

# 都市行政に関する最近の動向 —成熟社会の共感都市再生ビジョン—

---

令和8年2月24日

国土交通省都市局まちづくり推進課

## (1) 都市再生を巡る社会情勢の変化

「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」

ー成熟社会の共感都市再生ビジョンー

【参考事例】

- ① 協働型都市再生によるウェルビーイングの向上
- ② 余白を楽しむパブリックライフの浸透
- ③ 地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成
- ④ 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出
- ⑤ 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

## (2) 都市再生にかかる支援制度

都市構造再編集集中支援事業、まちなかウォークアブル推進事業等

## (3) 持続的なエリアマネジメントの推進

## (1) 都市再生を巡る社会情勢の変化

「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」

ー成熟社会の共感都市再生ビジョンー

【参考事例】

- ① 協働型都市再生によるウェルビーイングの向上
- ② 余白を楽しむパブリックライフの浸透
- ③ 地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成
- ④ 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出
- ⑤ 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

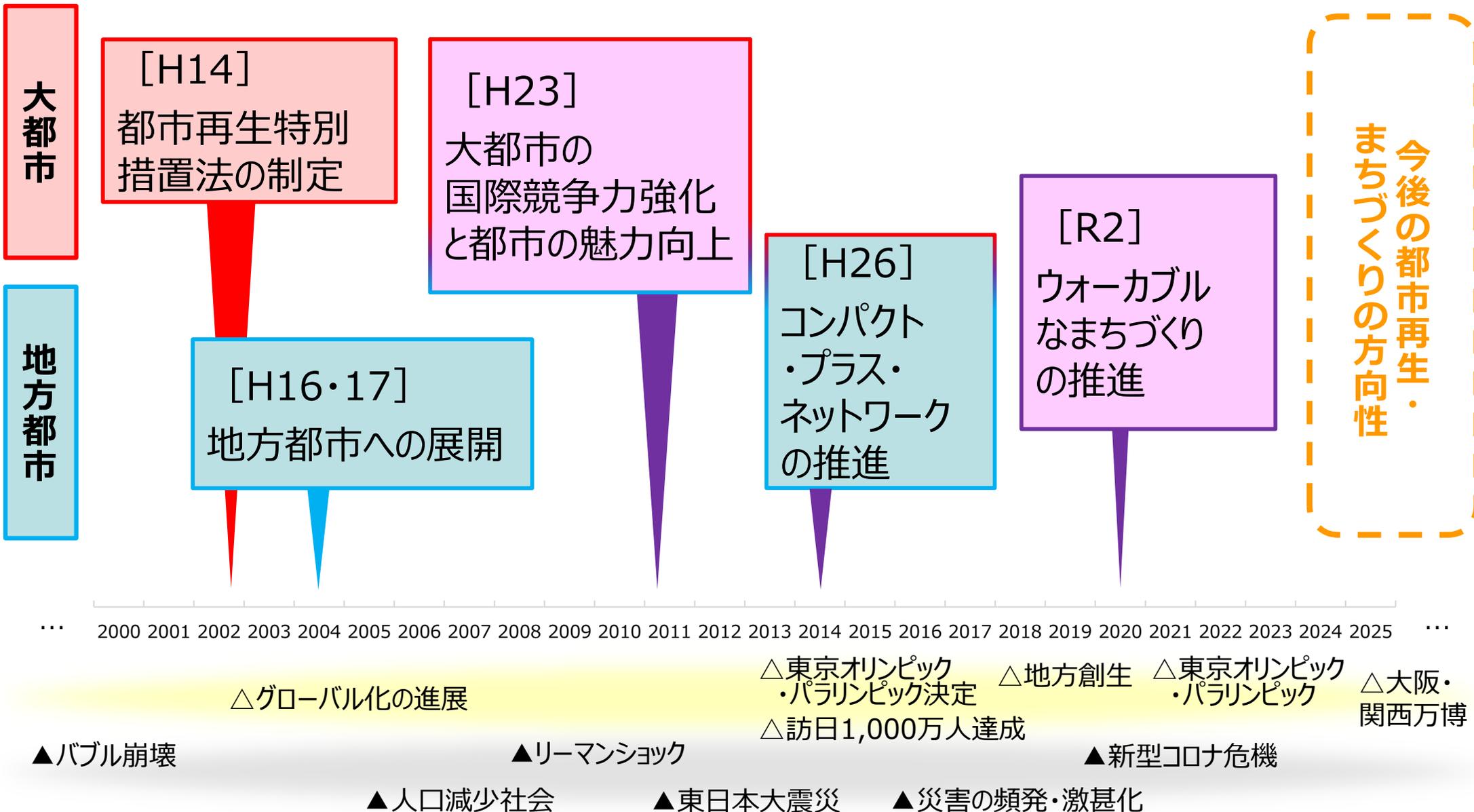
## (2) 都市再生にかかる支援制度

都市構造再編集中支援事業、まちなかウォークアブル推進事業等

## (3) 持続的なエリアマネジメントの推進

# 都市再生の変遷

○ 都市再生特別措置法創設から20年が経過し、この間、都市の国際競争力の強化、まちなかの賑わい形成、都市の防災機能の確保等、官民一体となった取組により、一定の成果を残してきた。



○ **法制度創設から約20年が経過した「都市再生」のこれまでの取組を振り返るとともに、中長期的な視点や地域文化を育む観点から、新しい時代の都市再生のあり方を検討**するため、有識者懇談会を設置（R6.11）。

**（委員等）**
**【委員】**（◎：座長、敬称略）

- ◎ 野澤 千絵 明治大学政治経済学部 教授
- 有田 智一 筑波大学システム情報系社会工学域 教授
- 石山 千代 國學院大學観光まちづくり学部 准教授
- 上野 美咲 和歌山大学経済学部 准教授
- 大沢 昌玄 日本大学理工学部 教授
- 三浦 詩乃 中央大学理工学部 准教授
- 村山 顕人 東京大学大学院工学研究科 教授
- 山村 崇 東京都立大学都市環境学部 准教授

**【オブザーバー】**

- 一般社団法人 不動産協会
- 独立行政法人 都市再生機構
- 一般財団法人 民間都市開発推進機構
- 日本商工会議所
- 全国都市再生推進協議会 全国エリアマネジメントネットワーク

**【関係省庁】**

- 国土交通省
  - 総合政策局 地域交通課
  - 国土政策局 総合計画課
  - 住宅局 市街地建築課
  - 観光庁 観光資源課
- 内閣府 地方創生推進事務局
  - 参事官（都市再生担当）
  - 参事官（地域再生担当）
  - 参事官（中心市街地活性化担当）
- 文化庁 文化資源活用課

（事務局：国土交通省都市局）

**（予定）**

- |   |          |
|---|----------|
| 【第1回】 テーマ：これまでの都市再生の成果・課題の整理  | R6.11.22 |
| 【第2回】 テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方（1）<br>※まちの個性を形成する歴史的建造物、古いまちなみ等の保全・活用 等 | R6.12.10 |
| 【第3回】 テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方（2）<br>※ウォークアブル政策の成果・課題、今後の方向性 等         | R7.1.15  |
| 【第4回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方（1）<br>※都市再生プロジェクトの制度・事業手法 等              | R7.1.27  |
| 【第5回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方（2）<br>※先進事例を踏まえた今後の都市再生プロジェクトの方向性 等      | R7.2.28  |
| 【第6回】 テーマ：まちづくりを支える人材・財源確保のあり方<br>※これからのエリアマネジメント、ファイナンスのあり方 等          | R7.3.17  |
| 【第7回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ（骨子）   | R7.3.24  |
| 【第8回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ   | R7.4.24  |



（第1回懇談会の様子）

## 成熟社会の共感都市再生ビジョン（取り組むべき施策）

### 目指すべき都市再生の方向性

- 我が国は、人口増加局面で量的拡大を追求する成長社会から、**精神的な豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く成熟社会に移行。**
- 建築費の高騰による影響、人口減少等による需要の不確実性を踏まえ、**都市の個性と質や価値に着目し、大都市と地方都市とが連携しながら、中長期的に持続可能な都市の再生を図る必要。**

引き続き、都市の**普遍的魅力**を向上させるとともに、画一化することなく**固有の魅力**を一層高めていくため、官民連携の創意工夫を促し、これを評価することで、都市に人々の「**共感**」を呼び込む施策を推進。

安全性の高さ  
利便性の高さ  
快適性の高さ  
⋮

都市の  
**普遍的魅力**

都市の  
**固有の魅力**

地域の歴史・文化、自然・景観  
本物の雰囲気（オーセンティシティ）  
コミュニティ、ローカルビジネス  
⋮

子どもから若者・高齢者まで多世代が共創し、多様な価値観を包摂するインクルーシブなまちづくりを進めつつ、両方の魅力をとともに高め、育てることが、人や投資を呼び込む都市の磁力の強化に繋がっていく。

### 必要な視点のポイント

- ①「**経済的価値**」と「**公共的価値**」を官民連携で両立するために計画段階からの協働を促進



- ②都市の**固有の魅力**に着目し、**地域資源**である**既存ストック**の活用を促進



- ③まちを「**育てていく**」という視点により、**将来の可変性・柔軟性**を許容する「**余白**」の創出を促進



# 成熟社会の共感都市再生ビジョン（都市再生の方向性）

## 1. 協働型都市再生によるウェルビーイングの向上

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

## 2. 余白を楽しむパブリックライフの浸透

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

## 3. 地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成

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

## 4. 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出

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

## 5. 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

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



## 【参考事例】

- ① 協働型都市再生による  
ウェルビーイングの向上

# ウェルビーイングの実現を目指す都市再生プロジェクト（2020年代）

○ 2015年、持続可能な開発目標（SDGs : Sustainable Development Goals）が採択。2019年末からのコロナ禍を経て、人と社会の価値観が変化の中で、大規模な緑の創出による魅力的なランドスケープの形成、アートの体感によるクリエイティビティの向上など、暮らす人・働く人・訪れる人のウェルビーイングの実現を重視した都市再生プロジェクトが展開。

## 麻布台ヒルズ（2024年）



開発コンセプトを「Modern Urban Village」（緑に包まれ、人と人をつなぐ『広場』のような街）とし、これを支えるふたつの柱を「Green」と「Wellness」に設定。圧倒的な緑に囲まれ、自然と調和した環境の中で多様な人々が集い、より人間らしく生きられる新たなコミュニティの形成を目指している。

### ■ 事業概要

事業区域面積：約 8 ha  
 延べ面積：約82万㎡  
 主用途：店舗、サービスアパートメント、事務所、住宅等  
 事業者：虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合

## グラングリーン大阪（2024年）



計画コンセプトを「“Osaka MIDORI LIFE”の創造～「みどり」と「イノベーション」の融合～」とし、「みどり」と融合した生命力あふれる都市空間や、イノベーション活動の起点となる施設、市民や企業など、さまざまな人々が新しい活動にチャレンジできる場や仕組みをつくり、活力に満ちた創造的なライフモデルの発信を目指している。

### ■ 事業概要

事業区域面積：約17ha  
 延べ面積：約57万㎡  
 主用途：都市公園、店舗、イノベーション施設、事務所、住宅等  
 事業者：三菱地所(株) 他

## TODA BUILDING（2024年）



コンセプトを「人と街をつなぐ」とし、江戸期よりのづくりの文化が育まれ、今も多くの芸術資産が息づく京橋の地に、アートとビジネスが交錯する場所を創出。イノベーションを誘発するとされる“クリエイティビティとの接点”や“新たな発見”を提供することで、アートとビジネスの融合を生み、ビルユーザーへの「アート&ウェルネス」の提供を目指している。

### ■ 事業概要

出典：TODA BUILDING HP

事業区域面積：約0.6ha  
 延べ面積：約10万㎡  
 主用途：店舗、事務所、文化施設等  
 事業者：戸田建設（株）

# 「空積率」を重視したウェルビーイング・タウン(GREEN SPRINGS・東京都立川市)

○ GREEN SPRINGSは、立川駅北口に広がっていた国有地を地元事業者が取得し、指定容積率500%の内の150%のみを使用し、残りの350%は「空積率」として余白をつくり、市民のパブリックスペースとなるような圧倒的な緑と水の豊かな環境を創出する「ウェルビーイングタウン」として開発。立川とその周辺エリアを含む「都市格」の向上を目指すプロジェクト。

## ■ GREEN SPRINGSの概要



- TACHIKAWA STAGE GARDEN（多機能ホール）やソラノホテル、ショップ・レストラン、オフィス等で構成された複合施設。
- 「空と大地と人がつながる、ウェルビーイングタウン」をコンセプトに、“心とからだに気持ちいい街”を提供。



事業者 : 立飛ホールディングス  
 竣工 : 2020年  
 主用途 : 店舗、銀行、ホテル、多目的ホール 等  
 延床面積 : 約67,000㎡

## ■ 「空積率」と「都市格」へのこだわり

- 指定容積率500%の内の150%のみに建築物を整備し、残りの350%は「空積率」と表現し、**空の広さにこだわった開発**を実現。
- 広場の下部（1階）に駐車場を集約することで、人工地盤である2階レベルに街区の中心的存在となる緑豊かな空間を創出。立川の「都市格」の向上を目指す。

## ■ 住宅以外の魅力的な機能の導入

- 住宅を整備できない都市計画上の規制の中で、オフィス、商業施設、ホテルに加え、ホールや美術館、こどものための複合文化施設、保育所等、地域に不足する公共的サービスを整備。
- 国営昭和記念公園に隣接する立地を活かし、多様な来訪者が長く滞在するまちづくりが実現。



TACHIKAWA STAGE GARDEN



PLAY! MUSEUM



ソラノホテル（プール）

## ② 余白を楽しむパブリックライフの浸透

# アーバンデザインを軸にしたウォーカブルの総合的展開（前橋）

- 魅力的な街の将来像を具体的に可視化するために前橋アーバンデザインを策定。官民でビジョンを共有することで、まちづくり活動をひとつの方向に集約し、様々な民間の取組を促すことで、実現したい方向性や取組が多様化・総合化。

## 前橋アーバンデザインで示された「まちづくりの方向性」

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

**“エコ・ディストリクト”**  
前橋の程良い都市規模、環境を生かす

ECOmy × ECOlogy = ECO district

エコミー (賑わい) × エコロジー (便利) × エコ都市 (親心地) × エコロジー (健康的)

住・職・商・学といった複数用途の混在したまちづくり

**“ミクストユース”**  
歩いて暮らせる魅力的な生活

人口合計 13,615 HAKABATA 2023.04	年少人口 1,232
世帯数合計 7,204	生産年齢人口 7,599
事業所数 2,271 EHP (従業員数) 37,486	老年人口 4,784

