

地域再生計画における公的不動産活用の状況

令和元年 6 月 21 日

内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局

地域再生計画における公的不動産の有効活用事例

○ 地域再生制度（地域再生法（平成17年法律第24号））

- 地方公共団体が行う自主的・自立的な取組（地域再生計画）を支援するため、平成17年度に創設。
- 地域からの声や地域の政策ニーズを踏まえ、国が支援措置のメニューを整備。
- これまで、6,815件の地域再生計画が内閣総理大臣の認定を受けている。

※第1回認定（平成17年6月17日）～第51回認定（平成31年3月29日）までの延べ認定件数

主な公的不動産活用に資する支援措置メニュー

■「地域再生法」に基づく施策

- ①まち・ひと・しごと創生交付金（地方創生推進交付金）
- ②地域再生支援利子補給金
- ③生涯活躍のまち形成事業計画に基づく特例
- ④公共施設を転用する事業へのリニューアル債の措置
- ⑤過疎地域等自立活性化推進交付金
- ⑥補助対象施設の有効活用

■それ以外の連動施策

- ・補助金で整備された公立学校施設の転用の財産処分手続きの弾力化
- ・公営住宅における目的外使用承認の柔軟化

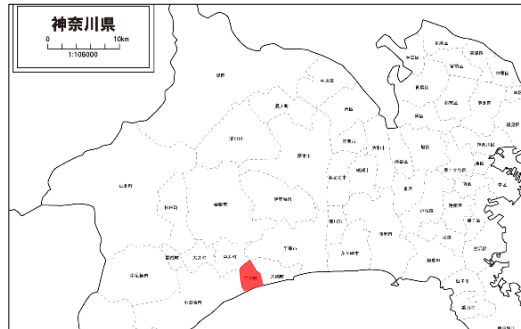
<事例>

作成主体	地域再生計画の名称	活用した公的不動産	活用制度
神奈川県中郡二宮町	町民が造って学ぶ、子どもと大人が楽しめる一大拠点プロジェクト	低未利用公有地	地方創生推進交付金
岡山県真庭市※	廃校を活用した6次産業化拠点施設整備事業	廃校	地方創生拠点整備交付金（平成28年度第二次補正予算）
熊本県合志市	既存公共施設・機能の集積を活かした、多世代が集う健康・知の拠点づくり推進計画	旧庁舎	まち・ひと・しごと創生寄附活用事業に関連する寄附を行った法人に対する特例
北海道夕張市	公営住宅の空き住戸を活用した関わり人口や産業労働力の滞在拠点整備計画	公営住宅	公営住宅における目的外使用承認の柔軟化
福岡県宗像市	公共施設を有効活用した地域活性化計画	市営駐輪場	補助対象施設の有効活用

※参照：地方創生関係交付金の活用事例集（https://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/pdf/h310415suisin_jireishu.pdf）より

地方創生推進交付金関連（神奈川県中郡二宮町）

町民が造って学ぶ、子どもと大人が楽しめる 一大拠点プロジェクト



作成主体	神奈川県中郡二宮町
計画期間	2019～2022年度

※以下写真は二宮町HPより引用



こどもの自然体験



幅広い年代の交流

◆背景

- ・二宮町は、昭和40年代に大規模な宅地造成が行われ、人口が急激に増加したが、40年を経過した今、その多くが65歳以上の高齢者となり、少子高齢化に拍車をかけている。
- ・町民満足度調査によって、若い子育て世代から「子ども連れでも出かけやすく楽しめる場づくり」のニーズが判明しているが、自然を生かしつつ子ども連れで出かけられる場が町内に不足しており、子育て世代を呼び込む魅力も欠けている。

◆目標

- ・子どもの遊びだけでなく、スポーツや体験活動など、幅広い活動ができる一大拠点を町の中心部に町民活動団体とともに作り、町での子育ての付加価値を高め、定住人口や関係人口を増やすとともに、拠点のにぎわいと人の流れを環境や福祉、商工業の活動とも連携させることで、町全体の活性化に繋げる。

