

ワーキンググループ設置の趣旨、 検討テーマ

令和 7 年 6 月 9 日
国土交通省都市局

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（取り組むべき施策）

1. 協働型都市再生によるウェルビーイングの向上

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

2. 余白を楽しむパブリックライフの浸透

- 都市に**将来の可変性・柔軟性を許容する「余白」を残す**ことで、**パブリックスペースにおける多様な活動を創出する視点を重視**。
- **ウォーク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。



ウォーカブル政策に関する当初の議論

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

【ウォーカブル政策の背景・方向性】

コンパクト・プラス・ネットワークの進展

- 平成26年の都市再生特措法改正に伴い、「立地適正化計画」制度が導入。全国でコンパクト・プラス・ネットワーク形成の取組が展開。
- 一方で、コンパクトシティ政策が都市経済・社会までも縮小させる政策と誤った理解をされる場面も。都市機能を集積させるまちを、多くの人材の出会い・交流により、経済・社会の価値を高める場にする必要。

都市再生プロジェクトの実現

- 平成13年の都市再生本部の設置以降、民間主導の都市再生プロジェクトが進展。
- 一方で、都市間競争は加速し、2018年都市ランキングでは、1位ロンドン、2位ニューヨークとの差は開き、4位パリやアジアのライバル都市の追い上げ。さらに、都市の魅力・磁力・国際競争力を磨く必要。

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

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



居心地が良く歩きたくなるまちなかの創出

【都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）】

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに向けた計画の策定・共有

- ・市町村都市再生協議会*の構成員として、官民の多様な関係者を追加することを可能に（まちづくりの主体である市町村等が、地域の実情に応じ、どのような者を構成員として追加するかを判断）
 - * 市町村都市再生協議会：都市再生整備計画（市町村が作成するまちづくりのための計画）の策定・実施等に関し必要な協議を行う場
- ・市町村が都市再生整備計画を策定し、官民一体で行う「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位置付け
 - [予算]官民連携によるまちづくり計画の策定等を支援



都市再生整備計画の策定（市町村）

- ①：協議会を組織できる者 ○
- ②：①の者が必要があると認める場合に、協議会構成員に追加することができる者 ○

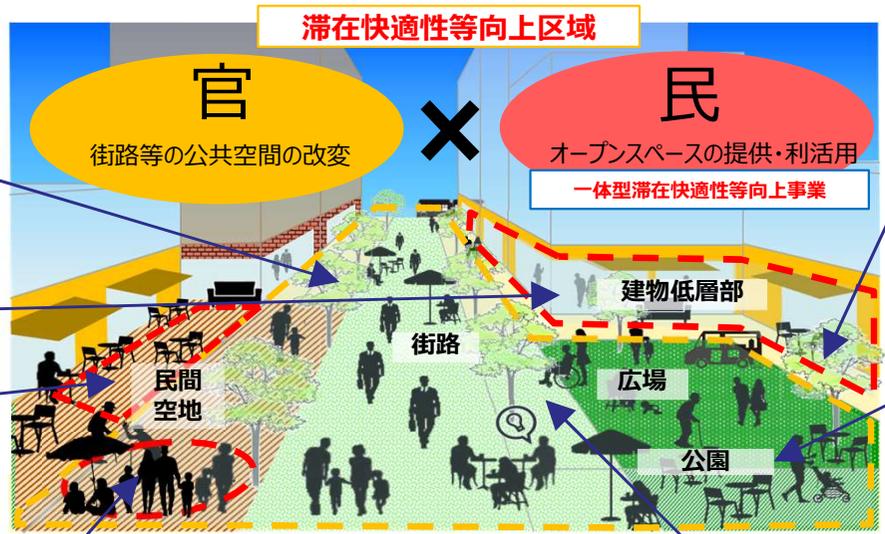
※ 社会福祉協議会等の様々な者を、地域の実情に応じ追加することが可能
※ 赤字はR4年度改正事項

