

第3回 まちづくり活動の担い手のあり方検討会資料

国土交通省 都市局
平成29年3月

1. 組織形態	2
2. 人材育成	10
3. 事業と管理の一体性確保	18

1. 組織形態

民間まちづくり団体の組織形態

○民間まちづくり団体は、その組織形態に着目すると、およそ以下の4パターンに分類できる。活動内容や資金の集め方がそれぞれ異なる。

A 地域住民の任意組織 (町内会、まちづくり協議会組織等)

主な活動類型

- ・清掃活動、日常的な公園管理、防災 等

具体例

- ・池田の森農園クラブ
- ・石州街道・出口地区まちづくり協議会
ほか多数

C 地場資本による民間会社（社団・財団を含む）

主な活動類型

- ・空き家・空き店舗ビジネス、再開発への参画、
地域エネルギー、歴史的街並みの保全とそれを
活かした観光ビジネス、観光資産等の指定管理 等

具体例

- ・(株)北九州家守舎
- ・(株)飯田まちづくりカンパニー
- ・みやまスマートエネルギー(株)

B NPO法人

主な活動類型

- ・コミュニティ支援、空き家・空き店舗
の斡旋、地場産品を活用した飲食、
物販 等

具体例

- ・(特非)南信州おひさま進歩
- ・(特非)エリアマネジメント北鴻巣
- ・(特非)取手アートプロジェクトオフィス

D 大手企業や企業が構成員となる協議体 (社団・財団を含む)

主な活動類型

- ・特定地区のブランド力の強化、沿線まちづくり、
開発に伴う公共貢献の一環としての公共施設の管理 等

具体例

- ・(一社)大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会
- ・(一社)淡路エリアマネジメント
- ・(一社)グランフロント大阪TMO

組織形態別のメリット・デメリット

○組織形態毎の一般に想定されるメリット・デメリットは以下のとおり。

組織形態	メリット	デメリット
任意団体	・簡易に設立できる ・市民のニーズに柔軟・迅速に対応できる ・活動の自由度が高い	・活動の公益性が外部に伝わりにくい ・法人格を有しないので契約等ができず、事業実施には不向き
NPO法人	・市民のニーズに柔軟・迅速に対応できる ・行政庁の認証による社会的な信用力	・認証手続・事業報告書の提出等の諸手続が必要 ・認定NPO法人と比べると限定的な税制優遇措置 ・社員の不特定多数要件（一定の地域要件が可能な場合もある）
認定NPO法人	・収益事業以外の法人税非課税等といった税制優遇措置 ・まちづくり団体に寄附をする個人・法人への税制優遇措置 ・行政庁の認定による社会的な信用力	・認定手続・事業活動の変更手続等の諸手続が必要 ・公益目的事業の比率が50%以上等といった事業活動の制約 ・社員の不特定多数要件（一定の地域要件が可能な場合もある）
一般社団・財団法人	・比較的簡易に設立できる ・市民のニーズに柔軟・迅速に対応できる ・活動の自由度が高い	・活動の公益性が外部に伝わりにくい ・特段の税制優遇措置がない（非営利型の場合を除く）
公益社団・財団法人	・収益事業以外の法人税非課税等といった税制優遇措置 ・まちづくり団体に寄附をする個人・法人への税制優遇措置 ・行政庁の認定による社会的な信用力	・認定手続・事業活動の変更手続等の諸手続が必要 ・公益目的事業の比率が50%以上等といった事業活動の制約
株式会社	・比較的簡易に設立できる ・市民のニーズに柔軟・迅速に対応できる ・活動の自由度が高い ・自立的・効率的経営が期待できる	・活動の公益性が外部に伝わりにくい ・非収益事業を行いにくい ・特段の税制優遇措置がない

組織形態別の税制優遇措置

○組織形態毎の税制優遇措置の適用関係については以下のとおり。

①まちづくり団体への税制優遇措置

	任意団体	NPO法人	認定NPO法人	一般法人 (非営利型以外)	一般法人 (非営利型) ※1	公益法人	株式会社
非収益事業に係る非課税(法人税)	○	○	○	×	○	○※2	×
みなし寄附(法人税)	×	×	○	×	×	○	×
利子・配当等に係る源泉所得税の 非課税(所得税)	×	×	×	×	×	○	×

※1 法人税法上の要件に合致する非営利性が徹底された法人又は共益的活動を目的とする法人は、特段の手續無く非営利型法人となる。

※2 公益法人においては、公益認定法上の公益目的事業として認定された事業は、収益事業に該当する場合でも非課税となる。

②まちづくり団体に寄附をする企業・個人への税制優遇措置

	任意団体	NPO法人	認定NPO法人	一般法人 (非営利型以外)	一般法人 (非営利型)	公益法人	株式会社
個人の所得控除(所得税) 法人の損金算入に係る別枠措置 (法人税)	×	×	○	×	×	○	×
個人の税額控除(所得税)	×	×	○	×	×	○※1	×
個人が財産を寄附した場合のみな し譲渡所得税の非課税(所得税)※2	×	○	○	×	○	○	×
個人相続財産を寄附した場合の 相続税の非課税(相続税)※3	×	×	○	×	×	○	×

※1 別途法人がパブリック・サポート・テスト要件を満たしていることが条件。

※2 当該寄付が一定の要件を満たすものとして別途国税庁長官の承認が必要。

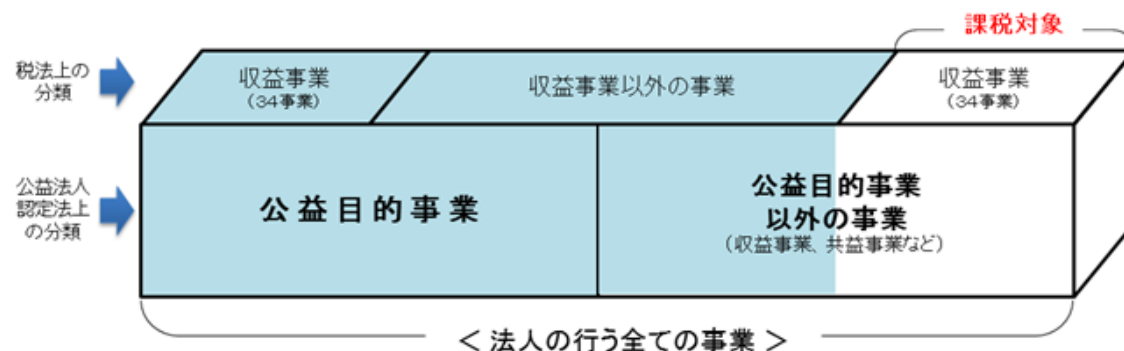
※3 相続人(寄付者)又はその親族等の相続税又は贈与税の負担が不当に減少する結果とならないこと等の一定の要件を満たすことが必要。

