

# 『地域の付加価値を高めるマネジメントの強化』 の方向性

---

令和7年10月  
国土交通省都市局

# 前回の委員会で頂いたご意見と今後の方向性(案)

## 整備後のマネジメントを見据えた都市開発事業に関するご意見

- ✓ 従来の公共貢献は、道路網を始めとした交通インフラや、上下水道等の整備など、「かたい」公共貢献であったが、近年のまちづくりでは、古民家等のリノベーション、住民を巻き込んだエリアマネジメントが盛んに実施されている。画一的なまちの形成を回避し、個性ある都市を目指すのであれば、このような「やわらかい」公共貢献を、都市開発プロジェクトの一環として実施することを後押しすることが考えられる。
- ✓ 都市開発プロジェクトにおいて、どのような整備をするかだけでなく、その後の管理のあり方がまちの価値を左右する。プロジェクトにより施設が整備された後の高質な管理を担保する措置(協定等の契約的手法)が必要。
- ✓ 公共貢献のメニューを拡充するに当たっては、他の従来型の容積率緩和制度の活用しやすさに留意する必要。
- ✓ 開発後の管理を担保する協定等の手法は、具体の管理を実施していく段階での指針となるだけでなく、開発に先んじた計画段階において、関係者が一堂に会し、プロジェクトとその後の管理を通じて何を実現したいかを議論する場をもたらす契機になる。

## パブリックスペースの利活用・エリアマネジメントに関するご意見

- ✓ 都市開発プロジェクトの竣工や開業のタイミングをピークとせず、まちを育てていくために、エリアマネジメント活動の持続性の確保が重要。
- ✓ 都市部や地方部といった属地的要素よりも、その地域ごとのエリアマネジメントの目的に応じた課題があるという認識。地域の人口規模や活動の財源、組織体制など様々な変数が存在するのではないかな。
- ✓ ウォーカブル政策については、まちなかの歩きやすさという点だけでなく環境負荷低減という観点でもさらに推進すべき。

## 今後の方向性 (案)

人口減少社会において各地で需要の減少が見込まれる中、将来に渡り人々から支持され共感が得られる、魅力ある都市であるためには、以下の取組により、高度化した都市機能を適切に管理する視点も含め、地域の付加価値を持続的に維持・向上させていくべきではないかな。

- 民間事業者によるソフト面を含む質の高い公共貢献の促進
- パブリックライフを育むエリアマネジメント活動の推進

(1) 民間事業者によるソフト面を含む質の高い公共貢献の促進

# 都市再生プロジェクトにおける公共貢献について

- これまで、各自治体において、都市開発事業と一体的に整備される公共公益施設の効果等も含めて総合的に評価することで、質の高い公共公益施設の整備を進めてきたところ。
- 一方、近年では、環境面やソフト面等にも留意した都市開発事業が行われることで、住民や来街者のウェルビーイングの向上にも資する付加価値の高いエリアが形成。都市の魅力や持続性を高めていく観点からは、このような環境面やソフト面に対する貢献を進めていくことが重要。

## 都市再生制度による多様な公共貢献の例

### 公共施設の整備

#### 麻布台ヒルズ

地区幹線道路の整備



出典:麻布台ヒルズHP

#### インターナショナルスクールの整備



出典:麻布台ヒルズHP

### 魅力や 国際競争力の向上 (公益的施設の整備)

#### 大手町タワー

3,600㎡の緑化



出典:大手町タワーHP

#### 国際水準のホテルの整備



出典:アマン東京HP

#### 東京ミッドタウン八重洲

バスターミナルの整備



出典:都市再生機構HP

#### ビジネス交流施設の整備



出典:東京ミッドタウンHP

## 公共貢献の成果

全国の都市再生特別地区において、2024年度までに、

・**広場:約 33 万㎡**  
(東京ドーム約 7 個分)

・**緑地:約 47 万㎡**  
(東京ドーム約 10 個分)

を創出(推計を含む。)

※都市計画関係資料より国土交通省調べ

## 公共貢献に関する「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」でのご意見

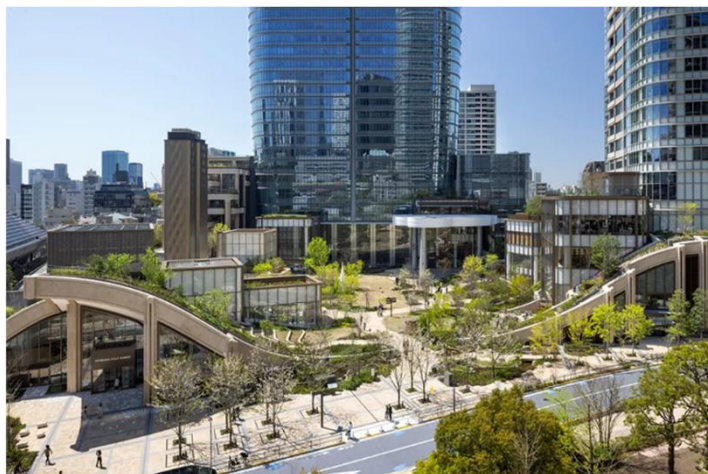
- 都市計画には、時間軸の概念や施設の管理運営の主体に関する記載等はなく、**中長期的な貢献施設の管理運営は担保できていない**。そのため、都市計画決定に必要な手続に加えて、貢献施設の管理運営主体や方法、費用負担、モニタリングのルール等について**契約的な手法で明確化することも考えられる**。
- 昨今の都市開発事業では、必要性の低い公共貢献や類似する公共貢献が増加している。  
同様なものが整備される仕組みは見直す必要があり、**多様な貢献を許容する柔軟さをどのように制度で受け止めるかが非常に重要**。
- 公共貢献による施設整備等を行う際、**自治体と民間事業者がコミュニケーションを取りながら**、その**地域の課題解決にとって意味のある公共貢献をすべき**。
- 引き続き、優良な民間都市開発事業を推進することは、国際競争力強化の観点から必要。その上で、**GXや気候変動などSDGsへの貢献を図る視点ももつことが重要**。

### 今後の方向性

- 公共貢献のあり方については、都市再生に貢献する**公共公益施設の整備・管理運営を担保する手法にも留意**した上で、**環境面やソフト面を含む多様な工夫を講じる貢献について、積極的に評価**することを促してはどうか。また、**管理運営に関するインセンティブ措置**を導入してはどうか。
- また、まちなかへの都市機能の集約が必要な地方部も含め、このような環境面やソフト面も含めた多様な公共貢献を更に促進するため、**都市再生特別地区以外の地域地区においても進めていくべき**ではないか。

- 2015年、持続可能な開発目標(SDGs:Sustainable Development Goals)が採択。2019年末からのコロナ禍を経て、人と社会の価値観が変化する中で、大規模な緑の創出による魅力的なランドスケープの形成、アートの体感によるクリエイティビティの向上など、暮らす人・働く人・訪れる人のウェルビーイングの実現を重視した都市再生プロジェクトが展開。

## 麻布台ヒルズ(2024年)



開発コンセプトを「Modern Urban Village」(緑に包まれ、人と人をつなぐ『広場』のような街)とし、これを支えるふたつの柱を「Green」と「Wellness」に設定。圧倒的な緑に囲まれ、自然と調和した環境の中で多様な人々が集い、より人間らしく生きられる新たなコミュニティの形成を目指している。

### ■事業概要

事業区域面積:約8ha  
 延べ面積 :約82万㎡  
 主用途 :店舗、サービスアパートメント、事務所、住宅等  
 事業者 :虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合

## グラングリーン大阪(2024年)



計画コンセプトを「“Osaka MIDORI LIFE”の創造～「みどり」と「イノベーション」の融合～」とし、「みどり」と融合した生命力あふれる都市空間や、イノベーション活動の起点となる施設、市民や企業など、さまざまな人々が新しい活動にチャレンジできる場や仕組みをつくり、活力に満ちた創造的なライフモデルの発信を目指している。

### ■事業概要

事業区域面積:約17ha  
 延べ面積 :約57万㎡  
 主用途 :都市公園、店舗、イノベーション施設、事務所、住宅等  
 事業者 :三菱地所(株) 他

## TODA BUILDING(2024年)



コンセプトを「人と街をつなぐ」とし、江戸期よりものづくりの文化が育まれ、今も多くの芸術資産が息づく京橋に、アートとビジネスが交錯する場所を創出。イノベーションを誘発するとされる“クリエイティビティとの接点”や“新たな発見”を提供することで、アートとビジネスの融合を生み、ユーザーへの「アート&ウェルネス」の提供を目指している。

出典:TODA BUILDING HP

### ■事業概要

事業区域面積:約0.6ha  
 延べ面積 :約10万㎡  
 主用途 :店舗、事務所、文化施設等  
 事業者 :戸田建設(株)

# (参考)特徴的な公共貢献の事例(東京・淡路町二丁目西部地区)

- ワテラス(淡路町二丁目西部地区)では、学生マンション「ワテラススチューデントハウス」を整備。地域のお祭りなどのエリアマネジメント活動に参加する見返りに、低廉な家賃設定を可能とするなど、ソフト面の取組を充実。

## ■ワテラス(淡路町二丁目西部地区)



ワテラスアネックス  
14階・15階に「ワテラススチューデントハウス」が入居



事業者: 淡路町二丁目西部地区市街地再開発組合  
竣工: 2013年  
容積率: 990%(都市再生特別地区)

オフィス、レジデンス、学生マンション、商業施設、コミュニティ施設(ホール、ギャラリーなど)で構成され、地域住民、就労者、学生、来街者が自由に活動し交流し憩う拠点となり、新しいコミュニティの発展に貢献。

再開発をきっかけに設立されたまちづくり組織「一般社団法人淡路エリアマネジメント」が、地域交流活動、学生居住推進活動、地域連携活動、環境共生・美化活動を通じて地域の交流促進を実施。

## ■ワテラススチューデントハウス(低廉な家賃設定の学生マンション)

- ・学生マンションの運営を通じて学生が地域に根ざして居住しつつ、地域活動に積極的に参加する仕組みづくりを行っている。
- ・スチューデントハウスは「ワテラスアネックス」最上階に位置し、入居者が地域活動の計画や仲間とのコミュニケーションを行うための専用ラウンジ、中庭、キッチンなどの設備がある。



- ・入居者は地元の祭り、運動会、年末の夜警などの地域活動への参加が義務づけられており、その他、地域情報誌の編集や周辺の美化活動、季節イベントの企画・運営への参加を重ねることで家賃補助の獲得や契約延長が可能な仕組みとなっている。



## 都市再生緊急整備地域等における認定民間都市再生事業に係る課税の特例措置の 拡充・延長(所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税・固定資産税・都市計画税)

官民が協働して地域課題の解決にも資する都市再生を促進し、地域に人や投資を呼び込む域内の磁力と域外から稼ぐ力の強化、それを支える都市の魅力の向上・国際競争力の強化を目指す。

### 施策の背景

○人口減少の本格化など社会経済情勢が変化し、また、アジアの成長都市との都市間競争も激化する中、都市間や国内外における人・モノ・技術の交流や連携の促進などにより、我が国の持続可能性を高めていくことが求められている。

○厳しい事業環境の下、我が国の活力の源泉である都市の魅力の向上や国際競争力の強化により、国民生活の向上や我が国経済の活性化を図り、持続可能性を高めていくことが重要。

○このため、官民が協働して、住宅、オフィス、イノベーション施設、ゆとりあるオープンスペースなどの都市の諸機能を向上させ、地域課題の解決にも資する都市再生を促進することが必要。

### 認定民間都市再生事業の効果

#### 【特定都市再生緊急整備地域】

うめきた2期地区開発プロジェクト(大阪府大阪市)



- ・「みどり」と融合した生命力あふれる都市空間と、ハイグレードホテル・国際会議場等の一体的な整備
- ・多様なスタートアップ企業の交流・連携を支援  
⇒ウェルビーイングの向上、イノベーションの創出による国際競争力の強化
- ・地方都市の魅力を世界に発信  
⇒地方の活性化への寄与

#### 【都市再生緊急整備地域】

長崎スタジアムシティプロジェクト(長崎県長崎市)



- ・オフィス・商業・ホテル・アリーナ・スタジアム等の複合開発により多くの人々を集積  
⇒地域経済の活性化をけん引
- ・スポーツやコンサートなど様々なイベントを実施  
⇒地域の賑わい創出

### 要望の概要

#### 現行の特例措置

○認定民間都市再生事業の施行に伴い取得する建築物等について、以下の特例措置を講じる。

【所得税・法人税】 建築物  
5年間2.5割増償却(5割増償却)

【不動産取得税】 土地・建築物  
課税標準を都道府県の条例で定める割合(7/10~9/10(2/5~3/5))に軽減[参酌基準4/5(1/2)]

【登録免許税】 建築物  
建物の保存登記: 0.4%→0.35%(0.2%)

【固定資産税・都市計画税】 公共施設等  
課税標準を5年間、市町村の条例で定める割合(1/2~7/10(2/5~3/5))に軽減[参酌基準3/5(1/2)]

※( )内は特定都市再生緊急整備地域内の場合

#### 要望内容

○現行の特例措置を3年間(令和8年4月1日~令和11年3月31日)延長する。

○【登録免許税】適用要件を緩和し、認定後から竣工までの期間要件(3年(一定の場合は5年))を2年間延ばす。

○【固定資産税・都市計画税】対象施設に、高質なマネジメントを行うなど一定の要件を満たす公益的施設を追加する。

※関連する法改正も含めて検討中

Ⅳ. 都市計画制度の運用の在り方 Ⅳ－2 都市計画の内容 Ⅳ－2－1 土地利用 Ⅱ)個別の事項 D. 地域地区

9. 都市再生特別地区

(2)基本的な考え方

② また、都市再生特別地区では、地域整備方針で示された方向に沿って土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることが求められることから、容積率及び高さの最高限度、壁面の位置の制限等について、高度利用地区、特定街区等の容積率の特例制度において行われているような有効空地の確保や導入施設の内容等個別項目ごとに一定の条件を満たせば一定の容積率等の緩和を認めるといった積み上げ型の運用ではなく、都市の魅力や国際競争力を高める等、当該都市開発事業が持つ都市再生の効果等に着目した柔軟な考え方の下に定めることが望ましい。その際、当該都市開発事業とあわせて当該都市再生特別地区の区域外の土地の区域において幅広い環境貢献の取組(緑地の保全・創出、歴史的建造物等の保存・活用、親水空間の整備、必要な都市機能の整備・管理等の都市全体からみた都市の魅力の向上、地域の浸水被害防止のための雨水貯留施設の整備等の都市の防災機能の確保等に資する取組)を民間事業者が行う場合にあつては、これを積極的に評価することも考えられる。

なお、これらを定めるに当たっては、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を検討し、当該機能に著しく支障を来すことがないことを確認するべきである。

(3)配慮すべき事項

⑧ 幅広い環境貢献の取組の評価に当たっては、環境貢献が同一都市計画区域内におけるものであるなど都市計画決定権者が的確に対応することが可能な範囲のものであること、また、当該環境貢献の効果は、短期的なものではなく、都市再生特別地区の活用により特別の容積率等が定められた建築物の存続予定期間等を考慮して、協定の締結等により一定期間以上継続的に維持され得ると認められるものであることに留意が必要である。その際、地区外の環境貢献については当該貢献の効果の継続性に資するような都市計画(特別緑地保全地区、伝統的建造物群保存地区等)を併せて定めることが望ましい。

## (2) パブリックライフを育むエリアマネジメント活動の推進

# エリアマネジメント活動の現状と課題について

- 官民の連携によりパブリックスペースの美化・清掃、また、そうしたスペースを活用したイベントの実施等を通じて、エリア価値の向上を図る「エリアマネジメント」は、近年では、複雑化する社会課題への対応に加えて、コロナ禍を経たパブリックライフ(公共的空間での地域の人々の交流機会や繋がり)の価値の見直しを受け、その活動内容が多様化するとともに、担い手である都市再生推進法人の指定が増加し、全国的な広がりを見せるなど、その役割への期待が高まっている。
- こうした期待の反面、各団体は活動の財源・人材の確保、多様な関係者との調整に課題。都市の魅力の向上や豊かな国民生活の醸成に繋がるパブリックライフを育むために、エリアマネジメント活動の公共性を明確化し、官民の関係者による一体的な取組を進めることが不可欠。

