

## 官民連携まちづくりについて

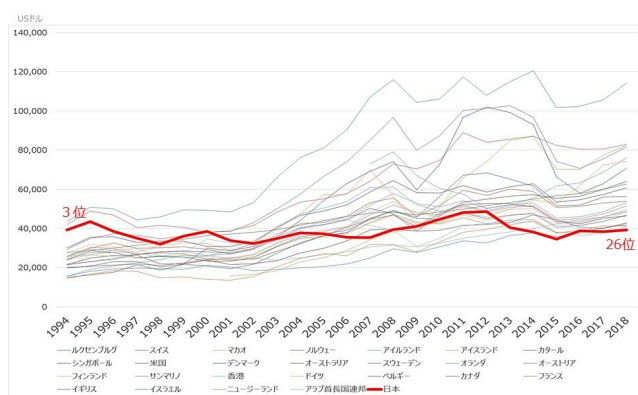
---

国土交通省 都市局  
まちづくり推進課  
官民連携推進室

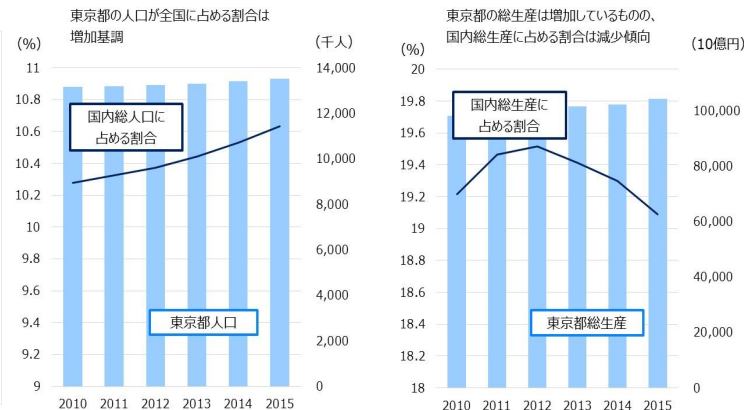
# 都市経済・社会を巡る背景

## 人口減少・生産年齢人口の減少

- 生産年齢人口の減少・少子高齢化は全ての都市が抱える共通の課題
- バブル崩壊直後から一人当たりGDPは成長が見られず、世界3位から26位まで下落
- 東京など、人口増加が続く都市においても、一人一人の付加価値や生産性を高める必要



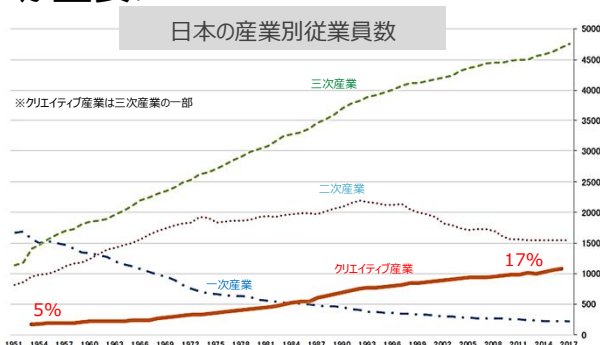
(出典) IMF「世界の名目GDP国別ランキング・推移」に基づき国土交通省都市局作成



(出典) 日本経済新聞 (2019.1.7 朝刊)、内閣府「県民経済計算」に基づき国土交通省都市局作成

## 知識集約型経済の拡大

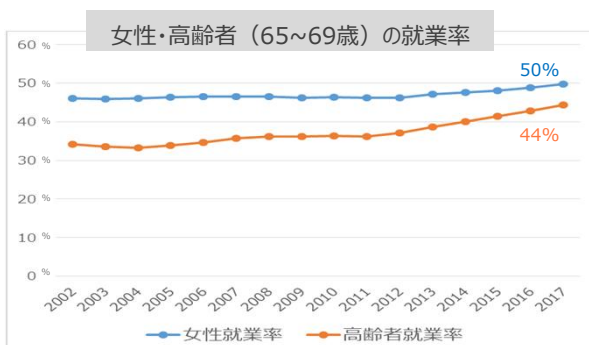
- 第4次産業革命やSociety5.0の進展や第2次から第3次産業への転換
- エコシステム形成や“クリエイティブ人材”が重要に



(出典) QUOD提供データに基づき国土交通省都市局作成

## 女性や高齢者等の活躍 働き手・働き方の多様化

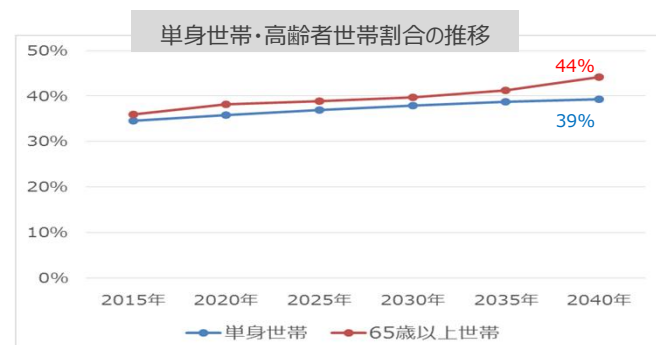
- 女性や高齢者等の就業は約50%へ
- 働き方改革等により、テレワーク、シェアオフィス、コワーキングなど増加



(出典) 総務省「労働力調査」に基づき国土交通省都市局作成

## ソーシャルキャピタルの低下

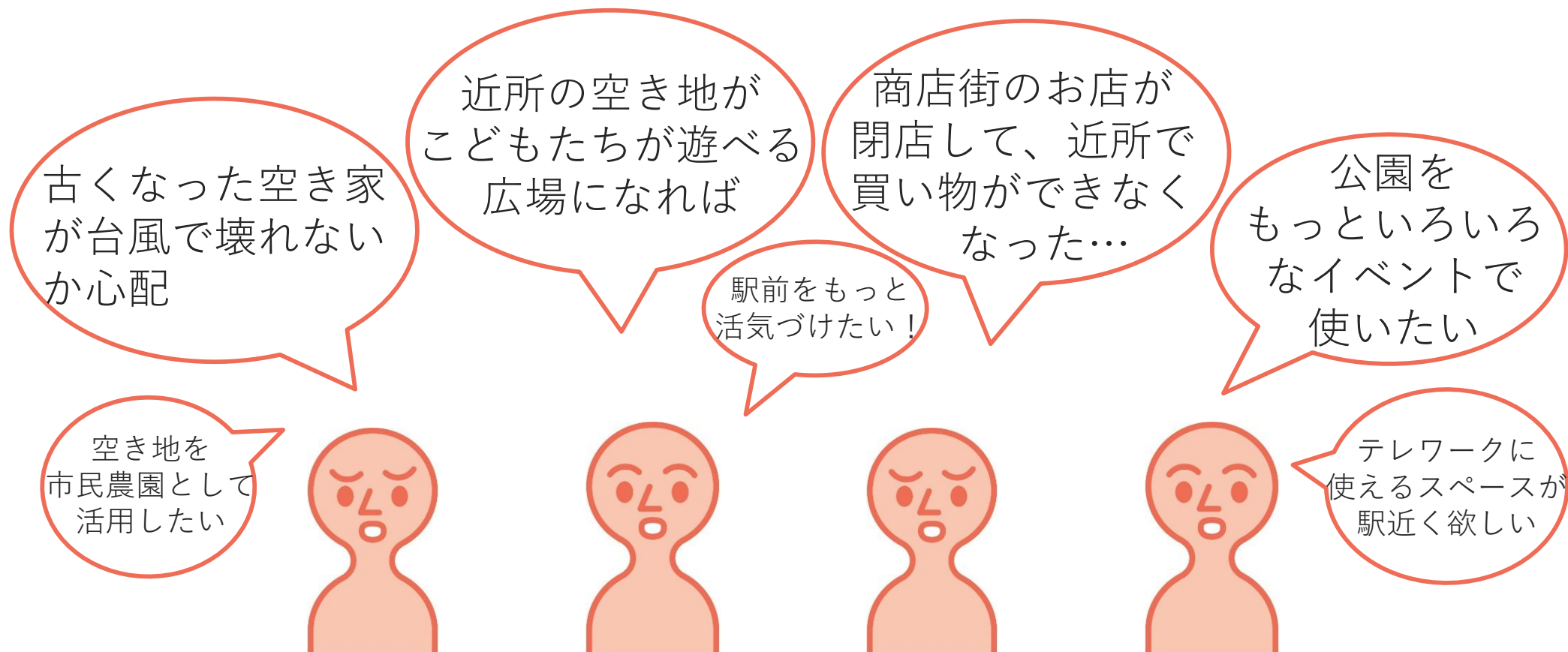
- 世帯数は2023年から減少し、単身世帯や高齢者世帯が増加
- 町会・自治会等の地縁組織の加入率も低下傾向



