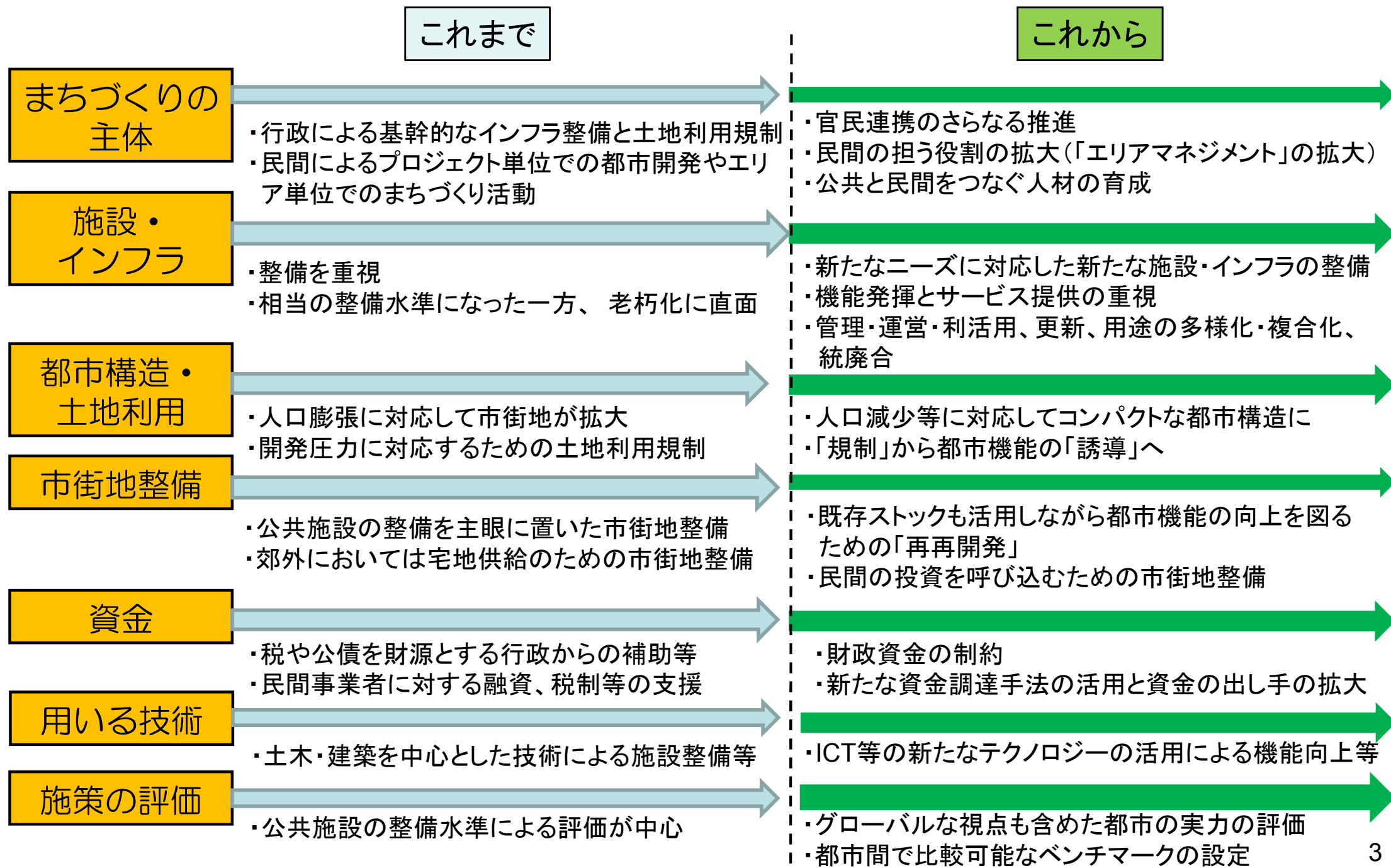


説明資料

基本的な問題意識等

これからの施策展開のイメージ(議論用)

※主な論点についての議論の大枠を把握していただくため、厳密さは捨象して作成



都市政策の手法の推移

都市政策の手法

伝統的手法

(1968 都市計画法、1954 土地区画整理法、1969 都市再開発法 等)

- ① 土地利用規制 ② 都市施設の整備
- ③ 市街地整備事業 ④ ②・③に対する補助等

・民間都市開発への支援

(1987 民間都市開発の推進に関する特別措置法(民都法) 等)

・道路・下水道等だけでなく、公共公益施設も含めた
包括的な支援 (2004 都市再生特別措置法 等)

都市機能・居住機能の誘導

(2014 都市再生特別措置法改正 等)

人口増加への対応

都市の質の向上

人口減少への対応

本小委員会の検討のイメージ

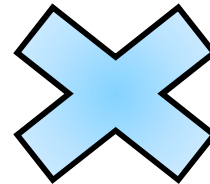
目指す都市像(キーワード)

コンパクト

レジリエント

グローバル

...



目指す都市像へのアプローチ

主体からのアプローチ

○まちづくりに果たす民間主体の役割と官民連携を拡大できないか。

施設・インフラからのアプローチ

○目指す都市像に対応して求められる都市機能を都市の施設・インフラが最大限発揮するにはどうすればよいか。

- ・公共施設だけでなく、民間施設も含めて考える
- ・整備だけでなく、管理・運営・更新・統廃合に至る時間軸で考える
- ・新たなテクノロジーの活用など視点を変えて考える 等

手法からのアプローチ (ソフト・ハード)

○目指す都市像に対応して求められる都市機能の実現を図るため、市街地整備等についてより良い手法を考えられないか。

都市政策の課題と今後の施策例

①人口減少・高齢化への対応と地域の活力の維持(コンパクトな都市)

コンパクトシティの推進(施策例)

- ・コミュニティの維持・活性化
- ・医療・福祉等の生活サービス機能の誘導
- ・まとまった居住の推進
- ・既存ストックの活用と整理合理化
- ・市街地の縮退への対応
- など

②防災・安全の確保(レジリエントな都市)

安全な都市づくり(施策例)

- ・行政・住民・企業が一体となった防災体制づくり
- ・避難地・避難路の整備
- ・老朽化した市街地の更新
- ・地下街など脆弱な部分の防災・安全対策
- ・迅速な復興事業の手法
- など

③国際競争力の強化(グローバルな都市)

大都市の国際競争力の強化(施策例)

- ・民間事業者による都市開発の推進
- ・エリアマネジメントによる魅力向上
- ・国際ビジネスパーソンの居住環境の向上
- ・既存ストックを活用した都市機能向上
- ・シティセールス
- など

地方都市の活性化と賑わいの創出(施策例)

- ・エリアマネジメントによる魅力向上
- ・都市型産業の振興
- ・観光まちづくり
- ・中心市街地の活性化
- など

④環境・緑・景観その他

良好な都市環境の創出(施策例)

- ・住民と連携した緑地の保全、良好な景観づくり
- ・都市の省エネルギー対策の推進
- ・エコシティの海外展開
- など

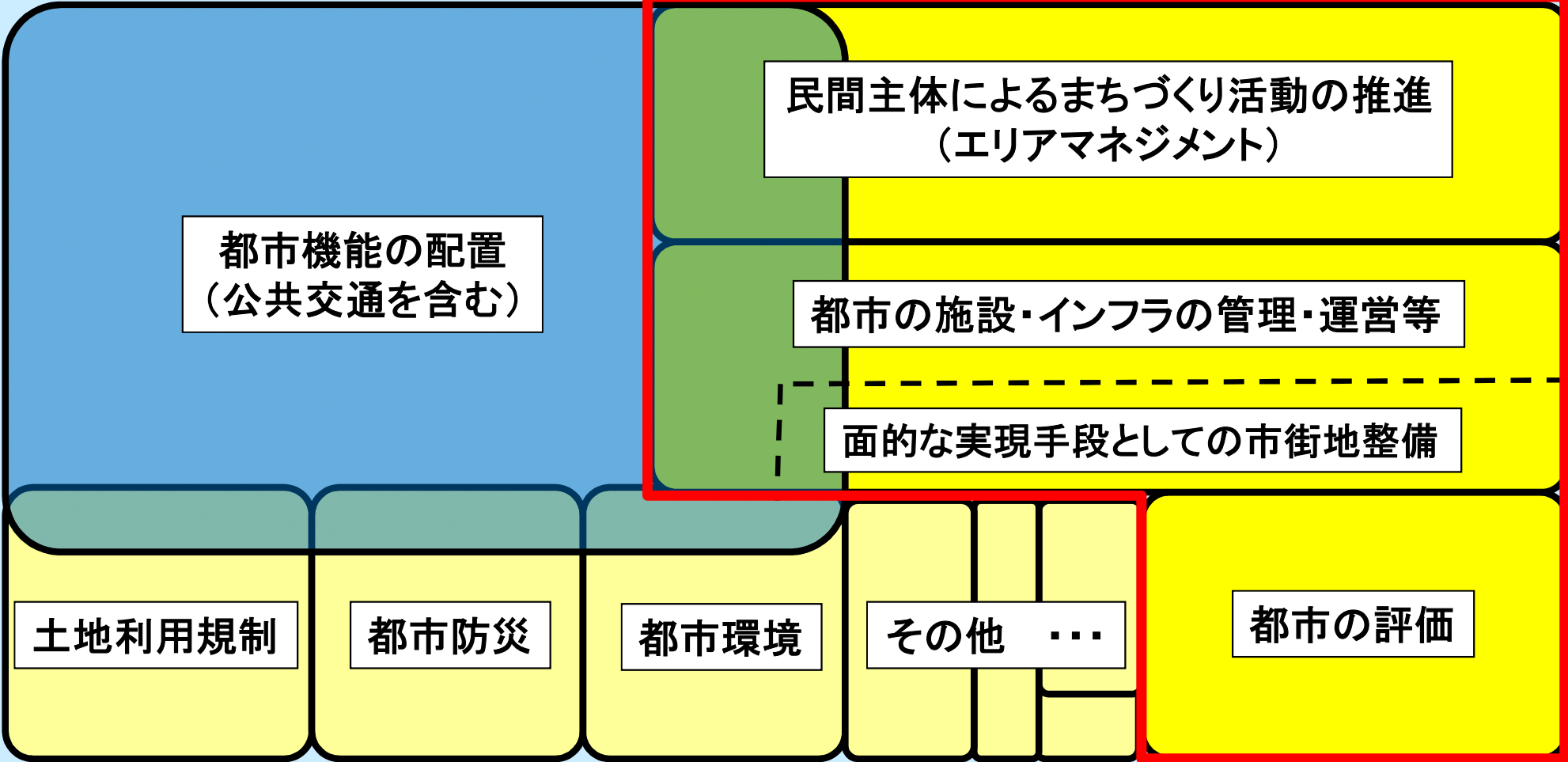
広義の都市マネジメント

財政運営

行政体制の整備

...

小委員会で御議論
いただきたい分野



背景

・地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

法律の概要

●立地適正化計画（市町村）
・都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランを作成
・民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（多極ネットワーク型コンパクトシティ）

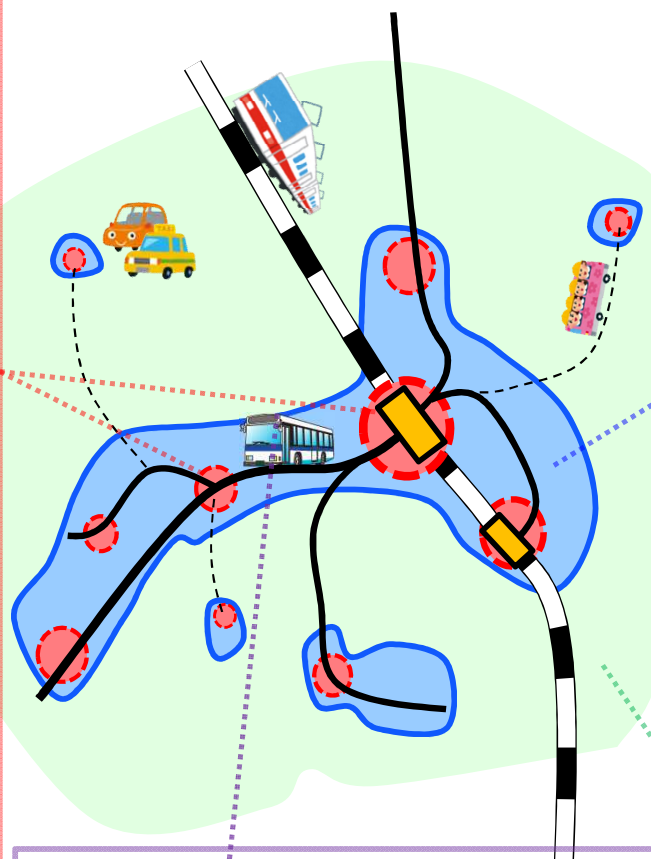
都市機能誘導区域
生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

- ◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進
 - 誘導施設への税財政・金融上の支援
 - ・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**
 - ・民都機構による出資等の対象化 **予算**
 - ・交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 **予算**
 - 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
 - ・市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能
 - 公的不動産・低未利用地の有効活用
 - ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**

- ◆歩いて暮らせるまちづくり
 - ・附置義務駐車場の集約化も可能
 - ・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
 - ・歩行空間の整備支援 **予算**

- ◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール
 - ・誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ

◆誘導施設への税制支援等のための計画と中活法に基づく税制支援等のための計画のワンストップ申請



居住誘導区域
居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

- ◆区域内における居住環境の向上
 - ・区域外の公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 **予算**
 - ・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（例：低層住居専用地域への用途変更）
- ◆区域外の居住の緩やかなコントロール
 - ・一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
 - ・市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

- ◆区域外の住宅等跡地の管理・活用
 - ・不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
 - ・都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度
 - ・跡地における市民農園や農産物直売所等の整備を支援 **予算**

公共交通 維持・充実を図る公共交通網を設定

- ◆公共交通を軸とするまちづくり
 - ・地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援（地域公共交通活性化再生法）
 - ・都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援 **予算**

都市マネジメントのとらえ方

 主に公的
主体

 主に民間
主体

エリアマネジメント

/ 都市の施設・インフラ

市街地整備

ソフト面のマネジメント

- ・地域の清掃活動、防犯活動
- ・地域のPR・広報

ハード面のマネジメント

民間施設のマネジメント

- (例)
- ・空き家、空き地等の斡旋
 - ・入居テナント等の調整
 - ・医療・福祉施設の立地

【現状】
民間主体によって「エリアマネジメント」として実施されている例がある。

公共的な空間(民間施設)のマネジメント

- (例)
- ・歩道、広場等の管理
 - ・熱供給施設の管理
 - ・地下街の管理

【今後】
エリアマネジメントの対象の拡充や体制の強化ができないか。

公共施設のマネジメント

- (例)
- ・市役所、図書館等の公共施設の管理
 - ・道路、下水道、都市公園等のインフラの管理

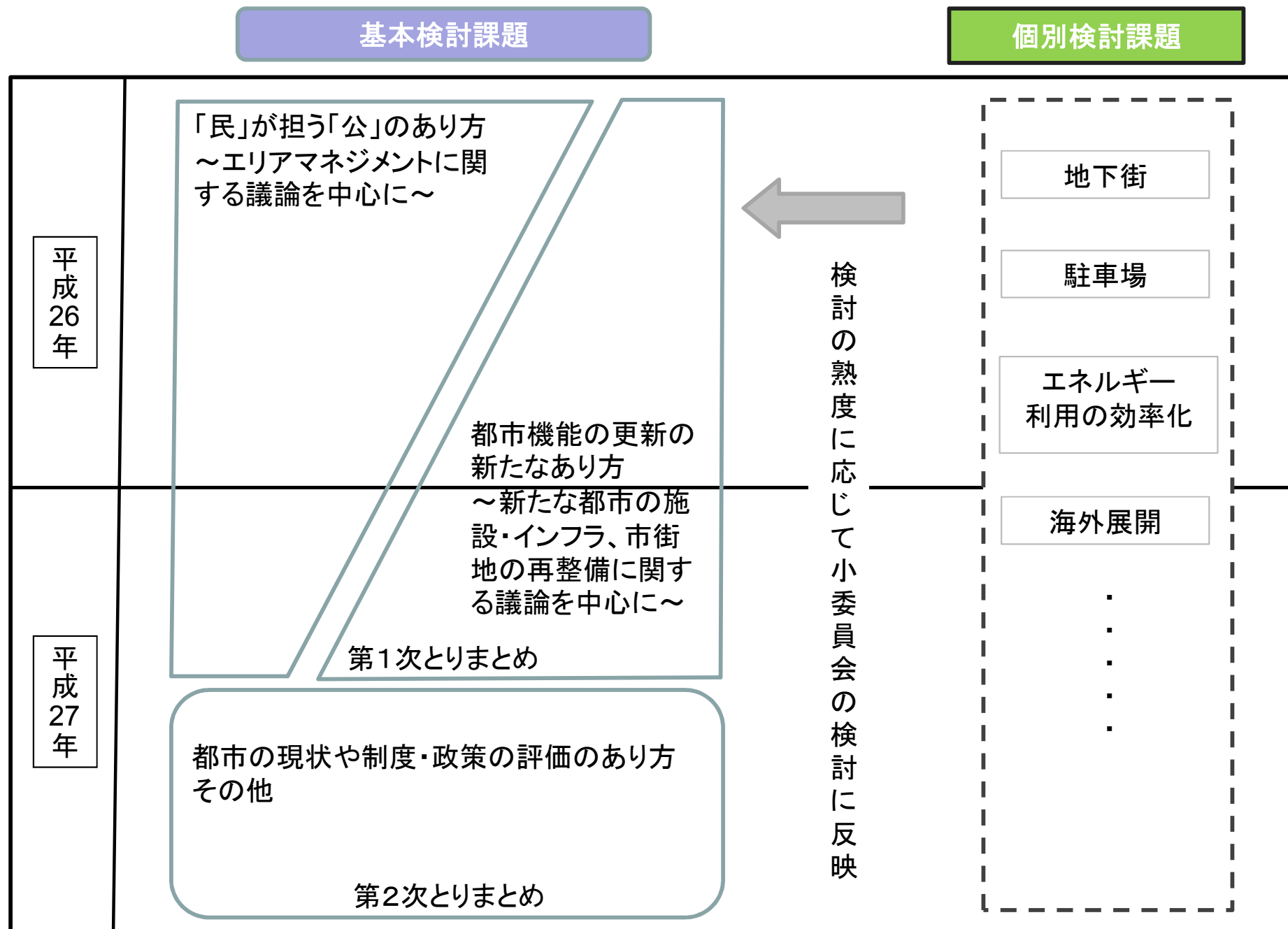
【現状】
公共による都市の施設・インフラの整備に主眼が置かれている。

【今後】
都市機能を長期にわたって最大限発揮できるよう、都市の施設・インフラの管理・運営、統廃合、更新等を改善できないか。

【今後】
民間施設も含めた都市機能向上のための手法として市街地整備を活用できないか。

【現状】
公共施設を整備する手法として市街地整備を実施。

小委員会の検討の進め方



関連する課題の検討状況について

名称	目的・主な検討内容	スケジュール
日本らしく美しい景観づくりに関する懇談会	景観法は制定から10年、歴史まちづくり法は計画の初回認定から5年を経過したところであり、これら関連制度を点検・検証しつつ、「創出」と「保全」の両面から昨今の社会情勢や関連施策の展開状況を踏まえて景観・歴史まちづくりについて一歩前へ踏み出すべく、新たな施策展開のあり方を研究する。	年内に5回開催
社会資本整備審議会 都市計画・歴史的風土分科会 歴史的風土部会 明日香村小委員会	明日香村を巡る社会情勢の変化や、明日香法に基づく第4次明日香村整備計画の進捗状況も踏まえつつ、同村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等の推進のための方策について検討する。	今年度秋頃に小委員会における報告案をまとめる
BRTの導入に向けた勉強会	BRTの導入を計画・検討している都市を対象に、地方公共団体と国とが情報を共有し、BRT導入に向けての課題解決策を検討	平成26年度も開催を検討
沿線まちづくり勉強会	・沿線の状況を踏まえて沿線まちづくりを実現するために必要な施策や連携する際の役割分担などを検討 ・高次の都市機能を楽しむための役割分担に関する検討、居住人口・交流人口の増加のための沿線全体での連携施策に関する検討	平成26年度も開催を検討
テレワーク人口実態調査検討会	テレワーク人口実態調査の実施及び分析に必要な各種検討	平成26年度テレワーク人口実態調査において3回実施予定
機械式立体駐車場の安全対策検討委員会	機械式立体駐車場における事故等の発生状況や要因の把握・分析を行い、再発防止に向けた安全対策のあり方について広範かつ専門的な見地から検討を行うことを目的として実施。	平成26年3月完結
地下街安心避難対策検討委員会	大規模地震時の公共用通路等公共的施設を対象として、地下街が有する交通施設としての都市機能を継続的に確保していくために必要な非構造部材の点検要領、様々な状況を想定した避難計画検討の方法等を示すガイドラインの策定にあたり、学識経験者等の意見を聴取することを目的として実施。	平成26年3月完結

※その他、市街地整備事業のあり方やエネルギー利用の効率化等についても検討を行っているところ。

都市において民が担う公について

都市において民が担う公の代表的取り組みとしての「エリアマネジメント」

- エリアマネジメントとは、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り組み。
- 行政が行ってきたまちづくりの仕事の一部を担わせる場合には、主体のあり方、行政との役割分担、能力向上策などに課題。

※「良好な環境や地域の価値の維持・向上」の例としては、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、人をひきつけるブランド力の形成や安心・安全な地域づくり等が含まれる。

エリアマネジメントのイメージ



エリアマネジメントの要素

エリアマネジメントの取り組み内容

i) エリア全体の環境に関する活動	①地域の将来像・プランの策定・共有化	地域の将来像・プランの策定 等
	②街並みの規制・誘導	街並みに関するルール of 策定・運用 等
ii) 共有物・公物等の管理に関する活動	③共有物等の維持管理	集会所等の共有施設の維持管理 等
	④公物(公園等)の維持管理	公益施設、公園、河川敷等の管理 等
iii) 居住環境や地域の活性化に関する活動	⑤地域の防犯性の維持・向上	防犯灯・防犯カメラの設置 等
	⑥地域の快適性の維持・向上	地域の美化活動の推進 等
	⑦地域のPR・広報	HP、広報誌等による情報発信 等
	⑧地域経済の活性化	地域の名産等の創出・生産 等
	⑨空家・空地等の活用促進	空家等の修繕・あっせん 等
	⑩地球環境問題への配慮	河川・里山等の自然的要素の整備・管理 等
iv) サービス提供、コミュニティ形成等のソフトの活動	⑪生活のルールづくり	ゴミ出し等に関するルールの策定 等
	⑫地域の利便性の維持・向上、生活支援サービス等の提供	配食等高齢者等への支援サービスの提供 等
	⑬コミュニティ形成	運動会等の地域の交流機会の創出 等

