

目 次

はじめに	1
． 第3回メイヤーズ・フォーラム・イン・ジャパンの概要	2
． 第3回メイヤーズ・フォーラム・イン・ジャパン議事概要	3
． 資料編	29
1. 当日プログラム	30
2. 中山弘子氏(新宿区長)報告資料	34
3. 森博幸氏(鹿児島市長)報告資料	42
4. 岩本康男氏(前大阪市計画調整局長)報告資料	53
5. ニーセン・キャスディン氏(前マイアミ・ビーチ市長)報告資料	71
6. リチャード・ロザン氏(ULI社長)報告資料	95
7. 東洋大学大学院経済学研究科「公民連携専攻」関連資料	128
． (参考)日本政策投資銀行の安全・安心まちづくりへの取組	130

はじめに

去る7月7日、日本政策投資銀行と米国の非営利シンクタンクであるアーバン・ランド・インスティテュート（ULI）の主催により、日米の自治体首長等が都市・地域開発の課題と解決策等についてディスカッションを行うメイヤーズ・フォーラム・イン・ジャパンを開催致しました。本レポートは、当該フォーラムの議事内容について報告するものです。

第3回目となる本年は、「安全・安心まちづくり」をテーマとして採り上げました。ゲストパネラーには、米国側から、前マイアミ・ビーチ市長としてサウスビーチの再生に主導的に取り組まれたニーセン・キャスディン氏、かつてニューヨーク市においてタイムズスクエア再生の現場で指揮を執られたリチャード・ロザン氏をお招きし、日本側は歌舞伎町の再生に積極的に取り組まれている中山弘子新宿区長をはじめ森博幸鹿児島市長、岩本康男前大阪市計画調整局長のほか、特別ゲストとして塩川正十郎東洋大学総長（前財務大臣）にご参加頂きました。

日本側ゲストからは、各自治体における犯罪対策等への取り組み状況や今後のまちづくりに向けた課題等の説明が行われ、米国側ゲストからは、地域の再生にあたりどのような公民連携手法を用いることが有効であったのか、またその結果どのように安全・安心かつ経済的活力のある地域を実現することができたのか等について、マイアミ・ビーチ市やニューヨーク市の成功事例をもとにした紹介がありました。その後、弊行の根本地域企画部長も加わりコーディネーターのサム・タブチULI特別顧問のリードで、今後日本でも安全・安心で活力あるまちづくりを実現するための方策等について、会場の公民関係者も交えた有益な意見交換が行われました。また、フォーラムの冒頭には、塩川東洋大学総長より、同大学の公民連携専攻大学院構想について紹介頂きました。

ご案内の通り、現在日本全国の地域で、企業の本社移転・リストラ、人口減少等に伴い、空きビル・空き室が大量に発生しています。日本政策投資銀行では、これを放置すると安全や安心が脅かされ経済活動にも支障が出てくるという危機意識を持ち、空きビルや空き室をスモールオフィス等に用途転換して起業家や個人事業者を入れ、地域を支える新しい産業を興そうという試みを、各種情報面や金融面の支援により実践してきているところです（「SOHOコンバージョン支援センター」、http://www.dbj.go.jp/japanese/release/re12005/0426_local.html）。既に東京の千代田区、世田谷区で実際のプロジェクトも立ち上がっています。また、折しも先般6月28日、国の犯罪対策閣僚会議・都市再生本部合同会議で安全・安心なまちづくりの推進に向けた施策の決定がなされ、この中で、繁華街等における空室を活用して防犯対策とまちづくりの連携を図るため、政府系金融機関を活用することとされたところです。

このような状況の中、今回のフォーラムはまさに時宜を得たテーマとなり、会場を訪れた安全・安心なまちづくりに取り組む国や地域の関係当事者も、ゲストの説明やディスカッションの内容に熱心に耳を傾けていました。

日本政策投資銀行では、今後も「SOHOコンバージョン支援センター」の機能の活用等を通じ、各種情報提供や、プロジェクト及び資金調達の相談業務を行うことにより、全国各地における安全・安心なまちづくりを支援していく予定です。

平成17年12月
日本政策投資銀行 地域企画部
（担当：足立慎一郎、森隆太郎）

． 第3回メイヤーズ・フォーラム・イン・ジャパンの概要

- 1．日 時 平成 17 年 7 月 7 日(木) 13 時 30 分～17 時
- 2．場 所 日本政策投資銀行本店 8 階会議室（東京都千代田区大手町 1-9-1）
同時通訳付
- 3．主催および後援
【主催】ULI、日本政策投資銀行 【共催】学校法人東洋大学
【後援】社団法人日本プロジェクト産業協議会、財団法人都市みらい推進機構、
財団法人日本経済研究所、三井不動産株式会社、三菱地所株式会社、
森ビル株式会社、大和ハウス工業株式会社
- 4．テーマ 『安全・安心まちづくり』
- 5．ゲスト（ラストネーム・アルファベット順）
岩本康男氏（前大阪市計画調整局長、大阪外環状鉄道(株)社長）
ニーセン・キャスディン氏（前マイアミ・ビーチ市長、弁護士）
森博幸氏（鹿児島市長）
中山弘子氏（新宿区長）
リチャード・ロザン氏（ULI 社長、元ニューヨーク市開発協会社長）
<特別ゲスト> 塩川正十郎氏（東洋大学総長、前財務大臣）
- 6．参加者 約 100 名
- 7．プログラム
13:30 - 13:45 開会及び挨拶
リチャード・ロザン氏（ULI 社長）
塩川正十郎氏（東洋大学総長、前財務大臣）
小村武（日本政策投資銀行総裁）
13:45 - 13:55 開会宣言及びパネラー紹介
サム・タブチ氏（ULI 特別顧問）
13:55 - 14:45 日本側パネラーによる報告
中山弘子氏（新宿区長）
“歌舞伎町ルネッサンスの推進”
森博幸氏（鹿児島市長）
“鹿児島市の安心安全なまちづくり”
岩本康男氏（前大阪市計画調整局長）
“大阪における安全・安心まちづくり”
14:55 - 15:50 米国側パネラーによる報告
ニーセン・キャスディン氏（前マイアミ・ビーチ市長）
“Creating Value: The Miami Beach Story”
リチャード・ロザン氏（ULI 社長）
“Times Square / Manhattan Rebirth”
15:55 - 17:00 ディスカッション
コーディネーター サム・タブチ氏（ULI 特別顧問）
パネラー 上記報告者（日本側 3 名、米国側 2 名）
根本祐二（日本政策投資銀行地域企画部長）
17:00 - 18:00 レセプション

・第3回メイヤーズ・フォーラム・イン・ジャパン 議事概要

～安全・安心まちづくり～

【共催者代表挨拶 概要】 東洋大学 総長 塩川正十郎氏

以前、都市開発問題について思案していたところ、日本政策投資銀行（以下、政策銀行）より Urban Land Institute（以下、ULI）の紹介を受け、アメリカの都市開発の実例を参考とさせていただいた経緯がある。また、政策銀行が公民連携（PPP）による都市開発に非常に大きな関心を持っていたことが、PPPに関する同行と本学との連携、研究の契機となっている。それを受け、東洋大学は来年4月に大学院内に公民連携専攻を設け、PPP講座を開設することにした。



そもそも政策銀行は、日本の経済の今日の基礎を築いてきた立役者の一人である。政府が1960年から所得倍増計画を実施し、今日の日本経済の繁栄を築いてきたが、その間終始一貫して時代時代の政策に沿って日本の産業基盤となる企業並びに機関に対する融資を実行してきている。PPPによる都市開発はまさに、現在日本が抱えている最大の政治課題の解決に直結しているものだと思う。そのような状況下、東洋大学が政策銀行の協力も得てPPP講座を開設することは大いに意義あることだと自負している。

