

調査報告書

委員会名	都市再生調査特別委員会
派遣委員	11名
調査目的	都市再生調査特別委員会所管事務調査のため
行先 及び 調査事項	福岡県北九州市：小倉家守構想について P P Pによる中心市街地活性化施設整備について 大分県豊後高田市：P F I事業による定住促進住宅整備について 昭和の町づくりについて
日程	平成29年5月8日（月）～9日（火）
報告事項	別紙のとおり

報告事項
(収集資料等を添
付してください。)

①福岡県北九州市（平成29年5月8日 月曜日）

【調査概要】

○ 小倉家守構想について

1 経緯

昭和54年をピークに人口減少が続き、中心市街地においてはオフィス空室率の上昇、路線価の下落が続いている。そのため、テナントが撤退し、空き物件が増え、街に人が来なくなり、にぎわいが減るといふ悪循環が続いていた。

そこで、空き店舗の増加を豊富なストックと、エリア価値の下落を家賃が安く、物事が始めやすいチャンスと捉え、今あるものを生かし、新しい使い方をする＝新しい人を呼び込むことにより、都市・地域経営課題を解決、エリア価値の向上を目指す「リノベーションまちづくり」を民間主導の官民連携で推進することとした。

平成22年7月から商店街関係者、学識経験者、行政関係者などで構成される小倉家守構想検討委員会を約半年の間に4回開催し、平成23年3月に構想を完成させた。

2 行政の取り組み

(1)都市政策の策定支援

事業対象エリアは、中心市街地活性化基本計画 380ヘクタール中ビジネス地区を中心としたエリア約80ヘクタール。実際には200メートル×200メートルの歩いて5分程度のさらにスモールエリアで展開している。

(2)志の高い不動産オーナーと家守事業者の掘りおこし

平成22年10月から小倉家守講座を開催し、不動産オーナーから空き物件をリノベーションスクールの題材として提供してもらうなどの協力が得られるようになった。

(3)リノベーションを実施する仕掛けづくり

①リノベーションスクールの開催

市内に実在する遊休不動産を題材とした3泊4日の集中講座で、8～10人のユニット単位で活動し、最終日には物件オーナーへのプレゼンテーションを行い、物件オーナーが承認すれば、実際に事業を行うこととなる。

②事業認可の支援

事業者は、事業を進める際に物件や融資、行政への許認可などのさまざまな課題への対応を求められるため、まず市の商業・サービス産業政策課が窓口となり、各部局への問い合わせや各種許認可が下りるまでの支援を行う。

3 リノベーションまちづくりによる事業化物件

入居者を先に決定し、必要な面積や機能をシェアオフィスとして貸すなど当初に必要な経費を最小限まで抑えるなど、起業しやすい環境を提供する工夫をしている。

(1)ポポラート三番街

北九州市内およびその周辺に居住する服飾、アクセサリー、アートなどの作家の作品を販売するショップスペースなど
ショップスペース12店舗、専用工房7室、集合工房1室

(2)comichiかわらぐち

2階建ての住宅兼店舗空き家を、育児もしながら仕事もできる母親の創業の場としている。

11室の長屋で、現在10室が入居中。

4 成果

関連物件、まちづくり事業者等で 527名の雇用創出。
1日平均の商店街の通行量が約3割（3,000人）増加。

5 新たな広がり

(1)公共空間の有効活用

①魚町サンロード商店街の再生

リノベーションまちづくりにより物件が誕生し、商店街も自費でのアーケード撤去や市による道路のカラー舗装など美観も向上させるとともに、国家戦略特区の指定を受け、道路上でのオープンカフェを設置し、マルシェや夜市を開催し、約11万人が来街している。

②且過まちなかBBQ

平成27年8月21日、22日の2日間、リノベーションスクールから提案された市の広場でのバーベキューを北九州市主催で実証実験として行い、大変好評であったため、翌年からは民間のみで取り組むようになり、平成29年度は3月から9月までの6カ月超開催している。

