

10. 民間まちづくり活動の 財源確保に関する制度等

H30-

10-1. 民間まちづくり活動の財源確保に向けた 枠組みの工夫に関するガイドライン（改訂版 ver1.0）

I. ガイドラインの背景・目的

- まちの魅力を高める地域のまちづくり活動（公共公益施設の維持管理等）を行う民間団体の多くでは、活動の持続を図る上で「財源の確保」が大きな課題となっています。
- 一方、地域の多様性や個性を反映した地域固有の魅力の向上は、それぞれの地域や民間まちづくり活動団体の自由な発想や行動力によるところが大きいと考えられます。
- 本ガイドラインでは、地域の自主性と自立性を確保しつつ、行政や地域の関係者にとってもまちづくりのビジョンやマスタープランに沿った民間まちづくり活動が推進されることを前提とし、多様な手法による財源を確保に向けた対応に焦点を当て、民間まちづくり活動団体へのアンケートやヒアリング、デジタル技術を活用したケーススタディ等を通じて、財源確保の取組について整理しました。
- 平成 30 年 8 月に初版を公表した後、民間まちづくり活動の多様化やデジタル技術活用の進展等を踏まえ、また、民間まちづくり活動における財源不足の課題が常態化していることを受けて、再分配法人の枠組みについては参考資料に残しつつ、民間まちづくり活動における財源確保の手法に焦点を当てた改定を令和 6 年 4 月に行いました。

II. ガイドラインの概要

① エリアマネジメント活動における課題

エリアマネジメントの担い手であるまちづくり団体等からは、採算性や担い手確保などが課題として挙げられる。



「エリア価値の向上のための都市サービス提供等に関する調査（令和4年3月）」
調査対象：まちづくり団体（都市再生推進法人等）、民間デベロッパー
実施時期：令和4年3月発出、4月末回収
配布数：まちづくり団体136団体、民間デベロッパー 25社

民間まちづくり活動は事業が多様化し、収益事業には偏りがある。
 今後、民間まちづくり活動の領域が広がり、発展できるようにするためには、財源が確保できる取組を拡げていくことが求められる。

② 民間まちづくり活動を支える財源

民間まちづくり活動団体が活動の財源とする資金の調達手法をその負担者に着目して分類すると、以下の3つに整理される。

- ① 行政の支援による財源確保、② 住民・企業等のステークホルダーの支援による財源確保、③ 自らの事業収入による財源確保

負担者に応じて分類された財源ごとに主な収益活動をもとに次の表のとおり再整理をした。

財源の種類	
① 行政の支援による財源確保	
業務委託	
指定管理	
② 住民・企業等のステークホルダーの支援による財源確保	
エリアマネジメント負担金（法定制度）	
エリアマネジメント負担金（独自制度）	
会費	
③ 自らの事業収入による財源確保	
不動産賃貸	
空き家等遊休ストック活用	
駐車場・駐輪場運営	
パブリックスペース活用	
イベント運営	
店舗運営	
教育・観光案内	
広告掲出	
④ その他	
ソーシャルインパクトボンド(SIB)	都市再生推進法人へのヒアリング、既存資料により左表の各活動の取組事例、事業構造を提示
まちづくりファンド	
クラウドファンディング	

③ 財源を確保している取組事例

① 民間まちづくり活動を支える財源、② 財源を確保している取組デジタル、③ 技術を活用した財源確保の可能性 などにおける事例を掲載。（次のような取組事例を紹介）

エリアマネジメント負担金（独自制度・民間が徴収）

エリアマネジメント負担金(BID)のうち、独自の制度によりまちづくり活動に要する費用を行政ではなくエリアを代表する民間まちづくり活動団体が徴収し、まちづくり活動の財源とするもの。 ※法定の負担金制度と区別するため、以下の事例では「分担金」という

【事例】

独自の分担金制度を用いた資金確保

株式会社キャッセン大船渡
 （岩手県大船渡市）



キャッセン大船渡の全景
 （出典：大船渡市資料）

地域再生法に基づく地域再生エリアマネジメント負担金制度では、負担金が一旦行政に入るためその用途が公益目的に限定され、柔軟に活用することが難しい。この問題を解消するため、当法人では負担金が行政（大船渡市）を経由しない、独自の分担金制度を採用している。

