

# 都市再構築及び中心市街地活性化における 公的セクターの支援について



(独) 都市再生機構  
(公社) 全国市街地再開発協会

(一財) 民間都市開発推進機構  
(公財) 区画整理促進機構

# 本日のご説明内容

---

## 第1章 公的セクターの役割 支援内容比較等

## 第2章 ノウハウ・人的支援 調査、人材育成、専門家派遣

## 第3章 事業支援 事業実施、民間誘導、都市再構築

## 第4章 資金支援 金融(出資、融資)、助成

# 第1章 公的セクターの役割

---

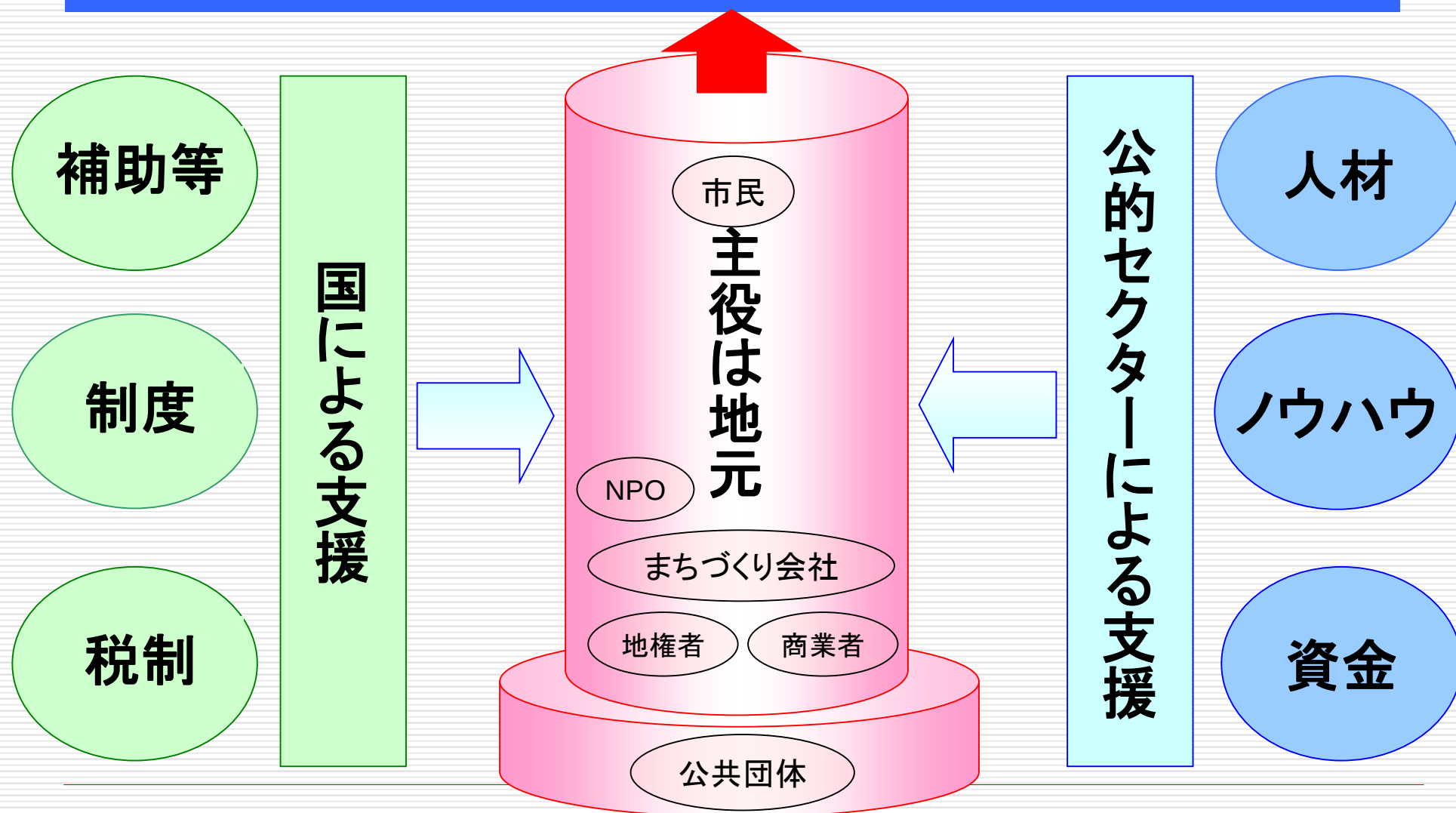
## 1-1 中心市街地活性化に係る公的セクター

### 「都市再構築及び中心市街地活性化」関連の業務を持つ国土交通省関連の公的セクター4団体

| 組織名    |            | 略称     |
|--------|------------|--------|
| 独立行政法人 | 都市再生機構     | UR都市機構 |
| 一般財団法人 | 民間都市開発推進機構 | 民都機構   |
| 公益社団法人 | 全国市街地再開発協会 | 再開発協会  |
| 公益財団法人 | 区画整理促進機構   | 促進機構   |

## 1-2 公的セクターの役割（概念図）

### 都市再構築・中心市街地活性化



# 1-3 まちづくりの段階ごとの支援策

初期段階

準備段階

事業段階

運営段階

中心市街地活性化基本計画  
まちづくりビジョン

事業計画  
プログラム

事業の実施

まちの管理運営

UR都市機構

再開発協会

促進機構

調査  
人材育成  
専門家派遣

事業支援

(継続的まちづくり支援まで)

資金支援

民都機構

## 1-4 支援内容ごとにおける公的セクターの比較

| 組織名    | 支援内容      |      |       |      |          |    |
|--------|-----------|------|-------|------|----------|----|
|        | 調査        | 人材育成 | 専門家派遣 | 事業   | 融資<br>出資 | 助成 |
| UR都市機構 | ● ※1      |      | ▲ ※2  | ●    |          |    |
| 民都機構   |           | ●    | ▲ ※2  |      | ●        | ●  |
| 再開発協会  | ●         | ●    |       | ▲ ※3 |          |    |
| 促進機構   | ●         | ●    | ●     | ▲ ※4 |          | ●  |
|        | ノウハウ・人的支援 |      |       | 事業支援 | 資金支援     |    |
|        | 第2章       |      |       | 第3章  | 第4章      |    |

※1: URまちづくり支援業務(コーディネート)の一環で実施

※2: P12参照

※3: P41参照

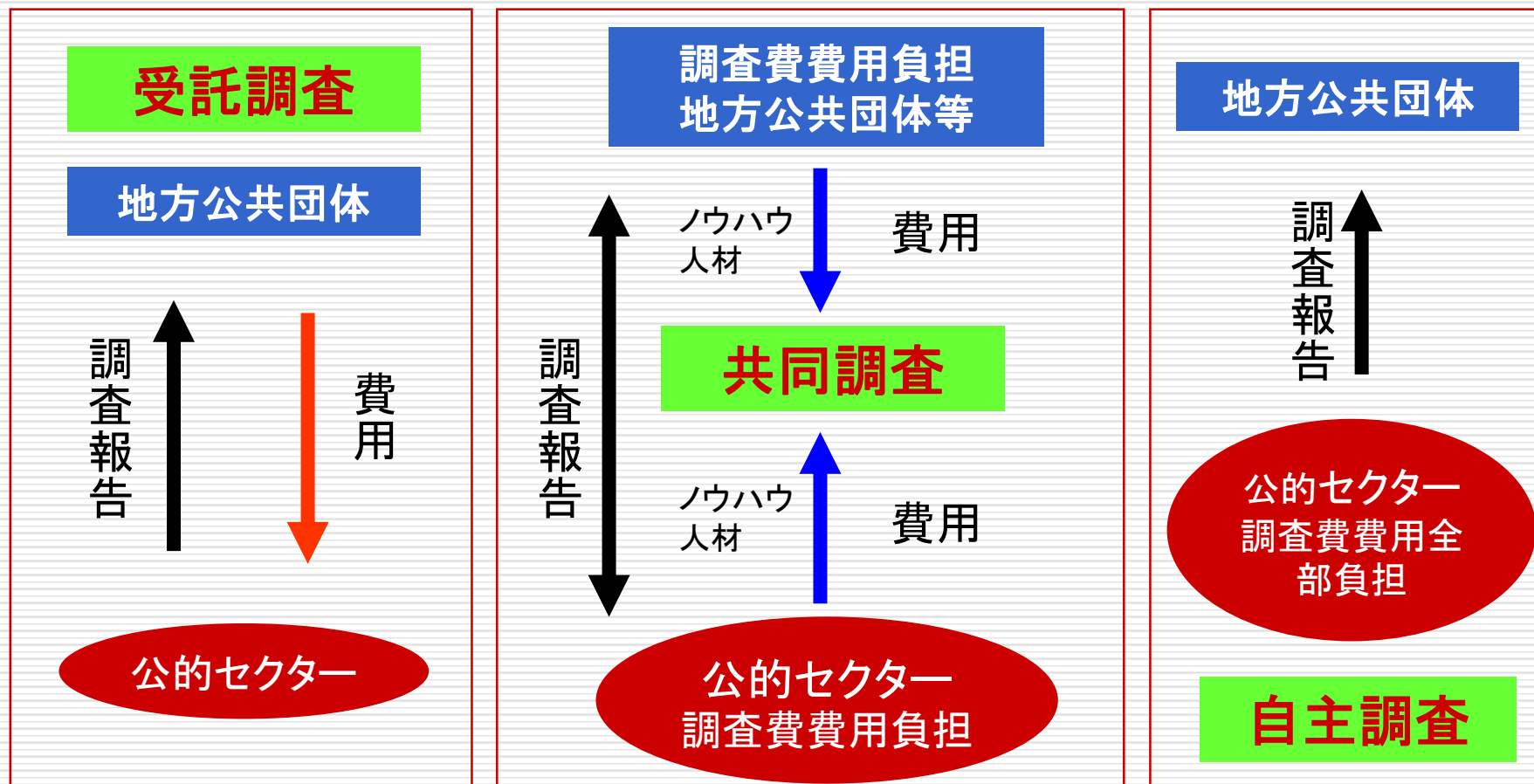
※4: P42参照

## 第2章 ノウハウ・人的支援

---

## 2-1 調査

都市再構築・中心市街地活性化のために必要な調査を行います。



## 2-1 調査(再開発協会)

---

### 【受託調査】

再開発協会では、地方公共団体及び市街地再開発組合等からのご依頼に応じ、蓄積された事業情報やノウハウを活用し、また適切な有識者等の参画を得ながら、密集市街地の解消や中心市街地の活性化、街なか居住の推進等にする構想・計画の策定、事業化の促進や管理・運営システムの検討等についての調査を受託しております。

### 【平成29年度受託実績:48件】

事業検討調査等:福島市、中央区、駒ヶ根市、三島市、藤枝市、日向市、  
和歌山市等

費用便益分析、事後評価等:秋田市、福島市、葛飾区、長野市、岩国市、大田区、  
岐阜市、明石市等、地方公共団体、再開発組合、  
再開発準備組合、まちづくり会社等

## 2-2 人材育成(セミナーの開催等)

人材育成や情報提供のためのセミナーや講演等を開催。



| 組織名                            | 名称等                                  |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| 再開発協会                          | 研修会・セミナー・現地視察会                       |
| 促進機構、<br>民都機構他                 | 都市再構築・中心市街地活性化講習会                    |
| UR都市機構、民都<br>機構、再開発協会、<br>促進機構 | 全国中心市街地活性化まちづくり連絡会議<br>(※4団体が事務局を補助) |

## 2-3 専門家派遣

| 組織名  | 概要                                                                            | 期間・回数  | 金額 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|--------|----|
| 促進機構 | <p>街なか再生に係る専門家派遣</p> <p>※中心市街地活性化に関連する助言等</p> <p>* 区画整理関係についても同様に専門家派遣を実施</p> | 最長2泊3日 | 無料 |



### ■ その他

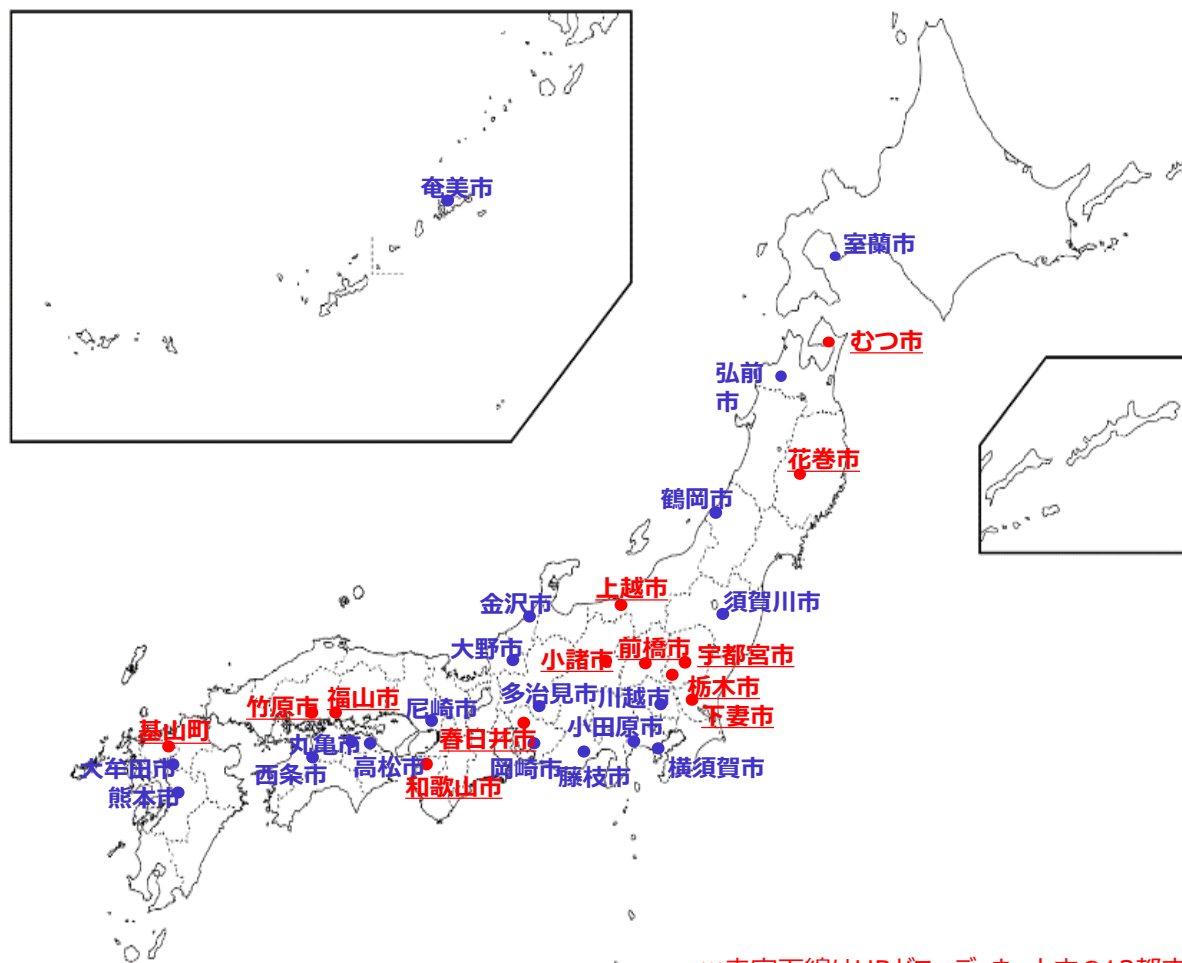
|        |                 |                                                             |
|--------|-----------------|-------------------------------------------------------------|
| UR都市機構 | URまちづくり支援専門家制度  | URのまちづくり支援業務(コーディネート)の一環として、専門家がUR職員と協同して現地で課題に応じたアドバイス等を実施 |
| 民都機構   | まちづくりアドバイザー派遣制度 | 地方自治体や地域金融機関からの要請を受け、「まちづくりアドバイザー」を派遣し、広くまちづくりに関係する方に助言を実施  |

## 2-4 国と連携した支援（UR都市機構）

### -地方再生コンパクトシティ モデル都市（32都市）-

国土交通省が内閣府（地方創生推進事務局）と連携し、都市のコンパクト化と地域の稼ぐ力の向上にハード・ソフト両面から総合的に取り組む地方都市の**モデル都市**（地方再生コンパクトシティ）として、平成30年3月に全国で**32都市**を選定。

