

## まちづくりの現場から ～ (株)飯田まちづくりカンパニーの事業活動の現状

17. 10. 3. (株)飯田まちづくりカンパニー 松村茂利

### ■長野県の南端 飯田市の概況

長野県飯田市は、長野県の南部、中央アルプスと南アルプスに挟まれた伊那谷に位置し、天竜川がおりなす河岸段丘を中心に市域が広がっている。

飯田市は、古くから三河や遠州地域との物流拠点として栄え、戦国時代に飯田城が築かれたことから城下町として発展。江戸から明治時代には生糸、水引、木材などの地場産業も栄え信州第一の経済都市であった。現在も「飯田下伊那広域圏(1市3町 14 村)」の中心都市として機能している、人口約10万6千人。交通網としては、JR飯田線と中央自動車道路、新宿まで高速バスが毎時運行、片道約4時間。

昭和22年の大火により「信州の小京都」とまで呼ばれた中心市街地の町並みの8割を消失するという大惨事に見舞われるが、その後、防災モデル都市としての再建が進む中、新たに設けられた30m幅の防火道路には、中学生からの提案で“リンゴ”が植えられ、以降、現在まで中学生の熱心な手入れにより「飯田のりんご並木」として市内の名所となっている。

### ■住まい、コミュニティ、健康、少子化、長寿社会と言うキーワードから、中心市街地の活性化を目指す方向

飯田市の中心市街地(飯田市中心市街地活性化計画面積約100ha)は、昭和22年の大火後、狭隘な敷地に店舗併用住宅として建てられたものが多く、すでに築40～50年経過し老朽化が進んでいる。街なか中心部の居住者は、昭和40年と比較すると1/3に減少した。

また、市街地の高齢化率は現在34パーセント。その多くが店舗はテナントに貸しその不動産収入により生計を立て、居住は2階を利用しているものが多い。

現在の老朽化した住宅を今後どうするか、間口の狭い町屋形式のつくりで単独建て替えには経費が掛かり、その上機能・防災面で良好な建築物とならない。共同の建て替えも自分達では難しい。

飯田市の顔である中心市街地は、輝ける人々の住む『生き生きと生きる人達がすむまち』でなければならない。中心市街地の再生を考えると、『街の中に住み続けられる居住環境がいかに形成されているか』が大きな鍵(目標)である。

とくに、生命(暮らし、健康、福祉)の基本に立ち返った視点から、中心市街地における都市環境・居住環境のあり方を、「住まい、コミュニティ、健康、食と教育、少子化、長寿社会」の側面に視点を当て検討した。現実的に健康である高齢者に対し、これからは福祉というくりでなく、保健・医療の付加のある施設・サービス付住宅を市街地居住の住宅として提供し住んでもらうことが必要となってきている。今後、団塊の世代が人生の後半の居場所をどう選択するか。居住空間とサービスを選択できる魅力ある住宅環境が求められる。長寿社会を迎え、70歳の子供が90歳の親の面倒を見る状況である。

住宅なら住宅政策、福祉は福祉政策、商業は経済政策といった一面ごとの貼り付け政策でなく、生涯を過ごしたい街という生活者の視点で将来のまちをつくるのが大切ではなかろうか。

現在、計画の堀端地区開発は、中心市街地の再生活性化の新しい方向として、「住まい・商業・健康福祉・コミュニティ・生活サービス・コミュニティビジネス」を総合した複合ネットワーク型のまちづくりとして、街なか居住の拠点施設を事業化する建設企画である。

## ■飯田市の中心市街地の課題の整理

- ①市街地の居住人口が激減し、かつ、少子化と相俟って高齢化率が高くなっている。
- ②人口減少に連動して、コミュニティ・文化継承力が希薄になっている。
- ③高齢者の商店主が増え、誘客の為の新しい投資意欲が衰退している。
- ④商店街に空店舗が目立ち、街の魅力を減退させている。
- ⑤既存商店街の販売力だけでは、県外資本の郊外大型店舗に対抗できない。
- ⑥マイカー社会にあって、郊外店舗のような大型(無料)駐車場が圧倒的に少ない。
- ⑦個々の所有面積が小さいので、土地利活用の選択肢は限定されたものになる。
- ⑧多くの市街地住宅や店舗は老朽化が進んでいるが個々での再生は難しい。
- ⑨地価の値下がり幅が大きく、担保力が弱まっている。
- ⑩地価の下落に対し、固定資産税などの負担は郊外と比較し高水準である。

### 実施事業の説明

#### テナントビルの建設 ～ 空き店舗(テナントミックス)事業

「知久町商店街」の空き店舗の土地を「まちカン」が買い取り、リノベーション事業を活用し、「まちカン」のテナントビルとして改築し、店内を1ブース3～15坪にした7ブースに整備。

入居する店舗はホームページ等で公募し、2003年3月にオープンし、7店舗のうち5店舗が物販・飲食店舗の新規起業者。このビルがアンテナショップとなって新たに店を開きたいという相談が増加した。

