

リノベーションまちづくりの現状と課題に関する研究

都市研究センター 主任研究員
宇隨 幸雄

1. はじめに

近年、全国各地で地方公共団体が中心となり、都市の一定のエリアの空き家・空き店舗等の遊休不動産を活用し、まちづくりに欠かせないリノベーション¹の実践技術を学びつつ、今後のまちづくりを提案し実現を目指す「リノベーションスクール」等が開講されている。これにより一部の都市では、家守会社²と呼ばれるまちづくり会社が設立されるとともに、官民が連携してまちづくりのための指針・構想も作成されている。これらの動きは、民間主導で、今あるものを活かし、新しい使い方をしてまちを変革し、エリア価値の向上や地域雇用の創出を促進するなど都市・地域経営課題を解決しようとするもので「リノベーションまちづくり」と呼ばれる。リノベーションまちづくりの進んだ都市では、中心部商店街の地価の上昇や歩行者数の増加等の形で成果が出ているところがある。

清水（2014）によれば、リノベーション

まちづくりは、遊休化した不動産という空間資源と潜在的な地域資源を活用して、都市・地域経営課題を複合的に解決していくことを目指すものである。そのための具体的な手順は、①リノベーションまちづくり事業の意思決定者を探す、②家守チームづくり、③コンテンツを担う人たちを集める、④再生するエリアを設定する、⑤エリアを再生するビジョンをつくる、⑥事業計画を立てる、⑦やれることからすぐに始める、としている。

筆者はリノベーションまちづくりの動きを肯定的にとらえ、これを進めるために重要なのは、基本的に①リノベーションによるまちづくりを進めるための手順・ノウハウを学ぶスクール等による人材育成、②地方公共団体による民間と行政の共同の目標となるまちづくりの指針・構想の作成、そして、③まちづくりをコーディネートあるいは実践する家守会社等のまちづくり会社の存在、と考える。

本研究の目的は、上記の点を踏まえ、官

¹ リノベーションとは、建築物の用途や機能を変更・更新し、性能を向上させる行為をいう。リフォームが新築時の目論見に近づくように復元することに対して、必ずしも既存の建物に大規模な改修工事を行うことではない。

² 家守とは、江戸時代、不在地主に代わっ

て長屋を管理し、店子の面倒を見た街の顔役。本研究では、家守会社はリノベーションスクール等を契機に、遊休化した不動産を活用し、その地域で求められる新しい産業を創り、まちを変えていくことを目指す担い手である民間会社をいうこととする。

民が連携してリノベーションまちづくりが推進されている事例等を収集し、推奨事例を横展開するとともに、リノベーションまちづくりの推進のための課題や期待される点を整理するものである。

研究方法は次のとおりである。まず全国で行われているリノベーションスクール等の現状をHP等から把握する。次に、地方公共団体のリノベーションまちづくりの事例研究として、まちづくり計画の策定、都市再生推進法人の指定のほか、地方公共団体のまちづくりを推進するために様々な工夫をHPや地方公共団体からのヒアリング等から整理する。そして、筆者は別途まちづくり会社に対し、まちづくり会社の業務、リノベーションまちづくり事業³の課題等についてアンケート・ヒアリング調査を行ったので、他の機関のアンケート調査とともにその概要を述べる。これらについて若干の考察を加え、課題や期待される点を整理する。

本稿の内容・意見は、筆者個人に属する。

目次

1. はじめに
2. リノベーションスクール等
 - (1) リノベーションスクール
 - (2) 東洋大学 PPP 研究センター
 - (3) 都市経営プロフェッショナルスクール
 - (4) PPP 入門講座
3. リノベーションまちづくりの取組事例

(1) 和歌山市の取組事例

(2) 熱海市の取組事例

(3) 福井市の取組事例

(4) 長野市の取組事例

4. まちづくり会社の現状と課題

(1) 筆者が実施したまちづくり会社に対するアンケート・ヒアリング調査

(2) 内閣府の地方公共団体に対する中心市街地の活性化に関するアンケート調査

(3) 国土交通省の民間まちづくり団体に対するアンケート調査(地方公共団体の回答)

5. 考察

(1) リノベーションスクールについて

(2) 人材育成について

(3) リノベーションまちづくりの指針・構想について

(4) 案件が少ないことについて

(5) まちづくり会社への金融支援について

(6) 都市再生推進法人について

6. おわりに

2. リノベーションスクール等

ここでは、中長期のスクールとして行われているリノベーションまちづくり等を学ぶリノベーションスクール(株式会社リノベリングが運営)、都市経営プロフェッショナルスクール(東北芸術工科大学・一般社団法人公民連携事業機構が実施)、東洋大学 PPP 研究センター(大学院経済学研究科公民連携専攻)を取り上げる。

³ 本研究では、リノベーションまちづくり

に資する施設等の整備を行うことをいう。

この他にも国土交通省国土交通大学校は、行政職員を対象に都市経営戦略・官民連携まちづくりの都市行政研修(11月25日より12日間)を実施する予定である。また、各地方整備局、府県、市、(公財)都市計画協会等が主催して、リノベーションまちづくりの推進等のための多数のシンポジウム、研修、セミナー等が開催されている。

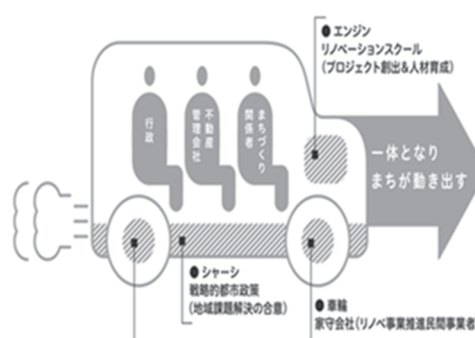
(1) リノベーションスクール

近年の人口減少・高齢化(生産年齢の減少)や、社会保障費、インフラ維持管理費の増大等による地方公共団体の財政難、地場産業の衰退の流れを受けて、都市の低密度化が進展している。商店街はシャッター通り化し、まちなかにぎわい・活性化が失われてきているところが多い。このような中で、リノベーションまちづくりとして空き家・空き店舗などの遊休不動産をリノベーション等により有効活用し、これが連鎖的に行われることでエリアの価値を上げ、まちなかの産業振興、雇用創出、コミュニティの再生など、都市の再生を目指す取組が行われている都市が増えている。

リノベーションまちづくりの推進のため、その「エンジン」として、まちなかの遊休不動産を使ってエリア再生のためのビジネスを創り出すリノベーションスクールが開講されていることが多い。リノベーションスクールは、主催は開催地の地方公共団体、リノベーションスクールの企画は株式会社リノベリング(代表取締役 清水義次氏)、運営はリノベリング社と多くの関係民間団体が担当する。リノベーションスクールは2011年に北九州市で始まって以

来、これまでに全国53の都市で開催されている。リノベーションスクールのイベントに参加した人数は全国で約4,300人になっている(H31年3月時点)。卒業生や講師が全国規模でつながっている、これがリノベーションスクールの最大の強みである。

図表1 リノベーションまちづくりのイメージ



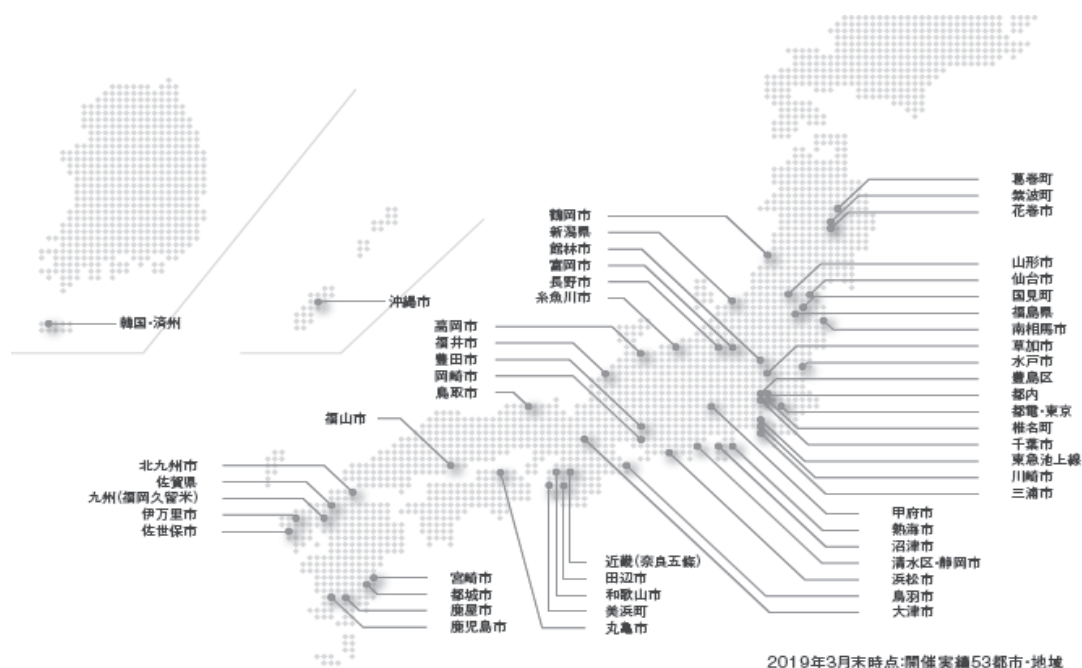
出典；株式会社リノベリングHPより

図表2 リノベーションスクール参加者数

東北	601
関東	737
中部	955
関西	394
中国	227
四国	24
九州	1265
沖縄	79
韓国	27
総計	4309

出典；株式会社リノベリング資料

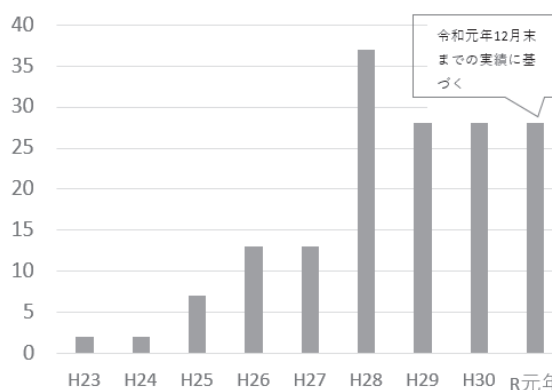
図表3 リノベーションスクールの開催実績



出典；株式会社リノベリングHPより

注)2019年4月以降、新たに岐阜市、飯塚市、釜石市、青森市、南相馬市、千葉市、大東市、館山市、大和郡山市、呉市、和歌山市加太、岩槻市で第1回のリノベーションスクールが開催若しくは開催が予定されている(2019年12月末現在)。

図表4 リノベーションスクールの年度別開催数(実績)



- 注)1. リノベーションスクールHP(<https://re-re-re-renovation.jp/schools/>)を基に筆者作成。
2. まちのトレジャーハンティング、官民連携まちづくり塾、リノベーションスクール公務員見学コース、家守塾等を含んだ実際の開催回数。
 3. 東京都23区内で開催されたリノベーションスクールを含む。
 4. 令和元年は12月末までの情報に基づく。

リノベーションスクールには、以下のようなものがある。

① リノベーションスクール(狭義)

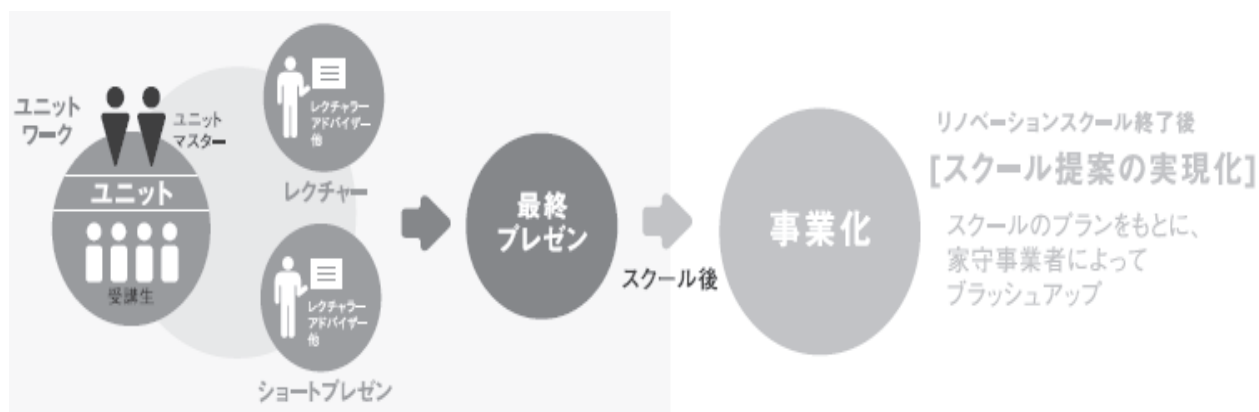
不動産の再生を通じてまちに新しいビジネスを生み出し、エリアを再生する実践型

のスクール。開催市他全国から集まった受講生と講師陣が一丸となって、中心市街地の遊休不動産を対象にしたリノベーションの事業計画を3日間かけて作成し、最終日には所有者に向け公開プレゼンテーション

を行う。スクール後は、各提案内容のブラッシュアップを重ね、事業化に向けた取組を進める。建物単体の再生だけでなく、周辺エリアの価値を高め、まちを再生することを目指している。リノベーションスクー