(出典)「公益法人等のまちづくり団体の分析調査報告書」(H28年3月国土交通省
まちづくり推進課)を基に国土交通省都市局作成

公益法人に対する税制優遇措置

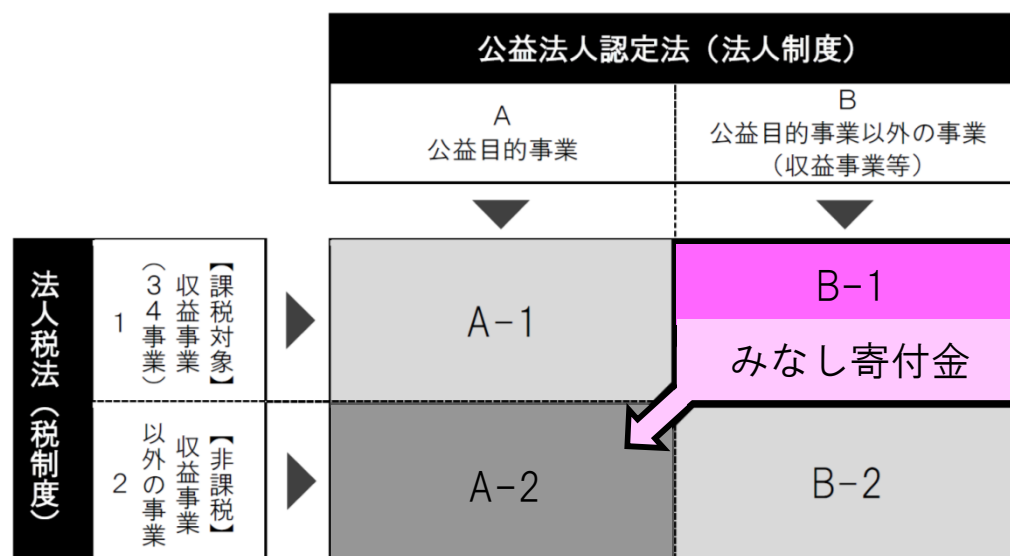
- 法人税については、原則収益事業課税であるが、その収益事業が公益目的事業と認定されたときは、非課税（収益事業から除外）となっている。
- また、公益社団法人・公益財団法人については、収益事業に属する資産のうちからその収益事業以外の事業で自ら行う公益目的事業のために支出した金額を、寄附金の額とみなし、寄附金の損金算入限度額の範囲内で損金算入できることとされている。

公益法人への収益事業課税



◆公益目的事業とは、学術、技芸、慈善等の公益に関する種類の事業であって、不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与するものを指す（公益法人認定法第2条第4号）。

みなし寄附金制度の概要

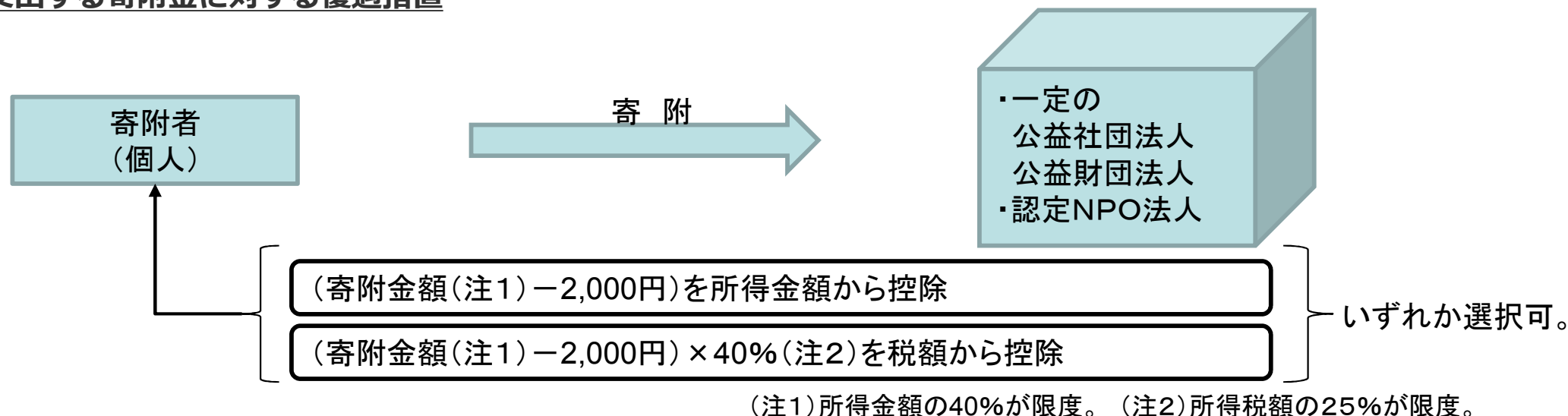


◆法人税法上、A-2とB-2は非課税。
◆公益法人認定法上、A-1も認定を受けることで収益事業から除外され、非課税となる。
◆そのため、課税対象は「公益目的事業以外の事業」で「収益事業」のB-1であるが、みなし寄附金制度により、法人税の課税対象が少なくなる。

公益法人等に寄附をした個人・法人に係る税制優遇措置

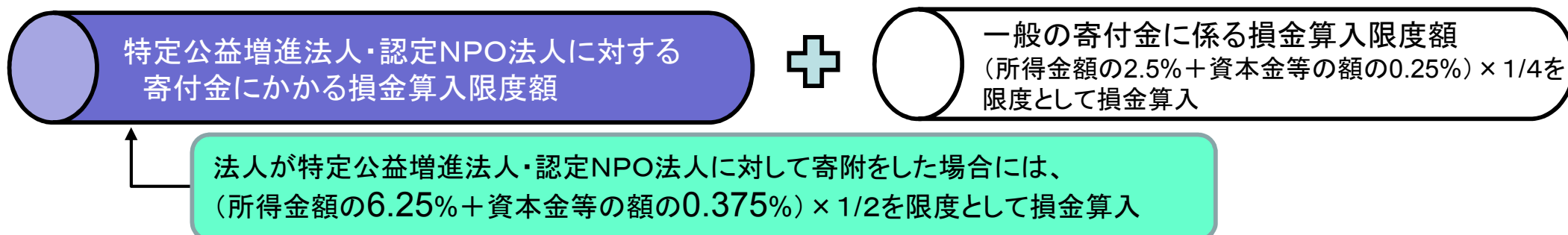
○我が国経済社会において、価値観の多様化、社会のニーズの多元化が進む中、「民間が担う公共」の領域である民間非営利部門の重要性が増していることに鑑み、資金面から民間の公益活動を支えるため、寄附を行った個人・法人に対する税制優遇制度が措置されている。