【数値目標】

- ・15歳未満の転入人口：143人（事業開始前）→ 170人（2020年）
- ・0歳から64歳までの人口構成割合：67.3%（事業開始前）→ 70.3%（2020年）
- ・拠点を活用したイベントの実施数：0回（事業開始前）→ 30回（2020年）

【総事業費】11,485千円

◆取組

○町民が造って学ぶ、子どもと大人が楽しめる一大拠点プロジェクト

- ・保育園や学童といった子育て拠点に近接し、複数の団体が同時に活動できる広さと平地を有する町有地（東京大学果樹園跡地）を、自然遊びやスポーツ、歴史学習や農業体験といった、自由度が高く、幅の広い活動ができる子育ての一大拠点として活用する。
- ・活用にあたっては、行政だけでなく、子育て支援・活動団体をはじめ、福祉や事業者といった有志の活動団体や一般町民を交えた町民主体の運営組織を立ち上げる。

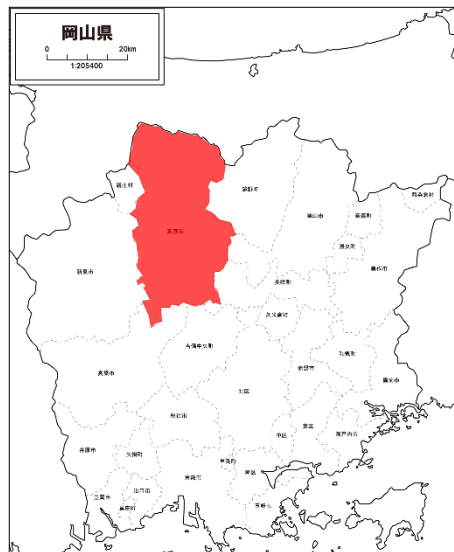
【地方創生推進交付金（内閣府）】

地域再生計画における公的不動産の有効活用事例②

地方創生拠点整備交付金関連（岡山県真庭市）

「美しく甘い山里：みかも」の地域資源を活用した地域振興プロジェクト

作成主体	岡山県真庭市
計画期間	2016～2020年度



◆背景

- ・真庭市美甘地域(旧美甘村)は、人口1,200人ほど(真庭市全体の2.6%)で土地の9割を山林が占めている。
- ・農林業を基幹産業としているが、地域産品の商品化や情報発信及び外販促進力が弱く、豊かな農林産資源を生かしきれていない状況であった。

◆目標

- ・美甘地域の豊かな地域資源である農林産物を活用し、自立した6次産業化の仕組みを構築することで、生産、加工、販売拡大を図り、農業生産量の増加と付加価値化の促進による雇用の創出及び担い手の確保を実施していく。

【数値目標】

- ・加工拠点整備による雇用者増：0人(事業開始前) → 13人(H30)
- ・モチ生産量：150俵(事業開始前) → 230俵(H30)
- ・売上額：10,000千円(事業開始前) → 16,790千円(H30)

【総事業費】29,780千円



◆取組

○廃校を活用した6次産業化拠点施設整備事業

- ・平成28年3月に廃校となった旧美甘中学校の校舎の一部を活用し、地域産品の商品化及び品質向上のための拠点施設として地域農林産品を活用できる加工場を整備するとともに、情報発信・PRを行っていく。

【地方創生拠点整備交付金(内閣府)】



廃校となった中学校を活用した
6次産業化拠点施設



アマゴ
ヒメノモチ(もち米)