(出典)「エリアマネジメント推進マニュアル」 国土交通省土地・水資源局土地政策課(平成20年3月)

エリアマネジメントへの支援制度

○エリアマネジメントにおいて活用出来る代表的な支援制度は以下の通り。

支援制度の分類	支援制度	制度の概要
①活動団体の指定	・都市再生整備推進法人	まちづくりを担う法人として市町村が指定。
②活動の円滑化のための制度	・都市利便増進協定	地域住民や都市再生整備推進法人が、広場等の自主的な管理のために締結する協定。
	・道路占用許可の特例	オープンカフェ、広告板等の道路占用許可基準の特例制度。
	・都市計画提案制度	土地の所有者やまちづくり団体等による都市計画の提案制度。
③活動への財政的支援	・都市再生安全確保促進事業（エリア防災促進事業）	大規模な震災が発生した場合の滞在者等の安全と都市機能の継続を図るための、ソフト・ハード両面の対策に対する支援制度。
	・国際的なビジネス・生活環境の形成及びシティセールスの支援	外国語に対応する生活支援施設等の情報発信機能の充実に係る取組や、我が国都市へのオフィス立地・居住のメリット等に関するシティセールスに係る取組に対する支援制度。
	・住民参加型まちづくりファンド	住民等によるまちづくり事業への助成等やまちづくり会社への出資を行う「まちづくりファンド」に対して、資金拠出を行う支援制度。
	・民間まちづくり活動促進事業（社会実験・実証実験等）	協定に基づく施設の整備・活用や、まちの賑わい・交流等に資する社会実験等に対する支援制度。
④人材育成	・民間まちづくり活動促進事業（普及啓発事業）	ワークショップ等を通じて実際の事業の実践を促し、人材の育成等に対して支援を行う制度。

都市再生整備推進法人(平成19年～)の概要

○都市再生整備推進法人とは、都市再生特別措置法に基づき、都市再生整備計画の区域内におけるまちづくりを担う法人として、市町村が指定するもの。

都市再生整備推進法人のメリット

- まちづくりの担い手として、公的位置付けを付与
- 市町村に対する都市再生整備計画の提案が可能
- 都市利便増進協定を締結することが可能

※都市利便増進協定

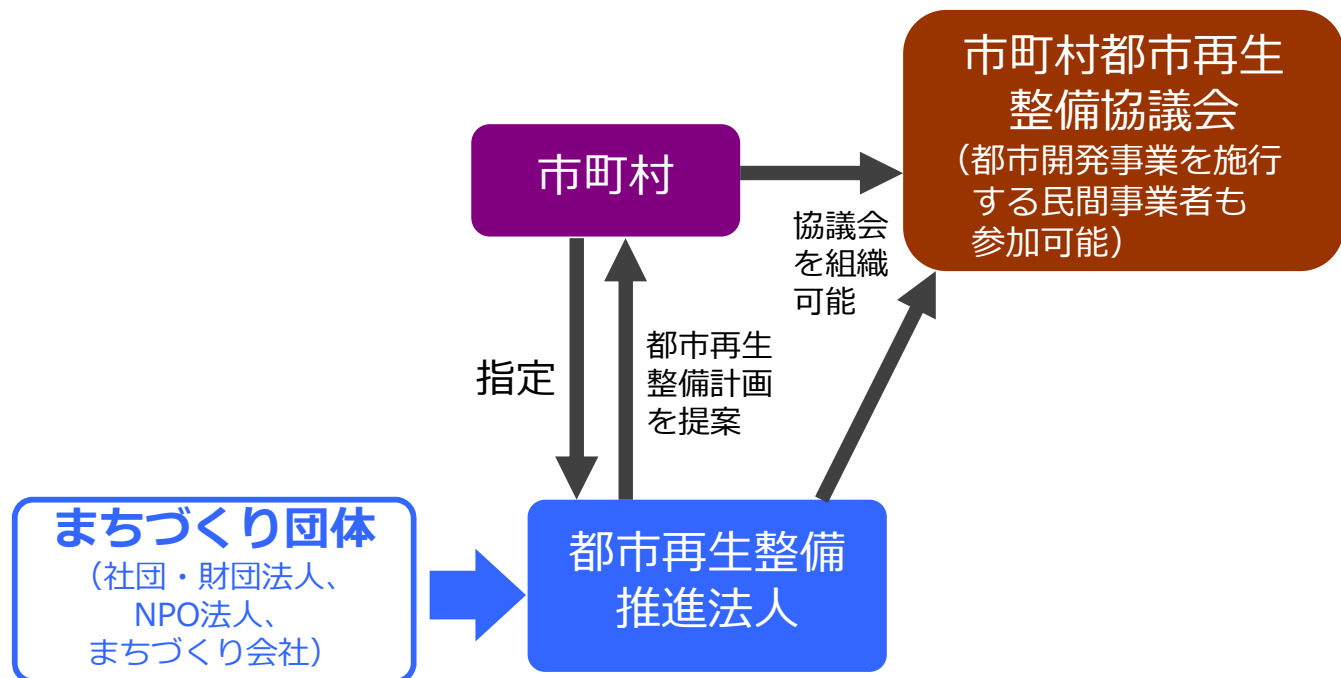
土地所有者等とともに締結する、オープンカフェ、広告塔などの施設の日常管理・運営に関する協定

実施する事業イメージ

- ・オープンカフェ
- ・自転車共同利用事業
- ・広告塔等の整備管理
- ・まちなか美化清掃活動
- ・歩行者天国等でのイベント開催



【オープンカフェ】



都市再生整備推進法人一覧

○ 都市再生整備推進法人として指定を受けている法人は、以下の14社。(H26.3.31時点)

まちづくり会社	指定日	所在地	事業内容
札幌大通まちづくり 株式会社	H23.12.9	札幌市	商店街の販促企画・施設建設、運営、コンサルティング等
株式会社 まちづくりとやま	H24.3.2	富山市	都市開発に関する企画、調査、設計及びコンサルタント等
株式会社 飯田まちづくりカンパニー	H24.3.30	飯田市	まちづくりの推進、景観・環境事業等
株式会社 まちづくり川越	H24.5.28	川越市	観光開発及び土地・建物の有効利用に関する調査、企画等
まちづくり福井 株式会社	H25.4.18	福井市	まちづくりの推進、都市開発、商店街の販促活動等
秋葉原タウンマネジメント 株式会社	H25.9.3	千代田区	都市環境の向上、活性化等
牛久都市開発 株式会社	H25.9.25	牛久市	市街地再開発施設の管理・運営、店舗の販促活動
草津まちづくり 株式会社	H25.12.27	草津市	まちづくりに関する調査、企画、事業推進・実施等
一般社団法人及び一般財団法人	指定日	所在地	事業内容
一般社団法人 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会	H25.9.3	千代田区	安全・安心、環境共生、賑わい創出等
一般社団法人 柏の葉アーバンデザインセンター	H26.1.14	柏市	市北部地域における賑わい・交流の創出等
一般財団法人 柏市まちづくり公社	H26.2.14	柏市	JR柏駅周辺地域における賑わい・交流の創出等
一般財団法人 柏市みどりの基金	H26.3.31	柏市	みどりに関する専門家派遣・アドバイス、助成等
NPO法人	指定日	所在地	事業内容
特定非営利活動法人 南信州おひさま進歩	H24.3.30	飯田市	環境保全、まちづくりの推進、社会教育の推進等
特定非営利活動法人 いいだ応援ネットイデア	H24.3.30	飯田市	社会教育の推進、まちづくりの推進等

都市再生整備推進法人制度の拡充

- 都市再生に資する施設整備のほか、施設管理等を行う主体として都市再生整備推進法人が存在。
- 都市再生法改正(平成26年)により、立地適正化計画制度を踏まえた業務を追加。
- 名称を、「都市再生整備推進法人」から「都市再生推進法人」に改称
- 都市再生法に基づく協定制度も併せて活用することで、これまで以上にきめ細やかな施策展開が可能に。

現行業務

施設整備関係

- 都市開発事業者へのソフト支援
- 公共施設整備事業への参加・施行
- 駐車場・駐輪場整備事業への参加・施行

施設管理等関係

- 上記事業に有効利用できる土地の管理・譲渡
- 公共施設・駐車場・駐輪場の管理
- 都市利便増進協定(※)に基づく都市利便施設の一体的な整備・管理
- 都市再生に資する調査研究、普及啓発

※都市利便増進協定

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

改正による追加業務

施設整備関係

- 居住誘導区域**における**住宅と公共施設の一体的整備**に係るソフト支援、参加・施行
- 都市機能誘導区域**における**誘導施設の整備**に係るソフト支援、参加・施行

施設管理等関係

- 上記事業に**有効利用できる土地の管理・譲渡**
- 跡地等管理協定** (※)に基づく**跡地等管理**
- 空きビル情報のデータベース化等の**
都市再生に資する**情報の収集・整理・提供**

※跡地等管理協定

市町村や都市再生推進法人等が、跡地等の所有者等に代わって当該跡地等を管理することを約する新たな協定制制度。

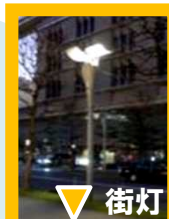
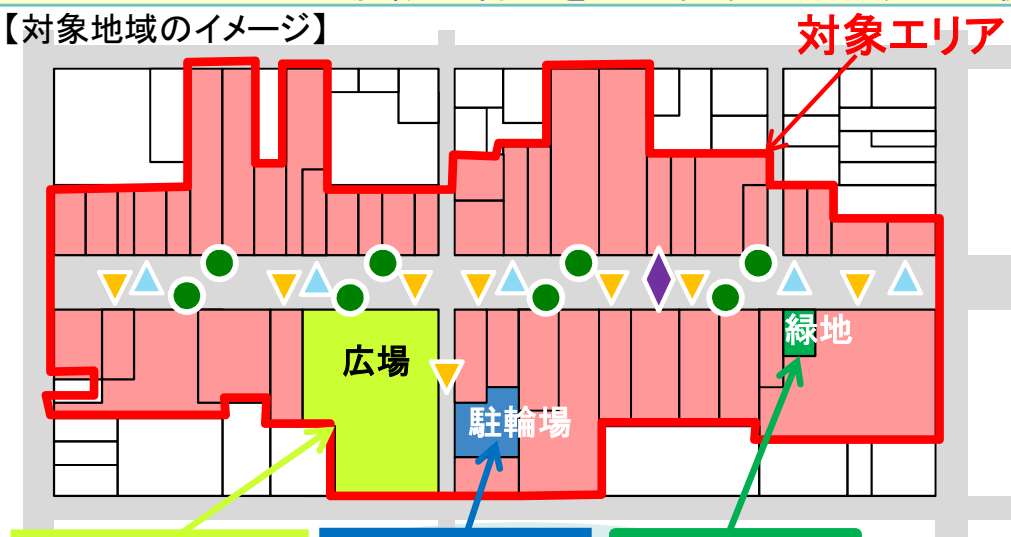
都市利便増進協定(平成23年～)の概要

- 都市再生整備計画の区域において、まちのにぎわいや憩いの場を創出する広場等について、居住環境の向上にも資するよう、地域住民が自主的な管理のための協定を締結。オープンカフェやフリーマーケット等のイベントを開催。
- まちづくり団体も参加し、ノウハウを提供。国・自治体が必要なサポートを実施。

➡ 地域の実情・ニーズに応じたルールによるまちづくりが実現。

- ・ 地域住民等のまちづくり参画の促進、それを通じた満足度の向上。
- ・ 公共公益施設の管理を民が行うことで、公共側の財政負担の軽減も期待。

【対象地域のイメージ】



まちの賑わいや
憩いの場を提供
する施設

【都市利便増進協定】

① 協定締結者

- 地域住民
- 都市再生整備推進法人（市町村長が指定したまちづくり会社、特定非営利活動法人、一般社団・財団法人）

② 協定により定める事項(例)

- まちづくり会社が広場を管理・運営。その際、イベントの開催等、賑わいを創出する取組も併せて推進。
- まちづくり会社が広告板を設置し、その管理を行うとともに、広告収入をまちづくり活動に充当。
- ベンチ、緑地などの清掃・補修等を地域住民が自ら実施。

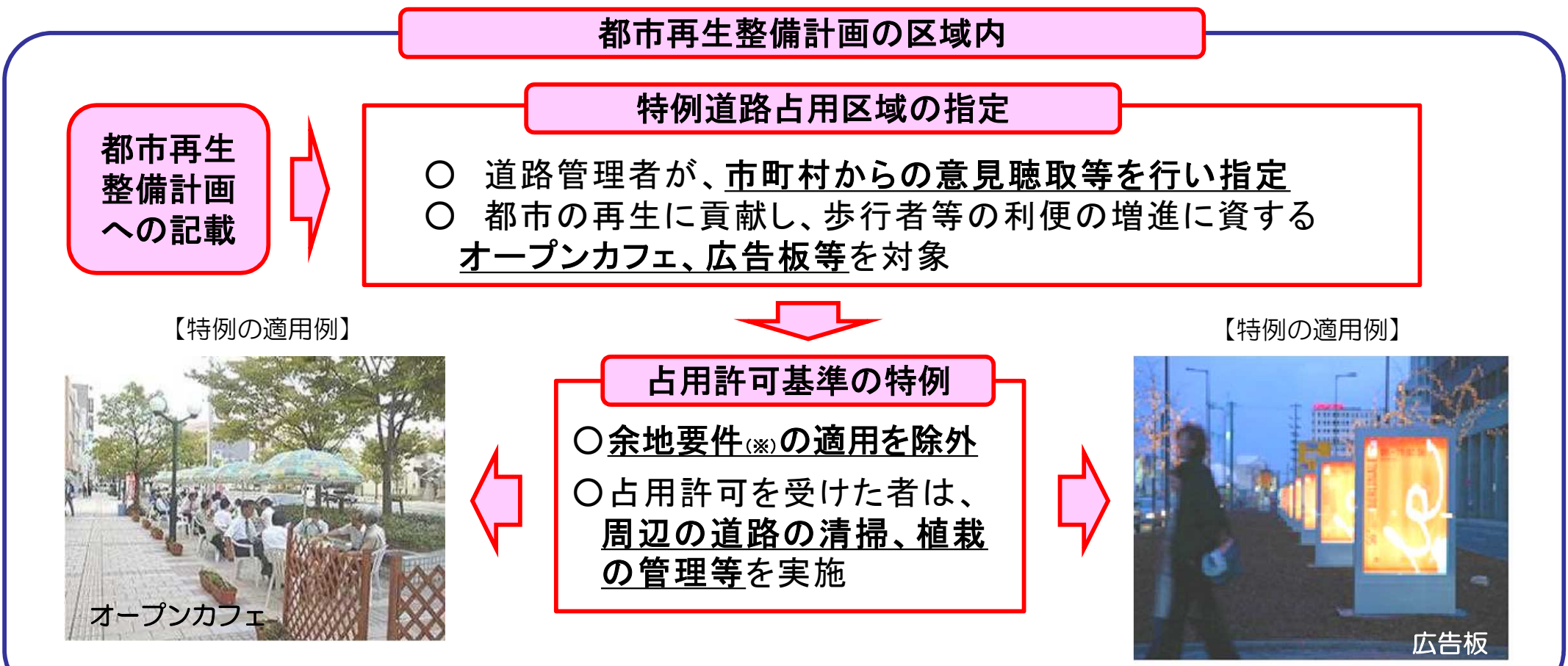
等

市町村長による認定

国や地方公共団体による援助（情報提供、助言等）

○ 都市における道路空間利用のニーズの高まりや厳しい財政事情の中での民間資金の活用拡大の要請を踏まえ、道路空間のオープン化を推進するため、都市再生整備計画の区域内において道路管理者が指定した区域に設けられるオープンカフェ、広告板等の占用許可基準の特例制度を創設。

- ➡ **官民連携による良好な道路空間の創出**
- ・ 都市の道路空間の有効利用により、まちのにぎわい・交流の場を創出(新たなビジネスチャンスの創出)
 - ・ 民間活力の活用により、財政支出を伴わないインフラの管理を展開



※ 占用許可基準の1つ。道路の敷地外に余地がないためにやむをえない占用であること

○札幌市大通地区では、社会実験を行いつつ、平成25年8月12日よりオープンカフェ・広告板事業を実施し、オープンカフェ等の収入を道路維持管理、地域イベント等のまちづくりに還元

＜札幌市大通地区における例【社会実験(H20～)を経てオープンカフェを恒久設置(H25.8～)】＞

都市利便増進協定

オープンカフェ等の都市利便施設の札幌大通まちづくり(株)による日常管理等を定めた都市利便増進協定を締結

協定締結者：北海道開発局、札幌大通まちづくり(株)
協定締結日：平成25年4月10日
都市利便増進施設：食事施設、広告板、ベンチ等
日常管理に関する事項：
札幌大通まちづくり(株)が日常の管理業務、都市利便増進施設を活用したイベント等を実施

位置図

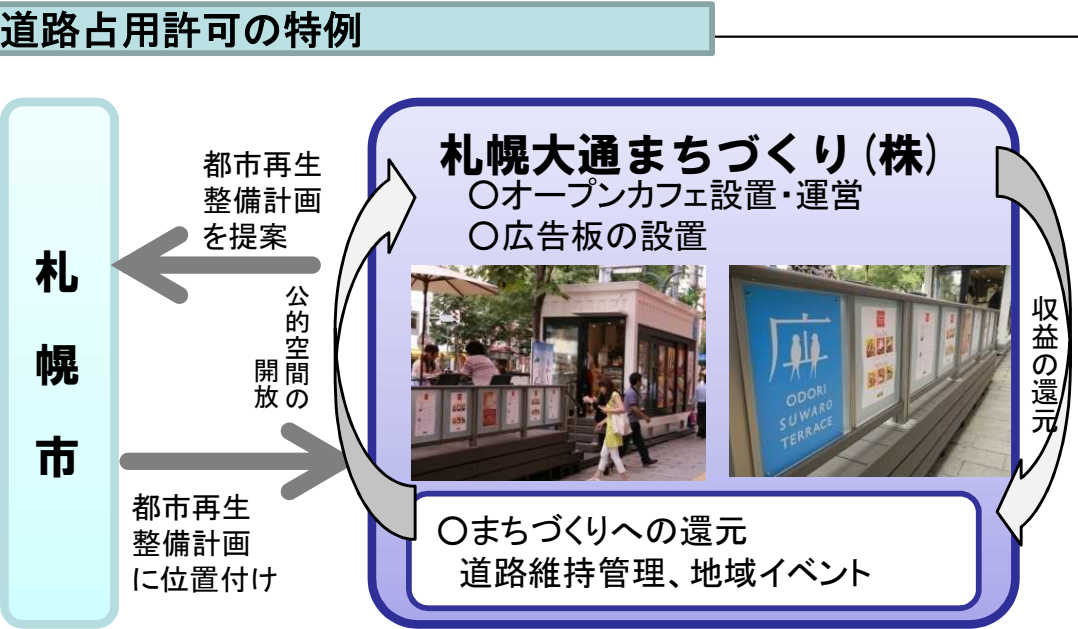
整備済箇所

協定区域：一般国道36号歩道部

占用区域、占用物件

○占用物件(H25整備済)
オープンカフェ、
広告板等

今後の整備
予定箇所



○取組み以前

○オープンカフェ開設後(H25.8～)

・にぎわいと
魅力の創出
・美観維持、
駐輪対策の
徹底

都市利便増進協定と道路占用許可特例一覧

○ 都市利便増進協定の締結実績は、以下の3件。

協定締結者	締結日	都市利便増進施設	日常管理に関する事項
富山市、 (株)まちづくりとやま	H.24.3.29	ミスト装置、音響装置	○都市利便増進施設を活用し、イベントを開催。 ○日常の管理業務は(株)まちづくりとやまが実施。
川越市 (株)まちづくり川越	H.24.8.7	自転車駐車器具 (サイクルポート)	○サイクルポート周辺の維持管理を実施。
北海道開発局、 札幌大通まちづくり(株)	H.25.4.10	食事施設、広告板、 ベンチ等	○札幌大通まちづくり(株)が日常の管理業務、都市利便増進施設 を活用したイベントを実施。

○ 道路占用許可の特例を利用しているのは、以下の6件。

占用主体	開始年度	道路管理者	実施事業
新宿駅前商店街振興組合	H.24	新宿区	○常設オープンカフェ(食事施設)の設置によるにぎわいの創出 ○地域ルールに則った広告の設置による良好な景観の形成
一般社団法人 グランフロント大阪TMO	H25	大阪市	○オープンカフェ(食事施設)の設置によるにぎわいの創出 ○広告板・バナー広告の設置による良好な景観の創出 ○自動車案内誘導サイン、防犯カメラ、屋外ベンチの設置 等
札幌大通まちづくり会社	H25	北海道開発局	○オープンカフェ(食事施設)によるにぎわい創出事業 ○広告事業 等
高崎まちなかオープンカフェ 推進協議会 高崎まちなかコミュニティ サイクル推進協議会	H25	群馬県、高崎市	○常設オープンカフェ(食事施設)の設置によるにぎわいの創出 ○コミュニティサイクルによる回遊性の向上
岡山市	H25	中国地方整備局	○コミュニティサイクルによる移動の利便性の向上
新鳥取駅前地区 商店街振興組合	H26	鳥取市	○休憩施設の設置・運営によるにぎわいやまちの魅力の創出

都市計画の提案制度(平成14年～)

