

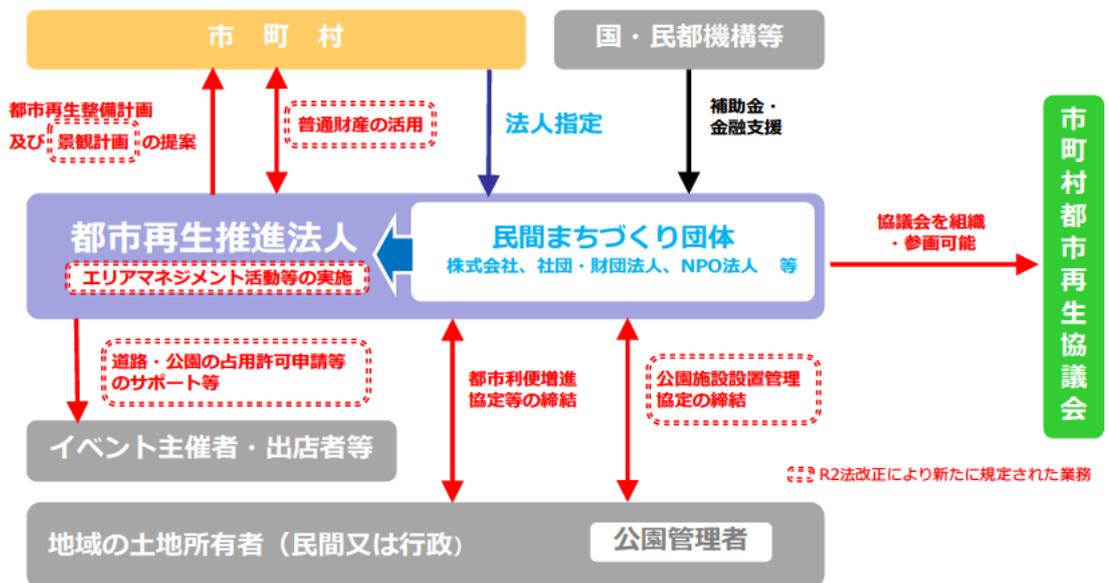
3. 都市再生推進法人等

3-1. 都市再生推進法人（法第118条～第123条）

H19-

1. 都市再生推進法人とは

- 都市再生推進法人とは、都市再生特別措置法に基づき、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域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を言います。
- 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・人材等が整っている優良なまちづくり団体に公的な位置づけを与え、あわせて支援措置を講ずることにより、その積極的な活用を図る制度です。
- 都市再生推進法人には、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）を展開することが期待されます。
- 都市再生推進法人は、自らの業務を行うために必要な都市再生整備計画、景観計画の案を、市町村に提案することができます。



- ★ 法に基づく指定を受けることにより、団体の信用度・認知度の向上及び公平性の担保
- ★ 指定された団体は、まちづくり活動のコーディネーターや推進主体としての役割を期待

■都市再生推進法人の主な業務（法第119条）

- 都市再生推進法人は、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や、立地適正化計画の区域において、以下の業務（一部の業務でも可能）を行います。

都市再生推進法人の業務(法第119条)

- (1) 都市開発事業、跡地等の管理に関する事業、低未利用土地の利用又は管理に関する事業を行う民間事業者に対する専門家派遣、情報提供、相談等の援助
- (2) 都市開発事業、跡地等の管理に関する事業を行う NPO 法人等に対する助成
- (3) 都市開発事業、跡地等の管理に関する事業の実施や公共施設、駐車場、駐輪場の整備
- (4) 事業用地の取得、管理、譲渡
- (5) 公共施設、駐車場、駐輪場の管理
- (6) 公園施設設置管理協定に基づく滞在快適性向上公園施設の整備及び管理
- (7) 都市利便増進協定に基づく都市利便増進施設の一体的な整備及び管理
- (8) 低未利用土地利用促進協定に基づく居住者等利用施設の整備及び管理
- (9) 跡地等管理協定に基づく跡地等の管理等
- (10) 滞在快適性向上施設等の整備及び管理、滞在者の滞在及び交流の促進を図る広報又は行事の実施
- (11) 道路、公園の占用や道路の使用の許可に係る申請の経由事務
- (12) 都市の再生に関する情報の収集、整理及び提供
- (13) 都市の再生に関する調査研究
- (14) 都市の再生に関する普及啓発
- (15) その他の都市の再生に必要な業務

