

# まちづくり活動財源の地産地消

～ 財源確保ガイドラインについて ～

国土交通省都市局まちづくり推進課長

佐藤守孝

平成30年11月6日

# 【概要】民間まちづくり活動の担い手のあり方について①

「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」とりまとめ(平成29年10月26日)より

## 1. はじめに

官・ハード主体のまちづくり、民・ソフト主体のまちづくり  
 → 社会全体で官民が連携して進める一元的なまちづくりへ  
 (官と民をつなぐまちづくり活動の担い手)

○都市内ストックの充実 ○ニーズの多様化 ○財政状況の逼迫

都市再生制度をはじめとする、官民連携のまちづくりの支援制度

官民連携の一元的なまちづくりを支える民間まちづくり団体の役割の高まり

## 2. 民間まちづくりの現状

### 民間まちづくり活動

- 行政機能の代替(ルール、公共施設管理等)
- 行政機能の補完(イベント、情報発信等)
- 収益事業(空き店舗の利活用等)

### 民間まちづくり活動団体

- 全国の約半数の自治体に存在
- 社団・財団法人、NPO法人、株式会社、任意団体など多種多様
- 活動の経緯、動機も様々(企業主体、行政主体、ボランティア等)

### 課題

- 安定財源、人材確保
- ノウハウの構築、伝承

日本社会に定着させるための環境整備が必要

## 3. 行政の基本的な役割

### 地域公共財

- 一定の地域において正の外部性を有する活動
- 民間まちづくり団体の自主性、自立性を維持した上での適切な支援の妥当性

適切な活動に的確に支援をするために

### ビジョンの共有

- 関係者間で策定し共有
- 行政はビジョンの実現に資する活動を支援

# 【概要】民間まちづくり活動の担い手のあり方について②

「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」とりまとめ(平成29年10月26日)より

## 4. 主な課題に応じた施策の方向性

〔活動の主体に対する施策の方向性〕

〔活動を活性化させる環境整備に向けた施策の方向性〕

### 民間まちづくり活動団体の組成と認知

- ✓ 活動目的・活動内容に合った組織形態
- ✓ 既存組織の「民間まちづくり活動団体化」の誘導
- ✓ 認知度の向上等を通じた活動支援
- ✓ プラットフォームの構築

### 持続的かつ安定的な財源の確保

- ✓ 必要最小限の公助
- ✓ 共助のインセンティブ付け
- ✓ 自助のインセンティブ付け(収益事業の環境整備)
- ✓ 資金調達手段の多様化
- ✓ 整備と管理の一体性確保

### 先進事例の発掘と横展開

### 人材育成・ネットワークの構築

- ✓ 人材の確保・育成
- ✓ ネットワークの構築

## 《検討会におけるとりまとめを踏まえた施策の方向性》

〔既存の取組の推進〕

- ✓ 都市再生緊急整備協議会や市町村都市再生協議会の活用
- ✓ 都市再生推進法人制度の普及促進
- ✓ 認知度向上に向けたプロモーション活動
- ✓ まちづくりファンドの活用

〔新規施策の方向性〕

### 真に必要な分野に係る、国費を通じた財政的支援

- 民間まちづくり活動のスタートアップの支援方策の検討
- 公共公益施設の更新・再編と一体となった民間都市開発事業を加速するための、金融支援の充実に向けた検討

### 資金調達手段の多様化を通じた安定財源の確保

- まちづくり活動に必要な資金を安定的に確保するための、活動財源を地域の協議会等で積み立てる仕組みの検討
- エリアマネジメント活動を推進するため、地域の公共的な取組に要する費用に充てるため設置する屋外広告物に係る規制の弾力化に向けた検討

