

# 若手の会・NB ミーティング合同勉強会 講師説明概要

## 目 次

1. 開催概要.....	1
2. 合同勉強会.....	2



## 1. 開催概要

日 時：平成 28 年 11 月 25 日（金） 16：30～18：00

会 場：TKP ガーデンシティ PREMIUM 仙台

出席者 《普天間飛行場の跡地を考える若手の会》

大川 正彦（会長）、新垣 祐輝、大門 達也、中尾 義孝、宮城 政司、  
仲村 健一、宮城 武、宮城 敏彦、宮城 真郷

《ねたてのまちベースミーティング》

呉屋 勝広（会長）、松川 寛重（副会長）

《宜野湾市軍用地等地主会》

宮城 達史

《事務局（宜野湾市基地政策部まち未来課）》

多和田 功、塩川 浩志、下地 英輝

《事務局（昭和株式会社）》

丸山 昭彦、石井 清志、崎山 嗣朗

テ ー マ：・これからのエリアマネジメントのあり方  
・防災のまちづくり



iii) 説明

講

師

①これからのエリアマネジメントのあり方

【エリアマネジメント組織の動向（全国、仙台）】

エリアマネジメント組織の全国の動向としては、つい最近全国エリアマネジメントネットワークという組織が設立された状況にある。この組織は、エリアマネジメントを進めていくにあたって横の連携を持ち、各種の政策提言を行っていく組織である。例えば不動産デベロッパーや、ビルのオーナー等がエリアマネジメント組織の 1 つの代表として参加されている。

仙台のエリアマネジメント組織は、地主やその場所で昔商売されていた方、ビルのオーナーなどである。巨大企業ではなく、地元の中小企業あるいは地元の NPO といった方が集まって駅の東側のエリアマネジメントをやっていこう、という方で構成されている。

また、エリアマネジメント・シンポジウム in 仙台 というシンポジウムを昨年 12 月に開催した。これは、東北各地で小さめの駅前商店街の活性化や、閉館した映画館の復活のための取り組みを行っている組織の方に集まって頂き、エリアマネジメントの東北での横の繋がりで何か行えないかという主旨で開催したものである。

一方、仙台のエリアマネジメントを取り巻く動向として大きく 2 つ挙げられる。1 つは、地元で土地を持っているあるいは関係する人達が集まってマネジメント組織を立ち上げているという状況にある事、そしてもう 1 つは、国の地方創生の中で仙台市が「女性活躍・社会起業」のための改革拠点という形で、ソーシャル・イノベーション創生特区の指定を受けている事である。ここでは、街なかの賑わい再生としてエリアマネジメントという手段を用いて、仙台発の都市再生、地方創生の 1 つにしていきたいという動きが、市の発意としてある。例えば古いビルのリノベーションを行うことにより付加価値を設けた上で別の層の人たちに貸す、ワーキングスペースをリノベーションしつつ作り上げる、学生のためのシェアハウスを街なかにもう一度立ち上げる等、不動産のリノベーションとソーシャルリノベーションを融合させて活性化を図っていくという事を仙台市は考えている。

また、仙台駅周辺については、戦前の細かな狭小宅地が、戦災復興及び戦後の土地区画整理事業等で現在のような形に変わってきた。しかし、仙台市の都市計画図を見ると駅前には商業地域に指定されており、駅の西側東側ともに同程度の容積率や建ぺい率が設定されているが、それを使い切れていないという現状にある。

こういう中、このまちをどうしていくかという事で、地元の方々が動き始めている。

### 【エリアマネジメントの地域類型（住宅地と商業・業務地）】

大きく、マネジメントすべきエリアとしては二種類の地域類型が必要と  
言われている。

1 つは、より暮らしやすい住環境を守るためエリアマネジメントを行うと  
いう方向性である。

質の高い住宅地を維持するにはどうしていけばよいか、皆で住んでいる  
ところを守っていくためにはどうすればよいか。そうする事で良好な景観が  
つくられることになる。

究極的には地主である住民にとっては資産価値を保全し、皆で住んでいて  
楽しいまちが残る事になっていく訳であるが、その中で色々やらなければ  
ならない事がある。

