

地域再生計画

1 地域再生計画の名称

民間主導型公民連携による新しい形のまちづくり（ニュータウンリノベーションを起点としたエリアマネジメントの実現）

2 地域再生計画の作成主体の名称

赤磐市

3 地域再生計画の区域

赤磐市の全域

4 地域再生計画の目標

4－1 地方創生の実現における構造的な課題

本市の人口は大型住宅団地の分譲以降増加を続けてきたが平成17年をピークに減少を続け、平成52年には3万5千人を割ると予測されている。こうした状況の要因は単一的なものではなく市全体としては、①少子高齢化の進展、②地価とまちの魅力低下、③低自主財源比率による経済的自立、④公共空間等の資産活用不十分、⑤地域経済循環、⑥公共交通不十分、⑦中心市街地の発展性、⑧民間投資流入など、様々な要因が複雑に絡み地域の課題を難解なものにしている。特に中心市街的役割を担う市南部においては二つの大型振興住宅団地（山陽団地・桜が丘地域）が存在しており、山陽団地においては、入居第一世代の高齢化や第二世代の転出が顕著であり、地域コミュニティの維持が困難となるなどオールドニュータウン問題が顕在化してきている。一方で、桜が丘地域では、子育て世代の転入は増加傾向にあるものの、子育て環境や働く場所の不足、通勤・通学環境の改善等が大きな課題となっている。さらには中心市街地が明確でないことから生じる賑わい・産業・文化・地域経済・交通といった都市機能の発達の不十分さや、都市部と農村部、市内外との結節拠点の未整備等が本市の発展を妨げる大きな要因となっている。

4－2 地方創生として目指す将来像

子育て世代およびこれから子育てを考える世代、地域の歴史・文化を守ってきたシニア世代を主なターゲットとした流入・定住・流出抑制を安定的に行う手立てを早急に講じ、将来にわたって人口バランスを保ち、持続可能な赤磐市を次世代へ引き継いでいくことを目指す。地域・市民・民間事業者主導により「つなが

り」「うるおい」「にぎわい」「あんしん」をまちづくりの理念の中心に据え、「住みたい」「住みよい」「かがやき」などを各エリアのコンセプトとしたプロジェクトの実施により「住民が安心して笑顔で暮らせるまち」、「前向きなエネルギーに溢れ、経済的に自立した赤磐市の実現」、「住民の暮らし方水準とまちの価値の向上」を将来的なまちづくりのゴールと想定して取り組むものとし、地域資源を最大限活用し、まちの再生とリブランディング、賑わい・雇用の創出等の事業を複合的に展開する。これにより、『職住育楽』近接のまちの実現等、まちや建物、人や文化の歴史を大切にしながらも新しい価値観を持つ、赤磐で暮らす事に誇りを感じるまちづくりを目指す。

これらの課題解決にあたっては、これまでの行政主導の手法では限界があるため、可能な限り公民連携事業を導入し、公と民がそれぞれの役割と責任を担いながら、まちづくりを進める。民のノウハウや資金を活用することでこれまでにない発想やスピード感をもった事業展開が可能となり、公共・公益的サービス水準向上、地域経済循環、公的負担抑制を図ることができる。公民連携事業を進めるにあたっては、公と民が真のパートナーシップを築いていく必要があるため、市が民の参画や発意を促す仕組みを整えていく。

【数値目標】

	事業開始前 (現時点)	H30 年度 増加分 1 年目	H31 年度 増加分 2 年目	H32 年度 増加分 3 年目	KPI 増加分の 累計
本事業を通じて増加した事業者誘致・起業件数	0 件	1 件	1 件	2 件	4 件
公民の遊休資産等を活用した事業件数	0 件	1 件	1 件	2 件	4 件
地方創生・公民連携中心的人材の発掘・育成を目的とした講演会等参加人数	0 人	50 人	10 人	20 人	80 人

5 地域再生を図るために行う事業

5-1 全体の概要

市は、市域全体を対象にしたまちづくり会社を設立し、公共施設や空き家、遊休設備等の遊休不動産を活用した新たな事業、雇用創出を図るとともに、『子育てするならあかいわ市』をキャッチフレーズにした子育て世代およびこれから子育てを考える世代が魅力を感じるコンテンツや、シニア世代を中心とした生活環境改善に繋がる事

