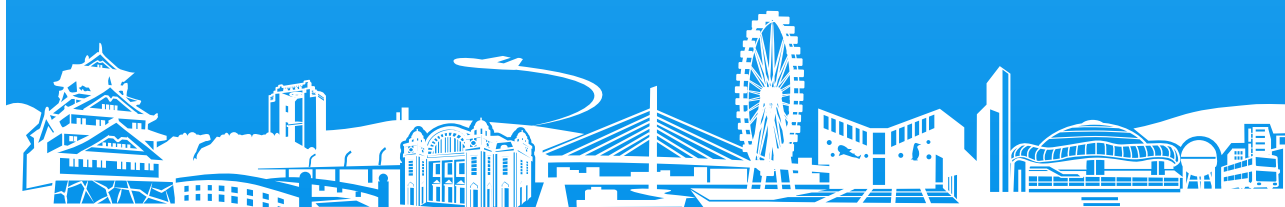


5

まちづくりに活用できる 制度・事例等



5. まちづくりに活用できる制度・事例等

5.1 まちづくりに関する制度

まちづくりを進めるにあたっては、法制度・補助制度を有効に活用することで一層効果的に取組を進めることができます。本章では、まちづくりに関する法律等を示すとともに、地域の特性を活かすための制度等について、テーマごとに紹介します。

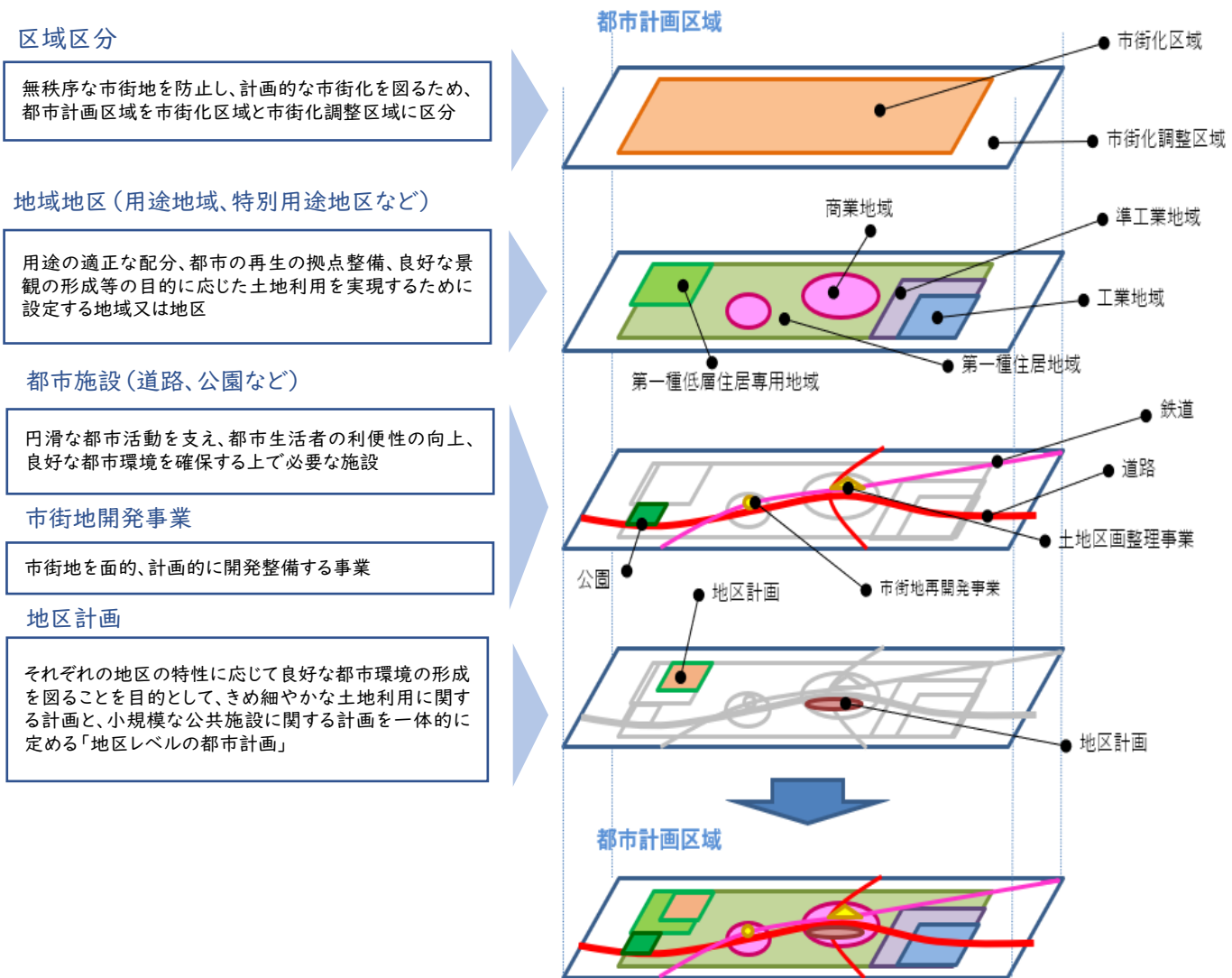
(1) まちづくりに関する法律等

■ 都市計画法

都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることによって、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的に制定された法律。

➤ 都市計画制度の概要: [都市計画:都市計画制度の概要 - 国土交通省 \(mlit.go.jp\)](http://mlit.go.jp)

【都市計画制度の構成イメージ】



(都市全体の計画の見取り図)

出典:国土交通省HP

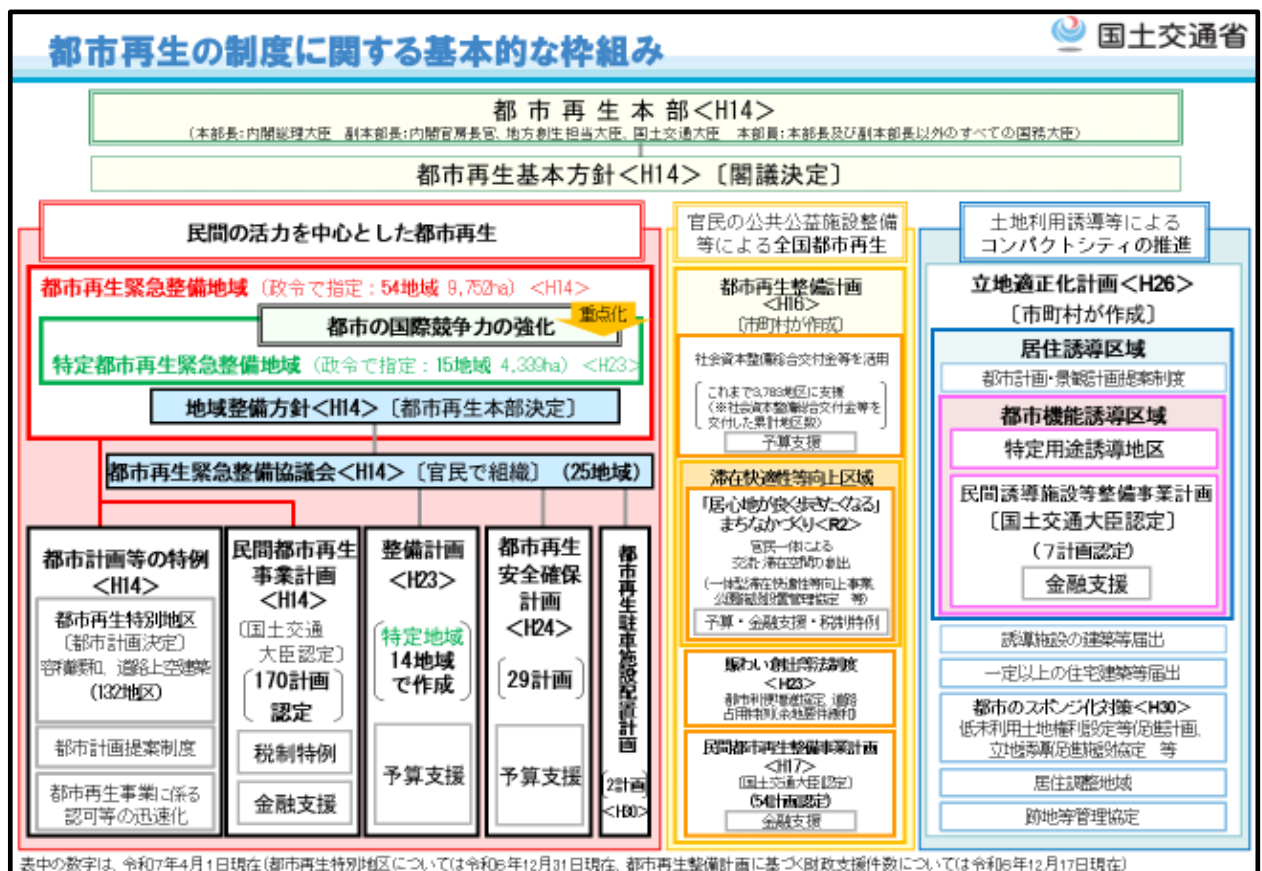
■ 都市再生特別措置法

都市機能の高度化、都市の居住環境の向上及び都市の防災機能の確保等を図るために、社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的に制定された法律。

令和8年5月、立地適正化計画に集客施設等の特定業務施設等の誘導を位置付け、容積率の制限を緩和できる制度等を盛り込んだ改正都市再生特別措置法が公布。

➤ 都市再生制度の概要: [都市再生:都市再生制度の概要 - 国土交通省 \(mlit.go.jp\)](https://mlit.go.jp)

平成14年に閣議決定された都市再生基本方針を踏まえ、都市の再生に関する施策の重点的かつ計画的な推進が図られます。具体的には、「民間の活力を中心とした都市再生」、「公共施設整備と民間活力の連携による全国都市再生」、「都市機能や居住の誘導によるコンパクトシティの推進」などを進めるための、法令上の特例や国等による各種支援制度等があります。



出典:国土交通省HP

民間の活力を中心とした都市再生

都市再生を推進すべき地域を政令指定：

【都市再生緊急整備地域】

都市再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、政令で定める地域。

【特定都市再生緊急整備地域】

都市再生緊急整備地域の内から、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として政令で定める地域。

【府内の都市再生緊急整備地域】

大阪市	大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域※	堺市	堺東駅西地域
	難波・湊町地域	豊中市	千里中央駅周辺地域
	阿倍野地域	高槻市	高槻駅周辺地域
	大阪コスモスクエア駅周辺地域※	枚方市	枚方市駅周辺地域
	大阪城公園周辺地域	※特定都市再生緊急整備地域も指定	
	新大阪駅周辺地域		

【都市再生緊急整備地域等における施策】

法制上の支援措置
(都市計画等の特例)

- ・都市再生特別地区
- ・都市再生事業に係る認可等の迅速化
- ・都市計画提案制度

財政支援

- ・国際競争拠点都市整備事業〈特定地域〉
- ・官民連携都市再生推進事業
- ・都市安全確保促進事業 など

民間都市再生
事業計画の認定

- ・民間都市開発推進機構によるメザニン支援
- ・建物取得時の不動産取得税に係る特例措置など

公共施設整備と民間活力の連携による全国都市再生

【都市再生整備計画】

多様な主体による創意工夫をいかした取組を含め、市町村の自主性を尊重し、少子・高齢化等の地域社会の変化の動向、歴史・風土・景観、環境、生物多様性、産業構造、交通上及び市街地の安全上の課題などの地域の特性に応じ、地域の有形・

無形の資源を活用した創意工夫を最大限

発揮することを目指すもの

(抜粋:都市再生基本方針)



【都市再生整備計画に基づく各種支援】

財政支援

都市構造再編集中支援事業及び社会資本整備総合交付金 など

民間都市再生
事業計画の認定

民間都市開発推進機構によるメザニン支援・まち再生出資 など

都市機能や居住の誘導によるコンパクトシティの推進

【立地適正化計画】

一定の人口密度に支えられた生活サービス機能の維持や、インフラ費用の抑制等による持続可能な都市経営の実現を図るため、都市全体の観点から居住機能や医療・福祉などの都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するもの

(抜粋:都市再生基本方針)

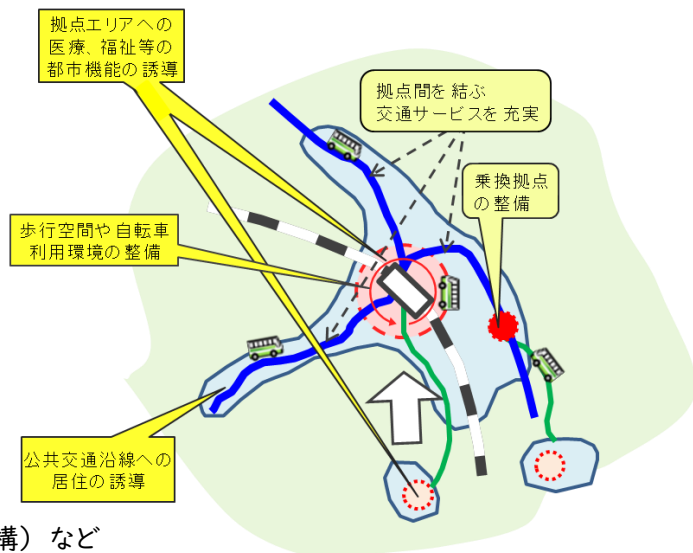
【立地適正化計画に基づく各種支援】

予算支援

都市構造再編集中支援事業 など

金融支援

まち再生出資(民間都市開発推進機構) など



(2) テーマ別制度等一覧

今後は、人口の動向や社会情勢の変化、技術革新の見込み等に対応したまちづくりを進めていく必要があります。本章では、国の動向、まちづくりの最新トレンドを踏まえ、地域の特性を活かすための制度や地域の付加価値を高めるための制度等について、テーマ別に紹介します。

ウォーカブルポータルサイト

<https://www.mlit.go.jp/toshi/walkable/index.html>

都市再生整備計画

都市の再生に必要な公共施設等の整備等を重点的に実施すべき土地の区域を対象に、市町村が作成します。この計画に位置づけられた事業に対し、国の支援(交付金等)を受けることができ、民間の取組等を促進することができます。

[問合せ先] 国土交通省 都市局 市街地整備課

都市再生整備計画に係る事業への支援措置:https://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000012.html

滞在快適性等向上区域(まちなかウォーカブル区域)の指定

都市再生整備計画の中で市町村が指定する、まちなかにおける「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを促進するため、歩道の拡幅、都市公園に交流拠点の整備、建物低層部のガラス張り化など、その区域の快適性・魅力向上を図るための整備などを重点的に行う必要がある区域です。区域内では、観光客やオフィスワーカー、高齢者や障がい者の方々、若者や子育て世代など、まちに住み、又は訪れる様々な人々が満足できるような「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりをめざします。

[問合せ先] 国土交通省 都市局 まちづくり推進課

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり～ウォーカブルなまちなかの形成:

https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000072.html

◆「まちなかウォーカブル区域」の指定により活用可能な支援制度

一体型滞在快適性等向上事業

まちなかウォーカブル区域内の民間事業者(土地所有者等)が、市町村が実施する事業(公共施設の整備又は管理に関する事業)の区域に隣接又は近接する区域において、一体的に交流・滞在空間を創出するものです。例えば、市町村の街路・広場整備等に合わせ、街路沿いの民地のオープンスペース(民間空地)化や歩行者目線となる建物低層部のガラス張り化などが想定されます。

