

# 関連資料

## (第7回小委員会説明資料3-2)


---

# 1. トータルでの都市空間の形成

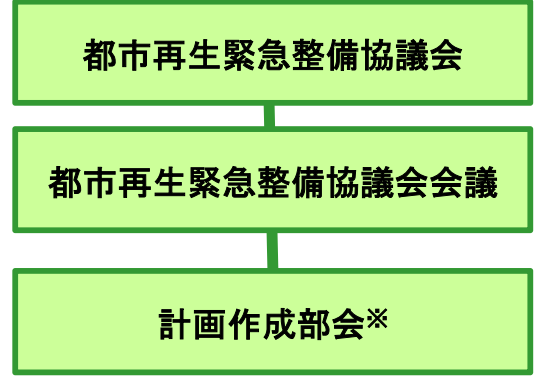
---

- 都市再生特別措置法の都市再生緊急整備協議会は、都市再生緊急整備地域における緊急かつ重点的な市街地の整備に関し必要な協議を行うため、都市再生緊急整備地域ごとに組織することができる官民連携の協議会。
- 協議会は、都市再生緊急整備地域の「都市再生安全確保計画」や特定都市再生緊急整備地域の「整備計画」を作成することができる。

## 協議会の構成員

- ・国(内閣総理大臣、国土交通大臣その他関係大臣)
  - ・地方公共団体、独立行政法人、特殊法人 等
  - ・都市開発事業を施行する民間事業者
  - ・建築物の所有者、管理者、占有者
  - ・鉄道事業者
  - ・公共公益施設の管理者
- 地方公共団体      国      民間事業者
- など
- 

(組織イメージ)



※規約等を定めることで、法定協議会の下部組織として計画作成部会等を設置することができる。計画策定や計画に基づく事業(避難訓練等)を主体的に行う。

(取り組みの例)

### ◆東京都心・臨海地域都市再生緊急整備協議会(大手町・丸の内・有楽町地区)

構成員(部会)

- ・内閣府地方創生推進室、関東地方整備局、関東運輸局
- ・東京都、千代田区、中央区
- ・警視庁、消防庁
- ・JR東日本、JR東海、東京メトロ、東京電力、東京ガス、NTT東日本
- ・大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会(都市再生推進法人)※



◀大手町・丸の内・有楽町地区

平成27年3月 整備計画を策定  
 平成27年3月 都市再生安全確保計画を策定

※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  
 大手町、丸の内、有楽町地区において企業、団体及び行政等のまちづくりに係る主体との連携を図り都市空間の適切かつ効率的な開発、利活用等を通じたまちづくりを展開  
 (正会員68社、準会員12社、賛助会員9社、事務局:三菱地所株式会社)

## ■横浜市と東急電鉄との連携による取組（包括協定）

横浜市と東急電鉄は、共同で次世代に引き継ぐ「郊外住宅地の再生型まちづくり」の取組に着手することで合意し、「次世代郊外まちづくり」の推進に関する協定を締結

- **目的**: 郊外住宅地における様々な課題の顕在化への危機感を共有し、次世代へ引き継ぐまちづくりを共同で推進
- **取組み事項**
  - ①地域の交通、医療、介護、子育て支援をはじめとする暮らしやコミュニティを支えるインフラ・ネットワークづくりに関する事項
  - ②老朽化団地・戸建て住宅地の再生等に関する事項
  - ③環境重視のまちづくりの推進に関する事項
  - ④防犯・防災対策の推進に関する事項 など
- **対象エリア**: 東急田園都市線沿線の郊外住宅地を対象とし、地域の皆様をはじめ関係する諸団体と協議のうえ、モデル地区を選定  
(第1号モデル地区: たまプラーザ駅北側地区)
- **協定有効期間**: 5年間(平成24年4月18日～平成29年3月末日)

### 2013.6 ビジョンの策定 「次世代郊外まちづくり基本構想2013」

毎年、実行計画を策定  
・取り組みの継続・拡充  
・新たな取り組みの追加

- ↑ 2013.6 **実行計画** (H25年度) の策定  
「リーディング・プロジェクト2013」
- 2014.4 **実行計画** (H26年度) の策定  
「リーディング・プロジェクト2014」
- ↓ 2015.3 **実行計画** (H27年度) の策定  
「リーディング・プロジェクト2015」

- **次世代郊外まちづくりワークショップ**
  - モデル地区の住民とともに次世代郊外まちづくり構想を策定するため、まちづくりワークショップを開催
- **郊外住宅地とコミュニティのあり方研究会**
  - 郊外住宅地の現状や課題、解決策について議論を重ね、様々な角度からまちづくりを検討
- **たまプラー大学**
  - まちづくり活動のヒントとなるテーマや事例を学習できるまちづくり講座「たまプラー大学」を開設
- **暮らしのインフラ検討部会**
  - モデル地区における住民との協働による取り組みと並行して、現在は「医療・介護連携の地域包括ケアシステム推進部会」「スマートコミュニティ推進部会」「暮らしと住まい再生部会」の3つの部会が活動

- 地域のエリアマネジメントに向けた仕組みづくり
- 地域のエネルギーマネジメントに向けた仕組みづくり
- まちぐるみの保育・子育てネットワークづくり
- 地域包括ケアシステム「あおばモデル」パイロット・プロジェクト
- 住宅団地・社宅等の再生と商店街と連携したまちの賑わいづくり
- 公的資源の新たな活用の仕組みづくり

- **住民創発プロジェクトーシビックプライドプロジェクトー**
  - 自分のまちに愛着と誇りを持って行動する企画を募集し、活動を支援する取組。
- **地域包括ケアシステム「あおばモデル」パイロット・プロジェクト**
  - 地域の医療・介護関係者が連携して高齢者を支えていく地域包括ケアシステム「あおばモデル」の実現に向けた取組。
  - 医療関係者が横断的に交流できるワークショップや、一般市民向けの講演会を開催。等

# 方針の事前明示による民間誘導

- 都市基盤整備が進捗する中で、民間を主たる対象に都市機能・居住誘導を図るためには、地方公共団体がまちづくりの方針、支援措置等を事前明示し、積極的に民間と連携することが必要。その際、区域を限って重点的・戦略的に対策を講じ、成果・効果を引き出し、拠点性を高めていくことが重要。

都市再生基本方針(平成14年7月19日閣議決定、平成26年8月1日一部変更)

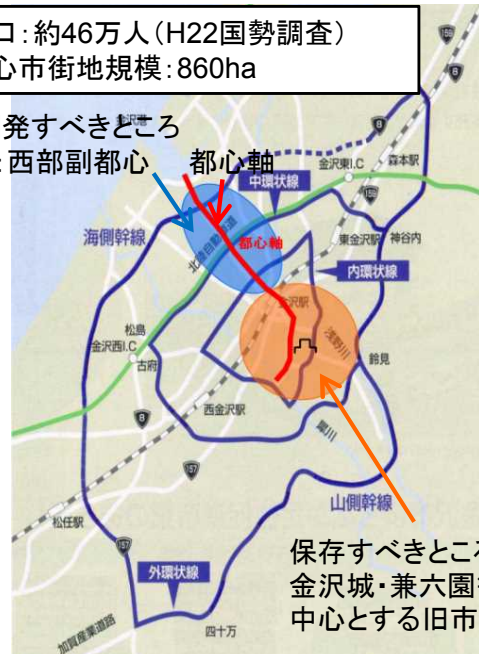
- 都市再生に関する施策の基本的方針  
(都市のコンパクト化の推進等)

民間を主たる対象にして立地再編を進めていく以上、また、従来の都市計画による規制的手法をより実効的に使っていくためにも、誘導的な手法を活用することが重要である。その際、民間の事業者や住民が、目指しているまちの姿に向けて自然と投資をしていくような誘導策をとることが重要である。具体的には、**事前明示性のある誘導策に沿って、民間の事業者や住民が投資等を行っていくと中期的に目指しているまちの姿に徐々に近づいていくというプログラムの手法を推進**していく。

## 重点的・戦略的な対策の実施のための区域設定のイメージ (金沢市中心部の開発・保全の方針)

人口：約46万人(H22国勢調査)  
中心市街地規模：860ha

開発すべきところ  
：西部副都心



保存すべきところ：  
金沢城・兼六園等を  
中心とする旧市街地



都心軸沿いの現況

出典：金沢市

重点的・戦略的に対策を講ずる区域等を事前明示し、居住誘導区域外からの誘導など都市機能・居住誘導を図ることが考えられる。



- JR博多駅周辺部等においては、公共施設と民間が有する公共的な施設が一体となって、地上・地下からなる歩行空間ネットワークが形成。
- 平常時には回遊空間として利用されている一方で、災害時には利用者等の避難経路、退避空間としても活用。

(地上部)

【例：JR博多駅】

(地下空間)

