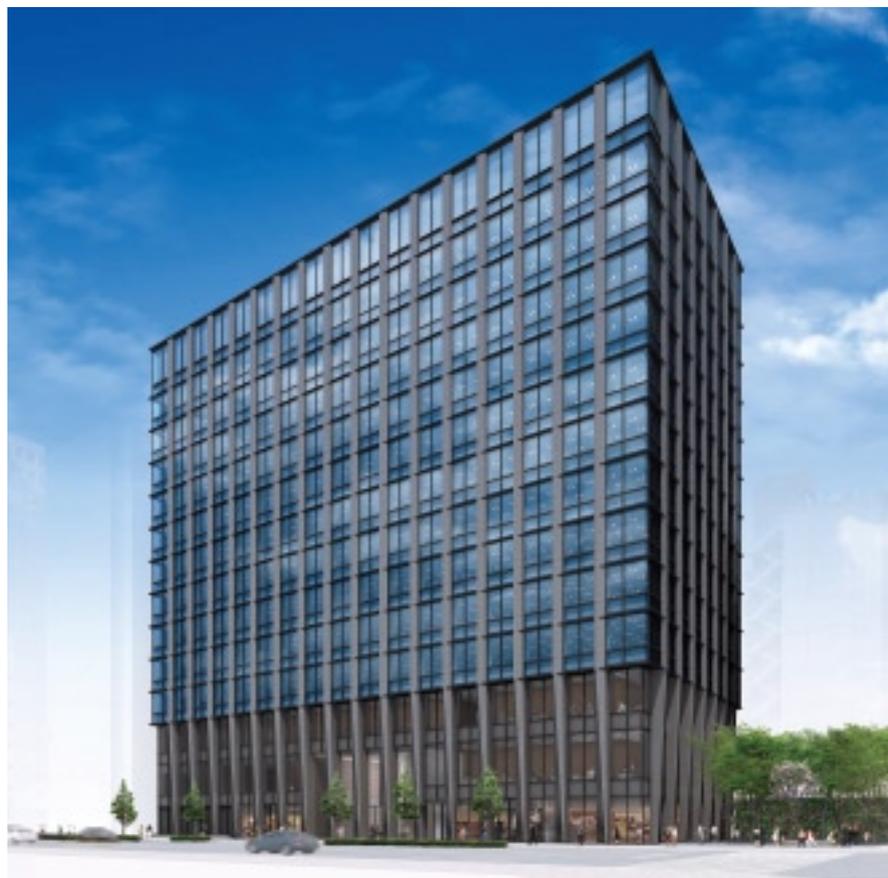


MINTO

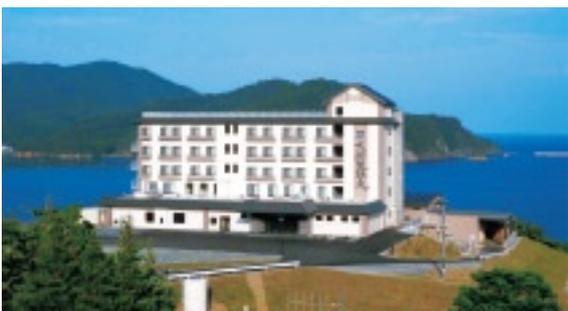
Vol.42



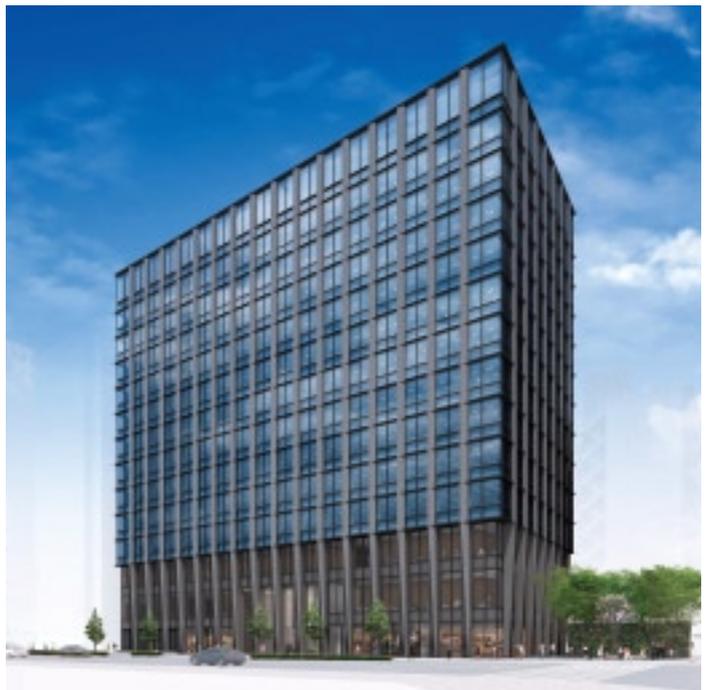
■ 表紙写真プロジェクト



ユトリア博多



大船渡温泉 新築工事



(仮称)日本橋1丁目プロジェクト



“ONOMICHI U2”尾道糸崎港西御所地区(県営2号上屋及び周辺)
活用事業



りんご並木商業施設(りんご並木横丁)等
整備事業

CONTENTS



ご挨拶

MINTO42号の発刊に当たって (一財)民間都市開発推進機構 理事長 武藤 英二	1
--	---

特別寄稿

人口減少問題と地域活性化のためのまちづくり 日本創成会議座長 増田 寛也	3
民都機構に期待すること 国土交通省都市局長 小関 正彦	6
地域金融機関と民都機構のコラボレートを期待 ～民都機構での経験を踏まえて～ (一社)全国地方銀行協会 副会長専務理事 西原 政雄	7

座談会

今後の都市開発と地方の活性化 不動産鑑定士 奥田 かつ枝 法政大学教授 保井 美樹 業務第一部長 前田 和彦 業務第二部長 福井 誠	9
---	---

最近のまちづくりの動向

日本橋地区のまちづくり構想 三井不動産株式会社 日本橋街づくり推進部長 新原 昇平	19
オリンピックの先も見据えた東京の都市づくり 東京都都市整備局都市づくり政策部長 上野 雄一	22
被災地における民間によるまちづくり 岩手県大船渡市副市長 角田 陽介	25
世界遺産・富岡製糸場周辺の景観形成における 「住民参加型まちづくりファンド」の活用 富岡市都市建設部都市計画課 主幹 黛 好幸	28
高齢化、国際化に対応した民間によるまちづくり 前国土交通省都市局 まちづくり推進課都市開発金融支援室長 佐藤 守孝	32

支援メニュー

平成25年・26年の支援実績

(共同型都市再構築業務)	
(仮称)日本橋1丁目プロジェクト	43
ユトリア博多	45
(まち再生出資業務)	
りんご並木商業施設(りんご並木横丁)等整備事業	47
“ONOMICHI U2”尾道糸崎港西御所地区 (県営2号上屋及び周辺)活用事業	49
大船渡温泉 新築工事	51
(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25年度支援先一覧	53

都市研究センター

最近の調査研究の概要について	55
----------------	----

参考資料

民間都市開発推進機構の業務の変遷(H26年3月末現在)	59
業務実績表(H26年3月末現在)	61
都道府県別実績概要(H26年3月末現在)	63



(一財)民間都市開発推進機構 理事長

武藤 英二

Eiji Muto

MINTO42号の発刊に当たって

MINTO42号をお届けいたします。現在、政界・官界・経済界、いずれの分野でも女性の登用、活躍推進が声高に謳われています。その流れに乗った訳でもありませんが、今号の座談会では、まちづくりや不動産鑑定分野でご活躍の女性お二方をお招きし、当機構で投融资の実務を担当している業務一・二部長より都市再生や地方活性化をテーマに幅広くお話しをお伺いしました。また、日本創成会議 増田座長はじめお三方から特別寄稿を頂戴しましたほか、私どもの支援メニューをご利用頂いた方を中心に率直な経験談やご意見を数多く頂きました。

さて民都機構の設立以来の27年余りを振り返りますと、際立った特徴が二つあります。一つは、その時々の経済金融情勢に即して支援メニューを弾力的に変更してきたことです。いま一つは、同じくその時々の情勢により、業務量が極めて大きな振幅があることです。これら二つの特徴は、巻末に掲載した資料(P59)から端的に読み取ることができます。

二つ目の特徴に関して少し敷衍しますと、業務量が大きく変動してきたことは、民都機構が民間金融の補完に徹してきた証ともいえます。民間の金融が逼迫している時には民都に出番が回り、金融の緩和が進むと一転して民都へのアプローチが激減していく。バブル崩壊後、不動産ファイナンスに目詰まりが生じた1990年代後半や、リーマンショックの直撃を受けた2008年から2009年にかけての局面では、文字通り民都への資金需要が殺到しました。逆に足許のように異次元の金融緩和政策が推進される中では、資金需要は殆ど民間金融機関によって充足されます。民都は都市開発やまちづくりの領域に特化しているだけに、他の政策金融機関と比べても振幅の度合いが大きくなりがちといえます。

現状、2020年の東京オリンピック開催もあって各種の建設工事が増大する中で、「民都さんも随分と忙しいでしょう」とか「さぞかしご繁盛でしょう」といったお言葉を少なからず頂戴します。しかし、建設工事が民都への資金需要として跳ね返るかどうかは、上述のように時々の金融情勢に大きく左右されます。かつてないほどに金融緩和が深く浸透している今は、民都の業務運営にとり、いわば「べた凧」のような状態にあります。

もちろん、こうした状況に手を拱いていて良い訳はありません。寧ろ、こういう時期だからこそ着実に進めていくべき課題があると認識しています。

主なものを二つ挙げますと、一つは、まちづくりの意義が高いものの、民間金融機関だけではリスクを取りにくい需要を丹念に探し出すことです。そのためには経済社会の変革の流れを的確に掴む一方で、民都の業務を正しく、そして広く知って頂く地道な努力が欠かせません。ここ1、2年、力を入れてきている地域金融機関や地方公共団体との連携強化は、その一環です。おかげさまで、最近では地域金融機関から紹介を受け、それが私どもの投融资に結び付く事例が幾つか出てきています。

いま一つは、業務・組織の効率運営とリスク管理の徹底です。今のような金融情勢が永続するとは考えにくく、変化の生じる局面で民都に本格的な出番が回ってくることは歴史が示すとおりです。「いざ鎌倉」の時に十分にお役に立てないとなれば、存立意義を問われかねません。

今後とも民間金融の補完に徹する一方、いかなる時にもきちりサポート役を果たせる民都機構を目指し、役職員一同、最善を尽くして参る所存です。何とぞご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

特別寄稿



日本創成会議座長 東京大学公共政策大学院客員教授

増田 寛也
Hiroya Masuda

人口減少問題と地域活性化のためのまちづくり

1. はじめに

地域の将来を考えると、まず把握しなければならないのは人口動態である。筆者が12年間つとめた岩手県知事時代、最も頭を悩ましたのは人口減少問題であった。知事就任時(1995年)141万9000人だった人口が、退任時(2003年)には136万3000人となり、昨年には130万人を割り込んでいる(129万4000人、2013年10月1日現在)。任期中、小学校の統廃合を苦渋の思いで見続けてきた。人口減少は着実に進行している。

地域の将来のために私たちが今なすべきことは、徒に悲観論に流れるのではなく、まずは人口減少の実態を冷静に把握することである。本稿では、日本の人口減少の要因を検討し、今後のまちづくりの方向性を考えてみたい。

2. 人口減少の実態

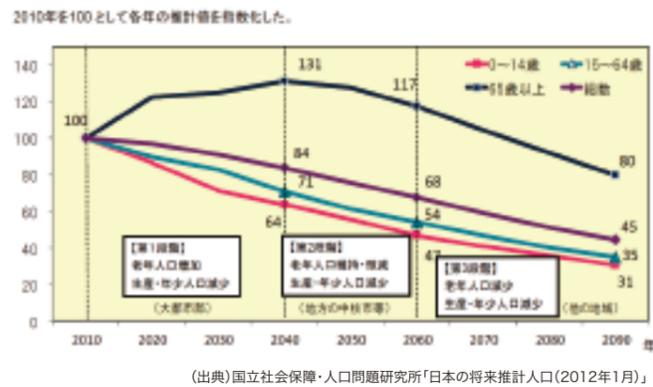
1) 44%の市区町村が「老年人口減少」に直面

日本の人口は戦後一貫して増え続けてきたが、生産年齢人口は1995年、総人口は2008年をピークに既に減少に転じている。国立社会保障・人口問題研究所(以下社人研)が2012年1月に発表した「日本の将来推計人口」によると、2048年には1億人を切り、今世紀末の2100年には4,959万人と、約100年で現在の40%にまで減少すると推計されている(現状の出生率が続くと仮定)。

この人口減少プロセスをより詳細に見るために、年齢階層別に図示したものが図1である。これを見ると、日本は、2040年までの「老年人口増加+年少・生産年齢人口減少」の「第1段階」、2040年から2060年までの「老年人口維持+微減+年少・生産年齢人口減少」の「第2段階」、2060年から2090年までの「老年人口減少+年少・生産年齢人口減少」の「第3段階」の3つのプロセスを経て、人口が減少していくことが予測されている。

ここで注意すべきは、この減少プロセスはあくまでも日本全体を示していることである。筆者の独自推計(後述)では、全国1799の市区町村(政令指定都市の行政区も含む)の内、195市町村が「第2段階」、599市町村が「第3段階」に達している。つまり、全国の市町村の44%(794市町村)において、すでに老年人口さえ減少が始まっているのである。

図1 年齢階層別にみた人口減少の推移



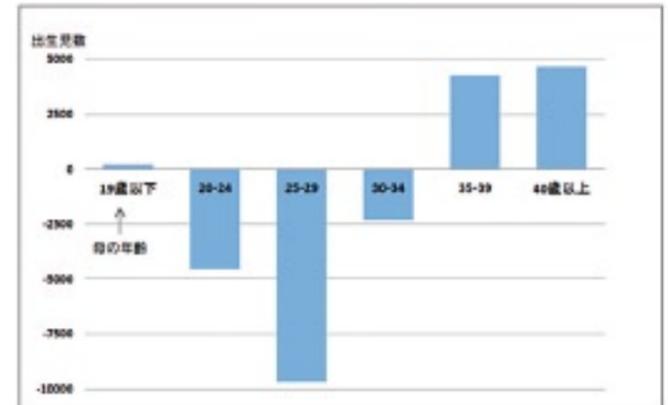
2) 人口減少の要因 ① 晩婚化、晩産化、低出生率

日本の人口減少の要因は2つある。一つは20~39歳の若年女性の減少であり、晩婚化、晩産化、少子化による低出生率である。図2は、2012年と昨年(2013年)の出生児数を、母親の年齢階層別に比較したものである。35歳以上の母親の

出生数が増加している一方で、20代、30代前半の出生数は減少している。実数でみると35歳以上の母親からの出生数は278,000人、出生児全体の27%を占めている。また、昨年第一子を出産した母親の平均年齢は30.4歳であり、晩産化の傾向が強く表れていると言える。

日本の合計特殊出生率(以下、出生率)は、2005年に1.26という過去最低の水準を記録して以降改善を続けており、2013年は1.43であった。しかしこれには、こうした35~45歳の女性の出産の増加が寄与しており、今後もこの傾向が続くかどうかは不透明である。1971年から1974年生まれの「第2次ベビーブーム世代(団塊ジュニア)」の最後は既に40歳に達しており、それより下の世代では女性数は急速に減少していく。したがって、今後出生率が少々上昇したとしても、出生数は減少し続ける。事実、2013年の出生数は約102万9800人と過去最低を記録している。このまま晩産化、低出生率の傾向が続けば、出生数は100万人を割り、出生率も再び低下する可能性が高い。

図2 母親の年齢階層別・2012年と2013年の出生児数の増減比較

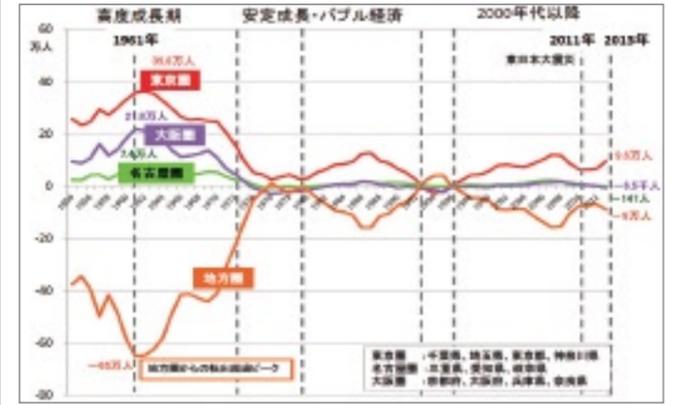


3) 人口減少の要因 ② 地方から大都市への若者の人口移動

人口減少のもう一つの要因は、地方から大都市圏、特に東京圏への人口移動である。

日本の人口移動は、主に高度成長期、バブル経済期、そして公共事業の減少などにより地方の雇用状況が悪化した2000年以降の主に3度にわたって発生した(図3)。累積すると約1147万人(1954年~2009年)。そのほとんどは若年層であったため、地方は人口再生産力そのものを流出し続けたことになる。これが、地方から人口減少が始まり、しかも地方の人口減少スピードが非常に速い原因である。一方、若年層が凝集した大都市圏は、住宅・通勤環境が悪く、保育所整備の遅れなどもあり、超低出生率である(東京都の2013年の出生率は1.13で全国最低)。地方から大都市圏への若者の人口移動が、日本全体の人口減少に拍車をかけたと言える。

図3 人口移動(転入超過数)の推移:1954年~2013年

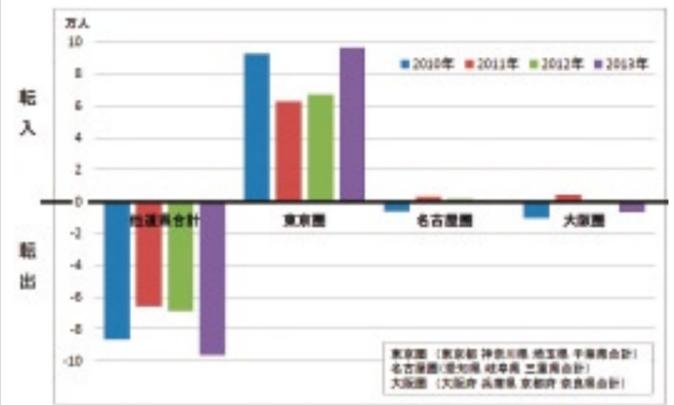


4) 極点社会の到来

東日本大震災を経た直近の動向を見てみる。図4は、2010年から昨年までの住民基本台帳における転入超過数を、三大都市圏およびその他の道県で各年別に図示したものである。これによると、2013年は2010年の水準を超過している。また、東京圏への転入超過数について、年齢階層別に図示した図5を見ると、転入超過数の大半は15歳から24歳の若年層で占められている。東京圏への流入者の多くは、大学卒業後の就職時、大学進学時、または短大・高校卒業後の就職時に移動してくる若者であると言える。これらのことから、地方から東京圏への若者の人口移動は、再び拡大していると言わざるを得ない。

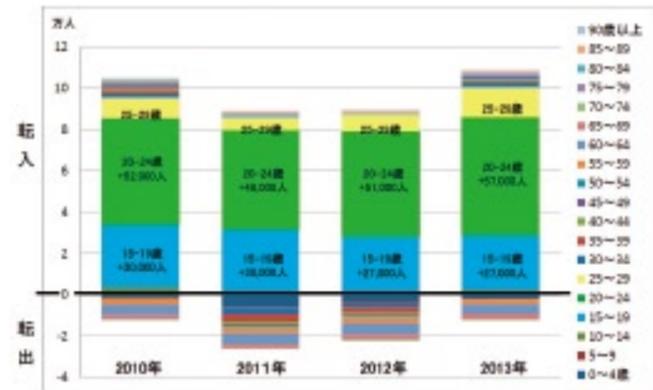
大都市圏は今後、これまで流入した人口が高齢化していく。特に東京圏は2040年までに横浜市の人口に匹敵する388万人の高齢者が増え、高齢化率35%の超高齢社会となる。15~64歳の生産年齢人口の割合は6割に低下し、医療や介護サービスの供給不足は「絶望的」な状況になる。近い将来、地方から医療・介護の人材が大量に東京に引っ張られる可能性が高い。日本の人口動態は東京への一極集中と地方の人口減少が同時に進む。この結果予想されるのは、東京がブラックホールのように若者を飲み込み続け、東京だけが残る「極点社会」である*1。

図4 住民基本台帳転入超過数(三大都市圏・他道県合計・2010年~2013年)



(出典) 総務省統計局住民基本台帳人口移動報告(2010年~2013年)

図5 年齢階層別・東京圏への転入超過数(2010年-2013年)



(出典) 総務省統計局住民基本台帳人口移動報告(2010年-2013年)

3. 活力ある地域を目指して

これまで見てきたように、人口減少は晩婚化、晩産化、少子化に伴う低出生率と、東京圏への若者の人口移動によって惹き起こされている。この流れを変えるためには、これまで以上に、出産・子育てがしやすいまちづくりを進め、出生率を向上させると共に、地方から東京への若者の人口移動を防ぐ必要がある。

最近政府が行った東京在住者に対する地方移住についての意識調査*2によると、幸いなことに40%もの人が移住を「予定」「検討したい」と答えており、特に30代以下の若年層の関心が高い。Uターンや二地域居住についても30%の人が関心を示している。さらに、別の調査*3では、都市に住む人に農山漁村地域への定住願望を尋ねたところ、前回の2005年調査から10ポイント上昇し32%の人々が願望があると答えている。都会に住む人の地方への関心は高まっており、地域にとってこれは大きなチャンスである。

ただ、移住に関心はあっても、「働き口や賃金」「日常生活や公共交通の利便性」などに不安の声も寄せられている。また、そもそも移住に関する情報が「十分でない」「入手先がわからない」との声も挙がっている。こうした不安や要望にきちんと応えていくまちづくりを進めることが、今後一層重要になるであろう。地域における雇用の創出については、従来製造業の工場を誘致する例が多く見られた。しかし、経済のグローバル化の中で、今後も多くの製造業が海外に移転することが考えられる。むしろ今後は、その地域の特性に根差した産業を育てていくことが重要になってくるであろう。例えば岡山県真庭市では、同市の主要産業である林業、製材業で発生する「木くず」を用いた「木質バイオマス発電」の取り組みで一躍有名になった。真庭市は「バイオスタウン真庭」を謳い、2010年にはバイオマス関連の研究・人材育成拠点も設立されている。今元気の

は、むしろこうしたオリジナルな取り組みが進められている地域である。

一方、日本全体の出生率が低い状況では、どの地域であっても当面の人口減少は避けられない。一つ一つのまちのあり方を、人口減少に合わせてコンパクトなかたちに変えていくことも必要になってくる。それは、そこに住む人々の生活を支える交通や小売、医療・介護といったサービス産業を維持していくためにも欠かせない。また、そうしたコンパクトな拠点を交通・情報ネットワークで結べば、これまでなかったような人・モノ・情報の還流が生まれることも予想される。

4. おわりに

先に触れたように日本の出生率は現在1.43であり、人口を維持する水準である2.07を下回った状態が続いている。しかし、実は日本の多くの人々は、結婚し、子どもを持ちたいと考えている。2010年の厚生労働省出生動向基本調査によれば、夫婦の理想の子ども数は平均で2.42人、独身女性の89.4%が結婚をしたいと考えており、さらに結婚した場合の希望子ども数は2.12人と答えている。筆者は、今後少子化問題や地方に関する適切な政策が行われれば、国民の希望が叶った結果としての「1.8」という水準にまで出生率を上げることができると考えている*4。

本年9月、政府において「まち・ひと・しごと創生本部」が設置された。それぞれの地域が自らの持つ強みや特性を考えることが、多様性豊かな地方が支える将来の日本につながるように、今後の政治、行政の取り組みに期待したい。

*1. 筆者が座長をつとめる「日本創成会議・人口減少問題検討分科会」は、社人研の「日本の地域別将来推計人口(2013年3月推計)」を用いて、地域ごとの将来像を独自に推計した。現在の出生率と人口移動が続いた場合に、20~39歳の若年女性人口が2040年に半減する地域を「消滅可能性都市」と定義した。このような市区町村は896、全国の半数を占めた。このうち、2040年時点で総人口1万人を維持できない市町村は「消滅可能性」が高い。こうした市町村は523、約30%を占めた。北海道、青森、山形、和歌山、鳥取、島根、高知の7道県では、「消滅可能性が高い」市町村の割合が50%を超える結果となった。

*2. 内閣官房まち・ひと・しごと創生本部(2014)「東京在住者の今後の移住に関する意向調査」：東京都在住18~69歳男女1200人を対象にインターネットを通じて8月に実施。

*3. 内閣府(2014)「農山漁村に関する世論調査」：全国20歳以上の3000人を対象に6月に実施(有効回収数1880人)。うち、都市地域住民は61%、農山漁村住民は37%。都市地域住民に対し農山漁村への定住願望の有無を尋ねたところ、有りと答えた割合は2005年の20.6%から本年は31.6%に増加した。

*4. 結婚、出産に対する国民の希望が叶った場合の出生率(希望出生率)を以下の算式で求めることが考えられる。希望出生率=[(既婚者割合×夫婦の予定子ども数)+(未婚者割合×未婚結婚希望割合×希望子ども数)]×離別等効果:[(34%×2.07人)+(66%×89%×2.12人)]×0.9381=1.8 ただし、「希望出生率」はあくまでも政策の「評価指標」であって、これを国民に押し付けるようなことがあってはならないことは言うまでもない。



国土交通省都市局長

小関 正彦

Masahiko Ozeki

民都機構に期待すること

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。さらに、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、直近では、平成26年の都市再生法改正により、国際的なビジネス・生活環境の形成、医療・福祉等の都市機能の立地誘導に資する民間事業への支援が強化されました。

このように、時々の社会経済情勢に応じ、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、今日まで資金面で支援した事業は累計で約1,300件、支援総額は1兆7,600億円超に達しております。歴代役員のご尽力と、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、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「『日本再興戦略』

