

資料1

**社会の変化に対応した柔軟なまちづくりの可能性、
都市空間の継続的なエリアマネジメントの推進**

目次

社会の変化に対応した柔軟なまちづくりの可能性

- ①－1 柔軟な都市計画施設や立地適正化計画のあり方
(都市施設の決定事項の多様化、柔軟化について)
- ①－2 柔軟な都市計画施設や立地適正化計画のあり方
(時間軸を考慮した柔軟な立地適正化計画のあり方について)
- ② 市街地整備事業の有する公共性の解釈の柔軟化・公益性の拡充に向けて

都市空間の継続的なエリアマネジメントの推進

- ③ 都市のアセット活用促進のためのエリアマネジメント団体のあり方
- ④ 市街地整備事業完了後のエリアマネジメントのあり方

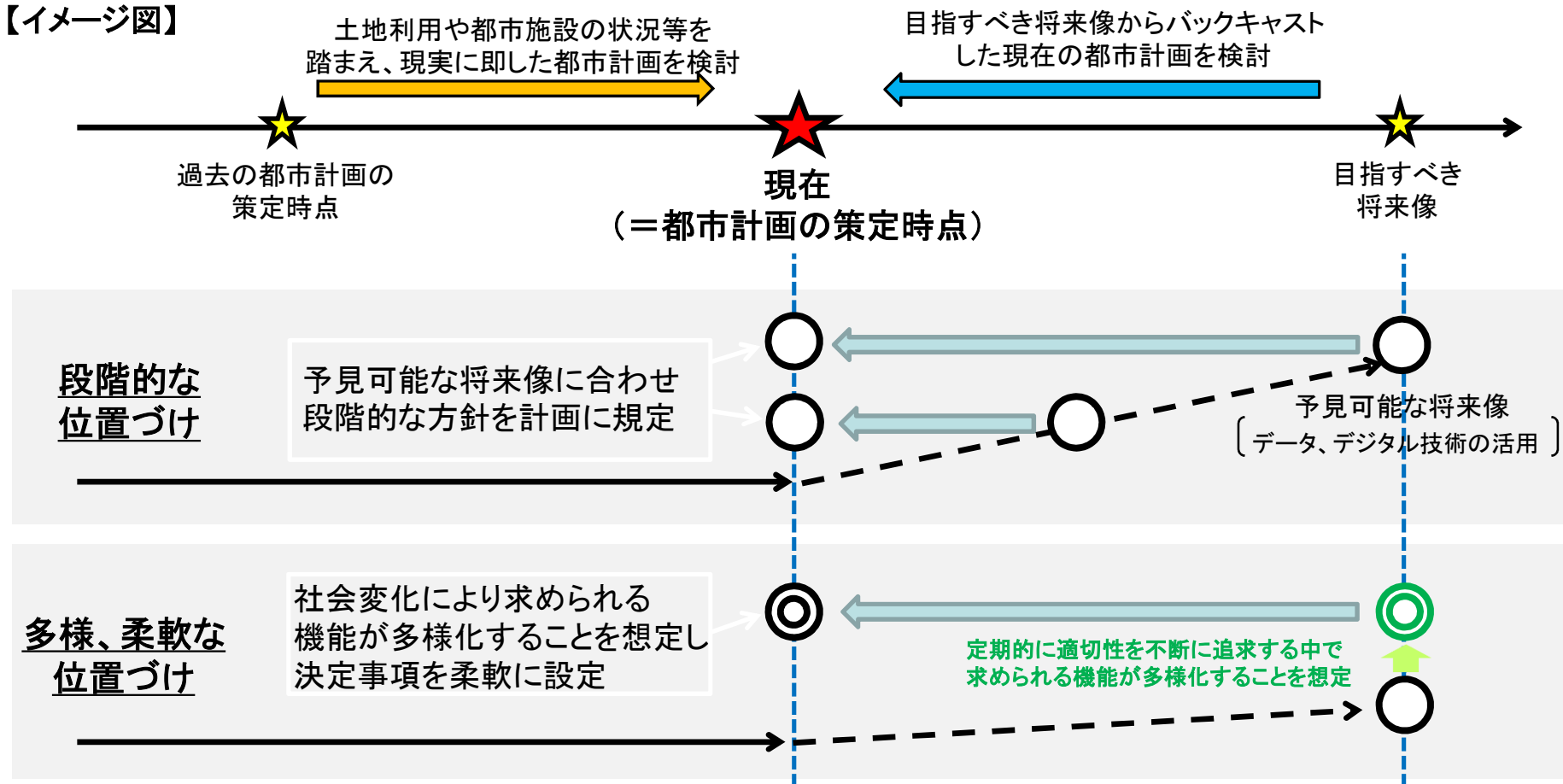
社会の変化に対応した柔軟なまちづくりの可能性

柔軟な都市計画施設や立地適正化計画のあり方

まちづくりの方針と時間軸

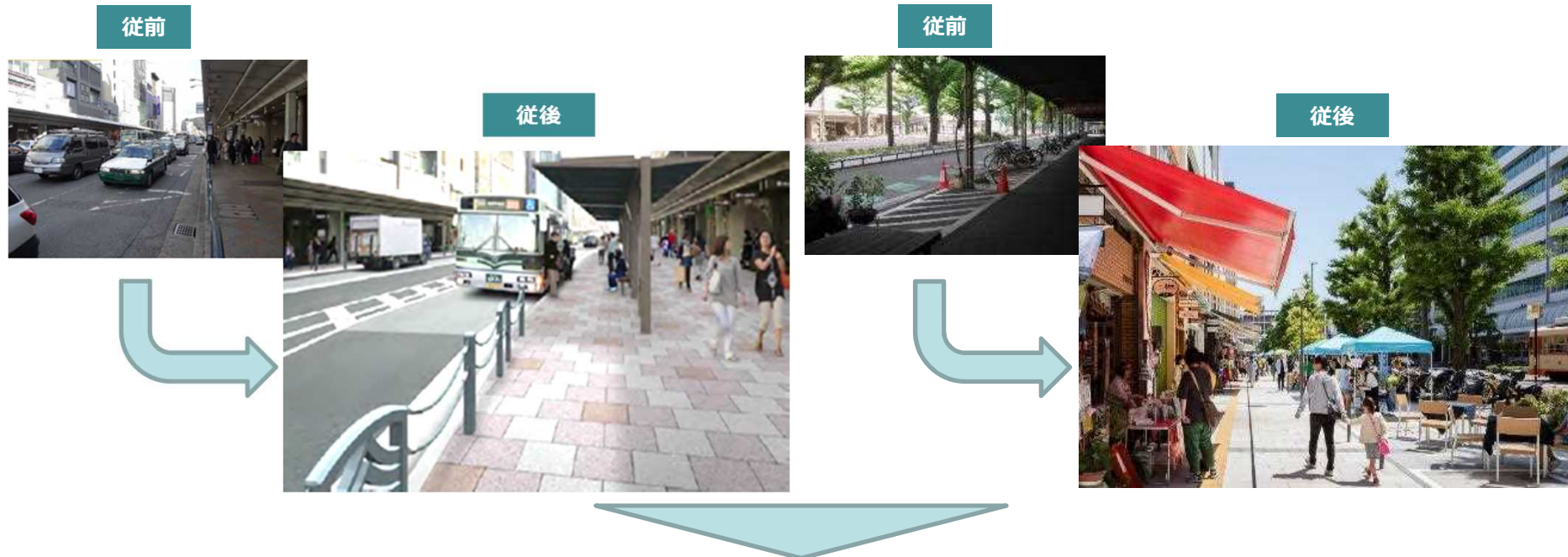
- 都市計画や立地適正化計画は、土地利用や都市施設の状況など都市の現状を踏まえる必要があるが、いずれも目指すべき将来像を示し、その実現を図ることを役割としている。
- デジタル化の進展等により社会経済情勢の変化が激しくなり、あるべき都市像も多様化していく中で、時代のニーズにマッチした適切な都市計画を検討するにあたっては、状況の変化や今後の見通しに照らして総体としての適切さを不断に追及していくことが必要。
- まちづくりにかかるデータやデジタル技術も活用しながら、予見可能な将来像にあわせた段階的な方針を示した計画や、将来の利活用ニーズが多様化することを想定し、決定事項を柔軟に設定するなど、社会変化への対応力を向上する枠組みが必要ではないか。

【イメージ図】



都市インフラの再構築につながり得る社会の変化①【人間中心の空間創出】

○車中心から人間中心の空間創出など、街路、広場、駐車場、空地等の都市インフラの再構築が進んでいる



○加えて、社会情勢や技術の変化に応じて、機動的・柔軟に都市インフラを活用することも求められている

使われていない土地や限られた空間の有効活用



土地区画整理事業で集約した空店舗等の敷地の活用（彦根市）



立体空間を活用した緑・オープンスペースの創出（目黒区）

公共空間の可変的・柔軟な利活用



街路空間におけるオープンテラスによる活用（沼津市）



災害時の公園での避難者への給水（熊本市）

デジタル技術を活用した都市サービスの提供



顔認証受付・決済で手ぶら観光



浸増情報・防災情報等まちの情報のリアルタイム発信



誰もがスムーズに自由に動けるモビリティ

都市インフラの再構築につながり得る社会の変化② 【小型モビリティの実装】

○電動キックボード等の新たなモビリティや自動配送ロボットが道路交通法の施行(令和6年5月までに施行予定)以降、急速に実装される可能性
 ⇒都市インフラの再構築にあたっては、新たなモビリティ等の実装も踏まえた検討が必要不可欠

電動キックボード

○ベンチャー企業等が、大学構内等において、シェアリングの実証を実施



自動配送ロボット

○IT事業者等が、大学構内等において、配送の実証を実施



都市インフラの再構築につながり得る社会の変化③【自動運転技術の活用】

- 都市局においては、「都市交通における自動運転技術の活用方策に関する検討会」を設置し、自動運転に対応した都市施設等のあり方を検討
 ⇒都市インフラの再構築にあたっては、新たなモビリティ等の実装も踏まえた検討が必要不可欠

これまでの検討経緯

- 平成29年度に「**都市交通における自動運転技術の活用方策に関する検討会**」を設置し、将来的な自動運転の活用に向けて、主に以下を検討
 - ・「自動運転技術の都市への影響可能性の抽出・整理と対応についての検討」
 - ・「今後の都市交通に関する課題を踏まえた自動運転技術の活用についての検討」
- 同検討会のもとに「**ニュータウン分科会**」と「**基幹的なバス分科会**」を設置し、実務的な見地から効率的な検討を実施
- R3年度は、同検討会において、限定空間内外の接続機能のあり方の検討、自動運転を活用したサービスの持続的な提供に向けた検討等を実施

ニュータウン分科会（R3.3 中間とりまとめ内容）

- 端末交通サービスへの自動運転技術の活用に向けた検討のポイント
 - 自動運転技術に対応した車両の選定
 - 交通安全性の確保
 - 駐停車・展開スペース
 - 持続的な運営体制の構築
 - 自動運転の無人化に向けたサービスのあり方
 - 社会受容性

バス分科会（R4.3 中間とりまとめ内容）

- 基幹的なバスにおける自動運転技術の社会実装時の在り方
 - 短期：専用走行空間の確保、一般道との交差箇所の処理
 - 中期：専用走行空間の確保、自動運転と手動運転の接続機能の整備、走行しやすい一般道の条件整理
 - 長期：一般車両混在時の円滑な走行空間確保に向けた街路空間の整備、自動運転車両が通行するトランジットモール等でのウォークアブルな空間の整備



出典：R2年度「都市交通における自動運転技術の活用方策に関する検討会」資料

令和4年度 第1回 都市交通における自動運転技術の活用方策に関する検討会（R4.12.13）

（今後の検討の進め方）令和5年度以降に都市側で検証すべき課題について追加の実走実験を実施し、自動運転車両の導入や関係する都市施設の整備/デザインに関するガイドラインの作成等を行う。

都市インフラの再構築につながり得る社会の変化④【まちづくりにおける駐車場政策のあり方】

○都市局においては、社会情勢の変化等もふまえつつ、道路交通の円滑化のみならず、居心地の良い歩きたくなるまちづくり、土地の有効活用など、より包括的なまちづくりを見据え、今後の駐車場政策のあり方について検討
⇒都市インフラの再構築にあたっては、新たなモビリティ等の実装も踏まえた検討が必要不可欠

【参考】駐車場政策のあり方について(論点案)

※第1回検討会提示資料から一部修正

○今後の駐車場施策のあり方

・昭和32年の駐車場法制定後、附置義務制度等により、駐車場の量的整備については一定程度進展したところ。駐車場に係るニーズが多様化している中で、今後の社会情勢の変化等を踏まえて、量的な供給だけでなく、質の高い駐車場の整備を進め、まちの魅力の向上を図ることが必要。

