

提 言

「県都松山市中心市街地における

コンパクトシティの推進」

～松山市駅周辺・L字周辺・一番町交差点周辺を拠点とした
松山市3核2モールにおけるコンパクトシティの推進によ
り、暮らしの場として地方都市中心市街地の再生を図る～

平成26年4月

 愛媛経済同友会

中予振興委員会

『 県都松山市中心市街地におけるコンパクトシティの推進 』

～松山市駅周辺・L字周辺・一番町交差点周辺を拠点とした松山市3核2モールにおけるコンパクトシティの推進により、暮らしの場として地方都市中心市街地の再生を図る～

1 提言の趣旨

平成25年度の中予振興委員会においては、「松山のまちづくり」というテーマのもとに、検討を重ねてきた。

期せずして、平成25年8月に国土交通省より、地方都市の街づくり政策の抜本的な見直しが提起され、郊外に広がった都市機能を中心部に集める「コンパクトシティ」を国主導で全国に広げる方針への転換が表明された。委員会の提言方針についても、こうした国の政策も鑑みて、「コンパクトシティの推進」をメインテーマとした。

「コンパクトシティの推進」とは、「郊外に広がった都市機能を中心市街地に集めて、ヒューマンスケール(歩いて行ける範囲の生活圏)における商・住・(職)近接型のまちづくりをめざすこと」である。人口減や高齢化により、これまでの郊外拡張型の都市を維持することが困難となった現況下において、都市政策は大きな転換期を迎えている。

衰退が叫ばれている地方都市の中心市街地においては、中心市街地活性化対策の核として、多くの街では商業施設誘致、あるいは商業機能(商店街)の整備を中心に事業が進められてきた。意欲的な関係者のもとで活性化に成功している事例もあるが、依然として停滞を余儀なくされている街も少なくない。うまくいかない理由の一つとして、この問題が複合的で複雑な問題であるにもかかわらず、中心市街地を商店街のみとして狭く捉えてしまい、商業機能のみの回復を図ろうとした点が挙げられる。

中予振興委員会においては、こうした中心市街地について、商業機能の枠に捉われず、もう一度中心市街地を投資対象として認識し、行政および民間(経済界や市民)、または産官民連携により、都市経営的な視点から投資効率と相乗効果を図りながら再生していく「地方都市再生」の視点から、多面的・複合的な検討を行った。

松山市策定の市街地総合再生基本計画において、松山市中心部の拠点とネットワーク再構築の対象となっている「松山市中心市街地の核である松山市駅周辺・L字周辺・一番町交差点周辺の3核、それを繋ぐ銀天街・大街道の2モール、その周辺部」を検討対象の軸とした。

松山市駅周辺・L字周辺・一番町交差点周辺の3核、それを繋ぐ銀天街・大街道の2モール、その周辺部について「コンパクトシティの推進により、暮らしの場として地方

都市中心市街地の再生を図る」ことを提言の核に据えた。

松山市駅周辺・L字周辺・一番町交差点周辺の3核、それを繋ぐ銀天街・大街道の2モール、その周辺部については、以下「松山市3核2モール」と略して表現する。

「中心市街地活性化=商店の活性化」として捉え、商業機能の回復を目指すことに注力するのではなく、そこに暮らす人を増やすことを目的とし、そのためには街なか居住の推進・街なか居住者の快適な生活空間の創造に取り組むことが必要である。

今考えるべきは、暮らしやすい都市を形成することで、中心市街地に住民や消費者を呼び戻し、地方都市の人口減少や衰退の影響を少しでも小さくするとともに、人や産業を再び集約させ、集積のメリットから新たな産業や需要を生み出すことである。

地方都市再生の第一歩は、投資採算性を検討しながら中心市街地に集約的な投資を図る試みが重要であり、中心市街地が地方都市再生のキーパーソンであることに違いはないが、「暮らしの場としての再生の視点」を持つことも、今後の重要な課題であると考ええる。

投資の基本は「選択と集中」である。併せて「投資効率」「投資の相乗効果」である。この方針については、平成25年8月に経済産業省が、地方都市再生に向けて「重点支援地区」を創設し、税制優遇や規制緩和を呼び水に民間投資を促す方針を打ち出した。新制度は中心市街地の中でも、特に地域経済の核となる数ha程の区域を重点的に支援する方針である。

提言の対象として絞り込んだ地域である松山市3核2モールにおいては、本来の機能である「商業立地」から鑑みて、商業核としてのポテンシャルをアップさせることが重要であると同時に、投資採算性に考慮し、商業空間・居住空間のバランスを保ちながら、集中的な投資を図ることも重要である。

中予振興委員会においては、上記の趣旨に立脚し、検討対象を松山市3核2モールに絞りこみ、『県都松山市中心市街地におけるコンパクトシティの推進』をメインテーマとし、「松山市駅周辺・L字周辺・一番町交差点周辺を拠点とした松山市3核2モールにおけるコンパクトシティの推進により、暮らしの場として地方都市中心市街地の再生を図る」ことを命題として、提言を行う。

2 松山市3核2モールを暮らしの場として再生するためには

「中心市街地活性化=商店の活性化」という視点はもちろん重要であり、基本的には商業再生が根幹にあるが、地域の購買力に対して商業地の面積が過大となっていることに注目すべきである。商圈が小さくなった現状では、旧来の商店街全体において、かつての賑わいを取り戻すことができると考えるのは現実的ではない。需要がないにも係わらず、商業地が過大となった状態を温存すれば、当然空き店舗が発生する。

空き店舗が連なる商店街は、消費意欲を減退させ、さらに商店街の衰退を促すことになる。商業エリアの一部を他の用途に転換することを含め、商業空間そのものをよりコンパクトで魅力あるものに再生していく視点が必要である。用途を限定してきたゾーニングに基づく都市開発に限界が見える中、中心市街地の空洞化に対応するためには、「用途混在」という問題に正面から向き合うことが必要になる。「中心市街地活性化=商店の活性化」という発想から脱却し、地方都市における新しいライフスタイルを提案することを目指さなければ、中心市街地の再活性化はない。

中心市街地の活性化には、まずそこを必要としてくれる人の数を増やすことが近道である。中心市街地を再び人の暮らす街に再生し、商圈人口の増加を目指すことが重要であり、人口が増えてくれば、中心市街地に新規出店を検討する商業者も出現してくる。そのためには、商業機能の回復を目指すことに注力するのではなく、そこに暮らす人を増やすことを目的とし、そのためには街なか居住の推進・街なか居住者の快適な生活空間の創造に取り組むことが必要である。

