

# まちづくりに係る資金について

## 1. にぎわいづくり拠点施設に向けた事業規模

庁舎統合に伴うにぎわいづくりに向けた整備費については、

- ①新築庁舎を建設した場合の初期投資費用
- ②既存庁舎を活用した場合の初期投資、取壊し費用

を見込んだうえで、まちづくりに係るにぎわいづくり拠点施設の整備費を次のとおり試算した。

### (4) 不要となる既存庁舎の跡地利用に係る費用

・更地とした場合の跡地については、公共施設再編計画にあるような、次の方策が考えられる。

- ①民間への売却 ⇒ 売却収入が得られる
- ②統合・複合化などによる、新たな施設整備（例のような）の場合に必要な費用。

（例）図書館、公民館等の複合施設整備

@350 千円×1,500 ㎡ = 525,000 千円（1施設当たり） ⇒ (D)

## 2. 対象となる事業

まちづくりの資金の活用については、地域全体への波及効果や相乗効果が高まるよう、にぎわいづくり拠点整備に限定せず、関連するソフト事業や調査等に係る費用並びに長期的なにぎわいづくりを支える資金運用に対しても支援対象とする。（旧庁舎解体費は除く）

### （対象となる例）

- ① にぎわいづくり拠点施設（拠点型、分散型）の整備事業
- ② にぎわいづくり拠点施設の効果を高める交通や町並み等の整備事業
- ③ にぎわいづくりに向けた人材育成に係るソフト事業
- ④ 上記等の目的に限定した持続可能な資金拠出や組成事業（まちづくりファンド）

### （対象外とする例）

- ア まちづくり事業に関わる法人等に対して市が直接行う出資
- イ まちづくり事業に関わる法人等に対する運営支援
- ウ 当整備事業（①、②）に対する維持管理費や運営費に対する支援  
（行政機能の入居に伴う費用については別に負担する）
- エ 当整備事業（①、②）の取得資産等に対する改修、補修支援
- オ 既存の市補助制度の重複支援や嵩上げ支援（国県補助制度の市負担分を除く）

### 3. 支援の条件

---

次の条件が整った地域から支援していく。

- ① 単なる拠点施設の整備ではなく、地域が目指すにぎわいづくりに繋がる仕組みとなっていること。
- ② にぎわいづくりの仕組みについて、概ね地域の合意が得られていること。特に、地域の将来を担う若者や子育て世代から理解が得られていること。
- ③ 地域住民が主体的に関わり、持続可能な運営が見込める内容であること。

### 4. 公共施設の新設及び付け替えについて

---

庁舎統合により既存庁舎の取扱いについては、公共施設再編を推進していく観点から、原則として新規施設は建設しない。やむを得ず新設する場合は同等の面積以上の施設を縮減する。（ただし、公共施設再編計画に基づき、複数の公共施設を複合化し小さな拠点を整備し、地域のにぎわいの仕組みづくりを目指す場合を除く）

また、公園（広場）について、整備に係る費用については支援対象とし、可能な限りまちづくりに資するよう努めるが、以下の考え方から市の公園（広場）として保有しない。機能の付け替えについても同様とする。

- ① 条例で規定する福野地域の標準敷地面積（10 m<sup>2</sup>/人）が確保されていること  
（16.8 m<sup>2</sup>/人）
- ② 既存の都市公園を最大限活用することを優先すべきこと
- ③ 当事業について、あらかじめ事業規模（約5億円）を定めていること