[問合せ先] 国土交通省 都市局 まちづくり推進課

一体型滞在快適性等向上事業:<https://www.mlit.go.jp/toshi/system/#kaitekisei>

普通財産の活用

まちなかウォーカブル区域において、滞在の快適性等の向上に資する事業の円滑な実施のため、市町村が都市再生整備計画に普通財産の使用に関する事項を記載することで、民間事業者等は、市町村が所有する空地などの普通財産の安価な貸付け等を受けることができます。

[問合せ先] 国土交通省 都市局 まちづくり推進課

普通財産の活用:https://www.mlit.go.jp/toshi/pdf/seido/s_futsu.pdf

都市公園法の特例等

都市公園を活用し、「居心地が良く歩きやすい」交流・滞在空間を創出するため、都市公園を含む範囲をまちなかウォーカブル区域に指定することで、「看板設置等に係る都市公園占用許可」、「公園施設の設置管理許可」、「公園施設の設置管理協定制度」について特例措置を受けることができます。

[問合せ先] 国土交通省 都市局 公園緑地・景観課

都市公園法の特例等:<https://www.mlit.go.jp/toshi/system/#koenho>

駐車場法の特例等

まちなかウォーカブル区域において、駐車場の配置や出入口の位置を適正化することにより、まちなかエリアの自動車交通の流れを整序し、駐車場への自動車と歩行者の動線の輻輳を避けることを目的に、特定路外駐車場の設置の届出等、出入口制限対象駐車場の自動車の出入口の設置の制限等、附置義務駐車施設の集約化の制度が設けられています。

[問合せ先] 国土交通省 都市局 街路交通施設課

駐車場法の特例等:<https://www.mlit.go.jp/toshi/system/#parking>

低未利用土地利用促進協定

都市再生整備計画（協定対象となる区域や居住者等利用施設の整備・管理に関する事項を記載）の区域内において、低未利用土地の所有者等に代わって、市町村又は都市再生推進法人等が低未利用土地において緑地、広場、集会場等の居住者等の利用に供する施設の整備・管理するための協定制度があります。

〔問合せ先〕国土交通省 都市局 まちづくり推進課
低未利用土地利用促進協定:<https://www.mlit.go.jp/toshi/system/#teimiri>

◆ その他支援制度等

まちなかウォーカーブル推進事業

車中心から人中心の空間へと転換を図る、まちなかの歩いて移動できる範囲において、滞在の快適性の向上を目的として市町村や民間事業者等が実施する、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に対し、重点的・一体的な国の支援を受け、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進するものです。

〔問合せ先〕国土交通省 都市局 街路交通施設課
まちなかウォーカーブル推進事業:https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_gairo_tk_000092.html

官民連携都市再生推進事業

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するものです。

〔問合せ先〕国土交通省 都市局 まちづくり推進課
官民連携都市再生推進事業:<https://www.mlit.go.jp/toshi/system/#kanminsaisei>

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施設等の誘導・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。

〔問合せ先〕国土交通省 都市局 市街地整備課
都市再生整備計画に係る事業への支援措置:https://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000012.html

公募設置管理制度 (Park-PFI)

公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法。

〔問合せ先〕国土交通省 都市局 公園緑地・景観課
Park-PFI等の活用:https://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi_parkgreen_fr_000059.html

かわまちづくり支援制度

河口から水源地まで様々な姿を見せる河川とそれに繋がるまちを活性化するため、地域の景観、歴史、文化及び観光基盤などの「資源」や地域の創意に富んだ「知恵」を活かし、市町村、民間事業者及び地元住民と河川管理者の連携の下、実現性の高い水辺の整備・利用に係る取組について、河川管理者が支援し、河川空間とまち空間が融合した良好な空間形成をめざすことを目的とした制度。

〔問合せ先〕国土交通省 水管理・国土保全局 河川環境課
かわまちづくり:<https://www.mlit.go.jp/river/kankyoy/main/kankyoy/machizukuri/index.html>

みなと緑地PPP (港湾環境整備計画制度)

官民連携によりみなとの賑わい空間を創出するための制度として、港湾緑地等において、カフェ等の収益施設の整備と収益の一部を還元して緑地等のリニューアルや維持管理を行う民間事業者に対し、緑地等の行政財産の長期貸付け(概ね30年以内)を可能とする認定制度(みなと緑地PPP)。

〔問合せ先〕国土交通省 港湾局 産業港湾課
みなと緑地PPP:https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan_tk4_000061_2.html

ウォーカーブル推進税制

一体型ウォーカーブル事業として、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、当該一体型ウォーカーブル事業の実施主体は、固定資産税・都市計画税の軽減措置を受けることができます。

[問合せ先] 国土交通省 都市局 まちづくり推進課

各種制度(法律・税制・予算等):<https://www.mlit.go.jp/toshi/walkable/law/>

まちなか公共空間等活用支援

MINTO機構の支援メニューのひとつで、市町村が定める「まちなかウォーカーブル区域」において、カフェ等の整備と併せて、広場へのベンチ設置や植栽等を行うなど、「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出のため、交流・滞在空間を充実化する事業を行う都市再生推進法人に対する低利貸付制度があります。

[問合せ先] 一般財団法人 民間都市開発推進機構

まちなか公共空間等活用支援業務:<https://www.minto.or.jp/products/support/publicspace/>

まちづくりファンド支援

地域金融機関とMINTO機構が連携して「まちづくりファンド」を組成し、リノベーション等による民間まちづくり事業を一定のエリアにおいて連鎖的に進めるための支援を実施しています。

[問合せ先] 一般財団法人 民間都市開発推進機構

マネジメント型まちづくりファンド支援業務:<https://www.minto.or.jp/products/support/management/>

老朽ストック活用リノベーション等推進型まちづくりファンド支援業務:

<https://www.minto.or.jp/products/support/agedstock/>

クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務:<https://www.minto.or.jp/products/support/fund/>

官民連携基盤整備推進調査費

官民が連携して策定する地域戦略に資する事業について、基盤整備の構想段階から事業実施段階への円滑かつ速やかな移行を支援するため、事業化に向けた必要なデータ収集や概略設計等の検討に必要な経費について支援するものです。

[問合せ先] 国土交通省 国土政策局 地方政策課 調整室

官民連携による地域活性化のための基盤整備推進支援事業:

<https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kanminrenkei.html>

◆ 都市再生特別措置法に基づく法人・協議会

都市再生推進法人

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のまちづくりの中核を担う法人として、市町村が指定するもので、まちづくりに関する豊富な情報・ノウハウを有し、運営体制・人材等が備えた優良なまちづくり団体に公的な位置づけを与え、支援措置を講ずることによって、市町村や民間デベロッパー等では十分に果たすことができない、まちのエリアマネジメント(公共空間の整備・管理、情報発信、イベントの実施等)の展開が期待できます。

[問合せ先] 国土交通省 都市局 まちづくり推進課

都市再生推進法人の紹介:<https://www.mlit.go.jp/toshi/toshisaisei/>

市町村都市再生協議会

都市再生整備計画の作成や実施に要する協議を行うため、市町村毎に設置可能な法定協議会です。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ついて、関係者間での協議を円滑に進めることができ、計画に位置付けられた事業を実施する場合、市町村同様、社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)の支援(直接補助)さらには、立地適正化計画の目標に適合する事業に対して、都市構造再編集支援事業による予算支援制度もあります。

[問合せ先] 国土交通省 都市局 市街地整備課

市町村都市再生協議会:<https://www.mlit.go.jp/toshi/system/#toshisaiseikyogikai>

◆ 支援制度等

地域再生エリアマネジメント負担金制度

事業者の3分の2以上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があります。

[問合せ先] 内閣官房 地域未来戦略本部事務局 内閣府地方創生推進事務局
地域再生エリアマネジメント負担金制度:

<https://www.chisou.go.jp/sousei/about/areamanagement/index.html>

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）

良好な都市機能及び都市環境の保全・創出（エリアマネジメント）を推進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行う、無利子貸付制度です。

[問合せ先] 国土交通省 都市局 まちづくり推進課

都市環境維持・改善事業資金:https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000052.html

先導的官民連携支援事業

先導的な官民連携事業を実施しようとする地方公共団体等に対し、既存公共施設やインフラの集約・再編など事業手法の検討業務等に要する調査委託費を助成することにより、官民連携事業の案件形成を促進するもの。

[問合せ先] 国土交通省 総合政策局 社会資本整備政策課

先導的官民連携支援事業:

https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/sosei_kanminrenkei_fr1_000066.html

◆ 支援制度等

地域未来交付金（地域未来推進型）

地域の多様な主体が積極的に参画し、地域全体で、持続可能で魅力的な地域の共創に向けて、地方公共団体の自主性と創意工夫に基づいた地方創生に資する地域の独自の事業に取り組むため、地域再生計画及び地域未来推進型実施計画の実施に必要な事業を支援するものです。

[問合せ先] 内閣官房地域未来戦略本部事務局 内閣府地方創生推進事務局

地域未来交付金:<https://www.chisou.go.jp/sousei/about/chiikimiraikoufukin/index.html>

市町村等観光振興支援事業

府内全域への観光集客につなげるため、市町村及び公的な団体が実施する旅行者の受入環境整備や、観光拠点の魅力向上、誘客促進のための取組に対する補助を行っています。

[問合せ先] 大阪府 府民文化部都市魅力創造局 企画・観光課

大阪府市町村等観光振興支援事業:

https://www.pref.osaka.lg.jp/o070070/toshimiryoku/shichosonkankoshinko/r8jinzai_hojyo.html

オーバーツーリズムの未然防止・抑制をはじめとする観光地の面的受入環境整備促進事業

インバウンド受入れ拡大への不安を払拭し、観光を戦略産業として持続的に発展させるためには、従来の局所的・短期的対策に加え、地域の理解の下、中長期的で実効性のある面的な対策を促進する必要がある。地方公共団体やDMOが中心となり、各地域が現在直面している課題、今後抱える課題に地域一体で行う取組を面的・総合的に支援するとともに民間事業者による個別の受入環境整備についてもきめ細かく支援。

[問合せ先] 観光庁 参事官（外客受入）

オーバーツーリズムの未然防止・抑制をはじめとする観光地の面的受入環境整備促進事業:

https://www.mlit.go.jp/kankocho/kobo08_00057.html

地域の観光資源充実のための環境整備推進事業

本事業は、地域のストーリーに基づく体験を創出する、又はその価値を高めるために必要な施設や、旅行者がその価値を感じることが出来る街並みの整備等を総合的に支援し、観光客が回遊するエリアと地域住民の生活圏が重なることによる混乱やトラブルを防止するため、観光客と地域住民の動線を分離する面的な環境整備も支援。

・地域資源を活用した観光まちづくりの推進 [問合せ先] 観光庁 観光資源課

・地域資源の観光活用に係る調査 [問合せ先] 観光庁 観光資源課

・歴史的資源を核としたエリア一帯の環境整備 [問合せ先] 国土交通省 都市局 公園緑地・景観課

地域の観光資源充実のための環境整備推進事業:https://www.mlit.go.jp/kankocho/topics05_00038.html

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)

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)は、産学官の連携により、地域の人材・資源・資金を活用した新たなビジネスの立ち上げを支援するものです。民間事業者、国、地方が一体となって、将来にわたって富を生み出していく仕組み(地域経済循環)づくりに取り組んでいます。

[問合せ先] 総務省 地域力創造グループ 地域政策課

ローカル10,000プロジェクト:

https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/local10000_project.html

◆ 支援制度等

地域未来投資促進法に基づく支援措置

「地域経済牽引事業計画」に関する府の承認や国の確認を受け、計画に従って事業を実施する場合、税制支援、金融・予算支援及び規制の特例措置など様々な支援が受けられます。

[問合せ先] 経済産業省 地域経済産業政策課

地域未来投資促進法:https://www.meti.go.jp/policy/sme_chiiki/chiikimiraitoushi.html

都市再生整備計画事業による産業立地支援

国内生産拠点の整備や、地域経済に対する効果が大きい製造業の工場等の立地を促し、国内投資の促進と地域経済の活性化を図るため、緩衝緑地、調整池、地域交流センターの設置、産業団地等内の交差点改良、駅前広場の改善など、産業団地等に関連する都市インフラの整備に対し、都市再生整備計画事業を活用した支援制度があります。

[問合せ先] 国土交通省 都市局 市街地整備課

都市再生整備計画に係る事業への支援措置:https://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000012.html

企業立地促進補助金(府内投資促進補助金)

既存工場集積地の維持・発展に向け、市町村の産業振興やまちづくり施策と連携し、ものづくり中小企業の投資や新規立地の促進を図るため、「産業集積促進地域における工場又は研究開発施設」や「研究開発施設の投資促進を奨励する市町村における先端産業の研究開発施設」の新築や増改築を行う企業に対し補助を行っています。

[問合せ先] 大阪府 商工労働部 成長産業振興室 国際ビジネス・スタートアップ支援課

企業立地促進補助金(府内投資促進補助金)の概要:

<https://www.pref.osaka.lg.jp/ol10070/ritchi/treatment/hojyo.html>

産業集積促進税制

府内における産業集積を税制面から促進するため、産業集積促進地域における土地や家屋(工場、研究所等)の取得に係る不動産取得税について、対象不動産の取得に係る不動産取得税の2分の1に相当する金額(上限金額:産業集積促進地域ごとに2億円)を軽減する特例措置を設けています。

[問合せ先] 大阪府 商工労働部 成長産業振興室 国際ビジネス・スタートアップ支援課
不動産取得税の軽減(産業集積促進税制):

<https://www.pref.osaka.lg.jp/ol10030/ritchi/treatment/zei.html>

◆ 支援制度等

大阪府スマートシティ戦略推進補助金

先端技術を活用し、住民が実感できるかたちで、生活の質(QOL)向上をめざすため、住民生活に関わる地域課題を熟知し、住民と直接向き合う府内市町村等のスマートシティ関連事業の実施に要する経費の一部に対する補助を行っています。

[問合せ先] 大阪府 スマートシティ戦略部 地域戦略推進課

スマートシティ戦略推進補助金の公募について:

https://www.pref.osaka.lg.jp/digital_gyousei/hozyokin/index.html

都市空間情報デジタル基盤構築支援事業(PLATEAU補助制度)

地方公共団体における3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を推進するため、3D都市モデルの整備・更新、都市計画・まちづくり、防災、地域活性化・観光、環境・エネルギー、交通等その他の地方公共団体における課題解決、または、新たな価値創造に資する3D都市モデルの活用に必要な費用の一部を国が補助する制度があります。

[問合せ先] 国土交通省 都市局 国際・デジタル政策課

都市空間情報デジタル基盤構築支援事業(PLATEAU補助制度)ポータル:

https://www.mlit.go.jp/toshi/daisei/plateau_hojo.html

◆ 都市計画制度等の活用

容積率・建ぺい率の緩和による建替え促進

防火規制の強化とあわせて建ぺい率を緩和したり、道路などの都市基盤が整った区域で容積率を緩和するなど、住環境や防災性など地域の実情にも配慮しながら、容積率・建ぺい率の緩和を行うことにより、建築物の更新や土地の高度利用を促し、まちの活性化、インフラ利用効率の向上等、持続可能な都市の形成を推進します。