(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」に基づき国土交通省都市局作成

**イノベーションの鍵を握るのは「ひと」であり、  
関係人口・内外の人材を惹きつける「まち」が必要**

**都市で活動する人材は多様化し、  
経済に加え社会面でも都市の役割が拡大**



**まちづくりの課題は多様化・複雑化**

**従来の行政主体の施設管理・運営からの転換  
公共・民間の両方の視点からのまちづくり**

「官民連携」  
「公共空間の活用」



「ツール・手段」であって  
「目的」ではない



- ・ **地域課題**や**都市経営課題**を解決して
- ・ **市民利益**や**価値創造**をしていくこと

## 都市経営課題

- ・ 人口減少
- ・ 自治体財政の危機
- ・ 空き家増加による住環境の悪化
- ・ 遊休ストックの増加(建物・道路・公園等)
- ・ 雇用の喪失 など

## 市民利益

- ・ 住民のQoLの向上
- ・ 健康寿命の延伸
- ・ 地域経済の活性化・個人所得の向上
- ・ 防災・減災の推進、人的災害の減少
- ・ 地球温暖化の抑制 など



# Walkable

歩きたくなる

# Eye level

まちに開かれた1階

# Diversity

多様な人の多様な用途、使い方

# Open

開かれた空間が心地よい

居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちに出かけたくなる、歩きたくなる。

多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。

歩行者目線の1階部分等に店舗やラボがあり、ガラス張りで中が見えると、人は歩いて楽しくなる。

歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たくなる、留まりたくなる。

1階  
(店舗やオフィス等)

民間  
空地

街路

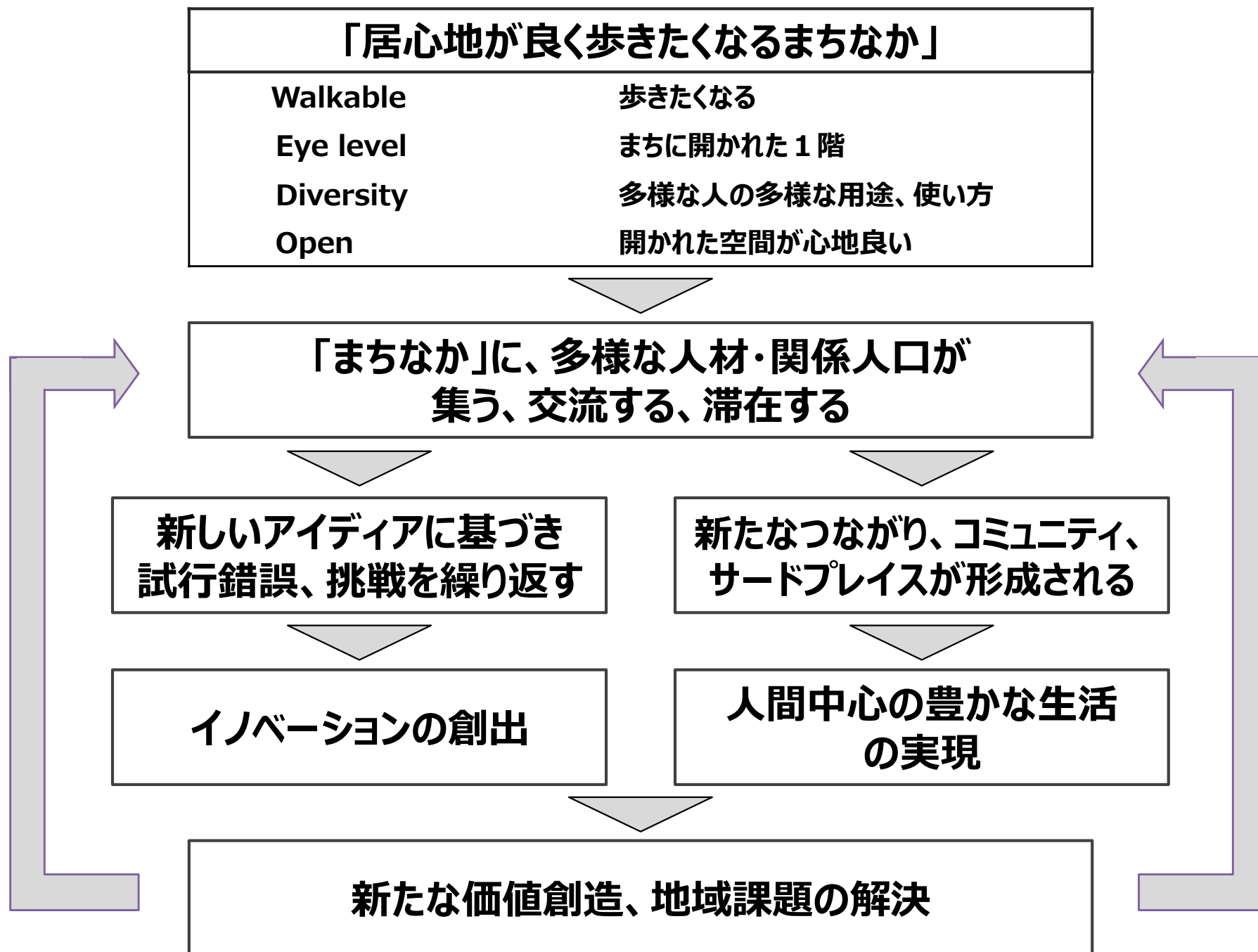
街路

1階  
(店舗やオフィス等)