整備	管理運営	安全対策
<p>地域特性に応じた整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都心部 <ul style="list-style-type: none"> － 附置義務の過剰 ・ 地方都市 <ul style="list-style-type: none"> － スポンジ化対策 ・ 住宅地 <ul style="list-style-type: none"> － 車庫、来客車両、宅配需要 ・ 工業団地・物流拠点 <ul style="list-style-type: none"> － 貨物車 	<p>管理運営のあり方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 届出制度のあり方 (届出事項、管理規程) ・ 料金施策のあり方 (エリアマネジメント、駐車需要マネジメント) ・ 駐車場関連データのあり方 (データの標準化、利活用) ・ 他用途への転換 	<p>構造及び設備の基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 車両規格・マスの変化 ・ EV(車重、充電設備) ・ 自動運転 ・ 多様なモビリティ ・ 構造基準の遵守の担保(届出) <p>機械式駐車場の安全対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 適切な更新 ・ 維持管理の効率化 ・ 定期的な安全点検
<p>計画のあり方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場整備地区 ・ 駐車場整備計画 ・ 都市計画駐車場 ・ 附置義務条例・特例措置 	<p>(計画策定・運営の視点)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ フリンジ公共パーキング ・ 公共交通や他交通機関との連携 ・ 需給バランス調整(時間・空間) ・ 出入口制限・通行規制 ・ 隔地・集約化のスキーム ・ 荷さばき対策 ・ 多様な利用者への配慮 ・ EV・自動運転等への対応 	<p>まちづくりにおける駐車場のあり方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 他交通モードとの連携、総合交通体系での位置づけ ・ DX、GXへの対応

社会の変化に対応した柔軟なまちづくりの可能性

- ①－1 柔軟な都市施設の決定事項や立地適正化計画のあり方
(都市施設の決定事項の多様化、柔軟化について)

問題認識

【都市施設にかかる計画制度の概要】

- 都市計画は、都市の将来像を実現する上で必要となる都市施設や土地利用等を即地的に規定
- 都市施設は、都市計画決定されることで、計画段階における整備に必要な区域の明確化、土地利用や各都市施設間の計画の調整、住民の合意形成の促進といった意義があり、長期的な計画的まちづくりに資する都市施設を即地的に法的な枠組みに基づきオーソライズすることが可能
- また、都市計画決定されることで、建築制限が課され、事業を円滑に進めることが可能



【都市施設に係る社会状況の変化】

- 新規整備から、利活用を図るための再構築が主流化(街路空間の再構築やPark-PFIなど)
- 人間中心のまちづくりを実現する多様な人々のニーズに対応した柔軟な利活用
- 自動運転や小型モビリティ等の実装による求められる機能や設備等の変容
- ⇒都市計画決定や事業完了後も、都市施設に求められる機能が多様化することも想定され、こうした可能性への対応も必要



【都市施設に係る問題認識】

- 社会変化に伴う都市の公共空間の再構築を推進するにあたり、合意形成や公的オーソライズ機能を持つ都市計画がより効果的に活用されるよう、都市施設の計画決定事項を柔軟化する等により、空間再編への都市計画の対応力を向上させることが有効ではないか。
- 私権制限を伴う都市計画の公平性・公正性を確保しつつ、社会経済の変化に適合できる柔軟なまちづくりとの両立をいかに図るべきか。

都市計画施設について

- 都市施設を都市計画に定める多面的な意義があり、都市施設の整備を円滑に進めるため、都市計画の決定に基づき様々な効果が発生。
- 都市計画に定める事項は、都市施設の種類、位置及び区域のみ。また、定めるよう努めるものとしても、面積や車線の数などのみとなっており、定めることが可能な事項は限定的。
- 一方、都市施設の種類は都市計画決定権者による広い裁量が許容されているが、施設の種類によっては決定実績が少数にとどまっている。

都市計画決定による効果

- 建築制限（都計法53条）による将来の事業の円滑な施行を確保
- 都市計画決定手続きを経ることによって法的枠組みに基づく合意形成が可能

【都市計画事業として実施される場合】

- 建築制限（都計法65条）による都市計画事業の妨害の防止
- 事業認定みなしによる土地収用による円滑な用地取得が可能
- 都市計画税の充当が可能
- 土地建物等の先買いが可能

都市計画に定める事項

【定めるもの（法11条第2項）】

- 都市施設の種類
- 名称
- 位置及び区域

【定めるよう努めるもの（施行令第6条）】

- 面積その他政令で定める事項
 - 道路：種別及び車線の数（車線のない道路である場合を除く。）
その他の構造（幅員、地下/地表等、立体/平面交差）
 - 公園：種別及び面積
 - 緑地・広場：面積
 - など

【定めることができるもの】

- ※施行令第6条の2に定める都市施設に限る）
（立体的な範囲を定めるとき）
- 立体的な範囲からの離隔距離の最小限度
- 戴荷重の最大限度

【主な都市施設の種類の種類】

- 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- 河川、運河その他の水路
- 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- など

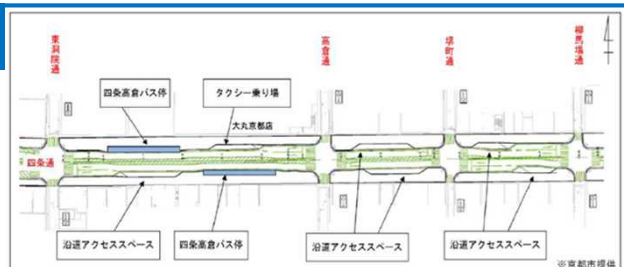
※その他の施設について法令上規定なし

社会ニーズ等に応じた都市施設の機能確保にあたり都市計画決定を活用した事例

○京都市では、片側2車線の四条通について、片側1車線に車道幅員を変更するとともに、歩道の拡幅やバス停の集約、沿道アクセススペースの設置を行う道路空間の再編について、都市計画決定事項の1つである車線数についても決定し、実施
 ○札幌市では、都市計画道路「北3条通」の約160mの区間について都市計画を変更(都市計画道路の廃止)し、「北3条広場」として都市計画決定し、隣接敷地の民間開発に合わせ沿道と一体となった空間整備を実施
 ⇒新たな用地買収がなく私権制限を要しないにもかかわらず、住民や周辺地権者等地域のニーズに応じた魅力的な都市施設への機能更新を、都市計画決定事項(車線数、都市施設の種類の)の枠組みを利用してオーソライズし、実現した事例が存在

※都市計画決定事項については赤字

京都市四条通



従前

従後

歩道幅員 3.5m×2
 車線数 **片側2車線**
 バス停 16箇所
 タクシー乗り場 6箇所29台

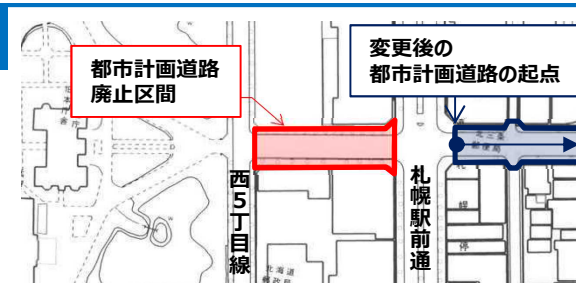
原則6.5m×2 (拡幅)
片側1車線 (削減)
 4箇所 (集約)
 2箇所7台 (集約)



- 誰もが快適に歩ける**歩行空間の確保**
- 路線バスの走行環境と停留所の利用環境を改善し、**公共交通の利便性を向上**

(出典:道路空間再編・利用事例集(国土技術政策総合研究所(平成30年3月)))

札幌市北3条広場

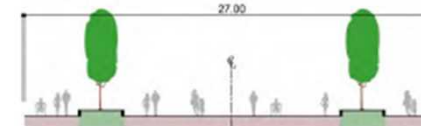
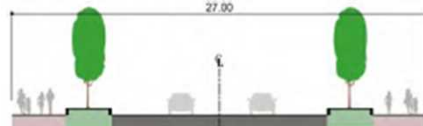


変更前

従後

施設の種類 **道路**
 幅員 **27.27m**
 所有者 札幌市
 管理者 札幌市

広場
面積 0.28ha
 札幌市
 広場条例に基づき
 指定管理者が管理・運営



- 民間の建物と公共空間を一体的に捉えた空間デザインによる**質の高い空間づくり**を目指す

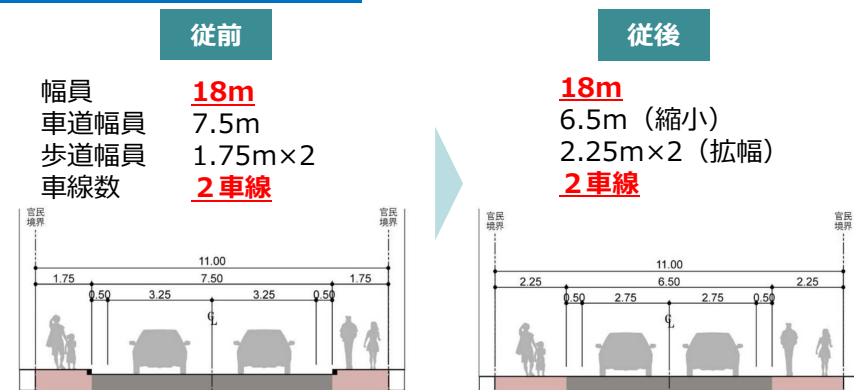
(出典:道路空間再編・利用事例集(国土技術政策総合研究所(平成30年3月)))

(参考)社会ニーズ等に応じた都市施設の機能確保にあたり都市計画決定を活用しなかった事例

- 鶴岡市では、歩道が狭く危険であったため道路拡幅を計画していたが、歩行者と車が共存できる持続可能な歴史ある商店街づくりを行うため、幅員18mの都市計画を変更せず現道幅員11mを維持しながら、歩道拡幅、無電柱化等について対応。
 - 高石市では、並行する幹線道路が完成し、周辺道路の交通容量が確保されたことや、地震・津波等の災害時における緊急避難路としての位置付け、市民の健康増進のためのウォーキングロードへの位置付け等を踏まえ、4車線で都市計画決定されていた道路を暫定的に2車線で整備し、余剰を自転車・歩道として暫定利用。
- ⇒都市施設の内容(幅員構成、空間構成等)が都市計画に定められていないことで、都市計画法を利用したオーソライズをせずに、長期的なまちづくりに影響を与えうる都市施設の機能確保を実施している事例も存在

※都市計画決定事項については赤字

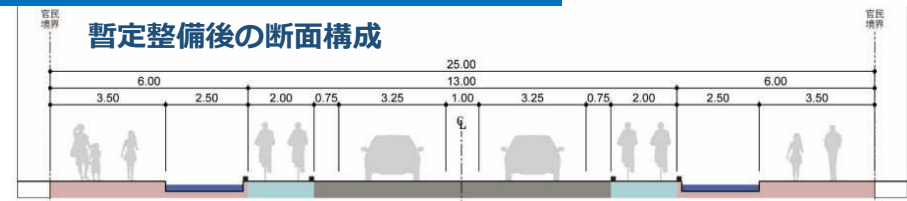
鶴岡市山王町本町線



・歩道拡幅・無電柱化等により商店街の回遊性を向上

(出典: 道路空間再編・利用事例集(国土技術政策総合研究所(平成30年3月)))

高石市南海中央線(加茂地区)



・暫定2車線化により広幅員の歩道および自転車道を整備、水系施設やベンチを設置

(出典: 道路空間再編・利用事例集(国土技術政策総合研究所(平成30年3月)))

社会の変化に対応した柔軟なまちづくりの可能性

- ①ー2 柔軟な都市施設の決定事項や立地適正化計画のあり方
(時間軸を考慮した柔軟な立地適正化計画のあり方について)

問題認識

【立地適正化計画制度の概要】

○立地適正化計画は、将来の将来像を明示し、財政・金融・税制等の経済的インセンティブにより、計画的な時間軸の中で、コンパクトシティに向けた誘導を図ることが重要



【立地適正化計画の策定に係る社会状況の変化】

○人口減少の深刻化、人口構造の変容(大都市、大都市近郊、地方都市で異なる状況)

○ニューノーマルに対応する身近なエリアにおける必要となる都市機能の確保の重要性拡大

○自動運転や小型モビリティ等の実装や地域公共交通を取り巻く厳しい状況を踏まえた交通ネットワークを取り巻く状況変化

⇒大多数の都市において将来的な人口減少が確実に進行することが見込まれる中、上記の多様な社会変化等も可能な限り考慮した将来像のもと、立地適正化計画を策定し、それに基づき居住、都市機能の誘導を図っていくことが更に重要な状況



【立地適正化計画に係る問題認識】

○予見可能な社会変化(人口減少の深刻化、都市機能等の立地状況の変化など)等を踏まえた記載事項(誘導区域など)に係る柔軟な運用を図ることによって、居住、都市機能の誘導を更に効果的に推進できる場合があるのではないか。