国やUR都市機構の職員が  
モデル都市に対して  
ハンズオン支援



※赤字下線はURがコーディネート中の13都市

# 第3章 事業支援

---

# 3-1 地方公共団体のまちづくり支援（UR都市機構）

フェーズ  
Phase 1

## 初期相談から施策立案サポート段階（まちづくり構想策定）

・何とかしなければの気持ちや機運はあるが……

あらたな施策の展開やまちの特性に応じた構想をつくりたいので、相談に乗ってほしい。

## まちづくりのシナリオづくりをお手伝いします。

みなさまと広い視点でまちづくりの課題やまちの特性を再整理するとともに共有化を図り、今後のまちづくりに向けたビジョンなどを共に考えます。

フェーズ  
Phase 2

## 施策の具体化サポート段階（事業化検討）

・まちづくりのシナリオはあるが……

土地や床需要が少なく、事業成立性が課題だ。  
事業実施に向けて、多様なスキームを比較検討したい。

## まちづくりの施策の具体化に向けお手伝いします。

まちづくり施策の具体化に向けて、事業展開や事業戦略の提案、関係者の橋渡し等の支援を行います。

フェーズ  
Phase 3

## 施策実施段階

・具体の事業計画はあるが……

事業実施に向けて、URのノウハウを活用したい。

## まちづくりの実現に向けた施策実施などをお手伝いします。

公共団体施策の実現に向けて民間事業者誘導などさまざまな支援を行います。  
市街地の整備改善（市街地再開発事業、土地区画整理事業等）の実施または受託をします。

フェーズ  
Phase 4

## 継続的なまちづくり段階

・盛り上がったまちづくりの機運を維持したいが……

整備後のエリアマネジメント活動がすすむまで手伝ってほしい。

## 継続的なまちづくりに向けた取組をお手伝いします。

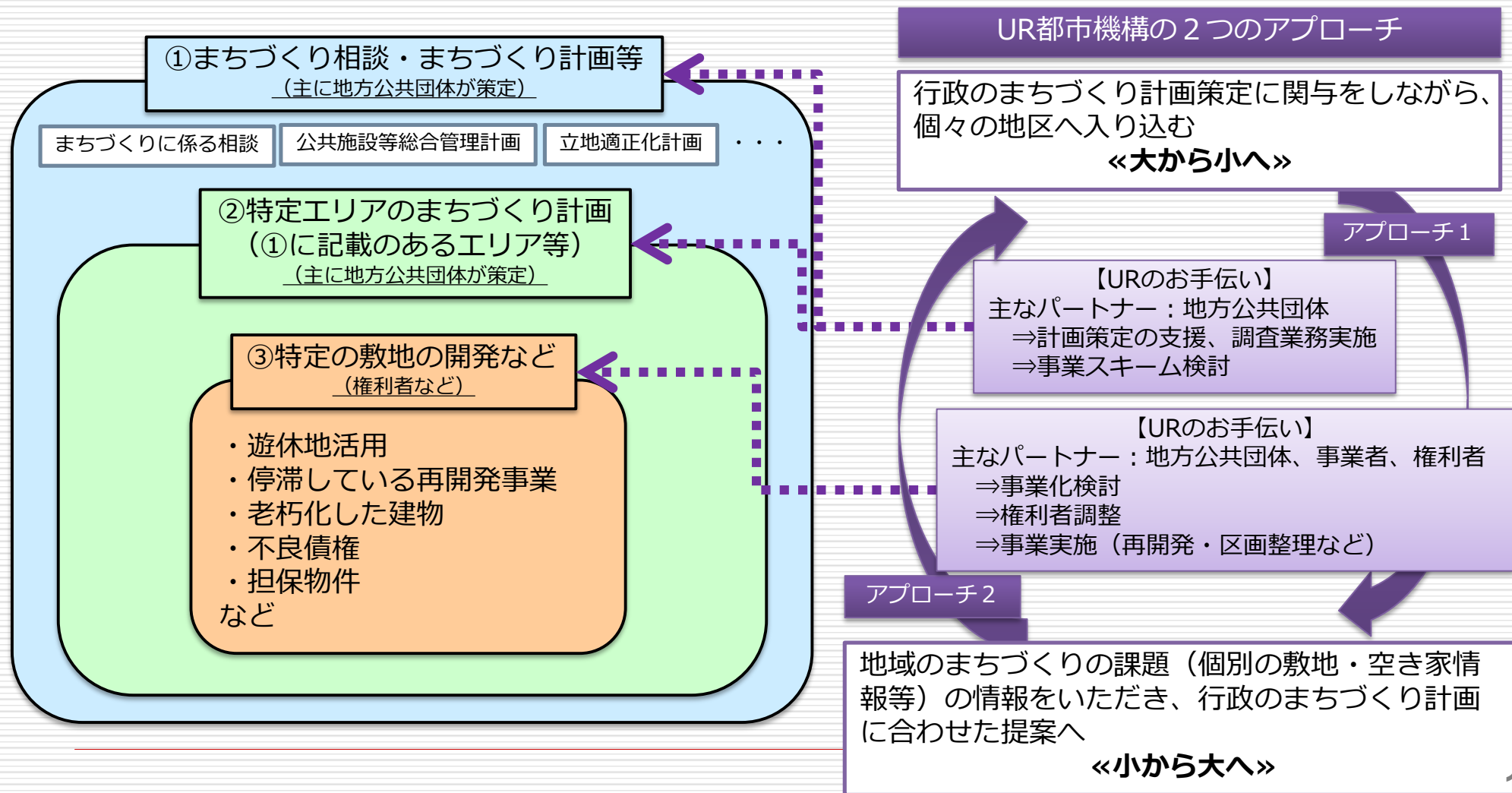
エリアマネジメント活動等の支援や、地元勉強会等の支援を行います。

# 3-1 地方公共団体のまちづくり支援（UR都市機構）



# 3-1 地方公共団体のまちづくり支援（UR都市機構）

URは、地方公共団体が行うまちづくりを支援するため、施策の具体化が進んだ段階で状況に応じて、特定の敷地に係る関係者間の橋渡し役を担う場合もあります。



## 3-2 長野県茅野市

## 〈UR都市機構のコーディネート事例〉

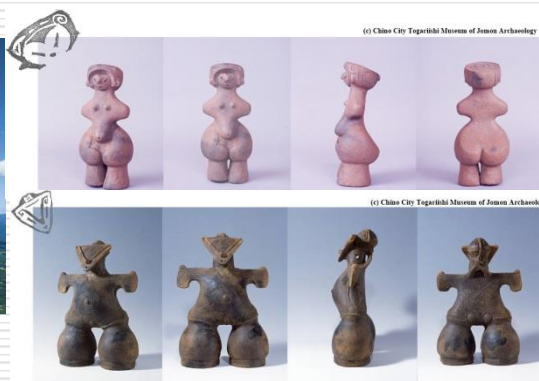
長野県とUR都市機構は、  
『まちづくり支援に係る  
包括連携に関する協定』を締結

連携

- 長野県が行う市町村等のまちづくりの支援に関する事項
- 長野県が行うまちづくりに携わる人材の育成に関する事項



写真出典：富士見パノラマリゾートHP  
(<http://www.fujimipanorama.com/summer/observatory/>)



写真出典：茅野市尖石縄文考古館HP  
(<http://www.city.chino.lg.jp/www/togariishi/genre/1444868335768/index.html>)



写真出典：コトバンクHP  
(<https://kotobank.jp/word/%E8%8C%85%E9%87%8E%E2%8E%B8%E2%29-1562295>)



写真出典：茅野市HP (<http://www.city.chino.lg.jp/www/contents/1360802005422/index.html>)

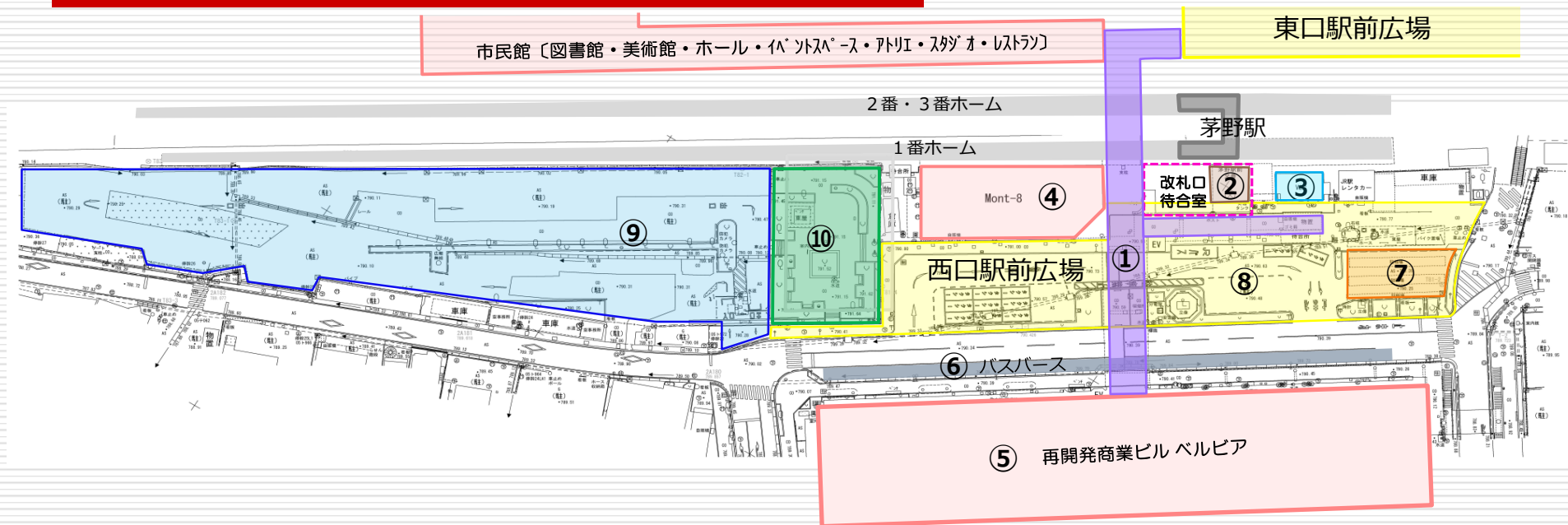


茅野市より、  
『茅野駅西口再編計画』  
に関する相談

- 課題が多岐にわたり、再編計画の作成が進まない
- 駅前広場など整備に関する経験がない
- 関係者協議をどう進めるといいのか

## 3-2 長野県茅野市

## 〈UR都市機構のコーディネート事例〉



### ① 自由通路



- 老朽化による雨漏りが発生。架け替えまではしたが、JRとどう調整すればいいのか。
- ベルビアへのバリアフリー化ができていない。

### ② 待合室・改札口前



- 待合室、改札口を出た溜り場が狭く、不便。

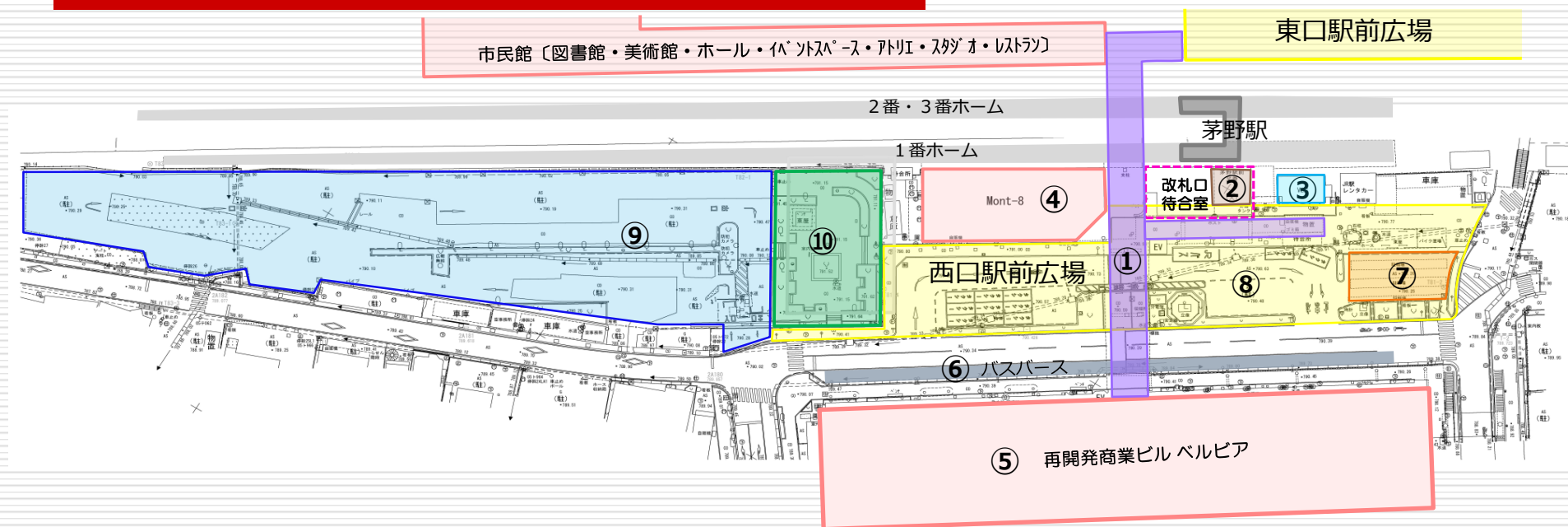
### ③ トイレ



- 待合室レベルにトイレがなく、場所も分かり難く、不便。

## 3-2 長野県茅野市

## 〈UR都市機構のコーディネート事例〉



### ④ モンエイト (JR)



- 重い開き扉、EVなしでバリアフリー化ができていない。
- 老朽化に伴う設備不良が起きているが、大規模修繕や建替えが検討されていない。

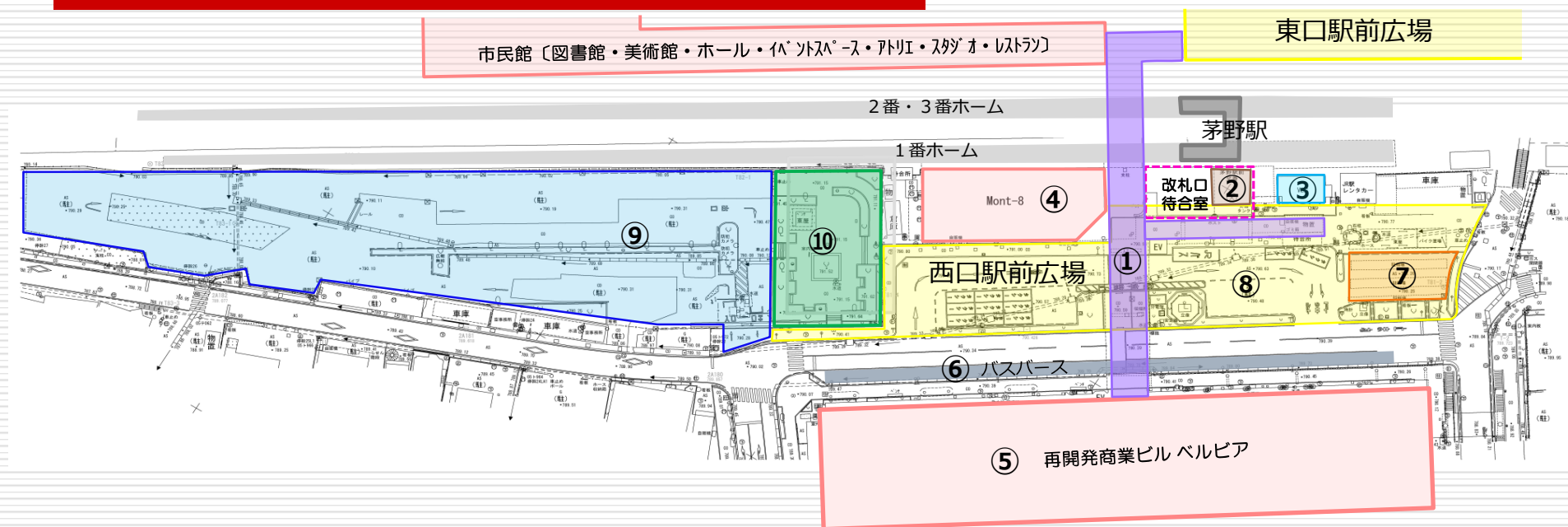
### ⑤ ベルビア



- 核テナントの百貨店が抜けた後、駅周辺の賑わいが低下。
- 老朽化に加え、バリアフリー化ができていない。

## 3-2 長野県茅野市

## 〈UR都市機構のコーディネート事例〉



### ⑥ バスバース



- 大半が東口方面だが東口に入れず西口に。
- バスバースがロータリーがなく、鉄道との乗り換えに不便。
- バスバースの位置が分かり難く、歩道が狭く凸凹。

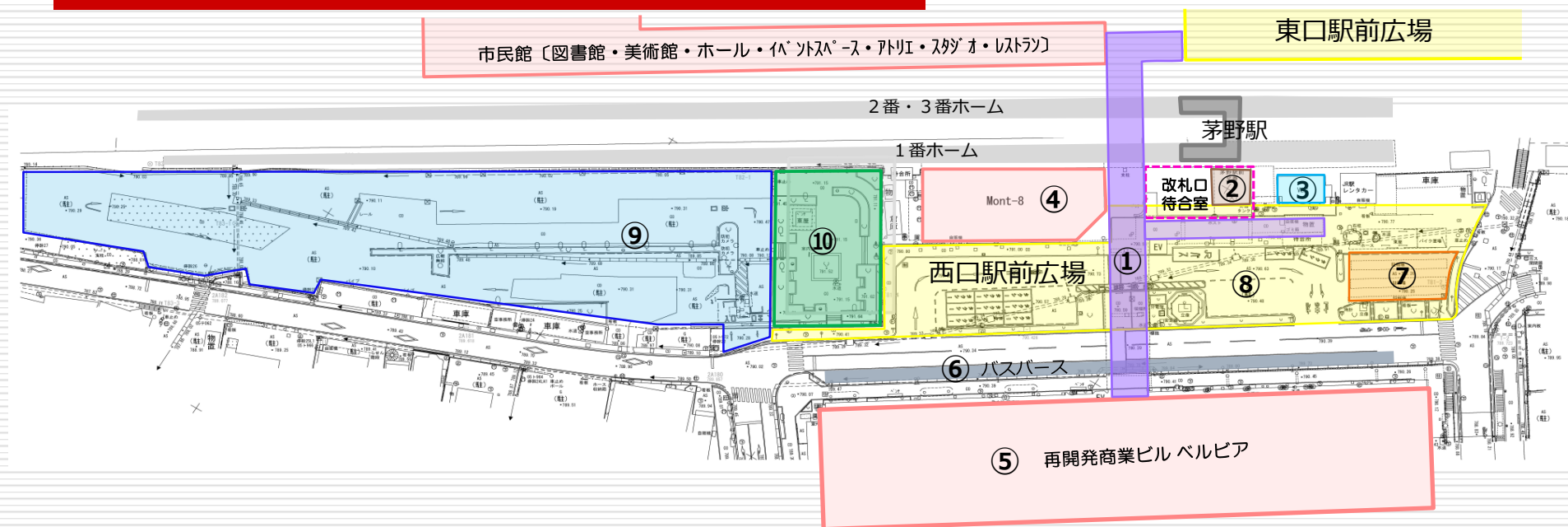
### ⑦ 駐輪所



- 様々な箇所から乗り入れられるため危険。
- 放置自転車の影響もあり、溢れることも。

## 3-2 長野県茅野市

## 〈UR都市機構のコーディネート事例〉



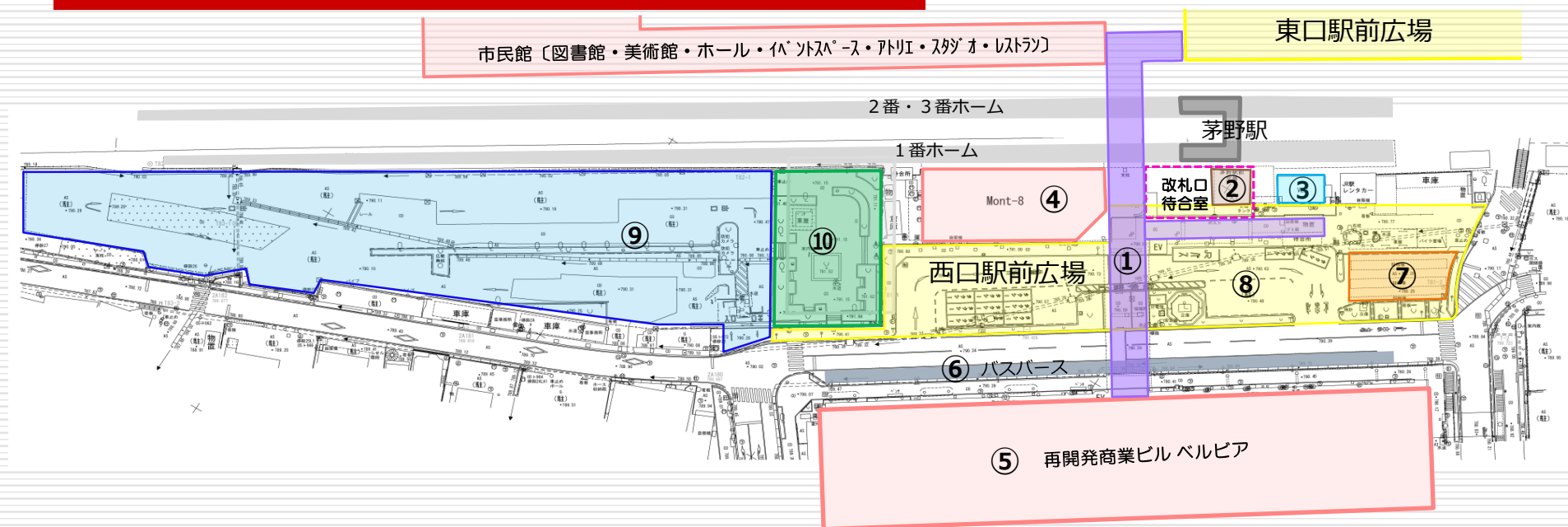
### ⑧ 駅前広場



- 車が中心となっている駅前広場であり、タクシー、JRバス、一般車両混在している。
- 夕方は、K & Rで待つ車両とトラブルに。

## 3-2 長野県茅野市

## 〈UR都市機構のコーディネート事例〉



### ⑨ 市営青空駐車場



- P & Rによる利用が多く、早朝から駐車できないこともあり、苦情が多い。
- 民間活力により青空駐車場を増設し、ベルビアの地下や東口にもある市営駐車場を民間事業者による一元管理にしたい。

