

# 地方都市における官民連携による まちづくりの推進方策の検討

中間とりまとめ

参考資料

平成19年11月

民間主体のまちづくりによる地方都市活性化研究会



# (1) 地方都市を取り巻く状況の整理①

## — 地方都市の人口及び商業の状況 —

■ 地方都市は、人口が減少に転じつつある中で、小売販売額も減少・低迷しているところが多い。

図 地方都市の人口の推移

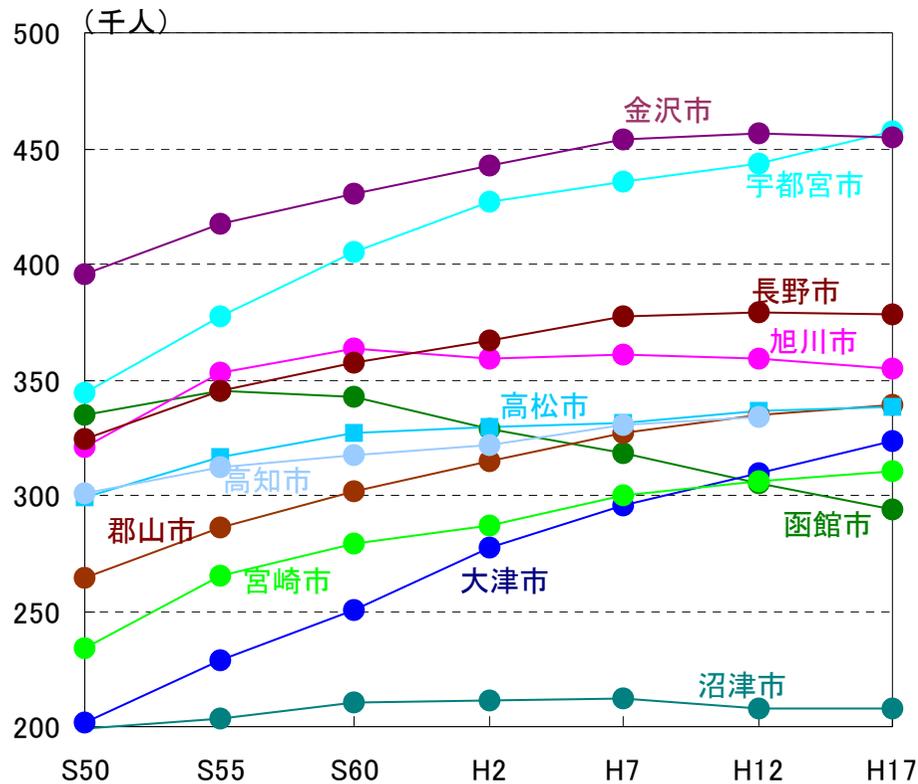
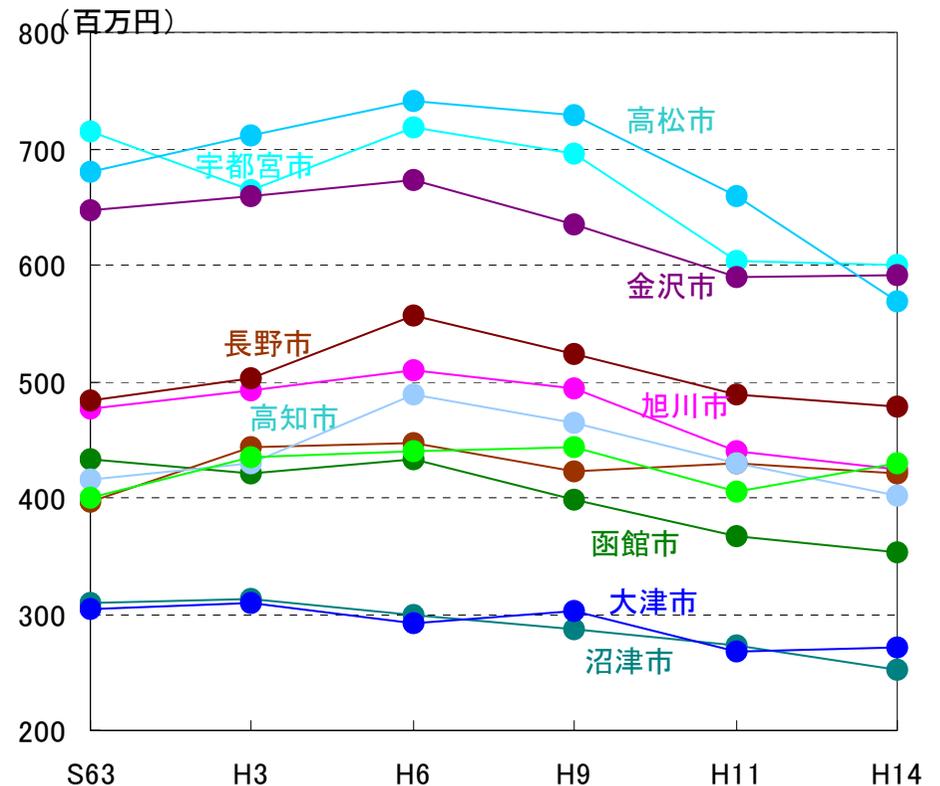


図 地方都市の小売販売額の推移



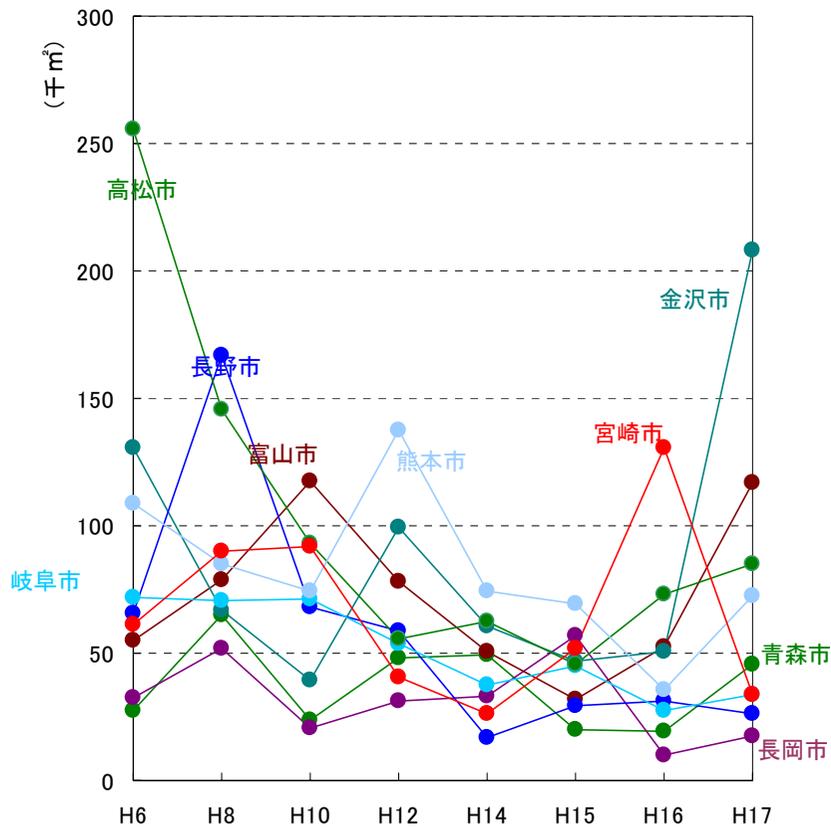
資料：国勢調査、商業統計により合併の影響を考慮して集計

# (1) 地方都市を取り巻く状況の整理②

## — 地方都市の開発状況 —

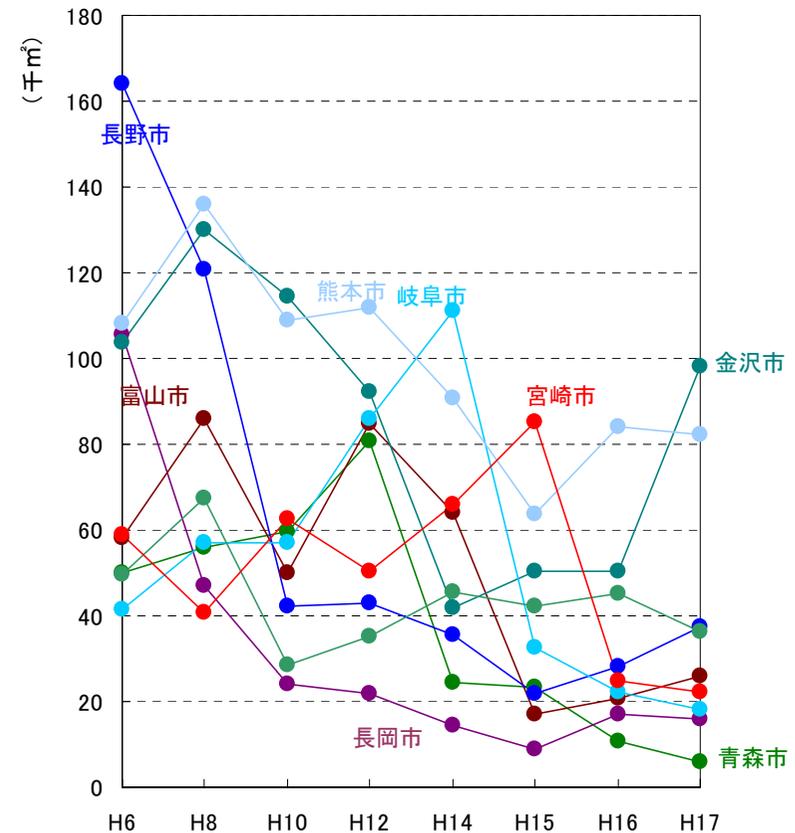
■ 地方都市の商業・業務系着工床面積の経年変化をみると、全体傾向としては低迷している。

図 商業系の着工床面積の推移



資料: 建築統計年報における「商業」(H14以前)「卸売・小売」及び「飲食・宿泊」の合計値(H15以降)を使用。

図 業務系の着工床面積の推移



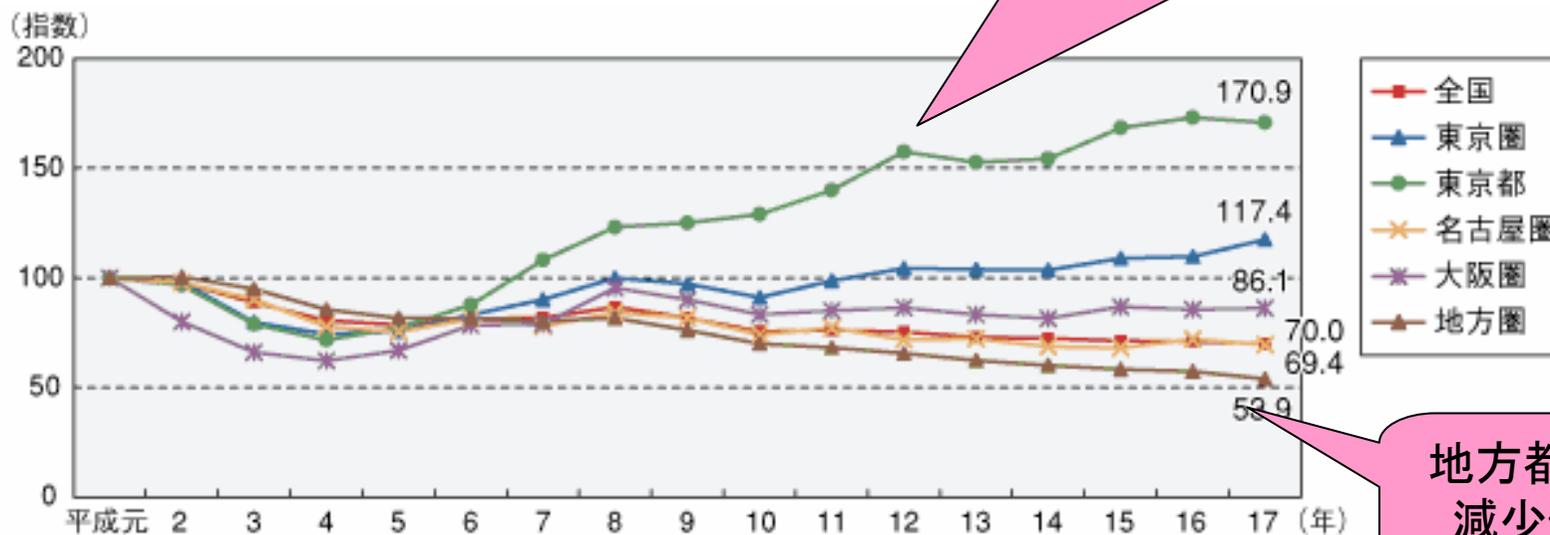
資料: 建築統計年報における「サービス」(H14以前)、「その他サービス」(H15以降)の値を使用。