こうした松山市3核2モールの街なか居住の推進について、新たな居住者としては第一候補として高齢者が挙げられる。高齢者の居住のあり方としては、大きく分けて2つの選択肢がある。1つは、それまでの住宅に住み続けること、もう1つは高齢期の生活にふさわしい住まいに住み替えることである。高齢者が安心して生活できるには、こうした選択が自由に行え、いずれを選択してもそれを円滑に実現できなければならない。こうした住み替え先の選択肢として中心市街地が候補に挙げられる。

人口構造が高齢化し、子供の数が減り、子育てを中心とした家族像、いわゆる標準世帯は既に多数派ではなくなった。子育てを終わった夫婦や高齢単身者にとって、郊外の一戸建ての家を管理していくことが重荷となっている。もちろん、自立した日常生活が可能な健康な夫婦で、郊外生活をエンジョイする人も多いと考えられるが、劇場や映画館、美術館などを訪れたり、ショッピングを楽しんだり、友人と会ったりという時間が多くなると、郊外生活よりは、生活利便性に優れ、公共輸送機関が充実した街なかに住む方が便利になる。まして、病院通いが定期的になれば、いっそう街なかに住む方が便利になる。文化施設や病院すら郊外に移っているが、自分で車を運転し続けられないかぎり、現状においても、公共輸送機関網がしっかりしている街なかの方が便利なのは明白である。

中心市街地の活性化には、まずそこを必要としてくれる人の数を増やすこと、すなわち街なか居住の推進を図ることが近道であり、中心市街地を再び人の暮らす街に再生し、商圈人口の増加を目指すことの意義はこれまで述べたとおりである。しかしながら、街なか居住の実現のあり方次第では、それが商業機能の回復に寄与するとは必ずしも言い切れない問題点を内包している。

これまでの日本の都市計画の基本は、住宅地、商業地、工業地を明確に分離するゾーニング主義であった。一般にゾーニング主義に立脚した都市計画では、用途混在は都市機能を低下させ、非効率であると考えられていた。しかしながら、明確に用途を分離するゾーニング自体が、人口減少時代の地方都市の再生を阻害している側面がある。都市の土地利用を用途で分けし、しかもその分けに硬直性があることにより、各用途地域で土地の過剰供給が生じて、地方都市の中心市街地から賑わいが消え、空き地・空き家が増加した。

こうした空洞化により、現在は低層・高層の建物が混在し、空き地や駐車場ばかりが目につく、住宅地とも商業地とも識別できない中途半端なエリアとなってしまった。中心市街地は暮らしの場から隔絶され、賑わいが喪失した。これまでのゾーニング主義の見直しが必要といえる。

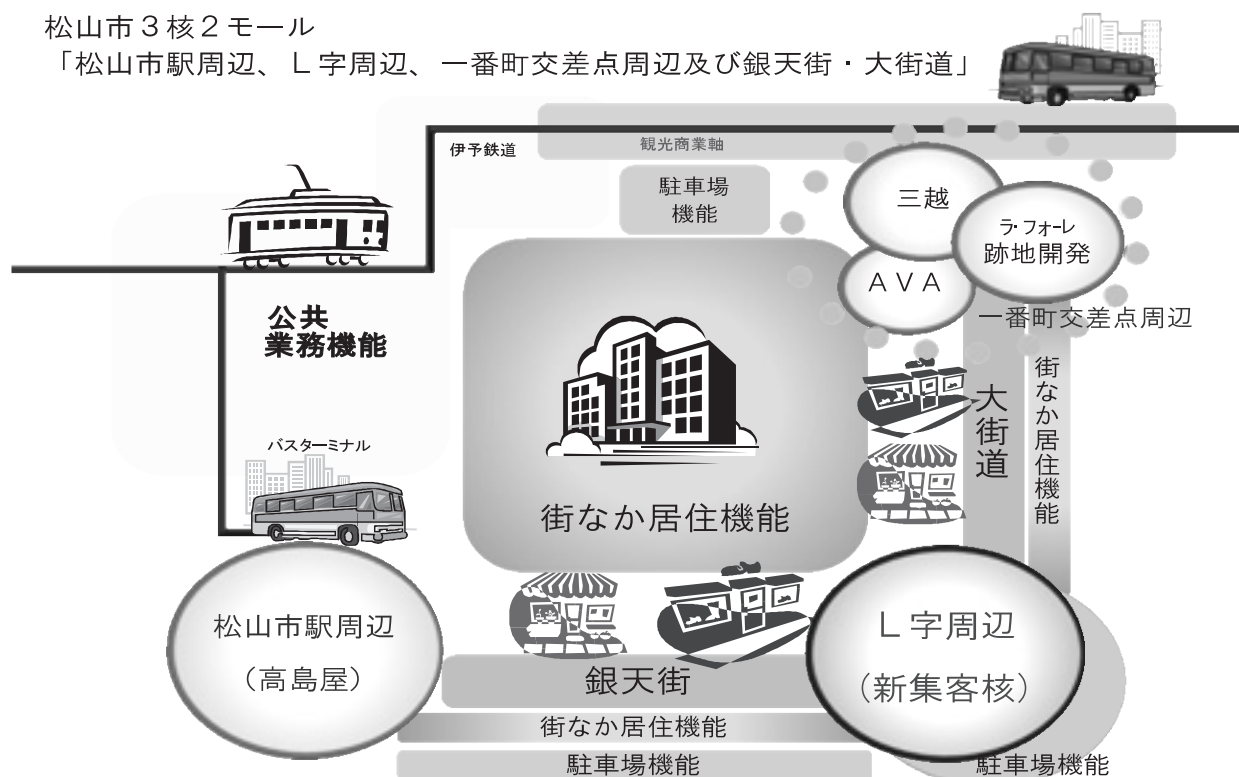
賑わいを生み出すようなバランスの取れた、商住混在の「用途混在地域」が形成された場合、街なかが購買客と住民で賑わい、それが更なる顧客と出店を呼ぶ。商店と住宅の事実上の混在が、相乗効果を生んでいる。商業地枠が広く設定されているにもかかわらず、実際に商業地として活用されている地域が限定されているような中心市街地においては、商業地と住宅地が隔離されてしまい、賑わいを取り戻すのは難しい。

今後の土地利用やまちづくりの基本的な方向は、用途混在を認めると同時に、その地域の住民や事業者などが主体となって、比較的狭いエリア単位で、まちづくりの方向性（ルール）を決めていくことである。その過程において、逆転の発想で、商店街の中において積極的に街なか居住をミックスし、政策的に「用途混在地域」を作り出すことも必要であると考ええる。

