

近畿都市学会報

第198号

2017年5月20日

近畿都市学会

近畿都市学会・連絡先

■近畿都市学会事務局・編集委員会窓口宛先

〒530-0001
大阪市北区梅田1-2-2-600
大阪駅前第2ビル6階
大阪市立大学大学院 創造都市研究科
小長谷一之研究室内 近畿都市学会事務局

Eメール：info@kintoshi.org

ホームページ：<http://www.kintoshi.org/>

◎会費納入先：ゆうちょ銀行 振替口座
00990-7-86235 近畿都市学会
※ゆうちょ以外の金融機関からは下記で送金できません。
◎ゆうちょ銀行 ○九九店（ゼロキユウキユウ店）
当座 0086235 キンキトシガツカイ
（編集委員会宛も事務局で共同窓口となりました）
←連絡・入稿はすべて左記のEメールでお願いします。

1. 2017（平成29）年度春季大会のお知らせ（確定）

近畿都市学会の2017年度春季大会は、以下のようにおこないます。

【日時】2017年6月24日（土）

【会場】奈良教育大学（=>地図は最終ページ）

〒630-8528 奈良市高畑町 0742-27-9105（代表）

（乗車）「近鉄奈良駅」では1番乗り場、JR奈良駅では東口2番乗り場。

（下車）市内循環バス（外回り）で「高畑町」まで（乗車時間10分程度）。

【プログラム】（確定）

- 1)（11時～11時30分）会計監査
- 2)（11時30分～12時30分）理事会・評議員会
- 3)（12時40分～13時20分）総会
- 4)（13時20分～13時30分）開会挨拶 近畿都市学会会長 碓井照子
- 5)（13時30分～14時30分）特別講演 「（仮）なら燈花会とまちづくりのための人材育成」国土交通省観光庁観光カリスマ、「なら燈花会」企画創始者。
株式会社読売奈良ライフ代表取締役社長・編集長 朝廣佳子氏
- 6)（14時40分～17時50分）一般研究報告（要旨は3ページ目から）
 - [101]「道の駅の地域に対する産業連関分析
－兵庫県の但馬・阪神・神戸市地域の例－」
松尾隆策（神戸大学大学院経済学研究科）
山口三十四（神戸大学名誉教授）
 - [102]「人口高齢化を克服する「超高成長・超高齢地域」
の成長特性に関する研究」
許文九（産業研究院地域発展研究センター専任研究員）
金鎮璉（梨花女子大学大学院・ビッグデータ分析学院生）
 - [103]「アンケート結果からみるモニタリング・パネルティへの
現場の意識について－八尾市立病院のPFI事業の事例から－」
朴井晃（八尾市立病院）
 - [104]「米国の大都市圏とNFLのチーム本拠地の立地変動－MLBとの比較」
松田隆典（滋賀大学教育学部）

- [105]「奈良県におけるパルイベントの地域的特性」
石原肇（大阪産業大学）
- [106]「地域交流の「場」のデザインに関する研究
－キュレーターが存在に注目して」
田中晃代（近畿大学総合社会学部准教授）
- [107]「非計画商業市街地の形成－神戸・トアウエスト地区を事例として－」
松本麻里（近畿大学大学院総合理工学研究科環境系工学専攻）
- [108]「再開発事業における権利変換システムの特徴
－転出をせざるを得ない地権者の選択理由－」
山野節雄（大阪市立大学大学院創造都市研究科博士（後期）課程）
- [109]「サービス付き高齢者向け住宅の供給構造：ビジネスモデルによる分析」
山下恒夫（元UR（都市機構））

9) (18時20分～) 懇親会 会場：チャイナダイニング飛天0742-26-1777
東向商店街（近鉄奈良駅徒歩3分）、会費5,000円を予定。

（※注）朝廣佳子（あさひろよしこ）氏 プロフィール（国土交通省観光庁観光カリスマホームページより）（主な経歴）1960年 岡山県生まれ。1993年（株）読売奈良ライフ代表取締役。1999年（社）奈良青年会議所第40代理事長。「カウントダウン2000 in NARA」実行委員長及び「なら燈花会」実行委員長。2000年「なら燈花会の会」会長。（カリスマ名称）「奈良らしさ」を追求し「なら燈花会」を成功に導いたカリスマ（選定理由）奈良公園付近一帯を幻想的なろうそくの灯りを用いて演出する「なら燈花会」の第1回目から実行組織リーダーを務めている中心的人物。このイベントをボランティアの協力による市民主体のイベントとして地域に根付かせるとともに、多くの来訪者を呼び寄せることができる「奈良の夏の一大イベント」として成長させることに貢献し、第6回目となる2004年（平成16年）は期間中（11日間）に70万人もの誘客に成功している。

