

まち再活性化の社会的要請と展開

はじめに

すばらしい藤田大先生のあとにお話を申し上げるといのは、非常に僭越ではございますが、こういう機会をご用意いただきました皆様方に感謝を申し上げまして、1時間程の時間ですが、お話をさせていただきたいと思います。

タイトルにも挙げましたように、社会がいま求めているものは非常に多様化してきています。そして特に私たちの身の回りの生活は、経済活動や地域の方々も含めて日々一生懸命頑張っているわけですが、なかなかその頑張りが成果として現れない。このままこの土地で、この地域で、この仕事で、またこういう生活で自分たちの未来はあるのかという話をいろいろなところで伺います。

その現状を何とか打開するために各分野の専門家の方がいらっしゃる、また行政の方を含めて地域を支えるいろいろな仕事、お立場の方々がいらっしゃると思います。今日は副題にも挙げさせていただきましたが「新しい時代の不動産鑑定評価への期待」ということで、とくにその専門家の一翼を担われている不動産鑑定士の皆さんのすばらしい年次シンポジウムということですので、私が日頃かかわっているプロジェクトを通して、皆さん方にお話を申し上げられればと思います。

1.新しい価値を創造する時代の到来

非常にタイムリーだったのかもしれませんが、私は鑑定士ではございませんが、7月1日の地価公示の発表以降、マスコミ各社を含めていろいろな論調、また現在の都市なり地域に対するいろいろな問題点の指摘が各地でなされているのを目にいたします。そういうところを踏まえて、まず前段をお話申し上げたいと思います。

新聞を読んでいて非常に気になった一つが、土地の価格の下落幅がますます大きくなってきている中で、特に地方都市での下落幅が非常に大きいということです。なおかつその内容を見ますと、エリアとしての下落もさることながら、敷地単位での格差が生じ始めている。いわゆる敷地単位で土地の価値が変わる時代になってきたという論調がありました。それは言い方として、土地というものを単品ではなく、それを含めた空間として上物や、またその土地の活用の仕方も含めたかたちでの価値評価、いわゆる利用される方、またそれを活用される方々の価値基準というものが、ファクターとして入ってきているのではないかと推察されます。

近年わが国は、バブル崩壊、さらには株価の問題等、非常に厳しい状況にあって背筋が寒い思いが

するわけです。そういうものも全て、たとえば企業そのもののあり方というよりも、企業を取り巻く社会環境なり、また企業が今まで取り組んできたものに対する社会的評価が変わってきて、それに対する何か新しい評価を求め始めていると考えます。

ですから一企業や、一敷地や、いわゆる単品単位で絶対評価をしていくのではなくて、もう少し複合的に一つひとつをつなげながら、これをイギリスではリンケージと読んでいますが、つなげながら自らの価値というものを創造していかなければいけない。その意味でこれからは価値を自ら他とつなげながらつくり出していく時代なのではないかと、私は日頃の仕事通して感じます。

先ほど申し上げましたように、私たちは豊かな暮らしをするために、また自らの生活をレベルアップするために日々活動しているわけですから、私たちの活動の基盤である都市や地域というものをもう少し別の新しい視点で捉え直し、その中でわれわれの行動規範というものを考えていかなければいけない時代に入ったと思います。

とは言いましても、まち、地域、都市自体が今多様な課題を抱え始めています。その多様な問題、課題は、非常に複雑化、複合化してきています。これは後半のシンポジウムのテーマにもなっているようですが、このような問題意識から今日は3点、お話を申し上げたいと思います。

II. まち課題と再生の視点 — 世界共通の要請

まず「まち課題と再生の視点」です。昨今、いろいろな問題、課題を抱えている中で、その課題に何らかの答えを出していきたいという動きが、すでにアメリカを含め、ヨーロッパ諸国や日本と同じような経済の仕組みを持っている近代国家の多くのところから出てきています。ここでは「世界共通の要請」と表現しましたが、経済がグローバル化するにしたがって、その対応の方法、物事の整理の仕方が非常に似通ってきていることを感じます。

1. 抱える課題 — 「まち（中心市街地）」空洞化の背景の背景とは

その一つのテーマとなる言葉が、後ほど申し上げますが「マネジメント」という言葉です。これは企業を含めて経済から派生された言葉で、皆さんもご理解いただいていると思いますが、われわれの分野、いわゆる都市をつくっていく分野でも、これからはマネジメントということの切り口にしながら、現在抱えている課題に対応していかなければいけないということが認識され始め、そのための具体的な行動が始まっています。

この問題を掘り下げていきますと、実は先ほど藤田先生がお話をされました本質的なこと、いわゆるいろいろな手続きでありますとか、物事を整理する前段の入り口の部分が、わが国の場合には非常に曖昧であることに気づきます。総合的また広範な部分に対する物事の意味決定が、個々の関与として非常に曖昧なゆえに、あとあと具体的な事業であるとか、具体的なお金の問題、具体的な土地の問題になったときにフィードバックする先がなくなっている。これが私自身としては欧米と決定的に違う一つだと思います。

