

第 部門

住民参加型地域経営のためのマネジメントシステム構築に向けた考察

立命館大学

C A P

佐々木地域ビジネス計画事務所

正会員 春名 攻

正生員 ○山田幸一郎

正会員 佐々木 隆

1. はじめに

少子高齢化が進む中、財政確保が困難なままに、地方分権化が進展している中、事業の縮小・凍結・外部委託、さらには住民不在の行政主体のまちづくりというような課題を抱えている。今後、地域づくりにおいては地方自治の自己解決・責任のもとで新たな取り組みを実施していかなければならない。そして、地域の魅力を向上させ、活力ある地域経営の展開を促進していくことが期待されている。

たとえば、地域商業サービスの面からは、図-1に示す仕掛けを地域に組み込むことで好循環を生み出し、自活できる地域が地域住民によって育てられるというような展開が必要と考える。

これらを解決する具体的方策として、以降に示す地域が主体の地域経営を取り込むことが有効になるものとする。

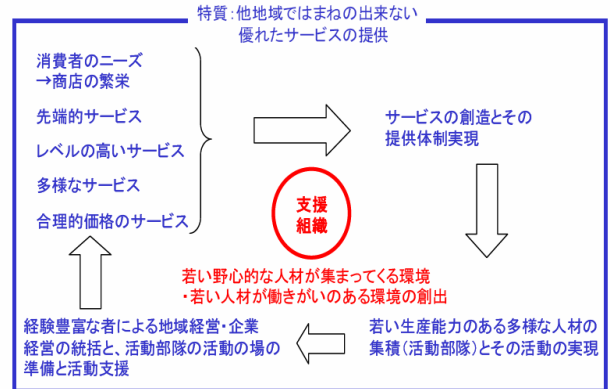


図-1 地域発展の為の循環のイメージ

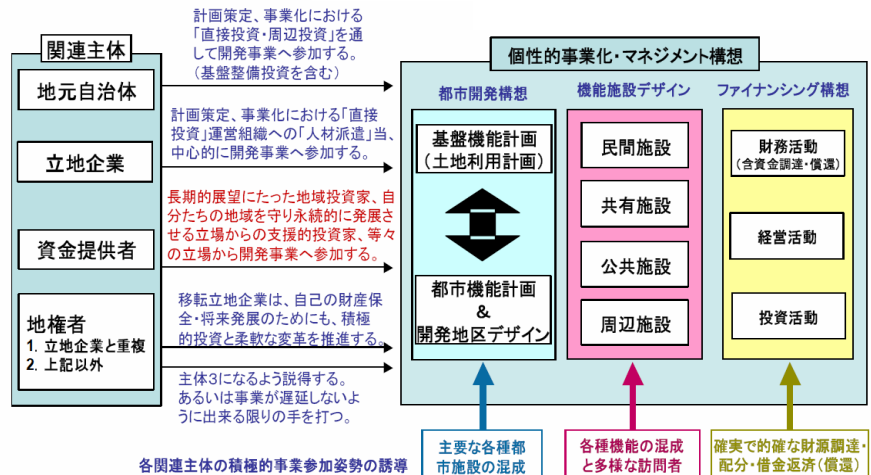


図-2 住民参加型ファイナンスシステムの概念図

2. 地域経営のための住民参加のあり方

(1) 住民参加型資金調達の有効性

財源不足という理由から計画的な対応ができずに好機を逸し、整備が後手に回ってしまい都市全体にとって大きな損失を招くといった現状が多く見られる。このような中、住民参加型資金調達を提案する(図-2)。

地域づくりの合意形成の場で、P I が盛んに実施されているが、多くの場合「住民一人当たり○○万円投資」となれば、議論の内容は別物になる。また、需要があり財政的に困難な場合の資金調達としてP F Iがあるが、企業主体であり利益追求ありきが実状である。

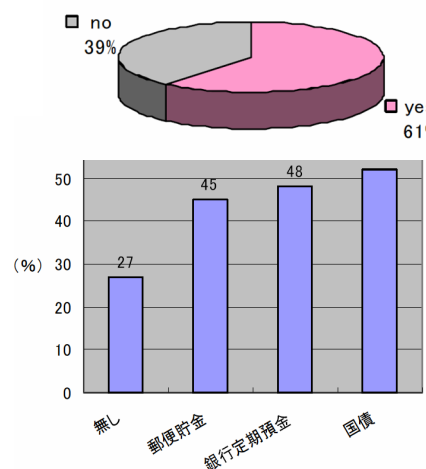


図-3 事業への資金参加の割合

この点、住民からの直接資金調達は、地域に根ざした地域のために集まった資金と考えられ、地域の為＝利益となるものである。

住民が直接的な投資を行うからこそ、従来からの合意形成とは比較にならない程の参加意識が高くなるものとする。

また、地域住民からの資金調達の実現性についても、住民への意識調査結果から、約 3 割の方が、無利息でも投資しても良いとの結果が得られている。その他の結果については割愛するが、地域からの資金調達の可能性は高いものと判断している。（図—3 の上図は、地域住民の意見を取り入れてほしい割合を示す。下図は、資金面での事業参加に対して、利息の設定を伺ったものである。）

