

## 第4章 地方公共団体等の参考となる成果のまとめ

第3章までの成果を踏まえ、平成30年8月に国土交通省都市局まちづくり推進課から発出された「民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドライン」のうち特に民間まちづくり活動の財源確保に関する内容を更新し、ガイドラインの改訂を行った。

また自由が丘ケーススタディで得られた知見と課題（第3章）については、上記ガイドラインとは別にパワーポイント資料として整理した。

### 4.1 民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドラインの改訂

### 4.2 自由が丘ケーススタディで得られた知見と課題の整理（パワーポイント版）



民間まちづくり活動の財源確保に向けた  
枠組みの工夫に関するガイドライン  
(改定版 ver. 1.0)

令和6年 3月  
国土交通省都市局  
まちづくり推進課



# 目 次

<b>第1章</b>	<b>民間まちづくり活動の意義と本ガイドラインの目的</b>	
1.	民間まちづくり活動の意義と本ガイドラインの背景・目的.....	1
2.	民間まちづくり活動の類型と特徴.....	2
3.	民間まちづくり活動団体が抱える課題.....	3
<b>第2章</b>	<b>民間まちづくり活動の財源確保</b>	
1.	民間まちづくり活動を支える財源.....	6
2.	財源を確保している取組.....	8
3.	デジタル技術を活用した財源確保の可能性.....	14

**参考： 財源確保に向けた枠組みの工夫（再分配法人）**

<b>第1章</b>	<b>民間まちづくり活動の担い手の課題の解決に向けた枠組み</b>	
1.	課題の解決に向けた枠組み.....	参考-1
2.	再分配法人の概要.....	参考-4
<b>第2章</b>	<b>再分配法人の形態</b>	
1.	検討対象となる法人形態.....	参考-6
2.	再分配法人に適した法人形態.....	参考-8
<b>第3章</b>	<b>再分配法人の設立</b>	
1.	一般社団・財団法人（非営利型）とする場合.....	参考-12
2.	公益社団・財団法人とする場合.....	参考-15
3.	自治体が指定する団体（都市再生推進法人等）の活用.....	参考-19
<b>第4章</b>	<b>再分配法人の運営</b>	
1.	再分配法人の業務内容.....	参考-20
2.	法人税の課税関係.....	参考-23
3.	業務運営に関する留意事項（公平性・透明性の確保等）.....	参考-28



# 第1章 民間まちづくり活動の意義と本ガイドラインの目的

---

## 1. 民間まちづくり活動の意義と本ガイドラインの背景・目的

---

都市は、人々の生活や経済活動等の場を提供する我が国の活力の源泉であるが、都市内ストックが充実し、ハードのまちづくりが成熟期へと移行する一方、情報化、国際化等の急速な進展、人々のライフスタイルやニーズの多様化といった状況に直面している。

これらに対応し、まちに対するニーズを的確に捉え、都市機能や居住環境の向上や防災性を確保するための活動等を通じ、地域の価値を維持・向上させる、より質の高いまちづくりを推進すること（以下「まちづくり活動」という。）が重要である。

このようなまちづくり活動を推進するためには、行政はもちろんのこと、まちのユーザーである住民、企業等の民間が主体的に動き、官民が連携して一体的な取組を行う必要がある。実際、全国各地において、民間が主体となって行うまちづくり活動（以下「民間まちづくり活動」という。）が、様々な分野、多様な形態で増加しており、これら民間まちづくり活動の領域が更に広がり、発展できるようにすることが求められている。また、行政の立場からも、人口減少・高齢化が進み、税収の減少や義務的経費の増加など財政状況がひっ迫する中、まちづくりへの多様なニーズに対応するためには、官民連携の重要性が認識されつつあり、官民連携を促す制度などが徐々に活用される状況にある。

一方、第1章で詳しく記述するように、多くの民間まちづくり活動団体は、自主財源や専門人材の不足といった課題に直面している。そこで、本ガイドラインでは、このうち財源の確保に向けた対応に焦点を当て、民間まちづくり活動団体へのアンケートやヒアリング、デジタル技術を活用したケーススタディ等を通じて、民間まちづくり活動の財源を確保する取組について提示する。

なお、本ガイドラインは、「まち・ひと・しごと創生基本方針2018」（平成30年6月15日閣議決定）で定められた「団体間の連携による地域の財源を活用する仕組みの構築」、並びに、「まちづくり活動の担い手のあり方検討会とりまとめ」（平成29年10月26日国土交通省都市局。第2章2.参照）において今後の施策の方向性として示された「活動財源を地域の協議会等で積み立てる仕組みの検討」について具体化を図るものとして、地域内のまちづくり活動による財源を地域全体で活用する再分配法人の枠組みに焦点を当てて、平成30年8月に初版を公表した。

その後、民間まちづくり活動の多様化やデジタル技術活用の進展等を踏まえ、また、民間まちづくり活動における財源不足の課題が常態化していることを受けて、再分配法人の枠組みについては参考資料に残しつつ、民間まちづくり活動における財源確保の手法に焦点を当てた第2章の追加を中心とする改定を令和6年3月に行った。

## 2. 民間まちづくり活動の類型と特徴

民間まちづくり活動は、エリアマネジメントすなわち「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組<sup>1)</sup>」を中心とするものであり、本ガイドラインにおいては、下表のように分類した。

### 民間まちづくり活動の類型

計画・企画にかかる活動（主なターゲット：地域内の関係者）		
計画やビジョン、地域ルールの策定	地域計画や将来ビジョン・地域ルールを策定・周知することで、エリア内で課題意識の共有や活動意欲の醸成、関係者ネットワークの構築を促すための活動	
人材育成	人材育成やスキル習得を目的としたセミナーやプログラムの実施、地域活動に参加する人や、エリアマネ活動を実施する主体となる人を増やすための活動	
事業にかかる活動（主なターゲット：地域内の住民・就労者、来街者）		
ハードの活用	公共施設・公共空間の活用、維持・管理	エリア内の交流拠点となる施設や公共空間の活用、また施設の維持・管理、運営などの活動
	リノベーション等による遊休不動産の利活用	空き家や商店街の空き店舗等、エリア内の遊休不動産をリノベーションなどにより転用し、地域に新たな機能を導入する活動
	仮設店舗やストリートファニチャー等の設置	地域内のパブリックスペースを有効活用するために、仮設的なファニチャーやキッチンカー、コンテナ等の設置によって空間の利便性向上や賑わい創出を図る活動
ソフト的活動	イベントの実施	まちの賑わいや人々の出会い・交流を目的としたイベントを実施する活動
	安全・安心、地域環境の維持	避難訓練など災害等のそなえを地域で行う活動や、事故や犯罪を未然に防ぐ見回り活動、エリア内の公共空間等の清掃や放置自転車の整理等、エリアの価値を低下させない活動
活動を効果的に推進するための取組		
情報発信	エリアマネジメント活動やエリアに関する情報を広く発信し、活動やエリアの認知度を向上させる活動	
DX・スマートシティ技術の活用	都市サービスのDX化やスマートシティの技術の活用など、従来のエリアマネジメント活動に新技術を導入し、エリアマネジメントの効率化等を図る活動	

こうした民間まちづくり活動は、いずれも、地域の環境や価値の向上につながるものであることから、一定の地域において正の外部性を有する一種の地域公共財と捉えることができ、行政や地域内の関係事業者は民間まちづくり活動を支援する妥当性が認められる。

一方、地域の多様性や個性を反映した地域固有の魅力の向上は、それぞれの地域や民間まちづくり活動団体の自由な発想や行動力によるところが大きい。

そこで、本ガイドラインでは、地域の自主性と自立性を確保しつつ、行政や地域の関係者にとってもまちづくりのビジョンやマスタープランに沿った民間まちづくり活動が推進されることを前提とした、多様な手法による財源を確保する取組を提示する。

<sup>1)</sup> 「エリアマネジメント推進マニュアル」（平成20年4月25日国土交通省土地・水資源局（当時））による。

### 3. 民間まちづくり活動団体が抱える課題

民間まちづくり活動団体が抱える課題は、「担い手」「採算性」「ルール・枠組み」「多様化する市民ニーズ」に集約される。令和4年3月にエリア価値の向上のための都市サービス提供等に関する調査で実施したアンケートをみると、民間まちづくり活動団体に関わる立場によっても課題認識は異なっており、行政からは「担い手」の課題が多く挙げられている一方、民間まちづくり活動団体（まちづくり団体・デベロッパー）からは「採算性」の課題が多く挙げられている。これは、民間まちづくり活動は「採算性」がとれないために「担い手」が増えない、育たないとも言え、両者は関連し合う課題である。

#### 民間まちづくり活動団体が抱える課題

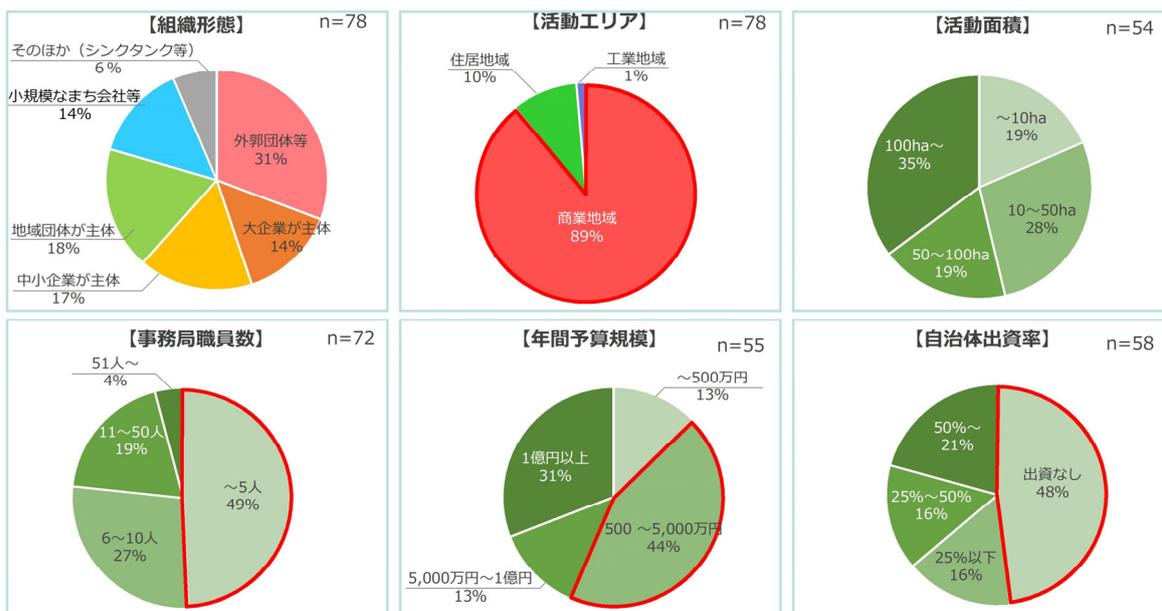


「エリア価値の向上のための都市サービス提供等に関する調査（令和4年3月）」  
 調査対象：地方公共団体（市町村）、まちづくり団体（都市再生推進法人等）、民間デベロッパー  
 実施時期：令和4年3月発出、4月末回収  
 配布数：1,879団体（地方公共団体 1,718市町村、まちづくり団体 136団体、民間デベロッパー 25社）

民間まちづくり活動団体の組織形態は、公共団体の外郭団体、大企業が主体となった団体、中小企業が主体となった団体、地域団体が主体となった団体など様々な形態がとられている。

また活動エリアは商業地域に偏りがみられるが、活動面積、職員数や予算規模、行政出資率などをみても組織形態は地域の実情に応じて様々であることがわかる。

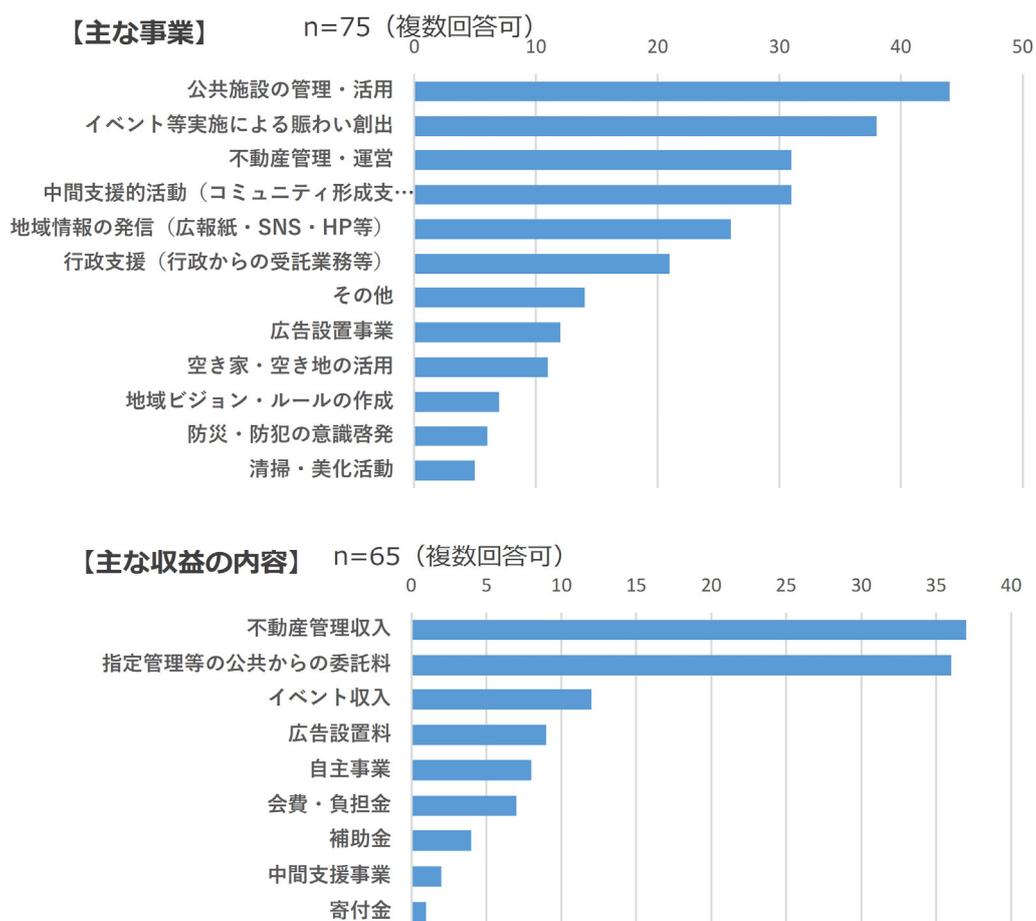
### 民間まちづくり活動団体の組織形態等



令和4年度に都市再生推進法人に対して行ったアンケートより

また、民間まちづくり活動団体が取り組む主な事業は「公共空間の管理・活用」や「イベントによる賑わい創出」をはじめ幅広く多様な事業が行われている。一方で活動を支える収益事業としては「不動産管理収入」や「指定管理等の公共からの委託料」が多く、そのほかの項目はあまり挙げられていない。

### 民間まちづくり活動団体の主な事業と主な収益の内容の違い



令和4年度に都市再生推進法人に対して行ったアンケートより

このように民間まちづくり活動は組織形態も事業も多様であるが、収益については不動産管理や行政からの委託がほとんどであり偏りがみられる。

今後、一層、民間まちづくり活動の領域が広がり、発展できるようにするためには、民間まちづくり活動団体が最も課題意識を持っている採算性の改善、つまり財源が確保できる取組を拡げていくことが求められる。

## 第2章 民間まちづくり活動の財源確保

### 1. 民間まちづくり活動を支える財源

民間まちづくり活動団体が活動の財源とする資金の調達手法をその負担者に着目して分類すると、以下の三つに整理される。<sup>2</sup>

- ① 行政の支援による財源確保（公的受託、指定管理、負担金等）
- ② 住民・企業等のステークホルダーの支援による財源確保（分担金、会費、寄附等）
- ③ 自らの事業収入による財源確保（各種収益事業等）

負担者に応じて分類された財源ごとに主な収益活動を整理すると以下ようになる。

#### 民間まちづくり活動の主な財源

財源の種類	説明
<b>① 行政の支援による財源確保</b>	
業務委託	民間まちづくり活動団体が、行政との契約を交わして業務を受託し、その対価として委託料を得るもの。
指定管理	民間まちづくり活動団体が、行政が保有する公共施設の指定管理者となり、指定管理料や市民が支払う利用料などを得る方法。管理費を抑えながら、高稼働で利用者サービスを提供していく必要がある。
<b>② 住民・企業等のステークホルダーの支援による財源確保</b>	
エリアマネジメント負担金（法定制度）	エリアマネジメント負担金(BID)のうち、法律に基づく制度（地域再生法第十七条の八）。活動団体が実施するまちづくり活動に要する費用を行政がその受益の限度において活動区域内の受益者から徴収し、民間まちづくり活動団体に交付する。
エリアマネジメント負担金（独自制度）	エリアマネジメント負担金(BID)のうち、独自に工夫しているもの。各種法定制度を組み合わせて独自の制度として運用するものや、負担金を行政ではなく民間まちづくり活動団体が徴収しているものなどがある。
会費	会の運営・維持に必要な費用として、会員が出し合うお金のこと。民間まちづくり活動においては、活動に賛同する住民・企業等を会員として、正会員・一般会員・準会員・特別会員などのランク分けを行い、会費と権限を区分することが多い。
<b>③ 自らの事業収入による財源確保</b>	
不動産賃貸	民間まちづくり活動団体が貸主となり、土地や建物などの不動産をテナントに賃貸して、賃料を得る事業。

<sup>2</sup> 「まちづくり活動の担い手のあり方検討会とりまとめ」（平成 29 年 10 月 26 日国土交通省都市局）7 ページをもとに再整理したもの

財源の種類	説明
	団体自らが所有する不動産を用いる場合と、別のオーナーが所有する不動産を用いる場合がある。
空き家等遊休ストック活用	不動産賃貸のなかでも、特にエリア内の空き家等の遊休ストックを活用することで、事業収益を得るとともにエリア内の遊休ストック解消や地域経済循環などの課題も合わせて解消しようとするもの。
駐車場・駐輪場運営	エリア内の駐車場・駐輪場（以下、駐車場等）の運営を民間まちづくり活動団体が行うもの。土地を所有またはオーナーから借り上げて民間まちづくり活動団体が駐車場等を整備し経営する場合と、オーナーが所有する駐車場等の管理運営業務を代行する場合がある。
パブリックスペース活用	民間まちづくり活動団体が道路、公園、広場あるいは民間のパブリックスペースを占有し、自らがパブリックスペース上でサービスを提供することで収益を得たり、沿道の店舗等に場所貸しを行うことで対価を得るもの。
イベント運営	民間まちづくり活動団体自らが主催または実行委員会を組成してイベントを実施し、出店料や参加料等の収益を得るもの。上記の公共空間を活用してイベントを実施することも多い。
店舗運営	民間まちづくり活動団体自らが店舗を運営するもの。提供するサービスは飲食店をはじめ様々であるが、単に収益を得るだけでなく、店を開くことエリア内の人が集まる拠点になる、情報の発信源になる、エリアのブランディングに貢献する、などの多面的な効果を狙うことが多い。
教育・観光案内	民間まちづくり活動団体が、教育プログラム・見学ツアー・観光案内などのサービスを提供し、協賛金・助成金・授業料などを受け取る方法。持続可能な取組みとするためには、地域固有の魅力を活かした企画や、様々な主体との連携が必要となる。
広告掲出	民間まちづくり活動団体が保有または占有する広告掲出スペースを広告主や広告代理店などに貸し出して収益を得るもの。利益を得るため、景観等に配慮しながら人通りや視認性が高い場所を確保することが必要となる。
<b>④ その他</b>	
ソーシャルインパクトボンド(SIB)	従来行政が担ってきた公共性の高い事業の運営を民間組織に委ね、その運営資金を機関投資家から募るもので、行政による成果連動型民間委託に対して、信託方法により事業開始前に機関投資家から資金を調達する。
まちづくりファンド	地域金融機関と民間都市開発推進機構の出資によりファンドを組成し、まちづくり事業に投資するもの。
クラウドファンディング	民間まちづくり活動団体がプロジェクトやサービスを立ち上げ、不特定多数の人が、購入・寄付・金融といった形態で資金を供与するもの。

