

資料 6

都市アセットのマネジメント

市街地整備事業

市街地整備事業の「公共性」

【現状・課題】

- 市街地整備事業は、主に①高度利用・機能更新、②公共施設の整備、③防災（不燃化）の3つの公共性を目的に実施してきた。
- 人口減少、低未利用地の増加等の社会情勢の変化を踏まえ、市街地整備事業の目的（公共性）について柔軟に考える余地はないか。

市街地整備事業の主な目的（公共性）

- ① 高度利用・機能更新
- ② 公共施設の整備
- ③ 防災性向上（不燃化）

新たなニーズ（例）

- 地域の床需要が高くない、将来のまちづくりのための余地を残したい
- 土地の入れ替え等により土地利用の効率を高め、地域に必要な機能を導入する
- 老朽化した耐火建築物や堅固な建築物などの再整備

【新たなニーズの例】

ダウンサイジング型の再開発事業 【片町A地区（石川県金沢市）】

地権者発意の共同建替え型事業として、容積率が従前の約半分となるダウンサイジング型事業を実現。

施行者：組合 用途：店舗、業務等
延床面積：約15,000㎡



<従前> 容積率 615% 延床面積 約29,500㎡
 <従後> 容積率 315% 延床面積 約15,000㎡
 <写真は再開発組合資料より>

道路用地の集約による敷地整備 【御徒町駅南口西地区（東京都台東区）】

敷地を分断している道路用地を集約し、公共減歩によらずに駅前広場の機能を確保。

事業名：御徒町駅南口西地区土地区画整理事業
施行者：組合
公共減歩率：0.00%



<図版・写真は国土交通省資料及びホームページより>

過去に再開発事業により整備されたビルの再々開発 【東桜町地区（広島県福山市）】

権利の輻輳等により、更新不能に陥っていたビルの建替えに、市街地再開発事業を適用。

施行者：組合 用途：店舗、住宅等
延床面積：約10,800㎡



<従前> <従後>
 <写真は再開発会社資料より>

施設整備後の利活用を見据えた市街地整備事業

【現状・課題】

- 市街地整備事業では、事業の完了と同時に事業主体が解散するため、事業完了後の施設運営や、周辺も含めたエリアマネジメントの一貫性・連続性を確保することが課題。
- 市街地整備事業では、事業完了時に一旦収支を均衡させる必要があるため、保留床・保留地の処分による事業の完了が目的化しやすく、整備後の施設の利活用が、十分に行われていない事例が存在。

A市の事例

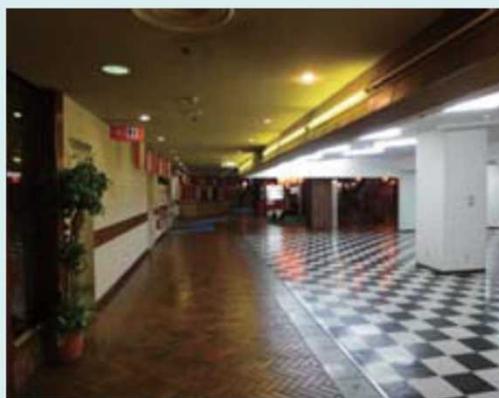


昭和56年（1981年）竣工
 施行者：組合
 延床面積：約39,000㎡
 用途：商業、駐車場

市の中心的な商業施設の役割を担ったが、キーテナントが撤退し、開業後約30年が経過した時点で約9割が空き床化

<写真は再開発会社資料より>

B市の事例



昭和53年（1978年）竣工
 施行者：市
 延床面積：約40,000㎡
 用途：商業、駐車場

店舗区画が区分所有であり、フロアリニューアルが自由にできないまま開業後30年超が経過し、約4割が空き床化

<写真は建替委員会資料より>

C市の事例



昭和58年（1983年）竣工
 施行者：組合
 延床面積：約88,000㎡
 用途：商業、ホテル、駐車場

宴会需要の減少によりホテル宴会場が閉鎖、空き床化

<写真は管理会社資料より>

エリア価値向上のための 都市サービスの提供のあり方

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）

調査目的：エリア価値向上にあたって、多様化する市民ニーズへの対応のため、地域が主体となって、あらゆる都市アセット空間において様々な都市サービスを展開することが必要となっていることを受けて、現場目線で今後の政策のエビデンスとなるデータ収集・分析を行うことを目的として実施。