ですから最後に誰が一番苦勞するかと言うと、その一人に最前線の専門家が苦勞せざるを得ない。たまたま専門家がグローバルな知識なり、グローバルな思い、そして地域を思う、また地域の方々をきちんと捉えられるハートを持っている方であれば、掘り下げて、またフィードバックをして整理し、ご自分なりに次の展開の試案なり提案を示されて、事業を進められるわけですが、そうでない場合はほとんど事業は中断です。手続き論だけできますと必ず中断せざるを得ないという局面に遭遇してします。

特に東北地方などはそうです。たとえば区画整理事業という事業がありますと、住民の方から手続き論の以前に「その事業自体にどれだけの公共性があるのか。自分の生活をどれだけその事業で守れるのか。」というところの質問が出てくると、最終意思決定者である、たとえば公共事業であれば、その自治体の首長等が明確に答えられない場合が多い。答えられないと首長は最終的にどういう判断をするかという、白紙撤回です。いま区画整理事業の3分の1はそのような局面に置かれているといっても過言ではありません。そういうことをどのように解決していけばいいのか、考えてみたいと思います。

過日 2001 年 6 月 26 日に小泉政権は、わが国の新しい経済再生にかかわる七つの大方針を打ち出されました。その中心的なテーマは何か。過日経済産業省の委員会でも議論があったのですが、一つは雇用問題、二つ目は世界ときちんとビジネスができる技術開発の問題です。そして三つ目に雇用、技術開発を支える場所、いわゆる都市、また皆さん方が集住している場所を磐石なものにしていこうというものです。いわゆる都市再生と言われる都市の活性化に関するプログラムづくりが主題といえます。この都市再生、まちづくりに関わる再生の手掛かりになるものが、各地方都市なり各都市そのものが抱えている今日的な社会・経済問題にどう政府が、専門家が、またどう地方公共団体が切り込むかということなのです。

(1)抱える課題

いま各都市が抱えている具体的な問題の一つは「人口の郊外化」です。この郊外化の問題につきましてはこれまで各都市の経済力を高めるために、市街地の拡大を進めてきました。もちろん拡大を目的に拡大したのではなく、都市の力を高めるために企業誘致等を図った。企業誘致等の場所を生み出すために、生み出しやすい場所、それがたまたま旧市街地ではなくて、新しい市街地、いわゆる郊外の部分だったのです。なおかつ国土交通省（旧建設省）との関係から、そういう土地利用をする場合にはどうしても街路を含めて道路の計画をきちんとやっていないといけないということですから、道路の計画のある場所にそういうものが誘導的に立地した訳です。

その結果、欧米とまったく違うわが国独自の開発後の姿が生まれました。それは拠点的な工場、商業施設や住宅地が立地をしますと、その周辺がそれを活用してさらに開発されるという姿です。いまアメリカやイギリスの開発というのは、都市の活力を高めるために例外的に企業誘致や商業施設開発を郊外に認める場合もありますが、それ以外の施設の導入は認めていません。しかしわが国の場合は非常に柔軟性がありますし、そういうものを活用する知恵があるということなのかもしれません、

そういうものを生かしつつ、コバンザメ的にどんどん市街地が増殖される。アメンバー状に広がっていく訳です。

そうすると当初計画者が、また当初まち自体が予想していないような力を持ち始める。そういう状況になってまいりますと、藤田先生のご指摘にもありましたとおり、前段掲げていたまち全体のビジョンなり、まち全体の骨格が崩れてしまう。崩れてまいりますと、もう一度まち全体のビジョンをつくらなければならない。

実はわが国の場合は昭和 40 年代からそのビジョンづくりの繰り返しをしています。新しいエネルギーを入れたことによって全体を見直し、また新たな計画を立案していく。そしてそれを実現する過程でさらなる外部の新しいエネルギーを入れる。各地域は自らの資源を活用する以前に、力のある外の力を導入しようとする。それは商業施設もそうです。マンションをつくる場合もそうですし、住宅地をつくるにしてもそうです。ほとんどを外部の企業なり外部の力を導入しようとする。その外部の企業も外部の力も、できるだけ全国的に知名度があり、多くの方に認知されているほうがいい。なぜかと言いますと、そこには資金力があるという以上に、地域の方々を説得しやすいし、前段の説明が要らないからです。

ところがそういう企業は、その地域だけに進出することで企業が成り立っているわけではありませんから、多くの場合、自らの企業の一つの事業と捉えていきます。どうしても地域の思いなり、地域の次の事業展開とリンクをしていかない。そしてそのことがいま現実的に郊外が衰退する、また郊外が新たな力を持ってしまっている背景にあるのです。また、それに地域、行政（市町村）が十分に関与していないという現実です。

