

Ⅱ. 「街なか居住再生ファンド」の活用事例

鳥取県米子市・紺屋町地区における 「まちなか居住再生事業」 ～シニアマンションこうやまち壺号館の事例～

一般社団法人 ふるさと再生機構
代表理事 松田 一郎

はじめに

鳥取県米子市は、人口約15万人で県西部に位置し、近隣の境港市、鳥根県松江市、安来市の4市で中海を囲む経済圏域を構成しています。古くから山陰を代表する商都として栄え、交通、商業、文化の拠点として発展してきました。しかしながら、近年、多くの地方都市と同様に中心市街地の居住人口の減少、高齢化、商店の閉店により、本来中心市街地が持つべき機能や特性が失われつつあります。

そうした状況の中、平成20年11月には米子市中心市街地活性化基本計画が内閣府より認定され、計画に盛り込まれた65の事業が、行政と民間が一体となり「まち再生」に向けて進行中です。本事業は、その一つであり、中心市街地の更に中心に位置する立地から「まちなか居住再生プロジェクト」として大きな期待を背景に事業計画を進め、この度平成23年5月1日に「シニアマンションこうやまち壺号館」が竣工・オープンし、続いて同地区に弐号館、参号館の計画を進めていく中で連

鎖的かつ面的な「まち再生」を目指しています。

1. 米子市紺屋町の現状

昭和50年代以降に進んだ中心市街地の空洞化により、米子市紺屋町地域はシャッターの閉まった店舗と空き家が目立つ街になりました。アーケードから裏手に入ると狭い路地と家屋が密集し、下水道などの社会資本整備も遅れ、火災等の緊急時に消防車が入りにくい場所もあります。一方、地理的に見れば、市役所、図書館や美術館、米子駅、高島屋などが徒歩圏内にあるという好立地であり、少子高齢化が進む中、高齢者にとっても「歩いて暮らせる」住みやすい地域と言えます。



△ 竣工写真



△ 周辺商店街

2. 高齢者専用賃貸住宅（平成23年10月より「サービス付高齢者向け住宅」）

原則60歳以上の方が入居できる賃貸住宅で、国が定める一定の要件を満たし県に登録したものが「高齢者専用賃貸住宅（高専賃）」です。当事業では、建物を特別目的会社が所有し運営は地元医療法人が行う形態を採用しました。入居者は、介護生活支援サービスなどを、在宅と同様に外付けで受けることが可能で、高齢者は健常者から要支援、要介護者まで食事も含め、安心して居住する事ができます。

当事業を計画する上で重要視したポイントは、①「立地」②「家賃」③「運営会社の信用力」の3点です。実際入居希望の方にお聞きしますと、①「まちなか」で便利がいい。歩いて暮らせる。②他の高齢者施設などと比べても費用がリーズナブル③体の調子が悪くなっても安心して面倒を見てもらえる。という意見が圧倒的に多く、「まちなか高専賃」の有効性が証明されています。

「高専賃」は「施設から在宅へ」という高齢者福祉に対する政府の基本的な考えにも合致しており、当事業も「高齢者等居住安定化推進事業」補助金の第一回募集に応募し認められました。本年より「サービス付高齢者向け住宅整備事業」に変わりましたが、税制面の優遇も加わり、今後同種の賃貸住宅を増やしていこうとする政府の強い意思を感じています。



△ 居室

3. 「まちなか居住再生」と中心市街地の活性化

当事業は、中心市街地の居住人口を増やし、街の再生を目指しています。一昔前なら地価が高く賃貸住宅として採算に合わせることは難しい状況でしたが、現在は地価下落と共に逆に選択肢が増えてきました。

「高齢者ばかり増えても」と言われる方もいますが、今後の60、70歳代の方は「ビートルズ世代」でありインターネット、スマートフォンも使いこなすアクティブな世代でもあります。社会的問題にも敏感でボランティアなどにも関心が深い「団塊世代」が今後更に増えてきます。時間的にも経済的にも他の世代と違い余裕を持った方も多いのが特徴となっています。

これからは、こうした高齢者の方が中心市街地の活性化と消費の主役となって、まちなか居住者を対象とした新たな商店、サービス業が展開され、街が再生していく事を私達は、期待しています。

4. コンパクトシティの実現

高度経済成長と共に地方都市は、郊外へと膨らみ続け、ニュータウンが郊外に次々と開発されてきました。当時は若い世代だった居住者も現在では高齢化率が高くなり、同時に食品スーパー、病院なども撤退し、交通手段の選択肢が多くない高齢化した居住者にとって、生活への不安は増えています。又、市を中心とした自治体の財政も厳しく、郊外へ広がってきた市全地域に均等なサービスを提供するのが難しくなってきました。