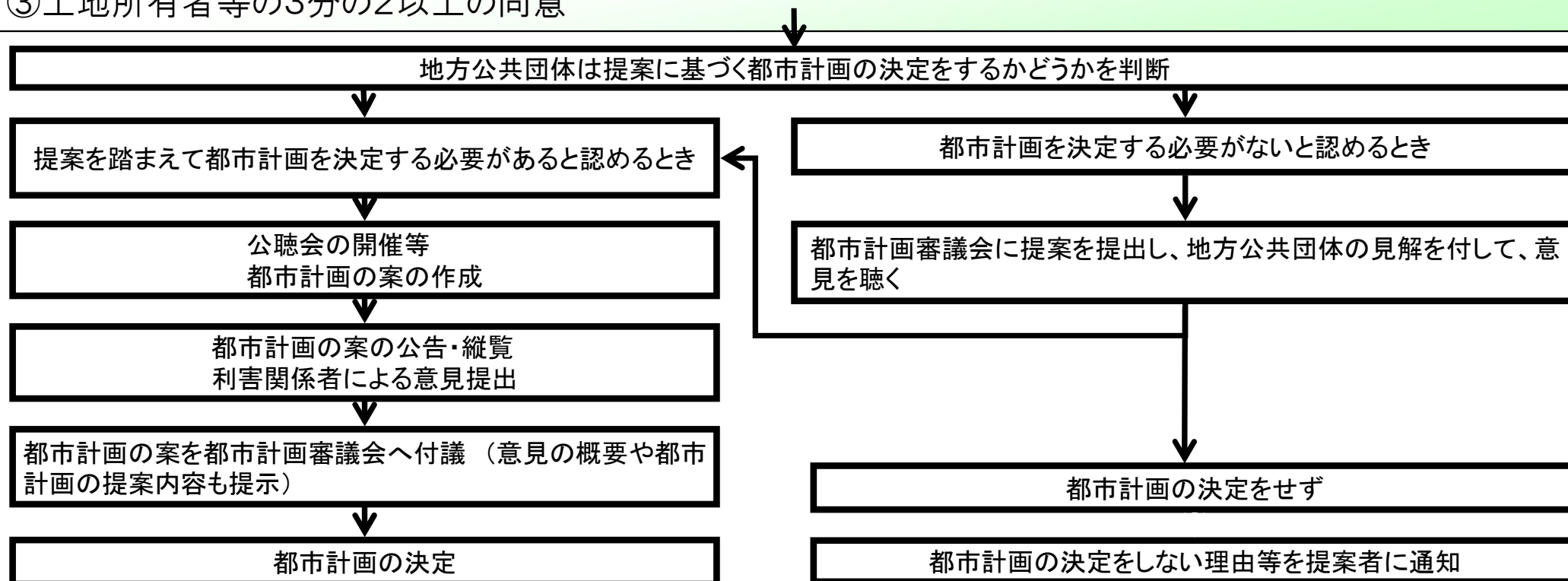
近年、まちづくりへの関心が高まる中で、その手段としての都市計画に対する関心が高まっており、まちづくり協議会等の地域住民が主体となったまちづくりに関する取組が多く行われるようになってきている。

このような動きを踏まえて、地域のまちづくりに対する取組を今後の都市計画行政に積極的に取り込んでいくため、地域住民等の都市計画に対する能動的な参加を促進することとし、土地の所有者又はまちづくり団体等からの都市計画の提案に係る手続を平成14年に創設した(活用実績:231件(平成24.3.31現在))。

○提案者：土地所有者等のほか、まちづくりNPO、まちづくり協議会や地域の実情に応じて条例で定める団体（町内会等）

○提案要件

- ①0.5ha以上(条例により0.1haまで引き下げ可)の一体的な区域
- ②都市計画に関する法令上の基準に適合
- ③土地所有者等の3分の2以上の同意



○都市機能が集積した地域における大規模な震災の発生が社会経済に与える影響に鑑み、都市再生緊急整備地域内及び主要駅周辺の滞在者等の安全と都市機能の継続を図るため、官民連携による一体的・計画的なソフト・ハード両面の対策への支援を実施。

都市再生緊急整備地域内＋主要駅周辺

都市再生緊急整備協議会又は帰宅困難者対策協議会

【構成員】

- ・国、都道府県、市町村
- ・大規模ビル等所有者
- ・鉄道事業者 等



都市再生安全確保計画
又はエリア防災計画を作成

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

- 協議会開催支援
- 計画作成支援
 - ・専門家の派遣 等
- コーディネート活動支援
 - ・勉強会、意識啓発活動
 - ・官民協定の締結

予算支援
補助率1／2

計画に基づく
ソフト・ハード両面の対策

予算支援
補助率1／2

ソフト対策
避難訓練、情報伝達ルール
備蓄ルール確立 等



予算支援
補助率1／3

ハード対策
備蓄倉庫、情報伝達施設
非常用発電設備の整備 等



計画作成及び計画に基づく
ソフト・ハード対策等への支援

国

※都市再生緊急整備地域：都市再生特別措置法に基づき、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として指定された地域（平成25年7月時点で62地域）。
※主要駅：1日あたりの乗降客数が30万人以上の駅。

都市再生安全確保計画策定状況

平成26年4月1日時点(国土交通省都市局調べ)

策定済

大阪駅周辺地域（平成25年4月19日）
京都駅周辺地域（平成25年12月19日）
名古屋駅周辺地域（平成26年2月13日）
川崎駅周辺地域（平成26年3月17日）
横浜都心・臨海地域（平成26年3月24日）
札幌駅都心地域（平成26年3月25日）
新宿駅周辺地域（平成26年3月27日）

作成中

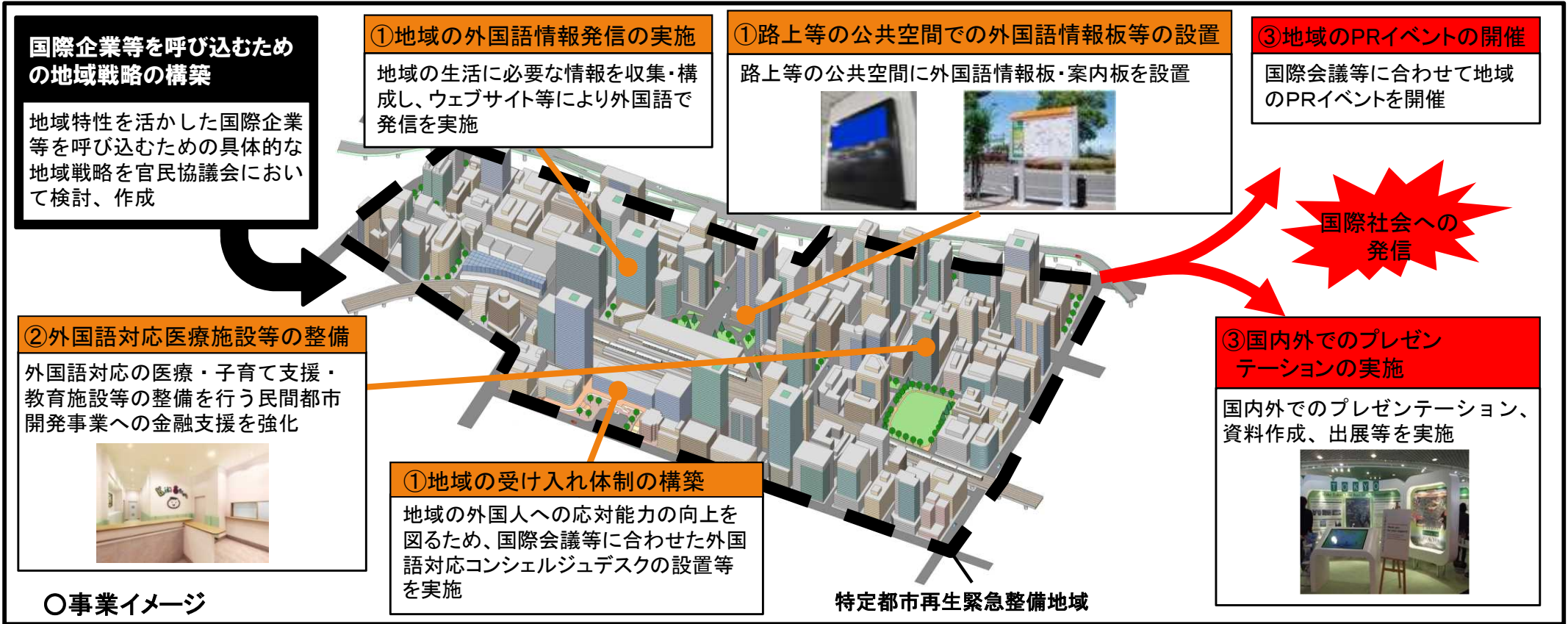
大丸有(大手町、丸の内、有楽町)地区
浜松町駅周辺地区
大阪コスモスクエア駅周辺地域
大阪ビジネスパーク駅周辺・天満橋駅周辺地域
辻堂駅周辺地域
本厚木駅周辺地域
福岡都心地域

※上記の他、都市再生緊急整備地域以外の主要駅周辺地域における都市再生安全確保計画に準じたエリア防災計画の策定状況は以下のとおり。

【策定済】 立川駅周辺地域(平成25年8月6日)、北千住駅周辺地域(平成25年12月18日)、藤沢駅周辺地域(平成26年1月21日)
吉祥寺駅周辺地域(平成26年3月24日)

【作成中】 池袋駅周辺地域、大井町駅周辺地域、中野駅周辺地域、綾瀬駅周辺地域

○我が国都市の国際的な求心力を高めるため、外国語に対応する生活支援施設(医療・教育施設)等の情報発信機能の充実などを図るとともに、官民共同での我が国都市へのオフィス立地・居住のメリット等に関するシティセールスを行う。

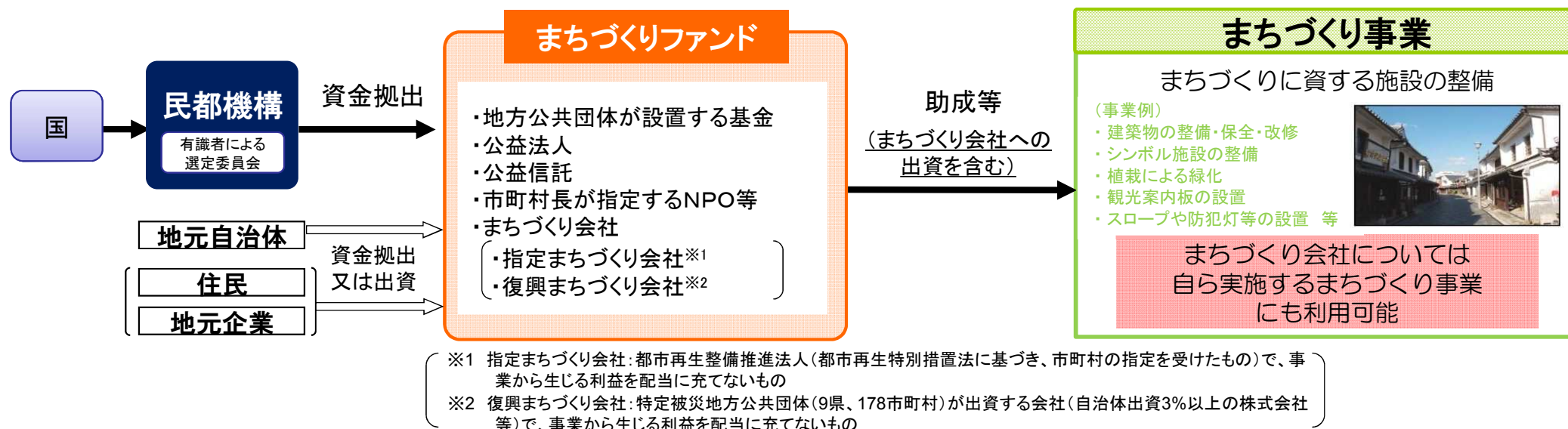


国際的ビジネス環境等改善	
① 財政支援	② 金融支援
地域の外国語情報の発信やW i - F i 環境の充実等の国際的ビジネス環境等改善に資する取組に対して総合的に支援	外国語対応医療施設等、国際的な求心力を高める都市機能の整備を新たに金融支援の対象に追加

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

住民参加型まちづくりファンド支援の概要(平成17年～)

地域の資金を地縁により調達し、景観形成・観光振興等のまちづくりへ誘導するため、住民参加型まちづくりファンドに対して、資金拠出による支援を行う制度。



制度利用のための主な要件

<対象区域>

・全国

<支援限度額>

・次の①～③のうち、最も少ない額

①2,000万円(必要と認められる場合には5,000万円)

②地方公共団体の拠出金額

③総資産額(民都機構による支援後)の1/3

<その他の支援要件>

・地方公共団体からまちづくりファンドに対して資金拠出・出資が行われていること。

・住民・地元企業から資金拠出・出資が既に行われ、又は行われることが確実に見込まれること。

具体例

まちづくりファンド：上越市歴史的建造物等整備支援基金(上越市)



○まちづくりファンドが助成した事業の一例

高田世界館第1期改修整備事業(平成21年度)

住民有志が設立したNPO法人が老朽化した歴史的建築物を譲り受け、自治体・住民の資金支援により内装等を改修。映画上映や各種イベント等を実施し、市民の交流の場として再生・活用(国登録有形文化財にも登録)。

実績

2005年度～2013年度

支援件数 110件 支援総額 33億円

民間まちづくり活動促進事業

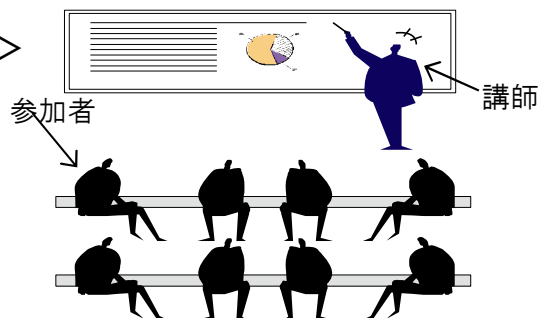
◆普及啓発事業（平成26年～）

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

低未利用地の有効活用を通じた人材育成の例

講義

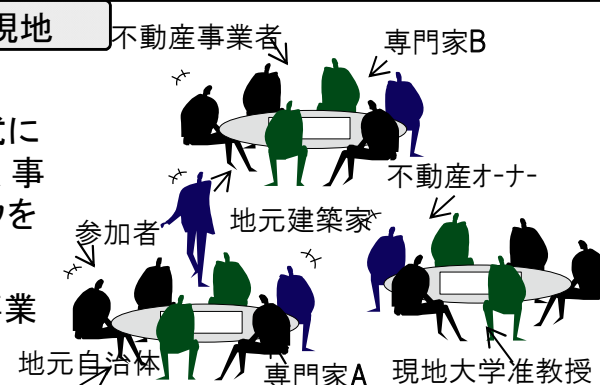
＜オリエンテーション&座学＞
まちづくりに関する
基礎的な知識を
ABCチーム合同で習得



現地スタディ

Aチーム現地

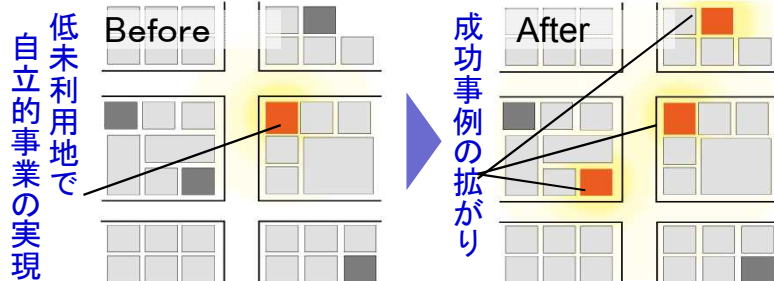
＜現地スタディ／ワークショップ＞
地元関係者を巻き込んだWS形式による現地スタディを集中的に行い、事業実現に向けた実践的なノウハウを習得
実現可能な事業計画を創出し、事業化に結びつける



Aチーム現地での自立的事業の実現・展開

＜事業化の実現／実践＞

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

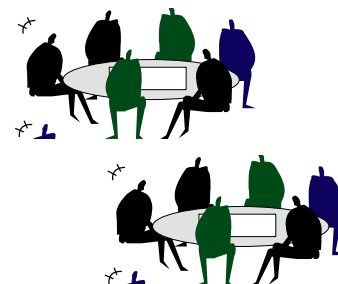


BCチームの現地での自立的事業の実現・展開

＜自地域で事業化の実現／実践＞

- ◆事業計画の作成 ▶ ◆自立的事業の実践

低未利用地での自立的事業の実現



◆社会実験・実証事業等（平成24年～）

○都市利便増進協定又は歩行者経路協定に基づく施設の整備・活用や、まちの賑わい・交流の場の創出や都市施設の活用等に資する社会実験等を支援する。

エリアマネジメントの事例の概要

類型	事例	類型の特徴(※)
1	大丸有地区における エリアマネジメント活動	拠点的市街地での大型街区開発にあわせた地域のまちづくりルールの設定、公共公益施設を活用したにぎわい創出のためのイベント等を実施。
2	札幌大通まちづくり 株式会社	広告や駐車場管理等の収益事業を原資として清掃やイベント等の非収益のまちづくり活動を実施。
3	株式会社まちづくりとやま	広場等の公共公益施設の指定管理を受けつつ当該施設を拠点にまちづくり活動を実施。
4	株式会社北九州家守舎	地域の空店舗リノベーション等の地域活性化に直接つながる収益的なまちづくり活動を実施。
5	晴海トリトンスクエア	街区におけるエネルギー等の一体的、効率的な管理を実施。

(※) 事例に記載した団体の特徴ではなく、あくまで類型ごとの特徴を示したものであり、個別団体へのヒアリングを通じて国土交通省にて整理を行ったもの。

【事例】大丸有地区におけるエリアマネジメント活動(東京都千代田区)

- 大手町・丸の内・有楽町（大丸有）地区においては、時代に応じて地域ビジョンを共有した様々なエリアマネジメント組織が設けられている。
- イベントやカルチャーセミナーの開催等を通じた地域活性化や、地下通路等の維持管理をはじめとした取り組みが行われている。
- 企業だけでなく、ワーカーが主体となった取り組みも実施されている。

	大丸有 まちづくり 協議会	大丸有 エリアマネジメント 協会	パブリックスペース マネジメント	エコツェリア協会
事業目的	地権者間の 合意形成	地域の活性化 コミュニティ形成	地域の公物維持 管理	環境共生型の まちづくり
設立時期	昭和63年7月	平成14年9月	平成19年3月	平成19年6月
組織形態	一般社団法人	NPO法人	一般社団法人	一般社団法人
実施事業	まちづくりガイドラ イン、都市観光ビ ジョン等の作成支 援	イベント、コミュニ ティーを通じた地 域活性化(ソフト 面)	東京駅前地下広 場、行幸通り地下 通路の維持管理、 広告事業	サステイナブル ビジョンの実現、 環境戦略拠点の 運営
参加団体	大丸有全域の地 権者等	地域企業、団体、 就業者、市民	JR東日本、東京 メトロ、丸熱、地所、 日本郵便	地域企業、団体、 就業者、市民



札幌大通まちづくり株式会社(北海道札幌市)

- 大通地区の商店街等が中心となり、継続的にまちづくり活動を行う組織として平成21年に設立。
- 収益事業で得られた利益は全てまちづくり事業に還元。地域の付加価値を維持・向上させる公共的な事業を展開している。
- まちの賑わい・交流の創出や来街者の利便増進に寄与する取り組みを行うために、道路等の公共空間を有効活用している。

1. 事業目的 地域価値の維持・向上及びにぎわい・交流の創出

2. 設立時期 平成21年9月1日

3. 組織形態 株式会社（平成23年12月に都市再生整備推進法人に指定）

4. 実施事業

- ・ エリアマネジメント広告事業
- ・ オープンカフェ事業
- ・ まちなかの美化清掃活動
- ・ まちなかマルシェ開催の支援
- ・ 歩行者天国活用事業
- ・ サイクルシェアリング事業の支援 等

5. 参加団体

一番街商店街振興組合、二番街商店街振興組合、札幌三番街商店街振興組合、札幌四番街商店街振興組合、札幌狸小路商店街振興組合、札幌地下街商店会、百貨店・専門店10社、企業6社、金融機関6社、札幌商工会議所、札幌市

（出典）・札幌大通
まちづくり株式会社
Webサイト



【事例】株式会社まちづくりとやま(富山県富山市)

- 富山市が平成11年に策定した「富山市中心市街地活性化基本計画」に基づいて、広域都心と生活都心の調和する賑わい溢れる中心市街地の再生を目指して、平成12年7月に設立。
- グランドプラザ、フォルツァ総曲輪、街なかサロン「樹の子」等の管理・運営を通じて、まちの活性化に寄与している第三セクターのTMOである。

1. 事業目的 賑わい拠点の運営、交通アクセスの利便化、イベント実施への支援

2. 設立時期 平成12年7月7日

3. 組織形態 株式会社（平成24年3月2日に都市再生整備推進法人に指定）

4. 実施事業

- ・グランドプラザの指定管理及び運営
- ・地場もん屋総本店、フォルツァ総曲輪の管理・運営
- ・富山まちなか研究室MAG.netの管理・運営
- ・街なか感謝デーの開催・まいどはやバスの運行 等

5. 参加団体

富山市、富山商工会議所、中小起業者(商店街振興組合・商業者等)、中小企業者以外(大型店・金融機関)



(出典) (株)まちづくりとやまHP

【事例】株式会社北九州家守舎(福岡県北九州市)

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

※家守型リノベーション事業：民間のみで行う自立型リノベーション事業

- | | |
|---------|---|
| 1. 事業目的 | 家守型リノベーション事業を通じた市街地の真の価値向上 |
| 2. 設立時期 | 平成24年4月13日 |
| 3. 組織形態 | 株式会社 |
| 4. 実施事業 | <ul style="list-style-type: none"> ・家守型リノベーション事業
(メルカート三番街リノベーション事業等) ・家守型リノベーションスクール事業
(リノベーションスクール@北九州等) ・清掃活動 |
| 5. 参加団体 | 企業2社(飲食・不動産業、建築設計業)
個人2名(大学准教授2名) |