地域固有の資源を最大限活用したまちづくり

**“ローカルファースト”**  
地域のあらゆる資源を磨き育て率先して活用する

地域資源 × リノベーション

## アーバンデザインをもとに市内で進む官民による様々な取組

### 広瀬川河畔

#### 水辺空間の利活用

中心市街地を流れる**広瀬川**の水辺空間を利活用し、人が滞留することができる**河川環境の整備**を通じた商業エリアの活性化を検討。



### 白井屋ホテル ※令和2年12月開業

#### リノベーションによる新たな価値の創造

300年の歴史を誇る**白井屋旅館**の建物をリノベーションし、前橋のまちなかに**新たなアートと食文化の発信の場**を形成



### 駅前けやき並木通り

#### 道路空間の利活用

人が滞留し、歩行者が回遊し、沿道建物が活性化するように、道路空間の利活用と沿道の土地・建物の改善策を検討。



### 馬場川通り ※令和6年4月まちびらき



#### まちなかに憩いを生む公共空間の形成

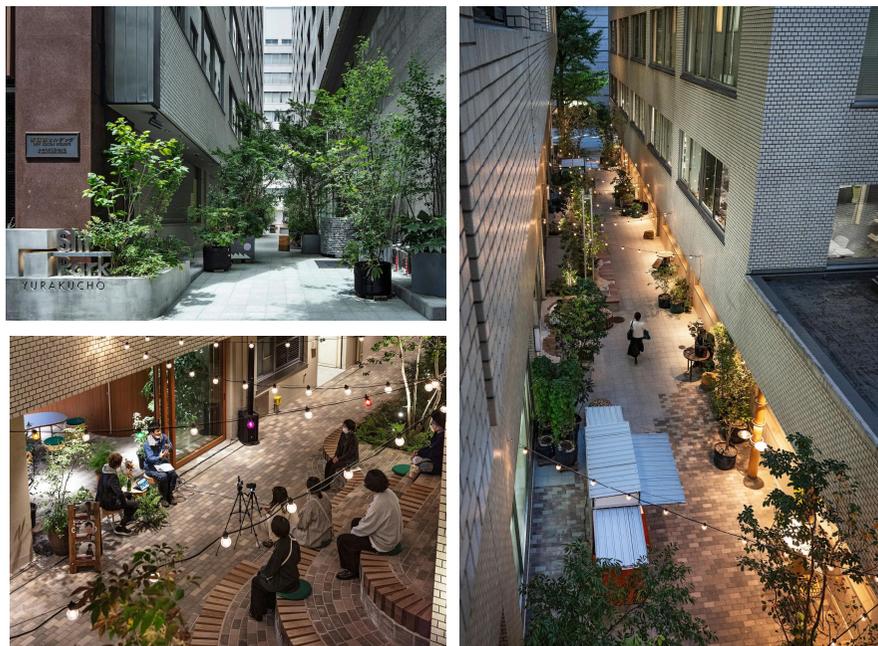
通り全体が水や緑に接することができるよう**川に親水デッキとベンチ・テーブルを設置**。歩道・車道の段差をなくし、かつて前橋の街並みを構成していた伝統的なレンガ舗装で統一することで**空間の拡がり**とともに**歩行性の向上**を実現。

# 民有地も活用した歩行者空間化（東京/佐賀）

- 公有地だけでなく、民有地においても誰もが利用できる空間を創出することで、ウォークブルなまちの実現に大きく寄与。
- 公有地と民有地を一体的に整備することで、更なる空間の質の向上が望めるほか、公開空地等の民有地は土地所有者の裁量が大きいいため、より柔軟な活用が期待される。

## 民有地を活用した「路地の公園化」 （Slit Park YURAKUCHO）

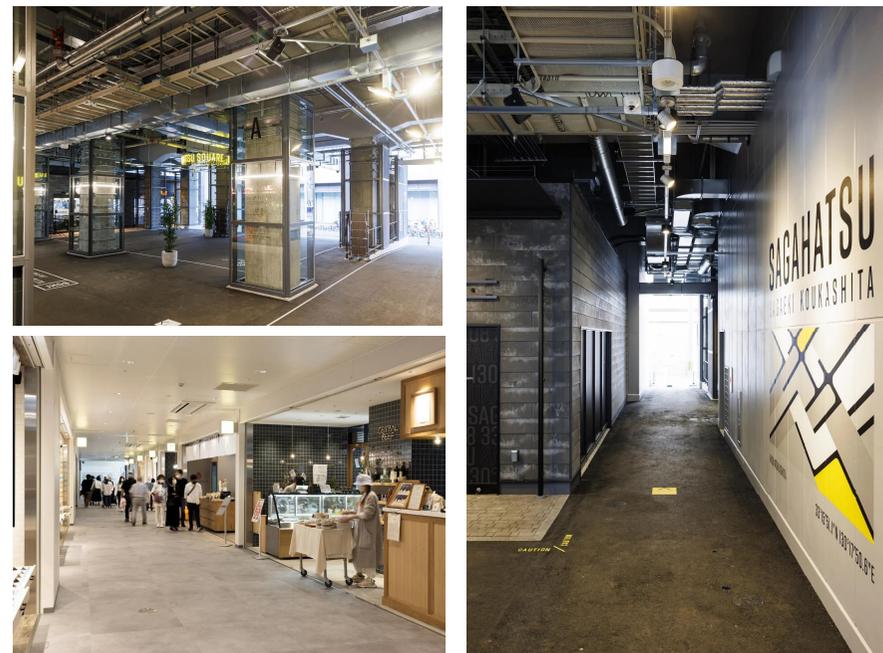
- ・ L字型の細い路地は民有地であるがゆえの自由度から周辺のワーカーや来街者などさまざまな属性の人の交流が可能な場にリニューアル。
- ・ 仲通りから新国際ビルを貫通して大名小路へと連続的に繋がる空間が短期的な社会実験としてではなく、恒常的な公共空間として実現している。



提供：OpenA

## 民有地を活用した「屋根のある街」 （サガハツ）

- ・ 高架下空間を飲食店や物販が並ぶ商業施設であり公共的な性質も持つ施設にリニューアル。
- ・ 施設は半屋外と屋内の2つのゾーンで構成され、街を構成するメインストリート、路地、側道、広場などを高架下にインストールし、周辺エリアとシームレスにつなげることで、新たな街の結節点とした。



提供：OpenA  
撮影：ハレハ 笠原 徹

# ウォーカブル推進のための駐車場配置のマネジメント（熊本）

- 熊本市では、「だれもが移動しやすく歩いて楽しめるまち」の実現に向けて、駐車場の量や配置等を適正化し、これからのまちづくりに活かすため、まちなか駐車場適正化計画を策定。
- 計画に基づき、都市再生特別措置法に基づく小規模駐車場※届出条例を制定（R4.10.1施行）し、路外駐車場配置等基準との適合性を確認することで、歩行者の安全性に配慮した駐車場の整備を促進し、誰もが安心して訪れられる環境の形成を図っている。  
※ 50㎡以上の駐車場を対象。



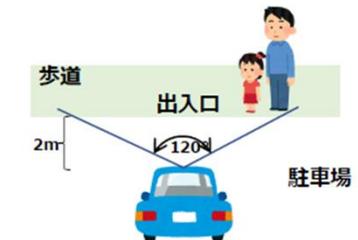
## ■ 路外駐車場配置等基準のイメージ

基準のイメージ

■ 駐車場の出入口基準

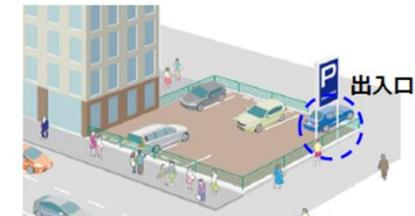


● 出入口は、横断歩道から5mを超えた部分に設置する

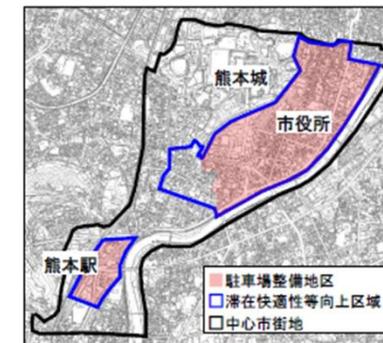


● 出入口から2m離れた場所から、120°の範囲が見渡せるようにする

■ +aの出入口基準



● 出入口を集約し、幅6m以内とする  
● 出入口以外から車両の出入りができない構造

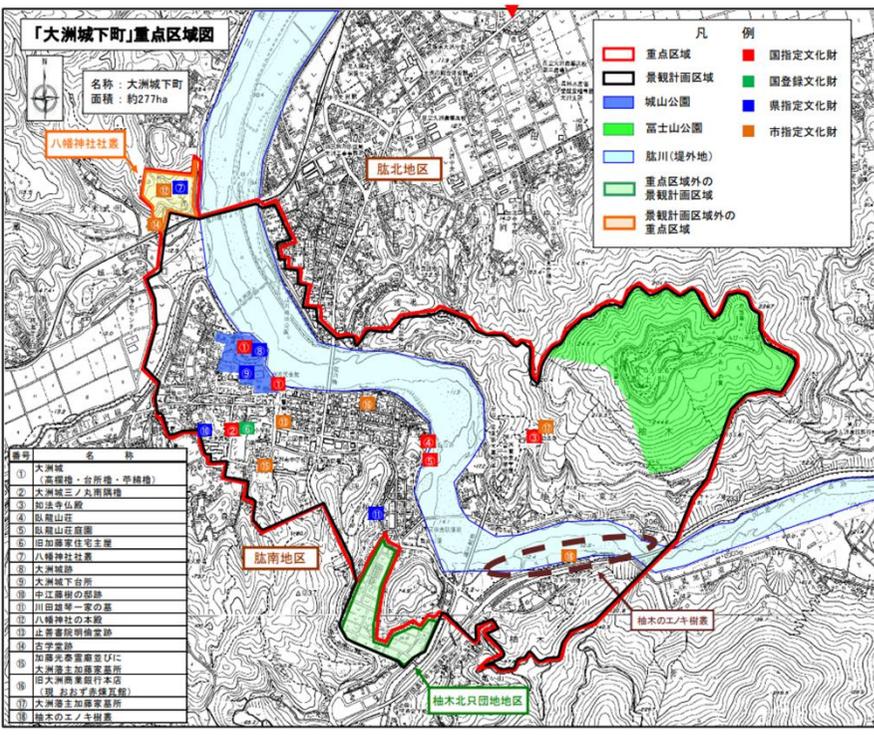


滞在快適性等  
向上区域

## ③ 地域資源の保全と活用による シビックプライドの醸成

# 歴史的なまちなみを活用したまちづくり（愛媛県大洲市）

- 愛媛県大洲市には明治・大正・昭和といった古からのまち並みを含む多くの歴史・文化的な地域資源が残っており、景観計画（H21）、歴まち計画（H24）を策定し、地域資源を活かしたまちづくりに取り組んでいる。
- 民都機構や地域金融機関による支援等も通じ、古民家リノベーション等の民間事業者による地域資源を活用したまちづくりが進み、周辺で31件もの歴史的建築物の再生が行われ、地域全体で新規事業者の進出、新たな雇用の創出など、地域経済の発展に大きく寄与している。



## ○ 古民家再生等を活用したまちづくり



### <古民家再生等によるまちづくりの効果（2022年11月時点）>

項目	進出事業者数	新規雇用者数	年間人件費	年間売上	地域内調達率	再生した歴史的建造物	住民の事業賛同意識
成果	20事業者	71人	65,694千円/年	160,452千円/年	市内 43.8% 県内 82.5%	31棟	90.3%
備考	2022年度末	2022年11月現在 正規27人 非正規44人	2022年11月現在 正規44,190千円 非正規21,504千円	2021年 決算ベース	2021年 決算ベース	2022年度末	前回調査 80.0%

出典：STORY BOOK【大洲まちづくりブック】（一般社団法人キタ・マネジメント）より引用、国土交通省都市局作成

# 地域固有の魅力を高めるまちづくりの事例（大阪府守口市）

- 大阪府守口市は、かつて宿場町であったが、近年、人口減少やまちなかの商店街の空き店舗増加などが課題となり、まちなかの建築物等をまちへの愛着を高める拠点として活用することなどを目的し、「守口市駅北側エリアリノベーション戦略」を策定。
- 戦略の一環として、往時の趣を残す「旧徳永家住宅」について、エリアに誇りに感じる地域コミュニティの核になるような場として、民間事業者等の活用を促進。また、エリア一体で広場等の活用を促し、地域独自の魅力を維持・向上しながら、市民が日常的に親しめる機能を導入することで、エリア価値の向上を目指している。

## 守口市駅北側エリアリノベーション戦略・将来イメージ



## 核となる建築物（旧徳永家住宅）

令和3年に市が取得し、改修。  
民間事業者の運営により、地域コミュニティの核（オフィス、レストラン、ブユワリー等）としての活用を予定

### 活用イメージ



## 民間投資を呼び込み、エリア全体へ波及



※エリアの将来イメージを共有しやすいように、取組の方針を踏まえた誘導機能の配置等をアイデアベースで可視化したものです。開発計画等の事業実施内容を明示するものではありません。

**④ 業務機能をはじめ多様な機能の  
集積による稼ぐ力の創出**

- イノベーションの創出や地場産業の振興を図るエリアを設定し、産業の集積・「稼ぐ力」の強化を推進する取組も。
- その際、例えば立地適正化計画において当該エリアを位置付けることにより、住まいや都市機能との近接性の確保による利便性の向上や、にぎわい創出によるまちの魅力の向上、まちなかの既存ストックの有効活用なども期待される。

## ■ 福島県会津若松市

- ・ICTを専門とする会津大学を学術研究核として、ITやバイオテクノロジー関連の高度先端技術などを活用した産学連携を推進。
- ・首都圏などのICT関連企業が機能移転できる受け皿としてのオフィス環境（スマートシティAiCT）を整備し、アクセンチュア(株)等の36社が入居。



<会津大学>



<スマートシティAiCT>

## ■ 山形県鶴岡市

- ・平成13年の慶應義塾大学先端生命科学研究所の設置を契機に、バイオ系の研究・教育機関、民間企業等が集積（鶴岡サイエンスパーク）。バイオサイエンスのベンチャー企業が次々に誕生。
- ・関連する医療、新技術の研究機関や企業の進出に加えて、若者の新たな雇用の場や多様なサービスの集積が期待される。



<鶴岡サイエンスパーク>



関連企業が集積

## ■ 愛知県瀬戸市

- ・中心市街地の空き家について、地域固有のやきものの伝統を引き継ぐ若い世代のアトリエ・住まいとしての利活用を推進。
- ・また、「ものづくり」の活動を行う「ツクリテ」の支援やツクリテ同士の交流の拠点施設である「せとまちツクリテセンター」、研修生を受け入れる瀬戸市新世紀工芸館を設置。



<せとまちツクリテセンター>



<瀬戸市新世紀工芸館>

## ■ 静岡県静岡市

- ・静岡県が、海洋産業の振興と海洋環境の保全の世界的な拠点形成を目指すマリンオープンイノベーションプロジェクトを推進。
- ・プロジェクト拠点として、静岡市清水駅周辺地区のウォーターフロントエリアに「マリンオープンイノベーションパーク（MaOI-PARC）」を設置し、大学、研究機関、企業等が活用できる共用ラボ等を整備。



MaOIプロジェクト



<MaOI-PARC>

# 地方都市におけるイノベーション拠点 (ミライエ長岡・新潟県長岡市)

○ 長岡市では、日本初「イノベーション地区」創設を目指して、関係機関と研究連携協定を締結し、産業を中心とした都市機能の集積をまちなかで進めている。2023年には人材育成と産業振興の拠点となるミライエ長岡が開業。大学・高専の持つ専門性、最先端工学からデザイン、マーケティングなどの強みを活かして学生起業家、大学発ベンチャー等が續々誕生。

## ■ 米百俵プレイス ミライエ長岡

- 市街地再開発事業で整備された複合施設である「米百俵プレイス」内に、**まちなかのイノベーション創出・産業振興の拠点となる「ミライエ長岡」を整備。**
- 人づくりの場となる図書館「互尊文庫」や、産業づくりの場として地域の4大学1高専と企業が連携を行う“NaDeC BASE”が入居。



事業名：大手通坂之上町地区市街地再開発事業  
 事業者：独立行政法人都市再生機構 等  
 竣工：2023年 (A2街区・C街区)  
 主用途：店舗、銀行、交流施設、図書館

**“日本初”「イノベーション地区」を創生**  
 R4.3 長岡市・内閣府地方創生推進事務局・東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター(CREI)による研究連携協力協定 締結

