

# 7. 関連制度等

## 7-1. 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 H30-

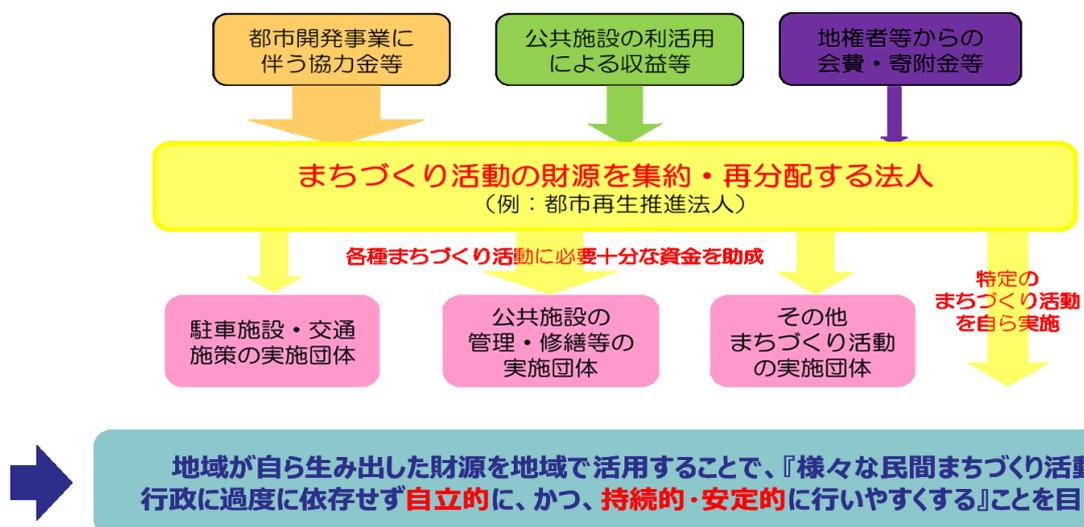
### Ⅰ. ガイドラインの背景・目的

- まちの魅力を高める地域のまちづくり活動（公共公益施設の維持管理等）を行う民間団体の多くでは、活動の持続を図る上で「財源の確保」が大きな課題となっています。
- 一方、地域を見渡せば、まちづくり活動に活用できそうな財源や調達手法は多様に存在しており、地域で生み出される各種財源を集約し、地域全体で財源の過不足を調整することが有効と考えられます。
- 本ガイドラインでは、既存制度を組み合わせ、地域で生み出される財源を地域で効果的に活用できる枠組みとして「再分配法人」を提案するとともに、その税務関係を整理しました。
- この枠組みを構築し、地域が生み出した財源を地域で活用することで、「様々な民間まちづくり活動を行政に過度に依存せず自主的に、かつ、持続的・安定的に行いやすくする」ことを目指すものです。

### Ⅱ. ガイドラインの概要

#### ① ガイドラインで示す枠組みの概要

地域の関係者の合意の下、地域で生み出される多様な財源を、地域全体を見渡せる法人に積み立て、幅広い民間まちづくり活動に再分配（助成等）する枠組み。



- ② 地域で生み出され、地域の民間まちづくり活動に活用できる「地域まちづくり協力金」の例示
- 都市開発事業の施行に伴い開発事業者が拠出する協力金等（例：附置義務駐車場の整備量緩和に伴う協力金）
  - 公共空間（道路、広場、施設等）等の利活用による収入の一部（例：イベント開催収入、広告物収入）
  - その他地域内外から拠出される資金（例：地権者等からの会費、篤志家からの寄付金（クラウドファンディングによるものを含む。））
- ③ 地域まちづくり協力金を集約し、地域全体を見渡して財源の調整機能を担う「再分配法人」の業務内容と適した法人形態
- 再分配法人の業務
    - イ) 地域まちづくり協力金の集約・管理、ロ) まちづくり活動への助成、ハ) 一定のまちづくり活動の自ら実施 等公共空間（道路、広場、施設等）等の利活用による収入の一部（例：イベント開催収入、広告物収入）
  - 再分配法人に適した法人形態
    - 一般社団・財団法人（非営利型）等 ⇒ 法人の要件と効果を比較し、地域にとって効率的な法人形態を選択
  - 再分配法人は、都市再生推進法人等であることを推奨 ⇒ 自治体のまちづくりビジョンに沿った活動を促進
- ④ 再分配法人の法人形態や業務内容に照らした、現行税制上の法人税の課税関係
- 再分配法人が一般社団・財団法人（非営利型）である場合
    - イ) 助成業務は、収益を得る活動ではないことから収益事業に該当せず、課税が問題となるケースは少ない。（＝非課税）
    - ロ) 自ら実施する業務（※）は、収益事業に該当する可能性は低いが、有料で実施する場合は税務署への確認が必要。
  - 再分配法人が公益社団・財団法人である場合
    - 自ら実施する業務として、収益事業に該当するものを実施したとしても、公益目的事業であれば非課税となる。

