

6. 都市再生整備計画に基づく協定

6-1. 都市利便増進協定

H23-

(法第46条第25項 法第74条～第80条の2)

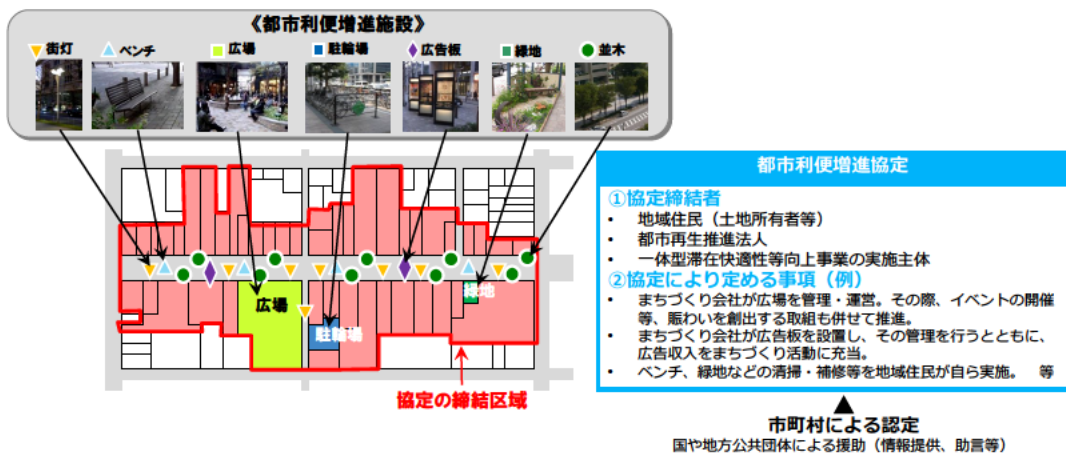
1. 制度の背景・目的

- 都市利便増進協定は、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です。
- 地域のまちづくりのルールを地域住民等が自主的に定めるための協定制度ですので、地域のエリアマネジメントを継続的に取組む際に活用することが期待されます。
- 地域住民等が締結した協定を市町村が認定することにより、市町村と適切に役割分担を図りながら、まちづくりを促進することが可能となります。
- 都市利便増進協定と道路や河川敷地、都市公園の占用許可を組み合わせれば、公共空間を“活用”することで得た収益を、公共空間の“管理”に還元していくスキームを構築・運用することができます。例えば、道路占用許可特例を活用して広告事業を展開し、その収益の配分ルールを都市利便増進協定で定める、という組み合わせ方が考えられます。
- 土地所有者等の合意に基づいて締結する協定ですから、「にぎわいの創出」「違法駐輪の解消」など、制度を活用することによるメリットを理解し、目的を共有することが重要です。

都市利便増進協定

- ・ 都市再生整備計画の区域において、まちのにぎわいや憩いの場を創出する広場等について、居住環境の向上にも資するよう、地域住民が自主的な管理のための協定を締結。オープンカフェやフリーマーケット等のイベントを開催。
- ・ まちづくり団体も参加し、ノウハウを提供。国・自治体が必要なサポートを実施。

- ▶ 地域の実情・ニーズに応じたルールによるまちづくりが実現。
 - ・ 地域住民等のまちづくり参画の促進、それを通じた満足度の向上。
 - ・ 公共公益施設の管理を民が行うことで、公共側の財政負担の軽減も期待。



II. 制度の概要

■ 協定の対象区域：都市再生整備計画の区域

- 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です。
- 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、特例措置があります。(P.68)

■ 協定の締結者

【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が参加すれば、協定を締結できます。
(全員が参加する必要はありません。)
- 土地所有者たる地方公共団体も参加できます。

【都市再生推進法人】

- 同法人の参加は任意です。
- 同法人には、豊富なまちづくりの知見に基づき、協定締結を先導していく役割が期待されます。

※都市利便増進協定には「承継効」がありません。土地所有者等の権利者が変わった場合には、新しい権利者と改めて協定を締結する必要があります。

■ 市町村長による認定

- 土地所有者等は、都市再生整備計画に記載された協定に関する基本的な事項に基づいて協定を締結した上で、市町村長に認定を申請します。市町村長は、協定が認定基準に適合する場合には協定を認定します。