# (1) 地方都市を取り巻く状況の整理③

## — 地方都市の土地取引件数の推移 —

- 地域別の土地の売買による取引件数は、東京圏(特に東京都)では増加傾向を示す一方、地方圏では減少傾向にある。

図 土地取引件数の推移



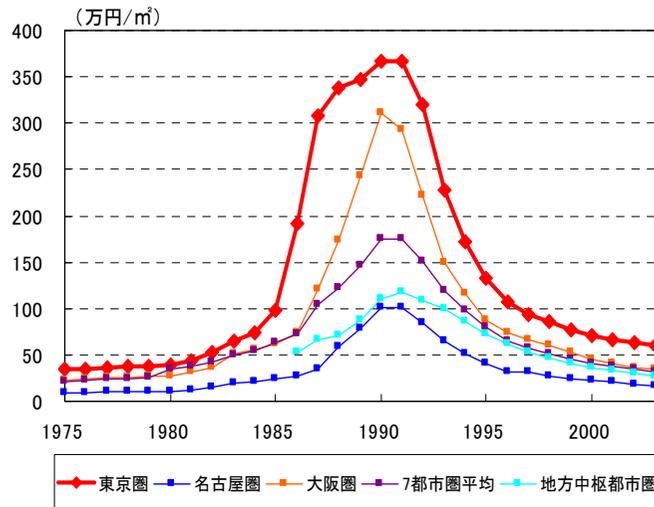
資料：法務省「法務統計月報」

# (1) 地方都市を取り巻く状況の整理④

## — 地方都市の地価動向 —

■ 大都市中心部の地価は上昇に転じている。一方、地方都市は、全体・中心市街地の双方で、下落傾向が続いている。

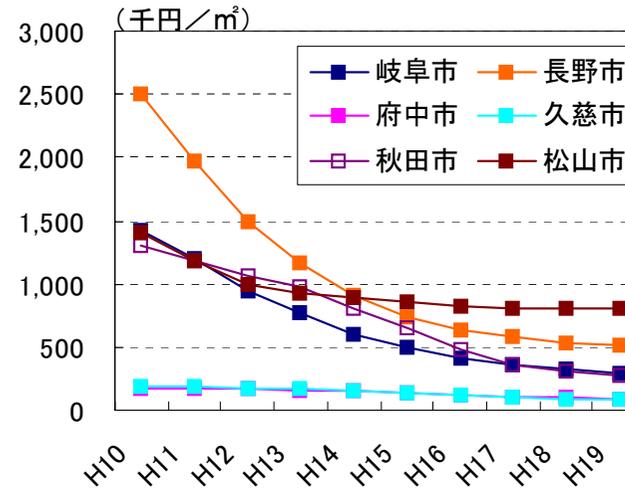
図 三大都市圏及び地方圏の地価推移



※「地方中枢都市圏」とは・・・  
札幌都市圏、仙台都市圏、  
広島都市圏、福岡・北九州都市圏

※7都市圏平均とは・・・  
三大都市圏および地方中枢都市圏  
の平均

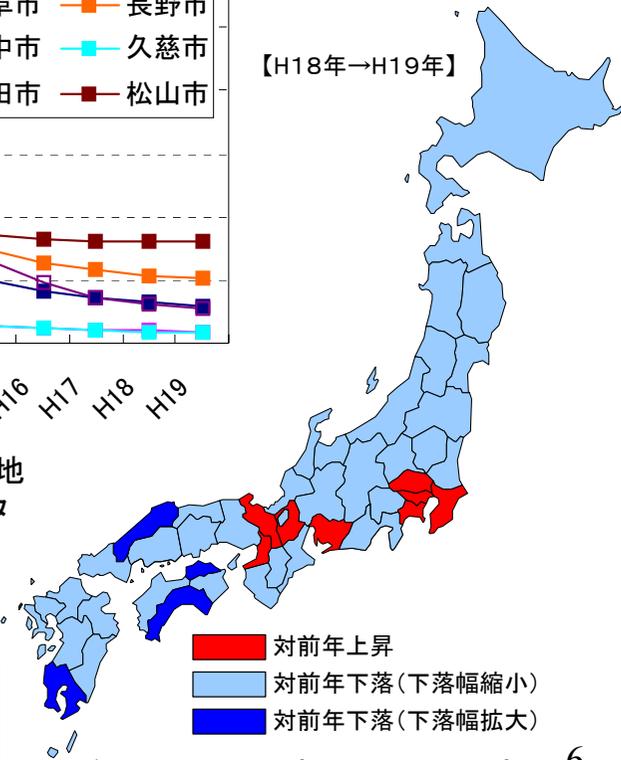
図 地方中心市街地の地価動向



資料: 各市の中心市街地  
地価公示ポイントデータ

H18→H19の全国の傾向  
三大都市圏の中心部・・・上昇  
地方圏・・・下落幅は縮小

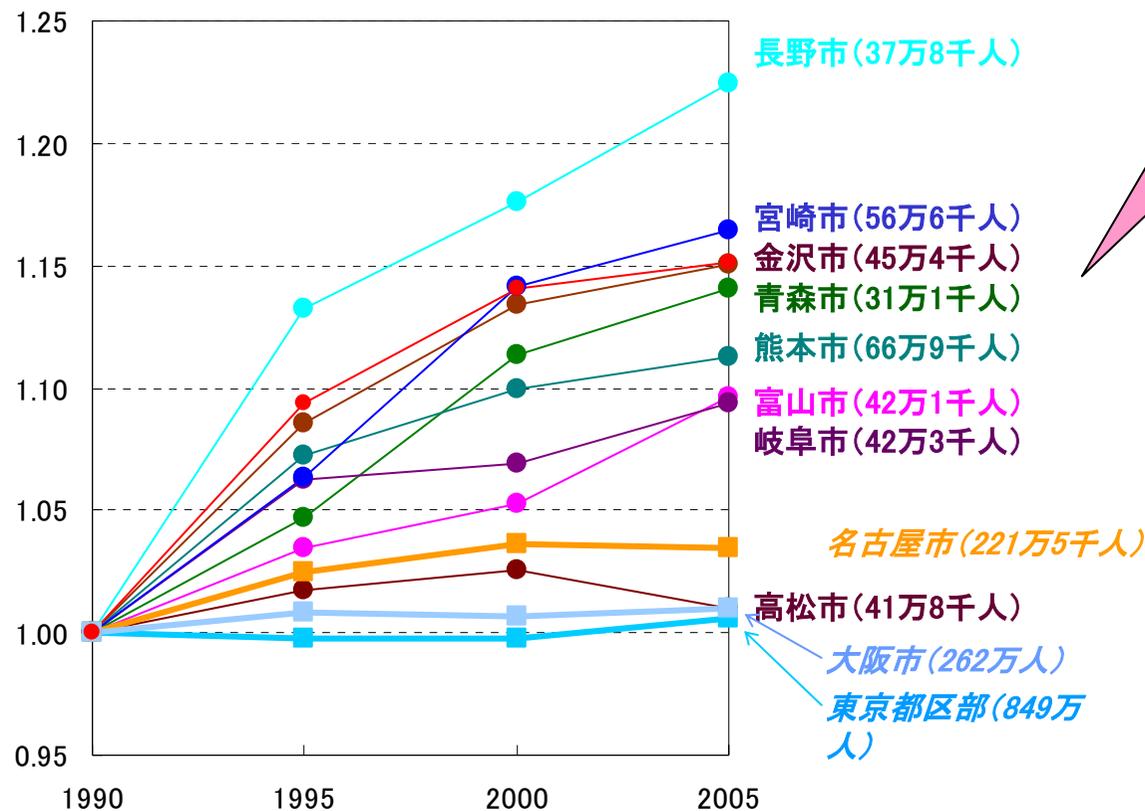
【H18年→H19年】



資料: 土地白書(国土交通省) 6

# (1) 地方都市を取り巻く状況の整理⑤ — 郊外化の進行 —

- DID面積の経年変化をしてみると、地方都市は概ね拡大傾向にある。
- 大都市圏のDID面積は横ばいである。



地方圏の都市ほど DID面積の拡大傾向が見られる。

# (1) 地方都市を取り巻く状況の整理⑥

## — 地方都市における都市機能の空洞化 —

■ 地方都市においては、商業、公共公益施設などの多様な都市機能の郊外化が進み、都市の中心部が空洞化している。

図 公共公益施設の地域別立地状況

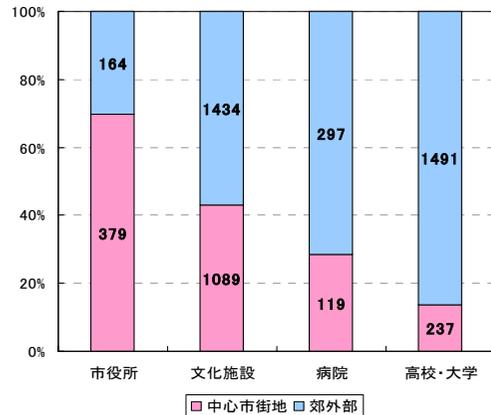


図 公共公益施設の郊外移転状況

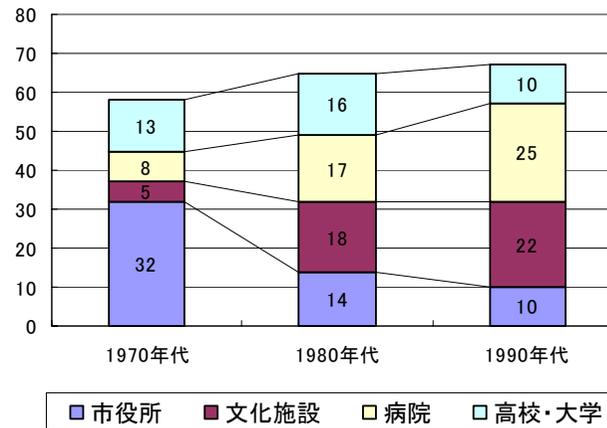
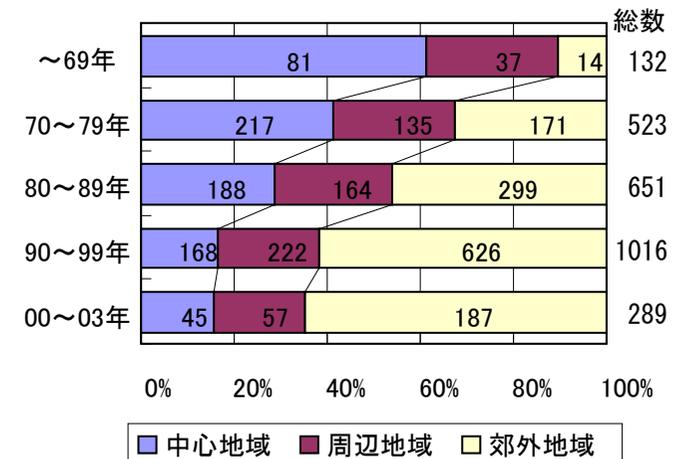


図 ショッピングセンターの地域別新規立地割合



・調査対象: 666市(政令市を除く)のうち、回答のあった551市  
 ・調査方法: 郵送による配布・回収方式 (中心市街地活性化基本計画策定の有無を問わない)  
 ・調査期間: 平成16年1月19日~2月20日  
 ・資料: 「人口移動等社会経済動向と土地利用に関する調査」(平成15年度国土交通省土地・水資源局)より作成

注1 2003年12月末時点で営業中のショッピングセンターについて集計  
 注2 中心地域: 当該市・町・村の商用機能が集積した中心市街地  
 周辺地域: 中心地域に隣接した商業・行政・ビジネス等の都市機能が適度に存在する地域  
 郊外地域: 都市郊外で住宅地・農地等が展開されている地域  
 資料: 「わが国のSCの現況2004」(社)日本ショッピングセンター協会

# (1) 地方都市を取り巻く状況の整理⑦

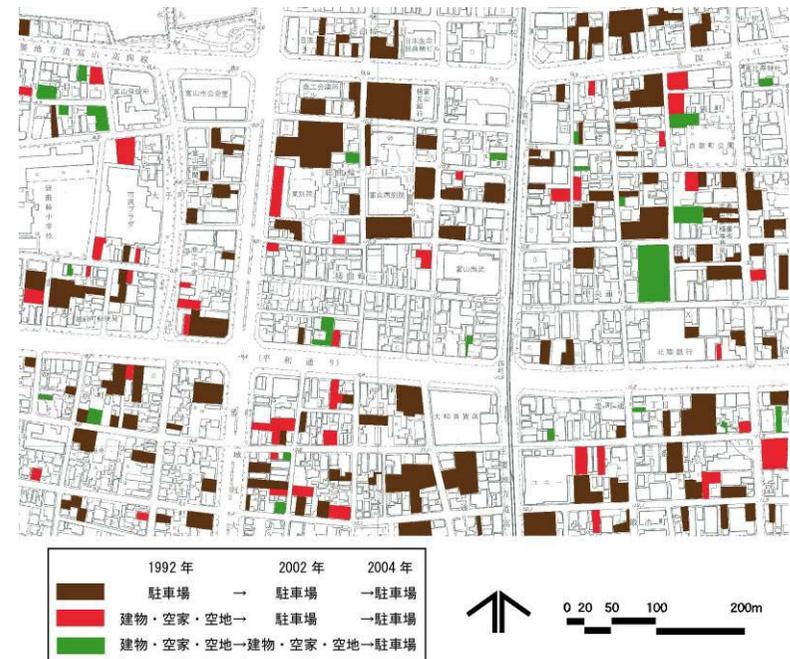
## — 中心市街地における低・未利用地の拡大 —

■ 従来土地利用のニーズが高かった中心市街地で、低・未利用地が拡大している。

図 前橋市の中心部(県庁舎周辺)に広がる駐車場



図 富山市中心部における低・未利用地の状況



資料: 富山市資料



## (2) 地方都市への民間投資の状況と民間意向① ー地方都市の床需要(全体)ー

- 大都市圏と比較して地方都市における空室率は高い傾向にある。
- 賃料は概ね横ばいである。

図 空室率の状況(東京都心部及び主要な地方中心部)

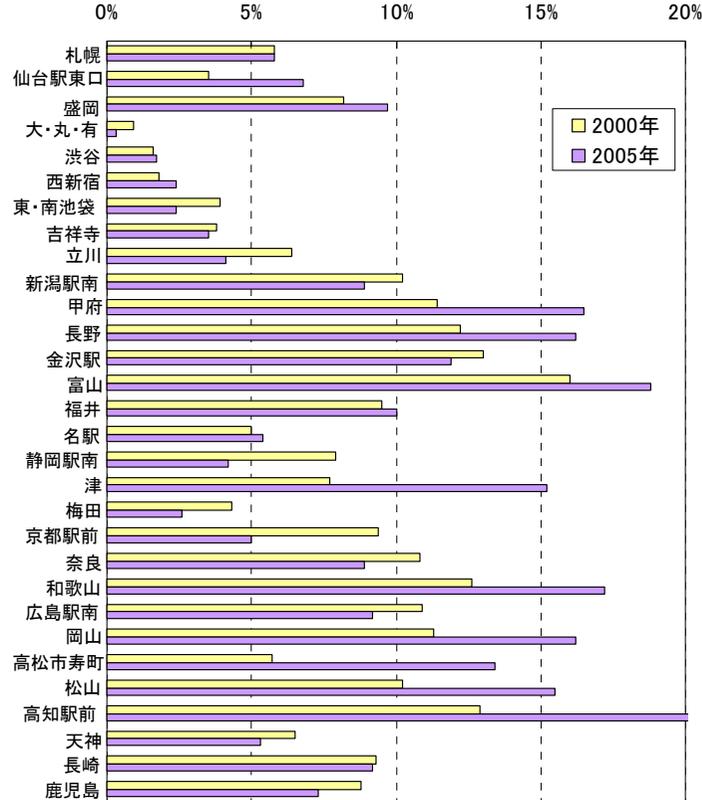
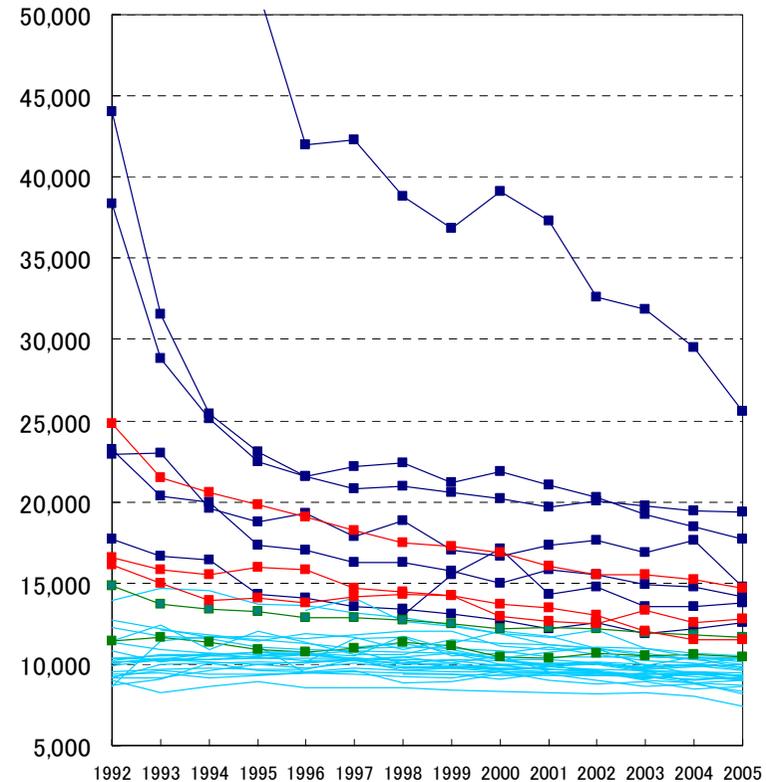


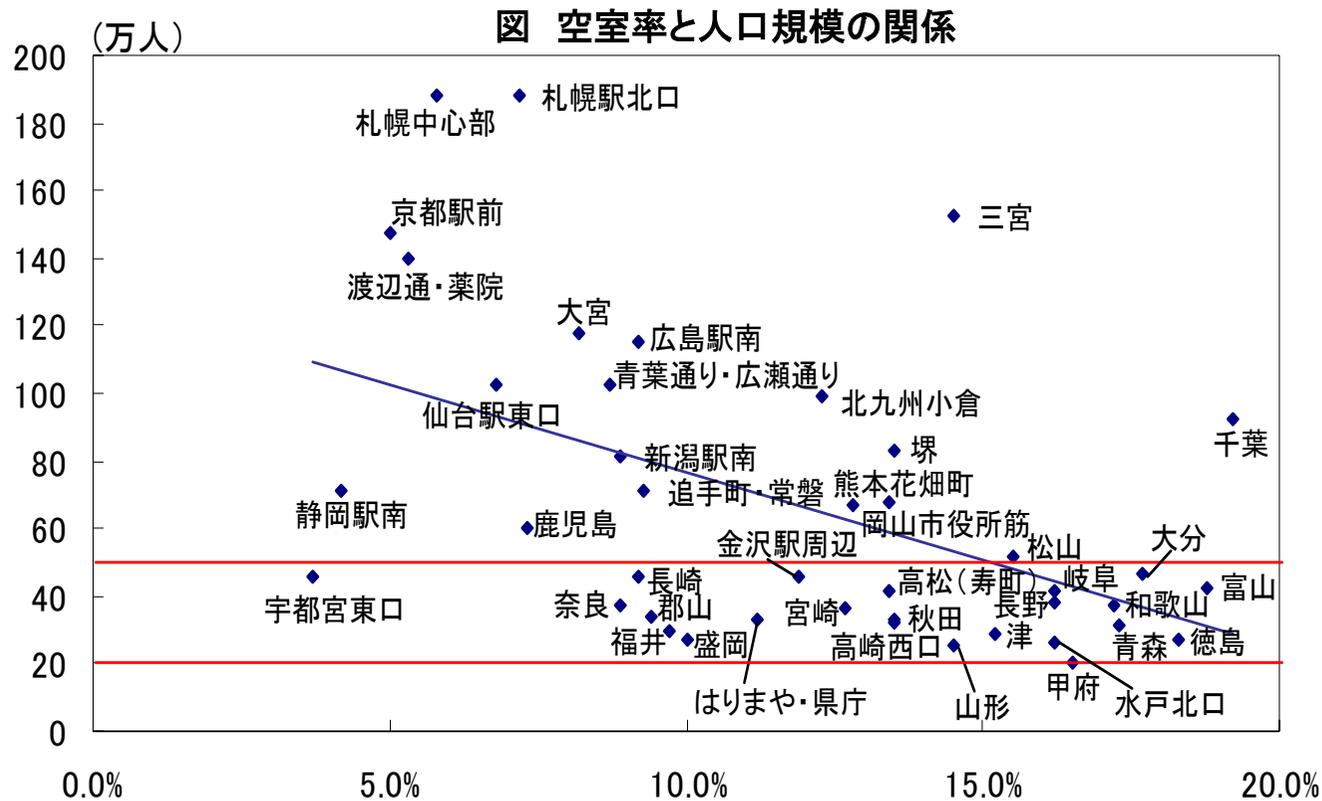
図 賃料の推移(東京都心部及び主要な地方中心部)



