

本日お話しさせていただく内容

1. 森ビル都市企画の事業概要
2. 森ビル都市企画が進める地方創生事業
3. 地域住生活まちづくりモデル調査結果概要
4. 地方都市のまちづくり事業推進に向けた考察

# 地方都市中心拠点のまちづくり事業について

2019年10月1日

 森ビル都市企画株式会社

三輪 恭之

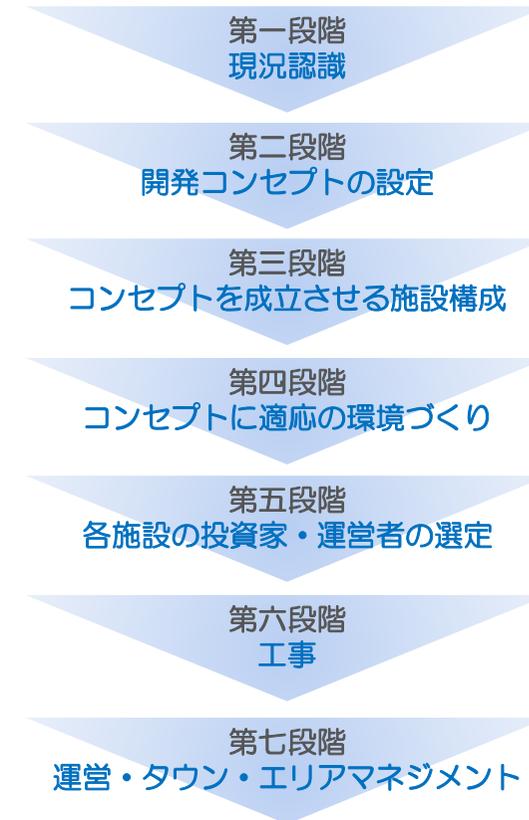


※上から時計回り:岐阜アクティブG、EKIICITY HIROSHIMA、岐阜シティタワー43、くまもと森都心、アエル松山

# 1. 森ビル都市企画の事業概要

## 森ビルのまちづくり思想から生まれたコンサル会社

- ・ 森ビルは、1950年代にオフィスビルの建設・その管理運営から始まり、1980年代以降は面的複合開発を通じ、**まちづくりを不動産ビジネスとして実践し**、ノウハウを蓄積している。
- ・ **施設の完成がスタート**とし、完成後も施設運営と合わせてエリアマネジメントを行い、**街を育てることに力を入れている**。
- ・ また、**地域の課題や潜在ポテンシャルを追求し**、開発のコンセプトを設け、魅力ある新しい都市生活を創出してきた。
- ・ 森ビル都市企画は、森ビルのまちづくりの精神、**事業のやり方を、地方や海外にも広めるために**創設した会社である。
- ・ **まちづくりは地場産業と考え**、地域の方々が中心となって、その足りない部分を私どもが補完し、地域の皆さまとの協働で、その土地のポテンシャルを最大限に引き出せるようなまちづくり事業の支援を行っている。



**街づくりは「地場産業」**  
～再開発は地域の方々（行政、住民）が中心になって進めるべきこと～



## 森ビル都市企画株式会社



住まう



集う



働く



憩う

設立：1997年

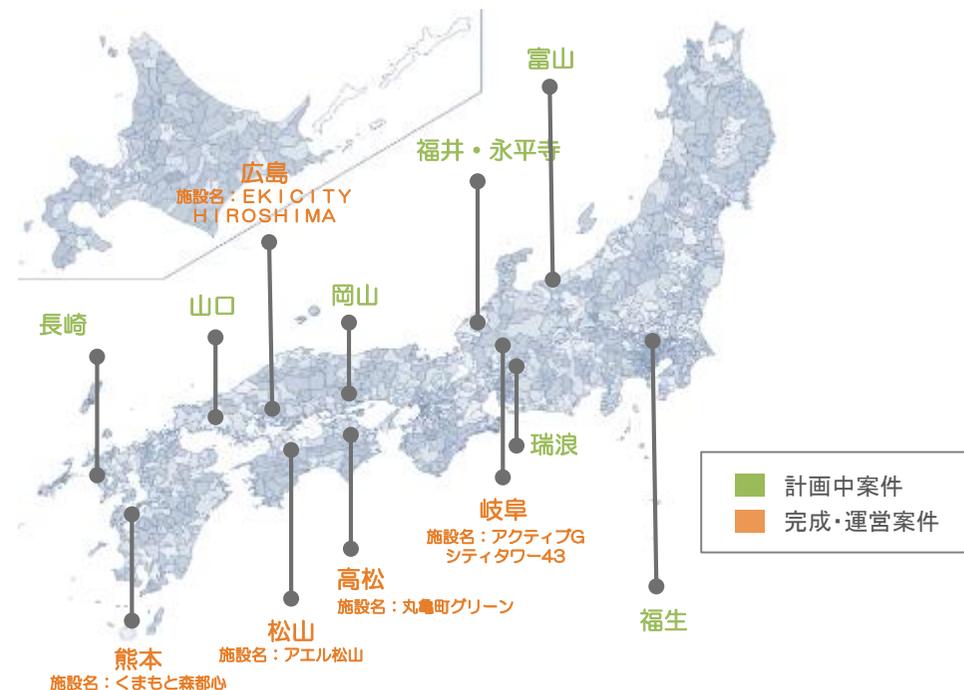
事業内容：

- 1.都市開発コンサルタント業務
- 2.不動産賃貸、管理業務
- 3.商業施設運営
- 4.海外プロジェクト企画支援

市街地再開発事業においては、森ビルのグループの豊富な実績とノウハウに裏付けされたコンサルティング業務を展開していきます。まちづくりの初期・組織づくりから、施設建築物の設計、管理運営計画のコンサルティングまで、一貫して関わりながら、まちづくりをトータルにサポートしています。

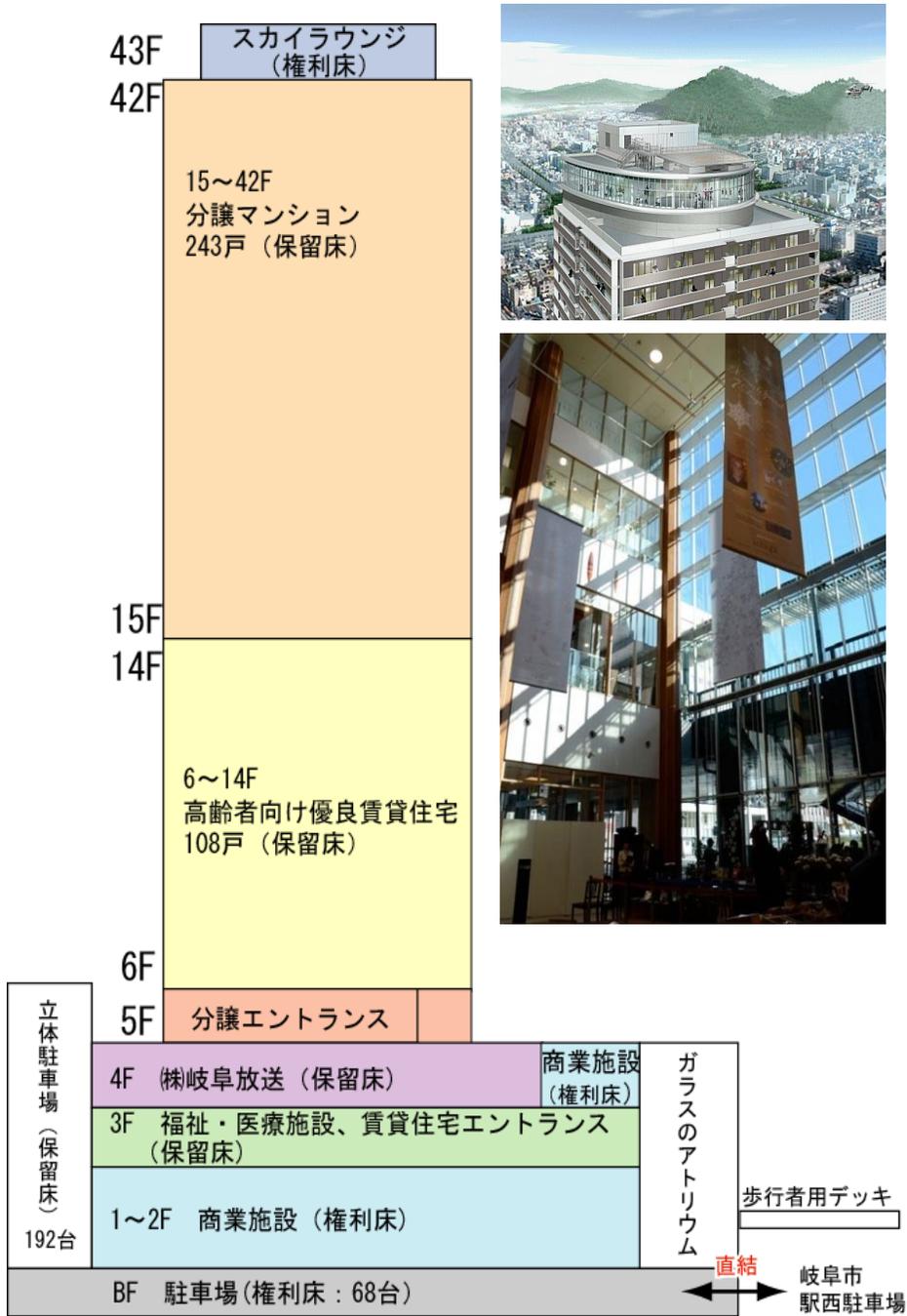
国内案件名	用途	竣工年月
岐阜アクティブG	商業等	2000年7月
岐阜シティ・タワー43	商業、住宅、医療施設等	2007年10月
くまもと森都心	商業、住宅等	2012年3月
高松丸亀町グリーン	商業、ホテル、住宅等	2012年4月
アエル松山	ホテル、商業、ブライダル等	2015年8月
EKICITY HIROSHIMA	商業、住宅等	2017年2月
長崎	商業、住宅等	2022年度予定
永平寺町		2019年
新山口	公益施設、住宅等	2021年予定
富山	商業、住宅、病院等	未定
福井	商業、住宅、ホテル、オフィス等	2023年予定
福生	公益施設、商業、住宅等	未定
松山	地域振興施設、ホテル、住宅等	2023年予定