町内会やマンションの場合では管理組合や住民自治組織などが組織として  
あるが、現状は既存組織だけではなかなか上手くいかないという流れになっ  
ている。

商業地や業務地としては、より利便性の高いまちの中心を維持する必要性  
がある中で、土地区画整理事業や再開発を実施したがオフィスが埋まらない、  
保留地が売れない等様々な問題がバブル崩壊後発生している状況にある。し  
かし、税金を投入してまちやインフラを大きく変えたのだから、より収益性  
が上がりまちの活力になって稼げるものをまちの中に潤していこうという取  
り組みが商業地のエリアマネジメントという事になる。

普天間についても、返還後もまちの中心になると思われるが、そこにお住  
まいになる方もいるし、事業を行う方もいるという空間が展開されることにな  
ると考えられるので、こういった事をよく考えていく必要があると思う。

現時点における日本全国のエリアマネジメント組織の取り組み内容につい  
ては、ここに挙げているような様々な取り組みを行っている。

まちづくりビジョンや地区計画などは、比較的狭い範囲でそこにお住まい  
の方やその土地を利用している方が集まり、まちの方向性を共有して、そこ  
に向かってまちづくりのプランを作り上げていく活動を行っていくためにエ  
リアマネジメント組織を立ち上げるという事になるため、従来のまちづくり  
組織とほぼ同じような取り組みである。その中には、まち並みの誘導や広告  
物の管理など目指す方もいる。また、防犯や防災の自主管理、公道清掃や地  
域の祭りの復活など、様々なマネジメントの要素があり、それぞれの地域特  
性に応じて選択し、マネジメント組織を活動している形になっている。

エリアマネジメント組織は法人格を持っているのかいないのか、従来の自  
治団、保護体やまちづくり任意団体とどこが異なるのかなど色々ある。また、  
民間企業が比較的中心になっていて収益性を高めたい、そのための環境整備  
としてエリアマネジメントを行うという所もあるし、NPO のような非営利組  
織として活動を展開している所もある。

### 【ウェルフェアトライアングル内における各事業領域の重なり】

これはペストフという人が作成した、ウェルフェアトライアングル (Welfare Triangle) という概念図で、地域福祉のサービスを誰が提供するのかを表している。

元々は医療や福祉分野の概念を表しているが、少し広げて考えると住民サービスは様々なパターンがあるため、人々が快適に暮らしていただけることを支えるためのサービスを誰が提供していくのかという視点で見ることが出来る。

国家 (公共機関)、市場 (民間企業)、コミュニティ (共同体) の3部局が、様々なサービスを提供 (例えば義務教育のような教育サービス、塾のような市場側のサービス、営利目的でないコミュニティによる相互の支え合い) しているが、それらが重なる部分にアソシエーションボランティアの組織がある。企業でも行政でもないが、自発的に集まってまちを良くしたい、地域の防犯活動など、以前はコミュニティの部分がその役割を果たしていたが、そこに色々な部局が集まってきて、NPO や NGO の組織が行っている状況である。

この部分を行政や企業、地域社会が色々な面で支え取り組み始めてきている。形態は少しずつ変化しており、昔は全て税金で行っていたが今は企業に依頼する事も増えてきている。

例えば TSUTAYA が公立の図書館を運営しているが、図書館が新しい本を購入するための税金がなかなか出せない状況の中、TSUTAYA がレンタル業務を行う傍で合わせて図書館機能を持たせる事に意義があるとすれば、図書館という施設に対する行政と民間の役割の境界があいまいになってきているなど、パブリックとプライベートの境界や関係が変化しているという状況にある。

中心市街地活性化法に関して言えば、タウンマネジメント組織というものがある。これには、地域のマーケティングや企業のコンサルティングができる人材を抱えて、商店街を側面で支える第三セクターのまちづくり会社を立ち上げ、民間企業や行政の良い所だけを取った第三セクターが出来ないか、というねらいがある。

また、コミュニティが公共サービスに関わってくる事もある。例えば町内会が NPO になり、行政の業務の一部を請け負って道路の清掃を行ったり、公園の管理を行ったりなど、公共機関とコミュニティの関係も変化している。

