生駒市の人口は、2013 年の 121,331 人をピークにほぼ横ばいの状況が続いているが、「生駒市人口ビジョン」(2015 年 12 月策定)では、2020 年以降、緩やかに減少していくと予想されている。生駒市では高度経済成長期に転入が進み急激に人口が増加したために、高齢化が一気に進んでいる。そうした中で、いわゆる「ベッドタウン」から脱却し、「地域の中で多様な活動が生まれる都市」として生き残るための方策が求められており、その一環として空き家対策を住宅政策の中心に位置づけ、生駒市の特徴に合った対策を検討し、実施する必要がある。



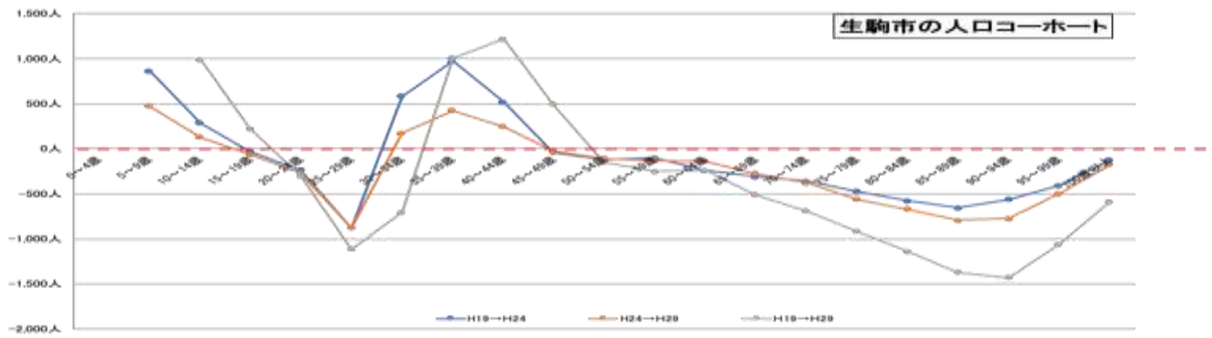
▲生駒市の年齢 3 区分別人口の推移と予測
出典：生駒市人口ビジョン

（2）生駒市の目指すべきまちづくり

生駒市の目指すべき姿を考察するため、以下の分析を行った。

①人口コーホート分析

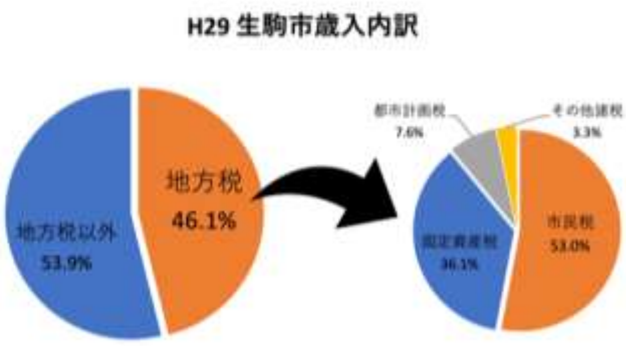
過去 10 年 (2007 年-2017 年) の年代別の人口動態をみると、20-34 歳が減少する一方で、0-15 歳、35-45 歳が増加していることから、市内に進学先や就職先が少ないため一度は転出が起こるが、現在でもベッドタウンとして働き盛りの世代を引き寄せていることが窺える。



▲生駒市の人口コーホート
出典：生駒市のデータを基に筆者作成

②歳入構造の分析

歳入額全体に対して自主財源である地方税の占める割合が 46.1％と全国市平均の 32.4％を上回っているのは評価できる。ただし、その理由は市民税が 53.0％と全国平均（45.0％）よりも大幅に高いことにあり、逆にみれば人口減少の影響を強く受ける構造とも言える。人口減少の影響を受けにくい固定資産税の維持・増加が重要となる所以である。



▲生駒市の歳入内訳
出典：生駒市のデータを基に筆者作成

③RESAS による地域経済循環分析

中心駅である生駒駅から商業集積のある大阪都心部へのアクセスが約 20 分と非常に良いため、市民が地元で消費しない傾向が強く、地域内経済循環率が 57.6％と全国最低水準となっており、外から稼いだ所得を地域内に循環させることが課題となっている。

▲生駒市の地域経済循環図　出典：RESAS

以上のことから、生駒市の目指すべき姿を、20～40 代をターゲットとした「自分たちで能動的に暮らしをつくり、生産（仕事）と消費（暮らし）が地域の中で循環するまち」に