メルカート三番館リノヘ事業

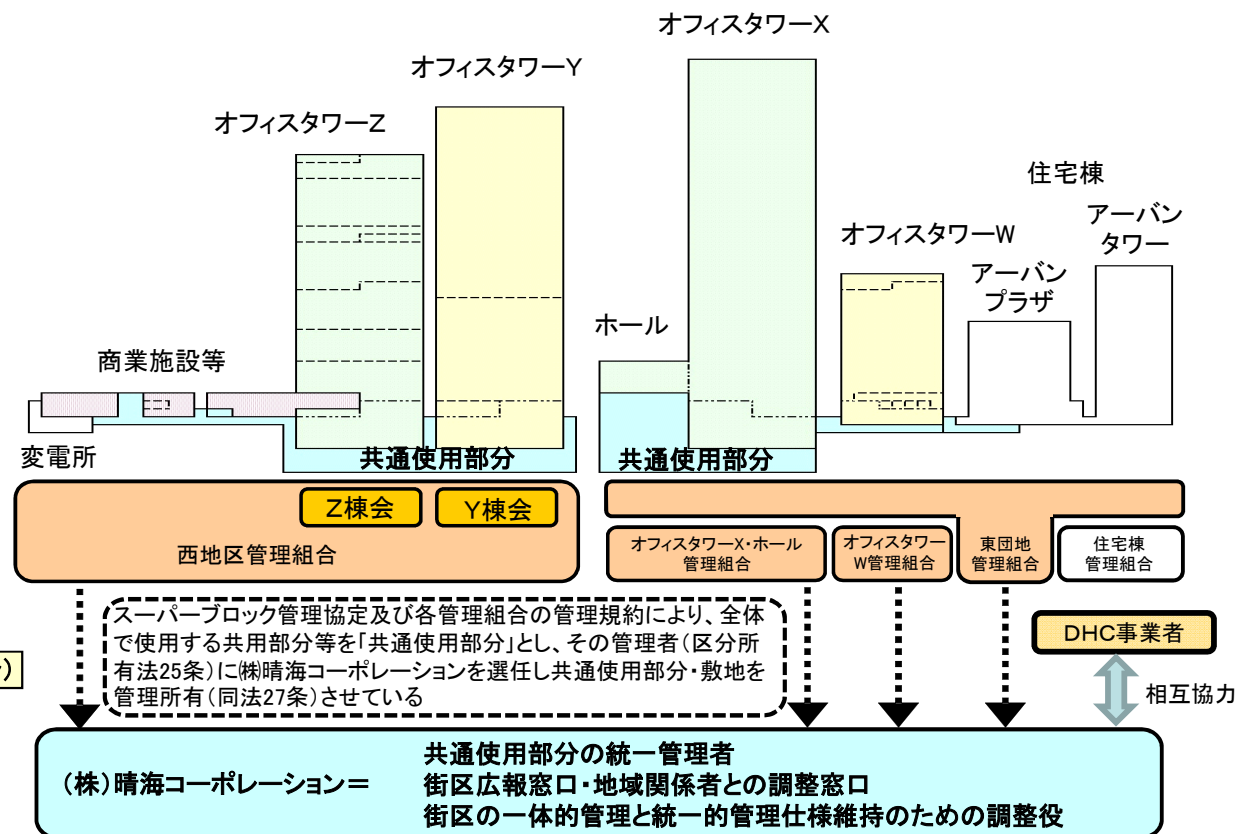
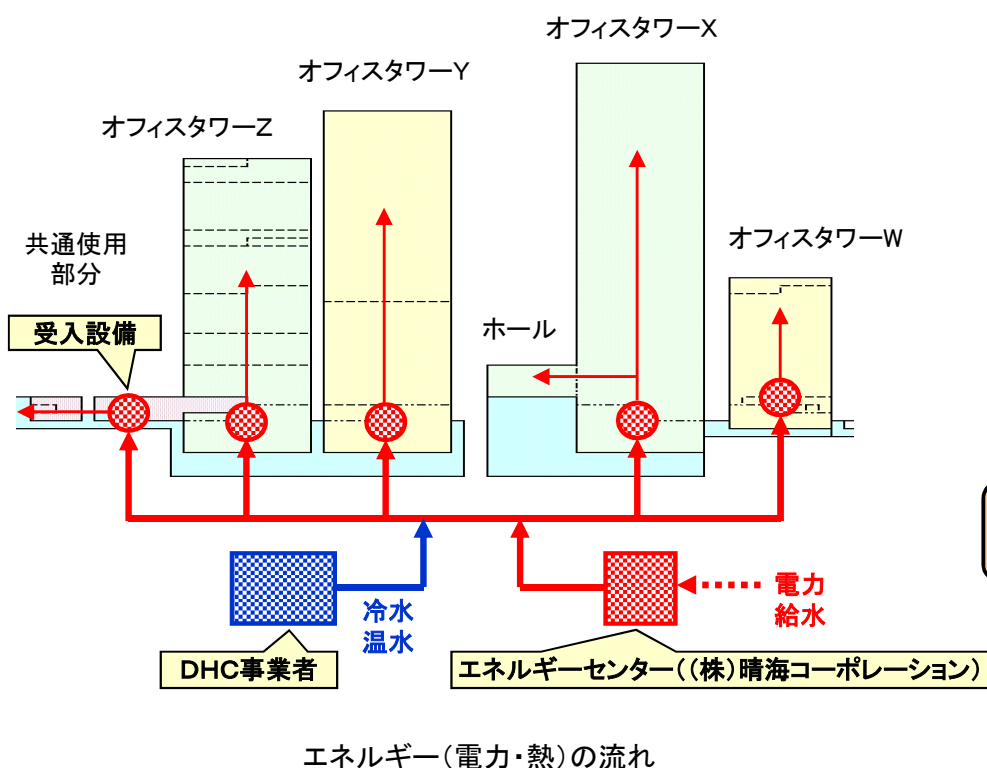


スクール事業

(出典) (株)北九州家守舎会社概要

【事例】晴海トリトンスクエア(東京都中央区)

- 計画段階で、地権者が自ら街を管理するための管理会社として、(株)晴海コーポレーションを設立。
- 完成後は統一管理者として、セキュリティ・設備管理・清掃・植栽・駐車場管理などのプロパティ・マネジメント、各棟管理者との調整、安全・安心で美しい街の維持など街区マネジメントを実施。
- スーパーブロック管理協定に基づき、各棟と電力・給水・排水などの供給受渡し規定を定め、各棟へ必要量を供給。
- 統一管理者と各棟管理者、DHC事業者が、環境マネジメント検討会を定期的を開催し、街区の低炭素化に取り組んでいる。その結果、竣工後も継続的にエネルギーを削減している。



エリアマネジメントの課題

エリアマネジメント共通の課題

①認知不足

エリアマネジメントへの認知度が低く、団体に対する信頼を得られずに行動が制約される。

②財源不足

自主財源が限られており、事業費の一部を行政からの補助金に依存している団体も存在。

③人材不足

行政や企業からの派遣や兼任職員で事務局を運営しており、専門的な人材が少ない。

④諸手続の煩雑さ

イベント等により公共施設を占用する場合、占用の協議に多大な時間が必要。

類型ごとの課題

類型	事例	類型の課題(※)
1	大丸有地区における エリアマネジメント活動	・公共公益施設管理にあたっての金銭的な負担が大。
2	札幌大通まちづくり 株式会社	・地方都市で収益事業を構築するにはノウハウが必要。 ・民間による非収益事業実施には限界。
3	株式会社まちづくりとやま	・指定管理のみでは新たな事業展開に繋がらない。
4	株式会社北九州家守舎	・収益事業が軌道にのるまでの初期資金の確保が必要。
5	晴海トリトンスクエア	・利害関係者との協力関係の構築、長期継続が必要。

(※) 事例に記載した団体の課題ではなく、あくまで類型ごとの課題を示したものであり、個別団体へのヒアリングを通じて国土交通省にて整理を行ったもの。

都市の施設・インフラについて

○ 都市計画法の「都市施設」のほか、都市再生特別措置法、民間都市開発の推進に関する特別措置法等において「公共施設」が規定されている。

○都市計画法(昭和四十三年法律第百号)。

(定義)

第4条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

○都市再生特別措置法(平成十四年法律第二十二号)

(定義)

第二条 この法律において「都市開発事業」とは、都市における土地の合理的かつ健全な利用及び都市機能の増進に寄与する建築物及びその敷地の整備に関する事業(これに附随する事業を含む。)のうち公共施設の整備を伴うものをいう。

2 この法律において「公共施設」とは、道路、公園、広場その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

○土地区画整理法(昭和二十九年法律第百十九号)

(定義)

第二条 この法律において「土地区画整理事業」とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいう。

5 この法律において「公共施設」とは、道路、公園、広場、河川その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

○都市再開発法(昭和四十四年法律第三十八号)

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 市街地再開発事業 市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市計画法(昭和四十三年法律第百号)及びこの法律(第七章を除く。)で定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附随する事業をいい、第三章の規定により行われる第一種市街地再開発事業と第四章の規定により行われる第二種市街地再開発事業とに区分する。

四 公共施設 道路、公園、広場その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

○民間都市開発の推進に関する特別措置法(昭和六十二年法律第六十二号)

(定義)

第二条 この法律において「公共施設」とは、道路、公園、広場その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

2 この法律において「民間都市開発事業」とは、民間事業者によつて行われる次に掲げる事業をいう。

一 都市における土地の合理的かつ健全な利用及び都市機能の増進に寄与する建築物及びその敷地の整備に関する事業(これに附随する事業を含む。)のうち公共施設の整備を伴うものであつて、政令で定める要件に該当するもの

公共性を有する民間施設・民間によるマネジメント (民間都市開発事業による整備)

- 民間都市再生事業の国土交通大臣認定を受けるにあたり、公共施設の整備が必須。
- 金融支援の限度額は、公共施設に加え、都市利便施設、建築利便施設の整備費を合算した額（以下「公共施設等整備費」）が基本となっている。
- 税制支援については、公共施設及び都市利便施設のうち通路、緑化施設における固定資産税・都市計画税の課税標準額を5年間控除する（緊急地域：2/5控除 特定地域：1/2控除）。

(公共施設等の具体的内容)

施設	具体的な内容
① 公共施設	道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、運河、水路、防水、防砂、防潮施設、港湾における水域施設、外郭施設、係留施設
② 建築利便施設(建築物の利用者の利便の増進に寄与する施設)	【供給処理施設】 給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、電話施設、ごみ処理施設等 【その他の施設】 消防施設、避難施設、テレビ障害防除施設、監視装置、避雷施設、電気室、機械室、共同通行部分(廊下、階段、エレベータ) 等
③ 都市利便施設(都市の居住者等の利便の増進に寄与する施設)	人工地盤、アトリウム、多目的ホール、都市情報センター、駐車場、社会教育(福祉)施設、(港湾)荷さばき施設、(港湾)旅客乗降用固定施設、(港湾旅客)待合所、(港湾)休憩所、通路、緑化施設 等

なお、公共施設及び都市利便施設については、都市の居住者等に一般に公開されているものをいい、建築利便施設は、建物利用者の共同利用に供されるものをいう。

公共性を有する民間施設・民間によるマネジメント (民間資金を活用した管理運営の例)

○ 都市公園においては、都市公園法による設置管理許可、地方自治法による指定管理者制度等
を活用し、民間企業等と効果的・効率的な管理運営に取り組んでいる。

○設置管理許可(都市公園法第5条)



・スターバックスコーヒージャパン(株)による飲食施設の事例
(福岡市:大濠公園)



・(株)ローソンによる売店施設の整備・管理の事例
(横浜市:山下公園)



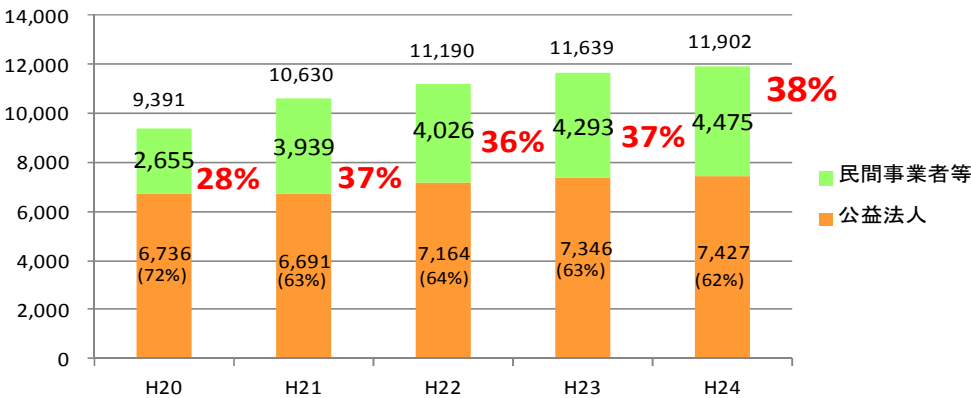
(ローソン内の休憩スペース)

○PFI(民間資金等の活用による公共施設 等の整備の促進に関する法律:PFI法)



・江の島ピーエフアイ(株)による教養施設(江ノ島水族館)の
整備・管理の事例
(湘南海岸公園:神奈川県藤沢市)

○指定管理者制度(地方自治法第244条の2)



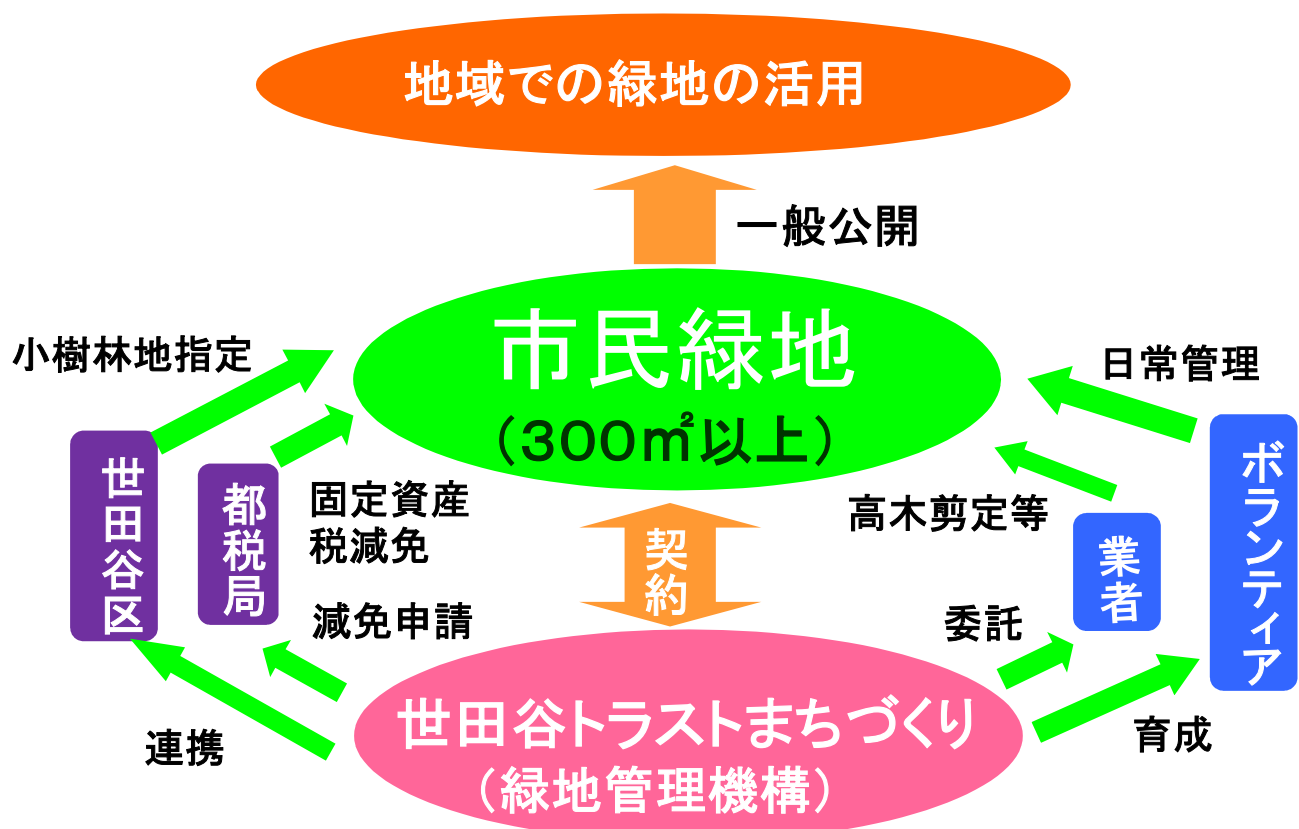
指定管理者制度の導入公園数(平成24年度末現在)

公共性を有する民間施設・民間によるマネジメント (民間団体が主体となった管理運営の例)

- 都市公園の整備に加え、都市における民有緑地についても保全・活用のための取組が進められている。
- 都市緑地法に基づく特別緑地保全地区や市民緑地等民有緑地の管理・公開にあたり、行政に加えて、緑地管理機構に指定された民間団体が主体となって、適切な管理等を実施している。

世田谷区では、緑地管理機構(都市緑地法第68条)に指定された(一財)世田谷トラストまちづくりが、土地の所有者と市民緑地契約(都市緑地法第55条)を締結し、緑地をボランティア等と協力して適切に管理するとともに、当該緑地を地域に公開している。(平成25年度末現在13箇所)

緑地管理機構を活用した市民緑地のしくみ(世田谷区)



北烏山九丁目屋敷林(2, 490㎡)



成城四丁目こもれびの庭(465㎡)

公共性を有する民間施設・民間によるマネジメント (参考 民間都市開発事業のあらまし)

○ 我が国の成長を牽引する民間都市開発プロジェクトを強力に推進し、都市の国際競争力を強化するため、民間都市開発事業者に対して、**税制支援・金融支援**を措置。

認定民間都市再生事業に対する支援

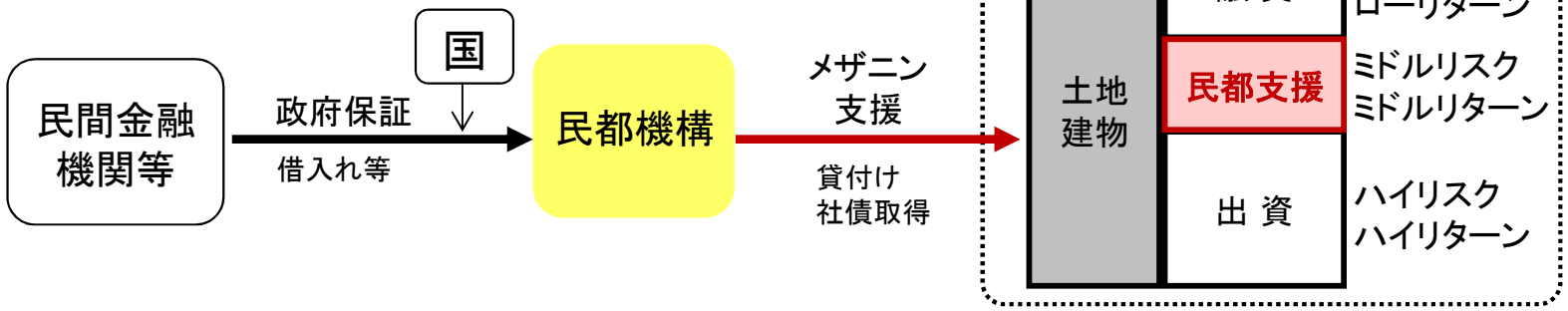
特定都市再生緊急整備地域・都市再生緊急整備地域内において、国土交通大臣の認定を受けた民間都市再生事業(東京ミッドタウン、コレド室町、グランフロント大阪等の日本を代表する都市再生プロジェクト)に対して税制支援(適用期限:平成26年度末)及び金融支援を行う。(平成26年3月31日現在、67件認定)

- **税制支援** ※ 括弧内は都市再生緊急整備地域内の場合
- 所得税・法人税 5年間5割増償却(4割増償却)
 - 登録免許税 建物の保存登記について0.4%→0.2%(0.3%)
 - 不動産取得税 土地・建物について課税標準を1/2控除(1/5控除)
 - 固定資産税・都市計画税 公共施設及び一定の都市利便施設について課税標準を5年間1/2(3/5)に軽減
- 支援実績185億円(平成26年3月31日現在)

[税制支援の事例]
東京ミッドタウン



- **金融支援**
メザニン支援(平成23年度創設)
支援実績258億円(平成26年3月31日現在)



[金融支援(メザニン支援)の事例]
虎ノ門ヒルズ



民都機構の支援業務の概要

まち再生出資

市町村が定める都市再生整備計画の区域等において、公共施設の整備を伴う優良民間都市開発に対して、事業主体(当該事業に特化した会社)への「出資」を行い事業の立上げを支援。

支援形態 出資

対象エリア 都市再生整備計画の区域等



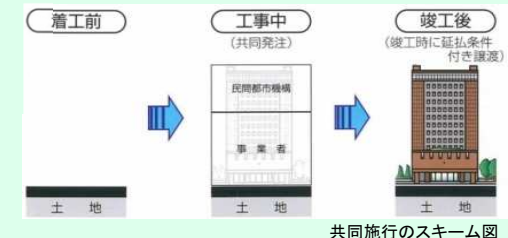
支援事例：熊本城桜の馬場飲食物販施設設置事業
(熊本県熊本市)

共同型都市再構築

地域の生活に必要な都市機能(教育文化、医療、社会福祉、子育て支援、商業等)の増進や都市の環境・防災機能の向上に資する、公共施設の整備を伴う優良民間都市開発に対して、共同施行方式で事業を支援。

支援形態 共同施行
(民都機構が負担した費用を20年以内の長期割賦弁済)

対象エリア 市街化区域等



メザニン支援

都市再生緊急整備地域等において、公共施設の整備を伴う大規模な優良民間都市開発に対し、事業主体(当該事業に特化した会社)にとって特に調達困難な「ミドルリスク資金」を、安定的かつ長期に供給。

支援形態 貸付け(最大20年)、社債取得(最大10年)

対象エリア 都市再生緊急整備地域等



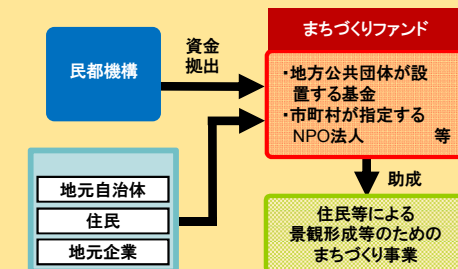
支援事例：環状二号线Ⅲ街区プロジェクト
(東京都港区)

住民参加型まちづくりファンド支援

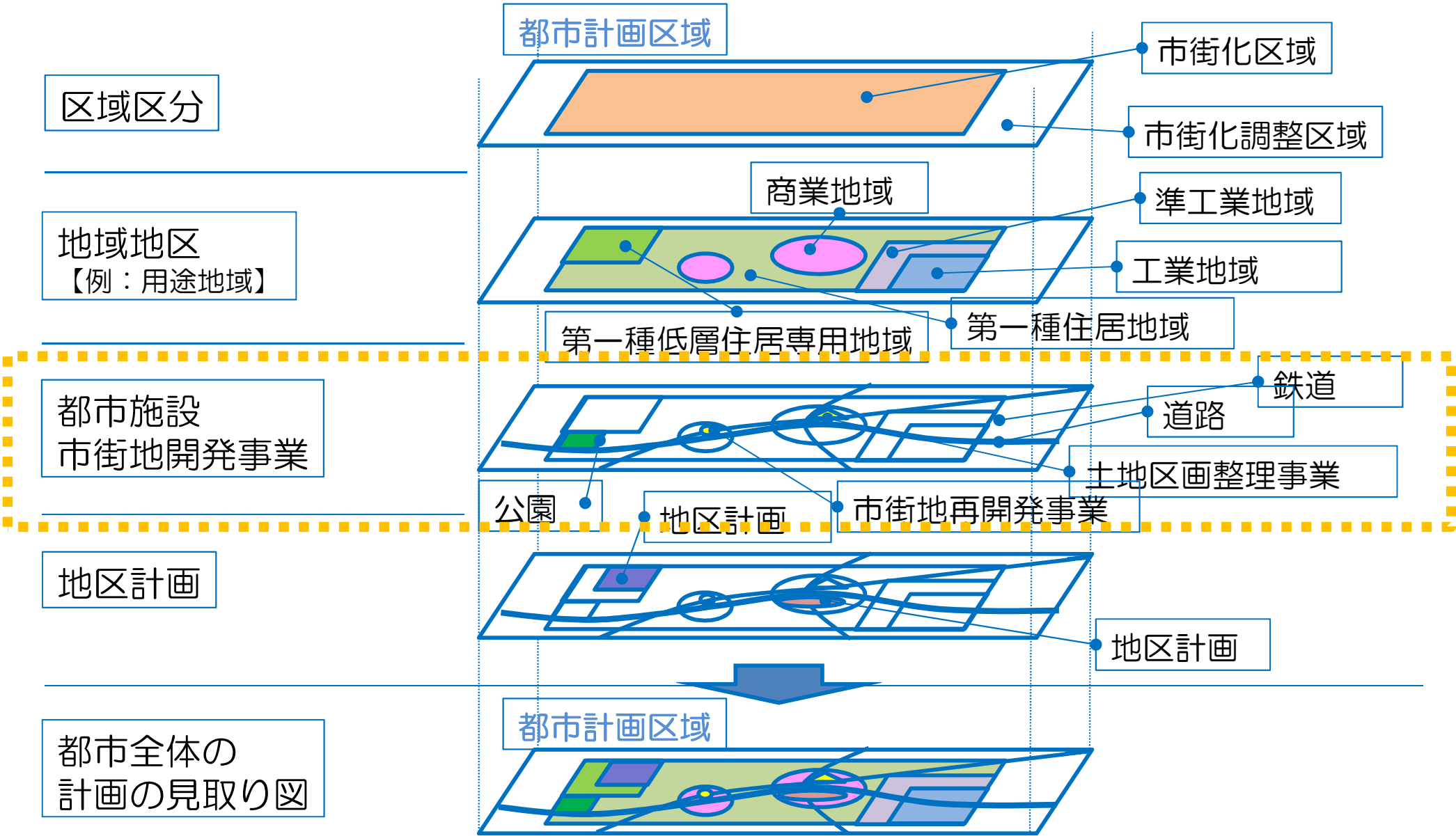
資金を地縁により調達し、住民等による景観形成・観光振興等のまちづくり事業への助成等を行う「まちづくりファンド」に対して、資金拠出により支援。