公共施設



新駅ビル～博多バスターミナルを結ぶ歩行者連絡橋



博多バスターミナル

JR 博多シティ

博多郵便局

住吉通り

博多口交差点

はかた駅前通り

大博通り

民間施設



新駅ビル2階に設けられたデッキ

民間施設



博多駅新地下街

公共施設



博多口交差点を横断する「はかた駅前通り地下通路」

民間施設



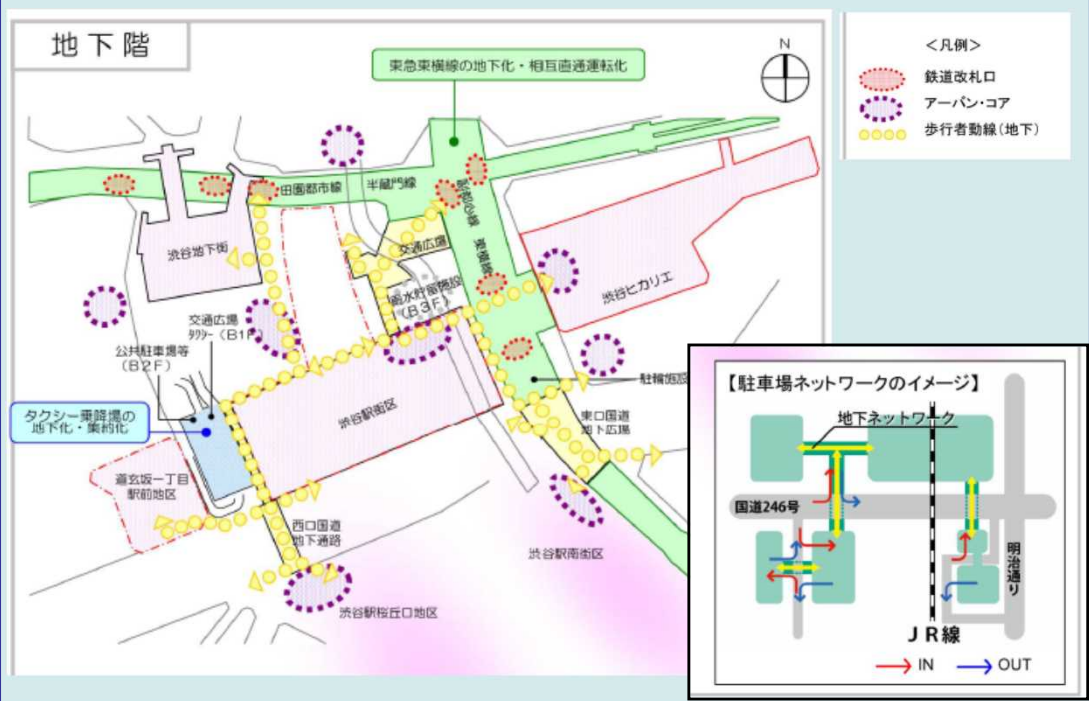
福岡センタービルとの接続部

<福岡市提供>



○ 駐車場利用者の利便性向上や道路交通の円滑化等を図るため、複数の駐車場のネットワーク化の取組が進められている。

【例：渋谷駅地下階の駐車場ネットワークの取組】



イメージ

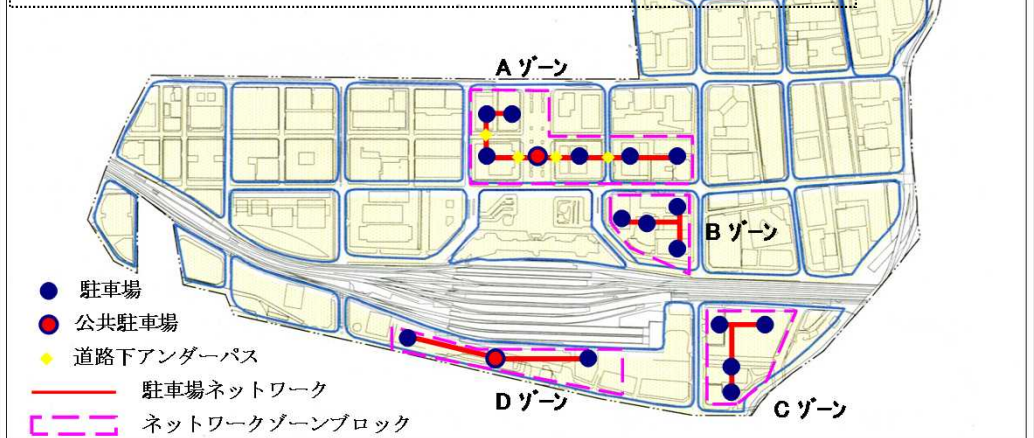
渋谷駅周辺においては、駅施設、歩行者ネットワークなどとともに、**大規模開発にあわせて整備される駐車場のネットワーク化により、駐車需要への対応、交通負荷の低減を図る。**

出典：渋谷駅中心地区基盤整備方針

【例：大丸有地区における駐車場ネットワークの進捗状況】

大丸有地区においては、駐車場の運用効率を高め、需給バランスを安定化させるため、**独自の地域ルール運用**により**隣接建物間のネットワークの形成**を推進している。

- 【Aゾーン】: 6ビル+1道路下公共駐車場; 1,579台
- 【Bゾーン】: 4ビル; 319台
- 【Cゾーン】: 4ビル; 824台
- 【Dゾーン】: 2ビル+1道路下公共駐車場; 566台



新丸ビル  
→ 丸の内中央パーキング

# 施設の多面的な機能の発揮

- 各種協定制度の活用により、公共施設の民間活用、民間施設の公共管理手法の活用も進められている。
- 同じ空間に複数の施設としての機能を積極的に位置づけ、安全や特定の機能を守る公物管理法と調和しつつ、効用を高める柔軟な空間管理・運営が行われる例が見られる。

## 札幌市における施設の多面的な機能の発揮事例

【都市利便増進協定】（都市再生特別措置法第七十四条）  
 協定締結者：北海道開発局（道路管理者）  
 札幌大通まちづくり（株）（占用・活用主体）

【兼用工作物管理協定】（道路法第二十条）  
 協定締結者：札幌市（道路管理者）  
 札幌市（広場管理者）

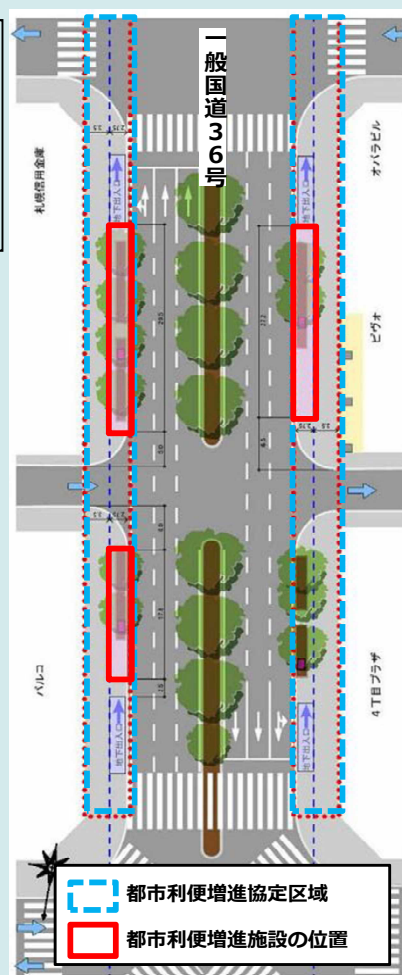
### 札幌大通りまちづくり（株）の主な取組

- ・都市利便増進施設（食事・購買施設、広告塔等）の整備・管理
- ・施設を活用したにぎわい創出事業の実施
- ・収益は道路維持管理やまちづくりに還元

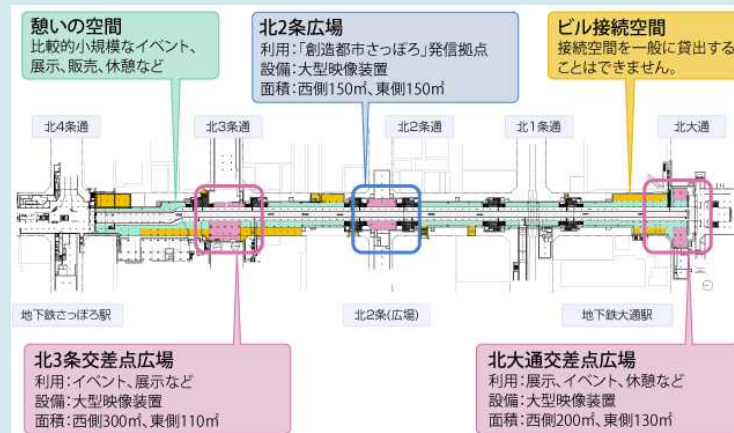
食事・購買施設を活用したオープンカフェの実施



広告塔の設置



札幌駅前通地下歩行空間の市道の一部を札幌駅前通地下広場条例で広場に位置付け、さらに、兼用工作物管理協定により、広場管理者の管理区域に設定。実際の管理は札幌駅前通まちづくり(株)が指定管理者として受託。



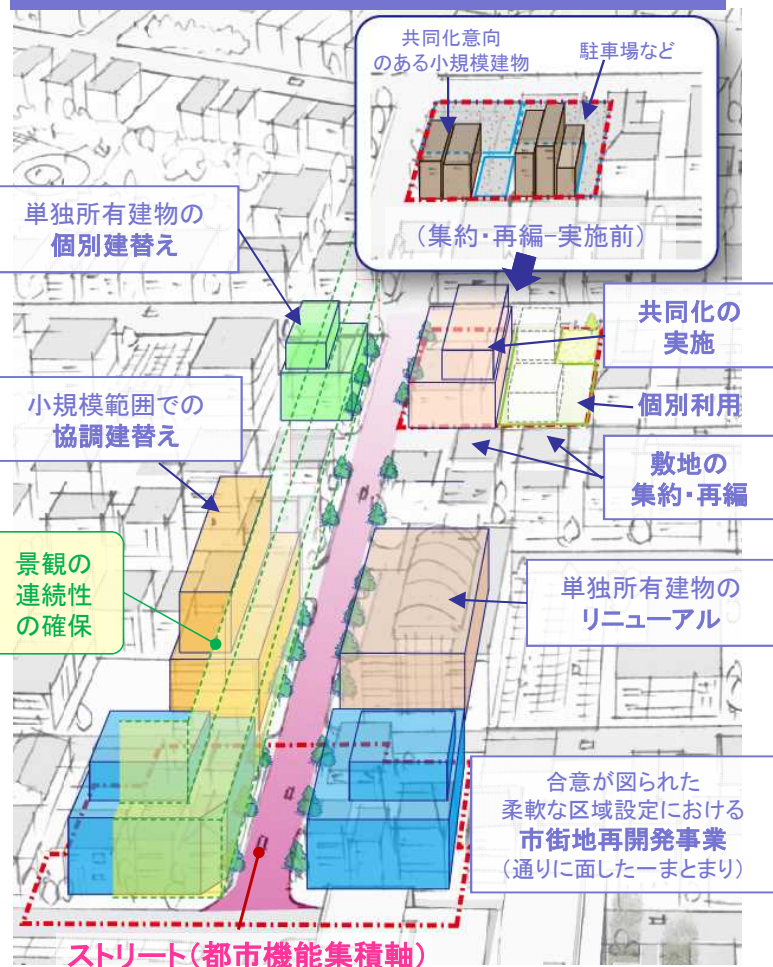
市道部分については、地下歩行空間（幅員20m）のうち、両側4mを広場とすることで柔軟な活用が可能な空間を創出し、中央の幅12mを歩行専用空間としている。



# 需要に応じた多様な手法による連続的・段階的整備(イメージ)

- 都市機能・居住誘導を図るため、多様な地権者ニーズを踏まえ、法定の市街地整備事業の柔軟かつ機動的な実施のほか、任意の建替や既存建築物の活用、土地集約・整形化と建物共同化の一体的実施など多様な手法により、例えば生活環境の維持など地域の需要に応じつつ、連続的・段階的に取り組むことが重要。
- 任意建替を含む非木造建築物の更新は、除却コスト負担に配慮した民間誘導の仕組みが必要。

