

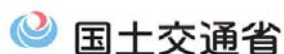
(4) Closing : 国土交通省の最新のエリアマネジメント施策

佐藤 守孝 氏 (国土交通省 都市局 まちづくり推進課 課長)

エリアマネジメントシンポジウム2017 in TOKYO
(平成29年9月6日)

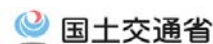
官民連携のまちづくりの推進

国土交通省 都市局 まちづくり推進課
課長 佐藤 守孝



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

目次



1. エリアマネジメントに活用できる制度

- (1) 都市再生特別措置法等
- (2) 各種支援制度

2. 官民連携のまちづくりをめぐる最近の議論

- (1) 「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」について
- (2) 「都市のスポンジ化」への対応について

3. まとめ

1. エリアマネジメントに活用できる制度

- (1) 都市再生特別措置法等
- (2) 各種支援制度

2. 官民連携のまちづくりをめぐる最近の議論

- (1) 「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」について
- (2) 「都市のスポンジ化」への対応について

3. まとめ

2

都市の再生

近年における急速な情報化、国際化、
少子高齢化等の社会情勢の変化に対応
した都市機能の高度化及び都市の居住
環境の向上を図ること。

出典：都市再生特別措置法第1条より抜粋

3

都市基盤や公有地等の民間の収益活動等への開放(H23~)



これまでは…

- ・国・地方公共団体等が公的な観点から自ら活用
- ・民間が活用する場合も、**収益目的による利用は抑制的**

発想を転換

これからは…

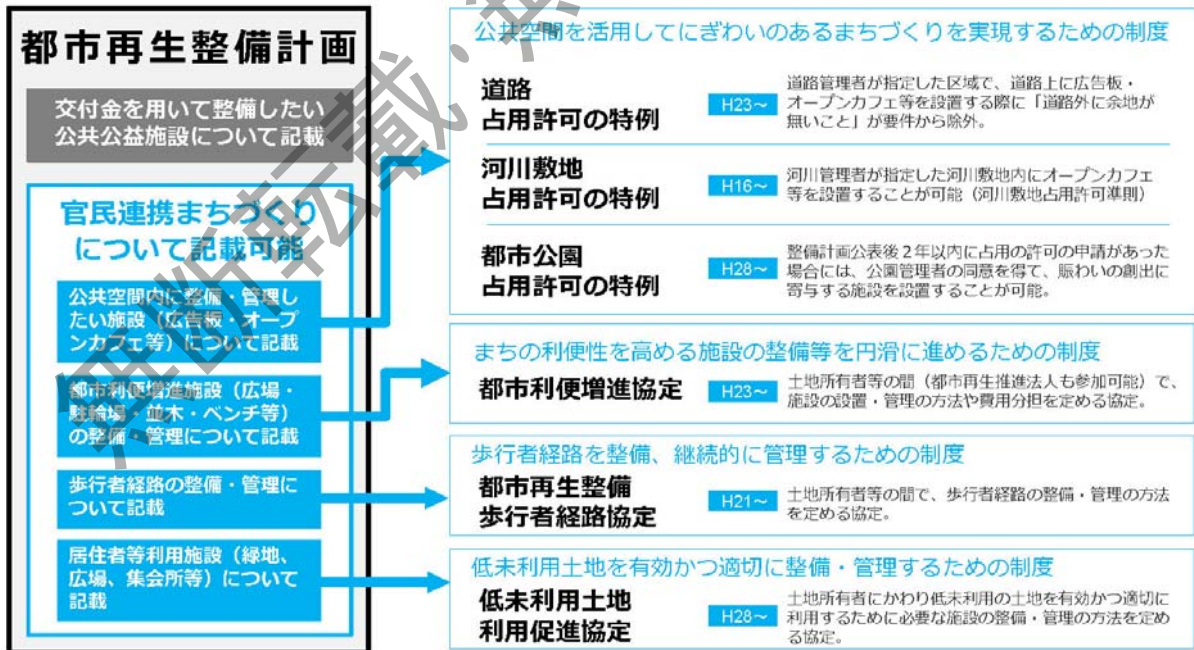
- ・公共施設等において、**民間による収益活動を積極的に認める**ことにより、管理の高質化等に加え、まちの活性化等の新たな公共貢献が可能

例) 道路等の公的空間を、収益施設の設置場所として活用

収益の一部を道路等の維持・管理に充当することにより、まちの活性化にも寄与

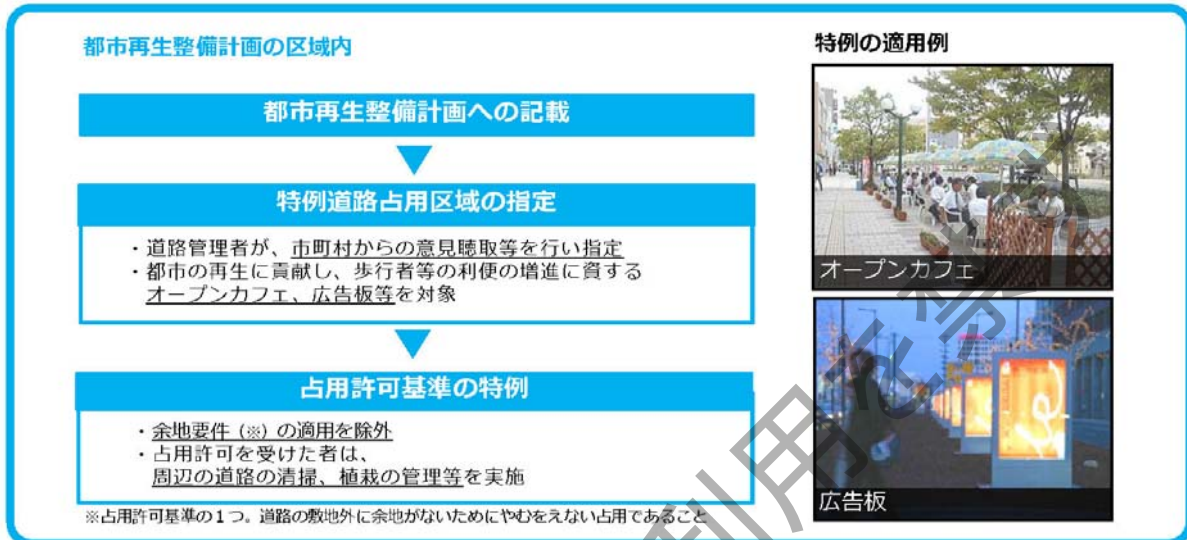
官民連携まちづくりのプラットフォーム(都市再生整備計画活用)

都市再生整備計画に記載することにより、下記の制度を活用したまちづくりが可能。



都市における道路空間利用のニーズの高まりや厳しい財政事情の中での民間資金の活用拡大の要請を踏まえ、道路空間のオープン化を推進するため、都市再生整備計画の区域内において道路管理者が指定した区域に設けられるオープンカフェ、広告板等の占用許可基準の特例制度。

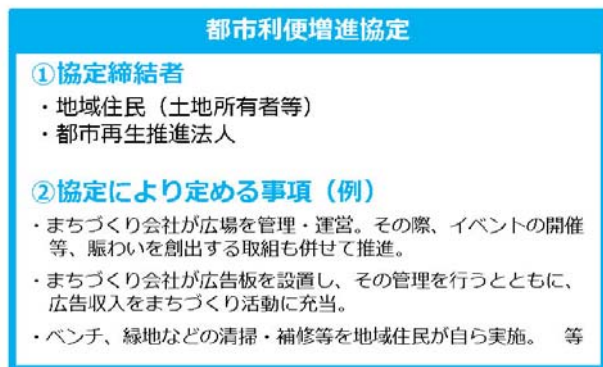
- ▶官民連携による良好な道路空間の創出
 - ・都市の道路空間の有効利用により、まちのにぎわい・交流の場を創出(新たなビジネスチャンスの創出)。
 - ・民間活力の活用により、財政支出を伴わないインフラの管理を展開。



6

- ・都市再生整備計画の区域において、まちのにぎわいや憩いの場を創出する広場等について、居住環境の向上にも資するよう、地域住民が自主的な管理のための協定を締結。オープンカフェやフリーマーケット等のイベントを開催。
- ・まちづくり団体も参加し、ノウハウを提供。国・自治体が必要なサポートを実施。