個人が支出する寄附金に対する優遇措置



法人が支出する寄附金に対する優遇措置

＜特定公益増進法人(※)・認定NPO法人へ寄附したとき＞



(※)教育又は科学の振興、文化の向上、社会福祉への貢献その他公益の増進に著しく寄与するものとして所得税法施行令・法人税法施行令に列挙されている法人。公益法人等が該当。

組織・人材のあり方

○地域の実情にマッチしたまちづくり活動を促進する観点から、組織形態の類型化を図り、とるべき類型への誘導を図ることができるか。

○まちづくり活動を担う、地域の人材育成をどのように推進するか。

○やる気のある地域の人材をどのように組織化し、公共団体や地域外の先駆的实践者とタイアップさせることが考えられるか。

○高齢化の進展に対応したまちづくり活動を推進する観点から、どのようにして主たる活動人材の世代交代や女性等多様な人材の参画を促すことが考えられるか。

○地方公共団体における人材育成や体制整備、ノウハウの継承をどのように進めることが考えられるか。

○市街地整備事業について、その完了後の良好な環境の維持・形成に向け、どのようにして関係者の参画を継続させることができるか。

○まちづくり活動の制度的担い手である都市再生推進法人について、現状どのような問題を有し、その解決のための手法としてどのようなアプローチをとるのか。

組織体制の事例

○多様な法人制度のそれぞれの利点、不利な点を総合的に判断し、それぞれのまちづくり団体にとって適切な形態を選択できるように必要な情報提供を十分に行うべきではないか。

大丸有地区におけるまちづくり組織

大丸有地区（大手町・丸の内・有楽町）の組織は統一管理団体のような一つの組織が何もかも賄う方式ではなく、複数の民間まちづくり団体を組織し、それぞれの強み、役割、対応する制度、といった一定の守備範囲をもって活動している。それらが互いに連携し、さらに行政との関係を構築して実務的なまちの運営能力を高めている。

【区分】

- A. まちづくり活動（検討、事業）を行う民間団体
 - ・一般社団法人大丸有地区まちづくり協議会 等
- B. 民間と行政による協議体
 - ・大丸有地区まちづくり懇談会
- C. 特定分野の事業活動を行う民間団体
 - ・大丸有地区駐車環境対策協議会 等
- D. 公的空間の維持管理を担う民間団体
 - ・一般社団法人丸の内パブリックスペースマネジメント 等

【本地区の総合的なまちづくり活動に関わる組織】

大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会
The Council for Area Development and Management of Otemachi, Marunouchi, and Yurakucho

民間まちづくり組織（1988年設立、2012年社団化）
一般社団法人

大手町歩道管理
The Otemachi Pedestrian Road Management

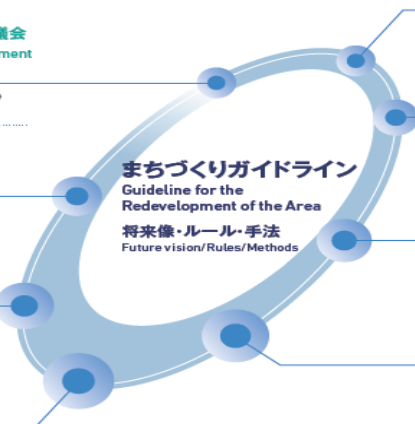
公的空間管理・運営組織（2012年設立）
一般社団法人

丸の内パブリックスペースマネジメント
Marunouchi Public Space Management

公的空間管理・運営組織（2007年設立）
一般社団法人

大丸有地区駐車環境対策協議会
The Otemachi Marunouchi Yurakucho District Parking Control Council

駐車環境対策組織（2004年設立）



大丸有地区まちづくり懇談会
The Advisory Committee on Otemachi-Marunouchi-Yurakucho Area Development

公民まちづくり組織（1996年組成）
（東京都・千代田区・JR東日本・大丸有協議会）

大丸有エリアマネジメント協会
OMY Area Management Association

エリアマネジメント組織（2002年東京都NPO認証）
NPO法人

大丸有環境共生型まちづくり推進協会（エコツェリア協会）
The Ecozeria Association

環境共生推進組織（2007年設立）
一般社団法人

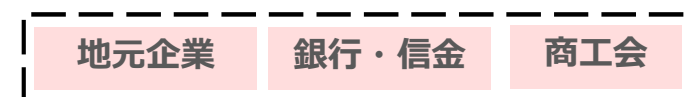
東京駅周辺防災隣組（地域協力会）
Tokyo Station Neighborhood Association for Disaster Prevention (Regional Cooperative Association)

地域防災組織（2004年設立）

（出典）最新エリアマネジメント（学芸出版社）を基に国土交通省都市局作成

浜松まちなかマネジメント株式会社

ネットワークの強化及びリーダーの発掘・育成を目指して地元民間企業で組織した任意団体「浜松まちなかにぎわい協議会」の活動を継続的に支える財源の確保及び自らも積極的に中心市街地の活性化を推進することを目的として民間の出資により株式会社を設立。行政のやり方とは違う民間企業主体の組織運営を目指し、企業以外に商店街の小売業や飲食店とのネットワークを構築。民間からの出向者が中心となっているので、出向元の企業の協力が得られることや、出向している社員は、企業の運営ノウハウ、収益を得るための経験など民間企業ならではの知識と経験を活かした活動ができている。



出資

浜松まちなかマネジメント株式会社

株式会社
構成員 10団体
（地元民間企業・団体）

財源確保

浜松まちなかにぎわい協議会

任意団体
構成員 65団体
（地元民間企業・団体、浜松市、商工会議所）

（出典）最新エリアマネジメント（学芸出版社）を基に国土交通省都市局作成

2. 人材育成

まちづくりに関する人材育成類型について

○まちづくり活動に関する人材育成類型については、実務型・教育機関型・マッチング型の3パターンに分類が可能。それぞれの定義と対応する事例については以下のとおり。各事例では、実務型・教育機関型・マッチング型の要素を複数兼ね備えている場合もある。具体事例の内容については、各ホームページ等より引用。