### 民間まちづくり団体の組成と認知

- まちづくりルールの策定など、都市計画の実現に協力する主体の位置付けの検討

〔既存の取組の推進〕

- ✓ Park-PFI事業の活用
- ✓ 先進的な取り組みの収集・整理
- ✓ 研修の全国展開

〔新規施策の方向性〕

### ハード整備と管理の一体性確保を通じた持続的な地域運営を可能とする環境整備

- 市街地の整備改善や利便施設の整備を行う場合に、計画段階から事業後に行われるエリアマネジメントまで構想し、事業性や運営の一体性を確保する方策の検討

### 人材育成・ネットワークの構築

- 民間まちづくり活動のための人材確保を加速するため、企業や教育機関との連携などの担い手の裾野拡大を推進

## まちづくり活動の担い手のあり方について とりまとめ（平成29年10月26日国土交通省都市局） 【抜粋】

### 4. 主な課題に応じた施策の方向性

#### (2) 持続的かつ安定的な財源の確保

##### ② 共助－インセンティブ付けの方策

〔継続的な財源確保手段の充実等〕

地域のまちづくりを支えるために個人や組織が一定の負担をすることは、当事者意識を高め、より積極的にまちづくりに関与するようになることが期待される。共助は、地域の様々なステークホルダーをつなげ、関係者が一体となったまちづくりを実現するための重要な手段でもある。共助の一つの形として、まちづくり活動により享受する利益の対価として民間まちづくり活動団体の構成員が負担する会費や分担金の類いは、当該団体が継続的に安定した財源を確保する手段としても重要である。

例えば、**通路、公開空地、駐車場等といった公共公益施設の整備、維持管理、更新等については、地域ごとにルールを定めるとともに、必要となる継続的な財源を地域全体で支える**という形も考えられる。そのために、例えば、**関係者が長期にわたり財源を積み立てる**とともに、これに対して公共が一定の支援を行うなどの枠組を整備することが考えられる。

## まち・ひと・しごと創生基本方針2018（平成30年6月15日閣議決定） 【抜粋】

### Ⅲ．各分野の施策の推進

#### 5．時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する

##### （2）エリアマネジメント等によるまちづくりの推進

###### 〈概要〉

地方都市において、地域再生法の改正により創設された地域再生エリアマネジメント負担金制度を含むエリアマネジメント等により、地域の「稼ぐ力」や「地域価値」の向上を図る「稼げるまちづくり」を推進し、まちに賑わいと活力を生み出し、民間投資の喚起や所得・雇用の増加等につなげる。

###### 【具体的取組】

###### ◎ 民間まちづくり活動の促進

- ・ エリアマネジメント団体の普及啓発事業や実証事業等（都市利便増進協定に基づく広場の整備、公共空間の活用実験等）に対し支援を行うとともに、**団体間の連携による地域の財源を活用する仕組みの構築を図る。**



## 「民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドライン」策定の背景・趣旨

- 民間団体がまちづくり活動を通じて、地域のまちづくりを担うことへの社会的要請が高まっている。
- 実際、地域では、多様なニーズに応じて、様々な民間団体が様々な活動を行うようになってきている。
- これらの活動の持続を図る上では、活動を支える人材と、活動資金の確保が、各団体に共通の課題。
- このうち活動資金については、現状、地権者等からの会費収入等に頼るケースも多いが、都市開発に伴う附置義務駐車場の協力金、公共資産の利活用に伴う収入、地域外も含めた小口の資金など、近年、とりうる資金調達の手法は多様化してきている。
- さらに、民間団体が、将来にわたるまちづくり活動のために必要となる財源を、安定的に確保できるようにすることが必要。
- そのためには、個々の団体による財源確保の努力に加え、地域（エリア）で生み出される各種財源を集約し、地域（エリア）全体を見渡した上で、財源の過不足を調整する枠組みが有効と考えられる。
- これは、地域（エリア）内における民間団体の連携・協働を通じて、民間まちづくり活動に、将来にわたり必要な財源が充てられる環境整備の選択肢の一つ。
- 自治体にとっても、まちづくりのビジョンに沿った民間まちづくり活動の財源を確保・調整することが可能となる 選択肢の一つ。
- 本ガイドラインは、まち・ひと・しごと創生基本方針2018（平成30年6月15日閣議決定）において定められた「団体間の連携による地域の財源を活用する仕組みの構築」、まちづくり活動の担い手のあり方検討会のとりまとめ（平成29年10月26日国土交通省都市局）において今後の施策の方向性として示された「活動財源を地域の協議会等で積み立てる仕組みの検討」について具体化を図るものである。