地域再生計画における公的不動産の有効活用事例③

企業版ふるさと納税関連（熊本県合志市）

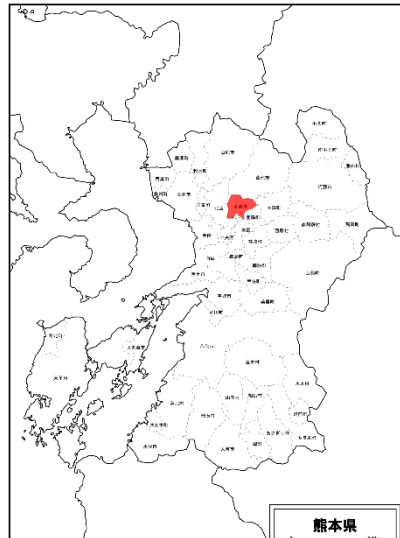
既存公共施設・機能の集積を活かした、
多世代が集う健康・知の拠点づくり推進計画

作成主体 熊本県合志市

計画期間 2018～2020年度



旧西合志庁舎



熊本県

※写真、図は合志市西合志庁舎利活用
事業入居者募集要項より引用



周辺施設配置図

◆背景

・平成28年熊本地震の際、連携を要する課が離れた場所に所在することで、円滑な市民サービスが提供できなかった反省点を踏まえ、合志庁舎に行政機能を集約することとし、平成30年5月に集約化が完了した。
・合志庁舎への行政機能の集約化により、各種手続きのワンストップ化など市民サービスの向上や災害発生時の指揮命令及び災害支援体制の強化などが実現する一方で、西合志庁舎は遊休施設化し、同庁舎付近の賑わいの低下が懸念される。

◆目標

・旧庁舎という既存ストックを解体することなく、官民連携により賃貸可能なオフィスビルに再整備・転用し、地域に新たな雇用と地域産業の場を創出することで、市民所得と若者世代人口を増加させ、総合戦略に掲げる「稼げる地域産業をつくる」、「合志市への新しいひとの流れをつくる」の数値目標を達成することを目指す。

【数値目標】

・西合志庁舎改修後の庁舎利用者数：0人（申請点）→ 12,000人（H32）
・同庁舎入居テナントによる新規雇用者数：0人（申請点）→ 100人（H32）

【事業費】163,705千円、うち寄付の見込額20,000千円＜株式会社三好不動産＞

◆取組

○公的不動産総合的利活用事業

・西合志庁舎が「知・ワザ(業・技)を創る交流の場」となるように、ヘルスケア関係企業や学習塾等の誘致のため、また、女性の活躍支援の受け皿（スモールオフィスやコワーキングスペース）整備のため、同庁舎の建物改修工事を行う。

・西合志庁舎に隣接する市民センター・図書館エリアが「こころの潤いを生む交流の場」となるように、総合窓口機能の移設を含めた市民センター内部改修工事を行う。

【まち・ひと・しごと創生寄附活用事業に関連する寄附を行った法人に対する特例（内閣府）】

地域再生計画における公的不動産の有効活用事例④

○公営住宅における目的外使用承認の柔軟化に係る事例（北海道夕張市）

公営住宅の空き住戸を活用した関わり人口や産業労働力の滞在拠点整備計画



作成主体	北海道夕張市
計画期間	2018～2022年度



市が管理する公営住宅

◆背景

- ・地域の主要産業（農業、冬季観光関連）への従事を希望する人材が潜在的に存在。また、財政再生団体である夕張市の取組を学ぼうとする大学生等の短期間滞在ニーズもある。
- ・しかしながら、市内の民間物件は老朽化したものが多く、受け入れが難しいため、地域住民からは常時発生している公営住宅の空き住戸を地域の振興策に積極的に活用してほしいとの要望を受けている。

◆目標

- ・ソトの人を気軽に招き入れ、新しい知恵の習得や労働力を確保しようとする自治会組織やNPO法人、農業団体等と連携を図り、夕張に関心のある方を積極的に取り込み、産業の活性化、集落コミュニティの再生を図ることを目標とする。

【数値目標】

- ・公営住宅の目的外使用により整備した交流滞在拠点を活用した事業数：0事業（H29）→9事業（H34）
- ・交流滞在拠点を活用した事業の参加者数：0人（H29）→30人（H34）