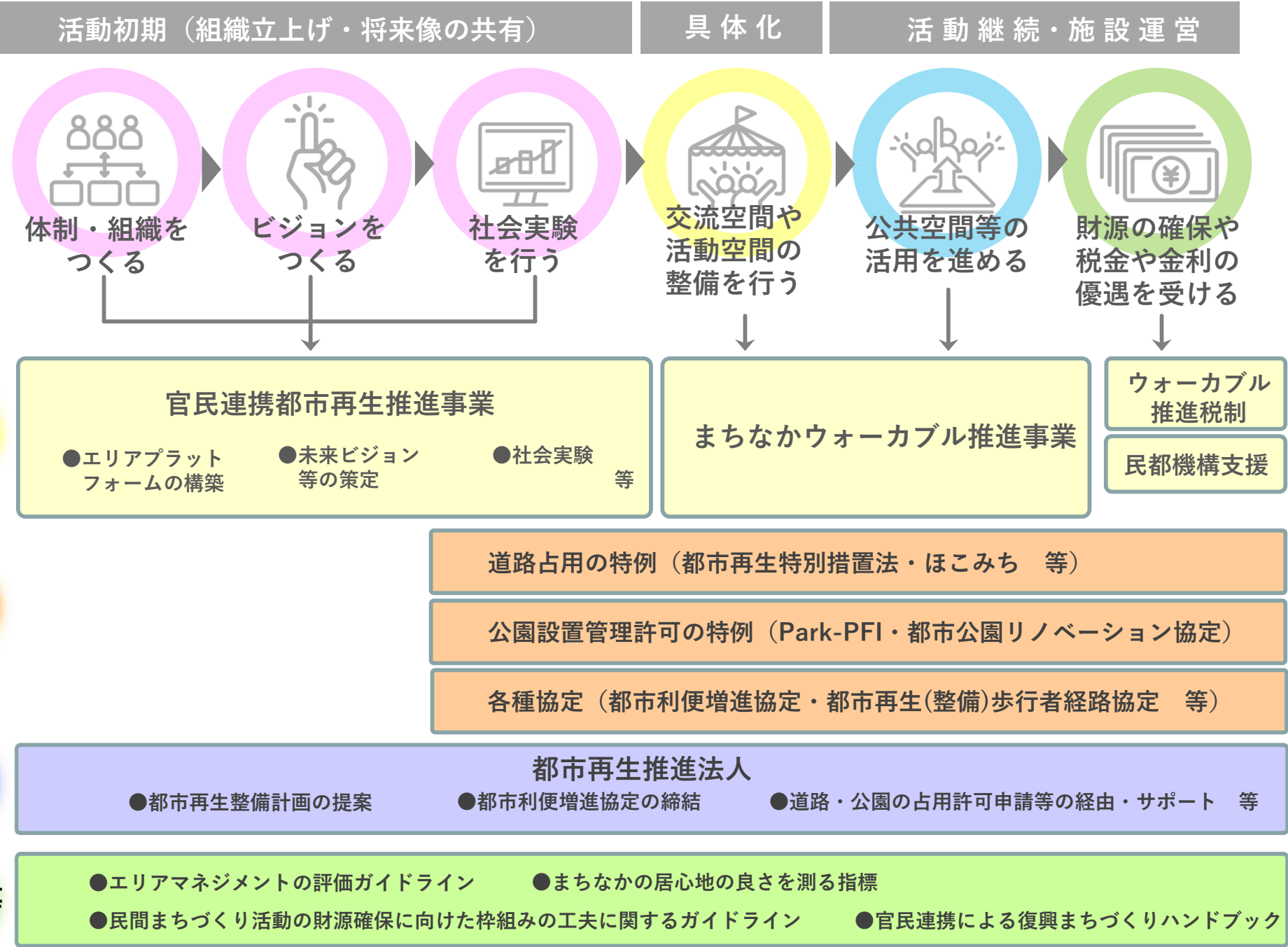
広場

公園

# 「居心地が良く歩きたくなるまちなか」による好循環







# 官民連携まちなか再生推進事業（官民連携都市再生推進事業制度）

○ 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**やエリアの将来像を明確にした**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し、多様な人材の集積や投資を惹きつける都市の魅力・国際競争力の強化を図る。

## 未来ビジョン策定とビジョン実現のための自立・自走型システムの構築への支援

### エリアプラットフォーム活動支援事業

#### ②未来ビジョン等の策定



官民の多様な主体でビジョン共有

#### ①エリアプラットフォームの構築

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



\* 構成メンバーのイメージ

(取組例)



取組や成果の効果的な情報発信による人材や投資等の確保

#### ③成果連動プログラム型社会実験

未来ビジョンに基づく  
エリアマネジメントの自走化に向けた取組



人材の集積・ネットワークの構築  
による持続可能な体制構築

(取組例)



公共空間の活用等を通じた  
賑わい創出・財源確保

### 普及啓発事業



都市再生推進法人の育成支援

#### <補助対象事業>

##### (1)エリアプラットフォーム活動支援事業

- ①エリアプラットフォームの構築
- ②未来ビジョン等の策定
- ③成果連動プログラム型社会実験

##### (2)普及啓発事業

#### <補助対象事業者>

##### (1)エリアプラットフォーム活動支援事業

エリアプラットフォーム  
(都市再生推進法人を含むもの)

##### (2)普及啓発事業

都市再生推進法人、民間事業者等

#### <補助率>

定額：(1)①エリアプラットフォームの構築  
及び (2)普及啓発事業

1/2：(1) ②未来ビジョン等の策定  
及び③成果連動プログラム型社会実験



# (参考) 都市再生整備計画関連事業（旧まちづくり交付金）とは

予算

○都市再生整備計画は、都市再生特別措置法に基づき、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域を対象として、市町村が作成することができる。

## 基幹事業（31種類）

### 基盤整備

- ・道路 ・公園 ・河川 ・下水道
- ・区画整理事業 ・再開発事業
- ・地域生活基盤施設

### 施設整備

- ・高質空間形成施設
- ・高次都市施設 ・誘導施設
- ・既存建造物活用事業
- ・エリア価値向上整備事業
- ・こどもまんなかまちづくり事業
- ・滞在環境整備事業 等