■ 都市再生推進法人の業務の追加（R2 改正都市再生特別措置法）

- 都市再生推進法人は、地域のまちづくりの中核的な存在として、エリアの魅力・活力を高めるためのエリアマネジメント活動（公共空間の整備・管理、情報発信、イベントの実施等）を展開することが期待される。
- このため、エリアマネジメント活動を都市再生推進法人の業務として明確に位置付け、都市再生推進法人によるまちづくり活動のさらなる推進を図るため、以下の業務等が新たに追加された。
 - 公園施設設置管理協定に基づく滞在快適性等向上公園施設（カフェ・売店等）の設置・管理等
 - 跡地等管理協定に基づく跡地等の管理等
 - まちなかウォークアブル区域における道路・都市公園の占用許可等の申請手続の経由事務及びサポート

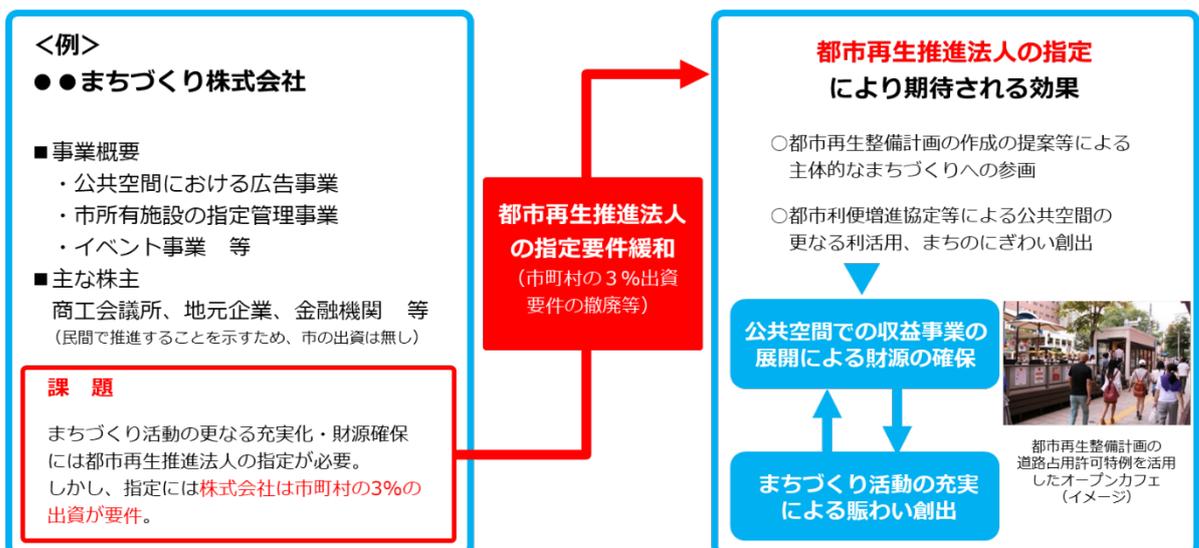
■ 都市再生推進法人の要件

- 都市再生推進法人になることができるのは、一般社団法人（公益社団法人を含む）、一般財団法人（公益財団法人を含む）、NPO 法人、まちづくり会社です。

※民間まちづくり活動の成熟化・ノウハウの蓄積に伴い、近年では市町村の出資を受けない民間まちづくり会社の発意による多様なまちづくり活動が広がってきています。こうしたまちづくり会社についても、都市再生推進法人として指定できるよう、平成 28 年度より、都市再生推進法人に指定する際の「まちづくり会社」への市町村の出資要件は撤廃されました。「まちづくり会社」とは、まちづくりの推進を図ることを目的として設立される公共性が高い会社のことを指します。

■ 都市再生推進法人の指定要件の緩和（H28 改正都市再生特別措置法）

- 地方都市を中心として近年まちなかのにぎわいが失われていることや地方公共団体が財政難に直面していること等を背景に、民間まちづくり団体がまちづくり行政を補完する必要性が高まっており、より広くまちづくり活動をまちづくり会社に補完してもらう必要がある。
- そこで、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする会社を都市再生推進法人として指定する際に求められる「政令で定める要件（株式会社にあっては総株主の議決権に占める市町村の有する議決権の割合が 100 分の 3 以上であること、持分会社にあってはその社員のうちに市町村があること。）」を撤廃することで、まちづくり会社によるまちづくり行政の補完を推進する。



■ 市町村長による指定

- 市町村長は、上記の要件に該当するものであって、業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、都市再生推進法人として指定することができます。

II.都市再生推進法人のメリット

① まちづくりの担い手として、公的位置付けを付与されることで、まちづくりの円滑化を図ることができる。

- 行政と地元のパイプ役となり、地元商店街やまちづくり団体との連携が図られます。
- 社会実験を実施する際、商店街や自治会への説明がスムーズに進み、地元合意が得やすくなります。

② 市町村に対する都市再生整備計画及び景観計画（※）の提案が可能。

- 提案に基づいて、都市再生整備計画が策定されることで、地元と行政との合意形成が図りやすくなります。
- 提案による都市再生整備計画を地区のまちづくり指針とすることで、官民の地区の将来に関する認識共通がスピーディになります。