(2)市内への広がり

市内の若松区や門司区でも同様の取り組みが広がっている。

【主な質疑（要約）】

・事業化に必要な許認可業務の支援を行っているが、関係課と繋いだ後はどういう支援を行っているのか。

⇒民間主導の官民連携という位置づけであるので、他の部局との打合せにも同席し、どうすれば許認可が下りるか等を一緒に考えている。

・オープンカフェは、占用料を徴収しているか。

⇒徴収している。

・リノベーションまちづくりによる店舗入居者で当該店舗に居住している方はいるのか。

⇒調査はしていないが、通勤している方が多い印象である。

【委員の意見】

・まちづくりは人づくりであるため、人材を育成することが重要である。

・本市も中心市街地活性化基本計画で中心市街地の賑わい対策を講じているので、手法、内容について検討する余地がある。

・本市の中心市街地の街づくりには、学生も含め若い世代の取り組みが必要であるし、北九州市のように柔軟な発想が出せ、フットワークの軽い、動ける委員会にするには、人材選定が非常に重要である。その委員会の存在が官から民に次々広がっていったことや、事業の継続につながっていった要因の一つとなっているので、本市にも同様の取り組みを求める。

○ PPPによる中心市街地活性化施設整備について

1 目的

黒崎地区に図書館、ホール等を整備し、副都心にふさわしい都市機能の充実と地域の回遊性を向上させ、活気とにぎわいづくりに資するもの。

2 経緯

昭和63年度に北九州市ルネッサンス構想が策定され、小倉地区を都心、黒崎地区を副都心として位置づけた。その後、平成9年度に黒崎副都心整備計画が

策定され、文化・交流拠点地区の整備コンセプトが示された。平成13年度に黒崎再生10カ年再生計画が策定され、具体的計画として、文化・交流拠点地区に図書館、ホール等の整備が示された。平成20年度には黒崎地区中心市街地活性化基本計画が策定され、都市機能の集約による魅力向上を目的に各種施策を行っている。

平成18年 3月 土地開発公社が旧九州厚生年金病院の建物、用地を先行取得
19年 9月 整備に係る市民アンケート調査
施設整備検討委員会設置
20年 1月 整備案の骨子策定
6月 民間活力導入可能性調査実施
9月 導入施設の規模等公表
10月 整備方針（案）公表
21年 1月 公共事業評価（事前評価）
3月 整備方針策定・公表
7月 P F I 事業者公募開始（入札公告）
11月 提案書受付
12月 P F I 事業者検討会の審査、選定
落札者決定
22年 1月 基本協定締結， S P C 設立
3月 P F I 事業契約締結， 施設設置条例
指定管理者の指定
8月 造成工事
12月 施設整備着手
24年 7月 施設完成
供用開始

3 事業概要

(1)施設概要

- ・図書館（床面積：約 3,700㎡，地上3階建）
- ・ホール（床面積：約 8,800㎡，地上3階建，地下1階）
- ・公園（約 4,000㎡）
- ・民間施設（集合住宅，生活利便施設，シニアマンション等）

(2)事業形態

B T O 方式，サービス購入型

(3)事業期間

約17年半（管理運営15年）

(4) V F M

事業者選定段階 12.5%

(5)事業者

株式会社 黒崎コミュニティサービス（代表企業：九電工）

(6)事業費

約 105億円

※公共施設整備費と15年間の維持管理，運営費の総額

4 特色

(1)自由な施設配置

- ・施設レイアウトを自由とした。
- ・公共施設の図書館とホールの合築は可能とした。
- ・撥川について一定条件のもとデザイン提案を求めた。

(2)民間事業提案の自由度拡大

- ・ P F I 事業に付帯し、民間施設の提案を任意で求めた。
- ・ 図書館のカフェテリアに公有財産目的外使用による独立採算を求めた。
- ・ S P C の企画・主催によるホールでの自主事業を求めた。

(3)インセンティブ、ペナルティの採用

- ・ 図書館、ホールの利用者数等の指標の達成状況により、サービス購入料が増減する。
- ・ 維持管理、運営の水準等については、要求水準に満たない場合で、改善が認められない場合、減額される。

