

関西の都市創生に向けての提言 規制緩和、地区経営、ファイナンス

都市の活性化を図る要素として、一つは新産業・新企業の創出により活性化を進めようという産業創生であり、もう一つはヒト・モノ・カネ・情報の新たな手法による有効利用でまちの活性化を進めようという都市創生である。(財)関西社会経済研究所では平成15年度「都市再生シリーズシンポジウム」の結果を踏まえて、平成16年度はKANSAI TOMORROW研究会を立ち上げ、その中に産業創生部会と都市創生部会を組織し、調査研究「関西活性化に関する総合的研究」を進めてきた。本報告は、その都市創生部会の平成16年度研究成果である。

A. 関西の都市 都心の問題点

関西経済は回復の兆しが見えてきたものの、相対的な地盤沈下は続いている。特に京都、大阪、神戸という主要都市はその活力が弱まりつつあり、資金不足から都市機能の更新や新産業の育成などの次世代投資に躊躇する状況が続いている。特に都心は構造改革特区の適用にも出遅れ、具体的な再生のビジョンがまだ明確に示されていない状況にない。

都心部では水や緑などのアメニティ環境や美しい街並みなどが十分に整っておらず、先端産業を展開し、都心居住での豊かなライフスタイルを展望することが難しい。都心部の土地の権利関係も細分化されているケースが多く、一定範囲のまとまった地区のまちづくりを一体的に進めていくことが難しい事情も抱えている。

都市型産業の典型といわれるファイナンス・ビジネスにおいても、「江戸時代には堂島が世界で初めて本格的なデリバティブ取引を開設し最先端のファイナンス機能を誇った」という面影がない。

B. 都市創生の課題

民官の連携で都心の魅力や価値を高めつつ、ビジネス、居住、文化的活動にふさわしい求心力ある場所へと変貌させていく必要がある。

民間企業の投資環境の変化や公共財政の逼迫状況を踏まえると、幅広く外部からの資金調達などを進めながら、かつ地区のブランドを高め、魅力ある地区のまちづくりを進めていく手法の確立が急務となっている。

従来の公共主導のまちづくりは、その対象を住民としているが、都心のような業務・商業系土地利用を中心とした地区では、企業の活動を積極的に支えながら同時に地区の活性化を図っていく新たなまちづくりの枠組みが必要となっている。

C. 関西都市創生の方策

都心の地区においてこれを一体的に運営していく手法として、地区に立地する企業や住民による「地区経営」を導入する。地区経営は、これまでの「造る」を主眼に置いたまちづくりから「経営」へとその発想を転換し、地区のブランドや地区のバリュエーション（価値評価）を高めていくまちづくりを進める方向を目指すものである。併せてここに構造改革特区などの規制緩和を効果的に導入していくと共にまた、都市創生の基盤となる「ファイナンス機能」を高度化する。

提案の要点

(1) 地区経営の役割

地区の「開発」段階だけでなく、投資を回収し収益を確保する「経営」段階に重点を置く。

地区の明確な方向性を示し、地区ビジョンを設定し、地区の価値を高めるためのマネジメントを実施する。地区の価値増加の具体例としては、地区の税収増加、新産業の創出、新規雇用増加、地区の人口増加などが挙げられる。地区ブランドを高めることにもなる。

地区経営の主体はモチベーションと自己責任を持つ立地企業と住民とで構成されるまちづくり主体である。経営主体の役割は、地区の公共的サービスを提供すること、行政のサポートの下で地区の価値を上げる環境を提供すること、必要な地区経営情報を提供することである。取り組む内容としては、パブリック空間を利用したイベント開催、情報発信、地区内の問題改善、マーケティング活動などである。

規制緩和に関しては行政との連携も不可欠であることから、行政および地区内の事業主体により構成される「地区経営コミティ」などの協議機関の設立も必要となる。まちづくりのための財源も必要であり、そのためには地区経営主体の構成員自らが必要経費を支出することや、行政側からの補助金獲得や、指定管理者制度を利用した公共施設の管理委託収入が考えられる。

地区のバリュエーション（価値評価）を行う。そのためには地区経営主体の構成員が共有でき、客観的にも透明性の高い地区経営指標を導入する。指標としては、経済的ポテンシャル指標、マーケティング指標、経済活動指標、ブランド指標などが想定できる。これら指標に基づいてバランスシート、損益計算表、資金収支表を公表する。これにより地区経営主体による明確な経営上の意思決定が可能となる。

(2) ファイナンス機能の高度化に向けた提案

新規と既存のプロジェクトに対する住民による適切なバリュエーション（価値評価）を実施する。

そのためには、ファイナンスや金融工学専門の有識者で構成するプロジェクトバリュエーション委員会(仮称)を創設する。海外の優秀なフィナンシャルエンジニアを関西に招致する。