※事業により選択できない基幹事業あり

選択

## 提案事業（3種類）

### 基幹事業に 関連するソフト事業

- ・事業活用調査
- ・まちづくり活動推進事業
- ・地域創造支援事業

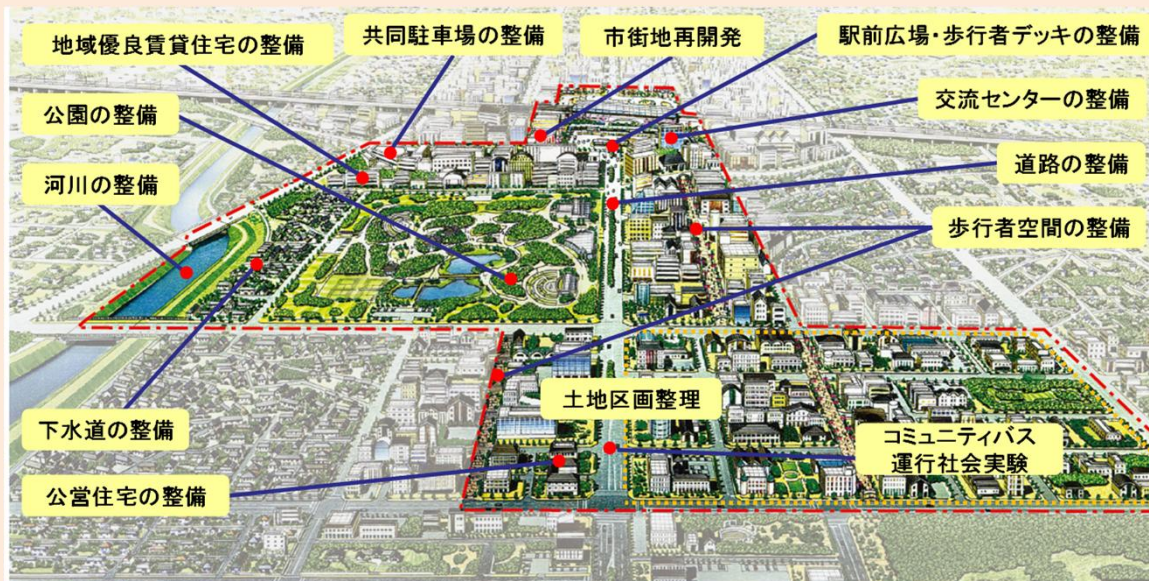
※提案事業のみの実施は不可

## 居住誘導促進事業（都市構造再編集中支援事業のみ）

## 官民連携まちづくりの取組（協定制度等）

## 都市再生整備計画

- ・まちづくりの目標 ・目標を定量化する指標 ・目標達成のために実施する事業
- ・計画の区域、面積 ・計画期間（おおむね3～5年） 等



都市再生整備計画関連事業による国からの予算支援

## 都市再生整備計画に基づき実施するまちづくりのイメージ

- ・にぎわいと活力のあるまちづくり
- ・ウォーカブルなまちづくり
- ・少子高齢化に対応したまちづくり
- ・観光資源を活かしたまちづくり
- ・環境に配慮したまちづくり
- ・産業振興によるまちづくり
- ・災害に対して強靱なまちづくり
- ・公共交通を活かしたまちづくり
- ・健康・医療・福祉のまちづくり
- ・歴史・文化に配慮したまちづくり
- ・官民連携のまちづくり
- ・先進的技術を活用したまちづくり
- ・既存ストックを活用したまちづくり
- ・身近なエリアの価値向上に資するまちづくり
- ・エリアマネジメントによるまちづくり

等

○車中心から人中心の空間へと転換を図る、まちなかの歩いて移動できる範囲において、滞在の快適性の向上を目的として市町村や民間事業者等が実施する、道路・公園・広場等の整備や修復・利活用、滞在環境の向上に資する取組を重点的・一体的に支援し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進する事業

## 事業主体等

●市町村、市町村都市再生協議会（社会資本整備総合交付金） ●都道府県、民間事業者等（都市再生推進事業費補助） いずれも国費率：1／2

## 施行地区

次のいずれかの要件に該当する地区、かつ、**都市再生特別措置法に基づく滞在快適性等向上区域**（当該区域の周辺整備に係る事業が実施される地区を含む）

- ① 立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村の、市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅※から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場※から半径500mの範囲内の区域等 ※ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。
- ② 観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる市街化区域等外の区域
- ③ 立地適正化計画、広域的な立地適正化の方針等に位置づけられた都市計画区域外の地域生活拠点

## 対象事業

### 【基幹事業】

道路、公園、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、既存建造物活用事業、エリア価値向上整備事業、こどもまんなかまちづくり事業、滞在環境整備事業、計画策定支援事業※等  
※都市再生整備計画にグリーン化、デジタル技術・データの活用、子ども・子育て支援等の国が指定する「重点的に取り組むテーマ」及びテーマに即した目標・指標を設定した場合に実施可能

### 【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）



## 事業のイメージ

### ● 歩きたくなる空間の創出 Walkable

- 街路空間の再構築
- 道路・公園・広場等の整備及び既存ストックの改修・改変
- 道路の美装化・芝生化、植栽・緑化施設や水上デッキの整備等による公共空間の高質化
- 滞在快適性等向上区域を下支えする周辺環境の整備（フリンジ駐車場、外周道路等の整備）

### ● 歩行者目線の1階をまちに開放 Eye Level

- 沿道施設の1階部分をリノベーションし、公共空間として開放
- 1階部分のガラス張り化等の修景整備

### ● 既存ストックの多様な主体による多様な利活用 Diversity

- 官民の土地・施設を一体的に改修し、自由に利活用できるまちなかハブや公開空地として開放
- 公共空間にイベント等で利用できる給電・給排水施設等を整備
- 利活用状況を計測するセンサーの設置や、データを分析・見える化し、まちの情報を発信するシステムの整備

### ● 開かれた空間の滞在環境の向上 Open

- 屋根やトイレ、照明施設、ストリートファニチャー等の整備
- 滞在環境整備に関する社会実験やコーディネート等の調査



# 都市再生整備計画関連事業で実施可能な事業（主なもの）

○ 都市再生整備計画関連事業は、様々な政策目的に応じて、事業メニューを選択することが出来ます。

## 都市構造再編集集中支援事業（個別補助金）

### 立地適正化計画に基づく取組等に対し集中的支援

誘導施設・広域連携誘導施設・既存建造物活用事業（誘導施設）



医療・福祉施設



こども園・学校



図書館・博物館

居住誘導促進事業



居住誘導区域へ移転を希望する者への支援

## まちなかウォーカブル推進事業

（社会資本整備総合交付金、個別補助金）

### 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに対し集中的支援

滞在環境整備事業



滞在環境の整備の推進に関する事業等

計画策定支援事業



重点的に取り組むテーマに応じた事業計画の策定

誘導施設相当施設・既存建造物活用事業（誘導施設相当施設）


都計区域外の地域生活拠点内



医療・福祉施設



こども園・学校



図書館・博物館

高次都市施設



地域交流センター



観光交流センター



テレワーク拠点施設



子育て支援施設



賑わい・交流創出施設



複合交通センター

既存建造物活用事業（誘導施設除く）



既存建造物を活用した高次都市施設等

エリア価値向上整備事業




既存ストックを活用し官民連携でエリア価値向上の取組

道路




公園

※小規模な公園も対象




区画整理・再開発



地域生活基盤施設

広場・緑地・情報板



地域防災施設



再生可能エネルギー施設



高質空間形成施設

緑化施設



電線類地中化



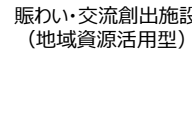
歩行支援施設（バリアフリー施設）



河川/下水道

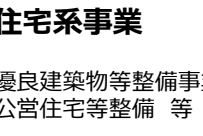


賑わい・交流創出施設（地域資源活用型）



住宅系事業

優良建築物等整備事業  
公営住宅等整備 等



まちなみ環境整備事業 等




こどもまんなかまちづくり事業



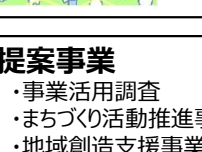
暑熱対策事業

緑化施設



提案事業

- ・事業活用調査
- ・まちづくり活動推進事業
- ・地域創造支援事業



# エリア価値向上整備事業

**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、公共公益施設の利便性向上及び都市再生整備計画内の地域の価値向上に資する以下の事業のうち、都市再生整備計画に整備及び維持管理を含む官民の費用負担並びに役割分担が記載されているものを支援。

