

地方創生に資する不動産流動化・証券化に関する意見交換会

## 地方都市の不動産開発に携わる立ち場から

### I ヘルスケアアセット開発の多様化

- 様々な資金調達による開発と保有
- 地方都市再開発事業の保留床の証券化

### II PRE活用の官民連携事業

- 緑と語らいの広場整備事業（図書館／保健センター  
学童クラブ／夜間急病センター等複合整備事業

### III 「個」から「まち」へ

- 福祉コミュニティエリア整備事業（CCRC）

### IV 地方都市の開発事例から感じること



# I ・ヘルスケアアセット開発の多様化

様々な形でのサービス付き高齢者向け住宅や老人ホームの開発  
(札幌市内弊社事例より抜粋)

地元企業の  
遊休地有活



個人投資家がGKにて開発  
→リートへ売却



ビジネスホテル  
からサ高住へ  
建て替え



高級住宅地で  
クラウドファン  
ディングによる  
開発&運用



# 地方都市再開発事業保留床の証券化【恵庭駅西口第一種市街地再開発事業】

区画整理事業との一体施行により、低未利用な宅地が散在する旧市街地の利用増進と駅前の顔づくりを目指す



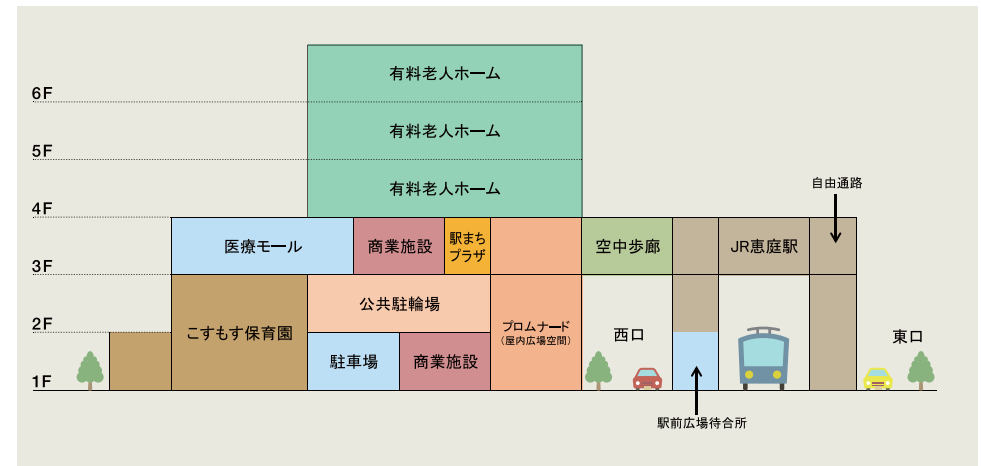
## 【土地区画整理事業】

市施行 約7.6ha ～平成32年

- ①交通結節機能の強化  
→ 駅前広場整備・公共駐輪場・空中歩廊
- ②スムーズな自動車交通・歩行者の安全確保  
→ 幹線道路および補助幹線道路の整備
- ③にぎわい・たまり場の形成  
→ 再開発ビル内プロムナード・駅前広場待合所整備

- 平成17年2月 恵庭駅周辺区画整理事業調査
- 平成19年2月 再開発基本計画
- 8月 土地区画整理事業 都決
- 平成20年2月 再開発推進計画 →【同年夏、事業区域見直し】
- 平成22年2月 市街地再開発計画調査
- 平成23年2月 再開発事業推進計画
- 平成23年9月 市街地再開発事業 都決
- 平成24年 事業計画認可（両事業）
- 平成25年 権利変換計画認可、着工
- 平成27年春 再開発ビル竣工

