

持続的なエリアマネジメントに必要な 財源・人材ワーキンググループ とりまとめ参考資料

令和8年2月13日
国土交通省都市局

【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

背景

- ① 地域の将来ビジョンは取組の目的を明確化していく上で有効であるが、エリアマネジメント活動を持続的に進めていくためには中長期的な観点から官民協調で取り組むべき事項や具体的な財源及び収支計画、関係者の役割分担、発現効果等を定めていくことが重要。
- ② 官民で組織する市町村都市再生協議会の場を活用することで、エリアマネジメントにおける官民協調領域を位置付け、エリアマネジメントの公共性を明確化し、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。

論点

- ① **多様な主体が参画し、管理・運営や資金計画、官民協調による活動内容を具体的に定めていくにはどのような仕組みが必要か。また、参考となる現行制度を踏まえ、どのように拡張させていくべきか**
- ② **計画に定めるべき内容やフローはどうあるべきか。また、記載内容を持続的に実施していくためにはどのような措置が必要となるか**

方策

エリアマネジメントの活動計画の制度創設

<考え方>

- ・官民で組織する市町村都市再生協議会が、まちの価値を継続的に高めるエリアマネジメント活動に関する計画を策定
- ・関係者間の協議調整や各支援制度のために必要事項を記載
(活動区域、活動目標、計画期間、活動内容、管理運営体制、活動資金の負担方法、資金計画等)

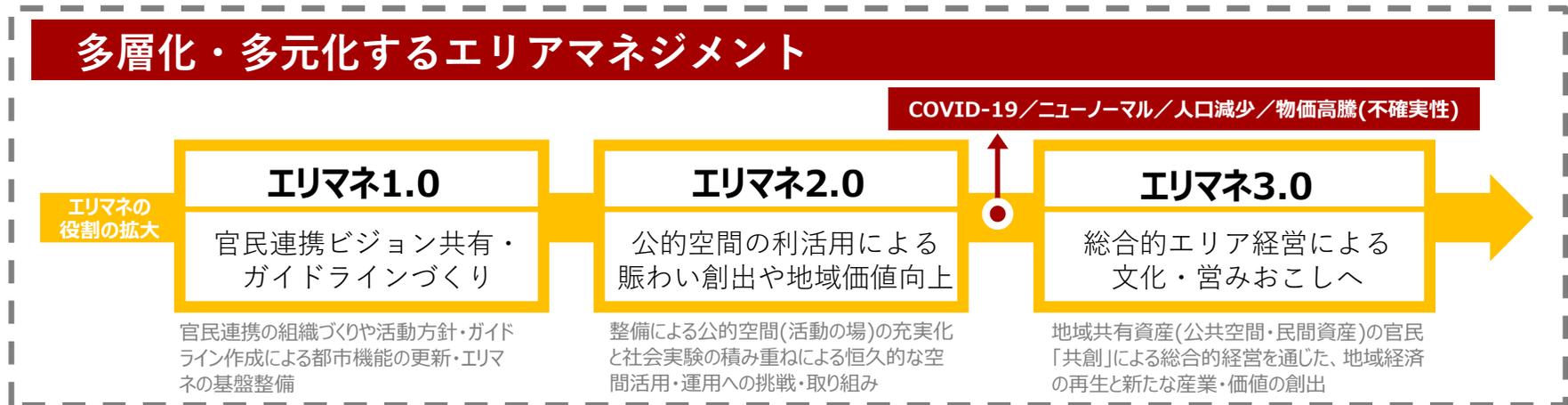
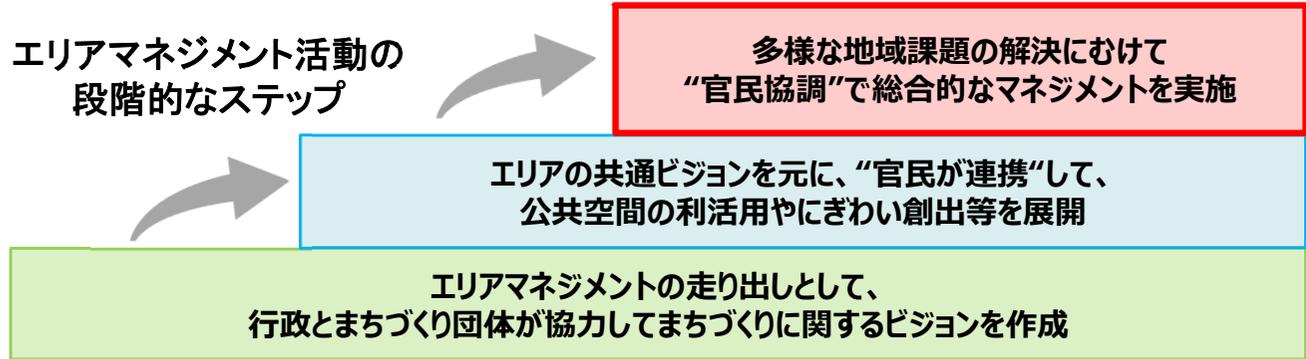
<記載のポイント>

- i) 協議会の必須構成員や推奨される構成員 (行政、都市再生推進法人、公物管理者など)
- ii) 将来的な資金計画、単年度毎の予算及び実績報告
- iii) 計画策定までのプロセスを評価する方法
- iv) 予算・金融支援の公的支援 (融資や補助) や特例措置 (ほこみち等)

【エリアマネジメントの活動計画の意義】

<エリアマネジメントは官民協調でエリア価値を維持・向上していく時代へ>

- 近年のエリアマネジメント活動は、賑わいづくりや公共空間の利活用だけでなく、「DX」や「防災」、「子育て」、「Well-being」など多様化している。
- エリアマネジメント活動が多様化するなか、様々な分野の専門性や、企画・総合調整を担える人材が求められ、これまで以上に“官民協調”で進めていく体制づくりが重要となる。



出典：山口大学 大学院創成科学研究科 宋俊煥教授資料

<エリアマネジメントの活動計画の意義>

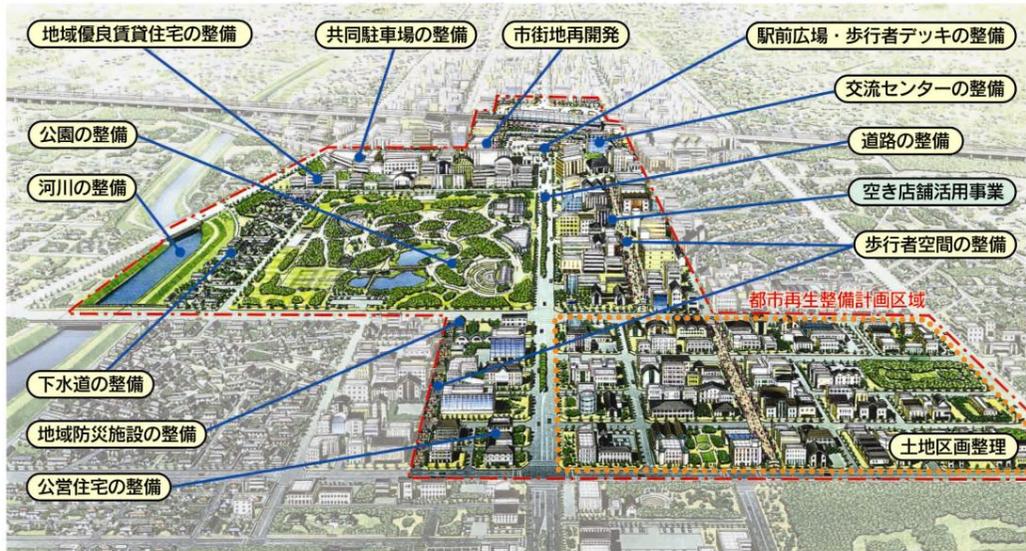
- エリアマネジメント活動を持続的に進めていく（担保していく）ために、中長期的な観点から官民協調で取り組むべき事項や具体的な財源及び収支計画、関係者の役割分担、発現効果等を定めた計画が必要である。
- 同計画に、エリアマネジメントにおける官民協調領域を位置付けることで、エリアマネジメントの公共性を明確化し、諸活動で生み出される各種の財源を集約し、財源の厳密な由来を超えた活動にも充当することが可能になる。

- エリアマネジメントは良好な環境や地域の価値を維持・向上させるために不可欠な活動であり、住民・事業主・地権者・行政等が連携し、地域課題の解決や新たな価値の創造を図っていく必要がある。
- 地域の将来像を描くビジョンは関係者の合意形成、取組の目的を明確化していく上で有効であるが、活動を持続的に進めていくためには中長期的な観点から官民協調で取り組むべき事項や具体的な財源及び収支計画、関係者の具体的な役割分担、発現すべき効果等を具体的に定めていくことが重要。

現行の関連法定制度（計画・協定）

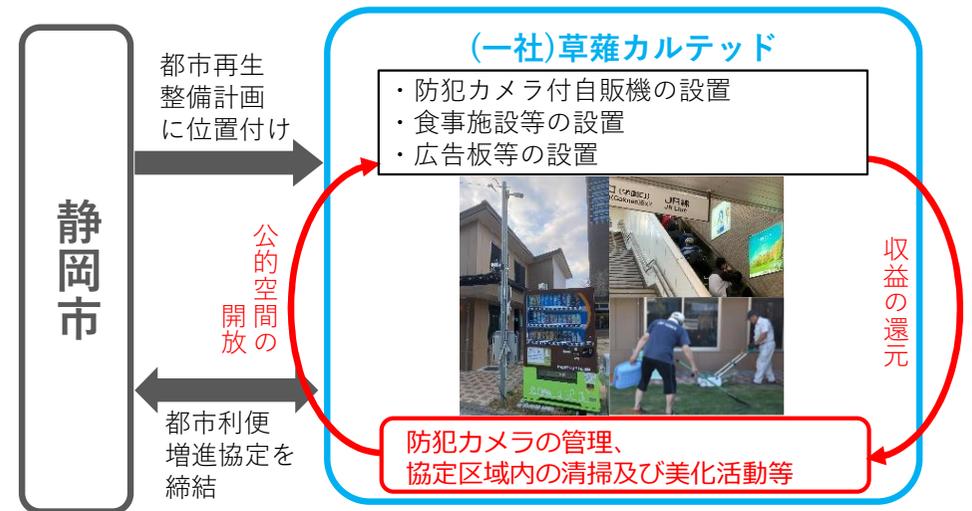
例）都市再生整備計画

都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域を対象に、市町村が作成する「当該公共公益施設の整備等に関する計画」



例）都市利便増進協定

まちの賑わいや交流の創出に寄与する施設（都市利便増進施設）の整備又は管理の方法、要する費用の負担方法について地域住民、土地所有者、都市再生推進法人が定めていく協定



多様な主体の参画・協議として活用される現行制度（法定・任意）

例) 市町村都市再生協議会

関係法令	項目	記載内容
都市再生特別措置法第117条		都市再生整備計画及びその実施並びに都市再生整備計画に基づく事業により整備された公共公益施設の管理並びに立地適正化計画及びその実施に関し必要な協議を行う。
都市計画運用指針	役割	立地適正化計画は、生活圏を同じくする市町村等においては、共同して作成することが可能である。この場合、市町村都市再生協議会を関係市町村が共同して開催し、相互に必要な調整を図ることが考えられる。また、都道府県が市町村都市再生協議会に参画し、広域の見地からの調整を図ることも考えられる。
都市再生特別措置法第117条	必須構成員	市町村、都市再生推進法人、防災街区整備推進機構、中心市街地整備推進機構、景観整備機構、歴史的風致維持向上支援法人、特定非営利活動法人等
	任意構成員	関係都道府県、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社又は民間都市機構、誘導施設等整備民間事業者（都市再生整備計画の区域内で「公共公益施設の整備・管理」「都市開発事業」「誘導施設等の整備事業」の施行者）、公共交通事業者、道路管理者、公園管理者、公共施設管理者、公安委員会、「都市再生整備計画・その実施・公益施設の管理」又は「立地適正化計画・その実施」に関し密接な関係を有する者
	メリット	市町村協議会は、必要があると認めるときは、以下の者に資料の提供、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。 ○関係行政機関 ○公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業、土地区画整理事業、住宅施設の整備に関する事業、その他国土交通省令で定める事業を実施し、又は実施することが見込まれる者 ○都市再生整備計画に基づく事業により整備された公共公益施設の管理者 ○立地適正化計画における誘導施設の整備に関する事業、公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業、効果を増大させるために必要な事務又は事業等を実施し、又は実施することが見込まれる者

例) エリアプラットフォーム

項目	概要
位置づけ	法律上の定めはなく、任意設立の任意団体
活動区域	具体的に規程無
構成員	自治体、民間企業、地元商店街、まちづくり会社、地域住民、NPO法人等  <p>①エリアプラットフォームの構築 ②未来ビジョン等の策定 ③シティプロモーション・情報発信 ④社会実験・データ活用 ⑤交流拠点等整備</p> <p>行政 企業 事業者 住民 地権者 まちづくり会社 大学 未来ビジョンの共有 自立・自走型システムの構築 官民の多様な人材が共有するビジョン 人材の集積・ネットワークの構築 国内外的多様な人材を惹きつける未来ビジョン等のPR・情報発信 まちなか再生に向けたビジョン実現のために一体となって取り組む人材の集積 中間支援組織・専門人材を活用 公共空間等を活用した官民の人材が発掘・集積されるコンテンツの創出</p>
役割	エリアの現状や課題等を踏まえて、エリアの将来像・それを実現するための取組をまとめた未来ビジョン等を策定し、策定後には、ビジョンに基づき、将来像の実現に向けた取組を行う。
未来ビジョンに定める内容	○地域の特性の現況分析 ○地域の特性を踏まえた目指す姿 ○目指す姿に向けた施策と役割分担 ○目指す姿にむけたロードマップ
補助支援制度	官民連携まちなか再生推進事業（官民連携都市再生推進事業）

【エリアマネジメントの活動計画の概要（イメージ）】

＜エリアマネジメントの活動計画とは＞

- エリアマネジメントの活動計画は、エリアの魅力及び活力の向上に資するまちづくりの推進を図る活動に関する計画
- **官民協調のもと、地域のまちづくり活動を可視化すること等を通じ、エリアマネジメント活動の持続性を確保するもの**

＜エリアマネジメントの活動計画策定のメリット（案）＞

① 公共的空間の一体的な維持管理・活用の円滑化

…計画の対象範囲内に位置し、指定する公共的空間について、一体的な維持管理や利活用を認める。

② ほこみち指定に係る協議の円滑化

…計画作成時に、道路管理者、公安委員会と協議調整を行った場合は、ほこみち協議における「歩行者利便増進道路」と「利便増進誘導区域」を指定したものとみなす。

③ 公園施設の設置・管理許可に係る協議の円滑化

…計画に飲食店等の公園施設（多様な滞在者等の交流又は滞在の拠点となるもの等）の設置または管理に係る事項を記載した場合は、計画の公表をもって許可があったものとみなす（市町村都市再生協議会に公園管理者を含めた場合に限り）。

④ 公園占用許可に係る協議の円滑化

…計画に観光案内所等の滞在者等の利便の増進に寄与する施設等の設置に係る事項を記載した場合は、計画の公表をもって占用許可があったものとみなす（市町村都市再生協議会に公園管理者を含めた場合に限り）。

⑤ 附置義務駐車施設の集約化

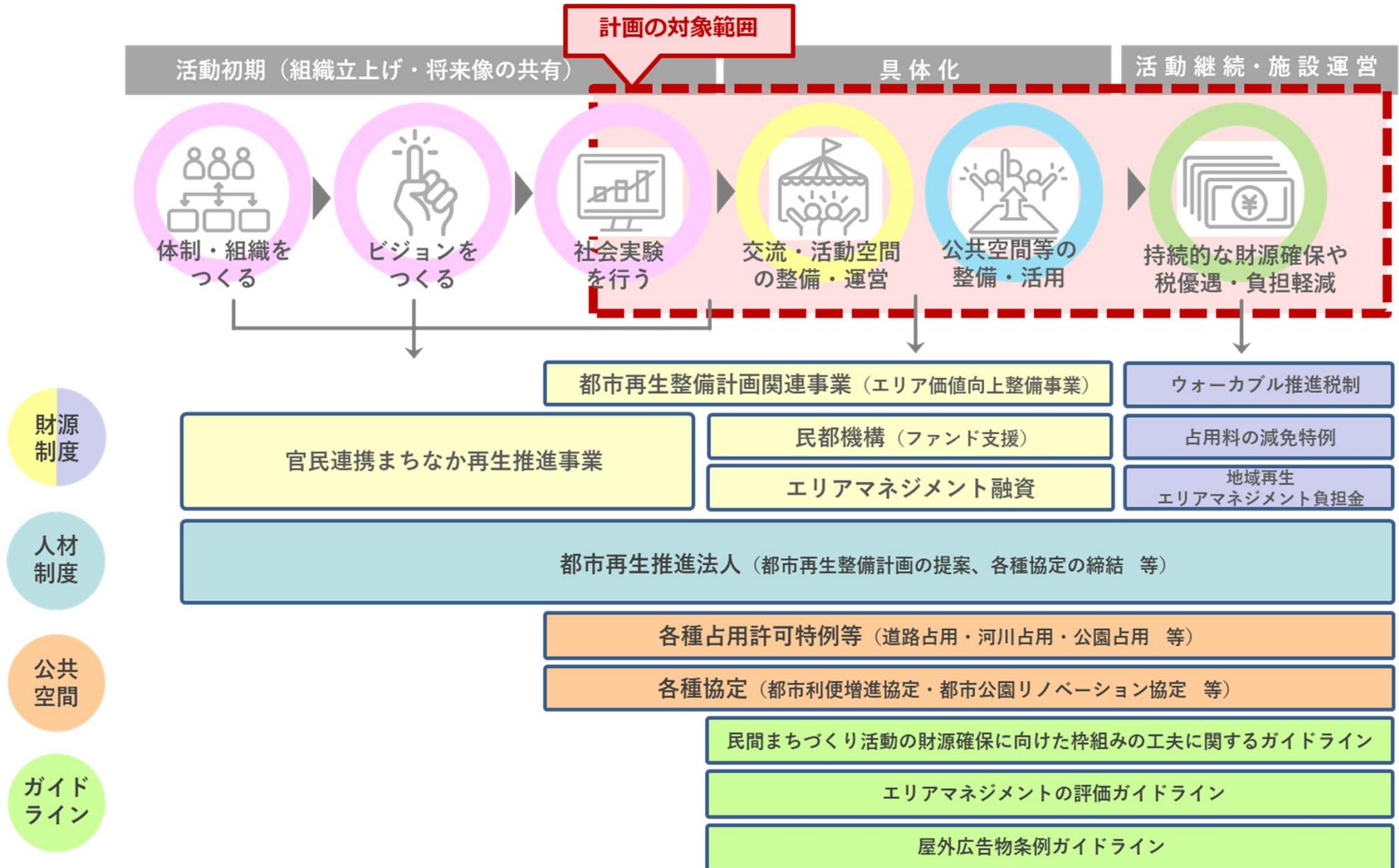
…計画に集約駐車施設の位置及び規模を記載した場合は、建築物の附置義務駐車施設を集約駐車施設に設けることができる。

⑥ 事業に係る助成や無利子貸付の実施

…計画に記載した取組・活動に対し、共助推進型まちづくりファンド支援事業（（一社）民間都市開発推進機構による助成）やエリアマネジメント融資（都市環境維持・改善事業資金融資）の活用を実施。

＜エリアマネジメントの活動計画の対象範囲＞

○ 官民協調によるエリアマネジメント活動の「計画・実行期」における活動・取組を対象。



<エリアマネジメントの活動計画の記載内容（イメージ）>

■ 策定主体・活動主体

【策定主体】

市町村都市再生協議会（構成員：市町村、都市再生推進法人、公物管理者、公安委員会等）

※原則、都市再生推進法人が参画すべき。

都市再生推進法人がない場合でも、法人格を有するエリアマネジメント団体の参画が望ましい。

※公共空間活用に関する協議の円滑化を図る際は、公物管理者、公安委員会の参画が必須。

【活動主体】

計画の対象範囲において活動する**都市再生推進法人、法人格を有するエリアマネジメント団体、民間事業者**等

■ 計画期間

任意で設定（概ね5年～10年を想定）

※資金計画は1年～3年を目安とし、毎年更新するなど短期スパンで設定し、適宜見直しを行うものとする

■ 計画の対象範囲

任意で設定（明確なエリアを設定）

（エリアマネジメント活動に記載する事業・活動を含む区域）

※未来ビジョンや都市再生整備計画を策定している場合は、それら計画と関連した区域を設定すること

■ 計画の記載事項

①活動の目標・基本方針

②活動の区域

③計画期間

④市町村都市再生協議会の組織体制

⑤**官民協調での活動内容・スケジュール（各活動とその実施主体）**

⑥**活動に必要な施設整備・管理運営及びその実施主体**

⑦**活動費用の負担方法**

⑧**資金計画（⑤に係るもの）**

⑨**周辺の民間事業者による管理運営（任意）**

⑩**活用する措置に関する事項**（公共的空間の一体的な維持管理・活用、ほこみち指定や利便増進誘導区域の指定、公園施設の設置・管理許可、公園占用許可、附置義務駐車施設の集約化）

⑪**滞在者等の安全確保に関する計画（任意）**

■ 計画の公表

● 関係者への**意見照会**や**パブリックコメント**を必要に応じて実施

● 計画策定後は、**市町村都市再生協議会の参画団体のHP等にて速やかに公表**

● 計画策定後は、**概ね5年ごとに分析・評価を行い、必要に応じ見直し**を実施

＜エリアマネジメントの活動計画のフォーマット（イメージ）＞

* 記載内容はイメージであり、詳細については今後実務者を交えて検討をしていく。

●●エリアマネジメントの活動計画
(第○回変更)

策定年月

策定団体名：○○市町村都市再生協議会

表紙

表紙

計画名

- 同一市区町村内で複数の活動が想定されることから、判別できる名称とする。
- 変更時は、その旨がわかるよう記載。

策定団体名

- 原則、市町村都市再生協議会名とする。

目次

1. エリアマネジメントの活動計画の概要
2. エリアマネジメント活動内容
3. エリアマネジメント活動の資金計画
4. エリアマネジメント活動に必要な措置
5. 滞在者等の安全確保に関する計画

1

3. エリアマネジメント活動の資金計画

(例1) エリアマネジメント活動（事業者ごと）の資金構成

①○○（事業者）による●●事業

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	合計
収入 円	行政委託費					
	団体会費					
	補助金					
	借入金					
	貸出料					
収入総額						
支出 円	占用料					
	事務費					
	支出総計					

備考（例）：国土交通省のエリアマネジメント融資制度を活用予定

②△△（事業者）による▲▲事業

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	合計
収入 円	行政委託費					
	団体会費					
	補助金					
	借入金					
	広告料					
収入総額						
支出 円	運営・維持管理費					
	事務費					
	支出総計					

6

3. エリアマネジメント活動の資金計画

○ エリアマネジメント活動ごとの資金計画

- 「2. エリアマネジメント活動内容」で記載した活動ごとに 1年～5年程度の短期スパンの資金計画（収支バランス） を記載
- 行政による支援を含めて記載
- 助成や融資制度の活用を予定している場合は、備考欄に制度名を記載
- 補助金や借入金などの変動性の高い項目については、採択結果や金額が確定した段階で、資金計画を更新
- 資金計画の内容は、適宜見直しを実施

3. エリアマネジメント活動の資金計画

(例2) 年度ごとの資金計画

①○○（事業者）による●●事業

収入の部（○○年度）				支出の部（○○年度）				
科目	予算額	決算額	摘要	区分	科目	予算額	決算額	摘要
行政委託費					占用料			
団体会費					事務費			
補助金			○○補助制度（国土交通省）					
借入金			エリアマネジメント融資制度（国土交通省）					
貸出料								
収入合計					支出合計			

7

4. エリアマネジメント活動に必要な措置

(1) 活用する措置

活動名／活動概要	活動期間	活動主体	活用する措置			
			公共的空間の一体的な維持管理・活用の円滑化	ほこみち指定に係る協議の円滑化	公園施設の設置・管理許可に係る協議の円滑化	公園占用許可に係る協議の円滑化
〇〇活動					○	

8

4. エリアマネジメント活動に必要な措置（任意）

(1) パブリックスペースの利活用において活用する措置の内容

- 措置を活用して実施する活動について、活動ごとに、活動名、概要、期間、主体、活用する措置を記載。

4. エリアマネジメント活動に必要な措置

(2) 公共的空間の一体的な維持管理・活用の円滑化

活動名	一体的に維持管理・活用する場所	一体的な維持管理・活用方法

一体的に維持管理・活用する場所の図面

9

4. エリアマネジメント活動に必要な措置（任意）

(2) 公共的空間の一体的な維持管理・活用の円滑化に関する内容

- 活動名、一体的に維持管理・活用する場所、方法を記載。
- 対象区域図面を用いて、一体的に維持管理・活用する公共的空間を示した図面を掲載。

4. エリアマネジメント活動に必要な措置

(3) ほこみち指定に係る協議の円滑化

活動名	歩行者利便増進道路区間	利便増進誘導区域	ほこみち指定することによる効果

歩行者利便増進道路区間の図面

利便増進誘導区域の図面

10

4. エリアマネジメント活動に必要な措置 (任意)

(3) ほこみち指定に係る協議の円滑化に関する内容

- 活動名、歩行者利便増進道路区間、利便増進誘導区域、ほこみち指定することによる効果を記載。
- 歩行者利便増進道路区間を示す図面と、利便増進誘導区域を示す図面を掲載。

4. エリアマネジメント活動に必要な措置

(4) 公園施設の設置・管理許可に係る協議の円滑化

活動名	許可対象施設	設置・管理場所	設置・管理主体

設置・管理場所の図面

許可対象施設の
イメージ図・写真

許可対象施設の
イメージ図・写真

11

4. エリアマネジメント活動に必要な措置 (任意)

(4) 公園施設の設置・管理許可に係る協議の円滑化に関する内容

- 活動名、許可対象施設、設置・管理場所、設置・管理主体を記載。
- 設置・管理する施設の配置を示す図面や、許可対象施設のイメージ図・写真を掲載。

4. エリアマネジメント活動に必要な措置

(5) 公園占用許可に係る協議の円滑化

活動名	占用対象施設	占用場所	占用主体	都市公園の環境の維持及び向上を図るための措置

占用場所の図面

占用対象施設のイメージ図・写真

占用場所の図面

占用対象施設のイメージ図・写真

12

4. エリアマネジメント活動に必要な措置 (任意)

(5) 公園占用許可に関する協議の円滑化に関する内容

- 活動名、占用対象施設、占用場所、占用主体、都市公園の環境の維持及び向上を図るための措置を記載。
- 設置・管理する施設の配置を示す図面や、占用対象施設のイメージ図・写真を掲載。

4. エリアマネジメント活動に必要な措置

(6) 附置義務駐車施設の集約化

活動名	集約駐車施設名	集約駐車施設の場所	集約駐車施設の規模

集約駐車施設の位置を示す図面

13

4. エリアマネジメント活動に必要な措置 (任意)