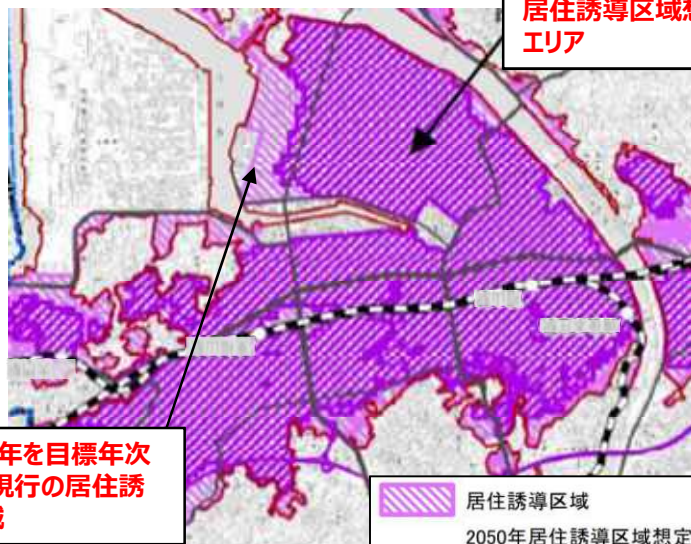
将来の社会変化等を考慮し立地適正化計画の誘導区域を設定した事例

- 福山市では、市域全体の人口減を踏まえた商圏人口の減少等を詳細に分析し、将来のまちの姿を見据え、立地適正化計画に定める居住誘導区域を長期に掛けて段階的に縮小していく可能性をあらかじめ計画に明確に位置づけ
- 山形市では、将来的な公共交通機能の充足を法定の都市機能誘導区域への見直し要件とする準都市機能誘導区域(法定外)を独自に設定し、交通結節施設を誘導施設(法定外)に設定することで、段階的な都市の将来像を計画に位置づけ
- ⇒居住誘導区域や都市機能誘導区域の段階的変化を立地適正化計画にあらかじめ位置づけることで、計画の事前明示性を踏まえた居住、都市機能の誘導を図っている事例が存在

福山市

- ・人口が2025年には2010年から約5%減少、2050年には約23%減少
- ・当面は人口減少が緩やかな2025年を計画期間として設定
- ・2025年の誘導区域より内側に建築物が立地し、次の2050年に向けた区域縮小に係る調整の影響が少なく合意が得られやすいことを想定し、2025年の居住誘導区域と2050年の居住誘導区域想定ゾーンを両方公表する「ダブルライン」の考え方を採用

居住誘導区域



山形市

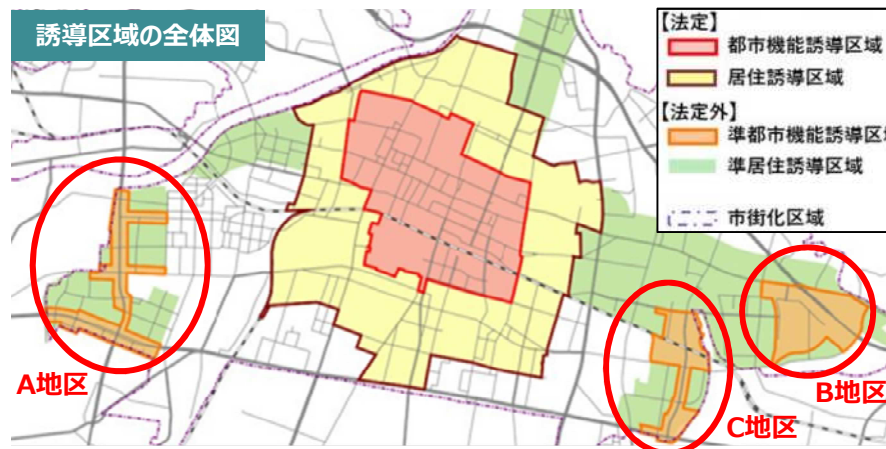
- ・公共交通サービスの集約状況等を踏まえ、将来的に都市機能誘導区域として編入を検討するエリアをあらかじめ設定 (= 準都市機能誘導区域)
- ・公共交通サービスの確保を図るため、併せて誘導施設として公共交通を強化するための交通結節施設を準都市機能誘導においても設定

誘導施設 (抜粋)

施設	中心拠点(都市機能誘導区域)	副次拠点(準都市機能誘導区域)		
		A地区	B地区	C地区
交通結節施設	○●	■	■	■

○:維持 ●:誘導 ■:誘導(法定外)

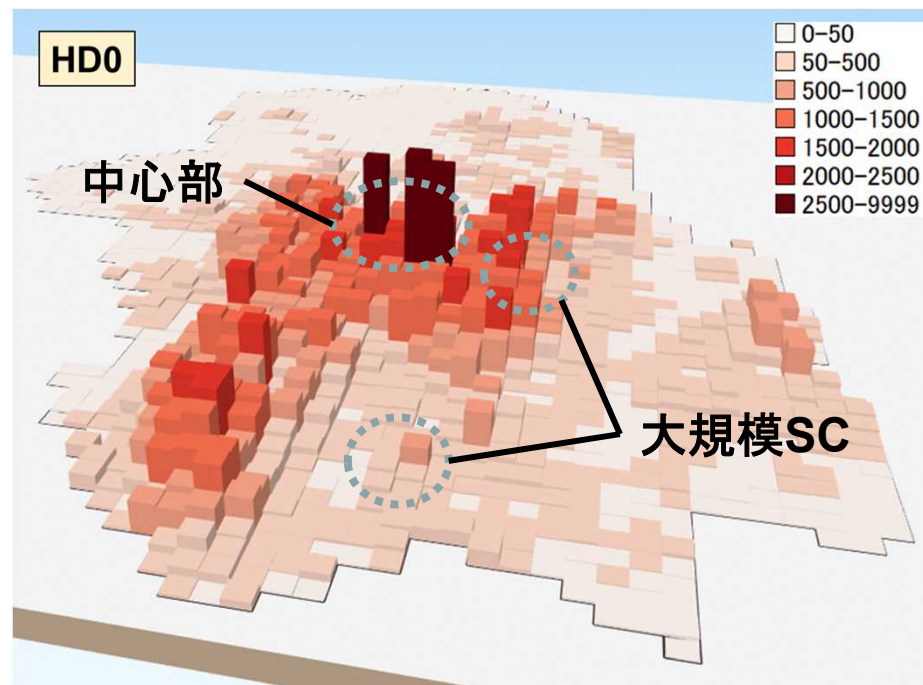
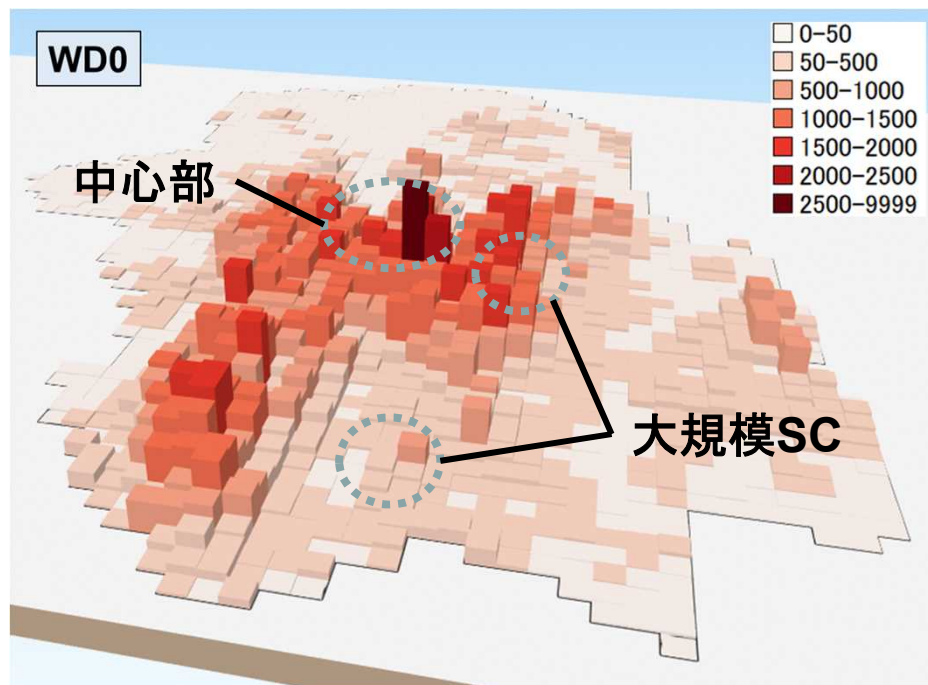
誘導区域の全体図



- ・民間事業者との連携の中で、交通結節施設の整備に向けた道筋が見えてきた場合には、法に基づく支援策が活用できるよう、必要に応じ法定外の準都市機能誘導区域から法定の都市機能誘導区域への見直しについて検討

リアルタイムの滞留人口情報による誘導を図っている事例【第20回小委員会資料より(一部加工)】

○携帯基地局データに基づくリアルタイムの滞留人口情報を把握し、短期の市民の意思決定に反映することが可能
⇒より動的かつ経時的変化を踏まえたデータを活用することで、時間軸を意識した計画策定が可能な場合が存在



宇都宮市内500mメッシュ滞留人口の可視化
(平日・休日)

※2017/10 月間平均値

- どこにどれだけの人が滞留しているかを時間帯別に把握



リアルタイム、短期の市民の意思決定に反映

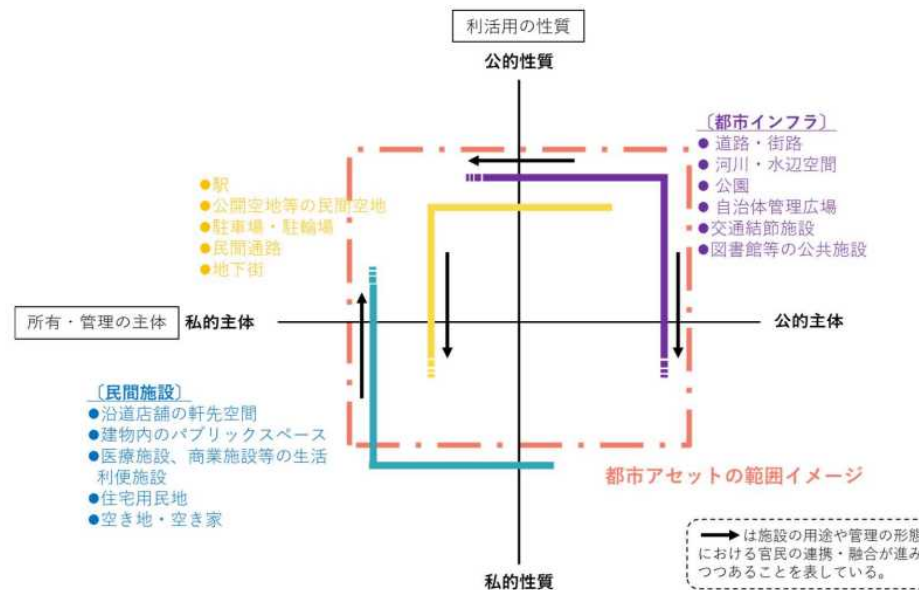
社会の変化に対応した柔軟なまちづくりの可能性

②市街地整備事業の有する公共性の解釈の 柔軟化・公益性の拡充に向けて

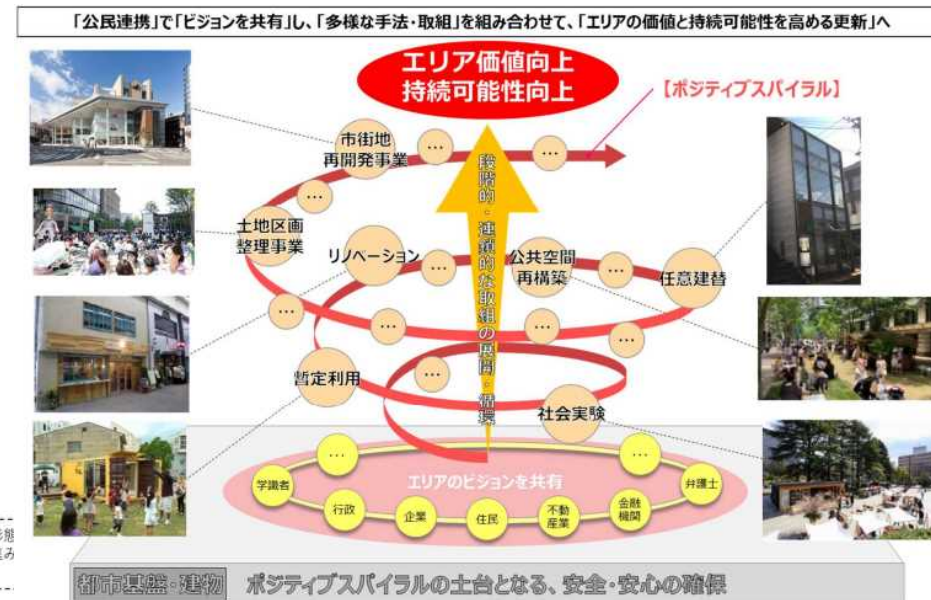
市街地整備事業の有する公共性・公益性の範囲を検討する背景

- 人口減少、少子化・高齢化の進展、地球規模での気候変動などの社会経済情勢の変化により、都市に対する住民のニーズも変化・多様化しており、こうした変化・多様化に対応するためには「都市アセットを利活用した機動的なまちづくり」に資する市街地整備事業^(注)の実現が重要。
((注)ここでは、土地区画整理事業及び市街地再開発事業をいう。以下同じ。))
- まちづくりの主要な手法である市街地整備事業は、施行者に強制力を付与するなど**財産権の制約を伴うため、高い公共性が求められている**ところ。
- 「都市アセットを利活用した機動的なまちづくり」の観点から、**同事業の公共性・公益性の範囲について、高い水準を保ちつつ検討する必要がある**。