[問合せ先] 大阪都市計画局 計画推進室 計画調整課

持続可能性とエリア価値を高める都市機能誘導方針

堺市では、都市計画マスタープランが掲げる「めざすべき都市像」の実現に向けて都市機能誘導の考え方と都市機能誘導区域における容積率緩和に関する制度運用を一体的に事前明示することで、計画的かつ質の高い都市開発を誘導し、市街地環境の整備・改善を行い、もって都市機能の向上を図るため、「持続可能性とエリア価値を高める都市機能誘導方針」を令和8年4月に策定しました。

[問合せ先] 堺市 建築都市局 都市計画部 都市計画課

<https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/keikakunitsuite/kihon/yudohoushin/index.html>

◆ 支援制度等

地域公共交通確保維持改善事業費補助金

地域づくりの一環として行うバス等の自動運転化に伴う経費について、民間団体等が初期費用の負担を軽減できるよう、当該経費の一部を助成する事業等に要する経費を補助します。

[問合せ先] 国土交通省 物流・自動車局技術・環境政策課

令和8年度執行事業 地域公共交通確保維持改善事業費補助金(自動運転社会実装推進事業)

https://www.mlit.go.jp/jidosha/jidosha_mn7_000017.html

グリーンスローモビリティ導入促進事業

地域課題の解決と交通の脱炭素化の同時実現を目指したグリーンスローモビリティ(※)の導入に係る車両等の導入支援を行っています。

※ グリーンスローモビリティ: 時速20km未満で公道を走ることができる電動車を活用した小さな移動サービス

[問合せ先] 環境省 水・大気環境局 モビリティ環境対策課 脱炭素モビリティ事業室

グリーンスローモビリティ導入促進事業: <https://rcespa.jp/r08-gurisuro/r08-gurisuro-no1>

商用車等の電動化促進事業

電動化された商用車(トラック・タクシー・バス)及び充電設備の導入費を集中的に支援します。

[問合せ先] 環境省 水・大気環境局 モビリティ環境対策課 脱炭素モビリティ事業室

商用車等の電動化促進事業(国土交通省・経済産業省連携事業)

https://www.env.go.jp/air/car/commercial_vehicles/index.html

クリーンエネルギー自動車の普及促進に向けた充電・充てん設備等導入促進補助金

環境性能に優れたクリーンエネルギー自動車の普及と表裏一体にある充電・水素充てん設備の整備を促進します。

[問合せ先] (充電設備導入補助事業) 経済産業省 製造産業局 自動車課

(水素ステーション関係) 資源エネルギー庁 省エネルギー・新エネルギー部 水素・アンモニア課

令和7年度補正予算「クリーンエネルギー自動車の普及促進に向けた充電・充てん設備等導入促進補助金」

https://www.meti.go.jp/policy/mono_info_service/mono/automobile/cev/r7hosei_juden.html

◆ 支援制度等

グリーンインフラポータルサイト

https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/environment/sosei_environment_tk_000015.html

グリーンインフラ活用型都市構築支援事業

官民連携・分野横断により、積極的・戦略的に緑や水を活かした都市空間の形成を図るグリーンインフラの整備を支援することにより、都市型水害対策や都市の生産性・快適性向上等を推進します。

[問合せ先] 国土交通省都市局 公園緑地・景観課(※各管轄地方整備局等)

グリーンインフラ活用型都市構築支援事業

https://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi_parkgreen_fr_000040.html

都市緑化を活用した猛暑対策事業

多くの府民等が集まる駅前広場等の暑熱環境の改善を図るため、民間事業者等が実施する緑化及び暑熱環境改善設備の整備に対して助成を行います。

[問合せ先] 大阪府 環境農林水産部 みどり推進室 みどり企画課

都市緑化を活用した猛暑対策事業

<https://www.pref.osaka.lg.jp/0120030/midorikikaku/shinrinkankyozei/mousyo.html>

◆ 支援制度等

防災・省エネまちづくり緊急促進事業

防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した、質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対し、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。

[問合せ先] 国土交通省 都市局 市街地整備課 / 国土交通省 住宅局 市街地建築課

防災・省エネまちづくり緊急促進事業

https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000046.html

建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業

建築物の脱炭素化を促進するとともに、ウェルビーイング／高い生活の質の実現やレジリエンス向上の同時実現を目指し、ZEB化や省CO2設備の導入等を支援します。

[問合せ先] 環境省 地球環境局 地球温暖化対策課 地球温暖化対策事業室/住宅・建築物脱炭素化事業推進室
令和7年度補正「建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業」の公募開始

https://www.env.go.jp/press/press_03751.html

サステナブル建築物等先導事業(LCCO₂評価先導型)

省エネ・ライフサイクルカーボン削減に係る先導的な技術を導入する住宅・建築物のリーディングプロジェクトを支援します。

[問合せ先] 国土交通省住宅局参事官(建築企画担当)付

令和8年度サステナブル建築物等先導事業(LCCO₂先導型)の提案募集

https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001338.html

民間企業等による再エネの導入及び地域共生加速化事業

民間企業等による自家消費型・地産地消型の再エネ導入を促進し、再エネの導入及び地域共生の加速化を図る。

[問合せ先] 環境省 地球環境局 地球温暖化対策課 地球温暖化対策事業室

民間企業等による再エネの導入及び地域共生加速化事業

<https://www.env.go.jp/content/000356387.pdf>

ペロブスカイト太陽電池の社会実装モデルの創出に向けた導入支援事業

軽量・柔軟などの特徴を有するペロブスカイト太陽電池の国内市場立ち上げに向けた導入支援をすることで、導入初期におけるコスト低減と継続的な需要拡大に資する社会実装モデルを創出し、民間企業や地域の脱炭素化を進める。

[問合せ先] 環境省 地球環境局 地球温暖化対策課 地球温暖化対策事業室

ペロブスカイト太陽電池の導入支援

https://www.env.go.jp/earth/post_94.html

(3) 大阪府都市整備推進センターによるまちづくり支援

大阪府都市整備推進センターでは、住民自ら主体的に組織(活動)し、快適で魅力あるまちを実現するために行う市街地の整備又は保全その他の地域の環境の維持又は改善の取組に対し、専門家と連携した各種支援を行っています。

1) まちづくり初動期活動の支援

まちづくりのノウハウなど専門的知識の不足といった課題を抱えるまちづくりの初動期段階にある地域団体等に対して、地域住民が主体となった「まちづくりに係る初動期の活動」を支援するため、まちづくり活動団体への活動費の助成を行っています。

■ まちづくり初動期活動サポート助成

地域住民が主体となった「まちづくりに係る初動期の活動」を支援するため、まちづくり活動団体への活動費の助成を行っています。

【助成対象となるまちづくり活動】

- ・土地区画整理・市街地再開発・道路整備・公園整備等の「まちの形づくり」をめざした活動
- ・地区計画・建築協定・緑化協定などの「ルールづくり」をめざした活動

※ その他、「安全・安心なまちづくり」、「良好な住環境の保全・住環境の改善」、「街なかの再生」、「広域連携型のまちづくり」などをめざした活動も対象

■ まちづくりアドバイザー派遣

まちづくりの専門家をまちづくり活動団体の勉強会などの場へ派遣する支援制度があります。

2) 土地区画整理の支援

まちづくりが具体化するまでの間、調査、計画立案をはじめ、まちづくりの合意形成や事業化の検討について専門的・技術的な立場から行政・地元まちづくり組織・業務代行者等への支援を行っています。具体的な支援メニューは下記リンク先を参照ください。

公益財団法人 大阪府都市整備推進センター

<https://toshiseibi.org/>

(4) その他のまちづくりの取組

まちづくりに関する各種制度や支援のほか、市町村において、多様な主体と連携した取組を行っています。

(参考) 大阪エリアマネジメント活性化会議の取組

大阪市内では、エリアマネジメント活動に取り組む民間団体と大阪市により、実現性の高い仕組みづくりによる官民協働の都市経営の推進を目的として、「大阪エリアマネジメント活性化会議」が2017年に設立されました。

【活動内容】

- ・各エリアマネジメント団体の活動計画及び報告などの交流促進
- ・「大阪エリアマネジメント活性化ガイドライン」の充実
- ・その他本会の目的を達成するために必要な事項

大阪エリアマネジメント活性化会議HP <https://www.osaka-area.jp/>



(5) 制度等の事例(個票)

まちづくりに関する制度等のうち地域の特性を活かすための制度等について、多くの地域において活用されているものや今後活用が見込まれるものの概要等を紹介します。

なお、制度に関するすべての内容を示しているものではありませんので、詳細については、各制度が紹介されているHPなどにおいて根拠法令や要綱などをご確認ください。

【紹介事例】

(ウォークブル)

- ・歩行者利便増進道路(ほこみち)
- ・都市利便増進協定
- ・まちなかウォークブル推進事業
- ・官民連携都市再生推進事業
- ・公募設置管理制度(Park-PFI)
- ・かわまちづくり支援制度

(エリアマネジメント)

- ・地域再生エリアマネジメント負担金制度
- ・先導的官民連携支援事業

(地域資源の活用・観光まちづくり)

- ・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)

(企業立地・産業まちづくり)

- ・都市再生整備計画事業による産業立地支援

(まちのリノベーション)

- ・容積率・建ぺい率の緩和による建替え促進
- ・持続可能性とエリア価値を高める都市機能誘導方針

目的・趣旨:

にぎわいのある道路空間を構築するための道路の指定制度。

ほこみちに指定された道路では、新たな道路構造基準が適用され、歩道等の中に「歩行者の利便増進を図る空間」を定めることができる。指定された道路の特例区域(利便増進誘導区域)においては、占用がより柔軟に認められるようになり、購買施設や広告塔等の占用物を置く場合の“無余地性”の基準が除外されるほか、占用者を公募により選定する場合、最長20年の占用が可能となります。

※ 無余地性…道路区域外に占用物を置く余地がなく、やむを得ない場合のみ占用を許可するという基準

制度の概要:

事業主体 道路管理者(国・都道府県・市町村)

指定要件 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 快適な生活環境の確保と地域活性化に資すると判断できること
- ② 都市機能の配置状況や沿道の利用状況等から、歩行者の利便増進に資する適切な区間であると判断できること
- ③ 歩行者の安全かつ円滑な通行を確保するための十分な有効幅員を確保できること
- ④ 沿道住民や周辺地方公共団体など関係機関との協議等により理解が得られていること

可能になること

【歩行者の利便増進のための構造基準の策定】

- ・ 歩道等の中に、“歩行者の利便増進を図る空間”を定めることが可能

【利便増進のための占用を誘導する仕組みの導入】

- ・ 特例区域では、占用がより柔軟に認められる
- ・ 占用者を幅広く公募し、民間の創意工夫を活用した空間づくりが可能
- ・ 公募により選定された場合には、最長20年の占用が可能
(テラス付きの飲食店など初期投資の高い施設も参入しやすく)

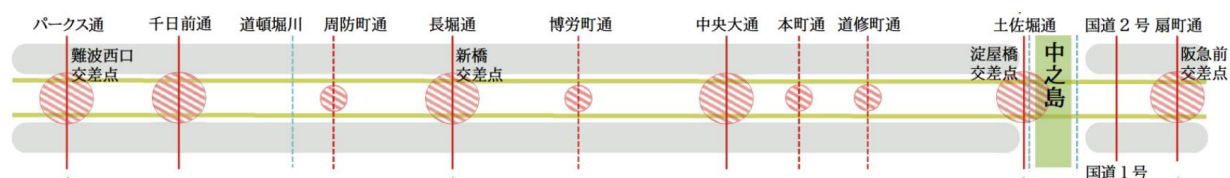
活用事例・活用イメージ:



※ほこみち内に指定された特例区域には、テラスやオープンカフェ等を設置できます。

出典:国土交通省「ほこみち」リーフレット

市道南北線:御堂筋(大阪市)



「御堂筋道路空間再編整備ガイドライン」の対象区間



淀屋橋周辺エリアの将来イメージ(鳥瞰)



淀屋橋周辺エリアの将来イメージ(歩道部)



千日前通り方面からみた道頓堀周辺エリアの様子



道頓堀川方面からみた道頓堀周辺エリアの様子

出典:大阪市「御堂筋道路空間再編整備ガイドライン(みちガイドライン)」

府内の活用事例

市道南北線:御堂筋(大阪市)

問合せ先

国土交通省道路局 環境安全・防災課

目的・趣旨：

まちの道路・広場・食事施設・看板・ベンチ・街灯・並木などの、住民や観光客等の利便を高め、まちのにぎわいや交流の創出に寄与する各種施設（都市利便増進施設）を、個別に整備・管理するのではなく、地域住民・都市再生推進法人等の発意に基づき、協定を結ぶことで、地域の活性化や良好な居住環境の確保につなげる施設等を利用したイベント等も実施しながら一体的に整備・管理していくための協定制度。

制度の概要：

- 協定締結者**
- ◆区域内の土地の所有者・借地権者、建築物の所有者（区域内の土地所有者等の相当部分。土地所有者たる地方公共団体も参加可能。）
 - ◆都市再生推進法人（参加は任意。）

対象区域 都市再生整備計画の区域として、あらかじめ都市再生整備計画に、協定の対象となる区域や都市利便増進施設の一体的な整備・管理に関する事項を記載してあることが必要。

なお、まちなかウォークアブル区域における一体型ウォークアブル事業の実施のため必要な場合は、特例措置がある。

対象施設 都市の居住者その他の者の利便の増進に寄与する施設（一部抜粋）

都市利便増進施設	施設の性質
道路、通路、駐車場、駐輪場その他これらに類するもの	交通施設等
公園、緑地、広場その他これらに類するもの	公園系施設等
噴水、水流、池その他これらに類するもの	水系施設等
食事施設、購買施設、休憩施設、案内施設その他これらに類するもの	にぎわいを創出する施設等
広告塔、案内板、看板、標識、旗ざお、パーキング・メーター、幕、アーチその他これらに類するもの	にぎわいを創出する工作物・物件等

活用事例・活用イメージ:



都市利便増進協定

①協定締結者

- ・地域住民（土地所有者等）
- ・都市再生推進法人

②協定により定める事項（例）

- ・まちづくり会社が広場を管理・運営。その際、イベントの開催等、賑わいを創出する取組も併せて推進。
- ・まちづくり会社が広告板を設置し、その管理を行うとともに、広告収入をまちづくり活動に充当。
- ・ベンチ、緑地などの清掃・補修等を地域住民が自ら実施。等

