

## 【トピックス】

- ◎常時空き家コンサルタント養成講座（オンライン開催）
- 令和5年度不動産終活支援機構認定資格試験（岩手県等）
  
- 5月22日 関西定借事業研究会 Zoom会議（大阪市）
- 5月24日 九州定借機構 定借実務セミナー（福岡市）
- 5月27日 不動産終活支援機構 セミナー（仙台市）
- 5月30日 全国定借協会 会議・懇親会（東京）
- 7月14日 徳島定借機構 会議（徳島市）
- 7月4日 定借戸建推進協会 セミナー（東京）
- 6月22日九州定借機構 理事会・総会・研修会（福岡市）
- 6月23日中国地区空家空地地利活用研究会 会議（広島市）
- 9月27日九州定借機構理事会・研修会・懇親会（福岡市）
- 10月11日 全国定借協会 定借シンポジウム（東京）
- 11月21日沖縄定借機構定借アドバイザー講座（那覇市）

## ● 都用地活用（定借）による地域の福祉インフラ整備事業

### ※特別養護老人ホーム等整備・運営事業者決定

#### ◎貸付期間 50 年（定期借地権設定契約）

#### ◎敷地面積約 3,309 平方メートル（契約締結時に確定）

##### 借受者の法人及び提案内容の概要

###### (1) 法人の概要

法人名	社会福祉法人不二健育会
理事長	竹川 節男
所在地	東京都板橋区舟渡三丁目4番8号
設立年月	平成8年2月
主な運営施設 (高齢事業)	特別養護老人ホーム 1施設 認知症高齢者グループホーム 1施設 通所介護事業所 1施設 訪問介護事業所 1施設 居宅介護支援事業所 1施設 等

###### (2) 提案内容の概要(審査のポイント)

組織運営の適格性	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 法令等に基づき、適切な構成の運営組織による事業運営が行われている。</li><li>○ 都内で、特別養護老人ホーム等の運営実績を有し、施設運営に必要なノウハウと経験を有している。</li></ul>
財政運営の安定性	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 施設整備資金のほかに、事業開始当初の運営資金が確保されている。</li><li>○ 法人の財務状況等は健全である。</li></ul>
事業運営の確実性	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 施設整備基準を満たし、必要な職員、協力医療機関等を確保する計画となっており、必要な指定、開設許可を受ける見込みがある。</li><li>○ 福祉施設や医療施設を運営するグループ内の法人から支援を得ることができる。</li></ul>
事業計画の妥当性	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 医療的ケアを要する人も積極的に受け入れる姿勢が見られる。</li><li>○ 適切な人事考課制度など職員処遇に関する取組、ICT 機器の積極的な活用及び離職率の低さから、安定した人材の確保が期待される。</li><li>○ 当該事業を継続的・安定的に運営するために必要な資金計画・収支計画が策定されている。</li></ul>
総評	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 事業計画や過去の実績等から、適正・適格な事業者であり、長期にわたって安定した事業運営と質の高いサービス提供が期待できる。</li></ul>

- 大阪IR予定地「土地鑑定は不当 賃料不当に安く算定」として、  
市民が借地契約差し止め求め提訴（産経新聞）

<https://news.yahoo.co.jp/articles/9abcf320e5f59c1b840d1c9639027df542efc8fb>

- 借地期間35年の事業用定期借地権です！

- 私は地代高いと思います。

Y共生バンクグループ総裁より

- 今までの公有地活用での（南港開発の）体たらくを見ると、  
リスクなことは明白なのだから、建物にお金をかけることなく  
地代だけ回収できるのなら借りていただくだけでありがたいのでは？

II不動産鑑定士の意見

- 大阪市は35年間、地代を受けとるだけの土地活用です。

後は、造成費用の回収にどのくらいの期間必要か？

国からの補助金等有り。

又、インバウンドの観光客来阪等による経済効果考えれば、

むしろ、地代は高い位では？速水談

# ●地域活性化・官民連携14支援事業

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

令和5年5月2日

国土政策局広域地方政策課

## “地域活性化へ”官民連携14事業の支援を決定 ～民間と自治体が連携して取り組むインフラ整備の事業化検討を支援します～

国土交通省は、「官民連携による地域活性化のための基盤整備推進支援事業（官民連携基盤整備推進調査費）」の令和5年度 第1回配分として、地方公共団体が実施する14件の調査（道路・都市公園・市街地整備）の支援を決定しました。

本事業は、民間の設備投資等と一体的に計画される地方公共団体のインフラ整備（道路・河川・都市公園・市街地整備・港湾・空港等）の事業化検討を支援するための制度です。

（配分先：地方公共団体、補助率：1/2）

### 【添付資料】

- ・別添1 令和5年度第1回実施事業一覧
- ・別添2 令和5年度第1回実施事業概要（調査計画書（案）の概要）
- ・別添3 官民連携基盤整備推進調査費の制度概要