### ⑩ 駅前広場



- 使われていない公園を、何に活用するのか。

## 3-2 青森県むつ市

## 〈UR都市機構のコーディネート事例〉

青森県むつ市は、地方再生コンパクトシティのモデル都市に選定され、市内3つのエリアにおける事業（都市再生整備計画）の展開等により、コンパクトシティを推進中。URでは平成30年度から3年間、市の取り組みを集中的にサポートします。

### 事業実施地区

居住調整地域と誘導区域の設定による集約化と3つの整備計画による都市機能の高度化及び居住環境の向上を官民連携を軸に展開し、コンパクトシティを推進

臨海公園とスポーツエリア  
【大湊居住誘導地区都市再生整備計画】

賑わいと稼ぐエリア  
【田名部まちなか地区都市再生整備計画】

先端高齢者医療と子育てエリア  
【金谷地区都市再生整備計画】

0 500 1,000 2,000 3,000 メートル

- 凡例
- むつ中心都市拠点地区
  - 都市機能誘導区域
  - 居住誘導区域
  - 用途地域枠
  - 居住調整地域



賑わいと稼ぐエリア【田名部まちなか】  
※商業施設等が立地する中心市街地



先端高齢者医療と子育てエリア【金谷】  
※むつ総合病院と金谷公園



臨海公園とスポーツエリア【大湊】  
※克雪ドームと建設中の総合アリーナ

## 3-2 青森県むつ市

## 〈UR都市機構のコーディネート事例〉

### URに求められている 支援内容

- 先端高齢者医療と子育てエリア（金谷地区）における「病院建替や公園再整備に伴うまちづくりビジョンの策定支援」
- 賑わいと稼ぐエリア（田名部まちなか地区）における「市営住宅の集約建替事業に伴う民間収益施設導入に関する支援」

### 事業効果の最大化 に向けた取組み （一例）

単に病院や市営住宅を建て替える（ハード整備）だけではなく、市の将来ビジョン等を踏まえ、ソフト施策も絡めた「施策間連携」による事業効果の最大化を目指すため、市の各部局担当者が一堂に集まり、集中検討会を開催。

【集中検討会】 各事業のコンセプトや連携方策等について3日間で集中的に議論（H30.8開催）



市職員らによる議論



専門家によるアドバイス

### 今後の進め方

集中検討会における議論の方向性等を踏まえ、各事業についてより具体的な検討を実施。コンパクトシティ実現のためにURは今後とも市に寄り添った支援を継続。（市庁内でも関係部局間の更なる連携に向けて定例ミーティングを実施中）

# 3-3 事業実施事例 〈UR都市機構〉

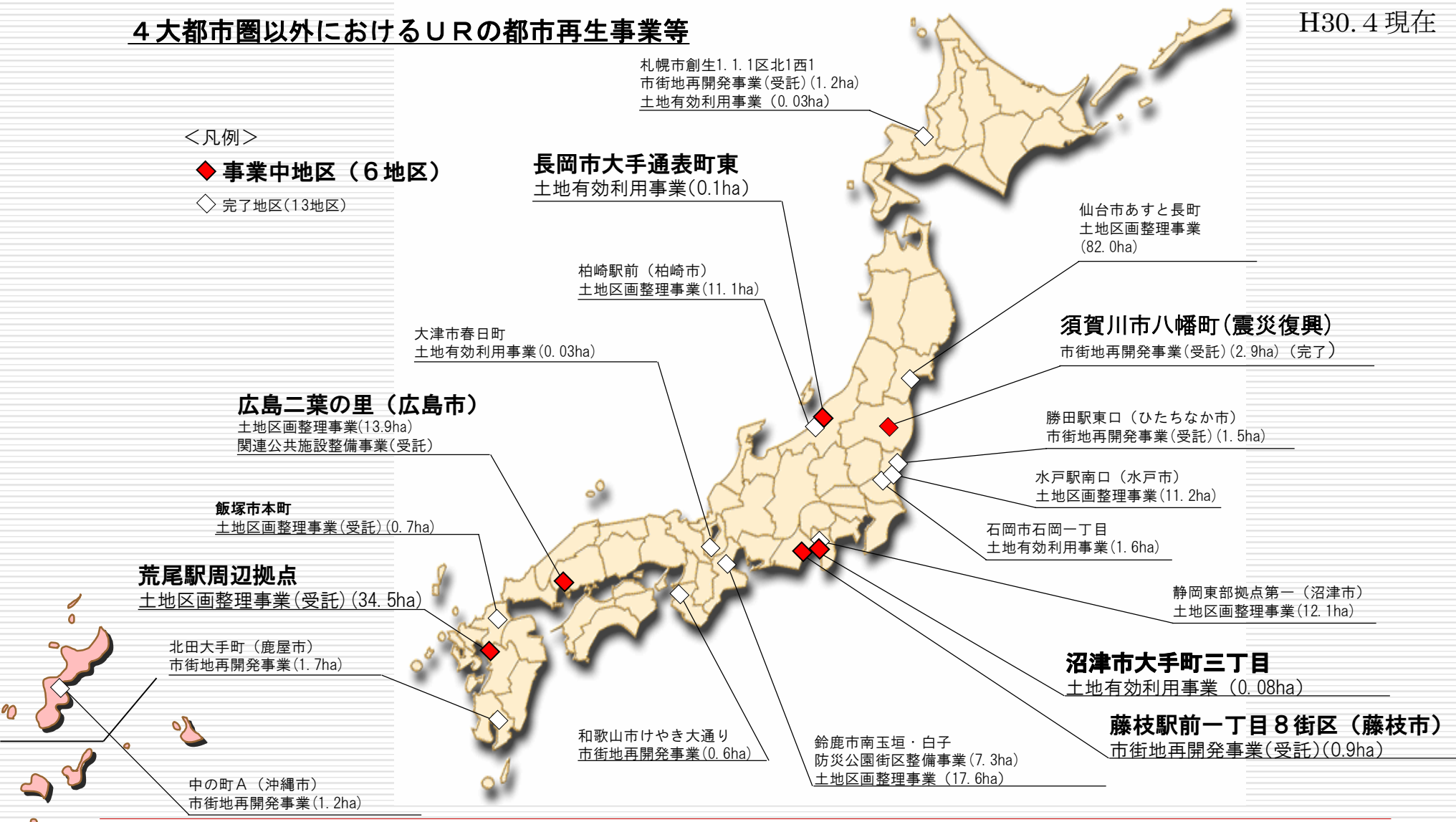
## 4 大都市圏以外におけるURの都市再生事業等

H30.4 現在

<凡例>

◆ 事業中地区（6地区）

◇ 完了地区（13地区）



# 3-3 事例① 静岡県藤枝市

## 〈UR都市機構〉

### 課題

- 郊外への大型店の立地などによる、中心市街地の衰退
- 街なかの暮らしを支える機能が不十分
- 中心市街地の公有地が活用されていない

### URの取り組み

- 公平・中立の立場を活かし、コーディネーターとして開発事業者コンペ実施を支援し、民間事業者による公益施設を誘導
- 藤枝市の市街地総合再生計画の策定支援協力
- 再開発事業の組合をURが支援し街なか居住中核サービス拠点を形成する再開発事業を推進

市有地を活用した  
賑わい施設の誘導

民間事業者コンペの  
実施支援



低未利用な市有地



オーレ藤枝

市立病院跡地への  
賑わい施設の誘導

民間事業者コンペの  
実施支援



市立病院跡地



BiVi 藤枝

駅前低未利用地の  
有効利用

組合施行市街地再開発  
事業の事務局支援を受託



駅前の低未利用地



藤枝駅前一丁目8街区第一種市街地再開発事業

# 3-3 事例① 静岡県藤枝市

## 〈UR都市機構〉

### ●市有地の有効活用

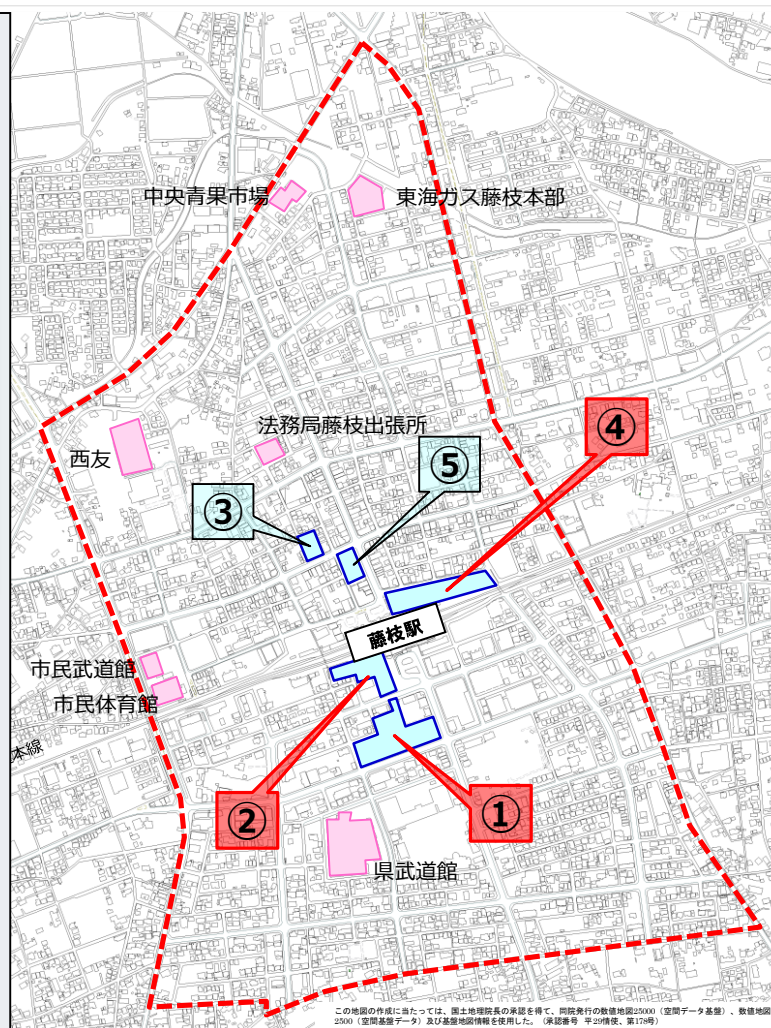
#### ① B i V i 藤枝

市立図書館、シネコン、商業等



#### ② オーレ藤枝

フィットネ、商業業務、ホテル等



中心市街地活性化基本計画

第1期：H20～H24年度

第2期：H25～H29年度

### ●低未利用な土地建物の更新等による公共施設・住宅等の整備

#### ③文化センターのリニューアル 市民交流センター、展示 ギャラリー、ホール等

#### ④駅前一丁目8街区 市街地再開発事業

商業、公益、住宅等



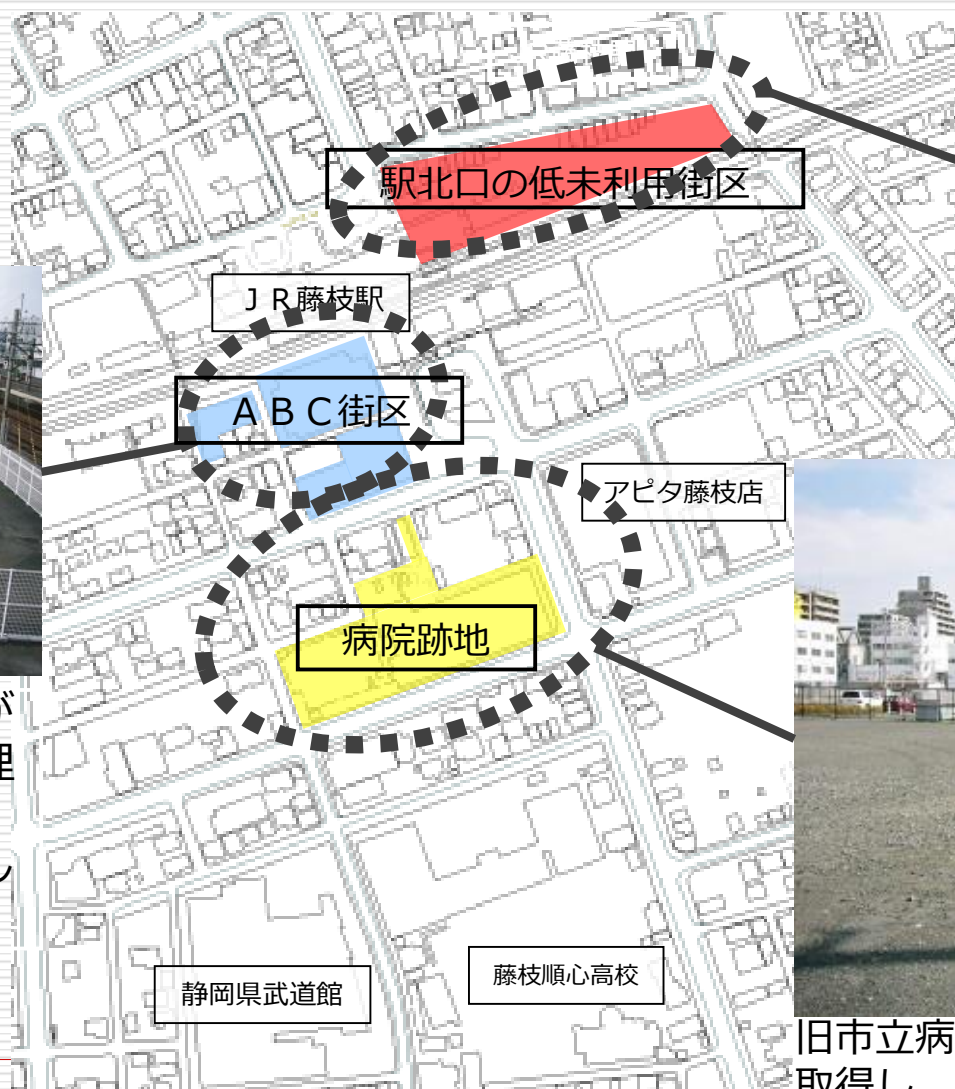
#### ⑤駅前一丁目6街区 市街地再開発事業

商業、住宅等

## 3-3 事例① 静岡県藤枝市

## 〈UR都市機構〉

中心市街地である J R 藤枝駅周辺には活用されていない公有地や低未利用地が散在



旧市立病院跡地を市及び土地開発公社が  
取得し、多目的広場として暫定利用



国鉄清算事業団等から市が  
取得し、駅南土地区画整理  
事業により土地を集約し、  
将来のまちづくり用地とし  
て保有

## 3-3 事例① 静岡県藤枝市

## 〈UR都市機構〉

### B i V i 藤枝の公民連携スキームの経緯

- 平成 7年 旧市立病院移転（市及び市土地開発公社で土地取得）
- 平成18年 市有地の土地活用に関する基本方針策定

#### ■市の方針

民間活用を図りながら文化・学習機能を整備  
民間事業者・開発計画募集のため提案競技実施

#### ■URのコーディネート

- 開発事例検討（立地可能な施設のないよう、規模等の検討）
- モデル計画検討（民間事業者が進出可能な事業の組立ての検討）
- 建設条件案の作成（事業者選定手続き等の支援）
- 提案計画等の評価作業支援
- 優先交渉権者との計画設計協議支援

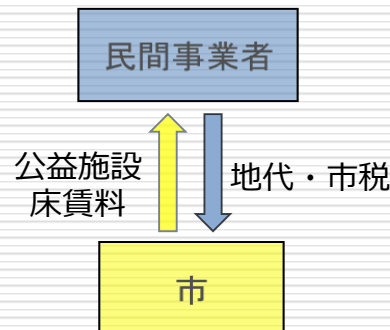
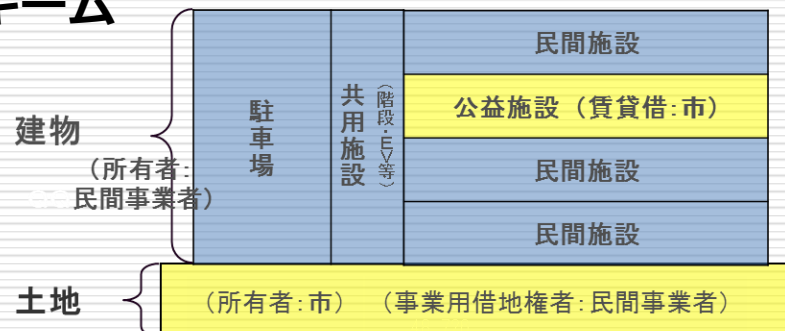
- 平成18年 9月 事業提案競技募集要項公表 ⇒ 平成18年1月 1社応募  
市有地に事業用定期借地権を設定（20年間）。市は公共施設床（図書館）を賃貸
- 平成19年 2月 審査委員会開催(計2回)、審査結果答申
- 平成19年 3月 最優秀提案者と基本協定締結
- 平成19年10月 事業者と事業契約締結
- 平成20年 3月 着工
- 平成21年 2月 オープン