5 課題

(1) P F I による事務量の大幅増への対応

- ・ P F I は、法律、ファイナンスなど事務が多岐にわたるため、コンサルタントなどのアドバイザーの積極的活用を図った。

(2)入札参加者の固定化・少数化

- ・ 最終的に1グループ入札であっても、競争性を確保する必要がある。

(3) P F I 事業のコンセンサス

- ・ P F I 事業の理解の難しさ。V F M だけでなく、市の直接総支出についても抑制が必要である。
- ・ W T O 案件の場合、市内に本社があるという要件は設定できないため、地元雇用などの地域への貢献をどうするのか。

(4)公共事業と遜色ない適正な設計現場管理

- ・ 性能発注であるため、公共施設としての品質確保が重要となるため、技術監理部門による設計工事確認等のモニタリング方法。

【主な質疑（要約）】

・ 図書館の利用者が減少しているとのことであったが、サービス購入料は減額されているのか。

⇒減少しているが、目標値年間52万人に対し、平成28年度実績で年間約65万5,000人と上回っており、開館以来毎年5%増額となっている。

・ V F M の算定はコンサルタントへの委託料も含めて算定しているか。

⇒V F M の算定にあたっては、コンサルタントへの委託料やS P C の利益も含めて算定している。

【委員の意見】

・ 本市ではP F I 事業で苦い経験があったが、今後の財政面や地元企業の採用やノウハウの導入も重要である。

・ 本市でのP F I 事業撤退の検証を先に行うべきである。



②大分県豊後高田市（平成29年5月9日 火曜日）

【調査概要】

○ P F I 事業による定住促進住宅整備について

1 基本コンセプト

民間の資金，経営能力及び技術的能力の活用をしつつ，快適な住まい環境を創出し，豊後高田市の「子育て世代」を中心とした定住人口の増加，そして，新たに形成される城台地区のコミュニティ活性化を図る。

2 仕様

(1)施設整備

- ・賃貸住宅 3区画（約 3,000㎡）にメゾネット2LDK（約74㎡）18戸
- ・コミュニティセンター 1区画（約 1,000㎡）に平屋 150㎡

(2)支援・維持管理

- ・子育て団地形成支援 ワークショップ，住宅整備アドバイス等
- ・維持管理全般 入居募集，家賃徴収，広報等
- ・セルフモニタリング 要求水準の確認

(3)債務負担行為

- 上限 3億 8,800万円
- 事業期間 27年間

3 経緯

当該土地に団地整備を進めている時に一般社団法人国土政策研究会から執行部，市長へのPFI方式によるプレゼンテーションがあり，PFI方式が活用できるか可能性調査を行い，BTO方式により建設することとなった。

平成25年12月	国土政策研究会PFI事務局長プレゼンテーション
26年1月	市長へのPFIプレゼンテーション
26年3月	PFI事業可能性調査の実施（国土政策研究会委託）
5月	アドバイザー契約（国土政策研究会） 実施方針（案）公表
6月	実施方針（案）事業者説明会（約20社参加） 債務負担行為設定議案議決
7月	実施方針決定 参加表明締切（2グループ参加）
8月	事業提案締切 優先交渉権者審査委員会 優先交渉権者決定，審査講評公表
9月	基本協定締結 事業仮契約締結 契約締結議案締結
10月	本契約通知・成立
11月	実施設計等
27年4月	工事着手
8月	完成，引き渡し 入居開始

4 城台住宅団地の概要

(1)総事業費

- 7億 4,000万円
- (2)開発面積
49,872㎡
- (3)事業形態
B T O方式
- (4)事業者
高田っ子の未来を育む家プロジェクト（代表企業：株式会社中村建材店）
※代表企業，構成企業全て地元企業で構成されている
- (5)戸数
・ 66区画の分譲地
・ 地域優良賃貸住宅（2LDK）18戸
- (6)販売開始時期
平成27年2月
- (7)販売方法
分譲又は賃貸の選択方式
※賃貸方式は，20年間（240月）分の賃貸料を支払った場合は，譲渡可能
※全区画とも単身者不可（婚約者がいる場合は可）。45歳以下。
- (8)販売価格
- | | | | | |
|-----------|----|-------------|-----|----------|
| A区域（31区画） | 分譲 | 3万円／坪， | 賃貸料 | 月 135円／坪 |
| B区域（26区画） | 分譲 | 3万 5,000円／坪 | 賃貸料 | 月 158円／坪 |
| C区域（9区画） | 分譲 | 4万円／坪 | 賃貸料 | 月 181円／坪 |