※都市再生推進法人は、まちなかウォークアブル区域内について、特例により景観計画（景観法第7条第1項）の提案をすることができます。（法第62条の14）通常の景観計画を提案する場合は、原則として0.5ヘクタール以上という規模要件がありますが、本特例では、まちなかウォークアブル区域でのきめ細かい景観形成を行えるよう、このような規模要件はありません。

③ 都市利便増進協定等を活用してにぎわい創出などの効果を生むことができます。

- 社会実験として憩いの場を整備し、滞在時間の増加を図ることができます。
- 商業店舗や民間団体との連携によるポケットパークや市道といった公共空間を活用して、継続的な賑わいを創出することができます。
- 公共空間に誘致したテナントの収益の一部を、草花の維持費に充当することで、快適性や居心地の良い空間となり、人々が行き交うにぎわいを創出できます。

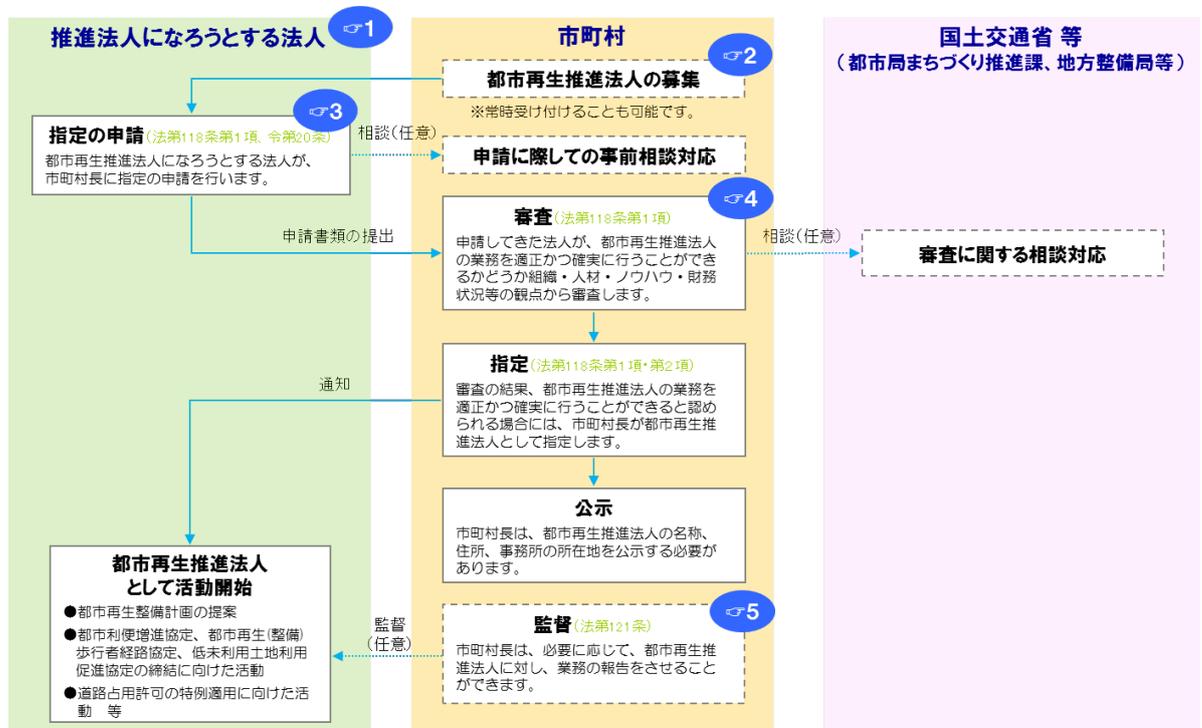
実施する事業イメージ

- オープンカフェ
- 自転車共同利用事業
- 広告塔等の整備管理
- まちなか美化清掃活動
- 歩行者天国等でのイベント開催



III.都市再生推進法人の指定の手続き

- 都市再生推進法人の指定は、申請を受けた市町村長の裁量で行います。具体的には、以下のよう
な手続きが想定されます。



- 1 都市再生推進法人を申請できる法人の要件
 - 都市再生推進法人を申請できるのは、一般社団法人 (公益社団法人を含む)、一般財団法人 (公益財団法人を含む)、特定非営利活動法人 (NPO 法人)、まちづくり会社です。
- 2 都市再生推進法人の募集方法
 - 都市再生推進法人の募集方法は、市町村が決めることができます。
 - 常時申請を受け付けその都度審査する方法や、広報等で申請期限を定めて公募する方法等が考えられます。
- 3 都市再生推進法人の申請に必要な書類
 - 申請書類の様式や内容は、市町村が独自に定めることができます。