## エリアマネジメント活動の深化

### エリアマネジメントの活動内容の例

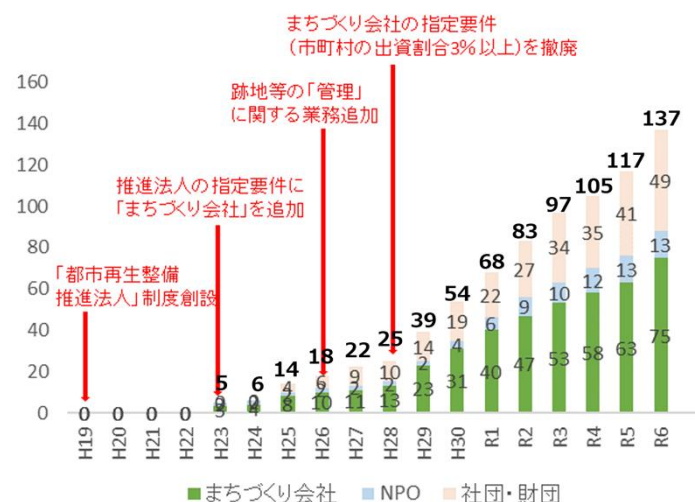


美化・清掃活動 道路上でのイベントの開催

### 活動の多様化

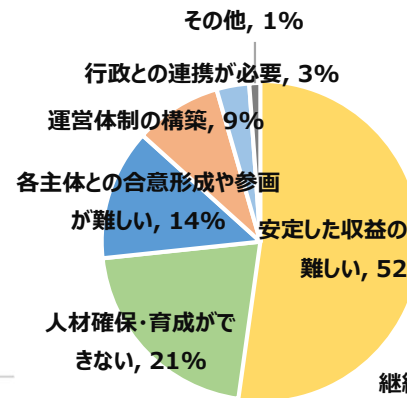


### 都市再生推進法人の指定数の増加



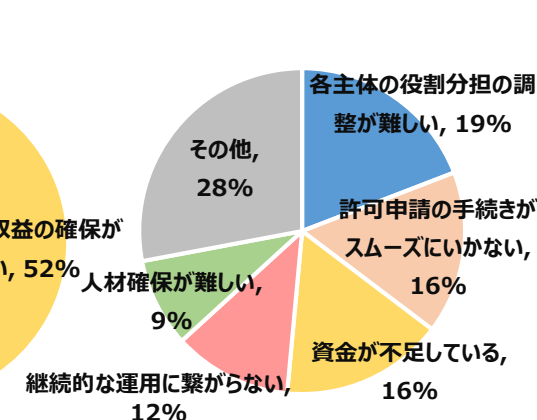
## エリアマネジメント活動に係る課題

### 継続的な活動や運営を図っていく上での課題



回答団体 (n=90)

### 社会実験やプロジェクトを実施する際の課題



回答団体 (n=68)

## 今後の方向性

- 多様化するエリアマネジメント活動について、**関係者が一体となって各地域における活動の全体に関する計画を作成することとし、その活動内容や資金計画等を「見える化」**することで、民間投資を呼び込み、エリアマネジメントの持続性の向上を図るべきではないか。
- **官民の関係者が一同に会する市町村都市再生協議会を活用し、民間からのまちづくりに関する提案、公物管理者との協議、官民での資金確保を強力に進める場**としてはどうか。
- 活動の公益性を確保するために、当該計画に基づき、**地域に応じた目標設定と活動内容の評価を行い、改善を促す**ことも必要ではないか。
- エリアマネジメントの持続性の向上に向けて、**現行の支援策(融資制度等)を充実**させるべきではないか。

# (参考) エリアマネジメント活動の多様化について

○ 社会課題や地域課題を解決するため、全国でエリアマネジメントの活動は多様化。

## DX



XRまちづくりワークショップ  
(カミハチキテル／広島県広島市)

- トランジットモールのパース図を3Dモデル化
- ARアプリを用いて現実に投影し、関係者がその広さや景観を体感
- 実現したい活動を3Dモデル上で議論

## 健康・ウェルネス



エリアマネジメントによる健康増進・ウェルネス向上  
(東京都千代田区／NPO法人大丸有エリアマネジメント協会等)

- 大丸有エリアのオフィスワーカーの「健康増進」「コミュニティ醸成」、「道路空間の賑わい創り」を推進 (大丸有エリアマネジメント協会)
- オフィスワーカー等を対象とし、SDGsの推進によるウェルネス向上を目指す活動推進、アプリ活用による行動変容促進等の仕組みの構築 (大丸有SDGs ACT5実行委員会)

## GX



都市の木質化や緑化による  
居心地の良いまちなかを形成  
(錦二丁目エリアマネジメント株式会社／  
愛知県名古屋市中区)

- 建物の省エネ化や木質化ベンチの制作・設置、歩道拡幅社会実験、セミナー開催による普及啓発等の各種取組を実施
- 生物多様性や緑化と合わせた滞留空間を実証実験として設置

## 文化・アート



アートを通じた創造的で  
特色のある「界隈」の形成  
(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)

- 「アートによるまちづくり」を主軸に地域・行政・警察・大学・アーティストなど連携
- 日常空間を舞台にしたアートフェスティバルやまちなかに点在するスタジオを活用したアーティスト・イン・レジデンスなどを展開

## 子育て

生活に困難を抱える親子等

食材・日用品の寄付



助け合いの精神を育むコミュニティフリッジ  
(一般社団法人北長瀬エリアマネジメント／  
岡山県岡山市)

- 登録頂いた商店・個人から食材・日用品を寄付いただき、コミュニティフリッジ(地域のみんなの冷蔵庫)に保管。生活に困難を抱える親子等が時間や人目を気にせず受け取れるDXによる仕組みを導入。
- エリアマネジメントを介して地域の互助精神を醸成

## 防災

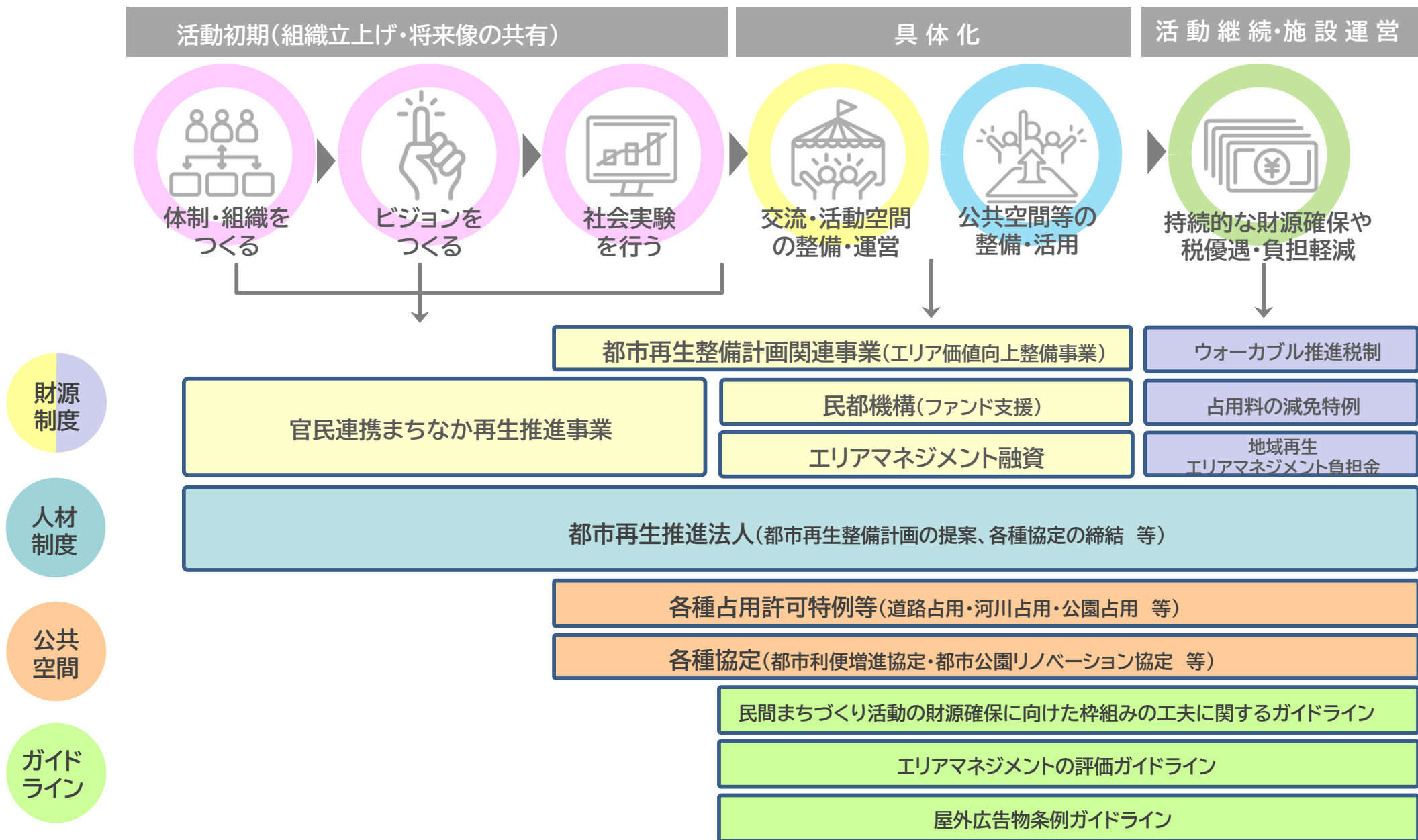


防災×観光アドベンチャーによる防災学習  
(株)キャッセン大船渡／岩手県大船渡市)

- 避難訓練をシミュレーションゲーム化した「防災×観光アドベンチャー『あの日』」をリリース
- 被災地ならではの取組として、エリアマネジメントによる防災学習を浸透

# (参考)エリアマネジメントを支える人材・財源を推進する制度

- まちづくりのフェーズに応じたソフト・ハード予算による財政支援、都市再生推進法人等によるまちづくり団体への権限付与、公共空間の利活用の促進、財源確保や活動評価に関するガイドラインの発出など、まちづくりを支える人材・財源に対し多様なメニューを措置。



## 3. エリアマネジメントと国際競争力の強化

### (1) 持続可能なエリアマネジメントの推進

エリアマネジメント活動を持続可能とするために必要な財源・人材の確保に向け、官民協調による計画に定められたエリアマネジメント活動への支援を強化する。また、エリアマネジメント団体が自立的に活動できるよう初動期における体制構築等への支援を引き続き行うとともに、エリアマネジメントの中心的な存在である都市再生推進法人の育成・活用を促す支援へ重点化する。

#### 持続可能なエリアマネジメント活動につながる取組等への支援

エリアマネジメントの中心的な存在である都市再生推進法人の育成や、同法人の参画や支援を見込むまちづくりへの初動期支援を重点的に行うほか、官民協調による計画策定への支援を実施する。

【官民連携都市再生推進事業】



エリアプラットフォーム構築に向けた勉強会

都市再生推進法人等がエリアマネジメントの活動拠点等として活用するスペースを整備する民間都市開発事業に対して、民都機構が金融支援を実施する。

【まち再生出資事業、メザニン支援事業】



エリアマネジメント活動のための  
コミュニティスペース

都市再生推進法人等がエリアマネジメント活動のために行う公共公益施設の整備や関連する取組に対して、支援を実施する。

【まちづくり推進活動等資金、  
まちづくりファンド支援事業】



整備した歩行空間を活用した  
エリアマネジメント活動（群馬県前橋市）

官民が協調して作成したエリアマネジメント活動に関する計画に基づき実施される、既存ストックを用いたエリアマネジメント活動の拠点整備や、地域の個性を活かした取組に対する支援を強化する。

【都市構造再編集集中支援事業、  
都市再生整備計画事業、  
まちなかウォカブル推進事業】



空き店舗を改修した  
エリアマネジメントの活動拠点のイメージ

ウォカブル政策と歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）制度によるまちづくりにかかる手続きや支援制度の連携を促進し、パブリックスペースの利活用の推進を図る。

【まちなかウォカブル推進事業】



ウォカブル政策とほこみち制度の連携  
（佐賀県佐賀市）

# (参考)市町村都市再生協議会の機能強化について

- 「市町村都市再生協議会」は、官民の関係者が一同に会し、都市再生整備計画、立地適正化計画の作成や実施等に関して必要な協議を行う法定協議会。構成員として、エリアマネジメントを進める上で欠かせない多様な関係者を想定。

## 市町村都市再生協議会の構成員等

### ① 協議会を組織することができる者

- ・市区町村
- ・商工会、商工会議所
- ・都市再生推進法人、防災街区整備推進機構、中心市街地整備推進機構、景観整備機構、歴史的風致維持向上支援法人
- ・上記法人に準ずるNPO法人等

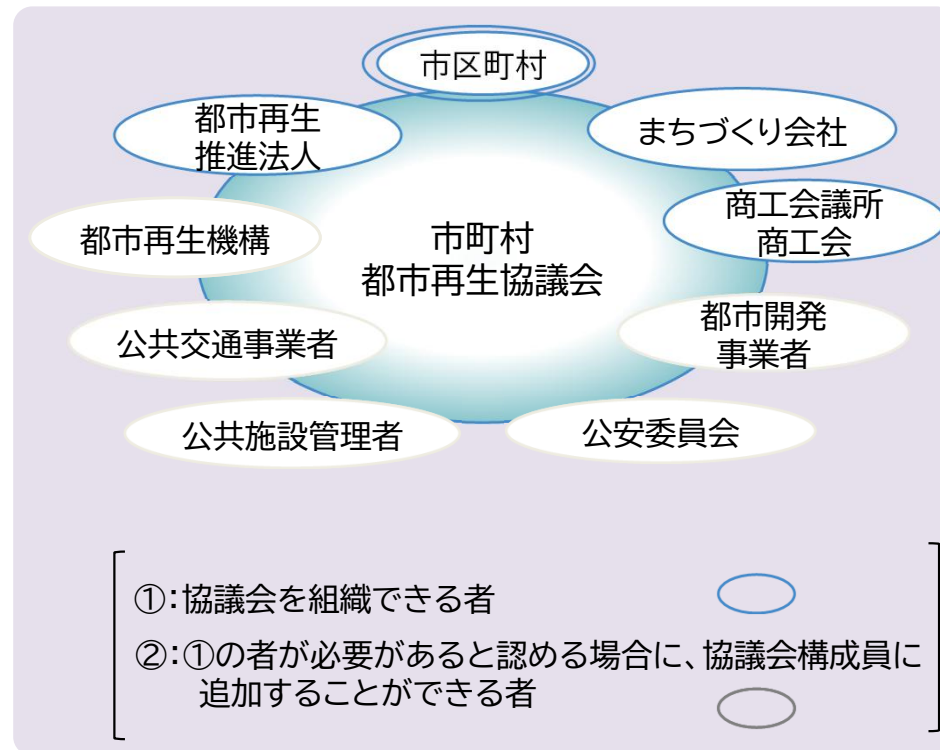
### ② 構成員に加えることができる者

- ・関係都道府県、UR、地方住宅供給公社、民間都市開発推進機構
- ・都市再生整備計画の区域内において公共公益施設を整備・管理し、又は都市開発事業を施行する民間事業者、誘導施設等の整備に関する事業を実施する民間事業者
- ・関係公共交通事業者、関係公共施設管理者、関係公安委員会
- ・まちづくり団体や福祉・医療関係者等のまちづくりの推進を図る活動を行う者その他都市再生整備計画等に関し密接な関係を有する者

### ③ 協議会が協力を要請することができる者

- ・関係行政機関(都道府県や隣接市区町村等)その他必要な者 等

- 人・公共交通中心のまちづくりを円滑に進める観点から、トランジットモール化の実施や公共空間を活用したイベントの実施に際して関係が深い公共交通事業者、公共施設管理者、公安委員会を市町村都市再生協議会の構成員として位置づけ。
- 併せて、関係者の努力義務として、都市の再生に関する情報の共有その他相互の連携及び協力を規定。



# (参考)エリアプラットフォームについて

- 任意団体であり、構成員は自治体、民間企業、地元商店街、まちづくり会社、地域住民、NPO法人など、官民の様々な人材で構成。エリアの現状や課題等を踏まえて、エリアの将来像・それを実現するための取組をまとめた未来ビジョン等を策定し、策定後には、ビジョンに基づき、将来像の実現に向けた取組を行う。(官民連携まちなか再生推進事業で支援)

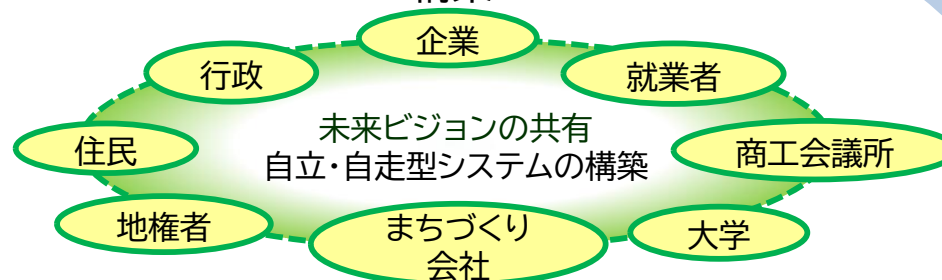
## ②未来ビジョン等の策定



## ⑤交流拠点等整備



## ①エリアプラットフォームの構築



## ③シティプロモーション・情報発信



## ④社会実験・データ活用



まちなか再生に向けたビジョン実現のために一体となって取り組む人材の集積

上記システムの構築に向けて  
**中間支援組織・専門人材**を活用

# 身近なパブリックスペースの更なる活用について

- パブリックライフを育む観点から、道路、公園や、民地を含む身近なパブリックスペースの更なる活用が求められている。
- 例えば、近年、官民一体で「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出を図るウォーカブル政策と、道路空間の再構築により歩行者が安心・快適に通行・滞留できる空間を整備するほこみち政策の両輪で、車中心から人中心のパブリックスペースへのシフトが活発化。