※①まちの将来像やルールの策定・運用、②まちづくりの情報発信・プロモーション、③公共公益施設の（再）整備・管理・修繕等、④コミュニティバス・コミュニティサイクルの運営、⑤まちづくりセミナー等の開催、⑥街並みの保全・緑化、⑦業務継続地区の構築・運営、⑧防犯・防災活動、⑨地域活性化に資する活動を例示

【ガイドライン本文】

[http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi\\_machi\\_tk\\_000047.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000047.html)

---

### III. ガイドライン活用のメリット

本制度を活用することで、次の効果が期待できます。

- 地域における民間団体の連携・協働を通じ、民間まちづくり活動に、将来にわたり必要な財源が充てられる環境が整うこと。
- 自治体にとっても、まちづくりのビジョン等に沿った民間まちづくり活動の財源を確保・調整することが可能となること。

## 7-2. 立地誘導促進施設協定 (法第 109 条の 2～第 109 条の 4) H30

### I. 立地誘導促進施設協定とは

- 低未利用土地等の活用や、地域コミュニティの自発的な取組を促進するために、地域住民など一団の土地の地権者等の全員合意により居住者その他の者の良好な生活環境の確保に必要な施設の整備又は管理に関するルールを決めます。
- 定められたルールをもとに、整備や管理を地域住民など民間主体が実施します（市町村は認可及びあっせん権限を持つことにより地域住民の自主的な活動をサポートします）。



### II. 制度の概要

#### ■ 立地誘導促進施設協定の趣旨、概要

- 都市のスポンジ化による空き地・空き家の大量発生は、所有者が特に困っていないために使われていない、売却・賃貸を希望しながら適切な買い手・借り手が現れないなどの事情によるものです。
- このような空き地・空き家は不動産流通にのらないものが数多くあると考えられますが、地域に存する小さなニーズを掘り起こし、地域コミュニティで活用することにより、十分に利用される可能性があります。

- そのためには、地域の幅広いニーズに対応しながら、地域コミュニティで地域に必要な身の回りの公共空間や施設を一体的に整備・管理することが出来るよう本協定制度を導入するものです。
- 具体的には、次のような協定制度です。

- ・ 都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地や空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティが共同で整備・管理する空間・施設について地権者全員の合意により協定を締結します。
- ・ 安定的に地域運営を図るために、市町村が協定を認可することにより、協定を締結した土地所有者等に承継効が付与されます。
- ・ 活動をさらに広げるため周辺地権者の参加を市町村が働きかけるよう要請できます。
- ・ 協定に基づき整備され、都市再生推進法人が管理する公共施設等について固定資産税・都市計画税が軽減されます。

- 本協定による取組は地域コミュニティによる公共性の発揮やソーシャルキャピタルの醸成の誘導にも繋がるものと考えています。

#### ■ 立地誘導促進施設協定の活用が想定される具体的な場面

- 本協定制度は幅広い場面で適用可能ですが、代表的な活用は以下の2類型が想定されます。

##### ①空き家・空き地活用－非収益型

地域コミュニティが主体となって、空き家や空き地を活用して、集会所や広場等の地域に必要な施設を地権者の受益に応じた負担により整備・管理します。

例) 子育て世代の家族が多く暮らす地域において、地域で連携した子どもの安全確保やレクリエーション活動を行うために、空き家を集会所としてリノベーションし、継続的に管理

例) 豪雪地帯等の地域において、空き地を活用して雪捨て場、歩行者通路等を共同で整備・管理

例) 密集住宅地等の地域において、防災等の観点から、空き地を防災広場として整備・管理

##### ②空き家・空き地活用－収益型

都市再生推進法人や認可地縁団体等が、空き家や空き地を地権者から取得し、若しくは借り受け、店舗やにぎわい施設等にリノベーションし、その施設の運用により収益をあげて地権者と共に一体的に地域に必要な施設を整備・管理します。