支援形態 まちづくりファンドへの資金拠出

対象エリア 全国



○ 都市施設については、線的に施設の区域を決定し、空間の確保を行っている。



機能発揮、サービス提供に重点を置いたあり方 (民間が所有する公共的な空間との連携)

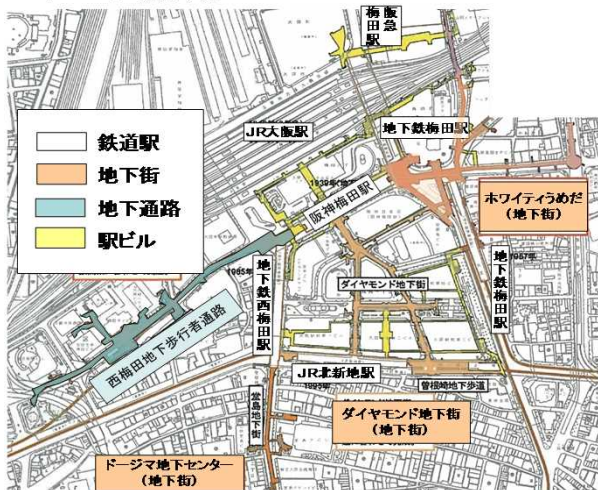
○ 効率的な都市経営の観点から、民間の所有する公共的な空間も含めた、都市インフラの整備や有効な利活用を進めるため、官民によるマネジメントを進めるための仕組み(インセンティブなど)が必要となっている。

【公共所有の空間と民間所有の空間で一体的に機能を確保】

○一体的な歩行ネットワークを形成

大阪駅周辺では、民間管理の地下街が駅や地下歩道を連結し、地下の歩行者ネットワークを形成

立川駅周辺では、鉄道事業者の自由通路や公共・民間のデッキにより、歩行者ネットワークを形成



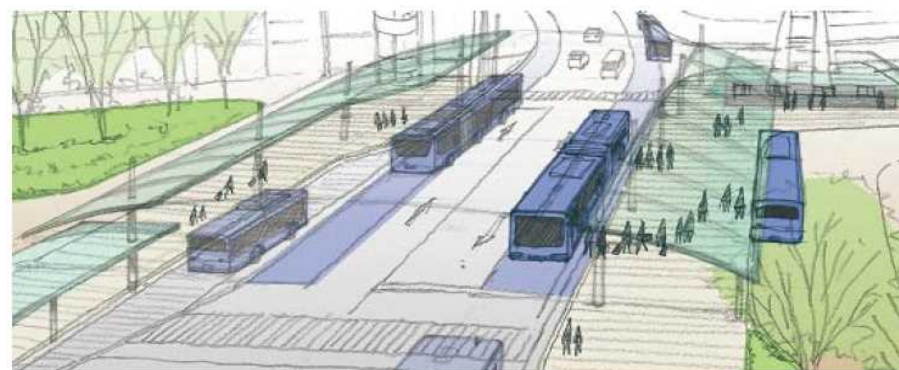
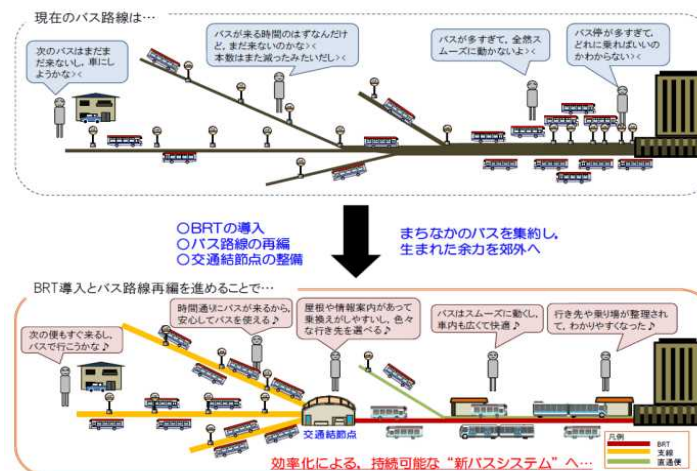
○点字ブロックが不連続



【BRT導入に合わせた停留所の整備(新潟市)】

○官民が連携した停留所の配置や整備

一般的には、停留所は交通事業者が設置するが、
・行政が周辺の土地利用等を勘案し、停留所の配置を決め整備
・交通事業者は、これを活用して高い水準のサービスを提供
というような役割分担で交通施設マネジメントを行うことも考えられる。

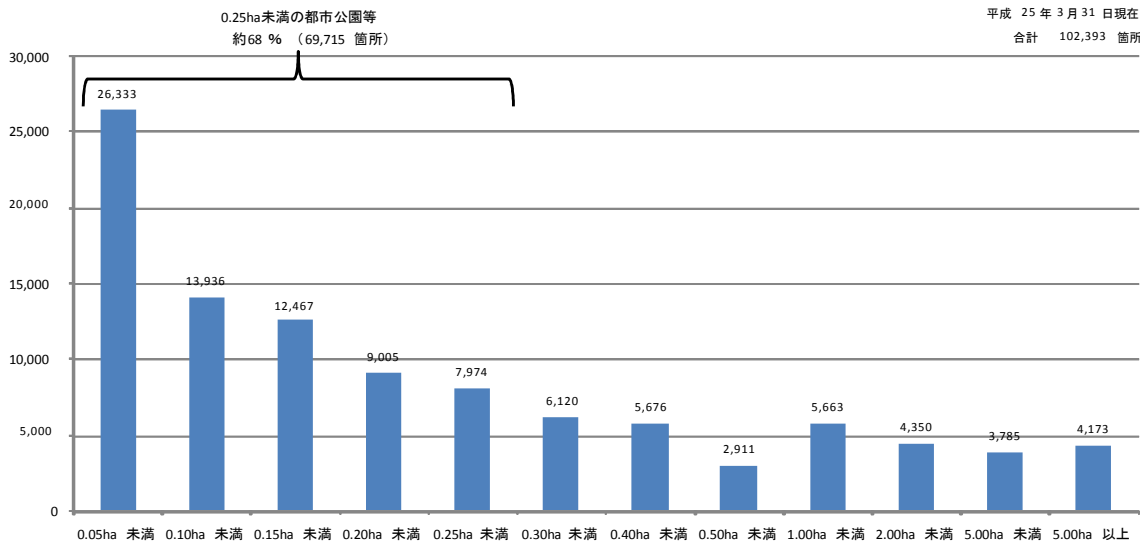


出典:新潟市BRT第1期導入計画(平成25年2月)

機能発揮、サービス提供に重点を置いたあり方 (既存公園の機能再編)

○ 地域ニーズに応じた公共サービスの適正化、管理費の削減等のため、小規模な都市公園の再整備、再編を行っている地方公共団体がある。

●面積区分毎の都市公園等箇所数



【栃木県大田原市】: 高齢社会対策
老朽化した遊具を地域のニーズをふまえ、高齢者が使用できる健康運動器具の再整備を実施



公園面積: 約0.2ha

【仙台市】: 子育て支援
子育て支援施設と隣接する公園において、利用者の意見をふまえ、アクセス性の向上に資する再整備を実施

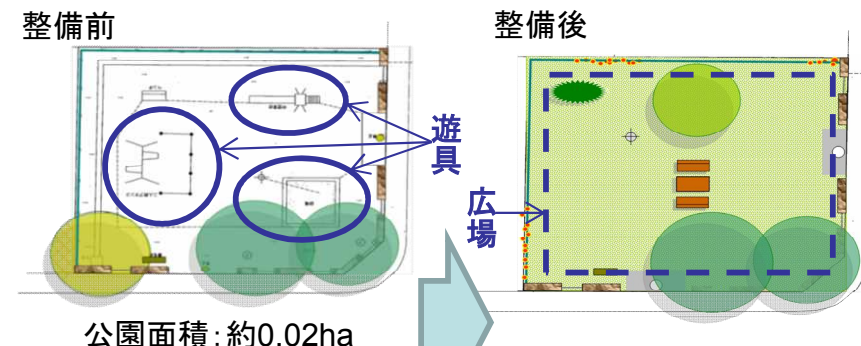


公園面積: 約0.1ha

●小規模な都市公園の再整備、再編の例

【札幌市】: 小規模都市公園

小規模な都市公園において、利用が減少し老朽化している遊具を撤去し跡地に広場を整備する、地域ニーズに応じた都市公園の再整備を実施。



公園面積: 約0.2ha

【北九州市】
地域住民の都市公園の拡張要望に応じ、遊休市有地等に都市公園を整備するとともに、当該公園周辺の小規模な都市公園を廃止し、都市公園の集約再編を実施。

○ 都市計画法の「都市施設」は、対象領域が広い。

都市施設

都市計画法第11条に定める施設

- ・交通施設(道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナル、空港、港湾、軌道等)
- ・公共空地(公園、緑地、広場、墓園、運動場等)
- ・供給施設(水道、電気供給施設、ガス供給施設、地域冷暖房施設、石油パイプライン等)
- ・処理施設(下水道、汚物処理場、ごみ焼却場、ごみ処理場等)
- ・水路(河川、運河等)
- ・教育文化施設(学校、図書館、研究施設、博物館、美術館等)
- ・医療施設(病院、保育所、診療所、助産所等)
- ・社会福祉施設(保育所、乳児院、母子寮、養護老人ホーム等)
- ・市場、と畜場又は火葬場
- ・一団地の住宅施設
- ・一団地の官公庁施設
- ・流通業務団地
- ・一団地の津波防災拠点市街地形成施設
- ・一団地の復興拠点市街地形成施設
- ・公衆電気通信施設
- ・その他の施設(防風、防火、防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設)

都市施設以外で交付金の支援対象となる施設

例: 都市再生整備計画事業(旧まちづくり交付金)
商業施設、観光交流センター、公営住宅 等

その他の施設

庁舎(市役所、町役場、分庁舎等)、スポーツ施設(体育館、アリーナ) 等

地域の新しいニーズに対応する施設への制度活用 (都市計画決定の多い都市施設)

○「都市施設」の種類は交通施設、処理施設、医療施設・教育文化施設など多岐にわたっているが、都市計画決定される都市施設には道路や下水道等の土木施設が多く、学校や図書館、病院等の生活サービス施設等は少ない。

◆土木施設等

施設区分	計画決定延長・面積
道路	73,831km
下水道	103,618.092km
公園	110,908.92ha 40758箇所

◆生活サービス施設等

施設区分	計画箇所数※
学校	190箇所
図書館	3箇所
体育館・文化会館等	31箇所
病院	15箇所
保育所	26箇所
診療所等	2箇所
老人福祉センター等	20箇所

○ 都市再生整備計画事業による支援は、公共施設の整備から、都市機能の維持・向上のための整備へ拡充を行っている。

地方都市リノベーション事業(都市再生整備計画事業)の対象

基幹事業	対象施設等
地方都市リノベーション推進施設(必須事業)	医療施設、社会福祉施設 子育て支援施設、教育文化施設、商業施設
生活拠点施設	医療施設、商業施設、地域交流センター
道路	
公園	
古都及び緑地保全事業	
河川	
下水道	
駐車場有効利用システム	
地域生活基盤施設	緑地、広場、駐車場(共同駐車場含む)、自転車駐車場 荷物共同集配施設、公開空地(屋内空間も含む)、情報板 地域防災施設、人工地盤等
高質空間形成施設	緑化施設等、電線類地下埋設施設、電柱電線類移設 地域冷暖房施設、歩行支援施設・障害者誘導施設等
高次都市施設	地域交流センター、観光交流センター まちおこしセンター、子育て世代活動支援センター 複合交通センター
既存建造物活用事業	
土地区画整理事業	
市街地再開発事業	
住宅街区整備事業	
バリアフリー環境整備促進事業	
優良建築物等整備事業	
住宅市街地総合整備事業	
街なみ環境整備事業	
住宅地区改良事業等	
都心共同住宅供給事業	
公営住宅等整備	公営住宅、地域優良賃貸住宅
都市再生住宅等整備	
防災街区整備事業	

地方都市リノベーション推進施設

対象施設	施設名
医療施設	特定機能病院
	地域医療支援病院
	病院・診療所
	調剤を実施する薬局
社会福祉施設	老人福祉センター
	老人介護支援センター
	老人デイサービスセンター
	地域包括支援センター
	障害者支援施設
	母子福祉センター
子育て支援施設	保育所
	認定こども園
	認可外保育施設
教育文化施設	幼稚園
	小学校
	中学校
	高等学校
	中等教育学校
	特別支援学校
	大学
	高等専門学校
	図書館
	博物館・美術館
商業施設	以下の要件を満たす施設(風営法第2条各項に規定する施設でないこと) ・周辺に同種施設がないこと ・市町村が必要と判断したこと ・多数の者が出入りし利用することが想定されること

- 民間事業者による整備・運営を高めるためには、行政があらかじめ支援内容を明示等することにより、民間事業へのタイムリーな支援を実現することが重要となっている。

民間事業者

医療・福祉・商業といった、都市の生活を支える機能は、民間事業者による整備・運営が不可欠。

行政

行政としても、これら都市機能を支える民間事業者の活動を、タイムリーに支援することが重要。

しかし・・・

行政からの支援が確実に得られるのか不透明な中では、事業計画の立案や金融機関からの資金調達に踏み出せず、開発に躊躇

問題点

何でこの企業だけを支援するのか、という、民間企業を支援する公共性・公平性の説明に苦慮し、支援決定までに長期間を要する。

「都市の将来像」や「民間事業に対する支援内容」を、

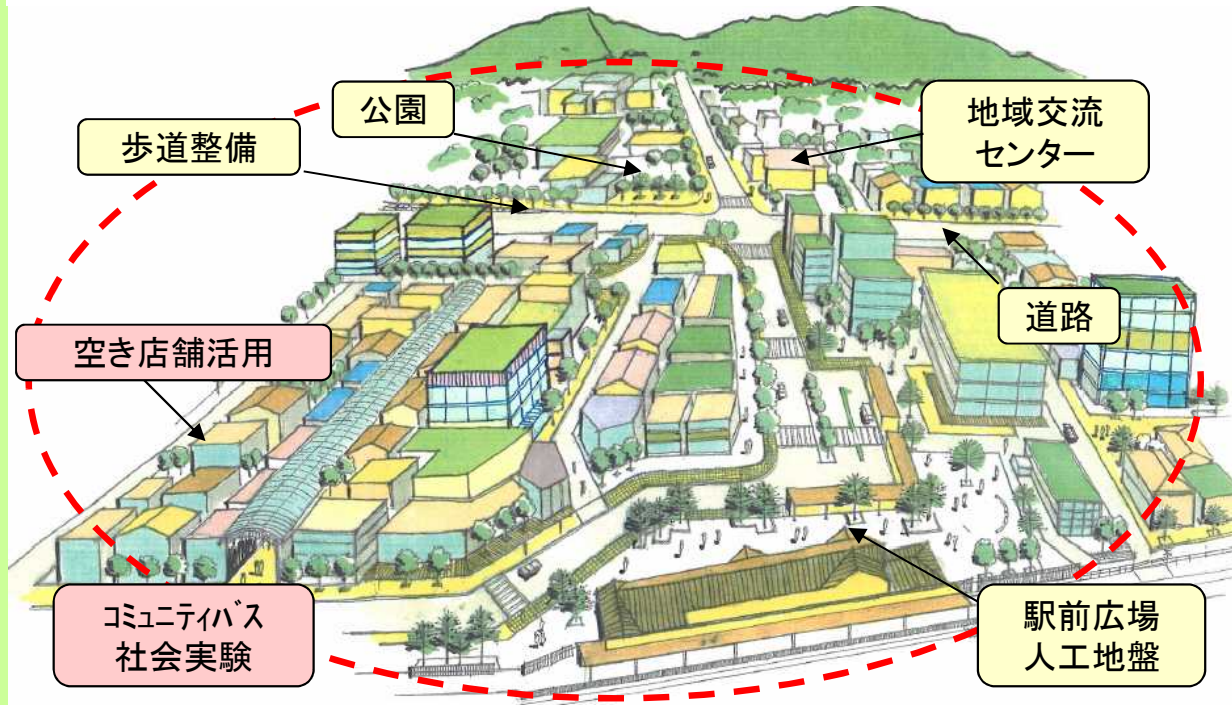
- ・ 民間事業者や地域の関係者の意向を把握しつつ作成し、
- ・ 行政が、民間事業者等に対してあらかじめ明示

することにより、民間事業へのタイムリーな支援を実現することが重要。

目的: 地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする。

都市再生整備計画事業(従来のまちづくり交付金事業)

市町村は**都市再生整備計画**を作成、提出
(期間は3～5年。目標、区域、事業等を設定)



(基幹事業)

道路、公園、河川、下水道、
地域交流センター、既存建
造物活用事業等

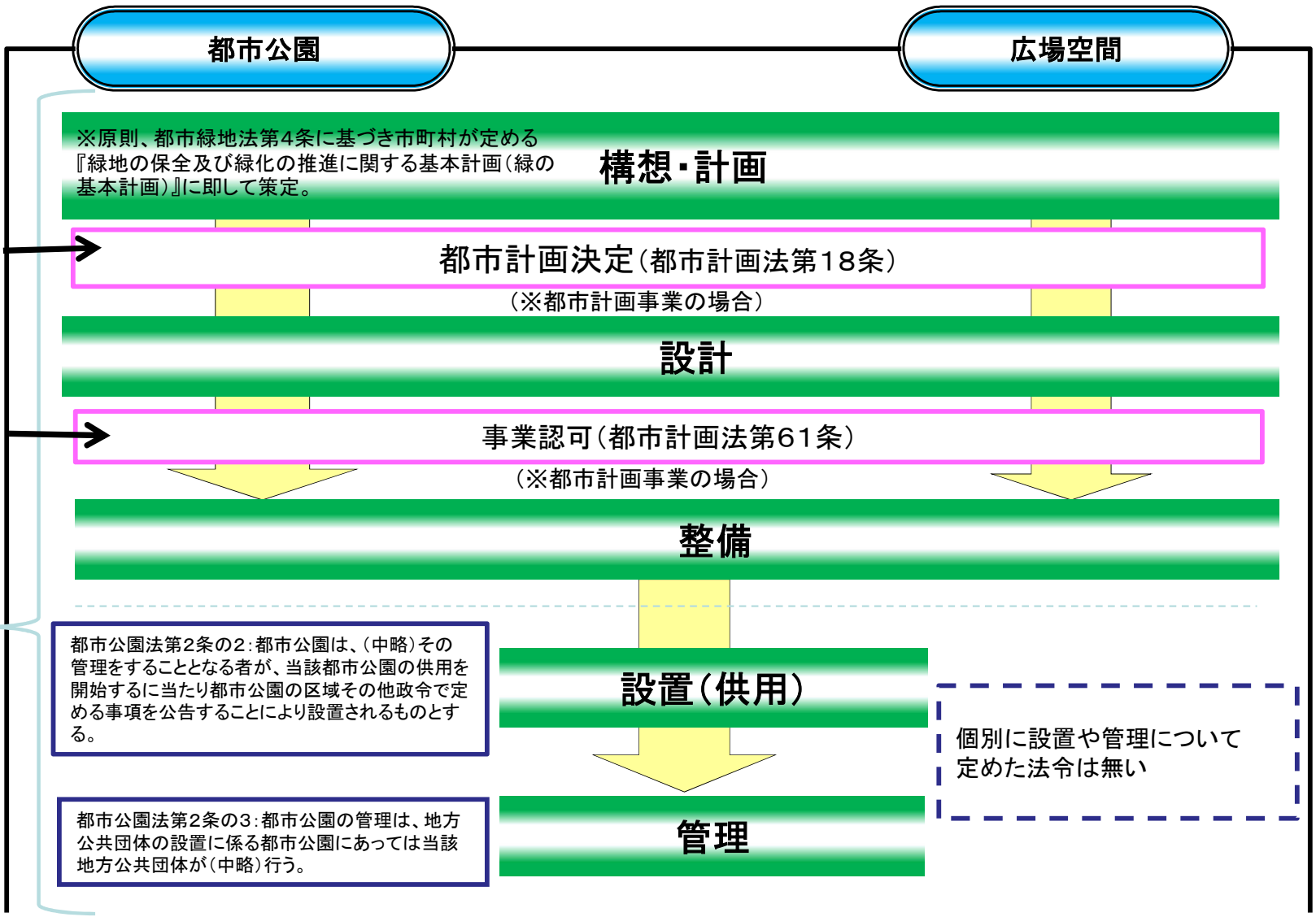
+

(提案事業)

ソフト事業等の市町村の創
意工夫に基づく事業

○ 地方公共団体が行う都市公園、広場空間の設置・管理等の流れは以下の通りとなっており、広場空間については、個別に設置・管理について定めた法令は無い。

都市計画法体系
都市公園法体系(公物管理法)