## 2. 財源を確保している取組

「1. 民間まちづくり活動を支える財源」ごとに財源を確保している取組事例を紹介する。紹介する取組事例は、令和5年3月に国土交通省都市局が公表したパンフレット「多様性を備えたクリエイティブな都市へと再生するエリアマネジメント」掲載事例または令和5年度の都市再生推進法人へのヒアリングより抽出したものである。

### 財源を確保している取組の一覧

財源の種類	事例	事例都市
<b>① 行政の支援による財源確保</b>		
業務委託	ふるさと納税返礼品取次業務	一般社団法人まちづくり府中（東京都府中市）
公共施設の指定管理	虎渓用水広場の指定管理	一般社団法人多治見市観光協会（岐阜県多治見市）
<b>② 住民・企業等のステークホルダーの支援による財源確保</b>		
エリアマネジメント負担金（法定制度）	地域再生エリアマネジメント負担金制度	一般社団法人大阪梅田エリアマネジメント（大阪府大阪市）
エリアマネジメント負担金（独自制度・行政が徴収）	エリアマネジメント活動促進制度（大阪版 BID 制度）	一般社団法人 グランフロント大阪 TMO（大阪府大阪市）
エリアマネジメント負担金（独自制度・民間が徴収）	独自の分担金制度を用いた資金確保	株式会社キャッセン大船渡（岩手県大船渡市）
会費	再開発エリアの会費による資金調達	一般社団法人小岩駅周辺地区エリアマネジメント KOITTO（東京都江戸川区）
<b>③ 自らの事業収入による財源確保</b>		
不動産賃貸	自己保有不動産の賃貸	豊田まちづくり株式会社（愛知県豊田市）
空き家・古民家等活用	てららプロジェクト	まちづくり武生株式会社（福井県越前市）
駐車場・駐輪場運営	まちなか駐車場の運営	株式会社まちづくり長野（長野県長野市）
パブリックスペース活用	民間空地「エキキターレ」の活用	エキキタまちづくり会議（広島県広島市）
イベント運営	黄金町バザールなどのイベント運営	NPO 法人黄金町エリアマネジメントセンター（神奈川県横浜市）
店舗運営	ゲストハウスや飲食事業の運営	株式会社ワカヤマヤモリ舎（和歌山県和歌山市）
教育・観光案内	みなとみらいかもめ SCHOOL	一般社団法人 横浜みなとみらい 21（神奈川県横浜市）
広告掲出	屋外広告物ガイドラインに基づく広告の掲出	NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会（東京都千代田区）
<b>④ その他</b>		
ソーシャルインパクトボンド（SIB）	馬場川通り再生の資金調達	一般社団法人前橋デザインコミッション（群馬県前橋市）
まちづくりファンド	マネジメント型まちづくりファンド支援事業	ながのけんしん奈良井宿まちづくりファンド（長野県長野市）ほか
クラウドファンディング	クラウドファンディング活用型ファンド	馬場川通りアーバンデザイン改修プロジェクト（群馬県前橋市）ほか

## ① 行政の支援による財源確保

### 業務委託

民間まちづくり活動団体が、行政との契約を交わして業務を受託し、その対価として委託料を得るもの。

【事例】

#### ふるさと納税返礼品取次業務

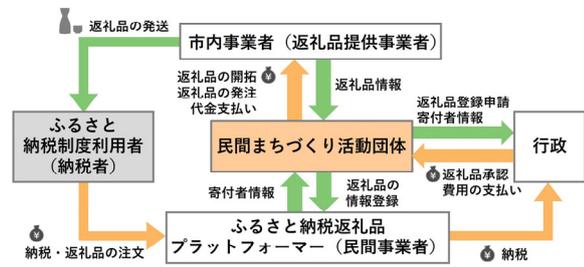
一般社団法人まちづくり府中（東京都府中市）

府中市からの委託により、府中市のふるさと納税業務のうち、ふるさと納税返礼品の開拓、掲載、受発注の管理等を担っている。

まちづくり府中は地元で立ち上がった任意団体から設立された第三セクターであり、これまでの様々な事業を通じて地元の事業者とのネットワークを有していたことから、効率的・効果的な新規返礼品開拓が可能となっている。



ふるさと納税返礼品イメージ  
(出典：府中市ホームページ)



図：ふるさと納税支援業務の事業構造

### 公共施設の指定管理

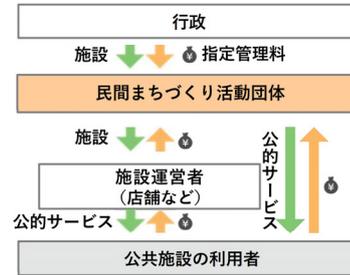
民間まちづくり活動団体が、行政が保有する公共施設の指定管理者となり、指定管理料や市民が支払う利用料などを得る方法。管理費を抑えながら、高稼働で利用者にサービスを提供していく必要がある。

【事例】

#### 虎渓用水広場の指定管理

一般社団法人多治見市観光協会（岐阜県多治見市）愛称：たじみDMO

多治見駅北広場、通称『虎渓用水広場』の指定管理者として、当法人が管理運営を行っている。広場の一部は、イベント会社やキッチンカー出店などを行う主体に、有償で貸し出している。



図：虎渓用水広場 指定管理業務の事業構造

## ② 住民・企業等のステークホルダーの支援による財源確保

### エリアマネジメント負担金（法定制度）

エリアマネジメント負担金(BID)のうち、法律に基づく制度。活動団体が実施するまちづくり活動に要する費用を行政がその受益の限度において活動区域内の受益者から徴収し、民間まちづくり活動団体に交付する。

【事例】

#### 地域再生エリアマネジメント負担金制度

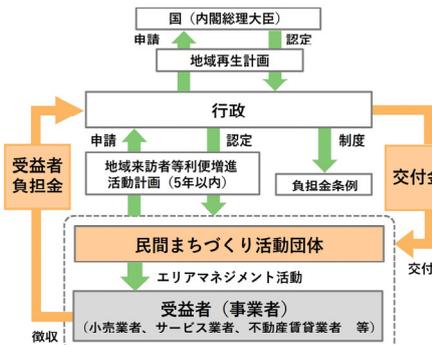
一般社団法人大阪梅田エリアマネジメント（大阪府大阪市）

大阪駅周辺において、鉄道事業者等の受益事業者3者から大阪府がエリアマネジメント負担金を徴収し、活動者である当法人に交付している。

当法人は大阪府に大阪駅周辺地区地域来訪者等利便増進活動計画を提出のうえ、消費活動の活性化とエリアの魅力向上を目的として交付金をもとに健康増進イベントの実施等の活動を行っている。



梅田あるくフェス2023（出典：梅田あるくフェス実行委員会資料）



図：地域再生エリアマネジメント負担金制度の事業構造

### エリアマネジメント負担金（独自制度・行政が徴収）

エリアマネジメント負担金(BID)のうち、行政がその受益の限度において活動区域内の受益者から徴収し民間まちづくり活動団体に交付するが、各種法定制度を組み合わせることで独自の制度として運用するもの。

※法定の負担金制度と区別するため、以下の事例では「分担金」という

【事例】

#### エリアマネジメント活動促進制度（大阪版BID制度）

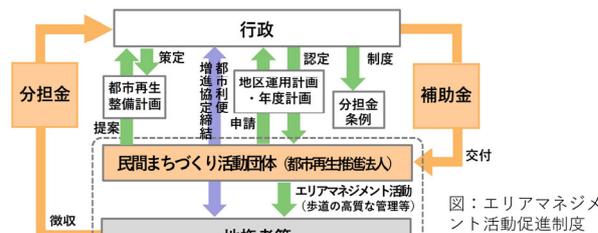
一般社団法人 グランフロント大阪TMO（大阪府大阪市）

うめきた先行開発区域において、大阪府が地権者等から徴収した分担金（地方自治法第224条に基づく）を財源として当法人に交付している。これにより当法人は道路等の公共空間での継続的で自由度の高い活動や質の高い維持管理を行っている。

本制度ではエリアマネジメント活動のなかでも特に「質の高い公共空間の創出及び維持発展」に民間主体が参画できることを特に重視しており、民間によるエリア内の施設の整備や管理のルールを定める都市利便増進協定制度を活用することを根幹としている。



分担金を用いて管理されている高質な設備



図：エリアマネジメント活動促進制度（大阪版BID制度）の事業構造

## エリアマネジメント負担金（独自制度・民間が徴収）

エリアマネジメント負担金(BID)のうち、独自の制度によりまちづくり活動に要する費用を行政ではなくエリアを代表する民間まちづくり活動団体が徴収し、まちづくり活動の財源とするもの。

※法定の負担金制度と区別するため、以下の事例では「分担金」という

【事例】

### 独自の分担金制度を用いた資金確保

株式会社キャッセン大船渡（岩手県大船渡市）

地域再生法に基づく地域再生エリアマネジメント負担金制度では、負担金が入るためその用途が公益目的に限定され、柔軟に活用することが難しい。この問題を解消するため、当法人では負担金を行政（大船渡市）を経由しない、独自の分担金制度を採用している。

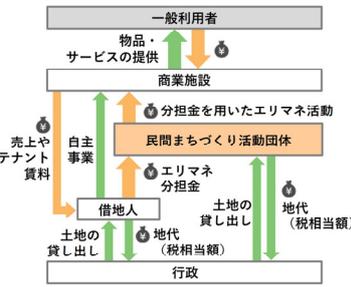
独自の分担金制度では、主な土地所有者である市が積算法によって算出した地代を固定資産税相当額まで減免し、予定借地人は通常の地代と固定資産税相当額の差額の一部をエリマネ分担金としてキャッセンに拠出するほか、一部を予定借地人自身の強みを生かしたエリアの価値向上のための事業（自主事業費）に活用している。



キャッセン大船渡の全景（出典：大船渡市資料）



図：エリマネ分担金の仕組み



図：エリマネ分担金を用いた事業の構造

## ③自らの事業収入による財源確保

### 不動産賃貸

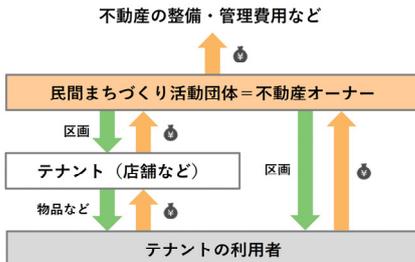
民間まちづくり活動団体が貸主となり、土地や建物などの不動産をテナントに賃貸して、賃料を得る事業。団体自らが所有する不動産を用いる場合と、別のオーナーが所有する不動産を用いる場合がある。

【事例】

### 自己保有不動産の賃貸

豊田まちづくり株式会社（愛知県豊田市）

駅前の再開発ビルを所有し、テナントの誘致や賃貸を行っている。専門店街『T-FACE』の管理運営や、一部店舗の直接経営、および自社駐車場の運営を行い、地域の商業活性化に寄与している。



図：自己保有不動産の賃貸の事業構造

## 会費

会の運営・維持に必要な費用として、会員が出し合うお金のこと。民間まちづくり活動においては、活動に賛同する住民・企業等を会員として、フック分けを行い、会費と権限を区別することが多い。

【事例】

### 再開発エリアの会費による資金調達

一般社団法人小岩駅周辺地区エリアマネジメントKOITTO

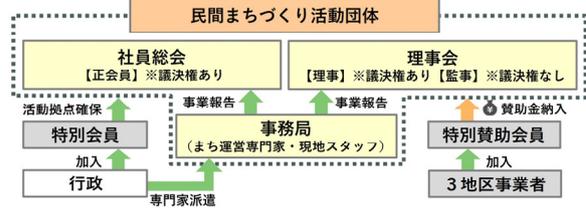
（東京都江戸川区）

KOITTOは、JR小岩駅周辺地区で進められている3つの再開発組合・準備組合と、江戸川区、再開発事業者が協力して立ち上げたエリアマネジメント団体である。江戸川区の委託を受けたエリアマネジメント運営会社が地元住民が主体となって活動しているKOITTOの事務局運営を支援している。



KOITTO TERRACEの外観（出典：KOITTO資料）

KOITTOの収益の大部分は会費であり、当該地区の再開発事業に関係するデベロッパーやゼネコンから成る特別賛助会員からの会費がメインである。この会費を用いてKOITTOの職員を雇用するとともに、KOITTO TERRACE（まちづくり拠点）の運営や、今後再開発が進む当該エリアでの制度活用及び新規事業企画を行っている。



図：KOITTOの組織図（出典：KOITTOホームページ）

### 駐車場・駐輪場運営

エリア内の駐車場・駐輪場（以下、駐車場等）の運営を民間まちづくり活動団体が行うもの。土地を所有またはオーナーから借り上げて民間まちづくり活動団体が駐車場等を整備し経営する場合と、オーナーが所有する駐車場等の管理運営業務を代行する場合がある。

【事例】

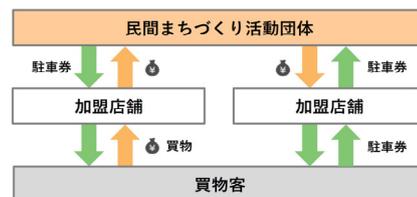
### まちなか駐車場の運営

株式会社まちづくり長野（長野県長野市）

表参道もんぜん駐車場を運営している。また、商店会とも連携し、加盟店における買い物金額に応じて「共通駐車サービス券」を配布する事業を行い、まちなかへの来訪や買い物を促進している。



〈共通駐車券の仕組み〉



図：まちなか駐車場の運営の事業構造

## パブリックスペース活用

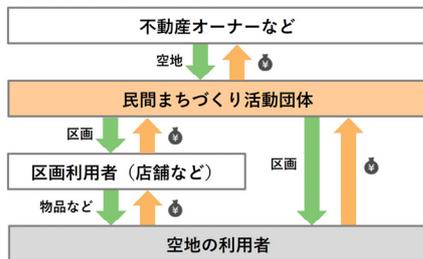
民間まちづくり活動団体が道路、公園、広場あるいは民間のパブリックスペースを占用し、自らがパブリックスペース上でサービスを提供して収益を得たり、沿道の店舗等に場所貸しを行うことで対価を得るもの。

【事例】

### 民間空地「エキキターレ」の活用

エキキタまちづくり会議（広島県広島市）

民間の有効空地である『エキキターレ』を、エキキタまちづくり会議が利活用に関する認定を広島市から受け、イベントの実施主体に対して、有償での貸出を行い、その利用料の一部を活動財源に充てている。



図：民間空地「エキキターレ」の活用の事業構造

## イベント運営

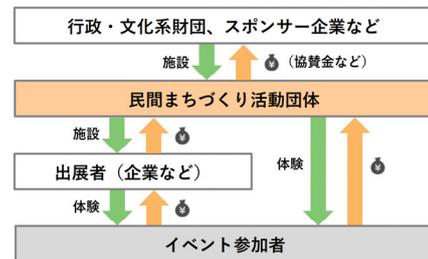
民間まちづくり活動団体自らが主催または実行委員会を組成してイベントを実施し、出店料や参加料等の収益を得るもの。上記の公共空間を活用してイベントを実施することも多い。

【事例】

### 黄金町バザールなどのイベント運営

NPO法人黄金町エリアマネジメントセンター（神奈川県横浜市の事例）

アーティスト・地域・行政・警察・大学・企業等が連携し、協賛金や助成金なども活用しながら、『黄金町バザール』などのイベントを開催し、アートによるまちづくりを進めている。



図：黄金町バザールなどのイベント運営の事業構造

## 空き家・古民家等活用

不動産賃貸のなかでも、特にエリア内の空き家等の遊休ストックを活用することで、事業収益を得るとともにエリア内の遊休ストック解消や地域経済循環などの課題も合わせて解消しようとするもの。

【事例】

### てららプロジェクト

まちづくり武生株式会社（福井県越前市の事例）

武生てららプロジェクトとは、寺社や古民家・文化といった財産『てらら(寺等)』を次世代に伝えるプロジェクトである。てららプロジェクトには、オーナーから借りた建物を貸し出すサブリース型と、まちづくり武生(株)が自ら買い取り所有する建物を店舗等として貸し出す店子型の2通りがある。

オーナーの高齢化や建物の老朽化によって放っておけばいずれなくなってしまう社寺や古民家等の地域資源の存続に貢献すること、エリアのなかに店舗が生まれることで地域経済の循環に寄与すること、そしてこれらの地域資源がまちづくり会社の収益事業となりまちづくりの推進力となっており、各方面にメリットのある三方よしのビジネスモデルである。



写真：てららプロジェクトの例  
(出典：まちづくり武生(株)ホームページ)



図：てららプロジェクトの事業構造

## 店舗運営

民間まちづくり活動団体自らが店舗を運営するもの。提供するサービスは飲食店をはじめ様々であるが、単に収益を得るだけでなく、店を開くことエリア内の人が集まる拠点になる、情報の発信源になる、エリアのブランディングに貢献する、などの多面的な効果を狙うことが多い。

【事例】

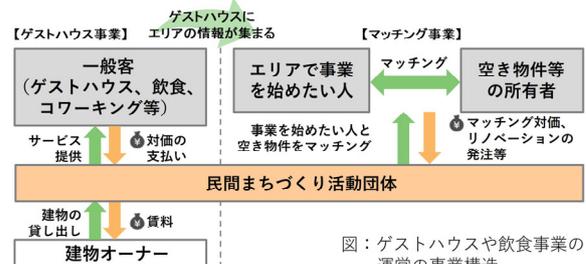
### ゲストハウスや飲食事業の運営

株式会社ワカヤマモリ舎（和歌山県和歌山市の事例）

ワカヤマモリ舎は、和歌山市駅と和歌山駅の間位置する大新エリアにおいて、ゲストハウスを軸に、1階はバー&ダイニングとコワーキングスペースにしてまちに開き、旅行者や来街者だけでなく地元の方々も集う交流空間になっている。また、ゲストハウスを拠点としてエリアの再生にも取り組んでいる。空き物件と事業を始めた人のマッチングを手掛け、ゲストハウス「RICO」から徒歩圏に店舗を相次いでオープンさせている。



ゲストハウスRICOと宮原氏  
(出典：和歌山市「Wakayama city life」)



