

第3章官民連携まちづくり関係者の交流・促進イベントの企画・運営

官民連携まちづくり関係者の交流・促進イベントとして、国土交通省主催によるイベント「2024 年度 官民連携まちづくり DAYS DAY1 都市再生推進法人等会議’24、DAY2 エリアマネジメント政策対話」を開催した。

DAY1 都市再生推進法人等会議’24 では、都市再生推進法人等が持つ知見や課題等を共有し、課題解決に向けて議論できる場として、制度紹介や支援制度紹介など各機関からの情報提供を行い、その後、全体討議 テーマ1【合意形成】、テーマ2【人材確保】、テーマ3【財源確保】の3つのテーマで取組事例を報告した。

DAY2 エリアマネジメント政策対話では、エリアマネジメントを推進する制度に係わるテーマを設定し、実践にあたっての課題、都市再生推進法人やエリアプラットフォームの活用、新たな財源確保策といった点について、エリアマネジメントの現場に根ざした議論を行った。

なお本業務は、DAY1 都市再生推進法人等会議’24 の企画・運営を実施した。

3.1 DAY1 都市再生推進法人等会議’24 の企画・運営

3.1.1 再開発エリアの視察会

(1) 実施目的

DAY1 都市再生推進法人等会議’24 のインプットとして、全国の都市再生推進法人に、エリアマネジメント団体による取り組み状況（道路占用等の制度の活用状況）を実際の現場で視察していただくために視察会を行った。

前年度は池袋のまちづくりを視察し、今年度は100年に1度の再開発をしている渋谷を選定した。

(2) 実施概要

全国エリアマネジメントネットワーク団体の一般社団法人渋谷駅前エリアマネジメント事務局の協力のもと、渋谷駅周辺を対象として以下のとおり視察会を実施した。

表 3.1-1 視察会の概要

開催日時	令和 6 年 11 月 28 日(木)10:00～11:30
会場	渋谷ヒカリエ ヒカリエカンファレンス会議室
視察場所	・視察順路 ヒカリエカンファレンス会議室(概要説明) ⇒渋谷駅東口地下広場⇒スクランブルスクエア東棟ビジョン ⇒SHIBU HACHI BOX⇒アート東京 TYPELESS ⇒ヒカリエカンファレンス会議室

(3) 渋谷視察会の告知・参加申込

実施にあたり、事前アンケート調査にて参加希望と回答があった方にメールで参加の確認を行った。

表 3.1-2 申込期間

申込期間
令和 6 年 11 月 13 日(水)～令和 6 年 11 月 21 日(木)

表 3.1-3 申込者数

属性	人数	団体数
都市再生推進法人	9 名	9 団体
都市再生推進法人指定を目指している団体	1 名	1 団体
全国エリアマネジメントネットワーク会員	2 名	2 団体
合計	※12 名	12 団体

※追加申込(申込募集期間以降)を含む

3.1.2 DAY1 都市再生推進法人等会議'24

(1) 実施目的

2007 年の都市再生特別措置法の一部改正により前身となる法人制度が創設された「都市再生推進法人」は、2024 年 10 月時点で 137 団体(過年度に指定を取消された 10 団体を含む)にまで増え、都市再生推進法人の活動を後押しする制度が、社会情勢に応じて拡充されている。コロナ以降、都市課題はさらに複雑化しつつも、新しい技術や考え方が広がるなど、エリアマネジメントを取り巻く環境はこれまで以上に大きな変化期にあると考える。

そこで、本年度の「2024 年度 官民連携まちづくり DAYS DAY1 都市再生推進法人等会議'24」では、各都市再生推進法人等が持つ知見や課題などを共有し、課題解決に向けて意見交換するとともに、都市再生推進法人等の交流の機会とすることを目的とした。

(2) 実施概要

国土交通省主催によるイベント「2024 年度 官民連携まちづくり DAYS DAY1 都市再生推進法人等会議'24」を、リアルで開催した。制度紹介や支援制度紹介など各機関からの情報提供を行い、その後、全体討議 テーマ1【合意形成】、テーマ2【人材確保】、テーマ3【財源確保】の3つのテーマで取組事例を報告し、都市再生推進法人等が持つ知見や課題等を共有し、課題解決に向けて議論できる場として、下記のとおり実施した。

表 3.1-4 DAY1 都市再生推進法人等会議'24 の概要

開催日時	令和 6 年 11 月 28 日(木)13:00～17:30
会場	国土交通省中央合同庁舎3号館 10 階共用会議室
開催方式	リアル開催
次第	1. 開会挨拶 2. 情報提供 3. 全体討議 4. 取組事例報告・トークセッション 5. 閉会挨拶

(3) 開催告知方法

開催にあたり、案内チラシなどの作成により、周知・参加者の募集を行った。

1) 案内チラシの作成

案内チラシを作成し、都市再生推進法人等への配信や官民連携まちづくりポータルサイトに掲載するなどして周知を行った。

案内チラシは、「DAY1 都市再生推進法人等会議'24」と「DAY2 エリアマネジメント政策対話」を合わせて作成した。

作成したチラシを以下に示す。



DAY 1 11/28 木 参加無料

都市再生推進法人等会議

趣旨 | 都市再生推進法人等が持つ知見や課題等を共有し、課題解決に向けて意見交換するとともに都市再生推進法人等の交流の機会とするものです。

対象 | 都市再生推進法人、都市再生推進法人指定を目指す団体、全国エリアマネジメントネットワーク
※1団体2名以内(うち1名を自治体1名に代替可)

会場 | 国土交通省中央合同庁舎3号館 10階共用会議室
(東京都千代田区霞が関2-1-3中央合同庁舎3号館)

開催方法 | 現地参加のみ(国土交通省への入館登録が必要のため事前に参加者のお名前を確認させていただきます)



事前申込制
先着100名
1団体2名まで

国土交通省
中央合同庁舎3号館

東京メトロ有楽町線「板田門」駅
(2番出口)
東京メトロ日比谷線・千代田線・丸の内線「霞ヶ関」駅(A3出口)

タイムプログラム

13:00 ● 会場受付開始

13:30 ● 開会

【1部】▶各機関からの情報提供
国土交通省、内閣府、UR都市機構、
(一財)民間都市開発推進機構 等

14:50 ● 【2部】▶全体討議(モデレータ:山口大学教授 宋俊煥)

・討議テーマ :【合意形成】、【人材確保】、【財源確保】
・登壇予定団体:株式会社まつくる、一般社団法人TCCM
株式会社まちづくり府中 他

17:00 ● 総括

17:15 ● 閉会

その他

懇親会 | 終了後、懇親会(会費制立食形式)を開催

お問合せ先

主 催 | 国土交通省
事務局 | 株式会社建設環境研究所(担当) 伊藤・矢澤・福山
メール | machi-days@kensetsukankyo.co.jp

お申込先

URL、QRコードよりお申し込みください。
<https://forms.office.com/r/wnd8X81rbr>
2024年11月18日(月) 12:00まで
 ※注意: DAY1、DAY2でお申込先が異なります。

DAY 2 11/29 金 参加無料

エリアマネジメント政策対話

趣旨 | エリアマネジメントを推進する制度に係わるテーマを設定し、実践にあたっての課題、都市再生推進法人やエリアプラットフォームの活用、新たな財源確保策といった点について、エリアマネジメントの現場に根ざした議論を行います。

対象 | 全国エリアマネジメントネットワーク会員、都市再生推進法人、都市再生推進法人指定を目指す団体
※1団体2名以内(うち1名を自治体1名に代替可)

会場 | DMO東京丸の内 丸の内二重橋ビル6F
(東京都千代田区丸の内三丁目2番3号 丸の内二重橋ビル)

開催方法 | 現地参加のみ

※本会への参加にあたっては、以下の「官民連携まちづくりの進め方〜都市再生特別措置法に基づき制度の活用手続き〜」に目を通して来てください。
<https://www.mlit.go.jp/toshi/useful/#susumekata>



事前申込制
先着60名
1団体2名まで

国土交通省 × 全国エリアマネ

タイムプログラム

12:30 ● 会場受付開始

13:00 ● 開会

【全体会】

①1日目の振り返り
②事例共有

14:10 ● 【グループ議論】

①公共空間活用 ②財源確保(エリアマネ負担金制度等)
③屋外広告 ④スマートシティ・DX

16:00 ● 【全体会】

グループ議論の全体共有

16:30 ● 閉会

お問合せ先

主 催 | 国土交通省
全国エリアマネジメントネットワーク
事務局 | 全国エリアマネジメントネットワーク
担 当 | 事務局(株式会社フロントヤード) 長谷川・関口
メール | info@fyard.co.jp

お申込先

URL、QRコードよりお申し込みください。
<https://forms.office.com/r/mXDVe3FWv7>
2024年11月18日(月) 12:00まで
 ※注意: DAY1、DAY2でお申込先が異なります。

図 3.1-1 案内チラシ

2) 参加申込フォームの作成

イベントへの参加は事前申し込み制とし、オンライン入力フォームで実施した。申込募集期間・申込者・入力フォームなどの詳細を以下に示す。また、作成したオンライン入力フォームを次ページ以降に示す。申し込みフォームでは、討議テーマについて質問も事前に募集した。

表 3.1-5 申込募集期間

募集期間
令和 6 年 10 月 25 日(金)～令和 6 年 11 月 18 日(月)

表 3.1-6 申込者数

属性	人数	団体数
都市再生推進法人	53 名	29 団体
都市再生推進法人指定を目指している団体	18 名	13 団体
全国エリアマネジメントネットワーク会員	26 名	19 団体
合計	※97 名	61 団体

※追加申込(申込募集期間以降)を含む

DAY 1 都市再生推進法人等会議 予約申し込み時のアンケート



11/28（木）に開催する都市再生推進法人等会議について、**11／18（月）12:00まで**に以下の回答をお願いいたします。

* 必須

問 1. 参加確認についての質問

（今年度はWEBで実施しないこととなりました）

1. 参加される団体名を教えてください。*

2. 参加される団体名のふりがなを教えてください。*

3. 参加される方のお名前を教えてください。(1人目)*



※1 団体 2 名（そのうち 1 名を自治体職員にすることも可）まで参加いただけます。

4. 参加される方のお名前のふりがなを教えてください。(1人目)*

5. 所属・役職（1人目）*

6. 電話番号（1人目）*

※ハイフン「-」なしで入力ください。

11 文字以内で入力してください

7. メールアドレス（1人目）*

メールを入力してください

図 3.1-2 オンライン入力フォーム（1/7）

8. 参加される方のお名前を教えてください。(2人目)

※1 団体2名(そのうち1名を自治体職員にすることも可)まで参加いただけます。

9. 参加される方のお名前のふりがなを教えてください。(2人目)

10. 所属・役職(2人目)

11. 電話番号(2人目)

※ハイフン「-」なしで入力ください。

11文字以内で入力してください

12. メールアドレス(2人目)

メールを入力してください

図 3.1-3 オンライン入力フォーム(2/7)

問2. 討議テーマについての質問

13. テーマ1【合意形成】に対して、質問があれば教えてください。

14. テーマ2【人材確保】に対して、質問があれば教えてください。

15. テーマ3【財源確保】に対して、質問があれば教えてください。

図 3.1-4 オンライン入力フォーム(3/7)

問3. その他、事務局へお伝えしたいこと等があれば備考欄にご記入ください。

16. 備考欄

図 3.1-5 オンライン入力フォーム(4/7)

問4. 交流会（飲食含む・会費制）への参加確認

17. 交流会（都市再生推進法人等会議後に開催）に参加されますか。*

- ☐ はい、参加します。
- ☐ いいえ、不参加です。

18. 交流会（都市再生推進法人等会議後に開催）に参加される方のお名前を教えてください。（1人目）*

19. 所属・役職（1人目）*

20. 電話番号（1人目）*

ハイフン「-」なしで入力ください。

11文字以内で入力してください

21. メールアドレス（1人目）*

メールを入力してください

22. 交流会（都市再生推進法人等会議後に開催）に参加される方のお名前を教えてください。（2人目）

23. 所属・役職（2人目）

24. 電話番号（2人目）

ハイフン「-」なしで入力ください。

11文字以内で入力してください

図 3.1-6 オンライン入力フォーム（5/7）

25. メールアドレス（2人目）

メールを入力してください

図 3.1-7 オンライン入力フォーム（6/7）

問5. その他（来年度の視察会について）

26. 来年度もエリアマネジメント等の視察会を開催する予定です。視察会の受入れ可否について教えてください。*

- ☐ 対応可能
- ☐ 対応困難

このコンテンツは Microsoft によって作成または承認されたものではありません。送信したデータはフォームの所有者に送信されます。

 Microsoft Forms

図 3.1-8 オンライン入力フォーム（7/7）

3) 来年度の視察会の受入れ可否についての回答

参加申し込みアンケートにて、来年度の視察会の受入れ可否について尋ねた。37 団体が、対応可能であると回答した。

表 3.1-7 来年度の視察会の受け入れ可否

項目	回答数
対応可能	37
対応困難	20
未回答	3
合計	60

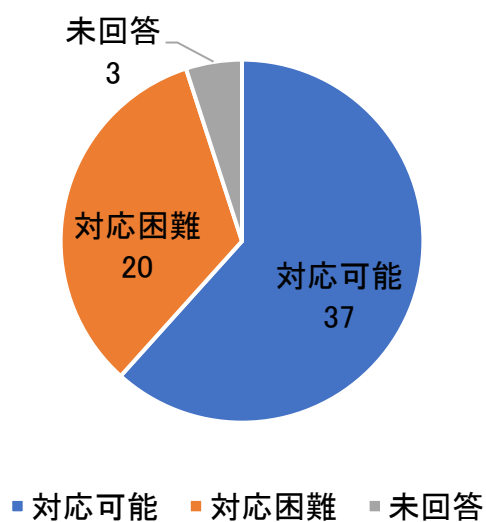


図 3.1-9 視察会の受け入れ可否

(4) 申込フォームによるアンケート

申込フォームにて事前に募集した討議テーマについての質問を以下に示す。

1) テーマ1【合意形成】

《主な質問内容》

- ・合意形成は、誰までを対象とすべきか。
- ・対象が多岐にわたる際の効率的な合意形成方法はなにか。

表 3.1-8 テーマ1【合意形成】 質問内容

No.	質問内容
1	・協議先（行政組織）が多く、また全員一同に会して合意形成をとるのが難しいですが、何か方法はありますか。
2	・地域の各団体のトップだけでなく、地域の多くの方が知る形で合意形成を図りたいが、その機会の創出をどうしていくか
3	・全員の承認がなくても（多数決等）決定する活動はあるか？
4	・誰までを対象とするか？ そのうち何割が合意したら「形成」となるか？
5	・周辺事業者のまちづくりに対する関心や理解の拡大に関する工夫について参考となる事例について伺いたい。
6	・都市再生推進法人制度に対して関心の薄い自治体との合意形成の進め方についてご助言ください
7	・何か合意が必要な事項が出てきた際に、どのように最初の声を上げるか。 ・連絡会の効果的な活用・運用方法
8	・各団体のお悩み
9	・大丸有協議会主導でビジョン等の策定後に、実際に街で取組みを始める際の行政との合意形成を担っているが、協議先が複数の課にわたっていたり、策定されたビジョンについて各窓口の実際のご担当者まで把握いただける状況になれば、更に効果的な官民一体のアクションを実現できると考える。

2) テーマ2【人材確保】

《主な質問》

- ・専属・直接雇用の人材確保方策
- ・地域の人材の活用方策

表 3.1-9 テーマ 2【人材確保】 質問内容

No.	質問内容
1	・所属企業とは別法人でエリアマネジメントを行っている場合、財源がなかなか確保できないなか、エリアマネジメントの専属の人材確保の方法
2	・活動の担い手を地域からどう確保していくかが課題であり、その機会の創出について
3	・都市再生推進法人が直接雇用主となるスタッフはいるか。
4	・人材をどう確保しているのか、事例を知りたい。
5	・世代交代を念頭においた人材確保の取り組みについて参考となる事例について伺いたい。
6	・大学のまちづくり系研究室の卒業生の就職先としてその専門性を活かした企業等への就職はどの程度の割合なのでしょう？ ・大学新卒に限らず、まちづくりの専門家は人材市場で流動化が進んでいるのでしょうか？ エリマネ団体として専門家の求人の期待値はどの程度あるのでしょうか？ ・人材供給主体（大学等）および行政（国）から見て何が課題と考えますか？
7	・子育て世代やファミリーがまちづくりに参画した事例があれば、きっかけやコツなど教えてください。
8	・事業開発が出来る人材の採用又は連携の方法 ・継続的に良い人材が確保できるまちとは？
9	・人材育成について、どのような教育をされているのか（実践なのか、研修のようなものを受講させるのか）
10	・地域おこし協力隊やふるさとワーキングホリデーがきっかけとなり、移住されたり、まちづくりに携わるといった事例が見受けられます。他省庁の制度は把握しきれていないものも多く、ご紹介いただけると嬉しいです。
11	・最新の人材確保、人材発掘、人材育成方法

3) テーマ3【財源確保】

《主な質問》

- ・安定的な自主財源の種類、確保する方法

表 3.1-10 テーマ3【財源確保】 質問内容

No.	質問内容
1	・補助金なども申請意向は高いですが、行政側の合意がとれません。何かいい方法はありませんか。
2	・安定的な自主財源の開発（広告以外で）の選択肢を知りたい
3	・自主財源収入に対する行政からの課税に減免措置等があるか
4	・十分な財源を確保するための手法
5	・公共空間のマネジメント（維持管理、利活用）による収益の事例を知りたい。
6	・中間支援や不動産事業などによる自主事業収入を安定的に確保している事例があれば伺いたい。
7	・法人を立ち上げたいと考えはしますが、その維持費の捻出の手段がありません。
8	・請負ではなく自立して継続していくことのできるプロダクト・事業をどのように形成していくか。 ・事業開発が出来る人材とはどのような人か
9	・行政からの手厚い資金援助を受けている団体があれば、その方法を教えてほしい。
10	・会員への会費についてですが、一律で徴収しているのか、変化をつけていращやるのか
11	・官民連携で事業に取り組むにあたり、都市再生推進法人に委託したい業務が多くあるが、庁内で随意契約が認められず、入札や公募を実施することとなり、計画通りに事業が進められなかったり、思ったような成果が得られないなど、まちづくりに支障が生じていると感じる。 随意契約を結んでいる都市再生推進法人も事例はあるようだが、市が出資する第三セクターであるケースがほとんどで、民間まち会社への支援は理解が得られにくい。 昨今は、第三セクターをどうやって整理するのかという課題もある中、新たな第三セクターの設立は難しい。都市再生推進法人であることを理由に随意契約が行えるよう、国交省から通知等を出してもらいたい。
12	・地方都市で、補助や委託、指定管理に頼らず、自主財源的に活動できている団体があれば（知っていれば）ご教示願いたい。
13	・最近はずべての資金を民間資金で賄うということに諦観が出てきています。 無理に稼ぐよりは、地道な積み上げと公金のベストミックスのなかでできることを探るというモデルがしっくりきています。 ・他の団体のみなさんのトライアルも伺いたいです。
14	・エリマネ共通の課題と考えるため、何か成功事例がある場合、参考にさせて戴きたい
15	・今一番稼げる財源は
16	・都市再開発支援事業の補助について詳細を知りたいです。

No.	質問内容
17	・国および地方自治体から補助金・助成金を受けていることが多いと聞いておりますが、具体的にどこの何という補助金・助成金を受けておられますか。 ・民間企業からの投資や寄付によって資金調達をすることがありますか。 ・都市再生推進法人が保有する不動産の賃貸収入の具体的な事例を紹介いただけますか。 ・低利な公的融資や民間金融機関からの融資を受けておられますか。また、債券発行による調達ケースをありますか。それらの金利水準はどのくらいですか。 ・都市再生推進法人に対する税金の優遇措置や特例について具体的に教えていただきたいです。（固定資産税や都市計画税などの減税によるコスト削減を考えております）
18	・活動5年目になりますが、自主財源の確保が難しく、交付金・補助金頼みになっています。エリマネ組織、都再法人が稼ぐ仕組みの成功例があれば教えてください。
19	・地権者含めた会費や協賛を中心に予算を組立、事業を動かしているが、恒常的安定的な活動に向けて、エリマネ活動により生じた付加価値の評価手法の確立と、それをお金に還元する仕組み・制度を確立していく必要があると感じる。

3.2 DAY1 都市再生推進法人等会議'24 の運営

3.2.1 渋谷視察会

(1) プログラムの概要

渋谷視察会のプログラム・タイムテーブルを以下に示す。

表 3.2-1 渋谷視察会のタイムスケジュール

スケジュール	項目	説明者
9:30～10:00(30分)	集合(ヒカリエカンファレンス会議室)	受付:建設環境研究所
10:00～10:00	開会	建設環境研究所
10:00～10:05(5分)	挨拶	国土交通省都市局
10:05～10:20(15分)	視察先・ルート等概要説明	渋谷駅前エリアマネジメント
10:20～11:30(70分)	視察グループ1～2	案内:渋谷駅前エリアマネジメント 同行:国土交通省 建設環境研究所
11:30	集合場所にて解散、個々に法人等 会議会場(本省)に移動	—

(2) 参加者

事前申込数及び当日の参加者数を以下に示す。

表 3.2-2 事前申込及び当日参加者数

項目	属性	人数	団体数
事前申込者	都市再生推進法人	9 名	9 団体
	都市再生推進法人指定を目指している団体	1 名	1 団体
	全国エリアマネジメントネットワーク会員	2 名	2 団体
	合計	※12 名	12 団体
当日参加者	都市再生推進法人	9 名	9 団体
	都市再生推進法人指定を目指している団体	1 名	1 団体
	全国エリアマネジメントネットワーク会員	2 名	2 団体
	合計	※12 名	12 団体

※追加申込(申込募集期間以降)を含む

(3) 配布資料

渋谷視察会参加者に当日配布した。



図 3.2-1 渋谷視察会 配布資料

(4) 渋谷視察会の様子

渋谷視察会の様子を以下に示す。

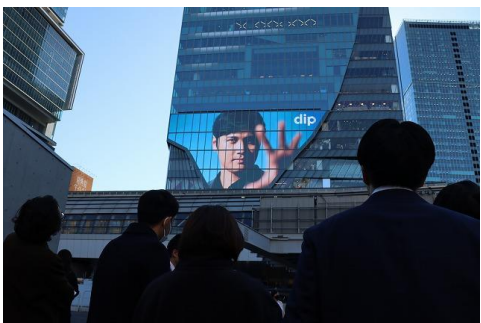
	
ヒカリエカンファレンス会議室	都市模型、レゴ(ヒカリエ 11 階)
	
