

平成25年度 民間事業者研究会活動

■活動方針

我々がおかれた社会・経済環境は、一部の地域で人口が減少に転じるなど、少子高齢化の進行を示している。そのため、民間事業者においても、人口減少社会の到来を見据えたまちづくりなど社会的要請にこたえなければならない。特に中心市街地では低未利用地を多く含むケースが多く、効率的な土地の利活用やコミュニティの維持など持続可能なまちづくりを進めていく上で大きな課題となっている。こうした課題に対応するためには、権利者の意向調整を進め、敷地の統合・集約化を進める事が必要となるが、これらを解決するスキームとして区画整理手法を活用することが考えられる。このことから今年度は中心市街地の再生を進める上で必要となる官・民の役割分担、整備が望まれる制度の方向性、敷地の集約と建築をパッケージとしたスキームなど業務代行方式等の豊富な経験を持つ民間事業者を活用することにより中心市街地の再生に貢献できる可能性や課題について、調査・研究を進め提言としてまとめていくこととした。

■活動概要

総会	7月19日開催、19社41名参加
役員会	7月19日開催、19社16名参加
活動報告会	7月19日開催、19社30名参加
幹事会	9回開催
分科会	「中心市街地再生事業スキーム」検討分科会 16社21名参加 【テーマ】 中心市街地では、低未利用地を多く含むケースが多く、効率的な土地の利活用を進める上での課題となっている。こうした課題に対応するためには、権利者の意向調整を進め、敷地の統合・集約化を進める事が必要となるが、これらを解決するスキームとして区画整理事業手法を活用することが考えられる。 今年度は、中心市街地の再生を進める上で必要となる官・民の役割分担、整備が望まれる制度の方向性、敷地の集約と建築をパッケージとした民間事業スキームの方向性などについて、調査・研究を進め提言としてまとめていく。
講演会	「根岸三丁目地区・太子堂三丁目地区の事業立上について」 独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 まちづくり支援部 地方都市再生第1チーム 巽 三郎 氏 「辻堂神台一丁目地区の事業立上」 独立行政法人都市再生機構 神奈川地域支社 坂口 哲 氏 「江戸川区のまちづくりについて」 公益財団法人えどがわ環境財団 理事長 土屋 信行 氏
意見交換会	国土交通省 都市局 市街地整備課、10月4日、2月5日開催 東京都(1月23日)、千葉県(11月19日)、神奈川県(2月3日)、埼玉県(11月20日)



中心市街地再生事業スキーム検討分科会

活動方針

昨年度の分科会では、東日本大震災の復興に際し地方自治体における土地区画整理事業の施行推進の省力化・労力軽減を目的とした「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」（公益財団法人区画整理促進機構により平成24年5月28日に示されたもの。以下、「包括委託ガイドライン」という。）をベースとして、全国的に適用可能な官民の協働による土地区画整理事業スキームを調査・研究し、課題整理を行った。

今年度は、主に地方都市等における中心市街地の再生に焦点を置き、中心市街地の現状と課題の把握を行うこととした。我々がおかれた社会・経済環境は、一部の地域で人口が減少に転じるなど、少子高齢化の進行を示してきている。

そのため、民間事業者においても、人口減少社会の到来を見据えたまちづくりなど社会的要請にこたえなければならない。特に中心市街地では低未利用地を多く含むケースが多く、効率的な土地の利活用やコミュニティの維持など持続可能なまちづくりを進めていく上で大きな課題となっている。こうした課題に対応するためには、権利者の意向調整を進め、敷地の統合・集約化を進める事が必要となるが、これらを解決するスキームとして区画整理手法を活用することが考えられる。

中心市街地における土地区画整理事業のニーズは、三大都市圏においては大都市部の防災機能改善事業や国際競争力向上を目指した都心部の街区再編・集約事業等、依然として大きいと考えられる。一方、地方都市では、郊外における市街地拡大により中心部の人口減少と都市機能衰退が進み、中心部では空洞化の進展による空き地・空き家等の低未利用地が「ごま塩」状に分布している状況である。

