

MINTO

Vol.41



一般財団法人 民間都市開発推進機構

■ 表紙写真プロジェクト



赤坂一丁目地区第一種市街地
再開発事業



九州国際重粒子線がん治療センター



仙台水族館(仮称)プロジェクト



お城下パーキング2番町



CONTENTS

特別寄稿

- 民間都市開発推進機構に期待すること
国土交通省都市局長 石井喜三郎 1

MINTO機構の支援メニュー 3

座談会

- 「民都機構での経験を振り返って」
民都機構への出向者OB・OGによる座談会 11

寄稿

- 鶴岡市中心市街地地区都市再構築検討委員会の
モデル都市になって
鶴岡市建設部調整主幹 早坂 進 22

- 渋谷新文化街区プロジェクト(渋谷ヒカリエ)の概要
東京急行電鉄株式会社
常務取締役執行役員都市開発事業本部長 渡邊 功 27

- 中心市街地におけるリノベーションまちづくりの
取り組み—北九州市魚町—
一般社団法人 エリア・イノベーション・アライアンス
一般社団法人公民連携事業機構 木下 斉 31

平成24年・25年の支援実績

- (メザニン支援業務)
赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業 35
- (まち再生出資業務)
九州国際重粒子線がん治療センター 37
お城下パーキング2番町
(松山市二番町三丁目南地区優良建築物等整備事業) 39
仙台水族館(仮称)プロジェクト 41
- (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24年度支援先一覧 43

都市研究センター

- 最近の調査研究の概要について 45

業務実績

- 都道府県別実績概要 49
土地取得・譲渡業務(都道府県別実績概要) 55

参考

- 都市再構築戦略検討委員会「中間とりまとめ」について
国土交通省都市局総務課 57



国土交通省都市局長
石井喜三郎
Kisaburo Ishii

民間都市開発推進機構に期待すること

昭和62年の発足以来、民間都市開発推進機構は都市開発に民間の活力とノウハウを活かすため、数多くの民間事業者による都市開発プロジェクトを支援されております。設立当初の参加業務等に加え、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、民間都市開発推進機構は多くの実績を積み重ねてこられました。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が加わりました。直近では、平成24年度の補正予算において、共同型都市再構築業務が創設され、民間都市開発推進機構が共同実施者となることにより、事業の立ち上げ支援・安定化を図ることが可能となりました。

このように、時々の社会経済情勢に応じ、様々な業務を通じて民間都市開発を推進され、今日まで資金面等で支援した事業は累計で約1,300件、支援総額は1兆7,500億円超に達しております。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、機構関係各位の御尽力に深く敬意を表する次第です。

現在、我が国は、少子高齢化や人口減少、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、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6月に経済財政運営と改革の基本方針（骨太方針）を閣議決定しました。この中で、喫緊の課題として、都市再生の推進等による国際競争力のある大都市の形成と、地方都市におけるそれぞれの地域戦略に基づいたコンパクト・シティの実現を、民間の知恵や資金を活かして進めていくことが明記されました。

さらに、直近では、2020年オリンピック・パラリンピックの開催地が東京に決定し、今後ますます都市開発に拍車がかかることが見込まれるところです。

これを受け、国土交通省としましては、大都市においては、

国際的な求心力を高めるためのビジネス・生活環境の整備やシティーセールス、地方都市においては、住宅・医療・福祉等の都市機能の街なかへの立地誘導等に取り組むこととしており、こうした施策を民間の力を活用して効果的に推進していくための支援措置の一環として、民間都市開発推進機構による金融支援の一層の充実が求められているところです。

さて、未来に目を向けますと、これからの都市政策の基本的方向は、少子高齢化社会・経済社会の国際化、東日本大震災や南海トラフ地震・首都直下型地震を念頭に置いた安全対策などの政策課題に向けて、ハード・ソフト・管理を含めてあらゆる政策を財政制約の中で総動員していくことだと考えています。具体的には、

- 計画面では「成長を前提とした都市計画」から、時代の要請に対応する財政・税制・金融と一体となった「より柔軟な計画誘導制度」に移行すること
- 事業面では「街路・公園・区画整理・再開発」といった区分にとらわれず、時代が要請する施設・事業手法を創造していくこと
- 担い手は、公共団体中心から行政、民間事業者、住民の三者並行型へ移行していくこと
- 更に、都市政策は、交通・観光を含めた国土行政だけでなく、農業、医療福祉、文化、産業政策などとの連携を強めていくことが不可欠です。

また、都市に携わる関係者は、今後、次の点について念頭に置く必要があると考えます。一つ目は、世界を見渡すと、各国は「都市が成長センター」という意識の下、グローバルな都市競争にしのぎを削っており、日本の大都市はもちろん地方都市もこれを避けられない運命であるという点です。二つ目は、都市行政における「国の役割」です。都市行政は、本来、都市が自らリスクを判断し推し進めるものだと考えております。国は時代の流れの中で、流れを先取りしてビジョンを示すとともに、加速する変化スピードに対応し政策資源の選択と集中や、時には自ら乗り出す大胆さも必要になります。三つ目は、都市行政における企業会計概念の導入です。都市計画は設備投資計画、都市施設は事業投資です。新規投資、維持管理、減価償却、時には設備廃棄などの厳しい会計センスが求められる時代であると考えております。

都市開発に係る金融支援手法は、出資、メザニンからシニアに至るまで、量的にも質的にも幅広く多様です。民間都市開発推進機構におかれましては、今後とも、都市開発・金融両面に通じた専門の機関として、その時々の社会経済情勢や金融環境を的確に踏まえ、幅広い手法の中でも足らざるところに柔軟に手を差し伸べることにより、なお一層その役割を発揮されることを期待いたします。

MINTO機構の支援メニュー

MINTO機構の支援メニュー

一般財団法人 民間都市開発推進機構(MINTO機構)は、国からの無利子資金等を活用した低利資金・出資などの各種支援メニューを用い、昭和62年の設立以来、1,300件を超える優良な民間都市開発事業を支援してきました。

この間、当機構では、その時々の経済金融情勢に即し、支援メニューを弾力的に変更してきました。

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、平成6年からは都市部での遊休地の有効活用を図る緊急の措置として「土地取得・譲渡業務」を展開しました。平成17年からは、全国での民間のまちづくりの立上げを支援する主旨に立ち、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。平成23年には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、民間金融機関の補完に徹する立場を一層明確にしました。さらに平成25年には、都市の再構築(リノベーション)に資する金融支援として「共同型都市再構築業務」を創設するとともに、まち再生出資業務の拡充を行っています。

この結果、現在行っている業務としては、メインの金融支援では「共同型都市再構築業務」「メザニン支援業務」「まち再生出資業務」の3つがあり、これに加えて地域住民の自発的なまちづくり活動に対して資金を提供する「住民参加型まちづくりファンド支援業務」があります。(図1)

4つの支援メニュー (図1)

〈金融支援メニュー〉

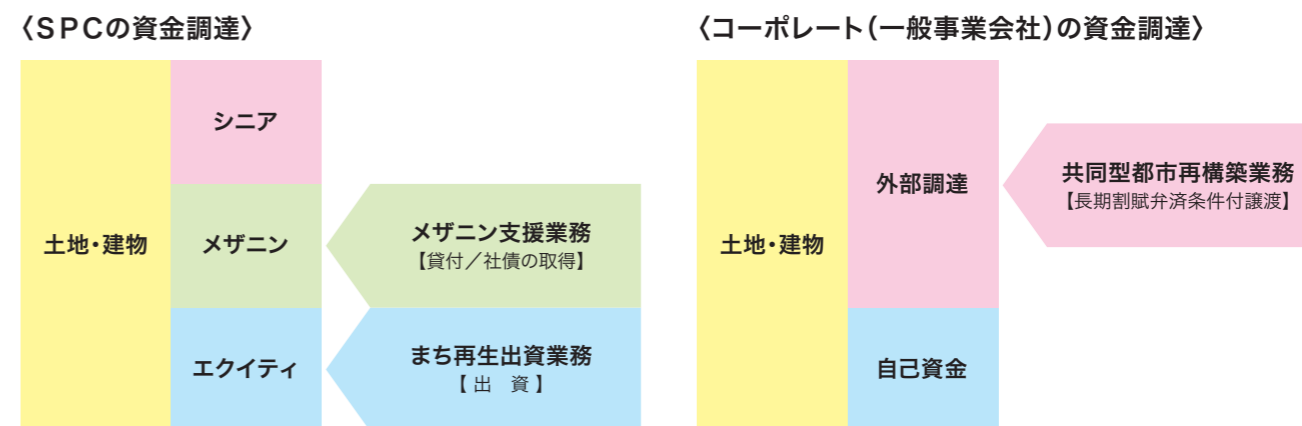
共同型都市再構築業務	共同事業者として長期・安定的な資金を提供
メザニン支援業務	民間金融機関を補完する貸付及び社債の取得
まち再生出資業務	事業者の立場に近い事業立上げに当たっての出資

〈資金助成メニュー〉

住民参加型まちづくりファンド支援業務	地域住民の自発的なまちづくり活動への資金拠出
--------------------	------------------------

各金融支援メニューを、支援先別と事業資金の属性で位置付けると(図2)のとおりです。支援先別では、SPCに対し支援するのが「メザニン」「まち再生出資」、コーポレートに対し支援するのが「共同型」、事業資金の属性では、シニアローンに近い「共同型」、それよりも劣後する「メザニン」、エクイティを供給する「まち再生出資」、という構図です。個別のケースに最も適合した支援メニューの選択が可能となります。

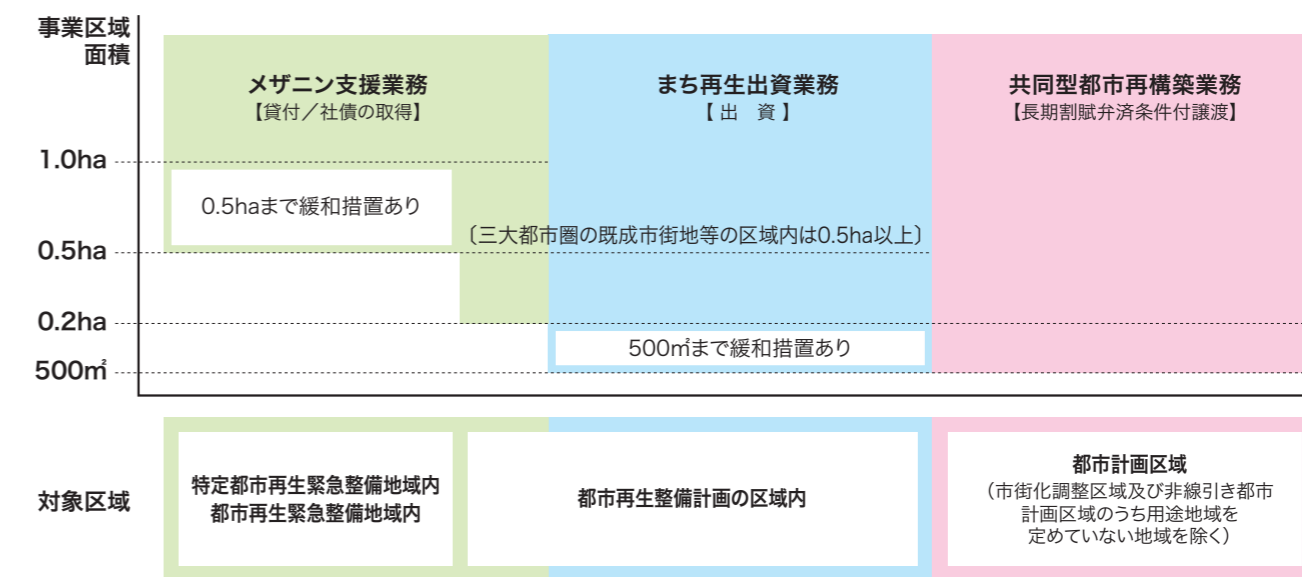
■ カテゴリー別支援メニュー (図2)



※メザニンとは中2階の意味で、金融機関が従来より主に取り組んできたシニアファイナンス(シニアローン等)よりも返済順位が低く、事業者等によって提供されるエクイティとの間に位置するファイナンスです。

各支援を受けるためのエリア要件、規模要件の概要は(図3)のとおりです。都市の再生のために国が定めるエリア(特定都市再生緊急整備地域又は都市再生緊急整備地域)や市町村が定めるエリア(都市再生整備計画の区域)で活用いただけるのが「メザニン支援業務」「まち再生出資業務」であるのに対し、都市計画区域内でより幅広い事業へ活用いただけるのが「共同型都市再構築業務」です。

■ 規模別・エリア別支援メニュー (図3)



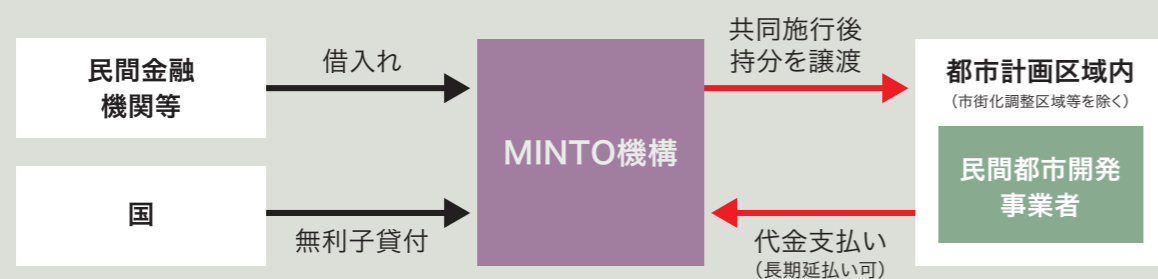
上記の金融支援メニューは、新築だけでなく既存建築物の改築等を行う事業にも利用できます。また、東日本大震災被災地域の復興にもご活用ください。

次頁以降に各支援メニューのスキームと支援事例を掲載しています。各支援メニューには緩和措置等もあります。詳細は、当機構のホームページをご覧ください。当機構まで直接電話又はメールでお問い合わせください。

共同型都市再構築業務

医療、福祉、商業等の生活機能を有するプロジェクトや防災・環境性能の優れたプロジェクトを対象に、MINTO機構が民間事業者の建設費の一部を負担して共同事業者になります。
竣工時に、MINTO機構が一旦取得した建物の一部を民間事業者に譲渡し、その代金を長期で割賦返済していただきます。

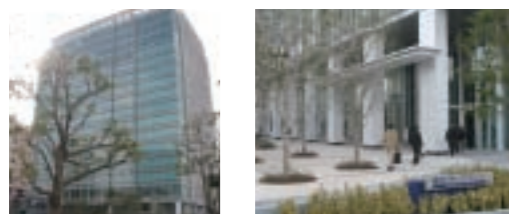
- 譲渡代金の割賦返済は、20年以内で設定できますので長期安定的な資金を確保することができます。
- 代金相当額を借り入れて返済していく長期ローンと同様の効果があります。



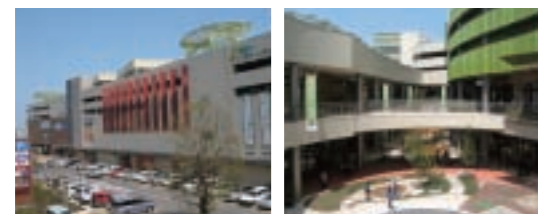
【平成25年3月 創設】

■ 活用のイメージ

防災備蓄倉庫、避難施設等の防災上有効な施設を併設し、かつ、環境に配慮した建物を整備するプロジェクト

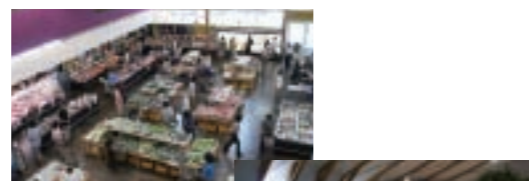


業務施設



商業施設

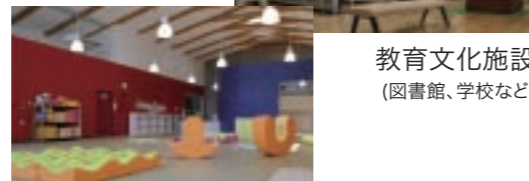
教育文化、医療、社会福祉、子育て支援、商業など地域の生活に必要な都市機能を有するプロジェクト



商業施設



教育文化施設
(図書館、学校など)



子育て支援施設(保育施設、一時預かり施設など)

メザニン支援業務

都市の再生のため国が定めるエリア(都市再生緊急整備地域等)において行われる民間プロジェクトに、メザニンローンまたはメザニン社債の取得により支援を行います。当該プロジェクトについて国土交通大臣の認定が必要となります。

- 金融機関の提供するシニアローンと事業者等が拠出するエクイティの間に位置し、一般に調達が難しいとされる、いわゆる「ミドルリスク資金」をメザニン借入またはメザニン社債発行により、長期安定的に確保できます(ローン20年以内、社債取得10年以内)。
- 国土交通大臣の認定を受けると税制上の優遇措置があります。



【支援実績：平成23年度～2件 258億円】

■ 活用事例：再開発事業(床取得会社への貸付)

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(平成26年9月竣工予定)

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第二号線地下本線と共存する建築物の整備を行うものです。

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的都市機能が整備されます。

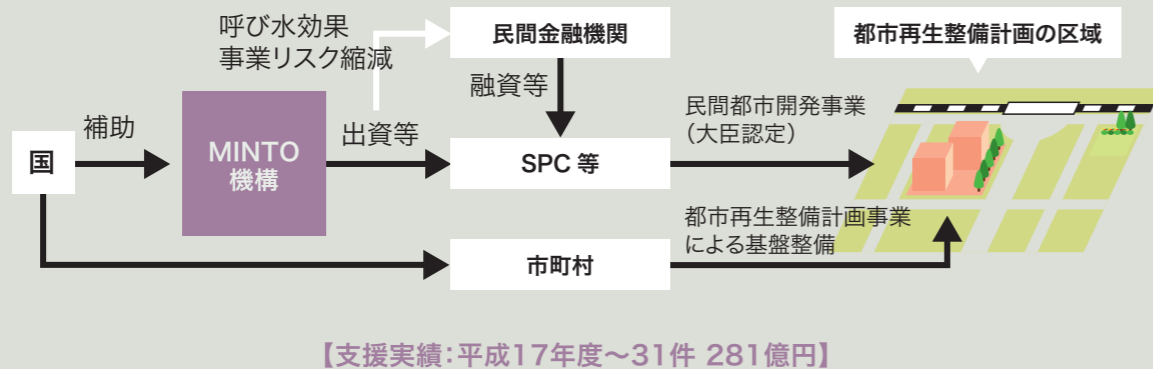
また、環状第二号線の地上部分と連続する低層部分に約6,000㎡の広場を整備することを通じた広域的な緑・オープンスペースの創出により、緑と潤いのある都市空間が形成されるとともに、災害時の防災拠点となり、周辺地域を含めた防災性の向上が図られます。



まち再生出資業務

まちの再生のために市町村が定めるエリア(都市再生整備計画の区域)において行われる民間プロジェクトへ出資等により支援を行います。当該プロジェクトについて国土交通大臣の認定が必要となります。

- 事業全体のリスクが縮減されることが呼び水となり、民間金融機関の融資等の資金が調達しやすくなります。
- 公民連携による事業【活用事例1】、再開発事業の出口となる床取得会社の経営の長期安定化【活用事例2】、民間金融機関だけでは取り組みづらい先端的な事業【活用事例3】などに特に有効となります。

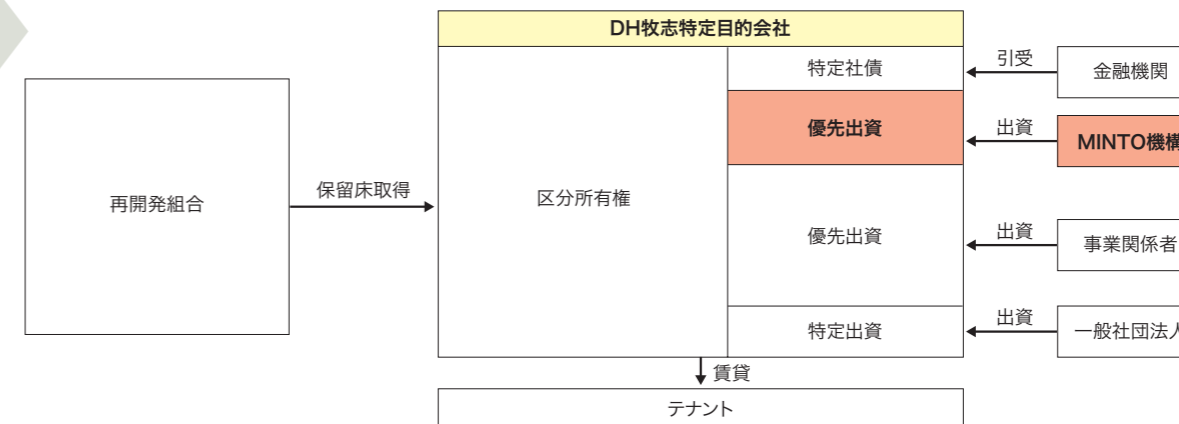


活用事例2 再開発事業(床取得会社への出資)

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) 【沖縄県那覇市】(平成23年6月竣工)



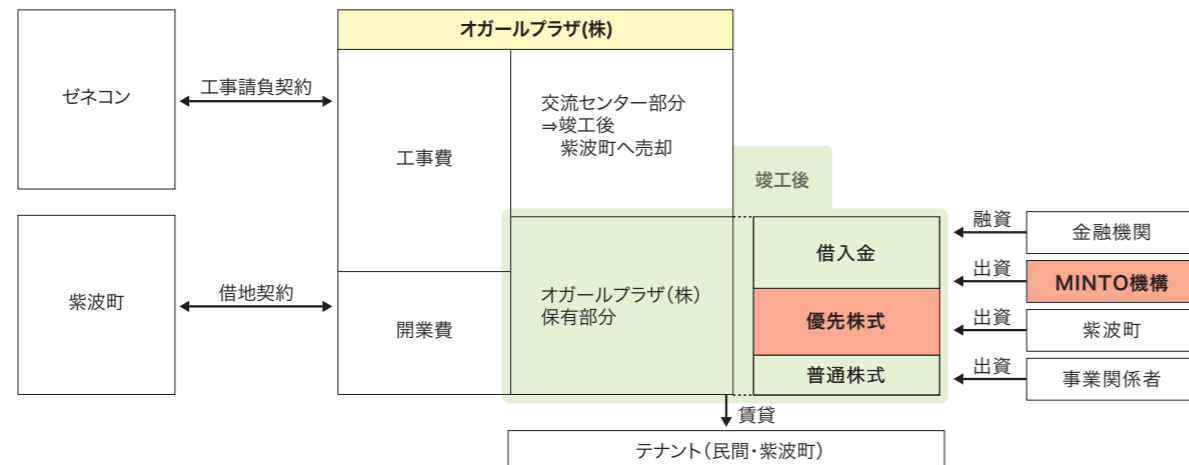
本事業は、那覇市中心部のモノレール駅の駅前という好立地でありながら河川改修の遅れと未接道家屋の密集により整備が遅れていた地区において、河川改修・道路整備とあわせて土地利用の高度化を図る市街地再開発事業により、ホテル・商業・住宅等の複合施設を整備したものです。MINTO機構の出資制度を保留床取得会社に対して活用し、再開発事業の立ち上げ支援が行われました。



活用事例1 公民連携プロジェクトへの出資

オガールプラザ整備事業【岩手県紫波町】(平成24年6月竣工)

本事業は、紫波町が公民連携手法を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。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るもので、MINTO機構の出資制度を活用して、事業の立ち上げ支援が行われました。



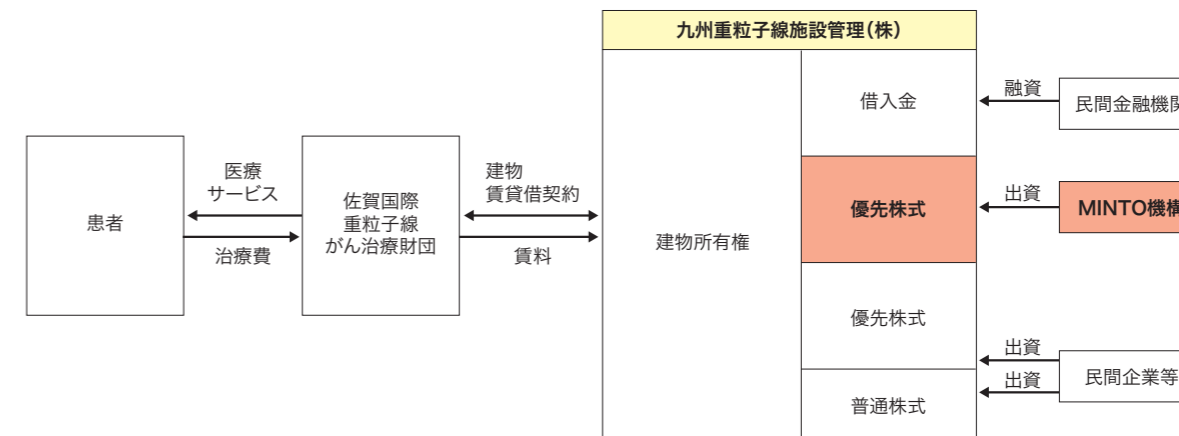
活用事例3 先端医療プロジェクトへの出資

サガハイマツト(九州国際重粒子線がん治療センター) 【佐賀県鳥栖市】(平成24年10月竣工)



