

## ～飯田のまちを守り育て“誇りあるまち”を未来に残すために～



株式会社 飯田まちづくりカンパニー 三石 秀樹

### 飯田市の地域概況

飯田市は本州のほぼ中央、長野県の最南端の伊那谷に位置します。中央アルプスと伊那山脈、南アルプスに囲まれ、市域の8割が森林である。断層段丘と天竜川による浸食段丘とからなる複合段丘で、1日の気温差が大きく、日本でも有数の霧の発生の多い地域である。この気温差と霧が味の良い作物を作ると言われ、ブランド食材も多い。

飯田市の人口は10万6千人、商圏人口で17万人、高齢化率も28%と高齢化の進む都市である。

産業は業種が多岐にわたり、例えば製造業では作るものに偏りが少なく、経済変動においては、悪いときに割と強みを持つのが特徴と言える。

### 中心市街地のおこり

飯田市の中心市街地の起こりは、西暦1600年頃までに町割り completed と言われ、戦国時代に飯田城が築城され、江戸時代には京都にならい町割りを作り城下町として形づくられたことから、信州の小京都と呼ばれてきた。また、三州街道をはじめ、遠州、秋葉、東山道、大平の各街道が行き交い、生糸、水引などの地場産業が栄える信州随一の宿場町経済都市でもあった。

### 飯田の大火・復興

信州の小京都と呼ばれ美しい飯田の町も昭和22年の大火により、町の75%を焼失してしまった。その後、GHQが主導し近代的防災都市として生まれ変わる事となる。

大火後、延焼を防ぐために設けられた町を十文字に割る広い幅員の防火帯の道路の一部が、全国的にも有名になった「りんご並木」である。

生まれ変わった中心市街地は、地方都市には珍しい、市営動物園、市民プールを備え、高度成長期の発展を謳歌したのである。

### 中心市街地の空洞化

1974年にはJR飯田駅前に大型商業施設がオープン。1975年には中央道の名古屋、飯田間が開通。それに伴い、インターからのアクセス道路が着工。ロードサイドへの大型店の出店が始まり、郊外型ショッピングセンターが相次いでオープンしていくこととなる。そして市街地では高等学校3校、市立病院が郊外移転。更には駅前大型店の一つが撤退し、人口の減少と高齢化、商業の衰退、市街地空洞化へと傾いていく。

### まちづくり会社の誕生

そこで昭和62年頃より中心市街地の活性化に向けての事業者と行政の勉強会が始まる。その取組から市街地再開発による活性化を目指すこととなり、勉強を重ねるうち、再開発の受け皿となる「まちづくり会社」をつくり再開発を行うという方法を学ぶ。

そして平成7年の飯田市橋南第一地区市街地再開発事業の基本計画が策定されると共に、まちづくり会社設立の準備を進め、平成10年8月に「株式会社飯田まちづくりカンパニー」が産声を上げることとなる。

### 会社概要

- ◆ 設立 平成10年8月
- ◆ TMO認定 平成11年8月
- ◆ 資本金 2億1千2百万円
- ◆ 株主構成 事業者・地元企業・市民・飯田市・商工会議所・日本政策投資銀行・地元金融機関
- ◆ 取締役 12名 常勤2名
- ◆ 監査役 2名
- ◆ 職員 4名

## 会社設立の苦勞

会社設立1年前、再開発組合の役員、係わるコンサルタントが設立に向け動き出す。特に重要なことは、人材であるが、そんなに都合の良い人材が遊んでいるわけもなく、まずは関係者と古いお付き合いがあった私に白羽の矢が立ち、1年間の約束で、人材探しのお手伝いをすることとなる。

関係者の推薦により個別に面談したり、ハローワークに求人を出したりと何とかスタートの人材2名を確保する。しかし途中で1人抜けて、結局1年の約束の私が、宅地建物取引主任者免許を携え、この会社へ移ってくることとなった。

その後も人材には大変苦勞し、トラブルも多く約10年掛けてやっと社員が落ち着き今をむかえている。

設立には、人材と同時に出資の依頼と目標額の確保である。まずは出資を集めていただける力のある方々に発起人を依頼し、設立に動き出す。事業規模から資本金の目標額を2億円とした。しかし当時も景気が下降していく最中である。地方都市で2億円の出資金はなかなか大変な金額であり、集まるのか大変心配し、それぞれが苦勞もしたものである。

もう1つ目標を2億円とした理由に金融機関の出資規制の5%ルールがある。銀行の出資は資本総額の5%まで、信用金庫が10%までである。政策投資銀行は政府系金融機関のためそのルールからは外れるわけであるが、ただ筆頭株主にはなれないという問題もある。

