

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(ver.1.0)

- 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。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。
そこで、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改定を実施。今後の活動の多様化による更新を視野にver.1.0として改定。
- 民間まちづくり活動団体へのアンケートやヒアリング、既存資料により、活動を支える財源、財源を確保している取組について提示。
- ケーススタディ等を通じて、民間まちづくり活動のデジタル技術を活用した財源を確保する可能性について提示。

■ エリアマネジメント活動における課題

・ エリアマネジメントの担い手であるまちづくり団体等からは、採算性や担い手確保などが課題として挙げられる。



「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：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：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は事業が多様化し、収益事業には偏りがある。
今後、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、財源が確保できる取組を拡げていくことが求められる。

■ 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3つに整理される。

① 行政の支援による財源確保 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 ③ 自らの事業収入による財源確保
負担者に応じて分類された財源ごとに主な収益活動をもとに下の表のとおり再整理をした。

財源の種類

① 行政の支援による財源確保

業務委託

指定管理

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（独自制度）

会費

③ 自らの事業収入による財源確保

不動産賃貸

空き家等遊休ストック活用

駐車場・駐輪場運営

パブリックスペース活用

イベント運営

店舗運営

教育・観光案内

広告掲出

④ その他

ソーシャルインパクトボンド(SIB)

まちづくりファンド

クラウドファンディング

都市再生推進法人へのヒアリング、
既存資料により左表の各活動の
取組事例、事業構造を提示

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(ver.1.0)

■ 財源を確保している取組事例

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

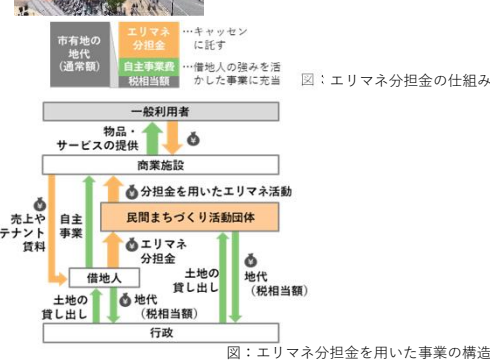
株式会社キャッセン大船渡
(岩手県大船渡市)



キャッセン大船渡の全景
(出典：大船渡市資料)

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、負担金が一旦行政に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、当法人では負担金が行政（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アマネジメント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。



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】

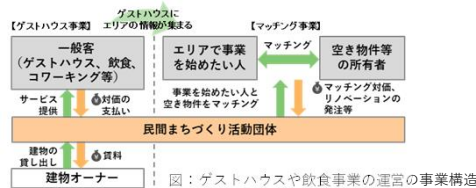
ゲストハウスや飲食事業の運営

株式会社ワカヤマヤモリ舎 (和歌山県和歌山市)



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

ワカヤマヤモリ舎は、和歌山市駅と和歌山駅の間に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。



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)

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づ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)



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、信託方式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 Kommission
(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。