(6) 附置義務駐車施設の集約化に関する内容

- 活動名、集約駐車施設名、場所、規模を記載。
- 集約駐車施設の位置を示す図面を掲載。

【参考】広島市・横浜市におけるエリアマネジメント関連計画の概要まとめ

名称	広島市エリアマネジメント活動計画認定制度	横浜市市街地整備におけるエリアマネジメント計画
目的	エリアマネジメントのうち、都市機能の集積する地区等において、 公共施設や公共的空間を活用しながら、にぎわいづくり、環境維持などを含む多彩な活動を持続的に行うものを認定 することにより、まちづくり活動を活性化させ、当該地区の魅力の向上や持続的ににぎわいの創出を図る。	エリアマネジメントの実現及び発展に向けて、 エリアマネジメントを実施する組織と横浜市が、個別エリアごとの責任と負担の区分について協議の上、「エリアマネジメント計画」を策定し、相互に協定を締結 することで持続的なエリアマネジメント活動の推進を図る。
認定期間	—	—（任意で設定が可能）
認定・適用対象	エリアマネジメントの定義である「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組」に該当するもののうち、(1)活動目的、(2)エリア(活動範囲)、(3)活動組織、(4)活動内容の「 四つの要件 」を満たし、かつ、個別の活動内容等が、 公益性、実行性、継続性などを有すると認められるもの を認定の対象とする。	<ol style="list-style-type: none"> ① 地区計画又は都市計画法第21条の2に規定する都市計画の決定等の提案において、エリアマネジメントの実施について記載があり、これに基づいてエリアマネジメントを実施する場合 ② 持続的に都市空間の魅力を向上させる目的で、公開空地等の一部又は全部をエリアマネジメント組織が占有し、利活用を行うエリアマネジメントを実施する場合 ③ 地域まちづくり活動団体が、本要綱の適用したエリアマネジメントの実施を希望する場合 ④ 市長が、エリアマネジメントが特に必要であると認める地域においてエリアマネジメントを実施する場合
効果	<ol style="list-style-type: none"> ① 公共施設等の使用に係る規制緩和 エリアマネジメント活動計画の認定後は、当該計画に記載された「にぎわいづくり」や「営利活動による財源確保」などの活動において、道路・公園等の「公共施設」や、公開空地等の「公共的空間」を活用する際に支障となる使用等に係る制限を特例的に緩和する。 ② 活動の認知度向上 認定したエリアマネジメント活動計画については、その認定の事実と活動計画書を、広島市のホームページなどで公表。これにより、エリアマネジメントの認知度向上とブランド化の効果が期待できる。 	<ol style="list-style-type: none"> ① 公開空地等の活用による賑わいの創出 エリアマネジメント計画の策定、協定の締結により、開発により整備された公開空地（有効空地）の持続的な利活用促進を図り、地域の賑わいづくりなど地域貢献に寄与する。 ② 公共施設等の使用に係る手続きのスムーズ化 エリアマネジメント計画の策定、協定の締結により、横浜市公認のエリアマネジメント活動として、広場等の地区施設や公開空地の占有手続きのスムーズ化が図られる。
記載内容	活動名称、対象地域、目的・目標、エリアマネジメント団体の組織体制、取組内容、 収支計画 、公共施設等の規制緩和	エリアマネジメント計画の名称、エリアマネジメントの対象エリアの位置・区域、中長期的なエリアマネジメントの理念・目標、エリアマネジメントで実施する事業の内容、エリアマネジメント組織の構成、エリアマネジメント組織の 財務構成 、その他エリアマネジメントを推進するために必要な事項

【参考】広島駅まち協議会エリアマネジメント活動計画（広島駅周辺地区まちづくり協議会、令和元年7月31日認定）

5. エリアマネジメントの収支計画

2019年度の収支計画は以下のとおりです。公共施設等の使用等に係る制限等の緩和による広告事業収入を見込んでおり、将来的にはこうした事業収入の増加を図り、組織としての自立を目指します。

2019年度収支（当年度収支計画）

収入の部				(円)
科目	予算額	摘要		
事業協賛金	800,000	イルミネーション協賛金等		
運営協力金	1,200,000	会員からの任意協力金		
その他の収入	2,400,000	広告料収入		
負担金	2,500,000	広島市負担金		
収入合計	6,900,000			
支出の部				
区分	科目	予算額	摘要	
事務局運営費	事務費	50,000	資料印刷費、通信費等	
	会議費	100,000	会場費、会議用飲料等	
広報活動費	委託料	100,000	ホームページ更新等	
交流活動費	開催費	320,000	先進地視察、勉強会	
	負担金	30,000	全国エリマネ年会費	
個別活動費	事業費	200,000	「おもてなしのまち」に関する事業	
		1,500,000	「にぎわいのあるまち」に関する事業	
		200,000	「スポーツと健康のまち」に関する事業	
		500,000	「安全・安心なまち」に関する事業	
	広告事業経費	3,700,000	委託料、フレーム設置費用、占用料等	
予備費		200,000		
支出合計		6,900,000		

※広告料収入については、エリアマネジメント広告事業の社会実験期間（3か月分）の収入を見込んでいる。

【参考】一般社団法人ACTO 日吉エリアマネジメントプラン（エリアマネジメント計画）

8 エリアマネジメント運営組織の財務構成

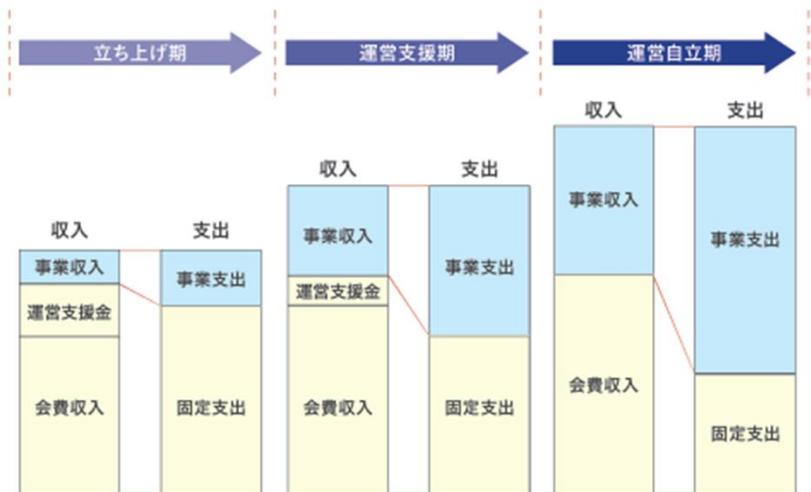
エリアマネジメント運営組織の財務構成について、「準備期」「立ち上げ期」「運営支援期」「運営自立期」の4段階に区分し、段階的に自立的に運営が可能な体制を構築していきます。

「準備期」においては、野村不動産株式会社が運営に必要な資金を運営支援金として負担します。

「立ち上げ期」から「運営支援期」においては、エリアマネジメント運営事務に係る「固定支出」は、会費収入及び運営支援金で賄います。エリアマネジメント事業に係る「事業支出」は、広場使用料、施設使用料や参加費等の事業収入で賄います。

「立ち上げ期」から「運営支援期」への移行に際しては、ブラウドシティ日吉居住者等の増加に伴い会費収入は増加します。また、エリアマネジメント事業に活用可能な施設が増加することに伴い「事業収入」の増加が期待されます。一方、運営が安定すると同時に、ソーシャルキャピタルとの連携、協働を進めることから、エリアマネジメント運営支援事業者の委託費が減額され「固定支出」の減少が見込めます。

「運営自立期」においては、それまで蓄積された運営ノウハウと、ソーシャルキャピタルとの連携、協働の拡大により、外部専門家への委託を必要最小限に留め、自立的な運営を行っていきます。



収入の構成

収入種別	収入項目	備考	
会費収入	基本加入	ブラウドシティ日吉居住者会員会費	ブラウドシティ日吉居住者会員から徴収（基本加入）
		地域貢献施設等の運営事業者、商業テナント会費	野村不動産株式会社が、各計画地内事業者、テナントから徴収し、一括して支払う（基本加入）
	希望加入	地域住民等の個人会員会費	マンション内施設を利用する個人から徴収
運営支援	エリアマネジメント組織運営支援	周辺まちづくり団体・企業会費	マンション内施設を利用する団体から徴収
		野村不動産株式会社が負担する運営支援金	
事業収入	施設使用料	エリアマネジメント組織運営支援	野村不動産株式会社が負担する運営支援金
		エリアマネジメント施設で収益、広告宣伝等を目的として施設を利用する者から使用料を徴収	広場、シェアオフィス、コワーキング等のエリアマネジメント施設で収益、広告宣伝等を目的として施設を利用する者から使用料を徴収
		エリアマネジメント事業参加費等	受益者負担が適切と考えられるエリアマネジメント事業を対象として参加費等の徴収
	広告料	エリアマネジメント運営組織が発行する通信への広告掲載料の徴収	

支出の構成

支出種別	支出項目	備考
固定支出	管理費	エリアマネジメント運営組織が所有する建物維持管理、光熱費、保険料、税理士費用等
	人件費	エリアマネジメント運営事務局（一部業務委託）
	システム費	エリアマネジメント運営組織の収納代行や管理徴収等
	その他経費	広場維持管理費等
事業支出	交流イベント	交流イベント事業の実施にかかる経費
	エリアマネジメント事業費	エリアマネジメント事業の実施にかかる経費
	エリアマネジメント広報費	エリアマネジメント事業を告知するためのホームページ運営費、会員募集の告知等
	その他経費	雑費

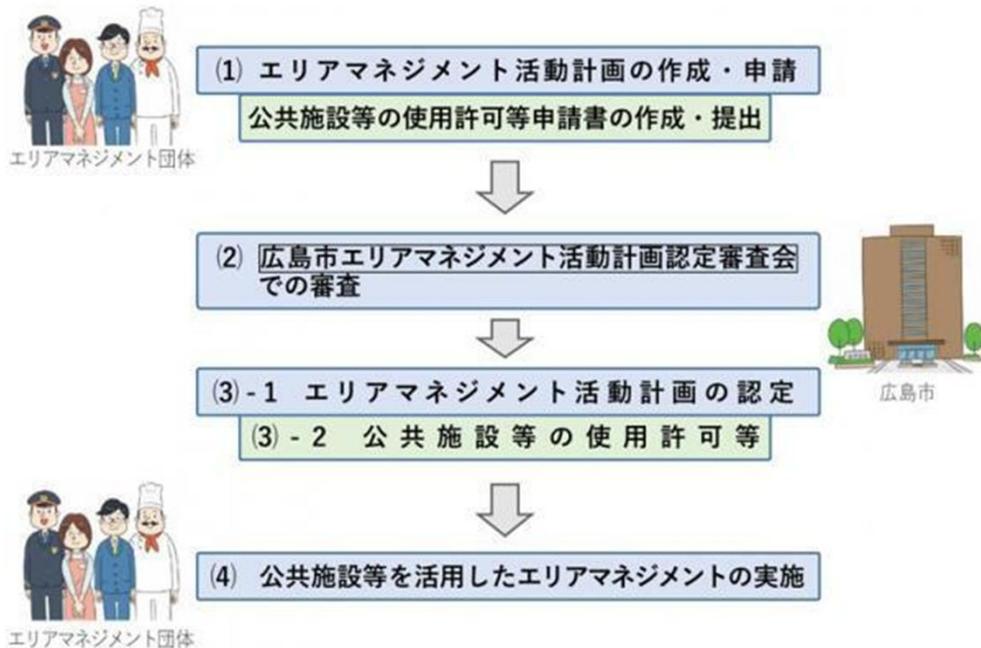
※エリアマネジメント運営組織事務所の賃料（無料）

目的

エリアマネジメントのうち、都市機能の集積する地区等において、公共施設や公共的空間を活用しながら、にぎわいづくり、環境維持などを含む多彩な活動を持続的に行うものを認定することにより、まちづくり活動を活性化させ、当該地区の魅力の向上や持続的ににぎわいの創出を図ること。

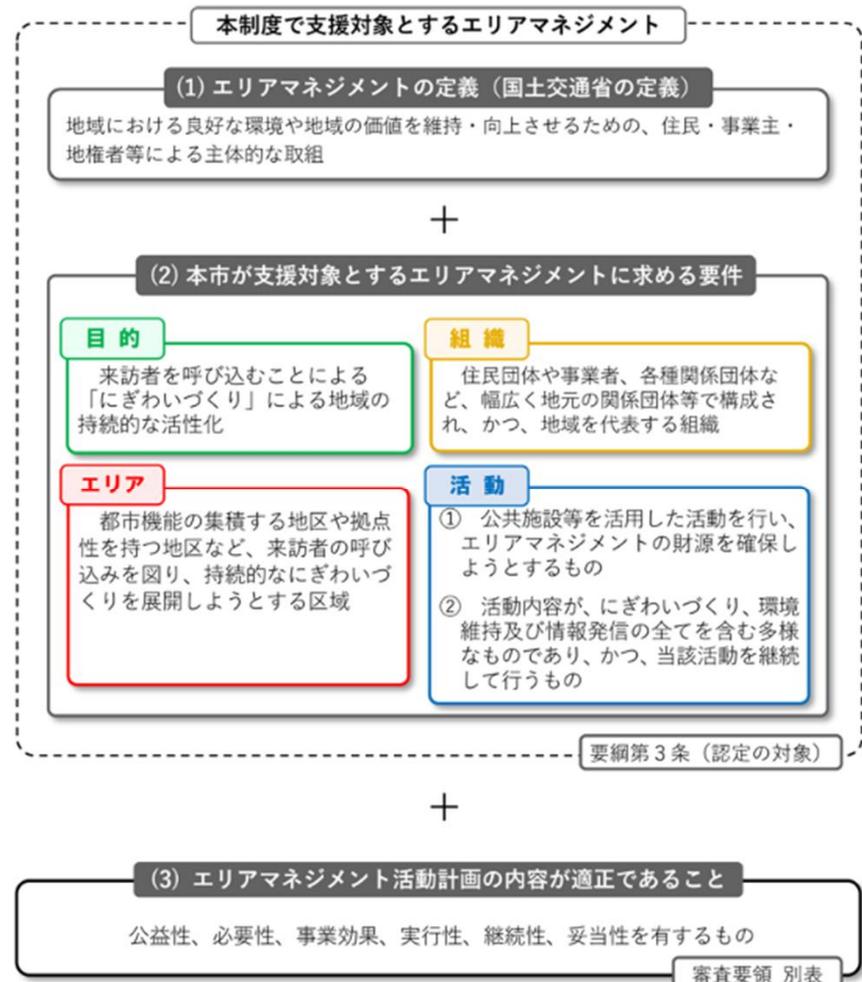
認定制度の仕組み

エリアマネジメント団体が活動範囲・活動目的や目標・組織体制・取組内容・収支計画等を記載した「エリアマネジメント活動計画」を作成して市に申請し、市はまちづくり活動と公有財産等の関係課で構成する「広島市エリアマネジメント活動計画認定審査会」において、公益性、必要性、事業効果、実行性、継続性、妥当性を有すると認められたエリアマネジメント活動計画を認定する。



認定の対象

エリアマネジメントの定義である「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組」に該当するもののうち、(1)活動目的、(2)エリア(活動範囲)、(3)活動組織、(4)活動内容の「四つの要件」を満たし、かつ、個別の活動内容等が、公益性、実行性、継続性などを有すると認められるものを認定の対象とする。



認定を受けることの効果（メリット）

①公共施設等の使用に係る規制緩和

エリアマネジメント活動計画の認定後は、当該計画に記載された「にぎわいづくり」や「営利活動による財源確保」などの活動において、道路・公園等の「公共施設」や、公開空地等の「公共的空間」を活用する際に支障となる使用等に係る制限を特例的に緩和する。

<想定される規制緩和の例>

道路	公園・緑地	有効空地
<ul style="list-style-type: none"> ・ 広告物の掲出 ・ オープンカフェの実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営利活動を主目的とするイベントの実施 ・ 自動販売機の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営利イベントの実施 ・ 使用日数の上限の緩和
 	 	 

②活動の認知度向上

認定したエリアマネジメント活動計画については、その認定の事実と活動計画書を、本市のホームページなどで公表する。これにより、エリアマネジメントの認知度向上とブランド化の効果が期待できる。

エリアマネジメント活動計画の内容（記載する事項）

エリアマネジメント活動計画に必ず記載する事項は以下の通り。

- ①エリアマネジメントの名称
- ②エリアマネジメントの対象地域（図面、地域設定の考え方等）
- ③エリアマネジメントの目的及び目標（活動の目的・目標、将来像等）
- ④エリアマネジメント団体の組織体制（組織図、活動の取り組み体制、構成員一覧、活動実績、財務状況等）
- ⑤エリアマネジメントの取組内容（内容、各取組のスケジュール等）
- ⑥エリアマネジメントの収支計画（活動における収支計画、活動資金の調達方法、資金の流れのフロー図等）
- ⑦エリアマネジメントの推進において必要と考える公共施設等の規制緩和（公共施設等の活用方法及び必要な規制緩和の内容、期待される効果等）

広島市は、上記の項目以外についても、記載が必要と考えられる事項について、個別に記載を求める場合がある。この他、エリアマネジメント団体が活動推進に必要と考える事項があれば、これを記載することができる。

【参考】広島駅まち協議会エリアマネジメント活動計画（広島駅周辺地区まちづくり協議会、令和元年7月31日認定）

2. エリアマネジメントの目的及び目標

エリアマネジメントとは、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取り組み」のことです。エリアマネジメント活動を進めることにより、住民・事業者・地権者等は、次のような様々な受益が期待できます。

- ◎ 地域に関わる様々な主体の相互理解やネットワーク・絆の形成
- ◎ 安全・安心で快適な居住環境や就業環境の形成
- ◎ 地区のイメージアップによる資産価値の向上
- ◎ 来街者の増加による収入の増加 など

このようなエリアマネジメント活動の効果を発揮するため、「広島駅周辺地区まちづくり協議会」では、会員である広島駅周辺の事業者・団体等が中心となり、まちの将来像とそのために自分たちができることを話し合い、まちづくりのキャッチフレーズやまちの目標像、実現に向けた戦略などをとりまとめた「まちづくりビジョン」を作成し、エリアマネジメント活動の指針とし共有しています。

キャッチフレーズ

次のようなキャッチフレーズを「まちづくりの合言葉として」掲げています。
【キャッチフレーズ】

ワクワクドキドキ 変わるエキマチ HIROSHIMA

【キャッチフレーズに込める想い】

広島の際の玄関口であり、再開発事業等による都市再生が進む広島駅周辺地区において、単なる通過点ではなく、行ってみたい・歩いてみたいと誰もが思える『ワクワクドキドキできるまち』や、新しい再開発ビルや歴史的な資源など新旧の魅力が凝集し、様々なジャンルやターゲットの広がりと共に新しい発見のある『変化し続けるまち』を目指して、良好な環境づくりや新たな魅力づくりに取り組みます。



4. エリアマネジメントの取組内容

2019年度の主な取組内容は以下のとおりです。

2019年度取組内容		「にぎわいづくり」に関する活動												「環境維持」に関する活動												「情報発信」に関する活動												
区分	取組名	取組概要	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
まちづくり	おもてなし	案内機能の強化	案内機能の強化												案内機能の強化												案内機能の強化											
	にぎわい	広島駅周辺イルミネーション	広島駅周辺イルミネーション												広島駅周辺イルミネーション												広島駅周辺イルミネーション											
	スポーツと健康	スポーツに関連するイベントや仕掛けづくり	スポーツに関連するイベントや仕掛けづくり												スポーツに関連するイベントや仕掛けづくり												スポーツに関連するイベントや仕掛けづくり											
	安全・安心	おもてなし一斉清掃	おもてなし一斉清掃												おもてなし一斉清掃												おもてなし一斉清掃											
運営促進	エリアマネジメント広告事業	南口東西地下道等への広告掲出によりエリアマネジメントの財源を確保	南口東西地下道等への広告掲出によりエリアマネジメントの財源を確保												南口東西地下道等への広告掲出によりエリアマネジメントの財源を確保												南口東西地下道等への広告掲出によりエリアマネジメントの財源を確保											
	広報活動	ホームページ、フェイスブックによる情報発信を実施	ホームページ、フェイスブックによる情報発信を実施												ホームページ、フェイスブックによる情報発信を実施												ホームページ、フェイスブックによる情報発信を実施											
	勉強会・先進地視察	取組の参考とするため、勉強会や先進地視察を実施	取組の参考とするため、勉強会や先進地視察を実施												取組の参考とするため、勉強会や先進地視察を実施												取組の参考とするため、勉強会や先進地視察を実施											

※詳細スケジュールについては、要案となる場合があります。

5. エリアマネジメントの収支計画

2019年度の収支計画は以下のとおりです。公共施設等の使用等に係る制限等の緩和による広告事業収入を見込んでおり、将来的にはこうした事業収入の増加を図り、組織としての自立を目指します。

2019年度収支（当年度収支計画）			
収入の部		(円)	
科目	予算額	摘要	
事業協賛金	800,000	イルミネーション協賛金等	
運営協力金	1,200,000	会員からの任意協力金	
その他の収入	2,400,000	広告料収入	
負担金	2,500,000	広島市負担金	
収入合計	6,900,000		
支出の部			
区分	科目	予算額	摘要
事務局運営費	事務費	50,000	資料印刷費、通信費等
	会議費	100,000	会場費、会議用飲料等
広報活動費	委託料	100,000	ホームページ更新等
交流活動費	開催費	320,000	先進地視察、勉強会
	負担金	30,000	全国エリアマネ年會費
個別活動費	事業費	200,000	「おもてなしのまち」に関する事業
		1,500,000	「にぎわいのあるまち」に関する事業
		200,000	「スポーツと健康のまち」に関する事業
		500,000	「安全・安心なまち」に関する事業
	広告事業経費	3,700,000	委託料、フレーム設置費用、占用料等
予備費		200,000	
支出合計		6,900,000	

※広告料収入については、エリアマネジメント広告事業の社会実験期間（3か月分）の収入を見込んでいる。

6. エリアマネジメントの推進において必要と考える公共施設等の使用等に係る制限等の緩和

広島市に求める支援事項

- 広島駅南口東西地下道のエリアマネジメント広告事業における「地域における公共的な取組みに要する費用への充当を目的とする広告物の道路占用の取扱いについて（平成20年3月25日付け国道利第22号）」に基づく「広島市道路占用規則」及び「公共地下歩道における広告物の占用許可基準」の運用

具体的な支援内容

規則等	現行基準	希望支援内容
道路占用規則	広告物のための占用は公益上必要があると認められる場合に限り、許可する。	広島駅周辺地区まちづくり協議会が行うエリアマネジメント活動費に充当することを目的とする広告物を「公益上必要があると認められる場合」に該当すると扱い、許可すること。
公共地下歩道における広告物の占用許可基準	公共地下歩道における広告物等の道路占用は公益上又は高價買上やむを得ないと認められる場合に限り許可する。	広島駅周辺地区まちづくり協議会が行うエリアマネジメント活動費に充当することを目的とする広告物を「公益上やむを得ないと認められる場合」に該当すると扱い、許可すること。

目的

エリアマネジメント活動の適正かつ持続的な実施及びエリアマネジメント団体の自立性の向上を図り、もって地域へのにぎわいの創出及び地域との繋がり強化に資することを目的とする。

認定を受けることの効果（メリット）

① 公共的空間の利活用

エリアマネジメント活動を実施する際に公共的空間（公開空地等及び道路、公園、児童公園、緑地といった公共施設）の利活用が可能となる。

■公共的空間の利活用により想定される活動内容

<p>公開空地等</p> <p>空地内におけるイベント、物販販売など</p> <p>写真提供：森ビル株式会社</p>	<p>道路</p> <p>イベントに伴うキッチンカー、椅子・テーブルの設置、バナーフラッグの設置など</p> <p>写真提供：一般社団法人新虎通りエリアマネジメント</p>	
<p>公園</p> <p>イベントに伴うキッチンカー、椅子・テーブルの設置など</p>	<p>児童遊園</p> <p>児童向けのイベントに伴う遊具、椅子・テーブルの設置など</p>	<p>緑地</p> <p>イベントに伴う椅子・テーブルの設置など</p>

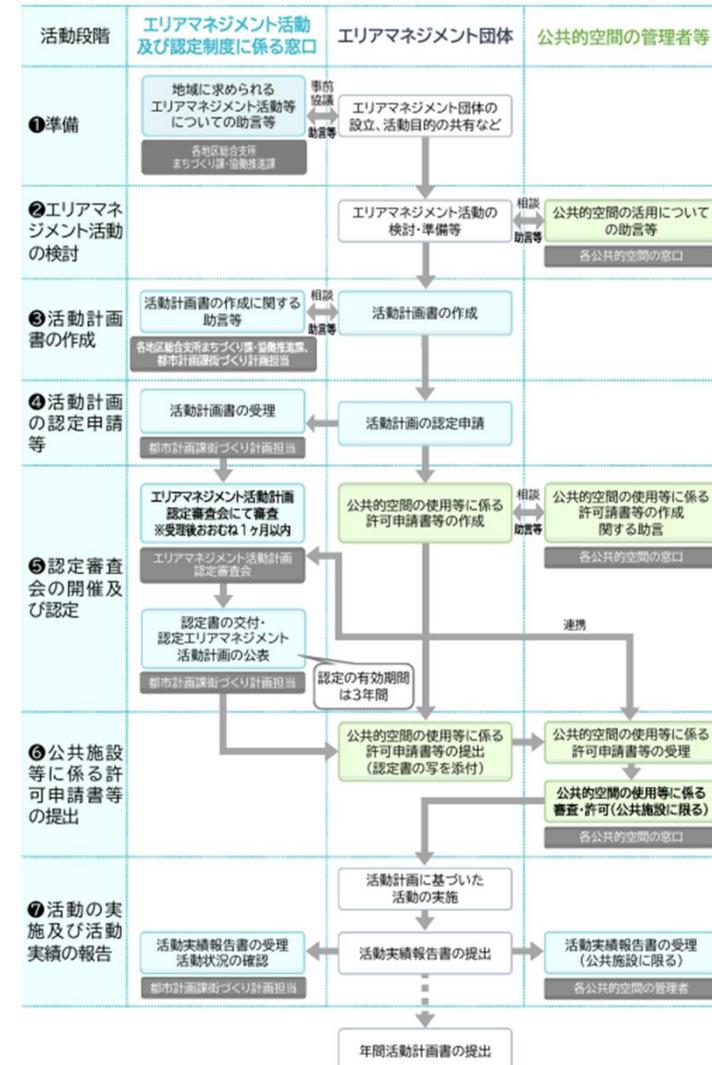
② エリアマネジメント活動のPR及び知名度向上

港区が認定したエリアマネジメント活動は、活動内容等を港区のホームページや X（エックス）で公表することにより、当該地区のエリアマネジメント活動のPR及び知名度の向上が期待できる。

認定制度の手続きフロー

認定制度を活用するためには、エリアマネジメント団体が、まず区の関係部署との協議・調整を行った上で、活動計画書を作成し、区の認定審査会で審査を受け、認定を取得する必要がある。

■港区エリアマネジメント活動計画認定制度に係る手続きフロー



認定基準

認定審査会では、エリアマネジメント団体が作成した活動計画書を基に審査し、認定基準（①団体要件、②審査基準）の適否を判断する。

① 団体要件

場所	活動を認める団体の要件	
公開空地等	法人格	法人格を有する組織であること(特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人、株式会社など)。ただし、マンション敷地の公開空地等におけるマンション住民から構成される自治会等や「港区まちづくり条例」に基づくまちづくり組織はこの限りではない。
公共施設 (道路、公園、緑地、児童遊園)	法人格	法人格を有する組織であること(特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人、株式会社など)。ただし、「港区まちづくり条例」に基づくまちづくり組織はこの限りではない。
	地域性	活動対象地域内の住民、事業者、各種関係団体等の幅広い主体と連携した団体であり、かつ、町会や地域住民等に周知されたものであること。

