仙台経済界　相続税対策で注目集める土地活用とは

仙台圏の不動産情報 2015

2015 臨時増刊号《保存版》

定価1,320円

地価続騰!!

仙台の国際化が価値高める

座談会（医療）

都市計画は産業政策と都市政策のミックスで

＝不動産投資のポイントは安定性と付加価値＝

東日本大震災から間もなく4年。各地で復旧復興事業が進行中だが、震災によって人口が減り、まちを取り巻く状況も激変した今、安心・安全で魅力ある地域をつくる上で、その地域住民のためには、どういった知恵と工夫が必要なのか。専門家にお集まりいただき、忌憚（きたん）のない意見を伺った。

――自己紹介をお願いします。

南部　南部繁樹です。組合、役所などの公的な組織を主な相手先に、専門である都市開発事業の仕事に長年携わってきました。私はヨーロッパと日本の都市づくりの違いについて研究していますが、日本の問題点は、明治以来、都市づくりにおけるあらゆる権限を議会・行政に委譲し、市民が決定する権利、権限を法律に明記してこなかったことにあると考えています。ここをどう改善していくべきかが、私の最大の関心事となっています。

小野田　東北大学の小野田です。建築家が入る前の前提条件をデザインするプレデザインが専門ですが、発災後は一転、復興の仕事に引き込まれ、東北大学工学研究科の建物被害の復旧工事のあと、石巻、釜石、大船渡、陸前高田、東松島、七ケ浜、岩沼、山元町などの復興事業に取り組みました。プレデザインにおいてはお金・社会制度・建築物の3つをどうつなげるかが重要なので、今日は金融がご専門の田邉先生からもいろいろと学ばせていただきたいと思っています。

江川　東北大学災害科学国際研究所災害医療国際協力学分野の江川です。もともと外科医で、震災前は膵臓がんの手術に携わる一方、日本膵臓学会の一員として膵臓がんの登録の仕事に従事していました。また、卒後初期研修を担う「艮陵協議会」のNPO法人化、および、外科臨床研究の立案・実施を通して臨床研究の普及を図り、エビデンスを創出すること等を目的としたNPO法人NEXTSURGの立ち上げにも関わりました。現在、東北大学災害科学国際研究所で、「災害のリスクとリアクションに医療はどう関わるべきか」など全く新しい分野の研究に取り組んでいます。

田邉　宮城大学の田邉です。私はビジネスマン出身で、日本興業銀行在籍当時は、不動産金融分野に特化した働き方をしていました。臨海副都心やみなとみらいのまちづくり、不動産業界や住宅業界の分析などの仕事を経て、バブル崩壊後は不良債権処理、経営の立て直し、景気が持ち直した2000年以降は不動産の証券化や投資に携わりました。本日は、ビジネスやお金の切り口を含めてお話させていただければと思います。

地域医療型病院は街の一大産業

――石巻市では現在、津波によって全壊した市立病院の駅前への移転新築工事が進んでいます。その詳細について、石巻市震災復興推進会議副会長を務める小野田先生からお話を伺います。

小野田　石巻は川港として栄えたまちですが、発災前から市街地の空洞化が進んでいました。その中で、採算が取れずに転出した駅前のデパート跡に市役所が入るという、非常に珍しい取り組みをしましたが、ようやく中心市街地活性化に乗り出そうという時に東日本大震災が発生。市街地がゼロメートル地帯でずっと水が引かず、

都心の脆弱（ぜいじゃく）性が明らかになったため、本当に街なかを復興させるべきなのか、それともインターの近くを集中的に開発すべきなのか、相当議論になりました。しかし、川港で栄えてきた都市の個性を生かさなければ意味がないということで、中心部と川港の二つを双核にした街なかの復興ビジョンをつくりました。

まちづくりの核となる市立病院の駅前移転については、「救急車が交通渋滞に巻き込まれて拠点の役割を果たせないのではないか」など、さまざまな議論がありました。しかし、「お年寄りや子供たちが安心して住める都市づくりのためには、街なかに病院があることが重要」との結論に至り、復興交付金による津波復興拠点整備事業に採用され、福祉関係施設なども併設した福祉・医療一体の地域型病院を目指した整備が進んでいる状況です。

――津波復興拠点整備事業に採択された経緯は。

小野田　今回の大震災では、高度医療に対応できる石巻赤十字病院が大活躍しました。地区にもう一つ、同じような郊外病院をつくってもあまり意味がありません。それよりは、予防を含め、普通の人たちの生活の支援を担う病院、医療と福祉の境目をきちんとケアできる医者をそろえ、「健康都市石巻」をけん引していく病院を目指そうということになりました。