改訂2014」を閣議決定しました。この中で、新たに講ずべき具体的施策として、大都市においては、都市の競争力の向上を図るため、都市再生や都市防災等における課題を解消する大規模な民間都市開発事業を推進しつつ、地方においては、都市機能の集約・集積とネットワーク化を図りながら地域の活力を維持していくことが明記されました。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充実が引き続き求められているところです。

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づけるとともに、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創設以来培ってこられた優れたノウハウを活かしながら、都市開発・金融両面に通じた専門の機関として、時代の要請に合わせた役割をなお一層発揮されることを期待いたします。



(一社)全国地方銀行協会 副会長専務理事

西原 政雄

Masao Nishihara

地域金融機関と民都機構のコラボレートを期待

～民都機構での経験を踏まえて～

私は、平成21年7月から25年6月までの約4年間、民間都市開発推進機構で勤務させていただきました。

はじめに、勤務して感じていたことを何点か申し上げたいと思います。

まず、仕事の内容についてですが、支援事業に対する金融的側面からの意見を求められることも多く、それまで金融庁で勤務していた私にとっては、少しはお役に立てるかもしれないとの心地よい錯覚を覚え、とても親近感を感じていました。

次に、スタッフについてですが、プロパー職員に加え、建設、設計、不動産開発、大手行、信託、地銀など、色々な分野の方々が集まっており、和気藹藹としながらも専門性ある議論が交わされていると感じました。折に触れ開催される懇親会は楽しみの一つで、異業種交流会さながらに、視野が随分と広がった気がしました。

また、支援の姿勢についてですが、民都機構は昭和62年設立以降、民間事業者による都市開発を支援して25年以上になりますが、時代の要請に応じて、支援内容を民業補完に徹する形で時々刻々変化させており、民間金融機関とは「競業」ではなく「協業」に徹していると感じました。

今、私は全国地方銀行協会に勤務していますが、かつてないほどに地方が注目を浴びていると感じています。

人口減少による自治体消滅の危機が叫ばれる中、政府は、地方創生に向けての取り組みを最優先課題に挙げています。地域の抱える課題は地域それぞれで異なります。地域の持つ資源も異なりますし、産業構造や人口構成も違えば、住民の

意識も違います。全国一律で地域活性化とはいかず、地域毎にきめ細かな地方創生が必要です。

今年4月、地域毎の現状把握・分析を踏まえた今後の対策を促すため、総務省から各自治体に向けて「公共施設等総合管理計画」の策定要請が出されました。

その中では次のように謳われており、将来のまちづくりを見据えた検討が促されています。すなわち、「我が国においては、公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっております。地方公共団体においては、厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっています。また、このように公共施設等を総合的かつ計画的に管理することは、地域社会の実情にあった将来のまちづくりを進める上で不可欠であるとともに、昨今推進されている国土強靱化(ナショナル・レジリエンス)にも資するものです。」

地域と共に歩む地域金融機関にとって、各自治体と協同してこれに取り組んでいくことが必要であると思います。

その際に、個別具体的な事業の検討に当たっては、民都機構との連携が活かせる場面も多々あるかと思っています。そこで在籍時代の経験も踏まえて、地域金融機関との連携事例の多い民都機構の「まち再生出資業務」に関し、連携のメリットにも触れながら、その特徴を列挙することにします。

この支援業務は、支援の対象となる事業のみを行うために

設立された事業体(SPC等)に対し、公的な性格の資本金性資金である「まち再生出資」を提供し、事業の円滑な立ち上げを支援するものです。支援の対象となる事業は多様であり、オフィス、商業、宿泊、医療、観光など様々な分野の事業が支援対象になります。出資するための要件は、その事業が10年以内に配当が確実であると見込まれ、事業が軌道に乗った後、20年以内に償還していただくことを原則としていますが、出資額の実例は25百万～50億円と幅広く柔軟性があり、担保も不要であり、借地でも対応可能です。

従って、民間金融機関にとって、新規事業などで収支予想が難しい事業や公有地利用等担保余力に乏しい事業など、融資対応が慎重にならざるをえないケースに、この「まち再生出資」がお役に立てると思います。

また事業者にとっても、新規事業展開に当たって民間・地元資本を集めるにも限界がある中で、国土交通大臣の認定を受けて政策的意義が明確となり、事業リスクをカバーする資本金性資金を得て安定性の確保につながり、公的な有形・無形の支援(信用補完)が得られることのメリットは大きいと思います。

支援の対象区域は、市町村が策定する「都市再生整備計画区域内」等の制限がありますが、現時点で対象区域外であっても事後的に整備計画を策定していただくなど、柔軟な対応が可能な場合もありますので、是非ご相談ください。

最近の支援事例では、公有資産活用に民間活力を導入するPPP(公民連携)案件が多数を占めるようになってきていることは注目に値します。

民都機構では、私が在籍していた頃にも増して、地域金融機関との連携を強化すべく、個別にお伺いして支援制度のご説明に力を注いでおり、その結果、地域金融機関から寄せられる案件の相談や紹介も増え、今年に入って複数の案件が実現するに至ったとお聞きし、大変うれしく思っています。

冒頭でも触れましたが、民都機構にはプロパー職員に加え、建設、設計、不動産開発、大手行、信託、地銀など、色々な分野の方々が集まり、専門性あるオーダーメイドのソリューションをワンストップで提供できる機能が備わっています。今後ますます地域金融機関と民都機構とのコラボレートが進むことを心から期待しています。

座談会



【 今後の都市開発と地方の活性化 】

出席者： 保井 美樹 〈法政大学 教授（左から2番目）〉 奥田 かつ枝 〈不動産鑑定士（右から2番目）〉
前田 和彦 〈業務第一部長（左端）〉 福井 誠 〈業務第二部長（右端）〉

委員として民都に関わる

福井：今回は、民都機構に関わりの深い、お二人の女性の先生方にお越し頂き、今後の都市再生、地方都市の活性化について様々なご意見を頂戴したいと思っております。まず始めに、私からお二人を紹介させていただきます。奥田かつ枝先生は、株式会社 緒方不動産鑑定事務所の取締役でおられ、民都機構のメザニン審査委員会の委員を務めて頂いています。保井美樹先生は法政大学の現代福祉学部の教授でおられ、民都機構の住民参加型まちづくりファンド選定委員会の委員を務めて頂いています。本日は、業務第一部長（メザニン・共同型都市再構築業務担当）の前田と、業務第二部長（出資業務担当）の私、福井が司会進行を務めさせていただきますので、よろしくお願いたします。

さて、今、私から簡単にご紹介申し上げましたが、お二方からご経歴やご専門、都市やまちづくりに関連したご経験等をお聞きしながら、自己紹介をお願いできればと思います。まず、奥田先生からお願いいたします。

奥田：金融機関での勤務を経て、現在は不動産鑑定事務所、不動産鑑定評価、不動産にかかるコンサルティングを中心とした業務を行っています。公的な活動としては、昨年度から公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会の鑑定評価基準委員会の委員長として、不動産鑑定評価基準等改正の検討、さらに、関連する実務的な指針の作成、研修会の実施等、不動産鑑定士が適正な鑑定評価を行っていくために連合会として行うべき対応に努めています。その他に、不動産鑑定士としての専門知識を生かして、外部機関の審査員などを務めています。都市再生という観点では、民都機構さんのメザニンの審査委員会に参加し、検討に関わらせて頂いているほか、一般社団法人 環境不動産普及促進機構の審査員を務めさせて頂いています。



福井：続きまして、保井先生、お願いいたします。

保井：私は、都市の継続的なマネジメントに関心をもって研究してきました。1995年に米国の大学院に留学した時に都市計画を専攻し、以来、都市研究のキャリアを積んできましたが、大学を卒業してしばらくは、日本の金融機関に籍を置き、さらにその前の学部時代は、祖父が地方政治の一翼を担っていた関係もあり、政治学を学びました。実は随分前から、地域の中で意思決定がどのように行われ、それに基づく事業が、誰の負担でどんな仕組みで進むのかなどに関心を持っていたのです。

留学後、研究所で働いていた90年代後半～2000年代の初めは、米国で随分と都市が変わってきた時期でして、街の再生事業をやるマネジメントの担い手のプレゼンスが増し、そのための仕組みがいろいろ生まれました。そこが私の研究の原点になっています。その後、日本でも都市の衰退や更新の議論が出始め、そのマネジメントが欠かせないという考え方も出始めました。公と民の連携の必要性が謳われるようになり、その現場として、中心市街地や都市が目されるようになりました。そういった流れの中で、さまざまな検討や実験に参加させて頂くことが増えてきました。行政との関係ですと、国交省さんの社会資本整備審議会の中に今年度から設けられた「新たな時代の都市マネジメント小委員会」に参加させて頂いています。民間では、まちづくり組織を立ち上げて、都市を再生させようという方々の応援をしたり、そういった組織の立ち上げに関わったりもしています。民都さんとの関わりでは、帰国後、米国の税制などを聞いた都市再生の支援の仕組みについて情報提供させて頂いたのをきっかけに、2009年から住民参加型のまちづくりファンドの選定委員をさせて頂いています。

福井：ありがとうございました。それでは今後の話につなげていく上で、最近の支援事例を主体に民都機構のことを簡単にご紹介・ご説明させていただきます。民都は、大都市・地方都市にかかわらず、優良な都市開発事業に対して金融支援を行う組織です。業務的には現在は、共同型都市再構築、メザニン、まち再生出資の、3つの金融支援メニューを展開しています。それではまず前田部長、お願いします。

前田：大都市部ということでは、まずメザニン業務として、赤

坂一丁目地区第一種市街地再開発事業への支援を昨年度実施させて頂きました。この事業は溜池山王の交差点のすぐ近くで、古いビルが密集していたエリアを、新日鉄興和不動産さんが参画する組合がまとめて行って、ひとつの新しい区画・街をつくるというプロジェクトです。同じく大都市部という意味では、共同型都市再構築業務として、「日本橋1丁目プロジェクト」という東京建物さんが進めておられるプロジェクトに昨年度支援を実施させて頂きました。この事業は、永代通りと中央通りがクロスするエリアで、そこにあった古いビル3棟を更新し、防災備蓄倉庫の機能も備えた新しいビルを建てるプロジェクトです。

また、地方都市の高齢化対応ということでは、共同型都市再構築業務として、福岡地所さんの「ユトリア博多」という、福岡市博多区のサービス付高齢者住宅やグループホームなどを併設した福祉施設に、昨年度支援を実施させて頂きました。

福井：では続きまして、まち再生出資の最近の事例についてご紹介します。まずは仙台水族館のプロジェクト。この案件は仙台市の都市公園内に、民間が水族館を建設して運営を行うという、いわゆる公民連携事業（PPP）です。被災地における震災復興のシンボルとして期待されるこのような事業にも支援させて頂いています。次に、広島県の尾道市の事業。こちらは県の保有する港湾倉庫を活用して民間が賑わい施設を整備するものです。尾道市はしまなみ海道の起点に位置し、瀬戸内海をつなぐ橋々を自転車で走るサイクリストにとって聖地といわれるところ。ここで日本初のサイクリスト向けホテルとか、地元の食材を提供するレストランなどを整備する観光・交流施設に支援させて頂きました。こちらも、土地・建物は県が保有し、金融機関が担保を取って融資するのが難しいうえ、事業の先行きも見通しづらい中で、出資という形で私どもが支援をさせて頂いた事例です。さらに長野県飯田市の案件。中心市街地の空き家を活用して、新たな賑わい施設を整備しようとするもので、まちづくり会社が中心的な役割を果たしました。このまちづくり会社は民都制度を活用するのは2度目であり、積極的に民都制度を活用頂いています。そして岩手県の大船渡温泉の新築事業。津波で被災した大船渡市に新たに温浴施設を設けたホテルを整備したものです。地元銀行だけでなく各種政府系金融機関や公的制度を最大限に活用する中で民都も出資の形で復興支援のお手伝いをさせて頂きました。このように、都心の大規模なプロジェクトから地方都市の観光や賑わい施設整備など地域活性化に資するような事業にも幅広く関わっているのが民都機構です。

それでは、ここからはポイントを絞りながらお話しをお伺いしていきたいと思っております。大きく分けて、東京を中心とした大

都市としての都市開発という観点と、地方都市のあり方、地域の活性化といった観点に分けて、お伺いします。まず大都市という観点から、東京はオリンピックも決まって2020年に向けて様々な開発がされていくと思いますが、オリンピックに向けて、さらにはオリンピック後を見据えての都市開発という点で、奥田先生からお願いできますでしょうか。

大都市の開発と国際化

奥田：東京オリンピックが決まったことが、日本、特に東京の不動産市場にプラスの効果があったという点には、異論はないと思います。現時点についてみれば、震災復興とも重なって建築費の上昇がもたらされ、これによる新規投資の見送りが生じているのは事実ですし、不動産取引数が昨年度に比べて減少もしていますが、中長期的にはプラス要因の方が多いと思っています。

過去のバブル、ミニバブルの時は、市場参加者が崩壊自体を予測していなかったところに、突然それがきて、相当に痛手を被る図式となりました。しかし、今回の東京オリンピックに関しては、それまでは市場は順調に推移するであろうけれども、その後は後退するだろうということを誰もが予測をしています。その点で、過去の局面とは大きく違うと考えています。

オリンピックの招致が決まったこともあって、最近、大都市の国際競争力がよく引き合いに出されます。これに関しては、あくまでも個人的意見ですが、国際的に魅力がある都市、外から日本に入ってきて、例えば東京を拠点にしたいと思われるようにするには、美しい都市でなければならないと思っています。美しさということに関しては、色々な側面があるのですが、まずは景観があげられます。例えば、民都機構さんのある豊洲もこの20～30年の間に大きく変貌を遂げました。東京全体を見ましても、かなり再開発等が進み、美しくなっている印象を受けます。環境への配慮という点でも、緑化が相当進み、公開空地を設けて災害上の対応を講じる工夫も進んできました。

一方で、古い街並みを残したまちづくりというものもあって、昔からの商店街等の良さを生かしている事業も美しいものに挙げてよいと思います。民都機構さんでもこのような事業の支援をされているようで、東京ではありませんが、例えば熊本城の桜の馬場への支援などはその都市の美しさに向けての取り組みなのかなと思っています。

もうひとつは、東京・大阪・名古屋といった大きな都市の課題として、都市全体の防災機能の強化ですね。この点は競争力を高めていく上で大いにアピールをしていく必要があり、強化が欠かせないと思います。再開発というかたちで、「点」としての開発は随分進んでいますし、耐震性の高い優れた機能を

有したビルの建設も進められていますが、幹線道路から裏に入ったところでは、千代田区でも中央区でも開発が遅れている地域がまだまだ多く取り残されています。また、何といても、都市に人口が集中し過ぎているので、「点」を整備しても、東京23区という全体で見た場合の災害に対する危険性は、まだ大きなものが残っていると思います。国際的に魅力のある都市であるためには、日本に自然災害が起こりうることを踏まえ、防災機能の高い都市にしていく、これが必須かと思えます。また80年代から90年代にかけて建築された高層ビルの維持・更新、環境対策というのも、大きな課題でしょう。こういう環境対策とか防災対策、既存建物の活性化、そうした課題に日本人の知恵を駆使して、美しい都市をつくっていければよいと思います。日本人の優れた技術を紹介出来るような東京を実現し、東京オリンピックの時にショールームのように世界に示せればよいなと思っています。

福井：オリンピックに向けて、たくさんの外国人の方に来て頂けるような美しい景観であるとか、地方都市では日本らしいというか地域に合った整備をしていくことで、より魅力を高めていく必要があるということですね。

奥田：そうです。民都機構さんはそういうノウハウをたくさんお持ちだと思いますので、ぜひアドバイザーとして、各地方に素晴らしい実績をますます増やされることを期待しています。

福井：ありがとうございます。それでは保井先生、いかがでしょうか。

保井：東京オリンピックに捉われ過ぎるのもどうかと思いますが、ただオリンピックで選手村が出来たり、競技場が出来たり、それをつなぐ動線や公共空間ができて東京の物理的な形が変わることは確かなので、この機会をどう使うかがポイントになると思います。オリンピックはただか2週間程のお祭りですから、そこがゴールというよりは、それをひとつの機会として、どのように最大限に活用していくかが重要になります。今までも、このようなメガイベントを利用してインフラを作ってきた歴史があると思うのです。しかし、以前はインフラ整備そのものが至上命題だった時代ですが、今は違います。何が最重要なのかを改めて問う必要があります。今は、インフラが「朽ちる」とまで言われている時代です。現下の至上命題はむしろこれを更新する、永くもたせる、あるいはエネルギーに配慮したかたちにすることでしょうし、新しく空間をつくるというよりは、ソフト事業を重視しながら、よりよい都市空間を「創造していく」ことなのだと思います。

都市の改変の話をする、いやいや、それよりも人口の減少

や高齢化などの課題の方が喫緊だという話も出てきます。しかし、都市空間の創造とは、元来、こうした社会的課題の解決も含む形で、ハードとソフトを一体的に考え、つくっていかねばならないものです。そうした時の視点として、ひとつの開発・ひとつの敷地・ひとつの物件ではなく、エリアで見えていく、そして開発をゴールとせず長期のスパンの時間軸で都市空間を検討する。このエリアと時間軸、双方のマネジメントが鍵になります。こうした都市づくりを2020年のオリンピックを目指してやると思います。まず時間軸。オリンピック後の利用を想像しながら、もちろん修正はしていくのですが、そこから逆算してどういう風にしていくのかを考えていくことが重要になってくると思います。2012年のロンドンオリンピックでも、2007～8年には終了後の計画を作っています。この計画は、オリンピックが終わったあとに修正を加えながら実施されています。このように時間軸をマネジメントしていくことを、オリンピックに向けてやると思います。

それから、エリア視点。都市の価値を高めるためには、個別の開発単位ではなく、都市全体や、それを構成するエリア単位で考えるべきだと思います。それは、具体的には、公共空間、建物と建物をつなぐ部分だったり、陸と水辺のつながりだったり、異なる性格の場所をつなぎ、活用することから始まると思います。諸外国でもそういう取り組みがたくさん生まれていて、日本でも気運が高まっています。ただ、実際にそれを使いこなして、都市の刺激とか新しい価値を生み出しているかという、その辺の担い手というのがまだまだ育っていないのが現状です。例えばニューヨークのタイムズスクエアは官がかなりリーダーシップを発揮し、日本でいえば道路法上の道路を廃止して、都市計画の広場にしてしまいました。それを真似しようと思えば日本でもできるわけで、現に札幌市さんは駅周辺の地下歩行空間や道庁前の道路でやられています。これができるかどうかは、その使い手がいるかどうか大きなポイントになります。タイムズスクエアだったら地域のマネジメント団体がとんでもないようなイベントをやりだす、タイムズスクエアを全部止めて、そこでみんながヨガマットを敷いて壮大なヨガイベントをやる。やはりそういう都市ならではの刺激というか、新しい価値に通ずるということがとても大事で、「作り手」とともに「使い手」をどのように地域の中に生み出していくかがポイントになると思います。

福井：東京は、オリンピックに向けて美しいまちができる期待もすごくある一方で、オリ



ピック後も輝きを失わないまちづくりがうまくできてもらいたいですね。そういう面で我々が支援させて頂けるところがあれば是非お手伝いしたいものです。

前田：国際競争力にも話が及びましたが、先生方それぞれご専門の分野で、国際化への対応という点では、奥田先生は鑑定評価基準の国際化、保井先生はまちづくりのモデルを日本から海外に情報発信する、ということに着意をお持ちであると認識しております。それぞれのご専門の分野での国際化ということについてお話を伺いたいと思います。

奥田：鑑定士協会連合会では、鑑定評価制度の国際化を進めていこうとしています。できればアジアの中で日本の鑑定評価制度をアジアン・デファクト・スタンダード化したいということで取り組んでいます。今年は、不動産鑑定評価基準の改正が行われました。この大きな背景にあるのが、不動産市場、またそれを取り巻く市場が国際化していることです。そのほかには、ストック型社会が進展していること。また証券化対象不動産を含めて、多様な用途の不動産の流動化が進んでいることがあります。

不動産市場の国際化に関しては、海外から日本国内への投資というインバウンド、また国内から海外への投資というアウトバウンド、これら双方が拡大し、その流れを今後も増やしていくにあたって、鑑定評価制度もグローバル化し、その一助となるようにしていきたいということです。具体的には、国際的な資産評価基準として「国際評価基準(IVS)」というものがあるのですが、これを踏まえて国内外の投資家に分かり易い評価を行う、また合理的な評価を行う、これらを実現するために鑑定評価のいくつかの手順や手法の適用の面で改正を行いました。

またストック型社会に関しては、環境問題の深刻化・耐震性への意識の高まりが挙げられます。質の高い多様なストックの維持・形成が求められている、さらに防災機能、省エネルギー技術の進化、こういう機能に優れた建物への建て替え、あるいは既存の建物の改築というものが推進されています。今回の改正の背景には、これら建物の的確な経済価値の評価を実現できるように対応しようという視点も含まれています。さらに中古住宅市場、既存建物の流通の活性化が、現在、各省庁で検討されており、それに対する評価上の対応も進めていく必要があります。これらの点を踏まえ、評価を行うにあたっての中心的な規範となる鑑定評価基準に改正が行われました。

不動産の証券化市場についてみれば、多様な用途の不動産の流動化が進んでいます。特にショッピングセンター、ホテル、ヘルスケア施設等の医療福祉施設等を中心とする事業用不動産の供給・取引が増加しています。資金調達手法を多様化しようということで証券化市場の拡大が予測されており、そのため

にこれら事業用不動産の経済価値を適切に把握していく必要があります。このような背景を踏まえ、不動産鑑定評価基準の中に必要な留意点等の加筆を行ったところです。

保井：不動産鑑定のように国際化していればいいのですが、都市マネジメントという、あたかも新しい取り組みのようですが、そうではありません。まだまだ自治会・町内会・商店街振興組合とかいう伝統的な地縁組織の世界です。これが、担い手の高齢化などにより、なかなかうまくい



かなくなっているのが現状です。諸外国をみると、米国では地権者、英国では事業者の人達が中心に、地区でやらなければならないこととそれに対する事業計画を立て、それに必要な財源がどの位なのか等をシミュレーションした上で、共に財源を分担し、また創出拠出するというような、地域運営の仕組みができています。それが法律や条例化というかたちで制度化もされています。日本には、そうした明確な法制度はなく、いわばあうんの呼吸で地域が運営されてきました。そうした状況下で、新しい事業者や住民が地域に入ってくると、どう地域にコミットしていいのかよくわからないといった問題が出てきます。

それが端的に現れたのが、短期間に多くの外国人や外国投資を迎えた北海道のニセコエリアでした。ここはもともとペンション街で、脱サラした人たちがペンションを建てて、地域をつくってきました。都市計画区域でもなかったのでルールもあまりなく、豪雪地帯だから雪が落ちないように建物同士の間隔は空けようとか、まさに、あうんの呼吸で地域が運営されてきたのです。しかし、地権者がどんどん外国人に変わり、比羅夫エリアでは地権者の85%が外国人という状況となり、自治会の加入率も低下していきました。そうすると、それが担ってきた機能、例えば街灯のランプ交換などがままたなくなってきました。海外の人にとっては、ルールがないことは、悪気はなくても、何をやってもいいということになってしまうのです。行き違いがたくさん起きてしまう中で、これは国際スタンダードな地域マネジメントの仕組みを作らなければならないということで、米国のBID(= Business Improvement District)をひとつの参考に、新しい地区マネジメントの仕組みを検討し始め、つい最近、エリアマネジメント条例が成立しました。今後、地区マネジメントとして、維持管理業務だけでなく、プロモーションとか、景観づくりのための調整なども進むと期待しています。こうしたエリアマ

ネジメントは、大都市の中心部にもあります。既成市街地は、地権者の数も多くなかなか難しいところですが、汐留や、豊洲もそうだと思いますが、ひとつの地区を構成するくらいの開発が進む時はエリアマネジメントのチャンスです。そういう意味で、今後、多くの開発が進む東京には、大きな可能性があると思います。1990年代終わりから汐留では日本版BIDを作ろうと地権者さんが共に組織を作り、新橋から汐留の地下歩道を民間で管理していくマネジメントの仕組みができたのが、エリアマネジメントの走りだったと思います。その後、さまざまな開発でエリアマネジメントを予めビルトインするようになりました。このように街が新しくできる時は、いわば国際スタンダードなマネジメントの仕組みを導入していくチャンスだろうと思っています。

地方の活性化

福井：オリンピックにより東京一極集中がさらに進んでいくのか、それとも効果を地方に波及させる手立てがあるのか。東京が良くなるのが結果的に地方にも波及するような流れを何か作れないものでしょうか。

奥田：地方の活性化と言われていますが、地方なりの良さを生かすような取り組みに力点を置いてはどうかと思っています。例えば、地元の方が当たり前と思っているような食べ物やカルチャーなど、実はそれが東京の人々には非常に新鮮に受け止められて、そういうものが商品化された時にヒットする、そういう事例はいくつかあります。ただ、地方の方にその発想が往々にしてないのしょう。昔から食べているこんなものが東京で売れるの?という感覚なのではないでしょうか。それを事業化できるノウハウを持った人が地方に行って、アドバイスをしてあげる。例えば民都機構さんは、こういう事例を色々とおられるし、東京のことも分かっておられるので、様々な面でノウハウを活かして頂くことを期待しています。

土地の価格動向、これは不動産鑑定士が毎年地価公示・地価調査というかたちで評価しているものですが、時々、各地方で、土地の価格が上がるどころ、上昇率が高くなるどころが出てきます。そういうところは、区画整理を行って、住宅地として魅力ある地域整備をして、人々が流れ込むようになったことで価格が上がったとか、子育て支援策に特に力を入れて、子育てファミリーが住みやすい環境を整えたとか、色々あります。何かきっかけがあれば、その土地にお金は流れていくでしょう。ただ、どの自治体も同じようになってしまうと効果は限定されますし、具体的な成果が出るのに時間はかかります。さまざまな方法を地域の特性に応じて考えてみる必要があるのだと思います。子育

