

官民連携エリアプロデュースによるまちづくり

(官民遊休資産の連鎖的活用)

～まちづくりにおけるプロセスの可視化と、指標を用いたモニタリングの提案～

2020年8月

目次

はじめに	2
サマリー	3
1. 本研究の背景と目的	5
2. 官民連携エリアプロデュースとは	8
(1) 官民連携エリアプロデュースの概念	9
(2) 事例分析による官民連携エリアプロデュースの概念の検証	12
(3) 官民連携エリアプロデュースの定義	17
3. 官民連携エリアプロデュースの期待される効果とその評価	22
(1) 官民連携エリアプロデュースの期待される効果	23
(2) 官民連携エリアプロデュースモニタリング指標の考え方と指標案	27
(3) 成果の確認と共有のあり方	33
4. 官民連携エリアプロデュースの推進に向けて	34
(1) 官民連携エリアプロデュースの課題と対応	35
(2) 瀬戸市における取組み	37
5. 官民連携エリアプロデュースに係る法制度の動き	53
(1) 関連法制度	54
(2) 廃校施設等の活用にあたり利用可能な補助制度	68
6. [提言] 官民連携エリアプロデュースの推進に向けて	71

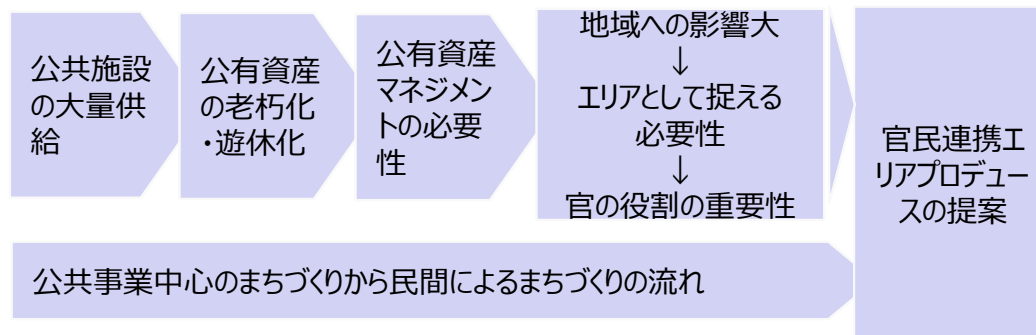
はじめに

- 現在我が国では、人口・世帯数減少の時代を迎え、建築物の老朽化や遊休状態となっている土地などの増加が各地で課題となっており、地方自治体や事業者による再生や活用方法の検討が行われています。
- 当レポートは、組織ごとによる個々の資産を対象とした地域再生の取り組みでは地域の衰退スピードに追いつかない現状への対応策として、官民の資産を面的かつ連鎖的に活用する官民連携でのまちづくりを「官民連携エリアプロデュース」と名付け、整理したものです。
- 既存の建築物や土地を地域の将来を見据えた新たな視点で活用し、エリア全体の魅力を高めている事例を考察するとともに、サステナブルなまちづくりを進めるための官民連携体制の構築や、取組の工程における状況把握と評価についての提言をとりまとめました。
- 新型コロナウイルス感染症の影響により地方財政は厳しさを増しており、公共施設の更新やインフラの維持などについても今後いっそうの官民連携や地域内外での組織間連携が重要になります。「官民連携エリアプロデュース」は今後のサステナブルなまちづくり実現のための有力な取り組みと考えています。

背景と目的

公有資産マネジメントの視点を持ったエリアのまちづくり

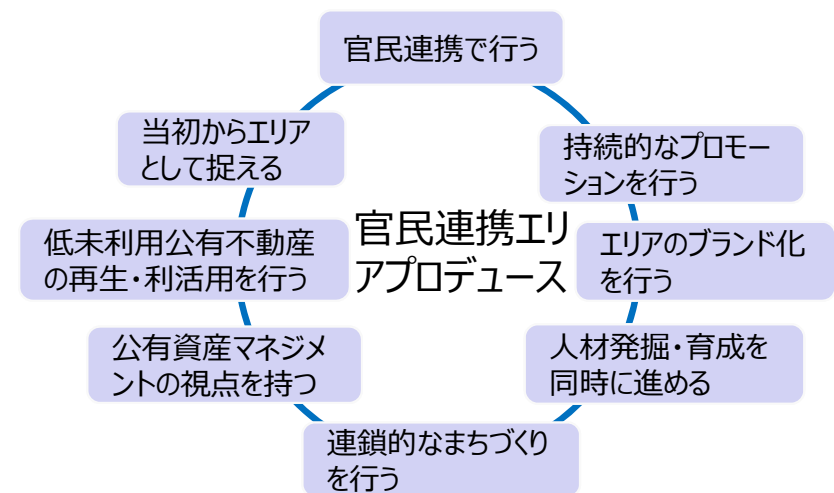
- 高度経済成長期を中心に、人口・世帯数の急激な増加を受けて、公共事業や大規模なニュータウン開発により、生活基盤の整備や都市機能の配置が行われ、大量の公共施設の整備も行われた。
- しかし、人口・世帯数の減少の時代を迎え、加えて新型コロナウイルスの影響で悪化する自治体財政への対応のため、老朽化または遊休状態となっている公有資産のマネジメントの必要性が高まっている。
- 一方、まちづくりにおいては、公共事業を中心としたまちづくりの時代を経て、民間が独自の技術やアイデアを活かしたまちづくりが展開され、同時に人材の育成も行われている。
- まちづくりの中での公有資産マネジメントに視点を移すと、学校等を中心とした公有資産が地域の中で果たしてきた役割は大きく、面的広がりを持ったエリアのまちづくりと捉える必要がある。
- 公有資産の利活用、エリアとして捉えたまちづくりの視点からは、「官」の役割が大きいことから、「官」が問題意識を持ち、体制を整えた上で、「民」との連携によりまちづくりを進める事例が各地で見られるようになっている。
- しかし、上記したような公有資産の再生を含めたエリアとしてのまちづくりをこれから行おうとする地方自治体等では、「まず何から始めればよいか」、「どのような民と連携すれば良いか」等の悩みが多い。
- そのような背景から、本研究では、上記したようなまちづくりの形態を「官民連携エリアプロデュース」として、その概念と特徴を整理した上で提案し、それを進めるにあたっての課題や期待される効果、さらには効果を捕捉・評価する方法等について検討し、提案するものである。



官民連携エリアプロデュースの定義と必要性

公共性の強いまちづくり 官の役割が重要

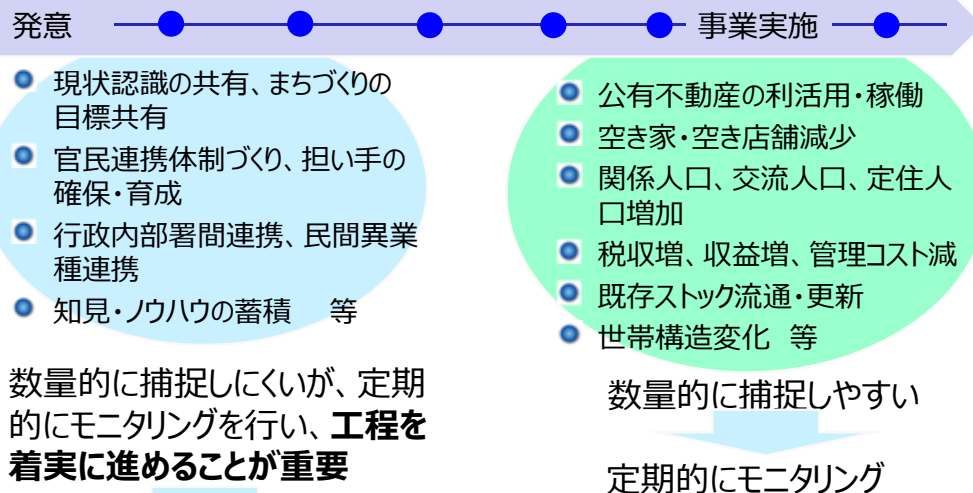
- 学校等を中心とした公有資産の利活用の在り方は、地域への影響も大きく、公有資産マネジメントの視点を持ったうえで、まちづくりの単位を当初からエリアとして捉えることが官民連携エリアプロデュースの基本となる。
- エリアとしてのまちづくりでは、多様な立場の人たちが含まれることから、公共性が強く、官民連携の効果を最大化する上でも、官の役割が重要となる。
- 官民連携によるまちづくりが持続的なものとなるよう、官は民との連携の効果が最大化するよう環境を整え、人材の発掘や育成もまちづくりの一環として行っていく。
- 不動産の再生・利活用を行う際、官民連携エリアプロデュースでは、単体の不動産だけではなく、エリア全体の魅力を高めることで不動産に対する需要の創出、失われた地域文化や機能等の再生等、多元的な効果を期待する。そのためにも、エリアの歴史、風土、生活文化等の脈絡に沿い、コンセプトと計画性を持った持続的なまちづくりと、持続的なプロモーションを行う。
- また、単体の事業だけでなく、それを契機とした連鎖的なまちづくりが行われるよう計画づくりを行い実践する。新型コロナウイルス感染症の影響により、地方財政の負担は益々増しており、地域一体での連携が重要。



官民連携エリアプロデュースの効果と捕捉・共有の方法

初動期のモニタリングと共有・改善が決め手となる

- 官民連携エリアプロデュースでは、官が問題意識と発意を持ち、庁内体制を構築しながら検討を進め、官民連携体制を構築してまちづくりを進めることを基本とすることから、計画性・工程性があることが特徴である。
- 初動期では、庁内における検討体制や人的ネットワークの構築、エリアの多角的な分析による現状認識の共有やそれを材料としたまちづくりの目標の設定・共有などの成果が挙げられ、事業が進むと、空き家の減少、定住・交流人口の増加、税収増加等のアウトカムとしての成果が得られてくることになる。
- 事業後期に見られるアウトカムとしての効果如果出现すれば、それらの相互作用により、様々な効果の出現が期待されるが、まちづくりの持続性を担保し、それらの効果如果出现するためには、**初動期のプロセスを確実に進めていくことが重要**となる。



エリアプロデュースモニタリング指標（APMDI）の提案

- ✓ 官民連携組織内の複数の担当者、地域のまちづくり関係者が定期的（年1～2回程度）に5段階評価を実施。結果については、官民の関係者及び地域間で共有。
- ✓ 改善の余地が認められた場合には、速やかに対処。

官民連携エリアプロデュースの推進に向けて

今こそ、官のリーダーシップを

- 官民連携エリアプロデュースは、その名の通り、官と民の連携により進めていくものであるが、特に初動期では、官が公益性を持ってまちづくりを推し進め、民の技術やノウハウを生かしたまちづくりが展開できる土壌をつくる必要がある。
- よって、官民連携エリアプロデュースにおける官の役割を重要視し、官に対するメッセージとして官民連携エリアプロデュースの推進に向けた提言とする。
- 飲食店等の3密空間に代替されるテラス席を路上設置できる規制緩和を主導する、公園の活用に工夫をこらすなど、これまで以上に官の担う役割が高まりつつある。官民連携エリアプロデュースをwithコロナ時代のまちづくりに活かすことを期待したい。

初動期における官のリーダーシップ

官民連携体制により、民のノウハウや技術、行動力等を活かすことは必要だが、そのためには、特に初動期における官のリーダーシップが必要

明確な権限機能を持った部署の設置

都市・住宅、産業、観光、福祉等の様々なアプローチが必要なこと、民のスピード感を阻害しないこと、蓄積したノウハウや関係者との信頼関係の断絶を避ける観点からも、官内部における明確な権限機能を持った部署と担当者の配置が必要

共有プロセスを重視

当初から面的な広がりを持ったエリアを対象とすること、複数のステークホルダー、行政内部局が関与することから、現状認識の共有、まちづくりの目標共有のプロセスを重要視すること
まちづくりのプロセスを可視化すること

あらためて地域と向き合う

上記した共有プロセスを進めていくためにも、あらためて地域と向き合い、地域と対話し、地域の最たる理解者となること

エリアブランディングと地域社会参画を同時に行う

まちづくりの単位をエリアとして捉え、歴史的脈絡、自然環境、地域文化、人材など、地域資源を生かしたブランディングを行うとともに、多様な立場の人間が地域社会に参画できるまちづくりを行うこと

新たなまちづくりの萌芽を大切に

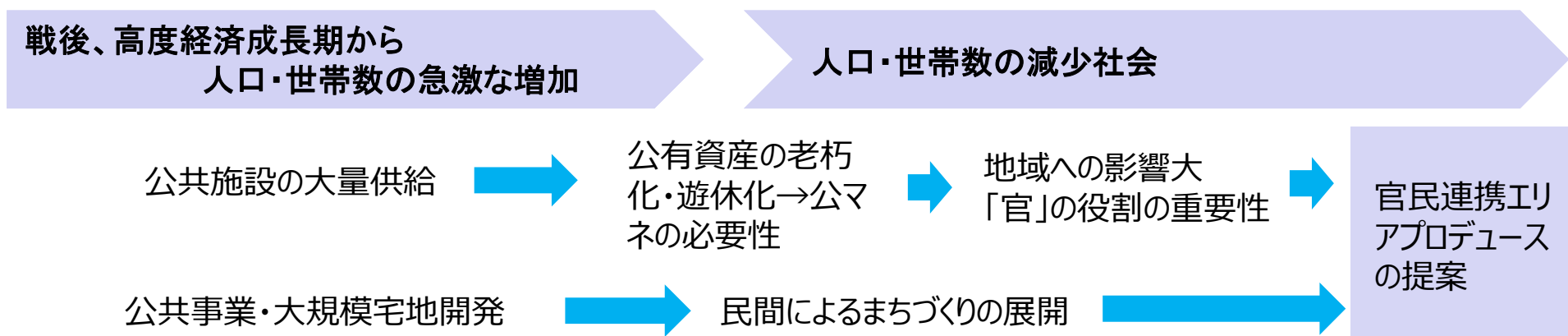
補助金等のスケールでまちづくりをデザインするのではなく、地域内や隣接地域で自然発生するまちづくりの萌芽を官民連携エリアプロデュースの効果として捉え、それが自走していけるよう支援する役割にシフトしていくことが重要

1. 本研究の背景と目的

1) 本研究の背景と目的

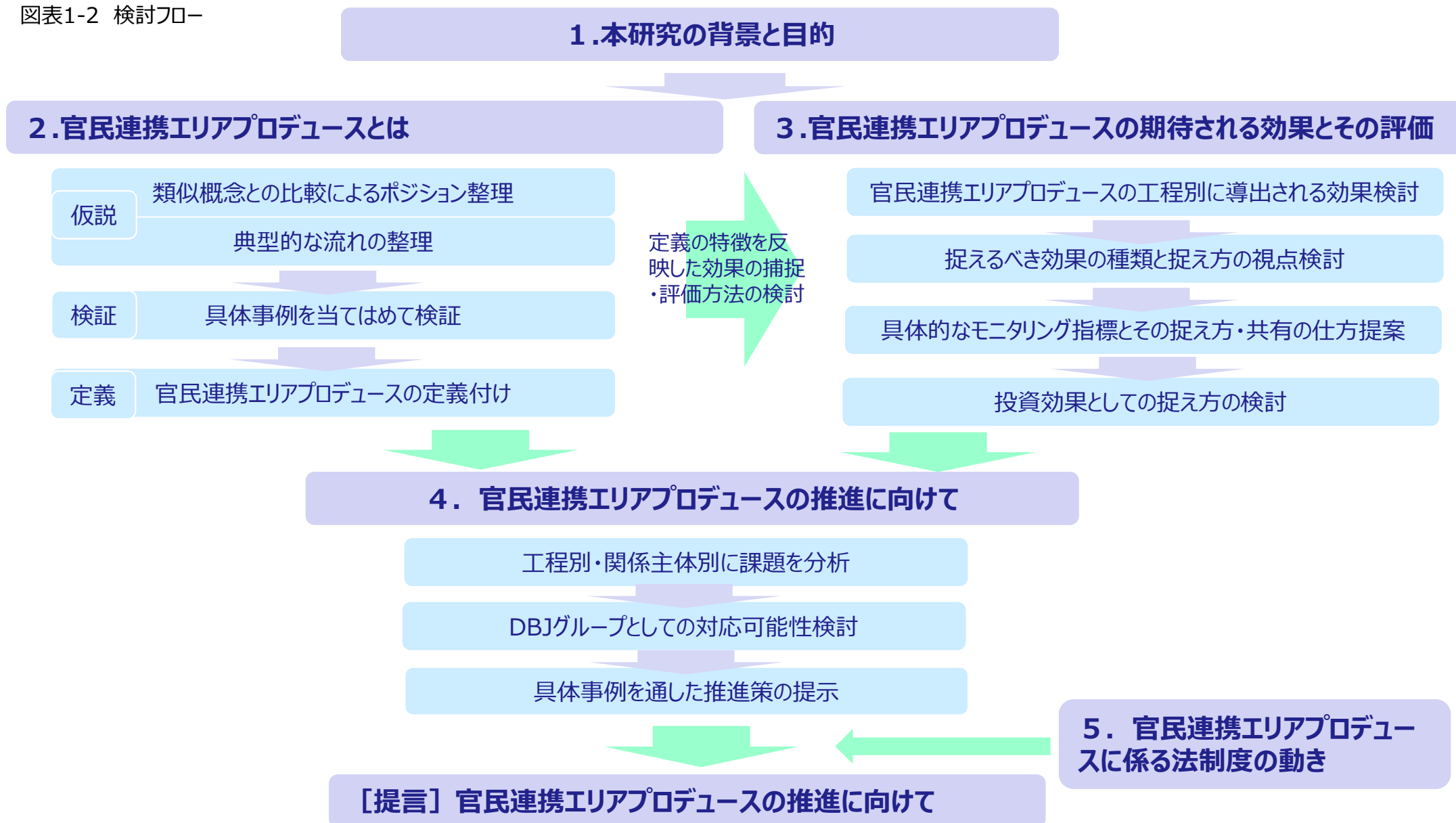
- 高度経済成長期を中心に、人口・世帯数の急激な増加を受けて、公共事業や大規模なニュータウン開発により、生活基盤の整備や都市機能の配置が行われ、大量の公共施設の整備も行われた。
- しかし、人口・世帯数の減少の時代を迎え、老朽化または遊休状態となっている公有資産のマネジメントの必要性が高まっている。
- 一方、まちづくりにおいては、上記したような公共事業を中心としたまちづくりの時代を経て、現在では民間が独自の技術やアイデアを活かしたまちづくりが展開され、同時に人材の育成も行われているところである。
- まちづくりの中での公有資産マネジメントに視点を移すと、学校等の公有資産が地域の中で果たしてきた役割は大きく、役割を終えた公有資産の利活用を考慮する際には、面的広がりを持ったエリアのまちづくりと捉える必要がある。
- そのような中、公有資産の利活用、エリアとして捉えたまちづくりの視点からは、「官」の役割が大きいことから、「官」が問題意識を持ち、体制を整えた上で、「民」との連携によりまちづくりを進める事例が各地で見られるようになっている。
- しかし、上記したような公有資産の再生を含めたエリアとしてのまちづくりを実践に移す際、地方自治体等では、はじめての経験でもあることから、「まず何から始めればよいか」、「どのような民と連携すれば良いか」等の相談が多く寄せられている状況にもある。
- そのような背景から、本研究では、上記したようなまちづくりの形態を「官民連携エリアプロデュース」として、その概念と特徴を整理した上で提案し、それを進めるにあたっての課題や期待される効果、さらには効果を捕捉・評価する方法等について検討し、提案するものである。

図表1-1 本研究の背景と目的



2) 検討フロー

図表1-2 検討フロー

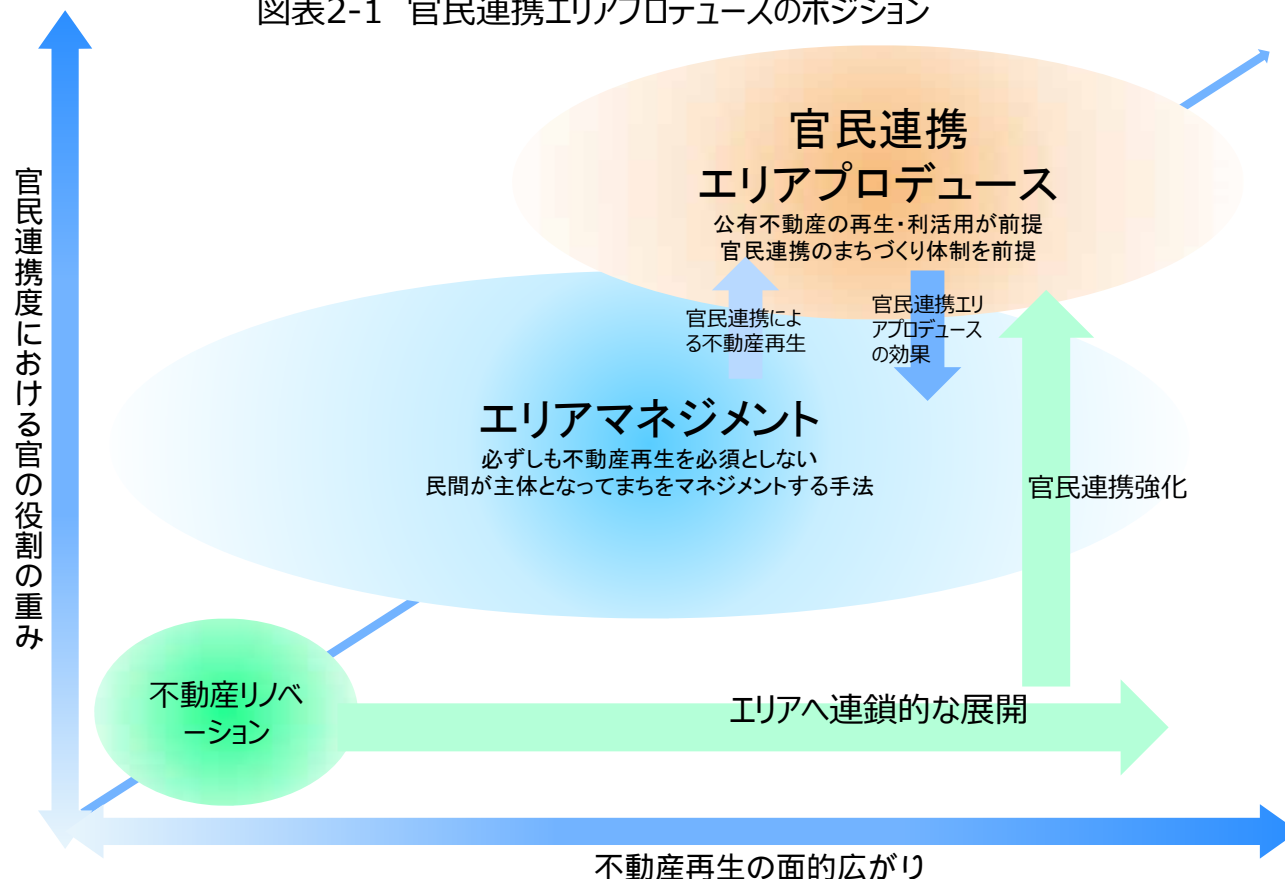


2. 官民連携エリアプロデュースとは

1) 官民連携エリアプロデュースの位置づけ

- 官民連携エリアプロデュースとは、官民連携により地域経営を行う点では、エリアマネジメントと多くの共通点を持つ。官民連携エリアプロデュースでは、公有不動産の再生を行うことが前提となるが、そのまちづくりの効果として、エリアマネジメントが持続的に行われることが期待される。
- 不動産リノベーションの関係で言えば、不動産リノベーションがエリア展開するにあたってその取組みの公共性が高まり、官民の連携が強化され、エリアとしてのまちづくりが展開されることによって官民連携エリアプロデュースにつながっていく。