## 道路空間の歩行者空間化に係る制度

**滞在快適性向上区域(ウォーカブル区域)の指定による「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出(R2～)**

- ・「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを進める区域を、市町村が都市再生整備計画に位置づけられる制度を創設。
- ・「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成をめざし、キーワードである「WEDO」に賛同する都市を募集。「ウォーカブル政策」の推進を全国的なまちづくりのムーブメントにすることを企図。



滞在快適性向上区域

官 × 民

街路等の公共空間の改良

オープンスペースの提供・利活用

一体型滞在快適性向上事業

建物低層部

公園

広場

遊歩空間

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」づくりのキーワード

**W**alkable 歩きたくなる

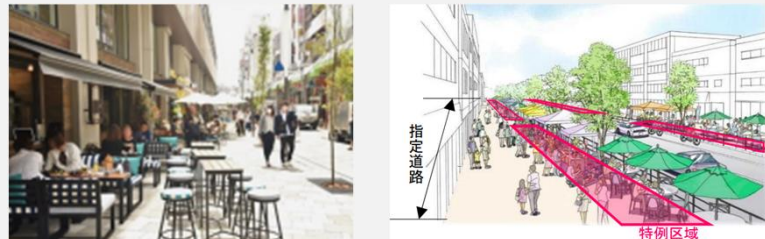
**E**ye level まちに開かれた1階

**D**iversity 多様な人の多様な用途、使い方

**O**pen 開かれた空間が心地良い

**歩行者利便増進道路(ほこみち)制度の創設(R2～)**

- ・道路管理者が指定する一定の基準を満たす道路について、占用を柔軟に認めるとともに、公募により選定された事業者に対しては、最長20年の占用を可能とすることで、初期投資の高いテラス付き飲食店等の参入を誘導。



指定道路

特例区域



▲松山市花園町通り



▲大阪市なんば広場



▲神戸市サンキタ通り



▲福井市中央大通り

### 今後の方向性

- エリアの価値の維持・向上に繋がる取組により、パブリックライフを育む空間を創出していくため、**まちづくりの視点から、道路空間の活用を進める取組を更に進め**、例えば、**ウォーカブル政策とほこみち政策の連携を強化することが有効**ではないか。また、このような連携した取組に対して、必要な支援措置を検討すべきではないか。
- また、公共施設のみならず、例えば、**民間の公開空地等のパブリックスペースの活用も推進**すべきではないか。

# (参考)「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出(R2~)

- 滞在快適性等向上区域に関する制度とともに、法律・予算・金融・税制等のパッケージで、「居心地が良く歩きたくなる」まちなか創出を推進。

## 滞在快適性等向上区域

市町村が都市再生整備計画に滞在快適性等向上区域を設定。

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのための取組を、法律・予算・金融・税制等のパッケージで支援。

### 予算支援

- ・街路の広場化等の歩行者滞在空間の創出を交付金等により支援



### 税制特例

- ・民地のオープンスペース化や建物1階部分のガラス張り化等を行う場合に、固定資産税を軽減



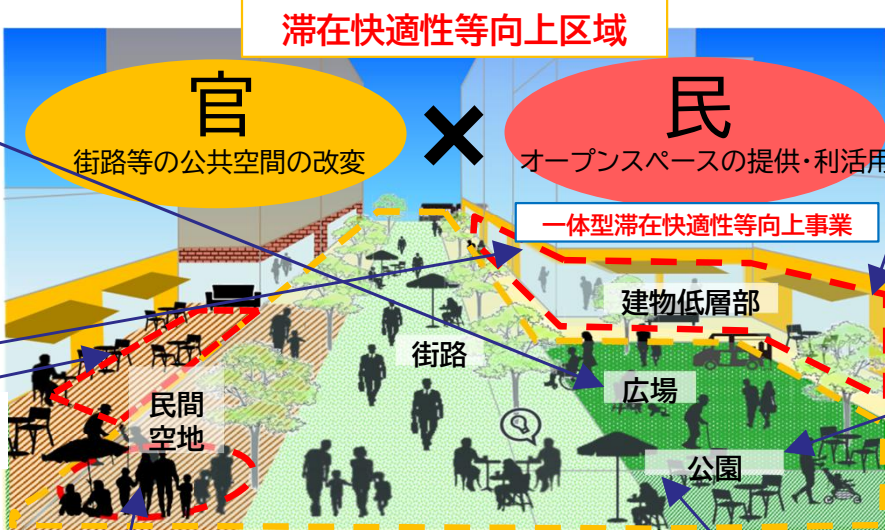
### 金融支援

- ・都市再生推進法人によるベンチの設置、植栽等を低利貸付により支援



## 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのための取組

を法律・予算・税制等のパッケージにより支援



### 法律による規制

- ・メインストリート側の駐車場の出入口の設置を制限



### 法律による特例

- ・民間事業者による公園内のカフェ・売店等の設置を推進



### 法律による特例

- ・イベント実施時などに都市再生推進法人が道路・公園の占用手続を一括して対応



# (参考)歩行者利便増進道路(ほこみち)制度(R2～)

## ほこみち（歩行者利便増進道路）

【道路法等の一部を改正する法律案（R2.5.20成立、5.27公布） 11.25施行】

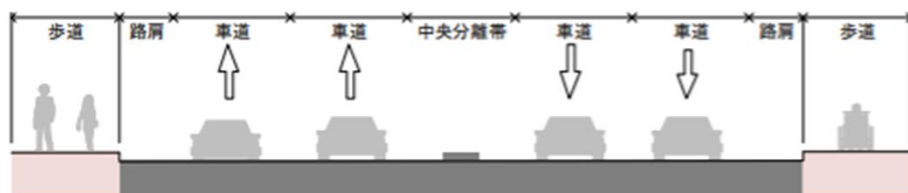
### ○ 賑わいのある道路空間を構築するための道路の指定制度を創設

#### 歩行者の利便増進のための構造基準の策定

- ・ 歩道等の中に、“歩行者の利便増進を図る空間”を定めることが可能に

#### 【新たな構造基準のイメージ】

#### 【現行】



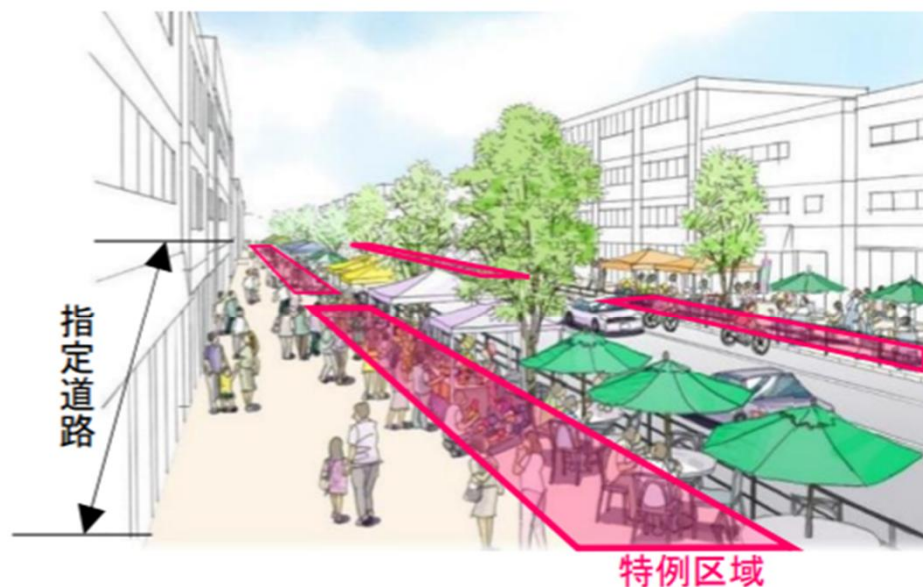
車道を4車線から2車線に減らし、歩道を拡幅

#### 【改築後】



#### 利便増進のための占用を誘導する仕組みの導入

- ・ 道路管理者が指定する特例区域では、占用がより柔軟に認められる（無余地性の要件の適用除外）
- ・ 占用者を幅広く公募し、民間の創意工夫を活用した空間づくりが可能に
- ・ 公募により選定された場合には、最長20年の占用が可能（テラス付きの飲食店など初期投資の高い施設も参入しやすく）

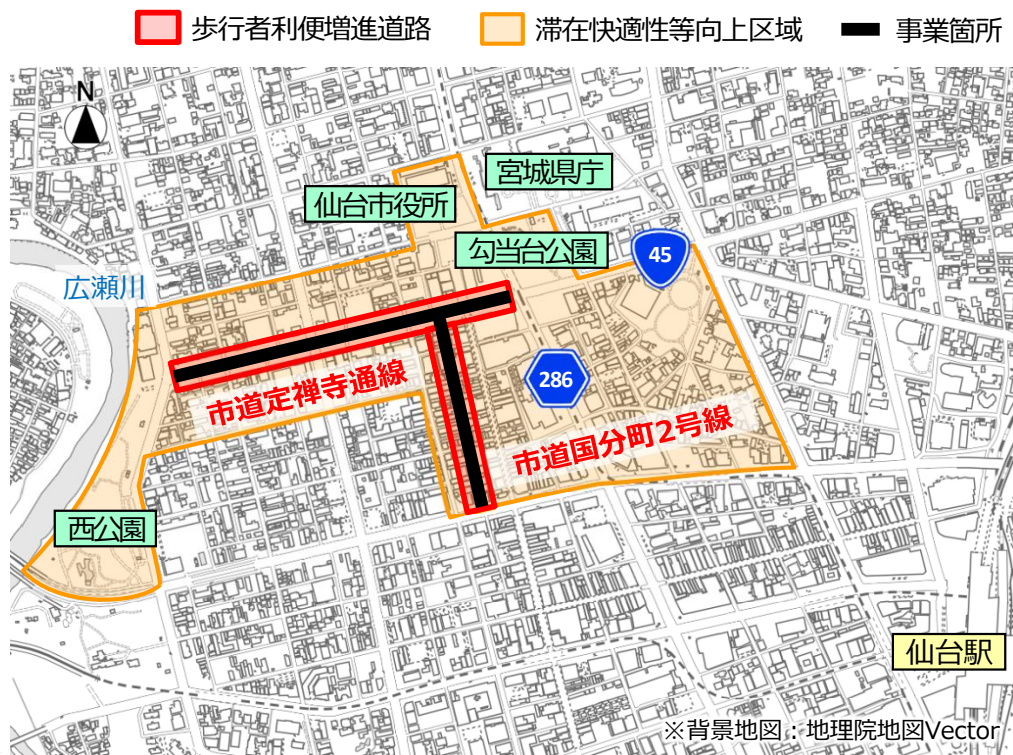


# (参考)ウォーカブル制度とほこみち制度との連携(事例)

- 両制度を連携することで、公共の道路空間と民間のオープンスペースの一体的な活用が図られるなど、官民一体の「居心地の良く歩きたくなる」空間の創出に相乗効果が発揮される。

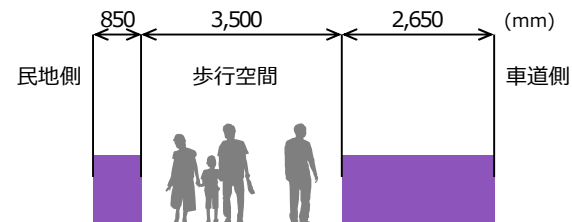
両制度を活用している事例：宮城県 仙台市内/市道定禅寺通線（愛称：定禅寺通）

- ✓ R4.7.27 **ほこみち指定**
- ✓ R3～ **まちなかウォーカブル推進事業を活用し、定禅寺通りの高質化を実施中**
- ✓ **占用主体であるまちづくり団体が、地元のコミュニティの場・賑わい創出、回遊性向上**に向けた取組として様々な取組みを実施。



## ○歩行者利便増進道路（定禅寺通り）

### ▼標準横断面図 利便増進誘導区域



※仙台市HPより

- ・日頃から誰でも利用できるテーブルセットやベンチを設置
- ・週末を中心に、マルシェを不定期で開催

### 休憩スペース（テーブルセット、ベンチ）



### 賑わいイベントスペース



### 食事スペース



出典：仙台市提供

# まとめ：『地域の付加価値を高めるマネジメントの強化』の方向性(案)

人口減少社会において各地で需要の減少が見込まれる中、将来に渡り人々から支持され共感が得られる、魅力ある都市となるため、高度化した都市機能を適切に管理する視点も含め、地域の付加価値を持続的に維持・向上させていく観点から、①民間事業者によるソフト面を含む質の高い公共貢献の促進、②パブリックライフを育むエリアマネジメント活動の推進を進めるべきではないか。

## 1 民間事業者によるソフト面を含む質の高い公共貢献の促進

近年の都市再生プロジェクトでは、環境面やソフト面等にも留意した事業が行われることで、住民や来街者のウェルビーイングの向上にも資する付加価値の高いエリアの形成が進んでいる。都市の魅力や持続性を高めていく観点からは、質の高い公共公益施設の整備のみならず、民間事業者による環境面やソフト面に対する貢献を一層進めていくことが重要である。

このため、計画段階から整備後の管理・運営の一貫性を確保するとともに、ウェルビーイングの向上に資する質の高い都市開発事業を促進する観点から、都市再生に貢献する公共公益施設の整備・管理運営を担保する手法にも留意した上で、環境面やソフト面を含む多様な工夫を講じる貢献について、積極的に評価することとしてはどうか。また、管理運営に関するインセンティブ措置を導入してはどうか。

また、まちなかへの都市機能の集約が必要な地方部も含め、このような環境面やソフト面も含めた多様な公共貢献を更に促進するため、都市再生特別地区以外の地域地区においても進めていくべきではないか。

## 2 パブリックライフを育むエリアマネジメント活動の推進

複雑化する社会課題への対応や、コロナ禍を経たパブリックライフ(地域の人々の交流機会や繋がり)の価値の見直しを受け、エリアマネジメント活動の内容が多様化するとともに、担い手である都市再生推進法人の指定数が大幅に増加、全国的な広がりを見せるなど、その役割への期待が高まっている。一方で、各団体は活動の財源・人材の確保や、多様な関係者との調整に課題がある。

都市の魅力の向上や豊かな国民生活の醸成に繋がるパブリックライフを育むために、官民の関係者による一体的なエリアマネジメント活動を進めるに当たって、例えば、

- 関係者が一体となって各地域におけるエリアマネジメント活動の全体に関する計画を作成することとし、その活動内容や資金計画等を「見える化」することで、民間投資を呼び込み、エリアマネジメントの持続性の向上を図るべきではないか。併せて、現行の支援策(融資制度等)を充実させるべきではないか。
- 市町村都市再生協議会を地域のエリアマネジメントの関係者が集う場として活用することとし、民間からのまちづくりに関する提案、公物管理者との協議、官民での資金確保を強力に進める場としてどうか。
- エリアの価値の維持・向上に繋がる取組により、パブリックライフを育む空間を創出していくため、まちづくりの視点から、道路空間の活用を進める取組を更に進め、例えば、ウォークブル政策とほこみち政策の連携を強化することが有効ではないか。

## 参考資料

- **法制度創設から約20年が経過した「都市再生」のこれまでの取組を振り返るとともに、中長期的な視点や地域文化を育む観点から、新しい時代の都市再生のあり方を検討**するため、有識者懇談会を設置（R6.11）。

## （委員等）

### 【委員】（◎：座長、敬称略）

- ◎ 野澤 千絵 明治大学政治経済学部 教授
- 有田 智一 筑波大学システム情報系社会工学域 教授
- 石山 千代 國學院大學観光まちづくり学部 准教授
- 上野 美咲 和歌山大学経済学部 准教授
- 大沢 昌玄 日本大学理工学部 教授
- 三浦 詩乃 中央大学理工学部 准教授
- 村山 顕人 東京大学大学院工学研究科 教授
- 山村 崇 東京都立大学都市環境学部 准教授

### 【オブザーバー】

- 一般社団法人 不動産協会
- 独立行政法人 都市再生機構
- 一般財団法人 民間都市開発推進機構
- 日本商工会議所
- 全国都市再生推進協議会 全国エリアマネジメントネットワーク

### 【関係省庁】

- 国土交通省
  - 総合政策局 地域交通課
  - 国土政策局 総合計画課
  - 住宅局 市街地建築課
  - 観光庁 観光資源課
- 内閣府 地方創生推進事務局
  - 参事官（都市再生担当）
  - 参事官（地域再生担当）
  - 参事官（中心市街地活性化担当）
- 文化庁 文化資源活用課