# 現状の課題及び提案

**課題：事業計画書のとおり事業を実施することが困難**  
 →代理人を立てた「逆算開発」を実施することを提案

## ▶事業が失敗に陥りやすい従来型の発注体制

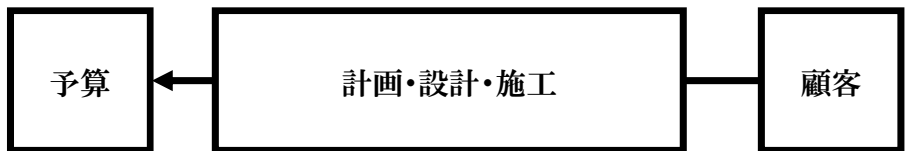
施主：行政または第3セクターなど



- ・顧客が来ない
- ・投資金額が過剰で事業が回らない

## ▶今後主流になるであろう発注体制

施主：地主(南砺市)の代理人



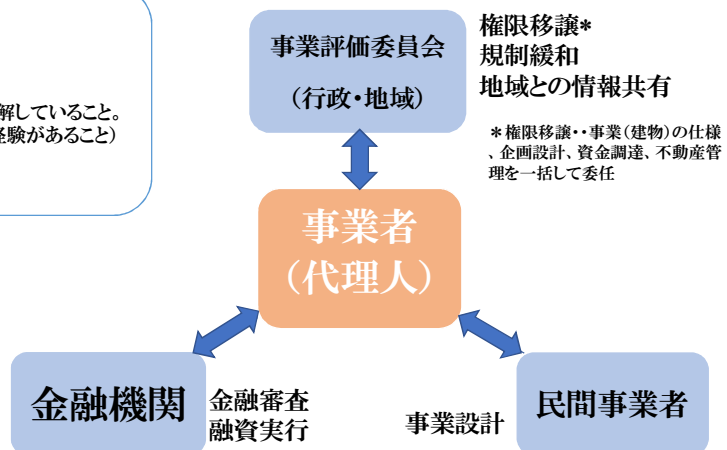
- ・顧客を先付け
- ・ストレスに強い
- ・回収できる投資しかしない

## 代理人方式による事業実施について

「代理人」とは  
 ・市の代理人として事業に自ら出資し、公民連携事業を行う民間事業者を指す。

「代理人」の条件  
 ・経済合理性に基づく事業構築ができ、かつ、行政の業務や地域の振興等を理解していること。  
 ・自分で投資して民間事業(公民連携事業)を構築し、経営していること。(した経験があること)

事業実施までの流れ

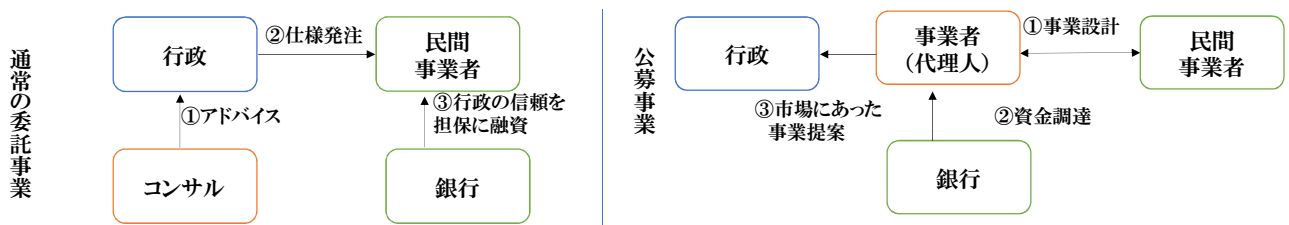


権限移譲\*  
 規制緩和  
 地域との情報共有

\* 権限移譲・事業(建物)の仕様、企画設計、資金調達、不動産管理を一括して委任

### 代理人方式による事業実施の利点

- ・事業者自ら出資をするため、投資回収のために稼げる施設や事業を計画する
  - ・代理人が事業者選定を行うため、価格での競争にならず、良いもので安価な企業を選定できる
  - ・公的サービスと経済合理性の両立により、行政負担が少ない状態で高い市民サービスが提供できること。
- ※代理人が経済合理性を優先し、地域課題解決が軽視される懸念がある。



市場を知らない行政とコンサルが事業設計  
 →市場に合わない事業となる

民間と話し合いながら資金調達→市場に合った事業に鍛えられる



## 代理人方式による事業の事例①

### 岩手県紫波町「OGAL」



理念  
都市と農村の暮らしを「愉しみ」、環境や景観に配慮したまちづくりを表現する場にします。

開発の考え方  
町中心部の賑わいが町全体へ波及し、中心部と各地域のつながりを重視し、持続的に発展する町を目指します。  
1 農村(田園)と都市(街)が共生するまち  
2 若者、高齢者、すべての人が希望を持ち、安心して暮らせるまち  
3 人にも地球にも「やさしい」まち  
(紫波町公民連携基本計画(平成21年2月策定))

## 代理人方式による事業の事例②

### 大阪府大東市「morineki」



四条畷駅から飯盛山に向かう道を登り、権現川にかかる大正橋を渡ると、そこには昭和40年代に建てられた市営の飯盛園第二住宅がありました。高度経済成長期に多くの家庭を温かく見守ってきたこの団地エリアが、まるで公園のなかに店舗や事務所、住宅が建っているかのような、新しいエリアへと再生します。  
ここでは日常的に「住む人」「働く人」「憩う人」のさまざまなアクティビティが感じられ、コミュニケーションが生まれる場となります。飯盛山のそばで暮らしを営むことに愛着を持つ人たちの輪が広がっていくことを願っています。