渋谷駅東口地下広場	スクランブルスクエア東棟ビジョン
	
SHIBU HACHI BOX	アート事業 TYPELESS
	
国道 246 号沿い	渋谷川、稲荷橋広場

図 3.2-2 渋谷視察会の様子

3.2.2 DAY1 都市再生推進法人等会議'24

(1) プログラムの概要

DAY1 都市再生推進法人等会議'24 のプログラム・タイムテーブルを以下に示す。

表 3.2-3 DAY1 都市再生推進法人等会議'24 のタイムスケジュール

スケジュール	項目	説明者
13:00～	受付開始	
13:30～14:35(65 分)	DAY1 都市再生推進法人等会議'24【1部】 各機関からの情報提供 【進行】:国土交通省都市局 まちづくり推進課 政策係長 藤原 聖也	
└13:30～13:35(5 分)	開会の挨拶	国土交通省都市局 まちづくり推進課 課長 須藤 明彦
└13:35～13:55(20 分)	(1)制度紹介①	国土交通省都市局 まちづくり推進課 官民連携推進室 課長補佐 浅野 幸継
└13:55～14:05(10 分)	(2)制度紹介②	内閣府 関本 晋也 様
└14:05～14:15(10 分)	(3)支援制度紹介	民間都市開発推進機構 福井 誠 様
└14:15～14:25(10 分)	(4)情報提供	UR 都市機構 岡村 智仁 様
└14:25～14:35(10 分)	(5)アンケートに関する情報提供 (都市再生推進法人の概要等)	建設環境研究所 伊藤 伸一
14:35～14:50(15 分)	休憩(※時間調整含む)	
14:50～16:35(105 分)	DAY1 都市再生推進法人等会議'24【2部】 各法人の活動内容報告 【進行】:国土交通省都市局 まちづくり推進課 政策係長 藤原 聖也 【モデレータ】:山口大学大学院 宋 俊煥 教授	
└14:50～14:55(5 分)	・全体討議の流れについて説明 ・モデレータの紹介 ・モデレータ挨拶	【進行】:国土交通省都市局 まちづくり推進課 政策係長 藤原 聖也 【挨拶】:山口大学大学院 宋 俊煥 教授
└14:55～15:10 (1 団体 5 分 計 15 分)	テーマ1 合意形成について ・登壇団体紹介	【紹介】:国土交通省都市局 まちづくり推進課 政策係長 藤原 聖也

	・取組事例報告(3団体)	【報告①】: 株式会社テダソチマ 大木 和彦 様 【報告②】: 株式会社まつくる 中尾 禎仁 様 【報告③】: 一般社団法人東銀座エリアマネジメント 渋谷 正芳 様
└15:10～15:25(15分)	テーマ1 合意形成について ・ディスカッション	テーマ1発表者(3団体) 【モデレータ】 山口大学大学院 宋 俊煥 教授
└15:25～15:40 (1団体5分 計15分)	テーマ2 人材確保について ・登壇団体紹介 ・取組事例報告(3団体)	【紹介】: 国土交通省都市局 まちづくり推進課 政策係長 藤原 聖也 【報告①】: 一般社団法人 TCCM 中井 久美 様 【報告②】: 一般社団法人 横浜西口エリアマネジメント 吉岡 真帆 様 【報告③】: 一般社団法人草薙カルテッド 山本 洋平 様
└15:40～15:55(15分)	テーマ2 人材確保について ディスカッション	テーマ2発表者(3団体) 【モデレータ】 山口大学大学院 宋 俊煥 教授
└15:55～16:15(20分)	テーマ3 財源確保について ・登壇団体紹介 ・取組事例報告(4団体)	【紹介】: 国土交通省都市局 まちづくり推進課 政策係長 藤原 聖也 【報告①】: まちづくり武生株式会社 五十嵐 達哉 様

		【報告②】: 一般社団法人前橋デザインコミッ ション 日下田 伸 様 【報告③】: 株式会社まちづくり府中 関谷 昂 様 【報告④】: 一般社団法人 二子玉川エリアマネジメンツ 笠原 徳広 様
16:15～16:35 (1 団体 5 分 計 20 分)	テーマ3 財源確保について ディスカッション	テーマ3発表者(4団体) 【モデレータ】 山口大学大学院 宋 俊煥 教授
16:35～16:55(20 分)	休憩(※時間調整含む)	
16:55～17:15(20 分)	総括	山口大学大学院 宋 俊煥 教授
17:15～17:25(10 分)	閉会の挨拶	国土交通省都市局 まちづくり推進課 官民連携推進室室長 山田 大輔
17:25～17:30(5 分)	解散(懇親会案内等)	国土交通省都市局 まちづくり推進課 政策係長 藤原 聖也

(2) 参加者

事前申込数及び当日の参加者を以下に示す。

表 3.2-4 事前申込及び当日参加者数

項目	属性	人数	団体数
事前申込者	都市再生推進法人	53 名	29 団体
	都市再生推進法人指定を目指している団体	18 名	13 団体
	全国エリアマネジメントネットワーク会員	26 名	19 団体
	合計	※97 名	61 団体
当日参加者	都市再生推進法人	47 名	26 団体
	都市再生推進法人指定を目指している団体	15 名	11 団体
	全国エリアマネジメントネットワーク会員	24 名	18 団体
	合計	※86 名	55 団体

※追加申込(申込募集期間以降)を含む

(3) イベント運営・配信方法

参加者はリアルで参加した。運営者は会場（国土交通省中央合同庁舎 3 号館 10 階共用会議室）に参集して、イベントを実施した。

会場のレイアウト・設営状況の詳細を以下に示す。

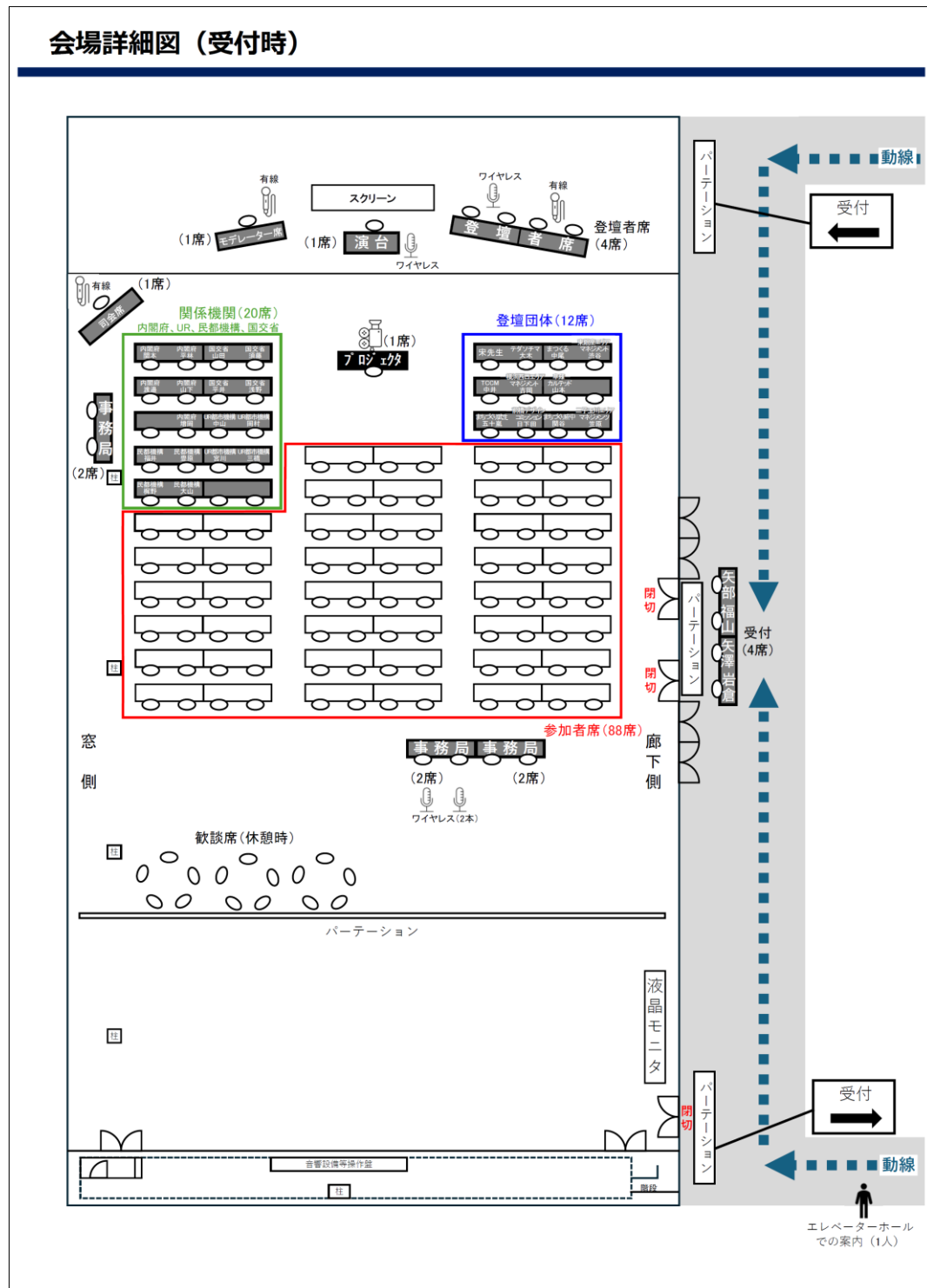


図 3.2-3 会場図（受付時）

会場詳細図（開会挨拶時）

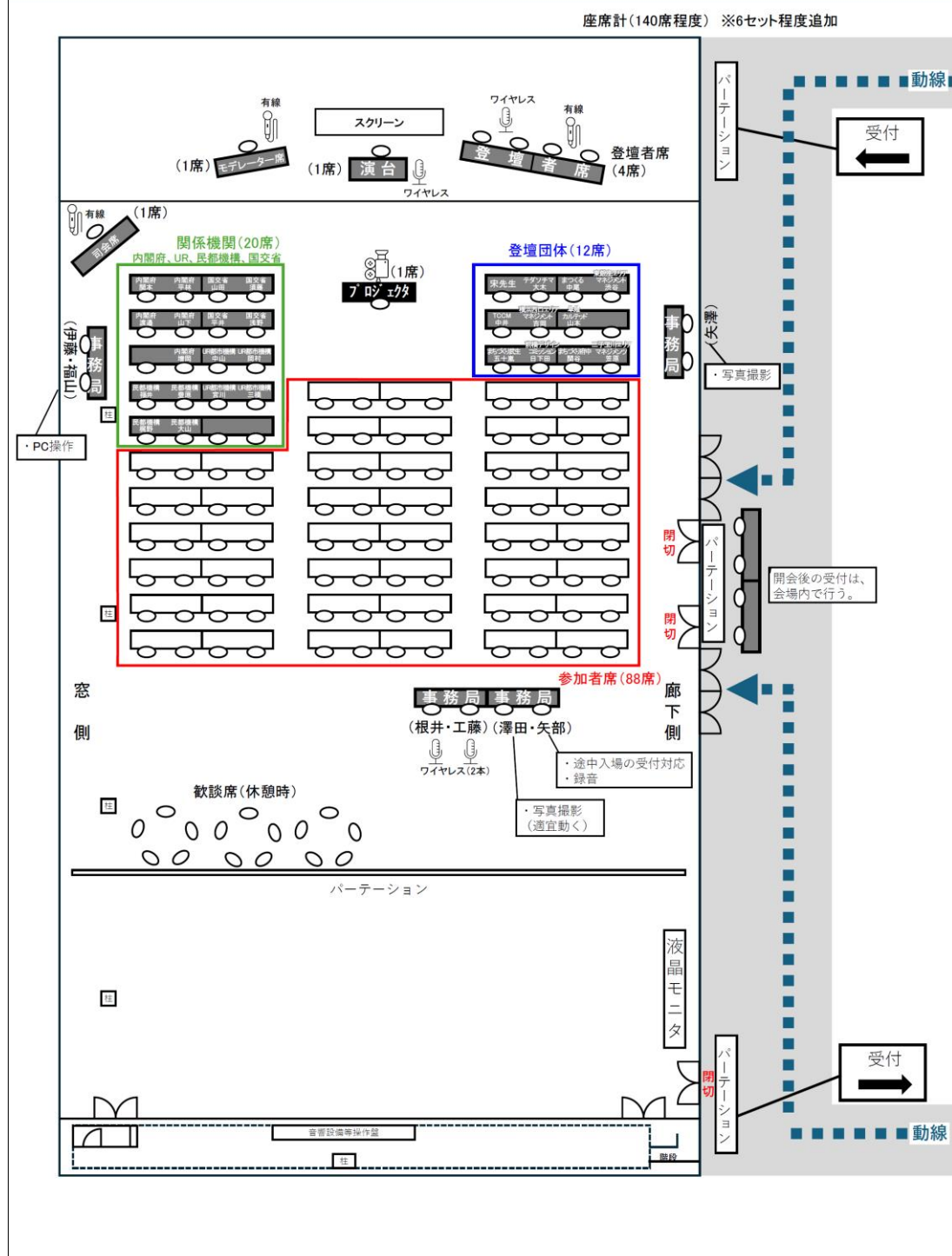


図 3.2-4 会場図(開会挨拶時)

会場詳細図（第2部 事例報告・ディスカッション時）

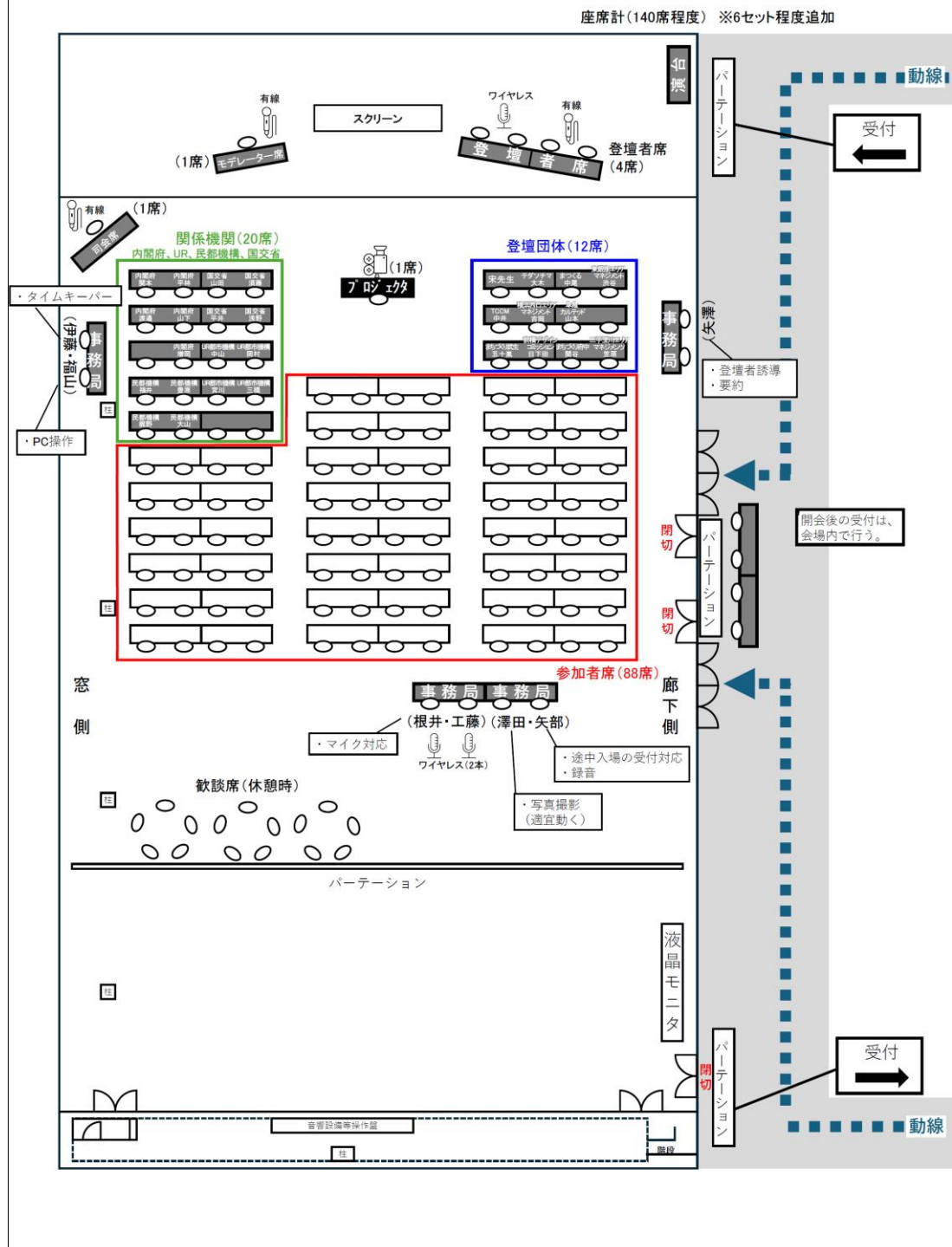


図 3.2-6 会場図(第2部 事例報告・ディスカッション時)

座席計(140席程度) ※6セット程度追加

有線 (1席) モデレーター席
スクリーン (1席) 演台
ワイヤレス
ワイヤレス 有線 登壇者席 (4席)

有線 (1席) 関係機関 (20席)
内閣府、UR、民都機構、国交省

無線マイク (1席) プロジェクタ

有線 (1席) 登壇団体 (12席)

(伊藤・植山) 事務局

写真撮影

開会後の受付は、会場内で行う。

参加者席 (88席)

事務局 事務局
(根井・工藤) (澤田・矢部)

ワイヤレス (2本)

写真撮影 (適宜動く)

窓側

歓談席(休憩時)

パーティション

液晶モニタ

受付

動線

図 3.2-7 会場図(閉会挨拶時)



図 3.2-8 会場レイアウト

(4) イベント配布資料

参加者に会議次第および配布資料を配布した。会議次第は事前にメールにて送付し、配布資料は当日会場にて配布した。

1) 会議次第

会議次第を以下に示す。



都市再生推進法人等会議

趣旨 都市再生推進法人等が持つ知見や課題等を共有し、課題解決に向けて意見交換するとともに都市再生推進法人等の交流の機会とするものです。

対象 都市再生推進法人、都市再生推進法人指定を目指す団体、全国エリアマネジメントネットワーク
※1団体2名以内(うち1名を自治体1名に代替可)

主催 国土交通省
※事務局 | 株式会社建設環境研究所

会場 国土交通省中央合同庁舎3号館 10階共用会議室
(東京都千代田区霞が関2-1-3中央合同庁舎3号館)



国土交通省
中央合同庁舎3号館

東京メトロ有楽町線「桜田門」駅
(2番出口)
東京メトロ日比谷線・千代田線・丸ノ内線「霞ヶ関」駅(A3出口)

タイムプログラム (敬称略)

13:00~	●	会場受付開始
13:30~	●	開会 挨拶 国土交通省都市局まちづくり推進課長 須藤 明彦
13:35~	●	【1部】▶ 各機関からの情報提供 (1) 制度紹介① 国土交通省都市局 (2) 制度紹介② 内閣府 (3) 支援制度紹介 民間都市開発推進機構 (4) 情報提供 UR都市機構 (5) アンケートに関する情報提供 建設環境研究所 (都市再生推進法人の概要等)
14:35~	●	休憩 ※時間調整含む
14:50~	●	【2部】▶ 全体討議(モデレータ: 山口大学教授 宋俊煥) テーマ1 ①株式会社テダソチマ 大木 和彦 合意形成について ②株式会社まつくる 中尾 慎仁 テーマ2 ③一般社団法人東銀座エリアマネジメント 渋谷 正芳 人材確保について ①一般社団法人TCCM 中井 久美 ②一般社団法人横浜西口エリアマネジメント 吉岡 真帆 ③一般社団法人草薙カルテッド 山本 洋平 テーマ3 ①まちづくり武生株式会社 五十嵐 達哉 財源確保について ②一般社団法人前橋デザイン Kommission 日下田 伸 ③株式会社まちづくり府中 関谷 昂 ④一般社団法人二子玉川エリアマネジメント 笠原 徳広
16:35~	●	休憩 ※時間調整含む
16:55~	●	総括 山口大学教授 宋 俊煥
17:15~	●	挨拶 国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室長 山田 大輔
17:30	●	閉会

法人等会議の参加者アンケートにご協力ください!