韓国案件名	用途	竣工年月
D-cube City	ホテル、商業施設、住宅	2011年9月
パルナス（ソウル）	オフィス、ホテル、商業、会員施設、カンファレンス	2016年9月パルナスモールグランドオープン 2016年10月パルナスタワーオープン
パンギョ アルファドームシティ	住宅、オフィス、ホテル、商業、オフィステル、公園	2021年グランドオープン（予定）
メセナポリス	住宅、オフィス、商業、公園	2013年
グランソウル	オフィス、商業	2013年
台湾案件名	用途	竣工
グローバルモール（板橋）	複合施設・駅型商業施設	2015年リニューアルオープン
グローバルモール（林口）	複合施設・駅型商業施設	2015年11月
グローバルモール（南港）	複合施設・駅型商業施設	2016年9月
マリオット台北	複合施設商業施設	



## **2. 森ビル都市企画が進める地方創生事業**

# 岐阜駅西地区第一種市街地再開発事業（岐阜シティ・タワー43）



施設名称：岐阜シティ・タワー43

開業：2007年10月

敷地面積：約5,400㎡

延床面積：約57,600㎡

規模：地上42F/地下1F/PH2F

用途：住宅、福祉施設、医療、商業、駐車場等



## 開発コンセプト

福祉・医療施設との複合によるシニア対応住宅開発

## 施設構成

- ・ 高齢者サービス付住環境を駅前に整備
- ・ 住宅は、岐阜県の住宅供給公社及び民間事業者が取得
- ・ 低層部には、公社による福祉サービスと一般商業を導入



## 【開発による効果】

- ・ 居住者約1,000人増、243戸完売 (市内年間分譲供給戸数の1/2に該当)
- ・ 展望フロアの来場客数は初年度43万人 (岐阜市人口41万人を上回る動員)

## イベントを通じ居住者・来訪者・多世代の交流を促進

### 賑わいづくり・イベント

#### 岐阜クラフトフェア

- JR駅舎内、アクティブG、岐阜シティ・タワー43等のエリア全体で開催
- 2019年9月で18回目の開催
- 今回出店者186組（応募420組）  
来場者数120,722人（昨年116,580人）
- 日本有数のクラフトフェアに成長



#### 岐阜鉄道博物館（年2回(5/11月)開催）

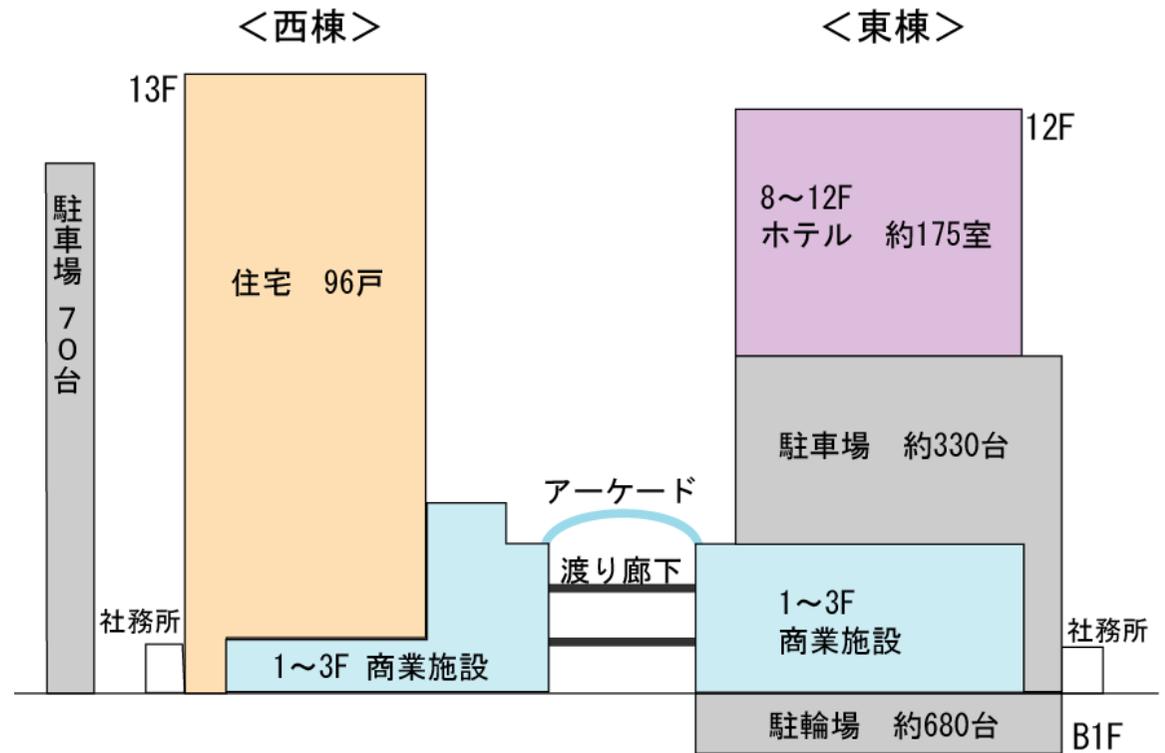
- 名古屋鉄道、岐阜ローカル鉄道連絡会議（樽見鉄道、明知鉄道、長良川鉄道、養老鉄道）、JR貨物、伊予鉄道と地元の中・高等学校が連携したイベントで構成している。
- 2012年11月から始まり、2019年5月で14回開催
- 2019年度は5月3日～6日の4日間開催、約14,109人（昨年対比101.4%）を動員



# 高松市 丸亀町商店街G街区第一種市街地再開発事業（丸亀町グリーン）



施設名称：丸亀町グリーン  
 開業：2012年4月  
 敷地面積：約8,800㎡  
 延床面積：約44,600㎡  
 規模：地上13F/地下1F  
 用途：住宅・ホテル・商業・駐車場等



## 完成後



- 商業・駐車駐輪保留床等商店街に必要な機能については権利者出資法人が取得（商店の更新であり建替えの延長との考え方）
- 商業床については、権利床と保留床を一括して運営することで所有と利用を分離するとともに投資効率を高める。

