

# 国家戦略特区ワーキンググループ有識者等からの「集中ヒアリング」 (議事録)

---

## (開催要領)

- 1 日時 平成 25 年 7 月 19 日 (金) 10:00~10:50
- 2 場所 永田町合同庁舎 7 階特別会議室
- 3 出席

### <WG 委員>

- 座長 八田 達夫 大阪大学社会経済研究所招聘教授  
委員 秋山 咲恵 株式会社サキコーポレーション代表取締役社長  
委員 原 英史 株式会社政策工房代表取締役社長

### <有識者>

- 金野 幸雄 流通科学大学特任教授  
西本 千尋 株式会社ジャパンエリアマネジメント代表取締役

### <事務局>

- 加藤 利男 内閣官房地域活性化統合事務局長  
富屋 誠一郎 内閣官房地域活性化統合事務局局長代理  
藤原 豊 内閣官房地域活性化統合事務局参事官

## (議事次第)

- 1 開会
- 2 議事 有識者等からの「集中ヒアリング」
- 3 閉会

---

○藤原参事官 流通科学大学特任教授の金野幸雄様、ジャパンエリアマネジメント代表取締役の西本千尋様からお話を伺いたい。

本ヒアリングは、全体として50分間とし、最初30分くらいを目途にお話をいただき、その後、質疑応答と意見交換を行う。

資料と議事は原則公開とさせていただきます。

○八田座長 これまでの構造改革特区、総合特区が自治体及び事業者の手挙げ方式で提案があり、選定されているのに対して、今回の国家戦略特区は、国が主導してプロジェクト、規制改革事項などを地域と一緒に実現していくような運びとなっている。そのためのプロジェクトや規制改革事項のアイデアをまずは有識者の方々から伺うのが今回の趣旨である。

○金野氏 大学で都市計画とか地域再生を教えながら、現場レベルで古民家再生の実践活

動なども行っている。文化財の専門家ではないが、活用の面から色々取り組んでいる。

○西本氏 私は、地域コミュニティが主体となった自律的なまちづくりのモデルを造ろうということで、大学を出てすぐ今の会社を起業して、古民家の研究であるとか、ハードだけのまちづくりではなくて、ソフトをどのようにいかに取り入れて持続可能な地域モデルを作っていくかという研究をしている。

○金野氏 お手元に資料を用意させていただいた。「伝統的建築物の自律的な活用による日本文化の体現と継承」というタイトル。

我々の問題意識だが、文化財と言われるようなものを含め、歴史的な建築物が日本にもたくさんあるわけだが、文化財保護法で国宝とか重要文化財、指定文化財などの指定をしてそれを守るということが制度としてちゃんとあるが、それ以外、一般の建築物たる歴史的建築物については保護の手立てもない。問題は、そのまま放置されているということ。これを活用するという手立ても今日本の社会にはないということ。その「放置」と書いてあるところを「活用」という言葉に変えようというのが今回の我々の提案である。

例えば、この写真は、兵庫県の但馬にある大庄屋であるが、庄屋というのは地域の経済の中心、権力の中心であって文化の中心であったということだと思うが、そういうものが今は単なる空き家になっているという状況である。こういうものは日本各地にいくらかもあるという状況。こういう大庄屋というものがこれからどんどん潰されていくだろう。現在も潰されていっている。ここに挙げた物件だけではなくて、小さな町家とか農家というものももちろん重要であり、そういうものがどんどん潰されていくことについてどうなるかというのが我々の意識である。

物件の数を少し調べた。これは今回のテーマとぴったりではないが、昭和25年以前の木造住宅という統計があり、大括りに言うと戦前の建物だと思うが、現在で150万件ぐらいあるだろうと。住宅総数の3%という数字になっている。この10年間で2割強減っているという数字が出ている。

次のページにあるように、国宝・重要文化財は建築基準法第3条において建築基準法を適用除外にするという条文が適用される。要するに、戦前に建っていた建物がたくさんあるとするが、建築基準法自身が戦後に出来た法律なので、必ずしも古い建物にフィットしない基準体系になっている。そういうものを適用すると保護ができない。要するに、基準に合わないから建てたり直してはいけないということになってしまうので、そういうことにならないように建築基準法の3条を適用し、国宝や重要文化財、文化財指定されたものについては除外すると書いてある。ただし、その他の伝統的建築物はそう書いてないので、現在の建築基準法が適用される。そして、活用ができずに空き家化されて放置されるということが起きてしまうという実態がある。

