

資料 4

地方都市の不動産ファイナンスの方向性 ～地方創生から見るインプリケーション～

2015.06.23

みずほ銀行

証券部

-
1. 地方都市の不動産ファイナンスの事例
 2. 地方創生と不動産の価値向上へのインプリケーション

事例① 政令指定都市 複合機能施設整備による駅前再開発

- 建物不燃化及び土地の高度利用により、都市機能を更新する事例
- 超高層建物等に商業・業務機能を集積、併せて防災性を向上。都心居住を推進すると共に駅周辺地区の活力とにぎわいを創出

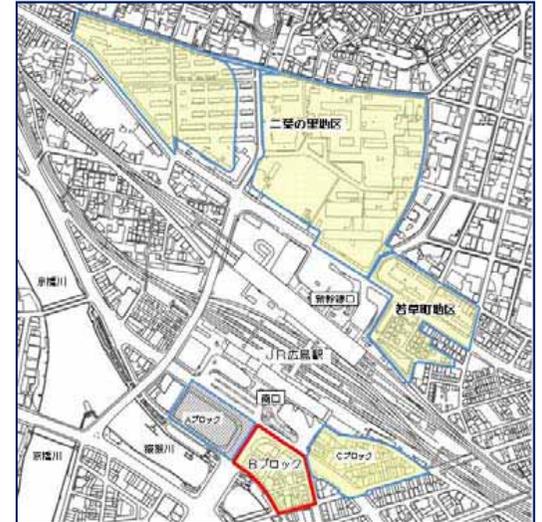
事業名：広島駅南口Bブロック第一種市街地再開発事業

都市名／人口	広島県広島市／118万人(平成27年5月)
所在地	南区松原町5番他
施行者	広島駅南口Bブロック市街地再開発組合
敷地面積	約8,400㎡
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ■ 西棟：商業施設(地下2階-地上3階、ビックカメラ) オフィス(地上4階-地上7階) ※内、地上5階-地上6階は広島市 総合福祉プラザ(仮称)とも ホテル(地上10階-地上11階ホテル川島) 住居(地上13階-地上52階、住友不動産(株)分譲マンション「シティタワー広島」) ■ 東棟：パチンコ店(地上1階-地上2階) 駐車場(地上3階-地上10階、915台)
総事業費	353億円(公共施設管理者負担金を含む。)
事業・ファイナンス面の特徴	<p>【事業面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 老朽家屋密集エリアの不燃化、土地の高度利用、商業・業務機能の集積 <p>【ファイナンス面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ デベロッパー及び不動産価値双方に着目した市街地再開発組合向けファイナンス

【完成予想図】



【位置図】



【現況(平成22年11月時点)】



(出所)広島市資料等よりみずほ銀行作成

事例② 政令指定都市 複合機能施設整備による中心市街地再開発

- 都市再生特別地区指定による土地の高度利用により、都市機能を更新する事例
- 民間事業者が「パブリックスペース」(都市貢献施設)たる「歩道上空地」、「屋上広場」、「アトリウム」を、業務・商業等の複合施設の整備と同時に一体開発

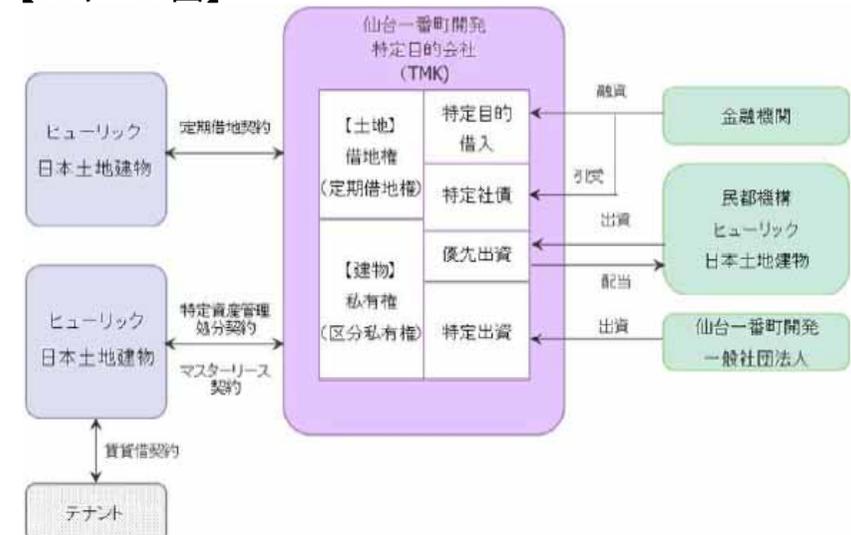
事業名: 仙台共同ビル建替事業(仙台ファーストタワー)

都市名／人口	宮城県仙台市／107万人(平成27年6月)
所在地	青葉区一番町3-1-1
地方公共団体	宮城県仙台市
民間事業者	ヒューリック(株)及び日本土地建物(株)
SPV	仙台一番町開発特定目的会社
敷地面積	2,436㎡
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共施設: 歩道上空地、アトリウム、屋上庭園 ■ 民間施設: オフィス棟 (鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造、地上24階、地下2階、塔屋2階 延床面積29,300㎡)
事業・ファイナンス面の特徴	<p>【事業面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 都市再生特別地区指定を受け、パブリックスペース設置により容積率を緩和、市のランドマークとして賑わいを創出 <p>【ファイナンス面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 開発型不動産証券化スキームの活用 ■ MINTO機構「まち再生出資業務」の活用

【施設概観】



【スキーム図】



(出所) 国土交通省「公的不動産(PRE)の活用事例集」等よりみずほ銀行作成

事例③ 政令指定都市 区画整理事業を通じたまちづくり

- 土地区画整理事業を通じ、住宅・商業施設・公園等を整備する次世代まちづくりの事例
- 地下鉄東西線「六丁の目」駅(平成27年12月開業予定)利用による市内中心部までのアクセスの良さに加え、大手住宅メーカーが加盟する(一社)住宅生産振興財団の監修等により、エコな住環境、多世代交流等5つのコンセプトに基づくまちなみづくりを実施

事業名: 仙台市荒井西土地区画整理事業

都市名／人口	宮城県仙台市／107万人(平成27年6月)
施行区域	若林区南小泉字梅木地内 他
施行者	仙台市荒井西土地区画整理組合
土地利用計画	46.8ha(住宅地24.9ha、商業地6.4ha、公共用地13.4ha、その他1.9ha)
想定施設	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住宅(970戸) ■ 商業施設(スーパー、ホームセンター、大型家電、ドラッグストア、本屋) ■ 公共施設(公園、医療モール等)
事業・ファイナンス面の特徴	<p>【事業面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ (一社)住宅生産振興財団による監修等を通じたまちなみづくり ■ 大手住宅メーカー9社による分譲 <p>【ファイナンス面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ハウスメーカー及び不動産価値双方に着目した土地区画整理組合向けファイナンス

【区画図】



【周辺地域図】



(出所) 仙台市荒井西土地区画整理組合資料等よりみずほ銀行作成

事例④ 政令指定都市 複合機能施設整備による駅前再開発

- 建物不燃化及び土地の高度利用により、都市機能を更新した事例
- JR川崎駅と陸橋で直結したセントラルタワーとミュージア川崎シンフォニーホール等により構成され、オフィス、商業、文化施設が高度に融合する複合施設として整備