・都市公園の広場空間の例
(都市公園法) 東京都: 隅田公園

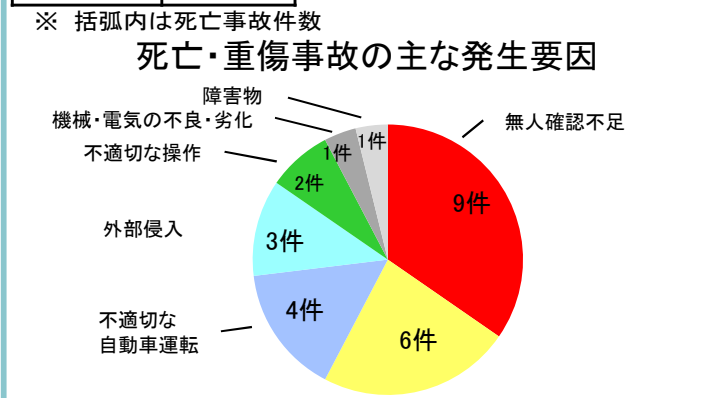
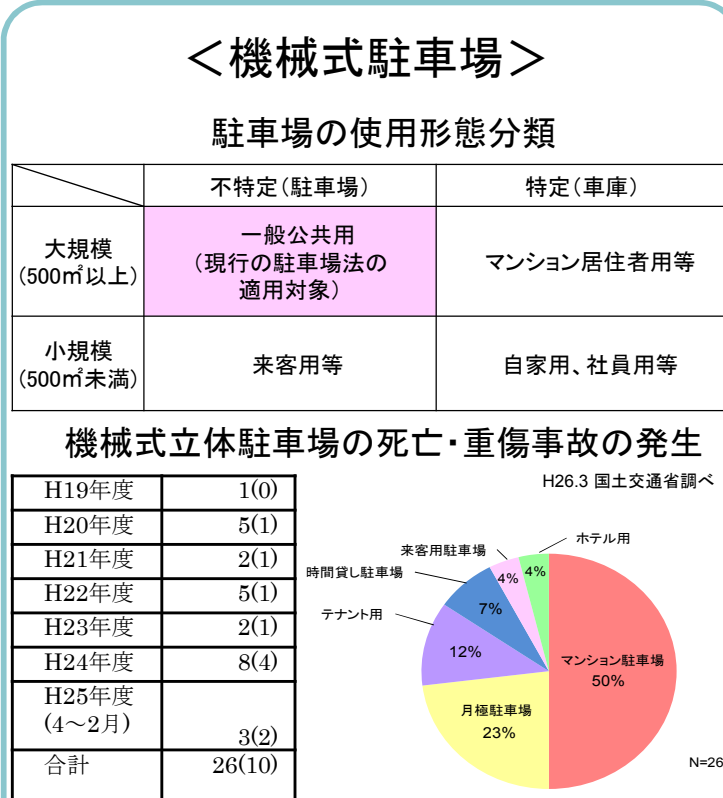
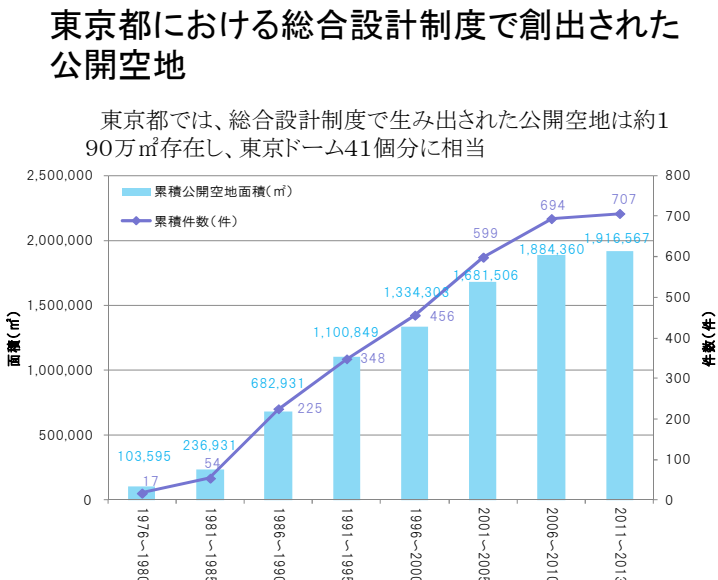
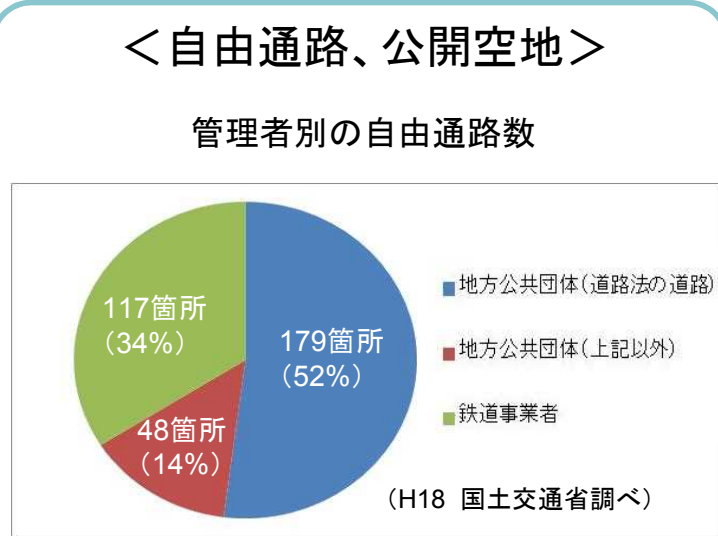
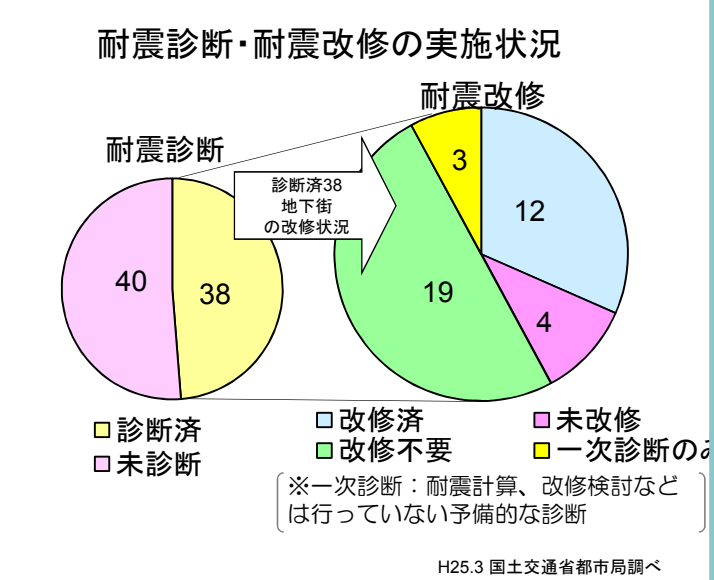
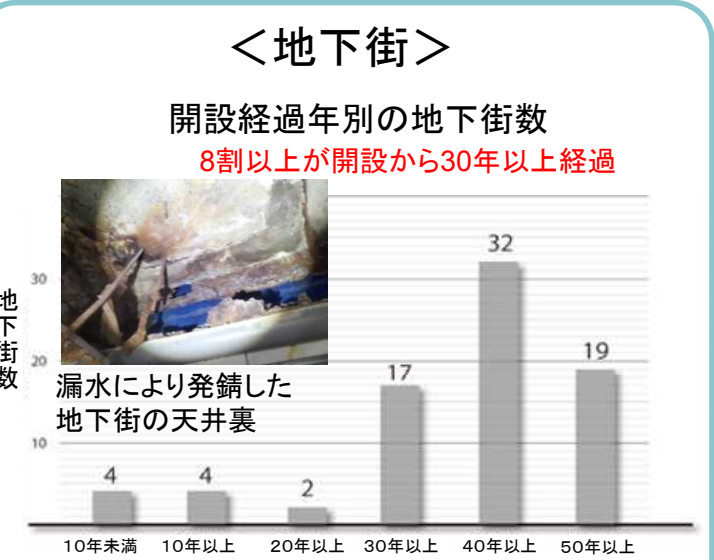


(広場を活用した地域づくりイベント)
・市有地を利用した広場空間の例
栃木市

※＜参考＞廃止に係る規定
都市公園法第16条 公園管理者は、次に掲げる場合のほか、みだりに都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止してはならない。
一 都市公園の区域内において都市計画法の規定により公園及び緑地以外の施設に係る都市計画事業が施行される場合その他公益上特別の必要がある場合
二 廃止される都市公園に代わるべき都市公園が設置される場合
三 公園管理者がその土地物件に係る権原を借受けにより取得した都市公園について、当該貸借契約の終了又は解除によりその権原が消滅した場合

公物管理法のない施設の管理運営制度 (公物管理法のない施設の課題)

○ 民間事業者等が所有する、公物管理法が適用されない都市インフラ(地下街、通路、機械式駐車場等)について、施設の老朽化や、利用者事故の発生等が顕著になっている。



公物管理法のない施設の管理運営制度 (公物管理法のない施設の課題)

- 施設の安全確保等を進めるため、ガイドラインの作成等により、民間事業者等による自主的な取組の推進を図っているが、法的強制力はなく、取組には一定の限界もある。

＜地下街＞

- 地下街の安全対策を進めるため、「地下街の安心避難対策ガイドライン」を策定し、地下街会社、地方公共団体に対して、安全対策の推進を要請。
- 地下街会社の取組に対する財政支援として、地下街防災対策推進事業を新たに創設。

「地下街の安心避難対策ガイドライン(平成26年4月)」の概要

地下街の防災・安全対策を進めるため、「地下街の安心避難対策ガイドライン」を策定
ガイドラインの位置づけ 地下街が有する交通施設としての都市機能を継続的に確保していくために必要な耐震対策等地下施設の整備・更新にあたって必要な考え方を、技術的な助言として取りまとめ
ガイドラインの主体 地下街を所有・管理するもの
ガイドラインのポイント ① 非構造部材の落下対策として、非構造部材の点検要領を策定 ② 様々な状況を想定した避難対策として、避難シミュレーションを活用した避難経路の検証方法や対応方針の検討方法等を提示

地下街防災対策推進事業(補助金による支援)

地下街管理者による防災対策に必要な取組(ハード・ソフト)を支援

＜計画策定＞

- 安全点検調査
- 施設改修計画の作成
- 関係者の合意形成 等



計画に基づく対策

＜防災対策の取組＞

避難路の拡幅



天井板等の補強



備蓄倉庫の整備



災害時の情報提供を行うデジタルサイネージ



非常用発電設備の機能補強



＜機械式駐車場＞

- 「機械式立体駐車場の安全対策のあり方について報告書」を踏まえ、早期に取り組むべき事項を「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン」として発出し、関係団体等に対して取組を要請。また、消費者庁及び立体駐車場工業会と連携して、利用者に向けて注意喚起文書を発出。

「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン(平成26年3月)」の概要

I. 製造者の取組

- 立入防止のためのゲート、柵の設置
- 装置の稼働モニター等の設置
- 安全確認ボタンの設置 等

II. 設置者の取組

- I. の要件を満たす装置の使用
- 子供の待機場所等の確保
- 適正な使用方法の注意喚起 等

III. 管理者の取組

- 利用者に対する書面説明の徹底
- 維持保全、定期的な点検の実施
- 事故等発生時の対処 等

IV. 利用者の取組

- 装置の危険性を再認識した利用
- 他人の鍵、不正器具等の使用禁止
- 装置内の無人確認の徹底 等

機械式立体駐車場の安全対策のあり方について報告書(抜粋・概要)

(平成26年3月 機械式立体駐車場の安全対策検討委員会)

(座長:向殿政男 明治大学名誉教授)

引き続き検討すべき課題

I 技術的な検討課題

- (1) 機械式立体駐車場の安全基準の標準化
- (2) 新たな技術開発
- (3) リスクコミュニケーションと多様な利用者への対応

II 制度的な検討事項

- (1) 大臣認定制度の運用のあり方
- (2) 駐車場法の適用範囲
- (3) 点検・整備
- (4) 事故情報の収集・分析と安全対策へのフィードバック

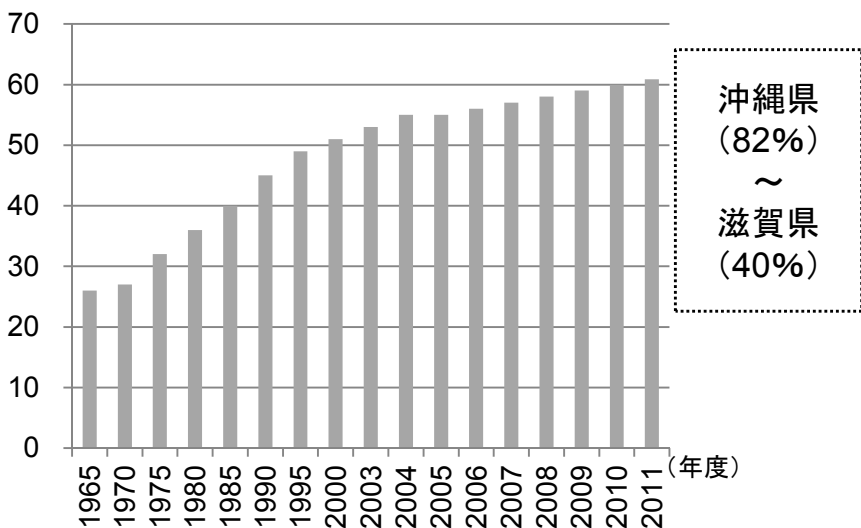
III 機械式立体駐車場の安全性向上のためのインセンティブ

- (1) 既存施設の安全性向上
- (2) 安全水準の「見える化」

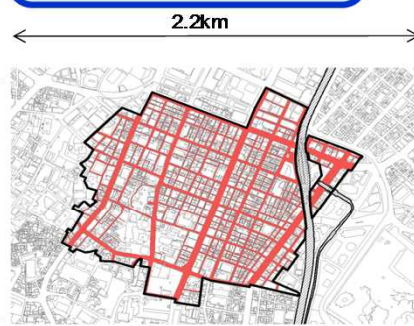
老朽化対応、機能向上に向けた再編・リニューアル (都市施設整備の現状)

○ これまでのインフラ整備により、地域差はあるものの都市には相当程度のインフラが備わっている。

都市計画道路整備率(%)

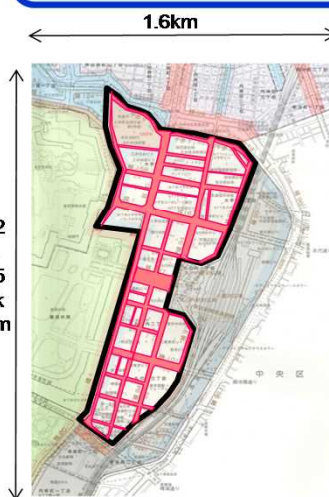


虎ノ門エリア
(震災復興区画整理地区)
道路率: 約35%



震災復興事業地区は道路率が
高く、街区規模は小さい

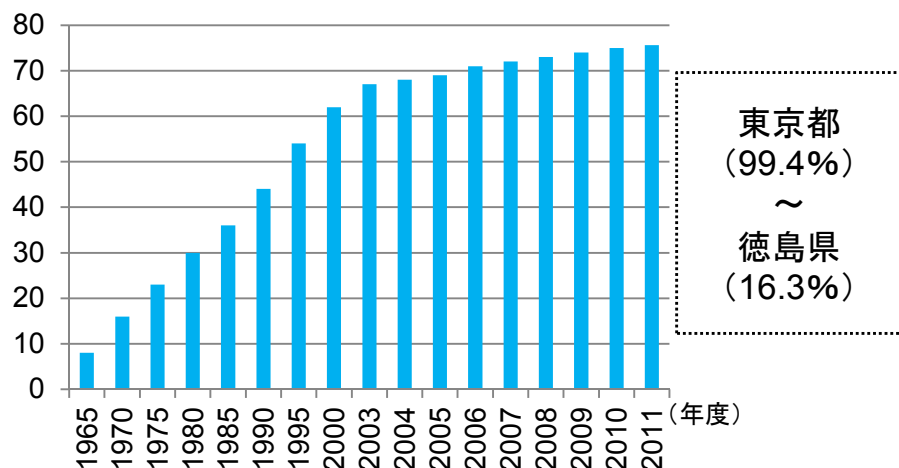
大丸有地区
道路率: 約31%



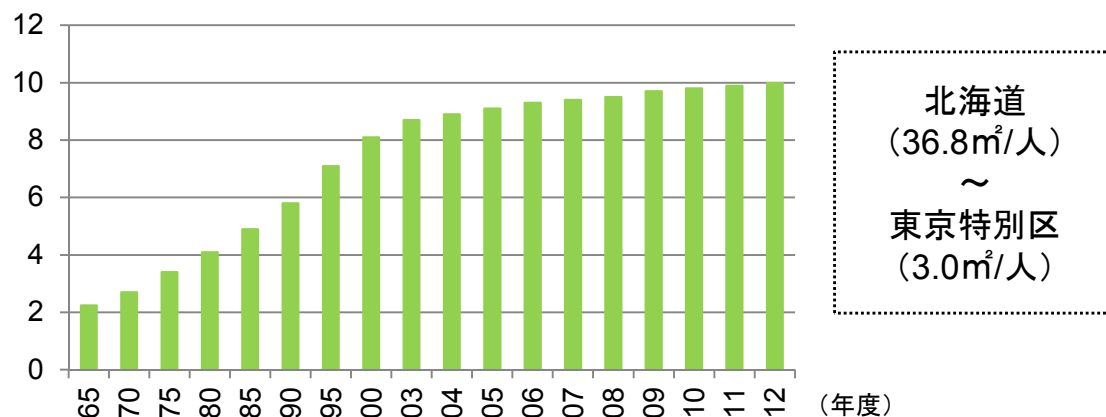
New York マンハッタン
道路率: 約28%



下水道処理人口
普及率(%)



一人当たり都市公園等
面積(m²/人)



(年度)

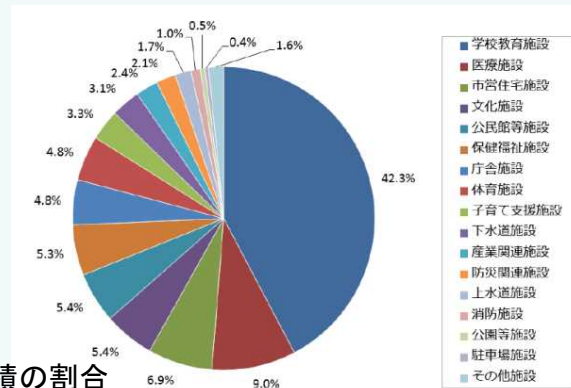
※各グラフの出典: 国土交通白書

老朽化対応、機能向上に向けた再編・リニューアル (自治体による再編の取組①)

- 公共施設老朽化への対応として、約140の自治体においてPRE情報を一元化した白書を作成・公表している。
- 一部の自治体では、中長期的な公共施設マネジメントの方針を作成。さらに先進的な自治体では個々のPREの活用方針・スケジュールを示した再配置計画を作成している。

情報の整理・一元化(白書の作成)

例) 焼津市
(焼津市公共施設白書)
(137自治体にて作成
平成26年2月現在)



基本的な考え方の整理(基本方針の作成)

例) さいたま市(公共施設マネジメント計画(方針編))

<大方針>

『さいたま方式』の次世代型公共施設マネジメントの確立・発信

<全体目標>

[ハコモノ三原則]

- ・新規整備は原則として行わない。
- ・施設の更新(建替)は複合施設とする。
- ・施設総量(総床面積)を削減する。
→40年で15%削減

[インフラ三原則]

- ・現状の投資額を維持する。
- ・ライフサイクルコストを縮減する。
- ・効率的に新たなニーズに対応する。

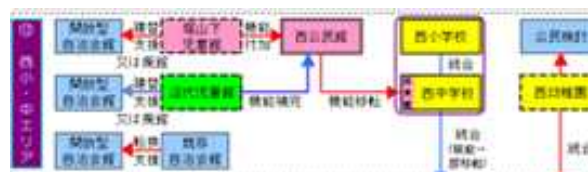
具体的なあり方検討(再配置計画の作成)

例) 秦野市(公共施設再配置計画)

①コミュニティ拠点のエリアとエリアごとの施設集約イメージを整理



②エリアごとの具体的な機能の集約イメージを整理

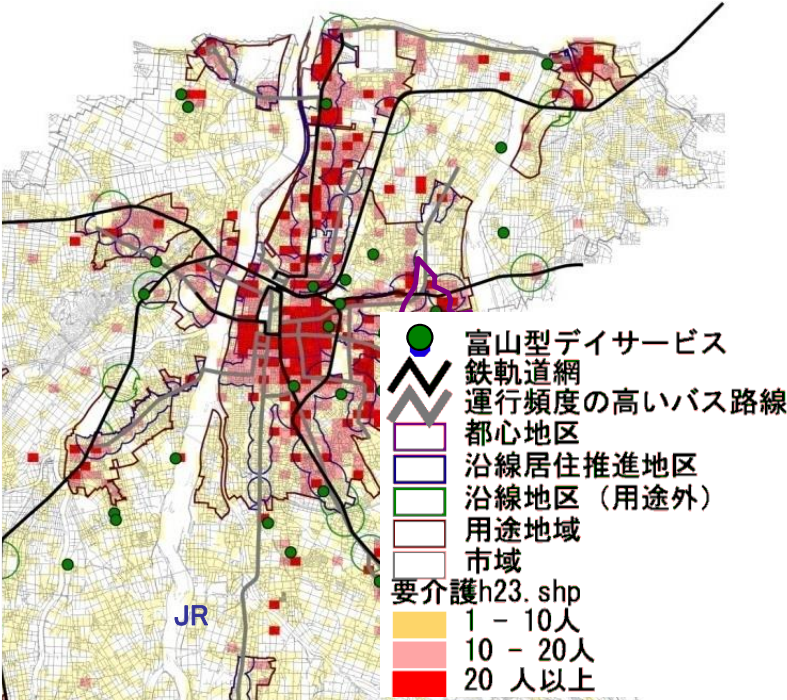


③個別の取組についての検討、実施スケジュールの明確化

再配置の方向性と計画内容	第1期基本計画(903~932)						削減効果 (百万円)		
	前期実行プラン						後期	建設	管理 費削減
	903	904	905	906	907				
③ 近隣の学校の更新がある場合は、耐用年数の残存期間、維持補修費用の見込等について検証し、費用対効果が高い場合には、複合化を実施	□	□	□	□			△119		
【シンボル事業】 複合教育施設と地域施設の複合化 西中学校体育館と西公民館を複合化した施設の建設	■	■	■	■			△119 再掲		再掲

○富山県富山市では、PRE配置状況や高齢者の人口分布等を分析し、必要な都市機能を検討。
○廃校となった小学校跡地を活用して、介護施設やスーパー等の必要な民間施設を整備している。

