

# 市街地再開発事業における 機構の役割と期待



株式会社アール・アイ・エー  
代表取締役会長

**宮原 義昭**

(みやはら よしあき)

昭和46年 東京工業大学工学部大学院建築学専攻科修了。社内経歴 昭和47年 株式会社建築総合研究所（現株）アール・アイ・エー入社。平成5年6月取締役就任。平成21年6月代表取締役社長就任。平成27年6月代表取締役会長就任 現在に至る。社外経歴 平成20年5月～平成25年6月（社）再開発コーディネーター協会 副会長。主な業務経歴 町田市市中心市街地における一連の再開発事業による街づくり。宇都宮駅西口における一連の再開発事業を通じた街づくり。その他約30の事業に直接携わる。その他 平成24年11月 黄綬褒章受賞。

## 1. 市街地再開発事業の事業性判断

市街地再開発事業の事業規模は当該地方の民間事業としては最大級となることが多い為、その規模の事業判断ができる者は当該地域に殆どいないといつてよい。市街地再開発事業は大切な権利者の財産を預かる事業であり、その完成までの確実性と完成後の運営に関する安全性が求められることとなるが、一方では当該地方の活性化のためにチャレンジも必要な不動産投資事業となる。ではその事業構築に関して誰が関与をするかという当該事業の理事長、公共団体、再開発コーディネーターの3者と言うことができるが、その3者の中で経験があり事業構築を提案でき、1次的な事業判断できるのは再開発コーディネーターということとなる。そして公共団体と理事長はその提案された内容を評価、判断することとなるが、やはり判断の大きな役割を担うのは理事長ということとなる。その意味で理事長がどのような経験を積み当該地方でどのような評価を受けているかということは重要な要素となる。

理事長が、周囲からも人望がありその評価・判断を行うに他の方の意見を聞いて進める方か、むやみに事業を進めたい方かによってその判断に違いが出

ることもある。ある意味で理事長は事業提案に対するチェックを充分に行う資質を持っているかが必要で、市街地再開発事業にとって事業を左右する大きなポイントである。

## 2. 市街地再開発事業における資金需要と資金調達

市街地再開発事業は一般的に10年規模の事業となり、その10年の期間は主に、再開発事業の構築に要する期間、地元合意形成に要する期間、そして市街地再開発事業の手続きに要する期間ということとなる。市街地再開発事業で建築行為等が行われる期間は全期間の大変短い最後の時間である。その意味で市街地再開発事業は初期期といわれる期間が大変長く、また、この期間に行われる諸作業が市街地再開発事業の最も重要な内容である。特に約10年を要するということは当初の事業構築が社会・経済的に変わらざるを得ないこととなる場合もあり、その時点で事業構築ができるだけ恒久性のある内容とする必要があり、その構築のために長い時間（いくつものトライアンドエラーがいる）と多額の費用が必要となる。この費用を地元権利者の出資等によって賄うには限界を超えている為、準備組合等で外部資金調達を行う必要がある。その資金調達は幸いにして事業協力者やデベロッパーが居る場合、立替え資金で賄うこともあるが、地方の一般的市街地再開発事業ではどちらも居ないことが多い。その為資金調達としては金融機関からということとなり、地元権利者が取引のある地元の金融機関と言うことが一般的である。地元の地域活性化をめざす事業としても地元金融機関を活用するということが必要である。

### 3. 地元金融機関における融資判断の難しさと機構の活用

地元金融機関としては、地域活性化を行うということは金融機関としての幅が広がるということではあるものの融資資金の確実な回収を行う事は第一の命題であり、それができない場合は融資も難しくなる。

地方の市街地再開発事業はその地域で初めてとかせいぜい2つ目ということが大半である。その点で当該事業に携わる理事長、権利者、公共団体にとって経験が無いのはもちろんのこととして、地元金融機関にとっても初めての案件となることが多い。市街地再開発事業の資金融資、特に初動期の資金融資は通常の不動産開発資金融資に比べて、その回収までの期間が長くなることが一つの特徴であると共に、市街地再開発事業の内容が複雑であり、融資する資金の性格や回収方法、そして確実性について、市街地再開発事業融資の経験が無い金融機関ではその理解までに時間を要する、或いは理解できないということもある。時には地元圧力による融資ということもあるが、融資機関としては望ましい形ではない。

その為、第一には当該地元金融機関に、市街地再開発事業の特徴と、当該事業の考え方について理解を深めて頂くための説明等を再開発組合(準備組合)が充分に行っていくことが重要である。しかしながら、融資機関としては融資希望者からの説明に対して一定の評価をしなければならぬ立場になるが、その判断基準に迷うことがある。

このような場合に、中立的な立場と豊富な経験から融資に関する判断をサポートできるところが地元金融機関としては欲しいところである。その様な要望に対して今唯一対応できるのが住宅金融支援機構であるかと思われる。住宅金融支援機構はここ10年程前から、市街地再開発事業やまちづくりでの初動期支援も積極的に始め、建設融資、取得融資と、市街地再開発事業に対してオールラウンドの融資体制を整えてきている、特に市街地再開発事業の当初段階に対しての経験は他の金融機関では見られない

蓄積があるといつてよいであろう。また多くの事業で融資を実施していると言うことは各地域の特性も比較できる資料を持っているともいえる。その点で複雑な市街地再開発事業の内容と地方での市街地再開発事業の内容、そしてその比較に関して実績のある住宅金融支援機構の活用は地方の金融機関にとっても有用と思われる。

### 4. 市街地再開発事業融資の判断における二つの要素

市街地再開発事業の融資に当たって、事業構築の確実性が初動期から明確になっているものはそれ程ない。その為初動期の融資判断では大きく二つの要素によって判断を行うことが必要と思われる。一つは当該事業の不動産事業としての確実性、二つ目としては当該事業に携わっている者の評価といえる。前者は住宅金融支援機構に大きな蓄積があり、後者は地元金融機関に蓄積があると思われる。その点で両者による協業によってより正確な事業への判断がなされうると思われる。一方で市街地再開発事業の資金調達では短期的なものと比較的長期に亘るものがある。この点についても住宅金融支援機構と地元金融機関との協業の意味があると考えられる。

### 5. 住宅金融支援機構への期待

市街地再開発事業を進める立場からは金融機関に対して、市街地再開発事業という複雑で長期に亘る事業について、地域活性化の観点と不動産事業の確実性という観点から、ある意味、慎重に一方ではチャレンジを持って対応をすることを望むこととなる。その為には住宅金融支援機構と地元金融機関のそれぞれの蓄積を活用した協業によって融資判断や事業へのアドバイスが行われ、市街地再開発事業が健全に進められることを期待したい。そして、機構において社会・経済の状況に対応した融資内容の充実をこれからも期待すると共に、地元金融機関とのネットワークを通じて地域活性化の一翼を担っていくことを期待する。