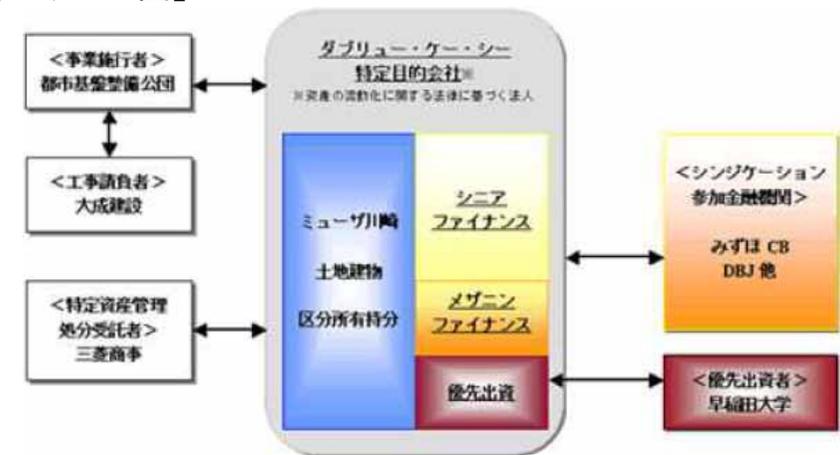
事業名：川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業

都市名／人口	神奈川県川崎市／147万人(平成27年6月)
所在地	幸区大宮町
施行者	独立行政法人都市再生機構
SPV	WKC特定目的会社
敷地面積	10,699㎡
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共施設：公益施設(ホール) 音楽ホール：1,997席、楽屋、市民交流室、企画展示室、研修室 ■ 民間施設：オフィス棟 商業施設(1・2階) 事務所(5階～27階)
事業・ファイナンス面の特徴	<p>【事業面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 独立行政法人都市再生機構による都市基盤の整備 ■ 業務、商業、文化施設(音楽ホール)から構成される複合空間の形成 <p>【ファイナンス面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産証券化スキームの活用 ■ 学校法人早稲田大学の投資家参画

【施設外観】



【スキーム図】



(出所)国土交通省「公的不動産(PRE)の活用事例集」等よりみずほ銀行作成

事例⑤ 政令指定都市 複数施設のネットワーク化による駅前再開発

- 複数の施設建築物をネットワーク化し回遊性を高めた駅前整備事例
- 住宅(分譲住宅450戸)や保育所が入る高層棟、中層棟(賃貸住宅154戸)により構成される2つの住宅棟、商業施設・事業所がメインとなる北棟及び東棟、自走式立体駐車場の5つの施設建築物により構成、それぞれをネットワークする街路を整備

事業名:小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業

都市名/人口	神奈川県川崎市/147万人(平成27年6月)
所在地	中原区小杉町3丁目地内
施行者	小杉町3丁目中央地区市街地再開発組合
地区面積	約1.3ha(関連事業区域を含む)
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住宅 高層棟:約450戸(地上5階~45階) 中層棟:約154戸(地上3階~13階) ■ 商業施設・事業所 北棟:地上1階~3階 東棟:地上1階~4階 ■ 駐車場棟(119台)
事業関係者	事業コンサルタント・設計者:(株)アール・アイ・エー 参加組合員:野村不動産(株)、相鉄不動産(株) 施行者:清水建設(株)
事業・ファイナンス面の特徴	<p>【事業面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 施設建築物への既存商店等の再配置 ■ 施設建築物のネットワーク化 <p>【ファイナンス面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ デベロッパー及び不動産価値双方に着目した市街地再開発組合向けファイナンス

【完成予想図】



【施行地域及び周辺地域図】



【配置図】



(出所)川崎市資料及び野村不動産資料等よりみずほ銀行作成

<参考事例①> 地方都市 駅前未利用地を活用した複合機能施設整備

- 長期間未利用の駅前町有地に官民複合施設を整備した事例
- 公民連携による駅前地域の街並み整備及び賑わい創出を通じ、不動産価値上昇等の経済効果を実現

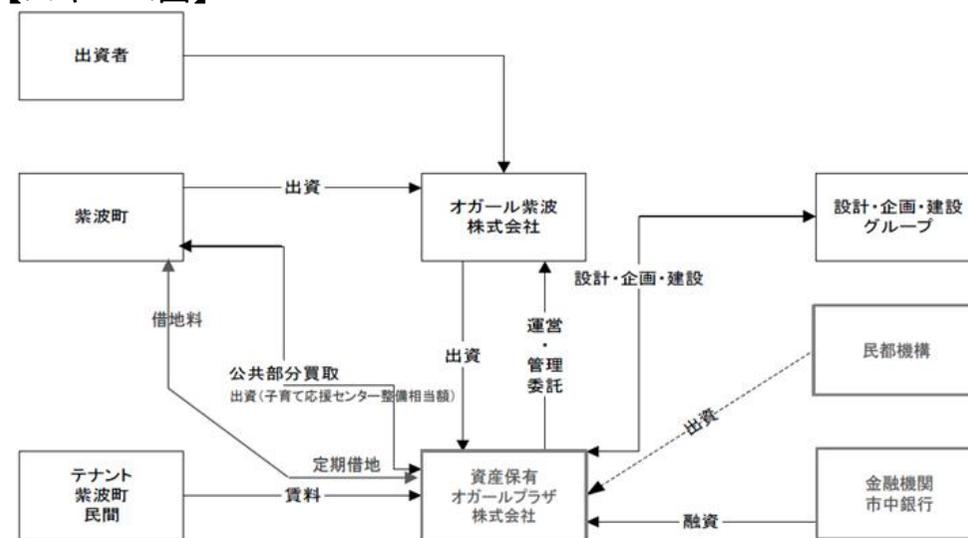
事業名:オガールプラザ整備事業

都市名／人口	岩手県紫波町／3.4万人(平成27年5月)
所在地	紫波中央駅前2丁目3-3
民間事業者	オガールプラザ株式会社
敷地面積	約5,640㎡
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共施設: 情報交流センター (延床面積1,252㎡) 図書館(同上 1,441㎡) ■ 民間施設: 子育て支援センター (同上 約496㎡) 商業テナント(医療、産直、飲食、 学習塾等)(同上 1,849㎡)
事業費	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共施設: 8.1億円(情報交流館買取額) ■ 民間施設: 10.7億円
事業・ファイナンス面の特徴	<p>【事業面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 第三セクターが事業用定期借地権により町有地を借り受け、公共施設及び民間施設を一体整備 <p>【ファイナンス面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ MINTO機構「まち再生出資業務」の活用

【外観】



【スキーム図】



(出所)オガールプラザ資料及び紫波町資料等よりみずほ銀行作成

<参考事例②> 中核市 複数の複合機能施設整備による商店街再開発

- 従前の権利を4街区に集約・再編、新たな都市機能を付加した商店街再開発事例
- アーケード街に面した4街区ともに1階に商業店舗を配し界限性の連続を確保。ドラッグストア等を誘致し都市生活者の利便性を向上。公共公益施設に福祉活動プラザ、中央公民館と子ども発達センターが開設。地方都市商店街の機能更新モデル

事業名：栄・常盤地区第一種市街地再開発事業

都市名／人口	長崎県佐世保市／25.3万人(平成27年6月)
所在地	栄町46番地、常盤町3番地他
施行者	栄・常盤地区市街地再開発組合
地区面積	6153.23㎡
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ■ 常盤北街区：商業、中央公民館、駐車場、集合住宅 ■ 常盤南街区：駐車場・公民館・商業、こども発達センター、駐車場 ■ 栄北街区：商業、クリニック、福祉施設 ■ 栄南街区：商業、福祉活動プラザ・中央公民館、集合住宅
事業費	約106億円(再開発組合公表金額)
出資会社等	サンクル佐世保株式会社
事業・ファイナンス面の特徴	<p>【事業面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ アーケード街に適した4街区共通の店舗配置 ■ 公共施設誘致による賑わいの創出 <p>【ファイナンス面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ MINTO機構「まち再生出資業務」の活用