## まちの様子の変化

再開発前：

商店街を通行する自転車が多く、安全な歩行空間となっていなかったため、子育て世代の来街がほとんどなかった



再開発後：

自転車交通が制限されたことや広場の整備により、誰でも安全に歩行できる環境に。子育て世代を含む多様な世代が増加した



### 【開発による効果】

- 定住人口約230名（全96戸完売）
- 商店街の先行開発街区と連携し、来街者の増加を見込む

## 整備事業区域

竣工予定：2021年4月予定

容積率：Aゾーン：200%

Cゾーン：200%

建ぺい率：Aゾーン：60%

Cゾーン：60%

敷地面積：約14,200㎡

延床面積：約15,200㎡

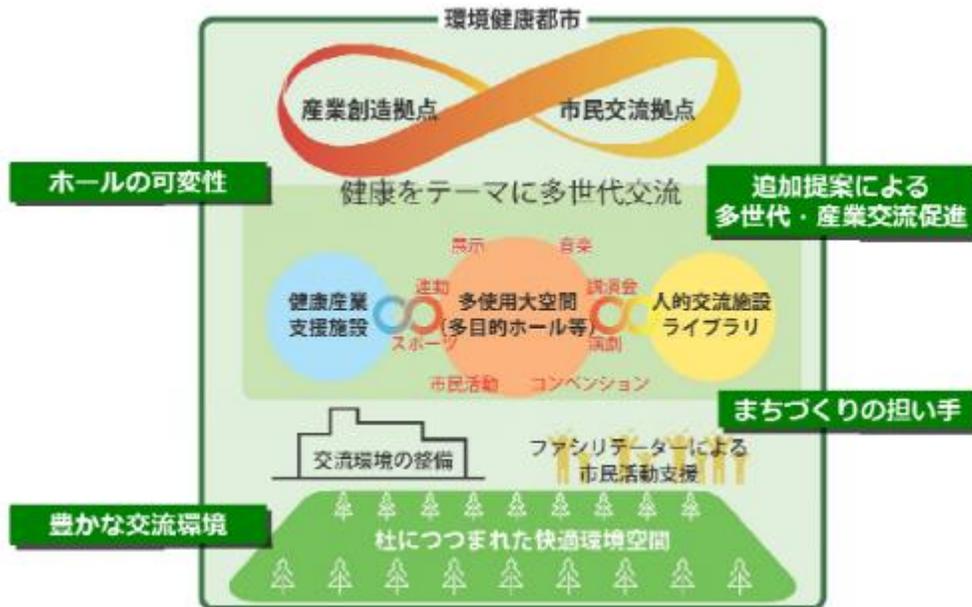
用途：公益施設・住宅・駐車場等

進捗状況（2019年9月時点）：

2017年3月：事業者選定

2019年4月：起工式実施

平成17年10月1日に山口市、小郡町、秋穂町、阿知須町、徳地町が合併し、合併特例債を活用して小郡地区に市民ホールを整備することが決定



## 開発コンセプト

### 環境健康都市

#### ～杜につつまれた市民交流と産業創造の拠点～

市民生活の様々なシーンに活用できる空間を創造し、緑の中、健康をテーマに、多世代交流を生み出すことで、市民交流拠点と産業創造拠点が交わる「環境健康都市」を創造

## 用途-公共施設

### 1. 必須施設

多目的ホール（約13,000㎡）、産業支援機能、会議室、スタジオ、緑地、駐車場（約550台）、駐輪場（約400台）

### 2. 提案施設

健康産業支援施設（ライフイノベーションラボ）、メディカルフィットネス、ライブラリ、交流目的シェアハウス（アカデミーハウス）

### 3. 公共施設内の民間施設

健康産業支援施設（ライフイノベーションラボ）、ロボットトレーニング事業、医療事業（クリニック）、書店・カフェ事業

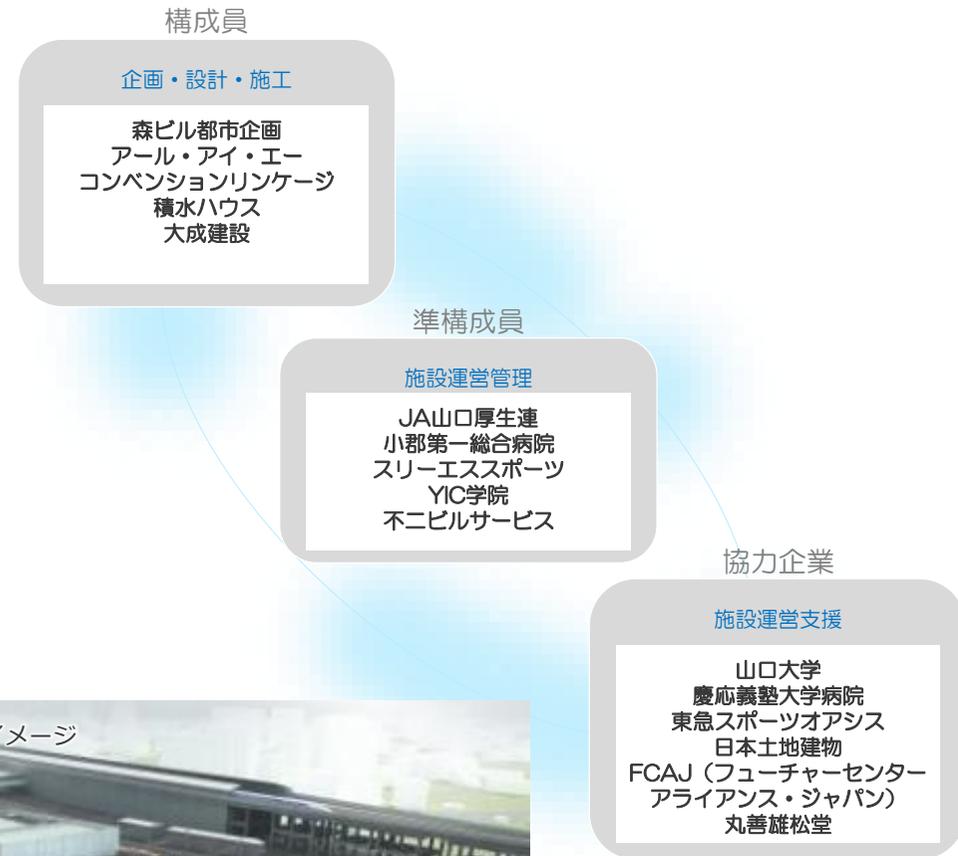
## 用途-民間収益施設

### 環境配慮住宅

- ※産業創造などの人材の住まいの受け皿となる住宅
- ※ファミリー、単身者向け

## 森ビル都市企画の役割・コンソーシアム代表企業

地元の大学・病院・企業等と連携し、企画・設計施工から運営までの体制を構築







## 概要

- 国際ホテル松山周辺を含めた地区での再開発事業の推進
- 観光都市「松山」におけるシティホテルの更新とともに、観光や地元物産の物流等、県内の広域範囲の多様なニーズも満たす

## 用途構成

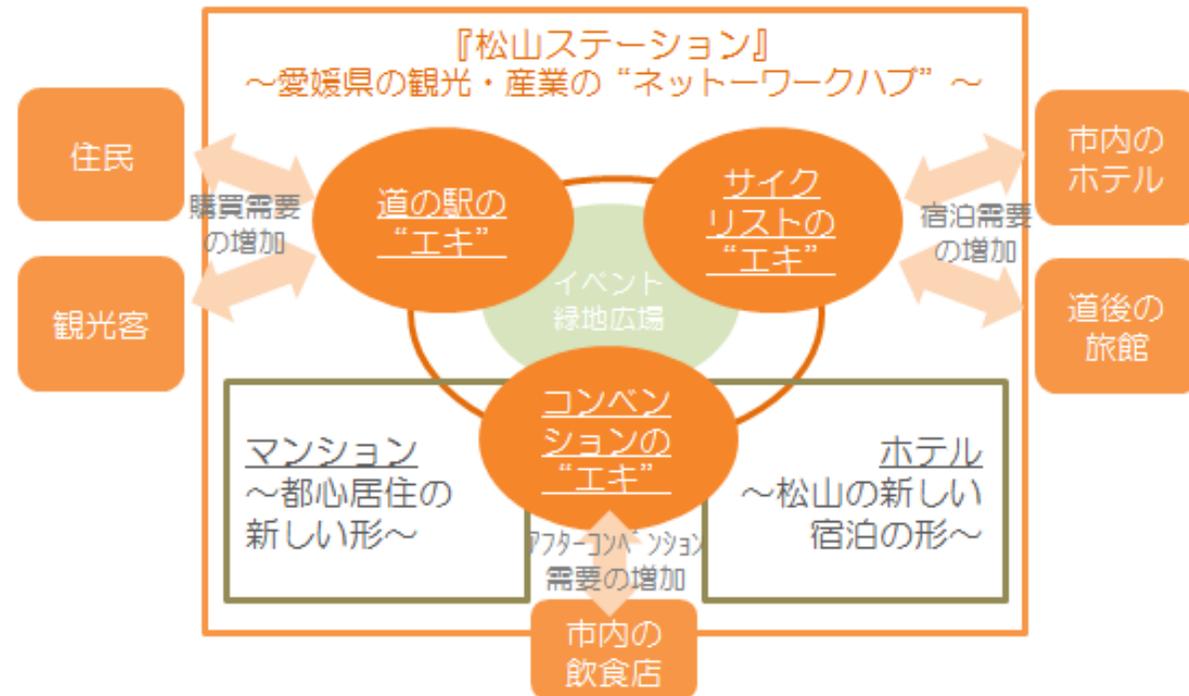
- ホテル : バンケット・会議室の新設
- マンション : 松山中心部の新たなライフスタイルを提供するマンションの供給
- 集客機能 : 地方創生のテーマに対応した観光、産業振興を担う集客施設の導入
- 緑地・広場 : 都市景観と緑の環境を提供する空間整備。
- 交通環境改善 : 街区内の道路を廃道し、付け替え等により周辺環境を改善