住民がバリエーションの結果を理解できるようにするサポート体制が必要となる。例えば、住民がファイナンスの知識を持つための無料公開講座を開催する。住民が地区におけるプロジェクトに積極的に投資できるように、証券取引所は流動性確保を最優先の課題とする。それにより証券市場で活発な売買が行われる。

(3) 具体化のためには規制緩和と構造改革特区の活用が不可欠

都心居住促進のためには、柔軟な通学区の対応を行うことや、建物用途転換の際の改修などの確認申請を緩和する。

地区経営のためには、経営主体となるまちづくり会社などの設立と、それによる地区公共施設の管理、テナント紹介、プロモーションの展開を進めるための各種規制を緩和する。

金融ビジネスのためには、金融新商品のスピーディな開発が可能な環境を確保する。

対内投資促進のためには、海外企業の支店開設に関わる滞在用件の緩和や、当初数年間の税免除や補助金付与、標識・サインの外国語標記を実施する。

水都再生のためには、河川空間や橋上空間の管理について弾力化を進める。

大学等研究開発機能の都心進出のためには、外国人研究者が滞在しやすい環境づくりのために各種規制を緩和する。

都心のアメニティ創出のためには、ヒートアイランド緩和策を講じるとか一定規模以上のパブリックスペースを確保されている場合に対して容積率のインセンティブを付与する。

(4) 大阪駅北地区などの大規模開発への応用

地区経営を導入する。

開発段階から経営段階までの経営主体となるコミッティを組織し、複数の事業主体と住民が参画する。

地区一体型の開発スキームを構築する。

地区のブランドイメージと価値を高めるマネジメントを実施する。経営指標を導入して客観的で透明性の高い評価をする。

事業への参画をうながすインセンティブを導入する。

コーディネーター機能を設ける

バリエーション機能を導入する

プロジェクトバリエーション委員会を設置し、ガラス張りにして地区の潜在価値を評価する。

メザニン・ファイナンスを導入する

住民を主体としたファンドを形成するため、メザニン・ファンドを創設する。メザニン

(中二階)・ファンドとは、エクイティ(株式)とデット(負債)の両方の性格を兼ね備えたファンド。新株予約権付社債などの仕組み債をいう。この利点は、第一にエクイティ部分によりプロジェクトを支配できる可能性があること、第二に地区の潜在的価値が上昇するに従って住民にも目に見えて利益が上がる仕組みを伝えやすい商品であること、第三にこれらの債券は買う権利や売る権利などのオプションやワラント等のデリバティブを組み入れた債券であり、住民を主体としたファイナンスへの意識の高まりが形成されることが期待できることである。

メザニン・ファンド創設とともに、企業が発行する新株予約権付社債に関してはリスクヘッジと流動性確保のために二次的流通市場を関西で整備する。

以 上

2004(平成16)年度
財団法人 関西社会経済研究所
KANSAI TOMORROW(KT)会 都市創生部会

1. メンバーリスト(敬称略、*は分科会メンバーを兼務)

主査 跡田 直澄*(慶應義塾大学商学部教授)
アドバイザー 吉田 和男(京都大学大学院経済学研究科教授)
委員 足立 光生*(名古屋商科大学会計ファイナンス学部助教授)
嘉名 光市*(大阪市立大学大学院工学研究科講師)
浅野 貢雄(大阪ガス(株)近畿圏室)
大倉 克仁(株竹中工務店プロジェクト推進本部)
寺浦 正(株大林組本店開発企画部)
船越 淳久(関西電力(株)地域共生・広報室中之島開発プロジェクトチーム)
森口 勉(清水建設(株)関西事業本部)

オブザーバー

織立 敏博*(大阪証券取引所)
児玉 達樹*(大阪商工会議所経済産業部)
鈴木 恵一*(日本政策投資銀行関西支店企画調査課)
浜田 知宏(関西広域連携協議会企画第二部)
泰永 裕之(株UFJ総合研究所政策研究事業本部パブリックマネジメント部)

事務局 武田 壽夫((財)関西社会経済研究所 専務理事 事務局長)
宮原 孝信(同 事務局次長)
石谷 清明(同 総括調査役)
堀田 知宏(同 同)
美谷 寛(同 同)

3. 報告書執筆について

地区経営に関しては嘉名光市氏が、金融・ファイナンスに関しては足立光生氏が、主として取り纏めた。

【本件問い合わせ先】

関西社会経済研究所事務局(担当:美谷)

TEL 06・6441・0550

FAX 06・6441・5760