分類	定義	具体事例
実務型	まちづくりの第一線で活動している民間事業者が、OJTで、事業ビジョンや実際の事業を組み立てるなど実務的な教育を施す。	➤ 一般社団法人 公民連携事業機構 人口減少時代に地域を活性化する自治体の経営戦略づくりを支援することを目的として、公民連携を実践してきた事業者等が講師となり指南するプログラムを実施。e-ラーニングと実地研修を組み合わせ、全国で受講可能なスクールとなっている。
		➤ 株式会社 北九州家守舎 都市・地域経営課題の解決をテーマとし、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を核とした都市・エリアの再生事業を全国で展開。
教育機関型	大学等教育機関において都市計画や建築計画といった分野をまちづくりの現場に持ち込み、実地型の教育を実施。	➤ 東京大学まちづくり大学院 まちづくりに関連する広い分野の実務経験者を対象に、総合的な教育を行い、まちづくりの現場において中心となって活躍する高度な知識をもった専門家を養成することを目的とした社会人向けの大学院修士課程。都市工学、社会基盤学、建築の3専攻の教員が担当するとともに、都市経営、環境政策、都市社会、プロジェクトファイナンス、自治体政策、観光ツーリズム、都市輸出、シェアリングエコノミーなど、多分野の専門家を講師として招聘することで、文理融合、理論・実践統合による、包括的なまちづくり教育プログラムを用意している。
		➤ 東洋大学大学院 経済学研究科公民連携専攻 官民それぞれの最前線で働く方々を対象に、世界標準の公民連携プランを円滑に進めるためのPPPに関する知識と技能を養成する日本で唯一の社会人大学院。
		➤ 九州工業大学 平成28年度より大学院にてストックデザイン&マネジメント（SDM）教育プログラムを開設。産官学民協働で専攻横断型の履修証明プログラムとして、有形無形の地域資源（ストック）を科学的に横断活用して、地域社会の課題やニーズ、ポテンシャルを読み解き、解決に至る次世代の技術者を実践的に育成。
		➤ 福島県立喜多方桐桜高等学校 エリアマネジメント科 工業高校と商業高校の統合を契機に、人口減少、少子高齢化の進展によって地方都市が抱える地域づくり、まちづくりの重要性から、将来地域に貢献できる人材を育成することを目的として全国で初めてエリアマネジメント科を設置。生徒と地域が連携により、地域資源である蔵を再生するなど実践的なプログラムを実施。
マッチング型	専門分野の異なる人材を結びつけ、課題を設け、交流や研究を行うことにより人材育成や事業を実施。	➤ 一般社団法人 RCF 震災復興のための調査団体として発足。現在は復興事業の立案・関係者調整を担う「復興・社会事業コーディネーター」として、大手飲料メーカーや自動車メーカー等、10社以上の企業、30以上の被災県/市町村及び省庁とともに復興プロジェクトを推進。
		➤ 一般社団法人 H E A D 研究会 建築と不動産に関わる多様な専門家と次代を担う若者が、21世紀の新たな産業のあり方を探求するべく結集した頭脳集団。学識者のほか、建築に関連する企業、実践者等が参加する。建材・部品、リノベーション、不動産マネジメント等のタスクフォースと管理部門で構成され活動を行っている。
		➤ 株式会社 御祓川 重要な公共空間である川の再生を図りながら中心市街地に賑わいを取り戻すことを目的として様々な取組を展開。観光集客イベントや企業社会人のインターンの受け入れのほか、市民が楽しく学び実践する場と機会を提供し、まちづくりの担い手の育成に取り組んでいる。

○各手法について、一般に想定されるメリット・デメリットを整理すると以下のとおり。

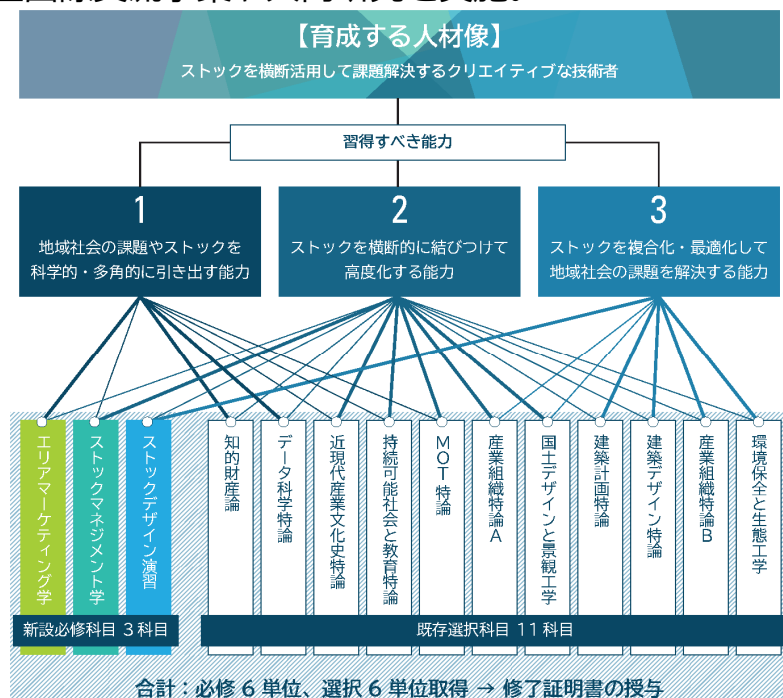
分類	メリット	デメリット
実務型	・実際の事業の実現に向けて実践的な検討を行うことで、事業化に必要なノウハウを身につけられる。 ・地域の問題を深く掘り下げることで、地域に必要な横断的な解決方策を練り上げるスキルを身につけられる。 ・補助金等に頼らない自立した事業を実践する意欲に富んだ人材の育成が図られる。	・実践的な教育が行われる一方で、ノウハウ・スキルの伝授は個人の資質に頼らざるを得ず、人材にも限りがある。 ・経営学など体型的な教育を行うことは難しい。 ・民間独自の取組の場合、受講料が負担となる。
教育機関型	・まちづくりにおいて生じている課題の解決やストックを活かしたマネジメントを実践的に学ぶことにより、視野の広い人材の育成が図られる。 ・有識者の知見や既往の様々な研究に触れ、課題や解決策を体型的に学ぶことができる。 ・修士号等の取得ができる。	・実際に事業を実践するわけではないため、事業化に必要なノウハウを身につけられるわけではない。 ・学問として深く追求することと、実践することの両立が難しい。
マッチング型	・企業や人材の交流により、実業の取組を通じて社会のニーズやイノベーションの可能性などを学ぶことができる。 ・企業とのタイアップで収入源の確保や、インターンの取組ができる。 ・有給インターンの場合、受講生は収入を得られる。	・マッチングには高度なコーディネート能力が必要であり、先進例は数少ない。 ・マッチングに取り組む中間支援組織が、いかにビジネスモデルとして成り立つか課題がある。

組織・人材のあり方

- 地域の実情にマッチしたまちづくり活動を促進する観点から、組織形態の類型化を図り、とるべき類型への誘導を図ることができるか。
- まちづくり活動を担う、地域の人材育成をどのように推進するか。
- やる気のある地域の人材をどのように組織化し、公共団体や地域外の先駆的实践者とタイアップさせることが考えられるか。
- 高齢化の進展に対応したまちづくり活動を推進する観点から、どのようにして主たる活動人材の世代交代や女性等多様な人材の参画を促すことが考えられるか。
- 地方公共団体における人材育成や体制整備、ノウハウの継承をどのように進めることが考えられるか。
- 市街地整備事業について、その完了後の良好な環境の維持・形成に向け、どのようにして関係者の参画を継続させることができるか。
- まちづくり活動の制度的担い手である都市再生推進法人について、現状どのような問題を有し、その解決のための手法としてどのようなアプローチをとるのか。