（事務局：国土交通省都市局）

## （実績）

- |                                                                         |          |
|-------------------------------------------------------------------------|----------|
| 【第1回】 テーマ：これまでの都市再生の成果・課題の整理                                            | R6.11.22 |
| 【第2回】 テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方（1）<br>※まちの個性を形成する歴史的建造物、古いまちなみ等の保全・活用 等 | R6.12.10 |
| 【第3回】 テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方（2）<br>※ウォーカブル政策の成果・課題、今後の方向性 等          | R7.1.15  |
| 【第4回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方（1）<br>※都市再生プロジェクトの制度・事業手法 等              | R7.1.27  |
| 【第5回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方（2）<br>※先進事例を踏まえた今後の都市再生プロジェクトの方向性 等      | R7.2.28  |
| 【第6回】 テーマ：まちづくりを支える人材・財源確保のあり方<br>※これからのエリアマネジメント、ファイナンスのあり方 等          | R7.3.17  |
| 【第7回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ（骨子）                                               | R7.3.24  |
| 【第8回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ                                                   | R7.4.24  |

※ 5月16日に中間とりまとめを公表



（第1回懇談会の様子）

- 人口減少の本格化、建築費の高騰、SDGs への貢献など、都市を巡る状況が大きく変化。
- これからの都市は、短期的な収益性や経済合理性だけではなく、**中長期的な視点や地域文化を育む観点からも、地域資源を活用してシビックプライドを醸成する「個性の確立」や、暮らす人・働く人・訪れる人を惹きつける「質や価値の向上」を図ることが重要。**

## 都市の個性の確立

- ・ 人口減少が本格化する中でも、交流・関係人口等を増やし、各地で持続的な地域経営や豊かな暮らしを実現していくためには、地域独自の特徴やアイデンティティを重んじ、潜在的な魅力を発揮させて、それぞれの個性を伸ばすことが重要である。
- ・ 例えば、歴史、文化、景観等の地域資源の魅力を客観的に理解し、内外の多様な人々の関わりを通じて、新たな色付けや意味合いを付与することで、シビックプライドの醸成や、回遊性・滞在性の向上、地域経済の好循環に繋げることができる。
- ・ 特に、文化財や歴史的建造物、古民家などは、地域を象徴するシンボルとして、人々の帰属意識や愛着を高めていく上で欠かせないものであり、その趣ある付まいを保全しつつ活用することにより、確固たる個性が確立されたオンリーワンのまちづくりが進む。



出典：（一社）キタ・マネジメントより提供

歴史的資源の活用による観光まちづくり  
（大洲市）



出典：（一社）前橋デザインコミッション

エリアの核となるウォーカブル空間の創出  
（前橋市）

## 都市の質や価値の向上

- ・ 都市は、国際競争力の強化や生産性の向上、ウェルビーイングの実現やイノベーションの創出に資する交流・経済活動を生み出す役割を期待されており、これらを持続的なものとして実現するためには、多様な主体の参画を促し、質や価値の向上を図る必要がある。
- ・ 例えば、都市インフラの充実や、企業集積の状況等の定量的な視点に加えて、社会的な繋がりによる居心地の良さ、歴史、文化の独自性など、定性的な視点を重視することで、共感の連鎖を生み出すことに繋げることができる。
- ・ 特に、官民が共創する都市開発の意義を改めて確認し、整備後の施設の管理・運営や地域への貢献に着目して人々の活動を支えることにより、中長期的に質や価値が高まり、将来にわたって選ばれるまちづくりが進む。



出典：散歩社より提供

地域価値を高める支援型開発  
（下北沢 BONUS TRACK）



出典：三菱地所 ニュースリリース

産官学民によるイノベーション拠点の創出  
（大阪うめきた JAMBASE）

中長期的な視点や地域文化を育む観点から、これらを促進するために、  
新しい時代の都市再生として、何ができるか、何をしていくべきか

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会 中間取りまとめ 概要

## 成熟社会の共感都市再生ビジョン（取り組むべき施策）

### 1. 協働型都市再生によるウェルビーイングの向上

- 事業環境の変化を踏まえ、限られた事業費の中で収益を最大化する観点から、**魅力的な施設の整備及び管理運営に課題**。
- 脱炭素化等による環境負荷の低減、地域固有の文化の振興等に対応する**都市再生の理念を構築し、ウェルビーイングの向上**を促進。
- 持続的なエリアマネジメント、地方創生、アフォーダビリティの確保等、**ソフト面を含む多様な工夫を講じる公共貢献の評価**を促進。

### 2. 余白を楽しむパブリックライフの浸透

- 都市に**将来の可変性・柔軟性を許容する「余白」を残す**ことで、**パブリックスペースにおける多様な活動を創出する視点を重視**。
- **ウォークアブル政策とほこみち・交通政策との連携、民地も含むパブリックスペースの更なる利活用、事業初動期の準備段階の充実**を促進。

### 3. 地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成

- 登録有形文化財、地方指定文化財、昭和期に建てられた魅力的な建造物など、**毀損・滅失の危機にある地域資源をまちづくりに活用**。
- **シビックプライドの醸成による域内への磁力の強化、国内外の観光客の誘客による域外から稼ぐ力の強化・保全への再投資**が必要。
- 関係省庁で連携して、**歴史まちづくりの裾野の拡大、将来的な活用を前提としたエリア価値を高める地域資源の保全**を促進。

### 4. 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出

- 都市は、**創造的活動を活性化する「共創の場」**として、ヒト・コト・アイデアが集い、出会い、新たな価値やイノベーションを創造・創出する舞台。
- 立地適正化計画に業務機能はじめ様々な機能を位置付ける等により、**居住機能との近接性の確保による居住者の利便性向上**を促進。

### 5. 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

- エリアマネジメント団体は、**主体的に地域に関わり合いながら、居住者や来訪者等と新たな価値や営みを共創し、地域経営を担う存在**へ。
- **計画段階から将来的な管理運営を見据えた仕組みづくりや、エリアマネジメントの官民協調領域を位置付けた活動計画の策定**を促進。



- [illegible]

- 
- 鉄道駅との交通結節機能強化及び河川環境整備  
(渋谷三丁目21地区)
- 水流的復活  
(開発に伴い整備する清流復活水放出口)
- 約 600m
- にぎわい広場の整備
- にぎわい広場の整備
- 賑わいと潤いのある  
良好な水辺空間の創出

- 

- ## 国際空港や都市と接続する大規模 バスターミナル整備（八重洲二丁目中地区）
- 
- This aerial diagram illustrates the proposed bus terminal complex in the Nakamichi area of Yatai 2-chome. The terminal is shown as a large, light-colored building with a curved facade, situated between the existing bus terminal and the Yatai 2-chome station. The diagram highlights the terminal's location relative to the surrounding urban environment, including the Yatai 2-chome station, the Yatai 2-chome station building, and the Yatai 2-chome station platform. The terminal is connected to the station by a pedestrian bridge. The diagram also shows the terminal's proximity to the Yatai 2-chome station and the Yatai 2-chome station building, which are located to the right of the terminal. The terminal is situated in a central location, providing easy access to the surrounding urban area. The diagram is a detailed architectural rendering, showing the terminal's design and its integration with the surrounding urban environment.

- [illegible]

- ## 新たな広場空間の創出と歩行者ネットワークの 基盤整備（大阪駅周辺地区）

- 
- 日本橋川沿い及び日本橋駅周辺の  
歩行者基盤整備（日本橋一丁目東地区）
- 日本橋小網町方面と繋ぐ賑わい拠点
- E街区
- 眺望広場
- 広場（約2,200㎡）
- 緑地
- 散策路
- 周辺エリアからの歩行者の受け入れ口に  
低層の建物を配置し、  
歩行者に回遊を促す動線の結節点を形成
- D街区  
EV・階段
- 日本橋人形町方面
- 縦動線の整備による  
日本橋人形町方面との回遊性創出
- C街区

- # ウオーカブルなまちづくりを推進する 都市基盤の整備（池袋駅西口地区）
- (1) 駅からまちへ誘導する駅まち結節空間の整備と駅東西のネットワーク強化**

池袋駅西口地区の整備計画図。主要な歩行者ルート（オレンジ色）と、駅周辺からまちへ誘導するためのネットワーク（青い線）が示されています。また、駅東西のネットワーク強化（緑色の線）も示されています。

**(2) 街区再編による駅付近交通結節機能の強化と連続的な歩行者空間の整備**

池袋駅西口地区の整備計画図。主要な歩行者ルート（オレンジ色）と、駅周辺からまちへ誘導するためのネットワーク（青い線）が示されています。また、駅東西のネットワーク強化（緑色の線）も示されています。

**(3) アート・カルチャー活動を支える歩行者空間の創出**

池袋駅西口地区の整備計画図。主要な歩行者ルート（オレンジ色）と、駅周辺からまちへ誘導するためのネットワーク（青い線）が示されています。また、駅東西のネットワーク強化（緑色の線）も示されています。

**図例**

  - 青い線：駅周辺からまちへ誘導するためのネットワーク
  - オレンジ色：主要な歩行者ルート
  - 緑色の線：駅東西のネットワーク強化
  - 緑色の点：歩行者空間の創出

- [illegible]

# 都市再生への貢献による具体的成果②生活支援施設の整備

○ 居住環境の向上や国際競争力の強化に資する生活支援施設の整備が進展。

## キッズスクエア (京橋三丁目1地区)



デイケア保育や、最短2時間から預かり可能な一時預かり保育のサービスを提供

出典：Alpha Corporation—<https://www.alpha-co.com/nursery/facility/tokyo-sg>

## 虎の門病院 (虎ノ門二丁目地区)



WORLD'S BEST HOSPITAL 2023の国内トップ10にランクインする有数の病院

出典：虎の門病院—<https://toranomom.kkr.or.jp/index.html>

## フィットネス施設・ワーキングラウンジ (渋谷二丁目西地区)



IT・クリエイティブ系人材のライフスタイルに合わせた、共用施設・付帯サービスを提供

出典：渋谷二丁目西地区都市計画（素案）—  
<https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/tokyoken/tokyotoshisaisei/dai19/si-ryou16.pdf>

## THE BRITISH SCHOOL IN TOKYO (虎ノ門・麻布台地区)



都心最大級の英国式インターナショナルスクール

出典：THE BRITISH SCHOOL IN TOKYO—  
<https://www.bst.ac.jp/uniquely-bst/central-tokyo-campuses/azabudai-campus>