定め、地域の中で多様な活動が生まれる仕組みを整えることでエリアの価値を高め、安定的な自主財源を確保することを目標とする。

(3) 生駒市の空き家対策

生駒市では他市に先駆け 2013 年に「生駒市空き家等の適正管理に関する条例」(以下「空き家条例」という。)を制定、施行し、老朽化した空き家の所有者に対して助言・指導を継続的に行ってきた。空き家セミナーや相談会には毎回多数の参加者が訪れるなど、空き家問題に対する認識も年々高まっている。

平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）によると、奈良県の空き家率 13.7%に対し、生駒市の空き家率は 9.9%と、県平均を下回っている。しかし、1970 年代に転入が急増した子育て世帯が後期高齢者となる 5 ～10 年後には空き家の急増が予測されている。そこで、所有者に適切な維持管理を継続して促すなど、管理不全な状態の空き家の発生を予防するとともに、地域の特性や流通状況を踏まえた空き家の有効活用に重点を置いた対策として、2018 年には「生駒市空家等対策計画」を策定している。

地域	総住宅数(戸)	空き家(戸)					空き家率(%)	空き家(その他の住宅)率(%)
		総数	内訳					
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
全国	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5	5.3
奈良県	615,000	84,500	3,000	35,100	3,700	42,700	13.7	6.9
生駒市	51,120	5,060	360	1,350	190	3,170	9.9	6.2

出典:2013 年住宅・土地統計調査
・住宅・土地統計調査は抽出調査のため合計数値が合わない場合がある。

▲全国、奈良県、生駒市の空き家率等

その一環で、同年に宅建士や建築士など 7 つの職種の不動産流通に関わる専門家からなる「いこま空き家流通促進プラットホーム」を設立し、「どこに相談していいのかわからない」「相談したいけど受付けてもらえなかった」など、様々な不安を抱える空き家所有者に専門家が寄り添い、一つ一つの物件に対してオーダーメイドで対応方針を提案する事業を開始した。設立からの 1 年間で空き家期間が平均 13 年となる空き家 36 件を取り扱い、そのうち 9 件が売買または賃貸借契約に至っている。

これら既存の空き家対策も先進的な取組ではあるが、空き家数の削減という単発的な効果はみられるが、地域課題の解決に対しては十分とは言えない。生駒市で、今後急増が見込まれる空き家を負の遺産としてではなく、地域に変化を生み出す様々な活動の場と捉え直し、その活用を地域の課題解決につなげていくという視点が必要である。

本市の今後の目標でもある地域の中で多様な活動が生まれる都市として生き残るために、今あるものを使ってまちに変化を生む手法としてリノベーションまちづくりを導入すべきではないか。

そこで、生駒市の今後のまちづくりのあり方への示唆を得ることを目的に、海外におけ

る不動産ストック活用による民間主導のエリア再生の事例を調査することとした。

3　調査地の選定

民間主導・行政支援のエリア再生に関する調査地として、先進事例がみられるドイツのザクセン州ライプツィヒ市を選定した。同市は、首都ベルリンから約 120 km南西の中部ドイツに位置し、旧東ドイツ地域ではベルリンに次ぐ人口約 59 万人（2018 年 12 月 31 日現在）の商工業都市である。

ライプツィヒ市には、「英雄都市」と「縮小都市」という 2 つの呼び名がある。ベルリンの壁崩壊前の 1989 年 10 月、同市で 8 万人のデモが行われた。当時のゴルバチョフ政権はデモに介入せず、旧東ドイツ政府もその動きを弾圧しなかったため、その動向を見て、他都市のデモが続いた。それが最終的にはベルリンの 100 万人デモとなり、ドイツ再統一につながっていった。つまり、ドイツ再統一のきっかけを作った都市ということで「英雄都市」と言われている。その歴史的背景は今でも市民に根付いており、自分たちの生活は自分たちでつくるという市民意識につながっている。

しかし、ドイツ再統一後は競争力のない旧国営企業が次々に倒産し、雇用人口の 8 割近くが消滅した。10 年間で約 10 万人の人口が流出したことで、空き家が急増し、「縮小都市」の典型となった。

そのような状況の中、行政や企業による投資が期待できない市内の衰退地区において、東ドイツ時代に市民活動を行なっていた人々が中心となり、エリア再生活動を展開した。市の都市再生・住宅整備局も、これらの民間主導の活動を戦略的に支援し、政策に取り入れた。その結果、現在では良好な住環境と手頃な家賃によって若者や移民が急増し、ドイツの主要都市の中で人口増加率が最も高い。