2024年度官民連携まちづくりDAYS「都市再生推進法人等会議'24」のアンケートフォームです。

いただいたご意見は、今後の会議やイベントの開催等の参考にさせていただきます。 スマホでも回答できます↓

<回答期限> 12/6(金)12:00まで

● アンケートURL: <https://forms.office.com/r/HPWhLJu44j>

● お問い合わせ先: machi-days@kensetsukankyo.co.jp (事務局 | 株式会社建設環境研究所)



図 3.2-9 会議次第

2) 配布資料

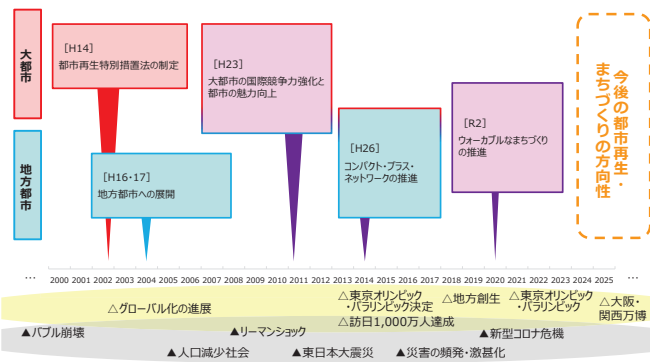
配布資料を次ページ以降に示す。

国土交通省からの情報提供

国土交通省 都市局 まちづくり推進課
官民連携推進室

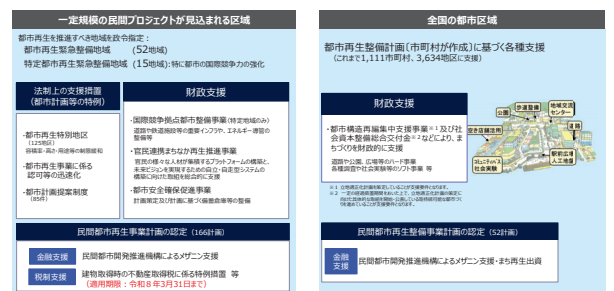
都市再生の変遷

都市再生特別措置法創設から20年が経過し、この間、都市の国際競争力の強化、まちなかの賑わい形成、都市の防災機能の確保等、官民一体となった取組により、一定の成果を残してきた。



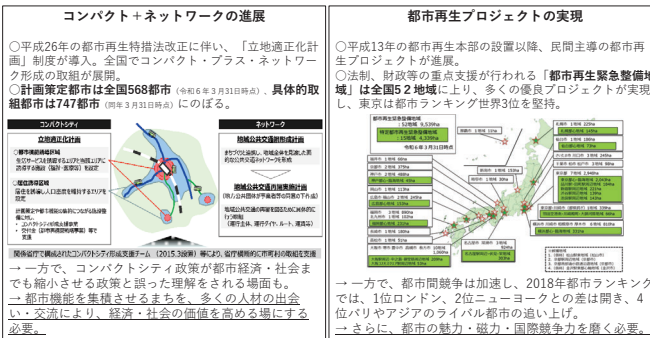
都市再生特別措置法に基づき、

- 都市再生緊急整備地域において、民間の優良ストック形成を重点的に支援しています。
- 全国の都市で、都市再生整備計画に基づき公共公益施設整備などまちづくりを総合的に支援しています。



※令和6年3月31日現在（都市再生整備計画に基づく財政支援件数については令和5年12月1日現在、都市再生特別地区については令和5年12月31日現在、民間都市再生事業計画については令和6年7月31日現在）

これまでの都市政策と今後の方向性



これまでの都市再生の取組を更に進化させる必要
都市が果たしうる前向きな力を引き出す政策へ

【R6】都市緑地法等の一部を改正する法律

令和6年5月29日
令和6年11月8日施行（一）

 国土交通省

背景・必要性

- **世界と比較して我が国の都市の緑地の充実度は低く、また減少傾向。**
- 
左図：日本の緑地面積/人口（㎡/人）と他の国の緑地面積/人口（㎡/人）
右図：日本の緑地面積/人口（㎡/人）の推移（1970～2010年）
- **気候変動対応、生物多様性確保、幸福度（Well-being）の向上などの課題解決に向けて、緑地が持つ機能に対する期待の高まり。**
- **ESG投資など、環境分野への民間投資の機運が拡大。**
- **都市におけるネットのワーク空間を含む、量面両面での緑地の確保に改めて取り組む必要があるが、**
- ・ **地方公共団体においては、財政的制約や緑地の整備、管理に係るノウハウ不足が課題。**
- ・ **民間においても、緑地確保の取組は収益を生み出しつづけるという認識が一般的であり、取組が限定。**
- **また、都市における脱炭素化を進めるためには、緑地の創出のほか、再生エネルギーの導入やエネルギーの効率利用の取組を進めることも重要。**

概要

- ### 1. 国主導による戦略的な都市緑地の確保
- ・緑地の保全等に関する国の基本方針の策定
 - ・都市計画における緑地の位置付けの向上
- ### 2. 貴重な都市緑地の積極的な保全・更新
- ・緑地の機能維持増進事業について位置付け
 - ・緑地の買入れを代行する国指定法人の創設
- 
- 多摩川緑地（東京都）
- ### 3. 緑と調和した都市環境整備への民間投資の呼び込み
- ・民間事業者等による緑地確保の取組の認定制度の創設
 - ・都市の脱炭素化に資する都市開発事業の認定制度の創設

【R2】ウォーカブルなまちづくりの推進

- 人口減少社会において都市の魅力・活力の低下が懸念される中、人々が集まるまちなかにおいて、魅力ある交流・滞在空間を創出し、ゆとりとにぎわいのある人間中心の空間を作り出すことが必要
⇒ 滞在快適性等向上区域に関する制度を創設し、**居心地が良く歩きたくなるまちなかが創出を推進。**

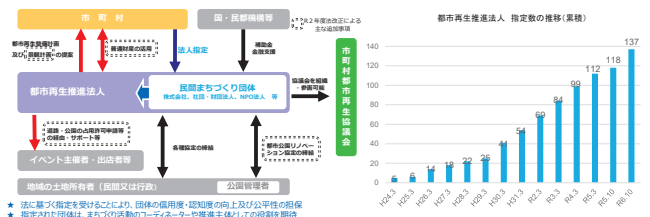
滯在快適性等向上区域

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・税制のパッケージで支援。

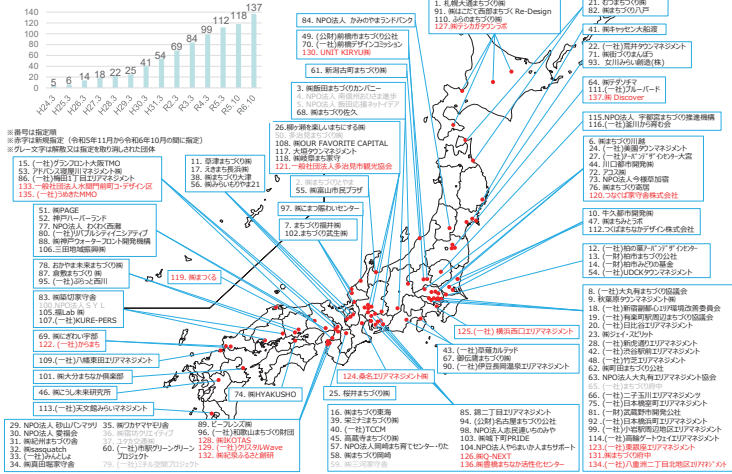


都市再生推進法人制度の多様化と権限拡大

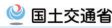
まちづくりに関する豊富なノウハウ等を有し、運営体制等が整っている優良なまちづくり団体に対して、都市再生特別措置法に基づき**市町村長が指定**する法人



都市再生推進法人の指定状況（全137団体・令和6年10月末時点）



【参考】新しい時代の都市再生のキーワード②



ウェルビーイング

○ あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、ストレス緩和やライフスタイル効果、身体活動、住民の相互交流の促進、コミュニティの結束強化を実現する視点。

【事例】GREEN SPRINGS（東京都立川市・立飛HD）

・立川ステージガーデン多機能ホールやリノホテル、ショップ・レストラン、オフィス等で構成された複合施設。「空と大地と人がつながる。ウェルビーイングタウン」をコンセプトに、「心と体に気持ちいい街」を提供している。
・地域社会や自然との共生、景観への配慮などから音環境を使い切らずに建物を低騒音化、共用スペースを広げること、ゆとりある空間を確保。

ローカルファースト

○ 「地域でできることは、できる限り地域で担う」という発想のもと、地域とトータル情報を最大限活用し、地域経済の好循環を促進して、持続的に地域の魅力を創り出す視点。

イノベーション、デジタル・AI

○ 様々な企業や大学がポテンシャルにコラボレーションし、オフィス生活産業やアメニティ、住居、ホテル等の整備に併せて、イノベーションや新たな産業の創出を推進する視点。

【事例】O Club（ゼロクラフ）（東京都千代田区・三菱地所）

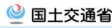
・脱炭素社会に向けCO2等温室効果ガス削減などの気候変動対策を目的としたデュー・リゾー「気候テック（Climate Tech）」領域における国内初のイノベーション拠点。
・スペースの提供だけでなく、東京大学と連携したリサーチプログラムの提供をはじめ、研究者ネットワークの構築による新事業開発等を支援。

オーセンティック（本物のまちの雰囲気を出し出す）

○ ありのままの暮らしが残る町並みや人との出会いなど、地域の起原やその場に行かないと体験できない本物の魅力を保全・活用してまちづくりを進める視点。

第1回「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」(R6.11.22)事務局資料より 11

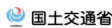
ご議論いただきたい事項の例



- ✓ 平成14年に創設されて以降、**都市再生特別措置法はいかなる役割を果たしてきたか。都市機能の高度化、都市の居住環境の向上や国際競争力の強化等の政策目標**に対して、**どういった成果を挙げてきたか。**
- ✓ 今後、都市再生が向かうべき方向性を検討する上で、**考慮すべき社会経済の潮流**は何か。
- ✓ **人口減少の本格化による中長期的な需要の減退**が避けられず、さらに**建築費高騰による採算性の悪化等に拍車がかかる中で、都市再生が向かうべき方向性**はどのようなものか、**課題**は何か。
- ✓ 今後、都市再生を通じて、**確立すべき都市の個性や、向上させべき都市の質や価値とはどのようなものか。**また、**これを組成するための要素**は何か。
- ✓ 今後、都市再生を進めるに当たり、**官民の役割分担**はどのようにあるべきか。また、まちづくりを支えるエリアマネジメント等に関し、**持続可能な財源と人材の確保のあり方**はどうあるべきか。
- ✓ これまでの都市再生に対する評価や近年の社会経済情勢の変化を踏まえ、**今後国として重視すべき視点や投資すべき分野**は何か。

第1回「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」(R6.11.22)事務局資料より 13

民間事業者等による都市サービスの提供の主な課題



- R4年3月～4月に民間事業者等による都市サービスの提供に向けた課題把握のため、地方公共団体・まちづくり団体・民間デベロッパーを対象にアンケートを実施
- 地方公共団体・民間事業者（まちづくり団体・民間デベロッパー）からの多かった課題は以下のとおり。
 - ・地方公共団体からは「**都市サービスの担い手となる事業者がない**」との回答が最も多い
 - ・まちづくり団体・民間デベロッパーからは「**都市サービス事業の採算が取れない**」という課題が最も多い
 - ・全体としては、上記に加えて、「**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・枠組みがない**」「**多様な市民ニーズに対応した都市サービスの提供が困難**」を含めた4つがもっとも多い課題認識となった。

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）

調査対象：地方公共団体（市町村）、まちづくり団体（都市再生推進法人等）、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）

アンケート回答状況 ※複数回答可



【参考】新しい時代の都市再生のキーワード①



環境・カーボンニュートラル

○ 我が国は世界と比較して都市における緑地の充実度が低く、減少傾向。都市の緑地の質・量両面での確保等を推進するため、都市緑地法を改正（令和6年施行）。

●優良緑地確保計画認定制度（令和6年創設）
民間事業者等による良質な緑地確保の取組を、国土交通大臣が気候変動対策・生物多様性の確保・Well-beingの向上等の「質」と緑地の「量」の観点から評価・認定

●環境・カーボンニュートラルに貢献する都市再生の例
大手町ターゲッド（2014）
大森中心部において、大規模なみどりの空間を創出。市民にグリーンエーションと憩いの場を提供。
グランドグリーン大阪（2024）
大阪中心部において、大規模なみどりの空間を創出。市民にグリーンエーションと憩いの場を提供。

防災・レジリエンス

○ 人口が集中する大都市は災害の脆弱性が高い。大規模な地震時の滞在避難の安全の確保を図るため、都市再生特別措置法を改正（平成24年施行）。

●都市再生安全確保計画制度（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避難等の安全の確保を図るため、官民連携の取組を推進

●防災・レジリエンスに貢献する都市再生の例
六本木ヒルズ（2003）
再開発の一環で、約4,000㎡の雨水を一時的に貯水できる施設を整備し、広域の水害対策に貢献。
渋谷再開発（2020）
再開発の一環で、約4,000㎡の雨水を一時的に貯水できる施設を整備し、広域の水害対策に貢献。

第1回「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」(R6.11.22)事務局資料より 10

本懇談会の設置の趣旨



○ 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、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」、暮らしする人・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済や豊かな暮らしを実現していくためには、地域独自の個性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、地域経済の発展に貢献することができる。
- ・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。

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イノベーションを期待されており、これを持続的なものと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がるのである。
- ・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まちづくりが進む。

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

第1回「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」(R6.11.22)事務局資料より

都市再生における官民連携制度の取り組み内容

民間まちづくりの課題



アンケートで民間事業者・民間デベロッパーから回答数が多かった項目

- ・都市サービス事業の採算性がとれない
- ・都市サービス提供の担い手となる事業者がない
- ・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・枠組みがない
- ・都市サービス提供のための都市アセットの一時占用手続き等行政の理解が得られない

本日の全体討議のテーマ

人材確保

財源確保

合意形成

これからのエリアマネジメントに求められる新たな権限、財政支援、そのためのガバナンス強化など 様々なアイデア

本日のテーマ

人材確保

- ・人材育成・交流機会の創出
- ・都市再生推進法人の設立・活動状況の把握
- ・現行の課題分析

この後、アンケート結果の概要(速報)を報告

合意形成

- ・まちなかの居心地の良さを測る指標(改訂版ver.1.1)の公表
- ・エリアマネジメントの評価ガイドラインの公表

財源確保

- ・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(ver.1.0)の公表

マチビトキタル(民間主導のプラットフォーム)

R5まち事業(普及啓発事業)活用
実施事業者:株式会社キャンセン大船渡

人材育成

- ▶ マチビトキタルとは都市やまちづくりに関する全国のプロジェクトと、そのプロジェクトに参加したい人とを繋げるプラットフォーム

1. マチビトキタルの仕組み

新しい環境・立場で自分の力を試してみたい方など(緑色の枠内にある地域との関わり方を指したい方々)には、セミナーやコラム、インタビューを通じて、先輩プレイヤーから地域での働き方・暮らし方学ぶ
・エリアルノベーションを手掛けるプロデューサーや再開発のコーディネーターなど(オレンジ色の枠内にある人材)を探したいという自治体、まちづくり会社、デベロッパーの方には、PRや募集の方法を助言し、求める人材が見つかるようにサポート



2. マチビトキタルの目指すこと

・適した人材を当該地域へ繋げる取り組みを通じ、独自性と持続性のある魅力的な地域をつくることなど



官民連携まちづくりの推進に向けたガイドライン等について

合意形成・財源確保

- ▶ 持続可能な都市経営に向けては、官民連携によるエリア価値向上の取組を推進していくことが重要であり、取組の効果を適切に把握するため、またより効果を発揮するための新しい手法の導入や体制づくりを検討していくことが求められています。
- ▶ 官民連携によるまちづくりの取組による一層推進するため、効果の可視化や新たな手法の導入を目指し、令和6年4月に以下のガイドライン等を取りまとめました。

エリアマネジメントの評価ガイドライン

エリアマネジメント活動における関係者との合意形成の円滑化等のため、活動効果を可視化する評価手法やその具体的事例をガイドラインとして情報発信。

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(改訂版ver.1.0)

民間まちづくり活動の課題である財源不足に対し、財源確保に向けた枠組みの工夫については参考資料に残し、財源確保の手法・取組等を追加。

まちなかの居心地の良さを測る指標(改訂版ver.1.1)

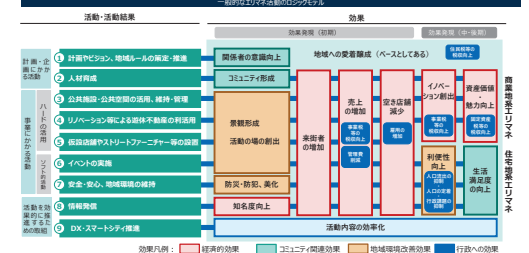
活用の手引きについて、エリアの特性に応じて指標を設定する重要性を強調するとともに実施ステップを充実化。指標の妥当性を検証し一部見直しを実施。

エリアマネジメントの評価ガイドライン

合意形成

■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示す



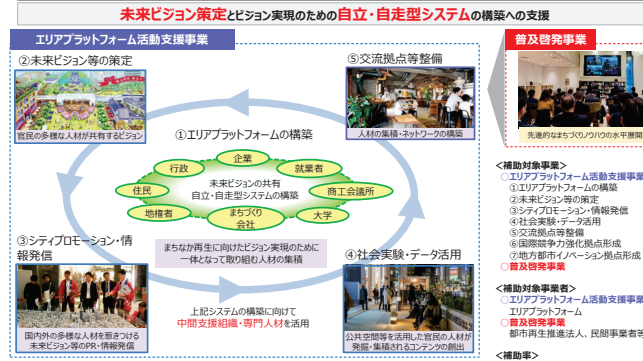
■エリアマネジメント活動のモデル評価のトライアル検証

- ・エリアマネジメント活動の評価手法をわかりやすくするため、主要な都市機能である住居系エリア・商業系エリア・業務系エリア、それぞれについて1カ所のモデル地区を設定し、実際に取り組んでいる活動と、それによる効果測定を検証
- ・今後のガイドライン活用の参考資料となるよう、各地区ではエリアマネジメントの実践者の意見交換から、ロジックモデルの構築・評価にかかる意見や、今後の取組への活用などについてのコメントを掲載

官民連携まちなか再生推進事業

人材育成・合意形成・財源確保

- 官民の様々な人材が集ま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。



人材育成にかかる国交省の取組み

人材育成

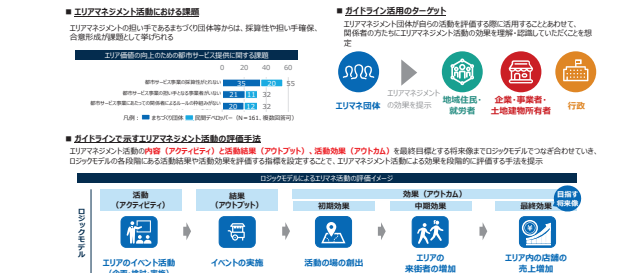
国土交通省



エリアマネジメントの評価ガイドライン

合意形成

- ▶ エリアマネジメントの重要性が高まる一方、財源の確保・担い手の確保・関係者間の合意形成が課題。
- ▶ エリマ活動が地域に与える効果を適正に評価することで、関係者の合意形成につながり、エリマ活動による受益者負担を促し、新たな人材のエリアマネジメント活動への参画促進など、現状の課題解決へ繋げていくことが必要。
- ▶ また、エリマ活動に対する自己評価により、これまでの活動の見直し、取組の改善や活動領域の拡大を図ることが有用。



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(ver.1.0)

財源確保

国土交通省

- 民間まちづくり活動の多様化やデジタル技術活用による取組の進展、また、民間まちづくり活動における財源不足の課題が顕在化。
- 民間まちづくり活動における財源確保の手法に焦点を当てた改定を実施。今後の活動の多様化による更新を視野にver.1.0として改定。
- 民間まちづくり活動団体へのアンケートやヒアリング、既存資料により、活動を支える財源、財源を確保している取組について提示。
- ケーススタディ等を通じて、民間まちづくり活動のデジタル技術を活用した取組を確保する可能性について提示。

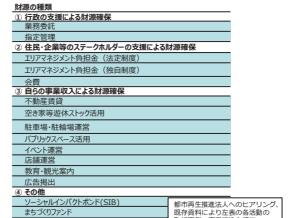
■エリアマネジメント活動における課題

・エリアマネジメントの担い手であるまちづくり団体等からは、採採性や担い手の確保、関係者間の合意形成が課題として挙げられる。



■民間まちづくり活動を支える財源

民間まちづくり活動団体が活動の財源とする資金の調達手法とその向活動に結びつく関係と、以下の3つに整理される。



「ローカルスタートアップ」とは、地域の人材・資源・資金を活用した地域課題の解決に資する事業・新規事業

政策促進のため 地域の人材・資源・資金による経済循環（地域経済循環）を促進するため、大幅に拡大していくことが重要と考え、令和5年度から、ローカルスタートアップに関する施策を充実し、「ローカルスタートアップ支援制度」としてパッケージ化

地方自治体が施策を実施するための財政措置を充実

ローカルスタートアップ支援制度

①事業の企画	②立ち上げ準備	③事業立ち上げ	④フォローアップ
特別交付税（措置率0.8） ・創業支援等事業計画の作成 ・創業塾、創業セミナー、研修 ・ビジネスコンテスト	特別交付税（措置率0.8） ・地域資源の調査分析 ・ビジネスモデル調査分析 ・法人設立等に係る経費 ・オフィスの賃貸料 ・インキュベーション施設	国庫補助（補助率1/2～9/10） ・ローカル10,000プロジェクト（国庫補助事業）を活用した初期投資（施設整備・改修、機械装置、備品等）※7年以内を要するもの 特別交付税（措置率0.5） ・ローカル10,000プロジェクト（地方準拠事業）を活用した初期投資（施設整備・改修、機械装置、備品等）※7年以内を要するもの	特別交付税（措置率0.5） ・フォローアップ、再構築調査

ローカルスタートアップ支援制度を活用するには、「創業支援等事業計画」の策定が必要

- 産業競争力強化法に基づき、市区町村・支援機関（商工会議所、金融機関等）が連携して創業支援 ※認定数1,491市区町村（R5.12.25）
- 地域の創業工夫に基づき、相談窓口、創業セミナー、インキュベーション施設、初期投資支援等を実施
- 継続的な個別相談、創業セミナー等（特定創業支援等事業）を受けた創業者には、登録免許税、日本政策金融公庫融資、補助金等の優遇措置

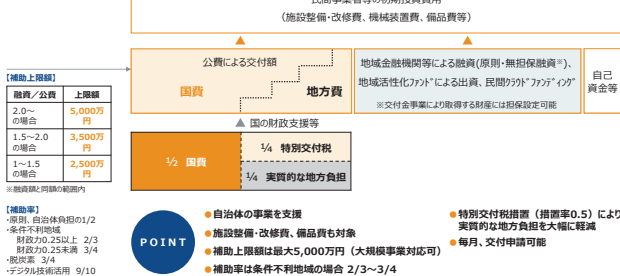
ローカル10,000プロジェクト（国庫補助事業）

R6予算額 6.0億円の内訳

- 産学官金の連携により、地域の資源と資金を活用した地域課題着型の創業・新規事業を支援
- 地域着型型（地域資源の活用） ●地域課題への対応（公共的な課題の解決）
 - 地域金融機関等による融資、地域活性化カドによる出資、民間カド「ファブ・イグ」 ●新規性（新規事業） ●モデル性の要件について、有識者（総務省）の審査を経て該当すると認められた事業が対象

※事業は年度内完了が原則

事業スキーム



10

ローカル10,000プロジェクト 長野県小諸市 「空きビルを活用した新たな関係人口創出のための官民連携まちづくり拠点整備事業」

令和5年度採択

事業背景

- 交通インフラ（新幹線駅）が整備されなかったことにより、既存店舗の撤退、空き店舗の増加、人口減少などが地域課題になった。
- 昭和40・50年代に流行った区分所有建物で構成された商店街が老朽化し、活用するにも区分所有（権利関係等）であることが原因で、特に規模の大きいビルが活用できず、遊休不動産になっている。
- 人口減少の抑制のための移住促進も行政だけでは効果が薄く、協力事業者や地域の人たちの力が必要になっている。

事業実施者

株式会社スマイル小諸
自治体・金融機関の支援内容
●公費による交付額：25,000千円
国庫（地域経済循環創造事業交付金）：12,500千円
地方費：12,500千円
●八十二銀行による融資：30,000千円
【初期投資】施設改修費・備品費

取組内容

- ビルを活用し、ゲストハウス、カフェ、チャレンジショップを設置し、移住・創業支援、関係人口を創出するまちなか相談窓口として新たに機能させる。
- カフェでは地元の人気店監修の地域に根ざしたメニューの開発・提供や地元ワイン等を提供することで特産品の魅力を発信する。
- 空きビル（区分所有建物）を購入・修理する事業者と空きビル内で事業を実施する事業者が連携し、地域課題解決（移住促進・創業支援）に向けた事業を行政と連携して運営する。



空きビルの活用



まちなか相談窓口



子育て母親の働く場

地域への貢献

- 中心市街地に多い空きビルを活用することで、類似施設への民間投資が高まり、遊休不動産が解消し、地域が活性化される。
- 実際に移住した者が移住政策に民間の立場で促進することで安心・信頼・つながりが持たずすい。また、行政の負担が軽減。
- 子育て中の母親や地元高校生など地域内の雇用創出に繋がり、シビックプライドが醸成され、人口流出を防止できる。