九州工業大学

- ・ つくる技術のみならず、これまで地域社会で培われてきたストックを生かすデザイン・マネジメントの技術を学ぶ、各専攻の大学院生が横断して履修できるプログラム。
- ・ 必修科目としてエリアマーケティング学、ストックマネジメント学、ストックデザイン演習を新設、年間を通して実学教育に基づき特定の現場をフィールドに実践的教育を展開。
- ・ SDM産官学民コンソーシアムを立ち上げ、産業界、行政機関、地元住民と連携して持続的に取り組む体制を構築。
- ・ SDMに関する国際教育研究の場として、台湾各所とともに学生国際交流事業や共同研究を実施。

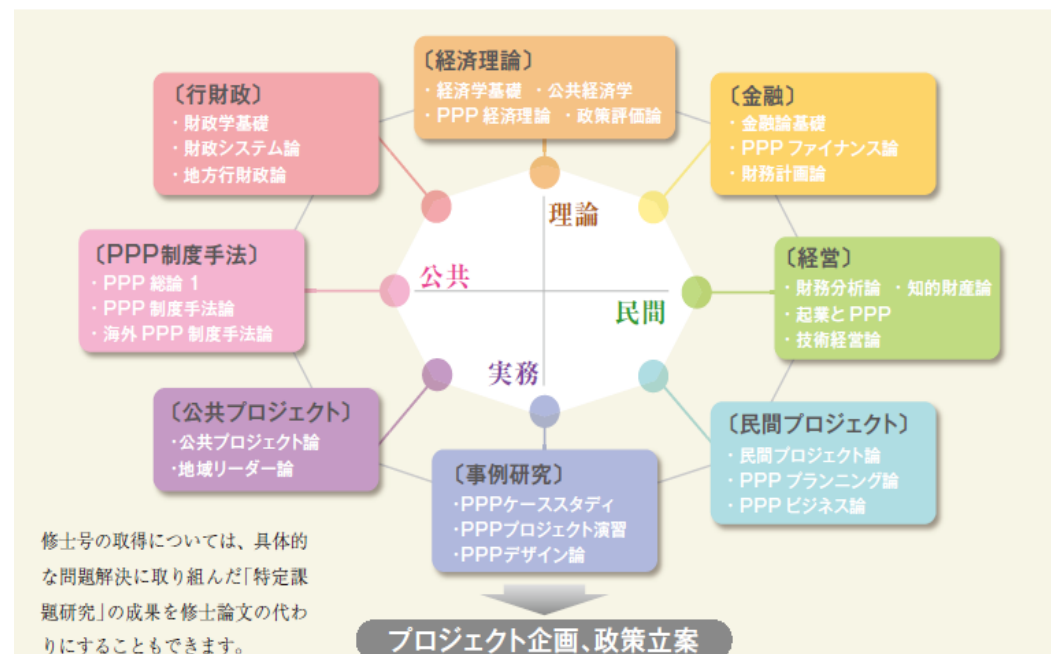


育成する人材像のイメージ図

(出典) HP、ヒアリング等を基に国土交通省都市局作成

東洋大学大学院

- ・官民それぞれの最前線で働く方々を対象に、世界標準の公民連携プランを円滑に進めるためのPPPに関する知識と技能を養成する日本で唯一の社会人大学院。
- ・官民双方の行動原理を深く理解するために、経済理論、財政、金融、経営、公民連携制度手法、公共プロジェクト、民間プロジェクト、事例研究の側面から、PPPの理論、実務・実践に必要な知識を学ぶことができる。
- ・遠隔地在住でもインターネット通学制度を利用しリアルタイムで授業に参加できる。



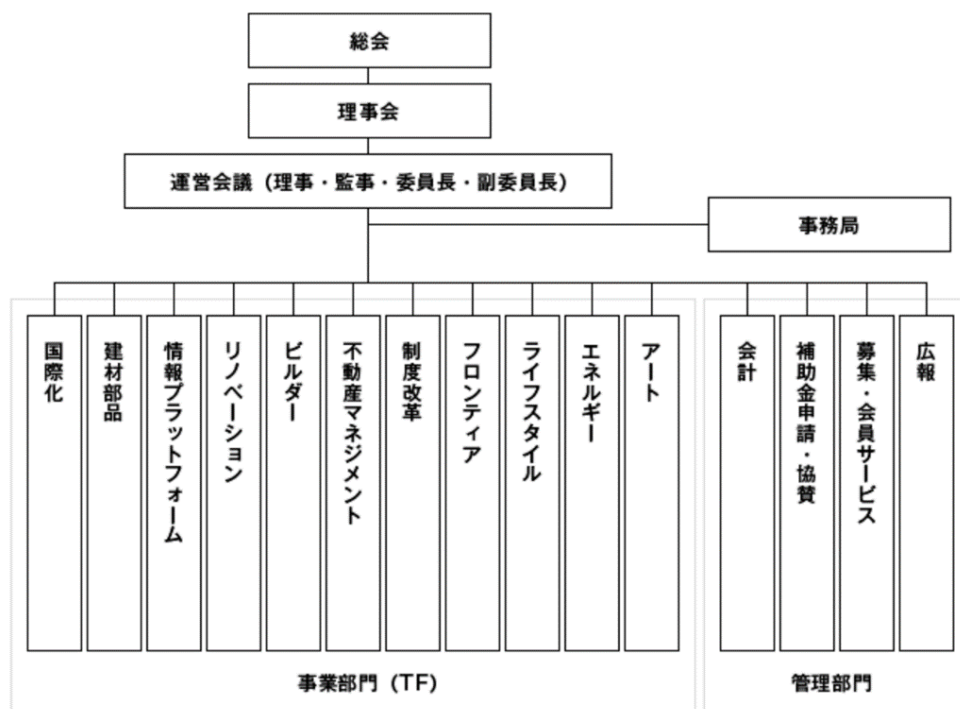
カリキュラムイメージ図

(出典) HP、ヒアリング等を基に国土交通省都市局作成 14

○まちづくりの可能性を広げていくためには、地域の産業との連携など、既存の分野にとらわれない取組が必要ではないか。

一般社団法人HEAD研究会

- ・ 建築と不動産に関わる多様な専門家と次代を担う若者が、21世紀の新たな産業のあり方を探求するべく結集した頭脳集団。学識者のほか、建築に関連する企業、実践者等が参加する。建材・部品、リノベーション、不動産マネジメント等のタスクフォースと管理部門で構成され活動を行っている。