てという視点で見た場合でも、もし仕事があれば、地方の中には相当子育て環境に恵まれたところがあるはず。需要に対して土地が豊富にあるので、職場に近いところに住居を持つのも可能でしょうし、車で通勤できるので子供の送り迎えも身体的な負担が少ない、郊外に大規模商業施設もあるので地方にいなながら東京の流行にも接することができます。高齢者の方達も、散歩して新しい文化に触れたり、外出の動機付けになるのではないのでしょうか。自然も残っていますし、そういう環境が地方には用意されているので、何らかのインセンティブ、良さを生かすようなかたちで企業進出等も進んで、活性化をすれば、人口ももう少し回復してくるのではないかと思います。

保井：今までの地域開発というと、工場を誘致するとか、企業に移転してもらおうという、外の大資本に頼る発想でしたが、これからは個人ベースでも、小さな規模の事業でも、新しい取り組みが次々に起きていくような環境づくりが大切だと思います。大企業が一棟や一地区を開発するのではなく、個人や中小企業や団体が、無理のない範囲でまちなかにスペースを借りて活動する、そういう都市空間をつくり出すのは、あまりお金はかかりませんが、そこに適切な使い手が入居し、活動を始めたときの波及効果は高いです。実際、今動き出している地方都市の市街地はほとんどその辺から始めている気がします。それは、新しく作るというよりは、改修、リノベーションであり、企業誘致などではなく、シェアオフィスやアトリエといった新しい都市の使い手を誘引する場づくりです。そうした具体例は、北九州や札幌など多くの都市で見られますし、先ほどご紹介のあった飯田の事例も、共通していると思います。こうしたこれまでと異なるアプローチをとったとき、それまでは普通だった規制が邪魔になってきたりする部分が出てきています。例えば、古い建物は建築確認済証がない、そうするとリノベーション・用途の変更も非常にハードルが高くなって諦めざるをえない。公共空間を使って何かやろうとしても、占用料が高かったり、自治会ならまだしも、新しいまちづくり会社などは、警察や行政からうまくお墨付きが貰えなかったりする。また、今までの慣習が壁になって新しい取り組みが難しい場合もあります。そういった壁を上手に取り除き、新しい取り組みを支援していく必要があるように思います。さらに、そういう担い手をどのように生み出していくかも、とても大事です。

そうなるともた話は戻りますが、マネジメントが大事なのです。都市をつくったりつくり変えたりということはやってきたけれ



ども、大事なのはそのあとの賑わいをつくる人達なのです。つくったあとのマネジメントも、できれば都市計画の中に盛り込んでいくという発想が重要です。マーケットがないと担い手も育っていかないので、マネジメント組織を支援するような仕組みをいろんなところにビルトインしていきたいと思っています。あと、成功したランナーが次のランナーを育てていくような仕組みがあるといいなと思っています。

前田：地域の活性化に関して、今年7月に国交省がまとめた「国土のグランドデザイン2050」では「コンパクト+ネットワーク」ということで、複数の地方拠点が相互に機能補完、連携するという方向性が示されています。今後の人口減少の中で、地方都市同士の連携やネットワーク化はどのようにすれば実現するとお考えでしょうか。

保井：かつて、地方自治体は、ある意味フルセット主義で、隣の公民館が600席あったらウチは800席作ろうといった競争がずっと続いてたわけですから(笑)、少なくともそれはないだろうと思います。多分、国は、あるべき集落のサイズ、ある公共機能を支えるサイズなど、それぞれの適切なサイズを考え、複数の自治体がうまく連携しながら、適切なサイズを実現することを考えているので、あるべき姿はそうだと思います。ただ、これをうまく実現させていけるかどうかは別問題です。

少し話は違いますが、こうした連携や機能補完は、自治体間だけでなく、官と民の間で非常に大事だと思っています。例えば中心市街地の再生をみても、よくあるのは第3セクターつくって駅前をダウンと開発をする。でも、それが周りに波及効果をもたらすのかというと、ほとんどないみたいこともある。そうした中で、ひとつの開発、そこがハブになりながら、その効果があぶり出てくるような発想はとても大事だと思います。それをどうやってやるかという、やはりエリアで価値を共有して、官民で役割分担するというに過ぎないのだと思いますが、それ自体ができていなかったのです。その意味での地域間連携、エリア内連携は大事だと思います。米国では、それぞれ地区のマネジメント団体が毎年の公共投資、民間投資の額をちゃんとデータ化して、誰がどんな役割を担っているかを明らかにするのです。ところが日本では、今年こういう開発が行われましたとマップに落とすことはあっても、ある投資とある投資がちゃんと補完しあっているのかということに関しては、ほとんど解明されていない。そこら辺は地域間・地区内含めて、これからの課題だと思います。

奥田：市町村合併も進んできているようですが、そのために小学校の統廃合がなされ、相当の時間をかけて小学生が小

学校に通わなきゃいけないという状況が出てしまうこともあります。市町村合併でコンパクトシティ化するのが望ましいとは思いますが、やはり従来から住んでおられる方はなかなか移転しません。漁業をやっていた方が農業をするのか、今まで海岸に住んでいた方に山側に移ってもらうといったことをどのように進めていけるのか。拠点同士の連携・機能補完といった、その担い手である自治体や住民の目線では色々な課題があるのでしょう。今後の施策に期待しています。

公民連携を巡る課題

福井：ところで、私の担当する出資業務では、最近公的な不動産を活用した民間事業、いわゆる公民連携事業(PPP)といわれる案件への支援が多くなってきています。地方ではそもそも採算性が厳しい案件が多く、民間デベロッパーにとってなかなか事業採算がとれないことが要因なのか、一方で公共不動産を活用していかなければならない時代になってきたからそういう事例が多いのか。いずれにしても公民連携を地域の活性化に今後もっと生かす視点でのお話を聞かせて頂きたいのですが。



奥田：例えば、地方でも市町村が所有している土地の上に、事業用定借というかたちで民間が施設を作るケースは多く見られます。国有財産の定借による活用も進んでいます。地方公共団体さんが保育所を開設するにあたって定期借地を活用する例もありますね。都心では土地の投資額がかなり大きくなってしまいますので、場所は限定されてきますけれども

定借の活用はいい取り組みだと思います。地方をみたとき、大規模ショッピングセンターも借地がかなり多いですね。地方では土地を売りたい方が多い、先祖代々相続してきた土地を第三者に売るということに抵抗感を持つ方が多いことがあると思います。また、土地を取得する場合には、都心に比べてかなり安いので、建物投資額に比べれば、土地の投資額が小さく採算はとりやすくなりますが、20年の事業用定借で資金回収できて撤退ということであれば、採算面であうプロジェクトも多くなると思います。官が持っている土地の有効活用という面では、多くの事例が出てきていると思います。

福井：宣伝めいて恐縮ですが、都心でも、勝どきという場所でも都営住宅跡地に子育て支援向けの低廉な賃貸住宅を作ること条件に公募された事業で、通常に比べ採算も厳しいこともあり民都も支援をさせて頂くことで事業を展開できた、そういった事例もあります。

奥田：いいですね。お金は出すけど助言だけという・・・(笑)。民都さんであれば、その辺のノウハウを持って、一緒にやっていけるパートナーということで、評価されているのだと思います。

福井：保井先生、PPP、公民連携事業についてご経験からのお話を伺えますか？

保井：確かに増えていると思います。これは民側が仕掛けているというよりは、どちらかというと官側に事情があって増えている。自治体が不良資産を持っていて、それを整理していかなければならない、またはインフラの統廃合を進めなければならないといった状況が背景にあると思います。そのやり方として、民間に売却ないしはそこを使って新しい地域再生をやっていく、そういう判断があると思われま。その際、従来のように第3セクターも含めて自治体主導でやるというよりは、過去の反省もあって、上手に民間側のノウハウを取り入れ、あるいは、民間に委ねるかたちで行う事例が増えています。民間側にとっても、地方都市の厳しいマーケットの中で、事業としてちゃんと採算を取っていかうとする時、公共サービスと連携することで集客力が上がり、相乗効果もたらされるケースが結構ありますから、そこら辺を上手に考えるといいですね。役割分担やリスクの事前予測と対応をきっちりさせた上で、必要な連携相手が一緒に進めていく官民連携型事業が増えていくべきだと思います。

福井：岩手県紫波町のオガールプロジェクトについても少しお話をさせてください。この事業は、駅前にある町の保有地を活用して、民間、公共が連携して新しいまちづくりを行っているものです。民都は出資で支援させて頂いたのですが、図書館や子育て支援センター、産直施設等を合築で整備し、図書館などの公共施設は完成後に町が買い取るというものでした。補助金に頼った過剰な設備とはせずに、民都のような金融支援をうまく活用することで民間金融機関からの融資も得て必要資金を調達したのですが、まずはどういうテナントが入り、その賃料がどのくらい可能で、そこから逆算した返済可能資金や建築費を固めてから事業をスタートさせていました。そういった面では、「ハコもの」ありきでなく、どういう施設でどういう集客ができ、その結果採算はどうか、そのための投

資はどの程度まで可能なのか、こういったことをまちづくり会社で活躍されていた方が中心となって事業を進められていきました。今も「公民連携事業」の代表例として、全国からの視察が絶えないそうです。こういった事業に民都もお手伝いできたことは誇りに思っています。

奥田：利用者は相当多いのですか？

福井：非常に賑わっています。この施設だけでも図書館や子育て支援センターのような公的な施設が集客施設として機能していますし、周辺には県公認のサッカー場や体育館など学生や児童が集まる施設が集約されていて、その結果保護者の方も集うような場所となっていて、産直施設なども相当な相乗効果を生んでいるようですね。まさに公民連携事業の典型事例としてよく取り上げられています。

保井：日本は、人口減少で財政が厳しくなっていくのが明らかですけど、国際的にはそうではありません。ただ、人口が増えていても、社会問題が多様化・複雑化していたり、国際競争の中で税金を上げていくのが困難になったりする中で、日本と同じように、パブリックな機能を一部、民間や住民に委ねていく流れは、欧米にも見られます。例えば、イギリスでは、公共施設を含む地域にとって重要な施設に対し、住民グループが、これが閉鎖されることがあったら、市場で売却する前に自分たちに知らせてねと、予め登録しておく制度があります。これによって、本当に閉鎖される事態が生じてもいきなり市場での売却はされず、一定期間のモラトリアムを置き、住民グループが資金を調達する猶予期間が与えられます。それから、公共サービスを自分達がやると民間団体が手を挙げて地方自治体に検討を迫る制度もあります。手が挙げたら地方公共団体は必ず一定期間内に、そうすることが適切かどうかの審査をし、返事をしなくてはならないのです。このようにPPPは大きな流れになっており、それを支援する仕組みも多様化しています。ただ、民都さんがされているような金融支援は、どの国も、試行錯誤段階のように思います。その意味で民都さんの支援は時代の先を行っていると思いますし、もっと情報発信してもいいと思います。

前田：保井先生が仰った、エリアマネジメントが今後日本で広く根付いていくための環境・条件としてはどのようなものが考えられるでしょうか？

保井：民都さんの事業も含め、全国で、流れが生まれてきている気はしますが、多分、質的に見ると、まだまだです。それはなぜかと考えると、海外のように法制度などで仕組みが確立されていないこともありますし、地域の中にエリアマネジメ

ントの担い手やそれに関する民間からの具体的提案が少ないこともあるだろうと思います。いわゆる人材の課題ですね。ただ、人材が先なのか、マーケットやニーズが出てくるのが先なのか、そこはなかなか難しいところで、両面からやっていく必要があるように思うのです。試験的な事業や制度設計を試みる。それから、人材を増やしていくことについては、民間のフロントランナーが次を育てる仕組みが大事です。最近、金融機関も地域に密着した信金さんなんかは、融資につながる案件づくりということで担い手育成、起業支援を積極的に手掛けておられます。かなり草の根的な動きで、地域の中で仕掛人を側面支援したり、研修を仕掛けたりということです。そういう、事業の前段階の部分というのを行いつつ、ただし研修だけで終わらせないように、そういう人たちが小さくても事業を始めていくという動きを作り出していくことが大事だと思っています。

前田：良い先行事例を研究し、その上で実行する担い手を育てていく。その両面ということですね。

保井：そうですね。それから、プロジェクトベースでの支援の枠組みはまだ始まったばかりですから、プロジェクトがちゃんと成果が出ているのかというような評価の仕組みも含めて、先行事例から仕組みを作っていくしかないと思います。

福井：オガールプラザの事業は、まさに「担い手」がいたので、まちづくりに対して非常にシビアに事業採算性を考えて建築コストを絞り込むなど、よくある「作ること」が目的ではなく事業を長く継続するためにどうすればいいのかを考えながらやられたのがうまくスタートできている要因だろうと思います。

奥田：そうですね。そこで大事なのは、具体的に何を組み合わせればいいのかというノウハウを持った人がいることで、そういう方がいないと絶対に失敗します。どこでも同じように作ればいいのではなくて、地域ごとに、人口とか年齢構成とか、立地とか、そういうことを総合的に考えて、どういう組み合わせで何をすれば採算が合うかをしっかりと読める人がいることが重要ですね。ある意味そういう人は、シビアな見方をしておられるはずですし、そういう方がいないと、うまくいきません。

福井：そういう方が中心になって、これをひとつの先進事例として、他のいろいろな地区の行政の方やまちづくり会社の人に指導していく、そんな取り組みも始まっているようです。うまく人材が広がってくればいいですね。

奥田：つまり人の力ですね。どういう人が携わるかによって、失敗か成功かに分かれます。



高齢化・人口減少への対応

福井：さて、少し話題を転換して、今後、高齢化・人口減少が間違いなく進んでいくわけですが、まちづくりに関しては、どのように対処していけばいいのでしょうか。

奥田：まちづくりと大上段に構えられると難しいのですが、いずれにしても日本が直面している極めて大きな課題は高齢化社会への対応です。高齢者が安心して老後を過ごすことができる社会的な仕組み、不動産という面からすれば施設整備ということになりますが、国の施策としても高齢化施設の資金調達を多様化していこうということで、ヘルスケアリートが謳われ、その立ち上げが進められています。ただ、リートができたから問題が解決するとは思っていません。実際、リートが取得する物件というのは、投資対象として、ある程度安定的な収益が見込める物件に限定されてきます。高齢者向け施設というのは、オペレーションに不測の事態が生じた場合の対応など、様々なリスクがあり、収益的にも不透明な面が残ります。民都機構さんでは、共同型都市再構築業務として福岡でサービス付き高齢者向け住宅の実績があると先程お聞きしましたが、今後も投融資のニーズに応える役割を果たし民間資金の呼び水になっていただければと思います。例えば高齢者向け施設に特化した支援業務、こういうものがあってもいいのではないかと思います。また高齢者向け施設も、ただ山の中に作ればいいというのではなく、そこに暮らされる方が、都市生活にも関与できるような接点を作るという意味で、まちづくりと一体で整備をしていくことが必要なのではないでしょうか。

福井：保井先生のご専門、ご経験も踏まえて、高齢化・人口減少についてお話をお願いしますか。

保井：高齢化が進み、都市の中で高齢者向け施設や住宅が不足するというのは予測されているところで、必要なのは言わずもがなだと思います。ただ、最近、私自身が民間の高齢者施設にお邪魔してしばしば感じるのは、施設としては十分な質とサービスを確保しているのですが、その施設がエリアの構成員として融け込んでおらず、もったいないということです。人居されている方は、外の世界との接点がほとんどない。中には健康な方もおられるけれども、出掛ける先は買い物程度。また、その住民のニーズを捉えようとする地域の事業者も別にいない。先ほどのオガールもそうですけど、成功するプロジェクトはエリアの中で、今までにない集客だったり、新たな交流だったりを生んで、エリアの多機能化や新たな価値を生んでいると思うのです。これからの高齢化社会での施設づくりというのは、事業者が手がける事業としてはひとつの建物開発かもしれませんが、他と連携して、コミュニティづくりや、住みよい街に必要なサービスを組み合わせでつくるような取組みをエリアベースで進めて頂きたいと思っています。高齢者施設でも、例えば幼稚園とかと一緒に建っていて、一角にはお母さんがお迎え前に寄れるカフェなんかがあったりすると楽しいじゃないですか。高齢者と若い人、色々な人が何となく住み分けをしながら、緩やかに交流できるみたいな街を、官民で連携しながら創出して頂きたいと思っています。

福井：それでは、すでにお話し頂いたことと重複するところもあるとは思いますが、民都が今後こんなことをやっていけばよ

いとか、こういう役割を果たすべきでないかということ、最後のまとめとしてお願いできますでしょうか。

奥田：民都機構さんがされている業務は基本的に不動産に関連しますが、その不動産の支援業務を通じて、ぜひ社会の政策課題、環境問題・災害対策・少子高齢化に役立てたいですね。相当実績を持っておられるので、その実績をより広めるためにもう少し宣伝して頂いてもいいのかなと(笑)。私も、メザニンに関わらせて頂いて民都機構さんはメザニンだけでなく出資業務でも実はこんなに実績があるのだと初めて知りました。また地方公共団体の方々も、自分たちはこんなことできない、と思ってしまう可能性がある、そこは幅広くニーズを汲み取れる仕組みが必要だと思います。メザニンの業務は、経済が比較的安定している時は民間の金融機関さんが積極的にローンを出されますので、どうしてもニーズが少なくなりますが、経済環境はいつ急激に変わるかわかりませんので、今からノウハウを蓄積しておくことは必要だと思います。当面は出資の方で頑張ってくださいと期待しています。あとはアドバイザー業務ですね。そこにぜひノウハウを生かして頂きたいと思っています。

福井：実は、私も銀行出身なのですが、自分が銀行員時代に民都のようなエクイティで支援してくれる制度があるのを知っていたら、もっとうまく活用できたと思うところがたくさんあります。そういった面では、地域の情報を一番有していると思われる地域金融機関の方々に対して、まずは民都制度を知って頂く情宣活動に現在最も力を入れています。やはり、その地域で生きていく地銀さんからすれば、仮に採算は厳しくとも地元として支援していく必要がある、そういった事業に民都をうまく活用できるような形を作っていければと考えているところです。

奥田：地銀さんは地元のニーズを把握していらっしゃいますからね。

福井：今すぐには無理だとしても、いつか必ずご相談を受けられるはずだと思って、精力的に活動しています。

奥田：高齢化施設や保育関係、民間ではなかなか採算の厳しい用途ですので、こういう分野も期待されますね。

福井：保井先生から、民都に今後期待すること・果たすべき役割についてお願いいたします。

保井：民都さんは、今までも、時代や金融の状況に応じて、官と民の間に入って、特に民間の事業がうまくいくように、補助金以外の政府支援を実践されてきた点で、大きな役割を果たされ

てきたと思います。これからますます民間あるいは住民が主導するようなまちづくり会社の役割が増えていくと思います。その時に、補助金は民間を動き出させるカンフル剤にはなるのですが、どうしても持続していかないので、民都さんのように出資・融資というかたちで、その後に事業が自立してやっていけるような仕組みを構築させるという支援のあり方は、非常に重要だと思っています。私が委員として参加させて頂いている住民参加型まちづくりファンド支援業務は、自治体さんが民間と連携して設置する基金への助成なのですが、もっと市民や民間団体の新事業をスタートアップさせ、それを持続可能に育てる支援として使ってほしいと感じています。これまでも民都さんの方で支援をして下さり、できるだけ継続的にファンドがシードマネーとなって、自立した事業が離陸できるようご指導して頂いているのですが、中には、助成金を使って公共施設を作ろうとか、住民の参加する公的な事業に補助金を出そうというのとあまり変わらないような申請もないわけではない気がします。民都さんがお持ちのPPPプロジェクトの作り方とか資金調達の考え方、ご経験を生かして、多数の地域に成功事例が水平展開できるようにして頂きたいと思っています。

福井：ありがとうございます。長時間に亘り、非常に貴重なご意見を頂きありがとうございます。より多くの方々に民都を知って頂き、大都市、地方都市にかかわらず、微力ながらも都市開発の一助ができるよう、我々も精一杯取り組んでいきたいと思っております。



奥田 かつ枝

Katsue Okuda

一橋大学法学部卒。三菱信託銀行、スタンフォード大学客員研究員を経て(株)緒方不動産鑑定事務所勤務。現在取締役、不動産鑑定士。公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会常務理事、鑑定評価基準委員会委員長、明治大学専門職大学院グローバル・ビジネス研究科兼任講師ほかを兼務。著書に「新・要説不動産鑑定評価基準」(共著)住宅新報社、「IFRSの公正価値評価に対応した最新国際評価基準」(共著)住宅新報社ほか。



保井 美樹

Miki Yasui

福岡県生まれ。早稲田大学政治経済学部、ニューヨーク大学都市計画修士課程の後、工学博士(東京大学)。(財)東京市政調査会、米Institute of Public Administration, World Bank、東京大学先端科学技術研究センター等を経て、04年4月より法政大学。2010-11年にLondon School of Economics都市地域計画分野の客員研究員。官民連携、民間主導のまちづくり事業に関心を寄せる。



三井不動産株式会社
日本橋街づくり推進部長

新原 昇平

Syouhei Sinhara

日本橋地区のまちづくり構想

1. 日本橋の歴史と三井グループ

1800年頃の江戸は人口が既に100万人を超えていたと推定され、世界一の人口を誇った都市であったと言われています。その中でも日本橋は、魚河岸が置かれ、五街道と海運を利用した様々な物資の集積地であり、経済、金融、商業、エンターテインメントの中心地でもありました。日本橋は、1673年本町一丁目に三井高利が「三井越後屋呉服店」を開業した、三井グループ発祥の地であり、本拠地でもあります。

三井不動産はその日本橋で、官民地元と一体となって日本橋地域の活性化と街に新たな魅力を創造する街づくりを推進しています。

2. 日本橋再生計画の街づくりコンセプト

日本橋では、かつて世界有数の繁華街であった江戸の街の賑わいを蘇らせようと、街づくりのコンセプトを「残しながら、蘇らせながら、創っていく」とし、このコンセプトの下に、日本橋の街において様々な取り組みを進めています。これは日本橋のアイデンティティである歴史、文化、コミュニティを大切にしながら、現代社会のニーズに答える新たな複合的都市機能や最先端技術を加え、再び当時の賑わいを取り戻そうというものです。

日本橋の街づくりは、1999年『東急百貨店日本橋店』の閉店後、2004年に当社などがその跡地に「日本橋一丁目ビルディング(COREDO日本橋)」を開業したことをきっかけに、大きく動き出しました。当社はその後2005年に「日本橋三井タワー」、2010年に「室町東三井ビルディング(COREDO室町)」を開業し、日本橋再生に向けた取り組みは、中央通り沿いを中心に点から線へと繋がってきております。加えてこれら建物＝ハードの開発だけではなく、当社はこの街をルーツとする地域コミュニティの一員として、地元のお祭りや日本橋の橋洗いなどの行事に積極的に参加するほか、着物や金魚など江戸

以来の伝統や文化を発信するイベントを行い、「街の賑わい創出」「良好な環境の維持」といった観点から、地元住民の方々と街のコミュニティと一体となったタウンマネジメント活動を積極的に進めています。

そして、2014年に日本橋再生計画の中核プロジェクトである「日本橋室町東地区開発計画」が完成しました。「日本橋室町東地区開発計画」は、点から線、線から面へと進化をしていく日本橋再生計画の第1ステージの集大成であると同時に第2ステージの始まりでもある転機となるプロジェクトと位置付けられます。

3. 日本橋室町東地区開発計画

「日本橋室町東地区開発計画」は全体で5つの街区にまたがり、2007年に都市再生特別措置法による都市再生特区の認定を受けた地権者19人による任意の共同建て替え事業です。

本計画は2003年秋に検討を開始し、2010年10月に、本計画第1期にあたる「室町東三井ビルディング(COREDO室町)」や「日本橋室町野村ビル(YUITO)」が開業しました。そして、今春の「室町古河三井ビルディング(COREDO室町2)」、「室町ちばぎん三井ビルディング(COREDO室町3)」の竣工によって、街の賑わいが面的に一層大きく広がってきました。



開発計画全体での街づくりの取組として、「歴史的景観・通りの特徴を生かした街並みの形成」「街の賑わいの再生」をテーマに街の伝統や歴史を踏襲しながら、各街区を一体的に開発しています。

●歴史的景観・通りの特徴を生かした街並みの形成

本計画では、複数街区の一体開発という特性を活かし、「歴史的景観・通りの特徴を活かした街の再生」を目指して街区を取り囲む「通り」について、多くの取り組みを行っています。

「中央通り」沿いでは、通りを歩く歩行者の視点からも統一感のある景観を作るために、重要文化財である三井本館、日本橋三越本店本館といった歴史的建造物との調和を図るために、旧100尺(約31m)のスカイラインやその下部の大列柱

といった歴史的な表情線を各建物の外観デザインのベースとして採用しています。

「江戸桜通り」では、中央区が整備を推進した日本銀行前から中央通りまで続く桜並木を本計画に沿って延伸するとともに、歩道幅を拡幅することで、賑わいの中にも日本的情緒のある通りをつくっています。

「仲通り」と「浮世小路」については、福德神社を再生する街区につながる「参道」として位置づけ、通り沿いの本計画敷地内に歩道状空地を確保することで歩行者の安全性に配慮するとともに、電線類を地中化し石畳による道路表層整備を行っています。

このように、本計画では、5つの街区を合わせて計画することにより、各街区が面するそれぞれの「通り」に違った個性と表情を創り出しました。「通り」が違った表情を持つことで、街の景観形成とともに、歩いて楽しい街を実現しています。



●街の賑わいの再生

街の賑わい再生といった観点から本計画第2期においても、最新のオフィス機能に加え、賃貸住宅、商業施設等、様々な機能を複合させ、かつて日本橋が持っていた都市の多様性を実現しています。