【施設配置等イメージ】



【概要図】



(出所)佐世保市資料及び民間都市開発推進機構資料等よりみずほ銀行作成

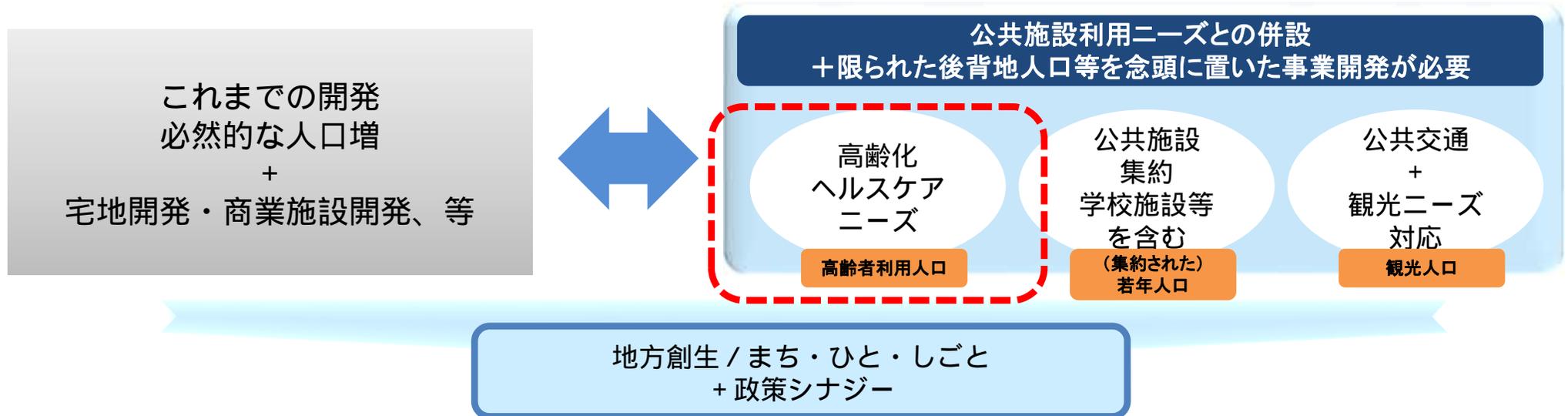
<参考> 地方圏証券化活用事例一覧 ～「公的不動産(PRE)の活用事例集」より抜粋～

No	効果	都道府県	市区町村	事業名称	事業概要
1	財政的効果	広島県	広島市	広島ロジスティックセンター整備事業	○広島県が県有地を不動産証券化スキームを前提として株式会社ムロオに売却した。
2	財政的効果	宮崎県	宮崎市	宮崎駅西口拠点施設整備事業	○宮崎県及び宮崎市が、それぞれが所有するJR宮崎駅西口に隣接する低・未利用地を公募により選定した民間事業者へ賃貸し、民間事業者が交通センター、ホテル、オフィス等の複合施設を整備した。
3	まちづくり効果	宮城県	仙台市	仙台共同ビル建替事業 (仙台ファーストタワー)	○仙台市第一号の「都市再生特別地区」で、民間事業者が「パブリックスペース」(都市貢献施設)たる「歩道上空地」、「屋上広場」、「アトリウム」を、業務・商業等の複合施設の整備と同時に一体開発したものである。
4	まちづくり効果	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	○飯田市は、同市が出資するまちづくりカンパニーが中心市街地で進めている空きビル及び空き家の一体的リニューアルプロジェクトにおいて創出された緑地(公共施設)を市民の憩いのスペースとして活用している。
5	まちづくり効果	長野県	飯田市	飯田市橋南第二地区第一種市街地再開発事業	○飯田市が出資している株式会社飯田まちづくりカンパニー(以下「まちカン」という。)が、組合員として進めている再開発事業において、飯田市は公共施設である「飯田市川本喜八郎人形美術館」を整備し、運営している。
6	まちづくり効果	沖縄県	那覇市	牧志・安里地区第一種市街地再開発事業	○那覇市は市街地再開発事業を管理し、民間事業者が中心市街地の牧志・安里(まきし・あさと)地区で官民複合施設の整備を行った。

(出所)国土交通省「公的不動産(PRE)の活用事例集」よりみずほ銀行まとめ

地方の不動産証券化に向けた取組におけるポイント

- 大都市圏とは異なり、地方では民間のみでは事業化のハードルが高く、公共施設との組み合わせによる事業化が必要になる場合がほとんどといえる。
 - 典型的には、オガールプラザ・・・(公営)町営図書館、地域交流センター
「紫波マルシェ」、飲食店、学習塾、クリニック等の民間施設
 - 一方、本件はフットボールセンター計画を基礎に、周辺エリアの潜在需要を発掘した好事例であり、MINTOとの連携＝政府系 金融と市町村連携が具現化したものとしても位置づけられる。
 - ・・・スポーツ施設利用者の後背地人口にも着目し適切な需要をベースに事業を設計
- こうした好事例にもれず、地方における事業化は必然的に公民連携の検討が必要になるが、
 - ① 地方公共団体側が民間のニーズを把握していない場合、又は② 民間に任せきる以上の対応ができない場合が多いことも障害の一つ。
 - 民間側も案件規模が小さいことや採算性の問題があることで躊躇し、結果として事業化に至らないケースも多い。



-
1. 地方都市の不動産ファイナンスの事例
 2. 地方創生と不動産の価値向上へのインプリケーション

まち・ひと・しごと創生本部(長期ビジョンと総合戦略)

- 2014年12月27日、50年後に1億人程度の人口を維持する為の「長期ビジョン」と、それを基に今後5カ年の政府の施策の方向性を示す「総合戦略」が公表。都道府県・市町村は2015年度中に「地方人口ビジョン」「地方版総合戦略」の策定が求められている。

長期
ビジョン

【人口減少問題の克服】 2060年に1億人程度の人口を確保
【成長力の確保】 2050年代に実質GDP成長率1.5~2%程度維持

総合戦略(2015~19年度)

基本目標	主なKPI	主な施策
<p>【「しごと」と「ひと」の好循環作り】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方における安定した雇用を創出する ・地方への新しいひとの流れをつくる ・若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる 	<ul style="list-style-type: none"> ・農林水産業の成長産業化 ・訪日外国人旅行消費額増大 ・地域の中核企業・中核企業候補支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方産業の競争力強化 (業種横断的取組/分野別取組) ・地方への人材還流、地方での人材育成、雇用対策
	<ul style="list-style-type: none"> ・地方移住の推進 ・企業の地方拠点強化 ・地方大学等活性化 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方移住の推進 ・地方拠点強化、地方採用・就労拡大 ・地方大学等創生5カ年戦略
	<ul style="list-style-type: none"> ・若い世代の経済的安定 ・妊娠・出産・子育ての切れ目のない支援 ・ワーク・ライフ・バランス実現 	<ul style="list-style-type: none"> ・若者雇用対策の推進、正社員実現加速 ・結婚・出産・子育て支援 ・仕事と生活の調和(ワーク・ライフ・バランス)の実現 (「働き方改革」)
<p>【好循環を支えるまちの活性化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「小さな拠点」の形成 ・定住自立圏の形成促進 ・既存ストックのマネジメント強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・「小さな拠点」(多世代交流・多機能型)の形成支援 ・地方都市における経済・生活圏の形成(地域連携) ・大都市圏における安心な暮らしの確保 ・既存ストックのマネジメント強化