ルには、建築・不動産、デザイナー、飲食、主婦や学生など、様々な人たちが参加する。講師陣の数はスクールマスターを含め3人から10人程度である。

図表5 リノベーションスクールの流れ



出展；北九州リノベーションまちづくりマップより

主催者は開催地の市町であるが、市町以外にも、商工会議所、商店街連合、関係機関が集まる委員会や中心市街地活性化協議会、鉄道会社、まちづくり会社や県なども主催者(若しくは共催・主管)になることもある。まさにリノベーションスクールが地域を巻き込んで受講者と公・民・産・学が共同で都市の再生を考える場であり、運動体となっている。

② トレジャーハンティング

まちに眠っている資源や魅力を発掘し、その「お宝」を発見し、その活かし方・使い方を複数人のトレジャーハンターたちと一緒に考え、提案する2日間のワークショップ。これまでに全国で30回程度開催されている。

③ 公務員リノベーションコース

地方公共団体体の公務員を対象としたリノベーションまちづくりの手法や実例を学ぶ集中講座。さまざまな都市や地域で活躍する国(国土交通省)、県、市出身の公務員のもつ経験や公民連携の手法や幅広い知識を、地域や職務の枠を超えた緩やかな公務員コミュニティを形成しつつ、公民連携ナレッジネットワークとしてより強い結びつきを目指している。これまでに全国で8回程度開催されている。主催は県が多い。

このほか、エリア再生の考え方、リノベーションまちづくりの手法、庁内調整、民間事業者の発掘などを学ぶ「官民連携まちづくり塾」、リノベーションまちづくりの担い手である家守会社・事業者を対象とした「家守塾」、大家を一つの職能として暮らしをつくることを学ぶ「大家の学校」、

エリアに眠っている資源や魅力を再発掘し、まちをもっと楽しむ活かし方・使い方を提案する「まち歩きワークショップ」なども全国各地で開催されている。

「地方創生推進交付金」、国土交通省の「社会資本整備総合交付金」「民間まちづくり活動促進・普及啓発事業」等によっても支援が行われていると思われる。いずれも一定期間内での一定の成果が求められる。

これらの事業に要する経費は、内閣府の

図表 6 3回以上リノベーションスクールが開催された都市一覧(実績)

都市名	人口(人)	回数(回)	主催、共済、協力、後援等で開催に関わったことのある主な団体
福岡県北九州市	961,286	15	北九州市、HEAD研究会、(株)北九州家守舎、(一社)公民連携事業機構、(株)アフタヌーンソサイアティ
和歌山県和歌山市	364,154	11	和歌山市、JR西日本、南海電鉄
静岡県浜松市	797,980	6	浜松市
埼玉県草加市	247,034	6	草加市、草加商工会議所・草加市商店連合事業協同組合、そうかりノベーションまちづくり協議会
静岡県沼津市	195,633	6	沼津市
愛知県岡崎市	381,051	5	岡崎市リノベーションまちづくり実行委員会(岡崎市、NPO法人岡崎まち育てセンター・りた、株式会社まちづくり岡崎)
鳥取県鳥取市	193,717	5	鳥取市、鳥取県、(一社)鳥取県建築士会、鳥取市中心市街地活性化協議会、住もう鳥取ネット
静岡県熱海市	37,544	5	熱海市、株式会社machimori
広島県福山市	464,811	4	福山市、福山市商工会議所
沖縄県沖縄市	319,435	4	沖縄市、沖縄市中心市街地活性化協議会、まちづくりNPOコザまち社中、沖縄県建築士会沖縄市支部
山形県鶴岡市	129,652	4	鶴岡市リノベーションスクール実行委員会(鶴岡市)
神奈川県川崎市	1,475,213	3	川崎市
静岡県静岡市	704,989	3	静岡市、静岡市まちづくり公社(主管)
福井県福井市	265,904	3	まちづくり福井株式会社、福井市、福井駅前五商店街連合活性化協議会、福井商工会議所理財情報部会
山形県山形市	253,832	3	山形市、学校法人東北芸術工科大学
山梨県甲府市	193,125	3	甲府市
富山県高岡市	172,125	3	高岡市
宮崎県都城市	165,029	3	都城市
岩手県花巻市	97,702	3	花巻市
岩手県紫波町	32,614	3	紫波町

注) 1. 株式会社リノベリング社が企画・運営するリノベーションスクール HP (<https://re-re-re-renovation.jp/schools/>) を基に筆者が作成。

2. まちのトレジャーハンティング、官民連携まちづくり塾、リノベーションスクール公務員見学コース、家守塾等を含んだ開催回数。

3. 東京都 23 区内で開催されたリノベーションスクール等を除いている。
4. 人口は平成 27 年国勢調査値。
5. 令和元年 12 月末までに実際に開催されたものの集計。

(2) 東洋大学 PPP 研究センター

東洋大学 PPP 研究センター（大学院経済学研究科公民連携専攻。センター長 根本祐二氏）は、Public（官・公）、Private（民・市民）、Partnership（連携）を学ぶ社会人大学院である。自治体職員、建設、不動産、金融分野、海外などで活躍する多彩な学生が集まり、それぞれの目的に合った PPP を学び、理解を深めている。2006 年の開学以来、国内外の自治体と連携しさまざまなプロジェクトを実現させてきた。そのような実績が評価され、2015 年には国連 Coe 地方政府 PPP センターの認定を受けている。シティ・マネジメントコース、PPP ビジネスコース等公民連携専攻内に開設された 3 つのコースには、自治体職員、建設、不動産、金融分野などで活躍する多彩な学生が集まり、それぞれの目的に合った PPP を学び、理解を深めている。遠隔地で東京に通うことが難しい社会人のために、インターネット通学制度を設けている。

(3) 都市経営プロフェッショナルスクール

都市経営プロフェッショナルスクールは、公と民の異なる手法から発見する力・地域を動かす方法を学び、都市経営の課題を解決するプロフェッショナルを要請するス

⁴ PPP は、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も

クールである。

公設民営方式で開学した東北芸術工科大学と戦略的都市経営と公民連携事業で先駆的な取組を行ってきた一般社団法人公民連携事業機構（代表 清水義次氏）が共催している。公民連携事業に関わる基本的な考え方や知識、先進地域のケーススタディからそのプロセスを学ぶ「基礎課程」と、基本を理解した上で、個別目的に特化し、更なる専門的な深掘りと実践を狙う「専門課程」がある。公民連携事業の先進事例をモデルケースに、「公務員」「議員」「建築家」「事業家」らが講師となり、eラーニングと短期集中型の実地研修を効果的に組み合わせ、知識・実用スキル・人的ネットワークの拡大を図っている。専門課程には、公民連携事業課程、公園専門課程、エコタウン専門課程がある。

(4) PPP 入門講座

民間の遊休不動産ではないが、公共施設等の老朽化・更新問題に対して、PPP/PFI 手法を活用して⁴実践していくことを学ぶ講座。特定非営利活動法人(NPO 法人)日本 PFI・PPP 協会が開催している。

公共施設等の老朽化・更新問題は、これまではハコモノの問題として捉えてきたが、PPP/PFI を活用してまちのコンテンツ

の。PFI は、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で、PPP の概念に含まれる。

を捉え直し、PPP/PFI が求められる社会的な背景、地方自治法と PPP/PFI の関係、指定管理者制度をはじめとする様々な PPP/PFI 手法や PPP/PFI の実務上のポイントなどについて、講義形式で解説をしている。

NPO 法人日本 PFI・PPP 協会では、地方公共団体職員、民間企業職員を対象に、これ以外でも PFI・PPP スマートシティ研究会など様々なスクールを開催している。

3. リノベーションまちづくりの取組事例

ここでは、リノベーションまちづくりに取り組んでいる和歌山市、熱海市、福井市、長野市の事例を取り上げる。筆者は各都市に伺い、市役所、まちづくり会社の担当職員から話を聞くことができた。

大まかに各都市の取組の概要を述べると、和歌山市、熱海市、福井市はリノベーションスクールを開催し、まちづくりの指針・構想の作成、都市再生推進法人の指定など市役所も参画してリノベーションまちづくりを組織的に取り組んでいる。長野市、特に善光寺門前周辺は、組織化はされていないが、小さな資本でリノベーションが特徴的に生み出されている⁵。なお、長野市中心部では、マネジメント型まちづくりファンドが組成されている。筆者の考える各都市の特徴的な点は備考欄に記載した。

図表 7 4市の比較表

	和歌山市	熱海市	福井市	長野市
リノベーションスクール	○	△(独自)	△(独自)	
まちづくりの指針・構想	○	○	△(策定中)	
マネジメント型まちづくりファンドの組成				○
都市再生推進法人の指定	○		○	
リノベーション事業の進捗	○	○	○	○
備考	スーパー公務員の存在	市長のリーダーシップ	市とまちづくり会社の連携	民間主体の活躍

注) 熱海市と福井市は、途中から市独自のスクールに変更した。

出典；筆者作成

(1) 和歌山市の取組事例

和歌山市は、他の地方都市と同様、生産年齢人口の減少や財政危機、中心市街地の地価下落など様々な課題を抱えている。現在の中心市街地においては、戦災復興区画整理の旧市街地の消失を発端に、高度経済成長を経て DID は 3 倍に拡大している。和歌山市の人口減少は中心市街地を中心に起こっており、それが原因で中心市街地の魅力は失われ、遊休不動産・駐車場の増加、路線価の低下などが顕著となった。特に高卒者の県外進学率は全国ワースト 1 位であり、多くの若者が大学等進学を機に県外に流出している。また、和歌山市が平成 26 年に実施した「遊休不動産・駐車場調査」では、空き家・空き店舗とともに駐車場が多く、空き家と駐車場で街の約 50% を占めるほどになっていた。元々和歌山市は、大阪など大都市にも出やすいため、買物や遊びには大阪まで出るのが常識で、それも手伝ってすっか

⁵ 築山・矢部(2016)

りコンテンツのない街になっていた。

このため、若年者層の県外への流出抑制やまちなかのにぎわいの創出を図るため、小中学校再編によるまちなかの学校跡地を活用し、専門性の高い分野の大学の誘致に取り組むとともに、市民会館、市民図書館の移転等まちなかにある公共施設の再編、また、南海和歌山市駅前、JR 和歌山駅近くの友田町と和歌山のシンボル・和歌山城至近の北汀丁においては市街地再開発事業にも取り組んでいる。和歌山市では、これらの施策とともに、総合的な施策として官民連携

事業が推進されている。

官民連携事業は、「組織間連携」、「公民連携」等を所管する市長公室政策調整課が、ワンストップ窓口として市内の関係組織を横串でつなぐことにより、多様な官民連携が実現している。水辺を活かしたまちづくり事業や、東京医療保険大学和歌山看護学部等まちなかに3大学の誘致をきっかけとしたまちづくり、加太地域に東京大学生産技術研究所を誘致し郊外において地域と連携したまちづくりを推進している。

図表 8 和歌山市の都市経営課題

＜本市の課題＞

- ① 遊休不動産の活用によるまちなかエリアの価値の引上げ
- ② まちなかのコンテンツの充実
- ③ 質の高い雇用の創出
- ④ 財政状況の改善

※ コンテンツ…住む、学ぶ、育てる、働く、遊ぶ等のライフスタイルや文化、スポーツ、それらを提供する人等。

出典；わかやまりノバージョン指針（概要）平成 29 年 3 月 和歌山市

＜平成26年 遊休不動産・駐車場調査＞



和歌山市のリノベーションまちづくりは、リノベーションスクールの開催を重ねるたびに、民間不動産活用のための建築基準法上の確認申請手続きの運用に関する他部署との連携、リノベーションスクールへの公務員の参加、地域の志のある複数の不動産オーナー・地域の若手プレイヤー達の巻き込みなどにより、官と官のコミュニティ、そして官と民のコミュニティが広く拡大していった。

和歌山市は、民間の動きを支えまち全体の方向性を定めるために「わかやまりノベ

ーションまちづくり構想検討委員会」を開催した（委員長は嶋田洋平氏(株式会社リノベリング 代表取締役(当時)、現株式会社らいおん建築事務所 代表取締役))。そこで集まった市民の意見を反映させ、公民連携のもと、2017年4月にリノベーションまちづくりの目的や方向性、進め方を示す「わかやまりノバージョン推進指針」を発表している。民間のゲリラ的な複数のリノベーションプロジェクトの活動に政策的な方向付けを行い、民間プレイヤーのアクションが公共政策の効果を最大化することにつながる

ことを目論み、本指針に沿って、質の高い教育機会や子育て環境の創出、水辺周辺にある空き店舗や公共施設の活用、新たな観光戦略など、構想実現のために11の戦略を軸にしたプロジェクトが動き出している。

リノベーションスクールは、平成25年度から6回(狭義)実施してきたが、財源には地方創生推進交付金を活用している。スクール関係者が携わる事業化案件は17件に上り、家守会社も5社誕生している(いずれも都市再生推進法人に指定されている)。第1回のスクール案件であった農園レストランを皮切りに、ゲストハウス、シェアハウス、日本酒バーにステーキ弁当・カフェ、焼き肉屋、子ども向け教室など多彩なコンテンツが登場している。