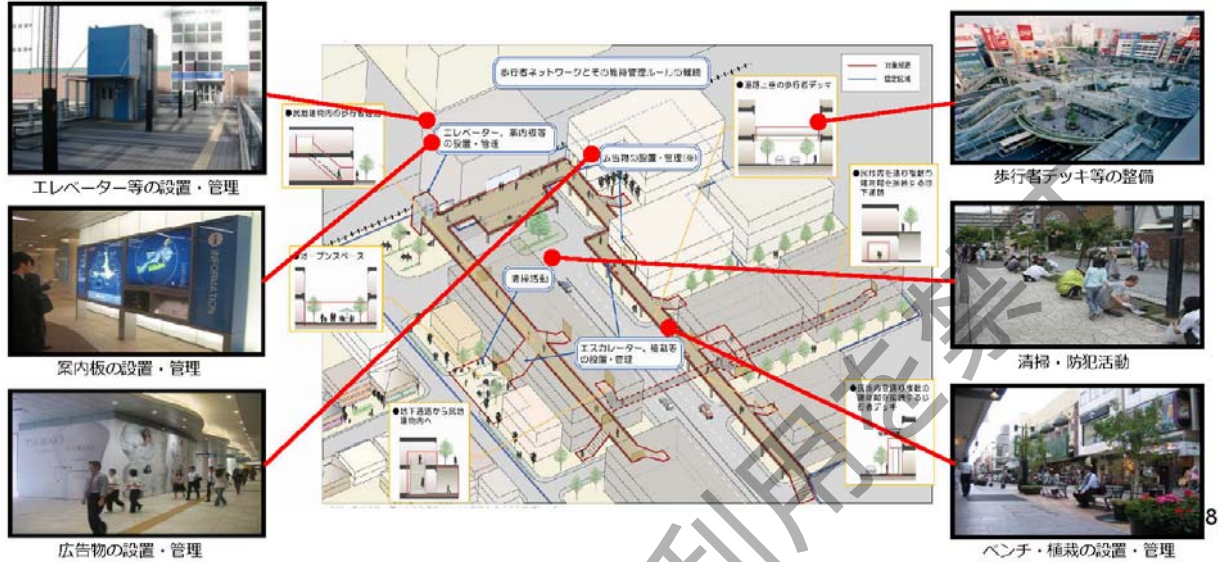
- ▶地域の実情・ニーズに応じたルールによるまちづくりが実現。
 - ・地域住民等のまちづくり参画の促進、それを通じた満足度の向上。
 - ・公共公益施設の管理を民が行うことで、公共側の財政負担の軽減も期待。



▲
市町村長による認定
国や地方公共団体による援助（情報提供、助言等）

7

- ・複数の所有者がいる土地に、歩行者経路を整備・管理しようとする場合、法定の協定を結ぶことで、費用分担や清掃・防犯活動の役割分担を明確にし、また、実行性を担保することができる。
- ・協定を結んでおけば、経営状況の悪化等により土地所有者が変わってしまった場合でも、新たな所有者に歩行者経路を確保する義務が承継される。



- ・人口減少等を背景として、まちなかで増加している低未利用の土地、建築物の利用促進を図るため、当該土地、建築物等の有効かつ適切な利用に資する施設の整備及び管理に関する協定制度。
- ・地域のまちづくりを担う市町村や都市再生推進法人等がノウハウを活かして、低未利用の土地、建築物等の利用の促進を図ることにより、都市再生の効果を最大化。

協定の内容(市町村長が認可)

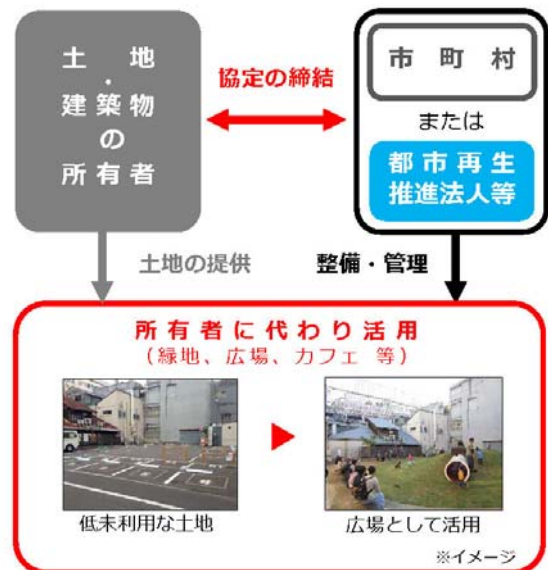
- ・協定の目的となる低未利用の土地、建築物
- ・施設の整備・管理の方法に関する事項
- ・協定の有効期間
- ・協定に違反した場合の措置

協定の効果

- ・樹木保存法に基づく樹木保存義務の実施主体として、都市再生推進法人を追加
→低未利用土地に存する保存樹木の適正な管理ができる
- ・緑化保全・緑化推進法人、景観整備機構の業務の特例
→緑地管理などのノウハウを有する法人が低未利用土地の管理を実施することが可能になる

関連予算

- 民間まちづくり活動促進・普及啓発事業 (H29: 0.92億円)
- ・都市再生推進法人が低未利用土地利用促進協定に基づき実施する施設整備への補助
※広場整備、デッキの整備、樹木の整備等
- ・補助率: 1/2以内 (かつ地方公共団体の負担額以内)



- 札幌市大通地区では、社会実験を行いつつ、平成25年8月12日よりオープンカフェ・広告板事業を実施し、オープンカフェ等の収入を道路維持管理、地域イベント等のまちづくりに還元

札幌市大通地区における例【社会実験(H20～)を経てオープンカフェを恒久設置(H25.8～)】

都市利便増進協定

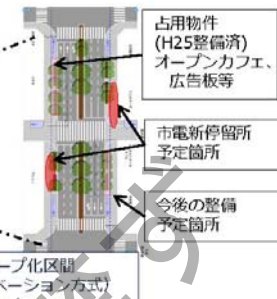
オープンカフェ等の都市利便施設の札幌大通まちづくり(株)による日常管理等を定めた都市利便増進協定を締結

協定締結者：北海道開発局、札幌大通まちづくり(株)(都市再生推進法人)
 協定締結日：平成25年4月10日
 都市利便増進施設：食事施設、広告板、ベンチ等
 日常管理に関する事項：
 札幌大通まちづくり(株)が日常の管理業務、都市利便増進施設を活用したイベント等を実施

位置図



占用区域、占用物件



道路占用許可の特例



取組み以前



オープンカフェ開設後(H25.8～)



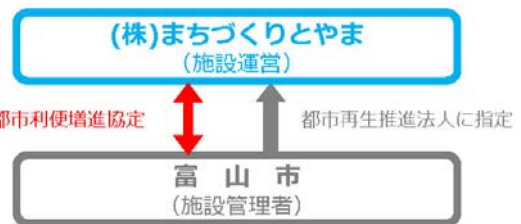
・にぎわいと魅力の創出
 ・美観維持、駐輪対策の徹底

- 富山の中心市街地地区における賑わい拠点の中心的な役割を担っている「グランドプラザ」において都市利便増進協定を締結。
- 都市再生推進法人である(株)まちづくりとやまが維持管理と合わせて、都市利便増進施設を活用し、まちの賑わいの創出に資するイベント等を実施。
- 都市利便増進施設（ミスト装置、音響装置）を設置することで、利用者の増加とイベント開催者等の満足度の向上を図るとともに、整備費用負担、日常管理の分担等、官民が連携・協力しながら事業を実施。

整備や日常管理に関する基本的な方針、官民の役割分担について、都市再生特別措置法第74条の規定による都市利便増進協定を締結。

協定概要

協定締結者：富山市、(株)まちづくりとやま
 協定締結日：平成24年3月29日
 都市利便増進施設
 ・ミスト装置
 ・音響装置
 施設整備に関する事項
 日常管理に関する事項
 ・都市利便増進施設を活用し、イベントを実施できる。
 ・日常の管理業務は(株)まちづくりとやまが実施する。