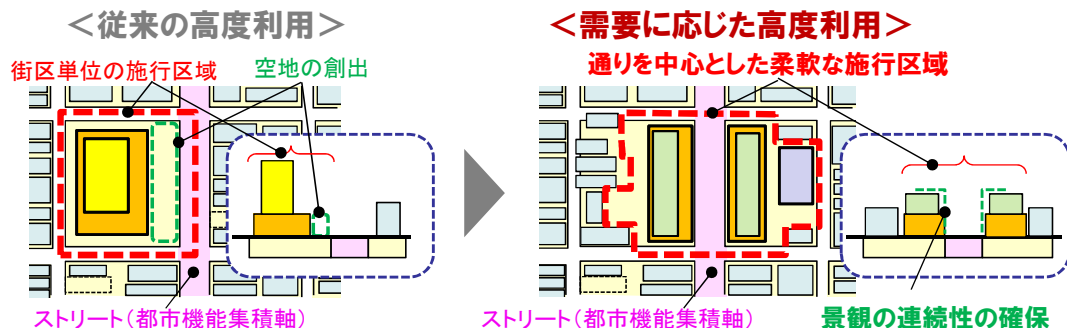
## 【実状に合わせた手法により、連続的・段階的な市街地整備を実施】



- ・軸への都市機能の集積を事前明示。
- ・地域に適した高度利用により、誘導すべき都市機能を導入。

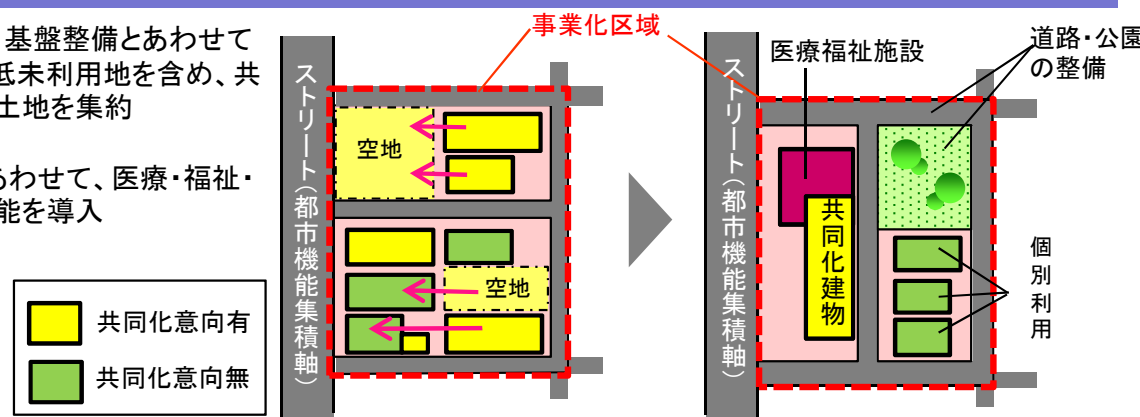
## 【柔軟かつ機動的な市街地再開発事業の実施】

- ・都市機能を集積する軸の沿道を単位とする柔軟な区域設定、合意形成の図られた区域での機動的な事業実施等。
- ・一度整備済みの地区において市街地再開発事業を活用する場合も考えられる。



## 【敷地の集約・再編と都市機能誘導のイメージ】

- ・土地区画整理事業で、基盤整備とあわせて散在する駐車場等の低未利用地を含め、共同化意向の地権者の土地を集約
- ・共同化建物の整備とあわせて、医療・福祉・商業施設等の都市機能を導入



## 【既存建築物の活用】

- ・地価の下落が著しい都心部の遊休不動産をリノベーションの手法を用いて再生

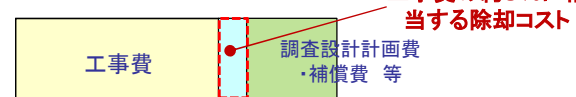


平成23年にリノベーションしたメルカート三番街（北九州市）

## 【除却コスト負担への配慮】

- ・非木造建築物の除却コスト負担を軽減することにより、民間事業者の投資意欲を喚起。

### ＜地方都市の身の丈再開発の例＞



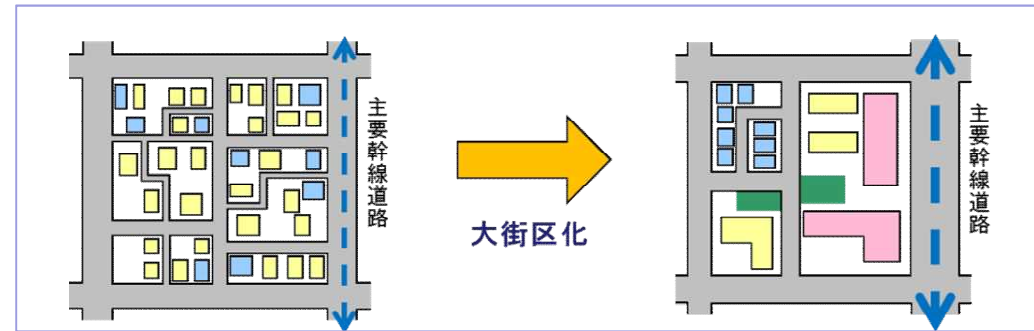
# 大街区化等による都市機能導入①

○ 大規模災害時の一時滞在施設の機能や国際競争力強化に資する機能(MICE施設等)などの導入には、大規模敷地での有効高度利用が必要となるため、大街区化等による都市機能導入の取組が必要。

## ○大街区化の意義と効果

複数の街区に細分化された土地を集約・整形して、大型の街区を創出

土地の有効高度利用、効率的なエネルギー利用、緑地の確保、防災性の向上、交通安全性の確保等



## ○各種都市機能導入建築物の敷地面積・基準階面積

### 東京スクエアガーデン



屋内貫通通路  
(帰宅困難者受入)

敷地面積 : 約0.8ha  
 基準階面積 : 約3,465㎡  
 用途 : オフィス、商業施設、医療施設等  
 災害時の一時滞在施設として帰宅困難者受入可(最大約1,200人)、備蓄倉庫設置、応急救護拠点機能確保

### 虎ノ門ヒルズ



広場

敷地面積 : 約1.7ha  
 基準階面積 : 約3,300㎡  
 用途 : オフィス、ホテル、商業施設、住宅、カンファレンスセンター(約3,300㎡、約2000名収容)

大規模なフロア空間や敷地を確保し、オフィス需要等への対応、オープンスペース確保、災害時の機能維持や機能確保等を実現



# 大街区化等による都市機能導入②

○ 公的不動産の活用や大街区化(公共施設の再編・整備)により、民間による医療・福祉施設、商業施設等の地域に必要な都市機能導入を誘導することが有効。

## ○公共施設等総合管理計画の策定

主に財政負担の軽減・平準化を目的として公共施設の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に実施

※公的不動産は我が国の全不動産の1/4の資産規模を占める  
 ※総務省からの要請により、地方自治体の98%が平成28年度までに策定予定)

## ○公的不動産を活用した都市機能導入事例 (千里ニュータウン(大阪府豊中市))

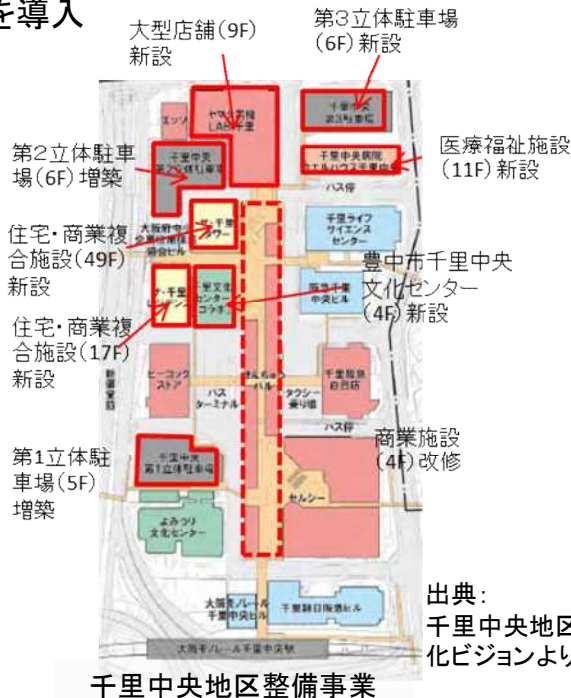
地方公共団体等が保有する拠点地区の土地を活用し、医療・福祉施設、住宅・商業複合施設等を導入



医療・福祉施設



住宅・商業複合施設



千里中央地区整備事業

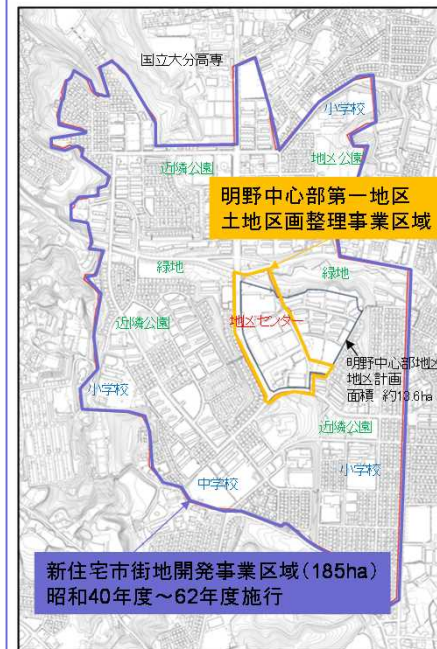
## ○街区再編・整備による都市機能更新事例 (明野地区(大分県大分市))

新住宅市街地開発事業を実施した地区(都市基盤が整ったニュータウン)の中心部において、土地区画整理事業により街区再編・整備(大街区化)を行い、大規模商業施設を導入

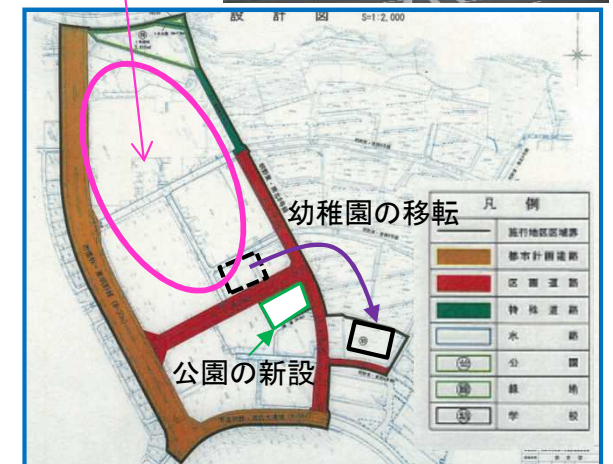
### 【明野中心部第一土地区画整理事業地区】

施行者：土地区画整理組合	公共用地率
地区面積：10.3ha	施行前：31.4%
事業期間：H15～H17	施行後：32.4%

### 明野新住宅市街地開発事業区域



大街区化により大規模商業施設開業





# 公的不動産等の種地の活用と連鎖的な事業展開

○ 公的不動産等の種地としての活用やその他種地の取得・活用、さらに集団移転した土地を次の種地として活用する連鎖的な事業展開は、面的な密集市街地の整備改善をはじめとする市街地整備に有効。

東京23区内・大阪府内の密集市街地に位置する公的不動産  
(次の条件に合致するものを調査。平成26年末時点)