本事業は、佐賀県の広域的な地域活性化基盤整備計画の拠点施設として、九州および全国のがん患者が最先端の治療を受けることができるよう、九州初となる重粒子線がん治療施設を設置したものです。

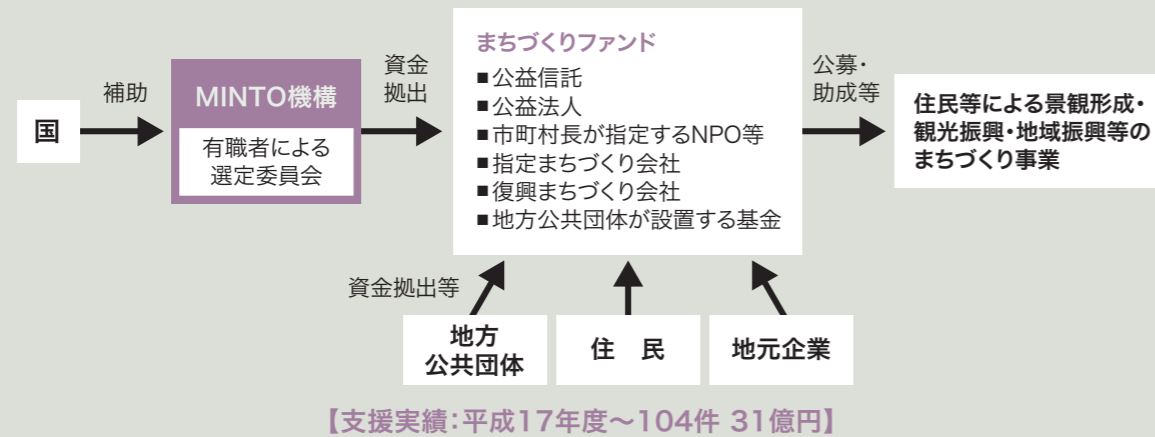
地元企業等を中心とした出資とあわせ、MINTO機構の出資制度を活用し、事業の立ち上げ支援が行われました。



住民参加型まちづくりファンド支援業務

住民等が行う景観形成、観光振興、安心安全などまちづくりを目的とした個々の事業に対して、公募等により助成を行っている中間支援団体、いわゆる「まちづくりファンド」に資金拠出により支援します。

まちづくりに関連するハード事業であれば幅広く対象となります。



座談会

■ 活用事例(まちづくりファンドから助成を行った事例)

公益信託能登町エンデバーファンド21 《石川県能登町》

■プチミュージアムの郷(地域一体型小規模博物館群)プロジェクト

能登町の町民グループ「民有『歴史文化』資産の保存活用を考える会」が、民家に眠る歴史文化資産を活用し、奥能登の魅力を発信するための施設を整備しました。



公益信託広島市まちづくり活動支援基金 《広島市》

■可部夢街道コミュニティサロン整備事業

古い民家を改修して、喫茶軽食の場、地域住民と共につるげる憩いの場や地元特産品の販売、住民からの作品の展示、ミニコンサート等を開催できるコミュニケーションスペースを整備しました。



京町家まちづくりファンド 《京都市》

■京町家改修助成モデル事業

築約100年を有する京町家の改修・活用計画に助成しました。管理栄養士資格を持つ建物所有者が、自身の住居としながら、「食育」普及のための親子料理教室や栄養カウンセリングなどの活動、これらの担い手育成の拠点として活用されています。





民都機構での経験を振り返って 出向者OB・OG座談会

出席者： 牧山 賢治 (住宅金融支援機構 前列右端) 香川 芳幸 (東京建物 後列中央)
 萩原 聡 (あおぞら銀行 前列左端) 山下 浩一郎 (横浜銀行 後列左端)
 奥田 絃子 (竹中工務店 前列中央) 福留 秀一 (総務部長、司会 後列右端)

■ 喧々諤々の議論

福留：本日はお忙しい中、民間都市開発推進機構の座談会にご出席頂き、ありがとうございます。本日の座談会では、都市開発事業に携わる業界から民都機構に出向して下さったOB・OGの方々より率直な経験談等をお聞かせ頂き、今後の参考に供したいと思っております。それでは、本日も出席の皆さんを、私の方からご紹介いたします。

- 住宅金融支援機構の 牧山 賢治さん
 <平成19年から23年の4年間>
- 東京建物株式会社の 香川 芳幸さん
 <平成20年から23年の3年間>
- あおぞら銀行の 萩原 聡さん
 <平成20年から24年の途中まで3年9カ月>
- 横浜銀行名古屋支店の 山下 浩一郎さん
 <平成21年から23年の2年間>
- 株式会社竹中工務店の 奥田 絃子さん
 <平成23年から25年の2年間>

皆さん、それぞれご勤務頂いたところで。

進行役は私、総務部長の福留が務めます。よろしくお願いたします。久しぶりに皆さんの明るい声を聞いて、大変うれしく思っています。

それでは、座談会を始める前に、私の方から民都機構の近況について手短かに報告させていただきます。当機構はちょうど昨年の10月に創立25周年を迎え、この4月には一般財団法人に移行したところです。設立以来の四半世紀の間に、1,300件余りの民間都市開発事業に対し、総額1兆7000億円余りの金融支援を実施してきました。

また、平成23年度には都市再生特別措置法の改正により、それまでの業務を一部統合する形で、ミドルリスク資金を安定的な金利で長期に融資する「メザニン支援業務」を開始しました。さらに本年1月の政府の緊急経済対策を受け、平成24年度補正予算において、民間都市開発事業の立ち上げ支援・安定化を図るため、「共同型都市再構築業務」が創設されました。

当機構の支援メニューには、設立以来、様々な変遷があり

ましたが、現在は、これら2つの新たな業務に、「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」を加えた4つのメニューで、優良な民間都市開発事業等に対して支援を行っています。

それではこれから皆さんに順次お話を伺うわけですが、テーマには「民都機構の業務に携わって」、「これからの民都機構に期待すること」の2つを据えたいと思います。もう少し具体的に申し上げますと、

- ・民都機構に出向が決まった時に民都機構に抱いた印象
- ・実際、民都機構で案件や業務に携わった感想
- ・会社に復帰後、民都機構での経験をどう感じているか
- ・民都機構に今後期待すること

の4点につきまして、率直なお話を頂戴できればと思います。最初の3つの点に関してまずお伺いし、最後の民都機構への期待については第2ラウンドに回したいと思います。それではトップバッターとして牧山さんからお願いします。

牧山：そうですね。民都機構への出向が決まった時を思い出しますと、正直なところ、「民都」という略称しか知りませんでした。前任者がすぐに資料を送ってくれたり、ほぼ1日使って引継を行ってくれたりしましたが、民都機構での仕事について大した準備ができないままバタバタと日ばかりが過ぎていき、「とにかく、行ってから頑張るしかないな」という状況でした。

そして、いざ民都機構に来て、仕事を前になると、「えらいところに来てしまったな」と思わざるを得ませんでした。それまで住宅金融公庫(現 住宅金融支援機構)で住宅ローンに関係する仕事にずっと従事してきたわけですが、民都機構で担当することとなった仕事が「出資」(まち再生出資業務)だったこともあり、今までの経験が全然役に立ちそうにないな、これは相当勉強しなければならないな、と思ったことをよく覚えています。

民都機構で携わった案件や業務については、4年経過うちに色々なことがありましたが、やはり、最初に携わった「まち再生出資」の業務自体と、それに一生懸命取り組んだ「まち再生支援部(現 業務第二部)」での日々が特に印象深いものがあります。「まち再生出資業務」は、平成17年度の創設後、当時3年目を迎えており、いわば制度の立ち上げ期から安定稼働の目途をつけるべき時期に移ってきていました。

そのため、実績を伸ばす一方で、制度運用方法の確立も必要な状況にあり、私の就いたポジション柄、会社法や資産流動化法、そして金融商品取引法など、出資に関連する法規をほとんど一から勉強しつつ、前任者が在任中の検討の成果として残してくれた整理ペーパーなどを辿りながら、制度や課題に関する理解を一気に進める必要がありました。また、部

内の取りまとめ役のラインの課長として、対内的には、担当役員の指示を受け止め、部長を補佐しつつ、居並ぶ年上の執行ラインの課長に作業を依頼したり、部会を運営したり…といったことがあり、対外的には、国土交通省の担当部署との連絡窓口になり、基金の造成に向けた予算要求や、出資のあり方を巡る議論など、様々なやり取りをさせて頂きました。

今にして思えば、親元ではあり得ないほど私に多くのことを任せて頂き、それらに必死に取り組む中で、これまた親元ではあまりないことですが、時には部長や課長らと険悪な雰囲気になるほど喧々諤々と意見や考えをぶつけ合うこともありました。

復帰してからのについては、親元での経験が民都機構では役に立ちにくいと感じたことの裏返しで、正直、民都機構での経験がストレートに役立つ部分は見出しにくい面はあります。しかし、民都機構は組織がコンパクトなこともあり、国や役員の方々やダイレクトにやり取りさせて頂くケースが多く、役員の方から日々厳しいお言葉をダイレクトに頂戴し過ぎ「弱ったな」という時期もありましたが、OBを含め色々な方々の考え方に直に幅広く触れる機会に恵まれたのは、何物にも代え難い経験でした。

また、民間企業からの出向者と交わることで、その業界、会社のカラーや志向性が分かった面もあり、今後、国や民間の方々を相手に仕事をしていく中で有用と考えています。そして、何と言いましても、以前とはまったく異なる環境の中で、いか



に物事を進めるか、例えば、国の要請と事業者のニーズの狭間でいかなる落とし所を見出し、いかに民都機構内で調整を図って制度を運用していくか、といったことを真剣に考える経験を何度もさせて頂きました。それは、今後の仕事にきっと生きてくるでしょうし、自分で気づかないだけで、すでに活きているのかもしれないと思っています。

福留:ありがとうございました。牧山さん、まとめてもう一言。

牧山:民都機構での過ごし方に悔いはありませんが、欲を言えば、もう少し時間を上手に使うことを身につけて親元へ帰らないといけなかったと…。

福留:出資という入り口での決め事は牧山さんに一生懸命やって頂き、それ以降、出資といいながら回収するという、その辺りの微妙なところは、今は少しずつ案件を積み重ねる中で良い方に変ってきているように思います。その突破口の役割を牧山さんに良く果たして頂いたと感謝しています。では次に香川さん、お願いします。

■「土地業務」のイメージが強かった民都機構

香川:私は、民都機構での自分の前代、前任者、その前任者、そのまた前任者と、以前に社内と同じ部署で業務を行った経験があるため、民都機構という名前は聞いたことがあり、その業務内容についてもそれなりの知識は持っていました。

民都機構といえば土地業務を行っている、言い換えれば土地業務しか行っていないと思っていました。従って、私が民都機構で行う業務は、土地の取得や売却だと思っていました。私は不動産会社に二十年以上勤務し、直前はオフィスビルの管理運営を中心とした業務を行っていましたが、過去には土地の鑑定評価や土地の売買は行ったことがありましたので、その経験が活かせるものと考えていました。

ところが民都機構のホームページを見て驚きました。私の知っている業務は土地業務ということのようだが、民都機構の数ある業務の一つに過ぎない…。加えて、土地業務は新規の取得を止めている…。逆に、「参加業務」、「まち再生出資業務」など、私の知らなかった業務がやたら多い…。ホームページを一読したくらいでは各業務の内容が解らない。私の過去の経験からは、民都機構の各業務が一体どんなことをやっているのだろうか、それを業務名から推測することができませんでした。

前任者との引継では、開口一番に「不動産の証券化に詳し



いか?」との質問を受けました。「証券化されたオフィスビルの管理は行ったことがあるのですが…」と回答すると、「資産流動化法は知っているか?」と質問が続きました。その時は、「名前は聞いたことがあるのですが…」と答えることしかできませんでした。弊社は不動産の証券化に対して、比較的早期から取り組んでいて、社内では証券化に対する知識や経験が蓄積されていたのですが、私自身は直接証券化スキームの構築等に取り組んだことがなかったため、右も左もわからない状態でした。前任者から、「まち再生出資業務」の審査業務が主な業務内容との引継ぎを受け、その時点で既に出資していた案件の事業スキーム等の説明を受けたのですが、正直なところ全く理解出来ませんでした。ただ最後に「分からないことは何でも牧山さんに聞くように」と伝授された奥義は、その後、業務を進めるうえでとても役に立ちました。

「まち再生出資業務」や「参加業務」等の審査業務や出資等の支援をした後のモニタリングが私の主な業務でしたので、結果としては間接的なのですが様々な案件に携わることができました。その中で特に印象に残っている案件は、東京スカイツリーといわき市のラトブです。

スカイツリーは私が民都機構で最初に携わった案件でした。「東京タワーが既に存在し、もう1本タワーを建てて、十分な来場者が見込めるのか?」という点が出資に際しての論点になりました。「来場者数の想定には既存の東京タワーの影響が考慮されていない。東京にタワーが2本になり、互いに競合す

る影響を考慮しなければならない。」との意見があり、2本のタワー間での競合状態で、新タワーの来場者数を想定するという点が、特に印象に残っています。

また出資の検討をしている時点では、まだ正式な名称が決定しておらず、複数の候補の中から正式名称を選定している時期でした。当時「新東京タワー」と呼んでいたのが、スカイツリーと決まった時は少々違和感を持ちました。〇〇タワーの方が自然だと考えていましたが、完成しスラリと天に伸びている姿を見ると、スカイツリーという名称がピッタリだったと思うようになりました。今担当している錦糸町のビルの窓から大きくそびえて見えるスカイツリーには、非常に親近感を感じています。

ラトブについては、出資した時まだ私は民都機構にいませんでしたが、自分がいわき市で生まれたので、非常に興味を持っていました。私が生まれた当時は、まだ合併する前の平(たいら)市で駅の名前も平駅でした。ラトブ開発の経緯をまとめた本の中で、平市や平駅という文字が出てきて、とても懐しく感じました。親戚が駅周辺に住んでいたため、子供の頃は、平駅の駅ビルや駅前の商店街によく遊びに行きました。ラトブの株主総会で約30年ぶりにいわきを訪れたのですが、子供の頃と比較して駅や駅周辺に人が少なくなっていて、驚きました。「地方都市を活性化するために、まち再生出資業務を活用しなければいけない」とその時に改めて感じました。

また会社に復帰する直前に東日本大震災があり、ラトブもかなりの被害を受けたという報告を受け、大変心配をしていました。後任の者からは、「その後、業績等は比較的順調に回復している」との報告を受けて、安堵しています。

私は現在、自社の関連REITが保有しているオフィスビルや商業施設等の管理運営を行っています。東京都内で再開発事業の元保留床というオフィスビルや商業施設も担当しています。民都機構では先程のラトブをはじめ、保留床の床保有会社に出資しているケースが多数あり、再開発事業の仕組みや再開発事業の建物完成後の管理組合の運営方法やその問題点等を学ぶことができ、その経験が今とても役に立っています。

実際の財務諸表等を見る経験が少なくその問題点等の把握の仕方が良く分らなかったのですが、モニタリングで実際に出資を行った会社の財務諸表等を目の当たりにし、周囲にいた金融機関出身者で財務諸表に詳しい方々に疑問点を気軽に聞くことができたので、その時に得た知識も非常に役立っています。

福留:ありがとうございました。それでは萩原さん、次をお願いします。

■多様・多層な人との出会い

萩原:私も香川さんと同じく、民都機構への出向を指示されたときには、民都機構に関しては土地取得業務のイメージしかありませんでした。いわゆる現物を扱うということで、金融というよりは物を扱うという意味での現物ですね。不動産業務かなと言うイメージがあったのですが、Webサイトをみると業務内容は広がりがあるし、実際携わる業務は出資業務ということで配属されたわけですが、実は出資というのは銀行でも馴染みが薄い業務なのです。銀行は、いわゆる融資が本業で、出資はベンチャーキャピタル会社の手掛ける業務として関連会社で担当しています。

従って、実際に出資業務に携わっている、または知識としてよく分かっている人間と言うのは銀行の中にはあまりいない。そのため民都機構に来た時には私自身もこれは一から勉強だなあ、まずは会社法だな、と思ったのを覚えています。

実際に携わった案件は、実を言うと4年弱の間に、正確に数えていませんが10件以上担当しました。出資支援した整備事業は業態別に申し上げると事務所ビル、商業施設、ホテル旅館、映画館、観光施設など様々でした。支援のタイミングも再開発事業のように一から立ち上げていくことに留まらず、旅館に至っては立ち行かなくなった事業の再生支援も手掛けました。本当に多くてどれも印象的で思い出深いですが、この中



であえて意義深いものとして挙げるとしたら、やはり医療関係の施設整備と言うことになると思います。

当時、まちづくりという括りの中で、医療機関への支援というのが概念としては無かったと思います。医療施設をなぜ支援するのか、そもそも論としてスタートしたので、相談が来てから国土交通省まちづくり推進課とも相談しながら、医療機関もまちづくりをしていくうえでの中核的な施設であるという姿を説得しながら進め、その結果、現在までに2件の医療施設に対して出資を行うことができたのです。それが、後の法制度の改正の中で医療施設に対する支援業務も具体的に謳われることになった。これは私にとって非常に意義があったのかな、というふうに感じています。

銀行に戻った後ですが、実は金融に携わっている人間として見てみると、それまでは再開発事業を参加組合だとか、事業者の立場から見るということは当然無かったのです。この点、民都機構では、各々の事業について、どういう思いで、どういう意図で、またどんな形で進めていくかということなど、再開発事業のイロハを学ぶことができました。今後、貸し手の立場で再び携わる機会があった時にも、大変に大きな財産になると思います。

あともうひとつは、やはり霞ヶ関。それまで国土交通省を含め役人の方々の付き合いと言うのはほとんど無かった中で、国土交通省の皆さんとお付き合いが出来て、いわゆる霞ヶ関のロジックということが少し理解できるようになりました。これは銀行に戻ってみると意外と理解している人がいないので、とても大きな財産だなと思っています。

福留:ありがとうございました。それでは山下さん、お願いします。

山下:民都機構に出向が決まったときの民都機構の印象について、今日ご出席の方々と私が決定的に違ったのは私には前任者が居なかったところだと思います。私は本店の人事セクションに行って、出向の内示を受けたのですが、民都がどのようなところかは、人事の担当も今まで他の行員がお世話になっていたわけではないので、よく分からないとのことでした。誰に聞くこともできないので、帰宅してから、ホームページを見てなんとなくですが初めてイメージが沸いてきたという感じでした。

当時、私の所属していた武蔵小杉支店では、駅前の再開発案件がいくつかあって、お取引を頂いていたりと、計画をお聞きしていたりしていたので、都市開発という分野に自分も興味を持っていたし、色々勉強したい分野だと思っていたので、非常に楽しそうな所に行けそうだなという印象を持っ

たのを覚えています。

平成21年4月から民都機構の生活が始まって、当時の開発部に所属して参加業務に携わることになったのですが、その時期は民都機構の事業に2000億円の補正予算が付くというタイミングでした。事業規模で言えば4000億円。想像も付かない数字でした。

当時、大きな予算がつくぞと、大変だぞ、民都機構内も大騒ぎになっていて、何も分からない自分に勤まることができるのか本当に不安でした。実際、事業者の方々次々と来られるので、最初のうちは民都機構のプロパーの方や出向者の先輩の横に座って話を聞きながら、業務を覚えていくという感じでした。

法律とか制度とかとにかく勉強しながら、これだけの案件をどうやって捌いていけばいいのか、これは大変なところに来たぞと思いつつも、興味のある分野だったし、回りの皆さんも金融業界だけでなく、いろいろな業界の方がいらっやいましたので、刺激があったし、何よりも事業者の方々が本当に民都機構の支援を必要としていて、それに応えていくという充実感がありました。

結局は事業規模が縮小されて、事業者の方の期待に応え切れなかったのですが、とは言え、私のこの座談会に参加するにあたって、自分がメインで担当した案件を数えてみたくて、数は5件ですが、金額が全部で279億円。当行の支店でもそれだけの企業融資があるところはそうはありません。



その資金が公共性の高い都市開発案件に利用されて、地域の方々の利便性の向上に繋がっているということは金融マンとして本当にうれしく誇らしいことだと思っています。

あつという間の2年が過ぎて、銀行の方に復帰したのですが、初めは本部の営業統括部に配属になり、当行と密接な関係のある大企業様との様々な面での取引拡大を支店と一体となって推進する業務を担当しました。その中で、再開発や区画整理を担当されている開発関連部署の方と話をすることが何度かあったのですが、その時に「私、実は民都機構にいます」というと、大抵の方は民都機構のことを知っていて、民都機構に在籍していたと聞くと、急に銀行員としてではなく同業者のように親しみを持ってくださって、色々な話を聞くことができたりしました。2年間勉強したので、多少の専門用語にはついていけますし…。またそういった業界の方々には国土交通省や民都機構に出向者を出している企業との繋がりがりますから、共通の知り合いの話になったりもして、民都機構の経験が、いい形で活かされたのかなと思います。

若干、横道にはそれですが、民都機構でペアを組ませて頂いた方が三重県の第三銀行から来られていたのですが、今、私は名古屋支店にいますので、週末はよく、三重県の名所を案内して頂いたりしています。他にも民都機構の方が名古屋に出張等で来られたときにお声掛け頂いて、民都機構時代の話で盛り上がったりしています。民都機構の現理事長が名古屋に出張で来られた時も、支店に寄っていただきました。「人脈」という意味でも民都機構での2年間は本当に貴重だったと思います。

福留:ありがとうございました。それでは、奥田さん、お願いします。

■ 前例なき課題への難しく楽しい挑戦

奥田:私も皆さんと同じで、着任まで民都機構の業務について詳しくは存じませんでした。弊社からは前任者もお世話になっていたので、着任前に引継ぎも受けましたが、全くなじみのない業務内容でしたのでかなり不安になったのと、「上司は大変厳しい方」と聞いておりましたので、初日はかなり緊張して出社しました。(注。当時の上司は、あおぞら銀行から出向の萩原さん)。実際には時に厳しくもありましたが、大変親身にご指導を頂いて、本当に感謝しております。

民都機構に対する最初の印象と実際に働いてみて違うところは?とご質問ですが、まず皆さんがとてもフランクで活気があって、議論をしながら業務を進めていく文化がある点に驚き

ました。勝手なイメージですが、「財団法人」という名前と、様々な業種から出向者が来ている職場と聞いて、堅くて会話の少ない職場をイメージしていたのです。でもそれも初日に聞いて頂いた歓迎会ですっかり心配もなくなりました。とても暖かく迎えてくださり、ここなら楽しく仕事ができるなと思ったのを覚えています。

もちろん、間違なのは懇親の場だけではなく業務においても、1件1件、オーダーメイドで案件に向き合っていくというスタイルでしたので、当初想像していた「お役所的」なイメージとは全然違いました。

民都機構では、最初の1年目に業務第二部で出資業務、その後、業務第一部で融資業務と、民都では珍しく2部署を経験させていただき、出資・参加・債務保証・メザニンそして共同型の立ち上げと、近年の民都機構の支援メニューを幅広く担当させて頂きました。出向前は建設会社の都市開発部門におりましたので、当然ながら銀行の業務について何の知識もなく、右も左も分からない状態でした。金融業界ならではの横文字の専門用語も出てきたり、メモを取るのも必死の状況で、業務の難しさに「自分に出来るのだろうか」と悩むこともありましたが、「今しか出来ないことは全部経験しよう!」をモットーに頑張りました。恐らく上司の方々も「何から教えていいのか…」という感じだったのではないかとと思うのですが、時間をかけて教えて頂いたり参考図書を薦めて頂いたり、本当の部下のように育てて頂いて、感謝の気持ちに絶えません。また事業者の皆さまにも何度もお電話したりお越し頂いたりしながら、たくさん事を教えて頂きました。