地域医療型に変換するには、まちづくりと一体化して進める復興事業で行うのがいいだろうとなった時、一自治体につき一事業、「事業のために土地を買い上げたら、それを復興交付金でみる」という使い出のいい制度があることが分かりました。これが津波復興拠点整備事業ですが、市役所のある駅前に、生活と密着した福祉のケアセンターと病院をもってきてシナジー効果を出すというパッケージにまとめて申請したところ、認めていただくことができました。

江川　三次医療機関といわれる総合病院には、高度な手術や医療に必要なリソースが全て整っていますが、地域医療にまでは手が回りません。なので、市がお金を出して、街なかに地域医療に重点を置く病院をつくるのは、「市民の健康を守る」という観点からも非常に意味のあることだと思います。

私はかつて、ピッツバーグ大学メディカルセンター（UPMC）で客員研究員を務めましたが、そこには全米で初めて肝臓移植を行ったトーマス・スターツルという先生がいました。ピッツバーグは鉄鋼王カーネギーを輩出したことで有名ですが、市の人口はせいぜい100万人、周辺都市を合わせても200万人程度です。しかし、当時は肝臓移植を受けるために、全米から患者さんが集まってくるまちになりました。

病院はまちの一大産業です。UPMCのお陰で、空港は立派になり、医療に携わる人材が雇用され、病院のまわりにはケアハウス、ホテル、外食産業、その他文化的なものが建ち並ぶようになりました。UPMCが儲かるにつれ、ピッツバーグ市の財政も豊かになっていったのです。

南部　今回、市立病院を街なかに戻す決断をしたことで、そこから派生するまちづくりの課題の整理の仕方を、石巻はたくさん学んだのではないかと思います。県内第二の都市・石巻が王道を歩めば、他の市町村にもいい影響が波及していきます。この流れが、復興をさらに進展させる力になっていくことを期待しています。

出席者

国際タウンマネジメント研究機構 理事長　南部繁樹 氏
東北大学 大学院 教授　小野田泰明 氏
東北大学 災害科学国際研究所（IRIDeS） 災害医療国際協力学 教授　江川新一 氏
宮城大学 事業構想学部 教授　田邉信之 氏

発言順 司会・本誌

まちの投資にはストーリーが必要

田邉　昨年、復興をテーマに宮城大学で不動産学会を行いましたが、その時、議論になったのは、「これからは産業政策と都市政策をミックスして都市計画を考えていく必要がある」ということでした。震災によって、大手企業のバリュー・チェーンが崩れてしまった反省を踏まえての議論でしたが、今のお話を伺って、「医療は大きな産業、しかも、間違いなく成長分野であると確信しました。これを

独立分野として置いておくのもひとつですが、これからはやはり、医療と産業をミックスした形でまちづくりを考えるべきだと思います。

ただ、これを地域だけでやっていくのは難しいので、外からお金を引っ張ってくる仕組みが必要です。幸い、Jリートの中で高齢者向け賃貸住宅などを投資対象とするヘルスケアのファンドがつくられ、昨年、上場しました。病院を投資対象にするのはいろいろな規制があって難しいのですが、仕組みさえ構築できれば、成長産業だし、需要もあるし、地域の復興にも役立つし、安定的な利益を求める投資家にも受け入れられやすいので、十分あり得る話ではないかと思います。これを石巻で実現させるために必要なのは、大きなストーリーです。「医療を核に石巻のまちを栄えさせていく」というような、明確なストーリーをつくらなければいけません。それがあって初めて投資家が乗り出し、銀行が金をつけてくれる話ですから。

おのだ・やすあき　1963年金沢市生まれ。東北大学大学院教授。博士（工学）。建築計画者。UCLA 客員研究員を経て現職。せんだいメディアテーク等、さまざまな先駆的計画を立ち上げる。現在、石巻市震災復興推進会議副会長。

江川　まちには商店街だけでなく、文化がないとダメです。昔の日本では、医者などまちの知識人たちが音楽や演劇鑑賞、絵画などに積極的にお金を出し、地域の文化を活性化してきました。こういう環境の中で育つからこそ、「ずっと住み続け、このまちで子育てしたい」という気持ちも醸成されていくものだと思います。先程お話ししたピッツバーグには、カーネギーの名を冠したホールとミュージアムがあり、「教育するのにいいまちと、高い評価を受けています。生活に必要なものが整ったら、次に醸成すべきは文化です。大きなストーリーというのは、そこを踏まえてつくるべきだと思います。

