

# 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://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000043.html)

[https://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/toshi\\_city\\_plan\\_tk\\_000043.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000043.html)

#### 【都市計画制度の構成イメージ】

##### 区域区分

無秩序な市街地を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分

##### 地域地区（用途地域、特別用途地区など）

用途の適正な配分、都市の再生の拠点整備、良好な景観の形成等の目的に応じた土地利用を実現するために設定する地域又は地区

##### 都市施設（道路、公園など）

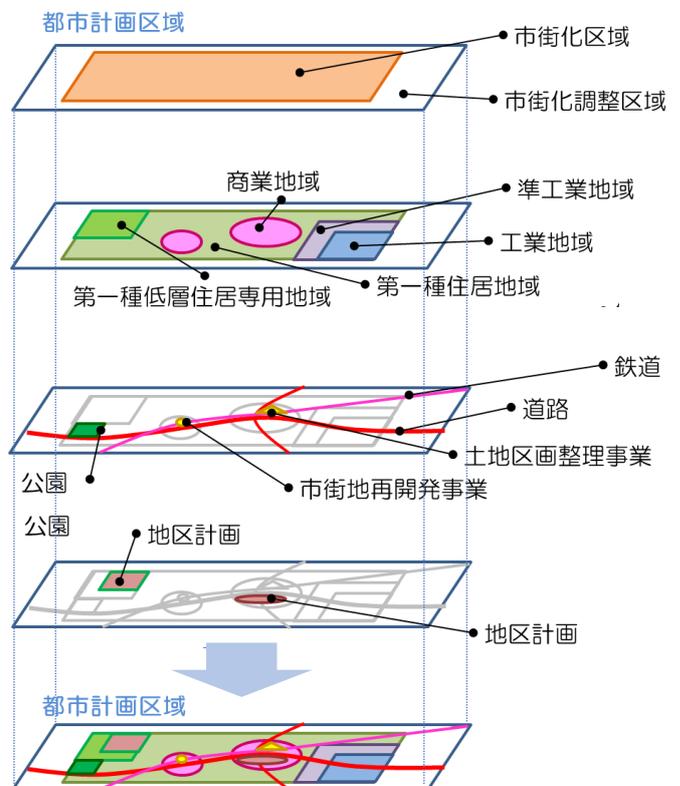
円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保する上で必要な施設

##### 市街地開発事業

市街地を面的、計画的に開発整備する事業

##### 地区計画

それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」



(都市全体の計画の見取り図)

出典:国土交通省HP

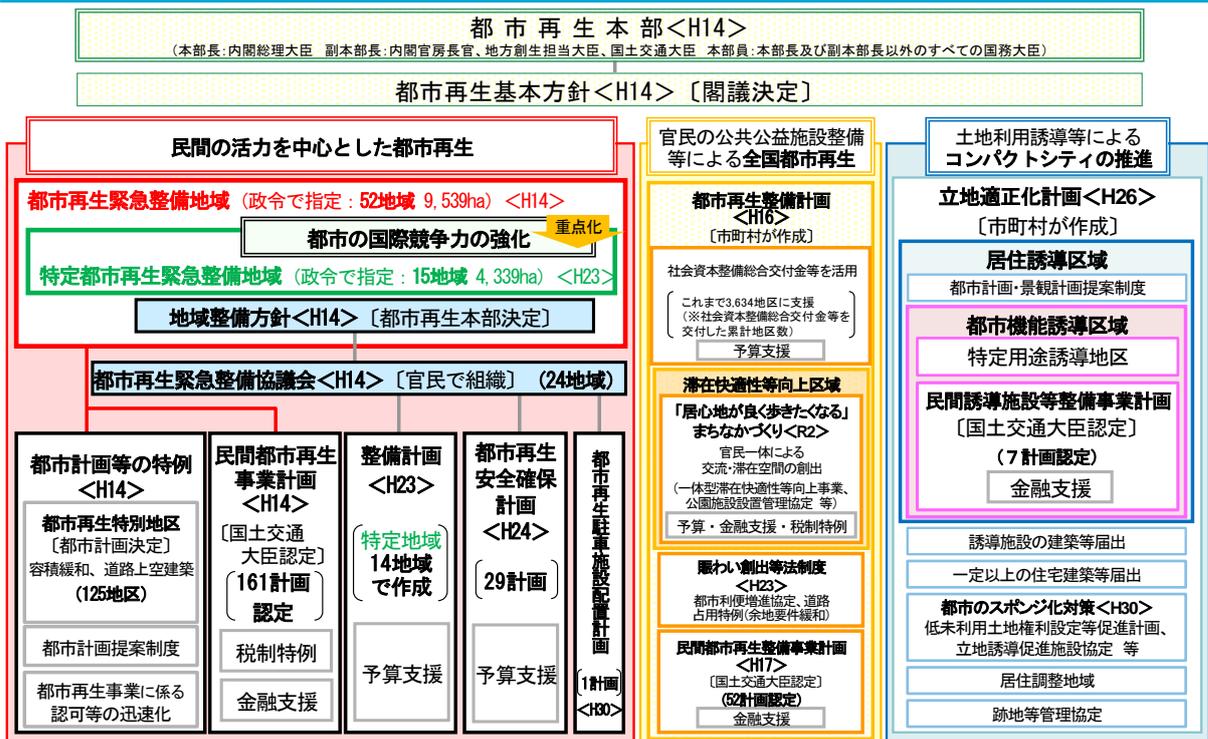
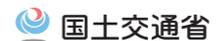
## ■ 都市再生特別措置法

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。

➤ 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 \(mlit.go.jp\)](http://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。

### 都市再生の制度に関する基本的な枠組み



令和6年3月31日現在 (都市再生特別地区については令和5年12月31日、都市再生駐車施設配置計画については令和5年3月31日現在)

