

I 基調講演

川幡

そうでしたら、基調講演に入っていきたいと思います。第1部の基調講演は高橋寛治先生に1時間ぐらいご講演をいただきます。

ご講演の前にプロフィールを簡単に説明させていただきます。

高橋先生は大阪のご出身ではなくて、あとで方言なども出てくるかと思いますが、長野県飯田市のご出身でございます。長野県の飯田市役所に長年ご勤務され、国土交通省や農林水産省のモデル事業となるような再開発事業、それから体験農業観光などを次々に成功されました。その分野では大変有名な方でございます。

その功績を買われて、平成16年より高野町副町長になられ、現在に至ります。また高野町にとどまらず、まちづくりの気運、まちづくりをしたい人を増やすために、県内はじめ全国を飛び回り、様々な活動をなされておられます。私も和歌山市へたびたび講演会に足を運ばせていただいたのですが、そのたびにモチベーションが上がりましたので、今回大阪にぜひ来ていただきたいということでお願いいたしました。

それでは高橋先生、よろしく申し上げます。

高橋

どうも皆さんこんにちは。ご紹介いただきました和歌山県の高野山にございます高野町で現在、副町長を務めています高橋と申します。

公務員を4年前に退職しまして、その間に国土交通省の仕事を何本かやりつつ、現役のときから埼玉大学で教えておりました。

60歳以降は豊かな老後をやろうとうまいことを考えていたのですが、和歌山県の高野町で激しい町長選がありまして、全部合併と決まっていた合併評議会ができていたのですが、そのときに選挙がありまして、今の町長は合併するのではなくて、自立した方がいいという方で、その方が選出されました。職員も合併すると思い、相手側の町の地図を作ってしまったみたいなところで、そういうことが起きてしまったものですから、言うなれば既存のことに対して、新しい枠組みを入れないと、とてもじゃないけれどもやっていけないという中で、私を副町長にお呼びいただいたのではないかと、というふうに思っております。

今日お話しするのは、元の職場の長野県飯田市のことでございます。まちづくりの課題についてどういうふうに考え、そこでどういうことが起きたかを私に話してほしいということでした。そんなわけで、今日は元に戻りましてお話をしますが、しょせんはもう現役を出て5年もたっています。一方、現場の方はどんどん動いています。私がかかわっていたときのこと、初動期どのように考えながら、組み立てていったのかということこ

とです。そしてその中に、一番大事な部分があるのではないかとよく「井戸を掘った人」という言い方をしますが、最初に掘った人が何を考えていたのかということが、少なくとも担当していましたのでかなりわかっているつもりです。今日はこの辺のことを2つの事例を挙げながらお話をしていきたいと思っています。

私は退職の直後は産業経済部長でしたから、飯田市では農工商、労働政策、中心市街地の再生、あともう1つくらいに関わりました。このように産業全般にわたる仕事をやっていたので、その中のいくつかのことをお話ししたいと思います。しかし、基本的なことをわかっていませんと、今日お聞きいただいている方は、私がお話しする内容が全くわかりませんので、まず、基本的なことをかいつまんで説明します。

まず再開発について非常に簡単に説明します。ここにA、B、Cという方がいらっしゃいまして、すべて木造の建築物で、例えばAが4,000万の価値、Bが8,000万の価値、Cが2000万の価値があるとする。これらの家に住んでいる方がここで再開発をしようとする、再開発というのは、建物の不燃化をする。共同建て替えをするとして、共同建て替えに意味があるので、例えばエレベーター、横の通路、共同施設に対しても補助金をくれるという仕組みです。

Aさん、Bさん、Cさんは土地を持っていたわけですが、再開発では大きなビルをお建てになって、このビルを建てたときに、各々の保有資産を現金に換算することになる。皆さんの中でもマンションを買っている方は少しおわかりになると思いますが、普通自分の家に一生涯住み続けるのであれば何千万万という価値は、関係ないわけです。基本的にはそこに住み続けるので関係ない。

ところが再開発の概念というのは、不動産はお金に換算できるという考え方に基づいています。したがってこの土地と建物が4,000万であった人が、新しいビルの中の区分所有では、例えば1,000分の2.4というように、自分の持ち分が決まります。これを俗に「等価変換」と言います。一緒の価値のものに置き換えて、残った床は全部売ってしまうことによって、この事業費を生み出ささいというしくみです。そしてこのような再開発事業をやった場合には、大体一般的には20~30%。ですから、ビルを造るとしますと、普通50億ぐらいいりますよね。50億の20%というと10億です。そのくらいの補助金がもらえるわけです。

日本の基本的な考え方は、個人の家に対して補助金は入れませんよという考えですので、再開発事業という半分公共性があれば、こういう建物になったときには20~30%の補助金が入ります。そういうようなことが、私の現役の中の大部分の時間をかけてやっていた事業です。

再開発も含め日本中の都市開発というのは実はゼネコンとかデベロッパーが請け負ってやっています。しかし、そういう人たちを入れなくて、市役所の職員と住民、ここ

で言うと A、B、C さんプラス市役所の職員だけで再開発をしたというのが、飯田市の再開発の特徴です。

それからもう 1 つの事例は、都市と農村の交流ということを行います。

都市と農村の交流というのはいろいろな形があると思います。例えば長野県ですと、りんご狩りに行く。この辺ですとみかん狩りや柿狩りに行くなどがありますね。それも 1 つの交流でしょうが、飯田市ではそういうことを考えたのではなくて、あらゆる農家とその日に仕事としてやっていることへ、入ってってもらった。そこへまず一番最初に入ってきたのは修学旅行です。これを体験教育旅行と言いました。