仙台駅東エリアマネジメント協議会では、まだできていない部分もあるが、例えばおがる部では子育ての問題があり、新しく出来たマンション街では人のつながりが無い事から子育て環境自体も新しく、昔から存在するまちよりも優れていない。結局そこには社会性の問題があり、現状としては NPO のボランティア活動で支えているが、その取り組みを継続して多くの人にサービスを提供する事を目指すとなれば、ある種の事業性が求められる。そんな

った場合に、NPO 型の保育園運営を行う事も視野に入れるという部分もあると思う。

### 【ソーシャルビジネスの可能性について】

経済産業省では、地域に新しい産業と雇用を生み出す可能性に注目し、ソーシャルビジネスの推進に取り組んでおり、「ソーシャルビジネス・ケースブック」という事例集を策定・サイトで公開している。

もう1つ、東日本大震災後、地元だけでは解決しきれない様々な復興関連の問題が発生しており、そこをソーシャルビジネスで解決できないかと考えている方も多くいる。この事例に関してはソーシャルビジネス・ケースブック震災復興版として取りまとめられている。現在も事業としてそれが継続できているのか、しっかりと評価・検証を行う必要はあるが、被災支援ソーシャルビジネスと銘打って活動を行っている事業所は存在する。

例えば会社を立ち上げるにあたって、被災地ではスタートアップがなかなか難しいという部分があるため、その支援（オフィスが津波で流されて存在しないため、場所の提供や活動支援を行うなど）を行っている。

また、この事例にもあるが、ミュージックセキュリティーズ株式会社という事業主体では、被災地の企業のために、自社の少額投資プラットフォームを活用して、クラウドファンディングのような形で資金を集め、被災地企業に融資を行うという仕組みを構築し、実施している。

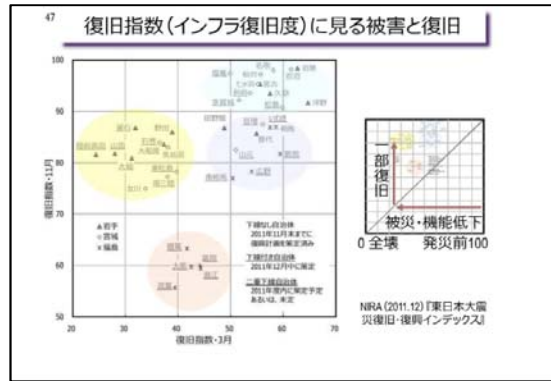
## ②防災のまちづくり

### 【防災まちづくりの難しい点】

ごく一部の人は、千年や一万年に1回あるかどうかといった極めて厳しい災害に遭遇する訳であるが、その場合自分一人だけではどうしようもない場合が多いため、自助・共助・公助で普段から気を付けていこうという話になる。事前にできる事は先にやっておけば良いという事は皆分かっているのだが、その一方ではいつ来るか分からない、遭わないかもしれないと皆思っている部分もある。そのためこれを行ってもムダになってしまうという場合の方が多いため現状である。しかし、発生してしまうと非常に厳しい状況になる。そのギャップをいかにして埋めていくか、が防災の一番難しい所になる。

**【東日本大震災の復旧の現状】**

右グラフは、横軸に被災直後に都市としてどの程度機能していたかという度合を、縦軸には同年 11 月における復旧率を示したものである。例えば横軸の 30 という数字は、本来その都市が持っている機能の 30%しか残っていないという事である。そのため、横軸縦軸共に高い数値を示している部分が、