都市アセットの範囲イメージ
(ニューノーマル検討会中間取りまとめより)



都市の複合的更新のためのポジティブスパイラル
(市街地整備2.0報告書より)



事業目的の解釈の柔軟化に関する取組(通知・ガイドラインの発出)

- 土地区画整理事業による「公共施設の整備」に関して、通知やガイドラインで柔軟な法解釈を明確化してきたところ。
- 市街地再開発事業による「高度利用」等に関しても、通知で柔軟な法解釈を明確化したところ。
⇒ これらの解釈について、地方公共団体の理解を一層促す必要がある。

土地区画整理事業

H13.12 土地区画整理事業運用指針

- 「**公共施設の新設又は変更**」には下記の場合を含むものと解釈を柔軟化
 - ・区画道路等の付け替え
 - ・土地の入れ替えと併せた道路の隅切りの新設
 - ・地区計画等による公共的空地等の整備と一体的な道路舗装の打替え・植栽

H23.3 大街区化ガイドライン

- 大街区化によって、宅地と公共施設との関係を適正化した結果、**事業の前後において公共用地が減ることも考えられる**と明示化。

H30.11 小規模で柔軟な区画整理 活用ガイドライン

- 土地区画整理事業運用指針において、「**公共施設の新設又は変更**」に対する解釈が柔軟化されている旨を**再周知**。

○土地区画整理法(昭和二十九年法律第百十九号)(抄)
(定義)

第二条 この法律において「土地区画整理事業」とは、都市計画区域内の土地について、**公共施設の整備改善**及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び**公共施設の新設又は変更**に関する事業をいう。

市街地再開発事業

R2.12 市街地再開発事業の適用に関する適切な運用について (技術的助言)

- 市街地再開発事業の目的・施行区域要件への適合性について解釈を柔軟化

「高度利用に関する要件」

- ・低層密集市街地の高層化



・地域の実情にあわせた、物理的な高層化を伴わない高度利用

「市街地の不燃化に関する要件」

- ・木造密集市街地の不燃化



・老朽建築物の更新も含めた市街地の更新

「土地の利用状況の不健全性に関する要件」

- ・道路等の公共施設の新規整備
- ・土地の利用が細分されている状態から、土地、権利を集約



・駅前の一等地が有効に活用されていない状態から、まちの賑わいを生み出すような空間の創出

○都市再開発法(昭和四十四年法律第三十八号)(抄)
(定義)

第二条

一 市街地再開発事業 市街地の土地の合理的かつ健全な**高度利用**と**都市機能の更新**を図るため、都市計画法(昭和四十三年法律第百号)及びこの法律(第七章を除く。)で定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいい、第三章の規定により行われる第一種市街地再開発事業と第四章の規定により行われる第二種市街地再開発事業とに区分する。

(第一種市街地再開発事業の施行区域)

第三条

三 当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の**土地の利用状況が著しく不健全**であること。

事業目的の解釈の柔軟化に関する取組(既存建築物を活用した市街地再開発事業)

- 地区の景観保全や事業費の低減の観点から、市街地再開発事業等においてもリノベーションなどの考え方を部分的に導入していくことも重要となってきている。
- 上記を踏まえ、既存建築物を活用した市街地再開発事業に係る法解釈を整理し、本取組を推進するための予算を要求。
⇒ 取組推進のためには、既存建築物活用時に固有の要調整事項等を整理しておく必要がある。

既存建築物を活用した市街地再開発に係る法解釈の整理

- 市街地再開発事業における既存建築物の活用は、これまで個別利用区における歴史的建築物の場合などに限られてきたところ。
- 建物を完全には除却しないが、登記上滅失と認められる程度に除却していれば、事業の目的に反しないと整理。

既存建築物を活用した市街地再開発事例

大手通坂之上地区(新潟県長岡市) ※事業中

- 市街地再開発事業の一環として、既存建築物(銀行)を公益施設を含む複合施設へコンバージョン。
⇒ 従前の街並みの継承を図るとともに、再開発の事業費を縮減して採算性を向上させる計画としている。

事業名称	大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業(施行者:都市再生機構)
施行面積	約1.7ha
施設建築敷地	約13,000㎡
権利変換の型	111条(地上権非設定型)

◆ 既存建築物活用の概要

- 長岡市を象徴する建物の外観を継承。
- 既存建築物の従前地権者は再開発ビル(A-2街区)へ権利変換され、既存建築物部分は市及び商工会議所が取得。
- 既存建築物のリノベーションは、市が特定建築者として施工。



既存建築物(従前)



既存建築物(改修後のイメージ)

事業の公益的効果の拡充に関する取組(換地の定め方の特例)

- 市街地整備事業の公益的な効果を拡充するために、次に挙げるような特例((1)換地の定め方の特例／(2)立体的・重層的な空間利用のための特例)を既に措置済み。なお、上記措置に対して更なるご意見をいただいているところであり、拡充のニーズが地方公共団体等に存在。

(1)換地の定め方の特例

●特別の宅地(区画法95条1項)

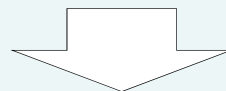
地区内の一定の公益的施設の用に供する宅地については換地を定める際にその位置、地積に特別な配慮を払うことができる。

(具体例)

鉄道、軌道、飛行場、港湾、学校、市場、と畜場、墓地、火葬場、ごみ焼却場、病院、養護老人ホーム、電気工作物、国又は地方公共団体が設置する庁舎・工場・研究所・試験所 など

【公益的施設の所有・管理主体をめぐる状況、地方公共団体等へのヒアリングでのご意見など】

- 地域の公益的施設の所有・管理主体に係る制度整備の経緯を反映する必要性は認められる余地があるのではないか。
- 地方公共団体等からは、施行地区内の治安や衛生環境の維持・向上に資する対象の拡充を期待するご意見、行政サービスの多様化に伴う公の施設の整備目的の多様化・柔軟化に即した対象の拡充を期待するご意見などを頂いているところ。



都市アセットを最大限利活用する観点から、特例の対象となる公益的施設について、その所有・管理主体や用途(利活用)の観点からの拡充の検討を行うことが効果的ではないか。

事業の公益的効果の拡充に関する取組(立体的・重層的な空間利用のための特例)

(2) 立体的・重層的な空間利用のための特例

● 立体道路の特例(再開発法109条の2)

- ・平成元年に道路と建築物との一体的整備を可能とするいわゆる立体道路制度が創設されたことに伴い、市街地再開発事業においても施設建築敷地内に道路を施設建築物と立体的・一体的に整備することができることとしたもの。
- ・具体的には、事業計画において施設建築敷地の上空又は地下に立体道路を設置又は存置するように定め、権利変換計画において当該立体道路に区分地上権を設定するように定めることとするもの。

● 都市高速鉄道の特例(再開発法109条の3)

- ・既存の地下鉄等の都市高速鉄道について、立体都市計画決定がされている場合に上記の立体道路の特例と同様の特例を措置。

【業界のご意見など】

- 不動産業界からは、立体道路の活用の際し、より円滑・迅速に実現できるよう、運用改善に資する取組等を希望するご意見を頂いているところ。



公共公益施設の立体的・重層的な空間利用の更なる推進のためにはどのような施策が有効か

都市空間の継続的なエリアマネジメントの推進

③都市のアセット活用促進のための エリアマネジメント団体のあり方

都市サービスの多様化への対応

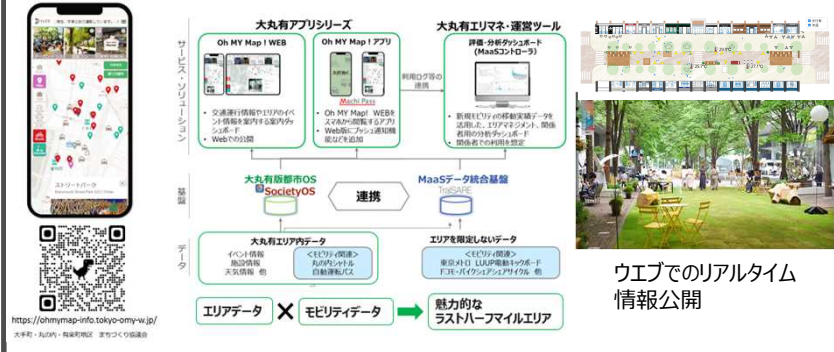
○データの収集・利活用、多様なモビリティの導入など、都市再生推進法人の都市サービス提供の領域は拡大・多様化。



【新たな領域での活動】

一般社団法人大丸有地区まちづくり協議会

これまでばらばらに存在していた情報を、エリア内の多数の関係者と情報連携し、モビリティやイベント等の情報をマップ上に一元化して提供するサービスを実施することで、きめ細やかなサービスの提供が可能となる。