**(1) 立地**

- ・重点密集市街地内、またはその区域境から500m以内
- ・地震時等に著しく危険な密集市街地内またはその区域境から500m以内

**(2) 面積**

- ・100 m<sup>2</sup>以上



東京23区内  
⇒約12ha  
大阪府内  
⇒約6ha

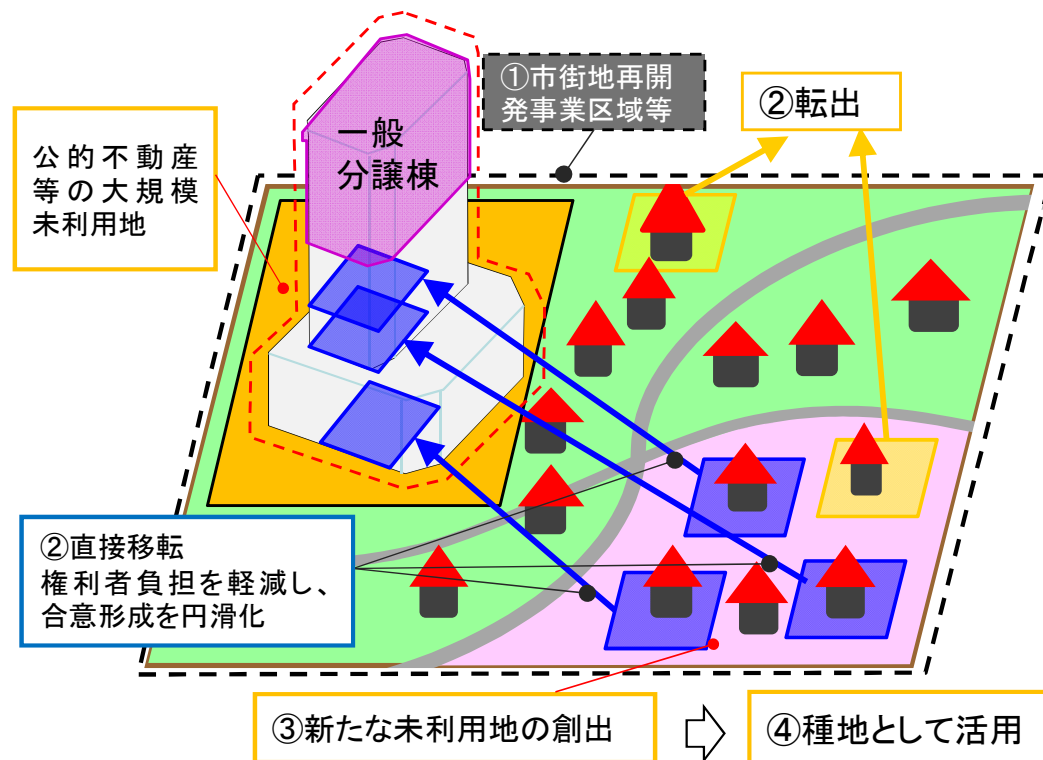
※種地としての活用可能性については別途要検討。

◆東池袋四・五丁目地区(豊島区)の取組み例—造幣局移転跡地の活用検討



公的不動産等を種地として活用した事業スキーム

- 地権者や居住者の仮移転を要しない直接移転により合意形成の促進・円滑化のため、種地の活用が有効  
⇒密集市街地内及び周辺エリアにおいて、種地となる土地の取得・活用が重要
- 借地権者・借家人等の各権利者にとっての選択肢を複数提示可能。



## 2. 都市空間の計画、整備から管理運営までの一連の継続したマネジメントの推進

---

# 計画から利用、更新に関する関係者のルールづくり①

○ 田町駅東口北地区の開発の計画段階から、街区関係各社で協議会を設立。同地区においてエネルギー関連事項について協議・方針決定し、地域冷暖房プラントと各建物設備が連携した最適運転による「省CO2まちづくり」を実現するとともに、災害時の業務継続に必要なエネルギーが確保された街区を構築。整備後も、エネルギー効率の更なる改善に向けて関係者間で協議調整。

## 1. 事業方針

- エネルギーの面的利用や未利用エネルギー等の活用を行うスマートエネルギーネットワークを構築し、環境性、防災性に優れた市街地を形成する。

## 2. 組織形態

- 協議会組織  
(区、病院、不動産会社、エネルギー事業者で構成)

## 3. エリアマネジメントの取組

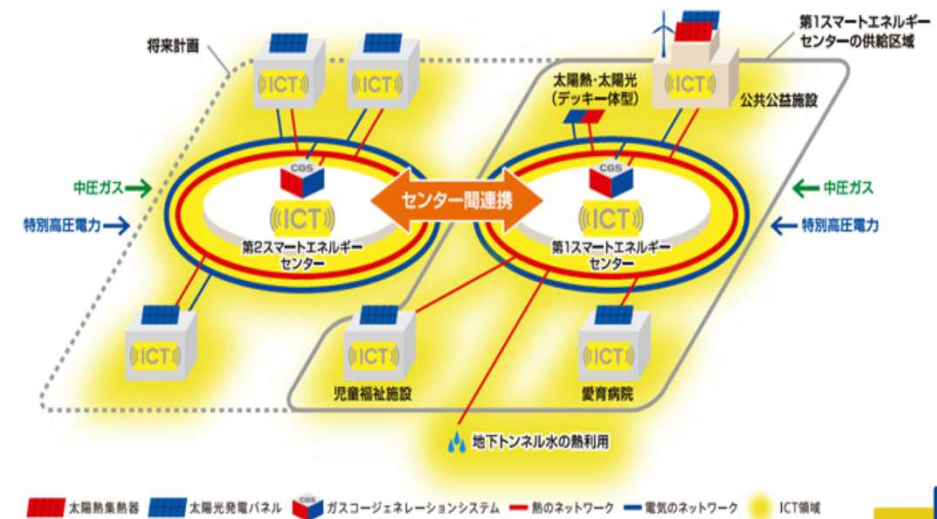
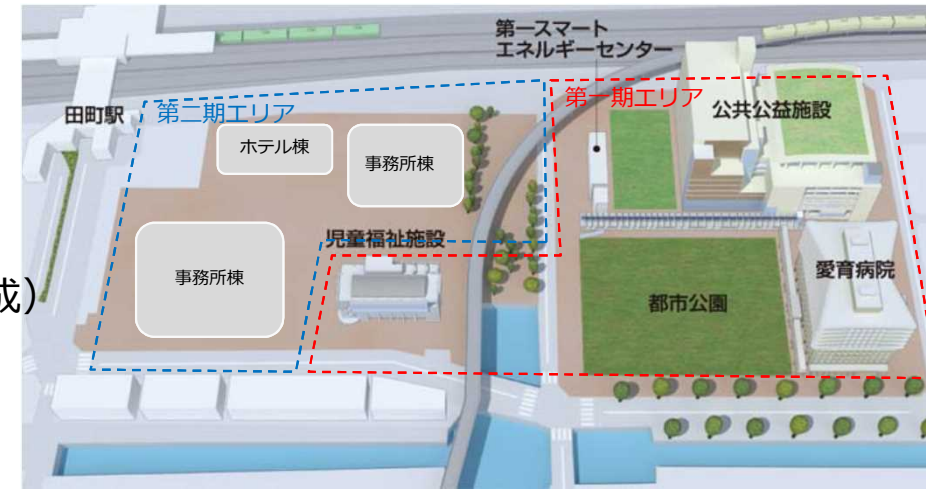
- 設計段階から建物とエネルギーセンターが連携した街区全体での省エネシステムを検討。
- 低炭素目標値の設定、エネルギーに関する運用改善・情報発信・地区内外向け環境学習等の検討。

## 4. 主な効果

- スマートエネルギーネットワークにより1990年比で45%のCO2削減を目標とする。  
※計画段階から面的エネルギーを採用したことが、低炭素街区の実現に貢献している。

## 5. 今後の取組と、事業推進上の課題

- 停電時、第一期エリアは公共公益施設の一部への電力供給と、愛育病院への冷温熱の100%供給を行う。第二期エリアは開発エリアのほぼ100%の電力・熱供給の継続を計画。
- 段階建設のリスクを軽減するため、各街区にプラントを建設し、全体完成後には熱の連携を行う。





- 新潟市では、市と地域住民が連携し、将来の地域の姿を共有したうえで、早川通りの計画づくりや、管理手法等に関するルールづくりを推進。

## 【新潟市における住民と行政の協働によるまちづくりの取組】

### 【早川堀通りにおける地域参加の取組】

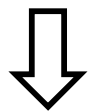
<整備内容>

- ・現道4車線

⇒ 2車線、歩道拡幅＋水路整備



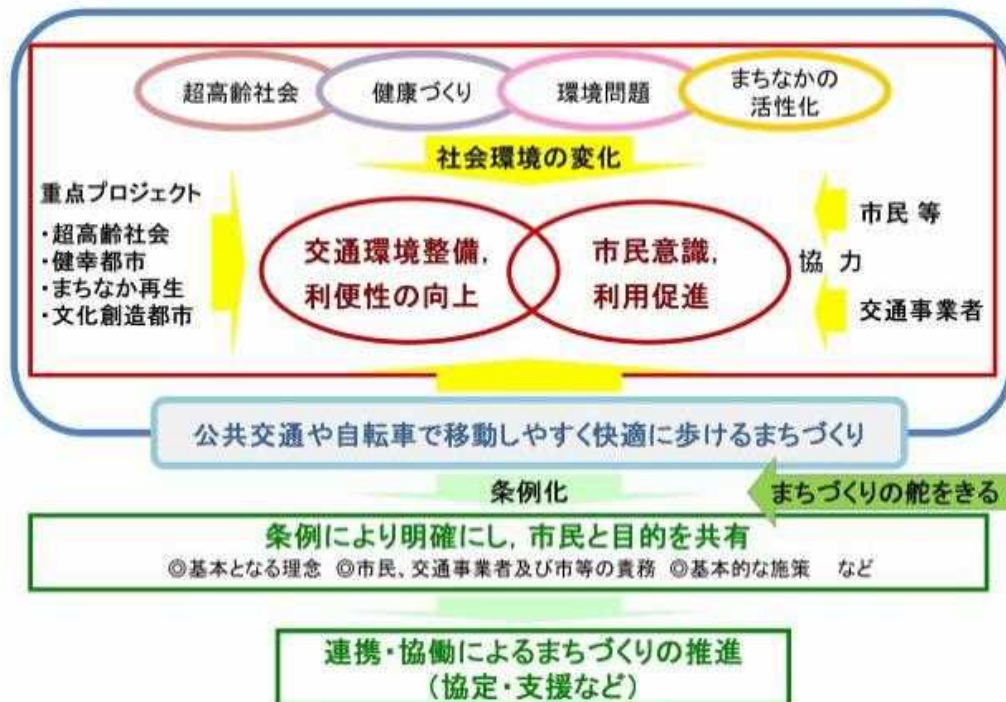
(住民による勉強会)



住民による維持管理  
(管理協定)



### 公共交通及び自転車で移動しやすく快適に歩けるまちづくり条例



# 市街地整備事業における管理運営に関するルールづくり

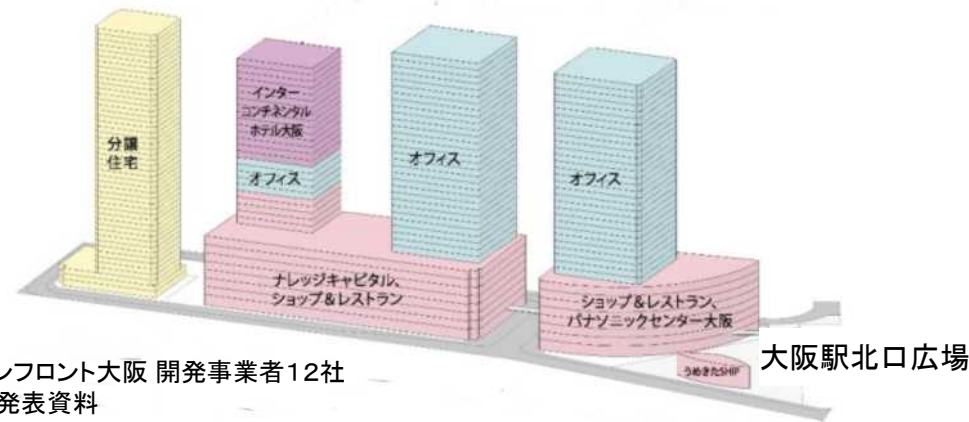
- 整備されるストックの有効活用、地域の魅力の維持・向上等の観点から、計画・実施段階から、関係者が連携し管理運営に関するルールづくりを行う市街地整備事業を促進することが有効。