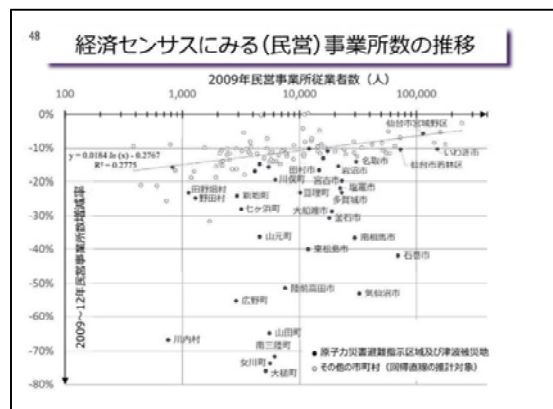


震災直後においても機能低下率が低く、11 月時点においても復旧率が高いという事になる。

グラフを見てもらうと分かるように、パターンがいくつかある事が見て取れる。ピンク色の部分は浪江や大熊である。ご存じの通り、原発事故が震災後発生して、現在もそこに戻れない、今後 50 年は誰もすまない土地が広がっている地域がここにあたる。都市の機能としては半分位失っているが、復旧は殆ど進んでいないというパターンである。グラフの黄色い部分は三陸海岸沖で津波被害を直接受けた都市である。都市の機能は殆ど残っていなかったが、その後の仮設住宅建設や道路復旧、学校の再開など、11 月時点では元の 8 割程度まで回復しているという状況にある。

東日本大震災では、数百キロにわたる海岸線で津波、内陸では地震、福島では原発災害など色々な組み合わせを持ちながら起こってしまっているため、震災後の 5 年間でどれだけ復興したかとかいう点については、地域毎にばらつきがある事になる。

次に、経済センサスにみる民営事業所数の推移（右グラフ）であるが、横軸は震災前の従業者数、縦軸には事業所数の減少率を市町村毎に示している。また、白丸は津波及び原子力災害を受けていない市町村である。この白丸をみると、経済規模の大きな街ほど衰退、事業所の減少率が大きいという事が分かり、一旦衰退プロセスに入ってしまうとどんどん人・オフィスが減る、というトレンドが続いている事を示している。そういうトレンドが続いている中で、さらに津波で元々存在していた事業所の 7 割が活動を停止した状況となっている市町村が存在している事も分かる。



復興にあたっては、高台に新しいまちをつくって元々住んでいた部分に新



しい商業施設を作って観光客を呼び込む取り組みを行っているが、どこまで元に戻すことを考えていけば良いか、という点が難しい。

現在、多くの市町村ではそういった議論は棚上げになっていて、当面はもとに戻すという所で動いている現状にある。

### 【防災型土地利用】

自然災害のリスクを避けるためには、危ない地域に人は住まないという事が究極の防災対策である。そこで、日本全国の都市計画行政担当者に対し、1999年と2009年に調査を行った結果がこの棒グラフである。

それを見てみると、本来市街化を抑制すべきであった地区があると回答された方は現在約7%に過ぎない。どこの市町村でも、土砂災害危険区域や浸水想定箇所、地盤の弱い箇所に該当する地域があると思う。しかし、そういった抑制すべき地区はない、という事で都市計画担当者は考えていた、そういう前提で都市を作り上げてきてしまっているという事である。

これまで土地利用規制の導入は困難と考えられていたが、震災後状況が一変し、被災した市町村の津波浸水区域の内、約1/3に想定する15,700haが災害危険区域に指定された。災害危険区域というのは、原則人は住まないという地域であり、被災後の議論の振れ幅が大きすぎないかと思っている。改めて見直しが必要になるかもしれない。

普天間については、現在は跡地利用計画についてまだ自由度があると思うので、災害リスクの高い部分は予め空地にしておくあるいは水辺を残したままにして無理な埋立は行わないという事が望ましいと思っている。

もう一つ、今回の震災時で、ハザードマップがミスリードしてしまったという問題がある。

これは仙台市の地図であるが、ハザードマップで指定されている浸水範囲以上に震災時の浸水範囲が広がった、また、石巻市においては、内陸部は浸水しないとハザードマップでは想定していたが、実際は高城川（旧北上川）の中と、反対側から水が流れてきて石巻の中心部は水に浸かり、多くの方が亡くなった。危険だと情報を伝える事は重要であるが、それは明治時代以降、地球物理学や気象学が発達してデータを取り始めてからの所しか分かっていないため、せいぜい100年のデータしか持っていない訳である。地球、人類が生まれてから何百万年という中で何が起こったのかというスケール感とは全く異なるため、過去の災害発生状況からみて大丈夫と判断するのは気をつけた方が良いという事になる。