**市民協働の拠点**  
 シティホールプラザ  
 アオーレ長岡

**学びと交流の拠点**  
 まちなかキャンパス長岡

**子育て支援の拠点**  
 子育ての駅 ちびっこ広場

**防災と震災伝承の拠点**  
 長岡震災アーカイブセンター  
 「きおくみらい」

**ながおか市民センター**

**市役所 市民センター庁舎**

**市役所 本庁舎**

**市役所 大手通庁舎**

**学生によるマルシェ&語り場**  
 『まちなかばんがさい』

**歩道の有効活用**  
 オープンカフェ  
 『まちカフェ』

**USEN'S SQUARE**  
 長岡在住で首都圏企業に完全リモートワーク

**NAGAOKA WORKER**  
 多様な働き方のミライ

**コワーキングスペース**

**サテライトオフィス**

**米百俵プレイス 北館**

**米百俵プレイス 西館**

**米百俵プレイス 東館**

**A-1街区**

**A-2街区**

**B街区**

**C街区**

**長岡駅**

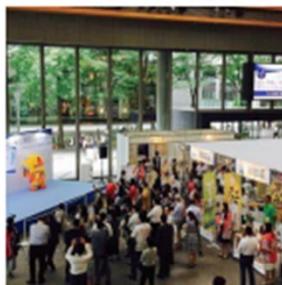
## ⑤ 共創・支援型エリアマネジメントによる 地域経営

# エリアマネジメント活動の例

- 都市再生推進法人等を含むまちづくり団体や、地権者、企業、住民等によるエリアマネジメント活動を通じた賑わいの創出や地域の価値向上に資する取組が行われている。

## 事例：大丸有エリアマネジメント協会“Ligare（リガーレ）” （東京都千代田区）

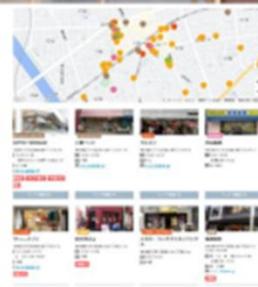
大手町・丸の内・有楽町エリアにおいて、道路上を公園空間として活用する社会実験や、車両通行規制時のオープンカフェの開設、エリア内ビルの公開空地を活用したイベント開催等を通じて、地域の活性化や賑わいづくりを行う。



法人設立年月日	2002年9月
指定年月日	2015年10月5日
株主・構成団体等	法人正会員：87社（※）、法人賛助会員：2社 個人正会員：17名、個人賛助会員：23名 （※大丸有まちづくり協議会正会員65社および公益法人2社を含む）
職員数	25名

## 事例：小岩駅周辺地区エリアマネジメント“KOITTO（コイト）” （東京都江戸川区）

再開発が進む小岩駅周辺において、まちづくり拠点である「KOITTOTERRACE」（コイトテラス）の運営や、イベント開催等を通じて地域の賑わいを創出。再開発組合等と江戸川区が協力して立ち上げた団体として、再開発後も見据えたエリアマネジメント活動を展開。



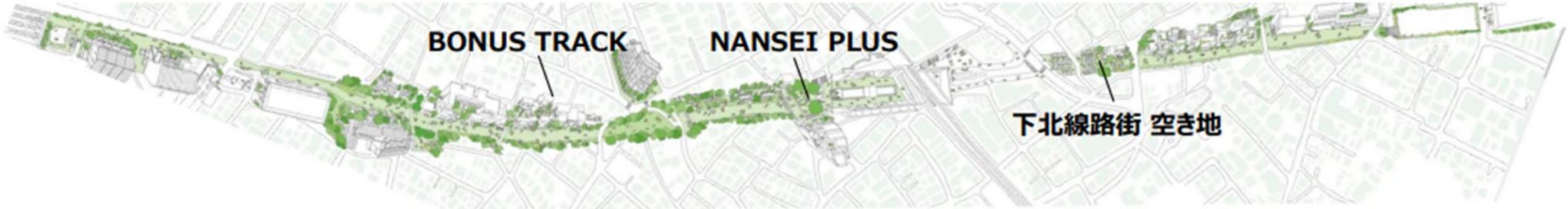
法人設立年月日	2020年11月16日
指定年月日	2022年3月29日
構成団体等	再開発組合 3 組合 再開発事業者 8 社 / 江戸川区 近隣企業 / 近隣住民
職員数	6名

# 支援型で「発酵」するまちづくり（下北線路街・東京都世田谷区）

○ 下北線路街は、小田急線の地下化によって生まれた全長約1.7kmの線路跡地の開発において、まちづくりの主役である住民に対して、事業者はその支援に徹するという「支援型開発」に転換し、個人店も入居しやすい賃料条件で建築した「BONUS TRACK」をはじめとして、「余白」を残して住民の行動を促すまちづくりにより、シモキタらしさを中長期的に高めるプロジェクト。

## ■ 下北線路街

- ・ 小田急線の地下化に伴い生まれた全長約1.7kmの線路跡地を13のブロックに分けて連鎖的に開発
- ・ 「BE YOU.シモキタらしく。ジブンらしく。」をコンセプトに、個性的な施設が多数オープン。



## ■ BONUS TRACK



- ・ **新たなチャレンジや個人の商いを応援する長屋**として建設された区画。
- ・ 個人店が支払うことのできる賃料を検証し、小さな兼用住宅の区画を多く設け、個人が出店できる環境を創出。
- ・ 入居者や地域の活動で改変される**「余白」を空間に計画しつつ、運営を入居者に委託し、地域で自走可能な体制を構築。**

## ■ シモキタ園芸部

- ・ 下北線路街の開発をきっかけとして、**エリアの緑を豊かにする活動から始まった地域内外の有志によるコミュニティ。**
- ・ 任意団体として発足したが、2022年に一般社団法人化。線路街の「NANSEI PLUS」に拠点施設を有する。

## ■ 下北線路街 空き地

- ・ 開発の暫定用地を地域に開放していた。
- ・ その後、「みんなでつくる自由なあそび場」として整備され、幅広い利用者層と活動を受容。



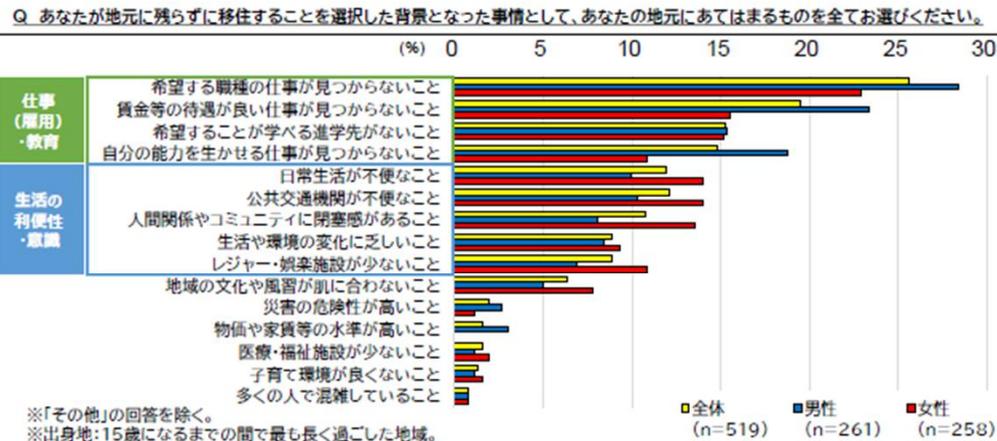
事業者：小田急電鉄  
 主用途：個人商店、商業施設、賃貸住宅、学生寮、温泉旅館、保育園等  
 竣工：2020年（2022年に全面開業）  
 敷地面積：約27,500㎡

## 地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる「令和の都市(まち)リノベーション」の推進

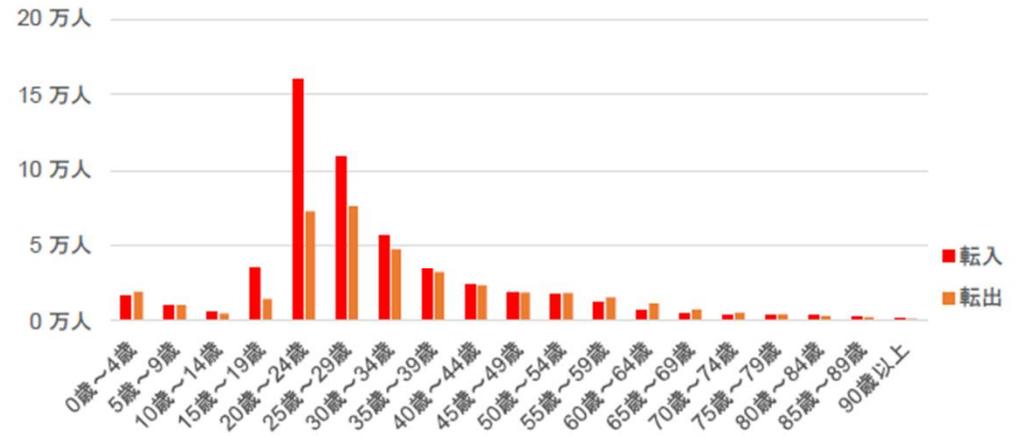
- 2002年に都市再生特別措置法を制定し、この間、都度、制度の見直しを図り、まちづくりに関する施策の充実を図ってきたところ。
- 他方で、都市再生特別措置法の制定から約四半世紀、立地適正化計画制度の導入から11年が経過し、様々な社会情勢の変化が発生。  
(人口減少、若者の地方離れ、買物弱者の増加、空き家の増加、災害の激甚化・頻発化、SDGsやウェルビーイングへの注目、観光需要の高まり等)
- とりわけ、地方部を中心に人口減少が急速に進み、仕事やまちなかの魅力の不足により、若者の地方離れが深刻化。地方都市の生活サービス機能の維持が一層困難に。

地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる「令和の都市(まち)リノベーション」を進め、全国で、今の時代に合った安全・快適なまちづくりを推進

### 東京圏在住の東京圏外出身者が地元を離れた理由



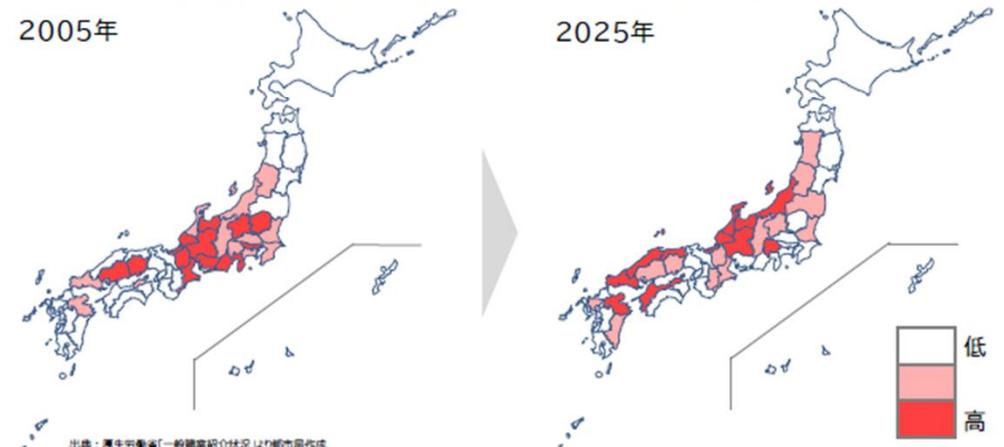
### 年齢別の東京圏転出入者数(2024年)



### 市町村人口規模別のサービス施設存在確率



### 都道府県(就業地)別の有効求人倍率(季節調整値)



出典: 総務省「令和3年経済センサス」、国土交通省「国土数値情報」、厚生労働省「地域医療支援病院について」、向「救命救急センター設置状況一覧」、マビオン「マビオン集約動向(2024年8月30日時点)」、日本百貨店協会「百貨店店舗所在数」をもとに、国土交通省が作成

出典: 厚生労働省「一般職業紹介状況」より都市局作成

# 地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる「令和の都市(まち)リノベーション」の推進

## 1. 働く場所を始めとした都市機能の更なる集積による地域活力の向上

### 業務機能をはじめとする様々な機能の集積の促進

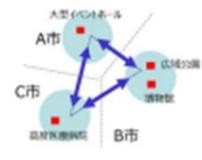
- 地域の稼ぐ力・賑わいの創出、職住近接での生活利便性の向上等を図るため、立地適正化計画に業務施設、業務支援施設、集客施設を新たに位置づけ、まちなかへの誘導を促進。
- 集積や都市機能更新を担う都市開発事業の円滑な推進に向け、所有者不明土地対策を含めた必要な支援措置を実施。
- 稼ぐ力の創出に向け、まちなかのイノベーション創発を図る地域の取組を促進。



業務支援施設の例 (ミライ工場)

### 広域都市圏での立地の適正化や土地利用のあり方の見直しの促進

- 立地適正化計画に係る都道府県の役割・権限を明確化し、広域的な調整を促進。
- 広域連携したコンパクト・プラス・ネットワークの取組の実効性を高めるための優遇措置を創設。
- 国からの積極的なまちづくり提案等により、自治体の効果的な土地利用コントロールを促進。



## 3. 地域の付加価値を高めるマネジメントの強化

### 民間事業者等によるソフト面を含む質の高い公共貢献の促進

- 環境面やソフト面を含む多様な工夫を講じる貢献を積極的に評価。都市再生に貢献する公共公益施設の整備・管理運営を協定等の手法で担いながら、管理運営に関するインセンティブを確保。
- まちなかへの都市機能の集約が必要な地方部でも多様な公共貢献を促進するため、都市再生特別地区以外の地域地区等においても上記の取組を促進。



都市再生の例 (グラングリーン大阪)

### パブリックライフを育むエリアマネジメント活動の推進

- 地域におけるエリアマネジメント活動全体に係る計画の作成によって、その持続性の向上を図るとともに、融資制度等の現行の支援策を充実化。
- 市町村都市再生協議会の活用を進め、エリアマネジメントの推進力を強化。
- ウォーカブル政策とほこみち制度の連携強化等により、パブリックライフ(公共的空間での地域の人々の交流機会や繋がり)を育む空間の創出等を推進。



エリアマネジメントでの道路上イベントの例

## 5. これらを推進するための政策間・地域間での連携

### まちづくりに関連する政策との省庁間・部局間横断的な連携強化

- 互いの政策目的に対して相乗効果を図りながら、新たな政策分野とも連携。
- 今後の政策の方向性等を適時情報共有できる場を活用する等、省庁・部局等の横串の関係を深化。
- 各省庁・部局との連携により「まちづくりの健康診断」を更に活用しての立地適正化計画の実効性向上。
- 各地方支分部局等も一体となつての伴走型での支援等の推進。

## 2. 地域の歴史・文化や景観・環境等の地域固有の魅力に根ざすまちづくりの推進

### 地域の大切な資源のリノベーションや活用等の促進

- 地域資源の活用を通じたエリアの価値・魅力の向上を推進する区域を都市再生整備計画に位置づけ。既存建築物の改修や周辺での同様の取組を官民連携で支援。



地域資源の活用例 (旧徳永家住宅)

### 既存建造物群の連鎖的再生による良好な景観創出の促進

- エリア一体のリノベーションを通じた景観の再生を推進するため、第三者による既存建造物群の連鎖的改修・利活用を協定に基づき行う制度を創設。

### 歴まち計画作成の裾野拡大による歴史まちづくりの推進

- 国の重要文化財等が必須な歴まち計画作成の要件を見直し、市町村指定の文化財や国の登録文化財等にも対象を拡大。



エリアリノベーションで景観が再生された事例 (名古屋市西区那古野)