計画に基づく「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出

・市町村等による歩行者滞在空間の創出（街路の広場化等）

[予算] 交付金等による支援

・都市再生整備計画に基づく「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのための取組を、法律・予算・税制等のパッケージにより支援



・駐車場の出入口の設置を制限（メインストリート側ではなく裏道側に駐車場の出入口を設置）

・民間事業者等により、市町村の取り組みと併せて実施される民地のオープンスペース化（①）や建物低層部のオープン化等（②）

[税制] 固定資産税等の軽減
[予算] 補助金による支援

・民間事業者が公園管理者と締結する協定に基づき、公園内にカフェ・売店等を設置

・都市再生推進法人*がまちづくり活動の一環としてベンチの設置、植栽等により交流・滞在空間を充実化

* 都市再生推進法人：NPO、まちづくり会社等の地域におけるまちづくり活動を行う法人（市町村が指定）
[金融] 低利貸付による支援

・イベント実施時などに都市再生推進法人が道路・公園の占有手続を一括して対応

居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりに資する法制度

- **道路・公園等における占用許可の特例**を通じて、道路上や公園内でのオープンカフェの設置等、より**柔軟な空間活用**が可能に。
- 路外駐車場についても、市町村による条例の制定により**駐車場配置のマネジメント**が可能に。

道路占用許可特例(H23～)

- **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。****

歩行者利便増進道路（ほこみち）（R2～）

- 道路法に基づき、**道路管理者が歩行者利便増進道路を指定**し、利便増進誘導区域を設けることにより、オープンカフェや露店等の設置にかかる**占用許可基準を緩和する制度。**

公園占用許可特例(H28～)

- **都市再生整備計画の区域内において、都市公園でのサイクルポートや観光案内所等の**占用許可基準を緩和する特例制度。****

公募設置管理制度（Park-PFI）（H29～）

- **公募により民間事業者を選定し、公募対象公園施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者**に**都市公園法の特例を付与。**

公園施設設置管理協定制 （都市公園リノベーション協定）(R2～)

- **都市再生整備計画に基づき、滞在快適性等向上区域において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、都市公園法の特例を付与。**

河川敷地占用許可準則の特例(H23～)

- **河川敷地を**にぎわいのある水辺空間として積極的に活用したいという要望の高まりを受け、一定の要件を満たす場合、「都市・地域再生等利用区域」を指定して**営業活動を行う事業者等による河川敷地の利用を可能に。**

河川敷地占用許可準則改正(H28～)

- 民間事業者等が安定的な営業活動を行えるよう、**準則を改正し、民間事業者等による占用許可期間を延長**

制度活用イメージ



駐車場法の特例(R2～)

- 滞在快適性等向上区域において、
①路外駐車場配置等基準、②駐車場出入口制限道路、③集約駐車施設の位置・規模 を定めることにより、
①路外駐車場の配置の適正化、②にぎわいの中心となる道路への出入口設置制限、③附置義務駐車施設の集約化等を図ることが可能。

居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりに資する支援施策

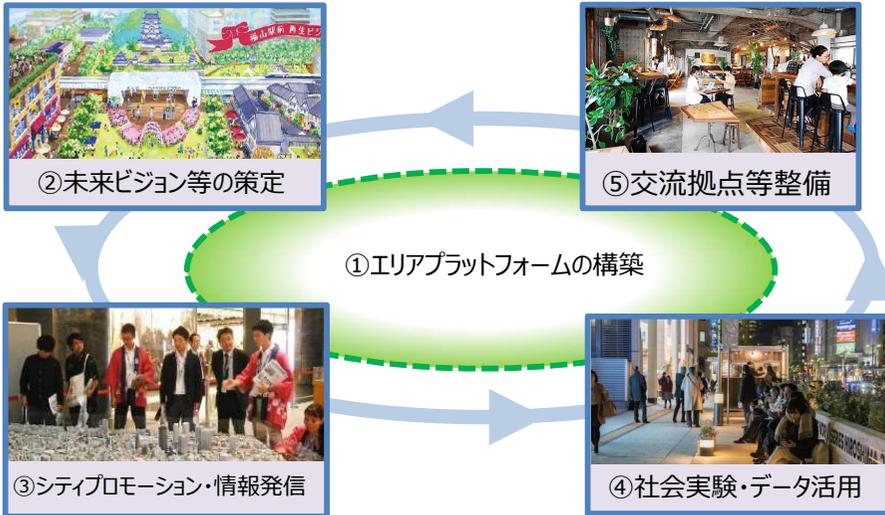
○ ビジョン策定段階のプラットフォームの構築や、具体的な街路整備等について、予算・税制を通じて支援。