したがって飯田市でやっている都市と農村の交流というのは日本で一番総合的にやっていると思います。なぜ総合的にやっているのかといいますと、体験教育旅行というのは主として農家とその日にやっていることをやってもらっているから。

こんなエピソードがあります。この間も飯田に帰りましたら、ある農家が「高橋さん、どぶろく作ったに、どぶろく飲みに来ないか」と言ってくれました。そうしますと大阪から女の子が 4 人来ていまして、「昨日何をやってもらったの」「うちは昨日は果樹園の土手の草を刈る日だから、この 4 人の女の子と一緒に」。つまり何か特別なことをするのはなくて、その日、そのときにその家がやっていることをやっていただく。そういうことが体験教育旅行の本質としてあります。

2 番目に、南信州アグリ大学院という、先生たちに農業というものをわかっていただくための学校をつくりました。というのは、体験教育旅行というのは、学生は体験するが先生は体験しないんです。先生は失敗することが大嫌い人間ですから、先生は体験せずに、学生が片方で田植えをしていると、「こっち来て、こっち向いて」と傍らで写真を撮っているんです。すると、学生たちも作業の手を休めて集まってしてしまうんです。そこで、先生に農業をわかっていただく学校をつくった。

3 番目に、受け専門の「南信州観光公社」をつくりました。例えば 400 人のこどもを受け入れようとする、飯田の場合には体験談とかそういうものはなくて、全部農家へ入れますから、1 戸 4 人受け入れとしても 100 戸の農家がいるわけです。それに、200 の作業メニュー。200 のメニューと 100 戸の農家の手配を大手旅行会社が手配できるわけがないので、受け専門の「南信州観光公社」という日本で初めて、要するに地元の受け入れ会社を作りました。

4 番目に、これはよくオーストラリアでやっていますが、ワーキングホリデー。これを最も早く始めました。ワーキングホリデーというのは援農です。農家を助けに行くのが目的なので、旅費は自分持ちです。農家は食事と泊まる場所を提供し、観光の要素は全くございません。朝 7 時ごろから夜の 7 時ごろ、時期によっては夜中の 12 時まで農作業をずっとやるというものです。

そういう 4 つのことを組みあわせてやっていたんですね。これが日本で最も総合的に

都市と農村の交流をやっているという由縁です。観光農園ではないんです。普段の農業の中に入って行く。こういう受け入れ農家を 450 戸作ってきたわけです。

このような取り組みが認められまして、都市と農村の交流に対する賞、「オーライ！ニッポン！」と略して言いますが、第一回の大賞を飯田市を受けるということにつながりました。この 2 つの事例をベースにして話しますので、今日この 2 つの中から生まれてきた価値観のようなことをまずお話ししておいて、それからパワーポイントは行けるところまでいきます。1 時間でどちらにしても終わりにしますから。

まず再開発というものを住民が主体に考えた。それから都市と農村の交流も、交流館は作らず、農家そのものが本物の体験の場なのだから、それをどうして農家に入れなのか、体験館で食べさせてしまうのか、旅館へ泊めてしまうのか、というあえて違う道筋を歩んだことによってどういうことが生まれてきたのかという結論だけを先にお話しして、パワーポイントに移っていきたいと思っていますので、聞いておいてください。

そして、それは「住む」とか「まちづくり」とかということに全部関連してきますので、きっと今日、私をお呼びいただいたのだと思っています。

今レジメが私のところにあるのですが、もう 1 枚目は飛ばして、2 枚目のこれだけを先にお話しさせていただきます（補足資料）。

高橋

補足資料の上から 10 行目ぐらいの文章のところを今全部お話ししてしまいました。長野県の飯田市ですが、市街地の再生はゼネコンやデベロッパーを入れずに、飯田方式という全員合意で、合意できたところからどんどん事業を始めるというようなことが、全部ここに書いてあります。キーワードは書いてあります。

都市と農村の交流では、日本で一番総合的に取り組んでいます。今の 4 つのことをすべてこういうことをやっていることをベースに話します。

あらかじめ住まい情報センターの川幡さんと打合せしたときに、ここにある 6 項目のことをまずきちっと話してもらいたいと言われましたので、ここに 6 項目のことをまず入れてみました。それについて、今の 2 つの事業に関連してどうだったのかということをお話ししておいてから、パワーポイントにいきます。

6 つのことの第 1 番目は、中心市街地の再生を再開発で行い、民間資本を中心にして、住民との勉強会でどのように着手したのですかということです。

要するにそれに対しての私の答えは、地域でやるのだから、いくら再開発でこのような大きなビルを建てても、A、B、C さんが住んでいる地域でやるのですから、地域で生活をする人が中心になってやるのが当たり前であり、今日本全国でゼネコンに丸投げしていることの方がおかしいのではないかと考えています。

それから 2 番目は、結局ゼネコンやデベロッパーが入ってくれば、どうやって再開発をして、どうやって保留床（元の権利者の持分以外に生み出された部分）を売ったのかという技術が、みんな東京のゼネコンやデベロッパーに行ってしまうこと。なおかつ、開発利益も全部東京に行ってしまうわけです。

地方というのは（大阪も東京と比べれば地方になってしまうわけですから）、大阪でものごとを行うときでも、自分のところにその技術とお金を留めるということを常に意識しなければいけないのではないかと。私は飯田にいましたときに当たり前に考えました。