## 大阪駅北大深東地区土地区画整理事業(大阪府大阪市)の例

- ・ 梅田貨物駅跡地において、土地区画整理事業により都市基盤整備を実施。
- ・ 計画段階から、都市計画施設である広場の整備水準や管理運営の方針を開発事業者が提案し、大阪市、土地区画整理事業施行者（UR都市再生機構）との協議により、開発事業者が建築物と一体的に広場整備を実施。
- ・ 事業を契機にタウンマネジメント組織が設立され、事業により整備した広場におけるイベント等の管理運営を実施。
- ・ 都市再生整備計画に基づく道路占用許可の特例を活用したオープンカフェ等を実施。



土地区画整理事業区域  
出典：UR都市再生機構HP



出典：グランフロント大阪 開発事業者12社  
報道発表資料



事業により整備した広場(イベント実施)  
出典：UR都市再生機構HP



道路占用許可の特例適用によるオープンカフェ

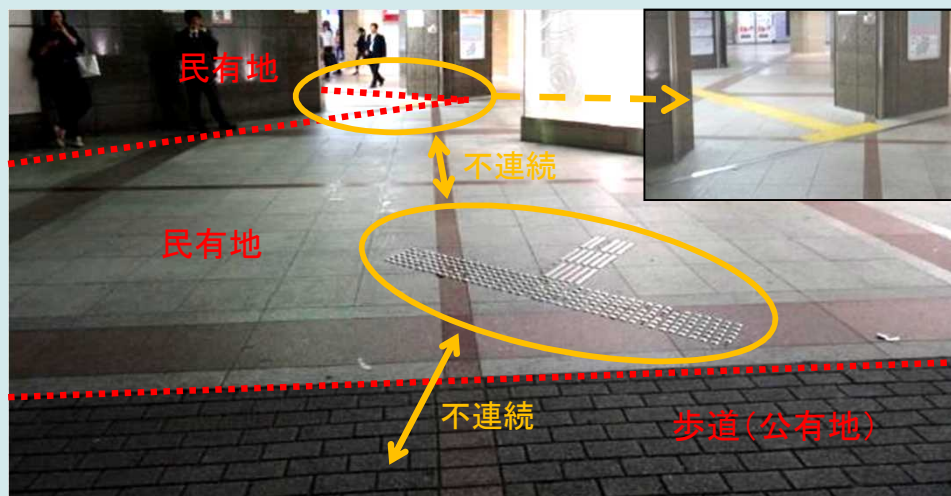


# 複数の主体による管理・運営

○ 施設の設置・空間的な配置が個別に管理者に委ねられている。

## 池袋

複数主体で構成される歩行空間における誘導ブロックの不連続



## 東京駅

地下街毎に異なる案内サイン(一体的な情報提供の不足)

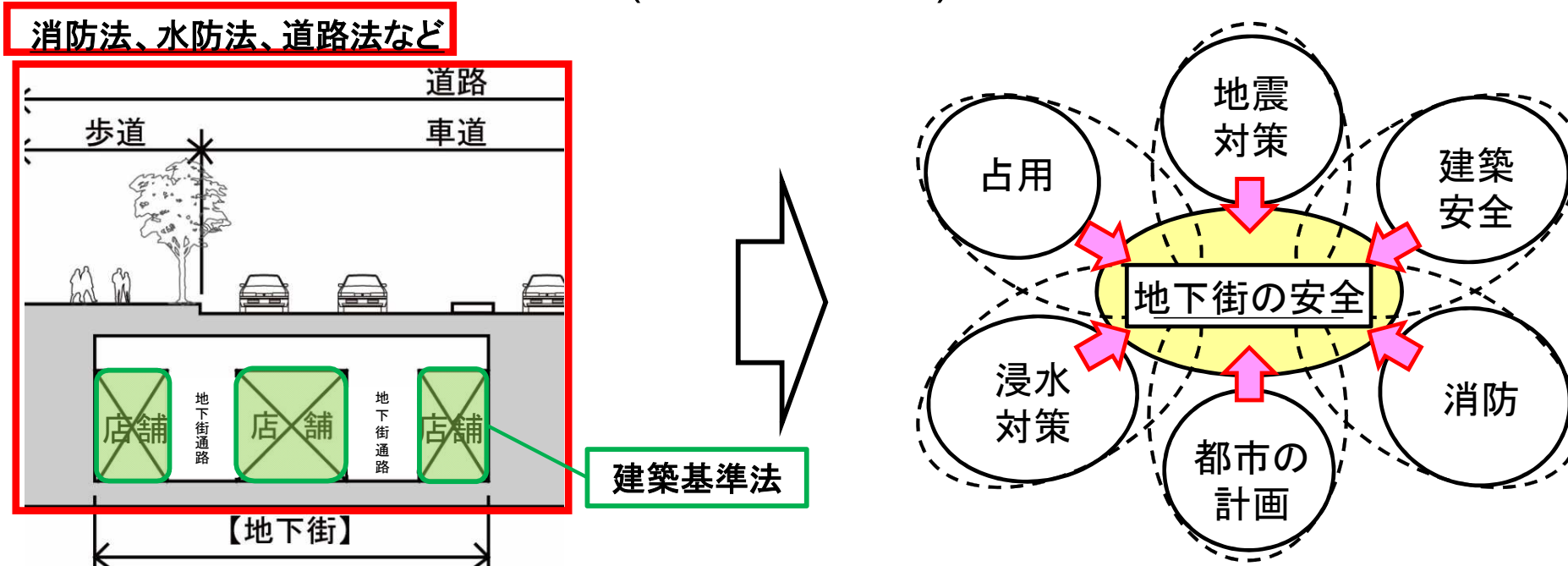




# 地下街の安全性確保のための連携に向けた取組事例

- 多くの人々が利用する施設については、地域的特性や施設の利用特性などに応じて多様な制度の連携を高めるなど、施設の安全性確保方策の充実を検討。

## 安全性確保のための連携のイメージ(地下街の場合)



## 市民・事業者・行政等が連携して協議会を設置

### ○大阪市地下空間浸水対策協議会

会 長：大阪地下鉄(株) 理事兼施設部長 井下泰具

会 員：地下施設所有者又は管理者77者、行政機関、アドバイザーで構成

対象施設：ホワイティうめだ、大阪駅前ダイヤモンド地下街、ドージマ地下センター、西梅田地下道、大阪駅前地下道、地下鉄梅田駅 等

取組内容：地下施設管理者が連携した浸水対策（避難対策及び止水対策）のガイドライン作成、地下施設管理者が連携した訓練の実施 等



大阪市地下空間浸水対策協議会  
による浸水避難訓練

# 機械式立体駐車場の安全対策ガイドラインにおける関係者の連携

- 機械式立体駐車場の安全対策検討委員会(座長: 向殿政男 明治大学名誉教授)の検討成果を踏まえ、平成26年3月、「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン」を公表し、消費者庁と連携して、関係団体に対して安全対策の強化及び適正利用の推進を要請。
- その後、消費者安全調査委員会において事故調査報告書がとりまとめられたことなどを踏まえ、同年10月、ガイドラインの改定(「5. 関係主体間の連携・協働による取組」の追加)を行い、関係団体に対して既設の装置に関する安全対策及び適正利用の一層の推進を要請。

## 1. 製造者の取組

- 装置内への立入防止のための閉鎖性確保(ゲート、柵の設置等)
- 装置の稼動状況に対する視認性確保(操作盤の位置、モニター等)
- 安全性に配慮した操作方法(安全確認ボタン、緊急停止ボタン等)
- 人の転倒、転落等を防止するための開口部、障害物等の除去
- 装置のインターロック機能の確保、安全センサーの設置
- 非常時を想定した構造・設備の確保(退避場所、非常口等)
- 残留リスク及び適正な使用方法に関する説明、注意喚起等等

## 2. 設置者の取組

- 1. の要件を満たす装置の使用
- 設置場所、気象条件、使用条件等を考慮した装置選択
- 装置内への立入防止のための閉鎖性確保(ゲート、柵の設置等)
- 入出庫時の不要な人の立入抑止(子供の待機場所、荷物の積み下ろし場所等の確保)
- 装置内の視認性確保(照明設備の設置等)
- 残留リスク及び適正な使用方法に関する説明、注意喚起等等

## 3. 管理者の取組

- 利用者に対する操作方法、注意事項等に関する書面説明の徹底
- 装置の安全確保のための維持保全、専門技術者による定期的な点検の実施
- 事故等発生時の対処
- 管理責任者の選任・明示及び実施方法等に関する文書作成・閲覧
- 委託契約等における実施主体・方法等の明示等

## 4. 利用者の取組

- 装置の危険性を再認識した上での利用
- 他人の鍵、ボタン押し補助器具等の使用禁止
- 装置内の無人確認の徹底
- 運転者以外の乗降室外での乗降、やむを得ず同乗者が立ち入る場合の退出確認の徹底等