図：ゲストハウスや飲食事業の運営の事業構造

## 教育・観光案内

民間まちづくり活動団体が、教育プログラム・見学ツアー・観光案内などのサービスを提供し、協賛金・助成金・授業料などを受け取る方法。持続可能な取組みとするためには、地域固有の魅力を活かした企画や、様々な主体との連携が必要となる。

【事例】

### みなとみらいかもめSCHOOL

一般社団法人 横浜みなとみらい21（神奈川県横浜市）

地域の企業・大学・NPOなどが連携し、様々な学びや体験を提供する「みなとみらいかもめSCHOOL」を開催している。大学の生涯学習講座と共催し、だれでも受講できる講座となっている。



図：みなとみらいかもめSCHOOLの事業構造

## 広告掲出

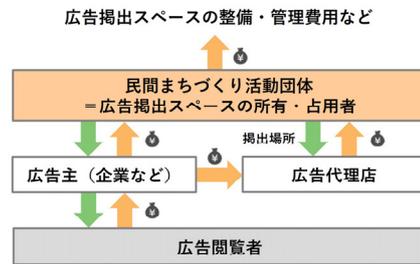
民間まちづくり活動団体が保有または占有する広告掲出スペースを広告主や広告代理店などに貸し出して収益を得るもの。利益を得るため、景観等に配慮しながら人通りや視認性が高い場所を確保することが必要となる。

【事例】

### 屋外広告物ガイドラインに基づく広告の掲出

NPO法人大丸有エリアマネジメント協会（東京都千代田区）

フラッグ・サイン・バスラッピングへの広告スペースを有償で貸し出している。「丸の内エリアマネジメント広告審査会」において、「屋外広告物ガイドライン」に基づく審査を実施している。



図：屋外広告物ガイドラインに基づく広告の掲出の事業構造

## ④その他

### ソーシャルインパクトボンド（SIB）

従来行政が担ってきた公共性の高い事業の運営を民間組織に委ね、その運営資金を機関投資家から募るもので、行政による成果連動型民間委託に対して、信託方法により事業開始前に機関投資家から資金を調達する。

【事例】

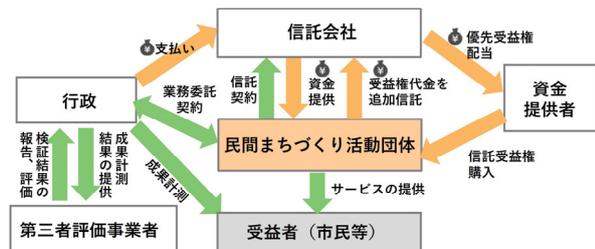
### ソーシャルインパクトボンド（SIB）を活用したまちづくり

一般社団法人前橋デザインコミッション（群馬県前橋市）

馬場川通りを対象とした地域コミュニティの再生やエリア価値向上に寄与する事業をソーシャルインパクトボンド（SIB）により実施。成果連動型民間委託に対して、信託方式により事業開始前に機関投資家から資金を調達した。



行政からは、予め合意した限度額の範囲で、成果指標（歩行者通行量）に応じて報酬を支払う仕組みになっている。



図：ソーシャルインパクトボンド（SIB）を活用したまちづくりの事業構造

### まちづくりファンド

地域金融機関と民間都市開発推進機構の出資によりファンドを組成し、まちづくり事業に投資するもの。

【事例】

### マネジメント型まちづくりファンド支援事業

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・融資等により支援し、地域内の資金循環を促進。



ながのけんしん奈良井宿まちづくりファンド（長野県長野市）



長門湯本温泉まちづくりファンド（山口県山口市）



図：マネジメント型まちづくりファンドのスキーム

## クラウドファンディング活用型まちづくりファンド

活動や取組自体への共感を持つ人々の「志ある資金」による資金拠出を受けながら、一定エリア内で自立的に行われる住民等のまちづくり事業を支援するもの。ここではクラウドファンディングを活用したものと、寄付やふるさと納税を財源としたものの2つのタイプを紹介する。

【事例】

### クラウドファンディング活用型ファンド

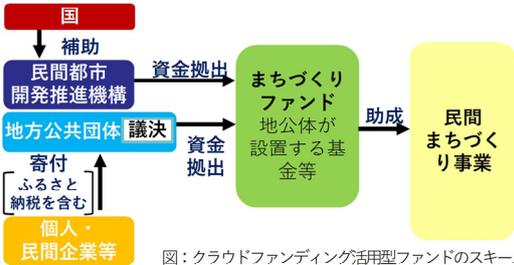
クラウドファンディングなどの「志ある資金」を活用した観光振興や歴史的施設の保全等のまちづくりを、まちづくりファンドを通じて支援。具体的には、クラウドファンディングで調達目標額(総事業費から自己資金等を除いた額)の1/2以上調達できた場合、原則その残額をまちづくりファンドから助成等により支援。



馬場川通りアーバンデザイン改修プロジェクト (群馬県前橋市)



旧喰丸小学校改修工事 (福島県昭和村)



図：クラウドファンディング活用型ファンドのスキーム

【事例】

### 共助推進型ファンド

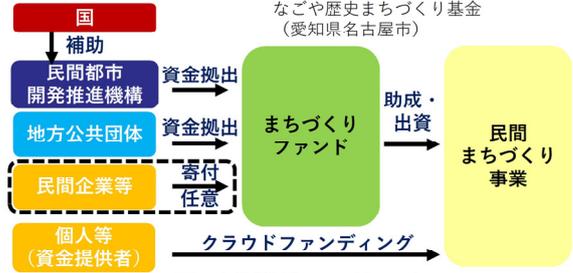
活動や取組自体への共感を持つ人々の寄付(ふるさと納税を含む)による資金拠出を受けながら、一定エリア内で自立的に行われるまちづくり活動をまちづくりファンドを通じて支援。具体的には、民間企業や個人等から受けた寄付やふるさと納税を財源とした地方公共団体の資金拠出と、民都機構の資金拠出により、まちづくりファンドを組成。



市民財団まちづくりファンド (石川県小松市)



なごや歴史まちづくり基金 (愛知県名古屋市)



図：共助推進型ファンドのスキーム

### 3. デジタル技術を活用した財源確保の可能性

民間まちづくり活動団体がデジタル技術を活用してまちづくり活動を行うことにより、団体の財源確保にもつながる可能性がある。

ここでは、民間まちづくり活動団体がデジタル技術を活用した事業を行うことによる財源確保について整理する。

なお、本項の検討にあたっては、実際に民間まちづくり活動団体が AI カメラを用いて人流データを取得する取組を行っている自由が丘駅周辺においてケーススタディ（以下、「自由が丘ケーススタディ※」）を行った。そのためケーススタディで得られたデータや事業者・自治体のコメント等を参考情報として掲載する。

#### 【自由が丘駅周辺における、AI カメラを用いた人流データ取得の取組概要】

#### ① AIカメラ設置主体：自由が丘商店街振興組合

自由が丘駅周辺では自由が丘商店街振興組合が主体となってAIカメラを設置しているが、AIカメラから取得されるデータの活用は、自由が丘商店街振興組合を母体としたまちづくり会社である株式会社ジェイ・スピリット（都市再生推進法人）が担っている。



図：ジェイ・スピリットの事業推進体制

#### ② AIカメラの概要

予め設定された断面位置を通過した、またはエリア内に立ち入った歩行者の数を自動カウントできるAIカメラを設置。

- ・設置台数：自由が丘駅周辺に5台
- ・データ取得方法：断面計測（①、②、⑤）  
エリア内計測（③、④）

##### 【断面計測】

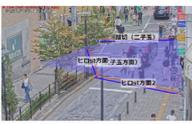
予め設定した線を通過した人数を進入方向別にカウント



写真：断面計測イメージ

##### 【エリア内計測】

歩行者がエリア内（青ハッチ部）にいた時間を計測



写真：エリア内計測イメージ

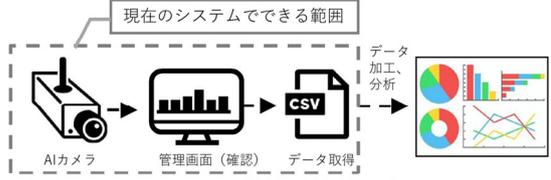
#### ③ 取得データの基本仕様（現状）

- ・データ収集対象：歩行者の通行量（※）
- ・性別、年齢などの歩行者の属性情報は付与されない
- ・断面計測箇所では歩行方向を取得可能
- ・一定期間の保存

※自転車は歩行者としてカウント、バイクは非カウント

#### ④ 取得データの確認・取得形式（現状）

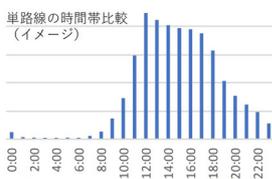
- ・基本的に1時間単位のデータが確認、取得可能（システム上は1秒単位のデータを取得可能）
- ・データは管理画面で常時確認可能。CSV形式で取得可能
- ・リアルタイムでデータをグラフ化などの可視化をする為には追加でシステムを構築することが必要



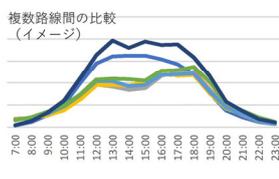
図：取得データと活用イメージ

#### 【データ取得イメージ】

単路線の時間帯比較（イメージ）



複数路線間の比較（イメージ）



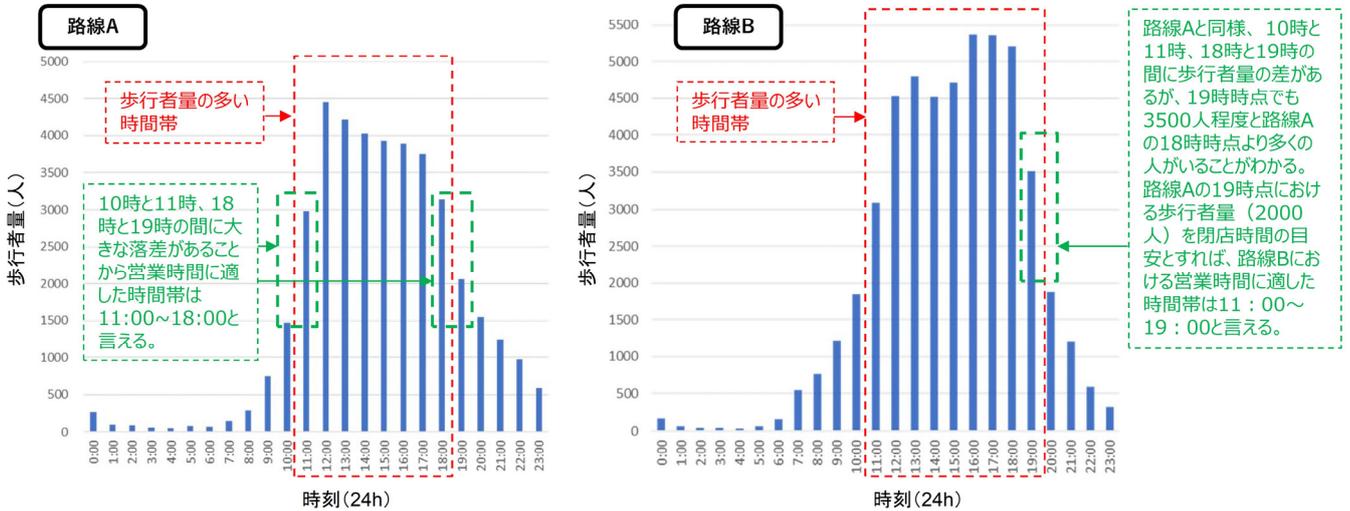
※自由が丘ケーススタディでは、自由が丘駅周辺に設置された AI カメラで取得した実際のデータを用いて通常時やイベント時の歩行者通行量に関する分析を行ったほか、商業事業者、鉄道事業者、デベロッパー等へのヒアリングを行った。

また、都市再生推進法人の株式会社ジェイ・スピリットや目黒区、AI カメラ運用事業者との意見交換会を実施し、デジタル技術を活用した財源確保についてそれぞれの立場から様々な意見を得た。

## ① 新たな収益事業としての可能性

### 地域内外の事業者や行政へのデータ提供により対価を獲得する

デジタル技術等を活用して収益を得る直接的な手段であり、デジタル技術を活用して取得したデータやそのデータの分析レポート等を地域内外の事業者や行政に有償で提供するものである。単体での有償提供のほか、例えば会費にオプション料金として含めたり、サブスクリプションとして月額の情報提供を行ったりする方法が考えられる。



#### 参考：意見交換会の議論より抜粋

店舗等にデータを販売するというより、データ提供サービスを振興組合加盟の特典のひとつとして取り扱うことが妥当と考えられる。商店街振興組合加入のメリットの一つとなり、加入率の向上や会費交渉の材料として使えるのではないかと。

#### 【収益試算例】

- ・ 駅周辺に店を構える100団体を対象と仮定
- ・ データ提供料を1,000円と設定
- 100団体 × 1,000円/団体・月 × 12カ月
- 年間120万の収益見込み

## ② エリマネ団体のコストパフォーマンス向上の可能性

### 自主事業（イベント等）の効率化によりコストを削減する、コストパフォーマンスを高める

①が外貨を稼ぐ手段であるのに対して、②はエリマネ管理団体自らの事業の費用対効果を高めるものである。デジタル技術を活用することで、例えばデータに基づく警備員の配置計画見直しや関係機関協議の工期短縮等により事業を効率化してコストを削減することが考えられる。また異なるイベント間で来街者数と費用の関係から費用対効果を算出し、事業仕分けの参考とすることなどが考えられる。

#### 2023年秋のイベント概要

橙：晴れ・もり 青：雨

#### 自由が丘マルシェ

開催日：5/27（土）、5/28（日）

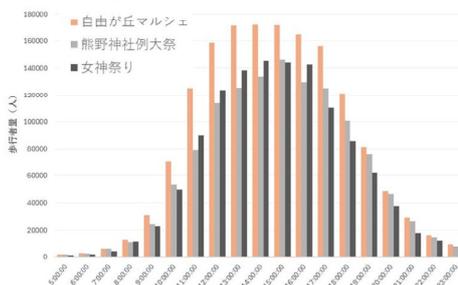
#### 熊野神社例大祭

開催日：9/2（土）、9/3（日）

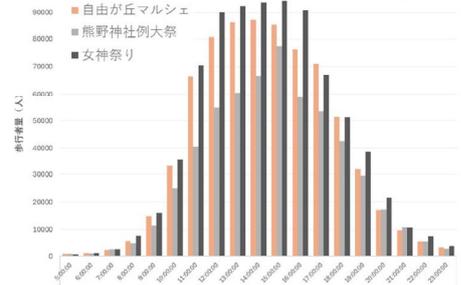
#### 女神祭り

開催日：10/8（日）、10/9（月・祝）

#### イベント期間中の総歩行者量比較



#### 日曜日（晴天）の歩行者量比較



・ 2023年に開催された3つのイベント（期間トータル）では自由が丘マルシェが最も集客しているが、各イベントにおける歩行者量を天候条件が同一の日曜日と比較すると女神祭りが最も集客していることから、仮にイベント期間がすべて晴天であれば女神祭りが最も集客していたと考えられる。

・ また、自由が丘マルシェと女神祭りの日曜日における歩行者量を比較すると、自由が丘マルシェの歩行者量は女神祭りの約92%程度となっている。自由が丘マルシェと女神祭りのコストを比較すれば、コストに対する効果の高低（コストパフォーマンス）の比較も可能となる。

#### 参考：意見交換会の議論より抜粋

- ・ 道路使用許可を取得するにあたり、警察からは安全上の観点から多くの誘導員を配置するよう求められる。データを活用することで誘導員の配置が効率化できることは非常に価値が高い。
- ・ イベントの集客力を定量的に示すことができるのは、イベントのスポンサーを募るうえで強力な武器になる。
- ・ 女神祭りは他のイベントに対し、圧倒的に多額の費用をかけている。他イベントと比較して集客力に大きな差がないとなると実施の時期や実施方法など改善に向けた取り組みを検討する必要が生じていることがわかった。



参考：財源確保に向けた枠組みの工夫（再分配法人）

## 第1章 民間まちづくり活動の担い手の課題の解決に向けた枠組み

### 1. 課題の解決に向けた枠組み

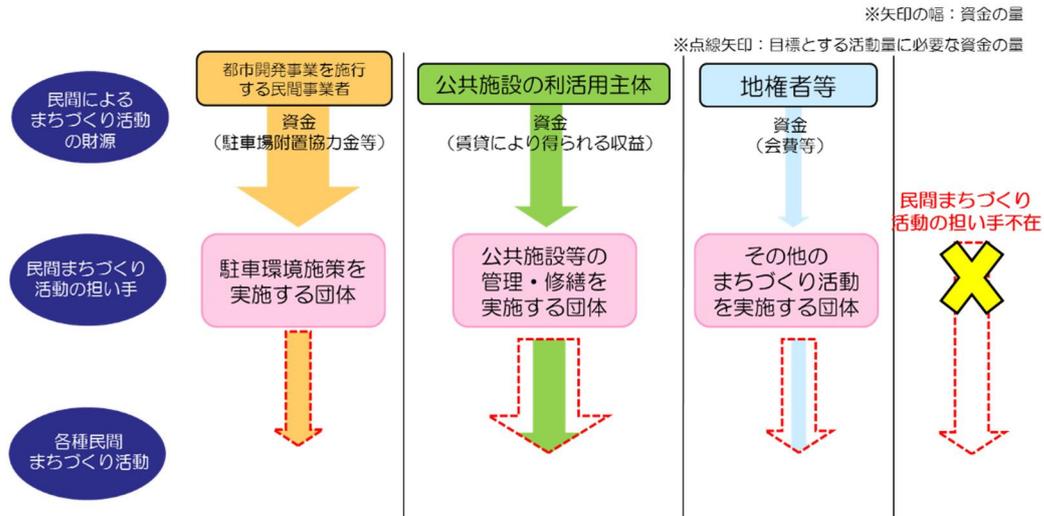
国土交通省都市局においては、平成28年11月に「まちづくり活動の担い手のあり方検討会（座長：足立基浩 和歌山大学経済学部教授）」を設置し、民間まちづくり活動の現状、担い手に期待する役割や、組織化、財源、人材確保等の課題、行政による支援のあり方について整理し、これらの活動を支えるために必要な検討を行った。

本検討会のとりまとめ（平成29年10月）における施策の方向性の中で、財源の確保に関し、「活動財源を地域の協議会等で積み立てる仕組み」として、次のような方向性を示している。

#### 【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

- 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、地域毎に協議し、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。