図表2-1 官民連携エリアプロデュースのポジション



《エリアマネジメント》

- 地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、**住民・事業主・地権者等による主体的な取組み**。「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人をひきつける**ブランド力の形成**や安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトな領域のものも含まれます。

出所：エリアマネジメント推進マニュアル（国土交通省）

- エリアマネジメントとは、特定のエリアを単位に、**民間が主体となって、まちづくりや地域経営**（マネジメント）を積極的に行おうという取組みです。現在、民主導のまちづくり、官民協働型のまちづくりへの期待から、**大都市の都心部、地方都市の商業地、郊外の住宅地など**、全国各地でエリアマネジメントの取組みが実践されています。

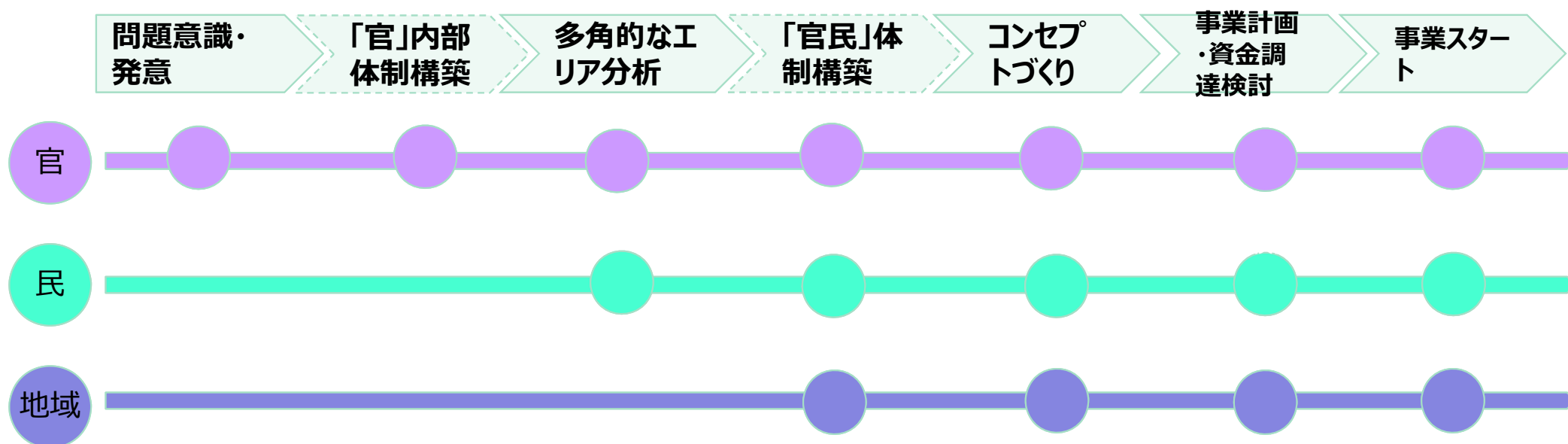
出所：まち・ひと・しごと創生本部

2) 想定される流れと関係者

- 官民連携エリアプロデュースとは、当初からまちづくりの単位をエリアとして捉えること、公有不動産の再生が含まれることから、まちづくりの発意は行政側にあり、まちづくりの初動期は行政側の役割が重要となる。
- また、行政側がエリアとして捉えてまちづくりを進めていくことから、自然発生的なまちづくりとは異なり、計画性がある（工程がある）ことが特徴ともいえる。
- よって、ここでは、官民連携エリアプロデュースの典型的な流れと考えられる2ケースを示し、後段において、官民連携エリアプロデュースの事例と捉えられる具体事例をそれに当てはめ検証することにより、官民連携エリアプロデュースの姿の明確化を図る。

<官発意型> 図表2-2 官民連携エリアプロデュースが想定する基本的な流れ①

エリアに大きな影響を及ぼす低未利用公有不動産の発生（廃校等）等をきっかけとして、官が問題意識を高め対応策の検討を開始。民との連携による検討体制を構築した上でコンセプトづくりを行い、事業をスタートさせるもの。



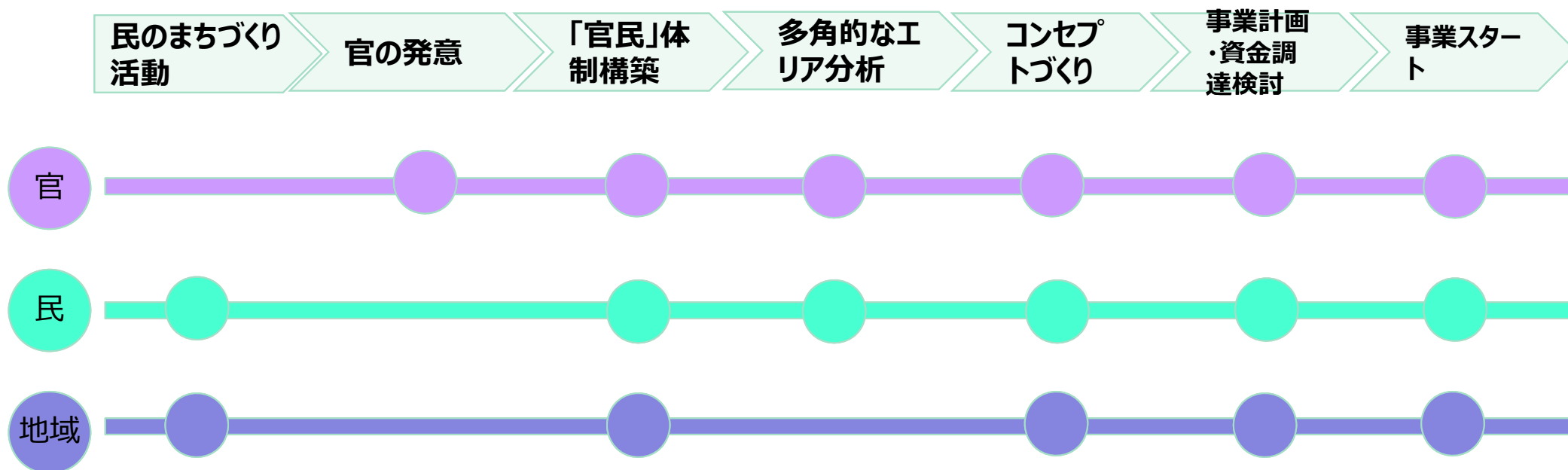
2) 想定される流れと関係者

- 地域課題に直面した民が、その課題に対して自発的な対応をはじめ、それを機に官が問題認識を強く持ち、エリアとしてのまちづくりの発意を持つケースもある。
- この場合、官は、すでに活動を行っている民と連携体制を構築し、現状認識の共有、まちづくりの目標共有を行った上で取り組みを始められるメリットがある。

図表2-3 官民連携エリアプロデュースが想定する基本的な流れ②

<民先行型>

民間や地域の手によるまちづくり活動を契機として、官がエリアとしてのまちづくりの発意を抱くことにより開始。民間や地域との検討体制を構築した上でコンセプトづくりを行い、事業をスタートさせるもの。



1) 官民連携エリアプロデュースの事例分析と類型

- (1) では、官民連携エリアプロデュースの進め方を大きく2つに分けて整理しているが、ここではその基本的パターンに、官民連携エリアプロデュースの位置づけに適合していると捉えられる取組みを具体的に当てはめ、基本パターンの検証と事例の類型化を行っている。

発意

公有不動産活用

官発意

民発意

前提

一環

官が問題意識を持ち、先行して取組みスタート。公有資産の利活用が取組みの前提となっているケース。

問題意識・
発意

「官」内部体
制構築

基本コンセプト

「官民」体制
構築

コンセプト磨き
ブランディング

事業計画・
資金調達
検討

事業実施
継続

公有資産マネジメントから始まるエリア再生（青森県弘前市）

弘前市の中心市街地には有名建築家による明治・大正期の洋風建築（市有）が多く残っており、公有資産マネジメントの観点から適切な維持管理の在り方を模索

市は面的に周遊ルートをつくり、まちの魅力向上を狙う

カフェ・物販店などの民間事業者と連携
洋館・倉庫等の利活用

趣のある建物のまち、珈琲文化のあるまちなど、わかりやすいキャッチフレーズやブランドイメージでエリアをPR

PFI-RO方式、SPC組成（みちのく銀行融資）

統一的なコンセプトに基づく市の公有資産マネジメントが民間での民有資産活用への関心を引き出し展開

洋館（公有）



旧第八師団長官舎を
活用したカフェ

洋館（公有）



旧東奥義塾外人教師館を
カフェおよび展示施設
として活用

洋館（公有）



藤田記念庭園内の洋館な
どをカフェ、貸会議室、物販
店として活用

洋館（公有）



青森銀行記念館を
展示施設として活用

1) 官民連携エリアプロデュースの事例分析と類型

発意

公有不動産活用

官発意

民発意

前提

一環

官が問題意識を持ち、先行して取組みスタート。公有資産の利活用が取組みの前提となっているケース。

問題意識・
発意

「官」内部体
制構築

基本コンセプト

「官民」体制
構築

コンセプト磨き
ブランディング

事業計画・
資金調達
検討

事業実施
継続

台東デザイナーズビレッジから始まるエリア再生（東京都台東区）

雑貨関連産業の衰退
空洞化。小島小学校
が閉校（H15）

創業支援施設としての活用を検討
インキュベーションマネージャーを公募

インキュベーションマネージャー
に鈴木敦氏（H16）
「モノマチ」を開始（H23）

クリエイター開業の
際の助成制度準
備（先行投資によ
りクリエイター定住・
税収増を見込む）

第7回（H27）モノマチでは、300
を超える店舗が参加し、来場客は
のべ10万人（3日間）
→区内空きビル、空き店舗等を活用し
たゲストハウス、カフェ等の開業も増加

廃校（公有）



外観



制作室



入居するクリエイターの作品（アクセサリ、財布、洋服、靴、鞆など）

1) 官民連携エリアプロデュースの事例分析と類型

発意

公有不動産活用

官発意

民発意

前提

一環

官が問題意識を持ち、先行して取組みスタート。公有資産の利活用が取組みの前提となっているケース。

問題意識・
発意

「官」内部体
制構築

基本コンセプト

「官民」体制
構築

コンセプト磨き
ブランディング

事業計画・
資金調達
検討

事業実施
継続

公共施設の再編から始まる中心市街地活性化（新潟県長岡市）

中心市街地（JR長岡
駅商店街）の衰退

市役所本庁舎移転と厚生会館の建て
替えにあわせて中心市街地再生を検討

市と市民が協働による再開
発の体制づくり

建設費の一部を市民
から資金調達するス
キーム

複合施設「アオーレ長岡」整備（H24供
用開始）
市民NPOが運営サポート
百貨店跡地を活用した公共施設整備
→中心市街地店舗数増加（H22:995
軒→H29:1390軒）、空き店舗減少
（H19:309軒→H29:233軒）



アオーレの広場から商店街へ人の流れがつながる。



写真：DBJ撮影

1) 官民連携エリアプロデュースの事例分析と類型

- 公的不動産の利活用を行うケースとしては、前頁で示したように、当初から公的不動産の再生がまちづくりの中で位置づけられ、それを契機としてまちづくりが展開されていくパターン以外にも、下図に示すように、エリアのブランディングを行いまちづくりを進めるその一環として行われるパターンがある。

発意

公有不動産活用

官発意

民発意

前提

一環

官が問題意識を持ち、先行して取組みスタート。取組みの一環として公有資産の利活用が図られたケース。

問題意識・
発意

「官」内部
体制構築

基本コン
セプト

「官民」体
制構築

コンセプト磨き
ブランディング

事業計画・
資金調達
検討

事業実施継続

大地の芸術祭から始まるエリア再生（越後妻有）

過疎化・人口減少を危惧
した新潟県知事の主導
「ニューにいがた里創プラン
」を開始（H6）

十日町広域行政圏組成
越後妻有アートネックレス整
備構想（H8）

北川フラム氏を総合ディレクターとした
委託
官と民の中に入りコンセプトメイク
大地の芸術祭実行委員会組成

H12/7第一回芸術祭開催
県が道路・公園整備
市が看板等整備
廃校10棟、空き家25棟等を用いて国内外のアーティスト823
人、企業、大学、住民、ボランティア、NPOなどがアート展示ス
ペースや宿泊施設、飲食施設、アートの制作施設等として活用。
まちなみ修景、棚田再生も行われる。
NPO法人越後妻有里山協働機構（H20）組成、プロジェクト
運営等実施

大地の芸術祭 作品およびアート展示施設

越後妻有里山現代美術
館（公有）



「Palimpsest: 空の池」レアンドロ・エルリッヒ作

雪国農耕文化村センター
（公有）



まつだい「農舞台」

廃校（公有）



奴奈川キャンパス

棚田（民有）



「棚田」イリヤ&エミリア・カバコフ作

民家（民有）



中国ハウス

写真：DBJ撮影

1) 官民連携エリアプロデュースの事例分析と類型

- 前頁まで示した事例は、官が問題意識とまちづくりの発意を持って進めたパターンであるが、下図に示すように、民間が先行して問題意識を持ちまちづくり活動をはじめ、官がそれを支援する形で官民連携体制が構築され、まちづくりの一環として公的不動産の利活用が図られるパターンが確認された。



民の活動を支援する形で官が始動。取組みの一環として公有資産の利活用が図られたケース。



商店街活性化から始まるエリア再生（長野県下諏訪町）

中心市街地にある
御田町商店街は、
製糸業の衰退に伴
い空き店舗が増加

NPOなど住民を中
心としたグループで
工房を開業する移住
者の創業支援開始

町は店舗開業時の賃
借料や改修・改装費
の補助を実施
株式会社
ReBuilding Center
JAPAN参画

商店街を「御田町ス
タイル」というブランド
名でPR

地銀融資やクラウドフ
アンディング等で資金
調達してリノベーション

労災リハビリテーション長野作業
所を町が取得
リノベーションによる利活用開始
(ホシスメバ)



写真：DBJ撮影



1) 官民連携エリアプロデュースの構成要素

- 官民連携エリアプロデュースの特徴と位置づけを整理し、それに具体事例を当てはめる検証方法により、官民連携エリアプロデュースの構成要素を整理し定義付けを行う。

官民連携エリアプロデュースの構成要素

官民連携で行う

当初からエリアとして捉える

持続的なプロモーションを行う

エリアのブランド化を行う

公有資産マネジメントの視点を持つ

低未利用公有不動産の再生・利活用を行う

人材発掘・育成を同時に進める

連鎖的なまちづくりを行う

官民連携で行う

- 官が先行して庁内組織を組成する場合や、はじめから官民連携組織を組成する場合があるが、官民がイコールパートナーとしてまちづくりを進めるための組織体を組成する。官はリーダーシップを持ちながらも、民との連携の効果が最大化するよう環境を整える。
- 連携する民は、事業を行う事業者、調査・企画を行う企業・個人、まちづくりを協働で行う地域住民等、まちづくりの形態により異なる。

当初からエリアとして捉える

- まちづくりの単位を面的広がりを持ったエリアとして捉え、可能な限りのエリア特性の分析を行い、それを関係者で共有する。またエリアに含まれる多様な立場の人たちが官民連携エリアプロデュースによる効果を享受し、地域社会に参画できるまちづくりを行う。

持続的なプロモーションを行う エリアのブランド化を行う

- 歴史、風土、生活文化等の脈絡に沿い、コンセプトと計画性を持った持続的なまちづくりと、プロモーションを行うことにより、エリア及びエリアに含まれる不動産に対する需要の創出、失われた地域文化や機能等の再生等、多元的な効果を期待する。

公有資産マネジメントの視点を持つ 低未利用公有不動産の再生・利活用を行う

- 公有資産マネジメントの観点から資産経営の視点を持ち、エリアのまちづくりに大きな影響を与える低未利用公有不動産の再生・利活用を行う。再生・利活用にあたっては、必ずしも大規模なリノベーションを必須とせず、明確なコンセプトのもとメリハリのある整備を行う。

人材発掘・育成を同時に進める

- まちづくりの持続性とエリアへの定着を確実なものとするために、担い手人材の発掘と育成をまちづくりの一環として捉え、同時に進める。

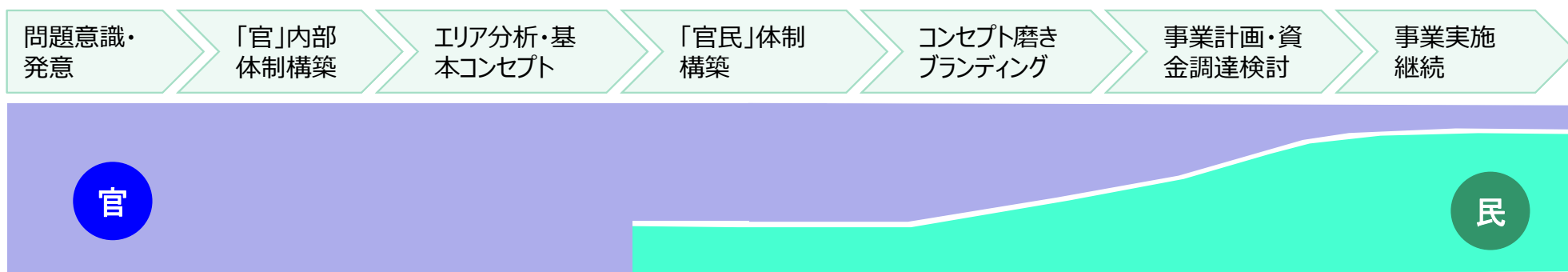
連鎖的なまちづくりを行う

- 単体の不動産再生だけでなく、それを契機とした連鎖的なまちづくり（空き家の利活用等）が行われるよう計画づくりを行い実践と支援を行う。

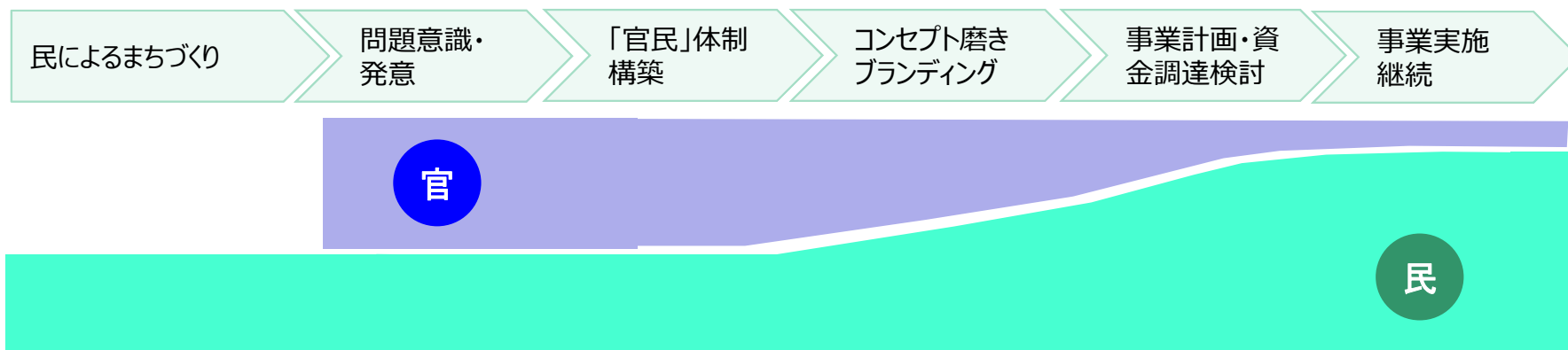
2) 官民連携エリアプロデュースの流れと官民の連携

- 官民連携エリアプロデュースの基本的な流れとしては、下図に示した2通りが考えられる。官発意型では、官が問題意識とまちづくりの発意を持ち、官主導で検討を進め、官民連携体制構築後は徐々に民の活動の支援にまわる流れである。
- 民先行型では、民間によるまちづくり活動が先行して行われ、それに官が合流することにより官民連携体制が構築され、エリア性を持ったまちづくりが展開される流れとなる。

図表2-4 【官発意型】官発意による官民連携エリアプロデュース基本的な流れ



図表2-5 【民先行型】民先行による官民連携エリアプロデュース基本的な流れ



3) 官民連携エリアプロデュースの典型事例

■ 大東市・大東公民連携まちづくり事業株式会社の取り組み

- 大東市では、2011年からの急激な人口減を背景に、「まち・ひと・しごと創生総合戦略アクションプラン（2015年9月）」を策定した。その後、まちなみの老朽化や地域経済の低迷等がエリア価値を低下させ、負の連鎖に陥ることに強い危機感を持ち、公民連携事業の取り組みをスタートしている。
- 大東公民連携まちづくり事業株式会社が、PPPエージェントとして大東市と連携し、公営住宅の建替えプロジェクトを進め、それを契機として、北条エリア全体のエリア価値向上に取り組むプロジェクトである。
- 現時点では、取り組みの過程段階ではあるが、官民連携体制の構築やエリアとして捉えたまちづくりの考え方は、官民連携エリアプロデュースの定義に合致するものである。