## 5. 関係主体間の連携・協働による取組

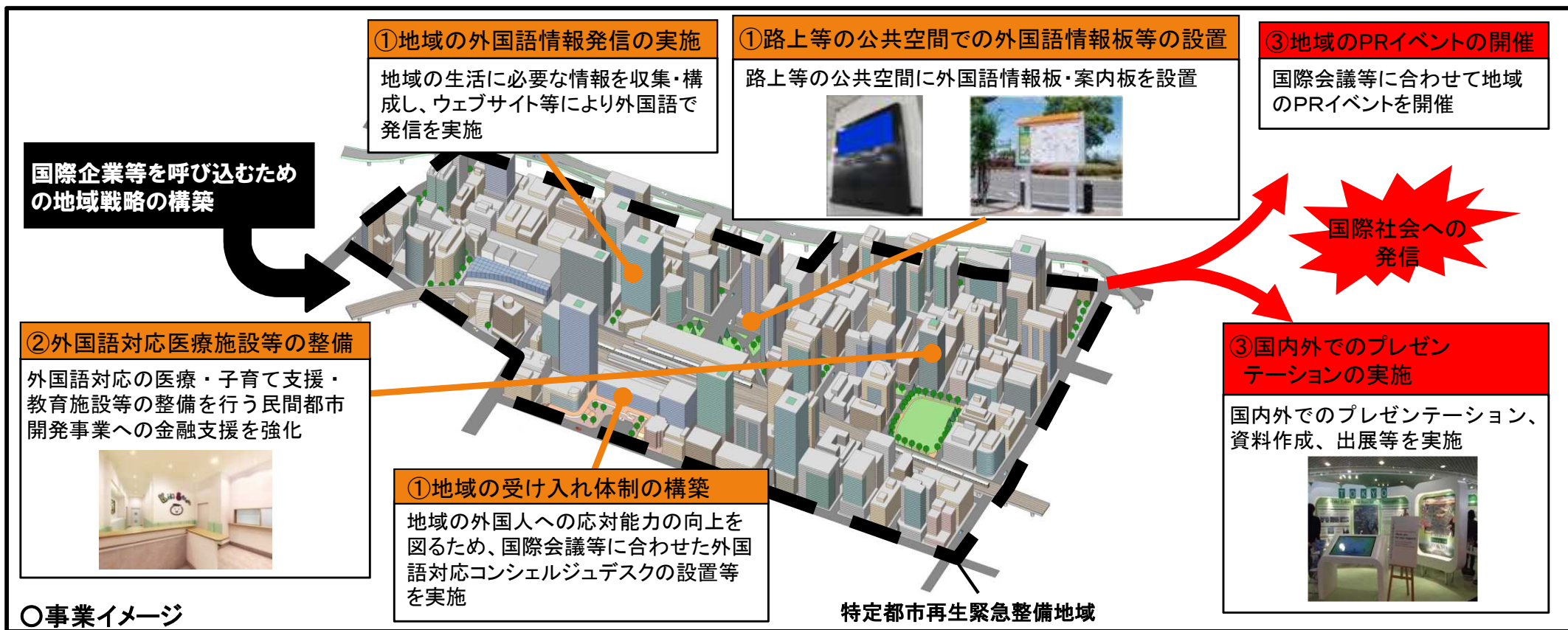
- 既設装置について、製造者、保守点検事業者、設置者、管理者、利用者の関係主体は協議の場を設け、連携・協働して安全対策に取り組むこと
- 製造者、保守点検事業者は、協議の場において、装置のリスク、安全な利用方法等について説明を行うこと。これを踏まえ、設置者、管理者は、利用者に対する説明の徹底を図るとともに、製造者、保守点検事業者の参画の下、利用者への教育訓練を実施すること
- 利用者は、教育訓練への参加等により装置のリスクを十分認識した上で、適正な利用を心がけること



### 3. 地域をマネジメントする主体の確立

---

- 我が国都市の国際的な求心力を高めるため、外国語に対応する生活支援施設(医療・教育施設)等の情報発信機能の充実などを図るとともに、官民共同での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を行う。
- 地域特性を活かした国際企業等を呼び込むための具体的な地域戦略を官民による法定協議会(構成員:国、関係地方公共団体、都市開発事業者 等)において検討、作成



国際的ビジネス環境等改善	
<b>①財政支援</b>	<b>②金融支援</b>
地域の外国語情報の発信やWi-Fi環境の充実等の国際的ビジネス環境等改善に資する取組に対して総合的に支援	外国語対応医療施設等、国際的な求心力を高める都市機能の整備を新たに金融支援の対象に追加

シティセールス
<b>③財政支援</b>
我が国の都市の魅力をアピールし国際企業等を呼び込むためのシティセールスに係る取組に対して総合的に支援



○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内及び主要駅周辺の滞在者等の安全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。

都市再生緊急整備地域内+主要駅周辺

都市再生緊急整備協議会又は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  
又はエリア防災計画を作成

- ・防災施設等の整備(備蓄倉庫、情報伝達施設、非常用発電設備等)
- ・災害予防対策(避難訓練等)
- ・災害発生時の避難・救助 等

○協議会開催支援  予算支援補助率1/2

○計画作成支援

- ・専門家の派遣 等

○コーディネート活動支援

- ・勉強会、意識啓発活動
- ・官民協定の締結

計画に基づくソフト・ハード両面の対策

 予算支援補助率1/2

**ソフト対策**

避難訓練、情報伝達ルール  
備蓄ルール確立 等





 予算支援補助率1/3

**ハード対策**

備蓄倉庫、情報伝達施設  
非常用発電設備の整備 等





国

計画作成及び計画に基づくソフト・ハード対策等への支援

※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25年7月時点で62地域)。  
 ※主要駅:1日あたりの乗降客数が30万人以上の駅。

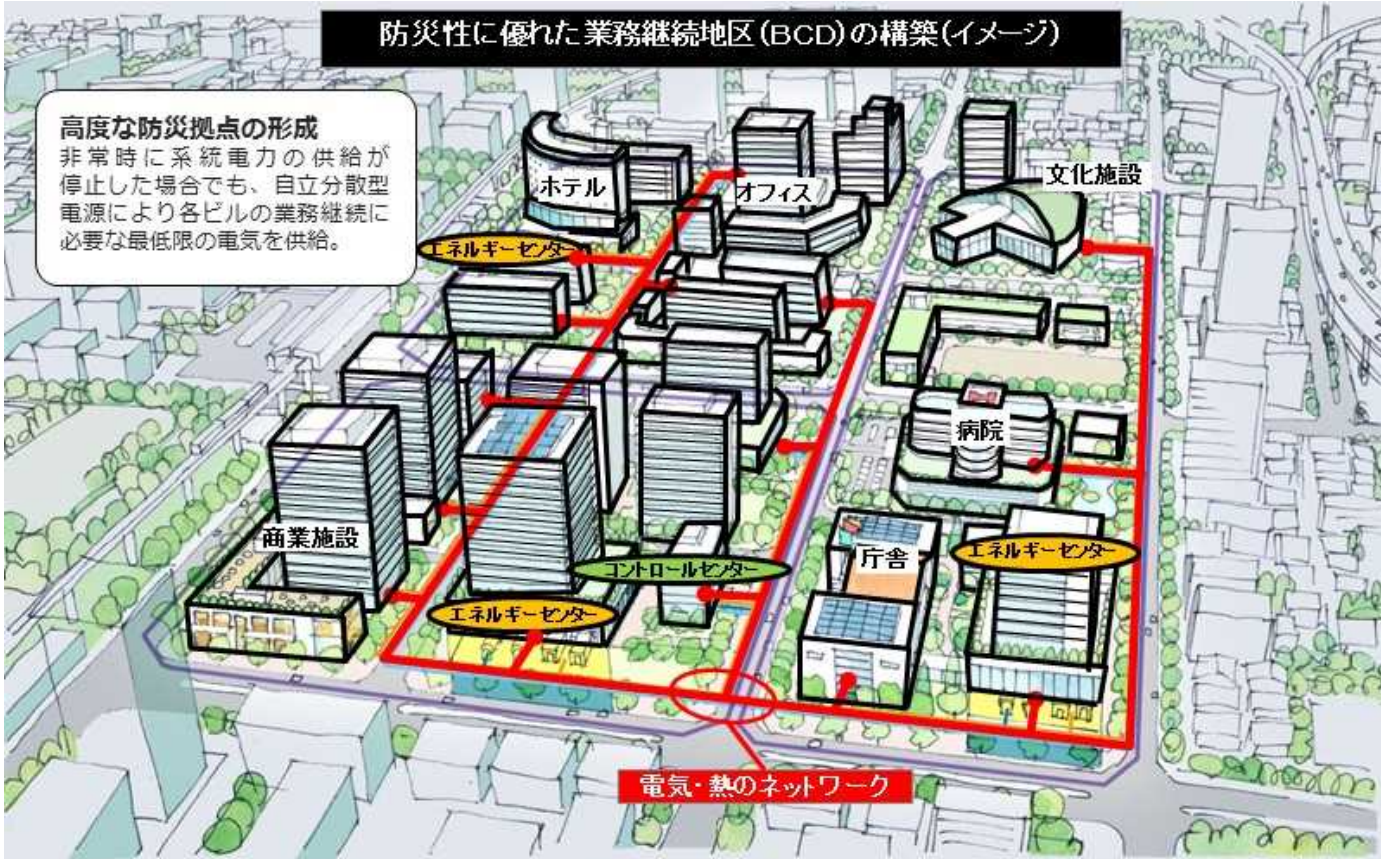


# 外部性を有する場合(災害時業務継続地区整備緊急促進事業(平成27年度))

- 都市機能が集積しエネルギーを高密度で消費する拠点地区であって、災害対応の拠点となる地区における災害時のエネルギー不足は、業務継続や災害対応に支障をきたし、我が国経済への影響も大きい。
- このため、当該地区において、エネルギーの自立化・多重化に資するエネルギー面的ネットワークにより、災害時の業務継続に必要なエネルギーの安定供給が確保される業務継続地区(BCD: Business Continuity District)の構築を支援することにより、我が国都市の国際競争力の強化等を図る。



- 業務継続地区を構築するための計画策定、コーディネート、施設整備(エネルギー供給施設、ネットワーク、マネジメントシステム及び関連施設の整備等)を行う都市再生緊急整備協議会等に対して支援。





# 先進的なまちづくりの取組の場合(民間まちづくり活動促進事業)

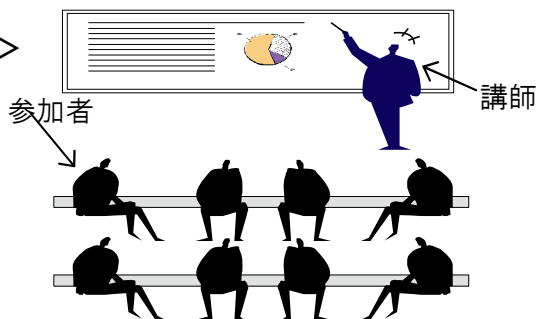
## ◆普及啓発事業 (平成26年～)

○都市の課題解決をテーマとする、様々なステークホルダーを巻き込んだワークショップ等を通じて実際の事業の実践を促し、自立性・継続性のある活動の創出と実践する人材の育成を支援する。

### 低未利用地の有効活用を通じた人材育成の例

#### 講義

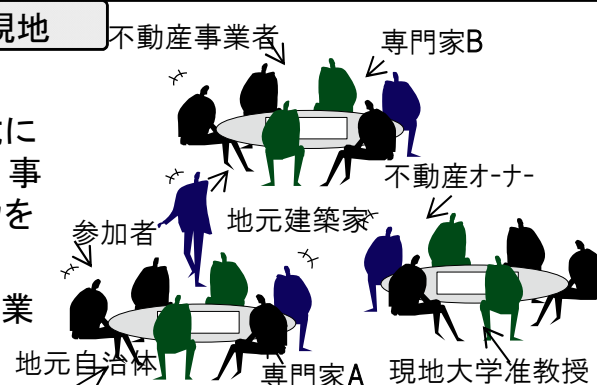
<オリエンテーション&座学>  
まちづくりに関する  
基礎的な知識を  
ABCチーム合同で習得



#### 現地スタディ

#### Aチーム現地

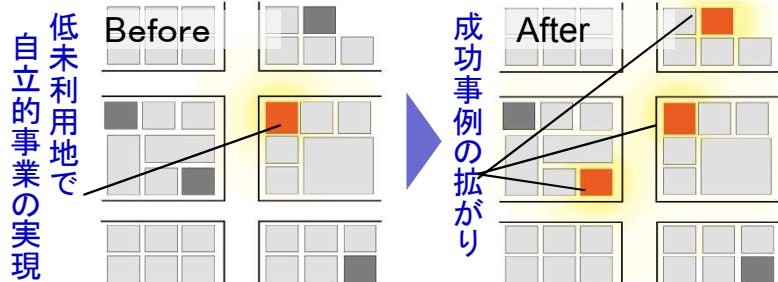
<現地スタディ/ワークショップ>  
地元関係者を巻き込んだWS形式による現地スタディを集中的に行い、事業実現に向けた実践的なノウハウを習得  
実現可能な事業計画を創出し、事業化に結びつける