市町村長による認定

国や地方公共団体による援助（情報提供、助言等）

出典：国土交通省「官民連携まちづくりポータルサイト」

うめきた先行開発地区（大阪市）



都市利便増進協定区域

制度を活用して整備・設置・管理をする施設等（都市利便増進施設）のイメージ

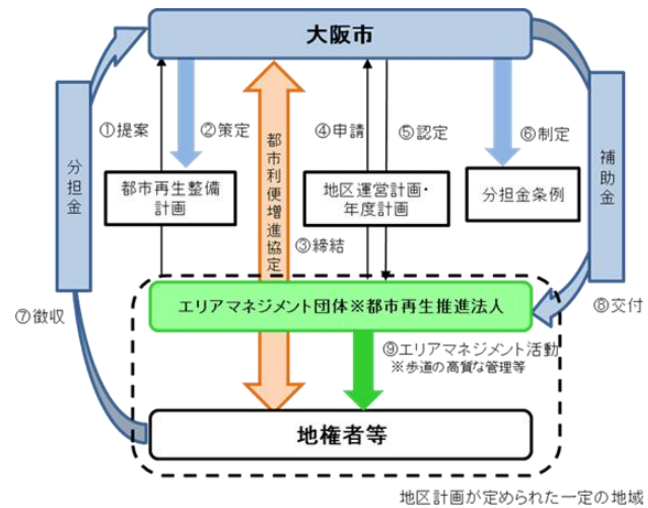


歩道関連施設



多機能照明柱

【（参考）大阪市エリアマネジメント活動促進制度】



地区計画が定められた一定の地域

※都市利便増進施設の維持管理経費については、大阪市エリアマネジメント活動促進制度により交付された補助金を充当している。

府内の活用事例

うめきた先行開発地区（大阪市）

問合せ先

国土交通省都市局 まちづくり推進課

目的・趣旨：

車中心から人中心の空間へと転換を図る、まちなかの歩いて移動できる範囲において、滞在の快適性の向上を目的として市町村や民間事業者等が実施する、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・一体的に支援し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進する事業

事業の概要：

- 事業主体**
- ◆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）

交付率 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・駐車場から半径500mの範囲内の区域等
- 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

対象事業

【基幹事業】

道路、公園、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、既存建造物活用事業、滞在環境整備事業、エリア価値向上整備事業、計画策定支援事業 等

【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（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）

活用事例・活用イメージ:



出典:国土交通省HP「まちなかウォーカブル推進事業」

古川橋周辺地区(門真市)



出典:門真市:「古川橋周辺地区まちなかウォーカブル推進基本構想」

府内の活用事例

古川橋周辺地区(門真市)

問合せ先

国土交通省都市局 街路交通施設課

官民連携都市再生推進事業

目的・趣旨：

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ための制度。

事業の概要：

補助対象事業

補助対象事業 項目	対象区域	補助率
① エリアプラットフォーム構築※	未来ビジョンの作成を行うエリアプラットフォームの構築・運営に要する費用	新規：定額
② 未来ビジョン等の策定	未来ビジョンや連携ビジョンの策定に要する費用	新規・改定：1/2
③ 成果連動プログラム型社会実験	都市の魅力や国際競争力を強化するための施策（目標設定と評価が適切に行われるものに限る）実施にあたり必要となる社会実験・実証事業等に要する費用（公共空間等の活用促進や就業者・来訪者の受け入れ体制の構築等に要する費用）	1/2
④ 都市再生推進法人の育成	民間まちづくり活動における先進団体が持つ継続的なまちづくり活動のノウハウなどを他団体に普及啓発することにより都市再生推進法人の育成を図る事業に係る経費	定額

補助対象事業者

◆項目①～③： エリアプラットフォーム

※ ①：プラットフォーム形成の準備段階においてのみ、地方公共団体を補助対象とする

◆項目④： 都市再生推進法人、民間事業者

活用事例・活用イメージ:

守口市駅北側エリアリノベーション戦略



社会実験「守口さんぽ」

将来イメージパース

※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

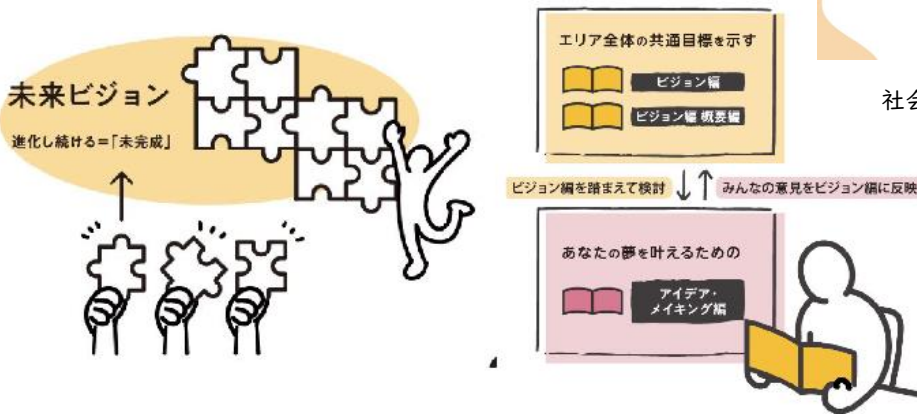
出典: 守口市HP

いけだ まちづくり「未完成」ビジョン

いけだ駅前の未来について、みんなで考えてみた件。



社会実験「おさんぽマルシェ」



さあ、いっしょにまちづくりを始めましょう!

出典: 池田市HP

府内の活用事例

守口市駅北側エリア (守口市)
池田駅周辺まちなか再生推進エリア (池田市)
枚方市駅周辺 (枚方市) 他

問合せ先

国土交通省都市局 まちづくり推進課

公募設置管理制度 (Park-PFI)

目的・趣旨:

都市公園において飲食店、売店等の公園施設(公募対象公園施設)の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き。

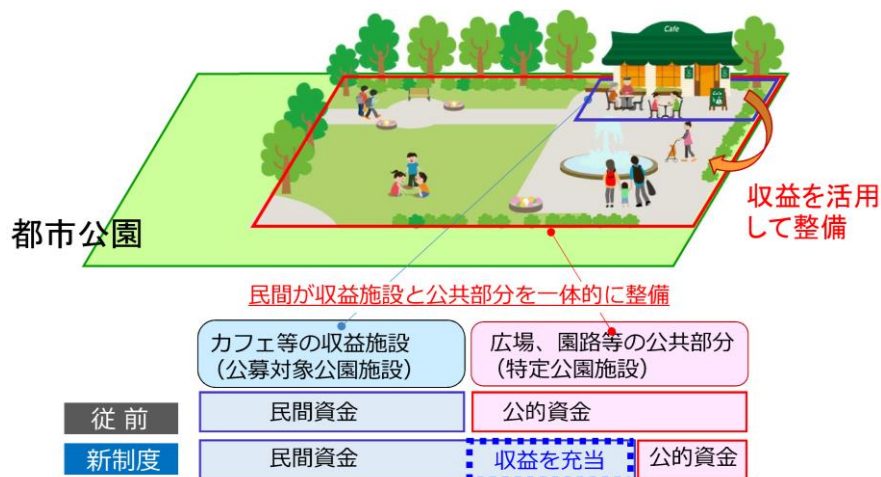
事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される。

制度の概要:

事業主体 民間事業者

条件 園路、広場等の公園施設(特定公園施設)の整備を一体的に行うこと

対象



事業者への特例措置(例)

- ◆設置管理許可期間の特例：10年 → 20年
- ◆建蔽率の特例：原則 2% → 休養施設・運動施設・教養施設、公募対象公園施設等を設置する場合 +10% 等
- ◆占用物件の特例：法令で規定されている占用物件に加えて、以下を設置できる
 - ・自転車駐車場
 - ・地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔

活用事例・活用イメージ:

原池公園(堺市)



体育館



野球場(くら寿司スタジアム堺)



バーベキューフィールド(matoi)



スケートボードパーク

出典:堺市

府内の活用事例

原池公園(堺市)、難波宮跡公園(大阪市)、江坂公園(吹田市) 他

問合せ先

国土交通省都市局 公園緑地・景観課

目的・趣旨：

河口から水源地まで様々な姿を見せる河川とそれに繋がるまちを活性化するため、地域の景観、歴史、文化及び観光基盤などの「資源」や地域の創意に富んだ「知恵」を活かし、市町村、民間事業者及び地元住民と河川管理者の連携の下、実現性の高い水辺の整備・利用に係る取組を「かわまちづくり計画」として登録し、河川管理者が「かわまちづくり」の取組を支援し、河川空間とまち空間が融合した良好な空間形成をめざす制度。

制度の概要：

推進主体 市町村、民間事業者、市町村を構成員に含む法人格のない協議会

登録要件 支援制度の登録を受けることができる要件は、「かわまちづくり計画」の対象となる河川が次の各号のいずれかに該当するものとする。

- ① 歴史的風致維持向上計画や観光圏整備実施計画など国による認定が個別法で規定されており、まちづくりと一体的に良好な河川空間を整備し、その利活用を図る必要がある河川
- ② 都市再生整備計画や地方再生計画など国による認定が個別法で規定されており、地域活性化や地域振興に関する計画等において、まちづくりと一体的に良好な河川空間を整備し、その利活用を図る必要がある河川
- ③ 中心市街地活性化、国家戦略特区、地方創生特区及び環境モデル都市など国として積極的に支援している地域活性化施策に関連して良好な河川空間を整備し、その利活用を図る必要がある河川
- ④ 推進主体が河川空間と一体となったまちづくりを行うために自らが整備を計画し、良好な河川空間形成のための諸活動を行っている等、推進主体の熱意が特に高く、河川空間を整備し、その利活用を図る必要がある河川

河川管理者による支援メニュー

【ソフト施策】

- ・都市・地域再生等利用区域の指定等によるオープンカフェなど河川空間の多様な利活用の促進
- ・優良事例に関する情報提供や必要な調査等により、計画の実現を支援

【ハード施策】

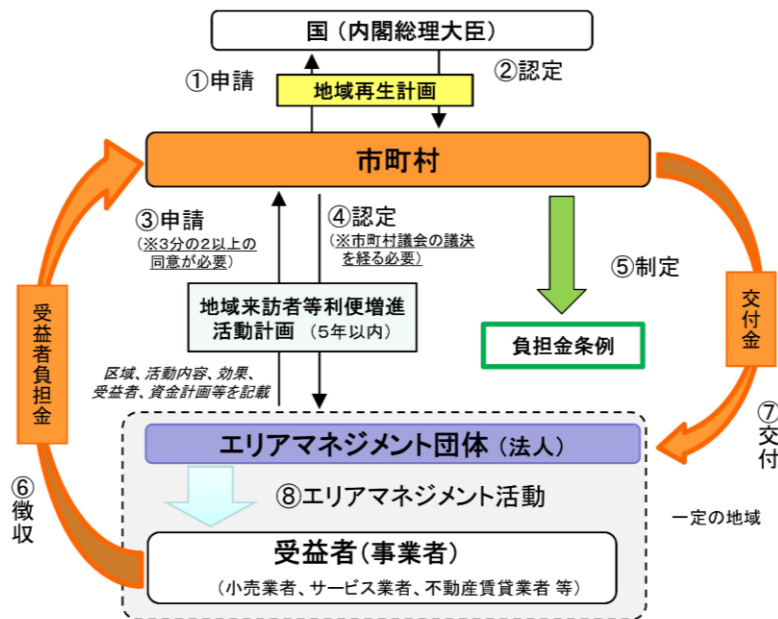
- ・治水上及び河川利用上の安全・安心に係る河川管理用通路や親水護岸等の施設整備を通じ、まちづくりと一体となった水辺整備を支援（市町村、民間事業者が河川空間の利用施設を整備）

地域再生エリアマネジメント負担金制度

目的・趣旨：

事業者の3分の2以上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制度。

制度の概要：



出典：内閣官房・内閣府 地方創生HP

活動の実施主体 法人格を有するエリアマネジメント団体
(地域来訪者等利便増進活動実施団体として認定)

- ① 特定非営利活動法人(NPO 法人)
- ② 一般社団法人、一般財団法人
- ③ その他の営利を目的としない法人
- ④ 地域再生の推進を図る活動を行うことを目的とする会社

対象となる活動

- ① 来訪者等の利便の増進に資する施設又は設備の整備又は管理に関する活動
- ② 来訪者等の増加を図るための広報又は行事の実施その他の活動

活用事例・活用イメージ:

大阪駅周辺地区地域来訪者等利便増進活動計画(大阪市)

・認定地域再生計画：大阪市地域再生エリアマネジメント計画
 ・活動計画認定申請団体：一般社団法人 大阪梅田エリアマネジメント

①活動区域



②活動内容 (イベント内容)



健康増進イベント「梅田あるくフェス」の実施 (10月頃の1か月間)

(1) 健康をテーマとした「運動」「食」「心」にまつわる出店 (特設3会場)

- ① JR大阪駅 (大阪ステーションシティ) 付近
「運動」「身体」の健康をテーマに身体を使った測定等の体験型コンテンツ
- ② 阪急うめだ本店 (大阪梅田ツインタワーズ・ノース) 付近
「食」の健康をテーマに防災やニューノーマルな食事をテーマに楽しめるコンテンツ
- ③ 阪神梅田本店 (大阪梅田ツインタワーズ・サウス) 付近
「心」の健康をテーマに心と身体がリフレッシュできる体験型コンテンツ

(2) まち巡りラリー (回遊促進施策)
各会場のポイントを巡る専用アプリを活用したデジタルスタンプラリー

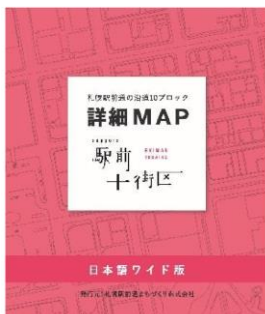
他都市事例



イベント系事業 (ソライロテラス、まちづくり福井株式会社)



公共空間整備運営系事業 (豊田市所有地を活用した THE CONTAINER nishimachi6、一般社団法人 TCCM)



情報発信系事業 (駅前十街区 MAP、札幌駅前通まちづくり株式会社)

府内の活用事例

大阪駅周辺地区地域来訪者等利便増進活動計画(大阪市)

問合せ先

内閣官房地域未来戦略本部事務局 内閣府地方創生推進事務局

目的・趣旨：

地方公共団体が先導的な官民連携事業の導入検討を行う際に必要となる調査委託費を国が助成することにより、官民連携事業の案件形成を促進するための制度。

事業の概要：

対象機関

官民連携事業（民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して公共施設等の整備・維持管理等を行う事業）を実施しようとする地方公共団体等（公共施設等の管理者である地方公共団体又は公共施設等の整備等を行う独立行政法人、公共法人）

補助対象経費

コンサルタント等の専門家に調査や検討を依頼する経費（委託費）

補助率・補助限度額

予算の範囲内で、上限2,000万円の定額補助

※ 都道府県及び政令指定都市にあっては、コンセッション事業に関するものを除き、補助率1/2、上限1,000万円

支援類型

① 事業手法検討支援型：

施設の種類、事業規模、事業類型、事業方式等の面で先導的な官民連携事業の導入や実施に向けた検討のための調査

※ うち中小規模団体枠：人口20万人未満の地方公共団体が行う公共施設等の集約・再編等に係る官民連携事業の導入検討のための調査

② 情報整備支援型：

先導的な官民連携事業の導入判断等に必要情報の整備等のための調査

活用事例・活用イメージ:

近畿大学病院等跡地活用官民連携方策検討調査(大阪狭山市)