資料:(株)生駒データサービスより作成

## (2) 地方都市への民間投資の状況と民間意向② ー地方都市の床需要特性ー

■ 人口が少ない都市ほど空室率が高い傾向が見られる。



※空室率:平成17年12月時点  
 人口:平成17年国勢調査

資料:「不動産白書2006」生駒リチャードエリス

## (2) 地方都市への民間投資の状況と民間意向③

### －都心・地方投資の状況(Jリート)－

- 民間投資(Jリートや私募ファンド)は日本全体では大きく拡大しているが、Jリーートの保有物件の多くは首都圏に集中している。
- 中小の地方都市での物件の取得は限定的である。

図 地域別Jリーートの保有物件の推移(取得価格ベース)

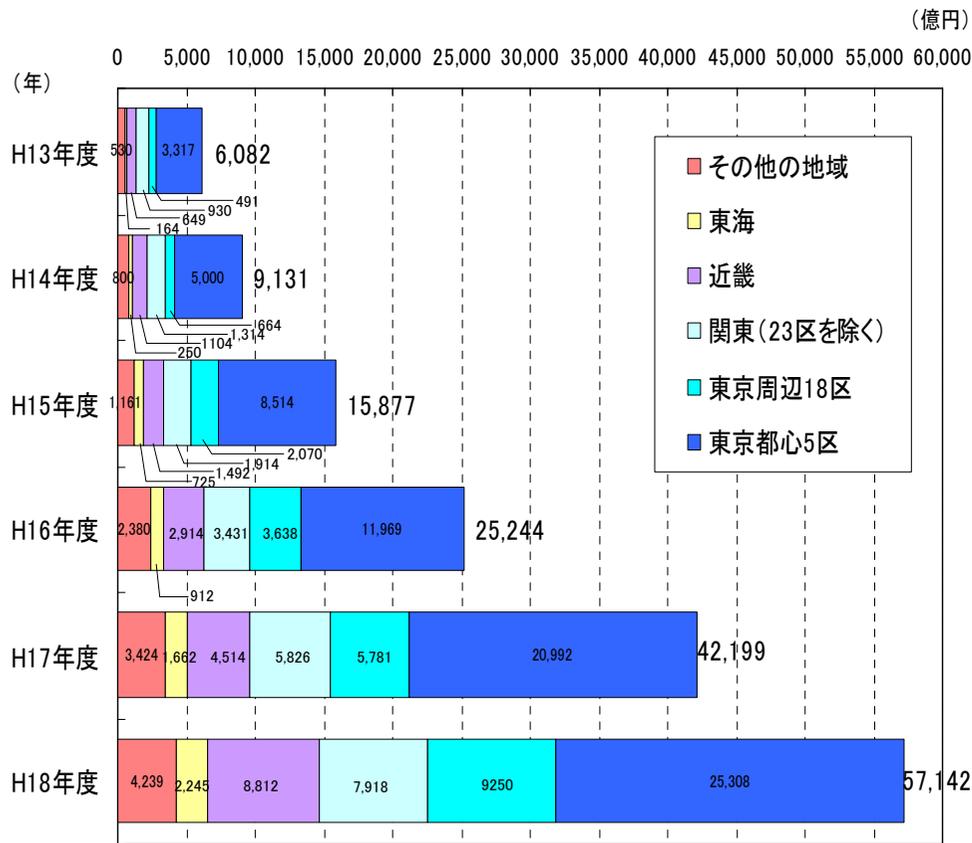
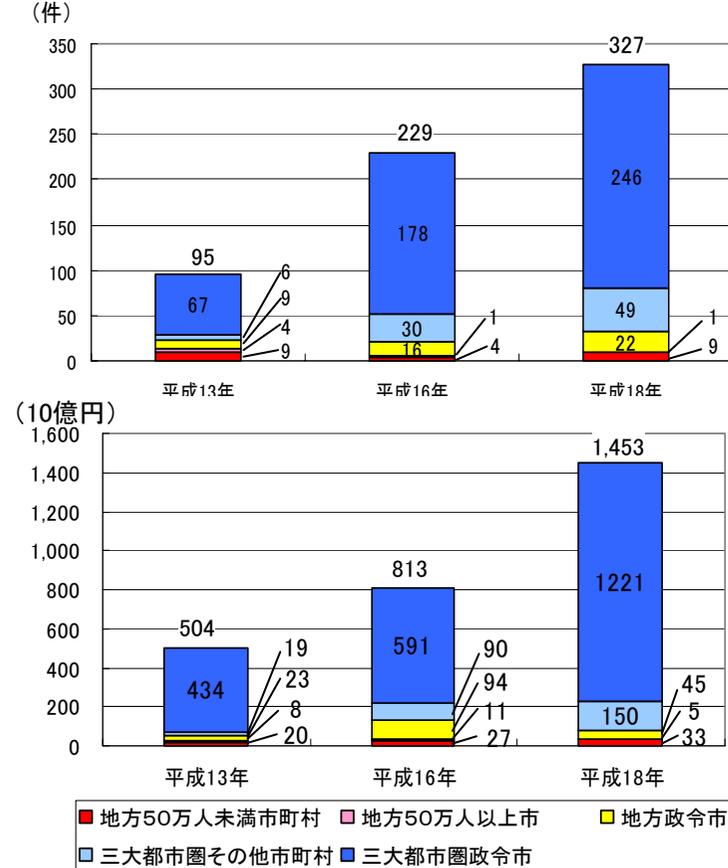


図 都市人口別Jリーートの取得物件の推移(件数、取得価格)



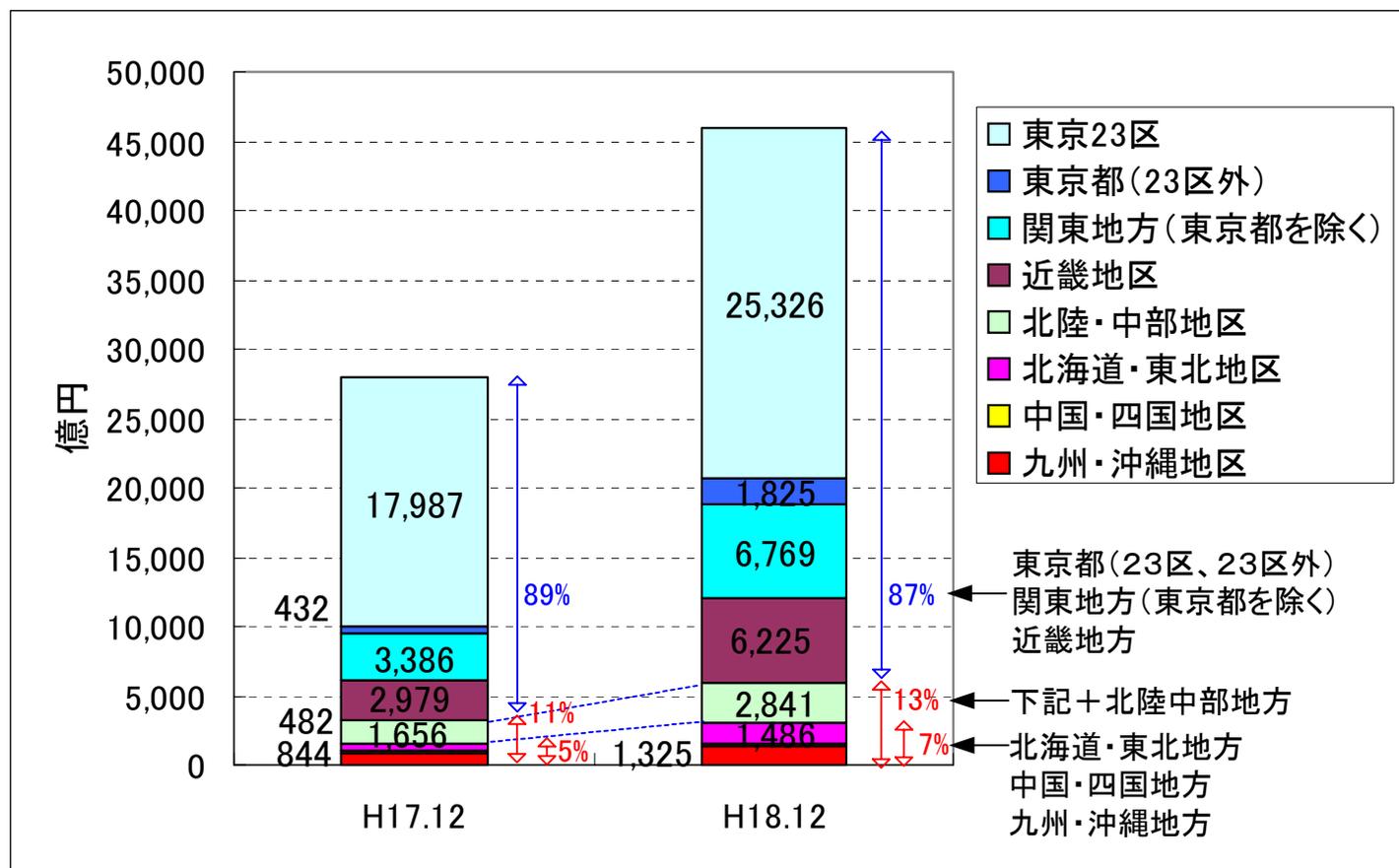
資料：株式会社都市未来総合研究所提供資料より国土交通省作成

(注)三大都市圏政令市：三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等内の特別区・政令市  
 三大都市圏その他市：三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等内のその他の市町村  
 地方政令市：三大都市圏以外の政令市(札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、広島市、北九州市、福岡市)  
 地方50万人以上市：三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等以外の50万人以上の市(政令市除く。)  
 地方50万人未満市町村：三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等以外の50万人未満の市町村

## (2) 地方都市への民間投資の状況と民間意向④ ー都心・地方投資の状況(私募ファンド)ー

■ 私募ファンドによる地方都市への投資は増加しているものの、低水準にとどまっている。

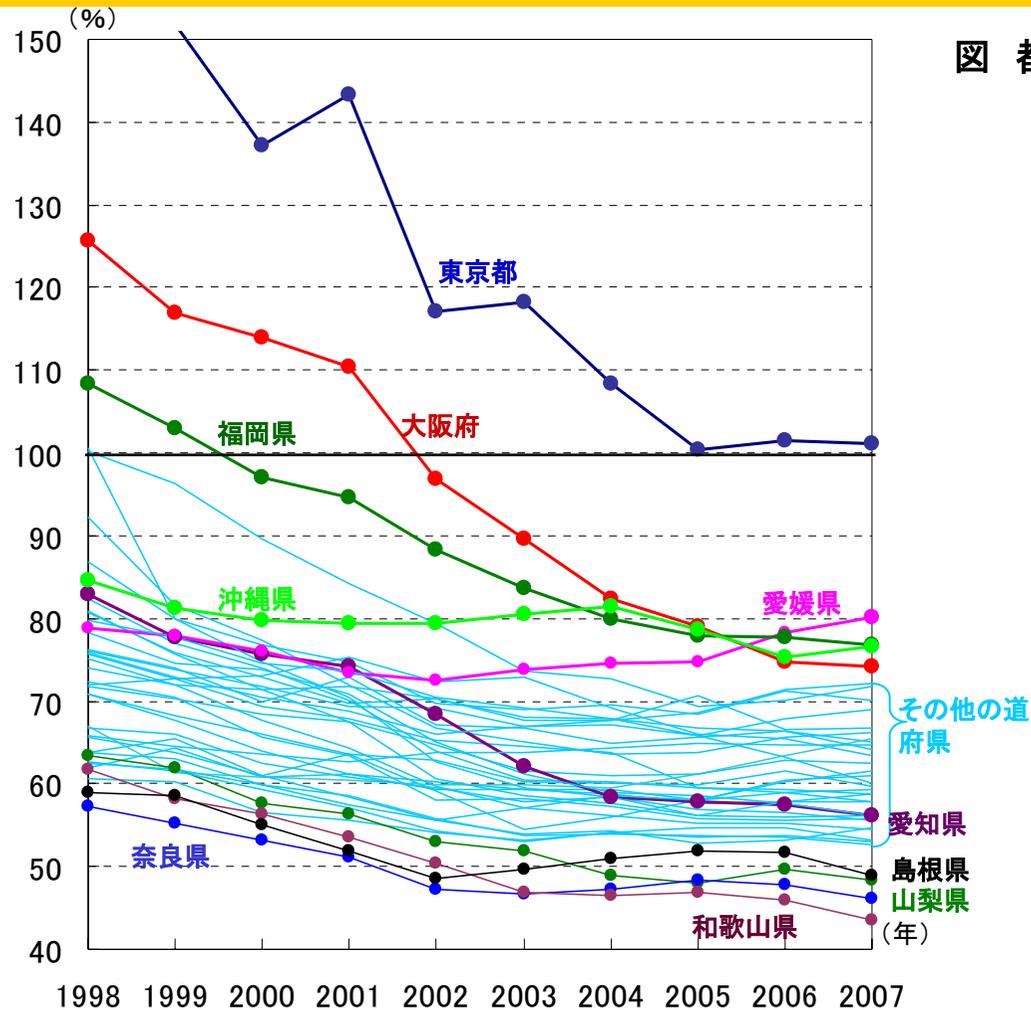
図 保有不動産の所有地比較(億円)



資料: 第2回会員対象  
 私募ファンド実態調査  
 (平成19年5月発表)  
 社団法人不動産証券化  
 協会209社アンケート、回  
 収率100%

## (2) 地方都市への民間投資の状況と民間意向⑤ —都心・地方投資の状況(預貸率)—

- 地方金融機関の資金は、預貸率が低下したまま停滞していることに見られるように、地域の資金が地域で十分に活用されているとは言えない状況である。

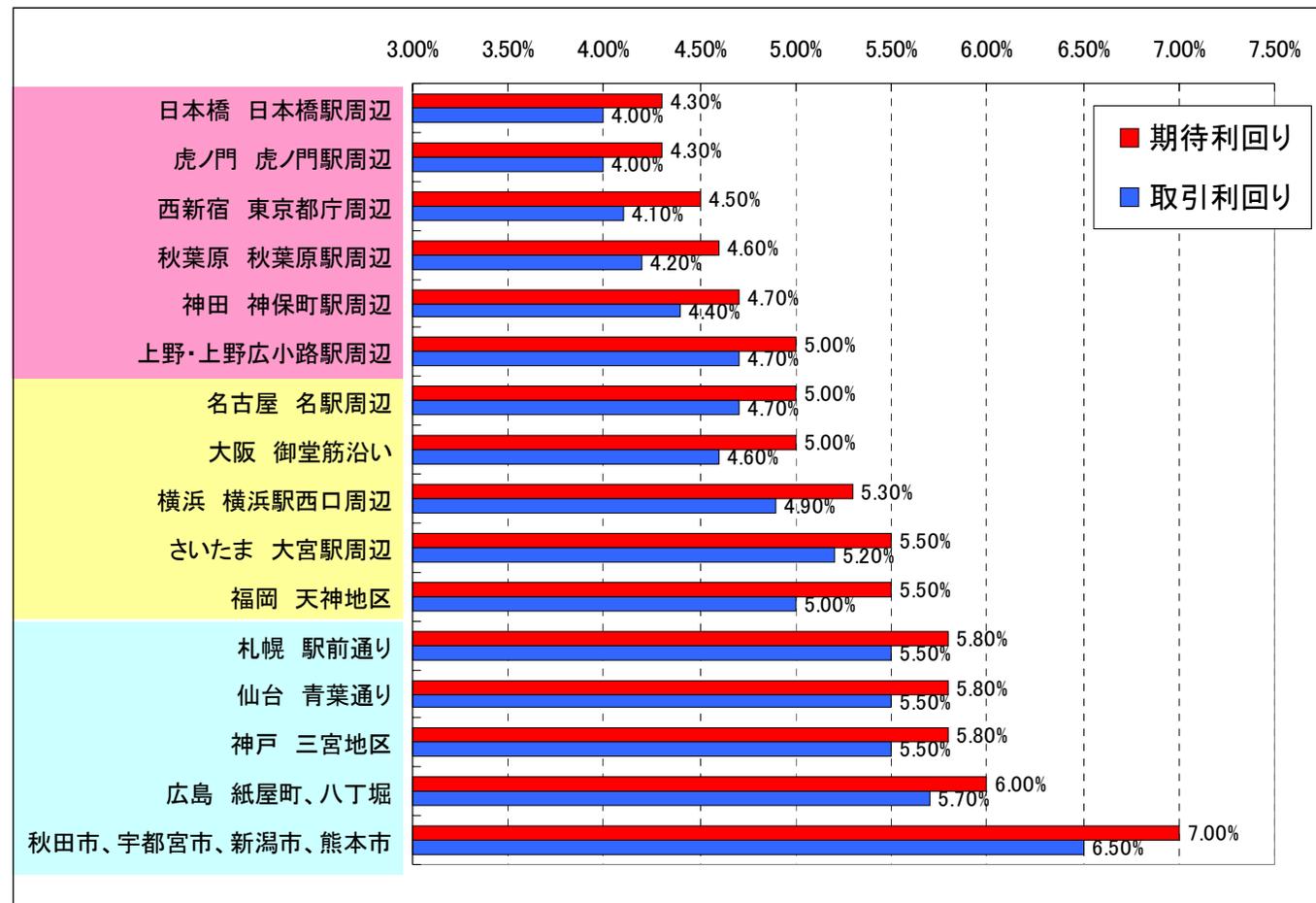


## (2) 地方都市への民間投資の状況と民間意向⑥

### －都心・地方投資の状況(利回り)－

- 投資家へのアンケート結果では、地方都市開発のリスク意識を反映して、首都圏に比べ地方の期待・取引利回りは高くなっている。

図 地方都市の期待・取引利回り



資料：日本不動産研究所 第16回不動産投資家調査(2007年)より作成

\* アンケート調査対象(年金基金、生命保険、不動産賃貸、投資銀行、商業銀行・レンダー、開発業(デベロッパー)、アセット・マネージャー、格付機関など)計198社から100社回答。2007年4月現在。