② 審査基準

認定審査会では、団体から提出される活動計画書を基に、公益性、必要性、事業効果、実行性、継続性、連携性、防犯性・安全性の7つの項目を審査します。

項目	審査内容
公益性	特定の街区や人物だけでなく地域全体の利便増進に繋がる活動であるか 本来、公共的空間に求められる機能が確保されているか 活動により得られた収益等がまちづくり活動等に還元されているか 関連法令等に適合しているか
必要性	地域の課題やニーズに対応した地域にとって必要な活動であるか
事業効果	地域へのにぎわいの波及等、設定した将来像等の達成が期待できるか
実行性	活動体制、活動実績、収支計画等から、活動の実施が可能であると見込まれるか
継続性	安定的な実施体制や財源等が確保され、まちの活性化に資する取組を継続的に実施することが可能であると見込まれるか
連携性	一事業者だけではなく地域の様々な主体(地元企業、商店街、NPO団体、学校、町会等)と連携しながら活動することが可能であると見込まれるか
防犯性 安全性	実施する活動が防犯性、安全性に配慮しているか

エリアマネジメント活動計画の内容（記載する事項）

エリアマネジメント活動計画に記載する事項は以下の通り。

- ①活動名称（名称）
- ②対象地域（対象範囲）
- ③現状分析（地域の現状）
- ④将来像（将来像、目標）
- ⑤組織体制（組織体制、財務状況、周知状況）
- ⑥活動内容（活動内容、活動スケジュール、防犯・安全）
- ⑦活動効果（活動効果）
- ⑧収支計画（事業計画）
- ⑨公共的空間の活動内容（活用する公共的空間の種類・実施内容）
- ⑩地域への還元内容（周知対象者意見聴取方法、還元内容）
- ⑪その他（初年度活動計画書、公共施設管理者の同意）

認定期間

継続的なエリアマネジメント活動を実施してもらうことを考慮し、有効期間は3年間としている。認定年度を除き、年度開始時（4月）に年間活動計画書及び前年度の活動実績報告書を区に提出する必要がある。

活動場所ごとに必要な手続き等

①公開空地等

ア) 認定を受けることで認められる活動内容

公開空地等におけるイベントの実施等に伴うキッチンカー、椅子・テーブル、オープンカフェの設置及び物品販売などが可能になる。

イ) 個別認定基準

活用できる公開空地の規模	<ul style="list-style-type: none"> 当該敷地の公開空地等の50%以下 区域面積、空地面積の具体的な基準はありません。公開空地等の状況や活動内容など、実態に応じて判断します。
期間	<ul style="list-style-type: none"> 有料の公益的イベントは年間180日間まで 無料の公益的イベント・オープンカフェ等は活用日数制限無し
その他	<ul style="list-style-type: none"> 公開空地等の活用に関して区と協定を締結しており、活用の制限等について定めがある場合は、別途区と協議が必要になります。

②道路

ア) 認定を受けることで認められる活動内容

イベントの実施等に伴うキッチンカー、椅子・テーブル、バナーフラッグ、デジタルサイネージなどの設置が可能となる。ただし、道路法に基づく無余地性の基準（※）は適用される。また、屋外広告を伴うデジタルサイネージやバナーフラッグなどを設置する場合は、東京都屋外広告物条例に基づく手続きが別途必要になる。

※無余地性の基準：道路の敷地外には設置することができない場合のみ、道路の占用を許可できるとする基準（道路法第33条第1項）

イ) 個別基準

場所、面積、期間などの具体的基準はない。道路幅員、歩行者交通量等の状況及び活動内容など実態に応じて個別に判断する。

ウ) 占用料

「港区道路占用料等徴収条例」及び「港区道路占用料等徴収条例第3条の規定による減免措置の基準」に基づく占用料は次のとおり。

対象施設	占用料
区と維持管理協定を締結している団体が設置する、地域への還元に寄与する公益的な活動に伴う施設（広告等により収益を見込むデジタルサイネージ、バナーフラッグなどを除く）	全額免除
区道の維持管理への協力を行っていない団体が設置する、地域への還元に寄与する公益的な活動に伴う施設	条例に規定する占用料から9割免除
区と維持管理協定を締結している団体が設置する、広告等により収益を見込むデジタルサイネージ、バナーフラッグなど	

③公園

ア) 認定を受けることで認められる活動内容

イベントの実施等に伴うキッチンカー、椅子・テーブル等の設置が可能になる。

イ) 個別基準

場所、面積、期間などの具体的基準はない。活動内容に伴う公園の本来機能の確保なども考慮し、実態に応じて個別に判断する。

ウ) 占用料

「港区立公園条例施行規則第7条第1項第5号」に基づく次の占用料。

対象施設	占用料
区と維持管理協定を締結している団体が設置する、地域への還元に寄与する公益的な活動に伴う施設	全額免除
公園の維持管理への協力を行っていない団体が地域への還元に寄与する公益的な活動に伴う施設	条例に規定する占用料から9割免除

④児童遊園・緑地

ア) 認定を受けることで認められる活動内容

児童遊園の場合は、イベントの実施等に伴う遊具、椅子・テーブルなどの設置が可能になる。緑地の場合は、隣接した公開空地と一体的なイベントの実施等に伴う椅子・テーブルなどの設置が可能になる。

イ) 個別基準

児童遊園の活用にあたっては、港区立児童遊園条例の主旨を踏まえ、子ども向けのイベントなどを前提とする。場所、面積、期間などの具体的基準はない。児童遊園の状況や活動内容など、実態に応じて個別に判断する。なお、港区が土地を所有しない児童遊園は原則として活用の対象外となる。

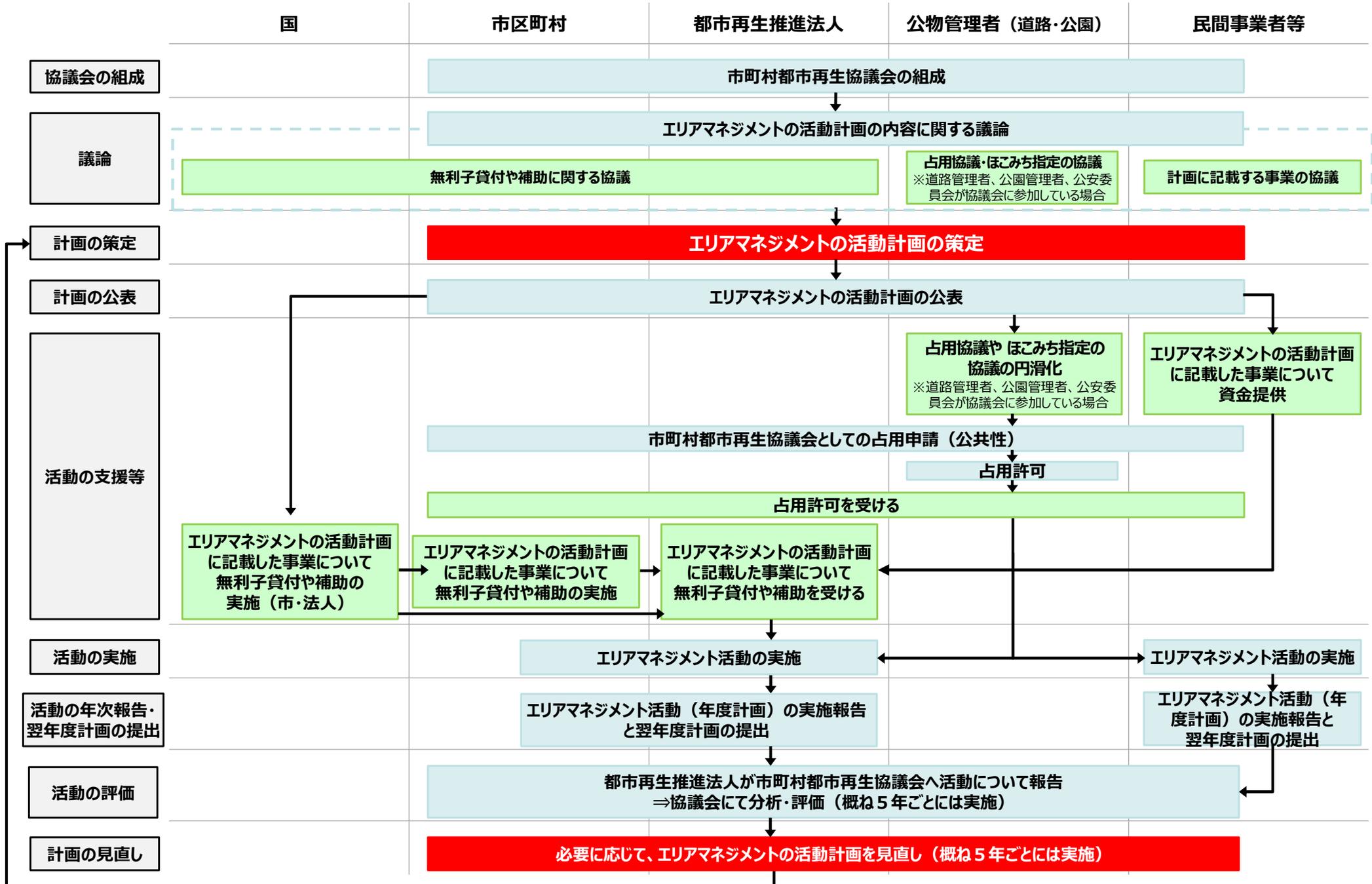
緑地の活用にあたっては、港区緑地管理要綱に基づき、キッチンカーなどによる物品販売はできない。また、場所、面積、期間などの具体的基準はない。緑地の状況や活動内容など、実態に応じて個別に判断する。なお、港区が土地を所有しない緑地は原則として活用の対象外となる。

ウ) 使用料（本認定制度により認定された活動に伴う施設）

対象施設	使用料
区と維持管理協定を締結している団体が設置する、地域への還元に寄与する公益的な活動に伴う施設	全額免除
児童遊園・緑地の維持管理への協力を行っていない団体が地域への還元に寄与する公益的な活動に伴う施設	行政財産使用許可に基づき算定される使用料から9割免除

- ・認定後は、各種活用場所の占用等に関わる申請書を別途提出する必要がある。
- ・活動実施の翌年度の4月には、活動実績報告書を提出する必要がある。

<エリアマネジメントの活動計画の策定フロー（イメージ）>



エリアマネジメント活動のフェーズ

【フェーズ1】
構想期（組織立上げ・将来像の共有）



【フェーズ2】
計画期（実施計画・アクションプランの検討）

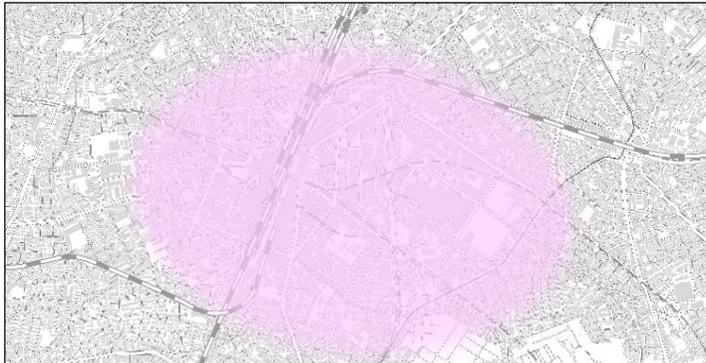


【フェーズ3】
実行期（活動実施・継続・施設運営・管理）

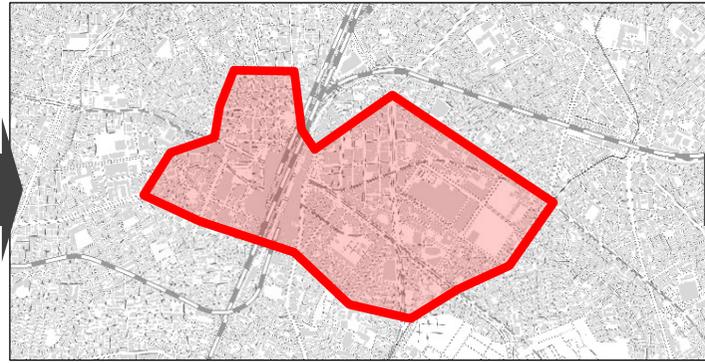


エリアマネジメント活動エリア

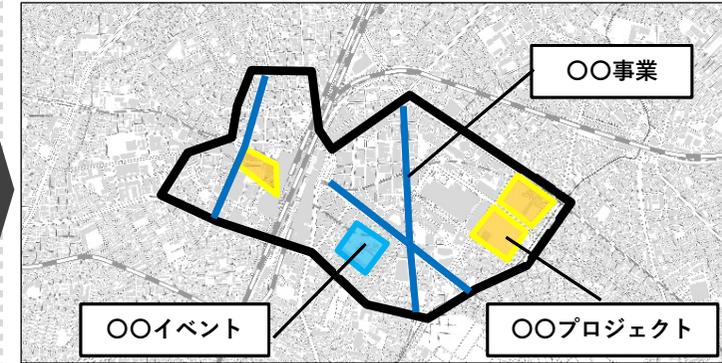
ビジョンをつくる概ねのエリアを設定
（明確なエリア設定は不要）



計画を実行する具体的なエリアを設定
（明確なエリアを設定）



左記エリア内に具体的な事業（活動・取組）があり、その効果がエリア全体に波及



エリアマネジメントの実施主体

官民連携体制によるまちづくり組織
（任意組織）



市町村都市再生協議会
（法定組織）



エリア内の各プレイヤー
（民間事業者、都市再生推進法人、市区町村等）



※メンバー構成は任意。このほか、エリアマネジメントの活動計画に関し密接な関係を有する者を加えることも考えられる。

【参考】市町村都市再生協議会について

- 都市再生整備計画、立地適正化計画の作成や実施、都市再生整備計画に基づく事業により整備された公共公益施設の管理に関して必要な協議を行うため、市区町村毎に設置することができる法定協議会。多様な関係者との協議を経ることにより、実効性を持った計画の作成が可能。
- 既存の協議会を束ねて一つのものとしたり、合同開催や構成員の相互乗り入れ等による柔軟な運用も可能。

市町村都市再生協議会の構成員等

① 協議会を組織することができる者

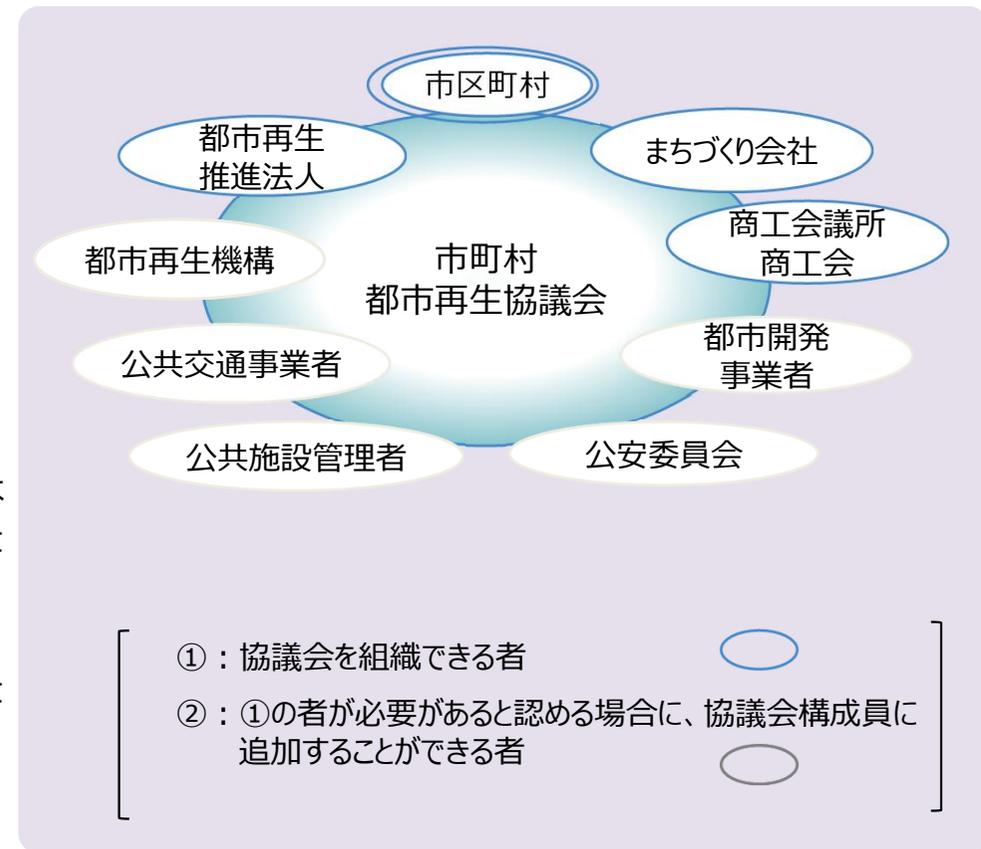
- 市区町村
- 商工会、商工会議所
- 都市再生推進法人、防災街区整備推進機構、中心市街地整備推進機構、景観整備機構、歴史的風致維持向上支援法人
- 上記法人に準ずるNPO法人等

② 構成員に加えることができる者

- 関係都道府県、UR、地方住宅供給公社、民間都市開発推進機構
- 都市再生整備計画の区域内において公共公益施設を整備・管理し、又は都市開発事業を施行する民間事業者、誘導施設等の整備に関する事業を実施する民間事業者
- 関係公共交通事業者、関係公共施設管理者、関係公安委員会
- まちづくり団体や福祉・医療関係者等のまちづくりの推進を図る活動を行う者その他都市再生整備計画等に関し密接な関係を有する者

③ 協議会が協力を要請することができる者

- 関係行政機関（都道府県や隣接市区町村等）その他必要な者 等

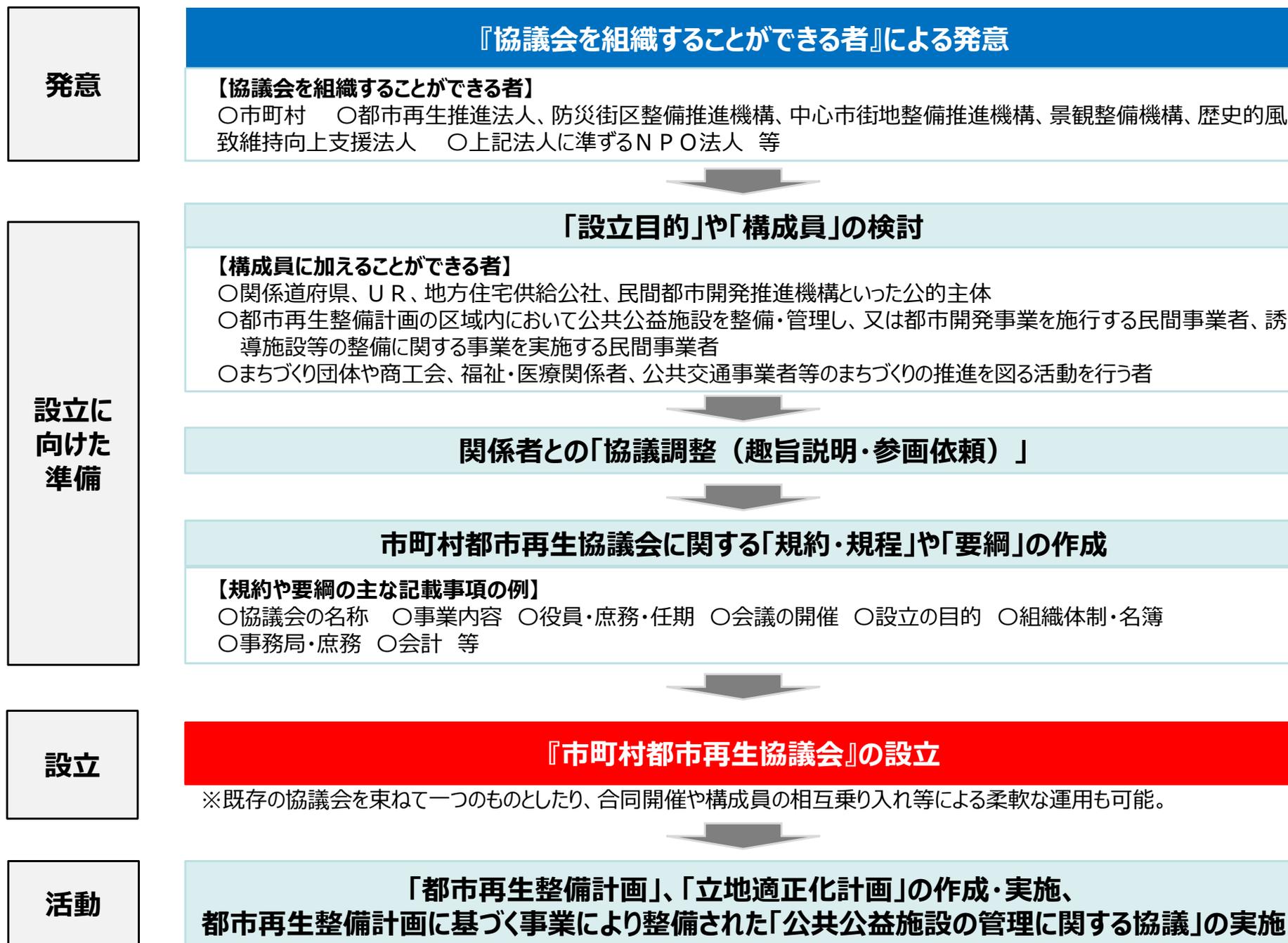


- 人・公共交通中心のまちづくりを円滑に進める観点から、トランジットモール化の実施や公共空間を活用したイベントの実施に際して関係が深い公共交通事業者、公共施設管理者、公安委員会を市町村都市再生協議会の構成員として位置づけ。
- 併せて、関係者の努力義務として、都市の再生に関する情報の共有その他相互の連携及び協力を規定。

協議会名	自治体	設立年度
田名部まちなか再生協議会	青森県むつ市	2012
長井市都市再生整備計画検討委員会	山形県長井市	2013
松山市都市再生協議会	愛媛県松山市	2013
土佐市都市再生協議会	高知県土佐市	2014
五泉市都市再生協議会	新潟県五泉市	2015
宇部市都市再生推進協議会	山口県宇部市	2015
高知市都市再生協議会	高知県高知市	2015
飯塚市地域連携都市政策協議会	福岡県飯塚市	2015
鯖江市都市再生協議会	福井県鯖江市	2015
花巻市都市再生協議会	岩手県花巻市	2015
熊本市多核連携都市推進協議会	熊本県熊本市	2015
水戸市都市再生協議会	茨城県水戸市	2016
春日部市都市再生協議会	埼玉県春日部市	2016
市原市都市再生協議会	千葉県市原市	2016
竹原市都市再生協議会	広島県竹原市	2016
福山市都市再生協議会	広島県福山市	2016
府中市都市再生協議会	広島県府中市	2016
丸亀市都市再生協議会	香川県丸亀市	2016
南国市都市再生協議会	高知県南国市	2016
彦根市都市再生協議会	滋賀県彦根市	2016
秋田市都市再生協議会	秋田県秋田市	2017

協議会名	自治体	設立年度
直方市都市再生協議会	福岡県直方市	2017
吉岡町都市再生協議会	群馬県吉岡町	2017
函南町都市再生協議会	静岡県函南町	2017
早島町都市再生協議会	岡山県早島町	2017
古平町都市再生協議会	北海道古平町	2018
長万部まちづくり推進会議	北海道長万部町	2018
四万十市都市再生協議会	高知県四万十市	2018
金沢市都市再生協議会	石川県金沢市	2018
鹿島市都市再生協議会	佐賀県鹿島市	2019
益城町都市再生協議会	熊本県益城町	2019
鞍手町都市再生協議会	福岡県鞍手町	2020
雫石町都市再生協議会	岩手県雫石町	2020
四日市市都市再生協議会	三重県四日市市	2020
いの町都市再生協議会	高知県いの町	2020
米子市都市再生協議会	鳥取県米子市	2021
佐世保市都市再生協議会	長崎県佐世保市	2021
高松市都市再生協議会	香川県高松市	2021
余市町都市再生協議会	北海道余市町	2022
佐賀市都市再生協議会	佐賀県佐賀市	2022
戸田市都市再生協議会	埼玉県戸田市	2023
尾道市都市再生協議会	広島県尾道市	2023

【参考】市町村都市再生協議会の設立フローの例



	未来ビジョン (任意計画)	都市再生整備計画 (法定計画)	エリアマネジメントの活動計画
計画の目的	官民の多様な人材が集う エリアプラットフォーム において エリアの将来像等を共有 する	地域の特性を活かした 個性あふれるまちづくりを実施 し、都市の再生を効率的に推進することにより、 地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化 を図る	官民協調のもと、地域のまちづくり活動を可視化すること等を通じ、 エリアマネジメント活動の持続性を確保 し、 エリアの魅力及び活力の向上 に資するまちづくりの推進を図る
策定主体	エリアプラットフォーム (市町村、まちづくり活動を行う特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人、会社、地域団体等)	市町村 (都市再生推進法人は、都市再生整備計画の提案が可能)	市町村都市再生協議会 (官民が協調した協議体制を構築していることが条件)
計画期間	任意設定 (短期、中期、長期のロードマップを作成)	概ね3～5年 (任意設定が可能)	任意設定（概ね5年～10年を想定） (資金計画は1年～3年を目安とし、毎年更新するなど適宜見直しを行うことが考えられる) (概ね5年ごとに分析・評価)
計画の対象範囲	任意設定 (エリア再生に関する取組が重点的に実施される区域)	任意設定 (都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域)	任意設定 (エリアマネジメント活動に記載する事業・活動を含む区域)
計画の公表方法	任意設定	計画策定後、 自治体HP等にて速やかに公表	計画策定後、市町村や 市町村都市再生協議会の参画団体のHP等にて速やかに公表

【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

【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

背景

- エリアマネジメントの推進には、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ことから、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、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。

論点

社会経済情勢の変化やニーズを踏まえ国からの支援措置はどうあるべきか

方策

- **官民協調による計画に定められたエリアマネジメント活動に対する重点的な支援を検討**
- **都市再生推進法人がエリアマネジメント活動のために行う施設整備や関連する取組に対する重点的な支援を検討**

【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

【課題】

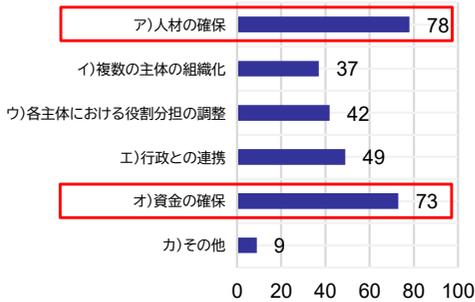
【持続的なエリアマネジメントに必要な人材・財源に関するアンケート調査】 ※国土交通省都市局調査結果（令和7年度）速報値

- ✓ まちづくり団体・都市再生推進法人においては、いずれのフェーズにおいても人材の確保と資金の確保を課題とする意見が多い。
- ✓ 市区町村においては、いずれのフェーズにおいても行政側における制度の理解不足を課題とする意見が多い。