しかし、それは今までの常識ではなかったんです。日本中の再開発というのはデベロッパーやゼネコンで頼んで、市役所の職員は国から補助金をもらってくるのが仕事だったことに対して、それがおかしいのだということを行った。その辺が一番の答えです。

それから、これがまたすごい話なんですけど、実は再開発をやっていきますと、いろいろな問題が出てきてしまったんです。あとからスライドで全部出てきますが、再開発法という法律に基づいて街区をやっていくわけです。

区域の一角におじいちゃんが住んでいて、蔵がありました。図中の黄色部分は昭和 22 年に大火がありまして、60ha という広さのところは焼けてしまったんですね。大火のあとに全部道を作りましたので結構広い道ができた町でした。ところが焼け残ったところに江戸時代のかつての蔵が 2 個あったんです。ここのおじいさんに「高橋さん、あんたはまちづくり、まちづくりと言うけれど、飯田みたいに焼けて何にもなくなってしまった町に、何とか残っているうちの蔵を残せないようなものはまちづくりだと言えるか。俺はハンコはつけない」という話になってしまうわけです。つまり、まちづくりというのはそういう問題があるんです。

普通の公務員ですと、「そんなことを言ったって無理じゃない。再開発法の何条を見てください。再開発区域の中にある建物は全部撤去しなさいと法律に書いてあるじゃないですか」と、こういうふうにするわけです。

そのときに私の方はどうしたかといいますと、言っていることに不偏性があるって、それが個々のエゴでなければ、法律を変えてでも現場にあわせて運用しますということも常々言っていたんです。そんなことを言った公務員はないんですよ。法律の変え方なんてわからないですよ。

でも、それはなぜそんなことが言えたかといいますと、すでにりんご並木 (<http://fuetsu.city.iida.nagano.jp/namiki/home.html>) の実績があったからなんです。飯田のことを知っている方はご存知だと思いますが、昭和 28 年にりんごの木をこの場所にパーッと植えました。整備の仕方もワークショップ（住民が話し合う手法の一種）、みんなが合意をしながら道路計画を作ったんですね。りんご並木というのは 400m で、幅 30m ですから、長くて広いです。それをどう整備するのかということ、2 年間で

200人の市民が集まって計画を作りました。

地方の都市の真ん中に30mの道路があるわけですが、その道路を整備するときに、2年間のワークショップで出た住民の答えは「単断面にしてくれ」ということでした。公園みたいな整備をして、単断面にしてくれと。単断面というのは歩道と車道が一緒というものです。そういう整備をしてくださいと住民の方から上がってきたわけです。そのときに、どうするのかということを追られたときに法律を突破して、これを実現しようじゃないか。バイパスを公園にしてしまっ、そこへ単断面の整備をしよう。

「道路構造令」という法律がありまして、道路を整備するときには道路構造令に基づいて整備しないとイケないんです。最近やっとこの2月か3月前に国が、道路構造令というのは日本一律にやっているから問題があるので、地域の特色を入れなければいけない、ということを書き出したんです。

そのときに、2年間かけて住民がこういう意志決定したのだから、通らないことがおかしいと言いまして、関係機関と調整を行いました。りんご並木の整備のための実施設計をその後3年間、また住民参加でやっていきましたが、最終的に一番困ったのは公安委員会との調整です。「もしも事故があったらどうするのか。逆走したら誰が責任を取るのか」ということを突き詰められたのですが、最終的に飯田市がその責任を持ちましようということで、単断面で整備してしまうわけです。

そういう実績があったので、再開発のときでもここのおじさんの言っていることには普遍性がある（飯田市がもともと城下町であって、商家の名残を残すものとして「蔵」がある。都市としての運動性は、江戸時代から飯田市というまちが続いてきたということ。「蔵」はそのモニュメントとして位置づけられる。日本中の再開発の中でそういう事例が出てきたときには、絶対に適用されるべき問題だと考えましたので、3年間かかって既存建築物を残す再開発という、運用を引き出すわけです。そ

つまり住民からまずそういう要望があったということ。そしてエゴでなく、不偏性があれば、法律をどうやったら変えられるのかということに挑戦するのが、公務員の仕事であるというふうに私は思っていると。これが2番目です。

3番目ですが、ヒエラルキーのある道路計画。これは難しいですね（川幡さんがぜひ説明してほしいと言ったんですね、しかし簡単に説明するのは難しいです（笑））。

往々にして人は「道路をつかってどこにでも車で行くの。行ったっていい」と思っているわけです。誰でもそう思っているわけです。そこに問題があるのだということをおは言いたいわけです。

車社会というのは都市史の面から考えないとイケない。都市がどういうふうに進展してきたかということをお考えないと答えは出ない。人が集中して一カ所に住むというイノ

たろきには、残念ながら大資本に負けてしまうのです。

つまり一人一人の消費行動そのものが地域の将来を担っているのだけれども、安い方がいいとみんなが言うところには問題があるんです。そういうことに手をつけない限り、絶対地方の再生なんてあり得ません。

そういうことがありましたので、地元資本を絶対に入れましたが、地元資本でつぶれたところは事実出てきました。そういうようなことをやりました。

それから都市と農村の交流のための、受け専門の旅行会社を作ったんですよ。今、大手旅行会社は、大阪の人をニュージーランドへ、大阪の人をどこかへ、ハワイへという話がありますね。結局その店は利益が上がりいいかもしれないけれども、ちっとも地域のためにはならないんです。