#### Aチーム現地での自立的事業の実現・展開

##### <事業化の実現/実践>

- ・実際に自らの地域で具体的な事業を実践
- ・1つの成功事例を生み出し、面的に拡大

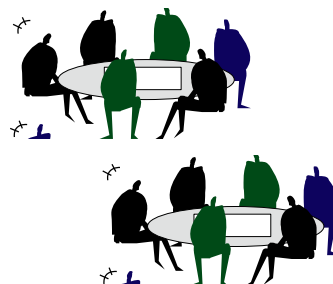


#### BCチームの現地での自立的事業の実現・展開

##### <自地域で事業化の実現/実践>

- ◆事業計画の作成 ▶ ◆自立的事業の実践

##### 低未利用地での自立的事業の実現



## ◆社会実験・実証事業等 (平成24年～)

○都市利便増進協定又は歩行者経路協定に基づく施設の整備・活用や、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を支援する。

# 都市再生推進法人(平成19年～)の概要

- 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

※都市利便増進協定

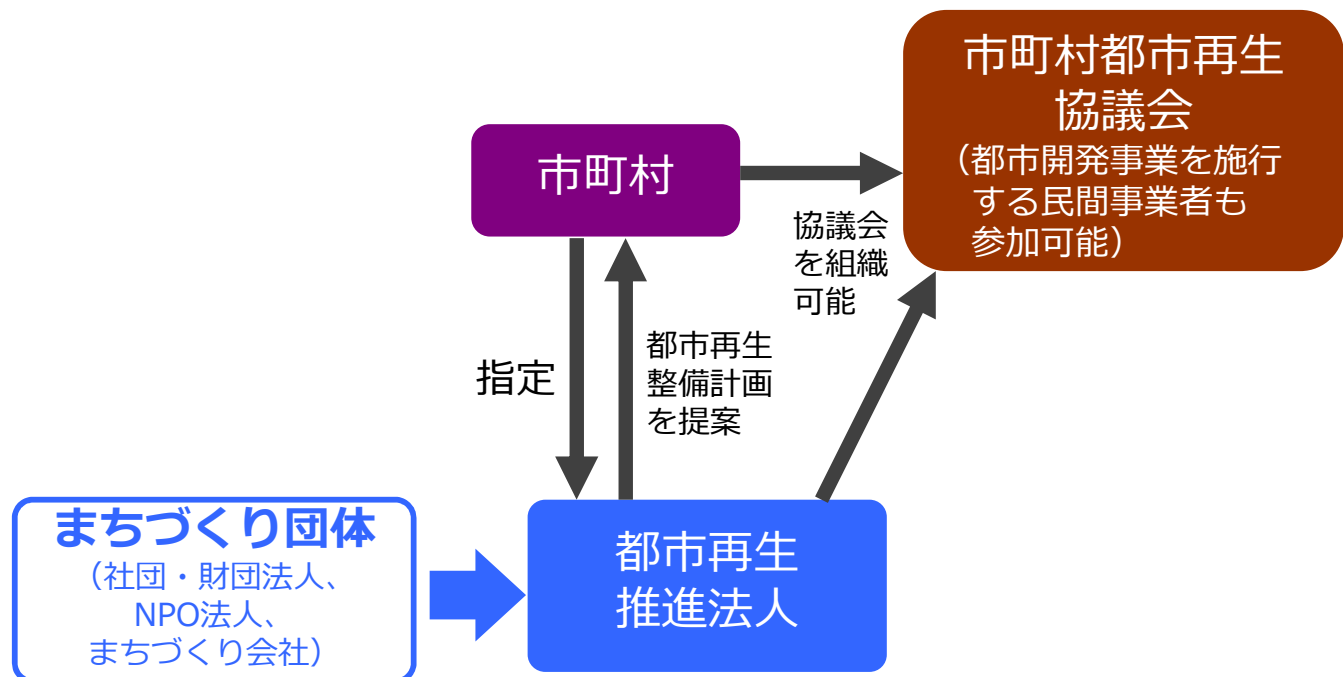
土地所有者等とともに締結する、オープンカフェ、広告塔などの施設の日常管理・運営に関する協定

## 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



【オープンカフェ】





# 都市再生推進法人一覧

○ 都市再生推進法人として指定を受けている法人は、以下の16社。(H27.3.31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	商店街の販促企画・施設建設、運営、コンサルティング等
株式会社 まちづくりとやま	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、商店街の販促活動等
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、店舗の販促活動
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
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
一般財団法人 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
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

- 低未利用建物の家守型リノベーション事業※を通じて、都市型産業の育成と雇用の創出を実現し、縮退が進みつつある市街地の再生・活性化を図ることを目的に、平成24年に設立。
- 家守型リノベーション事業に加え、ワークショップによる事業計画作成などの教育プログラムの実施を通じて、同事業のノウハウを習得したまちづくり人材の育成と、持続的・継続的な再生プロジェクトの創出を図ることを目的とするスクール事業を実施。

※家守型リノベーション事業：実際のリノベーション工事に際しては補助金に依存せず、民間のみで行う自立型リノベーション事業

### 1. 事業目的

家守型リノベーション事業を通じた市街地の真の価値向上

### 2. 組織形態

株式会社

平成24年4月13日設立

資本金460万円(個人が出資(飲食・不動産業、建築設計業、大学教員等))

### 3. 主な収益事業

- **空き店舗対策(家守)** 家守型リノベーション事業、家守型リノベーションスクール事業※

(※)家守型リノベーションスクール事業：

都市の課題解決をテーマとし、ステークホルダーの様々なまちづくり関係者を巻き込んだワークショップの開催等により、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を育成する事業

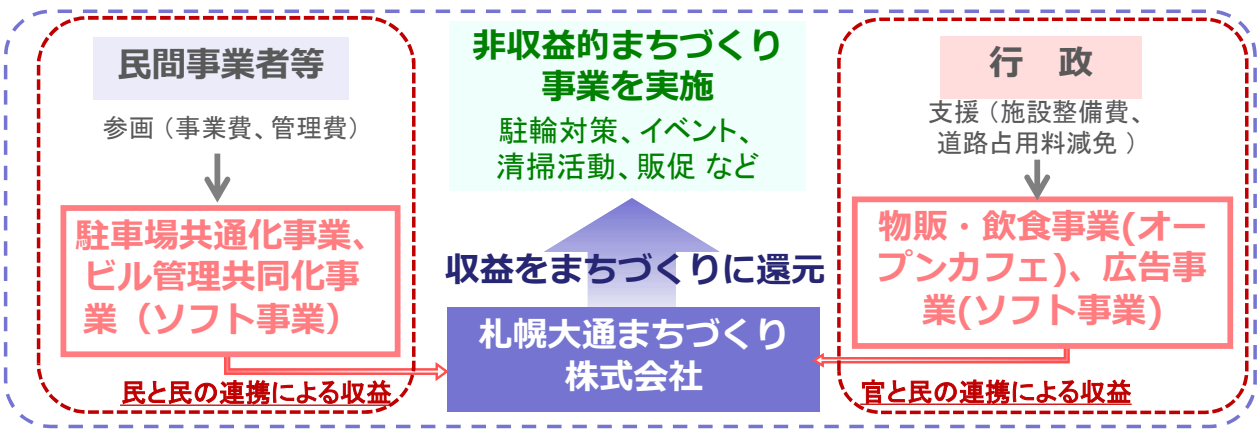


(出典) (株)北九州家守舎会社概要ほか各種資料をもとに作成

○ 民間事業者や住民等の参画を得て収益事業を展開し、持続可能な収益基盤を確立。得られた事業収益により、駐輪対策やイベントなどの非収益的なまちづくり事業を実施。

## 1. 事業方針

地域価値の維持・向上、にぎわい・交流の創出による継続的なまちの再生を図る。  
※平成21年9月1日設立



## 2. 組織形態

株式会社(資本金 9,050千円(出資 / 市:3%、商工会議所:3%、その他:94%(商店街、大型店、企業、金融機関、公共交通機関など30団体))  
※平成23年12月に都市再生推進法人に指定。

## 3. 主な収益事業

- 物販・飲食事業 道路上設置オープンカフェの整備・運営
- 広告事業 道路上や地下街出入口壁面を活用した広告事業
- 駐車場共通化事業 共通駐車券の発券
- ビル管理共同化事業 EV保守や事業系ゴミの管理共同化
- その他 コ・ワーキングスペースの整備・運営 等





- 広域的な地域におけるエリアマネジメントを推進する観点で、まちづくり会社等が連続的・段階的な事業に参画・関与が有効。
- 事業地区における事業実施段階から管理・運営段階への移行の円滑化の観点で、会社施行制度を活用。