(出所)「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」「まち・ひと・しごと創生総合戦略」よりみずほ銀行作成

【ご参考】まち・ひと・しごと創生総合戦略のアクションプラン

(1) 地方にしごとをつくり、安心して働けるようにする

(ア) 地域経済雇用戦略の企画・実施体制の整備

- ① 地域特性や課題を抽出する「地域経済分析システム」の開発
- ② 地域の産官学金労が連携した総合戦略推進組織の整備
- ③ 地域を支えるサービス事業主体の在り方の検討・制度整備

(イ) 地域産業の競争力強化(業種横断的取組)

- ① 包括的創業支援(「ローカル10,000プロジェクト」「ふるさと投資」「ビジネスプラン・グランプリ」等)
- ② 地域を担う中核企業支援(「NT企業」「GNT企業」の育成・支援等)
- ③ 新事業・新産業と雇用を生み出す地域イノベーションの推進(「橋渡し」研究機関の明確化、「クロスアポイント制度」の活用等)
- ④ 外国企業の地方への対内直接投資の促進
- ⑤ 産業・金融一体となった総合支援体制の整備(「地域企業応援パッケージ」の策定、「地域金融機関向け短期トレーナー制度」の活用等)
- ⑥ 事業承継の円滑化、事業再生、経営改善支援等

(ウ) 地域産業の競争力強化(分野別の取組)

- ① サービス産業の活性化・付加価値向上(優良事例の横展開、経営人材育成、ヘルスケア産業創出、IT・ロボット導入等)
- ② 農林水産業の成長産業化(「農林水産業・地域の活力創造プラン」に沿った「需要フロンティア拡大」「バリューチェーン構築」「生産現場強化」等)
- ③ 観光地域づくり、ローカル版クールジャパンの推進(「広域観光周遊ルート」「ふるさと名物」「地域ブランド」等)
- ④ 地域の歴史・町並み・文化・芸術・スポーツ等による地域活性化(「日本遺産」認定、「地域スポーツコミッション」活動推進等)
- ⑤ 分散型エネルギーの推進(ワンストップ窓口の設置推進等)

(エ) 地方への人材還流、地方での人材育成、地方の雇用対策

- ① 若者人材等の還流及び育成・定着支援(「全国移住促進センター」「地域しごと支援センター」の設置等)
- ② プロフェッショナル人材の地方還流(「お試し就業」「プロフェッショナル人材センター」「統合人材プール」の設置検討等)
- ③ 地域における女性の活躍推進
- ④ 新規就農・就業者への総合的支援
- ⑤ 大学・高等専門学校・専修学校等における地域ニーズに対応した人材育成支援
- ⑥ 若者、高齢者、障害者が活躍できる社会の実現(「正社員実現加速プロジェクト」の推進等)

(オ) ICT等の利活用による地域の活性化

- ① ICTの利活用による地域の活性化
- ② 異常気象や気象変動に関するデータの利活用の促進

(3) 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる

(ア) 若い世代の経済的安定

- ① 若者雇用対策の推進、「正社員実現プロジェクト」の推進
- ② 「少子化社会対策大綱」と連携した結婚・妊娠・出産・子育ての各段階に対応した総合的な少子化対策の推進

(イ) 妊娠・出産・子育てまでの切れ目のない支援

- ① 「子育て世代包括支援センター」の整備、周産期医療の確保等

(ウ) 子ども・子育て支援の充実

- ① 子ども・子育て支援の充実(「子ども・子育て支援新制度」の円滑かつ持続的な実施、教育費負担軽減、多子世帯支援等)

(エ) 仕事と生活の調和(ワーク・ライフ・バランス)の実現(働き方改革)

- ① 長期間労働の見直し、転勤の実態調査等(所定外労働時間削減、育児休業・有給休暇の取得促進、多様な正社員の普及等)

(2) 地方への新しいひとの流れをつくる

(ア) 地方移住の推進

- ① 地方移住希望者への支援体制(「全国移住促進センター」の設置等)
- ② 地方居住の本格推進(都市農村交流、「二地域居住」・住み替え支援、「地方居住推進国民会議」の設置等)
- ③ 「日本版CCRC」の検討
- ④ 「地域おこし協力隊」と「田舎で働き隊」の統合拡充

(イ) 企業の地方拠点強化、企業等における地方採用・就労の拡大

- ① 企業の地方拠点強化等(「キャリアアップ助成金」の導入等)
- ② 政府関係機関の地方移転
- ③ 遠隔勤務(サテライトオフィス、テレワークの促進)

(ウ) 地方大学等の活性化—地方大学等創生5カ年戦略

- ① 知の拠点としての地方大学強化プラン(地方大学等の地域貢献に対する評価とその取組の推進)
- ② 地元学生定着促成プラン(地元大学進学・企業就職支援、学校を核とした活性化、地域に誇りを持つ教育等)
- ③ 地域人材育成プラン(高等学校の人材育成機能強化、地域産業振興人材育成等)

(4) 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する

(ア) 中山間地域等における「小さな拠点」(多世代交流・多機能型)の形成

- ① 「小さな拠点」(多世代交流・多機能型)の形成
- ② 公立小・中学校の適正規模化、小規模校の活性化、休校した学校の再開支援

(イ) 地方都市における経済・生活圏の形成

- ① 都市のコンパクト化と周辺等の交通ネットワーク形成(「コンパクトシティ形成支援チーム」の立ち上げ等)
- ② 地方都市の拠点となる中心市街地等の活性化を強力に後押しする包括的政策パッケージの策定

(ウ) 大都市圏における安心な暮らしの確保

- ① 大都市圏における医療・介護問題への対応(地域医療構想・医療計画の策定等)
- ② 大都市近郊の公的賃貸住宅団地の再生、福祉拠点化(「スマートウェルネス住宅・シティ」の推進等)

(エ) 人口減少等を踏まえた既存ストックのマネジメント強化

- ① 公共施設・公的不動産の利活用についての民間活力の活用、空き家対策の推進
- ② インフラの戦略的な維持管理・更新等の推進(「インフラ長寿命化計画」の策定促進)