#### ケア付高齢者共同住宅施設 ～ 「アシストホームりんご」の建設

後継者の居ない高齢者所有の遊休宅地をカンパニーが買い取り、6人が住める住宅を建設。医療機関が経営を受託して寮母一人が住み込み運営。土地活用、高齢者の街なか居住促進のため今後の住宅需要の方向性を探る実験としてのワンステップを踏み出した。

#### 起業化支援NPO「いいだ応援ネットイデア」の活動支援

空き店舗の活用や新規事業者の支援など、まちづくりカンパニーのスタッフだけでは限界があることから、カンパニーの分社化のような形でNPOを設立した。

### 計画・構想中の事業の説明

#### 優良再開発ビルの建設 ～ 堀端地区複合施設計画 ～ 別紙資料

#### 街なか安心サポート事業

街なかの高齢者が精神的・経済的に安心して生活できる老後を、資産の運用管理、土地信託、テナント斡旋、生活相談、法律等々の全般に亘って支え、街再生の土台となる仕組みを構築する。

弁護士、税理士、銀行、医療、建築設計、僧侶、行政など専門家集団をネットワークし運営する。

今後、団塊の世代が人生の後半をどう選択するか。8割の健康である高齢者に対し、これからは福祉というくくりでなく、高齢者が安心して住める住宅、健康・保健・医療・消費・コミュニティ・生き甲斐・賑わいなどの付加のある施設・サービス付住宅を市街地居住のライフスタイルとして提案することが必要となってきたと考え、堀端地区計画への反映を図る。

## ■TMOまちづくり会社の役割と課題、

会社として永続的に、まちづくりを担うことはたやすいことではない

「まちカン」の理念は、行政のまちづくり政策と軌道を一つにしているため、非収益活動、非収益事業の部分も多い。その上、三セクとは言え、民間会社であることから税制面を始めとして矛盾や苦勞も多い。会社の事業コストとして大きい人件費についても、「少数多機能・多能力精鋭集団」を目指し、不足する部分は行政(市のまちづくり推進室)との連携を密接にする中でカバーしている。行政の補助金を受けず自主財源だけで事業収支を安定基調に維持し、事業原資を生み出して活動を永続し続けるには、やはり税制面で「まちづくり特例など」何等かの行政面からの支援策が望まれる。このように、事業資金の内部留保が難しい中で、資金調達コストを如何に抑えるかは、極めて重要な課題である。

行政がまちづくり事業で同様の資金調達する場合は縁故債などの活用が容易であるのに比べ、三セクのまちづくり会社が中活法の活性化基本計画に基づいて行政と同様の事業を行う場合には、「行政の事業担保のような信用保証」による円滑な資金調達の方途を望みたい。

以上のような問題に対し、まちづくりの担い手としての特色・要件を分析してみると、以下のとおりである。

- ①行政からの安易な運営補助金は当てにしない
- ②自前の収益事業を興し、利益は次の活動の原資にする。
- ③安定収入源として不動産事業を確立する
- ④収益の一部は市民の街づくり活動支援に回し市民パワーの復活を目指す
- ⑤開発利益の地域還元は、キャッシュフローでなく、開発の運営ノウハウを還元し開発利益の恩恵を独占しない。
- ⑥空店舗の斡旋など貸し手借り手双方の立場を丁寧に斟酌する

## ■TMOまちづくり会社が永続的に、まちづくりを担う上での課題・要望・提案

- ① 市街地再生のため、人口の増加・コミュニティの復活を図るため、多機能・低廉・利便性の高い優良住宅・生活空間を供給する場合、他省庁等の専門事業に準ずるメニュー補助を複合して適用・導入できるとよい。(例・子育て支援空間→保育所建設補助、福祉サービス空間・福祉仕様住宅→福祉施設建設補助、コミュニティ空間→公共施設扱い租税非課税、事業所空間→雇用促進補助など)
- ② 高齢化等により閉店した中心市街地の遊休土地資産(空き店舗など)を活性化のためTMOが買い取り、かつ、有効活用計画に準拠する場合には、処分者の「処分益課税を軽減」する市街地活性化寄与特例のようなものがあってよい。この場合、売買だけにこだわらず、信託事業をTMO自体が扱えるようにすることも有効である。
- ③ 中心市街地商業の支援として大型駐車場施設建設といった特別メニューの高率補助制度を設ける。郊外大型店は、バイパス道路投資の利得を最大限に享受して成立している。
- ④ 社会的使命を帯びた者(TMO等)が、再開発組合の保留床処分のリスクを引き受けて保留床を取得し保有・管理運営する場合、長期無担保無利子融資などを簡明な基準と手続きで手当てできること。

- ⑤ 消防法・ビル管理法等々の適用によって規制されるビル管理コストは大都市のビルも地方都市のビルも同じであるが、ビル管理のコストの低減に弾力的運用を適用すること。

(事例、ビル管法——3,000 m<sup>2</sup>以上の施設は、2ヶ月に1回、専門業者が室内の空気汚染を測定しなければならない…、空気清らかな地方都市にも必要なのだろうか…。?)