ですから飯田市では先ほど言いましたように、たくさんのメニューをこなしていくために受け専門の旅行会社を作って、そこで全部外から来たものは地元のお金で、地元で全部手配をする。

そしてもう1つは、今の観光に対する疑問です。観光客が多くなれば地域は本当にいいのだろうか。これは高野山を見ればすぐわかります。観光客の数が伸びるだけというのはゴミとトイレの処理が必要なだけです。本当に申し訳ないですが。

なぜかといいますと、高野山の下にある九度山というところにあるとあるコンビニエンスストアは近畿で一番売り上げたんですから。コンビニが悪いとかそういうことではないですよ。そのコンビニでお弁当を買ってきて、高野山の木陰でお弁当を食べて、トイレをしてお帰りになるというパターンがもう完全にできてるんですから。つまり多く来ればいいというわけではなくて、どういうふうに地域のためになっていただけるかということです。

観光の中にもヒエラルキーというのがありまして、例えば一流ホテルが今まで1泊2万円だったものを1万5,000円にすれば、下にある同じ地域の旅館は1万円だったものを8,000円にし、民宿は5,000円を3,500円にしなかったら生きていけないという構造があるんです。このことにいつまでも従属している限り地域の自立はないので。またあとから時間があればお話ししますが、あの家に行きたい、あそこへ泊まりたいということになれば、8,000円だって1万円だってお金は払うんですよ。私たちだってそうじゃないですか。旅をするときにももちろん上限はあります。しかし自分が行きたいところなら、そのお金を払うことに何らやぶさかではない。そういうような観光地づくりをやっていこうとしました。

そして観光というのは気をつけないと誇りが持てない。お金を払った人と受けた人という関係の中で、ともすると誇りを持ってなくて、濡れ手に粟のような気持ちになってし

まうんですね。そういうようなことを含めて観光に対して疑問を持っていましたので、誇りの持てるような新しい観光というものを広げようと思って、やってきたわけです。

それから6番目、本当の体験農業とは、先ほどちょっと言いましたが、その日その場で行われていることをするものです。観光農園が観光だとしたら、限定した日しかできません。その日その農家で、その時間にやっていること。つまりウシの乳搾りをやる観光というのは嘘ですよ。朝と夜しかやらないんですから、昼間行って、乳搾りをするはずがないんです。

ですからそういうことも含めて、その日その場でやっていることが本物の農業です。そう思った瞬間にあらゆることがメニューになる。なおかつ飯田では山坂の地形であるので、多様な農業をやっているわけです。米作なら全部水田ですから、お田植えと除草と稲刈りしかできませんが、山坂のあるところは多様な農業をやっているの、それを全部観光メニューとしていろいろやってみようということになりました。

今日の僕の言いたかったことは以上なんです、これだけを聞いたのでは飯田はどんな町かわからずに、勝手にあいつは話したと言われてしまいますので、肩の力を抜いて、パワーポイントをしばらく見て下さい。

飯田のりんご並木と再開発の勉強会と再開発できあがったビル。

中心市街地を再生させようということを飯田では考えていますから、大阪と違うかもしれないませんが、本質は同じことだと思っています。今日やっていることは商店街の活性化と再開発と、それを唱えるまちづくりの会社の設立、交通計画、民間資本の投下です。

長野県の飯田の位置。東京から高速道路を飛ばしても4時間以上かかります。名古屋の県庁には1時間15分で行けます。ですから、どちらかと言えば名古屋の方が近いのですが、飯田の人は東京経済圏だと今でも思っています。

飯田市のデータです。約10万人の町です。中心市街地に約3,000人が住んでいます。マス目構造の町です。

縦横に整然と整備されているのは、ここの部分が火事で焼けたからです。火事が止まった部分からこっち側はまだ少しガタガタしています。

まちづくりの考え方の基本として何を考えたのか。誰が、町を中心市街地の将来を担うのか。自分たちの問題です。役場の問題でも役所の問題でもない。自分たちがお互いに考える問題です。

役所が中心市街地を再生したいわけではなくて、自分たちが自分たちのために再生したいのです。そのときに考えるのは将来に対しての利益です。今日いくら儲かるかということ言っただけです。その瞬間で終わりです。将来をどう考えて、科学的な調査

と文明史的にデータを見ながら、将来像を考える必要があります。

ちょっと長くなってしまいますが、文明史的というのは、テレビというのがなぜ普及してきたのかということを見るとすぐわかります。テレビというのは戦後普及しますが、アメリカ社会が郊外化するにあたって、都市の中心部の居住者が、郊外に住むようになったわけです。そうすると中心部にあった娯楽や教養を自分の家で享受するために、テレビというものが爆発的に広がったのです。文明史的にはテレビをそう見えています。

都市史、文明史をそういうふうに見ないと、「郊外に大型店ができたから中心部はだめになった」という逃げのいいわけが当然のように聞こえてしまうのです。人がまず郊外に出て行ったのです。

なおかつ、大部分の消費者はそれを指示しているわけですから、大型店を敵にしたなら、中心部の再生なんかできっこないわけです。

商店街の活性化で、飯田市ならではの都市と農村の交流の小さな取り組みをたくさんやっています。その一つとして、商店街の一角で地元農家の農産物の露天販売をある人がやった。荷を下ろす間もなくおばさんたちが集まってくる。そうすると商店街の会長さんが竹ずっぽを持っていきます。また、たらいを置いておきますと、商品を決めたおばさんが、たらいに「3つもらったで、300円払うに」と言って置いていくんですね。そういうような状況。こういうしくみを町の中で作った。