11

(参考) 地方交付税の活用

地方交付税とは

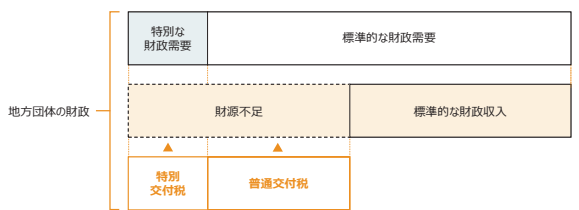
地方団体間における財政力の格差を解消するため、地方交付税の適正な配分を通じて地方団体間相互間の過不足を調整、均てん化

普通交付税＝財源不足団体に対し交付（R5：17兆2,594億円）

特別交付税＝普通交付税で補足されない特別の財政需要に対し交付（R5：1兆1,017億円）

（例）地域医療（公立病院等）、地域交通（地方バス・船舶航路等）、文化財保存、消防救急関係等

※特別交付税の措置率0.5（0.8）と記載されている場合、地方自治体への特別交付税の算定において、対象事業の5割（8割）を算定

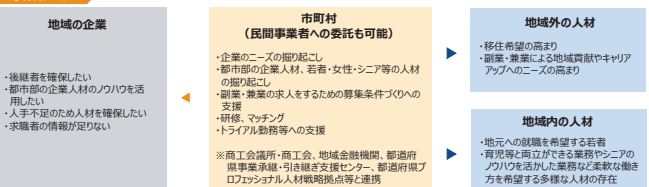


13

地域企業人材支援事業

地方自治体が地域企業の後継者の確保、都市部の企業人材のノウハウの活用、若者・女性・シニア等をめめた企業を支える人材の確保等の課題に対応するため、地域企業と地域内外の人材との間の効果的なマッチングを支援する場合の経費を支援

事業イメージ



対象経費

- ・地域人材の育成に要する経費（研修会、セミナー開催）
- ・マッチングシステム、マッチングサイト構築に要する経費
- ・マッチングトライアルに対する支援に要する経費
- ・交流会、ワークショップ等の開催に要する経費
- ・コーディネーター等の配置に要する経費（自治体職員の人件費除く）
- ・人材・事業所等に対する調査に要する経費

※自治体が策定する事業計画に基づく経費が対象

特別交付税措置

1団体あたり 15,000千円（上限額）×措置率0.5（市町村の財政力に応じて補正）

12

地域力創造グループ施策担当者一覧・URL

施策名	担当課室	担当者	電話番号
地域活性化化策人 https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/bunken_kaikaku/02gyousei08_03100070.html	地域自立応援課	手塚、金島、芳賀	03-5253-5392
地域おこし協力隊 https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/02gyousei08_03000066.html	地域自立応援課	久芝、森本、河西、豊原、芳賀	03-5253-5391
ローカルスタートアップ支援制度 https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/localstartup.html			
ローカル10,000プロジェクト https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/local10000_project.html	地域政策課	中津留、金澤、北海	03-5253-5523
地域企業人材支援事業 https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/tikikiqiyuzinzai.html			

14

3

2. 導入事例について

大阪府大阪市(令和5年度制度導入)

地域再生計画の名称：大阪市地域再生エリアマネジメント計画（令和元年8月23日認定/令和2年3月30日変更認定）

◆計画期間

令和元年度から令和8年度まで

◆目標

エリアマネジメント団体の財源確保及び官民連携のまちづくりの推進を図るとともに、エリアマネジメント活動による来訪者・潜在者の利便性向上などにより、新たな賑わいを創出しまちを活性化させる。



大阪駅周辺のエリアマネジメント活動エリア
（提供：梅田地区エリアマネジメント実践連絡会）



阪急梅田駅周辺でのイベント
（提供：梅田地区エリアマネジメント実践連絡会）

◆取組【地域来訪者等利便増進活動計画に基づく特例】

- 地域再生エリアマネジメント負担金制度の導入 大阪駅周辺地区 令和5年度～
- 地域来訪者等利便増進活動の実施 集客イベントの開催、情報発信等

10

1. 地域再生エリアマネジメント負担金制度について 2. 導入事例について 3. 国土交通省都市局との連携について



2. 導入事例について



沖縄県北谷町(制度導入検討中)

※…地域再生計画は認定済み、現在、地域来訪者等利便増進活動計画の作成等について検討中

地域再生計画の名称：北谷町地域再生エリアマネジメント計画（令和5年3月30日認定/令和6年8月16日変更認定）

地域再生計画の概要	
作成主体	沖縄県中頭郡北谷町
計画の区域	沖縄県中頭郡北谷町の全域
支援措置	地域来訪者等利便増進活動計画に基づく特例
計画期間	令和5年度から令和12年度まで

◆背景

- ・北谷町の国勢調査人口は28,201人（令和2年調査時点）で、昭和35年から増加が続いていたが、平成27年の28,308人をピークに減少に転じている。今後も、少子高齢化が進むと、まちづくりの担い手不足によるエリアの魅力低下等といった影響が懸念される。
- ・産業構造は第三次産業の就業者が8割を占め、特に観光業では美浜アメリカンビレッジや北谷町フィッシャーマンといった沖縄本島中部エリアの主要観光地を有している。
- ・美浜アメリカンビレッジ内にあるデポアイランド地区では、エリアマネジメント団体が中心となり、各種イベントをはじめ、公共空間の整備や清掃・警備等の景観維持活動等を行ってきた。
- ・上記の活動は、エリアマネジメント団体の会員企業からの会費等により収入源を確保しているものの、任意の徴収のみでは活動に必要な財源を安定的に確保することが困難となる可能性がある。
- ・そのため、継続的、持続的にエリアマネジメント活動に取り組むための仕組みが課題となっている。

◆目標

エリアマネジメント団体の財源確保を図り、オリジナリティ溢れる施設等の維持管理や来街者目線によるまちづくり、新たな公共空間の創出や利活用を推進する等、民間事業者が主体的にまちづくりや地域経営に取り組むことで、持続可能で魅力ある地域を実現する。

【数値目標】

	（現時点）	（令和12年度）
・デポアイランド内 歩行者通行（人／日）	平日：3,400人 日曜：4,200人	平日：6,130人 日曜：7,125人
・町内宿泊者数（人／年）	416,081人	1,116,081人

◆取組

【地域来訪者等利便増進活動計画に基づく特例（内閣府・国土交通省）】

- 地域再生エリアマネジメント負担金制度の導入
デポアイランド周辺地区において、令和8年度に地域再生エリアマネジメント負担金制度を導入する。
- 地域来訪者等利便増進活動の実施
公共空間の創出及び利活用、維持管理等の活動



【整備されたボードウォーク】（出典：デポアイランド公式ウェブサイト）

1. 地域再生エリアマネジメント負担金制度について 2. 導入事例について 3. 国土交通省都市局との連携について



11

3. 国土交通省都市局との連携について



エリアマネジメントラウンドテーブル

- 地域再生エリアマネジメント負担金制度の普及促進のため、内閣府主催で実施。
- 制度導入の議論が行われている自治体の横のつながりを構築するとともに、有識者の知見等による制度活用に向けた障壁の解消や導入検討の加速化を図ってきた。
- 主な議題として、「国、各自治体における取組共有」「有識者から参考事例の紹介、課題等に対するアドバイス」「エリアマネジメントと行政との役割分担、協働体制」「負担金制度の導入」について議論。



そうした中で、
『令和5年度に大阪府大阪市にて制度の導入開始』『沖縄県北谷町にて制度の導入検討』を受け、
勉強会という側面から脱却し、**制度の活用可能性を高め、普及促進を進めていく必要がある**

エリアマネジメント政策対話 ※令和6年11月29日実施

- 国、地方公共団体、エリアマネジメント団体等が一同に会し、エリアマネジメント政策・制度の事例共有・課題の抽出・制度の改善点を議論する場を創設。（国土交通省、全国エリアマネジメントネットワークの共催）

制度周知



意見交換

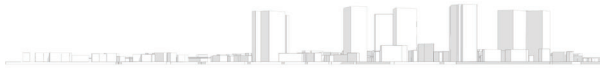
交流促進

国土交通省都市局との連携をこれまで以上に強化し、
エリアマネジメント政策・制度の普及を目指し、**制度の活用可能性を高める手法等の検討を実施。**

13

民都機構によるまちづくり支援について

一般財団法人 民間都市開発推進機構
2024/11/28



明日のまちづくりをサポート

私たちは、
まちづくりのこんなニーズにお応えします。

- 規模が大きいなど、**民間のみでは資金調達**が難しい都市開発プロジェクトの資金を調達したい！
- **固定金利**で**長期間**の資金を調達したい！
- 自己資金が足りないので一緒に**プロジェクトに出資**してほしい！
- 公的不動産を活用するプロジェクトなど、**借地**での**事業**のため担保が足りないが資金を調達したい！
- **中心市街地の活性化**や**風情ある景観の保全**などを実現したい！
- **空き家・空き店舗・古民家**などの有効活用を進めたい！
- 地域に貢献するプロジェクトなどで、**クラウドファンディング**（ふるさと納税）を活用した事業を立ち上げたい！

3

民間都市開発推進機構【MINTO機構】とは

- ▶ 民間都市開発の推進に関する特別措置法（S62法第62号）に基づき指定された一般財団法人
- ▶ 都市再生特別措置法（H14法第22号）などに基づき、優良な民間都市開発事業に対して、国からの資金や政府保証債を活用して、出資・融資などの金融支援を行います。
- ▶ 今日まで資金面等で支援した事業は累計約**1,400件**、支援総額約**1兆9,000億円**

機構のあゆみ

昭和62年	財団法人 民間都市開発推進機構 設立
平成 6年	参加業務（～H22年度）、融資業務（～H20年度）、NTT-A型無利子貸付業務（～H16年度）
平成14年	土地取得・譲渡業務（～H16年度） 都市再生特別措置法 制定 都市再生支援業務（～H22年度）
平成17年	まち再生出資業務 住民参加型まちづくりファンド支援業務（～H28年度）がスタート
平成23年	メザニン支援業務 がスタート
平成25年	共同型都市再構築業務 がスタート
平成26年	都市再生特別措置法改正（制度拡充）
平成29年	まちづくりファンド支援業務（マネジメント型・クラウドファンディング活用型） がスタート
平成30年	共同型都市再構築業務（賃貸タイプ：公民連携促進型） がスタート
令和 2年	まちなか公共空間等活用支援業務 がスタート
令和 3年	まちづくりファンド支援業務（老朽ストック活用リノベーション等推進型） がスタート

2

支援メニューの紹介

融資	1 共同型都市再構築業務	共同事業者として長期の固定金利による資金を供給します。
	2 グリーンアセット等整備支援業務（メザニン支援業務）	主に大都市圏の大型プロジェクトにミドルリスク資金を供給します。
出資・社債取得	3 まち再生出資・社債取得業務（まち再生出資業務）	主に地方都市のプロジェクトに対して出資・社債取得による支援を行います。
	4 マネジメント型まちづくりファンド支援業務	地域金融機関と共にファンドを組成し、そのファンドから民間のまちづくり事業に出資等を行います。
	5 老朽ストック活用リノベーション等推進型まちづくりファンド支援業務	金融機関等と共にファンドを組成し、そのファンドから民間のまちづくり事業に出資等を行います。
助成	6 クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務	地方公共団体等と共に資金拠出したファンドから、クラウドファンディングを活用したまちづくり事業等に助成します。
融資	7 まちなか公共空間等活用支援業務	まちなかで賑わいある交流・滞在空間を形成する事業を行う都市再生推進法人に低利資金貸付を行います。

4

まち再生出資業務 これまでの支援事例（地域別）



5

まち再生出資業務 これまでの支援事例（用途別）

用途	支援事例	支援年月
複合施設	名古屋ビルに併設された複合施設 愛知県名古屋市	令和2年2月
宿泊	富士山麓ホテルプロジェクト 広島県広島市	令和2年3月
交流・業務	北海道ボールパーク（新築） 北海道北広島市	令和2年1月
観光	仙台市中心的な観光施設 宮城県仙台市	令和2年1月
リノベーション	オンゾルーフ 佐賀県佐賀市	平成30年3月
複合施設	小松駅南口ビル複合施設 石川県小松市	平成29年2月
複合施設	ONOMICHI U2 広島県尾道市	平成29年2月
複合施設	舞鶴オフィスプロジェクト 福岡県福岡市	平成29年2月
複合施設	熊本城跡の再開発「熊本城跡」 熊本県熊本市	平成29年2月
複合施設	ユクサオオオオ海の学校 鹿児島県鹿児島市	平成29年3月

PPP：地方自治体が所有する土地の上に、民間事業者が建築物等の整備をする事業

Copyright © 2018 Organization for Promoting Urban Development All Rights Reserved.

6

水見市 “ひみ番屋街・総湯”



施設の特徴

- 市有地を活用し、近隣の旧海鮮館を移転・拡張した「道の駅」
- 立山連峰を望む富山湾に面し、地元産の食材を使った飲食・物販店舗および温泉施設を整備
- 観光客で賑わうとともに地元市民が集う施設として定着



事業概要
・事業者：水見まちづくり圏
・民都出資額：150百万円（優先株式）
・土地所有者：水見市
・竣工：H24年9月

建物概要
・敷地面積：10,632㎡
・延床面積：3,835㎡
・用途：物販・飲食・温泉施設
・規模構造：木造平屋建て

7

水見市 “ひみ番屋街・総湯”

地域が抱える課題

北陸新幹線の開業・能越道の開通etc
交通網の劇的な変化が見込まれる

地域のニーズ

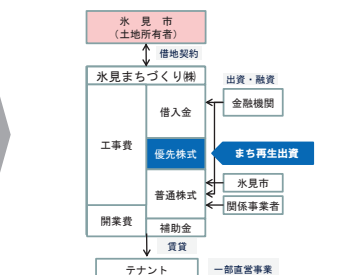
- 北陸新幹線開業前に、「水見ブランド」を全国に発信し定着させたい
- 近隣の「フィッシャーマンズワープ」（旧海鮮館）に代わる新たな集客拠点を整備し、和倉温泉の経路上で観光客を獲得したい

民間事業者の成り立ち

- 水見市のほか、地元企業を中心に設立

まち再生出資の活用により...

■民都支援により、厳しい経済環境下で出融資の呼び水に



8

■ 城崎まちづくりファンド

地元のエリアマネジメント活動と連携して、廃業旅館の再生・リノベーションなどにより城崎温泉街の風情ある町並み、景観の維持を図ります。

■ ファンド概要

ファンド総額	6,000万円(但馬信金:3,000万円、民部機構:3,000万円)
対象エリア	兵庫県豊岡市城崎町の城崎温泉地区
地域の課題	城崎温泉街では、老舗旅館の経営者の高齢化や後継者不足により、廃業旅館が増加しており、風情ある町並み、景観の喪失が危惧されている。また、インバウンド需要や旅行スタイルの変化に合わせた滞在スタイルの多様性確保が求められている。

■ 支援事業の例

ゲストハウス城崎若代

- ▶ 良好な風情・佇まいを持ち地域の景観維持に貢献している和風旅館をゲストハウス(女性専用)としてリノベーション。
- ▶ 城崎温泉地域の観光協会や旅館業組合が出資し、まちづくり活動を推進している「まちづくり会社湯のまち城崎」が事業者となり、ファンドからは匿名組合出資により支援されています。



Copyright © 2018 Organization for Promoting Urban Development All Rights Reserved.

17

■ 谷根千まちづくりファンド

震災・戦災を免れた古民家が多く残存する谷根千地区において、これら古民家等のリノベーション事業を連鎖的に支援することで、地域の活力と風情ある街並みの維持・向上を図ります。

■ ファンド概要

ファンド総額	10,000万円(朝日信金:5,000万円、民部機構:5,000万円)
対象エリア	東京都谷根千地区及びその周辺地区
地域の課題	谷中・根津・千駄木地区は、震災・戦災を免れた古民家が多く残存するエリアだが、老朽化、居住者の高齢化、相続、マンション開発などにより年々その数が減少してきており、風情ある街並みが失われつつある。

■ 支援事業の例

八代目傳左衛門めし屋

- ▶ 大正時代に建築された古民家を、当時の部材をできるだけ活用する形で飲食店にリノベーション。
- ▶ 谷根千地区において、古民家オーナーと事業者のマッチング等を行っている民間団体と地元金融機関が連携して取り組んでいます。



Copyright © 2018 Organization for Promoting Urban Development All Rights Reserved.

18

クラウドファンディング等を通じて、広く個人等の賛同を頂ける魅力的な「住民等によるまちづくり事業」を支援します。

- 1 地方公共団体とMINTO機構の資金拠出によりまちづくりファンドを組成します。
- 2 まちづくり事業者(住民等)はクラウドファンディング※1,2により個人等から資金提供を受けていただきます。
- 3 クラウドファンディングで、調達目標額の1/2以上調達できた場合、原則としてその残額を助成することができます。

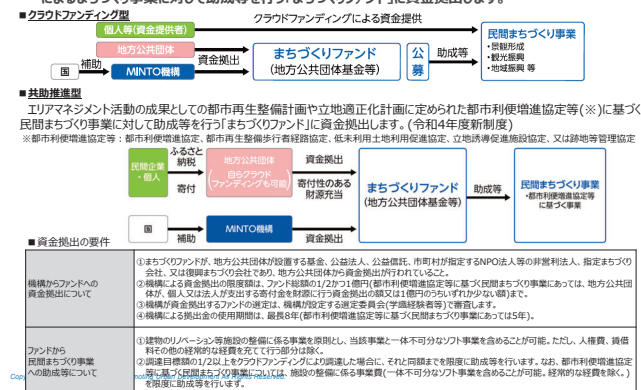
※1 寄付型・購入型・貸付型・ファンド型に限る。(除く株式型等)

※2 まちづくり会社等(公共団体を除く)が、まちづくり事業に代わり、クラウドファンディングを実施することも可能。

Copyright © 2018 Organization for Promoting Urban Development All Rights Reserved.

19

- クラウドファンディングを活用して行われる景観形成、まちの魅力アップなどを目的としたNPO、住民等によるまちづくり事業に対して助成等を行う「まちづくりファンド」に資金拠出します。



20

本ファンドは、市民団体やNPO法人等民間の様々な団体が行う、創意工夫を重ね継続性を意識したまちづくり事業を支援することにより、地域の活性化を図るものです。

支援年度	2018年(平成30年)
事業主体	公益財団法人小松市まちづくり市民財団
助成対象地域	小松市・伝統的景観重点地区及び地方主要道金沢美川小松線周辺地区
助成対象の主な事業	空き家・空き店舗再生事業
ファンドの資金規模	200万円(小松市100万円、機構100万円)



出典：地理院デジタル(標準図)に事業対象エリア等を追加して記載

本ファンドからの支援事例

- 空き家・空き店舗を活用した学生・地域住民の交流施設等の整備
- ・小松駅前拠点施設の開業や公立小松大学の開校などにより、多くの人が小松駅前集うようになりましたが、街に活力を与える学生が交流する飲食施設、地域住民との交流施設等の環境整備が遅れていました。
- ・本事業では、商店街の空き家・空き店舗をリノベーションし、学生や地域の人々の交流・憩いの場を再整備し、「にぎわいのある街」の創出を目指しています。



【街なかデザイン】 空き店舗を改修し、学生や地域住民が気軽に立ち寄れる本場インドラードに活用

【地域交流スタジオ】 改修した歯科医館を改修し、公立小松大学のゼミ及びキャンパスとして活用

21

前橋市における民間主体のまちづくりを推進する指針「前橋市アーバンデザイン」の実現に寄与する民間のまちづくり事業を助成し、民間主体のまちづくりを持続・発展させるため、前橋市への寄付金(地域の資金)と民部機構の資金により設立したファンド。

支援年度	2022年(令和4年)
事業主体	前橋市
助成対象地域	前橋市アーバンデザイン指定区域(前橋市中心部地区内)
助成対象の主な事業	都市利便増進協定等に基づくまちづくり施設の整備によるまちの良し心地の良し心地の向上に資する事業等
ファンドの資金規模	200万円(前橋市100万円、機構100万円)



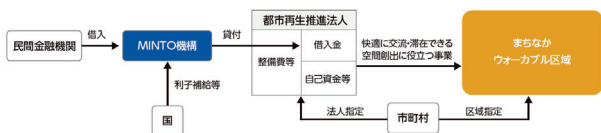
本ファンドからの支援事例

- 馬場川通りアーバンデザイン改修プロジェクト
- ・前橋デザインコミッション(都市再生推進法人)が、馬場川通りにおいて、遊歩道公園の親水性の向上・道路との一体的な整備による高質化等により、居心地の良い歩いて楽しい空間を創出するプロジェクト。
- ・施設の整備後は、都市利便増進協定の締結者が地域の関係者と一緒に、日常管理やイベント開催等の活動を実施します。



22

- ▶ 市町村が定める「まちなかウォークアブル区域」において、カフェ等の整備と併せて広場へのベンチ設置や植栽等を行うなど、快適に交流・滞在できる空間の創出に役立つ都市開発事業を行う都市再生推進法人に、MINTO機構が長期にわたる低利貸付を行うことにより事業の円滑化を図り、「居心地が良く歩きたくなる」空間の実現に貢献します。



●まちなかウォークアブル区域
まちなかにおける「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを促進するため、歩道の拡幅、都市公園における交流拠点の整備、建物低層部のガラス張り化等、快適な交流・滞在空間の創出に資する取組を重点的に行う必要がある区域。都市再生整備計画の中で、市町村が指定する。

23

都市再生推進法人がビルの一区画を改修し、外構のガラス張り化等により、建物内外が一体となった空間を創出。

事業地	愛知県豊田市西町1丁目200番地
公共施設等の概要	・来客者や市民がくつろげる滞在・交流スペースの整備 ・歩道の拡幅・ベンチの設置
事業者	都市再生推進法人 一般社団法人TCOM(豊田シティセンターマネジメント)
事業実施期間	令和3年9月(着工)～10月(竣工)
支援年月日	令和3年12月3日
支援金額	200万円



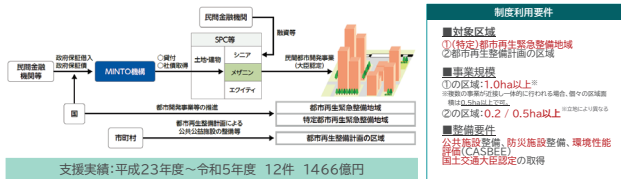
24

グリーンアセット等整備支援業務(メザニン支援業務)



メザニン支援業務(平成23年7月創設) 支援額イメージ:約50億円~400億円/件

- ・国や市町村が定める特定の地域において行われる防災や環境に配慮した優良な民間都市開発事業に、メザニン資金(ローン・社債取得)を提供します。
- ・金融機関の提供するシニアローンと事業者等が拠出するエクイティの間に位置し、一般に調達が難しいとされる、いわゆる「ミドルリスク資金」を長期安定的に確保できます。
- ・都市競争力を高める大規模再開発事業(土地1.0ha~程度)
- ・デベロッパー等の事業会社、SPCを対象
- ▶ **大規模オフィスビル、商業施設、ホテルほか複合開発**
- ・工事着工後から竣工までの開発期間を含む長期安定的資金(最長20年、期限一括返済)の調達
- ・返済順位がシニアポジションに劣る、よりリスクの高いメザニンポジションの調達
- ・1案件あたり100億円を超えるような大規模な資金調達が可能



Copyright © 2018 Organization for Promoting Urban Development All Rights Reserved.