先日、昭和 40 年代に開発されたニュータウンの中心地で、共同店舗（ショッピングセンター）を営む理事長さんから相談がきました。「もうつぶれる」と言うのです。理由は二つあるといいます。一つは開発されて 30 数年経っていますから、ニュータウンから人口が減り始めてきた。当初、お店をつくった時点から逆算すると半分になった。二つ目はそういうことで、自分のところのお客さんが減ってきていますから、自分のショッピングセンターから空き店舗が生まれ始めたということです。

その結果、商業施設そのものに魅力がなくなっている。それでいろいろなお客さんから苦情があって、実は担当している行政が「それでは新しいお店を隣につくったらどうですか」ということで、隣接地の方々にある提案をして新たな店をつくることを決定し、来年着工するのだと言うのです。理事長の相談ごとは、それを食い止められないかという点と、自らの空き店舗をどうやったら解決できるかということでした。

ところが、空き店舗を解決したいという意味は、実はショッピングセンターをつくる時に借金をしてしまった。共同店舗としてのショッピングセンターですから、実は共同組合でつくったそうですが、組合としての借金もある。もちろん個人としての借金もあって、二重の借金を払っていかなければならない。この借金の返済を何とかストップできないのか。または借金をゼロにする手法はないのかという相談だったのです。

たまたま国からもお金を借りていたということもありまして、私はある方法を提案しました。どういう主旨で提案したかといいますと、その場所そのものを新しい価値の生み出せる場所として認定、

認知してもらおう。それは金融機関に対して、またお金を貸している国に対してです。この場所は将来こうなるんだ。そのためにその事業を組み立て、それをリードしてきた協同組合が周辺の事業にかかわって、確実に5年以内にはある事業を組み立てると言うものです。ですからその新たな事業資金が欲しい。その事業資金を活用しながら自らのお店も立て直す。その事業が完成した時点で、ショッピングセンターと周辺の事業が一体化し、新たなビジネスの主体に生まれ変えられ、借金が返済できる。そういう提案をさせていただきました。

実は郊外化の問題というのは、一例ではありますが、そういう問題をはらんできて、このまま推移していけば、とりわけ都市が連担をしていない地方都市の場合には、相当急激に内実が変化してしまうと考えます。そのような問題が表面化してから対応したのでは、われわれ専門家としても具体的な方策はもう出せなくなる。ここ5年位がぎりぎりの段階だと思います。

そういう背景をさらに助長しているのは、「行政の財政難」です。私たちを含め、地域の方々にはやれることの限界があります。何が限界かといいますと、民地の部分については自らいろいろな仕掛けや、組み立てができるわけです。しかし、民地から外れている部分、いわゆる公共空間については自らの提案はできても、民間が事業をすることができない。特に民地側のそういう内容を行政側が理解したとしても、いま各地方都市が抱えている財政的な状況からしますと、ある特定の場所、都市全体から見て非常に小さな問題に対し、大上段に切り込むことができない。そういう言葉が常に返ってきて、この問題は非常に根が深いのです。

それで先ほど申し上げました経済産業省の委員会の中でも、小泉内閣の時代にぜひ地方公共団体の財政再建も図りたいということで、この間も委員会で議論があったのですが、みなさんご承知のとおり、地方交付税制度の見直しと、税制の改正をする方向で検討が始まっています。税制の改正というのは、エネルギーを地域から出せるようにしようとする土地に対する税制改正です。ところが地域の開発といっても、民地の方々が開発するだけのエネルギーがあるのでしょうか。思いはありますし、アイデアもあります。しかし資金がない。そこで、その資金力を持っているパートナーと一緒に事業ができるようにする。それは地域の方々が共同事業組織体をつくって、そういう民間企業等とパートナーシップを組みながら新しい事業を組み立て、そこに行政が何らかのかたちで絡む方法。それがイギリスで現在行われている「PPP (Public Private Partnership)」という事業手法論です。現状の都市の問題、まちが抱える課題を足腰の強い経済基盤に基づいた事業として成立させていくためには、ブレア政権ではありませんが、PPPしかないということです。そのPPPの一つのやり方として、「PFI (Private Finance Initiative)」という民間資金を活用して公共空間なり、公共施設を整備する方法論があります。

(2)再生の視点 - 何を手掛りにしているのか

そこで、いまわが国で目指している都市・地域再生の手掛かりになる視点は何かと言いますと、次の4点です。それを支えているのが平成10年6月3日(法律第92号)の通常国会で成立した「中心市街地活性化法(中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律)」です。言葉が示しますように中心市街地を活性化させるための法律で、特に現実的には地方都市