## 聖路加メディロークス (大手町地区B-1街区)



公共手続の受付窓口の他、区民集会所を併設し、地域コミュニティの場を提供する

出典：聖路加メディロークス—<https://medilocus.luke.ac.jp/index.html>

## ポピンズナーサリースクール (品川駅北地区)



保育施設に加え、保護者用のコワーキングスペースを提供

出典：ポピンズエデュケー—  
<https://www.poppins.co.jp/educare/room-search/takanawa-gw-1/>

## デジタルハリウッド大学 (神田駿河台四丁目6地区)



4年制の単科大学；デジタルコミュニケーションを駆使して新たな創造にチャレンジする学びと実践の場

出典：デジタルハリウッド大学—<https://www.dhw.ac.jp/feature/>

## 地域センター／区民集会所 (大崎駅西口地区)



公共手続の受付窓口の他、区民集会所を併設し、地域コミュニティの場を提供する

出典：品川区—<https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/>

## こども歌舞伎スクール寺子屋 (銀座四丁目12地区)



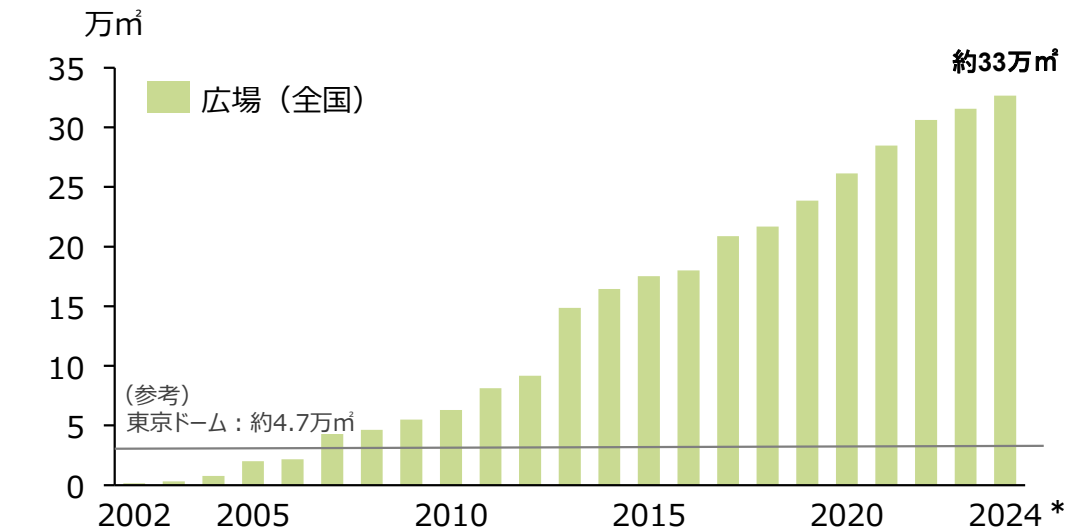
歌舞伎の伝統を未来に繋げるために、歌舞伎の演技や日本の礼儀作法を教える

出典：歌舞伎座—<https://www.kabuki-za.co.jp/>

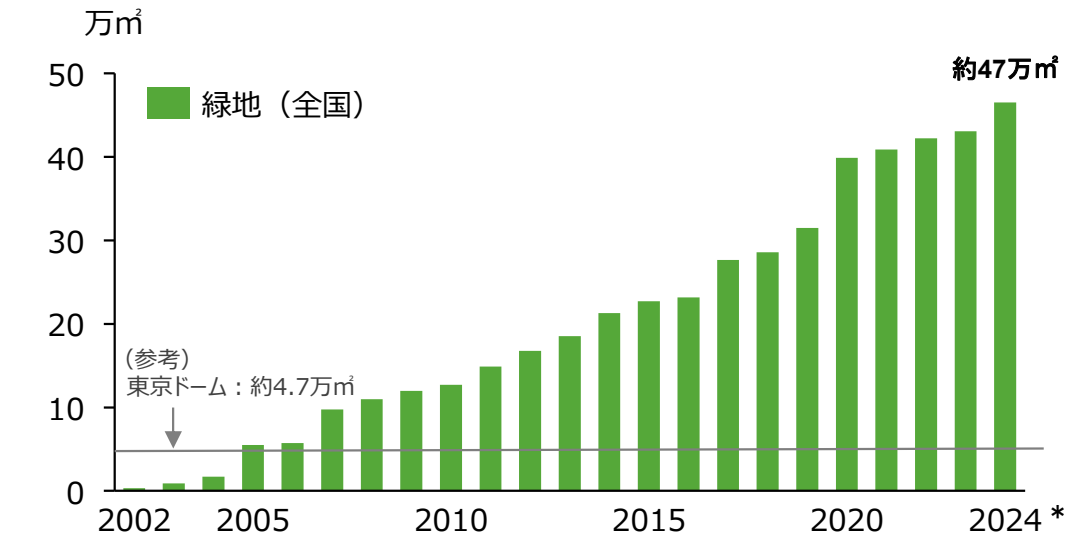
# 都市再生への貢献による具体的成果③広場、緑地の創出

○ 広場や緑地等の都市生活に必要な公共施設の整備が進展。

## ■ 広場の累積整備面積（都市再生特別地区）



## ■ 緑地の累積整備面積（都市再生特別地区）



\* 決定告示年度  
出典：都市計画関係資料より国土交通省作成  
（公開情報より面積が取得できないプロジェクトについては、推計値を代用）

## ■ 主な事例

麻布台ヒルズ（広場：6,770㎡、緑地：19,700㎡）



中央広場では、定期的にイベントが開催され、地域住民や来街者の憩いの場所として機能。（出典：森ビル HP）



広大な緑地を整備した地区内には、約320種の多様な植栽を配置。（出典：森ビル HP）

東京ミッドタウン日比谷（広場：5,200㎡）



映画鑑賞イベント等の体験イベントが開催。（出典：東京ミッドタウン日比谷 HP）

グラングリーン大阪（広場：17,488㎡、緑地：80,000㎡）

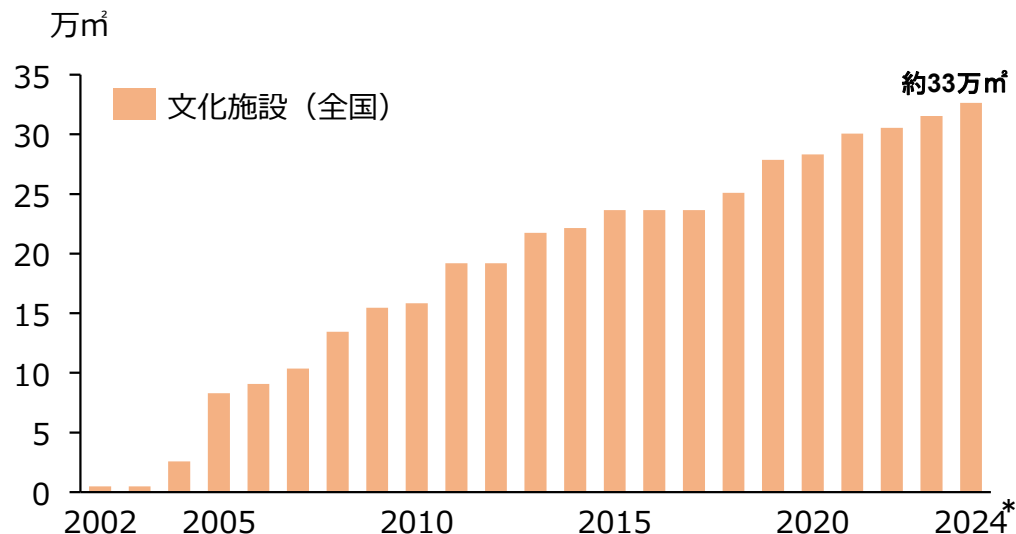


約45,000㎡の都市公園を含む新たな“まち”として、2027年度にまちびらき予定。（出典：三菱地所 HP）

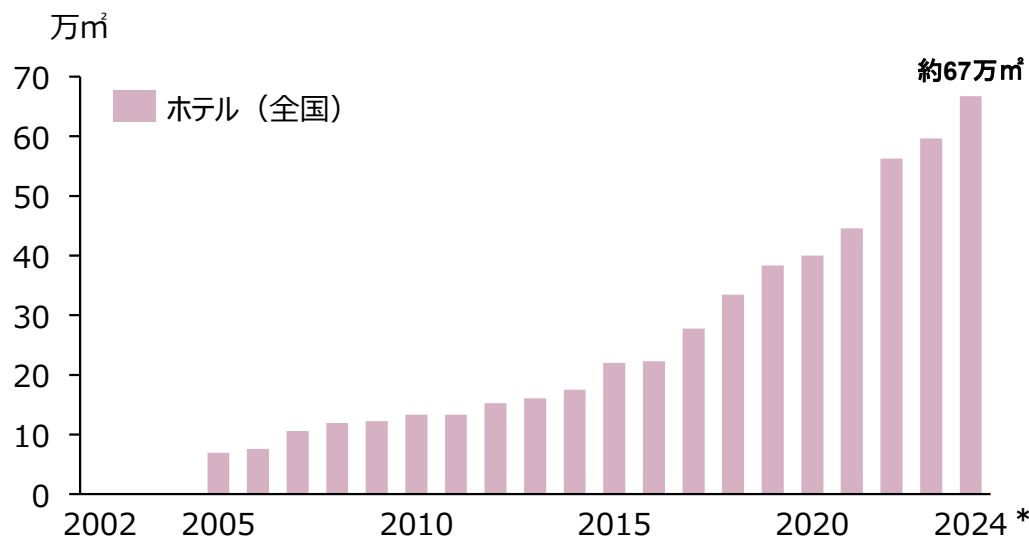
# 都市再生への貢献による具体的成果④文化施設、ホテルの整備

○ 都市の魅力の向上に寄与する文化施設や、国際競争力の向上に資するホテルの整備が進展。

## ■文化施設（劇場、美術館等）の累積整備面積（都市再生特別地区）



## ■ホテルの累積整備面積（都市再生特別地区）



\* 決定告示年度

出典：都市計画関係資料より国土交通省作成  
(公開情報より面積が取得できないプロジェクトについては、推計値を代用)

## ■主な事例

東急歌舞伎町タワー【新宿】  
(ライブホール：12,450㎡)



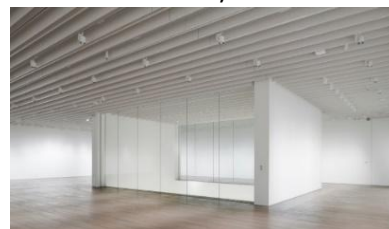
新宿エリア最大級のキャパシティをもつライブホールを整備（出典：歌舞伎町タワー HP）

さっぽろ創世スクエア【札幌】  
(劇場等：24,300㎡)



本格的なオペラ等が公演可能な劇場等を整備（出典：札幌文化芸術劇場 Facebook）

アーディゾン美術館【京橋】  
(美術館：9,000㎡)



6階建ての都市型美術館を整備（出典：アーディゾン美術館 HP）

フォーシーズンズホテル東京大手町  
(ホテル：26,000㎡)



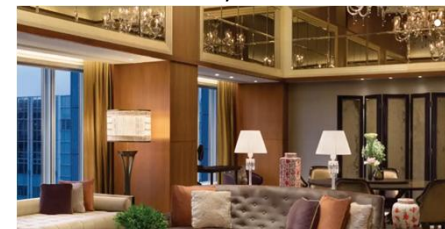
Otemachi Oneタワーの34～39階（出典：フォーシーズンズホテル HP）

ブルガリホテル東京  
(ホテル：20,000㎡)



東京ミッドタウン八重洲の40～45階（出典：ブルガリホテル HP）

シャングリ・ラ東京  
(ホテル：26,400㎡)

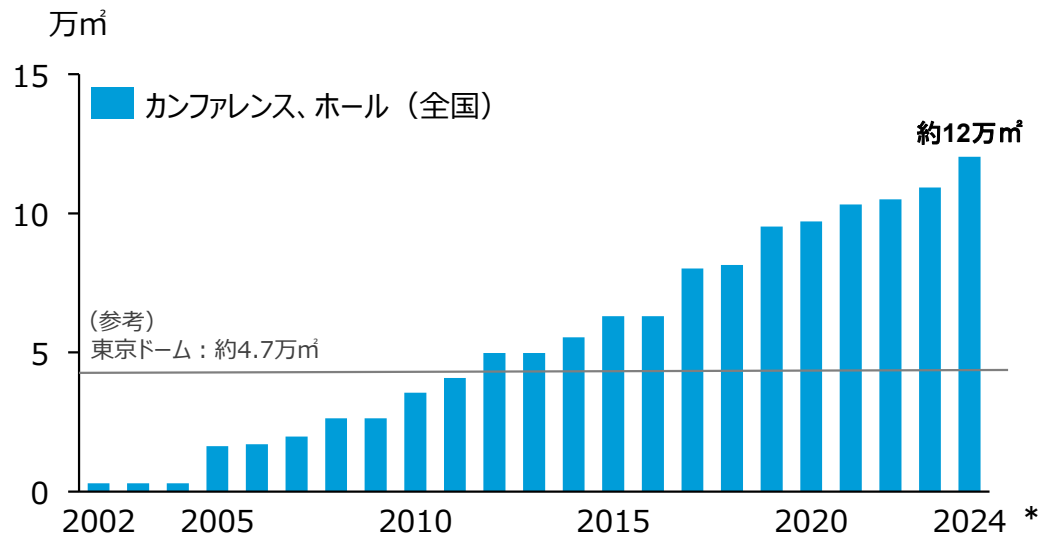


丸の内トラストタワーの27～37階（出典：シャングリ・ラ東京 HP）

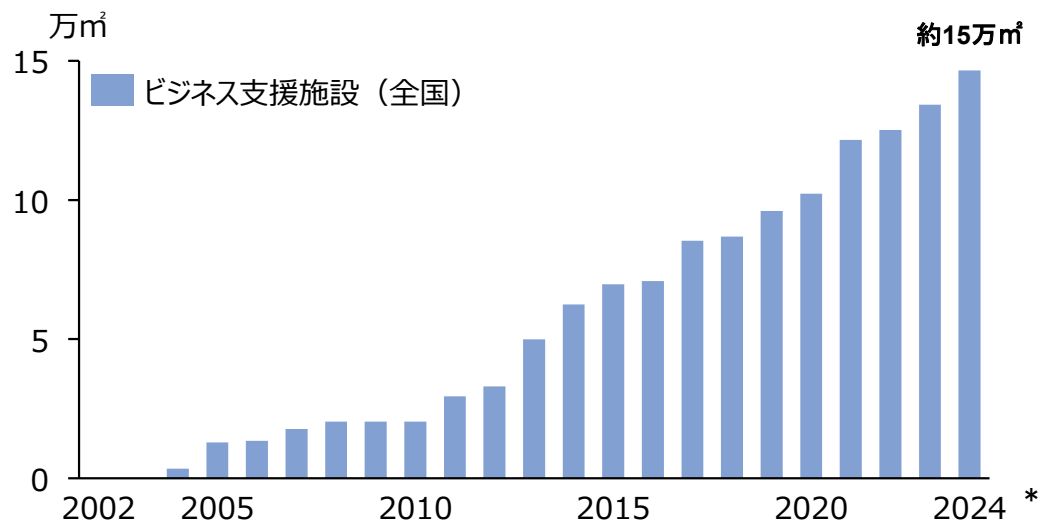
# 都市再生への貢献による具体的成果⑤カンファレンス・ホール、ビジネス支援施設

○ 国際競争力の向上に資するカンファレンス・ホールやビジネス支援施設の整備が進展。

## ■カンファレンス・ホールの累積整備面積（都市再生特別地区）



## ■ビジネス支援施設の累積整備面積（都市再生特別地区）

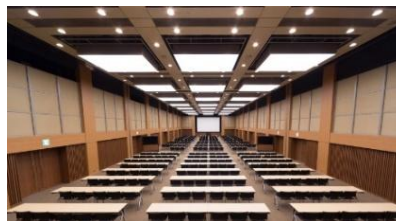


\* 決定告示年度

出所：都市計画関係資料より国土交通省作成  
(公開情報より面積が取得できないプロジェクトについては、推計値を代用)

## ■主な事例

JPタワーホール&カンファレンス  
(大規模ホール：600㎡ 等)



国際会議場の他、セミナー、展示会、イベント等に活用（出典：JPタワーホール&カンファレンス HP）

ベルサール東京日本橋  
(大規模ホール：1300㎡ 等)



「日本橋駅」直結、最大1,300名超収容のイベントホール（出典：ベルサール東京日本橋 HP）

日本橋一丁目中地区 C街区  
(MICE施設：17,200㎡)



国際会議等のビジネスイベントやアフターコンベンションに対応する2つの大型ホールを整備予定（出典：三井不動産 HP）

SHIBUYA QWS  
(ビジネス支援施設：2,600㎡)



「渋谷から世界へ問いかける」をコンセプトにした共創施設（出典：SHIBUYA QWS HP）

シェアオフィス「CIC Tokyo」  
(ビジネス支援施設：6,000㎡)



日本最大のスタートアップ向けシェアオフィス（出典：CIC Tokyo HP）

インキュベーションセンター「ARCH」  
(ビジネス支援施設：3,500㎡)

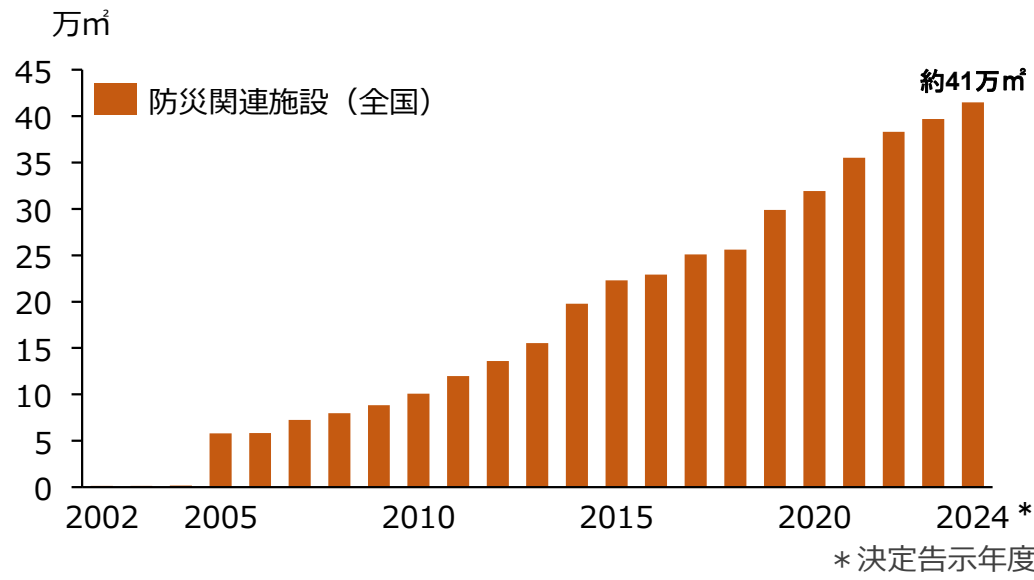


世界で初めて大企業の事業改革や新規事業創出をミッションとする組織に特化して構想されたを整備。（出典：ARCH HP）

# 都市再生への貢献による具体的成果⑥防災機能の確保

○ 都市の防災に関する機能の確保に資する関連施設の整備が進展。

## ■ 防災関連施設（帰宅困難者一時滞在施設、備蓄倉庫等）の 累積整備面積（都市再生特別地区）



出所：都市計画関係資料より国土交通省作成  
（公開情報より面積が取得できないプロジェクトについては、推計値を代用）

## 【関連制度】都市再生安全確保計画（平成24年創設）

協議会が都市再生安全確保計画を作成し、大規模な地震が発生した場合における都市再生緊急整備地域内の滞在者等の安全の確保を図るため、官民連携の取組を推進

避難訓練

ソフト・ハード  
両面対策

備蓄倉庫

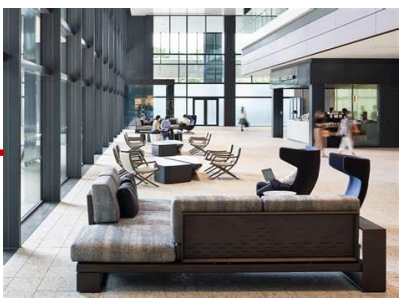
非常用発電設備

## ■ 主な事例

Otemachi Oneタワー【大手町】  
（帰宅困難者滞在施設：4,000㎡ 等）



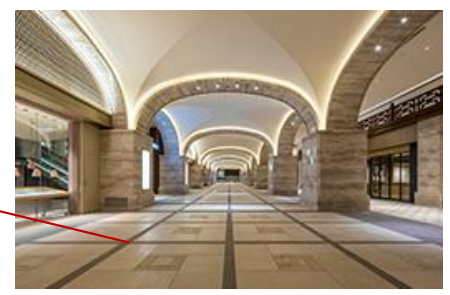
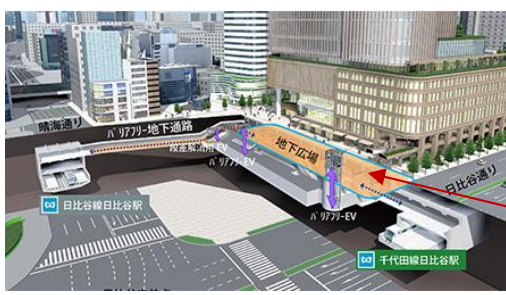
1階ロビー



帰宅困難者のための「一時滞在施設」としてオフィスの1階ロビー部分やホール、ホテルなど最大約4,000㎡（約2,400人収容）を確保。防災井戸の整備と浄化施設の併設などにより、災害時の飲料水供給が可能。（出典：三井不動産 HP）

## 東京ミッドタウン日比谷

（帰宅困難者滞在施設：5,000㎡、備蓄倉庫：200㎡ 等）

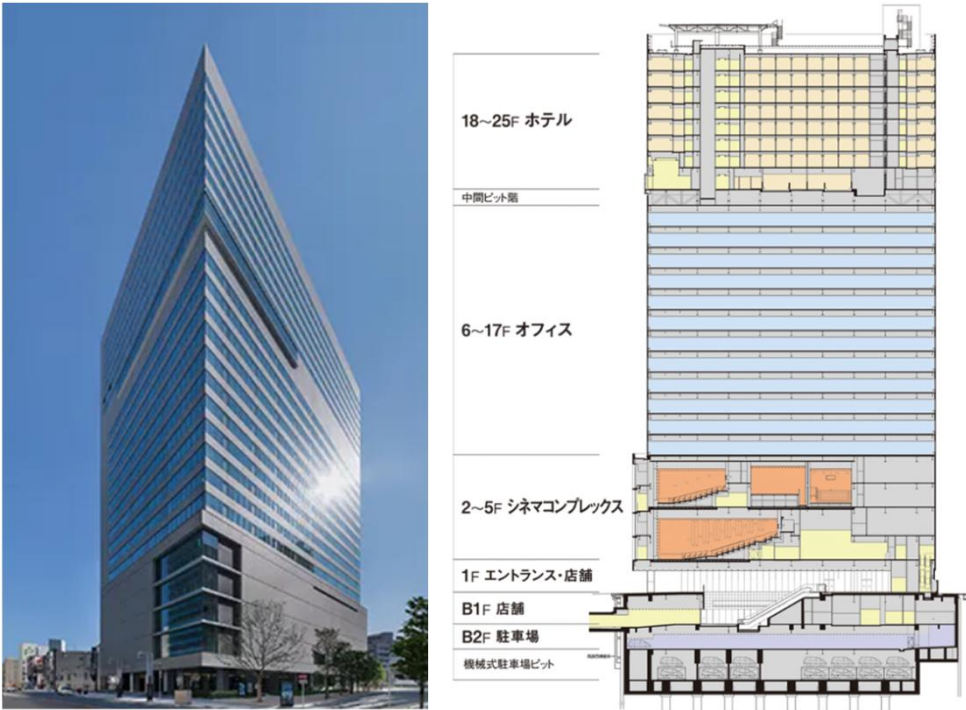


各路線の日比谷駅間を結ぶ地下広場（約1,200㎡）の整備により、日常的に快適な歩行空間の提供に加え、災害時帰宅困難者の一時退避場所を確保。千代田区最大級の帰宅困難者の一時滞在施設として、建物全体で約 3,000 名の帰宅困難者の受け入れを想定。帰宅困難者用の非常食として、缶入りパン3,000人×3食×3日分＝27,000食分等を倉庫に備蓄。（出典：東京ミッドタウン日比谷 HP）