◆取組

○公営住宅の空き住戸を活用した関わり人口や産業労働力の滞在拠点整備計画

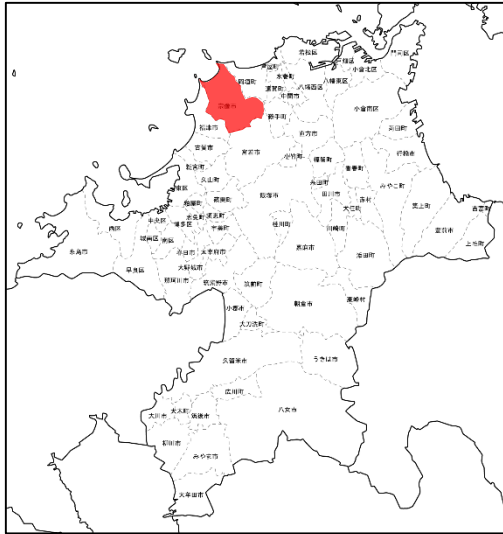
- ・公営住宅の目的外使用を可能とする空き住戸を地域の活動団体に貸与し、既存の住民とも連携して短期の産業労働力や大学生、企業研修等の受け入れが出来るように滞在拠点として整備する。

【公営住宅における目的外使用承認の柔軟化（国土交通省）】

地域再生計画における公的不動産の有効活用事例⑤

○補助対象施設の有効活用に係る事例（福岡県宗像市）

公共施設を有効活用した地域活性化計画



◆背景

・企業誘致や起業支援による雇用の場の創出を重点取組とし、地域の活性化に取り組んでいる。

しかし、本市には緑に囲まれたゆとりある良好な住宅地が広がる一方、産業用地に乏しく、企業の立地が少ない状況であり、企業の新たな立地場所の確保が大きな課題となっている。

◆目標

・既存公共施設等について利用状況を精査した上で、転用等により有効活用を図り、新たに企業を誘致するなど雇用の場を創出し、人口減少の抑止及び地域の賑わいの創出を目指す。

【数値目標】

- ・対象施設への新たな入居件数：0件（申請点）→ 5件（2021年度）
- ・対象施設入居者による新事業開始件数：0件（申請点）→ 5件（2021年度）



作成主体 福岡県宗像市

計画期間 2019～2021年度



赤間駅南口第2自転車等駐車場

※写真は宗像市HPより引用

◆取組

○公共施設を有効活用した雇用の拡大による地域活性化事業

- ・広域拠点であるJR赤間駅周辺にありながら利用率が低い市営自転車等駐車場の用途を変更し、起業や民間企業のオフィス誘致等の拠点を整備する。
- ・起業の希望者に対する相談対応やセミナー実施、起業家に対する経営安定化に向けた相談対応等、切れ目のない充実した支援体制を構築することで、より起業しやすい環境を整備する。

【補助対象施設の有効活用（全府省庁）】

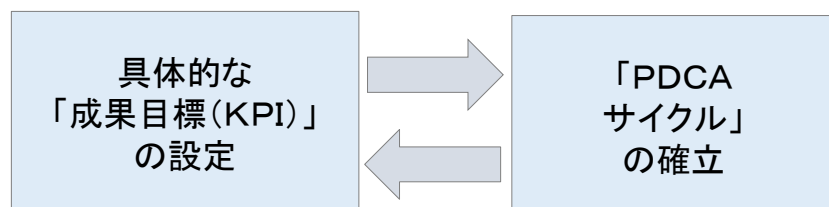
（補助事業：住宅宅地関連公共施設整備促進事業）

令和元年度予算額 1,000億円（平成30年度予算額 1,000億円）

事業概要・目的

○地方創生の充実・強化に向け、地方創生推進交付金により支援します。

- ①地方版総合戦略に基づく、地方公共団体の自主的・主体的で先導的な事業を支援
- ②KPIの設定とPDCAサイクルを組み込み、従来の「縦割り」事業を超えた取組を支援
- ③地域再生法に基づく法律補助の交付金とし、安定的な制度・運用を確保