今回は、その他の伝統建築物のところを建築基準法の第3条を適用して適用除外にするというような制度改正であるとか、その他、後ほど御説明するが、旅館業法を改正して宿泊施設としても活用ができるようにする。その他法律も合わせて、活用はしやすくすると

いう枠組みを用意できないかという提案である。

同じことの繰り返しになるが、これまでは保護中心であるから、そういうものが発見されて調査して評価する。評価して、これは文化財相当であるということで指定して価値を共有するということが保護をするということであったが、その次、それをどのように使うかという需要の発掘をして活用計画を立てて修復をして活用を持っていくということを取り入れるべきではないか。

今回、建築基準法の第3条が一番の眼目になるわけだが、やみくもに規制緩和をしたらいいと考えているわけではなくて、規制されている基準のうち、現在の基準法上の基準のうち生命に関わる基準というのがある。例えば、火災が起きたときの安全の問題とか、耐震に対する問題、そういうものは現在の基準法を適用すると建物として機能しないが、それと同等の安全対策を講じるということで伝統的建築物が利用できるようになるということ。これが基準法の第3条適用除外という意味の内容である。適用除外するが、もちろん除外して何もしないということではなく、現在の法律体系の基準相当の安全を確保するという。そういう制度設計にすればよいだろう。これは現在でも、先ほど述べた国宝とかの文化財については3条を適用して適用除外をするが、建築審査会において専門的に審査して安全確保するというをやっているのだから、同じようなことをすればよいということである。

それと、生命に関わる基準以外の基準について、これまで伝統的建築物を我々が暮らしの中で使うという文化がなかったのだから、様々なおかしい規制が存在していて、そういうものについては撤廃してはどうかということである。

これは専門家の間では議論になると思うが、規制緩和したものが一旦出来上がって、出来上がった後で転用され、また不都合なことが生じないかということは懸念されるので、将来にわたって安全性を確保するというで物件の特定をする。この物件はそのように再生して活用している物件であるということ特定する「地域再生特定物件制度」なるものを設ければいいのではないかと考えている。

地域再生特定物件制度は、国または都道府県による認定を想定している。制度設計はこれからということ想定している。建築基準法第3条を適用して、基準法の適用除外にするということだが、今後の現状変更の許可申請というものを義務付けるということセットでやるということ。それに関連して、旅館業法、消防法等も含めた総合的な規制緩和という制度枠組みが作れないかという提案である。

よくテレビなどを見ていると、まち歩きの番組とかが人気で、ヨーロッパをそぞろ歩きして歴史地区などを歩いていて、そこで面白いカフェに入ったり工房があったりということを楽しんでいる風景。日本人はああいうのが結構好きだと思うが、日本ではそういうことが起きないというのが我々の問題意識。

重要文化財、国宝として保護されて、入場料を払って公開しているとして、見学をすることはできるが、その当時の人たちの暮らしや生活の息吹が感じられるとか、そういう空

間に入って行って、そのサービスを受ける、楽しむということができない。そういうものを是非実現したいというのが今回の提案の内容である。

これが実現されるとどういう効果があるかということであるが、生活文化・食文化の再生、要するに建物がそこで再生することで今回のものを活用するので、単に建物が復元されるのではなくて、そこに当時あった食文化、暮らしの文化、そういうものがもう一回再生される。この再生されるというのは、当時をそのままよみがえるのではなくて、現在の生活にマッチしたようによみがえる、これがまさに文化だと思うが、そういうことが起きる。そこでまた文化芸術の創造、クリエイターが入ってくるということも起きるだろうということである。

そういうものを楽しみに滞在型観光にどんどん来るといようなことも起きるだろう。移住定住の促進ということも起きるだろう。統計的には田舎のほうで暮らすと子供をたくさん産むので、出生率が上がるということも起きるかもしれない。

あと何よりも大事なのは、そういうものを活用するというで、大工とか左官とか、そういう伝統的な建築物を造る技術が継承されていく。そのことがそのまま内発型産業になっていくということ。建築系の内発産業だけではなくて、そこに食とかツーリズムとか工芸とか、そういうものも併せて産業化されるのではないか。それに伴う雇用創出も考えられるだろうということである。人が行き交うので、耕作放棄地が解消したり、里山が再生したりということも期待できるだろう。最後に、日本人としてのアイデンティティであるとか誇りの創出などにつながるのではないかと考えている。

