



MINTO
Vol.40

(財)民間都市開発推進機構設立25周年記念号



財団法人 民間都市開発推進機構

CONTENTS

祝辞	1
国土交通省都市局長 川本正一郎	
ご挨拶	2
財団法人 民間都市開発推進機構理事長 武藤英二	
民都機構の歩み	3
座談会	
「これからのまちづくり」都市開発の方向と民都機構の役割	9
川口 有一郎(早稲田大学教授) 中井 検裕(東京工業大学教授)	
武藤理事長 竹内常務理事	
民間都市開発推進機構の業務の変遷	21
特別寄稿	
一般社団法人不動産協会理事長 木村恵司	24
日本不動産ジャーナリスト会議代表幹事 阿部和義	25
オガールプラザ株式会社 代表取締役 岡崎正信	27
寄稿	
氷見市長 堂故 茂	32
熊本市長 幸山政史	35
早稲田大学教授 佐藤 滋	39
筑波大学教授 谷口 守	43
平成23年・24年の支援実績	
【まち再生出資業務】	
天文館シネマパラダイス	47
日本平ホテル	49
神戸低侵襲がん医療センター(KMCC)	51
オガールプラザ	53
ひみ番屋街	55
【住民参加型まちづくりファンド支援業務】	
過去の助成事業事例および平成23年度支援先一覧	57
【メザニン支援業務】	
環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地 再開発事業III街区建築物等整備事業	59
過去5年間の主な事例	
【まち再生出資業務】	
東京スカイツリー	61
熊本城桜の馬場【桜の小路】	62
ines FUKUYAMA(アイネスフクヤマ)	63
さいおんスクエア	64
【都市再生支援業務【経済危機対応】】	
歌舞伎座建替	65
大阪駅北地区先行開発区域A地区・B地区開発事業	66
25年間の業務実績	67
参考	
都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)について	
国土交通省都市局都市計画課	69

■表紙写真プロジェクト



環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地
再開発事業III街区建築物等整備事業



天文館シネマパラダイス



神戸低侵襲がん医療センター(KMCC)



日本平ホテル



ひみ番屋街



オガールプラザ





国土交通省都市局長

川本正一郎

Syouchirou Kawamoto

〔(財)民間都市開発推進機構設立25周年にあたって〕

財団法人民間都市開発推進機構が設立25周年を迎えられたことを、心よりお祝い申し上げます。

民間活力の活用による内需の振興、地域経済の活性化等のため、民間都市開発事業を推進することを目的に昭和62年に設立されて以来、民間都市開発推進機構は、様々な業務を通じて民間事業者による都市開発を多面的に支援してこられました。設立当初の参加業務や融通業務に加え、平成6年に創設された土地・取得譲渡業務や平成14年に都市再生特別措置法の制定とあわせて創設された都市再生支援業務等において数多くの実績を積み重ね、数次にわたる経済対策においても主要な役割を果たしてこられました。平成17年には、まち再生出資業務と住民参加型まちづくりファンド支援業務が創設され、平成23年には、調達が困難なミドルリスク資金等の供給の円滑化を目的としたメザニン支援業務も新たに加わりました。

時々の社会経済状況に応じて、これら各種業務を通じて臨機応変に全国各地で良好な民間都市開発を推進されていることは高く評価されており、歴代役職員の御尽力と、多くの方々のご支援の賜物と深く敬意を表する次第です。

現在、少子高齢化や人口減少、長引く景気低迷、産業の国際競争力の低下、東日本大震災からの復旧・復興、資源エネルギー・環境制約の顕在化等、我が国は多くの

課題に直面しております。

こうした状況を踏まえ、政府は本年7月に「日本再生戦略」を閣議決定しました。この中で、持続可能で活力ある国土・地域の形成の一環として、大都市等の防災機能の向上と国際競争力強化のため、民間都市開発における民間金融機関だけでは十分でないファイナンス面での支援等に取り組み、戦略的な大都市等の再生を推進することと明記されるなど、改めて、民間都市開発推進機構が担ってこられた役割の重要性が認識されているところであります。

国土交通省としては、引き続き、民間都市開発推進機構を民間の創意工夫を活かした都市開発事業を支援するための施策の中核として位置付けるとともに、我が国の抱える諸課題の克服に貢献すべく、更なる努力をして参りたいと考えております。

今後とも、民間都市開発推進機構がこの25年間で培ってこられた優れたノウハウを活かしながら、時代の要請に合わせて一層充実した役割を果たされることを期待するとともに、民間都市開発推進機構の益々のご発展を祈念してお祝いの言葉とさせていただきます。



財団法人民間都市開発推進機構理事長

武藤英二

Eiji Muto

〔(財)民間都市開発推進機構設立25周年を迎えて〕

財団法人民間都市開発推進機構は、1987(昭和62)年10月に設立され、今年で25周年を迎えることができました。これも、ひとえに関係各位のご指導とお力添えによるものと深く感謝申し上げます。

当機構は、「民間事業者によって行なわれる都市開発事業」を支援することにより、「良好な市街地の形成と都市機能の維持及び増進を図り、もって地域社会の発展に寄与することを目的」(「民間都市開発の推進に関する特別措置法」第1条)として設立されました。設立以来の支援実績を2011(平成23)年度末までの累計で見ると、1,211件の民間都市開発事業に対して金融支援を実施し、その総額は1兆7,469億円に達しています。

この間、当機構では、その時々を経済金融情勢を踏まえ、弾力的に業務の変更を図ってきました。例えば、設立当初はシニアローンである「参加業務」、「融通業務」が中心となり、1994(平成6)年からは、国の総合経済対策を受け、都市部での遊休地の有効活用を図るべく、臨時かつ緊急の措置として「土地取得・譲渡業務」を展開しました。そして、土地の新規取得を停止した2005(平成17)年度からは、地方での民間のまちづくりの立上げを支援する趣旨に立ち、エクイティ支援の「まち再生出資業務」を新設するとともに、「住民参加型まちづくりファンド支援業務」を開始しました。

他方、都市の開発・整備に関する総合的な調査研究を

行なうことを目的として、1990(平成2)年には当機構内に都市研究センターを設立し、都市開発、都市再生、都市環境等の都市に関する研究活動に努めてきました。

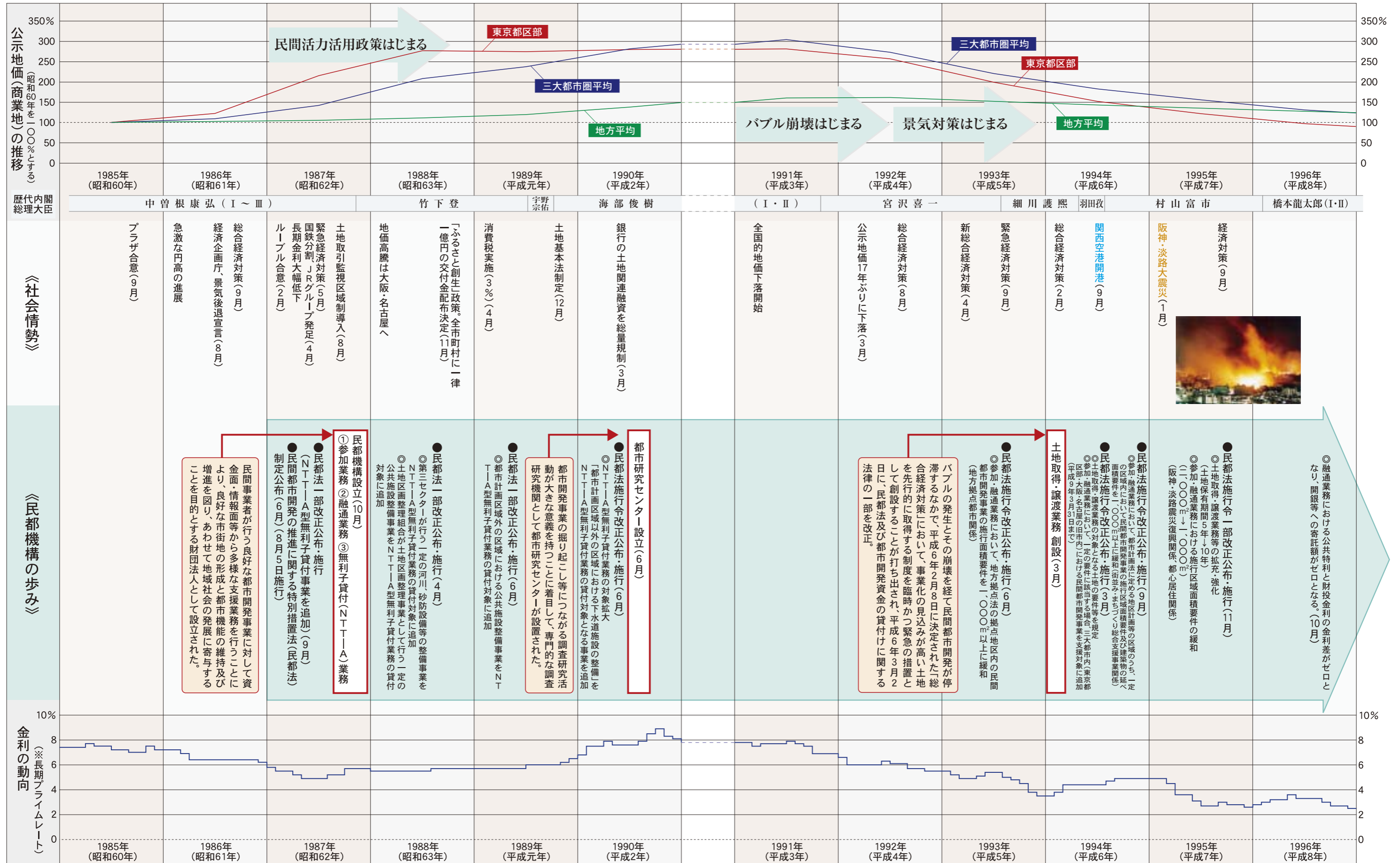
このように四半世紀に及ぶ当機構の歴史は、経済金融環境の変化に応じて支援メニューを見直してきた軌跡でもありますが、2011(平成23)年度には更なるモデルチェンジを遂げ、新たな段階に入りました。すなわち、メインの金融支援業務でシニア部分の支援を停止する一方、ミドルリスクの資金を安定的な金利で長期的に供給する、「メザニン支援業務」を新設しました。これと、2005(平成17)年度以降実施してきた、エクイティ支援の「まち再生資業務」とを金融支援の2本柱とし、民間金融機関の補完に徹する立場を明確化したのです。

現在、わが国経済は少子高齢化や人口減少、経済のグローバル化の一層の進展への対応をはじめ様々な課題を抱え、成長の持続のためには一層の創意工夫が求められています。この点は、都市再生やまちづくりも例外ではありません。私どもでは、当機構のDNAともいふべき「時代の要請に応じた弾力的対応」に磨きをかけながら、民間の良きパートナーとして魅力ある都市づくりに少しでも貢献出来ればと念じています。

役職員一同、設立25周年を契機として、心新たに全力を挙げて取り組んで参る所存ですので、従来にも増してご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

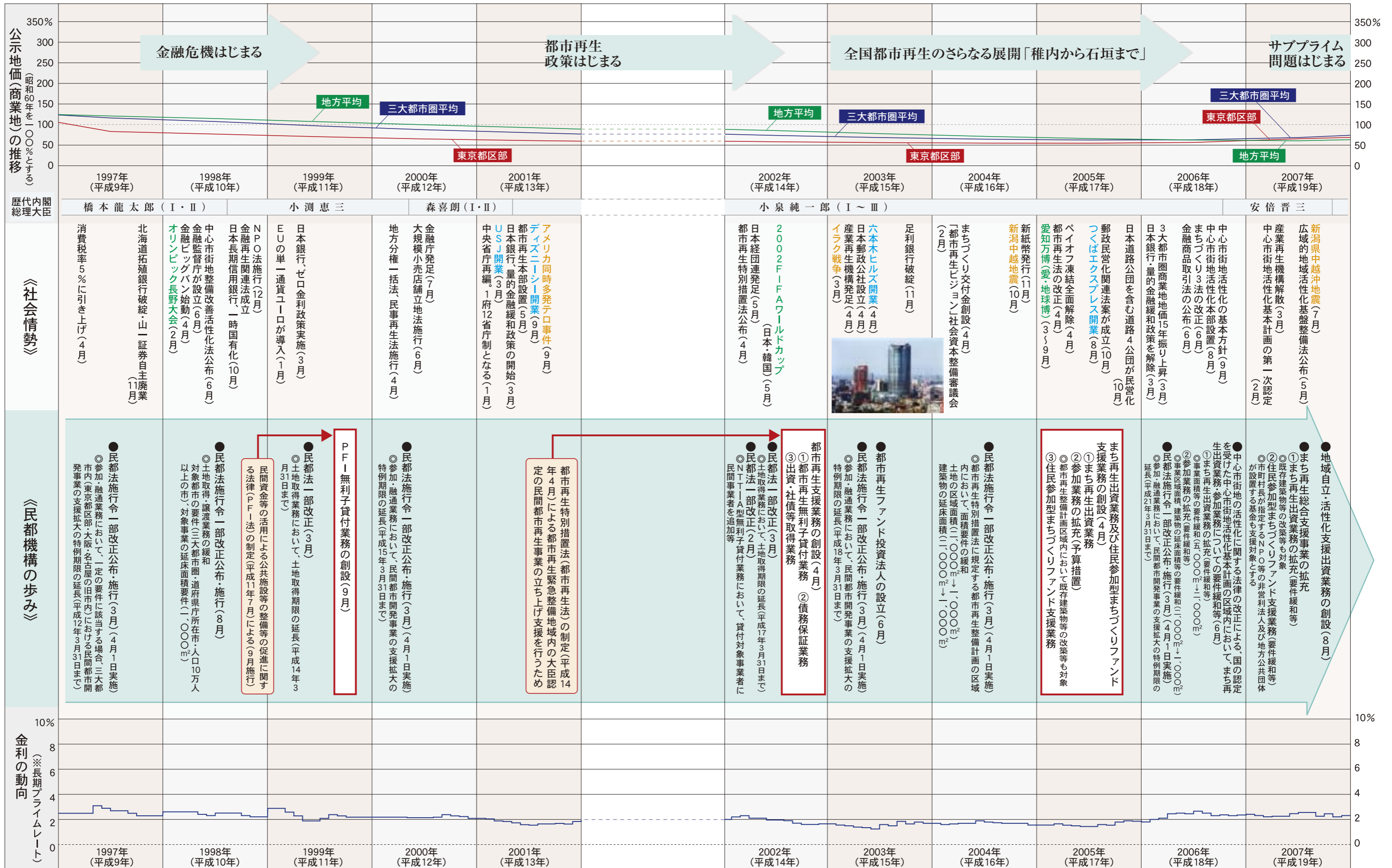
民都機構の歩み：機構誕生から

バブル崩壊まで（昭和62年～平成8年）

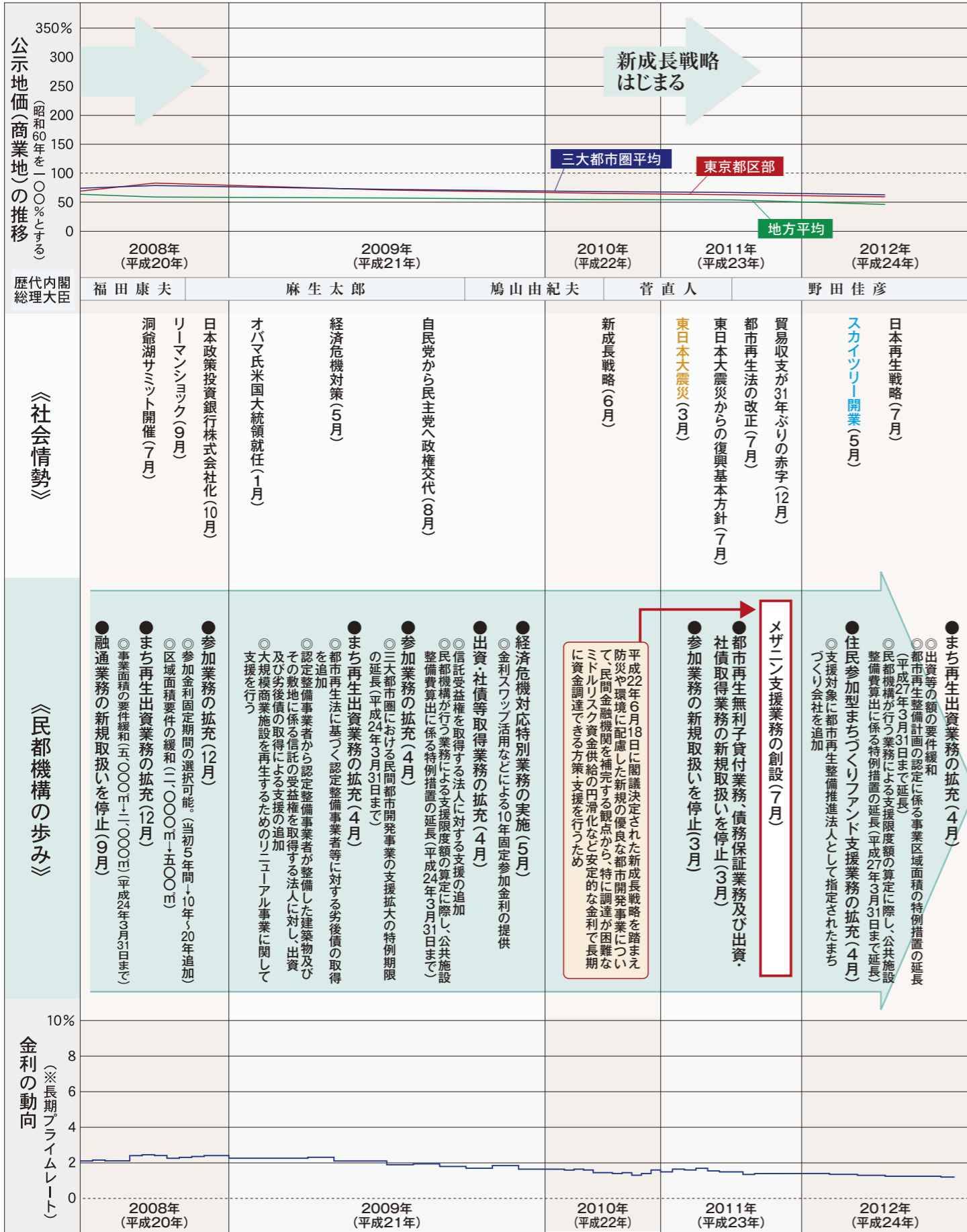


民都機構の歩み: バブル崩壊から

サブプライム問題まで (平成9年~平成19年)



リーマンショックから現在まで (平成20年度～現在まで)



座談会



これからのまちづくり 都市開発の方向と民都機構の役割

出席者： 川口 有一郎 (早稲田大学教授 右から2番目) 中井 検裕 (東京工業大学教授 左から2番目)
武藤 英二 (民都機構理事長 左端) 竹内 直文 (民都機構常務理事 右端)

民活から都市再生へ

武藤：民間都市開発推進機構は、おかげさまで今年10月、設立25周年を迎えることができました。今日は民都機構が何かとお世話になってきました川口・中井両先生をお迎えし、この四半世紀を顧みるとともに、民都機構の今後の課題や将来展望などに関し、率直なお話をお伺いしたいと存じます。

私自身は民都機構に来てからまだ2年に過ぎず、歴史まで含めて民都機構のことを詳しく承知している訳ではありません。その点をお断りした上で、あえて私なりの感想を申し上げますと、民都機構の最大の特徴は、その時々を経済情勢に即して極めて弾力的に業務の見直しを実施してきた点にあるように思われます。すなわち、時代のニーズを受け新たな支援メニューを創設する一方で、必要性のなくなった措置は新規採択を停止する、あるいは新たな措置への衣替えを図る。実際、お手許の表(21ページ「民間都市開発推進機構の業務の変遷」参照)に示されているように、創立当初に主力となっていたのは参加業務や融通業務でした。表の青い部分ですが、これらは22年度末に新規採択を停止しています。それから平

成6年度から実施され規模的には最大の支援措置となった土地取得・譲渡業務、これも平成16年度末には新規採択を停止しています。この間、平成14年に都市再生特別措置法が制定され、それを受けて、表の赤い部分に示された出資・社債取得業務、無利子貸付業務、債務保証業務が創設されました。これらは現在のメザニン支援業務に吸収される恰好で新規採択を停止しています。

現在行っている業務は、メザニン支援業務、そして平成17年度以降行っているまち再生出資業務、それから多少性格を異にしますが、まちづくりファンド支援業務、この三つです。このうち金融支援であるメザニン支援とまち再生出資、これらはともに民間金融機関では対応しにくい分野の支援、言い換えますと民間金融の補完に徹しています。現行の業務に関しては後ほど詳しくご意見を伺うことにし、まず25年間を概括的に振り返った印象を先生方からお伺いできればと思います。中井先生、そして川口先生、お願いいたします。

中井：25年ということで四半世紀経ったわけですけども、機構が作られた1980年代と2000年以降とは、だいぶ状況が変

わり、その変化に対応した形で業務の内容や性格、方向も変えてこられたという印象です。ひと言で言うと、最初は民活の時代だったように思います。1979年にサッチャー政権が誕生し、80年にはレーガン政権ができましたが、ともに経済政策の骨格をなしたのは小さな政府への指向でした。政府が過大になっている、政府はもっと小さく抑え民間がもっと頑張るべきだと。イギリスやアメリカでは、国の財政のプライマリーバランスが悪かったこともあります。そういう英米での動きに呼応して、日本では民間の活力をもっと活用しようということが当時の中曽根政権の眼目となりました。当時の喫緊の課題となっていた大幅な貿易黒字の削減を図るには内需の拡大が不可欠であり、民間の需要を伸ばしていかなければならない。そのためには規制緩和を進める一方で、民間活力を活用する必要があります。そういう考え方が、とくに都市づくりの分野では重要とされた時代だったと思います。民都は、まさにそういう局面で立ち上げられたわけで、当初は民間の大規模開発を支援することが業務の中核になっていたと思います。

ところが、バブルが弾け、そこから経済の回復がなかなかまくいかなりました。少し話が飛びますが、都市政策という視点で世界全般の流れをみると、日本はちょっとずつ遅れているって言うのでしょうか、日本が都市の活性化と言っていた頃に、欧米は都市の再生と言っていました。日本が都市の再生と言いはじめた頃には、向こうは都市の復興だと言っていて、少しずつ遅れて追っかけている。欧米では1990年代頃から都市の再生だ、都市を再生することが文化を守り、社会の秩序を安定させ、経済を発展させるという、ほとんど信仰に近いものがあったように思います。日本でも2000年頃からようやく都市の再生が正面から議論されるようになりましたが、その政治的な背景には、それまでどちらかというと農村部を基盤にしていた日本の政治的な体制が、これからは都市を向いていかなければならない、そういう切り替わりもあったように思います。

最初は経済の不況から脱する、不良債権がたくさんあって、それをできるだけ解消していきながら、都市を再生することで国の経済を再生していくのだということが進められました。そうした過程で、最初は経済活性化の手段だった都市の再生が、それ自体として国の大事な政策目標になっていったように思います。民都も、そうした大きな流れに合わせながらモデルチェンジを遂げてきたのでないでしょうか。当初は、とにかく規制が多く官主導で進められてきた都市づくりの中で民間主体をまず大きくしっかりと認知してもらい、それが最初の時期でした。その次には、そこまでいったら民が大きな力になっているのは当たり前だということになって、今度は民と官が力を合わせながら、都市を再生していくにはどう

したらいいか。さらにそこから新しい公共といったものが登場してきて、市民セクターと民間と行政とが共同してパートナーシップを組みながら都市づくりを進めていく。その大きな流れの中で、民都では世の中の趨勢に対応する形で業務の主翼を切り換えるという、柔軟な対応をされてこられた印象を持っています。

安定化機能のパイオニア的存在

川口：戦後というよりは明治からの百数十年の日本経済を振り返ると、戦前は農業国、戦争を契機に工業国に転じ、70年代の半ばに至って欧米にキャッチアップしたというふうに捉えることができ、キャッチアップを経て日本独自の取り組みに入っていく80年代の中で、民都さんの業務が始まったと見ています。私自身も中井先生とご一緒に都市計画の区画整理を研究していましたが、以前の区画整理や再開発事業は、土地本位制のもとで、土地を現物出資するなり拠出して、それで事業費を捻出してファイナンスしていました。それが成り立つためには、地価が年率9%くらいで上がっていかないといけない。民都の融通業務や参加業務における都市開発も、土地本位制のもとでのファイナンスで動いていたように思います。