- 申請書類は④4で示す基準に照らして審査するために必要な情報が得られることが必要です。具体的には、以下のような書類が考えられます。

《申請書に添付する書類の例》

- 定款
 - 登記事項証明書
 - 役員の氏名、住所及び略歴を記載した書面
 - 組織図及び事務分担を記載した書面
 - 前事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表
 - 当該事業年度の事業計画書及び収支予算書
 - これまでのまちづくり活動の実績を記載した書面
- ※会報、パンフレット、議事録等でも可
- 都市再生特別措置法第119条に規定する業務（の一部）に関する計画書

※必要に応じて図面を添付

※関係する行政機関や民間団体等と既に連携・調整を図っていれば、その状況を記載

④4

都市再生推進法人の審査基準

- 都市再生推進法人の審査基準は、市町村が独自に定めることができます。要綱・要領として定めることも考えられます。
- 市町村長は、都市再生推進法人になろうとする法人が、当該法人が行おうとする業務を適正かつ確実に実行できるかどうかを審査する必要があります。

《審査基準の例》

【法人の活動目的・活動内容について】

- 不特定多数の利益を目的として活動を行う法人であること
- まちづくりの推進を活動目的としていること

【法人の活動実績について】

- 過去に、都市再生推進法人を申請する組織またはその母体となっている組織に、まちづくり活動の実績があること

【法人の組織形態・運営体制について】

- 当該市町村内に事務所を有し、当該市町村内で活動を行っていること（当該市町村外を活動範囲に含んでいても構わない）
- 都市再生推進法人の業務を適正かつ確実に実行するために、
 - ✓ 必要な組織体制や人員体制を備えていること
 - ✓ 必要な経費を賄うことができる経済的基礎を有していること
 - ✓ 関係する行政機関や民間団体等と既に十分な連携を図っていること、あるいはこの先図ることができることと認められること

5

都市再生推進法人の監督（法第121条）

- 市町村長は、必要に応じて、都市再生推進法人に対し、業務の報告をさせることができます。
- 市町村長は、都市再生推進法人が、必要な業務を適正かつ確実に実施していないと認める場合には業務改善命令を出すことができます。また、命令に違反した場合には、都市再生推進法人の指定を取り消すことも可能です。

参考：都市再生推進法人の指定等に関する事務取扱要綱の作成例について

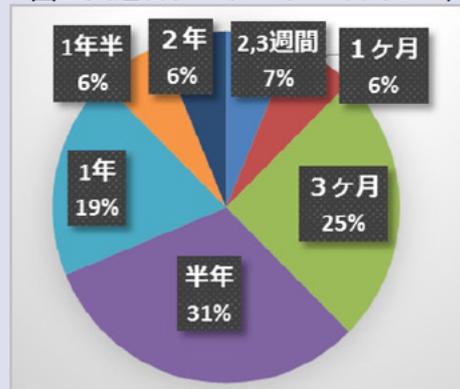
- 都市再生推進法人の指定等に関する事務取扱要綱を作成する場合、下記 URL から見本をダウンロードできますので、適宜ご活用ください。

<https://www.mlit.go.jp/toshi/common/000205040.pdf>（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（「都市再生推進法人の指定等に関する事務取扱要綱（例）」）がありますので、併せてご確認ください。

参考：都市再生推進法人の指定に要した期間

出典：国土交通省アンケート 平成30年1月実施/回答数16自治体



IV.都市再生推進法人を経由した道路占用等の許可の申請手続 (法第62条の8関係)

R2-

■ 制度の背景・目的

- 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に当たっては、道路、公園などの公共空間を活用してにぎわいを創出するため、多くの出店者が参加するイベントを開催することなどが考えられますが、この際、行政手続に不慣れな出店者などにとっては、道路・公園の占用許可や道路の使用許可を申請するための書類の作成や施設管理者等との調整が負担となる場合があります。
- こうした問題に対応し、スムーズに申請手続きができるよう、市町村が指定するまちづくり活動の中核的な担い手である都市再生推進法人を経由して占用許可等の申請書を提出することができる規定を設けました。