## コンセプト

愛媛県の観光・産業のネットワークハブを地方中枢拠点都市松山に創出する。

### 「道の駅の“エキ”」 「サイクリストの“エキ”」 「コンベンションの“エキ”」

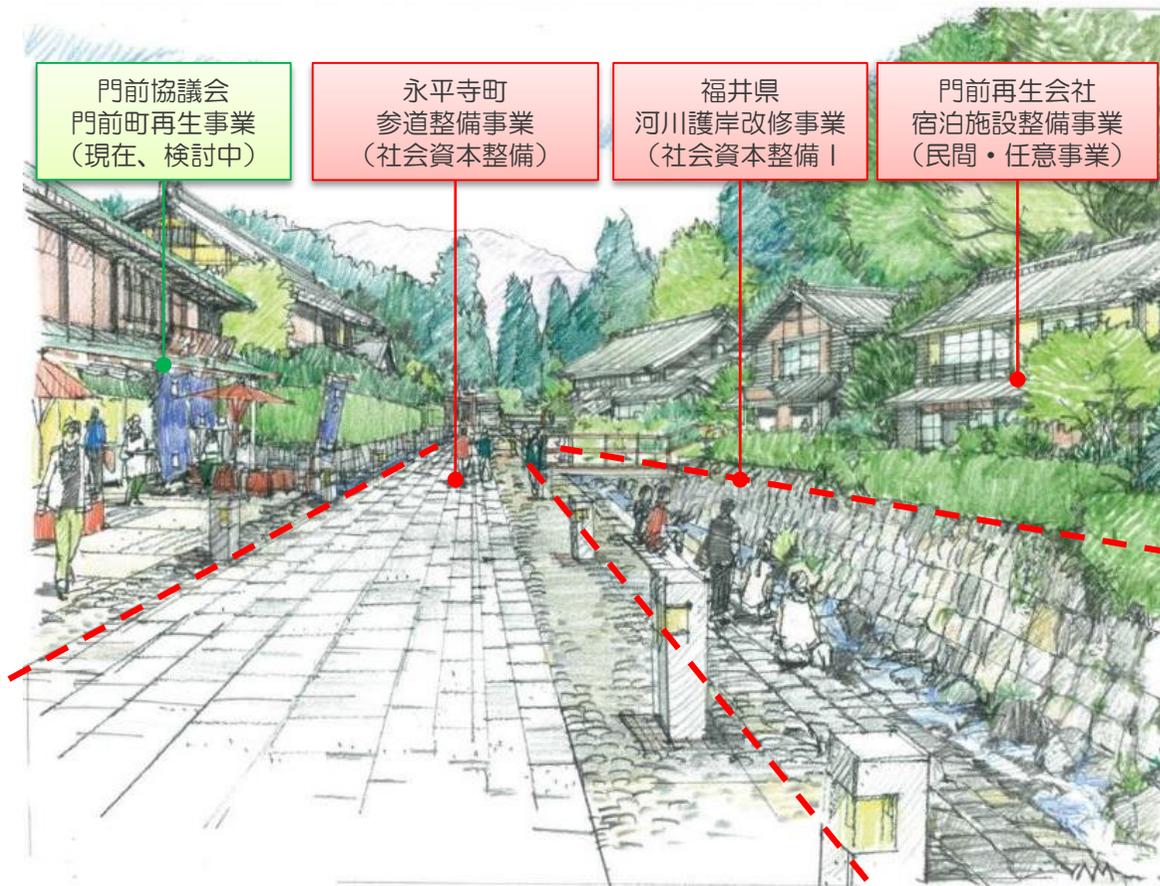
本開発における施設および事業の連携イメージ



## 取り組み方針

- 永平寺本山の機能更新環境整備
- 県・町・永平寺の3位一体事業
- 門前の観光活性による雇用創出

森ビル＝  
コーディネーター



【従前】



【従後】



## 地方都市の新しい核づくり

- 居住者・利用者層のマーケットを踏まえた核施設（集う場）及び周辺と一体感・魅力ある都市環境づくり
- 街中の賑わいを生み出す新たな回遊動線・歩行空間
- 用途を複合的に組み合わせ、現時点で顕在化していない利用者ニーズにも対応する新たな機能の提供

<弊社案件>

**岐阜アクティブG・シティタワー43**  
高松丸亀町グリーン  
EKICITY広島

## 公共施設をハブとする街づくり

- 公共施設の再整備・集約等を契機とした都市環境・住生活基盤の再構築
- PFI・PPP等既存の官民連携手法をベースに、地域の実情に合わせ応用
- 施設完成後の長期的な運営も踏まえた役割分担と体制の構築、官民連携事業の推進

<弊社案件>

**岐阜アクティブG**  
新山口（着工済み）  
福生（準備組合）

## 既存都市環境のつくり直し

- 商店街や既存の街の形態を活かしつつ、新陳代謝を図りながら商業機能を再構築
- 安全な動線の確保・景観形成等を通じた魅力づくり
- 既存の都市基盤（駅前広場・デッキ等）の改良に合わせた周辺まちづくり

<弊社案件>

**高松丸亀町グリーン**  
瑞浪駅周辺（基本構想）  
福生（準備組合）

## 地域の潜在ポテンシャルの発掘と魅力の創出

- 地域の持つ魅力（観光・産業・歴史・文化・産品等）を活用、ポテンシャルを引き出し、その土地らしさを感じられるまちづくり
- 住民・ワーカー・観光客等、多くの人々がその魅力を享受できる施設計画
- 県・市のプロモーションの場となり、外国人等も誘客

<弊社案件>

**岐阜シティタワー43**  
松山（準備組合）  
永平寺（一部整備済み）

森ビル都市企画が進める地方創生事業は、地域の問題を多方面から分析・認識し、そこでの新しい都市生活をイメージし、まちづくりのテーマ、コンセプトを定め、仮説の構築と検証を繰り返しながら、事業の実現を牽引  
施設の完成をスタートとし、完成後も施設運営と合わせてエリアマネジメントを行い、街を育てることに力を入れている。

## **2. 地域住生活まちづくりモデル調査の概要**

## ○背景・調査目的

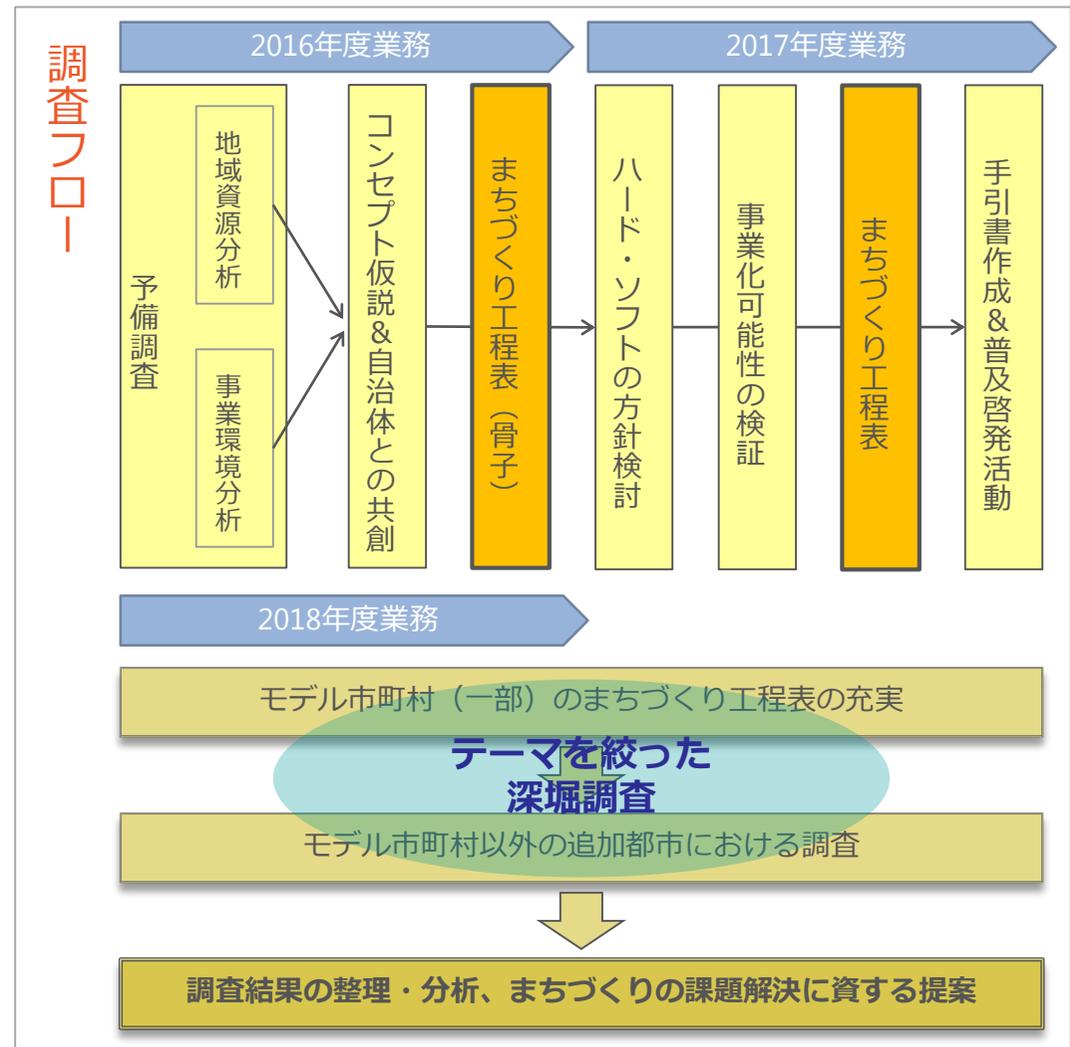
- 国土交通省には良好な住環境整備に向けた様々なまちづくり事業の支援制度がある一方、**地方都市の市町村によっては事業実施に必要な知識やノウハウ・人材が不足しており**、適切かつ実効的な制度の活用がされていないことが多い。
- そこで、地域住民の住環境・住生活の維持・向上に向けた取り組みを進める**まちづくり事業の初動期に直面している地区から調査対象を選定し、事業の実現にむけた処方箋を作成**するとともに、**そのプロセスや成果を手引書としてまとめ**、全国の市町村で自律的に取り組まれるまちづくり事業の実現を後押しする。

