

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、アフオーダビリティの確保等、ソフト面を含む多様な工夫を講じる公共貢献の評価を促進。

2. 余白を楽しむパブリックライフの浸透

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

3. 地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成

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

4. 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出

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

5. 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

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



空の広さにこだわったウェルビーイング・タウン
(GREEN SPRINGS)



有志コミュニティによるパブリックライフ
(シモキタ園芸部)



歴史的資源を活用したシビックプライドの醸成
(愛媛県大洲市)



官民協調によるエリアマネジメント
(兵庫県神戸市 サンキタ広場)

エリアマネジメントを支える人材・財源に関する最近の議論

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

H27 新たな時代の都市マネジメント小委員会

- 【「都市マネジメント」の実践に向けて】
 - エリアマネジメント団体の自立性・継続性の向上、団体相互間や官民の連携促進

H29 まちづくり活動の担い手のあり方検討会

- 【真に必要な分野に係る、国費を通じた財政的支援】
 - 民間まちづくり活動のスタートアップの支援方策の検討
 - 公共公益施設の更新・再編と一体となった民間都市開発事業を加速するための、金融支援の充実に向けた検討
- 【資金調達手段の多様化を通じた安定財源の確保】
 - まちづくり活動に必要な資金を安定的に確保するための、活動財源を地域の協議会等で積み立てる仕組みの検討
 - エリアマネジメント活動を推進するため、地域の公共的な取組に要する費用に充てるため設置する屋外広告物に係る規制の弾力化に向けた検討
- 【民間まちづくり団体の組成と認知】
 - まちづくりルール策定など都市計画の実現に協力する主体の位置付けの検討
- 【ハード整備と管理の一体性確保を通じた持続的な地域運営を可能とする環境整備】
 - 市街地の整備改善や利便施設の整備を行う場合に、計画段階から事業後に行われるエリアマネジメントまで構想し、事業性や運営の一体性を確保する方策の検討
- 【人材育成・ネットワークの構築】
 - 民間まちづくり活動のための人材確保を加速するため、企業や教育機関との連携などの担い手の裾野拡大を推進

R1都市の多様性とイノベーションに関する懇談会

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

R5 都市計画基本問題小委員会中間とりまとめ

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

【R4】【予算】都市再生整備計画関連事業（エリア価値向上事業）

【H29】【予算】民都機構による金融支援の拡充（まちづくりファンド）

【H30】【ガイドライン】民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドライン

【H29】【ガイドライン】屋外広告物条例ガイドラインの一部改正

【H30】【法】都市計画協力団体の創設

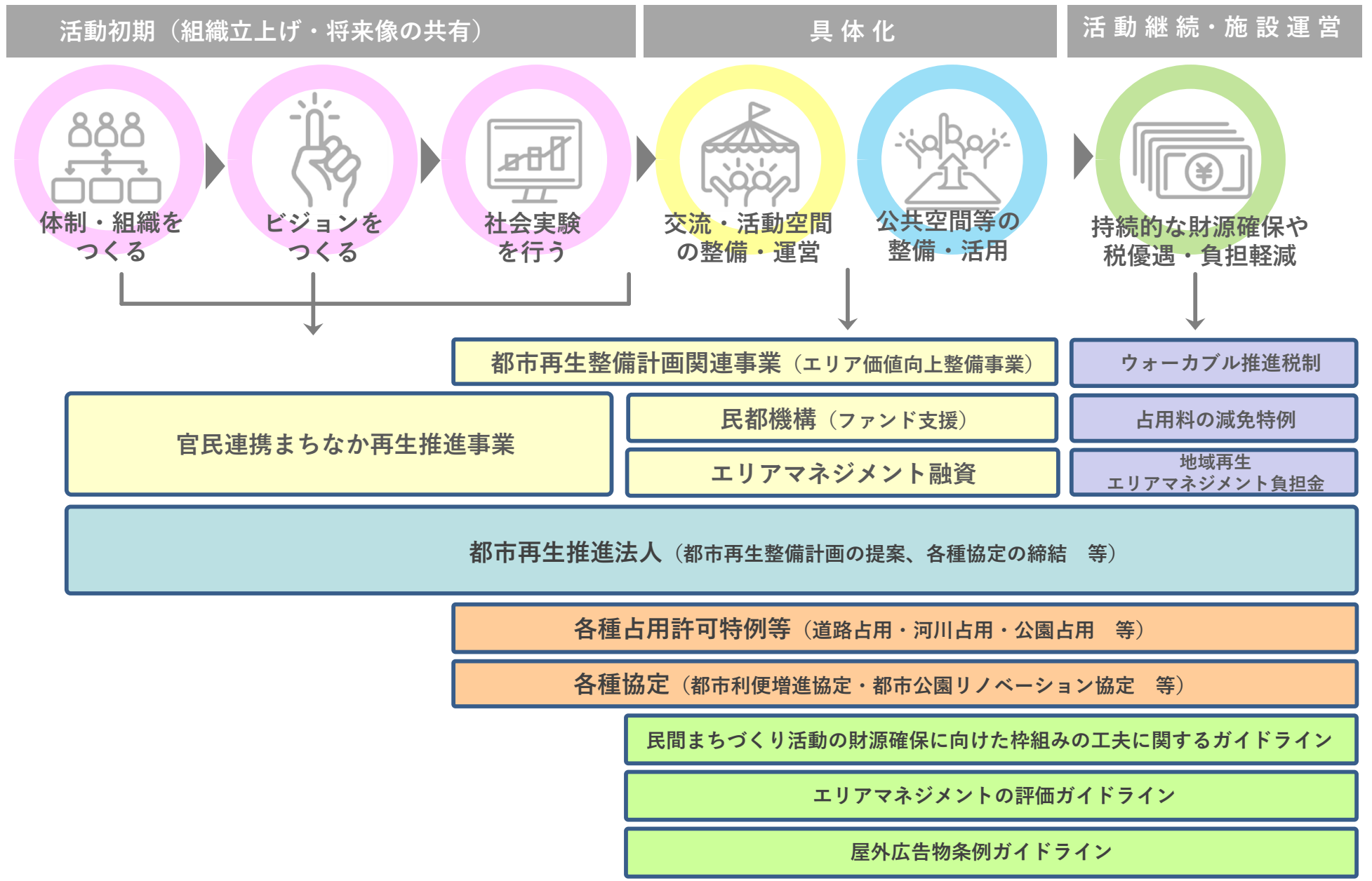
【R2】【ガイドライン】市街地整備2.0

【R2】都市再生特別措置法改正
「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出へ法・税・予算のパッケージ支援
【予算】まちなかウォーカブル推進事業
【予算】官民連携まちなか再生推進事業
【予算】民都機構による金融支援の拡充
【税制】ウォーカブル推進税制
【法】駐車場出入口の設置・制限
民間事業者による公園内の収益施設の設置推進
道路・公園占用手続きの一括対応 等