そのようなことで、実現される具体的な地域社会イメージということで三つ挙げている。①、歴史地区の総合リノベーション。②、小規模自治体の再生と文化クラスターの形成。③、広域観光圏の形成という3点である。

これについて残りの時間で御説明をしたいが、その前にもう一点だけ申し上げる。伝統的建築物を「活用」するということを日本の社会に根付かせるというための制度設計。これは先ほどから申し上げているような伝統的建築物の建築基準が未整備であるという問題がまずある。

次に、既存不適格物件の放置の問題というのがある。要するに、法律が出来る前に出来た建物がたくさんある。町家がある。町家が好きで住みたい人がいる。購入して住む。これは既存不適格に住んでいるわけである。活用しているが、我々は阪神・淡路でそういうものが随分潰れたのを見ているので、我々がそういうことについて関わる時は必ず耐震補強をする。それなりの計算をして、1.0の安全率を確保するようにする。補強金具なども入れる。そういうことが、「活用」する文化がないばかりに放置されているという問題が一つある。

次に、不動産鑑定評価手法が未整備であるという問題。これは不動産鑑定士の方に色々聞くが、不動産鑑定の世界にこういう古い物件を評価する手法がないのである。だから、物件の評価は土地代だけ。日本の社会では土地代だけ。土地の値段で決めて上物はただと

いう世界。すぐに住めるような物件もあるし、ほとんど崩れそうな物件もあるが、それも全てゼロ円である。これは不動産市場としてゆがんでいると思うが、それをちゃんと評価する手法がないということ。

次に、空き家の固定資産税減免の問題は、空き家になった古い建物がたくさん放置されている。なぜ放置されているかということの原因の一つに、住宅として持っているという名目で空き家化しておくことで固定資産税が減免されるのである。一定面積までは6分の1。一般的に3分の1から6分の1ぐらいに減免されると言われている。だから、使わない空き家も放置して潰さずに建てておくということが広く行われている。これもまた制度のゆがみ。古民家とかを活用する者の立場から言えば、そうやって残っているおかげでチャンスが与えられるわけだが、何とも非常にゆがんだ話なのである。

ここで、私が申し上げたいのは、こういう一つ一つの問題は、伝統的建築物を活用するという文化が日本社会になかったばかりに、そんな色々な制度のゆがみが生じているのではないかということ。伝統的建築物の健全な市場の確立が国民的課題なのではないかということである。

こういう制度が出来るとどういうことが起きるのかということの将来イメージを少し書いてみた。歴史地区の総合リノベーション。これは関西のある城下町の航空写真だが、赤い印が活用されている物件。活用できるのではないかということだが、先ほどの話に関連するが、住宅だった建物を住宅として使うときには建築確認が要らない。建築基準法にかからないのである。現在の法律がそういうこと。だから、極端な話、大正時代に料理屋だったものを現在リノベーションしてレストランにすると建築確認は要らないのである。既存不適格が放置される、活用できてしまうという問題がある。そこで、今回、「活用」を一般化することで用途変更可能になる。要するに住宅だった武家屋敷をレストランにするというようなことが容易になって、さらにこういう活用が加速していくだろうということ。

そして、伝統的建築物の建築基準のようなものが体系化されていくのではないか、そういう事例の積み重ねをもって出来ていくのではないかと考えている。

○八田座長 現状だと、要するに住宅として使用する限り、建築確認は要らないが、旅館にすると要る。旅館にする場合にも、安全規制は性能規制として維持するが、集団規定には特例を設けるということでもいいのか。

○金野氏 再生の場合は現状の面積を広げないようにしてやるしかない。

○八田座長 その上で、安全規制だけは性能の観点から守らせるということか。

○金野氏 そういうことである。

二つ目が、小規模自治体の再生ということで、小さな市町村が空き家を複数使い、自分たちの文化に根差した特徴あるまちづくりをするという取組が展開できるのではないか。いくつか先進事例もあり、今話題の徳島県の神山町などはIT企業のサテライトオフィスをどんどん古民家に入れて、というようなことをやっているが、こういうことがいろんなテーマで展開できるのではないか。そういうクラスターのまたクラスターというような形で、