参考：協定の締結者について

- 協定の締結区域に、行政が所有する土地・建築物が含まれる場合、行政も地権者等として協定に参加することができます。特に密集市街地の場合は民地に余裕がないため、行政が保有する土地とその周辺の民地を対象として官民で協定を締結するのは有効なアプローチであると考えられます。(市町村が持っている土地は、行政財産以外も協定の対象とすることができます。)
- 土地所有者である市町村と、都市再生推進法人のみによって協定を締結することもできます。

■ 協定の対象施設

- 都市の居住者その他の者の利便の増進に寄与する施設として、以下の施設が当てはまります。
(規則第12条の2) 制度趣旨に合うものであれば、営利を目的とするか否かを問わず対象とすることができます。
- 省令に明記されていないその他これらに類する都市利便増進施設は、その形態も多岐にわたり、様々な内容のものが想定されるため、その目的、管理の方法等から、都市利便増進施設か否かを市町村が総合的に判断することになります。

	都市利便増進施設	施設の性質
1	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
2	公園、緑地、広場その他これらに類するもの	公園系施設等
3	噴水、水流、池その他これらに類するもの	水系施設等
4	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
5	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
6	アーケード、柵、ベンチ又はその上屋その他これらに類するもの	道路附属物等
7	備蓄倉庫、耐震性貯水槽その他これらに類するもの	防災施設等
8	街灯、防犯カメラその他これらに類するもの	防犯工作物等
9	太陽光を電気に変換するための設備、雨水を利用するための雨水を貯留する施設その他これらに類するもの (小型の水力発電設備、風力発電設備等も含まれる)	環境対策施設・工作物等
10	彫刻、花壇、樹木、並木その他これらに類するもの	まちなみ形成工作物・物件等

■ 協定の内容

- 協定には、以下のような内容を記載することができます。
 - 協定の目的となる都市利便増進施設の種類及び位置
 - 同施設の一体的な整備又は管理の方法
例) 清掃の頻度と実施主体、簡易な修繕を行う主体、イベント等の活用方法
 - 同施設の一体的な整備又は管理に要する費用の負担方法
 - 協定の変更又は廃止の場合の手続
 - 協定の有効期間 など