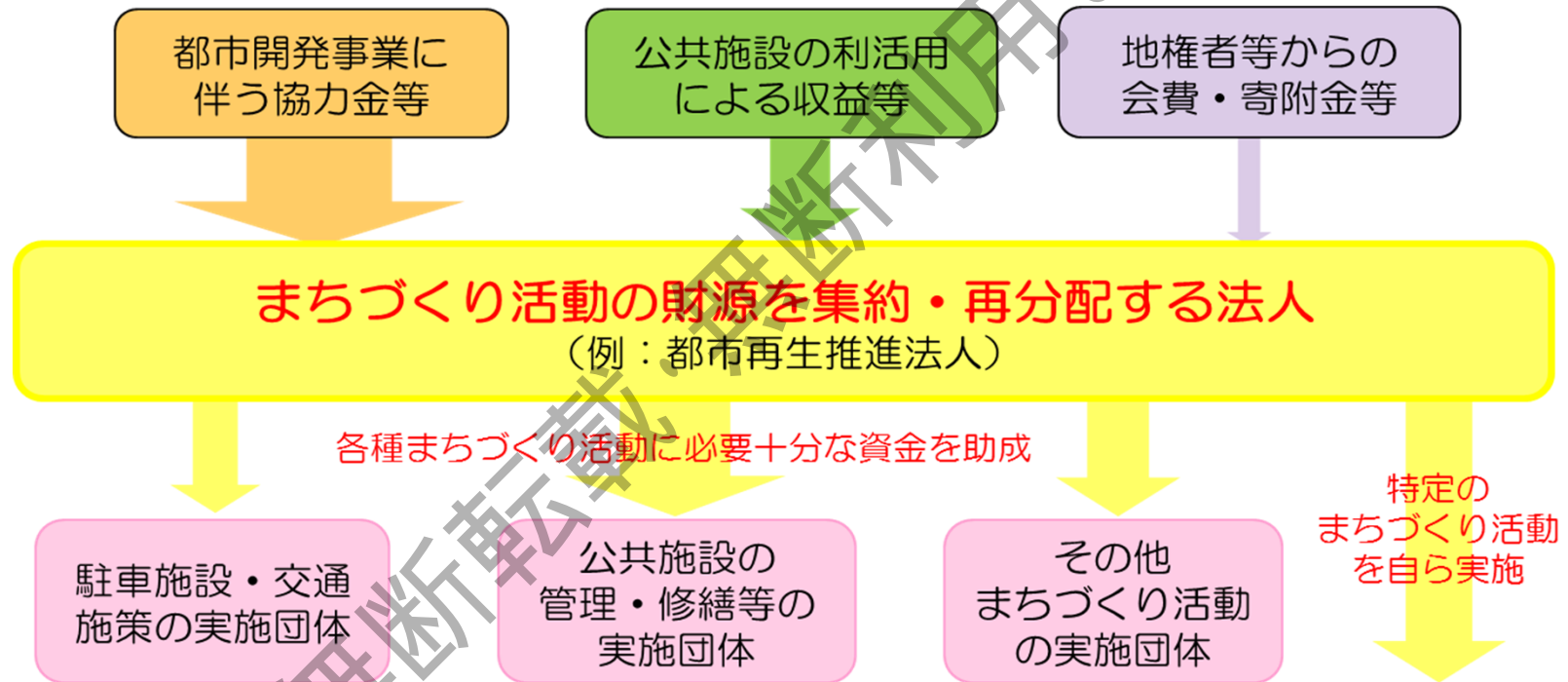
## 民間まちづくり活動の類型（本ガイドライン上の分類）

(1) ハード関係		
①	公共公益施設(私有財産含む)の整備・維持管理・転用	○道路、広場、公園・緑地の整備・維持管理(清掃等)・転用等 ○駐車場(地域ルール作成含む)、駐輪場、地域冷暖房施設、アートの整備・維持管理・転用等
②	上記以外の施設の整備・維持管理・転用	○空き地・空き家の取得・維持管理・改変等 ○歴史的建造物の取得・維持管理・改変等
(2) ソフト関係		
①	公共サービスの提供	○コミュニティバス・回遊バスの運行 ○各種調査(交通量調査等)、各種審査(地域ルールに基づく審査等)
②	防犯活動・防災活動	○地域パトロール、防犯カメラの設置・管理等 ○BCP計画、防災訓練、帰宅困難者(来訪者)への備蓄物資の確保等
③	地域の活性化活動	○街歩きガイド、打ち水、地域運動会等 ○観光まちづくりプロモーション、キッチンカー運営等
④	地域のPR・広報活動	○HP・広報誌の発行等 ○表彰、検定等
(3) 上記(1)(2)のベースとなる支援活動		
①	地域ビジョンの策定	○地域の将来像・プラン(地域まちづくりビジョン等)の策定・共有等
②	民間まちづくり活動を担う人材育成活動	○まちづくりセミナー、リノベーションスクール等