(オ) 地域連携による経済・生活圏の形成

- ① 「連携中核都市圏」の形成
- ② 定住自立圏の形成の促進

(カ) 住民が地域防災の担い手となる環境の確保

- ① 消防団の充実強化・ICT利活用による、住民主体の地域防災の充実

(キ) ふるさとづくりの推進

- ① 「ふるさと」に対する誇りを高める施策の推進

(注)黄塗りは金融機関に積極的関与が求められている項目

地方不動産のあり方に影響大

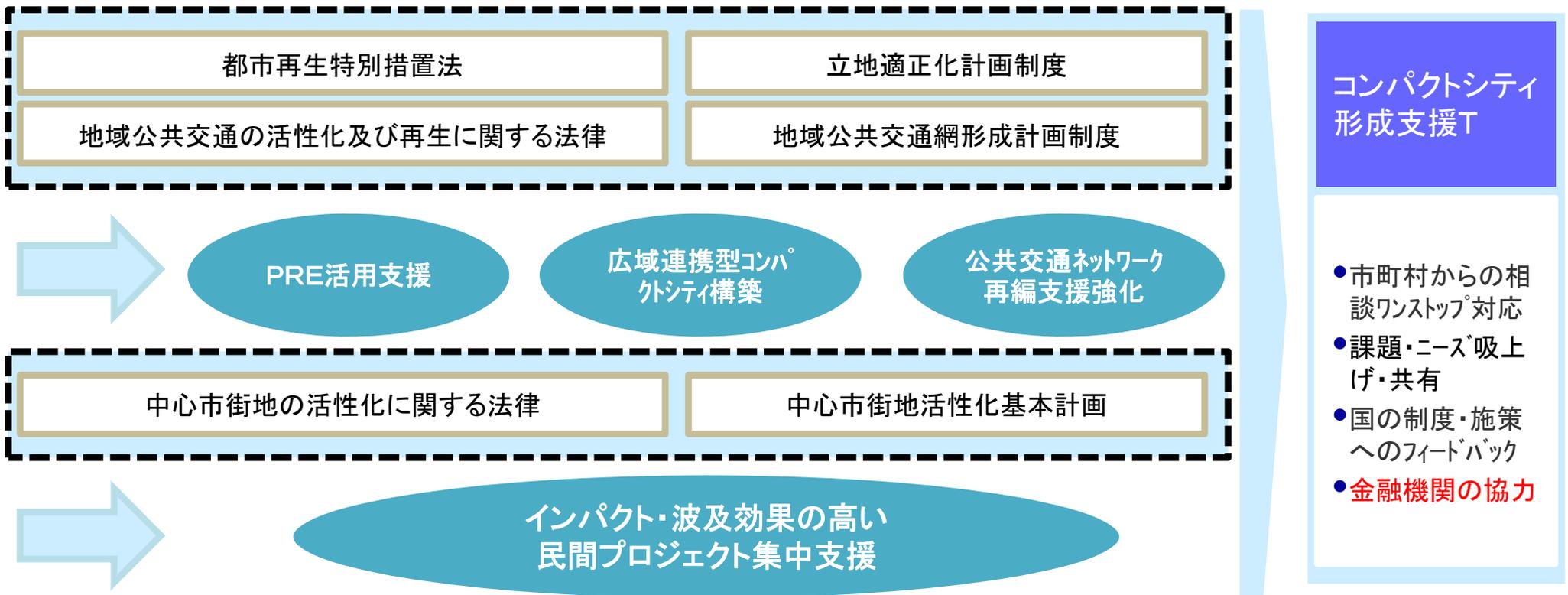
まち・ひと・しごと創生長期ビジョン—工程表：地域インフラ関係①

～都市のコンパクト化と周辺等の交通ネットワークの形成

【現在の課題】

- 地方都市：「拡散した市街地」「急激な人口減少」＋大都市：「高齢者の急増」
 - ▶健康で快適な生活や持続可能な都市経営を確保
 - ▶都市のコンパクト化と、公共交通網の再構築など周辺等の交通ネットワーク形成が必要
- 中心市街地の活性化、及び、買物弱者への支援
- 都市全体の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、地域包括ケアシステムや公共施設の再編、中心市街地活性化等と連携

必要な対応



(出所) 内閣官房資料等よりみずほ銀行作成

まち・ひと・しごと創生長期ビジョン—工程表：地域インフラ関係①

～都市のコンパクト化と周辺等の交通ネットワークの形成

短期・中期工程表	緊急的取組	2015年度	2016年以降 (5年後まで)
取組内容	コンパクトシティ形成支援T(仮称)立ち上げ	都市のコンパクト化と公共交通網の再構築をはじめとする周辺等の交通ネットワーク形成を支援	
2020年KPI (成果目標)	立地適正化計画を作成する市町村数：150市町村 公共交通網形成計画の策定総数：100件 ※「地方版総合戦略」における各団体の設定状況を踏まえ、必要に応じて見直し		

まち・ひと・しごと創生とコンパクトネットワーク

■ 【基本戦略1】コンパクト・プラス・ネットワークの実現

- 拠点形成: 地方の拠点機能の集約化、地域の公共交通ネットワークの再構築等

■ 【基本戦略2】観光振興、地域ビジネス・雇用創出による活力ある地域の形成

- 観光資源のポテンシャルを活かした交流人口と消費の拡大
- 地域のビジネス・雇用の創出、投資促進

観光



まち・ひと・しごとの創生 ~「国土のグランドデザイン2050」を具体化し、国土交通省の組織・施策を総動員~

基本戦略①: 人口減少下でも生活サービスを効率的に提供するために拠点機能をコンパクト化し、中山間地域等では小さな拠点の形成を推進するとともに、高次都市機能維持に必要な概ね30万人の圏域人口確保のためのネットワーク化を図る。
基本戦略②: 地域の雇用創出と豊かな生活環境の創出のため、観光振興や地域資源を活かした個性ある地域づくりを行いつつ、広域観光周遊ルートの形成や都市間ネットワークの充実等により、海外や大都市を含む他の圏域との連携強化、交流人口・物流の増大を図る。

高次都市機能を維持するためには、一定の圏域人口が必要

人口約30万人で成立する高次サービス施設の例: 救命救急センター、大学、百貨店

→ 拠点機能のコンパクト化と、圏域人口を確保するためのネットワーク化が必要



基本戦略①

1. コンパクト・プラス・ネットワークの実現

立地適正化計画

都市機能誘導区域

居住誘導区域

基本戦略②

2. 観光振興、地域ビジネス・雇用創出による活力ある地域の形成

広域観光周遊ルート

地方都市不動産
ファイナンス
環境整備

3. 子育て・高齢化に対応した豊かな生活環境の創出

ヘルスケア

4. 地域を支える産業の担い手の確保・育成等

地域産業

2-1

「地方中枢都市圏」の形成(総務省・国交省・経産省)

- 連携中枢都市圏の意義: 地域において、**相当の規模を備える圏において市町村が連携し、コンパクト化とネットワーク化により、人口減少・少子高齢社会においても一定の圏域人口を有し活力ある社会経済を維持するための拠点を形成**
- 総務省は「連携中枢都市圏」を形成することを目的に、連携中枢都市圏形成に係る**連携協約を締結し、連携中枢都市圏ビジョンを策定した連携中枢都市及び連携市町村の取組に対して、必要な財政措置を講ずる。**
 - 連携中枢都市及び連携市町村の取組に関する包括的財政措置(普通交付税措置・特別交付税措置)
 - 外部人材の活用、個別施策分野(病院連携・へき地遠隔医療)に関する財政措置(特別交付税措置等)

連携中枢都市圏の取組の推進

連携中枢都市圏の意義とは

➢ 地域において、**相当の規模と中核性を備える圏域において市町村が連携し、コンパクト化とネットワーク化により、人口減少・少子高齢社会においても一定の圏域人口を有し活力ある社会経済を維持するための拠点を形成**

連携中枢都市圏に何が求められているのか

- ① **圏域全体の経済成長のけん引**
産学金官の共同研究・新製品開発支援、六次産業化支援 等
- ② **高次の都市機能の集積・強化**
高度医療の提供体制の充実、高等教育・研究開発の環境整備 等
- ③ **圏域全体の生活関連機能サービスの向上**
地域医療確保のための病院群輪番制の充実、地域公共交通ネットワークの形成 等

連携中枢都市圏をいかに実現するか

- 地方自治法を改正し、地方公共団体間の柔軟な連携を可能とする「**連携協約**」の制度を導入(平成26年11月1日施行)
- 平成26年度は、**連携中枢都市圏形成の準備に向けた支援を行い、先行的なモデルを構築するため、国費による事業(9事業)を実施中**
- 平成27年度も、国費により支援(H27当初予算案2.0億円)
- 同事業を検証し、**平成27年度から本格的に地方交付税措置を講じて全国展開を図る**
- **連携中枢都市圏形成のための手続き**

○具体的な都市(圏)は、来年度、地方公共団体の意向を踏まえた調査・検討を行った上で確定
 なお、従前の「地方中枢拠点都市(圏)」の要件に該当する都市(圏)※は対象とする
 ※①地方圏の指定都市、新中核市(人口20万以上)、
 ②昼夜間人口比率おおむね1以上を満たす都市(●)を中心とする圏域
 ⇒現時点で、全国で61都市圏が該当 ○は、三大都市圏