当フォーラムは本年度で3回目となるが、各地域の実例を参考に、フォーラムがより豊かで均衡ある国土の発展を担う基盤となって頂くように期待している。

【主催者挨拶 概要】 日本政策投資銀行 総裁 小村武

塩川東洋大学総長の話にもあったように、PPPは今後大変重要な仕事になってくる。東洋大学の公民連携講座開設についても、本行として何かと協力をしていきたいと考えている。



政策銀行は、産業金融を通じて日本の発展に微力ながら寄与してきた銀行である。現在では、広い意味で防災・防犯などの安全・安心まちづくりを含めた“地域の再生”、“環境”、“技術”を三本柱に業務運営をしている。その中で、東京の新宿・歌舞伎町や神田地域などの再生に、“家守（やもり）”*事業を活用し、地道な地域活性化の支援も行っているところである。このような地域課題についても是非本行を活用して頂きたい。

* 家守…空室群をSOHO等の用途へコンバージョンした上で個人事業者等のテナントを誘致し、当該テナント育成のための各種経営支援を行うもの。単なる不動産の改修・維持管理事業のみを行うのではなく、ビジョンに基づき地域全体を活性化させる役割を担う。江戸時代に不在地主に代わって長屋内の諸事を差配した人が“家守”と呼ばれており、これに因んで命名。

ゲスト報告

「歌舞伎町ルネッサンスの推進」～誰もが安心して楽しめる街への再生～

新宿区長 中山弘子氏

1. これまでの歌舞伎町の課題

- ・ 歌舞伎町とは、歌舞伎町一丁目、歌舞伎町二丁目地区を指し、600m四方の区域の中に、映画館や劇場、飲食店、そして風俗営業店、性風俗関連特殊営業店が混在する日本有数の繁華街で、1日あたりの来街者数が30～50万人と言われている。
- ・ 歌舞伎町は、悪質な客引きの横行、犯罪の多発などで日本の治安問題の象徴と言われ、「安全・安心まちづくり」が課題となっていた。



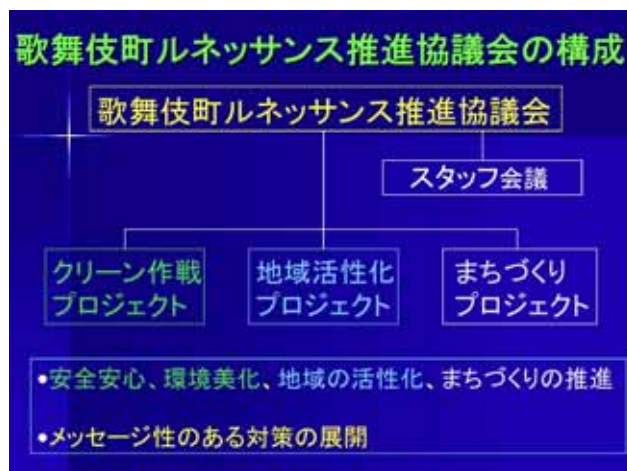
2. 歌舞伎町ルネッサンス協議会の取り組み

- ・ これらの課題を解決するため、地元の商店街、警察等と協力し、違法性風俗店・暴力団・犯罪性のある外国人など犯罪インフラの徹底した除去、環境美化といったいわゆる環境浄化対策等に取り組んだ。その上で、多様な関係者が参画し、総合的・効果的な取り組みを推進していく必要があるとの認識から、2005年1月に「歌舞伎町ルネッサンス推進協議会」を設立した。
- ・ 当協議会は地元・事業者や警察署、消防署、入国管理局出張所、東京都、新宿区などの行政とともに、警察庁、法務省、国土交通省、内閣官房都市再生本部など国の省庁等がオブザーバーとして参加し、加えて日本政策投資銀行や安全安心まちづくりの有識者などから構成されている。
- ・ 協議会は、総合的な対策の推進を図るために、①クリーン作戦プロジェクト、②地域活性化プロジェクト、③まちづくりプロジェクトの3つのプロジェクトを展開している。
(クリーン作戦プロジェクト)
- ・ 協議会の設立に先立つ2004年5月より、清掃活動や不法看板、放置自転車の撤去・指導などの環境浄化活動を実施しており、警察、地元関係者、ボランティア等の力の結集により非常に大きな効果を上げている。



(地域活性化プロジェクト)

- これは歌舞伎町が持つエンターテインメント、大衆文化の資源を活性化して、歌舞伎町にもう一度文化の風を吹かせようという取り組みである。
- 区長就任以来(2002年11月)、地元商店街振興組合、事業者の方々と、映画祭等各種イベントに取り組んできているが、その一環として、現在コマ劇場にて海外招聘ロックミュージカル“**We will Rock You**”を公演している。(3ヶ月のロングラン公演)



- 歌舞伎町にこれまでと違うお客様に来て頂くことにより、まちづくりの起爆剤にできるよう取り組んでいる。
- また、「歌舞伎町るねっさんす」というフリーペーパーを4月に創刊した。これは、行政からの補助金を得ずにまちの方々が広告によりつくっているもので、年3~4回発行していく予定である。

(まちづくりプロジェクト)

- 地元と一体となり、①「新たな文化創造を行い、活力あるまちをつくる」、②「アメニティ空間を創造し、魅力あふれるまちをつくる」、③「安全で安心な美しいまちをつくる」というまちづくりの方針を「歌舞伎町ルネッサンス憲章」として制定している。
- 前述のクリーン作戦プロジェクト等による違法性風俗店の排除と一体となった空室対策事業や地域の核となる劇場街(コマ劇場及び映画館街)の再開発に向けて取り組んでいる。

3. 歌舞伎町活性化に向けた今後の方向

- 歌舞伎町は世界有数の繁華街であり、活発な経済活動があつてこそこの街である。地道で魅力的な経済活動が活発化して、違法性風俗などの店にとって代わるよう方向付けない限り、歌舞伎町の再生はないと考える。
- いわゆる“汚くて危ない”と言われるようなマイナスイメージを払拭し、食・買い物において来街者を満足させかつ楽しいというプラスイメージを発信していくことに一体となって取り組んで行く必要がある。
- 一番留意すべきは、環境浄化対策により違法性風俗店を排除し、空き室が増えることで経済活動が減速し、治安がさらに悪化するというマイナスのスパイラルに陥るのを防ぐことである。

- ・ 歌舞伎町は戦災復興の取り組みとして、歌舞伎劇場の誘致をはじめとして日本一のアミューズメントセンターづくりをめざして住民自ら立ち上がり、民の力によってできた街である。映画や演劇といった大衆文化が歌舞伎町の遺伝子（DNA）であると考えている。
- ・ そうした中で、同協議会には地域再生のノウハウを持つ日本政策投資銀行にも参画してもらっており、現在、歌舞伎町の将来ビジョンとして、「日本及び世界の大衆娯楽を企画・生産・消費する」というコンセプトを提案して頂いているが、これは新宿区が考えている歌舞伎町のビジョンと一致する。こうした歌舞伎町の将来にビジョンを見据え、具体的には、違法性風俗店等排除後の空き室対策事業として、新たな文化産業の担い手を地域に引き込む空き室活用施策、いわゆる“家守事業”を行っていく予定である。
- ・ まちづくりプロジェクト事業として、この空き室対策事業を、地元の方々、関係団体、新宿区が連携して行う。それと併せて劇場街の再開発・再生プロジェクトとの相互連携を図りながら将来ビジョンの実現に向けて歩を進めていきたい。

歌舞伎町今後の課題
 —歌舞伎町の将来ビジョンと空き室対策事業—

- 歌舞伎町の将来ビジョン
 - ・ 歌舞伎町の街のDNAは映画や演劇といった大衆文化
 - ・ この街のDNAを生かし「日本及び世界の大衆娯楽を企画し生産し消費する拠点」
- 地域再生のノウハウを持つ日本政策投資銀行との協働
- 将来ビジョンを見すえて、新たな担い手を地域に引き込む