第1回のスクールを契機に設立された株式会社紀州まちづくり舎は、「ポポロハスマーケット実行委員会」をつくり、毎月第2日曜日に「ポポロハスマーケット」というマーケットイベントを開催、エリアのにぎわいづくりにも取り組んでいる。ぶらくり丁商店街のアーケード下に約100の店舗が出現し、6,000人を超える人々が来場する。毎月一度子どもも大人もこの日を楽しみに集まって、数十年前のにぎわいを取り戻している。水辺を活用したまちづくり事業も展開し、まちに活気を与えており、この取組が評価され、2019年6月には第8回まちづくり法人国土交通大臣賞を受賞している。

⁶ 国土交通省 平成30年3月「民間まちづくり活動の促進と官民連携の深化による都市再生のあり方に関する調査・検討業務」

⁷ 都市再生推進法人とは、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施

まちづくりを担う家守会社が数多く出現しリノベーションまちづくりが進んでいることについて、和歌山市都市建設局の榎本和弘リノベーション推進専門員は、「まちづくりにおける行政の役割とは、民間のまちづくり活動の環境を整え、市民とつながりまちづくりを担う民間のプレイヤーをまちで発掘することである、公務員は自分の生きるまちがより魅力的になることの最大の受益者であり、自分なりの問題意識とまちの楽しみ方を持って継続的なまちづくりに携わることが可能である。」「この取組のゴールは固定資産税を上げること。自分が楽しいまちをつくること。」と話している⁶。

和歌山市のまちづくり団体は、家守会社等のまちづくり会社だけでなく、NPO法人なども地域のまちづくり活動を積極的に展開している。これらの団体をまちづくりの担い手として公的な位置付けを与え、さらに官民協働まちづくりをリードできるよう都市再生推進法人⁷に10団体が指定されている。

図表9 第1回リノベーションスクールを通じて開設された農園レストラン「石窯ポポロ」(ぶらくり丁商店街)。2階はゲストハウス。(株式会社紀州まちづくり舎)

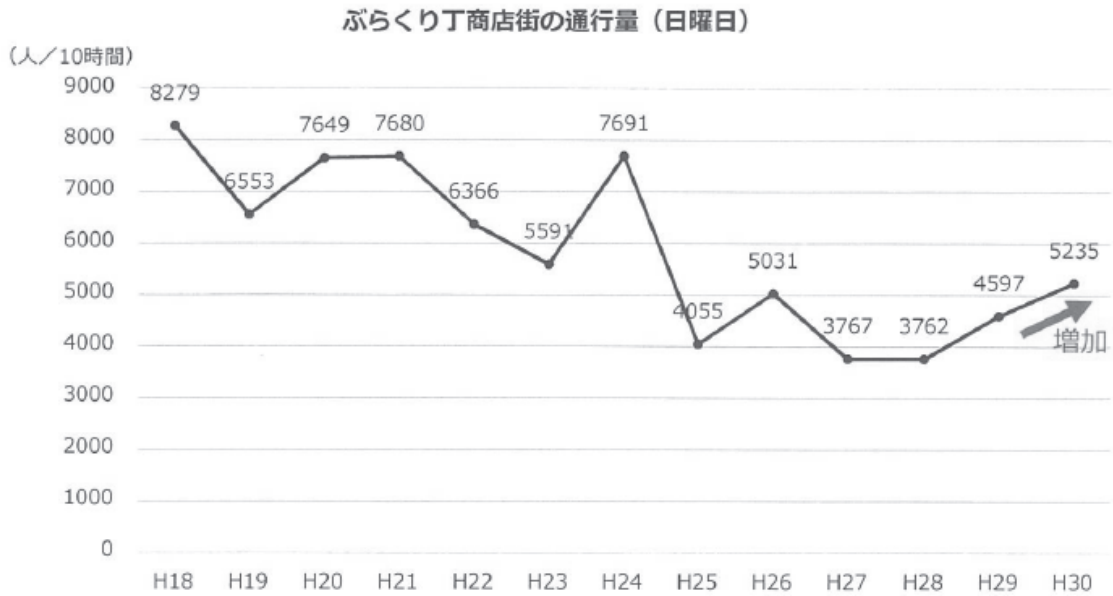


出典；筆者撮影

すべき土地の区域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定するものをいう。(都市再生特別措置法(平成14法律第22号)第118条他参照)

図表 10 商店街通行量の推移

ぶらくり丁商店街の通行量は、昭和54年には67,884人だったが、減少が続いていた。平成30年度は、前年より638人増加。



出典：ぶらくり丁商店街 通行量調査

出典；令和元年6月 和歌山市資料

図表 11 都市空間を活用した和歌山市におけるまちづくりの取組



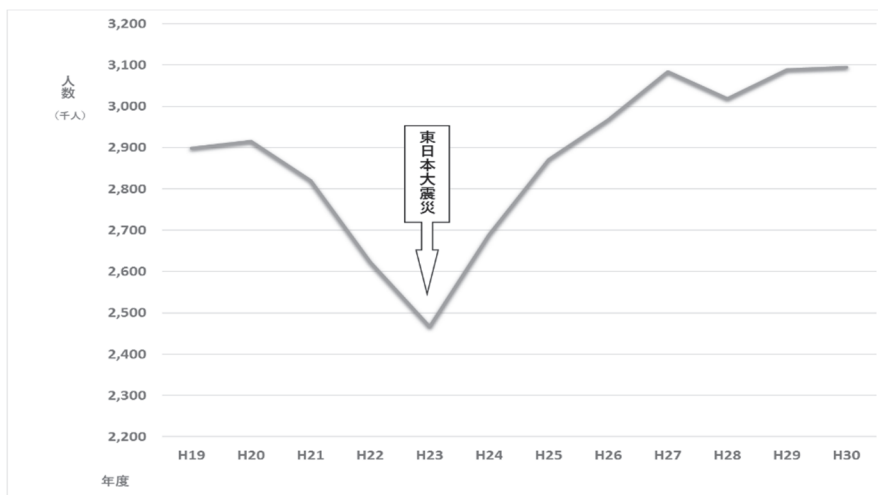
出典；令和元年6月 和歌山市資料

(2) 熱海市の取組事例

熱海市の産業の中心は観光であるが、その観光の宿泊客のピークは昭和44年の532万人であった。そこから、急激な人口減少と高齢化、若年層の流出と転入超過、不安定な熱海市の財政状況、産業構造が宿泊・サービス業に偏っていることなど特有の事情があって、毎年宿泊客数は減少を続

け、さらには東日本大震災の影響を受け、平成23年は246万人と最低の水準まで落ち込んだ。しかしながら、熱海復活を目指す熱海市長斉藤栄氏のリーダーシップ、そして熱海市と民間事業者のまちづくりに関する弛まぬ努力により回復を続け（V字回復）、最近では300万人を越える水準で落ち着いている。

図表 12 熱海市年度別宿泊客数の推移



出典；熱海市資料

熱海市は財政改革を断行した。斉藤栄氏は平成18年に熱海市長に就任し現在4期目に突入しているが、市長に就任した当初市は約41億円もの不良債務を抱えていた。斉藤氏はすぐに5年間と期限を切って財政改革を掲げ、市役所の人員整理なども含む人件費カットや公共料金の見直し、緊急性のない大型事業の凍結などコスト削減を断行した。その結果、熱海市の財政調整基金残高は5年間で16.6億円増加、不良債務残高は逆に約24.1億円減少した(平成

28年度には全額解消している)。これがV字回復の一因となった。

リノベーションまちづくりは、まずは熱海市と熱海商工会議所が連携し、A-biz（熱海市チャレンジ応援センター）を平成24年度に立上げ、事業者の売上につながる支援をする取組を進めた。また中心市街地の空き店舗調査も実施し、東京都心で、熱海で企業を促すイベント(2015年度【渋谷で開催】熱海と東京2拠点ライブ、ぶっちゃけトーク他)も開催した。また、民間

プレイヤーである株式会社 machimori 代表取締役、NPO 法人 atamista 代表理事の市来広一郎氏は、地域の面白い情報を発信する「あたまナビ」を立ち上げ、地元の人が地元を楽しむツアーとして「オンたま」を開催し、地元の熱海ファンを作っていた。また、2ヶ月に一度熱海銀座を歩行者天国にして開催する「海辺のあたまマルシェ」も開催している。そしてこの頃の早い段階で清水義次氏と出会い、リノベーションまちづくりの考え方を学んでいる。

リノベーションスクールは、熱海市が第1回を2013年に開催し、その後第4回まで行われている。財源としては地方創生推進交付金が使われた。市来広一郎氏を中心とする民間プレイヤー（家守会社）は、物件オーナーと事業オーナーをつないで活動し、guest house MARUYA (2015)、築60年の歴史を持つビルをリノベーションしたコワーキングスペース naedoco(2016)などを次々にオープンさせ、リノベーションまちづくり事業を推進した。

リノベーションまちづくりの動きは、2016年度からより官民の連携が強まってくる。斉藤栄市長は、平成28年2月の市議会で「子育て世代や高齢者の皆様の暮らしを豊かにする「住まうまち熱海づくり」をしっかりと進めていく。同時に若者の雇用をしっかりと確保するということから創業支援、あとはリノベーション(まちづくり)といったことを行っていきたい」旨を述べている。そして、熱海を変える、事業を生み出す熱海の創業支援プログラム「99°C Startup Program」とともに、熱海市の独自の取組である2030年の熱海や社会を考える公開型会議「ATAMI2030会議」が開催

されるようになる。

ATAMI2030会議は、若年層の転出超過や遊休物件の増加などの課題を解決するため、創業支援による人の発掘・定着とリノベーションまちづくりを融合させることにより、創業しやすい環境と課題解決型のビジネスを創出し、地域の活性化を図ることを目的とするものである。2016年にスタートして以降、暮らしや働き方、教育、福祉、エネルギー問題など、これからの社会に必要なテーマについて、熱海市民はもちろん、市外からも多くの人が集まり、市民・民間・行政の枠を超えて、さまざまな人が行き交い、意見を交わす場となっている。ATAMI2030会議は「熱海リノベーションまちづくり構想」を市長に提言している。課題先進都市である熱海だからこそ、この場を通じて新たなアクションが生まれていると考えられる。

このような官民をあげたまちづくりの動きの結果、まちづくりに関する各種指標でも結果が数値として表れている。例えばリノベーションまちづくりを主に推進していた銀座通り中央の空室率は改善している。

空室率

2011 19.6% → 2015 26.1% → 2017 6.5%

また、銀座通りの中央の熱海市銀座町11番あたりの路線化は105千円/㎡から120千円/㎡と14%上昇している(図表14)。

斉藤栄市長は、平成30年9月市議会で「これまでのリノベーションまちづくりの動きを受け、起業・創業を目指す方々の中で、熱海市なら何かおもしろいことができるのではないかと認識され始めており、起業・創業の動きも出てきています。この動きを確実なものとするため、引き続き、地域の資

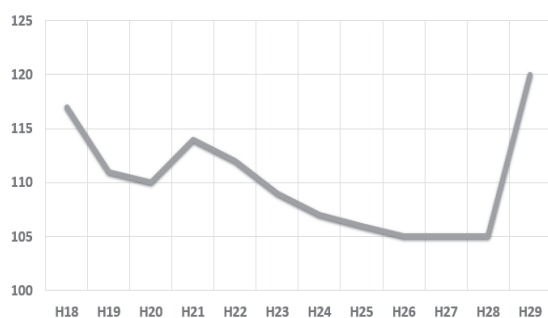
源・空間・人材を活用するリノベーションまちづくりを起業・創業支援と一体で推進してまいります。同時に ATAMI2030 会議を継続的に開催し、地域課題の共有、地域資源の掘り起こし、人材のマッチングの場として提供してまいります。」旨を述べている。

図表 13 熱海銀座通り



出典；筆者撮影

図表 14 熱海市銀座町 11 番あたりの路線価（単位：千円/m²）



出典；熱海市資料

図表 15 熱海銀座通り周辺地図



出典；Google マップを基に筆者加筆

(3) 福井市の取組事例

福井市は、2023年の北陸新幹線福井開業を見据え、県都福井の玄関口を再開発とリノベーションまちづくりの共存によってエリアの価値を高め、魅力ある「福井らしい」まちづくりを目指している。

再開発は、現在県都の玄関口にふさわしい「にぎわい交流拠点」の形成を図ることを目的に福井駅西口中央地区第一種市街地再開発事業が進められ、西口駅前に再開発ビル「ハピリン」がオープンしている。ハピリンには、屋根付き広場「ハピテラス」という空間があり、冬でもイベントができる施設として活用されている。なお、福井駅周辺地域（66ha）は都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に指定され（全国55地域中の1地域。H30.10.24時点）、「官民連携のエリアマネジメントによるまちの魅力と賑わいを創出する」（地域整備基本方針 福井市作成）地域とされている。（本州の日本海側地域での指定は福井市のみ。）

リノベーションまちづくりは、福井市で2015年6月以降3回開催リノベーションスクールを開催した。これにより、スクール受講生のほか、建築士、金融機関、行政関係者など、リノベーションを通したまちづくりに関心の高い人が増え、リノベーション先駆者を中心とした「福井エリアリノベーションネットワーク」が構築されている。

福井市では、この流れを受け、主に以下の二つを内容とする「リノベーションネットワーク支援事業」を推進し、ネットワークを活用し、不動産オーナー、周辺商業者、関係団体など様々な関係者との更なる連携を図り、より効率的に事業を推進することとしている。

一つは5ヵ年ビジョンの作成である。空き店舗の状況（どこに、どんな物件があるか）と実態（大家の意向、築年数、建築確認書有無等）を把握し基礎データと基に、エリア再生の将来図を描き、エリアリノベーションまちづくりの5ヵ年計画を作成することとしている。