そのものを再生しようというものです。

再生の視点の1つは「地域の個性化」を図りながら地域の経済基盤を高めるといことです。いま欧米での地域再生は地域の個性に立ち帰ることといいます。地域の個性に立ち帰ることによって、実は競争ができるというのが欧米人の発想です。彼らはそれを「競争のマネジメント」と呼んでいます。お互いに競争して、同じもので競争して優劣をつけるということではなく、お互いのいいものを出し合って切磋琢磨する。これがまちづくりにおける競争なのだといはいます。そのための個性化なのです。個性化の背景にあるものとしては、それまで都市が培ってきた力、資源、またその都市が持っている可能性に、いかに光を当てられるか。そこから手掛かりをお互いに確認していこうとしています。

2点目は「経済構造の強化」です。中心市街地活性化法のモデルになりましたのは、アメリカの BID (Business Improvement District) という仕組みではありますが、基本的にアメリカやヨーロッパ各地の地域再生の基本は何かと言いますと、地域経済の再生です。わが国の場合はお金の話をしますと、どうもまちづくりそのもの、また公共的なもののあり方が非常に歪曲化してとらえられる風潮がありますが、特に欧米の場合には経済が磐石でなくして、豊かな生活を築き上げる取り組みができないといはいます。

皆様方の中にもいろいろな地域活動にご参加されている方がいらっしやると思いますが、いろいろな会合の時間、場所を設定して話し合いが行われます。しかし、いろいろなご事情があって会合に出たいけど出られない人のほうが多いのです。なぜ出られないか。明日の生活が心配で、今日やらなければいけないことがいっぱいある。来たくても来られないのです。こちらから出向いて一人ひとりの話を聞きますと、みんな地域のことを心配しています。また自分のことをきちんと考えています。そのためには多くの方々の力添えと賛同が必要であり、そして自ら前に進んでいかなければならないといはことはみんなわかっているのです。しかしそれを確認する場所に自分はいけない。この歯がゆさ。

欧米人はそのことを言います。「ですから欧米ではよくフォーラムだとか市民集会といはことをやるのです」と。いはゆる、そこでしか確認できる場がないのです。わが国の場合には、そういう場所の必要性は皆理解していても作りえない。むしろ、それを誰に期待しているかといはと行政、市町村にです。私は民間人ですからストレートに言いますがと、われわれから見ますと消極的な守りの中で市町村の組織が位置付けられていて、どうも地方自治法を含めて、積極的に地域の住民にかかわれない市町村といは仕組みになっているのではないかと考えさせられます。

ですからそういう面で経済に力点を置く。経済的な構造を強化するためには、いまアメリカ、イギリスで展開されている「リンケージ政策」が必要と考えます。都市規模が小さくても大きくても、中心市街地が疲弊していても疲弊していなくても、都市として年輪を重ねてきたところには必ずその都市を支える要素がある。ただし一つひとつの要素が、実は陳腐化をしてきていたり、魅力的でなくなってきたりしているに過ぎない。それを魅力的にする。そしてそれが活力を生むようにするためには、一つひとつのものをつなげればいいといはのがリンケージ政策です。ないものねだりをしないといは

ことです。

ところがわが国の場合、昭和 30 年代以降、そういう経済的な強化はどうしていたかという、先ほど申し上げましたように外の力でそれを補おうとした。「うちは働く場所がない。では企業を誘致しよう。」と安直にせざるを得なかったという社会的な背景があるわけです。都市として成熟している昨今の欧米を見ますと、実はもちろん外の力も活用しますが、それを使う地域の知恵と地域のネットワークというものを努力してつくり上げてきているのです。

3 点目は「生活の質の向上」、4 点目は「エコロジー」の問題です。1992 年のリオ・デ・ジャネイロで行われたリオ宣言で、持続発展可能な地域社会をつくるための先進国合意がなされました。テーマは Sustainable Development という表現です。もうご存知のことと思いますが、Sustainable Development というのは持続可能な社会をつくるという意味です。特にこの Development という言葉の背景には質を高めるという非常に崇高な意味があります。

ですから都市にしても、土地にしても、空間にしてもそうですが、そのものが持っている目に見えないものを表にあぶり出してあげる。これが Development です。あぶり出すためにわれわれはどういう仕組みを用意したらいいのか。あぶり出すのは誰なのか。その方々にどういうサポートを、どういうエネルギーをわれわれ専門家が、また周りの方々が与えていったらいいのか。ここが Sustainable Development の最大のポイントです。

ドイツではその類似語としてサニエルン (sanieren) という言葉を用います。このサニエルンというのは、サノス (sanus) というラテン語の原語で、たとえば sanitary だとか、そういう言葉に派生していくわけで、健康という意味です。これを都市開発の分野では、シュタット・サニエルン (stadtsanieren) という表現を用います。シュタット・サニエルンというのは「都市を健康にする (健全化)」という意味です。それがわが国で直訳された言葉が「都市再開発」です。都市を開発する、都市を整備するというのをドイツでは「都市を健康にする」というように理解しているわけです。