色々な多様な文化の醸成につながるのではないかと。

最後に、それをつなげた広域観光圏の形成ということで、スライドに示したのはスペインのパラドール。城や貴族の館などを活用して公設民営、この場合は国設民営だが、ホテルチェーンが全国に展開されている。100を超えていると思う。ポルトガルに行くとポサーダと言う。そういうホテルチェーンが出来ている。そういう空間で宿泊して地域の文化を体験できるような、料理が食べられるような施設展開が同じように日本でもできていくのではないかと考えている。

以上、我々の提案は非常にシンプルで、伝統建築物を「活用」という文化を日本に今回作ろうということである。

○秋山委員 私、故郷が奈良なので、奈良にも奈良町という町家があり、結構奈良市長などの話を伺うと困っている。京都の町家などは比較的色彩んな形の活用されている部分というのが少しずつ出てきているが、奈良の町家というのは成り立ちから一つの家の区画が比較的大きいということもあって、それを引き取って何とかしようと。まず持っている人は維持しないといけないので、だんだん古くなってくると、直したいけれども、お金も色々な条件の制約があってお金がかかって大変だから持っているのが辛いというようなものがある。一方で、ではそれに耐え切れなくて売りに出したりとかすると、区画の大きさの関係でマンションに変わってしまう。細長いというよりは、もっと大きい。

それを例えば、市町村としては是非町並みを観光資源としても文化遺産としても残していきたいと思っているが、それはあくまでも個人が所有しているので、今お持ちの皆さんを説得すると、それぞれの個人的な御事情があり、なかなかうまく地方公共団体が入って行って活用あるいは保護していくのが難しい現実があるというのを聞いており、少しでもこういうもので地域再生につながるようなことになったらいいと思う。

前置きが長くなったが、今回、このワーキンググループでは特区という切り口で検討しているので、例えば単純に建築基準法3条の適用除外を法律改正でやるということだけであれば特に特区という必要はないかなと思うが、ただ、こういうものは法律だけ変えても成り立つものではなく、法律さえ変えてくれれば是非こういうことをやりたいのだという当事者がいなければなかなか成り立たない話でもある。

そういった意味で、例えば、特区というような形で一定の地域あるいはセグメントを特定することで成功事例が作れるとしたら例えばこんなところがあるとか、こういう条件が整っていればうまく行くのではないかとというようなことがあれば教えていただきたい。

○金野氏 説明の中で抜けていたと思うが、お手元の縦書きの資料の2ページの「対象地区」というところで、当初は事業実績や実施体制を有するモデル地区、これは御質問のことだと思うが、こういうものを選定する。手挙げ方式で募集していいのではないかと考えている。そこを特区認定して、そこでこういう制度設計をしっかりとやる。しかる後に全国レベルに一般化していけばどうかということをお提案したい。

そういうところはどこがあるかということだが、有名などころでは、先ほど申した神山

とか、倉敷もある。奈良にもたくさんある。特に成功しそうなところは、NPOのようなところがその物件を流動化している。要するに自分たちが一旦借り上げて、それを改修して施設として提供するというようなことをやる。これは私有財産を共有財産にするという仕掛けである。こういうことをやることで町全体が活用に向かうというようなことが起きている。そういうコーディネートを色んな形でやっている。

○西本氏 全国に宿場町とか港町、城下町とか、そういった地域資源が非常に歴史的な価値を見ても豊富なところというのがある。そうしたところは、今、地域の方がすごく誇りにされているものが廃墟化していたり、それが空き家になってしまっていて、何とかしたいけれども、現行法でなかなか活用ができないという各地の声がたくさんある。特区でそれが可能と言ったら結構挙がってくるのではないか。クラスター的な集積というのを見込めるのではないかと思っている。

○金野氏 尾道などもそうである。

○西本氏 角館とか、新潟もそうである。

○秋山委員 では、ある意味そういうニーズは各地にたくさんある中で、例えば今回御提案いただいているような建築基準法3条の総合的に適用除外を作るというのは、潜在的にあるたくさんのニーズの最大公約数的なものだという理解でよいか。例えば、これをやるよと、ただし、まずは地域特定でやるよといったときに、今、色々挙げていただいたようなところは、まさにそこを変えてもらえれば是非やりたいというようなものとうまくつながっているかどうか伺いたい。