グランドプラザ



ミスト装置

道路占用許可の特例の活用実績（28件）

占用主体	開始年度	道路管理者	実施事業
新宿駅前商店街振興組合	H24	新宿区	オープンカフェ（食事施設）の設置、地域ルールに則った広告の設置
（一社）グランフロント大阪TMO	H25	大阪市	オープンカフェ（食事施設）の設置、広告板・バナー広告の設置
札幌大通まちづくり(株)	H25	北海道開発局	オープンカフェ（食事施設）の設置、広告板の設置
高崎まちなかオープンカフェ推進協議会	H25	群馬県、高崎市	オープンカフェ（食事施設）の設置
高崎まちなかコミュニティサイクル推進協議会	H25	群馬県、高崎市	コミュニティサイクルステーションの設置
岡山市	H25	中国地方整備局	コミュニティサイクルステーションの設置
新潟取駅地区商店街振興組合	H25	鳥取市	休憩施設の設置
（一社）柏の葉アーバンデザインセンター	H26	柏市	休憩施設の設置、バナー広告の設置
新虎通りエリアマネジメント協議会	H26	東京都	オープンカフェ（食事施設）の設置
まちづくり福井(株)	H26	福井市	オープンカフェ（食事施設）の設置
高岡市、(公社)高岡市観光協会	H26	高岡市	観光案内所の設置
(株)まちづくり長野	H26	長野市	オープンカフェ（食事施設）の設置
富士見商店街協同組合	H26	千葉市	オープンカフェ（食事施設）の設置、物販ブース（購買施設）の設置、マーケット、路上パフォーマンスの実施、ストリートフェスの実施、バナー広告の設置
NPO法人カモモビルワーク北九州	H26	北九州市	コミュニティサイクルステーションの設置
協同組合 樽曲輪通り商店会	H26	富山市	休憩施設の設置、バナーフラッグの設置
サイカパーキング(株)	H26	神戸市	コミュニティサイクルステーションの設置
神戸市	H27	神戸市	オープンカフェ（食事施設）の設置、物販ブース（購買施設）の設置、広告板の設置
千葉銀座商店街振興組合	H27	千葉市	フリーマーケットの実施
千葉市中心市街地まちづくり協議会	H27	千葉市	地元特産物等販売、オープンカフェの実施
ウエストリオテナント会	H27	千葉市	マルシェの実施
パラソルギャラリー実行委員会	H27	千葉市	工房、オープンカフェの実施
柴町通り商店街振興組合	H27	千葉市	フリーマーケット、音楽ライブの実施
千葉都心イルミネーション実行委員会	H27	千葉市	イルミネーションにおけるバナー広告の設置
(公社)千葉県観光物産協会	H27	千葉市	観光PRイベントの実施
センシティビルディング管理組合	H27	千葉市	モノレール支柱商業広告の設置
まちづくり東海	H27	東海市	オープンカフェ等の実施
姫路市（運営主体：(株)福山コカフ）	H27	姫路市	コミュニティサイクル社会実験
（一財）柏市まちづくり公社	H28	柏市	オープンカフェ（食事施設）の設置、広告板・バナー広告の設置

12

都市利便増進協定の締結実績（6件）

協定締結者	締結日	都市利便増進施設	日常管理に関する事項
富山市、(株)まちづくりとやま	H.24.3.29	ミスト装置、音響装置	(株)まちづくりとやまが日常の管理業務、都市利便増進施設を活用したイベントを実施
川崎市、(株)まちづくり川越	H.24.8.7	自転車駐車器具	サイクルポート周辺の維持管理を実施
北海道開発局、札幌大通まちづくり(株)	H.25.4.10	食事施設、広告板	札幌大通まちづくり(株)が日常の管理業務、都市利便増進施設を活用したイベントを実施
草津市、草津まちづくり(株)	H25.12.27	公園系施設（屋上広場、ガーデン管理倉庫、受水槽）、賑わいを創出する施設（屋外デッキ、テーブル、イス）	草津まちづくり(株)が日常の管理業務、都市利便増進施設を活用したイベントを実施
大阪市、エヌ・ティ・ティ都市開発(株)、三井住友信託銀行(株)、積水ハウス(株)、ノースアセット特定目的会社、阪急電鉄(株)、三菱地所(株)、(一社)グランフロント大阪TMO	H26.12.5	歩道関連施設、オープンカフェ・売店等、広告板・バナー広告、敷地内広告、案内サイン、屋外ベンチ、非常用電源コンセント、多機能照明柱（添架設備）、防犯カメラ、アップライト	維持管理、違法駐輪抑制への取り組み、良好な景観の保全、安全な歩行者環境の確保
東海市、(株)まちづくり東海	H28.2.16	食事施設、休憩施設その他これらに類するもの	清掃、美化活動、広告物の指導等

都市再生歩行者経路協定の締結実績（1件）

協定締結者	締結日	協定施設	日常管理に関する事項
福岡市、九州旅客鉄道(株)、(株)西日本シティ銀行、(株)TAKプロパティ	H.23.9.30	地下通路(延長60m・幅員6m、地上出入口)	九州旅客鉄道(株)等が通路の開閉・保守工事等を含む日常の管理業務を実施

13

市町村都市再生協議会（14件）

協議会名	自治体	設立年度
田名部まちなか再生協議会	青森県むつ市	H24
水戸市都市再生協議会	茨城県水戸市	H28
春日部市都市再生協議会	埼玉県春日部市	H28
市原市都市再生協議会	千葉県市原市	H28
五泉市都市再生協議会	新潟県五泉市	H27
竹原市都市再生協議会	広島県竹原市	H28
福山市都市再生協議会	広島県福山市	H28
府中市都市再生協議会	広島県府中市	H28
宇部市都市再生推進協議会	山口県宇部市	H27
丸亀市都市再生協議会	香川県丸亀市	H28
高知市都市再生協議会	高知県高知市	H27
南国市都市再生協議会	高知県南国市	H28
土佐市都市再生協議会	高知県土佐市	H26
飯塚市地域連携都市政策協議会	福岡県飯塚市	H27

都市再生推進法人による都市再生整備計画の提案実績（6件）

提案者	提案日	提案内容
札幌大通まちづくり(株)	H.25.1.29	都市利便増進協定に関する事項、道路占用許可の特例に関する事項
まちづくり福井(株)	H25.12.19	道路占用許可の特例に関する事項
(一社) グランフロント大阪TMO	H26.10.15	都市再生整備計画 うめきた先行開発地区の変更を提案
(一財) 柏市まちづくり公社	H27.12.25	道路占用許可の特例に関する事項
華津まちづくり(株)	H28.4.20	都市利便増進協定の締結について
えきまち長浜(株)	H28.11.28	都市利便増進協定に関する事項、都市再生整備歩行者経路協定に関する事項

14

H19- 都市再生推進法人 都市再生特別措置法第118条-第123条

都市再生推進法人とは、都市再生特別措置法に基づき、都市再生整備計画の区域内におけるまちづくりを担う法人として、市町村が指定するもの。



都市再生推進法人のメリット

- ・まちづくりの担い手として、公的位置付けを付与
- ・市町村に対する都市再生整備計画の提案が可能
- ・都市利便増進協定を締結することが可能

実施する事業イメージ

- ・オープンカフェ
- ・自転車共同利用事業
- ・広告塔等の整備管理
- ・まちなか美化清掃活動
- ・歩行者天国等でのイベント開催



15

項目	種別	制度等の根拠	概要
都市再生整備計画の作成等の提案	計画提案	都市再生特別措置法第46条の2	都市再生整備計画の作成や変更を市町村に提案することができる。(都市再生推進法人のみが提案可能) 都市再生推進法人が実施しようとしている事業を、都市再生推進法人の発意により公的な計画である都市再生整備計画に位置付けることが可能となり、円滑な事業の推進につながる。
都市計画の決定等の提案	計画提案	都市再生特別措置法第57条の2	自らの業務として公共施設の整備等を適切に行うために必要な都市計画の変更を市町村に提案することができる。
都市利便増進協定の協定参画	協定参画	都市再生特別措置法第74条	土地所有者等とともに、まちの魅力を高めるためのさまざまな施設等(都市利便増進施設)の一体的な整備又は管理に関する協定(都市利便増進協定)を結ぶことができる。(土地所有者等以外では、都市再生推進法人のみが参画可能) 施設の整備や、イベント開催等を含む施設の管理を円滑に実施しやすくなる。
低未利用土地利用促進協定の協定参画	協定参画	都市再生特別措置法第80条の2	市町村又は都市再生推進法人等は、低未利用土地の所有者等と協定を締結して、都市再生整備計画に記載された居住者等利用施設の整備及び管理を行うことができる。
跡地等管理協定の協定参画	協定参画	都市再生特別措置法第111条	市町村又は都市再生推進法人等は、立地適正化計画に記載された跡地等管理区域内で跡地の所有者等と管理協定を締結して、当該跡地等の管理を行うことができる。
市町村都市再生協議会の組織	協議会組織	都市再生特別措置法第117条	都市再生整備計画・立地適正化計画の作成や実施に必要な協議を行うための法定協議会を組織することができる。
誘導施設に係る都市再開発法の特例	保留床取得	都市再生特別措置法第104条の2	立地適正化計画に位置付けられた誘導施設を整備する都市再生推進法人であれば、公募によることなく保留床を取得することができる。
市町村や国等による支援	助言等	都市再生特別措置法第122条、第123条	都市再生推進法人は、市町村、国、民間都市開発推進機構から、情報の提供や助言等を受けることができる。
都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例	税制	租税特別措置法第31条の2、第34条の2、第62条の3、第65条の4、第68条の68、第68の75 地方税法附則第34条の2	立地適正化計画または都市再生整備計画に基づき都市再生推進法人が実施する都市開発事業、誘導施設等の整備に関する事業などのために土地等を譲渡した場合の、土地所有者に対する税制特例(軽減税率、1,500万円特別控除) 土地の所有者に対して譲渡に係るインセンティブを付与し、都市再生推進法人が都市開発事業等の用に供する土地等を取得しやすくすることで、円滑な事業の推進につながる。
都市環境維持・改善事業資金(エリアマネジメント融資)の活用	融資	都市開発資金の貸付けに関する法律第1条第6項	地域住民・地権者の手による良好な都市機能及び都市環境の保全・創出を推進するため、エリアマネジメント事業を行う都市再生推進法人又はまちづくり法人に貸付を行う、地方公共団体に対する無利子貸付制度。 都市再生推進法人のうち、一般社団法人・一般財団法人が貸付の対象となる。