図表2-6 大東市まちづくり初動期の主な流れ

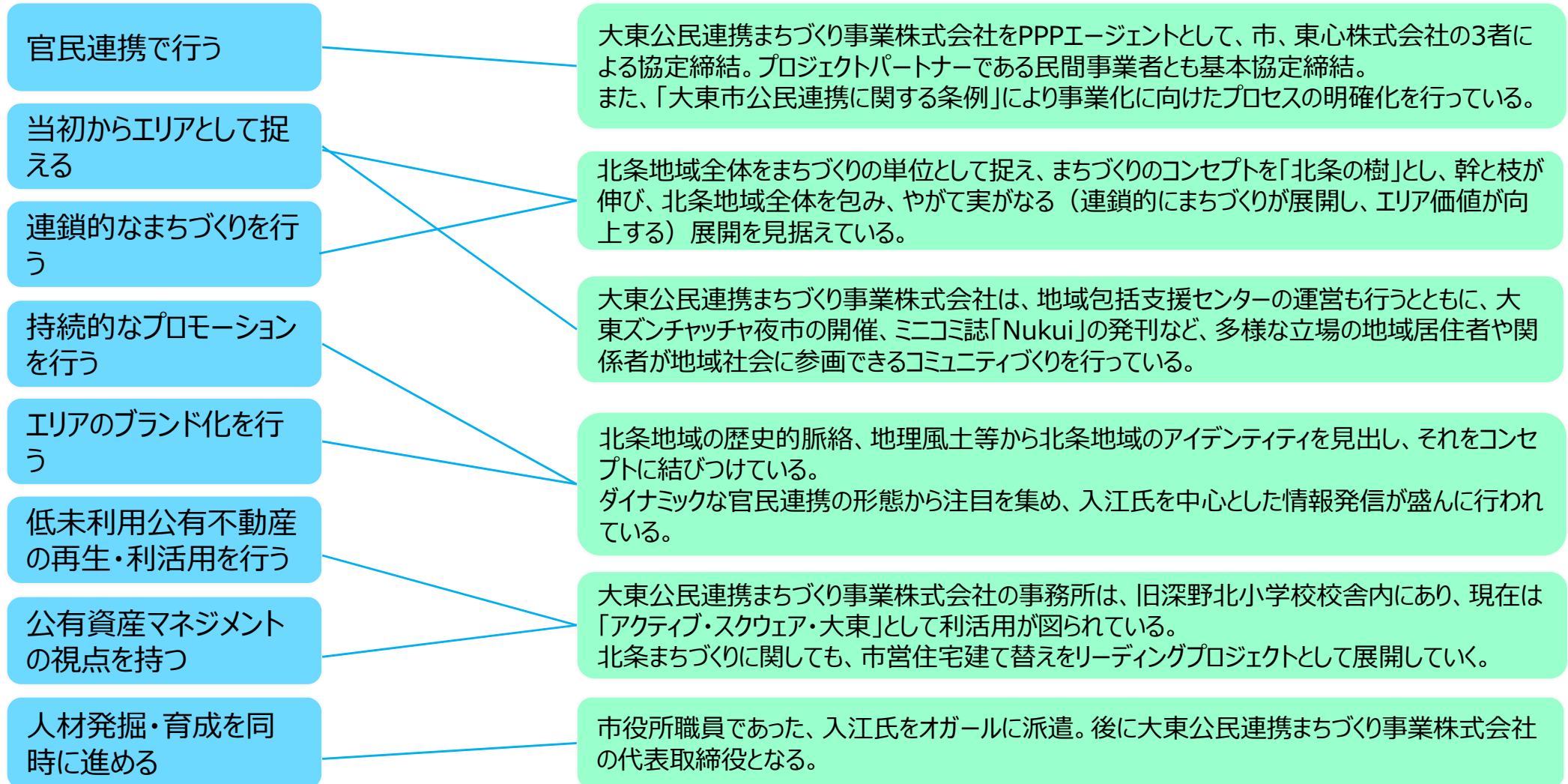
年度	実施内容
平成27年度	・急激な人口減への危機意識→「まち・ひと・しごと創生総合戦略アクションプラン（2015年9月）」を策定 ・エリア価値が負の連鎖に陥ることに強い危機感→公民連携事業を推進するための庁内組織を組成
平成28年度	・入江氏（現、大東公民連携まちづくり事業株式会社社長）がオガールへ出向。 ・大東公民連携まちづくり事業株式会社設立 ・北条まちづくり委員会により地域との協議開始、まちづくり基本計画検討 ・大東市公民連携基本計画（平成29年2月）策定
平成29年度	・北条のまちづくりを具現化するためのまちづくり会社設立（東心株式会社） ・大東市公民連携に関する条例（平成30年3月）策定
平成30年度	・大東市・大東公民連携まちづくり事業株式会社・東心株式会社による「北条まちづくりプロジェクト基本協定」締結（平成30年7月） ・市営住宅居住者仮移転開始（8月）、既存建物解体工事開始（12月）

出所：大東市資料、大東公民連携まちづくり事業株式会社ヒアリング

3) 官民連携エリアプロデュースの典型事例

■ 官民連携エリアプロデュースの定義と大東市・大東公民連携まちづくり事業株式会社の取組み

図表2-7 官民連携エリアプロデュースの定義と大東市まちづくりの対応性



3) 官民連携エリアプロデュースの典型事例

■ 北条まちづくりプロジェクトの概要

図表2-8 大東市公民連携基本計画 概要

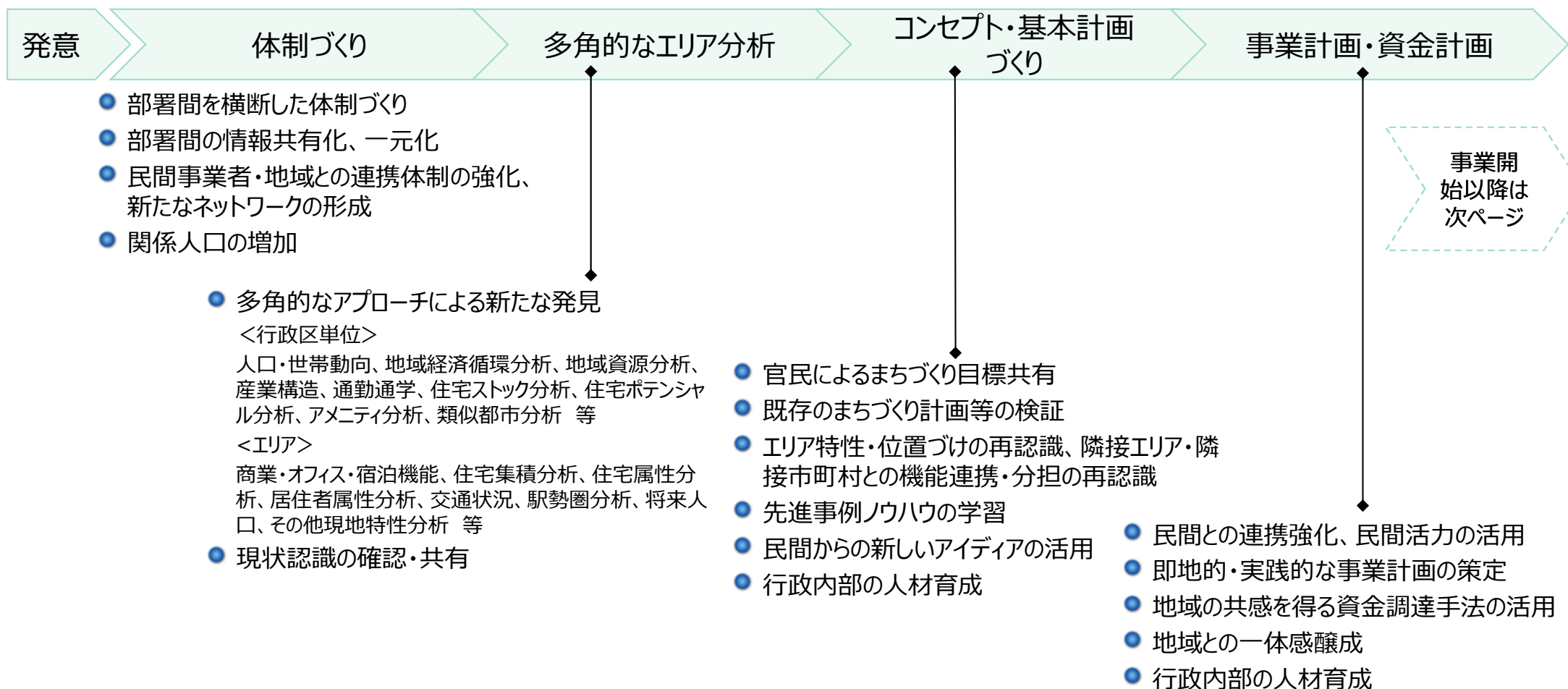


3. 官民連携エリアプロデュースの 期待される効果とその評価 ～効果の種類と捕捉・評価方法の検討～

1) 工程毎に期待される効果

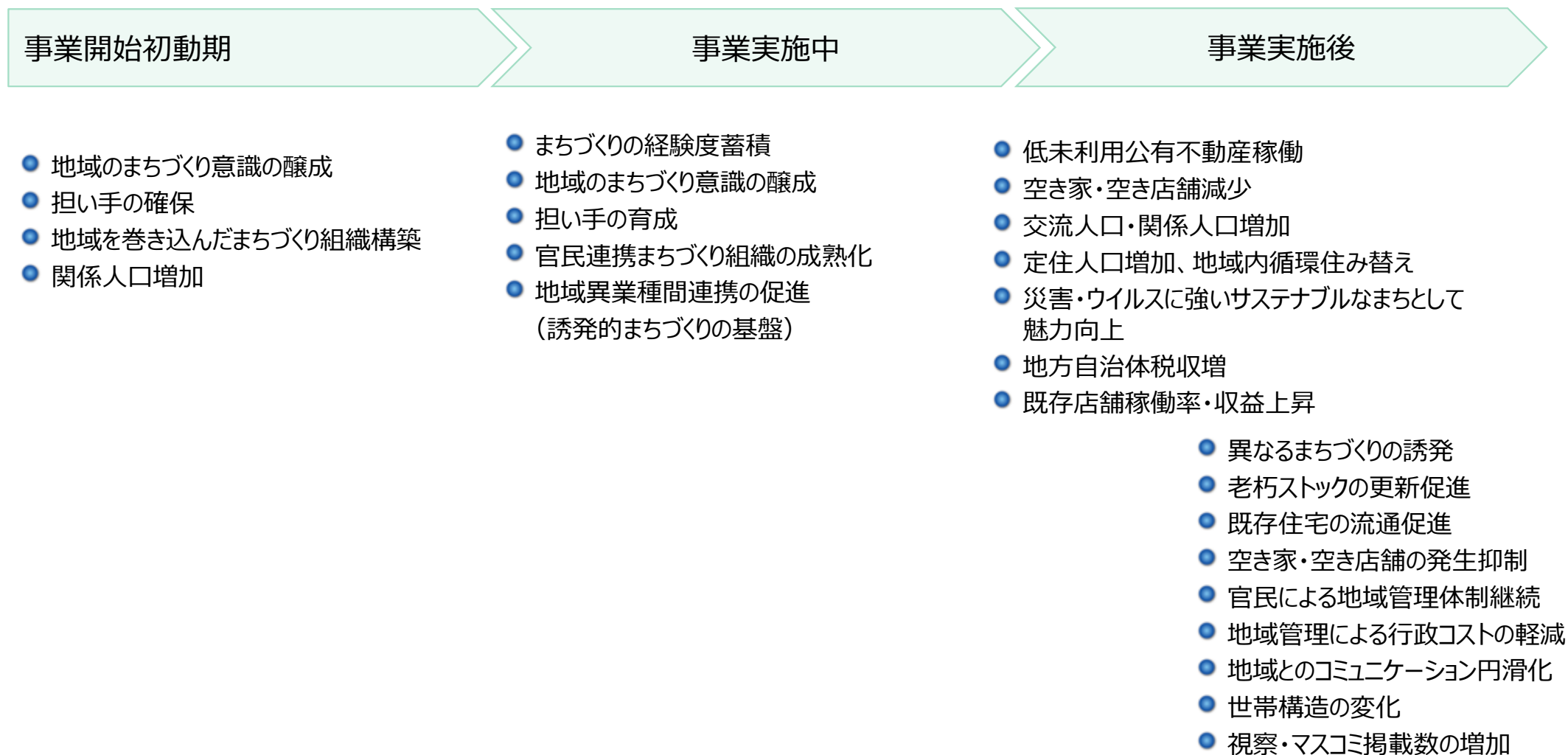
- エリアプロデュースは、その初動期においては官が主導し、体制・計画づくりを進めるため、一定の工程を踏むことになる。さらに連鎖的なまちづくりを期待するものであることから、まちづくりの発意から事業実施までを幾つかの工程に分けて、それぞれにおいて期待される効果を考察している。

図表3-1 官民エリアプロデュースの工程と工程毎に期待される効果



1) 工程毎に期待される効果

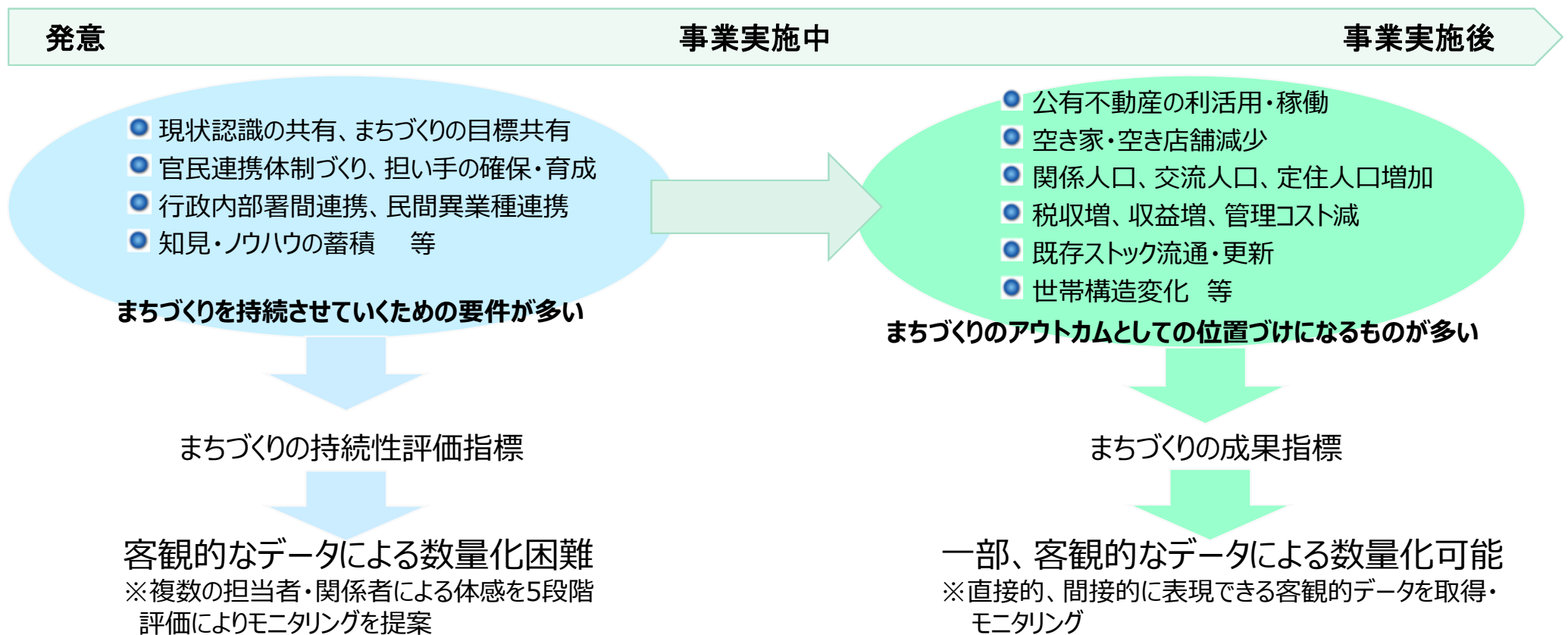
図表3-2 官民エリアプロデュースの工程と工程毎に期待される効果



1) 工程毎に期待される効果

- 官民連携エリアプロデュースの工程ごとに期待される効果を整理すると、発意からの事業開始初動期においては、現状認識やまちづくり目標の共有等、まちづくりを持続させるために必要な項目が多く、事業後半では、公有不動産の利活用を契機に、それから派生して得られるアウトカムとしての項目が多く見られる。
- KPIを設定する際には、数量的に捉えられる成果指標とすることが多いが、官民連携エリアプロデュースでは、その主旨と特徴を鑑みると、持続性評価指標及びまちづくり成果指標の両者を成果として捉え、モニタリングしていくべきと考える。

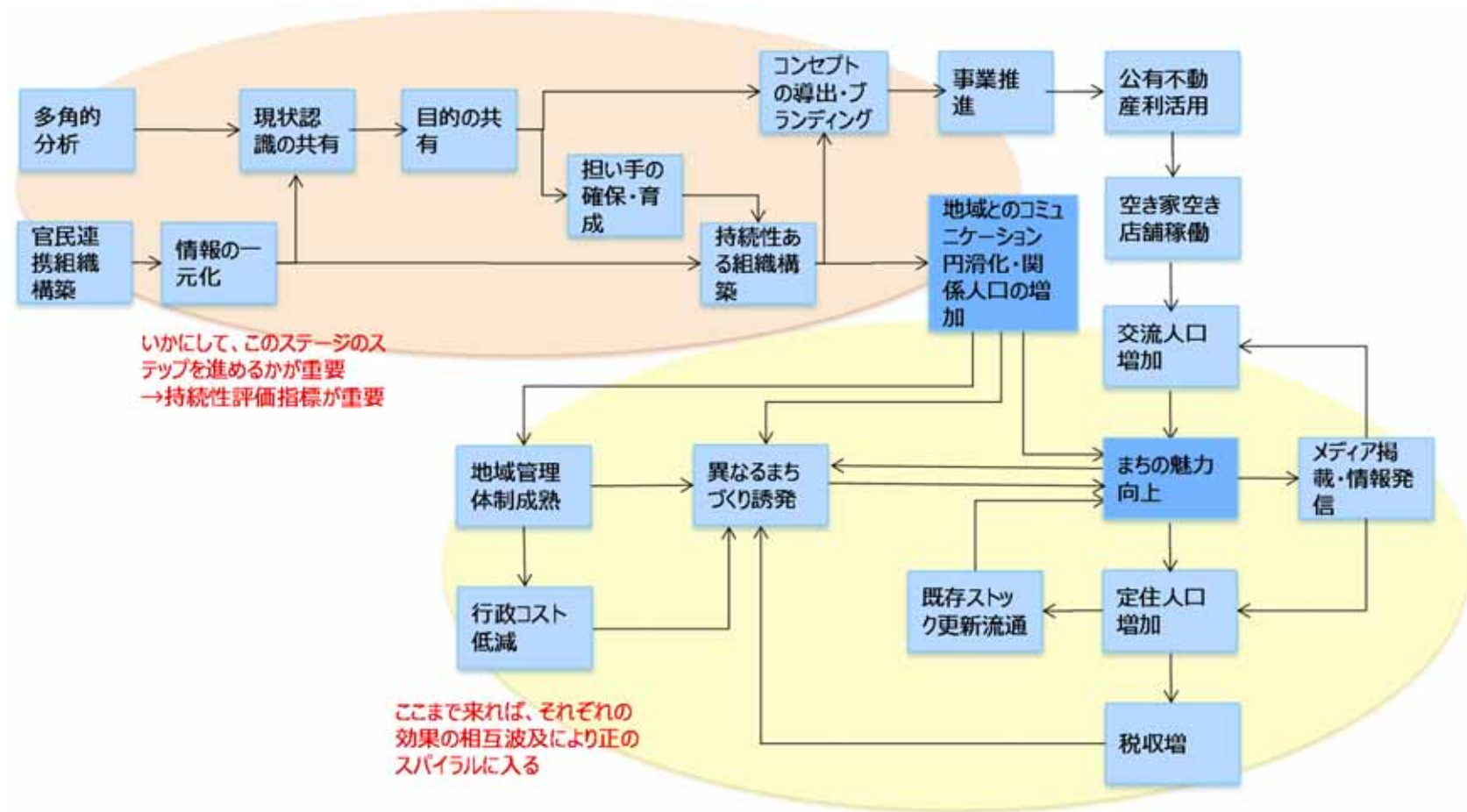
図表3-3 工程毎に期待される成果・効果の特徴



2) 工程毎に期待される効果とその相互関係

- 1) では、工程毎に期待される効果を整理したが、ここではそれらの波及経路について考察を行う。
- まちづくりが進み、公有不動産の利活用や連鎖的な空き家等の利活用が進むことにより、その効果が様々な経路で波及し、循環していくことが期待される。
- すなわち、その循環のステージに進むために、初動期のステップを確実に進めることが重要となり、そのためには持続性評価指標を定期的にモニタリングしていくことが重要となる。

図表3-4 工程毎に期待される効果の連鎖・相互関係



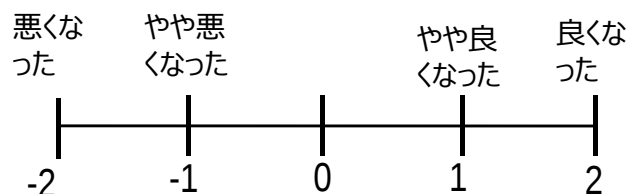
1) 基本的な考え方

- 前段で整理した官民連携エリアプロデュースの定義（特徴）を表現し、持続的にモニタリングできることが重要となる。
 - また、モニタリングされた指標を関係者で共有し、下記のような速やかな改善策を講じることが重要となる。
-
- まちづくりの成果や、住みやすさ、幸福度等に関する様々なレポートや既往指標があるが、官民連携エリアプロデュースは、必ずしも行政区域全体を対象とせず、任意のエリア設定が行われること、官民連携で進められること、公有不動産の利活用が含まれること等、それらの特性を上手く反映し表現できる指標とすること
 - 上記と関連して、空き家・空き店舗の減少等の目に見える成果だけではなく、その成果が導出されるまでのプロセスを評価すること
 - 官民連携組織の中で、持続的、定期的にモニタリング可能な指標とすること（担当者が変わっても、同じ方法により情報が取れる簡便なもの）
 - モニタリングされた指標は官民それぞれの責任者が必ず確認するとともに、まちづくりの関係者、さらには地域との共有を図ること

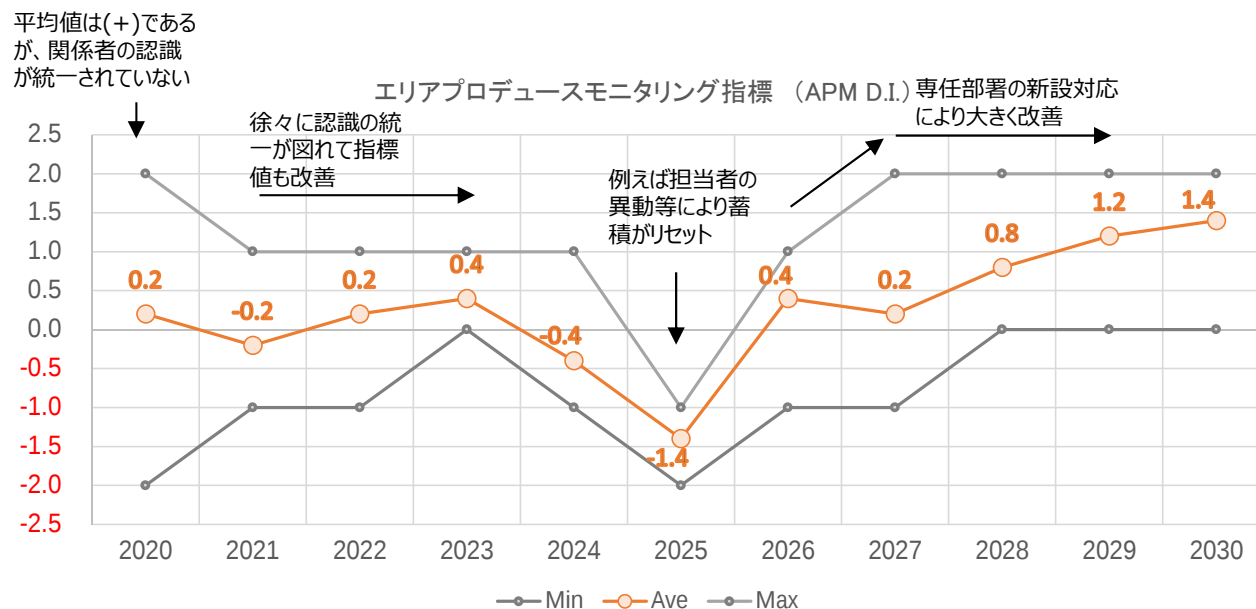
2) 持続性評価指標

- 官民連携エリアプロデュースでは、その事業の特性上、初動期における行政の役割と、まちづくりの持続性を担保するための行政の役割が重要となり、その機能を持続的にモニタリングし、PDCAに反映することが望まれる。
- 官民連携組織内の複数の担当者、地域のまちづくり関係者が定期的（年1～2回程度）に5段階評価を行い、その最大値、最小値、平均値をもとにモニタリングを行う。
- 事業開始年度は、5段階評価中の「0」とし、前年との比較により評価を行っていく。（前年の評価点に加点していく）
 - 特に、行政内の人事替え等により、担当者が変わった際に、注意してモニタリングする必要がある。
 - 評価点（平均点）の高低も重要であるが、評価時の関係者の認識が統一され、同様の評価が行われていることが重要であるため、最大値、最小値のバラツキを見ることが重要となる。
- 評価結果については、官民の関係者で共有するとともに、地域にも公表し、地域の自分事としての意識を高めていくことも考えられる。
- また、官民連携組織の責任者が評価結果を必ず確認し、改善の余地が認められた場合には、速やかに対処することが必要となる。