今年度は中心市街地の再生を進める上で必要となる官・民の役割分担、整備が望まれる制度の方向性、敷地の集約と建築をパッケージとしたスキームなど業務代行方式等の豊富な経験を持つ民間事業者を活用することにより中心市街地の再生に貢献できる可能性や課題について、調査・研究を進め提言としてまとめていく。

作業基本フレーム

I. 中心市街地の現状と課題の把握

1. 中心市街地の現状紹介
2. これまでの中心市街地活性化事業と課題の確認
3. 国の関連施策等の紹介

II. 民間事業者の参画に向けた課題

1. 中心市街地における地区特性の類型化
2. 民間事業者の事業参画における課題

III. 土地区画整理事業を活用した中心市街地の整備の進め方の確認

1. 成功事例のヒアリング内容確認
2. ヒアリング対象事例における各地区特性別の成功要因について
3. 民間事業者が参画可能となる条件と可能性の検討

IV. 民間事業者の参画に向けた対応策

1. 「民間事業者連合」の活用
2. 「民間事業者連合」の事業推進体制について

V. まとめ（提言）

1. 民間事業者における中心市街地再生事業への参画に関する提言
2. 「民間事業者連合」への期待

資料編

1. 地方都市リノベーション事業概要
2. 高度利用推進区概要
3. 民間事業者包括委託方式概要

I. 中心市街地の現状と課題の把握

1. 中心市街地の現状紹介

中心市街地が目指すべき都市構造としては、人口の減少と高齢者の増加を前提とし市街地を中心とした居住の集積を進め、拡散型の居住から一定エリアへの集約型の居住への転換が求められる。

この際には、場合によっては拡大した市街地を人口動態に応じて縮小し、まちなかの人口密度を少なくとも維持していく持続的な都市づくりと、都市活動を支える中心市街地の空洞化の進展を防ぎ、市民生活の拠点となる都市機能を集約立地した都市構造に再編していくことが重要となる。

また、環境への負荷低減、再生エネルギーの活用等低炭素まちづくりといった側面からの取り組みも同様に求められており、過度に自動車に依存せずに日常的な生活サービスを楽しむコンパクトな市街地の形成が重要となっている。

2. これまでの中心市街地活性化事業と課題の確認

2-1 まちづくり三法

近年における中心市街地はモータリゼーションの進展や消費生活の変化等の社会経済情勢の変化により、空洞化が進行しており、これには大規模店舗の出店も大きな影響を与えていると考えられる。

平成10～12年に大規模店舗の出店に際して周辺的生活環境保持に配慮を求める「大規模小売店舗立地法」（大店立地法）、空洞化の進行する中心市街地の活性化を図る「中心市街地における市街地の整備改善と商業等の活性化の一体的推進に関する法律」（旧中心市街地活性化法）、まちづくりの観点から大規模店舗の立地規制などを可能にする「改正都市計画法」のいわゆる「まちづくり三法」を制定し、従来の商業調整に替わる新たな枠組みへと転換した。

2-2 改正中心市街地活性化事業の概要

まちづくり三法施行後、今日まで様々な対策が講じられてきたにも関わらず、中心市街地は居住人口の減少、公共公益施設の移転や郊外大型店の立地といった原因により衰退が進んでいるのが現状であった。

旧中心市街地活性化法（平成10年7月施行）では、病院や学校、市役所などの都市機能の拡散、大規模集客施設の郊外立地、居住人口の拡散を防ぐ仕組みが十分でなかったことから、平成18年8月に中心市街地活性化法の抜本改革が行われた（「中心市街地の活性化に関する法律」）。

新しい中心市街地活性化法は、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することを目的とし、快適で魅力ある生活環境の形成、都市機能の集積、創造的な事業活動の促進を基本に、地域の関係者が主体的に取り組み、それらの活動に対し国が集中的に支援を行うことを基本理念としている。