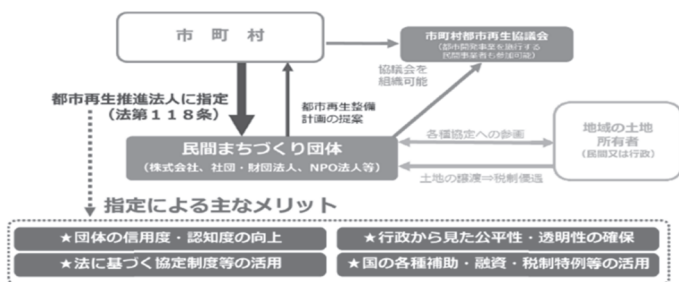
もう一つは地元根付いた独自の実践型ワークショップの開催である。スクール4回目の昨年度は、4年後の福井をつくっていくための「実践型リノベーションまちづくり講座」として「ディスカバリー福井」を開催している。福井オリジナルの内容と体制（リノベーションスクールの講師は個人で参加している）で、まちづくり福井株式会社（代表取締役社長 岩崎正夫氏。以下

「まちづくり福井」という）が企画運営している。なお、開催経費は、昨年度は総務省の「関係人口創出事業」を福井県が受け、そのモデル事業として福井市が「ディスカバリー福井」を申請し、まちづくり福井が福井市より委託を受けて実施された。5回目の今年度は、クラウドファンディングにより資金を集めた。来年度以降の資金繰りは検討中である。

「ディスカバリー福井」は、福井のまちづくりの実践の場である。受講生はこの学校でまちづくりを学び、長期的なスパンで福井の街をリサーチしながら事業のアイデアを立案する。本当に事業化ができるかどうかを視野に入れたブラッシュアップを行うことで、次世代のプレイヤーを生み出し、福井の街に変化をもたらすことが期待されている。

福井市は、平成25年4月にまちづくり福井を都市再生推進法人に指定している。リノベーションスクール（第1回～第3回）、ディスカバリー福井（第4回以降）の主催は同社である。まちづくり福井は中心市街地活性化計画の推進機関として設立されたが、同法人の指定を受けたことにより公共空地の活用や駅前に走る路面電車の横でイベントを実施する環境が整ってきている。同社は、「全国エリアマネジメントネットワーク」にも加入し、行政との連携を通じてエリアマネジメントに係る政策提案、情報共有、普及啓発等を行っている。

図表 16 都市再生推進法人の指定について



出典；官民連携まちづくりの進め方 国土交通省都市局 2019.3

まちづくり福井は、都市再生整備計画に位置付けることにより道路占用許可特例制度を活用するほか、都市再生推進法人のメリットを活かし都市利便増進協定を締結している。両制度は、以下のとおり特に事業者には使い勝手のよい制度であるとしている。

(道路占用許可の特例)

通常道路の占用許可は、道路法において、道路の敷地外に余地が無くやむを得ない場合(無余地性)で一定の基準に適合する場合に許可できるとされているが、まちなぎわ創出や道路利用者等の利便の増進に資する施設について、都市再生整備計画に位置付ける等の一定の条件の下で、いわゆる無余地性の基準を緩和できることとした制度である。

福井市中心部においては、平成26年度よりこの特例を使いオープンカフェができるようになっている。占用主体は個別占有者ではなくまちづくり福井である。イベント主催者にとって警察、消防、道路管理者への申請等煩雑な手続きをまちづくり福井が代行している。

(都市利便増進協定)

本協定は、都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりのルールを地域住民が自

主的に定めるための制度である。地域のエリアマネジメントを継続的に取り組む際に活用することが期待される。地域住民(地権者等)同士が締結したものを市町村が認定することにより、良好な居住環境の確保や地域の活性化等、地域主体の公共的な取組を促進するとともに、市町村と適切に役割分担を図りながら、まちづくりを促進することが可能となる。

福井市中心部においては、平成30年4月より都市利便増進協定を活用したソライロテラスを開催している。協定締結者は福井市と都市再生推進法人であるまちづくり福井である。都市利便増進協定のエリアで、民間団体がイベントや屋台(ケータリング)などの飲食出店を行った延べ件数は、平成28年度35件から平成30年度は78件と大幅に増加している。

協定締結者

福井市、まちづくり福井

都市利便増進施設

食事・購買・休憩施設、広告塔・看板、屋外ベンチ、花壇

日常管理に関する事項等

協定区域におけるイベント等の管理・運営と清掃・美化活動、プランター等の管理

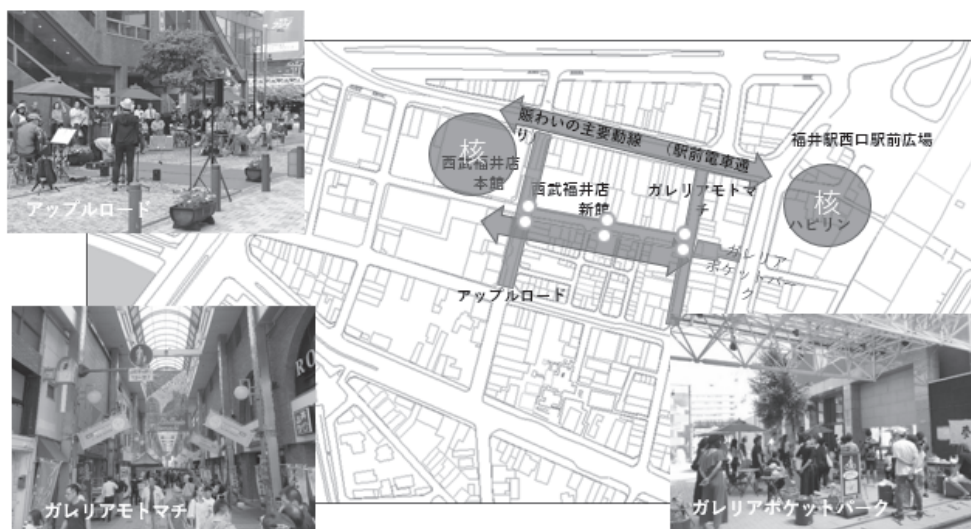
このように都市再生推進法人制度等を活用したイベント等の開催、大規模再開発ビルハピリンの開業とともに、小規模リノベーション物件の開業(図表 18)によるまちの

にぎわいの再生等が相まって、福井駅前の歩行者通行量は徐々に増加し、同時に空き店舗率は減少している。(図表 19)

図表 17 ソライロテラス「都市利便増進協定」の締結

賑わいの主要動線に接する市道アップルロードとガレリア元町、都市公園ガレリアポケットについて、「都市利便増進協定」を結び、休憩施設やパラソルを設置し、貸出用イベント備品等を準備。

～将来的にアップルロードとガレリア元町をつなぎ、「2核2モール」を目指す～



出典；まちづくり福井 資料

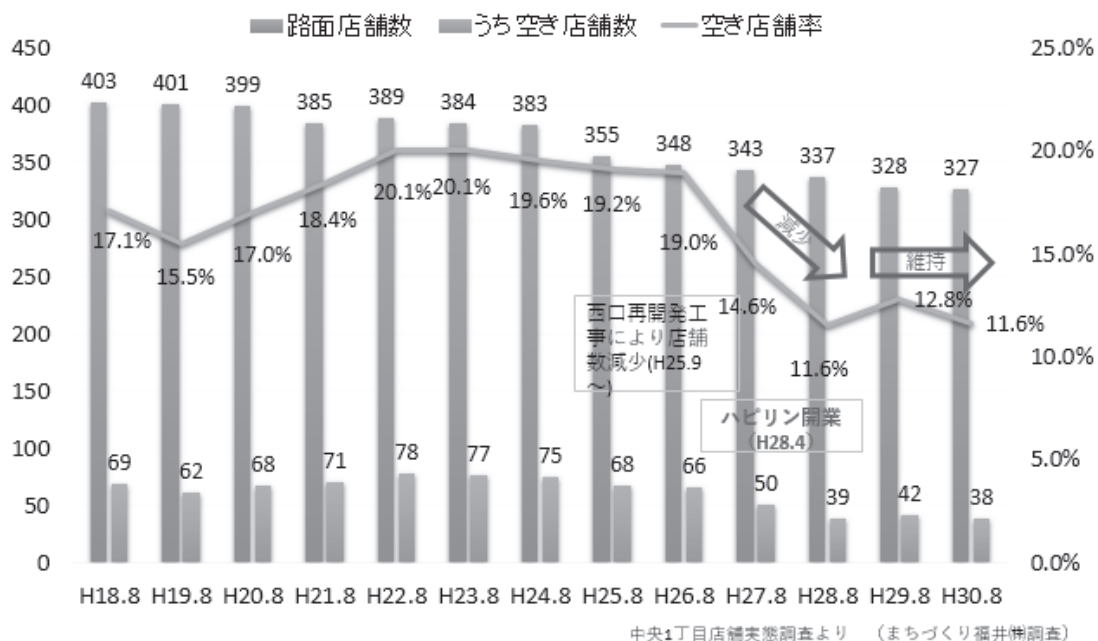
図表 18 福井市中心部における主なリノベーション物件



出典；まちづくり福井資料

図表 19 福井市中央 1 丁目店舗の空き店舗率

西口中央地区再開発事業の見込み、新規出店が増加



出典；まちづくり福井資料

(4) 長野市の取組事例

長野市の中心市街地は、長野市民のみならず、長野県民、ひいては善光寺への参拝等で訪れた多くの人々にとってかけがえのない支柱となる区域として、更なる歴史と文化を刻んでいる。

長野市のリノベーションまちづくりは、官民共同の計画的な中心市街地活性化の流れとは異なり、民間事業者が中心となって進められてきており、特に善光寺界隈の門前町は、近年リノベーションによって生まれ変わった建物の集積地として知られるようになってきている。取組自体はもともと行政や不動産オーナーが主導したものではなく、特に 2000 年代まではお互いの存在もよく

知らないまま、蔵、古民家などの遊休不動産に魅力を見いだした小規模の事業者（テナント）が個々に始めた取組みであった。

2009 年あたりから、行政が直接には関わらない民間主体の比較的小規模なリノベーションが行われるようになり、その後毎年 10 件を超えて活発に実施されるようになる。

2003 年に古民家を使って活動を開始していた編集企画室・ナノグラフィカによる空き家見学会(2009 年開始、現在まで 95 回以上実施)と、後に合流した不動産仲介からリノベーション施工までの一貫した業務の枠組みで建築士・宅地建物取引士を兼ねる株式会社マイルーム代表取締役倉石智典氏が中心となった丹念な空き家仲介の取組が実を結んだものともいえる。ナノグラフィカ

は、門前で住もうとする、活動しようとする人たちを門前の住民が受け入れるための土壌作りを行った。倉石氏は、利用希望者が長く入居してもらえるよう使い方に適した建物をマッチングすることで、オーナーにとっては低リスクとなり、安心して建物を賃貸できるようにした。また、不動産会社が物件の仕入れ、設計、施工、仲介業務、顧客との契約を行うことで、地元の工務店や工事業者は効率的に工事を実施することができ、地元住民、業者にとってメリットのある体制を整えている。株式会社マイルームは、この取組が評価され、2015年5月に第4回まちづくり法人国土交通大臣表彰の「まちの活性化・魅力創出部門」で特別賞を授与されている。

約5年をかけた毎月の活動の結果、約90軒の店舗・事務所・住宅が空き家を活用し（その6~7割が市外・県外からの移住者）、その中にはシェアハウスもあるので、おそらく100人以上が移住や引越をして門前町に拠点を持ったと思われる（2016年時点の数値）。

長野市では、リノベーションまちづくり

の指針、構想は策定されていないが、この動きを後押しすべく、2017年3月に策定された長野市立地適正化計画では、中心市街地の機能集積の維持・強化方策として「リノベーションまちづくりの推進」を掲げ、「中心市街地等で、古民家、蔵、倉庫などの遊休不動産を改修（リノベーション）し、シェアオフィスやカフェなどに用途転換することで、新たなにぎわいや回遊性を創造する。」としている。

なお、長野信用金庫と一般財団法人民間都市開発推進機構（以下「民間都市開発推進機構」という）は、中心部等の一定のエリアにおいてリノベーション等による民間まちづくり事業を連鎖的に進めるため「NAGANOまちづくり応援ファンド」を組成している。「NAGANOまちづくり応援ファンド」などのマネジメント型まちづくりファンドは、エリアの価値向上を図りつつ、地域の課題解決に貢献することを目的に、リノベーションまちづくり事業等に対して出資や社債の取得等による支援をしており、令和元年11月現在、全国各地で13のファンドが組成されている。