16

項目	種別	制度等の根拠	概要
まちづくりファンド支援事業(民都機構による支援)の活用	補助等	民間都市開発の推進に関する特別措置法第4条第6号	資金を地縁により調達し、住民等によるまちづくり事業への助成等や、まちづくり会社への出資を行う「まちづくりファンド」に対し、民都機構が出資又は資金拠出による支援を行う制度。 平成29年度以降、都市再生推進法人は平成27年度創設のクラウドファンディング活用型支援においてのみ、まちづくりファンドの組成主体になることができる。
民間まちづくり活動促進・普及啓発事業の活用	補助	民間まちづくり活動促進事業制度要綱	先進団体が実施する、これから民間まちづくり活動に取り組みとうとする者に対する普及啓発事業や、まちづくり会社等の民間の担い手が主体となった都市再生特別措置法の都市利便増進協定に基づく施設整備等を含む実証実験等に助成する制度。 ・都市再生推進法人のみが、都市利便増進協定、歩行者経路協定又は低未利用土地利用促進協定に基づく施設整備に対する補助を受けることができる。 ・国の補助率は、都市再生推進法人及び法定協議会のみ1/2(通常の民間事業者等は1/3)
国際競争力強化・シディセールス支援事業	補助	国際競争力強化促進事業制度要綱	特定都市再生緊急整備地域における官民による大都市の国際競争力強化への支援制度 【事業主体】 地方公共団体、都市再生緊急整備協議会、都市再生推進法人(1.計画作成支援のみ) 【補助対象】 1. 計画作成支援 2. 地域情報(外国語による発信等)のソフト事業 3. 工事費等のハード整備
都市安全確保促進事業の活用	補助	都市安全確保促進事業制度要綱	都市再生緊急整備地域及び主要駅周辺における官民による大都市の帰宅困難者対策への支援制度 【事業主体】 地方公共団体、都市再生緊急整備協議会、帰宅困難者対策協議会、都市再生推進法人(1.計画作成支援のみ) 【補助対象】 1. 計画作成支援 2. 退避方法や退避施設の確保等に関するルール作成等のソフト事業 3. 工事費等のハード事業

17

都市再生推進法人として指定を受けている法人(25法人)※H28.12.27時点

まちづくり会社	指定日	所在地	事業内容
札幌大通まちづくり株式会社	H23.12.9	札幌市	商店街の賑促企画・施設建設・運営、コンサルティング等
株式会社 まちづくりやま	H24.3.2	富山市	都市開発に関する企画、調査、設計及びコンサルタント等
株式会社 飯田まちづくりカンパニー	H24.3.30	飯田市	まちづくりの推進、景観・環境事業等
株式会社 まちづくり川越	H24.5.28	川越市	観光開発及び土地・建物の有効利用に関する調査、企画等
まちづくり福井 株式会社	H25.4.18	福井市	まちづくりの推進、都市開発、商店街の賑促活動等
秋葉原タウンマネジメント 株式会社	H25.9.3	千代田区	都市環境の向上、活性化等
牛久都市開発 株式会社	H25.9.25	牛久市	市街地再開発施設の管理・運営、店舗の賑促活動
草津まちづくり 株式会社	H25.12.27	草津市	まちづくりに関する調査、企画、事業推進・実施等
株式会社 まちづくり東海	H27.3.9	東海市	中心市街地の活性化と地域のにぎわいづくり等
えきまち長浜 株式会社	H27.3.20	長浜市	市街地再開発施設の運営、JR長浜駅周辺のエリアマネジメント等
田名部まちづくり 株式会社	H27.7.15	むつ市	都市開発に関する企画、調整、設計及びコンサルタント等
株式会社 ジェイ・スピリット	H28.6.30	目黒区	景観法を視野に入れた自由が丘街並み形成に関する諸事業の推進等
桜井まちづくり株式会社	H28.9.1	桜井市	公共、民間、景観資源活用による地域の活性化等

一般社団法人及び一般財団法人	指定日	所在地	事業内容
一般社団法人 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会	H25.9.3	千代田区	安全・安心、環境共生、賑わい創出等
一般社団法人 柏の葉アーバンデザインセンター	H26.1.14	柏市	市北部地域における賑わい・交流の創出等
一般財団法人 柏市まちづくり公社	H26.2.14	柏市	JR 柏駅周辺地域における賑わい・交流の創出等
一般財団法人 柏市みどりの基金	H26.3.31	柏市	みどりに関する専門家派遣・アドバイス、助成等
一般社団法人 グランフロント大阪TMO	H26.7.29	大阪市	地域の活性化、環境改善、コミュニティの形成
一般社団法人 新宿副都心エリア環境改善委員会	H27.3.26	新宿区	まちづくりの推進等
一般社団法人 有楽町駅周辺まちづくり協議会	H27.6.2	千代田区	道路環境整備、地域活性化等
一般社団法人 日比谷エリアマネジメント	H27.6.24	千代田区	公共空間の利活用、運営管理、賑わい形成等
一般社団法人 荒井タウンマネジメント	H28.1.14	仙台市	公共空間の利活用・維持管理、賑わい創出等
一般社団法人 美国タウンマネジメント	H28.7.12	さいたま市	美国地区等のまちづくりに資する調査・研究・社会実験・企画・調整等

NPO法人	指定日	所在地	事業内容
特定非営利活動法人 南信州おひさま進歩	H24.3.30	飯田市	環境保全、まちづくりの推進、社会教育の推進等
特定非営利活動法人 いいだ応援ネットイデア	H24.3.30	飯田市	社会教育の推進、まちづくりの推進等

都市緑地法等の一部を改正する法律 概要

背景・必要性

- ◆まちづくりに当たって、公園、広場、緑地、農地等のオープンスペースは多面的な機能を発揮
 - ー 景観(潤い)、環境(雨水貯留、生物多様性)、防災(延焼防止、避難)、体験・学習・交流、にぎわい
- ◆緑豊かなまちづくりに向けては、以下のような課題が顕在化
 - ✓ 量的課題 ー 一人当たり公園面積が少ない地域が存在
 - ー これまで宅地化を前提としてきた都市農地は、減少傾向
 - ✓ 質的課題 ー 公園ストックの老朽化の進行・魅力の低下、公園空間の有効活用の要請等
 ⇒ 一方、使い道が失われた空き地が増加
- ◆地方公共団体は、財政面、人材面の制約等から新規整備や適切な施設更新等に限界

…「経済財政運営と改革の基本方針2016」、「日本再興戦略2016」(閣議決定)において都市農地の確保、保育所の公園占用特例の一般化等を措置するよう位置付け

法案の概要

都市公園の再生・活性化	緑地・広場の創出	都市農地の保全・活用
<p>○都市公園で保育所等の設置を可能に (国家戦略特区特例の一般措置化)</p> <p>○民間事業者による公共還元型の収益施設の設置管理制度的創設 ー収益施設(カフェ、レストラン等)の設置管理者を民間事業者から公募選定 ー設置管理許可期間の延伸(10年→20年)、建築率の緩和等 ー民間事業者が広場整備等の公園リニューアルを併せて実施 (予算) 広場等の整備に対する費用負担(都市開発基金の貸付けに関する法律)</p> <p>○公園内の非営利事業に係る設置管理許可期間の延伸(10年→30年)</p> <p>○公園の活性化に関する協議会の設置</p>	<p>○民間による市民緑地の整備を促す制度の創設 ー市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定 (税) 固定資産税等の軽減 (予算) 施設整備等に対する補助</p> <p>○緑の担い手として民間主体を指定する制度の拡充 ー緑地管理機構の指定権者を知事から市区町村長に変更 指定対象にまちづくり会社等を追加</p>	<p>○生産緑地地区の一律500㎡の面積要件を市区町村が条例で引下げ可能に(300㎡を下限) (税) 現行の税制特例を適用</p> <p>○生産緑地地区内で直売所、農家レストラン等の設置を可能に</p> <p>○新たな用途地域の類型として田園住居地域を創設(地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制)</p>
<p>地域の公園緑地政策全体のマスタープランの充実</p> <p>○市区町村が策定する「緑の基本計画」(緑のマスタープラン)の記載事項を拡充 ー都市公園の管理の方針、農地を緑地として政策に組み込み 【都市緑地法】</p>		