一方、日本で最初に市街地から撤退した大型スーパー店は、飯田市なんです。飯田駅前にありました。アーケードもあったんです。

そのときにどうなったのかといいますと、飯田市ではここに8億円ものお金をかけてアーケードをつくって、地下埋設をした瞬間に、大型スーパーは撤退してしまったんです。

私たちが習った歴史の中では、公共が投資をすれば、5年間くらいで何倍ものリターン（見返り）があるから公共投資はやるといふふうに習ってきましたが、何のことはない、8億の投資をしたら、その瞬間に大型店は撤退してしまった。

そしてどうなったか。撤退後の今どうなっているのかといいますと、もうビルもなくなってしまって、お隣にあるパチンコ屋の駐車場になっています。モータリゼーションという大きな流れの前には、現実はこのことです。

そして町全体はコンビニエンスだらけ。つまり、町全体がこういうコンビニエンスになっていくことについて、行政なんて大したことはできません。勉強会をやるとか、モデルの町並みを作ってみるとか、視察に行くとか。行政ができることというのは、しょせん知れています。農業には農業基本法がありますが、商業には商業基本法はありませんから、自分たちが考えなかったら町なんかできないわけです。イベントでは再生できないと決まっています。やることは悪いことではないですよ。しかし1回イベントなんかをやってみても、再生はできません。

そしてさらにどうなっていくのかといいますと、この図はバイパスですが、今はもう完全に2車線×2車線で4車線になっています。そこへ大型店が貼り付いて、既存店は、どんどん苦戦していくという状況に陥ります。

飯田で7年に一度お練り祭りというお祭りをやっています。ここで使う道具は、江戸時代の小浜藩などが本当に使っていた道具を買い入れて、使っています。3つの藩から買っています。7年に1度お練り祭りと言いまして、200mぐらい行列して、昔の風俗を再現し当時の所作を披露するわけです。これを支えるのは実は地元中小小売店の店主です。大型スーパーはそれに対する協賛金も出してくれません。

そういうことを考えたときに、もう一度中心市街地を考えてみよう。そのときに再開発というのは中心市街地再生の王道だと言われています。なぜ王道かというのは、このことをやることによって、地価がもう一度復活する可能性があるからです。再開発をいくつか連鎖することによって地価の下げ止まりができる、そうすれば中心市街地は再生できるのではないか。そういうことも含めて、再開発事業というもので町をもう1回変えてみよう。

そしてそのときに大事なのは、飯田市の都市の歴史の文脈を大事にしていくこと。

ここに整備前の裏界線（りかいせん）があります

(<http://www.pref.nagano.jp/xtihou/simoina/soumu/mame/mame1.htm>)。

整備前は少し汚い道路でした。もう一度この裏の道路にスポットをあて、人が集う場所にできないかと考えました。

今は再開発の一番目ができて、これが二番目の再開発で、三番目がここに仕上がっています。青いところが3つできあがってきました。飯田市の全体を見ますと、よく駅前再開発と言いますが、飯田市の場合は、駅から離れています。駅から対角線上の反対側の、昔からあった商業施設の裏の住宅地です。商業施設が1つもないところで、再開発をやってずっと続けています。つまりこれだけ離れている。なぜそういうことを考えるのか。

これは先ほど言ったことです。中心市街地の再生は歴史的事実。なぜ再開発か。歴史的な集中が2つ、強力な政権と産業革命。都市へ集まった反動として都市問題を解決するために、郊外化を19世紀、20世紀とやってきたわけですから。つまり都市の衰退は文面史的に見ても、都市史から見ても当たり前のことなんです。当たり前のことに対して、ブレーキを掛けるということがいかに難しいか。

つまり大型店を敵にしても消費者が支持してくれない。これは先ほど言いました。

問題の基本は、今日この中に公務員がいらっしゃったら申し訳ないですが、公務員が今の国の法律はおかしいのだから、もう1回中心市街地のウエイトを作ってきちんとしろ、と抵抗した人はいないですね。唯一いた私が知っている人は、豊中市でこの間まで

助役をやっていた芦田さんという人です。あの人は唯一その問題に対して、解決策を提示しました。でもほとんどの公務員は国の法律は悪い、国が悪いといって逃げまくっていたわけです。そこに問題がある。

再開発をやりながら都市を再生するのは、中心市街地を再生する王道だと言うのなら、やってみる価値があるのではないか。つまり公務員として与えられたテーマ、奉仕の精神にもう一度戻ってみよう。都市計画法という法律を読みますと、こうしてはだめですということがいっぱい書いてあります。しかし法律を当初作ったときの一番の原点は、生き生きと生活する場を共同して作るというものですから、その原点に戻ってみよう。

職務に取り組む姿勢としては高い理念、あんなことを言ってもできっこないよ、くらいのことを考えて、絶対にそのハードルを越えるのだとあって、一歩でも近づける努力をする。再開発のような公共投資をするのは、再開発のビルを造ることが目的ではなくて、できたことによってその地域が注目され、民間のお金がそこに入ってくるようにすること。再開発でビルがいくつできて、それは単にものごとができたからです。結果として民間フローをどうやって呼び込むかが大事です。

4番目の課題は、都市再開発の目的はインフラストラクチャーを整備すること。都市再開発法を見ますと、都市再開発でビルを建てるのと同時に社会的なインフラストラクチャー（道路、公園など）を整備することだと書いてあります。