図表 20 リノベーションしたお店を紹介するマップ



出典：「古き良き未来地図」 オープンアトリエ 風の公園

図表 21 リノベーション事例



出典；筆者撮影

図表 22 第 93 回門前空き家見学会・相談会の様子



出典；筆者撮影

図表 23 現在組成されているマネジメント型まちづくりファンド一覧

ファンド名	設立日	ファンド所在地	投資対象エリア	資金規模(千万円)	共同組成した金融機関名
ぬまづまちづくりファンド	平成29年9月	沼津市	交流人口・定住人口を呼び込むことが期待できる沼津市内の一定のエリア	4	沼津信用金庫
シティ信金PLUS事業大阪まちづくりファンド	平成29年9月	大阪市	JR大阪環状線内及びその沿線の商店街を中心に、地域課題の解決と地域価値の向上が期待できるエリア	5	大阪シティ信用金庫
城崎まちづくりファンド	平成30年1月	豊岡市	城崎温泉エリア及びその周辺	6	但馬信用金庫
谷根千まちづくりファンド	平成30年3月	東京都	いわゆる谷根千地区及びその周辺	10	朝日信用金庫
NAGANOまちづくり応援ファンド	平成30年11月	長野市	長野市中心市街地及び善光寺周辺	8	長野信用金庫
長門湯本温泉まちづくりファンド	平成31年3月	山口市	長門湯本温泉の湯本地区、門前地区、三ノ瀬地区	10	山口銀行
ふじのふもとまちづくりファンド	平成31年3月	富士市	富士市中心市街地地の富士駅周辺地区及び吉原地区並びにその周辺地区	4	富士信用金庫
新庄まちづくりファンド	平成31年3月	新庄市	新庄市の既成市街地及びその周辺	5	新庄信用金庫
たかしんまちづくりファンド飛驒のMIRAI	平成31年3月	高山市	高山市、飛騨市、下呂市及び白川村の区域のうちそれぞれの中心市街地及びこれらを含む地域内外の都市と観光拠点とを結ぶ主要道路の沿道並びにこれらの周辺	10	高山信用金庫
じゅうろく・岐阜市まちづくりファンド	平成31年3月	岐阜市	「岐阜市立地適正化計画」において都市機能誘導区域として定められた都心区域及び金華区域並びにその周辺	10	十六銀行
桐生まちづくりファンド	令和元年6月	桐生市	重要伝統的建造物群保存地区を含む本町通り沿い及びJR桐生駅や上毛電鉄西桐生駅へと続く末広通り沿いの二つの商店街を核とする中心市街地並びにその周辺	6	桐生信用金庫
多治見まちづくりファンド	令和元年7月	多治見市	多治見市中心市街地活性化基本計画で設定された中心市街地の区域(川南地区、土岐川沿、駅南地区、駅北地区)及びその周辺	4	東濃信用金庫
ひみまちづくりファンド	令和元年8月	氷見市	JR氷見駅からひみ番屋街を結ぶ6つの商店街を核として湊川周辺地区を含む中心市街地及びその周辺	5	氷見信用金庫

注) 1. 令和元年 12 月末現在。

2. 民都都市開発推進機構 HP を基に筆者作成。

4. まちづくり会社の現状と課題

これまでにリノベーションまちづくりの考え方とともに、人材育成の場としてのリノベーションスクール、リノベーションまちづくりが行われている4市の現況を概観した。リノベーションまちづくりを推進するためには、実際にリノベーションまちづくり事業を実施する家守会社などのまちづくり会社が健全に育成される必要がある。

ここでは、筆者が本年8月にまちづくり会社に対して実施したアンケート・ヒアリング調査結果の概要を紹介し、まちづくり会社の事業の現状とともに、まちづくり会社がリノベーションまちづくり事業を実施する場合の課題、問題点等を外観する。また、地方公共団体からの回答ではあるが、内閣府地方創生推進事務局は本年4月に中心市街地の活性化に関するアンケート調査、国土交通省都市局は平成28年3月に民間まちづくり団体に関するアンケート調査を実施しているので、本研究と関連する項目について紹介する。

(1) 筆者のアンケート・ヒアリング調査

まちづくり会社を含む民間まちづくり団

体は、平成28年3月現在約4099団体ある⁸とされている。

民間まちづくり団体は、まちづくり会社以外にも一般社団法人、NPO法人、合同会社等々さまざまな種類がある。圧倒的に多いのは任意団体である。

主要な組織形態の概要を述べると、NPO法人は、不特定多数の利益に寄与すること(公益)を目的として設立され、法律で定められた20種類の活動のうち少なくとも1つの活用を行う必要がある。設立に当たっては都道府県等による認証が必要なため一定の期間が必要となる。一般社団法人は、公益目的がなくても設立でき事業内容に制限はないが、財産分配はできない。株式会社、合同会社は、会社法に基づく営利法人を代表する法人形態で、株式会社は所有と経営が分離しているが、合同会社は出資者が直接経営を担う点に特徴がある。

本調査では、リノベーションまちづくり事業を実施するに際し、法人として収益を上げることができ、株式の発行等により資金を集めることが可能で、金融機関からの支援が受けやすいまちづくり会社(株式会社、合同会社)を研究の対象とした。

⁸ 国土交通省都市局調べ(平成28年3月)。全国1,741市町村に対して、まちづくり団体に関するアンケート調査を行い、1,691市町村から回答を得たもの(回答率:97%)。

○組織形態別のまちづくり団体数

組織形態	総数	市町村からの出資が3%以上の団体の割合
社団法人	公益社団法人	3
	一般社団法人	63
財団法人	公益財団法人	13
	一般財団法人	18
特定非営利活動法人	認定NPO法人	8
	NPO法人	519
株式会社	218	71%
持分会社	5	40%
任意団体	3,157	
その他	95	
合計	4,099	

図表 24 主な法人制度の比較

法人形態	一般社団法人	NPO法人	株式会社	合同会社
根拠法	一般社団法人及び一般財団法人に関する法律	特定非営利活動促進法(NPO法)	会社法	会社法
法人格	あり	あり	あり	あり
法人の構成員	社員(設立時2名以上)	社員(10人以上)	株主	社員
設立方法	公証人による定款認証後、法務局で登記して設立	所轄庁の認証後、法務局で登記して設立	公証人による定款認証後、引受人は全額の出資を履行し、法務局で登記して設立	定款作成後、社員になるようとする者が全額の出資を履行し、法務局で登記して設立
活動内容	(事業分野) 制限なし (対象者) 制限なし * 業法・通達による規制あり	(事業分野) NPO法に定められた特定非営利活動を行う (対象者) 不特定多数	(事業分野) 制限なし (対象者) 制限なし * 業法・通達による規制あり	(事業分野) 制限なし (対象者) 制限なし * 業法・通達による規制あり
財産分配(利益剰余金の分配の可否)	不可	不可	可	可
残余財産の帰属先	定款で定めた者(社員は不可)、社員総会で決議した者、国	NPO法人、国・自治体、公益法人、学校法人、社福法人、厚生保護法人	株主	社員
法人税	全所得課税	非収益事業は非課税	全所得課税	全所得課税
備考	・ 設立費用は概ね11万円程度。 ・ 会費、入会金を徴収できる。	・ 設立費用はかからない。 ・ 会費、入会金を徴収できる。 ・ 所轄庁からの認定を受けると、税務上や寄付金の優遇措置が受けられる。 ・ 認証報告・事業報告書の提出等の諸手続が必要。	・ 設立費用は概ね24万円程度。 ・ 出資者の責任は有限責任。 ・ 経営は取締役委任(所有と経営の分離)。 ・ 活動の公益性が外部に伝わりにくい。	・ 設立費用は概ね6万円程度。 ・ 出資者の責任は有限責任。 ・ 出資者が直接経営を担う。 ・ 株式を発行できない。持分のみ。

(注) 設立費用は法定費用のみを記載。

(出典)「地域を支えるサービス事業主体のあり方について」(平成28年4月、地域を支えるサービス事業主体のあり方に関する研究会)、「NPOの法律相談」(平成28年9月、BLP-network)等を基に筆者作成。

まちづくり会社は、中心市街地活性化法(旧法平成10年、新法平成18年制定)に基づく中心市街地活性化の取組を行う主体として組織されたものもあるが、設立時期は昭和年代から最近まで様々である。筆者がまちづくり会社のHP等により事業内容を確認したところ、中心市街地でのイベント運営、駐車場等公共施設や飲食物販施設の

運営・管理、空き家・空き店舗調査などの各種調査を業務として行っているのが大半であり、リノベーションまちづくり事業を行うとする会社は少なかった。しかしながら、近年では、リノベーションスクールの開催等によるリノベーションまちづくりの進展により、リノベーションまちづくり事業を行うまちづくり会社は増えていると思われ

る。HP を開設しておらず、業務の実態が掴めない家守会社などのまちづくり会社も多い。

今回対象としたまちづくり会社は、約 220 団体の HP とともに各種文献・資料を確認し、まちづくり会社として積極的に活動し、かつ、リノベーションまちづくり事業を実施或いは検討していると思われるものの中から 50 社を選定した。

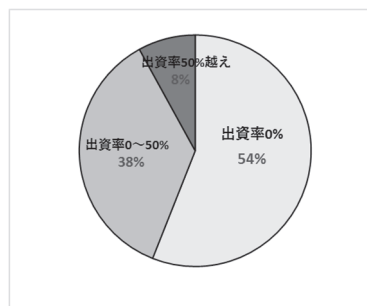
令和元年 8 月、当該 50 社にアンケート・記述調査票を送付し、そのうち 25 社から回答を得た(回収率 50%)。また、アンケート・記述調査以外でも、調査で得られた回答を補完するため、民間都市開発推進機構の支援業務の説明を依頼したまちづくり会社 13 社に対し、現地を訪ね、支援業務の説明とともにヒアリング調査を実施した。このとき、必要に応じ当該地の市役所も訪ねている。

以下は、これらをまとめたものである。

a. まちづくり会社の概要

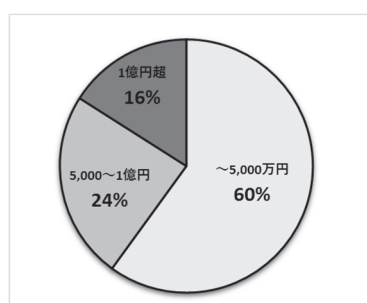
まちづくり会社の 25 社中半数以上は、地方公共団体の出資割合は 0% で事業規模は 5000 円以下であった。リノベーションまちづくり事業を行うまちづくり会社は、公共団体の支援を受けない純粋民間資本で、事業規模も比較的小さいものが多いと思われる。また、会社の目的は、地域・中心市街地の活性化、リノベーションまちづくり、エリアマネジメントと回答する会社が多かった。

図表 25 出資割合



出典 筆者作成

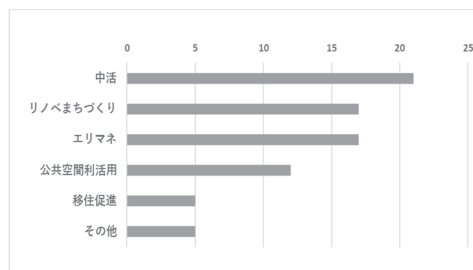
図表 26 事業規模



出典 筆者作成

図表 27 会社の目的(複数回答可)

1) 地域・中心市街地の活性化	21
2) リノベーションまちづくり	18
3) エリアマネジメント	17
4) 公共空間の利活用	13
5) 移住の促進	5
6) その他	3



出典 筆者作成

以下にまちづくり会社からの主なコメントを記す。

- 平成 12 年の設立時は「中心市街地活性化基本計画」のにぎわいづくり等を担う会社だったが、その後リノベーション事業やエリアマネジメント、公共空間の利活用など、地域の状況変化に応じて業務範囲が広がってきた。
- 「中心市街地活性化基本計画」の認定のために設立された会社であり、設立 3 年を経過したが、依然として売上が上げられないでいる。商工会議所のサポートにより成り立っている。
- 第 1 回リノベーションスクールから出来た家守会社である。〇〇商店街での定期マーケットを軸に中心市街地で活動している。〇〇川をまちづくりに活かす水辺プロジェクトを 3 年前より立ち上げ、公民連携で事業を進めている。
- 2014 年より地域の交流拠点として古民家カフェを開業した。5 年間の間にイベントや交流事業を通じ、まちに対し熱い思いを持っている人がたくさんおり、また、まちづくりの多くは有志やボランティアによる手弁当に支えられていることを感

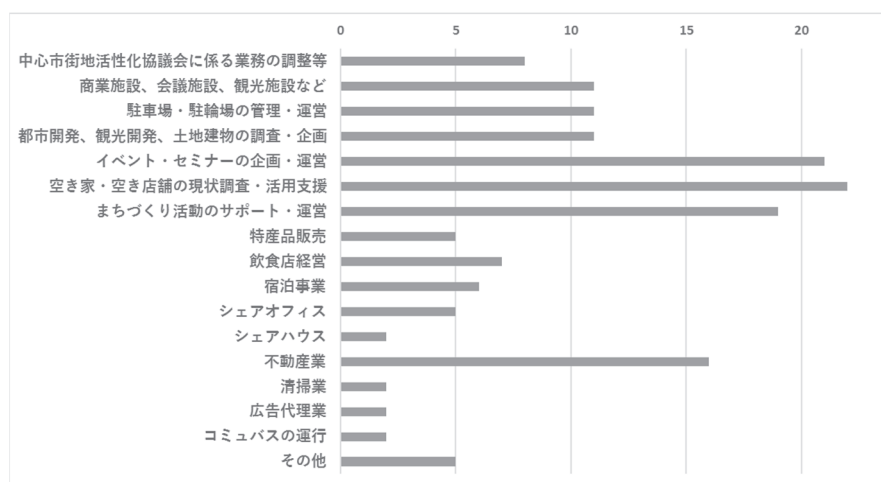
じた。また自ら手がけた古民家再生案件の実績も 20 件を超えてきて、出店や起業ニーズの手応えを感じていた。そこで、ひとりひとりのチャレンジ（やってみたい、面白い、楽しい）と併走していくために、一人や一社の枠を超えた「まちづくり会社」設立の必要性を感じ、その時に公民連携事業の取組をしている同志に出会い、共に描くビジョンに共鳴し、共同でまちづくり会社を設立した。

b. まちづくり会社の事業概要

まちづくり会社は実に多彩な事業を行っている。本調査では、各会社に以下の業務を提示し、該当するものを応えていただいた。全容は下記のとおりであるが、業務量が多いものとしては、