II. 出欠確認のお願い

★ [一般参加申込方法] 昼食、懇親会等の予約の関係がございますので、

① 会員のみなさまは懇親会参加の有無、

② 理事・評議員のみなさまは理事会・評議員会の出席の有無、

を、電子メールにて事務局（info@kintoshi.org）へお知らせください。

締切は6月20日とさせていただきます。

III. 近畿都市学会理事会等のご報告

近畿都市学会2017年度第2回理事会は、2017年5月15日（月）に大阪市立大学創造都市研究科教室（大阪駅前第2ビル6階）で開催され、集会事項（春季大会）、庶務事項（会計管理システムの完成）、編集事項（16号について）等を議論しました。

IV. 日本都市学会、第64回大会（東北担当、石巻市で開催予定）、 第65回大会（九州担当、福岡市で開催予定）のお知らせ。

日本都市学会本部事務局は2017年度より近畿都市学会が担当いたします。

日本都市学会第64回大会（2017年度）は、東北都市学会が担当し、2017年1

0月27日(金)・28日(土)・29日(日)に、宮城県石巻市(予定会場は石巻魚市場)において、「都市の復興モデルを探る」をテーマに開催する予定です。会日は27日のエクスカッション(石巻エリア)から始まります。

日本都市学会第65回大会(2018年度)は、九州都市学会が担当し、2018年11月2日(金)・3日(土)・4日(日)に、福岡市において、「発展する都市(仮)」をテーマに開催する予定です。会日は2日のエクスカッションから始まります。

詳細はホームページで追って連絡してまいります。学会員の皆様はスケジュールの調整をよろしく願いいたします。くわしくは、日本都市学会ホームページ <http://www.toshigaku.org/> をご覧下さい。ふるってご参加ください。

V. 近畿都市学会 2017(平成29)年度春季大会一般研究報告要旨

[101] 「道の駅の地域に対する産業連関分析

－兵庫県の但馬・阪神・神戸市地域の例－

松尾隆策(神戸大学大学院経済学研究科)

山口三十四(神戸大学名誉教授)

道の駅は、地方創生の拠点として位置づけられ、道の駅の地域に与える効果に対する期待は大きい。1993年に創設された道の駅の基本機能は、休憩機能、情報発信機能、地域の連携機能であったが、経済的機能、防災機能、医療・福祉機能の効果も注目される。さらに、中山間地域等の道の駅の効果とは別に、近年では、情報・コミュニケーションの拠点として、都市的地域に道の駅を設置する動きが各地域で高まりつつある。本研究の分析は、兵庫県を対象とし、中山間地域として但馬地域、準都市的地域として阪神地域、都市的地域として神戸市地域を取り上げ、それぞれの地域にある道の駅の経済効果と、その効果の比較を行った。

これまで、道の駅の経済効果の産業連関分析を用い、体系的な研究を行ったのは、河村(2011)のみである。河村は、岐阜県内の道の駅の経済波及効果に関する分析を行っているが、次のような大きな問題点があった。①県全体での経済効果のみを推定している。さらに、県内65駅の内、40駅のデータを用いて分析を行っているため、推計結果が少なく見積もられている可能性がある。②道の駅は、農産物直売所の生産物に関して、基本的に地域内供給されるという特性があるが、この特性を分析手法に盛り込んでいない。③道の駅の雇用に与える波及効果を推計していない。④売上高等、根幹となる極めて重要な変数は、河村は調査せず、既刊の古い入場者数のデータから推測している。そこで、本研究では、これらの問題点の改善をした手法を使っている。

本研究では、実際の売上高や、その他のデータを、各道の駅で調査した。そして、中山間地域として「但馬地域」にある道の駅(全11駅)、準都市的地域として「阪神地域」にある道の駅(全1駅)、都市的地域として「神戸市地域」にある道の駅(全1駅)を取り上げ、それぞれの地域の産業連関表を用いて、経済効果の分析を行った。分析方法は、道の駅の農産物直売所で販売される農産物のほとんどが、地元の出荷者によって生産されるという地域内供給であるという特徴に注目し、この点を分析に反映させることを試みた。波及効果とは、ある産業で生じた最終需要が、その地域内の各産業の生産を誘発し、それぞれの誘発された産業が、次々と各産業の生産を誘発していくことの効果をいう。道の駅による最終需要の増加に対する各産業の経済波及効果を、以下のように直接効果と第1次間接効果、第2次間接効果に分けて示した。なお、産業連関表は、各地域の取引基本表を用

いた。レオンチェフ逆行列の作成等の分析には、数理解析ソフト Scilab を用いた。但馬地域、阪神地域、神戸市地域の道の駅のもたらす経済波及効果を算出した結果、例えば、阪神地域の「いながわ」（阪神では、「いながわ」の1つのみ存在）1つのみの直接効果は、約4億4,171万円、間接効果を含めた総合効果は、驚くべきことに、約7億65万円にもなることが分かった。総合効果は直接効果の約1.59倍と推計された。これにより、阪神地域内の道の駅の地域内経済に対する生産波及効果は、直接効果を約60%余り押し上げていることになる。さらに、粗付加価値誘発額は約1億4,940万円、雇用者所得誘発額は約6,145万円、雇用者所得の誘発額から推計された地域内の就業誘発者数は253人、雇用誘発者数は72人であった。

