

参考5 施設の維持管理手法等事例

エリアマネジメント

【事例：長野県飯田市 中心市街地「丘のまち」】

- まちなかを市民が誇りの持てる空間に再生するため、商店、市民、市が連携したまちづくり会社が主体となって、市民ニーズに即し、再開発、空き店舗を活用したテナントミックス、集客イベント等の複合的なエリアマネジメントを実施。
- 再開発事業を拠点に、商業、業務、住宅、文化交流等の都市機能の集約化を図り、連続的な投資を呼び込むとともに、若者によるNPO、ボランティアグループの活動も起こり、まちに新たな賑わいを創出。

<主なハード事業>：市街地再開発事業、優良建築物等整備事業

- 市民出資を基に設立されたまちづくり会社（㈱飯田まちづくりカンパニー）により、民間デベロッパーを介さず、自ら事業リスクを負って再開発ビルの保留床を取得し、テナント誘致やマンション分譲等を実施。（H10～）
- 行政側では再開発に係る行政窓口の一本化、まちづくり会社への出資等を行い協働。

<主なソフト事業>：りんご並木ストリートマネジメント

- 中心市街地のりんご並木全体のランドデザインや商業集積を進めるため、若手経営者とまちづくり会社等で「りんご並木ストリートマネジメント研究会」を発足。（H20）
- まちづくり会社が、りんご並木周辺の空き店舗を取得または借り上げて、まちなかに不足する機能やニーズが大きい業種等を優先的に導入するなど、ミニ再開発を実施。
- 空き店舗をまとめて再生した「りんご並木横丁 いこいこ」（H26）には、NPO法人やまちづくり会社等が連携して開催する「まちなか空店舗再生創業塾」の受講生が出店。
- りんご並木に関わる団体等が結集し、「りんご並木まちづくりネットワーク」を設立。月に1回歩行者天国を開催。



<並木横丁いこいこ リノベーション前後の様子>

出典：内閣府 HP・稼げるまちづくり取組事例集「地域のチャレンジ100」

PPP/PFI

・・・官民連携

【事例：埼玉県さいたま市 プラザノース整備事業】

- さいたま都市計画事業北部拠点宮原土地区画整理事業換地第2街区（約2.6ha）、地区計画区域内（北部拠点宮原地区地区計画）
- 北部拠点の宮原地区の市有地において、PFI手法により、受注事業者が新たに施設を建設し維持管理運営実務を実施する（BTO方式 Build-Transfer-Operate）ことで、事業者の有する技術、経営資源及び創意工夫等を十分に発揮し、低廉かつ良好なサービスを市民に提供することを目的とした事業。

○プラザノース整備事業

発注者	さいたま市(埼玉県)	施設概観
施設概要	延床面積:19,845㎡ ①区役所機能、②図書館機能、 ③ホール機能、④コミュニティ機能、 ⑤芸術創造・ユーモア機能	
事業内容	区役所、図書館、ホール、コミュニティ等の複合施設の設計、建設、維持管理及び運営	
事業期間	約17年半(管理運営15年)	
VFM	17.6%(事業者選定段階)	
契約金額	約150億円(税抜き)	
実施方針公表	平成16年6月22日	

出典：内閣府 HP・PPP/PFI 事業事例集
さいたま市資料（仮称）プラザノース整備事業実施方針

PPP/PFI

SPC
(特別目的会社)

・・・官民連携

【事例：岩手県矢巾町 矢巾駅前地区】

- 面積：約11.6ha
- 矢巾町は、矢幅駅前地区土地区画整理事業の推進にあたって、良好な都市景観と活性化に向けた整備、維持管理、運営を一体的事業として行うことで、早期整備を目指し、町財政負担の軽減及び平準化を実現しつつ、公共サービスの向上を図るため民間活力を導入。
- 矢巾町は、特別目的会社（SPC）として結成された矢幅駅前開発株式会社と、土地区画整理事業の実施から複合施設の運営（図書コーナー運営、子育て支援事業等）・維持管理も含めて、一体的な業務に係る協定を締結していることが特徴。
- 矢幅駅前開発株式会社（SPC）の構成員となる民間事業者は、「株式会社NIPPON（代表企業）」、「宮城建設株式会社」、「第一商事株式会社」、「エイト技術株式会社」、「株式会社久慈設計」、「特定非営利法人矢巾ゆりかご」