調査対象：地方公共団体（市町村）、まちづくり団体、民間デベ

実施時期：令和4年3月発出、4月末回収

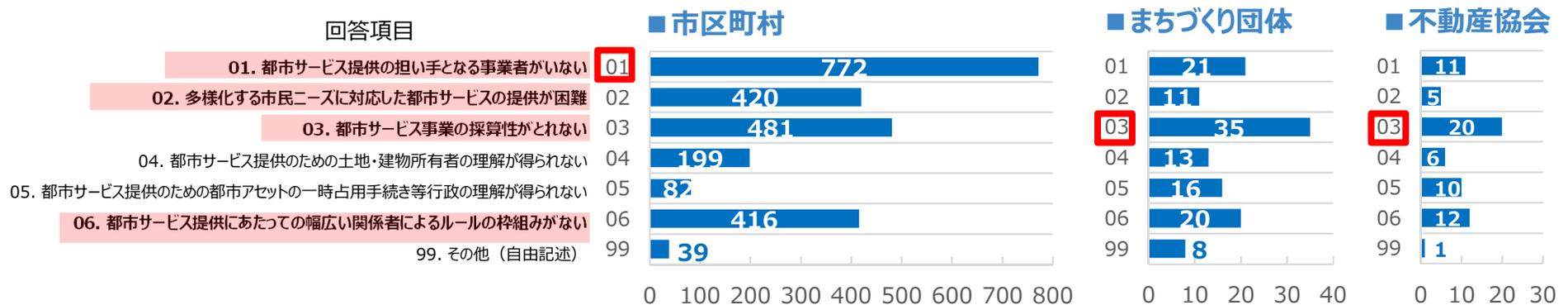
配布数：1,879団体（地方公共団体 1,718市町村、まちづくり団体136団体、民間デベ 25社）

■ 既存の都市アセットにおける都市サービス提供上の課題

アンケートで多数を占めた主な意見

- A. 都市サービス提供の担い手となる事業者がない（※地方公共団体からの回答で最多）
- B. 都市サービス事業の採算が取れない（※まちづくり団体・民間デベからの回答で最多）
- C. 都市サービス提供にあたっての幅広い関係者によるルールの特組みがない
- D. 多様化する市民ニーズに対応した都市サービス提供が困難

（参考）アンケート回答状況 ※複数回答可



課題にかかる具体的な意見のまとめ

アンケートに回答したまちづくり団体から抽出した12団体に対して、具体的な課題の内容をヒアリング（R4年6月実施）

A:都市サービス提供の担い手となる事業者がない

■ 必要な担い手

- ・行政の制度や民間の考えなどを理解し、それらをコーディネートできる事業者、トライセクター人材
- ・自ら主体となって活動する事業者、信頼性の高い地域に根差した企業

■ 担い手確保に向けた仕組み

- ・事業者の参画を促すための収入源の確保
- ・事業を実施しやすくするための環境整備及び支援（財政支援、伴走支援、地元事業者へのインセンティブ）
- ・公と民をつなぐ中間組織の創設・育成

B:都市サービス事業の採算が取れない

■ 財源不足となっている事業

- ・まちづくり活動にかかる人件費（現行は各事業者の負担）
- ・事業を行うための基盤整備及び運営費用

■ 財源確保に向けた仕組み

- ・単独の収益事業では収益性が厳しいため、複数事業の展開（コンシェルジュ業務、民泊、モビリティ業務）
- ・公共空間の活用（広告の掲載・イベント実施・占用許可など）による収益の確保と、収益を地域全体に還元させる柔軟な運用
- ・まちづくり活動によるメリットを受ける関係者からの資金の徴収
- ・地域の公益的なサービスを提供することに対する行政からの対価（委託業務など）