ところが日本中の都市を見てみますと、インフラの整備ができた中心市街地はだめになっています。そうしますと、法律はインフラを整備すると言いながらも、インフラが整備できた町なかがだめになっていくことに対して、何か手立てあるのかということをも提案できなかつたら、今再開発なんかをやってもだめだと。

そこで飯田市が提案したのは社会サービスです。社会サービスというのは医療、教育、福祉のことです。つまり住みやすいまちをもう一度町の中に作ろう。そして大勢の方が住みだせば商業だって戻ってくるのではないか。もう一度原点に戻って、社会サービスという名のもと、一般的には医療・教育・福祉でいいですが、緑や環境も含めていいんです、それをやっとうと。そういうものが充実した町なかにもう一度再生することによって住みやすいまちができ、人が大勢住むようになれば、結果として商業は戻ってくるのではないかと、そういうことを考えました。

都市というのは商業の場でものをかう場所だというふうに勘違いされ、それで商業の中心が郊外に行ってしまったので、それから人が郊外に行ったというふうにお考えになっていますが、ずっと都市の歴史を考えてみますと、都市の本質は多様性です。学校もあり、そこには美術館のような文化もあり、そしてそこには遊ぶようなパチンコ屋さんやキャバレーもあり、もちろん商業もあります。

かつてはまちの中は住んでいる人が一番多かったんです。一番多く住んでいた人がいなくなったのだから、衰退します。商業もある面で経過産業と考えるとことも当面はいいのですが、そのうち衰退する。人が大勢住むようになれば商業は戻ってくるのだから、まずは都市の本質の多様性、そのことをまちの中にもう一度戻すこと。ということで、飯田のやり方、ゼネコンやデベロッパーは使わない。仕事に責任をもつ権利者の集まりとして都市を作ろう。お金や技術は自前ですということを基本にやってみよう。

そこで飯田方式といういわゆる全員が同意して実施してきました。大きな街区をいっぺんに整備しようと思ってもなかなかできないので、中途半端なところが残ってもいいから、小さなまとまりで合意できたら再開発をやっけいこう。

再開発をやるときにゼネコンが入ってくる理由のひとつは、ビルを建てるときに 50 億のビルを建てるのであれば、A、B、C さんという先ほどの権利者は 50 億のお金を一旦は用意しなければなりません、それをゼネコンが用意してくれるから。建設業者にお金払っておいて、保留省を埋めて最終的に自分の借金は返すということをするにも、A さんも B さんも C さんの土地を担保にしても 1 億にもならないわけです。ゼネコンに資金調達を求めないのなら、市民で再開発を支える銀行を作ろうと。市民銀行を作ろう。そして先ほど言いましたように、その都市の連続性、ずっと昔から大阪だったら大阪、芦屋だったら芦屋、神戸なら神戸というものを伝えるようなもの、ここで言うと蔵ですが、それは残すようにしよう。そして現場に出てやろう。生活の再生をしようということを考えました。つまり市民が開発するわけです。市役所が再開発をするのではなく、市民が開発する。

そして始まりはいつもワークショップという勉強会です。これはちょうどりんご並木ですが、今はこんなふう公園になっています。まだ車が入ってきますが、夏の間や月に 1 回だけ完全遮断ができるところまでいってます。

始まりはワークショップで、いつも勉強会です。1 年目のワークショップの結論は「苦しいときにはニューディール」でした。最近、国政でも「グリーンニューディール」という言葉をよく聞きますね。

ニューディールというのは公共投資を先行させながら、民間の活力を再生しようというもの。アメリカのニューディール政策というのはものすごくたくさんありますが、テネシー川総合開発計画とか、TVA というのがありましたね、学校で習いましたね。

ただそれはちょっと置いておきまして、飯田の場合でも単に商店街が苦しいだけではないから、公共投資を先行させて、民間フローがまちの中に入ってくるようなまちを作ろうというのが、1 年目のワークショップ結論です。

2 年目は苦しいときにはニューディールといってもなんだかわからないので、具体的

にどうするか考えました。再開発の1つは住むということです。郊外にみんな住むようになって、まちに住まないことが問題なのだから、マンションの設計もまちなかに住んでもうらうための設計を考えました。

2番目は交通。これは先ほどの道路にヒエラルキーをとということ。つまり、どこまでも車が入ってくることにに対してブレーキをかけながら、車問題を考える。

3番目は共同建て替えの推進です。これは再開発という意味合いです。個人単独で家を建て替えても、その居住者（お年寄り）はその2~3階に住むけれども、若い人は郊外に行ってしまうことが多いんです。つまり共同建て替えをして、若い人が住む部分を作っていこう。

4番目は1つだけ再開発ができてはだめですから、再開発の技術とお金は自分たちが担保しながら、連続して投資をする仕組みを作ろう。これが飯田のまちづくり会社の理念です。

それから5番目が、こういう事業における文化は情報力がある。文化施設を入れるとか、そういう意味ではなくて、情報力がある。もっとわかりやすく言いますと、民間企業がそういう都市開発をやるところならば、お金を投下してみようというような事業をやってみようと考えました。

課題としましてはゼネコンやデベロッパーが入らない、お金がないということから、まちづくりの銀行を作ろう。つまり銀行からお金を借りて再開発で貸す。そういう銀行を作ろう。飯田のまちづくり会社の本質というのは実はここにあるんです。まちづくり会社をなぜ作ったのかといいますと、銀行にはお金があって、権利者にはやる気のあり組合を作ることはできるがお金がない。そうすると、銀行から自分たちの信用力でお金を借りて、この再開発の組合に貸してやる会社を作ろう。飯田のまちづくり会社はそういうことです。