イベントのイメージ例



まちなかキッズステージ (株) 金沢商業活性化センター



グランドプラザ (株) 富山市民プラザ

■ 制度の概要

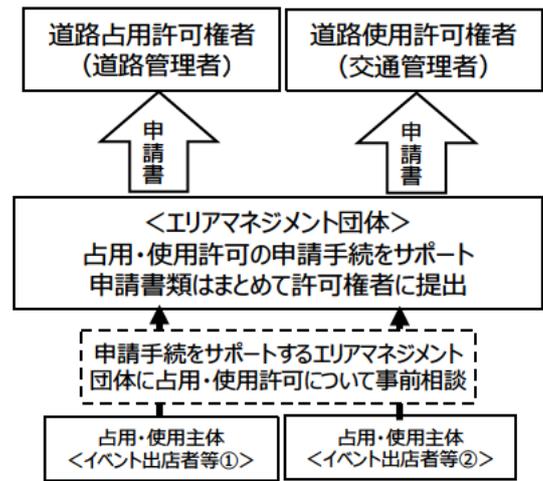
- 「まちなかウォークアブル区域」における道路や都市公園の占用許可及び道路の使用許可の申請について、都市再生推進法人を経由して、道路管理者などの施設管理者へ申請書を提出することができます。
- 都市再生推進法人は申請に対する助言、情報提供といった申請手続きのサポートを行うことができます。
- 占用・使用主体はあくまでイベント出店者等です。
- 経由事務を行う都市再生推進法人は、イベントの全体像を把握するとともに、施設管理者と緊密に連携して、出店者等に対して必要なサポートを行うことが期待されます。

■ 制度活用のメリット

- 施設管理者に事前説明をする場合、出店者等と共に都市再生推進法人が立ち会うことで、協議が円滑になります。
- 申請書の記載方法や記載内容をアドバイス（例：同一イベントに複数の出店者がおり、各申請書に共通する記載事項がある場合に、記載内容をアドバイス）することで、出店者等の負担が軽減され、積極的な活動が期待されます。

先行事例：丸の内仲通り（東京都千代田区）

- エリアマネジメント団体が、イベント開催時における複数の出店等のための道路占有・使用許可の申請書類をまとめて提出。申請書の作成等の手続もサポート。



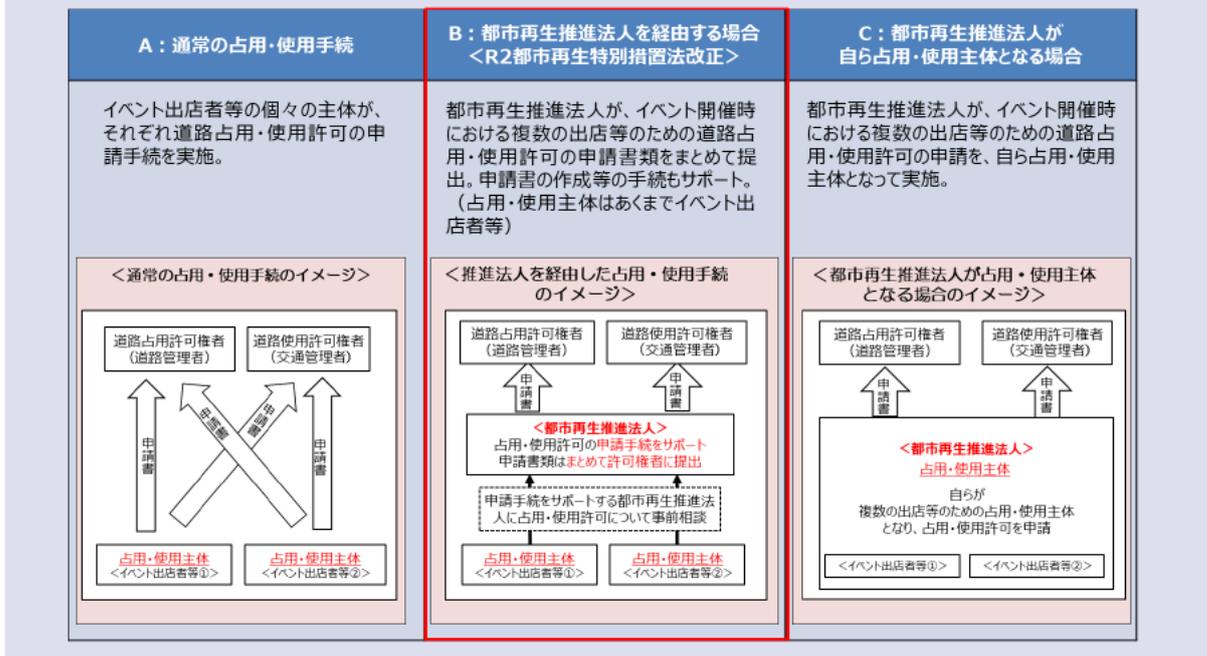
■ 許可権者による市町村への監督要請

- 都市再生推進法人を経由した占有許可等の申請を行う場合、都市再生推進法人が許可権者に提出しなければならない書類を滞留させるなど、適切に業務が行われていないときは、道路管理者や交通管理者等の許可権者は、市町村に対して、都市再生推進法人への必要な監督（例：報告を求める）を行うよう要請することができます。