\* 期待利回りは「各投資家が期待する採算性に基づく利回り」、取引利回りは「投資家が実際の市場を観察して想定する利回り」

## (2) 地方都市への民間投資の状況と民間意向⑦ ー大手デベロッパーA社ヒアリング結果(その1)ー

### <意向>

- 地方案件は多くはないが採算に乗ればその他の地方都市でも事業は行う意向。地方分散ニーズはあると思うが、完全に経済合理的な行動のため官が何らかのてこ入れをしないと、民も地方には行かない。

### <資金調達・事業性>

- 地方都市での証券化は、賃料水準とエリアでの店舗ミックスがうまくいけば可能性がある。
- 最初の資金提供者の出口戦略がないと金は集めにくい。経済合理性で出口戦略が立たないのであれば、官制ファンドや地域のお金(地元企業や個人から広く薄く集める形態)が考えられる。民間の信託銀行がなかなかやってくれないことから、官制信託会社みたいなものがあるといい。

### <土地確保>

- 面的開発の際の土地の集約等、前捌き・下地づくりは、地元の行政や企業が行う必要がある。
- 更地でコンペというのが一番やりやすい。マスターリースでコーディネートだけというのも考えやすい。

## (2) 地方都市への民間投資の状況と民間意向⑦ — 大手デベロッパーA社ヒアリング結果(その2) —

### <テナントミックス等>

- 昔のようにGMS(総合スーパー)を入れるのではなく、食品スーパーを含めた専門店でテナントミックスしている。その上で、ターゲットの年齢層やサイズ揃えなどをきめ細かくアドバイスしている。
- 中心市街地でも高齢化が進めば、食料品系商業は必須。中心市街地全体でのテナントミックスが行えれば、商業価値が出てくる。
- 中心市街地の事業の方向性としては、ショッピングモール+住宅+公共交通の足回りというのが分かりやすいのではないか。

## (2) 地方都市への民間投資の状況と民間意向⑧

### ー 大手デベロッパーB社ヒアリング結果ー

#### <進出意向>

- 地方でも中心部への人口回帰が見られ、インフラ整備もされているので、中心市街地にはビジネスチャンスはあると認識。
- 駅前・中心市街地の複合開発(商業・住宅・介護・ホテル等)をターゲット。最低事業費50億円程度。
- 地方都市では車社会なので、郊外SCに対抗するには、中心部での駐車場整備が課題である。
- 民間事業者としては、時間軸が大切である。地権者調整が地元で行われていれば、当社からノウハウや資金を提供することは可能である。

#### <土地の確保>

- 定期借地権活用案件は、土地に対する投資がない分、利回りが上昇するためファンドにとっては魅力。ファンドの買取により流動化の促進も可能。

#### <資金調達>

- 当社の強みは、デベロッパー＋ファイナンスの立場を取れること。
- ノリコースローンは、三大都市圏に特化。運営型のリファイナンス対象、開発段階では行っていない。



## (2) 地方都市への民間投資の状況と民間意向⑨ － 地方銀行C行ヒアリング結果(その1) －

### ＜開発物件の用途＞

- 住宅を含んだ複合開発(特に市街地再開発)は、再開発組合への融資、事業者への融資、住宅ローンへの融資が段階的に発生しメリットがあるため、リスクをとっても組合段階からの融資を行っている。
- 住宅を含んだ複合開発は、住宅および他機能双方の魅力向上のメリットがあるためこのタイプの案件が多い。
- 開発した案件での行政による床借りニーズの多くは老朽化施設の建て替えニーズを反映しているが、同時に事業支援ともなる。

## (2) 地方都市への民間投資の状況と民間意向⑨ － 地方銀行C行ヒアリング結果(その2) －

### <資金調達>

- 不動産関連の貸し出し上限は内部的に定めている。4～5年スパンでプロジェクトが入れ替わるため枠内で遣り繰りは出来ている。融資先資産の流動化により割合が下がる局面もある。
- 融資先が東京の不動産開発に進出しているため仕組み金融に熱心に取り組んでいる地方銀行もある。
- 取引案件の少ない地方銀行にはメガバンクとの協力関係のもと、メガバンクの体制と地方銀行の地域情報を活用することが現実的である。

### <土地の確保>

- 大規模な工場跡地のように地権者調整が容易な土地は開発しやすい。

## (2) 地方都市への民間投資の状況と民間意向⑩ －ハウスメーカーD社ヒアリング結果(その1)－

### －エリアマネジメント取組み概要－

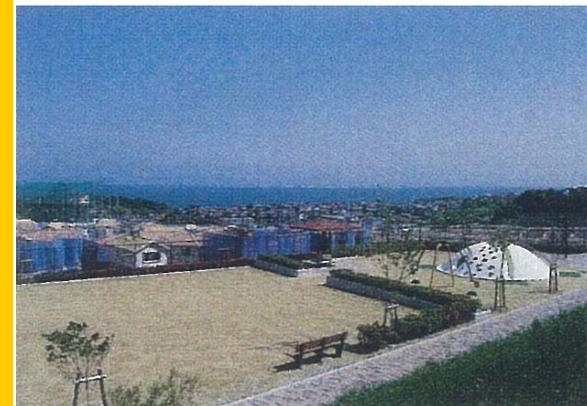
- 「リフレ岬」(H14年7月オープン)について
  - ・戸建住宅 約700戸
  - ・各住戸には、ホームセキュリティシステムを導入し、防犯・非常・火災等を監視するとともに、24時間体制で3人の警備員を常駐。その他、Webカメラの設置等も行う。
  - ・住民同士の絆を深めるため、街開き以降、バーベキュー大会などのイベント等を仕掛けてきた。
  - ・主なターゲットは、大阪市内のシニア層(セカンドハウスの購入)、子育て世帯、ペットを飼っている世帯。比較的広域の顧客が購入している。
  - ・現在の土地価格は、10万円/坪で、上モノ込みで3500万円程度。
- その他、吉祥寺、和歌山、箕面等で同様の取組みが実施されている。



## (2) 地方都市への民間投資の状況と民間意向⑩ ーハウスメーカーD社ヒアリング結果(その2)ー

### ーまちづくりに対する考え方や消費者のニーズについてー

- 最近では、規制緩和が進んだため、まちづくりが緩んでしまったのではないかと懸念されている。良いまちづくりを誘導する施策が必要なのではないかと懸念されている。(例えば、中心部等の空家に重加算税をかけることで、更地にして緑化すれば減税するなど。環境形成やその後の土地利用の更新につながるのではないかと懸念されている。)
- 良い街に住みたいという意識は高まっているものと思われる。良い街を作り上げるのは入居者である。街のコンセプト・価格帯によって入居者の属性も決まってくる。
- 良い街を作ったほうが、将来的にも住宅の価値が下がらない。良い住宅は売れるというのが当社としての考え方である。
- 良い街やコミュニティを形成するための組織の必要性も高いのではないかと懸念されている。ただし、ハウスメーカーとしては、住宅の供給が仕事であり、運営等は、基本的にはやらない方針である。



## 2. 地方都市におけるまちづくり事例の詳細把握

- ① 豊後高田『テーマ特化型』～郷愁のまちづくり～  
(大分県豊後高田市:約2万5千人)
- ② 恵庭『観光拠点整備型』～道と川の駅整備による観光集客のまちづくり～  
(北海道恵庭市:人口約6万8千人)
- ③ 長浜『地元篤志家主導型』～町衆牽引のまちづくり～  
(滋賀県長浜市:人口約8万3千人)
- ④ 飯田『まちなか居住推進型』～複合機能による需要創造～  
(長野県飯田市:約10万9千人)
- ⑤ 彦根『まちなみ創造型』～集約換地による身の丈拠点整備～  
(滋賀県彦根市:人口約11万人)
- ⑥ 長野『多拠点開発型』～ストックを活用した臨機応変のまちづくり～  
(長野県長野市:人口約37万9千人)
- ⑦ 岐阜『先導開発型』～シンボリックな先行整備～  
(岐阜県岐阜市:人口約41万3千人)
- ⑧ 高松『エリアマネジメント型』～連鎖型開発による事業展開～  
(香川県高松市:人口約41万8千人)



## ① 豊後高田 『テーマ特化型』～郷愁のまちづくり～(その1)

### ーまちづくりの経緯ー

豊後高田市は大分県北東部、国東半島の西の付け根に位置する人口約2万5千人の都市。

- 大分交通宇佐参宮線、バス路線のターミナルとして、昭和30年代までは、国東半島の商業拠点「おまち」であった。
- 昭和40年代の鉄道廃止、郊外大型店の進出により求心力低下
- 平成4年度「豊後高田地域商業活性化構想」によりまちづくりの機運の醸成を開始、平成6～8年度「西の国東ロフト・ルネッサンス」でイベント等を活用した活性化の取り組み実施
- 平成8年度「豊後高田市街地ストリート・ストーリー」の実態調査により地域資源としての「昭和の町」のコンセプト提示。  
改めて「豊後高田市商店街・商業集積等活性化基本構想策定調査」を実施し「レトロモダンなまちづくり」のコンセプト形成
- 観光客の増大に伴う商工会によるコーディネート  
の限界等への対応のために、平成16年「おまち再生計画」(政策投資銀行提言)を受けて  
「豊後高田市観光まちづくり会社」を設立  
(平成17年11月、平成18年増資)、事業実施。
- 平成19年、中心市街地活性化基本計画を策定



## ①豊後高田 『テーマ特化型』～郷愁のまちづくり～(その2)

### －基本コンセプトと取り組み概要－

#### ■ 4つの基本コンセプト

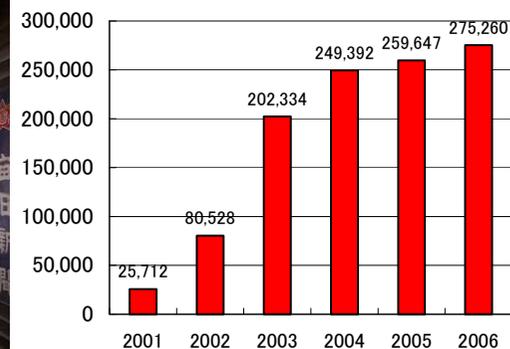
- ・ 昭和の「建築再生」: 修景事業により店舗が建設された当時の趣を再現
- ・ 昭和の「歴史再生」(一店一宝): 店舗にのこる歴史物を一店一宝として展示
- ・ 昭和の「商品再生」(一店一品): 商店自慢の昭和の商品を一店一品として販売
- ・ 昭和の「商人再生」: 商人による昭和30年代と変わらないもてなし

#### ■ 取り組み概要

- ・ 各店舗によるファサードの整備
- ・ 商店街に必要と判断した店舗に対する重点的支援
- ・ 「昭和ロマン蔵」の整備・運営(外部から「駄菓子屋の夢博物館」を積極的に誘致したほか、レストランの運営を行い、滞在時間増加を図る。)
- ・ ご案内人制度: ボランティアガイドが商店街を案内し、地域の隠れた魅力を説明



豊後高田市の観光客数(単位:人)

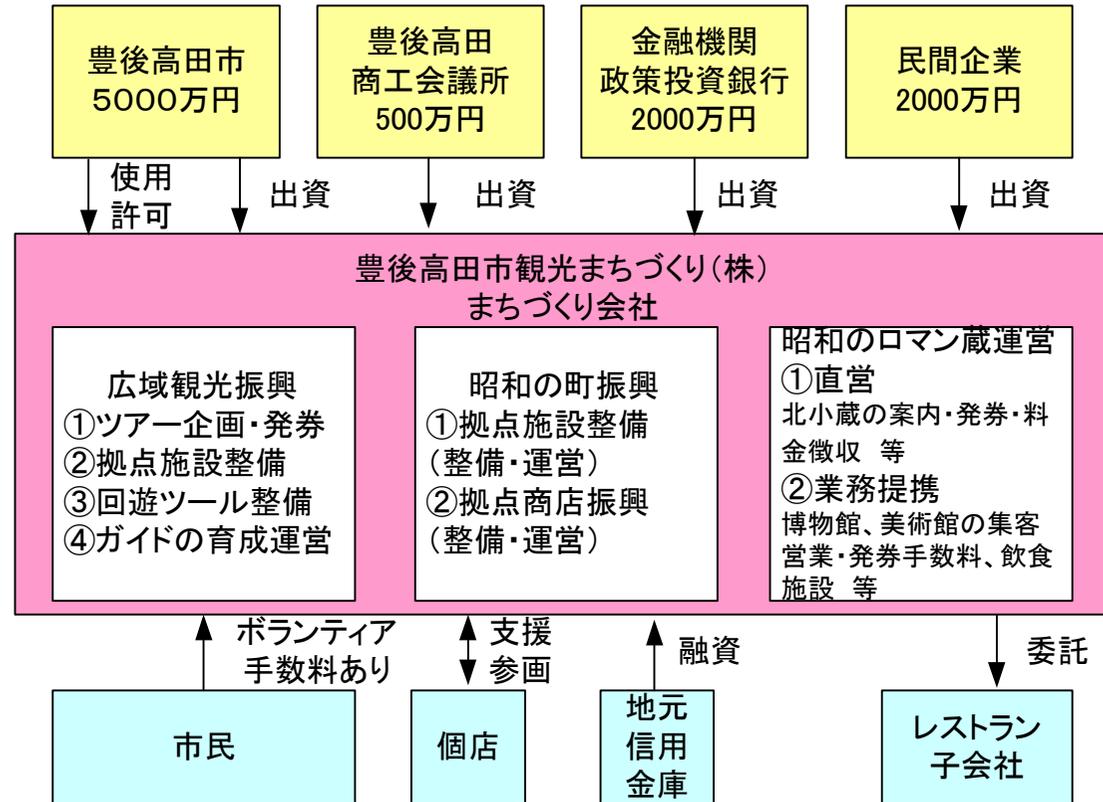


資料: 豊後高田市

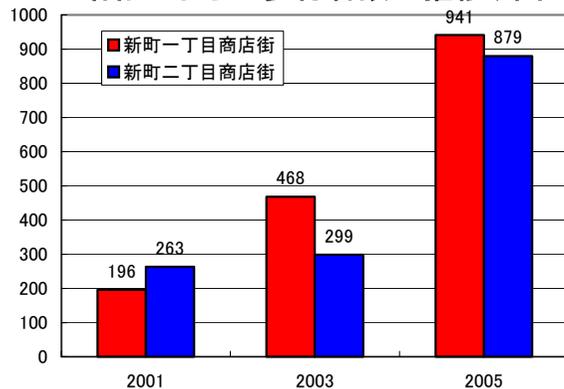
# ①豊後高田 『テーマ特化型』～郷愁のまちづくり～（その3）

## —まちづくり会社の役割—

- 地域振興に寄与する観光事業について、民間的手法を活用し展開。
- 目的
  - ①広域観光振興
  - ②昭和の町振興
  - ③昭和のロマン蔵運営
- 基本戦略は、観光拠点事業・魅力向上事業の実施、交流人口の増加、継続的振興、観光宣伝活動・営業活動、観光拠点施設・観光案内事業の運営、旅行商品の企画・販売、その他収益事業
- 収益を観光施設整備に投資し市全体の振興をはかる。



昭和のまちの歩行者数の推移(単位:人)