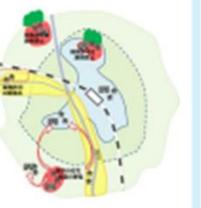
### 都道府県の役割等の見直しによる広域的な景観保全の促進

- 景観行政に関する関係市町村での全体最適に向けた、都道府県による調整を促進。

## 4. 激甚化・頻発化する災害からの安全性の向上・防災力の強化

### 立地適正化計画制度と災害対策との連携の更なる強化

- 防災指針の新規策定は促進しつつ、近年の被災状況、新たなハザード情報等を踏まえた防災指針の見直しを推進。土地利用規制との連携強化も更に促進。
- 業務施設等の集積促進に伴い、来街者等も含めた対策を防災指針に位置づけるとともに、避難施設や防災備蓄倉庫、非常用発電施設等の整備・管理運営の担保にも留意。



### 都市の防災力の強化に資する民間投資の巻き込みの促進

- 都市の防災力の強化に資する民間の貢献を積極的に評価する等、幅広い災害への防災力の強化に民間投資を活用。



民間投資での整備事例 (板橋区舟渡地区)

# 令和8年度 都市局関係予算の基本方針

まち  
～令和の都市リノベーションで、日本の生活空間を、より豊かに～

地域に民間投資を呼び込み、人々が行き交い、集い、語らう、個性ある都市空間をつくる

## コンパクト・プラス・ネットワークの強化

- 市町村域を越えた**広域連携**の強力な推進
- 業務施設等の集積**による「稼ぐ力」の強化
- イノベーション**を創出するまちづくりの推進

## 地域資源を活かしたまちづくりの急加速

- 観光に資する歴史まちづくり**の強力な促進
- 既存ストック建造物の民間活用**の推進
- 広域的な景観まちづくり**の推進

## エリアマネジメントと国際競争力の強化

- 官民が協働した**公共的価値創出**の促進

## まちづくりGX

- 都市緑地の質・量両面の確保**の推進
- TSUNAG認定**の更なる活用促進

国土強靱化、復興まちづくり、事前防災・事前復興で、安全・安心なまちをつくる

- 能登半島地震等からの**復興まちづくり事業**の推進
- 事前復興まちづくり計画**の策定推進
- ハード・ソフト両面からの**宅地液状化対策、盛土の安全確保対策**の着実な実施
- 防災集団移転**の着実な促進

## まちづくりDX

○3D都市モデル（PLATEAU）の**広域的整備、社会実装**の推進

## 国際連携 海外展開

- 国際機関やG7との**都市政策連携**
- デジタル技術を生かした公共交通指向型都市開発の**海外展開**

## 2027年国際園芸博覧会 首里城復元

- 開催に向けた準備や復元に向けた取組の**確実な実施**

# 目次

## (1) 都市再生を巡る社会情勢の変化

「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」

ー成熟社会の共感都市再生ビジョンー

【参考事例】

- ① 協働型都市再生によるウェルビーイングの向上
- ② 余白を楽しむパブリックライフの浸透
- ③ 地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成
- ④ 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出
- ⑤ 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

## (2) 都市再生にかかる支援制度

都市構造再編集集中支援事業、まちなかウォークアブル推進事業等

## (3) 持続的なエリアマネジメントの推進

○ 平成26年から生活サービス機能と居住を中心拠点や生活拠点に誘導し、公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の取組を進めている。

都市を取り巻く状況

- 人口減少・高齢者の増加
- 拡散した市街地
- 頻発・激甚化する自然災害



○ 都市の生活を支える機能の低下

- ・ 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難
- ・ 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

○ 地域経済の衰退

- ・ 地域の産業停滞、企業撤退
- ・ 低未利用地や空き店舗の増加

○ 厳しい財政状況

- ・ 社会保障費の増加
- ・ インフラの老朽化対応

○ 都市部での甚大な災害発生

- ・ 被害額の増加、都市機能の喪失

## コンパクトシティ

### 立地適正化計画

改正都市再生特別措置法  
(平成26年8月1日施行)

○ 都市機能誘導区域

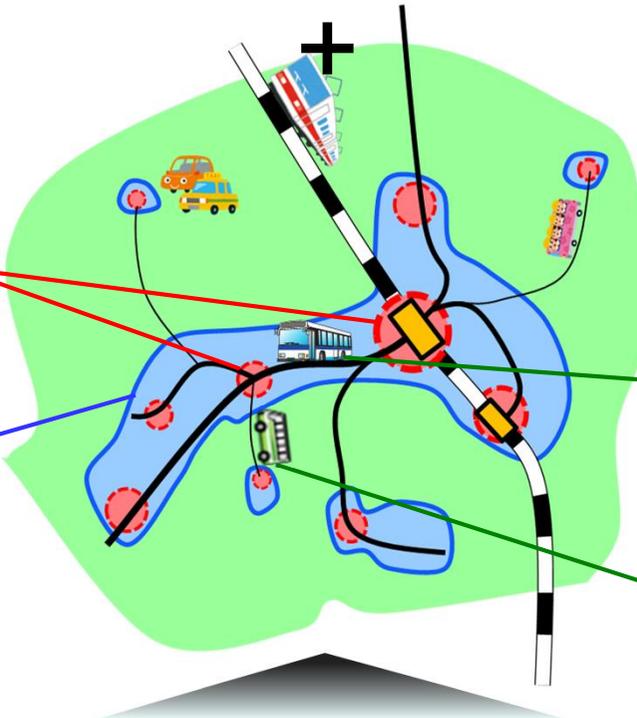
生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設（福祉・医療等）を設定

○ 居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

計画策定や都市機能の集約につながる施設整備に対し、

- ・ コンパクトシティ形成支援事業、
- ・ 都市構造再編集中支援事業等で支援



## ネットワーク

### 地域公共交通計画

改正地域公共交通活性化再生法  
(令和5年10月1日施行)

地方公共団体が中心となった地域公共交通ネットワークの形成の促進

○ 地域公共交通利便増進実施計画

- ・ 路線等の見直し
- ・ 等間隔運行、定額制乗り放題運賃等のサービスを促進 等

○ 地域旅客運送サービス継続実施計画

地域公共交通の維持が困難な場合に、地方公共団体が関係者と協議の上、公募により新たなサービス提供者を選定

関係省庁で構成されたコンパクトシティ形成支援チーム（2015.3設置）等により、省庁横断的に市町村の取組を支援



# 都市構造再編集中支援事業

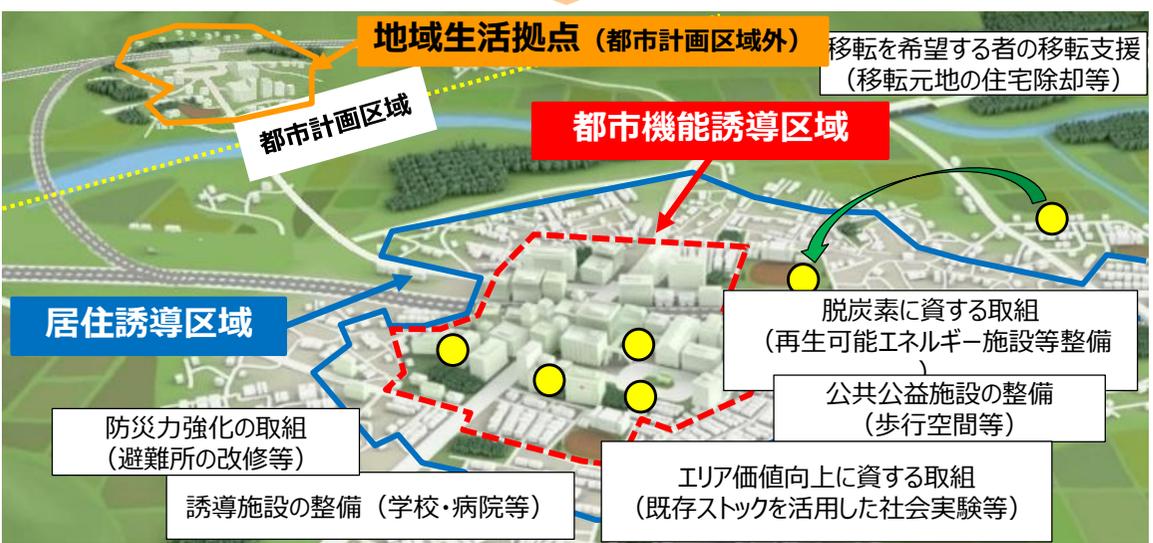
○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等

国費率：1 / 2 (都市機能誘導区域内等、地域生活拠点内)、4 5 % (居住誘導区域内等)

## 市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域・居住誘導区域等を設定



まちづくりに必要な事業を  
都市再生整備計画に位置づけ  
(市町村が作成・公表)

※その他、施行地区要件等あり

## 主な支援メニュー



# Walkable

歩きたくなる

# Eye level

まちに開かれた1階

# Diversity

多様な人の多様な用途、使い方

# Open

開かれた空間が心地よい

居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちに出かけたい、歩きたくなる。

歩行者目線の1階部分等に店舗やラボがあり、ガラス張りで中が見えると、人は歩いて楽しくなる。

多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。

歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たい、留まりたい。

1階  
(店舗やオフィス等)

民間  
空地

街路

街路

1階  
(店舗やオフィス等)

広場

公園

# ウォーカブル推進都市一覧(令和8年1月31日時点)

○ **401都市**が“WEDO”\*の考え方に共鳴し、政策実施のパートナーとして、ともに具体的な取組を進めている。(令和8年1月31日時点)  
 \* Walkable (歩きたくなる) Eyelevel (まちに開かれた1階) Diversity (多様な人の多様な用途、使い方) Open (開かれた空間が心地よい)

令和7年12月末時点で、都市再生特別措置法に基づく滞在快適性等向上区域を設定した市区町村 (既に都市再生整備計画の期間が終了した市区町村を含む) :

## 132市区町村がウォーカブル区域(滞在快適性等向上区域)を設定

合計 401都市

<b>北海道</b>	秋田市	<b>境町</b>	和光市	千代田区	<b>神奈川県</b>	大野市	掛川市	<b>伊勢市</b>	貝塚市	上牧町	山口市	柳川市	津久見市
札幌市	横手市	<b>栃木県</b>	久喜市	中央区	神奈川県	鱈江市	藤枝市	松阪市	枚方市	王寺町	防府市	春日市	竹田市
<b>函館市</b>	湯沢市	宇都宮市	北本市	港区	横浜市	<b>あわら市</b>	袋井市	桑名市	茨木市	<b>和歌山県</b>	長門市	大野城市	豊後高田市
旭川市	鹿角市	足利市	三郷市	新宿区	川崎市	越前市	下田市	鈴鹿市	八尾市	<b>和歌山市</b>	周南市	古賀市	杵築市
室蘭市	由利本荘市	栃木市	蓮田市	台東区	相模原市	<b>山梨県</b>	湖西市	名張市	富田林市	<b>鳥取県</b>	徳島県	うきは市	宇佐市
釧路市	<b>山形県</b>	<b>小山市</b>	坂戸市	墨田区	鎌倉市	甲府市	伊豆の国市	亀山市	河内長野市	鳥取市	徳島市	糸島市	豊後大野市
千歳市	山形県	那須塩原市	幸手市	品川区	藤沢市	<b>長野県</b>	愛知県	熊野市	羽曳野市	米子市	阿南市	川崎町	由布市
恵庭市	山形市	下野市	鶴ヶ島市	目黒区	小田原市	長野県	愛知県	朝日町	門真市	倉吉市	<b>佐賀県</b>	佐賀県	国東市
<b>北広島市</b>	<b>福島県</b>	<b>上三川町</b>	日高市	大田区	逗子市	長野市	<b>名古屋</b>	明和町	高石市	境港市	美波町	佐賀市	日出町
黒松内町	福島県	<b>群馬県</b>	ふじみ野市	世田谷区	<b>三浦市</b>	松本市	豊橋市	<b>滋賀県</b>	東大阪市	<b>島根県</b>	<b>香川県</b>	佐賀市	玖珠町
栗山町	<b>福島市</b>	前橋市	白岡市	渋谷区	厚木市	上田市	岡崎市	大津市	大阪狭山市	松江市	高松市	佐賀市	<b>宮崎県</b>
沼田町	会津若松市	館林市	美里町	中野区	大和市	岡谷市	一宮市	彦根市	阪南市	<b>大田市</b>	丸亀市	佐賀市	宮崎県
東神楽町	郡山市	<b>埼玉県</b>	上里町	杉並区	諏訪市	諏訪市	瀬戸市	<b>長浜市</b>	熊取町	江津市	坂出市	佐賀市	宮崎市
上土幌町	白河市	埼玉県	宮代町	<b>豊島区</b>	小諸市	小諸市	半田市	草津市	<b>兵庫県</b>	津和野町	上峰町	佐賀市	日南市
<b>青森県</b>	<b>須賀川市</b>	さいたま市	杉戸町	北区	茅野市	茅野市	春日井市	守山市	神戸市	<b>岡山県</b>	観音寺市	佐賀市	小林市
<b>青森市</b>	棚倉町	熊谷市	松伏町	荒川区	<b>佐久市</b>	佐久市	豊川市	東近江市	姫路市	岡山市	宇多津町	佐賀市	西都市
弘前市	<b>茨城県</b>	川口市	千葉県	板橋区	加茂市	加茂市	津島市	愛荘町	尼崎市	倉敷市	多度津町	佐世保市	三股町
八戸市	水戸市	行田市	千葉市	練馬区	見附市	見附市	刈谷市	<b>京都府</b>	西宮市	高梁市	<b>愛媛県</b>	熊本県	綾町
黒石市	日立市	秩父市	千葉市	足立区	上越市	上越市	豊田市	京都市	芦屋市	<b>広島県</b>	松山市	熊本市	高鍋町
五所川原市	土浦市	所沢市	木更津市	八王子市	<b>南魚沼市</b>	南魚沼市	安城市	京都市	伊丹市	<b>広島市</b>	今治市	荒尾市	川南町
十和田市	石岡市	飯能市	松戸市	武蔵野市	<b>富山県</b>	富山県	蒲都市	京都市	加古川市	呉市	大洲市	菊池市	都農町
<b>むつ市</b>	下妻市	本庄市	野田市	三鷹市	富山市	富山市	犬山市	八幡市	西脇市	竹原市	内子町	南関町	高千穂町
<b>岩手県</b>	笠間市	東松山市	習志野市	府中市	高岡市	高岡市	新城市	南丹市	三田市	三原市	<b>高知県</b>	益城町	<b>鹿児島県</b>
<b>盛岡市</b>	取手市	春日部市	柏市	調布市	石川県	石川県	東海市	久御山町	加西市	尾道市	高知市	あさぎり町	<b>鹿児島市</b>
花巻市	つくば市	深谷市	市原市	町田市	金沢市	金沢市	大府市	大府市	新温泉町	福山市	<b>南国市</b>	<b>大分県</b>	指宿市
北上市	ひたちなか市	上尾市	<b>流山市</b>	東村山市	小松市	小松市	知多市	知多市	<b>奈良県</b>	府中市	四万十市	大分市	薩摩川内市
<b>宮城県</b>	常陸大宮市	草加市	八千代市	国分寺市	加賀市	加賀市	知立市	尾張旭市	奈良市	大竹市	<b>福岡県</b>	大分市	霧島市
仙台市	那珂市	蕨市	酒々井町	福生市	能美市	能美市	尾張旭市	池田市	大和郡山市	東広島市	北九州市	別府市	南さつま市
石巻市	<b>神栖市</b>	戸田市	白子町	<b>狛江市</b>	野々市市	野々市市	三重県	吹田市	桜井市	海田町	福岡市	中津市	始良市
塩竈市	小美玉市	入間市	長柄町	武蔵村山市	<b>福井県</b>	福井市	三重県	泉大津市	生駒市	<b>山口県</b>	久留米市	日田市	中種子町
柴田町	茨城町	<b>朝霞市</b>	<b>東京都</b>	<b>多摩市</b>	福井市	富士市	津市	高槻市	宇陀市	<b>下関市</b>	飯塚市	佐伯市	<b>沖縄県</b>
<b>秋田県</b>	大洗町	志木市	東京都	稲城市	敦賀市	焼津市	四日市市		田原本町	宇部市	田川市	白桦市	うるま市