■ 都市再生推進法人を経由した河川、港湾等の占有手続について

- 河川区域内の土地の占有、港湾隣接地域内の土地の占有許可申請手続につきましても、都市再生推進法人による申請書の経由事務、助言・情報提供といったサポートは、地域の判断によって可能となります。

参考：道路占有許可等の申請手続の比較



3-2. 一体型滞在快適性等向上事業（一体型ウォークアブル事業）の実施主体

（法第46条第3項第2号、法第46条第4項第2号、第46条の2～第46条の8）

R2-

I. 一体型滞在快適性等向上事業の実施主体とは

- 一体型快適性等向上事業の実施主体とは、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）（☞P.13）内において、一体型滞在快適性等向上事業（通称：「一体型ウォークアブル事業」です。この手引きでは「一体型ウォークアブル事業」といいます。）（☞P.80）を実施する民間事業者等です。
※この場合の民間事業者等とは、まちなかウォークアブル区域内の一団の土地の所有者、借地権等を有する者、建築物の所有者、賃借権者等を指します。
- 一体型ウォークアブル事業とは、市町村が実施する取組と併せて交流・滞在空間を創出する事業（具体的には、民地の広場化、建物低層部をガラス張り化、店舗の軒先を休憩スペースとして開放等）です。
- 一体型ウォークアブル事業については、本手引きの☞p.80をご参照ください。

II. 一体型滞在快適性等向上事業の実施主体のメリット

- 一体型ウォークアブル事業の実施主体は、事業実施に伴い以下の制度を活用することができます。

活用できる制度	制度の概要	参照ページ
都市利便増進協定の締結	一体型ウォークアブル事業の実施のために必要があるときは、都市利便増進協定の締結が可能となります。	☞P.64
看板等設置に係る都市公園の占用許可の特例	イベントなど地域の催しに関する情報を提供する看板又は広告塔について、都市公園に設置することが可能になります。	☞P.89
公園施設設置管理協定制度	都市公園内に公園管理者との協定に基づきカフェ、売店等の設置を行う場合、設置管理許可期間の延長や建蔽率の上限緩和が可能になります。	☞P.95
普通財産の活用	市町村が所有する普通財産を、まちづくり活動のために有効に活用できるよう、普通財産の安価な貸付等が可能になります。	☞P.110
都市再生整備計画及び景観計画の提案	都市再生推進法人に指定されていなくても、市町村に対し、都市再生整備計画及び景観計画の作成等の提案を行うことが可能になります。 都市再生整備計画については、一体型ウォークアブル事業の実施主体に加えて、実施しようとする者も提案することが可能です。	☞P.11

3-3. 都市再生推進法人等が活用できる制度一覧

● 都市再生推進法人及び一体型ウォークアブル事業の実施主体が活用できる制度は、下記の通りです。

※ 赤字部分は、令和2年の法改正に伴う新規施策です。

※ 一体型事業者：一体型ウォークアブル事業の実施主体

① 計画の提案（都市再生特別措置法）

項目	概要	都市再生 推進法人	一体型 事業者
都市再生整備計画の作成等の提案	都市再生推進法人又は一体型事業者は、都市再生整備計画の作成や変更を市町村に提案することができる。(P.11)	○	○
都市計画の決定等の提案	都市再生推進法人は、自らの業務として公共施設の整備等を適切に行うために必要な都市計画の変更を市町村に提案することができる。	○	-
まちなかウォークアブル区域内における景観計画の作成等の提案	都市再生推進法人又は一体型事業者は、まちなかウォークアブル区域内において、景観計画の作成や変更を景観行政団体に提案することができる。	○	○

② 協定への参画（都市再生特別措置法）

項目	概要	都市再生 推進法人	一体型 事業者
公園施設設置管理協定への参画	都市再生推進法人又は一体型事業者は、まちなかウォークアブル区域内の都市公園において、滞在快適性等向上公園施設（まちなかの滞在の快適性等の向上や公園の利便増進に資する公園施設）の設置・管理や、園路、広場等の整備等のための協定（通称：都市公園リノベーション協定）を公園管理者と締結することができる。協定締結により、新たに設置されるカフェ、売店等の建蔽率の上限の緩和など都市公園法の特例措置を受けることができる。(P.95)	○	○
都市利便増進協定への参画	都市再生推進法人又は一体型事業者は、都市再生整備計画に記載された区域内の土地所有者等とともに、都市利便増進施設の一体的な整備等に関する協定を締結することができる。(P.64)	○	○
低未利用土地利用促進協定への参画	都市再生推進法人は、低未利用土地の所有者等と協定を締結して、都市再生整備計画に記載された居住者等利用施設の整備等を行うことができる。(P.75)	○	-
跡地等管理等協定への参画	都市再生推進法人は、立地適正化計画に記載された跡地等管理区域内で跡地の所有者等と跡地等管理等協定を締結して、当該跡地等の管理、当該跡地等における緑地等の整備等を行うことができる。	○	-