連携中枢都市宣言

連携協約の締結

都市圏ビジョンの策定

連携中枢都市圏

総務省	地方中枢都市圏
国交省	高次地方都市連合
経産省	都市雇用圏

コンパクト化とネットワーク化により

- 「**経済成長のけん引**」
- 「**高次都市機能の集積・強化**」
- 「**生活関連サービスの向上**」

を行うことにより、一定の圏域人口を有し活力ある社会経済を維持するための拠点を形成

現在、9圏域で先行的モデル事業実施中

➔

来年度、各団体の意向を踏まえた調査・検討を行った上で確定

集落ネットワーク圏

定住自立圏

(出所) 総務省資料等よりみずほ銀行作成

まち・ひと・しごと創生長期ビジョン—工程表：地域インフラ関係②

～地方都市の拠点となる中心市街地等の活性化を強力に後押しする包括的政策パッケージの策定

【現在の課題】

- 地方都市の拠点となる中心市街地等において都市機能や商機能の衰退等に歯止めがかからない状況
 - 都市のコンパクト化と公共交通網の再構築をはじめとする周辺等の交通ネットワーク形成推進
 - 中心市街地等：商業、文化、教育、医療、福祉、居住等の複合的機能の充実や空き店舗解消を図る

必要な対応

- **中心市街地の活性化に関する法律等を活用し、魅力ある地方都市の拠点づくりを推進**
 - インパクト・波及効果の高い民間投資の喚起等を図るなど、複合的な機能（商業、文化、教育、医療、福祉、居住等）の整備支援の充実を図る
 - 「土地の所有と利用の分離」の手法等を活用した機能の再整備等、空き店舗の解消等を促進
 - こうした総合的な対策を強力かつ一体的に支援するため、府省庁横断的な視点で制度改正・財政支援措置を含めた包括的かつ抜本的な政策パッケージを2015年中に策定
 - その際、地域のニーズを吸い上げるとともに、都市再生特別措置法、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律等による地域支援の取組と十分に連携

まち・ひと・しごと創生長期ビジョン—工程表：地域インフラ関係②

～地方都市の拠点となる中心市街地等の活性化を強力に後押しする包括的政策パッケージの策定

短期・中期工程表

	緊急的取組	2015年度	2016年以降 (5年後まで)
取組内容	中心市街地等の活性化 に向けた即効性のある 商業施設等の整備支援	総合的な対策の策定 (2015年中)	総合的な対策の実行
2020年KPI (成果目標)	来訪者数を増加させる等の波及効果の高い商業施設等整備PJ:60件 2020年迄に達成すべき重要業績評価指標:歩行者歩行量/居住人口/空き店舗数 ※「地方版総合戦略」における各地方公共団体の設定状況を踏まえる		

まち・ひと・しごと創生長期ビジョン—工程表：地域インフラ関係③

～大都市圏における医療・介護問題への対応

【現在の課題】

- 今後、大都市圏（東京都、埼玉県、千葉県及び神奈川県）の高齢化に伴い、医療・介護需要が急速に増大
- 大都市圏の特徴を踏まえた対応が必要
 - 交通網の発達により患者・住民の移動可能な範囲が広いこと
 - 狭い範囲に集住していること

必要な対応

- 医療需要の将来推計を含めた地域医療構想を策定
 - 国と都県が連携し、患者の流出入等の分析方法について検討し推計に反映
 - 2018年度からの医療計画や介護保険事業支援計画の同時策定に向けた取組を実施
- 大都市圏の高齢者数の急増に伴う医療・介護需要の増大に対して対応可能な取組実施
 - 広域単位での連携
 - 在宅医療・介護の推進等
- 中心市街地の活性化に関する法律等を活用、魅力ある地方都市の拠点づくりを推進

まち・ひと・しごと創生長期ビジョン—工程表：地域インフラ関係③

～大都市圏における医療・介護問題への対応

短期・中期工程表	緊急的取組	2015年度	2016年以降 (5年後まで)
取組内容	(特になし)	東京圏の医療需要について、国と都県が連携し推計実施 (介護は実施済～2025年度)	2015年度以降、都道府県にて地域医療構想を策定 2018年～地方医療構想を含む計画等策定
2020年KPI (成果目標)	大都市圏の高齢者の急増に伴う医療・介護需要の増大に対応した、広域連携を視野に入れた医療計画及び介護保険事業支援計画を策定し、その下で施策を推進		

まち・ひと・しごと創生長期ビジョン—工程表：地域インフラ関係④

～大都市近郊の公的賃貸住宅団地の再生、福祉拠点化

【現在の課題】

- 大都市近郊の住宅団地：急速に高齢化が進展し、高齢者世帯の増加や単身化が進行、団地及びその周辺において
 - 見守り、介護・医療などの生活支援サービスの提供が不足
 - 子育て世帯が地域に定着しないなど、多様な世代によるコミュニティ形成がなされていない
 - 賃貸住宅自体の老朽化等に伴う、建替え・改修など、団地全体の再編が必要

必要な対応

- 公的賃貸住宅団地のストック活用や建替え時の福祉拠点等の併設
 - 団地及び周辺地域に対する高齢者の地域包括ケアの拠点の形成
 - 高齢者世帯、子育て世帯など多様な世代の交流促進、地域コミュニティ活動を活性化
- 大規模団地：居住機能の集約化等と多様な主体の連携・協働
 - 子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、団地を含めた地域を再編を推進

地域包括
ケアシステム
の構築

スマートウェルネス
住宅・シティ
の展開

まち・ひと・しごと創生長期ビジョン—工程表：地域インフラ関係④

～大都市近郊の公的賃貸住宅団地の再生、福祉拠点化

【承前】短期・中期工程表

緊急的取組

2015年度

2016年以降
(5年後まで)

取組内容

(特になし)

住宅団地等における併
施設整備支援
地域居住機能再生取組
支援

次期住生活基本計画の
内容を踏まえ、公的賃
貸住宅団地再生、福祉
拠点化を促進

2020年KPI
(成果目標)

独立行政法人都市再生機構（UR）の団地の医療福祉拠点化（100団地）
高齢者施設、障害者施設、子育て支援施設等の公的賃貸住宅団地の割合：25%
(2012年度 21%)