P R E 配置状況の整理、高齢者の人口分布の分析等による必要な都市機能の検討



従前の土地利用	現在(将来)の土地利用	整備手法	土地の所有状況
愛宕小学校	県立雄峰高校	公設	県所有
安野屋小学校	県立中部高校 サブグラウンド	公設	県・市所有
総曲輪小学校	(検討中)地域医療と介護の拠点施設	検討中	市所有
八人町小学校	市教育センター (暫定利用)	既存校舎利用	市所有
星井町小学校	角川介護予防センター等	公設民営	市所有
五番町小学校	中央小学校	PFI	市所有
清水町小学校	食品スーパー、ドラッグストア、公民館等	プロポーザルによるPPP	市所有 (民間施設は定借)
商業店舗等	(予定)シネマコンプレックス、ホテル等	市街地再開発事業	民有地
商業店舗等	(予定)市立図書館、ガラス美術館、銀行等	市街地再開発事業	民有地



廃校になった小学校

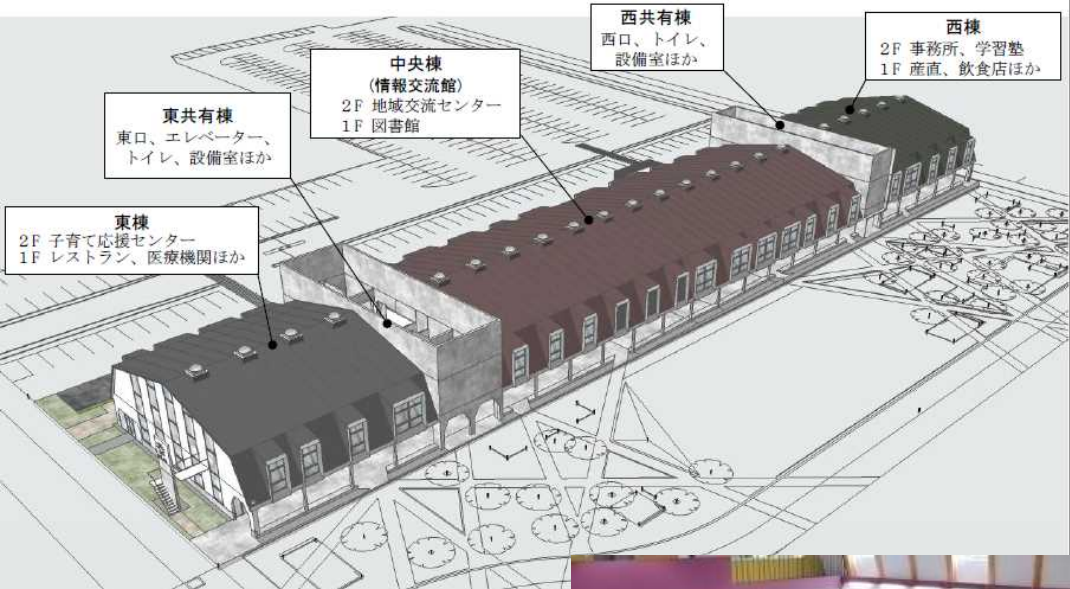


介護予防センター

老朽化対応、機能向上に向けた再編・リニューアル (参考 未利用公有地活用例)

○岩手県紫波町では、長期にわたって未利用となっていた駅前町の町有地に官民複合施設を整備。
○図書館や情報交流館等の公共施設と産直センター等の民間施設の合築効果により、まちなかににぎわいを創出している。

■建物イメージ



情報交流館



商業施設

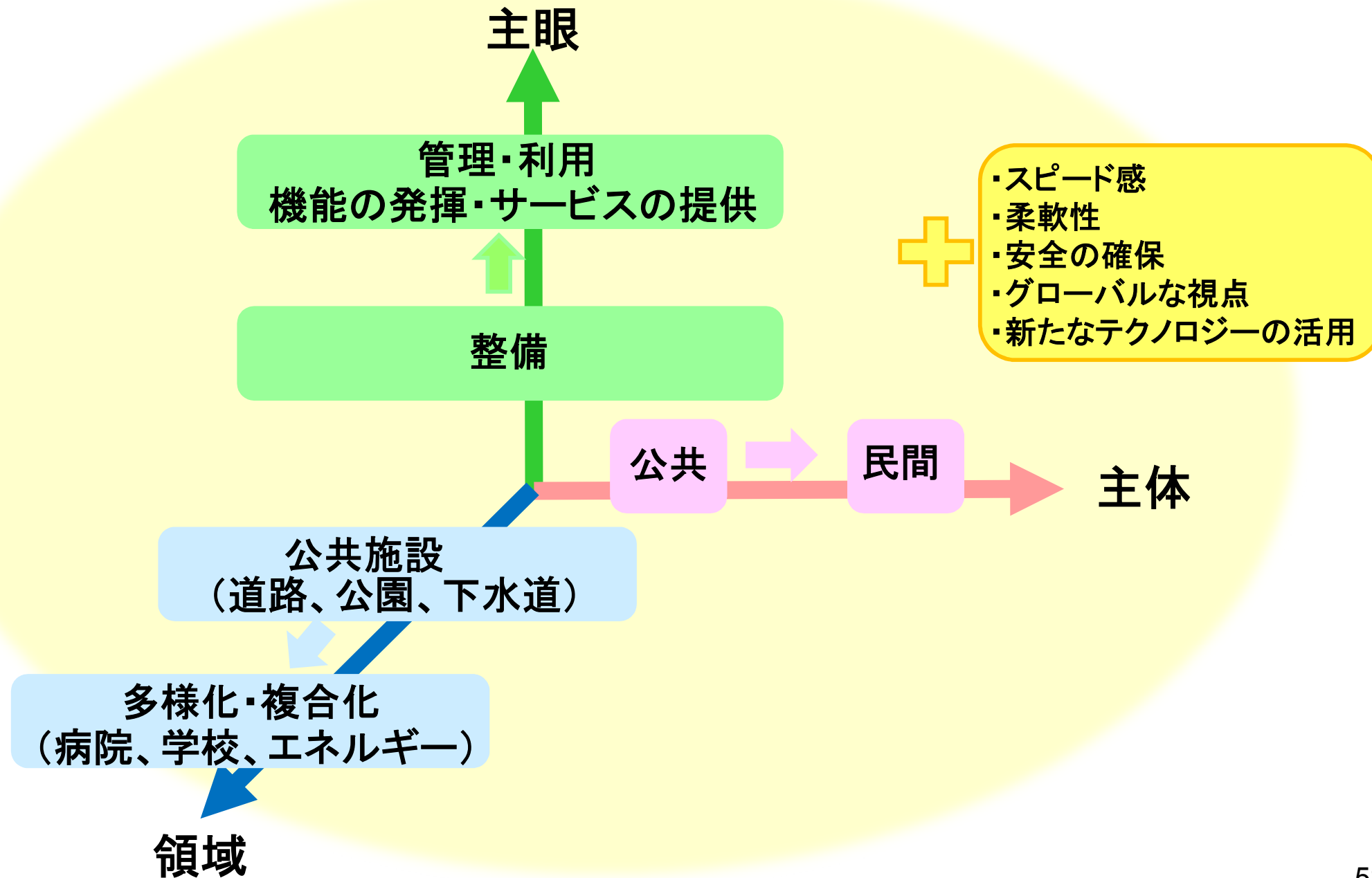
■周辺地図



■権利関係



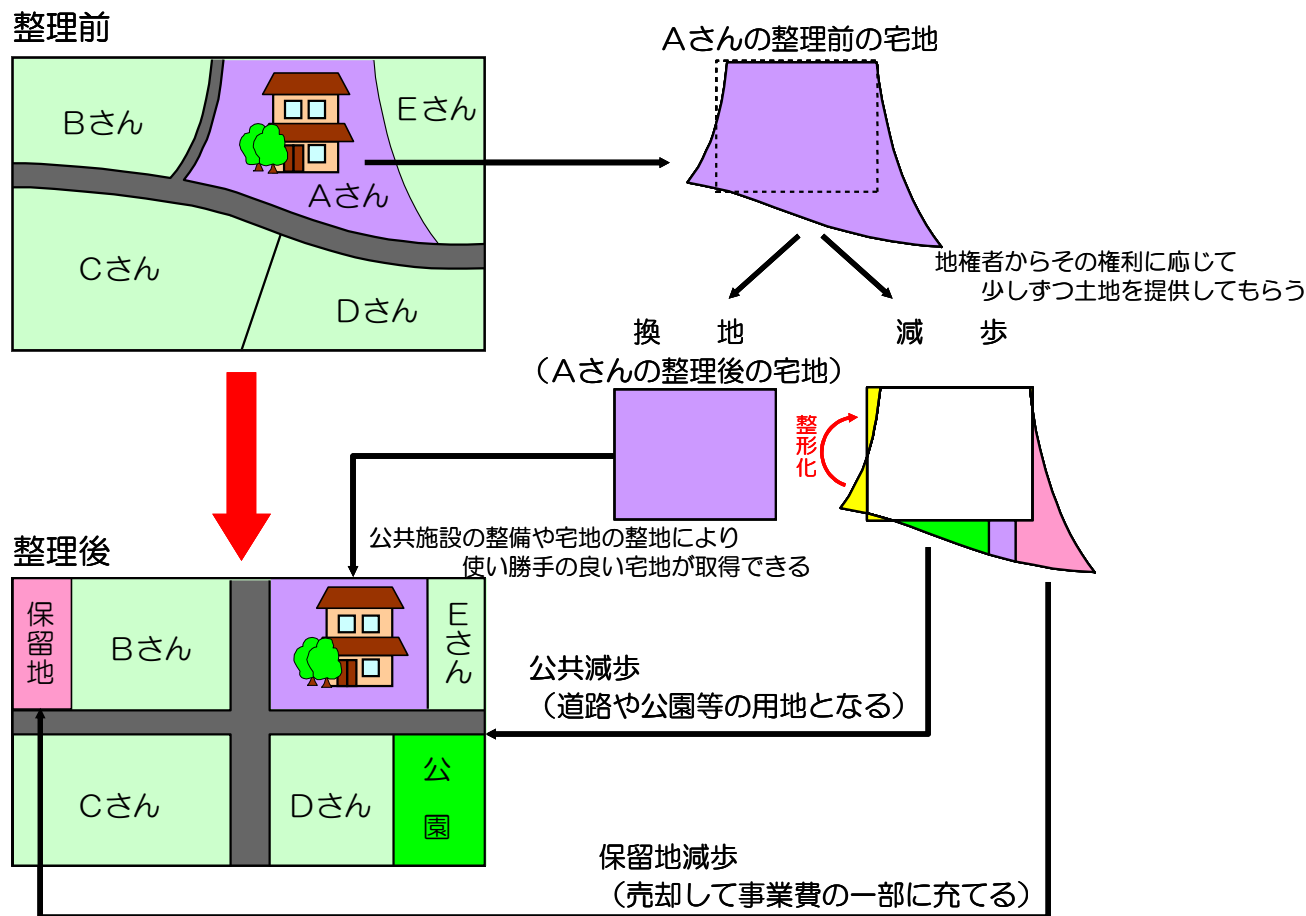
これからの都市の施設・インフラのあり方の検討に当たっての軸のイメージ



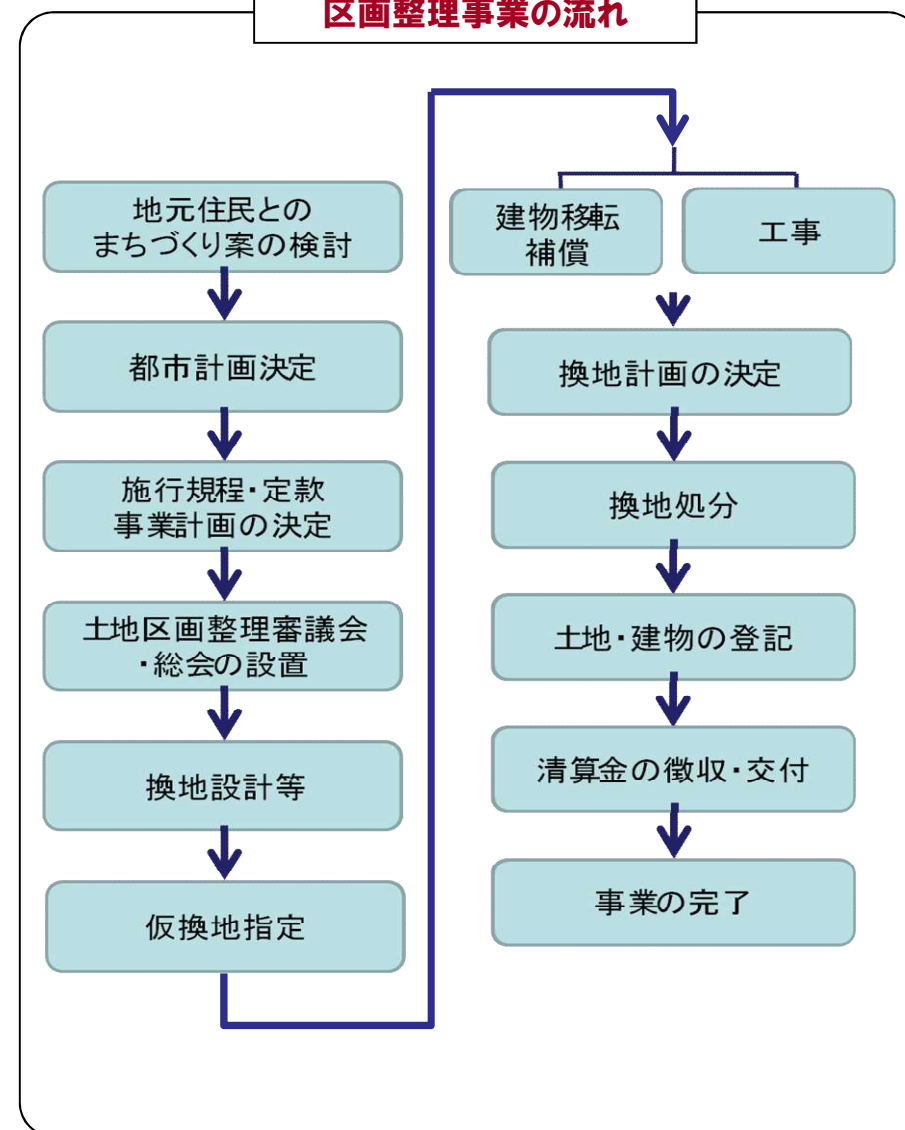
市街地整備について

土地区画整理事業の仕組み

【土地区画整理事業の仕組み】



区画整理事業の流れ



土地区画整理事業は
一般の公共事業のような用地買収方式によらず、換地手法による。

〔換地手法〕 従前の宅地の所有権等について、それらにかわるべきものとして各種権利者に換地を指定することにより、
従前の宅地についての権利関係を土地区画整理事業によって整備した宅地の上に移行させる手法。

〔減歩〕 換地の面積は、従前の宅地に比較して減少するが、この減少を〔減歩〕と称している。

減歩には、道路等の公共施設用地に対応する宅地減少分である「公共減歩」と
事業費の一部に充当するため施行者が取得し売却する保留地用地に対応する宅地減少分である「保留地減歩」とがある。

市街地再開発事業の仕組み

市街地再開発事業の仕組み

- ◆ 敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- ◆ 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる(権利床)
- ◆ 高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てる

◆事業の目的

都市再開発法(昭和44年法律第38号)に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、道路・広場等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

◆事業の種類

✓ 第一種市街地再開発事業<権利変換方式>

権利変換手続きにより、従前の土地・建物の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換。

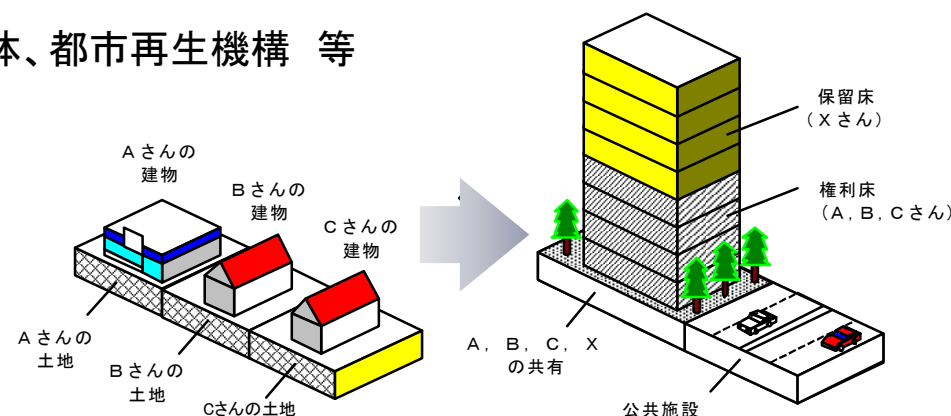
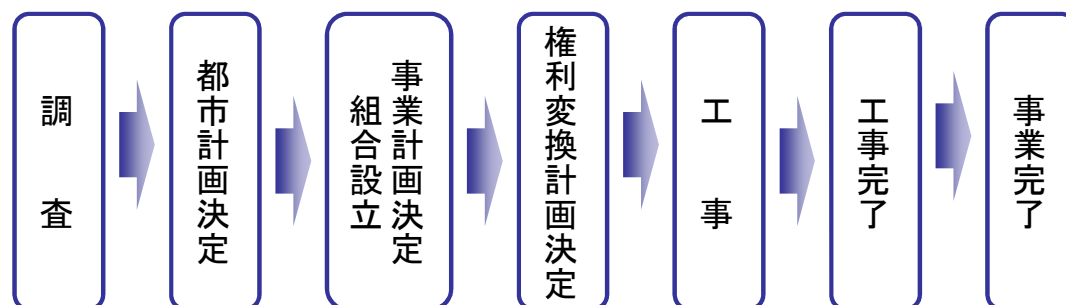
✓ 第二種市街地再開発事業<管理处分方式(用地買収方式)>

公共性、緊急性が著しく高い地域で、施行地区内の土地・建物を施行者が一旦買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与える。

◆施行者

個人(第一種のみ)、組合(第一種のみ)、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構 等

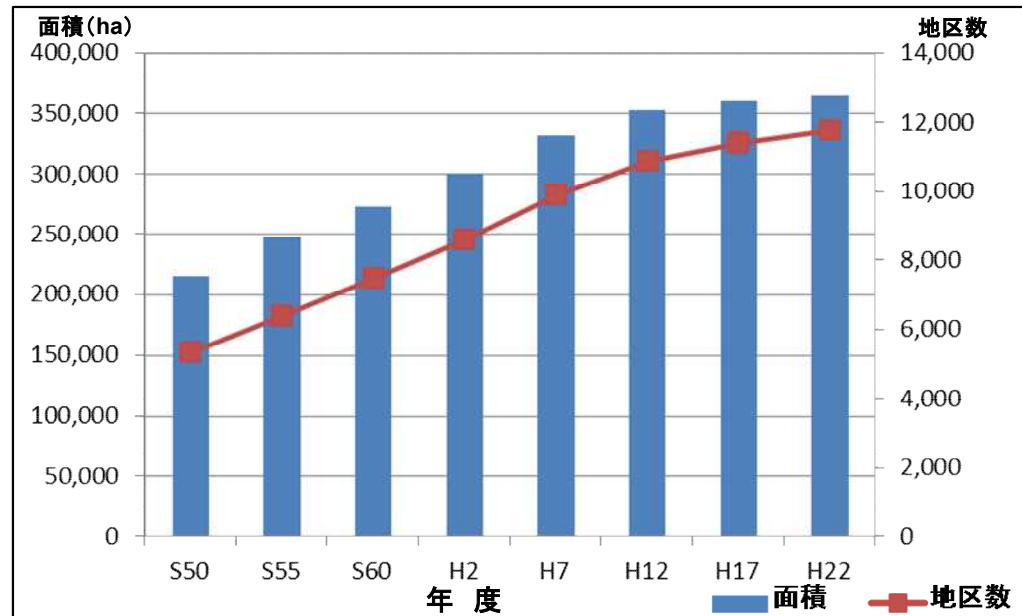
事業の流れ



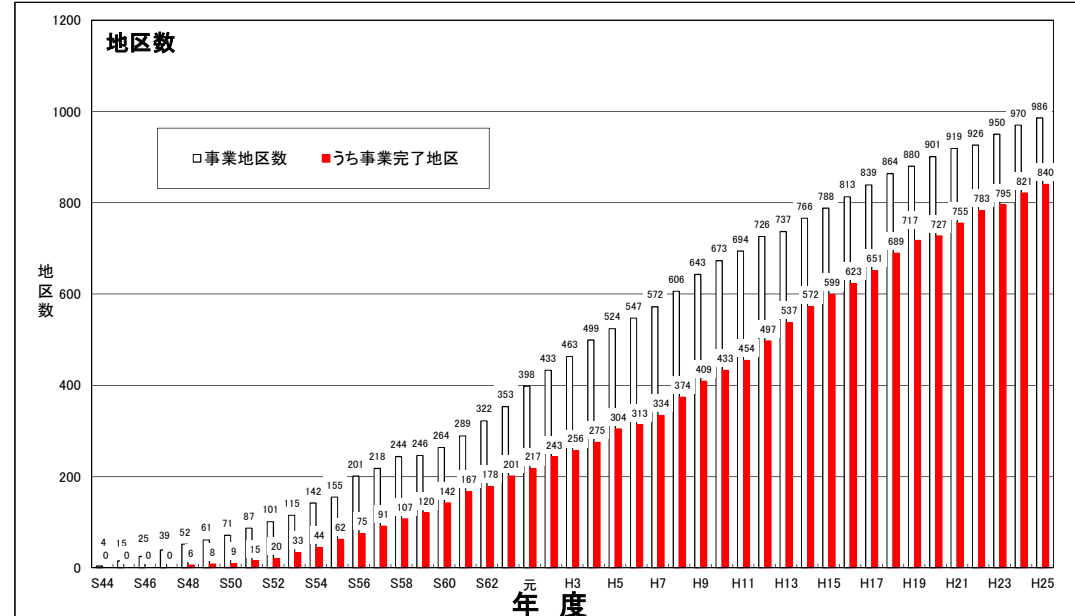
市街地整備の状況

○既成市街地内における基盤整備は一定の水準に達しており、今後、都市基盤整備を行うための市街地整備事業は限定的に。

土地区画整理事業の実施地区数・面積の推移（累計）



市街地再開発事業の実施地区数の推移（累計）



全国の市街地の約3割相当の面積を整備

- ・全国で約37万ヘクタールの土地区画整理事業に着手
- ・全国で約1,400ヘクタールの市街地再開発事業に着手
- ・全国で約3万戸^(*)の都市型住宅を市街地再開発事業により供給
- ・市街地再開発事業の整備地区では容積率が平均約6.6倍^(*)（約89%⇒約586%）