25

グリーンアセット等整備支援業務(メザニン支援業務) 支援事例



所在地	事業者	支援額	支援内容	支援期間	支援額
東京都港区	森ビル株式会社	158億円	森ビル株式会社	平成25年1月9日	158億円
東京都港区	森ビル株式会社	68億円	森ビル株式会社	平成27年6月10日	68億円
東京都港区	森ビル株式会社	50億円	森ビル株式会社	平成28年2月26日	50億円
東京都港区	森ビル株式会社	50億円	森ビル株式会社	平成28年9月13日	50億円
東京都港区	森ビル株式会社	20億円	森ビル株式会社	平成30年11月30日	20億円
東京都港区	森ビル株式会社	300億円	森ビル株式会社	平成31年3月22日	300億円

PPP : 地方自治体が所有する土地の上に、民間事業者が建築物等の整備をする事業

Copyright © 2018 Organization for Promoting Urban Development All Rights Reserved.

26

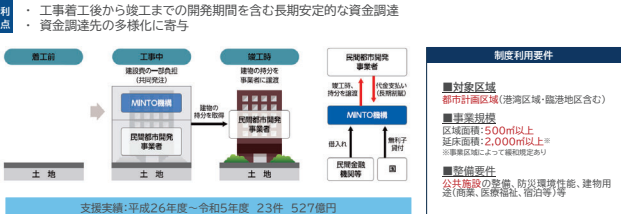
共同型都市再構築業務 制度概要



共同型都市再構築業務(平成25年3月創設) 支援額イメージ:約5億円~50億円/件

- ・防災・環境性能の優れたプロジェクトや医療、福祉、商業等の都市機能を有するプロジェクトを行う民間事業者に長期安定的に資金を提供します。
- ・MINTO機構が共同事業者として建設費の一部を負担し、竣工時に取得した建物の持分を事業者に譲渡、その代金を原則として長期割賦で返済していただきます。(長期ローンと同様の効果)。

- ・都市部、地方問わず、公共施設を包含する中規模(土地500㎡~、延床2,000㎡~)の開発事業
- ・主にデベロッパー等の事業会社を対象(SPCは原則対象外)。
- ▶ **多様な用途の建物に適用可能**
賃貸オフィスビル、マルチテナント型物流施設、商業施設、ホテル、医療福祉施設等



Copyright © 2018 Organization for Promoting Urban Development All Rights Reserved.

27

共同型都市再構築業務 支援事例



所在地	事業者	支援額	支援内容	支援期間	支援額
東京都港区	森ビル株式会社	465万円	森ビル株式会社	平成26年2月10日	465万円
東京都港区	森ビル株式会社	1,500万円	森ビル株式会社	平成26年11月28日	1,500万円
東京都港区	森ビル株式会社	5,000万円	森ビル株式会社	平成27年11月30日	5,000万円
東京都港区	森ビル株式会社	500万円	森ビル株式会社	平成29年10月31日	500万円
東京都港区	森ビル株式会社	2,000万円	森ビル株式会社	平成29年12月22日	2,000万円

PPP : 地方自治体が所有する土地の上に、民間事業者が建築物等の整備をする事業

Copyright © 2018 Organization for Promoting Urban Development All Rights Reserved.

28

お気軽にお問合せください



■ホームページでも支援事例をご紹介します

<https://www.minto.or.jp>



■ご連絡

〒135-6008 東京都江東区豊洲3-3-3 豊洲センタービル8階

一般財団法人 民間都市開発推進機構

都市開発支援部	03-5546-0787 「共同型都市再構築業務」 「グリーンアセット等整備支援業務(メザニン支援業務)」
まちづくり支援部	03-5546-0797 「まち再生出資・社債取得業務」 「マネジメント型まちづくりファンド支援業務」 「クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務」 「まちなか公共空間等活用支援業務」 「老朽ストック活用リノベーション等推進型まちづくりファンド支援業務」



第5期中期計画の概要

(1) 都市再生上の課題解決に資する都市再生の推進

- ① 都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生
- ② 地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生
- ③ 防災性向上による安全・安心なまちづくり

● 都市災害に対する脆弱性の克服、自然災害が発生した場合における被害の最小化及び都市機能の安定的な継続性の確保を図るため、地方公共団体等を支援し、密集市街地等の防災対策の推進が必要となる区域においては、地方公共団体等と連携の上、道路・防災公園等のインフラ整備、老朽化したマンション等住宅・建築物の更新などによる耐震化、ターミナル駅周辺等の帰宅困難者対策、備蓄物資等を確保した災害に強い拠点の整備など、都市の防災性の向上や減災対策を推進する。

● 密集市街地の整備改善に当たっては、地方公共団体等における計画策定や地元組織への支援、避難路等及びこれと一体的な沿道市街地の整備、土地取得等を通じた老朽木造建築物の更新等による不燃化促進や従前居住者用賃貸住宅の整備に加え、地域防災力の向上、住環境の向上等も含めた総合的な取組を推進する。

● また、**南海トラフ地震等に備える地方公共団体等に対して、東日本大震災における復旧・復興支援等から得た経験及びノウハウを活用し、防災に関する計画策定等に係る支援を通じて事前防災まちづくりを促進する。**

第5期中期計画の概要

(1) 都市再生上の課題解決に資する都市再生の推進

- ① 都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生
- ② 地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生
- ③ 防災性向上による安全・安心なまちづくり

● 地方公共団体による持続可能な都市経営を実現するため、地方公共団体等を支援し、地方都市や大都市圏の近郊都市においては、地域経済の活性化及び一定の人口密度を保ち都市機能を適正に配置したコンパクトシティの実現に向けた都市構造の再構築を推進する。

● 地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図るため、地方公共団体・民間事業者・公共交通事業者・地域のまちづくり組織等とのパートナーシップの下、観光・産業・雇用・子育て・福祉・環境等地域の実情や立地適正化計画等との整合性を踏まえ、広域的な視点からまちづくりを推進する。

● まちづくりの構想の立案、計画づくり、施策の具体化、**地域経済の好循環につながる担い手の育成・体制構築等に係るコーディネート**を実施する。さらに、集約すべき地域への都市機能・居住の誘導、遊休不動産や既存建物の有効活用、機構による土地等の長期保有を含めた低未利用地の再編や老朽建物の再整備等を行い、中心駅周辺における拠点の再生、近隣生活圏の核となるコミュニティ空間の整備を推進する。

地域経済の好循環につながる担い手の育成・体制構築等に係るコーディネート

事例紹介

広島県福山市
栃木県鹿沼市
長野県小諸市
岡山県津山市
鹿児島県鹿児島市

福山市の事例

<福山市の概要>

- ・広島県東部の中核市
- ・備後圏域における連携中核都市
- ・人口：458,706人（令和5(2023)年6月）

<周辺状況>

- ・駅南側は旧来の商業系中心市街地
- ・駅北側に、福山城公園等の地域資源が立地

<位置>

福山市伏見町

<交通条件>

- ・JR山陽新幹線福山駅徒歩2分
- ・福山駅乗降客数：約3万人/日（令和3(2021)年）

「福山駅前再生ビジョン」＜基本方針＞
まちづくりの核によってにぎわいを創出するエリア
コンテンツを集積させるエリア

「福山駅周辺デザイン計画」＜基本計画＞
4つのエリアビジョンに沿った良質な民間投資呼び込む

滞在快適性向上区域（まちなかウォークアブル区域）
＜都市再生整備計画＞

福山城公園 伏見町

都市再生緊急整備地域（H16(2004)5指定）
「福山駅前地域」約11.0ha

測量法に基づく国土利用現況図（使用）R4.4月1日

福山市の事例

1. 整備計画区域の拡大

2. 物件概要等

今取得対象地(2)

所在地 福山市伏見町71番

土地 80.94㎡

建物 建物解体後、更地取得

現所有者：広島県

現在保有地(1)

土地 111㎡

建物 鉄骨造6階建（家賃所有）

用途 デパート・飲食店

まちに開かれた路面階整備と道路空間の運用（ルール策定等）により、一団の土地として活用

・福山市がほこみち指定、道路を美装化

・敷地内にオープンスペースを整備

・引き続きリノベーション物件を家守会社が運営

福山市の事例

将来像実現のためには、
「個々のリノベーション」から「街全体のリノベーション」への更なる発展が必要

賑わい形成に資する店舗が新たに出店しやすい環境が必要

現状、貸し手（土地所有者）と借り手（店舗経営者）のミスマッチが存在

貸し手
現状で困っていない
↓
青空駐車場で活用 空き店舗のまま

借り手
投資に見合った売上が期待できない

【対応の方向性】 公共空間も含めて「まちづかい」ができるようにする

- 敷地内のみよりも有効面積が増え、売上の改善が期待できる
- 「個個い」が進出しやすい環境整備ができる
- 「伏見町」という街全体での魅力形成につながる
- 土地活用の選択肢が多様化し、エリアへの更新が期待できる

鹿沼市の事例

○鹿沼市の概要

- ・面積：490.64km²
- ・人口：93,983人（R5(2023)、11月時点）
- ・東京から電車で約90分（東北新幹線・JR日光線又は東武日光線）
- ・宇都宮市へ車で約15分、日光市へ約30分

○鹿沼市の特徴

現在の市役所

例幣使街道 → 日光

現在の銀座通り商店街

日光と京都を結ぶ「日光例幣使街道」の宿町

此沼今宮神社の屋台行事（ユネスコ無形文化遺産）

体験型ツーリズム

前日光県立自然公園

特産品（休工・いちご・ら・シウマイ）

弊社概要

これまでの取り組み

年月	まちづくりの取り組み
令和元年8月	株式会社テダソチマ設立
令和元年12月	株式会社テダソチマ 都市再生推進法人指定
令和3年1月	・株式会社テダソチマと須賀川市が空き家バンク運営協定を締結 ・須賀川南部地区エリアプラットフォーム設立
令和4年3月	・ビッグデータを活用した旅客周遊分析の採択・実施 ・未来ビジョン『みちしるべ』策定
令和5年3月	・所有者不明土地に関するモデル事業の採択・実施 ・経済産業省補助事業の採択・実施(リノベーション)



株式会社テダソチマ
福島県須賀川市

これまでの取り組み



これまでの取り組み

**須賀川南部地区
まち育てフォーラム
- まちを育てるみちしるべ -**

開催日時 3月2日(水)
13:00~16:00
開催場所 Zoom オンライン開催
参加費 無料

未来ビジョン 2022-2031 へつむぎ、つむぎ、みちしるべへ

13:00 須賀川南部地区の未来ビジョン「みちしるべ」について
14:00 未来ビジョン「みちしるべ」の策定について
14:20 未来ビジョン「みちしるべ」の策定について

ビッグデータ活用による旅客周遊分析結果発表事業
～付添えとなる、盛りだくさんのまちしるべ～

14:30 ビッグデータを活用した旅客周遊分析結果発表
14:40 ビッグデータを活用した旅客周遊分析結果発表

まち育てフォーラム
2025 in 須賀川

開催日時 1月31日(水)
13:30~17:30
開催場所 須賀川南部地区エリアプラットフォーム

未来ビジョン 2025 in 須賀川

13:30 フォーラム開催(13:00 開場・受付)
14:00 須賀川南部地区エリアプラットフォームについて
14:20 未来ビジョン「みちしるべ」の策定について
14:40 トークセッション
15:00 ラウンドテーブル
15:30 フォーラム開催

現在とこれから①

まち育て連携フォーラム
2025 in 須賀川

開催日時 1月31日(水)
13:30~17:30
開催場所 須賀川南部地区エリアプラットフォーム

未来ビジョン 2025 in 須賀川

13:30 フォーラム開催(13:00 開場・受付)
14:00 須賀川南部地区エリアプラットフォームについて
14:20 未来ビジョン「みちしるべ」の策定について
14:40 トークセッション
15:00 ラウンドテーブル
15:30 フォーラム開催

まち育てフォーラム
2025 in 須賀川

開催日時 1月31日(水)
13:30~17:30
開催場所 須賀川南部地区エリアプラットフォーム

未来ビジョン 2025 in 須賀川

13:30 フォーラム開催(13:00 開場・受付)
14:00 須賀川南部地区エリアプラットフォームについて
14:20 未来ビジョン「みちしるべ」の策定について
14:40 トークセッション
15:00 ラウンドテーブル
15:30 フォーラム開催

現在とこれから②

須賀川南部地区エリアプラットフォーム情報発信中

HP公開

今までの活動など今後も情報発信

まちづくりについて情報受入中

須賀川南部地区
エリアプラットフォームHP

QRコード

エリブラ
エリアプラットフォーム

まち育てフォーラム

未来ビジョン

都市再生推進法人等会議

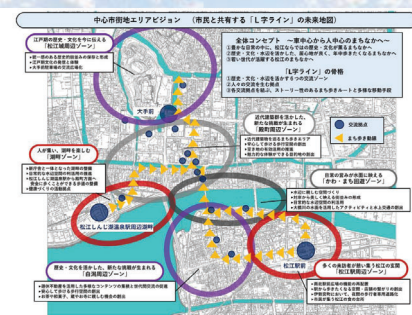
テーマ1:合意形成について

「五つの合意形成」



島根県松江市
株式会社まっくる
代表取締役社長 中尾禎仁

一つ目の合意形成:「中心市街地活性化計画推進のための一手」



■まちづくり推進のための中間支援組織の必要性

中心市街地活性化協議会内で会長(松江商工会議所会頭)から提案、中心市街地活性化計画のスピーディーな事業推進を図るための民間主導の中間支援組織の必要性に対して合意形成を図った。

二つ目の合意形成：「地方銀行との連携体制の構築」

2022年10月に設立



■「まつくる」の誕生

まちづくり推進には、様々な投資が必要となるため中間支援組織法人の出資者に地方銀行、また各行より主たる人材に取締役として就任していただくよう合意形成を図った。

三つ目の合意形成：「まちづくり活動の推進のための団体設立」

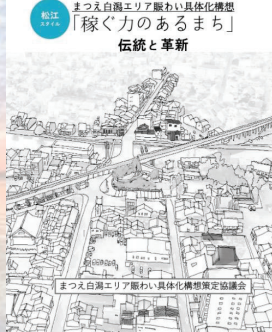
2022年12月発足



■「まつえ白潟エリア賑わい具体化構想策定協議会」の設立

エリア内で古民家再生、まち歩きなど各自で活動している団体・個人などブレイヤーに対して同会への参画を促し、各自の目指す活動を具体化構想としてまとめ、実現に向けた体制づくりとともに即実践できるよう参画団体・個人（民間限定）と合意形成を図った。

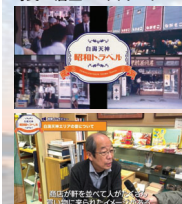
2023年4月策定



四つ目の合意形成：「町民・商店主からの情報収集」

2022年12月～2023年2月実施

町民・店主100人インタビュー



「土曜夜市」

2023年6月～実施



2024年5月オープン

Before：呉服屋さん



After：飲食店・IT事務所2件



空き店舗活用により
まちの賑わいを取り戻す

■ イベントによる空き店舗活用の推進

空き店舗等の未活用物件の活用について所有者に活用依頼をするが7割が断絶。インタビューの中からキーワード「土曜夜市」を拾い出し、構想策定協議会と並行して協議会内に「土曜夜市実行委員会」を発足して土曜夜市を30年ぶりに実施した。土曜夜市の開催で商店街内がたくさんのお客さんで賑わっている様子を見ていただいた所有者が「こんなにまちが賑わうなら貸してもいい」という気持ちになっていただけよう2か年（9割）実施し、現在まで数件ではあるが合意が図られ利活用に協力する所有者が現れてきた。

五つ目の合意形成：「行政との連携・協働」



■ 民間の取り組みと行政の政策との共創

当該地域協議会の事業内容を行政が進める政策等へ提言、取り入れていただくよう連携している。また、エリア内の公園や行政所有の土地等の活用についても社会実験を行うなど合意を図りながら進めている。

まとめ

「稼ぐ力のあるまち」を目指して

地域住民・商店等と丁寧な合意形成を図ることによって

自分事として取り組む意欲を醸成し

「住まう場」「働く場（事務所）」「商いの場」として

バランスのとれたまちにするため

民間主導で考え行動できる経営組織体制を構築し

都市再生に向けて実践しています

「まちづくり方針」完成までの流れ



【人材確保】～地元人材の採用について～



1 一般社団法人TCCMについて

一般社団法人TCCMは
TOYOTA CITY CENTER MANAGEMENTの略

- ◎中心市街地の活性化・都心の魅力化に取り組む民間まちづくり組織
- ◎まち・エリアの価値・魅力の向上をめざす

「まちづくり事業」

- ◎まちなかの来街を増やす、賑わいをつくる、情報を発信する

「プロモーション事業」

2 一般社団法人TCCMの沿革

- 2008年4月 豊田市中心市街地活性化協議会内にTCCMを設置
- 2017年2月 **TCCMを法人化、一般社団法人TCCM設立**
- 2018年3月 豊田市より**都市再生推進法人**の指定を受ける
- 2018年7月 **豊田市駅周辺地区エリアマネジメント研究会発足**
(事務局：一般社団法人TCCM)
- 2019年5月 豊田市と一般社団法人TCCMが**都市利便増進協定**を締結
- 2021年3月 エリアマネジメント研究会「エリアマネジメントビジョン」を作成
- 2021年10月 エリアマネジメントサロン・TCCM事務所「&SPACE」を開設
- 2024年6月 エリアマネジメント研究会を
豊田市駅周辺地区エリアマネジメント協議会とする

3 一般社団法人TCCMが展開する事業

まちづくり事業 まち・エリアの価値・魅力の向上をめざす



3 一般社団法人TCCMが展開する事業

プロモーション事業

まちなかの来街を増やす、賑わいをつくる、情報を発信する



3 一般社団法人TCCMが展開する事業

プロモーション事業

まちなかの来街を増やす、賑わいをつくる、情報を発信する

まちのインフォメーション&カフェの運営



地元産抹茶を使用したメニューの提供することで特産品のPRを担う

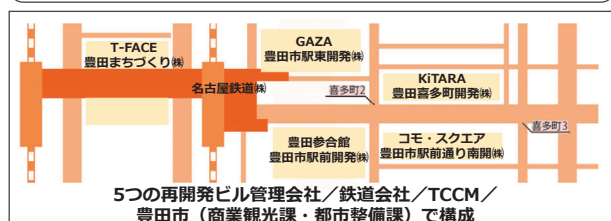
3 一般社団法人TCCMが展開する事業

まちづくり事業 まち・エリアの価値・魅力の向上をめざす

豊田市駅周辺地区エリアマネジメント研究会

エリアマネジメントの目的

駅周辺の**関係者が連携し、官民連携のもと、主体的な取り組み**により
エリアの価値・魅力の維持・向上をはかる。



5つの再開発ビル管理会社/鉄道会社/TCCM/
豊田市（商業観光課・都市整備課）で構成

3 一般社団法人TCCMが展開する事業

まちづくり事業 まち・エリアの価値・魅力の向上をめざす

エリアマネジメント研究会から

豊田市駅周辺地区エリアマネジメント協議会に！

ファーストステップ：2018～2020
エリアマネジメント研究会の作成と合意

セカンドステップ：2021～2022
官民での話し合い、共同連携での具体的取組の実施

スキーム検討、清掃活動、高校生意見交換会等
スキーム検討、広場大花壇制作、ストリートマーケット等

サードステップ：2023～2024
事業体制の整理・検討、合意形成、始動準備



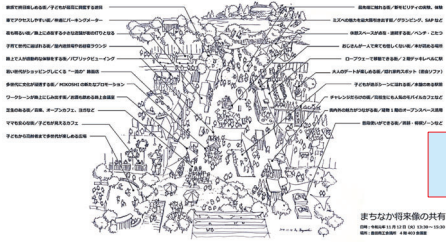
4 豊田市駅周辺のエリアマネジメントビジョン

基本目標・将来像

【基本目標】

- ①多世代の多様な人々が多様な活動をしている
- ②外部空間が建物・人をつなぎ賑わいが溢れている
- ③安全で安心に居られる
- ④将来を生み出すまち

目標の具現化を担う人材の確保

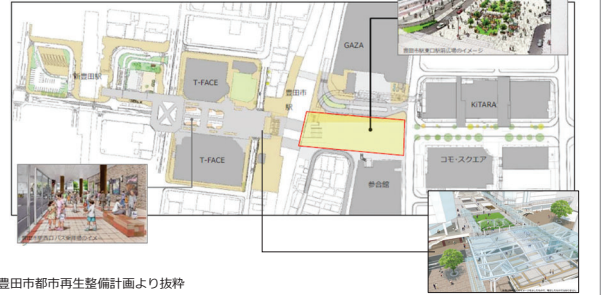


豊田を拠点にしながら
全国でまちづくりに
かかわる人材

5 一般社団法人TCCMが果たすべき役割

公共空間利用促進事業

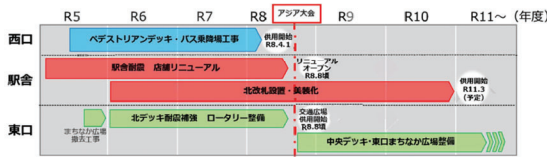
【整備計画図】



豊田市都市再生整備計画より抜粋

5 一般社団法人TCCMが果たすべき役割

豊田市駅周辺の整備スケジュール



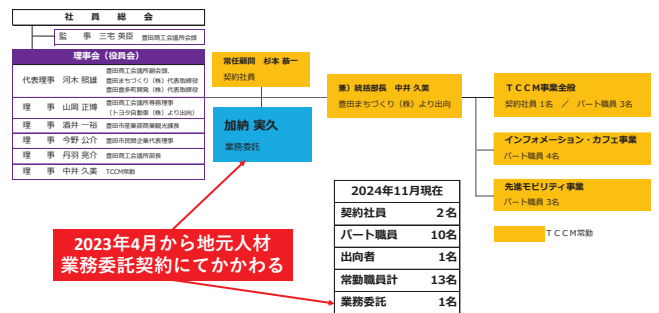
再整備された駅前広場の運営管理

- ・広場や公園、道路等の公共的な空間自らが活用を推進
- ・プレイヤーを支援、育て、発掘する
- ・各主体を繋ぎマネジメントする
- まちづくりのプラットフォーム的な役割を担う