[102] 「人口高齢化を克服する

「超高成長・超高齢地域」の成長特性に関する研究」

許 文九（産業研究院地域発展研究センター専任研究員）

金 鎮瓊（梨花女子大学大学院・ビッグデータ分析学院生）

Bloom (2011) は、高齢化は避けられない時代の流れであり直視すべき現実であるが、政策手段を用いて地域成長の鈍化を緩和または相殺することができると主張する。本稿は、このような主張に基づき、高齢化の深化にも関わらず高成長を成し遂げる地域の成長の源は何かという問いから研究設計が始まったものである。

韓国の205の基礎自治体を対象に、高齢化率が20%以上および1人当たりの域内総生産（GRDP）の増加率が全国平均の1.5倍を上回る「超高成長・超高齢地域」を確認した結果、35の地域が存在することが分かった。これらの地域の平均高齢化率は25.4%にも達しているが、1人当たりGRDPの伸び率は7.5%にも上り、社会インフラの優れた首都圏と広域市の中心の非高齢地域より却って高い地域成長をしている。

超高成長・超高齢地域の成長特性を引き出すために、産業・人口・空間に関わった変数を利用してK-means クラスタ分析を行い、成長のプロパティが異なる3つのタイプに区分した。まず、‘製造業基盤の農林漁業存続型’の場合は、大都市と地理的に隣接しているにも関わらず、製造業と1次産業が混在する様相を見せている。これは大都市に立地していたメーカーが地価上昇などによる外部不経済の圧力により、近隣地域へ移転した結果である。製造業で現れる強い特性である雇用安定性が確認され、製造業中心の産業構造と地域投資の間の比例関係も目立つ。大都市との交通アクセス（平均45.0km）が良好なため、職住不一致による就業者の大都市への流出（通勤）は他のタイプに比べて圧倒的に高いレベルを示す。

‘サービス業・製造業同伴成長型’の場合は、人口構成が優位にあるという点が著しい特徴の一つである。経済活動寄与度の高い青年人口や生産人口、若年女性などがこのタイプに集中する理由は、サービス業と製造業の両部門で仕事が提供されるからである。特に、青年と若年女性の場合は、製造業で自らが望む質の高い雇用が提供されなければ、サービス業へ転入する可能性が高い。その上に、大都市に依存しない独自サービス商圏を形成していることも特徴的である。

‘農林漁業特化型’の場合は、典型的な一次産業の特性を示しており、産業的側面では農林漁業を除けば製造業やサービス業の基盤が非常に不十分な環境に置かれている。人口構成の面でも、中高年人口に頼っており地域生産に貢献できる人口階層が非常に劣悪な状況である。しかし、このタイプに属した地域は農林漁業部門の付加価値の増大によって超

高成長を導いている。

このように、超高齢地域の超高成長の源は、伝統的製造業の構造高度化のような製造業の成長促進と農村融複合産業（6次産業化）の活性化を介して農業部門の価値を高めたという点が挙げられる。このことは、EUの成長戦略であるスマート・スペシャライゼーション（Smart Specialization）の地域イノベーション戦略を効果的に進めるために、Jaime（2013）が提案した4大構成要素である特化部門の高度化（伝統的製造業の構造高度化）、多角化および新特化部門への転移（6次産業化）などが韓国の高齢地域にも適用されていることを意味するものである。

【103】「アンケート結果からみるモニタリング・ペナルティへの 現場の意識について－八尾市立病院のPFI事業の事例から－」 朴井晃（八尾市立病院）

平成11年に「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）」が制定され、これまで15の病院PFI（Private Finance Initiative）事業が取り組まれてきた。そのうち、初期にPFIを導入した3病院のうち、2病院が契約解除となったが、1病院（八尾市立病院）は順調に病院運営を行っているとの評価があり、3病院間で明暗が分かれている。

しかし、2病院が契約解除となったインパクトが強く、病院事業にPFIは馴染まないとの声が聞かれる。また、契約解除案件から先行研究では、PFIを機能させるため、仕様発注ではなく、手法を民間に任せる要求水準の設定と結果責任を問うモニタリングを行い、要求水準の未達の場合にはペナルティを課し、サービス対価を減額する仕組みが重要であると指摘されている。本報告ではこれらに着目し、八尾市立病院を例に、モニタリングやペナルティの実施状況を明らかにし、現場の意識をアンケート結果から考察した。