エリアマネジメントを支える人材・財源を推進する制度（全体像）

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会
第6回事務局資料（R7.3.17）

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



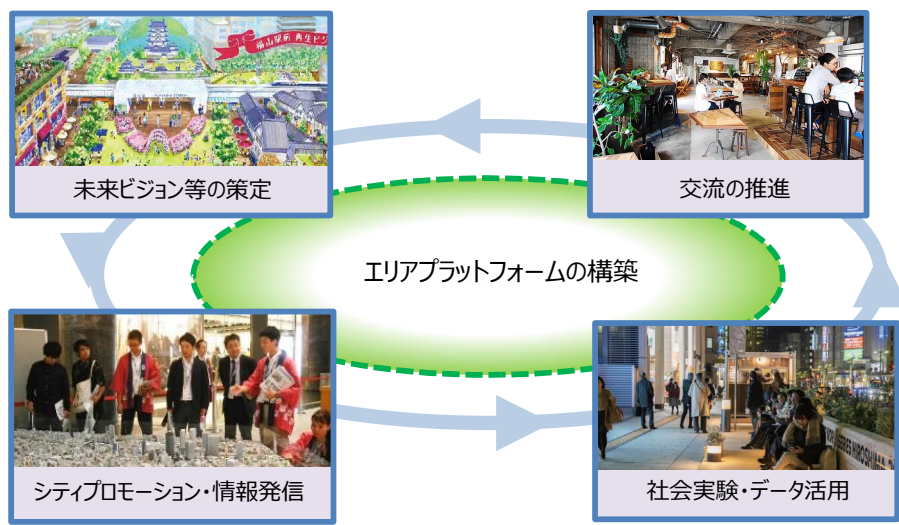
エリアマネジメントを支える財源に係る制度（税財政・金融、減免措置等）

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会
第6回事務局資料（R7.3.17）

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

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

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



都市再生整備計画関連事業（エリア価値向上整備事業）（R4～）

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



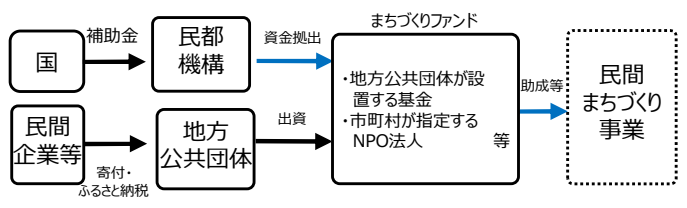
道路占用等における占用料の減免（R2～）

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



民都機構（共助推進型まちづくりファンド支援事業）（R4～）

活動や取組自体への共感を持つ人々の寄付（ふるさと納税を含む）による資金拠出を受けながら、一定エリア内で自立的に行われるまちづくり活動を、**民都機構のまちづくりファンドの仕組みを通じて支援**。



ウォークブル推進税制（R2～）

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



エリアマネジメント融資（H19～）

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



エリアマネジメントを支える財源に係る制度（負担金制度等）

エリアマネジメント負担金（法定制度）※地域再生法

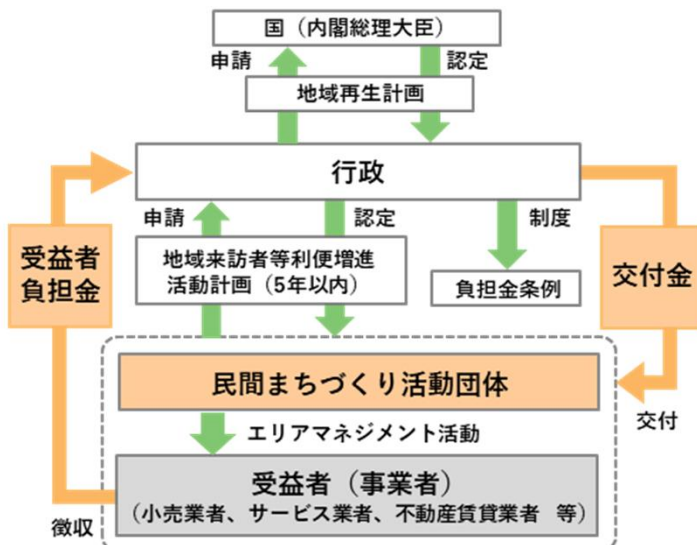
- エリアマネジメント負担金(BID)のうち、法律に基づく制度。活動団体が実施するまちづくり活動に要する費用を行政がその受益の限度において活動区域内の受益者から徴収し、民間まちづくり活動団体に交付する。

【事例】

地域再生エリアマネジメント負担金制度

一般社団法人大阪梅田エリアマネジメント（大阪府大阪市）

大阪駅周辺において、鉄道事業者等の受益事業者3者から大阪市がエリアマネジメント負担金を徴収し、活動者である当法人に交付している。



図：地域再生エリアマネジメント負担金制度の事業構造



梅田あるくフェス2023
（出典：梅田あるくフェス実行委員会資料）

行政が徴収する独自制度

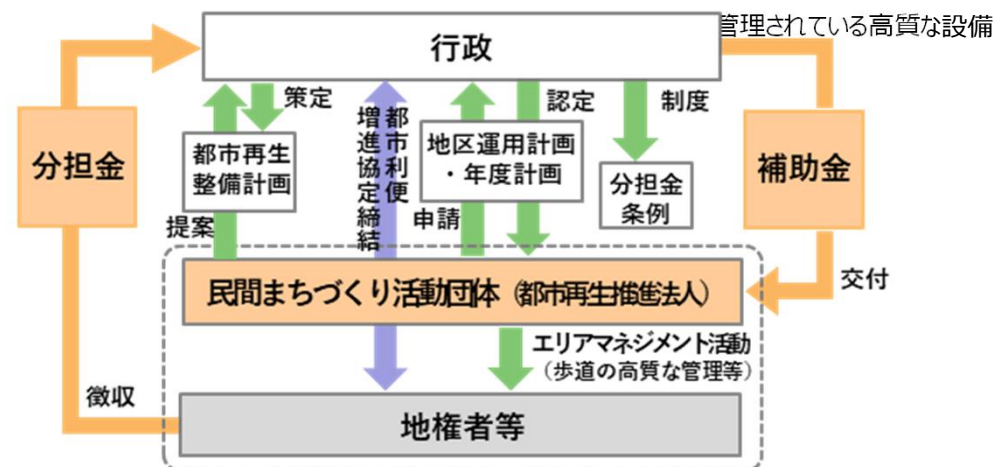
- 行政がその受益の限度において活動区域内の受益者から徴収し民間まちづくり活動団体に交付するが、各種法定制度を組み合わせることで独自の制度として運用するもの。