* H20～H24完了地区

全国の都市計画道路の約1／4相当を整備

- ・全国で約11,500kmの都市計画道路を土地区画整理事業により整備
- ・市街地再開発事業による道路等の公共施設の整備率は従前比約2倍（過去10年間、公共施設整備を伴う施行地区平均）

全国の住区基幹公園^{*}の約1／2相当の面積の公園を整備

全国で約1.2万ヘクタールの公園を土地区画整理事業により整備

※街区公園、近隣公園、地区公園

全国の駅前広場^{*}の約1／3相当を整備

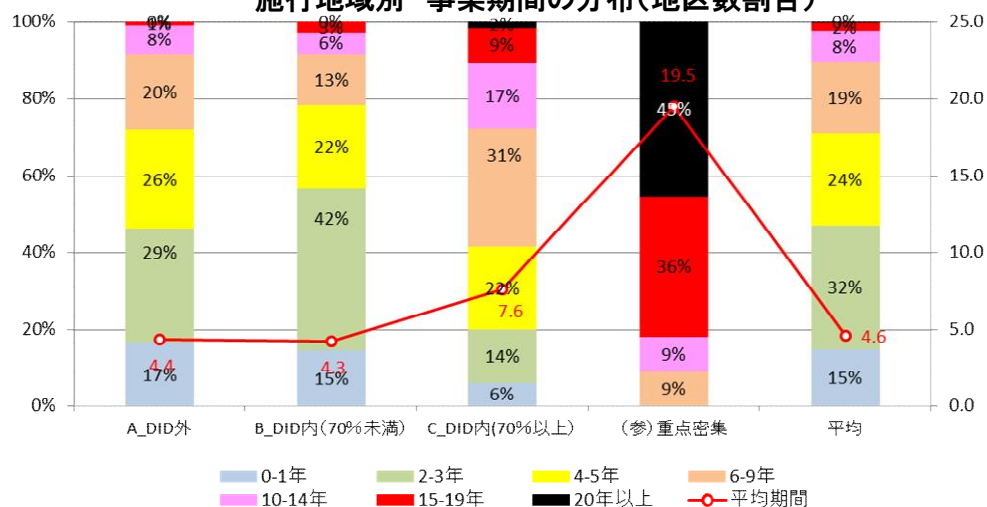
全国で約940地区の駅前広場を土地区画整理事業により整備

※供用されている駅前広場（都市計画施設）

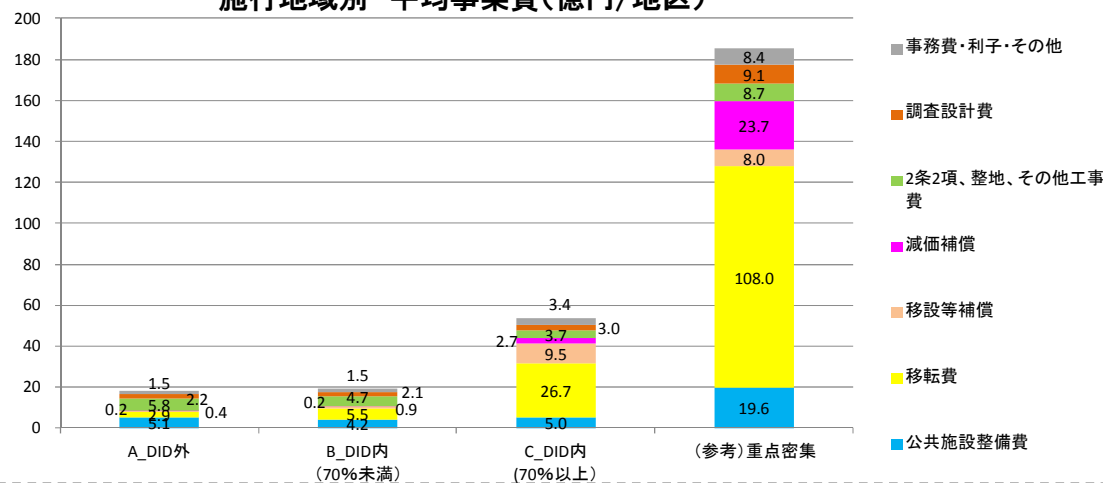
市街地整備の状況

- 既成市街地における土地区画整理事業では、事業が長期化し、事業費が増大する傾向にあり、特に密集市街地ではその傾向が顕著。
- 市街地再開発事業では、事業規模の大きな地方公共団体施行が減り、民間主体の事業が増える中で、整備される床の用途も商業・業務から住宅・公益を中心としたものへと変化しつつある。

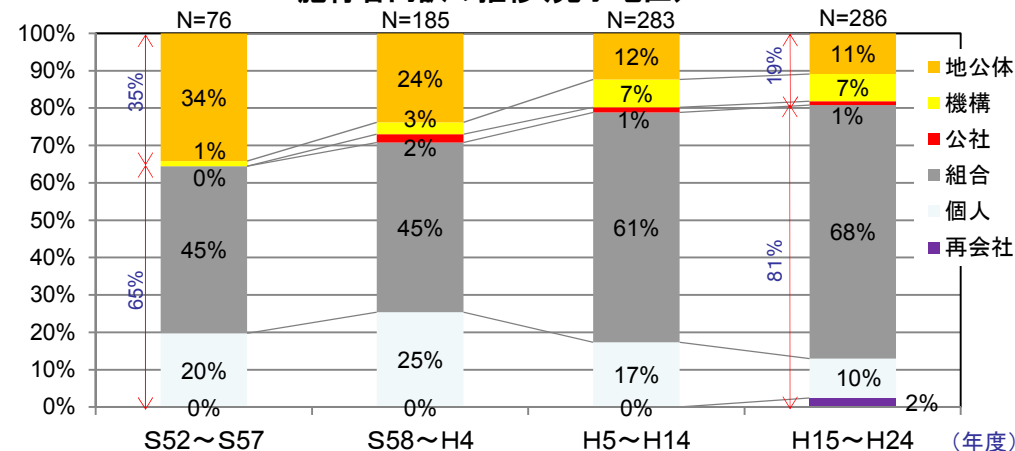
土地区画整理事業における
施行地域別 事業期間の分布(地区数割合)



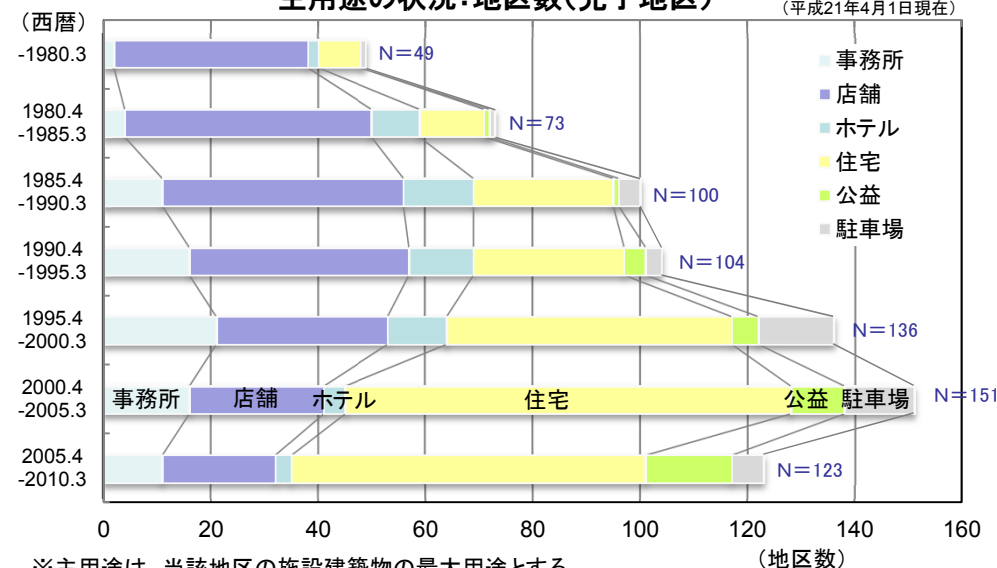
土地区画整理事業における
施行地域別 平均事業費(億円/地区)



施行者内訳の推移(完了地区)



市街地再開発事業における
主用途の状況:地区数(完了地区)



※主用途は、当該地区の施設建築物の最大用途とする。

市街地再開発2013(データ編)(公社全国市街地再開発協会)及び国土交通省データより作成

市街地整備に係る課題

○ 都市における基盤整備や宅地需要への対応、都市機能の更新を図るため、市街地整備が一定の役割を果たしてきたが、近年、宅地・床需要の減退、地方の財政制約等により事業環境が変化。

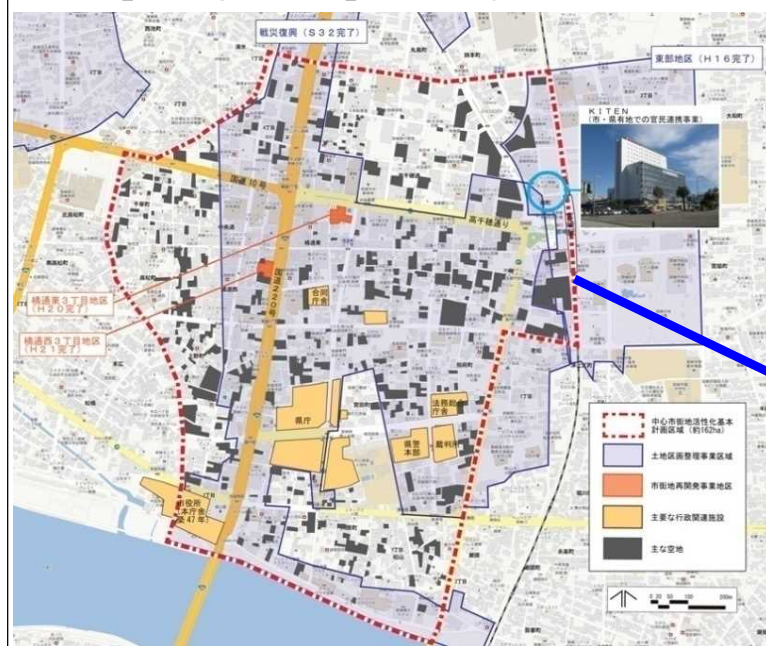
- ・土地区画整理事業の認可地区数：1990～1999年度平均 約181地区／年 → 2000～2009年度平均 約69地区／年（約2／5に減）
 - ・市街地再開発事業の認可地区数：1990～1999年度平均 約29地区／年 → 2000～2009年度平均 約24地区／年（約4／5に減）
- このうち、公共団体、組合施行認可地区数の減少が顕著。

○ 人口減少、高齢化社会への対応や、既存インフラや建築物の老朽化への対応など、課題が変化しつつある中で、都市の再構築や地域活性化、国際競争力強化等の観点から、既成市街地における必要な市街地整備を促進するため、民間投資を的確に誘導することが必要。

都市の再構築、地域活性化

○ 地方都市の中心市街地では、空地・空家等が増加し、空洞化が進展。

【宮崎県宮崎市】 中心市街地の例



出典：宮崎市中心市街地活性化基本計画

中心市街地約162haのうち、
平面駐車場等の空地：約21.6ha
中心市街地の13.3%が空地

●宮崎駅周辺部の現状(H25)



出典：Googleマップ

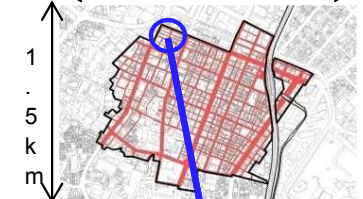
国際競争力強化

○ 戦災復興区画整理事業等が実施された地区においては、

- ・小さな街区規模
- ・狭隘な道路や、歩車道区分されていない道路
- ・十分に活用できていない指定容積率
- ・老朽建築物

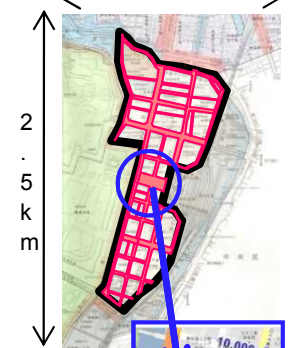
等の課題が存在。

＜虎ノ門エリア＞
(震災復興区画整理地区)
2.2km



大丸有地区と比較して
街区規模が小さい

＜大丸有地区＞
1.6km



市街地整備に係る課題

○ 都市再開発法以前の耐火建築物群や、同法制定初期頃の再開発ビルが多数存在し、老朽化する再開発ビル等は年々増加しており、今後、リニューアル・更新等の対応が必要。

S27

防火建築帯造成事業

【線的整備】

- 火災その他の災害防止
- 土地の合理的利用
- 木材消費の節約

83都市(91都市指定)
間口40km(64ha指定)

S36

防災建築街区造成事業

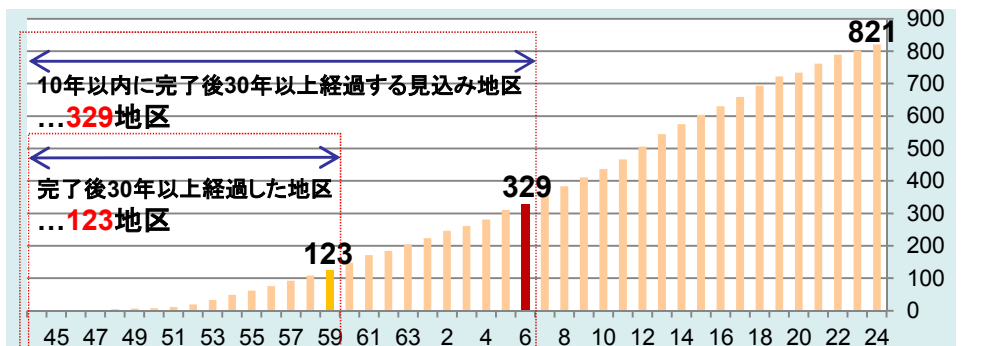
【面的整備】

- 都市災害の防止
- 土地の合理的利用
- 環境の改善

105都市
618街区(410ha)

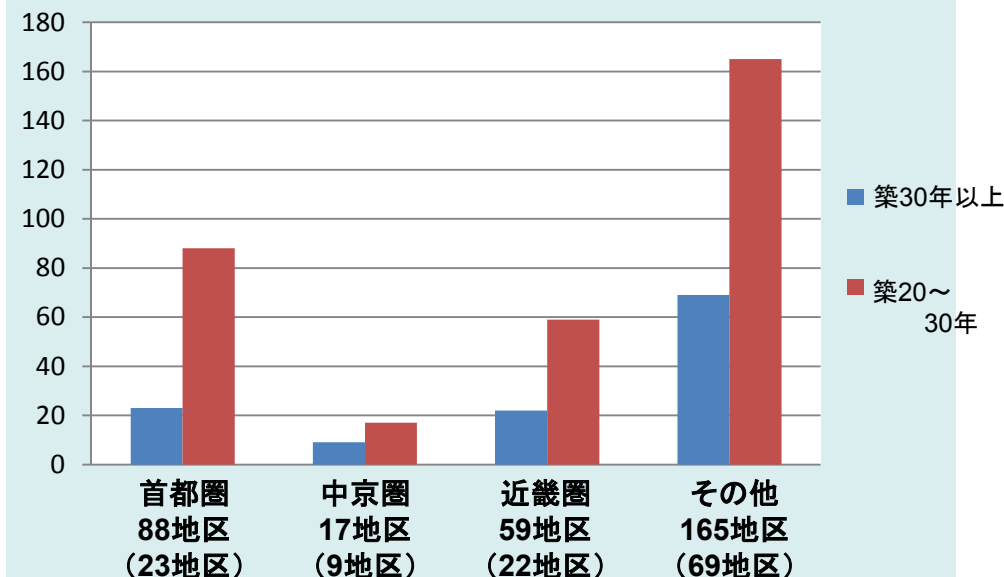
S44

市街地再開発事業



【10年以内に完了後30年以上となる再開発ビルの地域分布】

※括弧内は現時点で完了後30年以上のもの地区数



【築30年以上】
⇒123地区(147.8ha)

【築20～30年】
⇒206地区(221.6ha)

市街地改造事業

【公共施設の整備と関連する市街地整備】

- 都市災害の防止
- 土地の合理的利用
- 環境の改善

11都市
16地区(12.2ha)



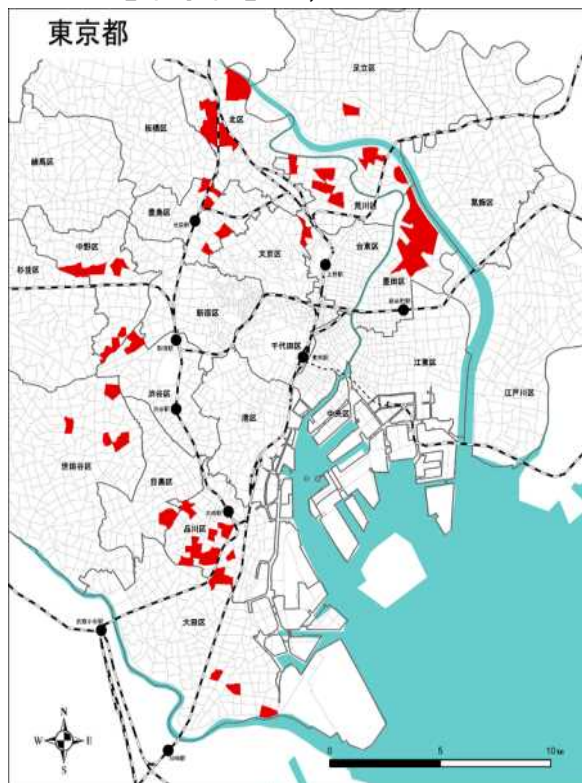
※都市・地区数、面積等は国土交通省集計

市街地整備に係る課題

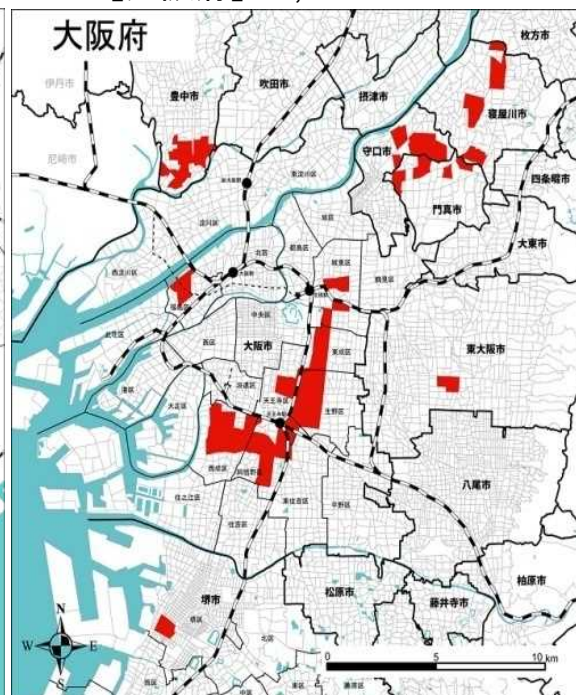
- 住生活基本計画において、全国で197地区・約6,000haが存在する「地震時等に著しく危険な密集市街地」を平成32年におおむね解消する目標を設定。
地震時等に著しく危険な密集市街地：密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等において、**大規模な火災の可能性**、あるいは**道路閉塞による地区外への避難経路の喪失の可能性**があり、生命・財産の安全性の確保が著しく困難で、重点的な改善が必要な密集市街地
- 東日本大震災の経験を踏まえ、首都直下地震、南海トラフ地震等に備えた都市の防災・減災の観点から、地権者等の合意形成、事業の迅速化を図り、密集市街地の更なる整備促進が必要。

- ・ 地震時等に著しく危険な密集市街地は、全国(17都府県・41市区町)に、**197地区 5,745ha 存在**(平成24年3月時点)。

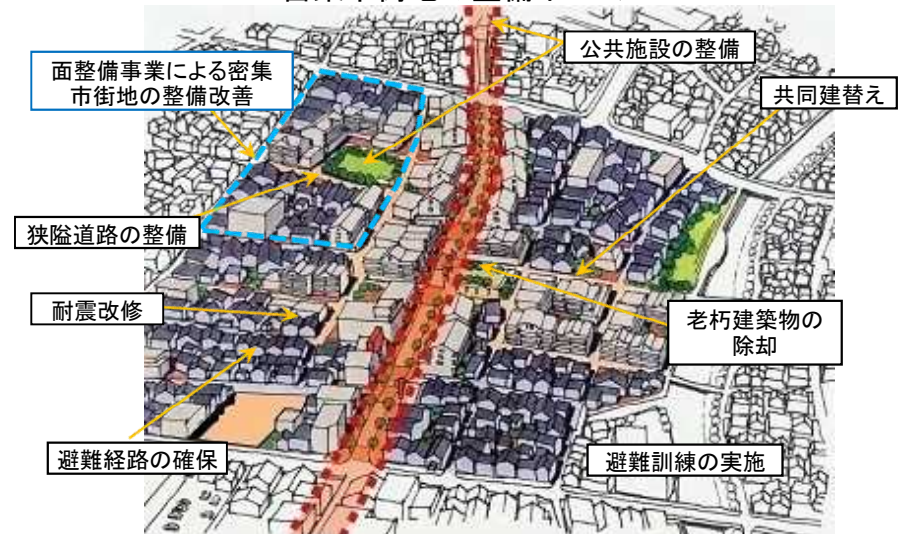
【東京都】 1,683ha



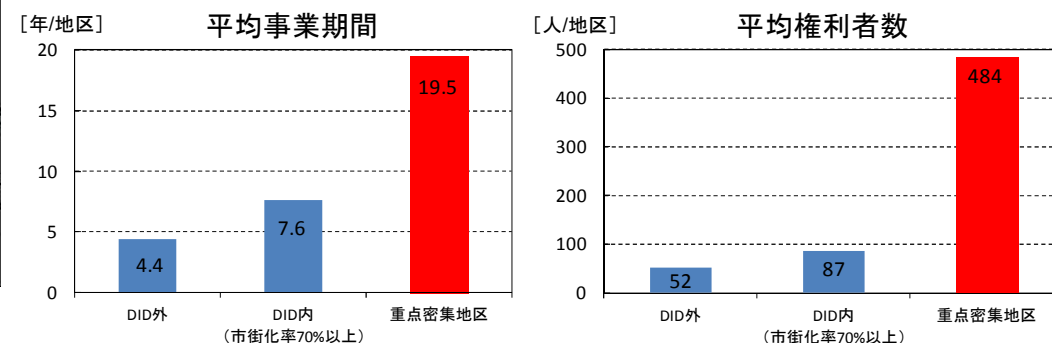
【大阪府】 2,248ha



密集市街地の整備イメージ



土地区画整理事業の事業期間と権利者数



重点密集地区：平成15年国土交通省公表「地震時において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」を含む施行地区
権利者：土地所有者と借地権者の合計
※ 重点密集地区以外については、2001年度以降の認可地区のデータ(東日本大震災からの復興事業を含まない)