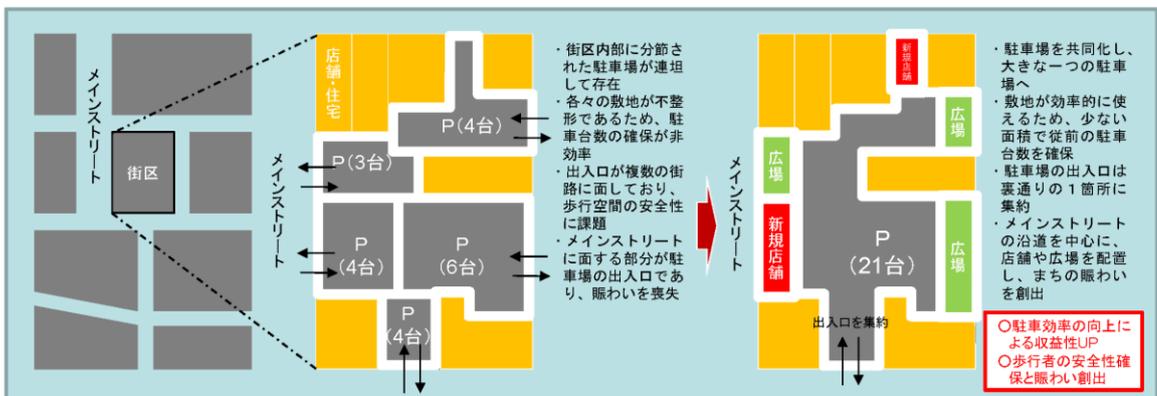
例) 空き店舗をまちづくり会社がリノベーションして収益をあげながら広場・通路等の様々な施設を一体的に整備・管理

例) 都市再生推進法人等が地権者をコーディネートしつつ、まちなかに乱立する小規模駐車場の集約や配置適正化を図り、余剰地をにぎわい空間として活用

## ■ 制度の特徴

- 都市機能や居住を誘導すべき区域で、地域コミュニティが、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯などの身の廻りの公共空間や施設について共同で整備及び管理するためのルールなどを地権者全員の合意により定める協定制です。
- 制度の特徴的な点は主に以下の3点あります。
  - ① これまでの協定は地権者の合意形成に係るインセンティブ措置が無かったが、本協定では協定に基づき整備・管理する公共施設等（道路・広場等）について、都市再生推進法人が管理する場合に、固定資産税・都市計画税の課税標準が2/3に軽減される（5年以上の協定では3年間、10年以上の協定では5年間）。
  - ② これまでの承継効が付与される協定は対象施設が限定されていたが、本協定は予め対象施設を限定せず、（市町村の認可は必要であるが、）地域が地域に必要な施設と判断した幅広い施設について承継効が付与される。
  - ③ 協定は地権者全員の合意を必要とする制度であり、これまでの協定制度では参画に反対する地権者を巻き込む仕組みは無かったところ、本協定では協定締結者の申請に基づき市町村が周辺地権者に参加を働きかけることができることとした。

### 立地誘導促進施設協定活用によるまちなか駐車場の配置適正化とにぎわい創出



**目的**

- ◆ 中心部のメインストリートを歩行者中心に再構築することに合わせて、通りに面した街区を再生
- ◆ 街区内に小割で存在する各地権者所有の駐車場を共同化し、出入口を裏通りに集約することで安全性を確保
- ◆ 通りに面した敷地に広場や収益施設を整備・管理して賑わいを創出

**ポイント**

- ◆ オーナーの合意を得るために従前の利益を維持出来る利活用及び資金スキームが必要  
 ⇒ 駐車場の効率化により収益性向上し、公共空間に拠出した敷地は協定地権者が無償で使用(⇒固定資産税の軽減)