事業用借地権設定契約締結（20年間。再設定10～20年間）、建物賃貸借（公共施設）契約締結

# 3-3 事例① 静岡県藤枝市

## 〈UR都市機構〉

### 事業スキーム



地代・税収により、  
市単独整備の場合の  
1/2の財政支出で  
図書館設置が実現

### 事業の内容



- 敷地面積：1.1ha
- 施行期間：H18～H20
- 施行者：大和リース(株)
- 全体事業費：40億円
- 公益施設：市立図書館(面積3,300㎡ 蔵書30万冊)

- 土地の貸付内容  
形態：事業用借地権設定  
期間：20年間 ※期間終了後再設定可(10年以上20年以下)
- 公益施設の借受内容  
形態：建物賃貸借  
期間：20年間 ※21年目以降は無償で借受

#### ◆施設内容

- 〔商業棟〕鉄骨造5階建 延床面積：20,000㎡  
1～2階：商業店舗(21店舗：飲食、衣料、書籍、スーパー等)
- 3階：藤枝市立駅南図書館
- 4～5階：シネマコンプレックス(7スクリーン)
- 〔駐車場棟〕鉄骨造5層6段(470台収容) 延床面積：12,000㎡



複合施設整備により、  
街なかへの来街者数が増加  
図書館の年間利用者数  
：約43万人(H23実績)  
(目標値 26万人)

## 3-3 事例② 福岡県飯塚市

## 〈UR都市機構〉

### 課題

- 平成20年に発生した商店街火災により、約44件（4,000㎡）の店舗が焼失し、約2,000㎡が低未利用地
- 狭隘道路・狭小宅地が多く土地活用が進まない
- 人口減少により商店街の活力が低下

### URの取り組み

- URは市からの受託により事業推進を総合支援
- 土地区画整理事業に係る事業の総合調整、換地、移転補償、補助金要望等の支援
- 優良建築物等整備事業に係る権利者協議会の運営、民間事業者の募集・選定支援
- 商業ゾーンにおける地権者店舗再建、街並み形成支援

#### 火災跡地の土地活用を推進 土地区画整理事業



火災後の本町東地区



飯塚市による子育てプラザ整備事業により子育て機能が強化

#### まちなか居住の促進支援

#### 優良建築物等整備事業の支援



火災前の地区内の状況



優良建築物整備事業によりまちなか居住を促進

#### 商店街の再生 商店街活性化研究会の事務局支援



事業着手前から権利者のみなさまによる商業活性化研究会が組織化

## 3-3 事例② 福岡県飯塚市

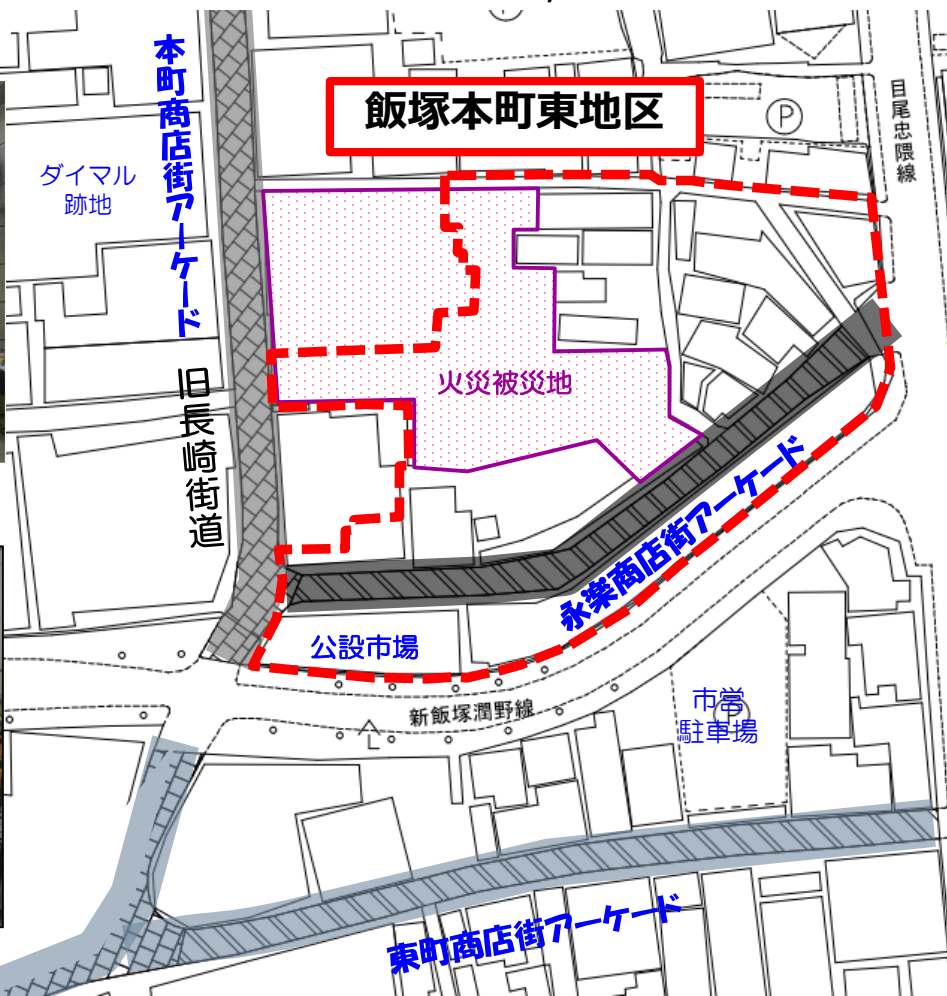
## 〈UR都市機構〉

- ◆商業：地区内の「永楽町商店街」、隣接する「本町商店街」が衰退
- ◆人口：当地区周辺の居住人口が減少
- ◆狭隘道路、狭小宅地が多く存在
- ◆火災（平成20年4月）により、約44軒（約4,000㎡）が被災し、約2,000㎡以上の低未利用地が存在

本町商店街



永楽商店街



火災発生



被災直後



事業前

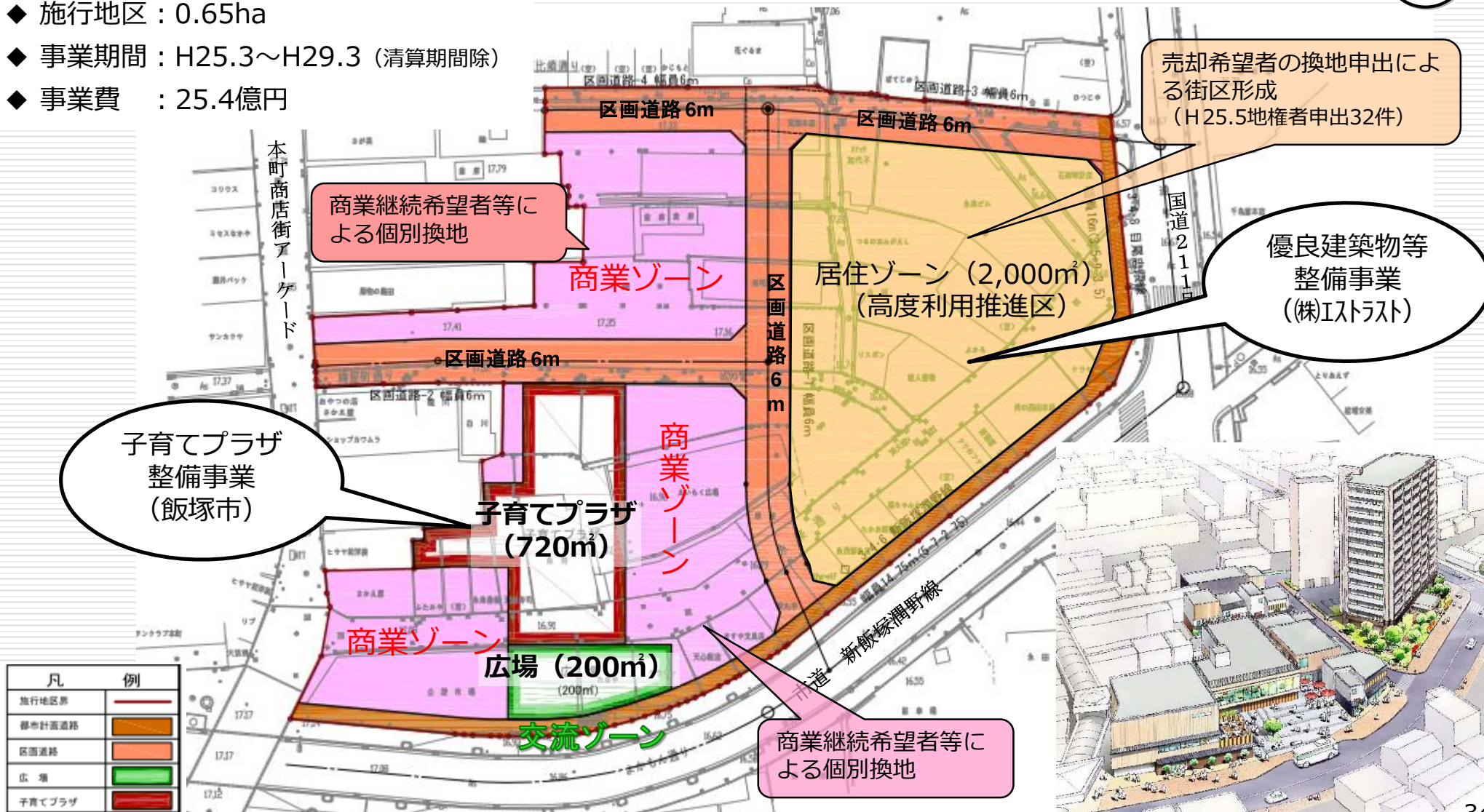


# 3-3 事例② 福岡県飯塚市

## 〈UR都市機構〉



- ◆ 施行者：飯塚市
- ◆ 施行地区：0.65ha
- ◆ 事業期間：H25.3～H29.3（清算期間除）
- ◆ 事業費：25.4億円

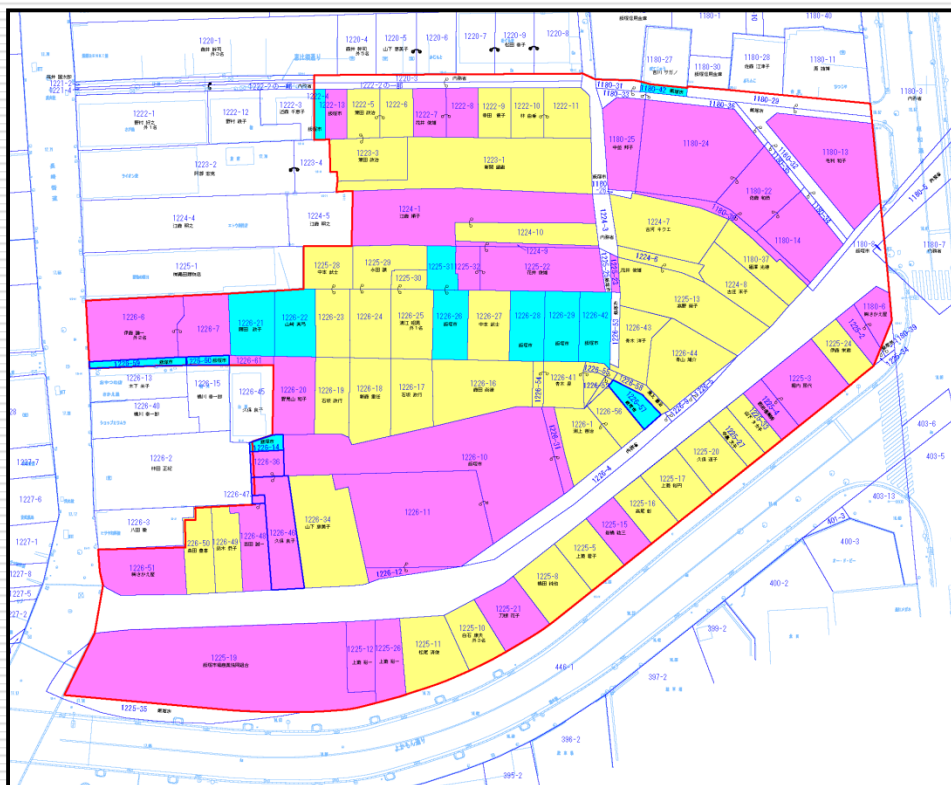


# 3-3 事例② 福岡県飯塚市

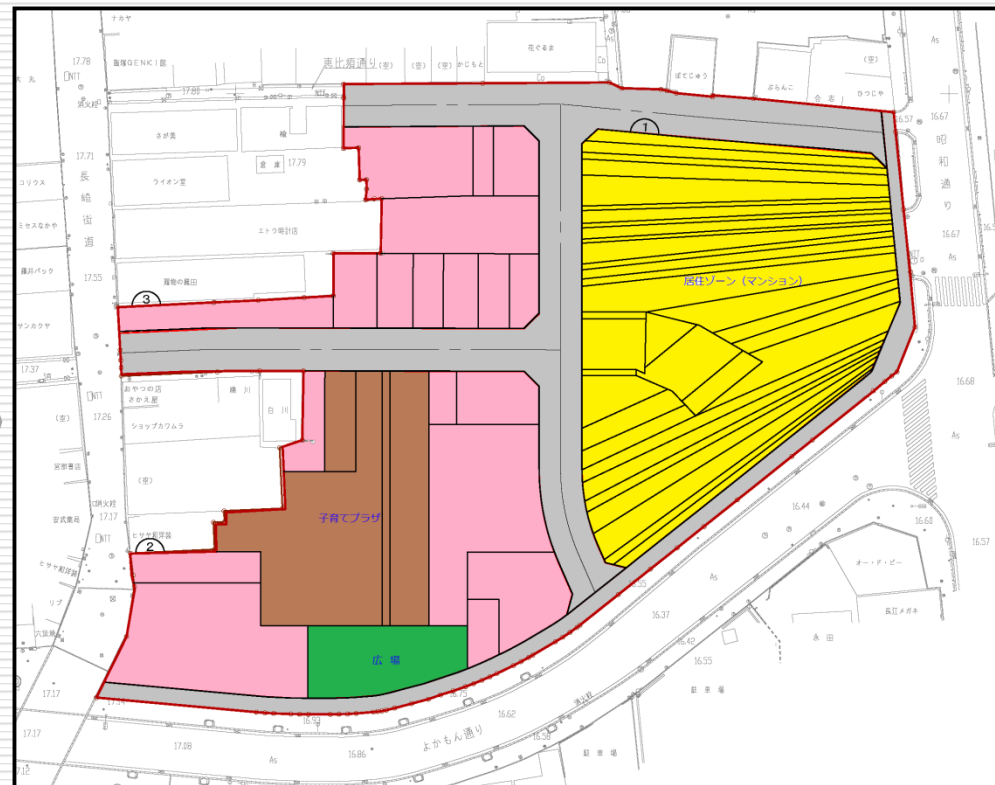
# 〈UR都市機構〉

権利者の意向を把握し、申し出換地の手法により、居住ゾーンへ換地

従前



従後



|                                                                                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|  | 1 街区換地対象地   |
|  | 2・3 街区換地対象地 |
|  | 減価補償対象地     |

## 【商業ゾーン】

商業継続意向の地権者への  
換地（16件）  
※市及び子育てプラザへ土地売却含む

## 【居住ゾーン】

マンション事業者へ土地売却  
（32件）

## 3-3 事例② 福岡県飯塚市

## 〈UR都市機構〉

整備状況



事業竣工時



街なか子育てひろば（子育てプラザ整備事業）

## 3-3 事例② 福岡県飯塚市

## 〈UR都市機構〉

### 【土地区画整理事業の推進】



(施行者)

- ・事業推進総合調整
- ・調査、測量
- ・事業計画変更
- ・審議会、評価委員会
- ・換地設計、換地計画
- ・移転補償
- ・補助金要望 など

委託

委託



UR都市機構

委託

### 交流ゾーン

#### 【子育てプラザ整備事業】

- ・子育てプラザ（公益施設）
- ・広場（公共施設）

飯塚市

### 商業ゾーン

#### 【商業活性化】

- ・商業継続意向者による店舗再建
- ・まちなみ形成、賑わい創出

権利者  
(商業継続者)

＜飯塚市による支援＞

- ・テナントミックス等の検討
  - ・店舗再建プランの提示
  - ・街なみガイドラインの作成 等
- 商店街活性化研究会の事務局支援

### 居住ゾーン

#### 【優良建築物等整備事業】

- ・売却等希望の権利者から民間事業者への土地売却
- ・民間事業者による集合住宅の建築

権利者(売却等希望者)