### 【その他】

- ・募集情報や過去の実施例等は以下をご覧ください。

国土交通省 HP「官民連携による地域活性化のための基盤整備推進支援事業」

(<https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kanminrenkei.html>)

### 【問合せ先】

国土交通省国土政策局広域地方政策課調整室  
専門調査官 雪丸

主査 幾原、山城

代表：03-5253-8111（内線29-914、29-916、29-924）

直通：03-5253-8360

【R5-4】調査計画書(案)の概要 【事業費：37,000千円 国費：18,500千円】【実施主体名：横須賀市】

## 大矢部弾庫跡地を活用した地域活性化のための基盤整備検討調査

### 地域の特徴等

- 衣笠地区は本市の中で「鎌倉幕府の礎を築いた三浦一族の歴史を伝える」エリアに位置づけられており、横須賀の自然や歴史等の資源を活かした魅力空間の形成を目指している。大矢部弾庫跡地は衣笠地区に位置し、昭和14年に旧軍施設となった後、戦後には海上自衛隊の施設となっていたが、自衛隊の整理・統合計画により現在は利用がされていない跡地となっている。
- 同敷地は、衣笠地区の中心に位置し、貴重な自然資源とともに三浦一族にゆかりのやぐらなどの歴史資源を有することから、横須賀に点在する歴史、文化の見どころや自然豊かなスポットをつなぎ周遊を促す拠点となることが期待されている。

【調査箇所：神奈川県横須賀市】



### (1)社会的背景・状況の変化等(きっかけ)

- ・平成15年 自衛隊の整理・統合計画により、対象地の機能が横須賀弾薬整備補給所比与宇弾庫(田浦港町)に移転
- ・令和4年3月 横須賀再興プラン2022-2025(横須賀市実施計画)策定  
最重点施策として大矢部弾庫跡地活用事業を位置付け
- ・令和5年3月 大矢部弾庫跡地の取得方針の決定

### (2)民間事業者の活動・新たな投資・予定

- ・民間事業者による温浴・キャンプ施設等の滞在施設の整備・管理運営(令和6年度～)
- ・民間事業者によるカフェ・イベントスペースを備えた複合型施設の設置(令和6年度～)
- ・地元歴史団体による新規歴史ガイドツアー・イベントの企画(令和8年度～)
- ・バス会社によるバス路線の見直し(令和8年度～)

### (3)基盤整備の必要性(現状の課題等)

- ・民間事業者の活動と連携し、自然や歴史などの地域資源を生かした交流拠点の整備により、地域活性化を図る必要がある。
- ・公園にアクセスする道路が狭く住宅地となっているため、渋滞対策及び安全管理が必要

### (4)【調査内容】

- ① 対象地の基礎調査
- ② 公園の概略設計(園路、広場、駐車場等の公園施設の整備に係る概略設計、事業費検討等)
- ③ 公園の管理運営に関わるPPP/PFI導入可能性調査

### (5)民間の活動と一体的に整備する効果

- ・都市公園の整備に民間活力やノウハウを導入することで事業効果や民間の投資効果を最大化
- ・魅力的な施設整備により周遊が促され、地域の活性化につながる。

【R5-12】調査計画書(案)の概要 【事業費：40,000千円 国費：20,000千円】【実施主体名：奈良市】

## 平城・相楽ニュータウンにおける地域活性化のための基盤整備検討調査

### 地域の特徴等

- 2府県3市町にまたがる平城・相楽ニュータウンは住宅・都市整備公団(現UR都市機構)により一体的な開発整備が行われた。令和3年3月には、3市町・UR都市機構・関西文化学術研究都市センター(株)等でこれからの50年のまちづくりを見据えた報告書「平城+相楽100」が取りまとめられ、エリアマネジメントに関する協議を令和4年度より開始しており、人中心のウォーカブルなまちなかの形成に向けた検討が行われている。
- ニュータウンの中心に位置する高の原駅前広場は、1日当りの利用者数は約1.6万人(令和3年)となるなど、交通結節点として重要な役割を担っており、駅周辺には都市機能が集積している。
- 利用を希望する民間企業や市民のアイデアを募ることで効果的な利用の在り方を探る「トライアルサウンディング(民間活力導入)」をニュータウンの5つの都市公園で実施している。市や自治連合会等の関係団体が連携した環境改善に取り組んでおり、エリア一体での地域活性化を検討中。