今日はせっかくの機会ですので、2年間の業務を通して感じた民都機構の独自で先進的な役割を3点ほど、僭越ながら紹介させて頂ければと思います。

まず1点目ですが、民都機構は「官」でも「民」でもない中間的な立場で、出資や融資の形で事業に参画する、前例の少ない先進的な支援メニューを手掛けている組織だと思います。だからこそ、難しいことも多い。先ほど、「民都機構は自由闊達な議論が交わされる組織」と申しましたが、その背景には皆で知恵を出し合いながら進めていかざるを得ない事情があるのではないのでしょうか。

民都機構の業務は、担当する、どの方にとっても、これまで経験のない要素を含んだ内容です。行政の方や都市開発関係の方にとっては出資や融資の実務は未経験のことと思いますし、逆に銀行出身の方も審査に当たって、まちづくりの視点や政策的意義を重視するというのは、あまり無いことだと思います。そういう中で、担当者同士が各分野の専門家として、自分の経験に基づいて考えを持ち寄り、分からないことは専門家の意見を真摯に聞きながら、前例のない課題に答えを出していくこ



籍した2年間で振り返ると、あの議論こそが重要だったのだと思います。

3点目は、民間事業者の方にとっての意義です。資金面での支援というのは言わずもがなですが、それに加えて民都機構支援を受けるまでのプロセスを経ることで、事業に対する有形無形の信用力向上に貢献するという役割があると思います。特に地方都市で地元の皆さんが一丸となって取り組まれている案件では、心から応援したい!と思う一方で、特有の難しさを実感しました。その一つが、地元での長い信頼関係の中、「あーんの呼吸」で検討が進むことで、事業の大事なところが明確になっていなかったり、責任の所在が曖昧になったりしがち、という点です。そういった事業に民都機構が第三者として加わることで、対外的な説明に耐えうる形に事業が仕上がっていき、より幅広く事業への支援・参画を獲得できるという効果があるのではないかと思います。

私は今年の春、2年間のお世話になった民都機構を卒業し、現在は竹中工務店の開発計画本部という、お客様の都市開発をご支援する業務を担当しております。戻ってみて、出向前の自分と今とで何が成長したのか、考えてみました。まず建設会社とは全く違う立場で都市開発に関わったという「視野の拡大」が最も大きな経験だったと思います。建設会社の最大の役割は、お客様の想いを形にして、しっかりと建物を建設することです。

一方、金融機関は、建物が完成した後、そこでの事業がうまく進み、融資した資金を計画通り回収することが事業の根幹です。金融機関の立場に立つことで、建物が使われ始めてからのことや事業の内容に、よりリアルな感覚で近づけたと思います。また都市開発には幅広い業種・業態に関わっているということは、知識としては知っていましたが、実際にお仕事でお付き合いする中で、それぞれの立場の方の考え方やご苦労を肌身で感じられたというのは、現在の仕事の中でも、相手の立場に立って考えたり、自分の役割を客観的にみるうえでも、すごく勉強になったと思っています。

福留: 出資の話は、基本的には地方都市の都市開発事業の立上げ支援という点に民都機構の眼目があると私は思っています。皆さんも結構出張に行かれたと思いますが、地方都市は、シャッター通りが多くなって、そうした中で、まちづくりで頑張ろうという人達もいて、そういう人達に支援ができるのが民都機構の一番のミソかなと感じています。

そうはいつでも、厳しいことは厳しいですね。この前、富山県に行き、「ひみ番屋街」を見てきました。高岡の駅から、藤子不二夫さんの出身地ということで忍者ハットリくんが描いてある電車に乗って、氷見駅へ行きました。小さな駅で、そこから市内

などが求められる、とても難しくもあり、また挑戦する楽しさのある業務でした。私も、まちづくりについて質問を受けたり、支援対象の図面を見たりするときは、「私の専門分野だ」という気持ちで意見を言ったりと、ひときわ真剣に取り組んでいました。これからは前例にとらわれず、新しいことにどんどんチャレンジされるのだろうと、期待しております。

2点目は先ほど申し上げた「中間的な立場」という点ですが、民間事業者のニーズを国に伝え、また国の想いを民間に伝えることで、支援メニューを真に意義のあるものに近づけていく役割を担っているということです。民都機構の支援メニューは法律に位置づけられたものではありませんが、制度設計の時点では色々と想定のもとでつくられていると思いますので、実際に運用の段になると、個別の案件に合わないところ、使いにくい部分もありました。「法律にこう書いてあるから」あるいは「書かれていないから」と、民間事業者の声を無視することは簡単ですが、それでは制度が存在する意味がありません。案件ごとに「どうやれば支援できるのか」という視点で、国に民間事業者の声を発信したり、運用方針を議論したりすることで、より当初の目的に合った形で制度運用が行えるようにしていったのが、現在の形だと思います。

時に、某映画の名台詞「事件は会議室で起こっているんじゃない、現場で起こっているんだ!」という言葉が聞こえてきそうな、喧々諤々の議論が交わされることもありましたが、在

循環のコミュニティバスが運行されていて、乗車賃は100円でした。バスは、氷見市内の商店街を通って行くのですが、以前は相当賑やかな商店街だったんだろうなと思いつつ、それを過ぎると氷見の番屋がありました。平日にもかかわらず大型観光バスが3台くらい入っていました。

帰りは歩くと駅まで2.5Km近くあると言われ、雨も降り出しそうだったので、またタクシーの運転手さんに来客の状況など聞こうと思い、タクシーを呼び色々聞きましたところ、土日は、常時5、6台は観光バスが入っていると伺いました。番屋街と商店街が一体となって元気を出してもらえようなまちづくりのための良い出資になることを願った次第です。

さて、ここからは第2ラウンドとして、今後、民都機構に対して期待する点に話題を移すこととします。先程と同じ順番でお聞きますので、まず牧山さん、お願いします。

■ 臨機応変の対応力強化を

牧山: 民都機構に今後期待したいのは、都市開発金融やまちづくりへの金融支援といった分野において、真に頼りになる存在であり続けてほしい、ということです。住宅が多くを占める事業については、わが親元がそうでなくてはなりません。

そのために、「活用されてこそなんぼのもの」ということで、硬直的にならずに、民都機構持ち前の、案件の特性に応じた弾力的な運用姿勢を貫いて頂けたら、と思います。また、有力な民間企業からの出向者も多数集まる官民連携を地で行く組織として、常に官民連携の好例として真っ先に名が挙がるようであって欲しいとも思います。いずれにしても、4年間通った民都機構は、私にとって、民都機構で仕事をしなければ決して会えなかったような方々と出会い、数々の貴重な経験をさせて頂いた、いわば人生の大学のよう存在であり、その卒業生として、母校の発展を願って止みません。

香川: 私は、今後も民都機構が景気の変動に左右されることなく、優良な開発案件に対しては、継続して資金の供給を行うことを期待しています。景気の良い時期には皆一斉に様々な開発を始めます。しかし一旦景気が悪くなると皆一斉に手を引いてしまいます。民間の不動産会社にいると、この差があまりにも大き過ぎると感じます。資金の調達という点がその原因だと思います。

景気の良い時期には資金は比較的容易に集まるので、民都機構は特別に何もなくても問題はありませぬ。しかし一旦景気が悪くなると、資金が集まらなくなり、誰も何も出来なくなってしまいます。このような時こそ、民都機構の出番だと思いま

す。都市開発には、非常に長い時間がかかります。開発期間中には、景気の良い時期、悪い時期の波があります。優良な開発案件でも、景気の悪い時期には資金の調達ができず、延期や規模の縮小を余儀なくされることがあります。景気の変動に左右されずに機動的に優良な開発案件に対して資金を供給することにより開発を推進して行くことが、社会全体が民都に期待していることだと思います。

福留: パンフレットを見て頂くと、今、香川さんの言われたことがよく分かります。17、18、19年度あたりは極端に少ないですし、リーマンショック後の不況に対処して大型補正予算が組まれた21年度は大きく事業が膨らみ、それ以降は、また少なくなったという展開です。その時々々の経済状況等に即して、機動的に業務を運営し、それが可能になるように組織面でも弾力性が備わっているように思います。つまり、忙しくなると皆さんのようにご出向頂く方も自ずと増えていくと。そういう形の組織かなと思っています。

ちょっと余談になりました。では次に萩原さん、お願いします。

萩原: 民都機構に対して期待することですが、これはもうまさしくアベノミクスではないのですが、基本的に国の支援が経済に及ぼす効果でしょうか。特に出資については、こういった支援が先行投資になって初めて民間が投資についていく。いわゆる、まち再生出資でいう呼び水効果ですよね。これを実践している





のが民都機構と言う組織だと思えます。

従って、これは、とても重要な役割だと思いますし、民間の投資に繋がるような、先行投資を民都機構が行うことで、特に地方におけるまちづくりが進展していくものです。支援対象が商業施設であれば新たな施設が生まれることで個人消費へと繋がっていく、地域の景気も上向くということです。まさにアベノミクスで言われているような、公共が先行すればそこに需要が生まれ、その後に民間投資が付いていくことを実はずいぶん前から実践しているのが、民都機構だと思えます。

この点は今後も大いに期待したいと思っています。仮に民間が投資を検討する場合に、民都のような組織がリスクを取ることを常日頃から民間が承知していれば、もっと沢山の案件が出てくると思います。そうなれば、今まで以上に多くまちづくりが進んでいくのかなと、そう思っています。

福留: リスクのとり方…どこまでどの程度とるのかというのは、民都機構の出資事業ではなかなか悩ましい問題だと思います。結局、個別案件ごとに対応せざるを得ないので、民都として頭からドーンと入っていくのか、それともある程度様子を見てから入るのかといったあたりは、難しい面がありますよね。

萩原: 銀行に籍を置く身だからこのように考えるのですが、出資や融資は実行することがゴールではないのです。結局、最終的に回収してはじめて完了だと。この考えはやはり補助金的に資金を出してきたお役人のロジックにはなかったのだと思

ますね。ここは金融の世界なので、民都機構がそれから一歩進んで、金融事業、金融支援事業としてやっていくというのは、まさに出した資金の回収業務をどうするかというのが一番大きなポイントであり、そのノウハウの蓄積が組織にとって一番大きな課題じゃないかなと思います。

牧山: モニタリングにも重きを置いて、的確に行っていくということでしょうかね。

萩原: モニタリングと言うよりか実回収というノウハウです。モニタリングだけだと、ただ見ているだけになっちゃう。それじゃ意味がない。例えば火災現場を発見して「火事ですよ」と言うだけじゃ解決にならない。やはり早く消火しないといけない訳で、消火するためのノウハウが民都機構にはまだ足りないのかなと思います。

福留: 多分そうだと思いますね。出口をどう捉まえるのかと言うのはなかなかできませんからね。

萩原: ましてや10年という長い期間になると、色々な事実関係は残念ながら時間の経過と共に風化していくわけですね。そうになると、回収業務と言うのは、実際に携わった人間でないと、いざクレジット・イベントが起きた時にも臨機応変な対応できないと考えます。その辺はぜひ民都機構が強化していく必要があるところだと思います。

福留: ポイントを突いたご指摘、ありがとうございます。それでは山下さん、奥田さん、続けてお願いします。

山下: 民都機構の今後に期待することは、皆さんが話しされたとおり、都市開発分野というのは波が激しく、今は比較的安定していますが、いずれまた業界が向かい風にさらされている時が来ると思います。そんな時に長期的な視野に立って、地域社会にとって意義のある案件をしっかりと支えて欲しいと思います。

また、最近の「まち再生出資事例を」拝見していると、地域金融機関と連携して取り組まれているような事例が増えている印象を受けます。地域金融機関とコラボできる案件は色々あるでしょうし、自分自身、そういった面で微力ながら寄与できればと思っています。

奥田: 先ほども申しあげましたが、民都機構は民間事業者と国の中間に立つコミュニケーションの要として、双方の声を届けながらより意義の深い形で制度を運用していく、という役割が非常に重要だと思っています。これまでも、社会情勢や国の方針によって業務内容も新設されたり、終了したりしてきたと思いますが、その時々で民間の事業者さんの声を国に届けて、また使いやすい制度にしていって頂きたいと思っています。私も民都機構OGとして、民間からの声を発信していきたいなと思っています。

また、2020年の東京オリンピック開催も決定し、東京での都市開発には弾みがつくと思いますが、その効果を東北の被災地を含め、地方都市にいかに関及させていくのかということが、今後の都市開発における大きな課題だと思います。地方都市で地域活性化に取組む方々とお仕事をさせて頂く中、このままではふるさとが生き残っていけないという強い危機感を持って、取り組まれている姿に多く出会いました。これからも、まちづくりに尽力されている方々に寄り添う組織となっていけることを、期待しています。

福留: 皆さんの貴重なご意見や懐かしい思い出など、たくさんのお話を聞かせて頂き、ありがとうございました。頂戴したご意見やアドバイスは今後の民都の運営にも出来る限り活かしていきたいと考えています。

これからも民都機構でのご経験を今後の業務に活かして頂き、益々のご活躍を期待するとともに、今後とも末永く民都機構をよろしく願いいたします。本日はありがとうございました。

以上



住宅金融支援機構
まちづくり推進部まちづくり業務室
牧山 賢治
Kenji Makiyama

(MINTO機構在籍期間及び所属等)
平成19年4月1日～平成21年3月31日
まち再生支援部審査調整課長
平成21年4月1日～平成23年3月31日
審査管理部調整課長



東京建物株式会社
ビルマネジメント部J-REITグループ
香川 芳幸
Yoshiyuki Kagawa

(MINTO機構在籍期間及び所属等)
平成20年4月1日～平成21年3月31日
まち再生支援部審査調整課調査兼業務第一部業務第二課調査役
平成21年4月1日～平成23年3月31日
審査管理部調整課調査役兼
まち再生支援部支援第三課調査役



あおぞら銀行
金融法人第一部長
萩原 聡
Satoshi Hagiwara

(MINTO機構在籍期間及び所属等)
平成20年11月1日～平成21年3月31日
まち再生支援部課長
平成21年4月1日～平成23年3月31日
まち再生支援部支援第二課長
平成23年4月1日～平成24年6月30日
業務第二部業務第二課長
平成24年4月1日～平成24年6月30日
業務第二部次長



横浜銀行
名古屋支店 副支店長
山下 浩一郎
Koichiro Yamashita

(MINTO機構在籍期間及び所属等)
平成21年4月1日～平成21年6月21日
開発部開発第三課主任調査役
平成21年6月22日～平成23年3月31日
開発部開発第三課主任調査役
兼まち再生支援部主任調査役



株式会社竹中工務店
開発計画本部4グループ
奥田 絃子
Hiroko Okuda

(MINTO機構在籍期間及び所属等)
平成23年7月11日～平成24年6月30日
業務第二部第二課調査役
平成24年7月1日～平成25年4月30日
業務第一部第二課調査役



鶴岡市 建設部 調整主幹

早坂 進

Susumu Hayasaka

鶴岡市中心市街地地区都市再構築 検討委員会のモデル都市となって

はじめに

鶴岡市長榎本政規は、H25年5月15日に霞ヶ関に招かれた。第3回都市再構築戦略検討委員会に地方都市リノベーションに向けた事業に取り組んでいる自治体の一つとして、「中心市街地への都市機能集積事業」や「ランド・バンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）」の事例提供をするためである。コンパクトシティと言えば、富山市や青森市が代表格として語られ、実績、評価ともに高いが、本市は地方中都市ながらコンパクトシティの理論と実践の両輪体制で展開してきたことがモデルとして選定された理由であろう。

鶴岡市の概要

鶴岡市は、日本海に面する山形県の北西部に位置し、藤沢周平文学に登場する海坂藩の原型と言われる庄内藩14万石の城下町である。H17年10月、近隣の4町1村と合併し、人口13万5千人、面積1,311Km²の全国で11番目、東北では最大の広大な市域を持つ新鶴岡市となった。市域の73%は山林が占め、平坦部ははえぬきやコシヒカリの穀倉地帯を有する田園都市である一方、慶應義塾大学先端生命科学研究所を中心としたバイオベンチャー産業の育成に力を注ぎ、最近では、学生ベンチャーであったスパイバー(株)がクモの糸の量産化に成功し、自動車の車体に活用するなどの技術提携まで発展している。



図-1

まちの骨格

中心部のまちの成り立ちとしては、徳川四天王のひとり酒井忠次侯の嫡流忠勝の入部により町の骨格を築いた城下町であり、城を中心に南北軸は南にある金峰・母狩山、東西軸は東にある月山に山当てし、幹線道が敷かれ都市骨格を形成した。市街地の中央を流れる内川は市街地の東西を武家町と町人町に分け、明治期に城址公園となった鶴岡公園周辺の武家屋敷跡には官庁施設や学校が立地し、内川を挟んだ町人町は商店街となり、発展を続けてきた。

まちの構造

これら町の骨格は、戦災や大きな災害にも見舞われなかったこともあり大きく変わることなく城下町の面影を残しながら、中心部では急激な都市開発が行われないまま戦後の増加する人口・世帯に対応した宅地開発が市街地周辺で進められた。市街地の構造としては三層となっている。城下町時代からの古くからのまちの「中心住宅地」。昭和40年代中盤からの高度成長期に開発された「新興住宅地」。さらに昭和60年代から平成初期のバブル期に土地区画整理事業を主体に整備されてきた「新住宅地」である。(図-2参照)これらのまちの構造が、中心部から外環状的に発展するにつれ、DID地区の拡大とともに、中心住宅地は高齢化とあわせ人口減少し、地域経済はバイパス沿いにショッピングセンターが増える一方、古くからの商店街の活力は低下するなど、都市の拡散と中心市街地の空洞化といった状況が顕著になりつつあった。

凡例

- 高年齢化率 (21%~)
- 高年齢化率 (14%~21%)
- 高年齢化率 (7%~14%)

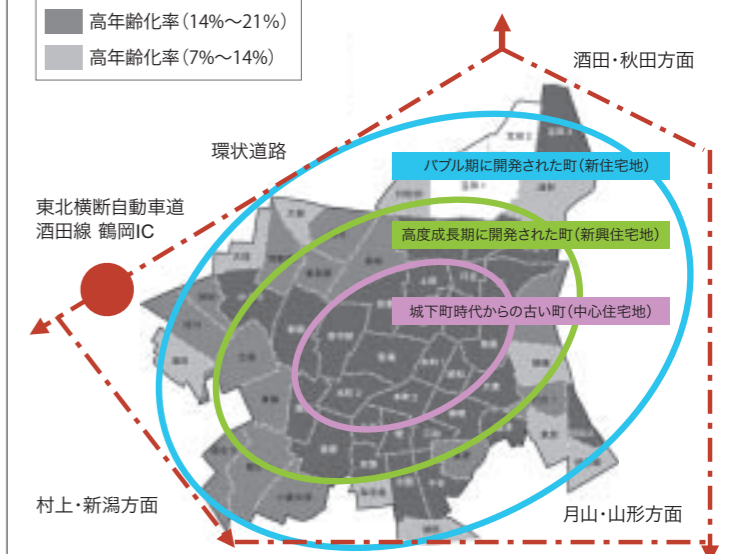


図-2

鶴岡市のコンパクトシティの取り組み

榎本市長が検討委員会で本市のコンパクトシティの取り組み事例として発表した内容は下記の三本であった。

- ① 中心市街地への都市機能集積
- ② まちなか居住への取り組み
- ③ 都市計画法の区域区分(線引き)

① 中心市街地への都市機能集積

本市では、「まちなかにある公共施設は外には出さない」、「外にあった公共施設の建替えはまちなかに」、「公共施設を新しくする場合はまちなかに」の理念のもと、平成5年の「地方拠点都市法」の指定を受け、鶴岡公園を中心とした31haを鶴岡中心市街地区とし「文化学術都市整備事業」として産業業務施設や教養文化施設の構想を掲げ、以下、下記の整備を行ってきた。(図-3 参照)



図-3

- H13.5 H17.4 『鶴岡タウンキャンパス』
慶応義塾大学先端生命科学研習所(バイオ研究)と東北公益文科大学院(公益の科学とまちづくり、修士60、博士12)
- H15.7 『市立荘内病院』のまちなか移転
診療科目24科 病床数520床 従前地からの400m移転。
- H17.8 『鶴岡アートフォーラム』
市民ギャラリー。常設展示品は持たないがキュレーターによる企画展示。市民作品や地域関連芸術作品のアトリエ等。
- H22.4 『にこ・ふる(鶴岡市総合保健福祉センター)』
健康・福祉・子育て支援の拠点。休日夜間診療所等。

- H22.4 『鶴岡市藤沢周平記念館』
市出身の歴史小説家藤沢周平氏の文学資料等の展示。
- H28(予定) 『鶴岡市新文化会館』
約1200席。(設計)妹島和代建築設計事務所。



また、商店街エリアでは、H20年度策定の「中心市街地活性化基本計画」に基づき、下記の事業を展開し活性化が図られている。(図-4 参照)



図-4

- H18~『山王まちづくり事業』(山王商店街)
 - ・みち空間再生プロジェクト…市道の全面無散水消雪。L=400m。
 - ・山王ふれあいゾーン整備…民間事業による集客施設(テナントミックス)「ゆめホット」の整備。
 - ・イベント…月1回の「ナイトバザール」、毎土曜日の「夢屋台」、山王アートなど。

- H21 『鶴岡まちなかキネマ』
昭和初期の織物工場跡を活用したシネマコンプレックス。4ホール。コンサートや寄席も開催。(株)まちづくり鶴岡。
- H21 高齢者向けコーポラティブ住宅「クオレハウス」
賃貸21戸。大浴場、多目的広場、ゲストルーム、食事提供。その他、雛祭り、合唱、食育プログラム等のソフト展開。
以上のように、市街地を流れる内川の東側は公共施設を集中配置し、西側は中心商店街によるまちづくり事業を積極的に展開し、中心市街地への都市機能集積が図られている。

② まちなか居住への取り組み

次に、市街地の住環境についてであるが、前述したとおり、市街地の拡大とともに中心住宅地は人口減少し、空き家、空き地が増加してきた。(市内空き家2,273棟4.3%(棟数ベース))そこで、中心市街地の居住環境の整備方針を定めるために、平成12年から平成18年までに早稲田大学都市・地域研究所(佐藤滋所長)との共同による「まちなか居住の研究」を行った。研究では主に「空き家の発生要因の分析」と「住替えメカニズム」について調査・研究した結果、中心住宅地では「空き家、空き地、狭あい道路が、それぞれ関連し合い問題を発生させている」という因果関係があることが判明した。

5年間(H10年~H15)空き家として放置されていたものの建物・土地・接道の因果関係

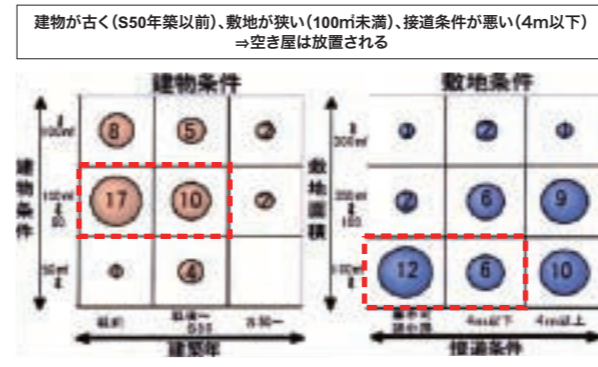


図-5

中心住宅地の11モデル町内会では、平成10年度の時点で空き家であったものが平成15年度までの5年経過後に、そのまま空き家となっていたものが49棟、51%で、これを建築年、建物面積、接道条件、敷地面積をクロス分析すると「築後35年以上経過した老朽家屋で、敷地面積100㎡未満、接面道路は自動車通行が困難であるものや、袋小路にあるものが放置空き家となっていることが明らかとなった。(図-5参照) これらの結果をもとに、密集住宅地の空き家対策と住環境整備に取り組む社会実験を平成22年度より開始し、そこで開発されたものがランド・バンク手法(小規模連鎖型区画再編事業)であった。

■ランド・バンク事業…空き家の土地付き寄付や低価格での売却を受け、老朽空き家解体、前面道路拡幅を行い、更地を両隣や第三者に売却、または再利用可能な空き家は多少の改修等を行い転売する等、これらの売却益で空き家解体、道路整備等の費用をまかなうといった事業スキームであり、このような小規模な区画再編を連鎖的・継続的に実施することで密集住宅地の居住環境改善を図るものである。