売却等

民間事業者

＜飯塚市による支援＞

- ・権利者協議会の運営
- ・民間事業者の募集、選定
- ・土地売買支援 等

# 3-3 事例③ 新潟県長岡市

## 〈UR都市機構〉

### 課題

○中心市街地の商業施設の連鎖的な閉店等による空洞化、老朽化

## URの取り組み

市が推進する「まちなか型公共サービス」を柱とする中心市街地活性化を支援。  
市へ職員を派遣するとともに、大手通坂之上町地区について、以下の取り組みを実施

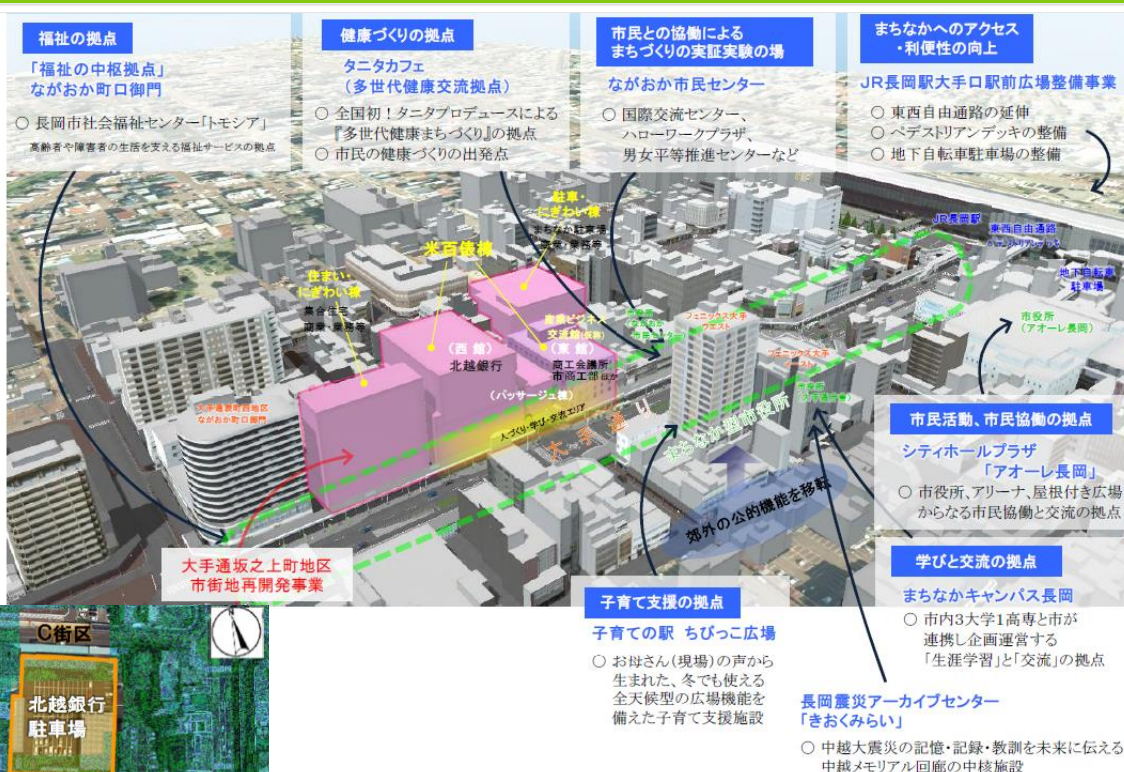
- 市より事業化検討調査業務を受託
- 旧大和百貨店の土地取得
- 再開発事業の施行予定者として、事業計画の策定、行政・権利者との協議を推進



旧大和百貨店



大手通坂之上町地区現況



全国初まちなか型市役所の実現（長岡市資料）

# 3-3 事例③ 新潟県長岡市

## 〈UR都市機構〉

### 大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業

#### 再開発の基本コンセプト

～100年先の長岡のために 長岡開府400年記念事業～  
人づくり・産業振興を総がかりで支える地方創生の拠点  
「米百俵プレイス（仮称）」を整備する

未来へつなぐ新しい米百俵—長岡の歴史や文化、まちづくりの精神で新たな価値を創造する—

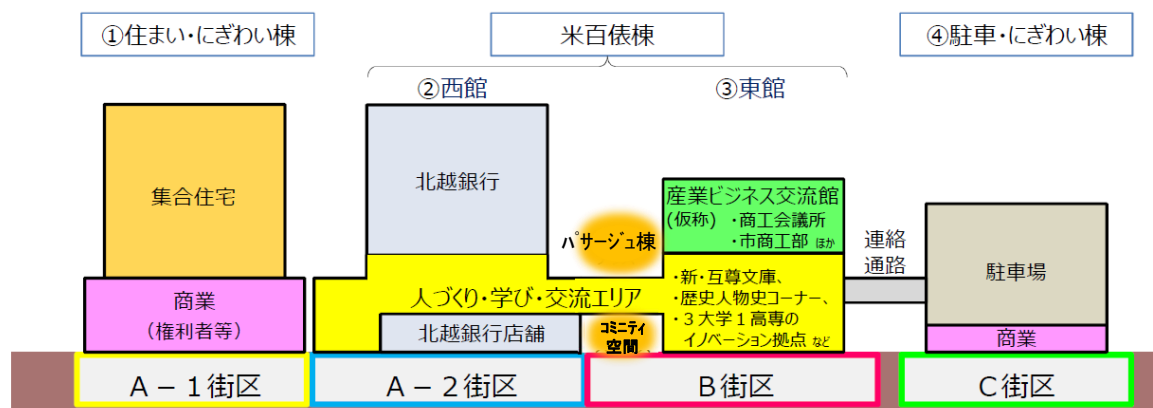
- 【3つの視点】
- ① 未来の長岡を支える人づくり・学びの拠点  
(知的創造)
  - ② 新しい産業を興す人材・仕掛けの拠点  
(産業人の育成)
  - ③ 産業界のイノベーションを促進する3大学1高専の拠点  
(産業基盤の強化・新技術開発)

【創出するもの】

- ・長岡全域のイノベーション
- ・新たなにぎわいと回遊性を高める人の流れ



### ＜施設計画イメージ＞



大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業

施行者：UR都市機構(予定)

区域面積：約17,000㎡

スケジュール：

- 平成24年度 準備組合設立
- 平成29年度 準備組合よりURへ施行要請
- 平成30年度 都市計画決定、事業計画認可予定
- 新元号4年度 駐車・にぎわい棟 オープン予定
- 新元号5年度 住まい・にぎわい棟、米百俵棟西館  
オープン予定
- 新元号7年度 米百俵棟東館 オープン予定

## 3-4 災害復興支援（UR都市機構）

### 現地400人体制で東日本大震災の被災市街地の復興を総合的に支援

- ・平成28年に災害が発生した熊本、岩泉、糸魚川で、災害復興支援に取り組み中

#### 東日本大震災

(H23.3.11)

24の被災自治体と復興まちづくりを推進するための覚書・協定を締結 復興市街地整備事業、災害公営住宅の整備を実施

#### 熊本地震

(H28.4.14前震,16本震)

災害公営住宅の整備に向けた支援等を実施

平成28年台風10号  
(岩手県岩泉町)

糸魚川大火

東日本大震災

平成28年台風  
10号 (H28.8.30)

復興まちづくり計画策定支援  
等を実施

糸魚川市駅北大火

(H28.12.22)

復興まちづくり計画策定支援  
や人材派遣による復興事業の  
推進等を実施

## 3-5 事業実施等の支援（再開発協会）

---

### 【業務代行等選定支援】

市街地再開発事業において特定業務代行者等を決定していく上では、利害関係等の影響を受けずに公正な立場から選定していくことが重要です。

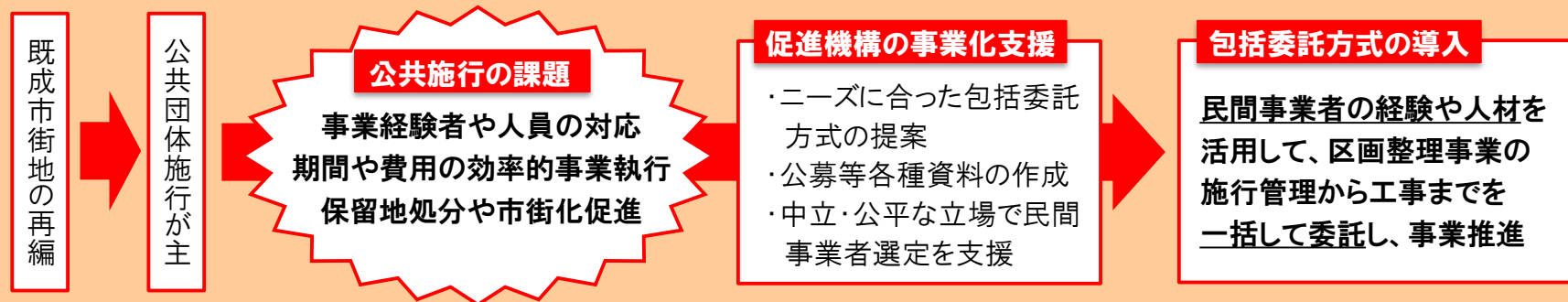
再開発協会では、市街地再開発組合（準備組合）や地方公共団体等からのご依頼に応じて、公的な第三者機関の立場から専属の選定審査委員会を組織し、公平性、透明性、競争性を確保しながら事業への参画を希望する民間事業者から提出された提案書を審査・評価する選定支援業務を受託しております。

### 【平成29年度受託実績】

浜松町二丁目地区市街地再開発事業、三田三・四丁目地区市街地再開発事業等

## 3-6 事業実施等の支援（促進機構）

### 公共団体が施行する土地区画整理事業の民間事業者包括委託方式による事業化支援



#### 包括委託方式の概要・特徴

- ・正式名称「**民間事業者包括委託方式**」
- ・公共団体が行う業務の相当部分を一括して、民間事業者に委託
- ・基本的な考え方や方法等を取りまとめた「**地方公共団体が施行する土地区画整理事業に於ける民間事業者包括委託方式ガイドライン**」を公表済

##### 特徴①

民間事業者の経験豊富な人材やノウハウにて効率的な事業運営

##### 特徴②

公共団体の負担、特にマンパワーの負担が軽減

##### 特徴③

整備した後の土地活用や地域の活性化にも一定の寄与が期待

#### 包括委託方式の主な活用事例

##### ①福島県新地町

- 事業を施行管理・調査と工事に分けて、2つの包括委託を実施
- 駅前の「街づくり提案」と「企業誘致協力」も

##### ②宮城県仙台市

- 施行管理・調査から工事のフル包括委託
- 市が所有する土地の利活用業務も

- ◆上記事例の詳細は促進機構HPで公開中
- ◆包括委託方式は公共団体の事情に応じた形式が可能
- ◆公募資料作成や選定審査などのほか多様な支援・協力

## 第4章 資金支援

---

## 4-1 金融による支援

---

| 支援形態<br>組織名 | 出資                   | 融資等                    |
|-------------|----------------------|------------------------|
|             |                      |                        |
| 民都機構        | まち再生出資業務             | 共同型都市再構築業務<br>メザニン支援業務 |
|             | マネジメント型まちづくりファンド支援業務 |                        |

# 4-1 金融(出資)による支援 (民都機構)

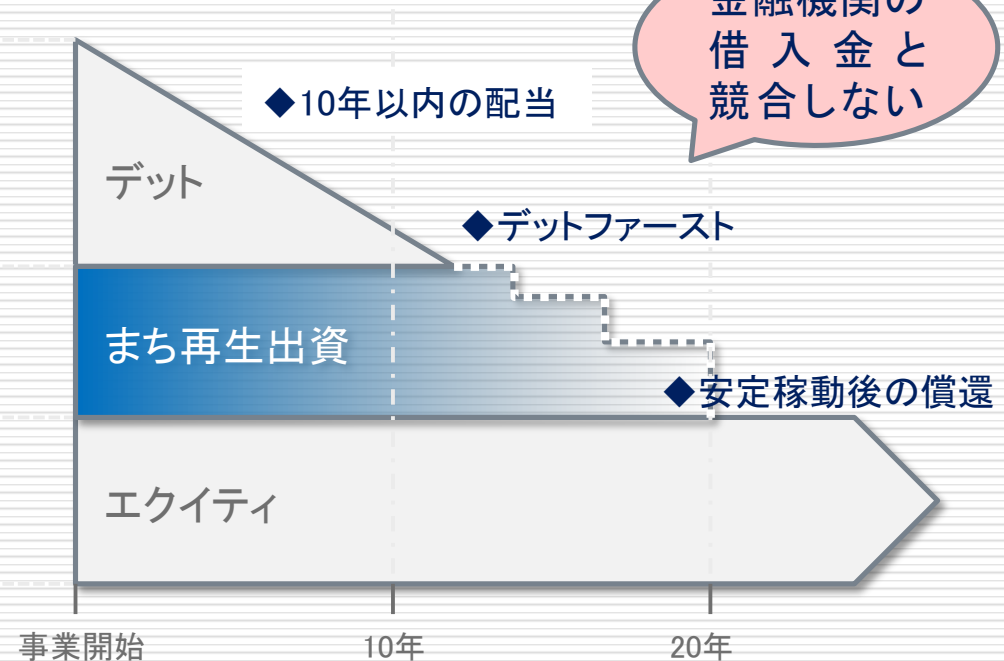
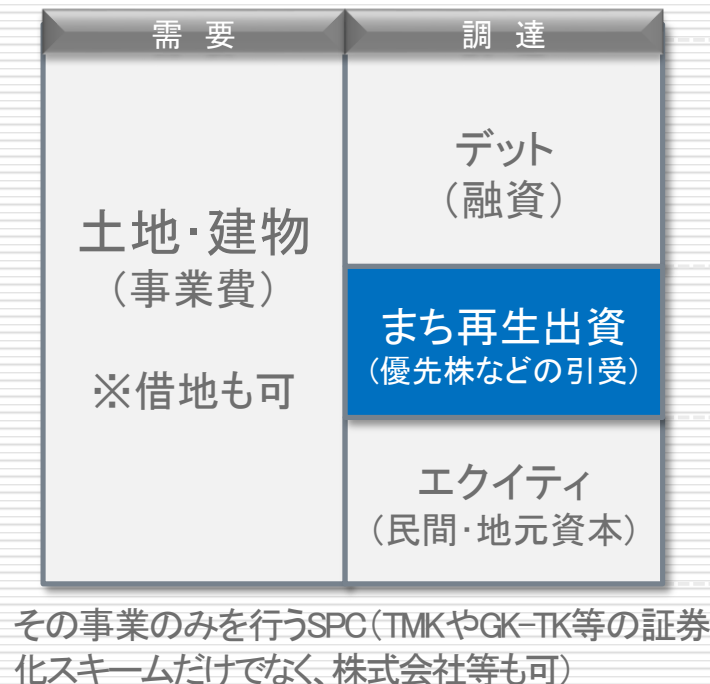
## まち再生出資の金融面でのポイント

### バランスシート上の特徴は..

- ① 資本の増強  
出資額は柔軟に対応(実績:15百万~5,000百万)
- ② 金融機関にとって公的な性格の資本性資金
- ③ 担保不要・借地での対応も可

### 事業開始後の配当・償還は..

- ① **10年以内の配当が確実と認められること**  
(原則として事業の安定稼働後には償還を求めます)
- ② デットファースト



# 4-1 金融(出資)による支援 (民都機構) 幅広い建物用途に対する支援実績

## 業 務 (事務所)

中野  
セントラル  
パーク

[東京都]



仙台ファーストタワー

[宮城県]



魚津  
商工会議所ビル

[富山県]



宮崎駅西口  
拠点施設整備事  
業(KITEN)

[宮崎県]



松山市  
“お城下  
パーキング’2番町”

[愛媛県]



天文館シネマ  
パラダイス

[鹿児島県]



オガールプラザ

[岩手県]



(市街地再開発事業)  
保留床取得法人

飯田市橋南第二  
地区第一種市街  
地再開発事業

[長野県]



若草町地区第一  
種市街地再開発  
事業

[広島県]



牧志・安里地区  
第一種市街地  
再開発事業

[沖縄県]



東桜町地区  
第一種市街地再  
開発事業

[広島県]



氷見市  
“ひみ番屋街・  
総湯”

[富山県]



熊本城  
桜の馬場  
“城彩苑”

[熊本県]



## 医 療

九州重粒子線  
治療センター  
(サガハイマツト)

[佐賀県]



神戸  
低侵襲がん  
医療センター

[兵庫県]



山代温泉山下家

[石川県]



日本平ホテル

[静岡県]



“ONOMICHI”  
県営上屋2号  
再生事業

[広島県]



仙台うみの杜  
水族館

[宮城県]



東京  
スカイツリー

[東京都]



## 宿 泊

## 観 光

※説明のために簡略化しており、各施設が必ずしも当該用途だけを含むものではありません。詳しくは支援事例集やホームページをご覧ください。

# 4-1 金融(出資)による支援 (民都機構) まち再生出資業務支援事例(地域別)

全支援事例 **47件**



## 4-1 金融(出資)による支援 (民都機構) まち再生出資業務を活用した事例

---

### 市街地再開発事業の事例

- 1. 片町きらら



### 公的不動産活用事業の事例

- 2. 氷見市ひみ番屋街
- 3. オガールプラザ・センター

### リノベーション事業の事例

- 4. タンガテーブルプロジェクト
- 5. ユクサおおすみ海の学校



## 4-1 金融(出資)による支援(民都機構) まち再生出資業務事例

### 1. 片町きらら(片町A地区第一種市街地再開発事業)



#### 施設の特徴

- 北陸初出店など、広域からの集客が見込めるテナントで構成される商業施設の整備により、中心市街地の魅力的な賑わいの創出と回遊性向上に寄与する市街地再開発事業
- 建物の共同化・耐震化による防災性の向上、バスベイ・バス待ちスペースとして利用される広場の整備による都市交通機能の改善にも貢献

#### 石川県金沢市



#### 事業概要

- ・事業者：(株)プロパティマネジメント片町
- ・民都出資額：200百万円(優先株式)
- ・土地所有者：権利者による区分所有
- ・竣工：H28年5月

#### 建物概要

- ・敷地面積：4,660㎡
- ・延床面積：15,142㎡  
(SPC取得持分：1,264㎡)
- ・用途：物販施設・飲食施設  
ブライダル施設・業務施設
- ・規模構造：S造 地上5階・塔屋1階建