### 【自主防災組織】

沖縄県では自主防災組織が活動している割合が20%しかない。これは、自主防災組織がなくとも助け合う事ができるという点が一方ではあると思う

が、他府県では形だけにする 9 割には達している。

町内会の防災まちづくり活動と災害リスクの相関性を示したものがこの図であるが、災害リスクと防災の準備状況は関係ない事が分かる。災害リスクのある地域の町内会の方々は、住み続ける場合は事前準備や避難訓練の数を増やす、備蓄についても他の地域の倍は持っておくなど考えておくと良いのかもしれない。

仙台市では、自主防災力を高めるために地域防災リーダーを養成する取り組みを震災前から行っている。市内町内会の 2、3 自治会の中から 1 自治会は、地域防災リーダーの講習を受けた SDL（仙台防災リーダー）を養成し、それぞれの地域の町の中で委託し、そういう方々が 2、3 人集まって、地域の中から防災力を上げるような取り組みができないかと考えて動き始めている。まずは 2 千人程度を目指して講習を毎年 200 人×10 年間という予定で進めており、徐々に認知度も上がっているが動き出すにはやはりなかなか難しいかもしれない。ただ、子供たちのことも考えて女性で防災リーダーになりたいという方がこの講座を受け、避難訓練の時に女性達が炊き出しを行いつつ防災のことを教えるという動きがある。

#### 【広域防災拠点】

楽天スタジアム裏手に JR 貨物ターミナルがあるが、ここを活用して宮城県の広域防災拠点を作るという話が現在進んでいる。日本の大都市直下の活断層の中では大阪、京都と福岡に次いで活動力が高いと言われている長町一利府断層という断層があり、その断層がこの広域防災拠点の間近に存在している。

基本的に土地利用計画を立てるにあたっては、その場所にこういった機能が求められていて、どの規模の面積が必須で、どうやって確保するのかという事を決めていくのがオーソドックスな土地利用計画である。

これは 11 月 3 日の地元の新聞記事であるが、本当に現計画の位置に防災拠点を作って大丈夫なのかという事が書かれている。活断層が仮に動いた場合、防災拠点が機能しないのではないかというのが一つの疑問点であり、もう一つは計画区域が機能面から見ると、面積が足りないのではという疑問がある。こういった問題については、本当はもっと早く議論しないといけないかもしれない。費用対効果や整備効果、環境に与える影響や事業リスク等の評価は宮城県の大規模事業評価で行い、一定の評価はなされている状況であるが、本当に活断層が動くような大規模地震が起こった際、何が起こるのかという事は完全には分かりきっていないため、もう少し議論する必要があるのかもしれない。

また、長町一利府断層による地震での地域の危険度マップをみると、建物危険度 7 が断層東側に多く見受けられ、断層を境にして建物危険度や液状化の程度にかなり差がある事が分かっている。仙台駅東エリアマネジメン

ト協議会においても、こういう事を話題にして皆で色々と話さないといけない、と思っている。

**【普天間飛行場跡地利用計画を考えるにあたって】**

地震の想定被害のマップ等を見て、普天間においても自身の地域の防災活動を踏まえてどのような対応を進めていけばよいかという事を考えながら、跡地利用計画についてもここは空地を残しつつ整備を少し行うなど考えていけば良いのではと思った。

また、普天間飛行場跡地を活用するにあたり、どういう機能を持っていけば宜野湾市にとって最も望ましい防災まちづくりができるのか、広域防災拠点が宜野湾市の中央に立地するとした場合に那覇市や空港との関係、海のリゾート施設との関係など、周辺を取り巻く環境を踏まえて安全面の問題を改めて考え、都市基盤整備をどう進めていくのか整理しながら返還後の跡地利用を考えていけば良いのではと思った。

**【質疑・応答】**

- ・ エリアマネジメントネットワークについて、国としての位置づけはどのような形なのか、また各都道府県に配置されているのか。  
⇒国としての位置づけはないが、いずれ一定の役割は出来てくると考えられる。また、各組織は自主的に集まっているため、加入していない都道府県もある。沖縄の団体は、まだ加入していない。