①賃貸住宅「パークアクシスプレミア 日本橋室町」

「室町古河三井ビルディング」の最上階の4フロアには、「パークアクシスプレミア日本橋室町」が開業しました。戸数54戸の賃貸レジデンスで、共用部に「屋上庭園」や「ロビーラウンジ」を配するほか、居室の内部においても最高水準の居住性能を有しています。また、ソフトサービスの点においても、英語対応可能なコンシェルジュや家具付き住戸の他、「日本橋三越御用聞きサービス」をはじめ、周辺施設と連携したサービスを提供しています。



②商業施設「COREDO室町2」、「COREDO室町3」

「COREDO室町2」、「COREDO室町3」は「日本を賑わす日本橋」をコンセプトに日本全国の「食」やこだわりの「モノ」を提供する店舗、「深夜営業の飲食店」や「ライフスタイル提案型の雑貨店」などを揃え、30～40代をコアターゲットとした幅広いお客様に楽しんでいただける施設としました。

③シネマコンプレックス「TOHOシネマズ 日本橋」

「COREDO室町2」の中に、エリア初となる全9スクリーン、約1,800席のシネマコンプレックス「TOHOシネマズ日本橋」が開業しました。

④街の情報発信拠点「橋楽亭/囃庵」/「日本橋案内所」

「COREDO室町3」3階の和室「橋楽亭」は8畳の茶室「囃庵」と31.5畳の大広間を備えた本格的な和のレンタルスペースとし、各種地域行事とも連動し、日本橋の魅力や歴史・文化を伝える街の情報発信拠点となっています。「日本橋案内所」においては、外国人観光客に向けたインフォメーションサービスや日本橋地域の情報発信、日本橋の老舗・銘店の紹介機能を更に強化しています。



⑤防災拠点・帰宅困難者の一時避難施設「江戸桜通り地下歩道」

「江戸桜通り」の地下に 中央区と共同で「江戸桜通り地下歩道」を整備し、中央通りの国道地下部分の拡幅する「日本橋地区都市再生事業」と連携を図りながら全体で約3,000㎡の大規模な地下空間が整備されました。この地下空間は、災害時には帰宅困難者の一時避難施設として開放し、設置したデジタルサイネージからの災害情報の提供や防災備蓄倉庫の整備により、地域の防災機能向上に貢献します。



⑥福德神社

最後に「福德神社」です。2014年秋に鳥居、拝殿などが建設さ

れ、新たな地域の神社として生まれ変わります。約1000年以上の歴史を持つこの「福德神社」は、これまでも地元の崇敬を集めてきましたが、今後は地域の新たなコミュニティの核としての役割を果たしていくものと期待しています。この「福德神社」の再生をもって、「日本橋室町東地区開発計画」が全体竣工します。



4. 日本橋再生計画 第2ステージ

当社は、進化する日本橋再生計画の第2ステージを考えるにあたり、「産業創造」「界限創生」「地域共生」「水都再生」という日本橋らしい4つのキーワードを新たに設定しました。この第2ステージのキーワードを、開発エリアにきめ細かく「再生のシナリオ・コンセプト」として設定し、ビジネス、商業、観光など様々な機能が複合し、その複合したプレミアムにより日本橋再生計画はさらに進化し、拡がりをみせていきます。

2018年以降には、中央通り沿いに「日本橋二丁目地区」や「日本橋室町三丁目地区」など進行中の大型プロジェクトが竣工します。日本橋から八重洲にかけて連続した賑わいを形成

し、タウンマネジメントを深化させ、街ブランドの更なる成熟化を目指します。

●日本橋室町三丁目地区

日本橋室町三丁目計画では、国際拠点の形成に相応しいBCP対策の核として、都市ガスを燃料とした高効率の大型ガスコジェネレーションシステムを導入し、「地域電気・熱供給事業」を開始する計画です。本事業では、開発区域内や三井不動産が所有・管理する施設はもとより、それ以外の既存のオフィスビルや商業施設に対しても電気と熱の供給を検討しています。都心部の既存街区に自立分散型電源による電気を供給する事業は日本発で、既存市街地のスマート化を推進するとともに都市防災力を高める新たな取り組みとなります。

5. 終わりに

東京は今、グローバルな都市間競争の中でアジアのゲートウェイとして冠たる位置付けを獲得することが求められています。江戸時代以来の歴史と文化を最も色濃く残す日本橋を再生させ、これまでに類をみない斬新で個性的な街づくりを推進することが、東京のさらなる成長に寄与し、我が国経済への貢献にも繋がると確信しています。

今後の日本橋においても日本橋地域の皆様と強調しながら、「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をコンセプトに進化していく街づくりを展開してまいります。



東京都都市整備局
都市づくり政策部長

上野 雄一

Yuichi Ueno

オリンピックの先も見据えた 東京の都市づくり

2020年、東京で、史上初の2度目のオリンピック、パラリンピック競技大会が開催されます。国内外から来られる大勢のお客様が、感銘を受けられるとともに、大会後にも素晴らしいレガシーを残せるよう、国民の皆様、各界のご協力を得ながら、準備を進めているところです。

この世界最大のスポーツの祭典の機会をとらえて、さらにはその後も、活力と魅力に満ちた、世界から憧れを持ってみられる成熟した都市の実現を目指して、東京の都市づくりを進めていく必要があると考えています。

しかも人口減少・少子高齢社会へと転換していく中で、また大規模地震などへの発生にも備えながら、どのように東京の都市づくりを進めていけばよいのか、その取組の方向などについて、述べさせていただきます。

都市づくりビジョンに基づく都市づくり

東京都は、2009年7月に、東京の都市づくりビジョンを改定し、国際競争力の強化や、安全、安心の確保に加え、「環境、緑、景観」の視点を一層重視した都市づくりを推進しています。

さらに、東日本大震災の発生や、2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催決定など、その後の社会経済情勢の変化等も踏まえ、都市づくりビジョンで示した目標・理念や、目指すべき都市像、その実現に向けた取組について、より実効性を持たせるため、都は本年中に都市計画区域マスタープランを都市計画審議会の議を経て変更し、都市計画として位置づけようとしています。

都市計画区域マスタープランでは、東京が目指すべき都市像については、引き続き広域的な視点に立った都市構造として、都市づくりビジョンで示した「環状メガロポリス構造(図参照)」を掲げることとしています。これにより、東京圏の交通ネットワーク、とりわけ広域交通基盤を強化して、圏域内の活発な交流を実現するとともに、多様な機能を地域や拠点が分担

し、広域連携により、圏域全体の機能を最大限に発揮させることとしています。

この環状メガロポリス構造の実現に加えて、都市計画区域マスタープランでは、集約型の地域構造への再編を目指すことを、都市づくりビジョンよりも明確に打ち出すこととしています。

それは、人口減少・少子高齢社会の到来を踏まえ、都市経営コストの効率化の要請に応えながら、都市の魅力と国際競争力の向上、快適な都市生活と機能的な都市活動の確保を実現していくために、不可欠な取組です。

市街地の拡大や都市機能の拡散により対処するのではなく、既存市街地における拠点などの再構築により、個性ある拠点市街地を育成・強化し、それらを公共交通網や広域的な幹線道路網により有機的にネットワーク化することにより、首都圏全体として適切に機能分担を図っていくことが重要であると考えています。

骨格的な広域インフラの整備

環状メガロポリス構造を実現するうえで、その視覚的構成要素である三環状道路などの整備は極めて重要です。これら骨格的な広域幹線道路を整備促進することにより、東京圏内の活発な交流や円滑な物流を実現するとともに、都心部に流入する通過交通を減少させ、CO2排出量の削減など環境負荷の低減を実現させなければなりません。

首都圏中央連絡自動車道と首都高速中央環状線の完成が先行する予定ですが、東京外かく環状道路についても、2020年の開通を目指し、関越道から東名高速道路までの区間の整備を促進するとともに、羽田空港との関連も考慮し、引き続き東名高速道路以南の事業化を図っていく必要があります。

羽田空港については、本年3月に国際線発着枠が年間9万回に拡大されましたが、さらなる拡充を目指して、国において検討が進められています。

成田空港との役割分担のあり方など検討課題は多いものの、首都圏の空港機能を強化し、首都圏をより世界に開かれたものとしていくためにも、羽田空港のさらなる機能強化と国際化の推進は、不可欠です。また、羽田空港の機能を最大限に発揮させるためにも、交通アクセスを強化する必要があります。

鉄道については、羽田空港アクセス線構想が鉄道事業者から表明されるなど検討が進められています。道路についても大田区と川崎市を結ぶ連絡道路の建設構想をはじめ、国において検討が進められることとなっています。



(図-1)日本橋周辺の開発状況

まちづくりとインフラ整備・更新との連携

インフラのうち幹線道路については、本年春に新橋・虎ノ門区間が再開発事業により開通した環状2号線について、2015年度にさらに豊洲までの開通を目指しており、晴海に整備されるオリンピック・パラリンピック選手村と都心とを結ぶ重要な動線になると想定されていますが、他の都市計画道路についても、優先順位等を勘案の上、適切に事業化を図っていく必要があります。

今後は、さらに新規路線の整備に加え、既存のインフラの更新にも計画的に取り組むことが課題となってきます。例えば、1964年の前回の東京オリンピック開催に合わせて開通された首都高速道路は、半世紀の時を経て、老朽化などのため、その更新を進めていかなければなりません。また、日本橋の再生などの観点からも、都心環状線の更新をどのように進めていくかが重要な課題となってきています。

同様なことは鉄道施設についても言えると考えられます。必要に応じ、老朽化した駅施設等の更新により、乗換利便性の向上やバリアフリー化などを図っていく必要があると考えています。

その際、敷地の制約などから、インフラ施設単独での更新が困難な事例が出てきています。その場合、周辺のまちづくりとも連携した再生方策についても検討し、その実現を図っていく必要があるでしょう。

特に、首都高速中央環状線で囲まれた内側の地域は、環状メガロポリス構造においては、センター・コアと称されており、ここには都心、副都心、新拠点など多様な個性ある拠点が集積しています。と同時に、この地域の市街地の約4分の3が鉄道駅から徒歩圏500m以内にあるなど、地下鉄網を中心として優れた交通利便性を備え、拠点相互が公共交通により有機的にネットワーク化されています。

この東京が世界に誇る鉄道ネットワークを活かしながら、地域特性に応じて、民間の活力を活用して適切に都市開発を誘導しながら、多様な機能の集積と、必要なインフラの充実、強化を図り、個性的な拠点を育成して、住む人々や働く人々、訪れる人々にとって快適、安全で魅力ある都市空間を拡大していくとともに、東京の国際競争力を高めていくことが重要です。

品川駅周辺地域における取組

都市づくりビジョンにおいて新拠点として位置づけられている品川駅周辺地域は、そうした観点から、重点的に取り組まれるべき拠点の一つです。

この地域は、羽田空港に近接しており、また、リニア中央新

幹線のターミナル駅となる品川駅の設置が計画されているなど、広域交通の利便性の高さを活かし、国内外の来訪者を誘引することが可能な地域です。

また、2020年に新駅の暫定開業が計画されている品川車両基地跡地における大規模な土地利用転換が見込まれることなどから、高い開発ポテンシャルを有しています。

一方、この地域では、品川駅の再編整備等による乗換利便性の向上や駅前広場機能の拡充、東西の地域を結びつける道路ネットワークの強化、踏切の解消などインフラの整備も課題となっています。

当地域は、国際戦略総合特区として、アジアヘッドクォーター特区にも指定されており、都は、国や地元区、鉄道事業者等とも連携しながら、この地域のまちづくりガイドラインに基づき、民間活力を引き出し、4つの優先的に整備を進める地区における開発を推進しながら、これからの日本の成長を牽引する国際交流拠点を形成することとしています。

既に、優先整備地区の一つである芝浦水再生センター地区の一部では、下水道施設の再構築事業が進められており、その上部空間を活用した民活事業が行われ、その民活ビルの完成に合わせて緑豊かなオープンスペースも整備されることとなっています。このオープンスペースは、同地区の東側を走る運河などの上空を通過して東京湾から流れてくる「風の道」を確保することも意図して配置されます。

また、歴史的資源を抱え、緑豊かな起伏に富んだ崖線が伸びる中に位置する品川駅西口地区には、約6300室のホテルやコンベンション施設等の集積があり、既存のストックを活用しながら、MICE機能の充実を図っていくことも重要な課題となっています。

今後、4つの優先整備地区が密接に関係しながら、各地区の整備を段階的に進めるとともに、それと連携し、この地域に必要なインフラの充実強化を推進していくことが重要と考えています。

都市再生の推進を通じた市街地の再構築

都では、品川駅周辺地域以外でも、特定都市再生緊急整備地域における都市再生特別地区の活用や、拠点等における都市開発諸制度の運用を通じて、地域特性に応じた開発誘導を戦略的に進めています。

特に、都市再生特別地区では、①国際競争力強化策として、先進的なビジネス支援機能の導入、外国人にとっても暮らしやすい居住環境の充実、②防災対応力の強化策として、帰宅困難者対策、自立・分散型エネルギーシステムの導入、③安全性・利便性、都市環境の向上策として、バリアフリー化の促進、

CO₂削減など最高水準の環境性能の確保などが、各プロジェクトが実施される地域の課題への貢献等として取り組まれています。

特徴的な事例としては、渋谷駅周辺における、駅改良と周辺市街地の一体的な整備による利便性・安全性の改善、銀座四丁目地区における、歌舞伎座の建替え等による日本の伝統文化の再生、大丸有地区における、地下鉄駅などに通じる地下歩行者ネットワークの強化や都心における豊かな緑地空間の創出など、があります。

また、再開発等促進区を定める地区計画など都市開発諸制度の運用においても、例えば地域特性に応じて育成すべき機能の導入や、空地や緑地の充実などを図っています。

さらに、東京シャンゼリゼプロジェクトが進められている環状2号線が通る新橋・虎ノ門地区などにおいては、再開発等促進区を定める地区計画を活用した東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街区再編まちづくり制度による、沿道の賑わいの創出や、統一感ある魅力的な街並み形成の観点からの取組が進められています。

今後は、①少子高齢化に対応した子育て支援や高齢者福

祉施設の整備の推進、②市街地の安全性を向上させるための高経年マンションの再生、③良好な環境と経済活動が両立した環境負荷の少ない市街地の形成のための地区・街区単位でのエネルギー利用の効率化、④厚みのある緑のネットワークを充実していくための、民間プロジェクトにおける適切な開発誘導、などの課題に対しても、的確に対応できるように制度を見直し、充実していくことが課題であると考えています。

あわせて、市街地の更新を通じて、質の高いデザインによる建築物等の整備により首都東京にふさわしい美しく風格ある景観などを創出していくことや、江戸時代以来蓄積されてきた歴史的・文化的資源を活かした都市づくりを進め、世界に誇れる魅力ある都市空間を形成していくことが重要と考えています。

このような都市再生の取組を、都民の皆様や、地元区市町村、国、事業者等、多くの関係者のご理解とご協力をいただきながら推進し、東京を世界に開かれた都市へとつくり変えていくとともに、世界一の都市へと押し上げていけるよう、全力で取り組んでまいりたいと考えています。

図 環状メガロポリス構造





大船渡市 副市長

角田 陽介

Yousuke Tsunoda

被災地における民間によるまちづくり ～被災地の真の復興は民間活力が生み出す！～

■ 大船渡市の震災被害の概況

平成23年3月11日の東日本大震災において、大船渡市内でも340名の死者と79名の行方不明者を出した。人口の約1%に相当する数字だ。他市町村ではもっと大きな人的被害を受けたところも多く、ボリュームとしてみれば飛びぬけて多い数字ではない。



(写真：大船渡市市街地に來襲する津波)

一方で、建造物の多くが全壊となった区域の面積を取ってみると、大船渡市は561haと岩手県で1位、全国でも石巻市、気仙沼市、仙台市に次いで4位だ。建て付け地に大きな被害を受けたにもかかわらず、犠牲者が他よりも多くなかったのは、リアス式海岸特有の地形もあるものの、昭和35年のチリ地震津波以降に培った市民の皆さんの避難意識の高さである。

宮城県の多くの市町村では、震災後に「東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地における建築制限の特例に関する法律」等による建築規制が行われた。一方で大船渡市を含めた岩手県においては、このような動きはあまり強くなかった。現実の規制の有無による効果もあるが、むしろ建築規制を

行わないという心理的なアピール効果も大きかったのではないと思われる、大船渡市ではいち早く飲食店やホテルなどが営業を再開した。大規模な被害を受けた大船渡駅周辺地区においても主要なホテル2軒が平成23年のうちに営業を再開して、被災地の復旧・復興に大きな役割を果たしたほか、市内ではセメント工場や菓子製造工場なども平成23年のうちには操業が再開した。また少数ではあるが、飲食店なども再建を果たし、被災者の希望の灯となった。

また、(独)中小企業基盤整備機構が建築した仮設店舗等も陸前高田市に次いで全国2位の件数となっている。仮設店舗による商店街の復興は、その後の本格的な商店街復興を行う上で、ある一定のグルーピングがなされるという点と、集まって商売を行うことによる優位性を認識して頂くうえで、大変重要なプロセスであったと感じている。これらの方々の本格的な復興はまだまだであるが、大船渡駅前の津波復興拠点整備事業の区域内などで新たなまちづくりに向けた検討・調整が行われている。



(写真：おおふなと夢商店街)

■ 震災復興に向けた取り組み

市では全国から多くの職員の派遣を受けながら、様々な公共事業を実施している。住居の再建に向けては、いわゆる高台移転事業である21箇所の防災集団移転促進事業と、ご自身で住まいを再建されない方向への801戸の災害公営住宅(市営住宅や県営住宅)の整備が中心だ。また、まちの基盤整備としては、大船渡駅周辺地区において土地区画整理事業と津波復興拠点整備事業を行っている。



(図：大船渡駅周辺で進められる事業)

これらの市の事業が終わったとしても、生業を成立させるための基盤整備までは可能であるが、災害公営住宅を除き、個々の住宅の建築や、商業施設等の上物の整備は民間の力に頼ることとなる。市民の皆さんが本当に復興を実感できるのは、この上物の整備が進んできた段階だ。そういった意味でも、民間投資を活性化させていくことが、復興の成否を握っているといえる。

既に一度再建を果たしたものの土地区画整理事業で移転を余儀なくされる建築物も含め、ホテルやスーパーマーケット、商店街等の関係者の方々が、自ら建築物を建築する際に、これからの事業見通しを踏まえながら、自己資金や行政からの支援・補償等を勘案して、どのように資金調達を行うか、検討を深めることが必要であり、地域の金融機関によるコーディネートが非常に重要となる。

その中で、公的な復興事業が導入されていない箇所において、地域の金融機関がシンジケートを組み、MINTO機構からのまち再生出資を呼び水として資金調達を行って新たな施設整備を行った例を紹介したい。

■ 地域の金融機関の動きから始まった まち再生出資

既に大船渡市内の景勝地基石海岸において民宿を営んでいた経営者が、さらなる事業拡張をめざしてより市の中心部に近い大船渡町丸森地内において新たな旅館経営を行おうとしていた。以前より大船渡市内には宿泊施設がそれほど多くはなかったうえに、震災後の旅館等の廃業・休止や、復興作業等に従事する方々の宿泊需要の増大などもあって、市としても新たな宿泊施設の確保は重要な課題でもあった。

地域の金融機関は、復興の担い手となる旅館経営者の資金調達を支援するため、MINTO機構のまち再生出資や(一財)地域総合整備財団のふるさと融資の活用を企図しており、そのような情報は市役所にも寄せられているところであった。

ふるさと融資については、大船渡市では以前にも実績があり、担当部局も明確であったため、すんなりと手続きが進み、利子補給額相当の支援を行うための市の債務負担行為の設定等についても順調にことが運ばれた。

一方でMINTO機構からのまち再生出資については、都市再生整備計画の計画区域内であることが必要とされているが、大船渡市内ではMINTO機構からの出資を受けた経験がなく、また過去にまちづくり交付金を活用するために都市再生整備計画を策定した実績はあったものの、現在有効な都市再生整備計画がない状態であった。

しかし現在復興事業に注力している当市にあっては、多くの公共事業が地方負担のない復興交付金で進められており、地方負担を伴う都市再生整備計画事業(旧まちづくり交付金事

業)を行う環境にはなかったことから、都市再生整備計画事業を伴わない形での計画策定を行う必要があった。国土交通省にも照会をしたところ、全国的に見てもまち再生出資だけを想定して都市再生整備計画を策定した事例はないとのことであった。

明確な都市政策担当部局が存在しない規模の当市にあっては、本件のようなケースだと旅館・ホテルをはじめとした商工業者の建築行為への支援となると商業観光部局が担当とならざるを得なくなると予想され、その部局が直接国や県の都市政策部局の指導を受けながら全国的にも事例のない計画策定を行うことは、相当程度ハードルが高いと予想された。

たまたま筆者は、国土交通省在職時代、都市利便増進協定制度を創設する等の都市再生特別措置法の改正を行ったときに担当課であるまちづくり推進課に在籍したことがあって、都市再生整備計画をまちづくり交付金のための計画から官民連携を可能とする計画へと進化させていくことに携わった経験があった。そのため、まずは私自身で都市再生整備計画のたたき台を作成し、そのたたき台の加除修正やデータ収集等を担当部局にやってもらうというスタイルをとった。たたき台の段階で、まちづくり推進課の当時の担当室長から直接アドバイスを受けながら策定を進めたものである。

今回の計画は都市再生整備計画事業を実施するものではないので、一般的には記載することが求められていたり、記載のルールが定められている事項であっても、それが都市再生整備計画事業側の必要性によるものである場合には、必ずしもそれに従う必要がない。今回の計画は法令に定められた範囲で必要となる事項を漏らさないようにしつつ、現段階では具体的ではないが将来想定される民間投資案件を吸収できるように配慮しながら策定しており、例えば計画期間については一般的には5年とされているものの、今回の計画では当市の復興計画の期間との整合を図るため8年とするなど、工夫を施している。

今回のことを経験し、全国的にも初めてのことを規模の小さい市町村が行うには、どこから手を付けて進めたらよいか、なかなか進め方が難しいことを痛感した。本件はたまたま筆者が精通している事項であったために、庁内調整も含めて行うことが可能であったが、そのようなことは一般的にはほとんどないだろう。モデルとなる最初の案件については、制度を創設した国が地域に入りながら実質的な計画策定に携わったり、かなり綿密なコーチングを行うなど、積極的な関与が必要なのではないかと考える。

■ まち再生出資案件のいま

出資を受けた旅館は去る7月31日にグランドオープンした。養殖棚が並び自然の造形美が堪能できる大船渡湾の絶景を

売りにした旅館は、これからも多くの観光客を集めることだろう。また当面は復興事業を支える全国からお越しいただいている建設作業員の方々などの宿泊場所としても大いに期待されるところだ。



(写真：大船渡温泉)

この旅館の経営者は、経済同友会が支援する東北未来創造イニシアティブが開いた大船渡人材育成道場・未来創造塾の第一期塾生であり、著名なスタッフによるコーチングのもと半年間にわたって事業構想を磨き上げてきた経験をもとに、しっかりとした経営を今後も続けていかれるものと期待しているところである。

■ 市中心部の商業再建

大船渡市の旧来の商業の中心であった大船渡駅周辺地区では、魅力あるまちなみ形成を目指して、土地区画整理事業・津波復興拠点整備事業が進められている。震災による地盤沈下への対応や、大規模な津波が襲来した時の被害を軽減する観点から、現在は盛土工事が盛んに進められているところである。

特に津波復興拠点整備事業については、市が土地を所有したまま商業施設等の建築を行う形態をとることから、その特徴を活用して全体的にコーディネートしながら魅力ある市街地を形成し、また将来的にマネジメントしていくことが重要と考えている。そのため、平成26年3月にエリアマネジメントパートナーとして大和リース(株)を選定し、従前の商店街を形成していた個店の方々をマネジメントする難しいミッションを、市や商工会議所等と一体となって取り組んでいただいている。

被災した事業者は、どこで事業をすることができるのかについて早期の確定を望んでいたことから、市が貸し出す土地については、既に貸出先を確定しており、地元の名産品を製造する菓子製造会社、宿泊施設、新たに形成する商店街、大規模な小売商業施設等が立地を予定している。

しかし上物の整備については、これから事業者とも調整していくことが必要であり、行政の支援メニューや整備手法などを様々な提示しながら、特に商店街についてより良い形を模索していきたいと考えている。一方、自らで街区全体を構成することとなる菓子製造会社、宿泊施設等については、地域の金融機関とも意思疎通を図りながら、MINTO機構をはじめとした公的な支

援を賜って資金調達につなげていくことがありうるのではないかと考えており、こういったことを見越しながら、前述の都市再生整備計画についても、これらのエリアも含む大船渡町全域を対象としているところである。

震災からの復興にあたっては、民間投資の活発化によるところがきわめて大きく、その呼び水としてMINTO機構をはじめとした公的支援の果たす役割は大きいものがあると考えている。

■ 将来の大船渡市への期待

大船渡市は、日本創成会議・人口減少問題検討分科会提言で、ご多分に漏れず消滅可能性の高い市町村とされた。国立社会保障・人口問題研究所の推計でも、私が67歳となる2040年には高齢者が11,108人となり、生産年齢人口の11,873人とほぼ同じになる。

18歳人口の転出も顕著だ。大船渡公共職業安定所の調べでは、気仙2市1町(大船渡市、陸前高田市、住田町)の平成25年度の高卒卒業生627名のうち、就職者は175名であり、そのうち公務員や縁故等を除いた方が157名となっていて、そのうち86名が気仙管内に就職しているものの、それ以外はその他の地域で就職している。大学等の進学先は気仙管内にはないことから、高校卒業生の8割以上が気仙管内の外に転出していると考えられる。

また、市内のある中学校の平成19年度の卒業生(現在は現役ならば大学4年生に相当)の一人に協力を得て、卒業生の現在の所在を調べてみたところ、震災犠牲者を除いた卒業生115名の中で今の所在がわかった94名のうち、現在市内にお住まいの方は29名であり、約3割が市内に居住し、約7割が市外に居住しているとのことであった。震災を契機に地元に戻ったり、残ったりする方が増えている等の事情も反映しているとみられ、公共職業安定所の調査よりも市内在住の割合が高くなっているが、いずれにしても多くの方々は市外にお住まいであることは事実である。彼ら彼女らが市外に帰って仕事をするためには、単純労働としての雇用だけではなく、都会から戻ってもやりがいをもって続けられる仕事場が確保されなければならない。

