

2. 都市再生整備計画

2-1. 都市再生整備計画（法第46条）

H23-

1. 都市再生整備計画とは

- 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「当該公共公益施設の整備等に関する計画」（都市再生整備計画）を作成することができます。
- 計画内容：区域、まちづくりの目標、目標を達成するために必要な事業・計画期間 等
- 都市再生整備計画により、市町村の取組を支援（交付金等）するとともに、計画への位置付けをきっかけとした、民間の取組を促進します。
- 都市再生整備計画を作成したときは、遅滞なく公表する必要があります。
- 令和2年の法改正により、複数の市町村が共同して作成できるようになりました。



交付金による支援

官民連携まちづくりの取組

市町村による
公共公益施設
の整備

- | | |
|---------------------------|---------------|
| 道路占用許可基準の特例 | 都市再生整備歩行者経路協定 |
| 河川敷地占用許可制度 | 都市利便増進協定 |
| 都市公園占用許可の特例 | 低未利用土地利用促進協定 |
| 「滞在快適性等向上区域」を指定した場合の各種支援等 | |

参考：都市再生整備計画に官民連携まちづくりの取組を記載するための様式について

- 都市再生整備計画に官民連携まちづくりの取組を記載する場合、下記 URL からファイルをダウンロードしてご活用ください。

<https://www.mlit.go.jp/toshi/common/001221411.xlsx>（令和2年9月現在）

※4 ページで紹介している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」にも本ファイルへのリンク（「都市再生整備計画記載例」）がありますので、併せてご確認ください。

II.都市再生整備計画に記載する内容

- 都市再生整備計画に記載する事項は、以下のように、活用する協定や制度によって様々です。

| 【都市再生整備計画の記載内容】 色無し：従来からあるもの 色付き：F2年法改正で新たに追加されたもの | 既存の計画に、官民連携まちづくりの取組を追加する場合 | 新たに計画を作成する場合 | |
|--|----------------------------|-------------------|--------------------------------|
| | | 官民連携まちづくりの取組のみで作成 | 官民連携まちづくりの取組と交付対象事業の両方を位置付けて作成 |
| 1. 都市再生整備計画の目標及び計画期間 | △ | ○ | ○ |
| 2. 都市再生整備計画の整備方針等 | △ | ○ | ○ |
| 3. 交付対象事業等一覧表 | — | — | ○ |
| 4. 市町村決定計画等 | — | — | — |
| 5. 協定制度等の取り組み | ○ | ○ | ○ |
| 制度別詳細1 (道路占用に関する事項) | ○ | ○ | ○ |
| 制度別詳細2 (河川敷地占用に関する事項) | ○ | ○ | ○ |
| 制度別詳細3 (都市公園の占用に関する事項) | ○ | ○ | ○ |
| 制度別詳細4 (都市利便増進協定に関する事項) | ○ | ○ | ○ |
| 制度別詳細5 (都市再生整備歩行者経路協定に関する事項) | ○ | ○ | ○ |
| 制度別詳細6 (低未利用土地利用促進協定に関する事項) | ○ | ○ | ○ |
| 制度別詳細7 (一体型滞在快適性等向上事業) | ○ | ○ | ○ |
| 制度別詳細8 (都市公園占用許可の特例) | ○ | ○ | ○ |
| 制度別詳細9 (都市公園の公園施設設置管理許可の特例) | ○ | ○ | ○ |
| 制度別詳細10 (公園施設設置管理協定) | ○ | ○ | ○ |
| 制度別詳細11 (路外駐車場配置等基準) | ○ | ○ | ○ |
| 制度別詳細12 (駐車場出入口制限道路) | ○ | ○ | ○ |
| 制度別詳細13 (集約駐車施設の位置及び規模) | ○ | ○ | ○ |
| 制度別詳細14 (普通財産の活用) | ○ | ○ | ○ |
| 6. 都市再生整備計画の区域 | △ | ○ | ○ |
| 7. 整備方針概要図 | △ | ○ | ○ |

道路占用許可の特例や都市利便増進協定等を活用する場合に記載する。

5で記載した協定制度等について、活用する取組を具体的に記載する。

まちなかウォーカブル区域※を設定する場合、必要に応じて記載

制度別詳細1～14は、活用しようとしている制度に関するもののみ作成

【凡例】 ○：新たに作成する必要あり △：必要に応じて内容を修正
—：新たに作成する必要なし

※「滞在快適性等向上区域」は、以下この手引きでは「まちなかウォーカブル区域（通称）」といいます。また、「一体型滞在快適性等向上事業」は、「一体型ウォーカブル事業（通称）」といいます。