# 特徴的な貢献の事例：隔地での貢献（名古屋・名駅四丁目10番地区）

- シンフォニー豊田ビル（名駅四丁目10番地区）では、事業に併せて、地区外の歴史的建造物（旧豊田佐助邸）の耐震改修、外壁・屋根等の修復、設備等の新設（消防施設、トイレ）を提案し、貢献として評価された。

## ■ シンフォニー豊田ビル（名駅四丁目10番地区）



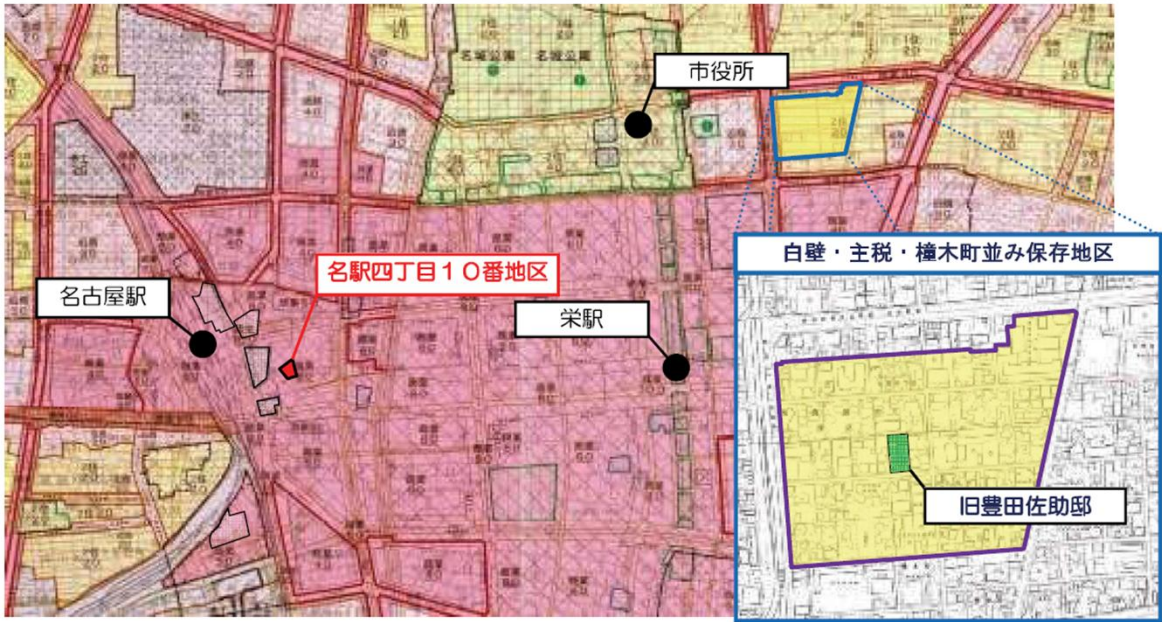
事業者：東和不動産(株)（現：トヨタ不動産）  
竣工：2016年  
容積率：1,050%（都市再生特別地区）

街区形状の変更による空地確保とともに、広域的・国際的な業務機能の導入、災害時の避難施設としても活用可能な地下通路ネットワークの形成、地区外での都市環境への貢献（歴史的建造物の保存改修）などを通じて都市機能の強化等を図った。

## ■ 旧豊田佐助邸



## ■ 開発エリアと隔地貢献（旧豊田佐助邸）の位置関係



# 特徴的な貢献の事例：共同での貢献（東京・丸の内仲通り南周辺地区）

○（仮称）丸の内3-1プロジェクト（国際ビル・帝劇ビル建替計画）（丸の内仲通り南周辺地区）では、複数街区共同で、駅東西の自由通路とJR有楽町駅への接続を共同貢献として整備予定。

## ■（仮称）丸の内3-1プロジェクト（国際ビル・帝劇ビル建替計画）



事業者：三菱地所株式会社 等  
 工 期：建物 2026年度～2030年度（A街区の建物）  
 容積率：1,500%（A街区・都市再生特別地区）

公共貢献の一つとして、新たにJR「有楽町駅」東西のまちを繋ぎJR「有楽町駅」とも接続する「東西地下通路」を整備予定。

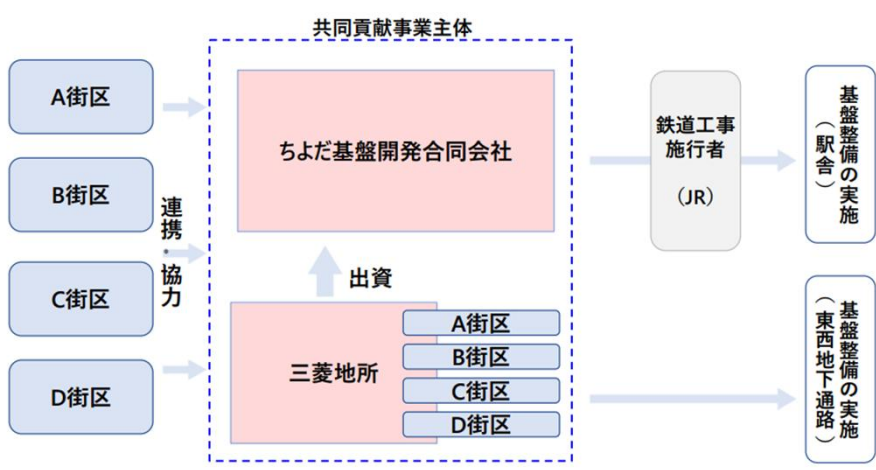
これにより大手町・丸の内・有楽町エリアの地下歩行者ネットワークが更に拡充されるとともに、将来的には、今後歩行者空間化されるKK線上部空間とのアクセス性や都心部・臨海地域地下鉄との乗換利便性の向上にも資する計画となっている。



## ■事業スキームと貢献の考え方

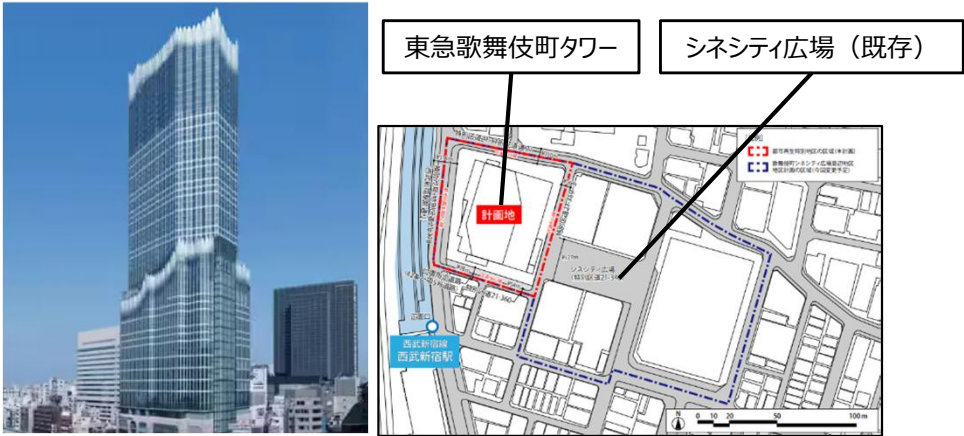
東西地下通路の整備及びJR有楽町駅の接続に当たって、複数街区共同で新たに「ちよだ基盤開発合同会社」を立ち上げ、ちよだ基盤開発合同会社と三菱地所を共同貢献事業主体として整備を実施予定。

共同貢献と併せて、個別プロジェクトでの貢献を評価し、A街区以外の街区では今後個別プロジェクトでの容積率割り増しを行う予定。



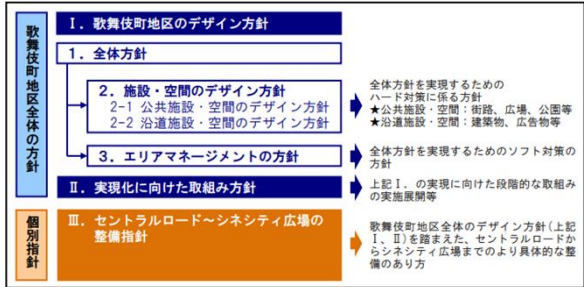
- 東急歌舞伎町タワー（歌舞伎町一丁目地区）では、隣接する既存の広場と一体的に活用できる屋外ステージ・屋外ビジョンを整備。開発事業者が新たにまちづくり団体を組成し、既存のエリアマネジメント団体と協調して空間活用を実施。

■ 東急歌舞伎町タワー（歌舞伎町一丁目地区）



事業者：東急株式会社、株式会社東急レクリエーション  
竣工：2023年  
容積率：1500%（都市再生特別地区）

■ 歌舞伎町街並みデザインガイドライン（平成25年4月）



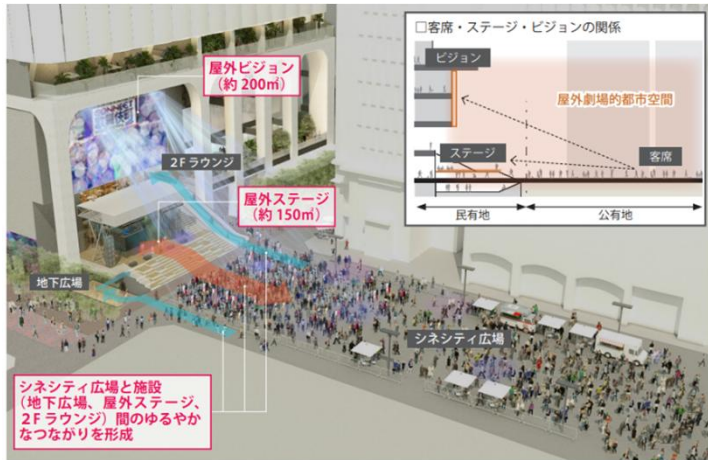
地域とともに作成したガイドラインにおいて、  
景観ルールやエリアマネジメントの方針、  
シンシティ広場の整備指針を規定



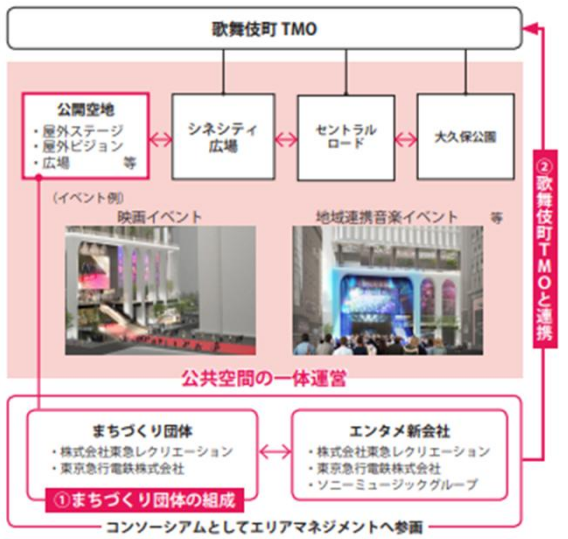
■ 「屋外劇場的都市空間」と、エリアマネジメントによる活用

- ・建物地上階部分に、隣接する既存の広場と一体的に活用可能な屋外ステージと、屋外ビジョンを整備。

▼ 屋外空間の一体的活用のイメージ



- ・整備した空間の活用主体として、新たにまちづくり団体を組成。地域の既存のエリアマネジメント組織と連携しつつ、公共空間を一体的に運営する体制を構築。
- ・屋外空間の活用により、多様なイベントを開催。まちの賑わい創出に寄与。



- 民間都市開発事業の公共貢献により整備された公共公益施設の整備・維持管理を担保するために、協定等の契約的手法を活用。

## 例：都市再生特別地区を活用した民間都市開発

### 《公共貢献の主な取り組み》

- 駅前の都市基盤施設整備
  - ・歩行者空間の整備
  - ・地下広場整備 等
- 国際競争力強化に向けた施設整備
  - ・国際化に対応した医療施設の整備
  - ・子育て支援施設の整備 等
- 快適で安全なまちづくりの推進
  - ・公共的駐車場・駐輪場の整備
  - ・防災支援機能の強化 等
- 多面的な環境対策
  - ・緑化空間の整備 等

官民の協定により公共貢献を将来的に担保

### 《協定書に記載される主な内容》

甲：地方公共団体、乙：民間都市開発事業者

(施設等の整備及び維持管理等)

- 乙は、建築物(用途等を含む)、広場、空地等の建設、整備及び維持管理を行う責務を負う。

(履行の確認等)

- 甲は、乙の責務の履行状況を、次の時点に確認する。
- ・建築基準法に基づく建築確認申請の提出前
  - ・建築物の竣工時
  - ・建築物の竣工後、概ね1年毎の時期
  - ・その他、甲が必要と判断したとき

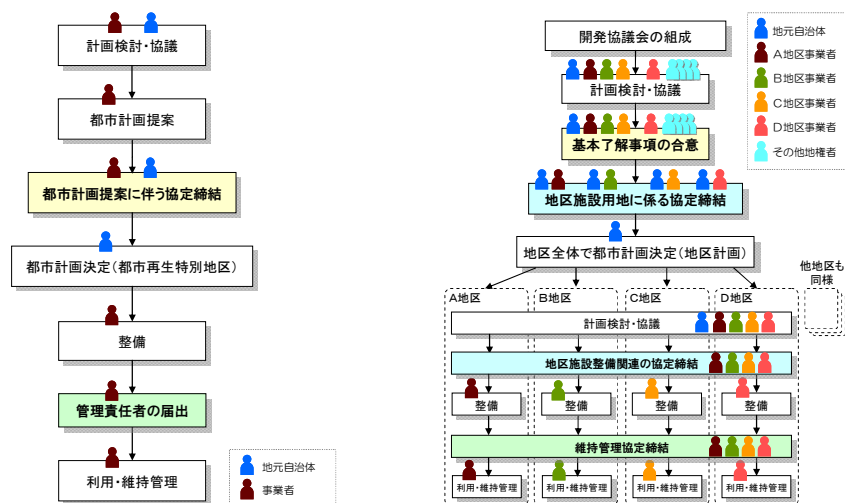
(是正等の措置)

- 甲は、乙の責務が履行されないときは報告を求める。
- 甲は、必要に応じて乙に是正内容を通知する。
- 甲は、乙が是正しない場合、指導に従わない事実を公表することができる。

(地位の承継)

- 乙は、建築物及び敷地を第三者に譲渡する場合、当該第三者に本協定書の地位を承継させるものとし、以後も同様とする。
- 地位の承継がなされる場合、当該地位を有していたものは、速やかに甲に通知する。

### ※協定締結に係るスキームのイメージ



# エリアマネジメントの考え方

○エリアマネジメントとは、特定の地域やエリアにおける社会課題の解決やエリア価値の維持・向上を目的として、居住者・事業主・地権者等による主体的な活動も含め、官民一体で進めていく取組である。

