まちなか再生計画認定関係Ｑ＆Ａ

平成２７年５月１１日

１．計策策定の意義・作業の進め方等

＜意義＞

問１

　まちなか再生計画策定の事務負担等が大きく、商業施設補助金の活用が難しいのではないか？

答

　商業施設・共同店舗の整備は、価格競争の激化、無店舗販売の増加など小売商業等の構造的課題やショッピングセンター等との厳しい競争などで、大変難しい事業です。全国的にも中心部の商店街のシャッター通り化や建物の老朽化・空洞化、再開発ビルの商業フロアのテナントの歯抜け化などが問題となっており、被災前の被災地域でも同様の状況でした。

　こうした中で、被災地域で商店街を再建するためには、最も競争力のある商業施設の業態であるショッピングセンター業態の賃貸型・共同入居型の商業施設を整備することが望ましく、この整備は周辺のまちづくりと一体となって行うべきとの考えから、商業施設等復興整備事業補助金を制度化し、まちなか再生計画の認定の仕組みを設けました。

　まちなか再生計画では、商業施設及び周辺の商業エリアを再整備する際に、通常、検討される以下のような点、

・各種施設、駐車場等の配置や歩行者の導線等において、商店街の回遊性が確保されているか

・商業施設の規模が、商圏の消費動向等から過大ではないか。

・商店街の業種が、消費者ニーズに対応できているか。

といった点に工夫、配慮がなされているか確認するためのものです。

　これらは、よい街を再生して、小売商業・サービス業者等が営業しやすくする最低限のチェックをするためのものであり、記載事項のうち、地域の土地利用計画、住宅等整備計画、公共施設等整備計画など過半について交付金計画など既存の認定された計画を活用でき、また、商業施設等整備計画は、商業施設開発企画の専門家を活用して作成することを期待しており、市町村等の事務負担をできる限り軽減するために、専門家については復興庁でも紹介、派遣しております。

　また、同補助金の交付プロセスの一環であるため、計画認定後、速やかに交付申請をする商業施設案件については、計画認定段階で、計画へ位置づける観点から、商業施設を整備・所有・運営管理するまちづくり会社及び入居する被災事業者等の事業の持続性を確認するため、商業施設のテナント配置計画（入居者リスト、賃料収入見込み等）、基本計画図、建築費概算見積り、資金計画・収支計画等を計画に記載し、外部評価を行い、認定しており、これらの資料は補助金交付申請書類として活用できます。

＜商圏分析等＞

問２
　商圏情報データベース等が震災で失われており、居住分布や消費動向等の情報入手ができず、まちなか再生計画の策定が困難ではないか？

答
　入手可能な範囲の既存の統計等を活用し、作成可能な範囲で、商業床面積など、震災前後の商圏の動向を比較することが求められております。
　具体的な作成方法など、専門家を活用しつつ、復興庁に相談してください。

問３
　今後、津波立地補助金による共同店舗整備とグループ補助金による共同店舗整備を併せて計画するケースが出てくると思うが、グループ補助金を申請する共同店舗についても、まちなか再生計画に記載することが必要なのか。

答
　グループ補助金を活用して整備する商業施設の地域での位置付け、商圏における割合等を明らかにする必要があるため、まちなか再生計画において地域の商業整備計画の一つとして個別整備計画を位置付けて頂く必要があります。

＜専門家＞

問４
　まちなか再生計画の作成を手伝う常駐の専門家がほしい。

答
　商業施設整備には、商圏分析、開発企画、リーシング（店舗誘致）、店舗運

営などの実務経験のある専門家が必要です。

・復興庁担当者に相談すれば、適切な方を紹介します。

・中小企業基盤機構のアドバイザー制度を活用すれば、機構が適切な者を選定し、機構の負担で派遣します。

そのアドバイザーに、可能であれば交付金効果促進事業などの財源を活用して、計画策定等の実務を委託することもできます。

問５

まちなか再生計画を策定するとき、商業施設等復興整備事業（補助金）の交付申請を準備するときは、どのような専門家が必要となるのか。

答

商業施設の整備は、本来は、純粋に民間の事業であり、震災復興期に例外的に行われる通常の行政の業務領域を超える取組であるため、商業施設整備の専門家や、商業施設の建築設計の専門家など、これまで関係の薄かった専門家を活用する必要があります。

専門知識を有する専門家の種類は、大別すると、１）土木・都市系専門家、２）商業施設専門家、３）建築設計専門家です。

計画策定段階では、１）２）３）の３者が、補助金応募申請以降は、２）３）が、施設の運営管理段階では２）が必要となります。商業施設も多様であり、各専門家の実績をよく吟味して、被災地域の実態に適した専門家を選定する必要があります。