まちづくり会社が事業参画を含めエリアマネジメントを行う事例

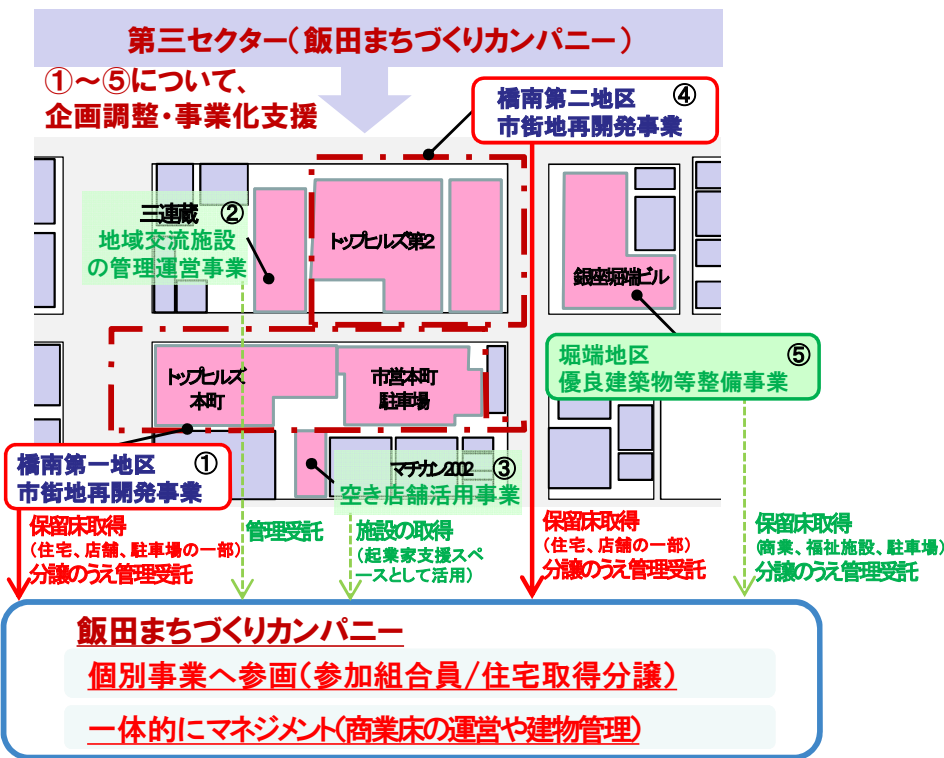
事業施行者である株式会社が事業完了後存続しマネジメントを行う事例

○飯田市中心市街地での取組み

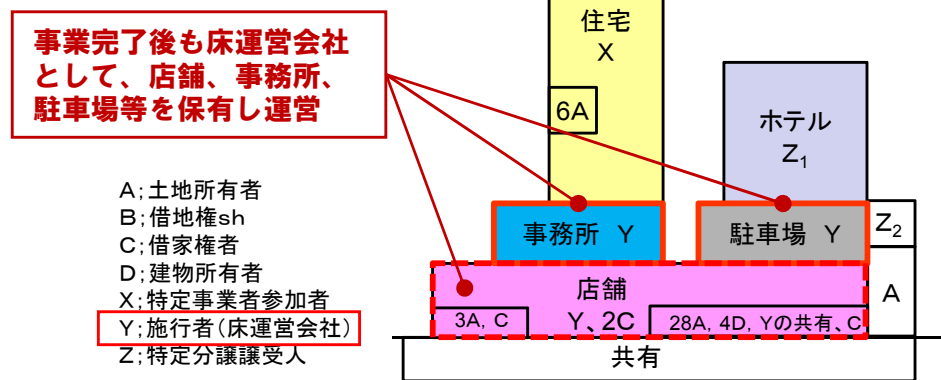
○東桜町地区市街地再開発事業(福山市)

- 地権者・市・商工会議所等が出資するまちづくり会社(飯田まちづくりカンパニー)が中心市街地エリアのマネジメントを実施(商業運営・駐車場運営以外に、住宅分譲・福祉施設運営等幅広く展開)
- 2地区の地権者による組合施行の再開発事業において、飯田まちづくりカンパニーが参加組合員として参画
- 市街地再開発事業完了後の運営段階においても、飯田まちづくりカンパニーが一体的にマネジメント

- 防犯上・防災上・都市景観上の問題が顕在化した老朽防火建築街区ビルについて、地権者が出資する再開発会社が市街地再開発事業により建替え
- 現在のニーズに合わせ、店舗・事務所・住宅・ホテル等の複合用途を導入
- 再開発会社は事業完了時に定款を変更し、床運営会社として店舗、事務所、駐車場等の保有と権利者共有床の一括賃借によりマネジメント



【従後権利変換模式図】



従前

従後

# 第6回までの具体的論点

---

## 【具体的な論点】

### ①考え方

・環境整備に当たっては、活動の公益性のみならず、収益性の高さによって、講ずべき内容に差異を設けるべきか。居住環境や防災性の向上、地域経済活性化などの公益性の高い活動ではあるが、収益性が低い活動についてのみ対象とすべきか。公益性のほか収益性も高い活動に対してはどうあるべきか。

・相対的に公益性が低い収益活動においても、公益性の高い非収益事業と組み合わせて、収益事業による収益を非収益事業の財源とすることにより、エリアマネジメント団体の自立的な活動の確保へとつながりうる。このような活動領域を普及させること自体が公共の利益になることから、そのための環境整備も行政の役割ではないか。

### ②新たな活動分野

・エリアマネジメントが期待される新たな分野、地域としては何が考えられるか。

・先進的なビジネスモデルに取り組んでいるエリアマネジメント活動(株式会社北九州家守舎など)や、ハード事業の計画段階からのエリアマネジメント活動(NPO法人エリアマネジメント北鴻巣など)など、類似の取り組みの広がりが求めているのではないか。

### ③国と地方公共団体の役割分担

・エリアマネジメント活動の支援は、より住民・地元根ざした行政である地方公共団体が担うのを基本とし、国は、広域的な普及が望まれる先進的な活動の立ち上げや普及活動、公益性が高くその効果が広範囲に及ぶ活動に対する支援等、特定の政策目的のために限定的に行うべきではないか。

・財政、規制緩和、税制などの施策ツールが存在するが、それぞれどのような活動に対して用いられるべきか。現行の制度は、適切な範囲と内容になっているか。

### ④検証・分析

・エリアマネジメント活動が、実際に期待される効果を発現しているかを検証し、支援対象の適切な絞り込み、施策の改善につなげるため、エリアマネジメント団体や行政は、適切なPDCAサイクルにより検証を行う必要があるのではないか。



## 【具体的な論点】

### ①個々の施設の安全性の確保

- ・多くの人々が利用する施設については、地域的特性や施設の利用特性などに応じて多様な制度の連携などにより、施設の安全性を高めるための仕組みの充実を検討すべきではないか。
- ・公共施設管理者による占用手続きとの連携を一層高める取組を進めるべきではないか（例：公共施設管理者の占用許可を受けて設置される施設に関しては、占用許可条件として、構造物の安全性能をより具体的に明示）。
- ・通勤、通学等に多数の通行者を有する歩行経路や、地震等の災害時に重要な避難路等の役割を果たす施設については、地方公共団体が都市の計画においてその必要性を明示した上で、施設管理者に一定の安全性能の確保を促す方策についても検討を深めていくべきはないか。その上で、地方公共団体が、明示した施設管理者に対して、施設の安全性能の確保に必要な支援等に取り組んでいくことも考えられるのではないか。
- ・機械式立体駐車場は、利用者等が装置に挟まれ死傷する事故が発生しており、製造・設置段階での安全対策はもとより、適切な管理（保守・点検、安全教育等）が実施される仕組みの充実が必要ではないか。

### ②施設を安全に利用するためのルール・仕組みの充実

- ・利用者が利用している施設の安全性を知ることができるように、安全対策の取組状況（例えば、安全管理者の選定、耐震対策の取組状況やその結果等）の「見える化」を進めるべきではないか。
- ・施設の安全管理が適切に行われるよう、安全管理の状況等を点検、チェックする地方公共団体のサポート体制の充実を行うべきではないか。

### ③計画から利用、更新に関する関係者のルールづくり

- ・地方公共団体と地域の関係者が連携し、将来の地域の姿を共有したうえで、施設、インフラの計画づくりや、管理手法、利用のあり方、更新方法等に関するルールづくりを進めていくべきではないか。
- ・ルールづくりに対する地域の発意を活かす仕組みや、合意されたルールが地域内で引き継がれていく仕組みを検討するべきではないか。
- ・地域活動に必要な「資金」の確保を図るうえで、一括管理や、一体利用等のマネジメントによる資金確保に加え、例えば、計画の早い段階から資金確保の仕組みを検討していくことができないか。

### ④施設利用者・管理者と施設所有者の連携

- ・施設の所有者と施設の利用者等が異なる場合については、施設の所有者・管理者とともに、施設の利用者もルールづくりに適切に加わり、利用者も含めて、決められたルールを遵守した取組を進める仕組みとすべきではないか。

## 【具体的な論点】

### ①市街地整備を通じた都市機能誘導促進のあり方はどうあるべきか。

- ・地域の生活者ニーズ、土地・床需要等を踏まえ、地域の実情に応じた適切な公民連携の下での市街地整備(土地の集約・整序、建物の更新。共同化等)の促進が必要ではないか。
- ・地方公共団体がまちづくりの方針、支援措置等を事前明示し、民間と連携することが必要であり、その際、都市機能誘導区域について、区域を限定して重点的・戦略的に対策を講じ、成果・効果を引き出すことで、拠点性を高めていくことが必要ではないか。
- ・多様な地権者ニーズを踏まえ、既存事業の柔軟かつ機動的な実施のほか、多様な手法を用いて需要に応じつつ連続的・段階的に取り組むことが重要ではないか。
- ・非木造建築物の更新は、除却コストの負担に配慮した民間誘導の仕組みが必要ではないか。
- ・ニュータウン内の公的不動産を活用し、民間による医療・福祉施設、商業施設等の地域に必要な都市機能導入を誘導することが有効ではないか。
- ・都市基盤が整ったニュータウンにおいて、公共施設の再編・整備により、地域ニーズに対応した民間による土地の有効高度利用や都市機能更新を誘導することが有効ではないか。
- ・老朽化・陳腐化したニュータウンの近隣センター等について、複雑な権利関係を整理できる市街地再開発事業により都市機能更新を実施することが有効ではないか。
- ・ニュータウンでは住宅団地の老朽化も進行しており、住宅団地の建替えと併せて必要な都市機能を導入することも考えられるのではないか。

### ②密集市街地整備の加速化のための事業手法のあり方はどうあるべきか。

- ・地権者ニーズに対応するための選択肢の拡大、集団移転や仮移転を要しない直接移転等による事業期間の短縮化や事業費の抑制が可能となる公的不動産等の種地としての活用やその他種地の取得・活用、さらに集団移転した土地を次の種地として活用する連鎖的な事業展開は、面的な密集市街地の整備改善をはじめとする市街地整備に有効ではないか。

### ③国際競争力強化及び防災性能向上に資する市街地整備の促進のあり方はどうあるべきか。

- ・大規模災害時の一時滞在施設の機能や国際競争力強化に資する機能(MICE施設等)などの導入には、大規模敷地での有効高度利用が必要となるため、大街区化等により必要な都市機能導入を図る地域を明確化し、民間都市開発プロジェクトの促進を図ることが有効ではないか。
- ・都市機能が集積する拠点地区における災害時のエネルギー不足は業務継続に支障を来し、我が国経済への影響も大きい。都市の国際競争力の強化を図る観点からも、こうした拠点地区においては、エネルギーの面的利用によるエネルギーの自立化・多重化を図ることが重要ではないか。
- ・こうしたエネルギー面的利用を推進するための支援を行うにあたっては、エネルギー面的利用が都市の防災性向上に資する公共性・公益性を有することを踏まえ、その整備計画を事前明示することにより民間事業を適切に誘導することが重要ではないか。
- ・また、計画が事前明示されたエリア内の関係者間の調整の円滑化が必要ではないか。  
エネルギー面的利用を推進するためには、インフラ整備を行う事業者インセンティブを与えることが必要ではないか。
- ・都心部等において、導管やプラントの整備のために活用可能性のある道路地下空間等の公共空間がある場合、コスト削減の観点から、それを有効に活用することが重要ではないか。

### ④エリアマネジメントを視野に入れた事業のあり方はどうあるべきか。

- ・事業後の管理運営段階を想定する場合、事業の構想・計画・実施段階で、地方公共団体やエリアマネジメント活動(準備)組織間等で様々な調整が必要であり、このような事業地区におけるエリアマネジメントの取組と一体となった事業を促進することが有効ではないか。
- ・事業地区における事業実施段階から管理・運営段階への移行の円滑化の観点で、会社施行制度の活用が考えられないか。
- ・事業地区を超えてより広域的な地域におけるエリアマネジメントを推進する観点で、まちづくり会社等が連続的・段階的な事業に参画・関与することが有効ではないか。