住民が自分のまちに自己責任を負う仕組みづくりを

南部　各地で震災復興のまちづくり計画が作られていますが、いまだに地元の個々人が対応するプランが決まっていません。地域住民の果たす役割が明確になっていないこと、地元の個々人の条件に則した内容になっていないことに加え、同じ町の中で、都市計画区域に該当する場合は国のお金でかさ上げできるけれども、都市計画区域外では国からお金が出ないことがあるという不平等が発生していることなどの問題があります。例えば、南三陸町の歌津地区などでは、国道45号だけは国の事業としてかさ上げされ、10㍍高くされます。すると、従前の民地は10㍍低くなるので、結果的に活用できない土地となり、未利用が発生することが予想されます。

なんぶ・しげき
1952年宮城県生まれ。京都工芸繊維大学大学院博士課程修了、英国・ウェールズ大学大学院修士課程修了。一級建築士。㈱都市構造研究センター代表。

私が言いたいのは、自分たちのまちについて住民が自己責任を負う仕組みをつくっておかないと、いざ災害が起きた時、昔の状況には戻せなくなるということです。今、地域活動に一生懸命取り組む方がどんどん少なくなっているのも、事態を深刻にしている要因ではないかと思います。

小野田　いずれ漁港は復興します。三陸には豊かな養殖業があるので、1年半休んでいた間、海外の市場に取られた分を取り戻せばなんとかなると思います。難しいのは、旧牡鹿町の鮎川、雄勝町の雄勝など、漁港を持つ中核都市の復興です。もともと商業主と小さな造船業で栄えてきたまちですが、そこに住んでいた人たちが大都市に行ってしまったため、地域のお祭りや自治の仕組み、お土産などをつくる力が弱まってしまっ

ているのです。それを再生する手立てがないので、困っています。今回の復興は、基礎自治体ごとに復興計画を立て、そこに復興交付金を出す形になっています。もし、牡鹿町が石巻市に合併されなかったら、牡鹿町として津波拠点事業を使え、鮎川をかさ上げすることができました。ところが、「一自治体に一カ所」なので、石巻の駅前だけに復興交付金がつき、牡鹿は対象外になりました。今、防潮堤と一体になったまちづくりを考えていますが、手続きにものすごく時間がかかっています。この間、待てずに外に出て行った人がたくさんいました。南部さんがおっしゃるように、その辺の制度と集中投資すべき場所、その投資によって得られる価値が一気通貫でつながってないので混乱しています。

えがわ・しんいち　1962年生まれ。会津若松市出身。東北大学医学部卒業。現在、NPO法人艮陵協議会理事・事務局長、NPO法人NEXTSURG理事。

昔は地域のキーパーソンがつなげてくれたのですが。

江川　日本で問題だと思うのは、法制度が全国均一であることです。東北、北海道だけで日本の面積の半分を占めますが、人口は10分の1ぐらいしかいないので、回ってくる予算はほとんどありません。予算は人口に対して配分されるので、人口が少ないところは少ないわけです。アメリカは州ごとに法律が随分違いますが、本当に地域を活性化したいと思ったら、日本にもその地域の実情に合わせた法律があってしかるべきではないかと思います。

石巻が将来、人口ランキング「ベスト20」に入る可能性も？

田邉　日本の実質経済成長率は、70年代が5・2％、80年代が4・4％、90年代が1・4％、2000年代が0・5％でした。「GDP＝人口×1人当たりの生産性」ですが、分解して見てみると、70年代はGDPが5・2％伸びましたが、生産性の伸びが4・3％なので、人口増は0・9％しか寄与していません。同様に、80年代は4・4％中、生産性の伸びが3・2％。90年代は1・4％中0・9％、2000年代は0・5％しか伸びていませんが、生産性の伸びは0・8％です。ですから、人口が減っても、1人当たりの生産性を伸ばす工夫をすれば、やりようがあるということです。

たなべ・のぶゆき　1980年京都大学法学部卒業後、日本興業銀行（現みずほコーポレート銀行）入行。2009年に宮城大学事業構想学部教授に就任。一般社団法人不動産証券化協会フェロー。