こうした場合、松山市3核2モールにおいて再開発ビル等を計画する場合に、低層階は商業施設、中層階は事務所施設、上層階は居住施設と、一棟のビルを用途別を使用することで、縦割りの「用途混在地域」を作り出すことも政策的に考えられる。こうした取り組みにより、松山市3核2モールを暮らしの場としての再生を推進するといった、硬直化しない柔軟な発想が必要である。

松山市 3 核 2 モール

「松山市駅周辺、L 字周辺、一番町交差点周辺及び銀天街・大街道」



3 松山市 3 核 2 モールにおける、街区の再編と敷地利用権の集約

松山市 3 核 2 モールにおいては、不動産所有権が細分化し、共同利用が進捗せず、空き店舗・空き地（低未利用地）が発生し、建物の老朽化も進む等の空洞化が進行している。さらに郊外に大型商業施設が開店し、中心市街地の売上げ・来街者数が減少し、老朽化した多数の空店舗、住居兼商業店舗や、空きテナントで歯抜け状態になった空きビル等が放置される。

こうした中心市街地の商店街では、小規模の土地を多数の所有者等が所有しているため、所有権が細分化し、所有者相互の合意形成も困難となり、不動産の共同利用・再開発が容易に進まない。不動産経営が小規模・零細化した個々の所有者等による建物の改築では、資金調達能力に限りがあり、また、小規模物件への投資では収益性・効率性も低いため、建物の改築が進まず、老朽化が進んでいる。中心市街地の空洞化の問題は、こうした個々の不動産を各自所有し、自ら利用して商業経営等を行うことから結果的に生じてしまう、商店街としてのマネジメントの不在、不動産所有権の細

分化及び硬直的な土地・建物の資産運用から生じている問題と捉えることができる。

今後の活性化策として何をすべきかと同時に、不動産所有権の細分化及び硬直的な土地・建物の資産運用をいかにして改善するか、その方策を考えることも重要である。土地・建物の権利関係の複雑さ等を要因とした空きビル・空き地等の長期間の放置と老朽化が、中心市街地の更なる空洞化を招いている。

不動産業としてみても、小規模不動産経営による硬直的な土地・建物の資産運用が行われたことにより、空き店舗等の放置や、商店街の魅力を損なう業種への賃貸等が行われることにより、商店街全体の不動産の資産価値・収益性の低下が生じる。また、商店主の土地を担保としたコーポレートファイナンス型の資金調達では、民間資金の投入を図ることに限界があり、結果において、店舗の改築・新規投資等が進まず、建物の老朽化を招いてしまう。こうした地方都市の課題に対応する事業スキーム・資金調達の仕組みの具現化が急務である。

さらに、中心市街地における地価の継続的な低下傾向と商業床の過剰感が民間投資を抑制し、又、不動産所有権が細分化しており、共同利用の合意形成が困難なため、市街地再開発事業の停滞を招いている。その結果、小規模で老朽化した住居兼店舗の老朽化した密集市街地となり、新規テナントの出店が妨げられ、空洞化に拍車をかけて地域全体が衰退してしまう。

こうした悪循環の状態を改善するキーワードは、一つに「不動産の所有権と利用権の分離」である。つまり、老朽化し更新期にある土地建物所有者は、必ずしも自分の土地の上に単独で建物を建設し、自分で商売するか、建物そのものを賃貸するのではなく、土地の敷地利用権を有効な活用が図れる第三者に賃貸することも有力な選択肢となる。

もう一つは、「敷地利用権の集約」であり、地権者との合意形成の上で、複数の地権者の土地の敷地利用権を集約して、適正な規模の一団の敷地を実現し、高度利用を図ることにより、資産価値・収益性の向上を図ることである。

ここで、「敷地利用権の集約」については、平成 23 年 3 月に国交省により策定された、大街区化（区画道路を再編し、街区を一体化）推進の指針となる「大街区ガイドライン」が一つの方向性を示している。

松山市 3 核 2 モールにおいても、戦災復興土地区画整理事業の実施により街区が形成されたが、整備から半世紀以上が経過し、以下のような課題を抱えている。

- ① 街区規模が小さく敷地が細分化されており、地区のポテンシャルを活かした拠点開発を行うために必要となる建築面積が確保できない。
- ② 街区を区分する区画道路の幅員が狭い。前面道路幅員により容積率が規定されることや、斜線制限等により、土地の有効高度利用が図られていない。
- ③ 区画道路の幅員が狭く、建築物の更新が遅れており、都市防災上の課題となっている。
- ④ 多くの建築物が老朽化し、また建築規模が小さいために、地区レベルでのエネルギー消費効率が悪い。

これらの課題に対し、大街区化は土地のポテンシャルを活かし、松山市3核2モールにおける今日的なニーズを踏まえた土地の有効高度利用を実現するための手法として、その有効性が認識されつつある。

街区の大型化と公共施設の再編を一体的に行うことで、交通、緑地・空地、エネルギー等の機能が向上し、都市の再構築に資する都市拠点が形成される。

戦災復興区画整理事業が実施された地区等においては、地区の再整備が進まない場合には、都市の競争力強化や再生が実現しないだけでなく、都市活動における安全・安心が確保されずに都市中心部の災害リスクが格段に高まることにより、将来において、経済的・社会的な損失が発生することが懸念されている。

4 『県都松山市中心市街地におけるコンパクトシティの推進』に向けての提言

提言

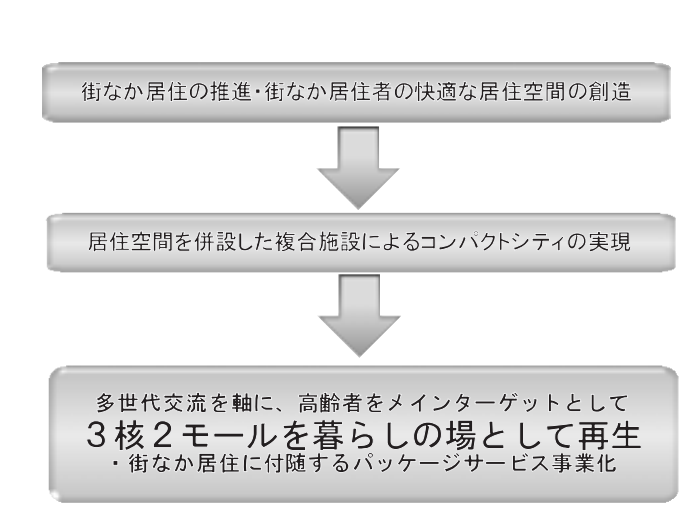
検討対象を松山市3核2モールに絞りこみ、『県都松山市中心市街地におけるコンパクトシティの推進』をメインテーマとし、「松山市駅周辺・L字周辺・一番町交差点周辺を拠点とした松山市3核2モールにおけるコンパクトシティの推進により、暮らしの場として地方都市中心市街地の再生を図る」ことを命題として、以下のとおり提言する。