資料:豊後高田市

# ①豊後高田 『テーマ特化型』～郷愁のまちづくり～（その4）

## —資金調達—

### <政策投資銀行>

- 地域再生計画に基づく全国初めての出資(900万円)
- 株主間協定(預金積立、3年ごとの契約見直し)で出資に値しうる経営安定性、出口戦略(最終的には地元投資家・地域金融機関へ)を確保
- 政府系金融機関の出資により地方銀行のリレーションバンキングの推進を支援

### <大分みらい信用金庫>

- 大分みらい信用金庫では、地域振興のため「昭和のまちづくりローン」を実施している。このローンは店舗の改修・新規出店に係わる費用を1000万円を限度に融資する(2.5%10年)。事業計画等の一般的な融資条件に加えて商工会議所会頭の認定書が必要。
- 400-500万円規模の融資が多く、約6400万円程度(14件)の融資が実施されている。

MIRAI 大分みらい信用金庫

### 昭和の町づくりローン

昭和のまちづくり

～応援します。昭和の町づくり～

ご融資額	1,000万円以内
使途	昭和の町づくりに関する資金 <small>※「新築みやげ物一貫事業」に限定していることを条件とします。</small>
利率	年2.5%(随時変動金利)
担保	不要
保証人	法人:代表者 個人:事業主・配偶者または後継者
返済期間	10年以内
返済方法	元利均等払または元金均等払
対象となる方	豊後高田市「昭和の町」で事業を営む個人事業主または法人
その他	ご融資実行については、当金庫所定の基準による審査をさせていただきます。

※詳しくは窓口または掲載先保へお尋ねください。

## ② 恵庭『観光拠点整備型』 ～道と川の駅整備による観光集客のまちづくり～(その1)

### ー背景・経緯ー

北海道恵庭市(人口約6.8万人)は、道央圏のほぼ中央に位置している。

- 札幌市と隣接し、交通網が充実している一方で、地域に立ち寄る観光客は減少しており、地域活力が失われつつあった。
- また、地域の主要な観光資源である「恵み野」地区(ガーデニングのまち)を訪れる観光バス等の駐車スペースに課題があった。
- そのような中で、道の駅「花ロードえにわ」を整備(平成18年オープン)し、道路利用者の休憩機能を持ちながら、地元の農産物や加工品の販売、地域情報の発信等を担う施設を整備し、観光拠点として活用している。また、地域内の人的交流等の促進を図るべく、地域内交流施設としても位置づけている。
- 市のHPや広報誌を活用し、構想段階から公表し、住民アイデア・アンケート結果を反映した計画・整備を行った。



札幌市から約28km, 約1時間



資料:花ロードえにわHP

## ② 恵庭 『観光拠点整備型』 ～道と川の駅整備による観光集客のまちづくり～（その2）

### －施設概要－

- 道路整備(道の駅)・河川整備(水辺プラザ)を一体的に行った。
- 道の駅は、地域交流センター、農産物直売所、多目的広場等で構成されている。
- 地域交流センターでは、地域や周辺地域の観光情報を展示するコーナー、市民の手づくり作品を展示・販売するコーナーのほか、地元農産物を使ったレストラン等が設置されている。

### －波及効果等－

- 恵庭市の観光入り込み客数が、41.2万人(H17年度)から、96.5万人(H18年度)に急増。
- 道の駅は、H19年4月～8月で46.8万人を集客。産品や加工品の販売施設が出来たことで、特産品の開発・研究が進められている。
- そのほか、展示・販売コーナーで市民やサークルによる趣向品を販売することで、市民やサークル活動が活発化したり、施設内外の花壇の維持管理を市民や企業の参加を得ながら行っているなど、地域での活力が向上しつつある。
- 施設運営は観光協会に委託し、事務事業の効率性の確保、サービス内容の充実、民間経営ノウハウの活用を図っている。



情報・展示コーナー



ベーカリーコーナー

資料:花ロードえにわHP





### ③長浜 『地元篤志家主導型』～町衆牽引のまちづくり～（その1）

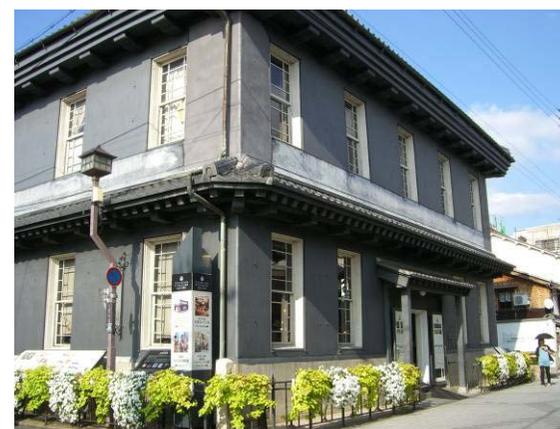
#### ーまちづくりの背景・経緯ー

琵琶湖の北東部に位置する人口約8.3万人の街。古くから近畿、中京、北陸3圏の交通の要衝として栄えた。昭和50～60年代の大型店の郊外出店等の影響から中心部の空洞化が進んでいた。

- 昭和63年：第百三十銀行（通称 黒壁銀行）の売却・取り壊しの可能性が高まり、保存活動がはじまる。
- 平成元年：黒壁ガラス館オープン
- 平成3年：JR北陸本線直流化（長浜が終着駅に）
- 平成10年：まちづくり役場開設
- 平成12年：曳山博物館オープン
- 平成15年：長浜万華鏡展2003開催
- 平成16年：「黒壁美術館」オープン
- 平成17年：「海洋堂フィギュアミュージアム黒壁」オープン
- 平成18年：JR長浜駅および駅前駐車場改修



資料：長浜商工会議所資料より作成



### ③ 長浜 『地元篤志家主導型』～町衆牽引のまちづくり～（その2）

#### － 取組み概要（近年の新たな展開）－

- 第百三十銀行長浜支店の建物保存活動（S63～）に始まり、これまで、歴史性（曳山の文化）、芸術性、国際性をコンセプトに、「ガラス工芸品」を目玉に観光客を集客。
- 近年は客層の拡大を図るなど新たな展開を見せる。例えば、若者・ファミリー層をターゲットに「海洋堂フィギュアミュージアム黒壁」（平成18年）をオープン。
- 横浜市から中学生の修学旅行生を受け入れ、店舗の手伝い等を体験（将来の客という目論見も）。
- 市、商工会との協力により、年間10以上のイベントを開催。長浜曳山祭り、花火大会、長浜着物大園遊会（昭和59～）、アートイン長浜（昭和62～）など季節ごとのイベントを行う。
- 従来通り、新規開発は行わず、古いものを活用。設備の整った美術館の必要性を感じているが、資金調達の課題等により実施は困難。





### ③ 長浜 『地元篤志家主導型』～町衆牽引のまちづくり～（その4）

#### －資金調達－

- 「(株)黒壁」は、当初、民間企業より8名の有志が集い、長浜市の支援を受け出資総額1億3千万円で設立し、現在の資本金は、4億4千万円となっている。
- 総売上は年間7億円程度、純利益は3～400万円程度である。事業実施に当たっては、融資等を必要とするが、商工会議所役員の個人保証となる。
- 「新長浜計画(株)」の資本金は8000万円。16名の地元出資者から一人当たり500万円を集めている。不動産事業および駐車場事業を実施している。

#### ④ 飯田 『まちなか居住推進型』～複合機能による需要創造(その1)

##### ーまちづくりの背景・経緯ー

- 飯田市は、長野県の最南端に位置する人口約10万9千人の都市である。平成17年の合併により市域が、約2倍となり、浜松市と隣接するなど、東海地域に近く、経済も文化も南の影響が強い。
- 「丘の上」に位置する飯田市の中心部は戦国時代から続いた城下町であり、江戸時代には碁盤の目の街並みが整備され、小京都とも呼ばれていた。生糸や水引などの地場産業で栄えていた。
- 昭和22年の大火により民家の約8割が消失。その後、防災帯としてリンゴ並木が整備され、裏界線(背割り道路)もできている。現在の街並みは大火の復興により形成。
- 以前からまちを再生するために商業者を中心とした勉強会が開催されており、そのなかでリンゴ並木の再生、再開発などのアイデアが出てきた。



## ④飯田 『まちなか居住推進型』～複合機能による需要創造(その2)

### ー基本コンセプトー

- 商業だけでは活性化できない。生活に必要な機能を集積させ、定住人口を増やす。
- 住民が安心して集まれる場所を提供する。
- これらを実現するために、都市機能再編のための再開発を実施。
- 事前の調査に基づいた、身の丈にあったまちづくりを実施。

### ー再開発事業概要ー

- 橋南第一地区市街地再開発事業(H9～13年度)  
(名称:トッピルズ本町)  
延べ床面積:14,010㎡、総事業費32億7千万円
  - ・ 商業(地元スーパー、飲食店等)
  - ・ 公共施設  
(行政窓口「リンゴ庁舎」および地域交流施設)
  - ・ 住宅
  - ・ 駐車場



## ④飯田 『まちなか居住推進型』～複合機能による需要創造(その3)

### 一再開発事業概要一

#### ■ 橋南第二地区市街地再開発事業(H11～19年度) (トップヒルズ第二)

延床面積:18,150㎡、総事業費75億円

- ・ A棟:業務、商業施設、分譲マンション
- ・ B棟:飯田信用金庫・本店ビル
- ・ C棟:美術館
- ・ その他、地下駐車場、イベントスペース等

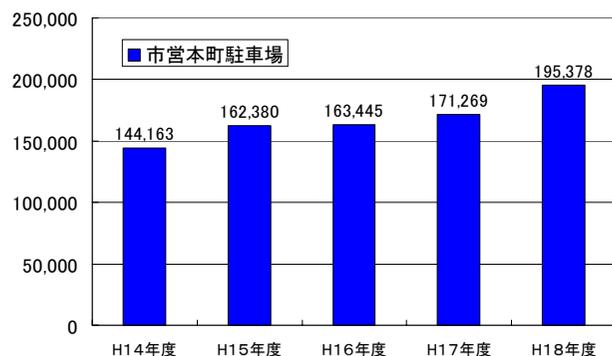
#### ■ 堀端地区優良建築物整備事業(H19.10月オープン)

延床面積:5,600㎡、総事業費:15億円

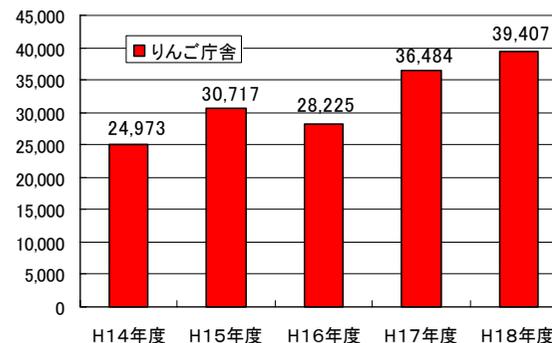
- ・ 今後のまちなか居住のあり方を検討し、高齢者の健康・福祉ニーズに合った開発(需要創造)を実施



市営本町駐車場利用台数の推移(単位:台)



りんご庁舎利用者数の推移(単位:人)

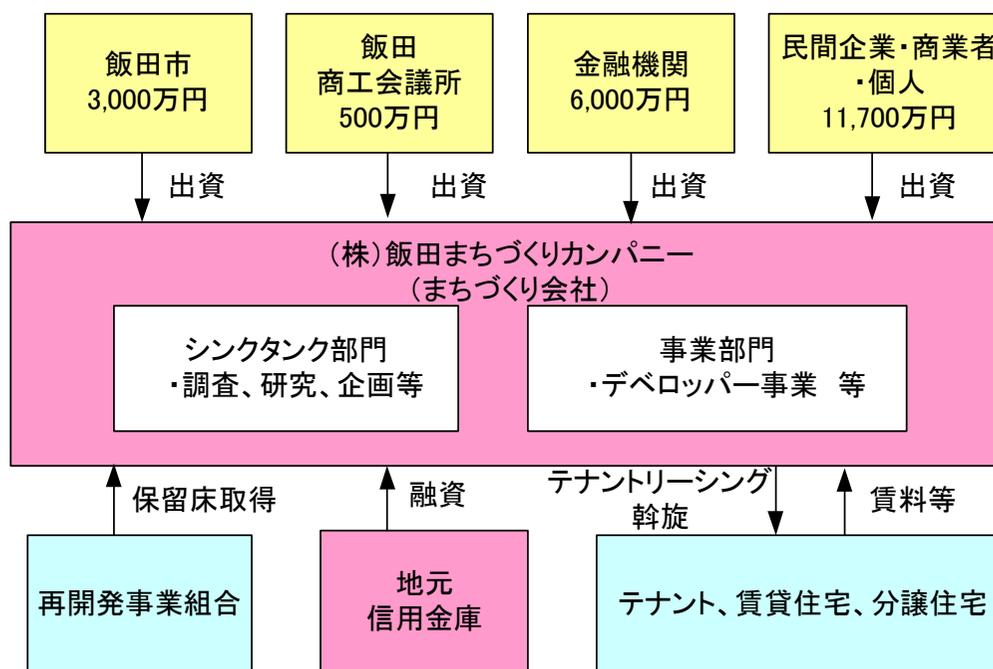


資料:飯田市

## ④飯田 『まちなか居住推進型』～複合機能による需要創造(その4)

### —まちづくり会社の概要・役割—

- 飯田市、地元金融機関、民間企業、個人等からの出資。
- 事業の構想・計画から再開発ビルの保留床取得、商業施設や医療施設等のテナントリーシングまでを行う。
- 行政が協力しているということが事業の信頼性につながっている。



## ⑤彦根 『まちなみ創造型』～集約換地による身の丈拠点整備～(その1)

### ーまちづくりの背景・経緯ー

びわ湖東北部に位置する彦根市(人口約11万人)では、彦根城の城下町一帯は、築城当時の町割りが残されており、現在の中心市街地(約150ha)を形成。南彦根駅周辺への大型店出店、新興住宅地開発等の影響から、中心市街地の人口も1.5万人から9千人に減少。

- 平成8年:総事業費100億円の大規模再開発構想が核テナントの撤退により頓挫
- 平成8年:地元商店主らによる勉強会「檄の会」が結成され、まちづくりの方向性を検討。
- 平成11年:夢京橋キャッスルロードが完成。(彦根城から城下町への人の流れを創出)
- 平成11年:周辺商店街(特に昔最も栄えていた銀座商店街)にまでつなげるべく、「四番町スクエア」事業に着手。



資料:彦根商工会議所資料より作成



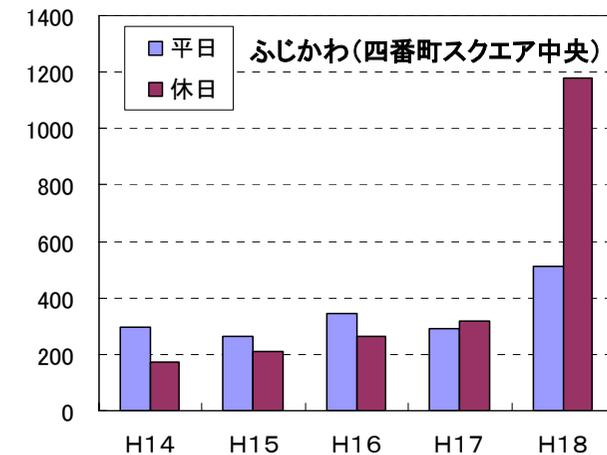
## ⑤彦根 『まちなみ創造型』～集約換地による身の丈拠点整備～(その2)

### －取り組み概要－

- 四番町スクエアの概要：  
敷地面積1.33ha、権利者数77名、  
総事業費27億6800万円  
施工期間平成11年～平成18年
- まちづくりのための区画整理という考え方に基  
づき、「集約換地」、「飛び換地」を行い、空き  
店舗や未利用地を集約し、集客の中核施設  
(四番町ダイニング、彦根まちなかプラザ)を整  
備。
- 平成15年、(株)四番町スクエアを設立。開発  
コンセプトとして  
「大正ロマン」を  
テーマとして景観  
を統一。



歩行者数の推移



資料：彦根商工会議所

## ⑤彦根 『まちなみ創造型』～集約換地による身の丈拠点整備～(その3)

### －各組織の役割－

- 土地区画整理事業を担う「土地区画整理事業組合」と、まちづくり事業を担う「共同整備事業組合」により四番町スクエアの整備を推進（両組合は同一組合員、同一役員で構成）してきた。
- 共同整備事業組合では、賑わいの仕掛けづくり、まちづくりの仕組みづくりに取組むため、「まちづくり協定委員会」、「賑わい創出委員会」、「はいから倶楽部」が組織される。「まちづくり協定委員会」では、専門家による景観調整（「大正ロマン」のコンセプト）、まちづくりに関する協定の制定が行われた。
- （株）四番町スクエア（まちづくり会社）は、集約換地による共同利用街区に集客核施設（「ひこね食賓館 四番町ダイニング」）を建設、その管理・運営を担う。
- 四番町スクエア協同組合（商店街振興組合）では、ベンチなどの休憩施設や街灯、植栽などの施設の維持・管理、テナントミックスを行う。