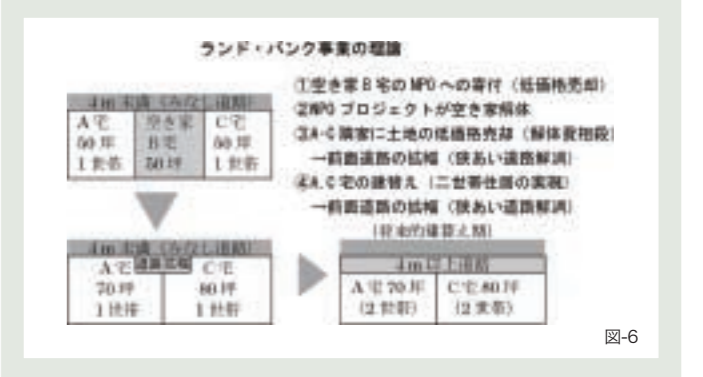


図-6

このランド・バンク事業が、机上の空論に終わらないかを不動産に携わる宅建業、建設業、司法書士、行政書士、金融機関等の関係者からなる「つるおかランド・バンク研究会」を立ち上げ密集住宅地のモデル町内で検証した。

- 事例1…権利関係が複雑でなおかつ接道要件を満たしていない敷地に建つ老朽化した棟割り四連長屋の空き家を、各権利者を調整し、更地の一部を隣地所有者に売却するなどにより解体費を捻出し、防犯・防災上の問題を含め地域の居住環境を阻害していた老朽空き家を解体することが可能となった事例
- 事例2…袋小路の老朽空き家で所有者が100万円以上の解体費負担を覚悟していたものを、空き家購入希望者に30万円円で売却し、リフォームして居住している事例など、一定の成果を上げることができた。

この結果、平成25年2月からは研究会をNPO法人とし、ランド・バンク事業の本格始動を果たしている。

また、当該法人は、H24年度の民間都市開発推進機構の「住民参加型まちづくりファンド」の採択を受け、総額3,000万円の基金を造成し、密集住宅地の住環境整備の呼び水となる下記の助成事業も始めている。

- 1) 空き家を活用して町内の高齢者・子育てサロン、賑わい商店等に改修・整備するための助成(1/2上限50万円)
- 2) 住民の利便性を高めるための私道・通路・法定外道路の拡幅・整備助成(7/10上限50万円)
- 3) 空き地を雪捨て場や多目的広場に利用するための整備助成(4/5上限50万円)

以上のように、再開発事業やまちなか土地区画整理事業の大規模再開発事業によらない、地方都市ならではの身の丈に合ったまちなか居住の取り組みを始めている。

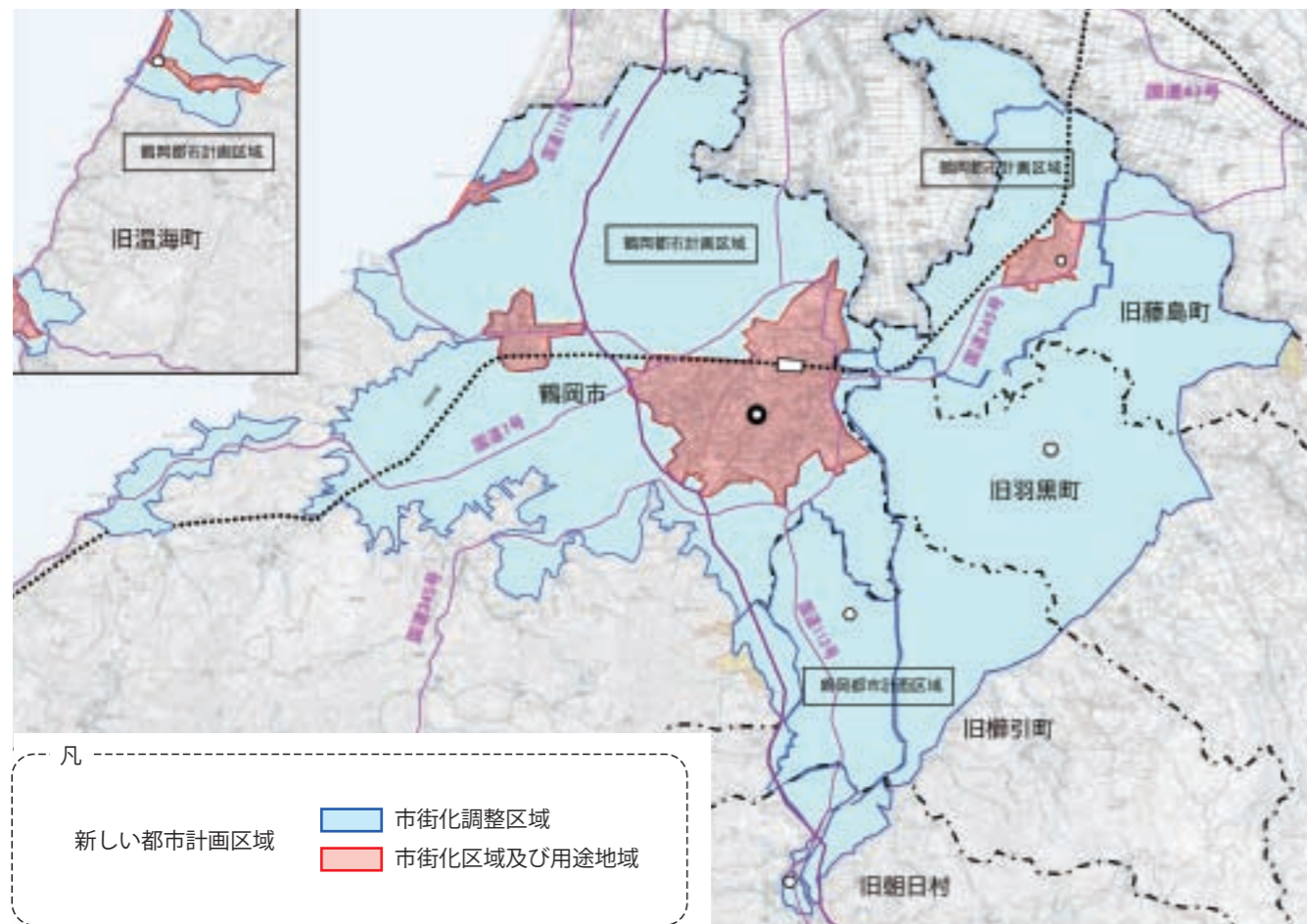


図-7

③都市計画法の区域区分(線引き)

また、コンパクトシティを実現するための制度(理論)として、無秩序な市街地の拡大は、人口減少社会では中心市街地の空洞化を意味し、本市の城下町らしい町割りや山々の景観を守る低層な美しい都市構造を守るためや、本市の基幹産業である田園を保全するためには明確な都市の境界線が必要であった。そこで、旧鶴岡市では望ましい都市の将来像を描いた「つるおか都市計画マスタープラン」を平成13年に策定し、計画の柱に人口規模に応じた市街地形成と言うコンパクトシティ論を打ち出した。

その一環として、平成16年5月に郊外への分散抑制策としての都市計画法第7条に基づく、市街化区域・市街化調整区域の「線引き」を行った。これには3つの特徴がある。

- 1) 環状道路の内側を市街化区域とし、山林以外の平野部を市街化調整区域とすることで、山林部以外に白地を作らなかったこと(旧鶴岡市)。これにより、当時他の先行線引き都市で問題となっていた都市計画区域外の白地地域への大型商業施設の出店を阻止し、周回遅れのトップランナーと揶揄されるに至った。
- 2) 市街化調整区域となる既存集落等については、都市計画法第34条第11号に基づく開発許可条例を設け、従前の土

地利用を担保し、守るべき農地は厳格に守ったうえで、集落等の維持を考慮した土地利用規制のスキームとした。

- 3) H20年には特別用途地域を設け、市街化区域の縁辺部の工業系の用途地域について、5,000㎡以上の大型商業施設の立地を制限する「集客施設制限地区」を設けている。以上のように、20年以上にも及ぶコンパクトシティの実践と理論の取り組みがモデル都市の事例となったものではあるが、では持続可能な都市として維持出来ているかと思われる。課題は山積していると言えよう。

鶴岡市コンパクトシティの課題

その点については、榎本市長は検討委員会で、本市の取り組みから見てきた現行制度に対する具体的な3つの課題を提言した。

①中心市街地への都市機能集積への課題(老朽民間施設の遊休化への対応)

中心市街地における大型老朽空きビルの解体が困難であり、まちづくりの阻害要因となっていること。所有者に解体義務はあるが同意なき場合は、地元商店街やまちづくり会社が跡地活用しようとしても解決されないため、空きビルも社会資本の一つと解し国が解体支援する仕組みが必要である。

②まちなか居住推進への課題

(空き家が循環するための公的不動産としての位置づけ)

空き家を循環させるためには、宅建業者等の専門ノウハウと専門家から構成される組織が必要である。これらが取り扱う場合には、固定資産税、不動産取得税、贈与税、短期譲渡所得税等の非課税措置がなければ機能しないこと。

③都市計画区域区分への課題

(広域都市計画の必要性)

H20年度のまちづくり三法改正で、都市計画法第19条3項の規定を受け、一定規模以上の大型商業施設の立地については、都道府県が近隣市町村による都市計画の意見調整を行おうになっているが、実質的には情報交換の場程度でとどまる事案が多く、土地利用コントロールまでは機能しないこと。これらの提言は、其々には繋りはないが、一つ一つが持つ意味として大きく、何処の自治体も同様の課題を抱えている。

都市再興戦略に際して

H25年7月の都市再構築戦略検討委員会の中間とりまとめは画期的なものであった。

地方都市の目指すべき都市像として、集住の促進としては、現在の市街地(DID地区)を中心として、場合によっては市街地を縮小しながら集住させるための支援をしていくこと。

また、都市機能の集約立地では、医療や福祉施設を集住地域の核エリアに集約するための支援を行うとしている。

具体的には、集住策としては誘導施策と土地利用計画のパッケージ、居住誘導の税制・金融措置による住み替え促進を、都市機能集約立地策では、福祉・医療の事業者向けの税制、金融、財政支援、公的不動産(学校、公有地等)の有効活用策を案として挙げている。

さらに、都市形態としては多極ネットワーク型として合併旧市町村の中心部を核として集住エリアの設定を提案している。

最後に

鶴岡市も冒頭前述したとおり、東北最大の市域を持つ都市であり、都市コストを考えれば、今後は人口減少時代に対応した集中と選択による都市づくりが急務となっている。そのため、制度として集住エリアの設定は評価できるものだ。

加えて、都市再興戦略の制度化に対し提案するとすれば、長期的なサイクルに立った居住誘導策は出来ないだろうか。

地方都市は30年スパンでリサイクルされリサイズされていく。本市の事例からよれば、城下町時代からの古い町では、既に木造家屋の耐用年数30年以上を経過した家屋が空き家のまま放置(築43年以上の空き家が55%)されており、団塊世代が購入した新興住宅地では、世帯分離が進展し、20年

後には空き家問題が顕在化する。さらに新住宅地に住む30~40歳代のニューファミリー世代の家屋は50年後に空き家となっていく。

住宅の適正な建替え・更新がなされていく健全な都市づくりのためには、30年スパンの居住地域のライフサイクルと、人口規模に応じて縮小(リサイズ)させていく都市政策が重要になると予想する。





東京急行電鉄株式会社
常務取締役 執行役員 都市開発事業本部長
渡邊 功
Isao Watanabe

渋谷新文化街区プロジェクト (渋谷ヒカリエ)の概要

渋谷の街について

本プロジェクトが位置する渋谷は、東急東横線・田園都市線をはじめ、J R 山手線・埼京線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、京王井の頭線と鉄道8路線の乗り入れにより、乗降客数にして約300万人／日を誇り、都内や羽田空港からのアクセス至便な利便性を有する国内有数のターミナル拠点として発展してきました。

また、渋谷の駅周辺での人口の流動量は、上り、下りとも約40万人／日で、非常に多くの人が行き来する、エネルギーにあふれる街であるとも言えます。

産業構造からの視点で見ると、従業員数が2001年から2006年の5年間で約10%伸び、成長力が非常に大きく、将来性が高い分野であるクリエイティブコンテンツ産業は、約4分の1が東京に事業所をかまえておりますが、その中でも渋谷区を中心に集積しているため、クリエイティブコンテンツ産業にとって、オンリーワンの位置づけとなっております。

開発の経緯

このような環境は、東急グループが戦前の交通ターミナル拠点としての開発、戦後復興期の東急文化会館、高度成長期の東急百貨店本店、消費・文化成熟期のハンズ、109、B u n k a m u r a に代表する常に時代を先取りするような提案を行い、渋谷の街の魅力作りに貢献してきたことと、ライブハウスや映画館、外資系C D ショップなどのエンターテインメント系施設やファッション関連産業の進出により創出されたといっても過言ではありません。さらには、Shibuya109や大型屋外ビジョン等大型屋外広告が多数存在する渋谷駅ハチ公口のスクランブル交差点など、街の持つ高い情報発信力を背景に商業・広告など様々な分野において経済活動がなされ、アジア・世界へ鮮度の高い情報を発信し続けています。

2000年代に入ると、2000年代初頭に渋谷マークシティ(2000年開業)、セルリアンタワー(2001年開業)開業によるオフィス供給に伴い、I T ベンチャー企業群の集積がなされ、音

楽・ファッションの街にプラスしてビットバレーと称される街のイメージも追加されてきましたが、そのような企業が事業拡大するに伴い、オフィス床の不足が顕在化してきました。更には、渋谷駅周辺地域においては、駅施設などの老朽化に伴う安全性の確保や増改築を重ねてきたことによる乗り換え利便性の不足など都市基盤の改変が課題となってきました。

このような背景のもと、渋谷駅東口に位置する本プロジェクトは、渋谷駅周辺開発のリーディングプロジェクトとして、東急文化会館及びその隣接街区の共同事業者とともに、大規模高層複合施設の事業推進を行っていきこととなりました。

東急文化会館は開業(1956年)してから約50年が近づき、建物の老朽化及び地下鉄副都心線と東横線の相互直通化のための工事ヤード確保などの理由により、将来の建て替えを含めた検討がスタートし、2003年を持ってその役割を終えました。

2005年、渋谷駅周辺が都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域の指定を受けた後、2008年3月には本計画地が都市再生特別地区としての都市計画決定を受けたことにより、建て替え事業が本格化しました。2009年7月工事に着手し、東日本大震災の影響も受けましたが、無事に2012年4月に開業いたしました。

開発コンセプト

1956年に開業した東急文化会館は「生活文化と娯楽の殿堂」というコンセプトのもと、約2000席の客席を持つ映画館や都内初のプラネタリウム設置など、当時最も斬新な施設として、東急沿線を中心としたお客様に常に新しいライフスタイルを提案し続けました。

渋谷ヒカリエは、その東急文化会館のD N A を受け継ぎながら、生活者の変化を捉え、時代とシンクロしつつそれをさらに進化させていきます。「Life is Entertainment」を提供価値とし、渋谷ヒカリエは人々の生活すべてをエンタテインメントに変えていくためのプラットフォームとなる場を用意し、多様な「ヒト・モノ・コト」を呼び込み、エンタテインメントシティしぶやへと繋げていきます。

施設名称の「渋谷ヒカリエ」は「新しい文化を輝かせる光」という意味で、日本語の“光”+“〜へ”に由来いたします。上記東急文化会館の文化性・先進性というD N A を受け継ぎ、渋谷の街から新しい文化を発信させるという強い気持ちを込め、ここに集まる人々、ひいては渋谷という街が、今後永きにわたって文化・ビジネスの新たな発信地として光り輝き、世の中を変える光になるという意志も込められております。

開発方針

方針1. 多層的な街区内歩行者ネットワークの形成

渋谷駅や周辺地区と多層的に接続し、街との連続性を果たせる

渋谷ヒカリエの敷地は正面が明治通りに接道し、両側面がそれぞれ国道246号線、宮益坂と近距離にあるため、建物としても、各通りとの接道を意識しております。明治通り方面へは1階レベルで接地、国道246号線方面、宮益坂方面へは2階レベルで接地、先端の青山方面へは3階レベルで接地しております。また、JR線の渋谷駅には、跨道橋を通じて接地しており、渋谷ヒカリエから周辺の街へ、また周辺の街から渋谷ヒカリエへと、回遊性を高めております。

地下3階から地上4階までの立体的歩行空間(アーバンコア)の整備

東急東横線と東京メトロ副都心線が2013年4月に相互直通運転を開始し、旧東急東横線渋谷駅は廃止となりました。代わって地下5階に新たな渋谷駅のホームが設置され、渋谷ヒカリエとは地下3階レベルで接続しております。その接続部分から4階まで、大きな吹き抜け空間を形成し歩行者はエスカレーターやエレベーターによって自由に行き来することが可能です。先述したとおり、1階レベルでは明治通りと接続し、2階レベルではJ R 線渋谷駅へと続く跨道橋に接続し、また、将来的には4階部分で今後建設されるスカイデッキに接続して、道玄坂方面や青山方面へとの行き来が可能となります。このように、立体的にも歩行者空間を有効に設置し、利便性の向上に寄与しております。

方針2. 渋谷発の生活文化を発信する交流空間づくり

3つの機能が一体化した複合的文化施設の整備

渋谷ヒカリエの用途構成は、8階から16階までを文化用途としております。8階は、様々な人が参加する学び・成長の場(クリエイティブスペース 8/)。9階～10階は、地域活性化の核となる発表の場(ヒカリエホール)。13階～16階はミュージカルを中心とした劇場(東急シアターオーブ)でございます。その中間に位置する11階には、街に開かれたホワイエ空間

(スカイロビー)を創造し、街との交流の場として、これらの機能と街とを有機的に結びつけています。

方針3. 自然エネルギーの活用等による環境負荷の軽減

自然換気機能の導入による、省エネルギー化の推進

東横線渋谷駅に設置された安藤忠雄氏設計の「地宙船」と呼ばれる卵形の内部空間には、地下2階のコンコースから地下5階のホームまでつながる楕円形の吹き抜けがあります。そこから発生する熱気流を、渋谷ヒカリエ側の吹き抜けを利用して外部へ逃がし、自然換気を実現させております。

省CO₂先導事業に選定

エスカレーターシャフトや、17階から上部の大吹き抜け空間を利用した通風経路にて夜間の外気取り入れを実施し、空調の消費エネルギーを抑制するナイトパーージ機能や、屋上やデッキ、外構の緑化(緑化率約30%)、オフィスフロアにおけるLED照明の全面採用、明るさセンサーによる照度の自動制御等先進的な取り組みが評価され、国土交通省より省CO₂先導事業として認められました。

方針4. 安全で安心な街づくりの推進

災害時の帰宅困難者の一時避難収容を図り、地域防災拠点を強化

ホールのホワイエ等、共用部を中心に災害時の帰宅困難者対策としての一時的収容場所として約5,500㎡を整備しております。また備蓄倉庫を設置し、飲食料や毛布等も準備しており、万が一の場合における防災拠点としての機能を備えております。

方針5. 連鎖的基盤改良とまちづくりの一体整備の推進

駅機能更新を契機とした、連鎖的基盤改良と街づくりの一体推進

2008年の東京メトロ副都心線の開通から、渋谷ヒカリエ

の開業、そして、東急東横線と副都心線の相互直通運転開始と渋谷駅の駅機能が徐々に変化を成し遂げておりますが、今後も後述いたします、渋谷駅街区開発計画を筆頭とした新たな開発に伴い、更に駅機能に変化が生じます。銀座線渋谷駅の明治通り上への移設、埼京線渋谷駅の山手線側への移設と、より駅機能と各ビルとの連携が図られ、歩行者ネットワークの拡充と街への回遊性の向上が実現されるでしょう。



■渋谷ヒカリエの概要		■フロア構成	
所在地	東京都渋谷区渋谷2-21-1	地下3F-5F	商業施設 (ShinQs)
用途	商業、オフィス、文化施設、駐車場ほか	6F-7F	カフェ&レストラン
敷地面積	約9,640㎡	8F	クリエイティブスペース (8ノ)
延床面積	約144,000㎡	9F	イベントホール (Hikarie Hall)
階数	地上34階、地下4階	11F	スカイロビー
高さ	約182.5m	13F-16F	劇場 (東急シアターオーブ)
開業	2012年 4月26日	17F-34F	オフィス

渋谷ヒカリエに続く新たな駅周辺開発と今後の展開

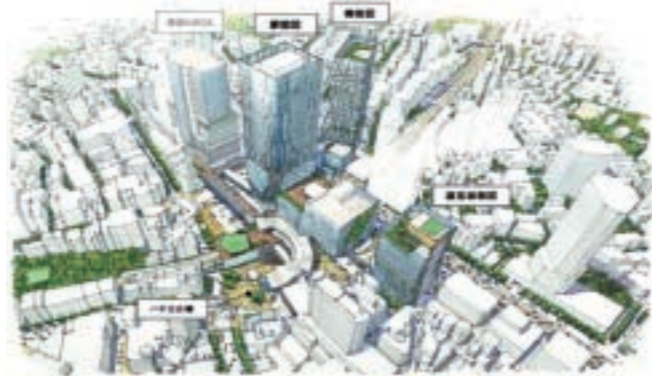
| 取り組み概要 |

2005年12月の都市再生緊急整備地域指定や「渋谷駅中心地区まちづくり指針2010(2011年3月渋谷区策定)」等のまちづくりの方針に基づき、渋谷駅街区土地区画整理事業および鉄道改良事業と連携した抜本的な再開発について、2012年4月開業の渋谷ヒカリエを皮切りにその具現化を進めてまいりました。

2013年1月23日に都市再生特別措置法に基づく都市再生特別地区の都市計画提案を行なった「渋谷駅地区 駅街区開発計画」「渋谷駅地区 道玄坂街区開発計画」「渋谷駅南街区プロジェクト(渋谷三丁目21地区)」の3つの事業に関し、2013年6月17日、東京都において都市計画決定がなされました。

これらの事業は今後、開発を具体化する段階に移行し、渋谷駅南街区プロジェクトが2017年度、道玄坂街区開発計画が2018年度に開業を予定しております。その後、鉄道改良事業と一体的に行う駅街区開発計画は、東棟が2020年、中央・西棟が2027年と段階的な開業を予定しております。引き続き、魅力ある渋谷のまちづくりを進めることで東京そして日本の活性化を目指してまいります。

■渋谷駅周辺地区 完成イメージ
(ハチ公広場付近上空より恵比寿方面を望む)



| 渋谷駅地区 駅街区開発計画 |

計画建物は渋谷駅周辺地区では最大級となるオフィス(貸床面積約7万㎡)と商業施設(店舗面積約7万㎡)をあわせもち、世界から常に人と注目を集め続けるまちを実現する中心的役割を果たしていきます。同時に東西駅前広場をつなぐ自由通路の拡充や、アーバン・コア(エレベーターやエスカレーターにより多層な都市基盤を上下に結び、地下やデッキから地上に人々を誘導する、まちに開かれた縦軸空間)の整備、駅街区と宮益坂上方面、道玄坂上方面をつなぐスカイデッキの整備、災害時に帰宅困難者を受け入れる一時滞在機能の整備などを行い、全ての利用者にとって、安全で快適なまちの実現を目指します。

| 渋谷駅地区 道玄坂街区開発計画 |

当街区は渋谷駅西口の玄関口としての再生が期待されており、2018年度の開業に向けて、高層部にハイグレードオフィス、中低層部には世界から集客し街の賑わいに貢献する商業施設を計画しております。

1階の一部に空港リムジンバスの発着場を含むバスター

ミナルを導入して、渋谷駅街区土地区画整理事業及び渋谷駅地区 駅街区と一体的な交通広場の再編を行うと共に、渋谷駅から渋谷中央街等の西側の街や桜丘等の南側の街へとつながる地上部のネットワークや歩行者デッキの整備を行います。また、クリエイティブ・コンテンツ産業や外国系企業等を対象とした産業進出支援施設や、国内外の来街者を対象とした観光支援施設等の整備を行い、産業や都市型観光の拠点としての機能を高めることで、街の国際競争力を強化します。

■渋谷駅地区駅街区 計画建物イメージパース
(原宿方面より望む)



| 渋谷駅南街区プロジェクト |

本プロジェクトは、2013年3月16日に東横線と東京メトロ副都心線との相互直通運転により地下化された、東横線渋谷駅のホームおよび線路跡地を利用するものです。2017年度の開業を予定しており、渋谷駅周辺地区にて進められている一連の再開発のなか、渋谷ヒカリエに次いで完成いたします。完成時にはオフィス(貸床面積約45,000㎡)とこれらを支援する機能を備え、国際競争力を強化していく“エンタテインメントシティしづや”において、クリエイティブ・コンテンツ産業拠点の1つとなることを目指します。

