

築73年の市場跡を官民協働により再生 (プロジェクト名称：アーバンヴィレッジ岩見沢) ～地方都市での「街なか居住再生ファンド」の活用事例～

株式会社コンパクトシティ
代表取締役 田宮 功三

はじめに

本プロジェクトは、岩見沢市中心市街地に取り残された木造の市場跡を、企画から事業実施、完成後の運営まで、国・市・金融機関・民間企業が一緒になり、官民協働で再開発したプロジェクトです。

資金計画や事業主体の構築などが先端的であり、今後、地方都市での不動産再開発の事業モデルとして各地での水平展開が期待されます。

1. 岩見沢市の概要

岩見沢市は、人口約9万2千人、面積約481平方キロメートルで、札幌市の東方約40kmに位置する石狩平野の真ん中に位置する街です。

明治の初期から周辺には石炭が産出され、明治15年には石炭運搬のための鉄道が開通、明治17年に岩見沢村としてその歴史がはじまりました。炭鉱の発展や石狩平野の開拓に伴い、鉄路、道路、石狩川を利用した水路の要衝として発達、高度経済成長まで拡大を続けました。その後も、札幌のベッドタウンとして人口は増加していましたが、

エネルギーや農業政策の見直し、札幌や東京への人口の移動などにより、平成9年から人口は減少に転じています。

2. 中心市街地の現状

岩見沢市の中心市街地は、昭和40年代から整備されたアーケードが残る昔ながらの商店街です。かつては、周辺産炭地の発展とともに空知の商業、



△ 商店街



△ 位置図



△ アーケード

行政、教育の中核都市として、また交通の要衝として、駅を中心に発展してきました。しかし、昭和49年に国道のバイパス化やモータリゼーションの進展により、住宅や商業施設が郊外に立地し、特に平成16年から大規模なスーパーマーケットやショッピングセンターの出店が相次いだことにより、空き店舗の増加に歯止めがかからず、徐々に空地も増加している状況です。

しかし、地元の危機感も高まってきており、平成19年11月に中心市街地活性化協議会が設立され、平成20年9月の基本計画認可に向け官民共同での活動が進んでいます。

3. 本プロジェクトの敷地

本プロジェクトの敷地は、中心市街地の中に昭和8年に建設された『ナカノタナ』という、周辺住民の台所として賑わった対面式の市場の跡地で



△ 旧ナカノタナ廃屋



△ 旧ナカノタナ商店街側

す。最盛期には35店舗が出店していたのですが、10年程前から空洞化が進み12軒しか残っていないという歯抜けの状態でした。このような状況の中、4年ほど前に近接地に『新ナカノタナ』が建設され8軒が移転し、巨大な木造バラックの廃屋が残りました。その跡地の再開発は、中心市街地の唯一の大型店である西友の正面に位置していることもあって、岩見沢市の中心市街地にとって喫緊の課題であり、火災や崩壊などの災害を考えると猶予はありませんでした。

4. 事業企画

市の協力の下、いくつかの事業企画を進めていきましたが、地方都市の商店街で成り立つ不動産事業は限られており、居住系の施設整備が事業の中心となることは早期に決定しました。そこにどのような機能を複合させるかが事業企画のポイントでした。

関係者との協議を進める中で考慮すべき下記のような課題や条件が浮上してきました。

- ① 商店街の中心地なので通りに面した部分は商業・業務系の施設を設置することが望ましい。
- ② 3年前に北海道教育大学岩見沢校が音楽・芸術系の専門大学になったが、楽器を弾くことができる学生用の住居がない。
- ③ 市が中心市街地に労働者支援施設『岩見沢市ワークプラザ』を建設したいと考えている。
- ④ 事業を成立させるためには、補助金の活用が不可欠で、新たに創設された国土交通省の『暮らしにぎわい再生事業』の補助制度が条件に合致する。

これらの課題や条件をクリアしながら事業企画を立てていきました。

結果的に取りまとめられた敷地計画は、敷地の商店街に面した部分を一部学習塾に売却（現在、4階建ての学習塾が営業中）して、残りを岩見沢市ワークプラザのアプローチとポケットパークを設置しました。