業に取り組み、人口流入、定住、交流人口の増加に繋げる。

市は、本市の抱える都市経営課題を解決するために山陽団地・桜が丘地域のニュータウンリノベーション、さらには新たな価値観を持った都市機能を実現するための新都心整備といった主要３事業を中心に、事業手法検討やエリア構想を策定する。その構想に基づきコンセプトを実現するためのまちづくり会社を設立し、まちの代理人として都市再生推進法人指定、開発・運營業務を委任する。

まちづくり会社は、市の策定した主要３事業の構想にマッチしたプロジェクトの企画立案・設計・建設・運営・民間事業者の誘致を、特別目的会社（ＳＰＣ）を組成しながら推進し、先駆性及び独創性のあるプロジェクトの実施により構想を実現する。

それにより民の力が最大限発揮され、プロジェクトに必要な資金の多くを民間調達することで公的負担抑制を図るだけではなく、補助金に頼らない自立経営を可能とし、さらには事業で得た収益の一部を次の事業に回し、地域に再投資することにより、地域経済の好循環を生み出す。

なお、まちづくり会社や特別目的会社（ＳＰＣ）の事業展開にあたっては、金融機関において事業計画書に基づき採算性や事業将来性、資金シミュレーションを行う等、経済合理性を確保する。

以上のように、主要３事業を中心としたエリアマネジメントを通じ、市全体のリブランディングや遊休不動産等再生、賑わい創出、創業、雇用創出を同時に図っていく。

５－２ 第５章の特別の措置を適用して行う事業

地方創生推進交付金（内閣府）：【A3007】

① 事業主体

赤磐市

② 事業の名称：

民間主導型公民連携による新しい形のまちづくり（ニュータウンリノベーションを起点としたエリアマネジメントの実現）

③ 事業の内容

『職住育楽』近接のまちの実現、『赤磐で生まれ、赤磐に住み、赤磐で育て、赤磐で働き、赤磐で終える』という人生の物語を紡ぎだし、まちや建物、人や文化の歴史を大切にしながらも新しい価値観を持つ、赤磐で暮らす事に誇りを感じるまちづくりを目指し、まちづくり会社によるエリアマネジメントを通じた地域のリブランディングや遊休不動産等の再生、賑わい創出、創業、雇用創出を同時に図る。本市の抱える都市経営課題を解決するために推進する山陽団地・桜が丘地域のニュータウンリノベーション、さらには新たな価値観を持った都市機能を実

現するための新都心整備といった主要３事業を中心に、事業手法検討やエリア構想を策定する。

これまで、第２次赤磐市総合計画や赤磐市公共施設等総合管理計画策定、公民連携事業推進の土台作り、整備後４０年以上を経過した山陽団地の活性化を目的とした『山陽団地等活性化有識者会議』や『山陽団地等活性化推進本部』による施策の検討、西日本最大級の大型住宅団地である桜が丘地域中心部の活性化に向けた検討等、「オールドニュータウン」の再生に向けた取組を加速させているところである。また、中心市街地が明確でないことから生じる賑わい・産業・文化・地域経済・交通といった都市機能の発達の不十分さや、都市部と農村部、市内外との結節拠点の未整備等が本市の発展を妨げる大きな要因であることを鑑み、本市の新都心とも言える新たな都市機能を充実させた地域開発を検討している。

これらを踏まえたうえで事業実現の現実的なステップとして、本交付金では、未利用施設や空き家等の公民の遊休不動産等の利活用を深化させ、新たな事業、雇用の創出を促し、人口流入、定住を強力に推進する。

具体的には、赤磐市は、主要３事業を中心に、事業手法検討やエリア構想を策定する。その構想に基づきコンセプトを実現するためのまちづくり会社を設立し、まちの代理人として都市再生推進法人指定、開発・運営業務を委任する。また、創業、売上向上を促す公的支援や金融機関と連携した「まちづくりファンド」を設立する等、民の参画や自立を促すために必要な環境整備を行う。

まちづくり会社は、市の策定した主要３事業の構想にマッチしたプロジェクトの企画立案・設計・建設・運営・民間事業者の誘致を、特別目的会社（ＳＰＣ）を組成しながら推進し、先駆性及び独創性のあるプロジェクトの実施により構想を実現、公共・公益性と事業性を両立させた遊休不動産等の利活用事業の創出、展開を図る。