ところがバブル崩壊にあって土地本位制が崩れる中で、旧来の方式が全く通用しなくなりました。暫くはいったい何が起るのかわからなくて、今ではウソのような話ですけども、



不良債権の処理をしていた銀行の幹部から、色々なビルに1円しか値段がつかない、とにかく処理を急がねばならない、という話さえ聞いたことがありました。90年代後半とか不良債権処理の時代は、日本の不動産価格が限りなくゼロに近づいた局面だったと思います。それが時代を経ながらも2005～2006年にはウソのように価格が回復している。この間にどんな変化があったかという、都市開発とか不動産のファイナンスが、土地本位制からキャッシュフロー制に変わったことが大きかったと考えています。

特徴的な例をひとつ挙げると、民都の土地取得・譲渡業務は16年度末に廃止されたのですが、最後の頃にこれを利用してできた日本橋コレドというビルがあります。私たちの大学院はそこを借りているのですが、このビルは、デベロッパーが何とか日本橋を再生したい、しかし土地を持っている民間としては採算が合わないということで、民都に買い戻し条件付でいったん売却し、建物の資金だけを調達する形で開発に漕ぎ着けたものです。その時にデベロッパーの方から相談を受けたことがありますが、土地本位制の思考様式に立つと、にっちもさっちもいなくなる。しかし、土地のことを一旦脇に置き、出口のところで土地を取得すると、うまくキャッシュフローが回っていく。いわば、再開業事業において土地本位制からキャッシュフロー制へと変革をもたらす大きな契機になったのが民都からの支援措置であり、まさに民都の政策というか時代に対応した変化のひとつは、こうした流れを大きく捉えていた点にあるように思います。実際、それに助けられた開発案件が多くあったと、デベロッパーの経営者の方たちもおっしゃっています。

いまひとつは、1980年以降、世界の金融は3年から5年に1回程度の割合で危機が起こっていることです。古くはアルゼンチンで通貨危機があり、近年では、アジア、そして日本、さらにはサブプライム問題と、数えていくと3年から5年程度の間隔で金融危機が起こっていて、これは何故かを今調べているのですが、金融機関というのはテールリスクの製造をするクセがある。テールリスクというのは端っこの方に蓄積されるのですが、例えばアジアの金融危機の時には海外から受け入れた短期資金と投融資した長期資金のミスマッチが契機となった。また悪いことにバーゼル規制は、このテールリスクの製造を促進する側面がある。要するに今のバーゼルの規制の下では、安全指向のために資金がどんどん短期化していき、そうした中で都市開発のような長期案件を手掛けようとすると、そこにテールリスクが貯まっていく。ということは、過去も今後も3年から5年ぐらいのインターバルで突発的な、民間だけでは処理できない、都市開発に絡むリスクが顕在化する可能性がある。



そういう観点で民都さんがしてこられた対応を見ると、民間が動けない時にしばらくの間、手を差し伸べる、それがこの25年間の歴史じゃないかと思います。そういう意味では、先ほど中井先生がおっしゃった都市開発サイドでのパートナーシップに加えて、金融機能面での官民安定化メカニズムというものが特に直近では大きく機能しているように思います。リスクの現れ方は時代と共に変わり、日本に限らず世界、アメリカでも今は薄氷を踏むような状況にありますが、それだけに何かが起こった時の安定化メカニズムが重要になっています。都市開発あるいは不動産分野での安定化メカニズムのいわばパイオニアを果たしてきたのが、民都さんだったと理解しています。

武藤: 過分なお言葉を頂き、恐縮です。先生方からもご指摘がありましたように、民都25年の歴史は、時代の変化に即して支援メニューを弾力的に変更してきた軌跡といってもよいように思います。そうした民都の業務面での変化は、直近5年間にもよく現れています。すなわち、リーマンショック直後の局面では、民間金融機関の与信姿勢が厳格化し、不動産ファイナンスに大きなネックが生じました。そうした事態に照らし、民都では経済危機対応ということで各地の都市開発案件の支援に乗り出しました。その後、経済情勢が落ち着くにつれ、今度は民業の補完という役割を明確にするため、都市再生特

別措置法の改正を受け、新たにメザニン支援業務を開始することとなりました。このようにここ5年間には、経済金融情勢にも、また民都の支援メニューにも特筆すべき変化が生じました。

この間、中井先生、川口先生も参画されました「都市再生の推進にかかる有識者ボード」では、都市再生制度の見直しに向けて様々な議論が行われたほか、その間に生じた東日本大震災への各般にわたる対応を迫られることにもなりました。そこで今度は直近の5年間に焦点をあてて、都市開発・都市再生において顕在化してきた問題や、新たに取り組むべき課題についてご議論いただきたいと思います。まず民都内部で実務的対応に当たってきた竹内さんに口火を切ってもらい、そのあとに先生方からご意見を頂戴したいと思います。

大きかったリーマンショックの余波

竹内: それでは直近5年間に生じた出来事を整理してお話したいと思います。都市再生特別措置法に絡む大きな流れも視野に入れた方が全体像をつかみ易いと思われるので、平成10年頃にまで遡ってご説明することにします。先ほど中井先生からご指摘いただきましたように、民都機構の仕事は都市再生法の制定を境に大きく変わったように思います。当初は、公が手を出せないところを民間の力でどんどんやってくだ



さいという、いわゆる民活から始まりましたが、都市再生法が制定され都市開発を国として応援するための各種の制度が新たに整備される中で、実施機関の一つとして民都機構に色々な仕組みが組み込まれました。実はこの5年間の中で、都市再生法制定後10年目の見直し時期を迎えることになり、それに伴い民都機構の仕事も変わって来たので、それ以前の時点まで話を遡らせていただく次第です。

都市再生法は平成14年、小泉政権の時に制定されましたが、その前の小渕内閣、森内閣から続いた緊急経済対策の議論の延長線上で、大都市での民間都市開発を活性化することにより日本の経済力を高めようというねらいが背景にありました。このため、たとえば国が指定して色々な仕掛けをする区域を緊急整備地域というように「緊急」という言葉を用いたり、また優良な都市開発事業の大臣認定制度についてもその申請期間を当初は5年以内にするなど、いわば時限的な仕組みとして作られました。そして法律の施行後10年以内にその成果を検討し、必要な見直しを行わなければならないという条項が付けられています。その見直しの時期が迫る中で、平成20年頃から色々な動きが出てきたということになります。

この5年間での最も大きなトピックは、平成20年の9月のリーマンショックでした。わが国経済が大きく落ち込むのに対処するため、政府は平成21年5月に経済危機対策として大型補正予算を組みました。そうこうしているうちに、政権交代が21年9月に起き、民主党政権が生まれたわけです。新政府になってすぐに新たな成長戦略の策定作業が始まりましたが、自民政権下での経済危機対策、政権交代後の新しい経済成長戦略策定といった連続した流れの中で、民都機構はどういう役割を担うべきかという議論もなされて来ました。

まず21年度補正予算の時は、民都機構に例年の何倍にもなるような予算が確保され、積極的に仕事を進めよという号令が下りました。創立当初から続けられてきた参加業務や、平成14年から始められた都市再生支援業務が中心となりましたが、それまで毎年50億、100億という単位の予算規模だったのが、国費の予算として2000億円、市中からの調達も併せた合算ベースでは4000億円もの事業が割り当てられたのです。現実には、9月に民主党に政権が交代し、新しい経済政策に切り換えるということでストップがかかったので実施まで至った事業は1200億円余りでした。しかしあのような経済状況下では民都機構に対して大きなニーズがあり、予算の額さえ確保されればそうしたニーズに応えることができるということが分かり、改めて民都機構が果たしうる役割の重要性を実感しました。そういうことを認識できた意味で、民都機構にとって画期的な出来事だったと言えると思います。

その後の新しい経済成長戦略の策定の一環として、22年



上に大きな被害・影響が出たことから、大都市の災害対策にもこれまで以上にしっかり取り組まなければならないことが明らかになりました。そこで、都市再生法の枠組みの中で大都市等の緊急防災対策を拡充することになりました。この結果2年続けて都市再生法の改正が行われ、大都市の災害に対する安全強化策が図られることになりました。特にこれまでと異なるのは、単に被害を少なくするというだけではなく、被害が出ていかに早く復旧・復興できるかとか、被害の影響をいかに抑えるかという点に重点を置いていることです。例えば都市開発の中でBCPや都市の強靭性を高める対策をしっかり考えるべきというようなことで、国交省からも民都機構としてそのような都市開発についても積極的に支援をするようにとの話も出ています。

一方、こうした動きと並行してですが、中井先生からご指摘ありました「新しい公共」を巡る議論も盛んになってきました。これは国交省だけではなく政府全体で、色々な議論が積み重ねられてきたわけですが、公の仕事の一部切り出して民にやらせてもらうという話ではなく、公と民との間をつなぐような新しい担い手を育てる必要があるというようなことが言われています。たとえば都市開発の分野ではいわゆる「まちづくり会社」というような、地域のお金や人材を使ってまちづくりを進める仕組みを作っていくこともこれからの時代重要になって行くものと思います。まちづくり会社支援を始めとした新しい公共への支援についても、民都機構として積極的に取り組んでいくべき分野ではないかと思っています。

こうした話も含め、直近5年の間には民都機構にとって実に色々な動きがありました。

ギャップファンディング

武藤: 竹内さんの話に出てきた民都の業務に関して多少補足させていただくと、参加業務では、原資の半分を国からの無利子借入れ、残り半分を民間金融機関から調達していました。平成14年に創設された都市再生法に基づく出資・社債取得業務も同様です。これに対し、平成23年度から始まった現行のメザニン支援業務は、国からの無利子資金は利用せず、市場から調達する。その際、安定的に調達できるように政府保証を付してもらいますが、市場からの調達であることには変わりありません。このように民都の資金調達面でも、この5年の間には大きな変化があったことを付け加えておきます。

それでは竹内さんの話を踏まえて、先生方から、この5年間、あるいは都市再生特別措置法の改正を巡ってのご意見やご感想をお伺いしたいと思います。

6月頃には国土交通省の成長戦略がまとめられました。その中で都市・住宅分野の成長戦略としては、大都市などの都市開発を推進することにより経済成長に寄与するという施策の方向性が明示されました。10年ほど前、都市開発を積極的に後押しすることで都市と経済の再生を図るために都市再生法が作られたわけですが、新しい経済成長戦略の中でも都市開発の支援の重要性が改めて大きく取り上げられたのです。こうした成長戦略の議論が先ほど申し上げた都市再生法の見直し時期とほぼ重なったわけです。最終的にはこの成長戦略と合わせて1年前倒しで都市再生法が改正され、その中で民都にはメザニン支援という新たな仕事のメニューが付与されました。

当時、経済対策の議論に合わせて、特殊法人や公益法人のあり方も色々議論され、民都機構もその論議の遡上に上りました。そうした中で都市再生法の改正と合わせてメザニン支援という新しいツールが民都に認められた裏には、これは私個人の感想ですが、リーマンショック後の局面で民都機構が果たした役割への評価も絡んでいたのではないかと考えています。

都市再生法の改正によりメザニン支援制度ができたのは平成23年度ですが、その年度が始まる直前の平成23年3月に東日本大震災が起きました。国として被災地の復興を全力を挙げて進めることはもちろんのことですが、東京でも予想以

中井: 私自身は、90年代は欧米の都市再生を研究テーマのひとつに据えてきました。向こうの再生の支援の仕方というのは、直接事業からはどんどん手を引き、資金面での補助がどんどん中心になっていくのです。特にイギリス、一部アメリカでもそういう考え方が出ていましたが、基本となるのはギャップファンディングと呼ばれる、要するに足りないところを補助してあげようという考え方でした。ギャップファンディングという公的なお金を注入することで、もともと民が準備したものは足りないところを補助し、それにより事業性のあるプロジェクトに仕立てていこうという手法です。そう考えると、メザニンというのは、いわばギャップファンディングの民間版なのですね。民間の中でギャップを埋めようということなので、より洗練されたやり方ということが出来るかもしれません。

金融の方は川口先生がご専門ですけども、とにかくやっぱりICTが非常に発展したので、金融面では多様なスキームが生まれ、投資家の裾野も広がってきている。そういう中でメザニンという仕掛けに行き着いたのは、ある意味期待されていたことがそのまま起きた気がいたします。

それから防災の話は本当に昔からあって、大きな災害が起きたあとには必ず防災に話が及び、阪神大震災のあともそうでした。阪神の時には被害が局所的だったので、大都市が被害を受けたといっても隣の大阪でさえほとんど影響がありませんでしたが、今回の場合は東京でも物的な被害こそ限定的だったけれどもかなりの混乱を招いた。もし本当に深刻な物的な被害が出たらどういうことになっただろうと多くの皆さんが直接的にイメージされたので、相当そこで危機感が上がっています。大都市の防災性能の強化について以前から話はあったのですが、これを機会に議論を積極化していくことが大事だと思います。その際には、竹内さんが言われたように、被

害が出ないというのはありえないので、減災とか強靭性の向上というような考え方の中で、都市機能をより継続性のあるものにしていくことが大事だと思います。

川口: 私はかなり以前から中井先生とご一緒に不動産関係の有識者会合の中で議論に加わってきたのですが、最初の頃に気に掛かっていたことは、都市開発や都市再生の方針の中にファイナンスの話がなかったことです。それが最近の「都市再生の推進にかかる有識者ボード」ではファイナンスの問題がしっかり位置づけられていて、意を強くしました。民都にメザニン支援業務が認められたことは大きな前進だと思います。今、世界にはお金が有り余っているのに、政府保証が付くのであればお金はいつでもいっぱい引っ張って来ることが出来る。なぜ日本はそれをやらないのかと思っていたら、これでひとつケースができたなというふうに感じます。

一方で民間のデベロッパーさんを見ると、民間のデベロッパーは2つに分けられるように思います。明治の頃から国からかなり安い価格で譲り受けていい街づくりをしてきたところと、後発で本当にリスクを負って開発する、と言う2つのモデルに。後者のタイプのデベロッパーを見てみると、全体としてまとまった大きな都市開発の資金調達が非常に難しくなっていました。この点、今回の東日本大震災の経験、さらには首都大震災、東南海の地震を含め地震学者から発せられる警告、そして先ほどご指摘があったように、災害が起こったときにどう早く対応するかなどの問題も議論されるようになって、意識面での大きな変化が生じています。東京で近年に竣工した大型ビルの中には金融危機でかなり苦しい状況に置かれていたものもありましたが、それらは3.11でBCPとか耐震性能の観点から一挙に見直され今では満杯になっています。それくら





い不動産に対する意識が変わっているということです。住宅も、地方でも大阪でも高額マンションが飛ぶように売れる。一週間くらいはマンションの中で暮らせるような免震機能があるということで、個人のペースでも耐震性・強靭性を気にし始めているからです。

ところがお金の問題となると、黙っているのは民間のお金がなかなかそっちに入っていない。なぜかと言うと、たとえば都内の病院には結構古いものがありますが、患者さんがいるので建て替えられなくて古いままでやらなくては行けない。それを解決するには、どこかで連鎖式の開発をしていかねばならないが、それは民間だけではできない。そうすると、何か仕組みが必要になる。都市再開発の問題も同じで、制度の見直しの中でファイナンスの仕方を工夫し、特に民間のお金を使いながら、うまく作り上げていく仕組みを考えなければならない。その準備といいますか、そのケースがひとつできたというのが、この5年間の、特に都市再開発での大きな成果だと思いますね。

もうひとつはバランスの問題。全体としては集中と選択ということが、コンセンサスになっているのですが、大都市だけやると地方都市とのバランスが悪くなるとか、その辺りは今後の課題として残されているのかと思います。ただ先ほどの震災対策とかBCPとか建替えの問題というのは、安全性を含めて非常に緊急を要するので、この辺をどう対応していくか。繰り返しになりますけども、いくつかメニューができてきている、これをもう少し普遍化していくことで民間サイドの人がもっとこうした事業、特に東京でリスクをとることにドライブをかけていく必要があるのではないかと感じています。

武藤:ありがとうございます。お話にでましたメザニン支援業務に加えて、平成17年から実施しているまち再生出資業務、これらが現在の民都の金融業務と2本柱となっています。とこ

ろで、このメザニン支援業務は運用面でなかなか難しいところがあり、民間では取れないリスクをとる必要がある反面、政府保証で調達した資金が原資なので回収には万全を期さねばなりません。そのため案件の採択に当たっては、審査委員会でご審議いただくことが要件となっていて、川口先生に委員長をお引き受けいただき、中井先生にも委員をお願いしているところです。

メザニン支援業務を新設するかどうか議論されていた頃には、まだリーマンショックの余波があり、民間でリスクを取る先がなかなかない、それで民都が、という議論の展開になりました。しかし、その後、金融が超緩和となり、民間金融機関の融資姿勢が積極化していることから、今、メザニンへの需要がそうおいそれとあるわけではない。そのためにまだまだ実績は少なく、昨年度末に環状2号線の案件に対し100億円を出したのにとどまっています。

翻ってみますと、民都の仕事というのは、その時々金融情勢で大きく変動しています。お手許の表にあるように、平成10年度をピークとしてその後大きく膨らんだ後、暫くは低水準に推移し、21年度に急増した後、また大きく減少しています。平成10年度にかけて大幅な増加を見たのは土地取得業務で、当時は、不動産価格が下落を続け、不動産へのファイナンスが民間では付きにくい状況にありました。また、21年度はリーマンショックの影響をもちに受けたもので、その後、金融環境が落ち着きを取り戻すにつれ、民都への需要は減少しました。

観点を変えると、これだけ振幅があるということは、民都が民間金融の補完に徹してきている証といえると思います。補完に徹したからこそ振幅が大きい。民間の金融が詰まったときには民都の出番となり、金融緩和が浸透すると、そうではなくなる。この事実は、私は誇ってよいことと思っていますし、先ほど中井先生がおっしゃったギャップファンディングの担い手

でありたいと考えています。

アドバイザーとしての民都

武藤:これまで金融面からの支援が話題の中心になってきましたが、このほかアドバイザー業務といいますか、都市開発における黒子的な役割も果たしていることも民都機構の特徴のように思われます。最近、こうした思いを強めたのは浜松町の案件でした。これは浜松町の駅前の土地を10年にわたって預かり、今回、売り戻すことになったもので、民都が行っていた土地取得・譲渡業務から派生した案件です。最近に至って再開プランが大筋決まり、そこでは民都もそれなりの役割を果たしてきました。まずは民都サイドで中心的な役割を果たした竹内さんから解説してもらおうことにします。

竹内:土地取得・譲渡業務というのは簡単に言えば、その土地の所有者が都市開発をやりたいけれど建物を建てるお金が手元にないという状況の時に、その土地を一旦民都機構が買い上げ、その売却資金を活用してももとの土地所有者による都市開発が立ち上がるようにする。そして建物が稼働して賃料収入等が入ってくるようになった時点で、期限は10年以内ですが、元の所有者に買い戻してもらおう、というような仕組みです。必要があれば民都機構は元の地主さんの都市開発の技術的な面でのお手伝いもすることもできるようになっています。これまでの土地取得業務の案件のほとんどは、民都機構があまり関わらなくとも事業者さんが自力で事業を進めてきましたが、この案件は民都機構が事業者の要請を受けて積極的に事業の立ち上げを支援して参りました。

浜松町の駅の西側の世界貿易センタービルの隣に民都が取得した土地があります。元の土地所有者である国際興業さんはもちろん開発の意図はあったのですが、たまたま世界貿易センタービルさんもビルの建て替えを検討していて、両者が相談した結果、それぞれが単独で開発するよりも両者が共同で一体的な開発計画を考え方が良さそうだということになりました。最終的には都市再生特別区制度を活用することにより、一体の街区として公共貢献の負担は両社で分担し、より質の高い高容積の建築計画が可能となりました。去る10月18日に都市再生特別区の都市計画提案を都に出したところです。

この開発は、東京モノレール駅の改良や東西自由通路整備等の交通結節点整備を含むため、鉄道事業者や自治体等の関係者との協議や調整事項が沢山あり、複雑で難しい事業です。民都機構は民間事業者相互や事業者と自治体間の調整などをお手伝いすることにより、都市再生特別区による優良な都市開発の実現に少なからずお役に立ったのではない

かと思っています。先ほど川口先生からお話がありましたが、もう大きな面積の開発適地は残ってなくて、これからの都市開発は小さい土地をまとめて大街区として開発することがどんどん必要になってくるし、建替え事業では近くに新しい建物をまず作ってから古い建物を壊すと言った連鎖型の都市開発も考えなければなりません。こうした都市開発は関係者が大変多くなり、おそらく事業者さんだけの頑張りじゃなかなからうまく進まないところがあるかもしれない。民都機構は、金融面での支援と合わせて、そうした技術的と言うか、計画的な面での支援に取り組んでいくこともこれから必要な方向ではないかと考えているところです。

浜松町駅周辺についてはさらに、鉄道東側の地権者企業の皆さんも含め、エリアマネジメントの体制を作ることは出来ないかという検討を一緒に進めているところです。浜松町から品川にかけては、大規模な都市開発が今後生じてくると予想される地域ですが、浜松町駅周辺がその第一段の動きになるのではないかと考えています。

武藤:これから始まる大事業ではあるのですが、それだけに今後の都市開発を考える場合の論点も多く絡んでいるように思われます。この浜松町案件を念頭に置きながら、今後の都市開発はどうあるべきか、先生方からご意見を頂戴できればと思います。

中井:たとえば低炭素とか、ビルそのものの耐震性みたいな



話はここでも出てくるのでしょうか、そういったものは時間的には、そう遠くないうちにある意味標準装備に近くなって、大きな開発ならやって当たり前ということになるでしょう。昔の開発では、公的貢献は限定的だったけれど、公的貢献がどんどん当たりの時代になってきて、その中身も、最初は広場であり、それから緑化であり、それから景観だというふうに広がってきました。今度はエネルギーだとか、ビルそのものの災害時の強靱性だとか、どんどん社会的なニーズが高まっていくにしたがって、標準装備としての要求も上がり、それは多分、事業者さんの方が頑張っていて追いつくべきところだと思います。

私はむしろこれからの都市開発は、そういうことを個別のビルではなく、地域的にどう広げていくかという視点で考えるべきだと思います。竹内さんからエアーマネジメントという話がありましたが、地区のビジネス継続計画とかエネルギーとか、それも単体ではなく、それらを統合したシステムを入れて、まさにこの浜松町でやられようとしているように最初に大きな開発を行い、次はそれを全体のメンテナンスにつなげていく。そうしたことが、これからの都市開発に求められると思います。

そういう大きな開発というのが今後どういうところで起きてきそうか。まず普通に考えてみると、もう大街区というのはあまり残ってないので、竹内さんが言われたように、ひとつは小さな街区を集めてきて大街区にする。これは道路の付け替えだとか色々やこしい話があるので、かなり特殊なノウハウが必要になるわけですね。もうひとつは、昭和30年代から40年代くらいにかけて行われた大規模開発。当時は今のような大規模開発のための諸制度がまだほとんどなかったもので、相当トリッキーな工夫をして建てているものがほとんどなのです。だから今それを建替えようすると、とても複雑で何からどう手を付けていいのかもわからない。浜松町に限らず他のところでも、古い大きな開発をどうリニューアルしていくか、これはこれからの東京の非常に大きな課題になると思います。そういうノウハウはなかなかないし、今までほとんどのところがやったことがありません。そういうノウハウを提供していくことも民都にとって大事な役割になるのかなと思います。その際、UR(都市再生機構)も似たようなことをやられているので、場合によってはURと一緒に、それぞれの強みを出してコーディネート業務に関わっていく、そういうところがあるのもっといいのかなと思います。

情報発信に課題を残す都市開発

川口: 私は、最近、日本の都市の元気がないと思うのですね。それには少子高齢化という背景があるのだと思いますが、経

済を活性化するためには、たとえば人口を集中させることも必要になってくるように思います。新興国では、ドバイに象徴されるように超高層を建てて垂直方向の集中を作り出すという競争をしている。1000メートル級の高層のビルというか実にバカでかいですよ。ところが、日本の建設会社や不動産会社の方から、そういう案は日本国内に関する限りもう出てこない。何を申し上げているかという、大阪と東京の最近20年間のオフィスの需要を見ると、大阪は非常に厳しかったのですが、リーマンショック後の2009年・2010年には、実は東京のオフィスの需要も大阪と同じくらいに縮小してしまったのです。それでデベロッパーの経営者達は青ざめて海外に行くことを決めたのです。私もデータを見て「あっ、これが暗さの原因だったのか」と痛感しました。東京が東京でなくなりました。さらに震災があったことでシンガポールや香港へのシフトが進み、アジアの中で中心が南下してしまいました。