八尾市立病院でのモニタリングは、PFI事業者が自ら行う「セルフモニタリング」と病院側が行う「随時モニタリング」が日々行われている。また、4半期ごとに実施される「定期モニタリング」が欠かさず実施（12年間48回）され、要求水準の達成に問題なしと評価されたのが21回、要求水準の未達として、業務改善勧告のみの場合は11回、業務改善命令のみの場合は6回、業務改善勧告・命令いずれもあった場合は10回という実態が明らかになった。また、業務別では、医療事務業務で勧告10回、命令6回の計16回の勧告・命令を受け、減額について最大の業務は、食事の提供業務で勧告3回・命令7回で、計916万円の減額がされるなど、モニタリングの実施とペナルティの支払いの連動が仕組みとして運用されている状況が確認された。

また、モニタリングやペナルティをテーマに職員（病院・SPC・協力企業）アンケートを実施し、32名（回答率66.7%）から回答を得た。その結果、モニタリングの仕組みは9割が機能しているとし、改善勧告・命令・減額の仕組みは業務を適正に進めなければならないとの意識づけに9割が効果があると回答しており、必要性の認識は共有されている。個々のモニタリングが機能しているかや業務改善勧告・命令への納得は、7割弱から9割が機能（納得）しているとの回答であるが、減額された金額の妥当性については3割強が納得しているとの回答で、他の項目に比較すると、極端に低い納得であるとの結果がでている。

以上のとおり、八尾市立病院においてはモニタリング・ペナルティの仕組みが運用されていることが確認されるとともに、アンケート結果から職員間に仕組みが機能しているとの認識が示された。

[104] 「米国の大都市圏と NFL のチーム本拠地の立地変動－MLB との比較」 **松田隆典（滋賀大学教育学部）**

昨年発表した MLB と比較しながら、北米 4 大プロスポーツの 1 つである NFL のチーム本拠地の立地変動とその要因について検討する。

NFL は 1920 年（1922 年改称）に当初中西部のエリー湖岸とミシガン湖岸とその周辺の都市群から発足したローカルな組織だった。1930 年代に中西部のピッツバーグ・デトロイトだけでなく、北東部のニューヨーク・フィラデルフィア・ワシントン DC にもチームを置いた。中小都市の本拠地の淘汰はメジャースポーツになっていく過程に重なるが、背景には大都市郊外の形成による市場の拡大がある。第 2 次大戦後の 1946 年にロサンゼルス、1950 年にサンフランシスコにも進出したが、これは MLB の西海岸への進出よりも早い。

NFL の最大の転機は 1960 年に NFL のライバルとして AFL が設立されたことである。ダラス・ヒューストン・ロサンゼルス・オークランドのサンベルトの 4 都市に加えて、ニューヨーク・ボストン・デンヴァーや中西部のバッファローにもフランチャイズを置いた。NFL は AFL のチームのあるダラスやロサンゼルスに進出して、AFL の 2 チームはそれぞれカンザスシティとサンディエゴに移転した。

1970 年に両リーグが対等合併の形で統合されたが、統合の過程においても、NFL は 1966 年にアトランタ、1967 年にニューオーリンズにチームを創設して 16 チームとなった。一方、AFL は 1966 年にマイアミ、1968 年にシンシナティにチームを置いて 10 チームとなった。NFL と AFL は互いのテリトリーにチームを置くとともに、テキサス以外の南部への進出をすすめている。統合後も 6 チームがシアトル・タンパ・シャーロット・ジャクソンヴィル・ボルティモア・ヒューストンに新設され、4 チームがフェニックス郊外のグレンデール・セントルイス・インディアナポリス・ナッシュヴィルに移転していて、人口が増加するサンベルトの大都市圏に旺盛に進出している。

NFL は他のプロスポーツと異なり、統合前からリーグとして全国ネットの TV 局と試合のテレビ放映権契約を結んで、放送権料を各チームに分配した。収入における放送権料の比重は大きく、チームの経営は安定した。リーグによる放送権管理を実現した背景には、スタジアムの収容力が 2 倍以上であるにしても、NFL の試合数の少なさがある。レギュラーシーズンだけならば週 1 回の 16 試合は MLB の 160 試合以上には遠く及ばない。

もっとも、NFL には「試合開始 72 時間前に観戦チケットを完売していないと、スタジアムから 75 マイル（約 120km）以内のエリアでは試合中継を放送しない」というブラックアウトルールが設けられている。ブラックアウトルールによって NFL のチームも都市圏の地域市場に支えられていたが、放映権料の安定性のために MLB ほど地域市場の規模によって左右されなかったであろう。あえて NFL のチームの成立閾を想定するならば、4 大プロスポーツで最小のグリーンベイ都市圏（全米中に熱狂的なファンをもつ）を別としても、1970 年から 2010 年まで 120 万人前後で変化していない。MLB チームが 1970 年の 120 万人から 2010 年に 200 万人に増加したことと対照的である。

[105] 「奈良県におけるバルイベントの地域的特性」 **石原肇（大阪産業大学）**

近年、中心市街地の活性化策として、100 円商店街、バルイベント、まちゼミが注目されている（例えば、長坂他 2012）。バルイベントは、2004 年の『函館西部地区バル街』で