活動初期（組織立上げ・将来像の共有・社会実験）

官民連携まちなか再生推進事業

エリアプラットフォーム活動支援事業

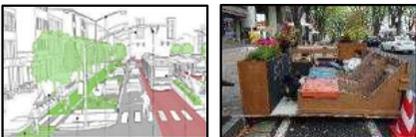
○ 官民の様々な人材が集積する**エリアプラットフォームの構築**や**未来ビジョンの策定**、ビジョンを実現するための**自立・自走型システムの構築**に向けた取組を総合的に支援。



まちなかウォカブル推進事業

○ **居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり**を目的として市町村・民間事業者等が実施する**公共空間の整備等の取組を支援**。

社会実験やデザインコーディネート



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

沿道施設の1階部分の開放・ガラス張り化



具体化

滞在快適性等向上区域に対する措置



都市再生整備計画区域

活動継続・施設運営



街路の再構築、広場化・芝生化

ウォカブル推進税制

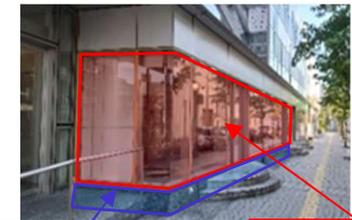
○ 市町村の取組と併せて実施される**民地のオープンスペース化等の取組を税の軽減により支援**。