このように、エリアマネジメントに、民の力を取り入れることで地域の「稼ぐ力」を徹底的に磨き上げ、地域価値や魅力の向上、まちをリブランディングさせていく好循環を生み出していく。公と民が連携して事業に取り組み、ハコモノ重視であった公共サービスを公共的精神を持った民間事業者と連携することで、質の高いサービスに引き上げることが可能となる。また、民がその経営ノウハウを最大限発揮して黒字運営を行い、地域内でお金がまわる仕組みをつくることで地域経済の好循環を生み出す。さらに、民間資金を活用することで公的財政負担の軽減を図るとともに、本来、公が負担すべき社会保障等に必要な財源の捻出が可能となる。

④ 事業が先導的であると認められる理由

【自立性】

この事業の要となる「まちづくり会社」は、当初市が100%出資により設立させる。後年度以降は、市、地方メディアや金融機関等からも出資（増資）を受けながら、まちづくり会社がプロジェクト運営主体（SPC）へ出資を行い、リターンとして金銭（配当や利益の一部）、または株式の発行を受けたり、プロジェクトに対して地銀や政府系銀行、民都機構、住民等の出資者からの出・融資を受けるなど資金調達を行い、3年以内の自立化を図る。

【官民協働】

行政、民間、金融機関といった3者がそれぞれの役割を担うことで、赤磐市のPREを活用し、商業ベースで稼ぎ、事業で得た収益の一部を地域に再投資し、公と民が一体となって地域価値の活性を促すことができる。

【政策間連携】

政策間連携により、地域住民が地域での関わりを持ち、本市への愛着心や在住希望の意識が高められ、就労者の地元志向に影響を及ぼすことが可能となる。また、団地再生等への最先端テクノロジー活用や次世代型移動手段の導入等、従来とは異なる切り口で地域を再生していくことで、住民の生活環境改善や利便性の向上が可能となり、重複している市事業の廃止・縮小等、市財政負担の軽減に繋がる。

⑤ 重要業績評価指標（KPI）及び目標年月

【数値目標】

	事業開始前 (現時点)	H30 年度 増加分 1 年目	H31 年度 増加分 2 年目	H32 年度 増加分 3 年目	KPI 増加分の 累計
本事業を通じて増加 した事業者誘致・起 業件数	0 件	1 件	1 件	2 件	4 件
公民の遊休資産等を 活用した事業件数	0 件	1 件	1 件	2 件	4 件
地方創生・公民連携 中心的人材の発掘・ 育成を目的とした講 演会等参加人数	0 人	50 人	10 人	20 人	80 人

⑥ 評価の方法、時期及び体制

【検証方法】

産官学金労言民で構成する外部組織「あかいわ創生有識者会議」において、市民満足度調査の実施結果、地方版総合戦略における基本目標やK P I等の達成度等を踏まえて、総合的に本事業におけるK P Iの達成度の検証・評価を行う。さらに公民連携事業専門家等の外部委員を交えて構成する「赤磐市公民連携事業成果検証委員会（仮称）」により、結果についての評価を行う。

（基本目標１）

事業を通じて増加した事業者誘致・起業件数については、赤磐市が毎年度終了時点で、公民連携主管部署の調査により把握する。

（基本目標２）

公民の遊休資産等を活用した事業件数については、赤磐市が毎年度終了時点で、公民連携主管部署の調査により把握する。

（基本目標３）

講演会等参加人数件数については、赤磐市が毎年度終了時点で、公民連携主管部署の調査により把握する。

外部組織の検証結果を踏まえ、市議会に報告・検証を行う。

【外部組織の参画者】

- ・「あかいわ創生有識者会議」

【産】：岡山県産業振興財団顧問、赤磐商工会会長、みのる産業株式会社代表取締役社長、赤磐市農業経営者クラブ協議会会長、【官】：岡山県農林水産総合センター長、岡山県備前県民局地域政策部地域づくり推進課長、

【学】：岡山商科大学大学院教授、山陽学園短期大学准教授、【金】：中国銀行赤磐支店支店長、【労】：和気公共職業安定所所長、【言】：山陽新聞社編集局次長、【民】：元岡山県副知事、元赤磐市教育長、赤磐子どもN P Oセンターなど