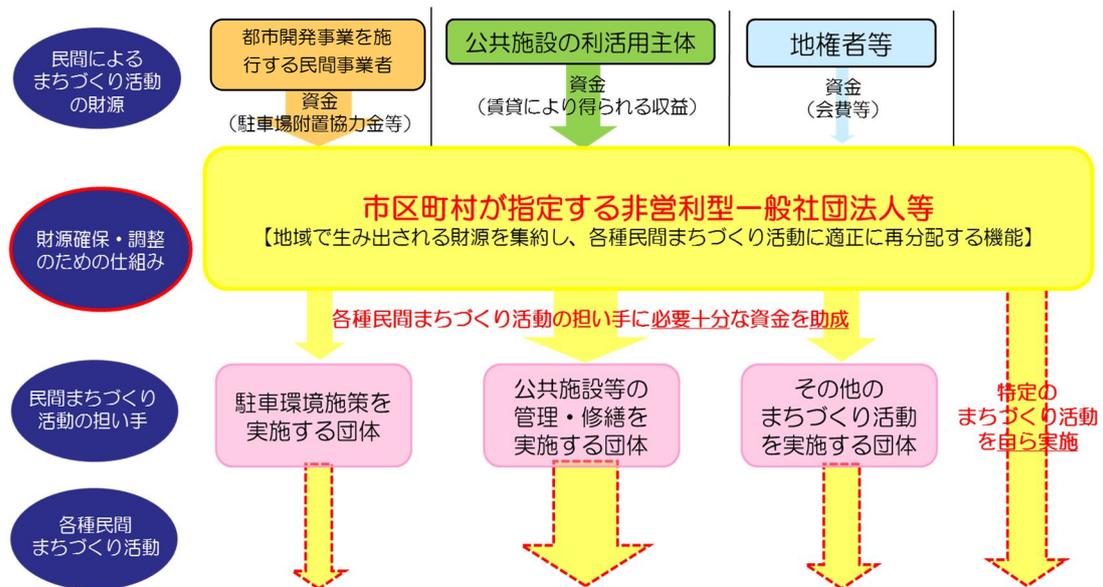
また、地域によっては、各種の民間まちづくり活動が別個のルール・団体で行われることにより、下図のように、財源が非効率な状態となることがある。例えば、都市開発事業の施行に伴い民間事業者から拠出された協力金等が低利用な状態で積み立てられる一方、資金が不足し実施したいまちづくり活動ができない団体が存在するというような状況である。



各種民間まちづくり活動が別個の団体で行われることによる、財源の偏在・非効率化

こうしたことへの対応として、一定の地域で生み出される各種の財源を集約し、地域全体を見渡した上で、民間まちづくり活動（団体）間の財源の過不足を調整する枠組みが有効と考えられる。

具体的には、下図のように、地域における関係者の合意の下、自治体の一定の関与がある法人に、地域内外で行われる諸活動により生み出された財源を積み立てるとともに、当該法人が地域全体における各種の民間まちづくり活動（団体）の現状や将来の見通しを踏まえ、それらの活動（団体）に必要な都度、十分な資金を助成するものである。



地域における各種民間まちづくり活動に必要な十分な財源を安定的に確保

※矢印の幅：資金の量  
※点線矢印：目標とする活動量に必要な資金の量

この枠組みを活用することにより、生み出された財源の種類（由来）を超えてそれぞれの民間まちづくり活動について必要十分な財源が確保できるようになり、収益基盤の脆弱な団体への立ち上げ支援も可能となる。また、事業年度を超えて資金が積み立てられることにより、将来的に必要な活動への財源の備えとしても有効に機能する。

自治体にとっても、まちづくりのビジョンやマスタープランに沿った民間まちづくり活動の財源を、民間の主体的な取組により確保・調整することが可能となる。

なお、上図において、資金の量を矢印の幅として表記しているところ、これはあくまで例示であり、本ガイドラインにおいて、再分配法人に集約する資金や助成等すべき活動の優先順位、望ましい資金量を示しているわけではないことに留意されたい。

## 2. 再分配法人の概要

### (1) 再分配法人の概要

この枠組みにおいて中核的な役割をなすのが、地域における関係者の合意に基づき、地域内外で行われる諸活動により生み出された財源を積み立て、民間まちづくり活動（団体）に再分配することを目的とした法人（以下「再分配法人」という。）である。

具体的には、次の業務を実施する。

- ① 地域内外で行われる諸活動により生み出された財源を民間まちづくり活動の資金として集約し、管理すること（この際、地域で生み出され、地域の民間まちづくり活動に活用しうる財源を「地域まちづくり協力金」という。）
- ② 地域内における民間まちづくり活動を実施する団体に資金を助成すること
- ③ 一定の民間まちづくり活動を自ら実施すること（他に適切な実施主体がない場合）
- ④ その他上記業務の実施に伴い必要な業務（助成審査、決算書類の作成等）

### (2) 地域まちづくり協力金の例示

地域まちづくり協力金は、①都市開発事業の施行に伴い開発事業者が拠出する協力金等、②民間まちづくり活動団体等が公共空間を利活用することにより得られた収益の一部、③その他地域内外から拠出される資金が考えられる。

以下に、地域まちづくり協力金として想定されるものを例示する。これは、あくまで例示であって、地域ごとに協議の上、地域まちづくり協力金として再分配法人に集約すべき資金を定めることとなる。

- ① 都市開発事業の施行に伴い開発事業者が拠出する協力金等<sup>4</sup>
  - ・ 附置義務駐車施設の整備量の緩和に伴い開発事業者が拠出する協力金等<sup>5</sup>
- ② 民間まちづくり活動団体や都市開発事業を施行する民間事業者が公共空間等を利活用することにより得られた収益の一部
  - ・ 公共空間（道路、広場、施設等）を使用し<sup>6</sup>、イベント等を開催すること

<sup>4</sup> 当該協力金等について、拠出主体（都市開発事業を施行する法人）の法人税の課税所得金額の計算上、全額損金算入が認められるためには、「協力金」・「負担金」・「分担金」といった名称如何にかかわらず、条例や行政指導等による義務に基づき当該協力金等を拠出する必要がある（詳細は、第5章2. 法人税の課税関係参照。）。通常、条例や行政指導の義務に基づく協力金等の拠出先は、許認可権者（自治体等）であることが一般的であるため、当該協力金等を地域まちづくり協力金として再分配法人に集約する場合には、「許認可権者自身ではなく、再分配法人に対し協力金等を拠出することをもって、その義務を履行したものとみなす」ことについて、同意を得ておく必要がある。

<sup>5</sup> いわゆる「駐車施設地域ルール」を策定し、都市開発事業の施行にあわせて整備すべき駐車施設の整備量を緩和しているケースがある。この際、整備量の緩和に伴い協力金等を拠出することをルール化している地域があり、当該協力金を再分配法人に集約することが考えられる。この場合、駐車場地域ルール（附置義務駐車施設整備量の緩和の根拠）の公平・公正な運用に必要な財源を確保した上でその余を再分配法人に集約することが望ましい。なお、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成30年7月15日施行）」により、都市再生駐車施設配置計画制度が創設され、新たな駐車施設地域ルールの策定方法が追加されている。

<sup>6</sup> 都市再生特別措置法等に基づく道路等の占用許可の特例を活用する場合には、「官民連携まちづくりの進め方—都

により得られる収益の一部

- ・ 公共空間を使用し、広告物等を設置する<sup>7</sup>ことにより得られる収益の一部
- ・ 建設工事に伴う、公共施設の占有使用料の一部

③ その他地域内外から拠出される資金

- ・ 地権者・事業者等が拠出する会費
- ・ 篤志家が拠出する寄附金(クラウドファンディングによるもの等を含む。)

(3) 再分配法人の設立・運営に当たって

再分配法人の設立・運営に当たっては、再分配法人の組織形態、業務内容、再分配法人に集約すべき地域まちづくり協力金の内容、資金を再分配すべき民間まちづくり活動等について、地域内で整理し、合意することが前提となる。

そこで、次章以降では、これを地域で具体的に実施するための支援ツールとして、再分配法人に適した既存制度の紹介や、再分配法人を設立・運営する上で留意すべきガバナンス面や税務処理面を解説する。

第3章では、再分配法人に適した既存制度を比較検討する。第4章では、再分配法人を設立する際の留意事項（組織要件等）を説明する。第5章では、再分配法人を運営する際の業務内容の詳細、法人税に係る課税関係、ガバナンス等について説明する。

---

市再生特別措置法等に基づく制度の活用手引き―」（2017（平成29）年9月国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室）をあわせて参照のこと。

<sup>7</sup> 屋外広告物法に基づく屋外広告物制度に関しては、国土交通省ホームページ「屋外広告物制度の概要」、「屋外広告物条例ガイドライン」（昭和39年3月27日建設都総発第七号都市総務課長通達）、「投影広告物条例ガイドライン等」（平成30年3月30日国都景歴第五四号公園緑地・景観課長通知）をあわせて参照のこと。

## 第2章 再分配法人の形態

---

### 1. 検討対象となる法人形態

---

#### （1）法人形態の検討の必要性

再分配法人は、地域における関係者の合意に基づき、地域内外で行われる諸活動により生み出された財源を積み立て、民間まちづくり活動（団体）に再分配することを目的とした法人であり、地域のまちづくり活動資金のプラットフォームとしての役割が期待されている。

その際、資金の再分配を効率的に行う、すなわち、地域に再分配される資金量を最大化するため、法人形態によって異なる設立・運営の要件と効果（課税上の取扱い）を比較衡量し、地域において好ましい組織形態を選択することとなる。

#### （2）検討対象となり得る法人形態

法人は、国及び地方公共団体、特殊法人（公団、公社、独立行政法人等）を除き、営利性<sup>8</sup>の有無を基準に①営利法人（株式会社等）と②非営利法人（一般社団法人・財団法人等）の2種類に分類することができる。再分配法人は、地域内で活動する様々な民間まちづくり活動の担い手への分配（助成金を拠出）を主たる目的とし、利益追求や構成員への分配を目的とする性格ではないため、選択すべき法人形態は、②非営利法人に属する形態となる。

非営利法人は、「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号。以下「一般法人法」という。）」に基づき設立される一般社団法人・一般財団法人、及び、一般社団法人・一般財団法人のうち「公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成18年法律第49号。以下「公益認定法」という。）」に基づき公益認定を受けた公益社団法人・公益財団法人に分類することができ、これらが検討対象となる。なお、一般社団法人・一般財団法人については、法人税法上、非営利型法人（非営利性が徹底された法人等）とそれ以外の普通法人（以下「普通型」という。）の2つに、更に分類される。

これらに加え、「特定非営利活動促進法」（平成10年法律第7号。以下「NPO法」という。）に基づく特定非営利活動法人（以下「NPO法人」という。）及び認定特定非営利活動法人（以下「認定NPO法人」という。）についても、収益分配を目的とせず、社会・地域への貢献活動に充てる趣旨に鑑みると検討対象となり得る。

また、法人形態ではないものの、財産拠出をもって公益を達成することを目的とする「公益信託」は、財団法人に類似した制度であることから、再分配「信託」と

---

<sup>8</sup> 事業活動によって利益を上げ、それを構成員に分配することを目的とすること。

して活用できないか検討すべきであろう。なお、公益信託については、所得税法・法人税法上、更に特定公益信託と認定特定公益信託の2つに分類される。

以上を総括すると、再分配法人（信託）として検討対象となり得る形態は、①一般社団法人（普通型）、②一般社団法人（非営利型）、③一般財団法人（普通型）、④一般財団法人（非営利型）、⑤公益社団法人、⑥公益財団法人、⑦NPO法人、⑧認定NPO法人、⑨特定公益信託、⑩認定特定公益信託となる。

## 2. 再分配法人に適した法人形態

### (1) 検討対象となり得る法人形態の概要と要件・効果

検討対象となり得る法人形態の概要と要件・効果は下表の通り。

#### 各法人形態の概要と要件・効果

法人形態	一般法人		公益信託		特定非営利活動法人	
	一般社団・財団法人 (普通型・非営利型)	公益社団・財団法人	特定公益信託	認定特定公益信託	NPO法人	認定NPO法人
根拠法	一般社団法人及び一般財団法人に関する法律	公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律	公益信託ニ関スル法律 (以下「公益信託法」)		特定非営利活動促進法 (以下「NPO法」)	
設立方法	公証人による定款認証後、法務局で登記して設立 (準則主義)	一般社団・財団法人のうち、公益認定等委員会の答申を踏まえ、行政が公益認定後、成立 (公益目的事業の計画等によって判断)	主務官庁の許可を受けて成立したうえで、下記要件を満たすことにつき、主務大臣の認定 (要財務大臣協議) を受けたもの	主務官庁の許可を受けて成立したうえで、下記要件を満たすことにつき、主務大臣の認定 (要財務大臣協議) を受けたもの	所轄庁の認証後、法務局で登記して設立 (認証主義)	NPO法人のうち、所轄庁の認定後、設立 (実績に基づき判断)
主な要件						
活動内容	(事業分野) 制限なし (対象者) 制限なし	(事業分野) 公益認定法に定められた事業 がメイン (対象者) 不特定多数	(事業分野) 公益目的事業への提出 (対象者) 不特定多数	(事業分野) 公益目的事業のうち、特に公益性の高い事業への提出 (対象者) 不特定多数	(事業分野) NPO法に定められた特定非営利活動がメイン (対象者) 不特定多数	(事業分野) 特定非営利活動のうち、特に非営利性の高い活動がメイン (対象者) 不特定多数
営利性	・社員総会において社員に剰余金を分配する旨の決議は不可	・同左 ・社員、役員、使用人等法人の関係者および営利事業者に特別の利益を与えない	・受益者の定めのない信託であるため、委託者への分配は想定されていない ・特定団体の構成員のみを対象とする福利厚生、相互救済等を主たる目的とするものは不可 ・信託終了の場合、信託財産が困若しくは地方公共団体に帰属し、又は類似の目的のための公益信託として継続するもの	・役員報酬を受ける者が役員総数の3分の1以下	・同左 ・役員、職員、社員または寄付者等に特別な利益を与えない ・営利を目的とした者等に寄付を行わない ・受入寄付金総額の70%以上を特別非営利活動に係る事業費に充てる	
運営組織	(一般社団法人) ・設立時に2名以上の社員を有する ・理事1人以上 ・理事会を設置する場合は、理事3人以上、監事1人以上、代表理事を理事の中から選定 (理事会は必置機関ではない) ・大規模法人 (負債額200億円以上) の場合は、監事および会計監査人設置  (一般財団法人) ・設立者 (1名以上) が300万円以上の財産を拠出 ・評議員3名以上、評議員会、理事3名以上、理事会、監事1名以上、代表理事を理事の中から選定 ・大規模法人 (負債額が200億円以上) の場合は、会計監査人設置	(公益社団法人) ・左記に加え、理事3名以上、監事1名以上、理事会、代表理事を置くこと (必置機関)  (公益社団法人・公益財団法人共通) ・各理事について、当該理事及びその配偶者又は3親等内の親族等が理事の総数の3分の1を超えていないこと。監事も同様 ・他の同一の団体の理事、使用人等で理事の3分の1を超える数を占めていないこと。 ・政令の基準 (負債額が50億円以上など) に達する場合は、会計監査人を置いていること ・公益目的事業を行うのに必要な経理的基礎及び技術的能力	・信託銀行等が受託者となり、委託者が拠出した財産の管理・運営を実施 ・助成を行う場合には、学識経験を有する者の意見を聴かなければならない (=運営委員会等の設置が必要)	・10人以上の社員を有する ・理事3名以上、監事1名以上 ・役員総数における3親等以内の親族割合が3分の1以下 ・社員の資格の得喪に関して不当な条件を付さない	・左記に加え、公認会計士または監査法人の監査を受けているか、青色申告法人と同等の取引記録、帳簿の保存 ・役員のうち、同一親族等占める割合および特定の法人関係者の割合が3分の1以下	
主な効果						
法人税	○一般法人：全所得課税 ○非営利型法人：非収益事業は非課税	公益目的事業 (収益事業+非収益事業) 及び非公益目的事業のうち非収益事業は非課税	-		非収益事業は非課税	
法人内でのみなし寄附	なし	所得金額の50%を限度または公益目的事業使用部分まで認める	-		なし	所得金額の50%を限度または200万円のいずれか多い額を限度に認める
法人 (信託) への寄附者に対する優遇	○一般法人 【個人】 なし 【法人】 なし (一般寄附金の損金算入限度額) ○非営利型法人 【個人】 ・財産を寄附した場合の譲渡所得税非課税 【法人】 なし (一般寄附金の損金算入限度額)	【個人】 ・寄附金控除 ・相続財産を寄附した場合の相続税非課税 ・財産を寄附した場合の譲渡所得税非課税 【法人】 ・別枠の損金算入限度額	【個人】 なし 【法人】 なし (一般寄附金の損金算入限度額)	【個人】 ・寄附金控除 ・相続財産を寄附した場合の相続税非課税 ・財産を寄附した場合の譲渡所得税非課税 【法人】 ・別枠の損金算入限度額	【個人】 なし 【法人】 なし (一般寄附金の損金算入限度額)	【個人】 ・寄附金控除 ・相続税控除 【法人】 ・別枠の損金算入限度額

## （２）再分配法人に適した法人形態

法人形態により要件（受忍すべき義務）と効果は異なるため、比較に当たっては、再分配法人の行う業務内容（自らまちづくり活動を実施するか否か、行う場合の業務量）を踏まえ、同程度の要件で高い効果を得られる法人形態、又は、同程度の効果が得られるものの緩やかな要件で認められる法人形態を選択すべきであろう。

### ① 一般社団・財団法人（普通型）と一般社団・財団法人（非営利型）

再分配法人は、地域内で活動する様々な民間まちづくり活動の担い手への公平・公正な分配（助成金を拠出）を目的とするものであり、利益追求や構成員への分配を目的とする性格ではないため、後述する一般社団・財団法人（非営利型）特有の要件である「剰余金の分配を行っていないこと」や、「理事が特定団体に偏重しないこと」といった要件は、再分配法人そのものの前提条件であり、一般社団・財団法人（非営利型）を選択することにより新たに受忍しなければならない要件ではない。つまり、一般社団・財団法人（普通型）と一般社団・財団法人（非営利型）では、要件（受忍すべき義務）の厳しさに大差はない。

一方、効果については、一般社団・財団法人（普通型）が全所得課税であるのに対して、一般社団・財団法人（非営利型）は収益事業のみ課税と、大きく異なる。後述の通り、再分配法人は助成業務を主な業務とし、助成業務は法人税法上の収益事業に該当しないため、一般社団・財団法人（非営利型）を選択しなければ、集約した地域まちづくり協力金に課税が生じ、地域への再投資量（民間まちづくり活動の担い手への助成量）を最大化することができなくなる。

そのため、一般社団・財団法人（普通型）と一般社団・財団法人（非営利型）との選択においては、一般社団・財団法人（非営利型）を選択すべきであろう。

なお、財団法人については、設立に当たり、設立者が財産（価額 300 万円以上）の拠出の履行を行うこととされている。

### ② 公益社団・財団法人と特定公益信託・認定特定公益信託

公益社団・財団法人と特定公益信託・認定特定公益信託について、公益社団・財団法人は助成業務だけでなく、自ら民間まちづくり活動を行えるのに対して、特定公益信託・認定特定公益信託は、実質的に助成業務しか行えず<sup>9</sup>、大きく異なる。

後述の通り、再分配法人は助成業務を主な業務としつつも、当該エリア内に適切な実施主体がない場合は、自ら民間まちづくり活動を実施することにより再分配機能を果たす必要があるため、現状、助成業務のみ行う予定であっても、自ら民間まちづくり活動を実施できる余地は残しておく必要がある。このため、公