図表3-5 持続性評価指標のイメージ



- ・関係者全員で定期的に評価実施
- ・初回は「0」、次回以降の評価点を加算



2) 持続性評価指標

- 前述したように、持続性評価指標は、検討体制構築段階からモニタリング可能であり、特に、行政内部の体制づくり等との関連性が深い。
- 下図の左側は、官民連携エリアプロデュースを行うにあたって、行政側で必要な役割を示したものであるが、これ自体を直接的に指標化し評価することは困難であるため、右側に示したよう指標を設定し、それを持続的にモニタリングすることにより、左側に示した役割が機能しているかをチェックしていく。

図表3-6 行政に必要とされる役割と持続性評価指標案

官民連携エリアプロデュースにおいて行政側で必要な役割

- リーダーシップ
→発意を持ち、エリアとして捉え（公共性を付与し）、特に初動期の原動力となる
- 窓口の一本化
→民間のスピードに対応
- 担当部局の設置・専門部署の新設
→情報・ノウハウの継続的な蓄積
→民間との信頼関係継続
→人事替え等によるノウハウの蓄積・信頼関係の断絶等を防ぐ
- 権限移譲・対等なパートナーシップ
→民間の主導的な活動を制約せずに後押し
- ファイナンスの必要性を理解
→補助金のスケールで事業規模を考えない



持続性評価指標案

- 現状認識の共有
 - エリアの現状について、庁内担当者で共通認識を持てているか
 - エリアの現状について、地域居住者や事業者と共通認識を持てているか（地元との認識の乖離はないか）
- まちづくりの目標共有
 - まちづくりの目標について、庁内担当者で共有できているか
 - まちづくりの目標について、まちづくり関係者や地域居住者、事業者と共有できているか
 - 民間連携先の事業イメージを理解できているか
- 行政内部署間連携
 - まちづくりの関係部署間での連携はとれているか
- 地域コミュニティの醸成
 - 地域のまちづくりへの理解は高まっているか
 - 行政との意思疎通は円滑か
- 知見・ノウハウの蓄積
 - まちづくりの知見・ノウハウは蓄積されているか

※指標ごとのDI、統合DIを持続的にモニタリングし、平均値の大きな下落、最大値・最小値の大きな乖離（関係者の認識が統一されていない）が生じていないかを責任者が管理し、すみやかに改善の対応を行う

3) まちづくり成果指標

- 最終的には税収に帰着する効果項目が多いが、税収のみでは官民連携エリアプロデュースの効果として特定できないことや、どの取組みが効果的に機能したのかを捕捉する観点から、税収と相関性の強いものについても同時に捕捉・モニタリングしていく。

図表3-7 まちづくり成果指標案

成果・効果項目	モニタリング対象	捕捉方法
関係人口	まちづくりに参画する地域居住者、事業者数 まちづくりを支援する専門家、担い手数 クラウドファンディング実施等による出資者数 等	官民連携組織により、関係者ヒアリング等によるモニタリング
事業者間連携の促進	同業種、異業種の連携によるまちづくり組織数や取組み数	官民連携組織により、関係者ヒアリング等によるモニタリング
低未利用公有不動産稼働	訪問者数（利用者、見学者）、イベント開催数	官民連携組織または不動産管理組織によりモニタリング
空き家・空き店舗減少	再稼働した空き家・空き店舗数、新たに出現した空き家・空き店舗数	官民連携組織により、関係者ヒアリング等によるモニタリング
既存ストックの更新・流通	既存建物ストックが建て替え・改修された数 既存建物ストックが取引された数	建築確認申請、所有権移転登記件数、不動産事業者へのヒアリング
異なるまちづくりの誘発	事業エリアの中での計画にないまちづくり活動 事業エリアの近接地でエリアプロデュースのコンセプトを踏まえたまちづくり活動	官民連携組織により、関係者ヒアリング等によるモニタリング
定住人口	夜間人口数、居住期間	国勢調査、住民基本台帳
世帯構造	子ども有り世帯数、世帯主年齢	国勢調査
エリアブランドの定着	地価、不動産取引価格	公示地価 不動産事業者へのヒアリング
対外的情報発信	ニュースリリース数、雑誌、新聞、WEB等の掲載数 視察対応数 インスタグラム等での関連投稿数	官民連携組織によりモニタリング
既存店舗等の活性化	既存店舗等の収益、来客数	既存店舗等へのヒアリング
税収	主に、個人・法人の直接税	官担当部局によりモニタリング
行政コスト	維持補修費（主に利活用対象となる公有不動産）	官担当部局によりモニタリング

4) 投資効果としての考え方

- 2) 3) では、持続性評価指標、まちづくり成果指標の考え方と具体例を示したが、ここでは、投資効果という視点から見た際の留意点と考え方について検討している。
- 官民連携エリアプロデュースの大きな特徴として、当初からまちづくりの単位をエリアとして捉えて、不動産の利活用を連鎖的に進めていくことにあるが、それを踏まえると、下記の留意点がある。

不動産単体ではなく、エリアとしての価値上昇分をどう捉えるか

- 不動産事業の場合には、その事業への投資と効果（ベネフィット）により計られることが一般的だが、エリアプロデュースの場合では、リノベーション工事や不動産収益事業が必ずしも行われるわけではなく、エリア価値の増幅効果により、利活用が図られるケースもあるため、コストをかけてリノベーションを行った際の価値増幅分が、エリア価値増幅分で代替される可能性があることがポイントとなる。

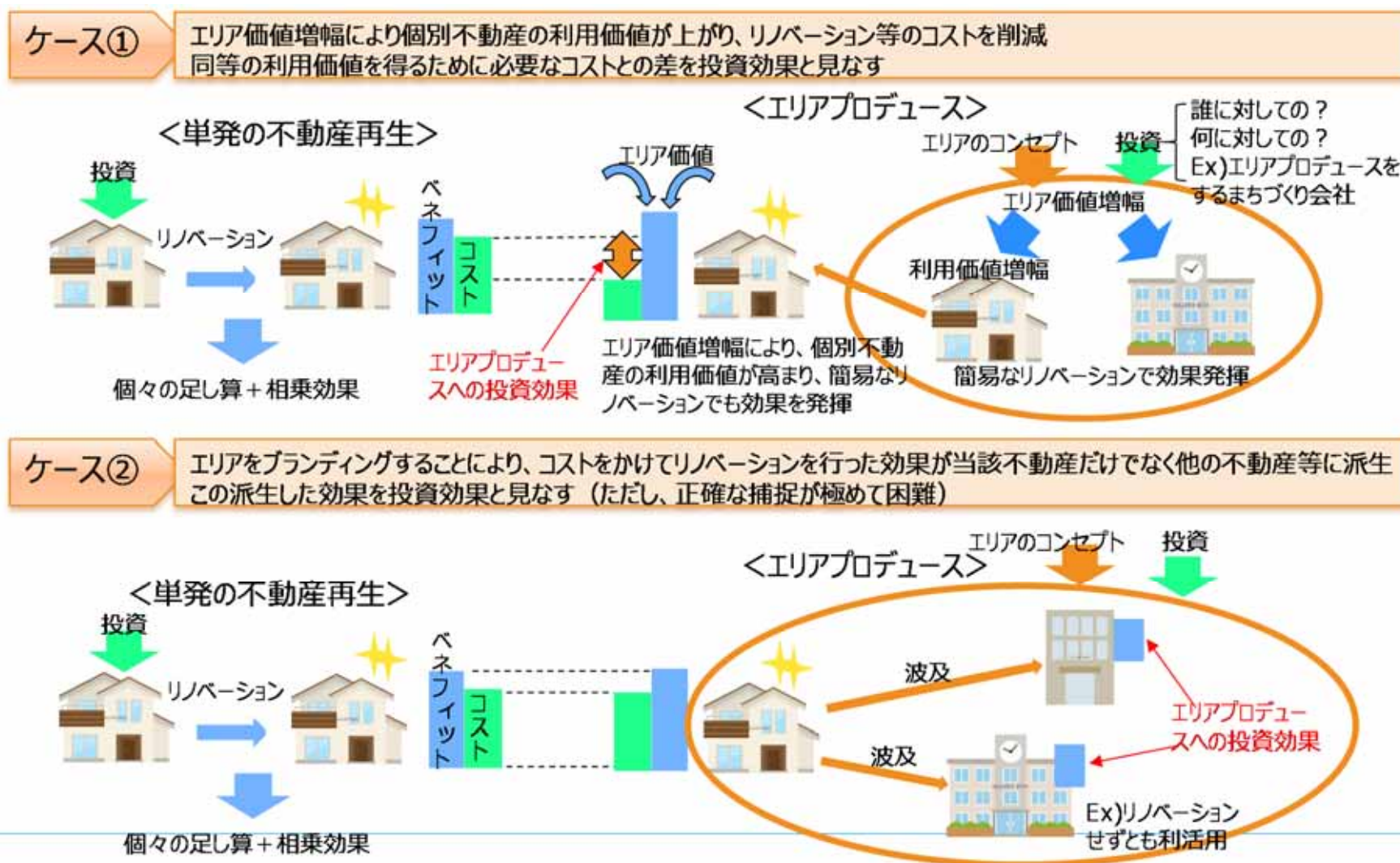
投資の対象と効果の帰着先をどう考えるか？

- 投資効果の検討にあたっては、必ずしも大規模な不動産リノベーション工事を必須としないことから、「どのような行為」に対しての投資か、「誰に対しての」投資か、と言った投資対象が不確定であることが特徴となる。
- 一方、エリアを対象とした連鎖型まちづくりという行為であるため、効果が波及的に展開され、投資効果の帰着先が、投資行為の直接関係者以外であることも想定されるため、帰着先と効果として表現される事象の捉え方が難しい。

4) 投資効果としての考え方

- 官民連携エリアプロデュースの特徴としては、当初からエリアとして捉えブランディングすること、まちづくりの連鎖を効果として捉えることにある。エリアをブランディングしエリア全体の価値を高めることにより、個々の不動産の利用価値が高まること、また、単体の不動産をリノベーションし利用価値を高めることにより、周辺にある不動産の利用価値が高まることを投資効果として捉えていく考え方がある。これについては、現時点では定量的に把握することが困難なため、事例の積み重ねが必要となる。

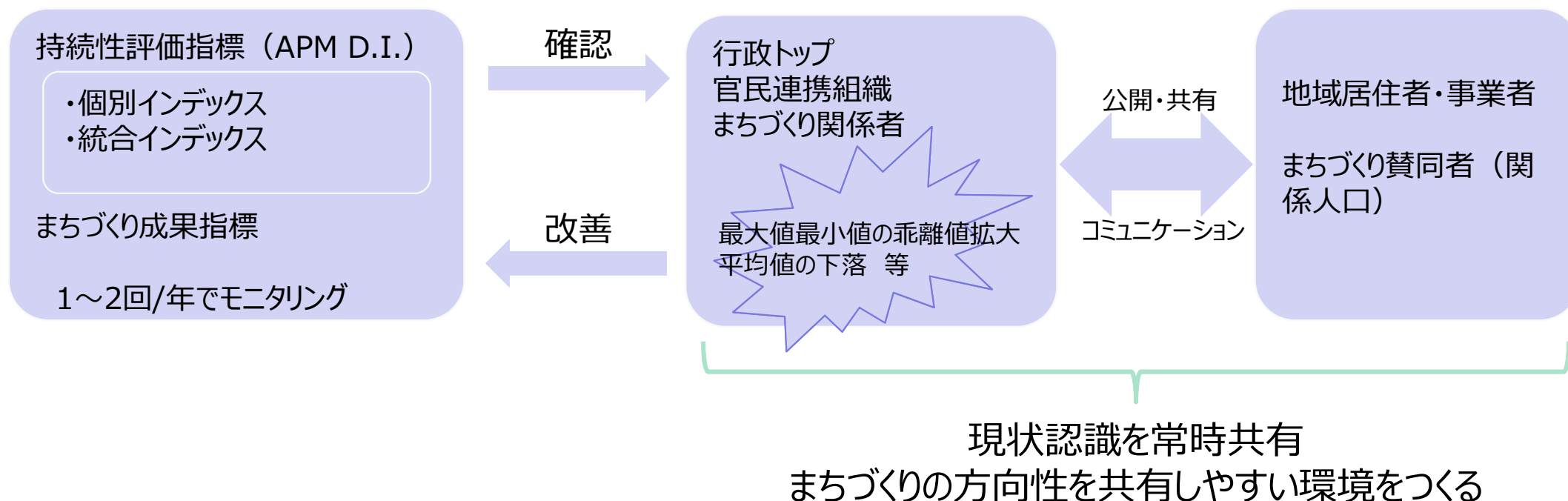
図表3-8 投資効果としての捕捉の考え方



1) 成果の確認と共有のあり方

- モニタリング指標については、1～2回/年の頻度で、行政トップ、官民連携組織、まちづくり関係者により確認。
- 特に、取り組みの初動期では、持続性評価指標の最大値・最小値の乖離値の拡大、平均値の下落が確認できた場合には、速やかに改善策を検討・実施。
- 捕捉された指標は、幅広く公開し、常に地域と現状認識が共有できている状態を保つ。

図表3-9 成果の確認と共有のあり方



4. 官民連携エリアプロデュースの推進に向けて ～課題とその対応策～

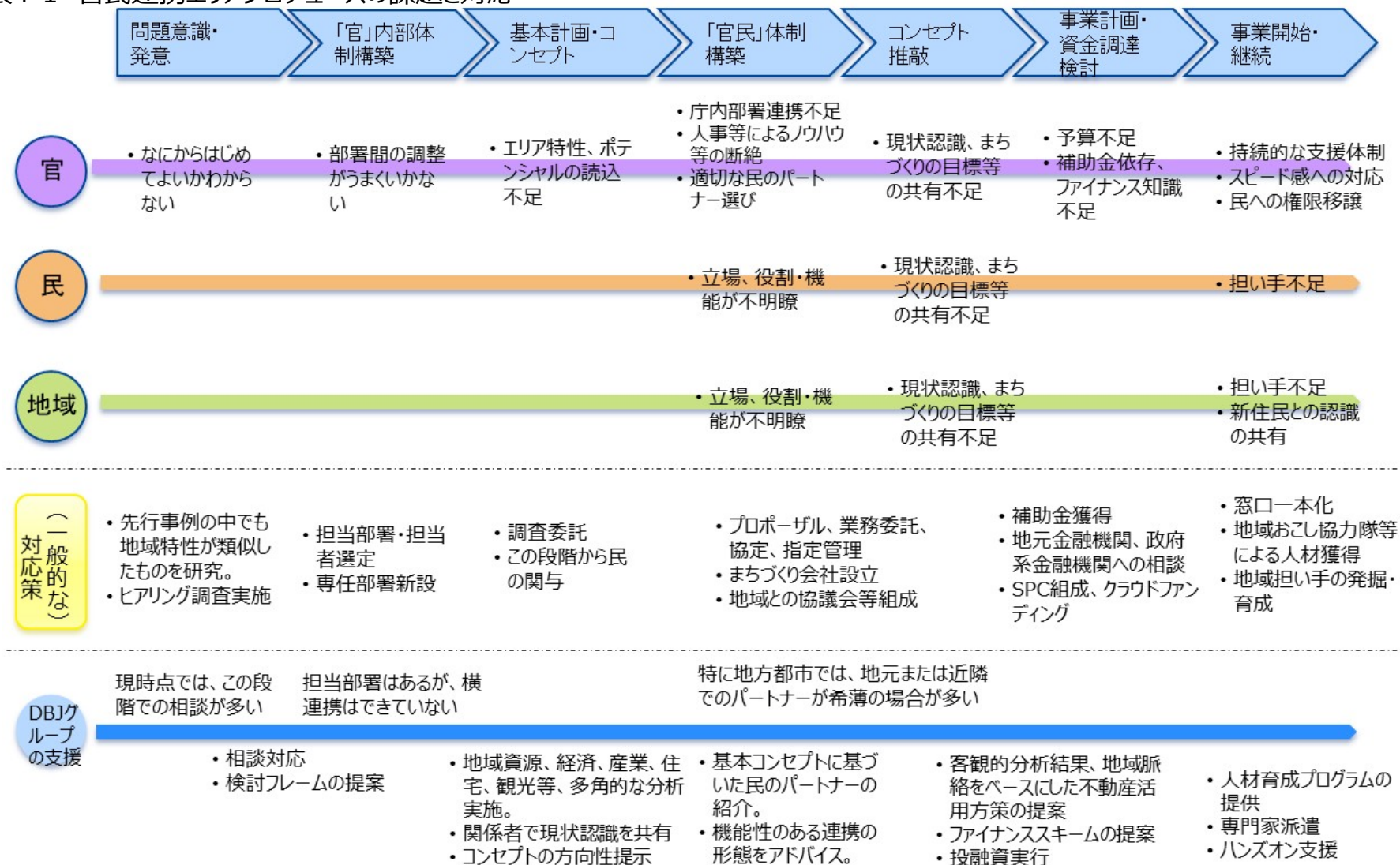
1) 官民連携エリアプロデュースの課題と対応

- 官民連携エリアプロデュースの特徴として工程性があることを示したが、その工程ごとに、官、民、そして地域がかかわることになる。
 - 課題の抽出と対応策の検討を行うにあたっては、どの工程において、誰に帰着する課題なのかの整理を行うことが重要となる。
-
- 官民連携エリアプロデュースは、その名の通り、官と民が連携して進めるまちづくりであるが、当初から面的広がりのあるエリアとして捉えること、公有不動産の再生が行われることから、**初動期においては、官の役割が重要となり、民との連携体制を構築し、民の活動が軌道に乗るまでの期間は、しっかりとしたリーダーシップをとる必要がある。**
 - また、エリアとしてのまちづくりを進めていくことから、**エリアの特性や現状、ポテンシャルに関する多角的かつ客観的な分析を行なう必要がある。**このような分析は、様々な行政計画策定の際に行われるが、その計画の目的や担当部署の管轄の制約等から、多角性が不十分であることが多く、さらには必ずしも統計単位ではないエリア設定が行われることから、行政が保有する統計データだけではエリア特性を分析しきれないことがある。よって、この段階から、**民との連携により民が保有するデータや分析力を生かしていくことが考えられる。**そのような分析を通して得られた情報をもとに**行政担当者間での現状認識の共有**を行った上で、まちづくりの方向性・コンセプトについて議論し、共有を行う必要がある。
 - 官民連携体制の構築の段階では、連携の相手先や連携の形態が課題としてあげられる。特に地方部においては、**地元が目ぼしい事業者がいらないとの相談が多い。**連携先を定める際には、行政側でしっかりとしたコンセプトを持っていることが基本となるが、すぐさま事業者としての連携先を探すのではなく、**プロデューサーとしての人材を定めて**契約を行った上で、官と民の調整役や事業者のプロデュースを依頼する方法もある。
 - 官民連携体制を構築した上で、事業を進める段階では、官は民のスピード感に慣れ、**民のスピード感を阻害しないことが重要となる。**最も大きな阻害要因としては、**民との窓口が一本化されていないこと、人事異動等によりそれまで蓄積された知見や民との信頼関係が断絶してしまうこと**にある。最も望ましい対応としては**専任部署の設置と専任担当者の配置**であるが、それが難しい場合には、認識共有や知見蓄積等の断絶が生じないよう**持続性評価指標のモニタリングを行い、**対策を講じていくことが考えられる。

1) 官民連携エリアプロデュースの課題と対応

- 官民連携エリアプロデュースを幾つかの工程に分け、各主体ごとの代表的な課題及び一般的に考えられる対応策、さらにはDBJグループとして支援可能な項目について整理を行っている。

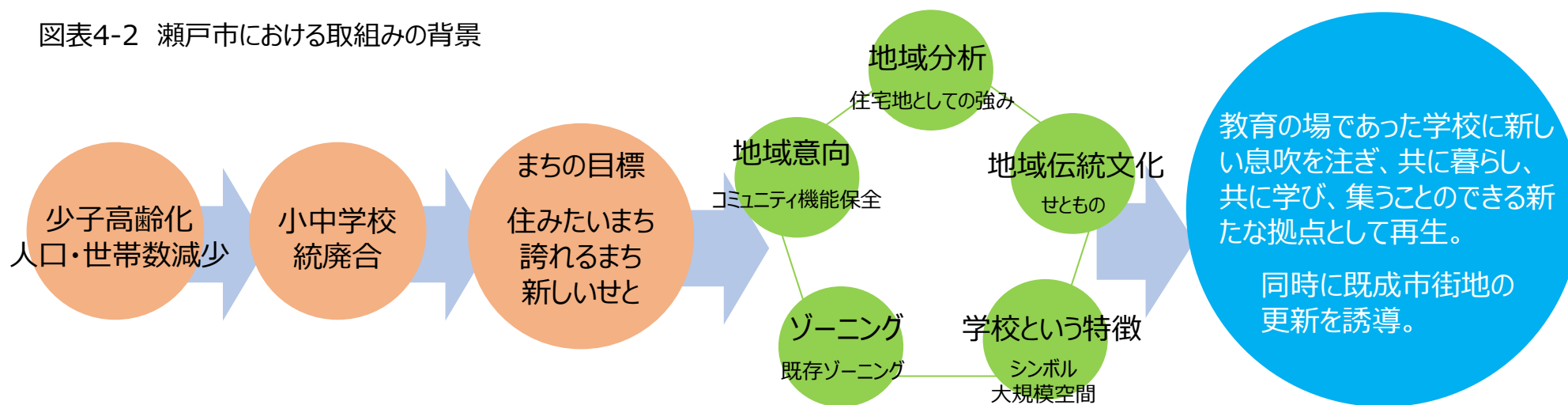
図表4-1 官民連携エリアプロデュースの課題と対応



1) 瀬戸市における取組みの背景

- 2018年7月10日に、瀬戸市と(株)日本政策投資銀行は「瀬戸市における小中一貫校整備に伴う小学校跡地等の利活用に係る共同研究に関する協定」を締結し、5つの小学校跡地の利活用を通じた“未来志向のまちづくり”に関する共同研究を行った。
- 瀬戸市では、教育環境の向上と児童生徒数の減少による課題の解決に向けて、5つの小学校・2つの中学校を統合し、小中一貫校「にじの丘学園」を整備した(2020年春開校)。そして、この5つの小学校跡地の利活用を、第6次瀬戸市総合計画で示す将来像「住みたいまち 誇れるまち 新しいせと」の実現を図るためのきっかけにしたいと考えている。
- そこで、瀬戸市と(株)日本政策投資銀行・(株)価値総合研究所は、5つの小学校跡地の利活用を通じて尾張瀬戸駅周辺エリア全体の面的再生について検討することとし、改めて地域の現状を経済指標などから多面的な分析を実施している。
- それらの客観的な情報を瀬戸市と共有し、地域意向や地域文化、既存のゾーニング、学校という地域の中でのシンボル性を踏まえて、基本コンセプトの導入を瀬戸市とともに行った。