江川　70年代には、今ではもう使われなくなったものをたくさんつくっていました。それを「生産」と称してやっていたわけですが、やがてコンピュータとインターネットの時代になり、やらなくていることがどんどん増えてきました。ですから、生産性のパーセントと文化的な生活のレベルはあまり相関していません。現に、私たちは今、70年代の大金持ちよりもずっといい暮らしをしているはずです。思うに、どこに住んでいても、そこで活動すること自体が生産なのではないでしょうか。人口減少社会にあっても、病気になった時、プライマリーケアを受けられる病院が近くにあれば安心です。たとえ、田んぼの中の一軒屋に住んでいたとしても。そう考えると、憲法で保障されている「基本的人権」こそ、人間の安心、安全を担保するものといえるでしょう。時の政権は、どんな限界集落に住んでいる人に対しても、基本的人権を守る義務を負っています。その義務さえ果たされていれば、まちのサイズはあまり大きな問題にはならないと思います。

南部　問題は、先人がつくったまちのサイズを、誰もが「変えられない」と思っていることです。震災後、人口が減り、機能も仕組みも変えていく必要があるのに、

どこのまちも拡大型都市計画としての枠組みを変えませんでした。逆に、仙台など、さらに大きくして機能を分散化しようとしています。「コンパクトシティ」を標榜していながら。

その流れに歯止めをかけるのがわれわれ専門家の役割ですが、たとえまちづくりに協力し、力を発揮しても、最終的に意思決定するのは別の人間なんですよね。とはいえ、まちづくりに大きな責任を負っているのは間違いないので、それ相応の権限は与えてほしいと、常々思っています。

田邊　地価というのは画一的に上がり下がりするものではなく、駅前再開発など、何らかの工夫が施されて地域の魅力が上がれば地価も上がる、という構図になっています。また、50～100年のタームで都市の人口を見てみると、人口ランキング「ベスト20」は時代によって入れ替わってきました。今は首都圏、関西、名古屋、福岡などの都市が中心ですが、明治時代初期には、徳島、和歌山、富山、熊本などの都市がベスト20に入っていました。都市というのはわれわれが思っている以上に画一的なものではないということです。極論すると、石巻が将来、ベスト20に入ってくることだってあり得る話だということです。

地域資源をビジネスにしていく

小野田　東北には森林があり、温泉があり、おいしい食べ物もあって、非常に豊かですよね。自然の産物に恵まれた豊かな場所に人間が少し介入することによって新しい価値が生まれ、人の幸せに寄与する可能性というのは非常にあると思います。そこに手を加えて、地域で回る仕組みをつくっていけば、もっと面白いことが起こるのではないか。残念なのは、そこに投資する人が少ないことです。一応、復興交付金などの税金で動かしてはみるのだけれども、「そこから先は勝手にやってください」という状態なので、その先がうまくつながっていきません。石巻も再開発事業をしっかりやろうとしているのですが、「石巻で本当にそういう海鮮マーケットが成立するんですか」みたいな話になると、腰が引けて、なかなか踏み込めないんですね。ものごとは誰かが最初にリスクをとらないと動きませんが、地域の資源をうまくつなぎとめて小さな新しいビジネスを興し、みんなの幸せのレベルを上げてくれるアントレプレナーがいない、いても、その人を支援する仕組みがないのが、東北の課題です。

田邊　福岡はご当地ファンドをつくり、それをJ－REITで上場させています。市場からたくさんお金を調達して福岡、九州に投資しているのです。九州電力などの地元大手6社が株主となり、「地域のためにやっていく」とリスクをとっています。これと同じようなのを宮城でもつくれないものかと。宮城県で一気に上場ファンドというのも難しいので、まずモデル事業を立ち上げて成功させるのが一番いいやり方のような気がします。成功例が出れば、そこから進展する可能性があります。

江川　「返ってこなくてもいいや」という感じで少額のお金を出す気持ちは誰しも持っていると思うんですね。その心理をうまく生かして、大きな力にしていけたらいいのではないかと思います。

田邊　福岡のREITは、ご当地の人たちが出資していて、社会資本整備に役立っていて、おまけにその利益はご当地が受けています。もちろん、多くの投資家からお金を集めているので、一部はそちらに行きますが、主役はあくまでご当地です。

江川　投資したお金が東北地方で回ることがきちんと見える形になってさえいれば、そこにお金を出す人は東北にもいると思います。イギリスにはがんの研究を推進する一大ファンドがあって、国民が投資しています。そこから臨床研究や新薬開発などの資金が出るのですが、このようにお金の入り口というのはいろいろ考案できるものだと思います。