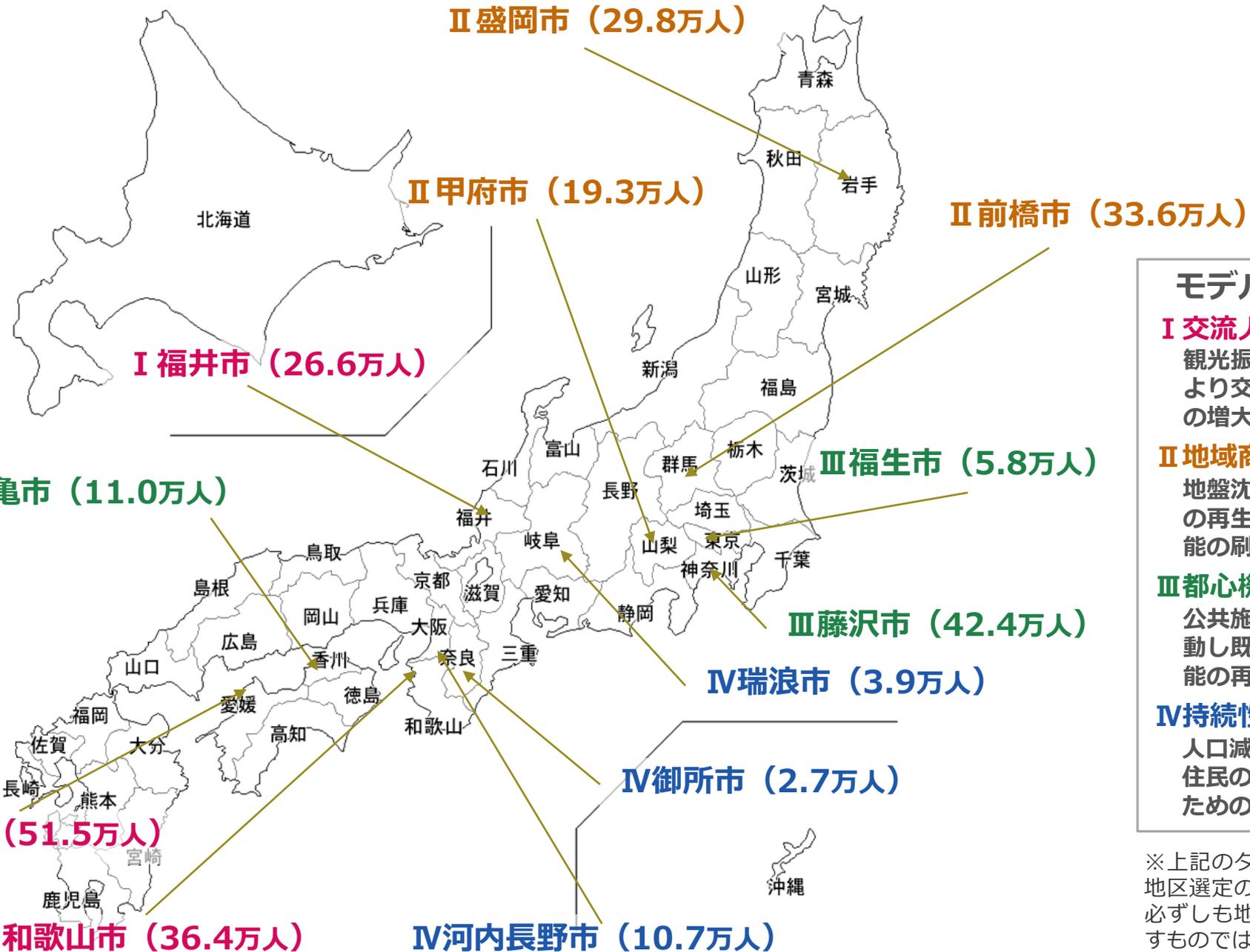
## ○調査概要

- 国交省が選定するモデル市町村12地区について、必要な調査を実施し、**まちづくり事業の実現にむけた工程表（コンセプト案・マイルストーン）**を策定する。
- 工程表の作成プロセスについては、全国の自治体の**実践的なまちづくりの手引書（ガイドブック）**となるような報告書を作成するとともに、共通する初動期のまちづくりの課題を有する**行政職員向けに普及啓発活動**を行う。
- モデル市町村における工程表の作成・充実、**およびテーマを絞ったさらなる深堀調査**を実施する。
- 検討成果をとりまとめ、全国の市町村における**まちづくりの課題解決に資する提案**を行う。

## ○調査期間

- 2016年7月～2019年3月（2016～2018年度/3カ年調査）
  - ①まちづくり工程表の作成（2016・2017年度）
  - ②市町村職員を対象とした普及啓発活動(2017年度)
  - ③深堀調査、結果のとりまとめ・提案(2018年度)





**モデル地区タイプ**

**I 交流人口誘導型**  
観光振興など外部参画により交流人口、対流人口の増大を目指す

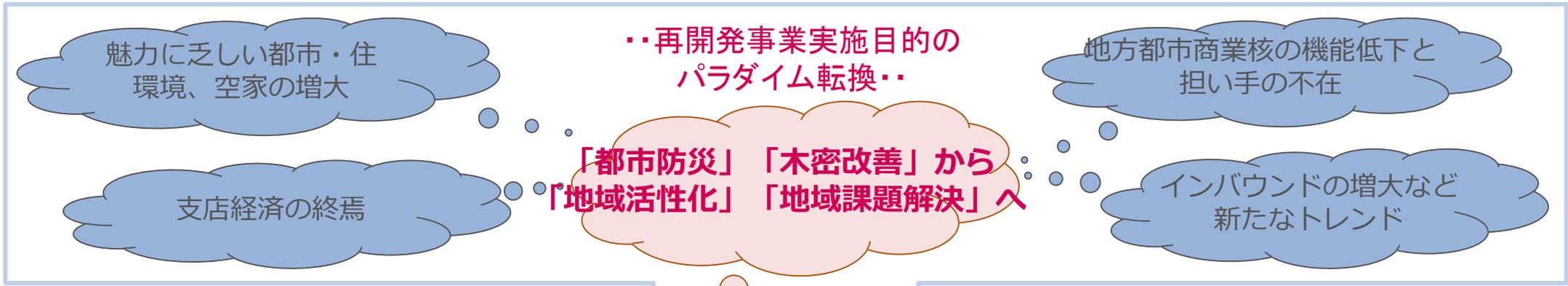
**II 地域商業核再生型**  
地盤沈下の老舗百貨店等の再生を核に中心商業機能の刷新を図る

**III 都心機能再構築型**  
公共施設の再配置等と連動し既存の中心市街地機能の再構築を図る

**IV 持続性保持追求型**  
人口減少が激しく現在の住民の住環境を維持するための方策を展開する

※上記のタイプ区分は、モデル地区選定のためのものであり、必ずしも地区の実態を正確に表すものではない。

## ・ 地方都市が抱える様々なまちづくりのテーマとソリューションとしての再開発



## ・ 本モデル調査により顕在化した地方都市のまちづくりのテーマ例

### テーマ1. 中心商業核の再編・再生と連動したまちなかの活性化

Ⅱ 甲府市 (19.3万人)

Ⅱ 前橋市 (33.6万人)

I 和歌山市 (36.4万人)



### テーマ2. 若者の定着と仕事を創造するまちづくり

I 福井市 (26.6万人)

Ⅳ 瑞浪市 (3.9万人)



### テーマ3. 公共空間の活用と地域の資源を活かしたまちづくり

Ⅲ 福生市 (5.8万人)

Ⅲ 丸亀市 (11.0万人)

Ⅳ 御所市 (2.7万人)



### テーマ4. 公共交通の充実とまちづくり事業の連携

Ⅱ 盛岡市 (29.8万人)

I 松山市 (51.5万人)



### テーマ5. 中核的都市（大都市衛星都市）の駅周辺市街地の再構築

Ⅲ 藤沢市 (42.4万人)



### テーマ6. 郊外の開発団地の再生と持続可能なまちづくり

Ⅳ 河内長野市 (10.7万人)



## テーマ1. 中心商業核の再編・再生と連動したまちなかの活性化

### まちづくりの課題

- ・かつては地方百貨店・商業施設が「ハレ」の場として機能していたが、交通利便性の向上、アミューズメントの多様化により**来訪目的が失われ**、経営持続が困難となる店舗が相次ぐ。
- ・ネット消費の拡大や支払方法の多様化により、店頭購入のメリット・必要性が失われ「**商業施設=集客施設**」の時代が終焉。
- ・こうした地域の商業核施設は、**耐震不適合や機能低下した建物**が多く、また、**床面積が過剰**となっている建物が多い。どのような手法で再生するかが課題。
- ・地方都市では**商業核の担い手が不在**となったケースが多く、新たな担い手の発掘が大きな課題。
- ・従来型の百貨店やホテルの営業・経営形態の転換など、**核施設のオーナーの意識改革や行政との連携も必要**。