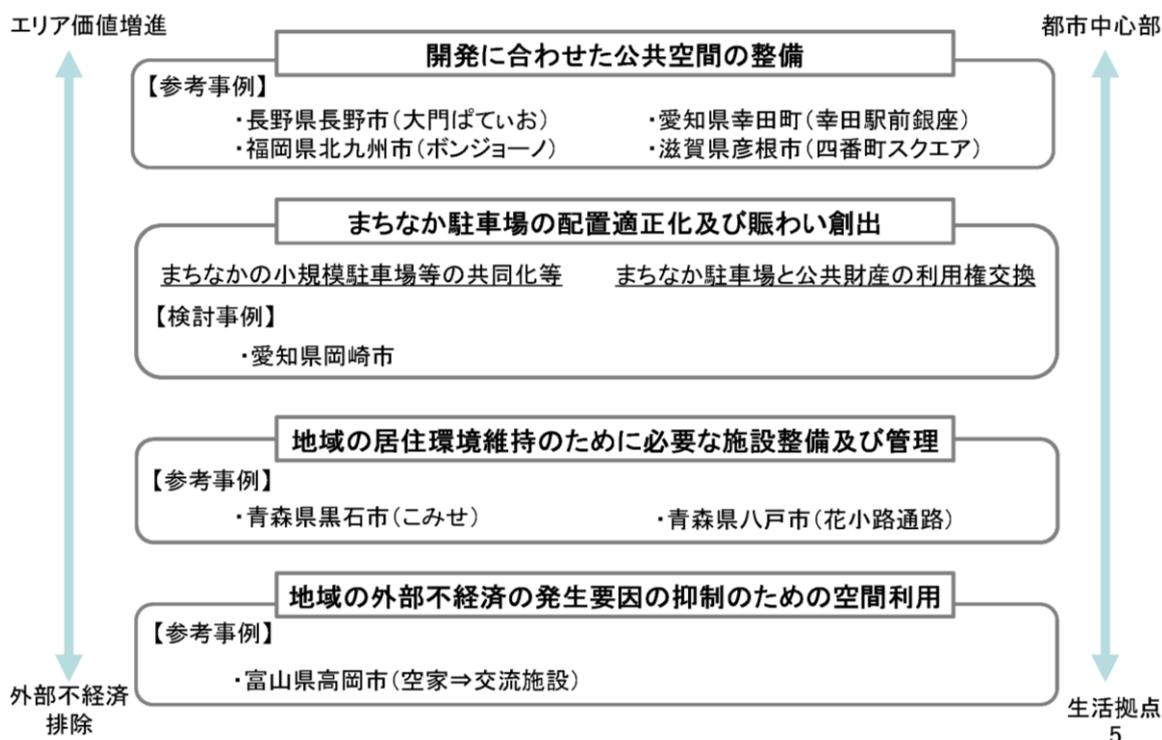
**協定締結内容**

- ◆ 駐車場の共同化及び管理方法
- ◆ 駐車場の分割する場合の出入口位置及び駐車場敷地の最小限度
- ◆ 広場の整備及び管理方法
- ◆ 各施設の管理に要する費用負担
- ◆ 広場等の利用に関する事項

**関係者の役割・メリット(インセンティブ)**

	役割	メリット
地域住民(利用者)	・日常の利用 ・来訪時の経済活動	・居住環境の向上・憩いの場の確保 ・お洒落な店舗での買い物
土地所有者(オーナー)	・土地の提供(無償貸付) ・協定締結への協力	・駐車場の稼働率及び効率化による収益向上 ・まちづくりへの積極的な参加・貢献
協定締結者(管理者)	・協定締結 ・公共施設の整備・管理 ・イベント等の運営	・余剰地の利活用によるエリア価値の向上・賑わい創出
行政(認可権者)	・協定の認可 ・(状況に応じて)利用権等設定促進計画の策定	・来訪者の安全性向上 ・地価上昇(維持)による税収確保

## 立地誘導促進施設協定の活用パターン



### 参考事例

長野県長野市 ばていお大門 (広場)

### 地権者と(株)まちづくり長野による民地を活用した広場の整備・管理

- 「ばていお大門」は、国宝・善光寺の門前町に位置する、土蔵など歴史的資産を活用した商業施設群。
- 地元有志により、空き店舗や使用されていない土蔵などを地域の活性化拠点となるよう一体的に整備する計画がまとめられ、平成15年より商工会議所等の出資からなる「(株)まちづくり長野」がその実施主体を担っている。
- 地権者は10名程度にわたるが、(株)まちづくり長野が20年の定期借地を受け、整備から管理までを行っている。



6

### III.立地誘導促進施設協定に係る税制特例

#### 平成30年度税制改正大綱

(4) 都市再生特別措置法の改正を前提に、**都市再生推進法人**が同法に規定する立地誘導促進施設協定（仮称）（有効期間が5年以上のものに限る。）の目的となる**土地を所有し**、又は**無償で借り受けて、一定の施設を管理する場合**には、その用に供する土地及び当該土地の上に存する償却資産に係る固定資産税及び都市計画税について、課税標準を最初の3年間（当該協定の有効期間が10年以上のものについては最初の5年間）価格の**3分の2**とする措置を平成32年3月31日まで講ずる。（P58）