○金野氏 それは期待されていると思う。ただし、これがなかなか難しいところで、先ほど言ったような既存不適格の放置の問題を抜け道にして活動していたりする事例もある。だから、もしこういうことが実現すると邪魔をされたという批判もあると思う。でも、それは社会的には良くない。やはりきっちりちゃんと評価して、正しいものを残していく、正しいやり方で残していくようにしなければいけないと思う。

○西本氏 奈良町もそうかもしれないが、多くのまちでは昔からの自治会などがすでに土地の権利関係を把握できなくなってしまっているの、まちづくりの受け皿組織が各地域に出来ていて、権利関係の調査や調整を行政に代わってやっているところがある。そういうところと行政が一緒になってやることで、公平性や公開性といった公共性の担保をしっかり図っていくということが、今回指定されたり認定されたりする条件としては必要なのではないか。やたらめったら誰でも応募できて規制緩和を受けられるというのではなくて、きちんと地域の公共性を担える、つまり地域の信頼性をきちんと担保できるような団体が、こういった地域資源が失われるということを何とかしたいということでやるという一定の信頼感の担保みたいな仕組みが地域にあるかどうかみたいなものが非常に重要なポイントではないかと思う。

各地域の先進的にやられている方たちも結構そういうところがやられることで、1軒だけではなくて10軒、20軒という形でクラスター的な集積を作れているかと思う。

○金野氏 京都市が条例を設置して、基準法上は自治体が条例を作って適用除外にできる仕組みが既にある。だから、そういうものはあるではないかという話もあると思うが、我々はそれを一般化するべきだということを言っているのと、京都市で町家を守るための条例を制定して、基準法の第3条の適用除外をする仕組みを作ったが、それに併せて旅館業法とか消防法とか景観法とか色んなものがかかってくる。これがセットでうまく機能をしないということも聞いている。だから、総合的な制度設計をして、こういうものを活用するのだということの文化も作らないとうまく行かないのではないかと思う。

○八田座長 今の話に関連して、例えば木曾路の馬籠宿は1960年代はほとんどほったらかされた家が多かったと思うが、今はとても再生してきている。あれはまさに3条の適用除外などをやったわけか。

○西本氏 おそらく、重要文化財に関しては。ただし、やはり保存の側面が強いのではないかと思う。例えば200円入場料を払って建物に入り、こんな暮らしがあったなというのを見るという保護、保存が多いのではないかと思う。

○八田座長 今、NPOの活躍とおっしゃったが、先ほどスペインの例で国設民営というのがあった。日本では、自治体がいちいち買って、それを民営化させるというようなことをしようと思うと、どういう障害があるのか。

○金野氏 これが使用用途にもよるが、例えばスペインのパラドールは宿泊施設。これは旅館業法がかかる。大きな建物、小さな建物、色々あり得ると思うが、まず今の建築基準法に適合して物を造ろうとすると、例えば廊下の幅が狭過ぎて使えないとか、だから廊下を広げなければならぬと言われてしまうと、元あった部屋割りとか柱割りを変えなければいけない。できなくはないが、元々あった雰囲気とか意匠を壊してしまわないとできない。階段の勾配もそうである。火を使うところは耐火ボードで全部覆わなければいけない。

別の話だが、例えば1軒のかやぶき民家がある。その中にいろいろがある。いろいろで薪を燃やしてすずを上げてかやを燻蒸して保存するというのがかやぶき民家の仕組みだが、そこを住宅にするのはいいが、それを宿にしようとする、全面を防火構造にしなければいけないということは、そもそもかやぶき民家というもののデザインを失ってしまうし、そもそも燻蒸するという機能も失ってしまうという妙なことが起きるわけである。できなくはないのだが、変なものになってしまう。

○八田座長 旅館業法とか消防法を特区のこういうものに関して、性能規定化するということが済むわけか。それをやったとして、国設民営あるいは公設民営ということが今旅館などについてはできるのだろうか。

○西本氏 おそらく1軒を取得するというレベルだったら地方自治体の行政の財源でも大丈夫かなと思うが、例えば地域内で、10km圏内で10軒、20軒という古民家があったときに、それを全て取得するとなると難しいように思う。財源問題は置いておき、管理問題だが、指定管理のような形で運営したりするよりは、もう少し民が自律的に経済活動を回していくモデルが望まれるように思う。