### まちづくり事業の方向

- ・来訪の目的となる**空間づくり・魅力あるストリート**や広場を面的に創出する。また、地域らしさを創出し、住民だけでなく観光客を取り込むことも考えられる。
- ・商業機能だけでなく**コミュニティ機能やアクティビティ機能**などを組み合わせ、いわゆる**施設のハイブリッド化**を進める。
- ・不動産事業収益性向上の面から、施設の低層部に店舗を集約するとともに、**周辺市街地への路面展開**を図るなど**再開発とリノベーション**双方の事業をうまく取り込む。
- ・耐震不適合建物については、**減築・減床**についても検討する必要がある。
- ・新たな担い手となり得る人材の幅広い参画と育成のため、**調整や中間支援を担う人材や組織を育成**することも急務。

### <甲府市の検討事例「中心商業地域の再整備」>



**日本橋**  
周辺商業施設の再開発と合わせて小路の電線類地中化や石畳化棟を実施。一体的な街の雰囲気向上をさせることで、来街者誘導促進



**南町田**  
町田市・東急電鉄が協同事業となり、グランベリーモールのリニューアルに合わせて、道路や広場など街全体を整備(2020まちびらき予定)



**広場の有効活用による賑わい創出**  
広場を活用し、屋外ヨガやマルシェ・フラワーマーケットなどを継続的に開催。リピーターや新規来訪者を開拓

※上記は本モデル調査による検討事例であり、実際のまちづくりの動きとは異なる

## テーマ3. 公共空間の活用と地域の資源を生かしたまちづくり

### まちづくりの課題

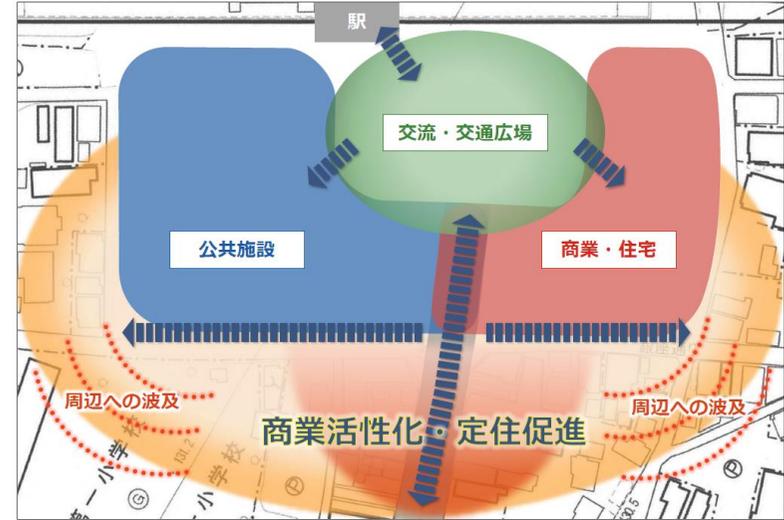
- ・ 市民会館や図書館等の行政が管理運営する公共施設は、地域住民の直接の利便施設である他、**地域の核となる集客施設**であるなど、依然として重要な役割を担っている。
- ・ 一方、**公共施設は老朽化が問題**となるとともに、厳しい財政状況や**人口減少等による利用需要の変化への対応**として、更新・統廃合・長寿命化への対応、地方部に相応しい駅前広場の整備等、時代の変化に対応した様々な取り組みがなされている。
- ・ 近年は施設完成後の運営・イベント等を想定した計画が行われている施設が増えてきているが、より**施設を使いこなす運営者の選定や運営計画**が必要。



### まちづくり事業の方向

- ・ 公共施設の更新・統廃合・長寿命化などの機会等を捉え、より積極的にまちの核として位置づけるとともに、**地域の課題解決を図る拠点として整備・運営**していく。
- ・ これと併せて、都市構造のコンパクト化を進めるとともに、**公共公益機能の集約再配置**を図る。
- ・ 従来のように整備や管理運営、資金調達を行政のみで行うのではなく、**民間機能との融合を図るなど民間の知恵や資金を活用**して、**施設間のシナジーを生み「稼ぐ施設」に転換**することなどにより、まちづくりとの相乗効果が生まれる。
- ・ 事業をPPPで行う場合等、民間との連携を図る上では、**行政のとるべきリスクを明らかにすることが重要**。

### <福生市の検討事例「福生駅西口地区周辺整備」>



## テーマ5. 中核的都市の駅周辺市街地の再構築

### まちづくりの課題

- ・中核的都市の駅前広場・駅周辺市街地の都市基盤は、多くが高度成長期に開発されてから30~40年経ち、**更新時期を迎えている**。・周辺の人口構成や社会情勢の変化を背景に、**機能の陳腐化**も進んでいる。
- ・建替や機能更新を図りたいが、**都市再開発法以前の制度により整備された施設**が多く、これらは既存不適格、土地の権利が細分化し輻輳している。また公共交通網の観点から機能を大きく改変しにくいなど、様々な課題を有している。
- ・一方で、**マーケットを有する地区では鉄道事業者によるスピーディーな再構築**が行われており、地域間格差が生じやすい。
- ・自治体等の財政状況を鑑みれば、**地方の駅前市街地再整備に大きな財政投資をすることは不可能**であり、現在の都市基盤等を生かしつつ、個別の建物の都市機能の更新を効率的に図っていくことが求められている。

### まちづくり事業の方向

- ・都市基盤の更新方針と次世代を見据えた新たな都市機能の導入、これからの**ライフスタイルや地域ニーズにマッチした交通体系の構築**を図る。
- ・車の自動運転化・在宅ワークの発達などにより、**駅周辺のあり方は今後大きく変化**することが予測される。
- ・将来の社会的変化を見据えて地域のマーケットを予測・分析し、住民や来訪者の欲求を満たす用途とボリュームを検討する。
- ・**適正な公共貢献**を果たし、最有効利用した場合に事業が成立するようなモデルを構築する。
- ・**立体道路制度の活用**や、民間事業者による個別の建物の更新・再開発を誘導することで、斬新な都市機能更新を図る。

### <藤沢市の検討事例「藤沢駅南口周辺整備の方向性」>

街区を構成する建物同士で協調した更新を行い、公共貢献度が大きく公的資金を投入する再再開発に相応しい街区整備を誘導

自由通路やデッキに面する1、2階部分を商業など誘導すべき都市機能に限定

1階部分は自動車交通メイン、2階部分は歩行空間をメインに

主要な歩行動線を確保し象徴性のあるデッキの整備

駅自由通路～駅前建物～主要な街区までの歩行動線を地区施設などで担保

土地区画整理事業と防災建築街区造成事業により整備された駅前ビル



※上記は本モデル調査による検討事例であり、実際のまちづくりの動きとは異なる

## テーマ6. 郊外の開発団地の再生と持続可能なまちづくり

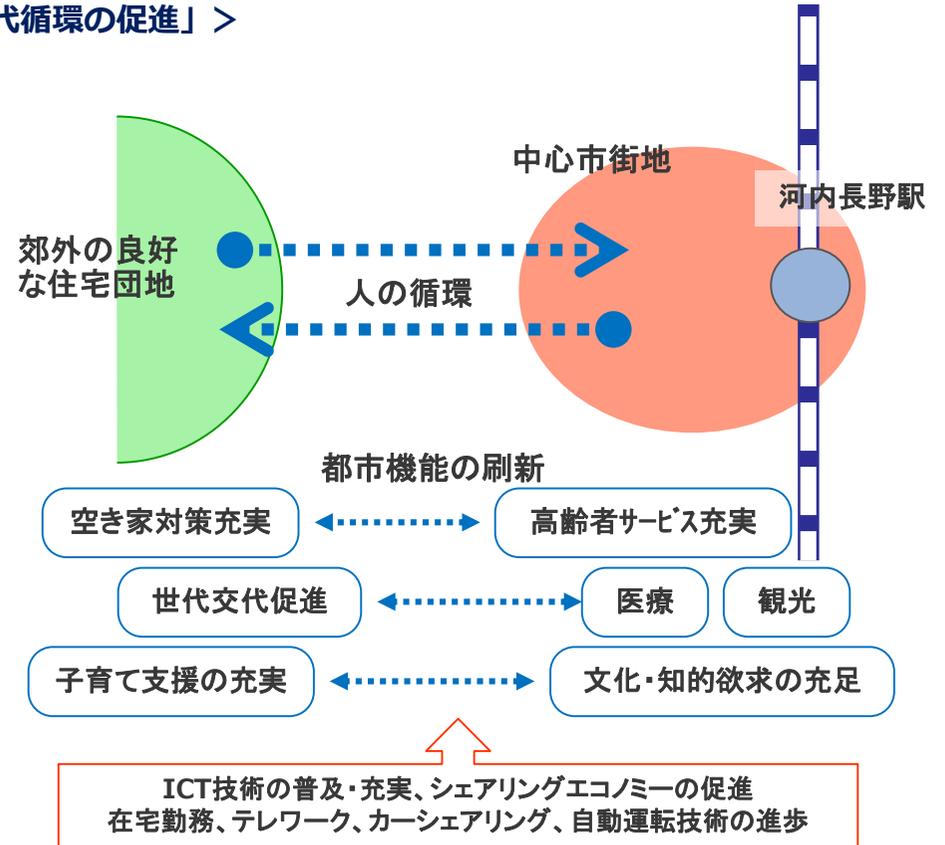
### まちづくりの課題

- ・高度経済成長期に開発された郊外住宅団地の多くは、老朽化、世帯主の高齢化が進むとともに、世代循環が行われず、子供世帯の流出により、地域の高齢化と活力低下が進行しつつある。
- ・駅から離れた郊外立地であったり、当時の需要に合わせて建設されたため戸数が多い等の課題がある。
- ・指定された容積率を消化しているケースが多く、再開発したくともさらなる高度利用を図ることによる建て替えの事業資金をねん出することが困難になっている。
- ・一方、見方を変えれば、これらの住宅団地では、住環境が良好であるにも関わらず駅前等の中心部に比べて住宅価格が相対的に低いことから、若い世代にとって良好な住宅を取得しやすい地域でもある。
- ・民間企業や大学がリノベーションやコミュニティづくりを実施し成果が出ている団地もあるが、適さない団地も多い。