#### 税制特例の対象パターン

＜土地所有者が貸付をしない場合＞

土地所有者が都市再生推進法人、かつ管理者が都市再生推進法人であること

＜土地所有者が貸付をする場合＞

土地所有者から都市再生推進法人へ無償貸付し、かつ管理者が都市再生推進法人であること

※管理を土地所有者から都市再生推進法人への管理委託料は有償・無償を問わない

※地権者が部外者へ無償で土地を貸し付け（使用貸借）、部外者が都市再生推進法人に無償で転貸した場合は⑥と同様と扱う

（一）：使用貸借せず自ら使用

	＜土地所有者が貸し付けない場合＞			＜土地所有者が貸し付ける場合(無償)＞		
	①	②	③	④	⑤	⑥
土地所有者	地権者A	地権者A	都再法人	地権者A	地権者A	地権者A
使用貸借権者	(一)	(一)	(一)	部外者	部外者	都再法人
管理者	地権者A	都再法人	都再法人	部外者	都再法人	都再法人
税特例の対象	対象外	対象外	対象	対象外	対象外	対象

#### 特例措置の計算例

＜課税標準額2,000万円の土地の場合＞

$2,000\text{万円} \times 1.4\% \times \frac{2}{3} = 18.666\text{万円}$  → 通常28万円のところ、特例措置により約18.7万円となる

## 7-3. 地域再生エリアマネジメント負担金制度（内閣府） H30－

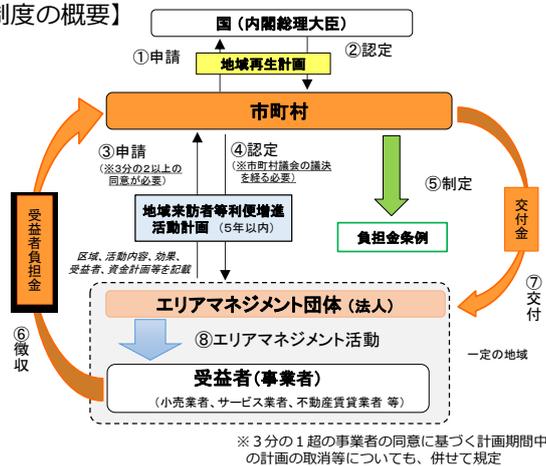
### I. 制度の背景・目的

- 近年、民間が主体となって、にぎわいの創出、公共空間の活用等を通じてエリアの価値を向上させるためのエリアマネジメント活動の取組が拡大しています。
- こうした活動は、にぎわいの創出等を通じて地域の「稼ぐ力」を高め、地域再生の実現に資するものですが、活動を担うエリアマネジメント団体の安定的な財源の確保が課題となっています。特に、エリアマネジメント活動による利益を享受しつつも活動に要する費用を負担しないフリーライダーの問題を解決することが必要です。（民間団体による自主的な取組であるため、民間団体がフリーライダーから強制的に徴収を行うことは困難）
- このため、海外におけるB I Dの取組事例等を参考とし、3分の2以上の事業者の同意を要件として、市町村がエリアマネジメント団体を実施する地域再生に資するエリアマネジメント活動に要する費用を、その受益の限度において活動区域内の受益者（事業者）から徴収し、これをエリアマネジメント団体に交付する官民連携の制度（地域再生エリアマネジメント負担金制度）を創設し、地域再生に資するエリアマネジメント活動の推進を図ります。

※B I D…Business Improvement District。米国・英国等において行われている、主に商業地域において地区内の事業者等が組織や資金調達等について定め、地区の発展を目指して必要な事業を行う仕組み。

### II. 制度の概要

#### 【制度の概要】



**【地域再生に資するエリアマネジメント活動】**  
地域の来訪者又は滞在者の利便の増進やその増加により経済効果の増進を図り、地域における就業機会の創出や経済基盤の強化に資する活動

(例)

イベントの開催  
オープンスペースの活用  
自転車駐輪施設の設置  
賑わいの創出に伴い必要となる巡回整備

来訪者等の増加により事業機会の拡大や収益性の向上を図り、地域再生を実現

### III. 制度活用のメリット

● 本制度を活用することで、次の効果が期待できます。

- |                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| ① 定量的な目標の設定（KPI）及び効果の「見える化」の推進 | ⑤ エリアマネジメント団体への資金提供の促進      |
| ② 関係者の合意形成の促進、合意の継続性の確保        | ⑥ 地方創生カレッジ等による専門的な人材の育成・確保  |
| ③ 公共性、公益性が高い活動に対する公的関与、費用徴収    | ⑦ 地方創生推進交付金等による先駆的な取り組みへの支援 |
| ④ 公共空間等の利活用による財源の確保            | ⑧ 官民の協議会の設置等による官民連携の推進      |

※日本版 BID を含むエリアマネジメントの推進方策に関する検討会 中間とりまとめ（平成28年6月30日）より

### IV. 協定締結までの流れ

● 手続きの流れは次のとおりです。