<sup>9</sup> 「公益信託の引受け許可審査基準等について」（平成 6 年 9 月 13 日公益法人等指導監督連絡会議決定）参照。

益社団・財団法人と特定公益信託・認定特定公益信託との選択においては、公益社団・財団法人を選択すべきであろう。

③ NPO法人及び認定NPO法人について

NPO法人及び認定NPO法人は、収益分配を目的とせず、社会・地域への貢献活動に充てる趣旨に鑑みると検討対象となり得るが、設立の認証に当たり、10名以上の社員を有することが要件とされていること、さらに、認定NPO法人として認定されるためには、パブリック・サポート・テスト（PST）に関する基準（広く市民からの支援を受けているかどうかを判断するための基準）を満たす必要があること等から、再分配法人の活動に制限を加えることとなりうることに留意すべきである。

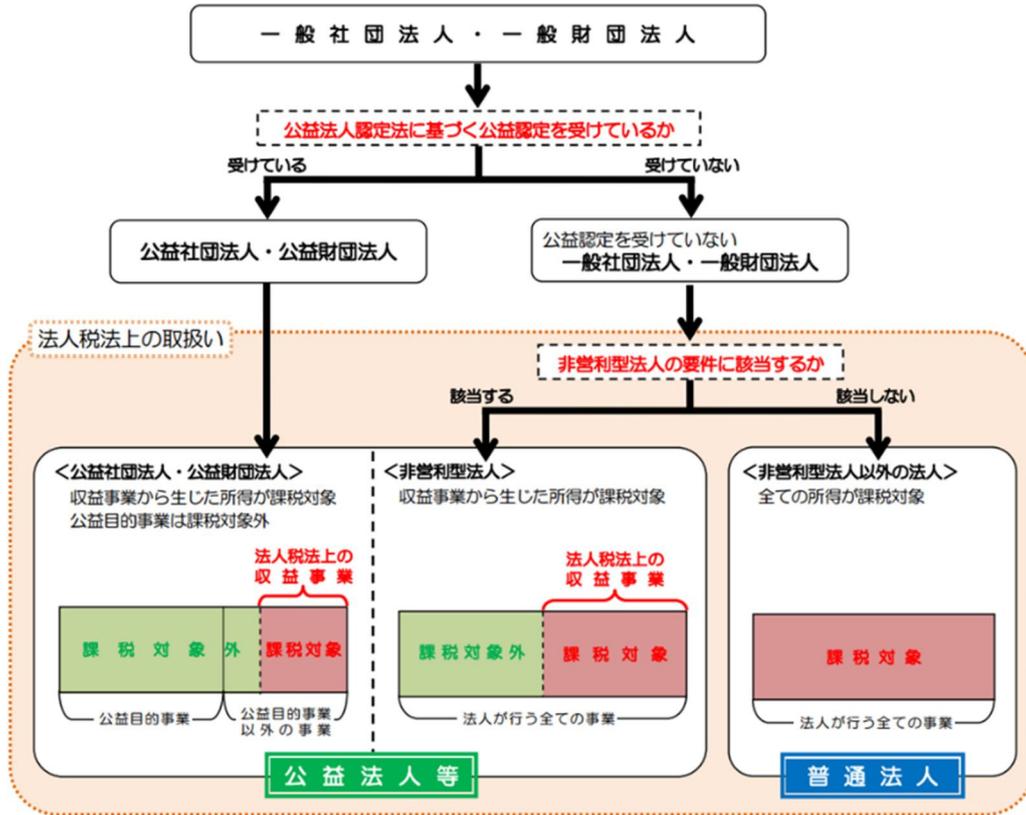
④ まとめ

以上より、再分配法人の形態としては、一般社団・財団法人（非営利型）又は公益社団・財団法人が適しているものと考えられる。

一般社団・財団法人（非営利型）と公益社団・財団法人について、要件（受忍すべき義務）は一般社団・財団法人（非営利型）の方が緩やかであるが、効果は公益社団・財団法人の方が高い（公益目的事業への非課税、みなし寄附等）ため、どちらを選択するかは、活動内容（自ら公益事業に該当する民間まちづくり活動（収益事業に該当するもの）を実施するか）や合意形成の内容により、各地域において判断することとなる。

次章以降においては、上記形態に焦点を当て、再分配法人の設立方法（第4章）や課税関係を含めた運営方法（第5章）について解説する。

一般社団・財団法人、公益社団・財団法人における法人税の取扱い<sup>10</sup>



<sup>10</sup> 「一般社団法人・一般財団法人と法人税」（平成 26 年 3 月国税庁）より引用。

## 第3章 再分配法人の設立

本章では、再分配法人に適すると考えられる2つの形態（一般社団・財団法人（非営利型）と公益社団・財団法人）について、法人設立のための要件や方法を記載する。

なお、本章では「設立」としているが、再分配法人は必ずしも新設法人である必要はない。地域において、再分配機能を担うことができる法人（一般社団・財団法人（非営利型）や公益社団・財団法人に限らない。）が既に存する場合、当該法人を再分配法人として位置付けることが可能である。

---

### 1. 一般社団・財団法人（非営利型）とする場合

---

一般社団・財団法人（非営利型）を再分配法人とする場合、①一般法人法に基づき一般社団・財団法人を設立した上で、②法人税法（昭和40年法律第34号）に規定された非営利型法人の要件を満たすことが必要である。

#### （1）一般社団法人

##### ① 一般社団法人の設立<sup>11</sup>

一般社団法人を設立するには、一般法人法に基づき、主に下記のような手続きを経ることが必要である。

イ) 設立時社員（法人設立後最初の社員となるもの2名以上。以下同じ。）が、定款を作成し、公証人の認証を受ける。

- ・ 定款には、目的、名称、主たる事務所の所在地、設立時社員の氏名又は名称及び住所、社員の資格の得喪に関する規定、公告方法、事業年度等を記載又は記録する。
- ・ 定款に定められないこととして、強行法規や公序良俗に反する定款の定めのほか、①一般社団法人の社員に剰余金又は残余財産の分配を受ける権利を与える旨の定款の定め、②法の規定により社員総会の決議を必要とする事項について、理事、理事会その他の社員総会以外の機関が決定することができることを内容とする定款の定め、③社員総会において決議をする事項の全部につき社員が議決権を行使することができない旨の定款の定めがある。

ロ) 設立時社員が、設立時理事（設立時監事や設立時会計監査人を置く場合は、これらの者も）の選任を行う。

---

<sup>11</sup> 「知って！活用！新非営利法人制度」の「一般社団法人・一般財団法人Q&A」（法務省）による。

- ハ) 設立時理事（設立時監事がある場合はその者も）が、設立手続の調査を行う。
- ニ) 法人を代表すべき者（設立時理事又は設立時代表理事）が、法定の期限内に主たる事務所の所在地を管轄する法務局に設立の登記の申請を行う。

② 一般社団法人に設置される機関<sup>12</sup>

一般社団法人には、社員総会のほか、少なくとも1人は業務執行機関としての理事を置かなくてはならない。また、それ以外の機関として、定款の定めによって、理事会、監事又は会計監査人を置くことができる。理事会を設置する場合と会計監査人を設置する場合には、監事を置かなくてはならない。

大規模一般社団法人（貸借対照表の負債の合計額が200億円以上の一般社団法人）は、会計監査人を置かなくてはならない。

(2) 一般財団法人

① 一般財団法人の設立<sup>13</sup>

一般財団法人を設立するには、一般法人法に基づき、主に下記のような手続きを経ることが必要である。

- イ) 設立者（財産を拠出して法人を設立する者1名以上。以下同じ。）が、定款を作成し、公証人の認証を受ける。
  - ・ 定款には、目的、名称、主たる事務所の所在地、設立者の氏名又は名称及び住所、設立に際して設立者（設立者が2人以上あるときは、各設立者）が拠出をする財産及びその価額、公告方法、事業年度等を記載する。
  - ・ 定款に定められないこととして、強行法規や公序良俗に反する定款の定めのほか、①評議員の選任及び解任の方法として、理事又は理事会が評議員を選任し、又は解任する旨の定款の定め、②設立者に剰余金又は残余財産の分配を受ける権利を与える旨の定款の定めがある。
- ロ) 設立者が、財産（価格300万円以上）の拠出の履行を行う。
- ハ) 定款の定めに従い、設立時評議員、設立時理事、設立時監事（設立時会計監査人を置く場合は、これらの者も）の選任を行う。
- ニ) 設立時理事及び設立時監事が設立手続の調査を行う。

<sup>12</sup> 「知って！活用！新非営利法人制度」の「一般社団法人・一般財団法人Q&A」（法務省）による。

<sup>13</sup> 同上。

ホ) 法人を代表すべき者（設立時代表理事）が、法定の期限内に主たる事務所の所在地を管轄する法務局に設立の登記の申請を行う。

② 一般財団法人に設置される機関<sup>14</sup>

一般財団法人には、評議員、評議員会、理事、理事会及び監事を置かなくてはならない。また、定款の定めによって、会計監査人を置くことができる。

大規模一般財団法人（貸借対照表の負債の合計額が200億円以上の一般財団法人）は、会計監査人を置かなくてはならない。

(3) 非営利型法人の要件

非営利型法人のうち「非営利性が徹底された法人<sup>15</sup>」となるには、下表の要件を満たす必要があり、再分配法人の設立・運営に当たって留意すべきである。

非営利型法人の要件<sup>16</sup>

類 型	要 件
① 非営利性が徹底された法人	1 剰余金の分配を行わないことを定款に定めていること。
	2 解散したときは、残余財産を国・地方公共団体や一定の公益的な団体に贈与することを定款に定めていること。
	3 上記1及び2の定款の定め違反する行為（上記1、2及び下記4)の要件に該当していた期間において、特定の個人又は団体に特別の利益を与えることを含む。）を行うことを決定し、又は行ったことがないこと。
	4 各理事について、理事とその理事の親族等である理事の合計数が、理事の総数の3分の1以下であること。

<sup>14</sup> 「知って！活用！新非営利法人制度」の「一般社団法人・一般財団法人Q&A」（法務省）による。

<sup>15</sup> 法人税法第2条第9号の2イに規定される「その行う事業により利益を得ること又はその得た利益を分配することを目的としない法人であってその事業を運営するための組織が適正であるものとして政令で定めるもの」。具体的な要件は、法人税法施行令（昭和40年政令第97号）に規定。なお、再分配法人は必ずしも会費の徴収を前提としないことを考慮し、本ガイドラインでは、非営利型法人のもう一つの類型である「共益的活動を目的とする法人」（同法第2条第9号の2ロ）について記載していない。

<sup>16</sup> 「新たな公益法人関係税制の手引」（平成24年9月国税庁）より引用。

## 2. 公益社団・財団法人とする場合

公益社団・財団法人を再分配法人とする場合、①一般法人法に基づき一般社団・財団法人を設立した上で、②公益認定法に基づき行政庁（内閣総理大臣又は都道府県知事）から公益認定を受けることが必要である。

1. に記載した一般社団・財団法人（非営利型）とする場合と比べ、効果が高い（税制）反面、要件が厳格（活動内容、運営組織）であることが特徴である。

### （1）一般社団・財団法人の設立

1.（1）①及び1.（2）②と同じ。

### （2）公益法人の認定

行政庁（内閣総理大臣又は都道府県知事）は、公益認定法に規定する公益認定基準に適合すると認めるときに、公益認定をすることとされている。また、行政庁が公益認定を行おうとする場合には、公益認定等委員会又は都道府県に置かれる合議制の機関に諮問しなければならないが、当該委員会等においても、公益認定基準に照らして認定可否相当か否かを判断する。

#### ① 公益認定基準

公益認定法に規定する公益認定基準は、次のとおりである。

公益法人が満たさなければならない基準<sup>17</sup>

#### ① 公益性～公益に資する活動をしているか～

##### ○ 公益目的事業を行うことを主としていること

公益目的事業とは、学術、技芸、慈善その他の公益に関する認定法別表各号に掲げ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いう。新公益法人は、公益目的事業を行うことを主たる目的とし、公益目的事業比率が50%以上であることが必要（第1号、第8号）。

公序良俗等に反しない限り、公益目的事業以外の事業を行っても構わないが、それによって公益目的事業の実施に支障を及ぼすおそれがないことが必要（第5号、第7号）。

##### ○ 特定の者に特別の利益を与える行為を行わないこと

「特別の利益」とは、法人の事業の内容などの具体的事情を踏まえたときに、社会通念から見て合理性を欠くような利益や優遇のこと。新公益法人は、その事業を行うに当たって、社員や理事などの法人の関係者、株式会社その他の営利事業を営む者などに、「特別の利益」を与えてはいけない（第3号、第4号）。

<sup>17</sup> 「民間が支える社会を目指して～「民による公益」を担う公益法人～」(内閣府)より引用。

- 収支相償であると見込まれること  
新公益法人は、公益目的事業に係る収入の額が、その事業に必要な適正な費用を償う額を超えてはならない（第6号）。
- 一定以上に財産をためこんでいないこと（遊休財産規制）  
遊休財産額とは、法人の純資産に計上された額のうち、具体的な用途の定まっていない財産の額。この遊休財産額は、1年分の公益目的事業費相当額を超えてはならない（第9号）。
- その他（理事等の報酬等への規制、他の団体の支配への規制）  
新公益法人の理事、監事等に対する報酬等については、不当に高額にならないような支給の基準を定める必要がある（第13号）。また、実態として営利活動を行うといった事態が生じないよう、他の団体の意思決定に関与できる株式等の財産を保有してはならない（第15号）。

## ②ガバナンス～公益目的事業を行う能力・体制があるか～

- 経理的基礎・技術的能力  
公益法人が安定的かつ継続的に公益目的事業を実施するために、法人が公益目的事業を行うのに必要な「経理的基礎」及び「技術的能力」があることが必要（第2号）。例えば業務を別の法人に「丸投げ」してはならない。
- 相互に密接な関係にある理事・監事が3分の1を超えないこと  
特定の利益を共通にする理事や監事が多数を占めていることにより、公益の増進に寄与するという法人本来の目的に反した業務運営が行われるおそれが生ずることのないよう、理事及び監事のうち、親族等、相互に密接な関係にある者の合計数は3分の1を超えてはならない（第10号、第11号）。
- 公益目的事業財産の管理について定款に定めていること  
新公益法人の財産のうち、公益目的のために消費されるべき財産を「公益目的事業財産」という。特に、公益目的事業を行うために不可欠な特定の財産があるときは、その管理について、必要な事項を定款で定める必要がある（第16号）。  
公益のために集めた財産は最後まで公益的に消費するべきものであるの  
で、①公益認定の取消しを受けたときなどは公益目的事業財産の残額を（第17号）、②解散したときは残余財産を（第18号）、それぞれ公益目的団体等に贈与する旨、定款に定める必要がある。
- その他（会計監査人設置、社員の資格の得喪に関する条件等）（第12号、第14号）

## ② 公益目的事業

公益認定基準のうち、公益目的事業を行うことを主たる目的とするものであるか否か（第1号関係）について、公益目的事業の定義が重要となる。公益目的事業とは、「学術、技芸、慈善その他の公益に関する別表各号に掲げる種類の事業であって（A）、不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与するもの（B）」をいう<sup>18</sup>。

上記（A）について、公益認定表別表に23の事業が掲げられている。

### 学術、技芸、慈善その他の公益に関する別表各号に掲げる種類の事業

公益目的事業の種類		公益目的事業の種類	
①	学術及び科学技術の振興を目的とする事業	⑬	思想及び良心の自由、信教の自由又は表現の自由の尊重又は擁護を目的とする事業
②	文化及び芸術の振興を目的とする事業	⑭	男女共同参画社会の形成その他のより良い社会の形成の推進を目的とする事業
③	障害者若しくは生活困窮者又は事故、災害若しくは犯罪による被害者の支援を目的とする事業	⑮	国際相互理解の促進及び開発途上にある海外地域に対する経済協力を目的とする事業
④	高齢者の福祉の増進を目的とする事業	⑯	地球環境の保全又は自然環境の保護及び整備を目的とする事業
⑤	勤労意欲のある者に対する就労の支援を目的とする事業	⑰	国土の利用、整備又は保全を目的とする事業
⑥	公衆衛生の向上を目的とする事業	⑱	国政の健全な運営の確保に資することを目的とする事業
⑦	児童又は青少年の健全な育成を目的とする事業	⑲	地域社会の健全な発展を目的とする事業
⑧	勤労者の福祉の向上を目的とする事業	⑳	公正かつ自由な経済活動の機会の確保及び促進並びにその活性化による国民生活の安定向上を目的とする事業
⑨	教育、スポーツ等を通じて国民の心身の健全な発展に寄与し、又は豊かな人間性を涵養することを目的とする事業	㉑	国民生活に不可欠な物資、エネルギー等の安定供給を目的とする事業
⑩	犯罪の防止又は治安の維持を目的とする事業	㉒	一般消費者の利益の擁護又は増進を目的とする事業
⑪	事故又は犯罪の防止を目的とする事業	㉓	前各号に掲げるもののほか、公益に関する事業として政令で定めるもの（現在制定無し）
⑫	人種、性別その他の事由による不当な差別又は偏見の防止及び根絶を目的とする事業		

上記（B）について、実際の公益認定に当たっては、内閣府公益認定等委員会が定める公益目的事業のチェックポイント<sup>19</sup>（実際に行っている活動のチェック）に沿っているかを勘案して判断することとなる。チェックポイントは事例に対応して変更・追加があるものとされ、現時点では18の事業が挙げられている。

<sup>18</sup> 公益認定法第2条第4号の規定による。

<sup>19</sup> 「公益認定等に関する運用について（公益認定等ガイドライン）」（平成20年4月（平成25年1月改定）内閣府公益認定等委員会）における「公益目的事業のチェックポイントについて（参考）」による。

不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与するもの

事業区分	主なチェックポイント
(1) 検査検定	①不特定多数の利益増進を目的とし、②基準が公開され、③機会が一般に開かれており、④公正な審査能力があること
(2) 資格付与	①不特定多数の利益増進を目的とし、②基準が公開され、③機会が一般に開かれており、④公正な審査能力があること
(3) 講座、セミナー、育成	①不特定多数の利益増進を目的とし、②機会が一般に開かれており、③適切な専門家を適切な報酬で関与させていること
(4) 体験活動等	①不特定多数の利益増進を目的とし、②公益目的として設定されたテーマを実現する為のプログラムになっていること
(5) 相談、助言	①不特定多数の利益増進を目的とし、②機会が一般に開かれており、③適切な専門家が関与していること
(6) 調査、資料収集	①不特定多数の利益増進を目的とし、②調査結果を公表しており、③第三者へ丸投げしないこと
(7) 技術開発、研究開発	同上
(8) キャンペーン、〇〇月間	(4) + 要望・提案の内容を公表しているか
(9) 展示会、〇〇ショー	(4) + 出展者の資格要件を公表するなど、公正に選定しているか
(10) 博物館等の展示	(4) + 資料の収集・展示について専門家が関与しているか
(11) 施設の貸与	①不特定多数の利益増進を目的とし、②公益目的での貸与は、公益目的以外の貸与より優先して先行予約を受け付けるなどの優遇をしているか
(12) 資金貸与、債務保証等	①不特定多数の利益増進を目的とし、②資金貸付・債務保証等の条件が、公益目的として設定された事業目的に合致しているか、③対象者が一般に開かれているか、④特定金融機関が優遇されていないか
(13) 助成(応募型)	①不特定多数の利益増進を目的とし、②応募の機会が一般に開かれており、③助成の選考が公正に行われることになっており(例:個別選考に当たって直接の利害関係者の排除)、④専門家など選考に適切な者が関与しており、⑤助成対象者・内容等を公表しており、⑥助成対象者から成果についての報告を得ていること
(14) 表彰、コンクール	①不特定多数の利益増進を目的とし、②助成の選考が公正に行われることになっており、③金銭的負担を求めていないか
(15) 競技会	①不特定多数の利益増進を目的とし、②公益目的として設定した趣旨に沿い③公正なルールを作成・公表しているか
(16) 自主公演	①不特定多数の利益増進を目的とし、②公益目的として設定した趣旨を実現できるよう、質の確保・向上の努力をしているか
(17) 主催公演	①不特定多数の利益増進を目的とし、②公益目的として設定した趣旨に沿う作品を適切に企画・選定するプロセスがあるか
(18) その他の事業区分	①不特定多数の利益増進を目的とし、②受益の機会が一般に開かれており、③適切・公平のため専門家が関与しているか