大船渡市は海に開け、天然の良港である大船渡港を利用して、外部からの新しい風を受けながら発展を続けてきたまちだ。今回の震災では大変大きな被害を受けたが、昭和35年のチリ地震津波の被害後も、元気な市民の皆さんの力を背景にすばらしい復興を遂げてきている。

震災から約3年半、全国から様々な支援をいただいていた。これらの新しい風を活かしながら、必ずや明るい未来を切り開いていかれるものと確信している。

全国の皆さんには、これからも大船渡市がどうなっていくのか関心を持ち続けて頂き、そして絶えず新しい風を送っていただき、元気に頑張る大船渡市をこれからも応援して頂きたい。



富岡市都市建設部都市計画課
主幹

黛 好幸

Yoshiyuki Mayuzumi

世界遺産・富岡製糸場周辺の 景観形成における 「住民参加型まちづくりファンド」の活用

■ はじめに

6月21日午後4時55分、多くの市民・県民が待ち望んでいた瞬間が訪れました。カタールの首都ドーハで開催されていたユネスコ世界遺産委員会において、「富岡製糸場と絹産業遺産群」がめでたく登録決定となり、昨年の富士山に続いて日本で18番目の世界遺産の誕生となったわけです。

維新政府の殖産興業政策の一環として、明治5年に創建された富岡製糸場は、今も創業当時の建物の多くが残されており、その歴史的・文化的価値が高く評価されての結果といえます。そして何より、この歴史的遺産を次代に守り伝えたいと願う市民・県民の努力が、このような大きな実を結ぶ力になったといえるでしょう。

平成16年以降、富岡市は、製糸場の世界遺産登録をまちづくりの柱として、数々の施策に取り組んできました。ここでは、世界遺産登録に関連する都市計画と景観政策を中心に紹介することにいたします。



■ 富岡市の概要

富岡市は、群馬県の南西部に位置する人口約5万2千人、市域面積122km²の地方都市です。安中市・下仁田町・甘楽

町・高崎市に隣接しており、東京から約100km、県都前橋市からは約30kmの距離にあります。

上信越自動車道及び関越自動車道によって東京と約1時間で結ばれており、このアクセスの良さが大きな特徴となっています。

自然的な立地をみると、東は関東平野に続く平坦地で、西には上毛三山のひとつである妙義山、南には稲含山、北は小高い丘陵地帯で、市の中央を鐮川とその支流である高田川が流れ、緑濃い山々と清流が大きな特徴であり、人々は河川沿いに集落を形成し、暮らしを営んできました。

気候は、内陸地形でありながら年平均気温は14℃前後と年間を通じて温暖な気候に恵まれており、この豊かな自然と温暖な気候が地域の大きな魅力となっています。

■ 世界遺産登録を目指す中での都市計画

1. 土地区画整理事業の見直し

富岡市は、平成9年からまちづくりの手法として、土地区画整理事業に着手しました。平成14年には群馬県知事の事業認可を受け、さらに平成15年には土地区画整理事業を主要事業に盛り込んだ「中心市街地活性化基本計画」を策定し国に提出するなど、事業実施に向け着々と準備を進めていました。

ところが、平成15年8月に、群馬県知事が世界遺産登録プロジェクトを発足するという大英断を記者発表したことにより、富岡市も群馬県と連携調整しながら、富岡製糸場の世界遺産登録を目指すことになりました。

世界遺産登録のためには、製糸場周辺の環境や景観が緩衝地帯(バッファゾーン)として適切に保護保全されていることが大きな前提条件となりますので、土地区画整理事業を廃止し、歴史的な建物や街なみを保全する方向に大きくシフトすることになったわけです。

2. 都市計画道路の見直し

景気の長期低迷、急速に進展する少子高齢化等を背景として、地域の状況や交通需要は大きく変化しています。加えて、富岡市は、製糸場の世界遺産登録推進に伴う緩衝地帯の保全が必要なことから、都市計画道路の見直し検討を行いました。

検討作業は、平成24・25年度の継続事業で実施し、市域で都市計画決定されている12路線のうち、整備中及び整備済みを除く5路線8区間を対象としました。

見直し検討結果は、緩衝地帯内の2区間を含む6区間が廃止候補、2区間が存続候補となりました。

廃止候補区間には国道や県道も含まれていることから、今

後、県や国と調整を行いながら、都市計画決定に必要な手続きを進めて行く予定です。

3.市有施設の整備

世界遺産登録が現実のものとなれば、富岡市を訪れる観光客は大きく増加することになります。市では平成19年1月にユネスコ世界遺産暫定リストに記載されてから、観光客を迎え入れるための各種市有施設の整備に本格的に着手しました。現在までに整備が完了した主な施設は次のとおりです。

- ▶ 市営有料駐車場(3か所、バス20台、乗用車110台)
- ▶ 市営無料駐車場(乗用車300台)
- ▶ 大型バス待機場(34台)
- ▶ まちなか交流館(3か所、物産販売・観光案内・休憩)
- ▶ 上州富岡駅周辺整備(駅舎新築、交流広場、環境広場)
- ▶ 市道の路面整備、一部一方通行規制
- ▶ ポケットパークの整備

■ 景観行政団体として

富岡市は、富岡製糸場や妙義山、鎗川などの自然を守り、活かした景観づくりを進めるため、景観法に基づき、平成17年12月に景観行政団体に移行しました。さらに市の特性に応じた景観づくりを規制・誘導するため、平成20年12月に「富岡市景観計画」を策定しました。

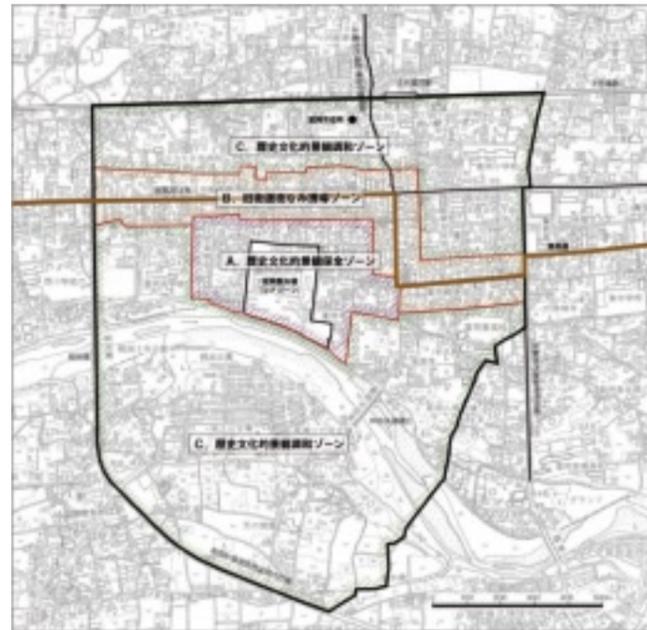
景観計画では、多彩な景観資源が重層的に重なり合って形成されていることや市内に幅広く分布していることから、市全域を景観計画区域としています。

また、景観計画区域のうち、本市の景観づくりを進める上で特に重要な区域であり、重点的な景観づくりをすすめることによって、市全域の取り組みを先導することが期待される区域として、「富岡製糸場周辺特定景観計画区域」を位置づけています。

さらに、特定景観計画区域を3つのゾーンに区分し、各ゾーンの特性を踏まえた景観づくりの方針を設定しています。

表1)富岡製糸場周辺特定景観計画区域ゾーニング

ゾーン名称	範囲及び面積	景観形成基準
A 歴史的文化的景観保全ゾーン	製糸場周辺及び城町通り沿道 17.5ha	・建物高さ12m ・色彩制限強い
B 旧街道街なみ誘導ゾーン	旧街道沿道 21.6ha	・建物高さ14m ・色彩制限やや強い
C 歴史的文化的景観調和ゾーン	上記以外の区域 117.5ha	・建物高さ14m ・色彩制限やや強い



ゾーニング図



景観に関する冊子

■ 景観形成助成金制度

1.助成金の対象事業

市全域の良好な景観づくりを支援するために、平成21年9月に「景観形成助成金交付要綱」を制定し、この要綱に基づき、市民が行う景観形成のために要する費用の一部を助成しています。

助成の対象は、市景観条例に位置付けられている「景観重要資源の所有者や借家人」又は「市民景観形成協定の協定締結者」が景観の向上に効果のある建物の修理や修景を行った場合の費用と「景観づくり団体」が行う活動費で、次のとおり区分されています。

①景観重要資源に登録された建築物等の修理修景

明治・大正・昭和初期に建てられた地域の象徴となっている歴史的建造物を景観重要資源に登録し、その建築物の外観を、概ね建設された当時に修復する場合

②市民景観形成協定に基づく建築物等の修理修景

商店街通りの住民で、地域の良い景観づくりを進めるための市民景観形成協定を締結し、その協定に基づいて建築物の外観を修理修景する場合

③景観づくり団体の活動

良好な景観形成を目的として、自主的な活動を行う団体を景観づくり団体として登録し、その団体が会員や市民を対象とした事業を実施する場合

2.助成率及び交付実績

助成金の助成率は表2、交付実績は表3のとおりですが、平成23年度に一般財団法人関東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、拠出金2千万円と富岡製糸場基金4千万円の総額6千万円を原資として、助成金制度を実施しています。

また、助成金の交付決定額の累計が6千万円に達するまでの間は、特例措置として、歴史的文化的景観保全ゾーン及び旧街道街なみ誘導ゾーンの助成率や限度額を引き上げて実施しています。

その結果、平成25年度の交付実績は11件と大幅に増加し、平成26年度も8月末で既に8件が交付決定されており、年度内に総額6千万円に到達することは確実となっています。

世界遺産登録により市民の景観意識が高まる中、今後も多くの助成金要望が見込まれることから、民間都市開発推進機構に追加支援を要望したいと考えています。

表2)景観形成助成金の助成率及び限度額

地域区分	助成率	限度額(円)
景観計画区域・市全域	1/2	500,000
歴史的文化的景観調和ゾーン	1/2	800,000
歴史的文化的景観保全ゾーン 旧街道街なみ誘導ゾーン	1/2 (3/4)	1,000,000 (3,000,000)

*()は、特例措置としての助成率及び限度額

表3)景観形成助成金交付実績

年度	件数	金額(千円)	備考
H22	1	1,000	重要資源1
H23	0	0	
H24	1	800	重要資源1
H25	11	28,819	重要資源1 協定10
H26	8	20,146	重要資源2 協定6

*H26は、8月末までの件数及び金額

3.修理修景プランの審査

申込のあった建物の修理修景が景観に配慮されたものであるかの判断は、非常に難しいものがあります。そこで、担当職員で判断できない難しい案件に関しては、専門的な知識を

持つ5人の「景観アドバイザー」により審査を行い、建物の改修プランに対するアドバイスを受けながら進めています。

次の写真は、連続した2軒の景観形成協定の締結者が、景観形成助成金を受けて建物の改修を行った事例で、実施前と実施後を比較したものです。

改修のポイントとしては、①パラペット撤去で瓦屋根を見えるようにする②外壁は新建材を避け木材を多く使う③看板類は最小限にする などが上げられます。



●改修前



●改修後

4.市民景観形成協会

現在、街なかには5つの景観形成協定が締結されています。協定は通りごとの商店街組織が中心となり検討されてきました。

基本条文のほかに、修理修景基準を定めることとしており、その基準が市の景観形成の方針に即しているかを判断した上で、市長が認定しています。

市民景観形成協定締結状況		
H24.3.29	宮本町通り景観形成協定	22人
H24.3.29	上町通り景観形成協定	24人
H25.12.20	仲町通り景観形成協定	11人
H26.5.1	銀座通り景観形成協定	14人
H26.8.1	城町通り景観形成協定	27人

修理修景基準

【屋根・下屋・庇】

- ・屋根は瓦を基調とする
- ・瓦以外の場合は、原則として切妻で色調は黒または茶系統のつや消しを基調とする。
- ・パラペットはできるだけ撤去する。

【外壁】

- ・漆喰仕上げ、または、土塗り仕上げ風を基調とする。
- ・レンガ及びレンガ風タイルの使用は極力避ける。
- ・板壁張の場合は、黒または茶系統のつや消しを基調とする。

【玄関・窓等】

- ・サッシは、黒または茶系統のつや消しを基調とする。

【雨樋】

- ・色調は、銅板以外は黒または茶系統を基調とする。

【シャッター】

- ・シャッターは、景観に配慮した色とする。

【付帯設備】

- ・テレビアンテナは、1箇所に集約する。
- ・エアコンの室外機や各種メーター類は、覆い等を行い、目立たないようにする。
- ・外部配管や郵便受けは覆いをし、建物になじむ色彩に塗る。
- ・自動販売機は、市が規定する自動販売機の色等に関する規程に準じ設置するものとし、事前に業者及び市と協議する。

【塀・看板・生垣】

(以下省略)



●田島弥平旧宅 伊勢崎市：瓦屋根に換気設備を取り付けた近代養蚕農家の原型



●高山社跡 藤岡市：日本の近代養蚕法の標準「清温育」を開発した場・養蚕教育機関



●荒船風穴 下仁田町：自然の冷気を利用した日本最大規模の蚕種貯蔵施設

■多くの観光客を迎えて

世界遺産登録後、富岡製糸場には多くの観光客が訪れています。9月14日には過去最高の9,078人の入場者を記録しました。

観光客の増加は、地域経済に大きな効果をもたらすことが期待されますが、一方で、製糸場周辺の無秩序な都市化の進展が懸念されるところであります。

前述したとおり、製糸場周辺は特定景観計画区域として、景観条例や屋外広告物条例で、他の区域よりも厳しい規制を設けていますが、地域の理解は十分ではなく、景観形成の上で取り組まなければならない課題は多いといえます。

今後、市民・事業者・行政など全ての主体が適切な役割分担と連携のもとに、世界遺産のまちにふさわしい良好な景観づくりに取り組み、おもてなしの心をもって観光客の方々をお迎えできればと思います。

また、今後の対応として、都市計画法による地区計画や建築基準法により、防火防災を含めた、安心・安全なまちづくりを推進しなければならないと考えております。

最後に、富岡製糸場とともに世界遺産登録となった絹産業遺産を簡単に紹介しますので、ぜひ、絹産業の歴史探訪の旅にお出かけください。



前 国土交通省都市局まちづくり推進課 都市開発金融支援室長
(現 土地・建設産業局建設業課入札制度企画指導室長)

佐藤 守孝

Moritaka Satou

高齢化、国際化に対応した
民間によるまちづくり
～都市再生特別措置法の改正と民間都市開発への支援～

平成25年6月に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針(骨太方針)」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。これを受け、国土交通省としては、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、地方都市を中心に、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んでいるところです。

こうした背景から、今年(平成26年)5月に都市再生特別措置法が改正されました。以下にその概要と民間都市開発推進機構の業務との関わりについてご説明致します。

地方都市の再生に資する金融支援の拡充

改正都市再生特別措置法は、地方都市の再生にとって一つの転換点といえます。

これまではそれぞれの地域の課題に対処するために「まちづくり交付金」(現・社会資本整備総合交付金)を措置し、全国で御活用いただいていたところですが、必ずしも民間主導のコンパクトなまちづくりと明確に結びついたものではありませんでした。また、伝統的な都市計画制度として線引きや都市施設があり、面的拡大の中でのスプロールの抑制やインフラの計画的整備には一定の効果がありましたが、人口減少の局面では厳格な規制に代わる新たな手法が求められていました。

改正都市再生特別措置法では新たに「立地適正化計画」を制度化し、都市全体の観点からコンパクトなまちづくりを推進するとともに、都市機能の誘導を緩やかに図っていくための支援制度を設けております。

民間都市開発推進機構による金融支援についても、まち再生出資及び共同型都市再構築について、都市機能の立地誘導に資する事業に対し支援内容が拡充されました。具体的には、まちの拠点となるエリアへの都市の生活を支える機能(医療、福祉、子育て支援、商業等)の誘導に資する民間都市開発事業について、国土交通大臣の認定制度を創設し、当該国土交通大臣の認定を受けた事業(民間誘導施設等整備事業)について、これらの機能を有する建築物の整備費を支援限度額に追加することにより、金融支援の限度額を引き上げる等の拡充を行っております。

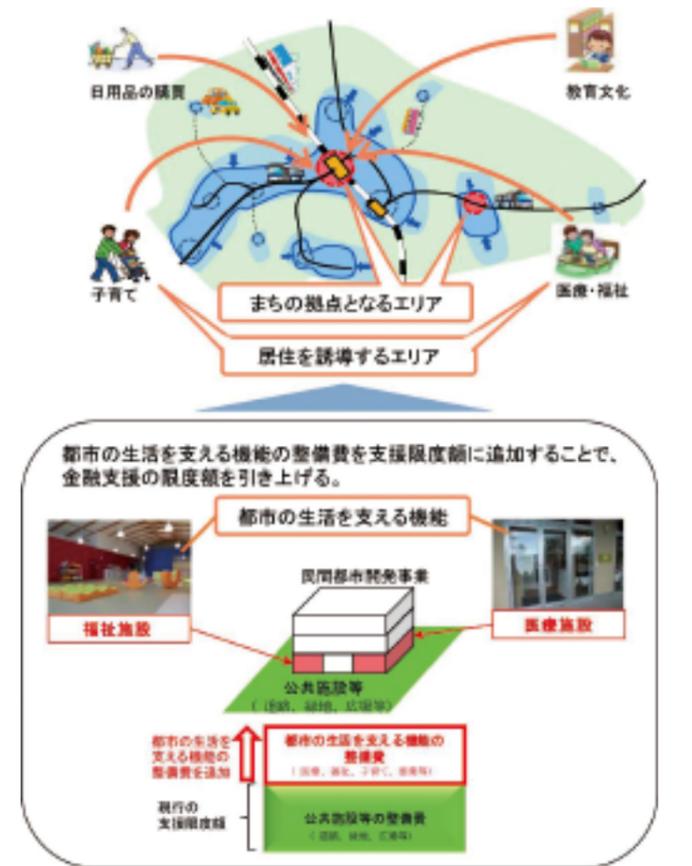


図1 都市機能の立地誘導に資する事業に対する支援強化の概要

大都市の国際競争力強化に資する
金融支援の拡充

各国の都市間の国際競争が激化している現在、東京をはじめとする我が国の大都市は英語通用性の低さ等の要因もあって、シンガポール等の近隣アジア諸国の都市に劣後している状況にあり、人口減少により我が国の市場の縮小が懸念される中、我が国経済の牽引役としての大都市の国際競争力の低下が懸念されているところです。

その要因の一つとして、我が国の大都市においては、外国人を受け入れるビジネス・生活環境が十分に整っていない

いことが挙げられます。

この状況を改善するためには、国内外の主要都市との交通の利便性、都市機能の集積の程度、経済活動の活発性に鑑み特に国際競争力の強化を図ることが有効と考えられる地域において、外国企業、国際機関等が会議等を行うための施設の充実などビジネス面で利便性の高い環境を構築するとともに、外国人材及びその家族が日常生活面で安心して医療・教育等の生活サービスを受けられる生活環境の整備を図ることが必要になります。

そのためには、特定都市再生緊急整備地域などの国際競争力を強化すべき地域において、外国語対応医療施設等の整備を促進することが重要です。

このため、民間都市開発推進機構によるメザニン支援について、国際的な求心力を高める機能の整備に資する事業に対し支援内容を拡充しました。

具体的には、特定都市再生緊急整備地域において、外国語対応医療施設等(外国語対応医療施設、外国語対応教育施設、国際会議等用施設、外国語対応ビジネス・生活コンシェルジュをいう)を整備する民間都市再生事業を行う場合に、これらの機能を有する施設の整備費を支援限度額に追加することにより、金融支援の限度額が引き上げられています。



地域における都市開発金融連携基盤の構築に向けて

人口減少、財政制約等の下、都市再構築を進めるには、自治体等が保有する不動産等の公的ストックも活用しつつ、民間主体・民間資金(金融)中心のまちづくり事業を一層取り入れて、より効率的・効果的かつ持続可能な都市経営に取り組む必要があります。

民間都市開発推進機構の金融支援制度は、例えばまち再生出資の実績として、支援案件の7割が公的ストック活用も含め自治体等から何らかの支援を受けており、自治体との連携の下で進める民間プロジェクトにおいて、地域金融機関等の民間資金の呼び水として、立上げに必要な資金調達に多く活用されています。

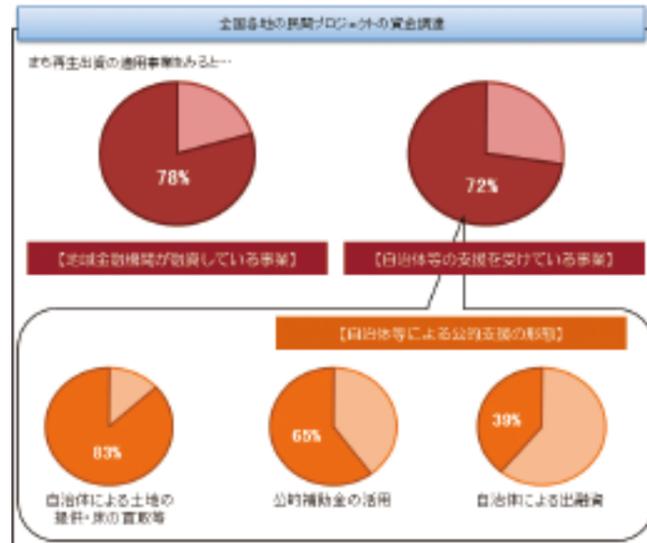


図3 全国各地の民間プロジェクトの資金調達

このように、地域の課題解決を図っていくためには、自治体がまちづくりのビジョンに即してハード(底地の提供等)・ソフト(行政手続の迅速化等)の両面から事業化に関わる(公民連携)とともに、自治体の動きに呼応して、地域の金融機関がその顧客基盤を最大限活かしながら、プロジェクトの立上げ及び持続的運営を支援していくことが重要です。

国土交通省では、こうした動きを更に前に進めていくため、今年度より、地域金融機関との連携体制を強化するとともに、民間資金を活用した事業化の促進に向けて全国各地でワークショップを開催する予定です。

ワークショップでは、地域のまちづくりプロジェクトに運営段階でも責任を持って関わる「金融」手法の意義・役割

の理解と普及拡大、公民連携の成功事例の共有を通じた地域の潜在的ニーズの掘り起こしなどを通じて、行政・金融・事業者の一層の連携強化を図り、新たな時代の様々なまちづくりを支える連携基盤の構築に取り組んでまいりたいと考えております。

民間都市開発推進機構には、その牽引役として、全国の金融機関とのネットワークと豊富な支援ノウハウを生かしながら、世界にも訴えるコンパクトで個性あるオンリーワンのまちづくりの支援と推進のため、その役割を一層発揮されることを切に期待しております。

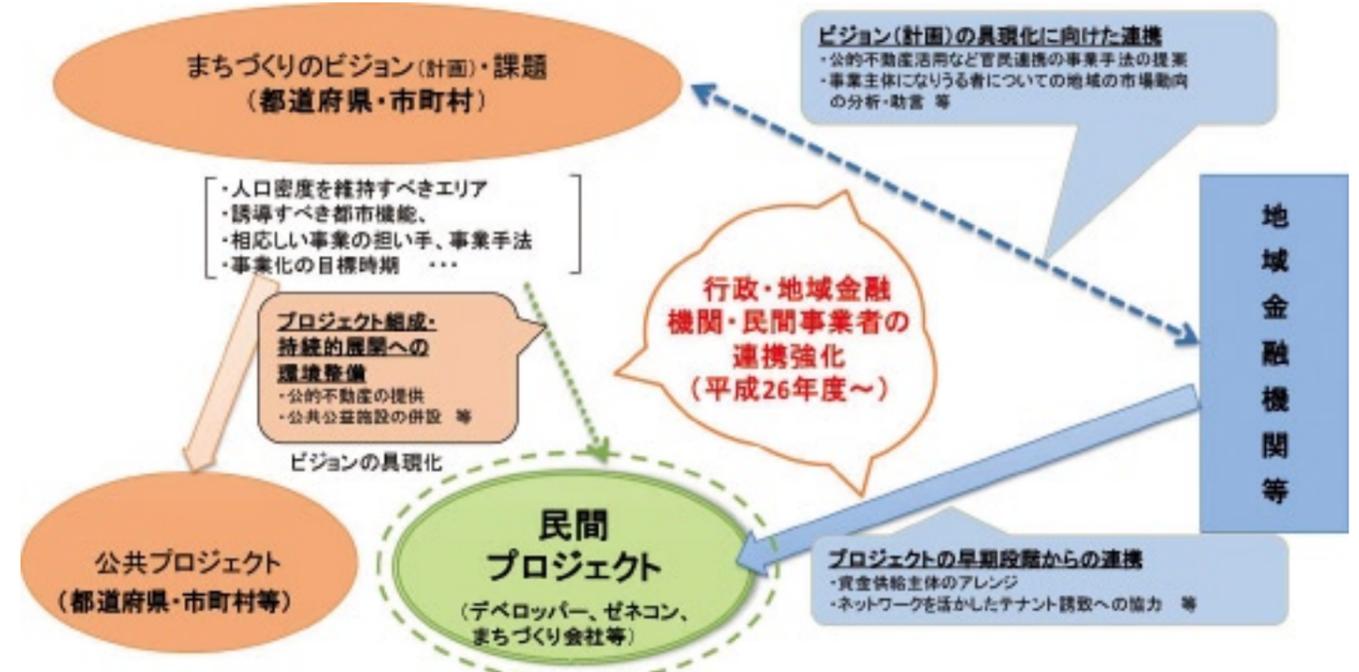


図4 地域の民間都市開発プロジェクトにおける連携強化の概要

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、その時々を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」を創設し、平成26年の都市再生法改正により、各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〉