エリアマネジメントのフェーズごとにおける課題（対象：まちづくり団体・都市再生推進法人）

【フェーズ1】組織立上げ期

課題（複数回答）



※N=130（回答者数/無回答14を除く）

【フェーズ2】ビジョン作成期

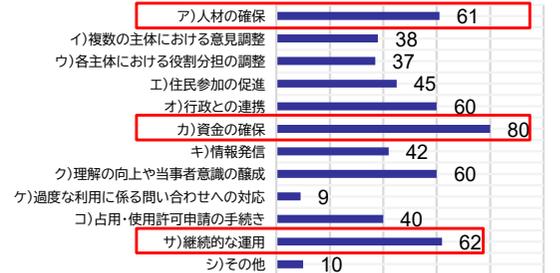
課題（複数回答）



※N=129（回答者数/無回答15を除く）

【フェーズ3】社会実証期

課題（複数回答）



※N=128（回答者数/無回答16を除く）

【フェーズ4】活動継続期

課題（複数回答）

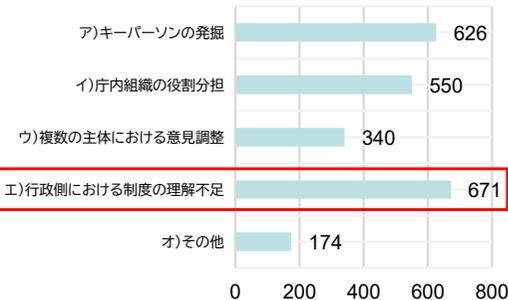


※N=129（回答者数/無回答15を除く）

エリアマネジメントのフェーズごとにおける課題（対象：市区町村まちづくり担当課）

【フェーズ1】組織立上げ期

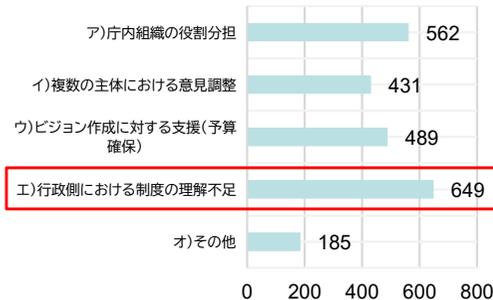
課題（複数回答）



※N=1,310（回答者数/無回答95を除く）

【フェーズ2】ビジョン作成期

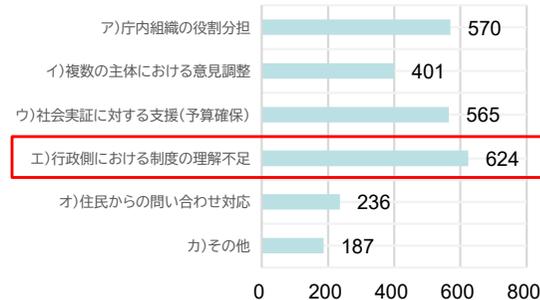
課題（複数回答）



※N=1,305（回答者数/無回答100を除く）

【フェーズ3】社会実証期

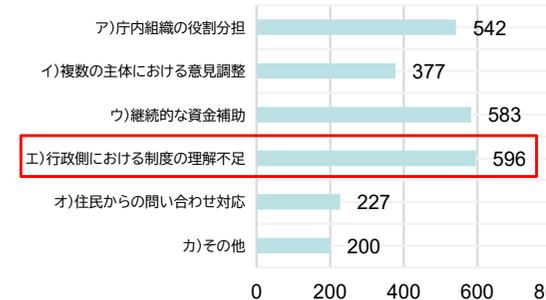
課題（複数回答）



※N=1,306（回答者数/無回答99を除く）

【フェーズ4】活動継続期

課題（複数回答）



※N=1,300（回答者数/無回答105を除く）

【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

【支援制度】

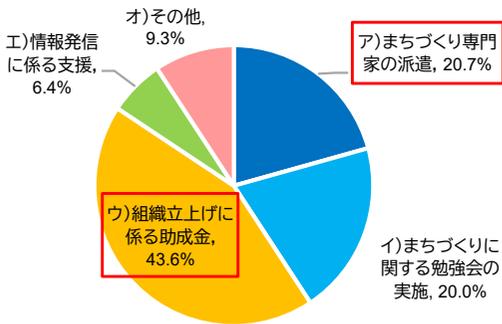
【持続的なエリアマネジメントに必要な人材・財源に関するアンケート調査】

※国土交通省都市局調査結果（令和7年度）速報値

- ✓ まちづくり団体・都市再生推進法人においては、いずれのフェーズにおいても助成金による支援のニーズが高いが、初動期においては人材確保や育成への支援のニーズも高い。
- ✓ 市区町村による現状の支援内容は、初動期においては人材確保や育成、社会実証期においては助成金や規制緩和を重点的に実施する傾向にある。

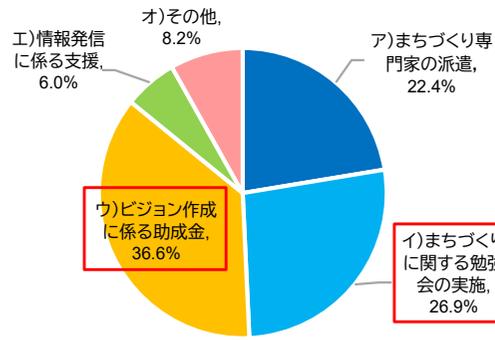
エリアマネジメントのフェーズごとにおける必要な支援制度（対象：まちづくり団体・都市再生推進法人）

【フェーズ1】組織立上げ期 最も必要な支援制度



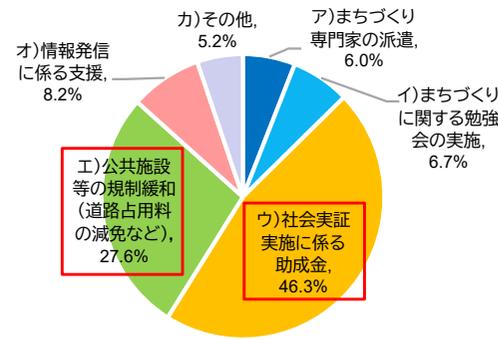
※N=129（回答者数/無回答15を除く）

【フェーズ2】ビジョン作成期 最も必要な支援制度



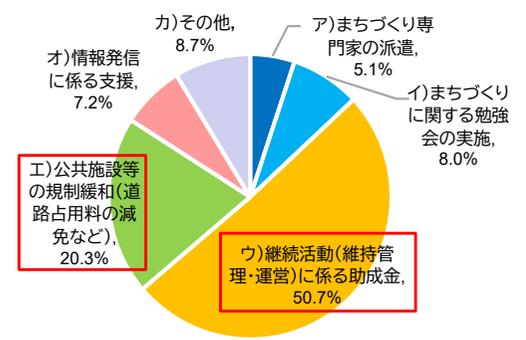
※N=125（回答者数/無回答19を除く）

【フェーズ3】社会実証期 最も必要な支援制度



※N=125（回答者数/無回答19を除く）

【フェーズ4】活動継続期 最も必要な支援制度

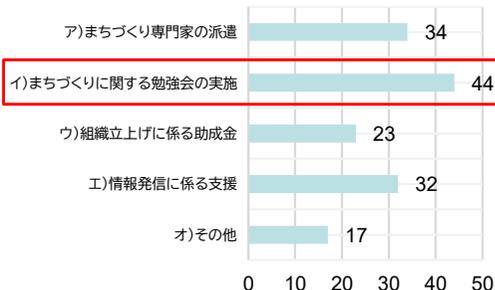


※N=125（回答者数/無回答19を除く）

エリアマネジメントのフェーズごとにおける現状の支援内容（対象：市区町村まちづくり担当課）

【フェーズ1】組織立上げ期 支援内容

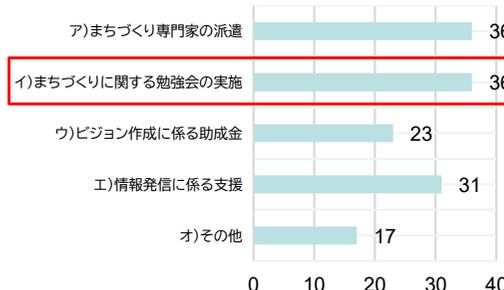
※N=92（回答者数・複数回答可）注



注：組織立ち上げ期における支援状況について「支援している」と回答した市区町村を対象

【フェーズ2】ビジョン作成期 支援内容

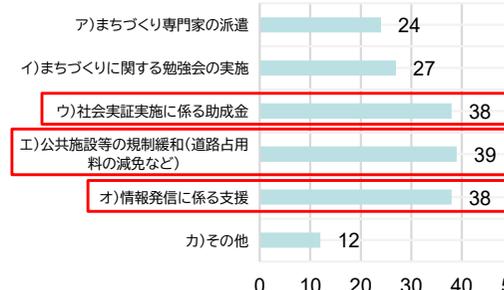
※N=80（回答者数・複数回答可）注



注：ビジョン作成期における支援状況について「支援している」と回答した市区町村を対象

【フェーズ3】社会実証期 支援内容

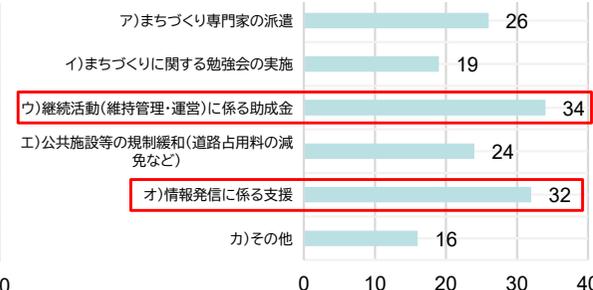
※N=76（回答者数・複数回答可）注



注：社会実証期における支援状況について「支援している」と回答した市区町村を対象

【フェーズ4】活動継続期 支援内容

※N=71（回答者数・複数回答可）注



注：活動継続期における支援状況について「支援している」と回答した市区町村を対象

方策①：官民協調による計画に定められたエリアマネジメント活動に対する重点的な支援を検討

【エリアマネジメントの活動計画の概要（イメージ）】（再掲）

＜エリアマネジメントの活動計画とは＞（再掲）

- エリアマネジメントの活動計画は、エリアの魅力及び活力の向上に資するまちづくりの推進を図る活動に関する計画。
- **官民協調のもと、地域のまちづくり活動を可視化すること等を通じ、エリアマネジメント活動の持続性を確保するもの。**

＜エリアマネジメント計画策定のメリット＞（案）（再掲）

① 公共的空間の一体的な維持管理・活用の円滑化

…計画の対象範囲内に位置し、指定する公共的空間について、一体的な維持管理や利活用を認める

② ほこみち指定に係る協議の円滑化

…計画作成時に、道路管理者、公安委員会と協議調整を行った場合は、ほこみち協議における「歩行者利便増進道路」と「利便増進誘導区域」を指定したものとみなす

③ 公園施設の設置・管理許可に係る協議の円滑化

…計画に飲食店等の公園施設（多様な滞在者等の交流又は滞在の拠点となるもの等）の設置または管理に係る事項を記載した場合は、計画の公表をもって許可があったものとみなす（市町村協議会に公園管理者を含めた場合に限り）

④ 公園占用許可に係る協議の円滑化

…計画に観光案内所等の滞在者等の利便の増進に寄与する施設等の設置に係る事項を記載した場合は、計画の公表をもって占用許可があったものとみなす（市町村協議会に公園管理者を含めた場合に限り）

⑤ 附置義務駐車施設の集約化

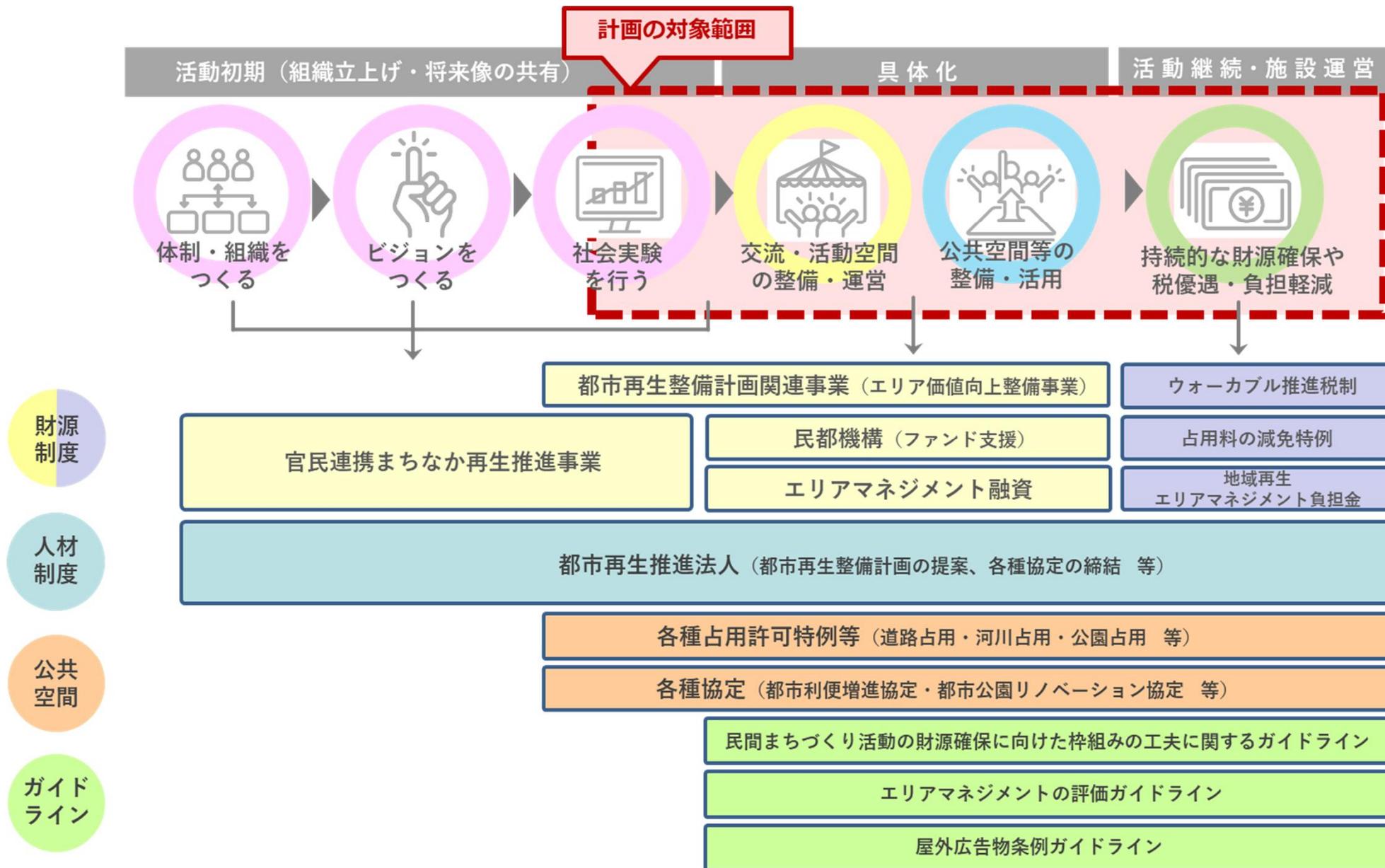
…計画に集約駐車施設の位置及び規模を記載した場合は、建築物の附置義務駐車施設を集約駐車施設に設けることができる

⑥ 事業に係る助成や無利子貸付の実施

…計画に記載した取組・活動に対し、共助推進型まちづくりファンド支援事業（（一社）民間都市開発推進機構による助成）やエリアマネジメント融資（都市環境維持・改善事業資金融資）の活用を実施

＜エリアマネジメントの活動計画の対象範囲＞（再掲）

○ 官民協調によるエリアマネジメント活動の「計画・実行期」における活動・取組を対象。



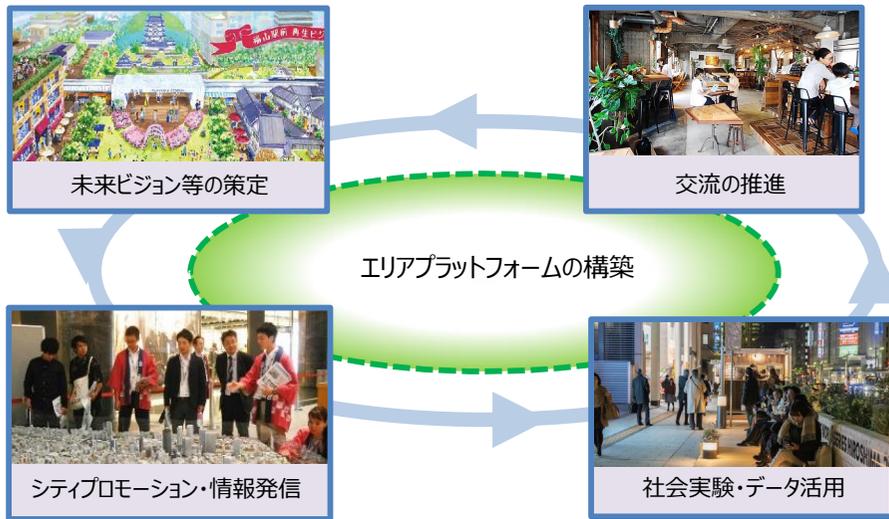
【テーマ②】エリアマネジメントの推進に向けた特例措置や支援制度

エリアマネジメントを支える制度 (税財政・金融、減免措置等)

- 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、予算等により支援。
- 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。



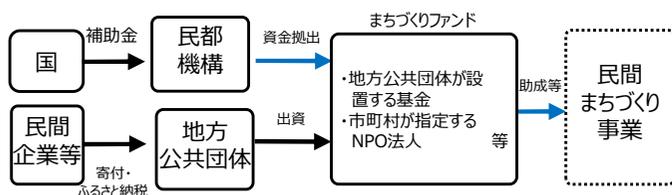
道路占用等における占用料の減免 (R2~)

都市再生特別措置法等に基づく、まちなかの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。



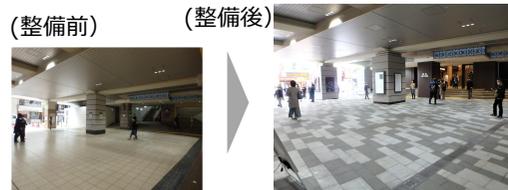
民都機構 (共助推進型まちづくりファンド支援事業) (R4~)

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**。



【参考】官民連携まちなか再生推進事業（官民連携都市再生推進事業制度）

○ 官民の様々な人材が集積する**エリアプラットフォームの構築**やエリアの将来像を明確にした**未来ビジョンの策定**、ビジョンを実現するための**自立・自走型システムの構築**に向けた取組を総合的に支援し、多様な人材の集積や投資を惹きつける都市の魅力・国際競争力の強化を図る。

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

エリアプラットフォーム活動支援事業

②未来ビジョン等の策定

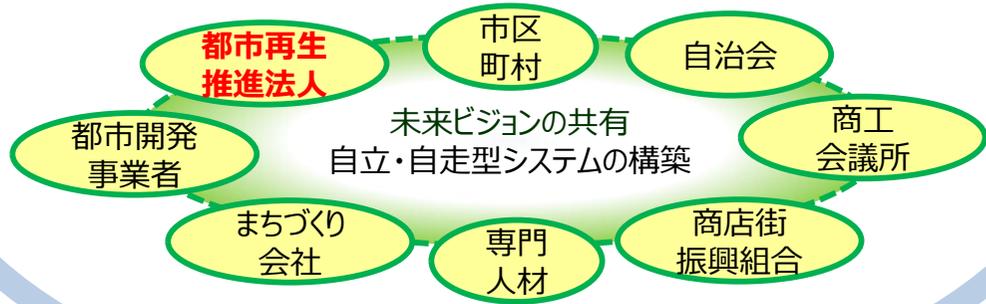


①エリアプラットフォームの構築

まちなか再生に向けたビジョン実現のために一体となって取り組む人材の集積



(取組例)



* 構成メンバーのイメージ

(取組例)



③成果連動プログラム型社会実験

未来ビジョンに基づくエリアマネジメントの自走化に向けた取組



普及啓発事業



<補助対象事業>

- (1) エリアプラットフォーム活動支援事業
 - ① エリアプラットフォームの構築
 - ② 未来ビジョン等の策定
 - ③ 成果連動プログラム型社会実験
- (2) 普及啓発事業

<補助対象事業者>

- (1) エリアプラットフォーム活動支援事業
エリアプラットフォーム
(都市再生推進法人を含むもの)
- (2) 普及啓発事業
都市再生推進法人、民間事業者等

<補助率>

- 定額：(1) ① エリアプラットフォームの構築及び (2) 普及啓発事業
- 1/2：(1) ② 未来ビジョン等の策定及び③ 成果連動プログラム型社会実験

【参考】都市再生整備計画事業(エリア価値向上整備事業)

官民連携により既存の都市のインフラ又は施設を活用し、公共公益施設の利便性向上及び都市再生整備計画内の地域の価値向上に資する以下の事業のうち、都市再生整備計画に整備及び維持管理を含む官民の費用負担並びに役割分担が記載されているものを支援。

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

エリア価値向上整備事業

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

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



青空駐車場を
広場へ転換

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



混雑状況を把握するための
カメラの設置

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



シェアモビリティの導入

情報の収集・発信等のため
のシステム基盤整備



混雑情報・防災情報等まち
の情報のリアルタイム発信

社会実験の実施
社会実験の一環として実施
するコーディネート等



空き地を暫定利用した広場化
の社会実験

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



公共公益施設の整備と
一体である必要はない

主として
都市再生整備計画区域
において提供されるもの

提供される情報が主と
して都市再生整備計画
区域に関するもの

公共公益施設を含めた
区域で実施されるもの

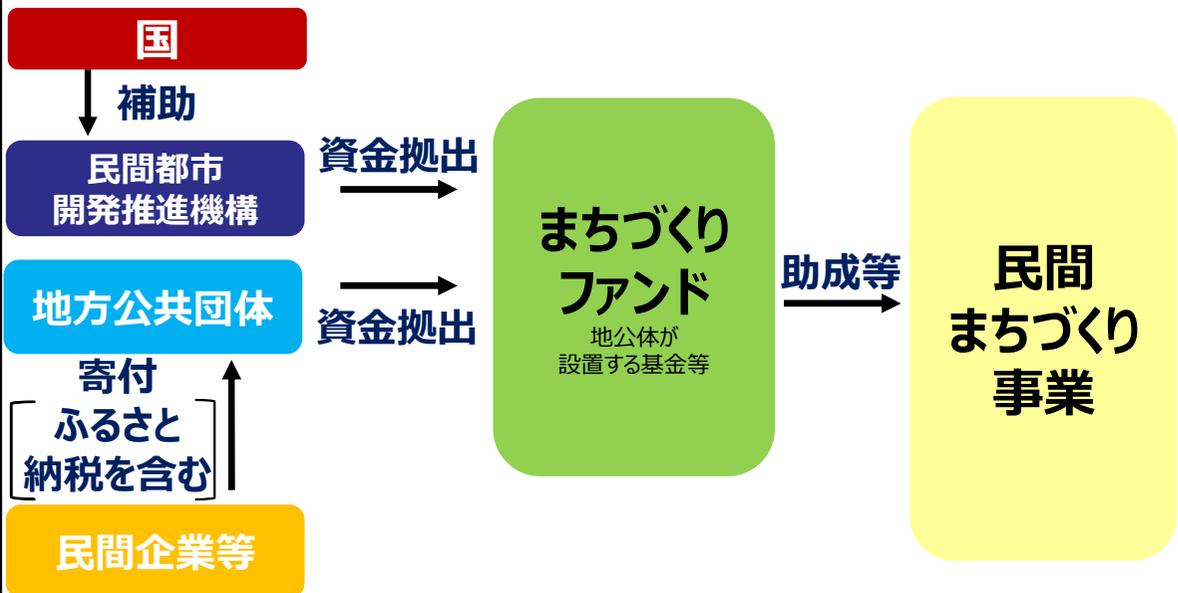
「まちの将来ビジョン」に
基づく取組であり、外
部不経済が発生してい
る空きビルであること

※ 6つのメニューいずれかのみでも実施可

【参考】民都機構による助成（共助推進型まちづくりファンド支援事業）

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

■ スキーム



■ 主な要件

民間都市開発推進機構→まちづくりファンドへの支援

- 支援対象者：公益信託、公益法人、地方公共団体が設置する基金、市町村長が指定するNPO等
- 支援限度額
寄付金を原資とする地方公共団体の拠出金額

まちづくりファンド→民間まちづくり事業への支援

- 支援対象者：民間まちづくり事業者
 - 支援対象事業：都市利便増進協定等※に基づく民間まちづくり事業
- *都市利便増進協定、都市再生整備歩行者経路協定、低未利用土地利用促進協定、立地誘導促進施設協定、跡地等管理協定

■ 制度活用事例

支援事例 馬場川通りアーバンデザイン改修プロジェクト（群馬県前橋市）

- 前橋市アーバンデザイン「都市の便利さと、自然と暮らす居心地の良さを兼ね備えたまちづくり」を先導的に創出するプロジェクト。
- 馬場川通りの遊歩道公園の親水化や車道の高質化等の事業への助成を通じ、地域の賑わい創出に貢献。



出典：民間都市開発推進機構HP

【参考】都市環境維持・改善事業資金融資（エリアマネジメント融資）制度

○地域住民・地権者等の手による良好な都市機能及び都市環境の保全・創出を推進するため、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

貸付対象者

○地方公共団体を通じて下記の法人が対象

■都市再生推進法人

都市再生法の中に規定された業務（都市開発事業、公共施設・都市利便施設整備事業への支援、参加等）を遂行できるものとして、市町村長の指定を受けた一般社団法人・一般財団法人

■まちづくり法人

まちづくりの推進を図る事業活動を目的とした、地方公共団体から1/4以上の出資を受けている第3セクター法人

対象費用

○対象とする都市再生推進法人やまちづくり法人が、自立・持続的な地域のエリアマネジメント活動を目的として、活動資金確保のための収益事業やまちづくり拠点となる公共施設整備事業などを行う場合

以下のa)、b)を満たすこと。

a)市町村が地域住民・民間事業者等と共同で策定したエリアマネジメントにかかる計画を含む「都市再生整備計画（国土交通大臣に送付することにより都市再生整備計画の提出とみなされる立地適正化計画を含む。）」にもとづくもの

b)a)の都市再生整備計画区域内における以下のもの

- イ 都市開発事業
- ロ 公共施設とこれに準ずる駐車場その他都市利便施設整備事業

対象地域

良好な都市環境が創出される以下の地区

- ・都市再生緊急整備地域の区域
- ・都市機能誘導区域（鉄道・地下鉄駅から半径1kmの範囲内、バス・軌道の停留所・駐車場から半径500mの範囲内の区域）
- ・歴史的風致維持向上計画の区域 等

貸付条件

- 貸付限度額：事業に要する額の1/2以内
- 国の貸付率：地方公共団体の貸付額の1/2以内（事業費の1/4以内）
- 利率：無利子
- 償還期間：10年以内（4年の据置期間を含む）均等半年賦償還

国

貸付

無利子

償還

貸付

無利子

償還

地方公共団体

都市再生推進法人・まちづくり法人

都市開発事業

○まちづくり拠点施設

まちづくり組織の事務局・インフォメーション・相談・研修等の施設、地域商品の物販店などまちづくりの中核事業施設、地域住民や来訪者のための交流・観光施設などの、まちづくりの拠点となる施設の整備事業

○空き地・空き店舗活用

地域の活性化、まち並み保存などの観点から、まちづくり組織が空き地・空き店舗を取得し、整備・改修・テナント誘致を行う事業

○インキュベーション施設

地域の企業家支援や地域に必要な業種の導入のため、まちづくり組織が集合貸店舗などの公益施設整備を行い、テナントの誘致を行う事業

○コミュニティ機能の再生施設

子育て支援、福祉サービス施設、コミュニティ空間、雇用促進補助施設などの、地域に必要なサービスやコミュニティビジネスの拠点となる施設を整備する事業

○地元資産活用施設①

歴史的建造物などの地元資産を活用したまちづくりのため、まちづくり組織が古い銀行建築物、町家などの建物やその土地を取得、改修し、賃貸事業等として活用する事業

対象事業



公共施設整備

○地元資産活用施設②

景観資源（例：水辺空間などの自然景観、旧街道などの歴史的景観、湧水などの地域資産）を活用したまちづくりのため、まちづくり組織が共同利用できる土地等を取得して、地域活性化のパイロット事業となる施設を整備を行う事業