(2) 中間法人の有効性について

地域は住民の力で支えていくという意識を活用するために、中間法人の活用を提案する。

「地域の生活環境・条件を向上させたいという共通の利益を求める地元住民・企業」が参加する非営利的性格を持つ法人である。法律上中間法人は利益を配当してはならない事になっているため、土地やテナント等の賃貸価格を低く設定することができ、賃貸で得た利益に関しては基金の償還にあてることができる。その有効性を探るために、ケーススタディとして、複合商業公園施設整備や既存低利用大型商業施設整備等を対象に実証的検討を経てきた（図 - 4、5、6 参照、詳細割愛参考資料参照）。その結果、以下のような効果が得られている。

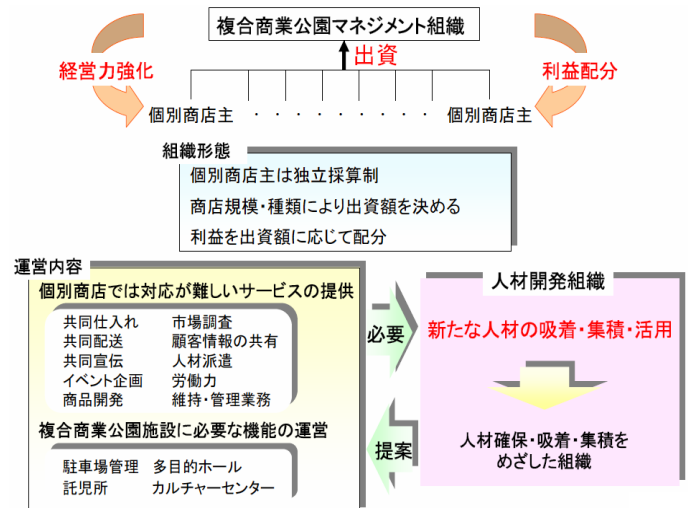
- ・ 借入金完済可能年、投下資本回収年が早まる。 図—6
- ・ 土地取得費用がなくなるため、初期投資金額及び借入金が軽減できる。
- ・ 借地代の中間法人への支払いは発生するが、単年度剰余金が増加する。
- ・ 剰余金等を活用して、整備充実を図ることが可能となる。

3. おわりに

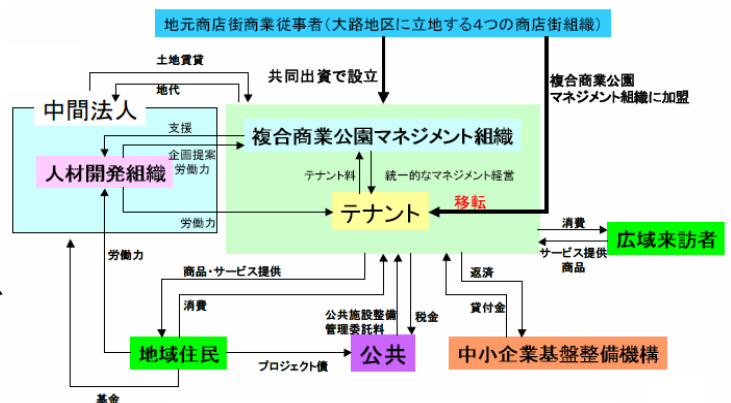
今後の地域発展のためには、資金調達および運営・経営の面からも、地域（住民）が主体となった取組みが経済的・合理的であることを述べた。地域住民があらゆる面（意見、労働、投資など）で地域づくりに参加すべき時が来ていると考えている。今後は、実現化に向け、パイロット的な取組みからその有効性を確認した上で、住民の意識を高めることが必要と考える。



図—4 中間法人と地域づくりの関連図



図—5 マネジメント組織の概念図



図—6 システム全体の体系図

- ・ 借入金完済可能年、投下資本回収年が早まる。 図—6
- ・ 土地取得費用がなくなるため、初期投資金額及び借入金が軽減できる。
- ・ 借地代の中間法人への支払いは発生するが、単年度剰余金が増加する。
- ・ 剰余金等を活用して、整備充実を図ることが可能となる。