### まちづくり事業の方向

- ・郊外の住宅団地に住む高齢者を駅前等中心部へ、若い世帯を郊外住宅団地へといった、住み替え誘導を同時に行う。
- ・シェアリングエコノミー等の活用により中心部と住宅団地の間の人の循環を生み出すことにより、住宅団地内及び住宅団地と中心市街地との世代循環を促す。
- ・昨今の働き方改革やシェアリングエコノミーの進展により、従来のオフィス通勤によらない在宅勤務などの広がりも見え始めていることから、良好な住宅地に居を構え在宅勤務を行うなどの新たなライフスタイル・ワークスタイルにも適応できる可能性がある。

### <河内長野市の検討事例「鉄道駅周辺と郊外開発団地の連携による世代循環の促進」>

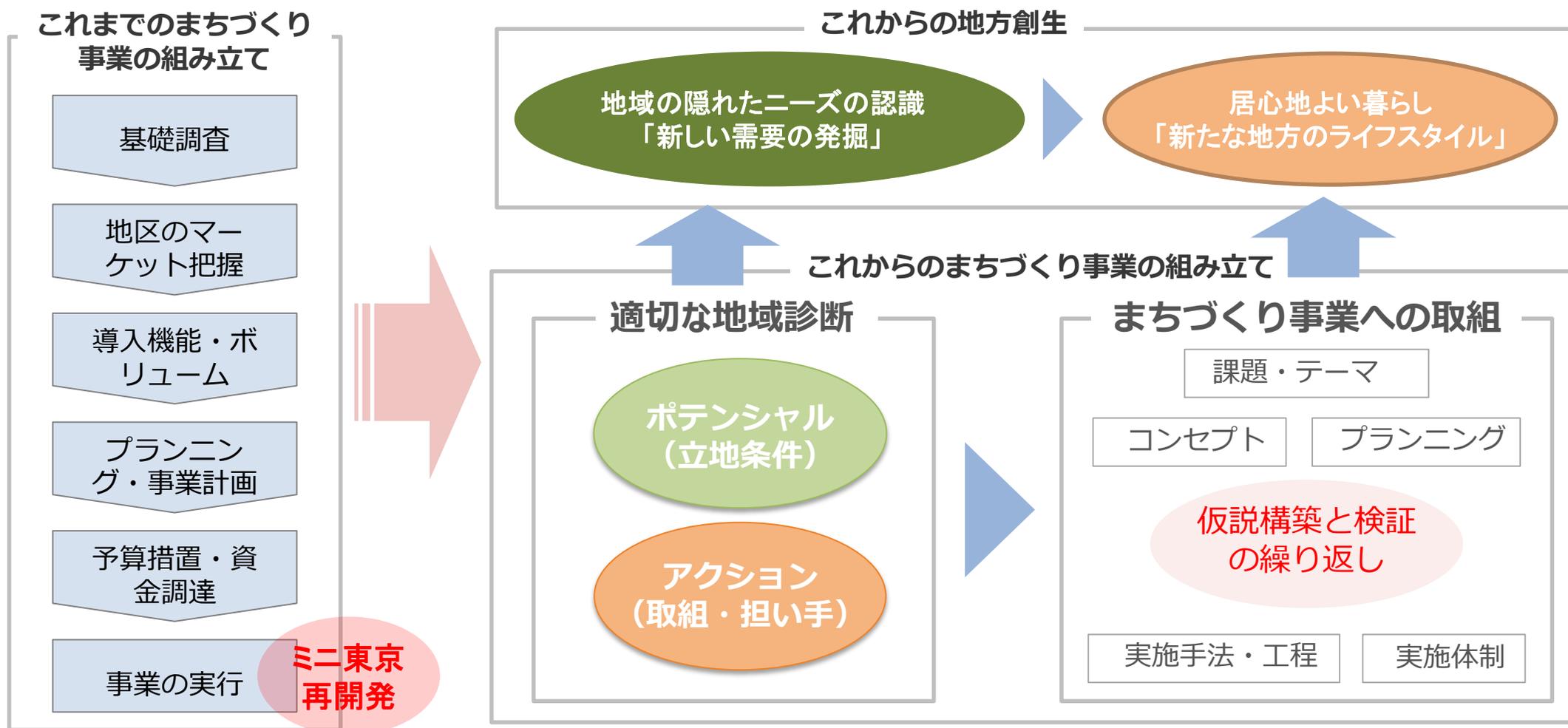


※上記は本モデル調査による検討事例であり、実際のまちづくりの動きとは異なる

# 4. 地方都市のまちづくり事業推進に向けた 考察

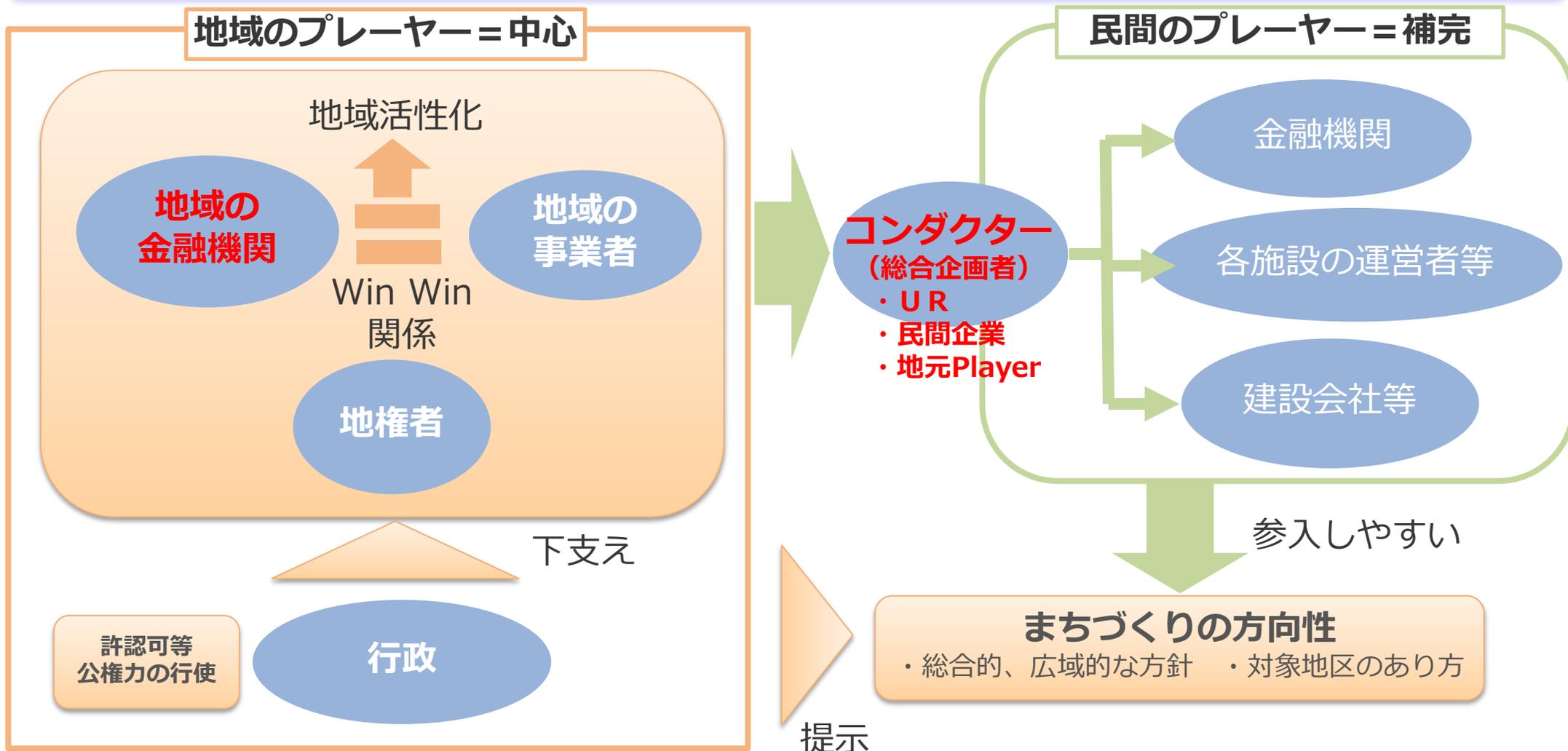
## まちづくりの課題やテーマに対応した、まちづくり事業の「ベストミックス」を実現させることが重要