③ 計画の提案、協定への参画以外の都市再生特別措置法に基づく特例

項目	概要	都市再生 推進法人	一体型 事業者
看板等設置に係る都市公園の占用許可の特例	一体型事業者は、まちなかウォークアブル区域内の都市公園において、地域の催しに関する情報を提供する看板等を設置することができる（清掃等を行うことが必要）。(P.89)	- (一体型事業者になれば適用可能)	○
普通財産の活用	都市再生推進法人又は一体型事業者は、まちなかウォークアブル区域内において、都市再生整備計画に基づき普通財産の安価な貸付などを受けることができる（清掃等が必要）。(P.110)	○	○
道路の占用等の許可の申請手続	都市再生推進法人は、まちなかウォークアブル区域内における道路や都市公園の占用許可等について、申請手続の経由事務及びサポートを行うことができる。(P.23)	○	-
誘導施設に係る都市再開発法の特例	都市再生推進法人は、立地適正化計画に位置付けられた誘導施設を整備する場合、公募によることなく保留床等を取得することができる。	○	-
市町村都市再生協議会の組織	都市再生推進法人は、都市再生整備計画・立地適正化計画の作成や実施に必要な協議を行うための協議会を組織することができる。(P.31)	○	-
市町村や国等による支援	都市再生推進法人は、国及び市町村並びに民間都市開発推進機構から、情報の提供や助言等を受けることができる。	○	-

④ 税制特例

項目	概要	都市再生 推進法人	一体型 事業者
ウォークアブル推進税制	一体型事業者は、まちなかウォークアブル区域内において、市町村による公共施設の整備等と併せて民地のオープンスペース化や建物低層部の可視化を実施した場合、固定資産税・都市計画税の軽減措置（5年間課税標準額を1/2）を受けることができる。(P.87)	- (一体型事業者になれば適用可能)	○
都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例	都市再生推進法人（公益社団法人・公益財団法人であって、法人解散時にその残余財産が地方公共団体等に帰属することとされているものに限る。）が行う立地適正化計画又は都市再生整備計画に基づく都市開発事業、誘導施設等の整備に関する事業、低未利用土地の利用等に関する事業等のために土地等を譲渡した場合、土地所有者等は、税制特例（軽減税率、1500万円特別控除）を受けることができる。(P.29)	○	-
立地誘導促進施設協定における課税標準の軽減	都市再生推進法人が、立地誘導促進施設協定に基づき整備する公共施設等（道路・広場等）を管理する場合、土地所有者等は、固定資産税・都市計画税の軽減措置（5年以上の協定では3年間、10年以上の協定では5年間に限り課税標準額を2/3）を受けることができる。(P.116)	○	-

⑤ 財政支援

項目	概要	都市再生 推進法人	一体型 事業者
官民連携まちなか再生 推進事業の活用	都市再生推進法人は、まちづくり活動に取り組む者に対するワークショップの開催等の普及啓発事業を行う場合、事業費の補助を受けることができる。 都市再生推進法人は、エリアプラットフォームの構成員となってまちづくり活動の社会実験等（道路上でのオープンカフェの設置や低未利用地を活用した休憩スペースの創出等）を行う場合、その実施費用の補助を受けることができる。（※P.122）	○	-
都市安全確保促進事業 の活用	都市再生推進法人は、都市再生緊急整備地域における都市安全確保計画又は主要駅周辺等におけるエリア防災計画の素案の作成を行う場合、作成費の補助を受けることができる。	○	-
都市・地域交通戦略推進 事業の活用	都市再生推進法人は、都市・地域総合交通戦略や立地適正化計画等に基づき、歩道、駐車場、自由通路等を整備する事業を行う場合、事業費の補助を受けることができる。	○	-
都市再開発支援事業の 活用	都市再生推進法人は、エリアマネジメント活動を行う組織体制の構築、エリアのプロモーション活動の実施など、市街地再開発事業完了後の持続的なエリア価値向上のためのまちづくり活動を行う場合、活動費の補助を受けることができる。	○	-
都市環境維持・改善事業 資金（エリアマネジメン ト融資）の活用	都市再生推進法人（一般社団法人・一般財団法人又は地方公共団体から1/4以上の出資を受けている第3セクター法人に限る。）は、地域住民や来訪者のための交流施設の整備、空き地・空き店舗の活用など、エリアマネジメントを目的とする事業を行う場合、無利子貸付を受けることができる。	○	-
まちづくりファンド支 援事業（民都機構による 支援）の活用	都市再生推進法人は、クラウドファンディングを活用して行われる住民等によるまちづくり事業に対して助成等を行う「まちづくりファンド（クラウドファンディング活用型）」を組成する場合、民間都市開発推進機構による資金拠出を受けることができる。	○	-
交流・滞在空間の充実化 に対する金融支援（民都 機構による支援）の活用	都市再生推進法人は、ベンチの設置や植栽等（カフェ等も併せて整備）により交流・滞在空間を充実化する事業を行う場合、民間都市開発推進機構による低利貸付を受けることができる。（※P.125）	○	-