兵庫県神戸市

三宮駅周辺やウォーターフロントエリアにおいて、回遊性・滞在性の向上を目指して、新型モビリティ活用の安全性・事業性を検証する実証実験を実施。



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

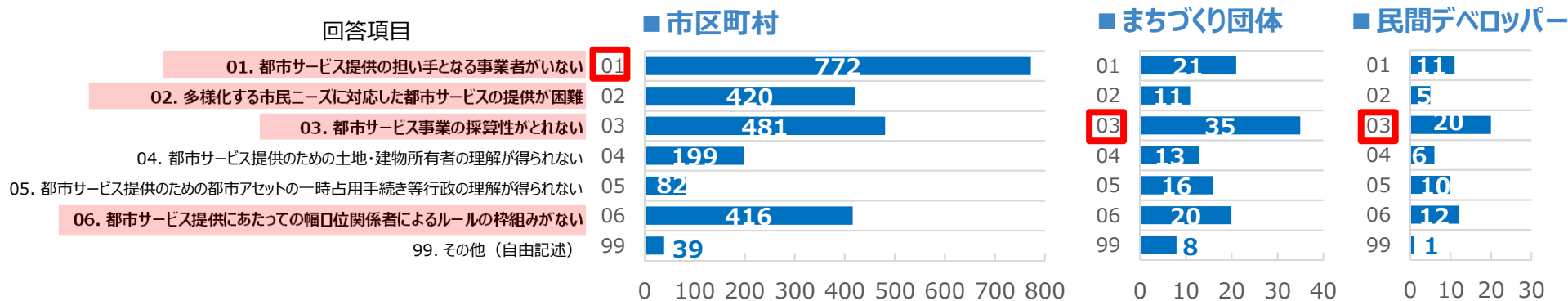
エリア価値の向上のための都市サービス提供等に関する調査（令和4年3月）

調査対象：地方公共団体（市町村）、まちづくり団体（都市再生推進法人等）、民間デベ

実施時期：令和4年3月発出、4月末回収

配布数：1,879団体（地方公共団体 1,718市町村、まちづくり団体136団体、民間デベ 25社）

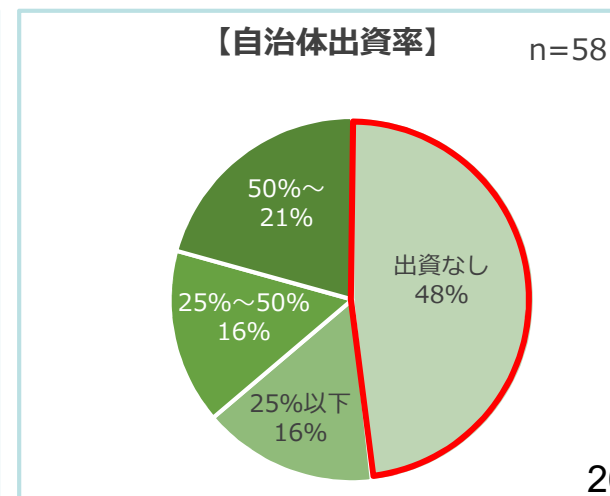
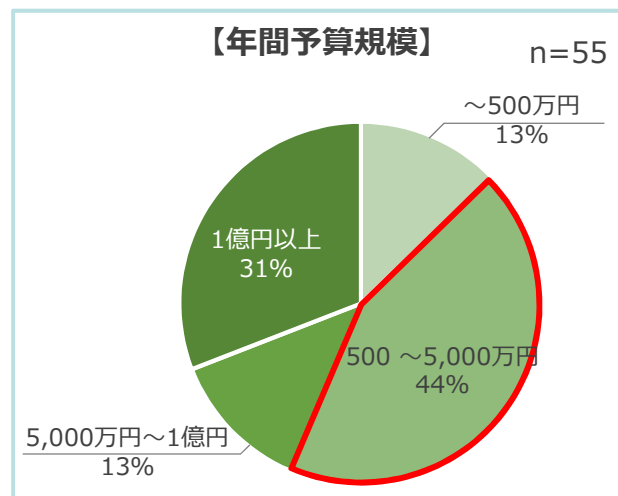
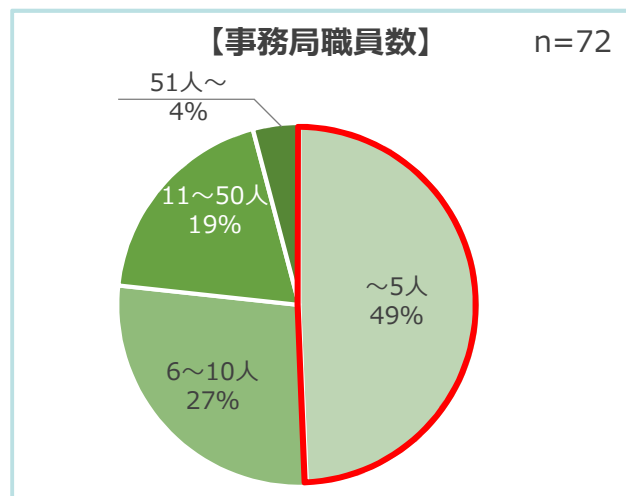
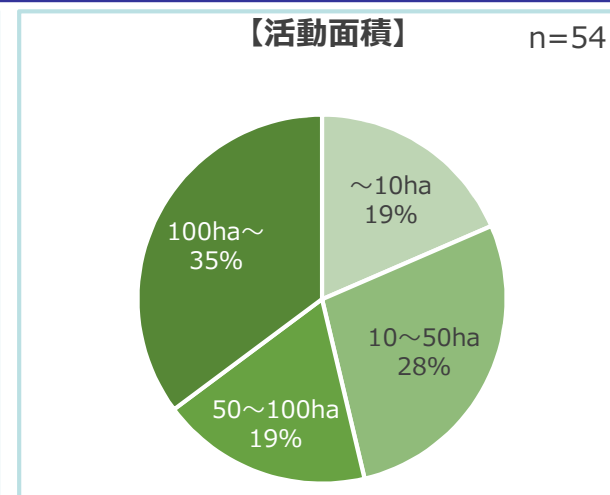
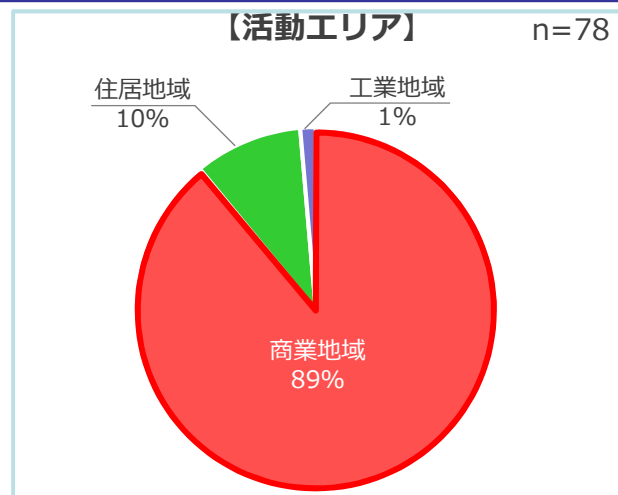
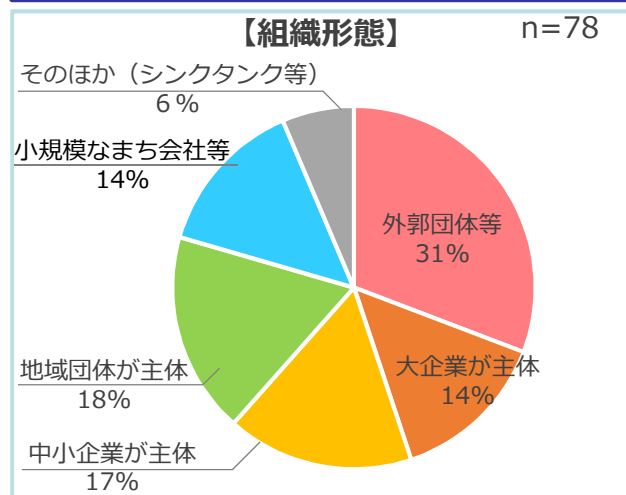
アンケート回答状況 ※複数回答可



担い手・採算性の実態・ルールの活用実態の把握・分析のために都市再生推進法人を対象に詳細のアンケート調査を実施

都市再生推進法人へのアンケート結果の概要

- 地方公共団体の外郭団体等の公的関与の高い組織が約3割。その他、大企業・中小企業・地域組織と、様々な団体を母体とする組織が主体となって都市再生推進法人を設立している。
- 法人の主な活動エリアは9割が商業系の用途地域。
- 事務局の体制は半分以上の法人が5人以下の体制で運営。H28の法改正により市町村の出資要件が撤廃されたことから、約半分は自治体からの出資を受けていない法人となっている。



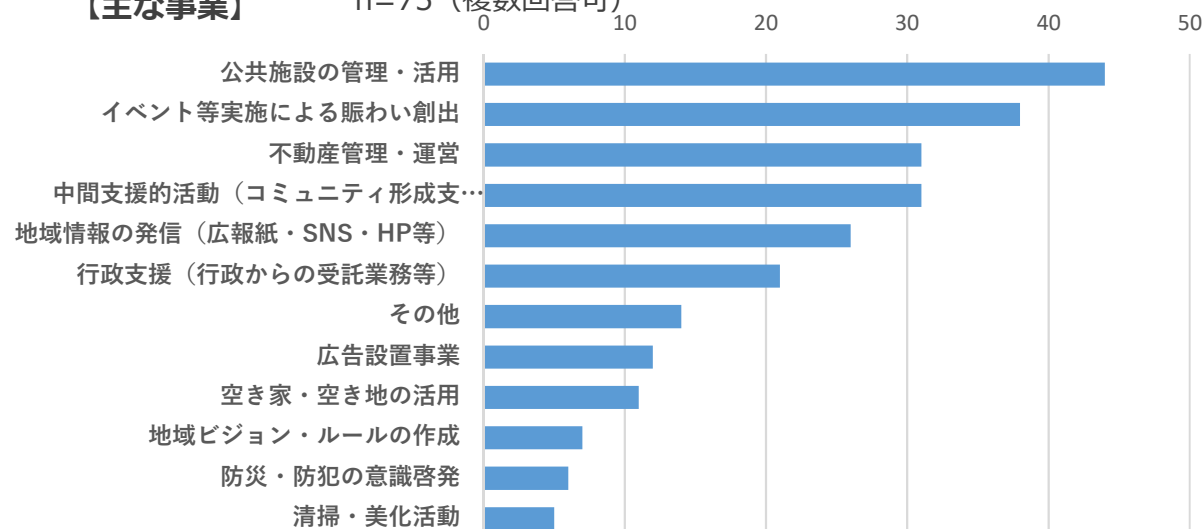
都市再生推進法人の活動内容

○都市再生推進法人の取り組む主な事業として半数以上の団体が公共空間の管理・活用やイベントによる賑わい創出事業に取り組んでいる。

○法人活動を支える収益事業としては、最も多かったのは不動産管理収入や公共からの委託料。

【主な事業】

n=75 (複数回答可)



■ 活動内容・収益事業の事例

【大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会】



丸の内ストリートパーク

事業：公共空間の管理・活用

イベント等による賑わい創出

収益：イベント収入

【富山市民プラザ】



富山市民プラザビル

事業：不動産管理・運営

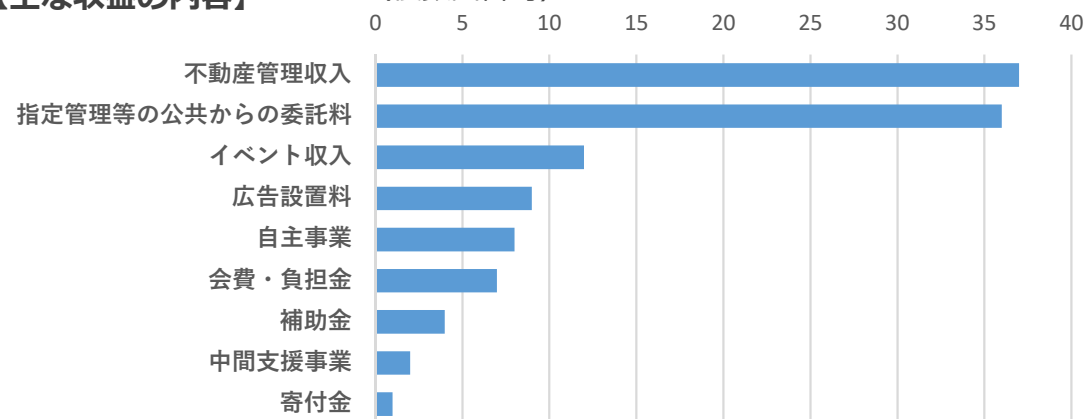
イベント等による賑わい創出

収益：不動産管理収入

イベント収入

【主な収益の内容】

n=65 (複数回答可)



地域再生エリアマネジメント負担金制度(内閣府)

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。

※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。

【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

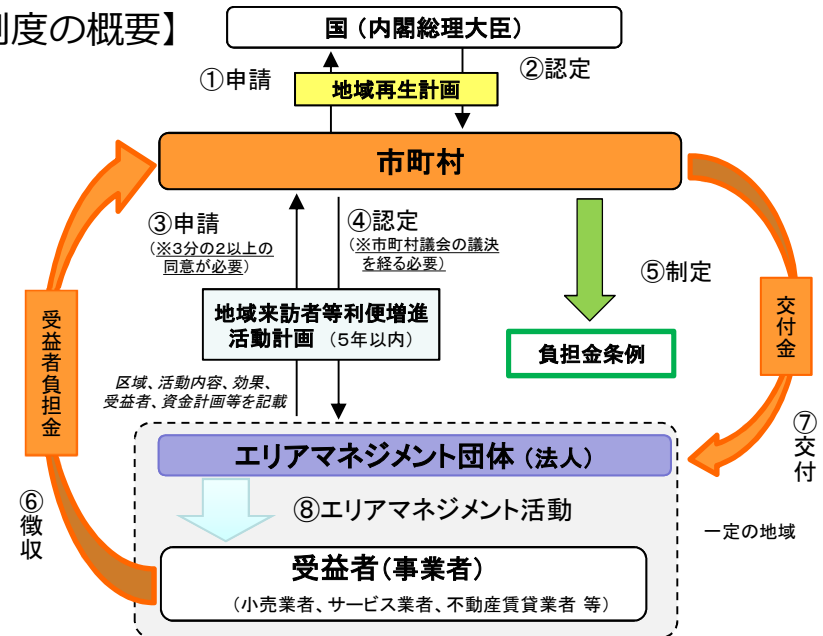


自転車駐輪施設の設置



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

○都市再生推進法人制度による官民連携の取組を一層推進するため、都市再生推進法人の指定に向けた活動への支援や、法人指定後の事業実施の伴走支援を自治体独自に実施。

仙台市（立上支援）

都市再生推進法人の指定に向けた伴走支援

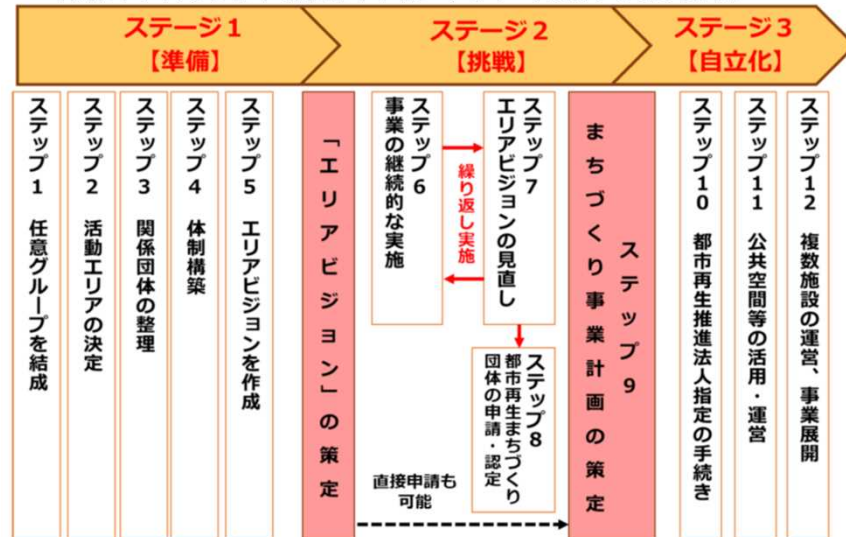
将来的に都市再生推進法人になることを目指してまちづくり活動に取り組む団体等を、独自に都市再生まちづくり団体に認定。