約600mにわたる渋谷川沿いの緑の遊歩道を整備するなど、クリエイティブ・コンテンツ産業に関わる方々の創造・発信・交流・育成を加速させる環境を創出していきます。また、低層部で東急線、東京メトロ線、JR線各線の新設出入口と直接接続され、人の流れを創出するとともに、これまで渋谷駅前としての印象が強くなかった渋谷駅南側のイメージを大きく変えていきます。

一方で、1927年の開業時より渋谷の発展に貢献してき

た旧東横線渋谷駅の記憶として残すべく、国道246号を跨ぐ東横線の高架を駅街区と南街区をつなぐ歩行者デッキとして再利用するとともに、多くの方々から惜しまれたかまぼこ屋根のほか、目玉型壁面、緩やかな線路線形などをデザインとして一部に採り入れていく計画です。

■渋谷駅南街区プロジェクト 全体イメージ
(渋谷ヒカリエ方面より望む)



| まとめ |

谷地形である渋谷の街。さらには、中心にJR線や明治通りが走っていることにより歩行者ネットワークが分断されておりましたが、渋谷ヒカリエの開業を契機に渋谷駅周辺の開発計画が完成すると、東西南北の移動がスムーズになり回遊性は抜群に高まるでしょう。渋谷は現状でも、多様性、寛容性、先端的文化性、そして世界に向けた情報発信力が他の街にはない魅力となっております。10年後の渋谷は、今以上に活気に満ち、魅力あふれる街として渋谷の価値が高まることに私自身大きく期待いたしております。

日本や世界の高感度な若者から大人、ビジネスチャンスを見出そうとする世界中のビジネスマンや企業が、日本の中で最も訪れたいと思う、エンタテインメント・シティにするつもりです。訪れたい街日本一渋谷の具現化を目指します。

最後になりましたが、これまで良好な市街地の形成と都市機能の維持増進を進めるために、民間事業者支援にご尽力下さいまして誠にありがとうございます。今後も時代のニーズに合ったメニュー展開などを通じて、民間事業者が活発に都市開発に参画し、都市機能の更なる高度化に寄与できるよう、ご支援いただければ幸いです。



一般社団法人エリアイノベーション・アライアンス
一般社団法人公民連携事業機構

木下 斉
Hitoshi Kinoshita

中心市街地における リノベーションまちづくりの取り組み — 北九州市魚町 —

我が国における中心市街地活性化政策は多岐にわたり取り組まれてきたが、近年においては民間主導による既存建築物を活用したリノベーション事業による取り組みが成果を生み出し始めている。このような取り組みにおいて代表的な取り組みである、北九州市魚町地区のケーススタディを取り上げ、なぜ中心市街地においてそのようなアプローチが必要であり、また成果を生み出すに至っているのかを分析する。

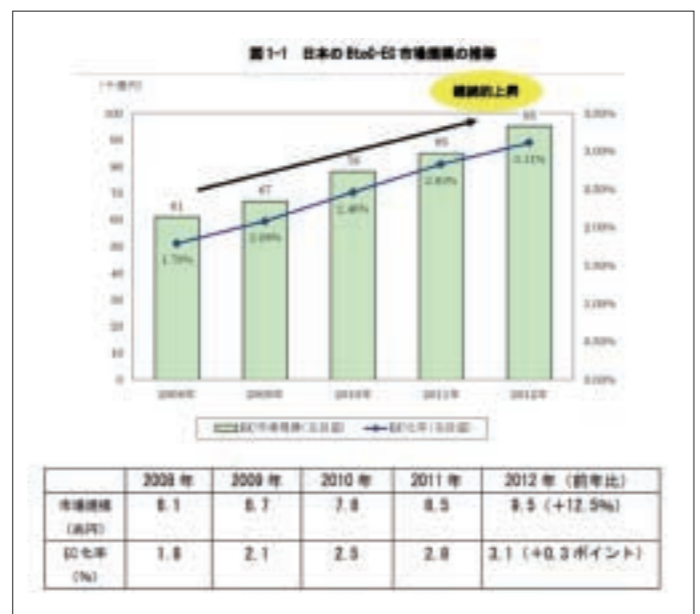
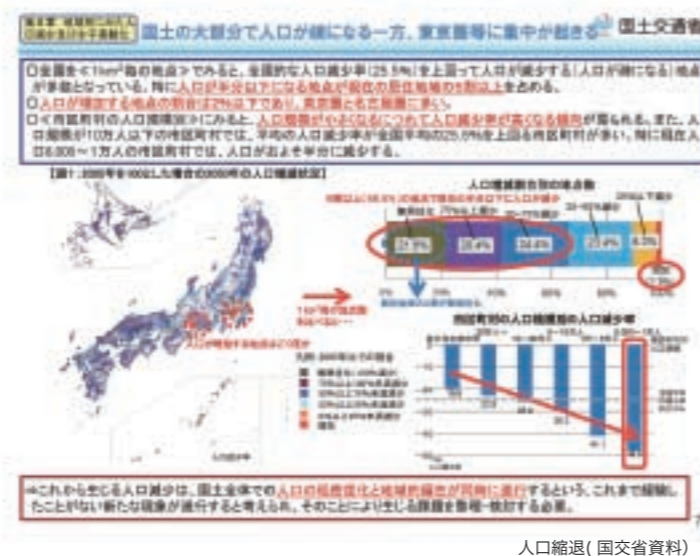
1.人口縮退、産業衰退、インターネットの登場による「空間実需」の減少

地方都市における中心市街地は主として商業地区として発展してきた。しかしながら、商業流通市場の発展が興り、戦後は百貨店、70年代以降にはスーパーマーケット、80年代以降はコンビニエンスストア、90年代以降はカテゴリキラやショッピングモール、00年以降はアウトレットモールなど高度化していく中で、伝統的な中小小売商の競争力は相対的に低下してきた。特に、90年代以降の競争優位にたった業態は中心市街地ではなく、郊外に広がるロードサイドを中心に開発されていった。対して、中心市街地では中小小売商のテナントによって大半を占められてきた不動産は、新たなリーシングを積極的に行うための賃貸条件の見直しなども行わなかったため、地方都市の中心市街地はシャッター商店街などと呼ばれるように多くの不動産が放置される状況に至っている。

更に今後は地方都市の多くでは人口縮退が予測されており、人口縮退に連動した内需の縮小により、中心市街地のみならず、地方都市全体における空間実需は低下していくことが想定することができる。

さらに、インターネットを通じた小売販売は2012年段階

で約9.5兆円(平成24年度経済産業省電子商取引に関する市場調査)に達し、その後も成長が予想されている。結果として、店舗を持たずとも商業を行う業態が拡大することから、地方都市全体における商業不動産物件の空間実需が低下していくことが予想される。



このように、地方都市全体の空間実需が減少し、さらに中心市街地と郊外などといった複数の商業集積間競争もより激化する傾向にある。このような状況下において、中心市街地における活性化策が注目を集めている。

北九州市の置かれた状況も極めて厳しいものであり、人口減少と共に、従来競争力のあった二次産業の衰退、近接大都市である福岡市内との都市間競争などによって、北九州市内の空間需要は確実に減少している。また魚町地区の

優位性もかつてから比較すれば、低下していることは否めず、多くの不動産が遊休化し、地下も下落傾向にあった。

2.中心市街地活性化における 不動産オーナーの重要性の発見

このような状況に対して、従来の中心市街地活性化政策においては、商業者を集めたTMO事業、その後は住民など幅広い関係者を集めた中心市街地活性化協議会を中心に推進されてきた。

しかしながら、中心市街地の大半を占める土地は民間人の不動産オーナーが保有している土地であり、建築物である。つまりは中心市街地は民間不動産の塊であるとも言える。換えることができる。そのため、不動産オーナーがどのように中心市街地活性化に向き合い、自分たちの保有する不動産を利活用していくのか、という資産運用と向き合うことが極めて大切である。

かくいう我が国の中心市街地活性化政策のモデルの一つとなっている、Business Improvement District(BID)政策に関しては、北米においては不動産オーナーのassessment(負担金)によって活性化事業を行っている。これは、中心市街地活性化の成果は不動産オーナーの資産価値向上という形で受益が可能であるからである。

我が国においてはBIDのような特別区制度はないものの、実際のインセンティブ構造は同じである。中心市街地活性化の成果によって、中心部の集客力が改善されれば、不動産物件にテナンスが入るようになる、不動産評価が改善するという利益を不動産オーナーは得ることができる。しかしながら、我が国における中心市街地活性化において不動産オーナーが主体的に動いた事業は極めて少なかった。

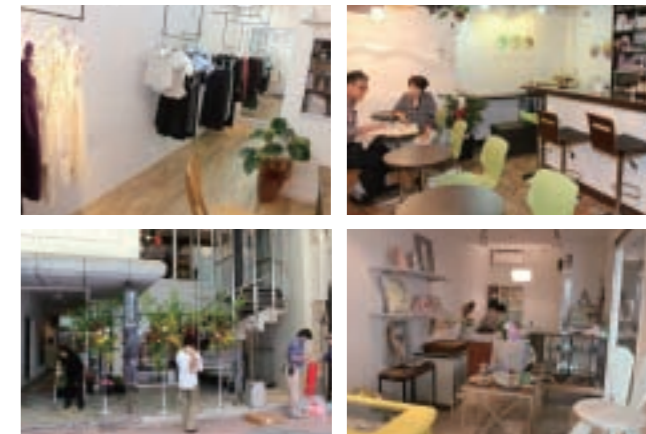


そのような中、北九州市魚町におけるリノベーションまちづくりは、不動産オーナーが自らの不動産を活用してこうと立ち上がったことが極めて特異的な特徴の一つである。

北九州市からの依頼を受けて、アフターヌーンソサエティの清水氏が「小倉家守構想」という既存不動産を活用したリノベーションまちづくりを推進する構想を提案、プロジェクトが立ち上がった。2011年3月にはリノベーションシンポジウムが開催され、一気に関係者のボルテージが上がっていった。そして、小倉家守構想を受けて、小倉における不動産オーナーである梯輝元氏が自らが保有している不動産のうち、長らく使われていない遊休不動産を活用し、新たな出店者に向けたリノベーション事業が仕掛けられることになった。

3.不動産オーナーと新たなチームがまちを変える

不動産オーナーである梯氏は、自身が代表を務める会社が保有している、15年間空き店舗となっていた物件を活用したリノベーション事業を検討することとなった。その折に、北九州市出身で東京で建築設計事務所を開業していた嶋田洋平氏を中心に新たなチームが加わり、2011年6月には第一弾のリノベーション物件「mercato3番街」がスタートした。



メルカート三番街をスタートするにあたっては、まずは魚町周辺に出店したい新たな事業者をホームページなどで募集。候補者を集めて面接し、数度の打ち合わせと飲み会によるチームビルディングを経て、彼らの拠出できる家賃金額から逆算する形でリノベーション予算を組み立てた。この逆算リノベーション建築方式は極めて重要な点である。

結果的には投資回収期間を4年間と設定し、回収可能な初期投資金額でリノベーション計画を組み立てた。これらの初期投資金額は全て、不動産オーナーである梯氏が経営する中屋興産が行う完全民間主導プロジェクトとして実施された。後に梯氏は「自分がやらなくては、魚町の他の誰も取り組まない」と当時の覚悟を語っている。

さらにメルカート三番街のチームは、事業開始前の2011年5月には、エリア・イノベーション・アライアンス、アフターヌーンソサエティ、CRA(現在は、3社が合同する形で一般社団法人公民連携事業機構を組織している)が共同開催する「エリア・イノベーターズ・ブートキャンプ」に参加し、メルカート三番街の事業計画の最終点検を実施。事業性を常に高める工夫を模索したことで、メルカート三番街は開業後、一躍福岡の話題のスポットとなった。

4. 視点を変えれば、既存不動産の弱みは強みに

従来は、中心市街地の不動産物件は「古くて」「小さい」という点で不利であると考えられ、高度化資金、再開発・区画整理などを実施して、「新しく」「大きく」という活性化策が行われてきた。

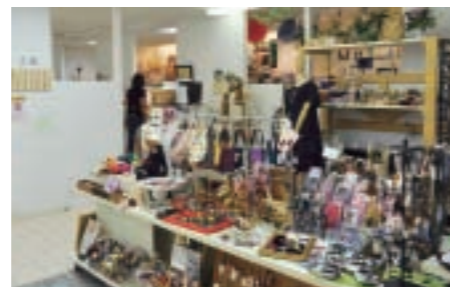
しかしながら、コスト競争力の観点から見ると、「古い」反面、そのような既に投資回収済みの物件は非常に優位に立つことができる。郊外大型店や無店舗販売用の配送センターが格安の建設コストで開発されても、それは新築物件であることから投資回収が必要であり、減価償却費がかかり、固定資産税評価も高い。一方で、投資回収済み物件は、不動産の維持管理費がかかるだけで、投資回収は完了し、固定資産税評価も低い。この優位性を活用すれば、周辺相場家賃などよりも低い金額で賃貸を行っても十分に利益を生み出せる高生産性物件と転換することが可能である。

また、「小さい」という点に関しても、現在の業態にはフィットする。現在、中心市街地に集積を求める新たな都市型産業は、製造小売、セレクト小売、サービスの3分野である。これらは、商品・サービス自体を自分たちで作るために差異化を図りやすく、さらに粗利率が高くて低売上でも生活が可能な上記3分野で起業する人が多い。この際に必要となる床面積は大きくない。むしろ大きさは不要で、必要な小規模な面積だけを欲する人が多くなっている。もはや売り場面積で商売を拡大するという局面から変化してきているのである。その際に、中心市街地の「小さい」物件は優位に機能する。

小さくて古いということは、必要な床だけを借りて、安くても不動産オーナーにとってもビジネスになる有意な物件であると見ることもできるのである。

先のメルカート三番街も入居者が希望する床面積にもとづいて壁を作って床割を実施、放置物件であったことで超低金額の家賃を設定しても不動産オーナーにとっては十分なキャッシュ・フロー生み出すことができているのである。

そして、メルカート三番街の成功の後、1年後に今度は梯氏の持つ別の大型遊休不動産の一部を活用し、ポポラート三番街がオープンする。こちらもメルカート三番街同様に、入居者を先に決定し、リノベーション計画を策定。入居者は製造小売を中心として、実に60名を超える出店者が共同で利用する、現代版長屋型製造小売店舗として開業した。現在ではさらに増加し、80名を超える出店者が共同で経営している。



5. 不動産オーナーによる取り組みの連鎖が まちに新陳代謝を生む。

その後もシェアオフィスであるMIKAGE1881、レンタルスペース・三木屋など、魚町地区に埋もれていた物件が続々とリノベーションされ、利活用されるようになっていった。梯氏の取り組みに呼応した不動産オーナーが自らの物件も再生していこうという姿勢に転換していったのである。

このような取り組みによって既に6棟がリノベーションされ、新たな入居者達によって利用されている。その数は実に200人を超える。新規創業・雇用が200人を超えたということである。さらに、メルカート三番街、ポポラート三番街周辺の通行量も上昇するなどの効果が生まれた。

これは中心市街地の多くを占める不動産オーナーが本気になれば、連鎖的に不動産物件を再生し、新たな人々を惹きつける場に転換できる証拠でもあった。新たな新陳代謝を生み出したまちは再生への足がかりをつかむことができるのである。



6. リノベーションスクールが支える複数連鎖モデル

このような連鎖的な取り組みを加速した仕組みとして、「リノベーション・スクール」がある。2011年度から開始されたリノベーション・スクールは、小倉地区の遊休不動産のうち、不動産オーナーがぜひ利活用を行いたいと考えている具体的な物件を題材に、3泊4日の合宿を実施。

講師陣は全国でも有数のリノベーション建築家を集め、レクチャーにまちづくり事業分野の先進的な取り組みを行うメンバー揃えた。そこに、全国からまちに変化を生み出すリノベーション事業を学びたい中堅・若手などが集まり、合同合宿形式で、具体物件の再生計画を策定するのである。

これによって不動産オーナーは自分の遊休不動産の利活用計画について提案を受けることができ、それを基礎として具体化へと歩みだすのである。リノベーションスクール後のサポートを行うために、株式会社北九州家守舎というリノベーションまちづくり事業会社も設立された。

リノベーションスクールの運営には北九州市も協力するものの、個別の不動産再生プロジェクトは民間主体で実施されることが原則となっている。補助金支援などによって市場競争力が失われること無く、しっかりと先に説明したような客付けを先にしてリノベーション計画を組み立てる逆算建築の徹底などによって資金調達、投資を実行するのである。

安易な補助金支援を行わないのも複数連鎖モデルが健全に行われていることにプラスに働いている。

7. 他都市へのリノベーションまちづくりの展開

このようなリノベーションまちづくりの展開は現在全国各地に広がろうとしている。

2013年度には和歌山、熱海などでもリノベーションスクールの開催が決定しており、リノベーションまちづくりの手法は北九州市魚町から全国へと展開しようとしている。

遊休不動産の増加が見込まれる今後の中心市街地において、従来の開発とは異なる、今ある建築物を活用し、地域経済にプラスとなる新たな事業者や居住者を生み出すリノベーションまちづくりは、地域を越えてさらなる発展を遂げるだろう。

【参考文献】 木下齊、広瀬郁「まちづくり: デッドライン」(日経BP)

メザニン支援業務

東京都
港区

赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業



完成イメージ



地下鉄連絡広場完成イメージ



配置図

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、東京都港区赤坂一丁目、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅に近接した約2.5ha(敷地面積16,088㎡)の広大なエリアを施行区域としています。「溜池山王」駅と連携した新たな駅前拠点ゾーンとして、港区都市計画に基づく土地の集約化や地下鉄連絡通路の新設等により快適な歩行者ネットワークを形成するとともに、充実した緑化を図り防災性の高い街づくりを進め、業務・商業・住宅等の機能が集約した魅力ある複合市街地の形成を目標とし事業を推進してまいります。

- 事業地：東京都港区赤坂一丁目5番(一部)、6番、8番、9番(一部)
- 事業施行期間：平成24年8月(再開発組合設立)～平成29年4月(竣工予定)
- 公共施設等の概要：道路、広場、緑地、地下鉄連絡通路等
- 支援の形態：メザニンローンの貸付
- 支援時期：平成25年10月

位置図



緑地空間完成イメージ

MINTO機構の役割

- 参加組合員として事業費負担し保留床取得する「赤坂一丁目再開発特定目的会社」(新日鉄興和不動産(株)単独出資)に対して、民間銀行からでは特に調達に難しいミドルリスク資金を長期安定的な金利条件で供給することで、民間借入れのシニアローンを含む資金調達スキーム組成を支援。

公共公益上の効果

- 「溜池山王」駅と直結する地下鉄連絡通路・連絡広場を整備
- 「溜池山王」駅地下道から延伸する地下鉄連絡通路・連絡広場により、歩行者動線のバリアフリー化と虎ノ門方面への歩行者ネットワークを整備します。

都心における貴重な緑化空間の形成と周辺環境への貢献

- 敷地全体を大小の樹木を配した緑化空間とし、敷地内の緑化率50%超を実現。緑地内には飲食店を配した、都心における希少な緑のオアシスを創出します。
- 幅員10m、長さ約200mの多重列植の街路樹空間を整備します。赤坂・虎ノ門エリアにおける、溜池山王駅からの玄関口にふさわしい緑豊かな街づくりを目指します。

災害時も事業継続を可能とする設備および万全の防災対策

- 災害発生後、ライフラインが復旧するまでの期間を3日間～最大7日間と想定し、災害・復旧期間における業務や居住生活が継続できるよう、設備系統・燃料の多重化を図ります。
- また、帰宅困難者対応として、食料や毛布等を備蓄し、災害時等に高層棟の1、2階のロビー等を一時滞在スペースとして活用する予定です。

Voice
事業者の声

「赤坂一丁目再開発特定目的会社」 (優先出資者：新日鉄興和不動産(株))

赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業の近隣エリアは、各国大使館や多くの外資系企業が立地する国際色豊かな地域であり、国際戦略総合特別区域の「アジアヘッドクォーター特区」や、特定都市再生緊急整備地域の「東京都心・臨海地域(環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木)」内に位置しており、2020年にオリンピックが開催される東京の魅力さをさらに向上させる、国際的な金融および交流の拠点となるものと考えております。

本事業では、この地にふさわしい業務・商業・住宅など多様な機能を配置するとともに、敷地内には広場や歩道状空地など緑豊かなオープンスペースを確保し、魅力ある複合市街地の形成を図ります。また、「溜池山王」駅地下道から延伸する地下鉄連絡通路・連絡広場を整備し、歩行者動線のバリアフリー化を図るとともに、虎ノ門方面への歩行者ネットワークを強化します。

あわせて、東京の国際競争力強化に貢献するビジネス拠点の形成を目標とし、施設建築物の制震構造の採用や、中圧ガスを燃料とした発電機を設置し、災害発生後ライフラインが復旧するまでの間、入居企業が事業活動を継続できるようにします。これらの取り組みを通じて、国内外の有力な企業を誘致し、東京の国際競争力強化に貢献します。

弊社新日鉄興和不動産(株)は、事業協力者および参加組合員として「赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業」に参画しており、組合設立にかかる事業認可準備の段階から、民間都市開発推進機構様には、メザニン支援業務制度での支援をお願いしてまいりました。

今回、参加組合員として事業費負担し保留床を取得する「赤坂一丁目再開発特定目的会社」(新日鉄興和不動産(株)単独出資)に対して、民間銀行からだけでは特に調達に難しいミドルリスク資金を融資する形で支援いただき、それによって、民間借入れのシニアローンを含む資金調達スキーム組成を成し得たものです。

平成25年9月に東京都知事より権利変換計画認可を受けたこととあわせ、支援実行を頂いており、引き続き再開発事業の成功に向け鋭意努力し、平成29年春の竣工に向け事業を着実に進捗させてまいります。

まち再生出資業務

佐賀県
鳥栖市

九州国際重粒子線がん治療センター



外観



診察室周り



遊歩道

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、佐賀県の広域的地域活性化基盤整備計画の拠点施設として、九州および全国のがん患者が最先端の治療を受けることができるよう、九州初となる重粒子線がん治療施設を設置したものです。

地元企業等を中心とした出資とあわせ、MINTO機構の出資制度を活用し、事業の立上げ支援が行われました。

- 事業地：佐賀県鳥栖市原古賀町
- 事業者：九州重粒子線施設管理株式会社
- 事業施行期間：平成23年2月～平成24年10月
- 公共施設等の概要：広場、緑地、道路
- 出資の形態：優先株式の取得
- 支援時期：平成24年10月

位置図



MINTO機構による出資の意義・効果

- 本施設は広域的地域活性化基盤整備計画の拠点施設として、九州各地、全国あるいは海外からの利用が見込まれ、当施設を核として都市機能の充実が図られることが期待されています。
- 本事業は、民間初の重粒子線がん治療施設を開設する事業であり、多額の初期投資が必要となることから、MINTO機構の出資制度を活用することにより財務基盤が強化され、事業の円滑な立上げに寄与するものです。



九州重粒子線施設管理株式会社

国内4か所目、九州では初となる重粒子線がん治療施設「九州国際重粒子線がん治療センター(愛称:サガハイマツト)」は、平成25年5月に開設し、8月から前立腺がんの患者さんへの治療を開始しました。12月には頭頸部と骨軟部の治療を開始し、平成26年3月からは肺や肝臓などへと治療の対象が広がっていく予定です。

重粒子線がん治療は、がん病巣に集中的に照射でき、正常組織への影響を抑えることができます。また、細胞を破壊する力が強いので、これまで治療が難しかったがんにも治療の可能性が広がります。体への負担が少なく、通院で治療できるため、家庭や職場を長く離れることなく治療できるという良さもあります。

センターが立地する佐賀県鳥栖市は、福岡空港や佐賀空港にも近く、また、九州を縦と横に貫く鉄道や高速道路が交わる九州の交通の要衝です。さらに九州新幹線「新鳥栖駅」から徒歩2～3分という利便性の良さもこの施設の大きな特長です。

既に計画を上回るペースで治療の予約が入っており、利用エリアは福岡県、佐賀県を中心に、九州全県及び沖縄県、山口県、広島県、岡山県、遠くは東京都、埼玉県と広い範囲にまたがるなど、九州のみならず、国内のがん治療の拠点としての一歩を踏み出すことができました。

センター開設に向けた取組は、佐賀県が推進し、福岡県の支援を受け、九州の経済界、医療界、大学、行政がしっかりと手を組んだオール九州のプロジェクトとして進められ、がん医療の充実の力になりたいという多くの方の支えがあって実現できました。