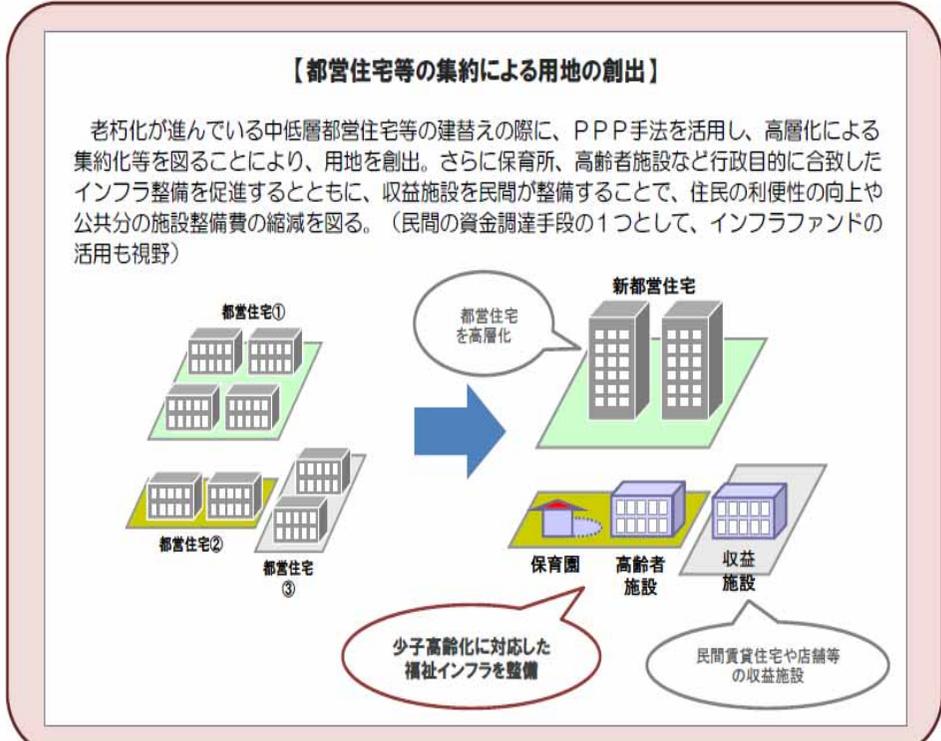
公共セクターにおけるまちづくり・ヘルスケア・証券化取組事例

■ 超高齢社会でURの果たすべき役割

- 超高齢社会におけるライフスタイル、まちづくりのあり方を示すための国家的モデルPJの実践
 - ✓ 新たなライフスタイル、ミクストコミュニティの形成、まちづくりのあり方
- 「ファミリー向け賃貸住宅の供給」から「超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成」へ軸足転換

■ 東京都の福祉ファンド構想等

- 「東京国際金融センター」の実現の課題：国内外からの資金を、今後国内で成長が見込まれる分野へ呼び込む仕組みづくりについて、検討がすすめられている状況
 - ✓ 都用地等を活用したPPP事業拡大
 - ✓ 都施策に資する官民F推進 等



【参考】徳島県県営住宅集約化PFI事業～公営住宅での官民連携の可能性

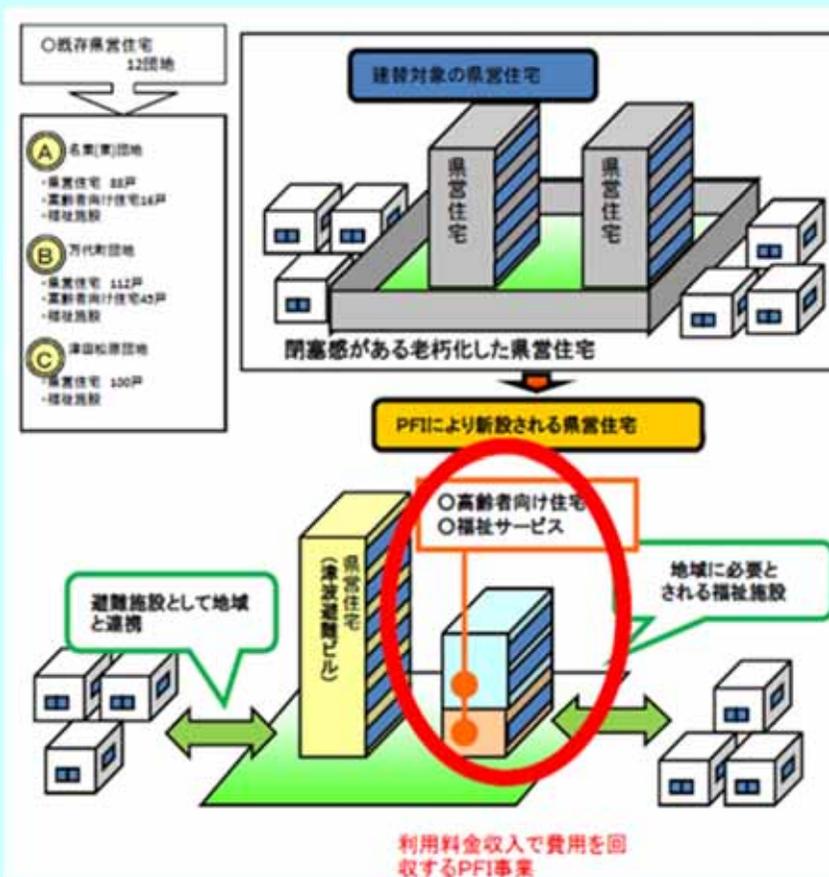
- 県は、徳島市内にある12県営住宅を3住宅に集約。福祉施設(サ高住)併設、付帯事業(子育て支援等)を整備
- 東海・東南海・南海の三連動地震に備えるとともに、まちづくりや福祉といった社会的機能の側面にも配慮

◇事業の特徴(スキームの特徴)

- ①BOT方式を採用: 県営住宅の整備費用、維持管理費用に家賃補助等を加味すると、BOT方式の方が県の財政面で有利()
BOT方式のPFI事業で公営住宅を整備する場合の地方負担額は「公営住宅建設事業債」の対象とはならず、
事業契約締結後に決まる国費の配分が事業主体における予算確保上の大きなリスクとなる。
- ②県営住宅整備事業は税財源のみで費用回収、福祉施設等事業は利用料金収入で費用回収

◇事業概要	
事業場所	①徳島市名東町1丁目、②徳島市万代町5丁目、③徳島市津田町3丁目 (3カ所)
事業方式	BOT方式 サービス購入型+独立採算型
事業期間	22年
施設概要	①5,399㎡、県営住宅88戸、高齢者向け住宅16戸、福祉施設 ②8,739㎡、県営住宅112戸、高齢者向け住宅45戸、福祉施設 ③6,776㎡、県営住宅100戸、福祉施設
民間業務	・県営住宅設計・建設・維持管理業務 ・サービス付高齢者向け住宅事業 ・福祉施設運営事業 ・利便施設運営事業
選定事業者	(株)大林組グループ(構成企業: 日本管財(株)、(株)西田設計、明星土地(有)、(株)賃貸住宅サービス、(医)凌雲会、(社)福凌雲福社会)
整備費	約55.5億円(税込・落札価格)
VFM	14%(特定事業選定時)
◇事業スケジュール	
2012年2月	実施方針公表
2012年3月	特定事業選定
2012年6月	入札公告
2012年11月	落札者決定
2013年3月(予定)	事業契約締結

◇イメージ図



(出所)内閣府資料及び徳島県資料よりみずほ銀行作成

ヘルスケアリートをめぐる課題

- REITの運用でも、安定運用・リターン向上の機会創出に向けてヘルスケア施設への関心は高い
- 通常のアセットクラスと比較した、投資ファンドなどの視点(市場)から見た代表的な課題認識は以下の点とされた
 - 有活案件主体、一件あたりの投資金額小(「手間のかかる小粒なアセット」とも)
 - 高齢者施設の事業特性の理解が困難(特性や制度変更リスク等)
 - 施設の持続可能性リスク、レピュテーションリスク等の存在(BUオペレーター)
 - 介護事業者が個別施設の運営収支に関する情報開示に慎重

上場ヘルスケアリート市場や
ガイドライン等整備の進展

ヘルスケア施設の投資不動産としての分類



よりハードルの高い施設への取組が積極的に行われている状況

(出所)「ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法の活用及び安定利用」の確保に関する検討委員会」よりみずほ銀行作成