◆再整備前



まちなか公共空間等活用支援事業

○ **都市再生推進法人が、まちづくり活動の一環としてベンチの設置等を実施する際、民都機構が低利貸付により支援**。

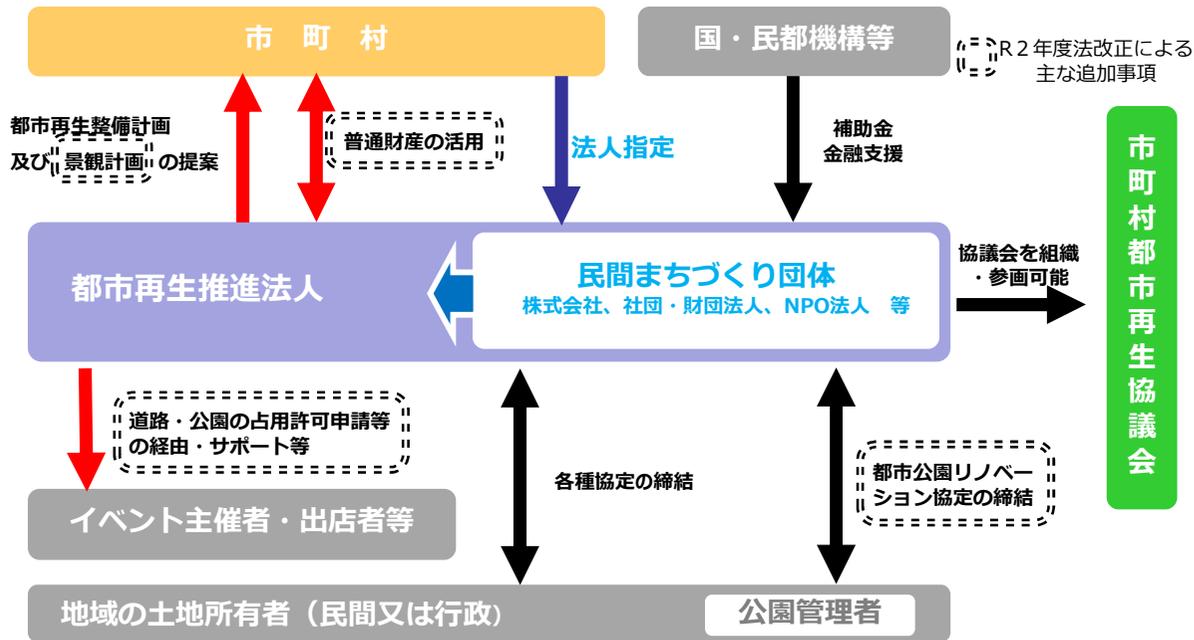


歩行空間の植栽・ベンチの設置

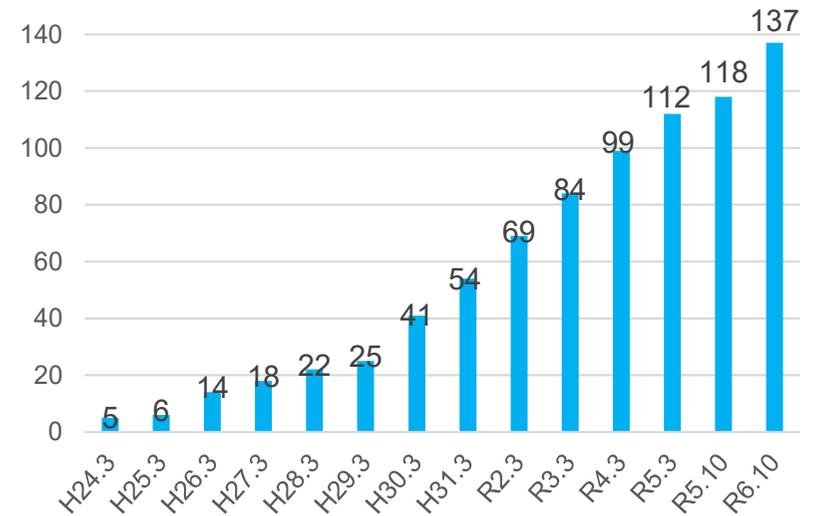
滞在交流スペースの整備

居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりを担う都市再生推進法人への支援

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



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

都市利便増進協定(H23～)

○ 都市再生整備計画の区域において、にぎわいや憩いを創出するためのまちづくりのルールを地域住民が自主的に定めるための協定。



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。



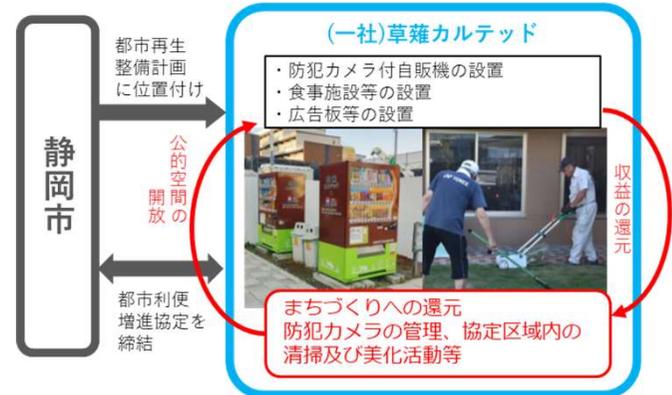
まちづくり福井株式会社

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。



2020年の法改正や道路法の改正を契機に、近年、官民一体で居心地が良く歩きたくなるまちなかの創出を図るウォーカブル政策と、道路空間の再構築により歩行者が安心・快適に通行・滞留できる空間の整備を図る歩行者利便増進道路（ほこみち）政策の両輪で、車から人中心のパブリックスペースへのシフトが推進されている。これらの取組により、都市部の主要な幹線道路においてもダイナミックな空間利用の転換が実現してきた。