③ 再分配法人を公益社団・財団法人とする場合の具体的な留意事項

以上を踏まえ、公益社団・財団法人が再分配法人として助成業務を行う場合、次のことに留意する必要がある。

- ・ 助成対象事業は、一定の公益的な目的である事業であること。(A関係)
- ・ 助成対象者は、不特定多数(利害関係者を除く。)のうち、審査に通過した者とする。こと。(B関係)
- ・ 審査方法は、専門家等により、適切かつ公正に実施され、結果等を公表すること。(B関係)
- ・ 助成対象者は、事後報告等を実施すること。(B関係)

また、公益社団・財団法人は認定の要件(及び認定後の監督内容)として、収支相償や遊休財産規制等の財務に関する基準があり、集めた資金をプールして適宜の時期に再分配する、という目的に対して制約的な基準が存在する(①公益認定基準を参照)。

④ 公益社団・財団法人のガバナンスに関する規定

公益社団・財団法人は、事業運営の透明性の確保等の観点から、①事業計画等及び事業報告等を毎年度行政庁に提出するとともに、②事務所に備え置き、③請求があれば閲覧させる必要がある。また、行政庁による監督に服する。

---

### 3. 自治体が指定する団体（都市再生推進法人等）の活用

---

再分配法人は、地域における民間まちづくり活動を官民一体で推進するという公共公益的な見地から、自治体の一定の関与があることが望ましい。また、資金の集約・管理並びに民間まちづくり活動への助成又は自ら民間まちづくり活動の実施を、確実かつ適正に実施できることが求められる。

これらを担保するため、再分配法人として、自治体（自治体の長を含む。）が指定する法人（例：都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下この節において「法」という。）第118条に規定する都市再生推進法人<sup>20</sup>（以下「推進法人」という。））を活用することが考えられる。

ここで例示した推進法人は、市長村長が指定するNPO法人<sup>21</sup>、一般社団・財団法人又はまちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする会社であって、都市の再生のために必要な業務を行う法人である。その指定に当たっては、必要な人員の配置、その他業務を適正に遂行するために必要な措置が講じられているか、業務を的確かつ円滑に遂行するために必要な経済的基礎を有するか、といったことを確認することとされている<sup>22</sup>。また、必要がある場合の市町村長への報告（法第121条第1項）、業務を適正・確実に実施していない場合の業務運営改善命令（同法第2項）、業務改善命令に違反した場合の指定取り消し（同第3項）といったことが措置されている。

なお、地域のニーズは多様かつ時間の経過により変化するものであり、自治体による再分配法人の一律な活動管理は必ずしもなじむとは限らないことから、ガバナンス上の権限は確保しつつも、再分配法人による自主的な運営を前提とすべきである。

---

<sup>20</sup> 都市再生推進法人の概要については国土交通省ホームページ「官民連携関連施策1. [1]都市再生推進法人」及び「官民連携まちづくりの進め方ー都市再生特別措置法等に基づく制度の活用手引きー」（2017（平成29）年9月国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室）をあわせて参照のこと。

<sup>21</sup> NPO法（平成10年法律第7号）第2条第2項の規定による。

<sup>22</sup> 国土交通省ホームページ「都市再生推進法人の指定等に関する事務取扱要綱（例）」による。

## 第4章 再分配法人の運営

本章では、再分配法人が行う業務内容の詳細、法人税に係る課税関係（以下、本章において「課税」とは法人税課税のことをいう。）及び業務運営に関する留意事項等を解説する。

---

### 1. 再分配法人の業務内容

---

#### （1）地域まちづくり協力金の集約及び管理

地域まちづくり協力金として集約される資金を善良な管理者の注意をもって管理する業務である。

各種取り決めや寄附の意向等に基づき、各主体から再分配法人に拠出される地域まちづくり協力金について、善良な管理者の注意をもって集約し、出納管理を行う。具体的には、会計規程等に則り出納業務を行うとともに、出納に関する記録を作成、保管する。

なお、再分配法人の目的は、地域のまちづくり活動を将来にわたって安定的に確保することであるから、資金の運用を行う場合は、安全・確実な方法（預金、国債等）で行い、資金の減少の可能性が伴う運用方法（株式等）は避けるものとする。

#### （2）民間まちづくり活動団体への助成

地域の合意に基づき策定した「助成要綱」（詳細は3. 業務運営に関する留意事項等を参照。）に基づき、民間まちづくり活動団体（株式会社等の営利企業を含む。）に対し必要額を助成する。

民間まちづくり活動は、それぞれ地域全体に対して大きな便益を与えるものだが、再分配法人に集約される地域まちづくり協力金は、税のように恒常的・安定的に納入されるものではないこと、都市開発事業の施行に伴う協力金といった準公共的な性格を持つ資金も含まれていること等を踏まえると、助成対象とすべき民間まちづくり活動は、概念的には次のような条件を満たすものであることが望ましい。

- イ) 地域において真に必要とされている（社会的便益の高い）活動
- ロ) 収益性が低く、市場では供給されにくい活動
- ハ) 費用対効果の高い活動

具体的には、下記のような活動が助成対象事業として想定される。

- ① まちの将来像やまちづくりルールの策定・運用（必要となる基礎調査含む。）  
まちの将来のあるべき姿、実現するための具体的な計画や規制・誘導を図るル

ール等（例：附置義務駐車施設の整備量緩和に係る地域ルール）を作成・運用し、地域内の関係者の合意形成、共有を図る活動。

- ② まちづくり情報の発信、まちのプロモーション  
まちづくり情報に関するホームページや広報誌等の作成・発信、まちへの来訪や投資を促すためのPR活動。
- ③ 公共公益施設の（再）整備・管理・修繕・更新  
道路・公園・広場等の公共公益施設<sup>23</sup>の（再）整備・維持管理・修繕等を行う活動。なお、公共公益施設の再整備には、「更新」だけでなく、既存施設を別内容の公共公益施設に変更する「転用<sup>24</sup>」も含まれる。
- ④ コミュニティバス・コミュニティサイクルの運行  
まちの来訪者（観光客等）が地域内を移動するために利用可能な巡回バスや巡回自転車を設置する活動。
- ⑤ まちづくりセミナー・スクールの開催等、まちづくり活動に係る人材育成  
様々な民間まちづくり活動を実施するための人材を育成・確保するため、民間まちづくりの情報・ノウハウを教育・共有する活動。
- ⑥ 街並み保全、緑化  
歴史的建造物の保存や良好な街並み景観の保全、歩道や広場上の緑化施設の整備・維持等を通じ、街並みを良好な状態に保ち、回遊性を高めるための活動。
- ⑦ 業務継続地区構築・運営  
災害やテロ等の緊急事態発生時に向けて地域全体での対応計画・対応体制を構築するとともに、避難施設や備蓄施設の整備・管理等を行う活動。
- ⑧ 防犯活動（パトロール等）、防災活動（避難訓練等）  
防犯活動を実施するための体制構築、パトロールの実施、防犯カメラの設置等、並びに、防災活動を実施するための体制構築、避難訓練の実施等
- ⑨ 地域の活性化活動  
主に道路・公園・広場等の公共施設を利活用し、まち全体の魅力を高め、まちへの来訪や投資を促すための活動。

上記はあくまで例示であり、「どのような民間まちづくり活動が、収益性が低いものの、費用対効果の高い真に必要な財・サービスか」については、地域や時代によっても異なる。そのため、上記イ）～ハ）を念頭に置いた上で、地域における関係者間において助成要綱を作成・公表のうえ、当該要綱に基づき、助成可否を個別に審査決

<sup>23</sup> 主に都市開発事業等に伴い整備された公共公益施設（公共貢献）等のうち民有地部分とし、行政が通常（再）整備・管理・修繕・更新すべき公共公益施設は想定していない。

<sup>24</sup> 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成30年7月15日施行）」により、時代のニーズに応じて既存の公共公益施設を柔軟に変更するための用途変更提案制度が創設されている。

定していく運用が求められる<sup>25</sup>。なお、助成申請を行い得る対象者の範囲の大小についても、大きくすることによるメリット（より多様な民間まちづくり活動への支援が可能）とデメリット（再分配法人の運営に伴う合意形成が難化）を比較衡量し、地域における関係者間において合意の上、決定することとなる。

### （3）自ら実施する一定の民間まちづくり活動

再分配法人は、（2）の助成業務をメインとするが、地域で求められているものの適切な実施主体がない場合は、再分配法人自らが（2）①から⑨で例示したような民間まちづくり活動を行うこともできる。

再分配法人が自ら民間まちづくり活動を実施する趣旨は、地域内において必要な民間まちづくり活動であるものの、中長期的に実施主体が不在となる場合に、再分配法人が自ら実施することにより再分配機能を果たすことにある。

そのため、単に営利を目的とした活動、現状では実施主体が存在しないものの中長期的に見れば実施主体が存在しうる活動は、再分配法人が自ら実施するまちづくり活動の対象とはならない。つまり、助成対象となる民間まちづくり活動のうち、現状、他の実施主体が見込めない活動が対象となる。

### （4）上記の実施に伴い必要な業務

上記（1）～（3）の実施に伴い、助成に係る審査や業務・決算報告書の作成等の業務を必要な範囲において行う。

---

<sup>25</sup> 審査に当たっては、極力、個々の民間まちづくり活動ごとに効果を定量的に捉えることが望ましい。具体的な手法の一つとして、「民間都市開発事業により整備される公共公益施設に関する効果分析調査（平成29年度国土交通省都市局まちづくり推進課）」参照。

## 2. 法人税の課税関係

再分配法人に係る課税関係及び地域まちづくり協力金の拠出者に係る一般的な課税関係<sup>26</sup>については、次に示す通りである。

### （1）再分配法人が一般社団・財団法人（非営利型）又は公益社団・財団法人である場合

再分配法人が、一般社団・財団法人であり税務上の非営利型法人の要件を満たしている場合や行政庁の公益認定を受けた公益社団・財団法人である場合には、法令に規定された下記の34種類の収益事業を行う場合に限り、法人税の申告義務が生じる<sup>27</sup>。また、収益事業を行う法人は、収益事業から生じる所得に関する経理とそれ以外の事業から生ずる所得に関する経理とを区分して行わなければならない<sup>28</sup>。

収益事業の範囲<sup>29</sup>

1 物品販売業	10 請負業	19 仲立業	28 遊覧所業
2 不動産販売業	11 印刷業	20 問屋業	29 医療保健業
3 金銭貸付業	12 出版業	21 鉱業	30 技芸教授業
4 物品貸付業	13 写真業	22 土石採取業	31 駐車場業
5 不動産貸付業	14 席貸業	23 浴場業	32 信用保証業
6 製造業	15 旅館業	24 理容業	33 無体財産権の提供等を行う事業
7 通信業	16 料理店業その他の飲食店業	25 美容業	34 労働者派遣業
8 運送業	17 周旋業	26 興行業	
9 倉庫業	18 代理業	27 遊技所業	

次に、再分配法人が行う業務内容に照らし、税務上の収益事業に該当するかについて、基本的な考え方を示す。

#### ① 地域まちづくり協力金の集約及び管理

地域まちづくり協力金の集約について、地域まちづくり協力金が拠出主体からの寄附金として集められたものである場合、寄附を受ける行為自体は、税務上の収益事業のいずれにも該当しないため法人税の申告義務は生じない。

<sup>26</sup> 本章2. の記載内容は、本ガイドラインにより想定される各種業務等に関して、現行税制上の一般的な取扱いを国税庁課税部法人課税課に確認したもの。

<sup>27</sup> 法人税法第7条の規定による。

<sup>28</sup> 法人税法施行令第6条の規定による。

<sup>29</sup> 法人税法第2条第13号及び法人税法施行令（昭和40年政令第97号）第5条の規定による。

一方、地域まちづくり協力金の集約が、その実態として再分配法人が所有権や賃借権等に基づき利用権を有する公共施設等を利用させることにより料金を徴収するといったケースで不動産貸付業や物品貸付業、駐車場業に該当する場合や、まちづくりの情報発信事業の一環として広報誌を有償販売するといったケースで出版業に該当する場合、コミュニティバスの運行により利用者から運賃を徴収するといったケースで運送業に該当する場合には、税務上の収益事業に該当するため、法人税の申告が必要となる。

なお、協力金のうち「都市開発事業の施行に伴い民間事業者が拠出する各種負担金」については、地方公共団体（許認可権者）と民間事業者との同意によって、条例等に基づく各種負担金の支払義務の履行のために再分配法人へ拠出するものを想定している。再分配法人においては、各種負担金が拠出されるに当たって、地方公共団体との契約によって、民間まちづくり活動の支援（以下「再分配活動」という。）を行うことが求められることから、再分配法人が受領する当該負担金は、再分配活動に係る収入となる。この収入が課税の対象となるかどうかについては、再分配法人の法人形態や再分配活動の内容によって判断することとなる。例えば、法人税法上の公益法人等（一般社団・財団法人（非営利型）又は公益社団・財団法人等）にあつては、収益事業に伴う所得のみ課税されることとなるが、再分配活動が後述する助成事業等のように税務上の収益事業のいずれにも該当しない場合は、再分配法人が受領する負担金は収益事業以外の収入であるため課税の対象とはならない。一方、再分配活動が税務上の収益事業に該当する場合、その受領した負担金は収益事業の収入として課税の対象となるため、収益事業として区分経理の上、法人税の申告が必要となる。

## ② 民間まちづくり活動団体への助成

再分配法人が行う助成事業は、地域の合意に基づき策定した「助成要綱」に基づき、協力金の拠出主体からの寄附金や負担金を原資として民間まちづくり活動の担い手にその必要額を拠出するものであり、基本的に収益を得る活動ではないことから、税務上の収益事業の該当性が問題となるケースは少ない。

ただし、例えば、再分配法人がコミュニティバスの運行を行い、その利用料収入を得る一方、バスの運行経費相当額を民間まちづくり活動の担い手である他の事業者に対して助成事業として拠出しているケースでは、協力金の集約と助成事業が一連の事業と見られることから、このような助成事業については、税務上の収益事業として区分経理の上、法人税の所得金額の計算を行う必要が生じることになる<sup>30</sup>。

<sup>30</sup> 法人税法基本通達 15-1-2 参照。

### ③ 自ら実施する一定の民間まちづくり活動

再分配法人が自ら民間まちづくり活動を行う場合、その活動の内容が税務上の収益事業に該当するかどうか問題となる。

税務上の収益事業とは、一般私企業との課税上の公平性の維持といった観点から 34 種類の事業が定められ、これに該当する場合には、たとえ、再分配法人が行う活動が地域のまちづくりといった公益的な目的を持って行われるものであっても、収益を得て所得が生じているときには法人税が課される（公益社団・財団法人を除く。）。

ただし、このようなケースであっても、再分配法人が行う事業が実費弁償（その委託により委託者から受ける金額が事業のために必要な費用の額を超えないことをいう。）により行われるものであり、かつ、そのことについて事前に所轄税務署長の確認を受けたときには、その事業は収益事業に該当しないものとされている<sup>31</sup>。

税務上の収益事業は、継続して事業場を設けて行われるもの<sup>32</sup>をいうため、前述した再分配法人が自ら実施する民間まちづくり活動の例示のうち、有料で行うことが想定されるコミュニティバスの運行やまちづくりセミナー・スクールの運営については、収益事業に該当するケースが考えられる。また、直接利用者から収入を得るケースだけではなく、公共施設の（再）整備・管理・修繕・更新といった活動についても、自治体と委託契約を締結して、自治体から公共施設の整備等の対価として協力金を受領している場合には、請負業として収益事業に該当するケースも考えられる。

いずれにしても、再分配法人が収益を得る活動を行っており、その活動が 34 種類の収益事業のいずれに該当するのか判断に迷う場合には、所轄税務署に対して確認を行うことが必要である。

### ④ 上記（①～③）の実施に伴い必要な業務

再分配法人が、その他、前述した①から③までの活動に伴い必要となる業務についても、それぞれの業務が税務上 34 種類の収益事業に該当するかどうか個々の業務内容の実態に応じて判断することになる。例えば、助成業務に伴い審査業務を行う際、再分配法人が申請者から別途対価（審査料）を受領する場合、当該事務処理に要する所得は収益事業（請負業）に該当することに留意する必要がある<sup>33</sup>。その場合、前述の通達を参考に、規則、規約又は契約に基づき実費弁償に

<sup>31</sup> 法人税法基本通達 15-1-28 参照。

<sup>32</sup> 法人税法第 2 条 13 号参照。なお、「継続して行われるもの」については法人税法基本通達 15-1-5 を、「事業場を設けて行われるもの」については法人税法基本通達 15-1-4 参照。

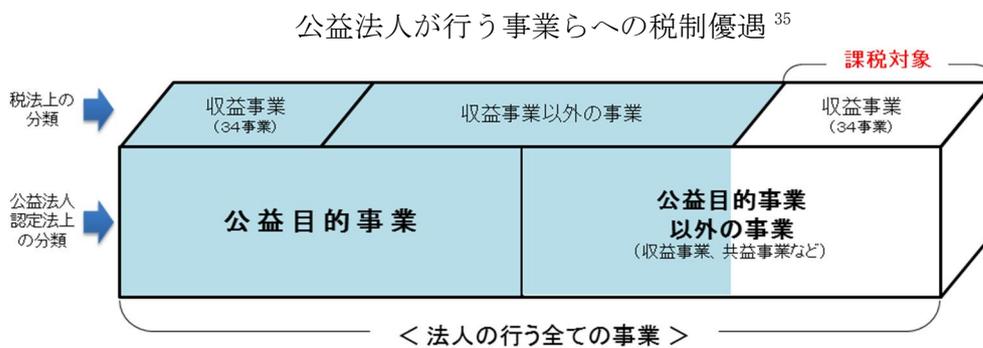
<sup>33</sup> 請負業には事務処理の委託を受ける業が含まれ、他の者の委託に基づいて行う検査・検定等は請負業に該当するとされるため（法人税法基本通達 15-1-27 要約）。

より当該審査業務を行うなどの対応を検討されたい。

なお、税務上の収益事業には、その性質上その事業に付随して行われる行為も含むものとされていることから、①から③までの活動が収益事業に該当する場合には、その活動に伴い必要となる業務についても収益事業の付随行為として取り扱われることも考えられる。