の開催に始まり、松下（2013）は、あえて単純化すれば、バル街とは、西部地区とバル街マップ（ガイドマップ）、ピンチョー（つまみ）の3つで構成されている飲み歩きイベントであるとしている。その後、全国各地での開催が飛躍的に増加してきている。発表者は、2016年11月に開催された近畿都市学会秋季大会において、滋賀県の9市において開催されたバルイベントの地域的特性を報告した。これに続くものとして、本報告では、奈良県において開催されているバルイベントの地域的特性を明らかにすることを目的とする。バルイベントに関する統計が無いことから、兵庫県伊丹市主催の『近畿バルサミット』に参加した団体を把握するとともに、奈良県商店街振興組合連合会主催の『賑わい事業』交流会『バルサミット』に参加することより開催情報を収集した。その結果、奈良市、生駒市、天理市、大和郡山市、橿原市、王寺町で開催されていることを確認した。これに基づき、主催者となっている商工会議所、商店街振興会等から資料提供を受けた。また、2016年7月～2017年3月にかけて実施された奈良市、生駒市、天理市、大和郡山市、王寺町のバルイベントの現地観察を行った。奈良市では『奈良あるくんバル』が開催されている。奈良市は県庁所在地であり、県内唯一の中心市街地活性化基本計画策定市である。中心市街地活性化協議会が事務局となり、開催回数は13回となる。バルイベントの実施範囲にはJR奈良駅と近鉄奈良駅が離れて位置しており、JR奈良駅は複数の線が乗り入れる結節点となっている。生駒市の『いまこいバル』は商工会議所が事務局となり開催し、その回数は6回となる。バルイベントの実施範囲には近鉄奈良線、生駒線、けいはんな線の生駒駅があり結節点となっている。天理市では『てんりなバル』が実行委員会方式で開催され、その回数は5回となる。バルイベントの実施範囲にはJR天理駅と近鉄天理駅が隣接しており、結節点となっている。大和郡山市の『郡山筒井バル』は近鉄橿原線筒井駅周辺で商店街により開催されており、その回数は3回となる。筒井駅は各駅停車しか止まらない。橿原市の『古代大和飛鳥バル』は、商工会議所が事務局となり開催し、その回数は1回となる。バルイベントの実施範囲には近鉄橿原線と近鉄大阪線の乗換駅である大和八木駅の他、近鉄の7駅、JRの1駅があり、他のバルイベントと比較して広域である。また、バルイベントとまちゼミを連動させ同時開催し、他のバルイベントと比較して長期間に渡り実施している。王寺町の『王寺バル』は、商工会議所が事務局となり開催し、その回数は1回となる。バルイベントの実施範囲にはJR王寺駅と近鉄生駒線王寺駅および近鉄田原本線新王寺駅があり、結節点となっている。この他、参加店舗数、参加者数、ガイドマップの仕様等詳細は発表の際に報告するが、奈良県における6か所のバルイベントの地域的特性をみると、大和郡山市の『郡山筒井バル』は他の5か所のバルイベントと比較してバルイベントの実施箇所と運営組織の点で大きく異なっている。また、運営方法の点で見ると、橿原市の『古代大和飛鳥バル』は広域でまちゼミを連動させ同時にかつ長期に開催していることが他の5か所と比較して大きく異なっている。これらの結果、奈良県内のバルイベントは、地域によって多様化していることが明らかとなった。

[106] 「地域交流の「場」のデザインに関する研究

ーキュレーター存在に着目してー

田中晃代（近畿大学総合社会学部准教授）

1. はじめに

本研究では、大阪府内の地域交流の「場」を事例に、地域交流の「場」の仕組みについて、観察参与調査や質問紙調査をもとに分析・考察をするものである。近年、大阪市およ

びその周辺で急増している地域交流の「場」は、「シャベリバ」「地域交流会」「ラウンドテーブル」「まちカフェ」「井戸端会議」などその名称も多様であるが、大きくは2つのタイプに分類されるのではないかと考える。1つは、対話を中心にした「場」のデザイン、もう1つは、まちづくり活動の実践を目的にした「場」のデザインである。いずれも、参加者同士のコミュニケーションをベースにしたものであるが、到達目標が異なっている。「場」で繰り広げられるコミュニケーションを観察すると、キュレーターが存在が鍵となるのではないかと考えた。キュレーターについては、一般的に博物館や図書館の学芸員を示すことが多いが、近年、SNS等の普及により、ネット上の情報を収集整理し、他のユーザーと共有する行為者を示す言葉とされている。本研究では、キュレーターについて、「ネット上の情報だけでなく地域情報も収集整理し他者と共有する行為者」と定義した。調査手法は、筆者が地域交流の「場」に継続して参与観察をしたうえで、参加者の意向を知るために10地域で質問紙調査をおこない(2016.9~2017.3)、質問紙119を回収した。

