

1. 総論

1-1. はじめに

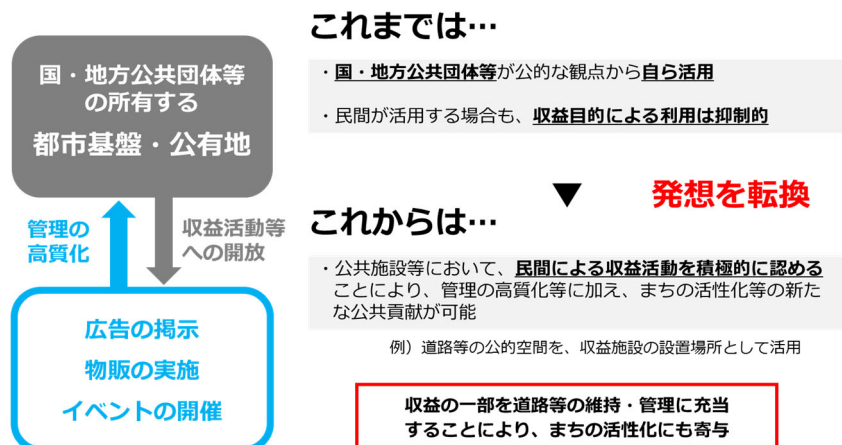
I. 「都市再生」の意義

- 都市再生特別措置法における「都市の再生」とは、近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図ることを指します。
- 都市は、人々の生活や経済活動等の場を提供する我が国の活力の源泉であり、より快適に生活できる場の提供等により都市の魅力を高めるとともに、資本や人材等を呼び込み、立地する産業の国際競争力を向上させる都市再生を的確に推進していくことは、国民生活の向上や経済の活性化等の観点から重要となっています。

II. 「都市再生」をめぐる状況

- 従来、まちづくりは行政が中心となって担ってきました。しかし、近年、市民・企業・NPOなど、民間主体によるまちづくりの取組が活発になってきており、まちづくりの新たな担い手としての民間主体の役割が拡大しつつあります。
- 一方、人口減少に伴う税収の減少、高齢化に伴う社会保障費の増大等により、行政の財政状況はひっ迫しつつあることから、民間による自主的な取組の公的な側面に着目し、こうした取組を促進することが重要となっています。
- 平成23年4月に都市再生特別措置法が改正され、市町村と連携してまちづくりに取り組む団体を支援する制度や、道路空間を活用してにぎわいのあるまちづくりを実現する制度等ができました。これにより、民間主体にとってはまちづくりの取組を展開しやすくなり、行政にとっては民間主体の取組によるにぎわいの創出や公共施設等の整備・管理の負担軽減が期待されます。

都市基盤や公有地等の民間の収益活動等への開放（H23～）



- また、「都市再生」をめぐる状況は変化しており、近年もいくつかの法改正がなされています。

■平成 30 年の法改正

- 多くの都市において、空き地・空き家等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行しており、生活利便性の低下、治安・景観の悪化、地域の魅力が失われる等の支障が生じています。
- こうした課題に対応し、市町村が所有権にこだわらず低未利用地をコーディネートできる制度、空き地や空き家等を共同施設（コモンズ）として活用できる制度等が新設されました。

背景・必要性

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール
 ⇒ 人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

→ **都市のスポンジ化**※ → コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な支障

※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象

- 空き地(個人所有の宅地等に限定)は約44%増(約681km²→約981km²;大阪府の面積の約半分)(2003→2013年)
- 空き家は約50%増(約212万戸→約318万戸;ほぼ愛知県全域の世帯数)(2003年→2013年)

- ・生活利便性の低下
- ・治安・景観の悪化
- ・地域の魅力(地域バリュー)の低下

⇒ **スポンジ化が一層進行する悪循環**

要因と対策のコンセプト

- ・地権者の利用動機の乏しさ
→ 低未利用地のまま放置
- ・「小さく」「散在する」低未利用地の
使い勝手の悪さ

行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用(所有と利用の分離)