「鹿児島市の安心安全なまちづくり」

鹿児島市長 森博幸氏

1. 鹿児島市の紹介

- ・ 鹿児島は、市街地前の波穏やかな錦江湾に世界有数の活火山である桜島がそびえる風光明媚な人口 60 万人の都市である。
- ・ 日本で最初の洋式紡績所を造るなど、我が国の近代文明の発祥の地となり、また明治維新においては数多くの英傑を輩出したこと等を背景に、貴重な歴史的、文化的遺産が市内の至る所に数多く残っている。
- ・ 泉源が全国で 2 番目に多い温泉地であり、また全国的に芋焼酎ブームとなっていることや 2004 年の九州新幹線一部開業効果から、一年を通して多くの観光客で賑わっている。



2. 鹿児島市の犯罪減少要因

- ・ 鹿児島市は、2004 年 5 月の NHK の放送の中で、全国の県庁所在都市の中で唯一犯罪が減少している都市（1993 年比）であると紹介された。
- ・ 2003 年の犯罪件数は、1993 年と比較して 21% 減少しているが、特に少年犯罪の減少が犯罪件数の減少に大きく貢献していると考えている。
- ・ 少年犯罪の抑制には、鹿児島特有の青少年健全育成に向けた施策効果が大きいと考えられ、歴史的には、異年齢の青少年達の集団の中で、年長者が指導者となって年少者を教育するという郷中教育、現代においては“校区公民館制度”がある。



3. 校区公民館制度

- ・ 校区公民館は全ての小学校に設置されている、鉄筋 2 階建て、約 50 坪の施設で、9 時から 21 時まで利用可能となっている。
- ・ 施設の建設や維持に必要な経費は市が負担、施設の管理は学校、運営は地域の校区公民館運営審議会が行っている。学校と地域の間接的な社会教育施設と言える。審議会は、校長や町内会長、PTA 会長、あいご会（子供会）会長等地域の実情に通じた多様な関

係団体の人々で構成され、定期的開催されている。

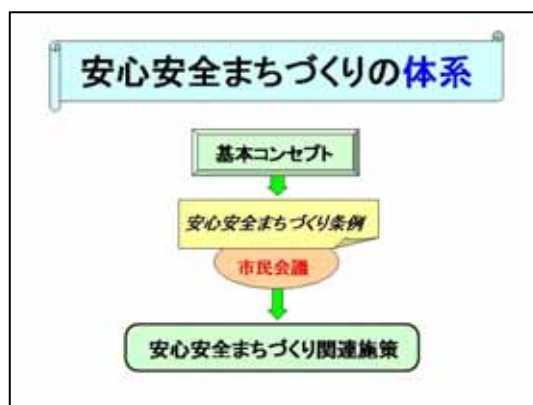
- ・ 校区公民館では、子供の育成や校外補導、市民あいさつ運動、グラウンドゴルフ、餅つきなどの活動が行われ、中には年間 120 回にも及ぶ校区もある。週末はもとより平日も様々な活動が行われている。



- ・ 校区公民館の機能は、①あいご会(子供会)やPTA等団体の自主的な活動を支援しながら、地域で健全な子供達を育てること、②地域住民の親睦の向上を図り、潤いに満ちた住みよいコミュニティをつくること、③校区公民館や各種団体の活動を活性化していくために、後継者を育成してリーダーを育てること、他に、婦人学級や成人学級などの社会学級や自主学習グループを育成していくことなどがある。
- ・ このような制度・取り組みの結果として、青少年犯罪の抑制が促され、その青少年が長じた大人自体の犯罪減少に繋がっているものと考えている。

4. さらなる安心安全まちづくりに向けて

- ・ 市民が安心して暮らせる、安全な地域社会を目指して、行政と市民が一体となって安心安全なまちづくりを推進していくため、また、桜島火山爆発、台風などの自然災害、テロ対策等も含めた危機管理をより一層充実するために、2005年4月に“安心安全課”を設置した。



- ・ 本年度は、市民、有識者等からなる市民会議を設置し、基本理念や市・市民の責務、取り組みを明らかにして、より一層安心して安全に暮らせるまちづくりを進めていくため、安心安全まちづくり条例を制定することになっている。
- ・ また、2005年3月より、市教育委員会の公用車7台に青色回転灯を装備して、職員が街頭補導や学校訪問においてパトロールを実施している。教育委員会のほか同様な地域・NPOパトロール隊が他に数団体あり、夜間に商店街や公園など若者達が集まる場所を巡回し、非行に走りにくいまちづくりを推進している。
- ・ こうした取り組みにあたっては、各自の意識づけや安全のための知識、モラル・マナーの向上が必須であり、そのために必要な情報の提供や啓発活動、警察など関係機関との連携・協力をいかに図るかが今後の課題であると考えている。

「大阪における安全・安心まちづくり」

前大阪市計画調整局長 岩本康男氏

1. 大阪市の現況

- ・ 大阪市における特徴的な繁華街はミナミ、北新地、十三の3つである。
- ・ 大阪府の街頭犯罪認知件数は、ひったくり、路上強盗、車上ねらい、自動車等の部品ねらいが全国一位となっている（全刑法犯は全国二位）。
- ・ 路上違法駐車は、東京と比較すると道路単位あたり約3倍の数に上る（道路100m当たりの違法駐車台数：大阪約2.3台、東京約0.8台）。大阪では善悪で判断する人は少なく、大抵は損得で判断する人が多いことが不法駐車が多い原因と思われる。
- ・ 対応策として大阪市は、ここ約10年間でトータル費用690億円かけ15ヶ所、約2,800台の地下駐車場を建設している。
- ・ 住宅地については、三つの対策を実施している。第一に、大阪市の業務車両（清掃車、建設部車両等）約3,000台について、業務を兼ねて、あるいは不稼働時に地域パトロールを実施し、何か発生したときには、警察に連絡がとれる体制を敷いている。第二に、携帯電話等への犯罪情報の配信を行い、警戒を促している。第三に、道路照明灯の整備、明るい公園づくり等を行っている。以上の様な、安全安心まちづくりに対する大阪市の2005年度予算は12億7千万円となっている。
- ・ 繁華街のミナミ地区では、カラス族（勧誘者）や風俗の無料案内所、放置自転車が目立ち、地域景観を損なっている。



2. 繁華街での取り組み

- ・ ブロックン・ウィンドウズ・セオリーに基づき、①にぎわいづくり、②ライトアップ、③駐輪・駐車対策、環境美化という三つの施策を実施している。

(にぎわいづくり)

- ・ 繁華街にとって一番重要なのは新しい客層を生み出すことである。全長約2.7kmの道頓堀川の人通りが多い東側半分の約1.4kmを遊歩道や船着場として整備、2004年12月には戎橋～太左右衛門橋の区間で供用開始している（名称：とんぼりリバーウォ



ーク)。これまでに大阪市がつぎ込んだ費用は約 160 億円。全体 2.7 km が完成するには総額約 340 億円を要する見込みである。

- 川幅は約 30m であり、その両側に 8 m の遊歩道帯を設けたのは、単に歩くだけではなくイベントに対応できる構造にすることが最大の目的である。河川を利用してミナミの街を劇場化したいという狙いがある。
- ミナミのど真ん中にある精華小学校(1873年(明治6年)開校)が1995年に廃校となり、その体育館をコンバージョンして小劇場として活用している。現在、精華演劇祭等を開催しており、様々なアマチュア団体が参加している状況で、これは来街する客層を変えようとする試みの一つである。
- 2002年に火災に遭った法善寺横丁の復興に関しては、建築基準法上道路幅は4m必要だが、それでは横丁の雰囲気なくなってしまうことから、地元と徹底的な協議を重ね、様々な制度を使うことで以前の2.7mの路地の幅で復興している。

(ライトアップ)

- 大阪城、中之島イルミネーションストリート、とんぼりリバーウォークなどイベントとして様々なライトアップを行っている。

(駐輪・駐車対策)