事業・施設の概要

- 対象地は、昭和40年代に開発された「狭山ニュータウン」(面積:約230ha、人口約15千人)に隣接して、昭和49年に開設された近畿大学医学部と昭和50年に開設された近畿大学病院の敷地(面積約26ha)と隣接する近隣公園及び未整備の都市計画道路です。
- 同病院(919床)は、南河内二次医療圏の3次救急病院及び災害拠点病院として基幹的な医療機能を担っているが、施設の老朽化への対応等のために、令和7年11月に堺市へ移転。現在地には、現病院の一部病床を引き継ぐ後継病院を近畿大学が誘致することとしています。
- 対象地では、都市計画道路と約11haの緑地の整備・活用や、市の公共施設再編に伴う施設の導入可能性及び土地利用規制(第一種中高層住居専用地区)の緩和などにより、交通利便性の向上や土地活用の有効性を向上させ、商業施設や官民複合施設を誘致するなど、良好な居住環境を有する狭山ニュータウン地区の再生にも寄与する、官民が連携した開発の実現を目指しています。

事業・施設の課題

<課題1> 広大な敷地を計画的・段階的に開発整備する手法の検討

- 約11haの緑地を含め、多くの既存建築物がある約26haの敷地を一括して取得し、開発事業を行う事業者の確保は困難。
- 官民が連携して全体の土地利用計画を策定した上で、計画的・段階的に開発整備を進める手法の検討が必要

<課題2> 狭山ニュータウン地区の再生に資する良好な開発事業を実現する体制づくり

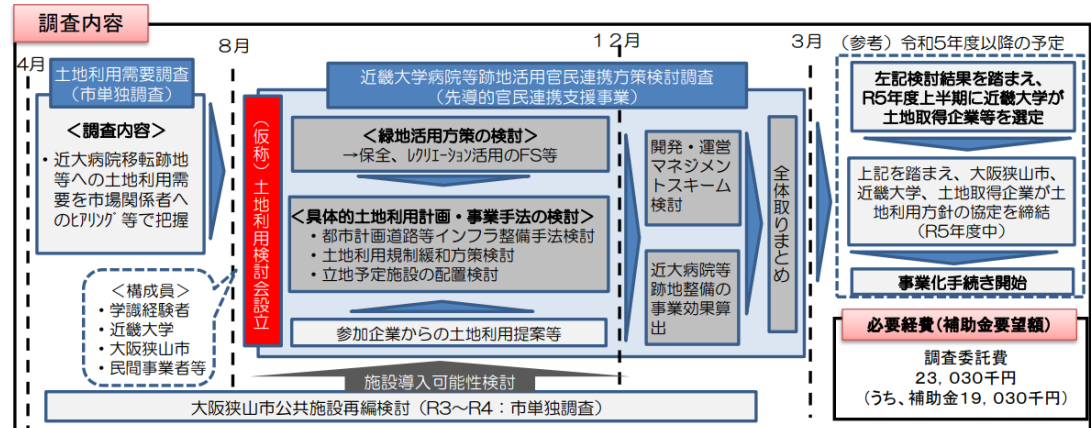
- 対象地の開発整備は、狭山ニュータウン地区の再生に向けた課題解決につながる開発事業となるよう、市と近畿大学をはじめ民間企業等を交えた官民が十分に連携し、適切な役割分担を検討する体制(仮称・土地利用検討会)を構築するなど、企画検討段階からの官民連携プロセスの構築が必要

位置図

対象地詳細

検討経緯/事業化スケジュール

- 近畿大学病院等は、令和7年11月に泉ヶ丘駅前地域に移転することが決定されており、移転敷地の開発整備は計画的かつ着実に進める方針です。
- 平成31年3月 狭山ニュータウン地区活性化指針策定
- 令和4年2月 狭山ニュータウン地区再生推進計画策定
- 令和4年4月 狭山ニュータウン地区土地需要調査開始
- 令和4年8月 (仮称)土地利用検討会設立
- 令和4年9月 本調査開始
- 令和5年8月 土地利用計画策定
- 令和7年11月 近畿大学病院移転
- 令和7年12月 現近畿大学病院施設撤去工事開始



先導性・汎用性

- 対象地が、狭山ニュータウン地区再生に必要な課題解決に資する開発事業となるよう、市と近畿大学が連携して、緑地の活用や都市計画道路等の整備、公共施設再編による公共施設導入の可能性などを官民の連携事業として、一体的に検討する取り組みは他に事例がなく、先導性を有する。
- また、市と大学が中心となって、民間企業の参画を得て開発計画を策定する体制づくり(「仮称・土地利用検討会」)は、今後、他の事例に幅広く活用が可能
- さらに、実施段階において、狭山ニュータウン地区の再生推進を担う住民組織とも連携した体制づくりが可能であり、全国的なニュータウン再生を先導する事例となる。

実現可能性

- 近畿大学病院等は令和7年11月に移転することが決定され、その跡地活用は近畿大学や市、市民にとって重要な課題。
- 市と近畿大学は包括連携協定を結び、対象地活用についても相互に協力することとしており、実現可能性は高い。

有効性

- 官民が連携して良好な開発事業を実現する観点から、一定の土地利用規制の緩和やインフラ整備により、相乗効果を高める公共・民間施設等の導入を図り、その開発利益を公園・緑地の管理・活用等に還元する、対象地を一体的に捉えた体制や手法を開発することとしており、公共施設の効率的整備やニュータウン再生を牽引する上で、大変有効な施策

出典:大阪狭山市HP

府内の活用事例

近畿大学病院等跡地活用官民連携方策検討調査(大阪狭山市)
 下水道分野へのコンストラクションマネジメント導入検討調査(吹田市)
 伏尾台地域官民連携事業可能性調査事業(池田市) 他

問合せ先

国土交通省総合政策局 社会資本整備政策課

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）

目的・趣旨：

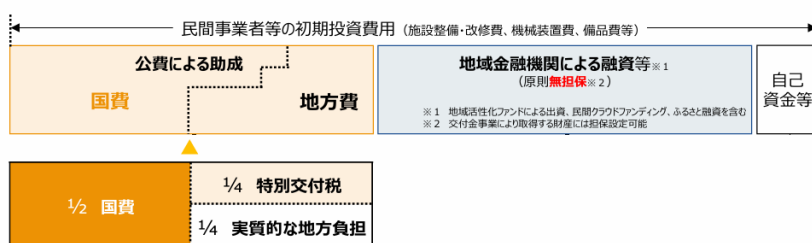
地域経済循環創造事業交付金（ローカル10,000プロジェクト）は、産学金官の連携により、地域の人材・資源・資金を活用した新たなビジネスの立ち上げを支援するものです。民間事業者、国、地方が一体となって、将来にわたって富を生み出していく仕組み（地域経済循環）づくりに取り組んでいます。

事業概要（上段：国庫補助事業、下段：国庫補助事業に準ずる市町村の地方単独事業）

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

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

事業スキーム



助成上限額（自治体→事業者）**R8拡充**

融資/公費	公費による助成上限額
4倍～	5,500万円
3倍～	5,000万円
2倍～	4,000万円
1倍～	3,000万円

交付率（国→自治体）

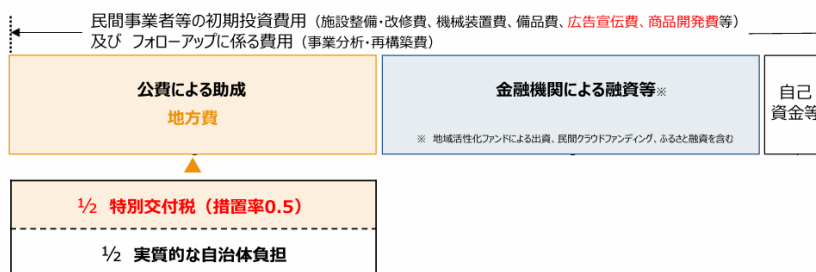
- ・原則、公費の1/2
- ・条件不利地域（1,113団体）のうち、
財政力0.25～0.5 2/3
財政力0.25未満 3/4
- ・重点支援分野 3/4
(地域脱炭素、若者・女性活躍)

POINT

- 交付金の申請主体は自治体（都道府県・市区町村※）
※ 創業支援等事業計画の作成が必要
(R7.12月時点で1,555市区町村が作成済)
- 申請は随時受付
(問合せ専用ダイヤルを設置)
- 施設整備・改修費、備品費も対象
- 補助上限額は最大5,500万円（大規模事業対応可）
- 全ての産業分野で活用可能

- ローカル10,000プロジェクト（国庫補助事業）に準ずる、市町村が単独で実施する地域密着型事業の立ち上げを支援
- ①地域密着型（地域資源の活用） ②地域課題への対応 ③金融機関による融資等 ④新規性（新規事業）の要件について、市町村において有識者の審査又は商工会議所等の確認を経て該当すると認められた事業が対象
※国庫補助事業と異なり、①～④の要件を満たせば、自治体が自由に制度設計可能

事業スキーム



助成上限額（自治体→事業者）

融資/公費	公費による助成上限額
1倍～	1,500万円
0.5倍～	800万円
0.5倍未満	200万円

POINT

- 国庫補助事業と比べ、以下の要件が緩和されており、市町村の裁量でより柔軟な創業支援が可能
- ・モデル性は問わない
- ・融資額が公費による助成額未満でも対象
- ・金融機関からの担保付き融資も可
- ・ソフト経費（広告宣伝費、商品開発費等）も対象

出典：ローカル10,000プロジェクト等について（総務省）
https://www.soumu.go.jp/main_content/001066359.pdf

活用事例・活用イメージ:

体験型農業交流施設及び地元農産物価値創出事業(田尻町)



- 交付決定日
令和6年10月31日
- 事業名
体験型農業交流施設及び地元農産物価値創出事業
- 申請者
日本振興アグリ株式会社
- 事業概要
遊休農地を活用して、収穫体験農園、直売所、農園カフェを設置し、都市住民や訪日外国人に農や食を楽しむ場を提供するなど

出典:田尻町ホームページ(ローカル10,000プロジェクト(地域経済循環創造事業補助金)による事業者募集について)
<https://www.town.tajiri.osaka.jp/kakukanojoho/somubu/kikakujinkenka/3/4559.html>

他都市事例

古民家再生【community&weeklystay&crafts】
-丹波を中心とした兵庫県の人・モノづくりのための定住・育成・販路開拓時業-(兵庫県)



移住希望者の交流イメージ



地域農産品を利用した
カフェイメージ



伝統的なものづくりイメージ
(丹波焼・丹波布)

IT×森林×廃校 環境管理型きくらげ生産事業(岡山県新見市)



栽培イメージ



活用した遊休資産



コンピューター制御による管理の様子

出典:ローカル10,000プロジェクト活用事例集(総務省)
https://www.soumu.go.jp/main_content/000945768.pdf

府内の活用事例

体験型農業交流施設及び地元農産物価値創出事業(田尻町) 他

問合せ先

総務省 地域力創造グループ 地域政策課

目的・趣旨：

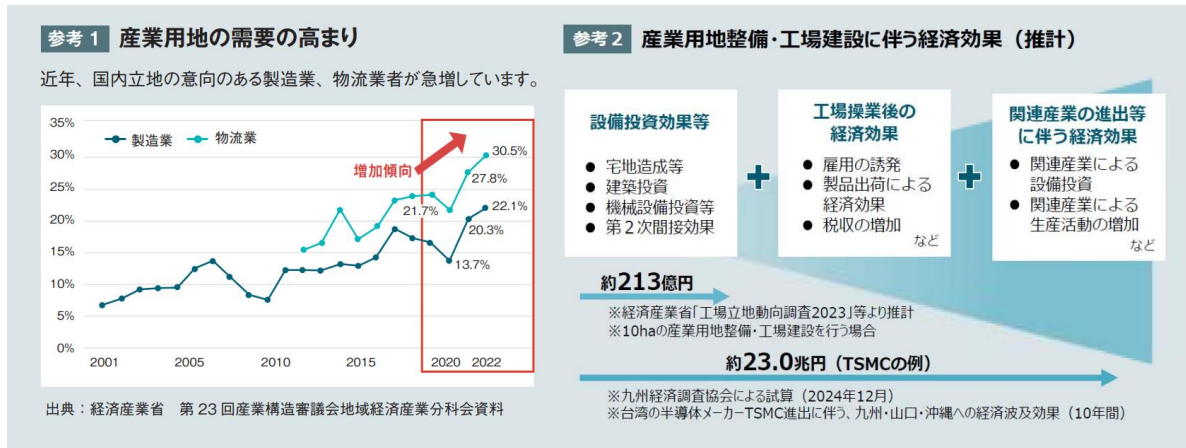
国内生産拠点の整備や、地域経済に対する効果が大きい製造業の工場等の立地を促し、国内投資の促進と地域経済の活性化を図るため、緩衝緑地、調整池、地域交流センターの設置、産業団地等内の交差点改良、駅前広場の改善など、産業団地等に関連する都市インフラの整備に対し、都市再生整備計画事業を活用した支援制度があります。

この制度は、総合経済対策（令和 5 年 11 月 2 日閣議決定）に基づく、工場等周辺の関連インフラの整備に対する総合的な支援の一環として拡充されたものです。

背景

近年、産業用地は大幅に不足し、企業の立地需要の高まりに十分に応えられていない状況です（参考 1）。一方で、産業用地の整備等は地域に大きな経済効果を生むため（参考 2）、政府においては、今後 10 年間で工業用地面積を 1 万 ha 増加させる目標を設定されています。

このため国内生産拠点の整備や、地域経済に対する効果が大きい製造業の工場等の立地を促すことで、国内投資の促進と地域経済の活性化を図る必要があるとされています。



その対策として、総合経済対策（令和 5 年 11 月 2 日閣議決定）に基づき、工場等周辺の関連インフラの整備に対し、総合的な支援を講じるため、都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の支援対象が拡充され、産業団地等内の緩衝緑地、調整池等の関連インフラの整備に対する支援を受けることができます。

対象事業

産業団地等に関連する都市インフラの整備

※例：緩衝緑地、調整池、地域交流センターの設置、産業団地等内の交差点改良、駅前広場の改善 等

交付対象

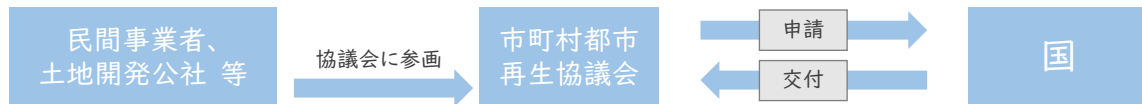
市町村

※都道府県、土地開発公社等についても、市町村と協議会を構成すれば協議会として交付対象となります。

①市町村が関連都市インフラを整備する場合



②民間事業者や土地開発公社等が関連都市インフラを整備する場合

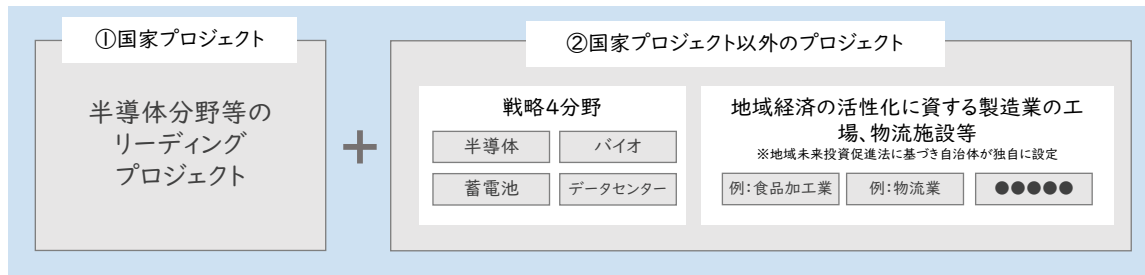


交付率

① 国家プロジェクト →45%

② 国家プロジェクト以外のプロジェクト →原則 40%

【地域未来投資促進法の重点促進区域は45%】



出典：パンフレット「産業用地の整備の促進」(国土交通省)
https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001875123.pdf