地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出(まずは使う)

官民連携で都市機能をマネジメント

「経済財政運営と改革の基本方針2017」、「未来投資戦略2017」、「新しい経済政策パッケージ」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

法律の概要

都市のスポンジ化対策（都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に）

コーディネート・土地の集約

- 「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設
 - 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成
 - ※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能

(税) 登録免許税・不動産取得税の軽減

- 都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
(税) 所得税等の軽減
- 土地区画整理事業の集約換地の特例
 - 低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保

(予算) 都市開発資金貸付
【都市開発資金の貸付けに関する法律】

- 市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

身の回りの公共空間の創出

- 「立地誘導促進施設協定」制度の創設
 - 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)についての地権者による協定(承継効付)
 - (税) 固定資産税の軽減
 - ※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ

▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理

*長野市「パティオ大門」 *活性化施設(イメージ)

- 「都市計画協力団体」制度の創設
 - 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定
 - (身の回りの都市計画の提案が可能に)

都市機能のマネジメント

- 「都市施設等整備協定」制度の創設
 - 民間が整備すべき都市計画に定められた施設(アクセス通路等)を確実に整備・維持
- 誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出制度の創設
 - 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

■令和2年の法改正（施行：令和2年9月7日）

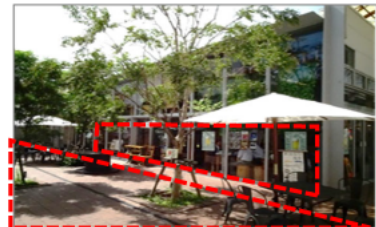
- 現在、人口減少や少子高齢化が進み、商店街のシャッター街化などによる地域の活力の低下が懸念されており、都市の魅力を向上させ、まちなかににぎわいを創出することが求められています。
- この点、一部の地域では、車道の一部広場化や店舗軒先のオープンスペース化など、ゆとりのある歩行者空間や、歩道と一体になった居心地の良い空間の創出により、人々の交流・滞在が促進され、まちなかににぎわいが生まれた事例も見られるところです。まちなかに多様な人々が集い、交流する「居心地が良く歩きたくなる」空間を官民一体で形成することが、まちの魅力向上に有効であると考えられます。
- このような背景から、法律の一部改正により、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に向けた各種制度が新設されました。

市町村等による歩行者滞在空間の創出
(街路の広場化等)



[予算] 交付金等による支援

民間事業者による民地部分のオープンスペース化
や建物低層部のガラス張り化等



[税制] 固定資産税の軽減 (P.87)

[予算] 補助金による支援 (P.124)



イベント実施時などに都市再生推進法人が道路・公園の占有を一括して対応 (P.23)



[金融] 低利貸付による支援 (P.110)



民間事業者が公園管理者と締結する協定に基づき、公園内にカフェ・売店等を設置 (P.95)



駐車場の出入口の設置を制限 (P.104)
(メインストリート側ではなく他の通りに駐車場の出入口を設置)

背景・必要性

- ◆ 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題
- ◆ 併せて、生産年齢人口減少、社会経済の多様化に対応するため、**まちなかにおいて多様な人々が集い、交流することのできる空間を形成し、都市の魅力を上向きさせることが必要**
⇒ **安全で魅力的なまちづくりの推進が必要**

「国土強靱化基本計画」「経済財政運営と改革の基本方針2019」「成長戦略実行計画・成長戦略フォローアップ・令和元年度革新的事業活動に関する実行計画」「まち・ひと・しごと創生基本方針2019」(閣議決定)において、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりの促進、災害リスクの高いエリアの立地規制やエリア外への移動促進、スマートシティの推進、コンパクト・プラス・ネットワーク等を位置づけ

法律の概要

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出

都市再生整備計画※に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定し、以下の取組を推進
※都市再生整備計画：市町村が作成するまちづくりのための計画