しかし、今年になって、アナリストはオーバーサプライといいますが、供給した分だけ需要も増えている。09年・10年の落ち込みが激しかったので、水準的にはまだ厳しいのですが、東京では作れば需要は増えるのです。そういう意味では、まだまだ東京はビジョンを描ける都市だと思います。その時に東京がどう変わっていくべきか。個別には低炭素とかBCPとかに優れたビルがひとつのモデルになるように思われます。たとえば京橋にできた新しい環境ビルがあります。イギリスの不動産関係者がそのビルを見て、ヨーロッパのグリーンビルと日本のビルとは違うと感じた。コンセプトは何かよくわからないけど明らかに違う。同じようなビルをハノイかホーチミンに作りたいので、大学教育の中で日本のビルの講座を作ってほしいと言ってきました。また、ドバイで大開発を行った社長さんから「日本のビルは素晴らしい」と大いにほめられたこともありました。

もうひとつ例を挙げると、中国の蘇州の人が、住宅は作ったけど今後商業の街を作っていくには、どうしても日本のデベロッパーが必要なので、経営者を紹介してほしいということで、紹介したのです。彼らが日本にきて、丸の内でする時、「どうしたらこんなにきれいで静かな街ができるのか我々にはわからない」と盛んに口にします。それで今、中国が欲しがっているのは、建設と不動産のアドバイザー、ノウハウ、それと設計図らしいのですよ。中井先生がおっしゃった日本のビルの品質というのは、アジアの人はすでに認めている。次に何か方向性があるとしたら、最新鋭のビルに組み込まれているような先進的な機能がひとつの案になるように思います。窓が太陽の光によって自動的に動くとか。そういうのを見ると日本の新しいビルはロボットだなあと思って。昔、インテリジェントビルってありましたが、日本のビルはロボットに

近づいていて、これは日本の外では誰も作れないのでないでしょうか。BCPを含めて、ビルがロボットであれば、ビル自体が人間を誘導してくれたりする。そういうように品質とテクノロジーで差別化できる方向を日本は目指すべきでしょうし、実際、日本の技術やノウハウは優れている。

このように東京は街づくりのサンプルとして見られていると思うのですが、課題は発信がないことです。多くの開発を手掛けてきた中国の開発部署の幹部の人達は、「大手町ってどうやってできているのだろう」とか、「丸の内ってどうできているのだろう」と日本の先例に学ぼうとしている。しかし日本ではイギリスやアメリカの人と違って、そこがうまく対応できない。何かパッケージにして、何々方式というか、そのソフトの部分やアドバイザー業務の貴重な部分を商品化できないものでしょうかね。

武藤: 観点を変えますと、日本における都市づくりというのは結構ノウハウが蓄積されているのに情報発信が足りないために、海外であまり受け入れられてない。その辺を磨いていく余地があるというご指摘ですね。

川口: 東京、大阪、あるいは神戸で都市開発に従事されている方は、皆さん、本当に一生懸命やっておられるのですが、戦略みたいなのが分かりにくいのです。たとえば、大阪はどこと競争していますかと聞くと、いやそんなこと考えたことはな

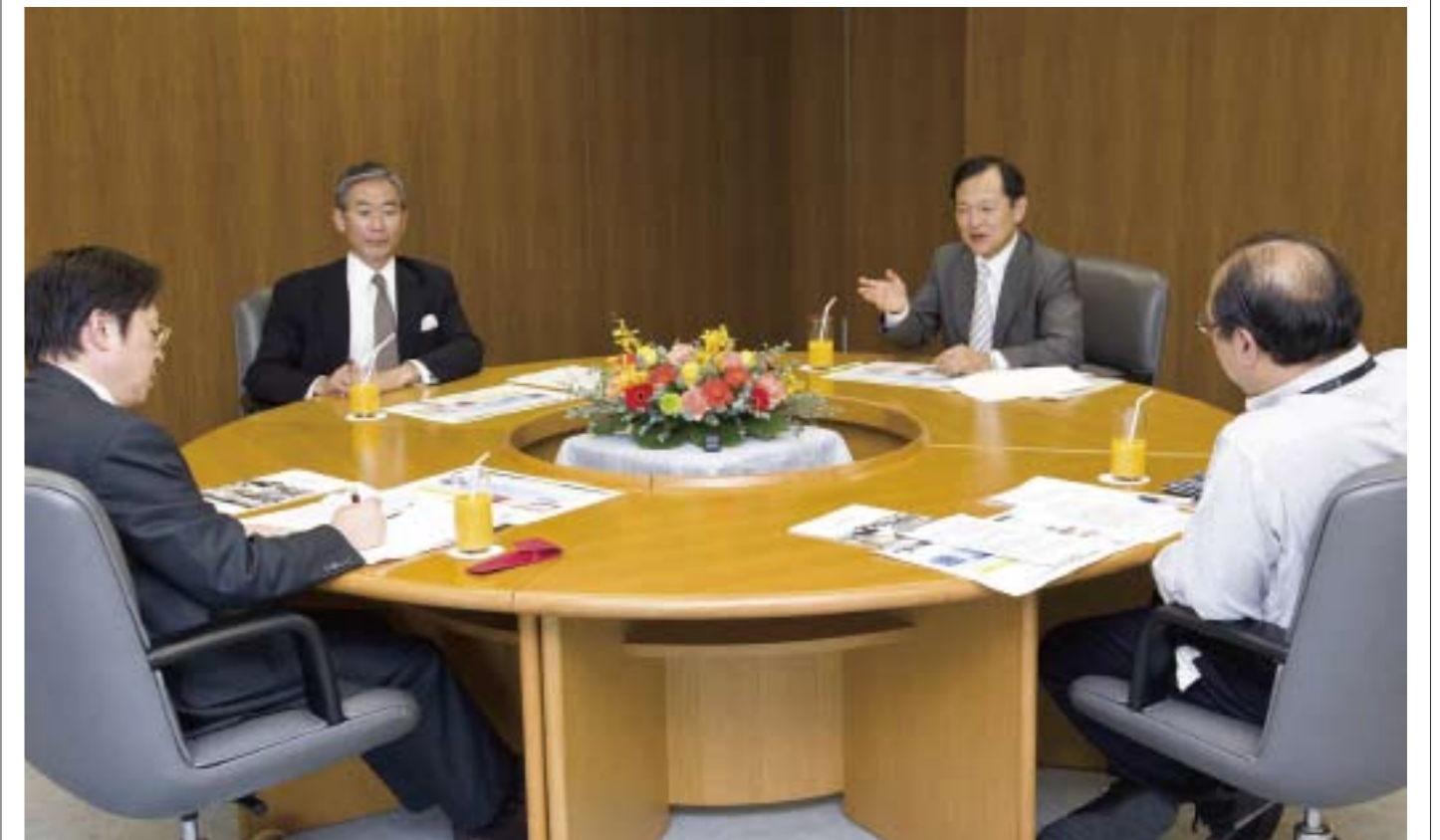
い。まあ言ってみればシンガポールかなあとおっしゃる。ところが、シンガポールの人は大阪を敵だと思っていない。もっと戦略を明らかにし、遠慮せずに情報発信していけば良いと思うのですがね。

竹内: 東京をアジアのヘッドクォーターに、というのは、分かりやすい戦略ですよ。アジアにおける海外拠点を東京に持つてくるという...

川口: ただアジアの人達はそれを言うと、かなり身構えます。アジアのヘッドクォーターよりももっとこう柔らかな、彼らが認めている質とか、どうやったらこういうものができるのだろうかとかとリスペクトしているところをくすぐってあげた方が良いでしょう。

竹内: ヘッドクォーターっていうと、「一番になりたい」というふうに見えるのかもしれないね。

川口: 上海や北京には、都市としての東京には10年や20年かかっても追いつけないものがあると映っているように思います。だからそういう力の差を見せつけるような戦略でありながら、それを柔らかく打ち出す。もちろんヘッドクォーターはヘッドクォーターでいいですよ。ただ、金融特区なんかで国際機関を誘致しようとする、韓国と中国は猛烈に反対をする



ので、日本に誘致できないという問題があると聞いています。そういう意味では、日本の土木とか建設の方は、これは私がやったというアピールをしないのですけど、都市づくりの、それも時代とともにいろんな変遷があるのだ、という辺りをもう少し見えやすくしていただくと良いのではないのでしょうか。

民都機構への要望

武藤:最後に民都機構に対するご要望とかご意見、ご注文があれば、忌憚ないところをお伺いしたいと思いますが、ファイナンス関係が中心になると思われますので、今度は川口先生からお願いいたします。

川口:金融のクラッシュがあっただけに欧米では、今後、日本の失われた10年みたいな状況が続く可能性があります。また、アジアでもリスクが溜まって突発的にどんなことが起きるか分からない。そういう意味では、安定化を担う役割は、ますます大きくなると思います。それに加えて、複線的金融ということで、証券化の果たす役割はやはり小さくない。証券化はリーマンショックで躓いている部分もありますが、依然としてファンドとか証券化に対するニーズはあると思います。そうした中で何かトリガーを引く、あるいはイベントが起きた際に、官や公が出ざるを得ない局面があるかもしれない。そういう意味で民都さんには引き続き複線の金融のパイオニアとしてのリーダーシップを発揮して欲しいと思いますね。これが不動産サイドから見たものです。

いまひとつは、日本の需要構造を見ると、需要が増えているのはIT産業と不動産と金融。それに比べ製造業はずいぶん落ち込んでいます。結局、ITか不動産か金融かというところが活性化しないとなかなか日本の経済は維持できないので、ファイナンス・保険・不動産、いわゆるファイヤー産業の発展を期していく必要があります。今、ファイヤー産業は、アメリカやヨーロッパではダウンしているのですが、アジアの中では今後10年くらいは大きな役割を果たしていくと思います。民都さんの枠の中でどこまでできるのか分からない面はありますが、やはりファイヤー産業の担い手としても、先ほどの安定化とパイオニアという観点から、柔軟に政策的な対応をしていただければと思います。

武藤:不勉強にしてファイヤー産業という言葉は、私は今日初めて伺ったのですが、Finance, Insurance, Real Estateの頭文字を取ったものですか。

川口:そうです。アメリカの製造業が落ち込んだ時に、GDPの

三分の一を支えたのがファイヤーなのですね。今、日本でできることは、これも中井先生がご専門ですけど、フィルタリングとあって、要は住み替えです。話が横に行きますが、厚生労働省で困っているのは、東京で介護施設が足りないことです。他方、徳島とか地方の方では介護施設は充分できています。ある地方では向こう10年間に5万人の高齢者が亡くなるそうで、5万人の介護には1万人のヘルスケアがいるそうですが、そうすると、この人達が失業するのです。地方はすでに高齢者が減る状態なのに、首都圏では介護施設に入れない高齢者がたくさんいる。となると東京から引越しをする、というか引越しをしないと、日本がうまく回っていかないのですね。そのネックになっているのはフィルタリングが起こらないからです。アメリカの友人なんかは、若い時には北のウイスコンシンとかにいて、この年齢になってくるとだんだん下に移り、定年近くなるとフロリダとかに住む。イギリスでもそうですよね。ところが日本では土着が続いている。団塊の世代が800万人、今後、人生の最後を結ぶにあたって大移動が起こらざるをえないのではないのでしょうか。それが結局、ファイヤー産業につながっていきます。今、中国とか香港とかからお金がどんどん日本に入ってきて住宅を買っている。他方、日本人の中には、日本がこわいからと出ていく人もいます。人口移動は世界規模で増えていくでしょうし、それを都市と不動産ファイナンスの面からマッチングさせる。その可能性があるのです。私は今後10年には結構楽観的です。

中井:都市再生では大都市はだいぶがんばってきているので、今後の大きな課題はやはり地方だと思います。民都機構の業務の内容を拝見すると、地方にも色々とお資をされておられ、その点は心強いのですが、これから大事なのは、東京と地方をどう連携させるという視点だと思います。

たとえば、私がたまたま会議で地域の開発の議論をしていた時に、マイル産業(注:MICE=Meeting, Incentive, Convention, Exhibitionの4つのビジネスセグメントの頭文字を取った造語)に話が及びました。アジアでマイル産業のダントツのトップはシンガポール、その次は香港です。シンガポールも香港も大都市なので、マイルの設備は充実していますが、たとえばシンガポールではマリーナベイの周りにしかない。香港だと香港島の一角にしかない。そこに非常に効率的に集積しているとはいえるけれども、多分これからのマイルは、そこだけ一箇所で済ますのではなく、色々なところに行く。たとえば、この前ちょっと別のところでも聞いたのですが、東京でコンベンションをやって、その分科会をどこか九州でやるとか、そういう連携のさせ方をしないとダメなのだと。そういう時に、シンガポールや香港は一箇所に固まっているから、広

がりがないのです。その点、日本では、どの街に行っても、皆さんまずまず親切で、特に地方は親切だし、安全だし、しかも交通の便がますますこれから良くなる。そういうことを考えると、東京は地方と連携がしやすい。地方の再生と国のエンジンとしての東京の再生をどうつなげていくかが非常に大事だと思います。

先ほど川口先生が言われたように、東京は高齢者の施設が足りない一方、地方では余ってくる。それはやはり連携して、普段は地方にいるが親戚は東京にいるので偶に東京に出てくるといった形で答えを探す。そういうことを、ぜひ開発の中で考えていただきたいし、そのためにはやはり大きな戦略なりビジョンが必要になってくると思います。日本は、ダメになったとはいえ製造業の大きな基盤はまだ地方にある。東京・大阪・名古屋等の大都市と地方をどう連携させるか大きな鍵となるように考えられるので、ぜひ民都さんとしても取り組んでいただきたい。

いまひとつは、開発を、作るころまではみんな一生懸命ですが、作ったあとのマネジメントです。これはもう昔から言われていますが、再開発事業、作るまではとても皆、一生懸命、20年も30年もかかって合意形成をして作ってきましたが、30年くらい前に行った再開発はビルももうかなり老朽化し、空き室もいっぱい出て、今度それをやり直すのもなかなか大変です。ということになると、大事なものは作ったものをどううまく管理、マネジメントしていくかだと思うのです。そのところにも、ぜひ色々なノウハウを授けて欲しい。

最後に、地方に街づくり会社、特に事業はあまり得意じゃない街づくり会社がありますが、地方では不動産が結構余っています。やはり、街づくり会社を通じて、そういった不動産の活用を促進していければと思います。今回の震災の復興でも、街づくり事業会社を作って、そこと一緒にやっていこうとする例も結構あります。官主導のものもあれば民主導のものもある。また地域によって色々な形態があるし、株式会社もあればそうじゃないものもありますが、地方で余って遊休化した土地を使って、地域の町おこしをする。多分規模的にはそんなに大きくないのかもしれませんが、そういうものについて、ノウハウとお金を支援していただければ大変ありがたいと思います。

武藤:貴重なご意見を幅広くいただき、ありがとうございます。民都にできることもあれば、そう簡単にできそうもないこともあります。ご指摘いただいたことを糧に新たな25年の歴史づくりに向けてベストを尽くしていきたいと思います。今後とも宜しくご指導を賜りますようお願い申し上げます。重ねて本日はありがとうございます。

以上



早稲田大学大学院
ファイナンス研究科 教授
川口有一郎
Yuichiro Kawaguchi

- 東京大学にて工学博士の学位取得。
- 2004年早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授。日本不動産金融工学会会長。早稲田大学国際不動産研究所所長。アジア不動産学会会長。財務省財政制度等審議会国有財産分科会臨時委員、不動産・インフラ投資市場活性化方策に関する有識者会議座長(内閣府)等を務める。
- 主な著書に『不動産金融工学』(清文社、2001年)、『不動産経済学の基礎』(清文社、2013年 予定)。



東京工業大学大学院
社会理工学研究科 教授
中井 檢裕
Norihiro Nakai

- 1986年東京工業大学大学院理工学研究科社会工学専攻博士課程満期退学。
- ロンドン・スクール・オブ・エコノミクス地理学科助手、東京大学教養学部社会科学科助手、明海大学不動産学部助教授、東京工業大学工学部助教授等歴任。
- 1995年日本都市計画学会論文奨励賞、2003年都市住宅学会論文賞受賞。
- 著書に『明日の都市づくり:その実践的ビジョン』(共著、2002年、慶応義塾大学出版会)など。

民間都市開発推進機構の業務の変遷

S62年~

H6年~

H14年~

H17年~

H23年~

民間都市開発の推進に関する特別措置法(昭和62年法律第62号)

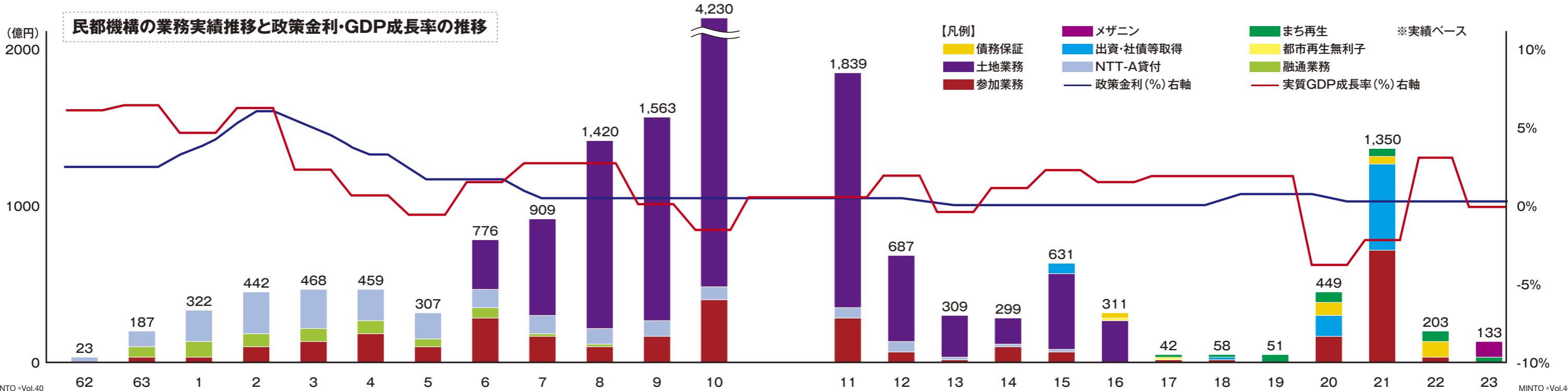
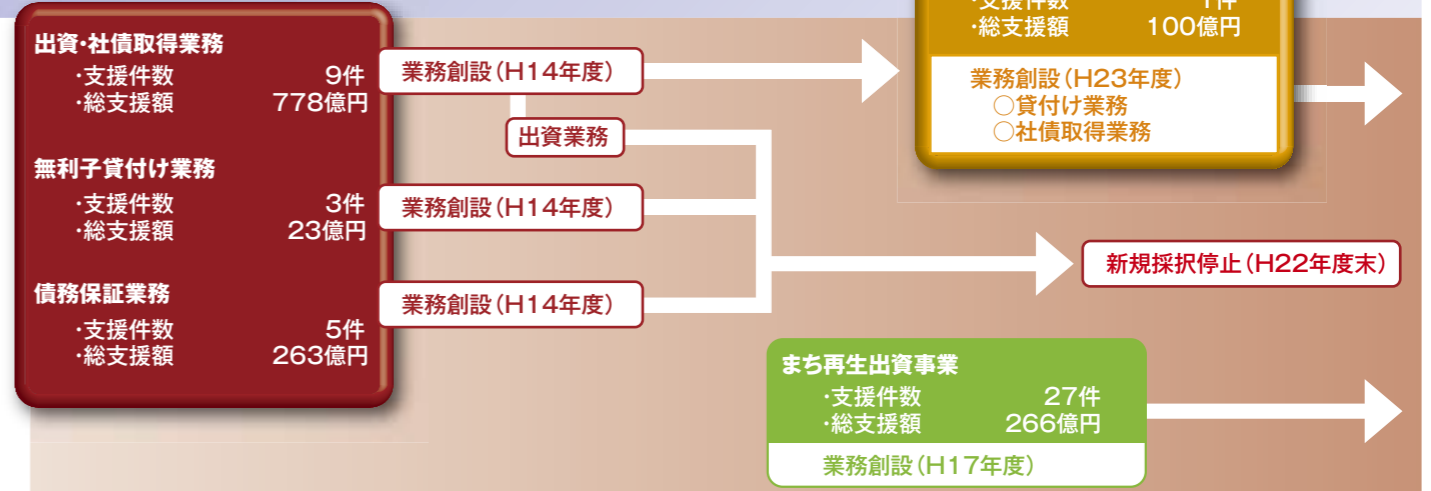


民都機構業務実績(H23年度末までの累計)

- 民都機構は設立以来1,211件の民間都市開発事業(※)に対する金融支援業務を実施し、その支援総額は、1兆7,469億円。
- 民都機構は、そのときどきの経済情勢を踏まえた政策の要請に応じて業務を創設するとともに、必要性のなくなった業務については新規採択を停止するなど見直しを実施。

(※)民間都市開発事業とは、民間事業者によって行われる都市開発事業(オフィスビルの建設等)であって広場・緑地などの公共施設等の整備を伴うもの

都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)





一般社団法人不動産協会理事長

木村恵司

Keiji Kimura

今後の民間都市開発事業と民都機構に期待すること

財団法人民間都市開発推進機構が創立25周年を迎えられたことを心よりお祝い申し上げます。

民都機構は昭和62年10月の設立以来、その時々の経済金融情勢に応じて業務の変更がなされてきましたが、一貫して民間事業者によって行われる都市開発事業を主にファイナンス面から支援するという立場から業務を遂行されてきました。

その制度を振り返ってみますと、昭和62年の「参加業務」「融通業務」「N T T - A 型無利子貸付業務」から始まり、平成6年にはバブル崩壊を経て民間都市開発が停滞する中で、事業化の見込みが高い土地を先行的に取得する制度を臨時かつ緊急の措置として創設することが打ち出され、「土地取得・譲渡業務」が創設されました。

さらに、平成11年には「P F I 無利子貸付業務」の創設、平成14年には都市再生緊急整備地域内における大臣認定の民間都市再生事業の立ち上げを支援するため、「都市再生無利子貸付業務、債務保証業務及び出資・社債等取扱業務」が創設されました。

また、平成17年に「まち再生出資業務及び住民参加型まちづくりファンド支援業務」の創設、平成23年には新成長戦略を踏まえ、防災や環境に配慮した新規の優良な都市開発プロジェクトについて、調達が困難なミドルリスク資金の円滑な供給を支援するため「メザニン支援業務」が創設されました。民間ではこれらの制度を活用することによって各地で数多くのプロジェクトを進めて参りましたが、機構の多様な支援があってこそ、今日のような都市が形成されたものであり、日本経済の再生に多大の貢献をされてきております。

現在もなお都市再生、都市開発事業を推進することは我が国の重要な課題です。中国、インド等の台頭により世界経済が大きく変化している中であって、特にアジアでの都市間競争が熾烈になっております。国際的位置づけが徐々に低下して

きている日本の都市の国際競争力を回復・強化することは、我が国の持続的成長のために是非とも必要なことです。不動産業界としても、まちづくり・都市づくりを通じて成長戦略に寄与していくことが強く求められております。

今後の都市開発事業を考える際、第一に、「安全・安心」という観点が欠かせません。発生が予想されている大地震に備えた防災対策について、万全を期した都市をつくり上げていく必要があります。

その際には、街区・エリア一体の防災性能を高めることが最も重要であり、一定のエリアで事業を進め、都市の高機能化と併せて、面的防災力の向上も図ることが有効です。

また、エリアに防災活動や防災医療活動の拠点を整備し防災対策を講じ、エリアマネジメントのための組織を作って平常時から地域の連携を図ろうとするソフト面からの取組みも重要です。

建築物単体の地震対策としては、超高層ビルなどは免震あるいは制震構造のものにすることがスタンダードになっております。また、非常用電源設備の充実や、コジェネレーションの常用電源設備を設置することによって、テナント企業の事業継続に支障を来さないよう支援する取組なども進めております。