以上を踏まえ、ライプツィヒ市における民間主導のエリア再生事業が周辺エリアに与えた影響のほか、それらを実現するに至った背景や過程、事業組織・運営スキーム等を調査することで、成熟都市における持続的なまちづくりの方向性が見えてくるのではないかと考えた。そこで、同市の都市計画を担当する都市再生・住宅整備局と、ハウスハルンのプログラムを活用して地域活動を行う非営利団体「日本の家（Das Japanische Haus）」を調査先とした。

4　ライプツィヒ市の行政主導のエリア再生について

ライプツィヒ市における都市計画の変遷やまちに関する様々なデータについて、都市再生・住宅整備局の Ulrich Tietz-Reichstein 氏に話を聞いた。

（1）90 年代の衰退と空き家問題

ライプツィヒ市は、1870 年の普仏戦争の勝利後に出版・紡績などの産業集積が進み、人口が増加した。旧市街地に工場、公共施設、住宅が開発され、インナーシティを形成した。

第二次世界大戦後、共産主義陣営に組み込まれると、国策でベルリンや新産業都市に投資が集中したため、市の人口は徐々に減少していった。1990 年にドイツが再統一されると、西側諸国の企業との競争に敗れた旧国営企業が次々に倒産し、約 9 万人の職が失われた。労働者は仕事を求めて他都市へ流出し、失業率は約 30%に達した。1990 年に 53 万人あった人口は 10 年間で約 10 万人減少し、1999 年には 43 万人台にまで落ち込んだ。

急激な人口減少で深刻化したのが空き家問題であった。1990 年代初頭の空き家数は約 25 千軒であったが、90 年代末には約 63 千軒にまで増え、空き家率は市全体で 20%以上、地区によっては 50%に上った。住宅需要の減少により、改修される見込みのない建物が朽ちて行った。まちなかに廃墟が増えることでますます地区のイメージが悪化し、さらに人口減少が加速するという悪循環が起きた。

（2）ライプツィヒ市の取組

悪循環を断ち切るため、市は「住宅の選択と集中」「企業誘致による経済活性化」という 2 本柱を掲げ、行政主導の都市政策を展開した。

工場跡や空き家を計画的に取り壊して、緑地として整備し、それらの緑地空間のネットワークを形成することで住環境の向上を図る「緑のネットワーク」というコンセプトを掲げた。そして、1996 年には管理されていない空き家の取り壊しを進めるため、「利用承諾制度」と呼ばれる独自のプログラムを策定した。これは、土地所有者と行政が協定を締結し、一定期間（通常は 15 年契約）、公共的な用途に土地を利用する仕組みである。土地所有者側のメリットとしては、敷地の整備（建物の撤去及び公共空間整備）を原則行政が行うことに加え、固定資産税等が免除されるなど税制上の優遇措置、契約終了後の自由な土地利用などが挙げられる。一方、行政としては空き家の解消と緑地空間の創出により、生活の質を高め都市のイメージを向上させることができるなど、双方にとってメリットのある政策であった。

さらに、2002 年からは、連邦政府と州の都市開発助成金「都市改造・東」を用いて、経済的価値のない建物の取り壊しを進めた。不動産所有者に対して、延床 1 ㎡あたり 60～70 ユーロ（8000 円程度）の取り壊し費用を助成して住宅の供給過多を是正し、健全な住宅マーケットを取り戻そうとした。

これらの取組により、2013 年までに約 13 千戸の住宅が取り壊された。そのうちの約 3 割は第二次世界大戦前に建築された歴史的な建物であったという。2000 年に市全体で約 20%に上った空き家率は、2016 年には約 8%にまで低下した。

一方、企業誘致による経済活性化については、空港や鉄道、高速道路（アウトバーン）といったライプツィヒ市の交通条件の良さを背景に、ポルシェ（1999 年）、BMW（2001 年）、DHL（2005 年）、Amazon（2006 年）など大企業の誘致に成功している。その結果、人口は 2018 年末時点で約 59 万人にまで回復しており、2030 年には 72 万人台まで増加するとの予測もある。