この建屋を整備したのは九州重粒子線施設管理株式会社で、その際には、国土交通大臣による「民間拠点施設整備事業計画」の認定を経て民都機構からの出資を受けることができました。治療装置の整備と治療・運営は公益財団法人佐賀国際重粒子線がん治療財団が行っており、この民間の2つの事業主体が車の両輪となって最先端のがん治療を提供しています。

九州国際重粒子線がん治療センターの開設で、九州を始め国内の多くのがん患者にとって治療の選択の幅が広がります。国内のがん治療の進歩、発展に寄与し、がん患者さんを選ばれる施設であり続けられるよう努めてまいります。

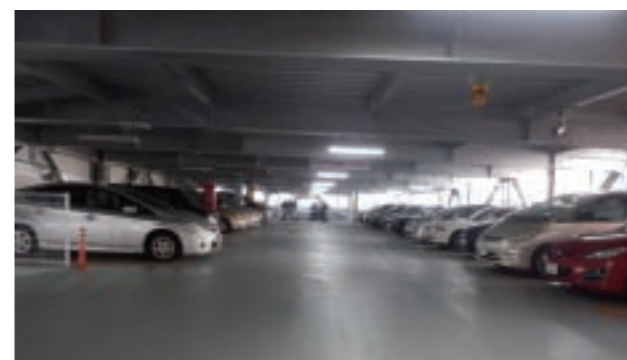
まち再生出資業務

愛媛県
松山市

お城下パーキング2番町 (松山市二番町三丁目南地区優良建築物等整備事業)



外観



駐車場



駐輪場

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、松山市の認定中心市街地活性化基本計画の主要事業として、商業ゾーンの核である「大街道」地区に、まちづくり会社等が中心となって大型駐車場を整備したものです。

来街者の利便性向上や商店街活性化の呼び水効果が期待される事業であり、MINTO機構は、出資制度を活用し事業の立上げ支援を行いました。

- 事業地：愛媛県松山市二番町3丁目6-1他
- 事業者：大街道まち駐車場特定目的会社
- 事業施行期間：平成24年8月～平成25年3月
- 公共施設等の概要：歩道状空地
- 出資の形態：優先出資証券の取得
- 支援時期：平成24年10月

位置図



民都機構による出資の意義・効果

- 本事業は、中心市街地活性化基本計画に位置づけられた施策的意義の高い事業です。
- 借地による事業のため融資額に限度があり、他出資者の資金負担力にも限界があることから、MINTO機構の出資により資本を増強し、円滑な立上げを支援するものです。

Voice
事業者の声

大街道まち駐車場特定目的会社

大街道まち駐車場特定目的会社は、松山市の「大街道周辺地区の活性化プロジェクト」<基幹大型店舗の再生を核にした商業活性化戦略>の6事業のうちの一つとして、「優良建築物等整備事業」の認定を受け、商業施設(銀行店舗)併設型の大型自走式駐車場を整備致しました。商業拠点再生の再開発事業や交通環境改善の道路整備、駐車場整備は、「賑わいづくり」、「回遊づくり」、「楽しい商業づくり」という松山市が目指す総合的なまちづくりの中核事業であり、本駐車場は、6事業の先陣を切って、平成24年8月に着工、本年3月に「お城下パーキング2番町」としてグランドオープン致しました。

松山市の中央商店街は、2つの百貨店(伊予鉄高島屋、松山三越)が両端に位置し、その中をL字型のアーケード商店街で結ぶ2核2モールで構成されています。その一つの核である「伊予鉄高島屋」周辺は再開発の完了により賑わいを取り戻している一方、「松山三越」周辺は、駐車場不足や「ラフォーレ原宿・松山」の閉館により落ち込みが顕著でした。「松山三越」、再開発が予定されている「ラフォーレ原宿・松山」の再生なくして大街道商店街の再生は図れないことから、隣接する複数街区で都市機能を分担・再編し、計画的に連携し合う松山モデル「大街道周辺地区の活性化プロジェクト」がスタートしました。周辺は、2つの基幹大型店舗と松山全日空ホテルファッションモール「AVA」、松山藩の城下町として古くから開けた大街道商店街に隣接しており、老朽化した銀行店舗更新に併せて、隣接の低利用地を含めた一体的な再開発を行いました。

駐車場は2階から6階までの5階層で、収容台数は207台。1区画当たりの駐車スペースが広いので、駐車が苦手な方でも安心してご利用いただけます。また、松山中心部では初となる車番認証システムを採用し、事前精算でスムーズな出庫を可能としています。各階エレベーターに隣接した8区画の身障者用駐車スペースのほか、車止めの色で駐車階を識別できるようにするなど、利用者の視点にたって工夫を施しました。駐輪場は1階に199台の収容を可能とした大型のもので、通勤やショッピング等の利用者にご利用いただける設備となっています。

本事業は、施設周辺の歩行者空間を整備することで、歩行者にやさしい空間を創出し、松山市が目指す「歩いて暮らせる街づくり」に寄与いたします。また、大型駐車場及び駐輪場の整備を行うことにより、中心市街地へのアクセスを強化し、来街者の増加、近隣商店街の「にぎわいの創出」に寄与するものとして、民間都市再生整備事業計画の国土交通大臣認定とMINTO機構からのご出資をいただくことができました。

この駐車場が、松山中心市街地の活性化に貢献し、駐車場を利用してくださるお客様をはじめ、様々な関係者に愛されながらまちに溶け込んでいけることを願ってやみません。

まち再生出資業務

宮城県
仙台市

仙台水族館(仮称)プロジェクト



外観



ショープール(イメージ)



川の展示(イメージ) パフォーマンススペース(イメージ)



大水槽(イメージ)

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、仙台港背後地に新たな集客・交流の核となる水族館を整備するもので、東日本大震災により被災した地域における復興のシンボルとしても期待されている事業です。

集客・交流人口の回復・拡大を図ることにより早期復興に貢献するものであり、津波避難ビルとしての機能も兼ね備えた施設となる予定です。

民間企業の出資とあわせ、MINTO機構の出資制度を活用することで、事業の立ち上げ支援が行われました。

- 事業地：宮城県仙台市宮城野区中野字曲田1-6他
- 事業者：仙台水族館開発株式会社
- 事業施行期間：平成25年12月～平成27年3月(予定)
- 公共施設等の概要：広場・緑地
- 出資の形態：優先株式の取得
- 支援時期：平成25年10月

位置図



MINTO機構による出資の意義・効果

- 東日本大震災により被災した地域における復興のシンボルとして、集客交流人口の回復・拡大と合わせて、早期復興への貢献が期待される。津波避難ビルとしての機能を具備した施設となる予定。
- 資金調達手段に限られる都市公園内の水族館事業であり、MINTO機構の出資によって資本を強化し、事業の円滑な立上げを支援したものです。

Voice
事業者の声

仙台水族館開発株式会社

仙台水族館開発株式会社は、仙台水族館(仮称)を仙台市の仙台港背後地に計画中の高砂中央公園(仮称)内での設置に向けて事業を推進しています。本水族館は鉄骨2階建て、延床面積約9,900㎡、展示水槽約100基を設置し、平成27年春の開業を予定しています。

本水族館の建設予定地周辺は従来から商業施設が立地する産業集積地でしたが、震災により、集客・交流産業に大きな損害を受け、その復興が地域の課題となっていました。今回、当該地域に新たな集客の核として水族館を建設することで、集客・交流拠点としての魅力を高めるとともに、交流人口の回復・拡大を図り、早期復興に貢献を果たしていきます。また、当該地域は津波の被害を受けたことから、本水族館に津波避難ビルとしての機能を具備する予定で、利用者の安全・安心にも寄与することも目指しています。

仙台水族館(仮称)においては、豊かな東北の海、自然環境を体感できる大水槽や川の水槽をはじめ、生き物を通じて世界との絆を体感出来るゾーン、海の動物たちによる東北最大級のショー、ペンギンやアシカ等とのふれあいによる癒し体験など、様々な魅力的コンテンツを提供していきます。更には水環境をはじめとする自然の再生を見つめ、力強く未来へ向かう東北を示すことにより、訪れる人々に勇気や活力を感じて頂ける施設を目指します。

また、本水族館を通して地域活性化、人・まちづくり、地域コミュニティの創出、環境再生・保全、防災に地域協同で取り組みます。水族館事業の大切な要素である「子供たちの学びの場」(出張訪問授業、ガイドツアー、職場体験・訪問学習等)の提供や、自然保護活動及び啓発活動も積極的に推進していきます。

本事業取組みにあたっては、民間事業者の出資に加え、事業者に近い立場から立ち上げ支援を行う「まち再生出資」制度を保有されているMINTO機構のご協力を得ることとしました。平成25年10月、出資いただくことができ、現在、計画通り事業を推進しています。

仙台水族館開発は、地域の皆さまが住み慣れた仙台の地で、いつまでも心豊かに暮らしていける環境の創造に貢献すべく、本プロジェクトに取り組んでいきます。

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、復興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:旧山寺ホテルを保存活用し、癒しの場を提供するプロジェクト (平成24年度)

- 事業者：山形歴史たてもの研究会
- 事業地：山形県山形市



■ 事業の概要

本事業は、古刹宝珠山立石寺を擁する山寺地区において、代表的な景観の一翼を担っていた閉館中の老舗ホテルの建物を改修して、屋根を景観と調和したものとするとともに、絵画の展示館や休憩所として整備したものです。

II 事業名:NPO法人泊瀬門前町再興フォーラム 泊瀬長者亭整備事業 (平成24年度)

- 事業者：一般社団法人「泊瀬の森」泊瀬長者亭
- 事業地：奈良県桜井市



■ 事業の概要

本事業は、空き家となった歴史的に価値のある町家を改修して、無料休憩所、カフェ、レンタルスペース等を整備したものです。整備後は地域コミュニティの場と観光歴史の情報発信の基地として、地域住民と来訪者(観光客)との交流や賑わいを創生しています。

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24年度)

平成25年3月時点

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
財団法人 柏市みどりの基金	平成7年4月3日	財団法人 柏市みどりの基金	柏市内のオープンスペースを活用し、景観の向上及び市民主体のまちづくりの推進を図ることを目的とする。	千葉県 柏市	「良好な景観形成」、「交流の場づくり」、「市民が主体的に担う公園的な空間の整備」などに関する事業
つるおかランド・バンクファンド	平成25年1月22日	特定非営利活動法人 つるおかランド・バンク	地域コミュニティ活動拠点の整備や共同施設整備等を行うまちづくり団体等に助成を行うことで、まちの活力維持・向上につながるまちづくりに寄与することを目的とする。	山形県 鶴岡市	「まちのシンボル施設整備」、「伝統的な城下町街区の保全」、「良好なまちづくり整備」などに関する事業
行田市 ふるさとづくり基金	平成元年3月31日	行田市	NPO法人や地域の団体等が実施主体となる自主的な事業に支援し、個性的で豊かなふるさとづくりを行うことを目的とする。	埼玉県 行田市	「足袋蔵等歴史的建築物改修・活用」、「行田らしい町並みづくり」、「おもてなし・にぎわい創出」などに関する事業
四街道市 みんなで地域づくり事業基金	平成24年9月28日	四街道市	市民団体が暮らしの中で生まれるアイデアあふれた事業を提案し、市民団体が自主的に事業を実施し、地域課題や行政課題の解決を図るとともに、開かれた魅力ある地域づくりを実践することを目的とする。	千葉県 四街道市	「まちの賑わい「拠点」づくり」、「市民の憩いの里山づくり」、「心躍るストリートづくり」などに関する事業
玉野市 ふるさとづくり基金	平成元年3月29日	玉野市	現代アートを活用した、官民協働のまちづくり事業を通じて、歴史、文化、産業等の振興を図ることを目的とする。	岡山県 玉野市	「にぎわい創出拠点施設整備等」、「モニュメント等設置」などに関する事業
21世紀 松山創造基金	平成12年4月1日	松山市	住民等による景観形成・観光振興・地域振興等のまちづくりに資する事業に対して支援を実施することにより、21世紀にふさわしい個性あるまちづくりを推進することを目的とする。	愛媛県 松山市	「美しい町並み景観整備」、「賑わい創出施設整備」などに関する事業
大牟田市 まちづくり基金	平成19年3月9日	大牟田市	市民活動団体等による地域の独自性が発揮される施設の整備等、地域住民等によるまちづくり事業への参画を促し、まちづくりや地域経済活動の活性化の推進を図ることを目的とする。	福岡県 大牟田市	「まちづくり施設等整備」などに関する事業

最近の調査研究の概要について

1 まちづくり研究会の実施について

平成25年度より、「まちづくり・都市開発に関する情報を広く収集、分析し、民間都市開発推進機構(以下「機構」という。)の事業のより一層の適切かつ円滑な推進に資する」ことを目的として、「まちづくり研究会」を実施しています。

平成25年度は、首都圏、大阪圏を中心とした民間都市開発の動向と見通しを重点テーマとして、学識経験者、行政、経済団体、民間都市開発事業者に対してヒヤリングを実施しているところです。(表1参照)

直近の不動産市場は活性化しつつあること、国においても、国際戦略特区など都市再生の一層の活性化の動きがあること、関西においては、大阪一極集中の動きがあること、民間事業者においては、東京の国際競争力を高めて、東京の不動産需要自体を高める動きがあることなど、興味深いヒヤリング結果が得られています。

都市研究センターとしては、このヒヤリングを踏まえ、さらに調査分析を進め、今年冬号のアーバンスタディに調査結果を掲載することとしています。

【表1】まちづくり研究会の開催状況

開催日	会議名	講演者	演題
7月4日(木)	第1回まちづくり研究会	石澤 卓志 みずほ証券(株) 金融市場調査部チーフ不動産アナリスト	不動産市場の最新動向と有望分野
7月30日(火)	第2回まちづくり研究会	淡野 博久 内閣官房地域活性化統合事務局 内閣府地域活性化室企画官	最近における都市再生の状況について
8月28日(水)	第3回まちづくり研究会	河野 雄一郎 森ビル株取締役執行役員 都市政策企画・秘書・広報担当	最近における都市開発の状況について
9月6日(金)	第4回まちづくり研究会	藤野 研一 関西電力(株) 総合企画本部 地域エネルギー開発グループ 部長	京阪神都市圏における都市開発の状況について
9月13日(金)	第5回まちづくり研究会	浜本 渉 三井不動産株執行役員 開発企画部長兼豊洲プロジェクト推進部長	最近における都市開発の状況について
9月26日(木)	第6回まちづくり研究会	谷澤 淳一 三菱地所(株) 執行役員 経営企画部長 (民都機構 理事)	不動産市場の動向について
9月30日(月)	第7回まちづくり研究会	松村 徹 株ニッセイ基礎研究所金融研究部 不動産研究部長 主席研究員	不動産マーケットの地殻変動について

2 東日本大震災復興まちづくり状況分析研究会の実施について

都市研究センターにおいては、東日本大震災の復興事業について、その進捗状況を立体的、総合的に把握し、関係者に提供するとともに、機構が支援するプロジェクトの発掘に資することを目的として、「東日本大震災復興まちづくり状況分析研究会」を平成25年度の調査事業として実施しているところです。

これまで、国、国の政策を支援する独立行政法人からヒヤリングを実施するとともに、地元と市町村との意見調整などの間に入っている学識経験者等へのヒヤリングも実施してきています。(表2参照)

現時点のヒヤリングにおいても、すでに、防災集団移転促進事業、土地区画整理事業、津波復興拠点整備事業などの基盤整備事業が先行して事業着手している一方で、被災者による住宅再建や地元企業による商業、製造業などの産業再生の遅れが指摘されているところです。

都市研究センターとしては、さらにヒヤリングを続けるとともに、調査分析を進め、来年春号のアーバンスタディに調査結果を掲載する予定です。

【表2】東日本大震災復興まちづくり状況分析研究会の開催状況

開催日	会議名	講演者	演題
7月16日(火)	第1回 東日本大震災復興まちづくり状況分析研究会	新居田 滝人 (独)都市再生機構震災復興室長	被災市町村における復興街づくりの現状と課題 —UR機構の復興支援の取り組み—
8月5日(月)	第2回 東日本大震災復興まちづくり状況分析研究会	堀内 規由 (独)住宅金融支援機構 まちづくり推進部 震災復興担当	東日本大震災被災地における住宅再建について
9月11日(水)	第3回 東日本大震災復興まちづくり状況分析研究会	荒波 辰也 (株)東日本大震災事業者再生支援機構代表取締役専務 水谷 友哉 (株)東日本大震災事業者再生支援機構 企画調整室 副主任	東日本大震災事業者再生の状況について
9月20日(金)	第4回 東日本大震災復興まちづくり状況分析研究会	今野 高 (独)中小企業基盤整備機構地域経済振興部 審議役 長坂 泰之 (独)中小企業基盤整備機構地域経済振興部 審議役コンサルティング課長(高度化診断担当) 主任研究指導員(高度化診断担当) 参事(まちづくり、中心市街地担当) 震災緊急復興事業推進部 参事(震災復興担当)	東日本大震災被災地における中小企業等の復興状況について
10月7日(月)	第5回 東日本大震災復興まちづくり状況分析研究会	林 俊行 復興庁 統括官付参事官	東日本大震災からの復興の現状と課題について
10月28日(月)	第6回 東日本大震災復興まちづくり状況分析研究会	中島 直人 慶應義塾大学環境情報学部 准教授	東日本大震災からの復興の現状と課題について
11月25日(月)	第7回 東日本大震災復興まちづくり状況分析研究会	饗庭 伸 首都大学東京 都市環境学部 建築都市コース 都市環境科学研究科 都市システム科学域 准教授	東日本大震災からの復興の現状と課題について

3 都市再生研究助成事業

機構は、平成19年10月に創設20周年を迎えることを契機に、民間の知識・ノウハウを広く活用した都市開発を円滑に進めるため、平成19年度より、大学の研究室等を対象として、都市再生に関する優れた研究に助成を行う「都市再生研究助成事業」を開始しました。その事業の概要は以下のとおりです。

(1) 助成対象

国内の大学の学部、大学院又は附属研究機関における研究室等の組織を対象とする。

(2) 研究分野

助成の対象は、都市再生に関する研究とし、特に次に掲げる条件を満たす都市研究を行っているものを優先的に採択する。

- ① 研究内容が、具体的な地域・地方都市の現状把握・分析を踏まえたものであること。
- ② 上記の分析に基づいて、どのように地域(民間事業者、住民、NPO等)による都市再生を進めるかという政策提案を行おうとするものであること。

(3) 助成金額、範囲及び件数

1件の助成額は、1年度当たり150万円、2カ年度で300万円を上限とし、各年度4件程度を助成する。

(4) 助成対象の選定

助成対象は、公募の上、都市研究センターに設置する都市再生研究選定委員会(委員長:伊藤 滋 早稲田大学特命教授、東京大学名誉教授)において審査を行い、選定する。

なお、平成25年度分については、38大学研究室等から応募があり、4大学研究室を選定したところです。今年度は公募開始以降、最初の女性研究者が選定され、その他3件は東日本大震災復興関連となっています。

それ以前の過去の選定結果は、表3のとおりです。

今後も、引き続き、都市再生の優れた研究に対して積極的に支援していく方針です。

【表3】都市再生研究助成事業選定結果

年度	選定経緯	推薦に基づき2件を選定
19年度	選定結果	<ul style="list-style-type: none"> ①山形県酒田市と庄内町における住民主体のコミュニティ再構築活動の研究 東北公益文化大学 武田 真理子 准教授 ②高松都市圏における都市化の発展過程と中心市街地活性化に関する研究 香川大学 井原 理代 教授
	選定経緯	公募 応募37件、選定4件
20年度	選定結果	<ul style="list-style-type: none"> ①地方都市郊外住宅団地再生に資するコミュニティ・シンクタンクの成立に向けた実践的研究[福島市] 福島大学 今西 一男 准教授 ②防災建築街区再生支援制度の研究 —富山県氷見市 中央町を例として— 金沢大学 円満 隆平 教授 ③内陸型地方小都市のコンパクトシティ化による都市再生に関する研究[兵庫県西脇市] 大阪大学 澤木 昌典 教授 ④水郷都市柳川における水陸都市インフラの再生と融合に関する研究[福岡県柳川市] 九州大学 出口 敦 教授
	選定経緯	公募 応募32件、選定4件
	選定結果	<ul style="list-style-type: none"> ①長野県諏訪地域を対象とした地域文化資源活用型の都市再生手法の研究 法政大学 尾羽沢 信一 准教授 ②地方都市中心市街地における人口回帰の継続可能性と課題 東京都市大学 中村 隆司 准教授 ③傾斜地から平地への住み替えによる生活拠点市街地の再構築[北海道室蘭市] 室蘭工業大学 大坂谷 吉行 教授 ④地方都市の住居系再開発事業における有限責任事業組合の活用可能性に関する研究[宇都宮市] 宇都宮共和大学 宮崎 洋司 教授
	選定経緯	公募 応募30件、選定4件
22年度	選定結果	<ul style="list-style-type: none"> ①交通需要予測に頼らない「縁結び型」松江交通まちづくり 筑波大学 谷口 守 教授 ②江東区新木場地域を対象とした大都市臨海部の水辺環境を活用した都市再生手法の研究 慶應大学 池田 靖史 教授 ③地方都市・斜面密集市街地の再生に向けた老朽危険空家の解体に関する研究 鹿児島大学 鈴木 健二 准教授 ④社会資本ストックの集約・再編によるコンパクトシティ形成手法の開発 —北海道夕張市での挑戦— 北海道大学 瀬戸口 剛 教授
	選定経緯	公募 応募37件、選定4件
	選定結果	<ul style="list-style-type: none"> ①気仙沼市小泉地区の住民発案による高台集団移転計画とコミュニティの継承 北海道大学 森 傑 教授 ②被災時における仮設住宅から本設住宅への住み替え支援システム構築を通じた復興まちづくりに関する研究 明治大学 山本 俊哉 教授 ③東日本大震災被災地の緑住空間を活用した持続的成長モデル研究 —釜石市鶴住居地区を対象とする「複合復興計画シナリオ」— 芝浦工業大学 松下 潤 教授 ④長岡市を対象とした公共施設の中心市街地回帰と連鎖型市街地再開発事業の評価と活用 長岡技術科学大学 樋口 秀 准教授
	選定経緯	公募 応募36件、選定4件
24年度	選定結果	<ul style="list-style-type: none"> ①大都市郊外縮減都市における豊かな市街地再生のための都市計画手法の開発 横浜国立大学 高見沢 実 教授 ②リノベーション事業を通じた遊休不動産の利活用による都心再生モデルに関する研究 北九州市立大学 片岡 寛之 准教授 ③藤沢市片瀬地区における津波避難計画の提案 筑波大学 村尾 修 准教授 (平成25年度より東北大学教授) ④郊外都市における自転車活用を通じた高齢者の買物難民・通院難民化阻止 — 埼玉県上尾市における産学官連携による社会実験 — 首都大学東京 鳥海 基樹 准教授
	選定経緯	公募 応募36件、選定4件
	選定結果	<ul style="list-style-type: none"> ①都市縮退のためのインセンティブとディスインセンティブ手法導入の検討 千葉大学 村木 美貴 教授 ②災害復興における公共建築とアーバンレジリアンス — 陸前高田市立高田東中学校(広田・小友・米崎統合中学校)建設プロセスを通して — 東京理科大学 宇野 求 教授 ③東日本大震災後の沿岸観光地における津波被災リスク軽減策と観光業再生のあり方に関する研究 — 茨城県大洗町を事例に — 筑波大学 糸井川 栄一 教授 ④縮退地域における持続的な地域計画モデルの構築と提案 — 気仙沼市の離島・大島における復興事業 — 神戸大学大学院 福岡 孝則 特命准教授
	選定経緯	公募 応募38件、選定4件