# 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出

## 滞在快適性等向上区域

市町村が都市再生整備計画に滞在快適性等向上区域を設定。  
「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのための取組を、法律・予算・金融・税制等のパッケージで支援。

### 予算支援

- 街路の広場化等の歩行者滞在空間の創出を交付金等により支援



### 税制特例

- 民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化等を行う場合に、固定資産税等を軽減



### 金融支援

- 都市再生推進法人によるベンチの設置、植栽等を低利貸付により支援



## 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのための取組を法律・予算・税制等のパッケージにより支援

### 滞在快適性等向上区域



### 法律による規制

- メインストリート側の駐車場の出入口の設置を制限



### 法律による特例

- 民間事業者による公園内のカフェ・売店等の設置を推進



### 法律による特例

- イベント実施時などに都市再生推進法人が道路・公園の占有手続を一括して対応



# まちなかウォーカブル推進事業

◆ 車中心から人中心の空間へと転換を図る、まちなかの滞在快適性の向上を目的として道路・公園・広場等の整備や修復・利活用、滞在環境の向上に資する取組を重点的・一体的に支援

**事業主体等** ●市町村、市町村都市再生協議会（社会資本整備総合交付金） ●都道府県、民間事業者等（都市再生推進事業費補助） いずれも国費率：1／2

## 施行地区

次のいずれかの要件に該当する地区、かつ、**都市再生特別措置法に基づく滞在快適性等向上区域**（当該区域の周辺整備に係る事業が実施される地区を含む）

- ① 立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村の、市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅※から半径1kmの範囲内  
又はバス・軌道の停留所・停車場※から半径500mの範囲内の区域等 ※ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。
- ② 観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる市街化区域等外の区域
- ③ 立地適正化計画、広域的な立地適正化の方針等に位置づけられた都市計画区域外の地域生活拠点

### 街路等の広場化



### 道路・公園・広場の整備、改修・改変



### 街路等の芝生化・高質化



# まちなかウォーカブル推進事業

## 歩行者目線の1階をまちに開放

### ■ グラウンドレベル修復整備



建物1階部分を透明化し、  
まちとの一体感を提供

### ■ 既存建造物リノベーション



空き店舗を改修し、  
開かれた1階部分に地域拠点形成

## 既存ストックの多様な主体による多様な利活用

### ■ 街路空間の利活用



### ■ 公共空間利活用施設整備



給排水  
設備



電源  
設備

## 開かれた空間の滞在環境の向上

### ■ 滞在快適性向上施設



ストリートファニーチャー  
の設置

### ■ 社会実験・コーディネート・運営支援



パークレット社会実験



合意形成に向けたコーディネート

# ウォーカブル推進税制

- ◆ 「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（滞在快適性等向上区域）において、民間事業者等（土地所有者等）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・都市計画税の軽減措置を講じる。

## ★特例措置の内容（～令和8年3月31日）

### ①民地のオープンスペース化に係る課税の特例

オープンスペース化した土地（広場、通路等）及びその上に設置された償却資産（ベンチ、芝生等）の課税標準を5年間、1/3～2/3の範囲内において市町村の条例で定める割合に軽減（参酌基準1/2）



税制特例適用イメージ

### ②建物低層部のオープン化に係る課税の特例

低層部の階をオープン化\*した家屋（カフェ、休憩所等）について、不特定多数の者が無償で交流・滞在できるスペースの課税標準を5年間、1/3～2/3の範囲内において市町村の条例で定める割合に軽減（参酌基準1/2）

※改修の場合に限る



税制特例適用イメージ

## ★適用事例

### ▼神戸市の事例 「サンキタ通り」 令和3年4月竣工

サンキタ通りの整備に合わせ、老朽化していた駅前広場を同様の舗装に打ち換え、空間に一体感を持たせることで魅力的な交流・滞在空間を創出



### ▼静岡市の事例 「ARTIE（アルティエ）」 令和4年2月竣工

ボウリング場の建替えに合わせ、全天候型の誰でも使える交流広場を整備し、賑わいを創出



# 都市再生整備計画関連事業(旧まちづくり交付金)とは

○都市再生整備計画は、都市再生特別措置法に基づき、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として、市町村が作成することができる。

- 基幹事業 (31種類)**
- 基盤整備**
    - ・道路 ・公園 ・河川 ・下水道
    - ・区画整理事業 ・再開発事業
  - 施設整備**
    - ・地域生活基盤施設
    - ・高質空間形成施設
    - ・高次都市施設 ・誘導施設
    - ・既存建造物活用事業
    - ・エリア価値向上整備事業
    - ・こどもまんなかまちづくり事業
    - ・滞在環境整備事業 等

※事業により選択できない基幹事業あり

- 提案事業 (3種類)**
- 基幹事業に関連するソフト事業**
    - ・事業活用調査
    - ・まちづくり活動推進事業
    - ・地域創造支援事業

※提案事業のみの実施は不可

**居住誘導促進事業** (都市構造再編集集中支援事業のみ)

**官民連携まちづくりの取組** (協定制度等)

選択



都市再生整備計画関連事業による国からの予算支援

## 都市再生整備計画に基づき実施するまちづくりのイメージ

- ・にぎわいと活力のあるまちづくり
- ・ウォーカブルなまちづくり
- ・少子高齢化に対応したまちづくり
- ・観光資源を活かしたまちづくり
- ・環境に配慮したまちづくり
- ・産業振興によるまちづくり
- ・災害に対して強靱なまちづくり
- ・公共交通を活かしたまちづくり
- ・健康・医療・福祉のまちづくり
- ・歴史・文化に配慮したまちづくり
- ・官民連携のまちづくり
- ・先進的技術を活用したまちづくり
- ・既存ストックを活用したまちづくり
- ・身近なエリアの価値向上に資するまちづくり
- ・エリアマネジメントによるまちづくり

# 都市再生整備計画関連事業で実施可能な事業(主なもの)

○ 都市再生整備計画関連事業は、様々な政策目的に応じて、事業メニューを選択することが出来ます。

## 都市構造再編集中支援事業 (個別補助金)

立地適正化計画に基づく取組等に対し集中的支援

**誘導施設・広域連携誘導施設・既存建造物活用事業 (誘導施設)**

医療・福祉施設      幼稚園・学校      図書館・博物館

**居住誘導促進事業**

居住誘導区域へ移転を希望する者への支援

## まちなかウォーカブル推進事業

(社会資本整備総合交付金、個別補助金)

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに対し集中的支援

**滞在環境整備事業**

滞在環境の整備の推進に関する事業等

**計画策定支援事業**

重点的に取り組むテーマに応じた事業計画の策定

**誘導施設相当施設**  
・既存建造物活用事業 (誘導施設相当施設)  
都計区域外の地域生活拠点内

医療・福祉施設  
幼稚園・学校  
図書館・博物館

**高次都市施設**

地域交流センター      観光交流センター  
テレワーク拠点施設      子育て支援施設  
賑わい・交流創出施設      複合交通センター

**既存建造物活用事業 (誘導施設除く)**

既存建造物を活用した高次都市施設等

**エリア価値向上整備事業**

既存ストックを活用し官民連携でエリア価値向上の取組

**道路**

**公園** ※小規模な公園も対象

**区画整理・再開発**

**地域生活基盤施設**

広場・緑地・情報板      駐車場・駐輪場  
地域防災施設

**再生可能エネルギー施設**      **分散型エネルギーシステム**

再生可能エネルギー施設      人工地盤 (テッキ・地下道)

**高質空間形成施設**

緑化施設  
電線類地中化  
歩行支援施設 (バリアフリー施設)  
情報化基盤施設 (カメラ・センサー)

**河川/下水道**

賑わい・交流創出施設 (地域資源活用型)

**住宅系事業**

優良建築物等整備事業      まちなみ環境整備事業等  
公営住宅等整備 等

**子どもまちなかづくり事業**

**暑熱対策事業**

緑化施設      日よけ施設

**提案事業**

- ・事業活用調査
- ・まちづくり活動推進事業
- ・地域創造支援事業

## 都市再生整備計画事業 (社会資本整備総合交付金※1、防災・安全交付金※2)

## 地域の様々なまちづくりを支える交付金

※1 (産業促進区域内、都市計画区域外の地域生活拠点内)、※2 (市街化調整区域等・都市計画区域外の防災拠点内) : 一部基幹事業を除く。

## (1) 都市再生を巡る社会情勢の変化

「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」

ー成熟社会の共感都市再生ビジョンー

【参考事例】

- ① 協働型都市再生によるウェルビーイングの向上
- ② 余白を楽しむパブリックライフの浸透
- ③ 地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成
- ④ 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出
- ⑤ 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

## (2) 都市再生にかかる支援制度

都市構造再編集集中支援事業、まちなかウォークアブル推進事業等

## (3) 持続的なエリアマネジメントの推進

# エリアマネジメントの考え方

○エリアマネジメントとは、特定の地域やエリアにおける社会課題の解決やエリア価値の維持・向上を目的として、居住者・事業主・地権者等による主体的な活動も含め、官民一体で進めていく取組である。

## エリアマネジメントとは

エリアマネジメントの定義として、厳密に決まったものはないが、多くの事例に共通する要素としては、以下の点が挙げられる。



### 1 エリアの共益が目的

市区町村や市街地の全体ではなく、**地権者、事業活動を行う企業、住民などの間で共通の利益や目的が見いだされる特定のエリアが存在。**



### 2 多様な主体が関わる

特定の個人や団体、企業の利益だけではなく、**地域の共益を目指すため、地域における多様な主体が関わる取組み。**

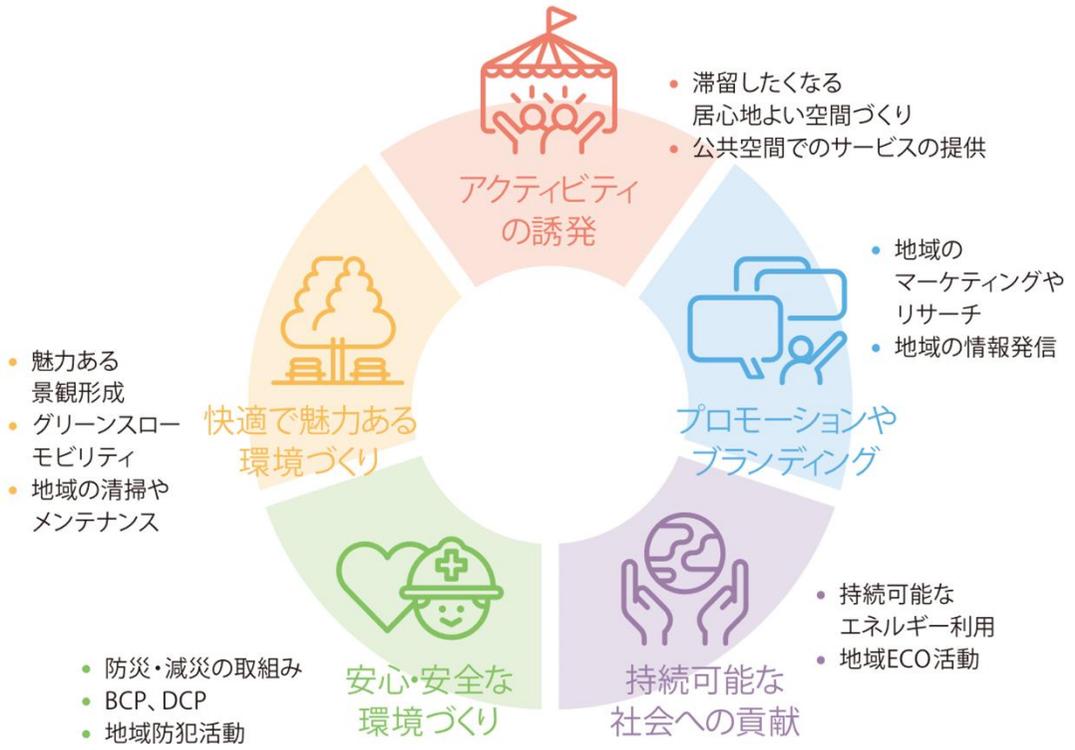


### 3 持続的な取組み

イベントなど一時的なものではなく、**エリアの価値の向上を目指した持続的な取組みが行われ、それを可能とする体制。**

## エリアマネジメントの活動内容の例

エリアマネジメントの活動内容の例として、「**アクティビティの誘発**」、「**プロモーションやブランディング**」、「**持続可能な社会への貢献**」、「**安心・安全な環境づくり**」、「**快適で魅力ある環境づくり**」の5つがある。



出典：多様性を備えたクリエイティブな都市へと再生するエリアマネジメント（国土交通省都市局まちづくり推進課）

# 多様なエリアマネジメント活動の例

○ 社会課題や地域課題を解決するためのエリアマネジメントの活動は多様化。

## DX



XRまちづくりワークショップ  
(カミハチキテル/広島県広島市)

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

## 健康・ウェルネス



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

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

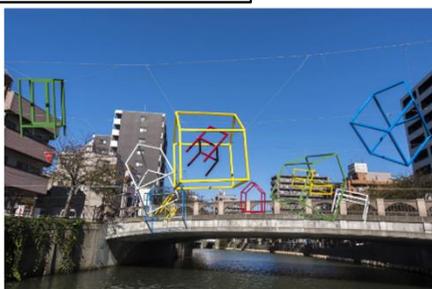
## GX



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

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

## 文化・アート



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

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

## 子育て

生活に困難を抱える親子等

食材・日用品の寄付



みんなの公共冷蔵庫

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

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

## 防災

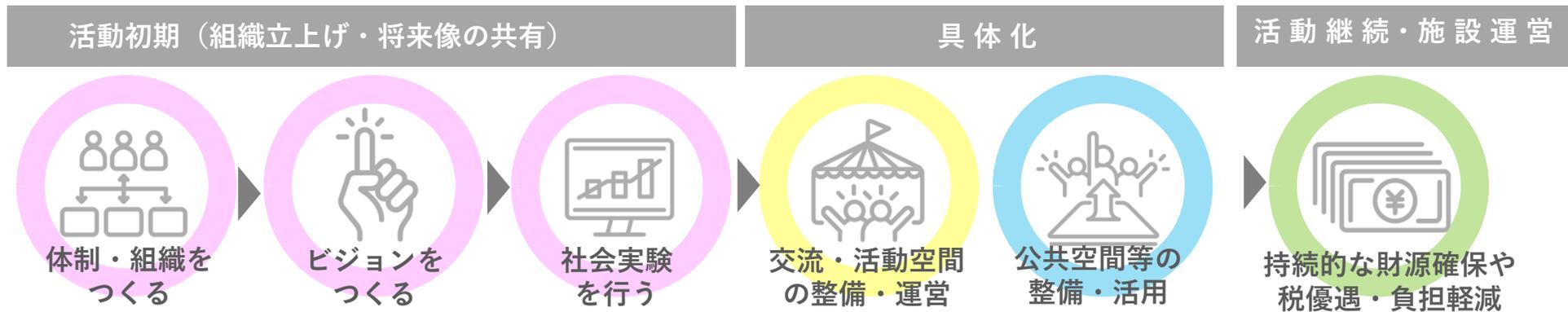


防災×観光アドベンチャーによる防災学習  
(株)キャッセン大船渡/岩手県大船渡市)