～平成32年 区画整理事業完了予定



整備前

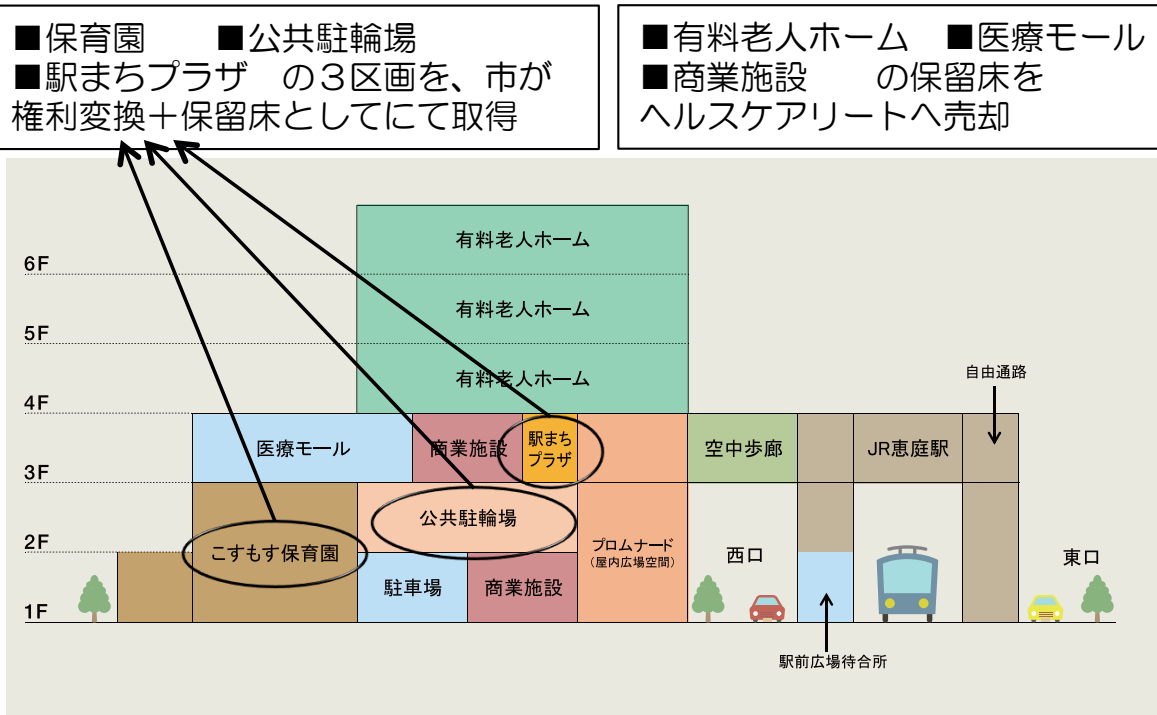
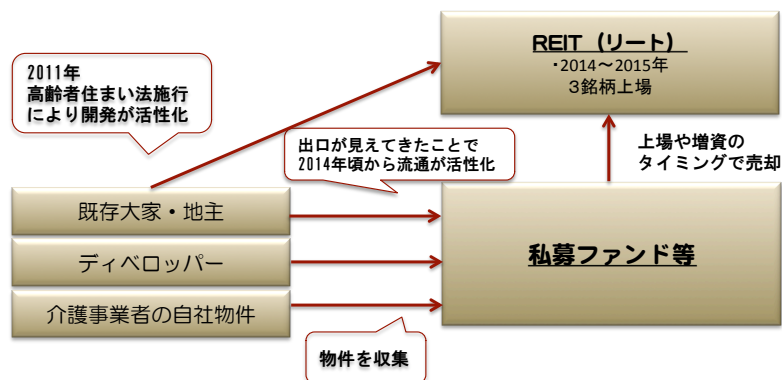


整備後



# 地方都市再開発事業の保留床の証券化【恵庭駅西口地区第一種市街地再開発事業】

- 地方都市で再開発事業を推進する際の課題  
「テナント誘致」「保留床処分」
- 再開発事業の用途構成は「商業」と「分譲マンション」中心から、「多世代が地域で安心安全に暮らすためのサービス提供」へ  
→ 高齢者施設、保育園、医療、等
- 主要用途のマスターリース兼オペレーターが確定した後も、2013年の着工までは保留床処分のシナリオが描けず
- 2014年のヘルスケアリートの登場により著しく環境が変化。



## ■ 介護ビジネス市場は、介護保険法施行による新産業

- ・ 有料老人ホーム、グループホーム、高齢者向け住宅等はリスクがあるのでは…
  - ・ 万が一、運営者が破綻して、高齢者が取り残されたら建物所有者はどうすればいいのか…
- なんとなく不安。不動産としては資金調達が難しいアセットという位置づけ。



## ■ 2010年頃から産業として成熟

- ・ 新規、異業種参入とも有力オペレーターに成長。
  - ・ 高齢化社会へ向けて、膨大なニーズが発生。
- 有望なマーケットとしての認識へ移行。
- ・ 運営事業者が破綻しても、他の事業者が引き継ぎやすいように予めモニタリングするなどの契約書整備の視点が整う。