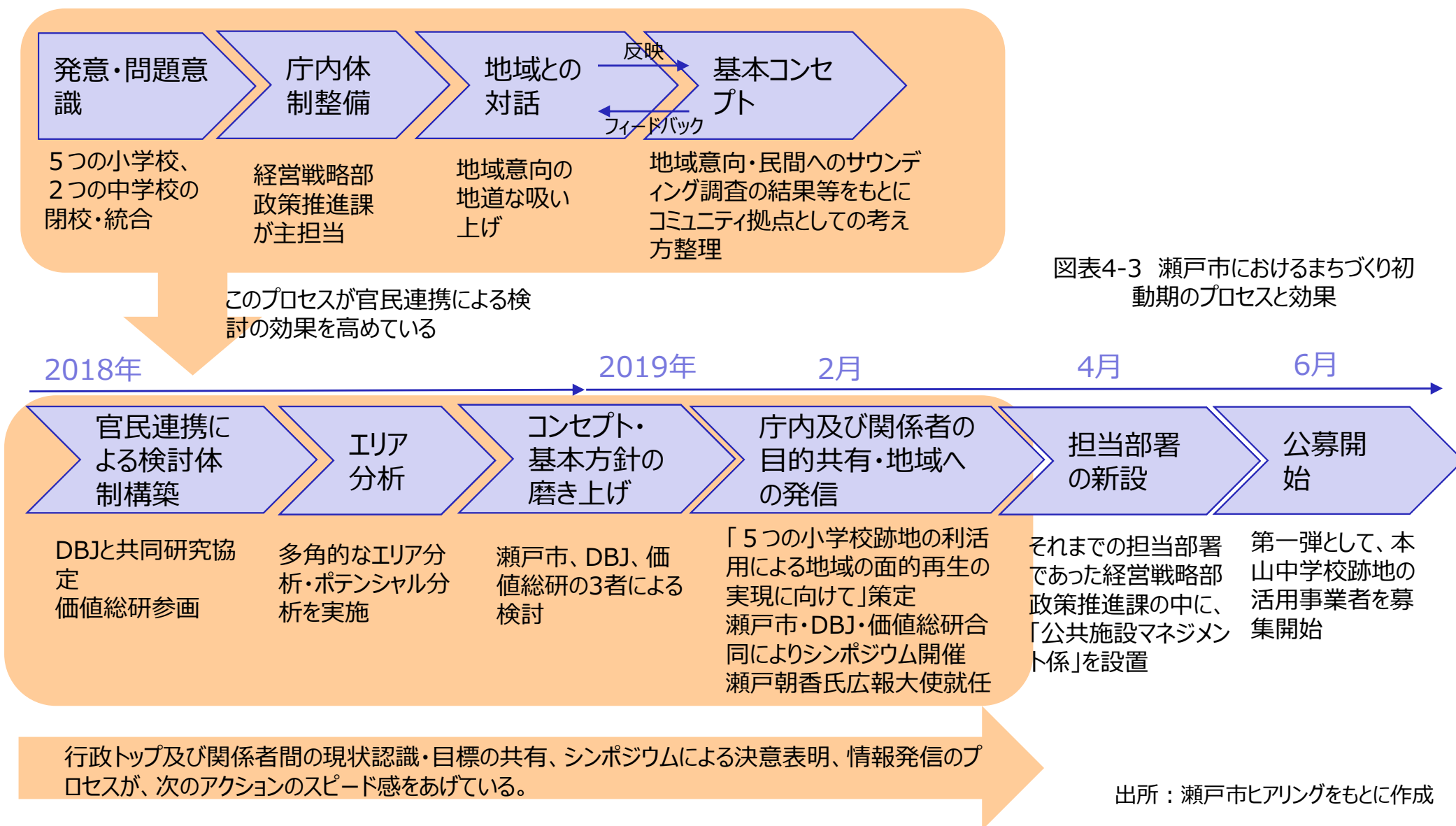
図表4-2 瀬戸市における取組みの背景



2) 瀬戸市における官民連携の概要

- 5つの小学校の跡地利用を個別対処療法ではなく、エリア全体のまちづくりと捉える。
 - 官民連携体制により、エリア分析及びコンセプトの導出を実施。
 - 行政トップ及び庁内関係者と現状認識、まちづくりの目標を共有し、情報発信。
 - 専任部署を新設して、事業開始。
- 瀬戸市では、5つの小学校がほぼ同時に閉校することを、エリア全体の問題であることを強く認識し、瀬戸市経営戦略部内に担当チームを組成し、個別対処療法ではなく、既成市街地を中心としたエリア全体のまちづくりの検討を開始した。
 - 検討を進めるにあたって、自治体主導、事例重視による従来型の検討プロセスではなく、金融機関、シンクタンクとのフラットな立場による連携の形を模索し、業務委託ではない「共同研究の協定」という形で難易度の高い地域課題への対応を開始した。
 - 瀬戸市側では、すでに地域との丁寧な対話を開始していた。5つの小学校が閉校する影響から、対話の対象がほぼ市街地の全域に及ぶため、時間をかけた根気強い対話を重ねていった。この丁寧な対応が、コンセプトの導出や事業化へのプロセスを円滑にさせている。
 - 地域との対話を進めながら、閉校跡地を活用したコミュニティ拠点としての機能の在り方や、既成市街地を中心としたエリアのゾーニングの検討も進めていた。
 - 日本政策投資銀行及び価値総合研究所では、その基本的な考え方をうけて、その実現可能性の検証を中心としたエリア分析の実施と、コンセプト導出のための検討を開始した。
 - エリア分析結果と、コンセプト導出の検討結果を受けた瀬戸市では、あらためて閉校する5つの小学校の利活用方針と、エリア全体のまちづくり方針を取りまとめた。
 - それらの結果を「5つの小学校跡地の利活用による地域の面的再生の実現に向けて～まちとひとをつなぐ、瀬戸の未来をつくる～」と題し、3者共同で報告書を取りまとめ、3者が主催となる「瀬戸市まちづくりシンポジウム」を開催し、情報発信を行っている。これにより、行政トップ及び庁内関係者における現状認識と目標の共有ができ、同じ方向を向いた一歩を踏み出せることとなる。
 - 翌年には、それまでの担当部署であった経営戦略部政策推進課の中に、「公共施設マネジメント係」を設置し、人材を張り付け、第一弾として、本山中学校跡地の活用事業者の募集を開始している。

3) 官民連携による検討体制とその効果



4) DBJグループの役割

- DBJグループ（日本政策投資銀行・価値総合研究所）の役割としては、以下のものがあげられる。

＜①検討プロセスの提示＞

- 共同研究の協定の前までに行われた検討結果や収集された情報を再度整理し直し、官民連携エリアプロデュースとしてまちづくりを進めていくためのプロセスを示す

＜②客観的・多角的エリア分析実施と現状認識の共有＞

- 検討エリアに設定されている定住促進エリアという、まちづくりの基礎となるゾーニングを踏まえ、住宅地としてのポテンシャル分析を中心とした、客観的・多角的な分析を実施し、その結果を現状認識として瀬戸市と共有。

＜③コンセプト案の提示とまちづくりの目標の共有＞

- 分析結果や、地域意向、地域資源・文化等の情報を共有した上で、小学校跡地利活用及びそれを契機としたエリア全体のまちづくりのコンセプト案を提示。

＜④情報発信・地域意識の醸成＞

- 瀬戸朝香氏（女優）を広報大使に迎え、瀬戸市・日本政策投資銀行、価値総合研究所主催による瀬戸市まちづくりシンポジウムを開催。幅広い情報発信。

瀬戸市・日本政策投資銀行・価値総合研究所 主催
瀬戸市まちづくりシンポジウム

まちとひとをつなぐ、
瀬戸の未来をつくる。

撮影地：瀬戸市 陶祖公園

講師
瀬戸朝香氏
大島芳彦氏
保井美樹氏

日時
2019. 2. 22 [金]
15:00-17:30 開場 14:30

参加無料

場所
瀬戸蔵つばきホール
(瀬戸市蔵所町1-1)

協働するまちへ
- Action for CO-CREATION -

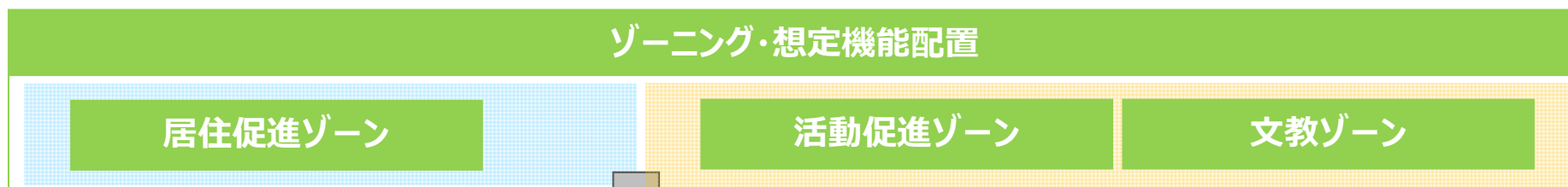
【主催】
瀬戸市 DBJ 日本政策投資銀行 株式会社価値総合研究所

【後援】
国土交通省(予) 東海財務局(予) 愛知県 中部経済連合会 瀬戸信用金庫 瀬中新聞社

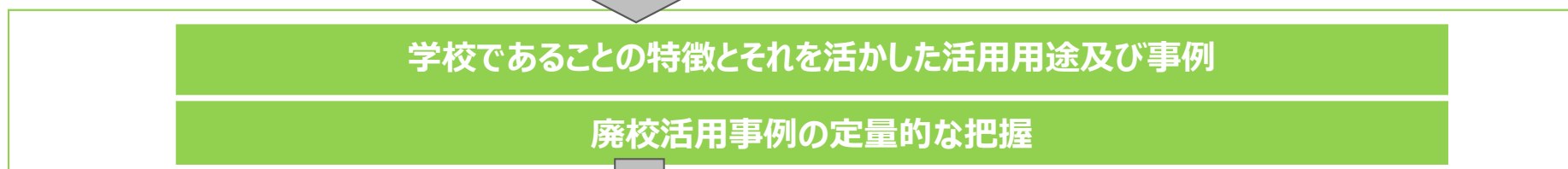
5) 客観的・多角的なエリア分析の必要性

- 客観的・多角的なエリア分析は基本計画やコンセプト作成の際のミスリードを防ぐ目的だけではなく、まちづくり関係者全員が、そのエリアに対して同じ現状認識を持つために必要である。
- 基本計画をつくる、コンセプトをつくるということは、何らかの価値判断を行うことを意味するが、関係者間において同じ現状認識のもとに、異なる価値判断が行われている場合は、議論によって方向性を定めていくこともできる。しかし、そもそも異なる現状認識のもと、異なる価値判断が行われている場合は、関係者間の合意形成を困難なものとさせる。
- ここでは、一例として、瀬戸市で行ったエリア分析のアプローチ（下図フロー）を中心に紹介を行う。

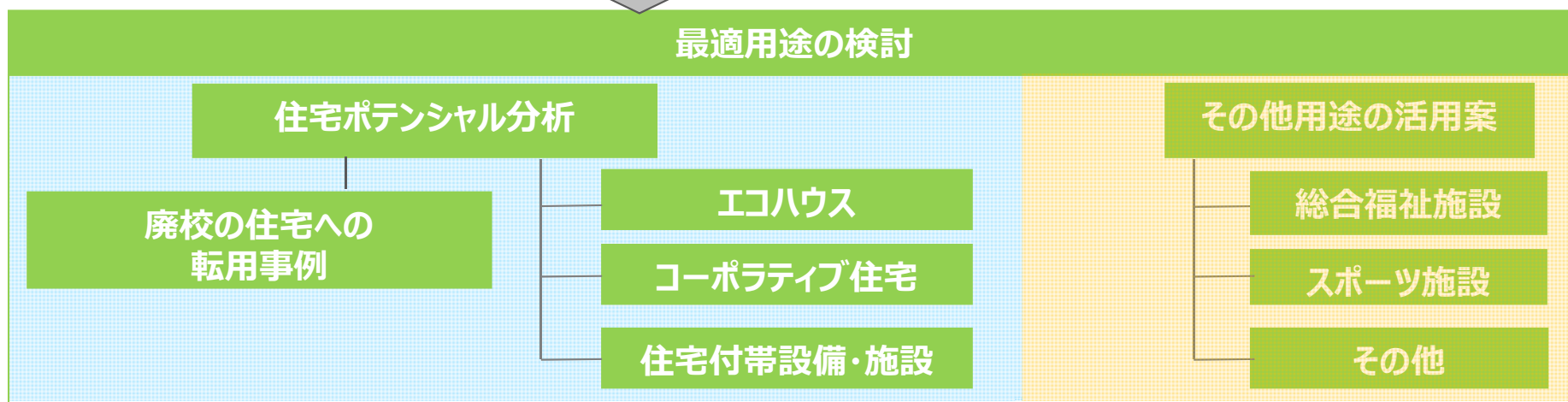
●前提条件



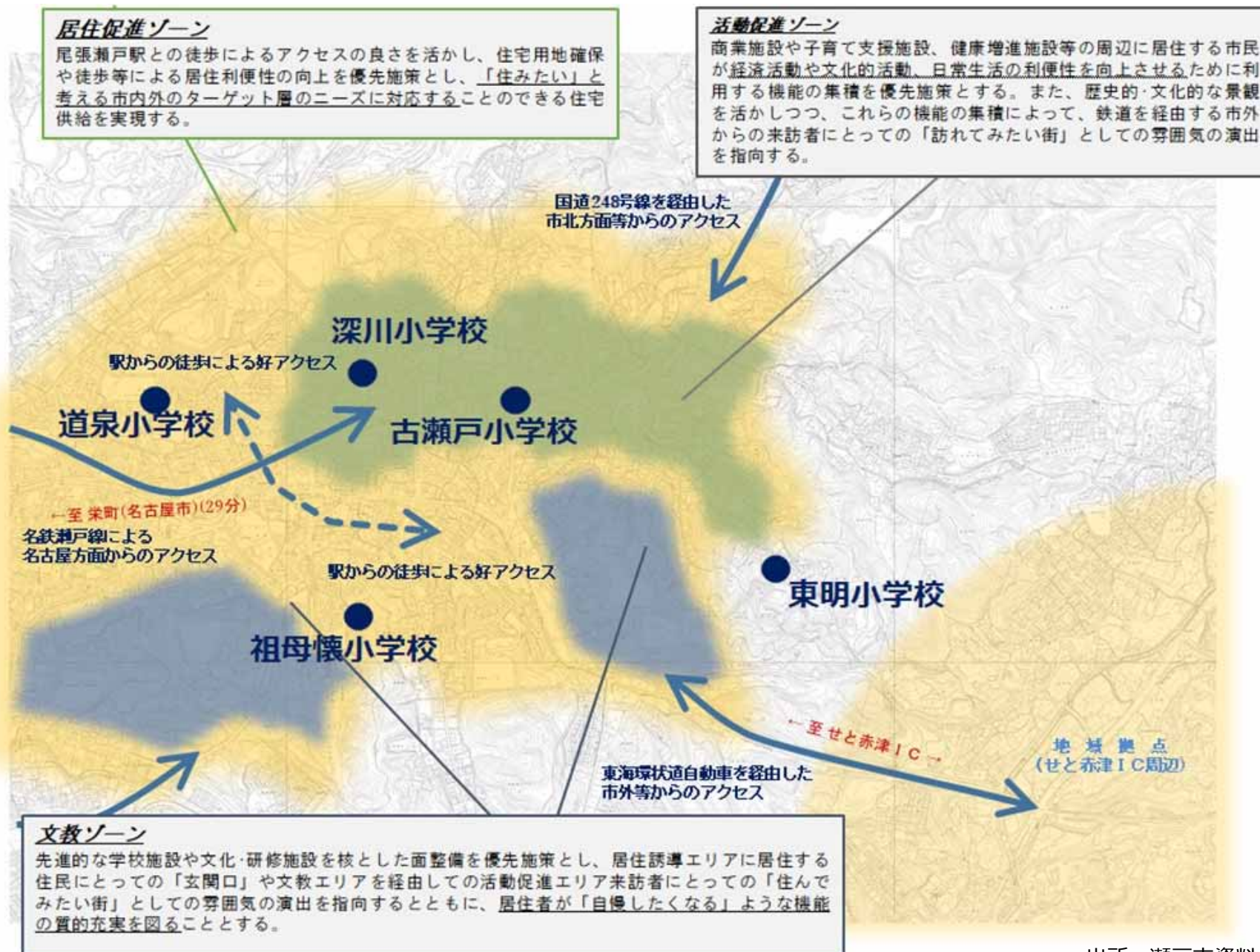
●一般論



●本論



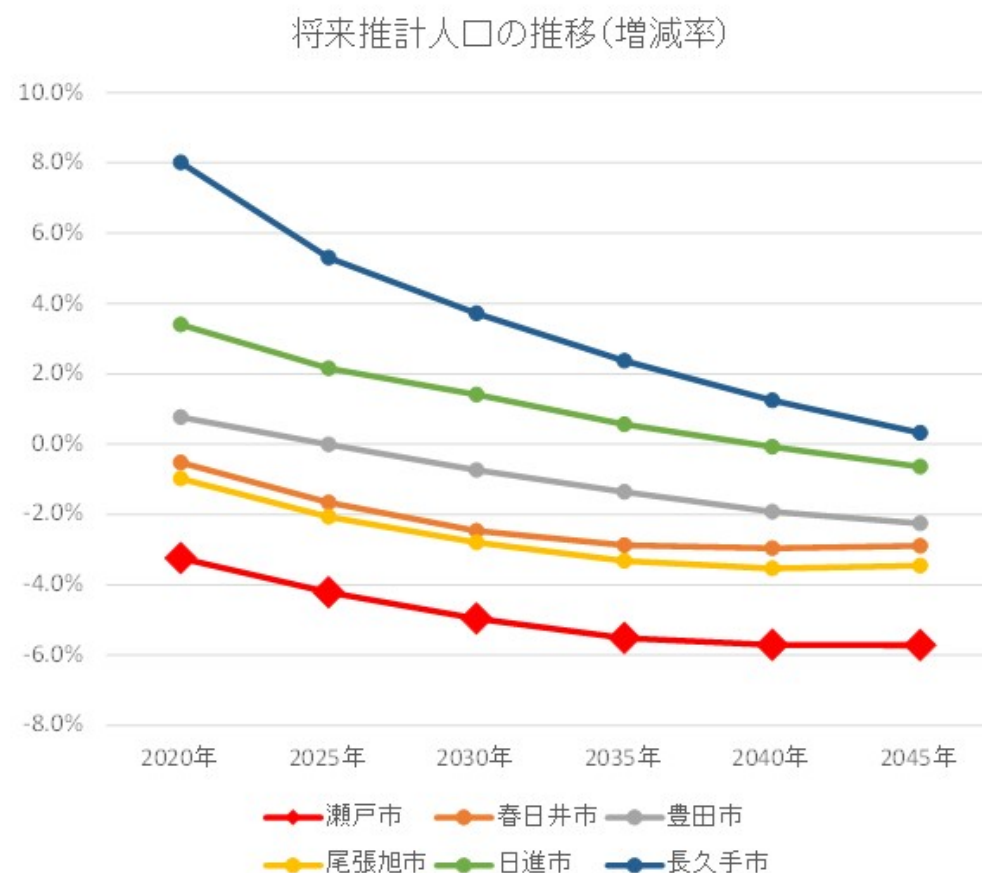
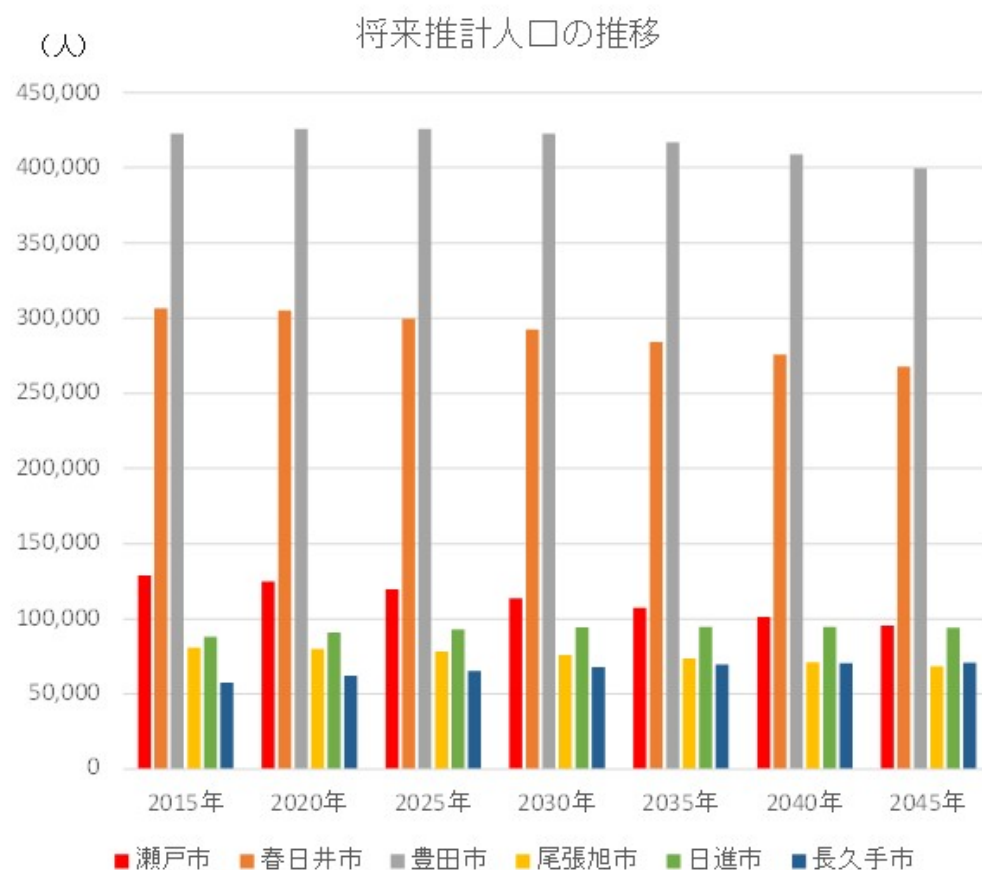
5) 客観的・多角的なエリア分析の必要性



5) 客観的・多角的なエリア分析の必要性

- 前提状況や一般論を整理した上で、住宅ポテンシャルを中心としたエリア分析を行った。
- ここでは、将来人口の推移を比較したが、瀬戸市は比較対象6市の中で、最も高い減少率で人口が減少していくと推計されている。