○パティオ・ポケットパーク

区画整理後の地権者の土地の一部や、地域の景観形成上重要な空地、地域の交流拠点となる土地などをまちづくり組織で取得し、共同利用の広場・公園等として整備する事業

○路地・共用通路

地域の活性化や利便性、快適性向上のため、まちづくり組織で共用通路等を整備する事業

○集客・活性化施設

オープンカフェ、イベント広場など、地域活性化やにぎわいの創出に活用できる集客施設をまちづくり組織で整備する事業

都市利便施設整備

○駐車場・駐輪場

まちなかの遊休地を活用したり、地域の活性化に資する事業として、まちづくり組織が駐車場を整備する事業

都市再生分野における新たな事業機会を創出し、地方公共団体・民間事業者等の潜在力を最大限に引き出すため、独立行政法人都市再生機構（UR）が、中立・公平性、豊富な事業経験を踏まえた人材やノウハウ、技術力等を活用して、まちづくりに関する構想・計画策定や事業化へ向けた合意形成等に係るコーディネートを実施

都市再生が進まない主な課題

- ・ 権利調整や合意形成が困難
- ・ ノウハウ、マンパワーの不足

URのコーディネートによる支援

地方公共団体
民間事業者等

UR

【コーディネートの内容】

大都市や地方都市において、以下を実施

- 地区公共施設等の整備計画の作成
- 地区整備促進のための関係者間の調整
- 低未利用地の開発事業計画の作成
- 事業完了後のまちづくり活動支援
- 事前防災まちづくりに関する研修 等



事前防災まちづくり研修の様子

都市再生の推進

- 都市の国際競争力と魅力を高める都市再生
- 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都市再生
- 防災性向上による安全・安心なまちづくり

【実施事例】

《東京都 港区 新虎通り（環状2号沿道）》

- 東京のシンボルストリート（環状2号線（新橋～虎ノ門区間））として、人々の多様な交流により、『国際新都心』を形成し、東京の未来を牽引
- URは、エリマネ組織の一員（事務局長）を務め、エリマネの活動全体をけん引。ほこみち制度活用による道路占用手続き等も実施



ほこみち制度の路線指定（都内第1号）

《鹿児島県 鹿児島市》

- 「歩行者が立ち寄りたくなる居心地の良い空間」を目指し、飲食、休憩、音楽など、市民や観光客が思い思いに過ごせる仕掛けを試行
- URは、「歩いて楽しめるまちづくり」に実現に向けて、マイアミ通りや交差点ポケットパークの社会実験や体制構築を支援



植栽と小さな休憩スペースを設置

平成30年地域再生法改正関係
平成30年6月1日公布・施行

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

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

【地域再生に資するエリアマネジメント活動】

地域の来訪者又は滞在者の利便の増進やその増加により経済効果の増進を図り、地域における就業機会の創出や経済基盤の強化に資する活動

(例)



イベントの開催



オープンスペースの活用

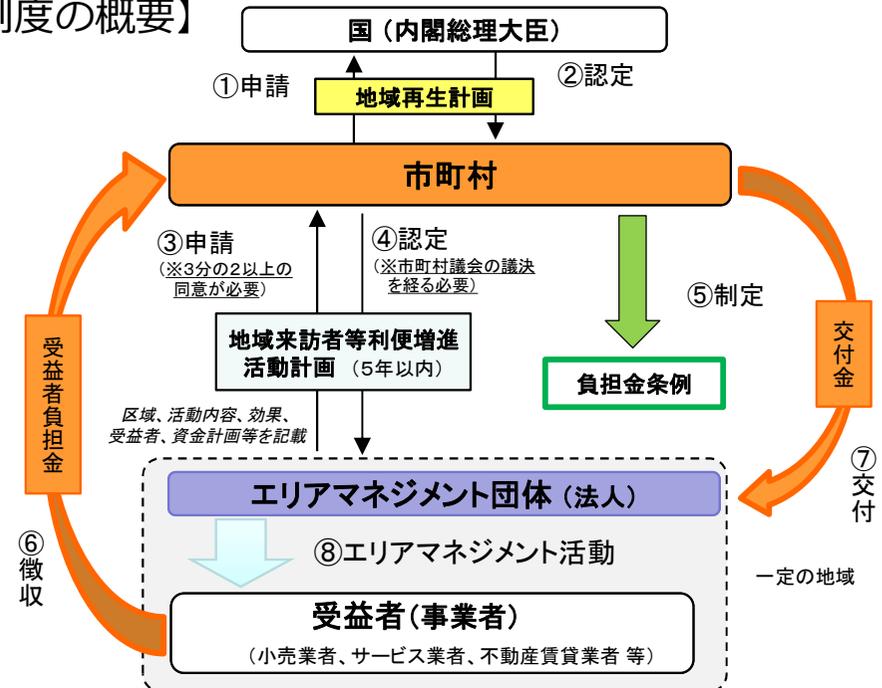


自転車駐輪施設の設置



賑わいの創出に伴い必要となる巡回警備

【制度の概要】



※ 3分の1超の事業者の同意に基づく計画期間中の計画の取消等についても、併せて規定

来訪者等の増加により事業機会の拡大や収益性の向上を図り、地域再生を実現

【人材に関する支援】

事業名	事業内容	担当府省等
地域再生マネージャー事業	市区町村が地域再生に取り組む際の課題に対して、その課題解決に必要な知識、ノウハウ等を有する地域再生マネージャー等の外部の専門的人材を活用するために必要な経費の一部を支援する。	(一財) 地域総合整備財団 (ふるさと財団)
地方創生アドバイザー事業	市町村等が行う自主的・主体的な地域づくり活動に取り組む事業に対して、適切な助言を行う各分野の専門家等の受け入れに要する経費について、20万円を限度に助成する。	(一財) 地域活性化センター
URまちづくり支援専門家派遣	地方公共団体の依頼を受け、都市デザイン・景観、環境、商業活性化、歴史文化、観光など多様な分野の専門家を派遣し、講演・意見交換、計画策定支援やアドバイスを行う制度。※制度の適用には条件あり	UR都市機構

【その他省庁による支援】

事業名	事業内容	担当府省等
地域未来交付金（地域未来推進型）	地方の大きな伸び代と地域特性を最大限に活かし、地場産業の付加価値向上等を通じて、地方の暮らしの安定を実現し、「強い経済」を構築するため、地域独自の取組を支援する。	内閣府 地方創生推進室／地方創生推進事務局
地域経済循環創造事業交付金（ローカル10,000プロジェクト）	産官学金の連携により、地域の資源と資金を活用した地域密着型事業の創業・第二創業・新規立ち上げを支援する。 具体的には、①地域密着型（地域資源の活用）、②地域課題への対応、③地域金融機関による融資等、④新規性（新規事業）、⑤モデル性の要件について、国の有識者審査を経て該当すると認められた事業が対象となり、民間事業者等の初期投資費用（施設整備・改修費、機械装置費、備品費等）について、地方公共団体が助成を行う場合にその助成に要する経費の一部を交付する。	総務省地域力創造グループ地域政策課
地方創生に向けて“がんばる地域”応援事業	「地方創生」に向けて、市町村または地域団体等が自主的・主体的に実施する自治体・地域・集落の消滅可能性の危機打開等に向けた事業に対し支援する。	(一財) 地域活性化センター

【自治体による支援】

対象地域	事業名称	実施主体	実施内容
長野県域	各種まちづくり支援活動	UDC信州	県内市町村を対象に、まちづくりの課題について、地域とともに考え、課題解決に向けて専門家派遣を含む様々な支援を実施している。
仙台市域	まちづくり支援専門家派遣制度	仙台市	市民が主体となるまちづくり活動に対し、登録された専門家を派遣し、専門的な助言やまちづくりに関する情報提供等を行う制度。
名古屋市域	地域まちづくりアドバイザー派遣制度	公益財団法人 名古屋まちづくり公社 名古屋都市センター	地域まちづくり団体などに、まちづくり専門家を無料で派遣し、組織づくり・計画立案・公共空間活用などに助言。団体の成長段階に応じ、登録前から法人化や都市再生準備にも対応。

【都市再生推進法人準備団体認定制度】

対象地域	制度名称	実施主体	実施内容
各市域	都市再生推進法人準備団体認定制度	大阪市	都市再生推進法人の指定をめざす団体が、都市再生推進法人の指定に向けて、自発的な取組を促進できるよう、同団体を認定し、必要な支援（都市再生整備計画の提案及び事業実施に向けた道路上での事業検証）を講じる制度
	都市再生まちづくり団体制度	仙台市	将来の都市再生推進法人指定を目指す団体を「まちづくり団体」と認定し、計画策定支援や公共空間活用、行政手続き支援、情報発信などの伴走支援する制度。

【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

【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

背景

- 都市再生緊急整備地域の大規模な都市再生プロジェクトにおける公共貢献のあり方、具体的には、エリアマネジメントの充実、大都市と地方都市との連携による地方創生の促進、歴史文化や地域産業の継承や振興、隣接する既存ビルとの一体活用、周辺街区のリノベーション、アフォーダビリティの確保など、ソフト面を含む多様な工夫を講じる貢献について、都市再生の枠組みの中で、柔軟な評価を一層促進することが考えられる。
- 特に、エリアマネジメントは都市の質や価値を高める重要な取組であることに鑑み、**適切な目標設定のもと効果が一定程度継続することが見込まれる場合は、積極的に評価すべきである。**

論点

**エリアマネジメントの評価にあたり適切な目標設定及び効果はどのようなものが考えられるか
また、評価の妥当性をどのように考えるか。**

方策

○地域ごとの特色にあわせた目標設定

- ・エリアマネジメント評価ガイドラインの周知・活用促進
- ・効果の波及する主体（受益者）を念頭に、活動による結果・効果を体系的に整理し、評価指標を設定
 - 『経済的効果』 知名度向上、来街者増加、売上増加、空店舗減少、イノベーション創出、資産価値・魅力向上
 - 『コミュニティ関連効果』 関係者意識向上、コミュニティ形成、地域愛着形成、生活満足度
 - 『地域環境改善効果』 景観形成、防災・防犯・美化、活動の場の創出、利便性向上

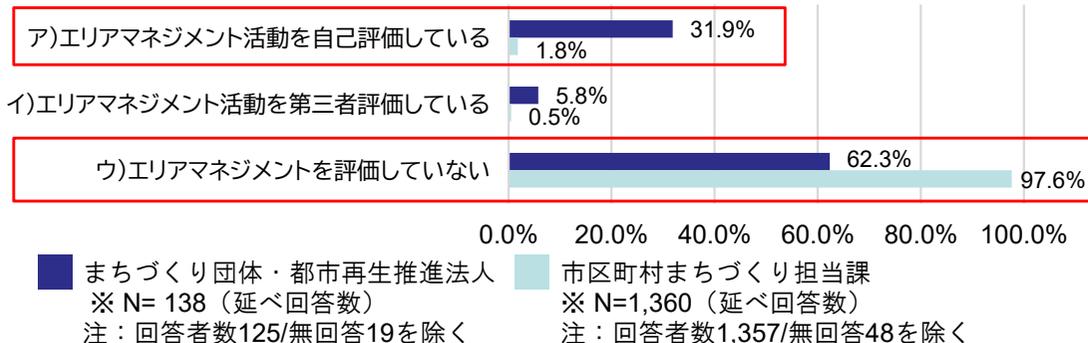
【テーマ③】エリアマネジメントの目標・効果及び評価の考え方

【評価の考え方】

【持続的なエリアマネジメントに必要な人材・財源に関するアンケート調査】 ※国土交通省都市局調査結果（令和7年度）速報値

- ✓ エリアマネジメント活動に係る評価の実態としては、実施されていない割合が高く、実施されている場合においても自己評価の割合が高い。
- ✓ 自己評価において活用される評価指標としては経済的効果の割合が高い。
- ✓ 評価ガイドラインについては、知らない、活用していない割合が高く、周知が不足している。

エリアマネジメントに係る評価の実態（複数回答）

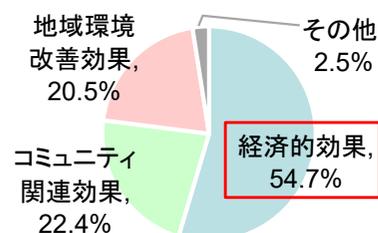


エリアマネジメントを自己評価した際に活用した評価指標（複数回答）

まちづくり団体・都市再生推進法人

※N=161（延べ回答数）

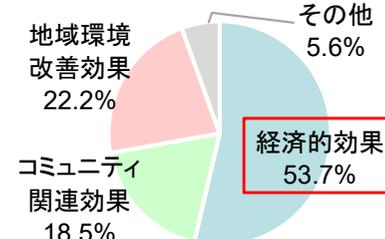
注：回答者数25 / 無回答19を除く



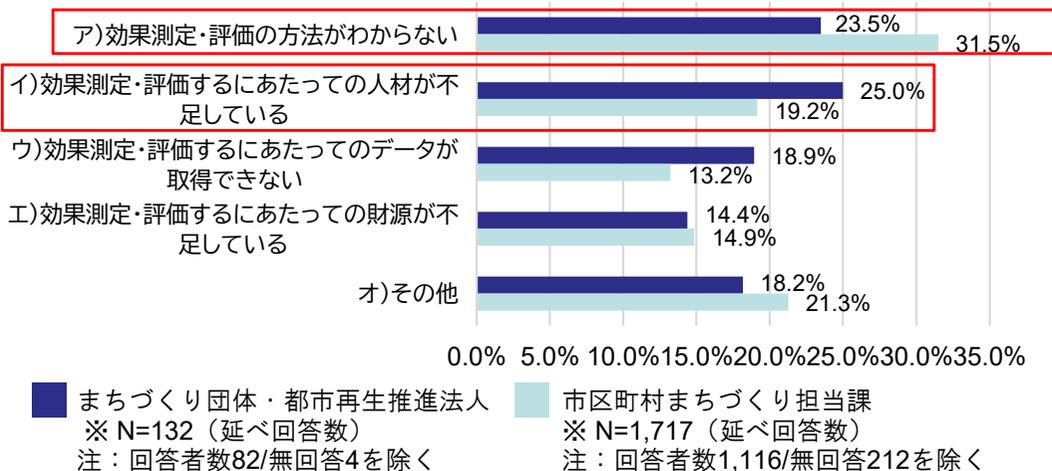
市区町村まちづくり担当課

※N=54（延べ回答数）

注：回答者数21 / 無回答4を除く



エリアマネジメントを評価していない理由（複数回答）

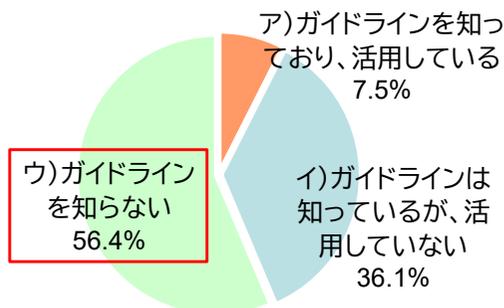


エリアマネジメント評価ガイドラインの活用状況

まちづくり団体・都市再生推進法人

※N=133

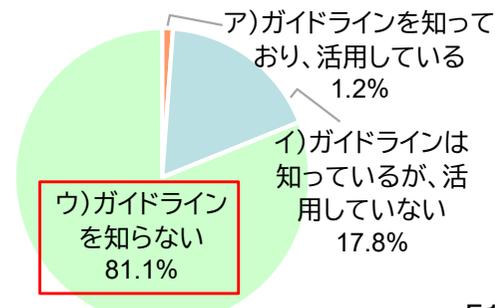
注：無回答11を除く



市区町村まちづくり担当課

※N=1,362

注：無回答43を除く



【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

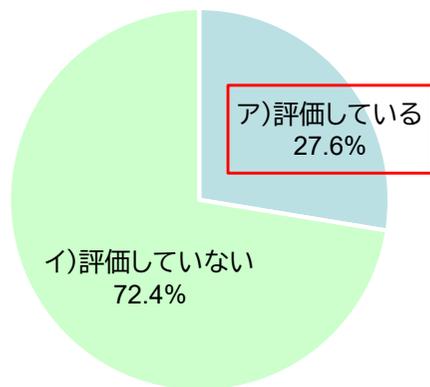
【評価の考え方】

【持続的なエリアマネジメントに必要な人材・財源に関するアンケート調査】 ※国土交通省都市局調査結果（令和7年度）速報値

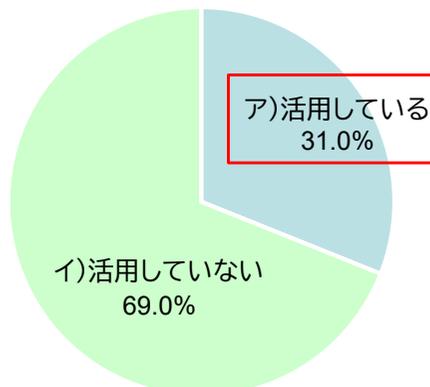
- ✓ エリアマネジメント活動に対し、公共貢献として評価している割合は低い。
- ✓ 公共貢献として評価される公共公益施設に対し、整備・維持管理を担保するために協定等を活用している割合は低い。

公共貢献活動（注）の評価の実態（対象：都市再生緊急整備地域を有する市区町村のまちづくり担当課） ※N=29

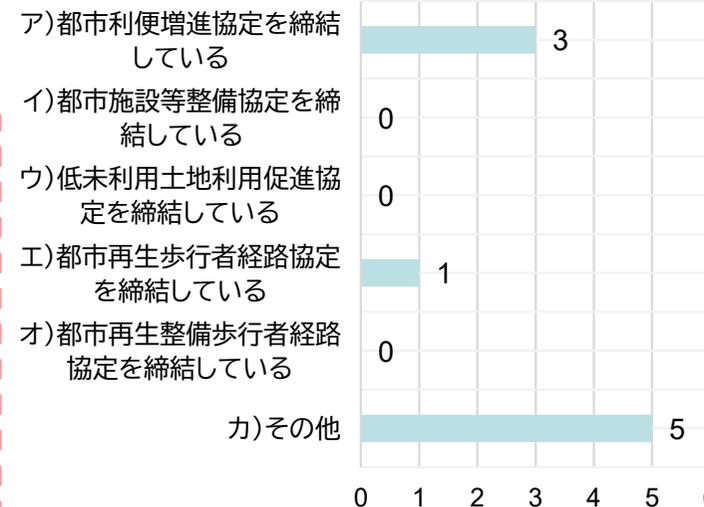
都市計画提案時の公共貢献活動における都市再生推進法人等が行うエリアマネジメント活動の評価実態



公共貢献により整備された公共公益施設の整備・維持管理を担保するための協定等の活用実態



活用している協定制度（複数回答）※N=9（回答者数・複数回答可）



注：公共貢献の主な取り組み例

- 駅前の都市基盤施設整備（歩行者空間の整備、地下広場整備など）
- 国際競争力強化に向けた施設整備（国際化に対応した医療施設の整備、子育て視線施設の整備など）
- 快適で安全なまちづくりの推進（公共的駐車場・駐輪場の整備、防災支援機能の強化など）
- 多面的な環境対策（緑化空間の整備など）

方策

公共貢献におけるエリアマネジメント活動の評価を促進

【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

方策：「エリアマネジメントの評価ガイドライン」の活用

- 経済的効果は企業・事業者・土地建物所有者への波及、コミュニティ関連効果や地域環境改善効果は住民・就労者・来街者や行政への波及が強い傾向
- ロジックモデルを構築する上では、関係主体と議論し、各々が求める効果も踏まえながら、活動、結果、効果の紐付け作業をしていくことが重要
- 効果の中・長期にわたって継続することが見込まれることをロジックモデルで可視化し、関係主体によるエリアマネジメント活動の積極的な評価に活用



1

エリアマネジメント活動効果の評価結果を基に活動の見直しの必要性を検討する。

Point

- ✓ 活動効果が思ったように出ていない内容については、活動内容の見直し、改善策を検討することが重要です。
- ✓ この時、活動効果が発現する時期も踏まえながら、効果が出ていないので活動をより充実させる、今後より重点的に活動を展開する…などを、考察、検討、判断することも重要です。

2

評価結果を関係者や受益者に提示し、活動支援や参画の合意形成に向けて活用する。

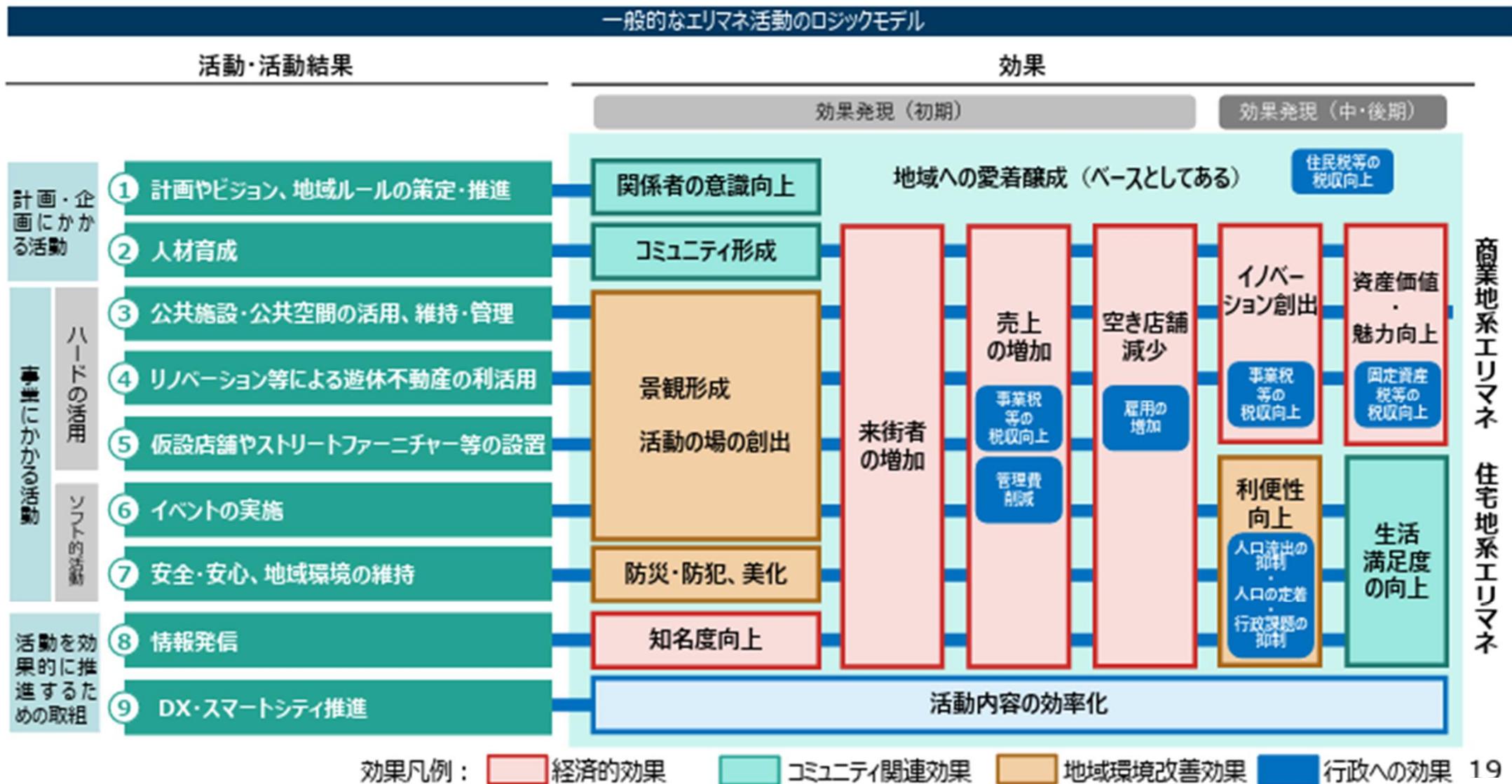
Point

- ✓ 実際に活動効果を説明する際には、各主体への効果（メリット）に着目し、シンプルな模式図に組み替えて示すことも有効です。



【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

【エリアマネジメントの評価ガイドラインの活用】



【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

【エリアマネジメントの評価ガイドラインの活用】

効果の評価指標例		
活動効果	評価指標例	
経済的効果	知名度向上	SNSの投稿数やフォロワー数、新聞等のメディア掲載数、★関係主体の認知度の変化。
	来街者の増加	来街者数の変化。(エリマネ活動実施時と平常時を比較しての増加含)
	売上の増加	地域内の店舗の売上金額の変化。(エリマネ活動実施時と平常時を比較しての増加含)
	空き店舗減少	空き店舗・テナント数の変化、空き店舗・テナントの期間。
	イノベーション創出	地域の新規事業者・就業者数、地域内の産業別事業者数・就業者数の変化、地域内の起業件数。
	資産価値・魅力向上	地価の上昇、★関係主体の地域の価値や魅力が向上したと感じている主体の変化。
コミュニティ関連効果	関係者の意識向上	エリマネに関心を持つ関係主体数、エリマネ活動への参画人数・主体数。
	コミュニティ形成	地域の自治・コミュニティ組織数、コミュニティ活動量(事業数)、★関係主体の地域活動参加頻度の変化。
	地域への愛着形成	★関係主体の地域への愛着度の変化。
	生活満足度	★関係主体の地域における生活満足度の変化。
地域環境改善効果	景観形成	★関係主体の景観がより良くなったと感じている人の状況。
	防災・犯罪、美化	犯罪発生件数の変化、★関係主体の防災、防犯、美化が進んだと感じている人の状況。
	活動の場の創出	関係主体のイベント等の活動への参加経験・回数の増加、★活動の場の創出による日常生活の変化・影響。
	利便性向上	生活利便施設の増加数、★関係主体の生活利便性が向上したと感じている主体の変化。

※「★」マークを付している指標は、関係主体へのアンケート調査等により、主観や頻度等の変化を把握することを想定しています。

【参考】モデル評価_福岡県北九州市八幡駅前地区

ロジックモデルによる評価を通じて、エリマネ団体自身も想定していなかった効果の大きさを確認できたこと、また活動を振り返り、見直すツールとしての意義を示唆いただきました。

ロジックモデルによるエリマネ活動評価結果の概要

- 10年以上の長年の取り組みによる積み重ねにより、活動回数やイベント参加者が増加。
- 特に、初期の活動効果（アウトカム）指標について、現在の景観や美化、愛着に対し、9割近い方が高い評価をしており、また約10年前と比較して向上していると回答している人も多くなっている。
- 中・後期の活動効果（アウトカム）指標について、生活利便性や居心地の良さに対する主観についても効果が波及している。



エリマネ主体のエリマネ活動評価結果の活用に対する声

- 10年間の活動効果の確認、とりわけより重視してきたコミュニティ形成の効果やエリマネ主体自身も想定していなかった効果（景観・美化に対する共感の高さ）も確認できた。
- ロジックモデルの構築により、毎年活動を進める中で、あいまいに少しずつ広げていた活動の整理にもつながり、自分たちの活動の今の姿やこれから向かう方向を考え、見直す時のツールとしても意義がある。