## ⑤彦根 『まちなみ創造型』～集約換地による身の丈拠点整備～(その4)

### －資金調達－

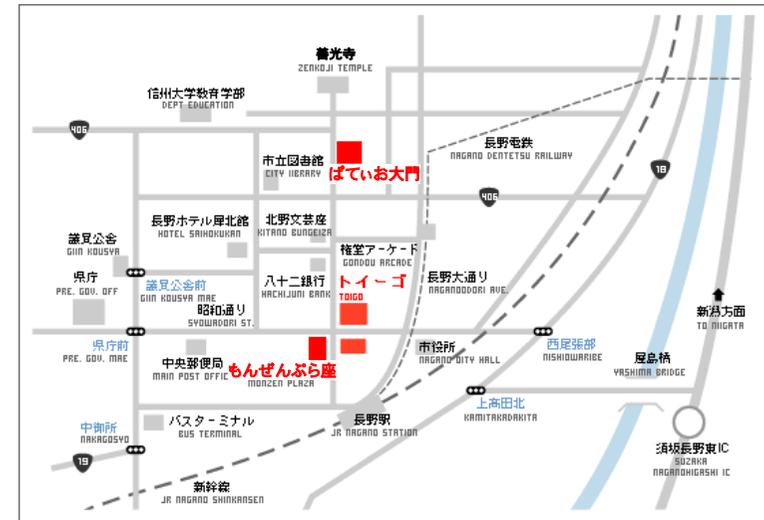
- 土地区画整理事業は、市がほぼ全額を土地区画整理事業組合に補助。
- 共同整備事業組合(主にまちづくり事業を実施)は、組合員からの拠出金(土地区画整理事業の建物移転補償のうち10%を地権者が拠出)を財源としている。地権者自らがまちづくり資金を捻出することで、地権者のまちづくりに対する高い意識が維持されている。
- まちづくり会社「(株)四番町スクエア」は、平成15年出資者6名、約2100万円の資本金でスタート、その後、9775万円となった。主な出資者は、共同整備事業組合(約32%)、(株)平和堂(約30%)、彦根市(約10%)となっている((株)平和堂は、地元のスーパーであり、H8年に断念した再開発事業計画の核テナント)。
- まちづくり会社は、集客核施設の建設にあたり、滋賀銀行から5300万円の融資を獲得。テナント賃料、集客施設(食賓館)、駐車場収入が収入源となっており、駐車場事業の収入が最も多い。

## ⑥長野 『多拠点開発型』～ストックを活用した臨機応変のまちづくり～（その1）

### ーまちづくりの背景・経緯ー

長野市は善光寺の門前町として栄えた地域であり、また長野オリンピックの開催地でもあるが、他の地方都市と同様人口減少、郊外化の影響を受け中心市街地の空洞化が問題となっている。

- 平成11年：長野市中心市街地活性化計画
- 平成12年：大型百貨店2店撤退。中心市街地の空洞化加速。
- 平成14年：長野中央地域市街地再生計画。大型店に頼ってきたまちづくりの見直し。旧ダイエールを市が取得。
- 平成15年：まちづくり長野(株)設立。もんぜんぷら座として再生。まちづくり長野(株)のTOMATO食品館等オープン
- 平成17年：ぱていお大門オープン
- 平成18年：TOiGO・TOiGOパーキングオープン、表参道もんぜん駐車場オープン



資料：TOiGO 運営事務所HPより作成



## ⑥ 長野 『多拠点開発型』～ストックを活用した臨機応変のまちづくり～ (その2)

### ー活性化を促したプロジェクトの概要ー

- もんぜんぷら座
  - ・ダイエー撤退後の施設を活用
  - ・TOMATO食品館(食品スーパー)
  - ・市民施設(市民ギャラリー、ぷら座ホール、国際交流コーナー、会議室)
  - ・周辺需要の喚起の影響もあり他フロアもNTTコールセンター(H19より)等で活用予定。
- TOiGO
  - ・旧そごう跡地を中心とした再開発
  - ・SBC(信越放送)ビル(敷地面積:約0.9ha、延床面積:約15500㎡、事業費約85億円)と商業施設・長野市生涯学習センター(敷地面積:約0.5ha、延床面積:約6800㎡、事業費約20億円)
- ぱていお大門「蔵楽庭」
  - ・土蔵のコンバージョン施設
  - ・飲食施設中心
  - ・土地は定期借地権、建物は無償貸与でまちづくり会社が改修運営
- 表参道もんぜん駐車場
  - ・敷地面積約950㎡、駐車台数49台



## ⑥ 長野 『多拠点開発型』～ストックを活用した臨機応変のまちづくり～ (その3)

### ーまちづくり長野(株)の事業概要ー

- TOMATO食品館の経営及びもんぜんぷら座の維持管理。TOMATO食品館の売り上げ5億円／年。
- ぱていお大門「蔵楽庭」、楽茶れんが館、表参道もんぜん駐車場の運営。ぱていお大門売り上げ約4.8億円／年、駐車場売り上げ1200万円／年。
- まちづくり会社の主要な職員は、タウンマネージャー、市・商工会の出向者の3名。他にTOMATO食品館のパート。
- まちづくり会社としては平成17年に黒字になっているが、ぱていお大門「蔵楽庭」の効果であり、依然TOMATO食品館は赤字。
- 活性化協議会の正会員はまちづくり長野と商工会議所。
- 今後、中央通りのイベントの統一的な実施等を目指している。

## ⑥ 長野 『多拠点開発型』～ストックを活用した臨機応変のまちづくり～ (その4)

### －資金調達－

- まちづくり会社の資本金(5千万円)は長野商工会議所、中小企業者、大企業から調達。その後、ぱていお大門整備時に市の出資(500万円)も受け増資し、資本金8千万円。
- TOMATO食品館の改修費約1億円のうち3千万円は金融公庫より商工会議所役員の個人保証で融資を獲得、約5千万は補助金。H15-17は家賃補助も受ける。今後役員の任期もあり資金調達の継続性が課題。
- ぱていお大門「蔵楽庭」の改修費5.5億円のうち1.5億円の借り入れは、役員の個人保証が得られず難航したが、商工中金より融資を獲得。国・市の補助金約1.4億円づつ、建設協力金約1.2億円。
- 現在は地元金融機関からの融資も受けているが、まちづくり会社が黒字転換するまでは融資を受けられなかった経緯もある。
- TOiGOのテナントリーシングは安定的とは言えない状態であり、集客力の向上が課題。

## ⑦岐阜 『先導開発型』～シンボリックな先行整備～(その1)

### ―事業の背景・経緯―

#### 岐阜駅北口駅前広場に隣接する再開発

- 昭和58年再開発準備組合の設立。ホテル・店舗(百貨店)・その他の用途構成で検討。
- 平成4年百貨店が出店辞退、景気低迷化で他の百貨店出店の可能性なし。
- 従来手法(一般・特定業務代行等)では民間事業者の参画が困難と判断し、平成14年「岐阜の身の丈にあった再開発」を基本に、事業スキーム再構築・募集内容を精査し、企業の開発提案による事業者募集
- 民間企業の提案採用
- 平成15年都市計画変更、平成16年事業計画変更許可、権利変換計画。
- 保留床等取得者との契約締結
- 平成17年事業着工
- 平成19年完成

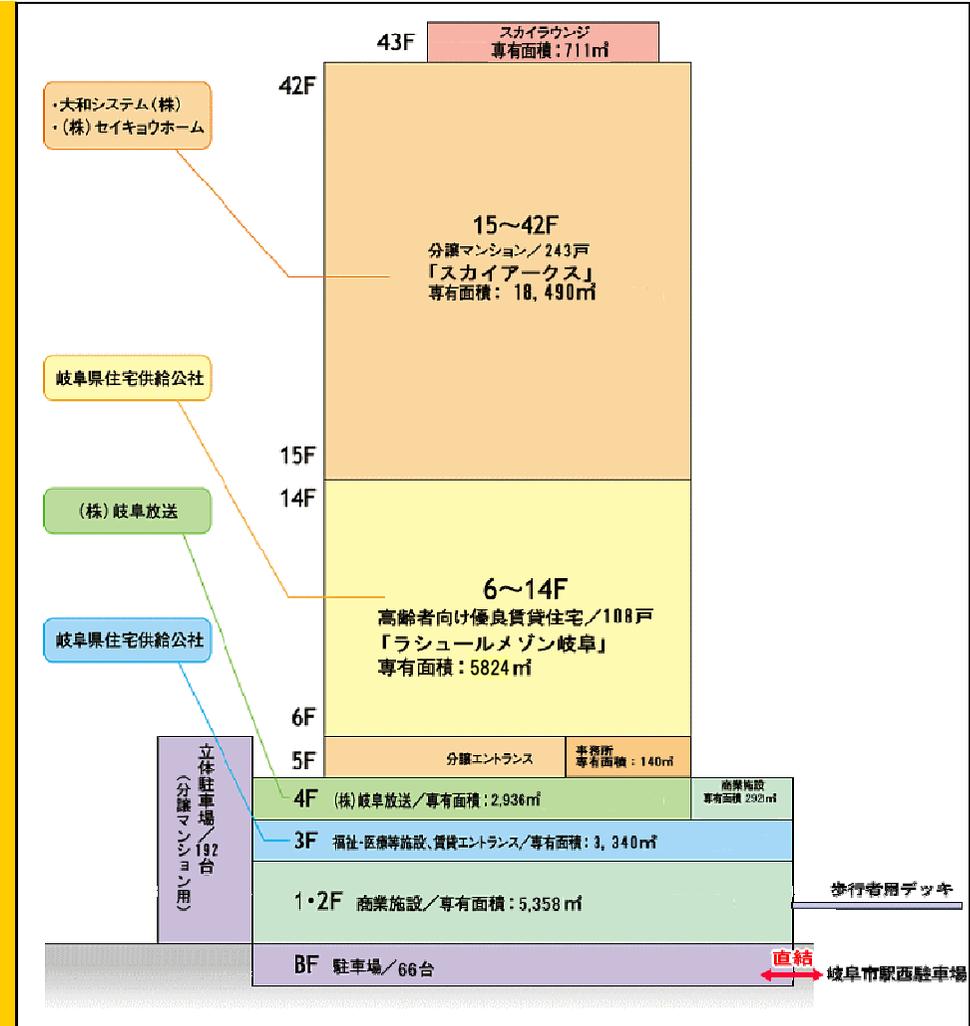


資料:岐阜市岐阜駅西地区第1種市街地再開発事業インフォメーション

## ⑦岐阜 『先導開発型』～シンボリックな先行整備～（その2）

### －開発の概況－

- 地上43階建て
- 住宅分譲(243戸)、高齢者向け優良賃貸住宅(108戸)、医療・福祉施設、業務施設、商業施設
- 15～42階：分譲マンション
- 3階・6～14階：高齢者向け優良賃貸住宅・その他生活支援施設(岐阜県供給公社)
- 4階：(株)岐阜放送(社屋老朽化のため参画)
- 敷地面積5,412.12m<sup>2</sup>(1,637坪)延床面積57,576.36m<sup>2</sup>(17,447坪)容積率836.98%事業費：152億円



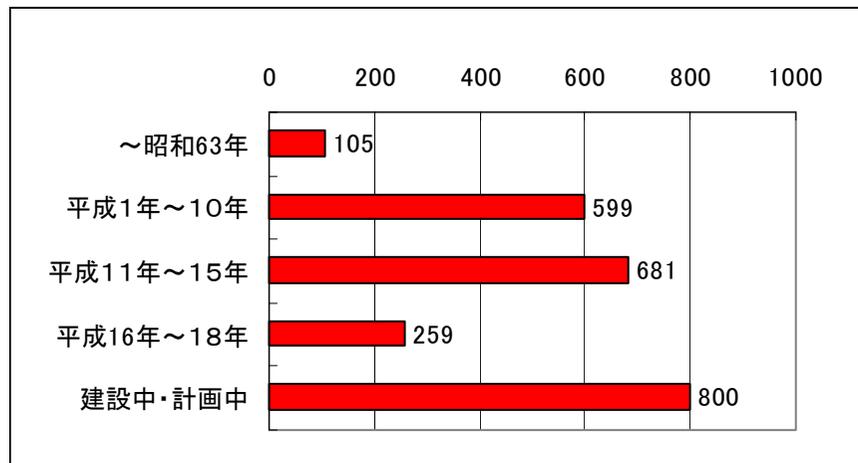
資料：岐阜市岐阜駅西地区第1種市街地再開発事業インフォメーション

## ⑦ 岐阜 『先導開発型』～シンボリックな先行整備～（その3）

### －波及効果－

- この再開発の実現により、周辺地区でのマンション開発に関する「需要創造」が実現した。西地区の北側、問屋町西部南街区市街地再開発では、十数社の参画希望あり。
- また民間単独の事業によるマンション開発も進行

市内中心部における主要なマンション供給状況〔戸数〕



資料：岐阜市



## ⑧ 高松 『エリアマネジメント型』～連鎖型開発による事業展開(その1)

### ーまちづくりの背景・経緯ー

丸亀町は高松市の一等地に立地する商店街、400年の歴史を持つ四国でも有数の商店街である。再開発が行われたA街区はその中でも、駅に近く、また三越デパートに隣接する丸亀町商店街の中でも一等地である。

- 昭和38年:アーケード・カラー舗装の実施
- 昭和47年:商店街振興組合が丸亀町不動産(株)を設立。
- 昭和49年:丸亀町不動産(株)が駐車場経営開始
- 昭和59年:新アーケード完成
- 昭和63年:400年祭の会場での「500年祭は迎えられるのか」の一言が再開発の契機に。
- 平成2年:再生委員会設置／再開発計画開始
- 平成8年:準備組合設立
- 平成16年:A街区着工
- 平成19年:A街区完成



資料:高松丸亀町商店街HP

## ⑧ 高松 『エリアマネジメント型』～連鎖型開発による事業展開(その2)

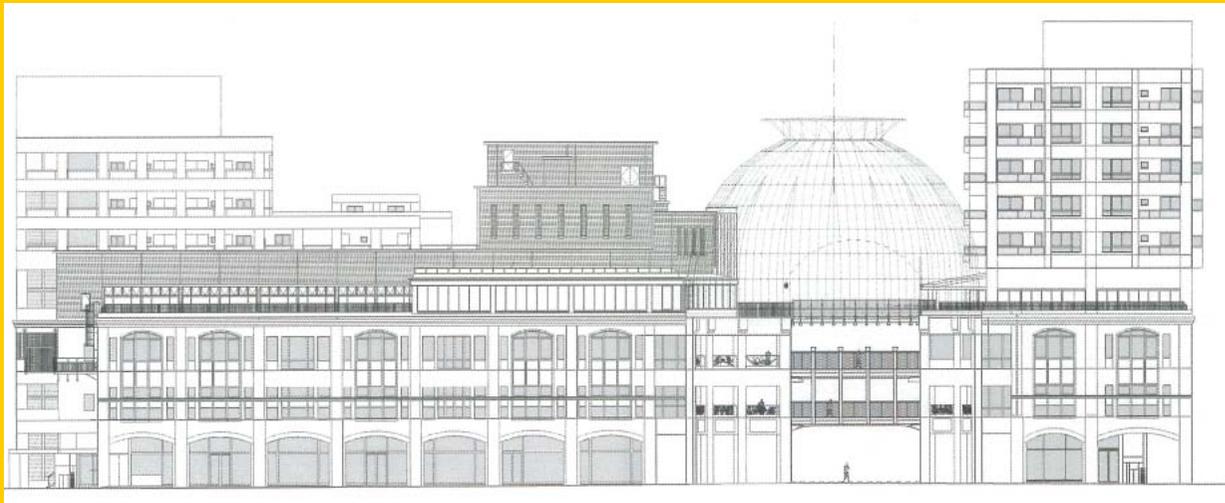
### ー再開発の概要ー

#### ■ A街区における再開発の概要

- ・規模：地区面積0.44ha、延床面積7502㎡、事業費：約69億円
- ・用途：住宅、商業、コミュニティ施設、駐車場 等
- ・従前の権利者：店舗9棟、店舗併用住宅13棟 等

#### ■ テナントの構成

- ・店舗数は、従前の地権者による商店、商店街内の商店、外部から誘致したテナント(ブランドショップ等)がそれぞれ全体の1/3となっているが、床面積は、外部から誘致したテナントが約7割を占める。