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

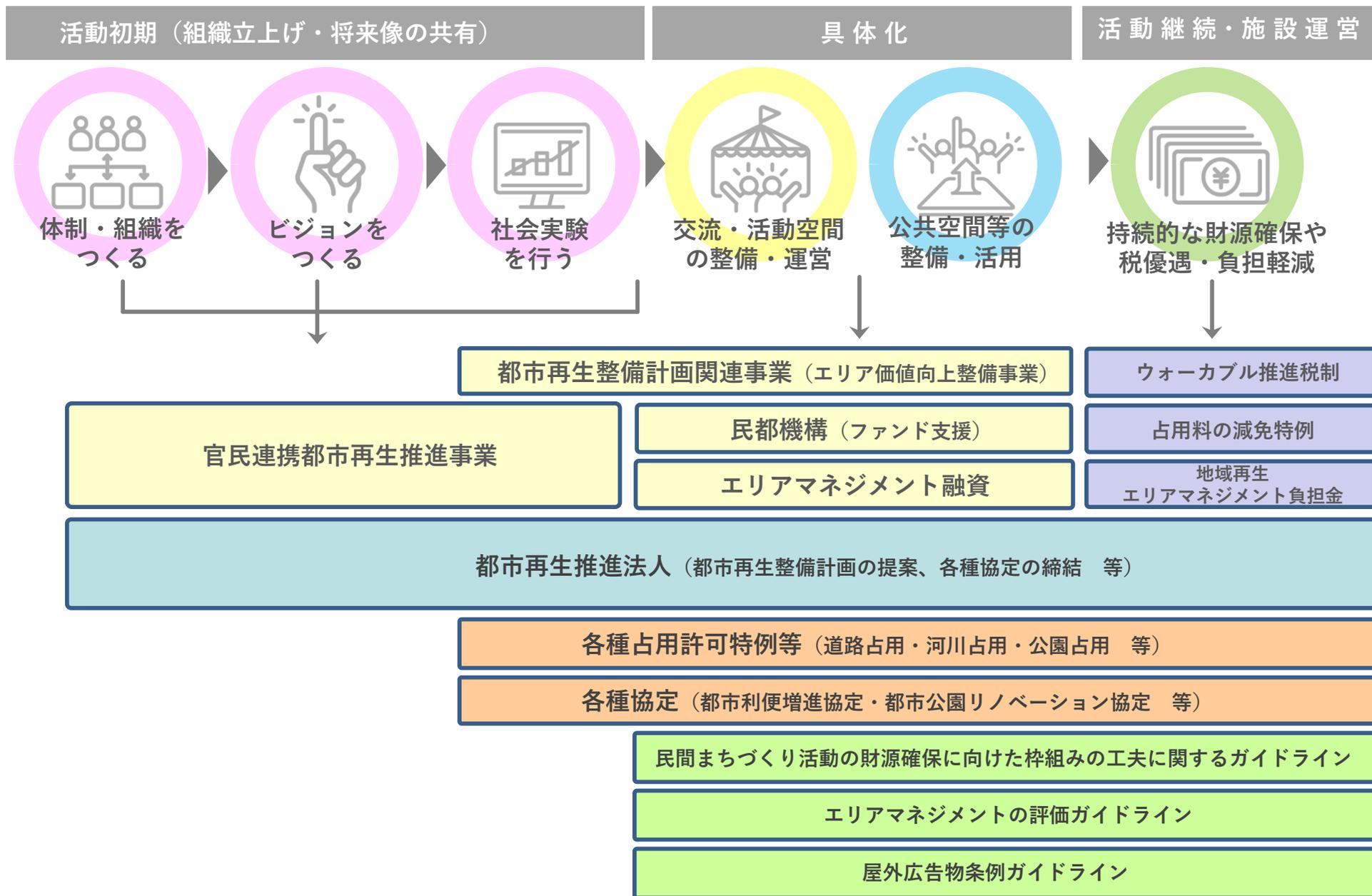
# エリアマネジメントの流れ

○エリアの課題解決や価値向上を目的として、多様な関係者が主体的にまちづくり活動を進めるにあたり、官民の**多様な人材が集うエリアプラットフォームを構築し、エリアの将来像（ビジョン）を共有**することが重要。



# エリアマネジメントを支える人材・財源の確保にむけた支援メニュー

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



# エリアマネジメントを支える制度 (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。



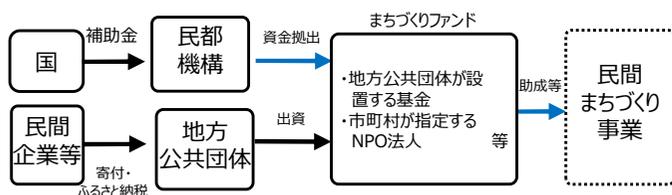
## 道路占用等における占用料の減免 (R2~)

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



## 民都機構 (共助推進型まちづくりファンド支援事業) (R4~)

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



## ウォークブル推進税制 (R2~)

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



## エリアマネジメント融資 (H19~)

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



# 【事例】大阪府大阪市 なんば駅周辺地区①

- ▶ 平成29年3月に「なんば駅前広場空間検討会」においてビジョン「なんば駅周辺道路空間の再編に係る基本計画」を策定。
- ▶ 人のまちミナミの中心エリアでは、**世界に誇れる広場・ストリート**の実現に向け、駅前に広がる道路空間を、**歩行者中心の上質で居心地の良い空間**へと再編するための**基本計画「未来ビジョン」**の改定を実施。

### エリアプラットフォーム

#### なんば駅周辺における空間再編推進事業プラットフォーム

○観光客などの専用歩行者の動線が誘われている

○違法路上駐輪が多い

**【官】** 大阪市、大阪府

**【民】** なんば安全安心にぎわいのまちづくり協議会、大阪商工会議所、商店街関係者、南海電気鉄道(株) 等

<専門人材>

(有) ハートビートプラン 泉 英明氏

- ・日本都市計画学会 石川賞 (2015)
- ・日本都市計画学会関西支部「2016年度関西まちづくり賞」
- ・地域協議会による地域価値を高める北浜テラスの運営・設置

### 未来ビジョン「なんば駅前周辺道路空間の再編に係る基本計画」(H28年度)

**効果・入場者数8.7万人!**

H28年11月11日~13日  
(11日: 2.1万人, 12日: 3.5万人, 13日: 3.1万人)

なんば駅前広場イメージ

なんば駅周辺道路空間社会実験実行委員会が、なんば駅前のタクシー乗り場と道路を占有し、**3日間広場化する社会実験を展開**

- ### 未来ビジョン改定 (事業期間R3~R4)
- 2025大阪関西万博までの全体事業完成に向け、**具体のエリアマネジメント事業計画のアクションプログラムを官民一体で検討。**
- (2022年度 検討項目)
- ・ 利活用ルール (商店街・商業事業者と協働検討)
  - ・ 約1,500台/日の交通荷捌きルール (道路管理者・交通管理者・物流事業者と協働検討)
  - ・ エリアマネジメント広告掲載ルール (景観行政・地元地域との協働検討)
  - ・ エリアマネジメント活動における合意形成
  - ・ 各種会議体運営

### 利活用ルール 広告掲載ルール

万博開催を見据え、第1期エリアマネ始動目標の広場完成後の広場使用・飲食物販のルールの具体検討に進む。

### 交通荷捌きルール

商業地域である難波エリアでの空間再編に伴う車両規制に対応した交通荷捌きルールを関係者と具体検討に進む。

### 整備イメージ

なんば駅前広場

なんさん通り

イメージパース 45

# 【事例】大阪府大阪市 なんば駅周辺地区②



南海なんば駅前

なんば駅周辺道路空間社会実験実行委員会が、タクシー乗り場と道路を占用し、3日間広場化する社会実験を展開



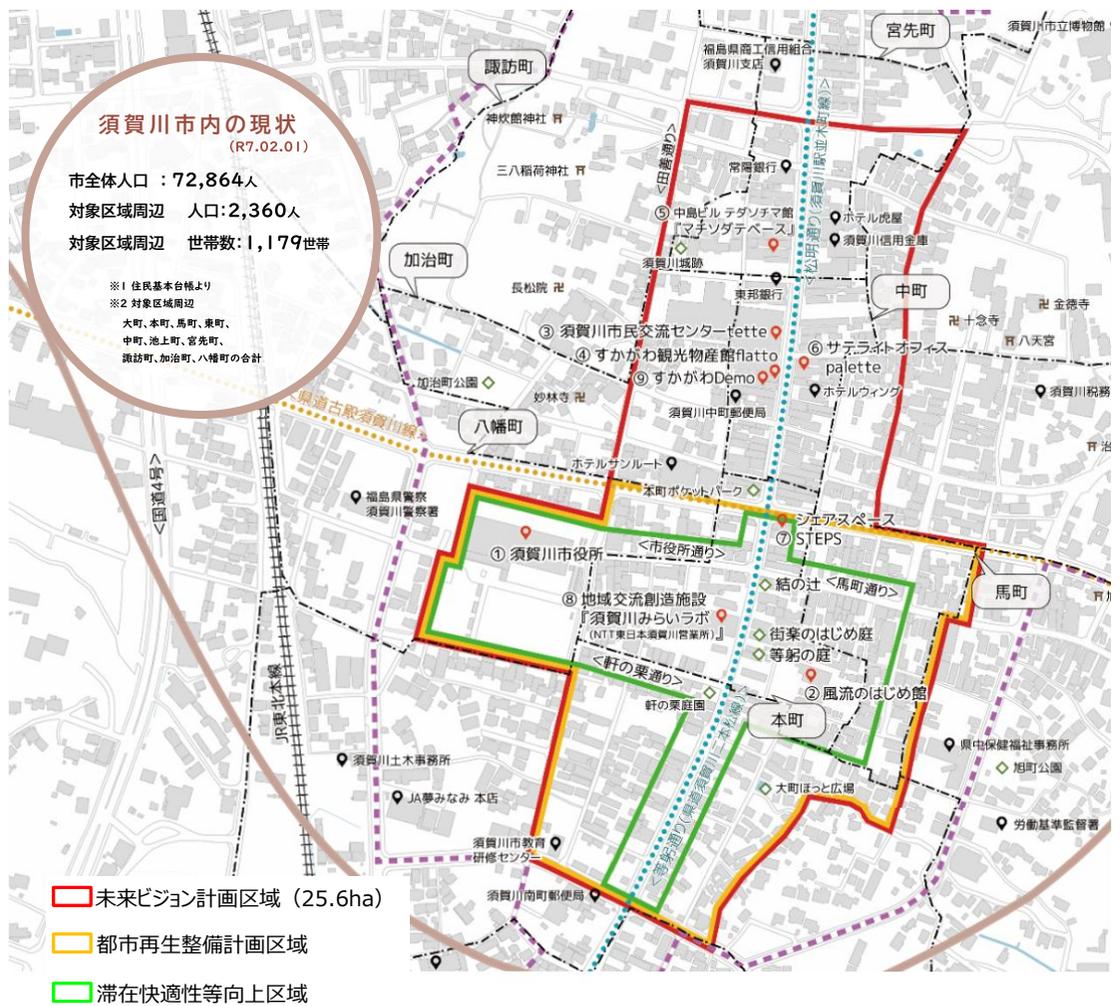
交通荷捌きルール等社会実験実施



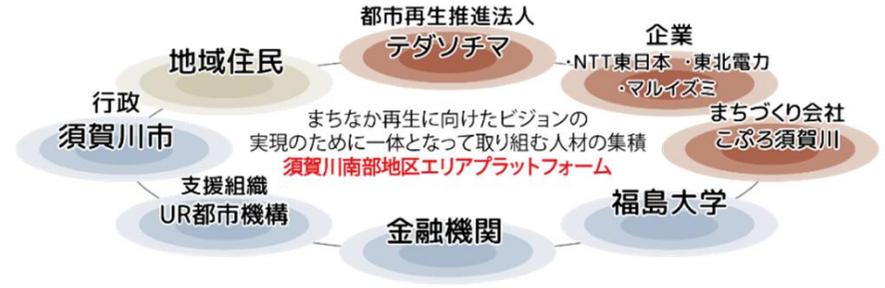
# 【事例】福島県須賀川市 須賀川南部地区①

- 福島県須賀川市南部地区においては、高齢化の進行、若者流出、地域の活力低下等が課題となっており、特に、若者が住みたい・働きたいと思える雇用を含めた環境づくりが求められている
- 地域の抱える課題解決を図るため、都市再生推進法人が主導し、住民・行政・まちづくり会社・地元企業・大学等の各人材が集結した、エリアプラットフォームを構築、10年後のあるべき姿（共通の将来イメージ）を見据えた未来ビジョンを策定し、まちなか再生を推進している

## 対象エリア



## エリアプラットフォームの体制



## 活動概要

- R2年 準備会議・全体会議実施 ⇒ 現状整理、課題抽出等
- R3年 全体会議実施 ⇒ 将来像・施策・ロードマップの検討等  
 ビッグデータ活用による旅客流動分析実証実験事業実施  
 未来ビジョン「みちしるべ」策定  
 シンポジウム「まち育てフォーラム」開催
- R4年 未来ビジョンに基づき、社会実験等を実施
- R5年 未来ビジョンの改定  
 まちづくりDX交流拠点「須賀川みらいラボ」の整備
- R6年 東北を中心とした全国の都市再生推進法人やエリアプラットフォームとの意見交換や視察の実施  
 「まち育て連携フォーラム」開催、「連携ビジョン」策定

# 【事例】福島県須賀川市 須賀川南部地区②

○よりよい地域づくりを目指し、民間のスピーディーな事業展開を生かしつつ、民間と行政が連携して持続可能なまちづくりを推進していく行動指針となる未来ビジョン「みちしるべ」を策定

## 未来ビジョンの概要



## ○「10のみちしるべ」に基づくアクションプラン (例：みちしるべ3)

**みちしるべ3 自分らしくいられるサードプレイスのあるまち**

ひと中心の豊かな生活の実現には居心地の良いまちに多様性を認めあう賑やかなつながりのコミュニティ、自分が自分らしくいられるサードプレイスを形成することが欠かせない重要な要素となります。そこで、中心市街地を人が集まる動線と居心地の良い空間を持ち合わせた空間にするため、歩きやすくなる仕掛けを工夫し提供したくなる「まちに開かれた空間」の整備を目指します。

4. 歩道、公園、民間空地などに緑化、芝生化、高質化などを実施し、交通・滞在空間へと転換  
5. 照度計画により夜間環境の演出し、居心地の良い空間の創出

みちしるべ（テーマ）ごとに、課題、目標、実現手法・取組を記載

## ○10年後のまちの姿



## ○みちしるべのロードマップ（一部抜粋）

10のみちしるべ	具体的な取り組み内容	官民連携	2022年～ スタートアップ	実証積み重ね	2027年～ アップデート	成熟・発展	2031+
「人と社会をつなぐ」	1-1 空き家・空き店舗のバーション/テレワーク拠点整備→職住近接ワークスペースの創出	〇	5/1 5/3 6/2 6/3 6/4 6/5 6/6 6/7 6/8 6/9 6/10 6/11 6/12 6/13 6/14 6/15 6/16 6/17 6/18 6/19 6/20 6/21 6/22 6/23 6/24 6/25 6/26 6/27 6/28 6/29 6/30	〇	〇	〇	1-1
	1-2 一時利用可能な託児施設・放課後の児童の居場所などを整備→子育てで安心して就業できる環境の提供	〇	〇	〇	〇	〇	1-2
	1-3 人材と地元企業のマッチング→地域雇用を促進	〇	〇	〇	〇	〇	1-3
	1-4 子育て世代の共創コミュニティ形成→ママ同士が集い、悩みを共有や助け合いができる場を創出	〇	〇	〇	〇	〇	1-4
中高生が将来をイメージできるまち	2-1 起業家・スタートアップ企業のシェアオフィス学生の自習空間→多世代の交流が促される場の創出	〇	〇	〇	〇	〇	2-1
	2-2 様々な分野の進出・起業→中高生が自分の将来をイメージできる機会	〇	〇	〇	〇	〇	2-2
サードプレイスのあるまち	3-1 歩道、公園、民間空地などの「緑化、芝生化、高質化」→交通・滞在空間への転換	〇	〇	〇	〇	〇	3-1
	3-2 照度計画による夜間環境の演出→居心地の良い空間の創出	〇	〇	〇	〇	〇	3-2