- 6) 空き家・空き店舗の現状調査・活用支援 22
 - 5) イベント・セミナーの企画・運営 21
 - 7) まちづくり活動のサポート・運営 19
- の順であった。

図表 28 まちづくり会社の事業概要



出典 筆者作成

- 1) 中心市街地活性化協議会に係る業務の調整等の窓口業務 8
- 2) 商業施設、会議施設、店舗、観光施設等公共的施設の管理・運営業務 11
- 3) 駐車場・駐輪場の管理・運営業務 11
- 4) 都市開発、観光開発、土地建物の有効活用の調査・企画・設計業務 11
- 5) イベント・セミナーの企画・運営 21
- 6) 空き家・空き店舗の現状調査・活用支援 22
- 7) まちづくり活動のサポート・運営 19
- 8) 特産品の販売 5
- 9) 飲食店の経営 7
- 10) 宿泊事業 6
- 11) シェアオフィス 5
- 12) シェアハウス 2
- 13) 不動産業 15
- 14) 清掃業 2
- 15) 広告代理業 2
- 16) コミュニティバスの運行 2
- 17) その他 5

注)業務量が多いもの、地域のまちづくりにとって重要な業務と考えているもの(それぞれ上位3つ)に下線を引いている。二重下線は両方兼ねるもの。

なお、このうち、地域のまちづくりにとって重要な業務と考えるもの⁹は、

- 7) まちづくり活動のサポート・運営 30 ポイント
- 6) 空き家・空き店舗の現状調査・活用支援 23 ポイント
- 4) 都市開発、観光開発、土地建物の有効活用の調査・企画・設計業務 14 ポイント
- 2) 商業施設、会議施設、店舗、観光施設等公共的施設の管理・運営業務 11 ポイント、の順であった。

以下にまちづくり会社からの主なコメントを記す。

- 市営公園とその地下駐車場の一体の指定管理を受託している。この事業は、自立した都市経営に向け、行政財産の民間活用で収益性を向上させ、エリアマネジメント組織として家守会社を育成する取組と考えている。公園にある建物を活用したレストラン経営やマルシェイベントの定期開催などを実施し、収益を確保し、エリアマネジメントの原資として周辺エリアに再投資していくビジョンをもって進

⁹ まちづくり会社に、地域のまちづくりにとって重要な業務を順位付けで3つ出してもらい、これに第1順位 3ポイント、第

2順位 2ポイント、第3順位 1ポイント、を加重し集計したものの。

めている。

- 地域に根ざしたディベロッパーとなることを意識して活動している。
- 民間投資の促進、エリア価値向上のためまちづくり会社がランドマーク的なプロジェクトを推進し、地域の空気感を支えていく必要があると考えるが、現在の弊社には対応能力が不足している。

c. リノベーションまちづくり事業の課題

まちづくり会社に、リノベーションまちづくり事業を検討あるいは実施する場合、御社は

A 御社(または別に設立するSPC)は、実際に事業を実施するプレイヤーになる

B 所有者と事業実施者の間のコーディネートを行う

のどちらに当てはまるかを尋ねたところ(複数回答可)、Aは12社、Bは18社であった。それぞれのパターンで、課題と考えられているものは以下のとおりである。

A 御社(または別に設立するSPC)は、実際に事業を実施するプレイヤーになる場合の課題(12社)(複数回答可)

- 1) 採算が合う案件が見出せない 3
- 2) 出資、融資先の目処が立たない 3
- 3) 賛同者へのインセンティブがない 0
- 4) 初動期対応に不安がある 0
- 5) 適切な補助金がない 1
- 6) 事業収支計画を立てるノウハウがない 2
- 7) 建築や不動産に関する知識が不足している 0
- 8) 人材が集まらない 4
- 9) 人件費が払えない 1

10) 家賃が払えない 0

11) まちづくり事業を実施する場合の(御社の)認知度が低い 0

12) 空き店舗等のオーナーには他者にリノベ前提で貸し出すことやその事業内容に不安を感じている方がいる 4

13) 地域住民の理解が得られない 1

14) 行政側の理解が得られない 2

15) その他 2

B 所有者と事業実施者の間のコーディネートを行う場合の課題(18社)(複数回答可)

1) 採算が合う案件が見出せない 11

2) 出資、融資先の目処が立たない 5

3) 賛同者へのインセンティブがない 2

4) 初動期対応に不安がある 3

5) 適切な補助金がない 4

6) 事業収支計画を立てるノウハウがない 2

7) 建築や不動産に関する知識が不足している 3

8) 人材が集まらない 7

9) 人件費が払えない 4

10) 家賃が払えない 0

11) まちづくり事業を実施する場合の(御社の)認知度が低い 2

12) 空き店舗等のオーナーには他者にリノベ前提で貸し出すことやその事業内容に不安を感じている方がいる 7

13) 地域住民の理解が得られない 0

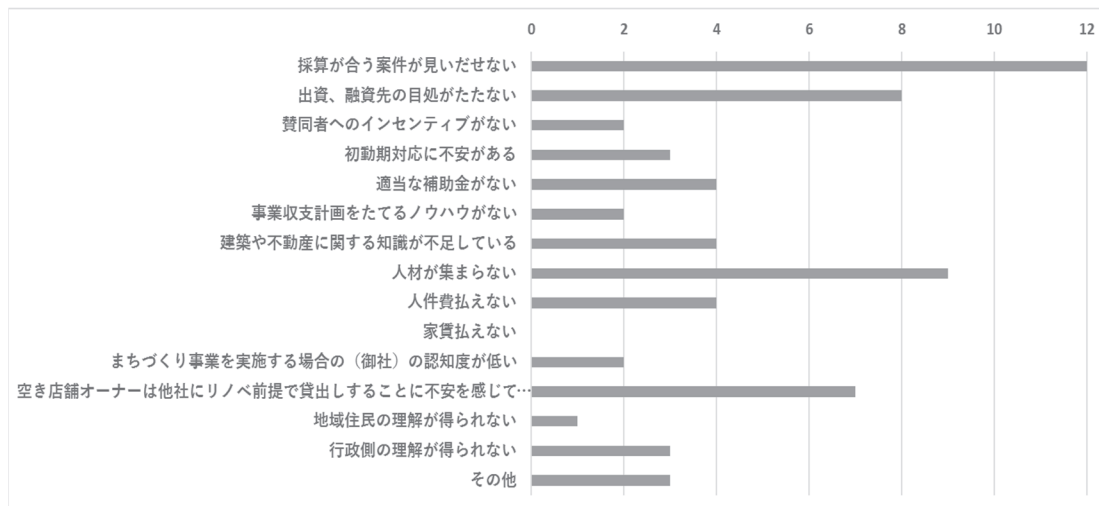
14) 行政側の理解が得られない 2

15) その他 3

上記のとおり、Aパターンのまちづくり会社とBパターンのまちづくり会社に特筆すべき有意な差は認められなかった。次表はA

Aパターンのまちづくり会社とBパターンのまちづくり会社の合計値である。

図表 29 リノベーションまちづくり事業の課題



出典 筆者作成

以下にまちづくり会社からの主なコメントを記す。

(コーディネイトを行う)

- 家主と借主の間に入ることにより、空き店舗が抱える課題の把握ができ、今後の対策を講じる情報や経験を蓄積できる。

(人材)

- 人材とは「チャレンジする覚悟と行動力を持った人」のことをいうと思うが、この割合が少ないと感じている。(地方都市ではどこでもある課題だと思う。)

(資金調達)

- 限られた額しか資金調達できない。
- 宿泊業を展開する際は金融機関は融資してくれるが、不動産サブリース業をしようとする中身の精査をせずにサブリースだからNGと言われたことがある。

- 資金調達とリスク負担が課題と考えているが、民間都市開発推進機構の「マネジメント型まちづくりファンド」の設立によって、当座の課題については解決されたと感じている。

- 補助金の他に、事業者支援のツールとして民間都市開発推進機構のまちづくりファンドには興味があり、検討したいと思う。

- 地方銀行の融資を受けたいが、バランスシートがよくない現状では受けにくい。今後の可能性が高いだけにそこを評価して欲しい。まちづくりという性質上、結果が出るまでに時間がかかる。厚い資本が必要である。資金調達に制度支援を期待する。

(案件)

- 空き家再生事業は、オーナーとの調整、デザイン、設計、資金、運営者探しなど多

岐にわたるサポートが必要である。

- 空き店舗は、なかなか普通に流通しないので、まち会社で1軒1軒回って、所有者と話をしながら、物件の発掘をしている。
- 遊休不動産のオーナーは「面倒くさいから」「(金銭的に困っていないので無理して貸す必要がない) 安い家賃なら貸したくない」「汚くてボロくて恥ずかしいから」など様々な理由で事業者が使いたいと言っても貸して頂けないことが多い。

(行政の理解)

- 公的不動産の所有者である行政の理解を得るのに相当の時間を要しており、機会損失を起こしている。公的不動産の利活用でリノベ(当初負担)を実施するのであれば行政側の意思決定を早くして欲しい。そもそも市の中における不動産であることを意識していないので、理解を得ること自体が困難になっている。

(都市再生推進法人)

- 都市再生推進法人に指定されているが、何のメリットも感じていない。観光地で毎年イベントを実施しているが、一介の民間事業者と同じ扱いを受けている。

(2) 内閣府が行った地方公共団体に対する 中心市街地の活性化に関するアンケート 調査

内閣府地方創生推進事務局は、平成31年4月、Webアンケートにより地方自治体(全市及び都道府県)に対しアンケートを実施し、中心市街地における課題認識、取組実態、

支援ニーズ等を把握し、今後の中心市街地活性化に係る制度運用の方向性について検討を行った。市の場合、792団体中686団体が回答し回答率86.6%であった。以下に、本研究と関連のあるものを取り上げる。

(タウンマネージャー等のまちづくりの専門人材の活動状況)

- ・専門人材が取り組んでいるのは約3割にとどまる一方、今後、専門人材が必要とするのは4割を超える。
- ・課題としては、「長期に渡り中心市街地活性化を担う専門人材の確保」が8割を超え、「専門人材による多様な活動のための資金の確保」、「円滑な活動を支援するための民間事業者等との連携・協働体制の強化」が6割を超える。

(まちづくり会社等の活動状況)

- ・「専門人材を有し、中心市街地活性化に中心的に取り組んでいるまちづくり会社等がある」は約4割。
- ・課題としては、「多様な資金の確保による財政基盤の強化」、「収益性のある自主事業の拡大」、「長期に渡り中心市街地活性化を担う専門人材の確保」が約8割。

(3) 国土交通省が行った民間まちづくり団体 に対するアンケート調査(地方公共団 体の回答)

脚注7参照。既存民間まちづくり団体(一般社団法人、NPO法人等を含む)から挙げられた課題(地方公共団体の回答)として、以下が挙げられている。本研究と関連のあるものを取り上げる。

(自立性確保)

- ・収益事業が軌道に乗るまでの初期資金の

確保が必要。継続的運営資金も不足している。

- ・公益性の高い活動も行う団体が、営利企業と同じ扱いの課税をされている。
- ・関係者が変更した場合等においても民間まちづくり活動を継続するため、資金・人材の安定的確保、関係者のモチベーションの維持が必要。

(組織・人員)

- ・民間まちづくり活動に携わる人材が恒久的に不足(持続的な活動のためには、ボランティアによる参加だけではなく、専任スタッフの確保が重要)。そもそも中心となる担い手がおらず、行政等と連携のとれた活動ができない。
- ・商店街では、高齢化が進み、権利も細分化されて居住者が減少し、新しいことに取り組む担い手がない。
- ・団体に加入するメリットの認知が進まない。
- ・認知度が低く、民間まちづくり活動の中心的役割を担うだけの周囲の理解が足りない。

(個別分野のイベント)

- ・イベントを開催するに当たり必要となる道路占用等の必要な手続きについて、多大な時間が必要。

5. 考察

リノベーションまちづくりは、1)リノベーションスクール等の実施により案件発掘とともに人材を教育する、2)これによりまちづくりを担おうとする意欲溢れる家守会社等のまちづくり会社が現れる、3)増大が予想される空き家・空き店舗という遊休資

源を有効活用する、4)官民が連携してリノベーションまちづくりに関する指針・構想等を作成する。これらにより官民連携によるまちづくりを進め、都市の経営課題を解決しようとするものであり、今後とも育成し、発展することが期待される施策である。

この場合、課題として考察されるものは、これまで見たとおり、スクールの実施、公民それぞれの人材育成、まちづくり指針の作成、まちづくり会社の業務の課題等々多岐にわたるが、ここでは主だったものについて考察してみたい

(1) リノベーションスクールについて

1) リノベーションスクール開催市への財政支援について

リノベーションスクールは短期集中型の人材育成スクールであり、案件が発掘されるとともに、全国に意欲のある多くの家守会社等のまちづくり会社が現れリノベーションまちづくりが推進されたことから、今後ともより積極的に展開されることが期待される。