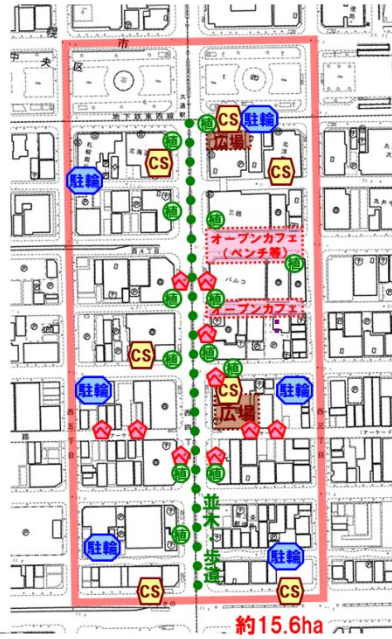
都市利便増進協定の対象区域・施設のイメージ

○広場の整備・管理

市街地再開発事業・優良建築物等整備事業等の制度活用による建築物の更新を行う際に、地下街と地上の歩行空間同士を結びつける広場空間を確保し、滞留スペースを設置。



○並木・歩道の管理、歩道に設置する可動式植樹柵(プランター等)の整備・管理



約15.6ha

○駐車場・駐輪場、サイクルポートの整備・管理

・駐輪場の整備・管理
・民間によるコミュニティサイクルのポート設置



○常設オープンカフェのベンチ等の整備・管理

(道路占用許可の特例制度等を活用しつつ)
オープンカフェ、マルシェ等に関する施設の整備・管理



【凡例】

	広場		コミュニティ サイクルポート
	並木・歩道		駐輪場
	可動式植樹柵 (プランター)		オープン カフェ
			ベンチ

注)記載内容はイメージであり、実際の計画ではありません。

III.都市利便増進協定の特例（第80条の2）

- 「居心地が良く歩きたくなる」まちなか創出のためには、複数の権利者の土地や建物に、広場、街灯、並木、ベンチといった都市利便増進施設を一体的に整備・管理することが有効と考えられます。
 - このような場合に、円滑に都市利便増進協定を締結できるようにするため、本来、協定を締結するためには、市町村の都市再生整備計画に協定に関する基本的事項（協定区域及び協定に記載する事項の概要）を定めている必要がありますが、一体型ウォークアブル事業の実施主体（☞P.25）については、都市再生整備計画に定められていない場合でも、都市利便増進協定を締結することができます。
-
- 協定（特例）の対象区域：まちなかウォークアブル区域（☞P.13）内
 - 本特例は、まちなかウォークアブル区域において、市町村が実施する事業と一体的に交流・滞在空間を創出する「一体型ウォークアブル事業」に適用される特例のため、対象区域は「まちなかウォークアブル区域」になります。
-
- 協定（特例）の締結者：一体型ウォークアブル事業の実施主体（☞P.25）
 - 一体型ウォークアブル事業の実施主体の相当部分が参加すれば、協定を締結できます。（全員が参加する必要はありません。）
 - 都市再生整備計画に記載された一体型ウォークアブル事業に適合した内容である必要があります。
-
- 特例の内容
 - 通常、都市利便増進協定を締結する際は、都市再生整備計画（☞P.9）に協定の内容等を記載する必要がありますが、一体型ウォークアブル事業の実施主体（☞P.25）の場合に限り、都市再生整備計画に記載しなくても、新たに都市利便増進協定を締結し、市町村長の認定を申請することができます。
 - ただし、協定の内容が、都市再生整備計画に記載された一体型ウォークアブル事業に適合している必要があります。

IV.制度活用のメリット

① 地域住民と市町村がまちづくりのルールを共有することができる

- 地域住民（土地所有者等）が都市利便増進協定を結ぶことで、まちづくりのルールを明文化するとともに、市町村がそれを認定することで、地域住民と市町村がまちづくりの方向性を一致させることができます。これにより、地域住民にとっては、イベント等を実施する際も、市町村との調整を進めやすくなると考えられます。

② 市町村は公共施設の整備・管理コストを削減することができる

- 市町村にとっては、民間のノウハウ・資金を活用して都市利便増進施設の整備・管理を進めることができるので、コスト負担の軽減が期待できます。

③ 地域住民の相当数の参加で締結することができる

- 従来の法定協定（建築協定、景観協定など）は、土地所有者等の全員参加が条件でしたが、都市利便増進協定は、全員の参加は必要なく、相当部分の参加があれば締結できます。
- 「相当部分」の具体的な基準については、都市利便増進施設を一体的に整備・管理していく上で支障とならないよう、市町村で適切に判断することができます。

④ 法律に基づき市町村長が認定するため、継続的なまちづくりを実現できる

- 都市利便増進協定を市町村長が認定することで、協定の安定性・実効性が担保され、継続的なまちづくりを進めやすくなると考えられます。
- 条例に基づく「まちづくり協定」とは異なり、法律に基づく制度ですので、市町村にとっては条例を新たに定めることなく、地域住民の自主的なまちづくりを支援することができます。

