資料２－３

施策の方向性

【組織】地域におけるプラットホームの構築、民間まちづくり活動の団体化の誘導

国土交通省

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）

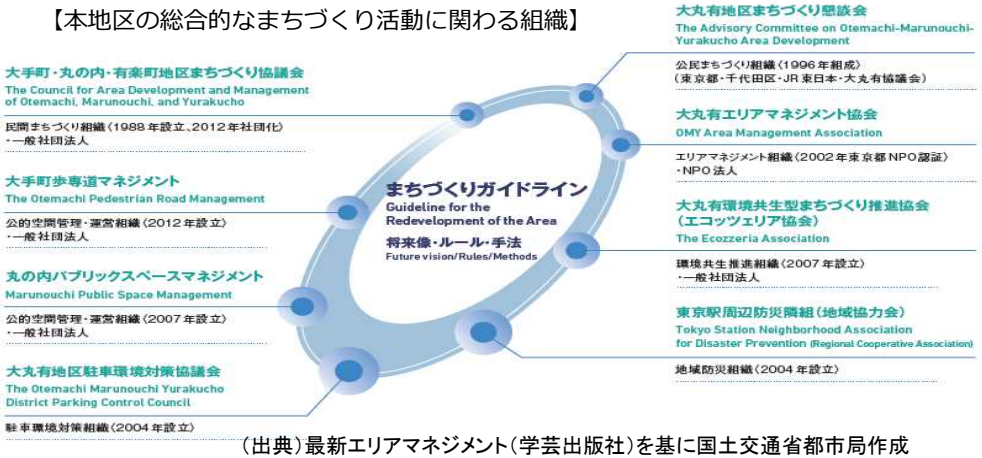
○都市再生推進法人やまちづくり会社が事業として実施しているまちづくり活動は多岐に渡っているが、まちづくり活動の課題解決のためには、当該団体同士の情報交換や連携が不可欠。

（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

【本地区の総合的なまちづくり活動に関わる組織】



（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

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図るほか、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ホームづくり、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。

【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

国土交通省

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タリー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、認知度の向上を図る。

○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を図る。

【財源（公助）】民間まちづくり活動の支援

国土交通省

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

○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を実施する。

○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。

【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）①

国土交通省

背景

○自治体等の財政状況が厳しい中、公共公益施設の更新・再編において、民間を活用したまちづくりを進めることは有効であるが、特に地方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に届かない場合が多いため、取組を躊躇しがち。

○この場合において、公共公益施設の更新・再編等と一体となって民間によるまちづくりを進めていくことが有効。

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。

○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が必要ではないか。

○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

国土交通省

背景

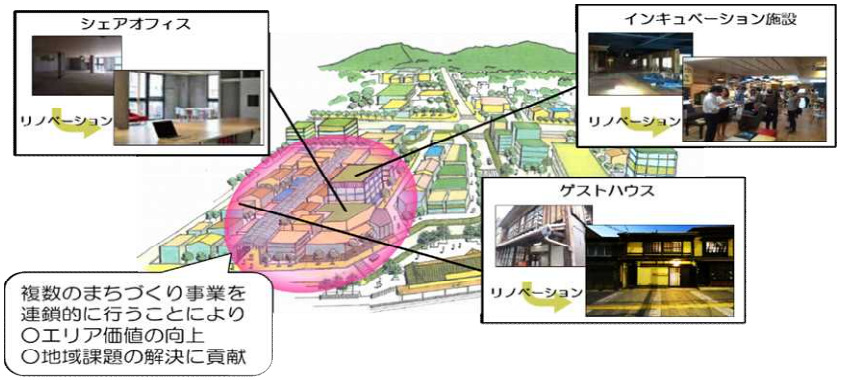
○一定のエリアにおいて、リノベーション等の民間まちづくり事業を連鎖的に進める取組が各地で出てきているものの、特に地方部では、事業の初期のリスクテイクをできる事業体が少なく、活動が軌道に乗るまでのスタートアップが円滑になるような後方支援が必要である。

○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りたいという機運は高まりつつある。

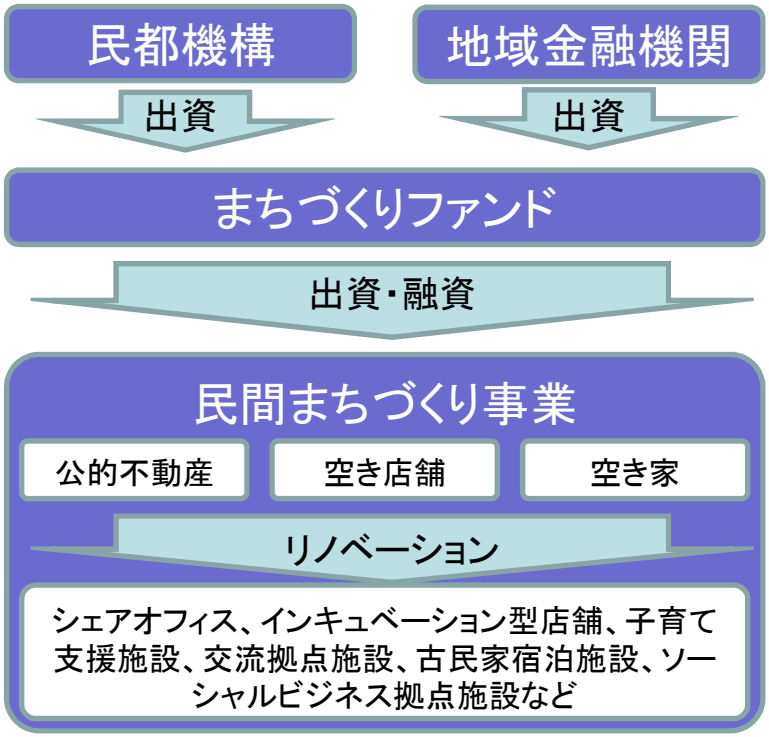
課題

○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。



スキーム図



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あげ、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）】地域エネルギー事業の収益を地域に還元