第二に、都市は環境面で低炭素都市としてトップクラスとなることを目指していく必要があります。日本の都市は、空気がきれい、空が青く美しいという点で世界の中でも誇れる都市です。これに加えて、気候変動対策としてのCO₂などの温室効果ガス抑制のために、省エネ都市にする必要があります。面的開発にあたり、開発地域内に地域冷暖房を導入し、あるいは複数の建築物の間でエネルギーの融通を行い、地域全体の効率的エネルギー管理を行おうという取組を始めています。

また、太陽光発電などの再生可能エネルギーの活用のほかヒートアイランド抑制のための緑被率の向上に努めております。バイオマス資源や未利用エネルギーの活用についても積極的に検討する必要があります。ビルの運営・維持管理の場面では、エネルギーの計測・管理、設備機器の効率的運転、適切な室温や照度の設定に努めるとともに、テナント等の省エネ行動に資するような情報提供などを行い、関係者が共同で省エネの推進に努めていくことが必要になります。

日本の都市のポテンシャルはまだまだ高いものがあります。安心・安全な都市、低炭素の都市づくりを行い、世界からヒト・モノ・カネ・情報が集まり、都市が活性化することは、我が国が持続可能な経済社会となることにつながります。

このために政官学民一体となって努力していかなければならないと考えております。民間都市開発推進機構には、我々民間による開発事業を支え、我が国経済、社会の活性化に貢献していただくことを大いに期待しております。



日本不動産ジャーナリスト会議代表幹事

阿部和義

Kazuyoshi Abe

地方の街づくりへの支援に期待する

民間都市開発推進機構(民都機構)の創立25周年、おめでとうございます。私たちの日本不動産ジャーナリスト会議(REJA)も12年9月で23周年を迎えました。同じ頃に出来た組織という事で親しみを感じます。不動産ジャーナリスト会議は不動産や住宅などを取材してきた新聞記者や雑誌記者などジャーナリスト約70人が集まって、政治家、官僚、経済人、学者などを講師にして勉強会をしています。勉強会のほかには現場に行ってみる見学会などもしています。私も朝日新聞社の経済部で建設省(現国土交通省)を1980年から1年ほど担当し、その後も経済部編集委員などして不動産、住宅問題はフォローしてきました。そうした事もあって私が現在、代表幹事を務めています。歴代の代表幹事は山見都雄さん(朝日新聞)、本吉康浩さん(読売新聞)が務めてきており、お二人が死去した事で04年6月から代表幹事をしております。

私が民都機構の名前を聞いたのは、設立からしばらくして都内の新宿区戸山地区に住友不動産、三菱地所が共同でマンションを作ったときに民都機構が出資という事を聞いたのが初めてでした。当時の両社の幹部はこの出資を喜んでいた事を思い出します。その後、4代目の理事長の伴裏さんが都市再生機構の理事長から民都機構の理事長に就任した時に不動産ジャーナリスト会議との意見交換会を催してご縁ができました。10年11月に武藤英二理事長の就任後にも吉井一弥・副理事長からの提案で11年9月14日に意見交換会を開催しています。

日本不動産ジャーナリスト賞候補に3点を推薦される

日本不動産ジャーナリスト会議は3年前に20周年を迎え、それを記念して「ジャーナリスト会議賞」を創設しました。まだ

新しい事もあり候補作を探すのに苦労していた時に民都機構からプロジェクト賞に2点、著作賞に1点推薦がありました。プロジェクト賞の推薦は「勝どき1丁目地区プロジェクト」と「熊本城桜の馬場飲食物販施設設置事業」と著作賞には「成功する自転車まちづくり～政策と計画のポイント」(古倉宗治・住信基礎研究所研究理事)です。

今回の候補作はこのほかに2件、著作賞には1件ありました。日本不動産学会の三橋博巳・会長(日本大学大学院建築学部教授)を選考委員長とする選考委員会でプロジェクト賞に民都機構から推薦された「熊本城桜の馬場飲食物販施設設置事業」と著作賞には「成功する自転車まちづくり～政策と計画のポイント」が選ばれました。

熊本城の物販施設設置は熊本市の民間公募によって実施された事業であり、実施主体は熊本商工会議所が中心になって設置されたSPC(特定目的会社)「熊本城桜の馬場リテール株式会社」で地元の有力企業が参加し地域を上げて観光拠点の強化、地域経済の振興と活性化に取り組んだプロジェクトです。

民都機構は「まち再生出資制度」により7千万円(優先株式の取得)支援し、出資比率は46%でした。このプロジェクトはMINTO39号で紹介されていますが、景気低迷の中で地元企業の出資が集まりにくい中で民都機構の出資が「呼び水」となり事業が立ち上がったものです。

12年度のジャーナリスト会議賞のプロジェクト賞にはこのほかには三井不動産、野村不動産が共同で行った「日本橋室町東地区開発計画第一弾の『コレド室町』『YUITO』」が選ばれています。

表彰式はまだ寒さの残る早春の3月7日に東京・内幸町にある日本記者クラブで行われました。民都機構が推薦した「熊本城桜の馬場『城彩苑』整備事業」の受賞者は熊本市・熊本城観光交流サービス・熊本城桜の馬場リテール・民都機構の4者になりました。当日は熊本市観光振興課の仙波英明課長が「桜の馬場城彩苑整備事業と観光客の動向について」というテーマで受賞講演を行い、プロジェクトとその効果についての説明をしました。当日は吉井副理事長をはじめ熊本市からは仙波観光振興課長のほか熊本城観光サービスの岩佐正人・取締役などが出席していただき表彰式と講演会は盛り上がりしました。

まち再生出資業務で全国の都市の活性化

民都機構の業務は25年間の間に時代とともに変わってきました。今回の不動産ジャーナリスト賞の対象になった「まち再生出資業務」も05年4月から始まった。「北は稚内から南は石垣まで」というスローガンで取り組んで、いまや

民都機構の中心的な事業になってきています。この事業は小口で地域型の色彩の強い地味な仕事といえます。出資限度は資本の額の50%、総事業費の50%、公共施設等整備費のうち最も少ない額で、10年以内に配当可能という厳しい条件が付いています。それでも現在までに全国各地で27件、266億円の支援を実施しています。

その中の一つである広島県福山市で行った「アイネスフクヤマ」は駅前にあった繊維ビルが老朽化したので作り替える事になり、民都機構は2回にわたり出資して11年2月に完成しました。08年9月に着工しましたが、工事が難航し出資企業も再度の出資を渋った。そうした時にも民都機構はぶれることなく支援を決めて、そのために民間企業も出資した。この竣工式に出た武藤理事長は「企業だけでなく地元の銀行さんからも喜ばれました。銀行と民都機構は競合し嫌われることもあるのに、こうして喜ばれた事で嬉しかったですね」と語っています。

このほか鹿児島市に出来た中心市街地の天文館シネマパラダイスには5千万円(出資比率25%)、静岡市の日本平ホテル立て替え事業に20億円(同38%)支援しています。

経済情勢で柔軟に業務を推進

民都機構は設立以来経済情勢に合わせて業務を変えてきた、スクラップ&ビルドが実践されてきた珍しい組織と評価できます。民都機構が出来る前の85年9月プラザ合意による円高誘導により日本の景気はバブル状態になった。そうした時代が続いていた87年10月に民都機構が中曽根康弘総理の時代に誕生した。民間の不動産業者が行う優良な都市開発事業に資金・情報面で支援を行うというのが目的でした。ところが91年ごろからバブルがはじけて景気が低迷し始めた。

こうした景気の低迷の時代の94年2月に決まった「総合経済対策」で土地取得・譲渡業務が創設されました。民間の事業者が資金が不足している時に将来、事業化が見込まれる可能性が高い土地を先行的に取得して、民間業者が資金が出来れば売り戻すという制度です。この事業も景気が回復してきた事から2005年3月に新規土地の取得をやめています。11年間で227件約1兆円の土地を買い、都市開発の実現に手助けするとともに国からの資金も滞りなく返済しています。

スーパーマーケットが駐車場の問題もあって郊外に進出する事で都市の中心部の商店などがシャッター通りになり何とかしなくてはいけないという事になりました。小泉純一郎内閣の01年5月に国土交通省から有能な街づくりの人

が向出し、内閣府の中に「都市再生本部」が出来ました。

02年4月に都市再生法が成立して都市再生支援業務が出来ました。阪神淡路大震災で倒壊した神戸新聞社は立て替える資金もなかったために民都機構の「土地取得・譲渡業務」で土地を一時買ってもらい、ビルの立て替える資金を作り建て直した。このビルは06年秋に複合ビル「ミント神戸」として完成しました。たまたまミントとなったのは山(Mountain)海(Marine)の間にある待ち合わせ(Meeting)の場所であるという事でMが統合(Integrate)されたということで「M-INT(ミント)」と名づけられました。神戸新聞社の社長も「支援してくれた民都機構と同じ名前になり嬉しいです」と話していました。都市再生無利子貸付でミント神戸の「歩行者デッキ」が出来ました。東京・晴海2丁目の防波護岸も無利子貸付で来ています。

まち再生への取り組みへ

05年4月に「まち再生出資業務」とともに住民参加型のまちづくりファンド支援業務が認められて始まりました。住民参加型のまちづくりファンド支援業務としては「京都市景観・まちづくりセンターの京町家まちづくり」「新潟県上越市のNPO法人街なか映画館再生委員会が行った高田世界館第一期改修整備事業」「長野県木曾町のまちづくり木曾福島のうえんだ4、5、6号館改修工事」などがあります。このほかに小さいですがたくさんの支援事業があります。

メザニン支援業務が誕生

最近出来た制度がメザニン支援業務です。リーマン・ショックにより不動産ファイナンスが減少している事に対応するものです。今までは都市再生ファンド投資法人を通じての出資や社債などの取得をしていたのを停止して民都機構が直接出資や社債の取得をするものです。

この業務は大型の資金援助になり、第一号は12年3月に100億円のメザニンローンを実施されています。こうした新しい制度の下で金融事業をしてゆく民都機構に対して期待するところは大きいです。特に今や全国的に疲弊している地方都市の活性化が課題であり、そうした面での支援業務にこれからも期待しています。



オガールプラザ株式会社 代表取締役
岡崎正信
Masanobu Okazaki

オガールプロジェクト ～PPP(公民連携)によるまちづくり～

はじめに

岩手県紫波町は、岩手県のほぼ中央に位置し、食料自給率170%を誇る農業を基幹産業とした人口34,200人の町です。北には県都盛岡市、南には花巻市、北上市があり、これらに通勤通学する人々が住むベッドタウンでもあります。

紫波町の人口増加が著しかった1997年に、国鉄が民営化されてから初めて設置された請願駅の「JR紫波中央駅」が完成し、それに併せて岩手県住宅供給公社(以下「公社」という。)が新駅前地区において土地区画整理事業によって宅地開発を行いました。その際に、紫波町は、区画整理事業によって生み出された保留地と公社が先買いした土地を合わせた10.7haもの広大な一区画を公共施設用地(新庁舎、図書館、生涯学習センター等)として約28.5億円で公社から購入しました。折しも、1997年1998年は全国的に基礎自治体の税収がピークを打った年であります。紫波町も例外なく平成10年に税収のピークを打ち、用地は購入しましたが、公共施設を建設する資金に目処が立たなくなり、購入した土地は、未利用のまま2007年まで放置されてしまいました。



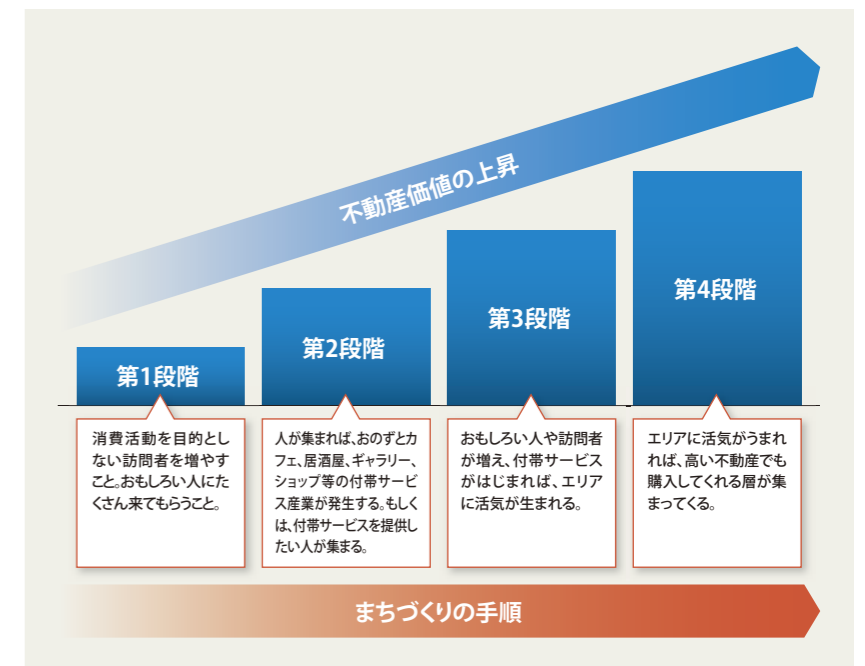
紫波町のエージェント(代理人)としてのまちづくり会社

2008年、紫波町長(藤原孝)は、未利用となっている町民の財産でもあるJR紫波中央駅前町有地を有効活用するには、公共のみに頼った手法では進まないと考え、PPP(公民連携)手法により事業を推進する方針を定めました。早速紫波町は、「公民連携基本計画」を策定し議会に諮り、PPPを推進する第3セクター(オガール紫波株式会社)を設立させました。PPPの先進国である米国では、プロジェクト毎にまちづくり会社等を設立し、そのまちづくり会社等に行政が担っていた権限の一部を委譲するスキームが存在しています。このスキームの効果は、まちづくり会社等が民間企業であるという事で、投資や開発を検討している民間と同じ価値観で事業を進めることができ、また、政府から予算を獲得して施設(開発)を作るという発想ではなく、それを使う人々が実際にその施設から受けるベネフィットとコストをオープンに話し合い、現実性と整合性のある数字からとり得るリスクを抽出し、政府の負担を最小限にして、民間金融機関が市場原理から見て十分融資可能な、つまり利益を計上できるプロジェクトとして成立できるのかどうかを十分に検証することになります。また、公共建築物を建設する際にも、何としても建設しなければならないという強迫観念に襲われることなく、また、情緒的に事業を進めることがありません。

紫波町は、設立後直ぐに、オガール紫波株式会社とJR紫波中央駅前開発に関する包括協定を締結し、オガール紫波株式会社に対し、オガールプロジェクト(紫波町有地)に興味を持つ民間等と紫波町の代理人として交渉できる権限を与えました。

オガールプロジェクトの手順

オガール紫波株式会社の使命は、「町民の財産を安売りしないこと」に尽きます。それを実現するために、我々が行ったことは、商業をまちづくりの中心にしない戦略です。商業は、オガールプロジェクトにとっては付帯サービスであり、決して主役ではありません。我々は、まず、消費活動を目的としない一定数の来訪者を呼ぶ仕組み作りを考え、(右図参照)これを実現すれば、オガールエリアへの来訪者をターゲットにした商業やサービス業が勝手に立地してくるものと想定し、開発の初期段階は、消費活動を目的としない来訪者の獲得に集中しました。右図に示す手順を実現すれば、おのずと町民の財産である未利用地は、新しい価値を生み出すと信じて事業を実施しています。

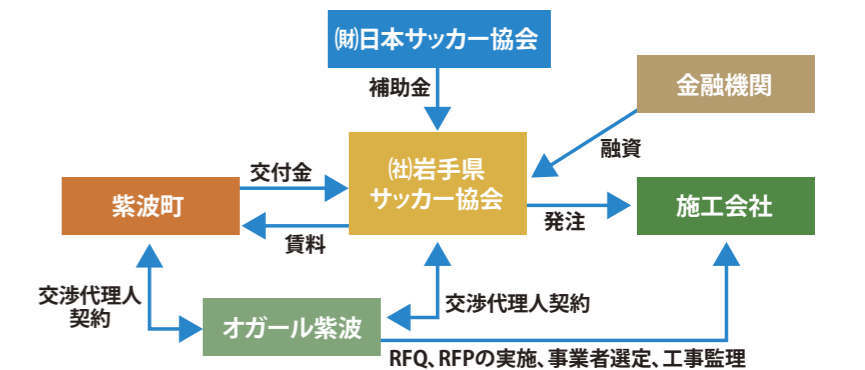


岩手県フットボールセンター整備事業

まちづくりの手順を実現する最初の段階である消費活動を目的としない来訪者を実現するために、我々は、まず、岩手県フットボールセンターの誘致活動を行いました。財団法人日本サッカー協会が全国で展開している事業であり、誘致が実現すれば、社団法人岩手県サッカー協会の本部も盛岡市から移転し、年間5万人以上の来訪者を獲得できる優れた施設であります。

我々は、紫波町のエージェントとして、岩手県サッカー協会に赴き、紫波町の迅速な対応を武器に、誘致活動約2か月で、当該エリアに誘致することに成功しました。そして、日本サッカー協会の厳しい査定をクリアし、2009年12月の日本サッカー協会理事会におきまして正式に立地の承認を得る事ができました。

その後、我々は岩手県サッカー協会から代理人契約を締結していただき、整備事業者の選定手続きを全て受け持ち、滞りなく、建設事業を進めました。途中、東日本大震災に見舞われましたが、2011年4月にグランドオープンを果たし、現在は、毎日のようにサッカー選手がオガールエリアを闊歩しています。



岩手県フットボールセンター

オガールプラザ整備事業

官民複合施設オガールプラザは、紫波町情報交流館(図書館、地域交流センター)と民間テナントが融合した施設で、多様な情報が行き交う施設です。

施設概要

中央棟	図書館、地域交流センター
西棟	紫波マルシェ(産直)、飲食店、学習塾、事務所
東棟	カフェ、眼科クリニック、歯科クリニック、眼鏡ショップ、調剤薬局、子育て応援センター(公共運営)
事業名称	オガールプラザ整備事業
延べ面積	約5,800㎡
構造	木造一部RC
階層	2階
竣工	2012.6
事業主体	オガールプラザ株式会社



財団法人民間都市開発推進機構 まち再生出資業務の活用

オガールプラザプロジェクトのためにSPC(オガールプラザ株式会社)を設立し、竣工後、図書館が入居する中央棟は町に売却し、民間が入居する東西棟建設のために2.9億円をSPCが資金調達しました。資本金1.5億円は、財団法人民間都市開発推進機構のまち再生出資業務を活用させていただき6千万円分優先株を発行させていただきました。併せて、紫波町にも7千万円分の優先株を発行しました。そしてSPCのオリジネーターであるオガール紫波株式会社が2000万円(普通株)を出資。2000万円は、オガール紫波株式会社が経営する「紫波マルシェ(産直)」に出荷する地元農業生産者約230名からの1名5万円の預かり金と合わせて、紫波マルシェに入居するテナント(3店舗)からの保証金で調達しました。ローンとして、地元銀行から約1.4億円の短期・長期借入を実行していただき、2.9億円を調達いたしました。

事業成立のポイントは、テナントが100%決定した上で設計と建設工事に着手することです。開発構想時点から、民間向けの企業立地研究会を立ち上げ、開発の計画を広くアナウンスし、この立地環境でテナントが出店する際の賃料や必要床面積を積み上げていき、民間テナント等が必要とする床面積のみを建設する手順を踏みました。また、想定した家賃収入で事業開始後10年以内に株主に対して配当ができるよう利回りを設定した上で、建設費の上限を設定し、建設事業者のコンペに入りました。結果として、着工時に、テナント入居率100%を達成し、事業開始前に、市中銀行からの高い評価を頂く事ができました。



最後に

オガール紫波株式会社はPPP手法による10.7haの町有地開発を請け負いました。戦略からはじまり、実際に事業を構築する立場でもあります。目標はエリアへの来場者30万人。このうちフットボールセンターが10万人。オガールプラザと町役場で20万人。実現のため、市場調査などを独自で実施、他人に任せないことで、絵空事ではない具体的な不動産開発に落とし込むことができましたと思っています。

我々は、オガールプラザを運営することで、年間60万人の来場者をオガールエリアに実現することができそうです。経済活動を目的としない来場者30万人を最初に設定したことで、結果的にその倍の来場者がオガールエリアに来てくれそうな見込みになっています。紫波町という立地条件で商業不動産を成立させるために、「納屋」というコンセプトを打ち出してくれた設計事務所の皆さま、建設工事に尽力していただいた建設関連業者の皆さまを始め、資金調達に賛同していただきました株式会社東北銀行様、そして、投資していただきました財団法人民間都市開発推進機構様、紫波町様に感謝しております。

今後は、オガールエリア内に、紫波町の新しい役場庁舎が2015年5月に完成します。また、民間事業棟のコンペも2012年度中に実施され、ますます賑わいをもたらしてくれることで

しょう。オガールエリアから、紫波町全域に潤いをもたらされ、若い世代に選択される町を目指し、産業創造と雇用開発を軸としたまちづくりを行っていきます。

(※1)オガール紫波株式会社

紫波町は平成21年2月「公民連携基本計画」を策定、民間と対等に交渉できる推進事業者が必要だという考えに基づき同年6月設立された。資本金1000万円。株主は、紫波町39%、(株)紫波まちづくり計画12%、JA岩手中央10%、(株)岩手畜産流通センター10%、(株)テレビ岩手10%、(株)東北銀行5%、(株)北日本銀行5%、盛岡信用金庫5%、八重嶋雄光2%、岡崎正信2%。

(※2)岩手県フットボールセンター

事業主体は(社)岩手県サッカー協会(IFA)。事業は「グラウンド整備事業」と「クラブハウス整備事業」に分かれる。「グラウンド」は総事業費1.2億円で、紫波町が6000万円、(財)日本サッカー協会(JFA)が交付金(6000万円)を支出。開発後の所有者はIFAとなる。「クラブハウス」の事業費は3500万円。2250万円をIFA、1250万円をJFAが、それぞれ負担した。建設後にIFAから町へ寄付しその施設を、またIFAが町から借りている形となっている。事業用地約2haはIFAが町から賃借しており、IFAは町に用地代とクラブハウスの賃借料(300万円/年)を払っている。

(※3)岩手県サッカー協会からのエージェンツ業務

グラウンド・クラブハウス建設業者の選定業務をオガール紫波がIFAから受託した。図面を書く予算もないため2段階選抜とした。アイデア提案公募(予選会、RFQ)で土地利用計画などを民間から提出してもらい、事業者選定コンペ(本選会、RFP)で施行業者を決めた。RFQに5社が参加、その結果、1位から3位まで点数を与え、RFPへの加算とした。RFPでは3位までの業者が参加(4位・5位は辞退)、その結果、大成ロテック(株)が選定された。クラブハウスは民間資金のため見積もりを実施し、地元建設会社と契約。

民間都市再生整備事業全体 (着工～竣工)

オガールプラザ(株)	
工事費 (設計費込) 1,081.50百万円	紫波町 (交流センター売却) 840.00百万円
開発経費 18.00百万円	オガールプラザ 保有 293.27百万円
公租公課 33.77百万円	

認定事業者保有分 (点線 + 実線:竣工時 実線:竣工後)

オガールプラザ(株)		
借入	135.05百万円	東北銀行 10年返済・2.125%
敷金	8.22百万円	テナントからの敷金・保証金
資本金	70.00百万円	【優先出資1号】 民都
	20.00百万円	【優先出資2号】 紫波町
		【普通出資】 オガール紫波(株)

オガール紫波(株) (出資分20百万円)	
紫波町	39%
(株)紫波まちづくり企画	12%
岩手中央農業協同組合	10%
(株)岩手畜産流通センター	10%
(株)テレビ岩手	10%
(株)北日本銀行	5%
(株)東北銀行	5%
盛岡信用金庫	5%
個人(2名)	4%



氷見市長

堂故 茂

Shigeru Douko

「ひみ番屋街」と「総湯」を 飛躍の契機に

氷見市における都市再生整備事業

氷見市の概況

氷見市は、富山県の北西部、能登半島の基部に位置する人口約5万2千人の地方都市です。

富山湾越しには3,000m級の立山連峰を望むことができ、環境と資源にやさしい「越中式定置網」の発祥の地としても有名であり、長年、魚のまちとしてのイメージアップに取り組むなどして、観光産業の振興に努めてきました。