- 繁華街の対策の中で自転車対策が最も困難な課題の一つである。市内では2004年に26万台の放置自転車を回収したが4割程度しか受取りに来ていない。撤去に要した市費が10億円、回収できた保管料が4億円で、差し引き6億円は市の持ち出しとなっている。

(環境浄化対策)

- 2005年6月8日に知事、市長、府警本部長トップ3者がミナミの環境浄化、活性化に向けて会談を実施した。
- それに続き地元も立ち上がり、“ミナミ歓楽街環境浄化推進協議会”を設立した。同協議会は2005年度の全国都市再生モデル調査に選ばれている。まず意識調査を実施し、その後、環境浄化に向けてソフト・ハード施策を検討する予定である。

3. 安全安心まちづくりからみた都市再生

- 以上のような動きは、経済と密接に結びついている。大阪ミナミを浄化すべきと最初に大きな声をあげたのは経済同友会であり、現在大阪駅北地区、中之島西部地区、阪大病院跡地、なんばパークスなど様々な都市再生プロジェクトが起こっているのが一つの背景となっている。
- 安全安心まちづくりからみた、少し長期的な大阪市の都市再生の目標は、①都心居住の促進、②集客魅力の向上、③シティプロモ



ーションの推進の三つである。

(都心居住の促進)

- 大阪市内の従業人口密度（昼間人口 **1996** 年）は中心部への一極集中だが、常住人口密度（夜間人口 **2000** 年）は市内に分散しており、特に中心部は空洞化している。夜間、人がいないということは、安全安心まちづくりの面から非常にマイナスとなる。
- 大阪市の人口は **1995** 年をボトムに回復傾向にあるが、特に都心部（北区、中央区）はV字型に回復してきている。都心に居住者が増えることが安全安心まちづくりの最大の推進力であり、かつビジターが増加することが相乗効果となってさらなるプラスに働くと考えている。

(集客魅力の向上)

- 大阪の魅力は、たこ焼き、吉本、阪神タイガースだけではなく、文楽やユニバーサルスタジオジャパン、バイエリア、くいだおれ等たくさんある。こういうものを活かして、集客力アップを図りたい。

(シティプロモーションの推進)

- 安全安心まちづくりの一番重要なポイントは、都市のイメージをいかに上げるかということである。このため大阪市では、海外向けの冊子を作成したり、トップセールスを行ったりしている。一例として、**2004** 年には、ジュリアーニ前ニューヨーク市長と、また最近では、シュワルツネッガーカリフォルニア州知事と、各々ブローケン・ウィンドウズ・セオリーや観光政策について直接意見を交わしている。



「Creating Value : The Miami Beach Story」

前マイアミ・ビーチ市長 ニーセン・キャスディン氏

1 . マイアミ・ビーチの概略

- ・ マイアミのサウスビーチは、アメリカの都市再生の歴史の中でも特筆に値する成功事例である。25 年前は、全く経済活動のない、高齢化の進行した年金生活者のまちであったが、ここ 20 年程の間に国際的に知られるリゾート地かつ住宅地としての再生が進んできている。
- ・ かつてマイアミ・ビーチが直面していたのは、“投資の減少→地域の衰退→公共投資の減少→税収の低減という悪循環”であった。新しい地域を一から開発するよりも、ハンディを背負い、よくないイメージが根付いている地域を再開発するのは困難な面が多く、再生を推進していくためには、公民問わず関係者が幅広く連携していく必要がある。
- ・ 現在は、国際的なリゾート地への変身を遂げ、南米、ヨーロッパ、北米文化の中心地、世界の新興文化の中心地として知られるようになってきている。



2 . マイアミ・ビーチの再生

- ・ まず、再生計画策定において、いかに歴史的建造物（20 世紀のアートデコ）を保護し、再利用していくかが再生のポイントであった。それとともに、サイドウォークや公園といったパブリックスペースを整備し、かつプロジェクトの主体が公共であれ民間であれ、デザイン性を持たせることを重視した。
- ・ もうひとつの地域再生の柱は、公民連携（PPP）を推進することである。公民が同じビ

ジョンに基づいて、特に起業家精神に富んだ投資家に積極的な投資参加をしてもらうよう推進した。

(マイアミ・ビーチの歴史 ～再生への歴史的過程～)

- マイアミ・ビーチは、第一次世界大戦後の1913年にインディアナポリスのカールフッシャー氏がつくった街で、1920年代に米国北部の富裕層のリゾート地として確立をした。
- 1930年代になると、サウスビーチがアートデコ地域として台頭し、中流家庭が多数居住するようになった。
- 1960年代にマイアミ・ビーチで有名なリンカーンストリートが歩行者天国となり、メジャーなショッピング街となった。
- その後、マイアミ・ビーチの北部にホテルや、郊外にショッピングセンターが建設された影響により、サウスビーチの衰退が進行した。
- 第二次世界大戦後になると、サウスビーチは高齢者、退職者の居住区として知られるようになり、それがマイアミ・ビーチ全体に拡大してしまった。小売店舗の40%が空き店舗になり、賃料が1平方フィートあたり\$4という相場まで落ち込んでしまった。
- そのような状況下、まず計画を策定するにあたって、マイアミ・ビーチの魅力は何なのか、潜在的な強みは何なのかというところを小さなグループをつかって検討し、それをベースにビジョンを策定した上で再開発を推進した。
- 新しいマーケットをつくり経済の活性化を図るとともに、成長管理をしっかりと行うことが重要である。つまり、“金の卵を産むダチョウを殺さない”ようにすることが必要で、価値を生み出すだけでなく、生み出した価値を長期に亘って維持していく取り組みが極めて重要である。
- アートデコ建築等歴史的建造物を保護し、そのエリアを歴史地区として指定し、歴史的建造物の時代にあった再利用を推進した。
- 例えば、著名なオーシャンドライブ沿いのモーテルは、経済的な耐用年数は終了していたが、条例を改正してカフェやレストランにコンバージョンすることを認めた。



- ・ アメリカ国内で歴史的な地域が多数あるなか、ヤシの木を背景としたアートデコ洋式の建築物というのは非常にユニークで、それこそがマイアミ・ビーチの象徴となった。1980年代のテレビ番組で“マイアミバイス”というものがあるが、“マイアミ・ビーチはセクシーな街”というイメージが一気にこの番組で広がり、これが契機となって多くの撮影がマイアミ・ビーチで1980年代の終わり頃に行われるようになった。都市再生が進展するなか、トップモデル、写真家、広告代理店の人々が相次いで訪れたことで、マイアミ・ビーチの美しさが宣伝され、一気に注目が集まるようになった。
- ・ 地域再生を行っていくためには、進化を許容する、変革するというダイナミズムを大事にすることが重要である。現状維持に固執することは経済の停滞に繋がってしまう。そのため、マイアミ・ビーチでは歴史的建造物の新しい利用方法を考えると同時に、全く斬新な建築物を導入することも許容している。そうでなければ、経済は活性化しないし、活性化しなければ、空室率が高まってしまい、元の黙阿弥になってしまう。そういう意味では経済の活性化は必要不可欠である。
- ・ 行政はリンカーンロードやオーシャンドライブのような既存のパブリックスペース整備に加え、文化的スペースも造った。こういったパブリックスペースは地域社会にとって非常に大事な資産となり、また価値の高いパブリックスペースに隣接している不動産の価値というのは否応なしに高まる。
- ・ 質の高い建築物というのは地域の付加価値を高める。そして、地域社会にとってのシンボルともなることから建築物のデザインは非常に重要であると言える。デザインを考える上で忘れてはならないのは“歩行者の視点”である。
- ・ 歴史地区（歴史保存委員会によって指定された地区等）については、デザイン・レビュー・ボードというデザインを評価する委員会が全ての建築物に対しチェックを行った。