出典：矢巾町 HP・岩手銀行 HP

事業用定期
借地権
・・・民間

【事例：神奈川県大和市 高座渋谷駅前複合ビル建設運営事業】

- 渋谷（南部地区）土地区画整理事業 換地計画 23 街区（約 0.53ha）
- 土地区画整理事業の進捗に伴う既存施設“渋谷学習センター”と“渋谷分室”の移転建替えにあわせ、機能の充実を図るとともに、本地区のまちづくりの核として、駅前において、市有地を活用し、民間施設と複合化した『高座渋谷駅前複合ビル』を建設（事業者は公募型プロポーザル方式で選定）。市は民間事業者に対し、敷地を定期借地権（30 年）により貸付。市は、公共施設部分の建物賃借料を支払い、地代収入を得ることで、同様の公共施設を単独で整備した場合と比べ事業費を縮減。

発注者	大和市(神奈川県)	施設概観
施設概要	構造・規模：SRC造・地上7階建 延床面積：18,300㎡	 <p style="text-align: right; font-size: small;">出典：大和市HP</p>
事業内容	公共施設：市役所分室、学習センター（図書室・多目的ホール含む）、市営交番 民間施設：温浴施設、生鮮スーパー、金融機関等（17店舗区画）	
事業期間	30年（施設の建設期間含む）	
民間からの提案内容	(1) 公共・民間・駐車場の一体建築による利便性向上 (2) 魅力あるテナントの誘致	

出典：内閣府 HP・PPP/PFI 事業事例集
大和市 HP・高座渋谷駅前複合ビル建設事業

土地信託
・・・地権者と
民間

【事例：東京都新宿区 淀橋第二小学校跡地】

- 面積：約 0.4ha
- 事業者：新宿区
- 信託期間：H13 年から信託建物の竣工引渡日までの期間（H15）及び竣工引渡日の翌日から 20 年間（H35 年までを予定）
- 民間のノウハウを活用できる。
- 新宿区が信託銀行に土地を信託。信託銀行は資金を調達しその土地に賃貸用ビルを建設。賃料収入から諸経費や借入金返済額を差し引いた残金を信託配当として新宿区に交付。土地信託により税外収入を安定的に確保し、行政サービスの財源として区民に還元。

<メリット>

- 受託者が管理運営を行うため、人的資源の負担が少ない。
- 事業に自治体の意向を反映できる。
- 自治体が直接経費を支出せず、財政的な負担を伴わない。
- 公共の必要性を優先できる。
- 土地及び建物の所有権を保全できる。
- 自治体の長に調査権、自治体の監査委員に監査権がある。