平成19年には、待望の能越自動車道氷見インターチェンジが供用を開始して、氷見市と全国各地が高速交通網で結ばれ、翌20年には、東海北陸自動車道が全線開通したことに伴い、中京圏からの日帰り旅行が可能になるなど、本市へのアクセスは飛躍的に向上しました。

こうした追い風のもとで、氷見を代表する「ひみ寒ぶり」がたびたびマスコミで紹介され、全国紙の調査で「冬に訪れてみたい漁師町」の第1位に選ばれるなど、全国的な知名度は高まりを見せています。これに触発されるように民間事業者の間で、ハトムギをはじめとする農業特産品の産地化と6次



産業化、様々な地域資源を活用したブランド商品や料理メニューの研究・開発が進むなど、「魚のまち」からさらにパワーアップし、氷見の良さを総動員して、文字通りオール氷見でおもてなしをする気運が盛り上がりつつあります。

平成26年度には北陸新幹線長野～金沢間の開業が予定され、首都圏との交流拡大に大きな期待が寄せられていますが、それを現実のものとするために、「食」を中核とする氷見の魅力に一層の磨きをかけ、観光客等から「選ばれ続けるまち」へと成長戦略を敷いていこうと、これまで以上に官民ともに意欲を燃やしています。



北大町市有地開発の経過

北大町市有地は、富山県最大の漁港である「氷見漁港」からほど近く、南北に広がる市街地のほぼ真ん中に位置しています。

その周辺の海岸域は、平成4年度から水産庁が認定する氷見地区マリノバージョン拠点漁港漁村計画に基づいて、広域臨港道路や公園、親水護岸など、数々の施設が整備され、市民の憩いの場として、また、市外からの来訪者が海や水産業とふれあえる場として利用されています。

このうち、北大町市有地は約3.5ha（南側約2.4ha、北側1.1ha）の面積を有し、その開発は、氷見市の更なる飛躍と市民福祉の向上のための最重点プロジェクトと位置づけられ、各界各層の市民や市内の各団体から幅広く意見を聞く

などして、時間をかけて慎重に議論を重ねてきました。

平成22年度には、このプロジェクトの基本構想の策定に着手し、施設整備の方向性や施設の役割と機能など具体的な内容について検討を行いました。

その結果、①南側の用地は「食文化発信ゾーン」とし、氷見の特産を中心とした物販・飲食施設を整備すること。②北側は「健康増進ゾーン」とし、温泉を掘削して、氷見温泉郷総湯の役割を担う温浴施設を整備すること。③立山連峰の景観や定置網、獅子舞、郷土ゆかりの偉人など氷見が誇る自然、歴史文化を観光資源として発信すること。などを骨子とする構想がまとまり、その後、関係者へ説明を行って、コンセンサスの形成を図りました。

その一方で、このプロジェクトは、5年後、10年後の氷見市の発展を見据えたものであり、そのことから、事業主体となる第3セクターの設立については、市はもとより、商工会議所、漁協、農協、観光協会など経済団体が一致結束して事業を推進する体制を築き上げるのが必要不可欠と考え、会社への出資を含む協力を要請しました。

おかげさまで、平成23年5月には、各団体からの賛同を得て、事業主体となる「氷見まちづくり株式会社」が資本金1億5千6百10万円で設立され、北大町市有地の開発プロジェクトが大きな一歩を踏み出しました。

これ以降、「氷見まちづくり株式会社」による施設の整備計画が本格的に動き出し、平成23年度中は、温泉掘削工事と施設の基本設計・実施設計が完了し、併せて、施設の名称も、物販・飲食施設が「氷見漁港外市場 ひみ番屋街」、温浴施設が「氷見温泉郷 総湯」に決定しました。

平成24年4月からは、両施設の建設工事が開始され、10月のオープンが近づくにつれ、市民の期待は膨らんでいきました。



ひみ番屋街・総湯と連携した 公共施設

氷見市においても、これに歩調を合わせて、「ひみ番屋街」周辺の公共施設の整備を推進しました。公共トイレや駐車場等の利便施設に加えて、親水広場と足湯なども整備し、身近に氷見の魅力を楽しんでいただけるよう配慮しました。

親水広場は、臨港道路を挟んで海側の氷見漁港寄りの敷地内に開園しました。全体面積は6,900㎡で、このうちメインとなる親水池(面積837㎡)は、海水を引き込んでおり、水深が10~30cmと子ども達が安全に水遊びができるようになっており、水辺には620㎡の砂浜が設けられています。このほか、屋根付きの休憩所、駐車場、公衆トイレなども備えており、休日などには、水遊びに興じる親子連れの歓声が響いています。

足湯は、ひみ番屋街に隣接した小高い丘の上に建っています。市民をはじめ、観光等で本市を訪れた方々に、気軽に氷見の温泉を楽しんでいただこうと計画したものです。

建物は木造平屋建て、延べ床面積は約33㎡で、室内には約8㎡の浴槽があり、20人あまりが腰かけることができます。海側の戸を開ければ、眼前には富山湾と能登方面に伸びる海岸線の景観を望むことができ、新しい癒しのスポットとして多くの方々にご利用いただきたいと思います。

また、「ひみ番屋街」が10月5日からオープンしたことに伴い、それまで10年余りの間、魚や水産加工品などの氷見の特産品の販売と飲食サービスを行って、年間約70万人もの観光客が訪れていた「氷見フィッシャーマンズワープ海鮮館」は、大部分のテナントが「ひみ番屋街」に移転して営業することになり、9月下旬に惜しまれながら閉館しました。

今後は、氷見市が公共施設としてリニューアルすることとしており、漁港内に立地している環境の良さを生かして、定置網漁業をテーマとした展示や、海と里山が織りなす風景などを上映するシアターなど、訪れる人に氷見の魅力を体感していただける施設にしたいと考えております。さらには、近傍の中心商店街には藤子不二雄^④先生の協力をいただいて漫画「忍者ハットリ君」のキャラクターモニュメントが立ち並び、市が整備した「潮風ギャラリー」では先生の漫画作品の展示等を行っており、観光スポットとして認知されています。こうしたことから、「ひみ番屋街」と中心市街地の中間にあたる旧海鮮館の整備にあたっては、その間の人の流れが生み出されるように計画しなければならないと思っています。

300万人交流を目指して

氷見市は、今年、市制施行60年を迎えました。人間に例えれば選歴にあたるわけで、その節目の年において、新たなスタート台に立つ決意のもとで市政を運営していきたいと考えております。

その羅針盤になるのが平成24年度を初年度とする第8次氷見市総合計画であり、その重点プロジェクトとして、「300万人交流推進プロジェクト」を掲げています。

観光はもちろんのこと、産業・自然・人情など、氷見の持つあらゆるポテンシャルの発揮により、賑わいの創出を図るとともに、経済・文化・スポーツなど幅広い分野での交流・連携に積極的に取り組んでいきたいと考えております。

その大きな柱となるのが、海の幸・山の幸を取りそろえた氷見の「食」であり、「ひみ番屋街」を拠点として、氷見市民や近隣市の人々に喜ばれ、その姿を見て遠方からも人々が来訪するという「近説遠来(きんえつえんらい)のまち」を目指したいと考えております。そのためにも、各テナントには、ポイントゲッターになる気概を持ち、独自の感性と工夫で氷見の食の素晴らしさを様々な手法で表現してもらい、ひみ番屋街が従来の物販・飲食施設から一段ステップアップして、新鮮な感動を体感できる施設へと成長することを期待しております。

また、「氷見温泉郷 総湯」は、単なる温浴施設にとどまらず、温泉を有する民宿・旅館・ホテルと連携して氷見のもう一つの魅力である温泉をアピールするサテライト施設として積極的に情報を発信し、温泉客総体の増加を図ることとしています。

そして、この2つの施設の相乗効果によって、訪れた人々が飲食施設で語り、温浴施設でくつろぐなど、ゆったりとした時間の流れの中で新しい日常生活を味わうことができるエ

リアとして、親んでいただければ幸いですと考えております。

これまで、氷見市では、田園漁村空間博物館構想を策定し、市内に広がる農山漁村地域全体を博物館に見立て、イタセンパラ、オニバス、トンボ、ホタルなどの貴重な動植物の保護や大境洞窟住居跡・柳田布尾山古墳などの国指定史跡の保全、全国でも類をみない百有余の獅子舞の伝承など、地域の宝を住民の理解と協力をいただきながら整備活用してきました。

今後は、「ひみ番屋街」と「総湯」から生み出された賑わいを、中心市街地をはじめ、市内の各所にある田園漁村空間博物館施設へと誘導し、多くの人々が回遊することによって市全体が活性化するように、情報発信をはじめとする仕組みづくりに努めます。

振り返りますと、このたびの「ひみ番屋街」と「総湯」の整備にあたっては、民間都市開発推進機構様をはじめとして、各方面から物心両面で絶大な支援をいただきました。なかでも忘れてならないのは、この計画を支え続けてきた有志の「氷見を発展させたい。」という純粋な熱意ではないかと思っております。この場をお借りして皆様に深く感謝を申し上げます。

これからも、300万人交流へと向かって、市民・企業・行政がしっかりと手を取り合い、一步一步、着実に歩みを進めてまいりたいと考えております。





熊本市長

幸山政史

Seishi Kohyama

熊本市の中心市街地における主な取り組み

はじめに

熊本市は、九州の中央に位置する人口約73万人、都市圏人口100万人の都市です。また、九州各都市へのアクセスが良く、明治以来、九州における政治・行政の中心として発展してきました。昨年の九州新幹線全線開業により、福岡や鹿児島、そして関西方面との時間的距離が大幅に短縮され、拠点性がさらに高まる中、今年4月には政令指定都市へと移行しました。

本市は、人口50万人以上の都市では唯一、上水道水源の全てを地下水で賄っており、蛇口をひねるとミネラルウォーターが飲めるという「日本一の地下水都市」です。この地下水をはじめとする豊かな自然に育まれた質の高い農水産物も豊富で、全国でも有数の農業産出額を誇るなど一次産業も盛んな都市です。

また、日本三名城の一つである熊本城をはじめ、宮本武蔵や夏目漱石、小泉八雲などの偉人ゆかりの史跡が数多く存在する歴史と文化の薫る城下町でもあります。



本丸御殿と熊本城天守閣

市民生活においては、医療機関の集積により、人口あたりの病床数が政令指定都市の中で1位に位置するなど、医療・救急体制が充実しているとともに、高等教育機関も集積しており、人口あたりの大学入学定員数も上位に位置しています。

政令指定都市という新たなステージに移った今、本市は豊かな自然や歴史、充実した医療、教育環境などの地域の資源や特性を活かして、熊本らしい魅力あふれるまちづくりを進めており、県内はもとより九州・日本を牽引し、未来に向かって飛躍し続ける都市を目指すための「くまもと再デザイン」に取り組んでいます。

くまもと再デザイン ～挑戦元年アクションプラン～

「くまもと再デザイン」は、中心市街地、交通体系、市役所の3つで構成されており、政令都市移行に先駆けた平成23年2月に、その具体的施策の内容やスケジュールを示す「挑戦元年アクションプラン(行程表)」を策定し、現在、このプランに基づき各種施策を推進しています。

①中心市街地の再デザイン

本市のシンボルである熊本城の復元や、城下町風情が残る「新町・古町」地区での歴史的資源等を活かしたまちづくり、中心市街地の一角をなす花畑・桜町地区の民間再開発への支援や両地区を結ぶ通称シンボルロードの歩行者空間化など、賑わいの創出と回遊性の向上に取り組むことで、九州中央の交流拠点にふさわしい魅力ある都市づくりを進めています。

②交通体系の再デザイン

駅・港・空港といった広域交通拠点とのアクセス強化や北熊本・城南のスマートインターチェンジ新設、高規格道路

や広域交通網の整備促進等により、九州における拠点性をより一層高めるとともに、鉄軌道を軸にした既存バス路線網の見直しに加え、新たに区バス、住民バス、デマンドタクシーなどを導入することにより、誰もが気軽に利用できる利便性の高い都市内交通の充実を図ります。

③市役所の再デザイン

政令指定都市への移行に伴い設置した区役所を拠点として、地域の特性を生かした協働のまちづくりを更に推進するとともに、熊本県・熊本大学との上海合同事務所の開設や、農水商工連携を担当する部署の設置など、都市戦略力向上のための組織再編を行っています。また、市民の声を的確に市政へ反映させる新たな仕組みとして2000人市民委員会を設置するなど、市民参画を積極的に推進しています。



中心市街地活性化基本計画(4つのエリア)

中心市街地活性化基本計画

本市の中心市街地は、現在、商業施設や事業所に加え、美術館、博物館、ホール等の公共施設が数多く集積しており、中心市街地を発着点とするバスセンターや、市電などの公共交通機関とあわせ、市域はもとより熊本都市圏の業務・消費などの日常生活や、芸術・文化・レクリエーション活動の場となっています。

しかし、本市においても全国的な傾向と同様、少子高齢化やモータリゼーションが進展しており、総合病院等の郊外移転や大規模商業施設の郊外立地とも相まって、市街地の拡大が進んできました。

一方、中心市街地においては、市街地再開発事業などの様々な施策や、商店街・市民団体等の努力もあって一定の



桜の馬場城彩苑

ぎわいは維持しているものの、商店街歩行者通行量や小売販売額の減少、支店機能の統合・流出等によるオフィスの空室率の高止まり、さらに長期的には居住人口の減少も見られ、都市活力の低下が懸念されていました。

このため本市は、中心市街地の活性化を図るべく、熊本市

中心市街地活性化基本計画(熊本地区)(平成19年5月～平成24年3月)を策定し、「高次都市施設 熊本城桜の馬場観光交流施設整備事業」、「暮らし・にぎわい再生事業(熊本駅周辺地区)」、「下通アーケード改修事業」、「低床式路面電車導入事業」など全52事業に取り組みできました。

その結果、九州新幹線全線開業の後押しもあり、「熊本城

入園者数」及び「市電利用者数」が目標を達成するなど大きな成果を得ることができました。一方、「歩行者通行量」は目標には届きませんでした。これは創出したにぎわいを中心商店街へ十分に回遊させることができなかつたことが要因のひとつと考えられ、今後の課題となりました。

そこで、これらの課題の解決と、中心市街地の更なる活力向上に向けて、新たに「2期中心市街地活性化基本計画(熊本市)」(平成24年4月～平成29年3月)を策定し、空き店舗等の利活用を進める「空き店舗等総合活用事業」や花畑・桜町地区の「市街地再開発事業」等を主要事業とする全62事業(1期継続27、2期新規35)を官民一体となって推進していくこととしています。

熊本城桜の馬場再生整備事業

中心市街地活性化基本計画のエリア内に位置し、本市のシンボルである熊本城は、「熊本城本丸御殿復元」を機に平成20年に全国の城郭の中で入園者数日本一を記録し、この好機を中心市街地周辺への回遊性向上へとつなげるべく、九州新幹線全線開業を間近に控えた平成23年3月に、天守閣への道筋に「桜の馬場 城彩苑」が誕生しました。この「桜の馬場城彩苑」は、熊本城にかかわる歴史文化を文化的に高い観光交流エンターテインメントへと発展させ、国際的な観光都市の創造を促進するとともに、地域全体の活性化に寄与することを目的とした「熊本城桜の馬場再整備事業」により設置されました。

歴史体験文化施設設置事業、観光案内所施設設置事業、飲食物販売施設設置事業の3つの施設整備事業で構成され、

3事業のうち前者2事業を熊本市のPFI事業、後者1事業を市の公募による民間事業として、官民一体となった事業体制をとっています。

そのような中、民間事業である飲食物販売施設『桜の小路』は、江戸時代の城下町を再現した風情ある館に熊本県下から選りすぐりの23のお店が集合し、郷土料理やここでしか味わえない逸品など肥後熊本の豊かな食材と古今の食文化に出会えるゾーンとなっており、地元まちづくり会社を中心に設立された「熊本城桜の馬場リテール株式会社」によって運営されています。当民間事業の計画当初の資金調達においては、景気低迷も相俟って地元企業からの出資が集まりにくい状況にありましたが、MINTO機構の『まち再生出資業務』によりご支援をいただいたことにより、円滑な資金調達が促進され、事業実現にあたっての大きな要素となりました。

現在、「桜の馬場城彩苑」においては、1年間の入苑者数が約140万人に達しており、多くの方に熊本の歴史・文化の魅力に触れていただき、城下にまで足を伸ばしてもらおうための施設として、本市の賑わい創出の一翼を担っています。



飲食物販施設「桜の小路」

歴史文化体験施設「湧々座」

熊本駅周辺、新町・古町地区のまちづくり

1) 熊本駅周辺地区

一方、平成23年3月に九州を縦に貫く大動脈である九州新幹線が全線開業し、観光やビジネスの可能性が広がりました。その効果を最大限に活かすため、熊本の陸の玄関口である熊本駅周辺地区では、土地区画整理事業により公共施設の整備と宅地利用の増進を図るとともに、熊本駅前の東A地区においては、暮らし・にぎわい再生事業として『くまもと森都心』が誕生しました。このくまもと森都心の公共施設であるくまもと森都心プラザには、熊本の観光や郷土の情報を発信する「観光・郷土情報センター」、幅広い分野の情報を提供する「プラザ図書館」、創業を志す人を支援する「ビジネス支援センター」を設置し、市民をはじめ、観光やビジネスで訪れた方に「知」の交流拠点として気軽に活用いただいております。



H23.10に誕生した「くまもと森都心」

2) 新町・古町地区

熊本駅と熊本城の間に位置し、情緒ある町屋が点在している新町・古町地区においては、「城下町の風情を感じられる町並みづくり事業」を推進しています。昨年度は、町屋など歴史的建造物を生かした町並みづくりを推進するため、町並みづくりの基本方針や町屋などの保存・修景基準を定めた「町並みづくりガイドライン」をとりまとめました。また、福岡からの観光客を集めてのモニターツアーや、福岡市及び長崎市のマスコミ・観光関係者に対するPRキャラバンなどを実施し、新町・古町地区の情報発信を行っています。

平成24年度からは、地域の特徴の一つである町屋などの建造物において、良好な町並みとなるような保存・修景工事を行う場合に、その経費の一部を助成する制度「新町・古町地区の城下町の風情を感じられる町並みづくり助成金交付制度」を創設し運用を開始しました。

現在、地域の方々によって「町並み協定」が締結された通り（新町地区1箇所、古町地区3箇所（H24.9時点））を本市にて「城下町づくりモデル街区」と認定し、新町・古町地区の町屋及び認定された街区の町屋や一般建造物の修景工事に対する助成を行っています。



古町の町屋修景(中唐人町通り)

桜町・花畑周辺地区のまちづくり

1) 桜町・花畑地区の再開発

現在、熊本城のエントランス部に位置する桜町・花畑地区においては、開発構想が実現に向け進められています。

花畑地区においては、平成20年2月に熊本市花畑地区開発協議会を立ち上げ、施設計画や事業計画の案の検討がなされ、また、桜町地区においては、平成20年6月に熊本桜町再開発準備株式会社を立ち上げ、広域的な公共交通ターミナルとしての機能強化や、商業・業務の拠点としての検討が重ねられています。

本市も先に述べた中心市街地活性化基本計画における重要事業として位置付け、中心市街地の回遊性向上やまちの賑わいづくりのため事業の促進に向けて支援を行っています。

2) シンボルプロムナード

そのような中、本市では、中心街の活性化をけん引する事業である再開発の効果を更に高め、熊本城を中心とした回遊性の向上や都市としての魅力や機能の増進を図るため、両地区の再開発事業に面した通称シンボルロード（熊本市道 桜町紺屋今町第1号線）から車を排除し、熊本城の緑や和のイメージと調和を持たせた上で、歩行者空間化することに取り組んでいます。

これまで、平成23年度に「桜町・花畑周辺地区まちづくりマネジメント構想検討委員会」を立ち上げ、シンボル“ロード”から「人が主役のシンボル“プロムナード”」へ転換させることや、一体的なデザイン・利活用にあたって官民が共有すべきコンセプトを「熊本城と庭つづき『まちの大広間』」とすることなどを取りまとめた「桜町・花畑周辺地区まちづくりマネジメント基本構想」を策定したところです。

平成24年度からは、「基本構想」の目指すべき姿の実現のために、どのような手法での空間づくりが考えられるのか、また、その空間の利活用を促す体制や持続可能な運営の仕組みをいかに構築していくのか等、検討を重ね、具体的な方策を「基本計画」としてまとめていく予定としています。



シンボルプロムナード整備イメージ



桜町・花畑周辺の位置図

コンベンションシティ基本構想

さらに、賑わい創出にあたっては、コンベンションやイベントなど、多様な催事の開催地として本市が選ばれることも重要であると考えています。

そこで、これまでの国際会議や全国規模の大会・学会などのコンベンション（Convention）に加え、企業等の会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（Incentive Travel）、展示会・見本市、文化的催しなどのイベント（Event/Exhibition）などを包括した新たな集客施策であるMICE（マイス）を推進することとしています。

その実現のために、既存施設のさらなる連携・活用を図るほか、宿泊施設や飲食・ショッピングなどの商業施設が集積し、交通機関の利便性が高い中心市街地に新たなMICE施設を整備するとともに、ハード・ソフト両面でMICEを推進するうえでの基本方針として、平成24年3月に「熊本市コンベンションシティ基本構想」を策定し、産学官が連携した「くまもとMICE誘致推進機構」を立ち上げました。

国内外との交流人口の増加促進は、地域経済の維持・発展への有効な手段のひとつであり、MICEという集客施策を推進することで、本市のみならず熊本県や九州の発展にも貢献していきたいと考えております。

おわりに

本市では、九州新幹線の全線開業以来、関西方面を中心に観光やビジネス等で多くの方々にご来熊をいただいております。今後は、政令指定都市移行を契機として、新たに拡充された権限と財源を最大限に活用し、熊本の特性を活かした魅力あるまちづくりを進めることで、国内外における本市の拠点性をより一層高めてまいりたいと考えており、九州全体の発展に「貢献できる都市」、全国から東アジアから「選ばれる都市」、そしてもっと暮らしやすさを実感できる「日本一暮らしやすい政令市」の実現を目指してまいります。



早稲田大学教授

佐藤 滋

Shigeru Satoh

まちづくり市民事業で 人と「まち」との 循環的な仕組みを

まちづくり市民事業が拓く世界

まちづくり市民事業とは、その言葉通り、まちづくりを市民が進めるために自ら立ち上げる事業のことで、その広がりやまちづくりの定義以上に広くイメージできる。現在の我が国のまちづくりの状況を見れば、関連する事業の多くは何らかの意味で「まちづくり市民事業」と言うことができよう。

「まちづくり市民事業が拓く世界」というシンポジウムを企画して開催したのが2009年の7月であり、それまでは「共同建替え」、あるいは「共同建替えの連鎖」という言葉で、複数の住民・地権者が共同で事業を組み立て、それが地域の中で連続してゆくイメージを表現していた。(※1)それらの事業が、地区的な広がりを持ち社会的な存在となってゆく、そしてこれがまちづくりの中核となるというイメージを持っていた。しかしこの「共同建替え」は、しばしば、事業の採算を突き詰めてゆくと、これらがたとえ適正規模で地権者の主体的な参画で進められたにしろ、やはり通常の再開発と同様に地域の中で孤立し断絶してしまうことになりかねない。

事業が地域の中で支えられ、また事業が地域に貢献するためには、地域社会に開かれたもっと広い位置づけが必要になる。そのためには、外部の事業者や専門家が仕組むだけでなく、むしろ地域の中からの自生的な動きが繋がれて、人的なネットワークが新たな事業を生み、また支えるという循環的なプロセスが現れてきてほしい。「共同建替え」や「共同型再開発」という、共同とはいいながらも関係地権者の中で閉ざされた事業ではなく、もっとはじめから開かれた事業展開を前提にするものを地域は望んでいる。そのような可能性や潜在力を地域はそれまでのさまざまなまちづくり活動で蓄えている。特に、地方都市では、中心市街地ばかりでなく農村

部にも新しい動きが生まれてさまざまな連携が模索され実践されている。いくつかのまちづくりの現場での試行錯誤を通して、これらをひっくるめて「まちづくり市民事業」と呼んで、水平的な関係からさまざまな動きが結合され連携し増殖するというイメージが「まちづくり市民事業」として浮かび上がってきた。