年度	選定経緯	公募 応募36件、選定4件
23年度	選定結果	<ul style="list-style-type: none"> ①気仙沼市小泉地区の住民発案による高台集団移転計画とコミュニティの継承 北海道大学 森 傑 教授 ②被災時における仮設住宅から本設住宅への住み替え支援システム構築を通じた復興まちづくりに関する研究 明治大学 山本 俊哉 教授 ③東日本大震災被災地の緑住空間を活用した持続的成長モデル研究 —釜石市鶴住居地区を対象とする「複合復興計画シナリオ」— 芝浦工業大学 松下 潤 教授 ④長岡市を対象とした公共施設の中心市街地回帰と連鎖型市街地再開発事業の評価と活用 長岡技術科学大学 樋口 秀 准教授
	選定経緯	公募 応募36件、選定4件
	選定結果	<ul style="list-style-type: none"> ①大都市郊外縮減都市における豊かな市街地再生のための都市計画手法の開発 横浜国立大学 高見沢 実 教授 ②リノベーション事業を通じた遊休不動産の利活用による都心再生モデルに関する研究 北九州市立大学 片岡 寛之 准教授 ③藤沢市片瀬地区における津波避難計画の提案 筑波大学 村尾 修 准教授 (平成25年度より東北大学教授) ④郊外都市における自転車活用を通じた高齢者の買物難民・通院難民化阻止 — 埼玉県上尾市における産学官連携による社会実験 — 首都大学東京 鳥海 基樹 准教授
	選定経緯	公募 応募36件、選定4件
25年度	選定結果	<ul style="list-style-type: none"> ①都市縮退のためのインセンティブとディスインセンティブ手法導入の検討 千葉大学 村木 美貴 教授 ②災害復興における公共建築とアーバンレジリアンス — 陸前高田市立高田東中学校(広田・小友・米崎統合中学校)建設プロセスを通して — 東京理科大学 宇野 求 教授 ③東日本大震災後の沿岸観光地における津波被災リスク軽減策と観光業再生のあり方に関する研究 — 茨城県大洗町を事例に — 筑波大学 糸井川 栄一 教授 ④縮退地域における持続的な地域計画モデルの構築と提案 — 気仙沼市の離島・大島における復興事業 — 神戸大学大学院 福岡 孝則 特命准教授
	選定経緯	公募 応募38件、選定4件
	選定結果	<ul style="list-style-type: none"> ①都市縮退のためのインセンティブとディスインセンティブ手法導入の検討 千葉大学 村木 美貴 教授 ②災害復興における公共建築とアーバンレジリアンス — 陸前高田市立高田東中学校(広田・小友・米崎統合中学校)建設プロセスを通して — 東京理科大学 宇野 求 教授 ③東日本大震災後の沿岸観光地における津波被災リスク軽減策と観光業再生のあり方に関する研究 — 茨城県大洗町を事例に — 筑波大学 糸井川 栄一 教授 ④縮退地域における持続的な地域計画モデルの構築と提案 — 気仙沼市の離島・大島における復興事業 — 神戸大学大学院 福岡 孝則 特命准教授
	選定経緯	公募 応募38件、選定4件

都道府県別実績概要 (土地取得・譲渡業務を除く) 平成25年3月末現在

現在も行っているメザニン支援業務、まち再生出資業務、住民参加型まちづくりファンド支援業務および現行の共同型都市再構築業務に基本スキームが受け継がれた参加業務についてはシャドウを付すとともに個別件名を列挙しております。

融通業務及びN T T 無利子貸付業務については件数のみを記載しております。

都道府県	支援メニュー	件数	事業地	事業名	事業者名	支援時期
北海道	参加業務	1	室蘭市	エスカル室蘭	(財)日本船員厚生協会	H 19
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	4	札幌市	札幌市都市緑化基金	(財)札幌市公園緑化協会	H 20
			喜茂別町	水の郷さもべつまちづくり振興基金	喜茂別町	H 22
			積丹町	積丹町まちづくり活動支援基金	積丹町	H 22
			江差町	開陽丸ファンド	(財)開陽丸青少年センター	H 22
	融通業務	34				
	NTT-A型無利子貸付業務	31				
青森県	まち再生出資業務	1	青森市	青森食文化化再活性化事業百代リニューアル計画	(株)ウェーブイン	H 21
	融通業務	8				
	NTT-A型無利子貸付業務	10				
岩手県	まち再生出資業務	1	紫波町	オガールプラザ整備事業	オガールプラザ(株)	H 24
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	北上市	北上市地域振興基金	北上市	H 20
			盛岡市	盛岡市市民協働推進基金	盛岡市	H 23
	融通業務	4				
	NTT-A型無利子貸付業務	3				
宮城県	参加業務	4	仙台市	仙台東一センタービル	東一センタービル(株)	H 20
			仙台市	仙台トラストタワー	森トラスト(株)	H 21
			仙台市	仙台中央広瀬通ビル	東京建物(株)	H 21
			仙台市	塩竈港運送新物流センター	塩竈港運送(株)	H 21
			仙台市	(仮称)仙台共同ビル計画	仙台一番町開発特定目的会社	H 17
	まち再生出資業務	1				
	融通業務	9				
	NTT-A型無利子貸付業務	18				
秋田県	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1	秋田市	緑のまちづくり活動支援基金	(財)秋田市総合振興公社	H 20
	融通業務	2				
	NTT-A型無利子貸付業務	8				
山形県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	4	長井市	財団法人置賜地域地場産業振興センター	(財)置賜地域地場産業振興センター	H 18
			山形市	山形市市民活動支援基金	山形市	H 20
				山形県社会貢献活動促進基金	山形県	H 21
			鶴岡市	つるおかランド・バンクファンド	鶴岡市	H 24
	融通業務	3				
	NTT-A型無利子貸付業務	26				
福島県	まち再生出資業務	1	いわき市	いわき駅前地区第一種市街地再開発事業	(株)ラトプコーポレーション	H 19
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	いわき市	いわき市ふるさと振興基金	いわき市	H 19
				財団法人福島県文化振興基金	(財)福島県文化振興基金	H 22
	融通業務	3				
	NTT-A型無利子貸付業務	11				
茨城県	参加業務	1	神栖市	鹿島セントラルビル新館	鹿島都市開発(株)	H 11
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1	筑西市	筑西市地域づくり振興基金	筑西市	H 19
	融通業務	7				
	NTT-A型無利子貸付業務	10				
栃木県	参加業務	1	栃木市	福田不動産栃木ビル	福田不動産(株)	H 1
	NTT-A型無利子貸付業務	17				
群馬県	まち再生出資業務	1	伊勢崎市	伊勢崎東部ショッピングモール計画	不動産特定共同事業者 東京建物(株)	H 20
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	渋川市	渋川市ふるさと創生基金	渋川市	H 20
			富岡市	富岡製糸場基金	富岡市	H 23
	融通業務	2				
	NTT-A型無利子貸付業務	12				
埼玉県	参加業務	1	飯能市	飯能シルクショッピングセンター	株いなげや 他2社	H 3
	まち再生出資業務	1	鴻巣市	鴻巣駅東口A地区第一種市街地再開発事業	(株)エルミ鴻巣	H 19
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	4	越谷市	公益信託越谷都市整備トラスト	住友信託銀行	H 17
				埼玉県特定非営利活動促進基金	埼玉県	H 19
			川口市	川口市西川口駅周辺都市整備基金	川口市	H 21
			行田市	行田市ふるさとづくり基金	行田市	H 24
	融通業務	3				
	NTT-A型無利子貸付業務	23				

都道府県	支援メニュー	件数	事業地	事業名	事業者名	支援時期		
千葉県	参加業務	6	50	千葉市	千葉新町第二地区ビル	(株)千葉そごう・中央信託銀行	H 2	
				浦安市	新浦安オリエンタルホテル	(株)浦安中央開発	H 4	
				船橋市	下総中山駅前ビル	アサヒ都市開発(株)	H 9	
				船橋市	船橋西武駐車場ビル	(株)西武百貨店	H 10	
				浦安市	舞浜駅前開発	(株)オリエンタルランド	H 10	
				浦安市	リーガルコーポレーションビル新築工事	(株)リーガルコーポレーション	H 21	
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	4		印西市	公益信託印西市まちづくりファンド	千葉銀行	H 18	
				銚子市	銚子市協働のまちづくり推進基金	銚子市	H 19	
				柏市	財団法人柏市みどりの基金	柏市	H 24	
				四街道市	四街道市みんなで地域づくり事業基金	四街道市	H 24	
	融通業務	7						
	NTT-A型無利子貸付業務	18						
東京都	参加業務	16	50	港区	愛宕東洋ビル	東洋不動産(株)	H 5	
				港区	ホテル日航東京	(株)東京ヒューマニタリー	H 6	
				港区	港区港南Wビル	渡邊倉庫(株)	H 7	
				新宿区	新宿東口共同ビル	(株)フラッグス	H 8	
				千代田区	新幸橋共同ビル	(株)第一ホテル	H 8	
				港区	三菱石油本社ビル	三菱石油(株)	H 9	
				港区	バッテリータウン2 1	(株)アクアシティー	H 10	
				葛飾区	新小岩駅前S.C.	(株)新小岩商業開発	H 10	
				港区	汐留C街区鹿島棟	鹿島汐留開発(株)	H 11	
				中央区	浜離宮ビル	鹿島建設(株)	H 12	
				文京区	ラクアア	(株)東京ドーム	H 14	
				港区	赤坂一丁目	興和不動産(株)他	H 15	
				渋谷区	住友不動産渋谷東1丁目計画	住友不動産(株)	H 20	
				渋谷区	住友不動産渋谷鷺谷町計画	住友不動産(株)	H 21	
				港区	赤坂二丁目計画(福吉町)	森ビル(株)	H 21	
				足立区	千住大橋駅周辺地区業務ビル計画	(株)ニッビ	H 21	
		まち再生出資業務	4		江戸川区	篠崎駅西口公益複合施設プロジェクト	篠崎駅西口公益複合施設(株)	H 18
					墨田区	(仮称)業平橋押上地区開発計画(東京スカイツリー)	東武タワースカイツリー(株)	H 20
					中央区	勝どき一丁目地区プロジェクト	かちどきGROWTH TOWN(株)	H 20
					中野区	(仮称)中野プロジェクト	中野駅前開発特定目的会社	H 22
		メザニン支援業務	1		港区	環状二号线III街区	K2合同会社	H 23
		住民参加型まちづくり ファンド支援業務	4		世田谷区	公益信託世田谷まちづくりファンド	中央三井信託銀行	H 17
						財団法人東京都公園協会	(財)東京都公園協会	H 17
				立川市	財団法人立川市地域文化振興財団	(財)立川市地域文化振興財団	H 17	
					東京歴史まちづくりファンド	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター	H 22	
	都市再生支援業務(無利子貸付業務)	1		中央区	晴海二丁目地区都市再生事業	三菱地所(株)	H 16	
	都市再生支援業務 (債務保証業務)	4		江東区	有明南プロジェクト	有明南A特定目的会社	H 20	
				港区	虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業(アークヒルズ山石山森タワー)	虎ノ門開発特定目的会社	H 21	
				中央区	(仮称)京橋3-1プロジェクト	京橋開発特定目的会社	H 22	
				千代田区	(仮称)神田駿河台4-6計画	駿河台開発特定目的会社	H 22	
	都市再生支援業務 (出資・社債等取得業務)	4		港区	南青山一丁目団地建替プロジェクト	南青山アパートメント(株)	H 15	
				江東区	有明南プロジェクト	有明南A特定目的会社	H 20	
				港区	虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業	虎ノ門開発特定目的会社	H 21	
				中央区	(仮)銀座4丁目12地区建築事業(歌舞伎座・タワー)	KSビルキャピタル特定目的会社	H 21	
	融通業務	23						
	NTT-A型無利子貸付業務	3						
神奈川県	参加業務	6	78	横浜市	横浜駅東口駅前ビル開発	株崎陽軒	H 5	
				横浜市	阪急百貨店港北NT	第一共同開発(株)	H 10	
				横浜市	横浜ブルーアベニュー(ODビル)	(有)オーク・デベロップメント	H 21	
				横浜市	横浜国際船員センター	(財)日本船員厚生協会	H 9	
				横須賀市	エイヴィ平成町店	(株)エイヴィ	H 11	
				横須賀市	久里浜フェリーターミナル	東京湾フェリー(株)	H 12	
				海老名市	海老名市新まちづくり基金	海老名市	H 23	
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1		横浜市	みなとみらい50街区W地区開発プロジェクト	特定目的会社PDみなとみらい他	H 18	
	都市再生支援業務(出資・社債等取得業務)	1						
	融通業務	52						
	NTT-A型無利子貸付業務	18						

業務実績

都道府県	支援メニュー	件数	事業地	事業名	事業者名	支援時期
新潟県	参加業務	3	上越市	上越市高田有料老人ホーム	(株)ランドスタッフ	H 19
			新潟市	万代島再開発民間施設(万代島ビル)	新潟万代島ビルディング(株)	H 13
			新潟市	万代島再開発民間施設(ホテル日航新潟)	ホテル朱鷺メッセ(株)	H 14
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	新潟市	公益信託にいがたNPOサポートファンド	みずほ信託銀行	H 19
	融通業務	7	上越市	上越市歴史的建造物等整備支援基金	上越市	H 21
NTT-A型無利子貸付業務	18					
富山県	まち再生出資業務	3	富山市	総曲輪通り南地区第一種市街地再開発事業	総曲輪シテイ(株)	H 19
			魚津市	(仮称)魚津駅前インテリジェントビル整備計画	魚津駅南開発(株)	H 21
			氷見市	氷見市ひみ番屋街・総湯整備事業	氷見まちづくり(株)	H 24
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	氷見市	氷見市ふるさとづくり基金	氷見市	H 20
	融通業務	5	魚津市	地域づくり推進事業基金	魚津市	H 20
NTT-A型無利子貸付業務	10					
石川県	参加業務	1	金沢市	金沢シティ	(株)マイカル総合開発	H 11
	まち再生出資業務	3	加賀市	片山津ホテルながやま再生事業	片山津大江戸温泉物語(株)	H 20
			金沢市	武蔵ヶ辻第四地区第一種市街地再開発事業	青草辻開発(株)	H 20
			加賀市	山代温泉山下家再生事業計画	(株)山下家	H 21
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	3	能登町	公益信託能登町エンデバーファンド21	しんきん信託銀行	H 17
	融通業務	6	加賀市	加賀市まちづくり振興基金	加賀市	H 19
			七尾市	七尾市地域振興基金	七尾市	H 22
NTT-A型無利子貸付業務	19					
福井県	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1	敦賀市	敦賀市国際交流基金	敦賀市	H 22
	融通業務	3				
	NTT-A型無利子貸付業務	5				
山梨県	融通業務	3				
	NTT-A型無利子貸付業務	8				
長野県	参加業務	2	長野市	三井ガーデンホテル長野	株ガーデンホテルプロパティーズ	H 3
	まち再生出資業務	1	長野市	長野ショッピングセンター	京阪神不動産(株)、(株)フジタ	H 10
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	飯田市	飯田市橋南第二地区第一種市街地再開発事業	特定目的会社IMC第2	H 18
	融通業務	4	茅野市	茅野市パートナーシップのまちづくり基金	茅野市	H 19
			木曾町	木曾町地域振興基金	木曾町	H 20
NTT-A型無利子貸付業務	16					
岐阜県	参加業務	1	岐阜市	長良川メッセホテル	長良川メッセホテル(株)	H 6
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	5	多治見市	多治見市まちづくり基金	多治見市	H 19
			御嵩町	御嵩町ふるさとふれあい振興基金	御嵩町	H 19
			恵那市	恵那市市民のまちづくり基金	恵那市	H 19
			岐阜市	ぎふ景観まちづくりファンド	(財)岐阜市にぎわいまち公社	H 20
高山市	高山JCまちづくり基金	(財)高山青年会議所	H 20			
融通業務	2					
NTT-A型無利子貸付業務	9					
静岡県	まち再生出資業務	2	磐田市	磐田駅前地区第一種市街地再開発事業	(株)ニューオリオンビル	H 19
	融通業務	5	静岡市	日本平ホテル建替え事業計画	(株)日本平ホテル	H 23
	NTT-A型無利子貸付業務	24				
愛知県	参加業務	1	名古屋市	名東北ショッピングセンター	近江八幡中央商業開発(株)	H 10
	まち再生出資業務	2	豊田市	豊田市駅前通り南地区第一種市街地再開発事業	豊田市駅前通り南開発(株)	H 17
			名古屋市	名古屋伏見プロジェクト	ヘガサス特定目的会社	H 18
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	7	名古屋市	(財)名古屋みどりの協会	(財)名古屋みどりの協会	H 17
			名古屋市	(財)名古屋都市センター	(財)名古屋都市センター	H 18
			高浜市	高浜市まちづくりパートナーズ基金	高浜市	H 19
			大口町	大口町ふるさとづくり基金	大口町	H 19
			豊橋市	豊橋市市民協働推進基金	豊橋市	H 20
			蒲郡市	がまごおり協働まちづくり基金	蒲郡市	H 21
			常滑市	常滑市やきもの散歩道地区景観保全基金	常滑市	H 22
	融通業務	10				
NTT-A型無利子貸付業務	31					

都道府県	支援メニュー	件数	事業地	事業名	事業者名	支援時期
三重県	融通業務	8				
	NTT-A型無利子貸付業務	9				
滋賀県	参加業務	2	草津市	アヤハプラザ	綾羽(株)	H 7
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	長浜市	長浜黒壁(コンバージョン)	光亜興産(株)	H 17
			長浜市	(財)淡海文化振興財団	(財)淡海文化振興財団	H 18
	NTT-A型無利子貸付業務	8	長浜市	長浜市ふるさと振興基金	長浜市	H 19
京都府	参加業務	1	京都市	キタオオジタウン	北大路都市開発(株)	H 3
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	4	京都市	(財)京都市景観・まちづくりセンター	(財)京都市景観・まちづくりセンター	H 17
			南丹市	南丹市かやぶきの里保存基金	南丹市	H 19
			宮津市	宮津市まちづくり基金	宮津市	H 20
	伊根町	伊根町活き生きまちづくり応援基金	伊根町	H 22		
融通業務	9					
NTT-A型無利子貸付業務	5					
大阪府	参加業務	10	大阪市	新大阪プライムタワー	土地信託受託者 三井信託銀行	H 6
			大阪市	なんばオリエンタルホテル	(株)なんばオリエンタル開発	H 7
			泉佐野市	りんくうタウン北地区	(株)りんくうパーク	H 9
			泉佐野市	りんくうタウンエアポートホテル	土地信託受託者 三井信託銀行	H 10
			大阪市	アパホテル大阪肥後橋	(有)アパ大阪肥後橋	H 17
			大阪市	辰野南本町(リニューアル)	辰野(株)	H 20
			大阪市	辰野北久宝寺3丁目計画	辰野(株)	H 20
			大東市	ポップタウン住道オベラパークショッピング	大川創業(株)	H 21
			泉大津市	大阪府ポートサービス堺泉北	(財)大阪府ポートサービス公社	H 2
			泉大津市	日新堺泉北上屋	(株)日新	H 6
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	5	箕面市	公益信託みのお山麓保全ファンド	りそな銀行	H 18
			大阪市	(財)大阪市都市工学情報センター	(財)大阪市都市工学情報センター	H 18
			堺市	鳳駅周辺地域まちづくり基金	(財)堺市都市整備公社	H 19
			東大阪市	東大阪市ふるさと創生基金	東大阪市	H 19
岸和田市	岸和田市歴史的町並み保全基金	岸和田市	H 19			
都市再生支援業務(無利子貸付業務)	1	堺市	(仮称)堺第2区臨海部開発事業	新日本製鐵(株)	H 17	
都市再生支援業務 (出資・社債等取得業務)	2	豊中市	千里中央地区再整備事業	摂津千里特定目的会社	H 20	
融通業務	20	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(グランフロント大阪)	ナレッジ・キャピタル開発特定目的会社	H 21	
NTT-A型無利子貸付業務	12					
兵庫県	参加業務	4	神戸市	六甲アイランドAOIA	(株)六甲環境計画	H 3
			神戸市	ユニエックスポートアイランド上屋	(株)ユニエックス	H 3
			神戸市	シーガルハーバービル	篠崎倉庫(株)	H 10
	まち再生出資業務	1	神戸市	仮称「神戸低侵襲がん医療センター」建設事業	神戸がん医療促進合同会社	H 23
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	3	洲本市	(財)兵庫県まちづくり技術センター	(財)兵庫県まちづくり技術センター	H 18
			洲本市	洲本市元気のもと基金	洲本市	H 19
	神戸市	神戸市まちづくり等基金	神戸市	H 21		
都市再生支援業務(無利子貸付業務)	1	神戸市	三宮駅前第一地区都市再生事業	(株)神戸新聞会館	H 17	
融通業務	28					
NTT-A型無利子貸付業務	42					
奈良県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	4	五條市	五條市新町地区まちづくり拠点ファンド	特定非営利活動法人大和社中	H 20
			高取町	高取町土佐街なみ地区まちづくり拠点整備ファンド	特定非営利活動法人奈良高取土佐街なみ景観保存会	H 20
			桜井市	桜井市初瀬地区まちづくり拠点整備ファンド	特定非営利活動法人沿瀬前町再興フォーラム	H 21
	明日香村	故郷ASUKAまちづくり拠点整備ファンド	特定非営利活動法人ASUKA自然塾	H 21		
融通業務	2					
NTT-A型無利子貸付業務	2					
和歌山県	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1	高野町	高野町環境維持基金	高野町	H 19
	融通業務	1				
	NTT-A型無利子貸付業務	4				
鳥取県	NTT-A型無利子貸付業務	2				
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1	益田市	益田市景観まちづくり基金	益田市	H 23
島根県	融通業務	2				

業務実績

都道府県	支援メニュー	件数	事業地	事業名	事業者名	支援時期
岡山県	参加業務	1	岡山市	三井ガーデンホテル岡山	(株)ガーデンホテルプロパティーズ	H 10
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	高梁市	高梁市文化振興基金	高梁市	H 19
	融通業務	3	玉野市	玉野市ふるさとづくり基金	玉野市	H 24
	NTT-A型無利子貸付業務	4				
広島県	参加業務	3	広島市	三井ガーデンホテル広島	三井不動産(株)	S63
			広島市	NTT基町ビル	エヌ・ティ・ティ中国不動産(株)	H 1
			広島市	広島段原オフィスビル	鹿島建設(株)	H 8
	まち再生出資業務	3	府中市	恋しき保存再生計画	(株)恋しき	H 19
			広島市	若草町地区第一種市街地再開発事業	広島若草都市開発合同会社	H 19
			福山市	東桜町地区第一種市街地再開発事業	福山駅前開発(株)	H 19
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	7	広島市	公益信託広島市まちづくり活動支援基金	広島銀行	H 17
			福山市	福山市協働のまちづくり基金	福山市	H 19
			神石高原町	神石高原町ふるさとふれあい事業基金	神石高原町	H 19
			東広島市	東広島市地域振興基金	東広島市	H 21
		世羅町	世羅町ふるさと夢基金	世羅町	H 21	
		尾道市	尾道みなとまちづくりファンド	(社)尾道観光協会	H 21	
		熊野町	筆の里づくり基金	熊野町	H 23	
融通業務	7					
NTT-A型無利子貸付業務	8					
山口県	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1		(財)やまぐち県民活動きらめき財団	(財)やまぐち県民活動きらめき財団	H 18
	融通業務	1				
	NTT-A型無利子貸付業務	5				
徳島県	融通業務	3				
	NTT-A型無利子貸付業務	1				
香川県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	宇多津町	宇多津町まちづくり基金	宇多津町	H 20
				香川県文化芸術振興基金	香川県	H 21
	都市再生支援業務 (出資・社債等取得業務)	2	高松市	高松丸亀町商店街民間都市再生事業(A街区)	高松丸亀町A街区コミュニティー投資(有)	H 17
			高松市	高松丸亀町商店街民間都市再生事業(B、C街区)	高松丸亀町まちづくり(株)	H 20
	融通業務	7				
NTT-A型無利子貸付業務	3					
愛媛県	参加業務	2	松山市	松山トーエイタウン	(株)トーエイ	H 1
	まち再生出資業務	1	今治市	セカイフジビル	(株)セカイフジ	H 8
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	1	松山市	二番町三丁目南地区優良建築物等整備事業	大街道まち駐車場特定目的会社	H 24
	融通業務	2	松山市	21世紀松山創造基金	松山市	H 24
	NTT-A型無利子貸付業務	4				
高知県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	高知市	公益信託こうちNPO地域社会づくりファンド	四国銀行	H 17
				公益信託高知市まちづくりファンド	四国銀行	H 17
	融通業務	1				
NTT-A型無利子貸付業務	2					
佐賀県	参加業務	1	佐賀市	佐賀ショッピングセンター	エヌアイ商業開発(株)	H 14
	まち再生出資業務	1	鳥栖市	九州国際重粒子線がん治療センター新築工事	九州国際重粒子線施設管理(株)	H 24
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	唐津市	唐津市みなとまちづくり基金	唐津市	H 20
	NTT-A型無利子貸付業務	4	佐賀市	佐賀市ふるさとづくり基金	佐賀市	H 22
長崎県	参加業務	1	長崎市	長崎茂里町開発	長崎自動車(株)	H 18
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	平戸市	平戸市ひらど生き活きまちづくり基金	平戸市	H 19
			小値賀町	小値賀町振興基金	小値賀町	H 20
	融通業務	4				
NTT-A型無利子貸付業務	3					
熊本県	まち再生出資業務	1	熊本市	熊本城桜の馬場飲食物販施設設置事業	熊本城桜の馬場リテール(株)	H 22
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	1	上天草市	上天草市まちづくり事業推進基金	上天草市	H 19
	融通業務	2				
	NTT-A型無利子貸付業務	6				
大分県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	1	大分市	大分市地域づくり推進基金	大分市	H 22
	融通業務	5				
	NTT-A型無利子貸付業務	4				