2. 地域交流の「場」のデザイン

質問紙調査を実施した地域交流会の「場」についてその環境づくりや特徴を分析した結果、話し合いに必要なとされるホワイトボードや案内のためのウェルカムボードが設置されていない。特にホワイトボードの設置については、地域交流会では、参加者同士が対話しながら、お互いの考えや価値感を確認するという点に重点がおかれているからではないかと考える。特に議論の過程で「実効性」や「テーマ性」のあるなしの特徴から、「場」を次に分類した。具体的には、Ⅰ型：対話型、Ⅱ型：企画提案型、Ⅲ型：企画実現型である。Ⅰ型は実効性やテーマ性は求められないが、Ⅱ型Ⅲ型は、企画を提案する、企画を実現するということが目標とされている。

3. 「場」の類型とキュレーターの存在

表に示す質問項目すべてにチェックが入っており、かつ、参加者の住むまちの推奨者をピックアップし、キュレーターと位置付けた。地域交流の「場」におけるキュレーターは、20歳代から40歳代までの男性であるが、Ⅰ：対話型に限って、60歳代の女性がキュレーターとして存在している。また、2名はともに区内在住である。Ⅱ：企画提案型が最もキュレーターの候補が多い。しかも、その多くが推奨者であり、中立者であるということが特徴的であるといえる。Ⅲ：企画実現型は、20歳代から40歳代と年齢幅があるのが特徴である。批判者が1名存在するが、区外に居住していることで、居住地の批判者であることが推察される。

表 参加者の活動状況および意向

-
- | |
|------------------------------------|
| (1) 活動や人材をつなげる活動をしていますか |
| (2) コミュニティ・ビジネスなど起業に関する活動支援をしていますか |
| (3) 地域の将来ビジョンを考える活動をしていますか |
| (4) SNSや動画を利用して効果的な情報発信をしていますか |
| (5) まちの景観や土地利用に関心をお持ちですか |
| (6) 活動資金確保の活動をしていますか |
| (7) 事業企画を考えたり、実施したりする活動をしていますか |
| (8) 地域ニーズを掘り起こす活動をしていますか |
| (9) お住まいの地域に愛着をお持ちですか |
-

[107] 「非計画商業市街地の形成－神戸・トアウエスト地区を事例として－」 松本麻里（近畿大学大学院総合理工学研究科環境系工学専攻）

近年、都心部に形成される非計画な街が注目を集めている。大阪のアメリカ村や、中崎町、神戸のトアウエストなどである。これらの街は自然発生的な街とも言われているが本当に自然発生的と言えるのか、なんらかの秩序の基、成立しているのではないか、ということが本研究の大きな問である。

本研究は、神戸・トアウエスト地区の変容過程を明らかにし、非計画商業市街地の形成のメカニズムを考察することを目的とする。

トアウエスト地区の変容過程は、住宅地図を用いた建物用途の調査を行い、建物用途の傾向の変化を手掛かりに分析した。さらに、聞き取り調査を行い、分析に客観性を加えた。

その結果、トアウエスト地区は、(1) 商業地の形成（1956年頃～1966年頃）(2) 歓楽街（1970年頃～1981年頃）(3) 若者の街（1986年頃～1995年頃）(4) 新たな街（2000年頃～2015年頃）の変容が見られることが明らかとなった。

また、変容のきっかけとして、「第二次世界大戦」、「高度経済成長」、「メディアの取り上げ」、「キーパーソンの出店」、「阪神淡路大震災」があげられることが分かった（図1）。非計画商業市街地は、「災害」、「景気」、「メディア」、「キーパーソン」がきっかけとなり形成されることが考えられる。

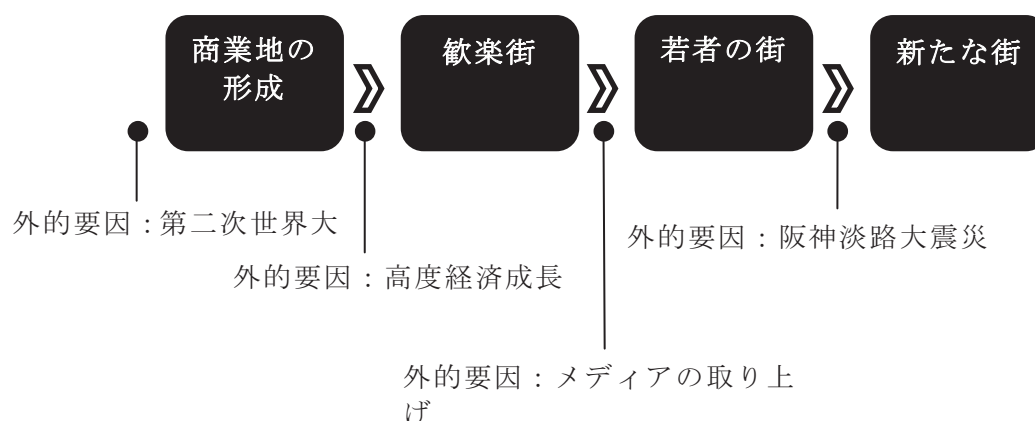


図1：トアウエスト地区の変容過程と変容の要因

[108] 「再開発事業における権利変換システムの特徴 －転出をせざるを得ない地権者の選択理由－」 山野節雄（大阪市立大学大学院創造都市研究科博士（後期）課程）

再開発事業という括りは、一般的には民間が主導して開発する物件や古い建物の建替え、都市再開発法に基づいて行う事業など、広域的なものとなっているが、都市再開発法（以下、都再法という。）に基づいて進められる事業を再開発事業とする。