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】

<b>大阪市</b>	大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域※	<b>堺市</b>	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〉
- ・官民連携まちなか再生推進事業
- ・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によりまちづくりを財政的に支援

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)

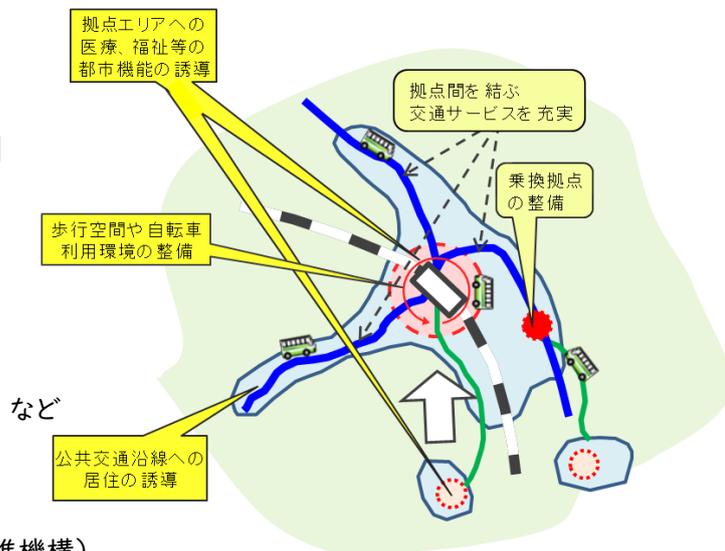
### 【立地適正化計画に基づく各種支援】

予算支援

- ・コンパクトシティ形成支援事業 (集約都市形成支援事業)
- ・都市再構築戦略事業
- ・都市・地域交通戦略推進事業 など

金融支援

まち再生出資 (民間都市開発推進機構)



## (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公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域を対象に、市町村が作成します。この計画に位置つけた事業に対し、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](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](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>

#### 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

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり～ウォーカーブルなまちなかの形成～:

[https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi\\_machi\\_tk\\_000072.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000072.html)

### 官民連携まちなか再生推進事業

「居心地よく歩きたくなるまちなか」をはじめ、人材や様々な投資を惹きつける魅力や国際競争力が高い都市を構築するため、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

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり～ウォーカーブルなまちなかの形成～:

[https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi\\_machi\\_tk\\_000072.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000072.html)

### 都市構造再編集集中支援事業

「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誘導の整備、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](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](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/kankyo/main/kankyou/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)を創設。

〔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](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.minto.or.jp/products/support/publicspace/>

## 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/>

## ◆ 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、都市構造再編集集中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 まち・ひと・しごと創生本部事務局 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](https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000052.html)

## 先導型官民連携支援事業

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\\_frl\\_000066.html](https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/sosei_kanminrenkei_frl_000066.html)

## ◆ 支援制度等

### デジタル田園都市国家構想推進交付金

（地方創生推進タイプ）

地方版総合戦略に位置付けられた地方公共団体の自主的・主体的な取組を支援（最長5年間）、東京圏からのUIJターンの促進及び地方の担い手不足対策など、観光や農林水産業の振興等の地方創生に資する取組などを支援

（地方創生拠点整備タイプ）

観光や農林水産業の振興等の地方創生に資する拠点施設（道の駅に隣接した観光拠点、子育て支援施設、スタートアップ支援拠点など）の整備を支援

〔問合せ先〕内閣官房デジタル田園都市国家構想実現会議事務局内閣府地方創生推進事務局：

<https://www.chisou.go.jp/sousei/about/kouhukin/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/toshimiryoku/shichosonkankoshinko/index.html>

### インバウンド受入環境整備高度化事業

主要な観光地における訪日外国人旅行者の周遊の促進及び消費の拡大を図るため、公共交通機関の駅等から個々の観光スポットに至るまでの散策エリアにおける「まちあるき」や広域的な周遊に係る環境整備を一体的に進める事業や、訪日外国人旅行者の来訪が特に多い又はその見込みがある観光拠点施設における拠点機能の強化を図る事業を支援する制度

〔問合せ先〕観光庁 外客受入参事官室

インバウンド受入環境整備高度化事業：[https://www.mlit.go.jp/kankocho/page08\\_000150.html](https://www.mlit.go.jp/kankocho/page08_000150.html)

### 地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化事業

観光地経営のマスタープランとなる地域計画の構築・磨き上げ、および宿泊施設・観光施設の改修、廃屋の撤去、面的DXなど、地域・産業の「稼ぐ力」を回復・強化するための取組を支援する制度があります。

〔問合せ先〕地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化事業 事務局（観光庁 観光産業課）

地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化事業：<https://kankosaisei-chiiki.net/>

## 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。

〔問合せ先〕総務省 地域力創造グループ 地域政策課

[https://www.soumu.go.jp/main\\_sosiki/jichi\\_gyousei/c-gyousei/local10000\\_project.html](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](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](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 中小企業支援室 ものづくり支援課

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/ritchi/treatment/hojyogaiyo.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 中小企業支援室 ものづくり支援課

不動産取得税の軽減（産業集積促進税制）：<https://www.pref.osaka.lg.jp/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 戦略推進室 地域戦略推進課

大阪府問合せ先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](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要する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 都市政策課

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](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



## (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ابل)

- ・歩行者利便性増進道路(ほこみち)
- ・都市利便増進協定
- ・まちなかウォークابل推進事業
- ・官民連携まちなか再生推進事業
- ・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)

- ・デジタル田園都市構想交付金(地方創生拠点整備タイプ)
- ・デジタル田園都市構想交付金(地方創生推進タイプ)