3. マイアミ・ビーチ開発と公民連携（PPP）

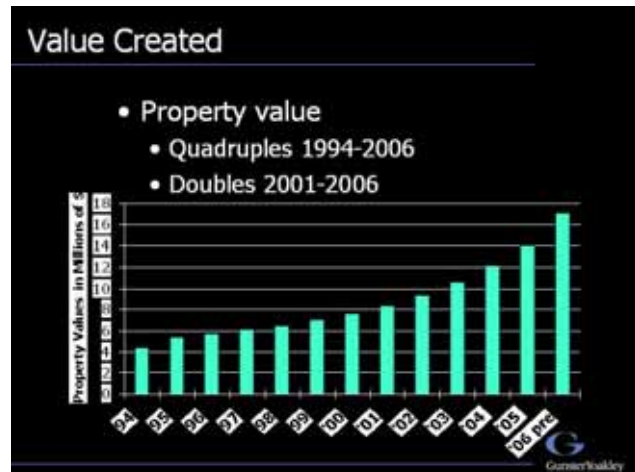
- ・ マイアミ・ビーチにとって公民連携（PPP）は極めて重要な役割を果たした。例えば、住民が地域に戻ってくるようになりスーパーが必要となった際、市が土地を購入して公募を実施した。現在では、公共が関与したスーパーチェーンのモデルとして知られている。
- ・ 公民連携（PPP）を活用することで市場の限界を克服できる。このケースは地域の要請に応える形で市当局が動いたものであるが、公民どちらがイニシアチブをとっても構わない。
- ・ 他にも、市当局が地域再生を面的に拡がりを持たせる政策目的で土地を買収し、**Loews Hotel**（ロウズホテル）が応札、それにリッツ・カールトンやマリオットホテル



が追随するとともに、古くからあるホテルもこれを契機に改修が一気に進んだという例がある。

4. マイアミ・ビーチ開発の効果

- こういった取り組みの結果、不動産価格が上昇、結果として地域社会全体のバリューアップが図られたということが成果として上がっている。不動産価格の変動を見ると、1994～2006年の間に4倍、2001～2006年で2倍になっている。また、一戸建て価格の平均は2003年に\$733,736、2004年には\$926,795と26%上昇している。



95年から10年間でマイアミ・ビーチのマンションの平均価格は4倍に、マイアミデイド郡全体で3倍弱になった。つまりマイアミ・ビーチが再生されたことにより地域が活性化されるという付加価値が生まれている。

- リゾート税（税収）も、20年間で10倍に増加している。これは、マイアミ・ビーチだけでなく、周辺の地域にも波及効果をもたらしている。マイアミ・ビーチが成熟し、開発が進むとともに、周辺地域の不動産価格も上昇し、その結果として地域ブランドの強化に繋がっている。つまり、マイアミという地域全体が人々の住み、訪れてみたい地域になりつつあるということで、これは全てサウスビーチの再生、再活性化から始まった動きである。



「Times Square / Manhattan Rebirth」

ULI社長 リチャード・ロザン氏

1. ニューヨークの現況

- 2001.9.11 米国同時多発テロ（以下、9・11）以降、ニューヨークから人口が流出してしまうのではないかと懸念があったがそれは現実化しなかった。実際、住宅市場もこの4年間で復活しており、マンハッタンの不動産価格などは住宅バブルを思わせる様相を呈している。
- 昨夜、新宿歌舞伎町を視察したが、15～20年前のタイムズスクエアと比較すると歌舞伎町はそんなに悪くはないのではないかと思う。
- タイムズスクエアが奇跡的な復活を遂げた要因は、政府の関与に加えて、パブリックな立場で民間が大きく関与した点にある。タイムズスクエアの状況の悪い地区を市が購入、整備するとともに民間が管理・運営等に関わっていった。つまり公民連携（PPP）手法を活用したということである。25年間という相当期間を費やしたプロジェクトだが、実際に着手するまでに15年間を費やし、その後はスムーズに進行している。
- 9・11で攻撃された世界貿易センター跡地については、多様な利害関係者がおり、様々な議論があることから、今後、どうなるかは未定である。最近、新しく高層ビルを建設するという計画があるが、問題は、本当の意味で9.11のメモリアルを含むパブリックなスペースの検討がなされていないという点である。パブリックなスペースを拡充することが多くの人達にとって有益であり、高層ビルは誰も求めているのではないかと思う。



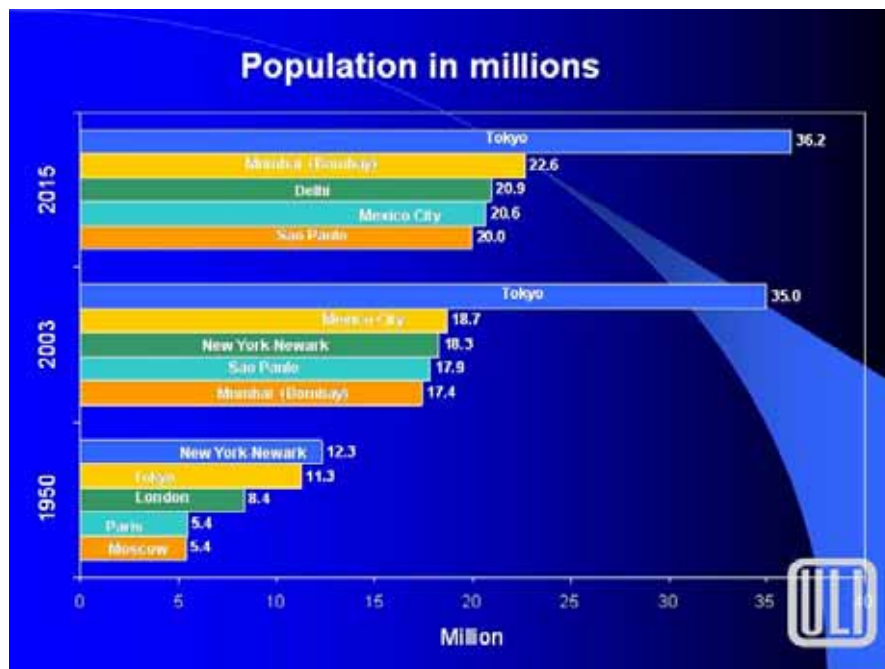
2. 世界の都市の動向

- 1ヶ月ほど前に、ULIがロンドンにおいて世界都市フォーラムを開催したが、その際の中心的なテーマの一つが、“実は、パブリックなスペースが最も重要である”という点であった。ワシントン D.C.は9・11の反動が強く、パブリックなスペースを閉鎖してしまう動きがあったが、テロの驚異に対して最悪の反応が起こってしまったと思われる。

- 世界で競争力がある都市の課題は何かという、一つはパブリックなスペース、もう一つはインフラ整備と言えるが、アメリカにおいては、社会基盤整備の予算がなかなか確保できない状況である。

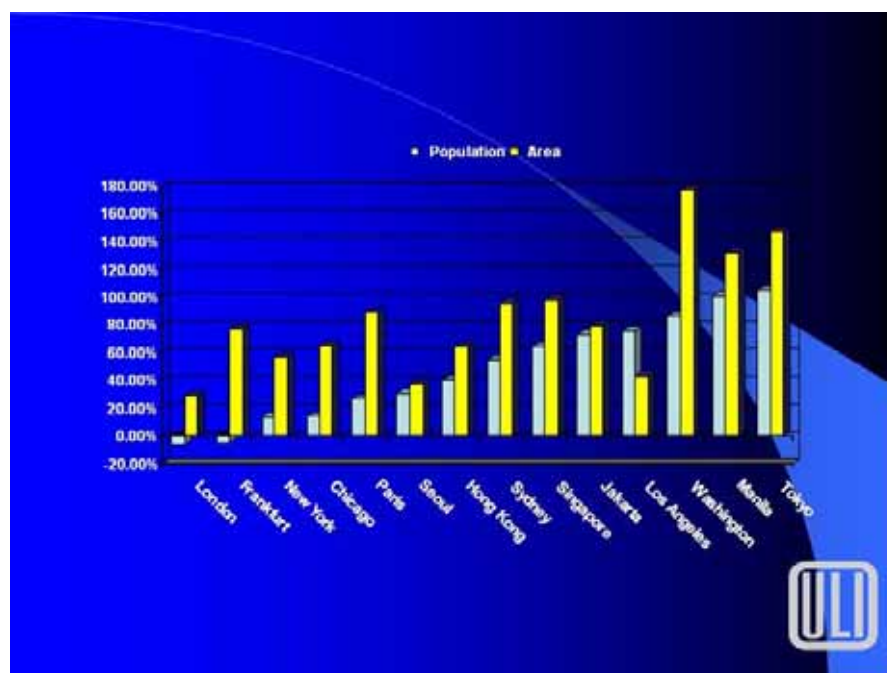
(都市の人口動態)