都市再生整備計画に  
整備・維持管理を含めた官民の費用負担及び役割分担を位置付け

## エリア価値向上整備事業

**官民連携**により既存ストックを活用し、公共公益施設の利便性向上、及び都市再生整備計画内のエリア価値向上に資する事業

既存ストックを活用した  
・地域生活基盤施設の整備  
・高質空間形成施設の整備  
・既存建造物活用事業



青空駐車場を  
広場へ転換

情報化基盤施設の整備  
(センサー、ビーコン、画像  
解析カメラ、スマートライト  
等)



混雑状況を把握するための  
カメラの設置

都市再生整備計画の目標  
を達成するために必要なサー  
ビス提供のための設備の導  
入



シェアモビリティの導入

情報の収集・発信等のため  
のシステム基盤整備



混雑情報・防災情報等まち  
の情報のリアルタイム発信

社会実験の実施  
社会実験の一環として実施  
するコーディネート等



空き地を暫定利用した広場化  
の社会実験

次期開発に向けた機動的な  
事業化支援に係る費用  
(①既存物件の除却、  
②暫定利用(社会実験  
の実施及びコーディネート  
等に要する費用)



「まちの将来ビジョン」に  
基づく取組であり、外  
部不経済が発生してい  
る空きビルであること

公共公益施設の整備と  
一体である必要はない

主として  
都市再生整備計画区域  
において提供されるもの

提供される情報が主と  
して都市再生整備計画  
区域に関するもの

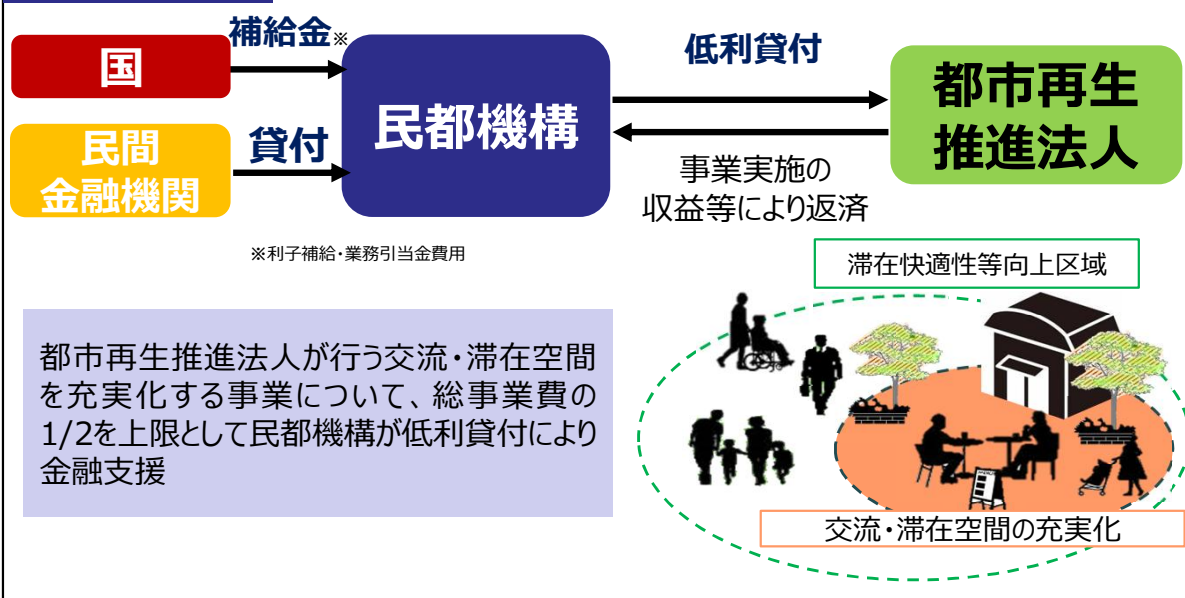
公共公益施設を含めた  
区域で実施されるもの



# まちなか公共空間等活用支援事業

○ 都市再生推進法人がベンチの設置や植栽等（カフェ等も併せて整備）により交流・滞在空間を充実化する事業に対し、（一財）民間都市開発推進機構が低利貸付により金融支援。

## ■ スキーム



## ■ 主な要件

- **金利（参考）**  
1. 2%（期間10年元金均等半年賦、R7.6時点）
- **支援対象者**  
都市再生推進法人
- **対象事業**
  - ・ベンチの設置、植栽等（カフェ等も併せて整備）により交流・滞在空間を充実化する事業であること
  - ・広場、緑地等の公共施設整備を伴う事業であること
  - ・整備される建築物が省エネ基準を満たす事業であること
- **貸付限度額**  
総事業費の1/2
- **貸付期間**  
最長20年

## ■ 制度活用事例

### 支援事例1：複合施設(再開発ビル1階一区画)の改修

#### 豊田市エリアマネジメントサロン整備事業（愛知県豊田市）

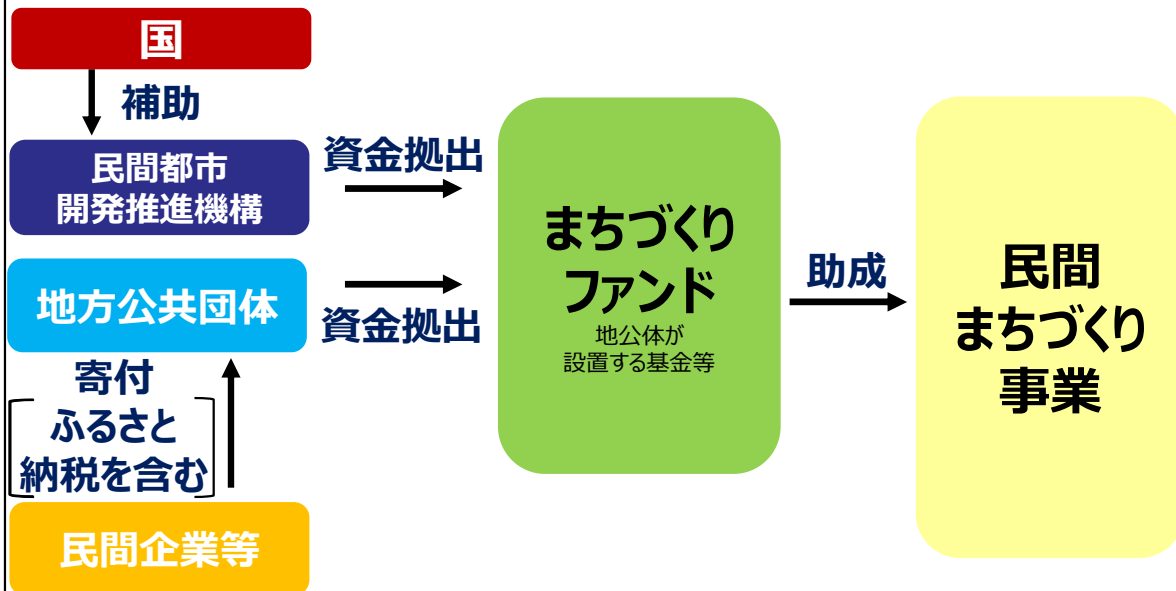
複合施設(再開発ビル1階)の一区画を改修し、①滞在・交流スペースの整備、②歩道への植栽・ベンチの設置により、建物内外が一体となった快適な交流・滞在空間を創出、ウォーカブルなまちなかの形成に寄与した事業