⑤ 国や民都機構等からの支援を受けることができる

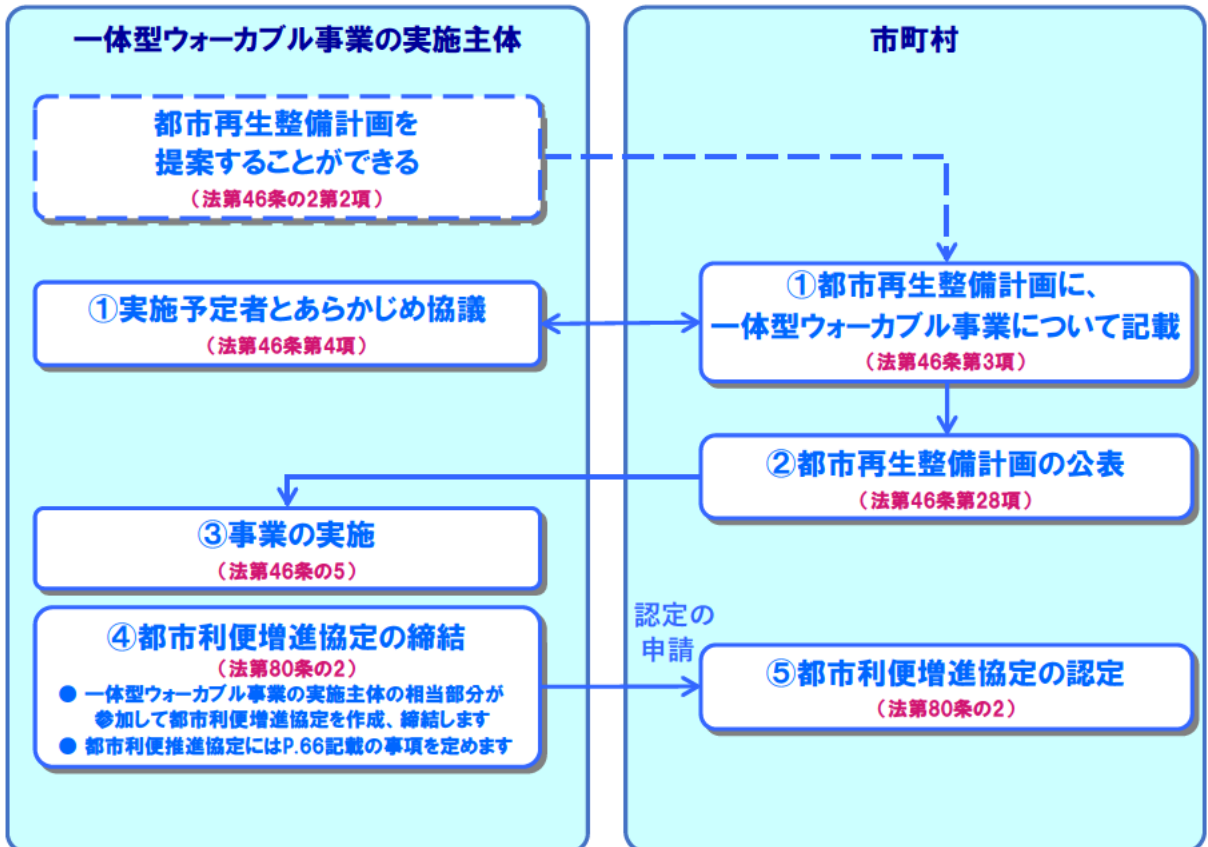
- 官民連携まちなか再生推進事業(エリアプラットフォームにて作成したビジョンに基づく取組として、協定に基づく施設整備等に対する補助)による支援制度があります。
- 協定を締結した場合、国・関係市町村による支援（情報提供・指導・助言等）や民都機構による支援（情報提供・助言・斡旋等）を受けることができます。

V.協定締結までの流れ

■ 一般的な協定締結の流れ



■ 都市利便増進協定の特例を活用した場合の協定締結の流れ



※通常は、都市再生整備計画に都市利便増進協定の内容を記載する必要がありますが、特例措置の場合は記載不要です。

参考：都市利便増進協定認定要領の作成例について

- 都市利便増進協定の認定要領を作成する場合、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/000205041.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（「都市利便増進協定認定要領（例）」）がありますので、併せてご確認ください。

6-2. 都市再生（整備）歩行者経路協定

H21-

（法第 45 条の 2 法第 46 条第 24 項 法第 73 条）

1. 都市再生（整備）歩行者経路協定とは

- 複数の土地所有者・借地権者が存在する区域に、歩行者デッキ、地下通路などの歩行者通路を整備・管理する際に、土地所有者等全員の合意のもとで定める協定です。
 - 土地所有者等が変わった場合も、新たな土地所有者等に歩行者経路を確保する義務が承継されます。
- 協定の対象区域
- 都市再生歩行者経路協定 : 都市再生緊急整備地域
 - 都市再生 整備 歩行者経路協定 : 都市再生整備計画の区域
- 協定の締結者
- 土地の所有者・借地権者（土地の所有者たる地方公共団体も含みます）
 - 協定区域内の全員の合意が必要になります。
- 協定の対象施設
- 歩行者の移動上の利便性・安全性の向上のための経路（歩行者デッキ、地下通路、歩行者専用通路 など）
- 協定の内容
- 協定には、以下のような内容を記載することができます。
 - 協定区域、歩行者経路（以下「経路」という）の位置
 - 経路の整備又は管理に関する下記事項のうち必要なもの
 - 経路の幅員、路面構造に関する基準
 - 経路を構成する施設（エレベーター、エスカレーター、ベンチ、植栽、広告物など）の整備・管理に関する事項
 - その他経路の整備又は管理に関する事項
 - 協定の有効期間
 - 協定に違反した場合の措置 等
 - 協定には、協定区域の隣接地で、経路の整備又は管理に資するため区域の一部とすることが望ましい土地について定めることができます。