将来推計人口

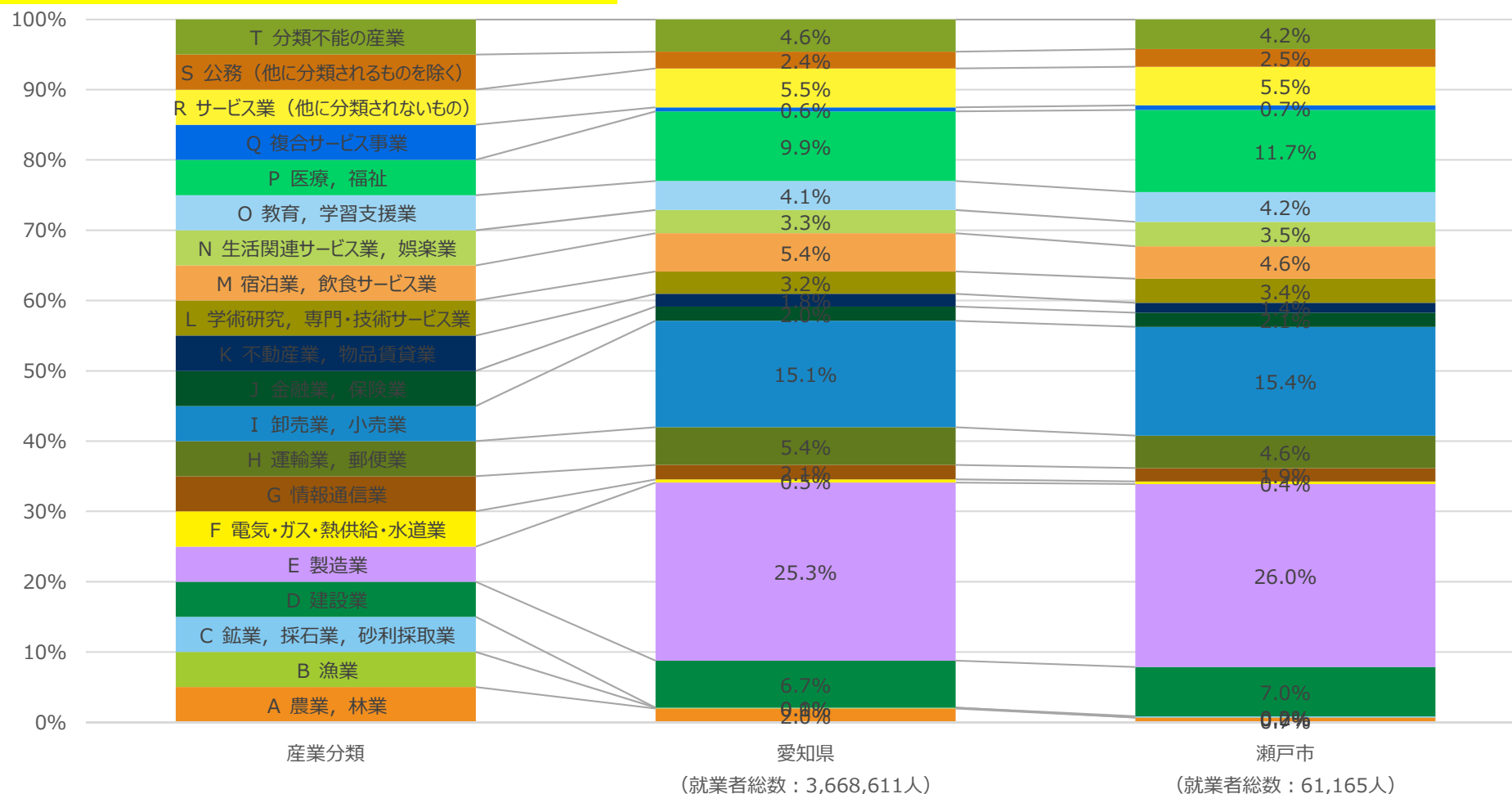


出所：国立社会保障人口問題研究所「将来人口推計」をもとに(株)価値総合研究所作成

5) 客観的・多角的なエリア分析の必要性

- 瀬戸市の産業別就業者割合をみると、愛知県全体とほぼ同様の構成となっており、製造業就業者が就業者全体の1 / 4を占めている。

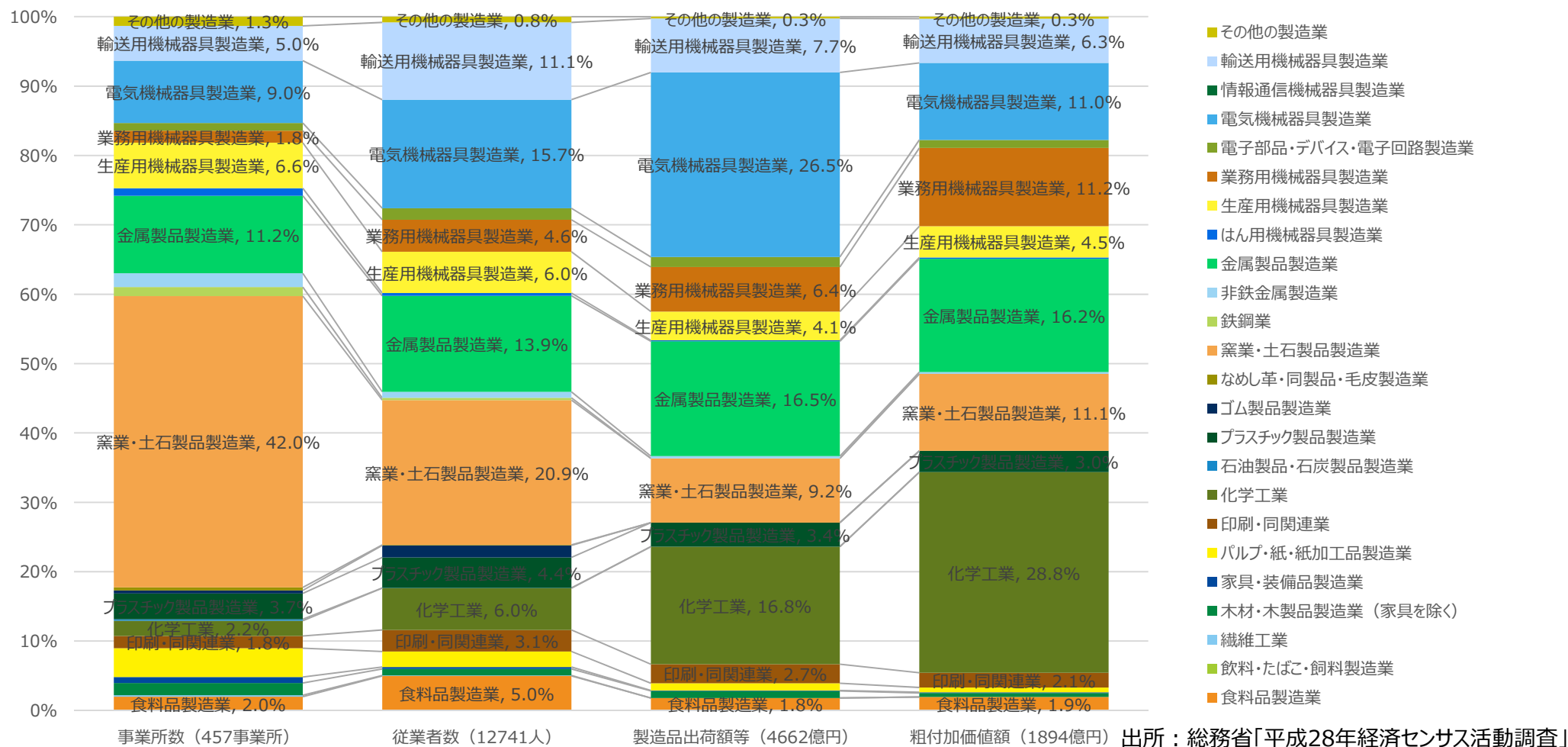
産業別就業者割合 (2015)



5) 客観的・多角的なエリア分析の必要性

- 瀬戸市の製造業の構造を見てみると、地場産業である窯業・土石製品製造業は製造業事業所数の4割以上を占めるが、従業者数では2割程度、製造品出荷額等や粗付加価値額では1割程度となっている。
- 瀬戸市といえば窯業のイメージが強いが、統計で確認すると、市経済への影響が大きいことが分かる。

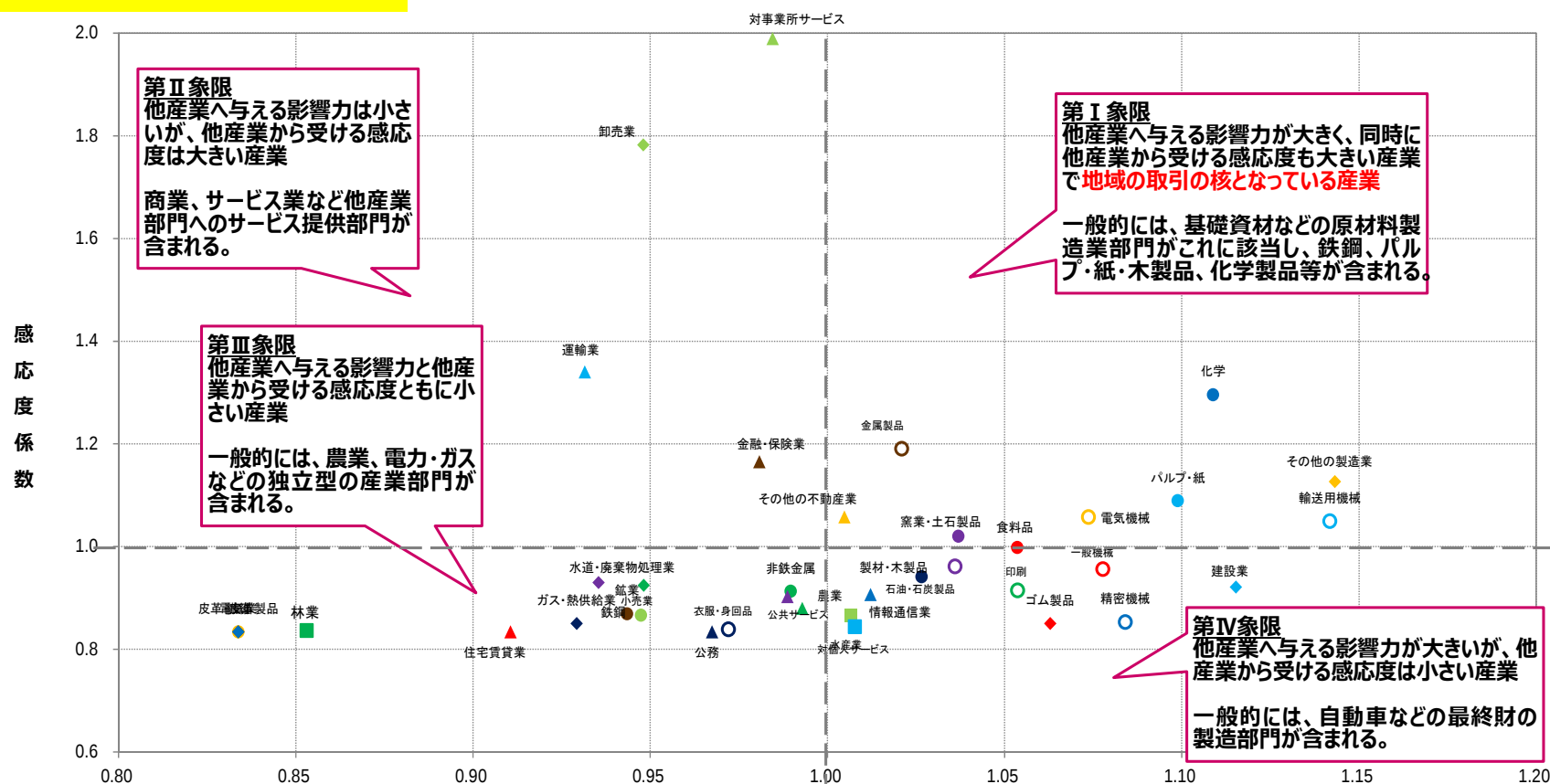
製造業の構造 (2016)



5) 客観的・多角的なエリア分析の必要性

- 地域の産業構造を把握した上で、影響力係数・感応度係数の分析を行うことで、どのような産業が地域をけん引しているのかを把握できる。これをみると、瀬戸市の主要産業である金属製品、化学、電気機械は、影響力係数、感応度係数ともに1を超えており、地域の稼ぎの源泉であるとともに、地域の中核的な産業であるといえる。

影響力係数と感応度係数



* 影響力係数は、ある産業に1単位の需要があった場合に全産業に及ぼす総効果を示す。つまり、影響力係数は、どの部門に最終需要があった場合に産業全体に強い影響を与えるか、という影響力を表す指標となる。

* 感応度係数は、全産業にそれぞれ1単位の需要があった場合に、ある産業が受ける総効果を示す。つまり、感応度係数は、各部門に1単位の最終需要が発生した場合に、どの部門が最も強い影響を受けることになるかを表す指標となる。

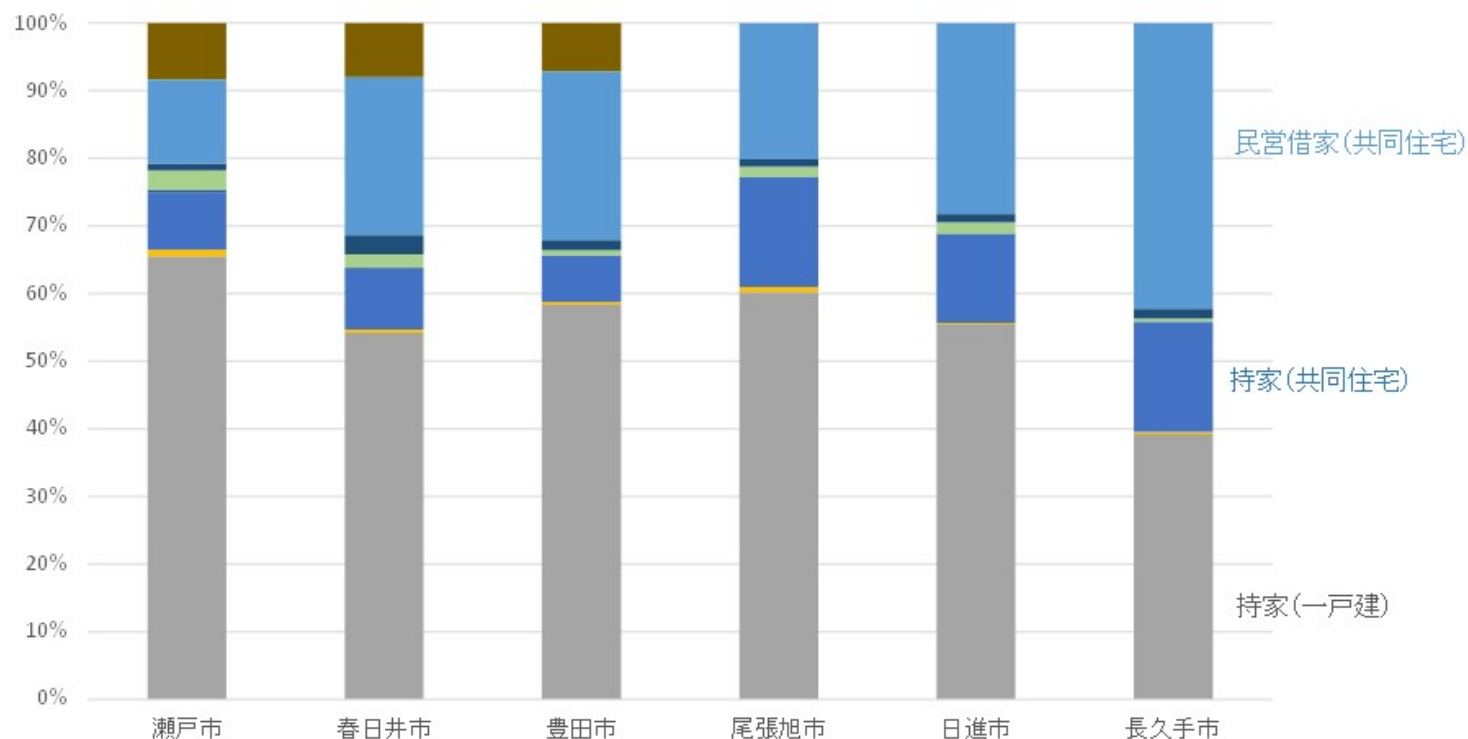
影響力係数

出所：環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」（地域経済循環分析自動作成ツールにより生成）

5) 客観的・多角的なエリア分析の必要性

- 住宅ストックの更新の必要性や住宅供給の戦略を考える上で、住宅ストックの分析を行った。
- 瀬戸市においては、持家（一戸建て）の割合が突出して高く、持家（共同住宅）・民営借家（共同住宅）の割合が低いことから、戸建て中心のマーケットといえる。

住宅ストックの種類と構成



■ 持家(一戸建) ■ 持家(長屋建) ■ 持家(共同住宅) ■ 持家(その他)
■ 民営借家(一戸建) ■ 民営借家(長屋建) ■ 民営借家(共同住宅) ■ 民営借家(その他)
■ その他の住宅(一戸建) ■ その他の住宅(長屋建) ■ その他の住宅(共同住宅) ■ その他の住宅(その他)

出所：総務省「住宅土地統計調査」をもとに
㈱価値総合研究所作成

注：その他の住宅は公営住宅や給与住宅等

5) 客観的・多角的なエリア分析の必要性

- 瀬戸市の住宅地価は、対象市が景気変動に反応して上下動しているのに対して、極めて変動の小さな特性を有する。近年、対象市においては住宅地価は上昇しているが、瀬戸市は横ばい程度の動きが続いている。商業地も類似した特性を有する。
- 隣接している尾張旭市は、瀬戸市よりも明確にベッドタウンとしての機能が強い。前述の分析からは、住宅の老朽度も低く、新築の戸建て供給が比較的進んでいるものと推察される。住宅ストックの良質化が進むエリアとそうでないエリアで地価に違いが生じている可能性がある。



出所：国土交通省「公示地価」をもとに(株)価値総合研究所作成

5) 客観的・多角的なエリア分析の必要性

- 2017年に取引された、市全体・駅圏外・中心駅から1km圏内それぞれの新築戸建ての平均（成約）価格および平均坪単価の比較を行った。瀬戸市、豊田市、尾張旭市では駅圏外（駅から1kmより離れているということ）の平均坪単価は中心駅から1km圏内の平均坪単価と比較すると、低い傾向にある（駅近物件の方が高い傾向にある）。
- 市全体の地価の推移からは他市に比較して弱い動きがみられる。そのため、瀬戸市においては中心駅付近における物件供給が望まれる。

		物件数	平均価格	平均坪単価	中心駅1km圏内との比較
瀬戸市	市全体	92	24,031,033	768,022	3.7%
瀬戸市	駅圏外	31	23,509,710	735,984	8.2%
瀬戸市	瀬戸市駅1km圏内	12	24,716,667	796,374	－
春日井市	市全体	86	27,903,488	894,880	－2.2%
春日井市	駅圏外	50	28,140,000	898,165	－2.6%
春日井市	春日井市駅1km圏内	10	27,910,000	875,208	－
豊田市	市全体	23	34,124,348	1,121,199	5.0%
豊田市	駅圏外	12	33,915,000	1,097,479	7.2%
豊田市	新豊田駅1km圏内	3	36,160,000	1,176,740	－
尾張旭市	市全体	36	27,477,222	874,051	5.7%
尾張旭市	駅圏外	17	25,405,882	810,730	14.0%
尾張旭市	尾張旭駅1km圏内	4	29,575,000	924,132	－

出所：at home社データをもとに(株)価値総合研究所作成

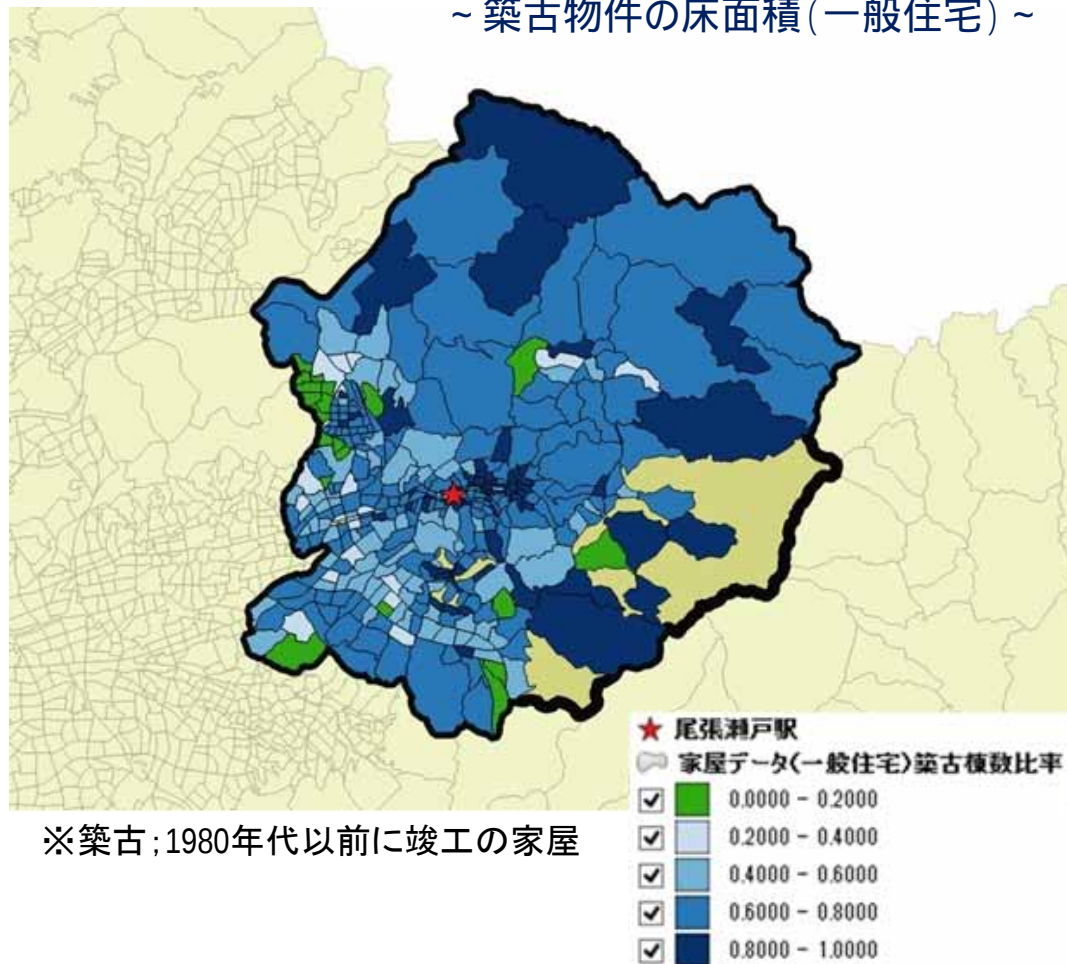
※駅圏とは、各駅から1000mの同心円。円が重なる（駅が重複する）町丁目があるが、当該町丁目内の地点・成約物件は各駅の集計にそれぞれ含める（同じ地点や物件が複数の駅に計上される）。

ただし、成約物件については、所在地（町丁目）・住宅種別・建物面積・成約日・成約価格が同一のレコードは複数業者による同一物件の重複とみなし、1件のみのカウントで集計に含めている。

5) 客観的・多角的なエリア分析の必要性

- 全般的に北部エリアでは、一般住宅の築古棟数割合が高い傾向にある。尾張瀬戸駅周辺においても築古棟数割合が高く、駅前においても建替えが進んでいない状況にあると推察される。
- 共同住宅においては、（絶対数が少ないこともあるが）多くの部分で築古棟数割合は低い。駅周辺では一部で築古棟数割合が高い地域も見受けられる。