提言1

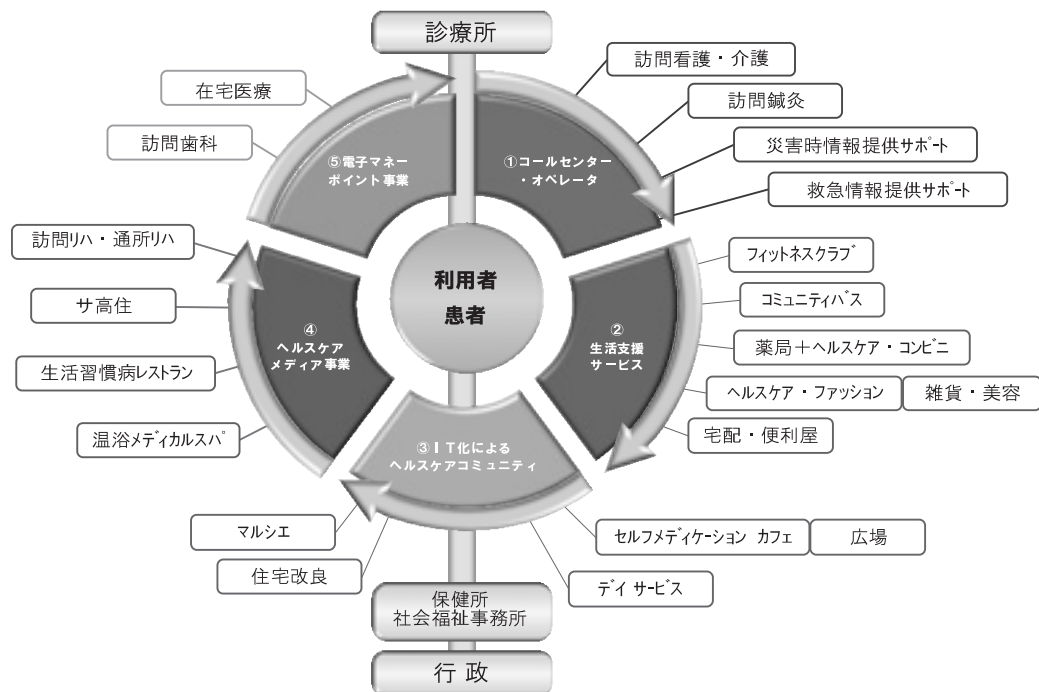
多世代交流を軸に街なか居住の推進・街なか居住者の快適な生活空間の創造に取り組むことにより、松山市3核2モールを暮らしの場として再生する。

居住空間を併設した複合施設整備によるコンパクトシティの実現により、松山市3核2モールを中心として「暮らしの場としての再生を図る」ことと同時に重要なのは、「持続可能なコミュニティを構築することにより、暮らしの場として再生することである。特にコンパクトシティの推進に向けて、多世代交流におけるメインターゲットである高齢者を軸とした「街なか居住」を推進した場合には、持続可能なコミュニティの構築は不可欠な取り組みである。

こうした取り組みの参考となるのが、高松市丸亀町の「ヘルスケア・ネットワーク・コミュニティ構想」である。ICT（情報通信技術）を活用し、「医療分野」と「商業・交通・通信」の連携を推進し、街なか居住者の生活を「安全・安心・快適」にする、街なか居住に付随するパッケージサービスの事業化を目指す構想の具現化に取り組む必要がある。



(参考) ヘルスケア・ネットワークコミュニティ構想図(案)



(出所) 高松市丸亀町商店街

丸亀町ヘルスケア・ネットワーク コミュニティ構想図(案)より

提言 2

松山市 3 核 2 モールにおける「街区の再編」と「敷地利用権の集約」を推進し、共同建替事業・再開発事業を推進する。「不動産の所有権と利用権の分離」について、地権者意識の浸透を図る。

事業の推進により、居住空間を併設した複合施設整備、緑地・空地等の公共施設の整備、松山市 3 核 2 モールへの受け皿となる「まち駐車場」の整備に取り組む。

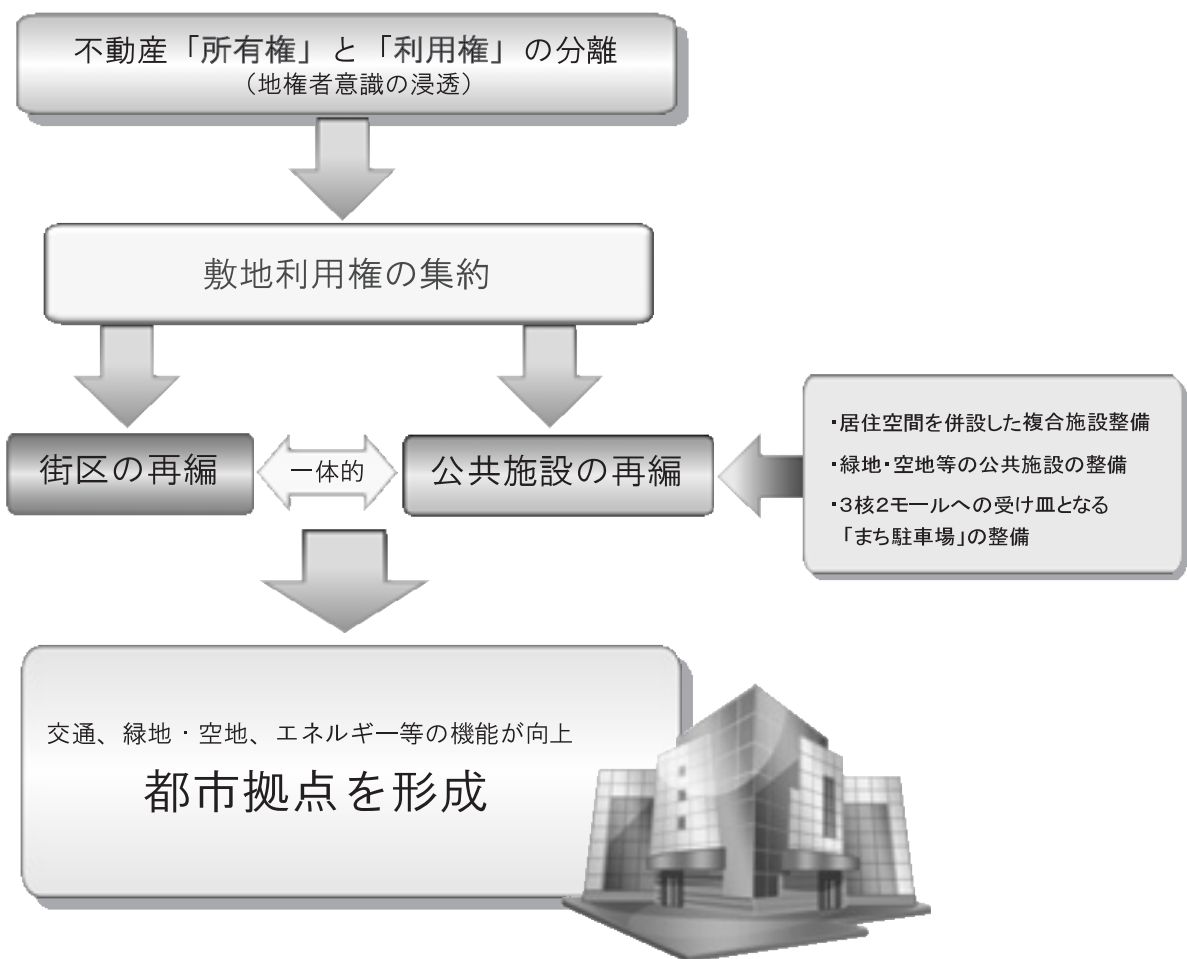
松山市 3 核 2 モールにおいて、ラフォーレ跡地での優良建築物等整備事業・三越南側でのまち駐車場における優良建築物等整備事業等、共同建替事業が具現化している。これらの事業の根幹には、「不動産の所有権と利用権の分離」「敷地利用権の集約」がある。