# 4-1 金融(出資)による支援(民都機構) まち再生出資業務事例

## 1. 片町きらら(片町A地区第一種市街地再開発事業)

### 自治体のニーズ

- 商業施設の老朽化、陳腐化により活力が失われつつある中心市街地を活性化させたい
- 防災性の向上、都市交通機能の改善をしたい

### 市街地再開発事業の施行

### 再開発事業を成立させるために

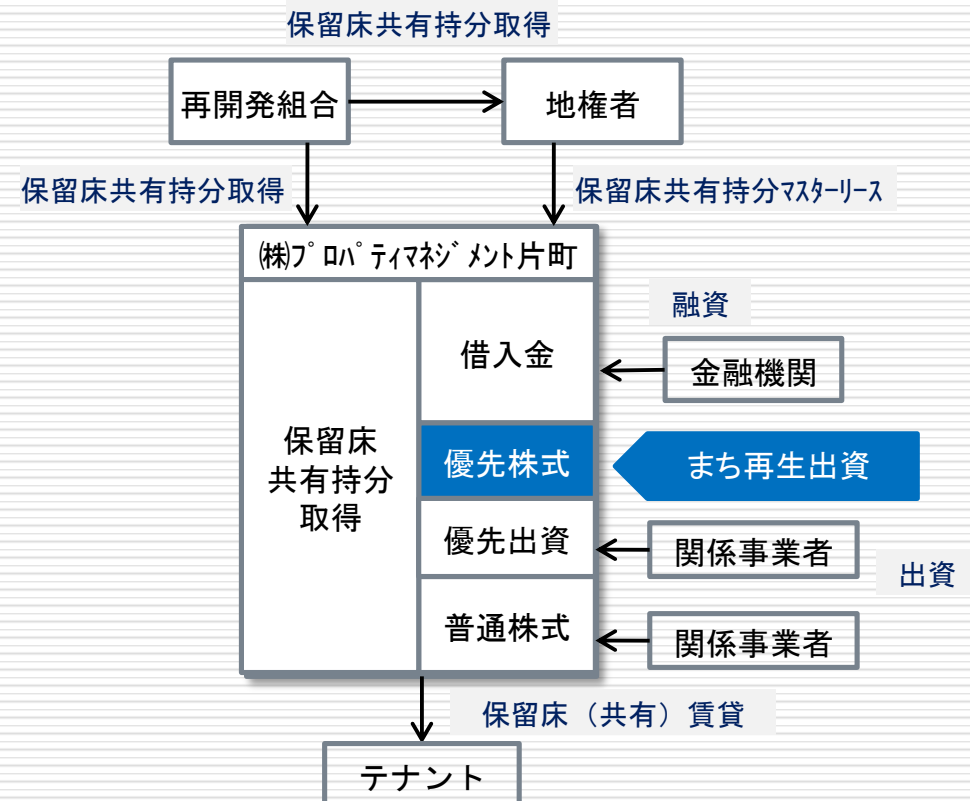
- 地権者等が、**保留床を取得**して長期的に資金を回収するまちづくり会社を設立

### 事業者の課題

- 賃料収入の下落リスク等に備えるとともに、銀行融資を受けるにあたって**資本増強による財務基盤拡充**が必要

### まち再生出資の活用により...

- **エクイティ支援**で事業の安定性向上に寄与
- **地元からの出資、金融機関による融資の呼び水**に



## 4-1 金融(出資)による支援(民都機構) まち再生出資業務事例

### 2.氷見市“ひみ番屋街・総湯”



施設の特徴

- 市有地を活用した「道の駅」
- 立山連峰を望む富山湾に面し、地元産の食材を使った飲食や物販店舗と温泉施設を併設
- 年間来場者数は124万人（H28年度）と盛況

#### 富山県氷見市



#### 事業概要

- ・事業者： 氷見まちづくり(株)
- ・民都出資額： 150百万円（優先株式）
- ・土地所有者： 氷見市
- ・竣工： H24年9月

#### 建物概要

- ・敷地面積： 10,632㎡
- ・延床面積： 3,835㎡
- ・用途： 物販・飲食・温浴施設
- ・規模構造： 木造平屋建て

## 4-1 金融(出資)による支援(民都機構) まち再生出資業務事例

### 2.氷見市“ひみ番屋街・総湯”

#### 地域が抱える課題

北陸新幹線の開業・能越道の開通etc  
交通網の劇的な変化が見込まれる

#### 地域のニーズ

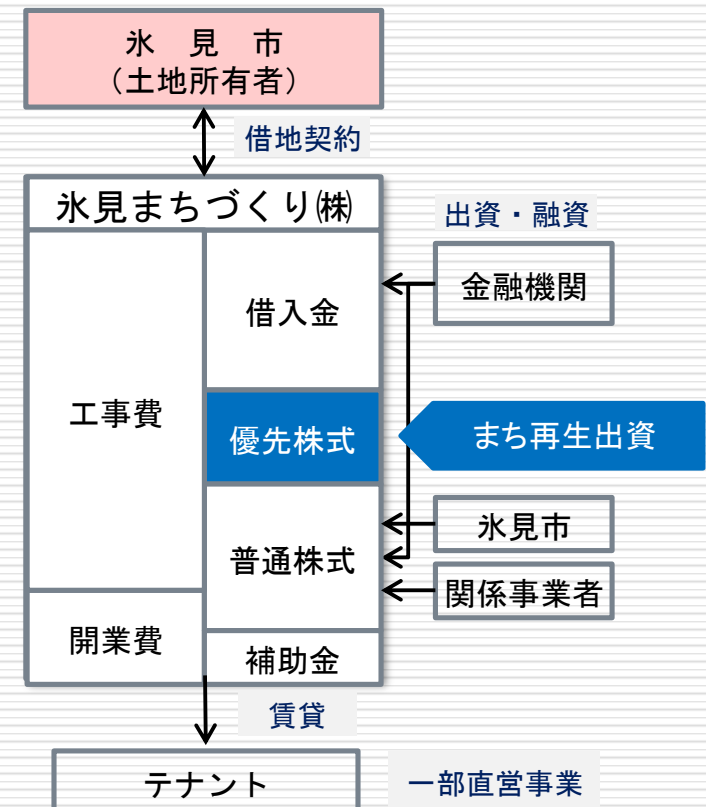
- 北陸新幹線開業前に、「氷見ブランド」を全国に発信し定着させたい
- 近傍の「フィッシャーマンズワーフ」に代わる新たな集客拠点を整備し、和倉温泉の経路上で観光客を獲得したい

#### 民間事業者の成り立ち

- 氷見市のほか、地元企業を中心に設立

#### まち再生出資の活用により...

- 民都支援により、厳しい経済環境下で出融資の呼び水に



## 4-1 金融(出資)による支援(民都機構) まち再生出資業務事例

### 3.オガールプラザ・オガールセンター整備事業



#### 施設の特徴

- 請願駅「紫波中央」周辺の土地開発事業で取得した町有地を、民間のアイデアと資金を導入し施設整備
- オガールプラザは公益施設（図書館・子育てセンター）と民間施設（産直・クリニック・飲食店等）の合築
- オガールセンターはオガールプロジェクトの最終街区事業で隣接する保育園との連携が期待される小児科クリニック、病児保育室の他、紫波町の教育支援施設、商業テナントで構成
- 公益施設の賑わいが商業にも波及するPPPの好事例として注目を集めている

#### 岩手県紫波町



#### 事業概要

- |        |                 |
|--------|-----------------|
| ・事業者   | : オガールプラザ(株)    |
| ・民都出資額 | : 60百万円（優先株式）   |
| ・土地所有者 | : 紫波町           |
| ・竣工    | : H24年6月        |
| ・敷地面積  | : 5,640㎡        |
| ・延床面積  | : 5,826㎡        |
| ・用途    | : 図書館・店舗・診療所    |
| ・規模構造  | : 木造2階建て（一部RC造） |
- 
- |        |                   |
|--------|-------------------|
| ・事業者   | : オガールセンター(株)     |
| ・民都出資額 | : 40百万円（優先株式）     |
| ・土地所有者 | : 紫波町             |
| ・竣工    | : H29年5月          |
| ・敷地面積  | : 1,711㎡          |
| ・延床面積  | : 1,189㎡          |
| ・用途    | : 診療所・飲食店・共同住宅等   |
| ・規模構造  | : 壁式RC造2階建て（一部木造） |

# 4-1 金融(出資)による支援(民都機構) まち再生出資業務事例

## 3.オガールプラザ・オガールセンター整備事業

■官民一体となった公民連携事業を後押し

### 地域が抱える課題

駅前の町有地が空き地のまま10年経過  
町は施設整備の予算措置ができない状態

### 紫波町のニーズ

- 新しいまちの起爆剤になる開発を、民間のノウハウと資金で実現したい
- 老朽化した公共施設（図書館や市役所）の更新も進める必要がある

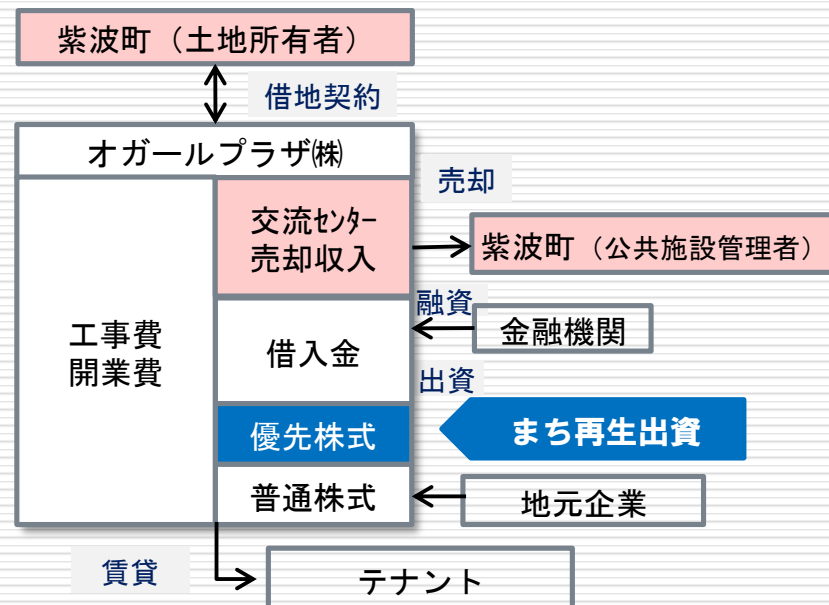
H21「公民連携基本計画」策定

- 公民連携手法による役場、図書館の建設と町有地を活用した開発の方向性を示す …**将来の暮らしをイメージ**…

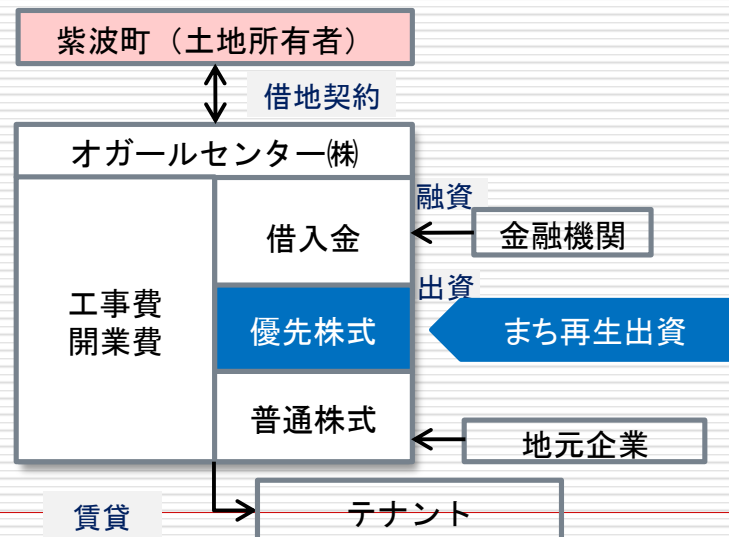
### 民間事業者の成り立ち

- 「**将来の暮らし**」を実現・継続する工夫
- 紫波町（39％）や地元企業などで出資する「オガール紫波」を設立
- 官民複合施設を整備したのち、**情報交流館を市に売却**しテナント事業を運営
- テナント先付により施設規模を決定

オガールプラザ整備事業



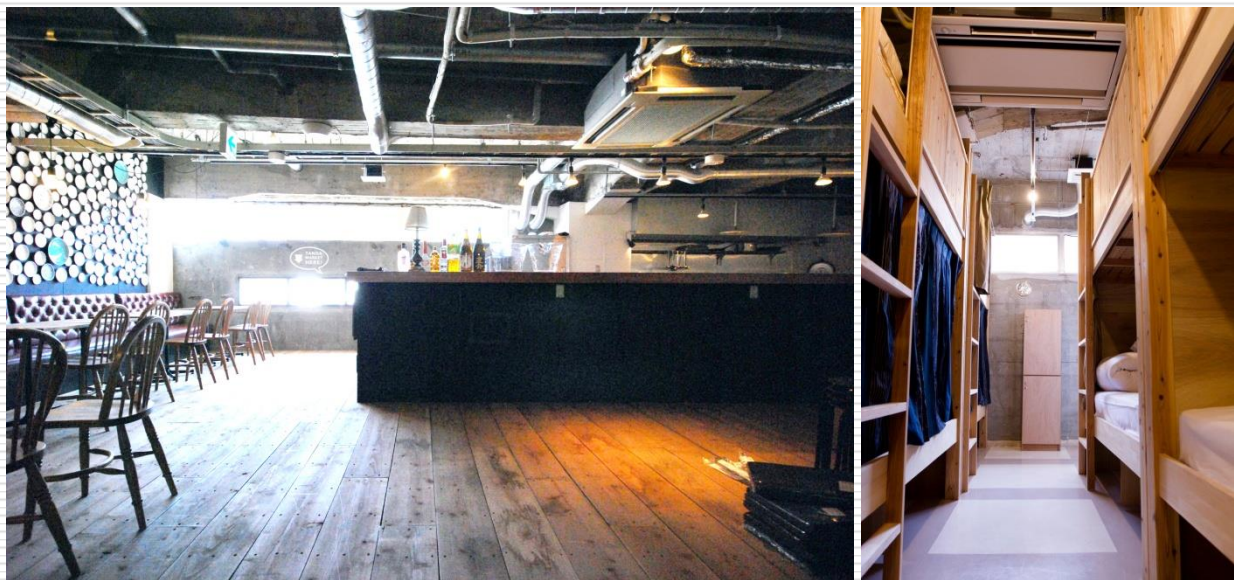
オガールセンター整備事業



## 4-1 金融(出資)による支援(民都機構)

### 4. Hostel and Dining タンガテーブル

## まち再生出資業務事例



### 施設の特徴

- 増加傾向にある北九州市小倉都心地区の遊休不動産をゲストハウス・飲食店等にリニューアル・コンバージョンする事業
- 経済活動の活性化を図って雇用を創出し、小倉都心地区の魅力を高めることが期待されている事業

### 福岡県北九州市小倉北区



### 事業概要

- ・事業者：(株)タンガテーブル
- ・民都出資額：15百万円(匿名組合出資)
- ・物件所有者：民間業者(賃貸)
- ・竣工：H27年9月

### 建物概要

- ・敷地面積：602㎡
- ・延床面積：4,964㎡  
(4階部分) (725㎡を賃借)
- ・用途：飲食店舗、宿泊施設
- ・規模構造：RC造 一部S造 6階建

# 4-1 金融(出資)による支援(民都機構) まち再生出資業務事例

## 4. Hostel and Dining タンガテーブル

### 地域が抱える課題

- 中心市街地の経済活動の停滞
- 遊休不動産の増加(店舗だけでなく、オフィスにも大量の空室が発生している)

株式会社北九州家守舎が主催する  
リノベーションスクール@北九州にて  
「ゲストハウス」への転換を事業化提案

### 金融機関の課題

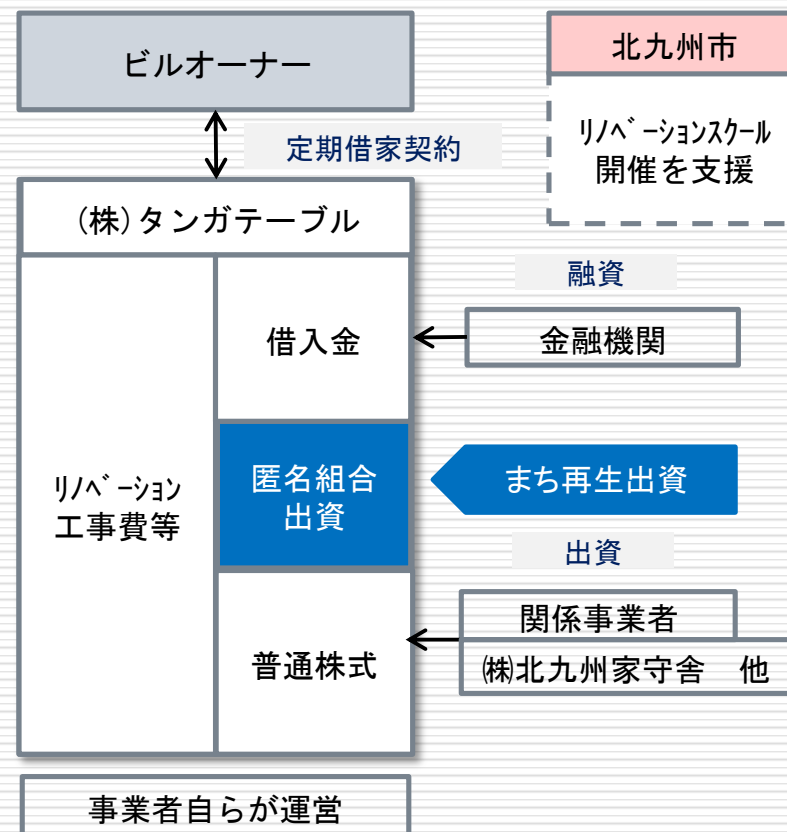
- 賃借物件における有効活用事業であることから、**担保力に限界**がある

### 事業者の課題

- 国内にてなじみの薄い宿泊施設のため参考指標も少なく、**需要が見通しにくい**
- エクイティの比率を十分確保することで**事業の安定性を高めたい**

### まち再生出資の活用により...

- **遊休不動産をゲストハウス等にリニューアルコンバージョンするプロジェクトを支援**



# 4-1 金融(出資)による支援(民都機構) まち再生出資業務事例

## 5.ユクサおおすみ海の学校



### 施設の特徴

- 周辺地域の過疎化により廃校となった小学校施設をリノベーションし、宿泊施設、食堂、地域製品の販売店等で構成される観光交流拠点を整備する公民連携事業
- 錦江湾を望む恵まれたロケーションを活かし、地域の魅力を発信することで、周辺地域への来訪者の増加、交流人口の拡大による地域活性化が期待されている