問合せ先

国土交通省 都市局 市街地整備課

目的・趣旨：

容積率制限は、建築物の密度を規制することで、建築物が公共施設に与える負荷と公共施設の供給・処理能力の均衡を図り、市街地環境を総合的に確保することを目的としています。

また、建ぺい率制限は、敷地内に一定の空地を確保することで、良好な住環境や防災上の安全性を確保することを目的としています。

防火規制の強化とあわせて建ぺい率を緩和したり、道路などの都市基盤が整った区域で容積率を緩和するなど、住環境や防災性など地域の実情にも配慮しながら、容積率・建ぺい率の緩和を行うことにより、建築物の更新や土地の高度利用を促し、まちの活性化、インフラ利用効率の向上等、持続可能な都市の形成を推進します。

活用事例・活用イメージ：

建ぺい率制限の緩和と防火規制の強化（大阪市）（平成16年4月施行）

老朽化した住宅等の建替えを促すとともに建築物の不燃化を促進するため、住居系地域の一部等で、3つの施策を導入

- ・ 建ぺい率制限を60%から80%に緩和（指定建ぺい率の変更）
- ・ 建ぺい率が60%を超える建築物に対する新たな防火規制（建築基準法施行条例）
- ・ 前面道路幅員による容積率制限の際に道路幅員に乗ずる数値を4/10から6/10に変更（建築基準法第52条第2項第二号の規定に基づき特定行政庁が区域指定）

	延べ面積500㎡以下 かつ2階以下	延べ面積500㎡超～1,500㎡以下 又は3階	延べ面積1,500㎡超 又は4階以上
建ぺい率が60%※1以下の場合 （=従来の規制内容 （準防火地域））	木造・その他	準耐火建築物	耐火建築物
	延べ面積500㎡以下かつ3階以下		延べ面積500㎡超又は4階以上
建ぺい率が60%※1を超える場合 （条例に基づく防火規制）	準耐火建築物		耐火建築物

※1 … 一定条件を満たす角地等の場合、60%→70%と読み替える

（参考）

建築基準法改正により、準防火地域内の耐火建築物等・準耐火建築物等の建ぺい率制限が10%緩和されたことに伴い、建築基準法施行条例で定める建築物の防火規制を改正。（令和元年6月施行）

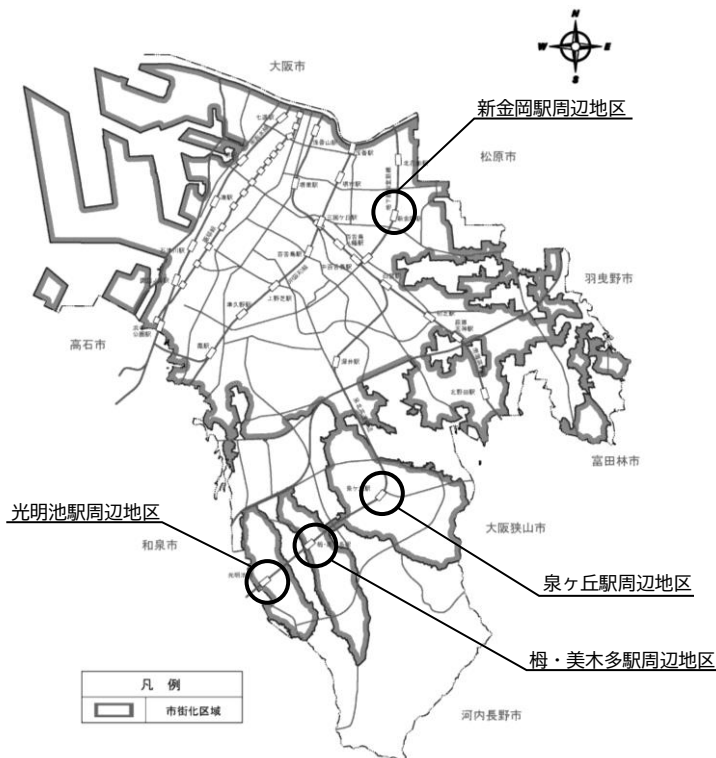
	延べ面積500㎡以下 かつ2階以下	延べ面積500㎡超～1,500㎡以下 又は3階	延べ面積1,500㎡超 又は4階以上
建ぺい率が60%※1以下の場合 （=従来の規制内容 （準防火地域））	木造・その他	準耐火建築物等※2	耐火建築物等※3
	延べ面積500㎡以下かつ3階以下		延べ面積500㎡超又は4階以上
建ぺい率が60%※1を超え、 80%以下の場合 （条例に基づく防火規制）	準耐火建築物等※2		耐火建築物等※3
	全ての建築物		
建ぺい率が80%※1を超える場合 （条例に基づく防火規制）	耐火建築物等※3		

- ※1 … 一定条件を満たす角地等の場合、60%→70%、80%→90%と読み替える
- ※2 … 改正法による準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を持つ建築物
- ※3 … 改正法による耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を持つ建築物

活用事例・活用イメージ:

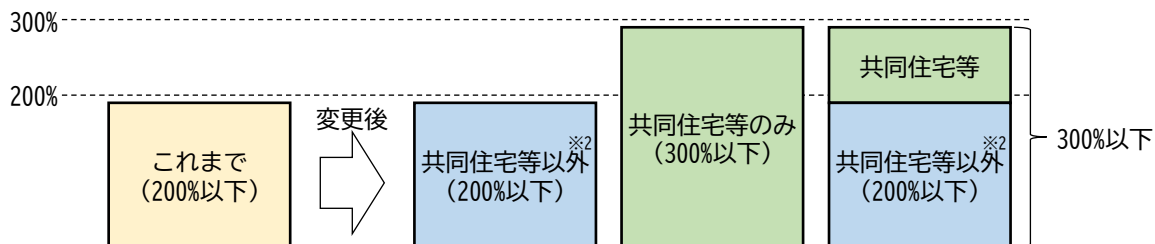
共同住宅の建替促進のための容積率緩和(堺市)(令和5年3月施行)

計画的に市街地が整備され、建築後相当年数が経過した大規模団地・分譲マンションが集積している新金岡及び泉北ニュータウンでは、人口減少・高齢化の進行といった課題なども踏まえ、各地域の方針に沿った取組が進められており、その一つとして共同住宅の建替えや立地を促し、居住促進・拠点強化を図るための都市計画変更を行った。



項目	変更前	変更後
用途地域 (容積率/建ぺい率)	第一種中高層住居専用地域 (200/60)	第一種中高層住居専用地域 (300/60)
特別用途地区	—	特別住居地区※1
高度地区	高度地区(第二種)	
防火・準防火地域	準防火地域	

※1 特別住居地区では、共同住宅、寄宿舍又は下宿(共同住宅等)以外の用途に供する部分の容積率が200%を超える建築物を制限



※2 共同住宅等以外：共同住宅等を除く第一種中高層住居専用地域で立地可能な用途

問合せ先

大阪都市計画局 計画推進室 計画調整課

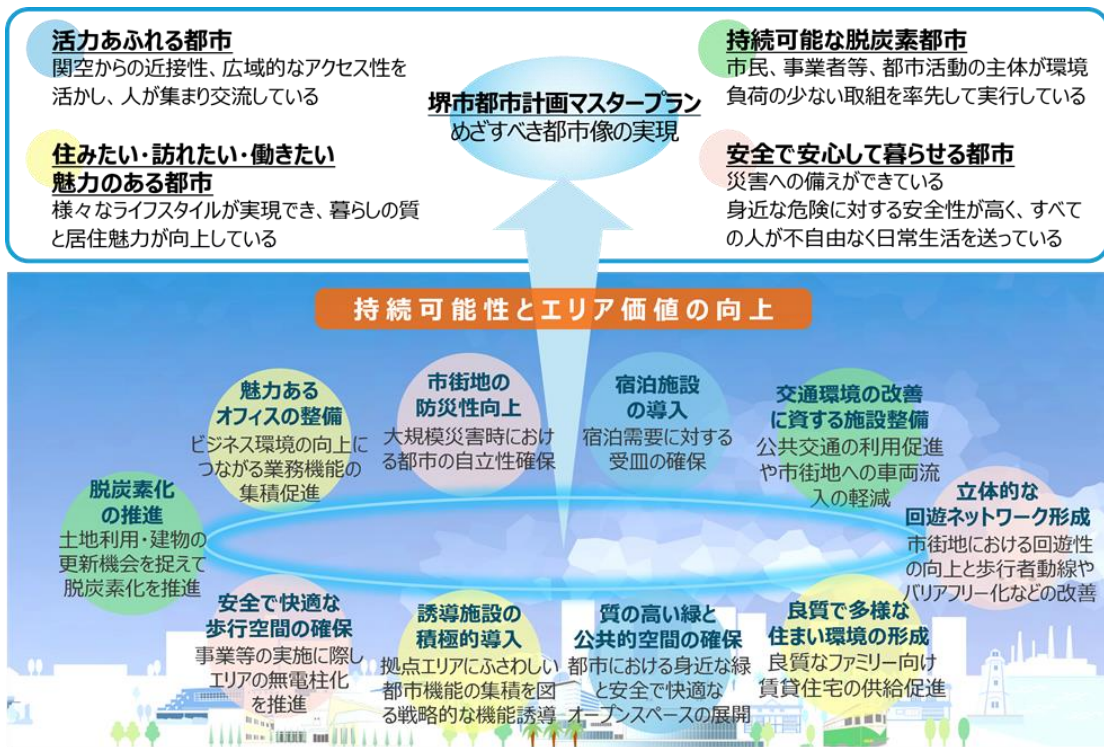
目的・趣旨：

「堺市立地適正化計画」では、鉄道駅等を中心とする都市機能誘導区域において、医療・福祉・商業・業務等の都市機能を計画的に誘導し、日常生活の利便性を高めることに加え、エリアの拠点性を強化する方向性を位置づけています。

鉄道駅等を中心とする都市機能誘導区域において、都市機能の更新や市街地の再生を促進するためには、民間投資の誘導が不可欠です。

都市計画マスタープランが掲げる「めざすべき都市像」の実現に向けた都市機能誘導の考え方や都市機能誘導区域における容積率緩和に関する制度運用を一体的に事前明示することで、事業者と行政との協議の円滑化を図り、計画的かつ質の高い都市開発を通じて、市街地環境の整備・改善及び都市機能の向上を図ります。

活用事例・活用イメージ：



<容積率緩和の考え方>

これまでのオープンスペース確保に対する評価に加え、将来の都市像の実現に資する取組を積極的に評価します。

<適用する区域>

原則として、堺市立地適正化計画により設定された都市機能誘導区域とします。

<活用する制度>

都市計画制度として「高度利用型地区計画」、「再開発等促進区を定める地区計画」、「高度利用地区」、及び建築基準法に基づく「総合設計制度」を活用することとします。

活用事例・活用イメージ:

評価する取組のイメージ



★質の高い緑と公共的空間の確保

- 歩行空間・滞留空間の整備
 - 整備した公共空間の利活用
 - 質の高い緑化確保
- 対象
すべての区域
- 割増容積率
の上限
+200%

宿泊施設の導入

- 一定水準以上の宿泊施設の導入
- 対象
都心、泉ヶ丘、中百舌鳥
- 割増容積率
の上限
+150%

※割増容積率の上限

内容の異なる複数の取組を行うことで、指定容積率の1.5倍以下かつ+300%（総合設計制度は+200%）以下まで容積率の緩和が可能。

★誘導施設の積極的導入

- 堺市立地適正化計画に基づく誘導施設の導入
- 対象
すべての区域
- 割増容積率
の上限
+100%

魅力的なオフィスの整備

- 賃貸オフィス等の整備
 - フレキシブルオフィスやスモールオフィスの整備
- 対象
都心、泉ヶ丘、中百舌鳥
- 対象
中百舌鳥
- 割増容積率
の上限
+50%

良質で多様な住まい環境の形成

- 良質なファミリー向け賃貸住宅の供給
- 対象
すべての区域
- 割増容積率
の上限
+30%

脱炭素化の推進

- 建物のZEB化
 - 建物の木造化
- 対象
すべての区域
- 割増容積率
の上限
+150%

交通環境の改善に資する施設整備

- 共同荷捌き場の整備
 - 自転車等駐車場の整備
- 対象
すべての区域
- 割増容積率
の上限
+50%

※必須の取組

「★質の高い緑と公共的空間の確保」「★誘導施設の積極的導入」は、必須の取組として、いずれか又は両方の取組を必ず導入すること。

立体的な回遊ネットワーク形成

- 鉄道駅等への接続や歩行者デッキ等の整備
- 対象
すべての区域
- 割増容積率
の上限
+100%

市街地の防災性向上

- 帰宅困難者の一時滞在施設の確保
 - 老朽化した建物や耐震性の低い建物の建替え
- 対象
すべての区域
- 割増容積率
の上限
+80%

安全で快適な歩行空間確保

- 開発区域内外の無電柱化
- 対象
すべての区域
- 割増容積率
の上限
+50%

問合せ先

堺市 建築都市局 都市計画部 都市計画課

5.2 まちづくり事例集



うめきたプロジェクト うめきた先行開発区域・うめきた2期区域

場所: 大阪市北区 (参考URL: <https://www.city.osaka.lg.jp/osakatokei/page/0000005308.html>)

元のまちの状況

- 現在のJR大阪駅の北側に、旧国鉄の梅田貨物駅がS3から操業していた。
- S62の国鉄民営化に伴い貨物駅機能の移転が決定し、跡地の土地利用転換(大規模な公有地の活用)について具体的な動きが加速することとなった。
- H14に都市再生緊急整備地域に指定されたことで、我が国の喫緊の課題である都市再生のリーディングプロジェクトとして公民連携で取り組む必要が生じた。



描いた未来

- 産学官が連携し拠点形成に向けた公民の共通の指針として、H16.7に「大阪駅北地区まちづくり基本計画」を策定
 - まちづくりの5本柱:
 - ・世界に誇るゲートウェイづくり
 - ・にぎわいとふれあいのまちづくり
 - ・知的創造活動の拠点(ハレゾ、キャピタル)づくり
 - ・公民連携のまちづくり
 - ・水と緑あふれる環境づくり
- 2期区域のまちづくりのめざすべき方向性を示すものとして、H27.3に「うめきた2期区域まちづくりの方針」を策定
 - まちづくりの目標: 「みどり」と「イノベーション」の融合拠点