戦後、都市を復興させていく中で、再開発事業をはじめ、区画整理事業などの事業手法は、都市機能の向上や都市整備に使われてきた。その中でも都市再開発法は、防災建築街区造成法（1961）、市街地改造法（1961）の流れをくむ都市防災に主眼を置いた法律であり、密集した市街地の解消や、建物の不燃化、道路拡幅による延焼防止、まち全体の都市機能の更新、時には地域の核となる施設の整備を行うなど、つねに公共性が求められる。

再開発事業における特徴である第一種市街地再開発事業による権利変換、第二種市街地再開発事業による管理処分において、地権者の属性や判断がどのように影響を与えているのか、都市計画決定から権利変換認可までを対象期間とし、事業が完成した近畿地区の137件の事業データを基に個人が限られた選択肢の中で財産をどのように置き換えていくのか、検証をおこなった。回帰分析による検証の結果、転出者数が事業スケジュールに影響を与えていることが明らかとなった。そして、地権者が転出を選択する要因として3分類、8項目について指摘した。

再開発事業では、長きにわたり地権者の約半数がなんらかの要因により転出しており、地域のまちづくりと言い難いところがある。都市再開発法に基づき公的な補助金を投入し、まち再生を行っている以上、地権者の転出を減らし、意思を尊重した権利変換ができるかが課題である。

《地権者が転出をする要因》

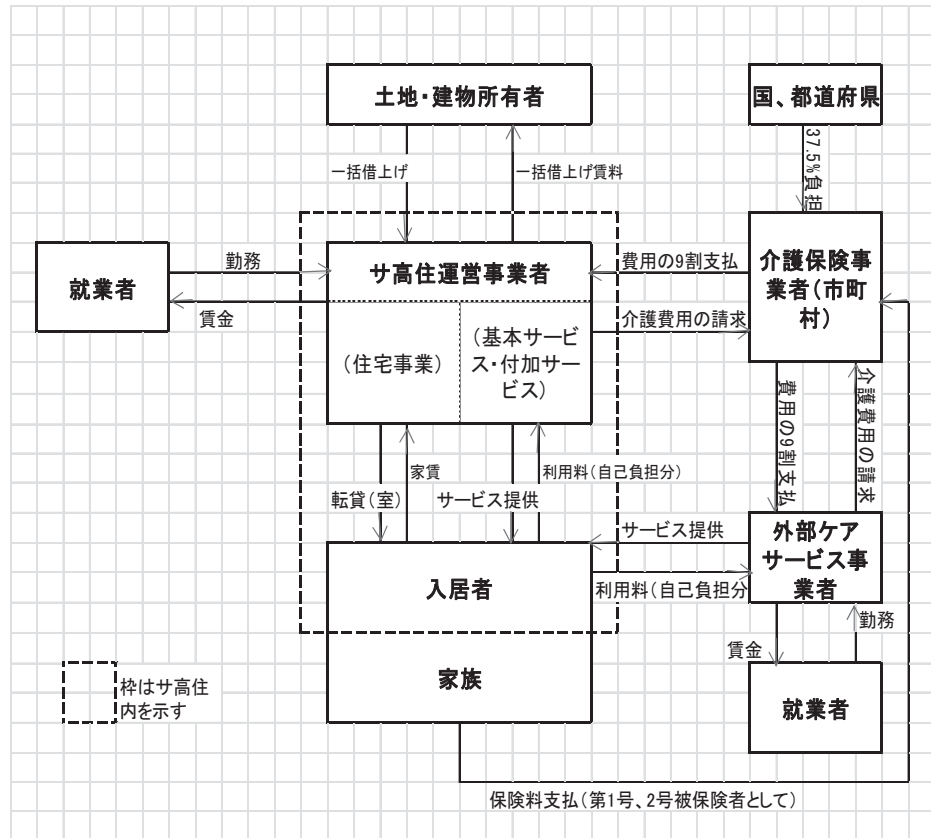
分類	項目
ハード面	施設計画上、条件の悪い場所への権利変換。
	既存不適格や営業形態等による営業継続の問題。
心理面	借地権、借家権等の権利関係の問題。
	高齢者の高層ビル・住宅への適応問題。
金銭面	大型店の進出や後継者不足、高額な管理費・修繕積立金による問題。
	転出者に対する税制上の優遇措置。
	事業者側の資金計画上のメリット。
	転出者にメリットのある建物評価の算定方法。

