

資金調達研究部会・報告（16年度、17年度）

■ 研究テーマ主旨

H14・15年度に引き続きH16・17年度ではバブル崩壊後の不動産市場の低迷にともない、再開発事業が首都圏を除き地方都市では進展をしていない原因の一つに資金調達上の問題があり、新たな資金調達手法のあり方について議論した。

特に、組合施行における資金調達手法について事業協力者選定の困難な実態や、参加組合員確保の困難さ、さらに保留床処分先の確保についても資産デフレ下では思うようには進展しないのが現状であった。さらに事業推進上の大きな障害となっている一因として、地方自治体の財政状況が一段と悪化していることによる補助金支出の困難さが大きな足枷となっている。

この様な状況下で、特定建築者制度、特定業務代行方式、会社施行制度の導入等が図られ次第に定着してゆくものと思われるが、これらは大都市圏における大規模再開発事業に向けた制度であり、地方都市における中小規模の再開発事業には馴染まないのが現状である。

当研究部会では従来の資金調達手法を改善する方策について検討するとともに、近年の不動産市場が次第に金融市場と融合化しつつある実態を踏まえて、資金調達手法について、ようやく我が国の金融機関においてもプロジェクトファイナンスが定着し始めており、あるいは特定地域限定のファンドや再開発支援のためのファンド等が立ち上がりつつある現状等を重視し、新たなファイナンススキームによる資金調達手法構築の研究を行うとともに、海外で行われているファイナンスをベースにした再開発事業の仕組み、例えば英国のギャップファンディング制度について、我が国における諸制度との融合可能性等を、具体的なモデル地区を選定して体系的な研究を行い、新たな提言に向けて活動を行った。

資金調達研究部会 部会長 飯田英明

■ メンバー

飯田 英明	(財) 日本不動産研究所
石松 喜典	(株) INA新建築研究所
児玉 俊一	(株) 格付投資情報センター
澤村 信幸	戸田建設 (株)
仲肥 照暁	(株) 谷澤総合鑑定所
南部 繁樹	(株) 都市構造研究センター
野口 秀行	日本政策投資銀行
浜 和男	三菱商事 (株)
山下 誠之	(財) 日本不動産研究所 (H16)

(※所属は当時)

■部会開催状況

- 第1回 H16.6.23 議題1. H15年度の研究部会活動の総括
2. 本年度の研究テーマについて
- 第2回 H16.7.29 議題1. H16年度の研究テーマにGap Fundingを取り
上げ、モデルとしての自治体を想定して共同研究を検討
- 第3回 H16.9.3 議題1. Gap Fundingのモデル地区選定検討
2. 大学に人材育成のための専門部設置について
- 第4回 H16.10.12 議題1. モデル自治体の候補として「中野区」「刈谷市」を選定。
- 第5回 H16.11.5 議題1. 中野区担当者からのヒアリング及び意見交換
- 第6回 H16.12.22 議題1. 中野区担当者との今後の進め方について検討
- 第7回 H17.1.28 議題1. 中野駅前地区警察学校跡地と周辺まちづくり
- 第8回 H17.4.15 議題1. 今年度研究テーマの方向性とWG設置の検討
- 第9回 H17.6.29 議題1. 中野区での事例についてWGで進め方検討
- 第10回 H17.8.3 議題1. 中野区担当者と都市計画決定までの意見交換
- 第11回 H17.9.7 議題1. 中野区案とは別に部会独自案について検討

■研究内容要旨

平成16年度の第2回の研究部会に於いて今年度の研究テーマについて議論したところ、これまでの資金調達研究部会の中で研究テーマとして候補に上がった中から、国土交通省でも検討された「Gap Funding」について取り上げることとした。

各地での再開発事業の停滞を招いている大きな要因の一つが補助制度のあり方の問題であり、既存の補助制度を抜本的に見直してゆくべきであるとの考えから、事業評価に視点を置いた英国で実績のある「Gap Funding」システムを取り上げ、モデルとしての自治体を想定して研究することとし、再度、制度化に向けて検討結果を国等へ提言してゆく方針である。

第4回目の研究部会で具体的なモデル候補都市として首都圏と地方県で2市を選定する案に沿って幾つかの候補地区の中から、この研究にご協力戴けるとの内諾を得た「中野区」の警察大学校跡地地区と「愛知県刈谷市」の駅周辺地区を選定した。

2地区を同時に行うことは時間的な制約から困難とのことで、第5回研究部会から先ず先行して中野駅前警察大学校跡地について研究活動に入った。まず最初に、中野区の同地区開発担当者から当地区開発について、「中野区の現状について」ヒアリングと意見交換を行う形で、平成17年度の後半まで進めた。

その間、「Gap Funding」の具体的なシミュレーションを行うためには、想定事業計画の策定が必要となるが、これについて部会の中にワーキンググループを設置して検討を行う方針を立てた。

中野区の担当者から逐次、現在中野区で進行中の開発計画の内容や、周辺エリアとの話し合いの状況、また、払い下げをうける国有地の情報等についての説明を受け、中野駅前地区開発の位置づけに関することや、中野駅周辺の地域的な特性、中野サンプラザの運営状況等について意見交換を数度に渉って行った。

その後、警察大学校跡地開発地区が周辺街区との一体的な開発を想定するとして、中野サンプラザを活かした形での開発ということになり、そこで「まちづくり中野21」（資金調達を目的として組織された第3セクター）の関係者との意見交換が要望され、第5回研究部会では中野区の担当者と同社役員3名との意見交換会を開催し、エリアマネジメントの活用策や日本版法定外目的税の導入等についての議論を行った。

本格的にワーキンググループの活動に取り組むべく準備に入ろうとしていた矢先に、中野区から「中野駅周辺まちづくり推進委託」業務簡易型プロポーザルの開始の知らせが当研究部会宛に届いた。これをうけて、このプロポーザルへの部会としての関わり方について各委員の意見を調整した結果、コーディ協の委員会という立場で外部の提案競技的なものに参加するのは活動の範囲を逸脱するおそれがあるとの判断から、今回は研究部会としての参加を見送った。

このことがあって、その後の研究活動は休止状態となっているが、当初の目的である「Gap Funding」の制度化に道筋をつけるべく、実現可能な実務上の課題を研究する」ことの重要性については些かも変わりはなく、早急に具体的な活動再開に向けて努力をして行きたい。

以 上