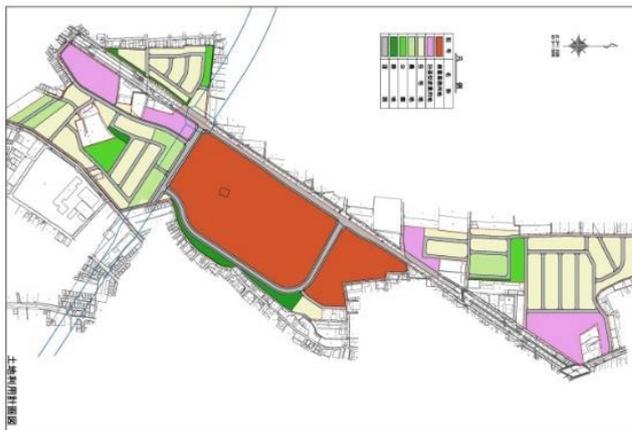
新宿ファーストウエスト（賃貸用ビル）

出典：新宿区 HP・土地信託

業務代行
方式（&民
事信託）

【事例：大阪府八尾市曙川南地区】

- 施行面積：20.5ha
- 施行者：八尾市曙川南土地区画整理組合
- 施行期間：H27～H32 年度（予定）
- 組合施行による土地区画整理事業の事業リスクの軽減やスピードアップを図るため、業務代行方式を採用。地域の核となる商業施設等の誘致の提案及び保留地の売却先の確定等を条件として、業務代行予定者をプロポーザルによる公募を実施。
- 企業誘致先となる大街区は、短冊換地とし、地権者共同で、法人を設立し共同で賃貸。地区計画により施設用途等を担保。
- 土地処分希望用地が生じたため、民事信託制度を導入して共同売却。



<土地利用計画図>

出典：八尾市 HP
八尾市曙川南土地区画整理組合 HP
公益社団法人 街づくり区画整理協会 HP
国土交通省 HP

業務代行
方式

【事例：さいたま市中尾不動谷・駒前地区】

- 施行面積：約 5.6ha
- 施行者：さいたま市中尾不動谷・駒前土地区画整理組合
- 施行期間：H17～H22 年度
- スピーディーに区画整理事業をすすめるために、民間事業者による一括業務代行方式を採用。軟弱地盤で土地活用が難しかった地域において、素早く基盤整備を行い商業施設や住宅など複合施設を開発。

駒前地区



区画整理前（平成18年2月撮影）

区画整理後（平成22年2月撮影）

不動谷地区



区画整理前（平成18年2月撮影）

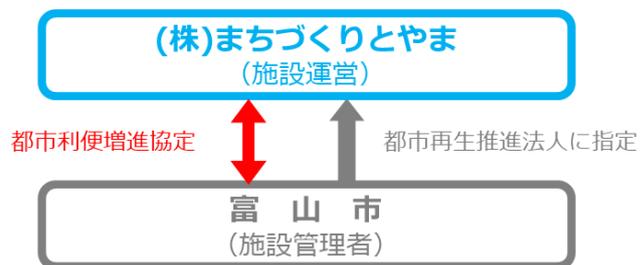
区画整理後（平成22年2月撮影）

出典：大和ハウス工業 HP／土地活用コラム
埼玉県 HP／彩の国の区画整理

都市利便増
進協定

【事例：富山市中心市街地地区】

- 富山市中心市街地地区－「グランドプラザ」において、富山市と(株)まちづくりとやまが、都市利便増進協定を締結（締結日：H24年3月）。
- 都市再生推進法人に指定されている(株)まちづくりとやまが、維持管理とあわせて都市利便増進施設を活用し、まちの賑わい創出に資するイベント等を実施。（都市利便増進施設：ミスト装置、音響装置）
- 利用者の増加とイベント開催者等の満足度の向上を図るとともに、整備費用負担、日常管理の分担等、官民が連携・協力しながら事業を実施。



グランドプラザ



ミスト装置

地区計画

【事例：香川県高松市 4町パティオ地区】

- 面積：約 0.4ha
- 地区計画の目標として、広場周辺を、「まちなかのオアシス」（憩いの場）、「みんなの中庭」（アクティビティを生み出す場）として、地元関係者のみでなくまちなかへの来街者が快適に利用できる空間に再生することにより、中心市街地の活性化に資することを設定
- 地区施設として広場 500㎡を設定。
- 広場に面する建築物の1階部分は、賑わいを生む店舗の立地を誘導する方針とし、建築物等の用途の制限、建築物の壁面・屋外広告物の形態・意匠の制限、広場に面してのかき・さくの制限を設けた。



出典：高松市 HP
有限会社ハートビートプラン