

# 施策の方向性

---

## 【組織】地域におけるプラットフォームの構築、民間まちづくり活動の団体化の誘導

### 背景

- 全国各地において、多様なまちづくり団体が存在しているが、その多くは任意組織。
- 都市再生特別措置法によりまちづくりを担う団体として都市再生推進法人制度が設けられ、都市再生緊急整備協議会及び市町村都市再生協議会も制度化されている。

### 課題

(まちづくり団体)

- 都市再生推進法人やまちづくり会社が事業として実施しているまちづくり活動は多岐に渡っているが、まちづくり活動の課題解決のためには、当該団体同士の情報交換や連携が不可欠。

(民間企業等)

- 団体設立はしていないものの、企業等が活動を支えているケースも見受けられ、地元経済を支える民間企業の役割も重要。

### 大丸有地区におけるまちづくり組織



### 方向性

都市再生緊急整備協議会や市町村都市再生協議会などのさらなる活用等により、官民でビジョンの共有を推進するほか、地域の企業、金融機関、地方自治体等が参加する地域のプラットフォームづくり、民間企業が積極的にまちづくりに参加する誘導策等の対策を講じることにより、地域における民間まちづくりを持続させていくための組織づくりや体制整備を支援する。

# 【組織】まちづくりの実現に寄与する活動を行う主体

## 背景

○都市計画の運用が行政中心で進められ、住民不在となりがちなか中、よりミクロなレベルでの地域の課題解決や魅力づくりを目指し、地域のまちづくりルールの策定・推進などを通じて都市計画決定権者の役割を補完する活動を担う主体に位置付けを与え、市町村等との協働の推進を図ることが、草の根の都市計画の実現に有効。

## 課題

○都市計画をベースにして、地域独自の土地利用等に関するルールを住民主体で策定・運用することは、良好なまちづくりを確保する上で有効な取組。

○地域の合意形成のプロセスを円滑に進めるためには、地域住民を代表し、とりまとめる主体の存在が期待される。

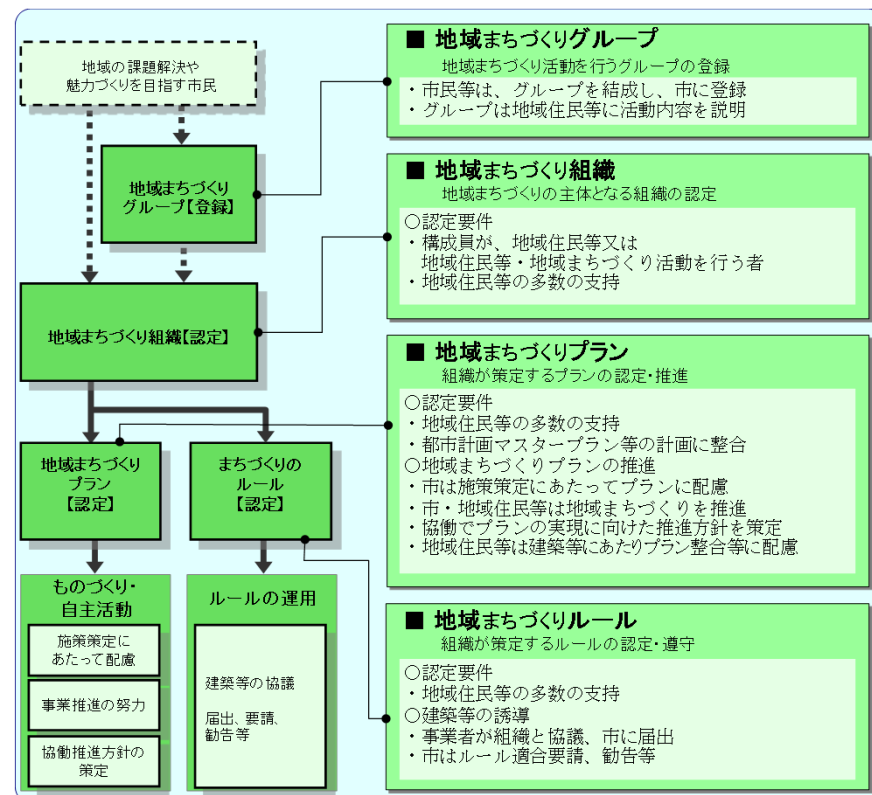
○地方公共団体は、このような主体の活動をサポートし、まちづくりに協働して取り組む必要がある。