健康にするということは、一つひとつの敷地単位でも、またそれを取り組む人でも個々の状況が異なる。それぞれの、一人ひとりのレベルに合わせた健康にするための対処療法が大切なのです。例えば手術が必要な場合もあるでしょうし、また薬で治せるものもあるかもしれない。薬もいろいろな種類がある。健康にする方法というのは、患者さん一人ひとりによって全部違うのです。

ですからまちづくりなり、都市や土地を活性化させる方法論というのは一元的ではない。そこでわれわれ専門家はもう一度そのことに気づいて、そして応援する。また鑑定士という同じ資格や職能を持っていらっしゃるとしても、私たち自身にそれぞれ人間的な個性がまたある。だから一人ひとりごとに役割が違うということも理解し合いたいと思います。そこに現状を打開す手掛かりと、一人ひとりの役割があるのではないのでしょうか。

Ecology については、併せて Biomimicry という言葉を挙げさせていただきました。いまヨーロッパではこれからの都市づくり、環境づくりのキーワードとして Biomimicry という言葉を用いています。それは、生物界、生き物の社会の仕組みなり成り立ちに学んで都市づくりを見直そうということです。生物界にその仕組みなり方法論なりのやり方のヒントがあるという意味です。

以上のように欧米ではこれらのキーワードでもわかりますように非常に多面的に、再生の手掛かりを

見つけ出し、行動が始まっています。

Ⅲ. まち再活性化の展開策－マネジメントの時代

それでは具体的にそれをどう展開していくかです。考え方はわかった。では具体的に何がその行動の結果として生まれる方法論になっているか。ここでは二つお話を申し上げたいと思います。

1. 地方分権と官民パートナーシップ

今日的な展開策の一つは「地方分権化」と「官民のパートナーシップの確立」ということです。これが実は同じことを言っていて、いわゆる誰が現状の問題に関与していくのか。単なる関与ではなく、誰がそれを意思決定して解決していくのか。また解決できるだけの力を持っているのかということなのです。

先ほどのショッピングセンターの理事長ではありませんが、協同組合の理事長としての責任の中であらゆることができるのかということ、できないのです。協同組合法から言いますと、どこが意思決定機関か。これは協同組合の総会が意思決定機関になります。理事長の権限というのは年間使えるお金が100万円とか、そのへんに判子を押しぐらいの権限しかないのです。そうしますと、その総会でどうやって決められるのか。

そこで実はいま経済産業省を含めて国で考えている方法論は二つです。一つが「地方分権化」です。地域に直接関わる行政機関、市町村にできるだけ意思決定の権限を与える。平成12年4月1日の地方分権一括法の制定以降、都市計画もそうです。平成13年5月1日から市町村に多くの権限が委譲されました。

ところが地域の方々はそのを十分理解していない。もちろん行政の専門家の方は解っているはずですが、それを地域と一緒にになって物事を決めていこうとなると、これは膨大な仕事になります。ですから、「地域と一緒にになって、実は5月1日からこうなりました。いよいよ私たちが私たちの力で地域を変えられます。」と、1軒1軒言って歩く時間もなければ、上から命令もありませんから、今はじっと我慢しているわけです。でも現実的にはそういう状況です。

そこで、行政機関がそれだけの権限を持ったとしても、今のような状況ですと、最終的には地域を支えている私たちと、それを束ねている行政と一緒に意思決定をして行動することが必要だと気づかれることでしょう。これが実は「官民のパートナーシップ」という意味です。これについては冒頭申し上げましたように、この発想が出たのは具体的にはアメリカですけれども、それをわが国が現在目指している方向に近い形で展開されたのはイギリス・サッチャー政権の1980年代後半で、それを総仕上げされたのがブレア政権です。

先ほど藤田先生のレジメにもありましたとおり、公共事業の立案計画、または総合的な土地利用計画のあり方、これを決めていく最初の入り口というのは、ここにしかもう解決の手掛かりはないと思います。いわゆるPPPの手法です。ところが今、わが国でやられているPPPの方法論はまず住民参加

です。皆さんも耳にたこがよるぐらい聞かれていますと思いますが、「都市・地域づくりの主役は地域の皆さんです。最終的には地域の方々が決めるのです。ですから皆さん方から、いろいろな意見を出してください。」と呼びかけられて、地域の方々としては「ようやく役所も変わったか。われわれの意見も聞いてくれるのか。」ということで、多様な意見を出しているというのが今の状況です。

ところが現実的に出された意見をどう整理して、どうそれを決定して、どう事業に結び付けているかという、すべてとは言いませんがその多くは聞いただけで、何も決定されない。聞いた人（担当者）には権限がないのです。基礎自治体と言われる市町村の物事的意思決定は、先ほどの協同組合ではありませんが、誰なのか。課長、部長、助役、それとも市長なのか。では市長というのはどれだけ権限があるのか。実はそこには議会という非常に重要な意思決定をする機関もあります。