さて、そんなイメージができて、諸外国ではどうだろうと検討を始めた頃、「The Emerging Social Enterprise」(※2)という本が目にとまった。この本は、広い意味での社会的企業についてのヨーロッパ諸国での動きをまとめたものである。EUの理念が、国家を区切る国境によって分断されるのではなく、都市とそれを取り巻くregionが連携することが前提で、そうなればその主体は市民であり市民によって仕組まれる社会的企業こそ、その担い手の中核にあるべきだという前提である。そして、EUに結集するさまざまな社会と政治と経済体制の異なる国のそれぞれで広い意味での社会的企業、あるいは関連する活動が、どのように共創されているかを各国の専門家が結集して調査した労作である。これを読むと、明確な意志を持って社会的企業活動を推進した例えばイタリア、すなわち協同組合を障害者の雇用などの条件によって社会的協同組合として位置づけた例(政治的立場を超えてキリスト教系の協同組合と革新系の協同組合が競い合っている)と、住民活動の中から生まれた自生的に生まれたNPOなどが中核となっているスペイン、あるいは伝統的なアソシエーションがその担い手となっている例など、国によって、また同じ国内でもそれらが重層的に現れてきていることが示されている。

社会的企業の伝統と革新

翻って我が国を見れば、区画整理や再開発はまさに組合自治で実行されることが法的に担保されているし、いわゆるこの種のまちづくり事業はこのような組合という社会的事業組織が中核にある。あるいは、良くも悪くも農協や森林組合、漁協などは経営体として地域経済のなかで大きな存在感を持っている。さらには、マンションの区分所有者の組合、さらに生活協同組合は世界的にも長い伝統と多彩な活動で知られている。そして、第三セクターも公益法人も財団法人、身の回りにはいわゆる「社会的企業」が満ちあふれている。いうまでもないことだが、これらの多くが、本来の意味とはかけ離れて、行政依存(裏返せば行政支配)、官僚的な組織運営など、「社会的」なるがゆえの弊害が起きて機能不全に陥っている。そして、「社会的」ということを論拠にした排他性と独占的地位が批判の対象となったのである。

簡単に言えば「古い社会的企業」と「沸き上がってきた共

創される社会的企業」の間に、大きな違いがあることは明白である。我が国の「伝統的な社会的企業」は雑ばくな議論になるのを恐れずに強引に整理すれば、例えば大正デモクラシーを背景にした関東大震災の帝都復興事業で実践された区画整理事業、再開発事業などの根底にある都市文化を背景としたデモクラシーの体現、賀川豊彦などの「協同と博愛」を基礎とした協同組合の流れ、そして市場をより市民社会化(あるいは公的主体としての公共化)しようとした公益法人などの流れに整理できよう。現時点では、これらが新たな社会的な情勢とともに、自己変革を迫られていて、成果も現れている。

さらに、これら一見して全く異なる文脈から生まれ出ているように見えるNPOやNGO(根底のところでは歴史的な文脈が基盤になっていることは間違

いのないところであるが)、社会的企業家によるファンドの組成など、きわめて多様な社会的企業活動が沸き上がっていて、これらとの連携あるいは自らその担い手となって、もちろん民間企業のCSRなどもこれらと連携し、大きな社会的布陣を築くことが期待される。

さらに、図に示したように地域社会にはまちづくりに関わる担い手や主体がさまざまに存在していて、しかしなかなか有機的な連携が図れない現実がある。まちづくり市民事業はこのような中で、実践を通して地域社会の連携と担い手を育て、地域社会の再構築に寄与することもできる。

こう考えてみると、ヨーロッパでいう社会的企業は、さまざまな側面で我が国に現存し、また沸き上がってきており、その意味では、私たちがおそろおそろ使い始めた「まちづくり市民事業」という用語は、まちづくりの分野で用いても全く違和感が無く、いや、使い始めるのが遅いくらいであったと言える。

こんな経緯があって、私が所長を務める早稲田大学都市・地域研究所で社会との連携を目指したさまざまなまちづくり活動に関連して構想あるいは推進をしていた事業を「まちづくり市民事業」として位置づけ直すこととした。そして、その理論化と事例の紹介、方法論化を目指したのが2011年の3月に出版した「まちづくり市民事業—新しい公共による地域運営」(※3)である。私の手元にこの本の刷り

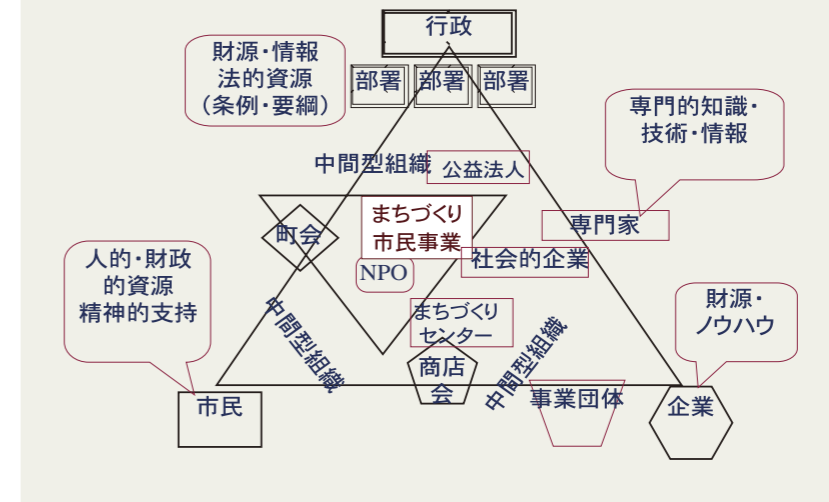
上がり見本が届いたのは確か3月7日あたり、その直後に東日本大震災の発生という巡り合わせであった

震災復興とまちづくり市民事業

正直言って、この巨大災害を目の当たりにして「まちづくり市民事業」に盛られた事例はあまりにも規模が小さく見えた。

幸せな社会を基盤としていて、しかも時間をかけて組み立てたものである。(この中に、中越沖地震の被災地である柏崎市「えんま通り商店街」の復興事業も含まれていたが、これは、周辺には被害が少なく、当時は、比べものにならないと思ったものだ。)震災直後は、この出版は「時代を読み間違えたか」とさえ思ったが、しかし、よく考えてみたら、また何

地域社会を支える仕組みとまちづくり市民事業



人かの尊敬する方から「絶好のタイミングの出版」などといわれて、まさに、この震災復興に欠かすことができないのが「まちづくり市民事業」なのだ、自ら再認識したのである。その後の流れ、すなわち「まちづくり会社」や「市民ファンド」への注目、しかし、旧来型の過大な公共事業への回帰の動き、市民主体のまちづくり・市民組織と行政との葛藤など、さまざまな事態が起きているが、それにはここでは触れない。(※4)

しかし、いずれにしろ、どんな復興事業も「まちづくり市民事業」としての本質を据えない限り地域の再生や復興にはつながらないし、まして復旧も実現しない。

都市・地域研究所の研究者が長く関わって震災直後に完成させた花巻市土沢の複合高齢者向け集合住宅「こぼら土澤」に、被災地のまちづくり推進グループが見学に見えていたときに、中心となってこの事業を進めた岡田昭人さんがまちづくり市民事業としてのスキームやまちづくり会社のこと、資金調達や経営をわかりやすく説明したのだが、最後に被災地のリーダーの方が「われわれの住まいは公営住宅として資金はみんな行政が出してくれるのでこのような方法は必要ない。」とおっしゃったのには、やはり、少々がっかりもした。

旧来型の公共事業、従来型の保留床処分型再開発の亡霊が被災地をうろついて、多くの専門家はその結果が何をもたらすかは分かっている(少なくともそうであることを信

じたいが)、まちづくり市民事業のような一見複雑で時間のかかりそうな、しかし地域社会の持続を可能とするような事業ではなく、「負担無しで再開ができますよ」等という、話がまかり通ろうとしている。

整理してみれば、やはり復興事業でもこんな「巨大被災だから国が県が、市が面倒を見るべきだ」という主張と、「そうはいってもわれわれが自らしなければ何も始まらない。」という考えがせめぎ合っているのが現状であろう。自らがまちづくり市民事業に乗り出すことによって、公共施設や公共事業にも主体的に関わり、影響を与え、自らのものにすることができる。このことが、厳しいながらも「まちづくり市民事業」の本質的な意味である。そしてここで担い手となるのが、まちづくり市民事業を支え仕組み推進する体力と能力、そして地域からの信頼を持つ「市民・企業家」とそれを支え連携する各種の専門家なのである。

私は、現在、全町民が原発事故による避難生活を強いられている福島県浪江町のNPO法人「まちづくりNPO新町なみえ」と協力して、復興の中核となる地元の方々を糾合した「なみえ復興塾」とともに、復興のための事業の道筋を描く作業を、数々のワークショップを繰り返して進めている。(※5)その過程での活発な、時には激しい議論を経た後の総括の発言で、中堅のメンバーから「われわれが自分でしなければ何も復興しない。」という発言や、高齢者から「年寄りが先頭を切ってがんばる」等という、意見が語られて賛同を得るといった状況も現れている。

しかし、今、まちづくり市民事業として復興に寄与する事業を始めようとしたときに、全体としては残念ながら復興という呪縛により公共事業優先という旧来型の思考に縛られているのが現状である。3・11の直後に私の頭をよぎった「巨大災害には公共事業での復興」という、建前の論理への安住と、市民が自ら立ち上がろうという活動の葛藤が各地で見られている。

ここまで積み重ねてきた、市民が組み立て推進するまちづくり市民事業を、その事業や主体の規模の大小は問わず、これを一步先に進めることが今、求められている。アメーバのように市民事業が増殖し、社会的にも物的な空間でも自律的な自己形成が進み、それぞれの個性と役割がその中で表現され、表出されるような地域社会の在り方を、この巨大災害の復興でも実現したいものだ。

公共施設のまちづくり市民事業化

市民事業化の必要性は公共施設の運営管理などにも求められている。広域合併や少子高齢化で公立学校、旧庁舎なども含め公共施設・公共建築の余剰やその維持管理補修などが、自治体にとっては大きな負担になることが明らか

になってきている。これらを地域と連携して社会的資産として有効に活用することは、重要な課題である。新たな市民事業により創り出さなくても、このような既存のストックを地域社会とともに活用することができれば、地域再生にとって大きな起爆剤になる。ここでも、まちづくり市民事業の方法は有効である。

例えば、英国のキャメロン保守党政権では、「Big Society」を掲げ、セクター間の連携を図り、「社会的布陣」を構築することを目指しているが、その具体的なものの一つとして、コミュニティへの公共資産移譲(Asset Transfer)を行っている。(※6)これは、行政が持っていた公共資産を社会的起業等のコミュニティセクターに安価で移譲するもので、行政のサポートによって、市民主導の都市再生の試みを進展させようとするものだ。古い「公共」概念を捨てて、(すなわち公共施設だから飲食は駄目だの、何々の補助金でつくったからそれ以外の使用は認めないなどという論理が、指定管理者制度を活用しながらまかり通っているという実態もある。)市民とともに、市民セクターや社会的企業とともに、まちづくり市民事業という観点から公共の資産を位置付直すことにより、地域の活力と人とまちとの循環的な構造をつくるのが可能になる。

前進のための客観的な評価

さて、民都機構が設立25周年を迎えるとのことであるが、一般には民都機構は民間の都市開発・再開発を推進するために社会的に意義のある事業に関して出資や資金援助を行う機関で、どちらかといえば大規模な民間開発支援というイメージが強かろう。そのなかに「住民参加型まちづくりファンド」という制度が、2005年度から生まれ、住民参加で進めるまちづくり活動を支援するファンドを支援する、という考え方で継続されている。当時沸き上がってきたまちづくり活動が具体的な事業、それも物的環境整備に乗り出そうとしたときに、十分な資金を集めることができず、頓挫しているという例が多く、あるいは、自治体で支援のファンドを立ち上げて「まちづくりはソフト事業」というイメージが強く、そのような物的な環境整備への支援がままならない状態であった。この住民参加型まちづくりファンドが立ち上がった経緯は、さまざまあるが、結果としては極めて時機を得たものであったといえよう。事業費の多くをこのファンドの出資でまかなうものがある一方で、自己努力で大半の資金を集め、その上でこのファンドに応募して不足していた資金を得られて、事業化ができたと感じられている事例も少なくない。

このファンドばかりでなく、まちづくり事業を応援する仕組みは多様に存在している。有力なまちづくり市民団体は、

それらへの応募書類を書くのに忙殺されるというほどである。そして、さまざまな支援の仕組みに対応して、それらを利用しながら自らの工夫を加えて、多様なまちづくり市民事業のスキームが今、このようなファンドを利用して展開している。

さて、EUでの社会的事業に関する調査のように、これらの効果や事業モデルを明確に評価することは、現段階では重要なことであろう。相互の情報交流により、このような支援の社会的意義がより明確になり、一層の発展のきっかけにもなる。

人的資源とまちとを循環させる「まちづくり市民事業」

私の限られた経験でも「まちづくり市民事業」として成立することができれば、地域社会でさまざまな波及効果と連携を産み出すことができる。地域社会は人々の生活を支える連携のための機構・基盤であり、イデオロギーや思想を超えた、合理的でかつ相互に分かち合う思考によって支えられるものであり、まちづくり市民事業を生み出す装置でもある。まちづくり市民事業は、単に心構えの問題や理念や思想としてではなく、地域社会にとって合理的な選択肢なのである。困難なプロセスを経ながらも、まちづくり市民事業としての矜持を守って成立させた事業とプロセスが、その後、地域に隠れていた潜在力を誘発して次々に事業を展開させて行く事例にその後、さまざま遭遇している。拙著「まちづくり市民事業」に載せた鶴岡の例などは、その後のことも含め、直接関わりながらも、思いがけない展開がさまざまに起きてきているのに驚かされる。全く関係ない民間の動きなどがやはりローカルな人の繋がりによってどこかでつながって来るのである。

そのような意味でまちづくり市民事業とは、on the job trainingの場である。一つの目標に向かって、星雲状態の思いやイメージをまとめ上げ、採算と経営を考え、まちづくりのデザインや環境問題とともに学ぶプロセスが進む。しかもそれは事業として完成して終わるのではなく例えば複合機能の集合住宅が完成したらそれを核にさまざまな事業を展開して、例えば、「こっぼら土澤」では郷土食レストランを10団体以上の地域の女性グループを組織して、日替わりシェフの店として運営するなどというモデルを開発しながら、福祉・介護事業とも連携し、市民が必要とし、こんなことがあったら良いと思っているようなものを、次々に形にしている。こうして、まちづくり市民事業により人的ネットワークが新たな事業を生み、また支えるという循環的なプロセスを創出するのである。

脚注

※1 佐藤滋編著「住み続けるための新まちづくり手法」、鹿島出版会、1995年

※2 Defourny, F. (2001) Introduction: From third sector to social enterprise, などの他、各国の事例研究からなる、Borzaga, c. and Defourny, F. (eds), The Emerging Social Enterprise, Routledge: London

邦訳「社会的企業」内山哲郎他訳、日本経済評論社、2004年

※3 佐藤滋編著「まちづくり市民事業-新しい公共による地域運営」学芸出版、2011年

※4 例えば、拙著「復興のビジョン、そして基盤復興計画から見えてきた課題」季刊まちづくり34号、2012年4月号

※5 その結果は、「浪江町—復興への道筋と24のプロジェクト」としてまとめ、8月18日に報告会、及び、馬場町長はじめ関係者によるシンポジウムなどを開催した。

前記の冊子は

<http://www12.plala.or.jp/sinmachi-namie/mysite3/0822saisyuban.pdf>

このプロセスを記録した映像の記録は

<http://youtu.be/DqDON18B8tQ>

にアップされている。

※6 齋藤博氏(大東文化大)の示唆による。なお、民都機構では氏が副委員長を務めた「まちづくり会社支援方策検討委員会」で、本論のような観点から最近の我が国の動向と目指すべき方向性についてまとめている。



筑波大学教授

谷口 守

Mamoru Taniguchi

次の時代の都市再生を考える

はじめに

この小稿が世に出る頃には、社会資本整備審議会・都市計画制度小委員会による最新の中間報告(都市計画に関する今後の諸制度の考え方)が既に公表されているものと思われる。その中では「都市計画に関する今後の基本的な考え方」として、3つの柱が示されているはずである。具体的には、『都市計画の制度面・運用面において、①「集約型都市構造化」と②「都市と緑・農の共生」の双方が共に実現された都市を目指す都市像とするとともに、この都市像を実現するため、都市計画の前提となる民間活動を重要な手段として位置づける(③「民間活動の重視」)』というものである。次の時代の都市再生を考える上で、このような課題の整理が一つの考え方の基本となることは疑いの無いところであろう。筆者は特に「集約型都市構造化」を研究者として駆け出しの頃より研究テーマの一つとしており、その実現を考える上で「民間活動」をどう捉えるかは大きなポイントとなる。以下ではそこに絞って議論を展開したい。

まず、戦後整備された市街地の多くは既に旧くなり、また変化する居住者のニーズを十分に受け切れない所も増えている。実際に事業としてペイするかどうかは別にして、何らかの形で都市再生の手を差し伸べた方が望ましい地区は、面的に広くひろがりつつある。それはシャッター街化が進んだ中心市街地から、空き家の増えた郊外のニュータウンに至るまで、およそ市街地と名のつく所はすべて、その更新、そして再生をどう考えるかという課題から逃れることはできない。そして、この今という時代は、そのニーズがかつてない規模で大きくなっていると解釈できる。

都市の賞味期限と新たな魅力づくり

このことをわかりやすく言えば、都市には食べ物と同じようにそれぞれに賞味期限があるということである。都市は人によって選ばれてこそ都市である。選ばれるというのは他に比べてそこに魅力があるからである。商業や住宅など、何の機能において魅力を有するかは都市や、その都市を構成する地区によってそれぞれで異なるものとなろう。しかし、そこに魅力が何も無ければ、そもそもそこはもう都市と呼べる代物ではない。非常に単純なことだが、一度は輝いた都市が時間とともにその魅力が低減し、その賞味期限を迎えてしまうという構造は、一般的にはどの都市にとっても逃れることのできない宿命である。

ちなみに、生物が子供を産む行為を通じて新しいフレッシュな生命体を再生するように、都市も生まれ変わることができれば、実は我々の直面している多くの問題は解決できる。しかし、なかなかそのような事が現実世界で進展できるわけではない。なぜ都市は生まれ変わることが難しいのか。それは、都市活動や立地というものに一定の慣性力があることに大きな理由の一つがある。そこが商業施設として陳腐化したからといって、速やかに全体が新しい商業施設や然るべき都市機能に変換できるわけではない。賞味期限を事前に読み、あらかじめ手を打っておくということが新たな魅力づくりを成功させる上で必要不可欠となる。

1万人がやってくる

手を打つということは、必ずしも新しいビルに建て替えるといったハードの更新だけを指すわけではない。たとえば、地方中核都市である岡山県の倉敷市では、写真-1に示すように中心市街地の魅力が低下し、来客数が往時に比べて大きく落ち込んでいた。このような光景は最近わが国のどこでも見る事ができ、珍しい事ではない。ちなみにこの場所は冒頭で記載した、今後の都市計画の基本となるべき「集約型都市構造化」の核となるべきエリアかと思われるが、これだけ人が少ないと、果たしてそのように判断することが妥当であるかどうかにも迷いが生じよう。本当に死に絶えた街であるなら、ここでは何をやっても街の復活は難しいからである。

ちなみに、この倉敷の中心市街地は地元の熱意により、現在毎月1回だけだが写真-2に示すような朝市を開催し、多くの集客を集めている。写真を見比べていただければおわかりいただけるように、これが同じ場所であるとは到底誰も想像できない。以前研究室の学生全員で、この朝市に何人の来客があるのか、この商店街につながるすべての細



【写真1】 倉敷市中心市街地の普段の様子



【写真2】 写真-1と同じ場所での朝市開催時の様子

街路に人員を配置し、その正確なカウントを試みたことがある。結果は朝の3時間の間にちょうど1万人が来場していた。この数字がどれほどすごいことかということを理解する上で、地域の活性化に成功したと評価の高い北海道旭川市の旭山動物園の来場者と比較するとわかりやすい。旭山動物園の来場者はおよそ1日6,000人で、しかもこれは朝10時から夕方5時までの7時間分の数字である。単純な比較は難しいが、単に時間で割ると倉敷朝市の集客力は旭山動物園のおよそ4倍に近い。賞味期限を過ぎたと言われても仕方がない中心市街地でも、やり方によってはこれだけのことができるのである。

シードバンクの目を覚ます

ちなみに私は都市を生命体として見なして問題を考える事をよく行う。なぜなら、恒常性維持、循環、新陳代謝など、健全な活動を続けるために必要な機能は両者の間であまりに酷似しているからである。また、成長、老化、治癒、進化など、そのプロセスの多くは両者に共通のものである。このことに照らし言えば、先の倉敷の事例は、この中心市街地は生命体として本当に死に絶えてしまったのか?という問いであった。

このことを考える上で、シードバンク(種を含んだ土壌)とい

う生態学の概念が非常に参考になる。一体何の関係があるのかと思われるかもしれないが、茨城県の霞ヶ浦では護岸工事などが進められた事により、水辺の環境が以前と比較して大きく変化してしまった。このため、以前は普通に見られたアサザという水辺の植物が壊滅的な被害を受ける事になった。ちなみにアサザが見られなくなってもう久くなるため、その復活は無理と考えるのが常識である。しかし、植物の種は1年やそこらでは死に絶えない。何十年のオーダーで、土の中で種は生き続けているのである。その種を含んだ土が、何らかの理由で元の環境に戻れば、その種は満を持して芽を出すのである。

日本の多くの都市も、今はこのアサザが消えた護岸と同じような状況に置かれているのだと私は考えている。賞味期限は過ぎていて、そして死に絶えたように見えるのだが、死に絶えたわけではない。適切な環境が整備されれば、まだ再び芽を出す余力を十分に残している。しかし、

そのことがなかなか目に見えない。まさにシードバンクである。もちろん、この朝市の運営はタダでできているわけではない。どうやら交付金から数十万円程度の補助が入っているらしい。しかし、調査では来訪者がいくら朝市において支出しているかも尋ねており、その額は平均でおおよそ3,000円、全体でおおよそ3,000万円となる。お金の話だけで評価を下すのは本来好まないが、単位補助金当たりの売り上げ額という観点から見れば倉敷朝市は超優良事業といえることができる。もう死に絶えたから何をやっても無駄、とあきらめるのではなく、眠ったままのシードバンクの目をどうすれば覚ますことができるのか、それが都市再生の一つの腕の見せ所といえるだろう。

公民連携の必要性

さて、倉敷が成功した理由の一つとして、既存の店舗とは無関係にアーケード内道路上の自由出店を基本としたことがあげられる。スケールは小さいが、これは冒頭に述べたいいわゆる「民間活動の重視」に該当しよう。このような形態をとったのは、街のお店や形が固定化してしまい、時代遅れのまま放置されていることへの反省でもある。次のステップとしては、様々な権利関係に配慮しながらこの固定化した街を流動化

し、時代のニーズにあった内容構成へとハード的にもどのように再生させていくかにある。日本の多くの地方都市において、そのような改造の多くは民間だけで実施することは現状では難しい。都市再生の実現には長い時間がかかるため、それに対応する長い運用スパンを持つ資金の提供が必要である。しかし経済状況の変化もあり、資金調達が以前よりさらに難しくなっている。このような観点から見れば、今ほど公民連携の必要性が高い時代も過去には無かったと思われる。公共側サイドも現在は様々な削減の波に洗われていることから、先を見据えた民間活動との連携は容易ではないことは事実である。しかし、都市の魅力の本質的に高めることができるなら、その便益勘定は単なる個別ハード事業の収益を越え、都市全体にとって大きくプラスになることが期待できる。単に局所的な算盤勘定に目を奪われ、都市全体が再生できる貴重な機会を逃すことで、都市が本当に死に絶えてしまわないよう、住民も専門家も政治家も注意を払う必要がある。

都市再生、その二つの領域と今後に向けて

都市の魅力を本質的に高める、とは書いたが、どのような考え方に基づいて都市再生を実施すれば、そのようなことが実現できるのだろうか。その手がかりとなる切り口は結局2つの領域に収斂するように感じている。一つはまちのもともとのよさを活かそうとする都市再生であり、もう一つは思い切った構造変化を引き起こす都市再生である。両者のベクトルは全く異なるが、時にはその領域は実際の都市の中では重なることもある。