【目標・効果】

民間活力を最大限活かして、緑・オープンスペースの整備・保全を効果的に推進し、数量で魅力的なまちづくりを実現
(KPI) 民間活力による公園のリニューアル 約100件(2017~2021【2017:5件 / 2021:40件】)
民間主体による市民緑地の整備 約70件(2017~2021【2017:5件 / 2021:25件】)

※地方公共団体等への意向把握をもとに検討

1. エリアマネジメントに活用できる制度

- (1) 都市再生特別措置法等
- (2) 各種支援制度

2. 官民連携のまちづくりをめぐる最近の議論

- (1) 「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」について
- (2) 「都市のスポンジ化」への対応について

3. まとめ

民間まちづくり活動促進・普及啓発事業

平成29年度予算：
国費0.92億円

先進団体が実施する、これから民間まちづくり活動に取り組もうとする者に対する普及啓発事業や、まちづくり会社等の民間の担い手が主体となった都市再生特別措置法の都市利便増進協定に基づく施設整備等を含む実証実験等に助成する。これにより、民間まちづくり活動を広めるとともに地域活力の向上等を図る。

普及啓発事業

先進団体が持つ継続的なまちづくり活動のノウハウなどを他団体に水平展開する普及啓発事業

- i) 都市の課題解決をテーマとし、多様なまちづくり関係者を巻き込んだワークショップを開催するなど、まちづくりの現場における現実の課題解決に向けた継続性のある活動を実践する人材の育成を図る仕組みの構築・運営
- ii) i) と連携しつつ、優れたまちづくり活動の普及啓発

【定額補助】都市再生推進法人、景観協議会、市町村都市再生協議会、地方公共団体、大学又は民間事業者等（これらを構成員とするJVも含む。）



＜オリエンテーション&座学＞
基礎的知識をゲーム合同で習得



＜現地スタディ/ワークショップ＞
地元関係者を巻き込んだWS形式による現地スタディを集中的に行い、事業実現に向けた実践的なノウハウを習得

社会実験・実証事業等

都市利便増進協定、歩行者経路協定、又は低未利用土地利用促進協定に基づく施設の整備・活用

- ・協定等に基づく広場の整備、道路舗装の高質化、街灯や街路樹の整備、駐輪場の整備 等
- ・広場等の公共空間を活用したイベント、オープンカフェ等の実施 等

【直接補助】都市再生推進法人
補助率： 1/2以内(かつ、地方公共団体負担額以内)

まちの賑わい・交流の場の創出や都市施設の活用等に資する社会実験等

- ・空き地・空き店舗等の活用促進
- ・地域の快適性・利便性の維持向上
- ・地域のPR・広報 等

【直接補助】都市再生推進法人、景観協議会、市町村都市再生協議会
補助率： 1/2以内 (かつ、地方公共団体負担額以内)

【間接補助】民間事業者等
補助率： 1/3以内 (かつ、地方公共団体負担額の1/2以内)



取組み以前

オープンカフェ開設後

協定に基づくオープンカフェ等の都市利便増進施設の整備等によるまちの賑わい、交流の場の創出(イメージ)

●北九州リノベーションスクール

(実施者：(株)北九州家守舎、(一社)公民連携事業機構、(株)アフタヌーンソサエティによる共同企業体)

●普及啓発事業
●社会実験・実証事業等

概要 座学と実際の物件に即したプロジェクトでの演習を通して、空き店舗等の再生と活用を行う担い手を育成し、都市の実際の課題解決を図ることを目的とした取組。福岡県北九州市を拠点として、広く全国から参加者を募り、以下の事業を実施。

1. リノベーションスクール事業（家守型リノベーション事業の実践に向けた事業計画作成等）
【全2回（各回3泊4日）】 ①北九州 8月18日～21日 ②北九州 3月16日～19日
2. 家守ブートキャンプ事業（事業計画の実践主体の組成、ファシリティマネジメント等）
【全1回（2泊3日）】 埼玉県草加市 11月15日～17日開催
3. リノベーションまちづくり事業の事業化に関するフォロー事業

●民間まちづくり実践セミナー

(実施者：国立大学法人政策研究大学院大学)

概要 東京都世田谷区、京都府京都市、山口県下関市、神奈川県横浜市、埼玉県川口市を拠点として、広く全国から参加者を募り、空き店舗等の再生と活用を行うための座学及び事業計画策定ワークショップなどのセミナーを実施。

【全5回】 世田谷 6月18日、25日 京都 9月23日～25日 下関 10月1日、2日
横浜 12月10日、17日 川口 1月28日、2月11日

●メインストリートプログラム手法によるエリア再生・実践スクール

(実施者：(一社)日本メインストリートセンター)

概要 神奈川県小田原市、山形県米沢市を拠点として、広く全国から参加者を募り、メインストリートプログラム手法によるエリア再生・実践スクールを実施。

【全3回】 小田原 9月10日、11日 米沢① 9月17日、18日 米沢② 3月11日、12日開催

●東海市中心市街地地区（太田川駅周辺）社会実験

(実施者：(株)まちづくり東海(都市再生推進法人))

概要 オープンカフェを活用し、にぎわいづくりと同時に人材育成を行う社会実験。

22

事例 北九州リノベーションスクール

座学と実際の物件に即したプロジェクトでの演習を通して、空き店舗等の再生と活用を行う担い手を育成し、都市の実際の課題解決を図る取組

小倉北区魚町のスモールエリア（約0.4ha）における遊休不動産の家守型リノベーション事業により、

20件の創業・445人の雇用を創出。

施設・テナント名	開業日	創業・雇用者数
メルカート三番街	平成23年6月	23人
フォルム三番街	平成23年6月	16人
ポポラート三番街	平成24年4月	61人
サンリオ小倉ビル	平成24年9月	45人
MILKAGE 1881	平成24年10月	28人
うおまのにわ「三木屋」	平成24年11月	11人
ピッコロ三番街	平成26年6月	50人
アタゴアパートメント	平成26年7月	15人
中原倉庫(自由市地)		60人
まちづくり会社・家守事業者		61人
その他		72人
合計		445人

※平成25年4月1日時点

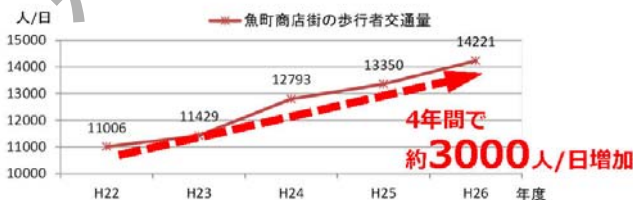


リノベーション事業前



リノベーション事業後

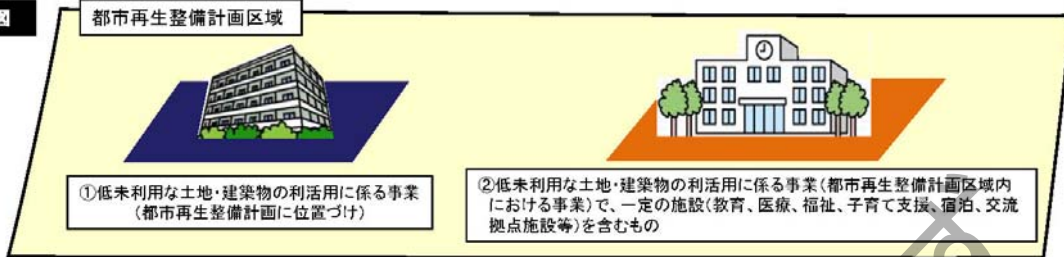
リノベーションの波及効果等により、中心市街地における歩行者数が増加傾向にある。



リノベーションスクール事業

- 国、地方ともに財政状況が逼迫する状況において、特に地方都市における生活環境の向上、地域活性化を実現するためには、PRE(公的不動産)を活用した事業や、空き店舗等を活用したリノベーション事業など既存ストックの有効活用を促進することにより、地域経済の好循環(まちの賑わい、新たな雇用創出)へ繋げることが必要。
- このため、PREを含む既存ストックを活用した民間都市開発事業について、まち再生出資の面積要件等を緩和する。【H28～】

イメージ図



【支援対象要件】

- 低未利用な土地又は建築物の利活用に係る事業(※)であって、
 - ①都市再生整備計画に位置付けられたもの 又は
 - ②都市再生整備計画区域内で行われる、都市の居住者の共同の福祉若しくは利便のために必要な施設(教育、医療、福祉、子育て支援施設等)又は交流の拠点となる施設(宿泊、交流拠点施設等)を有する建築物の整備に関するもの
- (※)都市再生整備計画に記載された交付金対象事業又は地方単独事業と一体的に施行されるもの。
- 事業区域面積 500m²以上 (原則(2,000m²以上)から緩和)

※下線部分は平成28年度に拡充

<支援対象事業の例>

- ・PREを活用して行う事業
- ・地方公共団体等が購入又は賃貸する建築物を整備する事業
- ・低未利用な土地や建築物を活用して行う都市機能の維持・増進を図る事業