『エリアマネジメントのPDCAから都市再生推進法人の役割・活動・制度』を議論

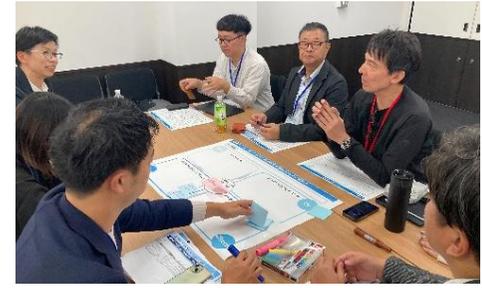
- 2025年11月6日（木）に開催した『エリマネ会議（仮）－都市再生推進法人等会議－』では、活動エリアの立地・環境特性や組織の推進体制などから、5つの分科会で、**エリアマネジメントのPDCAから都市再生推進法人の役割・活動・制度**を議論。
- 当日は、**56団体105名**（「都市再生推進法人」28団体52名、「都市再生推進法人指定を目指すまちづくり団体」28団体53名）が議論に参加。

＜分科会でのワークの進め方＞

【ワーク1】各団体が**目指すまちのビジョン**や**重視している活動・取組**について共有

【ワーク2】共通するテーマを設定し、**P（具体的な活動）**、**D（関係者の役割、必要な行動）**、**C（効果検証項目、課題）**、**A（都市再生推進法人としての役割）**を議論

【ワーク3】ワーク1・2で出された意見を再整理、とりまとめる



＜ワーク2のアウトプット＞



＜ワーク3のアウトプット＞



アイデアを書き出し、まとめることで、都市再生推進法人としての役割が明確化

【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

- 都市再生緊急整備地域における大規模な都市再生プロジェクトでは、地方公共団体と民間事業者の協働により、これまでも様々な公共貢献が促進され、都市基盤の整備はもとより、都市空間の質や価値を高めることで、都市の魅力と国際競争力の向上に貢献してきた。
- 公共貢献のあり方について、特に、都市再生特別地区での容積率の緩和については、従来どおりの積み上げ型の運用としていないため、他の制度と異なる仕組みとして、都市の普遍的な魅力をさらに深化させ、固有の魅力の向上には柔軟に対応するような、オンリーワンの貢献を促すことが望ましい。
- 具体的には、エリアマネジメントの充実、大都市と地方都市との連携による地方創生の促進、歴史文化や地域産業の継承や振興、隣接する既存ビルとの一体活用、周辺街区のリノベーション、アフォーダビリティの確保など、ソフト面を含む多様な工夫を講じる貢献について、都市再生の枠組みの中で、柔軟な評価を一層促進することが考えられる。
- 特に、エリアマネジメントは都市の質や価値を高める重要な取組であることに鑑み、**適切な目標設定のもと効果が一定程度継続することが見込まれる場合は、積極的に評価すべきである。**

■ 都市再生特別地区

都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等が可能。



麻布台ヒルズ (2023開業)

出典：麻布台ヒルズHP



地区幹線道路の整備



インターナショナルスクールの整備

■ 都市計画運用指針 都市再生特別地区の基本的な考え方

- ・ 都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域ごとに定められた地域整備方針の内容に沿った事業を実現するため、当該地域整備方針に即した**都市再生特別地区に関する計画提案が民間事業者から行われた場合には、民間事業者の創意工夫に基づく計画提案を踏まえて、適切に定めることが望ましい。**こうした民間事業者の創意工夫に基づく計画提案を促す観点から、**運用の基本的な方針や評価の対象となる取組の具体の対象やその考え方等について、あらかじめ都市計画決定権者により明示されていることが望ましい。**
- ・ 都市再生特別地区では、地域整備方針で示された方向に沿って土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることが求められることから、容積率及び高さの最高限度、壁面の位置の制限等について、高度利用地区、特定街区等の容積率の特例制度において行われているような有効空地の確保や導入施設の内容等個別項目ごとに**一定の条件を満たせば一定の容積率等の緩和を認めるといった積み上げ型の運用ではなく、都市の魅力や国際競争力を高める等、当該都市開発事業が持つ都市再生の効果等に着目した柔軟な考え方**の下に定めることが望ましい。
- ・ これらを定めるに当たっては、**交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を検討し、当該機能に著しく支障を来すことがないことを確認**するべきである。

論点

**エリアマネジメントの評価にあたり適切な目標設定及び効果はどのようなものが考えられるか
また、評価の妥当性をどのように考えるか。**

【参考】各都市の公共貢献におけるエリアマネジメント活動の評価の考え方

都市再生特別地区（東京都・仙台市・広島市）の運用の考え方

自治体名	評価の考え方																																																																																																																																																																																																					
<p>東京都 (東京都における都市再生特別地区の運用について)</p>	<p>○都市再生への貢献</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 従来の都市開発諸制度の容積率の設定の際に評価項目としていた、公共的なオープンスペースの創出、住宅や公益施設の導入、公共施設の整備・更新、歴史的建築物等の保存・修復など運用基準に列挙されたものに限定するのではなく、以下の項目といった都市機能や都市環境の改善・向上、地域経済の活性化に資する都市再生効果を幅広く多面的に捉えて、積極的に評価対象とする。 (略) <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区外における関連公共施設等整備への貢献 ・ 自立・分散型かつ効率的なエネルギーシステムの導入や帰宅困難者支援施設の整備など高度防災都市づくりへの貢献 ・ 地球環境改善への貢献など ➤ 地域の立地条件や地域特性に他の地域にはない独自性が見られる場合、これを踏まえた効果的な機能の導入、特色ある魅力やにぎわいの創出、独自の地域文化の発展等が図られることにより都市再生効果を一層高めるものについては、それを積極的に評価する。 																																																																																																																																																																																																					
<p>仙台市 (仙台市における都市再生特別地区の運用指針)</p>	<p>○都市再生への効果等</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 多様な都市活動の創出、都市機能の改善・向上、事業継続性、地域経済の活性化など幅広い都市再生の効果等を多面的に捉えて評価する。 ➤ 立地条件など地域の特性や課題を踏まえ、都市再生の効果を高める機能の導入、特色ある魅力やにぎわいの創出、独自の地域文化の発展等が図られることにより、都市再生の一層の推進に寄与するものについては、それを積極的に評価する。 ➤ 仙台市都市計画マスタープランにおいて都市づくりの目標像に掲げる「選ばれる都市へ挑戦し続ける新たな杜の都」の実現に向け、「働く場所」、「学ぶ・楽しむ場所」としての質を高め、相乗効果を生み出し、都市活動が創出されるものを特に評価する。 																																																																																																																																																																																																					
<p>広島市 (広島市都市再生特別地区の提案に関する取扱基準)</p>	<p>○基礎評価表における都市再生の効果、実行性の有無</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 都市再生緊急整備地域の地域整備方針や「都心活性化プラン」を基本として、広島市が評価する項目と、その項目別に加点評価するエリアを示した表。 ➤ 評価項目「良好な環境や地域の価値を維持・向上させるエリアマネジメントの促進」、整備項目「本市認定エリアマネジメントの活動場所」 <p>基礎評価表（抜粋）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">評価項目</th> <th rowspan="2">整備項目(該当の□にチェック)</th> <th colspan="16">評価対象エリア (別紙2参照・該当の□にチェック)</th> </tr> <tr> <th>相生</th> <th>鯉城</th> <th>平和</th> <th>中央</th> <th>白島</th> <th>本通り</th> <th>駅前</th> <th>大手町</th> <th>大手町</th> <th>立町</th> <th>袋町</th> <th>八丁堀</th> <th>鉄砲町</th> <th>胡町</th> <th>富士見</th> <th>...</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">地域整備事項</td> <td>提案内容の担保性</td> <td colspan="16">□各整備項目については、図面・協定等により実行性や継続性が担保される</td> </tr> <tr> <td>事業の実施体制</td> <td colspan="16">□資金計画や実施体制が示され、事業の実行性に支障がない</td> </tr> <tr> <td>歩道状、広場状のオープンスペースや緑地の確保</td> <td>一般交通に供する通路、広場等の確保</td> <td colspan="16"> <input type="checkbox"/>以下の全てに該当 <input type="checkbox"/>日常一般に開放され、歩行者が自由に通行し、又は利用できる <input type="checkbox"/>最小幅が4m以上(歩道状のものは2m以上) <input type="checkbox"/>合計が100㎡以上 <input type="checkbox"/>全周の1/8以上が道路に接している </td> </tr> <tr> <td rowspan="4">地域整備方針</td> <td>広島市景観計画</td> <td colspan="16">□適合</td> </tr> <tr> <td>都心居住の推進</td> <td>転勤ファミリー向けマンション</td> <td colspan="16">□ファミリータイプの賃貸住宅(戸数の2/3以上)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ビジネス支援型マンション</td> <td colspan="16">□家具付き、清掃・コンシェルジュ付き、コワーキングスペース等設置有(戸数の2/3以上)</td> </tr> <tr> <td>観光・文化・情報発信機能の充実</td> <td>観光案内所の設置</td> <td colspan="16">□専用部分に職員が常駐するもの</td> </tr> <tr> <td></td> <td>避難場所・施設の確保による防災機能の強化</td> <td>災害時帰宅支援ステーション等</td> <td colspan="16">□100㎡以上</td> </tr> <tr> <td></td> <td>良好な環境や地域の価値を維持・向上させるエリアマネジメントの促進</td> <td>エリアマネジメントの活動場所</td> <td colspan="16">□本市認定エリアマネジメントの活動場所</td> </tr> </tbody> </table>	評価項目	整備項目(該当の□にチェック)	評価対象エリア (別紙2参照・該当の□にチェック)																相生	鯉城	平和	中央	白島	本通り	駅前	大手町	大手町	立町	袋町	八丁堀	鉄砲町	胡町	富士見	...	地域整備事項	提案内容の担保性	□各整備項目については、図面・協定等により実行性や継続性が担保される																事業の実施体制	□資金計画や実施体制が示され、事業の実行性に支障がない																歩道状、広場状のオープンスペースや緑地の確保	一般交通に供する通路、広場等の確保	<input type="checkbox"/> 以下の全てに該当 <input type="checkbox"/> 日常一般に開放され、歩行者が自由に通行し、又は利用できる <input type="checkbox"/> 最小幅が4m以上(歩道状のものは2m以上) <input type="checkbox"/> 合計が100㎡以上 <input type="checkbox"/> 全周の1/8以上が道路に接している																地域整備方針	広島市景観計画	□適合																都心居住の推進	転勤ファミリー向けマンション	□ファミリータイプの賃貸住宅(戸数の2/3以上)																	ビジネス支援型マンション	□家具付き、清掃・コンシェルジュ付き、コワーキングスペース等設置有(戸数の2/3以上)																観光・文化・情報発信機能の充実	観光案内所の設置	□専用部分に職員が常駐するもの																	避難場所・施設の確保による防災機能の強化	災害時帰宅支援ステーション等	□100㎡以上																	良好な環境や地域の価値を維持・向上させるエリアマネジメントの促進	エリアマネジメントの活動場所	□本市認定エリアマネジメントの活動場所															
評価項目	整備項目(該当の□にチェック)			評価対象エリア (別紙2参照・該当の□にチェック)																																																																																																																																																																																																		
		相生	鯉城	平和	中央	白島	本通り	駅前	大手町	大手町	立町	袋町	八丁堀	鉄砲町	胡町	富士見	...																																																																																																																																																																																					
地域整備事項	提案内容の担保性	□各整備項目については、図面・協定等により実行性や継続性が担保される																																																																																																																																																																																																				
	事業の実施体制	□資金計画や実施体制が示され、事業の実行性に支障がない																																																																																																																																																																																																				
	歩道状、広場状のオープンスペースや緑地の確保	一般交通に供する通路、広場等の確保	<input type="checkbox"/> 以下の全てに該当 <input type="checkbox"/> 日常一般に開放され、歩行者が自由に通行し、又は利用できる <input type="checkbox"/> 最小幅が4m以上(歩道状のものは2m以上) <input type="checkbox"/> 合計が100㎡以上 <input type="checkbox"/> 全周の1/8以上が道路に接している																																																																																																																																																																																																			
地域整備方針	広島市景観計画	□適合																																																																																																																																																																																																				
	都心居住の推進	転勤ファミリー向けマンション	□ファミリータイプの賃貸住宅(戸数の2/3以上)																																																																																																																																																																																																			
		ビジネス支援型マンション	□家具付き、清掃・コンシェルジュ付き、コワーキングスペース等設置有(戸数の2/3以上)																																																																																																																																																																																																			
	観光・文化・情報発信機能の充実	観光案内所の設置	□専用部分に職員が常駐するもの																																																																																																																																																																																																			
	避難場所・施設の確保による防災機能の強化	災害時帰宅支援ステーション等	□100㎡以上																																																																																																																																																																																																			
	良好な環境や地域の価値を維持・向上させるエリアマネジメントの促進	エリアマネジメントの活動場所	□本市認定エリアマネジメントの活動場所																																																																																																																																																																																																			

【参考】特徴的な貢献の事例①ソフト面の貢献(東京・淡路町二丁目西部地区)

- ワテラス (淡路町二丁目西部地区) では、学生マンション「ワテラススチューデントハウス」を整備。地域のお祭りなどのエリアマネジメント活動に参加する見返りに、低廉な家賃設定を可能とするなど、運営面の取り組みを充実。

■ ワテラス (淡路町二丁目西部地区)



ワテラスアネックス
14階・15階に「ワテラススチューデントハウス」が入居



事業者：淡路町二丁目西部地区市街地再開発組合
竣工：2013年
容積率：990% (都市再生特別地区)

オフィス、レジデンス、学生マンション、商業施設、コミュニティ施設 (ホール、ギャラリーなど) で構成され、地域住民、就労者、学生、来街者が自由に活動し交流し憩う拠点となり、新しいコミュニティの発展に貢献。

再開発をきっかけに設立されたまちづくり組織「一般社団法人淡路エリアマネジメント」が、地域交流活動、学生居住推進活動、地域連携活動、環境共生・美化活動を通じて地域の交流促進を実施。

■ ワテラススチューデントハウス (低廉な家賃設定の学生マンション)

- ・学生マンションの運営を通じて学生が地域に根ざして居住しつつ、地域活動に積極的に参加する仕組みづくりを行っている。
- ・スチューデントハウスは「ワテラスアネックス」最上階に位置し、入居者が地域活動の計画や仲間とのコミュニケーションを行うための専用ラウンジ、中庭、キッチンなどの設備がある。



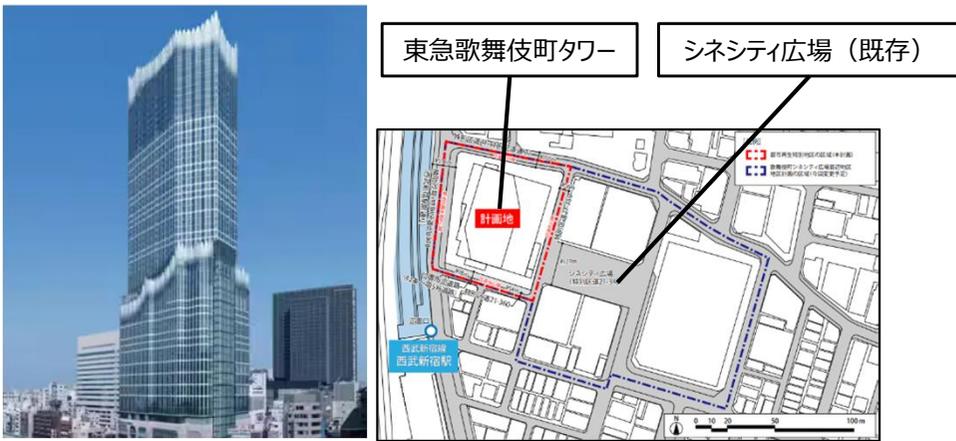
- ・入居者は地元の祭り、運動会、年末の夜警などの地域活動への参加が義務づけられており、その他、地域情報誌の編集や周辺の美化活動、季節イベントの企画・運営への参加を重ねることで家賃補助の獲得や契約延長が可能な仕組みとなっている。



【参考】特徴的な貢献の事例② 協調的な貢献(東京・歌舞伎町一丁目地区)

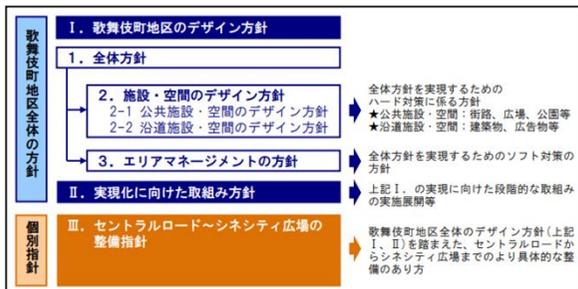
- 東急歌舞伎町タワー（歌舞伎町一丁目地区）では、隣接する既存の広場と一体的に活用できる屋外ステージ・屋外ビジョンを整備。開発事業者が新たにまちづくり団体を組成し、既存のエリアマネジメント団体と協調して空間活用を実施。

■ 東急歌舞伎町タワー（歌舞伎町一丁目地区）



事業者：東急株式会社、株式会社東急レクリエーション
竣工：2023年
容積率：1500%（都市再生特別地区）

■ 歌舞伎町街並みデザインガイドライン（平成25年4月）

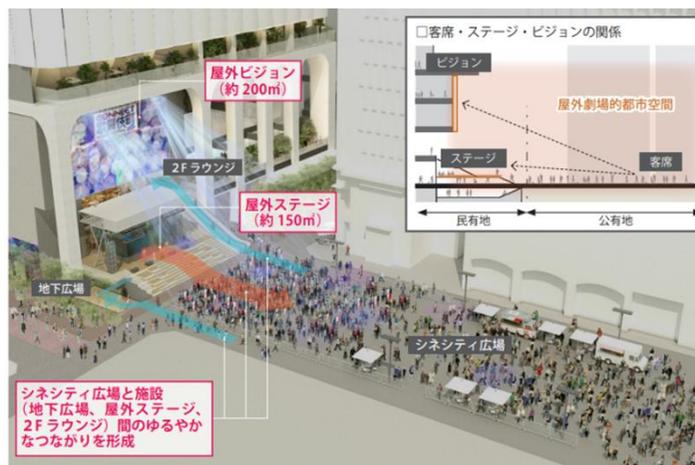


地域とともに作成したガイドラインにおいて、景観ルールやエリアマネジメントの方針、シネシティ広場の整備指針を規定

■ 「屋外劇場的都市空間」と、エリアマネジメントによる活用

- ・建物地上階部分に、隣接する既存の広場と一体的に活用可能な屋外ステージと、屋外ビジョンを整備。

▼ 屋外空間の一体的活用のイメージ



- ・整備した空間の活用主体として、新たにまちづくり団体を組成。地域の既存のエリアマネジメント組織と連携しつつ、公共空間を一体的に運営する体制を構築。
- ・屋外空間の活用により、多様なイベントを開催。まちの賑わい創出に寄与。

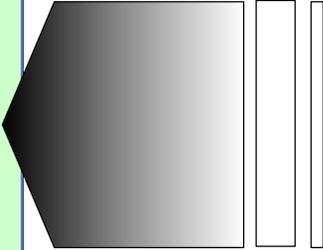


○ 民間都市開発事業の公共貢献により整備された公共公益施設の整備・維持管理を担保するために、協定等の契約的手法を活用。

例：都市再生特別地区を活用した民間都市開発

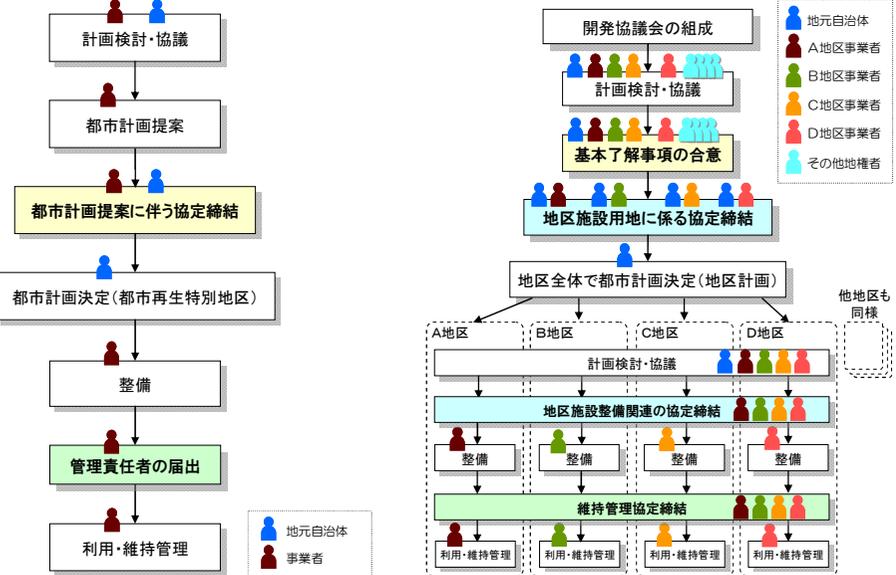
- 《公共貢献の主な取り組み》
- 駅前の都市基盤施設整備
 - ・歩行者空間の整備
 - ・地下広場整備 等
 - 国際競争力強化に向けた施設整備
 - ・国際化に対応した医療施設の整備
 - ・子育て支援施設の整備 等
 - 快適で安全なまちづくりの推進
 - ・公共的駐車場・駐輪場の整備
 - ・防災支援機能の強化 等
 - 多面的な環境対策
 - ・緑化空間の整備 等

官民の協定により公共貢献を将来的に担保



- 《協定書に記載される主な内容》
- 甲：地方公共団体、乙：民間都市開発事業者
- （施設等の整備及び維持管理等）
- 乙は、建築物（用途等を含む）、広場、空地等の建設、整備及び維持管理を行う責務を負う。
- （履行の確認等）
- 甲は、乙の責務の履行状況を、次の時点に確認する。
 - ・建築基準法に基づく建築確認申請の提出前
 - ・建築物の竣工時
 - ・建築物の竣工後、概ね1年毎の時期
 - ・その他、甲が必要と判断したとき
- （是正等の措置）
- 甲は、乙の責務が履行されないときは報告を求める。
 - 甲は、必要に応じて乙に是正内容を通知する。
 - 甲は、乙が是正しない場合、指導に従わない事実を公表することができる。
- （地位の承継）
- 乙は、建築物及び敷地を第三者に譲渡する場合、当該第三者に本協定書の地位を承継させるものとし、以後も同様とする。
 - 地位の承継がなされる場合、当該地位を有していたものは、速やかに甲に通知する。

※協定締結に係るスキームのイメージ



【事例】横浜市エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱（神奈川県横浜市）

横浜市では、**横浜市とエリアマネジメントを実施する組織が協議の上に「エリアマネジメント計画」の策定を行い、相互に協定を締結することで、持続的なエリアマネジメントを推進**。地区計画又は都市計画の決定等の提案に基づいて実施するエリアマネジメントの場合は、都市計画決定後に開発事業者が計画策定と協定締結を行い、その後エリアマネジメント団体に継承した事例がみられる。

【出典】横浜市エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱
横浜市市街地整備におけるエリアマネジメント計画策定の手引き（第2版）

「横浜市エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱（平成28年4月1日）の掲載内容（抜粋）」

適用対象	手続き全体の流れ	計画策定・協定締結のタイミング
<ol style="list-style-type: none"> ① 地区計画又は都市計画の決定等の提案に基づいてエリアマネジメントを実施するもの ② 公開空地等の一部又は全部をエリアマネジメント組織が占有し、利活用を行うエリアマネジメントを実施するもの ③ 地域まちづくり活動団体がエリアマネジメントの実施を希望するもの ④ 市長が必要であると認める地域においてエリアマネジメントを実施するもの 	<p>ステップ1 事前の検討 エリアマネジメント組織が横浜市へ「エリアマネジメント計画案策定にあたって必要な調査・検討」を行う。</p> <p>ステップ2 計画案策定・協議 エリアマネジメント組織が横浜市へ「エリアマネジメント計画案策定」の申請を行う。横浜市は「計画案への検討事項のアドバイス・相談」を行う。協議開始。協議終了。</p> <p>ステップ3 エリアマネジメント計画策定 エリアマネジメント組織が横浜市へ「エリアマネジメント計画案策定」の申請を行う。横浜市は「エリアマネジメント計画案策定」の申請を受け、協議案の作成及び調整を行う。</p> <p>ステップ4 協定締結 協議案の作成及び調整が完了し、協定の締結が行われる。</p> <p>ステップ5 具体的な事業の展開 エリアマネジメント計画の公表が行われ、具体的な事業の展開が行われる。</p>	<p>地区計画等に基づいて実施するエリアマネジメントの標準的スケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画手続前に、エリアマネジメントの骨格的な要素を事前検討 ● 当該手続期間中にエリアマネジメント計画案の策定及び協議 ● 都市計画決定後に、エリアマネジメント計画を策定し、同意を受け、協定の締結 <p>市街地整備に伴う地区計画等の都市計画手続 → エリアマネジメント計画の策定の流れ → 建築確認等申請手続</p> <p>事前検討 → 計画案策定・協議 → 計画策定・同意 → 協定締結 → 実施</p> <p>公開空地等の利活用を行うエリアマネジメントの標準的スケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 公開空地等の占有許可手続に着手する前に、エリアマネジメント計画の策定及び同意を受け、協定の締結 <p>エリアマネジメント計画の策定の流れ → 公開空地等の占有許可手続 → 実施</p> <p>事前検討 → 計画案策定・協議 → 計画策定・同意 → 協定締結 → 実施</p>
<p>エリアマネジメント計画の策定（記載内容）</p> <ol style="list-style-type: none"> ① エリアマネジメント計画の名称 ② エリアマネジメントの対象エリアの位置、区域 ③ 中長期的なエリアマネジメントの理念、目標 ④ エリアマネジメントで実施する事業の内容 ⑤ エリアマネジメント組織の構成 ⑥ エリアマネジメント組織の財務構成 ⑦ その他エリアマネジメントを推進するために必要な事項 		
<p>協定の締結</p> <p>「エリアマネジメント計画」を策定した実施組織及び市長は、持続的なエリアマネジメントの実現及び発展に向け、個別エリアごとの責任と負担の区分を明確にするため、相互に協定を締結。</p>		

【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

背景

- 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。

論点

これからの都市再生推進法人が担うべき具体的な業務は何か。指定手続き、要件、権限（メリット）、ガバナンスに関する規程はどうあるべきか。

方策

- ・**エリアマネジメント活動の評価や社会実験の検証等へのデータ活用を推進**
 - ・**都市再生推進法人と地方公共団体との連携によるエリアマネジメント活動への企業版ふるさと納税の活用**
- ⇒これらについて、エリアマネジメントの活動計画の策定によりガバナンスを強化

【参考】都市再生推進法人の業務等

■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 ※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業務（都市再生特別措置法第119条）