認定を受けることで、地域住民への信頼性向上や活動の情報発信、各種管理者とのやりとりが円滑化するとともに、都市再生まちづくり団体が作成したエリアビジョンに基づく民間遊休不動産や公共空間等を活用した賑わいづくり、活動エリアの環境改善等の活動を仙台市の担当課が中心となり支援。

仙台市ホームページや広報誌等でも都市再生まちづくり団体の取組みを紹介。

令和3年4月1日 制度創設

令和3年12月3日 都市再生まちづくり団体 第1号認定



前橋市（自治体伴走型）

前橋市アーバンデザイン



令和元年に策定した官民協働によるビジョン「前橋市アーバンデザイン」に基づき、道路空間、水辺空間等の利活用プロジェクトを推進。これまでの行政計画とは異なり、一人ひとりの小さなアクションを誘発するため、固定的なプロセスや目標年次をあえて定めず、様々な主体による柔軟なまちづくりが期待される。

また、前橋市アーバンデザインの検討に関わった事業者を中心に、実現化させる組織として「（一社）前橋デザインコミッション」が設立され、前橋市より都市再生推進法人の指定を受けている。

現在新たな取組として、（一社）前橋デザインコミッションが、公共用地を所有する市、沿道の関係権利者と都市利便増進協定を締結し、民間からの寄付金を原資に承認工事として公共空間を整備。民間主導のまちづくりを市は伴走しながら進めている。

都市空間の継続的なエリアマネジメントの推進

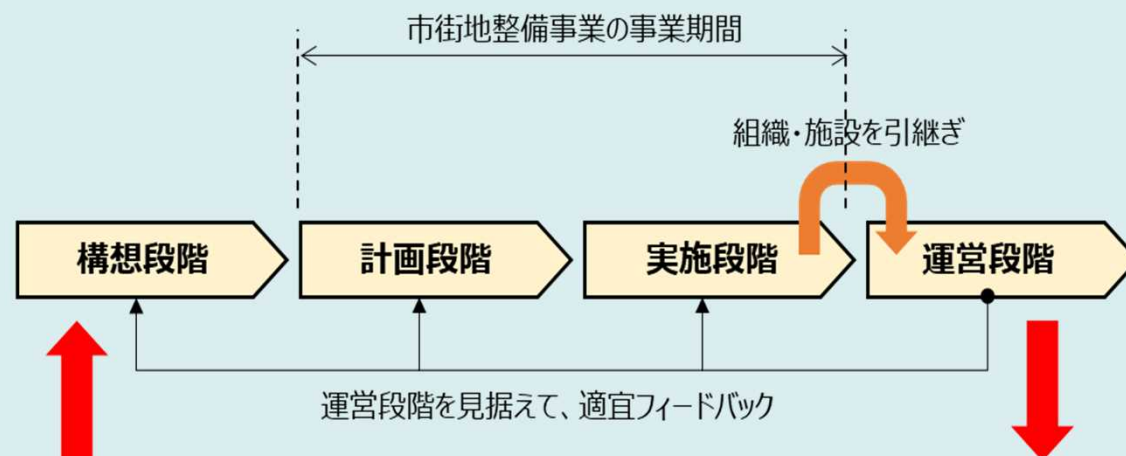
④市街地整備事業完了後のエリアマネジメントのあり方

事業後の展開を見据えた市街地整備事業の推進

- 地域の良好な環境や価値を維持・向上させるためには、事業により土地や施設整備を行うのみでなく、エリア全体でビジョンを共有し、事業後の展開を視野に入れた市街地整備事業を推進することが重要。
- 一方、市街地整備事業では、事業の完了と同時に事業主体が解散するため、整備後の施設の利活用が十分に行われていない事例も見られる。

事業後の展開を見据えた市街地整備事業の進め方

事業後、スムーズに運営段階に引き続ため、市街地整備事業の施行者等を基にした組織がエリアマネジメント（以下、エリアマネ）活動の主体となるなど事業実施体制の構築や、事業において活動の拠点となる空間や施設を整備することが重要。



周辺の実施と連携
 (暫定利用、リノベーション、社会実験、公共空間再構築、個別建替、その他の市街地整備事業)

(資料: 今後の市街地整備のあり方に関する検討会報告書より)

施設の利活用が十分に行われていない事例



A市の事例

昭和56年（1981年）竣工
 施行者：組合
 延床面積：約39,000㎡
 用途：商業、駐車場

市の中心的な商業施設の役割を担ったが、キーテナントが撤退し、開業後約30年が経過した時点で約9割が空き床化

事業完了後の継続的なエリアマネジメントの取組事例

- 土地区画整理事業において、権利者が中心となったエリマネ組織の設立やエリマネ活動の拠点となる施設の整備等、事業中から事業後を見据えた取組を行い、継続してエリマネ活動を実施。
- しかし、これらの取組を行った地区は少なく、更なる取組の普及が必要。

地権者が中心となったエリマネ組織の事例

海老名駅西口地区（神奈川県海老名市）

- 土地区画整理事業実施区域において、地権者が中心となってまちづくりガイドラインを作成、事業期間中にエリマネ組織を設
- 事業により整備され、エリマネ組織が管理する中心広場やプロムナードを活用して、定期的にイベントを企画し、地域の賑わいを創出。

事業名	海老名駅西口土地区画整理事業
施行者	組合
施行面積	14.1ha
総事業費	約54億円



エリマネ団体によって企画された「扇町おもいで祭り」の様子
(一般社団法人海老名扇町エリアマネジメントHPより引用)

自治体アンケートの結果

全国の自治体にアンケート※を行ったところ、事業後を見据えたエリマネに取り組む事例の回答は少数。

施行者や地権者がエリマネ組織へ移行した事例	5 事例
土地区画管理法第2条第2項施設を活用して集会施設を整備した事例	3 事例

※調査対象：全国の市区町村（1724自治体）

調査時期：2019年3月～5月

回答状況：792自治体（回答率：46%）

エリマネ活動の拠点となる施設の整備を行った事例

城野駅北地区（福岡県北九州市）

- 住民・事業者全員参加のまちづくりに向けて、施行者が事務局となり、地区内の企業や戸建住宅・集合住宅の管理組合から構成されるエリマネ組織を設立。
- 区画整理事業で広場用地を創出し集会施設である「くらしの製作所TETTE」を整備。エリマネ組織の会員が利用できる施設として、活動拠点となる。

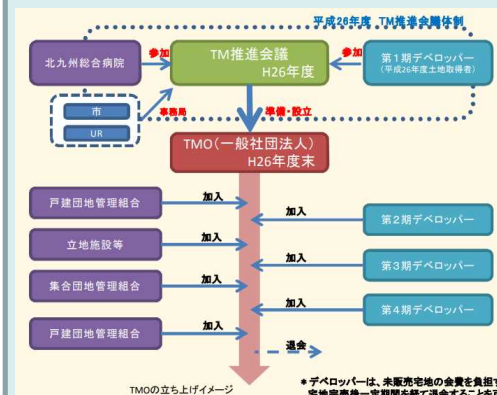
事業名	城野駅北土地区画整理事業
施行者	独立行政法人都市再生機構
施行面積	18.9ha
総事業費	約54億円



月1で行われるイベント「TETTE会」の様子
(「BONJONO」城野ひとまちネットHPより引用)



集会施設（TETTE テッテ）



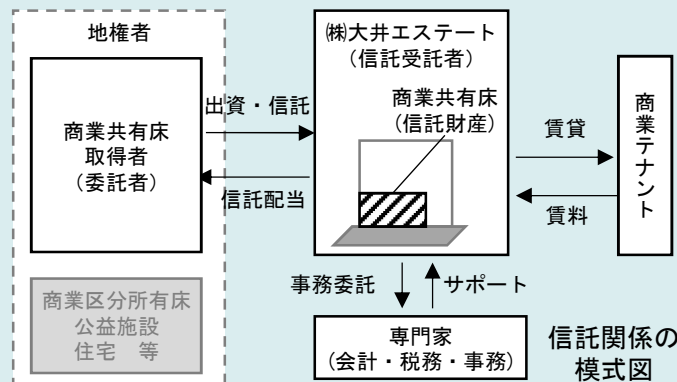
整備後の施設の適切な管理・運営の取組事例

- 市街地再開発事業において、整備後の商業施設の適切な管理・運営のため、商業床の共有床部分を信託対象とする民事信託スキームを採用し、安定した資産管理を実現
- まちづくり会社が事業主体となって商業施設整備、再開発事業、空き建物コンバージョン等を連鎖的に展開し、運営する施設やイベント等で得た収益を、次のまちづくり資金として活用し、継続的なまちづくりを実現

信託手法を活用した再開発事例

大井町西地区第一種市街地再開発事業

小規模店舗が連なる計画を回避し施設全体の価値向上につなげるとともに、共有床による収益安定化のメリットを享受しながら、共有物の分割請求の制限や意思決定を簡素化、迅速化など、安定した資産管理が実現可能であった民事信託スキームを採用している。



自治体アンケートの結果

全国の自治体にアンケート※を行ったところ、「築40年以上の再開発ビル、かつ、建替えを検討していないもの」で持続的な建物運営に向けた有効な方策としてエリマネに対する支援との回答が2番目に多い

建替えに関する更なる助成制度等の充実	14棟
床の運営段階におけるプロパティマネジメント・エリアマネジメントに対する支援	11棟
人的支援（技術支援や検討組織運営支援等）	10棟

※調査対象：全国の市区町村（対象棟数 119棟のうち回答棟数 89棟（回答状況74.7%） 調査時期：令和元年8月～9月

まちづくり会社主導による連鎖的まちづくり事例

民間主導のまちづくりビジョン構築・展開

病院の郊外移転を契機とし、まちづくり会社や商工会議所を中心とした民間主体による中心市街地活性化基本計画原案（ルーバーフラノ構想）を策定し、まちづくり構想実現に向け、まちづくり会社主導で戦略的なまちづくりを展開している。

ふらのまちづくり株式会社の概要

所在地：北海道富良野市幸町13番1号
設立：平成15年10月
事業内容：・都市開発に関する企画・調整、設計及びコンサルタント業務・商店街、商店の販売促進のための共同事業に関する企画、調査設計、運営及び受託等

H18.12 ①富良野駅前地区再開発会社施行再開発

《病院の移転（H19.5）》

H22.4 ②フラノマルシェ事業

病院跡地利用により「まちの滞留拠点」を創出（市がまちづくり会社に地貸し）

H27.6 ③東4条街区地区再開発

まちづくり会社の個人施行再開発

H30.6 ④フラノコンシェルジュ事業

まちづくり会社による百貨店撤退後の空きビルコンバージョン事業

⑤サンライズパーク事業

富良野市が大型バスにも対応した駐車場整備

⑥東5条3丁目地区再開発（予定）

更なる再開発事業の検討

一部施設の指定管理（健康増進施設）

施行・運営

施行・運営（一部店舗等）

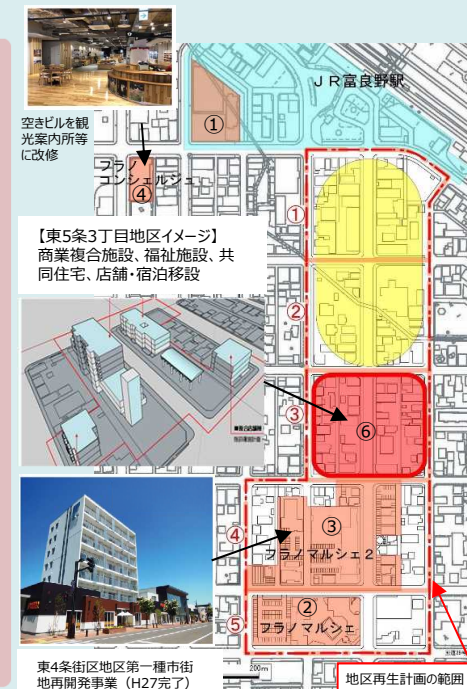
施行・運営

活用

検討

まちづくり会社（ふらのまちづくりグループ）

富良野市中心部における市街地整備等の内容



論点の整理(社会変化に対応した柔軟なまちづくりの可能性)