多様なプレイヤーとかがわることができる人材の確保

【参考】一般社団法人TCCMの組織

2024年11月1日現在



2023年4月から地元人材
業務委託契約にてかかわる

6 Uターンからの地元でのまちづくり参画

TCCMに入るまで



加納実久

1986年生まれ。豊田市出身。2012年慶應義塾大学大学院経済学研究科修了。東日本大震災後、ボランティアで宮城県石巻市を訪れた縁から2013年石巻に転職移住。被災事業者支援や復興まちづくり、移住や地域教育など地域に関わる仕事に従事。2017年愛知にUターンするも、2018年より宮城と愛知の二拠点居住を開始。豊田でのまちづくりと宮城での農業×まちづくりに従事。2022年改めてUターンし、同年より名古屋工業大学研究員に。翌2023年よりTCCMに参画。第9次豊田市総合計画審議委員。

6 Uターンからの地元でのまちづくり参画

TCCMに入ってから



一般社団法人横浜西口エリアマネジメント（神奈川県横浜市）

人材確保について

✓FUTURE PUB'LIC（エリアマネジメント活動拠点）

運営パートナーとの年間連携により、通年での定期オープンを実現。イベントの運営サポート、情報発信、地域の交流の場としての活用を2つの軸で推進。



活動テーマ
文化/若者

ondesign
オンデザインパートナーズ

拠点運営全体のサポートを担いつつ
フューチャーパブリックの運営では
高校生と考えるまちづくりをテーマ
に活動

活動テーマ
水辺/環境

KOKOPPELLA
ココペリプラス

都市の水辺空間の活用や河川の水質
調査・環境教育を行うチーム。
横浜西口を流れる河川空間や利活用を
テーマに活動

✓地域と行政と連携

地域との連携を図ることにより連帯感を創出し横浜西口を盛り上げ
まちの活性化を持続可能なものとしていく

月に1回の
定例会議に参加

活動対象エリア内にある3つの商店会
及び自治会と連携。
毎月1回、3商店連合会主催の情報
交換会に参加し活性化へ繋げる。

地域清掃や
防犯パトロールの連携

地域、行政と共に清掃や防犯パトロール
を実施。
年2回クリーンアップリレーを主催し
街のゴミの現状や課題を共有。連携して
「心地よいまちづくり」を目指す。

商店街主催
イベントの協力

商店会や地域住民・事業者主催のイベン
トへの協力
行政協議・申請他、エリア内団体として
の活動実績や知見を活かし、協力。
地域のハブ・プラットフォームとなってい
る。

運営パートナー + 学生（地元高校生中心）で運営（活動）を行っています！

地域と連携をしていくことで大きな力へ！

地域活性化サポーターの再整理・活用

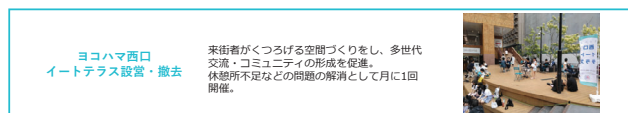
イベント等の活動サポートボランティアとして参加する「ヨコシ助けタイ」と主体的に企画運営を行う「ヨコシ使いタイ」に再整理。自主的な参加型のエリアマネジメント人員の育成・持続的な活動スキーム構築を図る。



持続可能なエリアマネジメント組織を目指す！

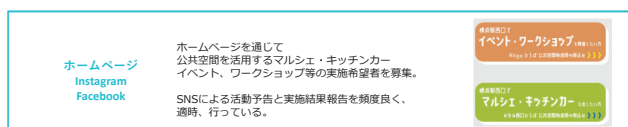
シルバー派遣のサポートにより、設営・撤去のコスト削減を図る。

ヨコハマ西口イートテラス開催に伴い、設営撤去の方法をマニュアル化して、シルバー人材派遣センターに業務を委託。設営・撤去のコスト削減を実現。



設営コスト削減で開催回数を増やし、認知度・質の向上を図る！

情報発信強化で、自主財源増と活動への理解・共感を強化。

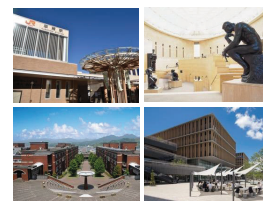
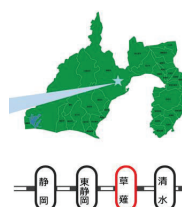


自走できる組織作りと持続的にぎわいの創出！



草薺/有度地区の特徴

- 草薺カルテッドが活動するJR草薺駅周辺は、静岡県立大学や常葉大学等を中心とする、教育機関が集積する文教地区として栄えてきました。
- 周辺には、地元企業のオフィスビル等も点在しており、2021年度の草薺駅の1日の平均乗降客数は18,507人[※]であり、県内では静岡、浜松、沼津につぎ、4番目に多い利用者が駅を利用しています。
- 2016年から開始された草薺駅前の再開発を起点に、地域サービスを主とする商業・業務機能の集積が進められており、これまでの住宅地だけでなく、マンション等の新興住宅の開発も進んでいます。



※「国土数値情報（駅別乗降客数データ）」（国土交通省国土政策局、令和4年度）

草薺カルテッドの事業内容



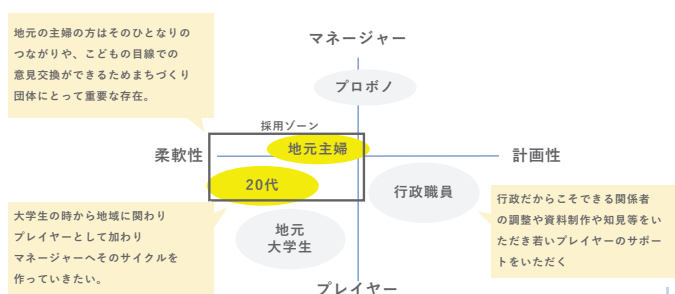
草薺カルテッドでは、皆さんの想いをより前に進めるために
ご支援をさせていただいております。

草薺カルテッドの組織図



目指すはアジャイル型自立分散組織

地域を軸に、既存のやり方から変えていくことを恐れずに、
各メンバーが自主的に動いていける団体を目指す



人材確保(組織づくり)のために心がけていること

- ① 専業として採用しない
- ② 任せて頼る
- ③ 思い(不満とも言える)を持った人を採用する

A night scene of a Japanese festival. In the foreground, a tall, illuminated lantern stands on a dark base, displaying the characters '歳の通' (Year's Passage) in two columns. Behind it, a large tree is wrapped in white lights, with its branches illuminated. To the left, a blue lantern shaped like a deer (kashiko) is visible. In the background, a building with traditional Japanese architecture is lit up, and other festival lanterns are scattered throughout the scene. The ground is covered with fallen leaves.



設立 2015（平成27）年4月1日

- | | |
|---------|--|
| ① 発起人関連 | ・市：1000万円（42%）、
商工会議所：100万円、
4つの金融機関：200万円 |
| ② 企業・団体 | ・45企業665万円（28%）、
6つの団体140万円 |
| ③ 店舗・商店 | ・2商店10万円（0.4%） |
| ④ 個人 | ・34個人265万円（11%） |

※振込までの短期借入れを協定金融機関から
@150万×3=450万

- ・ 神社横の社事用駐車場約 300 m²を一般向けに借上げ

- ・サブリース：所有者から借上げ、店舗や住居に提供（7店舗、2住宅、1駐車場）
- ・リース：建物のみ所有し、店舗や住居に提供（3店舗）
- ・経理 売上約928万円（売上原価：約523万円）



旧まちなかプラザ

- 1F 人々の行き交うスペース
蔵lab 秋open予定
- 2F 学習塾「ハルキャンパス」
2017/4月open



薬局→ 小澤金物 2017/9/8 open

実店舗とインターネット販売



(武生てらら 京町1丁目)

旧田中印刷 → 2つの飲食店

- パスタカフェ おはち 2018/5/28 open
- 惣菜店 京まちごはん 2019/4/25 open



テーマ③ 財源確保についての事例紹介

ふるさと納税返礼品
取次業務委託を通じた財源確保



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（改定版ver.1.0）より抜粋

■ まちづくり府中への委託の意義



まちづくり府中3つの存在意義

地域の理解者

地域の実態を掴み、地域の声を拾い、地域の課題とニーズの本質を追究します。

地域の行動者

地域資源と産官学民をつなぎ、行政だけや民間だけでは実現しにくい事業を、迅速にかつ着実に実現します。

地域の提案者

公共的視点と長期的視点に立脚し、多様な視点と柔軟な発想力をもって時代を切り拓く事業を提案します。

■ まちづくり府中への委託の意義



返礼品の追加

まちづくり府中のネットワークを通してふるさと納税返礼品の新規開拓をすることで、多様な返礼品を追加し、市内事業者の活性化と税収増につなげます。

地域外への発信と流入

市内団体と連携し、ふるさと納税事業を通じた府中の街のPRを行います。当事者意識をもって府中のファン/ブランド作りにつなげます。

市内経済循環

市外へ流出していた事務委託費をまちづくり府中を通して市内へ循環させることができます。また、事務委託費を活用し中心市街地のにぎわいを創出します。

■ まちづくり府中委託の意義① 返礼品の新規開拓



蹄鉄を使用した返礼品の開発

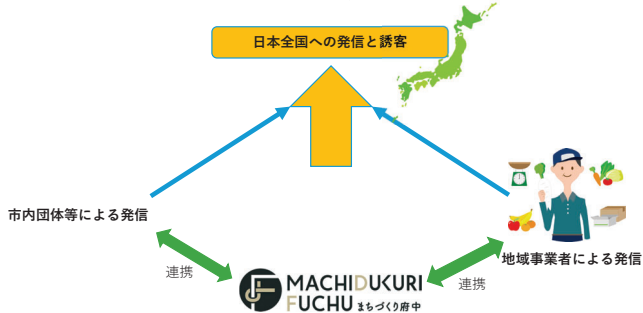


府中市在住のイラストレーター
かぶらぎみなこさんの着書の返礼品への出品



武蔵国府中大使であり府中在住の漫画家板垣恵先生と新商品「刃牙」シリーズ×府中刑務所コラボTシャツ

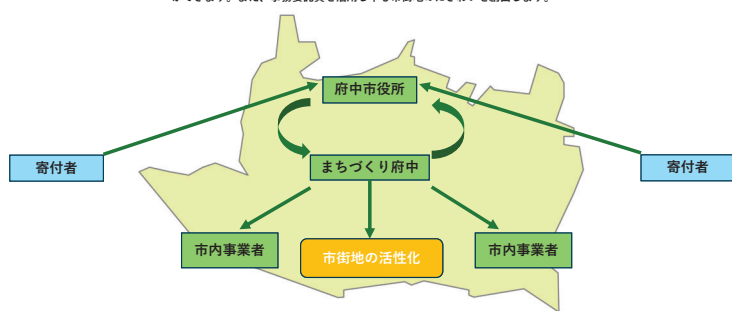
市内団体や事業者と連携し、ふるさと納税事業を通じた府中の街のPRを行います。当事者意識をもって府中のファン/ブランド作りにつなげます。



市外へ流出していた事務委託費をまちづくり府中を通して市内へ循環させることができます。また、事務委託費を活用し中心市街地のにぎわいを創出します。



市外へ流出していた事務委託費をまちづくり府中を通して市内へ循環させることができます。また、事務委託費を活用し中心市街地のにぎわいを創出します。



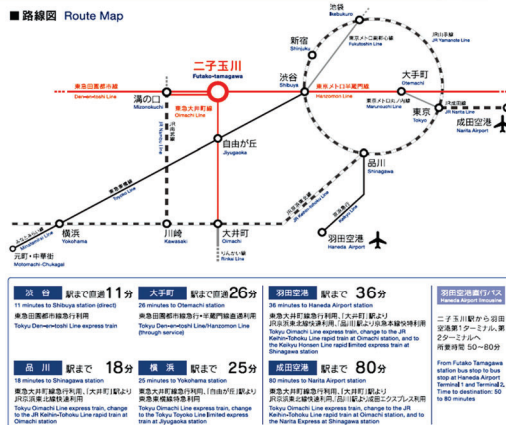
二子玉川駅交通広場における 屋外広告事業について



一般社団法人二子玉川エリアマネジメント

ロケーション

■ 路線図 Route Map

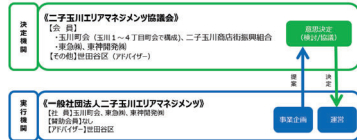


二子玉川エリアマネジメントの概要

法人の概要

法人設立年月日	2019年1月23日 任意団体発足は2015年4月10日
指定年月日	2020年2月21日
資本金等	なし
構成団体	玉川町会、東神宮苑前、東急側
職員数	11名（役員6名、事務局5名）

事業の推進体制



対象範囲



2

主な活動

河川敷利活用事業

水辺の賑わい・人々の交流・憩いの場を創出



屋外広告事業

賑わいのある空間創出とエリアマネジメント活動の財源確保



公益還元（かわのまちアクション）

主に多摩川の環境保全、安全利用の啓発を行う

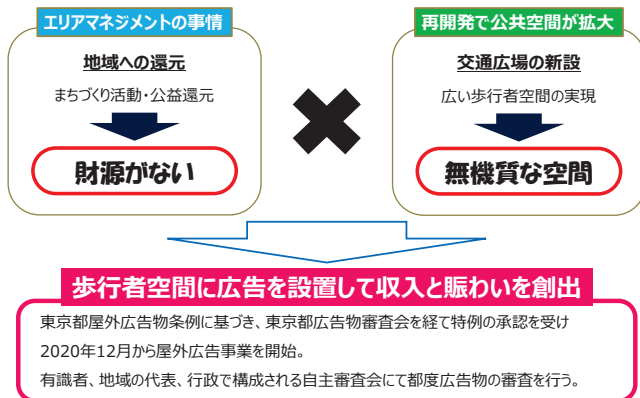


コミュニティ 支援・協力

地域の魅力向上やまちづくりに資する活動を支援



広告事業を始めた経緯



屋外広告事業のスキーム

屋外広告事業スキーム

広告主・代理店

申し込み・デザイン提出

①掲出申込 ↓ ④デザイン・内容調整

（一社）二子玉川エリアマネジメント

業種・表現やデザインの内容の確認

- デザインに関する基本方針
- 広告物の内容に関する基本方針
- 設置方法に関する基本方針

②審査依頼 ↓ ③意見伝達

屋外広告物自主審査会

広告デザインの審査

- 二子玉川らしい広告のありかた見解
- より質の高い広告のための意見・要望



野川の清掃 橋脚の清掃 交通広場の清掃

公益還元事業や公益に資するまちづくり活動費に還元（河川環境整備・街中清掃事業 等）

収益還元

一括道路占用

屋外広告物許可申請

年次報告

道路管理者（世田谷区）

東京都審議会

【自主審査委員】

- ・有識者 3 名（都市計画、デザイン専門家、大学教授）
- ・地域関係者 2 名
- ・世田谷区 1 名

5

屋外広告の事例①

柱巻き広告



2022年度
ブラックラムス東京

2022年度
二子玉川ライズ
スケートガーデン

2023年度
二子玉川ライズ
プレミアムヒアテラス

7

屋外広告の事例②

防風スクリーン広告



スウェーデンハウス

ブラックラムス東京

おわり



(5) 当日の会場の様子

当日の会場の様子を以下に示す。

	
開会	制度紹介①
	
制度紹介②	支援制度紹介
	
情報提供	【合意形成】取組事例報告①
	
【合意形成】取組事例報告②	【合意形成】取組事例報告③

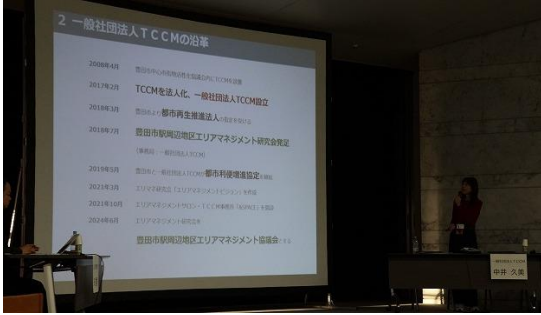
	
【人材確保】取組事例報告①	【人材確保】取組事例報告②
	
【人材確保】取組事例報告③	【財源確保】取組事例報告①
	
【財源確保】取組事例報告②	【財源確保】取組事例報告③
	
【財源確保】取組事例報告④	ディスカッション

図 3.2-10 各プログラム進行中の様子

(6) 総括

第2部の各テーマの発表と討議内容を、AI を活用して要約し、総括で討議内容を振り返った。各テーマの要約を以下に示す。

各テーマの発表・ディスカッション概要

AI要約のため齟齬があるかもしれませんがご了承ください

テーマ1 合意形成

①株式会社テダソチマ:「まち育て連携フォーラム」による未来ビジョンの共有

- 東日本大震災後の復興を背景に、地域の未来ビジョンを共有するフォーラムの役割と成果を説明。
- 新しい建物や空間の活用方法を模索し、地域の活性化を目指す取り組み。
- 収益を明確にするために株式会社として設立し、不動産取引も行う。
- ビッグデータを活用した緑化や再開発、未来ビジョンの策定などの具体的な活動。

②株式会社まつくる:「五つの合意形成」で稼ぐ力のあるまちを目指す

- 中心市街地活性化計画の推進のため、民間主導の中間支援組織の必要性を強調。
- 地元の銀行や商工会議所と連携し、まちづくり推進のための団体を設立。
- 古民家再生や商店街の活性化など、具体的なプロジェクトを通じて合意形成を進める。
- 土曜夜市の復活を通じて、地域住民や商店街の協力を得る。

③一般社団法人東銀座エリアマネジメント:「東銀座のまちを考える会」

- まちづくり方針素案(人が集い、結ばれ、縁が生まれるま東京オリンピックを契機に法人化し、地域の活性化を目指す活動を展開。
- インスタグラムやホームページを通じた情報発信と、地域住民とのワークショップを実施。
- 東銀座エリアの特性を活かしたまちづくりの方針を策定し、住民の意見を反映。

1

各テーマの発表・ディスカッション概要

AI要約のため齟齬があるかもしれませんがご了承ください

◇テーマ1 合意形成におけるディスカッションのポイント

スピーディーな意思決定の重要性:

- 各事例に共通しているのは、迅速な意思決定と行動が成功の鍵であるという点。
- 迅速な意思決定が、合意形成とプロジェクトの進行において重要であることが強調された。(早くやるための組織づくりうまく動かない組織であれば、新しく作っていく！プレイヤーが動きやすい形！)

合意形成のプロセスと成功要因:

- 合意形成には、事前の計画と迅速な行動が重要(計画をきちんと立て始めるともう遅い／強引に進めざるを得ない部分もある)。
- 具体的な成果を示すこと(土曜夜市の復活)で、地域住民や商店街の協力を得る。

民間主導の取り組みの必要性:

- 民間主導での取り組みが、柔軟かつ迅速な対応を可能にする。
- 行政との連携は重要だが、自主的な活動が成功の鍵となる。
- 行政計画との整合性問題⇒都市再生推進法人の都市計画へ提言する権利・役割

地域住民や商店街との協力:

- 地域住民や商店街との協力を得るためには、具体的な成果(可視化)を示すことが重要。
- ワークショップやイベントを通じて、地域の声を反映したまちづくりを進める。

2

図 3.2-11 各テーマの発表・ディスカッション概要(テーマ1 合意形成)

各テーマの発表・ディスカッション概要

AI要約のため齟齬があるかもしれませんが
ご了承ください

テーマ2 人材育成

①一般社団法人TCCM:地元人材の採用

- 背景: TCCMはトヨタシティセンターマネジメントの略で、豊田市でまちづくり事業やプロモーション事業を展開。
- 設立経緯: 2008年に設立され、2017年に一般社団法人化。
- 活動内容: エリアマネジメント研究会の発足、公共空間の活用、清掃活動など。
- 人材採用: 法人化当初はペーパーカンパニーで、マーケット事業に興味を持った女性をアルバイトとして採用。現在は契約社員2名、パート10名、常勤13名の体制。
- 採用方針: 経験値の高い人材をパートナーとして採用し、地域に愛着を持つ人材を重視。

②一般社団法人横浜西口エリアマネジメント:運営パートナーとの年間連携(外部委託)

- 背景: 2017年に発足し、2024年に都市再生推進法人に認定。事務局は2.5名で運営。
- 活動内容: フューチャーパブリック施設の運営、地域や行政との連携、定例会議や地域清掃、防犯パトロールなど。
- 人材確保: 地域活性化サポーターの募集、シルバー人材派遣サービスの活用、公共空間でのイベント運営。
- 目標: 自走できる組織作りと持続的な賑わいの創出。

③一般社団法人草薙カルテッド:人材確保のための心がけ

- 背景: 2017年に設立され、翌年に都市再生推進法人に認定。地域連携と再開発を契機に設立。
- 活動内容: 静岡市草薙地区でのまちづくり、駅前広場の活用、キッチンカーやイベントの実施。
- 組織構成: 理事3名、事務局メンバー、正会員150名。
- 人材採用: 地元の主婦や20代の若者を中心に、アジャイル型の自立分散組織を形成。学生インターンの活用。
- 採用方針: 強い想いを持った人材を採用し、地域に愛着を持つ人材を重視。

3

各テーマの発表・ディスカッション概要

AI要約のため齟齬があるかもしれませんが
ご了承ください

◇テーマ2 人材育成におけるディスカッションのポイント

若者の活用:

- 地元大学生や高校生と連携し、拠点施設の管理・運用、環境改善、啓発活動などを行う。
- 探究学習の場として商店街やまちづくりを提供し、課題解決を通じてベンチャー創出を目指す。

リーダー育成と外部人材の登用:

- マネージャーの育成と外部人材の登用が必要。
- ボランティアから実際のプレイヤーへ引き上げる仕組みづくり(地域活性化サポーター・プレイヤーの募集)
- 事業承継を通じて若手リーダーを育成し、プレイングマネージャーとしての経験を重視。
- 内部育成と外部登用のバランスが重要。

シルバー人材と専業主婦の活用:

- シルバー人材派遣サービスを活用し、低コストでテラス席の設営・撤去を実施。
- 専業主婦の力を活用し、地域の課題解決に貢献。
- コストや作業の質に関する課題があるが、マニュアル化(効率化)で対応。専業主婦の活用も含め、地域の力を引き出す工夫が必要

4

図 3.2-12 各テーマの発表・ディスカッション概要(テーマ2 人材育成)