○八田座長 それは、スペインは大きいからある意味で国設できるけれども、日本では一軒一軒が小さいからむしろばらばらにやったほうがいいだろうという話か。

○原委員 しかし、財政的な問題が制約であれば、運営権を販売するような格好であればできなくはないと思うので、自治体が中間的な組織として一旦媒介してやるというような仕組みはあり得るのかもしれない。

○西本氏 長崎県の離島とかは国境離島では、行政が媒介を試みているようである。ただそういった場所であると、もう物件はほとんどただ同然になってしまっていて、地元の方たちが管理できないので行政に寄附するそうである。建物と土地が小さな町や村役場に寄附される、それを行政がどのように民間で活用してもらうかを試行されている状況にある。寄贈された行政はずっと自前でコストを払って維持管理することはなかなかできにくいので、それを民間会社であったり、NPOを公募して委託する形で任せているのではないか。そのため、そこは行政が中間に入っている。

○八田座長 アメリカで昔のコミュニティを保全して、昔のように建物を利用しているところがいくつかある。ワシントンの南に昔の天皇陛下が行かれたウィリアムズバーグがあるが、アメリカは他にも色んなところがある。ケンタッキーには、シェイカーズタウンがある。それらの町では昔の織物もやっているし、宿泊施設もあるし、中で作ったものを販売している。要するにそこに住んでいる人たちが昔の町の生活をやっていて、みんなが入場料を払ってそれを見に来る。色んな補助金が出ているのだと思うが、それに類したことは日本ではできないのか。

○金野氏 まさにそういうことを一つの目標にして、それがきっちりツーリズムなどのビジネスにつながるだろうと思っている。

○八田座長 それは建築基準法3条だけの話ではないように思うが、そこさえ解決すればできるものなのか。

○西本氏 多分座長がおっしゃっているのは、ナショナルメインストリートセンターという組織があって、そこはナショナルトラストという財団の中にできたものであるが、そこがやっている歴史的資産の保存や活用の事例なのではないかと思う。アメリカでは各町でメインストリートプログラムという歴史的資産を活用して、地域コミュニティが一体となって歴史的建物の活用のためのテナントリーシングだとか不動産の売買だとかを統一的に行っている。そこはまちづくり会社のようなものがしっかりあり、専従スタッフが大体1～2名いる。テナントリーシングだとかまちの掃除や防犯活動をやったりだとか、景観のルールを作ったりだとかというまちづくりをしている。そういったものを日本にも取り入れようということで日本でも各地で出来始めている。ただし、そういう素地のあるところが、歴史的建物を守りたい、使いたいけれども、これまで日本ではなかなかできなかった。

その町でまちづくり活動をするときに、ナショナルトラストとかナショナルメインストリートセンターというのは古い建物を使って、保存ではなくて活用という方向を打ち立てた。繰り返しになるが、保存するとどんどんお金がかかってしまう、寄附金でしか成り立

たないので、活用するビジネスを入れることで持続可能にしようという運動論である。それを日本にも是非導入できないかというのが今回の御提案の本旨である。

○八田座長 基準法だけではなくて、そこに住んでいる人たちの生活を入場料を取って見せたりするが、そのために全体としては何らかの補助金があって、町に多くの人がやってくるような仕組みがあるということか。

○金野氏 あるエリアに入場料を取るという。

○八田座長 取らなくてもいいのか。メリーランド州のアナポリスでは、個々の建物でだけ入場料を取っている。

○金野氏 取らなくてもよい。私が考えているのは、公設民営であれば文化財保護としての役割は政府がやって、国、地方政府がやって、それを活用するということは民でやる。普通は保存してしまうと、またランニングコストがずっとかかってしまったり、指定管理料がかかったりするのだが、それを運営するところを民がやれば、それでレストランとか宿泊で収益があるわけだから、それでやっていける。ケースによっては賃貸料を政府に払うこともできるというスキームが組めるのではないかと思う。