※本交付金のうち50億円については、地方大学・産業創生法に基づく交付金として執行

事業イメージ・具体例

【対象事業】

①先駆性のある取組及び先駆的・優良事例の横展開

- ・官民協働、地域間連携、政策間連携、事業推進主体の形成、中核的人材の確保・育成
- 例) しごと創生（地域経済牽引事業等）、観光振興（DMO等）、地域商社、生涯活躍のまち、子供の農山漁村体験、働き方改革、小さな拠点、商店街活性化 等

②わくわく地方生活実現政策パッケージ（移住・起業・就業支援）

- ・東京圏からのU I Jターンの促進及び地方の担い手不足対策
- 例) 地域の中核的存在である中小企業等への就業に伴う移住、地域における社会的課題の解決に取り組む起業、現在職に就いていない女性、高齢者等の新規就業支援 等

【手続き】

○地方公共団体は、対象事業に係る地域再生計画（概ね5年程度）を作成し、内閣総理大臣が認定します。

令和元年度からの主な運用改善

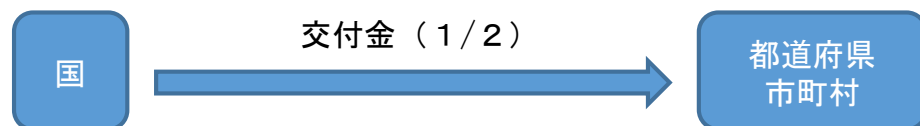
①交付上限額（事業費ベース）及び新規事業の申請上限件数の見直し

	交付上限額	申請上限件数
都道府県	先駆 6.0億円【現行どおり】 横展開2.0億円【現行どおり】	原則9事業以内【現行：7事業】 （うち広域連携：3事業）【現行：2事業】
市区町村	先駆 4.0億円【現行どおり】 横展開1.4億円【現行どおり】 ※中枢中核都市 先駆 5.0億円【新設】 横展開1.7億円【新設】	原則5事業以内【現行：4事業】 （うち広域連携：1事業）【現行どおり】 ※中枢中核都市 原則7事業以内【新設】 （うち広域連携：2事業）【新設】

②企業版ふるさと納税の併用

- ・地方負担分への充当を可能とするほか、併用のインセンティブを付与。

資金の流れ



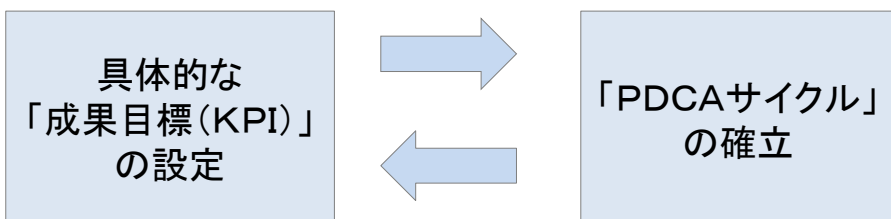
（1/2の地方負担については、地方財政措置を講じます）

30年度2次補正予算額 600億円（事業費ベース 1,200億円）

事業概要・目的

○地域経済の活性化という喫緊の課題に対応するため、地域の観光振興や住民所得の向上等の基盤となる先導的な施設整備等を支援する。これにより、所得や消費の拡大を促すとともに「まち」を活性化させ、地方の定住・交流人口の拡大にも寄与する。

- ① 地域の所得や消費の拡大を促すとともに「まち」の活性化につながる先導的な施設整備等を支援
- ② KPIを伴うPDCAサイクルを組み込み、従来の「縦割り」事業を超えた取組



事業イメージ

【主な対象施設のイメージ】

- 地域資源を効果的に活用し、ローカルイノベーションを起こすことにより、観光や農林水産業の先駆的な振興に資する施設
- 地方への人の流れを飛躍的に加速化し、地方への移住や起業等に確実につながる施設
- 地域における多様な働き方を先駆的に実現し、女性や高齢者の就業を効果的に促進するための施設
- 地域での魅力的なまちづくりを実現し、交流人口の拡大や地域の消費拡大に効果的に結びつく施設