**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)

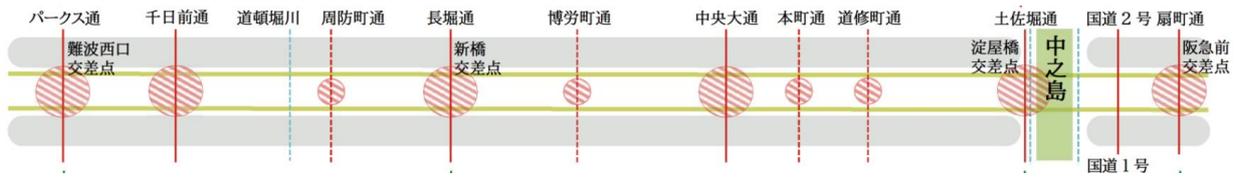
活用事例・活用イメージ:



※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

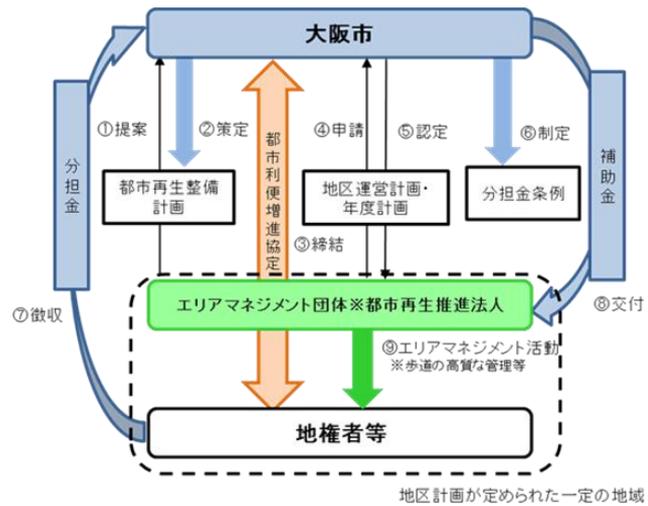


歩道関連施設



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・停車場から半径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】**

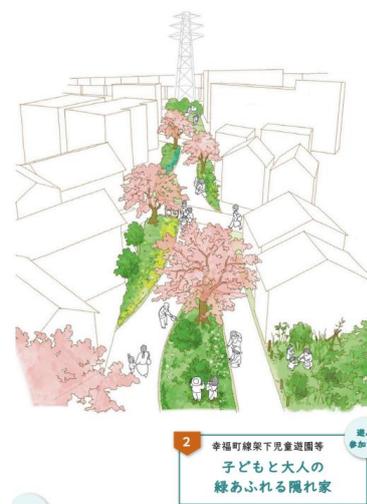
事業活用調査、まちづくり活動推進事業、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）

## 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 まちづくり推進課

**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	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形成・運営に要する費用	新規：定額
②	未来ビジョン等の策定	未来ビジョンやアクションプログラムの策定に要する費用	新規：定額 改定：1/2
③	シティプロモーション・情報発信	まちづくりの担い手や就業者、来訪者など国内外の多様な人材を惹きつけるために行うシティプロモーション及び情報発信に要する費用	1/2
④	社会実験・データ活用	都市の魅力や国際競争力を強化するための事業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	1/2
⑤	交流拠点等整備	コワーキング・交流施設（地域住民や就業者等が交流することで、新しい働き方や暮らし方に資する取組を促進する施設）の整備に要する費用	1/3
		国際交流創造施設（国内外の多様な人材が交流することでビジネス創出を図る機能を有した施設）の整備に要する費用	1/3
⑥	国際競争力強化拠点形成	「国際競争力強化拠点形成計画」に記載された事業に要する費用	定額、1/2
⑦	地方都市イノベーション拠点形成	「地方都市イノベーション拠点形成計画」に記載された事業に要する費用	定額、1/2
⑧	普及啓発事業	まちづくり課題に対し、様々なまちづくり関係者を巻き込んだワークショップの開催、継続性のある活動を実践する人材の育成を図る仕組みの構築・運営に係る経費	定額

**補助対象事業者**

◆項目①～⑦： 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⑧： 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」

※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

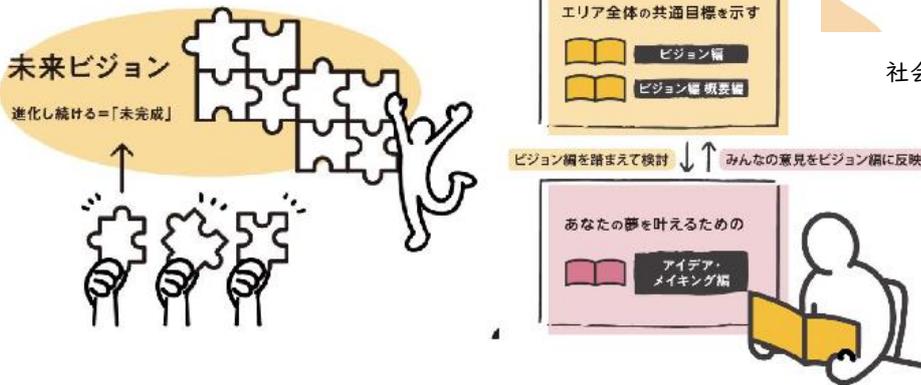
出典:守口市HP

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

古川橋周辺エリア(門真市)、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:

### 大蓮公園(堺市)



**ENJOY 大蓮公園**

Park-PFI 制度を活用した「大蓮公園及び旧京北ずえむら資料館管理運営事業」です。本プロジェクトに参加している各施設とともに、より良い公園にするために活動しています。地域住民を主体とした幅広い世代が活用できる公園空間を生み出し、住民が自ら運営する民間運営や自治体と連携しての FOUR HOME PARK(ふあかの公園)を創出します。