- 世界都市フォーラムでまとめたデータによると、東京の人口は、2000年以降世界の都市の中で最大となっており、今後もそうあり続けられると思われる。2015年になると、人口上位にはアジアの国々が多く、2位がムンバイ、3位がデリーとなる。興味深いことにデリーは1950年には47位であったが、逆に、ロンドンは当時3位であったものが、2015年には35位の都市になる見込みである。今後、大きく都市の人口構造が変化していくことが予想される。



- 意外なことに、今後10~15年間に巨大都市が中心となって開発が進み、実際には相当な都市間競争が予想される。
- 2030年になると、おおよそ100~500万人規模の都市が世界の3割程度を占め、50万人未満のところは減少する。
- このように、都市化が世界に及ぼす影響を考えるべきであり、まさに世界都市フォーラムはこのような趣旨で開催されている。
- 当フォーラムにおいて興味深い事項の一つ目は人口の高齢化で、日米が特に高齢化進行の中心となっていることである。
- 二つ目は都市のスプロール現象で、これは非常に興味深いデータである(下記図参照)。

薄緑色が人口増加率を示しており、ロンドン、フランクフルトは人口が減少している。黄色が都市のエリア面積の増加率を示しており、ワシントン D.C.におけるスプロール現象が最も加速度的に進行している。フランクフルトも同様である。東京についても、エリア面積の増加率が人口増加率を上回っておりスプロール現象が見受けられる。ロサンゼルスが唯一このような減少が見受けられない都市で、むしろ人口の密集化が進展している。



3. 今後の都市のあり方

- 今後の動向としては、全世界的に農村地区から都市部へ人口が移動し、アメリカやヨーロッパで **80%**、アジアでは **55%**が都市化するというのが **2030** 年までの予想である。都市部へ流入する人々は、労働、教育、医療、生活の質を上げること等を目的としている。その影響で人口構成が変化してくることも考えられ、また、住みやすい住居等も必要になってくる。今後、都市はそれに適応していかなければならない。
- 先般の事例であったマイアミ・ビーチの都市に必要な要素と同じで、都市は、当該地域に必要な住宅・不動産の内容、開発に環境を優先させることの重要性、ユニークなアイデンティティの必要性を考慮し、課題に取り組んでいかなければならない。また、境界を超えて地域に根ざした考えを採用し、安全できれいな環境整備など目に見えるサービスを推進することが必要である。
- 都市部は流入する人々を受け入れるべきであり、様々な階級の人々にあったライフスタイルを提供することが必要である。また、人員輸送や運輸手段も多様かつ先進的なものがなければならない。都市の再生という観点から考えた場合には、このような大きな概念を中心に考えなければならない。

【パネルディスカッション 要旨】

コーディネーター：サム・タブチ氏（ULI 特別顧問）

パネリスト：前記報告者 5 名 及び

根本 祐二（日本政策投資銀行 地域企画部長）

（中山区長）

キャスディン氏とロザン氏の話で一番感銘を受けたのは、的確な将来ビジョンをもって計画を立てることの必要性である。そして、その街が持っている歴史、保護すべきもの、強みを把握した上で再生を図ることの重要性を認識した。タイムズスクエアのプロジェクトは、州が投資をしているとのことだが、公民連携（PPP）による取り組みなのか？もう少し詳細をご教示頂きたい。



（ロザン氏）

タイムズスクエアは当初公的なプロジェクトで、その後公民連携（PPP）手法を活用した。マスタープランも公が作成し、民間は後になってから参画してきている。当初、タイムズスクエア地域にある相応しくないもの（ポルノを扱う劇場等）を全て排除し民間を誘致しようとしたが、参入予定の民間がオフィス市場崩壊の影響で撤退してしまった。その後、ディズニーが劇場整備に参入し、それに対して市が投資援助をすることが契機となり後続のプロジェクトが進展した。

（タブチ氏）

ニューヨーク市の投資額は？

（ロザン氏）

いわゆる純公共プロジェクトではなかったため民間の資金をかなり使っているが、ニューヨーク市開発協会などが \$ 約 6 千万を投じ、最終的には市がタイムズスクエアの土地を全て購入した。現在、各主体に対しリースをしている。



アメリカでは不動産税が非常に大きな問題で、リース交渉の一部としてテナントが払わなければならないものとなっている。

マイアミ・ビーチの **Loews Hotel**（ロウズホテル）の事例とは少し形態が違うと思うので、キャスディン氏より説明頂きたい。

(キャスディン氏)

もうひとつ例を挙げるとすると、タイムズスクエアや歌舞伎町が抱えている問題と同じような問題を抱えていたところとして、カリフォルニア州ハリウッド通りがあるが、再生の契機はやはりディズニーであった。パンテージという古い劇場に進出し、そこへ州が助成をしている。そのため、ディズニーが支払っていた賃料というのは他に比べれば安かったと思う。



Loews Hotel プロジェクトについては、私有地を市当局が全て収用したため訴訟に発展してしまいましたが、最終的には和解している。もし収用がなければ当該プロジェクトの前進はなかったと思っている。

不動産税というものが、アメリカではやはり大きな問題となっている。ローカルな不動産税というものは商業ビルにも住居にもかかるため、政府が不動産所有権を保有することにより地域の租税負担が上がらないようにした。この税法を最大限活用するということが公民連携（PPP）の成否がかかっているといってもいいのではないか。日本でこれが可能かどうかはアメリカと税法が違うのでよく分からないが、資本をつぎ込むのではなく税を活用することが重要である。

(森氏)

鹿児島市は人口 60 万人の大きな都市ではあるが、なかなか地域の活性化を図りにくい地域である。特に都市再生の場合、行政頼みの部分が大きくなかなか民の力を活用できていないのが現状である。まず行政主導で事業を実施し、その後、民がそれを共同でやっていくということなのだが、今や行政も財政的に厳しいのでそれ程多額の資金を投入できない。お伺いしたいのは、公民連携（PPP）手法を活用して都市再生を図る際に、民の力を借りたビジョンをつくるためにどのような仕掛けをすればいいのかという点である。



(キャスディン氏)

まず申し上げたいのは、“ルールがないのがルール” であるということである。公共がイニシアチブをとる場合もあるし、民がイニシアチブをとる場合があってもいいと思う。こうでなければならぬというルールはない。公民連携（PPP）は柔軟性に富んでいることが特徴である。

民間の投資を促進するためには、その呼び水として公共の投資が必要不可欠である。公共が積極的な姿勢を示さなければ民は付いてこない。民はあくまでも“チャンスがある”、あるいは“リスクが少ない”という見通しが立ってはじめて投資する。リスクが高ければ、公共がリスクを下げる措置も必要。鹿児島市の状況は詳しくは分からないが、おそらく公共がまず投資をするのが必要な状況にあるのではないか？

注意すべきは、民というのはマーケットのニーズを把握して対応することに長けており、全ての資金が公共から出ていると、マーケットを反映しないことになってしまうという点である。アメリカの小都市に行くと、公共が主導して積極的にホテルとかコンベンションセンターを造ってきているが、あまり成功していない。そもそも需要があるのかというと需要がない。そのため、民間投資家が来てくれず、プロジェクトが失敗してしまう。アリゾナのフェニックスは全米6位の大都市だが、客室 1,000 室からなるホテルを造ろうとして民間のディベロッパーが全く集まらず、市当局がその役割を果たしている。その後のプロジェクトの成否については把握していない。このケースは、公共が全てのリスクを負ってプロジェクトをやらざるを得ない状況に追い込まれてしまったというものである。他には、デンバーやミネアポリスでも同様に公共が全てのリスクを負っている。一方で、ニューヨークで始まったビジネス・インブループメント・ディストリクト（B I D*）という非常におもしろい事業手法を活用し、地域活性化を実現している地域もある。