ウォーカブル政策については、ウォーカブルの趣旨に賛同している地方公共団体を「ウォーカブル推進都市」として募集し、規模を問わず多くの団体が共鳴して具体的な取組を進めている。法改正後の5年間で、国内では、歩行者空間化と合わせた周辺交通のマネジメントや、駐車場の量や配置のマネジメント、公共交通によるアクセス改善に取り組む事例が散見されている。ウォーカブル政策の創設時の狙いの一つであるイノベーションの創出に加え、歩行量の増加によるメンタルヘルスも含む健康増進、コミュニティの活性化、ウェルビーイングの向上、ローカルファーストな地域経済の活性化など、その目的が多様化しつつある。

他方、海外では、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした身近なパブリックスペースの価値の高まりを踏まえ、また、ウォーカブル政策による多面的機能や効果の発揮に着目して、自家用自動車からの転換を都市政策の中心に据えた抜本的な取組に至っている事例も登場している。魅力的な文化施設の整備やストリートアートの活用による回遊性の向上や、カーボンニュートラルの達成や健康増進にも資する自転車の活用、自然空間の回復など、分野を超えてパブリックスペースの活用への期待の高まりが顕著となっている。

パブリックスペースは、地域住民や来訪者が自由にアクセスし、快適な移動や、気分転換などによる精神的疲労の回復を図ることができ、都市の質や価値に直結する場所である。ウォーカブル政策においては、街路等の公共空間の再構築のみならず、民地におけるオープンスペースの提供・利活用、パブリックスペースへの人々の主体的な参画を期待しており、パブリックライフを育てる仕組みの構築が求められている。

これらを踏まえて、ウォーカブル政策の深化に向けて、都市全体の交通政策やほこみち政策等との更なる連携や地域資源の活用を図りつつ、人々の主体的な関わりシロである「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の創出、人々の回遊性・滞在性を向上させる制度の充実が必要である。

ウォーカブル政策では、歩行空間の整備のみならず、目的物となる歴史、文化、景観等の地域資源の魅力の発揮、エリア内の回遊性向上に資する自由な移動手段の導入や公共交通によるアクセスの確保・円滑化、環境問題への配慮をはじめとして、地域活性化に関する政策、交通政策、駐車場政策と深く連携し、その**エリアに「行きたくなる」視点を一層重視すべき**である。その際、人中心の交通マネジメントや駐車場の量や配置のマネジメント、さらには多様なモビリティを考慮した街路空間再構築とより連携することや、**道路上における滞在・賑わい空間の整備や、利便増進に資する占用の柔軟性などを利点として、歩行者利便増進道路（ほこみち）政策との更なる連携**を図ることも有効である。また、**公開空地をはじめとする都市開発プロジェクトで生まれる民地のオープンスペースの意義**も再発見されており、官民のパブリックスペースの利活用・管理運営を適切に進めていくため、**エリアのビジョン共有、省庁部局間で所掌が異なる制度の相互理解、手続きの簡素化や窓口の一元化**を図っていく必要がある。

また、居心地が良く歩きたくなる空間の整備やエリアマネジメントを通じ、人々の滞在や活動を自然に促し、イノベーションの創出に繋がる交流機会やパブリックライフを尊重することで**「過ごしたくなる」視点を一層重視すべき**である。その際、歩行者目線のグランドレベルに着目し、就業者や滞在者の精神的疲労回復や生産性向上等に影響を与える水・緑・生物等の自然要素、都市体験の質を高める文化・歴史資源等と連動した景観、魅力あるサービスや生活利便性・快適性を高める機能など、**必要な都市アメニティを徒歩圏内に混在させていく手法は、引き続き有効**と考えられる。