【事例】

エリアマネジメント活動促進制度（大阪版BID制度）

一般社団法人 グランフロント大阪TMO（大阪府大阪市）

うめきた先行開発区域において、大阪市が地権者等から徴収した分担金（地方自治法第224条に基づく）を財源として当法人に交付している。これにより当法人は道路等の公共空間での継続的で自由度の高い活動や質の高い維持管理を行っている。



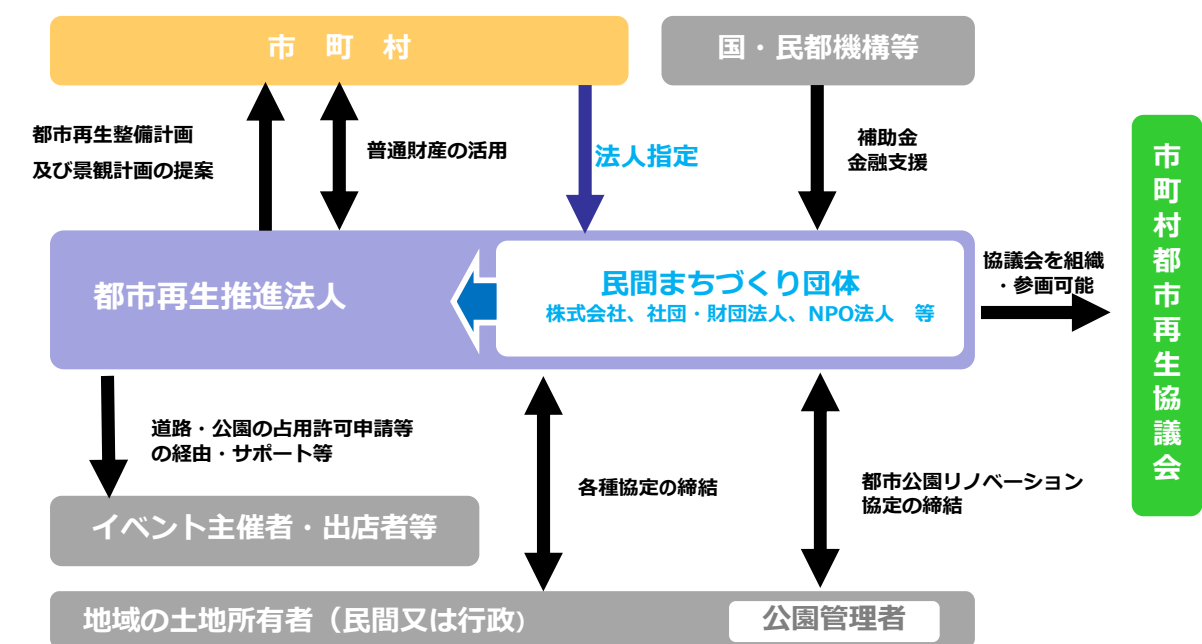
図：エリアマネジメント活動促進制度（大阪版BID制度）の事業構造

エリアマネジメントを支える人材（主体）に係る制度

（都市再生推進法人制度：H19～）

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会
第6回事務局資料（R7.3.17）

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



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



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

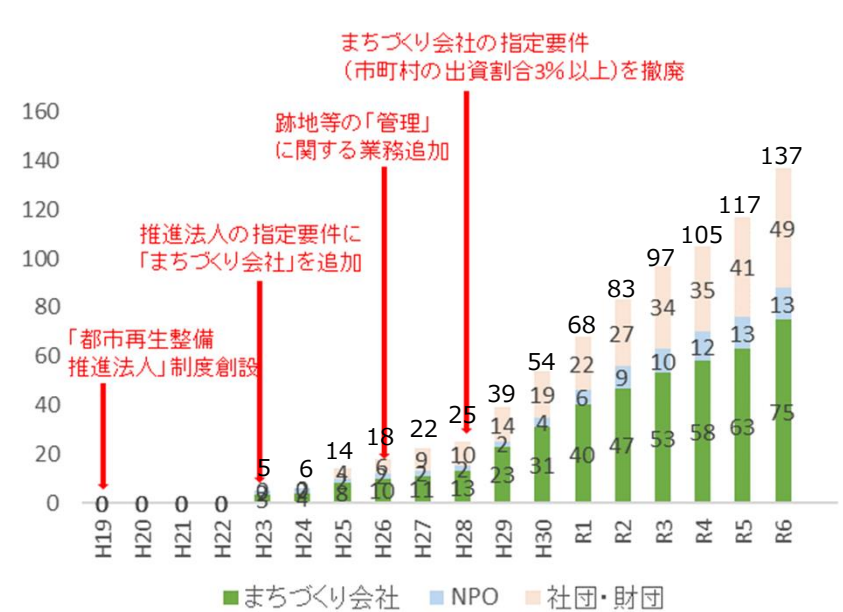


まちづくり福井株式会社
中心市街地活性化のため設立
された第三セクター。コミュニ
ティバス運行、リノベーションスクール
開催、指定管理事業等により、
駅前の再開発とリンクしつつ、ま
ちなかの賑わいを創出。

