

地域づくり委員会



平成28年10月26日(水) 広島市において、古瀬委員長をはじめ67名出席のもと、「平成28年度地域づくり委員会」を開催した。

当日は議事に先立ち、国土交通省 中国地方整備局 道路部長 佐々木 政彦 氏より「道路に関する最近の動向について」、一般社団法人エリア・イノベーション・アライアンス 代表理事 木下 斉 氏より「『失敗』と『成功』から学ぶ、稼ぐまちづくり」をテーマにご講演いただいた。

引き続き議事に移り、「平成28年度中国経済連合会 要望活動(案)」を審議し、原案どおり承認された。

〔講演〕

○演題

「道路に関する最近の動向について」

○講師

国土交通省 中国地方整備局
道路部長 佐々木 政彦 氏



○要旨

■「生産革命」プロジェクト

我が国では人口減少時代を迎え、経済成長の維持・向上のためには、今後見込まれる労働者の減少を上回る生産性の向上が必要な状況。国土交通省は、こうした環境下での経済成長の実現に向け「生産性革命」プロジェクトを推進していく。特に社会的に大きな損失が発生している交通渋滞については、ETC2.0の走行履歴のビッグデータを活用した効果的な渋滞対策等を実施し、人流・物流の効率化に注力していく。

■災害対応

また、平成26年の広島土砂災害や本年発生した熊本地震等の大規模な自然災害に際して、TEC-FORCE（緊急災害対策派遣隊）を派遣するなど、被災地の早期復旧に取り組んでいるところ。

■平成29年度の道路関係基本方針

平成29年度は、「被災地の復旧・復興」「国民の安全・安心の確保」「生産性向上による成長力の強化」及び「地域の活性化と豊かな暮らしの実現」の4分野へ重点的に取り組む。今後、道路等の老朽化の進行により維持修繕費の増加が見込まれる状況ではあるが、重点方針を踏まえ「山陰自動車道」や「広島都市圏道路ネットワーク」等の整備促進と老朽化対策のバランスを図りなが

ら注力していきたい。

○演題

「『失敗』と『成功』から学ぶ、稼ぐまちづくり」

○講師

一般社団法人エリア・イノベーション・アライアンス
代表理事 木下 斉 氏



○要旨

■まちづくりに取り組む経緯

私の活動のフィールドは、商業地区の活性化である。しっかり「稼ぐ部分」とそれに基づく「地域を支える務め」の双方の役割を果たしていくことで地域が発展していく。まちの中心部の不動産オーナーと共同出資会社を設立し事業を行うことが本業である。

学生時代、早稲田の商店街でまちづくりにかかわったことが今の仕事をするきっかけとなった。年間の予算が60万円以下という中で、空き店舗の活用や空き缶・ペットボトル回収等で収支を黒字にしていく責任があった。補助金に頼らない民間主導、行政参加のまちづくりだったことから、国の調査機関等が商店街の視察に来られ、同様な取り組みに補助金をつけて全国に広げたいという話になった。それぞれの地域は必要があるから取り組んでいるにもかかわらず、政府は「お金をつけますからやりませんか。」と勧める。そうすると、必要な地域もそうでない地域も補助金を求めて、同じような取り組みが全国で山ほど増えるが、予算が切れれば、全て取り組みが途切れてしまう。持続性のない事業を皆がつまみ食いを繰り返していくことによって、地域はさらに疲弊していく。我々はそれを「毒まんじゅう」と

言っている。そうならないよう常に意識をもって仕事をさせていただいている。

■まちづくりの主役は地権者

まちが活性化し、「そこに住みたい」「店や事務所を設けたい」という方が増えた場合に、黙っていても利益を得るのは、不動産オーナーである。不動産オーナーがまちの将来に対する投資をすらかしないかというのは、非常に重要なポイント。黙っていても得する人が投資をせず、黙っていたら得をしないテナントが投資をしても、全くインパクトが大きくなる。

農地にしても山、海にしても権利を持つ人が中長期の繁栄を目指すのか、今自分の財布に現金が欲しいからと適当なことをやるのかによってまちの50年、100年の計は大きく変わる。残念ながら地権者の多くは、戦後に土地を持った方が非常に多く、中長期の地域の繁栄に対する責任が希薄なことが多い。我々は、心ある地権者の方々と共同出資会社をつくり、不動産経営を改善し、公共財産である公園、道路の活用まで提案しながら事業を行っている。

■地域経営は民間の知恵主導で

我々は、まちを一つの会社に見立てて経営していくことをモットーにしている。何でも行政に任せるとはならず、いかに民間の知恵で課題の解決を図るかということを考えていかなければならない。

民間側の利益が細っていけば、当然雇用も細り、一蓮托生で行政側にあがる税収も落ちていく。いかに地元にある特定の企業群が実際の事業利益をあげていく構造をつくれるのか、投資をするインセンティブをどうするのか、税制的に何を入れるのか、というような、他地域が行っていない施策を官民連携・公民連携で行わなければならない。

何をやるべきかは、民間が現場で行う事業からしかわからないので、民間側から発案していくことが極めて重要。

地域活性化というのは、当然平均所得の向上や不動産価値の向上により、実益に資する効果をあげていくことを目標にしなければならない。地域内で消費の場を創出して、いかに資金を循環させるかが肝になる。

■失敗事例に学ぶ

公共施設の開発では最初に仕様が設計され、

建築費が決まっていくが、公的資金なので、とりあえず作られてしまう。その結果、安く建設して民間のテナントに貸している近接の商業床に対して競争力がない施設ができる。逆ザヤになる床を持つことになり、赤字が拡大するばかりなので、行政が床を買い取って赤字が見えない格好にする。地域が活性化するどころか、官民挙げてとてつもない非効率な投資を地元に行った結果、周辺の地価が紐づいて下落の方向に走っていくことになる。