**PROJECT MEMBERS**

**design ohasu DRD days**

様々な都市計画・まちづくりの経験を活かし、地域課題の解決や住民参加の促進を支援します。

<https://designohasudays.com/> IG: design\_ohasu\_days

**Design Ohasu Days**

様々な都市計画・まちづくりの経験を活かし、地域課題の解決や住民参加の促進を支援します。

<https://designohasudays.com/> IG: design\_ohasu\_days

**LiP LIFE IS PARK**

まちづくりの現場で、住民と協働して、公園空間を創出するための活動を行います。私たちの活動を LIFE IS PARK(ライフイspark)と称しています。

<https://www.lip-ohasu.com/> IG: lifeispark

**LIFE IS PARK**

まちづくりの現場で、住民と協働して、公園空間を創出するための活動を行います。私たちの活動を LIFE IS PARK(ライフイspark)と称しています。

<https://www.lip-ohasu.com/> IG: lifeispark

**くらしテラス IZUMIGAOKA**

地域住民の住みやすいまちづくりを推進し、生活の質を向上させるための活動を行います。私たちの活動をくらしテラスと称しています。

<https://nankai-reform.jp/shop/izumigaoka/>

**くらしテラス IZUMIGAOKA**

地域住民の住みやすいまちづくりを推進し、生活の質を向上させるための活動を行います。私たちの活動をくらしテラスと称しています。

<https://nankai-reform.jp/shop/izumigaoka/>

**space. SUEMURN**

地域の課題を解決するための活動を行います。私たちの活動をspace.suemurnと称しています。

<https://space-suemurn.jp/> IG: space.suemurn

**space. SUEMURN**

地域の課題を解決するための活動を行います。私たちの活動をspace.suemurnと称しています。

<https://space-suemurn.jp/> IG: space.suemurn

**OHASU FUN**

住民参加型の公園 LIFE、住民からの声で公園を創出します。OHASU FUN は、市民が公園を育てる取り組みです。プロジェクトメンバー、おまかせ運営、おまかせ運営 など

**OHASU FUN**

住民参加型の公園 LIFE、住民からの声で公園を創出します。OHASU FUN は、市民が公園を育てる取り組みです。プロジェクトメンバー、おまかせ運営、おまかせ運営 など

**緑豊かな自然とともに  
憩いと集いの場が  
大蓮公園に芽生えました。**

コーヒー片手にのんびりピクニック？  
それとも公園キャンプしちゃう？  
図書館で本を読む1日もいいなあ。  
それぞれの過ごし方が日常になる公園。

**ENJOY 大蓮公園**  
OUR HOME PARK

大蓮公園パンフレット

出典:堺市HP

## 府内の活用事例

大蓮公園(堺市)、大阪城公園・天王寺公園「てんしば」(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

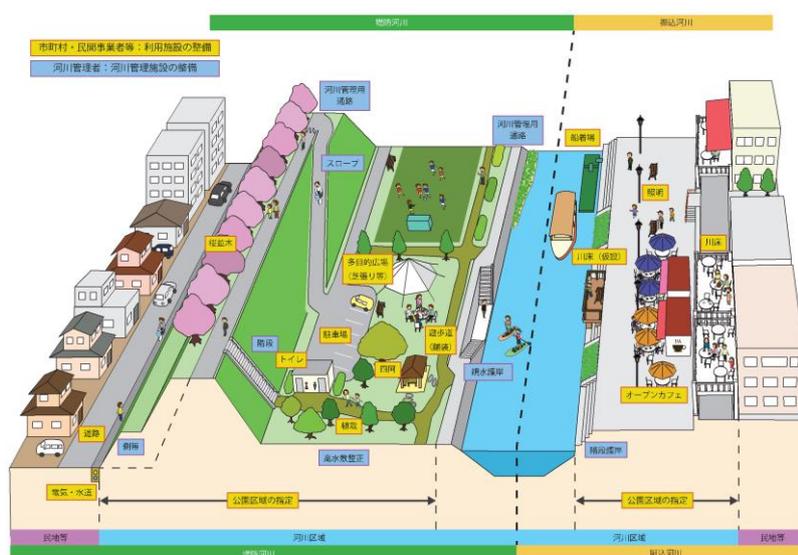
#### 【ソフト施策】

- ・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）

## 活用事例・活用イメージ:



河川管理者が支援できるハード施策



大阪市かわまちづくり



堺市かわまちづくり



枚方市かわまちづくり



芥川かわまちづくり



箕面市かわまちづくり



若林地区・太田地区  
かわまちづくり



寝屋川市かわまちづくり



出典:国土交通省 かわまちづくりHP

### 府内の活用事例

大阪市かわまちづくり(淀川水系道頓堀川他、大阪市)  
堺市かわまちづくり(大和川水系大和川、堺市)  
枚方市かわまちづくり(淀川水系天野川・穂谷川、枚方市)  
寝屋川市かわまちづくり(淀川水系寝屋川、寝屋川市) 他