小野田　日本はモノを売るのは上手ですが、仕組みを売るのは下手です。結局、向こうの土俵に乗って商売しなくてはいけなくなるので、なかなか勝てません。でも、私の中国の友人は、「日本は食べ物がうまい、セキュリティーが高い、温泉が気持ちいい」と言って、喜んで日本にやってきます。それらに付加価値を付ける仕組みをきちんとつくれば、「田舎だからダメ」ということはないと思います。

南部　私には、今回の震災をきっかけに、その地域らしい本来の姿にリセットしてほしかったという思いが強くあります。戦後、どこのまちも背伸びして、他のまちを模倣してきました。志津川地区

などもそうです。私から見ると、今回の復興計画は志津川らしくありません。なぜ、広範で十分な志津川の風土に合ったものにできないのか？地元の方の多くも諦めているのかもしれません。「国から無利子のお金を借りて、20年で払い終わったら自分の世代は終わり。もうここにいなくてもいい」と。でも、それでは、私たちが期待するそのまちらしさが育つ種を植えたことになりません。スタートするからには、中途半端であってもきちんと根が張り、新しい芽が出て、花が咲くようなものにしないと。大きなものをさらにつくっていくのではなく、「そのまちらしく、その土地らしくリセットする」、そういう復興計画であってほしいのです。

小野田　震災後、よその土地から人を呼んできて、その人たちがきちんとした復興計画をつくってまちづくりと区画整理を行ったのですが、地理のことを知っているわけではないので、とりあえず早くつくろうということで、復興計画を事業化して帰っていきました。ところが、あとでそれを受け取ったまちの人が、「こんなのダメだ。全然地理を考えてない」と。今、そういう事態があちこちで起きています。

南部　これから5年後、10年後、形が見えてきた時に、みんな、「あれ？」と思うんじゃないですか。「こんなはずではなかったのに」と。

小野田　復興は国がやらなければいけない部分があるので、どうしても公平性が重要視されますが、私はそこにある程度の自由を認めてほしかったと思えてなりません。国のお金と民間のお金をうまく組み合わせて進めていくわけだから、民間のお金を出した人のストーリーに基づきながら、国が最低限のことをするみたいなマッチングをもう少しやれたらよかったのではないかと。その点、インドネシアは外国からの支援を活用するのがすごく上手です。学んだことをフィードバックして、国の復興制度をつくっています。

江川　基金という形での交付はほとんどできないでしょうね。「目的が決まっていて、計画があって、その計画通りに執行するのがいい使い方だ」という考え方を、国は変えることができていません。

小野田　基本内容は国が決めるにしても、グループ補助金のような国のサポートと本当の民間の中間にあるようなもの、例えば商業地域再生みたいな話があってもよかったのではないかと思います。

結びついて、つくり変えていこう！

――最後に、一言ずつまとめをお願いします。

田邉　今、人口減少、少子高齢化という中で、画一的な話が全ての地域に適用されるような誤解が広がっていると思いますが、そんなことはありません。都市の歴史を見ても、今の地価の上がり方を見ても、やりようによっては全然違ってくる話ですから。そういう時にうまく民間のお金、知恵、市場裁定機能を活用して進めれば、石巻を含む地方都市には、まだ発展の道が大いにあるのではないかと思います。

江川　今日は「都市計画と医療」という、めったにない組み合わせのテーマをいただき、参考になることがたくさんありましたし、われわれ医療従事者からまちをつくっている人たちに言えることが多いことも分かりました。健康は誰もが大事に思っていることで、これをどう守るかは非常に大きなテーマなので、3月に仙台で行われる国連防災世界会議においても、大いに発信したいと思います。

小野田　医療と事業と復興には意外と共通点が多く、もう少し具体的な仕組みなり後押しがあればうまく回り出して、みんなが「もっとこうあればいいのに」と思っていることができるようになっていく予感がしました。妨げているものを具体的に見て、そこを丁寧にひも解いていくのが私の仕事なので、その何かを探り当て、今日、話したことを具体的なレベルに束ねていくことができたらいいなと思いました。

南部　今回の被災を経験し、皆さんがそれぞれの立場でいろいろなことを命がけで感じたと思います。大事なのは、多くの方と結びつくことだと思います。結びついて新しいものにつくり変えていく時、弊害になっていることをみんなで確認し、修正して次に向かわない限り、結果は出せません。今日、皆さんの話をお聞きし、社会の仕組みを変えていく力を持ちたい、「必ず実現する」という気持ちを持って行動していきたいと強く思いました。

――長時間にわたり、ありがとうございました。