# 共助推進型まちづくりファンド支援事業

○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。

## ■ スキーム



## ■ 主な要件

### 民間都市開発推進機構→まちづくりファンドへの支援

○支援対象者：公益信託、公益法人、地方公共団体が設置する基金、市町村長が指定するNPO等

○支援限度額  
寄付金を原資とする地方公共団体の拠出金額

### まちづくりファンド→民間まちづくり事業への支援

○支援対象者：民間まちづくり事業者

○支援対象事業：都市利便増進協定等※に基づく民間まちづくり事業

\*都市利便増進協定、都市再生整備歩行者経路協定、低未利用土地利用促進協定、立地誘導促進施設協定、跡地等管理協定

## ■ 制度活用事例

### 支援事例 馬場川通りアーバンデザイン改修プロジェクト（群馬県前橋市）

- 前橋市アーバンデザイン「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」を先導的に創出するプロジェクト。
- 馬場川通りの遊歩道公園の親水化や車道の高質化等の事業への助成を通じ、地域の賑わい創出に貢献。

（整備前）



（整備後）

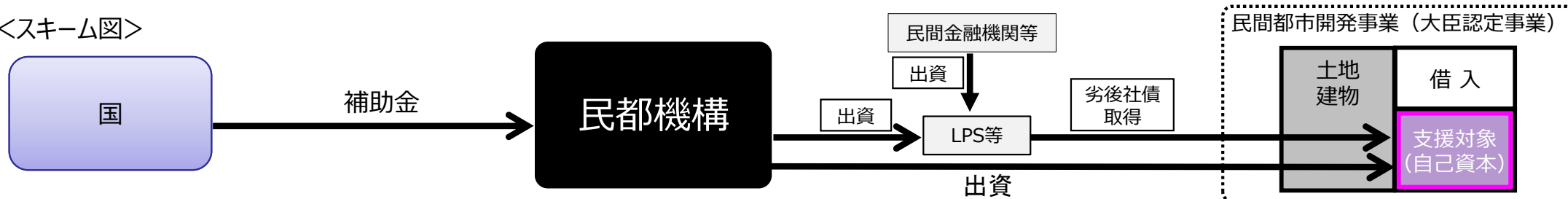


# (参考) まち再生出資・社債取得事業

予算

- 市町村が定める都市再生整備計画の区域等において行われる優良な民間都市開発事業に対し、民都機構が出資を行うことにより、事業の立上げを支援。
- 事業の自己資金が充実し、事業全体のリスクが縮減されることにより、民間金融機関からの融資等の呼び水となる。

## <スキーム図>



## 制度利用のための主な要件

### <対象事業者>

- ・民間事業者(S P C等※)

※「既存事業と対象事業にかかるものを分別して管理する事業者」も含む

### <対象区域>

- ・都市再生整備計画の区域
- ・都市機能誘導区域等

### <対象事業>

次の要件を満たし国土交通大臣の認定を受けた事業

- ・広場、緑地等の公共施設整備を伴うこと
- ・事業区域面積が0.2ヘクタール以上であること（医療・福祉、教育文化、商業施設、インキュベーション施設を含む事業及び低未利用地等を活用した一定の事業は500㎡以上）

※ 三大都市圏の既成市街地等内は原則0.5ヘクタール以上

※ 都市機能誘導区域内は0.1ヘクタール以上（誘導施設※<sup>1</sup>を含む事業は500㎡以上）

### <支援限度額>

- ・次の①～③のうち、最も少ない額

- ① 総事業費の50% ② 資本の50% ③ 公共施設等※<sup>2</sup>の整備費

（都市機能誘導区域内は、公共施設等 + 誘導施設※<sup>1</sup>、都市の脱炭素化に資する都市開発事業の大臣認定事業は、緑地等管理効率化設備、再エネ発電設備等を含む）

### <その他支援条件>

- ・竣工後10年以内に配当を行うことが確実であると見込まれること。

※<sup>1</sup>：支援対象事業が施行される都市機能誘導区域内へ立地を誘導すべきとして立地適正化計画に定められている施設。

※<sup>2</sup>：公共施設のほか、都市利便施設（駐車場、防災備蓄倉庫等）、建築利便施設（エレベーター、共用通路等）及びインキュベーション施設を含む。

## 具体例

### オガールプラザ整備事業（岩手県紫波町）

#### ○支援内容

- (1) 支援先 オガールプラザ株式会社
- (2) 出資額 0.6億円

#### ○事業内容

- (1) 規模 地上2階建
- (2) 用途 図書館、物販・飲食施設、子育て支援センター、事務所
- (3) 工期 2011年9月～2012年6月



## 実績等

2005年度～2024年度

支援件数 58件 支援総額 約495億円



# ウォーカブル推進税制

- ◆ 「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（滞在快適性等向上区域）において、**民間事業者等（土地所有者等）**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・都市計画税の軽減**措置を講じる。

## ★特例措置の内容（～令和8年3月31日）

### ①民地のオープンスペース化に係る課税の特例

オープンスペース化した土地（広場、通路等）及びその上に設置された償却資産（ベンチ、芝生等）の課税標準を5年間、 $1/3 \sim 2/3$ の範囲内において市町村の条例で定める割合に軽減（参酌基準  $1/2$ ）



税制特例適用イメージ

### ②建物低層部のオープン化に係る課税の特例

低層部の階をオープン化※した家屋（カフェ、休憩所等）について、不特定多数の者が無償で交流・滞在できるスペースの課税標準を5年間、 $1/3 \sim 2/3$ の範囲内において市町村の条例で定める割合に軽減（参酌基準  $1/2$ ）