各テーマの発表・ディスカッション概要

テーマ3 財源確保

①まちづくり武生株式会社：遊休資産（駐車場、古い建物）の活用

- 福井県越前市で活動し、遊休資産を活用して地域の活性化と財源確保を目指す。
- 駐車場の管理や古い建物のリノベーションを行い、補助金や融資を活用して事業を展開。
- 工夫：地元のシルバー人材センターと連携し、地域住民の雇用創出にも貢献。

②一般社団法人前橋デザインコミッション：SIB（ソーシャルインパクトボンド）

- 社会的課題解決を目的とした投資手法で、成果に応じたリターンを得る仕組み。
- 前橋市での事例を紹介し、歩行者通行量の増加を成果指標とする。市民参加を促し、持続可能なまちづくりを推進。
- 工夫：デジタルツール（BIM、CIM）をマーケティングツールとして活用し、プロジェクトの可視化を図る。

③株式会社まちづくり府中：ふるさと納税返礼品取り扱い事業

- ふるさと納税の返礼品を通じて地域の特産品をPRし、財源を確保。
- 地域内の経済循環を促進し、地域外の大手企業に依存しない仕組みを構築。新しい返礼品の開発や地域の事業者との連携を強化。
- 工夫：地域のスポーツチームや刑務所作業製品など、ユニークな返礼品を開発し、地域の魅力を発信。

④一般社団法人二子玉川エリアマネジメンツ：屋外広告事業

- 屋外広告を活用して地域の魅力を発信し、広告収入を得る。
- 東京都の特例を活用し、交通広場に広告を設置。年間約600万円の収益を上げ、まちづくり活動に活用。
- 工夫：広告デザインの審査会を設け、地域にふさわしいデザインを採用することで、地域の景観を保護しつつ収益を上げる。

7

各テーマの発表・ディスカッション概要



◇テーマ3 財源確保におけるディスカッションのポイント

月極駐車場を時間制に変更する取り組み：

- 地方都市で月極駐車場が使われていない問題に対処。
- 観光客のために時間制駐車場を導入し、収益を上げる試み。
- 現在は赤字だが、観光客の増加により収益改善を目指す。

SIB（ソーシャルインパクトボンド）の成果指標の設定とその評価：

- 成果指標として歩行者通行量を設定。
- 成果に基づくインセンティブ支払いの仕組み。
- データベースの整備が課題であり、今後の展開に向けた基盤作りが重要。

ふるさと納税の地域経済への影響（事業の効果）：

- 地域内の経済循環を促進し、地域外の大手企業に依存しない仕組みを構築。
- 新しい返礼品の開発や地域の事業者との連携を強化。
- 収益の増加と地域への還元を目指す。

屋外広告事業の収益性とその活用：

- 広告事業の収益は年間約600万円。
- 東京都の特例を活用し、広告設置を実現。
- 収益の使途はまちづくり活動に限定されているが、運営費としても活用可能。

8

図 3.2-13 各テーマの発表・ディスカッション概要（テーマ3財源確保）

3.3 DAY1 都市再生推進法人等会議’24 後のとりまとめ・発信

3.3.1 参加者アンケートの実施

(1) アンケートの概要

参加者に対して、イベントに関するアンケートを実施した。申込同様オンラインで行い、アンケートフォームの URL や QR コードについては、当日配布した次第資料に記載し、イベント後に参加者にメールで発信することにて依頼を行った。実施内容の詳細を以下に示す。また、作成したアンケートフォームを次ページ以降に示す。

表 3.3-1 参加者アンケートの募集期間

募集内容	募集期間	図表番号
参加者アンケート	令和 6 年 11 月 28 日(木) ～ 令和 6 年 12 月 10 日(火)	図 3.3-10

【都市再生推進法人等会議 '24】参加者アンケート

2024年度官民連携まちづくりDAYS「都市再生推進法人等会議 '24」のアンケートフォームです。

開催日：2024年11月28日（木）

開催時間：13:30 ～ 17:30

会場：国土交通省中央合同庁舎 3 号館 10 階共用会議室

主催：国土交通省

お問合せ先：machi-days@kensetsukankyo.co.jp（運営補助：株式会社建設環境研究所）

* 必須

1. 本日の「都市再生推進法人等会議 '24」に参加した理由を教えてください。（複数回答可）*

当てはまるものをすべて選択してください。

☐ 他の都市再生推進法人の取り組みについて興味があったから

☐ より実践的な議論をしたかったから

☐ 他の都市再生推進法人と交流したかったから

☐ その他

図 3.3-1 アンケートフォームの項目と表示画面（1/8）

2. 【1 部】各機関からの情報提供について、感想を教えてください。*

- ☐ とても満足
- ☐ やや満足
- ☐ 普通
- ☐ やや不満
- ☐ 不満

3. 上記の質問で「やや不満」または「不満」を選択した方にお伺いします。不満だと思った理由を教えてください。

4. 【2 部】全体討議について、感想を教えてください。*

1 行につき 1 つだけマークしてください。

- ☐ とても満足
- ☐ 満足
- ☐ 普通
- ☐ やや不満
- ☐ 不満

5. 上記の質問で「やや不満」または「不満」を選択した方にお伺いします。不満だと思った理由を教えてください。

6. 3 つのテーマのうち、良かったテーマを教えてください。*

1 つだけマークしてください。

- ☐ テーマ 1：合意形成について
- ☐ テーマ 2：人材確保について
- ☐ テーマ 3：財源確保について

図 3.3-2 アンケートフォームの項目と表示画面(2/8)

7. テーマ1：合意形成について、良かった理由を教えてください。

図 3.3-3 アンケートフォームの項目と表示画面(3/8)

8. テーマ2：人材確保について、良かった理由を教えてください。

図 3.3-4 アンケートフォームの項目と表示画面(4/8)

9. テーマ3：財源確保について、良かった理由を教えてください。

図 3.3-5 アンケートフォームの項目と表示画面（5/8）

10. 「都市再生推進法人等会議 '24」全体を通しての感想を教えてください。*

1行につき1つだけマークしてください。

- ☐ とても満足
- ☐ やや満足
- ☐ 普通
- ☐ やや不満
- ☐ 不満

11. 上記の質問で「やや不満」または「不満」を選択した方にお伺いします。会議内容や所要時間など、不満だと思った理由を教えてください。

図 3.3-6 アンケートフォームの項目と表示画面(6/8)

12. 開催時期について教えてください。*

1つだけマークしてください。

- ☐ 翌日実施のエリアマネジメント政策対話と同時開催であるため、参加しやすかった
- ☐ 翌日実施のエリアマネジメント政策対話とは別の時期に開催してほしい
- ☐ その他

13. その他、全体を通してご意見・ご感想などがございましたらご記入ください。

14. 今後、議論したいテーマ等がございましたらご記入ください。

15. 所属（属性）*

複数回答可

- ☐ 都市再生推進法人
- ☐ 都市再生推進法人指定を目指している団体
- ☐ 全国エリアマネジメントネットワーク

16. 団体名を記入してください。*

17. お名前を記入してください。*

図 3.3-7 アンケートフォームの項目と表示画面（7/8）

18. 年齢 *

1 つだけマークしてください。

- ☐ 10代
- ☐ 20代
- ☐ 30代
- ☐ 40代
- ☐ 50代
- ☐ 60代
- ☐ 70代以上

19. 本アンケートの取扱いに関して *

ご記入いただいたアンケートは、本イベントの内部的な検討にのみ使用させていただきます。同意の上、フォームの送信をお願いします。

1 つだけマークしてください。

- ☐ 同意する

図 3.3-8 アンケートフォームの項目と表示画面 (8/8)

(2) アンケートの結果

参加者向けのアンケート結果の集計は、下記のとおりである。

表 3.3-2 参加者アンケートの回答件数

項目	人数、件数
当日参加者数	98 人
参加者アンケート回答件数	45 件

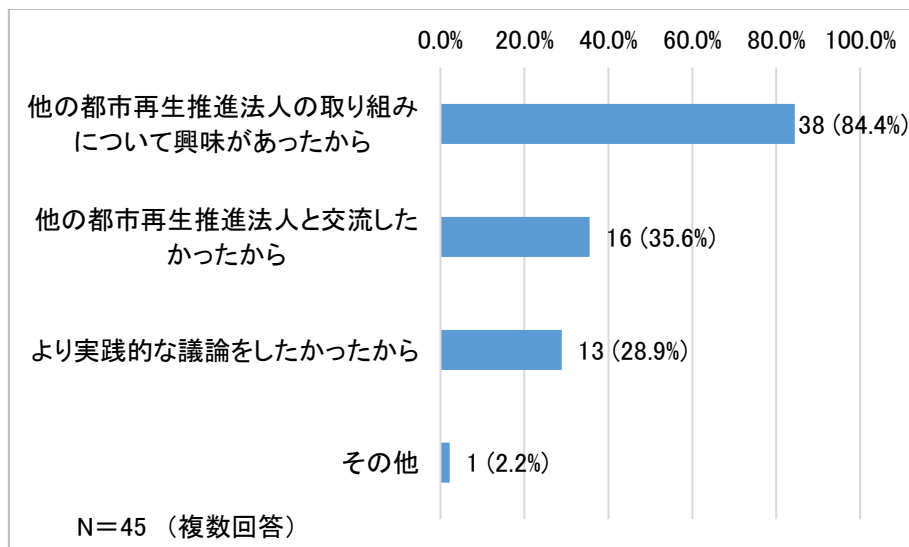


図 3.3-9 会議参加の理由(複数回答可)

表 3.3-3 会議参加の理由(その他の回答)

#	回答
1	・色々な制度などを改めてインプットしたかった

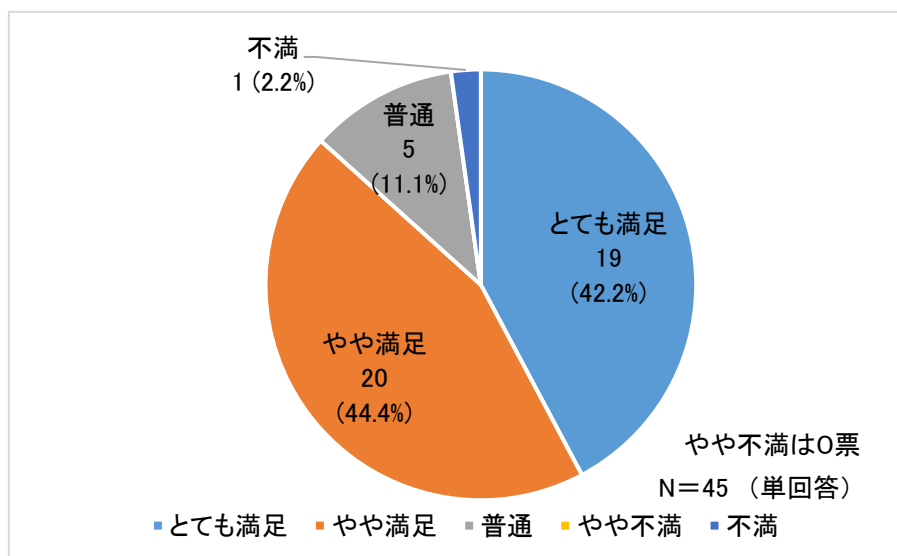


図 3.3-10 【1 部】各機関からの情報提供についての感想

表 3.3-4 各機関からの情報提供について「やや不満」「不満」と回答された理由（自由意見）

#	回答
1	・時間管理が不十分

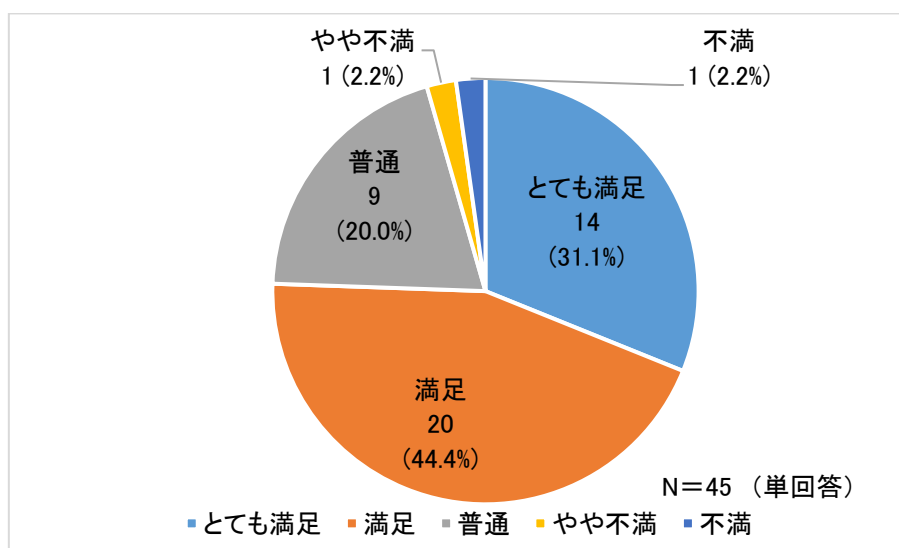


図 3.3-11 【2 部】全体討議についての感想

表 3.3-5 全体討議について「やや不満」「不満」と回答された理由（自由意見）

#	回答
1	・参加者の能力の差が大きく、討議テーマに沿った内容になっていないものもあった。
2	・お互いに直接話しあって見たかった。

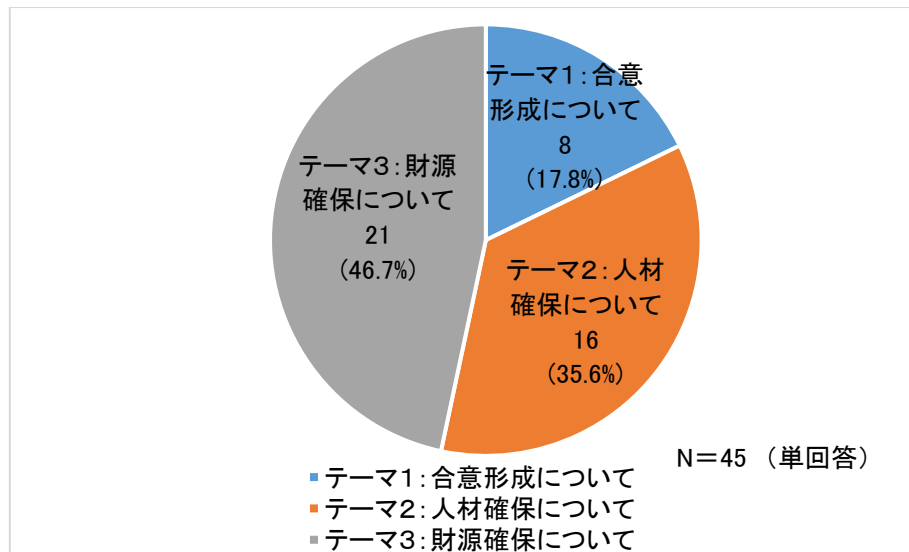


図 3.3-12 良かったテーマについて

表 3.3-6 テーマ1: 合意形成について、良かった理由

#	回答
1	・弊社の体制上、思い切って切り捨てた選択ができていなかったが、それも必要だということがわかった。また、言葉だけで伝えることができないこともみにしみて理解した。
2	・スピーディーと部分に共感と納得がありました。
3	・事例紹介も含めてとても分かりやすかった
4	・全てのテーマともに非常によかったが、合意形成の話題であげられていた示唆(スピーディーに進められる体制づくりと実践を通して形を見せることを優先など)は本質的かつ汎用性の高い内容が多かったように思う。
5	・ステークホルダーが多岐にわたることが多いので、皆さんの視点や取り組み、思いなどが大変参考になった。
6	・スピーディーに、ある程度強引でもとにかく結果を示して、走りながら考えることの重要性がよく分かった。

表 3.3-7 テーマ2：人材確保について、良かった理由

#	回答
1	・地方都市におけるまちづくり人材の確保について興味があったから。
2	・横浜西口エリアマネジメントの高校生との取り組みは枠組みが作りこまれていて参考になりました。
3	・業界としてまちづくり人材の市場が小さく、経営力が弱いいため優秀な人材を採用できないという現実が分かった
4	・みんな同じ悩みを持ってるなあ
5	・多様な人材確保に向けた活動を聞き、参考にしていきたいと思ったから。
6	・それぞれの地域の特性を活かしたかたちでの若者などの囲い方を伺うことができたので
7	・各団体の人材確保の工夫について知れてよかった。あくまで副業として関わってもらっているというやり方が参考になった。
8	・ありがたいことに、弊社にも新卒採用枠について現役大学生からいくつか問い合わせがあります。しかし、安定的財政基盤には程遠い状況で、普通の雇用はできてきませんでした。せっかく大学での知識やスキルを持って門をたたいてくれる若い人材があるにもかかわらず、もったいない状況にあることを打開できないか、このテーマに求めていたものです。
9	・合意形成や財源確保は所属しているエリブラにより、置かれている状況が異なると感じました。一方で人材確保については、学生の協力等、真似できる内容が多く感じます。
10	・内容が実務的だった。
11	・どの団体も人材確保・育成について同様の悩みを抱えていることが分かり、エリマネ団体間の日頃から連携の大切さを感じました。
12	・地域の人材活用について、それぞれの事例をご紹介いただき、とても参考になった。
13	・若者との連携について興味があったため良い事例が聞けた。
14	・他都市再生推進法人の人材確保の方法（専任 NG、シルバー人材等）が参考になったため

表 3.3-8 テーマ3：財源確保について、良かった理由

#	回答
1	・広告収入等課題をもっていたので聞いてよかった
2	・具体的事例をしれた
3	・他の団体も、財源確保に苦労しており、それを全体的に共有できたことと、政策に結びつく糸口を見つけたため
4	・都市再生推進法人の永遠のテーマなのでしょうが、持続的に自立出来る工夫を知りたかった。
5	・それぞれの事例非常に勉強になりました
6	・自主財源確保の方法について興味があったから。
7	・弊社でも使えそうな補助金の情報を実例も含めて話が聞けたため
8	・具体的な取組が聞けたのが良かったです
9	・財源確保があつて事業継続が可能なため
10	・PFS に興味があったため。
11	・財源確保の色々なパターンが知れて良かったです。
12	・財源確保の多様な方法を知ることが出来たため
13	・マネタイズ手法が参考になった。
14	・どの団体も「行政や補助金に頼り切らず如何に自分たちで資金調達ができるのか」という課題を持っており、議論がスムーズに進んだ点。
15	・前橋の取組みが大変勉強になりました。

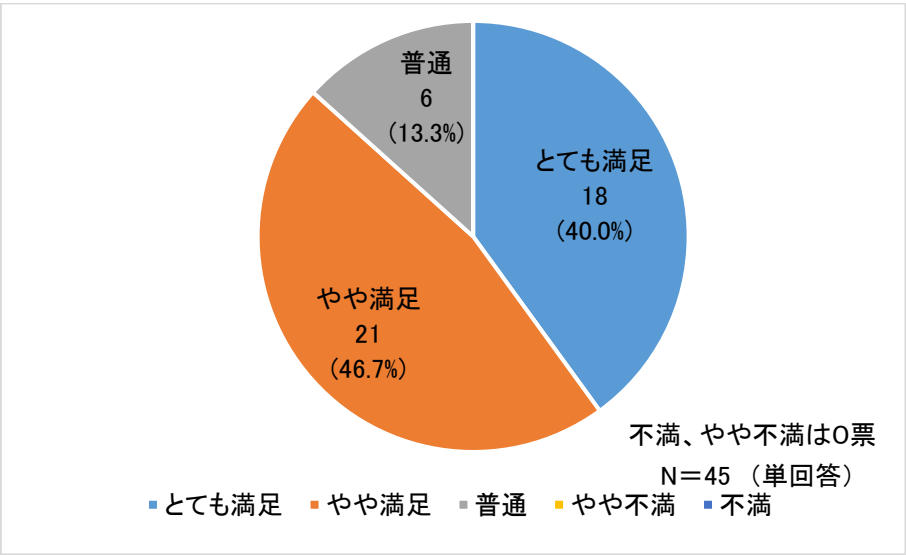


図 3.3-13 会議全体を通しての感想

表 3.3-9 会議内容や所要時間について(自由意見)

#	回答
1	なし

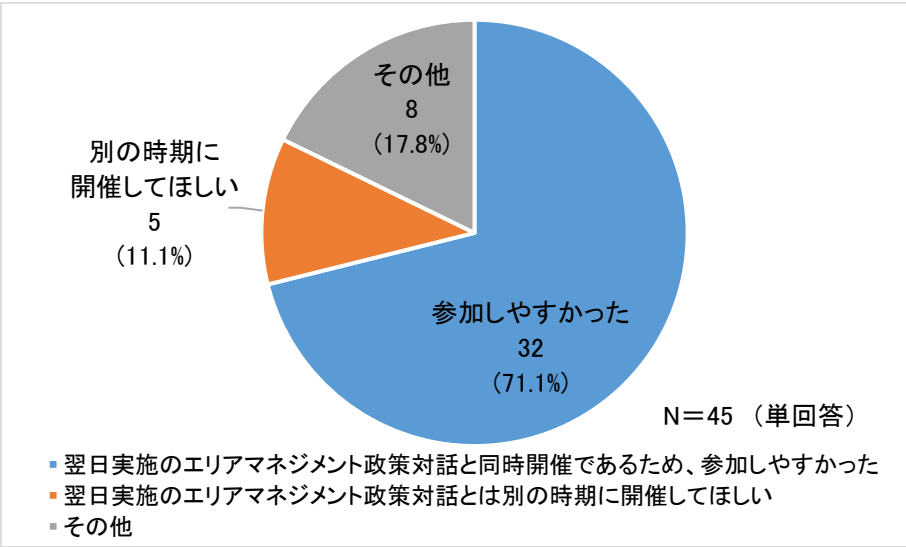


図 3.3-14 開催時期について

表 3.3-10 開催時期について(その他の回答)

#	回答
1	・どちらでもよい (同じ回答: 他 1 件)
2	・今回はイベントと重なったため、2 日目は参加できなかったが、連日開催の方が良いと思う
3	・不参加でした。
4	・2 日連続開催は、時期によって参加できる状況が違う。年度当初などであれば 2 日間開催できるが、年末頃は連続参加が難しい。
5	・当団体は、都市再生推進法人について検討段階であるため、政策対話で議論できるレベルではないため参加しませんでした。もし参加する立場になった場合は、翌日開催が参加しやすいと思います。
6	・申込がそれぞれ必要であったことが・・・
7	・欠席しました