そうした状況のもと、空洞化した中心市街地に高齢者を集め直すことで、行政の重点的な施策が可能となって来ます。例えば、「だんだんバス」というミニバスが、米子市の中心市街地エリアを150円均一料金で周回していますが、今後「まちなか」の居住人口が増えると共に、利用者は増え、行政施策のコストパフォーマンスも高まっていくに違いありません。「道路のバリアフリー化」「高齢者を対象としたセミナー、イベントの開催」「福祉施策のネットワーク化」など行政施策が「まちなか居住」の推進により集中的、効率的に行うことができます。

5. 連鎖的、面的な「まち再生」

バブル期の頃、当地域でも大型ショッピングセンター、ホテルなどの計画が推進され、結果的に実現しませんでした。今はこのような大プロジェクトでの一発逆転ホームランは期待できませんし、誰も望まないでしょう。

私たちが目指しているのは、総事業費が10億円以下の事業を紺屋町に点在させ、道路、下水などを含めてを面として再生していく道筋です。大資本を誘致して更に自分たちの故郷を疲弊させる悪循環を断ち、自分たちの街はそこに住む人々、地元で経済活動をしている法人が、協力し合い自立していく時代となっています。

日本の総人口が減少するなか、あるべき将来像を具体的に描き、「身の丈にあった」事業が今求められているのでは、ないでしょうか。

6. 「街なか居住再生ファンド」の活用

事業会社の特別目的会社（S.P.C）(株)まちなか米子壺号館は、地権者、地元関係者を中心に12名で平成21年7月に設立、その後(社)全国市街地再開発協会の「街なか居住再生ファンド」よりご出資頂き1.2億円の資本金で事業を進める事ができました。事業会社は、組成・維持費用の少ない「専ら株式会社方式」を採用しています。

「街なか居住再生ファンド」からのご出資を頂く事で、非遡及型・責任財産限定のノンリコースローン6億円を米子信用金庫と山陰合同銀行の地元金融機関2行によるシンジケートローンで調達する事が可能になりました。ノンリコースローンの組成については、地方では実例が少ないのが現状ですが、両金融機関とも当事業のもつ意義を十分にご理解頂き、ご支援頂いた事に深く感謝しています。又、家賃保証会社との間でマスターリース契約を結び、事業スキームの中に組み込んだ事で長期的な事業リスクの軽減を図った事も申し添えておきます。

地元の個人、法人の少ない資本力を「街なか居住再生ファンド」で補強して頂き、地元金融機関のご理解を得た事が、当事業成立の鍵となった事は、言うまでもありません。

7. 今後の展開

米子市中心市街地の再生は、米子市中心市街地

活性化協議会と米子市役所、米子商工会議所、地元商店街組合の協力を得て、多くの事業が活発に進行中で、「まち」は変化・再生をしています。今後さらにスピードを速め、確実なものにして行く事が求められています。

「一点突破・全面展開」という言葉があります。紺屋町では、壺号館がオープンする事で最初の一点は突破する事ができました。今後は全面展開というステージに入ります。紺屋町で計画している式号館、参号館と当エリアの道路、下水道を含めた「まちなか居住」による「まち再生」の実現に向け、関係機関と協力し、粘り強く事業推進を行いたいと考えています。

■当事業に関するお問合せ先

一般社団法人 ふるさと再生機構

代表理事 松田一郎

鳥取県米子市西福原6-19-29 TEL 0859-33-1105

E-mail saiseifurusato@gmail.com

□主なプロジェクト関係者

・事業会社

(特別目的会社：S.P.C：Special Purpose Company)

株式会社まちなか米子壺号館

(代表取締役 福井龍介・米子市紺屋町104番地2・
払込資本1億2千万円)

・運営会社

(高齢者専用賃貸住宅運営・介護生活支援サービス提供)

医療法人 養和会

(理事長 廣江 弐 米子市上後藤3-5-1)

・事業アレンジャー

(事業スキーム組立て・調整)

一般社団法人 ふるさと再生機構

(理事長 松田一郎・米子市西福原6-19-29)

□建物概要

・建物名称 シニアマンションこうやまち壺号館

・建築地住所 米子市紺屋町104番地2

・敷地面積 1871㎡ (567坪)

・延べ床面積 3232㎡ (979坪)

・構造 鉄筋コンクリート造・階数 6階

・用途 1階 小規模多機能事業所・

食堂／談話室・管理事務室

2階～6階 高齢者専用賃貸住宅(74戸)

□事業規模

総事業費約7.8億円

<自己資本>地元出資者（12名）・(社)全国市街地再開発協会（街なか居住再生ファンド）

<銀行借入>地元金融機関によるノンリコース・ローン

□今迄の経緯

平成20年11月 米子市中心市街地活性化基本計画が内閣総理大臣の認定を受ける<紺屋町地域は、まちなか居住促進地域として計画>

平成21年7月 「やらいや米子平成ルネッサンス事業（原案）」作成：(社)ふるさと再生機構

平成21年9月 「(仮称)シニアマンションこやまち壺号館計画」報道機関発表

平成22年1月 解体工事着工

平成22年3月 解体工事完了

平成22年7月 本体工事着工

平成23年4月 竣工

平成23年5月1日入居開始（オープン）