議会は1人、2人で構成されているものではなく、14人、20人、いや30人と多様な方々により構成されています。多様な方々の意思決定は民主国家ですから、賛成多数なりその案件ごとに物事の決め方というのは、もちろん約束事があるのでしょうか。しかし、わが国においては、現実的に地域にかかわることについては全員賛成が暗黙の原則になっている例が多いわけですね。そうしますとはっきり言わせて物事は決まらないことになる。物事が決められるのは、やはり欧米の例ではありませんが、当事者が決める。今後、都市・地域づくりの当事者の主役になりえるのが「官民のパートナーシップ」であるといえます。そこで大きな役割を果たすのが、実務執行者としての専門家の力が非常に重要になると考えます。専門家というのは1人ではなく、あらゆる分野の専門家です。あらゆる地域のことを分析し、そして地域のことに対しての情報を自らの理念や、自らの専門分野の中で確立できる方々の力というのがどうしても必要です。

2. 空間価値の向上策と事業評価の導入

続いて今日的な展開策の二つ目は「空間価値の向上策」と「事業評価の導入」です。

まちを活力あるものにする、また豊かな地域社会を日々つくり上げていく。これは日々の積み重ねであり、今日で終わりということはないわけで、永遠の活動です。アメリカのタウン・マネージャーと話をしていましたら、「南部さん、自分たちがやっている仕事は非常に魅力的な仕事だ。」と言うのです。何が魅力的なのかと思い「でも大変ですよ、地域の人とは会わなければいけない。行政の方とはいろいろとやり取りをしなければいけないし。」と言うと、彼は「毎日人とまちは変わることによって可能性が見出せる。」と言うのです。「人間は変わる。そうでしょう、あなたも明日になると1日年をとるでしょう。それと同じようにまちは変わっているのです。」と。その変わるまち、変わる人に対して自分たちが関与できる。自分たちの関与の仕方によって、変わり方の速度なり、変わる方向、ベクトルが変えられる魅力的な仕事であるということを説明してくれたのです。

ただし現実的に人という人格は変わっていない。場所も変わっていない。しかし、その場所が持っている環境や、その人の持っている可能性が変わっていく。私はこれを「空間価値の向上」というように表現をしています。人間も含めて自分を取り巻いている環境、こういうものをどのように捉えて、その中に新しいエネルギーをどう創造させていけるか。

ですから否定的に今日あなたは、またこの土地はこれだけの価値です。それはそうです。と、結論

的にはその1行で終わるわけですが、その価値評価を導き出すための過程の説明が、非常に重要なのだと思います。そのプロセスがわかってくるとその数字を見た人、その評価を聞いた人であるならば、これからこうしていけばこの価値は上げられる。自分の価値は上がっていく。自分はこのように努力すれば、人と違った価値を生み出せる。その行動自体が総合的の魅力形成事業と捉えたいと思いますが、プロジェクトとして考えれば、それを複合的にどう形成していけるかということを考えていく。そうすると非常にシンプルに物事が整理できるのではないのでしょうか。

それを今日の土地問題で捉え直しますと、利用価値・使用価値のことに結び付くことだと思います。収益還元法も含めてその価値の評価方法論については、いま隘路に陥り始めているのではないかと思います。いわゆる従来の敷地単位での利用価値・使用価値ということで、また捉えていったならば、それをいくら数字で表現しても、結論的に、今日現在皆さん方が鑑定評価している結果と同じことで、皆様方のファクターの中にすべてが網羅されているわけですから、それで話は終わってしまうと思います。

大事なはその枠をどう捉えるか。土地や敷地を空間として捉えられるかどうかです。敷地は限定されていて、筆は決まっているわけですが、空間としてそれをどう捉え、そして隣の価値なり周辺の価値そのものとお互いにどうやり取りできるか。この価値と価値の融合性、協調性、又は競合性というか、そういう新しい評価軸の視点が新しいエネルギーを生むと考えます。

そこでいまイギリスで導入されている方法の一つに「ベストバリュー (Best Value)」と言う政策があります。「事業評価の導入」です。イギリスのブレア政権が国にもお金がなくなった。雇用問題、失業問題も抜本的に解決できているわけではない。地方都市は疲弊をしている。従来の産業はもうメタメタです。そういう中でもう一度、地方自治体の仕事のひとつひとつを再評価し、最も効果的、経済的、効率的な方法を見つけ出し、改善するものです。ここでのポイントは4つの評価の視点(挑戦、比較、協議、競合)であり、このように多面的な評価軸が求められているのが、現在の時代です。

また、これまでもイギリスでは開発事業等においてレバレッジという評価方法が使われています。公共側の投資に対して、民間が投資した額の割合を示したものです。その数値(評価)によって、行政の仕事の評価してきた。民間の活力を誘発できないものについては、役所の仕事、自分たちの仕事はマイナスだということです。