### 問合せ先

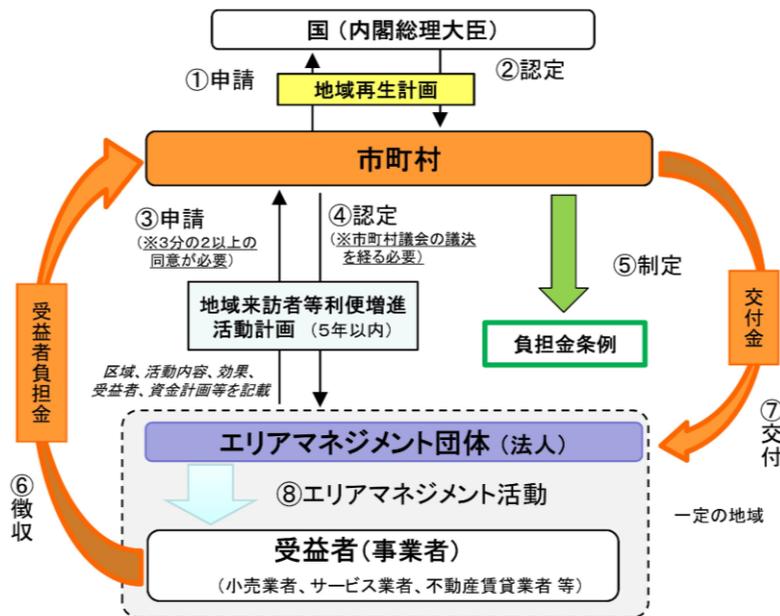
国土交通省水管理・国土保全局 河川環境課(かわよろず)

## 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

内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局 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

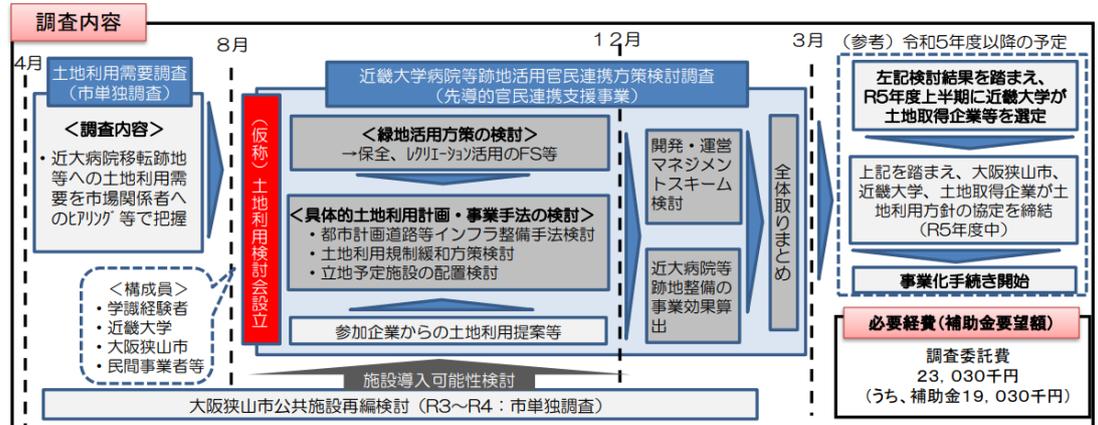
<課題2> 狭山ニュータウン地区の再生に資する良好な開発事業を実現する体制づくり

- 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デベロッパー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

### 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



### 先進性・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、先進性を有する。
- 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) ほか

## 問合せ先

国土交通省総合政策局 社会資本整備政策課

## デジタル田園都市構想交付金（地方創生拠点整備タイプ）

### 目的・趣旨：

各地方公共団体による自主的・主体的な取組について、デジタル田園都市国家構想交付金における分野横断的な支援により、強力に後押しするもののうち、観光や農林水産業の振興等の地方創生に資する拠点施設の整備など（主にハード事業）を支援する制度

### 交付金の概要：

事業類型	対象	上限額(※)	補助率	有識者審査
当初予算分	原則3年間の事業	都道府県：15億円 中枢中核都市：10億円 市区町村：5億円	1/2	全て実施
補正予算分	単年度の事業	都道府県：15億円 中枢中核都市：10億円 市区町村：5億円	1/2	交付額(国費) 2億円以上において実施

※1 団体当たりの交付上限額（目安）。高い先駆性や地方創生の波及効果が見込まれる場合には、交付上限額（目安）を超えて必要な経費を交付できるものとする。

### 要件(当初予算分)

- ① 公共施設等総合管理計画において、維持・管理・更新等に係る事項が位置付けられる施設であること
- ② 当該施設等の運営計画が公表されること
- ③ 住民参加による構想策定や施設の規模等により、複数年度にわたる期間を要する施設整備等であること

### 対象となる施設整備等

原則として、地方創生の充実・強化に向けて効果の発現を期待できる、

- ① 建築基準法の「建築物※」に該当するもの
- ② 「建築物以外の施設（設備整備・用地造成）」に該当するもの
  - ア. 建築物と不可分となっている機能を有する設備
  - イ. 効果促進事業（ハード事業）
  - ウ. 効果促進事業（ソフト事業）
  - エ. 地方創生への高い効果が期待される設備整備・用地造成

※ 「土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの」

## 活用事例・活用イメージ:



《道の駅とよおかマルシェ(長野県豊丘村)》

道の駅「南信州とよおかマルシェ」に、「観光地域づくり」をコンセプトとした、観光誘客を推進するための観光ツアーやメニューの企画・開発・受入を行う拠点施設を整備。レンタサイクル事業を実施するため駐輪場、洗い場付き休憩所を設置し、地域内観光の促進を図る。



《中世益田歴史を活かしたまちづくり館(仮称)  
(島根県益田市)》

国の登録有形文化財「歴史民俗資料館」を改修。民俗資料の展示機能に加え、周辺を含む観光情報発信及び観光周遊の拠点、地域の様々な主体と連携した観光等を通じた交流活動の促進拠点など、多機能の施設を整備し、文化・観光産業等の振興を図る。



《旧第四銀行高田支店(新潟県上越市)》

昭和初期の銀行建築の空間の魅力をいかして、多様なイベント・物販等が行える空間を整備。施設の運営は、地元商店街等が様々な市民団体やアーティスト等と連携してコンテンツの企画・運営を実施することで、商店街の日常的なにぎわいの創出と、消費拡大による経済効果の創出を図る。