まちに出なければ得られない情報や体験を提供することで、エリア内の滞在時間を延ばす取組を進めることは、人々の消費活動を促し、ローカルファーストな地域経済の活性化を図るだけでなく、歩行量の増加による健康増進や、自然環境との共生も通じたウェルビーイングの向上、気候変動対策への貢献などの多様な目的に繋がる。その際、ウォーカブル政策の**目的の多様化に応じ、医療や環境などの分野と連携しながら評価指標を適切に設定して効果を測定することが望ましく、デジタル技術を活用しながら官民や国・都道府県・市町村間の連携による都市活動データの把握・分析・活用を一層促進していくことが有用**である。

魅力あるウォーカブル空間の創出には、**民間事業者の初動期からの献身的な地域貢献が不可欠**である。事業の準備段階から事業者自ら地域を深く理解し、地域の主体的な活動やコミュニティ形成をサポートしながら、顔の見える信頼関係やアフォーダビリティを確保した適切なリスク分担を構築していくことが重要である。こうしたコーディネートには、多大な労力と時間を要するため、経済合理性の観点からは取組が十分に行われにくいものだが、開業後の持続的な地域経営やパブリックライフの充実に影響を及ぼすものであるため、**事業初動期の重要性を考慮した仕組みの構築を図っていく必要がある**。

エリアマネジメントは、特定の地域やエリアにおける社会課題の解決やエリア価値の維持・向上を目的として、居住者・事業主・地権者等による主体的な活動も含め、官民一体で進めていく取組である。例えば、地域経済の衰退やコミュニティの希薄化に対する事業創出や公共空間でのサービス提供、地域間競争を勝ち抜くためのブランディングやプロモーション、快適で魅力あるまちづくりや安心・安全な環境づくりに向けた美化・清掃・防犯活動など、地域の状況に応じて様々な活動が進められてきた。このエリアマネジメントについて、近年では、社会課題の複雑化や価値観の多様化に応じて新たな局面を迎えており、**デジタル技術等を活用したまちづくりDX、良質な緑地の保全や気候変動に対応した環境改善に資するまちづくりGX、スタートアップへの支援、防災力の向上、健康増進、子育て環境の構築に向けた活動など、これまで以上に幅広い取組が期待**されている。

一方で、持続的なエリアマネジメントを実現していく上では、**活動団体の採算性の確保や担い手不足、人材の育成が長らく課題**となっている。大都市のエリアマネジメント団体は、都市開発プロジェクトを契機として組織される場合が多く、従前より、主にデベロッパーをはじめとする**民間事業者による寄付金や人件費の持ち出し等により運営費が賄われていることや、都市開発プロジェクトで整備した公共施設（公園、地下通路等）の管理運営を担う場合には、その負担を抱えていることを課題**としている。また、地方都市のエリアマネジメント団体は、人口減少の本格化を受けて、様々な地域課題を解決する存在として期待されているものの、**安定的な収益に至る活動は限定的**であり、**活動に対する評価についても明確な指標がない**現下の状況において、**関係者の理解促進や合意形成に要する事務局職員の負担も大きく、収益性や担い手の確保に苦慮している例が多い**。

エリアマネジメントは、時間をかけて効果が発現するものであり、中長期的な視点で活動を評価する必要がある。また、エリアマネジメントの推進には、**公共空間の管理者や周辺で事業を営む民間企業、地域内外の資金提供者など、多様な関係者との協議・調整や共通認識の醸成に多大な労力と時間を要する**。まちづくりの担い手不足への対応はもちろん、こうした協議・調整を円滑化するためのデジタル技術等を活用した**運営に係る負担の分散や効率化、官民連携による多様な財源確保に向けた仕組み、地域の自主性を促進する制度の充実を図ることが必要**である。