- ・「赤磐市公民連携事業成果検証委員会（仮称）」

公民連携専門家、まちづくり会社等の民間事業者、大学等の学術機関、地銀などの金融機関、市議会議員など

【検証結果の公表の方法】

効果の検証と事業の見直しの結果について、ホームページ等で公表する。

⑦ 交付対象事業に要する経費

- ・ 法第 5 条第 4 項第 1 号イに関する事業【A3007】

総事業費 40,567 千円

⑧ 事業実施期間

地域再生計画認定の日から平成 33 年 3 月 31 日（3 ヶ年度）

⑨ その他必要な事項

特になし

5-3 その他の事業

5-3-1 地域再生基本方針に基づく支援措置

該当なし

5-3-2 支援措置によらない独自の取組

- (1) 都市計画マスタープランの改訂、立地適正化計画の策定及び都市機能誘導事業
- 事業概要：高齢者、障害者又は子育て世帯の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資するスマートウェルネス住宅の整備促進等も視野に入れた団地再生や、新たな中心市街地の創造として経済・産業・住民・交通等のハブ的役割の整備を検討しており、都市計画マスタープランの改訂や立地適正化計画に基づく都市機能の誘導を行い、子育て世代やシニア世代の流入、定住促進、人口流出抑制を図る。今後策定する立地適正化計画において、リバースモーゲージ等による住宅の流通促進を中心とした、世代に合った住み替えや子育て支援施設、サービス付高齢者住宅等、子育て世代、シニア世代が必要とする生活機能を戦略的に誘導する都市機能誘導区域を設定することにより、民間事業者が、当エリア内で該当する施設等を整備する場合に、財政支援や規制緩和等のインセンティブを用意し、民間が参入しやすい環境づくりを行う。併せて、あらゆる世代が生活機能に簡単にアクセスできるよう公共交通ネットワークの強化を図り、生活利便性を向上させる。

実施主体：赤磐市

事業期間：平成 30 年度～平成 39 年度

6 計画期間

地域再生計画認定の日から平成33年3月31日まで

7 目標の達成状況に係る評価に関する事項

7-1 目標の達成状況に係る評価の手法

【検証方法】

産官学金労言民で構成する外部組織「あかいわ創生有識者会議」において、市民満足度調査の実施結果、地方版総合戦略における基本目標やK P I等の達成度等を踏まえて、総合的に本事業におけるK P Iの達成度の検証・評価を行う。さらに公民連携事業専門家等の外部委員を交えて構成する「赤磐市公民連携事業成果検証委員会（仮称）」により、結果についての評価を行う。

（基本目標1）

事業を通じて増加した事業者誘致・起業件数については、赤磐市が毎年度終了時点で、公民連携主管部署の調査により把握する。

（基本目標2）

公民の遊休資産等を活用した事業件数については、赤磐市が毎年度終了時点で、公民連携主管部署の調査により把握する。

（基本目標3）

講演会等参加人数件数については、赤磐市が毎年度終了時点で、公民連携主管部署の調査により把握する。

外部組織の検証結果を踏まえ、市議会に報告・検証を行う。

【外部組織の参画者】

・「あかいわ創生有識者会議」

【産】：岡山県産業振興財団顧問、赤磐商工会会長、みのる産業株式会社代表取締役社長、赤磐市農業経営者クラブ協議会会長、【官】：岡山県農林水産総合センター長、岡山県備前県民局地域政策部地域づくり推進課長、【学】：岡山商科大学大学院教授、山陽学園短期大学准教授、【金】：中国銀行赤磐支店支店長、

【労】：和気公共職業安定所所長、【言】：山陽新聞社編集局次長、【民】：元岡山県副知事、元赤磐市教育長、赤磐子どもNPOセンターなど

・「赤磐市公民連携事業成果検証委員会（仮称）」

公民連携専門家、まちづくり会社等の民間事業者、大学等の学術機関、地銀などの金融機関、市議会議員など

7-2 目標の達成状況に係る評価の時期及び評価を行う内容

【数値目標】

	事業開始前 (現時点)	H30 年度 増加分 1 年目	H31 年度 増加分 2 年目	H32 年度 増加分 3 年目	KPI 増加分の 累計
本事業を通じて増加 した事業者誘致・起 業件数	0 件	1 件	1 件	2 件	4 件
公民の遊休資産等を 活用した事業件数	0 件	1 件	1 件	2 件	4 件
地方創生・公民連携 中心的人材の発掘・ 育成を目的とした講 演会等参加人数	0 人	50 人	10 人	20 人	80 人

7-3 目標の達成状況に係る評価の公表の手法

効果の検証と事業の見直しの結果について、ホームページ等で公表する。