## 方向性

○都市計画などのまちづくりの実現に寄与する推進力として、行政を補完・代替する地域住民、民間団体等のエリアマネジメント等の活動を積極的に認定し、支援する仕組みを検討する。

○公的にまちづくり活動団体であることを認定する都市再生推進法人制度と併せて、まちづくりの実現に寄与する活動を行う主体に位置づけを与え、地域での活動を円滑化し、金融や税制等による支援を受けやすくなることで、継続的な活動の促進に寄与する。

## 民間との協働によるまちづくりの仕組み【横浜市】 (行政から認定を受けた地域まちづくり組織による活動)



出典：横浜市地域まちづくり推進条例パンフレットより抜粋

## 【プロモーション】認知度の向上、各団体・地域のノウハウ共有と横展開

### 背景

- これまで都市再生推進法人は25団体が指定を受けている。そのほかにも全国でまちづくり会社等が街なかの活性化、公共空間の利活用等に取り組んでいる。
- しかしながら、こうした民間まちづくり活動は広く一般的に知られているとは言えず、一定の認知は得られてきたが、地域社会に根付いた活動とまでは至っていない。

### 課題

- 民間まちづくり活動団体の中には、地域での認知度が低いことから、民間不動産や公的不動産を活用した活動が円滑に行えないという声もある。
- このほか、地権者の理解が得られない、活動等への参加者不足、行政の課題認識不足等の問題が生じている。
- 収益性の低い事業の場合には、活動の認知度を高めつつ、住民自らの負担や学生等のボランティアな支援を受けつつ事業を実施することも必要。



全国エリアマネジメントネットワーク、ソトノバなど認知度向上のための取組も行われている。

### 方向性

- 民間まちづくり活動の意義について自治体等も含め社会的理解を広く深めるべく、その効果を見える化し、認知度向上のための取組を推進する。
- また、民間のネットワークや各種会議、シンポジウム等とも連携しながら、国の立場からも民間まちづくりへの参加意欲や地域の発展に役立ちたいという個人や組織の意識醸成や相談対応に関する取組を推進する。

# 【財源(公助)】民間まちづくり活動の支援

## 背景

- 民間まちづくり活動の継続のためには、団体の自主性、自立性を確保していくことが重要であるが、団体の主たる財源を国・自治体からの補助金・委託金等に頼っているところも多い。
- 自主事業で得られる収益が少なく活動に制約があったり、補助金・委託金が将来も見込めるか不安を抱えている団体が多い。

## 課題

- 官民でビジョンを共有するとともに、まちづくりの担い手が補助金等の公的支援に過度に頼らずに、安定的に事業を実現していくことができるようにするための環境づくりが必要。
- 行政が財政上で支援すべき場面はある程度絞るべきだが、一方で、人口減少、高齢化が進展している地域では、マーケットの広がりを期待できず収益事業の実現可能性が小さいため、行政の財政負担も呼び水としつつ身の丈に合った範囲で事業実現を目指すのが現実的。



札幌大通まちづくり(株)やグランフロント大阪TMOなどでは、自主財源を確保し収益を地域に還元する先進的な取組も行われている。

## 方向性

- 社会実験等で先導的に導入を目指す場合にスタートアップの支援を図る、コンパクトシティ形成に資する場合に支援を図るなど、限りある財政の支援効果を最大化すべく、メリハリを持って支援を行う。
- 多様な支援策があることを広く発信するとともに、活動が軌道に乗るまでの間、スタートアップの支援が求められるため、地域活力の再生、まちの賑わい等に積極的に取り組む自治体など、特に重点的な支援が必要な地域においては、民間まちづくり活動の支援策の充実を図るべきである。
- また、民間による自立的な活動によって収益を上げ、まちづくりに再投資できるよう、パブリックスペースの柔軟な利活用をさらに推進する。