## II・PRE活用の官民連携事業

恵庭市(仮称)緑と語らいの広場整備事業（図書館分館／保健センター／学童クラブ／市民活動センター／夜間急病センター複合整備事業）

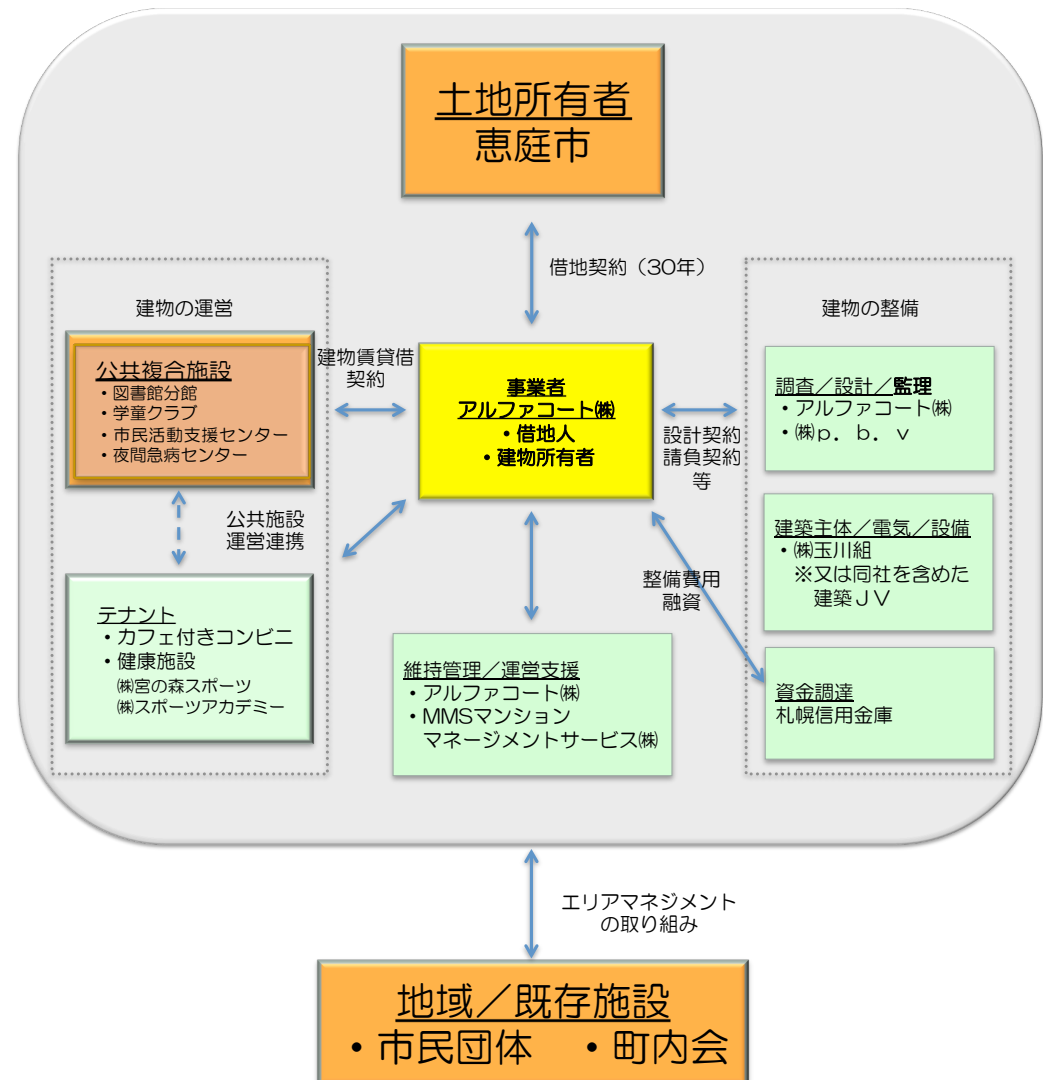
都市計画マスタープランに掲げる  
「コンパクトな生活都市」  
「公共施設マネジメント」の観点



- 市内の複数の公共施設が老朽化しており、更新が必要
- ハード整備は市直営で行わないという市の方針
- 市内の駅前通り沿いに、林野庁（当時）から市が払い下げを受けた遊休地がある
- 遊休市有地を公共施設整備に活用する