5 実績

平成23年度～28年度の6年間で 243人の社会増
平成28年度は63人の社会増

【主な質疑（要約）】

- ・ 入居者を45歳以下と設定した根拠は。
⇒当市に長く住んでいただける方に定住してもらうため，45歳以下と設定した。
- ・ 賃貸の場合，20年間分の賃貸料を支払った場合，譲渡可能となっているが，途中で20年間分の賃貸料を一括納付すれば譲渡してもらえるのか。また，最初に20年間分の賃貸料を一括納付しても譲渡してもらえるのか。
⇒途中で一括納付していただければ譲渡可能となる。最初に一括納付していただいても譲渡可能となるが，分譲価格よりも割高となる。
- ・ B T O方式のメリットは。
⇒建設後，施設管理について職員の負担がないこと。また，設計から建設まで一括発注によるコスト削減効果が考えられる。
- ・ 借り上げ市営住宅について検討しなかったか。
⇒直営で建設する計画があった中で，P F I方式との検討に入ったので，借り上げ市営住宅は検討していない。
- ・ 費用対効果は出たと考えているか。
⇒近隣では大分市以外当市だけが，社会増を達成しているのので，効果はあったと考えている。

【委員の意見】

- ・ 南海トラフ巨大地震対策としての高台移転等としての団地造成等への検討の余地がある。政策として首長の姿勢，決断が求められる。
- ・ 子育てのしやすさや移住への支援充実などニーズをしっかりと先取りしており，自然と共生し，心の豊かさも大切にしている点は評価できる。本市では財

政健全化や災害対策優先という厳しい現状はあるが、取り組んでもらいたい。

用語解説

PPP…公民が連携して公共サービスの提供を行うスキーム。PPPの中には、PFI、指定管理者制度、公設民営方式、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれる。

PFI…公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る考え方。

VFM…PFIの基本原則の一つで、一定の支払いに対して最も効果の高いサービスを提供する考え方。

BTO…建設・資金調達を民間が担って、完成後は所有権を公共に移転し、その後は一定期間、運営を同一の民間に委ねるPFIの事業方式。

SPC…特別目的会社。公共に選ばれた代表企業が、公共との事業契約を結び、選定事業を実施するために設立する特定事業実施会社。

WTO…世界貿易機関

○ 昭和のまちづくりについて

1 経過

昭和30年代以降、人口は減少しつづけ、昭和40年代には鉄道の廃止や車社会の進展により、中心市街地は急速に衰退し、平成に入って郊外へ大型店が相次ぎ出店し、商店街の空洞化が加速度的に進み、スーパーや金融機関の撤退が衰退に拍車をかけ、最悪な状態になっていった。

(1)ステップ1 豊後高田市商業活性化構想

平成5年3月に豊後高田市商業活性化構想を策定した。文化センターとスポーツセンター、新たな商業施設を建設するものだったが、巨額の予算がかかる施設を建設するめどが立たずにお蔵入りとなった。

(2)ステップ2 まちの個性、テーマ探し

平成4年に商工会議所を中心として、豊後高田市商業まちづくり委員会を立ち上げ、中心市街地の個性を探し出すため、江戸時代から現代までを調査し、平成8年度に豊後高田市市街地ストーリーを完成させた。その結果、商店街が最も華やかで元気だった「昭和」を町の個性にできれば、面白いまちづくりができるという答えにたどり着いた。

平成11年1月に商業者で既存商店街再生研究会議を結成し、市役所の職員も出席し、論議を行った。

(3)ステップ3 まちなみ実態調査

平成12年度に商店街の町並みと修景に関する調査事業を行った結果、商店街の7割が昭和30年代以前に建築されており、多くの店舗が軽微な修繕で昭和の店となることが明らかとなったため、中心市街地の店舗に昭和の