## 背景

- 自治体等の財政状況が厳しい中、民間を活用したまちづくりを進めながら、その中であわせて老朽化した公共公益施設の更新・再編等を進めて行くことは有効であり、コンパクトシティの推進にも資する。
- 一方、地方部における事業はリスクが高く、収支が民間事業者が期待する水準まで届かない場合が多いため、イニシャルのリスクテイクをできる事業者が極端に少ない。

## 課題

- 公共公益施設部分等は、施設全体の集客、都市に必要な機能の観点から有効であり、また、当該部分を含めて民間による整備を行うことで、スピーディ・効率的な整備が可能である。
- 他方、当該部分は、一般的に低収益であり、その結果、事業全体の収益水準が低下するおそれがある。

## 公民が連携している具体的事例



## 方向性

- 公共公益施設の更新・再編等と一体となった民間都市開発事業に対する金融支援の充実を図る必要がある。
- これにより民間事業者は、これらの施設の整備等を伴う都市開発事業に取り組みやすくなるとともに、その施設の集客力や機能を生かして、多様なサービスの提供が可能となる。

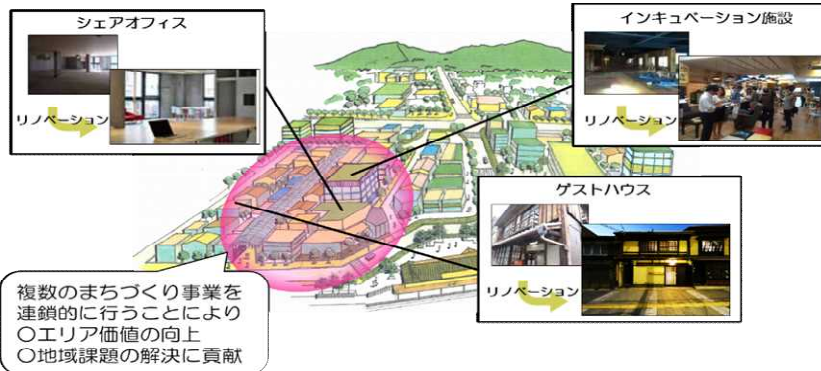
# 【財源(公助)】公と民による適切なリスクテイク(まちへの投資)②

## 背景

- 一定のエリアにおいて、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取組が各地で出てきているものの、特に地方部では、事業の初期のリスクテイクをできる事業体が少なく、活動が軌道に乗るまでのスタートアップが円滑になるような後方支援が必要である。
- 他方、低金利の環境、地方創生の流れを背景として、地域金融機関も専門部署を立ち上げ、このような民間まちづくり事業に積極的に関わろうという機運は高まりつつある。