まち・ひと・しごと創生長期ビジョン—工程表：地域インフラ関係⑤

～空家対策の推進

【現在の課題】

- 空き家の総数は820万戸(2013年) <全住宅の13.5%>
 - ▶ 老朽化や危険性から除却が求められる空き家も多く存在
- 中古住宅の活用では、我が国では欧米に比較し活用されていない状況
 - ▶ 流通市場が小さい(全住宅流通量での中古住宅流通シェア：日本13.5%(2008年)、米国89.3%、英国88%)、住み替え回数も少ない(英米の1/3～1/4)
- ①物理的には住宅があるにもかかわらず、適正な価格で流通していない状況、②中古住宅の質に対する不安
 - ▶ まちづくりにおける活用や住み替えの受け皿になっていないとの指摘

必要な対応

- 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)に基づく空き家対策を推進
 - ▶ 空き家等に関する施策の基本方針の策定
 - ▶ 市町村による空家等対策計画の策定の推進
 - ▶ 市町村の取組支援(①滞在体験施設としての活用など空家の利活用、②老朽化等問題ある空家除却)
- 空家物件に関する円滑な流通・マッチングを促進
- (空家を含めた)中古住宅のうち利活用できるもの：適正な価格で流通し、安心して確保できる市場を整備
 - ▶ インスペクション、住宅性能表示、瑕疵保険の充実等
 - ▶ 中古住宅の建物評価の改善とその中古住宅流通市場・金融市場への定着
 - ✓ リフォーム一体型ローン・リバースモーゲージ等
 - ▶ 中古住宅取引時の売主・宅建業者による情報提供の推進や情報インフラの整備
 - ▶ 住宅の長寿命化やリフォームの推進など中古住宅の性能向上
- 地方公共団体：空き家データベースの整備、相談窓口設置、活用・除却等の空き家対策→地方財政措置創設

(出所) 内閣官房資料等よりみずほ銀行作成

既往住宅に関する政策展開施策と金融手法での官民連携

【中古住宅流通やリバースモーゲージ定着等に向けた課題】

- 事業者等の実務関係者、金融関係者による取組の方向性はおおむね一致
- 不動産・建物評価に新たな手法(賃料単価の明確化+収益還元的アプローチ)の導入可能性を探る動きも
- 官民連携でさらに円滑化するための仕組みとして、公的信用補完やリスク分担は考慮できないか？

国交省の主要施策

①不動産に係る情報ストックシステム整備

- ・不動産取引に必要な情報を効率的に集約・管理する情報ストックシステムを整備し、消費者への情報提供を充実させる必要

②中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた取組

- ・住宅本来の機能に着目した価値(市場価値)に係る評価の在り方を検討

③事業者間連携による不動産流通システム改革の推進

- ・事業者連携協議会の活動

④インスペクションの普及・活用

- ・インスペクション・ガイドラインの策定
- ・瑕疵保険との連携、補助事業を通じた活用・普及

⑤長期優良住宅化リフォームの推進

- ⑥中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のための特例措置の創設・拡充
- ・所得税・個人住民税・贈与税・登録免許税・不動産取得税

RTにおける今後の取組の方向性

以下の具体的な方策の検討

論点1: 建物評価手法の改善を踏まえた宅建業者、不動産鑑定士、金融機関等における実務の改善

論点2: 証券化市場を含む金融二次市場を活かした中古住宅関係金融商品の設計

論点3: 戸建て賃貸住宅市場、地域政策(空家対策、住宅地再生)との連動によるビジネスモデルの構築

買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設

中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用

評価手法の革新

賃料DBの構築

まちづくりとストックのあり方

- 多極ネットワーク型コンパクトシティの形成
 - 立地適正化計画による多極ネットワーク型コンパクトシティの形成
 - 都市機能誘導区域(生活サービス誘導エリア)と居住誘導区域(居住誘導エリア)
- 住宅のあり方や空き家対策等との連携も効果的か

1. 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要

国土交通省

平成26年8月1日施行

背景

・地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

法律の概要

●立地適正化計画(市町村)

- ・都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランを作成
- ・民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり(多極ネットワーク型コンパクトシティ)

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

◆都市機能(福祉・医療・商業等)の立地促進

○誘導施設への税財政・金融上の支援

・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**

・民間機構による出資等の対象化 **金融**

・交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 **金融**

○福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

・市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能

○公的不動産・低末利用地の有効活用

・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **金融**

◆歩いて暮らせるまちづくり

・貯蓄義務駐車場の集約化も可能

・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出・市町村による働きかけ

・歩行空間の整備支援 **金融**

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

・誘導したい機能の区域外での立地について、届出・市町村による働きかけ

◆誘導施設への税制支援等のための計画と中活法に基づく税制支援等のための計画のワンストップ申請



居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

◆区域内における居住環境の向上

・区域外の公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 **金融**

・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度 (例: 低層住宅専用地域への用途変更)

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

・一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出・市町村による働きかけ

・市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

◆区域外の住宅等跡地の管理・活用

・不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ

・都市再生推進法人等(NPO等)が跡地管理を行うための協定制度

・跡地における市民農園や農産物直売所等の整備を支援 **金融**

公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定

◆公共交通を軸とするまちづくり

・地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援(地域公共交通活性化再生法)

・都市圏域交通網へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場の公共交通面での整備支援 **金融**

※下線は法律に規定するもの 25

十字路

我が国で空き家問題が注目されて久しい。11月19日、その対策を盛り込んだ空き家対策推進特別措置法が参院にて全会一致で可決、成立した。倒壊の恐れがある危険な空き家への立ち入り調査の権利を市町村に与えるほか、所有者を把握するため市町村が納税情報を活用できること等を措置するものだ。

今夏発表の住宅・土地統計調査で、空き家率が13・5%と過去最高となった。更地にすると固定資産税が軽減されない等の問題を指摘する向きもある。今回の措置法はこれらにも対応するようだ。

住宅ストックを考える

一方で住宅ストックを有効に活用する視点も重要だ。コンパクトなまちづくりを支援するため、都市再生特別措置法が8月に改正され、都市機能や居住を誘導するエリアへの支援を厚くする方向が示された。誘導先のエリアでどう住宅ストックを充実させるかという議論も必要になる。

これまでの政策で、新築戸建て住宅のうち2割強が長期優良住宅の認定を受けるなど、住宅の長寿命化が図られてきた。こうした良質な住宅を維持するには適切なメンテナンスが欠かせない。しかし、マンションでは当たり前にされる修繕計画や修繕金積み立て等の仕組みが、戸建て住宅の一部の取り組みを除けば普及していない事実もある。長引くデフレ経済の下、家計の余剰資金は主に住宅ローンの繰り上げ返済にあてられてきた。適切なメンテナンスが住宅価値向上に資すると証明されれば、修繕という資金の使途やこのための資金積み立ても注目されよう。資産と負債を両建てで小さくさせるべきだという発想がデフレ心理の根本にあったとすれば、ここから脱却する道筋を正しく描くことも重要だ。余剰資金の積み立て運用は金融市場の活性化にもつながる。住宅市場の環境と構造の変化が、関係者が発想を転換する契機となりうるのではないか。

(みずほ銀行証券部 副部長 大類 雄司)

(出所) 国土交通省資料

(出所) 日本経済新聞

© 2015 株式会社みずほ銀行

本資料は金融ソリューションに関する情報提供のみを目的として作成されたものであり、特定の取引の勧誘・取次ぎ等を強制するものではありません。また、本資料はみずほフィナンシャルグループ各社との取引を前提とするものではありません。

本資料は、当行が信頼に足り且つ正確であると判断した情報に基づき作成されておりますが、当行はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しては、ご自身の判断にてなされますよう、また必要な場合は、弁護士、会計士、税理士等に御相談のうえお取扱い下さいますようお願い申し上げます。

本資料の著作権は当行に属し、本資料の一部または全部を、①複写、写真複写、あるいはその他の如何なる手段において複製すること、②弊行の書面による許可なくして再配布することを禁じます。