《太田市総合体育館(群馬県太田市)》

プロスポーツや音楽イベントなどが開催可能な5,000人を収容できるアリーナ(体育館)を整備。スポーツを通じてさらなる交流人口の増加に繋げるとともに、飲食、宿泊、観光等周辺産業への経済波及効果や雇用創出効果を生み出し、経済活動の活性化を図る。



《旧東海道日本遺産・茶文化発信拠点(静岡県藤枝市)》

地場産品の物販、カフェ、体験型観光等の機能をもった観光施設を整備し、市内回遊を促進することで交流人口の拡大や地場産業の振興による地域活性化を図る。藤枝市と民間事業者との間で、中長期的・安定的な施設運営を担保するために協定を締結し、民間事業者の整備費の一部を補助。



《旧市村記念体育館のリノベーション(佐賀県)》

「旧市村記念体育館」をリノベーションし、企業やクリエイター、行政、県民等が集い交流し、創造的な活動や学習の連鎖が生まれる場所を作ることで、新たな発想やデザイン力を持つ人材の育成や、新たな事業の創出を図る。更に、文化施設・教育機関が集積し、文化ゾーンとしてのポテンシャルを持つ周辺エリアの「エリア価値の向上」を図り、地域の活性化へつなげる。

出典:デジタル田園都市国家構想交付金地方創生拠点整備タイプ 採択事例集

問合せ先

内閣官房デジタル田園都市国家構想実現会議事務局  
内閣府地方創生推進事務局

## デジタル田園都市構想交付金（地方創生推進タイプ）

### 目的・趣旨：

各地方公共団体による自主的・主体的な取組について、デジタル田園都市国家構想交付金による分野横断的な支援により強力に後押しするもののうち、観光や農林水産業の振興等の地方創生に資する取組など（主にソフト事業）を支援する。

地方公共団体において、事業計画期間及び交付上限額に応じて、事業類型（先駆型・横展開型・Society5.0型）を選択可能。

### 交付金の概要：

事業類型	対象	上限額(※)	補助率
先駆型	先駆性の高い先駆型 最長5年間の事業	都道府県：3.0億円 中枢中核都市：2.5億円 市区町村：2.0億円	1/2
横展開型	先駆的・優良事例の横展開を図る 最長3年間の事業	都道府県：1.0億円 中枢中核都市：0.85億円 市区町村：0.7億円	1/2
Society 5.0型	地方創生の観点から取り組む、未来 技術を活用した新たな社会システム づくりの全国的なモデルとなる 最長5年間の事業	3.0億円	1/2

### 対象となる経費

新たな取組に向けた構想・企画段階、具体化に向けた事業主体の組成段階、事業主体組成後の事業実施段階に要するソフト事業を中心とした経費

#### 【構想・企画】

- ・ 事業構想・計画立案経費
- ・ 市場調査経費（テストマーケティング等）

#### 【実施主体形成】

- ・ 事業推進主体組成経費（協議会の設立等）
- ・ 外部人材招聘経費、その他人材確保等関係経費（人材マッチング等）
- ・ 既存施設改修等の事業拠点整備経費

#### 【事業実施】

- ・ 事業設備・備品経費
- ・ 試作・実証経費
- ・ 広報・PR経費、プロモーション経費（販売促進イベント、展示会等）

## 活用事例・活用イメージ:

### 「丘の生活拠点」(南花台)まちづくりモデル事業推進計画(河内長野市)



## 他都市事例



デマンドバス車両、路線バスとデマンドバスの乗継バス停(スーパーマーケット併設)(岐阜県白川町)



産業技術センター内の展示スペース(山口県)



町営英語塾HAN-KOHの講義の様子(島根県津和野町)

出典:令和5年度デジタル田園都市国家構想交付金(地方創生推進タイプ・地方創生拠点整備タイプ)の活用事例集

## 府内の活用事例

### 「丘の生活拠点」(南花台)まちづくりモデル事業推進計画(河内長野市)

## 問合せ先

内閣官房デジタル田園都市国家構想実現会議事務局  
内閣府地方創生推進事務局

# 地域経済循環創造事業交付金（ローカル10,000プロジェクト）

## 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）

産学金官の連携により、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・新規事業立ち上げを支援

①地域密着型（地域資源の活用） ②地域課題への対応（公共的な課題の解決）  
 ③地域金融機関等による融資、地域活性化ファンドによる出資、民間クラウドファンディング ④新規性（新規事業） ⑤モデル性の要件について、有識者（総務省）の審査を経て該当すると認められた事業が対象

※事業は年度内完了が原則

### 事業スキーム

融資／公費	上限額
2.0～の場合	5,000万円
1.5～2.0の場合	3,500万円
1～1.5の場合	2,500万円

※融資額と同額の範囲内

【補助率】

- 原則、自治体負担の1/2
- 条件不利地域 財政力0.25以上 2/3 財政力0.25未満 3/4
- デジタル技術活用 3/4
- 脱炭素 3/4
- 女性・若者活躍 3/4

**POINT**

- 自治体の事業を支援
- 施設整備・改修費、備品費も対象
- 補助上限額は最大5,000万円（大規模事業対応可）
- 全ての産業分野で活用可能
- 補助率は条件不利地域の場合 2/3～3/4
- 特別交付税措置（措置率0.5）により実質的な地方負担を大幅に軽減
- 毎月、交付申請可能

ローカル10,000プロジェクト（国庫補助事業）に準ずる市町村の地方単独事業に対する特別交付税措置を創設

①地域密着型（地域資源の活用） ②地域課題への対応（公共的な課題の解決）  
 ③融資、地域活性化ファンドによる出資、民間クラウドファンディング 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