ここではその2つの視点の具体例として、日本人にはあまり知られていないが、2011年にヨーロッパ文化首都にも選出され、多くの来訪者を内外より集めているバルト3国の一つ、エストニアの首都のタリンのケースを取り上げる。エストニアの面積は北海道の約6割、人口も約130万人しかなく、うち首都のタリン市に41万人が住んでいる。観光客を集客するのみならず商業施設や公共交通といった都市サービスも工夫されてよく整っており「小さくてもこれだけできる」というお手本のような都市である。

まちのもともとの良さを活かす試みとして、簡単に歩いて回れる周囲が3kmにも満たない城壁の中の旧市街を「歴史箱

庭」として再生する試みが続けられている。ちなみにタリンは13世紀にデンマーク人に征服され、その地名の語源もTaani Linn＝「デンマーク人の城」である。それ以降ドイツの支配下でハンザ同盟都市として一時は栄えたものの、現代に至るまでスウェーデン、ロシア、ドイツ、そしてまたロシアによる占領を経験している。その時代時代の性格の異なるランドマークがこの旧市街に点在しており、都市再生の中でそれらの資源をどう活用するかが一つの大きなポイントになる(写真-3参照)。なお、13世紀といふとかなり以前のようにも思われるが、わが国でその時期はたかだか鎌倉時代である。現在のわが国における多くの都市の起源は、実はこのタリンよりも過去に遡れるものがほとんどである。

また、タリンでは思い切った都市構造変化をもたらす都市再生として、中心市街地にほど近い大規模工場跡地を業務・商業センターとして再生する試みが実施されている。写真-4はその一例である。個別の建造物の景観や、個々のテナント選別の考え方についてはおそらく多様な意見があると思われるが、集約化という視点から都市構造を抜本的に改善していくという強い姿勢が感じられる。

都市再生はその成果が出るまで時間がかかる。そのことを住民も政治家もまず十分に理解する必要がある。その上で、今の時代に行っておくべき都市再生を行わないという行為(＝不作為)に加担することが無いようにすることが、今我々にとって最も必要な事なのである。



【写真3】 タリン市：まちの歴史的資産を活かした都市再生(ハンザ同盟時代の歴史的建造物)



【写真4】 タリン市：都市構造改良型都市再生(大規模工場跡地の活用)

平成23年・24年の支援実績

まち再生出資業務

鹿児島県
鹿児島市

天文館シネマパラダイス



天文館シネマ



従前の事業地一体



中央公園地下駐車場への連絡通路



シネマコンプレックス



シネマコンプレックス

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、鹿児島市の中心市街地である天文館地区において、地元商店会有志を中心に設立されたSPC(株式会社天文館)がシネマコンプレックスを中心とした商業施設を建設するとともに、あわせて隣接する市内最大の地下駐車場と天文館地区との連絡通路の整備を行ったものです。これにより天文館地区の集客力と来街者の回遊性を高め、新たな賑わいを創出する拠点が形成されることが期待されています。またこの事業は鹿児島市中心市街地活性化計画において「いづろ・天文館地区にぎわい創出拠点施設整備事業」としても位置づけられているものです。

- 事業地：鹿児島県鹿児島市東千石町
- 事業者：株式会社 天文館
- 事業施行期間：平成23年6月～平成24年3月
- 公共施設等の概要：道路、広場
- 支援の形態：まち再生出資業務
- 支援時期：平成23年11月

位置図



MINTO機構の役割

- 借地上の事業であり資金調達に限界があるなかで、MINTO機構の出資により事業の立ち上げを支援

公共公益上の効果

- 集客力を高める施設の整備により来街者増加
- 中心市街地の賑わいの創出
- 市内最大の地下駐車場と天文館地区を結ぶ地下通路を整備することにより、天文館地区への回遊性向上

VOICE

事業者の声

株式会社 天文館

少し大きいかもかもしれないが「天の時、地の利、人の和」物事はこの3つが和合した時に成されると云われている。

鹿児島市の中心市街地である天文館は多様な要因に拠り分水嶺にある。その危機感を誰もが抱いていた時に商業開発用に借地として用地提供して頂けるようになった。折りしもWe Love天文館協議会を立ち上げ天文館の将来を描き、意気盛んに街の活性化に取り組んでいる最中でもあった。5年前のこと。以来、We Love天文館の主要メンバーが敷地面積470坪のシネマを含む商業ビル開発を推進してきた。又この時期に中心市街地活性化法が施行され同協議会もできた。

歴史と伝統の街、鹿児島県の県民、市民のシンボルの街天文館は輝き続けて欲しいとの願いは地区内外を問わず多数を占める。この恵まれた立地を再確認しつつ、天文館への施設として最も要望の多かった7スクリーン天文館シネマパラダイスを中心にしたラソ表参道を今年5月3日にオープンすることとなった。

今日までの経緯の中、民都機構、国、県、市の各位、商工会議所、地元銀行を幹事行とした金融機関、県内各企業、地元商店街そして個人の方々と、オール鹿児島、オール天文館での当該開発に理解と協力を頂いた。恐らく過去の天文館の開発の中で最も官民一体となれた事例だと自信もっている。又事業に対する心構えや厳しさ、補助事業としての要件の必要性を学ばせて頂いた。

まさに「天の時、地の利、人の和」が重なり合っただけで来た。PDCAのP-計画、D-実行は幸運にもできた。これより厳しいC-チェックを行いながら、当初から目指している当地区のもう一つのシンボリックな核施設となり、活性化の一助となることにも、来街される人々に楽しいひと時を提供できるよう事業のA-改革を進めていきたい。

最後に、中小零細企業の集団である商店街が大企業に呑み込まれ、商店街の社会的意義を失わないためにも、一つの答えが見つかるまでは民都機構さんをはじめ行政のハード、ソフト両面での支援が不可欠だと、当事業、街づくりを通じて実感している。街に街づくりに対する才能と情熱、リスクを負う勇気を持ち合わせている人材がいることを前提として。

まち再生出資業務

静岡県
静岡市

日本平ホテル



建替え後の日本平ホテル



従前の日本平ホテル



公園から富士山を望む



富士山眺望軸に配置された石のオブジェ

VOICE

事業者の声

株式会社日本平ホテル

日本平ホテルは、平成17年に誕生した政令市「静岡市」のシンボル事業である「日本平公園整備事業」の一環として静岡市と一体となって、「風景美術館＝日本平」を基本コンセプトに昨年4月より全館建替えに着手し、本年9月19日にグランドオープンを迎えました。

日本平ホテルは、1964年(昭和39年)に日本平観光ホテルとして開業してから約半世紀、国指定の名勝に立地するホテルとして、多くの皆様に親しまれご愛顧をいただいております。平均45㎡超のゆとりある客室から望む霊峰富士と駿河湾、きらめく夜景。ライブ感のあるオールデイダイニング、旬の地元食材をふんだんに使った落ち着いたある日本料理レストラン。コンベンションやウエディング、さまざまな用途にお使いいただける大小各種パーティールームや会議室、スパや挙式場など。お客様のご利用目的にあわせた様々な施設とサービスをご提供いたします。

このたびの新「日本平ホテル」の事業は、静岡県の「広域的域活性化基盤整備計画(観光しずおか地域)」の重点地域である日本平公園の拠点施設として位置づけられ、昨年11月には「静岡市の観光拠点を担う日本平公園の景観環境整備として、富士を仰ぎ24時間変化する日本一の風景を楽しみながら文化的交流ができる宿泊・コンベンション・公園施設を創出するもの」として、国内初となる「民間拠点施設整備事業」の国土交通大臣認定とMINTO機構からの出資を受けることができました。

日本平ホテルは、これまで培ってきた伝統と暖かいおもてなしにさらに磨きをかけ、環境への配慮や多くの最新機能を取り入れた、新しい時代に相応しい国際水準の施設に生まれ変わることによって、日本平公園全体の価値向上につながるとともに、ホテルを愛して下さったお客様や、さまざまな関係機関の期待にこれからも応えてまいります。

この新しいホテルが、静岡地域の観光振興・文化交流のシンボルとして定着することによって静岡の都市機能の増進と、地域の魅力を全国に発信できればと存じます。

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、静岡市が進めている「日本平公園整備事業」の一環として、老朽化した既存のホテルを民間による都市計画特許事業として建替えを行い、「風景美術館＝日本平」と呼ばれる景観空間の創出を目的としたプロジェクトです。富士山を始めとした四周の優れた風景を活かした質の高い宿泊・飲食・イベント・コンベンション等の複合的機能を有する施設として、観光振興・文化交流の新しい拠点となり、地域の活性化に大きく貢献することが期待されています。

- 事業地：静岡県静岡市清水区馬走1500-2他
- 事業者：株式会社 日本平ホテル
- 事業施行期間：平成23年7月～平成24年7月
- 公共施設等の概要：公園
- 支援の形態：まち再生出資業務
- 支援時期：平成23年12月

位置図



MINTO機構の役割

- 資金調達に厳しい地方都市のホテル事業であるため、MINTO機構の出資が金融機関の融資の呼び水となり事業の立上げを支援

公共公益上の効果

- 日本平公園の拠点施設となり、観光客誘致に大きく貢献するほか、イベント、コンベンション機能を有することから地域経済の振興・地域全体の活性化が期待される

まち再生出資業務

兵庫県
神戸市

神戸低侵襲がん医療センター(KMCC)



完成イメージ



駅に連絡する連絡通路



医療センター外来受付完成イメージ



医療センターの病室完成イメージ

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、SPC(神戸がん医療推進合同会社)による病院建物の建設と新設の医療法人に一棟貸する仕組みにより、日本初の「放射線医療と化学療法の併用に特化した低侵襲がん治療センター」の整備を実現したものです。この事業は、神戸市のポートアイランド地区に先端医療技術の研究開発拠点や関連産業の集積を図る「医療産業都市構想」に基づく「メディカルクラスター」づくりの中核となる重要なプロジェクトで、日本の医療水準の向上や市民の健康・福祉の増進、産業高度化による経済の活性化等に大きく貢献することが期待されています。

- 事業地：兵庫県神戸市中央区港島中町(ポートアイランド内)
- 事業者：神戸がん医療推進 合同会社
- 事業施行期間：平成24年1月～平成25年2月
- 公共施設等の概要：広場、緑地、道路
- 支援の形態：まち再生出資業務
- 支援時期：平成24年2月

位置図



MINTO機構の役割

- 借地上の事業、新設の医療法人と一体となって取り組む事業であるため、資金調達に限界がありMINTO機構の出資により事業の立ち上げを支援

公共公益上の効果

- 市が進める構想に基づきメディカルクラスターづくりの推進
- 日本の医療水準の向上、市民の健康・福祉の向上に貢献
- 駅から続くペDESTリアンデッキと施設間のデッキ整備により3地区の利便性向上

VOICE

事業者の声

神戸がん医療推進 合同会社

神戸市は、震災復興を経た次の都市計画の核として、平成10年から「医療産業都市構想」を掲げ、人工島ポートアイランドで、医療と医療産業を核とした新しい街作りを進めています。この計画に沿って、総合病院である神戸市立医療センター中央市民病院を核に、周囲に多様な専門病院群を整備して予定になっています。この一角を担うのが、「神戸低侵襲がん医療センター」です。

「神戸低侵襲がん医療センター」は、平成25年4月1日開業予定の、放射線治療と化学療法という患者さんの体にやさしい治療法(医学用語で「低侵襲」といいます)に特化した、がん治療の専門病院です。最新の放射線治療機器を3台備え、放射線治療の専門医、放射線技師、化学療法の専門医が多数常駐する、国内では他に例を見ない最先端のがん専門病院で、神戸大学医学部附属病院や前述の中央市民病院といった近隣の病院と連携し、地域のがん医療において重要な役割を果たしていきます。

本事業は、弊社「神戸がん医療推進合同会社」が資本を集めて病院建物を建設し、新しく設立される医療法人「神戸低侵襲がん医療センター」に病院建物を一棟貸する、という仕組みになっています。これにより、多額の投資が必要な新しい医療法人の立ち上げをサポートすることが期待されており、この整備手法もまた国内では先例のない、初の試みとなっています。

この事業は、神戸市と神戸商工会議所などの経済界の強い支援を受けて始まったものですが、事業の高い特殊性のため、民間の出資に加え、一層の信頼性と確実性を得るために、MINTO機構にご出資の検討をお願いすることになりました。

MINTO機構にとっても、医療施設への出資は初の案件ということでしたが、真摯なご対応を頂き、平成23年度に、国土交通省の民間都市再生整備事業の認定を受けることができました。そして、平成24年2月にMINTO機構からのご出資を受け、無事、建設工事に着工することができました。

平成24年11月末の時点で、工事は工程の約5割を消化し、予定通りの進捗を見せております。本事業を成功に導くべく、関係者一同、今後とも鋭意努力を続けるとともに、民間の活動を支えるMINTO機構の存在が、各地の民間による様々な取り組みへの支えとなっていくことを、望んでやみません。

まち再生出資業務

岩手県
紫波郡
紫波町

オガールプラザ



オガールプラザ



紫波町立図書館



民間施設(農産物産直施設)



子育て支援センター



民間施設(カフェ)



従前の敷地

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、紫波町が公民連携手法を幅広く取り入れて進めている「紫波中央駅前開発整備事業」(通称:オガールプロジェクト)の中核施設として、公益施設(図書館・子育て支援センター)と民間施設(農産物産直施設、クリニック、飲食店等)を合築により複合的に整備したものです。事業は紫波町のまちづくり会社である「オガール紫波株式会社」が設立したSPC(株式会社オガールプラザ)によって施行されましたが、建物竣工後公益施設部分は紫波町に売却され、物販・飲食施設等をSPCが運営します。この事業により新しいまちの中心にふさわしい賑わいが創出され、周辺施設と一体となって駅前の拠点づくりが大きく進展することが期待されています。

- 事業地：岩手県紫波郡紫波町紫波中央駅前
- 事業者：オガールプラザ株式会社
- 事業施行期間：平成23年9月～平成24年6月
- 公共施設等の概要：道路
- 支援の形態：まち再生出資業務
- 支援時期：平成24年5月

位置図



MINTO機構の役割

- 借地上の事業であり資金調達に限界があるなかで、MINTO機構の出資により事業の立ち上げを支援

公共公益上の効果

- 「オガールプロジェクト」の中心施設として賑わいを創出
- 産直施設による地域農業の活性化
- 環境や景観に配慮したまちづくりを先導

VOICE

事業者の声

オガールプラザ株式会社

岩手県のほぼ中央に位置する紫波町は、食料自給率170%を誇る農村地域であると共に、北は盛岡市、南は花巻、北上市に通勤する方々のベッドタウンとして存在しています。紫波町は、オガールプロジェクトと称して、遊休化していたJR東北本線紫波中央駅前の町有地約10haについて公民連携を軸に2008年から開発を進めています。具体的には、紫波町民の更なる幸福の実現のために、住民生活に必要なコンテンツを整備すると共に、紫波町への来訪者を増やしサービス産業の拡大や雇用の創出を実現することを目的としています。その中の一つの事業が「オガールプラザ整備事業」です。

2010年に、オガールプロジェクトをマネジメントしている第3セクターのオガール紫波株式会社が、オガールプラザ株式会社(以下「SPC」という。)を設立しました。SPCは2012年6月の竣工直後に、図書館等が入居する中央棟を町に売却し、現在は、民間テナントが入居する東西棟のみを所有しています。SPCが建設のために資金調達した額は約2.9億円。資本金1.5億円は官民出資とし民都機構様と紫波町に優先株を発行しました。そしてSPCのオリジネーターであるオガール紫波株式会社が2000万円(普通出資)を出資しています。2000万円は、オガール紫波株式会社が経営する「紫波マルシェ」に出荷する地元農業生産者約230人から1人5万円の預かり金と紫波マルシェに入居するテナントからの敷金で調達しました。残りはノンリコースローンとして地元銀行から約1.4億円調達いたしました。

紫波町は高齢化や人口減などに悩んでいる一般的な小さな地方自治体ですが、本事業成立のポイントは、テナントが100%決定した上で設計及び工事に着手することです。開発構想時点から、民間向けの企業立地研究会を立ち上げ、開発の計画を広くアナウンスし、この立地環境でテナント出店する際の賃料や必要床面積を積み上げていき、民間企業が必要とする床面積のみを建設する手順を踏みました。また、SPCが整備後10年以内に累積黒字を達成する利回りを設定した上で、建設費の上限を設定し設計建設を担当する事業者のコンペに入っています。

これを実現する前提として徹底したマーケティング調査を独自で行い、施設のボリューム計算を行ったことが、事業が成立した大きな要因であると考えています。今後は、御出資頂いた民都機構様、紫波町の期待に応えられるよう、我が国の地方都市における都市再生の成功例となるよう、事業を推進していきます。

まち再生出資業務

富山県
氷見市

ひみ番屋街



ひみ番屋街



飲食物販ゾーン



食文化発信施設(フードコート)

PROJECT

■ プロジェクトの概要

本事業は、氷見市も出資するSPC(氷見まちづくり株式会社)が市有地を活用して、氷見の豊かな食を提供する物販・飲食施設(氷見漁港場外市場「ひみ番屋街」と海越しに立山連峰を望む温泉施設(氷見温泉郷「総湯」)の複合施設を一体的に整備したものです。氷見市の公民が連携して新たな観光・集客施設を整備したこの事業により、広範な地域からの観光客のみならず地元市民が集う賑わいの拠点となることが期待されています。

- 事業地：富山県氷見市北大町25-5
- 事業者：氷見まちづくり株式会社
- 事業施行期間：平成24年4月3日～平成26年4月1日
- 公共施設等の概要：緑地、道路
- 支援の形態：まち再生出資業務
- 支援時期：平成24年9月

■ 位置図



■ MINTO機構の役割

- 借地上の事業、経済情勢の厳しい中、MINTO機構の出資により、他出資者や金融機関の本事業に対する支援を促進、事業立ち上げを支援

■ 公共公益上の効果

- 氷見の食を前面に出した飲食・物販テナントを中心とした食文化発信施設に温泉を付加した施設を整備して集客力を強化
- 中心市街地はじめ市内各地に点在する観光資源との有機的な連携を図ることにより、300万人交流の実現を図り市全体の活性化に寄与

VOICE

事業者の声

氷見まちづくり株式会社

氷見市は、富山県の西北部、能登半島の東側の付け根部分に位置しており、天然の生簀と称される富山湾に臨み、古くから漁業の町として栄えてきました。氷見漁港に水揚げされる魚種は四季を通じて156種類にものぼり、特に冬の寒ブリはマスコミ等にも多く取り上げられ全国ブランドとなっています。

このような貴重な地域資源を有する中で、氷見市への観光客は、平成12年に市街地に隣接する氷見漁港内に道の駅「氷見フィッシャーマンズワーフ海鮮館」がオープンするまでは、概ね海水浴客や民宿・旅館への宿泊客を中心に100万人前後で推移していました。海鮮館オープン後は、ほぼ160万人台後半で推移していましたが、平成20年には東海北陸自動車道が全線開通して中京方面とのアクセスが飛躍的に向上したことから、約180万人の観光客を記録しました。しかし、その後開通効果は長続きせず、平成12年のオープンから既に10年が経過し目新しさがなくなったこともあって海鮮館の利用者数が減少し、市への観光客全体も減少傾向となっています。

本事業は、このような状況を踏まえ、海鮮館に代わって、氷見の食を前面に出した食文化発信施設に温泉を付加した施設を整備することにより、氷見市への集客力の強化を図ろうとするものです。食文化発信施設については、鮮魚や水産加工品の販売に加え、海鮮館では比較的手薄となっていた多様な飲食サービスや氷見市内で取れた新鮮な農産品、多彩な加工食品を販売するテナント構築を行うことで新たな魅力を付加し、大都市圏からの入込客に加えて、市内をはじめ県内や隣接県など近隣からの購買需要を取り込んでいくことにしています。また、温泉施設については、新たに温泉を掘削して氷見温泉郷の総湯と位置付け整備するとともに、民間事業者によるメディカルフィットネス施設も誘致し、飲食施設との相乗効果による集客を目指しています。施設の年間の入り込み客数は100万人(食文化発信施設85万人、温泉施設15万人)、売上総額15.5億円、事業会社の年間売上高2.8億円を目指しており、施設のオープンから10年以内には、出資者への配当を目指すこととしています。

私ども氷見まちづくり株式会社は、施設の整備・運営を行う第3セクター方式による株式会社として設立されたものです。資本金については、氷見市と合同会社まちづくり氷見(氷見市と商工会議所、農協、漁協、観光協会、能越ケーブルネット(株)で構成)が発起人となり、広く市内の企業、団体、個人、金融機関、市外にあっても特に氷見市と所縁の深い企業等に出資を呼びかけその確保を図りました。特に財団法人都市開発推進機構からの出資をいただくことにより、スムーズな会社設立が図られたと考えております。

今後は、氷見市の観光の玄関口として多くの観光客においでいただくことにより、氷見市の活性化に寄与してまいりたいと考えています。

住民参加型まちづくりファンド支援業務

地域のまちづくりのため、資金を地縁等により調達し、まちづくり活動へ助成等の支援を行うまちづくりファンド(公益信託、公益法人、市町村長が指定するNPO等の非営利法人、指定まちづくり会社又は地方公共団体が設置する基金)に対し、MINTO機構が資金拠出による支援を行うことで、住民等によるまちづくり活動のさらなる推進を図ることを目的としています。

過去の助成事業事例

I 事業名：うえんだ4・5・6号館改修事業（平成20年度）

- 事業者：株式会社まちづくり木曾福島
- 事業地：長野県木曾町



■ 事業の概要

木曾町では、福島上の段地区に残されている旧中山道街並みを保存修景し、地域活性化施設の整備が進められています。本事業は、このエリアの中で景観上重要な路地に面した古民家土蔵3棟(うえんだ4・5・6号館)を改修し、民芸小物等地域産品販売や地元住民が観光客との交流を行うスペースとして整備したものです。

II 事業名：広瀬川せせらぎ緑道高砂橋ポケットパーク整備事業（平成20年度）

- 事業者：広瀬川まちづくり倶楽部
- 事業地：岩手県北上市青柳町



■ 事業の概要

本事業は、良好な景観や市民生活に潤いかつ賑わいのある空間を形成するために、市民の交流スペースを整備したものです。整備後は定期的に「市」などが開催され、人々が集う場、街の賑わいを創り出す場として活用され、この賑わいが更には商店街への人の流れを創り出すなど、まちの活性化にその効果を発揮しています。

住民参加型まちづくりファンド支援事業 支援先一覧(平成23年度)

まちづくりファンドの名称	創設年月日	事業主体	目的	助成対象地域	助成の対象とする主な事業
盛岡市 市民協働推進基金	平成23年 4月1日	盛岡市	市民、NPO、企業等多様な主体による自発的な活動を支援し、更なる協働環境の整備を進めることを目的とする。	岩手県 盛岡市	「まち並み形成」、「まちなか賑わい創出」、「東日本大震災復興支援拠点整備」などに関する事業
富岡製糸場基金	平成20年 9月24日	富岡市	富岡製糸場の世界遺産登録を見据え、富岡製糸場の保存活用と製糸場周辺整備支援を目的とする。	群馬県 富岡市	「歴史的建築物等(景観重要資源に認定、登録された建築物)の修理修景」、「市民景観形成協定に基づく景観に配慮した建物等の修理修景」などに関する事業
海老名市 新まちづくり基金	平成17年 4月1日	海老名市	市域の活性化をはかり、特色あるまちづくりを推進するため、また、住民参加型の地方自治を実現し、個性豊かな活力あるまちづくりを推進するため、民間組織や市民のまちづくり活動等を支援し、地域に適した独自の事業等を支援することを目的とする。	神奈川県 海老名市	「景観形成」、「活動拠点、交流スペースづくり」、「観光資源の改修」などに関する事業
益田市 景観まちづくり基金	平成23年 12月20日	益田市	豊かな自然や長年培われてきた歴史、文化などを活かした特色ある景観を形成、保全するための市民活動や景観形成事業を支援し、住民とともに「益田らしい景観づくり」を促進させ、地域に誇りと自信を持ち、ひとりひとりが輝くまちづくりを目的とする。	島根県 益田市	「赤瓦等を活かしたまちづくり」などに関する事業
筆の里づくり基金	平成元年 3月22日	熊野町	伝統的工芸品「熊野筆」の筆文化継承に資する事業、観光基盤の整備事業、緑のまちづくりに関する事業など、地域資源を活用したまちづくりの推進を図ることを目的とする。	広島県 熊野町	「熊野筆を活用した観光活性化」、「過疎地域の活性化」、「自然を生かした地域振興」などに関する事業
遠賀町 地域活性化基金	平成22年 4月1日	遠賀町	地域住民等が企画立案し、主体的に事業提案するまちづくり事業に対して助成を行うことにより、町と住民との協働のまちづくりを推進し、コミュニティの活性化及び活力と個性あふれるまちづくりを実現することを目的とする。	福岡県 遠賀町	「明るくて楽しい街並みの形成」、「町の発展には必要不可欠なぎわいの創出」などに関する事業