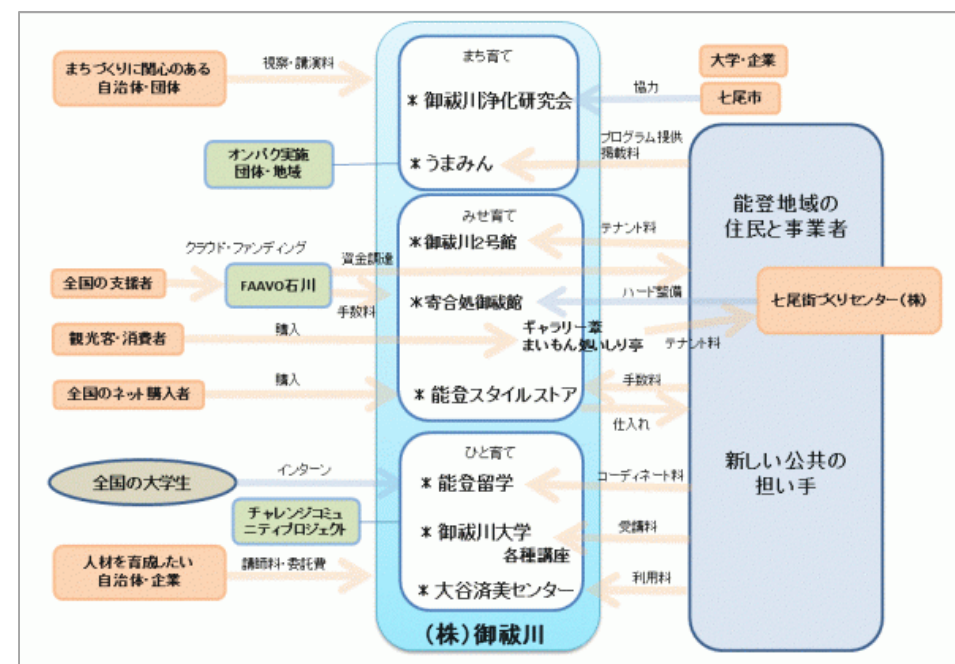
組織図

(出典) HP、ヒアリング等を基に国土交通省都市局作成

株式会社御祓川

- ・ 御祓川では、「まち育て」「みせ育て」「ひと育て」をテーマに、人づくり、人育てに焦点をあてた活動を実践。
- ・ ネットショップの運営等により能登の中小・零細企業の地域商社機能を担っているほか、着地型観光プログラムの開発等により、まちづくりのプレーヤーとなる人材を発掘・育成。
- ・ さらに、実践型インターンマッチング「能登留学」や、市民が楽しく学び実践する場と機会の提供等により、中長期的な視点で人材の育成に取り組んでいる。

(株)御祓川のビジネスモデル



(出典) HP、ヒアリング等を基に国土交通省都市局作成 15

○まちづくりに取り組んでいる団体や人材のネットワーク化を促進することで、相互の情報共有やモデルとなる事例の浸透が図られるのではないかな。

全国エリアマネジメントネットワーク

【概要】

- ・2011年度の「環境まちづくりサロン」発足を契機に組織化の機運が高まり、2016年7月に全国のエリアマネジメント団体の交流の場として当組織が設立。
- ・エリアマネジメント33団体のほか、個人・法人会員等を含めて計106の会員が参加しており、エリアマネジメントに係る人々のコミュニティ醸成による活動の活性化、社会への発信等の取組を進めている。

【事業】

- ・全国各地における会議の開催、ホームページ等の運営のほか、調査研究部会を設けてエリアマネジメントの評価方法等について検討を行っている。



(出典) HP、ヒアリング等を基に国土交通省都市局作成

リノベーションスクール（株式会社 北九州家守舎）

【概要】

- ・リノベーションスクールは、2011年8月から半年に1度のペースで北九州市で開催され、リノベーションを通じた都市再生手法を学び、実践する場。現在、全国に展開している。
- ・全国から集まったさまざまなバックグラウンドを持つ参加者たちが「ユニット」とよばれる10人程度のチームを毎回5～8ユニット組んで受講。
受講者は4日間でリノベーションの事業プランを練り上げ、最終日に遊休不動産のオーナーに提案し、スクール後に提案をもとに実事業化を目指す。

【事業】

- ・建物のリノベーションを通してエリアの価値を上げ、地域を生まれ変わらせるリノベーションまちづくりの実践教育の場であるとともに、全国からさまざまな人材が集まることで交流が生まれ、ネットワーク構築の場ともなっている。



リノベーションスクール

(出典) HP、ヒアリング等を基に国土交通省都市局作成

○まちづくりの課題を解決できる実践的な人材の発掘・育成が図られるよう、空いている資産や公共空間の活用について、地方公共団体が民間との連携を深めていく必要があるのではないか。

公共R不動産

- ・全国から公共空間の情報を集める一方、それらを買いたい・借りたい・使いたい市民や企業との間でマッチング（ニーズを一致）させるためのウェブサイト。
- ・不動産仲介サイト「東京R不動産」などを運営する株式会社オープン・エー（代表：馬場正尊氏）が運営。
- ・一般の市民や企業にとって触れる機会の乏しかった遠い都市の公共空間の情報について、行政区域を越えた横断的なサイトは行政主体ではつくりにくいと、民間でプラットフォームを構築し、ニーズをマッチングできる可能性をたかめよとのコンセプト
- ・利活用希望者を募集中の物件についても所在地や利用可能性の他、問合せ先に関する情報を掲載している。また募集が終了し、活用中の物件についても引き続き情報を掲載している。



公共R不動産のトップページ

（出典）都市空間の魅力増進に係る先進的事業者の横展開手法に関する調査・検討業務（国交省都市局H28年3月）

ソトノバ

- ・屋外の空間を楽しく豊かに使いこなすために役立つアイデアを紹介するパブリックスペース特化型ウェブマガジン。
- ・一般社団法人パブリック・プレイス・パートナーズ（代表理事：泉山壘威氏）が運営。
- ・編集室は大学、ディベロッパー、コンサルタント、クリエイター、学生など分野、所属は様々であるが、新しい公共空間の在り方を研究、実践しているメンバーによって構成される。
- ・空間活用の実践者をプレゼンターに招き参加者と一緒に新しい空間活用策を検討する「ソトノバテーブル」と呼ばれる場所も設置している。
- ・最近では、メディア以外に、ソトノバ・ラボという研究会も設け、公共空間に卓球台を設置するなどの実践や社会実験の企画運営も実施。