しかしながら、愛媛県下において「街区の再編」を伴う法定再開発事業については、いまだ実現していない現況にある。銀天街の L 字地区においては、再開発の機運が高まりつつある。法定再開発事業の推進により、敷地利用権の集約により、「街区の再編」と「公共施設の再編」を一体的に行うことで、交通、緑地・空地、エネルギー等の機能が向上し、都市の再構築に資する都市拠点の形成を推進することが重要である。それと併せて、居住空間を併設した複合施設整備によるコンパクトシティの実現により、松山市 3 核 2 モールを中心として「暮らしの場としての再生を図る」ことを提言したい。

同時に、再開発事業等に併せて、松山市 3 核 2 モールへの郊外からの流入の受け皿となる「まち駐車場」の整備は、中心市街地における顧客の確保だけでなく、多世代交流人口を増やすことにより、「暮らしの場としての再生を図る」意味においても必要不可欠である。松山市 3 核 2 モール及びその周辺部において、駐車しやすい自走式の立体駐車場はまだ不足しているのが現状である。

特に再開発事業等による複合施設整備を図る場合、自走式の立体駐車場の併設によって複合機能を持たせることによる、松山市 3 核 2 モールにおける歩行者の利便性の確保についても提言したい。

現実問題として、細分化された街なかの建物を更地化し、敷地集約化による共同建替えによる再開発を実施する場合に、権利者の権利調整が大きな課題となる。特に老朽マンションを解体・更地化することは現行制度では困難であり、街区の再開発において大きなネックとなっていたが、国土交通省と法務省がマンション一棟丸ごと売却・解体に必要な法整備の協議を開始している。今後、マンションが阻害要件となっている再開発案件の進展への一助となる。



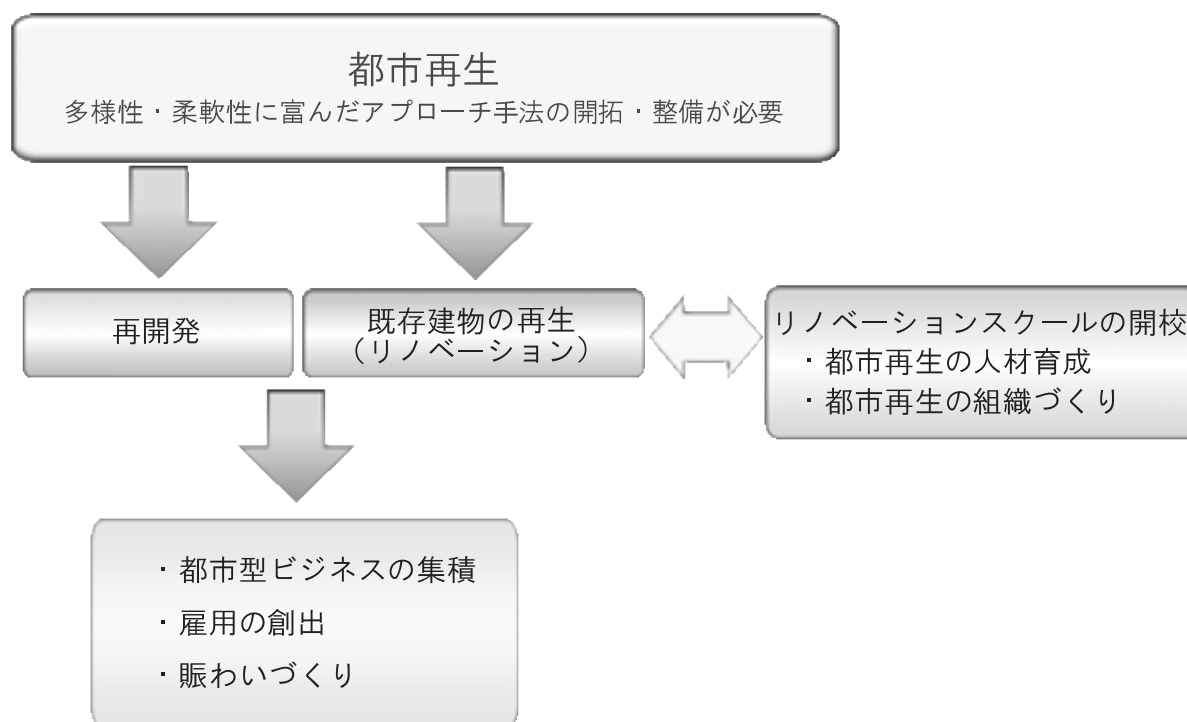
提言 3

建物の建替・面的な再開発ありきではない、既存建物の再生による地域の賑わいづくりも重要な課題である。これに対応した整備（リノベーション）手法・推進体制の確立に積極的に取り組む。