ところが銀行を作った前例がないんですね。それは住民の人たちと話をしながら、こういうふうにやろうじゃないかとやってきましたが、これは長くなりますので、またの機会ということで。

たまたまその会社を作ったときに、国が中心市街地を再生するため、TMOの整備を呼びかけました。大阪の場合には私はちょっとわからないのですが、地方都市では必ずありますTMOというものを整備しました。国からTMOの補助金を受けようとしたとき、それにあわせた補助金の受け皿会社をつくり、多くはつぶれていくんですね。その中心は商工会議所がやっている場合が多い。他方、飯田ではまちづくり会社は中心市街地が大事だと思っている人の集まりです。まちづくり会社の発起人は市街地が大事だと思う人たちがお金を出し合って作った会社です。つまり商工会議所や商業者を中核にしない。中核になっていただいてもいいけれど、自分の利益ではなく、地域の利益になるという考え方で取り組んでいただく。

つまり、大きなまちづくりという概念の中に、まちづくり会社の TMO というのがビルトインしてしまいますから、飯田市のまちづくり会社はやるということがいっぱいあります。

ですから第一番目にやったのは、日本のまちづくり会社で唯一だと思いますが、グループホームを作ったわけです。町の中心、ど真ん中に。日本のまちづくり会社でそんなことをやっている会社はないです。

2 番目に、ビルをアシストするとか、社会福祉法人を作るとか。中心市街地の社会サービスを上げるためには、そういうことをまちづくり会社がやったわけです。

飯田まちづくりカンパニー (<http://www.machikan.jp/>) というのは資金の調達会社です。まちづくり会社の名前を飯田まちづくりカンパニーと言いますが、資金の調達会社、そして再開発でできた床の販売会社。それから高い床は商業者はとても買えませんから、それをレンタルする会社。ビル管理や各種イベントなどをやっている、そういうまちづくり会社が生まれてきました。

再開発の区域は、市に協力をしてもらわなくてもいいという区域をはずし、この裏の住宅地とこちらの住宅地と商業地を併せたところで再開発をやりましようとなった。そして 1 号バスとか 2 号バスというのは、全員同意が取れそうでしたので、ここで一番最初に再開発をやりましよう。こちらは 2 番目にやりましよう、これを 3 番目にやりましよう。昔再開発は街区でやる概念であったのに対して、これはバス仕立てと言いましたが、そういうような全員同意方式による開発で、合意を取ればどんどん再開発をやっていきます。裏界線と呼ぶ背割り道路（狭いたった 2m の道路）をもう 1 回、たまり場みたいなスペースにしよう。細かい通路をすることによって町に風通しをよくしていこう。小さい規模の再開発を連鎖しながら、社会サービスの再生をしようとした。

再開発をやる前には道路の美装をするが、それによって活性化はしないんですね。きれいにはなりますが。つまりきれいにするだけではなくて、どうやって再生するのか。活性化の種は裏界線に求めようとした。

都市開発のときも基本は勉強会です。5 年間も勉強会。始まりはいつも勉強です。こういうものを毎月、毎月、毎月やりました。

これは 20 年くらいの私ですね。本当にこんな顔をしてまじめに、責任者としてやっていました。

最初に橘南第一区地区というところで再開発を考えました。楽しく生活しやすかった町をもう一度作ろうということ。医療・教育・福祉、景観などが揃った生活しやすい町を作ろうということです。

同意を得たところから小さな規模の再開発を連鎖させ、再開発ビルの中へは医療・教育・福祉みたいなものを充実させようとして、最初の再開発が動き出しました。

視察には埼玉県の上尾市に行きました。上尾市というのは実は日本で唯一ゼネコンと

デベロッパーが入っていません。それでも飯田市が一番だと私が言うのは、上尾市はゼネコンやデベロッパーが入らなくても問題がないんです。上尾市中山道地区というところで、マンションを造ったのですが、全部売れてしまうんですね。他方、飯田というのはマンションが1つもない町です。再開発によって初めてできましたが、ですから、需要を生み出す大層な工夫がいるという、そういった違いがありました。

平成4年から勉強を始めて、5年の8月に勉強会に来ていた住民の人が、再開発準備組合を發起してくれと言い、「申し合わせ事項」を役所に持ってきました。これはなかなかいい文章でした。飯田市がここに書いてある5項目を承認してくれるのなら、俺たちは再開発準備組合を自ら發起しますと言ってきました。「私たちは今回の再開発研究会に参加をし、研究を重ねる中から町に安心して住み続けるために、全体としてはいろいろな制度を研究しながら、積極的に将来のことを考える暮らしづくりを優先することが大切であることを確認しました。ついては次のような考え方をもとにして、再開発準備委員会を發起します。」とあります。

1番目、常に、自分たちの頭や常識で判断出来ることを基本とします。つまり誰かにやらされたものではなく、自分たちが理解できないものはまちづくりなんて言えない。

2番目、私たちは自分たちで考え、共同でものごとを行うと言う今回の考え方を大切にします。そして「市には助けてもらうけど、最後は自分たちで決めよう」。市は水は向けられますが、決断するのは市ではなく、自分たちである。