このように、2000 年以降のハード面の「縮小都市計画」は大きな成果を挙げたが、その一方で、ソフト面の課題が残っている。2000 年代後半からは安い家賃に惹かれてロシア、アラブ、ベトナムなどからの移民や難民が主にライプツィッヒ市東地区に集まるようになった。彼らは独自の生活文化や宗教を持つため、従前からの市民との間でトラブルが多く、社会保障を受けている人の割合も高い。今後は、彼らの自立と社会的融合が重要なテーマとなっている。

▲都市模型を使って説明を受ける様子

▲ライプツィヒ市都市再生・住宅整備局の Ulrich Tietz-Reichstein 氏（左から二人目）

5　ライプツィヒ市における民間主導のエリア再生について

(1) ハウスハルテンの取組

前述のように、空き家を取り壊すことで住環境の向上と健全な不動産マーケットの回復を目指した行政主導の都市政策に対し、歴史ある建物が取り壊されていくことに危機感を抱いた市民グループが中心となり、市内の空き家の再生を目的として所有者と利用者の仲介を行う団体「ハウスハルテン」が立ち上げられた。

▲「家守の家」の仕組み

建築家や学生、有志の市職員などで構成されるハウスハルテンの最大の特徴は、「使用による保全」をコンセプトとしていることである。

2005年に始まり、ハウスハルテンを代表するプログラムである「家守の家」は、原則無償かつ5～10年の期限付きで空き家の所有者に物件を提供してもらい、利用希望者に貸し出す暫定利用のシステムである。通常の賃貸借ではなく使用貸借契約となるため、建物が損害を受けた場合には利用者が修繕責任を負う。

そのため、所有者は建物を利用してもらうことで物件の維持管理費用の負担を免れ、不法侵入や落書き等の防止にもなる。建物の維持管理と固定資産税の負担を抱える所有者にとっては、家賃収入がなくとも暫定的に無償で物件の維持管理ができるメリットは大きい。暫定利用なので、期限終了後に不動産市況が上がっていれば、建物の改修や売却を考えることもできる。

一方、利用者にとっては、家賃負担がないうえに、多くの物件では原状回復義務がないため、自由に自分たちの活動や生活に使える空間を得ることができる。また、ハウスハルテンが補修や改修に必要な工具の貸し出しや空間づくりのアドバイスも行ってくれる。

このように所有者と利用者双方にメリットがあるハウスハルテンは、市内全域に広まり、2016年までに58軒の空き家が再生された。取扱物件が増えるにつれ、ハウスハルテンが仲介する物件は様々な活動の拠点となり、新たな移民がドイツ社会に馴染むための手助けなど社会的活動の拠点にもなっている。ハウスハルテンの仲介を示す外壁に掲げられた黄色い垂れ幕は、地区再生の拠点を示す目印として認識されている。

こうして「歴史的価値のある空き家を崩壊から守る」ことを目的として始まったハウスハルテンは、その後「地区再生に寄与する市民の公益的な活動の拠点づくりを支援する」という新たな役割を得ることになったのである。

(2) 日本の家(Das Japanische Haus)について

次に、ハウスハルテンの「家守の家」を活用し、日本人により運営される非営利団体「日本の家(Das Japanische Haus)」で活動する日本人３名に同団体の取組や、活動地区の様子などを聞いた。

日本の家は、2011年に当時ドレスデン工科大学の学生であった大谷悠氏と、ライプツィヒ市で建築家として活躍していたミンクス典子氏により設立された。設立当初は、市内の北部にある広さ120㎡という大きな地上階部分の家守の家を無償で借り、ハウスハルテン

から空間づくりのほか広報などの活動キックオフに必要なサポートを受けることができた。しかしながら、空間が大きく冬の暖房費が嵩むこともあって、2012 年からはハウスハルテンの仲介ではなく偶然にみつけた空き家を独自に借り受け、セルフリノベーションで修復して、活動拠点にしている。

現在の主な活動は、2014 年の春から毎週土曜日の夜に開催している「ごはんの会」である。これは、行政サービスでも商業サービスでもなく、友人と自宅で料理と食事をする延長線上のような活動で予約の必要もない。毎回 16 時頃から人が集まり始め、世界各国の料理をみんなで協力して作る。作る量は、1 回につき 80〜100 人分である。お酒は有料だが、食事は「投げ銭制」で、お金の有る人のみが払う仕組みとなっている。誰もが気軽に参加できる集まりとすることで、年齢、国籍、宗教、経済事情といった背景を超えた交流の機会となっている。

設立メンバーの大谷氏は著書の中で、「カネもコネもなかった我々が活動を始められたのは、まさにハウスハルテンのおかげだった。このような非営利の文化的・社会的活動にとって、家賃の不要なハウスハルテンの物件は活動拠点として最適なのだ」と語る。