### 事業概要

- ・ 事業者： (株)Katasudde
- ・ 民都出資額： 15百万円（優先株式）
- ・ 土地所有者： 鹿屋市
- ・ 竣工： H30年4月

### 建物概要

- ・ 敷地面積： 17,515㎡
- ・ 延床面積： 1,725㎡
- ・ 用途： ホテル、飲食物販店舗等
- ・ 規模構造： RC造 地上2階

## 4-1 金融(出資)による支援(民都機構) まち再生出資業務事例

### 5.ユクサおおすみ海の学校

#### 地域が抱える課題

魅力的な観光資源を活用するために、観光客の滞留を促す交流拠点の整備が必要

#### 民間事業者の課題

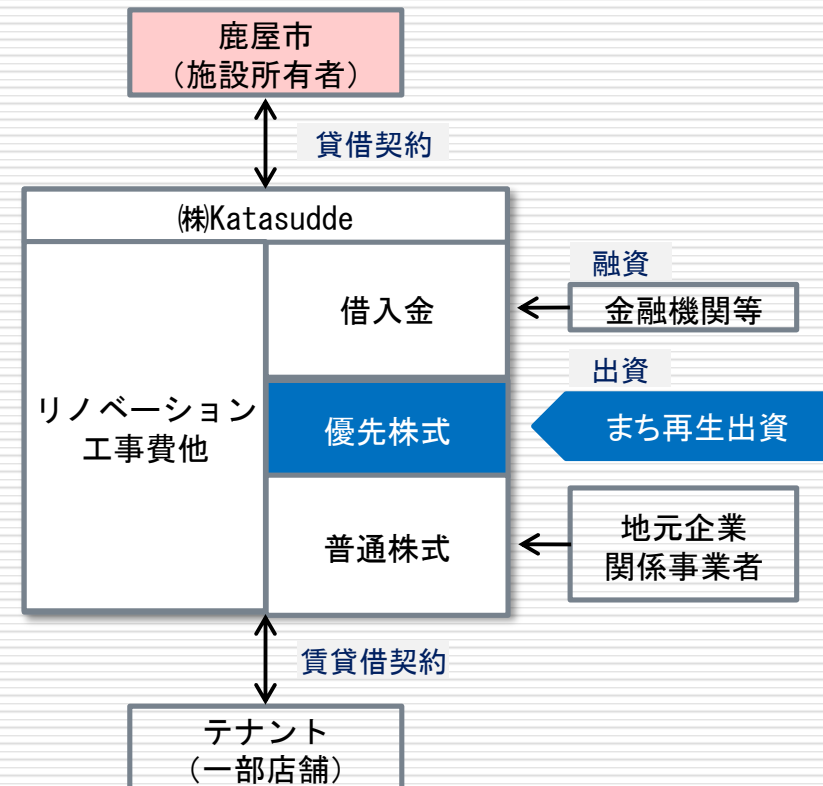
- 新規事業展開にあたっての公的な有形・無形のバックアップが必要
- 将来予測の難しい事業であるため、**立ち上げ時に十分なエクイティを確保することで事業の安定性を高めたい**

#### 金融機関の課題

- 新たな観光需要を創出する事業であり、事業採算性が見通しづらい
- 市所有の土地建物を活用した事業のため、不動産を担保にした融資が困難

#### まち再生出資の活用により...

- **事業の円滑な立上げと安定性向上に寄与するエクイティ支援を行い、公民連携事業を後押し**



## 4-1 金融による支援(出・融資)

### マネジメント型まちづくりファンド支援業務

地域金融機関と民都機構が連携して「まちづくりファンド」を組成し、当該ファンドからの出資により、リノベーションその他の民間まちづくり事業を一定のエリアにおいて連鎖的に進めることで、当該エリアの価値向上を図りつつ、地域の課題の解決に貢献します。

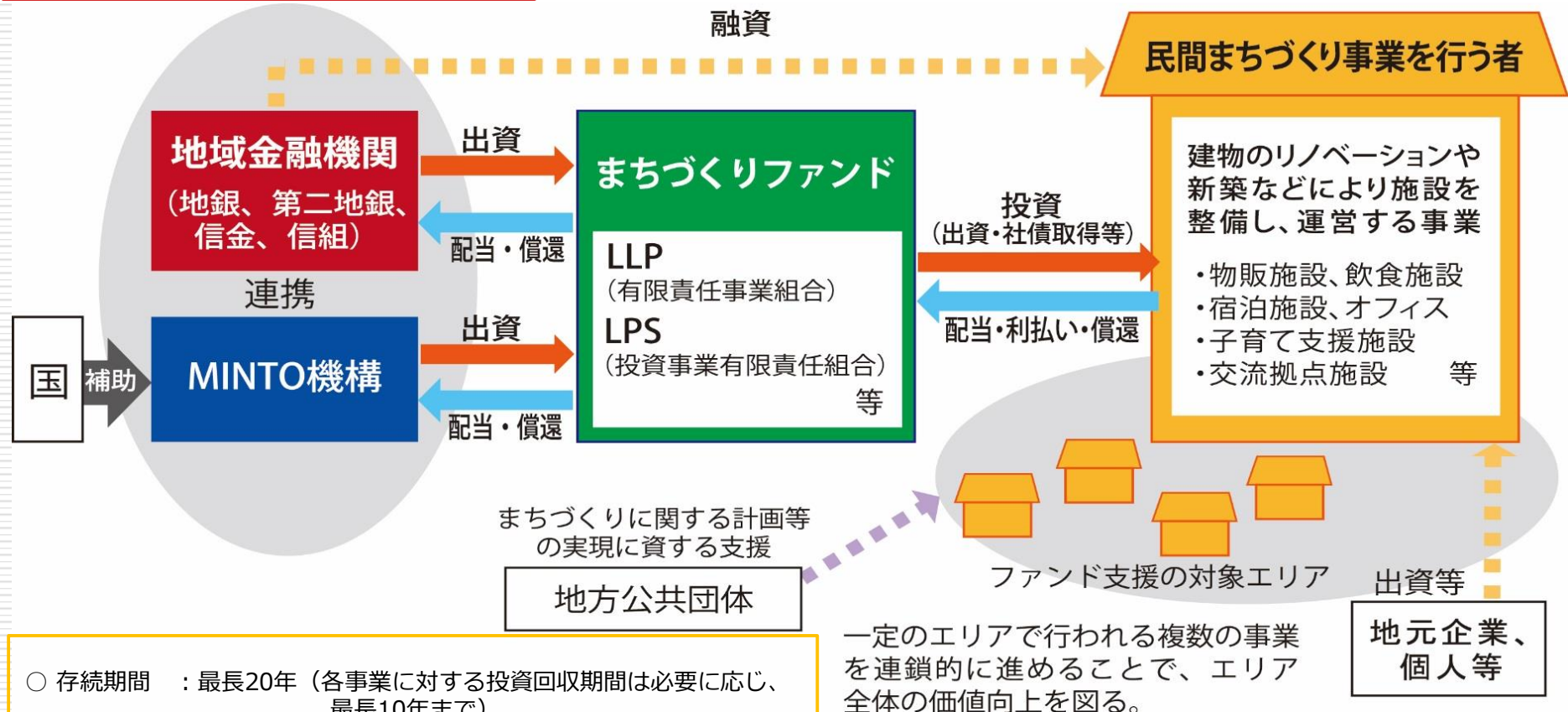
### エリアの価値向上のイメージ



複数のまちづくり事業を連鎖的に行うことにより  
○エリア価値の向上  
○空き家・空き店舗対策等地域の課題解決に貢献

## 4-1 金融による支援(出・融資) マネジメント型まちづくりファンド支援業務

### スキーム図 (イメージ)



- 存続期間 : 最長20年 (各事業に対する投資回収期間は必要に応じ、最長10年まで)
- ファンド形態 : LLP (有限責任事業組合)、LPS (投資事業有限責任組合) 等からファンドの規模等を踏まえて選択
- ファンド規模 : 数千万円～数億円を想定
- 民都機構の出資額 : ファンド総額の1/2を上限

## 4-1 金融による支援(出・融資)

### マネジメント型まちづくりファンド支援業務

#### ○ファンドの支援対象事業

- まちづくりファンドは、民間事業者の行う次のようなまちづくり事業（以下、民間まちづくり事業）を支援対象とします。
  - 古民家や空き家など未利用・遊休不動産の改修等による商業施設、事務所、宿泊施設等の整備事業
  - ベンチャー企業や研究機関等の交流や連携、地域における創業支援等に寄与する施設の整備事業
  - 子育て支援施設、社会福祉施設など地域の居住者の利便向上に資する施設の整備事業
- 支援対象となる民間まちづくり事業は、**建物のリノベーション等の施設の整備に係るハード事業を原則とします。**なお当該事業と関連して一体不可分なソフト事業を含むことはできますが、人件費、賃借料その他経常的な経費に係る部分は除きます。

#### ○選定基準

- 地域内の一定の区域の価値向上を図りつつ、当該地域の課題解決に資する民間まちづくり事業であること
- ファンドから出資する場合は、当該出資を受けた後**おおむね5年以内に当該対象事業から配当を行うことが確実**であると見込まれること
- ファンドによる出資等の**回収期間は最長10年**を目途とすること 等

#### 民間まちづくり事業の例

##### 古民家宿泊施設

老朽化した京町家を活用して、宿泊施設を整備。



##### シェアオフィス

前入居者が残した什器等を活用して、起業家向けのシェアデスクやオフィスを整備。



##### 子育て支援施設

駅前の遊休地を活用して、広場、子育て支援施設等を整備



# 4-1 金融による支援(出・融資) マネジメント型まちづくりファンド支援業務

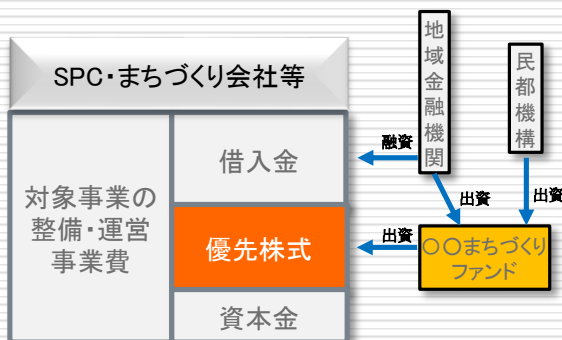
## ○まちづくりファンドから対象事業への支援

- 対象事業への出資の支援は、民間まちづくり事業を行うことを目的とするSPCやまちづくり会社等※の**優先株式の取得**か他の事業を広く行うまちづくり会社等を営業者とする**匿名組合契約に基づく出資等**の方法により行います。(社債取得による支援も可能です)

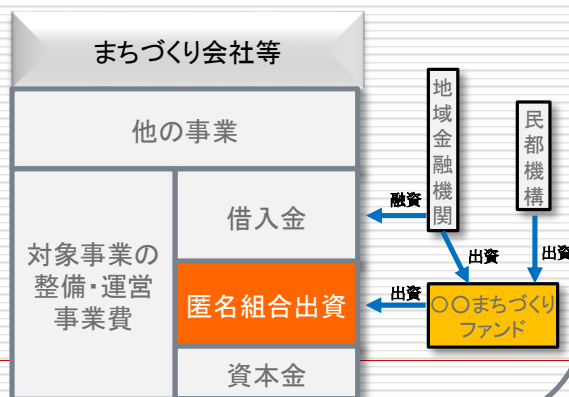
※他の事業が無い、もしくは少ない場合

- ファンドが対象事業を行う者に対して出資できる額は、当該出資を受けた後の**事業者の資本の額の3分の2**又は**総事業費の3分の2**のいずれか少ない額までとなります。
- ファンドから事業者に投資された資金は、対象事業に充てられなければなりません。

SPC・まちづくり会社等(他の事業が無い、もしくは少ない)の場合



他の事業を広く行うまちづくり会社等の場合



## 交流拠点施設

雑居ビルの1フロアを活用して、建築家・グラフィックデザイナー等が連携するための交流拠点施設を整備。



リノベーション



## ソーシャルビジネス拠点施設

雑居ビルの1フロアを活用して、デザイナーのためのスモールオフィスを整備。



リノベーション



## インキュベーション型店舗

雑居ビルの1フロアを活用して、コワーキングスペース、会議室、入居者のための共有スペース等を整備。



リノベーション



# 4-1 金融による支援(出・融資)

## マネジメント型まちづくりファンド支援業務

組成実績(H30.11現在)

### NAGANOまちづくり応援ファンド H30.11組成

JR長野駅から善光寺周辺の中心市街地の空き家・空き店舗等をリノベーション等で活性化します。

- ファンド総額：8,000万円  
(長野信金：4,000万円、民都機構：4,000万円)
- 対象エリア：長野市中心市街地及び善光寺周辺

### シティ信金PLUS事業大阪まちづくりファンド H29.9組成

商店街を中心に、空き店舗等を活用して、多数のソーシャルビジネスの創出を支援し、高齢化や商店街の衰退などの地域課題の解決を図ります。

- ファンド総額：5,000万円  
(大阪シティ信金：2,500万円、民都機構：2,500万円)
- 対象エリア：JR大阪環状線内の商店街など

### 城崎まちづくりファンド H30.1組成

城崎このさき100年会議やまちづくり会社などのエリアマネジメント活動と連携して、廃業旅館の再生・リノベーションなどにより城崎温泉街の風情ある町並み、景観の維持を図ります。

- ファンド総額：6,000万円  
(但馬信金：3,000万円、民都機構：3,000万円)
- 対象エリア：兵庫県豊岡市城崎町の城崎温泉地区

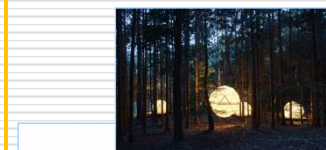
### 谷根千まちづくりファンド H30.3組成

朝日信用金庫は、東京文化資源会議に参画し、「生活文化資源」とされる谷根千地区の風情ある古民家や路地の保全に取り組んでおり、当ファンドはこれら古民家等のリノベーション事業を支援します。

- ファンド総額：10,000万円  
(朝日信金：5,000万円、民都機構：5,000万円)
- 対象エリア：谷根千地区及びその周辺地区

#### 支援案件

八代目傳伝左衛門めし屋



支援案件 INN THE PARK

### ぬまづまちづくりファンド H29.9組成

沼津市と連携しつつ、民間・公共の遊休不動産再生など、リノベーションの取組をさらに進め、地域の魅力向上と交流人口・定住人口の増加を図ります。

- ファンド総額：4,000万円  
(沼津信金：2,000万円、民都機構：2,000万円)
- 対象エリア：沼津市域内のまちなか及びストックの活用により集客の拠点となりうるエリア

#### 支援案件 ゲストハウス城崎若代



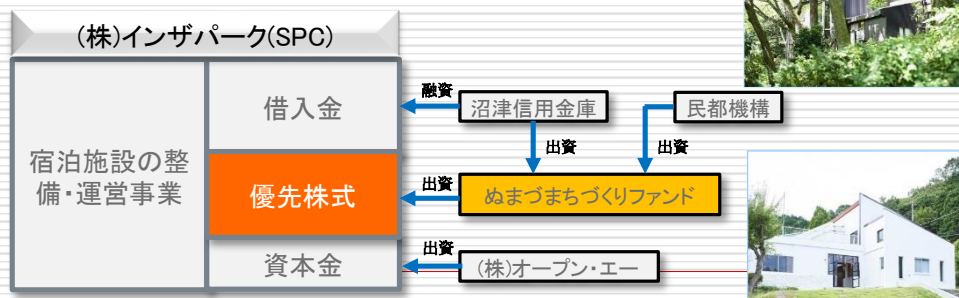
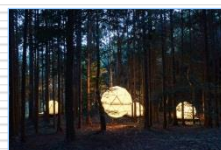
# 4-1 金融による支援(出・融資) マネジメント型まちづくりファンド支援業務

## 支援実績

### ぬまづまちづくりファンド投資案件 「INN THE PARK」

- 本案件は、利用者の減少等により廃止された沼津市の公共施設である「少年自然の家」を民間事業者のノウハウを活用し、自然を体験できる宿泊施設にリノベーションしたプロジェクトです。
- 宿泊棟をリノベーションしたりドームテントと呼ばれる球状のドーム型テント等が整備されました。
- 東京の建築設計会社の(株)オープン・エーが設立したSPC((株)インザパーク)が事業者となり、ファンドからは優先株式の取得により支援しています。

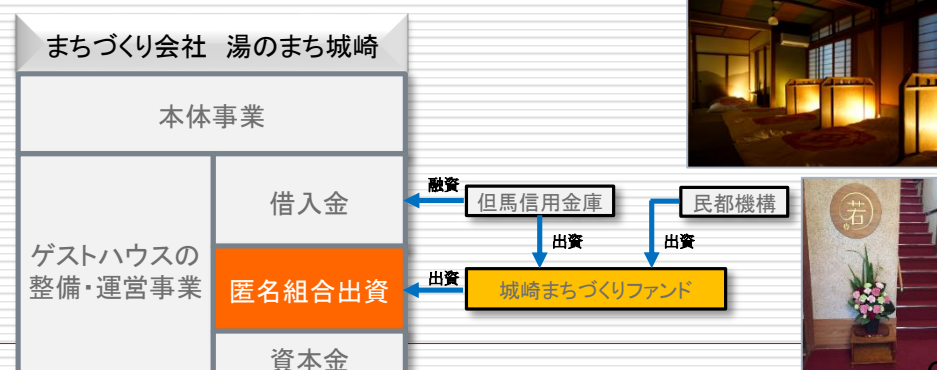
| 対象会社   | 株式会社インザパーク                                                          |
|--------|---------------------------------------------------------------------|
| 対象事業   | 「泊まれる公園」INN THE PARK<br>(静岡県営 愛鷹広域公園内)<br>(静岡県沼津市足高20-4)            |
| 出資実行日  | 平成29年10月30日                                                         |
| 施設概要   | 宿泊棟×4棟、ドームテント×1棟<br>釣りテント×1棟<br>本館(フロント、サロン他)                       |
| ホームページ | <a href="https://www.innthepark.jp/">https://www.innthepark.jp/</a> |



### 城崎まちづくりファンド投資案件 「ゲストハウス城崎若代」

- 本案件は、良好な風情・佇まいを持ち地域の景観維持に貢献している和風旅館を保存・利活用するプロジェクトです。
- 城崎温泉地域に不足しているゲストハウス(女性専用)としてリノベーションしました。
- 城崎温泉地域の観光協会や旅館業組合が出資し、まちづくり活動を推進している「まちづくり会社 湯のまち城崎」が事業者となり、ファンドからは匿名組合出資により支援されています。

| 対象会社   | まちづくり会社(株)湯のまち城崎                                                      |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|
| 対象事業   | ゲストハウス城崎若代<br>(兵庫県豊岡市城崎町湯島737)                                        |
| 出資実行日  | 平成30年4月2日                                                             |
| 施設概要   | 客室5室(個室4、ドミトリー1)                                                      |
| ホームページ | <a href="https://kinosaki-wakayo.jp/">https://kinosaki-wakayo.jp/</a> |



## 4-1 金融による支援(融資) 長期安定型融資制度の位置づけ

### 【共同型都市再構築業務】

- ・事業会社による資金調達を長期かつ安定的に(最大20年までの固定金利で)支援します。
- ・民間金融機関(銀行など)と協調して、幅広いプロジェクトに資金を拠出します。

### 【メザニン支援業務】

- ・SPC(特別目的会社)等による多額の資金需要に対応し、長期プロジェクトの安定に寄与します。
- ・民間金融機関(銀行など)からの融資で調達が不足する場合に、劣後資金を拠出します。