「ソトノバ」での公共空間活用の紹介例

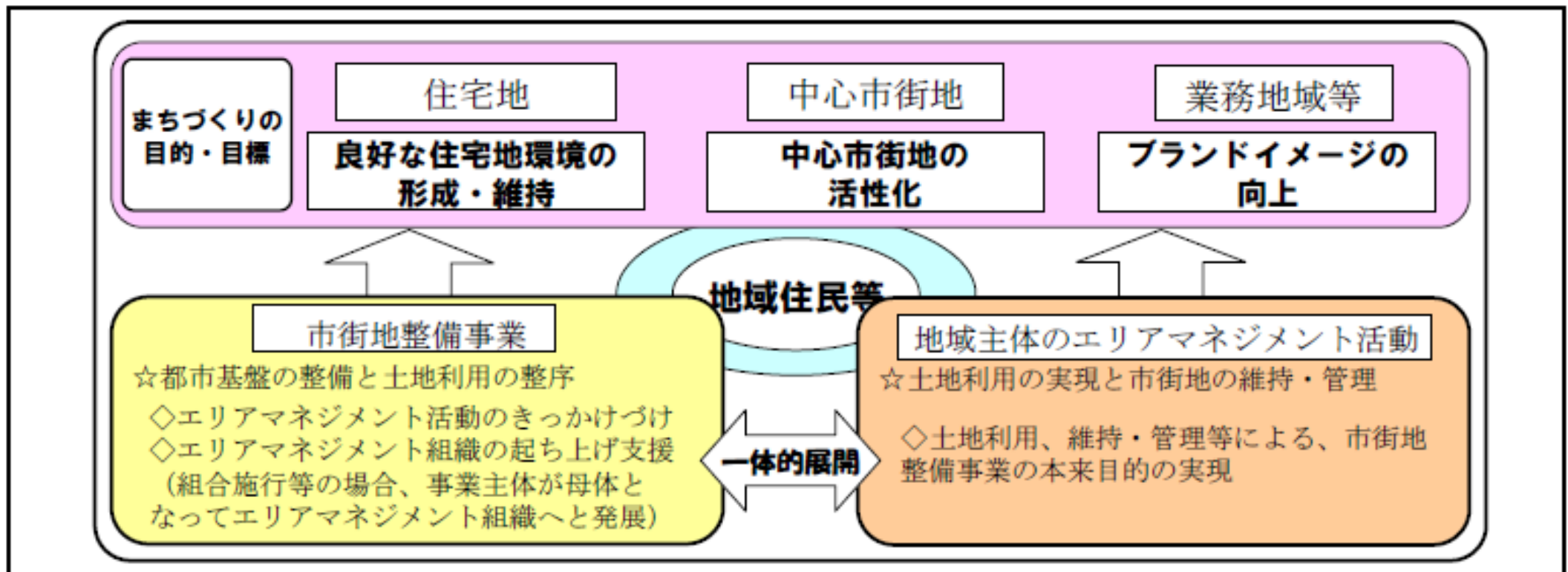
（出典）自立的・継続的な公民連携まちづくりの積極的推進を図るための基礎的調査（国交省都市局H28年3月）

3. 事業と管理の一体性確保

事業と管理の一体性確保

○地域ニーズが多様化している状況下では、行政による一定のサポートの下、地権者などが主体となりそれぞれの地区におけるまちづくり目的や目標を実現していく取組が重要。良質な市街地ストックの形成を図る観点から、従来の『市街地整備事業』と『エリアマネジメント活動』との一体的展開が重要である。

【市街地整備事業とエリアマネジメント活動との関係（イメージ）】



(出典) 「今後の市街地整備の目指すべき方向-市街地整備手法・制度の充実に向けて-」
(今後の市街地整備制度のあり方に関する検討会 H20年6月)

民間の活力を活かした再開発事業

○民間の活力を活かして魅力ある地域づくりや施設の良い管理運営を行っていくため、市街地整備事業においてエリアマネジメント会社の設立やPFI事業の導入などの取り組みが行われている。

○エリアマネジメント会社設立の例

淡路町二丁目西部地区第一種市街地再開発事業（東京都千代田区）

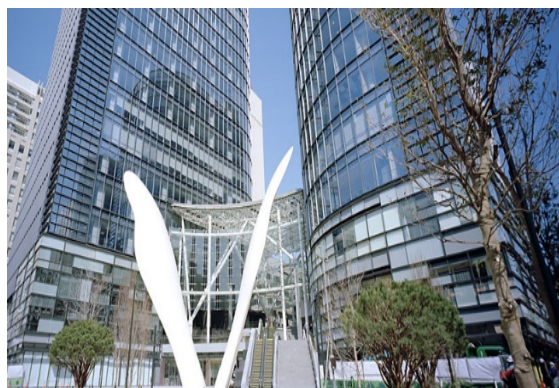
【概要】

- ・小学校の統廃合を発端とし、同地区では再開発を含めたまちづくりが議論されるようになった。再開発により暮らすことになる多様な属性の人々をつなぐ役割を担う組織として、エリアマネジメント組織が構想され、活動内容や組織のスキームについて議論を、再開発ビルのオープンと同時に本格始動した。

【管理主体】 一般社団法人淡路エリアマネジメント

【特徴】

- ・再開発で整備されるワテラスコモン（コミュニティ施設）やワテラス広場、淡路公園を用いて、淡路地域に関わる住民、学生、企業、就労者などが交流を深められる新たな仕組みをつくり、地域交流を推進している。



（出典）HP、ヒアリング等を基に国土交通省都市局作成

○PFIによる市街地再開発の例

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業（神奈川県横浜市）

【概要】

- ・戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業において公益施設（区役所・区民文化センター・第2交通広場・駐車場・第2自転車駐車場等）の整備・維持管理・運営をPFIで行った。

【実施主体】 PFI事業者（管理は(株)ハリマビシステムが担当）

【特徴】

- ・PFI事業として設計・建設・維持管理・運営を一括して発注したこと及び民間事業者のノウハウ活用により、コストが削減された。
- ・民間事業者のノウハウを引き出すために、落札者決定基準の「性能点：価格点」の比率につき性能点の方を高く設定。区民文化センターは文化芸術活動の拠点として、レジデンスアーティスト契約による若手アーティストの育成や、アートマネージャー育成のためのプログラムの実施等、文化芸術分野の人材育成の面について積極的な提案がなされた。



（出典）HP、ヒアリング等を基に国土交通省都市局作成

○住民の交流や賑わい創出を図っていくため、市街地整備事業によって整備される広場や公園の管理を円滑に行えるよう、市街地整備事業と管理運営を一体的に展開していく取組が行われている。