3. 国の関連施策等の紹介

3-1 地方都市リノベーション事業

中心市街地の現状を受け、平成24年度補正予算において創設された地方都市リノベーション事業は、前述のような中心市街地における課題認識から、都市機能の整備・維持を支援し、持続可能で効率的な都市への再構築（リノベーション）を支援するために創設された事業であり、同事業

の活用にあたっては、民間を含めたまち再生の動きを適切に誘導、推進していく事が重要とされている。

○地方都市リノベーション事業の目的

- ①地方都市の既成市街地において、既存ストックの有効利用を図りつつ、将来にわたって持続可能な都市とするために必要な都市機能（医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業等）の整備・維持を支援し、地域の中心拠点の形成を図る。
- ②さらに、中心拠点と公共交通によって結ばれた駅、停留所の周辺部において、地域の生活に必要な都市機能（医療・商業等）の整備・維持を支援し、生活拠点の形成を図る。
- ③①、②を推進し、中心部・周辺部全体として持続可能な都市構造へ再構築を図る。

3-2 民間まち再生戦略(案)

民間によるまち再生を円滑に推進していくためには、将来市街地像や生活像の実現に向けて民間事業者を適切に誘導、誘発していくための仕掛けとなる戦略方針（「民間まち再生戦略(案)」）を定めることが必要である。

民間まち再生戦略(案)によって、事業に対する支援の基準、関連して行政が実施する都市基盤整備などの公共事業や地権者調整などの事業環境が予め明示されているため、民間事業者における投資判断が行いやすくなるとともに、早期段階から確度の高い事業計画を立案する事が可能となる。さらに支援の適否や支援内容の判断についてもプロセスが予め示され、そのスケジュールも明確化されることから、事業化リスクの低減が図られる。

3-3 高度利用推進区の活用

地方都市リノベーション事業の推進には土地の有効利用を図るため土地の集約も効果的である。そのため、土地区画整理事業（以下、「区画整理事業」という。）による土地の再編の際に高度利用推進区を活用することも期待される。

この制度は、都市計画で高度利用地区等が定められた区域を高度利用推進区として事業計画に位置付け、共同利用を希望する複数の地権者の土地を申し出や同意によって集約して換地する制度である。

II. 民間事業者の参画に向けた課題

1. 中心市街地における地区特性の類型化

民間事業者が区画整理事業を活用することで解決すべき中心市街地の地区特性としては大きく分けて以下の3類型が考えられる。

- ①木造密集市街地
- ②低未利用地点在市街地
- ③大規模跡地

2. 民間事業者の事業参画における課題

民間事業者が木造密集市街地、低未利用地点在市街地、大規模跡地といった各地区特性における中心市街地再生事業へ参画するにあたり、本研究会参加各社がそれぞれが抱える課題について共通課題と個別課題として、参加各社の意見の整理を行った。

2-1 民間事業者共通の課題

(1) 行政と民間事業者の情報共有について

中心市街地再生事業を推進していくにあたり、行政と民間事業者との情報交換・情報共有の場づくりが課題として挙げられる。民間事業者と行政を繋ぐ役割や意見交換を行う場の存在が重要であると考えられ、行政と民間事業者の情報交換を密にする事が可能な仕組みが求められている。

なお、地元協議会などの説明会へ民間事業者が参加することは地元の状況等が把握できるため有益ではあるが、参加までに地元や行政がどの程度情報開示可能であるかが重要となる。行政との情報交換が密になれば民間事業者としては事業への参画を検討しやすいと考えられる。

(2) 継続的な事業参画機会の確保について

民間事業者は、対象地区が上位計画に位置付けされており、事業参画が確実なものになるのであれば、民間事業者の負担で事業化検討を進めるなど、事業初期段階からの参画にあたって行政に対して支援を行うことも考えられる。この場合、事業初期段階から参画している企業に対する受託優先権の設定や継続した業務受託が可能な随意契約の締結が可能であれば、事業初動期から積極的な支援を行うことが可能となる。