ところがそういう一つの事業を単一的に評価するだけでは、その事業がもっている可能性というのは引き出せない。そこで、ベストバリューなどの新しい総合的な評価方法を採用し始めているのです。また、イギリスではその実効性を高め、それを可能にするための行政機構改革をここ5年間で積極的に行っています。具体的な一例は、行政機関と民間機関のパートナーシップ組織化です。例えば日本であれば都市基盤整備公団と市町村、住民が新しい組織をつくる。また各地の経済なり実情に合わせた組織をきちんと踏まえて作っているのが実はイギリスです。ですからそれによって、行政の組織改革、職員の新しい雇用や能力も発揮できる。行政の方々のノウハウをわれわれも生かせる。そして社会の新しい仕組みが作り出していけるという訳です。

ところで専門家集団の最大の生きがいというのは、社会貢献だと思います。もちろん収入も一つベースにあると思いますが、非常にベーシックに報酬のベースが決まっている皆さん方にとっては、一

つの支えは社会的な意味、価値ということなのではないかと思います。これからいよいよ、そういう展開が求められてきていると思いますし、特に私は不動産鑑定士さんを含めて、物事を評価し、物事をきちんと整理して、そしてそれを客観化されている方のビジネスは、無限に広がっていく時代に入ったと理解しています。

その一つのモデルが「タウマネジメントシステム」という、私の個人的な論です。このベースになりましたのは、ご存じの方が多いと思いますが、ISO14001 のシステムです。いわゆる環境に負荷を与えない企業運営、企業経営、そしてなおかつ、その中で企業が収益を上げていく。企業が成長していく。ですからこれは Sustainable Development 実現の実施・展開の姿です。

わが国の場合にはこれ以前に TQC という企業の質を高めていくという運動、そういう企業経営というのが確立していましたので、今日世界の中では ISO14001 の取得数が世界一です。それよりもむしろ、従前に TQC としてやられていたわが国の精神的な企業を評価してあげたいと思います。どちらにしてもこの ISO14001 の考え方というのは、企業が事業をするために各段階ごとにいろいろな投資をし、仕事を順次していくわけですが、そのたびごとにチェックをするというのが最大の特徴です。

問題は誰がチェックをするか。これは、内部評価と外部評価という部分があります。もちろん内部専門家も非常に大事ですし、外部専門家も大事です。しかしそこにはお互いに確認できる客観的方法論が、未だ確立されていません。事業自体はすべて動産を含めて、財産にかかわるものを動かしつつ事業が行われていきますから、その部分には是非不動産鑑定士の方々の新しいビジネスチャンスというものをつくり出していただきたい。

IV.新しい時代の不動産鑑定評価への期待 — 専門家の役割

最後になりますが、3 番目にそういう時代・社会の状況、動きというものがあまして、私自身が新しい時代の不動産鑑定士の皆さん方、また不動産というものをどういうふうの評価し、そしてそれを新しい時代の資産として、力として活用していったらいいかということで2 点お話をまとめてみたいと思います。

1. まち再活性化と不動産評価

一つは「価値基準」と言いますか、その捉え方です。先ほど空間という枠の中で捉えられないかとお話ししました。そのときに非常に曖昧になるのは、いまある 1 個の土地から周辺を見るところと、土地対土地、他の土地との関係の中で、この土地対土地のつながりの中で、物事を捉えていかないと空間価値の理論というのは空論に終わるのです。

ここに「基本インフラ」と「事業インフラ」という切り口と、「公共投資」と「民間投資」の切り口があると思います。基本インフラも事業インフラもインフラには何も変わらない。基本インフラとは土地です。事業インフラというのはどちらかというと上物をイメージしていますが、インフラとしては同じです。投資した額なり持っている力からすれば、同じインフラなのです。ただしお金対お金では、その価値を相対的に評価できるわけですが、実はそれだけではないのではないかと。お互いに同じイン

フラであっても、それぞれが持っている存在性と意味というのは違うのではないかと考えます。

今日、収益還元法の話が出てきていますが、私が捉える収益還元という考え方はお金に置き換えて、どれだけのリターンがあるかという収益還元ではなくて、インフラそのものが周辺の環境にどう影響を与えているかがポイントであると思います。公共投資と民間投資の価値設定についても同様の考え方を持っています。公共側が持っている1億円と、民間が持っている1億円というのは違うのではないかと考えます。お金を置き換えれば日本円では1億円対1億円ですが、私は違うと考えたい。それは、公共側の1億円は、ある部分で限定された地域の枠の中でのプラス・マイナスの可能性を含めた1億円で、いわゆる関与する地域の人の活用力によって変化する1億円です。しかし、民間が持っている1億円は、民間というグローバルな中での1億円です。民間の時間的なスピード性や、資金の広がりやグローバルに展開できることから考えると、民間側の1億円のほうが相当大きくなる。