松山市3核2モールにおいては、更新時期を向えた建物の建替・面的な再開発ありきではなく、既存建物の再生による地域の賑わいづくりも重要な課題である。

この取り組みについては、北九州市の小倉での「中心市街地都市型ビジネス振興事業」が参考となる。小倉中心市街地の空きビルなどの遊休不動産を「家守」のしくみを活用したリノベーション（不動産の改修等により、新たな機能や、付加価値を増大させ、不動産の再生を図る取組）により再生し、都市型ビジネスの集積を図り、雇用の創出と賑わいづくりに繋げるものである。こうした都市再生のために、多様性・柔軟性に富んだアプローチ手法の開拓と整備も必要である。

それと同時に、小倉での「中心市街地都市型ビジネス振興事業」におけるもう一つの核となる事業が、リノベーションスクールの開校を通じての都市再生（まちづくり）の人材育成・組織づくりによる推進体制の確立である。こうした取り組みは、松山市における公民連携による持続可能な都市再生の基盤となるものであり、不動産・建築・金融等の多種多様な人材を核とした推進体制の確立を提言する。



（参考）北九州市・小倉における「中心市街地都市型ビジネス振興事業」の特徴

- 街なかの賑わいの喪失を「まち全体の課題」と捉え、「まちの再生」の志を持った地域の意欲が推進力、その手段が「リノベーション」。

リノベーション事業は、民間事業（ビジネス）として展開される。

- プロジェクトの目的は個々の遊休不動産の解消を通じた「まちの再生」。

※空き店舗対策ではない。

- 自治体は普及・啓発やリノベーションスクール開催等の支援に特化。

※ 事業化の補助金制度は無。

- 地域内での事業化物件による面的な広がりによる「まち全体の再生」。

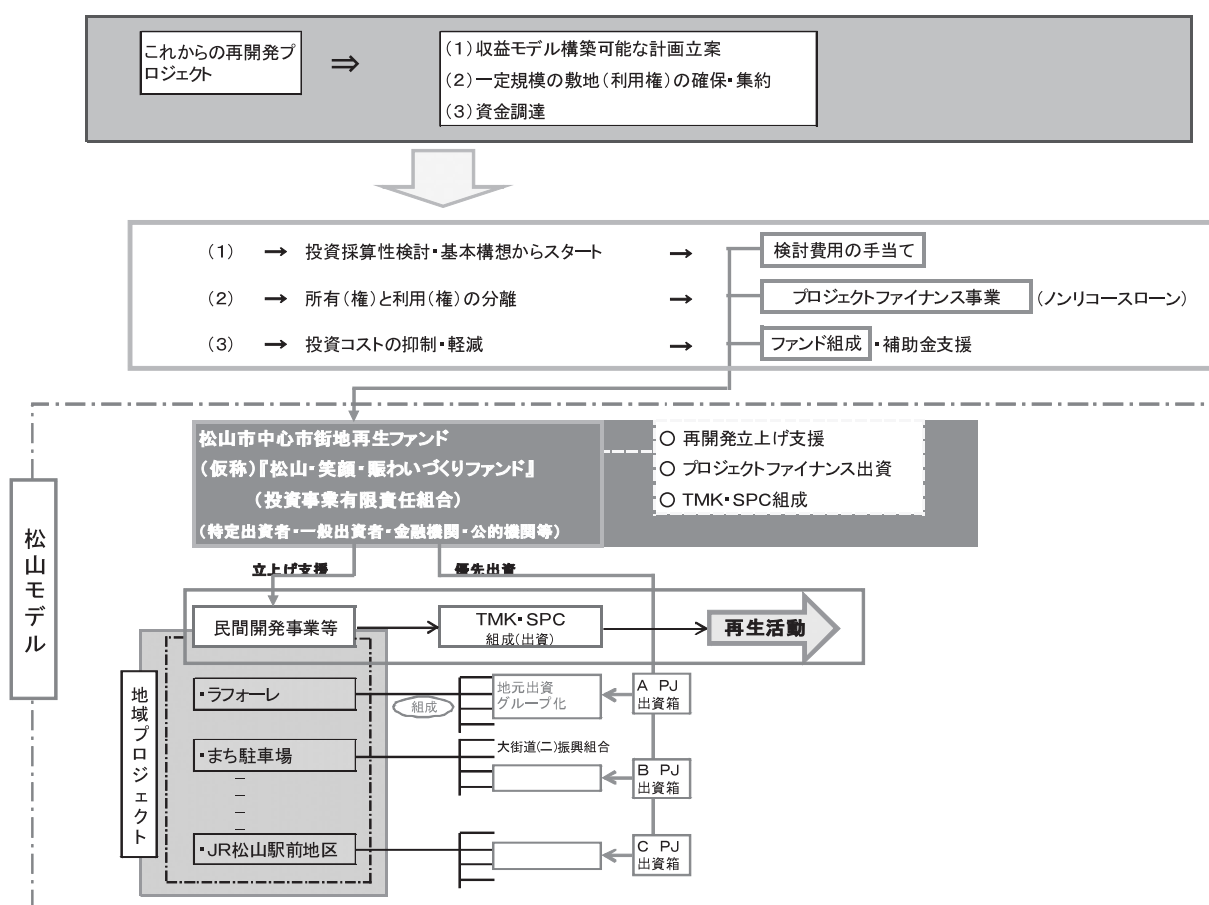
提言 4

土地を担保としたコーポレートファイナンス型の資金調達では、民間資金の投入を図ることに限界がある。地方都市再生に特化したファンドの設立についての検討を進める。

商店主の土地を担保としたコーポレートファイナンス型の資金調達では、民間資金の投入を図ることに限界があり、結果において、店舗の改築・新規投資等が進まず、建物の老朽化を招いてしまう。

こうした地方都市の課題に対応する事業スキーム・資金調達の仕組みの具現化が急務である。地方都市再生を命題としたファンドとして、「松山市中心市街地再生ファンド」の設立について提言する。概要は以下のとおりである。

松山市都市再生プロジェクト推進体制の構築(案)



母体としては、投資事業有限責任組合(LPS)を想定し、松山市の地域開発プロジェクトを対象とした資金調達ツールとしての松山モデルの創設を検討した。

平成25年8月に国土交通省・環境省と地域金融機関の連携により、「耐震・環境不

動産形成促進事業」において、資金調達が困難で改修・開発ができなかった不動産事業に、公募した不動産運用会社をファンドマネージャーとして活用し、投資事業有限責任組合（L P S）に出資する形で支援するスキームが構築され、優良不動産の創出による地域活性化を目指すこととなった。

老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する不動産の形成（改修・建替え・開発事業）を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくりを推進するものである。