リノベーションスクールは、基本的に地方公共団体が開催するが、開催経費を受講生からの受講料と開催地方公共団体の支出経費、国や県からの補助金で賄えれば問題ないが、財政難で開催経費を捻出できない地方都市にとっては重荷になっている。内閣府の「地方創生推進交付金」、国土交通省の「社会資本整備総合交付金」など適応可能な補助金等の採択では、地方都市やまちづくり会社のニーズに応じた柔軟な制度の運用若しくは改善が期待される。

2) リノベーションスクールの実施方法について

リノベーションスクールは 53 都市で開催され(平成 31 年 3 月現在)、今後とも開催都市の増加が見込まれる(図表 3, 4 参照)が、スクールの開催が全国的に幅広く普及していくためには、スクール側の業務に配慮し、実施方法について柔軟な対応が必要かもしれない。

リノベーションスクールの受講者の中には、リノベーションスクールの開催期間(2泊3日)は集中するが、受講者の中には受講後はまちづくりに意欲が低下し燃え尽き症候群になってしまう者、スクールを自己啓発の場のみ利用する者もいるという。また、講師陣は当該地に土地勘がない人が多い。そのため、都市の事情にもよるが、例えば福井市のように、当初は通常のリノベーションスクールを開催するものの、数回後の開催は、状況を見て短期集中ではなく中長期のスクールにする、運営を地元の都市再生推進法人にする、講師を地元中心に切り替えるなどにより、地域それぞれの事情や地元の個性を反映したスクールに改革していくことも考えられる。

(2) 人材育成について

1) パブリックマインドをもった事業者の育成について

リスクを取りつつ、パブリックマインドをもった家守会社を育成する。筆者が地方公共団体やまちづくり会社の方々からお話

を伺った中では、これが一番の課題であると考えた。

難しい問題であるが、地方公共団体とまちづくり会社等が連携し、まちづくりの事例の周知や取組の後方支援、まちづくりを共に語るような交流の場の設置、講習会、セミナー・シンポジウムの開催等を恒常的に行い、自発的に民間のまちづくり人材が育成されることを期待したい。

取組事例として、例えば熱海市においては、99°C Accelerator Program for Atami 2030 を開催している(前述の熱海市の取組事例も参照)。熱海の事業者の課題を題材に課題を解決するビジネス案を生み出す実践型のスクールでリノベーションスクールとは別に開催されている。長期(約4ヶ月間)、短期(5日間)に渡り、チームごとに担当するテーマオーナーの課題解決案を考えて、最終的にはテーマオーナーに対してプレゼンをしていく。この取組を通して、事業者のさらなる成長や、関わる方々のキャリアに良いかたちでつながることが期待されている。「熱海でなにか挑戦したい人」をサポートする昨年までの創業支援プログラムでは、実際にこれまで13組が創業するなど、結果も生まれ始めているという。

2) 地方公共団体職員の人材育成について

嶋田洋平氏は「リノベーションまちづくりは、リノベーションスクール/都市政策/家守会社の3者が揃って進む。行政の役割は民間のまちづくりを主導するのではなく後押しすることである」としている¹⁰。リノ

市再生のあり方に関する調査・検討業務」

¹⁰国土交通省 平成 30 年 3 月「民間まちづくり活動の促進と官民連携の深化による都

ベーションスマちづくりを進める上では、このような考えを併せ持った地方公共団体職員の人材育成も欠かせない。

すでに見たように、スクールとしては、リノベーションスクールの公務員リノベーションコース(リノベーションまちづくりの手法や実例を学ぶ集中講座)、官民連携塾(エリア再生の考え方、リノベーションまちづくりの手法、庁内調整、民間事業者の発掘などを学ぶ)、そして、都市経営プロフェッショナルスクール、東洋大学 PPP スクール等がある。

また、国土交通省においては、今年度より今後の都市行政、公共空間活用や官民連携の考え方の手法について、基礎的な知識から実践事例を学ぶことにより、まちづくりについて主体的に考え実践できる公務員の育成スクール(新たな都市空間創造スクール)を開設している。

地方公共団体は、これらを効果的に活用し、人材育成に努めることが期待される。また既に行われているところもあるが、職員の講習経費を地方公共団体が支援することも、より積極的に行われることが期待され

る。

(3) リノベーションまちづくりの指針・構想について

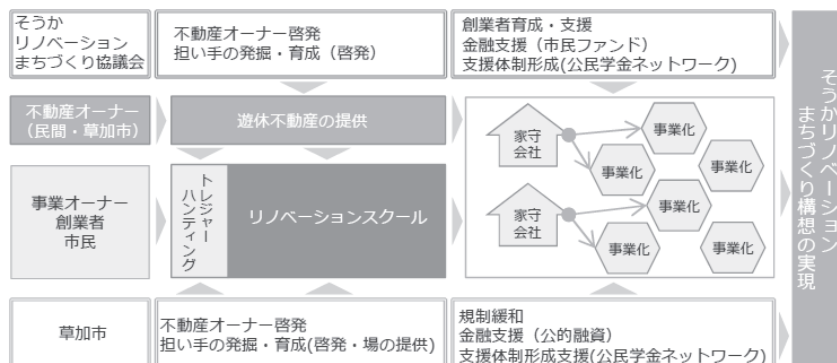
民間まちづくり活動は一過性のものではなく、相当期間にわたり継続して行われるべきものであることから、官民共通の目標、主体ごとの役割分担等を明確にするビジョンを策定し、関係者間で共有することは重要である。

行政は民間事業の実施に当たっては下支えの役割を果たすことが求められることを念頭に、検討段階から官民が連携し、実現可能性を高めていく。その際、ビジョンを行政計画として公的に位置付けることにこだわらず(指針や構想の案でもよい)、当事者それぞれがビジョンを実現するための自らの役割分担を設定し、それを遂行していく姿勢を持つことが大事である。

以下は、リノベーションスクールにより育成された案件が全て事業化されている草加市のリノベーションまちづくり構想のプロセスである。

図表 30 草加リノベーションまちづくり構想(2017.6)の「プロセス」

関係者がそれぞれに果たす役割の中で、どのようなプロセスを経て、それぞれが関係するかを明確にすることによって、真の公民連携の体制の構築につなげます。



出典；草加市資料

なお、草加市の次回リノベーションスクールでは、民間の遊休資産ではなく公共空間である道路の在り方を考え、草加のまちに住む人の暮らしを更に豊かにする「公共空間利活用コース」を設置するという。

リノベーションまちづくりは、民間側の遊休資産だけではなく、道路等の公共空間や空き公共施設等公共側の資産も活用するものであり、今後このようなコースが設置され、活発な議論が行われることが期待される。

また、主体ごとの役割分担という点では、例えば沼津市では、庁内部署を横断した推進組織「公民連携推進プロジェクトチーム」の中で専門部署の課がワンストップ窓口となり、個別案件ごと必要となる分野の担当と連携して相談の受付・対応をしている。また、沼津市と商工会議所が「沼津市リノベーションまちづくり実行協議会」を組織し、連携して事業を実施することで、多様な市民・事業者の参画を促し、スピーディな事業展開を実現しているという。

(4) 案件が少ないことについて

1) 採算が合う案件が見出せないことについて

採算が合う案件が見出せないことは、今般のアンケート・ヒアリング調査では課題として多かった。オーナーの理解を得つつ、官民が連携して採算が取れる案件を見つけることが期待される。多治見市の事例を紹介する。

多治見市では、出店や創業へのチャレンジを募集しようと昨年度より「多治見ビジネスプランコンテスト」を開催して

いる。TAJICON サポート隊として、多治見市役所、多治見商工会議所、東濃信用金庫、十六銀行、多治見まちづくり株式会社等が事業者の創業をサポートしている。島根県江津市でも同様の取組（通称：Go-Con）を行っている。

2) オーナーがリノベ前提物件を出したがないことについて

オーナーがリノベ前提物件を出したがないことについても課題として上げるまちづくり会社は多かった。稼げるまちづくり取組事例集「地域のチャレンジ 100」に掲載されている独自の取組を2つ紹介する。

八王子市では、空き店舗撲滅プロジェクトの立ち上げとして、従来の空き店舗対策（借手への入居費用支援）では限界、「貸す気のない」オーナーに働きかける取組として、市と（一社）まちづくり八王子が連携し、①地域ネットワークの確立、②地権者との信頼関係の構築、③空き店舗活用のスキーム作りを行う「空き店舗撲滅プロジェクト」を立ち上げている。

長野県下諏訪町では、空き店舗への工房の誘致と若者が創業・定着しやすい環境づくりといて、御田町商店街の「おかみさん会」が空き店舗の開拓や家賃交渉を担い、町も賃借料（家賃、地代）や改装費及び改修費の一部を補助するなど、工房誘致の環境を整備している。

(5) まちづくり会社へ金融支援について

人材育成と同じく、筆者のアンケート・ヒアリング調査や内閣府、国土交通省の調査

で見たとおり、まちづくり会社の資金面からの金融支援を課題としてとらえるものも多かった。

民間まちづくり活動の資金確保を支援する方策として、事業に対する補助金が挙げられるが、補助金は、実施に当たって様々な条件が付されることなどから活動の自主性を妨げる方向に働きかねないので、できる限り、補助金を使わない姿勢が大事である。

清水(2014)は「民間資産を活用して行う小さいリノベーションまちづくりは、北九州小倉魚町とその周辺地区で、不動産オーナーと家守チームがリノベーションの投資を行い、5年以内にその投資を回収するやり方で実行している。補助金は一切使わない。民間が自立して行うのが小さいリノベーションまちづくりの特徴とし、その結果として、小さなエリアの中に新しい都市型産業の集積が起こり、2011年から2014年の間に300名を超える雇用が生まれている。事業を収益性がある形できちんと計画し、継続的に収益を上げながら経営していくことが大事であり、補助金を使ってはいけないうわげではない」としている。

補助金なしで民間まちづくり活動を実施しようとする場合、活動そのものの持続性は確保できる蓋然性が高いにもかかわらず、イニシャルコストを負担できずに事業化につなげられない、あるいは、事業化に時間がかかってしまうという問題は起こり得る。特に地方部ではイニシャルのリスクテイク

をできる事業体が極端に少ないのが現実であり、その活動が軌道に乗るまでのスタートアップを円滑化するための後方支援が必要である。

このため、地域金融機関と民間都市開発推進機構が共同で組成する「マネジメント型まちづくりファンド」による一層の支援が期待されるとともに、同ファンドについて、これまでは基本的に一つの地域のエリアを対象に組成してきてきたが、今後のニーズに合わせ、複数地域のエリアを一体として組成するなど、組成上の運用面を工夫することも期待される。また、例えば後に述べる「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出のため、公共空間を利活用する事業を行う都市再生推進法人に対し、「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出につながる広場の高質化による賑わい創出などの持続的なまちづくり事業を支援することも期待される。

さらに、金融支援ではないが、イベントの開催等エリアマネジメント活動に要する費用を受益者(事業者)から市町村が徴収してエリアマネジメント活動団体に交付することのできる地域再生エリアマネジメント負担金制度¹¹が創設されており(平成30年6月)、この制度の活用も期待される。既に初の地域再生計画として大阪市の計画が認定されている。大阪駅周辺での集客イベントなどでエリマネ団体の活動財源を確保し、地域来訪者を増やしてエリアの価値の向上

¹¹ 地域再生法に基づき、3分の2以上の事業者の同意を要件として、市町村が、エリアマネジメント団体が実施する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、その受益の限度において活動区域内の受益者(事業者)から徴収し、これをエリアマネジメント団体に交付する官民連携の制度。

につなげることを狙っている。

(6) 都市再生推進法人について

今般のアンケート・ヒアリング調査でも、まちづくり会社の中には、地域での認知度が低いことから民間不動産や公的不動産を活用した活動が円滑に行えないという声があった。また、都市再生推進法人であっても、地域ではおろか地方公共団体の組織のまちづくり担当部局以外でも認知度が低いと思われる声もあった。このため、民間まちづくり活動団体であることを公的に認定する都市再生推進法人制度の更なる普及と、推進法人への支援策の充実が期待される。

都市再生推進法人は、まちづくりに関する豊富な情報・ノウハウを有し、運営体制・人材等が整っている優良なまちづくり団体に公的な位置づけを与え、あわせて支援措置を講ずることにより、その積極的な活用を図る制度である。都市再生推進法人には、市町村や民間ディベロッパー等では十分に果たすことができない、まちづくりのコー

ディネーター、まちづくり活動の推進主体としての役割を果たすことが期待されている。

平成 30 年 12 月現在都市再生推進法人は 50 法人(うちまちづくり会社は 28 法人)あるが、既に見たように、数が少ない上に都市再生推進法人のメリットが十分に周知されているとは言いがたいのが現状である。

都市再生推進法人のメリットとしては、例えば、市町村に対する都市再生整備計画の提案が可能となり、また、都市利便増進協定を締結することが可能となる、オープンカフェ、自転車共同利用事業、広告塔等の整備管理、まちなか美化清掃活動、歩行者天国等でのイベント開催等の事業に使用可能である。また都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例等々、16 のメリットがある。