最初に地元金融機関への出資の打診をして、金額が1千万円、2千万円の出資確認を受け2億円はなんとしても確保すると関係者が奮闘し、お陰様で最終的には目標を超える額が集まった。集まったら集まったで、責任の重さを痛切に感じたことを思い出す。

## 再開発とまちづくり会社

### 第一地区概要

- 敷地面積 約 3,070㎡
- 延床面積 14,010㎡
- 主要用途 店舗・公益施設・分譲住宅・駐車場
- 構造・階数 鉄筋コンクリート造、鉄骨造（駐車場）地上10階以下1階

いよいよ平成12年3月、第一地区の再開発が着工となる。当社の役割としては、保留床（権利者が確保した後の残りの床）を買い取る。その内、商業床は賃貸に出す。マンションは分譲する。更にマンションの入居者用に駐車場を買い取り賃貸する。

- ◇ 商業床 5区画 635㎡
- ◇ 分譲住宅 35戸
- ◇ 駐車場 39台 566㎡

全ての役割が初めてである。床の賃貸、マンションの分譲、駐車場の飯田市との共有。この共有が揉めた。当社は問題ないのであるが、行政が第三セクター会社とはいえ、民間との共有財産の取得が初めてであったため、紆余曲折を経て、何とか共有でまとまった。

マンションの分譲も初めてのことであった。私の記憶の隅に地方都市では住宅金融公庫の事業認定が必要なことを思い出したことで、着工直前になり公庫に駆け込んだが、公庫からは「こんな直前に持ち込む案件ではない」とお叱りを受け、その後も公庫からは「こんな田舎に分譲マンションを造って売れるわけがない」と言われ、更に「分譲価格を下げなければ認定はできない」とも言われ、緊急役員会を招集し、価格を下げて対応し、何とか認定を頂いたのであるが、結果、販売を始めてみると好評のうちに即日に近い状態で完売した。

### 第二地区概要

- 敷地面積 約 4,150㎡
- 延床面積 18,200㎡
- 主要用途 信用金庫・店舗・人形美術館・分譲住宅・駐車場
- 構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造・鉄骨造 地上10階以下1階

第二地区再開発においても、やはり保留床を買い取ることである。商業床は賃貸に出す。マンションは分譲する。更にマンションの入居者用に駐車場を飯田信金より借り上げ賃貸する。

- ◇ 商業床 9区画
- ◇ 業務床 5区画 607㎡
- ◇ 分譲住宅 27戸
- ◇ 駐車場 29台

### 掘端地区概要

- 敷地面積 1,460㎡
- 延床面積 5,570㎡
- 主要用途 店舗・福祉施設・高齢者住宅・分譲住宅・駐車場
- 構造・階数 鉄筋コンクリート造 地上5階以下1階

掘端地区開発においても保留床の買い取り。商業床は賃貸に出す。マンションは分譲する。更にマンションの入居者用等に駐車場を買い取り賃貸する。

- ◇ 商業床 6区画
- ◇ 業務床 3区画 1,951㎡

◇分譲住宅 7戸

◇駐車場 18台

以上大きな再開発は3件を手がけ、マンション分譲は、次第に評価が高まり、販売の苦労は少なくなっていった。商業床の賃貸では、地元の企業を誘致しなければ“まちづくりにはならない”と決め、苦労はしたが、優良企業、優秀な経営者に会い、出店いただくことができた。

資金調達については、第一地区は中小企業事業団の無利子融資をお借りし、大変助かったのであるが、第二地区以降は長野県が受け付けないことを決めたため、無利子融資は借りられなくなった。しかし第二地区は、民都機構との不動産流動化法による床の共有ができたこと。掘端地区は、やはり再開発協会との不動産流動化法による床の共有ができたことにより何とか資金調達が可能となった。二つのファンドを自前で組成する間に不動産流動化法が改正され、二つめの再開発協会とのファンドは予定より2年も組成が遅れ、随分と費用と手間が掛かってしまった。やはり初期の目的からすれば、あまり「ま

ちづくりファンド」を法律で縛ってしまっただけでは価値が薄れてしまうこととなると感じた。

この13年間にまだまだ多くの事業を立ち上げ、エリア全体の管理業務も請負、苦勞の果てにたどり着いたものも多いが、それはまたの機会に紹介させていただきたいと思う。

よく問われることであるが、「全国に無いモデルを立ち上げ、ここまで展開できた理由は何か」と聞かれるが、それはなんとと言っても飯田市との二人三脚の事業展開と国交省・経産省を中心とする多くの国の役所によるご支援の賜に他ならない。“官民共働”感謝の一言に尽きる。(みついし ひでき)

