

Ⅱ. 「街なか居住再生ファンド」の活用事例

岡山県岡山市・平和町1番地区第一種市街地再開発事業 ～街なか居住再生ファンドの活用をふりかえって～

大成建設 株式会社 中国支店
都市開発本部

はじめに

本事業の施設建築物である「ルミノ平和町」も、竣工後はや2年以上が経過したが、良好なコミュニティの形成と共に都心居住が促進され、低層部の金融機関やクリニックも地域の商業・業務の中核拠点として機能するなど、ますますその存在感を高めている。県都岡山市の玄関口にふさわしい都市景観及び都市機能の更新を図るという所期の事業目的は十分に達していると思われる。

こうした成功の背景において、本事業がその第1号案件となった社団法人全国市街地再開発協会の「街なか居住再生ファンド」の存在を忘れることはできない。今般、竣工後一定期間の安定稼動を経て、同ファンドが出資するSPCの取得床が第三者に譲渡されることとなり、出資から回収までの一連の支援制度が完結することとなった。ここに改めて、本事業の概要と共に、同ファンドの活用経緯とその意義をふりかえってみたい。

1. 本事業の目的

本事業の施行地区は、広域交通拠点である岡山駅に近く、桃太郎大通りと西川緑道公園筋が交差し、業務及び商業地として恵まれた立地条件を有するにもかかわらず、土地の合理的かつ健全な高度利用が図られていなかった。本事業は、そうした当該地区において、県都岡山市の玄関口にふさわしい都市景観及び都市機能の更新を図ることを目的とされた。



【図1 施行地区位置図】



【図2 施行地区区域図】

2. 施行地区概況

従前の施行地区は、平面駐車場や、容積充足率の低い老朽化した小規模店舗、古くからの低層住宅、病院が混在しており、好立地にふさわしい都心居住の推進を主体とする施設が整備され、西川沿いの「コア本町」「本町プラザ」との連携により、地域の活性化が図られることが望まれていた。



【写真 1 従前地区】

【表 1 従前土地利用】

地区面積		3,800.00m ²
公共用地	道路	1,791.15m ²
	公衆用道路	120.22m ²
	小計	1,911.37m ²
宅地	公有地	0.00m ²
	民有地 建築敷地	1,888.63m ²
	小計	1,888.63m ²

3. 建築の概要

施行地区は、岡山市中心市街地活性化基本計画において、『ハイライフと新生活ゾーン』と位置づけられており、「立地特性を活かした生活利便性の追求及び中心市街地の活性化」と、「西川緑道に面した良好な都市環境を活かした都心居住の創出」を目指し、1階から5階までの低層部は業務・商業・クリニック等の施設として、6階から20階は都市型住宅として計画された。

シンボルロードに面して傑出した高さの施設の一つとなるため、都市景観に配慮し、ランドマークとなる施設として、市民及び来訪者に親しみを抱かせる雰囲気醸成を計画となっている。



【写真 2 完成写真】

【表 2 建築の概要】

地域・地区	商業地域・防火地域 駐車場整備地区・高度利用地区
敷地面積	1,888.63m ²
建築面積	1,307.31m ²
延べ面積	17,261.30m ²
容積対象床面積	13,168.62m ²
建蔽率	69.22%
容積率	697.26%
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上20階地下1階
最高高さ	78.45m
主要用途	住宅・業務・クリニック・駐車場
駐車台数	102台

【表 3 事業関係機関】

施行者	岡山市平和町1番地区市街地再開発組合
理事長	畝木 克己
組合員数	8人
保留床取得者	昭和住宅株式会社 有限会社ピースワン・プロパティ
コンサルタント	協同組合都市設計連合
設計・監理	都市設計連合・やなぎ建築設計事務所共同企業体
建築工事	大成建設株式会社
指導・援助	国土交通省・岡山県・岡山市

4. 本事業の経緯

平成13年3月に岡山市平和町1番地区再開発研究会が発足して以来、岡山市をはじめとする行政機関の指導と援助のもと、協同組合都市設計連合がコーディネーター・事業計画・権利変換計画・設計監理・管理運営計画等の業務を担当し、組合施行により事業が推進された。その後、平成19年3月には施設建築物の新築工事が着工し、平成21年2月に竣工を迎えている。

本事業の組合保留床のうち、住宅保留床は、昭和住宅株式会社が取得し、エンドユーザーに分譲した。一方、業務・商業保留床（1～4階）は、社団法人全国市街地再開発協会の「街なか居住再生ファンド」を活用したSPCを取得することとなった。