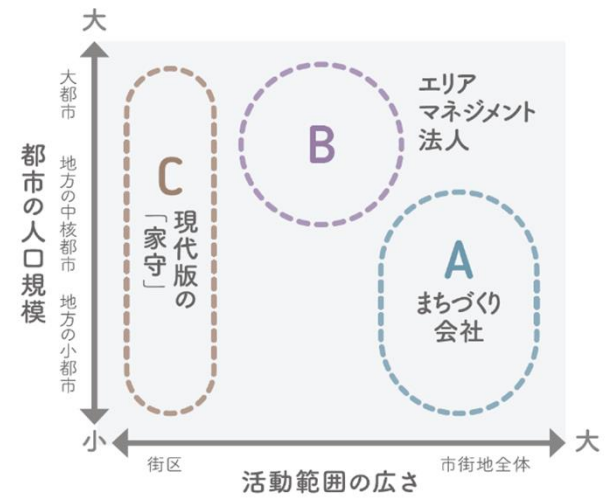


株式会社紀州まちづくり舎
市が進めるリノベーションまちづ
りの取り組みの中で立ち上った家守会社。飲食店を自ら運
営するほか、定期的にマーケット
イベントを開催。

■都市再生推進法人 指定数の推移（累積）



■都市再生推進法人のタイプごとの特徴



都市再生推進法人の業務と要件の変遷

- 都市再生推進法人の業務は、時代の変化・ニーズに応じ見直しを図り、拡充の変遷。
- エリアは民有地から公共空間へ広がり、内容も整備から管理へ変化。さらに目的も人中心のよりよい環境を目指すものへと変化。

■ 都市再生推進法人の業務（都市再生特別措置法第119条）

赤字部分…R6年度法改正

青字部分…R2年度法改正

紫字部分…H28年度法改正

緑字部分…H26年度法改正

橙字部分…H23年度法改正

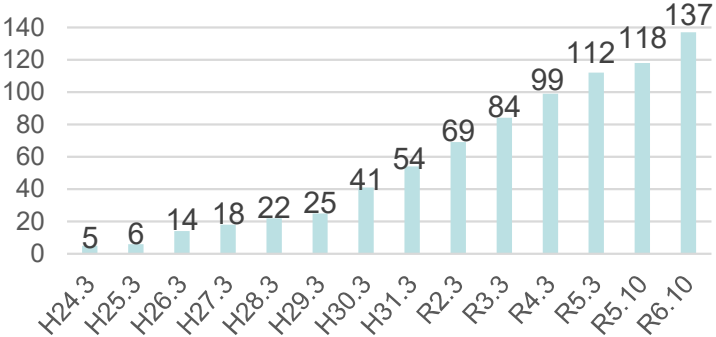
灰字部分…H21年度法改正

- (1) 都市開発事業、**跡地等の管理に関する事業**、**低未利用土地の利用又は管理に関する事業**を行う民間事業者に対する専門家派遣、情報提供、相談等の援助
- (2) 都市開発事業、**跡地等の管理に関する事業**を行うNPO法人等に対する助成
- (3) 都市開発事業、**跡地等の管理に関する事業**の実施や公共施設、駐車場、駐輪場の整備
- (4) 事業用地の取得、管理、譲渡
- (5) 公共施設、駐車場、駐輪場の管理
- (6) **緑地等管理効率化設備等の管理**
- (7) **公園施設設置管理協定に基づく滞在快適性向上公園施設の整備及び管理**
- (8) **都市利便増進協定に基づく都市利便増進施設の一体的な整備及び管理**
- (9) **低未利用土地利用促進協定に基づく居住者等利用施設の整備及び管理**
- (10) **跡地等管理等協定に基づく跡地等の管理**
- (11) **滞在快適性向上施設等の整備及び管理、滞在者の滞在及び交流の促進を図る広報又は行事の実施**
- (12) **道路、公園の占用や道路の使用の許可に係る申請の経由事務**
- (13) **都市の再生に関する情報の収集、整理及び提供**
- (14) **都市の再生に関する調査研究**
- (15) **都市の再生に関する普及啓発**
- (16) その他の都市の再生に必要な業務