- ・ 地方ならではの資源・特色・強みを顕在化するための調査・分析、各種データの活用
- ・ 地域の核となり、個性と多様性を有するコンテンツの見極め・抽出
- ・ 個別事業ではなくエリアアイデンティティの確立、それに対応したエリアマネジメントの実践

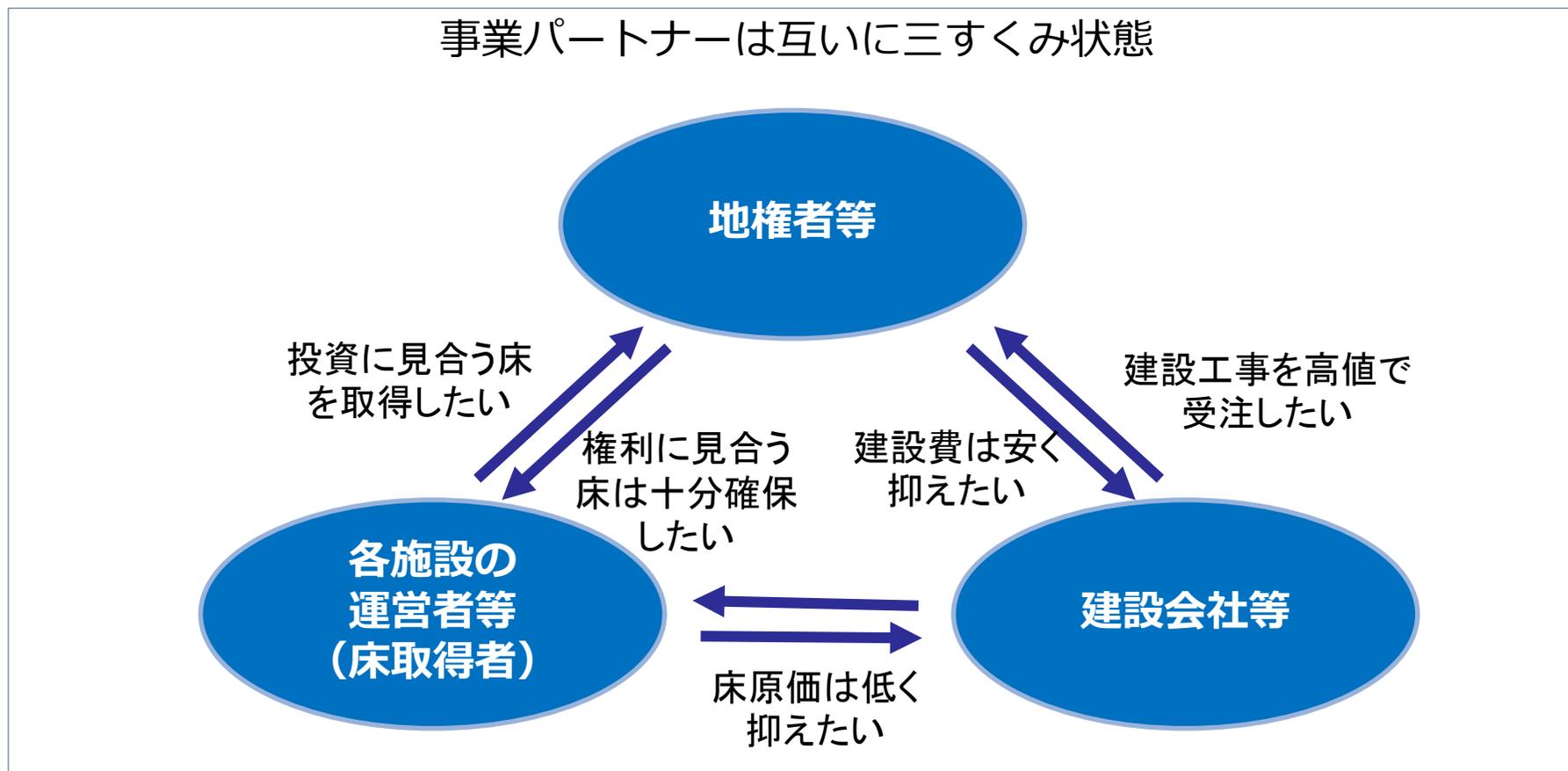


## まちの将来、事業の方向性を自ら考えてシナリオを組める「担い手」の確保と育成が重要

- ・ 経営感覚とリーダーシップのある地元の人材の発掘
- ・ ノウハウと経験の豊富な「コンダクター」（UR・民間企業・経験を持つシルバー人材）の確保
- ・ 地元、まちづくり現場における知見の蓄積、まちづくり人材の確保・育成
- ・ 人材確保・育成に対する支援、各種専門機関の活用



- まちづくり事業に様々なプレイヤーが参画することによる課題
  - 右肩上がり時代が終焉した再開発では各プレイヤーの利益相反が顕在化



**コンダクター（事業全体を管理し利害を相互に調整するコーディネーター）が必要**



施設名称：EKICITY HIROSHIMA

開業：2017年2月

敷地面積：9,680㎡

延床面積：99,970㎡

規模：住宅棟 地上46階/地下1階

商業棟 地上11階/地下1階

用途：住宅・店舗・スポーツ施設・駐車場等



森ビル都市企画の役割 = コンソーシアム代表企業





新山口駅北地区拠点施設整備事業における事業コンソーシアム



## ● 地域金融機関にとっての事業への参画動機・意義

1. 主要取引先が地域の核となる施設→老朽化や機能不全で地域経済の足かせに⇒銀行としても抜本的に手を打つ必要が生じる
2. 主要取引先企業価値の向上 = 企業の保有する施設の刷新・高質化が求められる
3. 地域活性化や地域企業の再生は地銀にとってWinWinの関係



## ● 事業側にとって地域金融機関との連携の意義・メリット

1. 地域金融機関が持つ膨大な地域経済・地域企業情報の活用
2. 地域ポテンシャルの把握、リーシングで地域金融機関が優位性を発揮
3. 地域力に根ざした資金需要の創生や与信力の発揮  
⇒金融面からのリスクの取り方を選ぶのは地域金融機関  
⇒本来「既に色のついたものに投融資する」のではなく、中長期の視点で将来付加価値を生むものに対して資金をつけるのが銀行の役割

地域金融機関は地方公共団体からの依頼がないと動けないのが課題

初動期の事業組立て充実

## 1. まちづくり初動期活動への支援・助成の充実

- ・行政と民間が一体となって地域のランドデザインを描くことの必要性と策定にかかる支援
- ・事業初動期の活動（地元啓発・潜在ポテンシャルの発掘、事業の見立て・担い手の見極め・金融機関の参画等）への支援
- ・地方大学等、地域の高等教育機関や研究機関を積極活用し、若者の就業の場と地方定着に結び付ける

## 2. 担い手の育成と派遣に対する支援・助成の充実

- ・まちづくり事業にかかる地方中小都市の自治体職員の能力開発、啓発事業の充実
- ・事業推進能力と実績のあるコンダクター、ストラクチャー組成に精通した地域金融機関の人材を地方へ派遣することに対する支援
- ・都市部で定年を迎えたまちづくりの専門的知見とノウハウを有する人材の活用、人材の流動

新たな公共性と事業誘導

## 3. プラザボーナス・共同施設整備費助成等現行体系からの抜本的転換

- ・公開空地や共用施設の空間的整備水準でなく、 commons ペースの使い勝手や良好な活用に対するインセンティブ
- ・再開発とリノベーションの一体的な運用、エリア価値を総合的に評価する新たな仕組みが必要
- ・近接する複数事業を一体的な事業とみなし、時間軸の伸びを認める、いわば「さみだれ型事業」に見合う仕組みが必要

## 4. 地方都市の実情・課題に対応する新たな公共性と誘導用途へのインセンティブ

- ・地方へのインバウンド需要増大への対応  
宿泊・交流施設等の共用スペース整備に対する支援
- ・地場産業の振興や新規事業の開発、若者の定着や仕事の創出、人材交流に資する都市機能導入への重点的な支援
- ・地価の安価な地方都市における「身の丈再開発」において過大となる補償費等補助金体系の改革

造って終わりの再開発脱却

## 5. 事業完成後のエリアマネジメント・組織体制づくりへの支援

- ・施設整備後の再開発組合解散でなく、組合員（権利者・参加組合員・出資者）をエリアマネジメント組織へ継承
- ・エリアマネジメント組織・活動に対する支援、権限の付与
- ・再開発会社施行方式の拡充（地方の実情に見合った制度設計、民間会社にも税制特例）

## 6. 地方行政政策とまちづくり事業の連携・関連した支援

- ・行政区域を超えた公共施設の広域連携とまちづくり事業との連動
- ・行政部局横断組織、官民横断組織の早期組成と権限の付与
- ・公共施設管理計画とまちづくり事業との連携（まちのランドデザインに位置付けることで事業の大義名分を付与）