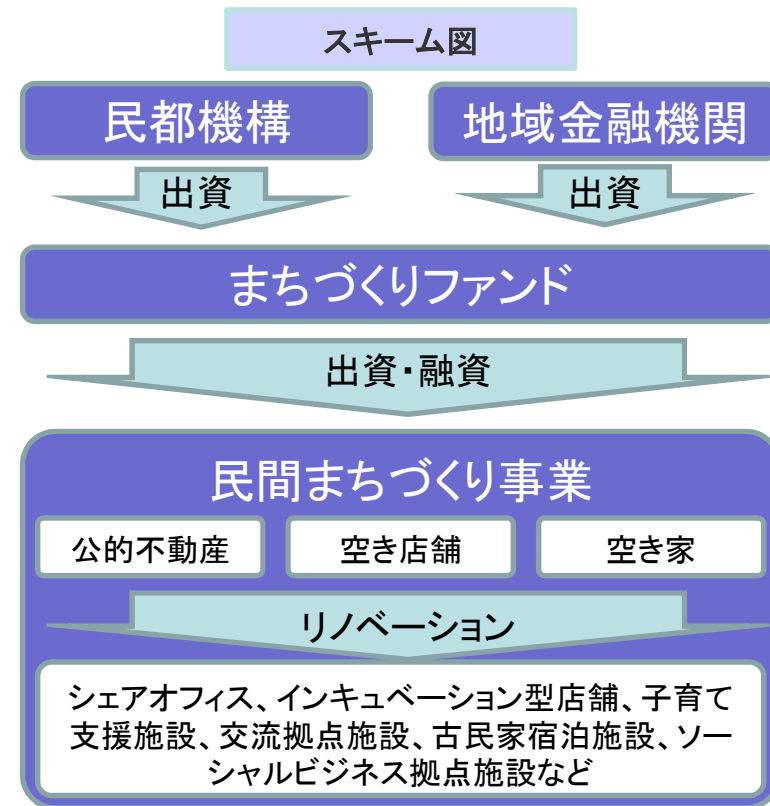
## 課題

- リノベーション等の民間まちづくり事業を行う事業者は、組織形態、業歴、事業規模等の観点から、一般的な銀行の与信判断上リスクが高いとみなされ、創業時の資金調達に苦心している。
- 金融機関も融資というツールだけでは、事業者の要望に応えることができないことを認識している。



## 方向性

一定のエリアをマネジメントしつつ、民都機構と地域金融機関が連携して出資によりファンドを立ち上げ、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に対して、出資・融資による金融支援を行う。



# 【地域(公助・自助)】地域エネルギー事業等の収益を地域に還元

## 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。

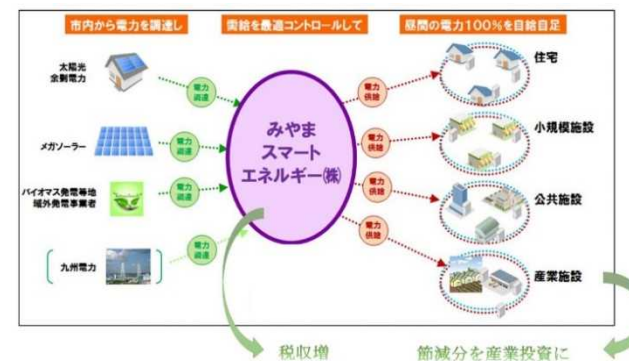
## 方向性

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。

## 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。





# 【財源(共助)】活動財源を地域の協議会等で積み立てる仕組み

## 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。

## 大丸有地区の地域ルールによる交通環境の改善



## 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。

### 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。

### 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。

### 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。

### 先進的な取組事例

#### 【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。



# 【整備・管理】「整備」と「管理」の一体化（市街地整備事業）

## 背景

地域再生のために民間まちづくり活動を効果的に導入するためには、ハード整備から施設の管理まで一貫して、エリアの価値の維持・向上を図る持続的な地域運営を可能とする環境整備が有効。

## 課題

- エリア価値の維持向上に向けて、市街地の整備改善、地区の核となる建築物、広場等の整備を行う場合、土地区画整理事業等の市街地整備事業を活用することが有効。
- ただし、これらの事業では、事業完了により組合等は解散することとなり、その後の運営・維持管理までは射程となっていない。
- 地区の将来運営を含めた合意形成やプランづくりを進めていくため、ハード整備から施設の管理までを一体的に行いやすくし、事業性や運営の一体性を確保する方策を講じることが考えられる。

### 幸田町駅前銀座（愛知県幸田町）

- 土地区画整理事業により基盤施設の整備と併せて低未利用地の集約を行い、まちの顔として賑わい施設と広場を整備・管理
- 土地区画整理事業とは別に、地権者等による施設の整備・管理を担う任意の建設組合を組成



## 方向性

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を構想し、事業性や運営の一体性を確保する方策を検討する。

# 【整備・管理】「整備」と「管理」の一体化(都市公園)

## 背景

- 都市公園においては、民間事業者が管理者の許可により飲食店、売店等の収益施設を整備・運営する設置管理許可制度がある。
- 法改正により、公募選定された民間事業者が収益施設と周辺の広場、園路、植栽等を一体的に整備・管理できる制度(Park-PFI)を創設。民間事業者による公園の整備と管理を一体的に行う取組が期待される。