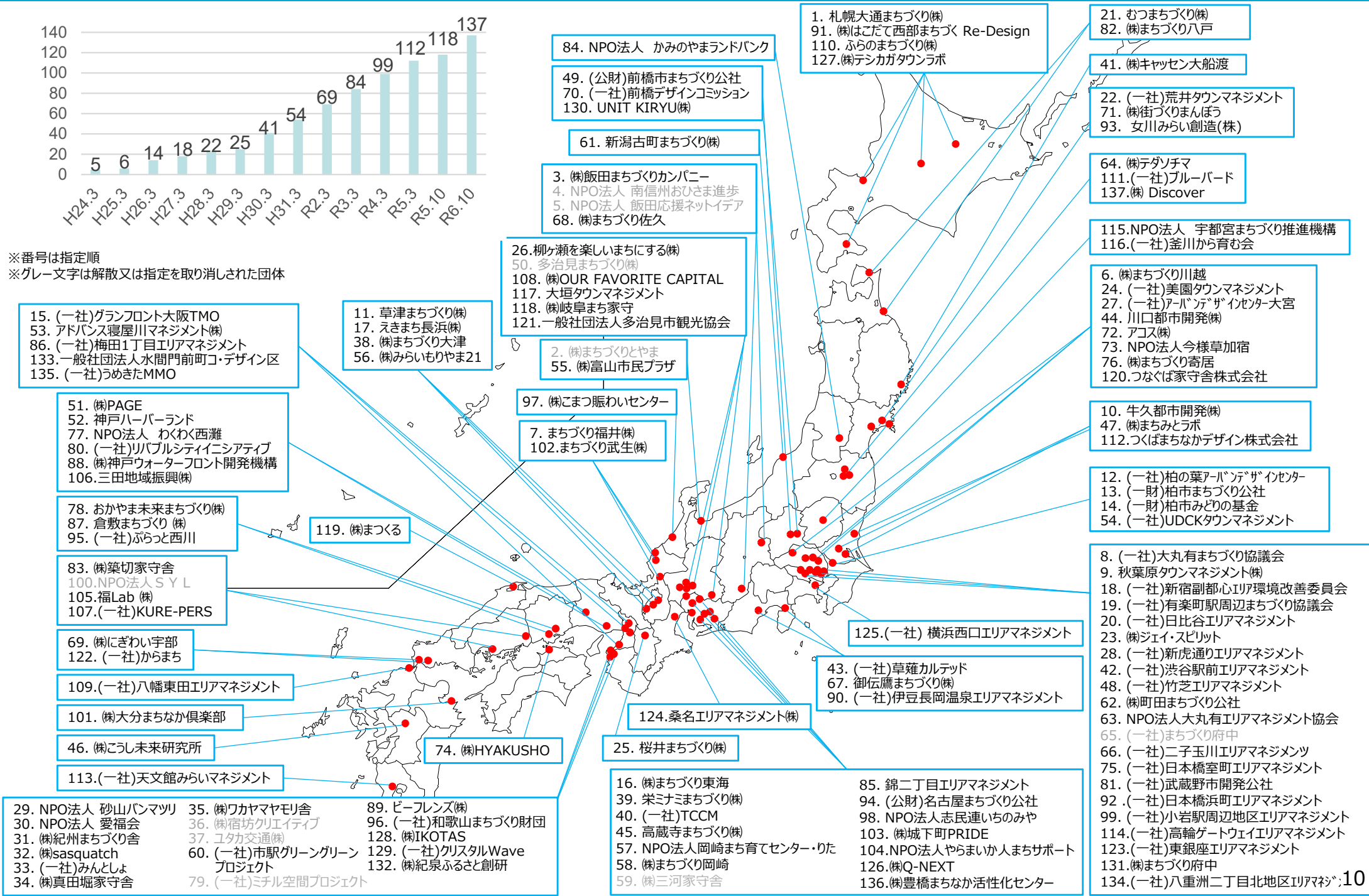
■ 都市再生推進法人の指定要件（都市再生特別措置法第118条）

- ・ 都市再生推進法人になれるのは、一般社団法人（公益社団法人を含む）、一般財団法人（公益財団法人を含む）、NPO法人、**まちづくり会社（＝まちづくり活動を目的とする会社）**。会社＝株式会社、合同会社、合名会社及び合資会社
- ・ 市町村長は、上記の法人又はまちづくり会社であって、法第119条の業務のいずれかを適正かつ確実に行うことができると認められる団体であれば、都市再生推進法人として指定することができる。

都市再生推進法人の指定 (全137団体・令和6年10月末時点)



※番号は指定順
※グレー文字は解散又は指定を取り消された団体



エリアマネジメントに資する公共空間の活用促進に係る制度①

(占有許可特例等)

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会
第6回事務局資料（R7.3.17）を一部加工

- 道路・河川・公園・港湾等における占有許可の特例を通じて、オープンカフェや広告板の設置等、より柔軟な空間活用が可能。
- 民間空地については、地方公共団体における条例等により、優良なまちづくり団体による利活用も促進されている。

道路占有許可特例(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、広告板等の占有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有許可基準を緩和する制度。

制度活用イメージ



公園占有許可特例(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有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、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。（※滞在快適性等向上区域にて適用）

河川敷地占有許可準則の特例(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。

河川敷地占有許可準則改正(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有許可期間を延長

制度活用イメージ



東京のしゃれた街並みづくり推進条例（H15～）

○公開空地等における地域のにぎわいを向上させる活動を主体的に行う団体をまちづくり団体として登録し、その活動を促進することによって、民間の力を生かしながら東京の魅力の向上に資することを目的とした制度。
出典：東京都HP
(https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/machizukuri/chiki_shuyaku/fop_town)

制度活用イメージ



出典：国土交通省都市局住宅局
「民間空地等の多様な利活用に関する事例集」

港湾法改正(R4～)

○港湾緑地等において、収益施設(カフェ等)の整備と当該施設から得られる収益を還元して緑地等のリニューアル等を行う民間事業者に対し、緑地等の行政財産の貸付を可能とする認定制度。

エリアマネジメントに資する公共空間の活用に関する制度②

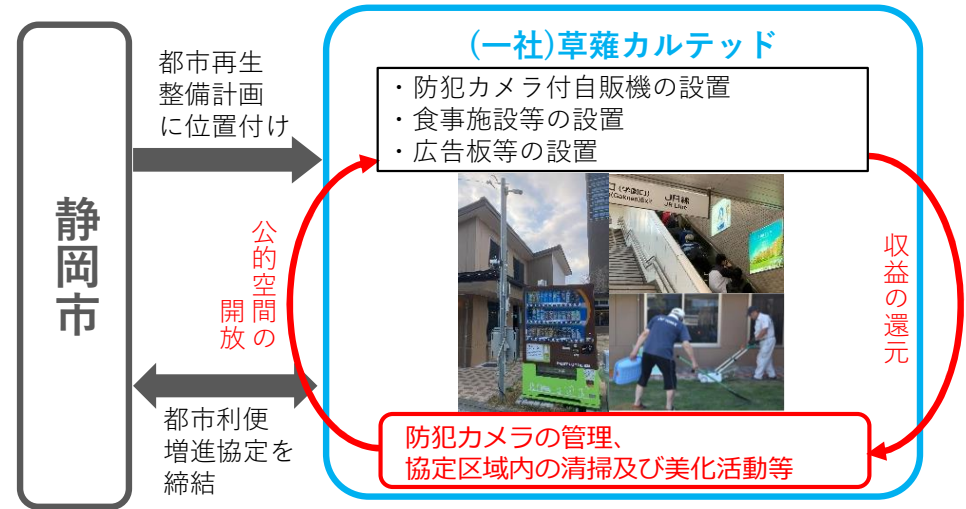
(各種協定制度)

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会
第6回事務局資料 (R7.3.17)

- 道路・公園・空地などの官民のパブリック空間を活用し、賑わいの創出につながる、エリアマネジメントに資する法定（都市再生特別措置法）の各種協定制度が活用されている。
- その他、各都市の条例により、景観の観点等も含め、まちづくりのビジョン等に沿った地域ルールを定めた協定制度が運用されている。

都市利便増進協定 (H23～)

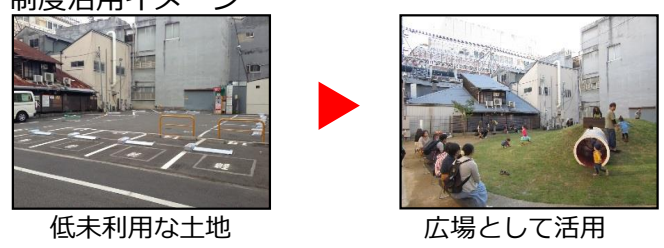
都市再生整備計画の区域において、にぎわいや憩いを創出するためのまちづくりのルールを地域住民が自主的に定めるための協定。



低未利用土地利用促進協定 (H28～)