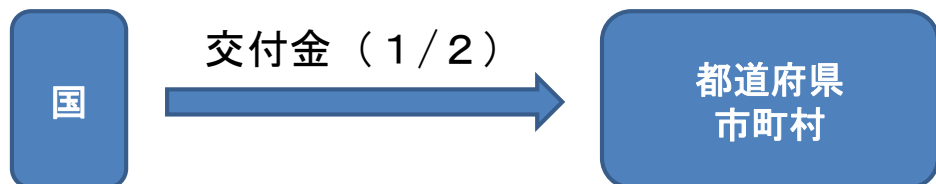
【手続き】

○地方公共団体は、対象事業に係る地域再生計画を作成し、内閣総理大臣が認定。

【執行柔軟化】

○法令に基づく一定の要件を満たす事業については、交付決定後、地方公共団体において基金を造成することで、平成32年度においても事業を実施することを可能とする。

資金の流れ



期待される効果

○地域の観光振興や住民所得の向上等の基盤となる施設の整備等を通して、所得や消費の拡大を促すとともに「まち」を活性化させることで、地方の定住・交流人口の拡大にも寄与し、地方創生の充実・強化につなげる。

法案の趣旨

人口減少社会に対応した既存ストックの活用による「多世代共生型のまち」への転換（住宅団地の再生、空き家を活用した移住促進、公的不動産の利活用）を図ることにより、地方の魅力を向上

法案の概要

1. 地域住宅団地再生事業の創設

【第5条第4項第11号・第5章第12節】

○居住者の高齢化等により多様な世代の暮らしの場として課題が生じている住宅団地について、生活利便施設や就業の場等の多様な機能を導入することで、老若男女が安心して住み、働き、交流できる場として再生



高齢者施設や店舗の誘致



コミュニティバスの導入等



住宅をシェアオフィス等として活用



若者世代の入居と多世代交流の促進

住宅団地再生に係る課題への総合的・一体的な取組

○市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的・一体的な事業計画を作成することで、住宅団地再生に係る各種行政手続をワンストップ化し、スピーディーに住宅団地再生を実現

多様な建物用途の導入

- ・用途規制の緩和手続
 - ・都市計画決定・変更手続
- 【第17条の37～
第17条の39】

地域交通の利便性向上

- ・コミュニティバスの導入等に
必要な許認可手続
- 【第17条の43～
第17条の51】

手続を
ワンストップ処理

介護サービス等の充実

- ・有料老人ホームの届出、
介護事業者の指定手続
- 【第17条の40～
第17条の42】

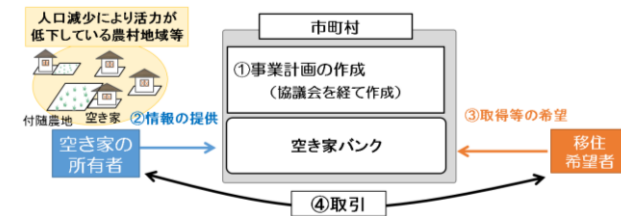
まちづくりの専門的知見の活用

- ・UR（都市再生機構）による
市町村へのノウハウ提供
- 【第17条の52】

2. 既存住宅活用農村地域等移住促進事業の創設

【第5条第4項第12号・第5章第13節】

○「農地付き空き家」等の円滑な取得を支援することで、農村地域等への移住を促進



移住者に対する空き家・農地の取得の支援

市町村が作成する移住促進のための事業計画に基づき、移住者による

- ①空き家に付随する農地の権利取得の推進【第17条の56】
（下限面積（原則50a）の引下げ手続の円滑化）
- ②市街化調整区域内で厳格に運用されている空き家の取得等
（例：農家住宅を一般移住者が取得）の許可が円滑に【第17条の55】