【調査箇所：奈良県奈良市】



### (1)社会的背景・状況の変化等(きっかけ)

- ・令和3年3月 「平城+相楽100」とりまとめ
- ・令和4年3月 公園トライアル・サウンディングの制度化
- ・令和4年7月 (仮称)高の原エリアマネジメント組成に向けた協議を開始
- ・令和4年10月 奈良市公園マネジメント基本計画策定
- ・令和4年11月 まちびらき50周年
- ・令和4年12月 駅前広場再整備に向けた社会実験を開始

### (2)民間事業者の活動・新たな投資・予定

- ・(仮称)高の原エリアマネジメントによるオフィスや飲食店舗等エリアの運営、フリーマーケットやキッチンカーなどのイベント開催予定(令和7年度～)
- ・民間事業者による駐輪場の再編及び複合収益施設の設置(令和6年度～)

### (3)基盤整備の必要性(現状の課題等)

- ・ニュータウンの中心地である高の原駅のにぎわい創出に向け、人中心のウォーカブルな駅前広場への転換が必要。
- ・市民や民間事業者によるイベントや飲食・物販等の事業活動等が展開できる基盤を整備し、魅力あるニュータウンとすることが必要。

### (4)【調査内容】

- ① 高の原駅前広場の再整備に向けた基礎調査
- ② 高の原駅前広場の概略設計
- ③ 高の原駅前広場のPPP/PFI導入可能性調査

### (5)民間の活動と一体的に整備する効果

- ・収益施設と駅前広場の一体的な整備により、駅の利用者数が増加し、ニュータウン中心地の更なる活性化が図られる。これを起爆剤とした波及効果により、ニュータウン全体のエリア価値、魅力が向上し、新たな民間投資の誘導、域内の経済活動の活性化が期待される。

# 官民連携基盤整備推進調査費の制度概要

別添3

## 事業概要

- 各地域の個性や強みを活かした特色ある成長を図るためには、民間の投資効果が最大限に引き出されるよう、民間の設備投資等と一体的に基盤整備を実施することが重要である。
- 官民が連携して実施する民間投資誘発効果の高い基盤整備や広域的な地域戦略に資する事業について、民間の意思決定のタイミングに合わせ、機を逸することなく基盤整備の構想段階から事業実施段階への円滑かつ速やかな移行を図るため、地方公共団体が行う事業化検討に対して調査費補助を行う。

## 事業内容

【配分先】地方公共団体(都道府県・市町村等)

【補助率】1/2

【募集・配分スケジュール】年3回配分

区分	募集期間	配分時期
第1回	1月24日～2月17日	5月2日
第2回	4月17日～6月9日	8月上旬
第3回	6月中旬～7月上旬	9月上旬

(令和5年度予定)

### 【支援内容】

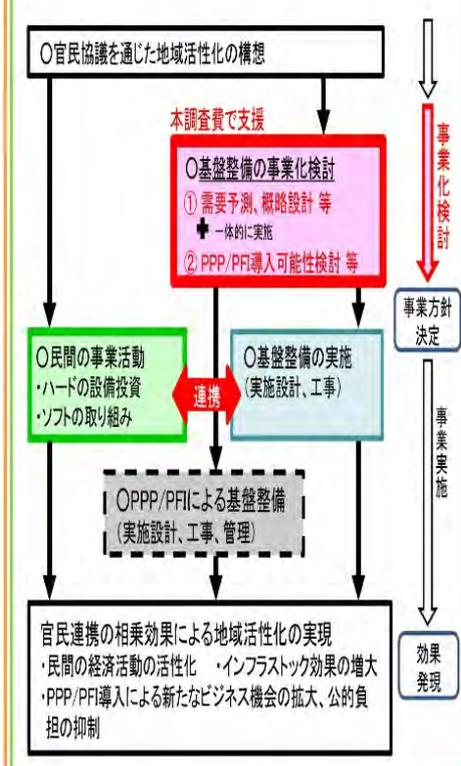
民間事業活動と一体的に行うことにより、優れた効果の発現や効率性が期待できる国土交通省所管の基盤整備※の事業化に向けた検討経費を支援

<調査内容>

- ① 施設整備の内容に関する調査  
(例) 基礎データ収集、需要予測、概略設計、整備効果検討等
- ② ①で調査した施設の整備・運営手法に関する調査  
(例) PPP/PFI手法の選定、官民の業務分担、VFM算定等

※ 道路、海岸、河川、港湾、都市公園、市街地整備、空港等の公共土木施設

## 事業フロー



## ●空き家利活用事例(平田社長報告)

鎌倉市所有の旧鎌倉邸を、エンジョイワークスさんが委託受け借上げて活用しています。由緒あるエリアで、近隣の方とも定期的にやりとりを重ねて、維持管理を継続。能舞台でヨガをしたり、企業研修などに活用されているそうです。

<https://kamakura-mirai-lab.com>



