

	奈良県 地域振興部長	生駒市 開発部長	独立行政法人都市再生機構 関西文化学術研究都市事業本部事業部長
供覧			

第3回学研高山地区第2工区まちづくり検討協議会概要

- ・開催日時：平成22年7月21日(水)10:00～11:50
- ・開催場所：奈良県文化会館第1会議室
- ・出席者：
 - 奈良県：窪田副知事 影山地域振興部長 川崎土木部長
 - 生駒市：吉岡開発部長 坂本開発部顧問
 - 都市再生機構：阪本本部長、中川事業部長
 - 有識者：(財)日本不動産研究所 山本常勤顧問、松山奈良支所長

○ 有識者の講演の概要

- ・住宅は現在でも未利用が多い30km以遠圏の都心部については、今後、高齢者の増加に伴って人口が減少し、住宅需要も減少すると予測している。但し、高山地区のような20～30km圏は、それほど大きな減少にはならないと予測している。
- ・関西学研都市は、基本的なスタンスがはっきりしておらず、個々の研究施設が独自に研究をしているため、産業連関が弱い。
- ・大学や研究施設と地域をどのように繋ぐかが問題である。特に工学系、理系。
- ・高山第2工区が出来れば、道路ができて、先端大学と学研都市の民間研究施設とが物理的には繋がるが、機能的に誰が繋げるかが問題である。
- ・現状からの推定になるが、戸建住宅については需要があると思われる。ただし、高山全体を開発するには、資金が必要である。土地取得費も含めた原価以上になるかは不安もある。最近では駅から離れると戸建住宅であっても敬遠されるため、原価以上の価格ということになると徒歩圏でないと苦しい。郊外の集合住宅ではもっと苦しく、期待できないと考えている。
- ・産業用地については、新たな研究施設を用意するのは苦しい。何年かは地代を無料にするような仕掛けをしていかななくてはならない。従来の考えや仕組みでは苦しい時代になってきたと考えている。
- ・大学を含めた開発として、札幌篠路の事例がある。開発の目玉として、北海道教育大学を誘致した。産業用地は少し残っているが、住宅はほぼ売り切れた。ほぼ成功した開発の事例と考えている。
- ・大学機能は、一大学だけでなく、学会や民間企業、海外大学との連携で成り立っている。近年は多くの留学生を受け入れ、国際的な研究拠点となるケースも見受けられるため、大学の連携、交流が重要になってくると考えている。
- ・PFIで大事なものは、いかに合理的な事業計画を造るかである。
- ・大学の経営は公的事業の側面を持ち合わせていることから、PFIの適用は不可能では無いと考えている。
- ・日本には大きく分けて、二つの不動産証券化商品の受け皿がある。一つはJ-REITであり、公に不動産の内容を開示して、東京証券取引所に上場する。もう一つは、私募ファンドである。不動産事業では、一つの建物が何億、何十億の価値となる。それを証券化で小さくすれば、個人も利用できるようになる。

- 証券化をこの地区に適用するとすれば、例えば、研究施設用地を取得した者が、その土地で研究施設用地を運営し、運用益を出していけば、理論的には可能である。
- 区画整理事業は法に基づいた不動産事業であり、途中でやめる訳にはいかない。業に要した資金は、保留地を市場に出して回収する。
- 保留地を売って資金を回収するため、事業の成否は市場が決める。施行者が決めるものではない。
- バブル崩壊の少し前に造られた事業は大半破綻している。後処理の方法としては、再減歩か、賦課金の徴収を実行するかである。最近、金融機関が債権放棄するケースも出てきている。地権者は土地を持っていても資金は無いため、土地を売らないといけなない。
- リスクをどのように見るのか。基本的に事業計画は10年後を見据える。どの程度社会情勢を見極められるかが重要であり、判りうることをしっかりと事業計画に入れていく必要がある。
- 皆が大丈夫だと思えるような事業計画をきちんとつくることが大事である。近年は予想できないことも発生するので、リスクを見ておくことも必要である。
- 計画の作成にあたっては、これまでのように、整理前価格に工費費を加算して、整理後価格を積上げで作成するのでは無く、リスクも考慮した積下しで作成することが必要。
- リスクは2割程度である。ある程度地価の下落も予測しておくべきだというのが私の考えである。

○ 有識者との意見交換の概要

- 日本は、研究施設に土地を貸したがない。関西は歴史的には産業都市だが、後が続いていない。続けていく施策がないといけなない。
- アメリカでは、その町のまちづくりに共鳴して企業が進出してくるといような例があるが、日本では見られない。日本では、一度地方に出ると戻れないとか、地方には情報がないという意識がある。日本人のこういう意識を変えないといけなない。
- 関西の住宅地では、西の「芦屋」、北の「千里」、東なら「生駒」ということになる。そのイメージと高山地区をどのように繋げていくかストーリーが必要である。
- 現在の経済状況では、住宅を年間何区画売るかということを考えないといけなない。鑑定評価は1ポイントの価格なので、供給量との関係で価格を考えていかななくてはならない。土地区画整理事業の事業フレームと不動産市況を独立させず、市場との関係をきちんとルール化することが必要である。
- 減歩率は50%が限度であり、それ以上になると一般地権者は堪えられない。社会的にその事業が必要なら、補助金を入れて、地権者の納得する価格で販売することも考えないといけなない。
- 評価も大事だが、市場が受け入れてくれそうな土地用途でないといけなない。10年後、この地区がどうなっているのかということ整理する必要がある。
- 今ある資源の活用や連携を進めることとなった場合、そうした大きな流れをどういった方法で説明するかが課題となる。
- 研究施設がいろいろ建っているが、何を研究する地域なのかというテーマがないと、どういう人に来てもらうかも決まらない。
- 大きい事業なので、大学誘致に際してはイメージではなく、具体的に交渉していかないとなかなか前には進まない。企業誘致には、理系の大学のほうが繋がりやすい。
- 計画に際して留意するポイントは、1年間に保留地処分する量と単価である。価格はまちが熟していくごとに変わるので、熟成度修正値を入れて、5年後の販売価格、予定価格を決めていくべきである。
- リスクを考慮した「弱含み」で計画を作る場合は、減歩率が大きくなることを、地権者に合意して貰うことが必要。