3. 民間資金等活用公共施設等整備事業の創設

【第5条第4項第14号・第5章第15節】

○廃校跡地等、低未利用の公的不動産の有効活用等について、民間の資金・ノウハウを活用するPPP/PFIの導入を促進



大阪府：大阪府営牧野田ノ口住宅建替え事業

PPP/PFI導入に向けたコンサルティング

PFI推進機構が、地方公共団体の依頼に応じて、公的不動産の有効活用などPPP/PFIに関するコンサルティング業務を実施可能に【第17条の60】



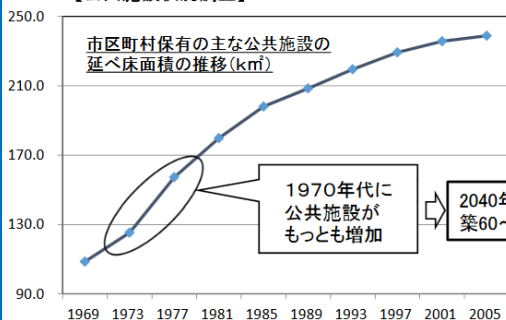
岡山市：出石小学校跡地整備事業

民間資金等活用公共施設等整備事業の概要

- 老朽化した公共施設の維持更新、低未利用化した公的不動産の有効活用は、地方公共団体の重要な課題
- 厳しい財政状況の中で、公的不動産の有効活用を通じて公共施設の効率的な整備等を図るためには、民間の資金・ノウハウを活用するPPP/PFIの導入が有効。しかし、特に小規模の地方公共団体では、案件形成のためのノウハウが不足
- 専門機関であるPFI推進機構がコンサルティングを行うことで、公的不動産の有効活用をはじめとする、PPP/PFIを促進

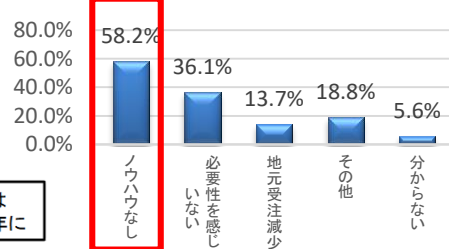
【背景】

【公共施設状況調査】



(出典) 自治体戦略2040構想研究会(第4回)事務局提出資料
＜インフラ・公共施設／公共交通＞
(平成29年12月、総務省自治行政局)から引用

○PPP/PFIを推進していない又はしない理由



回答数789(複数回答可)
(出典) 経済財政諮問会議(H27.3.4)資料より作成

○人口20万人未満の市区町村の約9割がPFI事業を未実施(1,610団体中1,457団体)

(出典) 国と地方のシステムWG資料(H30.10.29)
(内閣府民間資金等活用事業推進室)から

【PPP/PFIの主な類型】

PPP(Public Private Partnership)

公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的な使用や行政の効率化等を図る

PFI(Private Finance Initiative)

PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

①・②
PFI推進機構の業務対象【PFI法】

①コンセッション事業 公共施設の運営権を民間に設定

②収益型事業

民間が施設の運営、建設等を行い
利用者が支払う料金で回収

③サービス購入型事業

民間が施設の運営、建設等を行い
公共が支払うサービス購入料で回収

④公的不動産有効活用事業 等

地方公共団体が地域再生計画に位置付けた事業については、
①・②以外にもコンサルティングを可能に

＜公的不動産の有効活用の事例＞ (岡山市: 出石小学校跡地整備事業)



中心市街地にある廃校跡地(市有地)に借地権設定し、立地を活かして民間事業者が住宅、スポーツクラブ、公園、コミュニティ施設等を整備。公園、コミュニティ施設等の公共施設については、市に売却し、市が直営。

(※) PFI推進機構(株)民間資金等活用事業推進機構:

- ・PFI法に基づき、政府・民間の出資により平成25年に設立
- ・PFI事業(事業費の全部又は一部を利用者が支払う料金で回収するもの)に対する出融資や案件形成のためのコンサルティングを実施(支援決定件数27件、支援決定額454億円(H29年度末まで))

＜参考:PFI推進機構の業務範囲＞

事業類型 業務内容	PFI法		その他PPP/PFI
	①コンセッション ②収益型事業	③サービス 購入型事業	④公的不動産の有効活用 等
金融支援 (出資、資金貸付け等)	○	—	—
コンサルティング支援 (専門家の派遣、助言等)	○	☆ 本業務特例により 支援可能に	☆