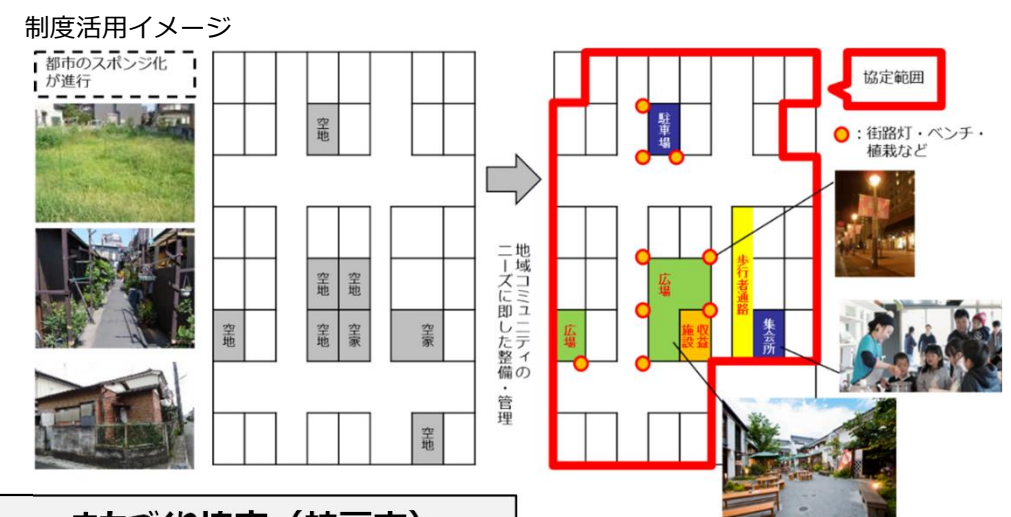
増加している低未利用の土地等の利用促進を図るため、当該土地等の有効かつ適切な利用に資する施設の整備及び管理に関する協定制度。

所有者に代わり市町村・都市再生推進法人が活用
(緑地、広場、カフェ等)



立地誘導促進施設協定 (コモンズ協定) (H30～)

交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)についての地権者による協定制度。



まちづくり協定 (神戸市)

条例に基づき、各地区のまちづくり協議会等が、まちの将来像や方針をまとめ、それに伴う地域ルールを含めた協定を市と締結。



出典：神戸市
「地域のみなさんとの協働と参画によるまちづくり」

○ 社会課題や地域課題を解決するためのエリアマネジメントの活動は多様化。これまでのまちづくりの専門性のみならず、多様な分野の専門性や企画・総合・調整力を持つ人材が求められている。

DX



**XRまちづくりワークショップ
（カミハチケル／広島県広島市）**

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

健康・ウェルネス



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

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

GX



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

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

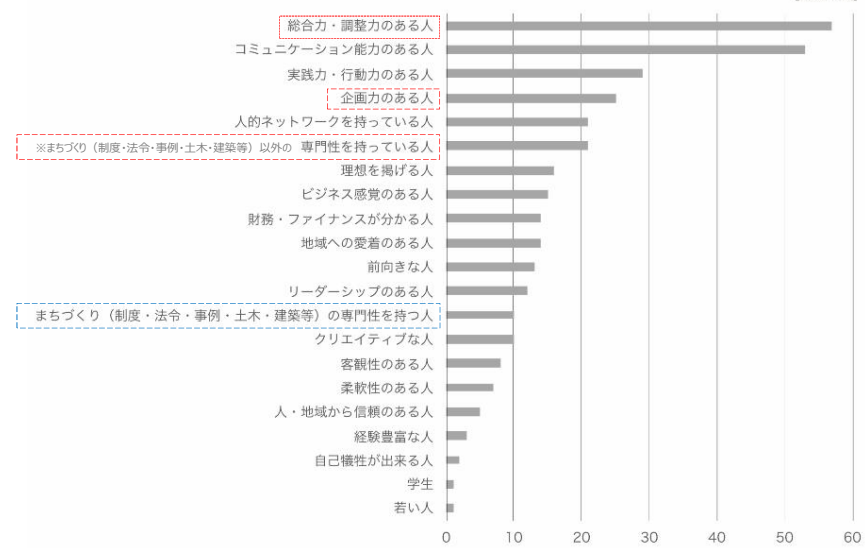
文化・アート



**アートを通じた創造的で
特色のある「界隈」の形成
（NPO法人黄金町エリアマネジメントセンター／神奈川県横浜市）**

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

【エリアマネジメントに求められる人材像】 対象：エリアマネジメント人材育成研究会による研修会ワークショップ参加者 N=68名



出典：エリアマネジメント人材育成研究会による研修会ワークショップ及びアンケート結果（2017）

子育て



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

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

防災



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

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

〇 持続可能なエリアマネジメントの運営のため、デジタル技術を活用した多様な主体の参画機会の拡大や効率化、団体・人材間のネットワークによるノウハウの共有などが必要。

デジタル技術を活用した参画機会の拡大や効率化

地域コミュニティアプリ「ピアッツァ」／地域イベントチラシ「チラデジ」（PIAZZA株式会社）

- 地域が繋がり支え合うローカルSNS「ピアッツァ」を展開。地域の「おしえて」欲しい情報の共有、物品の交換をアプリを介して自由にできる機能を付備することで地域運営に必要な機能の一部を地域住民に分散
- 地域住民を運営スタッフとして採用したコミュニティ型スペースを運営。地域住民のリアル交流機会や企業プロモーションに活用するなどまちの資産をメディア化
- 生成AIを活用しアナログ情報のチラシ画像をデータ化し、一元管理する「チラデジ」により情報集約や展開の手間を効率化

アプリ内お譲りを通じて
フードロスを実現
10万点以上のお譲り実績

イベントボランティアや
神輿の担ぎ手などもアプリで募集！

生成AIで地域のイベントチラシを簡
易にデジタル化し拡散

コミュニティ施設運営に
地域住民を起用
(アプリ経由で採用を実現)