図らずも、国から方向性を同じくした制度が制定されたことにより、当該スキームを活用した、「松山市中心市街地再生ファンド」の設立の検討について提言したい。

用語解説

ノンリコースローン(プロジェクトファイナンス)とは

非還及ローン。
将来ローンの借り手がデフォルト(債務不履行)を起こし、ローンの返済が出来なくなった場合でも、融資金の償還請求権が担保に取った不動産だけにしか及ばないローンのこと。

【プロジェクトファイナンス】

特定目的会社(プロジェクトの主体となる事業運営母体)のもつ権益と資産を担保として、事業から発生する収益のみを返済原資とするファイナンス手法
従来の担保とは異なり、出資者への責任を全く週及(リコース)しない。ノンリコースファイナンス 事業主体を倒産隔離するという意味がある。
収益性の確保と持続が、プロジェクトファイナンスによる資金調達の必要条件

投資事業有限責任組合とは

投資事業有限責任組合(L P S)とは、投資事業有限責任組合契約に関する法律(L P S法)によって定められた組合。この組合が制度として認められるまでは、民法による「任意組合」が適用されていたため、すべての投資家が無限責任を負うこととなっていた。

2004年にL P S法に改正が行われ、現在の投資事業有限責任組合が誕生するに至った。投資事業有限責任組合は無限責任組合員(ゼネラルパートナー)と有限責任組合員(リミテッドパートナー)で構成されており、組合契約を締結することで成立する。

無限責任組合員とは、組合の業務を執行することができる組合員で、組合の債務について無限に責任を負わなければならない。無限責任組合員が複数いる場合には多数決で業務執行の決定を行い、債務についても連帯して負担することとなっている。

一方、有限責任組合員は出資した限度で責任を負えばよいことになっている。なお、組合員は法人であっても差し支えない。

組合には「投資事業有限責任組合」という名称を使用しなければならない。

SPCとは

SPCとは、資産の流動化や証券化など特別の目的のために設立されるペーパーカンパニーのこと。「特別目的会社」と言われる。

TMKも広い意味において、SPCの一つである。

金融機関や事業会社が債権や不動産など保有する資産を本体から切り離し、有価証券を発行して資金調達するために設立するペーパーカンパニーのことである。
SPCは、例えば企業等が所有している資産を担保に債券を発行して資金調達する場合などに利用される場合がある。具体的には、資金調達しようとする企業などが担保資産をSPCに一旦譲渡することで、資産を企業から分離し、企業等の倒産リスクから隔離するための役割を果たす。

TMKとは

不動産に関しては、特定目的会社(TMK)という形態が利用されることがある。TMKは、「資産の流動化に関する法律」(平成10年6月15日法律105号、以下、資産流動化法)に基づき設立される法人であり、業務を行うには、資産流動化計画を付した業務開始届出書を内閣総理大臣宛に所轄の財務局経由にて届け出る必要がある。

TMKも広い意味において、資産の流動化や証券化など特別の目的のために設立されるペーパーカンパニーであるSPCの一つである。

TMKは建物不動産の保有が可能である。建設段階から関与する開発型証券化の場合、TMKを活用するケースが多い。

TMKの設立当初予定していた資産以外を取得する場合は、資産流動化計画の変更が必要となり、簡単に追加物件取得を行うことができない。

提言 5

民間主導による地方都市再生に特化したシンクタンクの設立を進める。

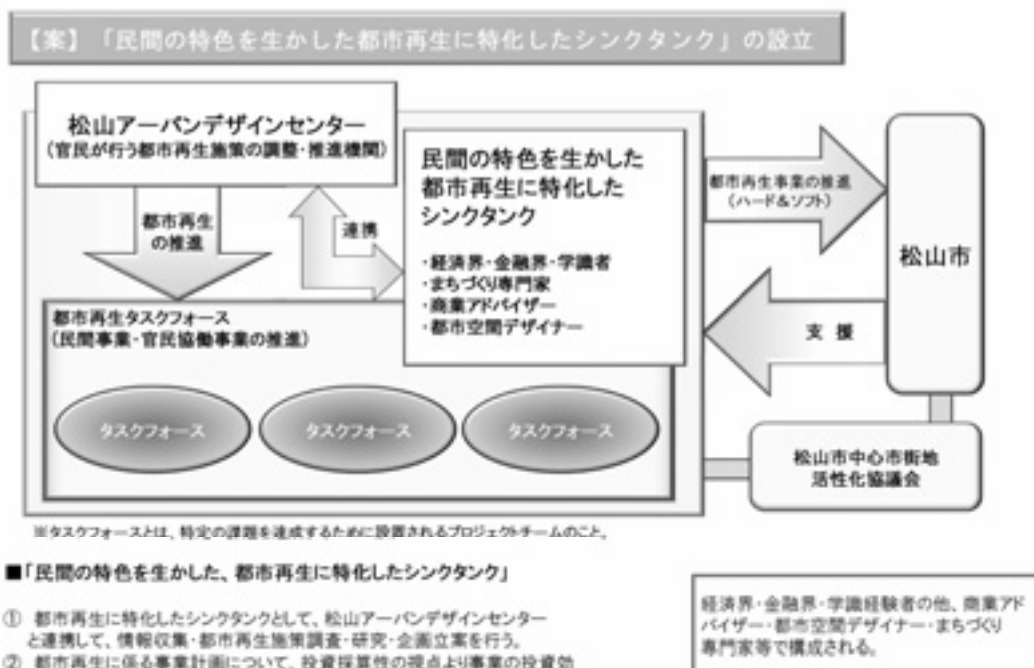
平成 25 年度において、国交省・経産省を中心として、国の地方都市再生の政策も、「コンパクトシティの推進」を軸に、重点地区にターゲットを絞った、「投資効率」「投資の相乗効果」を判断基準とした「選択と集中」へとシフトしてきた。政策も柔軟かつ大胆となってきている。こうした動向についても、松山市においても官民学（行政・大学・経済界・金融界等）一体となって検討し、情報共有することが重要である。

平成 26 年 2 月に、松山市は「松山アーバンデザインセンター」を設置する方針を決めた。市中心部に拠点を置き、複数の専門家が常駐し、再開発や景観まちづくり、空き地・空き店舗活用に取り組むと共に、まちづくりの担い手を育成する方針である。愛媛大学と専門家の人選を協議し、「市都市再生協議会」で事業計画を煮詰めた上で、平成 26 年度のできるだけ早い時期の設置を目指している。