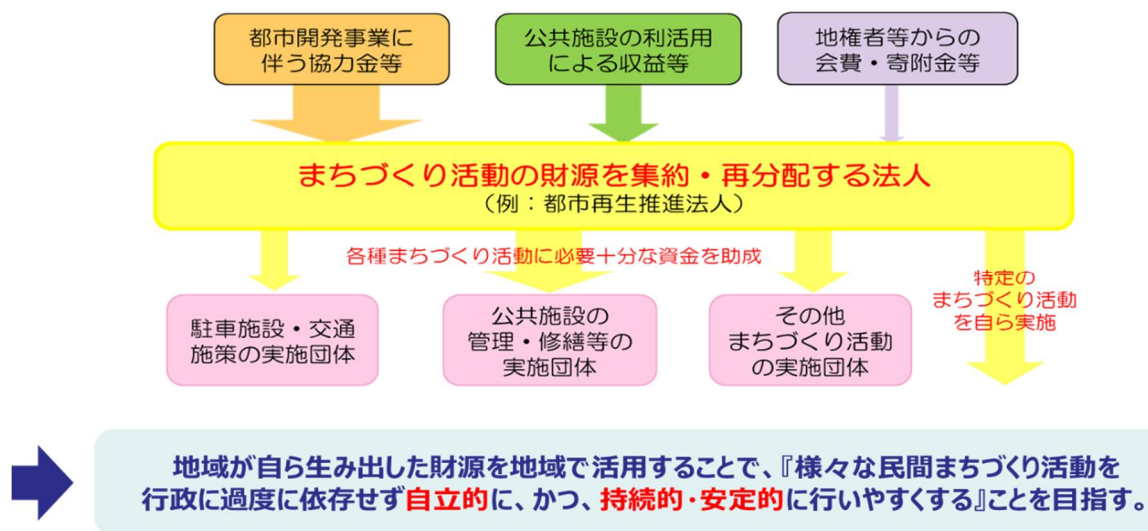
独自の分担金制度では、主な土地所有者である市が積算法によって算出した地代を固定資産税相当額まで減免し、予定借地人は通常の地代と固定資産税相当額の差額の一部をエリアマネジメント分担金としてキャッセンに拠出するほか、一部を予定借地人自身の強みを生かしたエリアの価値向上のための事業（自主事業費）に活用している。



図：エリアマネジメント分担金を用いた事業の構造

<参考>ガイドラインで示す「再配分法人」の枠組みの概要

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



Ⅲ. ガイドライン活用のメリット

本制度を活用することで、次の効果が期待できます。

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

参考：民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドライン
(改訂版 ver.1.0) (本文)

- ガイドラインの全文は下記 URL からダウンロードできますので、ご活用ください。
[民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドライン \(改定版 ver.1.0\) .pdf](#)

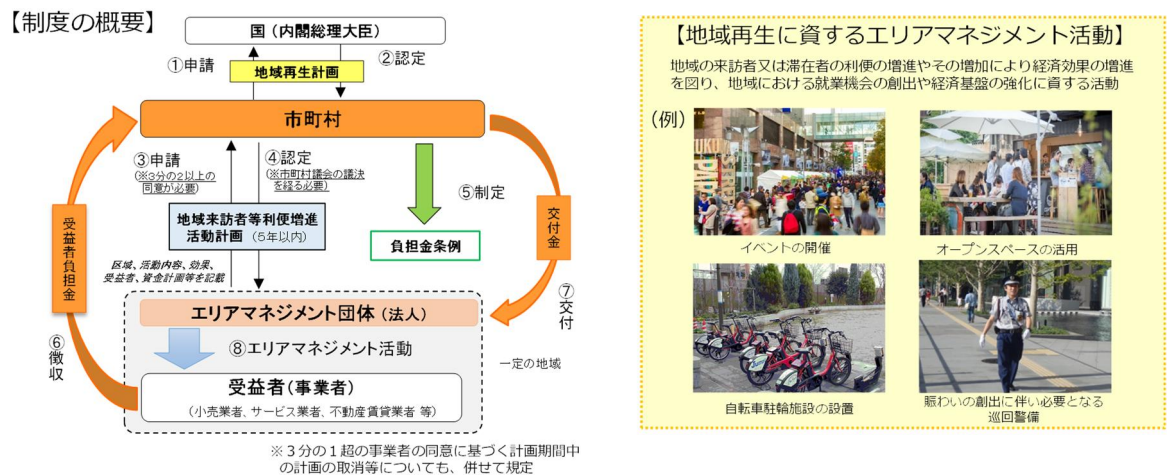
10-2. 地域再生エリアマネジメント負担金制度（内閣府）

I. 制度の背景・目的

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

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

II. 制度の概要



来訪者等の増加により事業機会の拡大や収益性の向上を図り、地域再生を実現

III. 制度活用のメリット

● 本制度を活用することで、次の効果が期待できます。

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

※日本版 BID を含むエリアマネジメントの推進方策に関する検討会 中間とりまとめ（平成 28 年 6 月 30 日）より
 (⑦の支援制度については令和 8 年 4 月時点の名称を記載)

IV. 制度活用の流れ

● 手続きの流れは次のとおりです。