各専門家の役割と、事業名称としては、

１）土木・都市系専門家

土地利用計画、街路計画、住宅、公共施設配置計画等の策定（都市設計（アーバンデザイン）コンサルタント、都市計画コンサルタント、市街地再開発コンサルタント等）

２）商業施設専門家

・計画段階、補助金交付段階

市場環境・商圏情報収集・分析（マーケットリサーチ会社、商業調査会社等）、自動車導線・歩行者導線策定、駐車場整備計画策定、商業施設概要設計、商業施設等の企画・開発企画、テナントリーシング、収支計画・資金計画策定、商業施設等の収益性評価（商業施設開発コンサルタント、商業施設開発専門企業）

・施設の運営管理段階

商業施設等運営管理、テナントマネジメント（商業施設運営コンサルタント、商業施設運営専門企業、プロパティマネジメント専門企業）

３）建築設計専門家

商業施設等のデザイン・建築設計、ローコスト建築（商業施設等の施工監理、テナントの内装設計の評価・調整・施工監理を含む）、ＣＭ（コンストラクションマネジメント）

（ローコスト型の商業施設の開発計画、実施設計、建築費見積もり等の実績のある建築士・建築設計事務所）

被災地域で活躍いただける専門家を復興庁で紹介しているので、ご相談ください。

問６

地域外の専門家は、アドバイザーとして活用するのか？

答

地域外の専門家が、まちづくり会社の職員等とともにまちなか再生計画や商業施設整備計画の策定業務等に直接従事することが望ましいです。

特に、商業施設入居予定者と入居条件等を詳細に調整するときには、事務作業も多く、専門知識や経験が必要であるため、上記専門家が調整作業に直接従事する必要性が高いです。

直接作業する地域外の専門家が十分に見つからないときは、不足分を中小企業基盤整備機構等のアドバイザー派遣制度を活用してアドバイザーを確保するとともに、アドバイザーの助言、指導等を理解して、直接事務作業、調整作業を行う地元担当者を市町村やまちづくり会社等に確保する必要があります。

２．記載事項

＜記載事項：区域の設定の考え方（まちなか再生計画認定要領第２　２（１）（以下（　）内の番号については同様））＞

問１

市内に複数ある商店街を１つのまちなか再生計画として申請できるか。

答

申請区域内に複数の商店街があることに問題はありません。

＜記載事項：施設等配置（第２　３（２）①）＞

問２
　第２　３（２）①施設配置について、「設置の見込み、これらの配置及びその考え方」について、まだ、設置が決定されていない施設まで記載するのか？

答
　現時点で予定される範囲で、可能な範囲で具体的に記載します。なぜ、その場所にその施設を置くかの説明を記載します。

＜記載事項：来街者導線計画（第２　３（２）②）＞
問３
　来街者導線計画はどのようなものか？

答
　導線計画については、区域内の通過ルートを記載するのではなく、再生計画の区域の外から、どこからどのような来街者がどのような交通手段と経路で区域に訪れ、区域の中でどのような経路で商業施設等に訪れるのかという観点で、地図に矢印・線で記載する等により作成します。
　例えば、郊外の住宅地から自動車で区域内の駐車場に向かうルートに矢印・線を、駐車場から商業施設に歩いていくルートに矢印・線を。各導線の線の太さ等で、一定期間でそのルートを使う自動車台数や人数等を表すように記載します。

＜記載事項：施設等整備計画（第２　４）＞
問４
　再生計画の添付書類３「分譲宅地、復興公営住宅、集合住宅・公共施設・商業施設・駐車場等の各施設の整備構想等を表す図表」は具体的にはどのようなものか。

答
　区域及びその周辺における街路と公園・緑地、駐車場、分譲宅地、復興公営住宅、集合住宅、公共施設、商業施設・専用駐車場、戸建て店舗等の配置、建築面積、延べ床面積又は店舗面積、業種等が記載された地図（各施設については、計画段階、構想段階のものも可能な範囲で記載する。戸建て店舗等についても、業種等の事業内容も記載する）です。