■ 都市再生整備計画への位置付け

- 都市再生整備計画区域内の協定（都市再生整備歩行者経路協定）の場合は、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経路の整備・管理に関する事項を記載してあることが必要です。

※都市再生緊急整備地域の場合は不要です。（都市再生歩行者経路協定の場合）

■ 協定による法律上の効果

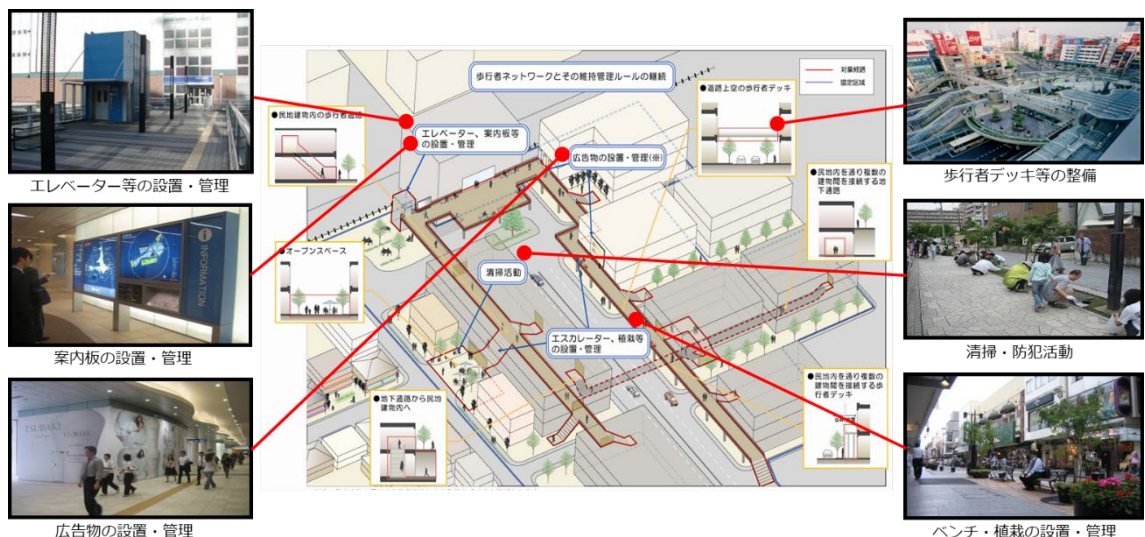
- 売買等で土地所有者等が変わった場合、新しい土地所有者等に対しても、協定は効力を有します。（民法の特例：承継効）

■ 土地の所有者による協定の設定

- 土地所有者が単独の場合でも、協定を定めることができます。この場合、市町村長が認可してから3年以内に、協定区域内に2以上の土地所有者が存するようになった時から、協定は効力を有します。