<参考>【まち再生出資のスキーム】



まちづくりファンド支援事業の創設

平成29年度予算: 4.0億円

○マネジメント型

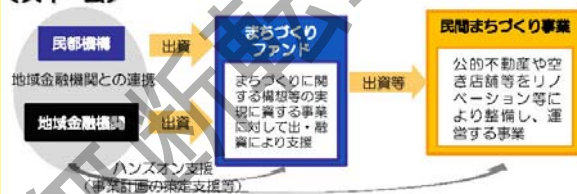
一定のエリアをマネジメントしつつ、当該地域の課題解決に資する、リノベーション等の民間まちづくり事業を連鎖的に進めるため、民都機構と地域金融機関が連携してファンドを立ち上げ、当該事業に対して出資・融資により支援。

○クラウドファンディング活用型

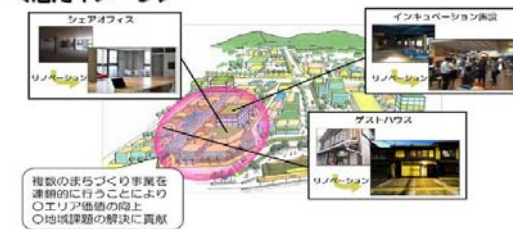
クラウドファンディング活用型では、景観形成等に資する民間のまちづくり事業への、地域への思いを持った方々からの「志あるお金」を募りつつ、当該事業の立ち上げをまちづくりファンドからの助成により支援。併せて、当該ファンドにおいては、クラウドファンディングに係る初期費用についても支援。

マネジメント型（平成29年度創設）

<スキーム>

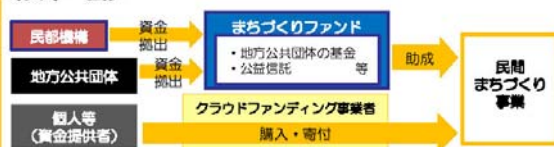


<活用イメージ>



クラウドファンディング活用型（平成27年度創設）

<スキーム>



<支援事例：現代京町家「蔵や」>



都市環境維持・改善事業資金融資(エリアマネジメント融資)

○地域住民・地権者等の手による良好な都市機能及び都市環境の保全・創出を推進するため、自立・持続的な地域のエリアマネジメントを目的とする事業を行う都市再生推進法人又はまちづくり法人に対し、地方公共団体を通じて無利子貸付を行う融資制度【平成29年度予算：70百万円】

貸付条件

- 貸付限度額：事業に要する額の1/2以内
- 国の貸付率：地方公共団体の貸付額の1/2以内(事業費の1/4以内)
- 利率：無利子
- 償還期間：10年以内(4年の据置期間を含む)均等半年返済



貸付対象者

- 地方公共団体を通じて下記の法人が対象
 - 都市再生推進法人

都市再生法の中に規定された業務(都市開発事業、公共施設・都市利便施設整備事業への支援、参加等)を遂行できるものとして、市町村長の指定を受けた一般社団法人・一般財団法人
 - まちづくり法人

まちづくりの推進を図る事業活動を目的とした、地方公共団体から1/4以上の出資を受けている第3セクター法人

対象費用

○対象とする都市再生推進法人やまちづくり法人が、自立・持続的な地域のエリアマネジメント活動を目的として、活動資金確保のための収益事業やまちづくり拠点となる公共施設整備事業などを行う場合

以下のa)、b)を満たすこと。

a)市町村が地域住民・民間事業者等と共同で策定したエリアマネジメントにかかる計画を含む「都市再生整備計画(国土交通大臣に送付することにより都市再生整備計画の提出とみなされる立地適正化計画を含む。)」にちとづくもの

b)a)の都市再生整備計画区域内における以下のもの

- イ 都市開発事業
- ロ 公共施設とこれに準ずる駐車場その他都市利便施設整備事業

対象地域

良好な都市環境が創出される以下の地区

- ・都市再生緊急整備地域の区域
- ・都市機能誘導区域(鉄道・地下鉄駅から半径1kmの範囲内、バス・軌道の停留所・停車場から半径500mの範囲内の区域)
- ・歴史的風致維持向上計画の区域 等

都市開発事業

○まちづくり拠点施設

まちづくり組織の事務局・インフォメーション・相談・研修等の施設、地域商品の物販店などまちづくりの中核事業施設、地域住民や来訪者のための交流・観光施設などの、まちづくりの拠点となる施設の整備事業

○空き地・空き店舗活用

地域の活性化、まち並み保存などの観点から、まちづくり組織が空き地・空き店舗を取得し、整備・改修・テナント誘致を行う事業

○インキュベーション施設

地域の企業家支援や地域に必要な業種の導入のため、まちづくり組織が集合高層などの公益施設整備を行い、テナントの誘致を行う事業

○コミュニティ機能の再生施設

子育て支援、福祉サービス施設、コミュニティ空間、雇用促進補助施設などの、地域に必要なサービスやコミュニティビジネスの拠点となる施設を整備する事業

○地元資産活用施設①

歴史的建造物などの地元資産を活用したまちづくりのため、まちづくり組織が古い銀行建築物、旧家などの建物やその土地を取得、改修し、賃貸事業等として活用する事業

対象事業



公共施設整備

○地元資産活用施設②

景観資源(例：水辺空間などの自然景観、旧住居などの歴史的景観、湧水などの地域資産)を活用したまちづくりのため、まちづくり組織が共同利用できる土地等を取得して、地域活性化の「パイロット事業」となる施設を整備を行う事業

○パティオ・ポケットパーク

区画整理後の地権者の土地の一部や、地域の景観形成上重要な空地、地域の交流拠点となる土地などをまちづくり組織が取得し、共同利用の広場・公園等として整備する事業

○路地・共用道路

地域の活性化や利便性、快適性向上のため、まちづくり組織が共用道路等を整備する事業

○集客・活性化施設

オープンカフェ、イベント広場など、地域活性化やにぎわいの創出に活用できる集客施設をまちづくり組織で整備する事業

都市安全確保促進事業

平成29年度予算 1.57億円

東日本大震災において首都圏で約515万人におよぶ帰宅困難者が発生し大きな混乱が生じたこと等を踏まえ、都市機能が集積した地域における大規模な震災の発生が社会経済に与える影響に鑑み、都市再生緊急整備地域及び主要駅・中心駅周辺地域の滞在者等の安全の確保と都市機能の継続を図るため、官民連携による一体的・計画的なソフト・ハード両面の対策への支援を実施。【平成24年度創設】

※平成29年度、下絵盤を見直し

都市再生緊急整備地域+主要駅・中心駅周辺地域

都市再生緊急整備協議会・帰宅困難者対策協議会

【構成員】

- ・国、都道府県、市町村
- ・大規模ビル等所有者
- ・鉄道事業者 等

<都市再生安全確保計画・エリア防災計画の作成>

- ・退避経路、退避施設、備蓄倉庫等の整備及び管理
- ・災害時に実施する事務(退避誘導、情報収集・提供、備蓄物資提供等)の内容
- ・平常時に実施する訓練の内容 等

○協議会開催

○計画作成

- ・専門家の派遣
- ・勉強会、意識啓発活動
- ・官民・市民協定の締結に係るコーディネート 等

補助率：1/2

・補助対象地域のうち【特に緊急性が高い地域(1日あたりの乗降客数が30万人以上の主要駅周辺の地域)】については、計画に定量的な目標値及び目標期限を記載するものに限り、補助率を2/3に嵩上げ(平成30年度末まで)等。

計画に基づくソフト・ハード両面の対策

補助率：1/2

ソフト対策

- ・避難訓練、情報伝達ルール、備蓄ルールの確立、退避方法や退避施設の確保等に関するルールの作成 等



ルールの作成

ハード対策

補助率：1/3

- ・防災備蓄倉庫、非常用通信・情報提供施設、非常用発電機の整備 等



防災備蓄倉庫

非常用通信・情報提供施設



非常用発電機

ただし、建築物の躯体工事を伴わないものに限る。(注)

注)経過措置として、平成29年度末までに着手する事業については、なお従前の例による。

・都市再生緊急整備地域の指定解除となった場合の支援継続の経過措置

※都市再生緊急整備地域：都市再生特別措置法に基づき、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として指定された地域(平成28年11月時点で59地域)。
 ※主要駅周辺：1日あたりの乗降客数が30万人以上の駅周辺。※中心駅周辺：指定都市及び特別区内において、1日あたりの乗降客数が20万人以上の駅周辺(駅から概ね半径1キロメートルの範囲内)、中核市、旅行商特別市及び県庁所在地市にあっては、当該市内において乗降客数が最も多い駅周辺(駅から概ね半径1キロメートルの範囲内)。