都道府県	支援メニュー	件数	事業地	事業名	事業者名	支援時期
福岡県	参加業務	16	福岡市	店屋町三井ビル	三井不動産(株)	H 1
			福岡市	福岡県国際会館	三井不動産(株)、第一生命保険	H 4
			福岡市	キャナルシティ博多	福岡地所(株)	H 5
			福岡市	シーサイト`ももちMタワービル	明治屋産業(株)	H 6
			福岡市	ジョウヨウ会館	(株)ジョウヨウ会館	H 7
			福岡市	キャナルシティ博多・第2工区	福岡地所(株)	H 7
			北九州市	井筒屋新館ビル	(株)井筒屋	H 8
			福岡市	博多駅前ビル	福岡地所(株)	H 9
			福岡市	豊浜マリナタウンSC	(株)ダイエー	H 11
			福岡市	福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業	(株)タラソ福岡	H 13
			福岡市	天神二丁目新都心ビル	福岡新都心開発(株)	H 14
			大牟田市	イオンモール大牟田	イオンモール(株)	H 21
			福岡市	木の葉モール橋本	福岡地所(株)	H 22
			北九州市	門司港海峡プラザ	門司港開発(株)	H 10
			福岡市	東海運香椎物流センター	東海運(株)	H 12
			北九州市	明糖倉庫西日本流通センター	明糖倉庫(株)	H 14
福岡県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	6	うきは市	うきは市ふるさと創生基金	うきは市	H 19
			福岡市	福岡市NPO活動支援基金	福岡市	H 19
			立花町	立花町まちづくり基金	立花町	H 19
			大野城市	大野城市まちづくりパートナー基金	大野城市	H 22
			遠賀町	遠賀町地域活性化基金	遠賀町	H 23
			大牟田市	大牟田市まちづくり基金	大牟田市	H 24
福岡市	新天神地下街建設事業	福岡地下街開発(株)	H 16			
宮崎県	まち再生出資業務	1	宮崎市	宮崎駅西口拠点施設整備事業	宮崎グリーンズフィア特定目的会社	H 21
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	宮崎市	宮崎市市民活動支援基金	宮崎市	H 20
			日向市	日向市市民活動支援基金	日向市	H 22
	融通業務	4				
	NTT-A型無利子貸付業務	8				
鹿児島県	まち再生出資業務	1	鹿児島市	商業施設(仮称)天文館シネマ建設事業	(株)天文館	H 23
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	1	奄美市	奄美市地域振興基金	奄美市	H 22
	融通業務	6				
沖縄県	まち再生出資業務	1	那覇市	牧志・安里地区第一種市街地再開発事業	DH牧志特定目的会社	H 22
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	3	那覇市	公益信託那覇市NPO活動支援基金	三菱UFJ信託銀行	H 18
			浦添市	浦添市景観まちづくり基金	浦添市	H 21
			本部町	本部町ちゅらまちづくり応援基金	本部町	H 22
	融通業務	9				
NTT-A型無利子貸付業務	2					
		計	1,092			

土地取得・譲渡業務(都道府県別実績概要)

都道府県	所在地	施設名	支援年度	
北海道	札幌市中央区	タイムズステーション札幌駅前	H7	
	札幌市北区	ホワイトキューブ札幌	H8	
	札幌市清田区	コストコ札幌店	H10	
	札幌市清田区	平岡フォレストタウン	H10	
	帯広市	びあざフクラ西帯広店	H10	
宮城県	仙台市青葉区	花京院プラザ	H8	
福島県	福島市三河南町		H10	
	郡山市長者	ザ・モール郡山	H7	
	郡山市中町	うすい百貨店	H8	
茨城県	守谷市百合ヶ丘	ロックシティ守谷ショッピングセンター	H9	
群馬県	高崎市榎高町	グランレーブ千年台	H10	
埼玉県	さいたま市北区	大宮サティ	H10	
	さいたま市見沼区	ヤオコー蓮沼店	H13	
	さいたま市南区		H10	
	川越市泉町	レーベンスクエア・コンセルティエ他	H12	
	川越市泉町	ヤオコー川越南古谷店	H13	
	越谷市	ガーデンシンフォニー新越谷	H10	
	入間市豊岡	ダイアパレスU-アリーナ	H10	
	和光市白子	ライオンズガーデン成増ヴィスタビル	H15	
	坂戸市千代田	ヤオコー坂戸千代田店	H12	
	千葉市中央区		H8	
千葉県	千葉市中央区	京成ホテルミラマーレ	H12	
	千葉市花見川区	ヤマダ電機New幕張本店	H8	
	千葉市花見川区	幕張ガーデンフォート他	H11	
	千葉市稲毛区	ワンスモール千葉長沼	H9	
	千葉市若葉区	グローイングスクエア御成台他	H10	
	千葉市緑区	プランニューモール	H10	
	市川市真間	サンウッド市川真間	H11	
	船橋市本中山	ミレニティ中山	H7	
	船橋市日の出		H8	
	船橋市宮本	ネットヨタ千葉船橋宮本店	H10	
	船橋市習志野	東習志野ショッピングセンター	H11	
	成田市ウイング土屋	イオンモール成田	H10	
	習志野市津田沼	イオン津田沼ショッピングセンター	H9	
	八千代市緑が丘	アパタワーズ八千代緑ヶ丘 アパホテル	H10	
	八千代市緑が丘	リーセントヒルズ	H10	
	八千代市村上南	フルルガーデン八千代	H12	
	神奈川県	横浜市鶴見区	パークスクエアネオス横浜	H10
		横浜市神奈川区	ザ・ヨコハマタワーズ	H10
横浜市神奈川区		横浜東白楽シティタワー	H10	
横浜市神奈川区		ライオンズマンションセントワーフ横濱	H14	
横浜市西区		M.M.TOWERS	H11	
横浜市西区		パークスクエアミツ沢公園	H12	
横浜市中区		スタイリオ山下公園ザ・タワー	H8	
横浜市中区		横濱ディアタワー	H12	
横浜市中区		パークスクエア横浜	H10	
横浜市戸塚区		オーロラシティ	H10	
横浜市戸塚区		オーロラシティ	H10	
横浜市戸塚区		オーロラシティ	H10	
横浜市緑区		ウォルトズコート長津田	H10	
横浜市泉区		いずみ中央ガーデンハウス	H10	
横浜市青葉区		ファミリーあざみ野スカールヒルズ	H14	
横浜市青葉区		アルス藤が丘ステーショングランデ	H14	
川崎市川崎区		川崎グアス	H10	
川崎市川崎区		ライオンズヴィアール横濱ベイ壱番館他	H12	
川崎市中原区		さくらが丘Issac吉吉	H10	
川崎市中原区		グランアルト武蔵新城	H11	
川崎市中原区		リエトコート武蔵小杉	H16	
川崎市高津区		ザ・タワー&パークス田園都市溝の口	H12	
川崎市多摩区		パークスクエア多摩川グランツール	H11	
川崎市宮前区		アルスタマブラーザDヒルズ	H13	
相模原市中央区		ガーデンブリーズ光の街	H10	
相模原市南区		相模原流通センター	H10	
大和市中央林間		セ・パルレ中央林間	H10	
海老名市上今泉			H10	
新潟県		新潟市中央区	南出来島ショッピングタウン	H10
山梨県		甲府市国母	甲府グランパーク	H8
	甲府市国母	甲府グランパーク	H9	
富山県	富山市桜町	アパ・ヴィラホテル	H9	
石川県	金沢市昭和町	ホテルルートイン金沢駅前	H7	
岐阜県	大垣市笠縫町	イビデン大垣中央事業場	H7	
	大垣市笠縫町	イビデン大垣中央事業場	H8	
静岡県	静岡市駿河区	静岡MYタワーズ	H11	
	浜松市中区	西友上浅田店	H10	
	浜松市南区	西友浜松高塚店	H9	
	富士宮市浅間町	イオン富士宮ショッピングセンター	H10	

都道府県	所在地	施設名	支援年度
東京都	千代田区神田錦町	JPRクレスト竹橋ビル	H7
	千代田区六番町	グランスイート六番町	H8
	千代田区九段北	九段ファーストプレイス	H8
	千代田区平河町	平河町森タワー	H8
	千代田区富士見		H11
	中央区銀座	トランス銀座ビルディング	H15
	中央区日本橋	COREDO日本橋	H11
	中央区日本橋人形町	グランスイート日本橋人形町	H15
	中央区日本橋馬喰町	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	H16
	中央区築地	ADK松竹スクエア	H10
	中央区佃	東京月島ガーデンハウスシティフロント	H10
	中央区佃	ライオンズタワー月島	H13
	中央区明石町	グランスイート明石町	H14
	港区南青山	青山ザ・タワー	H6
	港区高輪	高輪ザ・レジデンス	H7
	港区高輪	レキシントン・スクエア白金高輪	H10
	港区高輪	高輪シティハウス	H10
	港区高輪	シティタワー高輪	H12
	港区麻布台	ザ・麻布台タワー	H7
	港区元麻布		H16
	港区白金		H9
	港区白金	グランスイート白金マークス	H9
	港区白金	白金アエルシティ	H10
	港区六本木	ザ・グランスイート六本木	H15
	港区六本木		H16
	港区六本木		H16
	港区三田	シティタワー麻布十番	H11
	港区虎ノ門	オランダヒルズ森タワー	H9
	港区虎ノ門	虎ノ門タワーズ	H10
	港区西新橋	住友生命西新橋ビル	H11
	港区浜松町		H13
	港区海岸	汐留ビルディング	H11
	新宿区西新宿	セントラルレジデンス新宿シティタワー	H10
	新宿区西新宿	住友不動産西新宿ビル4号館	H12
	新宿区西新宿	西新宿8丁目プロジェクト(仮称)	H15
	新宿区富久町	新宿イーストビル	H6
	新宿区大久保		H9
	文京区春日	ラクーア	H12
	台東区上野	ライオンズタワー上野黒門町	H10
	江東区南砂	ガーデンフラッグシティ	H8
	江東区大島	ライオンズステージ大島ウエストアクエア	H10
	江東区豊洲	スターコート豊洲	H10
	江東区豊洲	グランアルト豊洲	H11
	江東区豊洲	NBF豊洲ガーデンフロント	H14
	品川区北品川	リジェ御殿山サウスレジデンス	H9
	品川区東品川	アルス品川ラ・パルフェ	H13
	目黒区青葉台	目黒青葉台ビル	H11
	大田区羽田旭町		H10
	世田谷区弦巻	アルス弦巻四丁目	H14
	渋谷区富ヶ谷	NTSテクノビル富ヶ谷	H6
渋谷区広尾	恵比寿イーストビル	H9	
渋谷区円山町	E・スペースタワー	H10	
渋谷区神泉町	神泉プレイス	H10	
渋谷区猿楽町	ラ・フェンテ代官山	H10	
渋谷区幡ヶ谷	ウィンベルプラザ幡ヶ谷	H10	
渋谷区西原	ファミリーグラン代々木西原デクスターハウス	H13	
渋谷区渋谷	ヒカリエ	H15	
杉並区高井戸東	サンクレーン高井戸	H13	
豊島区南大塚	ジェイパーク南大塚	H8	
豊島区東池袋	シティタワー池袋	H10	
豊島区西池袋	ザ・タワー・グランディア	H10	
北区神谷	DNP神谷ソリューションセンター	H8	
荒川区荒川	サンクレーン荒川プランガーデン	H14	
板橋区徳丸	板橋サティ	H10	
板橋区加賀	グランアルト加賀	H12	
練馬区東大泉	プライドシティ大泉学園	H10	
足立区小台	ダイアパレス ラ・セーヌ小台公園	H10	
足立区小台	グランシティ・レイディアントタワー	H14	
足立区千住橋戸町		H10	
葛飾区新小岩	西友/クッターナ	H9	
武蔵野市吉祥寺本町	パークスクエア吉祥寺本町	H10	
調布市若葉町	パークスクエア武蔵野	H10	
町田市鶴間	グランベリーモール	H10	
小平市花小金井	プライドシーズン花小金井	H9	
武蔵村山市伊奈平	ダイエー武蔵村山店	H9	
西東京市東伏見	東伏見STEP22	H12	

都道府県	所在地	施設名	支援年度
愛知県	名古屋市千種区	東山シティハウス	H10
	名古屋市千種区	ファミリーコート東山	H14
	名古屋市東区	メッツ大曾根	H10
	名古屋市昭和区		H9
	名古屋市昭和区	滝川ランドヒルズ	H11
名古屋市南区	ザ・サザンクロス	H14	
愛知郡長久手町	アピタ長久手店	H10	
知多郡阿久比町	アピタ阿久比店	H10	
滋賀県	大津市一里山	フォレオ大津一里山他	H10
京都府	京都市中京区	鳥丸錦パーキング他	H8
	京都市南区	イオンモールKYOTO	H9
	京都市右京区	ダイニック(株)本社 A-プライス他	H10
	相楽郡精華町		H9
大阪府	大阪市都島区	都島高倉ガーデンハウス	H10
	大阪市天王寺区	ルモン・タ陽丘学園坂	H10
	大阪市浪速区	なんばパークス	H11
	大阪市淀川区	パークスクエア北大阪トヨタカローラ	H10
	大阪市北区	ラウンドワン梅田店	H8
	大阪市北区	グランスイート中之島タワー	H14
	大阪市中央区	マルイトOBPビル	H10
	堺市南区	泉ヶ丘ガーデンハウスエスタシオン	H10
	堺市南区	ジョイパーク泉ヶ丘他	H10
	堺市北区	イオンモール堺北花田プラウ他	H8
	岸和田市港緑町	アクアパークシティ岸和田他	H8
	豊中市永楽荘	豊中ガーデンハウス・ホワイティル	H10
	吹田市原町	ライフ岸部店 ザ・千里ガーデンズ他	H9
	高槻市城西町	城西ショッピングプラザかむかむ	H10
	高槻市大塚町	ルネ高槻リバーサイドガーデン	H10
	貝塚市小瀬	ケーヨーデイツー貝塚店ビバーチェ貝塚II	H9
	貝塚市津田北町	コープ貝塚 関西ホームタウン	H9
	枚方市伊加賀西町	リパティパーク枚方	H9
泉佐野市鶴原		H10	
寝屋川市日新町	コスモシティガーデンズ香里園	H11	
松原市松ヶ丘	エスリード松原松ヶ丘	H9	
東大阪市鴻池町	イオン鴻池店	H10	
兵庫県	神戸市東灘区	高齢者ケアセンター甲南	H8
	神戸市灘区	麻耶シーサイドプレイスウエスト	H11
	神戸市灘区	麻耶シーサイドプレイスイースト	H11
	神戸市灘区	ホームプラザナフコ灘店	H10
	神戸市灘区	サザンモール六甲B612	H12
	神戸市北区	コモンステージ桂木	H10
	神戸市中央区		H7
	神戸市中央区	LVMH複合ビル	H8
	神戸市中央区	ミント神戸	H8
	神戸市中央区	HAT神戸	H10
	姫路市勝原区	フェアヴィラージュあやみの	H9
	姫路市広畑区		H10
尼崎市潮江	0-11スクエア17 崎崎・ガ・デ・テラス	H10	
明石市大久保町	マイカル明石・五番街	H10	
西宮市森下町	コジマ・ザ・クラブ 本店西宮アックス	H9	
西宮市鳴尾浜	ZIP 菱食	H10	
和歌山県	和歌山市南片原	コーナン和歌山中央店	H10
	和歌山市毛見		H10
和歌山県	和歌山市松江	ガーデンパーク和歌山	H11
岡山県	岡山市北区	岡山フコク生命駅前ビル	H10
愛媛県	松山市花園町	アルファステイツ市駅前	H10
高知県	高知市追手筋	ひろめ市場	H9
	高知市秦南町	イオンモール高知	H10
福岡県	北九州市小倉北区	井筒屋小倉店新館	H8
	北九州市八幡東区		H10
	福岡市博多区	博多駅前ビジネスセンタービル	H8
	福岡市博多区	大博通りビジネスセンター	H6
	福岡市博多区	大博通りビジネスセンター	H9
福岡市博多区	エクセラ・スクエア博多	H9	
福岡市中央区	BiVi福岡	H8	
長崎県	長崎市赤迫	アーバンパレス赤迫エスプリオ	H10
熊本県	熊本市幸島町	ドゥーミーイン熊本 NBF熊本ビル他	H7
	熊本市日吉	熊本NEWコジマ店	H11
宮崎県	宮崎市高千穂通		H10
	宮崎市中村西	デオデオ宮崎本店	H10
鹿児島県	鹿児島市中町	カリノ/天文館	H9
	鹿児島市山之口町	サンデイズイン鹿児島	H10
	鹿児島市与次郎		H10
沖縄県	那覇市首里寒川町		H8
	那覇市壺川	壺川スクエアビル/ホテル	H9
計227件			

都市再構築戦略検討委員会「中間とりまとめ」について

1.背景

多くの地方都市では、急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞も見られ、まちの活力が低下している一方で、住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地が形成されています。今後、厳しい財政状況と相まって、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が困難になりかねない状況にあります。東京などの大都市でも、地理的な不利やアジア諸国の経済成長に伴い、優良な大市場としての魅力が相対的に低下しつつあり、手をこまねいていけば、経済成長のエンジンとしての機能を発揮できなくなります。また、郊外を中心に高齢者数が著しく増加し、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなる懸念もあります。

このように我が国の経済・社会が、大きな変革期を迎えている中で、都市が快適な生活の場と機能的な経済活動の場としての役割を果たしていくための都市構造の再構築のあり方について、奥野信宏中京大学理事を委員長に迎え、「都市再構築戦略検討委員会」を開催し、本年7月に中間とりまとめをいただきました。

2.中間とりまとめの概要

中間とりまとめでは、地方都市の都市構造について、人口の減少と高齢者の増加を前提に、「居住者が健康・快適なライフスタイルを送ることができるまち」、「人口や年齢構成の変化に対応した経済活動が

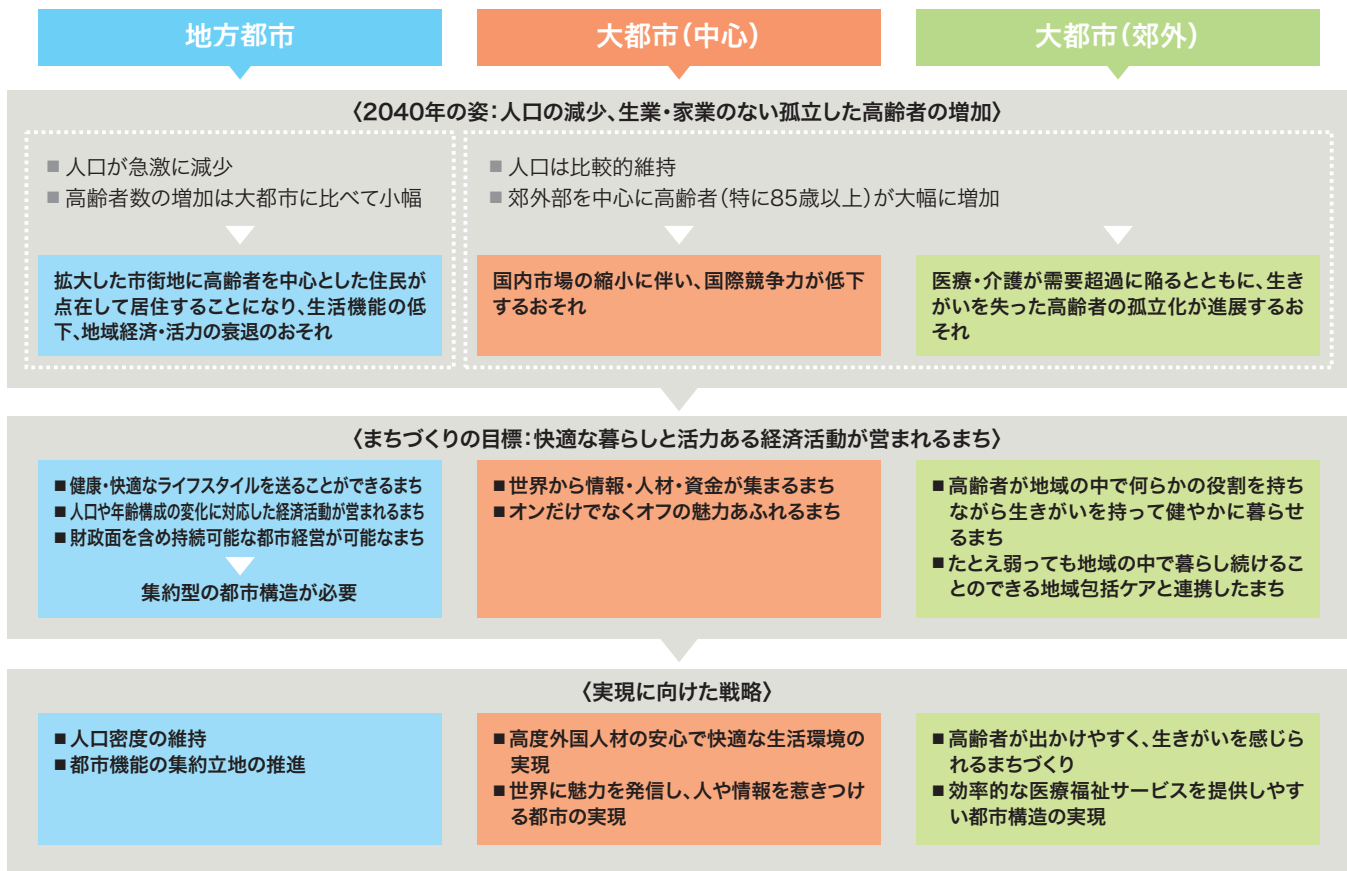
営まれるまち」、「財政面を含め持続可能な都市経営が可能なるまち」を目標とし、市街地を中心としたまちなかの人口密度の維持(拡散型の居住から集約型の居住への転換)を進め、必要な都市機能を集約立地した都市を目指すことが示されました。

大都市の都市構造について、「世界から情報・人材・資金が集まるまち」、「オン(ビジネス)だけでなくオフ(日常生活、余暇活動)の魅力あふれるまち」を目標とし、高度外国人材が安心して快適に暮らせる、国際会議の開催等を通じて世界から人や情報を惹きつける国際的な競争力を備えた都市を目指すこと、また、「高齢者が何らかの役割を持ちながら生きがいを持って健やかに暮らせるまち」、「たとえ弱っても地域の中で暮らし続けることのできる地域包括ケアと連携したまち」を目標とし、高齢者が出かけ、コミュニティへの参加がしやすく、増加する高齢者のボリュームに対応した医療福祉サービスの拠点が適切に配置された都市を目指すことが示されました。

3.終わりに

国土交通省では、中間とりまとめを踏まえ、都市全体のビジョンに基づく、既存ストックの活用を含めた都市機能の計画的な配置、人口密度の維持、公共交通の機能向上等について、法制度、予算、税制の一体的・総合的な政策パッケージの具体化を進めているところです。

都市再構築戦略検討委員会 中間とりまとめの概要



■ 編集後記:

当財団は、公益法人制度改革に基づき、内閣総理大臣の認可を受け、平成25年4月1日付で一般財団法人に移行し、法人の名称も「一般財団法人 民間都市開発推進機構」となりました。一般財団法人への移行後におきましても、引続き、優良な民間都市開発事業に対し、資金面・情報面・実施手法面等で多様な援助を行い、魅力ある都市づくりに努めていくこととしています。

さて、「MINTO41号」は、当機構の支援メニューをカテゴリー別、規模別、および活用のイメージ、具体的な活用事例等を紹介し、できるだけわかりやすく掲載しました。

また、当機構に民間の各分野から出向していただいたOB・OGの方々による座談会で担当した業務の経験やこれからの民都機構に期待すること等を語っていただいたところであり、当機構の業務をより一層ご理解頂けると幸いです。

寄稿では、コンパクトシティや中心市街地の活性化、鉄道駅を中心とした都市再開発等に携わったの方々より執筆をいただきました。

ご一読いただき、当機構の支援のご活用等をご検討いただけると幸いです。

MINTO Vol.41 平成25年12月
発行／一般財団法人 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

一般財団法人 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

◆共同型都市再構築業務

業務第一部 TEL : 03-5546-0787 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/>