業務代行方式においては、制度的には担保されていないが、代行業者が建築工事の受注も獲得可能なスキームが確立されれば民間事業者としては積極的に事業への参画を検討していくことも可能となる。

また、事業化検討の段階では、民間事業者の負担ではなく少額であってもフィーを得ることによって民間事業者としてはボランティアを超えた対応を行うことが可能になる場合も考えられる。一方、フィーを得ることで事業から離れることが困難となる場合もあり、民間事業者の負担で事業支援を行っている場合は、事業の状況に応じてその後の事業参画を見直す機会を保持可能であるなど、民間事業者においては、必ずしもフィーを得る事が重要とは限らない。いずれにしても、民間事業者としては自らの判断による事業初動期からの参画と合わせ、事業終盤までの継続した事業参画機会の確保が望まれる。

(3) 保留地処分及び資金確保について

民間事業者が中心市街地の再生事業に参画するには、確実な資金確保が重要となる。しかしながら、確実な保留地処分の保証が乏しい昨今の経済状況下では、保留地の取得を前提とした資金調達が困難であり、場合によっては補助金・助成金等の公的な資金援助が必要である。また、保留地の位置及び面積については事業初動期での相談が望まれる。事業初動期から保留地の位置、形状及び面積の相談が可能であれば民間事業者としては積極的な事業参画を検討することが可能となる。

(4) 事業期間の明確化について

事業期間が不透明な事業では、当初予定よりも長期化することが懸念されるなど民間事業者にとってはリスクが大きいため、民間事業者が積極的に参画することは難しくなる。このような場合には、全体を一度に事業化するのではなく分割して施行面積や事業期間をコンパクト

にして段階的に整備する手法を導入するなど、事業の進め方を工夫することにより個々の事業期間を明確にできれば民間事業者の事業参画可能性が高まることが考えられる。このように民間事業者のリスク分散を図るために、事業期間の明確化に向けて官民協働で工夫することが必要となる。ただし、このような工夫をしても、民間事業者によっては事業リスクと比較して工事が少ない場合は事業参画が困難となる場合もある。

(5) 行政主導による合意形成について

合意形成が困難な地区の場合、事業の長期化が懸念されるが、民間事業者としてはスケジュールの見えない事業ではリスクを背負うことになるため、長期化が見込まれる地区への参画は困難となる。そのような場合は、行政主導による合意形成の推進が求められ、その中で民間事業者がどのように参画していけるかを検討する仕組みが必要である。

(6) 種地確保のための公的不動産の活用について

民間事業者が中心市街地の再生事業に参画するにあたっては種地の確保が重要であり、特に低未利用地点在市街地における土地区画整理事業については種地がない場合は事業を実施することが難しい。

このような場合、民間事業者が種地を購入することまでは基本的には難しいため、公共団体所有地等の有効活用が可能であれば事業参画も可能となる。

2-2 民間事業者各社における個別課題

(1) 基盤整備と建物整備の一体的施行について

中心市街地再生事業では基盤整備の工事が少ないため、民間事業者によっては一定量の工事を確保するために基盤整備と建物整備を組み合わせなければ、事業への参画は困難であると考えられる。一方、行政も基盤整備と建物整備を別々の事業としてとらえ、個別に事業化しているケースがしばしば見受けられ、その際の土地利用方針は必ずしも需要を反映したものとはなっていない状況である。

(2) 多角的な事業参画方法の検討について

木造密集市街地の改善事業そのものに積極的に参画が可能な民間事業者は少ないが、例えば都市計画道路整備と合わせてその沿道を整備する事業などであれば沿道整備について民間事業者の参画可能性も高まる。この場合、行政が短期間で都市計画道路整備を行うことと合わせて沿道でのまちづくりを推進する計画を検討することが必要であると考えられる。

このように、民間事業者によっては木造密集市街地や低未利用地点在市街地での核となる事業への参画が困難な場合でも、連携した別途事業への参画や仕組みづくり等でマネジメント料を獲得するといった参画の仕方もあることから、地区の状況や事業目的に応じて民間事業者の参画方法を多角的に検討することが必要となる。