※ 上記分類は、「エリアマネジメント推進マニュアル」（平成20年4月25日国土交通省土地・水資源局（当時））及び「まちづくり活動の担い手のあり方検討会（第1回）」（平成28年11月25日）資料等を基に、民間まちづくり活動により生み出される財やサービスの性質に着目して再分類したものの。

## 「民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドライン」の目的

地域の関係者の合意の下、地域で生み出される多様な財源を、**地域全体を見渡せる法人**に積み立て、幅広い民間まちづくり活動に**再分配（助成等）**する枠組みを構築



➡ 地域が自ら生み出した財源を地域で活用することで、『様々な民間まちづくり活動を行政に過度に依存せず**自立的**に、かつ、**持続的・安定的**に行いやすくする』ことを目指す。



「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」とりまとめ(平成29年10月26日)より

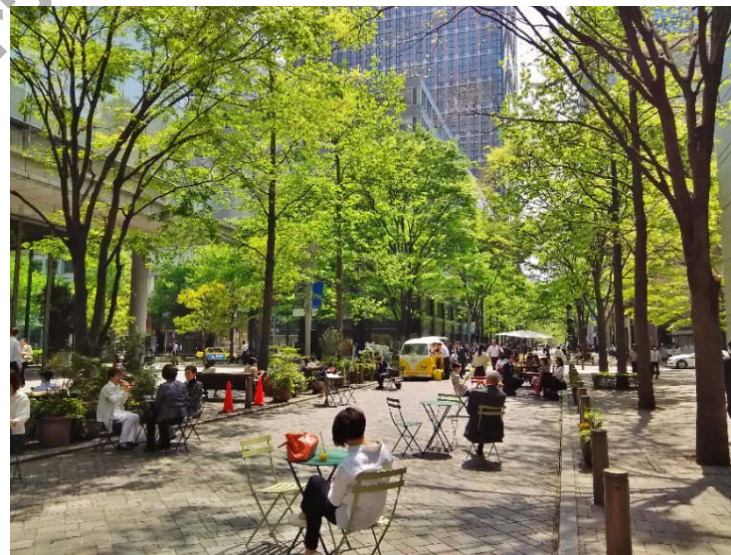
## 背景

- まちづくり団体等の民間主体が、公共空間で物販・飲食事業、広告事業等を実施し自らの活動財源に充当する事例が見られるようになっているが、安定的かつ持続的な活動を行うため、公共空間を賢く使い、財源確保手段を一層多角化していくことが重要。
- 例えば、駐車場について、地域ルールを定め、周囲の駐車場の整備・利用状況等を勘案し、条例で定められた附置義務を緩和している事例がみられるが、本緩和に合わせて拠出された審査手数料等について、地域の交通環境改善のための財源として活用しているケースが存在。

## 課題

## 大丸有地区の地域ルールによる交通環境の改善

- 大都市中心部等においては、これまでの大規模開発等によって公開空地や駐車場といった公共公益施設の集積が進展しているが、これらについて、地域全体の状況を評価・把握し、今後のまちづくりに活かす仕組みが不十分ではないか。
- 既存の公共公益施設について、賑わいづくりや地域環境の改善に向けた柔軟な転活用を図るための仕組みが不十分ではないか。
- あわせて、これらの仕組みを活動財源の確保に結びつけている先進事例について、どのようにその発展や横展開を図ることが考えられるか。



## 方向性

- 附置義務駐車場をはじめとする地域の公共公益施設について、開発動向等に応じた整備のあり方や転活用の方向性について、地域ごとに協議し、これを決定できる仕組みが必要である。
- あわせて、協議のプロセスにおいて財源が拠出された場合において、これを広く地域全体の良好な空間形成のための財源として活用する仕組みの構築を図る必要がある。

「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」とりまとめ(平成29年10月26日)より

## 背景

- 近年、民間が主体となった、良好な環境の形成、エリアの魅力向上等を図るためのエリアマネジメント活動の取組が広がってきている。
- こうした取組の課題の一つとして、安定的な活動財源の確保の問題があり、その一方策として、道路、公園、広場等の公共空間等において屋外広告物のスペースを販売し、自主財源としている例がみられる。この際、エリア内の景観ルールを策定し、デザインの優れた屋外広告物を誘導することで、まちの景観向上にも寄与。