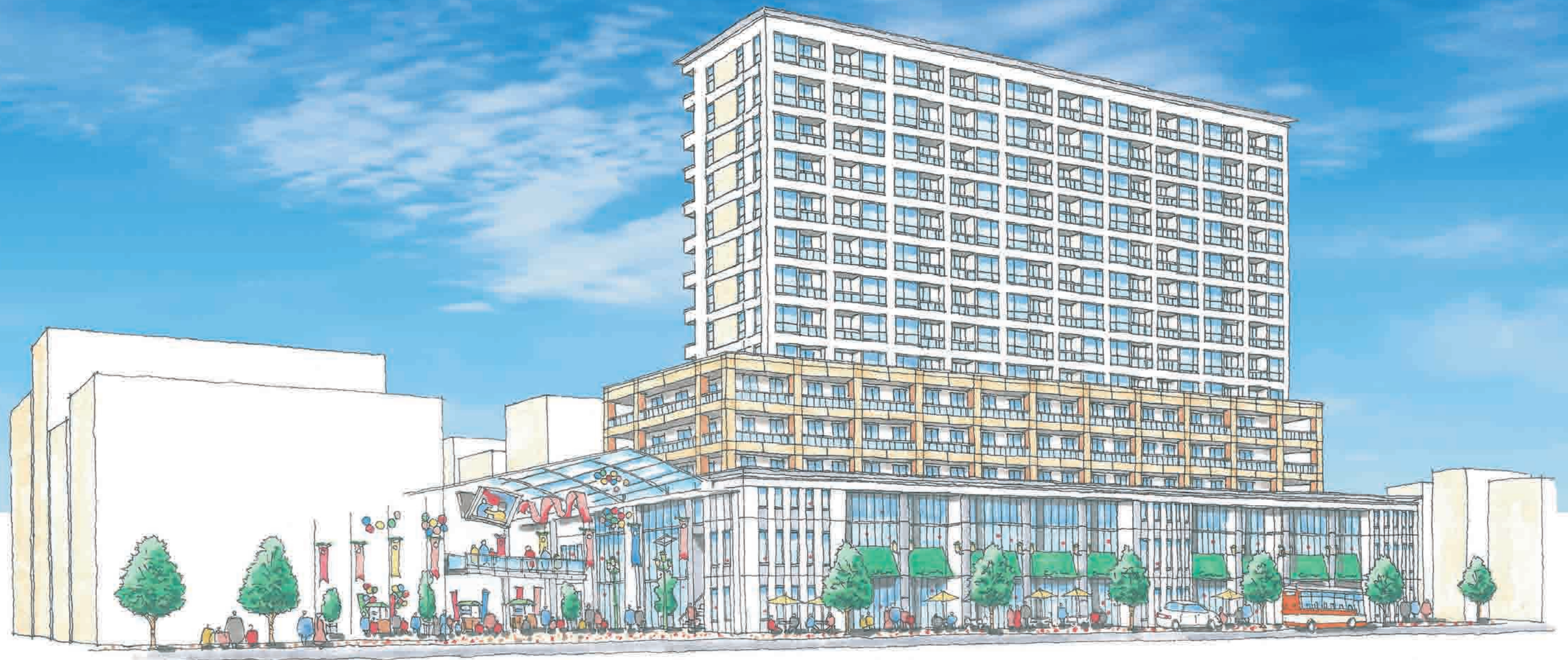
支援を受ける民間の事業者側においても、行政任せではなく、「松山アーバンデザインセンター」と連携する体制を確立し、行政の政策を理解し、且つ支援を得るための情報収集力・企画立案力・投資採算性等の判断力を備えることが必要である。

個々のマンパワーでは対応には限度があり、チーム松山としての民間主導による都市再生に特化したシンクタンクの設立は、時代の趨勢とともに、当に急務と言える。

当該シンクタンクについては、提言 4 で述べた「松山市中心市街地再生ファンド」の設立についての検討母体としての役割も果たすものである。経済界を核として、民間の特色を生かした、情報収集力・企画立案力・投資採算性等の判断力を兼ね備えた地方都市再生に特化したシンクタンクの設立の必要性について提言したい。



松山市3核2モールにおける拠点整備のイメージ
～ 暮らしの場としての再生 ～



中予振興委員会「松山のまちづくり」検討会

代表幹事	森 一哉	(株)クロス・サービス	社長
〃	薬師神 績	星企画(株)	代表取締役
委員長	福富 治	(株)愛媛銀行	常務取締役
副委員長	重元 亨太	(株)損害保険ジャパン	愛媛支店長
〃	鈴木 欽次郎	四国ホーム(株)	代表取締役社長
〃	鶴居 康行	(株)鶴居商店	代表取締役
〃	日野 二郎	(株)ファースト	代表取締役
〃	宮内 隆	(株)愛媛CATV	代表取締役社長
委員	伊賀上 竜也	(株)パドス	社長
〃	梅木 要	松山観光港ターミナル(株)	専務取締役
〃	戒井 真二	(株)日立製作所	愛媛支店長
〃	大川 耕三	生活協同組合コープえひめ	相談役
〃	大野 宏明	オリックス(株)	松山支店長
〃	戒田 順	(株)戒田商事	会長
〃	兼平 泰之	(株)NTTドコモ 四国支社愛媛支店	支店長
〃	河上 勝利	(株)セキュリティエヒメ	代表取締役社長
〃	薦田 泰男	(株)アイソウ	社長
〃	佐伯 教義	(株)ミツワ都市開発	社長
〃	佐野 秀司	三井住友信託銀行(株)	松山支店長
〃	白石 恒二	伊予鉄道(株)	専務取締役
〃	白木 哲司	(株)フロンティア	常務
〃	秀野 仁	(株)彩都マネジメント	代表取締役
〃	高田 健司	(株)伊予銀行	取締役本店営業部長
〃	高橋 真一	三菱電機(株)	愛媛支店長
〃	玉井 道雄	(学)愛媛学園	理事
〃	辻 英信	(株)フジトラベルサービス	代表取締役社長
〃	戸梶 直美	(株)ケアセンターとかじ	代表取締役
〃	新野 和幸	(株)ハッピーファーマシー	代表取締役社長
〃	西野 佳和	アサヒビール(株)	松山支社長
〃	野島 強	鹿島建設(株)	愛媛営業所長
〃	平岡 清樹	(株)フィースト/(社)愛媛福祉車輛協会	代表取締役/代表理事
〃	古川 實	スカイ建設工業(株)	社長
〃	増田 育顕	(株)テレビ愛媛	代表取締役会長
〃	松 俊彦	木野内化成産業(株)	代表取締役
〃	松浦 吉隆	(株)美工社	代表取締役社長