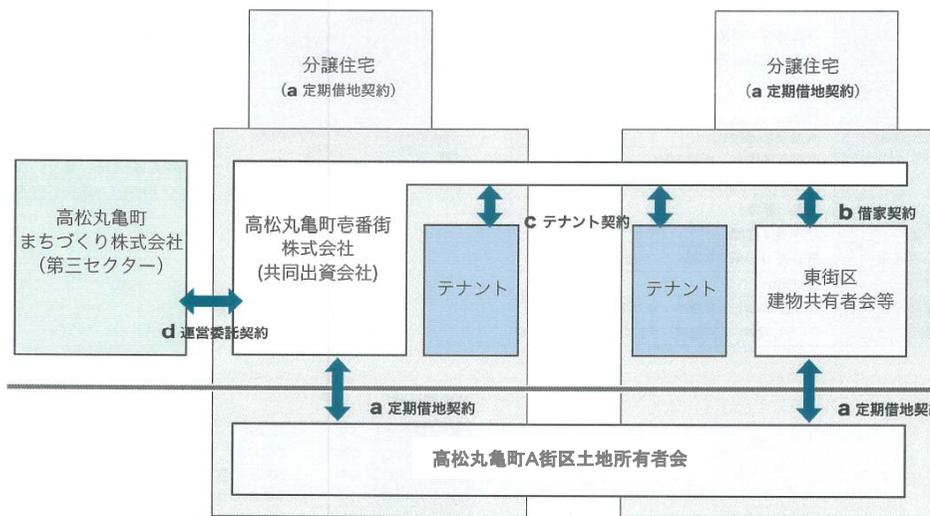


資料：コミュニティベース・ディベロップメント(株)まちづくりカンパニー・シープネットワーク)

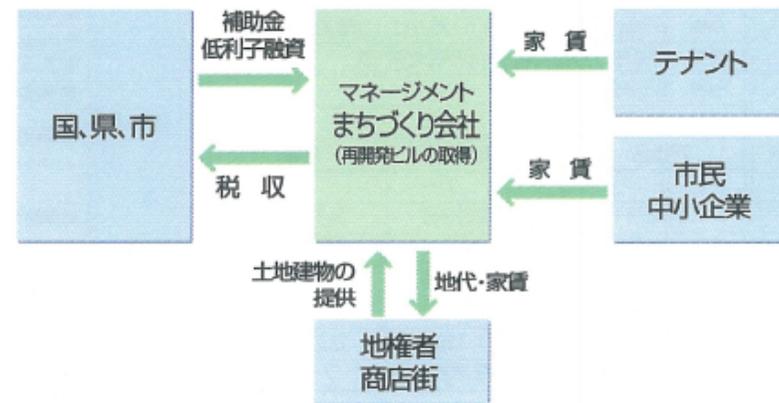
## ⑧ 高松 『エリアマネジメント型』～連鎖型開発による事業展開(その3)

### －まちづくり会社の概要・役割(その1)－

- まちづくり会社は、商店街振興組合および高松市の出資により設立され、テナントリーシング、プロモーション・イベント、プロパティマネジメント等、再開発による商業床の運営の役割を担っている。
- まちづくり会社は、テナントや住居からの賃料収入をもとに再開発ビルの運営を行い、土地建物の地権者等への地代を支払う。
- 保留床の運営・管理に当たっては、共同出資会社(高松丸亀町壱番街株式会社)がまちづくり会社に運営委託を行っている。



### ■まちづくり会社の収支フロー

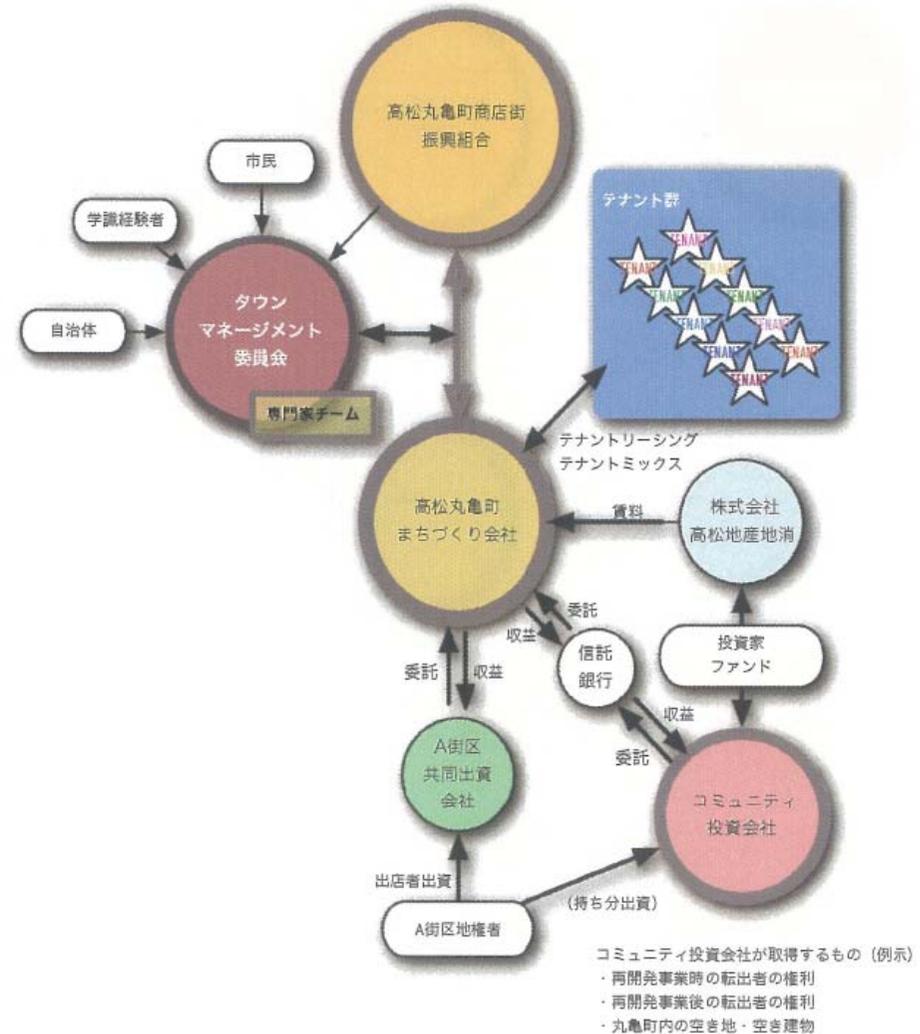


資料:コミュニティベース・ディベロップメント(株)まちづくりカンパニー・シープネットワーク)

## ⑧ 高松 『エリアマネジメント型』～連鎖型開発による事業展開(その4)

### ーまちづくり会社の概要・役割(その2)ー

- 将来に向けた丸亀町商店街のタウンマネジメントの方向性については、「タウンマネジメント委員会」が検討を行う。
- タウンマネジメント委員会では、学識経験者、再開発コーディネーター、商業者、金融専門家(DBJ)等により構成され、商業コンセプトやゾーニングに関わる調整のほか、コミュニティ施設・医療施設、住宅施設等の設置に関する調整など、まちづくりの全体に関わる調整を行う。
- まちづくり会社は、「タウンマネジメント委員会」で決定される方針に基づき、テナントリーシング等の業務を行う。



## (参考)海外の都市再生の取組み ーバルセロナモデル概況ー

- バルセロナモデルでは、具体的な都市整備は公共が中心となって実施するが、資金調達では地域金融機関が中心的な役割を果たしている。
- 地域金融機関はCSRとして積極的に地域貢献を行っているが、これはフランコ政権下で政府による都市整備が全く行われず、その役割を地域銀行が担ってきた歴史的経緯による。
- また、バルセロナは観光都市(ヨーロッパ有数のコンベンションシティ)であるため、地域金融機関として生き残るためには都市再生は第一優先される課題であった背景もある。
- バルセロナのような取組みを日本で即取り入れることは難しいが、この事例から地域貢献の一環として都市開発の融資が成立していることが分かる。

## (参考)海外の都市再生の取組み ーバルセロナモデル概況ー

- また、バルセロナモデルが目指したまちづくりのスローガンは、「部分から全体へ」である。壮大な全体プランを練るのではなく、すぐに取りかけられる大小100程度のプロジェクト(歩道のカラー舗装化から街区レベルの再開発まで)を、成果が市民の目に見えるように連鎖型で事業を展開していったことが特徴である。



## (参考) 事例からみる官民連携の 都市開発実現化に向けての視点①

- **自らのまちを把握し地域の合意形成を図る**  
(→合意形成を前提としてリスク・コストを軽減することにより民間投資を実現)
  - ・先行的なビジョンの提示  
→豊後高田の市の方針、丸亀町商店街のビジョン、彦根の身の丈開発への転換
  - ・継続的な合意形成の場の確保、出来ることから実施し機運を高める  
→飯田の勉強会、丸亀町商店街の市民参加型まちづくりと連鎖型開発、長野の多拠点開発
  - ・コーディネーターを明確に位置づける  
→豊後高田・飯田・長野・長浜等のまちづくり会社の活動
  - ・地権者を取りまとめ、土地の整序を図る。土地の所有と利用の分離を図る。  
→飯田、丸亀町商店街

## (参考) 事例からみる官民連携の 都市開発実現化に向けての視点②

### ➤ 新たな需要を創造する

- ・地価を顕在化させない工夫(定期借地権の活用、暫定利用)  
→丸亀町A街区の定期借地権を活用した再開発手法
- ・地域の資源を活用し商品化する  
→豊後高田の昭和の街なみ、長浜の黒壁の銀行
- ・先行的な整備の実施  
→飯田、岐阜、丸亀町A街区の中心市街地再開発
- ・住宅等波及効果の期待できる需要に注力  
→岐阜、飯田、丸亀町A街区の分譲マンションをあわせた複合開発
- ・ニーズの把握・市場調査  
→豊後高田の団塊世代ニーズ、飯田の住宅ニーズ把握調査、長浜の新規事業、丸亀町のワークショップ
- ・コンバージョンにより既存資産・資源を有効活用  
→飯田の三連蔵、豊後高田の昭和ロマン蔵、長野のぱていお大門

## (参考) 事例からみる官民連携の 都市開発実現化に向けての視点③

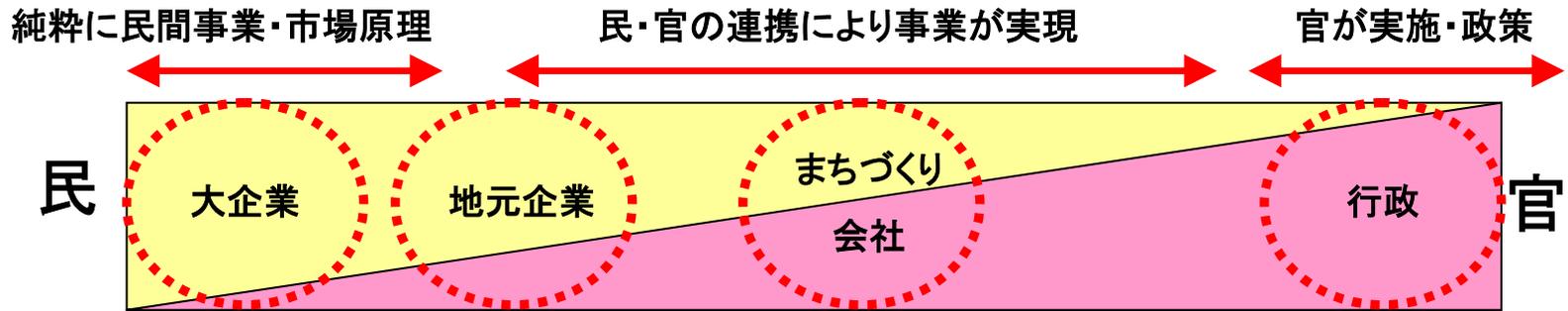
- ▶ **リスクの所在を明確にし、事業の安定性を確保する**
  - ・需要を把握し、身の丈にあった開発を行う
    - 豊後高田の改修主体の街なみ形成、長浜の古い建物の活用、彦根の区画整理
  - ・複合機能の導入による相乗効果の活用
    - 飯田、岐阜、丸亀町の再開発ビル機能
  - ・一元的なまちづくりマネジメントの実施(テナントミックス)と民間としての柔軟な対応
    - 飯田、豊後高田、丸亀町のまちづくり会社の活動
  - ・行政の床取得・利用支援
    - 岐阜、飯田の再開発ビル、豊後高田市の蔵所有、長野市の大型空き店舗取得
  - ・リスクとリターンの明確化
    - 豊後高田の株主間協定

## (参考) 事例からみる官民連携の 都市開発実現化に向けての視点④

- **ステイクホルダーから円滑な資金調達を実現する**
  - ・地元関係者によるまちづくり会社等への出資
    - 飯田、豊後高田、長野、長浜のまちづくり会社の出資構成
  - ・公的組織からの資金調達
    - 民都機構、政策投資銀行等からの出資・融資の獲得
  - ・地域に資金を循環させる仕組みの導入
    - 丸亀町、飯田の地域ファンドの設立
  - ・地域金融機関との連携(リレーションバンキング等)
    - 豊後高田、飯田等の地域金融機関の融資
  - ・各種補助金の積極活用
    - まちづくり交付金、戦略補助金等
  
- **適正な人材を確保する**
  - ・内部の人材と外部の人材の使い分け
    - 豊後高田の政策投資銀行出資
    - 飯田のまちづくり会社と市職員の連携
    - 長野の外部の人材が先導する合意形成
    - 丸亀町のタウンマネージメント委員会、タウンマネージャーの地域外からの招聘、
  - ・まちづくり会社の活用

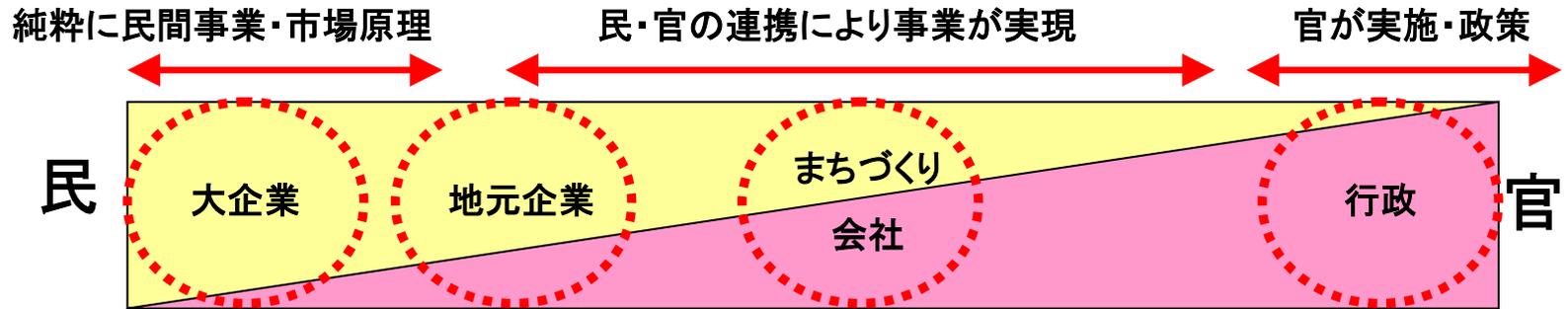
# 3. 地方都市におけるまちづくりの促進策

## (1) 都市開発における官民の役割分担①



開発対象 開発与件	純粋民間主体開発 の対象	官民連携の開発対象	
開発都市規模	大都市	県庁所在地 ~ 中小地方都市	
立地のターゲット	少数地権者が対象	賛同者を対象	将来ビジョンの 明確化
開発規模	大規模	身の丈開発を選択 地元の最初の物件を手がける	
床需要・市場ニーズ	安定的大規模需要	地域に特化したニーズの発掘	公益機能導入
用途	比較的単独用途 特化(業務、商業)	複合用途／機能集約 (住宅・商業・サービス・公共)	
合意形成	更地・ 大規模地権者等	公的機関あるいは まちづくり会社等の事業主体が実施	・行政で実施 ・担い手支援 ・コーディネート支援
開発主体	民間単独・JV	民間・まちづくり会社・(行政の関与)	・民間提案の採用 ・公募条件緩和