重要なサービスに対して公共の資金を提供することは重要だが、公民連携（PPP）で重要なのは企業や住民に自分達のプロジェクトであると認識する当事者意識をもってもらうことである。企業など自身に行動を起こさせるため、市当局としては積極的に住民や地元企業に権限を委譲していく果敢さが求められている。

* Business Improvement District（= B I D）

…指定地域内の不動産所有者から「負担金」を行政の徴税システム等を利用して徴収し、B I D法人を通じて通常の公共サービスでは得られないそれぞれの地域特性にあわせた公共サービスの財源として同資金を再投入し、地域の活性化を図る制度。この制度により、自治体が通常行う範囲を超えるサービスが提供されている。

（岩本氏）

キャスディン氏とロザン氏に質問がある。
（キャスディン氏に対して）“不動産価値が上がるのがバリュー”という結論について、本当に心強く感じた。一方で、税制の相違からかもしれないが、日本ではあまりその価値観が歓迎されていないように思う。大阪市の年間の税収は約 6 千億円あまりで、そのうち 50 数%が都市計画税も含めて土地及び建物に関わる税収のため、不動産価値というの



は重要である。但し、払う立場に立つと、多くは払いたくはないわけで、不動産価値が上がるのがすなわちバリューと市民が思うかどうか。マイアミでは、それに対して市民がどう評価するかという点について伺いたい。

(ロザン氏に対して) ニューヨークの街が非常に安全になったということに関しては、ずいぶん警察行政に予算を投入したと思われるが、ニューヨーク市政の中で、例えば職員の人数や予算の割合など、本日のテーマである安全安心まちづくりにどの程度投資されているのか。

(キャスディン氏)

アメリカでも同じような問題に直面している。一般論だが、仮に景気が回復して企業の収益が上がり、雇用が創出されて賃料収入も増えているといったような場合には、税金が増えてもそれ程問題視はされない。ところが、景気が軟調となりテナントがそれ程負担できないような場合には、当然こういった不動産税に対して抵抗する者も出てくると思う。一方、住民が保有する住宅やマンションに関しては収益を生み出す物件ではないので、不動産価値が上昇すると逆に課税率を下げ負担を軽減させる方策が考えられる。マイアミの場合には、自分達が所有している物件の不動産価値が上昇すれば、いずれは売却可能であるし、自分達の街を誇りに感じられることからそれ程問題は生じなかった。

(ロザン氏)

ジュリアーニ市長が就任した 1994 年当時、ニューヨーク市は“危ない”ということで都市イメージが最悪であった。企業も流出してしまう状況下、安全な街にすべく警察を採用・動員、連邦政府から予算を確保し、資金がどれだけ必要でも絶対に推進するという強い決意で取り組んだ。その結果、5～6年間でイメージを一新し、“危ない”ところから“安心”な街に変えた。

ワシントン D.C.も同じような取り組みをした。ウィリアムズ市長が十分な警察予算を確保し、道路を舗装できなくても警察を採用しようという交渉余地のない強い決意で取り組んだ。その結果、都市のイメージがこの 12 年間で信じられないくらい大きく変わった。

(タブチ氏)

日本政策投資銀行では、犯罪浄化等による空室対策(白看板問題)として“家守(やもり)”という手法を提案しているようだが、実際どのようなことをしているのか。

(根本)

まず、古いオフィスや小学校の廃校舎などをスモールオフィス・ホームオフィスにコンバートする仕組みを SOHO コンバージョン



というが、元の用途をコンバートするため、コンバート後に誰が使うのか、どの様に使うのかという戦略、ビジョンが必要である。そのビジョンに基づいてコンバートし、実際にテナントを集めてきて、そのテナントに仕事をしてもらって、そこから家賃収入を得る仕事を行う人を“家守”と呼んでいる。これは江戸時代に実際にあった職業で、江戸及び上方の落語にも出てくる大家さんを正式名称で“家守”という。

事例をいくつか簡単にご紹介する。

秋葉原リナックスカフェ

秋葉原はITの集積拠点だが、その特性を活かして、フリーソフトであるリナックス関係のクリエイターを集めている。これは、元々民間のビルを公共が譲り受け、民間の家守に貸し出し、その民間の家守が民間のクリエイターのテナントを集めているという公民連携（PPP）のプロジェクトである。

REN-BASE UK01

民間の家守が、神田の民間の空きビルを改装して、建築家とデザイナーを入居させている。元々神田にいなかった職業の人達が、商店街の方々などと積極的に交流をすることで新しい賑わいが生じているという成功事例である。

世田谷ものづくり学校

世田谷区の池尻中学校の廃校舎を活用して、工業系のデザイナーを主として集めているものである。これは行政の所有する施設だが、民間の家守が賃借し、転貸をして収入を得ることによって公共に家賃を払うというビジネスのため、公共が完全に独自で行っているものとは違う。その意味ではこれも公民連携（PPP）プロジェクトと言える。

千代田プラットフォームスクエア

千代田区の公有施設を改装して、民間の家守が入り、NPOやベンチャー企業を入居させている公民連携（PPP）プロジェクトである。

北仲BRICK&北仲WHITE

㈱森ビルが最近始めたプロジェクトで、横浜にある古い事務所ビル（帝蚕倉庫）を再開発のために買い取っているが、再開発工事に着工するまでの約1年半（05.7～06.10）、デザイナーやクリエイターに転貸し暫定的に活用するというプロジェクトである。

歌舞伎町再生プロジェクト

先ほどの中山区長の話にあったように、歌舞伎町では現在白看板（空店舗）が目立っており、まさに新しい仕事の担い手を入れるということが必要である。今回ご紹介した事例は、いずれも家守がビジョンを描いて、それに公共であれ民間であれ建物の所有者が賛同してプロジェクトを始めている。このようにビジョンが一番重要だが、歌舞伎町のビジョンは何かというと、“映画・演劇・娯楽産業関連の人材導入”ということになる。今まで歌舞伎町は消費だけをする場所であったが、消費をするだけでは産業にはならない。

具体的には、大衆娯楽産業をどのようなものにすればいいかという企画をして、実際

にモノをつくっていく。映像を造る、人材を育成する、あるいは大道具・小道具、照明、衣装等の面からこれらをサポートする、こういった人達を呼び込むことにより、将来必ず起こるとされる劇場街の再生と、“モノづくりと、モノを売る・買う”という点を直結させたいというのが歌舞伎町再生プロジェクトの基本となってくるとされる。

先程、キャスディン氏が“マイアミバイス”のエピソードの中で、マイアミバイスのロケを行ったことによって街が有名になるとともに、そのロケに参加するキャスト、スタッフが次々に集まってきて、その人々が色々な仕事をするようになってきたことが、現在のマイアミ・ビーチ繁栄の契機となったという話をされていたが、まさにその通りである。同じようなことが歌舞伎町でできるかどうか、それが問われている。

最後に、当フォーラム全体の話聞いて感じた日米三つの違いについて申し上げたい。

一つ目は、土地の収用を行政が行うかどうかということである。自治体が再開発用地を購入する際に強制権を使えるかどうか非常に大きなポイントだが、日本ではなかなか使えないと思っている。

二つ目は、税制である。固定資産税にしても住民税にしても、税率を任意に変えにくいというのが日本の税制の制約である。

三つ目は、本日のテーマである「安全安心まちづくり」という面では警察の管掌分野が多いが、日本の首長は警察のトップを任命・罷免する権限を持っていないため、行政が警察に命令することはできないという点である。