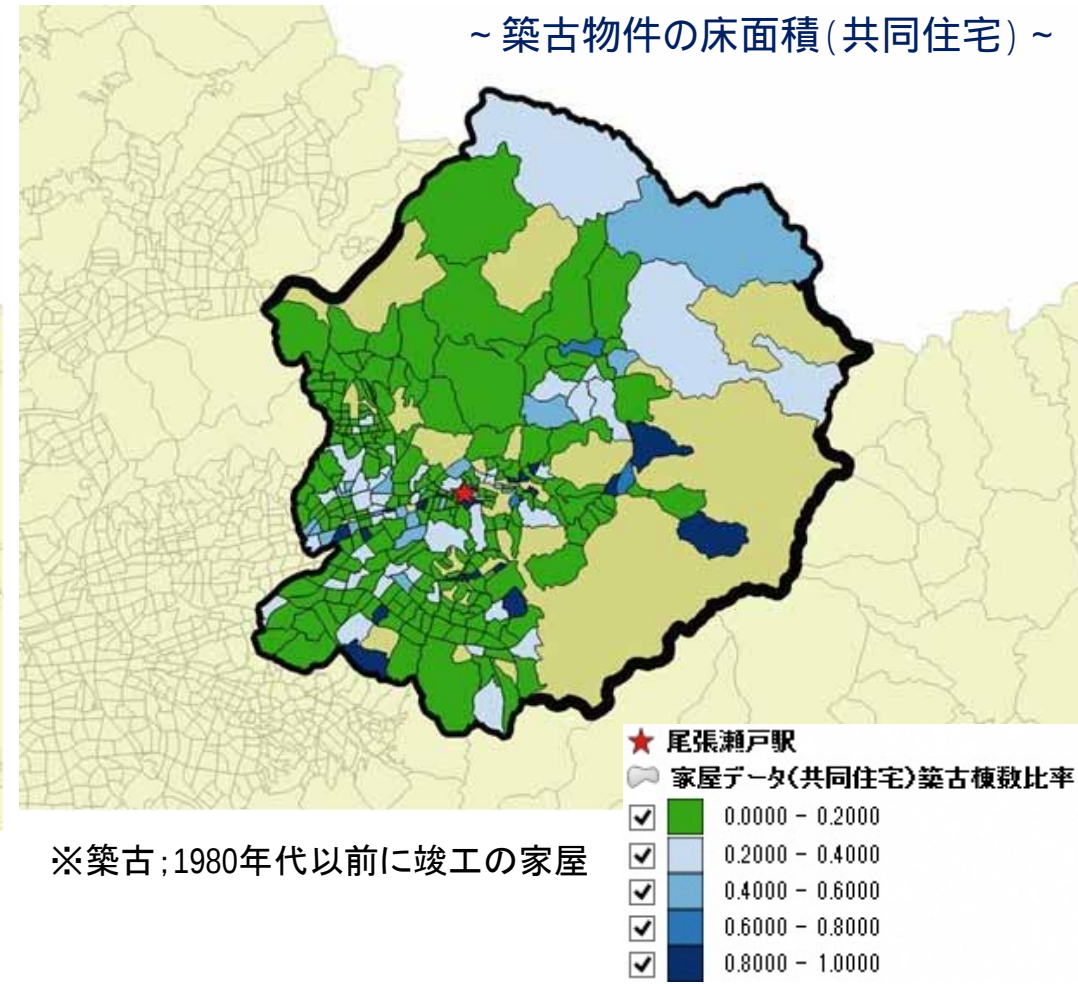
～ 築古物件の床面積（一般住宅）～



※築古;1980年代以前に竣工の家屋

出所：瀬戸市データをもとに(株)価値総合研究所作成

～ 築古物件の床面積（共同住宅）～



※築古;1980年代以前に竣工の家屋

出所：瀬戸市データをもとに(株)価値総合研究所作成

5) 客観的・多角的なエリア分析の必要性

- 以上のような分析を多角的に実施し、瀬戸市の特徴を浮き彫りにした。
- 瀬戸市は人口・世帯面が弱く、業務機能度は低く、交通利便性は対象市の中では標準的であるため、住宅ポテンシャルが高いと言えない。一方、供給面ではストックの老朽化が進んでおり、地価・住宅価格が平均的に安価であることから、ストック更新の必要性は高い。

市区	人口・世帯				通勤・通学特性				業務機能度 (従常比率)	交通機能(鉄道・車)		
	人口	世帯	70歳以上人口／10歳未満人口	将来人口指数2045年 (2015年=100)	通勤 自市区内比率	通勤 自市区外比率	通学 自市区内比率	通学 自市区外比率		名古屋までの 鉄道時間(分)	栄までの 鉄道時間(分)	豊田までの 車時間(分)
瀬戸市	126,381	53,019	1.68	74	51.6%	48.4%	38.3%	61.7%	0.63	42	34	42
春日井市	304,650	129,456	1.30	87	52.0%	48.0%	52.0%	48.0%	0.65	27	22	45
豊田市	409,063	167,389	1.15	95	80.3%	19.7%	62.4%	37.6%	1.92	55	52	-
尾張旭市	82,100	33,744	1.28	85	32.6%	67.4%	22.1%	77.9%	0.47	38	27	48
日進市	88,488	35,004	0.86	107	30.5%	69.5%	37.1%	62.9%	0.90	36	33	32
長久手市	56,438	22,570	0.61	123	33.3%	66.7%	37.3%	62.7%	1.16	42	35	33

市区	住宅ストック			地価・価格水準		保育園			小児科のある 施設数	小児人口千人 当たり小児科の ある施設数	医師数 (小児科+ 小児外科)	小児人口千人 当たり 医師数
	戸建て 平均面積	一戸当たり 居住室数	住宅老朽度	住宅地2018年	新築戸建て 坪単価	園数	定員	定員／10歳 未満人口				
瀬戸市	125	5.92	32.5%	59,195	724,059	28	2,381	22.4%	25	1.51	15	0.90
春日井市	131	6.04	30.7%	96,608	883,456	68	7,582	26.8%	86	1.98	33	0.76
豊田市	144	6.52	20.4%	98,603	1,030,714	118	13,904	35.2%	80	1.32	41	0.68
尾張旭市	129	5.78	24.8%	95,100	913,535	20	1,671	22.5%	25	2.16	4	0.35
日進市	141	6.06	15.4%	123,500	1,117,992	24	2,298	23.3%	33	2.28	8	0.55
長久手市	143	6.08	11.7%	140,333	1,115,014	23	1,666	24.1%	21	2.11	29	2.92

注1：業務機能度（従常比率）は、従業者と常住者の割合。業務機能を代替する指標。

注2：鉄道時間：目的地に朝8:30に到着する最速路線を選択。鉄道時間の算出に当たっては、各市起点駅を決めた上で算出した。

注3：住宅老朽度は各市の1980年以前のストックが全住宅ストックに占める割合を算出した。

注4：小児人口：14歳以下の人口。

注5：セルの色付けは上位3市。ただし、交通機能・住宅老朽度・地価価格水準は数値が低い方に色付けを行っている。

出所：各種データをもとに(株)価値総合研究所作成

5) 客観的・多角的なエリア分析の必要性

- これまでの分析結果をまとめ、閉校跡地に供給すべき最適用途を検討する。
- 瀬戸市における分析では流入を促したい世帯属性としては、子育て世帯が挙げられ、加えて市内のストック循環を図る上で市内在住の高齢者等世帯の住替えを促すことが重要な視点となる。これら需要層に適した用途の提案を行った。
- このように定量的な分析から、最適用途の導出を行うことで、関係者が共有しやすい情報を提供することが肝要となる。

子育て世帯

共働きニーズ

託児施設、学校までの送迎手段、コワーキングスペース

教育・体験ニーズ

学習塾、スポーツ施設、ものづくり学校、ロボット等スクール

親世代の交流ニーズ

大人の趣味共有施設、運動施設、スポーツジム

祖父母世代の交流ニーズ

来訪時のゲストルーム

市内在住の高齢者等世帯

健康増進ニーズ

パークゴルフ等のスポーツ施設、簡易医療施設、健康公園

(同世代・他世代) 交流ニーズ

公民館に類似した機能を有する施設

5. 官民連携エリアプロデュースに 係る法制度の動き

地域再生法・地域再生制度

■ 地域再生法・地域再生制度

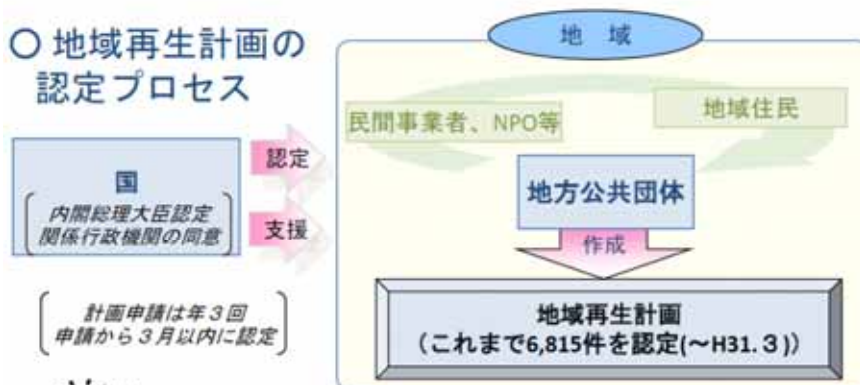
- 地域経済の活性化、地域における雇用機会の創出その他の地域の活力の再生を総合的かつ効果的に推進するため、地域が行う自主的かつ自立的な取組を国が支援することを目的として平成17年に創設。

地域再生制度の概要

○ 地域再生法（平成17年法律第24号）

- 地方公共団体が作成する**地域再生計画**を内閣総理大臣が認定、認定計画に基づく措置を通じて、自主的・自立的な地域の活力の再生に関する取組を支援
- 地域再生の施策は、「**就業の機会の創出**」「**経済基盤の強化**」「**生活環境の整備**」が3本柱
- 地域再生法は、**各府省横断的・総合的な施策**を乗せる共通プラットフォームとして機能
- 計画認定には、地域再生基本方針（閣議決定）への適合を確認

○ 地域再生計画の認定プロセス



- 平成26年からの地方創生の流れに呼応し、4度の法改正により支援措置の拡充等を実施
- 地方創生全体の方向性を定める「まち・ひと・しごと創生法（平成26年法律第136号）」と、個別の地域における地方創生の実現のための具体的な支援措置を提供する「地域再生法」、これら2つの法律が両輪となって地方創生を推進

主な支援措置メニュー

■ 地域再生法に基づく支援

- ① 地方創生推進交付金
- ② 企業版ふるさと納税
- ③ 地域再生支援利子補給金
- ④ 企業の地方拠点強化の促進に係る課税の特例等
- ⑤ エリアマネジメント活動に係る負担金の徴収・交付（地域再生エリアマネジメント負担金制度）
- ⑥ 商店街活性化促進事業に係る手続・資金調達の特例等
- ⑦ 「小さな拠点」形成に係る手続・課税の特例
- ⑧ 「生涯活躍のまち」形成に係る手続の特例
- ⑨ 農地等の転用等の許可の特例（その他：特定政策課題の解決に資する事業への支援措置）

等
府省横断的に様々な支援措置の活用が可能。

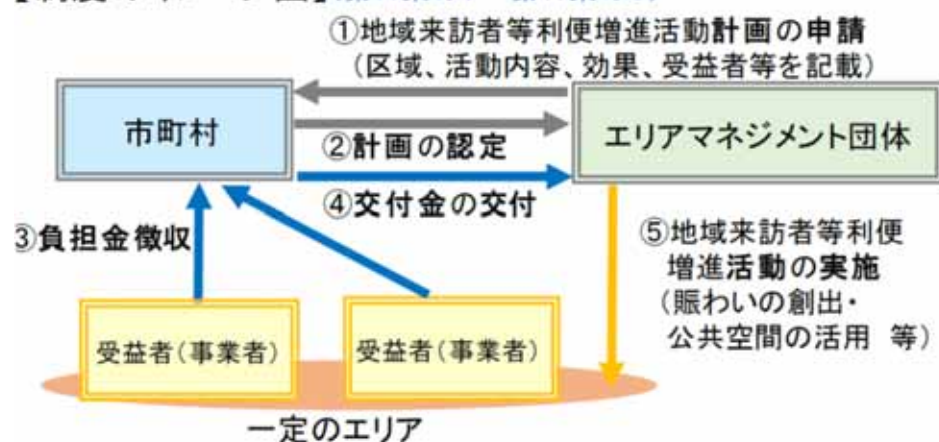
地域再生法・地域再生制度

■ 地域再生法の一部を改正する法律

- 平成27年、28年、30年、31年と改正が行われ、平成30年改正では、「地域再生エリアマネジメント負担金制度」、平成31年改正では、「既存住宅活用農村地域等移住促進事業」、「民間資金等活用公共施設等整備事業」などが創設されている。

＜地域再生エリアマネジメント負担金制度＞ 平成30年改正
海外のBID制度等を参考とし、市町村が、地域再生に資するエリアマネジメント活動に要する費用を、受益者から徴収し、エリアマネジメント団体に交付する官民連携の制度を創設
・・・地域の発意や受益者の2/3以上の同意を要件

【制度のイメージ図】(第17条の7～第17条の9)



地域の賑わいの創出に寄与する施設（自転車駐輪施設、観光案内所等）を都市公園の占用許可対象に追加（第17条の10）

出所：内閣府

＜既存住宅活用農村地域等移住促進事業創設＞ 平成31年改正
「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



＜民間資金等活用公共施設等整備事業創設＞ 平成31年改正

- ・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
- ・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）

出所：内閣府

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

- 都市の内部で空き地・空き家等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行していることを踏まえ、その対策を総合的に進めるための「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」が平成30年2月9日に閣議決定

(1) 都市のスポンジ化対策

[1] 低未利用地の集約等による利用の促進（都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律関係）

- 1) 複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する「低未利用土地権利設定等促進計画制度」の創設
- 2) 都市再生推進法人（まちづくり団体等）の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
- 3) 低未利用地を集約し商業施設等の敷地を確保する土地区画整理事業の集約換地の特例
- 4) 3) の制度に基づく土地区画整理事業への都市開発資金の貸付け
- 5) 市町村による低未利用土地利用等指針の作成、低未利用地の管理についての地権者への勧告

[2] 身の回りの公共空間の創出（都市再生特別措置法及び都市計画法関係）

- 1) 地域コミュニティ等が交流広場等を共同で整備・管理する「立地誘導促進施設協定制度」の創設
- 2) 住民団体等をまちづくりの担い手として公的に位置づける「都市計画協力団体制度」の創設

[3] 都市機能のマネジメント（都市再生特別措置法及び都市計画法関係）

- 1) 民間による都市施設等の確実な整備・維持を図る「都市施設等整備協定制度」の創設
- 2) 誘導すべき施設（商業施設、医療施設等）の休廃止届出制度の創設

(2) 都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上（都市再生特別措置法、都市計画法及び建築基準法関係）

- 1) 公共公益施設の転用の柔軟化
- 2) 駐車施設の附置義務の適正化
- 3) 立体道路制度の適用対象の拡充

都市緑地法等の一部を改正する法律

- 都市緑地法等の一部を改正する法律が平成29年6月15日に施行され、都市公園法、都市緑地法、生産緑地法等が改正された。これまで、国家戦略特区法改正により、特区内の都市では都市公園における占用許可特例として保育所等の設置が可能であったが、待機児童解消の取組強化に向けて、都市公園における保育所等の設置について、オープンスペース機能を損なわない範囲で、特区以外の都市においても可能となった。

都市公園の再生・活性化	緑地・広場の創出	都市農地の保全・活用
【都市公園法等】 ○都市公園で保育所等の設置を可能に（国家戦略特区特例の一般措置化） ○民間事業者による公共還元型の収益施設の設置管理制度の創設 －収益施設（カフェ、レストラン等）の設置管理者を民間事業者から公募選定 －設置管理許可期間の延伸（10年→20年）、建蔽率の緩和等 －民間事業者が広場整備等の公園リニューアルを併せて実施 〔（予算）広場等の整備に対する資金貸付け 【都市開発資金の貸付けに関する法律】 （予算）広場等の整備に対する補助〕  ▶ 芝生空間とカフェテラスが一体的に整備された公園（イメージ） ○公園内のPFI事業に係る設置管理許可期間の延伸（10年→30年） ○公園の活性化に関する協議会の設置	【都市緑地法】 ○民間による市民緑地の整備を促す制度の創設 －市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定 〔（税）固定資産税等の軽減 （予算）施設整備等に対する補助〕 ○緑の担い手として民間主体を指定する制度の拡充 －緑地管理機構の指定権者を知事から市区町村長に変更、指定対象にまちづくり会社等を追加  ▶ 市民緑地（イメージ）	【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】 ○生産緑地地区の一律500㎡の面積要件を市区町村が条例で引下げ可能に（300㎡を下限） 〔（税）現行の税制特例を適用〕 ○生産緑地地区内で直売所、農家レストラン等の設置を可能に  ▶ 市街地に残る小規模な農地での収穫体験の様子 ○新たな用途地域の類型として田園住居地域を創設 （地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制）

出所：国土交通省

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案

- 小口資金による空き家・空き店舗等の再生を通じた地方創生の推進、観光等の成長分野における良質な不動産ストックの形成の促進を図るための「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」が、平成29年3月3日に閣議決定された。

(1) 小規模不動産特定共同事業の創設

- 空き家・空き店舗等の再生事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるようにするため、出資総額等が一定規模以下の「小規模不動産特定共同事業」を創設
- 事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保

(2) クラウドファンディングに対応した環境整備

- 契約成立前の投資家への書面交付等について、インターネット上での手続に関する規定を整備
- インターネットを通じて資金を集める仕組みを取り扱う事業者について、必要な業務管理体制に関する規定を整備

(3) 良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し

- 特例投資家（プロ投資家）向け事業における約款規制の廃止
- 機関投資家等スーパープロ投資家のみを事業参加者とする場合、許可を不要とし、届出のみにより事業を行うことのできる「適格特例投資家限定事業」の創設
- 一部のリスクの小さな事業（修繕等）における特例事業（特別目的会社を活用した事業）の事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大

出所：国土交通省

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案

小規模不動産特定共同事業の概要

広く出資を募って不動産事業を行いたいけど...



現在よりもアパートやオフィスビル等の不動産事業を拡大させたいと考えているが、自己資金や銀行からの借り入れ等では、行える事業が限定されてしまう。投資資金を活用することはできないのかな。



先日、古民家を活用してカフェを開きたいという方から相談があった。相談者は、自身で寄付金を募って古民家の購入費用やリノベーション費用を調達することができたので、カフェをオープンすることができたけれど、銀行からの借り入れ以外にも、改修費用や不動産取得のための資金調達として投資資金等が活用できれば、もっと扱える案件が増えるのにな。

Point

- ✓ 地域の不動産業者等が投資家から出資を募って不動産を取得し、リノベーション等を行って賃貸、売却等を行い、その不動産運用から得られる収益を投資家に分配する行為は、「不動産特定共同事業」に該当します。平成29年11月まで、このような事業を行うためには不動産特定共同事業法に基づく許可を原則として取得する必要があり、事業を行うことの出来る事業者が限定されていました。
- ✓ しかし、平成29年12月に、新たに「小規模不動産特定共同事業」が創設され、資本金要件等の参入要件が緩和され登録事業となったことから、地域の不動産業者をはじめ、より多くの事業者がこうした事業を行うことができるようになりました。
- ✓ 不動産特定共同事業は、身近な方から出資を募って行う場合にも該当するため、そのような事業を行う場合にも許可又は登録を受ける必要があります。



小規模不動産特定共同事業とは



小規模不動産特定共同事業とは、具体的にどのような事業なのでしょう。

Point

- ✓ 小規模不動産特定共同事業とは、投資家から出資を募り、不動産取引から得られる収益を分配する事業のことです。不動産取引とは、売買、交換又は賃貸借をいいます。
- ✓ 具体的には、まず投資家から出資を募り、調達した資金をもとに運用の対象となる不動産（賃貸住宅や古民家、オフィスビル等）の取得や改修工事等を行います。その後、賃貸事業や売却等により不動産運用を行い、そこから得られる収益を投資家に配当する事業となります。
- ✓ 小規模不動産特定共同事業を活用することにより、これまで自己資金や銀行からの借り入れのみで事業を行っていたときと比較して、資金調達手法が増えるため、より多くの事業を行ったり、また、以前は銀行からの借り入れが行えず実現できなかったような事業についても行うことができる可能性があります。



小規模不動産特定共同事業のスキーム



【注】小規模不動産特定共同事業には、小規模第1号事業と小規模第2号事業があります。当パンフレットでは、小規模第1号事業についてのみ説明をしております。

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案

小規模不動産特定共同事業の活用事例

- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディングで調達した資金を活用し、現在使われていない「空き蔵」を宿泊施設『The Bath & Bed Hayama』に改修。

【株式会社 エンジョイワークス（本社：神奈川県鎌倉市）】 <第1号案件>

- 資本金1,375万円。葉山・鎌倉・湘南エリアを中心とした設計・不動産事業者。
- クラウドファンディングによる募集を2018年6月から行い、予定金額600万円の調達を達成した。

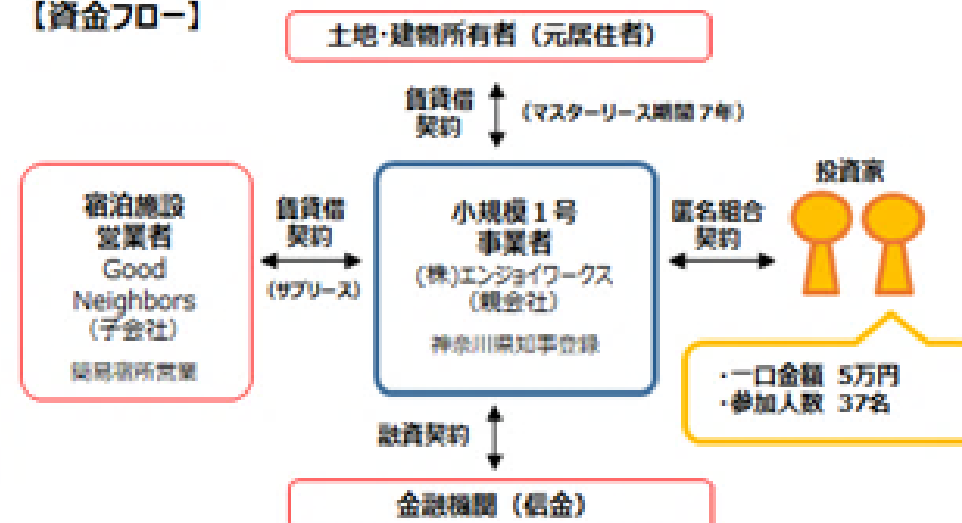
【概要】※会計期間は4年2ヶ月

所在地	神奈川県三浦郡葉山町
用途	宿泊施設（簡易宿所営業）
敷地/延床面積	敷地（約100㎡）、蔵（1F・2F共に/約19.8㎡）
事業手法	小規模不動産特定共同事業（小規模1号事業）
事業費	リノベーション工事費用（約1,400万円） 賃貸借契約等の諸費用（約200万円）
資金調達	金融機関からの借入れ（約1000万円） クラウドファンディング（約600万円）

【再生のポイント】

- エンジョイワークスが中心となって、ワークショップ等を開催。
- 事業の計画初期段階から事業の運営段階までに、湘南エリアの様々な専門家を招き、SNSやホームページの告知等によって集まった人々が全11回の宿づくりイベントに参加。
- 得られたアイデアをその後の宿の運営に反映「参加型クラウドファンディング」

【資金フロー】



【改修前】



宿泊施設として、2018年7月に開業した築100年以上の空き蔵。

【改修後】



出所：国土交通省

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律

■ 補助金等を受けている場合の財産処分等の取り扱いについて①

＜基本的考え方＞

補助金適正化法※¹の趣旨から勘案すれば、処分制限財産※²については、当該補助金の交付の対象となる補助事業等に供することが原則であり、その処分については慎重な対応を要する。