■社会的背景・課題

- ・将来的な社会経済情勢の変化のスピードが高まり、個人や企業の価値観が多様化・複雑化し都市に求められるニーズが多様化している。
- ・人口動態、都市機能立地を取り巻く状況が中長期の時間軸の中で大きく変化する中、都市施設(道路、公園等)についても求められる機能の変容し、居住や都市機能の集約、確保に支障が生じる恐れもあれば、都市施設が陳腐化し、都市の魅力低下の可能性も存在。

■課題に対する現状・取組状況

①-1「都市施設の決定事項の多様化、柔軟化」について

- ・資料9ページご参照。

①-2「時間軸を考慮した柔軟な立地適正化計画のあり方」について

- ・資料14ページご参照

②「市街地整備事業の有する公共性の解釈の柔軟化・公益性の拡充に向けて」について

- ・都市アセットを機動的に利活用する観点から市街地整備事業の公共性について柔軟な解釈を示してきたところ。
- ・一方で自治体ではそれらの運用が十分に浸透していない。
- ・また、市街地整備事業の施行を通じ、公益的施設をより一層整備・存置しやすくしたいとのニーズが地方公共団体等に存在。

■具体的に検討が必要な事項

①-1「都市施設の決定事項の多様化、柔軟化」について

- ・利活用を想定した都市計画施設の決定事項の多様化、柔軟化のあり方、また都市施設の種類の柔軟な解釈のあり方について。
- ・都市施設の機能更新・改良にあたり都市計画を効果的に活用した取組の促進に向けた支援(横展開など)について。

①-2「時間軸を考慮した柔軟な立地適正化計画のあり方」について

- ・予見可能な社会変化等を考慮し予め決定事項(誘導区域等)に幅を持たせる等、柔軟な計画策定のあり方について。
- ・より動的かつ経時的变化を踏まえたデータを活用することによる、より効果的な計画策定のあり方について。

②「市街地整備事業の有する公共性の解釈の柔軟化・公益性の拡充に向けて」について

- ・事業の目的にかかる柔軟な法解釈に係る取組を普及・深化(実施件数の増加等)するためにどのような施策が有効であるか。
- ・既存建築物を活用した市街地再開発事業を推進(実施件数の増加等)するためには、どのような施策が有効であるか。
- ・都市アセットを最大限に利活用するため、土地区画整理事業の特別の宅地の特例について、その所有・管理主体や用途(利活用)の観点から拡充することを検討できないか。
- ・公共公益施設の立体的・重層的な空間利用の更なる推進のためにはどのような施策が有効であるか。

論点の整理(都市空間の継続的なエリアマネジメントの推進)

■社会的背景・課題

- ・将来的な社会経済情勢の変化のスピードが高まり、個人や企業の価値観が多様化・複雑化し都市に求められるニーズが多様化している。
- ・人口減少や税収の減少などにより、道路や公園などの公共空間をはじめとした都市のインフラの整備・管理・活用にあたって、行政のみでは限界が生じている。

■課題に対する現状・取組状況

③「都市のアセット活用促進のためのエリアマネジメント団体のあり方」について

- ・民間事業者等による都市アセットの活用にあたり、都市再生推進法人の指定や、都市利便増進協定などの制度が必要に応じて活用されている状況。
- ・一方で、都市サービス提供にかかる採算性が課題となっており、行政側からは都市サービス提供の担い手不足を課題として提起する声もある。

④「市街地整備事業完了後のエリアマネジメントのあり方」について

- ・事業の完了と同時に事業主体が解散する市街地整備事業の特性上、継続したエリアマネジメントに繋がりがなく、整備後の施設の利活用が十分に行われていない事例も存在。
- ・事業終了後にエリアマネジメント活動を実施する主体を支援する観点から、国として事業後の活動拠点整備等への支援を充実するとともに整備後の施設について、信託手法を活用した管理・運営の一元化などに施行主体が取り組みやすいようマニュアルを整備してきたところ。

■具体的に検討が必要な事項

③「都市のアセット活用促進のためのエリアマネジメント団体のあり方」について

- ・都市再生推進法人における都市アセットの活用を促進するため、法人のレベルに合わせた制度の柔軟化や、事業性を確保するための仕組みが必要ではないか。
- ・都市アセットの活用を促進する観点から、地方公共団体が都市再生推進法人の活動を適切にフォローするための仕組みが必要ではないか。

④「市街地整備事業完了後のエリアマネジメントのあり方」について

- ・事業施行中に醸成されたまちづくりへの機運を活用し、継続してエリアマネジメント活動を実施するためには、どのような工夫が考えられるか。
- ・事業完了により整備された施設の利活用を推進するためには、管理・運営の一元化など、どのような工夫が考えられるか。

⑤技術の進展等を踏まえた都市計画制度のあり方

- ・技術の進展等を踏まえ、柔軟なまちづくり、都市空間の継続的なマネジメントの推進に向けて、都市計画制度においてどのような変化が求められるか。

参考資料

(参考)柔軟なまちづくりを図るための都市計画のあり方に関する過去の議論

都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ「都市のスポンジ化」への対応（平成29年8月）

（都市計画制度の役割）

・都市の縮退期における都市計画の役割としては、これまで官民を通じて資本を投下し都市内で形成されてきたインフラや建築物等の既存ストックの有効活用を図り、その機能を維持することが重要となる。このため、**計画の時間軸を管理段階に伸長したアプローチが必要**となる。
・また、都市計画が市民に対し楽観的な未来像だけを与えては、資産価値の主観的評価が高くなって適正な価格調整が働かない結果、土地の置かれた状況にふさわしい用途転換が進みにくい状況が生じる。**都市の現状と将来的に持続可能な姿を正しく市民に伝えることも、今後の都市計画に課せられる重要な役割**である。

（都市計画制度の課題）

・現在、課題として顕在化しているのは既になされていた土地利用の放棄、撤退など「しないこと」に代表される、土地等の使われ方（how to use）である。英米ではこれらを協定（covenant）によってコントロールしているが、**日本の都市計画制度の守備範囲は、開発・建築の規制にとどまり、関連施設の整備や、事後の維持管理等、都市の質を維持向上させるための所要の行為を継続的に実施させ、マネジメントしていく手法を有していない**。例えば、コストをかけて、街の拠点に都市機能をいくら誘導しても、機能が適切に発揮される状態を維持したり、そこからの撤退を防いだりする手段がないのであれば、穴の空いた桶に水を溜めようとするのと同じで、政策努力が無に帰するおそれがあるといえる。

デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会 中間とりまとめ報告書（平成31年4月）

1. 目指すべきまちづくりの方向性

（人間中心・市民目線のまちづくりの深化／機動的なまちづくりの実現）

・**都市に対する人々のニーズは社会情勢や技術の進歩に応じて日々変化するため、これに対応するまちづくりには、機動的(agile)であることが求められる**。企画、社会実験、実施、検証等のまちづくりの各プロセスを迅速に進めるため、**問題に対し機敏かつ柔軟に対応する機動的なまちづくりが必要**である。

（都市アセットの利活用）

・都市アセットの利活用に当たっては、単に既存ストックの効用を維持するだけでなく、能動的に「利用」し、その価値を更に引き出すよう「活用」することが重要であり、現に効用を発揮しているものの価値を更に引き出す取組のみならず、**十分に利活用されていない既存ストックのリノベーションや用途の転用を行うことにより、その利用価値を高める取組も必要**である。

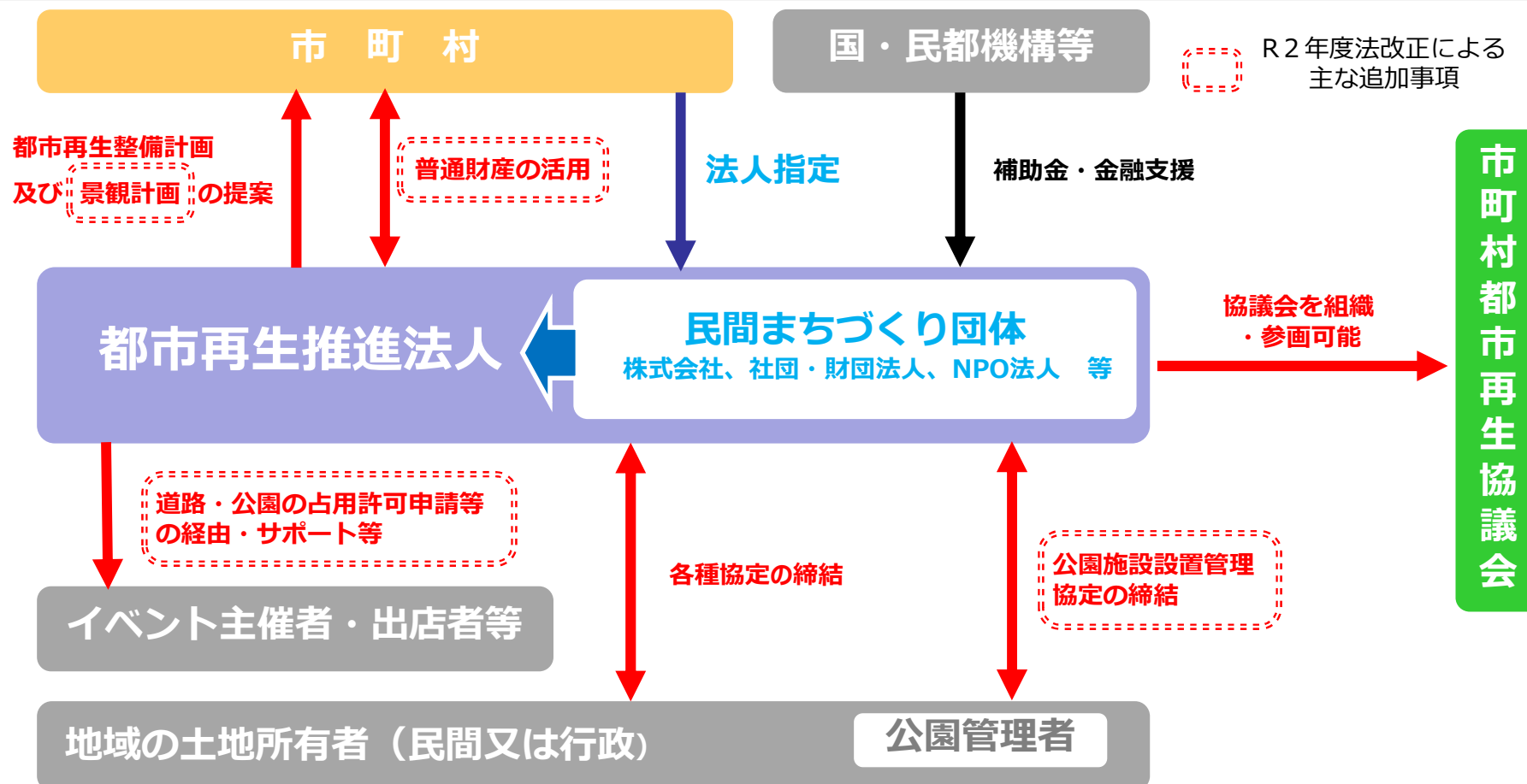
3. 今後の都市政策のあり方

（1）都市アセットの利活用のあり方

・**街路、広場、駐車場、空地等の官民の都市アセットを可変的に利活用する仕組みが必要**である。例えば、人流等の都市活動データの分析に基づき、**街路空間等を時間限定・曜日限定で交流・滞在空間として活用**するなど、**市民のニーズに応じて都市アセットの使い方を柔軟に変更していくことが有効**である。

都市再生推進法人制度の概要

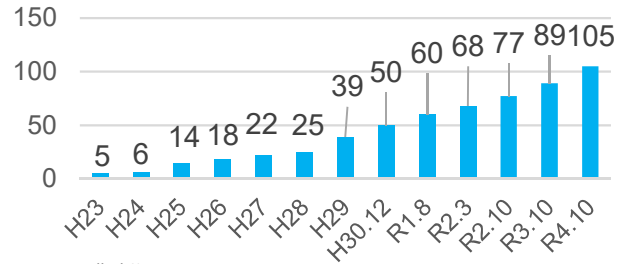
都市再生推進法人は、まちづくりに関する豊富なノウハウ等を有し、運営体制等が整っている優良なまちづくり団体に対して、都市再生特別措置法に基づき**市町村長が指定**する法人をいう。