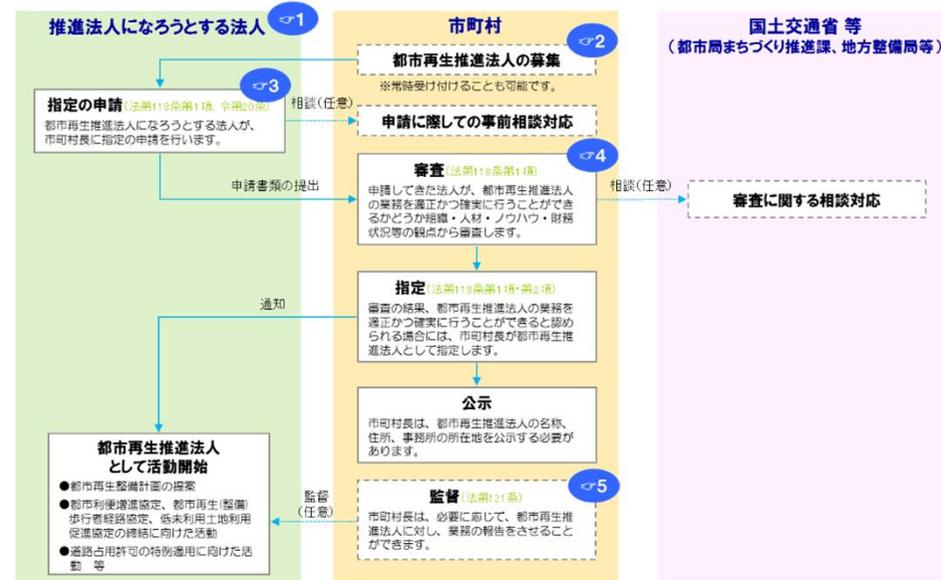
- （1）都市開発事業、跡地等の管理に関する事業、低未利用土地の利用又は管理に関する事業を行う民間事業者に対する専門家派遣、情報提供、相談等の援助
- （2）都市開発事業、跡地等の管理に関する事業を行うNPO法人等に対する助成
- （3）都市開発事業、跡地等の管理に関する事業の実施や公共施設、駐車場、駐輪場の整備
- （4）事業用地の取得、管理、譲渡
- （5）公共施設、駐車場、駐輪場の管理
- （6）緑地等管理効率化設備等の管理
- （7）公園施設設置管理協定に基づく滞在快適性向上公園施設の整備及び管理
- （8）都市利便増進協定に基づく都市利便増進施設の一体的な整備及び管理
- （9）未利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

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

■都市再生推進法人の監督（都市再生特別措置法121条）

- ・市町村長は業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、推進法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。
- ・市町村長は業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- ・市町村長は法人が命令に違反したときは指定を取り消すことができる。

■都市再生推進法人の指定手続き



- ② 都市再生推進法人の募集方法（任意）
 - ・募集方法は市町村が決めることが可能
- ③ 都市再生推進法人の申請に必要な書類
 - ・申請書類の様式や内容は市町村が独自に定めることが可能
 - ・申請書類は後述の基準に照らして審査するために必要な情報が得られることが必要。具体的には右記が考えられる
- ④ 都市再生推進法人の審査基準
 - ・審査基準は市町村が独自に定めることが可能
 - ・当該法人が行おうとする業務を適正かつ確実に実行できるか審査することが必要。具体的には下記が考えられる

《申請書に添付する書類の例》

- ・定款 ・登記事項証明書
- ・役員の名、住所及び略歴を記載した書面
- ・組織図及び事務分担を記載した書面
- ・前事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表
- ・当該事業年度の事業計画書及び収支予算書
- ・これまでのまちづくり活動の実績を記載した書面
- ・都市再生特別措置法第119条に規定する業務に関する計画書

《審査基準の例》

【法人の活動目的・活動内容について】

- ・不特定多数の利益を目的として活動を行う法人であること ・まちづくりの推進を活動目的としていること

【法人の活動実績について】

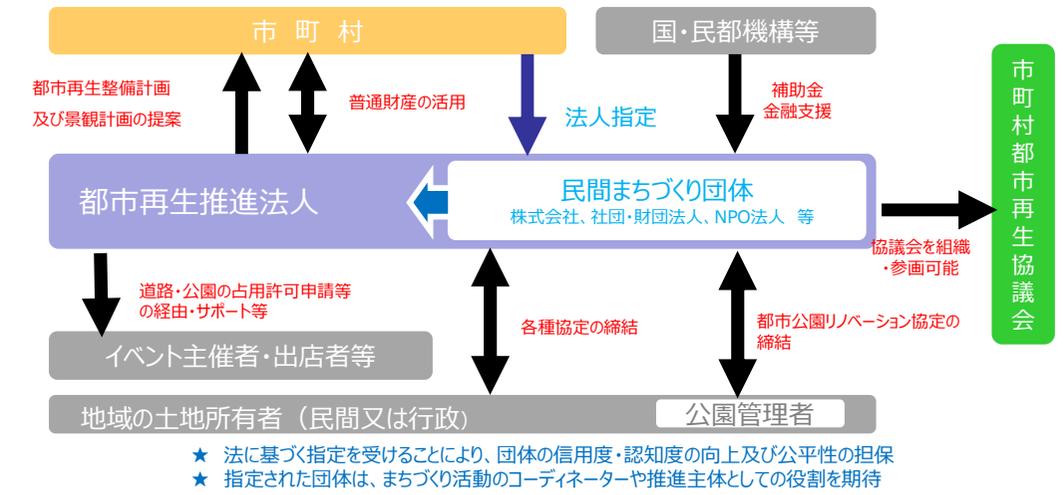
- ・過去に、都市再生推進法人を申請する組織またはその母体となっている組織に、まちづくり活動の実績があること

【法人の組織形態・運営体制について】

- ・当該市町村内に事務所を有し、当該市町村内で活動を行っていること（当該市町村外を活動範囲に含んでいても構わない）
- ・都市再生推進法人の業務を適正かつ確実に行うために、
 - －必要な組織体制や人員体制を備えていること
 - －必要な経費を賄うことができる経済的基礎を有していること
 - －関係する行政機関や民間団体等と既に十分な連携を図っていること、あるいはこの先図ることができると認められること

【参考】都市再生推進法人の現行の特例（権限）

■都市再生推進法人の特例（メリット）



■協定への参画

項目	概要
滞在快適性等向上公園施設の設置・管理のための協定	・都市再生推進法人、滞在快適性等向上区域内の都市公園において、滞在快適性等向上公園施設（まちなかの滞在の快適性等の向上や公園の利便増進に資する公園施設）の設置・管理や、園路、広場等の整備等のための協定を公園管理者と締結することができる。協定締結により、新たに設置されるカフェ、売店等の建蔽率の上限の緩和など都市公園法の特例措置を受けることができる。
都市利便増進協定	・都市再生推進法人は、都市再生整備計画に記載された区域内の土地所有者等とともに、都市利便増進施設の一體的な整備等に関する協定を締結することができる。
低未利用土地利用促進協定	・都市再生推進法人は、低未利用土地の所有者等と協定を締結して、都市再生整備計画に記載された居住者等利用施設の整備等を行うことができる。
跡地等管理等協定	・都市再生推進法人は、立地適正化計画に記載された跡地等管理区域内で跡地の所有者等と跡地等管理等協定を締結して、当該跡地等の管理、当該跡地等における緑地等の整備等を行うことができる。

■その他の特例

項目	概要
普通財産の活用	・都市再生推進法人は、滞在快適性等向上区域内において、都市再生整備計画に基づき普通財産の安価な貸付などを受けることができる（清掃等を行うことが必要）。
道路・都市公園の占用許可等の申請手続の経由・サポート	・都市再生推進法人は、滞在快適性等向上区域内における道路や都市公園の占用許可等について、申請手続の経由事務及びサポートを行うことができる。
誘導施設に係る都市再開発法の特例	・都市再生推進法人は、立地適正化計画に位置付けられた誘導施設を整備する場合、公募によることなく保留床等を取得することができる。
市町村都市再生協議会の組織	・都市再生推進法人は、都市再生整備計画・立地適正化計画の作成や実施に必要な協議を行うための協議会を組織することができる。
市町村や国等による支援	・都市再生推進法人は、国及び市町村並びに民間都市開発推進機構から、情報の提供や助言等を受けることができる。

■計画の提案

項目	概要
都市再生整備計画の作成等の提案	・都市再生推進法人は、都市再生整備計画の作成や変更を市町村に提案することができる。
都市計画の決定等の提案	・都市再生推進法人は、自らの業務として公共施設の整備等を適切に行うために必要な都市計画の変更を市町村に提案することができる。
滞在快適性等向上区域内における景観計画の作成等の提案	・都市再生推進法人は、滞在快適性等向上区域内において、景観計画の作成や変更を景観行政団体に提案することができる。

■財政支援

項目	概要
官民連携まちなか再生推進事業	・都市再生推進法人は、まちづくり活動に取り組む者に対するワークショップの開催等の普及啓発事業を行う場合、事業費の補助を受けることができる。
都市安全確保促進事業	・都市再生推進法人は、都市再生緊急整備地域における都市安全確保計画又は主要駅周辺等におけるエリア防災計画の素案の作成を行う場合、作成費の補助を受けることができる。
都市・地域交通戦略推進事業	・都市再生推進法人は、都市・地域総合交通戦略や立地適正化計画等に基づき、歩道、駐車場、自由通路等を整備する事業を行う場合、事業費の補助を受けることができる。
まちなかウォークアップ推進事業	・都市再生推進法人は、都市再生整備計画に関連事業として位置づけられた「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに資する事業（民間の土地・施設をリノベーションし公共空間として開放等）を行う場合、事業費の補助を受けることができる。
都市再開発支援事業	・都市再生推進法人は、エリアマネジメント活動を行う組織体制の構築、エリアのプロモーション活動の実施など、市街地再開発事業完了後の持続的なエリア価値向上のためのまちづくり活動を行う場合、活動費の補助を受けることができる。
都市環境維持・改善事業資金（エリアマネジメント融資）	・都市再生推進法人（一般社団法人・一般財団法人又は地方公共団体から1/4以上の出資を受けている第3セクター法人に限る。）は、地域住民や来訪者のための交流施設の整備、空き地・空き店舗の活用など、エリアマネジメントを目的とする事業を行う場合、無利子貸付を受けることができる。
まちづくりファンド支援事業（民都機構による支援）	・都市再生推進法人は、クラウドファンディングを活用して行われる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（クラウドファンディング活用型）」を組成する場合、民間都市開発推進機構による資金拠出を受けることができる。
まちづくりファンド支援事業（民都機構による支援）	・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）等の「志ある資金」による資金拠出を受けながら、協定をもとに一定エリア内で自立的に行われるまちづくり活動に対して助成等を行う「まちづくりファンド（共助推進型）」を組成する場合、資金拠出を受けることができる。
まちなか公共空間等活用支援事業（民都機構による支援）	・都市再生推進法人は、滞在快適性等向上区域内において、ベンチの設置や植栽等（カフェ等も併せて整備）により交流・滞在空間を充実化する事業に対し、長期にわたる低利貸付を受けることができる。

■税制特例

項目	概要
都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例	・都市再生推進法人（公益社団法人・公益財団法人である等の要件を満たすものに限る。）が行う立地適正化計画又は都市再生整備計画に基づく都市開発事業、誘導施設等の整備に関する事業、低未利用土地の利用等に関する事業等のために土地等を譲渡した場合、土地所有者等は、税制特例（軽減税率、1500万円特別控除）を受けることができる。

【参考】公共性が高い他の法人制度における要件

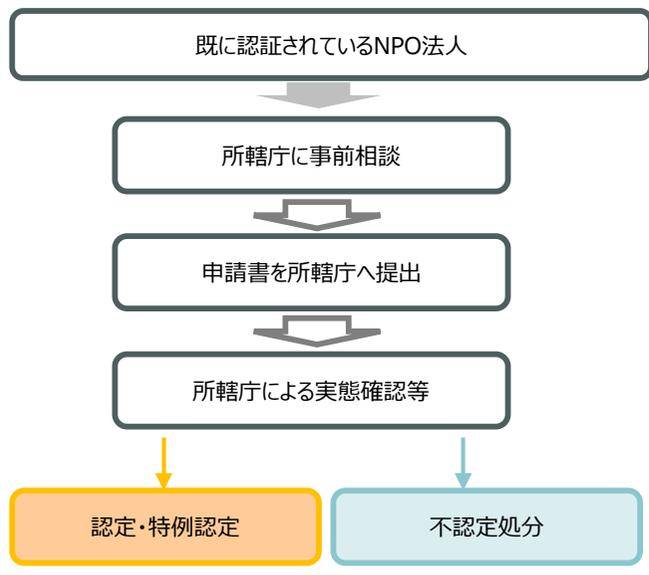
■ 認定NPO法人制度

【制度概要】
認定NPO法人とは、NPO法人のうち、所轄庁（都道府県知事または指定都市の長）によって一定の基準を満たしていると認定された団体を指す。NPO法人への寄附を促すことにより、NPO法人の活動を支援するために税制上の優遇措置が設けられている。

【認定基準】
認定NPO法人等になるためには、次の基準に適合する必要がある（特定非営利活動促進法45、59条）

- ① パブリック・サポート・テスト（PST）に適合すること
 - ② 事業活動において、共益的な活動の占める割合が、50%未満であること
 - ③ 運営組織及び経理が適切であること
 - ④ 事業活動の内容が適正であること
 - ⑤ 情報公開を適切に行っていること
 - ⑥ 事業報告書等を所轄庁に提出していること
 - ⑦ 法令違反、不正の行為、公益に反する事実等がないこと
 - ⑧ 設立の日から1年を超える期間が経過していること
- （注）上記①～⑧の基準を満たしていても、欠格事由（特定非営利活動促進法47条）に該当するNPO法人は、認定を受けることは不可

【メリット】 <寄付者への税制優遇> 認定NPO法人に寄付した場合、寄付者には所得税や住民税の控除が受けられる
<法人への税制優遇> 認定NPO法人は収益事業以外の特定非営利活動に係る事業に使用した利益を、寄付金とみなして損金算入できる「みなし寄附金制度」が適用される

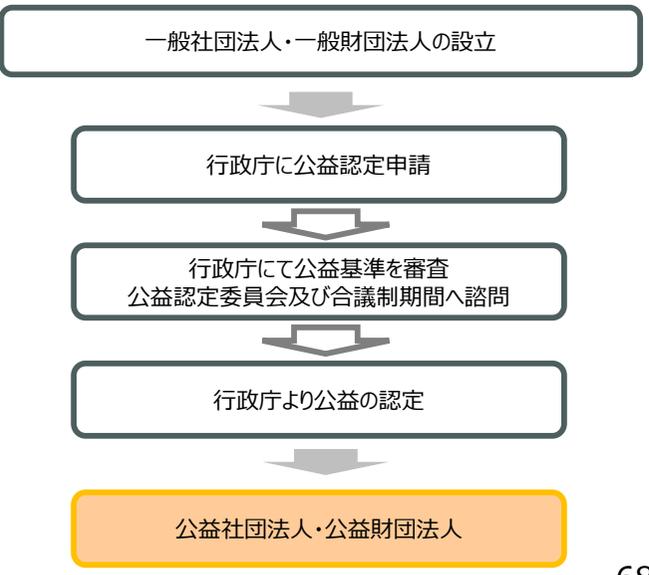


■ 公益法人制度（公益社団法人・公益財団法人）

【制度概要】
一般社団・財団法人のうち、民間有識者からなる第三者委員会による公益性の審査（公益目的事業を行うことを主たる目的とすること等）を経て行政庁（内閣府又は都道府県）から公益認定を受けた法人。公益社団・財団法人への税制上の優遇措置が設けられている。

- 【認定基準】**
1. 法人の目的および事業の性質、内容に関するもの
 - ① 公益目的事業を行うことが主たる目的であること
 - ② 公益目的事業に必要な経理的基礎および技術的能力があること
 - ③ 理事、社員など当該法人の関係者や営利事業者などに特別な利益を与えないこと
 - ④ 社会的信用を維持する上でふさわしくない事業、公の秩序、善良の風俗を害するおそれのある事業を行わないこと
 - ⑤ 公益目的事業に係る収入が実施に要する適正な費用を償う額を超えないと見込まれること
 - ⑥ 公益目的事業以外の事業が公益目的事業の実施に支障を及ぼすおそれがないこと。
 2. 法人の機関に関するもの
 - ① 同一親族等および他の同一団体の関係が理事又は監事の3分の1を超えないこと
 - ② 収益、費用及び損失その他の勘定の額がいずれも一定の基準に達しない場合を除き 会計監査人を設置していること
 - ③ 理事、監事への報酬等の支給基準を定めていること
 - ④ 社員に対し不当に差別的な取扱いをせず理事会を設置していること
 3. 法人の財務に関するもの
 - ① 公益目的事業比率が100分の50以上になると見込まれること
 - ② 遊休財産額が一定額を超えないと見込まれること。
 4. 法人の財産に関するもの
 - ① 他の団体の意思決定に関与することができる株式等を保有していないこと。
 - ② 公益目的事業に不可欠特定の財産について、その処分制限等必要な事項を定款で定めていること
 - ③ 公益認定取消し等の場合に公益目的取得財産残額に相当する財産を類似の事業を目的とする公益法人等に贈与する旨の定款の定めがあること
 - ④ 清算の場合に残余財産を類似の事業を目的とする公益法人等に帰属させる旨の定款の定めがあること

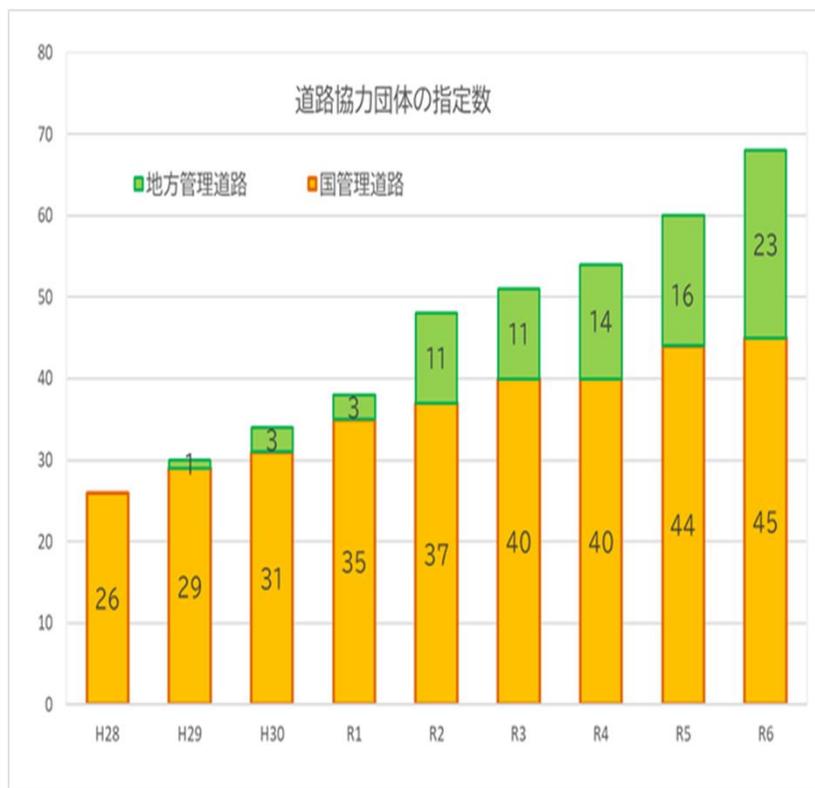
【メリット】 <寄付者への税制優遇> 公益法人に寄付した場合、寄付者には所得税や住民税の控除が受けられる
<法人への税制優遇> 公益認定法上の公益目的事業として認定された事業は、収益事業に該当する場合でも非課税となる



【参考】道路協力団体制度

- 地域でボランティア活動などを行う民間団体等が道路管理に参画することを目的に、平成28年に創設。
- 道路に関する工事や占用について、協議の成立をもって、承認や許可があったものとみなされる。
- 道路協力団体に指定された団体は、業務内容の範囲において収益施設を設置し、事業を行うことが可能。
収益事業の例：公告、自動車駐車場、自転車駐車場、食事施設、購買施設など
- 審査基準の一つとして、直近5年間にわたる継続的な道路の管理に資する清掃・除草等の公的活動が必要。
- 得られた収益を団体が活動する道路管理に還元することで、間接的にボランティア活動を支援。
- 道路協力団体の普及促進のため、令和2年4月より直轄国道において占用料免除の運用開始。

●直轄国道・地方道における道路協力団体数
(R7.3末)



※地方道における道路協力団体数は国土交通省調べ

道路協力団体の業務

道路協力団体には次の①～⑥の取組があります。



① 除草や清掃活動など道路の維持管理、道路に関する工事



② 安全で円滑な道路交通の確保や道路の利便性向上のための案内板やオープンカフェなどの設置・管理



③ 道路の管理に関する情報又は資料の収集・提供



④ 交通量調査やニーズ調査などの調査研究



⑤ 道路に関する知識の普及・啓発のための勉強会の開催や地元学校との連携などの取組



⑥ ①～⑤に関連する取組

【参考】 河川協力団体制度

- 河川の維持、河川環境の保全などの河川の管理につながる活動を自発的に行っている民間団体等を「河川協力団体」として法律上位置づけ、河川管理者と河川協力団体が充実したコミュニケーションを図り、互いの信頼関係を構築することで、河川管理のパートナーとしての活動を促進し、地域の実情に応じた河川管理の充実を図ることを目的とした制度。
- 河川協力団体は、河川管理者が特に必要があると認めるときは、河川法第99条により、河川の管理に属する事項の委託を受けることができる。
- H25年の制度創設以降、河川協力団体の指定団体数は年々増加しており、R6年度末時点で298団体（うち都道府県指定8団体）が指定されている

河川協力団体の業務（河川法 第58条の9）

- ①河川管理者に協力して行う河川工事又は河川の維持
- ②河川の管理に関する情報又は資料の収集及び提供
- ③河川の管理に関する調査研究
- ④河川の管理に関する知識の普及及び啓発
- ⑤上記に附帯する活動



河川敷清掃



船による監視



外来種調査



安全利用講習

河川協力団体に指定されることによる許可等の簡素化

河川協力団体が活動するために必要となる河川法上の許可等について、河川管理者との協議の成立をもって足りることとなる。

＜河川法の許可等＞

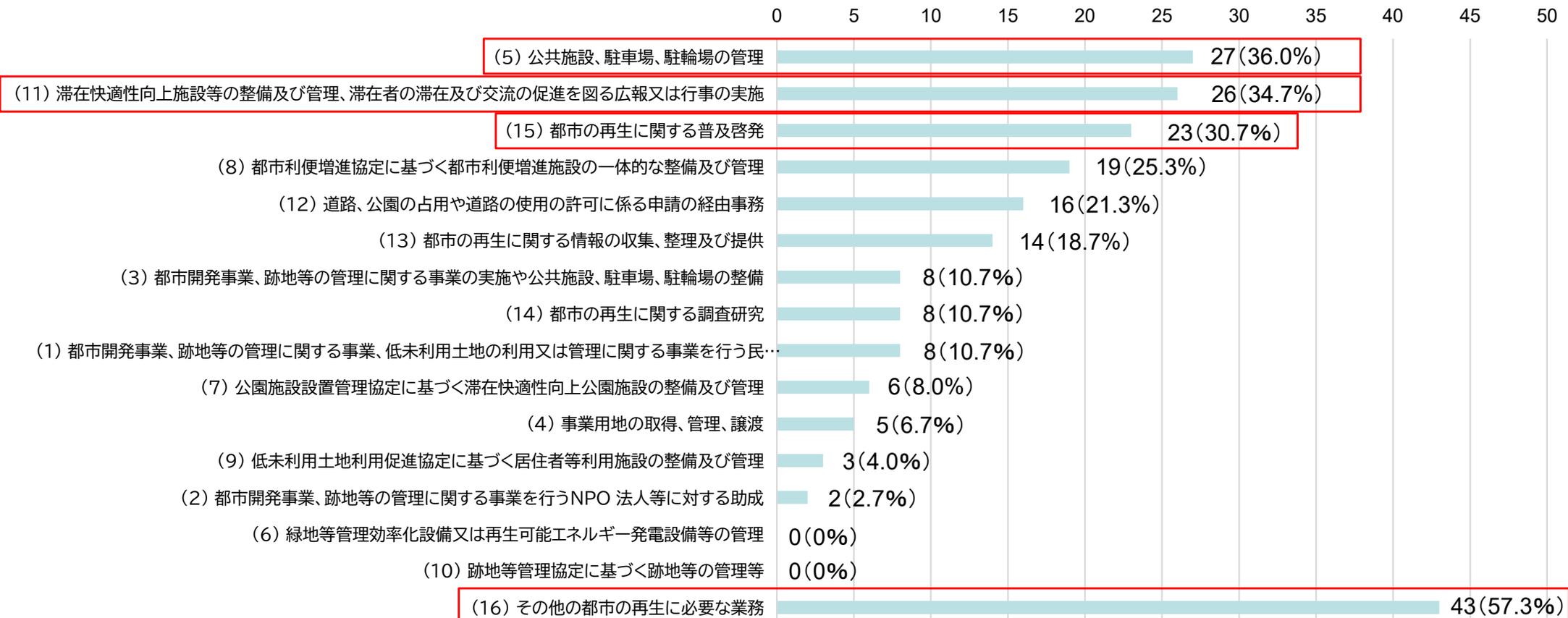
- ・工事等の実施の承認（河川法第20条）
- ・土地の占用の許可（河川法第24条）
- ・土石以外の河川産出物の採取の許可（河川法第25条後段）
- ・工作物の新築等の許可（河川法第26条第1項）
- ・土地の掘削等の許可（河川法第27条第1項）
- ・権利の譲渡の承認（河川法第34条第1項(第24条及び第25条後段の許可に係る部分に限る。))

【都市再生推進法人の業務・権限の拡大】

【持続的なエリアマネジメントに必要な人材・財源に関するアンケート調査】 ※国土交通省都市局調査結果（令和7年度）速報値

- ✓ 公共施設、駐車場、駐車場の管理や、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、都市の再生に関する普及啓発に関する業務を実施している都市再生推進法人が多い。
- ✓ その他の都市の再生に必要な業務が最も多く回答があったことから、法第119条に定められている業務に限らず、様々な業務が実施されていることがわかる。
- ✓ 緑地等管理効率化設備又は再生可能エネルギー発電設備等の管理等、跡地等管理協定に基づく跡地等の管理等については、回答が0であった。

都市再生推進法人の現行業務（法第119条）の状況 ※N=84（回答者数/無回答1を除く・複数回答可）



【都市再生推進法人の業務・権限の拡大】

【持続的なエリアマネジメントに必要な人材・財源に関するアンケート調査】 ※国土交通省都市局調査結果（令和7年度）速報値

- ✓ 現行業務以外で都市再生推進法人に必要／担ってほしい業務へのニーズは少ない。（データ取得と分析、空地や所有者不明土地対応など）
- ✓ 現行特例以外で必要なものへのニーズは少ない。（占用料の減免、所有者不明土地や危険家屋の整理権限など）

都市再生推進法人の現行業務・特例以外に必要なもの（対象：都市再生推進法人、市区町村まちづくり担当課）

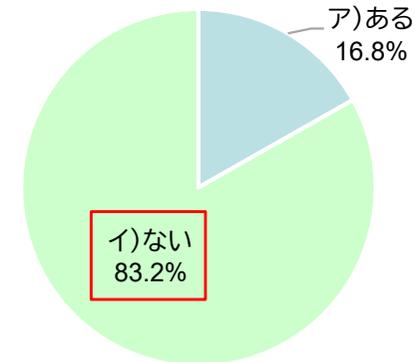
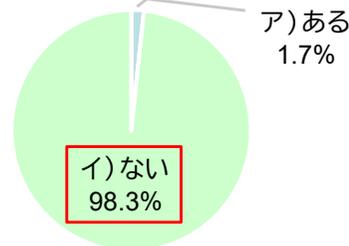
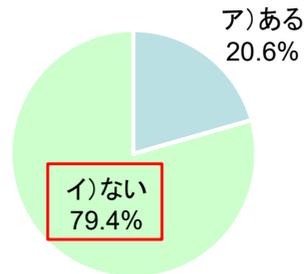
現行業務以外で必要／担ってほしいもの