III.都市再生推進法人等による都市再生整備計画の提案

- 都市再生整備計画を策定するのは市町村ですが、都市再生推進法人は市町村に対して、自らの業務を行うために必要な計画の作成または変更を提案することができます。その際には、計画の素案を提出する必要があります。
- 令和2年の法改正に伴い、一体型ウォークアプル事業の実施主体又は実施しようとする者も計画を提案することができるようになりました。(P.25)
- 市町村は、提案が行われたときは遅滞無く、提案を踏まえて計画を作成又は変更する必要があるかどうかを判断し、必要があると認められるときはその案を作成しなければなりません。
- 市町村は、都市再生整備計画が策定されていない場合には、新たに策定することになります。(この場合には、官民連携まちづくりの取組のみを計画事項とする計画を作成することも可能です。) また、既存の都市再生整備計画がある場合には、その計画を変更(官民連携まちづくりの取組に関する計画事項を追加)することになります。

● IV.都市再生整備計画の作成プロセス



参考：都市再生整備計画の計画期間について

- 都市再生整備計画事業の交付期間は「3～5年」ですが、必ずしも計画期間と交付金の交付期間が同一である必要はなく、計画期間は協定制度等を活用する期間を勘案し、地域の実情に応じて柔軟に定めることが可能です。
- まちづくりは一朝一夕で実現するものではなく、関係者がゴールを共有しつつ、じっくり進めていくことが肝心です。一方、まちづくりが進むにつれて、新たな事業や取組みが求められるようにもなります。そこで、長期的にまちづくりの目標を定めた上で、都市再生整備計画事業の取組内容は適宜見直し、更新していく、といった運用も考えられます。

※都市再生整備計画の作成にあたっては、国土交通省都市局まちづくり推進課もしくは管轄の地方整備局等へ、お気軽にご相談ください。（相談窓口は巻末参照）

2-2. 滞在快適性等向上区域（まちなかウォークブル区域）

（法第 46 条第 2 項）

R2-

1. 滞在快適性等向上区域とは

- 「滞在快適性等向上区域」は、都市再生整備計画の中で市町村が指定する区域です。（通称：「まちなかウォークブル区域」です。この手引きでは、「まちなかウォークブル区域」といいます。）
- 令和 2 年の法改正で、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するなど、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として、新設されました。
- 区域内では、観光客やオフィスワーカー、高齢者や障害者の方々、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」空間づくりを目指します。

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかのイメージ

| | | |
|------------------|----------------|---|
| Walkable | 歩きたくなる | 居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちに出かけたくなる、歩きたくなる。 |
| Eye level | まちに開かれた 1 階 | 歩行者目線の 1 階部分等に店舗やラボがあり、ガラス張りで見え、人は歩いて楽しくなる。 |
| Diversity | 多様な人の多様な用途、使い方 | 多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。 |
| Open | 開かれた空間が心地良い | 歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たくなる、留まりたくなる。 |

1階をガラス張りの店舗にリノベーションし、アクティビティを可視化
民間敷地の一部を広場化（宮崎県日南市）

駅前の中継点モール化と広場創出（兵庫県姫路市）

1階（店舗やオフィス等）
2階（店舗やオフィス等）
歩道
公園
駅前

2つの開発の調整により
一体整備された神社と森（東京都中央区）

道路を占用した夜間オープンカフェ
（福岡県北九州市）

公園を芝生や民間カフェ設置で再生
（東京都豊島区）

- 具体的な区域の設定は、地域の規模や実情に応じて異なりますが、例えば、駅前や商店街など人が集まるまちなかについて、人々が歩いて広場、店舗などの様々な交流・滞在施設に立ち寄ることが想定される、1 km程度の歩ける範囲のエリアを設定することが考えられます。
- 各市町村におかれては、制度の趣旨を踏まえ、公共施設の管理者や公共交通事業者、公共空間を活用する民間事業者など、地域の様々な関係者の意見を聴き、目指すべきまちのビジョンを共有しながら、その地域の実情を踏まえてまちなかウォークブル区域を設定することが必要です。
- 一つの都市再生整備計画区域内に、複数のまちなかウォークブル区域を設定することも可能です。