## エリアマネジメントとは

エリアマネジメントの定義として、厳密に決まったものはないが、多くの事例に共通する要素としては、以下の点が挙げられる。

### 1 エリアの共益が目的

市区町村や市街地の全体ではなく、地権者、事業活動を行う企業、住民などの間で共通の利益や目的が見いだされる特定のエリアが存在。

### 2 多様な主体が関わる

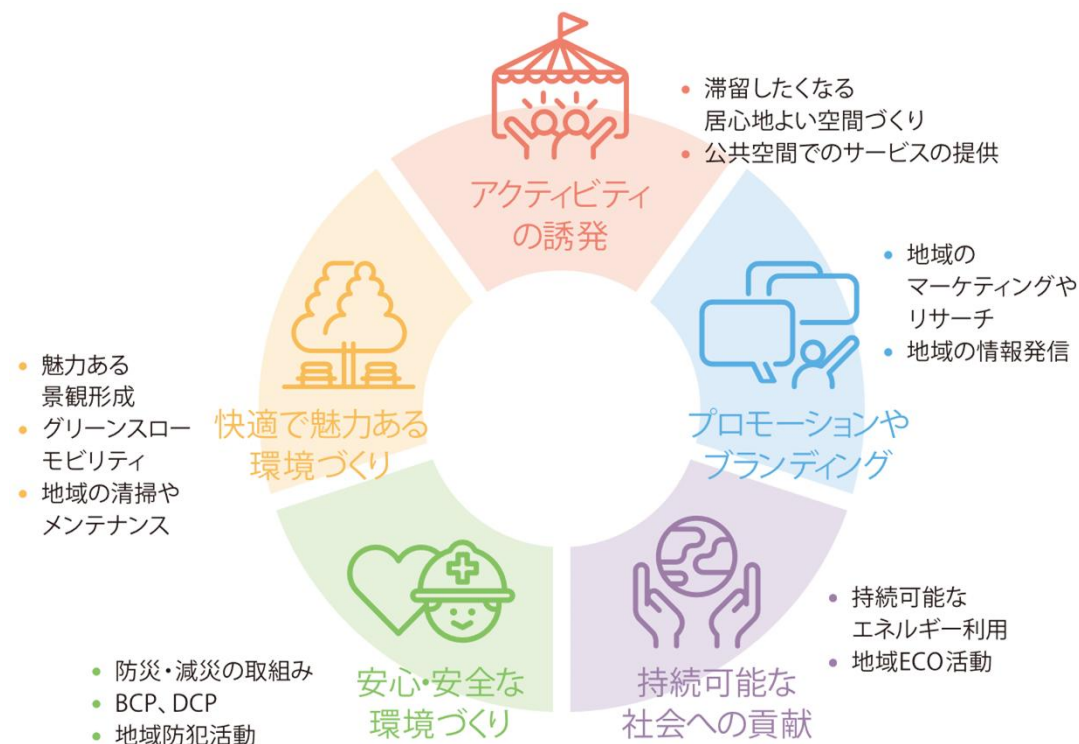
特定の個人や団体、企業の利益だけではなく、地域の共益を目指すため、地域における多様な主体が関わる取組み。

### 3 持続的な取組み

イベントなど一時的なものではなく、エリアの価値の向上を目指した持続的な取組みが行われ、それを可能とする体制。

## エリアマネジメントの活動内容の例

エリアマネジメントの活動内容の例として、「アクティビティの誘発」、「プロモーションやブランディング」、「持続可能な社会への貢献」、「安心・安全な環境づくり」、「快適で魅力ある環境づくり」の5つがある。



出典：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  
(国土交通省都市局まちづくり推進課)

# エリアマネジメントを支える人材・財源に関する最近の議論

- まちづくり活動を支える人材や財源については、平成27年「新たな時代の都市マネジメント小委員会」、平成29年「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」、令和元年「都市の多様性とイノベーションに関する懇談会」における施策の方向性を踏まえ、法制度、税制、予算面の措置やガイドライン作成など、時代に即した施策を講じてきた。

## H27 新たな時代の都市マネジメント小委員会

### 【「都市マネジメント」の実践に向けて】

- エリアマネジメント団体の自立性・継続性の向上、団体相互間や官民の連携促進

## H29 まちづくり活動の担い手のあり方検討会

### 【真に必要な分野に係る、国費を通じた財政的支援】

- 民間まちづくり活動のスタートアップの支援方策の検討
- 公共公益施設の更新・再編と一体となった民間都市開発事業を加速するための、金融支援の充実に向けた検討

### 【資金調達手段の多様化を通じた安定財源の確保】

- まちづくり活動に必要な資金を安定的に確保するための、活動財源を地域の協議会等で積み立てる仕組みの検討
- エリアマネジメント活動を推進するため、地域の公共的な取組に要する費用に充てるため設置する屋外広告物に係る規制の弾力化に向けた検討

### 【民間まちづくり団体の組成と認知】

- まちづくりルール策定など都市計画の実現に協力する主体の位置付けの検討

### 【ハード整備と管理の一体性確保を通じた持続的な地域運営を可能とする環境整備】

- 市街地の整備改善や利便施設の整備を行う場合に、計画段階から事業後に行われるエリアマネジメントまで構想し、事業性や運営の一体性を確保する方策の検討

### 【人材育成・ネットワークの構築】

- 民間まちづくり活動のための人材確保を加速するため、企業や教育機関との連携などの担い手の裾野拡大を推進

## R1都市の多様性とイノベーションに関する懇談会

### 【まちなかウォーカブル推進プログラム（抜粋）】

- 人中心のまちなかへの修復・改変（リノベーション）
- まちなか空間の多様な利活用の推進
- 官民プラットフォーム等の育成・充実
- 多様な資金の循環の促進

## R5 都市計画基本問題小委員会中間とりまとめ

### 【多様な地域における継続的なエリアマネジメントについて】

- エリアマネジメント団体等が事業性を確保できる制度の柔軟化等が必要
- 市街地整備事業完了後の施行区域における継続的なエリアマネが期待される取組が必要

【R4】【予算】都市再生整備計画関連事業（エリア価値向上事業）

【H29】【予算】民都機構による金融支援の拡充（まちづくりファンド）

【H30】【ガイドライン】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

【H29】【ガイドライン】屋外広告物条例ガイドラインの一部改正

【H30】【法】都市計画協力団体の創設

【R2】【ガイドライン】市街地整備2.0

【R2】都市再生特別措置法改正

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出へ法・税・予算のパッケージ支援

【予算】まちなかウォーカブル推進事業

【予算】官民連携まちなか再生推進事業

【予算】民都機構による金融支援の拡充

【税制】ウォーカブル推進税制

【法】駐車場出入口の設置・制限

民間事業者による公園内の収益施設の設置推進

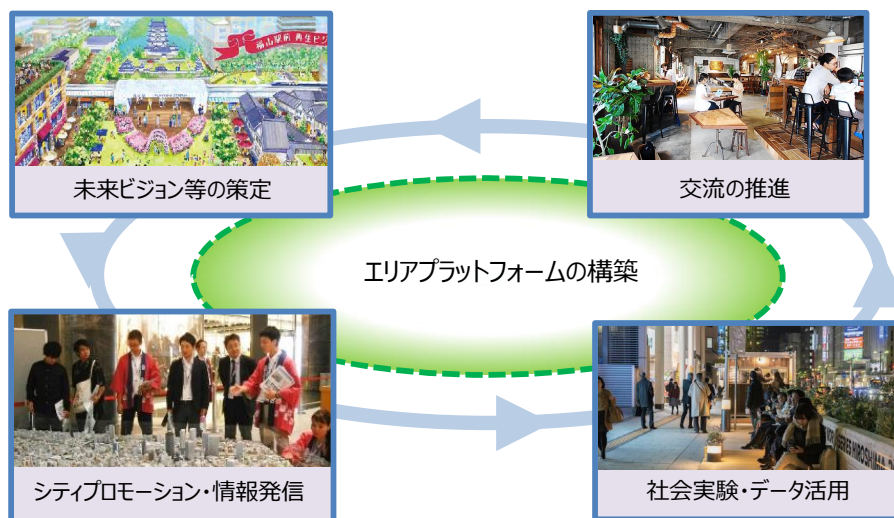
道路・公園占用手続きの一括対応 等

# エリアマネジメントを支える財源に係る制度（税財政・金融、減免措置等）

- ビジョン策定段階のプラットフォームの構築や、官民連携のソフト・ハードの取組に対して、予算や民都機構の事業を通じて支援。
- 道路、公園等の公共施設の整備と併せた民地等のオープンスペース化に対する固定資産税等の軽減措置や、道路等の占用に対する占用料の減免措置などによりエリアマネジメント活動の負担を一部軽減。

## 官民連携まちなか再生推進事業（エリアプラットフォーム活動支援事業）（R2～）

官民の様々な人材が集積する**エリアプラットフォームの構築**や**未来ビジョンの策定**、**ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築**に向けた取組を総合的に支援。



## 都市再生整備計画関連事業（エリア価値向上整備事業）（R4～）

官民連携により既存の都市のインフラ又は施設を活用し、地域の価値向上に資する事業に対して支援。



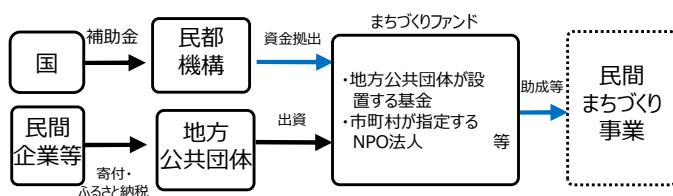
## 道路占用等における占用料の減免（R2～）

都市再生特別措置法等に基づく、まちのにぎわいや交流の場の創出にかかる施設等（広告塔・看板・食事施設等）について、国道等では道路占用料を9割減免。



## 民都機構（共助推進型まちづくりファンド支援事業）（R4～）

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、**民都機構のまちづくりファンドの仕組みを通じて支援**。



## ウォークブル推進税制（R2～）

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を目指す区域において、民間事業者等が、市町村による道路、公園等の公共施設の整備等と併せて**民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化を行った場合に、固定資産税・都市計画税を軽減**。



## エリアマネジメント融資（H19～）

自立・持続的な地域のエリアマネジメントを目的とする事業を行う都市再生推進法人又はまちづくり法人に対し、**地方公共団体を通じて無利子貸付を行う融資制度**。

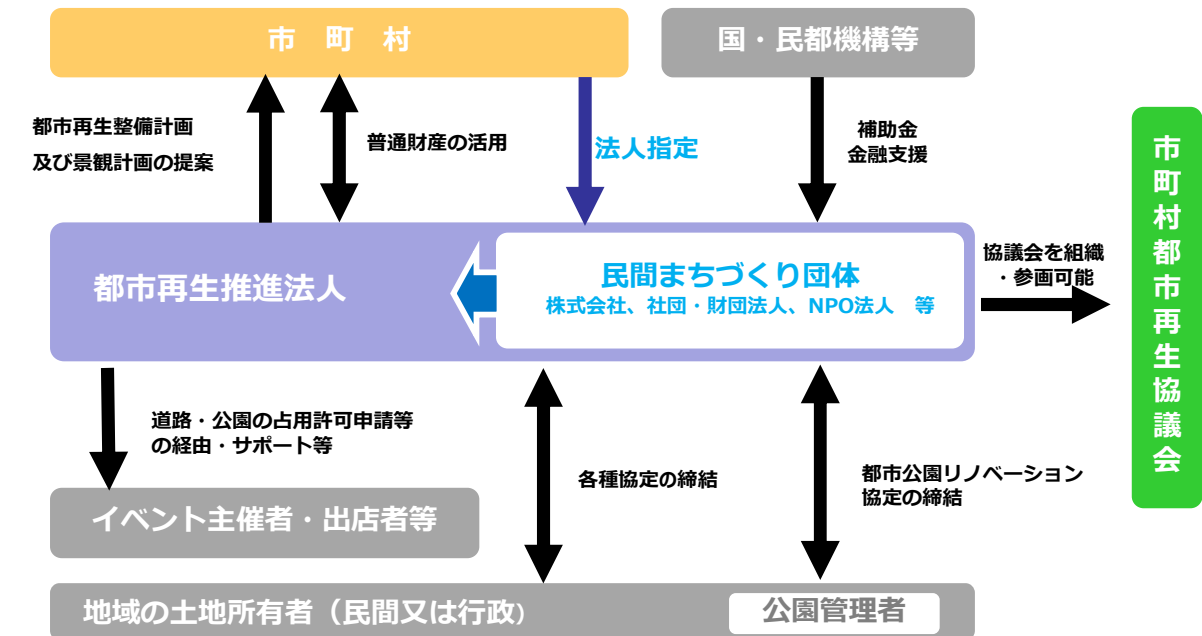


# エリアマネジメントを支える人材（主体）に係る制度

## （都市再生推進法人制度：H19～）

第6回都市の個性の確立と  
質や価値の向上に関する懇談会  
資料1より抜粋

- 都市再生推進法人制度により、優良な民間まちづくり団体を市区町村が指定し、各種特例措置や予算支援等を通じて活動を支援。
- 都市利便増進協定への参加により、地域住民等のエリアマネジメントの取組の持続性を担保。



- ★ 法に基づく指定を受けることにより、団体の信用度・認知度の向上及び公平性の担保
- ★ 指定された団体は、まちづくり活動のコーディネーターや推進主体としての役割を期待



NPO大丸有エリアマネジメント協会

大手町・丸の内・有楽町地区と  
いった都心のビジネス街を中心  
に活動しており、ワーカーや来街  
者などの多様な人々を対象に  
地域の活性化や環境改善、コ  
ミュニティの形成に関する事業を  
実施。



まちづくり福井株式会社

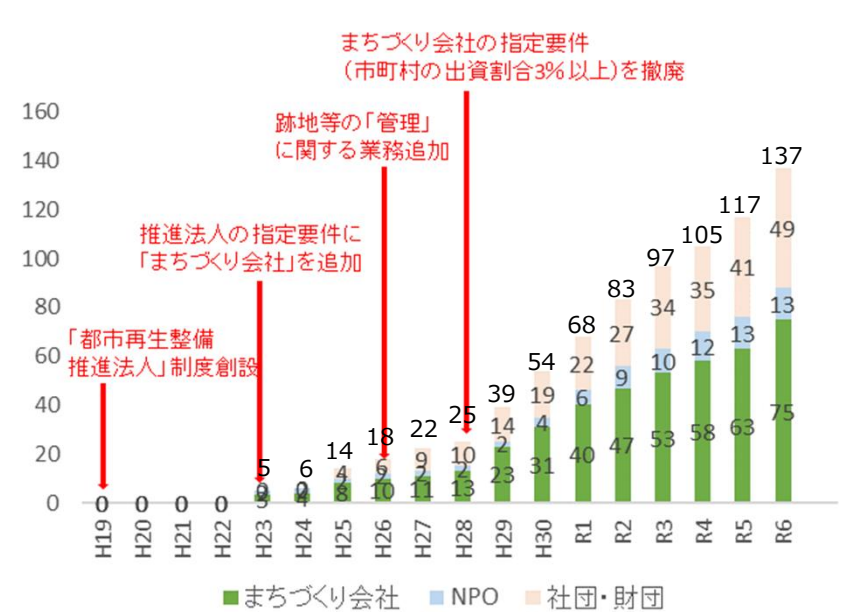
中心市街地活性化のため設立  
された第三セクター。コミュニ  
ティバス運行、リノベーションスクール  
開催、指定管理事業等により、  
駅前再開発とリンクしつつ、ま  
ちなかの賑わいを創出。



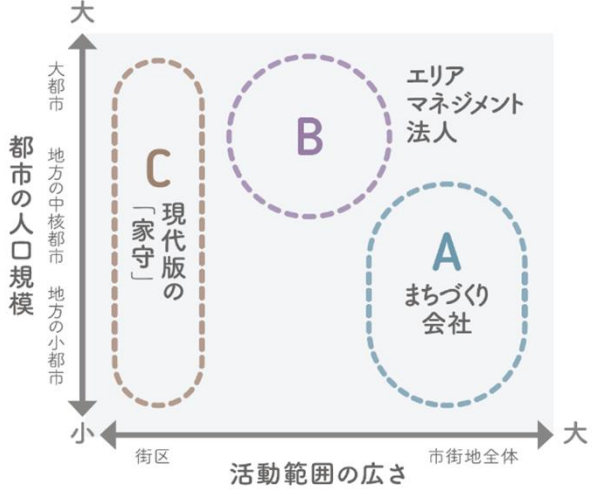
株式会社紀州まちづくり舎

市が進めるリノベーションまちづ  
りの取り組みの中で立ち上った家  
守会社。飲食店を自ら運  
営するほか、定期的にマーケット  
イベントを開催。

■都市再生推進法人 指定数の推移（累積）



■都市再生推進法人のタイプごとの特徴

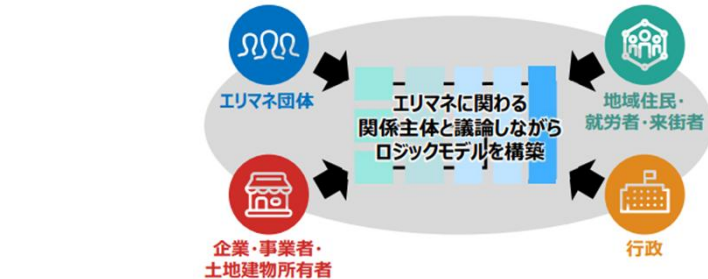


出典：国土交通省都市局まちづくり推進課「エリア再生をリードする民間まちづくり組織」

○ エリアマネジメントにおける関係者間の合意形成の円滑化等のため、評価指標の抽出、活動効果の類型化、ロジックモデルの例示により関係者別やエリア別（住居系・商業系・業務系）の効果を整理。