関連して、街なかの建物環境を省エネ仕様に創意工夫する誘導として、エコ住環境区域の指定制度を創設し、新・改築を含め補助制度を設ける。

- ⑥ 税制面のTMO特例を設ける～TMOは補助金を得ずに自立し、街づくりに再投資して循環する仕組みを理想とするが、TMOが保留床や空店舗取得など多様な事業を積極的に展開すればするほど、資産の取得や保有、収益に係る税負担が重くのしかかり、再投資する原資の利益留保が困難となるしたがって、不動産の取得或いは保有に対し、まちづくり減税のような制度を望みたい。

- ⑦ 既存法制度の小さな改善提案

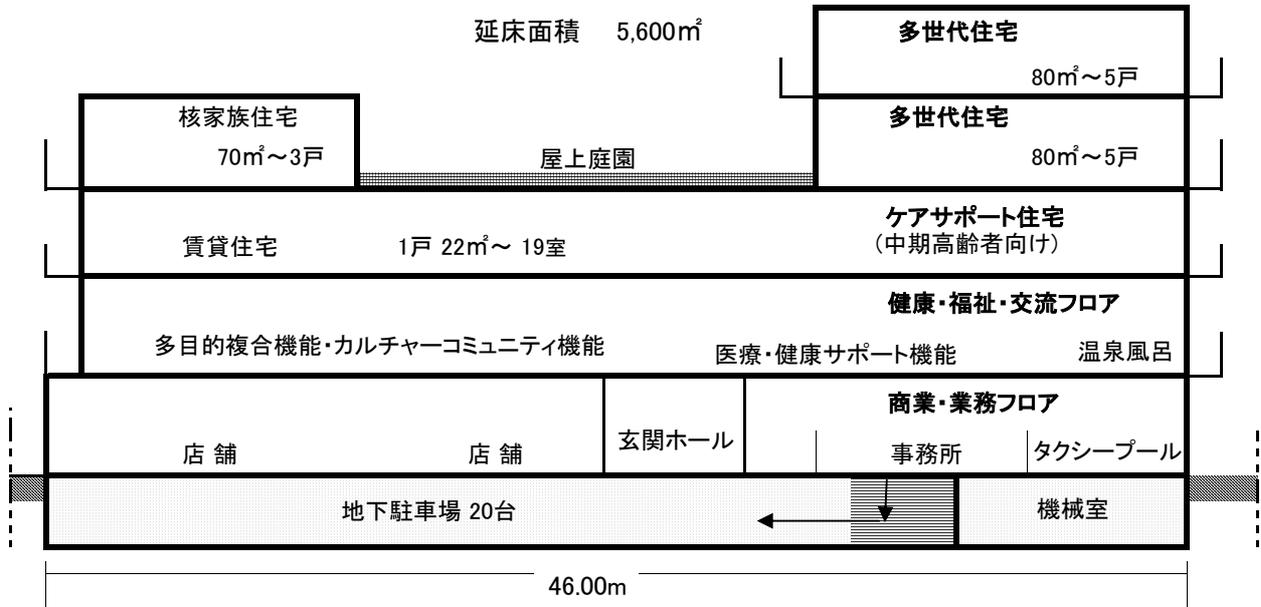
～ 街なか居住を推進する上で、老朽化した小規模個人住宅の立替に際して、共同立替の出来ない小規模宅地では基準に合致できず仕方なく郊外へ転出せざるを得ない事例も多い。したがって、建築基準法の適用を緩和する方途も必要である。

～ 国・県・市道が重複している街なかの主幹線路線では、三者三様の道路管理者が存在し、管理を複雑にしている。このあたりの交通整理も必要である。

～ 街なかの空き店舗、遊休宅地は、街なみ形成の公共的財産であるという観点から、都市計画の一環として、市長が有効活用を所有者に勧告出来るような法制度を検討する。

図-1 飯田市堀端地区施設計画（計画素案・立面図）

■街なか居住・商業・福祉・健康など、地域複合機能を持った開発



事業運営の スキーム	4. 5F住宅床	権利者以外をカンパニーが取得し分譲販売する。	分譲
	3F賃貸住宅	カンパニーが取得した後、カンパニーが中心になって、	賃貸
	2F多目的床	新たな事業法人を設立し運営する。	
	1F商業床	カンパニーが取得し、「テナント」を募集し賃貸する。	賃貸
	地下駐車場	カンパニーが取得し、有料駐車場として運営する。	賃貸

施設の特徴

太陽熱エネルギーを、冷暖房に利用し、化石燃料依存を低減する。

壁に外断熱工法を採用し、省エネ効果を高める。

屋上緑化による景観形成

シンプルな外観デザインで、ローコスト建築を目指す。

図-2 新しいライフステージ・「街なか居住事業化」による街なか再生の概要図

市民・TMO・行政のパートナーシップ