国土交通省

背景

一部の地方都市では、地域エネルギー事業者が自立分散型エネルギーシステムを構築し、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

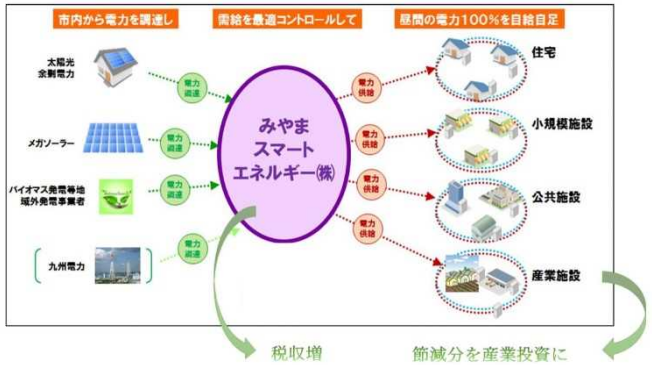
○エネルギーの需要密度が相対的に低い地方都市では、多額の初期投資を必要とする地域エネルギー事業の事業成立性が低く、地域エネルギー事業者がまちづくりの担い手として十分機能していない。

○コンパクトシティの拠点地区における防災機能の向上など、高いまちづくり効果が期待できる場合には、行政がエネルギーインフラの整備に対し、一定の役割を果たすこと等により、地域エネルギー事業者の取組を支えていくことについて検討が必要。

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者による事業者ならではのまちづくり活動を活性化していく観点からエネルギーインフラの整備に対し行政が一定の役割を果たす方策を検討。

【財源（自助）】エリアマネジメント活動推進のための屋外広告物規制の弾力化の促進

国土交通省

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。

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、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で、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。

○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。

【事業・管理】「事業（整備）」と「管理」の一体化（市街地整備事業等）

国土交通省

背景

民間まちづくり活動を効果的に地域へと導入するためには、市街地整備事業などによるハード整備に伴う地域におけるまちづくりの機運の高まりを一つのきっかけとすることが有効。

課題

○土地区画整理事業や市街地再開発事業といった市街地整備事業等によるハード整備が行われる際に、事業計画の策定段階から、民間まちづくり活動の内容や実施主体などの検討が併せて行われることが重要。

○ハード整備の施行者と民間まちづくり活動を行える能力を有した団体の連携を促したり、民間事業者等が施設の整備と管理を一体的に行いやすくすることが考えられる。

西町・総曲輪地区市街地再開発事業（富山県富山市）

- 市と地元関係者が、中心市街地の賑わいの再生に向けて２つの再開発事業を検討。
- 再開発事業の事業化にあわせて、「グランドプラザ活用委員会」が発足。２つの事業地区の間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を検討。
- 再開発事業の完了とともに、まちなか広場「グランドプラザ」がオープン。イベント開催等により、賑わい創出に貢献。

方向性

ハード整備の段階から、あらかじめ、その後に行われるべきエリアマネジメントについても考慮し、関係者の密接な連携等が図られることとなるような仕組みの検討。

【事業・管理】「事業（整備）」と「管理」の一体化（都市公園）

国土交通省

背景

○現行上、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（P-PFI事業）を創設。民間事業者による公園の整備と管理の一体化が可能となった。

課題

○P-PFI事業は、「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無いか？そのための制度運用方策は？

警固公園（福岡市）

見通しが悪く、犯罪も多発した公園

↓

景観や賑わいを考慮したデザインに基づく公園の再整備

↓

隣接商業ビルが公園の眺望を活かした改修、カフェ売上の増

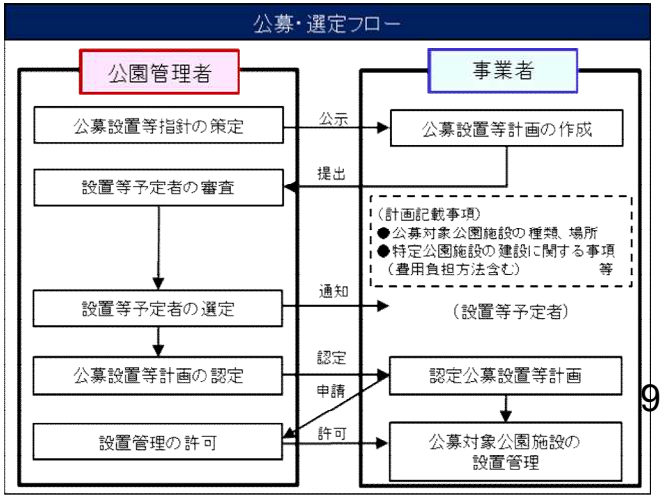
魅力ある公園の再生は、周辺のまちづくりに好循環をもたらす。この好循環を、公園再生にあたって、あらかじめ盛り込むことができないか？

方向性

○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よう誘導。

○この際、周辺団体等は、改正法第17条の2に基づく「協議会」を組織。

○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、相互に運用を一定担保。



【人材】人材育成・ネットワークの構築、マッチング促進

国土交通省

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、地域毎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、等の問題も抱えている。

○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・整理するとともに公開し、全国各地域でのまちづくり団体の取組拡大に資する。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とともに、行政の側の人材育成も図る。

○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。