○「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出

- 官民一体で取り組むにぎわい空間の創出
例) 公共による街路の広場化と民間によるオープンスペース提供

(予算) 公共空間リノベーションへの交付金等による支援
(税制) 公共空間を提供した民間事業者への固定資産税の導入

- まちなかエリアにおける駐車場出入口規制等の導入

○まちなかを盛り上げるエリアマネジメントの推進

- 都市再生推進法人※のコーディネートによる道路・公園の占用手続の円滑化

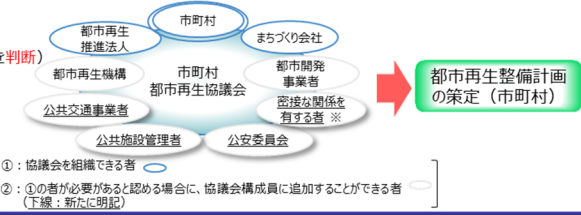
※都市再生推進法人：NPO、まちづくり会社等の地域におけるまちづくり活動を行う法人(市町村が指定)

(予算) 官民連携によるまちづくり計画の策定等を支援
(予算) 都市再生推進法人への低利貸付による支援



「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに向けた計画の策定・共有

- ・市町村都市再生協議会*の構成員として、官民の多様な関係者を追加することを可能に* (まちづくりの主体である市町村等が、地域の実情に応じ、どのような者を構成員として追加するかを判断)
*市町村都市再生協議会：都市再生整備計画(市町村が作成するまちづくりのための計画)の策定・実施等に関し必要な協議を行う場
- ・協議会構成員に追加することができる者として、公共交通事業者、公共施設管理者、公安委員会その他まちづくり計画に密接な関係を有する者を明記
- ・市町村が都市再生整備計画を策定し、官民一体で行う「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのための取組を位置付け
[予算] 官民連携によるまちづくり計画の策定等を支援



計画に基づく「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出

・都市再生整備計画に基づく「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのための取組を、法律・予算・税制等のパッケージにより支援

官 × 民
街路等の公共空間の改変 × オープンスペースの提供・利活用
一体型滞在快適性等向上事業

滞在快適性等向上区域

- ・市町村等による歩行者滞在空間の創出(街路の広場化等)
[予算] 交付金等による支援
- ・民間事業者による民地部分のオープンスペース化(①)や建物低層部のガラス張り化等(②)
[税制] 固定資産税の軽減
[予算] 補助金による支援
- ・民間事業者が公園管理者と締結する協定に基づき、公園内にカフェ・売店等を設置
- ・都市再生推進法人*がまちづくり活動の一環としてベンチの設置、植栽等を実施
*都市再生推進法人：NPO、まちづくり会社等の地域におけるまちづくり活動を行う法人(市町村が指定)
[金融] 低利貸付による支援
- ・イベント実施時などに都市再生推進法人が道路・公園の占用手続を一括して対応
- ・駐車場の出入口の設置を制限(メインストリート側ではなく他の通りに駐車場の出入口を設置)

参考：官民連携まちづくりポータルサイト

- この手引きの内容は国土交通省のウェブサイト「官民連携まちづくりポータルサイト」に掲載されています。

https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000047.html

III.都市再生の施策の経緯

都市再生特別措置法の制定

平成 14 年に都市再生特別措置法を制定。政令で指定した都市再生緊急整備地域に対して以下の支援措置を創設。

- 都市再生特別地区
- 民間都市再生事業計画の認定制度による金融支援（出資・社債等取得、債務保証、無利子貸付）、税制特例措置（平成 15 年～）等

背景

- バブル崩壊以後、地価の下落に歯止めがかからない状況
- 少子高齢化、情報化等の進展に伴い、社会・経済環境の変化による、産業構造転換の必要性
- 災害に対する脆弱性、断片的な国土利用、慢性的な交通渋滞等、大都市における負の遺産の存在