広告媒体化し収益化

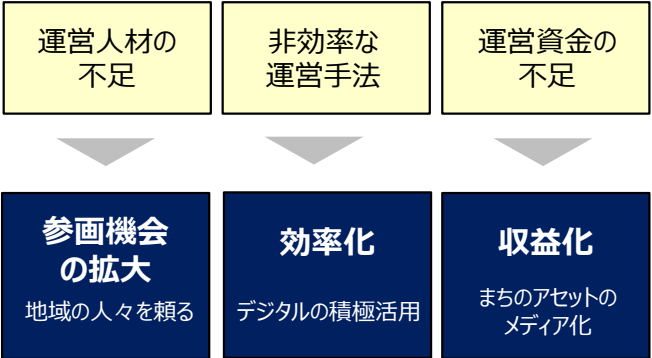
コミュニティの定量評価指標
Community Value

勝どき・月島・築地・晴海
148,535 CV +7.1%

豊洲・東雲・有明
70,033 CV +14.5%

アプリ内でのユーザー活動
(投稿、コメント、いいね等)、
アクティブユーザー数に基づき、
まちのコミュニティを数値化

PIAZZAの横展開可能なエリアマネジメントソリューション



エリアマネジメント団体間のナレッジシェア

全国エリアマネジメントネットワーク

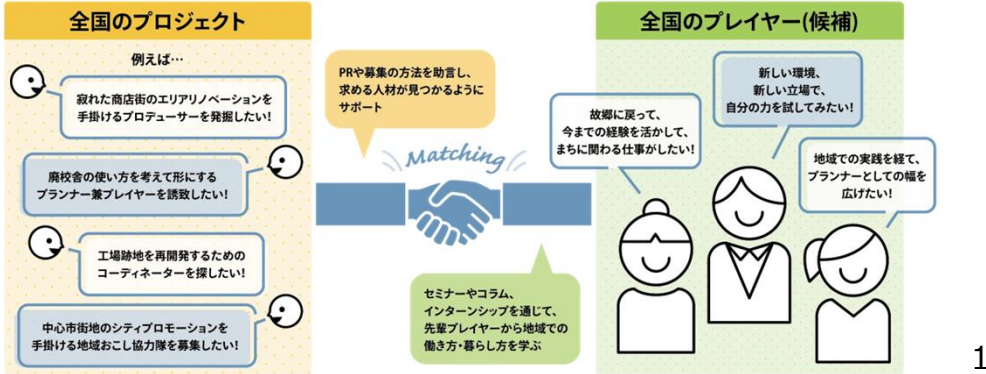
- 全国各地で活動するエリアマネジメント組織が中心となって全国エリアマネジメントネットワークを2016年に設立
- エリアマネジメントの実践者や研究者が集い情報やノウハウをシェア
- 2024年にエリアマネジメントに関する政策提言に向けた政策対話を実施



専門人材のマッチング

マチビトキタル

- 都市やまちづくりに関する全国プロジェクトと、プロジェクトに参画したい人とを繋げるプラットフォーム
- 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を旨す



これからのエリアマネジメント③
ーインセンティブを組み込んだ仕組みによる資金・人材の確保ー

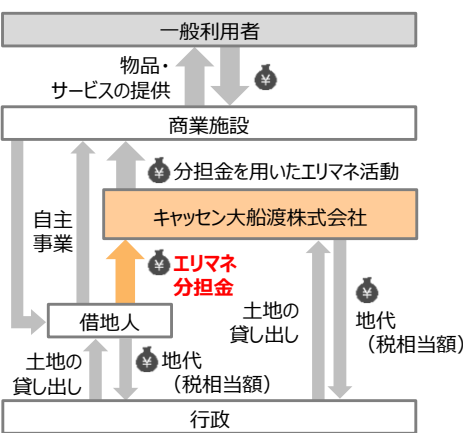
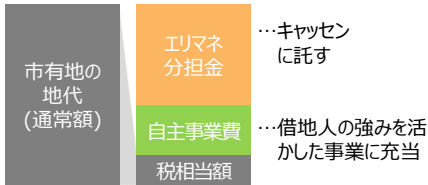
都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会
第6回事務局資料（R7.3.17）

- 受益者負担による資金徴収のみならず、「負担者受益」の考え方により、都市の再生に貢献するエリアマネジメントに対してエリア内外の方々が中長期的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が必要。

官民連携による借地料の軽減

(株)キャッセン大船渡／岩手県大船渡市

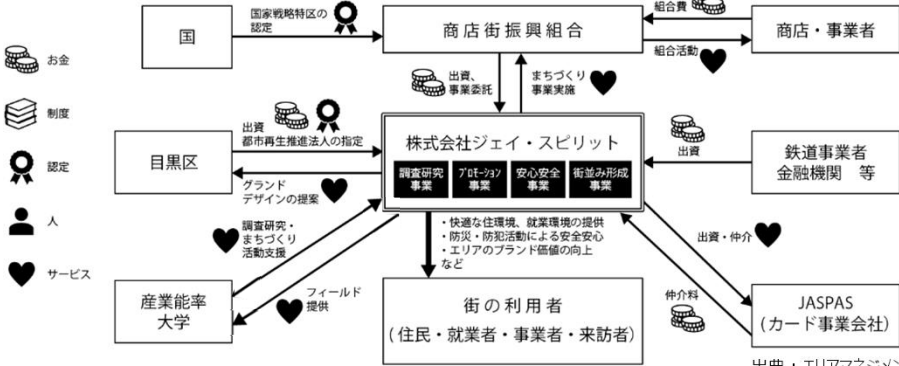
- 主な土地所有者である市が算出した地代を固定資産税相当額まで減免
- 予定借地人は通常の地代と固定資産税の相当額の差額の一部をエリマネ分担金としてエリマネマネジメント団体へ拠出
- 一部は予定借地人自身の強みを生かした事業に充当



手数料や管理コストの低減

(株)ジェイ・スピリット／東京都目黒区

- ジェイ・スピリットが出資して設立したクレジットカードの決済システムを受け持つJASPASへ加盟店舗を仲介
- 代表加盟店として団体契約することで個々の店舗の手数料を低減し、一部を安定財源として確保



札幌大通まちづくり株式会社／北海道札幌市

- エレベータ保守管理業務を複数のビルで一本化して省力化、コストを低減
- ビルや商店街の資源ごみを共同回収し、各店舗などのごみ処理費用を低減



都市再生特別地区におけるエリアマネジメントの提案

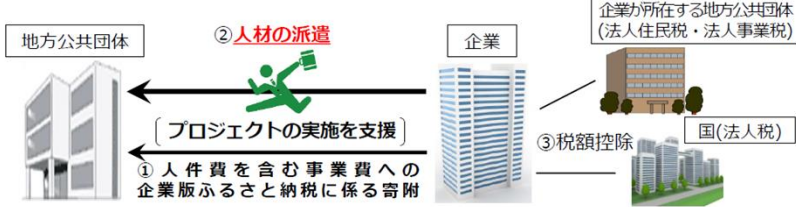
- 都市再生特別地区を活用した都市開発事業においてエリアマネジメントを都市再生の貢献として提案する事例が近年は散見
- 東急歌舞伎町タワー（歌舞伎町一丁目地区）では開発事業者が新たにまちづくり団体を組成し、既存のエリアマネジメント団体と協調して空間活用を実施



