

国家戦略特区ワーキンググループ提案に関するヒアリング (議事概要)

(開催要領)

日時 平成 25 年 9 月 9 日 (月) 13:00~13:30

場所 永田町合同庁舎 7 階 特別会議室

出席

<有識者>

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 坂村 健 東京大学大学院情報学環・学際情報学府 教授

委員 工藤 和美 シーラカンスK&H株式会社代表取締役
東洋大学理工学部建築学科教授

委員 原 英史 株式会社政策工房代表取締役社長

<提案者>

奈良市

<事務局>

(提案概要)

奈良町にぎわい特区 日本で最も古い市街地からのイノベーションモデルケース

(議事概要)

○藤原参事官 それでは、奈良市に対する国家戦略特区 WG 提案に関するヒアリングを開始させていただきます。なお、奈良市と歴史的建築物活用ネットワークの提案は、趣旨が同じであるため、御一緒にヒアリングを実施いたします。

共同提案なので少し長めに時間をとりまして 80 分でございますので、両団体合わせて 30~40 分で御説明を最初にいただきまして、その後にとりまとめて質疑応答という形をとらせていただきます。提案資料と議事内容については公開とさせていただきます。

○八田座長 それでは、時間もありませんので、早速御説明をお願いしたいと思います。

○奈良市 奈良と言えば、大仏さんと鹿というイメージがございますが、古都奈良の文化財という世界遺産に登録もされております、そのすぐそばに奈良町という古くからの町並みを残した町がございます。そこのまちづくりについて約 30 年間ほど、漢方薬のような、じわっとしたようなまちづくりを進めてきておりますが、今回この特区を皮切りに元気になりたいと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

今回は国家戦略特区につきまして、奈良市から奈良町にぎわい特区、日本で最も古い市

街地からのイノベーションモデルケースと題しまして説明させていただきます。

初めに、奈良市について簡単に御説明をさせていただきます。

奈良市は奈良県の最北部に位置しております。西は生駒市、南は天理市、大和郡山市、桜井市、東は宇陀市山添村、三重県伊賀市、北は京都府木津川市と接しております。

奈良市は明治 31 年に市政施行し、1998 年に市政 100 周年を迎えました。2002 年には全国で 29 番目の中核市に移行いたしました。2005 年には平成の大合併に伴い、月ヶ瀬村、都祁村と合併し、人口は 36 万人、面積は 270 平方キロメートル以上ございます。

○八田座長 できれば規制改革要望について、なるべく早くいくようにお願いします。

○奈良市 では、奈良町の紹介に移らせていただきます。奈良時代、平城京から長岡京に都が移ったときに、都の跡の大部分は田になってしまいました。しかし、この外京と呼ばれた部分で、東大寺や春日大社、興福寺の門前町として奈良町の原型ができ上がってまいりました。

その後、江戸時代になり、奈良町は徳川幕府の直轄となって、奈良町奉行が設置され、江戸時代の中期、大仏殿の再建などを契機として、数多くの参拝客の方が訪れるようになり、観光の町としての性格を強めていきました。現在でも当時の町並みを非常によく残しておりまして、落ち着いた風情を漂わせた町でございます。

簡単に、どのような町並みかということの説明させていただきます。間口いっぱい格子を備えた家が立ち並んでおります。また、庚申さんのお使いの猿をかたどった魔よけのお守りを軒先につるしています。この様に古いだけではなく、民間信仰を背景とした町並みが広がっているのも奈良町の特徴です。

江戸時代末期から戦前にかけて建てられたものが数多く残されていますが、特徴的なのは道路に面して並び、間口が非常に狭いこと、そして、奥に非常に長い、うなぎの寝床のような形態をしている家屋が残されております。