## 課題

- Park-PFIは、「公園の中」に民間の投資を誘導し、公園の再生・活性化、ひいてはまちの活性化につなげていこうとする制度。
- あらかじめ「公園の中」の団体・利用者だけでなく、「公園周辺」の商業者、住民団体、まちづくり活動等との連携を図ることにより、「まち全体の活性化・価値の向上がより一層図られるのではないか。

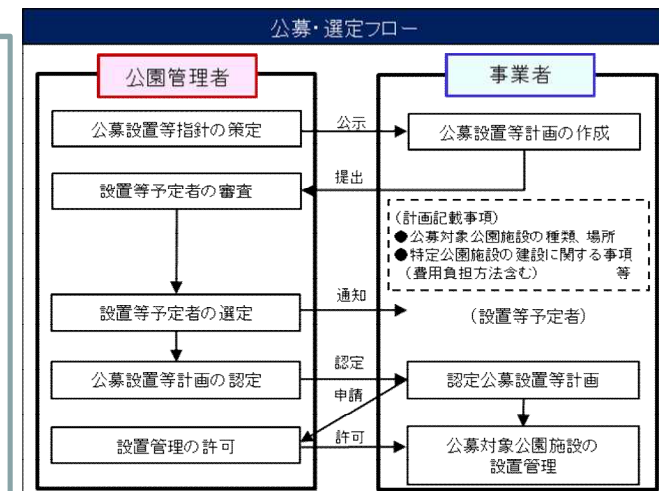
### 民間投資による公園の再整備・管理の事例 〈天王寺公園(大阪府大阪市)〉



- 公園の一部の再整備、管理運営を事業者の負担により行う者を公募。
- 事業者は、カフェやドッグラン等を設置するとともに、当該施設方の収益により芝生広場(約7,000㎡)や園路等を整備・管理。

## 方向性

- 公園管理者は、公募手続の「公募設置指針」において、「周辺」の団体等との連携によるまちの活性化方策の提案を求める。
- この際、公園管理者は、周辺団体等と、改正法第17条の2に基づく「協議会」を組織する。(協議会の決定事項には尊重義務が発生。)
- 参加事業者はこの条件で事業計画を立案。選定された場合には、「協議会」の構成員となり、周辺団体等と連携し、都市公園の整備、管理を通じた、まちの活性化を実現。



# 【人材】人材育成・ネットワークの構築、マッチング促進

## 背景

- 各まちづくり団体においては広報・プロモーション、コミュニケーション、不動産、商業等の職能を持った職員が業務を担い、地域ごとの様々な課題に取り組んでいる。
- 近年ではリノベーションスクールの開催、全国エリアマネジメントネットワークの設立など、人材育成やネットワークづくりに関する取組が進んできている。

## 課題

- 民間まちづくり活動においては、活動を担う発想力と行動力を持った人材を確保することが不可欠であるが、各まちづくり団体では業務に必要な分野の人材の採用に苦慮している。
- また、人材を育てる研修等の仕組みがない、新たな取組を始めるための知見がない、蓄積したノウハウを継承できない、等の課題も抱えている。
- 専門知識、手続に関するサポートや、行政や住民と調整できる能力等を持った人材の確保が必要。



株式会社御祓川(七尾市)による担い手サポートモデル

## 方向性

- 民間まちづくり活動の先進的な取組を収集・整理して公開し、全国各地域でのまちづくり団体の取組拡大に資するとともに、座学のみならず、まちづくり活動を実践的に学ぶことのできる研修の全国展開をさらに進める。
- 地域の中から担い手を育成するため、異なる専門性を有する人材とのマッチングやOJTなどによる人材発掘・育成を図るほか、企業や、高校・大学などの教育機関と連携するなど担い手の裾野を広げる取組を推進する。
- 行政側においても、人事異動による情報やノウハウの断絶が起こらないよう工夫を講じるとともに、外部からの専門職員を受け入れたり、人事交流を行ったりするなど、行政職員の専門性の確保と事業形成に関するノウハウ蓄積に努める。