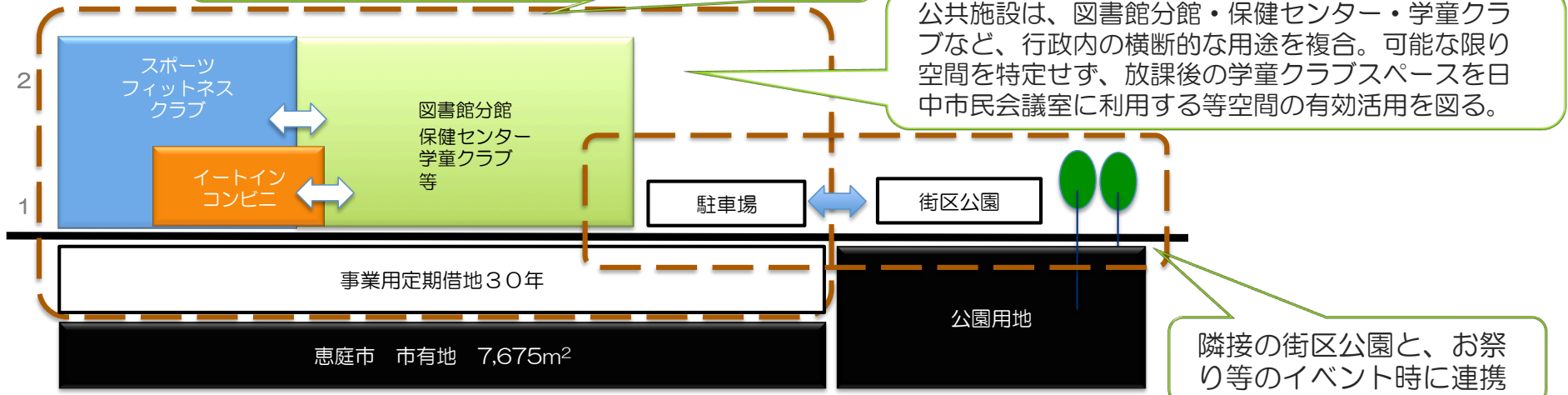
- 公共施設と民間施設の複合化による賑わいの創出
- 集約化による公共施設マネジメントの実施



# II・PRE活用の官民連携事業

## ■整備概要

事業者（本事業では弊社）が土地を借地し、  
建物を新築および所有、床を市と民間テナントへ賃貸



## ■事業コンセプト

→まちづくり市民委員会の提言から、「第三の居場所、サードプレイス」をコンセプトに

3rd place=そこからの場所  
-「エキマエ」に波及する施設づくり-

4つの主軸



### STEP 1 3rd place

まずは人を集める

公共ゾーンの主たる機能として、健康・交流・図書部門が計画されています。私たちはこれらの機能と融合し相乗効果を起こすような民間機能の在り方を考えます。

- 【健康部門】市民の健康をサポートする機能 **健康増進機能** >>> フィットネス
- 【交流部門】長時間滞在をサポートする機能 **生活利便機能** >>> コンビニカフェ
- 【図書部門】読書の空間をサポートする機能 **知育創造機能** >>> 温室図書館

公共事業の集約化と民間事業が連携することで、幅の広いプログラム展開、多世代交流が生まれます。これらのコンテンツへ展開する場として従来の図書機能から発展した「温室図書館」を施設の中心につくります。そこから各プログラムへ展開しやすいゾーニング計画を行います。

### STEP 2 「そこからの場所」

エキマエへの人の流れをつくる

「温室図書館」は5つのコンテンツ「Kids・健康増進・学び・生活利便・地域」を核に、多様な**興味・交流・アクティビティ**に出会える「そこからの場所」を創出します。3rd placeが「そこからの場所」となり、多世代交流・賑わいが生まれ、駅前通りの人の流れ、**周辺地域への波及へとつながる相乗効果**を生み出します。



『コンテ日吉』は、住まう人みなそれぞれが自分らしく暮らし、互いに支え合うまちを目指しています。

## まちづくりのコンセプト



住まいや医療・介護・生活支援のサービスを一体的に提供できるまちづくり



誰もが安心して自分らしく暮らせるまちづくり



支え合い、みんなが活躍できるまちづくり



◆みんなに優しい公園 や  
◆楽しい遊歩道

バリアフリーで子供からお年寄りまで利用出来る公園・遊歩道です。

◆福祉エリア

「保育園」から「高齢者施設」「診療所」、エリアの住人が活躍できる「交流センター」があります。

◆商業エリア

物販店舗など、住民の暮らしを支える商業地区です。



## IV・地方都市の開発事例から感じること

### ■官民連携事例の特徴

- ・老朽化した公営住宅団地跡地や遊休市有地を、今後の市の施策へ民間事業を誘導する「種地」として活用。
- ・コミュニティ形成や維持のためのセンターの運営や、生涯活躍のまちを推進すること等に求められる要素を公募用件に加えることにより、建物整備だけではない官民連携を担保。
- ・生活都市をコンパクトにすることと、特色ある地方都市として発展することの両軸を、官民連携で実現を目指す。

### ■地方でもっと証券化を進めるために

課題	求められること
個々のアセットボリュームが小さい地方都市では、複合開発により複数種類のアセットを一括して証券化することが望ましいが、用途別に特化したファンドやリートが多い。	小規模多種目アセットの組み込みが可能な地方特化リート／ファンドなど
社会福祉法人が建物を所有しなければならない等の規制のかかっている特別養護老人ホーム等、証券化に適さない施設がある。	CCRCで求められる自立型から特別養護老人ホームまで幅広い施設の保有を証券化が可能となるような規制解除
土地を売却したくない大地主や地方公共団体の土地では、事業用定期借地権の設定となり、評価が下がる。	土地所有者への啓蒙活動