Ⅲ. 土地区画整理事業を活用した中心市街地の進め方の確認

1. 成功事例のヒアリング内容確認

これまでに各地で実施された中心市街地の再生事業における成功要因を分析するため、主に土地区画整理事業や再開発事業を活用した地区特性の異なる以下の地区についてヒアリングを行い、その取り組み内容等を確認、整理した。

表 3-1 ヒアリング対象事例

事業名称	所在地	事業手法	地区特性
太子堂円ヶ丘土地区画整理事業	東京都世田谷区	区画整理	木造密集市街地
根岸三丁目中央土地区画整理事業	東京都台東区	区画整理	木造密集市街地
辻堂神台一丁目土地区画整理事業	神奈川県藤沢市	区画整理	大規模跡地
西富久地区第一種市街地再開発事業	東京都新宿区	再開発	低未利用地点在市街地
湊二丁目東土地区画整理事業	東京都中央区	区画整理 再開発	低未利用地点在市街地
西町東南地区第一種再開発事業 等	富山県富山市	再開発 等	低未利用地点在市街地

2. ヒアリング対象事例における各地区特性別の成功要因について

(1) 木造密集市街地における成功要因

利用可能な種地があったことと、行政の担当者による熱心な地権者対応が短期間で事業を完了できた要因と考えられる。行政担当者は長年異動せず、事業施行者に対しても担当者の交代が無いよう要請があったことも、事業を円滑に進めていく上では重要なことであった。

施行面積を絞ったことで、協議先を減らすなど、事業期間の短縮に寄与することができた。

(2) 低未利用地点在市街地における成功要因

不良債権化した低未利用地点などを別途事業により買収できたことで事業化が推進できた。

それ以外に成功要因と考えられる要素は以下の通り。

- 調整用の従前地（種地）の存在
 - ・ 基盤整備のみではなく、建物整備を含めた検討の実施など、柔軟な事業手法の選択
 - ・ 再開発を選択する場合は事業性は高いこと
- また、マーケットが小さい地域では、以下のような施策により行政が中心市街地での居住に対する明確な姿勢を示したことでマーケットを創出することができた。
- ・ 事業の施行者や住宅等の購入者に対する助成金の供出
 - ・ 公共交通機関の整備など生活利便性の向上
 - ・ まちなか居住推奨の情報発信

さらに、地域に必要な施設整備において公的不動産の活用を民間事業者にも担わせることで、民間事業者ならではのノウハウの活用も可能となり、効率的な整備が実施可能であった。

(3) 大規模跡地における成功要因

大規模跡地を別途事業による用地買収と土地区画整理事業により、大規模集客施設や企業、病院等の施設誘致と共に、交通アクセスの改善などにより駅前にもふさわしい整備が実施できた。

有識者を含めた検討委員会によりあらかじめ事業リスクと解決策の検討ができたことや土地区画整理事業と他事業を連携して進めるように展開できたため、迅速な事業施行が可能となった。

また、行政が明確なビジョンを示し、その実現のために施行者、行政、地権者間での役割分担を委員会形式で明確にしたことで、それぞれの役割に向けた効率的な検討が可能となった。

3. 民間事業者が参画可能となる条件と可能性の検討

民間事業者が中心市街地の再生事業への参画に対して抱える課題と、ヒアリング事例の成功要因を基に、民間事業者が中心市街地再生事業に参画するための基本的条件及び業態別の参画条件を検討し、表 3-2 に整理した。