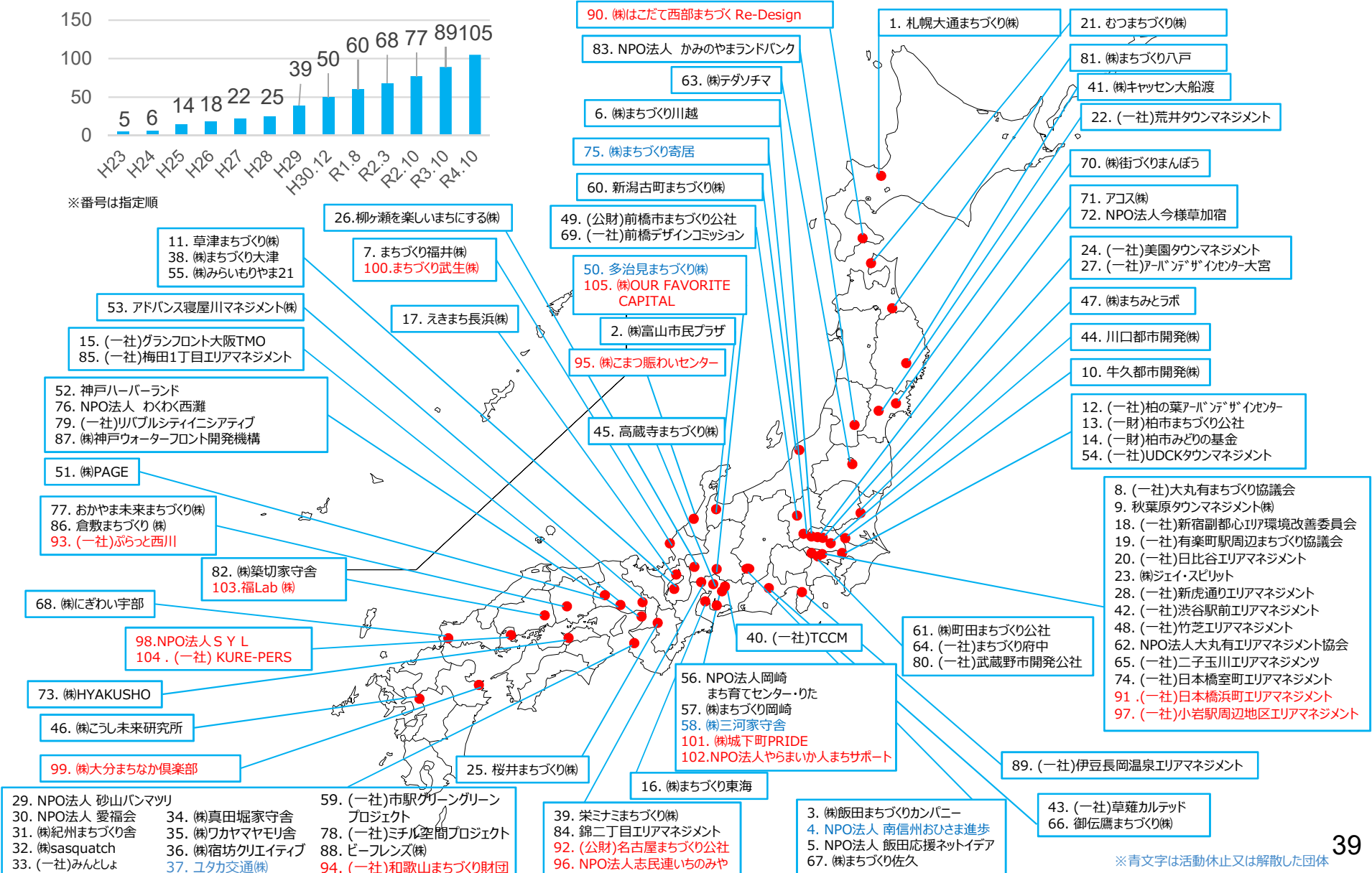
- ★ 法に基づく指定を受けることにより、団体の信用度・認知度の向上及び公平性の担保
- ★ 指定された団体は、まちづくり活動のコーディネーターや推進主体としての役割を期待

都市再生推進法人の指定状況（全105団体・令和4年10月末時点）

○令和4年10月末時点で都市再生推進法人は全国で100団体以上指定。



※番号は指定順

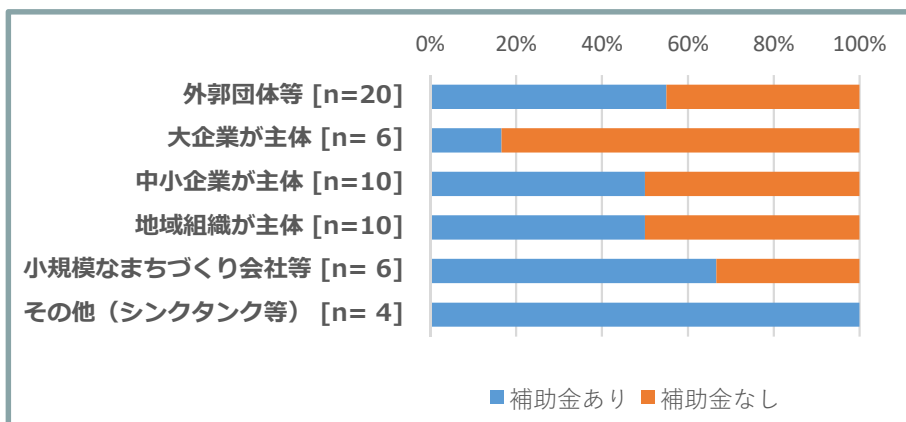


※青文字は活動休止又は解散した団体

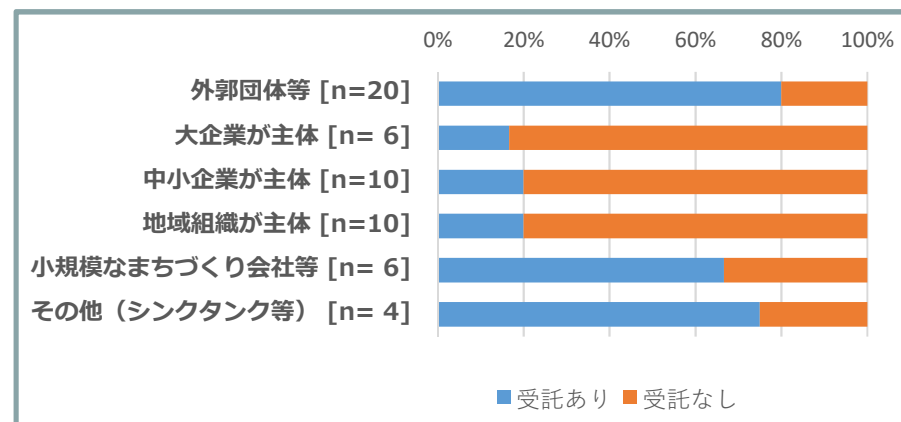
都市再生推進法人の収入の状況

○外郭団体等の公的関与の高い法人は公共からの受託業務を受けている割合が高く、企業等が母体となっている法人では少ない傾向にある。

【公的補助金の活用の有無】 n=56



【公的受託金の有無】 n=56



【補助事業の活用事例】

地域主導型のまちづくりを展開

錦二丁目エリアマネジメント株式会社



都市再生推進法人である、錦二丁目エリアマネジメント(株)が中心となり、開発に伴う人口増加により生じるハード・ソフト面のギャップを改善すべく、居心地の良い豊かな公共空間やグラウンドレベルの形成、誰もが関わりあう包摂的なコミュニティ形成を目指し、官民連携まちなか再生推進事業を活用し、エリアプラットフォームの運営及び未来ビジョン等の策定を行っている。

【指定管理制度の活用事例】

多様なプレイヤーで取組むまちなか再生

まちづくり福井株式会社



都市再生推進法人である、まちづくり福井(株)は福井市にぎわい交流施設「ハピリン」の指定管理を市より受託。再開発事業で整備された屋根付き広場「ハピテラス」と多目的ホール「ハピリンホール」を使ったイベントと貸出業務で収益を生み出している。

大阪市・グランフロント大阪TMO (まちづくり活動における資金スキーム)

- 大阪市は、平成26年に「大阪市エリアマネジメント活動促進条例」を定め、民間エリアマネジメントに資金的裏付けを与え、持続的なまちづくりを支援。
- うめきた地区では、都市利便増進協定に参加する地権者等が事業・収支計画に基づき、分担金を負担し、エリアマネジメント団体であるグランフロント大阪TMOに対して、大阪市が交付金を交付。エリアマネジメント団体は、交付金を含めた財源に基づき、オープンカフェの設置、プロモーションイベントの開催や、街灯、ベンチ、植栽等の設置、警備員の配置等を実施。

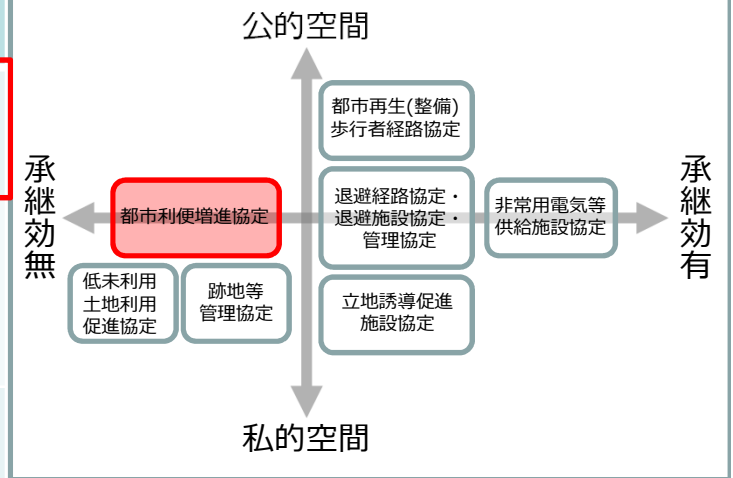


都市再生特別措置法に基づく協定一覧

○都市再生特別措置法に基づく協定の中で、最も活用されているが都市利便増進協定で、実績は26件。

協定の名称	創設	地域	承継効	概要（対象施設、協定締結者等）	件数
①都市利便増進協定 §74	H23	イ	—	まちのにぎわいや交流の創出のため、それらに寄与する施設（広場、街灯、並木等）について、その一体的な整備・管理の方法等を土地所有者等や都市再生推進法人の間で定める協定	26件 (R3.12末)
②低未利用土地利用促進協定 §80の3	H28	イ	—	市町村等が低未利用地の所有者等に代わってその土地において居住者等の利用に供する施設（緑地、広場、集会所等）の整備・管理を行うため、それらの施設について、その整備・管理の方法等を市町村・都市再生推進法人等と土地所有者等とで定める協定	0件 (R3.10末) ※事前相談2件
③都市再生歩行者経路協定 /都市再生整備歩行者経路協定 §45の2、§73	H21	アイ	○	民間保有の利便性・安全性の高い歩行者経路（歩行者デッキ、地下通路、歩行者専用通路等）を継続的に確保するため、それらの施設について、その整備・管理の方法等を土地所有者等の間で定める協定	3件 (R3.10末) ※再生協定:2件 再生整備協定:1件
④退避経路協定/退避施設協定/管理協定（都市再生安全確保施設に関する協定） §45の13～15	H24	ア	○	大規模地震発生時に狭いエリアで多数の滞在者等の安全を確保するため、退避経路、退避施設、備蓄倉庫について、その整備・管理の方法等を土地所有者等の間や地方公共団体と施設所有者等とで定める協定	1件 (R3.10末) ※管理協定が1件
⑤非常用電気等供給施設協定（都市再生安全確保施設に関する協定） §45の21	H28	ア	○	大規模地震発生時に狭いエリアで多数の滞在者等の安全を確保するため、非常用電気等供給施設について、その整備・管理の方法等を土地所有者等の間で定める協定	1件 (R3.10末)
⑥立地誘導促進施設協定 §109の4	H30	ウ	○	都市機能誘導区域等で、空き地・空き家を活用するため、これらの空き地・空き家を地域コミュニティ等が共同で整備・管理する空間・施設に関する土地所有者等の間で定める協定	2件 (R4.3末)
⑦跡地等管理協定 §111	H26	ウ	—	居住誘導区域外の跡地等の適正な管理のため、跡地等について土地所有者等に代わり市町村等が管理することに関する市町村・都市再生推進法人等と土地所有者等とで定める協定	0件 (R3.12末)

【既存協定制度の対象領域と法的拘束力】



【都市利便増進協定の活用事例】

- ・協定締結者：北海道開発局、札幌大通まちづくり(株)
- ・協定締結日：平成25年4月10日
- ・都市利便増進施設：食事施設、広告板、ベンチ等
- ・日常管理に関する事項：
札幌大通まちづくり(株)が日常管理業務、都市利便増進施設を活用したイベントを実施



※「地域」は、ア=都市再生緊急整備地域、イ=都市再生整備計画の区域、ウ=立地適正化計画の区域