※特別交付税の算定に当たって、上記を確認できる補助要綱等を提出

### 事業スキーム

上記①～④の要件を満たせば、地方単独事業として、自治体の創意工夫に基づき自由に補助制度の制度設計が可能

【措置率】 0.5

【上限額】

融資／公費	上限額
1～の場合	1,500万円
0.5～1.0の場合	800万円
～0.5の場合	200万円

※融資額と同額未満の場合についても対象

**POINT**

- 市町村の地方単独事業を支援
- 国庫補助事業と異なり、先行事例の横展開等を推進するため、モデル性は問わない。
- 国庫補助事業と異なり、融資額が小さい場合、交付額が小さい場合、担保付融資の場合、ソフト経費（広告宣伝費、商品開発費）が中心となる場合も柔軟に活用可能。
- 国の有識者の審査不要。市町村の有識者の審査又は商工会議所の確認を経ることで柔軟に活用可能。

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/001001651.pdf](https://www.soumu.go.jp/main_content/001001651.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](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)

### 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：

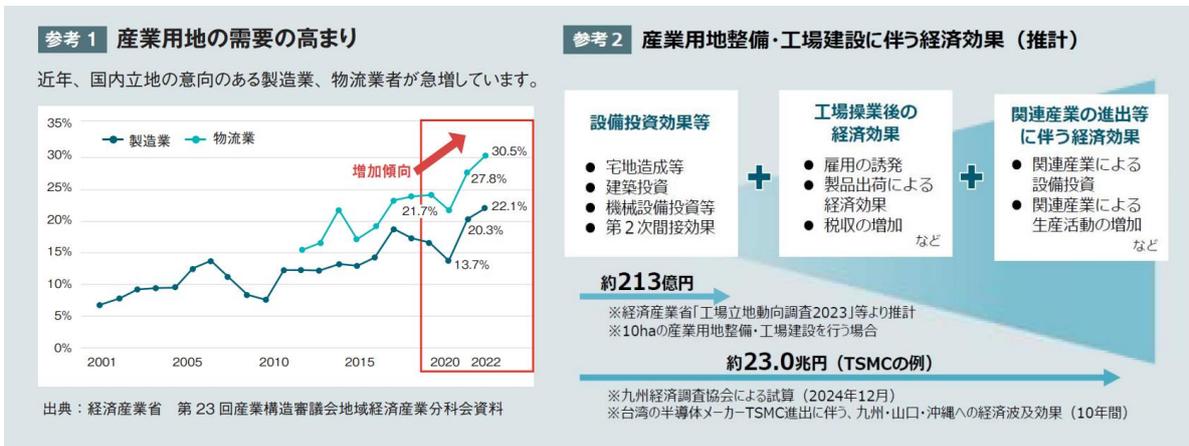
国内生産拠点の整備や、地域経済に対する効果が大きい製造業の工場等の立地を促し、国内投資の促進と地域経済の活性化を図るため、緩衝緑地、調整池、地域交流センターの設置、産業団地等内の交差点改良、駅前広場の改善など、産業団地等に関連する都市インフラの整備に対し、都市再生整備計画事業を活用した支援制度があります。

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。また、物流の2024年問題への対応のため物流施設の整備も重要とされています。

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

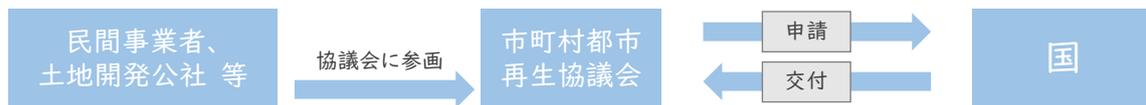
市町村

※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

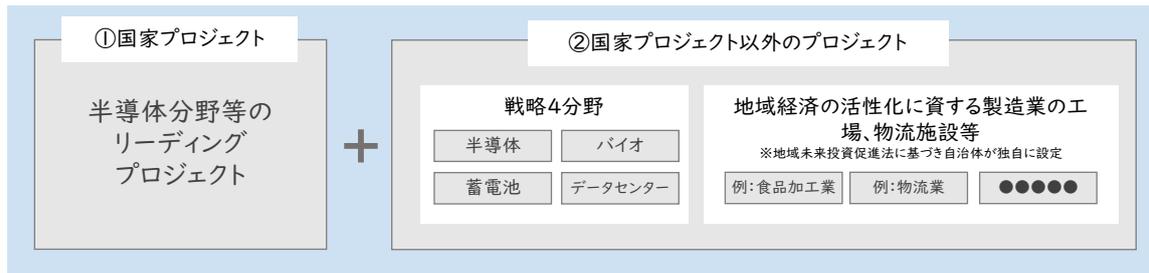


## 交付率

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](https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001875123.pdf)