○八田座長 例えば、昔の鍛冶屋がいるとか、機織りがいるとかといったら、金が稼げない。みんなそこを見に行くわけで、レストランでお金は稼げるかもしれないが。

○西本氏 クラフトとかアルチザンのクラスターがあって、そこを見に行くと、その波及の効果としてレストランだとか宿泊だとかというのがあると思う。

あと今回入っていないが、おそらくアメリカのそういった座長がおっしゃるまちづくりの中の財源になっているのが、皆さんのほうがご存じかもしれないが、ビジネス・インブループメント・ディストリクトという制度がある。それは例えばある一定ブロックの地権者の51%が同意したならば、固定資産税に上乘せされた費用が同地区のまちづくりの費用として徴収されるというものである。それがそのままタイムズスクエアアライアンスというまちづくりの中間組織の活動財源、持続的な財源となっている。その方たちは5年ぐらいでサンセット条項というが、治安の改善、賃料の増加等、設定した成果が上がらなかったら解散という形で厳しくマネジメントされているという背景があるかと思う。

○八田座長 それは本当に小さな区域で固定資産税の税率を変えることが日本でできないからだと思う。もう一つは、先ほど里山の保全にもこういうエリアマネジメントを使えるとおっしゃったが、まずその日本での例があるのかどうなのか。あるとしたら、何が障害になってそれが広がっていないのか。外国では里山の保全みたいなことに何らかの公的な関与があるのだろうか。

○金野氏 棚田の保全はボランティアとしての土地住民のマッチングでやるところはたくさんある。それで田植えとか畦畔の整備などにやってきて、収穫したお米の一部を持って帰るといような形で取り組まれているNPOは全国にたくさんある。里山も一緒。里山は間伐をすとか、そこに例えば果実木を植えるとか、その収穫物をもらうとか、そういうオーナー制のようなものはたくさん取り組みがある。でも、基本的にはボランティアベース

である。それで何かビジネスにしているということではないと思う。

○八田座長 例えば近くに旅館を造ったり、レストランを造ったりしてビジネス化する方策などはないものか。

○金野氏 要するにそういう宿泊施設が出来るということは、その文化を体験するという事だから、そういうものの活動もアクティビティとして使うということはある。里山整備をアクティビティにするということはやっているところもいっぱいあるので、できると思う。棚田の整備もセットになっている。この農家に泊まると、ちゃんと棚田の整備もできるというような商品はあり得ると思う。

○西本氏 おそらく昔の伝統建築物の維持管理とか、そのサステナビリティというのは、山から木を切り出して、例えば南斜面に生えている木は建物の南柱で使うとか、近隣の自然資産を自分たちの日常の生活にどう取り入れるかという技術と知恵の集積がベースにあったと思う。つまり、持続可能な里山の文化、経済圏というのを回していた。伊勢の式年遷宮は20年というスパンで、山の木をサステナブルに切り出して大工とか左官屋とか技術をあれで一回転させていた。このようにただ補助金を出して寄附して保全するというのではなくて、地域の文化圏、経済圏の創成をこのプロジェクトを契機にできたらというのが私たちの狙いである。

○原委員 話が飛んでしまって申し訳ないが、既存不適格の話があった。これは伝統的建築物だけではなくて、色んなところでよく出てくる問題だとは思いますが、ここは考えとしては伝統的建築物に合ったようなルールに変えた上で、既存のものについても適用したほうが望ましいということか。

○金野氏 例えば町家だと横方向の揺れに弱い。縦方向の壁はあるが、横方向の壁はないので、そこに明確にこういうように補強すれば大丈夫だという基準さえあればそれに取り組む人がいると思う。その基準がないのでどうしていいかわからない。元のままに住んでしまえみたいな話になってしまう。

○八田座長 根津や千駄木あたりでは、おそらく関東大震災以降に出来たものだろうが、たくさん戦前の木造家屋がある。大体既存不適格だと思う。道も4mよりも狭い。あれは合法的には建て直しもできないのだろう。修理も許されていないのだろう。ただ朽ちていくのに任せて、死の美をみんなで見守るしかないのではないか。あれは朽ちさせて、とにかく再開発できるようにしようという政策意図があるように思う。都市計画当局の人たちは、そうしなかったらいつまでたっても再開発できないと思っているような節がある。

今おっしゃっているのは、そういうところも安全規程さえきちんと守るのならば集団規程は大幅に緩めてあげるということだと思う。ある特定の保全するに値するところはそういうようにすればいいということだと思う。

○金野氏 その特定物件をどう選ぶかという基準ももちろん必要になってくると思う。価値のあるものを残すということ。

○八田座長 ああいうのも価値があると思う人とならない人とあって難しいところ。

○金野氏　そこも議論があつていいのではないか。

○八田座長　どうもありがとう。