※改修の場合に限る



税制特例適用イメージ

## ★適用事例

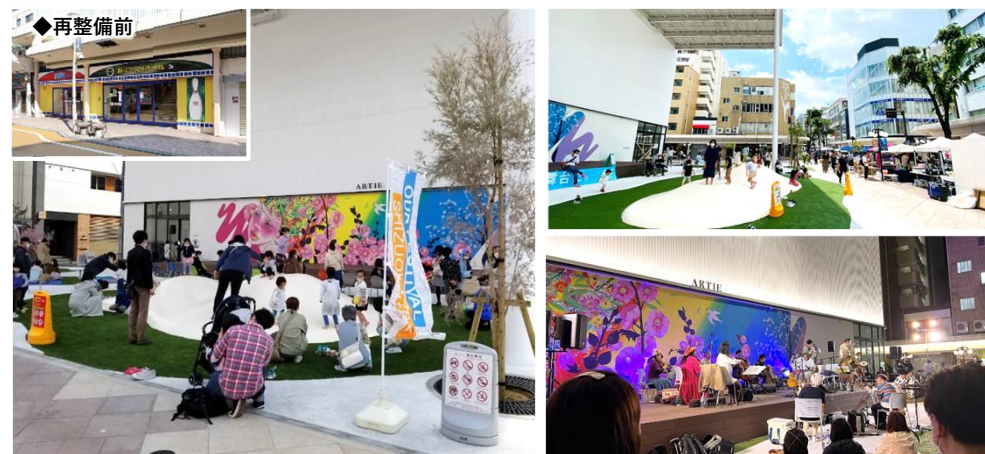
### ▼神戸市の事例 「サンキタ通り」 令和3年4月竣工

サンキタ通りの整備に合わせ、老朽化していた駅前広場を同様の舗装に打ち換え、空間に一体感を持たせることで魅力的な交流・滞在空間を創出



### ▼静岡市の事例 「ARTIE（アルティエ）」 令和4年2月竣工

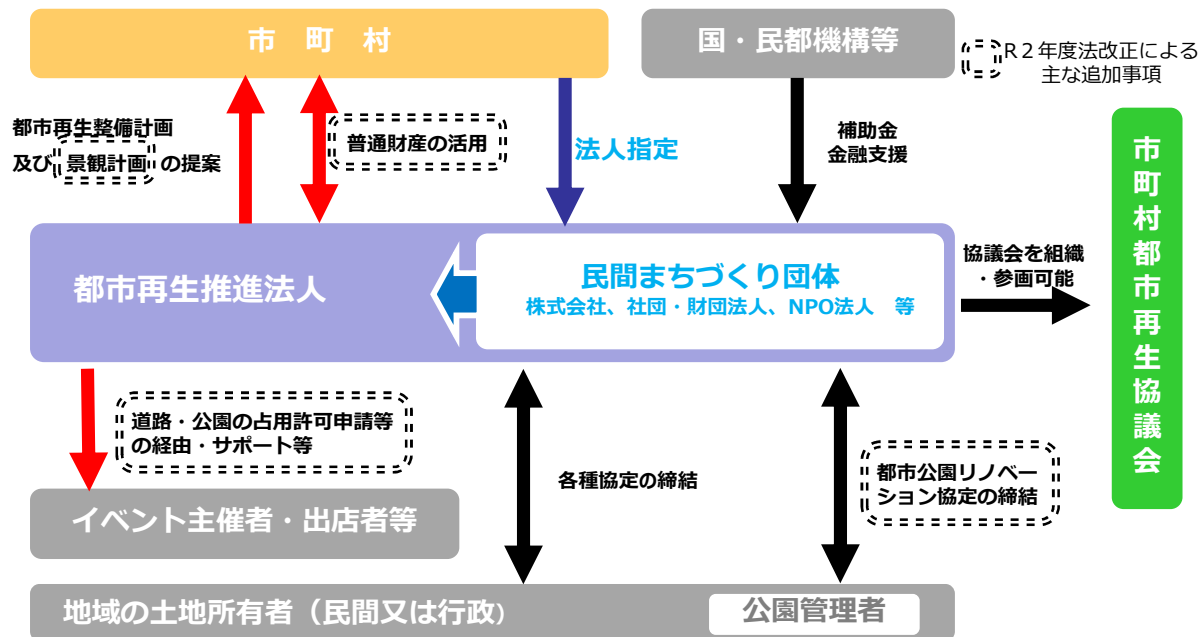
ボウリング場の建替えに合わせ、全天候型の誰でも使える交流広場を整備し、賑わいを創出



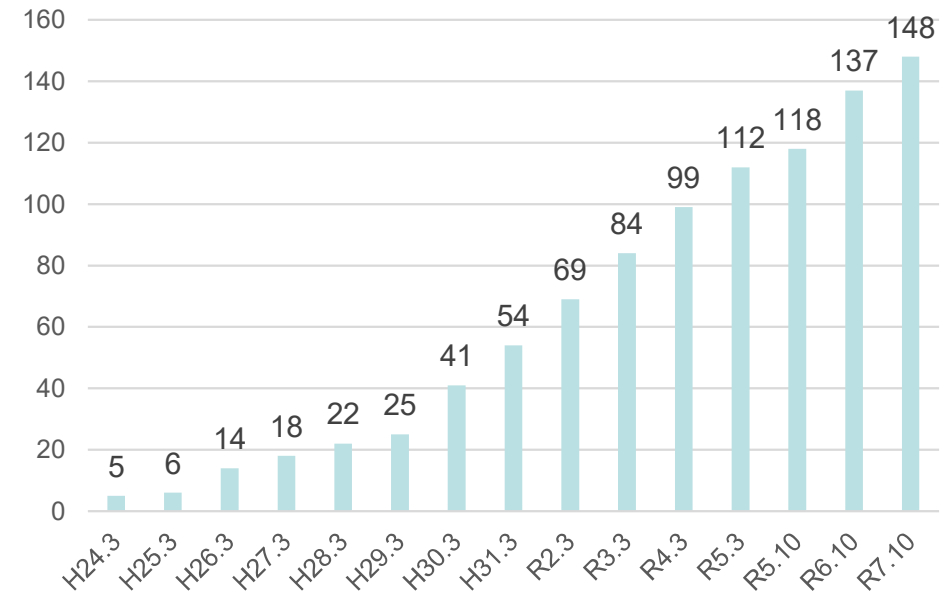


# 都市再生推進法人

まちづくりに関する豊富なノウハウ等を有し、運営体制等が整っている優良なまちづくり団体に対して、都市再生特別措置法に基づき**市町村長が指定**する法人



都市再生推進法人 指定数の推移(累積)



- ★ 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



札幌大通まちづくり株式会社

複数の商店街を母体に設立。飲食・広告事業者への歩道上のテラスの貸出や、駐車場共通化事業・ビル管理共同化事業等を実施し、収益を道路の維持管理等に還元。



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、**駅前の再開発とリンクしつつ、まちなかの賑わいを創出。**



(一社) 荒井タウンマネジメント (仙台)

**土地区画整理事業や復興事業と連動**しながら、賃貸・施設管理・公園内スポーツ施設運営等を通じた自立的な収益構造を構築中。収益は賑わいづくりに還元。



(一社) アーバンデザインセンター大宮

大宮駅周辺の地域戦略ビジョンの実現に向け、**産官学民によるまちづくりを推進するため設立**。まちづくり事業やアーバンデザインの調査研究・計画立案・実践等を実施。



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くりの取り組みの中で立ち上がった家守会社**。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。

# 都市再生推進法人が活用できる主な制度

## ■ 計画の提案

都市再生整備計画の作成等の提案	都市再生整備計画の作成や変更を市町村に提案することができる。
都市計画の決定等の提案	公共施設の整備等を適切に行うために必要な都市計画の変更を市町村に提案することができる。

## ■ 財政支援

官民連携まちなか再生推進事業	ワークショップの開催等の普及啓発事業の補助を受けることができる。 まちづくり活動の社会実験等（道路上でのオープンカフェの設置や低未利用地を活用した休憩スペースの創出等）の実施費用の補助を受けることができる。
まちなかウォークブル推進事業	「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに資する事業（民間の土地・施設をリノベーションし公共空間として開放等）の補助を受けることができる。
まちづくりファンド支援事業 （民都機構による支援）	「まちづくりファンド（クラウドファンディング活用型）」「まちづくりファンド（共助推進型）」を組成する場合、民間都市開発推進機構による資金拠出を受けることができる。

## ■ 協定への参画

都市公園リノベーション協定への参画	協定締結により、新たに設置されるカフェ、売店等の建蔽率の上限の緩和など都市公園法の特例措置を受けることができる。
都市利便増進協定への参画	土地所有者等とともに、都市利便増進施設の一体的な整備等に関する協定を締結することができる。