【表4 事業の経緯】

平成13年3月	再開発研究会発足
平成14年2月	市街地再開発準備組合発足
平成16年1月	都市計画決定
平成17年7月	市街地再開発組合設立
平成18年2月	定款の変更認可
平成18年9月	権利変換計画認可
平成18年11月	除去・整地工事着工
平成19年3月	施設建築物新築工事着工
平成21年2月	施設建築物竣工

5. 「街なか居住再生ファンド」活用の経緯

「街なか居住再生ファンド」は、地方都市の中心市街地等における民間の多様な住宅等の整備事業を、ファンドからの出資を通して支援することで「街なか居住」の推進を図り、居住・公共・公益・利便・サービス等のバランスのとれた市街地の再生・活性化に資する制度である。

本事業では、業務・商業保留床に複数のテナントが予定される一方で、当該床取得者の確保が課題であった。スケジュール的に事業推進が危ぶまれる中で、床処分先の受け皿としてSPCが計画され、同ファンドが早い段階から出資を確約することで事業が推進された。

同ファンドの複数の出資要件のうち、対象事業としての適格性については、再開発全体として住

宅供給に資する事業であることから、要件を満たしていた。他方、スキーム上の要件として、出資総額の2分の1にあたる劣後部分を誰が引受けるかが課題であったが、最終的には事業協力者である弊社が事業成立のためにこれを引き受け、残りの優先部分を同ファンドが引き受けることで要件をクリアした。

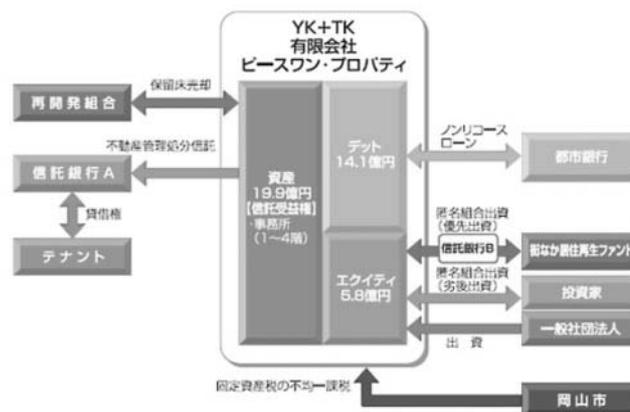
6. 「街なか居住再生ファンド」の意義

同ファンドの活用により床処分先の受け皿が確保でき、事業が推進されたことは前述の通りであり、本事業における大きな意義を有するとともに、出資の第1号案件として注目に値するものであった。

加えて、公的な位置づけをもつ同ファンドの関与により、SPCの与信が補完され、組合からの信頼度も高まった。

さらに、SPCは一定期間運用後、床を新たな出口に譲渡する必要があるが、譲渡先は組合の大きな関心事だったが、同ファンドの関与により、然るべき出口が確保されるはずだという安心感を与えるものともなった。

これらの恩恵の下、竣工後約2年間の安定稼動を経て、SPCの取得床が第三者に譲渡され、無事に同ファンドの出資金を回収することができた。



社団法人全国市街地再開発協会「街なか居住再生ファンド」HPより

【図3 SPCの床取得スキーム】

おわりに

今般、組合理事長をはじめ、組合のコンサルタントとしてSPCを企画・立案された協同組合都市設計連合、そして多くの関係者の方々の理解と協

力の下で、無事に出資金回収の見通しが立ち、本事業における「街なか居住再生ファンド」の一連の支援制度の完結をみる事ができた。この場をお借りして厚く御礼を申し上げたい。

昨今の不動産市況の厳しさの中で、SPC取得床に関しては、譲渡を急がず融資の借換えにより当面の安定収益を得るという選択肢もあったが、有期の制度である同ファンドの資金を早期かつ安全確実に回収し、次なる支援に活用して頂くことも鑑み、譲渡に至った。

譲渡先は優良企業であり、組合や同ファンドに対する責任も果たすことができた。稼働期間中は、弊社も自らSPC取得床のマスターリースや、プロパティ・マネジメント業務を行い、SPCスキームの安定と物件価値の維持に努めたが、こうした関与もプラスに評価されたとすれば報われる。

本事業を機に、同様のスキームがますます効果的に活用され、地方の優良な再開発事業の推進と、健全な市街地の形成・維持がなされることを願っている。