2期区域に導入する都市機能の概念図

現在の姿

先行開発区域の完成を経て、現在2期区域の開発や基盤整備事業を進めており、イノベーション創出機能の核となる総合コーディネート機関を設立するなど、官民連携した取組を推進。

- H25.4: グランフロント大阪開業 (一社)グランフロント大阪TMOがエリマネ活動を開始
- R4.9: (一社)うめきた未来イノベーション機構(U-FINO)設立
- R5.2: JR東海道線支線地下化切換
- R5.3: 大阪駅(うめきたエリア)地下ホーム開業
- R6.9: 2期区域先行まちびらき (一社)うめきたMMOがエリマネ活動と公園の指定管理を開始
- R7.3: 開業エリア拡大
- R9年度: 2期区域全体まちびらき(予定)



先行開発区域(グランフロント大阪)



うめきた2期区域
提供: UR都市機構

ポイント! ~計画策定へ~

- 「大阪都心に残された最後の一等地」として、我が国の国際競争力向上に資する、そして関西・大阪経済の牽引役となる将来像が求められた
 - ⇒ 産学官によるビジョン策定と民間アイデアの反映
 - 国際コンセプトコンペ、大阪市による全体構想公表を経て、大阪市・経済界・国・地権者・UR等による「大阪駅北地区まちづくり推進協議会」を設立し、検討を進め、H16.7に、まちづくり基本計画をとりまとめた
 - 民間の独創的なアイデアやノウハウを求める民間提案募集を実施し、ここで選定された優秀提案の内容をもとに提案者と対話を行いつつ、大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域都市再生緊急整備協議会大阪駅周辺地域部会にて、うめきた2期区域まちづくりの方針を決定した

ポイント! ~まちづくりの実現へ~

- 公民連携によるまちづくりの実現に向けて、関係者が適切な役割分担のもと民間開発を誘導
 - ⇒ 基盤整備と土地取得・コンペによる開発事業者誘導
 - 民間開発に必要な道路・公園等基盤整備を適切な役割分担で実施し、民間開発の事業リスクを低減
 - ・UR: 土地区画整理事業、防災公園街区整備事業
 - ・大阪市: JR東海道線支線地下化事業
 - ・JR西日本: 新駅設置事業
 - 跡地をURが土地取得し、開発条件を付すコンペを実施することにより、コンセプト実現と民間の創意工夫によるまちづくりを誘導
 - ・先行開発区域: URが一部を取得し元地権者と共同でコンペを実施
 - ・2期区域: URが全部を取得しURがコンペを実施

- 土地区画整理事業
- UR土地有効利用事業 他

再開発会社施行による1筆1棟の再々開発(堺東駅南地区)

場所:堺市堺区 (参考URL: https://giorno-sakaihigashi2.com/images/pdf/sakaihigashi_pamphlet.pdf)

従前の再開発ビル及び周辺状況

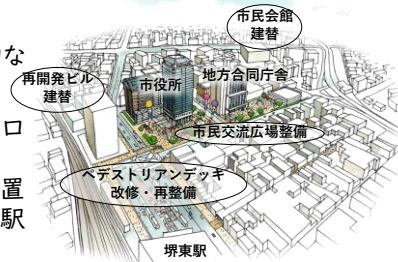
- 当初の再開発ビルはS56に竣工し、南海高野線堺東駅前に大型商業施設「ジョルノ」が開業
- H13にキーテナントの総合スーパーが撤退し、H23末には大部分が空き店舗に
- 設備の老朽化、耐震性能不足、修繕費・管理費の不足等により、運営・管理水準の維持が困難
- 周辺は歩行者が安全・快適に通行できる公共空間等が不足



描いた未来

都心地域の活性化に向けた目標と基本方針及びそれを実現するための具体的な取組を示す「堺都心のまちづくりプラン」をH24.7に策定

- 都心地域のなかでも市随一の中枢性を有する堺東駅周辺地域は、市の玄関口としてふさわしい「賑わいと風格のある顔づくり」に向けた取組を進める
- 再開発ビルの建替やペDESTリアンデッキの改修・再整備を主要事業に位置付け、市民交流広場の整備や市民会館の建替等、他の取組と連携して堺東駅周辺地域の活性化を推進



現在の姿

H27.9施行認可、H28.10権利変換計画認可を経て、H29.3解体除却工事に着手し、R3.2に施設建築物及び公共施設工事を完了、R3.4 商業施設「ジョルノ」がグランドオープン

旧再開発ビルを建て替え、新たな都市機能を導入し、防災性に優れた施設建築物を整備したことや、歩行者デッキ等の公共施設を一体的に整備し、安全で快適な歩行者空間を確保したこと、中心市街地の活性化に寄与(関連事業等とあわせて、居住人口の増加、地価上昇などの事業効果)



施設北側の駅広歩道空間を拡幅
等を実施



施設整備とあわせて、駅から施設を
經由して市役所前広場まで繋がる
歩行者デッキを整備

ポイント!

～市街地再開発事業による建替の選択～

【発意の経緯】

H18に長期修繕計画に向けた建物診断を実施し、耐震性が劣ることが判明したが、資金不足等により改修が困難なことから、H19に専門店街の地権者主導で「ジョルノビル再生検討委員会」、H21に「ジョルノビル建替推進検討委員会」を発足し、建替検討に移行

【建替に向けた課題】

- ・底地権と地上権がそれぞれ100名を超える共有者で構成されており、合意形成が容易でない
- ・非住宅建物となるため、マンション建替等円滑化法による手法が使えない
- ・高度利用された再開発ビルの建替のため、多額の費用を要する

全員同意によらず、また、補助金等により事業性向上を図るため、H24に再度の市街地再開発事業による建替を決議

市としても、本地区における課題を解消し、都市機能更新及び安全・快適な歩行空間整備を実施することが、玄関口である堺東駅周辺地域の活性化に寄与するものであるとして、H25.5に再度の市街地再開発事業による建替を都市計画決定

ポイント!

～事業の実現へ(再々開発事業の課題解決)～

【再開発会社施行による円滑な事業推進】

当初の再開発が、原則型権利変換で底地権者1と地上権者1(それぞれが100名以上の共有)であり、組合施行の場合、組合員数2、議決権数も2であるため、意思決定には各共有者内での合意が必要となり組合運営が困難

株式数の過半数で事業推進が可能な再開発会社施行を選択

【柔軟な解釈により施行区域要件をクリア】

当初の再開発により、施行区域要件である「土地の利用状況が著しく不完全」な状態が解消しており、改めて「区域内に十分な公共施設がないこと等」の整理が必要

施行区域を拡大し、歩行者デッキや駅前広場空間等により安全・快適な歩行空間を整備することで区域要件を満たすと解釈(H22事務連絡解釈を先取りした対応)

【事業性の向上】

高度利用された再開発ビルの建替で制約が多いため、以下の取組等により事業性を向上

- ・高度利用地区(容積率の最高限度850%)を廃止し、地区計画で容積率の最高限度を900%に引き上げ
- ・従前施設の地下躯体を山留や遮水壁等として残置し解体コスト削減
- ・建付地としての土地評価の採用などにより、土地原価を低減
- ・中心市街地活性化基本計画の基幹事業に位置付け、補助対象事業費を割増

御堂筋の道路空間再編

場所: 大阪市北区・中央区 (参考URL: <https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000239158.html>)

元のまちの状況

- 歩行者、自転車交通量が増加している中、放置自転車や歩道上の歩行者と自転車の錯綜など、交通面における課題が深刻化。特に、休日の道頓堀川周辺では、歩行者交通量が新橋の交通量の約3倍近くもあり、安心して通行できない状態にあった。
- 交通状況や周辺の街並みなどが大きく変化し、道路空間を利用した大きなイベントが開催されるなど、利用のされ方、ニーズも多様化していた。
- 沿道地域の活性化などの社会的、経済的な課題も発生していた。



描いた未来

車中心から人中心のストリートへと空間の再編をめざす御堂筋のあり方などを示す「御堂筋 将来ビジョン」をパブリックコメントを経てH31.3に策定

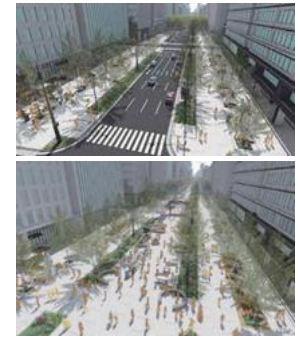
➢コンセプト: 世界最新モデルとなる、人中心のストリートへ

[短・中期目標]

➢ファーストステップ: 側道歩行者空間化
(長堀通以南: R7完了、長堀通以北: 整備に向け検討中)

[長期目標]

➢将来ビジョン: 人中心~フルモル化
(御堂筋完成100周年(2037年)をターゲットイヤー)



現在の姿

側道歩行者空間化整備工事の完了(新橋~難波西口交差点)

- 広がった歩道で歩行者と自転車の輻輳を解消し、通行の安全性や快適性を確保
- 滞在空間やアクティビティ空間の創出による魅力的で居心地の良い居場所づくりを公民で推進



・社会実験や整備後の検証を繰り返しながら順次取組を進めていく



ポイント! ~計画策定へ~

○大阪のシンボルストリートである御堂筋において、人中心のストリートへ空間を再編することを目指し、広く市民や道路利用者の合意を図りながら今後の御堂筋の道路空間利用のあり方について検討するため、H21に国土交通省と大阪府が共同して、有識者・地元・経済界等で組織する「御堂筋空間利用検討会」を設置し議論をスタート。

○H24に大阪府が管理する道路になって以降も社会実験やパブリックコメントなど、様々な場面で議論・検討が行われ、H29には各種団体や行政が一体となり「御堂筋完成80周年記念事業推進委員会」を組織し、人中心の空間再編をめざす御堂筋のあり方や、公民連携のまちづくりのあり方に関する議論を実施

➢御堂筋の将来像を示した「御堂筋将来ビジョン」をとりまとめ

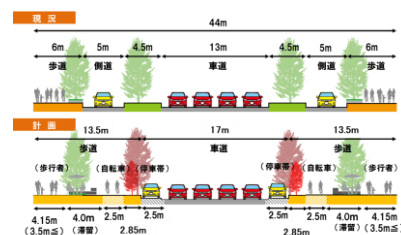


- 道路協力団体制度
- 歩行者利便増進道路(ほこみち) ⇒ 道路占用特例

ポイント! ~まちづくりの実現へ~

○道路空間転換のための検討・取組を実施しながら、事業を着実に推進

- 「御堂筋チャレンジ」や「御堂筋パークレット」等社会実験と検証
⇒空間再編を可視化し、利活用方法や実現性などを確認
- 側道を活用した空間再編からの段階的な実施
⇒空間再編が交通ネットワークに与える影響や整備効果などを確認
- 道路協力団体制度の活用
⇒公民連携による道路管理の一層の充実と民間主体によるまちづくり活動を促進し、高質な道路空間の維持につなげる
- 歩行者利便増進道路(ほこみち)の指定
⇒道路管理者の主導により、民間の創意工夫を活用して歩行者にとって快適で楽しめる空間の形成、公民連携によるにぎわい創出を促進



なんば駅周辺における空間再編推進事業

場所: 大阪市中央区・浪速区 (参考URL: <https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000409683.html>)

元のまちの状況

- 従前のなんば駅前には主にタクシープールとして利用されていたため、入庫待ちの車が周辺道路に滞留するなど車中心の空間となっており、待ち合わせや休憩利用など、人が憩える空間ではなかった。
- また、インバウンドを中心とする観光客の増加などに伴い、歩行者通行量が増加し、周辺道路の歩行空間が不足していることも課題となっていた。
 - 大阪の都市魅力の向上を図る上で重要なエリアであるなんばエリアの一層の活性化に向けて、なんば駅前のあり方について検討を進める必要があった。



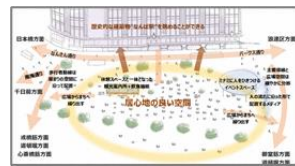
従前のなんば駅前



従前の周辺道路

描いた未来

- なんば駅周辺の道路空間を、車中心の空間から人中心の空間へと再編し、世界をひきつける観光拠点として上質で居心地の良い空間を創出
- 「なんば駅前の広場化」を官民が協働して実現するための指針として、H29.3に、「なんば駅周辺道路空間の再編に係る基本計画」を策定
 - 駅前空間を広場化する社会実験の結果の検証を経て、R4.7に「なんば駅周辺における空間再編推進事業整備プラン」を策定



基本計画における空間イメージ



整備プランにおける駅前広場の整備イメージ

現在の姿

- OR5.11 なんば広場(仮称)先行オープン
- OR7.3 なんば駅周辺における空間再編推進事業の全体完成
- OR7.9 道路の幅広い活用を目的とした歩行者利便増進道路制度を活用し、民間の組織による管理運営が開始
 - ➔日常の滞在環境の創出や民間企業等が主催する多様なイベントも実施され、安全・安心を確保しつつ、日常的に多くの人々が訪れ、にぎわい創出に寄与する空間へ



なんば広場

ポイント! ~計画策定へ~

- 大阪の南の玄関口の重点エリアとして、世界の都市間競争に打ち勝つため都市魅力の向上や活性化が必要
➔まちづくりの検討開始へ
- 多くの来街者が行き来する駅前広場の課題を改善するため、地元発意で空間再編の検討を開始し、地元・経済界・行政で検討を継続
 - 社会実験として、なんば駅前の道路を南行き一方通行化し(難波西口交差点から難波中2交差点)、タクシー乗降場をパークス通に移設するなど、交通機能を再編。カフェや休憩スペース等の設置と併せて、ライブ等のイベントを行い、関係者及び関係機関との合意形成を図るため課題検証を実施
 - まちづくり協議会の設立、官民の空間再編基本計画の策定を経て、H30年度から大阪市も予算化し事業を推進

- ・なんば安全安心にぎわいのまちづくり協議会 (H23~)
- ・なんば駅前広場空間利用検討会 (H27~)
- ・なんば駅周辺道路空間再編社会実験 (H28.11.11~13)



H28 社会実験の様子

ポイント! ~まちづくりの実現へ~

- なんば駅前における空間再編推進事業は、H30年度より大阪市の事業として設計に着手し、地元との合意形成や関係機関との協議を経て、より歩行者にとって安全で安心な空間、多様な活動舞台となる空間の創出をめざしてきた。
- H28の社会実験時点から計画を更新し、荷捌き活動や、タクシー・バス等の交通機能の再編による影響を検証するため、R3.11に社会実験を実施
 - 道路空間再編の社会実験は、大阪市の実施
 - 同時に、歩行者空間を活用し滞留空間を創出する社会実験は、地元団体が実施
- 社会実験結果の検証を経てR4.7に整備プランを策定
 - 整備プランに基づき、官民が連携して新たな大阪のシンボルとなる空間の創出を推進することとし、R4.9に工事着手
 - 官民連携によるにぎわい創出を促進するため、R5.3歩行者利便増進道路に指定、R6.12に歩行者利便増進誘導区域の指定



R3社会実験の様子



歩行者利便増進道路の指定

- まちなかウォークラブル推進事業⇒広場整備、道路改築等
- 歩行者利便増進道路(ほこみち)