## ■ その他

普通財産の活用	都市再生整備計画に基づき普通財産の安価な貸付などを受けることができる。
道路・都市公園の占用許可等の申請 手続の経由・サポート	道路や都市公園の占用許可等について、申請手続の経由事務及びサポートを行うことができる。

# 道路占用許可の特例【都市再生整備計画】

- ◆ 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を緩和する特例制度。

## ▶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。

### 都市再生整備計画の区域内

都市再生整備計画への記載 (道路管理者・交通管理者の同意が必要)

#### 特例道路占用区域の指定

- ・道路管理者が、市町村からの意見聴取等を行い指定
- ・都市の再生に貢献し、歩行者等の利便の増進に資する  
オープンカフェ、広告板等を対象

#### 占用許可基準の特例

- ・余地要件(※)の適用を除外
- ・占用許可を受けた者は、  
周辺の道路の清掃、植栽の管理等を実施

※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

### 制度活用イメージ



オープンカフェ



広告板



- 都市公園も含めた一体的なエリアにおいて「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを形成するため、**官（市町村まちづくり部局・公園管理者）と民の連携**により、民間のノウハウを活用した都市公園における交流・滞在空間の創出を促進する「**公園施設設置管理協定制（都市公園リノベーション協定）**」を創設。

## 制度の概要

- 「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（滞在快適性等向上区域）内の都市公園において民間事業者等\*が行う**カフェ、売店等（滞在快適性等向上公園施設）の設置・管理**やそれにより得られる収益を活用した**園路、広場等（特定公園施設）の整備**を、市町村が**都市再生整備計画に位置付け**
  - \* 市町村とともにまちづくり活動に取り組んでいる民間事業者等が対象。具体的には、一体型滞在快適性等向上事業の実施主体又は都市再生推進法人であって、当該都市公園におけるまちづくり活動の実績のある者に限定
- 当該都市再生整備計画に基づき**公園管理者と民間事業者等が協定（公園施設設置管理協定）を締結した場合**、滞在快適性等向上公園施設の設置等について、以下の**都市公園法の特例を付与**

### 都市公園法の特例

- ① **設置管理許可期間の延長（10年→20年）**
  - ・ 協定の有効期間は最大20年
  - ・ その期間中に許可申請があった場合は設置管理の許可を与えなければならない\*
  - \* 設置管理許可の期間の上限は10年のままだが、認定期間（上限20年間）内は更新を保証
- ② **建蔽率の上限緩和（2%→12%）**
  - ・ 通常、飲食店、売店等の便益施設の建蔽率は2%
  - ・ 滞在快適性等向上公園施設については、休養施設、運動施設等と同様に建蔽率を10%上乘せ
- ③ **占用物件の追加（自転車駐車場、看板、広告塔の設置を可能に）**
  - ・ 協定に基づく場合に限り、自転車駐車場、看板、広告塔を「公園利便増進施設等」（占用物件）として設置可能\*
  - \* 設置する場合、都市公園の環境の維持・向上を図るための清掃等を行うことが必要





- ◆ 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。



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（土地所有者等）
- ・ 都市再生推進法人
- ・ 一体型滞在快適性等向上事業の実施主体

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）

※R4改正により都市利便増進協定の対象施設として以下のものを追加。

- ・ 民間事業者間の交流又は連携の拠点となる集会施設（コワーキングスペース等）
- ・ 都市の居住者その他の者に有用な情報を把握し、伝達し、又は処理するために必要な撮影機器、通信機器、電子計算機（人流カメラ、センサー等）

# 官民連携まちづくりポータルサイトのご紹介

官民連携まちづくりを推進に関する情報のプラットフォームとして、官民連携まちづくりを支える制度活用手引きや公共空間等の利活用事例、国のイベントや地域のまちづくりに関する最新情報を掲載しています。



## ポータルサイトの構成

- ① **官民連携まちづくりとは**
  - ・官民連携まちづくりのキーワードや見えはじめた効果
- ② **制度の紹介**
  - ・官民連携のまちづくりを支える制度
  - ・滞在快適性等向上区域で活用できる制度
  - ・まちづくり活動を支援するための予算制度 等
- ③ **手引き・通知・パンフレット**
  - ・都市再生特別措置法に基づく制度の活用手引き 等
- ④ **国のイベント情報**
  - ・シンポジウム、セミナー等の最新情報
- ⑤ **地域の事例を調べる**
  - ・民間まちづくり支援の取組みや、まちを使いこなしている事例
  - ・事例の条件検索
- ⑥ **地域のイベント情報**
  - ・全国の各地域における官民連携まちづくりに関する講演会や社会実験、ワークショップ等の取組を掲載
- ⑦ **都市再生推進法人の紹介**
  - ・全国の都市再生推進法人制度や現在の法人一覧等を掲載



**YouTubeで先進的な取組み事例などの動画配信も令和2年7月からはじめました！**

「公共空間を活かしたまちづくり」など官民連携による取組の掲載をご希望の方は、ぜひ情報をお寄せください！

【問合せ先】国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室 03-5253-8111（内線：32543）

官民ポータルサイト





# 都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会

○ **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）

【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）

※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）

※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）

※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）

※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

※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、その趣ある佇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



# 成熟社会の共感都市再生ビジョン（都市再生の方向性）

## 目指すべき都市再生の方向性

- 我が国は、人口増加局面で量的拡大を追求する成長社会から、**精神的な豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く成熟社会に移行**。
- 建築費の高騰による影響、人口減少等による需要の不確実性を踏まえ、**都市の個性と質や価値に着目し、大都市と地方都市とが連携しながら、中長期的に持続可能な都市の再生を図る必要**。

引き続き、都市の**普遍的魅力**を向上させるとともに、画一化することなく**固有の魅力**を一層高めていくため、官民連携の創意工夫を促し、これを評価することで、都市に人々の「共感」を呼び込む施策を推進。

安全性の高さ  
利便性の高さ  
快適性の高さ  
⋮

都市の  
普遍的**魅力**

都市の  
固有の**魅力**

地域の歴史・文化、自然・景観  
本物の雰囲気（オーセンティシティ）  
コミュニティ、ローカルビジネス  
⋮

子どもから若者・高齢者まで多世代が共創し、多様な価値観を包摂するインクルーシブなまちづくりを進めつつ、両方の魅力をともに高め、育てることが、人や投資を呼び込む都市の磁力の強化に繋がっていく。

## 必要な視点のポイント

- ①「経済的価値」と「公共的価値」を  
官民連携で両立するために  
計画段階からの協働を促進



- ②都市の固有の魅力に着目し、  
地域資源である  
既存ストックの活用を促進



- ③まちを「育てていく」という視点により、  
将来の可変性・柔軟性を許容する  
「余白」の創出を促進



# 成熟社会の共感都市再生ビジョン（都市再生の方向性）

## 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、アフオ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。
- ウォーカ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。





## ご静聴ありがとうございました

官民連携まちづくりに関するご相談・お問合せはこちらまで。  
勉強会等にもお声がけいただければ説明に伺います！

### 【お問合せ先】

国土交通省都市局まちづくり推進課

官民連携推進室

Tel 03-5253-8407

E-mail [hqt-kanminshitsu@ki.mlit.go.jp](mailto:hqt-kanminshitsu@ki.mlit.go.jp)