(2) 再分配法人が公益社団・財団法人である場合の法人税の優遇措置

再分配法人が公益社団・財団法人である場合、原則として、収益事業課税となるが、行政庁から公益認定を受ける際、公益目的事業として認定を受けた事業については、当該事業の内容が税務上の 34 種類の収益事業のいずれかに該当するものであっても、優遇措置として法人税が非課税（当該事業を収益事業として取り扱わないこと）とされている<sup>34</sup>。



また、公益社団・財団法人の優遇措置として、みなし寄附金の制度が設けられ、公益社団・財団法人が行う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が行う公益目的事業のために支出した金額については、その収益事業に係る寄附金の額とみなすこととされ、所定の損金算入限度額に達するまでの金額を収益事業の所得金額の計算上、損金の額に算入できることになる<sup>36</sup>。この場合の損金算入限度額は、当該事業年度の所得金額の 50%相当額又は公益目的事業の実施のために必要な金額のうちいずれか多い金額とされている<sup>37</sup>ことから、公益社団・財団法人が行う収益事業については課税対象となる所得金額が大きく圧縮され、法人税が優遇されている。

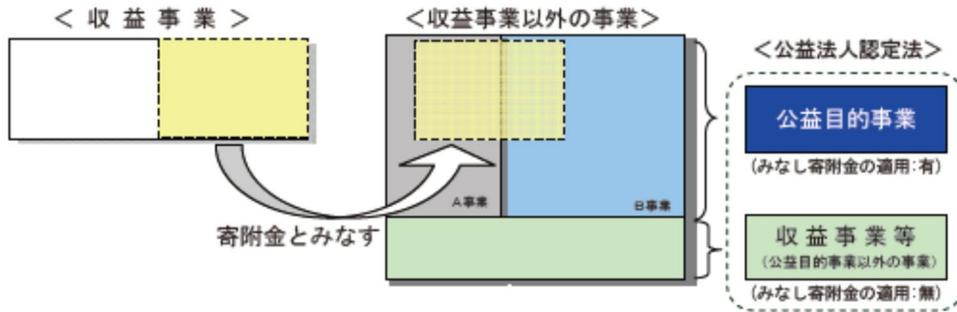
<sup>34</sup> 法人税法第 7 条、法人税法施行令第 5 条第 2 項第 1 号参照。

<sup>35</sup> 「民間が支える社会を目指して～「民による公益」を担う公益法人～」(内閣府公益認定等委員会事務局) より引用。

<sup>36</sup> 法人税法第 37 条第 5 項、法人税法施行令第 77 条の 3 参照。

<sup>37</sup> 法人税法施行令第 73 条の 2 参照。

みなし寄附金のイメージ<sup>38</sup>



再分配法人が公益社団・財団法人である場合、上記の措置が用意されているため、組織運営上、自ら実施する民間まちづくり活動（収益事業に該当するもの）により発生する税負担が大きな課題となりうる場合、一般社団・財団法人（非営利型）ではなく、公益社団・財団法人の組織形態を模索することも一案である。

(3) 地域まちづくり協力金の拠出者に係る課税関係

協力金の拠出主体がデベロッパーなどの民間企業である場合、拠出する協力金の税務処理が問題となる。

協力金は、各種取り決めや寄附の意向等に基づき拠出されることとなるが、その協力金の内容によって、拠出主体（企業）の法人税の課税所得金額の計算上、全額損金算入が認められるものと、寄附金や交際費のように所定の損金算入限度額までしか損金算入が認められないものとに分かれることになる。

一般的に、その協力金が条例等に基づき拠出が義務付けられたものである場合や、協力金の拠出に対して何らかの反対給付があるなど明確な対価性が認められるもの（交際費に該当するものを除く。）については、その債務が確定した事業年度において、全額損金算入することができる<sup>39</sup>。

一方で、その協力金があくまで任意の拠出であり、対価性が認められないものについては、一般の寄附金<sup>40</sup>として、協力金を拠出した事業年度において、所定の損金算入限度額の範囲内で損金算入することになる<sup>41</sup>。

なお、協力金の拠出先である再分配法人が公益社団・財団法人であり、その法人の公益目的事業に対して行われる寄附<sup>42</sup>に関しては、税務上の特定公益増進法人に対する寄附金として、一般の寄附金とは別枠で特別損金算入限度額の範囲内での損金算入が認められるといった優遇措置が設けられている<sup>43</sup>。

<sup>38</sup> 「新たな公益法人関係税制の手引」（平成24年9月国税庁）より引用。

<sup>39</sup> 法人税法第22条第3項、法人税法基本通達2-2-12参照。

<sup>40</sup> 寄付金の実質的意味合いについては、法人税法第37条第7項参照。

<sup>41</sup> 法人税法第37条第1項、同法施行令第73条参照。

<sup>42</sup> 該当是非に関する判定方法については、法人税法基本通達9-4-7参照。

<sup>43</sup> 法人税法第37条第4項、同法施行令第77条、同法第77条の2参照。

### 3. 業務運営に関する留意事項（公平性・透明性の確保等）

民間まちづくり活動が、多様化・千変万化するエリアニーズへの迅速・柔軟な処方箋としての役割を期待されている以上、再分配法人が業務を行うに当たっては、行政から過度な干渉を受けず、一定の自主性・柔軟性を確保されなければならない。一方、再分配法人の活動原資たる地域まちづくり協力金が、「開発事業に伴う負担金」等の準公共的性格を持つものである以上、再分配法人が再分配業務に専念することは勿論のこと、自主性・柔軟性の裏返しとして、公平性や透明性、アカウントビリティをも担保していかなければならない。

そのため、本節では、再分配法人が自己規律のもと自主性・柔軟性を発揮しつつ、公平性や透明性、アカウントビリティの確保をも達成するために必要な、再分配法人固有のガバナンスルールについて解説する。

#### （1）定款や各種規定による位置付けについて

再分配法人を新設する場合、定款の目的において、再分配活動を目的とする旨を規定することが望ましい。具体的には、「地域で生み出される資金を集約し、当該地域で行われる民間まちづくり活動への再配分等を行うことを目的とする」など。

既存法人を再分配法人として指定する場合（定款変更が難しい場合を想定）、上記の代替手段として、主たる業務として再分配業務を実施することを担保できるよう、事務処理規程等を定め、業務内容の自己規律を担保することが望ましい。

#### （2）組織体制について

再分配法人の事業や会計が適切に行われることを担保するため、監事又は会計監査人の設置を義務づけられる場合<sup>44</sup>でなくても、監事又は会計監査人を置くことが望ましい。

#### （3）活動計画の策定について

当該年度にどのような活動を行うのかについて、事前に大まかな活動計画を定め（助成先等の詳細状況までは定めない）、市町村長あて報告のうえ、当該計画に則って活動することが望ましい。特に、自ら民間まちづくり活動を実施する場合には、課税が発生する可能性があることに留意し、関係者で合意形成のうえ定めること。

なお、年度当初に策定した活動計画を硬直化させるのではなく、必要に応じて柔

<sup>44</sup> 一般社団法人について、理事会設置一般社団法人及び会計監査人設置一般社団法人は、監事を置かなければならず（一般法人法第61条）、大規模一般社団法人は、会計監査人を置かなければならない（同法第62条）とされている。一般財団法人は、監事を置かなければならず（同法第170条）、大規模一般財団法人は、会計監査人を置かなければならない（同法第171条）。また、公益認定を受けた場合は政令の基準（負債額が50億円以上など）に達する場合は、会計監査人の設置が義務（公益認定法第5条第12項）となる。

軟に軌道修正していくことが望ましい。

（4）助成要綱の策定及び当該要綱に基づく審査について【再掲】

助成業務の本質は特定者への資金提供である以上、不適切・不公正な拠出とならないよう、事前に地域の合意に基づき「助成要綱」を策定・公表のうえ、当該助成要綱に基づいて公平・公正に審査する仕組みを確立することが望ましい。

助成要綱の策定に当たっては、下表の項目に留意のうえ、地域で合意した内容とすること。なお、下表の項目及び内容はあくまで一例であり、必ずしも当該項目・内容を定めることを必要としない。

助成要綱策定に当たっての留意事項<sup>45</sup>

	助成要綱	(参考)補助金の交付要綱例 【補助金等適正化法における該当条文】
(前提)助成金の性格	エリア内の特定民間事業者からの任意拠出金によって賄われる一般法人の歳出	(強制的に国民に課された)租税を中心とした財源によって賄われる国の歳出【法3条】
助成目的	○(達成したい目的を記載)	達成したい目的を記載【法6条】
助成対象	△(大枠のみ記載。額・対象者は個別判断)	経費区分含め、詳細に記載【法6条】
補助率	×(公平性・客観性を確保しつつ個別判断)	定率補助又は定額補助の記載【法6条】
申請手続・決定通知・申請取下げ	○(附款可能)	附款可能【法6条、8条、9条】
第三者委託時の発注方法	×(背信行為等がない限り不要)	原則、競争入札【法7条1項②、会計法】
計画変更・遅延・中止に伴う承認	×(助成目的が達成される限り不要)	経費区分変更含め必要【同項①、③、④】
善管注意義務	△(必要最低限)	他用途への流用禁止【法11条】
状況等報告、是正等命令、立入検査	△(必要最低限)	あり【法12条、13条、14条、16条、23条】
助成金額の確定と返還	△(決算補助を原則とするため、返還なし)	予算補助は適宜返還あり【法15条、18条】
交付決定の取り消し	△(事務手間軽減の為、決算補助を原則)	あり【法10条、17条】
加算金・延滞金	△(必要最低限)	19.5%/年【法19条】
他助成金の停止、強制徴収	△(必要最低限)	国税滞納処分に従う【法20条、21条】
財産処分の制限	△(社総交同様、義務を承継する場合なし)	承認又は返納・期間経過が必要【法22条】
罰則	×(既存法の規定に従う)	懲役、罰金あり【法29条～33条】
繰越し	○(柔軟に運用)	明許繰越等限定【通達(昭31年4月30日)】
助成金に関する帳簿等書類の作成	○	あり【通達(昭31年9月22日)】

（5）活動報告について

アカウントビリティの観点から、毎年度、再分配法人は活動報告書や決算報告書を策定のうえ、総会等で構成員に報告すると共に、市町村長にも報告することが義務づけられている。

市町村長は、再分配法人の活動の自主性を尊重しつつも、やむを得ない場合は、都市再生特別措置法121条に基づき、将来的な活動内容の是正命令を行うことにより、公平性や透明性、アカウントビリティの実効性を確保することとする。

<sup>45</sup> 本表は、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」(昭和30年法律第179号)を参考に、補助金の原資となる「税金」と再分配法人の助成原資となる「地域まちづくり協力金」の性格の違いを踏まえ、国土交通省都市局まちづくり推進課で作成したもの。

# AIカメラによる人流データ取得の取組

## ① AIカメラ設置位置・台数

- ・設置台数：自由が丘駅周辺に5台
- ・データ取得方法：断面計測 (①、②、⑤)  
エリア内計測 (③、④)



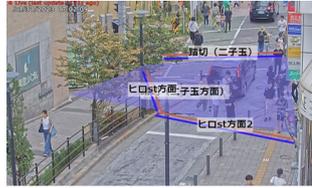
図：カメラ設置状況

予め設定した線を通しての人数を進入方向別にカウント



写真：断面計測イメージ

歩行者がエリア内（青ハッチ部）にいた時間を計測



写真：エリア内計測イメージ

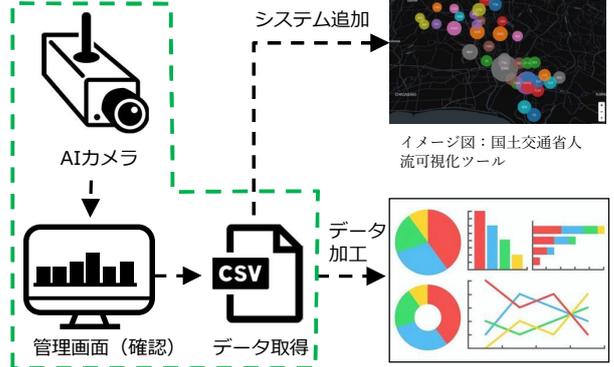
## ② 取得データの基本仕様

- ・データ収集対象：歩行者のみ  
※自転車は歩行者としてカウント  
※バイクは非カウント
- ・性別、年齢といった属性情報は付与されない
- ・断面計測箇所では歩行方向を取得可能  
※エリア内計測箇所では不可
- ・一定期間の保存（3～4カ月目途）

## ③ 取得データの確認・取得形式

- ・基本的に1時間単位のデータが確認、取得可能
- ・システム上1秒単位で取得していることからシステム管理者に追加要望することで1秒単位のデータを確認、取得可能
- ・データは管理画面で常時確認可能。また、CSV形式で取得可能
- ・リアルタイムでデータをビジュアライズする為には追加でシステム構築が必要（現在の管理画面は1時間単位）

現在のシステムでできること



図：取得データと活用イメージ

# 収益性の向上に関する知見

## ① 新たな収益事業としての可能性

### 地域内外の事業者や行政へのデータ提供により対価を獲得する

デジタル技術等を活用して収益を得る直接的な手段であり、自由が丘駅周辺を対象としたケーススタディでは、商店街振興組合が組合員にデータの分析レポートを提供し、その対価として会費の上乗せを行うことは見込みがあることが確認された。取得データのB to B販売（民間事業者への直接販売）は現状では難しいが、データの質を高めたりデータ活用の事例を増やしたりすることで将来的にはデータを直接販売することも考えられる。

#### 意見交換会の議論より抜粋

振興組合の加盟料をデータ提供料金含め戦略的に設定し、データ提供サービスを振興組合加盟特典として取り扱うことで利用者の負担感の軽減しつつ、商店街振興組合加入率の向上を図る形が有効だと考えられる。

#### ●収益試算

- ・駅周辺に店を構える100団体を対象と仮定
- ・データ提供料を1,000円と設定

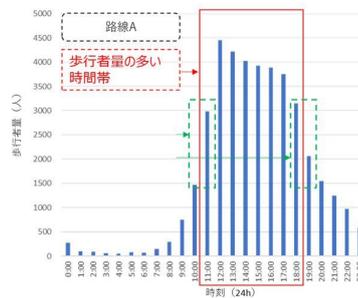
100団体 × 1,000円/団体・月 × 12カ月

→年間120万の収益

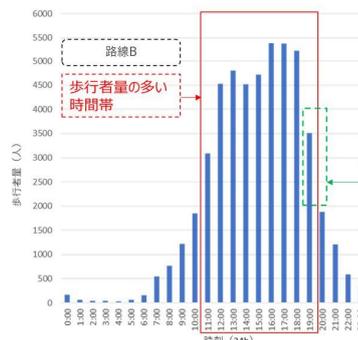
#### 事業者ヒアリング結果より抜粋

《自由が丘スイーツフォレスト》

- ・分析データを振興組合のサービスとして提供されるのであれば受けた。費用は振興組合加盟料の中に含まれるような形であれば特に気にせず支払うだろう。



10時と11時、18時と19時の間に大きな落差があることから営業時間に適した時間帯は11:00～18:00と言える。



路線Aと同様、10時と11時、18時と19時の間に歩行者量の差があるが、19時時点でも3500人程度と路線Aの18時時点より多くの人がいることがわかる。

路線Aの19時点における歩行者量（2000人）を閉店時間の目安とすれば、路線Bにおける営業時間に適した時間帯は11:00～19:00と言える。

図：分析データ例（歩行者量の時間変化）

# 収益性の向上に関する知見

## ② エリマネ団体のコストパフォーマンス向上の可能性

### 自主事業（イベント等）の効率化によりコストを削減する、コストパフォーマンスを高める

①が収益を得る手段であるのに対して、②はエリアマネジメント団体自らの事業の費用対効果を高めるものである。自由が丘駅周辺を対象としたケーススタディでは、例えばイベント実施時の人流データを蓄積して翌年のイベント時に人流の量や時間変動を予測することで、関係機関との協議の効率化や交通誘導員等スタッフの省力化につながるなどの意見が得られた。

また、時期が異なる複数のイベント間の動員数の比較も可能となるため、イベントにかかる資金・労力と動員数の関係（コストパフォーマンス）も定量的に比較でき、コストの高いイベントへの投資集中やコストの低いイベントの見直し・テコ入れ等、エリアマネジメント団体の事業評価につながる可能性も示唆された。

#### 意見交換会の議論より抜粋

- ・道路使用許可を取得するにあたり、警察からは安全上の観点から多くの誘導員を配置するよう求められる。一方、ガードマンの単価は年々上昇しており、配置できる人数に限りがある。事前協議を何度も行う必要もあり、事務コストも高い。こうした点がデータで解決されるのは非常に価値が高い。
- ・警察、道路管理者は常に安全側で話をする。エビデンスを示すことが出来ると許可を得やすくなるだろう。
- ・イベントの集客力や雨天等悪天候でも集客できることを示すことが出来るのはイベントのスポンサーを募るうえで非常に強力な武器になる。
- ・女神祭りは従来、自由が丘のイベントの中で別格、客の数の桁が一つ違うイベントという認識だったが、季節的にライバルが多いことから動向に変化が生じているのではないかと薄っすらと感じていた。
- ・女神祭りは他のイベントに対し、圧倒的多数の費用をかけているので他イベントと比較して集客力に差がないとなると実施の時期や実施方法など改善に向けた取り組みを検討する必要があるのではないかと感じる。

イベント概要 種別: 祭り・イベント 青: 雨

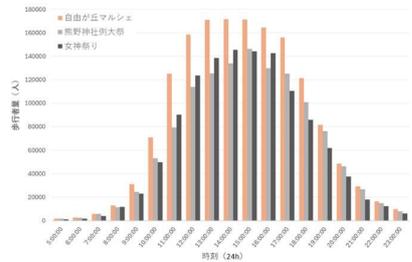
自由が丘マルシェ  
開催日: 5/27 (土)、5/28 (日)

熊野神社例大祭  
開催日: 9/2 (土)、9/3 (日)

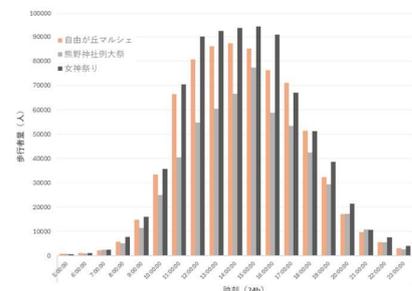
女神祭り  
開催日: 10/8 (日)、10/9 (月・祝)

※開催日以外の日も2023年※天候は気象庁データに基づき推定

- ・2023年に開催された3つのイベントでは自由が丘マルシェが最も集客した。
- ・女神祭りは1日(10/9)雨に見舞われているが、それでもなお熊野神社例大祭と変わらぬ集客力があることを示した。
- ・各イベントにおける歩行者量を天候条件が同一の日曜日と比較すると女神祭りが最も集客していることから、同日ともに晴天であれば女神祭りが最も集客力の高いイベントであると推定できる。
- ・自由が丘マルシェと女神祭りの日曜日における歩行者量を比較すると、自由が丘マルシェの歩行者量は女神祭りの約92%程度であり、両イベント間で集客力に大きな差異はないと推定できる。



