

「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(概要)

- 地方都市では人口減少・高齢化が大都市に比べより早く、深刻な影響を及ぼすと考えられ、地方都市の社会・経済を活性化させるとともに、住まう人々に誇りと満足感を抱かせる、持続可能なまちづくりの推進を図っていくことは我が国全体にとって喫緊の課題。
- 都市は、居住、交流、商業・業務などの民間の様々な経済・社会活動が営まれる場であり、むしろ住民や民間が主役となって作り上げられるべきもの。一方、地方都市では、大都市に比べ需要が小さいことに起因し、採算が合いにくく、リスクも高くなりがちであることから、純粋な民間経済活動による投資は限定的。
- 地方都市において望ましいまちづくりを実現するためには、民間による合理的経済活動がまちづくりの方向性と一致するよう誘導していくことも必要。
- 本研究会では、このような問題意識に立ち、地方都市におけるまちづくりの成功事例を分析するとともに、官民それぞれが果たす役割や官民が連携してまちづくりを進めていくための方策について検討を行い、中間とりまとめを行った。

地方都市におけるまちづくり事例の詳細把握

官民連携により、既存ストック・地域資源を活かしながら、地域の活性化に寄与している全国の優良な事例を抽出・分析した。

- 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：人口約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：人口約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)

官民連携のまちづくりの促進策

地方都市におけるまちづくりの成功事例の分析を踏まえ、官民が連携してまちづくりを進めていく上での成功の視点や行政の促進策のあり方について検討を行った。

1) 初動期における視点と促進策

①成功の視点

- 将来ビジョンの明確化
- 新たな需要を創造する
- 地域の合意形成
- コーディネーターの明確な位置づけ

②行政の促進策

- 長期的なまちづくりの担い手育成
- マニュアルの作成・普及
- 専門家派遣制度の充実

まちづくりの専門分野は、都市計画、商業等幅が広い。必要な専門家がチームを組んで長期間に渡って、ある程度現地に滞在して、コーディネートをしながらか合意形成を図っていくことが可能となるよう、人的、資金的支援の充実が望まれる。

- まちづくりの社会実験

各地方都市は、行政、地域住民、民間団体、専門家などの叡智を結集して、互いに切磋琢磨し、競争しながら、個性と魅力ある都市となることを目指すべき。このため、地方都市の提案に基づいて先導的な戦略プランを選び出し、年数や地区数を限って、優れた提案に対する大胆かつ手厚い支援を講ずるべき。

- 空き店舗・低未利用地活用促進のための対策

2) 実現期における視点と促進策

①成功の視点

- リスクの所在を明確にし、事業の安定性を確保する
- 土地の整序・土地の所有と利用の分離を図る

民間都市開発を進める場合には、地権者を取りまとめ土地の整序を図ることが重要。地域に密着した行政や地元企業が、大きな時間コストを要する前掘き・下地づくりを行って土地の問題を解決すれば、民間の参画を促せる。また、定期借地権等を活用することにより土地の所有と利用の分離を図るとともに、地価の顕在化を防ぎ事業性を高めることが可能。

- まちづくり会社への地元出資・地方金融機関の融資等

②行政の促進策

- **公共の床取得・施設取得及び多機能化**
- **周辺のインフラ整備／交通手段の確保**
- **民間都市開発に対する直接的な支援**

近年の地方公共団体の財政の悪化により、地方公共団体が民間都市開発を支援しにくい状況にあることが、事業を進める上での隘路になっているケースが散見される。国の補助がより直接的に民間都市開発事業を支援する方策も検討すべき。また、出資は融資よりも直接的で大きな支援となるため、より地方都市の実情に応じた規模の民間都市開発事業への支援を行うよう検討すべき。

- **ギャップ・ファンディング**
- **民間都市開発の資金調達の円滑化**
- **TIF(Tax Increment Financing)**

3) 運営期における視点と促進策

①成功の視点

- **エリアマネジメントの実現支援**

まちづくりに関する事業の安定化や地域全体の魅力向上・活性化、新規事業への展開等を実現するためには、当該一定の地域において公的な空間を含めたまちの管理運営に総合的に取り組む、いわゆるエリアマネジメントが重要。地方公共団体の財政状況が厳しい中、官民連携の下で民間主体のエリアマネジメントの活動が地域の活性化に果たしうる役割は大きいと考えられ、その活動主体をまちづくりの新たな担い手として公的に位置づけ、積極的に育成、支援していくよう検討すべき。

②行政の促進策

- **エリアマネジメントのための資金確保**

商店街などある一定の地区の維持管理・イベント開催などのエリアマネジメントを継続的に実施していくには資金確保が不可欠。そのため、欧米で実施されている受益者負担の原則に則ったBID手法(※)等を参考に、資金の確保方策について検討していく必要。

※BID (Business Improvement District) : 区域内の不動産所有者から負担金として一定額を徴収し、その資金を直接、地域の活性化に活用する制度

- **まちづくり会社等への運営支援**
- **まちづくりファンド**

まちづくりを主たる目的とする公益信託や営利を目的としない法人に対して、住民や地元企業等が寄附等を行うことを促進する方策について検討すべき。

(参考)

「民間主体のまちづくりによる地方都市活性化研究会」

【委員】

座長	大西 隆	東京大学先端科学技術研究センター教授
学識経験者	大垣 尚司	立命館大学法学部教授
	岡部 明子	千葉大学工学部准教授
	加藤 久喜	政策研究大学院大学教授
	岸井 隆幸	日本大学理工学部教授
	根本 祐二	東洋大学大学院経済学研究科教授
	森 民夫	長岡市長
関係機関	宇佐見 一夫	(独)都市再生機構業務企画部全国まちづくり室長
	尾崎 昌利	(社)不動産協会企画委員会委員長
	金子 晃	(財)民間都市開発推進機構まち再生支援部長
	河野 貴光	横浜銀行営業戦略本部情報開発グループ長
	渡辺 一	日本政策投資銀行都市開発部長

【開催経緯】

第1回研究会 平成19年7月18日

- ・本調査の目的、進め方
- ・地方都市を取り巻く状況
- ・地方都市への民間投資の状況
- ・民間によるまちづくりの現状

第2回研究会 平成19年9月10日

- ・前回研究会の指摘事項と第2回研究会の概要
- ・事例分析から見る官民連携のまちづくりの実態
- ・民間事業者等の意向
- ・官民連携によるまちづくりの実現化に向けて
- ・官民連携のまちづくりにおける役割分担

第3回研究会 平成19年10月9日

- ・前回研究会の指摘事項と追加事例調査等の概要
- ・中間とりまとめ(案)