メザニン支援業務

東京都
港区

環状第二号線新橋・虎ノ門地区
第二種市街地再開発事業Ⅲ街区建築物等整備事業



完成イメージ

位置図



PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、東京都施行の市街地再開発事業により進められている環状第二号線の整備と、業務・商業・住宅が調和した市街地整備の一角を担い、立体道路制度や特定建築者制度を活用して環状二号線地下本線と共存する建築物の整備を行なうものです。

本事業の施行により、健全な土地の高度利用を図り、国際ビジネスセンターの形成に資する業務施設、良好な居住機能を備えた都市型住宅や、ホテル、カンファレンス等多様な機能を備えた新たな拠点となる複合都市機能を整備します。

また、環状二号線の地下部分と連続する低層部分に、約6000㎡の広場を整備することを通じた広域的な緑・オープンスペースの創出により、緑と潤いのある都市空間を形成するとともに、災害時の防災拠点となり、周辺地域を含めた防災性の向上を図ります。

- 事業地：東京都港区虎ノ門一丁目202番地1他
- 公共施設等の概要：道路、広場、緑地
- 支援の形態：メザニン支援業務
- 事業施行期間：平成23年4月～平成26年9月(予定)
- 支援時期：平成24年3月

MINTO機構の役割

- 民間銀行からでは特に調達が困難なミドルリスク資金を安定的な金利で供給することにより、シニアローンなどの民間借入れの呼び水となり事業の立上げを支援

公共公益上の効果

- 環状二号線の道路整備により、都心部の交通渋滞を緩和
- 広場の整備により、都心部の緑の空間を形成するとともに、災害時の防災拠点を形成

過去5年間の主な事例

まち再生出資業務

東京都
墨田区

東京スカイツリー



東京スカイツリー



交流広場

位置図



PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、テレビ放送の地上デジタル化に対応する電波塔を建設するため、観光機能を付加した一体的な施設として計画整備されたものです。事業地周辺は私鉄の車両基地や工場の土地利用状況でしたが、複数の鉄道・地下鉄が結節する交通利便性が高い地区であることから、東京スカイツリーの整備とあわせて基盤整備が行われて大規模商業・業務施設が建設され、新しい都市拠点が形成されつつあります。

- 事業地：東京都墨田区押上一丁目
- 事業者：東武タワー スカイツリー株式会社
- 事業施行期間：平成20年7月～平成23年12月
- 公共施設等の概要：広場、道路
- 支援の形態：まち再生出資業務
- 支援時期：平成21年6月

MINTO機構の役割

- 新タワー事業は電波塔・地域のシンボルとして高い公共性があることから事業の信頼性を高めるため資本を厚く積む計画であり、MINTO機構の初動期の出資が事業の信頼性を高め円滑な事業立上げを大きく支援

公共公益上の効果

- 新たな都市文化創造発信拠点として地域の活性化と環境改善を牽引
- 世界中から観光客が訪れる都市型観光の広域交流拠点の形成
- 歩道状空地等の広場や道路・交通広場等を始めとした生活インフラの整備による地域の利便性、快適性の向上

まち再生出資業務

熊本県
熊本市

熊本城桜の馬場【桜の小路】



従前の事業地(市有地の駐車場)



熊本城桜の馬場【桜の小路】

位置図



PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、熊本市が進めている熊本城復元及び周辺環境整備事業の一環として、熊本城に隣接する都市公園区域内に、観光交流施設と一体となった物販飲食施設を整備することにより、観光客へのサービス向上による観光振興と熊本の歴史・文化を発信により、地域経済の振興・活性化を図る事業です。事業は公募により選ばれた地元企業やまちづくり会社が出資して設立されたSPCにより実施されましたが、隣接する観光交流施設は同じ企業グループによるPFI手法で整備されています。

- 事業地：熊本県熊本市二の丸1番14の一部
- 事業者：熊本城桜の馬場リテール株式会社
- 事業施行期間：平成22年2月～平成23年2月
- 公共施設等の概要：通路、緑地
- 支援の形態：まち再生出資業務
- 支援時期：平成22年8月

MINTO機構の役割

- 熊本城下の市有地(借地)においてまちづくり会社を中心となって実施する官民連携事業に対し、景気低迷も相俟って地元企業からの出資が集まりにくい状況の中、MINTO機構の出資が金融機関からの融資の呼び水となり事業の立上げを支援(PPP)

公共公益上の効果

- 九州新幹線の全線開業に合せた歴史・食文化による熊本ブランドの発信により、魅力ある国際観光都市の創造に寄与
- 施設集積に伴う来城観光客の滞留時間拡大により、地域経済の振興・地域全体の活性化に貢献

まち再生出資業務

広島県
福山市

ines FUKUYAMA (アイネスフクヤマ) (東桜町地区第一種市街地再開発事業)



従前の事業地



竣工後

位置図



PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、昭和36年に防災街区整備事業により整備され福山駅前の賑わいの拠点として長年市民に親しまれてきた再開発ビルを、関係権利者等が再開発会社を設立し会社施行の市街地再開発事業により建替え更新を行ったものです。新しい時代に対応したホテル、商業、住宅等の複合的機能集積と、隣接して行われた駅前広場整備と連携した公共空間の整備を図り、中心市街地の活性化を大きく促進することが期待されています。

- 事業地：広島県福山市東桜町1番1号
- 事業者：福山駅前開発株式会社
- 事業施行期間：平成20年9月～平成23年1月
- 公共施設等の概要：道路、通路
- 支援の形態：まち再生出資業務
- 支援時期：平成23年2月(第2次)

MINTO機構の役割

- 低迷する経済情勢の影響を受け事業途中に保留床取得予定者が破綻したものの、MINTO機構の出資により会社施行の再開発事業の立上げ支援

公共公益上の効果

- 長年市民に親しまれてきた共同ビルを新築・再生させることにより、福山市中心市街地の機能更新に大きく貢献
- 既存地下道との連絡通路や地上レベルの通り抜け通路の整備により、駅前大通りによって分断されていた地域の一体化を図るとともに歩行者の回遊性を向上

まち再生出資業務

沖縄県
那覇市

さいおんスクエア (牧志・安里地区第一種市街地再開発事業)



従前の事業地一帯



さいおんスクエア

位置図



PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、那覇市中心部のモノレール駅の駅前という好立地でありながら河川改修の遅れと未接道家屋の密集により整備が遅れていた地区において、河川改修・道路整備とあわせて土地利用の高度化を図る市街地再開発事業により、ホテル・商業・住宅等の複合施設を整備したものです。これにより新たな賑わいと交流の場が創出され、中心市街地の活性化に大きく貢献しています。

- 事業地：沖縄県那覇市安里一丁目463番地3他
- 事業者：DH牧志特定目的会社
- 事業施行期間：平成20年10月～平成23年3月
- 公共施設等の概要：河川、道路等
- 支援の形態：まち再生出資業務
- 支援時期：平成23年3月

MINTO機構の役割

- 市街地再開発事業で建設されたビルの床を取得する参加組合員TMKへのMINTO機構の出資により、地方都市における大規模な市街地再開発事業の成立に貢献

公共公益上の効果

- 安里川の線形を改修し氾濫を抑制することによる長年の浸水問題の抜本的解消
- 地区内の老朽家屋・未接道家屋の集約・建替による地域の防災性向上
- 商業・宿泊・居住等の複合機能の導入による中心市街地の一角の活性化及び低利用地の高度利用化
- モノレール牧志駅前にバスバースを備えた広場等の設置による交通結節点の整備

都市再生支援業務【経済危機対応】

東京都
中央区

歌舞伎座建替



従前の歌舞伎座



完成イメージ

位置図



PROJECT

プロジェクトの概要

歌舞伎座は、大正13年(1924年)に建築された建物であるため、老朽化や劇場舞台設備の陳腐化が著しくなっているほか、耐震性能や防災性能の確保、バリアフリー化への対応など諸機能の更新が急務となっていました。

本計画では、歌舞伎専用劇場の機能更新を行い、あわせて世界に向けて文化の創造・発信ができるよう取り組みを進めるとともに、伝統文化の継承や文化振興によるコミュニティづくりの推進を図ります。さらに、歩行者ネットワークの強化、駐車施設の集約整備、防災支援機能の強化など都市基盤の整備や、緑化の推進、CO₂排出量削減への積極的な対応など、課題の解決に向けた取り組みを進め、東京の都市再生の実現を図ることを目的とします。

- 事業地：東京都中央区銀座四丁目203-5他
- 公共施設等の概要：道路、地下広場、歩道状空地等
- 支援の形態：都市再生ファンド投資法人による社債取得
- 支援対象者：KSビルキャピタル特定目的会社
- 事業施行期間：平成22年5月～平成25年2月(予定)
- 支援時期：平成22年3月

MINTO機構の役割

- 民間金融機関からでは調達できない長期のメザニン資金に対応する社債取得を行い、資金調達不足額を補うとともにシニアローン等の民間借入れの呼び水となり事業が実現

公共公益上の効果

- 世界に向けた日本の伝統・文化の発信拠点の形成
- 地下と地上を結ぶバリアフリー動線(地下鉄東銀座駅と直結)、災害時一時避難スペース、大型地下駐車場等の高次都市基盤の整備
- 道路環境整備により周辺街路の活性化を図りみどり豊かな都市空間を創出

都市再生支援業務【経済危機対応】

大阪府
大阪市

大阪駅北地区先行開発区域 A地区・B地区開発事業



従前の事業地



完成イメージ

位置図



PROJECT

プロジェクトの概要

当事業の計画地は、都市再生緊急整備地域「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」のうち「大阪駅周辺」エリアに含まれており、複数の大型ビル建設が進展するなか、交通結節機能強化を含めた都市機能の向上を図るべきエリアとなっています。また、計画地は長年、貨物ターミナル駅として稼働してきましたが、平成16年に策定された「大阪駅北地区まちづくり基本計画」等に基づき、官民連携による潤い豊かで高次の都市機能を備えたまちづくりが求められています。

本事業はこれらを踏まえ、知的創造拠点(ナレッジ・キャピタル)を中心に知識、文化、交流を創出する質の高い都心機能の集積や快適で活力とにぎわいにあふれ、美しく風格を備えた都市空間の創出を図る都市再生事業の実施により、関西の再生に寄与しようとするものです。

- 事業地：大阪府大阪市北区大深町1番1の一部他
- 公共施設等の概要：空地、通路、広場
- 支援の形態：都市再生ファンド投資法人による社債取得
- 支援対象者：ナレッジ・キャピタル開発特定目的会社
- 事業施行期間：平成22年3月～平成25年3月(予定)
- 支援時期：平成22年3月

MINTO機構の役割

- 民間銀行からでは調達が困難な不動産開発プロジェクトのメザニン資金に対応する社債取得により事業着工が可能となり、大阪駅前の一等地において高質でシンボリックなパブリックスペース(公共施設等)の創出に貢献

公共公益上の効果

- 駅前広場の整備等によるターミナル機能の強化
- 知的創造拠点(ナレッジ・キャピタル)機能の集積
- 関西の再生を牽引

25年間の業務実績表 (平成24年3月末 現在)

(単位:件、百万円、千㎡)

区分	参加事業		融通事業			貸付事業		土地取得譲渡事業			都市再生無利子貸付事業		債務保証事業		出資・社債取得事業			まち再生出資事業		メザニン支援事業		住民参加型まちづくりファンド		合計				合計(住民主まづくりファンド除く)				
	件数	金額	件数	金額	寄託額	件数	金額	件数	取得面積	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	支援額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	金額 (寄託額採用)	金額 (寄託額、支援額)	件数	金額	金額 (寄託額採用)	金額 (寄託額、支援額)	
S62	-	-	11	8,110	730	4	1,567	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	9,677	2,297	2,297	15	9,677	2,297	2,297
S63	1	3,524	53	47,411	6,467	55	8,702	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109	59,637	18,693	18,693	109	59,637	18,693	18,693
H元	4	4,150	51	63,229	8,737	154	19,301	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	209	86,680	32,188	32,188	209	86,680	32,188	32,188
H2	2	9,967	27	38,602	7,825	111	26,434	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140	75,003	44,226	44,226	140	75,003	44,226	44,226
H3	5	12,965	34	48,914	8,483	54	25,345	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93	87,224	46,793	46,793	93	87,224	46,793	46,793
H4	2	18,076	26	59,085	7,728	39	20,120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67	97,281	45,924	45,924	67	97,281	45,924	45,924
H5	3	10,082	30	58,415	5,572	29	15,058	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62	83,555	30,712	30,712	62	83,555	30,712	30,712
H6	5	28,189	36	56,370	5,739	25	12,282	4	8.4	31,406	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70	128,247	77,616	77,616	70	128,247	77,616	77,616
H7	5	17,107	18	59,050	974	8	11,247	10	129.1	61,563	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41	148,967	90,891	90,891	41	148,967	90,891	90,891
H8	5	10,100	10	49,678	557	5	11,807	26	228.7	119,534	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46	191,119	141,998	141,998	46	191,119	141,998	141,998
H9	5	16,280	13	33,950	-	1	9,936	30	597.0	130,055	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49	190,221	156,271	156,271	49	190,221	156,271	156,271
H10	11	39,264	14	35,090	-	18	7,946	92	1,779.2	375,818	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135	458,118	423,028	423,028	135	458,118	423,028	423,028
H11	5	28,000	3	29,200	-	8	6,173	21	302.9	149,764	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37	213,137	183,937	183,937	37	213,137	183,937	183,937
H12	3	6,860	6	21,570	-	1	5,971	14	187.4	55,820	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	90,221	68,651	68,651	24	90,221	68,651	68,651
H13	2	2,410	2	7,700	-	-	534	8	47.2	27,986	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	38,630	30,930	30,930	12	38,630	30,930	30,930
H14	5	10,990	3	27,260	-	-	507	11	69.6	18,410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	57,167	29,907	29,907	19	57,167	29,907	29,907
H15	1	6,054	-	15,400	-	-	923	6	23.2	49,340	-	-	-	-	1	4,013	6,800	-	-	-	-	-	-	-	8	75,730	60,330	63,117	8	75,730	60,330	63,117
H16	-	-	-	9,440	-	-	1,016	5	33.8	26,770	1	1,174	1	2,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	40,500	31,060	31,060	7	40,500	31,060	31,060
H17	2	2,300	2	230	-	-	-	-	-	-	2	870	-	-	1	98	250	2	778	-	-	10	300	19	4,576	4,346	4,498	9	4,276	4,046	4,198	
H18	1	2,500	1	2,140	-	-	-	-	-	-	-	284	-	-	1	515	1,300	3	1,730	-	-	9	300	15	7,469	5,329	6,114	6	7,169	5,029	5,814	
H19	2	140	2	3,640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	317	800	7	4,203	-	-	27	1,000	38	9,300	5,660	6,143	11	8,300	4,660	5,143		
H20	5	16,290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	9,200	3	4,947	13,648	5	5,750	-	-	18	546	32	36,733	36,733	45,434	14	36,187	36,187	44,888	
H21	10	71,484	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	4,980	3	27,500	55,000	4	3,575	-	-	12	262	30	107,801	107,801	135,301	18	107,539	107,539	135,039	
H22	1	3,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	10,000	-	-	-	3	7,320	-	-	15	332	21	20,652	20,652	20,652	6	20,320	20,320	20,320	
H23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3,250	1	10,000	6	190	10	13,440	13,440	13,440	4	13,250	13,250	13,250	
計	85	319,732	342	674,484	52,812	512	184,869	227	3,407	1,046,466	3	2,328	5	26,280	9	37,390	77,798	27	26,606	1	10,000	97	2,930	1,308	2,331,085	1,709,413	1,749,821	1,211	2,328,155	1,706,483	1,746,891	

(注)1.実績件数欄「-」の年度において実績金額のあるものは前年度からの継続案件を実施したもの
 (注)2.事業の件数は新規プロジェクト件数、金額は決算額
 (注)3.債務保証事業金額欄は、債務保証契約ベースの金額
 (注)4.出資・社債取得事業の支援額は、都市再生ファンド投資法人分含む

都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)について

1.背景

昨年3月の東日本大震災を契機として、国民のエネルギー利用や地球温暖化に関する意識が高まっている中で、低炭素・循環型社会の構築を図り、持続可能で活力ある国土づくりを推進することが重要な課題となっています。とりわけ、建築物や自動車などに由来して多くの二酸化炭素が排出されている都市において、低炭素化を促進することが急務です。このような背景のもと、本年9月5日に「都市の低炭素化の促進に関する法律」(エコまち法)が公布されました。

2.エコまち法の概要

本法においては、国が基本的な方針を作成するほか、①低炭素まちづくり計画制度、②低炭素建築物の認定制度の2つが大きな柱となっています。

このうち、低炭素まちづくり計画制度は、市町村が都市の低炭素化の促進に関して計画を策定し、計画に記載された事項について法律の特例措置(駐車場法の特例等)が受けられることとするものです。計画には、市街化区域等(市街化区域及び非線引き用途地域)内の計画区域を記載するほか、計画の目標、目標達成に必要な施策(都市機能の集約化や公共交通の利用促進等)など、地域の实情に応じて幅広い事項を記載することが可能となっています。このような計画策定を通じ

て、公共交通網と一体となって、住まいの身近に医療や福祉、公共施設などがあるコンパクトシティの形成が期待されます。

一方、建築物については、市街化区域内等における低炭素建築物の認定制度を設け、認定を受けた場合に一定の容積率緩和や住宅ローン減税の優遇等の税制上の支援措置を受けられることとしています。

3.低炭素まちづくりに関する支援措置

本法の制定とあわせて、低炭素まちづくりに関する支援措置も講じています。平成24年度には、前記の低炭素建築物に対する税制特例を設けたほか、医療・福祉施設、共同住宅等の集約整備を行う「集約都市開発事業」が社会資本整備交付金の支援対象となりました。平成25年度概算要求においても、コンパクトシティ形成支援事業の創設や低炭素まちづくり計画に基づく取組の推進のための予算など、支援措置の拡充を盛り込んでいます。

4.終わりに

本法は、公布の日から3カ月以内に施行することとされており、今後、本法や支援措置が様々な地域で活用され、コンパクトなまちづくりが一層推進されることを期待します。

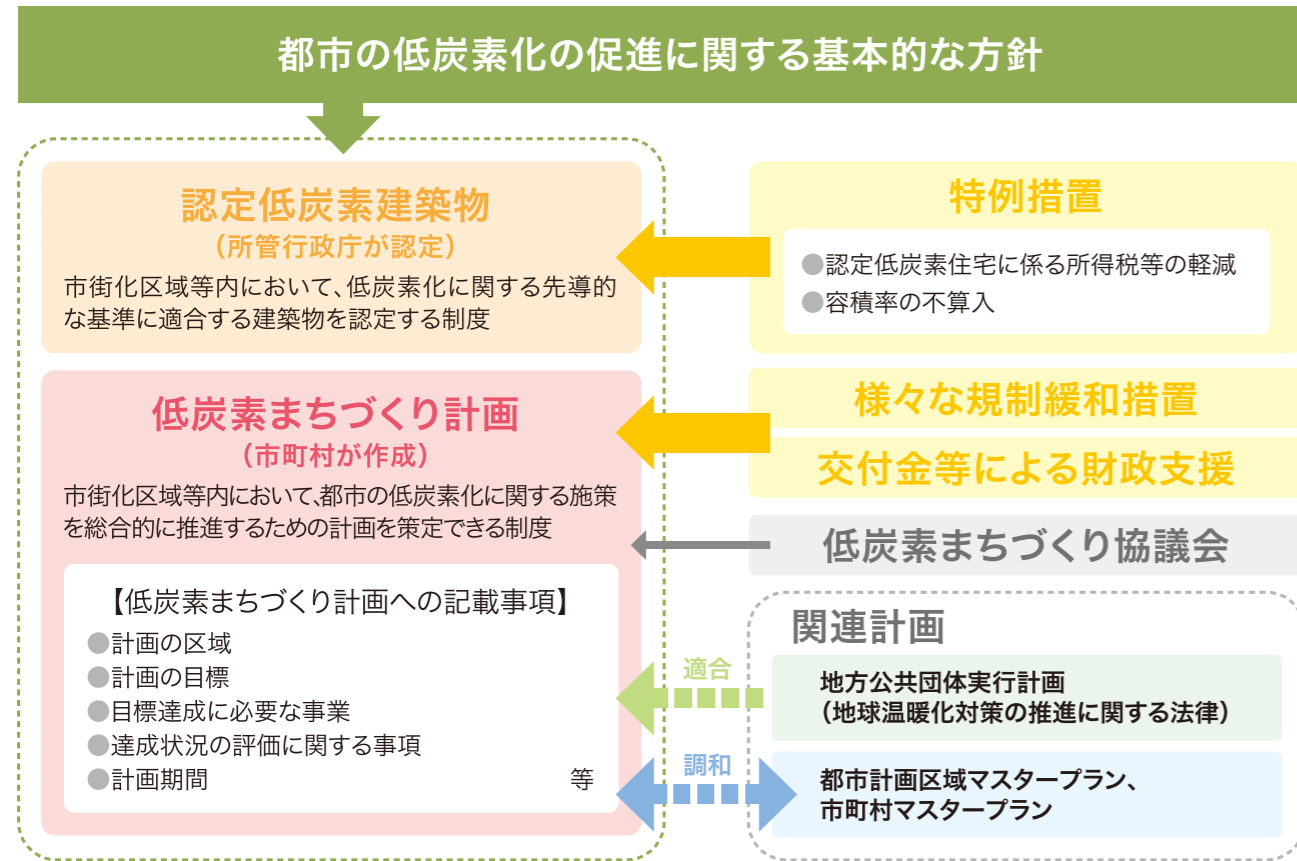
■編集後記:

当機構は、民間事業者が実施する優良な都市開発事業を推進する目的で昭和62年10月1日に発足し、おかげをもちまして、本年10月に設立25周年を迎えました。

「MINTO Vol.40」は、25周年記念号として、「これからのまちづくり 都市開発の方向と民都機構の役割」というテーマで、川口、中井両先生方をお迎えし、当機構役員との座談会を実施したほか、特別寄稿として、一般社団法人不動産協会理事長の木村様、日本不動産ジャーナリスト会議代表幹事の阿部様、岩手県紫波町の公民連携事業で中心的な役割を担った、オガールプラザ株式会社代表取締役の岡崎様より執筆いただいています。また、氷見市長堂故様、熊本市長幸山様、佐藤先生、谷口先生からも、執筆いただき、盛り沢山の内容となっています。

ぜひ、一読していただき、当機構業務へのご理解、ご活用をいただけると幸いです。

MINTO Vol.40 平成24年12月
発行/財団法人 民間都市開発推進機構
発行人/藤田 博
印刷/星光社印刷株式会社



財団法人民間都市開発推進機構

〒135-6008 東京都江東区豊洲3丁目3番3号 豊洲センタービル8階



◆機構総合窓口

総務部 TEL : 03-5546-0781 FAX : 03-5546-0796

◆各業務総合窓口

企画部企画課 TEL : 03-5546-0797 FAX : 03-5546-0794

◆メザニン支援業務

業務第一部 TEL : 03-5546-0787 FAX : 03-5546-0794

◆まち再生出資業務

業務第二部 TEL : 03-5546-0777 FAX : 03-5546-0794

◆住民参加型まちづくりファンド支援業務

企画部調査計画課 TEL : 03-5546-0797 FAX : 03-5546-0794

※上記業務のうち
港湾関係のもの TEL : 03-5546-0786 FAX : 03-5546-0794

◆中心市街地活性化に関すること

中心市街地
活性化支援室 TEL : 03-5546-0784 FAX : 03-5546-0794

◆土地取得・譲渡業務

管理部 TEL : 03-5546-0782 FAX : 03-5546-2961

◆融通業務・NTT-A型無利子貸付業務

管理部 TEL : 03-5546-0788 FAX : 03-5546-2961

◆都市研究・研究助成

都市研究センター TEL : 03-5546-0791 FAX : 03-5546-0795

<http://www.minto.or.jp/>