奈良町の町づくりの現状について少しお話いたします。御他聞に漏れず、近年奈良町にも都市化の波が押し寄せてきました。昭和 50 年に、都市計画道路杉ヶ町高畑線が事業着手されることとなり、奈良町が南北に分断されることになってしまいました。そこから住民の方たちから自発的に、自分たちの奈良町はこれでは衰退してしまうという危機感が生まれまして、自分たちの力でまちづくりをという動きが起こりました。そこから、行政と民間が共同で行う奈良町のまちづくりがスタートしまして、今ではここにお示ししており、年間 100 万人の人が訪れるような町になっております。

平成 6 年になら・まほろば景観まちづくり条例第 9 条の規定により、奈良町都市景観形成地区として、先ほどの元興寺界限及び周辺 49 町を指定しました景観形成地区内では、地区内の構造物の位置や構造や外観デザイン等について基準を定め、建築物の新築、改築、増築、外観の修繕の際に届出を必要としております。それにあわせまして、修理・修景するときに必要な助成も行政として行っているという現状です。

しかし、先ほど御説明いたしました古い伝統的家屋である町屋は、現代の生活スタイル

に合わなくなってきました。また、町屋は老朽化してきているのですけれども、それを修繕する際に多額の費用がかかってきてしまっております。そういう事情もありまして、このように町屋が取り壊されて、駐車場となったり、空き地のままになっていたりとか、修繕されないまま、崩れかけている町屋がたくさんございます。先ほどからお示ししております昔ながらの古きよき町並みが、このように少しずつではありますが、崩れてきているのが現状です。

もう一つ、町屋の活用の観点から問題点を申し上げます。このお店のオーナーの方は奈良町の町屋でカフェをしたいと希望されており、建築業者に相談されたところ、現行の建築基準法のもとでは、奈良町の木の格子、通りに面して可燃物である木の格子を設置することは不可能であり、また、木の外壁も設置することが不可能であるとされ、防火性の高いアルミサッシを入れられ、モルタルで塗り直されてしまっております。

また、道路中心から2メートルのセットバックも課されておりますので、町屋を生かしたカフェをしたいと希望しておられましたが、通りに面した町屋のもとの形は跡形もなくなっていました。

しかし、そのような状況でも町屋を活用したビジネスは、少しずつではありますが、起こってきております。

写真にお示ししている場所は、商業インキュベーター施設、夢長屋といいまして、奈良町で企業された方たちの育成のためのお店が集まっている一角です。

地元奈良の伝統野菜を使った町屋レストランで平成21年にオープンしたのですが、特に休みの日にはランチ、ディナーとなかなか予約がとれないほどの盛況ぶりでございます。

ここまで御説明しましたとおり、空き家が増加して昔ながらの街並みが少しずつ崩れてきてしまっており、町屋を活用したビジネスもなかなか困難な奈良町ではありますが、一方で起業家が現に集い、古いながらも新しい町へと生まれ変わろうとする空気が奈良町には確かにあります。

私どもが今回提案させていただきたい特区構想は、奈良町での定住を促進し、失われつつある町並みを保存するとともに、この奈良町にある起業の空気を一気に花咲かせようとするものでございます。先ほど申し上げました町屋活用に当たり、障壁となっている法規制を緩和し、資金的な面でも強力に奈良町で創業される方をバックアップしていきたいと考えております。そのことによって、奈良町に新しい観光の魅力が創出され、今以上にぎわいが創出されることとなります。

また、同時に町屋を現代の人々の暮らしに合うように改修できるよう法規制を緩和し、改修費用を補助していくなどの制度をつくることによって、奈良町の人々が長く町屋で暮らし続けられるよう、行政として支援していきます。このことによって奈良町の町並みが保存され、今後も長く観光客の皆様にご生活観光を楽しんでいただける観光の基盤を維持してまいりたいと考えています。

私どもが目指しているのは、単なる創業支援でも、単なる町の保全策でもなくて、両方

が連関して観光経済の分野と生活の部分、この両方を両立させることで地域にお金落ちる仕組みを構築して、地域の人々にもう一度自分たちの生活スタイルに誇りを持って、それが観光経済のほうにも好影響を与えていくような施策を提案させていただきたいと考えております。