課題にかかると具体的な意見のまとめ

アンケートに回答したまちづくり団体から抽出した12団体に対して、具体的な課題の内容をヒアリング（R4年6月実施）

C:都市サービス提供にあたっての幅広い関係者によるルールの枠組みがない

■ ルールが必要な枠組み

- ・まちの将来像・方向性を関係者が共有することで、様々な事業を円滑に進めるルール
- ・まちづくり活動にかかる資金を地域内の一定の合意により簡易に直接徴収できるルール

■ ルールの位置づけ

- ・大枠は法的な位置づけを持たせた上で、まちの方向性、役割分担などについては緩やかな地域ごとのルールで運用
- ・会社の意思決定や資金の徴収にあたっては強制力が必要

D:多様化する市民ニーズに対応した都市サービス提供が困難

■ 市民ニーズ把握の課題

- ・データの収集・分析については、人的及び費用面で困難
- ・市民ニーズを把握するための手段がない

■ 市民ニーズ把握に必要な仕組み

- ・エリア内で行政や民間事業者などの関係者が持つデータを、地域内で活用できるように共有する仕組み
- ・様々な人が参加しやすいワークショップや実証実験などにより市民の参加を促し、巻き込んでいく仕組み

A. 担い手の創出

+

B. 財源の確保

北九州市

収益事業を前提とした事業者の創出

まちなかの価値向上を目指して、リノベーションスクールを継続的に開催し、遊休不動産等活用の事業スキームの構築を前提とした、担い手となる事業者を創出。

小倉魚町商店街（メルカート三番街）



リノベーション前

リノベーション後

一般社団法人荒井タウンマネジメント【仙台市】

行政・民間と連携した収益構造の構築

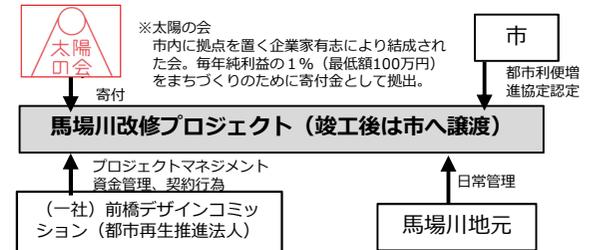
長期的な価値向上につながるまちづくりを展開するため、**行政や民間事業者等と連携**し、コミュニティ形成事業、賑わい創出事業、パークマネジメント事業、不動産賃貸事業、売電事業などを実施し、その**利益をまちづくりに還元する持続的・自律的な収益構造を構築**。



前橋市

民間の寄付金を財源とした公共空間整備

都市再生推進法人が、公共用地を所有する市、沿道の関係権利者と**都市利便増進協定を締結**し、**民間からの寄付金を原資に承認工事として公共空間を整備**。後に市が引継ぎ、日常管理は地元で行うスキームを検討中。



C. 関係者ルールの構築

まちづくり福井株式会社【福井市】

計画段階から関係者検討会の実施によるルール構築

福井市と都市利便増進協定を締結し、**エリアを一体的に管理するルールを定める**ほか、円滑な道路空間利活用に向け、**計画段階から警察を含めた関係者の検討会を設立し、運用ルールや体制等の合意形成のもと、道路占用許可の特例の活用により賑わい創出事業を展開**。



道路空間利活用における道路占用許可及び道路使用許可の申請については、同社が受け審査の上、同社が道路管理者及び警察に申請。

〈凡例〉

- : 道路占用許可の特例適用区域
- : 都市利便増進協定の適用区域

D. 多様なニーズへの対応

柏の葉アーバンデザインセンター【柏市】

住民参加の実証実験によるニーズ把握・サービス提供

行政主体の平等のサービスから地域主体の多様なサービスの展開に向け、**多様なニーズを把握し、新たなサービス創出へと繋げる「リビングラボ」**（※）を推進。※リビングラボ：住民参加を進め、生活の場の中で共に研究・実験・実証する仕組み。「Living(生活空間)」と「Lab(実験場所)」



柏の葉リビングラボが「みんなのまちづくりスタジオ」の名称で2020年12月より始動