**[109]「サービス付き高齢者向け住宅の供給構造：ビジネスモデルによる分析」
山下恒夫（元UR（都市機構））**

サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という）制度が平成23年（2011）に発足し、国の支援策もあり急増している（2017.4月末で21万7775戸）。しかし当初の目標とは量と質の両面で乖離が生じてきている。1つは、供給ペースの鈍化で2020年度の目標（60万戸）達成が難しいこと。2点目は、地域での供給にバラつきが大きく住み慣れた日常生活圏域での地域包括ケアシステムの構築に支障が生じる恐れがあること。3点目は、小型住戸に偏っており居住水準の向上に結び付いていないことである。本研究では、市場に委ねられているサ高住の供給構造をビジネスモデルに着目し分析することにより、サ高住の最適な供給を阻害する要因を抽出し、今後の適切な整備促進方策を検討することを目的としている。

1. 土地活用型ビジネスモデルによる供給が多い

既存供給事例を分析すると、借地で建物賃貸であるもの、事業主体が株式会社であるものが多いことから、「土地活用型」の事業形態が供給の中心といえる。その事業形態のステークホルダーの関係を示したのが右図である。事業実施の決定に最も関わるのが、土地・建物所有者とサ高住の運営事業者である。土地・建物所有者は建設投資の投資利回りや節税効果等で判断をし、運営事業者は事業収入、利益、入居者確保、就業者確保等で判断をする。（サ高住「土地活用型」ステークホルダー関係図）



2. ステークホルダーの事業実施選択モデル

①土地・建物所有者のサ高住事業選択モデル：賃貸マンション事業等との比較

I. 投資利回り： $Y1 = \text{サブリース家賃（又は賃料）収入見込み} / \text{投資総額（戸当たり）}$

タイプ別	面積(N)/戸	共用施設面積/戸	セミG面積	建築面積(G)	N/G比	セミG/G比	建設費/m	建設費/戸	家賃/m	家賃/戸	F家賃収入/年	利回り/年	家主利回り	
単位	m	m	m	m	%	%	万円	万円	円	円	万円	%	(×0.85)	
自律型サ高住	26.0		2.9	28.9	48.1	54.1%	60.1%	30	1443	3500	101150	121	8.4%	7.1%
介護型サ高住	18.7		6.5	25.2	41.5	45.1%	60.7%	30	1245	3500	88200	106	8.5%	7.2%
住宅型老人H	17.1		5.8	22.9	38.1	44.9%	60.1%	30	1144	3500	80255	96	8.4%	7.2%
介護付き老人H	21.6		6.5	28.1	46.3	45.1%	60.7%	30	1388	3500	79000	118	8.5%	7.2%
賃貸マンション	18.0		0	18.0	25.7	70.0%	70.0%	30	771	3000	53000	64	8.2%	7.0%

共用施設：供用の食堂・居間・浴室など。セミG面積：面積＋共用施設面積/戸。建築面積：施工面積。家主利回り：一括借上げ家賃の利回り(85%)

具体の土地毎に敷地形状・立地に違いがあり、建築計画によるセミG/G比の変動、家賃相場によって期待できる利回りに差が出る。期待できる家賃が賃貸マンションと比べ大きくないとサ高住が有利とならない。

②運営事業者の立地選定モデル：他物件（土地形状、立地、競合性）との比較

II. 利益率： $Y2 = \text{利益見込み} / \text{売上見込み（家賃収入＋サービス料収入）}$

$$\text{利益} = \text{売上} - (\text{サブリース料} + \text{外注費} + \text{人件費} + \text{経費} + \text{利子})$$

具体の土地毎の敷地形状・立地の違い、事業者のケア等サービス提供力、居住者・従業者確保能力により利益率は変動する。介護関連の併存施設も含めると総売上額は家賃収入の数倍にもなり、家賃水準の低い立地ほどサービス部分の収益が重要となる。

3. 土地活用型以外のサ高住事業モデルが成立し易い仕組みを設けることが必要

サ高住の供給は専ら供給側のニーズに左右され、入居者も選別されている。従って、需

要者側（入居者・家族）ニーズや、地域のニーズと整合せず、質や立地面での偏りが大きく生じる恐れがある。地主以外の投資を呼び込む仕組みや、需要者側の選択力を高める仕組みなどを導入し土地活用型以外の事業モデルが成立し易くすることが必要である。

VI. 2017（平成29）年度春季大会会場（奈良教育大学）地図

奈良教育大学（〒630-8528 奈良市高畑町 0742-27-9105（代表））

=> <http://www.nara-edu.ac.jp/>

（乗車）「近鉄奈良駅」では1番乗り場、JR奈良駅では東口2番乗り場。

（下車）市内循環バス（外回り）で「高畑町」まで（乗車時間10分程度）。