その後の改正経緯等

平成 16 年 まちづくり交付金制度の創設

平成 17 年 まちづくり交付金のエリアを対象とした民間都市再生整備事業計画の認定制度による金融支援・税制特例の創設

平成 19 年 都市再生整備推進法人の指定制度の創設、民間都市再生事業計画の認定申請期限の 5 年延長

平成 21 年 歩行者ネットワーク協定制度の創設

平成 23 年 国際競争力強化を図るための特定都市再生緊急整備地域制度・都市利便増進協定制度の創設、大臣認定の前倒し延長、道路占用許可特例制度の創設

平成 24 年 防災機能の向上を図るための都市再生安全確保計画・都市再生安全確保施設に関する協定制度の創設

平成 26 年 市町村によるコンパクトなまちづくりを支援するための立地適正化計画に関する制度の創設

平成 28 年 民間都市再生事業計画の認定申請期限の 5 年延長、都市公園の占用許可特例制度・低未利用土地利用促進協定制度の創設

平成 30 年 立地誘導促進施設協定制度・低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設、都市再生推進法人の業務の追加

令和 2 年 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出のため、滞在快適性等向上区域と、区域指定に伴う一体型滞在快適性等向上事業等の創設等

1-2. 官民連携まちづくりのプラットフォーム (都市再生整備計画の活用)

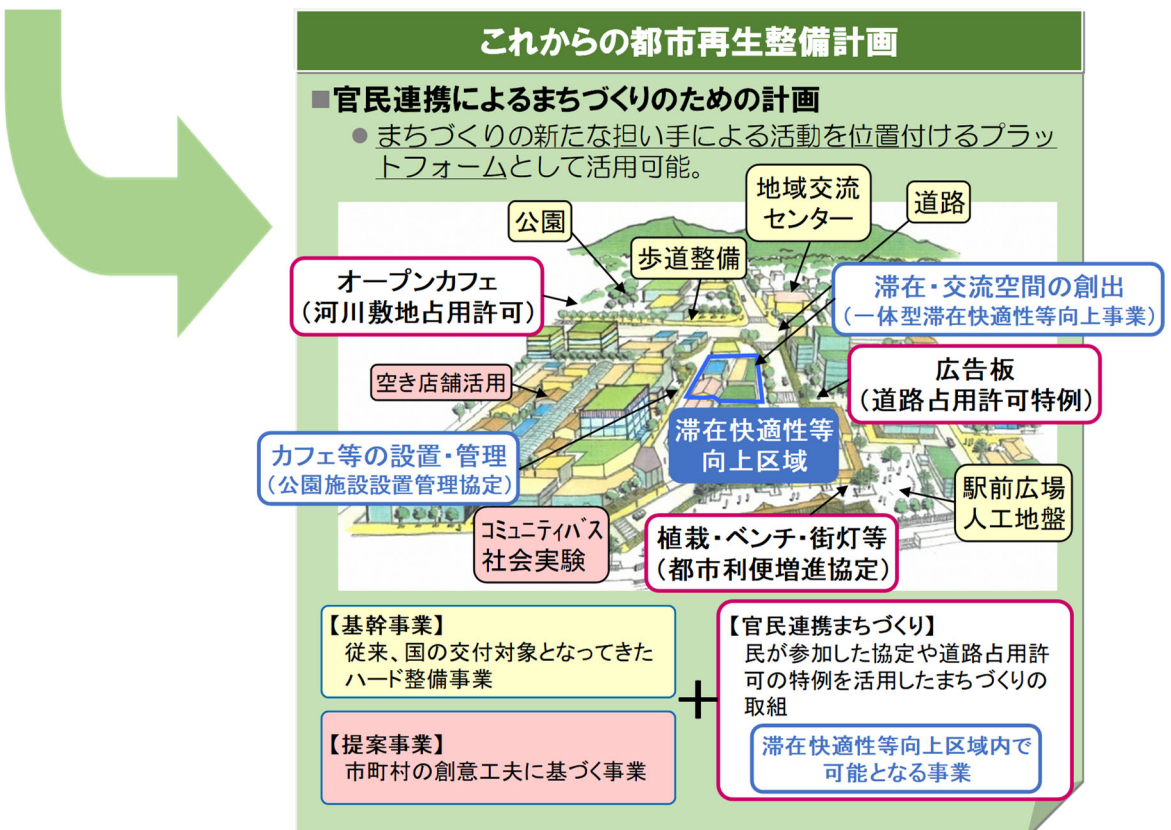
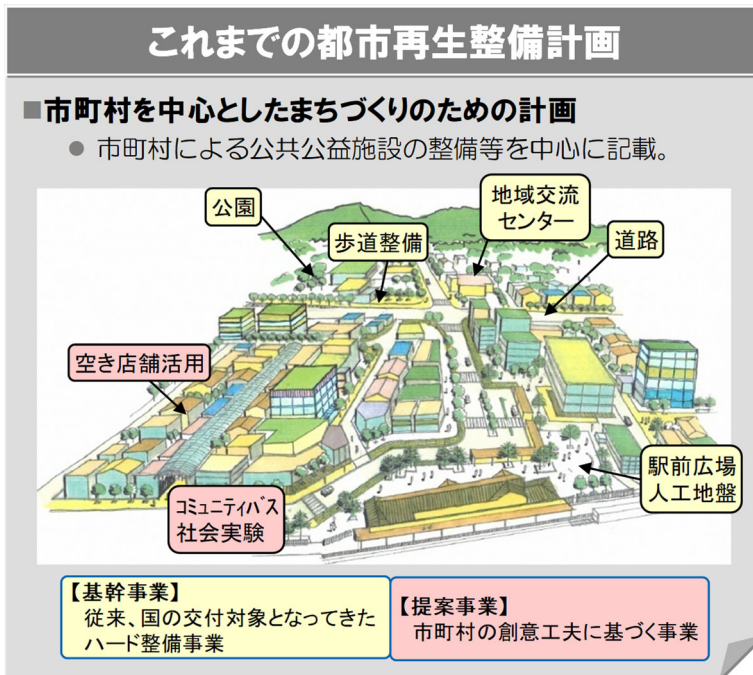
1. まちづくりの悩みに応える「都市再生特別措置法」