3番目は、「できるだけ、資産の価値を高めて、次世代に渡したい」と考えるだけです。したがって、「自分だけ得をしようとは考えません」。つまり得をしようとか、お金がいくらになるとか、ここで権利がいくらになるという話が表に出た瞬間に、再開発はお金の問題になってしまうんです。そうではなくて、ここで自分たちの将来に向かって投資をするのだということです。

4番目は再開発の専門的なことですが、資産保全型の再開発と考える。

5番目に現在、市で示されている「みんなが住み続ける」「住む仲間が増えていく」「ここに住むことが誇りとなるようにする」などの考えは充分大切にしますということを申し合わせとして、これを市が承諾するのなら、私たちは再開発というものに自ら協力しましょう。再開発を住民組合はOKしましょうと言ってきました。

ここで書いた1番と2番と3番というのは、まちづくりをやっていく上でどんなところでも大事なことです。理解ができて、自分たちが決めて、得をするというふうに見えるということは、どんなことをやるにしても大事なことです。

これはもうちょっと飛ばします。

ずーっと先ほどのような勉強会をやってきまして、1階部分に商業が入って、2階、

3階へ100mしか離れていない市役所の福祉事務所を持ってくる。上は分譲マンションと駐車場というのが第1回の再開発事業です。

そして工事に着工しましたこの当時は、蔵がどうしてもまだ国がOKを出してくれないときでしたので、もう取り壊しに入ろうとしていたのですね。やっているうちに国のOKがでて、蔵を残して、工事をやっていくということができるようになりました。橘南第一地区という場所で再開発の勉強会を始めてから11年目にできあがりしました。

そして橘南第二地区という再開発ビルが、その3年後にはできあがりしました。ここは美術館とかいろいろ入っています。

これは第四番目の事業で、現在はもうできあがっています。堀端地区再開発です。つまり3カ所の再開発がこういう形で、小規模再開発を連鎖させることによって、中心市街地を再生させていくということができまして、道路もどんどん単断面にしたり、新しい通路を入れたり、そして裏界線という裏側のところも、まだ汚いところは残っていますが再生して、2つの蔵を活用するということが動いています。

時間がなくなりましたので、ちょっと急ぎます。

飯田まちづくりカンパニーというのはまちづくりを支援する、再開発事業などを支援する会社として、1998年7月27日にできました。言うなれば、先ほど言いましたお金を担保する会社です。飯田まちづくり会社というのは新しい意味の銀行です。それから町を大切だと思ふ人が作りました。誰かがやったのではない。ですから商業者は発起人5人のうち1人きりです。あとは商業に関係ない方です。そういう人たちがまちづくりをやろうじゃないかと作ったわけです。

そしてその床であるとか、その販売などをフォローしていく会社を作りました。ですから一番最初に作ったのはグループホームです。中心市街地の本当のど真ん中にグループホームを作りました。三連蔵というのは焼け残った蔵が3つあったんです。ここは駐車場でしたが、今は喫茶店やギャラリーや、お酒を飲める場所になっています。そして子どもたちがその周辺に集まる場所が変わってまいりました。

まちづくりの交通計画。先ほど申し上げましたように、交通計画と抱き合わせにならないとうまくありませんので、飯田市の中心市街地は安心して楽しく歩ける歩行中心のまちづくりを目指すというふうに決めたわけです。

これが飯田の町です。この中心市街地へバイパスで入ってきた車は、内環状線を通ってなるべく出て行く。中心部へなるべく入らないようにしようということで、先ほどの写真には出ませんが、ここがりんご並木です。なぜこれはバイパスで30mなのか。なぜバイパスが公園になってしまったのか。それはこの内環状線の内側にあるからです。したがって、内環状線にしてしまいますと、駐車場がフリンジに整備できま

す。そういう意味で交通はすごく大事です。そして民間投資が下りてきまして、この飯田病院という 400 床ぐらいある病院が、現地建て替え。民間の分譲マンションができ、ユニー（スーパー）の飯田駅前店。この郵便局も現地で建て替えています。郵便局は他の用地が、中心市街地でもう一度建て替えるということになりました。

これはうちの設計をやってくれた業者が、俺は自分の土地に呼び戻しのためのワンルームマンションを作ると、協力してくれました。

これらの事業で学んだことですが、結局政策というのは地域によって全く違った形になってくる。どのようなことを考え、どういう町にするのかということによって全然違ってきてしまう。しょせん国というのは部品を作ってくれるにすぎない。部品はターボエンジンかもしれないし、ミッションかもしれないし、輪っかかもしれない。しかし完成品を作るというのはやはり地方自治体だと思っています。国が作ってくれる部品を組みあわせて、ガチャッとしてガンダムを作ることができるのは地方自治体じゃないかと。

そして地域が自立するというのは自分で立つということですから、時間が少々かかります。なおかつ、今までやってきたことの延長線上には未来がないということです。

今大切なことは土地の所有と利用を分離しながらどう土地を活用するか。そして民間ファンドです。自分たちがお金を作ること。土地の所有と利用を分離しながら、利用を一層利用できるものとしていくながら、そのときにファンドをどうしていくのか。一般解を当てはめても、凡庸な答えしか出ないと思います。地域の実情にあった特殊解のみ不偏性を生む。先ほどゼネコンやデベロッパーを入れないというのは、一般論からみれば特殊解といえます。しかしそれが地域のことを考えたらそうなった、そして不偏性を生んでくるんです。

そういうようなことを考えて仕事をやってまいりました。もう 1 時間になりましたので、これで終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

川幡

どうもありがとうございました。

本日はどうもありがとうございました。お三人に拍手をお願いいたします。