それでは、奈良町にぎわい特区の具体的な内容をお話いたします。今回この赤枠で囲んだところが特区対象エリアとなります。このエリアですけれども、その町並みから3つのゾーンに分けることができます。この特区エリアから、提案書本文にも書いているのですけれども、6つの町屋をそれぞれのゾーンの特性に合った形でモデル活用をいたしまして、今後ここで類似のビジネスが起こってくることを呼び水にしようと考えてございます。

まず1つ目、きたまちゾーンです。きたまちゾーンは、メイン駅である近鉄奈良駅から世界遺産東大寺の観光客の動線の近辺にございます。このゾーンには、与力屋敷など歴史的な建築物や一風変わったお店などが点在しています。なかなか1回訪れただけではわからないのですが、訪れれば訪れるだけ、歩けば歩くだけ、新しい発見がある、そんな町でございます。今回はこの中から2つの町屋を、町屋レストランや、町屋を生かした雑貨屋さんなど、観光客の人がちょっと足を止めて立ち寄りたくなる商業施設へと活用していきたいと考えております。

次は、ならまちゾーンです。ちなみにこの奈良町ですけれども、奈良町はきたまちとならまちを合わせたエリアのことを指します。単にならまちと書きますと、奈良町の南側の部分を意味します。

ならまちゾーンですけれども、当時の生活を彷彿とさせるような町屋が密集して立ち並んでおりまして、ゆっくりとこの中で歴史的な生活文化に触れていただくことが可能でございます。今回はこの中から4つの町屋を活用して、当時の生活を体験できるような施設であったり、観光消費額の大きい、主に外国人観光客の方を想定しているのですけれども、そういう方たちが長期滞在できるような1棟貸しの町屋宿泊施設を整備していきたいと考えています。

また、今回、町屋のモデル活用はしないのですけれども、特区とあわせて、ぜひ奈良市が今後発展させていきたいと考えている地区がございます。1つが、このならまちゾーンの中にあります元林院ブロックです。この元林院ブロックは明治からの伝統的な花街でありまして、今でも伝統的な舞・音曲を継承している方がいらっしゃいます。今後、奈良の夜の観光の魅力充実のために、この元林院を再興して、再び華やか、にぎやかなブロックとして整備してまいります。

奈良町の南端、京終ゾーンと書いてありますが、JR奈良駅から1駅のところに京終駅という駅がございます。1駅のところにあるのですが、あまり観光客の方が降りていない現状がございます。今後、奈良市として、この京終ゾーンの駅前を中心として整備をいたしまして、奈良町全体の南からの観光客の動線もつくってまいりたいと考えております。

それでは、次に、奈良町にぎわい特区の経済的な仕掛けづくりについてお話しいたしま

す。行政と民間と地域金融機関が一体となった取り組みであります。まず、NPO 法人等を想定しているのですが、民間主体によって、空き家の情報をリアルタイムに把握し、情報を蓄積するような、奈良町町屋バンクを立ち上げます。

奈良町町屋バンクは情報を蓄積するだけではなく、対外的に町屋で暮らしてみませんか、町屋でお店を始めてみませんかといった形で対外的に積極的に PR をしていき、ならまちエリアで住みたいと考えておられる方やビジネスで参画したいと考えておられる方の情報をバンクに登録していきます。そして、町屋バンクは空き家の情報と移住希望者、参入希望者の希望条件を勘案し、両者をマッチングいたします。

しかし、先ほどからも御説明させていただいており、町屋で暮らしたり、ビジネスを開始したりするには多くの場合、改修が必要となってきます。同時にそれは多くの初期費用がかかることを意味します。そこで第2の仕掛けづくりとして、空き家改修にかかる費用や創業時の初期費用を低利で融資する制度を地域金融機関と立ち上げようと考えております。地域金融機関は単に一発投資するだけではなくて、事業立ち上げ後も事業がうまくいくように丁寧にコンサルティングを行って、事業全体をサポートしていきます。奈良市は利子補給や信用保証等の形でもサポートをすると同時に、この全体のスキームのマネージャー的な役割を果たしていきたいと考えております。