▲取材の様子

▲「ごはんの会」の様子

（3）取組の成果

以前は注目されなかった市内の衰退地区にハウスハルテンの物件ができ、新たな文化の創造や地域問題の解決に挑むような活動が行われ始めると、地区のイメージが変化し、都市としての魅力が増すとともに、エリアの価値が上がる。現在のライプツィヒ市では不動産市場も活性化しており、2010 年に比べて、家賃は約 10%、地価は 3 倍以上に上昇している。

このような成果について、リノベーションまちづくりの第一人者である都市・地域再生プロデューサーの清水義次氏は「敷地に価値なし、エリアに価値あり」という言葉を用い

て、敷地至上主義を捨て、エリア全体の価値向上に取り組む重要性を説く。また、北九州市でリノベーションまちづくりを実践する株式会社北九州家守舎代表取締役の嶋田洋平氏は「エリアの価値が高ければ、不動産の価値も高くなる。だからこそ、エリアの価値をどうやって高めていくか、ということがすごく大事なのだ」と語る。

都市計画による空き家の取り壊しや緑地整備が行政主導型の地域再生手法だとしたら、ハウスハルテンが示すものは、市民の能動的な文化的・社会的活動を空間提供という形でバックアップする民間主導型の手法といえる。市としても空き家を減らし、地区のイメージを改善するハウスハルテンの活動は渡りに船である。市民活動のベースとなる「自由な空間」こそがライプツィヒの都市再生の鍵となると認識した市は、2000 年代中盤から「ライプツィヒの自由」という都市コンセプトを掲げ、市民が主体的にまちづくりに関わることができる制度や環境整備を進めていった。

また、市は、2019 年 4 月に都市計画に関する市民参画の窓口を新たに開設した。そこには職員が常駐し、様々な情報が定期的に配信される。ガラス張りで気軽に入れる空間となっており、市民はここでまちづくりについて意見や要望を述べることができる。さらに、まちづくりに関するワークショップや市との意見交換会なども開催されるなど、まさに市民と行政をつなぐ場として機能している。

▲新しく開設した市役所の様子

6　まとめ

今回の調査を通じて、ライプツィヒ市の都市再生が成功したのは、衰退するまちに対して行政を頼るのではなく「自分たちのまちは自分たちでつくる」という市民の意識があったことが大きな要因であると感じた。どのような素晴らしい制度があったとしても、自発的に行動を起こす市民の熱量がなければ、まちに変化は生まれない。また、市の都市計画策定に際して市民とのコミュニケーションを重視し、プロセスを積極的に可視化して共有する行政の姿勢も印象的であった。これらは、今後の日本のまちづくりにも大いに参考になる。

さらに、日本のリノベーションまちづくりとの共通点や相違点も明らかになった。

共通点としては、まちの不動産所有者の意識改革が何よりも重要な鍵となることである。日本とライプツィヒのどちらの取組についても、まちの不動産所有者にとってメリットのある仕組みとすることで、活用できる物件数を伸ばしている。

相違点については、仲介組織の役割である。日本のリノベーションまちづくりにおいて

は、不動産所有者とそれを活用したい事業者を仲介する民間の家守会社が、まちの再生に必要なコンテンツを考え、テナントを予め規定して不動産のリノベーションをし、まちに変化を生み出していく。つまり、家守会社がエリアマネジメントやデベロッパーとしての機能も備えている。そして、物件の家賃は有料で、家守会社が一定の家賃収入を得ることで自立的な経営ができる仕組みとなっている。

一方、ライプツィヒ市の仲介組織であるハウスハルテンが運営する家守の家では、物件の仲介と活用の支援は行うが、実際にリノベーションを行うのは利用者である。まちに必要なコンテンツやコンセプトを考えるというプロセスも、含まれていない。他方、利用者にとっては原則家賃負担がないため、利用のハードルが低く、市民の自発的で自由な活動の拠点となっていた。

以上の考察を踏まえ、生駒市の今後のまちづくりについて、以下の 3 点を提言したい。

①地域参画プロモーションの更なる推進

生駒市においては、2016 年 4 月に「いこまの魅力創造課」というシティプロモーション担当の部署を設け、都市ブランドの向上と、積極的にまちに関わりまちの魅力を高めたいと思う市民を増やすことに取り組んできた。「人と人、人とまちが出会う場をつくること」、「まちを語る人や魅力をつくる人を可視化し、仲間になって感化された人自身も一歩を踏み出すようなサイクルをつくること」、「それを発信すること」の３つに軸足を置き、「楽しい」「おもしろい」という感情を優先した場をつくり、地域への想いを育むことに取り組んできた。事業評価が難しく、行政としては取り扱いにくい分野であるが、その積み重ねこそが市民活動や地域での起業の「種」になる。