## ビジョンに基づく民間による多様な取組への展開

①歴史文化の街灯り景観形成実験  
夜間も安全安心で居心地の良い空間を形成する実証実験を実施



⇒空間認識、防犯性、景観認知の向上を確認

②チャレンジしやすい環境整備 <マチソダテベース>  
起業したい人がチャレンジしやすい環境を整え、新規参加者を誘致することで、まちなかに新しい店舗を増やし、にぎわいや魅力・活気を創出



⇒チャレンジショップ7店舗出店

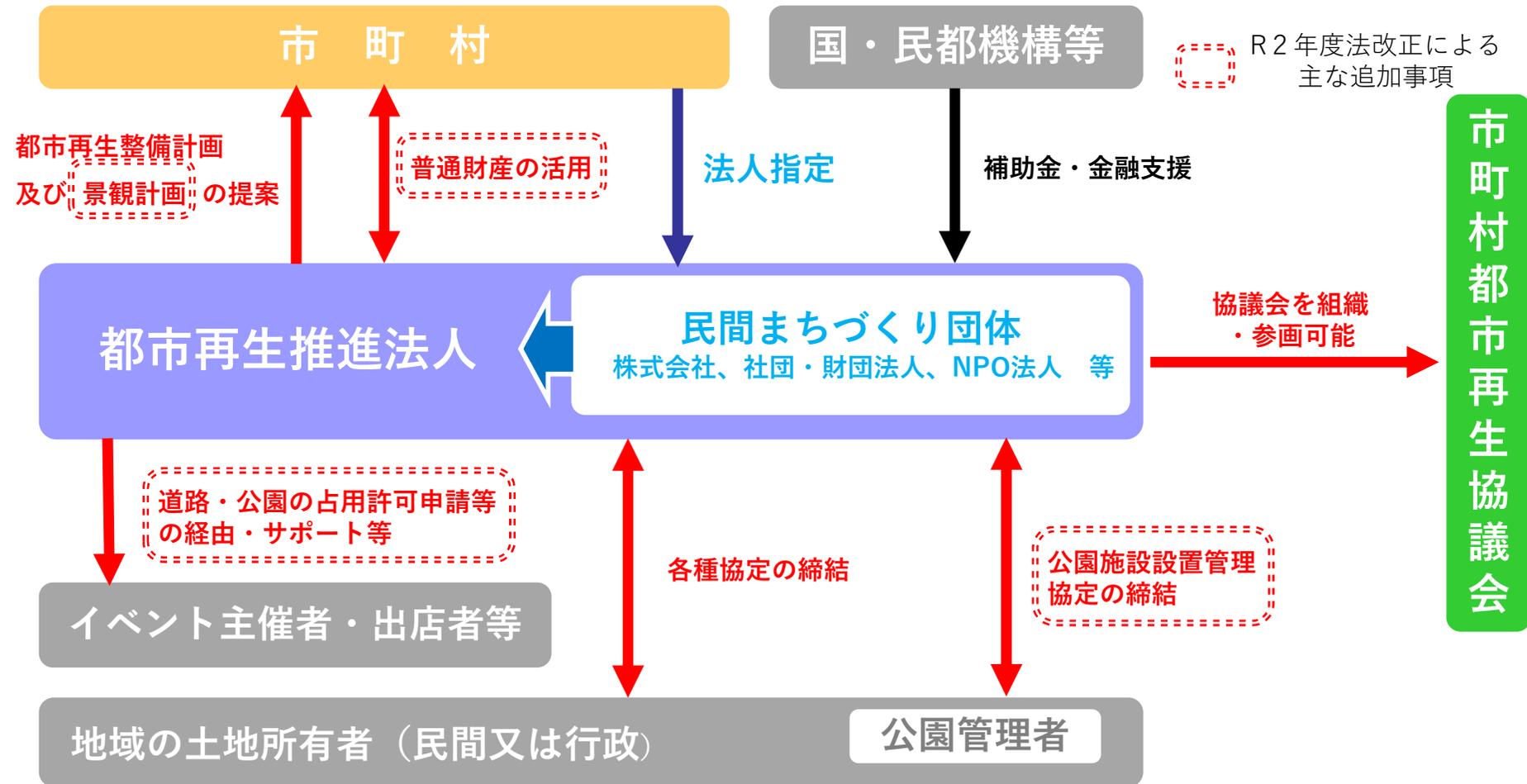
③まちづくりDX交流拠点整備 <須賀川みらいラボ>  
NTT東日本須賀川営業所の一部を高速インターネット環境・音響設備を完備した、地域交流創造施設に整備



⇒アプリ開発などデジタル技術体験会を実施 48

# 都市再生推進法人

◆ 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によるメリット

◆ 都市再生推進法人の指定した自治体や都市再生推進法人より、まちづくりが円滑化に行うことができる、官民連携が進む、賑わい創出に効果があると意見を複数ある。

## まちづくりが円滑に行える

公的な担い手としての位置づけでまちづくりが円滑化

行政と地元のパイプ役となり、地元商店街やまちづくり団体との連携が図られ、リノベーション等のまちづくりが進んでいる。

推進法人による社会実験を実施した時は、商店街や自治会への説明がスムーズに進み、地元合意が得やすくなった。

推進法人指定によりまちづくり会社の信用が担保され、市としてもまちづくりの担い手として積極的な支援が可能となっている。

道路使用許可申請に係る警察協議が従来と比べて円滑に行えた。

## 官民連携が進む

都市再生整備計画を策定することで官民連携が進んだ

推進法人からの提案に基づいて整備計画を策定することで、地域と行政との合意形成が図りやすくなった。

都市再生推進法人業務＝都市再生整備計画等の提案が明記されているため、官民連携での計画策定がしやすいと感じている。

推進法人から提案があった整備計画を地区のまちづくり指針とすることで、官民の地区の将来に関する認識共有がスピーディに。

## 賑わい創出に効果

協定を活用して賑わい創出などの効果が生まれている

商業店舗や民間団体との連携によるポケットパークや市道といった公共空間を活用した、継続的な賑わい創出を行っている。  
[都市利便増進協定]

公共空間に誘致したテナントの収益の一部を、草花の維持費に充当することで、快適性や居心地の良い空間となり、人々が行き交う賑わいを創出できている。  
[都市利便増進協定]

地区内の清掃や放置自転車、違法看板等の抑制に向けた取組みを実施し、良好な景観の形成に寄与している。  
[都市利便増進協定]

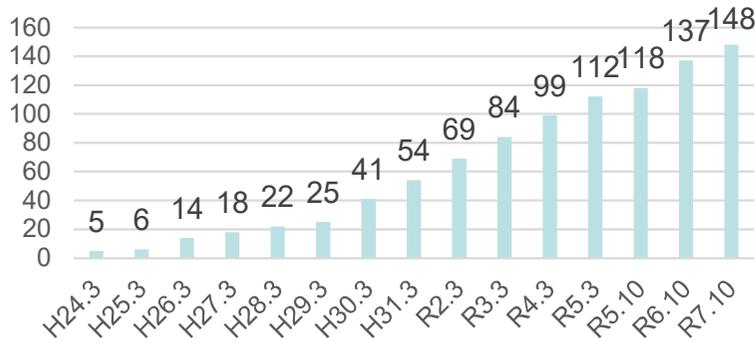
社会実験として憩いの場を整備し、滞在時間の増加を図っている。  
[都市利便増進協定]

## その他

推進法人の指定を受けたことが、団体内の決起につながるという副次的効果もあった。

その他

# 都市再生推進法人の指定状況 (全148団体・令和7年10月末時点)



※番号は指定順  
 ※赤字は新規指定 (令和6年11月から令和7年10月の間に指定)  
 ※グレー文字は解散又は指定を取り消された団体

146. 横手まちづくり(株)

84. NPO法人 かみのやまランドバンク  
 147.いろは蔵タウンマネジメント(株)

49. (公財)前橋市まちづくり公社  
 70. (一社)前橋デザインコミッション  
 130. UNIT KIRYU(株)  
 140. アクトみなかみ  
 142. (一社)館林アーバンデザイン

61. 新潟古町まちづくり(株)

3. (株)飯田まちづくりカンパニー  
 4. NPO法人 南信州おひさま進歩  
 5. NPO法人 飯田応援ネットイデア  
 68. (株)まちづくり佐久  
 138. (株)しおじり街元気カンパニー

26. 柳ヶ瀬を楽しいまちにする(株)  
 50. 多治見まちづくり(株)  
 108. (株)OUR FAVORITE CAPITAL  
 117. 大垣タウンマネジメント  
 118. (株)岐阜まち家守  
 121. 一般社団法人多治見市観光協会

2. (株)まちづくりとやま  
 55. (株)富山市民プラザ

97. (株)こまつ賑わいセンター

7. まちづくり福井(株)  
 102. まちづくり武生(株)

119. (株)まつくる

51. (株)PAGE  
 52. 神戸ハーバーランド  
 77. NPO法人 わくわく西灘  
 80. (一社)リパブルシティニシアティブ  
 88. (株)神戸ウォーターフロント開発機構  
 106. 三田地域振興(株)

78. おかやま未来まちづくり(株)  
 87. 倉敷まちづくり(株)  
 95. (一社)ぶらっと西川  
 139. NPO法人ENNOVA OKAYAMA

83. (株)築切家守舎  
 100. NPO法人SYL  
 105. 福Lab (株)  
 107. (一社)KURE-PERS

69. (株)にぎわい宇部  
 122. (一社)からまち

109. (一社)八幡東田エリアマネジメント  
 143. (株)くりえいと

101. (株)大分まちなか倶楽部

46. (株)こうし未来研究所

74. (株)HYAKUSHO

113. (一社)天文館みらいマネジメント

29. NPO法人 砂山パンマツリ  
 30. NPO法人 愛福会  
 31. (株)紀州まちづくり舎  
 32. (株)sasquatch  
 33. (一社)みんとしよ  
 34. (株)真田堀家守舎

35. (株)ワカヤマモリ舎  
 36. (株)宿坊クワイティブ  
 37. ユタカ交通(株)  
 60. (一社)市駅グリーングリーン  
 79. (一社)ミチル空間プロジェクト

89. ビーフレンズ(株)  
 96. (一社)和歌山まちづくり財団  
 128. (株)IKOTAS  
 129. (一社)クリスタルWave  
 プロジェクト  
 132. (株)紀泉ふるさと創研

25. 桜井まちづくり(株)

16. (株)まちづくり東海  
 39. 栄ミナミまちづくり(株)  
 40. (一社)TCCM  
 45. 高蔵寺まちづくり(株)  
 57. NPO法人岡崎まち育てセンター・りた  
 58. (株)まちづくり岡崎  
 59. (株)三河家守舎  
 85. 錦二丁目エリアマネジメント

1. 札幌大通まちづくり(株)  
 91. (株)はこだて西部まちづく Re-Design  
 110. ぶらのまちづくり(株)  
 127. (株)デンカガタウンラボ

43. (一社)草薙カルテッド  
 67. 御伝鷹まちづくり(株)  
 90. (一社)伊豆長岡温泉エリアマネジメント

124. 桑名エリアマネジメント(株)

125. (一社) 横浜西口エリアマネジメント

94. (公財)名古屋まちづくり公社  
 98. NPO法人志民連いののみや  
 103. (株)城下町PRIDE  
 104. NPO法人やらまいか人まちサポート  
 126. (株)Q-NEXT  
 136. (株)豊橋まちなか活性化センター  
 144. NPO法人まちづくりかりや  
 148. (一社)名駅南エリアマネジメント

21. むつまちづくり(株)  
 82. (株)まちづくり八戸

41. (株)キャッセン大船渡

22. (一社)荒井タウンマネジメント  
 71. (株)街づくりまんぼう  
 93. 女川みらい創造(株)  
 141. (一社) 定禅寺エリアマネジメント

64. (株)テダソチマ  
 111. (一社)ブルーバード  
 137. (株) Discover

115. NPO法人 宇都宮まちづくり推進機構  
 116. (一社)釜川から育む会

6. (株)まちづくり川越  
 24. (一社)美園タウンマネジメント  
 27. (一社)アーバンデザインセンター大宮  
 44. 川口都市開発(株)  
 72. アコス(株)  
 73. NPO法人今様草加宿  
 76. (株)まちづくり寄居  
 120. つなぐば家守舎株式会社

10. 牛久都市開発(株)  
 47. (株)まちみとラボ  
 112. つばまちなかデザイン株式会社

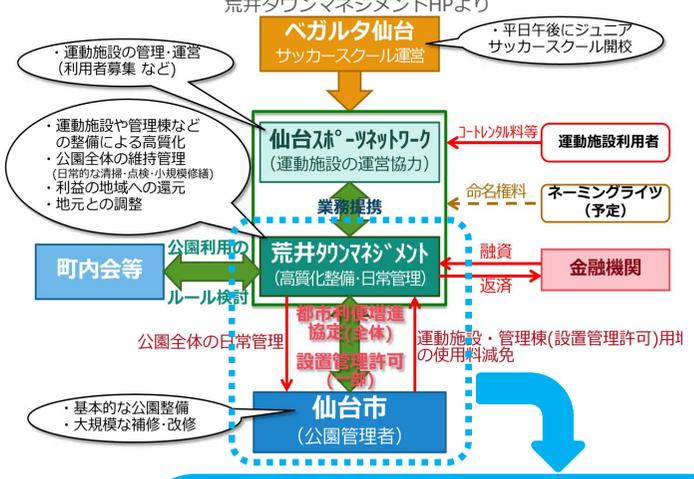
12. (一社)柏の葉アーバンデザインセンター  
 13. (一財)柏市まちづくり公社  
 14. (一財)柏市みどりの基金  
 54. (一社)JUDCKタウンマネジメント  
 145. (一社) むすびあい

8. (一社)大丸有まちづくり協議会  
 9. 秋葉原タウンマネジメント(株)  
 18. (一社)新宿副都心エリア環境改善委員会  
 19. (一社)有楽町駅周辺まちづくり協議会  
 20. (一社)日比谷エリアマネジメント  
 23. (株)ジェイ・スピリット  
 28. (一社)新虎通りエリアマネジメント  
 42. (一社)渋谷駅前エリアマネジメント  
 48. (一社)竹芝エリアマネジメント  
 62. (株)町田まちづくり公社  
 63. NPO法人大丸有エリアマネジメント協会  
 65. (一社)まちづくり府中  
 66. (一社)二子玉川エリアマネジメント  
 75. (一社)日本橋室町エリアマネジメント  
 81. (一社)武蔵野市開発公社  
 92. (一社)日本橋浜町エリアマネジメント  
 99. (一社)小岩駅周辺地区エリアマネジメント  
 114. (一社)高輪ゲートウェイエリアマネジメント  
 123. (一社)東銀座エリアマネジメント  
 131. (株)まちづくり府中  
 134. (一社)八重洲二丁目北地区エリアマネジメント