II. 制度の活用シーン（イメージ）

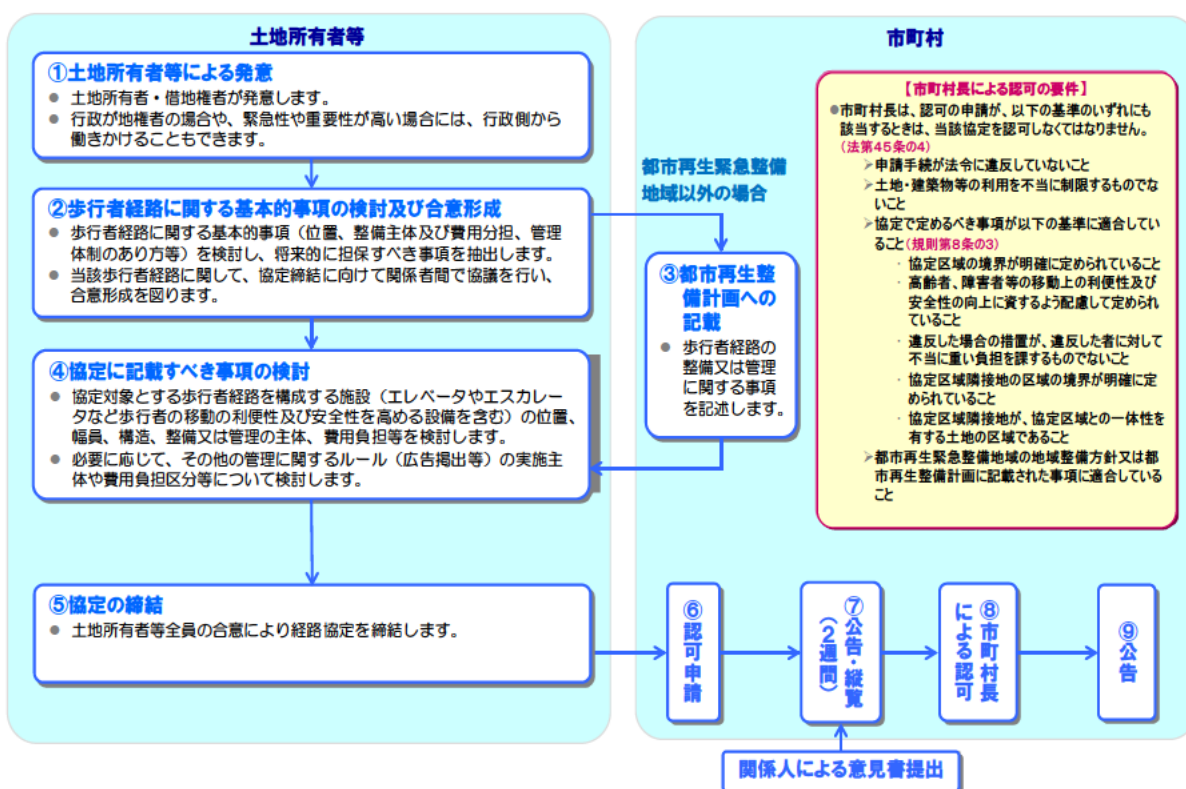
- 都市開発事業にあわせて、駅ビル、商業施設、オフィスビル、庁舎などに接続する歩行者デッキや地下通路を整備する場合などに活用できます。
- 土地所有者等が複数にわたる場合には、経路の位置等の計画内容、整備・管理等の役割分担を関係者の合意のもとに事前に取りきめておき、各都市開発事業の推進にあわせて経路を整備することが可能となります。



III. 制度活用のメリット

- 複数の土地所有者・借地権者が存在する土地に、歩行者経路を整備・管理しようとする場合、法定の協定を結ぶことで、費用分担や清掃・防犯活動の役割分担を明確にし、また、実効性を担保することができます。
- 協定を結んでおけば、経営状況の悪化等により土地所有者が変わってしまった場合でも、新たな所有者に歩行者経路を確保する義務が承継されます。
- 官民連携まちなか再生推進事業(エリアプラットフォームにて作成したビジョンに基づく取組みとして、協定に基づく施設整備等に対する補助)による支援制度があります。

IV. 協定締結までの流れ



参考：都市再生（整備）歩行者経路協定認可要領の作成例について

- 都市再生（整備）歩行者経路協定の認可要領を作成する場合、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/000205042.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（整備）歩行者経路協定認可要領（例）」）がありますので、併せてご確認ください。

6-3. 低未利用土地利用促進協定

H28-

(法第 46 条第 26 項、法第 80 条の 3～第 80 条の 8)

1. 制度の背景・目的

- 国土交通省では、まちなかの空き地・空き家の有効活用を支援する制度を設けています。
- 本来、都市の中心部は様々な都市機能が集積し、多くの人々が集い賑わう拠点としての役割を果たすことが期待されていますが、近年では少子高齢化や人口減少を背景として、多くの都市で商業機能の撤退、歩行者交通量の減少等が見られ、空き地・空き家等の低未利用な土地や建物が増加している状況にあります。
- まちを魅力あるものにするためには、空き地・空き家等を積極的に活用して心地よい環境をつくるのが大切ですが、土地・建物の所有者が自ら行うことは難しいと感じる場合も少なくありません。
- こうした背景の下、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及び管理を行うための低未利用土地利用促進協定制度を創設しました。
- この制度を活用すると、市町村や都市再生推進法人等と土地所有者が協定を締結し、所有者の代わりに低未利用土地の有効活用を行うことができます。

【 空き地・空き家の活用次第で、まちが変わる 】



II. 制度の概要

- 協定の対象区域：都市再生整備計画の区域
- 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居住者等利用施設の整備・管理に関する事項を記載してあることが必要です。

- 協定の締結者：市町村又は都市再生推進法人等*¹と、区域内の低未利用土地*²の所有者等*³
(所有者等たる地方公共団体も含む)
- * 1 都市再生推進法人のほか、緑地保全・緑化推進法人又は景観整備機構が協定を締結することができます。
- * 2 低未利用土地とは、居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地のことをいいます。
- * 3 区域内の低未利用土地の所有者又は使用及び収益を目的とする権利を有する者が協定の対象となります。ただし、一時使用のため設定されたことが明らかなものは除きます。
- 協定区域内の全員の同意が必要になります。