問５

４（３）商業施設等整備計画　③整備予定の商業施設の概要には、どのような記載をすればよいのか？

答

計画する商業施設の整備主体、面積等の規模、入居テナント者の業種構成、整備スケジュール等の事業概要を記載する必要があります。

問６

商業施設を整備する計画の策定の段取りはどのようなものか。

答

まちづくり会社等が行う商業施設等の整備計画を策定する作業手順、次のステップは以下のとおりです。

１）賃料収入額の想定

入居予定者及びその売り上げ見込み、賃料・共益費等の収入額、必要店舗面積計を見積る。

２）建築費概算見積り

周辺の商業施設の建築単価等を踏まえ、必要店舗面積から建築費概算額を試算する。

３）賃料収入想定に基づき、資金計画・収支計画概要を作成し、２）で試算した建築費概算額と比較しながら、収益性が確保される建築費（投資額）を逆算する。

（収益性の判断基準としては、経験的に、賃料収入等に対する税引き後利益率が１０～１５％、資金収支残高が長期負債残高を超えるまでの期間１０年以内などがある。）

４）以上を踏まえ、テナント配置計画、商業施設の基本計画図概要と、賃料、共益費、光熱水道費、敷金等の入居条件を算定し、入居予定者と再調整

５）以上１）２）３）４）の作業のやり直し、繰り返して、①テナント配置計画、②基本計画図、⑤’建築費概算見積もり、⑥資金計画書、収支計画書、⑦出店者募集要綱等を確定する。

６）⑧出店申込書・出店計画書の提出を受ける。

７）以上の資料等を用いて補助金等の公的資金等の交付申請、交付決定を受けた後、③基本設計、④実施設計、⑤建築費見積もりを実施、これを踏まえて、①⑥⑦⑧等を必要に応じ変更する。

８）各入居予定者と調整し、その⑩事業計画（内装設計・建築費の負担の調整等を含む。）を策定する。

９）入居予定者の事業計画を確定し、⑨出店契約を仮締結する（正式契約は貸付

　スペースの引き渡し時)。
10）施工事業者選定・建築請負契約（基本設計完了後に選定する場合もある)、
　建築基準確認
11)金融機関融資関心表明書（融資実行を確保）の入手、つなぎ資金融資等を得て、施設工事着工する。

３．認定の基準

＜認定の基準；構成及び規模の適切性（第３　３（１））＞

問１

上記の「基本計画図」とはどのようなものか？評価の基準はどのようなものか？

答

基本設計のうち、基本設計の概要を示す図面です。本格的に基本設計を始める前に作成し、建築費概算見積もりを算定し、併せて、入居予定者等と調整して、建築設計の基本的な方針を確定するための図面です。

基本計画図から、建物がローコストに設計されているかどうか、区画面積等が可変的な構造で、多様なテナントのニーズに対応できるか、来店者に対して回遊性のある空間を提供するか等を評価します。

建築概要（入居予定者の希望面積等を踏まえて作成した基本構想図、テナント配置図など）を基に、建築工法、建築材料等のスペックを指定して作図します。併せて、建築費概算見積りを計算します。

基本計画図においては、外壁と内壁、開口部（戸口、窓)、耐久壁（構造体、不変の壁)、内装壁（可変の壁)、店舗の境、店舗の表（客が出入りする場所）と裏（バックヤード、従業員出入口)、駐車場、荷捌き場その他の付帯施設等、テナントの配置（業種等事業概要、面積）も記載します（記載が細かくなる場合は、別の図面に記載することも可)。

問２

上記の「資金計画書、収支計画書」とはどのようなものか？その評価の目安はどのようなものか？

答

資金計画書、収支計画書については、添付書類３の「商業施設等の整備構想等」であって、認定後早急に施設整備を図る施設のもの。商業施設等復興整備事業補助金の応募書類の参考様式と同様の様式のもので可です。
期間 20 年で、まちづくり会社全体並びに商業施設整備・運営の事業及びその他の事業に区分されているものが必要です。
当初の基本計画図と建築費見積もり、及び当初設定してある賃料、共益費や、修繕積立金、テナント保証金等の入居条件を設定し、資金計画、収支計画を策定し、収益性を評価するためのものです。必要に応じ、これら入居条件及び賃貸面積等について入居予定者と調整し、基本計画を修正します。
収支計画書は、商業施設の補助金を入れ、賃料等相当程度引き下げて、期間１５年程度、初年度又は２年度から単年度黒字、１０年で当初投資回収、１０年平均の税引き後利益の対売り上げ比率１０％～１５％を目標として作成して下さい。手元の運転資金も十分に確保しておく必要があります。

＜認定の基準：経営持続性の高い事業環境（第３　３（２））＞

問３
まちづくり会社等が商業施設整備事業を実施するときには、その経営継続性を確保するために、商業施設整備事業以外の事業を実施してもよいのか？例えば、まちづくり会社自身が、テナントとして入居し、事業を行う事は可能か？