表 3-2 中心市街地の再生事業に民間事業者が参画するにあたっての主な条件等

共通	情報提供	・ 民間事業者と行政を繋ぐための情報交換や情報共有を可能とする場づくりが必要
	契約方式	・ 民間事業者の事業初期からの事業参画、継続的な事業参画機会の確保が可能な仕組みの構築が必要
	事業協力	・ 長期化が懸念される事業については、行政主導による合意形成や反対地権者対応等に資する行政からの金銭的な支援、種地としての公有不動産等の提供などの事業協力及び自由度の高い助成金の制度化が必要 ・ 施行期間や事業期間をコンパクトにする事業スキームの構築や事業対象地区における上位計画への位置付けが必要
	地区特性	・ 木造密集市街地では、建物補償費に対する行政からの金銭的支援、建物整備事業との同時施行が必要 ・ 低未利用地点在市街地では、建物需要、床需要がある場合に建物整備をメインに積極的に参画が可能 ・ 大規模跡地では、企業による同意施行が理想的ではあるが、個人の共同施行の場合は地権者が相続等で変わる際の対応に関する仕組みの構築が必要
業態別	ゼネコン	・ 一定の工事量確保のため、基盤整備と建物整備の一体的施行が可能であれば参画可能
	ディベロッパー	・ 床需要があり立地条件が良好で、容積割増や補助等の条件付加が見込める地区であれば、積極的に参画可能
	ハウスメーカー	・ 事業段階に関わらず、戸建て需要があり、良質なライフスタイルの提案が可能であれば積極的に参画可能

IV. 民間事業者参画に向けた対応策

1. 「民間事業者連合」の活用

1-1 事業のトータルコーディネートを行う組織の必要性

事業に参画する際に、他業種との企業連合を組み、リスク分散スキームを考えることも、参画体制の一つとして捉えていく必要があると考えられる。また、前述のとおり、ゼネコン、ディベロッパー、ハウスメーカーの各業種では参画可能な事業特性に違いがみられ、どのような地区でも単独で参画可能な民間事業者は少ない。

そのため、単独の民間事業者が個別に対応するのではなく、複数の民間事業者で構成する組織として参画することにより、各社の得意分野を活かして中心市街地再生への課題解決の一助を担うことが可能となる。

そこで、このような組織については、本民間事業者研究会のように多様な民間事業者の集まりを活用することも考えられることから、本民間事業者研究会を母体とした「民間事業者連合」として事業化の可能性を検討し、実行時にタスクチームとして「チームまちなか再生」を組成することが有効であると考えられる。

なお、「民間事業者連合」には、区画整理コンサルタントも含むことも考えられる。また、地元合意形成に関しては、地元行政が中心となつて対応することでスムーズな進行が可能となるため、行政の積極的な関与も重要となる。

1-2 行政と民間事業者の架け橋となる窓口の必要性

民間事業者が事業参画するには行政からの情報提供が重要となるため、まず、事業化への第一歩として行政からの話を聞く窓口の設置や事業手法の説明を行える専門家の配置が必要となる。

「民間事業者連合」では、公益財団法人区画整理促進機構（以下、「区画整理促進機構」という。）を窓口として、図 4-1 に示したような手順で民間事業者が参画可能かどうかの検討を行い、可能な場合にはチームとして対応していくことが考えられる。

「区画整理促進機構」のような多様なメンバーと連携可能な公益法人等が情報提供や相談窓口となることで、「民間事業者連合」と行政を繋ぐハブとしての機能が期待できる。

1-3 事業初動期における民間事業者の事業参画について

中心市街地の再生事業に民間事業者が参画するにあたっては、民間事業者によって参画するタイミングについて各社で考え方が異なることがある。

一方、行政としては事業初動期からの民間事業者の参画を期待することも多いと考えられることから、「民間事業者連合」として民間事業者が協働して対応する場合は、こう

した事業初動期からの参画も可能となるため、行政から早期に窓口である「区画整理促進機構」に相談するなど情報発信することが重要となる。

1-4 継続的な事業参画機会確保の必要性

民間事業者としては事業初動期から参画して各企業の特色を生かした事業を展開し、継続的な事業参画機会を付与されることを望むため、初動期から事業を支援する場合は継続的な事業参画が可能となるスキームの確立が必要であるとともに、価格競争ではなく提案型の受託者選定が望まれる。なお、事業後半の参画機会が確実であるならば、初動期における検討・相談等は民間事業者の負担で支援することも考えられる。