1. エリアマネジメントに活用できる制度

- (1) 都市再生特別措置法等
- (2) 各種支援制度

2. 官民連携のまちづくりをめぐる最近の議論

- (1) 「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」について
- (2) 「都市のスポンジ化」への対応について

3. まとめ

28

「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」について

国土交通省

設置趣旨

- ・人口減少、財政悪化などの状況下では、コンパクトシティを視野に入れた官民連携のまちづくりを推進することが重要であり、そのためには、民間まちづくり活動の担い手の活動環境を整備改善することが不可欠である。
- ・事業経営の視点を備えた自立的なまちづくり活動の担い手をいかに生み出し、まちづくり活動の普及を図るかが重要である。
- ・本検討会においては、まちづくり活動の担い手に期待する役割や、その役割を担う主体のあり方について整理しつつ、民間主体のまちづくり活動を支えるために必要な方策について検討する。

検討メンバー

- 【委員】（※敬称略、50音順、○：委員長）
- 足立 基浩 和歌山大学経済学部教授
 - 泉 英明 有限会社ハート・トラ代表取締役
 - 磯部 達 みやまスマートビルディング株式会社代表取締役
 - 小黒 一正 法政大学経済学部教授
 - 高村 学人 立命館大学政策科学部教授
 - 馬場 正尊 株式会社オプティ代表取締役
 - 藤井 大介 株式会社大田原システム代表取締役社長
 - 藤沢 烈 一般社団法人RCF代表理事
 - 村木 美貴 千葉大学大学院工学研究科教授

開催状況

- 第1回検討会（平成28年11月25日開催）
 - ・検討会の設置
 - ・まちづくり活動の担い手の現状・課題
 - ・論点整理
- 第2回検討会（平成29年1月30日開催）
 - ・担い手の活動財源の確保のあり方
- 第3回検討会（平成29年3月22日開催）
 - ・担い手の組織形態・人材育成等
- 第4回検討会（平成29年5月22日開催）
 - ・これまでの議論の整理・施策の方向性
- 第5回検討会（平成29年7月19日開催）
 - ・民間まちづくり活動の担い手のあり方

29

1. はじめに

公・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
(公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

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〕

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

- 人材育成・ネットワークの構築
- ✓人材育成
 - ✓ネットワークの構築

〔活動を活性化させる環境整備に向けた施策の方向性〕

〔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仕組みの検討

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

設置趣旨

- ・人口減少が進む中において、持続可能な都市構造を実現するため、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進する必要がある。
- ・空き地・空き家の発生による「都市のスポンジ化」、都市の拡大を前提とした開発コントロールを基調とした現行制度の限界、その他未解決課題を把握・整理し、対応策の検討を行う。

検討メンバー

(※敬称略、50音順、○：委員長)

- 饗庭 伸 首都大学東京准教授
- 秋田 典子 千葉大学大学院園芸学研究科准教授
- 阿部 眞一 日本商工会議所まちづくり・農林水産資源活用専門委員会副委員長
- 井伊 重之 産経新聞論説委員
- 飯尾 潤 政策研究大学院大学教授
- 大橋 洋一 学習院大学法科大学院教授
- 角松 生史 神戸大学大学院法学研究科教授
- 清水 千弘 日本大学スポーツ科学部教授
- 瀬田 史彦 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻准教授
- 谷口 守 筑波大学大学院システム情報工学研究科教授
- 辻 琢也 一橋大学副学長
- 都村 智史 株式会社リビタ代表取締役社長
- 中井 裕裕 東京工業大学環境・社会理工学院教授
- 中川 雅之 日本大学経済学部教授
- 野澤 千絵 東洋大学理工学部建築学科教授
- 村木 美貴 千葉大学大学院工学研究科教授
- 薬師寺 えり子 横浜市都市整備局長
- 横張 真 東京大学大学院工学系研究科教授
- 度会 悟 鶴岡市建設部長

開催状況

- 第1回委員会(平成29年2月15日開催)
 - ・小委員会設置の趣旨等
 - ・都市をめぐる現状と課題
 - ・都市のスポンジ化
- 第2回委員会(平成29年3月3日開催)
 - ・都市のスポンジ化の現状と課題
- 第3回委員会(平成29年3月14日開催)
 - ・空き地等の有効活用方策
 - ・都市のスポンジ化の理論的分析
- 第4回委員会(平成29年4月13日開催)
 - ・都市のスポンジ化の対策等
- 第5回委員会(平成29年5月25日開催)
 - ・都市内における駐車場の現状と課題
 - ・都市計画道路等の計画的整備及び管理に関する現状と課題
- 第6回委員会(平成29年6月29日開催)
 - ・論点整理、対策の方向性
- 第7回委員会(平成29年7月12日開催)
 - ・中間取りまとめ案

都市のスポンジ化への対応の必要性

- 都市計画に関する重要政策として、人口減少社会にあっても利便性が確保された都市生活を継続させるため、人口密度が適度に維持された市街地の形成を目指す、コンパクトシティ政策を推進。
- しかしながら、「都市のスポンジ化」が都市全体にランダム性をもって発生。コンパクトシティ政策を推進していく上で重大な支障となっている。

- *都市のスポンジ化：都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象
- *都市の低密度化：人口減少に伴い都市全体の人口密度や土地利用密度が低下する現象



地方都市の散在地の空き地の例(鳥取県)



戸建住宅団地の空き地の例(千葉県)
*出典：「都市をたたく」編集部(2016)

都市のスポンジ化がもたらす課題

- 都市の低密度化
 - 生活利便性の低下
 - 行政サービス、インフラの維持管理、既往の投資の非効率化
- 空き地・空き家等の大量発生
 - 治安、景観、居住環境の悪化、災害危険性の増大
- 中心部における土地の低未利用
 - 都市全体の機会損失
 - 郊外への需要流出



雑草の繁茂

廃材の堆積

- 発生したスポンジ化への対処のほか、まだ顕在化していない地域での予防的な措置をあわせて、都市計画上の課題として対策を講じる必要。
- 一方、使い道が失われた土地等は、マイナスイメージだけでなく、暫定的な需要の受け皿や施設の種地、ゆとり空間の創出など、プラス面の要素も。



低未利用な土地

広場として活用
※イメージ：松山市の事例(みんなのひろば)

対策の視点と留意点

- 都市の低密度化は、生活利便性の維持が困難になるなど、主に市町村単位、又は生活圏・都市圏といった単位で広くとらえるべき課題。
- 都市のスポンジ化は、街区単位などより狭いエリアが施策対象となり、個別利害と結びつきやすい点に特徴。

■都市計画でスポンジ化対策を講じる公共性

都市のスポンジ化対策に係る都市計画の公共性及び正当性

- 近隣の外部不経済の回避
- 有限の資産である土地の有効活用による社会的効率の達成
- 市場が十分に機能しない、又は市場を機能させる主体がないという状況の是正

■都市計画制度の役割

- 都市縮退期においては、官民で資本投下し形成されてきたインフラや建築物等の既存ストックの有効活用や機能維持など、時間軸を管理段階に伸長したアプローチが重要。
- 都市の現状と将来的に持続可能な姿を正しく市民に伝えることも、重要な役割。

■都市計画制度の課題

- 都市計画区域内に「線」を引くことで都市空間をコントロールする制度（区域区分制度）だけでは、ランダムに発生するスポンジ化に対しては、十分に対処できない。
 - また、都市計画は、開発・建築行為を規制することで、土地利用の用途やボリュームなどの使い方（what to use）をコントロールしているが、現在、課題となっているのは「利用しないこと」を含む土地等の使われ方（how to use）。日本の都市計画制度には、施設整備後の機能維持に関するマネジメント手法がない。
- 現行制度で取り得る対策の他、現在備えていない必要な政策手法を検討する必要。

34

施策の具体的方向性

- コンパクト・プラス・ネットワークの考え方下、スポンジ化に対処できる施策をどう重ねがけていくか。
- 対策を講じるエリアは、まずは、立地適正化計画に定める誘導区域など、都市空間として維持・活用していく政策的な重要性が認められる区域を中心に検討し、次いで周辺エリアへと広げていく。
- 空き地等の市場性や利用価値の有無によって対策を検討。
- 即地的対策は、①発生した空き地の適正管理、有効利用の促進（抜けた穴を塞ぐ、埋める）②土地・建物の利用放棄等が起きにくい環境の整備（穴の発生を防止する）に大別。
- 土地・建物の積極的な利用の確保には、規制的手段はなじまないことに留意。この観点から、正しい情報の提供を通じ人の行動を変容させるナッジ型の政策アプローチの検討も必要。