ですからそういう民間の力を、公共の1億円とどう関係づけて広げて、大きくしていったらいいか。そのときに誰がどのようにサポートするか。いわゆるそれを評価する側、それを支える側の専門家の力というのが大きいのではないかと考えます。

さらに、「事業のタイムラグの設定」についても付け加えておきたいとします。物事の評価、物事の価値基準の時間性です。私の博士論文が「空間価値を数字に置き換えらる」ものでしたので、この問題は長い間研究もし、悩みもしました。皆さん方も悩んでいらっしゃると思います。これからのまちづくり事業なり、非常に広がりのある事業を評価していくときには、やはり時間限定型の評価を前提にしていかなければいけないのではないかと考えます。将来に対する無制限の可能性を評価するのではなく、可能性を導き出す限定的評価をきちんとしていくことによって、新たな価値基準なり新たな評価方法の設定が素直にできていくのではないかと考えます。

過日、(財)日本不動産研究所さんが出されている雑誌(不動産研究 第43巻 第3号:2001年)に、1994年に設立された国際評価基準委員会(International Valuation Standards Committee:IVSC)の考え方が示されていて、「基準」と「適用」ということで市場価値に基づく評価、または市場価値以外の評価という考え方と、もう一つはその評価そのものをどのように適用していくかという視点の中で、財務報告のための評価、融資のための評価という考え方がありました。ところで、IVSCの評価の発端はどこから出てきたかという1970年代以降のイギリスの不動産市場の崩壊にあったといわれています。実は今日の新しいまちづくりの方向性も、このイギリスに端を発している面があります。わが国の中心市街地の再生については今後、イギリスの手法(Town Center Management:TCM)を日本的にアレンジしていく日本版TCMを展開しようとの検討がなされています。

2001年8月にイギリス、リバプール・ビジョン(シティ・センター/リジェネレーションカンパニー)のチーフ・エグゼクティブのジム・ギルさんと話をしていたところ、彼は「都市の再生事業で一番大事なものは不動産そのものをどのように魅力化するか。不動産そのものをトータルでお金に替えることが大事で、そのお金をできるだけ多くの方々に、関与して持ってもらうことが重要である」と言っていました。

その方法論の一つが不動産証券化です。もちろんそれは、単なる不動産の証券化だけではなく、そ

れを利用していく運営上の問題もあります。これをトータルにお金に替えていく方法論が必要と思います。プロジェクトを行う側が、従来のわが国のように、事業主体自ら土地も買わなければいけない、建物も買わなければいけない、中の運営も自ら責任を持っていかなければいけないということでは、その結果ビジネスは成立しないといえます。例えビジネスになってもそれは単独主義になってしまう。単独で事業が成り立つのは非常に限られるということです。いわゆる、まち全体が支えられていくためには一つひとつの事業をつなげていく。つなげていくためにはそれに関与するパートナー等と、多くのネットワークを組むことが大事です。

2. 不動産鑑定士への期待

そこで最後になりますが、現在都市・地域を再生していく上で不動産鑑定士の皆様方のお力というのは、非常に大きいものと理解しております。このことを「総合コーディネーター」と表現しましたが、これはちょっと誤解を受けるかもしれませんが、不動産鑑定士の方が各種プロジェクトの中心に座ってすべてをコーディネートして欲しいということをお話しているものではありません。いわゆる総合コーディネーターが持っている「物事を見る眼、視野の広さ、これを不動産鑑定士の方々は持っているはずだ」という前提です。持っているのであれば、それをいろいろな専門家の方々に結び付けて欲しい。

それは公の仕事をしているお立場ですから、もちろん言えること言えないことも当然あるでしょう。そこで大事なポイントは、物の見方です。物の見方について是非多くの専門家の方々とネットワークをつくり出していきたいと思えます。

これから都市、地域、そして不動産をとりまく主体者は多様化してくるようになります。2002年度から国土交通省は、各種の開発を行う主体組織として、NPO 法人等を位置付けることを決定しました。いわゆる NPO 法人などがまちづくりの主体者、いわゆる事業の主体者になれる。そうしますと、これまでいろいろなものを適正に、また公平に整理・分析をし、評価されてきた不動産鑑定士の皆様方のお力、またサポートというのは、益々重要性を増すと理解しています。

ここに皆さん方の新しいビジネスの視点がたくさん埋まっていると思いますし、それは不動産鑑定士という一つの職域で区切るのではなく、鑑定士の一人ひとりに実はビジネスチャンスがあると理解をしていただきたいと思えます。私自身もそういう理解のもとに自分自身を位置付けておりますので、一緒になり、この混迷するわが国の都市、地域の状況というものを打開していければと思っています。

時間になったようですので、不十分な部分もございましたが、そのことにつきましては、午後のシンポジウムで、お話をさせていただければと思います。