しかしながら、社会経済環境の変化や補助事業者等自身における事情の変更により、処分制限財産の補助金等の交付の目的に反する使用、譲渡、交換、貸付け、担保に供する処分をすることについて、補助金適正化法第22条※³の承認をした方が補助金等の交付目的に資する、又は処分制限財産の有効活用に寄与すると認められる場合がある。このため、財産処分について、経済産業大臣（補助金適正化法第26条の規定により事務を委託されている者を含む。）が補助金適正化法第22条の承認をするための基準等取扱いを定めることとする。

※1補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）

※2処分制限財産：補助金適正化法施行令第13条に定める財産

（処分を制限する財産）

第十三条 法第二十二条に規定する政令で定める財産は、次に掲げるものとする。

- 一 不動産
- 二 船舶、航空機、浮標、浮さん橋及び浮ドック
- 三 前二号に掲げるものの従物
- 四 機械及び重要な器具で、各省各庁の長が定めるもの
- 五 その他各省各庁の長が補助金等の交付の目的を達成するため特に必要があると認めて定めるもの

※3補助金適正化法第22条

（財産の処分の制限）

第二十二條 補助事業者等は、補助事業等により取得し、又は効用の増加した政令で定める財産を、各省各庁の長の承認を受けずに、補助金等の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供してはならない。ただし、政令で定める場合は、この限りでない。

出所：補助事業等により取得し又は効用の増加した財産の処分等の取扱いについて
平成16・06・10会課第5号大臣官房会計課（最新改正：平成27年3月31日）

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律

■ 補助金等を受けている場合の財産処分等の取り扱いについて②

<承認申請等の特例>

次に掲げる財産処分に該当する場合には、財産処分の承認申請手続きにかかわらず、報告書（様式有り）を大臣等に提出することによって補助金適正化法第22条の承認を受けたものとみなし、国庫納付は求められない。

① 地方公共団体が行う財産処分

a. 少子高齢化、産業構造の変化等の社会経済情勢の変化に対応するため、又は既存ストックを効率的に活用した地域活性化を図るため、処分制限財産の使用開始の日からの経過年数（以下単に「経過年数」という。）が10年以上である財産処分（有償譲渡及び有償貸付けを除く。）。

b. 経過年数が10年未満である財産処分であって、市町村の合併の特例に関する法律（昭和40年法律第6号）に基づく市町村建設計画又は市町村の合併の特例等に関する法律（平成16年法律第59号）に基づく合併市町村基本計画に従って行われるもの（有償譲渡及び有償貸付けを除く。）。

② 災害又は火災（補助事業者等の責めに帰することのできない事由による場合に限る。）により使用できなくなった場合若しくは立地上又は構造上危険な状態にある場合の取壊し又は廃棄（以下「取壊し等」という。）。

③ 補助目的たる事業の遂行に支障を来さない範囲で、一時的に（当該年度を超えない範囲で）行う転用又は貸付け。ただし、貸付けの場合には次の条件を付した上で行うものに限る。

a. 使用予定者との間で当該一時使用に係る管理協定を締結すること。

b. 原則無償貸付けとする。ただし、実費相当額の負担を求める場合は、この限りではない。

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律

■ 補助金等を受けている場合の財産処分等の取り扱いについて③

次に掲げる財産処分の承認 に当たっては、本取扱いで定める国庫納付条件を付さないことができる。

① 地方公共団体が行う財産処分

- a. 道路の拡張整備その他の補助事業者等責めに帰することのできない事由によるやむを得ない取壊し等（相当の補償を得ているものの、代替施設取壊し等（相当の補償を得ているものの、代替施設を整備しない場合除く。））
- b. 老朽化により代替施設を整備する場合の取壊し等。
- c. 経過年数が10年未満である財産処分のうち、市町村合併、地域再生等の施策に伴って行う財産処分であって、大臣等が適当であると個別に認めるもの（有償譲渡及び貸付けを除く。）

② 地方公共団体以外が行う財産処分

- a. 上記aまたはbに該当する財産処分
- b. 社会経済情勢の変化 等により処分制限財産を維持する意義が乏しくなった、又は補助事業者等の資金繰り悪化により処分制限財産を維持管理した、又は補助事業者等の資金繰り悪化により処分制限財産を維持管理することが困難になった認められた場合の取壊し等。
- c. 経過年数が10年以上である財産処分であって、次のいずれかに該当するもの。
 - (ア) 国又は地方公共団体の補助事業又は委託事業（これらの事業と関連する事業を含む。）その他公益性の高い事業として大臣等が適当であると個別に認めるものに使用するための財産処分（有償譲渡及び有償貸付けを除く。）。
 - (イ) 国又は地方公共団体に対して行う無償譲渡又は無償貸付け等。

- 地域再生法（平成17年法律第24号）第18条の規定により、補助金適正化法第22条の承認を受けたものとみなされた財産処分については、本取扱いに定める承認その他財産処分に係る手続を要しない。

出所：補助事業等により取得し又は効用の増加した財産の処分等の取扱いについて
平成16・06・10会課第5号大臣官房会計課（最新改正：平成27年3月31日）

<地方債の考え方について>

学校施設を建設した際の「地方債」については、国庫補助金の場合とほぼ同様の考え方で、利用用途の転用後も適債性がある場合には繰上償還が不要である。しかし、転用後の事業に適債性があっても、事業区分が変更となる場合は協議等が必要である。

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律

■ 補助金等を受けている場合の財産処分等の取り扱いについて④

■ 公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分手続の概要について

公立学校施設整備費補助金等を受けて整備した学校施設を学校教育の目的以外に転用等する場合には、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」に基づき、当該施設を所管する地方公共団体は、文部科学大臣の承認を得る手続（財産処分手続）が必要となる。

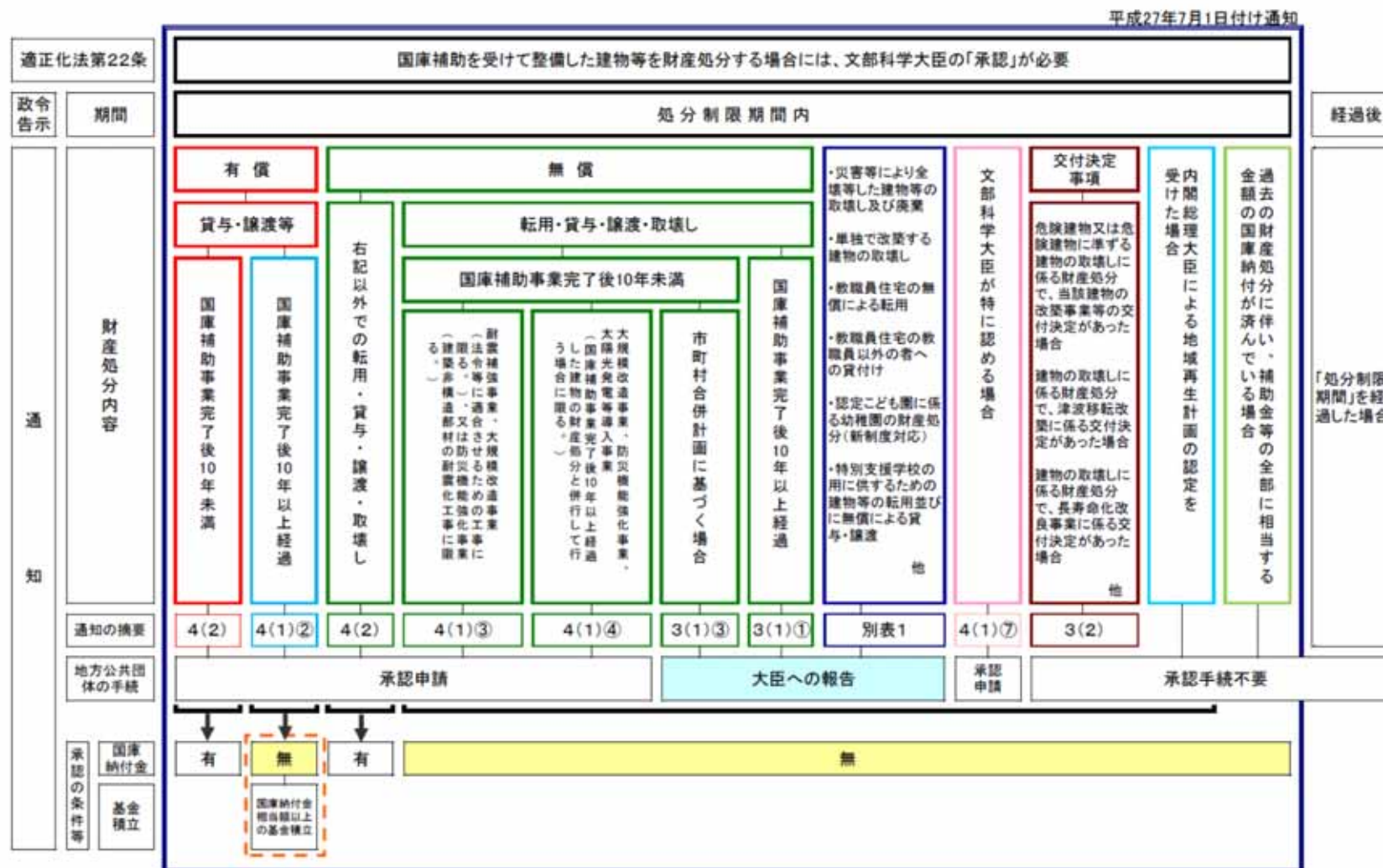
文部科学省では、余裕教室や廃校施設の有効活用を促進するため、「公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分の承認等について（通知）27文科施第158号平成27年7月1日」のとおり、財産処分手続の弾力化や簡素化を図っている。

対象となる補助金等

公立学校施設整備費補助金（施設助成課、初等中等教育局教育課程課及び幼児教育課所管分で特定市町村公立小中学校規模適正化特別整備事業を除く）	公立諸学校建物其他災害復旧費負担金
公立学校施設整備費負担金（施設助成課所管分）	地域活性化・公共投資臨時交付金（施設助成課所管分）
安全・安心な学校づくり交付金（施設助成課及び初等中等教育局幼児教育課所管分）	地域活性化・きめ細かな臨時交付金（施設助成課所管分）
学校施設環境改善交付金（施設助成課所管分）	地域活性化交付金（施設助成課所管分）
地域自主戦略交付金（施設助成課所管分）	東日本大震災復興交付金（施設助成課及び初等中等教育局幼児教育課所管分）
沖縄振興自主戦略交付金（施設助成課所管分）	地域経済活性化・雇用創出臨時交付金（施設助成課所管分）
沖縄振興公共投資交付金（施設助成課所管分）	福島再生加速化交付金（施設助成課及び初等中等教育局幼児教育課所管分）
新産業都市等事業費補助率差額、首都圏近郊整備地帯等事業補助率差額及び北方領土隣接地域振興等事業補助率差額（施設助成課及び初等中等教育局幼児教育課所管分）	福島原子力災害避難区域教育復興施設整備費補助金（施設助成課所管分）
公立諸学校建物其他災害復旧費補助金	地域活性化・効果実感臨時交付金（施設助成課所管分）

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律

- 補助金等を受けている場合の財産処分等の取り扱いについて④
- 公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分手続の概要について
 - 「公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分の承認等について（通知）27文科施第158号平成27年7月1日」の概要は下図の通りである。



建築基準法の一部を改正する法律

- 最近の大規模火災をめぐる状況や防火関連の技術開発をめぐる状況等を踏まえ、建築物・市街地の安全性の確保、既存建築ストックの活用、木造建築物の整備の推進などの社会的要請等に対応して規制を見直した「建築基準法の一部を改正する法律案」が、平成30年3月6日に閣議決定された。

● 概要

(1) 建築物・市街地の安全性の確保

- [1] 建築物を常時適法に維持するための維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大
 - [2] 防火地域・準防火地域※¹において延焼防止性能の高い建築物の建ぺい率※²制限を10%緩和 等
- ※¹ 防火地域・準防火地域：市街地における火災の危険を防除するために定める地域
- ※² 建ぺい率：建築物の建築面積の敷地面積に対する割合

(2) 既存建築ストックの活用

- [1] 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ3階建て以下)を他の用途とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする
- [2] 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模の見直し 等

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続きを合理化し、既存建築ストックの利活用を促進

○戸建住宅棟（延べ面積200㎡未満かつ階数3以下）を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。

○用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し（不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し）。

(3) 木造建築物の整備の推進

- [1] 耐火構造等とすべき木造建築物の対象の見直し（高さ13m・軒高9m超 → 高さ16m超・階数4 以上）
- [2] [1]の規制を受ける場合についても、木材をそのまま見せる（あらわし）等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し 等

(4) その他

- [1] 老人ホーム等に係る容積率※制限を緩和（共用廊下等を算定基礎となる床面積から除外）
- ※ 容積率：建築物の延べ面積（床面積の合計）の敷地面積に対する割合
- [2] 興行場等の仮設建築物の存続期間（現行1年）の延長 等

文化財保護法の一部を改正する法律

- 過疎化、少子高齢化などを背景に、文化財の滅失や散逸等の防止が緊急の課題であり、未指定を含めた文化財をまちづくりに活かしつつ、地域社会総がかりでその継承に取り組んでいくことが必要。このため、地域における文化財の計画的な保存・活用の促進や、地方文化財保護行政の推進力の強化を図る。平成30年6月8日交付、平成31年4月1日施行。

● 概要

(1) 地域における文化財の総合的な保存・活用

- ① 都道府県は、文化財の保存・活用に関する総合的な施策の大綱を策定できる【第183条の2第1項】
- ② 市町村は、都道府県の大綱を勘案し、文化財の保存・活用に関する総合的な計画（文化財保存活用地域計画）を作成し、国の認定を申請できる。計画作成等に当たっては、住民の意見の反映に努めるとともに、協議会を組織できる（協議会は市町村、都道府県、文化財の所有者、文化財保存活用支援団体のほか、学識経験者、商工会、観光関係団体などの必要な者で構成）【第183条の3第1項、同条第3項、第183条の9】

【計画の認定を受けることによる効果】

- ・国の登録文化財とすべき物件を提案できることとし、未指定文化財の確実な継承を推進【第183条の5、第184条の2】
- ・現状変更の許可など文化庁長官の権限に属する事務の一部について、都道府県・市のみならず認定町村でも行うことを可能とし、認定計画の円滑な実施を促進

- ③ 市町村は、地域において、文化財所有者の相談に応じたり調査研究を行ったりする民間団体等を文化財保存活用支援団体として指定できる【第192条の2、第192条の3】

(2) 個々の文化財の確実な継承に向けた保存活用制度の見直し

- ① 国指定等文化財の所有者又は管理団体（主に地方公共団体）は、保存活用計画を作成し、国の認定を申請できる【第53条の2第1項等】

【計画の認定を受けることによる効果】【第53条の4等（税制優遇は税法で措置）】

- ・国指定等文化財の現状変更等にはその都道府県の許可等が必要であるが、認定保存活用計画に記載された行為は、許可を届出とするなど手続きを弾力化
- ・美術工芸品に係る相続税の納税猶予（計画の認定を受け美術館等に寄託・公開した場合の特例）

- ② 所有者に代わり文化財を保存・活用する管理責任者について、選任できる要件を拡大し、高齢化等により所有者だけでは十分な保護が難しい場合への対応を図る【第31条第2項等】

※「地方における文化財保護行政に係る制度の見直し」、「地方教育行政の組織及び運営に関する法律の一部改正」については省略。

出所：文化庁

市町村が作成する総合的な計画により、文化財の保存・活用が面的・計画的に行いやすくなることは、エリアブランディングに直結する

廃校施設等の活用にあたり利用可能な補助制度①

対象となる転用施設等	事業名	所管官庁	
地域スポーツ施設	スポーツ振興くじ助成 (地域スポーツ施設整備助成)	スポーツ庁	(独) 日本スポーツ振興センター スポーツ振興事業部支援第二課 施設整備支援係 TEL : 03-6804-3120
埋蔵文化財の公開及び整理・収蔵等を行うための設備整備事業	地域の特色ある埋蔵文化財活用事業 (国宝重要文化財等保存・活用事業費補助金)	文化庁	文化資源活用課支援係 TEL : 03-5253-4111 (内線2834)
児童福祉施設等 (保育所を除く)	次世代育成支援対策施設整備交付金	厚生労働省	子ども家庭局子育て支援課施設調整等業務室 調整係 TEL : 03-5253-1111 (内線4960)
保育所等	子育て支援対策臨時特例交付金 (安心こども基金)		
	保育所等整備交付金		
	保育対策総合支援事業費補助金		子ども家庭局保育課予算係 TEL : 03-5253-1111 (内線4837)
小規模保育事業所等	子育て支援対策臨時特例交付金 (安心こども基金)		子ども家庭局子育て支援課施設調整等業務室 調整係 TEL : 03-5253-1111 (内線4960)
	保育所等整備交付金		
	保育対策総合支援事業費補助金		子ども家庭局保育課予算係 TEL : 03-5253-1111 (内線4837)
放課後児童クラブ	放課後子ども環境整備事業		子ども家庭局保育課 (子育て支援課) 健全育成推進室 TEL : 03-5253-1111 (内線4845、4966)
障害者施設等	社会福祉施設等施設整備費補助金		社会・援護局障害保険福祉部障害福祉課 TEL : 03-5253-1111 (内線3035)

廃校施設等の活用にあたり利用可能な補助制度②

対象となる転用施設等	事業名	所管官庁	
私立認定こども園	認定こども園施設整備交付金	文部科学省	初等中等教育局幼児教育課 TEL : 03-5253-4111 (内線2714)
	保育所等整備交付金	厚生労働省	子ども家庭局子育て支援課施設調整等業務室 調整係 TEL : 03-5253-1111 (内線4960)
	子育て支援対策臨時特例交付金 (安心こども基金)	文部科学省 厚生労働省	上記と同様
地域間交流・地域振興を図るための生産加工施設、農林漁業等体験施設、地域芸能・文化体験施設等 (過疎地域の廃校舎等の遊休施設を改修する費用が対象)	過疎地域等自立活性化推進交付金 (過疎地域遊休施設再整備事業)	総務省	自治行政局過疎対策室 TEL : 03-5253-5111 (内線5536)
農業者等を含む地域住民の就業の場の確保、 農山漁村における所得の向上や雇用の増大に結びつける取組 に必要な施設	①農山漁村振興交付金 (農泊推進対策) ②農山漁村振興交付金 (農山漁村活性化 整備対策)	農林水産省	①農村振興局農村政策部都市農村交流課 TEL : 03-3502-8111 (内線5451) ②農村振興局整備部地域整備課 (内線3098)
交流施設等の公共施設	林業成長産業化総合対策のうち林業・木材産 業成長産業化促進対策 (木造公共建築物等の整備)	林野庁	林政部木材利用課 TEL : 03-3502-8111 (内線6127)
立地適正化計画に位置付けられた誘導施設 (医療施設、 社会福祉施設、教育文化施設、子育て支援施設) 等	都市構造再編集集中支援事業	国土交通省	都市局市街地整備課 TEL : 03-5253-8111 (内線32763)
まちづくりに必要な地域交流センターや観光交流センター等の 施設	社会資本整備総合交付金 (都市再生整備計画事業)		都市局市街地整備課 TEL : 03-5253-8111 (内線32763)
空家等対策計画に定められた地区において、居住環境の整備 改善に必要な宿泊施設、交流施設、体育学習施設、 創作活動施設、文化施設等	社会資本整備総合交付金 (空き家再生等推進事業)		住宅局住宅総合整備課住環境整備室 TEL : 03-5253-8111 (内線39394)
基幹集落の暮らしの安心を支える複数の生活サービスや地域 活動の場を集めた「小さな拠点」の形成推進に必要な施設	「小さな拠点」を核とした「ふるさと集落生活圏」 形成推進事業		国土政策局地方振興課 TEL : 03-5253-8111 (内線29543)

廃校施設等の活用にあたり利用可能な補助制度③

対象となる転用施設等	事業名	所管官庁	
「地方版まち・ひと・しごと創生総合戦略」に位置づけられ、地域再生法に基づく地域再生計画に認定される地方公共団体の自主的・主体的な取組で、先導的なもの（ソフト事業がメインであるが、ハード事業の割合については、ソフト事業と連携し、設定するKPI等の十分な向上が見込まれるものは、原則として総事業費の概ね 1 / 2 未満までは対象。）	地方創生推進交付金	内閣府	地方創生推進事務局 TEL : 03-5510-2151

出所：文部科学省（2020年4月現在）

提言

官民連携エリアプロデュースの推進に向けて

【提言】官民連携エリアプロデュースの推進に向けて

- 官民連携エリアプロデュースは、その名の通り、官と民の連携により進めていくものであるが、特に初動期においては、官が公益性を持ってまちづくりを推し進め、民の技術やノウハウを生かしたまちづくりが展開できる土壌をつくる必要がある。
- よって、官民連携エリアプロデュースにおける官の役割を重要視し、官に対するメッセージとして官民連携エリアプロデュースの推進に向けた提言とする。
- 飲食店等の3密空間に代替されるテラス席を路上設置できる規制緩和を主導する、公園の活用に工夫をこらすなど、これまで以上に官の担う役割が高まりつつある。官民連携エリアプロデュースをwithコロナ時代のまちづくりに活かすことを期待したい。

初動期における
官のリーダーシップ

官民連携体制により、民のノウハウや技術、行動力等を活かすことは必要だが、そのためには、特に初動期における官のリーダーシップが必要

明確な権限機能を持
った部署の設置

都市・住宅、産業、観光、福祉等の様々なアプローチが必要なこと、民のスピード感を阻害しないこと、蓄積したノウハウや関係者との信頼関係の断絶を避ける観点からも、官内部における明確な権限機能を持った部署と担当者の配置が必要

共有プロセスを
重視

当初から面的な広がりを持ったエリアを対象とすること、複数のステイクホルダー、行政内部局が関与することから、現状認識の共有、まちづくりの目標共有のプロセスを重要視すること
まちづくりにおけるプロセスの可視化（例：持続性評価指標を用いたモニタリング）

あらためて地域と
向き合う

上記した共有プロセスを進めていくためにも、あらためて地域と向き合い、地域と対話し、地域の最たる理解者となること

エリアブランディングと
地域社会参画を
同時に行う

まちづくりの単位をエリアとして捉え、歴史的脈絡、自然環境、地域文化、人材など、地域資源を生かしたブランディングを行うとともに、多様な立場の人間が地域社会に参画できるまちづくりを行うこと

新たなまちづくりの
萌芽を大切にする

補助金等のスケールでまちづくりを行うのではなく、地域内や隣接地域で自然発生するまちづくりの萌芽を官民連携エリアプロデュースの効果として捉え、それが自走できるよう支援する役割へのシフトが重要

【執筆者】

株式会社 日本政策投資銀行 地域企画部 山野井友紀、小鷹祐平

株式会社 価値総合研究所 パブリックコンサルティング第3事業部 小沢理市郎、室剛朗

- 本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引等を勧誘するものではありません。
- 本資料は執筆者が信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、執筆者はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しましては、ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。
- 本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文又は一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要です。著作権法の定めに従い引用・転載・複製する際には、必ず、出所を明記してください。

【お問い合わせ先】

株式会社 日本政策投資銀行
(地域企画部 PPP/PFI推進センター)
〒100-8178 東京都千代田区大手町1丁目9番6号
TEL : 03-3244-1513 <https://www.dbj.jp/>

株式会社 価値総合研究所 パブリックコンサルティング第3事業部
〒100-0004 東京都千代田区大手町1丁目9番2号
TEL : 03-5205-7900 <http://www.vmi.co.jp/>