## 先進的な取組事例

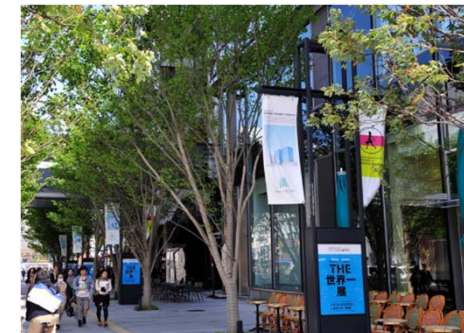
## 課題

- 屋外広告物の規制は、地方公共団体が屋外広告物条例に基づき実施。
- 道路、公園、広場等の公共空間は、一般的に、屋外広告物設置の禁止区域とされている。
- こうした規制が広告収入によるエリアマネジメント活動の自主財源の確保のハードルとなっている。

## 【大阪市の事例】

(一社)グランフロント大阪TMOが、「うめきた地区」において、エリア内の清掃、施設の点検、巡回バスの運営、イベントの開催等を実施。

この際、大阪市屋外広告物条例の特例規定を活用することで、TMOは景観の自主ルールを策定し、デザインの優れた屋外広告物を設置することが可能となり、良好な景観の創出と自主財源の確保を図っている。



## 方向性

- 屋外広告物条例の参考となる屋外広告物条例ガイドライン(案)を改正し、地域の公共的な取組に要する費用に充てるため設置する屋外広告物で良好な景観の形成に寄与するものについては、許可等により、禁止区域であっても設置できる旨の規定の追加を検討する。
- これにより、屋外広告物条例による規制の弾力化を促し、民間主体によるエリアマネジメント活動及び良好な景観の創出を推進。



「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」とりまとめ(平成29年10月26日)より

## 背景

一部の地方都市では、地域エネルギー事業者が、事業の収益を財源としてエネルギー事業者の特性を活かしてまちづくりに貢献する動きがみられる。

## 課題

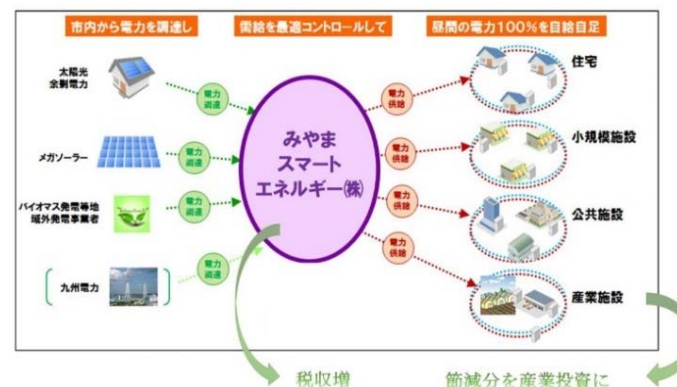
○地域エネルギー事業など、まちづくりとの親和性が高く、長期安定的な継続が期待される事業の収益を活かしてまちづくりに貢献する取組は、持続的なまちづくり活動を支える上で有効。

○しかしながら、例えば、地方都市でのエネルギー事業の場合は相対的に需要が少なく事業性に課題があること等を背景に、各種事業の収益を活かしたまちづくり活動の取組はまだ一般化していない。今後こうした取組を普及させる観点から、事業やまちづくりの貢献に鑑みた支援のあり方を検討することが必要。

## みやまスマートエネルギー(株)

【概要】福岡県みやま市では2015年に自治体が出資する電力・サービス会社(みやまスマートエネルギー(株))を設立。みやまスマートエネルギー(株)ではエネルギーの地産地消と合わせて、電力データを活用した高齢者見守りサービス等の生活支援サービス、地域交流施設の運営等を実施。

【特徴】みやま市では毎年20億円の一般家庭の電気代が市外に流出していたものを市内の電力会社に切り替えることで雇用と利益が生まれ、その利益を最大限市民サービスに還元することを目指している。