1-5 基盤整備と建物整備の一体的施行の必要性

これまで民間事業者・行政とも一般的に基盤整備と建物整備に関しては別事業として捉えてきている傾向があるが、中心市街地の再生事業では、民間事業者は一定の工事量を確保するために基盤整備と建物整備の一体的施行が必要であると考えられ、一方、行政としても事業採算性を向上させるために基盤整備と建物整備の一体的施行が有効であると考えられる。基盤整備と建物整備を一体で進める際には、需要とマッチした土地利用方針の構築が必要となる。

こうした一連の整備を推進するためには「民間事業者連合」へ積極的に相談することが求められる。

2. 「民間事業者連合」の事業推進体制について

「民間事業者連合」の事業推進体制を図 4-1 にまとめた。

また、「民間事業者連合」をはじめとして、中心市街地の再生事業に民間事業者が参画する際の事業初動期から事業完了までの契約のあり方としては、通期での一括契約の可否に応じて、以下の 2 通りが考えられる。

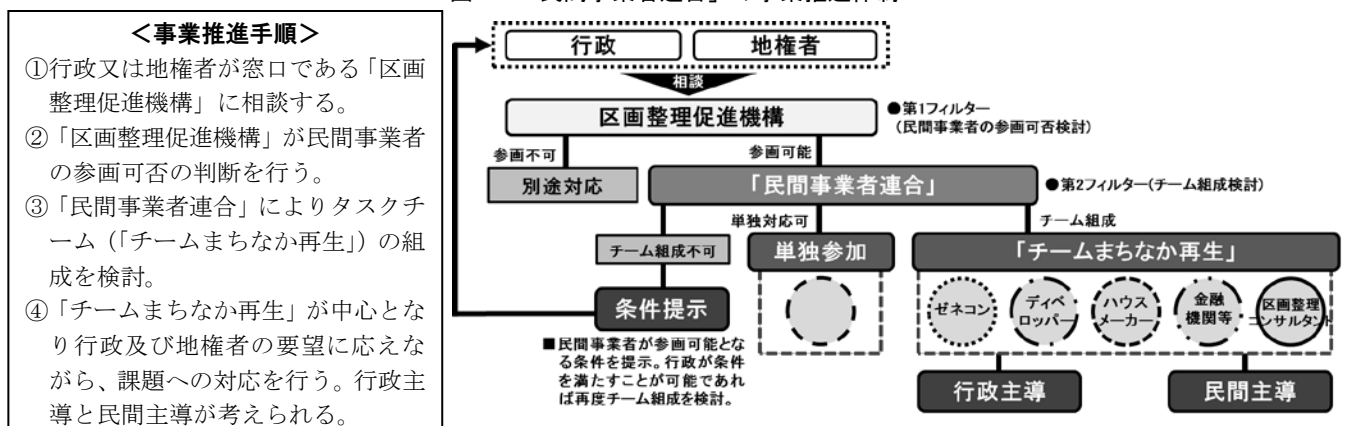
①一括契約が可能な場合

当初から事業完了までを一括で契約するが、事業化検討段階においては民間事業者の負担で支援を行うことも考えられる。そして、事業認可後に一括して契約を締結するスキームも考えられる。

②一括契約が不可能な場合（二段階契約方式の提案）

一括契約が不可能な場合は、事業化検討の認可申請までを前記、事業認可から完了までを後期に分けて契約を締結するが、前期の締結時に後期の契約の優先権を付与し、後期の事業者選定時に配慮するような二段階契約方式の採用が考えられる。民間事業者も事業化検討時に継続参加の可否判断を行い、その結果によっては後期事業者選定に参加しないことも考えられる。