6次産業化の失敗も同様で、山梨県の南アルプス市で開発された完熟農園は、市のわずかな予算から8億円も捻出したにもかかわらず、わずか3カ月で完熟しないまま終わった。初期投資に公的資金のほとんどを投入し、運転資金を考慮していなかった。

経済や財政が拡大する時代はとりあえずイニシャル投資をした後に考えることもできた。今後縮小していく中では、初期投資に加え、維持費や大規模修繕、解体費まで含めた全体で見て黒字になるものにファイナンスしていくことが重要。イニシャルコストの8割を国が支援してくれるからと安易に施設を作っても、やればやるほど地元の負担が増えるばかりになる。

まともに事業を行える方が牽引するべきという思いを強く持っており、経済に詳しい方々にもっと地域活性化に関心をもっていただきたい。

■既存建物を利用した稼ぐまちづくり

新しい開発ができないような衰退地域で、既存の建物に内装投資をして超短期間で投資回収するリノベーション事業を各地域で行っている。

例えば、北九州市小倉の中心部の物件の例。10年間放置されていたが、相続した息子さんから内装に投資をして4年間くらいで回収したいという話があった。改修にあたっては、我々は先に入居者を決めることから始めている。社会が拡大するときは、作った後に入居者を探すと言えたが、今では通用しない。建物に相当額を使ってしまったので、家賃を払ってもらえるならどんな方でも入居してもらおうしかないとすると、入居してもらいたくない方も含まれ、エリア自体の力が中長期で非常に弱くなる。商店街においては従来、卸小売のような粗利が非常に低い業種が多くを占めていたが、製造小売、飲食など売上高を

大きく目指さなくても粗利が稼げる業種に入っていたかのようにしたところ、3年で回収が終わった。

愛知県の春日井市の勝川商店街においても、高校時代からの知人と地元の地権者と会社を設立した。最初にテナントに入る方々を決めて、賃料から逆算して改装方法や投資額等の内容を協議するという「逆算開発」を理解いただくのに苦労した。限られた面積で不動産の価値を上げていくためには、量を供給することではなく単価を引き上げることが非常に重要である。入りたい人を多く作って、入れる場所をあまり増やさないというのが鉄則である。これをやるためには、不動産オーナーに対しては投資を短期で回収できる環境、テナントに対してはこのエリアに出店すると他よりもうけが出るという環境を作らなければならない。プロジェクトメンバーの営業力のあるなしに負うところが大きい。

■消費単価の増につながる投資を

広島事例として、せとうちホールディングスがある。尾道市のONOMICHI U2は、県営の倉庫をリノベーションしてホテル、カフェバーなどが入り、残り三分の一を世界的なスポーツサイクルメーカー「ジャイアント」と広場が半分ずつ使用している。広島銀行の融資で、県、尾道市、民間が共同で行っているプロジェクト。従来、壊されたり、港湾施設になってしまいがちな施設を40代の若手が現代のセンスでやっている。一人当たりの観光消費単価をしっかりと引き上げて外貨獲得型の第3次産業にシフトしていくためにはセンスのある方々が投資できる環境が非常に重要。

■稼ぐインフラ

財政難から公共施設が追加できないところが増えてきているが、作り方を変えて、民間資金で作る手法を「稼ぐインフラ」と言っている。

岩手県紫波町では、1998年に県の10.7haの土地を28.5億円で購入し、100億円規模の土地開発をすることとしていたが、非現実的ということで頓挫。役所主導の計画を諦めて公民連携事業、民間の収入で公益施設を維持していく方法はないか、ということで検討をスタートした。

図書館が欲しかったが、入館料をとる訳にはいかないので、図書館に付随する施設内で収益施設「オガールプラザ」をつくって、そこの家賃を

収入源にして建物全体を維持管理する計画を立てた。施設は簡単な構造の木造建築で地元の工務店、建築会社でも対応できるものとし、収入計画をもとに資金調達している。先の事例と同様、100%客を先付けして収入から逆算している。地元の自治体、産業界が行う公民連携事業では地域の銀行が審査して資金を投資できるような案件に向き合うべきと考える。銀行が融資できないような案件は、国の補助金の審査は通っても地方の役に立たない。

今後、まちのコンパクト化が進み、公共施設が再編されていくこととなるが、新たな公共施設のあり方を民間から提案する非常に大きなチャンスになる。

重要なのは、人口が減少するからどうしようということではなく、その中でどう解決するかという方法論。同じ環境にあっても現実に即せば成果が出るものもあり、従来型のやり方をただ続けていくと苦しくなっていくと考えている。

【議 事】

(1) 報告事項

事務局より地域づくり委員会の再編、平成28年度上半期事業実施内容について報告を行った。

(2) 審議事項

事務局より平成28年度中国経済連合会 要望活動(案)について説明し、原案どおり承認された。

a. 要望活動の概要

実施予定日：平成28年12月1日(木)

内 容：地元選出国議員との懇談会や政府・与党、関係閣僚等への要望活動を予定。

b. 要望事項

(1) 社会基盤関係

- ①高速道路網の早期整備
- ②地域拠点港の機能充実・強化
- ③安全・安心で災害に強い道路・港湾施設

(2) 地域づくり関係

- ①地方創生を担う人材の育成・確保の支援
- ②政府主導による強力な首都圏一極集中是正
- ③中小都市の集約型都市構造への転換、広域連携への支援
- ④地方圏の地方創生に対する財政支援の拡充
(担当：甲島、水本)