店づくりをよびかけた。

(4)昭和の町オープン

平成13年度 昭和の町オープン

昭和30年代の商店街をテーマとし、商店街振興に観光をプラスし、商業と観光の一体的振興を行う。

2 取り組み

(1)4つの再生

各個店で下記の4つの再生に取り組んでいる。

①昭和の建築再生

建築当時の趣を再現するため、建具や看板の復元、改修に補助を行っている。

補助率：2/3，上限500万円

平成13年度～27年度実績 のべ58店舗，81,935千円

②昭和の歴史再生

店に代々伝わる道具等の珍しいお宝を展示するための整備に要する費用に補助を行っている。

補助率：1/2，上限20万円

平成13年度～27年度実績 のべ29店舗，3,211千円

③昭和の商品再生

各個店の取り組みとして、これまで地元住民向けに販売していたお店自慢の商品を「一店一品」としてあらためて販売したり、新たに商品開発をし、「昭和の町のみやげ品」として販売した。

④昭和の商人再生

昭和30年代当時に行われていたお客さんと直接対話し、ふれあうことによるおもてなしをしている。

⑤昭和の店認定店舗数

現在では、移住・定住施策の効果もあり、昭和の町で起業を求める方が増加している。

平成13年度 11店舗

28年度 44店舗

(2)ご案内人制度

団体観光客等への対応として、案内人が観光客と一緒に昭和の町を約1時間かけて散策しながら、商店街や各商店の歴史を語って聞かせる制度である。案内人の面白さが評判となり、昭和の町の人気を高める要因となっている。

案内人は、市内在住の主婦やバスガイドなどを退職された方が務めており、現在4名在籍している。

(3)昭和ロマン蔵

平成14年10月に観光拠点として旧高田農業倉庫を改修して整備された。

施設内には、駄菓子屋の夢博物館、昭和の絵本美術館、レストラン等が配置されている。

(4)昭和の町展示館

平成20年4月に新たな観光拠点として整備を行った。昭和を学ぶをコンセプトに芸術家の企画展などを開催している。

(5)ボンネットバス

平成21年7月に広域観光ツールとして、ボンネットバスを導入している。週末を中心に市内周遊や体験乗車を行っている。

(6)イベント

昭和の町レトロカー大集合等6つの毎年開催されるイベントの他単発的

なイベントも開催されている。

(7)支援

・豊後高田市活力アップ戦略的商店街活性化総合支援事業

中心市街地の商店街の活性化を図るため、商工会議所、観光まちづくり株式会社等が実施する外観修景改修事業、一店一宝の整備事業、家賃補助及び内装改修、集客対策事業などの補助を行っている。

3 豊後高田市観光まちづくり株式会社

予想を大幅に超える観光客の増加による団体客への対応や駐車場整理、案内人不足等の新たな課題に対応するため、平成17年11月に市、商工会議所、金融機関等が出資し、第三セクターで豊後高田市観光まちづくり株式会社を設立した。

業務内容は、ツアー企画やボンネット運行等の広域観光振興、拠点施設整備や拠点商店への提言・協力等を行う昭和の町振興、昭和ロマン蔵運営の3つとなっている。

4 事業費（平成13年度～27年度）

施設整備費や各種補助金等の合計。

単位：千円

総額	国・県補助金	過疎対策事業債	一般財源
718,257	329,917	176,200	212,140

5 年間観光入り込み客数

単位：人

H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
25,712	80,528	202,334	249,392	259,647	275,260	361,320	306,844
H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
333,488	329,968	401,036	380,143	370,951	341,890	360,342	345,718

6 経済波及効果

平成25年度に外部研究機関に調査を委託し、平成13年度～24年度までの12年間で約91億円という調査結果が出た。

【委員の意見】

・中心市街地は全国どこでも共通の課題を抱えているが、「昭和のまち」をテーマに20年以上も地道に取り組んできて成果があがっている。本市でも特に升形や菜園場商店街でテーマを持って中心市街地活性化に取り組んでもらいたい。