そして企画された建物は、1階に岩見沢市ワークプラザと音楽系の学生向けの楽器練習スタジオ、2階以上は学生向け24戸、一般向け23戸の賃貸マンションです。



△ 楽器練習スタジオ



△ 竣工写真

5. 資金計画

計画が固まった後、どのような資金計画を立てるかが次の問題でした。

当初は、不動産を証券化し投資ファンドなどに売却することを考えましたが、複数の不動産ファンドから地方都市であることや規模が小さいということで断られました。

そのような中で再開発協会の事業である『街なか居住再生ファンド』の出資条件に該当することがわかったため、この物件を所有するための会社（ビークル）を設立し、ビークルが街なか居住再生ファンドやベンチャーキャピタル、地元企業の出資を募り、地元の信用金庫からローンを受けて、長期に保有し運営する形式をとることに決まりました。

6. ビークル設立

今回のビークルの設立が可能になった最大の要因は新会社法の施行でした。配当やガバナンスの自由な設計が可能になったことにより、多様な出資者の要望を盛り込んだ定款の作成が可能になりました。

しかし、証券化の手法を参考にしながらのビー

原価内訳	完成物件概要	調達資金内訳
総額786百万円 経費 47百万円 建築原価 526百万円 土地原価 213百万円	岩見沢 ワーク・ザ 125百万円 賃貸 マンション 661百万円	総額786百万円 岩見沢ワーク・ザ売却 125百万円 暮らしにぎわい再生事業補助金 139百万円 融資（ノンローン） 360百万円 街なか居住再生ファンド 80百万円 地元ベンチャーキャピタル 40百万円 地元企業 22百万円 オリジネーター 20百万円
	ビークルのBS 負債 資産 資本金	

△ 事業スキーム図

クル設立は想像以上にハードルが高く、関係各所との協議を毎週重ね、一つ問題をつぶすとまた新たな問題点が浮上するという状況が続きましたが、金融機関や行政の指導を受けてなんとか事業計画がまとまり、事業遂行に必要な多くの文書を整備して、地方都市の不動産融資では稀なノンリコースローンを受けることができました。

7. 事業概要

■土地

所在地 北海道岩見沢市4条西3丁目2番1
敷地面積 2998.04m²
用途容積 商業地域 400%

■建物

建築面積 920.10m²
延床面積 3233.04m²
建ぺい率 30.70%
容積率 89.49%
規模用途 住宅 1946.33m²
業務 383.68m²
スタジオ 243.34m²

■事業推進体制

建築主 株式会社UV1
企画 株式会社コンパクトシティ
設計 株式会社都市デザインシステム
施工 株式会社カツイ
賃貸管理 有限会社リフォテックス
(エイブル岩見沢店)
融資 空知信用金庫
行政担当部 岩見沢市経済部

8. 事業開始

平成20年2月末に竣工し3月1日から入居が開始されました。結果的に入居開始1ヶ月で80%超の入居率となり、2ヶ月後には90%を超え順調な滑り出しとなりました。

岩見沢市では中心市街地での大型のマンション建設は17年ぶりだったこともあり、需要が眠っていたことを実感しています。



△ マンション入り口



△ 入居後夜景

おわりに

地方都市の中心市街地では、人口減少、商店街衰退などの影響を受け民間の不動産開発が成り立たない状態が続いています。また、今後その状況が良化することはないと思われます。しかし実際には必要な不動産開発事業はありますし、一定の需要も存在しています。このような事業環境で不動産開発を行うには補助金による総事業費の圧縮だけでは不十分で、いかに事業資金を調達するかが重要になってきています。

これからは、補助金に頼る行政依存型ではなく、短期的な投資回収を目的とするのでもない、公益的な目的で資本を集め、ビジネスとしてもしっかりと運営されていくことが、地方都市での不動産開発に求められてきます。

そのような観点から見て、ビークルを使った今回の手法は今後大きな可能性があると思います。