# 都市再生推進法人の事例 ～宮城県仙台市(荒井タウンマネジメント)～

- ◆ 公園の整備及び管理にあたって (一社) 荒井タウンマネジメント(都市再生推進法人)と仙台市との間で公園全体の約7,150㎡で都市利便増進協定を締結。
- ◆ 荒井TMが約3,050㎡に運動施設(フットサル人工芝コートとクラブハウス)を整備し、利用料収入などを公園全体の維持管理に充てることで公園の高質化を目指している。

荒井東公園の官民連携によるパークマネジメント スキーム図  
荒井タウンマネジメントHPより



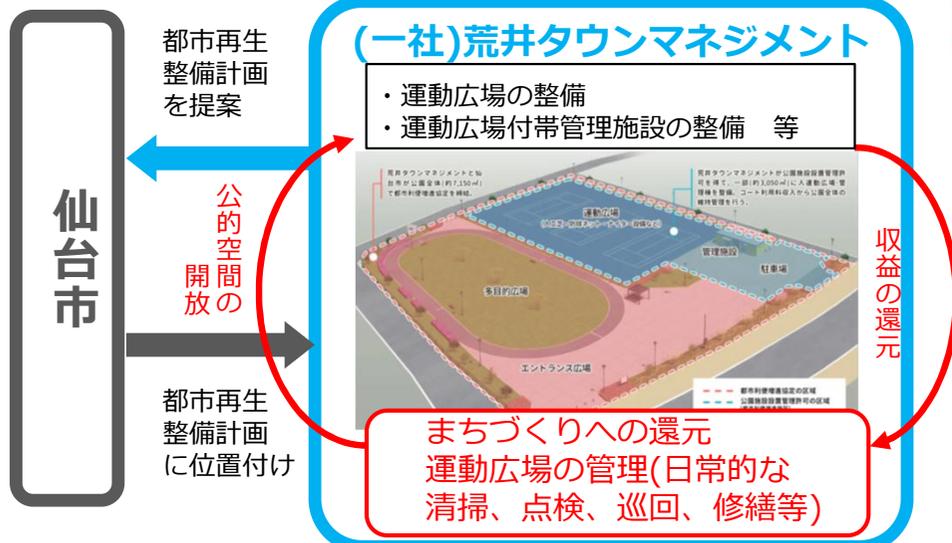
整備した運動広場(フットサル・テニス兼用コート)  
荒井タウンマネジメントHPより

荒井TMと仙台市が公園全体(約7,150㎡)で都市利便増進協定を締結。

荒井TMが、一部(約3,050㎡)に公園施設設置管理許可を得て、人工芝コートや管理棟を整備。コート利用料収入から公園全体の維持管理を行う。



都市利便増進協定区域イメージ図  
都市再生整備計画(第2回変更)荒井東地区より

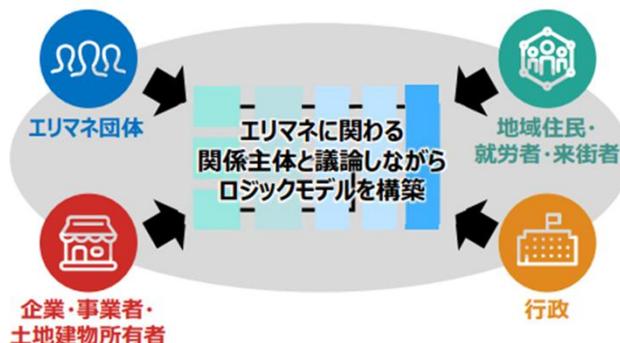


荒井東公園の都市利便増進協定 スキーム図

# エリアマネジメントの評価ガイドライン

(令和6年4月：国土交通省都市局まちづくり推進課)

- エリアマネジメントにおける関係者間の合意形成の円滑化等のため、評価指標の抽出、活動効果の類型化、ロジックモデルの例示により関係者別やエリア別（住居系・商業系・業務系）の効果を整理。



1

エリマネ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

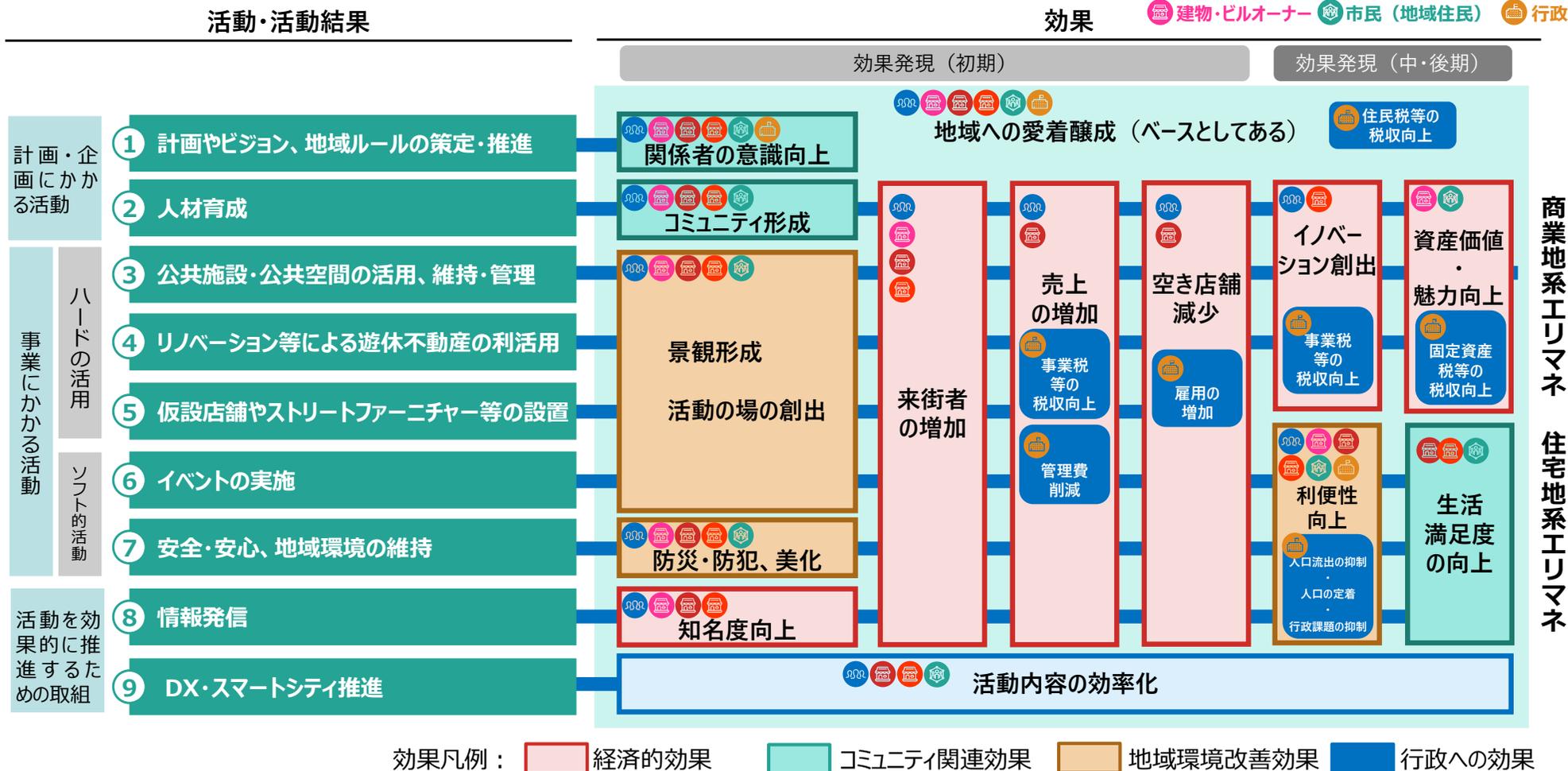
- ✓ 実際に活動効果を説明する際には、各主体への効果（メリット）に着目し、シンプルな模式図に組み替えて示すことも有効です。



## エリアマネジメント活動のロジックモデルの例

※ 各アイコンは主にアウトカムが波及する主体（受益者）を表しています。

● エリマネ主体   
 ● エリアの商業事業者   
 ● エリアの立地企業  
● 建物・ビルオーナー   
 ● 市民（地域住民）   
 ● 行政



- 経済的效果は企業・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
- 効果が中・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

# 官民連携まちづくりポータルサイトのご紹介

官民連携まちづくりを推進に関する情報のプラットフォームとして、官民連携まちづくりを支える制度活用手続きや公共空間等の利活用事例、国のイベントや地域のまちづくりに関する最新情報を掲載しています。

官民連携  
まちづくり

官民連携まちづくり  
ポータルサイト

官民連携まちづくりとは

制度の紹介

手続き・通知・パンフレット

国のイベント情報

地域の事例を調べる

地域のイベント情報

都市再生推進法人の紹介

国土交通省都市局 まちづくり推進課 官民連携推進室

## ポータルサイトの構成

- ① **官民連携まちづくりとは**
  - ・官民連携まちづくりのキーワードや見えはじめた効果
- ② **制度の紹介**
  - ・官民連携のまちづくりを支える制度
  - ・滞在快適性等向上区域で活用できる制度
  - ・まちづくり活動を支援するための予算制度 等
- ③ **手続き・通知・パンフレット**
  - ・都市再生特別措置法に基づく制度の活用手続き 等
- ④ **国のイベント情報**
  - ・シンポジウム、セミナー等の最新情報
- ⑤ **地域の事例を調べる**
  - ・民間まちづくり支援の取組みや、まちを使いこなしている事例
  - ・事例の条件検索
- ⑥ **地域のイベント情報**
  - ・全国の各地域における官民連携まちづくりに関する講演会や社会実験、ワークショップ等の取組を掲載
- ⑦ **都市再生推進法人の紹介**
  - ・全国の都市再生推進法人制度や現在の法人一覧等を掲載

官民連携の3つのキーワード

これから一層期待される官民連携まちづくり。その力を高めるのが、エリアの価値を高める取組です。

地域独自の課題を発見し解決する

官民にかかわらず、

官民連携で見えはじめた効果

新たな事業や雇用の創出

官民連携まちづくりポータルサイト【YouTube動画】

チャンネル登録者数 109人

ホーム 動画 再生リスト チャンネル 概要

YouTubeで先進的な取組み事例などの動画配信も令和2年7月からはじめました！

まちづくりクリップ

vol.9 コミュニティや車庫

vol.3 人材育成プログラム99℃(静岡県熱海市)：コミュニティ

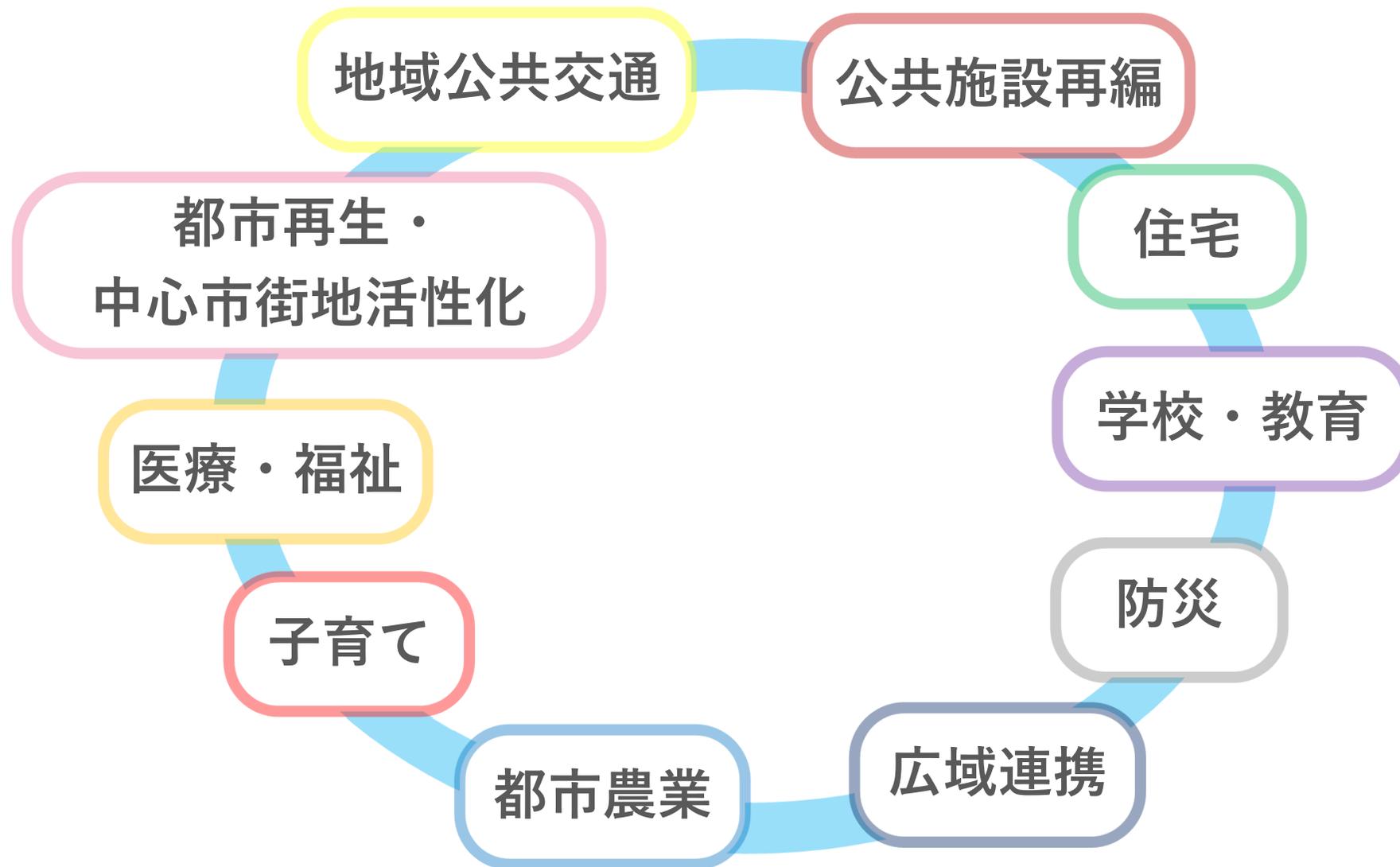
vol.2 もみじ通り(栃木県宇都宮市)：遊休不動産の再生

vol.1 うみのアトリエ(富山県富山市)：公共空間の利

「公共空間を活かしたまちづくり」など官民連携による取組の掲載をご希望の方は、ぜひ情報をお寄せください！

官民ポータルサイト





## 持続可能な都市経営に向けた 官民連携による都市再生・まちづくり

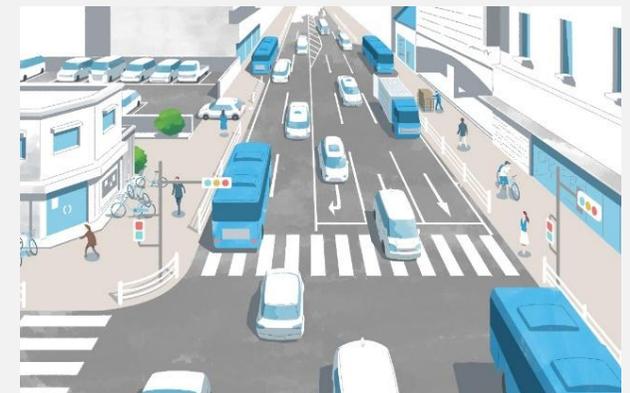
### 将来ビジョン作成



### 課題抽出・ 対策検討

ギャップ(=課題)を  
いかにうめるか?

### 現状把握



関係者間で共有(見える化)  
【言語化、画像化、データ化等】

**ビジョンの共有が必要!**

ご清聴ありがとうございました。

GREEN×EXPO 2027も  
応援よろしくお願いします！



公式マスコットキャラクター  
トウネットウク

2027.3/19～9/26