天王寺公園エントランスエリア「てんしば」

場所: 大阪市天王寺区 (参考URL: <https://www.city.osaka.lg.jp/keizaisenryaku/page/0000272693.html>)

元のまちの状況

- 天王寺公園は、天王寺ターミナルに近接し、天王寺動物園、慶沢園、大阪市立美術館等を有する都心の公園であり、また、周辺には新世界等の豊富な観光資源が集積
- 大阪市が管理する有料公園(閉鎖空間)であり、周辺エリアへの回遊性を妨げる要因のひとつとなっており、立地面のポテンシャルを十分に活かしていない状況



描いた未来

- 公園エリアを無料化(オープン化)により、新しい人の流れを生み出され、周辺エリアへの回遊性が向上
- 動物園・美術館へのアプローチの魅力向上が図られ、開放性の高い新たな集客・賑わい拠点の実現
 - 天王寺公園を核とした 天王寺・阿倍野地区の魅力発信・集客促進



現在の姿

- 民間活力の導入によりにぎわい創出を展開・推進
- 【天王寺公園エントランスエリア魅力創造・管理運営事業(H27.10.1~R17.9.30)の実施】
 - ・公園及び緑地整備
 - ・新たな賑わいを創出する飲食・物販・スポーツ・児童遊戯施設等の設置運営
 - ・イベント等の企画・実施、プロモーション活動
 - ・清掃・警備、緑地及び施設の維持管理
- 魅力ある空間創出・施設整備、新たな賑わいの創出などにより、来園者数が大幅に増加し、エリア全体の活性化に寄与



ポイント! ~計画策定へ~

- 上位計画での位置付け
 - ・世界の都市間競争に打ち勝つ都市魅力を創造・発信するため、平成24年12月に大阪府・大阪市において「大阪都市魅力創造戦略」を策定
 - ・天王寺公園(動物園等の公園施設も含む。)を核とする「天王寺・阿倍野地区」を重点エリアのひとつに位置付け、文化観光拠点の形成をめざしている
- 同戦略における、「民が主役、行政はサポート役」という基本的な考え方をのもと、民間活力の導入に取り組んでいる

ポイント! ~まちづくりの実現へ~

- 事業手法の決定
 - ・市が新たな税負担をせず、民間事業者により公園の再整備・管理運営を行う手法として、設置管理許可制度にて事業を実施(事業者と事業協定を締結、投資回収期間を考慮して20年間とする)
 - ・民間事業者が便益施設等の収益を原資に維持管理を実施
- 市のメリットとしては、公園の再整備に要する経費や維持管理費の削減のみならず、公園使用料収入が増加した。また、新たなにぎわい拠点の創出により、来園者の増加ひいてはエリア全体の活性化につながっている

- 都市公園法第5条による設置管理許可
- 事業者との事業協定、維持管理協定

文化子育て複合施設「おにクル」

場所:大阪府茨木市駅前三丁目 9 番 45 号 (参考URL:https://www.onikuru.jp/)

元のまちの状況

- 昭和44年(1969年)の開館以来、多くの方に活用されてきたが、施設は経年劣化が進み、維持管理費の増加や舞台装置の旧式化に加え、バリアフリーや耐震性に課題を抱え、平成27年(2015年)12月に閉館するに至った。
- 耐震改修については、建築基準法等の法的な課題に加え、耐震壁の設置に伴う機能面での制約、バリアフリー化や立地条件による施工上の課題などから、改修は困難と判断した。
 - これらの状況から、施設の継続利用や改修による対応が難しく、市役所や中央公園など公共的な機能が集積する「エリア」として、抜本的な見直しを図る必要があった。



従前の市民会館

描いた未来

茨木市の中心市街地はJR茨木駅と阪急茨木市駅(2コア)が東西に位置し、駅間は約1.3kmとやや距離があるが、複数の商店街や中央通り・東西通りによる交通商業の東西軸(モール)があり、その中間地点には、緑豊かな自然文化の南北軸である元茨木川緑地や中央公園(パーク)といったゆとりのある都市空間を有しており、歩きやすく魅力的なエリアになるポテンシャルがある。

- この都市構造を「2コア|パーク&モール」と捉え、「おにクル」の整備を契機にパークエリアから各事業が連携・連動した、面的に広がるひと中心のまちづくりを展開
- 市民や民間事業者等の多様な主体との「共創」のプロセスを重要視



2コア|パーク&モールの都市構造

現在の姿

文化子育て複合施設「おにクル」と芝生広場

- 平成28年~平成30年 市民会館100人会議の実施、基本理念・基本計画の策定、各種ワークショップの実施
- 令和元年 整備事業者公募
- 令和2~3年度 設計、設計ワークショップ
- 令和3~5年度 工事、開館準備
- 令和5年度11月26日 開館(大ホール以外)
- 令和6年(2024)年6月 ホール開館(全館共用開始)



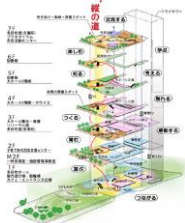
文化子育て施設「おにクル」

ポイント! ~構想から計画策定へ~

- 基本構想
 - ・平成28年(2016年)10月から計10回にわたり開催した「市民会館100人会議」では、市長が直接対話で市民会館跡地活用についての想いやアイデア、意見をいただいたところ、「ホール」機能や、「憩い」、「交流」、「にぎわい」といったキーワードに集約
 - ・平成29年(2017年)3月に開催した「最終報告会ワークショップ」では、「行事」や「発表」など、市民にとっての「ハレの特別な日」と、普段から気軽に立ち寄り、活動、交流できる「日常のいごこちのよい場」の2つの視点の必要性を確認
 - これらの議論を踏まえ、キーコンセプト「育てる広場」を掲げ、具体的な施設構成検討のための導入機能(①ホール機能②憩い③にぎわい・交流・中心市街地活性化 ④子育て支援)を設定

○基本計画

- ・基本構想を踏まえ、各機能の連携や相乗効果を考慮し、施設の配置計画を検討し、整備事業者の公募にあたって求める機能や役割などを整理



ポイント! ~社会実験の実施~

- 社会実験「IBALAB(イバラボ)」
 - 平成30年から仮設広場などで、市民会館跡地エリアのキーコンセプト「育てる広場」の実現に向け、広場の設計段階から市民と一緒に考え、広場を「つかう」方たちとルールを作り、更新していくなど、広場を「つくる」段階から参加していただくことで「つくる・つかう」の好循環を生み、みんなが広場と人の輪を育てていく取組。
 - 社会実験「IBALAB」(平成30年)
 - 市民自ら期間限定の芝生広場を設営し、様々な使い方、過ごし方を試してみる社会実験
 - 「IBALAB@広場」の整備・活用(令和2年度)
 - 暫定広場を使って、活動を生みながら、広場の管理・運営や市民の関わり方について検証する実験
 - 「おにクル」の整備(令和5年度)
 - 施設に関するワークショップや新たなプレーヤーの発掘・育成、様々な寄付の取り組みを通して愛着を育み、令和5年の開館すぐ、活発に使われる場所へ



社会実験「IBALAB」ワークショップ(平成30年)



新施設と広場をつくるワークショップ(令和2年)

■都市構造再編集中支援事業

ダムを活かした地域活性化(ダムパークいばきた)

場所:大阪府茨木市北部地域(参考URL:<https://dampark-ibakita.com/>)

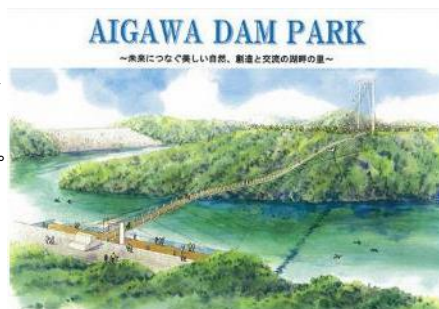
元のまちの状況

- 安威川ダムの周辺地域は、茨木市の市街地と山間部の中間に位置し、新名神高速道路・茨木千提寺インターチェンジに近接するなど、交通アクセスに優れた立地特性を有している。
- 一方で、安威川ダムの背後に広がる本市北部地域では、人口減少や高齢化が市内でも特に進行しており、このままの状況が続くと、地域としての活動継続や生業としての農業が困難となるだけでなく、自然豊かな里山環境や景観の保全にも支障が生じることが懸念されている。
 - こうした状況を踏まえ、北部地域の活力維持・向上と持続可能な地域づくりを図る上で、安威川ダム周辺地域の将来のあり方について検討を進める必要があった。



描いた未来

- 提案事業の実施にあたっては、基本構想で定めた整備コンセプトである「交流・関わりの促進」、「学びの機会提供」、「地域経済の活性化」の3つの視点を踏まえ、本事業の事業コンセプトを「未来につなぐ美しい自然、創造と交流の湖畔の里～北摂の自然と人の織りなす美・自然と人の新たな調和を目指して～」とする。
- このコンセプトを実現するため、民間事業者の提案により、以下の4つの基本方針を設定。
 - ・ダム及びダム湖を拠点に地域資源を活かして北摂のシンボル空間を創出する
 - ・周辺環境の保全と地域資源の有効活用を適正に調和する
 - ・周辺整備は公共と民間の協調・協同を進める
 - ・公園施設の管理運営等を行うエリアマネジメント組織の運営等を行う



現在の姿

「安威川ダム周辺整備事業」公募型プロポーザルにおいて、大和リースを代表とする企業グループを事業候補者に選定

- 令和6年4月 ダムパークいばきた一部開園
公共施設エリア(芝生広場、イベント広場、パークセンター、ドッグラン等)
- 令和7年3月 GRAVITATE OSAKA開園
民間施設エリア(日本最長歩行者専用吊り橋、飲食店、物販店等)



ポイント! ~エリアマネジメントの組成~

施設を整備して終わりではなく、継続的に利用されるための鍵となるエリアマネジメント

<エリアマネジメントをするために>

- 安威川ダムを活かした公園づくりワークショップ
 - 令和3年12月～令和4年5月に全3回開催。将来のエリアマネジメントを担う人材発掘と、参加者の意見を設計に反映することを目的として実施。
- 安威川ダム周辺使いこなしワークショップ
 - 令和4年8月～令和5年5月に全5回開催。令和3年の提案を基に、参加者自身がやりたいことを企画しプログラム化する場として実施。
- ダムパークいばきた・周辺使いこなしワークショップ
 - 令和5年7月～令和6年2月に全4回開催。「仕組みづくり」「日常づくり」「フェス検討」を行い、やりたいことが実現し新しいつながりが生まれる場を目指して実施。
- ダムパークいばきたコミュニティ発足
 - 令和6年6月1日に発足。来園者へのおもてなしや、にぎわい創出・地域活性化につながる活動を展開。

<いばきた全体のエリアマネジメント>

- 令和7年8月に第1回協議会を開催。ダムパークいばきたを拠点に、地域施設をつなぎ課題を共有・解決し、いばきたの活性化を地域みんなで考える。



ポイント! ~まちづくりの実現へ~

- 官民連携のもと、「山とまちをつなぐハブ拠点」として新たな茨木の魅力を創造する空間づくりの推進により、地域認知度の向上と課題解決の可能性を模索。
- 開園の2年前から市民参加型の社会実験を積み重ね、地域住民・関係団体と進出民間事業者の連携による、いばきた全体の活性化と新たな賑わい創出をめざした交流促進イベントや体験プログラムを展開し、多様な主体が活躍できる持続可能なまちづくりを目指した。
- 令和6年度には、安威川ダム周辺において、芝生広場やパークセンター等の公共施設と、日本最長420mの歩行者専用吊り橋等の民間施設を整備し、官民が共存する公園づくりをベースに地域の活性化や雇用を創出。
- 令和7年度から、災害時の拠点機能を備えたサッカー・ラグビー等の一般公式戦も可能な多目的運動広場の整備や水上アクティビティの社会実験を開始し、公園機能拡充による更なる魅力の向上を図る。



■ PPP/ PFI支援制度
(国土交通省・地方ブロックプラットフォーム)

北条まちづくりプロジェクト

場所:大阪府大東市北条三丁目1番1号(参考URL:<https://www.city.daito.lg.jp/soshiki/6/23726.html>)

元のまちの状況

- 北条地域は、昭和40年代に整備された市営住宅を中心に、住宅の老朽化や耐震性の不足に加え、市内でも顕著に人口減少、高齢化が進行するなど、地域活力の低下が課題となっていた。
- こうした状況を受け、市営住宅の建替を契機として、公園、道路、河川などの公共空間と民間施設の整備を一体的に進めるエリア再生事業として「北条まちづくりプロジェクト」を開始。



昭和40年代建設の老朽化した市営住宅



利用者が少ない公園

描いた未来

北条エリアを次世代につながる住宅地とするため、生活利便性や暮らしの満足度を向上させる住宅、地域住民交流を図るコモンスペース、商業施設の導入を進めていくこととした。JR四条畷駅から飯盛山にかけてのつながりを意識したデザイン性の高い住宅地域としての再生をめざした。

- 「北条まちづくりプロジェクト」を官民が協働して推進するための指針として、北条エリア全体の将来像や空間再編の考え方を示す基本構想(基本計画)を策定。
- 社会実験や実証的な取組の結果を検証しながら、公共空間の利活用や段階的な整備の方向性を示す整備・推進プランを策定。



現在の姿

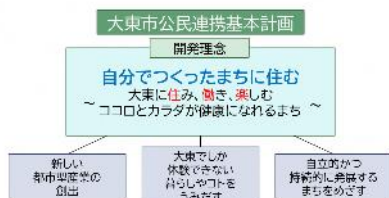
- OH29 特別目的会社(SPC)東心株式会社設立
- OR1 新規建築工事・道路、公園等のインフラ工事の着工
- OR2 建て替え後の住宅へ入居開始、商業棟テナント工事
- OR3 商業棟オープン、まちびらき3/13、グランドオープン3/19



北条エリア

ポイント! ~計画策定へ~

- 基本計画
 - ・能動的なまちづくりにより、まちへの矜持を再構築するために、「自分でつくったまちに住む」ことを開発理念とし、「大東に住み、働き、楽しむ、ココロとカラダが健康になれるまち」をめざす公民連携基本計画を平成29年2月に策定
- まちづくりプロジェクト
 - ・基本計画の趣旨に基づくリードプロジェクトの一つである「北条まちづくりプロジェクト~morinekiプロジェクト~」は、次世代につながる住宅地域の再生をはかるため、エリアに点在する公的資産を活用して一体的、段階的にエリア開発を進めるもので、市営住宅の建替事業として、全国で初めてPPP手法を採用



ポイント! ~プロジェクトによる効果~

- 総事業期間の短縮
 - 民間事業者がワンパッケージで事業を実施することにより、全体スケジュールが大幅に短縮化
 - 従来からの入居者の心理的負担や、市が負担する仮移転中の家賃負担額を低減
- 豊かな生活と活動の場の実現
 - 公営住宅の既成概念を打ち破り、民間主導の公民連携に加えて、オフィスや商業施設を併設
 - プロジェクトの実現により、市外からの企業が進出し、新たな経済活動の創出や雇用の促進に対する期待の高まり



鎌池公園(もりねき広場)



もりねき住宅