府内の活用事例

—

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）

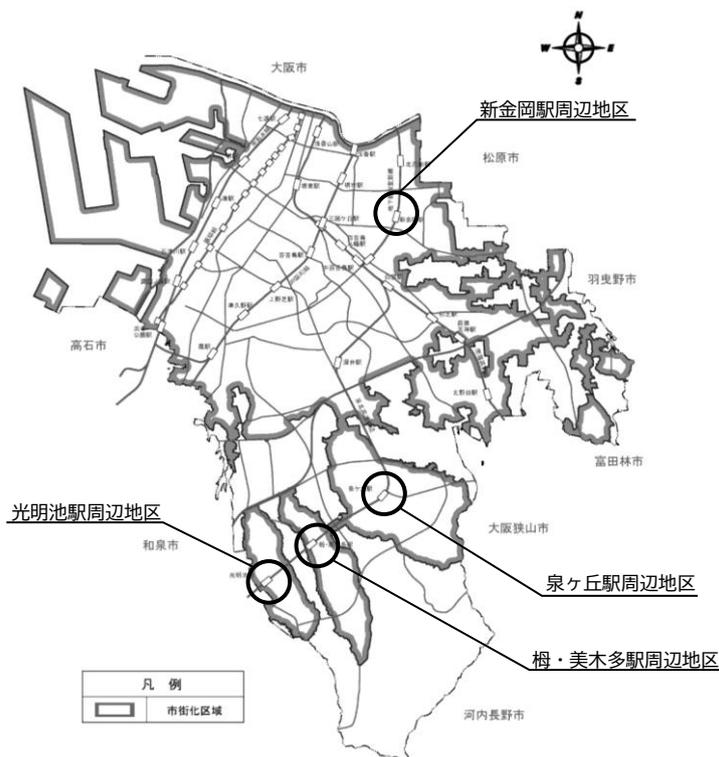
	延べ面積500㎡以下 かつ2階以下	延べ面積500㎡超～1,500㎡以下 又は3階	延べ面積1,500㎡超 又は4階以上
建ぺい率が60%※1以下の場合 （=従来の規制内容 （準防火地域））	木造・その他	準耐火建築物等※2	耐火建築物等※3
	延べ面積500㎡以下かつ3階以下		延べ面積500㎡超又は4階以上
建ぺい率が60%※1を超え、 80%以下の場合 （条例に基づく防火規制）	準耐火建築物等※2		耐火建築物等※3
	全ての建築物		
建ぺい率が80%※1を超える場合 （条例に基づく防火規制）	耐火建築物等※3		

- ※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:

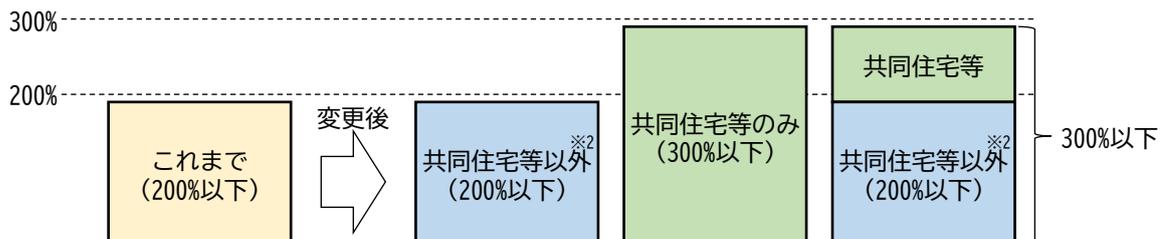
### 共同住宅の建替促進のための容積率緩和(堺市)(令和5年3月施行)

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

## 5.2 まちづくり事例集



テーマに応じて逆引きできる事例集とするため、本ページのイラストに、取組テーマを旗揚げしており、以下のアイコンを選択すると、該当する制度等一覧やまちづくり事例に移動します。



選択するとテーマに該当する制度等一覧に移動します  
(エリアマネジメントを除く)



選択するとテーマに該当するまちづくり事例に移動します



# 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(ナレッジキャピタル)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



## 現在の姿

2期区域の開発や基盤整備事業を進めるとともに、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がエリマネ活動を実施
- 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
- 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](https://giorno-sakaihigashi2.com/images/pdf/sakaihigashi_pamphlet.pdf))

## 従前の再開発ビル及び周辺の状況

- 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～

### 【発意の経過】

H18に長期修繕計画に向けた建物診断の実施し、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>)

## 元のまちな状況

- 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

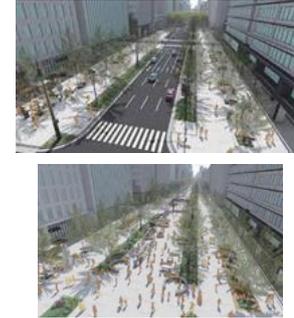
車中心から人中心のストリートへと空間の再編をめざす御堂筋のあり方などを示す「御堂筋 将来ビジョン」をパブリックコメントを経てH31.3に策定

- 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
- ファーストステップ: 側道歩行者空間化

[短・中期目標] 千日前通～道頓堀川 (R2) 道頓堀川以北 (R7)

- 将来ビジョン: 人中心～フルモータル化

[長期目標] 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)

- 歩行者と自転車の歩道内での輻輳の解消し、歩行者・自転車通行の安全性や快適性を確保
- 滞留・休息空間や利活用空間の創出による、新たなにぎわいの創出



➡ 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

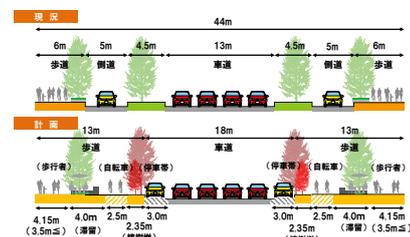


- 道路協力団体制度
- 歩行者利便増進道路(ほこみち) ⇒ 道路占用特例

## 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>)

## 元のまちなぎの状況

- 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。



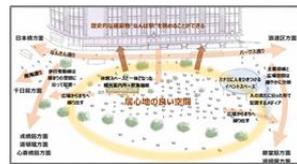
従前のなんば駅前



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

- R5.11 なんば広場(仮称)先行オープン
- R7.3 なんば駅周辺における空間再編推進事業の全体完成
- 地域と連携したエリアマネジメント組織が担い手となる管理運営の実現をめざし、大阪市と地元団体が連携しながら、広場の管理運営を行う社会実験を実施中
- 本格的な広場の自立的な管理運営に向け、広場周辺の道路空間の管理運営を行う占有者の公募を開始



なんば広場(仮称)

## 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