参考：「滞在の快適性等の向上」とは

令和 2 年に「居心地が良く歩きたくなる」空間形成に向けた法改正を行いました。この「居心地が良く歩きたくなる」という概念は、法では「滞在の快適性等の向上」という言葉で定義しています。具体的には、「滞行者等の滞在及び交流の促進を図るため、円滑かつ快適な歩行の確保に資する歩道の拡幅その他の道路の整備、多様な滞行者等の交流の拠点の形成に資する都市公園の整備、良好な景観の形成に資する店舗その他の滞行者等の利便の増進に寄与する建築物の開放性を高めるための改築又は色彩の変更その他の滞在の快適性及び魅力の向上」と定めています。（法第 46 条第 2 項第 5 号）

まちなかウォークブル区域の設定範囲のイメージ



参考：「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に当たって、必要に応じて配慮すべき点

- 地域における官民の関係者とのビジョンの共有、公共施設・公共交通や自動車交通の実態等を勘案した交流・滞在空間の形成
- 必要に応じて関係団体等の意見を聴くなど、バリアフリーの観点への配慮、事業区域周辺の住民に十分配慮した上で、生活に不便を生じさせないようにすること
- まちなかエリアの公共交通の充実を図るための地域公共交通網形成計画との連携
- 関係する公共施設管理者・都道府県公安委員会との事前の連絡調整や連携
- 大規模な施設整備から小規模な取組まで地域の実情に応じた取組の選択、地域の伝統・文化等資源の活用検討など特性に応じたまちづくりの推進
- 車道の一部歩道化などハード整備のみならず、オープンカフェ設置など、にぎわい創出のためのソフトの取組との併用
- 市町村内の観光・福祉・交通部局などとの必要に応じた庁内連携
- 歩行者利便増進道路制度（P.119）の活用を検討
- ゆとりある交流・滞在空間等を、新型コロナウイルス感染拡大を予防する「新しい生活様式」の定着に対応するための活用を検討

II. 滞在快適性等向上区域の指定により活用可能となる制度

- 「まちなかウォーカブル区域」に指定された区域内では、一体型滞在快適性等向上事業（通称：一体型ウォーカブル事業）をはじめ、以下に示す事業等を活用することができます。

| | | |
|---|--|--|
| <p>一体型ウォーカブル事業 (☞P.80) 官による車道の一部広場化等と一体的に行う、民による沿道店舗のガラス張り化、オープンテラス化等</p>  <p>⇒官民一体で「居心地が良く歩きたくなる」空間を整備</p> | | <p>都市再生推進法人が道路・公園の占有等の手続を一括して対応 (☞P.23)</p>  <p>⇒公共空間におけるにぎわいイベントなどまちづくり活動の活発化</p> |
| <p>駐車場の出入口規制の導入等 (☞P.104)</p>  <p>⇒安全・快適で歩きやすいまちなか形成</p> | <p>協定に基づく民間によるカフェ・売店等の設置特例等 (☞P.95)</p>  <p>⇒まちづくりの担い手による公園整備による魅力的な交流・滞在空間創出</p> | <p>都市再生推進法人による交流・滞在空間の充実化に対する金融支援 (☞P.125)</p>  <p>⇒広場にベンチ設置や植栽を行うなど交流・滞在空間を充実化</p> |
| | | <p>都市公園に看板等を設置 (☞P.89) ⇒地域イベント等の情報発信環境の整備と収益向上による一体型滞在快適性等向上事業の実施促進</p> |
| | | <p>普通財産の活用 (☞P.110) ⇒市の所有する空き地や建物などをまちづくり活動に有効活用</p> |

- 一体型ウォーカブル事業 ☞P.80
- 都市公園法の特例等
 - 看板等設置に係る都市公園の占有許可の特例 ☞P.89
 - 公園施設の設置管理許可の特例 ☞P.93
 - 公園施設設置管理協定制度 ☞P.95
- 駐車場法の特例等
 - 特定路外駐車場の届出制度 ☞P.102
 - 路外駐車場出入口の設置制限 ☞P.104
 - 附置義務駐車施設の集約化・出入口設置制限 ☞P.107
- 普通財産の活用 ☞P.110
- 都市再生推進法人を経由した道路の占有等の許可の申請手続 ☞P.23
- 都市再生推進法人による交流・滞在空間の充実化に対する金融支援の活用 ☞P.125