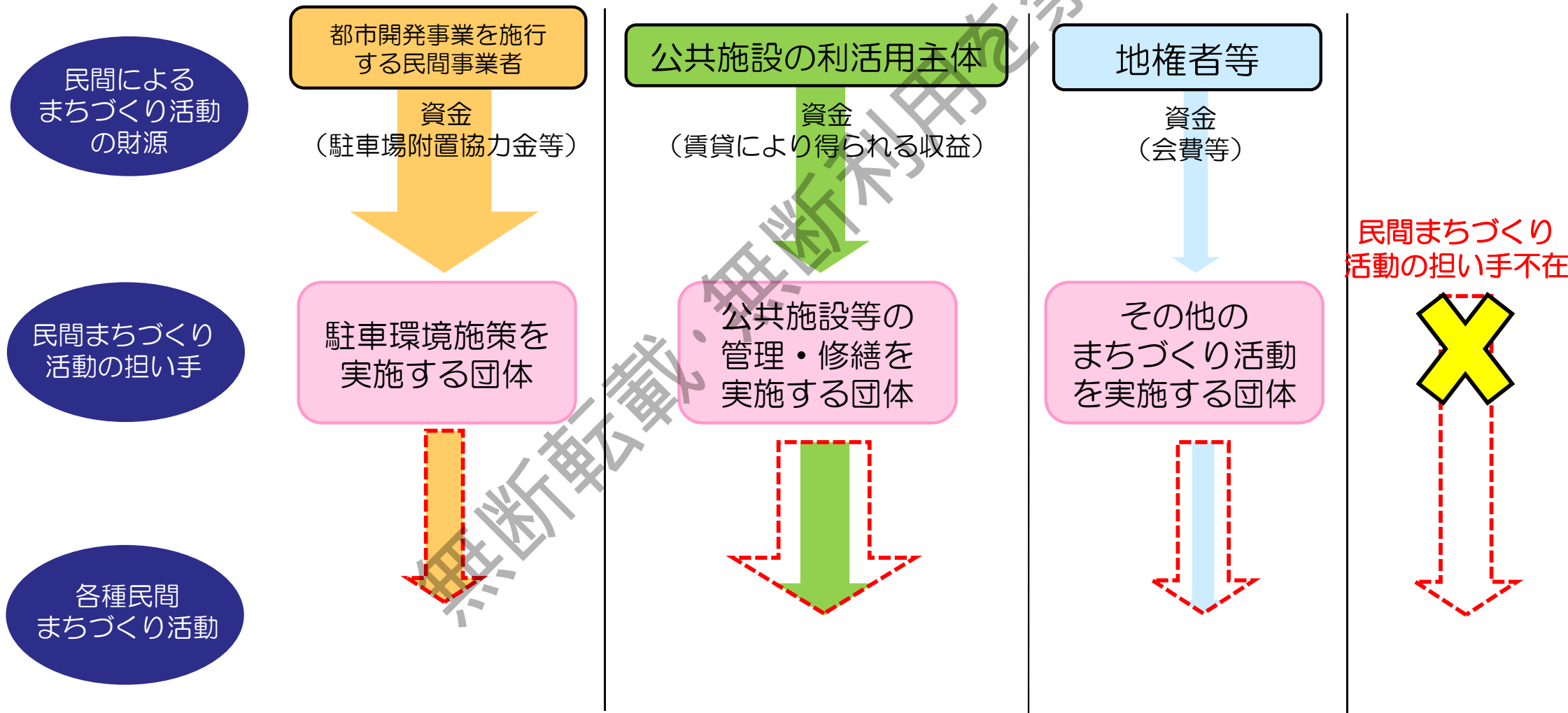
## 方向性

地方都市において地域エネルギー事業をはじめとする各種事業の収益を活かした持続的なまちづくり活動の展開を促進する観点から、各種事業とまちづくり活動を一体的に担う日本版シュタットベルケとも言うべき団体の立ち上げや活動促進に向け、出資やインフラ整備への支援、広報・PRや人材育成支援などハード・ソフト両面から行政が一定の役割を果たす方策を検討する。

各種民間まちづくり活動が別個の団体で行われることにより、財源が偏在・非効率な状態（イメージ）

※矢印の幅：資金の量

※点線矢印：目標とする活動量に必要な資金の量



本枠組みにより、地域における各種民間まちづくり活動に必要な財源が安定的に確保された状態（イメージ）

民間によるまちづくり活動の財源

都市開発事業を施行する民間事業者  
資金  
(駐車場附置協力金等)

公共施設の利活用主体  
資金  
(賃貸により得られる収益)

地権者等  
資金  
(会費等)