⇒目先の金融環境に左右されない、長期・安定的な融資制度です。

#### 【共同型】さいたま新都心 コクーン2

事業地 : 埼玉県さいたま市  
事業者 : 片倉工業(株)  
用途 : 商業施設等  
着工 : 2014年2月  
竣工 : 2015年3月  
支援時期 : 2015年1月  
支援金額 : 20億円



#### 【メザニン】赤坂インターシティAIR(赤坂一丁目地区 第一種市街地再開発事業)

事業地 : 東京都港区  
事業者 : 赤坂一丁目再開発TMK  
用途 : オフィス、住宅等  
着工 : 2014年1月  
竣工 : 2017年9月  
支援時期 : 2013年10月  
支援金額 : 158億円

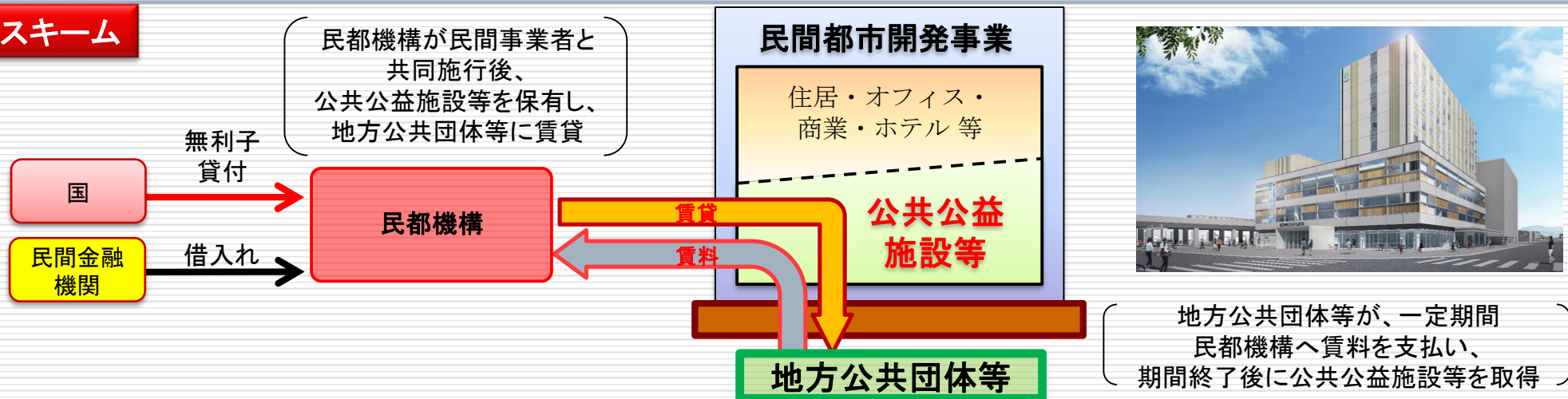


# 4-1 金融による支援(融資) 共同型都市再構築業務(賃貸型)

平成30年度  
新設制度

- 地方自治体にとって、老朽化・拡散した公共公益施設の更新・再編等は喫緊の課題であり、その際、**民間資金・ノウハウを活用して整備を行うことが有効**である。
- 一方、**公共公益施設等は他の施設と比べて低収益となる傾向がある**ことなどから、大都市中心部を除き、**リスクを引き受けることができる民間事業者が限られ**、事業が円滑に進まないことが多い。このため、平成30年度より下記のスキームを拡充。

## スキーム



## 関係者の主なメリット

- 公共施設整備に係る初期費用を負担せずに支出を平準化。
- 賃料負担を軽減することが可能。
- 自治体が賃借する施設の所有者が、民都機構（国土交通大臣の指定を受けた法人）となる。

⇒ **PPP事業を促進するとともに、公共公益施設の再編を推進**

## 主な要件

- 事業区域が、**立地適正化計画において位置付けられた都市機能誘導区域内にあること**※
- 事業全体の区域面積：500㎡以上
- 事業全体の延床面積：原則2,000㎡以上（緩和措置あり）
- ※ 東京都特別区、武蔵野市、三鷹市、川口市、横浜市、川崎市、京都市、大阪市、堺市、守口市、東大阪市、神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市、名古屋市等については、この限りでない。
- なお、東京都特別区、大阪市、名古屋市旧市街地については、建物用途制限あり。

## 支援内容

- 民都保有期間：原則上限20年（20年超は応相談）
- 民都持分上限：民間都市開発事業全体の「総事業費の50%」又は「公共施設等整備費」のうち、いずれか少ない金額に相当する持分
- 民都保有期間終了後：地方公共団体等は、当該施設を取得可能※  
※当初契約時に、最終的な譲渡先・条件を取り決め

## 4-2 助成による支援

---

|      |                                 |
|------|---------------------------------|
| 民都機構 | クラウドファンディング活用型<br>まちづくりファンド支援業務 |
| 促進機構 | 街なか再生助成金                        |

## 4-2 助成による支援

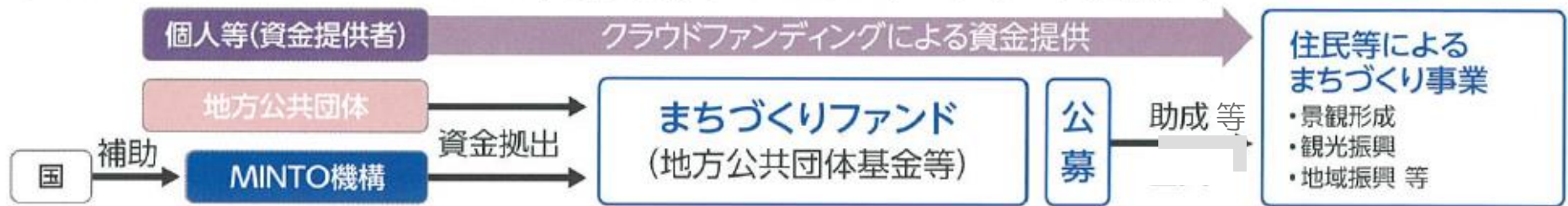
| 組織名  | 民都機構                                                                                                                                                                           | 促進機構                                                                    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 制度   | クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務                                                                                                                                                    | 街なか再生助成金                                                                |
| 概要   | 地域住民、地元企業等によるまちづくりファンド(基金)への民都機構の資金拠出                                                                                                                                          | ・街なかにおける市街地整備や街なか再生に資する地権者や住民等が主体となった取り組み等について、資金面で助成                   |
| 必須要件 | ①基金の主体 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地方公共団体が設置する基金</li> <li>・公益信託    ・公益法人</li> <li>・市町村等が指定するNPO等の非営利法人</li> <li>・指定まちづくり会社    ・復興まちづくり会社</li> </ul> ②地方公共団体からの資金拠出 | ・市街地整備を推進する準備組織等<br>・法人格を取得しているNPO<br>・中心市街地活性化協議会等<br>※全国を対象としてる団体は不可。 |
| 限度額  | 次の3つの内の最少額<br>①まちづくりファンドの規模、助成の対象等を考慮し、最大1億円まで<br>②地方公共団体の拠出額<br>③総資産額の1/2                                                                                                     | ・約100万円以内／件                                                             |

## 4-2 助成による支援（民都機構）

### クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務

- 住民等による 景観形成・観光振興・地域振興などの地域の自発的なまちづくりの取り組みを応援します。
- 自治体等に設置する『まちづくりファンド』に資金拠出することにより、住民等の事業者がクラウドファンディングによる自己資金調達を前提に助成等を行います。
- MINTO機構の拠出金は、NPOや住民等によるハード事業、クラウドファンディングと一体となるソフト事業への助成等に活用できます。
- MINTO機構の拠出金は、原則として返済の必要はありません。

#### ◆住民参加型まちづくりファンド支援業務（クラウドファンディング活用型）



MINTO機構の拠出金額の限度は、次の①～③のうち最も少ない金額となります。

- ①まちづくりファンドの規模、助成等の対象等を考慮し、必要と認められる場合には、最大1億円まで
- ②当該まちづくりファンドに対する地方公共団体の拠出金額
- ③当該まちづくりファンドの総資産額（MINTO機構拠出分を含む）の1/2

## 4-2 助成による支援（民都機構）

### クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務 対象事業の例

#### 景観形成

街並み景観のための建物・塀などの改修、緑化・植栽 など

#### まちの魅力アップ

ポケットパーク、並木、モニュメント、ライトアップ、アートギャラリー など

#### 市民交流拠点

空き店舗、古民家等の改修による市民交流の場の創出（コミュニティレストラン・カフェ、障害者自立支援、高齢者支援、子育て支援） など

#### 伝統文化の継承

歴史的建造物、水車等の工作物、波止場・護岸等の保全・改修 など

#### 観光振興・安全安心まちづくり

滞在型観光拠点、休憩場所・イベントスペース、物産品販売所、観光案内所、案内板・サイン、防犯ステーション、防犯灯、防犯カメラ など

施設等の新設・改修などを伴う地域住民等の自発的なまちづくり活動を支援します（支援対象の施設等を活用して、地域住民等によるまちづくり活動が継続的に行われることが重要）

## 4-2 助成による支援（民都機構）

# クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務 支援事例

### 伝統文化の継承(歴史的資産の保存復元)

ファンド名：なごや歴史まちづくり基金（平成27年度支援）

事業者：特定非営利活動法人 ヲソ・シム有松鳴海絞

事業地：名古屋市緑区有松

助成年度：平成28年度

事業概要：江戸時代から継承される町並みが残る重要伝統的建造物群保存地区の有松で、築100年以上の歴史的建造物を有松絞りのライブラリーカフェとして再生。観光客と町の人が気楽に立ち寄って集まり、伝統産業「絞り」を通して交流できる場として賑わっています。

<https://camp-fire.jp/projects/view/12280>



## 4-2 助成による支援（民都機構）

# クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務 支援事例

### 伝統文化の継承（歴史的資産の保存復元）

ファンド名：京町家まちづくりクラウドファンディング支援基金（平成27年度支援）

事業者：株式会社 中藏

事業地：京都市中区西ノ南聖町

助成年度：平成28年度

事業概要：大正時代築の京町家を一棟貸し旅館「藏や」として改修活用する本事業では、空き家となっていた京町家を改修することで地域の景観保全に寄与することも目的としています。

平成29年7月に「京都の生活を体験する」というテーマで、オープンしました。

この間にも、多数のメディアにより当施設及び隣の錫工房での「体験」をテーマに取材を受けており、予約も順調に推移しています。

<https://www.securite.jp/fund/detail/2609>



## 4-2 助成による支援（民都機構）

# クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務 支援事例

### 景観形成(建物の修景)

ファンド名：未来ファンドおうみ（平成27年度支援）

事業者：あいとうふくしモール運営委員会

事業地：滋賀県東近江市小倉町

助成年度：平成28年度

事業概要：あいとうふくしモールの拠点として古民家を確保し、新しい拠点「ほんなら屋」をつくりました。キッチンを活用し、地元産のお米で握るおにぎり「あいとうむすび」の開発、それに付随する漬物などの加工販売をしたいと考えて施設の改修を行い、また若者の活動拠点として活用されています。

<https://readyfor.jp/projects/aitomusubi>



## 4-2 助成による支援（民都機構）

# クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務 支援事例

### 景観形成(建物の修景)

ファンド名：未来ファンドおうみ（平成27年度支援）

事業者：特定非営利活動法人 結びめ

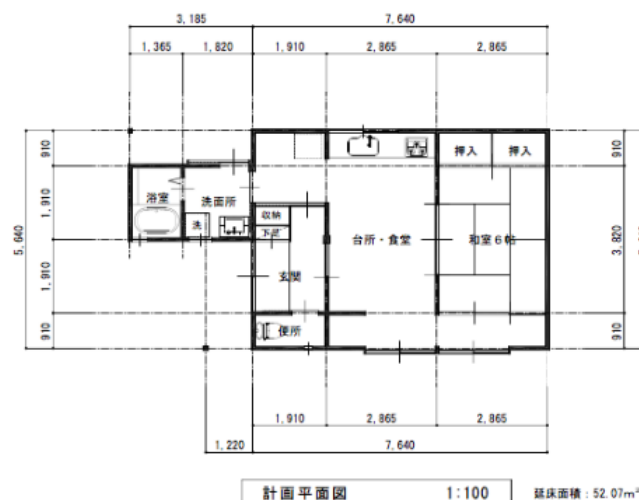
事業地：滋賀県高島市安曇川町中野

助成年度：平成28年度

事業概要：空き家改修をきっかけに、田舎の楽しい未来を＜想像＝創造＞したいと考えています。  
具体的には、①おいしい水と暮らす【小さな空き家】をワークショップ形式で改修、  
②【空き家改修マニュアル2017】の作成、③改修した空き家に住みたい【元気な移住者】の募集を行います。

新しい移住者により、地域の活性化が期待されます。

[https://readyfor.jp/projects/musubime\\_akiya](https://readyfor.jp/projects/musubime_akiya)



## 4-2 助成による支援（民都機構）

# クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務 支援事例

### 景観形成(建物の修景)

ファンド名：未来ファンドおうみ（平成27年度支援）

事業者：ヴォーリス今津郵便局の会

事業地：滋賀県高島市今津町

助成年度：平成28年度

事業概要：昭和11年(1936)に建築されたヴォーリス設計の旧今津郵便局は、登録有形文化財となっておりますが、個人所有であるため、「ヴォーリス今津郵便局の会」の手弁当と皆さんの応援で、建物を耐震改修工事等を行います。今後も地域の人々の集いの場として活用されていきます。

<https://www.makuake.com/project/vories/>



今津郵便局の外観と街並み

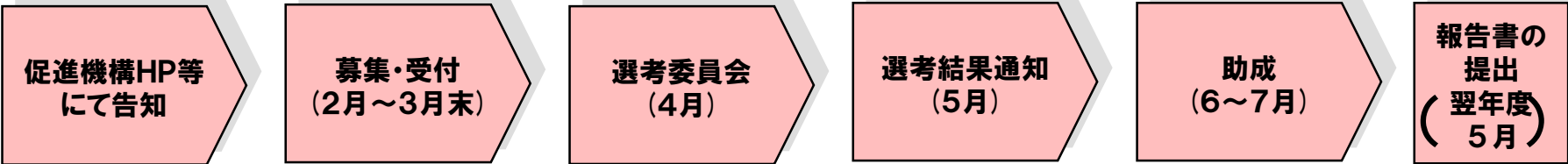


街なか再生助成金（制度概要）

○助成金の概要

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 対象事業      | ○土地区画整理事業等の面的整備事業の立ち上げに向けた取り組み<br>○土地区画整理事業等の面的整備事業地区における良好な環境づくりや賑わいづくりに向けた取り組み<br>○地区内の既存ストックを活かした街なか再生への取り組み                                                                                                                                                                |
| 対象とする民間団体 | ○上記対象事業を行う下記の民間団体など <ul style="list-style-type: none"><li>・地区内の地権者・住民等で構成される区画整理事業等の準備組合・協議会・任意団体等</li><li>・地区内の地権者・住民等が主体となっている特定非営利活動法人（NPO）</li><li>・中活協議会（法に定めるもの）、中心市街地整備推進機構、まちづくり会社</li><li>・その他の民間団体で、関係公共団体の推薦を受けたもの</li></ul> ※ただし、広域的に活動を行っている団体やイベント等の実行委員会への助成は不可 |
| 対象用途      | ○上記対象事業を行う上で必要となる下記の経費など <ul style="list-style-type: none"><li>・具体の市街地整備の検討に要する費用</li><li>・まちづくりの構想や計画策定、各種まちづくりルールの検討に要する費用</li><li>・活動PRツール（ホームページ等）の作成に要する業務の費用</li></ul> ※ただし、パソコン・カメラなどの耐久消費財の購入費や視察費、飲食代等への助成は不可                                                         |
| 助成金額      | ○上限100万円/件（助成金は6～7月に交付）                                                                                                                                                                                                                                                        |

○スケジュール ※次年度の予定



## 街なか再生助成金（助成事例）

### 平成30年度助成対象

応募件数: 10件(⇒対象4件)  
助成総額: 150万円

#### ①都市計画道路事業等による沿道商業施設用地の再整備事業

枚方家具団地協同組合  
【大阪府枚方市】

#### ②由利本荘市石脇通り3町内の歴史的建造物の空き家・空き店舗のRe活用

特定非営利活動法人  
由利本荘にかほ市民が  
健康を守る会  
【秋田県由利本荘市】

#### ③刈谷市駅前の再開発モデルプランづくり

名鉄刈谷市駅前地区  
市街地再開発準備組合  
【愛知県刈谷市】

#### ③街なかカレッジで空洞化を減らし移住者を増やすプロジェクト

リアルマック  
【鳥取県倉吉市】

### 過去の助成事例

#### 豊間震災復興土地地区画整理・地場産業再生拠点計画策定 （福島県いわき市 ふるさと豊間復興協議会【任意市民団体】）

東日本大震災で大きな被害を受けた福島県いわき市豊間の中心市街地では、小規模で自力再建が困難な商業者が大半を占めていました。

復興計画の見通しが定まらないなか、住民が任意市民団体を作り、従来の地域コミュニティや地場産業を再構築を目的に各種取り組みを行い、それらにかかる費用に対して助成を行いました。



①住民によるワークショップの実施

#### ◆成果◆

ワークショップ等を通じて合意形成を図った結果、まちづくり会社『地域協働産業株式会社』が設立。また『災害公営住宅コミュニティ再生・高齢者支援提言書』を取りまとめ、その結果、2014年10月には災害公営住宅への入居と仮設店舗が開設されました。



③整備された災害公営住宅



②策定された仮設店舗群の基本計画

# おわりに・・・

中心市街地活性化の主役は、地元の皆様です。  
公的セクターを効果的にご活用の上、まちづくりにお役立てください。

## ●お問い合わせ先

|        |                                                                |
|--------|----------------------------------------------------------------|
| UR都市機構 | 東日本都市再生本部 まちづくり支援部<br>まちづくり支援第2課(担当:半田)<br>電話:03-5323-0516(直通) |
| 民都機構   | 中心市街地活性化支援室(担当:三本)<br>電話:03-5546-0797(直通)                      |
| 再開発協会  | プロジェクト業務部(担当:長田)<br>電話:03-6265-6616(直通)                        |
| 促進機構   | 街なか再生全国支援センター(担当:佐藤)<br>電話:03-3230-8477(直通)                    |