■ エリアマネジメント活動の効果

| 経済的効果      | 活動効果      | 短期での状態                                                                                     | 中・長期での状態                                    |
|------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|            | 知名度向上     | 地域外の人・事業者がエリアのことを認知している。                                                                   |                                             |
|            | 来街者の増加    | イベントなどの実施による来街者の増加。                                                                        | イベント以外の平常時における来街者の増加。                       |
|            | 売上の増加     | イベントなどの集客力増加に伴う売上の増加。                                                                      | 恒常的な来街者増加による、売上の増加。                         |
|            | 空き店舗減少    | 地域の空き店舗に新たな店舗が出店する。                                                                        | 空き店舗が発生しない。店舗が開店しても新しい店がある。                 |
|            | イノベーション創出 | 多様な企業が連携し、新たなビジネスモデルの創出や、新たな商品開発など、これまでになかった価値が創出されている。                                    |                                             |
|            | 資産価値・魅力向上 | 土地・建物など不動産の資産価値の向上。<br>エリアのネームバリューやブランド力の向上。                                               |                                             |
| コミュニティ関連効果 | 関係者の意識向上  | 地域の関係者が課題を認識しエリア活動に関心を持つ。                                                                  | 関係者にエリア活動への参画意欲が生まれる。                       |
|            | コミュニティ形成  | エリア活動の事業主体の運営体制が構築されている。                                                                   | エリア実施主体以外でも関係者のコミュニティが構築されている。エリア組織の参画者の増加。 |
|            | 地域への愛着形成  | 地域内の居住者・就労者・事業者が、その地域に誇りに感じている。シビックプライドが醸成されている。                                           |                                             |
|            | 生活満足度向上   | 地域環境の向上やコミュニティ関連の効果が複数生まれることで、地域内の居住者・就労者・事業者がエリアでの生活に満足している。                              |                                             |
| 地域環境改善効果   | 景観形成      | 舗装や街路樹、施設整備などにより景観が整っている。                                                                  | 地域ルールなどによるエリア全体の景観の調和が取れている。                |
|            | 防災・犯罪、美化  | 防災：災害時の避難態勢・非常用の資材などが共有できている。<br>防犯：日常的な見回り活動など犯罪を誘発しない状況がとれている。<br>美化：地域が清潔・快適な状態に保たれている。 |                                             |
|            | 活動の場の創出   | 公共空間や遊休不動産が地域に解放されている。空間活用するための運営システムが構築されている。                                             |                                             |
|            | 利便性向上     | 地域の事業者や住民に必要な機能が充足している。                                                                    |                                             |
| 活動内容の効率化   |           | エリア団体の活動内容が効率化され、他の活動効果がより早期、高度に効果が発揮されるようになる。                                             |                                             |



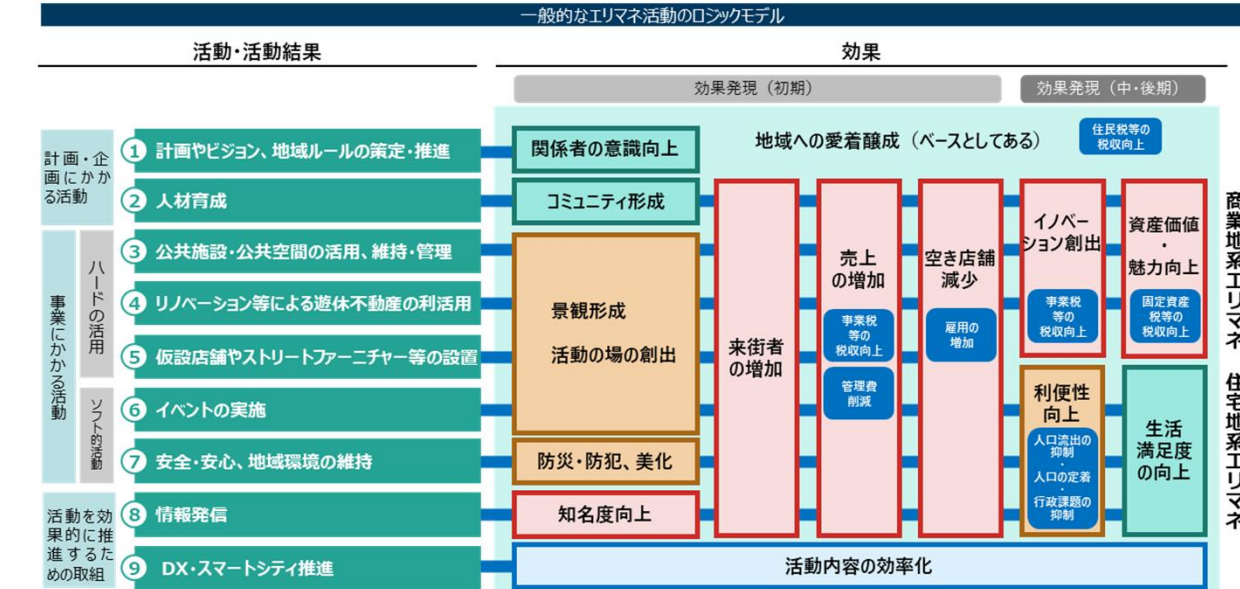
■ ガイドラインで示すエリアマネジメント活動の評価手法

エリアマネジメント活動の内容（アクティビティ）と活動結果（アウトプット）、活動効果（アウトカム）を最終目標とする将来像までロジックモデルでつなぎ合わせていき、ロジックモデルの各段階にある活動結果や活動効果を評価する指標を設定することで、エリアマネジメント活動による効果を段階的に評価する手法を提示



■ エリアマネジメント活動評価のロジックモデル（概要）

一般的なエリアマネジメント活動とその効果を類型化し、活動と効果の関係を単純化したロジックモデルを例示



効果凡例： 経済的効果    コミュニティ関連効果    地域環境改善効果    行政への効果

# 【参考事例】広島市エリアマネジメント活動計画認定制度

## 目的

エリアマネジメントのうち、都市機能の集積する地区等において、公共施設や公共的空間を活用しながら、にぎわいづくり、環境維持などを含む多彩な活動を持続的に行うものを認定することにより、まちづくり活動を活性化させ、当該地区の魅力の向上や持続的なにぎわいの創出を図ること。

## 認定制度の仕組み

エリアマネジメント団体が活動範囲・活動目的や目標・組織体制・取組内容・収支計画等を記載した「エリアマネジメント活動計画」を作成して市に申請し、市はまちづくり活動と公有財産等の関係課で構成する「広島市エリアマネジメント活動計画認定審査会」において、公益性、必要性、事業効果、実行性、継続性、妥当性を有すると認めたエリアマネジメント活動計画を認定する。



(1) エリアマネジメント活動計画の作成・申請

公共施設等の使用許可等申請書の作成・提出



(2) 広島市エリアマネジメント活動計画認定審査会での審査



(3) - 1 エリアマネジメント活動計画の認定

(3) - 2 公共施設等の使用許可等

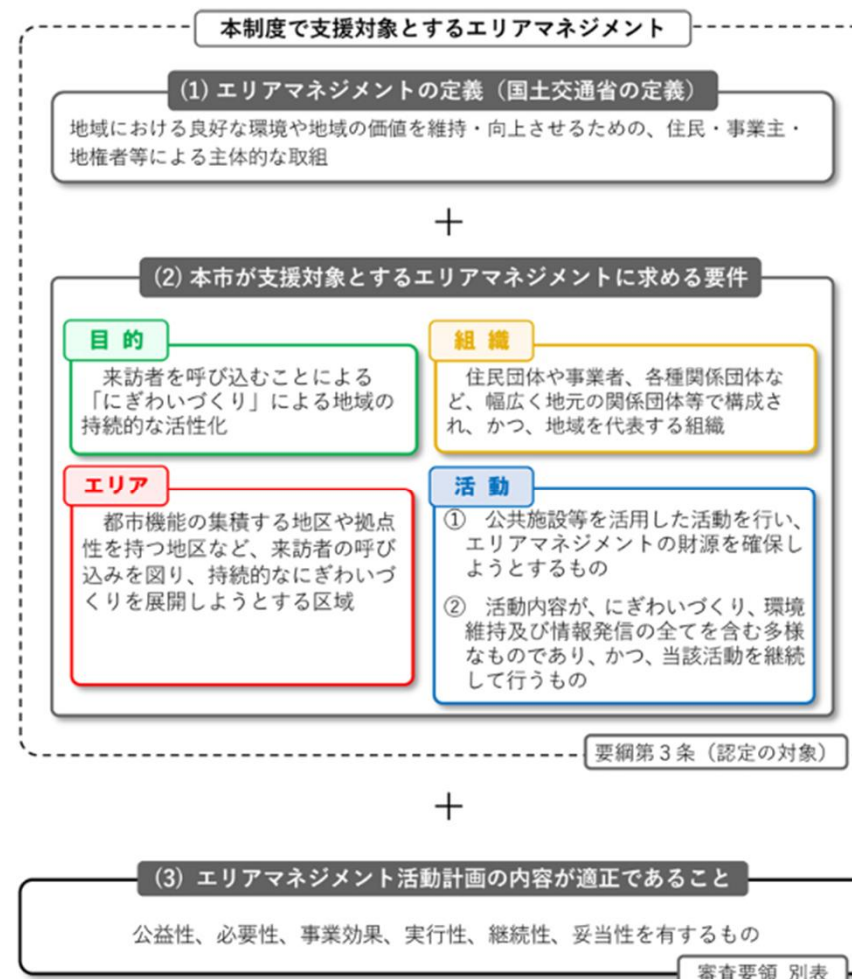


(4) 公共施設等を活用したエリアマネジメントの実施



## 認定の対象

エリアマネジメントの定義である「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」に該当するもののうち、(1)活動目的、(2)エリア(活動範囲)、(3)活動組織、(4)活動内容の「四つの要件」を満たし、かつ、個別の活動内容等が、公益性、実行性、継続性などを有すると認められるものを認定の対象とする。



# ウォーカブル政策に関する当初の議論

- ウォーカブル政策の契機となった「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」（令和元年6月中間とりまとめ）において、これまでの都市再生政策の動向を踏まえて、今後のまちづくりの方向性として、**「ウォーカブルな人中心の空間」**への転換による、**「居心地が良く歩きたくなるまちなか」**の実現が提言された。

## 【懇談会当時（令和元年）の背景・方向性】

### コンパクト・プラス・ネットワークの進展

- 平成26年の都市再生特措法改正に伴い、「立地適正化計画」制度が導入。全国でコンパクト・プラス・ネットワーク形成の取組が展開。

→ 一方で、コンパクトシティ政策が都市経済・社会までも縮小させる政策と誤った理解をされる場面も。都市機能を集積させるまちを、多くの人材の出会い・交流により、経済・社会の価値を高める場にする必要。

### 都市再生プロジェクトの実現

- 平成13年の都市再生本部の設置以降、民間主導の都市再生プロジェクトが進展。

→ 一方で、都市間競争は加速し、2018年都市ランキングでは、1位ロンドン、2位ニューヨークとの差は開き、4位パリやアジアのライバル都市の追い上げ。さらに、都市の魅力・磁力・国際競争力を磨く必要。

○ コンパクト・プラス・ネットワーク等の**都市再生**の取組をさらに進化させ、**官民のパブリック空間（街路、公園、広場、民間空地等）**を**ウォーカブルな人中心の空間**へ転換・先導し、**民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなるまちなか」**を形成

○ これにより、**多様な人々の出会い・交流**を通じた**イノベーション**の創出や**人間中心の豊かな生活**を実現し、まちの魅力・磁力・国際競争力の向上が**内外の多様な人材、関係人口**を更に惹きつける**好循環**が確立された都市を構築



- ## ■整備前:車スペースが大部分



## ■ タクシー乗り場・道路を広場化する 3日間の社会実験（H28）



## ■なんば広場の先行オープン（R5）



## 交通規制・荷捌き機能再編



## 用途制限等

## なんさん南北通り建築協定 概要（抜粋）

【敷地・位置】

なんさん南北通り（なんさん通りのうち、難波中 2 交差点より北に延伸する通り）に面する部分は自動車（荷物の搬入・荷捌きを目的として設けるものを除く。）を設けないものとする。

【用途】

### 次に掲げる用途を禁止

- ・1 階のなんさん南北通りに面する部分を自動車庫庫（荷物の搬入・荷捌きを目的として設けるものを除く）、事務所、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの。

等

### 【1階平面例】

通りの賑わいづくりのために、なんさん南北通りに面する部分は、店舗として利用。

※自動車車庫（荷物の搬入・荷捌きを目的として設けるものを除く）、事務所、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿は、1階のなんさん南北通りに面しない部分なら利用可能。



# アーバンデザインを軸にしたウォーカブルの総合的展開（前橋）

- 魅力的な街の将来像を具体的に可視化するために前橋アーバンデザインを策定。官民でビジョンを共有することで、まちづくり活動をひとつの方向に集約し、様々な民間の取組を促すことで、実現したい方向性や取組が多様化・総合化。

## 前橋アーバンデザインで示された「まちづくりの方向性」

都市の便利さと自然と暮らす居心地の良さを  
兼ね備えたまちづくり

### “エコ・ディストリクト”

前橋の程良い都市規模、環境を生かす

$$\text{ECO}nomy \times \text{ECO}logy = \text{ECO} district$$



住・職・商・学といった  
複数用途の混在したまちづくり

### “ミクストユース”

歩いて暮らせる魅力的な生活



地域固有の資源を  
最大限活用したまちづくり

“ローカルファースト”  
地域のあらゆる資源を  
磨き育て率先して活用する



## アーバンデザインをもとに市内で進む官民による様々な取組

### 広瀬川河畔

#### 水辺空間の利活用

中心市街地を流れる**広瀬川の水辺空間を利活用し、人が滞留することができる河川環境の整備**を通じた商業エリアの活性化を検討。



### 白井屋ホテル ※令和2年12月開業

#### リノベーションによる新たな価値の創造

300年の歴史を誇る**白井屋旅館の建物をリノベーションし、前橋のまちなかに新たなアートと食文化の発信の場を形成**



### 駅前けやき並木通り

#### 道路空間の利活用

**人が滞留し、歩行者が回遊し、沿道建物が活性化**するような、道路空間の利活用と沿道の土地・建物の改善策を検討。



### 馬場川通り ※令和6年4月まちびらき



#### まちなかに憩いを生む公共空間の形成

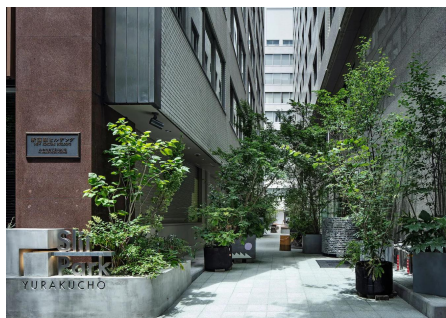
通り全体が水や緑に接することができるよう**川に親水デッキとベンチ・テーブルを設置。歩道・車道の段差をなくし、かつて前橋の街並みを構成していた伝統的なレンガ舗装で統一**することで**空間の拡がりとともに歩行性の向上**を実現。

# 民有地も活用した歩行者空間化（東京/佐賀）

- 公有地だけでなく、民有地においても誰もが利用できる空間を創出することで、ウォーカブルなまちの実現に大きく寄与。
- 公有地と民有地を一体的に整備することで、更なる空間の質の向上が望めるほか、公開空地等の民有地は土地所有者の裁量が大きいいため、より柔軟な活用が期待される。

## 民有地を活用した「路地の公園化」 （Slit Park YURAKUCHO）

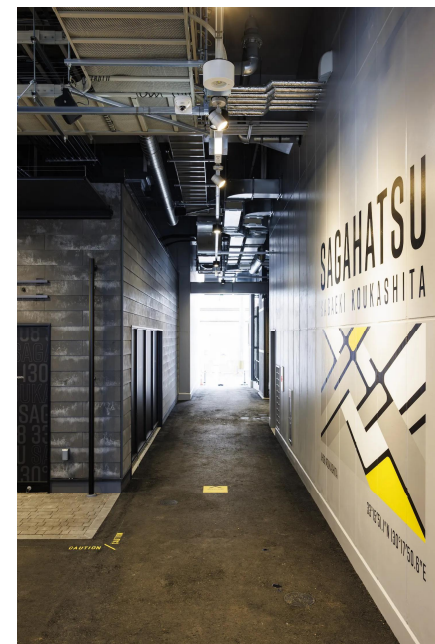
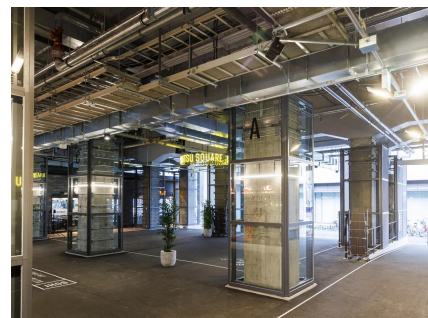
- ・ L字型の細い路地は民有地であるがゆえの自由度から周辺のワーカーや来街者などさまざまな属性の人の交流が可能な場にリニューアル。
- ・ 仲通りから新国際ビルを貫通して大名小路へと連続的に繋がる空間が短期的な社会実験としてではなく、恒常的な公共空間として実現している。



提供：OpenA

## 民有地を活用した「屋根のある街」 （サガハツ）

- ・ 高架下空間を飲食店や物販が並ぶ商業施設であり公共的な性質も持つ施設にリニューアル。
- ・ 施設は半屋外と屋内の2つのゾーンで構成され、街を構成するメインストリート、路地、側道、広場などを高架下にインストールし、周辺エリアとシームレスにつなげることで、新たな街の結節点とした。



提供：OpenA  
撮影：ハレハ 笠原 徹