1) 現に発生したスポンジ化への対処方策

■市場性がある場合の後方支援

- ・原則市場メカニズムに委ねる。地域再生に資する事業を行政が金融支援、広報等で後押し。

■土地等の媒介（情報の集約とマッチング）や所有と利用の分離を通じた空き地等の利活用

- ・近隣住民等に利用価値がある土地を、隣地統合をはじめ、有効に土地活用を行う者に引き渡し、集積を図る。
- ・情報のマッチングや働きかけを通じた、行政の媒介・仲介機能の発揮。



■土地・建物の利用放棄等への行政の働きかけの手法の導入

- ・サービス施設が休廃止する場合など、都市機能の喪失を防止するため、行政が把握し、利用調整を行うことができる仕組みの検討。



■暫定利用の積極的な評価

- ・低未利用地について、当面の需要や有用性が認められる場合には、空間の暫定利用を積極的に評価。



35

「都市のスポンジ化」への対応(都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ概要)

2) スポンジ化の発生に備えた予防策

⇒起きてきた開発・建築行為だけでなく、空間の利用形態にもコントロールを及ぼし、望ましくない空間の状態（撤退、放棄、荒地化等）が生じないよう、①一定の土地利用ルールを継続的に守らせる手段 ②当該ルールの下で責任をもって土地等の管理に当たる主体が重要。

■契約的手法の導入

- ・都市空間の管理（マネジメント）を推進するため、契約的手法の導入を検討。
- ・土地利用に関するルール等を官民で設定し、エリアマネジメントを担保。

■まちづくりを主体的に担うコミュニティ活動の推進

- ・地域住民、民間団体等による都市計画の実現に寄与する活動を積極的に認定・支援する仕組みを検討。
- ・地権者が共同して、低未利用地の有効活用に向け、市街地の整備改善や利便施設の計画から整備・管理までを一体的に行う取組を推進するため、実施主体や事業手法を検討。



ストック活用を図りながら公共的な空間（広場）を地権者及び民間事業者が共同して整備から管理まで行っている事例

ばていお大門（長野市）

3) 共通する論点

- マスタープランを通じた実効性の確保
- 推進体制や担い手の確保
- ナッジ型の政策手法の導入（行動変容を促す情報発信）

更なる検討課題

- スポンジ化対策の先には、穏やかに土地利用を縮小することも射程に入れるべき。
- 実現可能性について慎重な検討を要するなど論点整理が十分でない項目について、引き続き議論を継続。

- 都市計画と他の分野の連携
- 費用負担の在り方
- 土地利用の縮小に向けた公共投資
- 非集約エリアにおける施策の充実や現行制度の再点検

目次

1. エリアマネジメントに活用できる制度

- (1) 都市再生特別措置法等
- (2) 各種交付金制度

2. 官民連携のまちづくりをめぐる最近の議論

- (1) 「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」について
- (2) 「都市のスポンジ化」への対応について

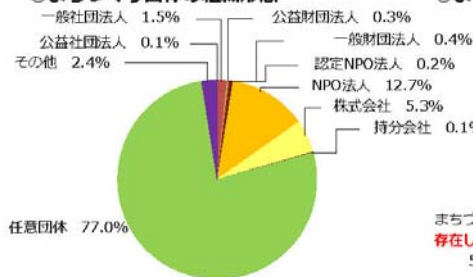
3. まとめ

○全国の約半数の自治体にまちづくり団体が存在し、これらの団体による自発的な事業活動が展開されつつある。

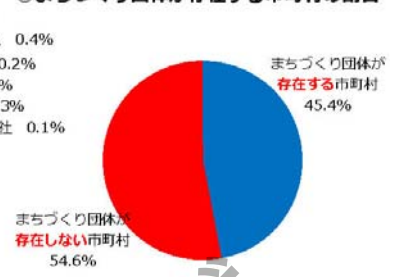
○組織形態別のまちづくり団体数

組織形態	総数	市町村からの出資が7%以上の団体の割合
社団法人	66	31
公益社団法人	3	
財団法人	18	527
公益財団法人	13	
特定非営利活動法人	8	71%
認定NPO法人	519	
株式会社	218	40%
持分会社	5	
任意団体	3,157	
その他	95	
合計	4,099	

○まちづくり団体の組織形態

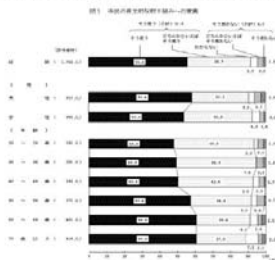


○まちづくり団体が存在する市町村の割合



※国土交通省都市局調べ（平成28年3月） 全国1,741市町村に対して、まちづくり団体に関するアンケート調査を行い1,691市町村から回答を得た。（回答率：97%）
 ※まちづくり団体：まちづくりを主な目的として活動している団体（まちづくり会社、社団・財団法人、特定非営利活動法人、任意のまちづくり団体等）。ただし、土地開発公社や商店街振興組合、商工会議所等のまちづくりを主目的としない団体は対象外。

○平成25年度NPO法人に関する世論調査（内閣府）



○民間主体の自発的な活動（例：株式会社北九州家守舎）



→ 社会のニーズや課題に対して、市民自らが自主的に集まって取り組むことは大切だと思う割合が、9割以上に及んでいる。

民間まちづくり活動への支援制度

○民間まちづくり活動において活用出来る代表的な支援制度は以下の通り。

支援制度の分類	支援制度	制度の概要
①活動団体の指定	・都市再生推進法人 <small>（平成28年度要綱新設）</small>	まちづくりを担う法人として市町村が指定。
②活動の円滑化のための制度	・都市利便増進協定	地域住民や都市再生推進法人が、広場等の自主的な管理のために締結する協定。
	・道路占用許可の特例	オープンカフェ、広告板等の道路占用許可基準の特例制度。
	・都市計画提案制度	土地の所有者やまちづくり団体等による都市計画の提案制度。
	・低未利用土地利用促進協定 <small>（平成28年度新設）</small>	空き地や空き店舗を所有者に代わって、まちの賑わい創出等のために活用するための協定。
③活動への財政的支援	・都市公園占用許可の特例 <small>（平成28年度新設）</small>	観光案内所、サイクルポート等の都市公園占用許可の特例制度。
	・都市再生安全確保促進事業（エリア防災促進事業） <small>（平成29年度拡充）</small>	大規模な震災が発生した場合の滞在者等の安全と都市機能の継続を図るための、ソフト・ハード両面の対策に対する支援制度。
	・国際的なビジネス・生活環境の形成及びシティセールスの支援 <small>（平成28年度拡充）</small>	外国語に対応する生活支援施設等の情報発信機能の充実に係る取組や、我が国都市へのオフィス立地・居住のメリット等に関するシティセールスに係る取組に対する支援制度。
	・住民参加型まちづくりファンド <small>（平成29年度拡充）</small>	住民等によるまちづくり事業への助成等やまちづくり会社への出資を行う「まちづくりファンド」に対して、資金拠出を行う支援制度。
④人材育成	・民間まちづくり活動促進事業（社会実験・実証実験等）	協定に基づく施設の整備・活用や、まちの賑わい・交流等に資する社会実験等に対する支援制度。
	・民間まちづくり活動促進事業（普及啓発事業）	ワークショップ等を通じて実際の事業の実践を促し、人材の育成等に対して支援を行う制度。

セミナー・会議 (国土交通省 主催)

- **国交省シンポジウム「広がりをもせる官民連携まちづくり」**
概要：エリアマネジメント、リノベーションまちづくり、道路等の都市空間活用など、それぞれ活躍するまちづくりの担い手による議論を実施
対象：国・地方自治体、エリアマネジメント団体、家守会社、まちづくり関係団体等
日程：平成29年11月20日（月）（～22日（水）） 場所：和歌山市
※ 国交省シンポジウム（11月20日）を皮切りに、和歌山市や民間団体主催のイベントと一体的に、「官民連携まちづくり祭 in WAKAYAMA」として11月22日まで開催する予定。
- **都市経営と官民連携型のまちづくりセミナー**
概要：まちづくりに関する様々な知識を深めるとともに、各地方公共団体の工夫を凝らした施策や、まちづくりの担い手となるまちづくり会社等の取組・ノウハウ等について新しい情報を交換・共有
対象：国・地方自治体、まちづくり会社、まちづくり関係団体等
日程：平成30年1月～3月（予定） 場所：全国10ブロックごとに開催（地方整備局等主催）
- **都市再生推進法人等会議（H28年度は全国エリアマネジメントネットワークと合同開催）**
概要：全国の都市再生推進法人及び同法人の指定を受ける意向のある法人、指定自治体等との間の情報共有・連携を行う場づくりとして実施
対象：都市再生推進法人及びその指定自治体、同法人の指定を受ける意向のある法人等
日程：平成30年2月（予定） 場所：東京都千代田区（予定）

手引き

- **官民連携まちづくりの進め方 -都市再生特別措置法に基づく制度の活用手引き-**
公表日程：平成29年9月（予定）

ご静聴ありがとうございました。