財源確保・調整のための仕組み

市区町村が指定する非営利型一般社団法人等  
【地域で生み出される財源を集約し、各種民間まちづくり活動に適正に再分配する機能】

民間まちづくり活動の担い手

各種民間まちづくり活動の担い手に必要十分な資金を助成

駐車環境施策を実施する団体

公共施設等の管理・修繕を実施する団体

その他のまちづくり活動を実施する団体

特定のまちづくり活動を自ら実施

各種民間まちづくり活動

地域における各種民間まちづくり活動に必要な財源を安定的に確保



既存の制度を組み合わせ、地域における民間まちづくり活動団体間の連携により、地域の財源を民間まちづくり活動に効率的・効果的に活用することが可能となるようにするための手引き

## 1 地域で生み出され、地域の民間まちづくり活動に活用しうる財源を「地域まちづくり協力金」と称し、例示

- (1) 都市開発事業の施行に伴い開発事業者が拠出する協力金等（例：附置義務駐車場の整備量緩和に伴う協力金）
- (2) 公共空間（道路、広場、施設等）等の利活用による収入の一部（例：イベント開催収入、広告物収入）
- (3) その他地域内外から拠出される資金（例：地権者等からの会費、篤志家からの寄付金（クラウドファンディングによるものを含む。））

## 2 地域まちづくり協力金を集約し、地域全体を見渡して財源の調整機能を担う法人を「再分配法人」と称し、再分配法人の業務内容や適した法人形態を明確化

- (1) 再分配法人の業務
  - ① 地域まちづくり協力金の集約・管理、② まちづくり活動への助成、③ 一定のまちづくり活動の自ら実施 等
- (2) 再分配法人に適した法人形態  
一般社団・財団法人（非営利型）等 ⇒ 法人の要件と効果を比較し、地域にとって効率的な法人形態を選択
- (3) 再分配法人は、都市再生推進法人等であることを推奨 ⇒ 自治体のまちづくりビジョンに沿った活動を促進

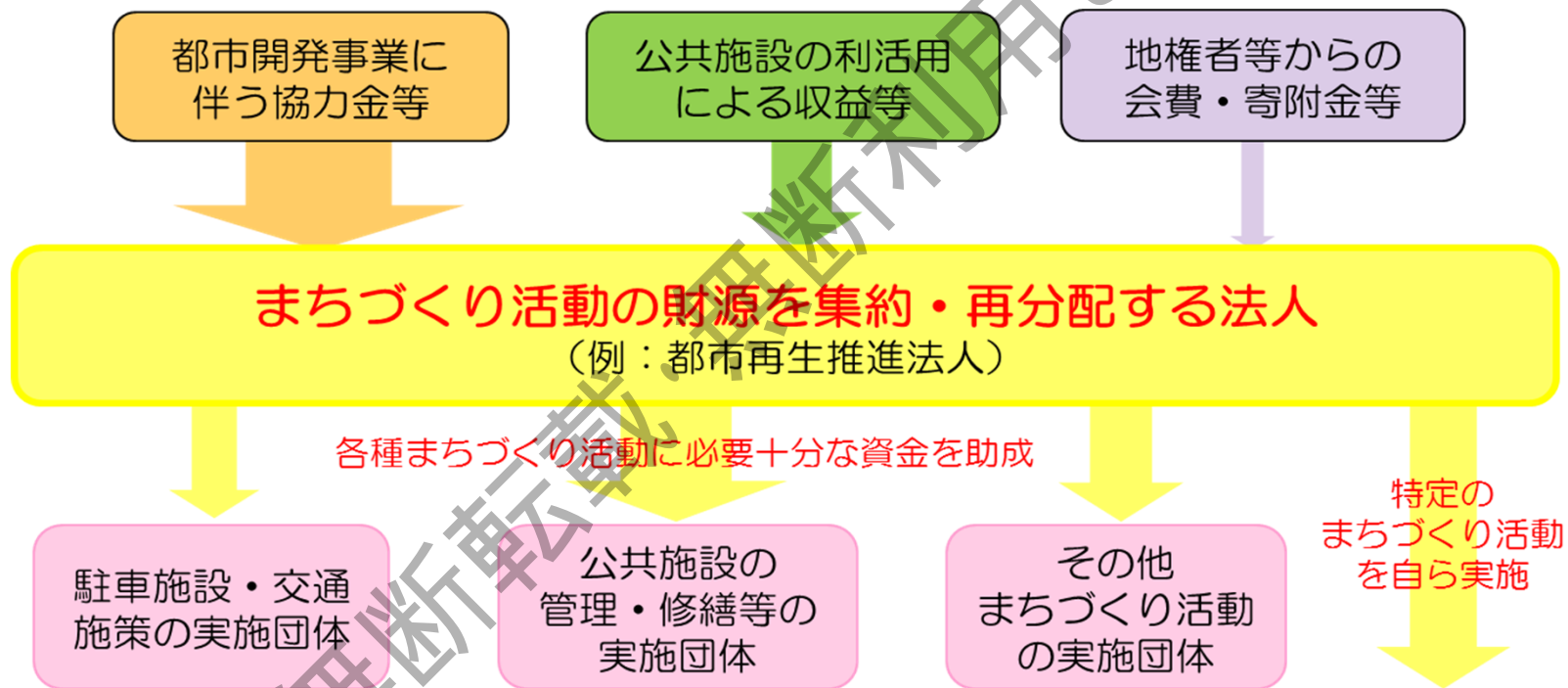
## 3 再分配法人の法人形態や業務内容に照らし、法人税の課税関係を整理し、明示