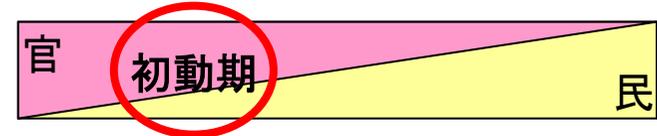
# (1) 都市開発における官民の役割分担②



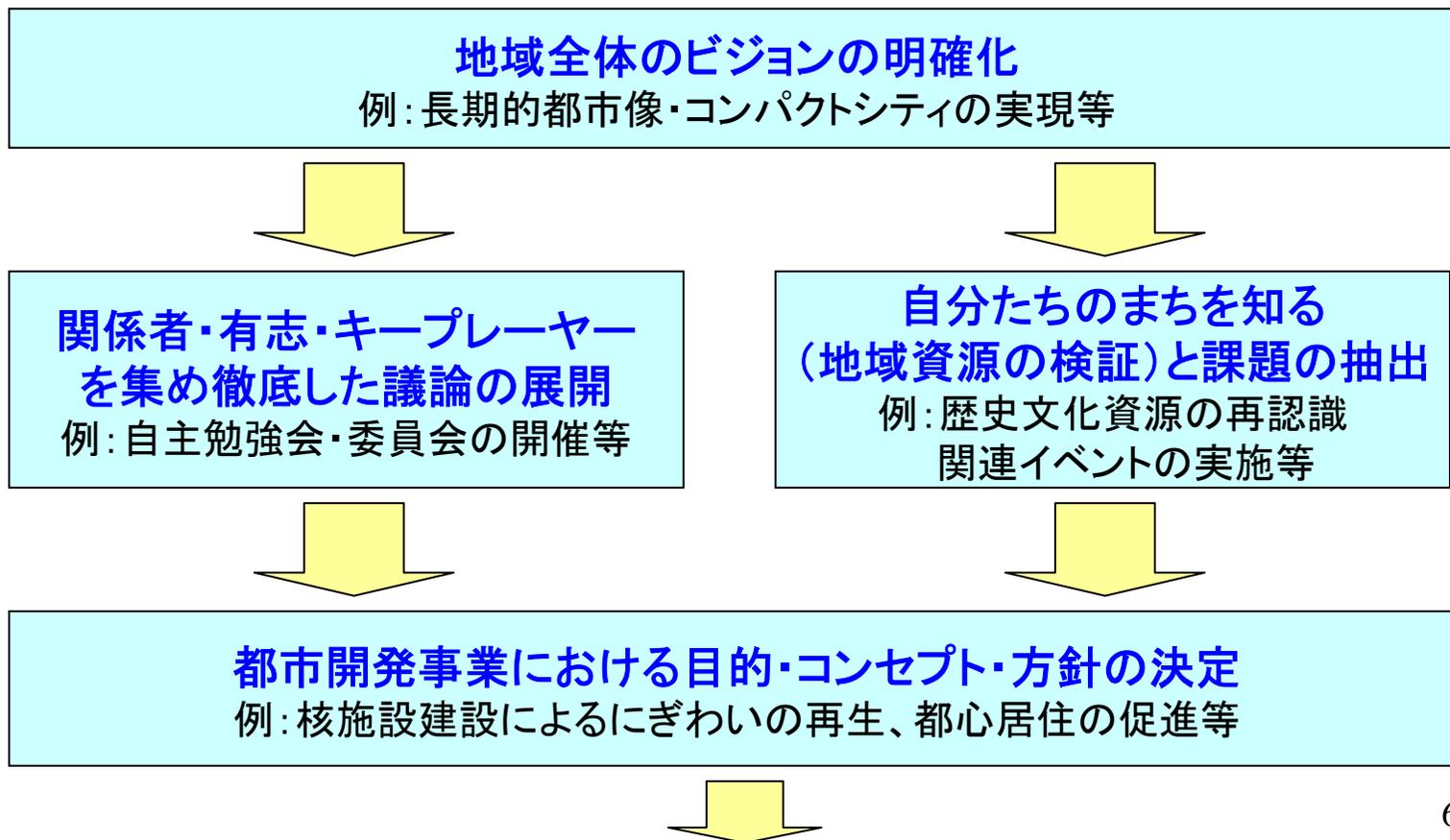
実現策	純粋民間主体	官民連携	
周辺インフラ	+αを自主整備し 地域価値向上 ← 賃料上昇	環境整備・地域価値向上	← 必要な基盤を整備
全体計画・構想	基本的に前提条件 として理解 ← 事業性向上	計画策定への参画 需要創造検討	← ビジョン 計画作成
資金調達	自己資金・融資・市場調達 プロジェクトファイナンス ← 事業性向上	プロジェクトファイナンス 地域金融機関のCSR	← 公的出融資 補助金の活用
維持管理	民主体	まちづくり会社等が運営管理 エリアマネジメント	← 施設所有 行政の床取得

## (2) 官民連携の都市開発の手順例①

### — 初動期 —



- 官民連携による都市開発を実現化していくための手順を以下に示す。
- 大きくは、準備段階としての初動期と実際に事業化していく実現期、その後の運営期に分けることができ、段階が進むに応じて官から民へ比重が移行するのが一般的である。

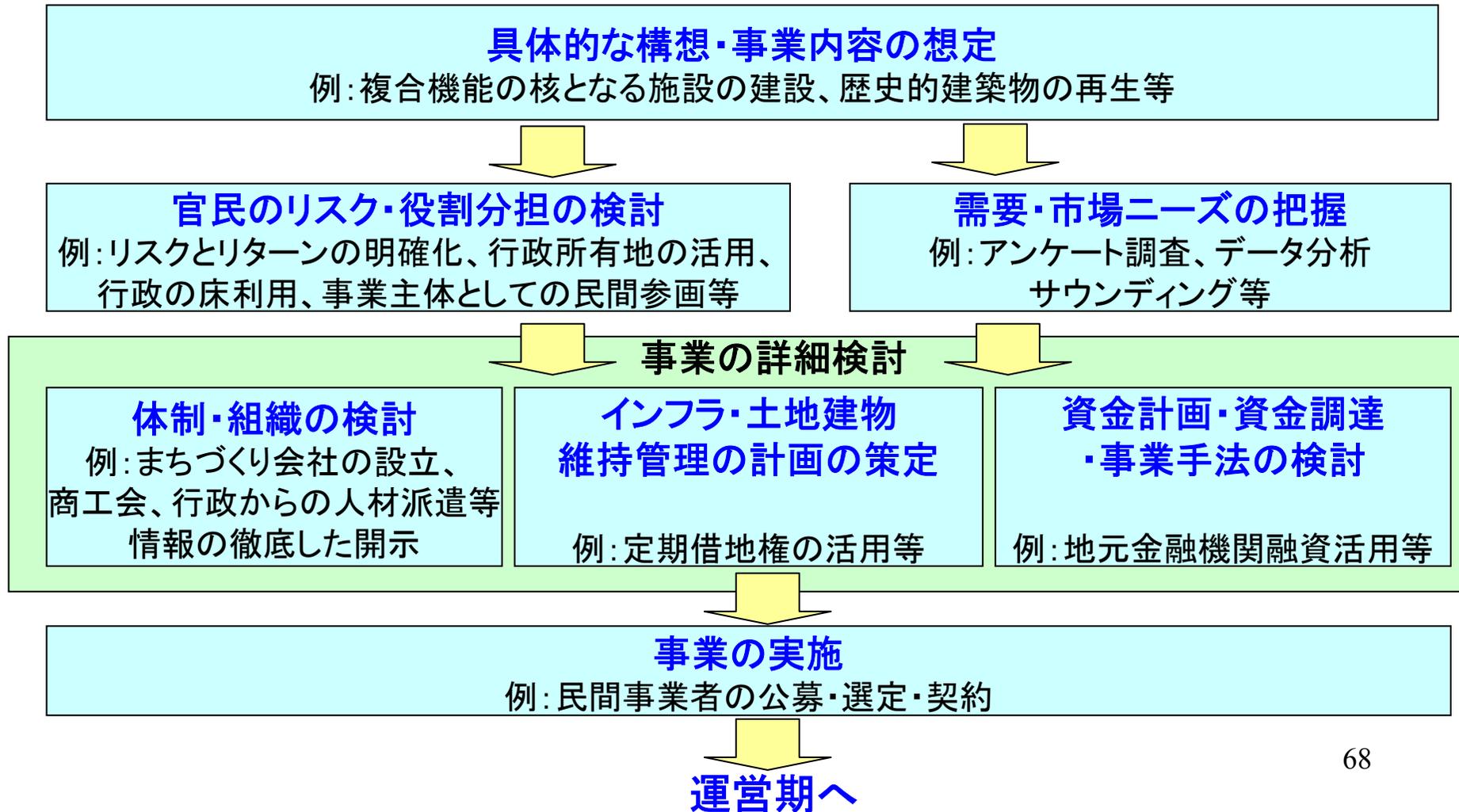


## (2) 官民連携の都市開発の手順例②

### －実現期－

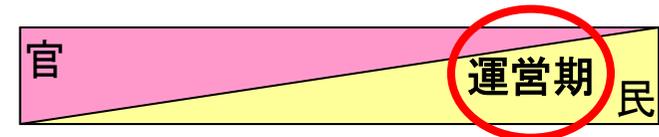


- 官民連携の事業では、官民のリスク・役割分担の明確化が重要である。
- また民間の立場からは市場把握が、官の立場からは合意形成・アカウンタビリティの確保が重要である。

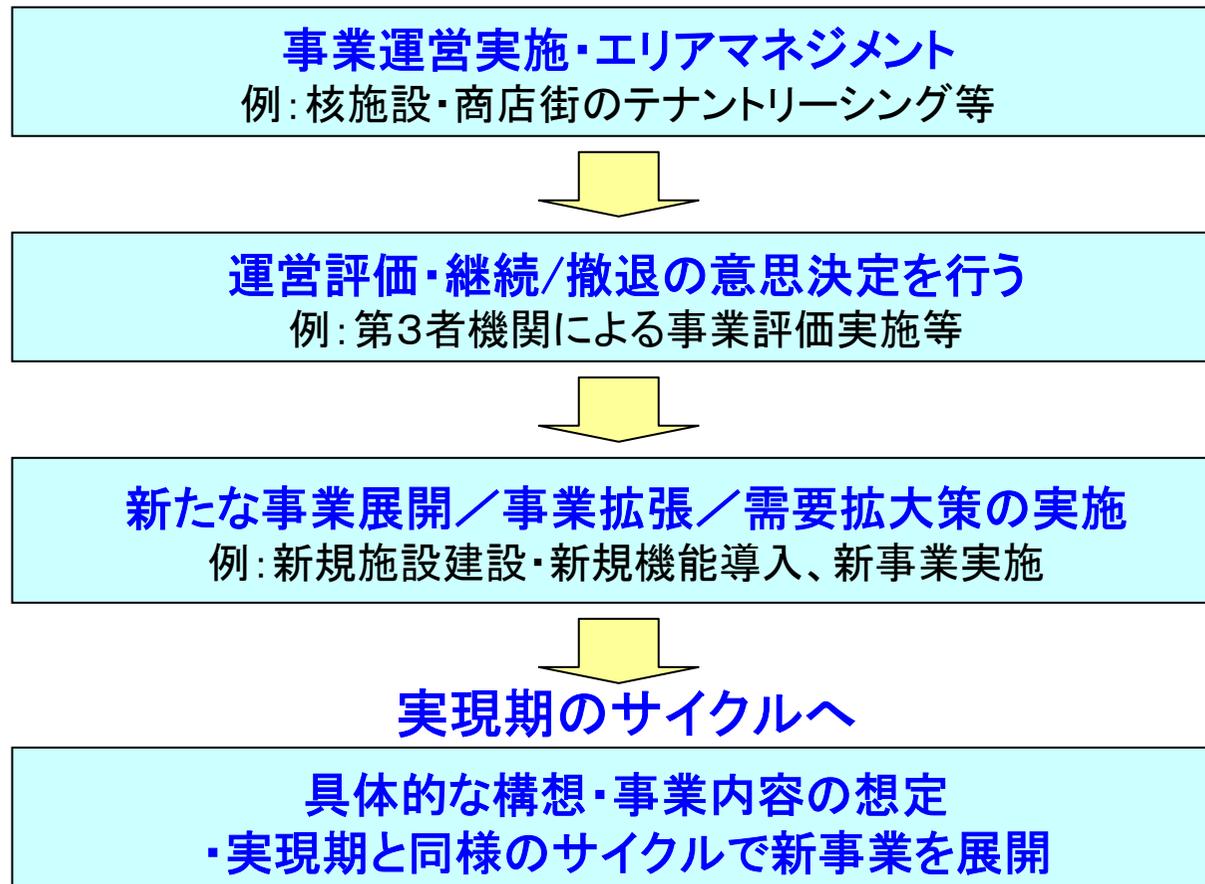


## (2) 官民連携の都市開発の手順例③

### — 運営期 —



- 運営期においては、事業評価により、事業の安定性ととも公益に関する効果の把握を行い、継続・改良／撤退の判断を定期的に行う必要がある。
- また、事業が順調に進んでいる場合、長期的なビジョンに従い、次なる事業展開を図っていくことが重要である。



### (3) 官民連携のまちづくりの促進策 — 成功の視点と行政の促進策 —

	初動期における 視点と促進策	実現期における 視点と促進策	運営期における 視点と促進策
成功の 視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 将来ビジョンの明確化</li> <li>■ 新たな需要を創造する</li> <li>■ 地域の合意形成</li> <li>■ コーディネーターの明確な位置づけ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ リスクの所在を明確にし、事業の安定性を確保する</li> <li>■ 土地の整序・土地の所有と利用の分離を図る</li> <li>■ まちづくり会社への地元出資・地方金融機関の融資等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ エリアマネジメントの実現支援</li> </ul>
行政の 促進策	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 長期的なまちづくりの担い手育成</li> <li>■ マニュアルの作成・普及</li> <li>■ 専門家派遣制度の充実</li> <li>■ まちづくりの社会実験</li> <li>■ 空き店舗・低未利用地の活用促進のための対策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 公共の床取得・施設取得及び多機能化</li> <li>■ 周辺のインフラ整備／交通手段の確保</li> <li>■ 民間都市開発に対する直接的な支援</li> <li>■ ギャップ・ファンディング</li> <li>■ 民間都市開発の資金調達の円滑化</li> <li>■ TIF (Tax Increment Financing)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ エリアマネジメントのための資金確保</li> <li>■ まちづくり会社等への運営支援</li> <li>■ まちづくりファンド</li> </ul>

## (参考) 民間都市再生機構の支援策

- 民間都市開発に対する金融支援としては、財団法人民間都市開発推進機構の次のような業務がある。

支援策	概要
参加業務	国の資金を活用し長期・低利の資金を利用できる制度。同機構は、工事費等の一部を負担する共同事業者として事業に参加し、建物竣工後、事業者に建物を延払条件付きで譲渡する。新築のみならず、既存建築物の改築等(リニューアル・コンバージョン)を行う事業も対象。
融通業務	日本政策投資銀行等を経由して、長期固定金利の低利資金を融通する制度。
まち再生出資業務	市町村が定める都市再生整備計画の区域内において民間事業者が実施する都市開発事業に対して、資本を拠出(出資又は信託受益権の取得)することにより事業立ち上げを支援する制度。
都市再生支援業務	大都市部を中心とした都市再生緊急整備地域において、無利子貸付けや出資・社債等取得、債務保証による、いわゆるメザニン支援を行う制度。

## (参考)コーディネート支援等

支援策	概要
都市再生機構の コーディネート業 務	低未利用地の有効利用の促進(土地有効利用)及び都市再生に民間事業者を誘導するための条件整備として行う既成市街地の整備改善のため、市街地の将来像を明らかにしつつ、計画策定、事業化へ向けてのコーディネート等を独立行政法人都市再生機構が行う。
まちづくり計画策 定担い手支援事 業	市街地の整備改善につながる都市計画の提案の促進を図るため、地権者組織など、地域におけるまちづくりの担い手が、自ら主体となって地区計画等の都市計画の素案を作成するために必要な経費を国が支援
まちづくり専門家 派遣事業	中心市街地活性化等まちづくりに取り組む市町村に専門家を派遣し、助言・指導・情報提供を行い、地域の自立によるまちづくりを国が支援
都市再生本部の 全国都市再生モデ ル調査	都市再生本部において決定された「全国都市再生のための緊急措置～稚内から石垣まで～」(平成14年4月8日)の一環として、地域が「自ら考え自ら行動する」先導的な都市再生活動を国が「全国都市再生モデル調査」として支援

## (参考) 国の補助事業等による支援策

- 国は、道路、公園、河川、下水道等の公共の用に供する都市基盤の整備や土地区画整理事業、市街地再開発事業、公営住宅の整備等、目的別の補助金をはじめ、まちづくり交付金等、統合的な交付金により、まちづくりに取り組む市町村・都道府県に対して支援を行ってきたところである。

支援策	概要
まちづくり交付金	平成16年度に設けられた「まちづくり交付金」は、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進するための交付金であり、現在、764市町村、1,326地区のまちづくりを支援している。個別の事業に対する支援ではなく、総合的なまちづくりを一体的に推進できるようにするとともに、提案事業により、従来の補助事業の隙間を埋めるばかりでなく、地域の創意工夫を活かしたソフト事業の推進も支援するなど、地域のまちづくりを強力に応援する仕組みとなっている。
暮らし・にぎわい再生事業	暮らし・にぎわい再生事業は、中心市街地の再生を図るため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区等について、都市機能のまちなか立地、空きビルの再生、多目的広場の整備等を総合的に支援することにより、まちなかに公共公益施設等の都市機能等の導入を図ることを目的とする補助金である。平成18年度の創設以来、これまで31都市において活用が図られてきたところである。