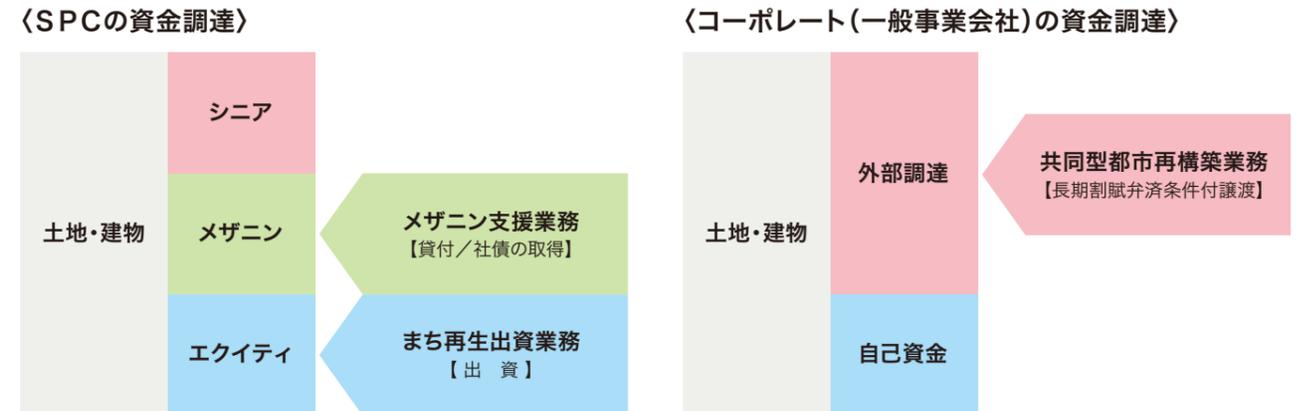
共同型都市再構築業務	共同事業者として長期・安定的な資金を提供
メザニン支援業務	民間金融機関を補完する貸付及び社債の取得
まち再生出資業務	事業者の立場に近い事業立上げに当たった出資

〈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又は都市機能誘導区域)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)

事業区域面積	メザニン支援業務 【貸付・社債の取得】	まち再生出資業務 【出資】	共同型都市再構築業務 【長期割賦譲渡】	
1.0 ha	0.5haまで緩和措置あり	三大都市圏の 既成市街地等の区域は 0.5ha以上		
0.5 ha				
0.2 ha		500㎡まで緩和措置あり		
0.1 ha				
500㎡		500㎡まで緩和措置あり		
対象区域	都市再生緊急整備区域 特定都市再生緊急整備地域	都市再生整備計画の区域	立地適正化計画の都市機能誘導区域	市街化区域、用途地域などの区域

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。

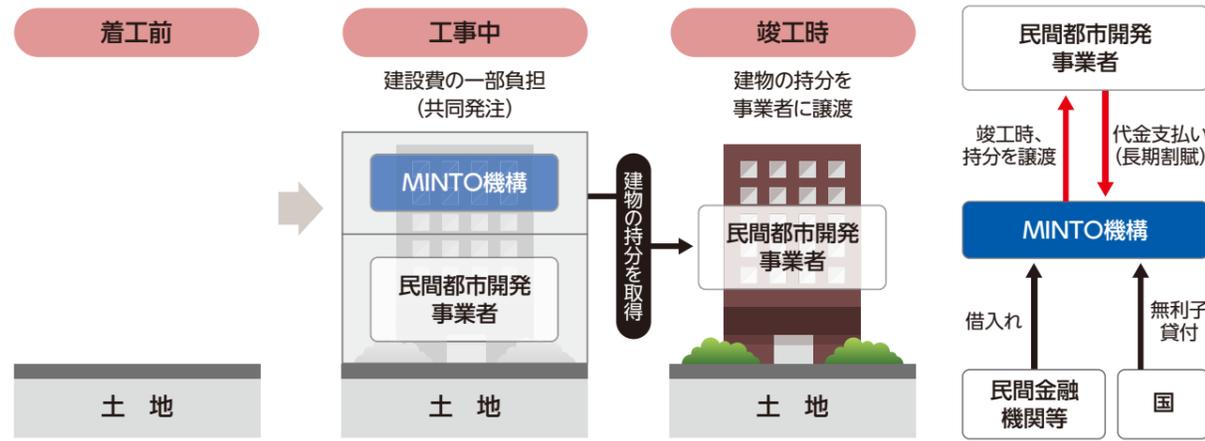
次頁以降に各支援メニューのスキームと支援事例を掲載しています。各支援メニューには緩和措置等もあります。詳細は、当機構のホームページをご覧ください。当機構まで直接電話又はメールでお問い合わせください。

共同型都市再構築業務

防災・環境性能の優れたプロジェクトや医療、福祉、商業等の都市機能を有するプロジェクトを行う民間事業者に長期安定的に資金を提供します。

MINTO機構が共同事業者として建設費の一部を負担し、竣工時に取得した建物の持分を事業者に譲渡、その代金を長期割賦で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。



支援実績:平成24年度～ 2件 30億円

【活用事例】

ユトリア博多

《サービス付き高齢者住宅・グループホーム等》
(平成26年2月竣工)



本事業は、博多駅南の街なかにおいて、サービス付き高齢者住宅・グループホームとしての機能に加え、周辺住民も利用可能な訪問介護事業所や小規模多機能型居住介護施設が併設され、施設居住者以外の周辺の高齢者の生活利便の向上にも資するとともに、地域との交流イベント等に利用できる地域交流室を設けるなど、地域の交流の活性化に貢献することが期待できる事業です。

(仮称)日本橋1丁目プロジェクト

(平成27年2月竣工予定)

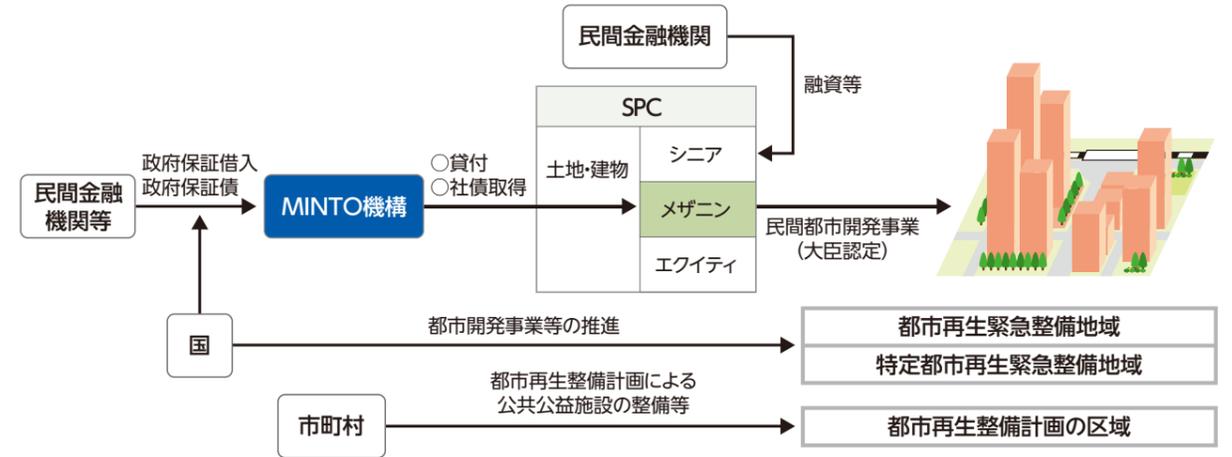


本事業は、特定都市再生緊急整備地域「東京都心・臨海地域(日本橋・八重洲・銀座エリア)」の中で特に中心となる日本橋交差点の角地において、3棟の老朽ビルを解体し新規ビルとして一体開発した、業務・ホール・商業の複合ビルを整備する事業です。日本橋交差点に面して設けられた敷地内空地は歩行者の滞留空間として安全性・利便性に寄与し、地下鉄日本橋駅と直結することで歩行者ネットワークの強化が図れる等、日本橋エリア全体の都市機能更新にも大きく貢献します。

メザニン支援業務

国や市町村が定める特定の区域において行われる防災や環境に配慮した優良な民間都市開発事業に対し、メザニン資金(ローン・社債取得)を提供します。

- 金融機関の提供するシニアローンと事業者等が抛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)

虎ノ門ヒルズ

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6月竣工)



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を整備します。

赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業

(平成29年4月竣工予定)

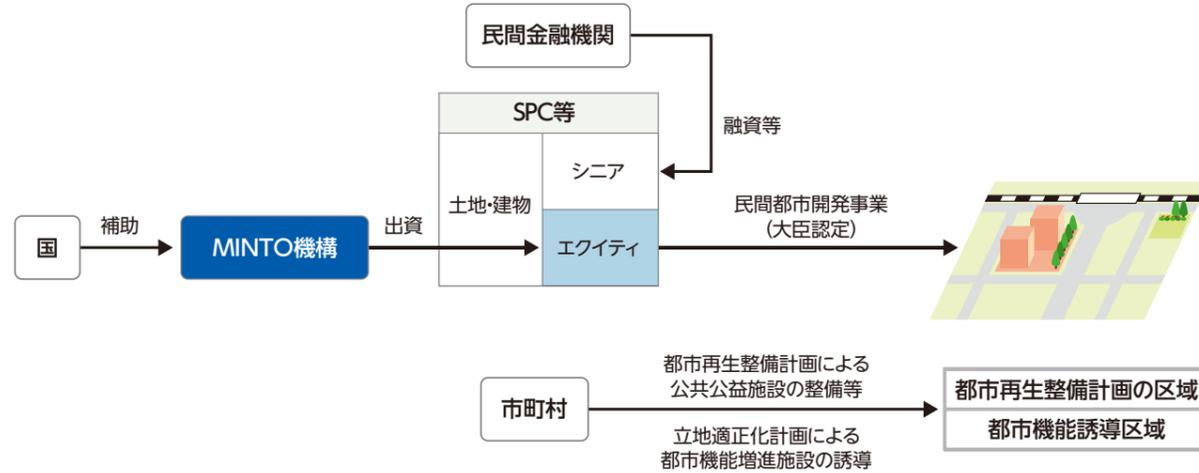


本事業は、東京都港区赤坂一丁目、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅と連携した新たな駅前拠点ゾーンとして、港区都市計画に基づく土地の集約化や地下鉄連絡通路の新設等により快適な歩行者ネットワークを形成するとともに、充実した緑化を図り防災性の高い街づくりを進め、業務・商業住宅等の機能が集約した魅力ある複合市街地の形成を目標としています。

まち再生出資業務

市町村が定める特定の区域において行われる優良な民間都市開発事業に対し、MINTO機構が出資を行うことにより、事業の立上げ支援を行います。

- 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がしやすくなります。
- 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。

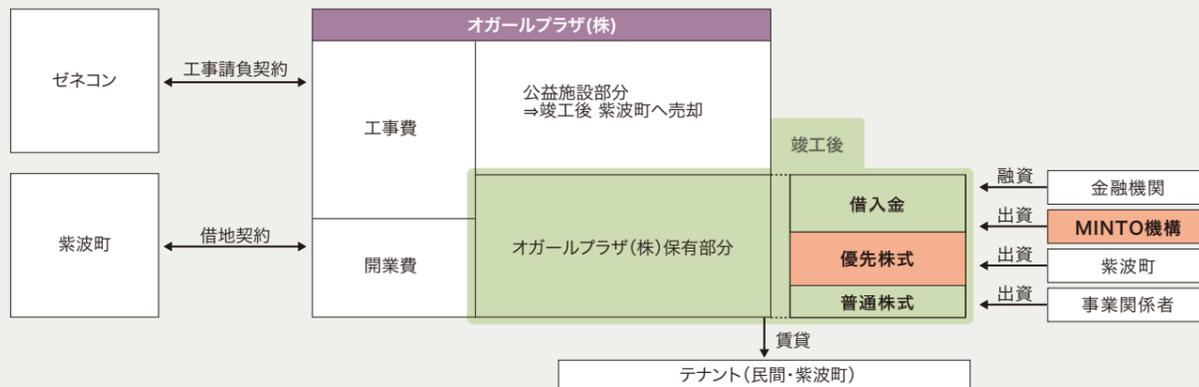


支援実績:平成17年度～ 34件 291億円

【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)

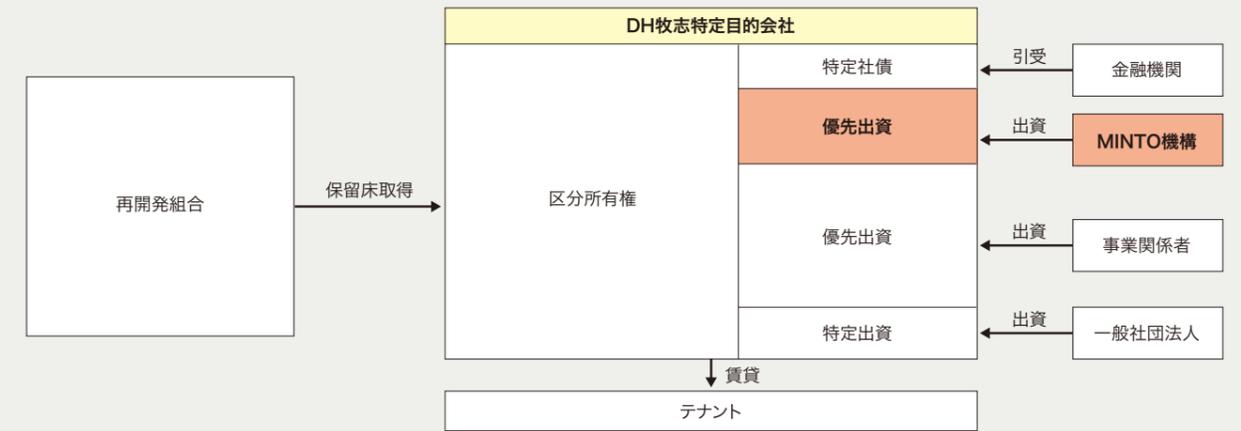
本事業は、紫波町が公民連携手法を取り入れて進めている「紫波中央駅前開発整備事業」(通称:オガールプロジェクト)の中核施設として、公益施設(図書館・交流センター)と民間施設(農産物産直施設、クリニック、飲食店等)を合築により複合的に整備したものです。この事業により、新しいまちの中心にふさわしい賑わいが創出され、周辺施設と一体となって駅前の拠点づくりが大きく進展することが期待されているもので、MINTO機構の出資制度を活用して、事業の立ち上げ支援が行われました。



【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。

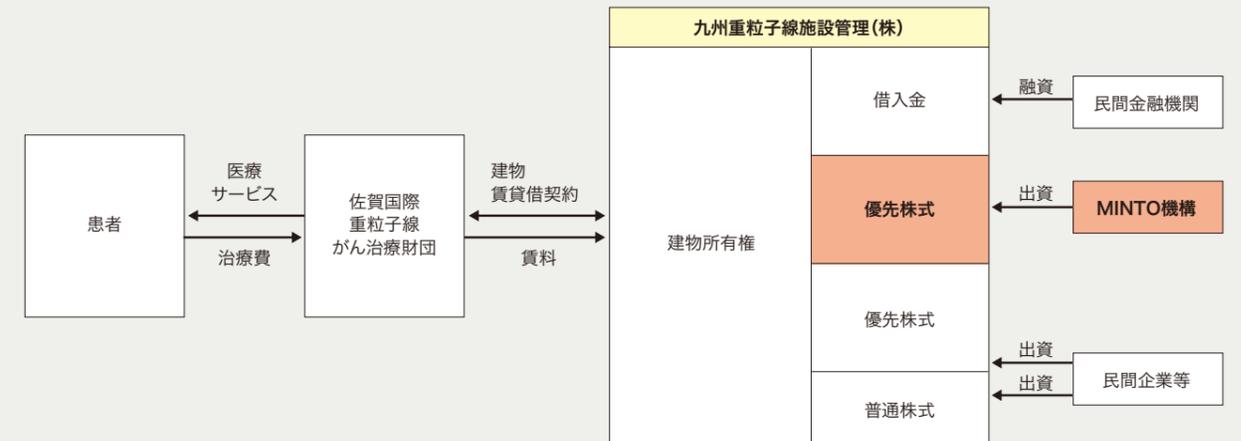


【活用事例3】 先端医療プロジェクトへの出資

サガハイマツ(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、佐賀県の広域的域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。

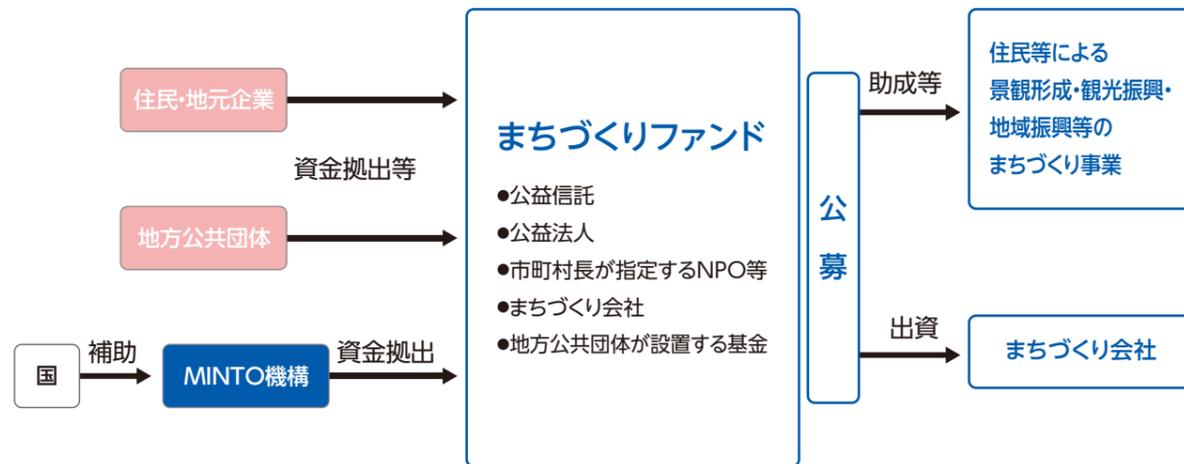
地元企業等を中心とした出資とあわせ、MINTO機構の出資制度を活用し、事業の立ち上げ支援が行われました。



住民参加型まちづくりファンド支援業務

景観形成、まちの魅力アップなどを目的としたNPO、住民等のまちづくり活動への助成やまちづくり会社への出資を行う「まちづくりファンド」に資金拠出します。

拠出金は返済の必要は無く、まちづくりに関連するハード整備への助成に幅広く活用できます。



支援実績:平成17年度～ 110件 33億円

平成25年・26年の支援実績

【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。



共同型都市再構築業務

東京都
中央区

(仮称)日本橋1丁目プロジェクト



外観イメージ



外構広場イメージ



地下1階共用部イメージ

PROJECT

プロジェクトの概要

特定都市再生緊急整備地域「東京都心・臨海地域(日本橋・八重洲・銀座エリア)」内では、老朽建築物の機能更新や土地の集約化等を図りつつ、国際的な業務・金融・商業機能や高度な業務支援機能・生活支援機能等が適切に調和した、魅力ある複合機能集積地の形成が目指されています。

その中で本事業は、日本の業務・商業の中核である日本橋エリアの中で特に中心となる日本橋交差点の一角において、3棟の老朽ビルを解体し新規ビルとして、業務・ホール・商業の複合ビルへ一体整備する事業です。

日本橋交差点に面して設けられた敷地内空地は歩行者の滞留空間として安全性・利便性に寄与し、地下鉄日本橋駅と直結することで歩行者ネットワークの強化が図れる等、日本橋エリア全体の都市機能更新にも大きく貢献します。

- 事業地：東京都中央区日本橋一丁目3番2ほか
- 事業者：東京建物株式会社ほか
- 事業施行期間：平成25年9月～平成27年2月(予定)
- 公共施設等の概要：空地、ホール等
- 支援の形態：共同型都市再構築業務
- 支援時期：平成26年2月

位置図



MINTO機構の役割

MINTO機構の長期・低利の資金により、日本橋エリアの交通結節機能の強化と都市機能の更新に大きく貢献する本事業の立上げを支援。

公共公益上の効果

- 「日本橋」駅と地下接続通路にて直結し、建物内にエスカレーター、エレベーター等を設置した地下広場空間を整備することでバリアフリー化を図り、日本橋エリアの歩行者ネットワークを強化します。
- 日本橋交差点に面して敷地内空地を整備することで、歩行者の滞留空間となり、安全性・利便性の向上に寄与します。
- 老朽化が進んでいた3棟のビルを解体し、新規ビルとして一体開発することで、敷地周辺の防災性向上に寄与します。

Voice
事業者の声

「東京建物株式会社」

本プロジェクトが位置する日本橋は、江戸時代から街道の起点として発展し、商業・物流の中心として、また付近には金融の拠点として当時の造幣局であった金座が置かれる等、永きにわたり日本経済の中心地として栄えてきた地です。そして、現在においても官・民ならびに地元が一体となり日本橋エリアの更なる発展に向けた活動が活発に進んでいるエリアです。本プロジェクト計画地は日本橋エリアの中心である日本橋交差点に面しており、中央区が定める「東京駅前地域のまちづくりガイドライン2014」においては、日本橋駅前拠点に定められ、交通結節機能の強化と都市機能の更新と高度化が期待されています。

本プロジェクトは、既存出入口3カ所を集約することで日本橋駅と幅員6.3mの接続通路にて直結し、本プロジェクト建物内にてエスカレーター、エレベーター等を設置した地下広場空間を整備することにより、駅利用者のバリアフリー対策と日本橋駅全体の混雑緩和に寄与する公共性の高い計画としております。

建物の用途として2階・3階に約300㎡のカンファレンスホールをはじめ、大小様々なホール・貸会議室を設置し、オフィス利用者のみならず、セミナー・展示会等をはじめ、様々なイベントが開催可能な計画とすることで、日本橋エリアの更なる賑わい創出に寄与する計画としております。

また、東日本大震災以降、防災意識やBCP対応への関心が高まるなか、本プロジェクトでは高い耐震性能を誇る免震構造の採用、停電時の対応として72時間運転可能な非常用発電機の設置、ゲリラ豪雨や荒川決壊時における浸水対策を施すことにより震災・災害に強い建物計画とするとともに、都市機能更新の一助となる計画としております。

本プロジェクトでは、MINTO機構より「共同型都市再構築業務」による長期間かつ低金利での資金支援をいただき、現在予定通りにプロジェクト進捗中です。日本橋エリアの更なる活性化の実現を目指し、2015年2月末の本プロジェクトの竣工に向け事業推進を行っていく所存です。

共同型都市再構築業務

福岡県
福岡市

ユトリア博多



サービス付き高齢者向け(4・5・6F)



居室(介護ベット付き) キッチン(居室内)



シャワールーム(居室内) リビング・食堂(共用スペース)

小規模多機能サービス(2F)



リビング・食堂(共用スペース) 和室

グループホーム(3F)



リビング・食堂(共用スペース) 居室(介護ベット付き)

Voice
事業者の声

「福岡地所株式会社」

ユトリア博多は、博多駅から約1Kmの博多駅南3丁目に位置し、周辺にはオフィスやマンションが立ち並び、利便性にすぐれた立地にある高齢者向け住宅で、平成26年3月20日に開業しました。

このサービス付き高齢者向け住宅とは、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が2011年10月に施行され、高齢者の安心を支える住宅として、サービス面での安否確認、生活相談などに加えて、ハード面でバリアフリーなど一定の条件を満たしたのですが、ユトリア博多は、小規模多機能型居宅介護、訪問介護事業所、認知症高齢者グループホームなど(いずれも福岡市認定介護保険事業)を併設した公益性の高い複合多機能型の介護施設です。

当グループは、2000年に開設した社会福祉法人シティ・ケアサービスを通じ、福岡市内3箇所ですべて特別養護老人ホーム、グループホーム、ケアハウスなど社会福祉施設を開業・運営しており、2004年に設立した福岡地所シニアライフ(株)は、介護付有料老人ホーム「ウィルマーク香椎浜」(福岡市東区)の開発を手がけ、健常(自立)棟・介護棟の計159室を高い稼働率で運営し、また同エリアにおいて、5つのクリニックと薬局が集まった医療モール「メディコプラザ香椎浜」を開設し運営しております。本事業は、この4施設の管理・運営による14年間の介護事業の実績を活かし、都心部の高齢者のみなさまに安心・安全で高品質な介護サービスを提供しようとするものです。

このような事業を行うにあたって、MINTO機構の「共同型都市再構築業務」における長期かつ低金利での資金支援の役割は大きく、今後の開発事業においてもMINTO機構のご支援を期待します。

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム及び小規模多機能サービス等を併設した複合型社会福祉施設事業です。都心の「住み慣れた街に住み続けたい」という高齢者・要介護者の方々のニーズに対応しており、さらにご家族がお仕事帰りや休日に公共機関・車で気軽に訪問しやすい立地にあるという点から、近隣のみならず遠方からも安心してご入居いただけるのも都心型であるこの施設の大きな魅力です。

- 事業地：福岡市博多区博多駅南3-4-36
- 事業者：福岡地所株式会社
- 運営者：福岡地所シニアライフ株式会社
- 事業施行期間：平成25年3月～平成26年2月
- 公共施設等の概要：緑地、地域交流室等
- 支援の形態：共同型都市再構築業務
- 支援時期：平成26年2月

位置図



MINTO機構の役割

MINTO機構の長期・低利の資金により、街なかの社会福祉施設の充実に大きく貢献する本事業の立上げを支援。

公共公益上の効果

緑の少ない道路沿いに新たに緑地を設けるほか、施設内に地域交流室を設置し、施設利用者と地域住民との交流を図ります。

まち再生出資業務

長野県
飯田市

りんご並木商業施設(りんご並木横丁)等整備 事業



Voice
事業者の声

「株式会社飯田まちづくりカンパニー」

当社は、平成10年に中心市街地の再生活性化を目的とする「まちづくりの総合支援会社」として設立され、以降、飯田市の行政と連携し市街地再開発事業などの拠点整備を行ってまいりましたが、開発事業を支える上で、床の取得・保有などに資金調達が増え、新規の投資には二の足を踏む感も否めないところでありました。