この三つの違いは、非常に大きな違いに思えるが、本日のフォーラムを通じてそうではないと思った。アメリカでも常に強制力を手段として使っているわけではなく、民間と公共が話し合いをしながら最適な、摩擦の少ない方法を選んでいる。その結果として強制力を用いているものがあるかもしれないが、基本は対話と連携であると感じている。

そういう意味でいうと公民連携（PPP）というのは非常に多様で、開発途上、これで決まりという定型は恐らくないのだと思う。今後、また日米の失敗例も含めた情報交換をして、新しいモデルを作っていきたいと思っている。

（タブチ氏）

ここで、東洋大学経済学研究科長の中北氏をご紹介致したい。

（中北氏）

（東洋大学大学院経済学研究科

“公民連携専攻”新設に関して）

2006年4月1日、公民連携専攻科を大学院の中で立ち上げることを決め、既に文部科学省への届け出も済み、現在具体的な準備を進めている。



大手町ビルにて、基本的に社会人の方を対象にイブニングコース形式で、月～金、18時、18時半くらいから開講の予定である。

基本的な考え方は、現在ややもすると何でも規制緩和、何でも小さい政府といわれるが、実際は公共と民間がコミュニケーションして協調すべきところは協調して、説得することも必要であるという観点に立ち、これまでの日本のケーススタディをベースとして、また ULI の先進事例を参照しながら、日本型の公民連携（PPP）を発見・開発していきたいということである。

（タブチ氏）

公民連携（PPP）に関してキャスディン氏に会場から質問が一つ入っている。日本の所謂3セクプロジェクトは、なかなか成功しているとは言い難い。なぜアメリカの公民連携（PPP）は成功しているのか？逆に、なぜ日本の公共主導の3セクというのはうまくいっていないのか？

（キャスディン氏）

アメリカの公民連携（PPP）が全て成功しているかといえば、そんなことはなく失敗例は多数ある。アメリカは公民連携（PPP）を成功にもっていきることができる力がついてきたということ。専門知識を持っている人、公民連携（PPP）を理解する人などによって公民連携（PPP）の底上げが図られてきた。その結果として公民連携（PPP）の成功率が高まってきているのだろう。

極めて重要なのは、しっかりとデータと情報を集めて、それに基づいて計画を策定するということである。右倣への閉ざされた意志決定では、マーケットを知らずに物事を決めてしまうことになる。一番効率性の高いやり方というのは何なのかということ进行分析せずに進めてしまうと、公民連携（PPP）プロジェクトとして失敗してしまうことになる。これはアメリカでもこれまでよくあった失敗である。

（ロザン氏）

私も同様の意見である。アメリカの再開発プロジェクトの歴史を振り返ると、マイアミのサウスビーチはむしろ例外で、少なくとも何度もプランを作り直すことが必要であったケースの方が多い。プランを作るものの思うようにマーケットが成熟しないために、プランを練り直しては止めという作業を繰り返して、最終的に何十年もかかって実行している。例えば、ボルチモア湾やピッツバーグのプロジェクトがそれで、なかなかうまくいっていない。アメリカのプロジェクトが全て成功しているということではなく、少なくとも日本と同じくらい失敗例もある。

これは、プロジェクト自体が死んだわけではなくて、計画を変えなければならなくなったということである。民間の動きというのは非常に速い。マーケットが活性化すれば民間は付いてくるが、一旦マーケットが停滞してしまうとすぐに逃げてしまう。こういった民間の経験と考え方を念頭に置いてやらなければならない。

(タブチ氏)

プロジェクトで成功して何を学んだか、失敗して何を学んだか、そこを読み込めば秘訣が分かるものと思う。

3セクの場合、行政の方が社長になることが多いが、税金を使うことが行政の業務で、利益を上げて成功させるという民のモチベーションが働かないということが失敗に繋がっているのではないかと思う。民が主体的に参画しリスクをシェアすればプロジェクトは成功することが多い。公共が資金だけ使ってリターンを考えないと、なかなかプロジェクトというのは成功しない。

アメリカのゲストお二方に質問したい。マイアミにおいては“歴史的建造物保存”、タイムズスクエアにおいては“劇場街”を中心とする再生であったと思うのだが、再開発、経済の活性化を図るために各々メリット・強みを活用したということか？



(キャスディン氏)

先程も申し上げた通り、悪い面・問題だけに注目するのではなく、その地域にはどういった潜在力があるのかという面に目を向ける必要がある。アメリカの両事例ともそうだが、高い見地からのビジョンが必要である。つまり文化を消費するだけではなく、文化を生み出すということの方が、そこにいる人々にとってはより豊かな経験に繋がりより強い拠り所となる。

マイアミバイスのイメージと歌舞伎町のイメージは相通ずるところがあるのかもしれない。“ちょっと危ない”という全体の雰囲気をついにプラスのイメージに繋げていくか。“こんなに危険”と思うか“ちょっと危なっかしくておもしろい”と思わせられるかがポイントである。

(ロザン氏)

私もそう思う。マイアミ・ビーチの資産というのは、美しいビーチと歴史的建造物、天気が素晴らしいということで非常にわかりやすい。ニューヨークの場合、素晴らしい劇場地区があるのに、とにかくタイムズスクエアが廃れているということが問題だった。再生にあたっては元からある劇場を活かす、やはり強みを活かしていくということが大事だと思う。

(キャスディン氏)

ロザン氏と中山区長に質問がある。ニューヨークは“リトルイタリー”、“チャイナタウン”など色々ある。歌舞伎町の場合は“コリアタウン”を作ろうとしている。このような組み合わせは、どうやったらうまく行くとお考えか？

(ロザン氏)

リトルイタリーはチャイナタウンの隣の魅力的な所だったが、今では2～3店くらいのイタリアンレストランが残っているだけで、残りはチャイナタウンになっている。それから、クイーンズはかつてユダヤ人街であったのだが、今ではコリアタウンになっている。ニューヨーク市は、元々原則として“多様性を受け入れる”ことを掲げている。

(中山区長)

新宿区は人口 30 万人で、外国籍の方々が 3 万人弱、約 1 割いる。先程から、“街の強みを活かす”、“プラスイメージを発信する”ということが大事であるということに対し本当に共感している。



区民に意識調査をしてみたところ、外国人の方と共生することに対してプラスの評価をしていることが判明し、現在新宿区では“多文化共生タウン”を目指している。それには、生活面で課題となることが多いが、その解決手段としてコミュニケーションが重要であるとの認識から、2005 年 9 月、歌舞伎町に「多文化共生プラザ」という施設を設置する予定である。これは、今まで外国人との交流を地道に行ってきた人達をネットワークし、相互にコミュニケーションが図れるように日本語学習を徹底して支援していくものである。歌舞伎町は文化を発信し、アジア・世界の中で生きていく“多文化共生タウン”でありたいと考えている。

(森市長)

根本部長に質問がある。家守事業を実施する場合、どのように家守の人材を探し、どのような仕掛けをすればよいのか？

鹿児島市の場合、昔からの幹線道路周辺に色々な商店街が存在していたが、郊外に様々な商業施設ができ、住民がそちらの方に移っていったために多くの商店が空き家になってしまっている。

(根本)

簡潔にポイントは二つある。一つは、公民連携（PPP）である。家守に任せれば何でもうまくいくということはありません。例えば、公共施設を活用する、家賃補助をするなど公共がどこまで関与出来るかというのがポイントである。もう一つはユニーク・アイデンティティである。どういうことかということ、家守は新しい街をつくる産業の担い手を集められる人である必要があり、つまり、どういう街をつくるのかという独自のビジョンを持っていることが必要である。鹿児島市とするとエリアが広すぎるので、ある一定の地区にすれば地域のアイデンティティが非常に分かりやすくなる。その地域をう

まく魅力付けをして家守に来てもらうのだが、家守が入ってきたいと思うような魅力をどうやって出せるかという点が非常に大きいと思う。