繰り返すが、市民の熱量がない状態で制度だけを導入しても、担い手は現れない。生駒市は 2020 年 4 月の組織改編で、「いこまの魅力創造課」の廃止を決めたが、知名度獲得のための単なる PR ではなく、まちに関心を持ち、まちづくりに参画してくれる市民を増やすための取組として、今後もシティプロモーションを続けていくことが重要である。そのためには、全ての市職員が認識を共有することから始める必要があることから、毎年行われる新規採用職員研修や管理職研修等において生駒市におけるシティプロモーションのあり方を伝えることを提案する。

②不動産所有者の意識改革

不動産ストック活用によるまちづくりにおける最終的な意思決定者は、民間であれ公共であれ不動産所有者である。まちに有益であっても、不動産所有者の同意を得ることなく事業を行うことはできない。一方で、所有者が遊休化した資産を放置すれば、まちは衰退していく。

民間の不動産所有者の意識改革には、遊休化している資産をまちのために活用すること

に対するモチベーションが重要となる。そのためには、不動産の価値は個別の敷地だけで成立しているのではなく、敷地を囲むエリアとしての価値を有すること、不動産の価値とまちづくりは正比例の関係にあること、を啓発する必要がある。

また、民間ばかりではなく、行政も主要な不動産所有者であるという認識も必要である。行政が所有する道路、公園、公共施設の面積が占める割合は、特に街の中心部では極めて高い。これらの公共空間の管理を担う職員がプレイスメイキングについての見識を高め、そのストックをまちの魅力づくりのために活用するという視点を持つための研修を行うことを提案する。

③民間自立型空き家仲介組織の育成

実際に活動の担い手となる市民の熱量と、まちづくりに志を持つ不動産所有者が増えれば、次に必要となるのはその両者をつなぐ仲介組織である。ライプツィヒにおける民間主導のエリア再生を牽引したのも、ハウスハルテンという民間自立型の空き家仲介組織であった。

そこで、既存の「いこま空き家流通促進プラットホーム」を中心として、近隣の大学や志を持つ不動産所有者等を加え、不動産ストックを活用して地域課題の解決を図る民間自立型の空き家仲介組織を創出するための勉強会を提案したい。

上記プラットホームには思いを持って参加する事業者も多くいる。そうしたまちづくりのプレーヤーと不動産所有者がフラットに繋がり、地域経営課題を分析し、それらを解決する企画の立案や具体的な施策を検討し、議論を重ねることにより、周辺エリアの魅力・価値を高める事業プランを練り上げていくプロセスを通じて、一つでも多くの民間自立型空き家仲介組織を地域の中に生み出していくことが重要である。

7　おわりに

今回、海外調査研究事業という貴重な学びの機会を提供してくださった派遣元の生駒市と一般財団法人地域活性化センターに対して感謝を申し上げる。また、ライプツィヒ市の都市計画について様々なデータとともにお話いただいた Ulrich Tietz-Reichstein 氏や東地区での活動や現在の状況についてお話いただいた日本の家のスタッフの皆様、細やかな気配りで視察を実りあるものにしてくださった現地通訳のヘンケル敦子氏ほか、調査にご協力いただいたすべての皆様にお礼を申し上げて結びとする。

【参考文献・資料】

○清水　義次『リノベーションまちづくり　不動産事業でまちを再生する方法』学芸出版社、2014 年

○嶋田　洋平『欲しい暮らしは自分でつくる　ぼくらのリノベーションまちづくり』日経BP 社、2015 年
○馬場　正尊、中江　研、加藤　優一　編著『CREATIVE LOCAL：エリアリノベーション海外編』学芸出版社、2017 年
○生駒市都市整備部都市計画課住宅政策室『生駒市空家等対策計画』
〈https://www.city.ikoma.lg.jp/0000012413.html〉
○生駒市都市整備部都市計画課住宅政策室『いこま空き家流通促進プラットホーム』
〈https://www.city.ikoma.lg.jp/0000013956.html〉
○日本の家（Das Japanische Haus e.V.）ホームページ
〈https://djh-leipzig.de/ja/〉