現行特例以外に必要なもの ※都市再生推進法人のみ

都市再生推進法人
※N=102
(回答者数/無回答1を除く)

市区町村まちづくり担当課
※N=1,356
(回答者数/無回答49を除く)

都市再生推進法人 ※N=95 (回答者数/無回答8を除く)



- ・都市の再生に関する情報の収集、整理及び提供
- ・都市再生の効果測定（データ取得と分析）
- ・公共用地・低未利用地等の管理や暫定的な活用、および開発後の管理運営
- ・公有財産の運用活用に関する提言・提案

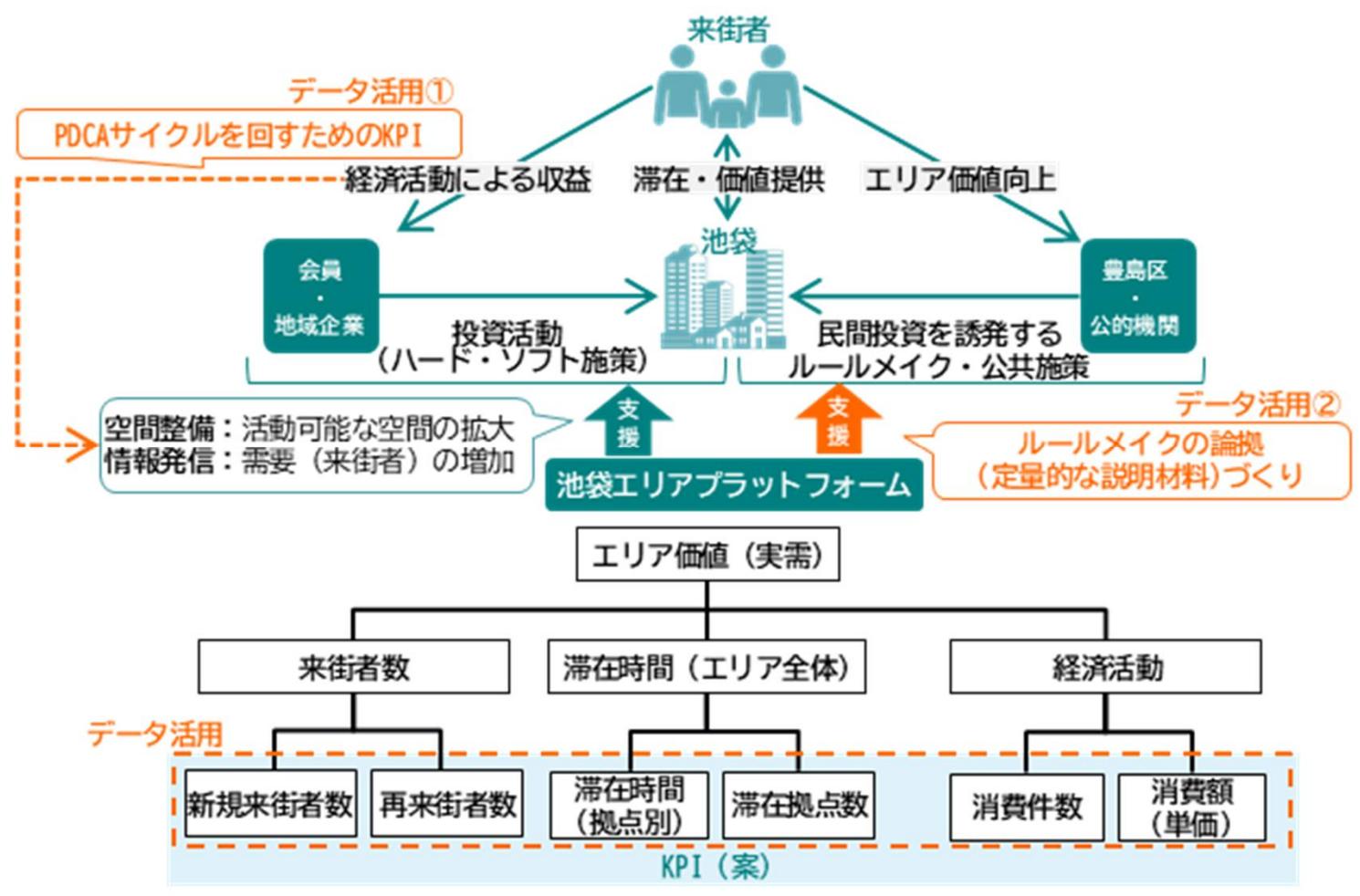
- ・都市再開発事業に関する実務的な相談、援助
- ・まちづくりを一緒に考えて、計画から整備まで担って欲しい
- ・空地、所有者不明土地対応
- ・屋外広告物などの景観事業
- ・公共施設や公共駐車場の管理

- ・公園使用料や道路占用料の免除（100%減免）
- ・相続人がいない不動産所有者の死亡後の権利を整理できる権限
- ・行政とは別に、まちづくりの側面から無住の危険家屋を整理できる権限
- ・都市再生整備計画区域内の事業に影響を及ぼす近接・隣接する公共施設の運用についての、管理・整備できる特例権限
- ・都市再生推進法人に対する国庫補助金の直接補助制度
- ・土地等の譲渡所得に係る税制優遇の対象法人格を拡充
- ・道路の占用特例の対象（現行よりも拡充）

方策①：エリアマネジメント活動の評価や社会実験の検証等へのデータ活用を推進

【参考事例】エリアマネジメントによるデータ取得（池袋エリアプラットフォーム）

- データを活用し、需要（来街者の経済活動）を分析し、施策のPDCAサイクルを回しながら、供給（企業等による投資）が生まれやすい環境づくり（空間整備・規制緩和の支援等）に取り組む。



調査テーマ・目的

【出典】須賀川南部地区エリアプラットフォームホームページ

「ウォーカブルな中心市街地を形成するための人流分析および購買・消費分析」

中心市街地及びその周辺地区におけるGPSデータに基づいた利用者属性や行動パターン等の人流データと、キャッシュレス決済データに基づく消費分析、施設情報、オープンデータを掛け合わせ、誰もが暮らしやすいウォーカブルなまちなかを実現するため、データ取得に基づく示唆出し、施策を検討。

分析手法

分布・回遊分析

活用データ
ZENRIN DataCom
混雑統計®(GPSデータ)
提供元:ゼンリンデータコム

◆調査方法
「混雑統計®」データは、NTTドコモが提供するアプリケーション(※)の利用者より、新語を得た上で送信される携帯電話の位置情報を、NTTドコモが総体的かつ統計的に加工を行ったデータ。位置情報は毎5分毎に測定されるGPSデータ(緯度経度情報)であり、個人を特定する情報は含まれない。
※ドコモ地図ナビサービス(地図アプリ、ご当地ガイド)等の一部のアプリ。

混雑統計® GPSデータ
タウンページデータベース 施設情報

消費額分析

活用データ
SMBC
Custella(キャッシュレスデータ)
提供元:SMBC 三井住友カード

◆調査方法
「Custella®」は三井住友カード株式会社が提供するマーケティング支援サービス。三井住友カード株式会社およびそのグループ会社が契約するクレジットカード加盟店およびクレジットカード会員データを統計化し、消費動向分析を行うもの。
※キャッシュレスデータは、VISA、Mastercard、IDのブランドで決済された消費データであり、個人を特定する情報は含まれない。

Custella® GPSデータ
キャッシュレスデータ
タウンページデータベース 施設情報

本分析結果に基づく須賀川南部地区等の現状及び傾向

KPI ① 須賀川南部地区への回遊

順位 居住地(大字) 滞在数/日 割合

1	大町	650	10.1%
2	八幡町	641	9.9%
3	東町	558	8.6%
4	森宿	531	8.2%
5	宮先町	371	5.7%
6	和田	275	4.3%
7	馬町	260	4.0%
8	南町	234	3.6%
9	江持	219	3.4%
10	並木町	188	2.9%

女性 58% 男性 42%
滞在者数 511/日
70歳~ 22 0
60~69歳 34 173
50~59歳 39 19
40~49歳 63 65
30~39歳 55 41
20~29歳 0 0
~19歳 0 0

TOP10で全体の61%を占める

南部地区(4メッシュ)内の回遊先
1 須賀川市池上 (Tette/翠ヶ丘公園)
2 須賀川市八幡 (市役所)
3 須賀川市加治 (服部スーパー)
4 須賀川市本町 (風流のはじめ館)
南部地区入最も訪れているのは「大町」居住者、60代女性が最多

KPI ② 須賀川南部地区への交通手段

全体
電車利用者 13.0%
徒歩 46.6%
車利用者 40.4%

2,245,647 (人)

南部地区への交通手段は「徒歩」が47%で最も多く、須賀川市民の占める割合は57%
平日と比較し休日の方が須賀川市外からの来訪が増加する傾向

須賀川市民 「徒歩」が最も多く60%
滞在者数は平日 > 休日

市民以外 「車利用者」が最も多く57%
滞在者数は休日 > 平日

平日は市民が徒歩で、休日は市外から車で来訪・滞在される傾向が高く「ウォーカブル」なまちのポテンシャルが高い

KPI ③ キャッシュレスによる消費動向

市全域	旧市内
利用件数 2.8万件	1.3万件
利用金額 2.3億円	1.2億円

旧市内エリア (南部地区を含む)

須賀川市内の消費の約半分を占める

- 福島県民の消費が全体の91%【約1億円】(内、須賀川市民が47%)
- 単金は須賀川市民7,7千円に対して須賀川市民を除く福島県民が10,4千円
- 男女比率は凡そ6:4
男女ともに40代の消費が多い
- 業種別では家電量販店が全体の33.3%を占める一方、施設情報(件数)が多数ある理美容院における利用実績はない

業種別
TPDB施設情報 393業種 / 1,192件

美容院	44
理容店	22
↑ 利用実績なし ↑	

その他 15.5%
ホテル・旅館 5.9%
ホームセンター 7.5%
ドラッグストア 9.6%
家電量販店 33.3%
その他小売 28.2%

116,363 (千円)
TPDB施設情報【電器店】12件

特撮アーカイブセンター (南部地区0.5%)
藤沼湖自然公園
イオンタウン須賀川(3.1%)
大桑原つつじ園
はたけんぼ
イオンタウン須賀川(0.8%)
翠ヶ丘公園(0.1%)
イオンタウン須賀川(3.1%)
牡丹園(2.3%)
須賀川病院
池田記念病院
JR東北本線
須賀川駅
公立岩瀬病院
1 須賀川市池上(244万人)
イオンタウン須賀川
翠ヶ丘公園(1.1%)
はたけんぼ(0.5%)
南部地区(4.5%)
滞在者数 61,615人
2019.8.24(土)
2 須賀川市加治(95万人)
翠ヶ丘公園
イオンタウン須賀川(9.7%)
はたけんぼ(0.4%)
牡丹園(0.1%)
南部地区(6.0%)
3 須賀川市本町(4.2万人)
イオンタウン須賀川(4.2%)
はたけんぼ(3.7%)
イオンタウン須賀川⇔翠ヶ丘公園⇔南部地区エリア
集客力 × 回遊性高 × 近距離
= 新たなコンテンツ開発のポテンシャル
ムシテックワールド

須賀川南部地区
tette/flatto (中町)
イオンタウン須賀川(1.2%)
翠ヶ丘公園(1.1%)
はたけんぼ(0.9%)
特撮アーカイブセンター(0.1%)
市役所
本町
風流のはじめ館
イオンタウン須賀川(0.8%)
翠ヶ丘公園(0.8%)
はたけんぼ(0.1%)

Rojima (ロジマ)開催エリアの滞在
開催日の入出 平日の1.8倍
(滞在者数) 休日の1.4倍

開催日(2019)
2/10(日)
3/10(日)
4/14(日)
5/12(日)
6/9(日)
7/13(土)
9/8(日)
12/8(日)

★開催日における滞在者の比率
須賀川市民 < 市民以外
(※非開催日と逆転)

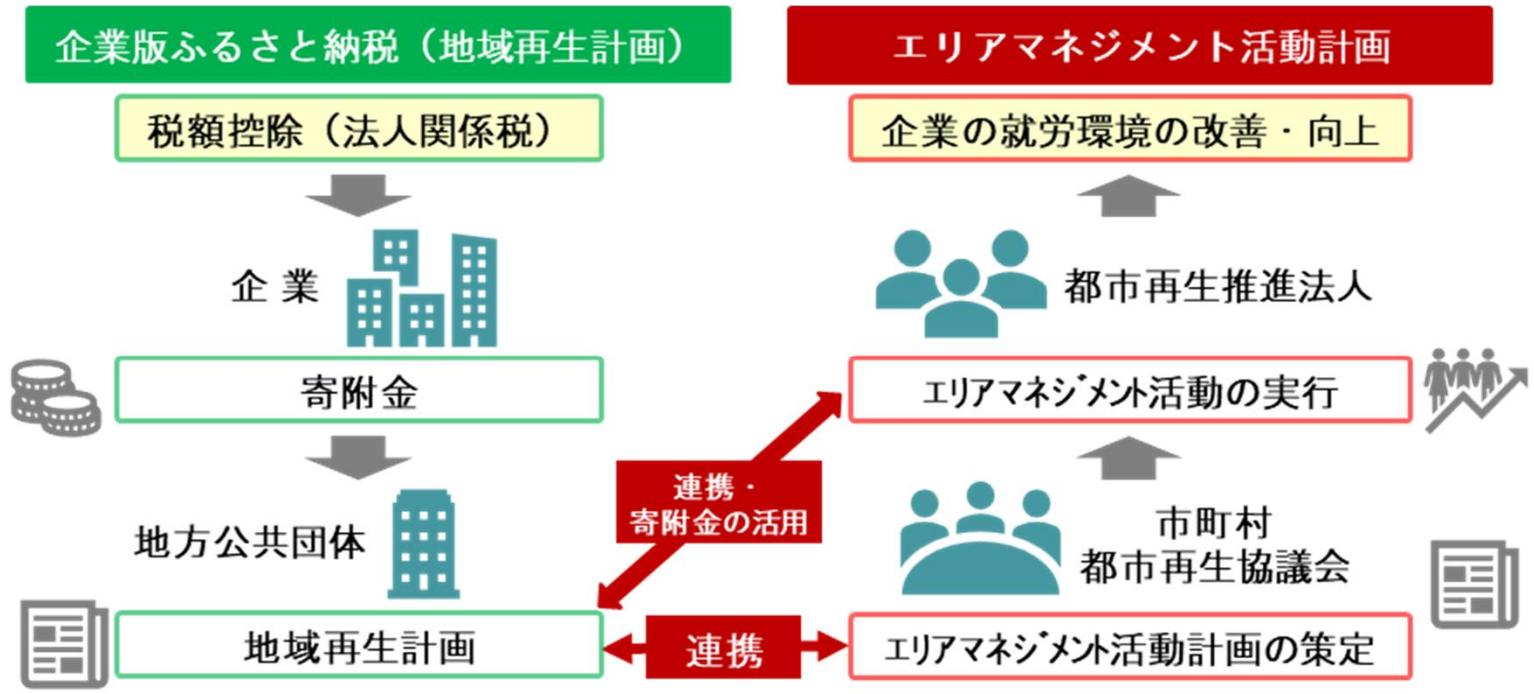
休日のイベント開催の集客力(ポテンシャル) **高**

● 須賀川市内の主要な既存コンテンツ
回遊先(比率)

方策②：都市再生推進法人と地方公共団体との連携によるエリアマネジメント活動への企業版ふるさと納税の活用

【イメージ】企業版ふるさと納税の活用

- エリアマネジメントの活動計画と地域再生計画を連動させるなど地方公共団体と連携し、エリアマネジメント活動の財源として企業版ふるさと納税を活用することで、企業の就労環境の改善・向上にもつなげる。



【事例1】^{にいみ}新見駅周辺まちづくり整備事業（岡山県新見市）

新見市では、2025年度の企業版ふるさと納税のピックアップ事業として『新見駅周辺まちづくり整備事業』を位置づけ。

令和7年度の「**新見駅周辺みらいプロジェクト（エリアプラットフォーム）**」の活動助成金の一部を「**企業版ふるさと納税**」から充当。

「新見駅周辺まちづくり整備事業の概要」

- 新見駅周辺のまちの将来像やまちづくりの方向性を整理した「**新見駅周辺まちづくり基本構想**」の策定
- 基本構想の実現を目指し、官民が連携した組織（エリアプラットフォーム）として「**新見駅周辺みらいプロジェクト**」を組成
- 地域資源を活用した様々なソフト事業を行い、**駅周辺のにぎわい創出**に取り組む

「令和7年度「新見駅周辺みらいプロジェクト」の活動内容」

- ① リバーサイドバーの開催
- ② 美術館の企画展におけるスタンプラリー（駅前及び周辺店舗と連携）
- ③ 山口大学と連携したシャレットワークショップの開催
- ④ エリアプラットフォームのホームページ作成
- ⑤ その他

「高梁川親水公園を活用したイベント」



※上記活動の一部に、「**企業版ふるさと納税**」を活用

【出典】新見市ホームページ
令和7年度 企業版ふるさと納税 サイト掲載事業（岡山県新見市）

【事例2】高知県いの町ちよ

高知県いの町では、未来ビジョン策定後の「いの町まちなかプロジェクト（エリアプラットフォーム）」の取組・活動の一環として、**河川空間における社会実験（イベント開催）に係る経費の一部を「企業版ふるさと納税」から充当。**

来年度も引き続き、仁淀川(左岸)の河川空間での社会実験や、公共空間における休養施設の整備などの費用に購入などに「企業版ふるさと納税」から充当予定。

≪「いの町まちなかプロジェクト」の概要≫

- 様々なまちづくりの担い手が主導となってまちの将来像の実現に向けた取組を推進する場として、「いの町まちなかプロジェクト（エリアプラットフォーム）」を設立。
- いの町まちなかプロジェクトの取組として、「拠点の形成やウォーカブルな環境づくり」や「公民連携による公共施設などの利活用の促進」、「公共空間の利用促進や空き家問題の解消に向けた仕組みづくり」等に取り組む。

＜企業版ふるさと納税の使途＞

①看板設置

- ・ 役場前の植栽エリアの設置看板
- ・ 未来ビジョンに基づいた「居心地がよく、滞在エリア」として整備したエリアの周知と寄付企業の紹介を記載



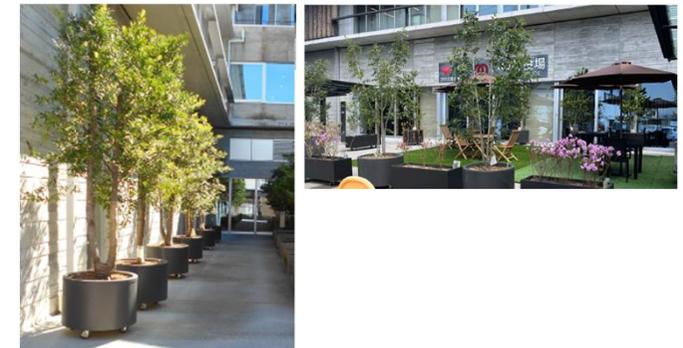
②「秋だ！ みんなであそびーの」

- ・ 10月19日（日）に仁淀川(左岸)の羽根公園で行った官民連携による実証実験の必要経費に使用



③「植栽の管理」

- ・ 今年4月に設置した役場前及び図書館の植栽の管理費用



方策③：都市再生推進法人がエリアマネジメント活動を行うために行う施設整備や関連する取組に対する重点的な支援を検討

【民間事業者等による地域資源の保全・活用を推進】

地域のシンボルとして、人々の帰属意識や愛着を高めていく上で欠かせない地域資源となっている建造物について、民間事業者等による保全・活用を推進するための支援を強化する。

地域資源の活用によるエリア価値の向上のイメージ



改修前
①旧徳永家住宅 (現況)



活用イメージ

エリアへの波及イメージ(実証実験の様子)



①旧徳永家住宅の 駐車場・ガレージ活用



②豊秀松月線沿活用



③駐車場活用



④桜町団地と 守口135号線活用

<大阪府守口市駅北側エリアリノベーション戦略・将来イメージ>

【事例1】大手町・丸の内・有楽町地区都市再生安全確保計画（東京都千代田区）

2015年3月に「**大手町・丸の内・有楽町地区都市再生安全確保計画**」を公民連携により策定。（2025年3月改定）
 本計画の運用により、**平常時に限らず災害時においても、都市の安全確保を新たな付加価値として位置づけ、高い国際競争力を有するBCD（Business Continuity District:業務継続地区）の実現を目指す。**

【出典】千代田区ホームページ（大手町・丸の内・有楽町地区都市再生安全確保計画）

「大手町・丸の内・有楽町地区都市再生安全確保計画の概要」

- 大丸有地区では、これまでのまちづくりの蓄積を踏まえ、**公民連携の下、エリアマネジメントの一環として、都市防災機能を強化し、地区の安全の重層的な確保を目指したハード・ソフト両面の取組を推進。**
- 本計画は、東京都心・臨海地域都市再生緊急整備協議会に設置された「**大手町・丸の内・有楽町地区都市再生安全確保計画作成部会**」が作成。
- **帰宅困難者対策に係る行動を、入居者（テナント）及び地域内で活動する消防団、ボランティア団体、エリアマネジメント団体等とも連携して実行。**

＜計画の目的・基本理念・目標＞

災害への備え（防災）を新たな付加価値とし、高い国際競争力を有するBCDを実現



＜都市再生安全確保計画の目的および将来像＞

- ① **日本経済の中核機能を担う大丸有地区の業務継続力の強化**
 ➢ 首都直下地震等が発生しても、国際ビジネス拠点として、区内企業等が重要業務を途絶することなく、24時間365日、安全・安心に継続できる地区を目指す
- ② **日本有数の業務、交流・文化地区として滞在者すべての安全・安心の確保**
 ➢ 首都直下地震等発生時、特に負傷者・要配慮者が安全・安心に一時滞在できる地区を目指す
- ③ **地区の将来像**
 ➢ 次世代防災拠点機能として、区内の鉄道・ビル事業者等の自助の連携、官民連携、俯瞰的エリア情報の共有、災害時広報発信、負傷者・要配慮者対応などの地区の機能強化を目指す
 ➢ 平時の同機能の活用、平時から人的ネットワークを醸成する場と活動について検討する

＜滞在者等の安全の確保を図るために必要な事務＞

- ① 区及び都による協定等を通じた退避施設等の確保
- ② 災害時、一時滞在施設や退避施設、災害時避難場所の管理者による協定等による官民連携した受入等
- ③ 千代田区と施設の建物管理者や鉄道事業者は、「災害ダッシュボード」および無線等も活用して情報伝達を密に行い、帰宅困難者等に向けた情報配信等
- ④ 負傷者搬送等の協定によるバス等による緊急輸送手段の確保や官民連携の非常用通信・情報共有の整備等
- ⑤ 災害時医療体制として地域内医療機関や医師会・保健所と連携し、診療所等での医療トリアージおよび応急救護、負傷者の搬送等

【事例2】梅田地区エリアマネジメント実践連絡会の取組（大阪府大阪市）

梅田地区エリアマネジメント実践連絡会（構成員：西日本旅客鉄道株式会社、阪急電鉄株式会社、阪神電気鉄道株式会社、一般社団法人グランフロント大阪TMO、Osaka Metro）では、エリア全体の競争力、集客力、地域力を高め、梅田地区の持続的な発展を目指し、エリアマネジメントに展開。
 まちづくりのコンセプトの1つに『駅から広がるまちづくり』を掲げ、「**安心が広がるまち（防犯・清掃）**」や「**自助力・共助力のあるまち（防災）**」に関する取組を実施。

【出典】梅田地区エリアマネジメント実践連絡会ホームページ

「安心が広がるまち（防犯・清掃）」の取組概要

不法駐輪・路上喫煙禁止等既存の防犯・清掃活動に参加するだけでなく、合同キャンペーン等を通じた参加者拡大を図り、みんなでアクションを起こしながら「**安全が広がるまち**」を目指す。



「自助力・共助力のあるまち（防災）」の取組概要

防災取り組みに関する実態調査やPR・セミナー等の情報発信活動を通して「**自助力**」の強化を図ると共に、**就業者や来街者が災害時に助け合える啓発活動やエリア全体における防災のあり方検討等**を通して「**共助力のあるまち**」を目指す。



梅田は、地下に2万人。何となく、覚えておこう。

携帯型防災マニュアルブック

もしもの時に役立つ知識を、携帯型の防災マニュアルブックを作成。



ポスター 一覧

大阪市の「防災マップ」や「避難場所・避難所情報」、「水害ハザードマップ」等の情報をHP上で発信。

梅田の広場。あなたは、何ヶ所言えますか？

避難場所の使い分け。あなたは、できますか？

梅田は、地下に2万人。何となく、覚えておこう。

梅田防災スクラムニュース

「災害に強いまち梅田」を目指し、梅田地区内で行われる様々な防災活動情報をHP上で発信。

災害用伝言ダイヤル171の使いかた

- 「171」をダイヤルする
携帯電話や公衆電話でもOK
- 録音の時は「1」再生の時は「2」をダイヤルする
- 録音は「自分の番号」再生は「相手の番号」をダイヤルする
- 音声ガイダンスにしたがって伝言を録音または再生する

2022/02/28
 梅田エリアの企業・施設で働く方々を対象に、「梅田防災スクラムゼミ」を実施しました。今回は「防災インストラクター養成講座」と題し、受講いただいた方々が、ご自身で社内の社員向けに防災講座を開講できるような、防災に係る知識を実践的・体系的に学んでいただけるプログラムをお届けしました。

【事例3】株式会社キャッセン大船渡の取組（岩手県大船渡市）

(株)キャッセン大船渡（都市再生推進法人）では、被災地ならではの取組として、防災学習とウォークブルとの両立を目指し、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』**」を製作。（第29回防災まちづくり大賞「総務大臣賞」を受賞／令和7年防災功労者内閣総理大臣表彰を受賞／官民連携まちなか再生推進事業活用）

≪防災×観光アドベンチャー『あの日』の概要≫

スマートフォンを片手に、復興したまちを歩きながら津波避難を疑似体験できるWebゲーム。
 キャッセンエリアに隠された「QRボックス」を探して「いきる知恵」を集め、指定緊急避難場所となっている高台のゴールを目指す。

キャッセン大船渡エリア
 ▶全体マップ

このゲームはキャッセン大船渡エリアに散らばったQRボックスを探して、「いきる知恵」を集め、高台のゴールを目指すアドベンチャーゲームです。

あそびかた

- 01 スタートQRコードを読み取り、説明にしたがって、スマホの設定を確認してください。
- 02 交通ルールを守って、キャッセン大船渡エリアに散らばったQRボックスを探しましょう。
- 03 QRコードを読み込んで、「いきる知恵」もしくは「わかれ道」を聞いてください。

MISSION
 あなたが集めるのは「いきる知恵」です。「いきる知恵」を集めるとゲージがたまります。

FINAL MISSION
 ゲージがたまる、ゴールへの地図が表示されます。
指定緊急避難場所「加茂神社」を目指せ!

CAUTION!~01~
 QRボックスを読み込むと画面の中から、あなたにメッセージが送られます。スマホからメッセージが送られてくる時は、必ず立ち止まり、その場でしっかりと聞いてください。

CAUTION!~02~
 信号を守り、避難歩道を渡ってください。アドベンチャーゲーム中は、あなたには緊急事態が発生していませんが、他に生活している住民のみさんは普段通りの生活をしています。

ゴールしたら内面を見てください



キャッセン大船渡からゲームスタート



QRボックスは町のどこかに



ときどき出現する「分かれ道」



「いきる知恵」を集めて高台のゴールを目指す