こうした状況ではありましたが、これら開発拠点の周辺にビルや空き家が増加している現状を何とかしようという機運の高まりを受けて、行政と連携をする形で、国の補助事業を導入し本事業を計画することになったわけです。

目的は、空き家の再生整備を行い個性的な商業拠点の魅力を創造するとともに、併せて来訪者向けに駐車場を整備し、再開発事業等との相乗効果により、街中への集客力を高めようということで、「りんご並木周辺商業施設等整備事業（別称：りんご並木横丁事業）」を計画しました。

プロジェクトの概要は、3棟の空き家を飲食系やクラフト系に再生整備し、コミュニティ広場的なスペースを挟んで、2棟を地場食品系や共用ステージ等に新築し、4層93台収容の立体駐車場を新設するものです。

本事業は飯田市のシンボルロードである「りんご並木」の一角を占める位置にあることから、地味ではありますが、飯田市中心市街地の魅力を引き立てる役割を自負しています。

今から13年後の2027年には、リニア中央新幹線の東京・名古屋間が開通し、飯田に駅も設置されることから将来を見据えたまちづくりの視点も求められると考えております。

今回、このプロジェクトを具体化するにあたり、事業の資金調達には頭を悩ませました。幸い、MINTO機構さんに相談したところ、適切なアドバイスを頂き、まち再生出資という形で資金支援を頂くことが出来たことは、本事業を安心かつ自信を持って推進する原動力を得た思いで感謝の気持ちで一杯です。日本社会のみならず当飯田市も人口減や高齢化が言われる昨今、地域の活力を維持向上させるためには長期資金の有効な活用方策にチエを絞ることが大切ではないかと思っています。



全体竣工予想図

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、官民を挙げて中心市街地活性化に取り組む長野県飯田市の中心部で、民家や空き店舗を商業施設として再生させるリニューアル事業です。中心市街地ならではの路地空間を活かして、魅力的な賑わいのある交流の結節点になることが期待されています。同時に、自走式駐車場を整備して来街者を受け入れる基盤も強化します。

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。MINTO機構は隣接する「トップヒルズ第2(飯田市橋南第二地区第一種市街地再開発事業)」でも支援を行っており、本事業は同市内で2例目の「まち再生出資」活用事業となりました。

- 事業地：長野県飯田市本町1丁目等
- 事業者：特定目的会社TMK並木横丁
- 事業施行期間：平成25年11月～平成26年10月
- 公共施設等の概要：広場
- 出資の形態：優先出資証券の取得
- 支援時期：平成26年3月

位置図



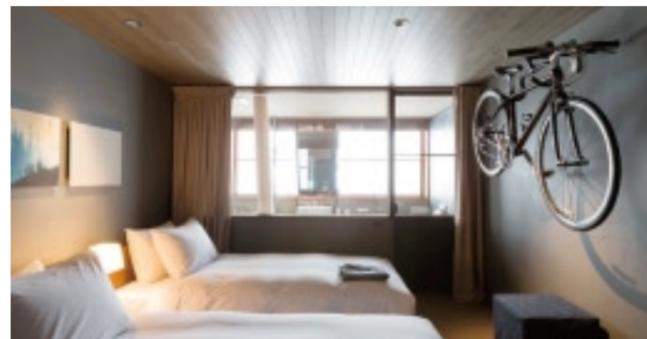
民都機構による出資の意義・効果

- 官民を挙げて中心市街地の再生に取り組む飯田市中心部において、賑わいのあるまちづくりを進めていく上で大きな課題となっている空き家・空き店舗の再生に対する支援。
- 土地の一部が借地であるため担保力が弱く、民都機構の出資によりスムーズな立上げに貢献しました。

まち再生出資業務

広島県
尾道市

“ONOMICHI U2”尾道糸崎港西御所地区(県営 2号上屋及び周辺)活用事業



ホテル客室



物販・飲食ゾーン

Voice 事業者の声

「株式会社ディスカバーリンクせとうち」

(株式会社OU2出資者・『ONOMICHI U2』運営会社)

『ONOMICHI U2』は、尾道市西御所町所在の海運倉庫「県営2号上屋」をリノベーションしたホテル・レストラン・物販店舗などの複合施設です。国内外のサイクリストから注目されているサイクリングロード「瀬戸内しまなみ海道」(尾道市—愛媛県今治市)の本州側起点に位置しています。

この倉庫は、広島県が所有し尾道市が受託管理する港湾施設です。今回の事業は、賑わい創出のための公募事業「尾道糸崎港西御所地区(県営2号上屋及び周辺)活用事業」に対するプロポーザルから始まりました。尾道駅西側のペリエリアに賑わいの核を創出するとともに、サイクリングの拠点としての魅力を強化・発信していくことが求められていました。

一方、当社(株式会社ディスカバーリンクせとうち)は、観光を切り口として地域に事業と雇用を創出することを目的に設立(2012年)した会社です。本事業の推進にあたっては、当社のノウハウを注ぎ込むとともに、県・市の多大なバックアップもいただきましたが、公共施設の改修ということもあって資金調達面で大きな課題に直面しました。

そのような折、改修事業主体(株式会社OU2)に対してMINTO機構からの資本参加をいただく運びとなりました。その結果、本事業の公共的意義がより明確となり、金融機関からも地域活性化という当社の使命に賛同いただいたことによって、本年3月22日に無事開業することができました。

本施設のデザインコンセプトは「素朴の中の洗練」。カジュアルな雰囲気とサービスを楽しみ、リラックスできる空間を形にしました。

施設構成は、サイクリスト向けのホテルを核として、ここでしかできないアクティビティを詰め込みました。ライブ感の溢れるオープンキッチンのレストラン&バーでは、地元食材を取り入れたメニューを開発・提供しています。また、尾道水道に面したサイクルスルーカフェ、ベーカリーショップとライフスタイルショップを併設し「ここにすれば何かがある」と思っていたようなオリジナル商品の展開も図っていきます。そして、サイクルストア“GIANT”(運営主体:ツネイシヒューマンサービス株式会社)では、安心して自転車の旅が楽しめるプロのメンテナンスを受けられるだけでなく、レンタサイクルにも対応。このように、本施設は県内外のゲストに瀬戸内エリアを満喫してもらうことのできる複合施設として、考える最高の魅力発信拠点になったと自負しております。

本施設『ONOMICHI U2』は、今後も常にイノベーションを繰り返して、地域と一体になって新しい価値を生み出すチャレンジを続けて参ります。

参考ホームページ

<http://www.onomichi-u2.com/>

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、JR尾道駅から徒歩約5分の海沿いに建つ県営上屋(港湾倉庫)をリニューアルして、日本初のサイクリスト向け複合施設として、サイクリストホテルや瀬戸内の産品を使ったレストラン等の観光施設を整備するものです。県の公募事業であり、公有資産を有効活用して観光客の新たな拠点を創出することが期待されています。民間企業の出資とあわせ、民都機構の出資制度を活用することで、事業の立上げ支援が行われました。

- 事業地：広島県尾道市西御所町5番11
- 事業者：株式会社OU2
- 事業施行期間：平成25年10月～平成26年3月
- 公共施設等の概要：広場
- 出資の形態：優先株式の取得
- 支援時期：平成26年3月

位置図



民都機構による出資の意義・効果

- 本事業は、県の広域計画に位置づけられた重要な観光拠点であり政策的意義の高い事業です。
- 土地・建物は県の所有であることから担保力に限界があり、民都機構の出資で資本を増強することにより金融機関からの円滑な融資を実現し、リニューアル事業の立ち上げを支援したものです。

まち再生出資業務

岩手県
大船渡市

大船渡温泉 新築工事



浴場



宴会場

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、東日本大震災の津波により大きな被害を受けた大船渡市において、温泉施設を備えた宿泊施設を整備することにより、復興工事等によって生じている宿泊場所の不足等の状況を改善するとともに、宴会場・日帰り温泉・産地直売所等の併設により地域住民の憩いの場と新たな観光拠点としての役割が期待されている事業です。

民間企業等の出資とあわせ、民都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：岩手県大船渡市大船渡町字丸森28番地他
- 事業者：株式会社海楽荘
- 事業施行期間：平成25年9月～平成26年6月
- 公共施設等の概要：緑地
- 出資の形態：匿名組合契約に基づく出資
- 支援時期：平成26年6月

位置図



民都機構による出資の意義・効果

- 地域住民の憩いの場・新たな観光拠点としての役割に加え、当面は復興従事者向け宿泊施設の不足状況改善に寄与することが期待される事業。
- 被災地において新規に温泉旅館を整備するため、宿泊等の中長期的な需要が見通しにくい事業であり、民都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。

Voice

事業者の声

「株式会社海楽荘」

株式会社海楽荘は岩手県大船渡市に温泉施設・宿泊施設・産直施設を備えた「大船渡温泉」を平成26年7月にグランドオープンいたしました。

長年、私が碓石海岸で経営している民宿は東日本大震災の津波被害を受けました。その後、早期復旧を経て復興に関わる方々の宿泊需要に 대응するとともに、被災した方々には現在でも温泉を無料開放しています。

当初の計画では地域住民の憩いの場として日帰り温泉施設のみを造ろうと準備を進めていましたが、震災を経て、更なる地元貢献ができないかと考えました。

大船渡市を含む気仙地区はこれまで三陸観光においては通過点でしたが、温泉施設に加えて宿泊施設・産直施設を整備し、宿泊滞在型の観光地とすることによって気仙地区の復興に貢献したいと考え事業計画を変更しました。

当温泉は三陸自動車道大船渡碓石海岸インターチェンジから車で約3分に位置し、海拔約30メートルの高台に建つ鉄骨造地上5階・地下1階建の規模を誇り、6～10畳の和室を中心とした69部屋と最大160人収容可能な宴会場を備えています。

神経痛や関節痛に効果があるとされる温泉は日帰り入浴も可能であり、水平線まで見渡せる大船渡湾を一望しながら楽しめる大浴場や露天風呂も魅力のひとつです。

また、地元の海でとれる新鮮な魚介類を使った豪快な料理は、漁業権を有する代表自らがホタテなどの養殖を手がけている当温泉ならではの特徴です。

当温泉の開業に伴い、約30名の新規雇用創出による地域経済への波及効果、ならびに復興工事等によって生じている宿泊場所の不足状況等の改善効果が期待されます。また、温泉の加温には間伐材を燃料とする薪ボイラーを採用することによって地元林業にも貢献していきます。

計画変更に伴い事業費が増加したものの、地元金融機関を中心とした融資とMINTO機構等からの出資を受けて無事開業することができました。

東日本大震災は気仙地区に深い爪跡を残し沢山のものを奪いました。本事業が大船渡市の新たな観光拠点となることを目指すと共に、震災によって失われた地元の憩いの場を創出すべく、従業員一同一丸となって事業を推進して参ります。

参考ホームページ

<http://oofunato-onsen.com/>

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、まちづくり活動への助成及びまちづくり会社への出資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 箕面滝道既存建物の修景整備と建屋改修事業



- ファンド : 公益信託みのお山麓保全ファンド(平成18年度支援)
- 事業者 : 大阪観光株式会社
- 事業地 : 大阪府箕面市
- 助成年度 : 平成25年度

事業の概要
阪急箕面駅から明治の森箕面国定公園に向かう商店街に位置する既存建物をまちの景観や魅力づくりに寄与するため修景整備を行うとともに、みのお山麓保全ファンドへの寄付金付き自動販売機や公園案内地図を設置し来訪者の利便性の向上を図ったものです。

II 空き家活用による田舎体験ハウス「あんじゃないの家」改修事業



- ファンド : 恵那市市民のまちづくり基金(平成19年度支援)
- 事業者 : 三郷あんじゃないの家
- 事業地 : 岐阜県恵那市
- 助成年度 : 平成25年度

事業の概要
地域住民同士及び都市部住民との交流を図るため、長年空家となっていた物件を借り受け、地域イベント、まちづくり活動、田舎暮らし体験等の拠点として改修したもの。なお、改修工事もリフォーム講座の題材として地域住民が参加して交流を深めながら実施されました。

III 高齢者・障害者の憩いの場(カフェ)の開設事業



- ファンド : 埼玉県特定非営利活動促進基金(平成19年度支援)
- 事業者 : 特定非営利活動法人 オハナ
- 事業地 : 埼玉県さいたま市
- 助成年度 : 平成25年度

事業の概要
障害者の自立支援や地域社会との交流を図るため、地域の情報ステーションを兼ねたカフェを開設。障害者がプロの調理師の指導を受けながら地産地消メニューを考案し、近隣の高齢者地域活動支援施設の利用者などから好評を得ています。

IV 森林資源を活用し、地域と連携した子育て世代の親子森育で・地域コミュニティづくり事業



- ファンド : 公益信託にいがたNPOサポートファンド(平成19年度支援)
- 事業者 : 特定非営利活動法人 緑とくらしの学校
- 事業地 : 新潟県上越市
- 助成年度 : 平成25年度

事業の概要
子育て世代の親子を中心とした地域住民が山林の維持、活用及び保全に参画する「森林資源を活用したコミュニティの場」や「地域の自然や伝統的な暮らしの在り方を伝える場」をつくるための取り組みの一環として、薪ストーブやピザを焼く石窯に使う薪を保管するための小屋を、住民が自ら木を伐採する等の体験を交えて建設したもの。

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25年度)

ファンド名称(設置者)	ファンドの目的	助成の対象とする主な事業
土浦市協働のまちづくり基金 (茨城県土浦市)	市民との協働によって歴史的な街づくりや地域の活性化に寄与する事業資金に充てること。	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗の改修 ・案内板の設置 ・歴史的建造物の保全改修等の景観形成
かすみがうら地域づくり基金 (茨城県かすみがうら市)	住民福祉の向上や教育の推進発展に関する事業をはじめ、地域づくりに資する事業資金に充てること。	<ul style="list-style-type: none"> ・児童生徒の健全育成拠点整備 ・地域づくり団体活動の拠点整備
土岐市まちづくり基金 (岐阜県土岐市)	市民との協働によって歴史的な街づくりや地域の活性化に寄与する事業資金に充てること。	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史文化・自然などを活かしたまちづくり ・産業を活かしたまちづくり ・まちづくり活動の推進
花と緑のまちづくり基金 (大阪府枚方市)	多様化する市民の緑化ニーズに対応し、「緑化の推進・支援活動」や「コミュニティの活性化」を目的とする身近な緑の確保を目的とした事業資金に充てること。	<ul style="list-style-type: none"> ・花と緑の拠点づくり ・緑化施設の整備
本庄市ふるさと創生基金 (埼玉県本庄市)	多様な歴史、伝統、文化、産業等を活かし、ひとづくりやまちづくり事業等を通じて、本庄市にふさわしい独創的・個性的な活力あるふるさとづくりを行うための事業資金に充てること。	<ul style="list-style-type: none"> ・交流拠点の施設整備 ・空家(古民家)保全活用 ・交流サポート
倉敷市まちづくり基金 (岡山県倉敷市)	地域の歴史と文化を継承する貴重な町並みを守るとともに、地域の魅力向上、にぎわい創出等のまちづくり活動資金に充てること。	<ul style="list-style-type: none"> ・伝統的建造物群保存地区、伝統美観保存地区及び町並み保全地区の周辺並びにこれらの地区における景観整備 ・歴史と文化に根ざした新たな魅力活動拠点の整備

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、一般財団法人 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」ことを目的にして、「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、当センター研究誌「アーバンスタディ」(2013Vol.57)に「民間都市開発事業の現状と課題」として調査結果を掲載しました。(表1参照)

平成26年度においても、さらに多方向からのヒヤリングを実施し、調査分析を深めているところです。

【表1】まちづくり研究会の開催状況

(肩書きは当時のもの。敬称略)

回次	開催日	講演者	演題
第1回	平成25年 7月4日(木)	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
第2回	7月30日(火)	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
第3回	8月28日(水)	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
第4回	9月6日(金)	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
第5回	9月13日(金)	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
第6回	9月26日(木)	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
第7回	9月30日(月)	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
第8回	平成26年 3月27日(木)	根本 敏則 一橋大学 商学部 教授	物流施設をめぐる政策課題について
第9回	4月17日(木)	木下 斉 (一社)エリア・イノベーション・アライアンス 代表理事 清水 義次 (一社)公民連携事業機構 代表理事 岡崎 正信 オガールプラザ(株) 代表取締役	地方都市の活性化策の現状と公民連携事業の必要性について
第10回	6月9日(月)	小林 重敬 東京都市大学 都市生活学部 教授	大都市拠点駅周辺地区の再生とエリアマネジメント・BID
第11回	6月18日(水)	清水 千弘 麗澤大学 経済学部 教授	オリンピックは東京に何をもたらすのか?
第12回	6月25日(水)	林 直樹 東京大学大学院 農学生命科学研究科 特任助教 特定非営利活動法人 国土利用再編研究所 理事長 齋藤 晋 特定非営利活動法人 国土利用再編研究所 副理事長	人口減少時代における都市・農村の撤退計画について
第13回	7月23日(水)	嶋田 洋平 (株)北九州家守舎 代表取締役	リノベーションとファイナンス
第14回	9月10日(水)	田村 誠邦 明治大学 理工学部 特任教授	団地再生・マンション再生の現状と課題
第15回	9月17日(水)	三原 岳 (公財)東京財団 研究員・政策プロデューサー	医療・介護制度改革の動向とまちづくり
第16回	9月29日(月)	村木 美貴 千葉大学大学院 工学研究科 教授	都市再生と低炭素型市街地形成 ー官民連携の形を考えるー

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

「東日本大震災復興まちづくり状況分析研究会」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います。

平成25年度においては、国、国の政策を支援する独立行政法人、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からヒヤリングを実施し、その成果を「アーバンスタディ」(2014Vol.58)の研究報告に盛り込みました。(表2参照)

平成26年度においても、さらにヒヤリングを続けるとともに、調査分析を進めているところです。

【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

(肩書きは当時のもの。敬称略)

回次	開催日	講演者	演題
第1回	平成25年 7月16日(火)	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づくりの現状と課題 ーUR機構の復興支援の取り組みー
第2回	8月5日(月)	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
第3回	9月11日(水)	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
第4回	9月20日(金)	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
第5回	10月7日(月)	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
第6回	10月28日(月)	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
第7回	11月25日(月)	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
第8回	平成26年 1月29日(水)	小口 幸人 桜丘法律事務所 弁護士	復興事業の現状と課題
第9回	3月3日(月)	尾崎 哲男 国際公共政策研究センター 主任研究員	福島復興を中心とした復興の現状と課題について
第10回	4月14日(月)	中井 検裕 東京工業大学大学院 社会理工学研究科 教授	陸前高田を中心とした復興の現状と課題 ー復興土地区画整理事業を中心にー
第11回	5月29日(木)	宇野 健一 (有)アトリエ都市地域空間計画室 代表	復興土地区画整理事業の事業計画の修正事例についてー女川町を中心にしてー
第12回	6月4日(水)	阪本 一郎 明海大学 不動産学部 教授	浦安市における災害時のソーシャルキャピタルとしての住民活動
第13回	9月4日(木)	阿部 俊彦 早稲田大学 都市・地域研究所 客員研究員	公民連携事業をきっかけとした復興まちづくりと防潮堤の調整ー気仙沼内湾地区を事例としてー

3.都市再生研究助成事業

機構は、創設20周年を迎えたのを契機に、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、機構ホームページ(<http://www.minto.or.jp/products/assist2.html>)をご覧ください。

これまでの選定結果は、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

19年度	選定経緯	推薦に基づき2件を選定	
	選定結果	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
20年度	選定経緯	公募 応募37件、選定4件	
	選定結果	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
21年度	選定経緯	公募 応募32件、選定4件	
	選定結果	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
22年度	選定経緯	公募 応募30件、選定4件	
	選定結果	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

(肩書きは当時のもの。敬称略)

23年度	選定経緯	公募 応募36件、選定4件	
	選定結果	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
24年度	選定経緯	公募 応募36件、選定4件	
	選定結果	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
25年度	選定経緯	公募 応募38件、選定4件	
	選定結果	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エンス — 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
26年度	選定経緯	公募 応募42件、選定4件	
	選定結果	①人口減少地域における災害の長期的影響の測定と政策評価 :90年代以降の3つの大規模自然災害の復興過程の比較調査	中央大学 鯉淵 賢 准教授
		②合併自治体の公共施設の統廃合・再編のための施設別方針の提示と住民理解に関する研究	東京大学大学院 瀬田 史彦 准教授
		③高質な都市空間の創出と地区のトータルデザインを可能にするデザインレビュー制度の提案 — 環長崎港地域アーバンデザインシステム及び長崎県公共デザイン推進制度の検証を通して —	長崎大学 今村 洋一 准教授
		④住民自治のまちづくりによる市街地縮退の弊害の抑制条件について — 札幌市のまちづくりセンターの活動を通して —	工学院大学 星 卓志 教授

(肩書きは当時のもの。敬称略)

4.自主研究

都市研究センターは、社会経済情勢の動向に応じて自らテーマを設定した自主研究を行っています。研究成果のうち主要なものは、通常年2回発行の当センター研究誌「アーバンスタディURBAN STUDY」及び機構ホームページ(http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/list_urbanstudy.html)に掲載しています。また、その他のものは、平成26年9月に機構ホームページ内に新設した「Research Memo」(<http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/research.html>)をご覧ください。

民間都市開発推進機構の業務の変遷 (H26年3月末現在)

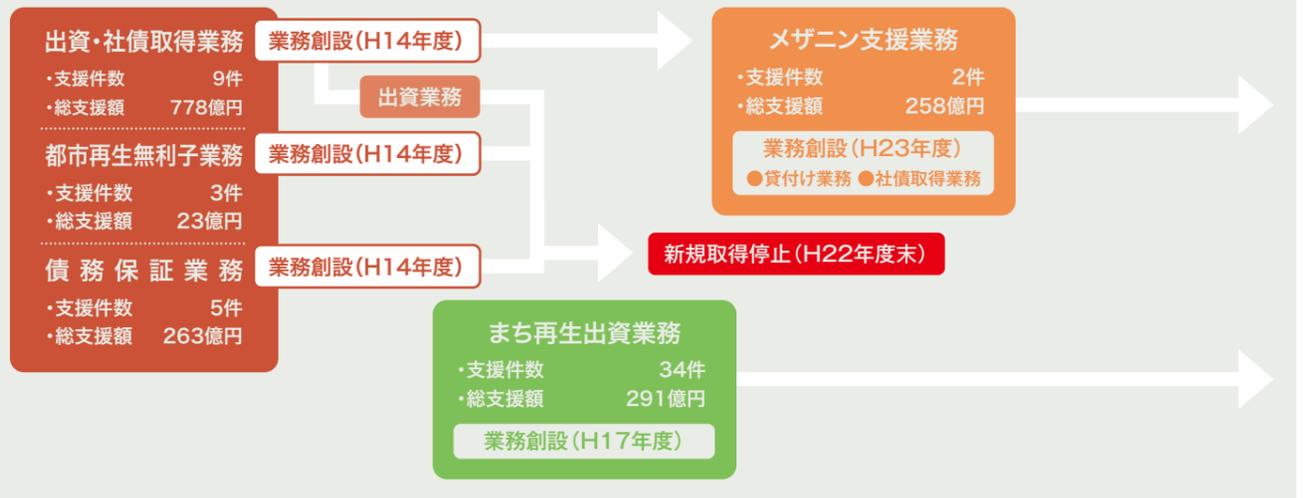


民都機構業務実績 (H25年度末までの累計)

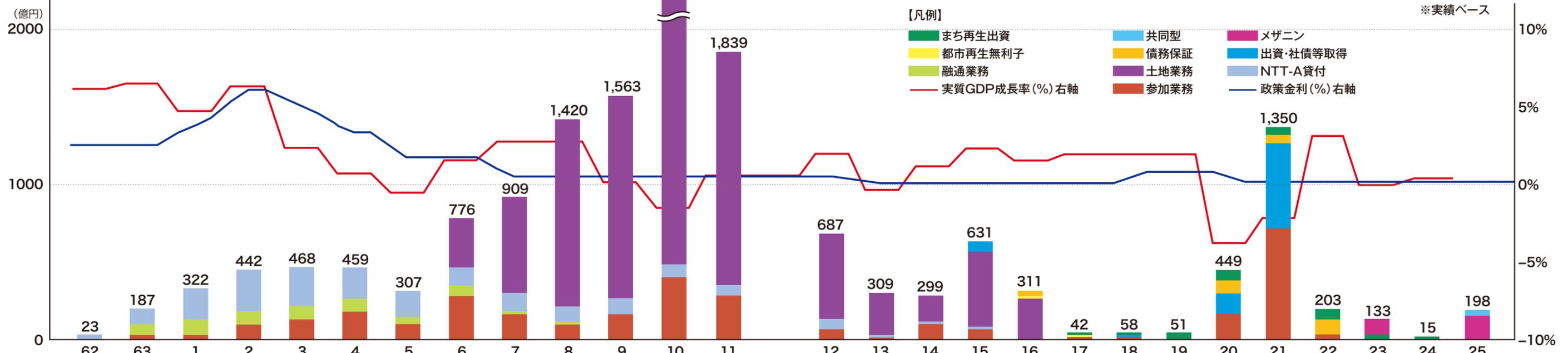
- 民都機構は設立以来**1,221件**の民間都市開発事業(※)に対する**金融支援業務を実施し**、その**支援総額は、1兆7,682億円**。
- 民都機構は、**そのときどきの経済情勢を踏まえた政策の要請に応じて業務を創設するとともに、必要性のなくなった業務については新規採択を停止するなど見直しを実施**。

(※)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)



民都機構の業務実績推移と政策金利・GDP成長率の推移



業務実績表(平成26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		共同型都市再構築事業		住民参加型まちづくりファンド		合計				合計(住民まちづくりファンド除く)			
	年度	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	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)
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
H24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1,535	-	-	-	-	7	200	11	1,735	1,735	1,735	4	1,535	1,535	1,535
H25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	963	1	15,800	2	3,020	6	200	12	19,983	19,983	19,983	6	19,783	19,783	19,783
計	85	319,732	342	674,484	52,812	512	184,869	227	3,406.5	1,046,466	3	2,328	5	26,280	9	37,390	77,798	34	29,104	2	25,800	2	3,020	110	3,330	1,331	2,352,803	1,731,131	1,771,539	1,221	2,349,473	1,727,801	1,768,209