これらのメニューを活用し、都市再生推進法人が公的主体として、これまで以上にまちづくりに積極的に関わることが期待される。

図表 31 都市再生推進法人のメリット

■ 計画の提案	
項目	概要
都市再生整備計画の作成等の提案	都市再生整備計画の作成や変更を市町村に提案することができる。(都市再生推進法人のみが提案可能) → 都市再生推進法人が実施しようとしている事業を自らの発意により公的な計画である都市再生整備計画に位置付けることが可能となり、円滑な事業の推進につながる。(都市再生特別措置法第46条の2)
都市計画の決定等の提出	都市再生推進法人は、自らの業務として公共施設の整備等を適切に行うために必要な都市計画の変更を市町村に提案することができる。(都市再生特別措置法第57条の2)
■ 協定への参画	
都市利便増進協定への参画	土地所有者等とともに、まちの魅力を高めるための多様な施設(都市利便増進施設)の一体的な整備又は管理に関する協定を結ぶことができる。(土地所有者等以外では、都市再生推進法人のみが参画可能) → 施設の整備やイベント開催等を含む施設の管理を円滑に実施しやすくなる。(都市再生特別措置法第74条)
低未利用土地利用促進協定への参画	市町村又は都市再生推進法人等は、低未利用土地の所有者等と協定して都市再生整備計画に記載された居住者等利用施設の整備及び管理を行うことができる。(都市再生特別措置法第30条の2)
跡地等管理協定への参画	市町村又は都市再生推進法人等は、立地適正化計画に記載された跡地等管理区域内で跡地の所有者と管理協定を締結して当該跡地等の管理を行うことができる。(都市再生特別措置法第111条)

■ 税制特例・財源支援	
都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例	立地適正化計画又は都市再生整備計画に基づき都市再生推進法人が実施する都市開発事業、誘導施設等の整備に関する事業、低未利用土地の利用等に関する事業等のために土地等を譲渡した場の土地所有者に対する税制特例（軽減税率、1500万円特別控除）。→土地の所有者に対して譲渡に係るインセンティブを付与し、都市再生推進法人が都市開発事業等の用に共する土地等を取得しやすくすることで、円滑な事業の推進につながる。
立地誘導促進施設協定における課税標準の軽減	立地誘導促進施設協定に基づき整備・管理する公共施設等（道路・広場等）について、都市再生推進法人が管理する場合に固定資産税・都市計画税の課税標準が2/3に軽減される（5年以上の協定では3年間、10年以上の協定では5年間）。
都市環境維持・改善事業資金（エリアマネジメント融資）の活用	地域住民・地権者の手による良好な都市機能及び都市環境の保全・創出を推進するため、エリアマネジメント事業を行う都市再生推進法人又はまちづくり法人に貸付を行う地方公共団体に対する無利子貸付制度。都市再生推進法人のうち、一般社団法人・一般財団法人が貸付の対象となる。
まちづくりファンド支援事業（民間都市開発推進機構による支援）の活用	資金を地縁により調達し、住民等によるまちづくり事業への助成等や、まちづくり会社への出資を行う「まちづくりファンド」に対し、民間都市開発推進機構が出資又は資金拠出による支援を行う制度。→都市再生推進法人は、クラウドファンディング活用型まちづくりファンドについて、まちづくりファンドの組成主体となることができる。
民間まちづくり活動促進・普及啓発事業の活用	先進団体が実施する、これから民間まちづくり活動に取り組みようとする者に対する普及啓発事業や、まちづくり会社等の民間の担い手が主体となった都市再生特別措置法の都市利便増進協定に基づく施設整備等を含む実証実験等に助成する制度。→都市再生推進法人だけが、都市利便増進協定、都市再生（整備）歩行者経路協定又は低未利用土地利用促進協定に基づく施設整備に対する補助を受けることができる。
国際競争力強化・シティセールス支援事業の活用	特定都市再生緊急整備地域における官民による大都市の国際競争力強化への支援制度。→都市再生推進法人は、補助対象事業のうち「計画作成支援」において事業主体となることができる。
都市安全確保推進事業の活用	都市再生緊急整備地域及び主要駅周辺における官民による大都市の帰宅困難者対策への支援制度。→都市再生推進法人は、補助対象事業のうち「計画作成支援」において事業主体となることができる。
■ その他	
市町村都市再生協議会の組織	市再生推進法人は、都市再生整備計画・立地適正化計画の作成や実施に必要な協議を行うための協議会を組織することができる。（都市再生特別措置法第117条）
誘導施設に係る都市再開発法の特例	立地適正化計画に位置付けられた誘導施設を整備する都市再生推進法人であれば、公募によることなく保留床等を取得することができる。（都市再生特別措置法第104条の2）
市町村や国等による支援	都市再生推進法人は、国及び市町村並びに民間都市開発推進機構から情報の提供や助言等を受けることができる。（都市再生特別措置法第122, 123条）
まちづくり活動の財源を集約・再分配する法人としての活動	都市再生推進法人は、「民間まちづくり活動の財源確保に向けた取組の工夫に関するガイドライン」で提案する再分配法人となり、地域で生み出される財源を集約し、各種まちづくり活動に助成し、又はまちづくり活動を自ら実施することができる。

出典；官民連携まちづくりの進め方 国土交通省都市局 2019.3 を基に筆者一部加筆

6. おわりに

国土交通省は、令和元年6月に取りまとめた「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」の提言を受けて、コンパクト・プラス・ネットワーク等の都市再生の取組をさらに進化させ、官民のパブリック空間（街路、公園、広場、民間空地等）をウォークアブルな人中心の空間へ転換・先導し、

民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指し、このため、市町村や民間事業者等による取組や、産学官等の多様な主体が連携する取組を支援していくこととした。居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりの推進は、「まち・ひと・しごと創生基本方針2019」（令和元年6月閣議決定）でも謳われている。

今回の提言に共鳴し、ともに取組を進め

る「ウォーカーブル推進都市」に、202 団体の賛同（12 月 13 日現在）があり、ウォーカーブル推進都市をパートナーとして、引き続き政策の検討を進めていくこととしているという。

政府全体で進めているコンパクト・プラス・ネットワーク等の都市再生において、その地域の中核となるまちなかにおいては、空き家・空き店舗の民間側の資産とともに公共空間も活用し、地域の多様な魅力と個性に溢れ、にぎわい豊かなまちづくりが推進されることが期待される。

今後の関係各方面における検討と取組に期待したい。

末尾ながら、本研究の実施に当たっては、本稿に記載した地方公共団体の皆様、アンケート・ヒアリング調査にご回答いただいたまちづくり会社の皆様には、多大なるご協力をいただきました。ここに深く感謝の意を表します。

<参考文献>

- ・清水義次 2014 年 9 月「リノベーションまちづくり」学芸出版社
- ・馬場正尊+OpenA 2016 年 5 月「エリアリノベーション」学芸出版社
- ・清水義次 岡崎正信 泉英明 馬場正尊 2019 年 1 月「民間主導・行政支援の公民連携の教科書」日経 BP 社
- ・株式会社リノベリング <http://renovaring.com/>
- ・リノベーションスクール <https://re-re-re-renaovation.jp/schools/>

- ・東洋大学 PPP スクール（大学院経済学研究科公民連携専攻）

<https://www.toyo.ac.jp/gsa/license/ppp.html>

- ・都市経営プロフェッショナルスクール

<https://www.ppp-ps.net/>

- ・PPP 入門講座（特定非営利活動法人 日本 PFI・PPP 協会）

<http://www.pfikyokai.or.jp/outline/outline-seminar/school/nyumon03/index.html>

- ・国土交通省都市局 平成 30 年 3 月「都市再生法人等の民間による都市再生と自立的・継続的なまちづくりの推進に関する調査・検討業務」

<https://www.mlit.go.jp/common/001248187.pdf#search=%27%E9%83%BD%E5%B8%82%E5%86%8D%E7%94%9F%E6%B3%95%E4%BA%BA%E7%AD%89%E3%81%AE%E6%B0%91%E9%96%93%E3%81%AB%E3%82%88%E3%82%8B%E9%83%BD%E5%B8%82%E5%86%8D%E7%94%9F%E3%81%A8%E8%87%AA%E7%AB%8B%E7%9A%12%84%E3%83%B%E7%B6%99%E7%B6%9A%E7%9A%84%E3%81%A%E3%81%BE%E3%81%A1%E3%81%A5%E3%81%8F%E3%82%8A%E3%81%AE%E6%8E%A8%E9%80%B2%E3%81%AB%E9%96%A2%E3%81%99%E3%82%8B%E8%AA%BF%E6%9F%BB%E3%83%BB%E6%A4%9C%E8%A8%8E%E6%A5%AD%E5%8B%99%27>

- ・国土交通省都市局まちづくり推進課 平成 30 年 3 月「民間まちづくり活動の促進と官民連携の深化による都市再生のあり方に関する調査・検討業務」

<https://www.mlit.go.jp/common/001248185.pdf#search=%27%E6%B0%91%E9%96%93%E3%81%BE%E3%81%A1%E3%81%A5%E3%81%8F>

- <http://www.city.atami.lg.jp/mayor/shisei/1002228.html>
- ・自治体等による民間まちづくり支援の取組み事例(2018年度版) 国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室
<http://www.mlit.go.jp/toshi/common/01274272.pdf#search=%27%E8%87%AA%E6%B2%BB%E4%BD%93%E7%AD%89%E3%81%AB%E3%82%88%E3%82%8B%E6%B0%91%E9%96%93%E3%81%BE%E3%81%A1%E3%81%A5%E3%81%8F%E3%82%8A%E6%94%AF%E6%8F%B4%E3%81%AE%E5%8F%96%E7%B5%84%E3%81%BF%E4%BA%8B%E4%BE%8B+%E5%9B%BD%E5%9C%9F%E4%BA%A4%E9%80%9A%E7%9C%81%27>
 - ・担い手が語る官民連携まちづくりの記録-新たな担い手のカタチ-平成30年1月 国土交通省
 - ・市来広一郎 2018年6月 「熱海の奇跡 いかにして活気を取り戻したか」 東洋経済新報社
 - ・平成28年2月市議会定例会市長施政方針
<http://www.city.atami.lg.jp/mayor/shisei/1002228.html>
 - ・平成30年9月市議会定例会齊藤市長所信表明演説
<http://www.city.atami.lg.jp/mayor/shoshin/1005853.html>
 - ・福井市 リノベーションネットワーク支援事業
<https://www.city.fukui.lg.jp/kurasi/mati/sigaitikassei/p019691.html>
 - ・福井市 リノベーションまちづくりの推進
<https://www.city.fukui.lg.jp/kurasi/mati/sigaitikassei/201704m.html>
 - ・都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の一覧 内閣府地方創生推進事務局
https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiki/toshisaisei/kinkyuseibi_list/index.html
 - ・築山 秀夫, 矢部 拓也 地方都市におけるリノベーションまちづくりの展開: 長野市善光寺門前を事例として 2016年7月 長野県短期大学紀要
<http://id.nii.ac.jp/1118/00001233/>
 - ・インフラ再生研究会 2019年11月 「荒廃する日本 これでもいいのかジャパンインフラ」
 - ・マネジメント型まちづくりファンド支援業務(民間都市開発推進機構 HP より)
http://www.minto.or.jp/archives/results_14.html
 - ・内閣府 地方創生推進事務局 平成31年4月 中心市街地の活性化に関するアンケート調査結果概要
https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiki/chukatu/renrakukaigi/h31_dail/siryu2.pdf
 - ・国土交通省都市局 平成28年11月 第1回まちづくり活動の担い手のあり方検討会資料
<http://www.mlit.go.jp/common/0011536>

[58.pdf](#)

- ・国土交通省都市局 平成 29 年 10 月まちづくり活動の担い手のあり方についてとりまとめ

<http://www.mlit.go.jp/common/001207119.pdf>

- ・多治見ビジネスプランコンテスト

<https://www.tajicon.com/>

- ・稼げるまちづくり取組事例集「地域のチャレンジ100」平成 29 年 3 月 内閣府 地方創生推進事務局

https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/seisaku_package/siryou_pdf/siryou_u_n3.pdf#search=%27%E7%A8%BC%E3%81%92%E3%82%8B%E3%81%BE%E3%81%A1%E3%81%A5%E3%81%8F%E3%82%8A%E5%8F%96%E7%B5%84%E4%BA%8B%E4%BE%8B%E9%9B%86%27

- ・大阪市地域再生エリアマネジメント計画
- <https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/tiikisaisei/dai53nintei/plan/a066.pdf>

- ・官民連携まちづくりの進め方～都市再生特別措置法等に基づく制度の活用手引き～2019.3 国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室

<http://www.mlit.go.jp/toshi/common/001255954.pdf>

- ・国土交通省都市局 令和元年 6 月「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」提言（概要）

<http://www.mlit.go.jp/common/001301647.pdf>

- ・「まち・ひと・しごと創生基本方針 2019」（令和元年 6 月閣議決定）

<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/info/pdf/r01-06-21->

[kihonhousin2019gaiyou.pdf#search=%27%E3%81%BE%E3%81%A1%E3%81%B2%E3%81%A8%E3%81%97%E3%81%94%E3%81%A8+2019%27">kihonhousin2019gaiyou.pdf#search=%27%E3%81%BE%E3%81%A1%E3%81%B2%E3%81%A8%E3%81%97%E3%81%94%E3%81%A8+2019%27](#)

- ・令和 2 年度都市局関係予算決定概要 令和元年 12 月 20 日 国土交通省都市局

<http://www.mlit.go.jp/page/content/001321120.pdf>