- (1) 再分配法人が一般社団・財団法人（非営利型）である場合
  - ・ 助成業務は、収益を得る活動ではないことから収益事業に該当せず、課税が問題となるケースは少ない（＝非課税）
  - ・ 自ら実施する業務（※）は、収益事業に該当する可能性は低いが、有料で実施する場合は税務署への確認が必要
- (2) 再分配法人が公益社団・財団法人である場合
  - ・ 自ら実施する業務として、収益事業に該当するものを実施したとしても、公益目的事業であれば非課税となる

(※) ①まちの将来像やルール策定・運用、②まちづくりの情報発信・プロモーション、③公共公益施設の（再）整備・管理・修繕等、④コミュニティバス・コミュニティサイクルの運営、⑤まちづくりセミナー等の開催、⑥街並みの保全・緑化、⑦業務継続地区の構築・運営、⑧防犯・防災活動、⑨地域活性化に資する活動を例示

### 「民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドライン」の目的

地域の関係者の合意の下、地域で生み出される多様な財源を、**地域全体を見渡せる法人**に積み立て、幅広い民間まちづくり活動に**再分配（助成等）**する枠組みを構築



地域が自ら生み出した財源を地域で活用することで、『様々な民間まちづくり活動を行政に過度に依存せず**自立的**に、かつ、**持続的・安定的**に行いやすくする』ことを目指す。

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

平成30年8月1日

都市局まちづくり推進課

## まちづくり活動財源の「地産地消」により、まちの魅力・活力の向上を！

～民間まちづくり活動の財源確保に向け、効果的な枠組み“再分配法人”を提案～

まちの魅力を高める地域のまちづくり活動（公共公益施設の維持管理等）の役割を民間団体が担う際に、最も大きな課題の一つが「財源の確保」です。

国土交通省では、これを解決するための一助として、地域の財源を集約・再分配する枠組みである“再分配法人”及びその税務関係を整理したガイドラインを作成しました。

地域で生み出される多様な財源を積み立て、必要な活動（団体）に再分配する、まちづくり活動財源の「地産地消」とも言える枠組み“再分配法人”を提案します。

### 「民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドライン」

民間まちづくり活動団体の多くが、活動の持続を図る上で「財源の確保」が大きな課題となっています。一方で、その地域を見渡せば、まちづくり活動に活用できそうな財源や調達手法は多様に存在しており、地域で生み出される各種財源を集約し、地域全体で財源の過不足を調整することが有効と考えられます。

そこで、本ガイドラインでは、既存制度を組み合わせ、地域で生み出される財源を地域で効果的に活用できる枠組みとして“再分配法人”を提案するとともに、その税務関係を整理しました。

民間まちづくり活動団体とこれを応援する地方公共団体において、まちの魅力・活力を向上させるため、是非お役立てください。

➤ このガイドラインは下記 URL よりダウンロードすることができます。

URL : [http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi\\_machi\\_tk\\_000047.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000047.html)

#### 【問い合わせ先】

国土交通省都市局まちづくり推進課 信田、牛越

TEL: 03(5253)8111 (内線 32512、32535)、直通 03(5253)8406 FAX: 03(5253)1589