参考：都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置

■ 目的

- 市町村長が策定する「都市再生整備計画」や「立地適正化計画」を推進するため、これらの計画に参画する都市再生推進法人への土地等の提供に伴う税負担を軽減することで、都市再生推進法人による都市開発事業、公共施設や誘導施設等の整備に関する事業、低未利用土地の利用に関する事業等の円滑な実施を促すものです。

■ 特例措置の内容

- ① 個人又は法人が、都市再生特別措置法第 119 条第 3 号に規定する事業（例：都市再生整備計画の区域における都市開発事業、立地適正化計画に記載された誘導施設等の整備に関する事業や低未利用地の利用又は管理に関する事業）の用に供するために、所有期間 5 年超の土地等を、都市再生推進法人に譲渡する場合

特例措置の内容

長期譲渡所得のうち 2,000 万円以下の部分
について税率を軽減

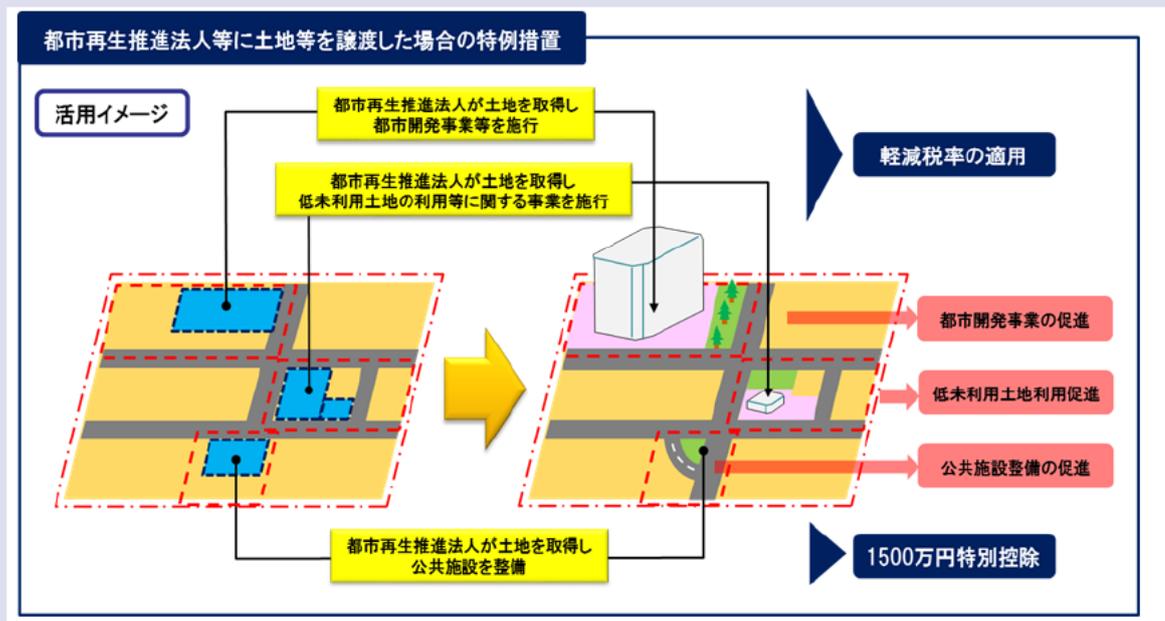
	所得税	個人住民税	合計
本則	15%	5%	20%
特例	10%	4%	14%
軽減部分	5%	1%	6%

※法人の場合は、重課制度（長期5%）が適用除外
（ただし、重課制度は平成31年度末まで課税停止。）

- ② 個人又は法人が、都市再生整備計画又は立地適正化計画に記載された公共施設の整備に関する事業の用に供するために、都市再生整備計画又は立地適正化計画区域内の土地等を、地方公共団体の管理の下に事業を行う都市再生推進法人に買い取られる場合

特例措置の内容

1,500 万円特別控除



■ 特例措置を受けられるための要件

● 都市再生推進法人が、次のイ) かつロ) の要件を満たすことが必要です。

イ) 公益社団法人又は公益財団法人であること

ロ) 定款において、その法人が解散した場合、残余財産が地方公共団体又はその法人と類似の目的をもつ他の公益目的事業を行う法人に帰属する旨の定めがあること