- 以前の都市再生整備計画は、主として市町村を中心とした、旧まちづくり交付金(※)を活用して行うまちづくりを推進するための計画でした。
- 平成23年の法改正により「官民連携によるまちの整備・管理のための計画」として、交付対象事業だけでなく民間主体によるまちづくりの推進を図る活動(=以下「官民連携まちづくりの取組」といいます)も記載できるようになりました。
- なお、都市再生整備計画は、交付対象事業を記載せずに、官民連携まちづくりの取組のみを計画事項として策定することもできます。
- 都市再生整備計画に記載することにより、この手引きで紹介する道路占用許可の特例、河川敷地占用許可、都市公園占用許可の特例、都市利便増進協定、都市再生(整備)歩行者経路協定、低未利用土地利用促進協定といった制度を活用した、「官民連携まちづくりの取組」が可能となります。
- また、都市再生整備計画の中で「滞在快適性等向上区域(通称：まちなかウォークアブル区域)」を指定することで、区域内における「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりの取組(後述)に対して、さらなるメリットを受けられるようになります。

※平成16年度に創設した「まちづくり交付金」は、平成22年度において社会資本整備総合交付金に統合され、基幹事業の1つである「都市再生整備計画事業」として位置付けられています。

- 下の図のように、都市再生整備計画の中に「滞在快適性等向上区域」を指定すると、さらに受けられる各種支援制度があります (P.15)



II.都市再生整備計画を活用した官民連携まちづくりの全体像

- 都市再生整備計画に記載することで利用可能となる官民連携まちづくり支援制度の全体イメージを、以下に示します。



* 1 道路、河川、都市公園の占有が規制緩和されます。（☞P33）

* 2 にぎわいを創出する施設や土地・建物等を活用するための法定協定を利用できます。（☞P64）

* 3 都市再生整備計画の中で、「滞在快適性等向上区域」を指定すると、さらに利用できる様々な支援等があります。（☞P80）