「エリアマネジメントは、エリアの質や価値の向上のために不可欠な活動である」という認識の下、エリアマネジメント団体は、自ら活動を実施するだけでなく、**主体的に地域に関わり合い、地域の活動を支えながら、居住者や来訪者等と新たな価値や営みを共創し、地域全体を経営する存在へと進化すべき**である。また、パブリックスペース等の空間の高質な利活用や管理運営を果たす主体として、活動内容を高度化させることが有用であるため、エリアマネジメントに係る財源・人材確保に向け、**地域の特性や状況に応じた地域独自の工夫を一層推進するとともに、制度の充実を図ることが必要**である。

まちづくりのビジョンを策定するに当たり、エリアプラットフォーム 等を通じた異なる立場の関係者の参画により、地域の個性を見つめ直し共有する段階も非常に重要であるが、こういった段階でのコスト負担にも課題がある。このため、**エリアマネジメント団体が自立的に活動できるようになるまでの間、社会実験やビジョン策定など初動期への伴走を推進すべき**である。

また、大規模な新規開発を契機とするエリアマネジメントにおいては、計画段階から開発、管理運営までの一貫性を確保する必要があり、整備する施設の管理運営に携わるエリアマネジメント団体は、公共公益施設の高質な管理や利活用、居住者・来訪者・就業者等のQOLやウェルビーイングの向上、ソーシャルキャピタルの醸成、生活環境の改善などに貢献する主体であることから、その**活動拠点や運営施設の保有コスト低減を図る等、ランニングコストの低減を図る仕組みづくりも必要**である。併せて、更なる資金確保や多様な活動の創出のため、**収益が発生する活動であっても、一定の条件のもとで官民のパブリックスペースの利活用を認めるルールを事前に整備しておくことが望ましい**。

また、既成市街地等におけるエリアマネジメントについても、継続的な資金調達を図る観点から、負担金等の強制徴収制度に加えて、エリアマネジメントを通じて、活動のコストの負担者に適切な受益をもたらすという考え方の下、**地権者をはじめとするエリア内外の関係者が、中長期的に活動に資金や人材を提供したくなるようなインセンティブを組み込んだ仕組みづくりを進めるべき**である。例えば、官民で組織する**市町村都市再生協議会の場を活用して多様な主体の参画により活動計画を定め、エリアマネジメントにおける官民協調領域を位置付ける**ことが考えられる。これにより、地域におけるエリアマネジメントの公共公益性を明確化し、諸活動で生み出される各種の財源を集約し、財源の厳密な由来を超えた活動にも充当することについて、関係者による合意形成を図ることが考えられる。また、エリアマネジメントの裾野の拡大の観点から、地域に根ざした地元企業と協調し、コーディネート力の育成や地域の信頼醸成を主眼とした企業研修の一環として、その**職員に活動への参加を促したり、企業と協定を結び資金提供を受けたりするなどの方策も図るべき**である。

加えて、エリアマネジメントを主体的に担う中心的な存在である**都市再生推進法人制度を拡充し、積極的な活用を促していくことも有効**である。都市再生推進法人は、現行の都市再生特別措置法に基づく業務の実施機能に加えて、エリアマネジメントの財源を再分配する法人としての機能や、エリア全体の様々なコーディネートを行い、まちの個性を創出する機能など、活動・サービス内容の多様化に従って、その機能の高度化が求められている。このため、**一定のプロセスや要件を満たした上で、必要な権限の拡大を図るべき**である。また、エリアマネジメントの効率的な運営のため、**多様な主体の参画機会の拡大を促すデジタル技術の活用や、団体・人材間の全国的なネットワークによるノウハウの共有、協議に係る行政窓口の一元化等**を進めるべきである。

【テーマ①】 パブリックスペースの利活用による収益と公共性の考え方

【テーマ②】 パブリックスペースの利活用の推進に向けた支援等

【テーマ③】 パブリックスペースの利活用における手続きの円滑化

【テーマ④】 ウォークابل制度とほこみち制度・駐車場・交通政策との連携