答
商業施設の整備、所有、運営管理する事業等を営むまちづくり会社については、事業リスクを商業施設等整備に特化させるべきであり、基本的に、製造販売、仕入れ販売、飲食業、各種サービス業などの直接事業を実施しません。そうしなければ、通常、補助金活用や金融機関融資を得ることも困難となります。
受託事業のようなリスクの少ない他の事業を直接担う場合でも、区分経理とし、追加人員の採用も慎重に行って、事業リスクのほとんどないものとする必要があります。
ただし、自動販売機の設置、イベントスペースの貸与といった必要最低限のコミュニティ活動支援にかかるものは、個別に判断することとなりますので、具体的な案があれば個別にご相談下さい。

問４
第３　３（２）の「その他適切な事業環境」とは、どのようなものか？

答

　まちなか再生計画の全体から判断されることですが、被災商業・サービス業者等が商業施設に入居する場合にあっては、

・入居条件（賃料、共益費、修繕積立金、保証金、光熱水費、内装費等）が、震災前の相場等と比べても、被災事業者にとっても十分負担可能であり、経営上適切な負担の範囲のものであること。
・商業施設を整備、所有、運営管理するまちづくり会社の収支計画で示される収益性が高く、運転資金等も十分確保されていること、商業施設も適切な規模、など、その経営持続性が十分に高いこと。
・商圏の構造等から、商業施設に一定の集客の確保が見込まれるものであり、商業施設の規模が過大でないこと。
・商業施設の建築構造が、一定の幅と奥行きがあって、路面側及び内部壁は取り外しのできるものやパーティッションとする等、貸し出し面積等の可変性が高く、新規テナントの導入等が比較的容易なものであるなど、空き店舗等の発生しにくいものであること。
・当初建築面積の抑制（入居者確保が確実な範囲で整備）。
・空き店舗の発生を防ぐため、イベント、広告宣伝等による販売促進活動を実施。
・退店者が出た場合の新規出店者の確保を容易にするため、建築構造を賃貸面積や用途の変更可能性の高いものとする。（加速化指針本文参照）
・商業施設の運営管理費は、外部業者への委託などを活用し極力引き下げる。職員の採用も極力限定する。

などが確保されていることが必要です。

４．認定手続き

＜認定の手続等；再生計画案の作成等（第４　１）＞

問１

　１市町村で複数の計画を策定することは可能か。

答

　被災地域は合併市町村も少なくなく、１市町村あたり１計画に限定しません。

問２

　中心市街地活性化計画をまちなか再生計画に代用することは可能か。

答
　まちなか再生計画は、復興交付金事業計画・復興推進計画を含む他の公的計画とは趣旨・目的が異なるものです。よって、他の公的計画で代用することはできません。

＜認定の手続等；協議会の意見聴取（第４　２）＞

問３
　まちなか再生計画の意見聴取のために設ける協議会について、規模や構成員は定められているのか。中心市街地活性化計画の協議会で進めてもよいか。

答
　規模を限定するものではありません。市町村、再生計画の対象区域の規模によります。
　構成員は、地域の関係者（地権者、出店予定の小売商業・サービス業者、不動産賃貸業者その他の事業者、まちづくり会社、商工会議所・商工会または商店街振興組合、市町村および関係行政機関）ですが、商業施設に関する計画であるため、特にまちづくり会社、商工会議所・商工会、商店街振興組合、被災事業者を代表する者に参画してもらうことが望ましいと考えます。
　中心市街地活性化計画の協議会で進めることも可能です。

＜認定の手続等：外部評価委員による事前相談（第４　３）＞

問４
　事前相談はどこで受け付けているのか。
答
　復興局の担当を経由して、又は直接本庁産業復興総括の担当者 ：TEL 03-5545-7253 FAX 03-5545-0529まで相談下さい。
　再生計画の案が出来上がった場合、これを提出いただければ、必要に応じ再生計画の評価委員に送付し、事前の意見を集めて、お返しします。
　また、案が一定の水準に達したら、評価委員の現地調査を行います。その後、認定の申請、評価委員会の評価、経済産業大臣の同意を得て、内閣総理大臣の認定となります。

＜添付書類（第５　２）＞

問５
　添付書類の様式は任意のものでよいか。基準となるようなもの、また見本とするような資料等がございましたらいただけないでしょうか？

答
　添付資料１、２については、様式は定めておりません。復興交付金や復興推進計画の資料を添付書類としてもらって差し支えありません。
　商業施設の整備計画のうち、テナント配置計画、建築費見積もり書、資金計画・収支計画、出店申込書・出店計画書については、参考様式を配布しております。
　なお、まちなか再生計画の認定事例について、計画本文、添付資料を復興庁ホームページで公表しておりますので、ご参考にしてください。