表 3.3-11 その他、全体を通してのご意見・ご感想

回答	
感想	・今回は各機関からの制度紹介のインプットもあり、改めて法人運営について見直そうと思える機会となりました。 ・内容は削りたくないが、ボリュームが多すぎて消化不良気味だった ・懇親会で他の法人の生の声を聞くことができ、非常によかったです。 ・ご準備など、ありがとうございました。視察会もたいへん参考になりました。観光地の色が濃い渋谷と府中では、課題が異なる部分もありますが、気づきを多々いただきました。 ・都市再生推進法人のメリットがまだ咀嚼できていない部分ありますが、各団体の活動内容の良いと感じた部分を参考にしながら、実践につなげていけたらと感じました。 ・懇親会がとても有意義でした。 ・全体討議の内容がとてもよかった。各団体、共通項は一部ありながらも、違った進め方・進み方であるので、これだけの数の団体の話を一度に聞くことができ、大変ありがたかった。 ・自分の持っている情報量や理解力不足が原因ですが、特に第 1 部は情報量が多く、話の展開も速いため、話についていくのが大変でした。 ・うかつにも2日目の申し込みが、別に必要であったことを見落としていました ・共有される情報が全国エリマネ会議等でもほぼ同じ団体のものになっており、参加回数が増える程、毎回、同じ情報を共有するだけで、議論が深まっていない印象。事務局のご苦労には敬意を表するし、感謝もしているが「そういうことがある」という事例を共有すること迄に留まっており、参集する意味が少ないと感じている。
要望	・まちづくり団体のお話について、1 団体の所要時間をもう少し増やしてほしい。 ・どのように制度を活用しているかのもう少し具体的に踏み込んだ事例をお聞きしたかったです ・国と民間は同じ方向を向いていると感じていますので、自治体、地方行政をきちんと呼んでほしい ・地方自治体が参加しやすい日程を考察して欲しい ・前半の話題提供は非常に手厚くありがたい一方で、後半の全体討議の内容をより掘り下げて聞きたいと感じた。話題提供に関しては事前に資料配布いただき、目を通してくることを前提に、説明のボリュームは減らしても良いのではないかと思います。 ・1月に予定されていると聞いた、政策対話の続きも是非案内いただければと思います。どうしても、都市部の団体が多く、地方都市の出席者が少なかったため、地方でのまちづくりの実践をしっかり届ける機会をいただければと思います。 ・自治体が出資している団体、民間企業のみで構成されている団体など、似ているような性質を持った団体ごとにグループディスカッションができれば、同じ悩みに対する解決方法等をより聞くことができるのではないかと思います。 ・アンケートを答え易いようにお願いします。(短縮 URL は OK) ・1日目しか参加しておりませんが、国土交通省等の方針を知るだけでも有意義なので、引き続き実施していただきたい。

表 3.3-12 今後、議論したいテーマ

#	回答
1	・都市再生推進法人指定後に感じた、都市再生推進法人指定のメリット・デメリット
2	・市町村との連携
3	・基礎自治体の関わり方
4	・補助金の活用事例など財源確保に繋がるお話が聞きたいです。
5	・法人、団体目線での取り組み共有だけでなく、住民、店舗運営者などの声が聞ける機会があると大変参考になります。
6	・開発圧力の低い、地方都市等での空き地の利活用に向けた取組（コモンズ協定など）をいかに推進するかといった議論
7	・まちづくりの戦略作りより深掘りをした内容
8	・今後、浜町エリマネのご紹介ができればと思います。
9	・財源確保をもっと具体的に教えていただけると良かったです。
10	・中活基本計画が必須でなくなったこともあり、道しるべがあいまいな時期になりつつあります。「法人の寿命」というか、使命を全うした暁にはどのような道筋が待っているのか？今、自分の会社は、この道程のどのあたりにいるのか？他の成熟組織と比較できるようなすり合わせの場ができないものでしょうか？
11	・財源のことは引き続きテーマとして議論していただきたいです。
12	・都市再生推進法人の更なるメリットの検討と行政への提言
13	・活動のKPI設定について ・ビジョン形成のノウハウについて
14	・国、地方自治体との連携について、団体ごとに違ったかかわり方があると思いますが、その議論をしていただきたい。特に地方自治体の方も加わった議論ができれば良いと思っております。

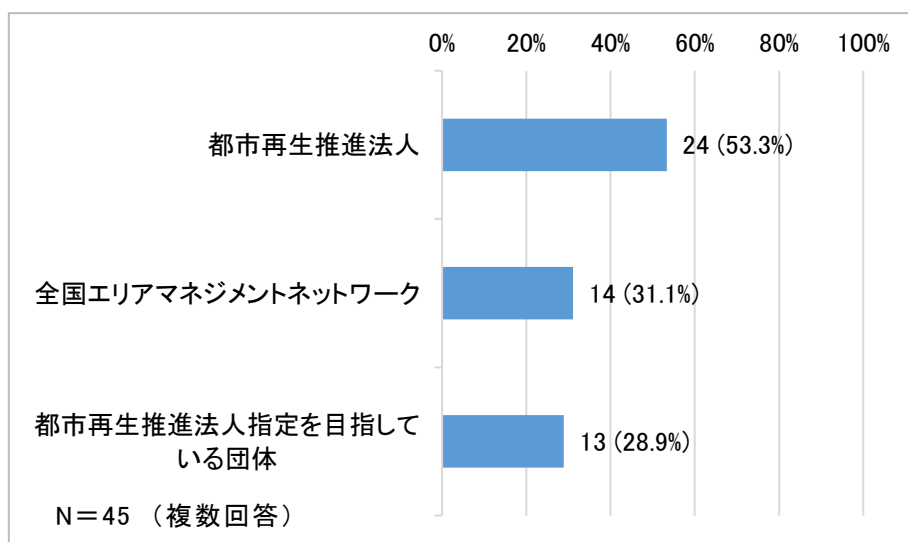


図 3.3-15 所属(属性)

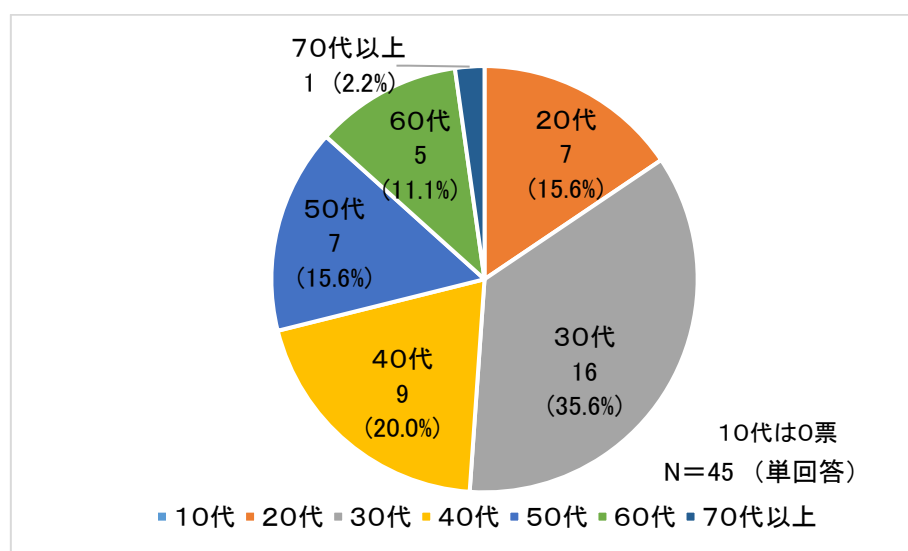


図 3.3-16 年齢

3.3.2 実施概要

DAY1 都市再生推進法人等会議'24 の実施概要を作成し、都市再生推進法人にメールで周知した。

3.4 DAY2 エリアマネジメント政策対話

3.4.1 実施概要

エリアマネジメントを推進する制度に係わるテーマを設定し、実践にあたっての課題、都市再生推進法人やエリアプラットフォームの活用、新たな財源確保策といった点について、エリアマネジメントの現場に根ざした議論を行った。

表 3.4-1 DAY2 エリアマネジメント政策対話の概要

開催日時	令和 6 年 11 月 29 日(金)13:00～16:30
会場	DMO 東京丸の内 丸の内二重橋ビル 6 階
開催方式	リアル開催
次第	1. 開会 2. 全体会 ■DAY1 都市再生推進法人等会議'24 の振り返り ■事例共有 3. グループ議論 ■公共空間活用 ■財源確保(エリマネ負担金制度等) ■屋外広告 ■スマートシティ・DX 4. 全体会 ■グループ議論の全体共有 5. 閉会

3.4.2 DAY1 都市再生推進法人等会議'24 の振り返り

DAY2 エリアマネジメント政策対話冒頭で説明する DAY1 都市再生推進法人等会議'24 の概要資料を作成した。

資料は、事務局で作成した案を山口大学宋教授に加筆いただき、翌日に開催された DAY2 エリアマネジメント政策対話の冒頭で宋教授に概説していただいた。

作成した資料を次ページ以降に示す。



DAY 1 11/28木

都市再生推進法人等会議

【振り返り】

都市再生推進法人等会議の開催概要

- 趣旨 | 都市再生推進法人等が持つ知見や課題等を共有し、課題解決に向けて意見交換するとともに
都市再生推進法人等の交流の機会とするもの
- 参加者 | 都市再生推進法人、都市再生推進法人指定を目指す団体、全国エリアマネジメントネットワーク ※自治体含む
- 日時 | 2024年11月28日(木) 13:30~17:30
- 会場 | 国土交通省中央合同庁舎3号館 10階共用会議室

タイムプログラム (敬称略)

- 13:00~ ● 会場受付開始
- 13:30~ ● 開会
挨拶 国土交通省都市局まちづくり推進課長 | 須藤 明彦
- 13:35~ ● 【1部】▶ 各機関からの情報提供
(1)制度紹介① 国土交通省都市局
(2)制度紹介② 内閣府
(3)支援制度紹介 民間都市開発推進機構
(4)情報提供 UR都市機構
(5)アンケートに関する情報提供 建設環境研究所
(都市再生推進法人の概要等)
- 14:50~ ● 【2部】▶ 全体討議(モデレータ:山口大学教授 宋俊煥)
テーマ1 ①株式会社テダソチマ | 大木 和彦
合意形成について ②株式会社まつくる | 中尾 慎仁
③一般社団法人東銀座エリアマネジメント | 渋谷 正芳
テーマ2 ①一般社団法人TCCM | 中井 久美
人材確保について ②一般社団法人横浜西口エリアマネジメント | 吉岡 真帆
③一般社団法人草薙カルテッド | 山本 洋平
テーマ3 ①まちづくり武生株式会社 | 五十嵐 達哉
財源確保について ②一般社団法人前橋デザインコミッション | 日下田 伸
③株式会社まちづくり府中 | 関谷 昂
④一般社団法人二子玉川エリアマネジメント | 笠原 徳広
- 16:55~ ● 総括 山口大学教授 | 宋 俊煥
- 17:15~ ● 挨拶 国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室長 | 山田 大輔
- 17:30 ● 閉会

~1部 各機関からの情報提供~



~2部 全体討議~

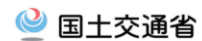


~総括~



図 3.4-1 DAY1 都市再生推進法人等会議'24 の振り返り(1/6)

都市再生推進法人等会議の総括概要



総括 | 山口大学 宋 俊煥 教授による総括

テーマ1 合意形成

○取組事例報告:

- 株式会社テダソチマ: 地域住民との対話を重視し、合意形成プロセスを透明化。
- 株式会社まつくる: ワークショップやアンケートを通じて、住民の意見を反映。
- 一般社団法人東銀座エリアマネジメント: 地域イベントを通じて、住民と企業の連携を強化。

○ディスカッション:

- 合意形成の重要性と課題について議論。
- 透明性と参加型プロセスの必要性が強調された。
- 具体的な事例を通じて、実践的なアプローチが共有された。

テーマ2 人材育成

○取組事例報告:

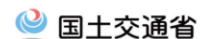
- 一般社団法人TCCM: 地元大学との連携で若手人材を育成。
- 一般社団法人横浜西口エリアマネジメント: インターンシッププログラムを通じて、実践的な経験を提供。
- 一般社団法人草薙カルテッド: 地元企業との協力で、地域に根ざした人材育成を推進。

○ディスカッション:

- 人材確保の課題と解決策について議論。
- 地元人材の活用と育成の重要性が強調された。
- 若手人材の早期育成と継続的な支援の必要性が議論された。

2

都市再生推進法人等会議の総括概要



総括 | 山口大学 宋 俊煥 教授による総括

テーマ3 財源確保

○取組事例報告:

- まちづくり武生株式会社: 地域資源を活用した収益事業の展開。
- 一般社団法人前橋デザインコミッション: クラウドファンディングを活用した資金調達。
- 株式会社まちづくり府中: 公共と民間の連携による資金確保。
- 一般社団法人二子玉川エリアマネジメント: イベント収益を活用した持続可能な活動。

○ディスカッション:

- 財源確保の方法と課題について議論。
- 多様な資金調達手段の必要性が強調された。
- 持続可能な財源確保のための新しいアプローチが提案された。

フロアから問題提起等

●資金支援の持続性:

- 行政からの資金支援が政治的な変更により左右されることの問題点が指摘された。
- 民間資金のみでの運営の難しさと、行政支援を受けつつも変動に隔離する方法の必要性が議論された。

●官民連携の重要性:

- 官民連携の取り組みが中長期的に持続可能であるための支援制度の必要性が強調された。
- 自発的な行動を促進するための支援制度の設計が求められた。

3

図 3.4-2 DAY1 都市再生推進法人等会議'24 の振り返り(2/6)

【参考】テーマ毎の討議・ディスカッション

各テーマの発表・ディスカッション概要

テーマ1 合意形成

①株式会社テダソチマ:「まち育て連携フォーラム」による未来ビジョンの共有

- 東日本大震災後の復興を背景に、地域の未来ビジョンを共有するフォーラムの役割と成果を説明。
- 新しい建物や空間の活用方法を模索し、地域の活性化を目指す取り組み。
- 収益を明確にするために**株式会社として設立**し、不動産取引も行う。
- **ビッグデータを活用した緑化や再開発、未来ビジョンの策定**などの具体的な活動。

②株式会社まつくる:「五つの合意形成」で稼ぐ力のあるまちを目指す

- 中心市街地活性化計画の推進のため、**民間主導の中間支援組織の必要性**を強調。
- 地元の銀行や商工会議所と連携し、まちづくり推進のための団体を設立。
- 古民家再生や商店街の活性化など、具体的なプロジェクトを通じて合意形成を進める。
- **土曜夜市の復活**を通じて、地域住民や商店街の協力を得る。

③一般社団法人東銀座エリアマネジメント:「東銀座のまちを考える会」

- まちづくり方針素案(人が集い、結ばれ、縁が生まれる**ま東京オリンピックを契機に法人化**し、地域の活性化を目指す活動を展開。
- インスタグラムやホームページを通じた情報発信と、地域住民とのワークショップを実施。
- 東銀座エリアの特性を活かしたまちづくりの方針を策定し、住民の意見を反映。

各テーマの発表・ディスカッション概要

◇テーマ1 合意形成におけるディスカッションのポイント

スピーディーな意思決定の重要性:

- 各事例に共通しているのは、**迅速な意思決定と行動が成功の鍵**であるという点。
- 迅速な意思決定が、合意形成とプロジェクトの進行において重要であることが強調された。(早くやるための組織づくりうまく動かない組織であれば、新しく作っていく！プレイヤーが動きやすい形！)

合意形成のプロセスと成功要因:

- 合意形成には、事前の計画と迅速な行動が重要(計画をきちんと立て始めるともう遅い／強引に進めざるを得ない部分もある)。
- **具体的な成果を示すこと(土曜夜市の復活)で、地域住民や商店街の協力を得る。**

民間主導の取り組みの必要性:

- 民間主導での取り組みが、柔軟かつ迅速な対応を可能にする。
- **行政との連携は重要だが、自主的な活動が成功の鍵**となる。
- 行政計画との整合性問題⇒都市再生推進法人の都市計画へ提言する権利・役割

地域住民や商店街との協力:

- 地域住民や商店街との協力を得るためには、**具体的な成果(可視化)を示す**ことが重要。
- **ワークショップやイベントを通じて、地域の声を反映したまちづくりを進める。**

6

各テーマの発表・ディスカッション概要

テーマ2 人材育成

①一般社団法人TCCM:地元人材の採用

- 背景: TCCMはトヨタシティセンターマネジメントの略で、豊田市でまちづくり事業やプロモーション事業を展開。
- 設立経緯: 2008年に設立され、2017年に一般社団法人化。
- 活動内容: エリアマネジメント研究会の発足、公共空間の活用、清掃活動など。
- 人材採用: **法人化当初はペーパーカンパニーで、マーケット事業に興味を持った女性をアルバイトとして採用。**現在は契約社員2名、パート10名、常勤13名の体制。
- 採用方針: 経験値の高い人材をパートナーとして採用し、地域に愛着を持つ人材を重視。

②一般社団法人横浜西口エリアマネジメント:運営パートナーとの年間連携(外部委託)

- 背景: 2017年に発足し、2024年に都市再生推進法人に認定。事務局は2.5名で運営。
- 活動内容: **フューチャーパブリック施設の運営**、地域や行政との連携、定例会議や地域清掃、防犯パトロールなど。
- 人材確保: 地域活性化サポーターの募集、シルバー人材派遣サービスの活用、公共空間でのイベント運営。
- 目標: 自走できる組織作りと持続的な賑わいの創出。

③一般社団法人草薙カルテッド:人材確保のための心がけ

- 背景: 2017年に設立され、翌年に都市再生推進法人に認定。地域連携と再開発を契機に設立。
- 活動内容: 静岡市草薙地区でのまちづくり、駅前広場の活用、キッチンカーやイベントの実施。
- 組織構成: 理事3名、事務局メンバー、正会員150名。
- 人材採用: **地元の主婦や20代の若者を中心に、アジャイル型の自立分散組織を形成。**学生インターンの活用。
- 採用方針: **強い想いを持った人材を採用し、地域に愛着を持つ人材を重視。**

7

図 3.4-4 DAY1 都市再生推進法人等会議'24 の振り返り(4/6)

◇テーマ2 人材育成におけるディスカッションのポイント

若者の活用:

- 地元大学生や高校生と連携し、拠点施設の管理・運用、環境改善、啓発活動などを行う。
- 探究学習の場として商店街やまちづくりを提供し、課題解決を通じてベンチャー創出を目指す。

リーダー育成と外部人材の登用:

- マネージャーの育成と外部人材の登用が必要。
- ボランティアから実際のプレイヤーへ引き上げる仕組みづくり(地域活性化サポーター・プレイヤーの募集)
- 事業承継を通じて若手リーダーを育成し、プレイングマネージャーとしての経験を重視。
- 内部育成と外部登用のバランスが重要。

シルバー人材と専業主婦の活用:

- シルバー人材派遣サービスを活用し、低コストでテラス席の設営・撤去を実施。
- 専業主婦の力を活用し、地域の課題解決に貢献。
- コストや作業の質に関する課題があるが、マニュアル化(効率化)で対応。専業主婦の活用も含め、地域の力を引き出す工夫が必要

8

テーマ3 財源確保

①まちづくり武生株式会社:遊休資産(駐車場、古い建物)の活用

- 福井県越前市で活動し、遊休資産を活用して地域の活性化と財源確保を目指す。
- 駐車場の管理や古い建物のリノベーションを行い、補助金や融資を活用して事業を展開。
- 工夫: 地元のシルバー人材センターと連携し、地域住民の雇用創出にも貢献。

②一般社団法人前橋デザインコミッション:SIB(ソーシャルインパクトボンド)

- 社会的課題解決を目的とした投資手法で、成果に応じたリターンを得る仕組み。
- 前橋市での事例を紹介し、歩行者通行量の増加を成果指標とする。市民参加を促し、持続可能なまちづくりを推進。
- 工夫: デジタルツール(BIM、CIM)をマーケティングツールとして活用し、プロジェクトの可視化を図る。

③株式会社まちづくり府中:ふるさと納税返礼品取り扱い事業

- ふるさと納税の返礼品を通じて地域の特産品をPRし、財源を確保。
- 地域内の経済循環を促進し、地域外の大手企業に依存しない仕組みを構築。新しい返礼品の開発や地域の事業者との連携を強化。
- 工夫: 地域のスポーツチームや刑務所作業製品など、ユニークな返礼品を開発し、地域の魅力を発信。

④一般社団法人二子玉川エリアマネジメント:屋外広告事業

- 屋外広告を活用して地域の魅力を発信し、広告収入を得る。
- 東京都の特例を活用し、交通広場に広告を設置。年間約600万円の収益を上げ、まちづくり活動に活用。
- 工夫: 広告デザインの審査会を設け、地域にふさわしいデザインを採用することで、地域の景観を保護しつつ収益を上げる。

9

図 3.4-5 DAY1 都市再生推進法人等会議'24 の振り返り(5/6)

◇テーマ3 財源確保におけるディスカッションのポイント

月極駐車場を時間制に変更する取り組み:

- 地方都市で月極駐車場が使われていない問題に対処。
- 観光客のために**時間制駐車場を導入し、収益を上げる試み**。
- 現在は赤字だが、観光客の増加により収益改善を目指す。

SIB(ソーシャルインパクトボンド)の成果指標の設定とその評価:

- 成果指標として歩行者通行量を設定。
- **成果に基づくインセンティブ支払い**の仕組み。
- **データベースの整備が課題**であり、今後の展開に向けた基盤作りが重要。

ふるさと納税の地域経済への影響(事業の効果):

- **地域内の経済循環を促進し、地域外の大手企業に依存しない仕組み**を構築。
- 新しい返礼品の開発や地域の事業者との連携を強化。
- 収益の増加と地域への還元を目指す。

屋外広告事業の収益性とその活用:

- 広告事業の収益は年間約600万円。
- 東京都の特例を活用し、広告設置を実現。
- 収益の使途はまちづくり活動に限定されているが、運営費としても活用可能。

10

フロアから問題提起等

●資金支援の持続性:

- プロジェクトベースでの資金調達とキャッシュフローの維持の問題をわけて考えるべき。
⇒継続的な運営資金をどう確保するか
- 行政からの資金支援が政治的な変更に左右されることの問題点が指摘された。
- 民間資金のみでの運営の難しさと、行政支援を受けつつも変動に隔離する方法(頼りすぎるのも良くない)の必要性が議論された。
- 行政支援と民間資金の良いバランスをどう明確化・見えるかするかも今後の課題

●官民連携の重要性:

- 官民連携の取り組みが中長期的に持続可能であるための支援制度の必要性が強調された。
- 自発的な行動を促進するための支援制度の設計が求められた。

11

図 3.4-6 DAY1 都市再生推進法人等会議'24 の振り返り(6/6)

3.4.3 DAY2 エリアマネジメント政策対話の会場の様子

当日の会場の様子を以下に示す。

	
開会	DAY1 都市再生推進法人等会議'24 の 振り返り
	
事例共有	グループ議論（公共空間活用）
	
グループ議論 （財源確保（エリマネ負担金制度等））	グループ議論（屋外広告）
	
グループ議論（スマートシティ・DX）	グループ議論の全体共有

図 3.4-7 各プログラム進行中の様子