図：イベント期間中の総歩行者量比較



図：日曜日の歩行者量比較

# データに基づくまちづくりの推進に関する知見

## ① まちづくりに関わるデータ一元化の可能性

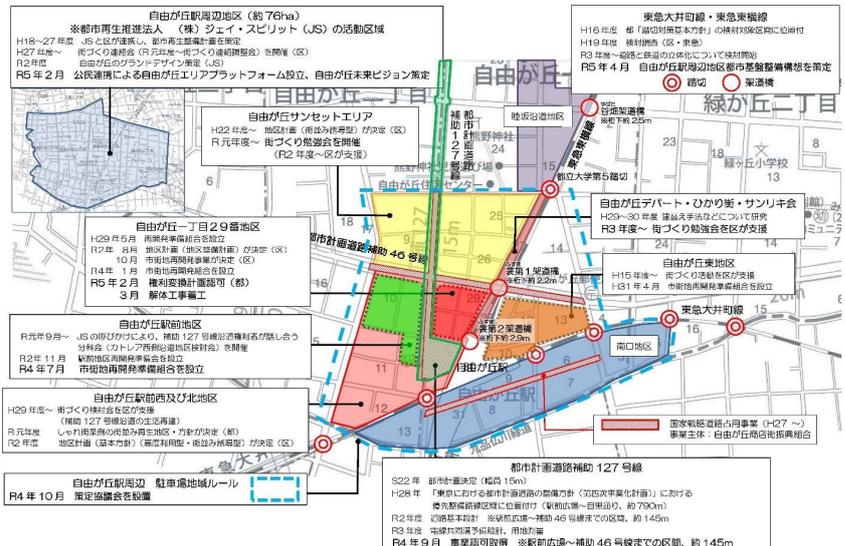
### 多様な主体が別々にデータを取得していたことによるコストを下げ、事業間の不整合を減らす

自由が丘駅周辺などのように公共事業や民間による再開発事業等が同時に進行する場合、それぞれの事業者が別々に交通量調査を行いデータを取得することがエリア全体のまちづくりにかかるコスト増大やスピード感の低下に繋がること懸念される。また、参照するデータの相違により、事業間で想定に不整合が生じれば、その解消にも時間とコストを要する。これに対し、AIカメラが取得するデータを公共事業や再開発事業等で用いる交通量データとして扱うことが可能となれば、事業に用いるデータをエリアマネジメント団体が一元的に管理・保有することとなるためエリア全体の金銭的・時間的コスト削減されることが期待できる。

#### 意見交換会の議論より抜粋

- ・AIカメラによる歩行者交通量調査は従来のカウンター調査に比べ早く安価となる可能性がある。
- ・まち会社が持つ過去の蓄積データを活用すれば歩行者交通量のピーク量等正確に把握することが可能であり、事業者側からすると調査を行う必要がなくなる可能性がある。
- ・1つの地区内で連続して再開発が計画されている場合、従前（開発前）の設定が難しい。2つ目、3つ目の事業者には事業開始時点で完了している開発物件がある場合は完了物件が見込んでいる開発発生交通量を足したものを前提とするよう指導しているところだが、先行する事業が実施中の場合話が難しい。また、先行事業者や同時期に実施する事業者が複数いると話がより複雑になる。
- ・以上の観点から、開発が同時並行で複数行われている場合、常時歩行者交通量のデータ取得が行われていることには意義がある。こうした起点交通量となるデータを地元が持っていることがたい。

#### 自由が丘駅周辺地区の街づくり（各地区の取組）



## ②合意形成を改善する可能性

### 多様なステークホルダーとの合意形成の質とスピードを高める

合意形成の場合は、住民、民間事業者、管理者などそれぞれの立場に立脚した意見のぶつけ合いとなり、スムーズな合意形成が難しい場面も多くある。これに対し、エリアマネジメント団体が定量的なデータを有していれば、中立的なファクト（事実）ベースで議論を進めることができ、合意形成の質とスピードを高めることが期待できる。

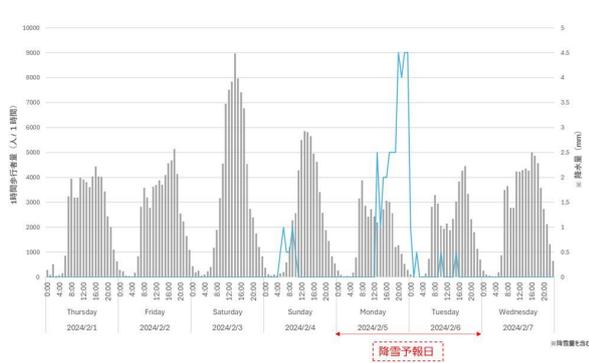
#### 意見交換会の議論より抜粋

- ・女神祭りについて、他イベントと比較して集客力に差がないと感じていたことから、時期の変更を提案したものの、肌感覚を基にした提案はまったく受け入れられなかった。
- ・客観的な数字は正義。

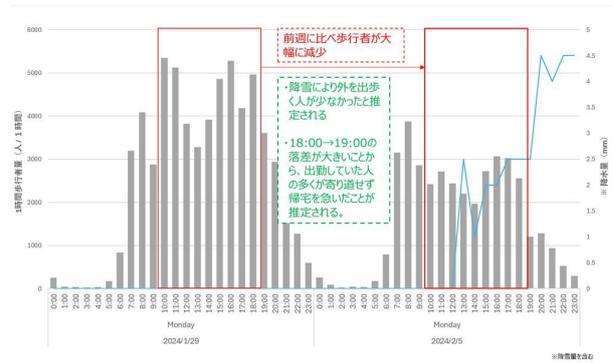
## ③災害への備えを充実させる可能性

### 小さな災害発生時の人々の行動を観察することで、大きな災害への事前準備の精度を高める

日々の小さな災害に対し、人々がどのような行動をとったか記録し、把握しておくことで、大きな災害に対する準備の精度を高めることが期待できる。



図：週間歩行者量と週間降雪量（降雪量）



図：降雪による歩行者量の変化

## ④社会動向変化への対応力を高める可能性

### 定点観測により社会動向がもたらす来街者や生活社の変化を分析し、次に来る変化に対応する。

自由が丘ではこの数年の間だけでも、コロナ禍を契機とした来街客の変化、相鉄線直通化による乗降客の変動など大きな社会動向の変化があった。仮に数年前から定点観測による人流データを取得できていれば、これらの大きな社会動向がまちにどのような影響を与えたのかを正確に把握することができたはずである。

自由が丘の周辺に目を向けると、二子玉川に続き蒲田や綱島など周辺地域でも大きな市街地の更新を迎えており、ライバル都市の影響も受けて来街者は今後も変化する。一方、自由が丘では開発事業の進展とあわせて、街の中に多くの居住者を抱えるようになるという変化も段階的に発生していく。このような社会動向がもたらす来街者や生活者の行動の変化を定点観測してデータを蓄積できることがAIカメラを始めとしたデジタル技術のメリットであり、どんな変化が起こっているのか、次に来る変化に対応するために何が必要なのかを、感覚論ではなくデータとして示すことが可能となる。



図：自由が丘駅乗降客数の推移



図：コロナ5類以降前後における歩行者交通量の変化

## ⑤まちづくりの方向性を導く可能性

**先入観や主観に左右されず、資本力のあるプレイヤーとデータに基づいて建設的な議論を重ね、まちづくりをより良い方向に導く**

一般論として、市街地更新には一定の資本力が必要であるため、地元の住民やまちづくり会社は資本力を有した営利企業（以下、プレイヤー）と対し、まちの将来について議論する事がある。事業スケジュールや採算性という条件を有するプレイヤーと地元が双方納得し、まちの実情に合わせたプロジェクトを建設的に推進するにあたり、客観的・定量的に蓄積されたデータはまちをより良い方向に更新するための一助となる。

現在工事が進む再開がどのようにまちに影響を与えるのかを定点観測し分析することで、その先のプロジェクトをより良いかたちで進め、自由が丘に適した開発になるよう誘導することが期待できる。

## エリアマネ団体デジタル技術等を持つ意義の再整理 国土交通省

エリアマネジメント団体にとってデジタル技術等は、単に収益を生むビジネスツールというだけでなく、エリアマネジメント団体が推進するまちづくりそのものを加速させたり、エリアの大きな変化をより良い方向に導くことにも役立つものである。このようなエリアマネジメント団体がデジタル技術等を持つ意義について、以下のとおり整理する。

### 1. 収益を生み、コストを下げる「**商売道具**」としての意義

「収益性の向上に関する知見」のように、デジタル技術等はエリアマネジメント団体自らのビジネスを加速させる商売道具としての意義を有する。

### 2. 事実に基づきまちづくりを展開する「**武器**」としての意義

「データに基づくまちづくりの推進に関する知見」で述べたうち、ファクトを提供することで様々なステークホルダーとの合意形成を促進したり、事業間の連携を促進するようなデジタル技術等の使い方は、エリアマネジメント団体の武器としての意義を有する。

### 3. 事実に基づきまちづくりを展開する「**武器**」としての意義

まちの方向性を左右する多様な意見に対して、客観的な事実を付与し、適切な方向に誘導する羅針盤としての意義を有する。

## 課題①

### データの集計分析だけでなく「解説」ができる人材やサービスの必要性

「収益性の向上に関する知見のまとめ」において、地域内外の事業者や行政へのデータ提供により対価を獲得することの可能性を示唆したが、このときデータの提供者が専門家ではなく一般の店主や不動産オーナーである場合には、図表などを示すだけではそこから店主・オーナー等が知りたい情報を得ることは難しい。

このような場合にはデータ集計分析するだけでなく、それがどんな意味を持つかを「解説」をするスキルが必要である。エリアマネジメント団体にこのようなスキルを持つ人材がいれば良いが、そうでない場合では、A Iカメラ等のデジタル技術を提供する事業者がデータを解説するサービスを提供するなど、外部のスキルを活用することも必要となる。

〔店舗概要(※)〕

業態：雑貨小売り

営業時間：9時～18時

休日：月曜日、火曜日

※：実在しない架空のもの

〔データからみる売り上げ向上策〕

・営業日の変更

歩行者が多く、より多くの客数が見込める月曜を営業日とし、代わりに水曜を休業日とする。

・営業時間の変更

歩行者が多く、より多くの客数が見込める時間帯に営業時間を変更する。

変更前：9時～18時

変更後：10時～19時(9時間営業想定)

時刻、曜日	Sunday	Monday	Tuesday	Wednesday	Thursday	Friday	Saturday	平均
0:00	229	143	132	165	163	174	265	182
1:00	80	56	39	58	52	52	91	61
2:00	53	23	38	36	36	41	65	42
3:00	29	15	24	21	27	19	37	25
4:00	28	13	16	18	23	14	27	20
5:00	54	37	43	42	56	41	60	48
6:00	58	64	75	68	74	69	74	69
7:00	119	190	206	202	209	227	152	186
8:00	311	351	384	346	411	423	396	375
9:00	1,103	994	924	873	951	1,028	1,384	1,038
10:00	2,893	2,013	2,001	1,779	2,092	2,217	3,145	2,306
11:00	5,430	3,436	3,465	3,319	3,426	3,673	5,716	4,066
12:00	7,464	5,153	5,116	5,235	5,225	5,199	7,908	5,900
13:00	7,277	4,445	4,111	4,171	4,299	4,500	7,795	5,228
14:00	7,363	4,425	4,048	4,209	4,057	4,388	7,625	5,159
15:00	7,645	4,749	4,465	4,586	4,920	5,070	7,640	5,582
16:00	7,143	5,279	5,153	4,860	5,031	5,017	7,751	5,748
17:00	6,681	4,848	4,752	4,635	4,754	4,870	7,179	5,388
18:00	5,323	4,623	4,641	4,357	4,443	4,787	5,984	4,880
19:00	3,704	3,765	4,000	3,633	3,606	4,247	4,666	3,946
20:00	2,168	2,412	2,647	2,484	2,491	2,998	2,954	2,593
21:00	1,163	1,257	1,374	1,420	1,456	1,734	1,647	1,436
22:00	614	722	836	876	907	1,195	943	870
23:00	352	327	380	404	415	530	471	411
合計	67,284	49,340	48,870	47,797	49,134	52,513	73,975	0

数字：歩行者量  
各曜日・時刻における歩行者量：調査期間中の平均値

歩行者の少ない時間帯に営業している

営業時間

歩行者の多い時間帯に営業していない

1週間で歩行者量が少ない日は月曜日、火曜日ではなく火曜日、水曜日

図：データを活用した店舗運営改善イメージ

## 課題②

### デジタル技術それぞれの特性を生かした、ニーズへの対応

自由が丘駅周辺を対象としたケーススタディではAIカメラを用いた人流データを取得しており、人流の絶対数を把握することに適したツールである。一方、ビーコンの場合には数は不確かであるが歩行者の属性や移動経路がわかるというメリットがある。さらに携帯電話の基地局データは、面的・全体的な傾向を把握できることがメリットである。このように、人流に限っていてもデジタル技術には特性に応じた様々なツールがある。エリアマネジメント団体自身がどのようなデータを取りたいのか、顧客はどのようなデータを必要としているのかをよく整理し、ニーズに合致したデジタル技術を組み合わせる必要がある。

#### 第1部 2. データを活用したまちづくりに向けた準備

##### (2) 有効なデータの検討

##### ①人や物の移動データ | ④人流データ

B. データの特徴	データ概要	把握できる主な情報	データの提供単位	データの提供範囲	データの取得方法
携帯電話基地局データ	・個人が所持する携帯電話等が基地局と交信した履歴をもとに、個人の位置を連続的に把握 ・携帯電話契約者情報から、年齢・性別・居住地の属性の付与ができる	OD 滞在人口 移動手段(一部推定可能)	概ね250～500m×500m	任意	携帯電話事業者より購入
GPSデータ	・個人が所持するスマートフォン等のGPSで測定した緯度経度情報を、インストールされた特定のアプリケーションを通じて連続的に把握 ・特定のアプリケーションを通じた把握であり、アプリが起動している状態で、アプリケーション内での登録情報によっては、年齢や性別などの個人属性データが取得できる場合がある ・地下や建物内では位置情報が取得できない場合がある	OD 滞在時間 移動経路 移動手段(一部推定可能)	緯度経度単位	任意	アプリケーション提供会社より購入
Wi-Fiアクセスポイントデータ	・個人が所持するスマートフォンが、予め設置されたWi-Fiアクセスポイントと交信した履歴をもとに、所持している個人の位置を連続的に把握 ・データ取得はWi-Fi接続時の端末に限られる ・履歴データの取得は可能 ・屋内でも位置情報を取得できる	OD 滞在時間 利用経路	緯度経度単位	限定エリア(Wi-Fiアクセスポイント設置範囲(概ね半径100m内))	Wi-Fiアクセスポイント設置により取得
ビーコンデータ	・一定の時間間隔で無線(Bluetooth等)で信号を発信し、その信号を受信した装置(スマートフォン)の位置情報を取得することで人の流れを連続的に把握 ・受信機との通信状況により位置を特定するため、属性情報などの特定はできず、またスマートフォンが電源をオフできる環境に設定されている必要があるため全数把握することは困難 ・屋内でも位置情報を取得できる	OD 滞在時間 利用経路	緯度経度単位	限定エリア(ビーコン設置範囲(概ね10m程度))	発信機器設置により取得
カメラ画像データ	・予め設置したカメラで撮影した画像を解析することで、人の流れを把握 ・AIカメラにより取得した画像を解析することで、個人の性別・年齢等を推計することも可能 ・カメラの画角内であればほぼ全ての人の流れが把握可能	移動軌跡 移動方向 移動速度 断面交通量	通過人数 毎	限定エリア(カメラで撮影可能な範囲)	カメラ設置により取得
センサーデータ(LIDAR等)	・機器から放射されているレーザー光を用いて、その範囲にある人との距離を連続的に計測することで、人の動きや流れを連続的に把握 ・対象物の距離をもとに人の動きを感知する技術であるため、属性などの特定はできない	移動軌跡 移動方向 移動速度 断面交通量	通過人数 毎	限定エリア(センサー設置範囲)	センサー設置により取得

図：人流データを取得するためのデジタル技術

(出典：データを活用したまちづくり～取り組みのヒントと事例～(国土交通省))

## 課題③

### イニシャルコストとランニングコストの削減

「(1) 収益性の向上に関する知見のまとめ」では自主事業の効率化によるコスト削減について触れたが、デジタル技術を導入するのにコスト削減や享受できるメリット以上のイニシャルコストとランニングコストがかかっている意味はない。

特にイニシャルコストは大きなものであるため、導入費用をサポートするような制度が求められる。イニシャルコストについてはR5省令改正により都市利便増進協定に基づく都市利便増進施設に「都市の居住者その他の者に有用な情報を把握し、伝達し、又は処理するために必要な撮影機器、通信機器、電子計算機その他これらに類するもの」が加わったことで、公的な支援を受けられるようになってきている。

## 課題④

### 公道上へのデジタル機器の占用

自由が丘のAIカメラは設置当時、公道に設置するように道路管理者と協議したが、道路法上、道路占用物件として認められていない点等から公道への設置が困難となり、民間のビル屋上に設置した経緯がある。

まちづくりに用いるデジタル機器等は、今や社会インフラのひとつとも言え、道路法に基づく占用物件に位置付ける等の法令の見直しをすることも考えられる。

表：道路占用物件一覧（道路法第32条第1項）

1号物件	電柱、電線、変圧塔、郵便ポスト、公衆電話所、広告塔その他これらに類する工作物 例：交番、公衆便所、消火栓、くずかご、フラワーボックス、ベンチ、上屋、街灯など
2号物件	水管、下水道管、ガス管その他これらに類する物件 例：ケーブル管、石油管、熱供給管など
3号物件	鉄道、軌道その他これらに類する施設 例：モノレール、鉱石運搬のための索道
4号物件	歩廊、雪よけその他これらに類する施設 例：日よけ、アーケードなど
5号物件	地下街、地下室、通路、浄化槽その他これらに類する施設 例：地下タンク貯蔵所、地下駐車場、防火用地下水槽など

6号物件	露店、商品置場その他これらに類する施設 例：屋台、鞆置き、売店、コインロッカー、材料置場など
7号物件	道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある工作物、物件又は施設で政令（道路法施行令第7条）で定めるもの（下記参照） <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ① 看板、標識、旗ざお、パーキングメーター、幕、アーチ</li> <li>2. ② 太陽光発電設備、風力発電設備</li> <li>3. ③ 津波避難施設</li> <li>4. ④ 工事用板囲、足場、詰所など</li> <li>5. ⑤ 土石、竹木、瓦、工事用材料など</li> <li>6. ⑥ 耐火建築物を建築する期間中必要となる仮設建築物</li> <li>7. ⑦ 都市再開発法に基づく施設のうち一時的に必要な施設</li> <li>8. ⑧ 食事施設、購買施設など</li> <li>9. ⑨ トンネルの上又は高架下に設ける店舗、倉庫、駐車場、広場など</li> <li>10. ⑩ 都市計画法に基づく高度地区内の道路の上空に設ける店舗、倉庫など</li> <li>11. ⑪ 応急仮設住宅など</li> <li>12. ⑫ 自転車、原付、二輪車を駐車させるために必要な車輪止め装置など</li> <li>13. ⑬ 高速自動車国道等に設ける休憩所、給油所及び自動車修理所</li> </ol>