次は、事業実施のために必要な規制改革事項です。まず、伝統的工法の専門家からなる奈良町歴史的建築物審査会を奈良町に設置いたします。この審査会は町屋の改修にかかる防火性能、耐震性能、構造面の基準を決め、建築基準法適用除外にかかる審査を行います。

また、消防法、旅館業法などの規制の特例措置を一括審査いたします。このことによって町屋を今の人が暮らしやすいように改修したり、町屋を活かしたような店舗が可能になります。150 平方メートル以上の町屋は消防法によって屋内消火栓の設置が義務づけられております。

ただ、奈良町の町屋は非常に密集したところに建ち並んでおりまして、そこに屋内消火栓を設置しようとする、ほぼ全て家屋を一度壊すような形をとったり、非常に多額のお金がかかってきてしまいます。例えば、火を使う飲食店や旅館業者などの明らかな参入障壁となっている状況でございます。ですので、この法律を例えば、代替防火設備を備えることによって、屋内消火栓設備の設置を免除したいと考えております。

次に、旅館業法です。旅館業法では、例えば旅館施設へのフロントの設置等、トイレとか洗面所とかの設置が義務づけられておりますが、今回は特区内で想定されているような町屋の1棟貸しは、そもそも想定されておられません。そこで上の奈良町歴史的建築物審査会によって、この旅館業法の審査をかわりに行い、この許可と読み替えます。また、金銭的な仕掛けづくりとして、住民の方に固定資産税や町屋物件を相続する際の相続税を猶予する税制優遇措置などを行うことによって、奈良町で町屋にずっと住み続けていただくことのインセンティブを与えたいと考えています。

また、ビジネス参入業者にも固定資産税や法人税を減免することによって、資金的な意

味でインセンティブを与えたいと考えてございます。

以上、奈良町にぎわい特区での法規制、金銭面等での多面的な仕掛けづくりによって、従来は町屋の外観を生かせなかった住宅も、このような形で町屋のファサードを備えたような形で改修されることが容易になります。今後、全国で伝統的建築物を備えたような町並みの保全のモデルケースに奈良市はなりたいと考えております。

また、町屋の外観を生かしたようなビジネスはなかなか困難ではありましたが、町屋風のお店を可能にすることによって、町屋を今後活用していくモデルケースとなりたいと考えております。中ごろで申し上げましたとおり、この伝統的建築物の保全・活用の両面を極めて容易にすることによって、従来からよく言われるような、単なる景観や町並みの保全ではなくて、伝統的な町並みの全国に先駆けた 21 世紀、22 世紀型のあり方のモデルケースになることを奈良市は目指してまいります。

スライドにお示ししましたのは平成 22 年の大阪、京都、神戸、奈良の外国人観光客数です。関西には大阪の食い倒れの町のように遊ぶ町、食べる町としての魅力、京都のように世界的にも有名な発着型観光地としての魅力がございます。ここに今、外国人観光客数は 1,800 万人ほどですけれども、奈良という古きよき日本を彷彿とさせる着地型観光地としての魅力を今後充実させていくことで、日本においてゴールデンルート、東京から鎌倉、名古屋を通り、京都、大阪へと抜けていってしまう、その外国人観光のあり方に加えて、関西、大阪で降り立ち、関西を丸ごとゆっくり体感、周遊するといった新たな外国人観光のあり方を我々は御提案させていただきたいと考えてございます。

奈良市では、今後、関西の皆様と連携しながら、奈良市であるとか奈良県のみにとらわれることなく、日本の多くの人々のためとなるように全力で取り組んでいきたいと考えております。どうぞ今度とも、御指導、御支援のほどよろしく願いいたします。御清聴ありがとうございました。

○八田座長 どうもありがとうございました。