西町・総曲輪地区市街地再開発事業（富山県富山市）

【概要】

- ・市と地元関係者が中心市街地の賑わいの再生に向けて再開発事業を検討。事業と連動して、西町・総曲輪両地区にある市道を市民のための広場として生まれ変わらせる試みが検討され、平成16年に「グランドプラザ活用委員会」が発足。そこでの検討を得てグランドプラザがオープンした。

【管理主体】 株式会社まちづくりとやま

【特徴】

- ・グランドプラザは、2つの再開発ビル間の市道を拡幅して作る南北65メートル、東西約21メートルのガラス屋根におおわれた広場空間。敷地は再開発に伴う廃止道路を集約。セットバック部分は市が無償で借り受けている。またグランドプラザの管理・運営するために市では条例を制定し、道路の指定を解除してなるべく自由に使用できる広場としている。平成22年4月から指定管理者として株式会社まちづくりとやまが管理運営を行っている。



（出典）HP、ヒアリング等を基に国土交通省都市局作成

北鴻巣駅西口地区土地区画整理事業（埼玉県鴻巣市）

【概要】

- ・土地区画整理事業にあたり、事業推進当初からプレイスメイキングの概念によるまちのコンセプト作りを検討し、公共空間を軸とした土地利用が実現している。また、住民主体のエリアマネジメント組織による地域内の公園維持管理等を住民を巻き込みながら継続的に実施している。

【管理主体】 NPO法人エリアマネジメント北鴻巣

【特徴】

- ・単なる公園の指定管理業務にとどまらず、住宅の敷地も含めた景観ガイドラインの運用や、地域住民の交流促進イベントの開催等、質の高い居場所づくりの活動を展開している。また、組織の運営に必要な専門的な知識やスキルを持った人材を、地区の住民の中から発掘し、活動の担い手として育てている。



（出典）HP、ヒアリング等を基に国土交通省都市局作成

都市緑地法等の一部を改正する法律案

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への要請等
 - ⇒ 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

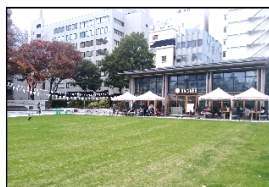
法案の概要

都市公園の再生・活性化

【都市公園法等】

- 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)
- 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**の創設
 - 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)、**建蔽率の緩和**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資金貸付け
【都市開発資金の貸付けに関する法律】
(予算) 広場等の整備に対する補助



▶ 芝生空間とカフェテラスが一体的に整備された公園(イメージ)

- 公園内の**PFI事業に係る設置管理許可期間の延伸**(10年→30年)
- 公園の活性化に関する**協議会の設置**

緑地・広場の創出

【都市緑地法】

- 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

- 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



▶ 市民緑地(イメージ)

都市農地の保全・活用

【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】

- 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

- 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**



市街地に残る小規模な農地での収穫体験の様子

- 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)

地域の公園緑地政策全体のマスタープランの充実

- 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】

都市公園ストックが一定程度蓄積される中、都市公園の魅力向上や利用増進のための施設の整備・更新を持続的に進めていくことが必要

PPP/PFIによる新たな公園の整備手法を創設し、民間活力による都市公園の再生・活性化を推進

① 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の創設

- ・収益施設（飲食店、売店等）の設置管理と広場、園路等の公共部分を併せて行う民間事業者を公募選定
- ・設置管理許可期間の延伸（10年→20年）、建蔽率の緩和（2%→12%） 等

Park-PFI

② 社会資本整備総合交付金による支援

民間事業者による公共部分の整備に対して、地方公共団体がその一部を負担する場合、当該負担部分の1/2を国が支援する制度の創設

③ 都市開発資金の貸付け

民間事業者による施設の整備に要する費用（社総交による支援部分を除く）を対象に資金を貸付ける制度の創設

組織・人材のあり方

- 地域の実情にマッチしたまちづくり活動を促進する観点から、組織形態の類型化を図り、とるべき類型への誘導を図ることができるか。
- まちづくり活動を担う、地域の人材育成をどのように推進するか。
- やる気のある地域の人材をどのように組織化し、公共団体や地域外の先駆的实践者とタイアップさせることが考えられるか。
- 高齢化の進展に対応したまちづくり活動を推進する観点から、どのようにして主たる活動人材の世代交代や女性等多様な人材の参画を促すことが考えられるか。
- 地方公共団体における人材育成や体制整備、ノウハウの継承をどのように進めることが考えられるか。
- 市街地整備事業について、その完了後の良好な環境の維持・形成に向け、どのようにして関係者の参画を継続させることができるか。**
- まちづくり活動の制度的担い手である都市再生推進法人について、現状どのような問題を有し、その解決のための手法としてどのようなアプローチをとるのか。

事業と管理の一体性確保

- 市街地整備事業について、その完了後の良好な環境の維持・形成に向け、どのようにして関係者の参画を継続させることができるか。
- 事業計画当初から、その後の管理運営も含め、マネジメントを担う（予定の）者を巻き込んだり、事業を実施する者が自ら担うことを検討したりすることや、資金調達計画を定めておくことが重要ではないか。

○再開発会社によるマネジメントの例

モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業（沖縄県那覇市）

【概要】

- ・当初より地元が中心となって自らのまちの将来を検討してきた。都市再開発法改正で創設された再開発会社による施行制度を活用し、地権者、事業参加者等の出資により株式会社を設立。

【管理主体】 旭橋都市再開発株式会社

【特徴】

- ・事業完成後は、地域の管理運営組織に衣替えし、自ら街を育てていく役割を果たすとともに、社会に寄与するようなエリアマネジメントを目指している。また第一施行地区となった南工区完成後、北工区を区域編入することで、同一施行者による段階的開発を進めている。



（出典）HP、ヒアリング等を基に国土交通省都市局作成

○まちづくり会社によるマネジメントの例

飯田中心市街地再開発事業（長野県飯田市）

【概要】

- ・商店経営者や自治体の住民が主体となって行った勉強会を通じて、再開発を推進する基盤が地域住民にも築かれた。勉強会に参加していた地域住民が初期出資者となり誕生した法人は、飯田市の出資により第三セクターとなり、中心市街地活性化のためのまちづくり計画の核となる組織として機能するようになった。

【管理主体】 株式会社飯田まちづくりカンパニー

【特徴】

- ・事業に対し過大な投資をせず、自分たちが負担できる予算の範囲内で事業を実施。行政とまちづくり会社が連携しあい、各種事業に取り組んでいることにより、まちづくり会社の活動は民間事業者や地権者、商業者とうまく連携が取れ事業が進んでいる。また、郵便局前に民間開発によるマンションの建設など、まちづくり事業が民間事業を誘発している現象が見られる。また、個人住宅の建て替えなども増加している。



（出典）HP、ヒアリング等を基に国土交通省都市局作成