図 4-1 「民間事業者連合」の事業推進体制



V. まとめ（提言）

1. 民間事業者における中心市街地再生事業への参画に関する提言

(1) 「民間事業者連合」を活用する為の情報交換や情報共有を可能とする場を構築し、積極的な窓口への相談が必要である。	
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・行政や地権者が抱える中心市街地における課題に対して、民間事業者ならではの考え方や対応策で課題解決の可能性が生まれる。 ・行政と民間事業者を繋ぐハブとして「区画整理促進機構」が窓口となり、早期に民間事業者の意見やノウハウを取り入れることができる。
条件	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地における将来像や生活像を行政が自ら発信し、民間事業者との情報を交換・共有する場を構築する。 ・地域や地区特性の案件の難易度に拘ることなく窓口への積極的な相談が必要である。
(2) 柔軟な事業参画機会を付与するため民間事業者が参入し易い契約方式の採用が必要である。	
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・官民が協働して課題解決にあたる為にはマンパワーが必要であり、「包括委託方式ガイドライン」の活用も有効な手段の一つと考えられる。 ・民間事業者は事業化の可能性とリスクの見極めが、行政は契約の透明性や債務負担行為などの説明責任への対応がそれぞれ必要であるため、それぞれの状況に応じた契約方式の採用が必要である。
条件	<ul style="list-style-type: none"> ・事業化までのフィーの有無や初動期におけるプロポーザルによる優先権の付与など民間事業者に対する柔軟な事業参画機会の付与を行う。 ・継続した事業参画時の委託方法や契約方法として二段階契約方式等のスキームの構築が必要である。
(3) 上位計画への位置付けや自由度の高い助成制度、公有地活用等の行政ならではの事業協力による地元合意形成の推進が必要である。	
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・官民が協働して課題解決に対応するために、地元合意形成の推進が最も労力が掛かり、時間を費やすものと考えられる。 ・行政ならではの事業協力の姿勢が地元合意形成の推進に貢献し、事業化までの期間を短縮することができる。
条件	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地や事業対象地区を上位計画に明確に位置付け、住民や民間事業者への積極的な情報発信を行う。 ・地方都市リノベーション事業やまちなか居住推進事業などの補助事業導入により民間事業者が参画する上でのメリットを示す。 ・公有地の活用等により、民間事業者による共同化モデルや生活再建住宅など移転補償に関わる事業協力を行う。 ・地元合意形成を推進し事業化までの期間を短縮するために、行政は積極的な事業協力姿勢を示す。
(4) 基盤整備と建物の一体整備による事業採算性の向上、官民協働によるマーケット構築が必要である。	
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・「民間事業者連合」は基盤整備や建物整備等の役割分担やリスク分散による事業採算性の向上を図ることが可能である。 ・行政がまちなか居住の支援策を導入し、民間事業者がノウハウを活かして中心市街地における土地活用や新しい生活スタイルの提案を発信してその支援策を後押しするなど、官民協働によるマーケットの構築が必要。
条件	<ul style="list-style-type: none"> ・基盤整備と建物の一体整備の必要性を認識し、「民間事業者連合」に土地利用方針や事業採算性の向上についての相談を行う。必要に応じてフィーの予算措置を講じる。 ・街なか居住推進事業に対する事業者への助成や購入者への税制優遇措置などまちなか居住のメリットを明確に打ち出すことでマーケットを創出する。 ・福祉系施設建設の為に敷地の集約など地域特性に応じた公共公益施設の再編・集約化の方針を位置付け、基盤整備と建物整備の一体的施行を行う為のスキームを構築する。

2. 「民間事業者連合」への期待

これまでまとめてきたように、行政及び地権者が中心市街地の再生において抱える問題を「民間事業者連合」に持ちかけることにより、全てではなくとも課題解決の糸口が見つけられる可能性があると言える。さらに「民間事業者連合」から「チームまちなか再生」が組成されればより具体的な提案や対応策が示されることになる。このように業務代行方式等で培った豊富な民間事業者のノウハウを活用することで中心市街地の再生が実現される可能性がある。

そのためには、行政と民間事業者の情報交換が中心市街地の再生にあたっては最も重要な要素であり、中心市街地における問題を抱えている行政においては、まずは「民間事業者連合」の窓口である「区画整理促進機構」に相談することが課題解決の第一歩であると考えられる。