(注)1.件数は新規案件のもの。「-」の年度において金額のあるものは継続案件を執行したもの。

(注)2.債務保証事業の金額は、契約ベース。

(注)3.出資・社債取得事業の金額は、都市再生ファンド投資法人により実施したもの。

都道府県別実績概要(平成26年3月末現在)

現在行っている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、住民参加型まちづくりファンド支援業務および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NTT-A型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	水の郷き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
	土地取得・譲渡業務	5	札幌市	タイムズステーション札幌駅前	－	H 7
			札幌市	ホワイトキューブ札幌	－	H 8
			帯広市	びあざフクハラ西帯広店	(株)福原	H 11
			札幌市	コストコ札幌店	大成建設(株)	H 11
			札幌市	平岡フォレストタウン	丸紅(株)	H 11
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
	まち再生出資業務	2	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
			仙台市	仙台水族館(仮称)プロジェクト	仙台水族館開発(株)	H 25
仙台市	花京院プラザ	－	H 9			
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	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)ラトブコーポレーション	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
	土地取得・譲渡業務	3	郡山市	ザ・モール郡山	日東紡績(株)	H 8
			郡山市	うすい百貨店	(株)うすい本社	H 9
			福島市	－	－	H 10
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	3	筑西市	筑西市地域づくり振興基金	筑西市	H 19
			土浦市	土浦市協働のまちづくり基金	土浦市	H 25
			かすみがうら市	かすみがうら市地域づくり基金	かすみがうら市	H 25
	土地取得・譲渡業務	1	守谷市	ロックスティ守谷ショッピングセンター	－	H 10
	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				

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)	ホテル日航新潟(株)	H 14		
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	31	上越市	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	
				上越市	上越市歴史的建造物等整備支援基金	上越市	H 21	
	土地取得・譲渡業務	1		新潟市	南出来島ショッピングタウン	近鉄物流(株)	H 10	
融通業務	7							
NTT-A型無利子貸付業務	18							
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		
	土地取得・譲渡業務	1	18	高崎市	グランレーブ千年台	大和ハウス工業(株)(他1者)	H 11	
	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	5	42	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	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	
				本庄市	本庄市ふるさと創生基金	本庄市	H 25	
	土地取得・譲渡業務	9	入間市	ダイアパレスU-アリーナ	ダイア建設(株)	H 10		
			さいたま市	－	－	H 10		
			越谷市	ガーデンシンフォニー新越谷	(株)長谷工コーポレーション	H 10		
			さいたま市	大宮サティ	(株)マイカル総合開発(他1者)	H 11		
			坂戸市	ヤオコー坂戸千代田店	(株)ヤオコー(他2者)	H 12		
			川越市	レーバンスクエア・コンサルティエ、レーバンスクエア・サントレッセ	住友商事(株)(他3者)	H 12		
			さいたま市	ヤオコー蓮沼店	(株)ヤオコー	H 13		
川越市			ヤオコー川越南古谷店	(株)ヤオコー(他1者)	H 14			
和光市	ライオンズガーデン成増ヴィスタヒル	(株)大京	H 15					
融通業務	3							
NTT-A型無利子貸付業務	23							
千葉県	参加業務	6	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		
			土地取得・譲渡業務	17	船橋市	ミレニティ中山	鹿島建設(株)(他1者)	H 7
					千葉市	ヤマダ電機New募張本店	(株)大京(他1者)	H 8
					船橋市	－	－	H 9
千葉市	－	－			H 9			
千葉市	ワンスモール千葉長沼	日産不動産(株)			H 9			
習志野市	イオン津田沼ショッピングセンター	松下興産(株)			H 10			
千葉市	プランニューモール	東急不動産(株)	H 10					
船橋市	ネットトヨタ千葉船橋宮本店	－	H 10					
四街道市	グローイングスクエア御成台、マストシティ御成台	(株)トーメン(他1者)	H 11					
八千代市	アパタワーズ八千代緑ヶ丘、アパホテル	－	H 11					
八千代市	リーセントヒルズ	野村不動産(株)	H 11					
成田市	イオンモール成田	イオン興産(株)	H 11					
市川市	サンウッド市川真間	(株)サンウッド	H 11					
船橋市	東習志野ショッピングセンター	(株)マルエツ(他1者)	H 12					
千葉市	幕張ガーデンフォート、幕張ガーデンオアシス	(株)ニチレイ(他2者)	H 12					
千葉市	京成ホテルミラマーレ	京成電鉄(株)	H 12					
八千代市	フルルガーデン八千代	国際興業(株)	H 13					
融通業務	7							
NTT-A型無利子貸付業務	18							

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
東京都	参加業務	16	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	株東京ヒューマニアエンタープライズ	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21	(株)アクアシティ	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	ラクーア	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)ニッピ	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(中野セントラルパーク)	中野駅前開発特定目的会社	H 22
	メザニン支援業務	2	港区	環状二号线III街区(虎ノ門ヒルズ)	K2合同会社	H 23
港区			赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業	赤坂一丁目再開発特定目的会社	H 25	
共同型都市再構築業務	1	中央区	(仮称)日本橋1丁目プロジェクト	東京建物株	H 25	
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(アークヒルズ仙石山森タワー)	虎六開発特定目的会社	H 21	
		中央区	(仮称)京橋3-1プロジェクト(東京スクエアガーデン)	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(御茶ノ水ソラシティ)	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(アークヒルズ仙石山森タワー)	虎六開発特定目的会社	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	
土地取得・譲渡業務	76	港区	青山ザ・タワー	-	H 6	
		新宿区	新宿イーストビル	鹿島建設株	H 7	
		渋谷区	NTSテクノビル富ヶ谷	(株)エヌエイチケイテクニカルサービス	H 7	
		港区	高輪ザ・レジデンス	(株)長谷工コーポレーション(他4者)	H 7	
		港区	ザ・麻布台タワー	鹿島建設株	H 8	
		千代田区	JPRクレスト竹橋ビル	安田不動産株(他1者)	H 8	
		千代田区	グランスイート六番町	丸紅株	H 8	
		千代田区	九段ファーストプレイス	第一生命保険相互会社	H 8	
		北区	DNP神谷ソリューションセンター	-	H 8	
		千代田区	平河町森タワー	森ビル株	H 8	
		豊島区	ジェイパーク南大塚	(株)ジョイント・コーポレーション	H 9	
		江東区	ガーデンフラッグシティ	東西土地建物株(他4者)	H 9	
		品川区	リジェ御殿山サウスレジデンス	-	H 9	
		渋谷区	恵比寿イーストビル	東急不動産株(他1者)	H 9	
		港区	-	-	H 9	
		港区	グランスイート白金マークス	丸紅株	H 10	
		武蔵村山市	ダイエー武蔵村山店	(株)ダイエー(他1者)	H 10	
		葛飾区	西友/クッターナ	(株)エスシーシー	H 10	
		新宿区	-	-	H 10	
		小平市	ブラウドシーズン花小金井	-	H 10	
		港区	オランダヒルズ森タワー	森ビル株	H 10	
		板橋区	板橋サティ	(株)マイカル総合開発(他1者)	H 10	
		港区	レキシントン・スクエア白金高輪	住友不動産株(他1者)	H 10	
		渋谷区	E・スペースタワー	東泉地所株	H 10	
		武蔵野市	パークスクエア吉祥寺本町	住友不動産株	H 10	

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	
東京都	土地取得・譲渡業務	23	港区	高輪シティハウス	住友不動産株	H 10	
			調布市	パークスクエア武蔵野	住友不動産株	H 10	
			豊島区	シティタワー池袋	大成建設株(他1者)	H 10	
			練馬区	ブラウドシティ大泉学園	-	H 11	
			中央区	東京月島ガーデンハウスシティフロント	住友不動産株	H 11	
			足立区	ダイアパレス ラ・セーヌ小台公園	ダイア建設株	H 11	
			豊島区	ザ・タワー・グランディア	ダイア建設株	H 11	
			台東区	ライオンズタワー上野黒門町	-	H 11	
			江東区	スターコート豊洲	-	H 11	
			渋谷区	神泉プレイス	大成建設株	H 11	
			中央区	ADK松竹スクエア	松竹株(他2者)	H 11	
			港区	虎ノ門タワーズ	鹿島建設株(他2者)	H 11	
			江東区	ライオンズステージ大島ウエストスクエア	株大京	H 11	
			渋谷区	ラ・フェンテ代官山	川崎汽船株	H 11	
			渋谷区	ウインベルプラザ幡ヶ谷	総合地所株	H 11	
			港区	白金アエルシティ	(株)長谷工コーポレーション	H 11	
			大田区	-	-	H 11	
			新宿区	セントラルレジデンス新宿シティタワー	住友不動産株	H 11	
			足立区	-	-	H 11	
			町田市	グランベリーモール	東京急行電鉄株	H 11	
			江東区	グランアルト豊洲	株大京(他1者)	H 11	
			港区	住友生命西新橋ビル	住友生命保険相互会社	H 11	
			目黒区	目黒青葉台ビル	(株)イエローハット	H 11	
千代田区	-	-	H 11				
中央区	COREDO日本橋	三井不動産株(他3者)	H 12				
港区	汐留ビルディング	大成建設株(他2者)	H 12				
港区	シティタワー麻布十番	住友不動産株	H 12				
文京区	ラクーア	株東京ドーム(他1者)	H 12				
港区	シティタワー高輪	住友不動産株	H 12				
板橋区	グランアルト加賀	住友不動産株(他2者)	H 12				
新宿区	住友不動産西新宿ビル4号館	住友不動産株(他1者)	H 13				
西東京市	東伏見STEP22	株早稲田大学事業部	H 13				
杉並区	サンクレール高井戸	株東日カーライフグループ	H 13				
中央区	ライオンズタワー月島	株大京	H 13				
品川区	アルス品川ラ・パルフェ	東急不動産株	H 13				
渋谷区	ファミールグラン代々木西原デクスターハウス	丸紅株	H 14				
港区	-	国際興業株(他1者)	H 14				
足立区	グランシティ・レイディアントタワー	日本総合地所株	H 14				
荒川区	サンクレール荒川ブランガーデン	株東日カーライフグループ	H 14				
世田谷区	アルス弦巻四丁目	東急不動産株	H 14				
中央区	グランスイート明石町	丸紅株	H 15				
江東区	NBF豊洲ガーデンフロント	清水建設株	H 15				
中央区	グランスイート日本橋人形町	丸紅株	H 15				
渋谷区	ヒカリエ	東京急行電鉄株	H 15				
中央区	トランス銀座ビルディング	鹿島建設株	H 15				
港区	ザ・グランスイート六本木	丸紅株	H 15				
新宿区	西新宿8丁目プロジェクト(仮称)	住友不動産株	H 16				
中央区	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	丸紅株	H 16				
港区	-	-	H 17				
港区	-	-	H 17				
港区	-	-	H 17				
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	総曲輪シティ株	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	21	氷見市	氷見市ふるさとづくり基金	氷見市	H 20
				魚津市	地域づくり推進事業基金	魚津市	H 20
	土地取得・譲渡業務	1	富山市	アバ・ヴィラホテル	アバホーム株	H 9	
融通業務	5						
NTT-A型無利子貸付業務	10						

参考資料

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
神奈川県	参加業務	6	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
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1	海老名市	海老名市新まちづくり基金	海老名市	H 23
	都市再生支援業務(出資・社債等取得業務)	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
	土地取得・譲渡業務	28	横浜市	スタイリオ山下公園ザ・タワー	-	H 9
			横浜市	オーロラシティ	ニューリアルプロパティ(株)	H 10
			横浜市	オーロラシティ	ニューリアルプロパティ(株)	H 10
			横浜市	オーロラシティ	ニューリアルプロパティ(株)	H 10
			横浜市	オーロラシティ	ニューリアルプロパティ(株)	H 10
			川崎市	川崎グイス	川崎グイス特定目的会社	H 10
			横浜市	パークスクエア横浜	住友不動産(株)	H 10
			横浜市	パークスクエアネオ横浜	鹿島建設(株)(他1者)	H 10
			横浜市	ザ・ヨコハマタワーズ	トーヨーカネツ(株)	H 11
			横浜市	横浜東白楽シティタワー	住友不動産(株)	H 11
			横浜市	いずみ中央ガーデンハウス	住友不動産(株)	H 11
			相模原市	相模原流通センター	福山通運(株)	H 11
			横浜市	ウォルトンズコート長津田	東急不動産(株)	H 11
			大和市	セ・パルレ中央林間	東急不動産(株)	H 11
			相模原市	ガーデンブリーズ光の街	-	H 11
			海老名市	-	-	H 11
			川崎市	さくらが丘1ssac日吉	新日本製鐵(株)(他1者)	H 11
			川崎市	グランアルト武蔵新城	(株)大京(他1者)	H 11
			川崎市	パークスクエア多摩川グランツール	住友不動産(株)	H 11
			横浜市	M.M.TOWERS	三菱地所(株)(他1者)	H 12
川崎市			ライオンズヴィアール横濱ベイ壱番館他	(株)大京	H 12	
横浜市			パークスクエア三ツ沢公園	住友不動産(株)	H 13	
横浜市			横濱ディアタワー	(株)リクルートコスモス(他1者)	H 13	
川崎市			ザ・タワー&パークス田園都市溝の口	住友不動産(株)(他1者)	H 13	
川崎市			アルスタンプラザDヒルズ	東急不動産(株)	H 13	
横浜市			ライオンズマンションセントワーフ横濱	(株)大京	H 14	
横浜市			ファミールあざみ野スカールヒルズ	丸紅(株)	H 15	
横浜市			アルス藤が丘ステーショングランデ	東急不動産(株)	H 15	
川崎市	リエトコート武蔵小杉	鹿島建設(株)	H 16			
融通業務	52					
NTT-A型無利子貸付業務	18					
石川県	参加業務	1	金沢市	金沢サティ	(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
			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		
土地取得・譲渡業務	1	金沢市	ホテルルートイン金沢駅前	(株)フジタ	H 8	
融通業務	6					
NTT-A型無利子貸付業務	19					
山梨県	土地取得・譲渡業務	2	甲府市	甲府グランパーク	甲府新都市開発(株)	H 8
	甲府市	甲府グランパーク	甲府新都市開発(株)	H 9		
	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
	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		
	まち再生出資業務	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
			飯田市	飯田市りんご並木商業施設等整備事業	特定目的会社TMK並木横丁	H 25
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	2	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		
融通業務	4					
NTT-A型無利子貸付業務	16					

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				
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	6	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
			土岐市	土岐市まちづくり基金	土岐市	H 25
	土地取得・譲渡業務	2	大垣市	イビデン大垣中央事業場	-	H 8
			大垣市	イビデン大垣中央事業場	-	H 8
	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
	静岡県	日本平ホテル建替え事業計画	(株)日本平ホテル	H 23		
	土地取得・譲渡業務	4	浜松市	西友浜松高塚店	エンシェウ(株)	H 10
			富士宮市	イオン富士宮ショッピングセンター	オーミ・リアルエステート(株)	H 10
			浜松市	西友上浅田店	(株)西友	H 10
			静岡市	静岡MYタワーズ	安田生命保険相互会社	H 12
融通業務	5					
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	ベ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
	土地取得・譲渡業務	8	名古屋市	-	-	H 10
			阿久比町	アビタ阿久比店	ユニー(株)	H 10
			名古屋市	東山シティハウス	住友不動産(株)	H 10
			名古屋市	メッツ大曾根	エム・イー・ティー特定目的会社(他3者)	H 11
			長久手町	アビタ長久手店	中部日本放送(株)	H 11
			名古屋市	滝川グランドヒルズ	住友不動産(株)	H 11
名古屋市			ファミールコート東山	丸紅(株)	H 14	
名古屋市			ザ・サザンクロス	宝交通(株)	H 14	
融通業務	10					
NTT-A型無利子貸付業務	31					
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	アヤハブラザ	綾羽(株)	H 7
	長浜市	長浜黒壁(コンバージョン)	光亜興産(株)	H 17		
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	2	(財)淡海文化振興財団	(財)淡海文化振興財団	H 18	
			長浜市	長浜市ふるさと振興基金	長浜市	H 19
土地取得・譲渡業務	1	大津市	フォレオ大津一里山、ローズベイガーデン瀬田一里山	-	H 11	
NTT-A型無利子貸付業務	8					
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
	土地取得・譲渡業務	4	京都市	烏丸錦パーキング他	-	H 9
			京都市	イオンモールKYOTO	MID都市開発(株)(他2者)	H 10
			相楽郡	-	-	H 10
	京都市	ダイニック(株)本社、A-プライス他	ダイニック(株)	H 11		
	融通業務	9				
NTT-A型無利子貸付業務	5					

参考資料

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	
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ペラパークショッピングセンター	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	6	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	
			枚方市	花と緑のまちづくり基金	枚方市	H 25	
	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	
	土地取得・譲渡業務	22	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	
			堺市	イオンモール堺北花田プラウ、北花田庭園都市グランアベニュー	新日本製鐵(株)(他2者)	H 8	
			大阪市	ラウンドワン梅田店	-	H 8	
			岸和田市	アクアパークシティ岸和田、コーナン岸和田ベイサイド店	岸和田港湾都市(株)(他1者)	H 8	
			貝塚市	ケーヨーデイツー貝塚店、ピバーチェル貝塚II	ユニチカ(株)	H 9	
			枚方市	リパティパーク枚方	(株)フジタ(他1者)	H 9	
			松原市	エスリード松原松ヶ丘	-	H 9	
			吹田市	ライフ岸部店、ザ・千里ガーデンズ他	(株)長谷工コーポレーション(他8者)	H 10	
			貝塚市	コープ貝塚、関西ホームタウン	大和システム(株)	H 10	
			東大阪市	イオン鴻池店	(株)マイカル総合開発	H 10	
			大阪市	マルイトOBPビル	鹿島建設(株)	H 10	
			豊中市	豊中ガーデンハウス・ホワイティル	住友不動産(株)	H 10	
堺市			泉ヶ丘ガーデンハウスエスタシオン	住友不動産(株)	H 10		
高槻市			城西ショッピングプラザかむかむ	(株)ユアサコーポレーション	H 11		
大阪市			パークスクエア北大阪、トヨタカローラ	-	H 11		
大阪市			都島高倉ガーデンハウス	住友不動産(株)	H 11		
大阪市			ルモン・夕陽丘学園坂	前田建設工業(株)(他1者)	H 11		
高槻市			ルネ高槻リバーサイドガーデン	-	H 11		
堺市			ジョイパーク泉ヶ丘、ファーストアベニュー泉ヶ丘	三井建設(株)(他1者)	H 11		
泉佐野市			-	-	H 11		
大阪市			なんばパークス	南海都市創造(株)(他1者)	H 11		
寝屋川市			コスモシティガーデンズ香里園	鹿島建設(株)(他1者)	H 12		
大阪市	グランスイート中之島タワー	丸紅(株)	H 14				
融通業務	20						
NTT-A型無利子貸付業務	12						
奈良県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	4	5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泊瀬門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	
	土地取得・譲渡業務	3	和歌山市	コーナン和歌山中央店	コーナン商事(株)	H 10	
			和歌山市	和歌山市	-	H 11	
	和歌山市	ガーデンパーク和歌山	-	H 11			
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	2				
島根県	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1	3	益田市	益田市景観まちづくり基金	益田市	H 23
	融通業務	2					

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	
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	ユニエクスポートアイランド上屋	(株)ユニエクス	H 3	
			神戸市	シーガルハーバービル	篠崎倉庫(株)	H 10	
			神戸市	兵機海運新倉庫	兵機海運(株)	H 20	
	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	
			神戸市	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	
	土地取得・譲渡業務	16	神戸市	-	-	H 8	
			神戸市	LVMH複合ビル	興和不動産(株)	H 8	
			神戸市	高齢者ケアセンター甲南	-	H 8	
			神戸市	ミント神戸	(株)神戸新聞社(他1者)	H 8	
			姫路市	フェアヴィラージュあやみの	新日本製鐵(株)	H 9	
			西宮市	コナミススポーツクラブ本店西宮アネックス	(株)ダイエー(他1者)	H 9	
			尼崎市	ローレルスクエア尼崎ルネ・ガーデンテラス	キリンHD(株)(他3者)	H 10	
			姫路市	-	-	H 10	
			神戸市	HAT神戸	(株)神戸製鋼所	H 11	
			神戸市	コモンステージ桂木	伊藤忠商事(株)	H 11	
			神戸市	ホームプラザナフコ灘店	(株)神戸製鋼所(他1者)	H 11	
明石市			マイカル明石・五番街	(株)マイカル総合開発(他2者)	H 11		
西宮市			ZIP、菱食	東洋建設(株)	H 11		
神戸市			麻耶シーサイドプレイスウエスト	(株)神戸製鋼所(他2者)	H 11		
神戸市			麻耶シーサイドプレイスイースト	(株)神戸製鋼所(他1者)	H 12		
神戸市			サザンモール六甲B612	(株)サザンモール六甲(他1者)	H 12		
融通業務	28						
NTT-A型無利子貸付業務	42						
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	3	高梁市	高梁市文化振興基金	高梁市	H 19	
			玉野市	玉野市ふるさとづくり基金	玉野市	H 24	
			倉敷市	倉敷市まちづくり基金	倉敷市	H 25	
	土地取得・譲渡業務	1	岡山市	岡山フコク生命駅前ビル	鹿島建設(株)	H 10	
	融通業務	3					
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	4	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	
			尾道市	尾道糸崎港西御所地区(県営2号上屋及び周辺)活用事業	(株)OU2	H 25	
	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	7	(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	4				
	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	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	14	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						

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
愛媛県	参加業務	2	松山市 今治市	松山トーエイタウン セカイフジビル	株トーエイ 株セカイフジ	H 1 H 8
	まち再生出資業務	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
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1	松山市	21世紀松山創造基金	松山市	H 24
	土地取得・譲渡業務	1	松山市	アルファステイツ市駅前	大成建設(株)(他1者)	H 10
	融通業務	2				
	NTT-A型無利子貸付業務	4				
	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 公益信託高知市まちづくりファンド	四国銀行 四国銀行	H 17 H 17
土地取得・譲渡業務	2	高知市 高知市	ひろめ市場 イオンモール高知	- シキボウ(株)	H 9 H 11	
融通業務	1					
NTT-A型無利子貸付業務	2					
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	シーサイド'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	株タラン福岡	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	門司港海峽プラザ	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	共同型都市再構築業務	1	福岡市	ユトリア博多	福岡地所(株)	H 25
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	
都市再生支援業務(債務保証業務)	1	福岡市	新天神地下街建設事業	福岡地下街開発(株)	H 16	
土地取得・譲渡業務	7	福岡市	大博通りビジネスセンター	福岡地所不動産販売(株)(他3者)	H 6	
		福岡市	博多駅前ビジネスセンタービル	福岡地所不動産販売(株)	H 8	
		北九州市	井筒屋小倉店新館	株井筒屋	H 8	
		福岡市	BiVi福岡	アール・ケー・ピー毎日放送(株)	H 9	
		福岡市	大博通りビジネスセンター	福岡地所不動産販売(株)(他3者)	H 9	
福岡市	エクセラ・スクエア博多	株ユニカ	H 10			
北九州市	-	-	H 11			
融通業務	16					
NTT-A型無利子貸付業務	26					
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 佐賀市	唐津市みなとまちづくり基金 佐賀市ふるさとづくり基金	唐津市 佐賀市	H 20 H 22
	NTT-A型無利子貸付業務	4				
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 小値賀町	平戸市ひらど生き活きまちづくり基金 小値賀町振興基金	平戸市 小値賀町	H 19 H 20
	土地取得・譲渡業務	1	長崎市	アーバンパレス赤迫エスプリオ	第一交通産業(株)	H 11
	融通業務	4				
	NTT-A型無利子貸付業務	3				

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
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
	土地取得・譲渡業務	2	熊本市	ドーミーイン熊本、NBF熊本ビル他	株九州リースサービス(他1者)	H 7
			熊本市	熊本NEWコジマ店	株コジマ	H 12
	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				
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	宮崎グリーンス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
	土地取得・譲渡業務	2	宮崎市	-	-	H 10
			宮崎市	デオデオ宮崎本店	株デオデオ	H 10
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
	土地取得・譲渡業務	3	鹿児島市	カリリーノ天文館	株カリリーノ	H 9
			鹿児島市	サンデイズイン鹿児島	-	H 10
			鹿児島市	-	-	H 11
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
	土地取得・譲渡業務	2	本部町	本部町ちゅらまちづくり応援基金	本部町	H 22
			那覇市	-	-	H 8
	那覇市	壺川スクエアビル/ホテル	-	H 9		
	融通業務	9				
NTT-A型無利子貸付業務	2					

■編集後記:

民都機構は、政策的意義の高いまちづくり事業に対し、民間金融機関を補完してファイナンス面での支援を行うことを役割としています。

地方創生が政府の重要な政策課題とされる一方、量的・質的金融緩和が継続する昨今の状況の中で、「MINTO42号」は、主として地方におけるまちづくりに光を当てる内容となりました。この点は、政府のまち・ひと・しごと創生会議委員を務める増田寛也日本創成会議座長をはじめとする皆様から頂戴した特別寄稿、「今後の都市開発と地方活性化」をテーマに当機構業務と関わりの深い

女性の専門家をお招きした座談会、そして関係者の方々にご執筆いただいた地方都市でのまちづくりの事例に端的に表れています。

他方、オリンピックの先も見据えた東京の都市づくりなど、大都市の再生をめぐる動向や機構の支援事例なども取り上げているところです。

本誌が、民都機構の業務への理解の一助となれば幸いです。なお、機構によるまちづくり支援の活用にご関心をお持ちの民間事業者や地方公共団体の皆さまにおかれては、どうぞご遠慮なく当機構にご相談ください。

MINTO Vol.42 2014年11月
発行／一般財団法人 民間都市開発推進機構
発行人／栗島 明康
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/>