

経済成長フォーラム  
“街のヘソ”をつくらう

2015年6月8日

大田弘子

# 「経済成長フォーラム」の目的

～ 成長可能な分野を、確実に成長分野に ～

## 1. 先駆的企業の取組みに注目

- 「点」を「面」にするには何が必要か
- イノベーションを喚起するのに何が必要か
- 新ビジネスモデルの可能性を探る

## 2. 政府の取組みへの働きかけ

- 規制など制度的な阻害要因の除去を提言

## 【コアメンバー】

大田弘子 : 座長

(政策研究大学院大学教授)

高橋進

(日本総合研究所理事長)

富山和彦

(経営共創基盤代表取締役CEO)

\* テーマごとに委員会設置

事務局: 日本生産性本部

電力自由化 (2013年度)

農業改革 (2014年度)

サービス産業の  
生産性向上

地方創生

働き方改革

# サービス主要産業の労働生産性比較 (労働生産性の対米国水準比)

金融仲介:	87.8%
郵便通信:	73.2%
電気ガス:	61.0%
ビジネスサービス:	50.8%
<u>卸・小売:</u>	42.4%
<u>飲食・宿泊:</u>	37.8%
運輸:	48.4%

# サービス産業の生産性向上のために

## 1. 企業の生産性

経営革新、集約化・規模拡大、稼働率

## 2. 産業の生産性

参入・退出を通じた新陳代謝、転業・廃業支援

## 3. 都市再生（“密度の経済”<sup>注</sup>） ★

人が集まる魅力的な空間の形成、都市化

注: 森川正之『サービス産業の生産性分析』

## 4. 働き方の多様化、労働移動の柔軟性

# “街のヘソ”をつくろう！

～ 新たな手法の開発を ～

1. エリア整備のための、①小規模、②修復型

③地域の実情に合った開発を行う手法

(人口増加期は容積率ボーナスを期待。減少期は商圈の集約が合理的)

2. 住民や民間企業が主体的に参画する

民間主導の手法

3. 公的支援(補助金等)と民間の資金が

ベストミックスで活用される手法

## 提言1 【制度】

# 市街地整備事業の“第3の柱” として地区計画を位置づける

- 街のヘソをつくるには、土地区画整理事業、市街地再開発事業とは異なる“第3の手法”が必要
- 「地区計画」を事業手法として整備する
  - 専用の補助金や税制優遇措置。専門的人材のための資格創設
- 補助の対象に新たな発想を
  - 一定の要件を設け、「まちづくり会社」など住民主体の組織も対象に
  - 合意形成や地域マネジメントなどソフト面の充実も補助の対象に  
(「まち・ひと・しごと創生本部」の交付金や補助金からスタートを)

## 提言2 【手法】 土地の所有権と利用権の 分離を行いやすくする

- 土地の所有と利用を分離して、エリアを全体としてマネージメントする(消費者の望む店を望む場所に)
- 利用権を取得して、全体をマネージする「エリア再生ディベロッパー」の活動環境を整備
  - 利用権の取得・行使、公共性確保、資金調達等のための要件を明確化
- 公共地と私有地が融合した開発のために、行政財産を活用できるよう補助金適正化法のガイドラインを整備
- 民間投資をよびこむための魅力づくりとして、「デザインコード」等のルールを設置

# 高松市丸亀町商店街の例

1. 街区ごとに、地権者が土地・建物を現物出資して「共同出資会社」を設立(再開発事業主体)。同社が土地に60年間の定期借地権を設定
2. 共同出資会社から運営委託された「まちづくり株式会社」(エリア再生ディベロッパー)が利用権を取得し、一括管理
  - 保留床のみならず権利床の運営も委託を受け、一体的に施設の運営、テナントミックスを行う
3. まちづくり会社から地権者に支払われる地代は、テナントの売上によって変動。売上が下限を下回ればテナント交替
  - 地権者は共同出資会社に土地・建物を現物出資。利益が出なければ出資の意味がないので、厳しい条件をのむ

## 提言3 【資金】 官民の資金のベストミックス を実現させる

- 民間投資をよびこむために、自治体がまちづくり会社等に出資を行いやすくする仕組みづくり(信託等)
  - 民事信託(まちづくり会社等が受託者になる信託手法)の活用
  - 「まち・ひと・しごと創生本部」で民事信託などの資金調達の事例収集、成功例の発表、利用の際の問題点の検証等を
  - 土地信託、公益信託等を組み合わせた手法の開発を
- 国庫補助金をまちづくり会社等が直接受けられるような仕組みの整備(補助要件の明確化)
- 住民等がまちづくり会社に土地を現物出資したり、等価交換したりするを行いやすくする制度整備

## 提言4 【人材】 エリア開発のための専門的 人材を育成する

- エリア開発では、ハードの整備より、地権者の権利調整のノウハウ、民間投資をよびこむ運営手法等のソフト面が重要。専門的人材の育成が不可欠
  - 住民によるまちづくり協議会でエリア開発の検討が始まって、それが実際のまちづくり計画に結実するには専門的人材の存在がカギに
- 地区計画専用の資格制度（エリア再生プロデューサー）を創設し、活躍のための環境整備を
  - 地域経済活性化支援機構（REVIC）が2015年夏に設立する人材派遣子会社に「エリア再生のためのまちづくりプロフェッショナル」育成コースを！