企業版ふるさと納税を通じた資金拠出・人材派遣による税優遇

奥霧島地域商社ツナガル／宮崎県高原町

- 高原町、(株)宮崎太陽銀行、(株)宮崎太陽キャピタル、奥霧島地域商社ツナガルたかはる株式会社は4者連携協定を締結し、高原町が設立した地域商社へ企業版ふるさと納税（人材派遣型）を活用し(株)宮崎太陽銀行から行員を1名派遣

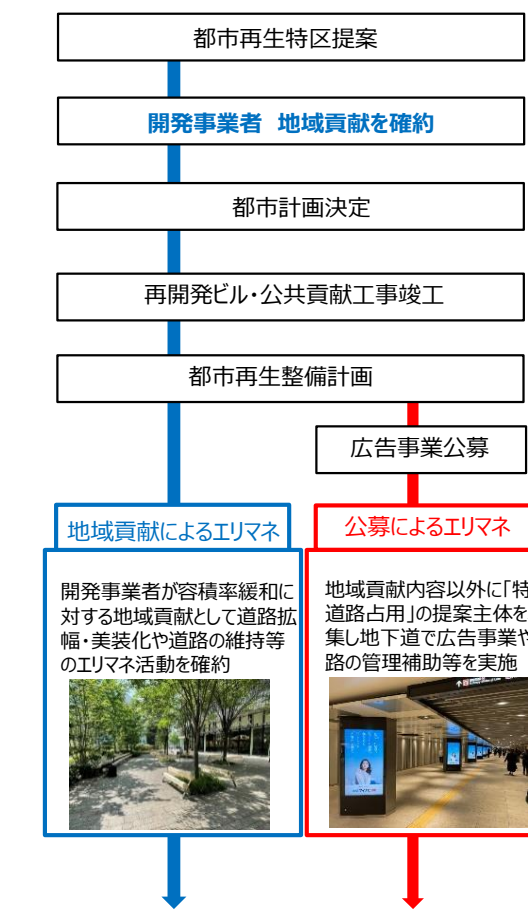


○ 都市開発プロジェクトと連動するエリアマネジメントについて、開発後の公共公益施設の管理・運営を見据え、行政・開発事業者・エリマ団体（予定者）等が計画段階から連携し、一体的な展開を図ることが重要。

一般社団法人 梅田一丁目エリアマネジメント（大阪府大阪市）

- 梅田一丁目一番地計画の都市開発事業における公共施設整備後のエリアマネジメント活動を担保するため事前に開発事業者が地域貢献を確約
- 地下道の広告事業などの収益活動は公募とし、選定された梅田一丁目エリママネジメントが地域貢献エリマネと併せて実施

【開発からエリマネの流れ】



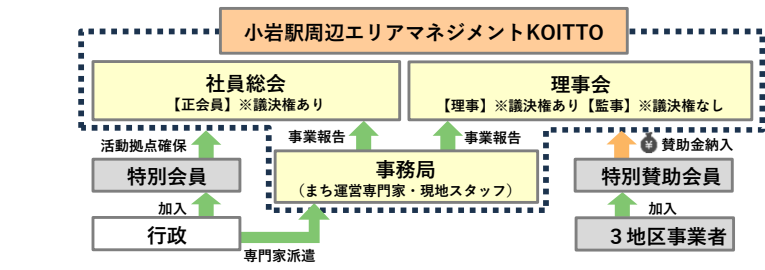
【民間開発による主な周辺公共施設整備】



出典：大阪市へのヒアリング及び一般社団法人梅田一丁目エリアマネジメントHP等より国土交通省作成

一般社団法人 小岩駅周辺エリアマネジメントKOITTO（東京都江戸川区）

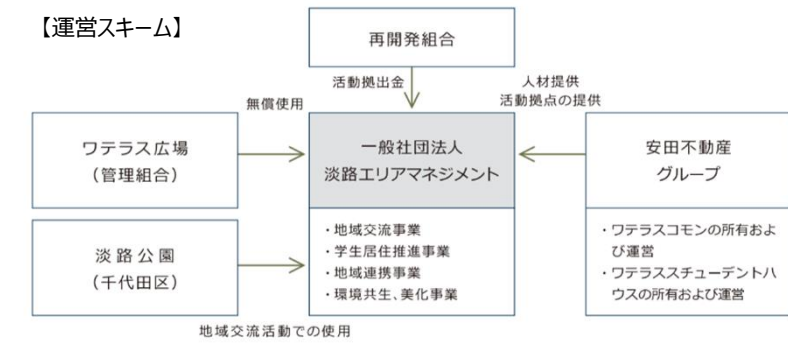
- JR小岩駅周辺地区で進められている3つの再開発組合・準備組合と江戸川区、再開発事業者が協力してエリアマネジメント団体を設立
- 再開発事業に関係するデベロッパーやゼネコンから成る特別賛助会員からの会費を収益源として職員を雇用するとともに、まちづくり拠点の運営や制度活用及び新規事業を企画



出典：一般社団法人小岩駅周辺エリアマネジメントKOITTO HP

一般社団法人 淡路エリアマネジメント（東京都千代田区）

- 神田淡路町の再開発を契機に多様な属性の人々をつなぐ役割を担うエリアマネジメント団体を設立。再開発ビルのオープンと同時に本格始動。
- 再開発組合から活動拠出金を受領
- 再開発で整備されるワテラスコモン（コミュニティ施設）やワテラス広場、淡路公園を用いて、淡路地域に関わる住民、学生、企業、就労者などが交流を深められる新たな仕組みをつくり、地域交流を推進



出典：一般社団法人淡路エリアマネジメントHP

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オ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】 エリアマネジメントに関する官民協調による活動や資金計画を定める仕組み

【テーマ②】 エリアマネジメントの推進に向けた特例措置や支援制度

【テーマ③】 エリアマネジメントの目標・効果及び評価の考え方

【テーマ④】 都市再生推進法人の業務・権限の拡大及びガバナンスに関する要件強化