※低未利用土地利用促進協定には、承継効は付与されないため、低未利用土地利用促進協定を締結している土地所有者等が変わった場合には、新しい土地所有者等と改めて協定を締結する必要があります。

■ 市町村長による認可

- 都市再生推進法人等と土地所有者等が協定を締結しようとするときは、あらかじめ市町村長の認可を受けなければなりません。市町村長は、協定が認可基準に適合する場合には認可しなければなりません。

参考：協定の締結者について

- 協定の締結区域に、行政が所有する土地・建築物が含まれる場合、行政も地権者等として協定に参加することができます。特に密集市街地の場合は民地に余裕がないため、行政が保有する土地とその周辺の民地を対象として官民で協定を締結するのは有効なアプローチであると考えられます。（市町村が持っている土地は、行政財産以外も協定の対象とすることができます。）
- 土地所有者である市町村と、都市再生推進法人のみによって協定を締結することもできます。

■ 協定の対象施設

- 都市の居住者その他の者の利用に供する施設として、以下の施設が当てはまります。**(規則第12条の3)** 制度趣旨に適うものであれば、営利を目的とするか否かを問わず対象とすることができます。
- 省令に明記されていないその他これらに類する居住者等利用施設は、その形態も多岐にわたり、様々な内容のものが想定されるため、その目的、管理の方法等から、居住者等利用施設か否かを市町村が総合的に判断することになります。

	居住者等利用施設	施設の性質
1	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
2	公園、緑地、広場その他これらに類するもの	公園系施設等
3	噴水、水流、池その他これらに類するもの	水系施設等
4	教育文化施設、医療施設、福祉施設その他これらに類するもの	公共施設等
5	集会場、業務施設、宿泊施設、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

- また、都市再生推進法人等が低未利用土地利用促進協定に基づき管理する樹木又は樹木の集団で保存樹又は保存樹林として指定されたものについては、当該保存樹又は保存樹林の所有者に加えて、都市再生推進法人等もこれらの保存義務を負うこととなります。

■ 協定の内容

- 協定には、以下のような内容を記載することができます。
 - 協定の目的となる低未利用土地及び居住者等利用施設
 - 同施設の整備及び管理の方法
例) 清掃の頻度と実施主体、簡易な修繕を行う主体、イベント等の活用方法
 - 協定の有効期間
 - 協定に違反した場合の措置



※「まち資源活用協定」とは、低未利用土地利用促進協定の通称です。

III. 制度活用のメリット

■ 土地所有者等のメリット

- 自分の土地をまちづくりに活用したいと考える土地所有者にとって、市町村等と協定を結ぶことにより、市町村が進めるまちづくりを支えることができます。
- 市町村が協定を締結又は認可することで、土地活用の安定性や実効性が担保され、継続的なまちづくりを進めやすくなります。
- 協定を締結しようとする土地所有者等は、国・関係地方公共団体による支援（情報提供・助言等）を受けることができます。

■ 市町村・都市再生推進法人等のメリット

- 土地の整備や管理の方法などを協定に定めることで、一定期間、その土地を活用したまちづくりを円滑に進めることができます。
- 条例に基づく「まちづくり協定」とは異なり、法律に基づく制度ですので、市町村は条例を新たに定めることなく、継続的なまちづくりを実現できます。
- 都市再生推進法人が協定に基づき施設の整備等を実施する場合には、官民連携まちなか再生推進事業(エリアプラットフォームにて作成したビジョンに基づく取組みとして、協定に基づく施設整備等に対する補助)による支援を受けられます。

参考：低未利用土地利用促進協定制度のイメージ

- ・都市再生整備計画の区域において、人口減少等を背景とした、まちなかで増加している低未利用の土地、建築物の利用促進を図るため、当該土地、建築物等の有効かつ適切な利用に資する施設の整備及び管理に関する協定制度。
- ・地域のまちづくりを担う市町村や都市再生推進法人等がノウハウを活かして、低未利用の土地、建築物等の利用の促進を図ることにより、都市再生の効果を最大化。

※ 低未利用地とは
 居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し、著しく劣っていると認められる土地

協定締結者

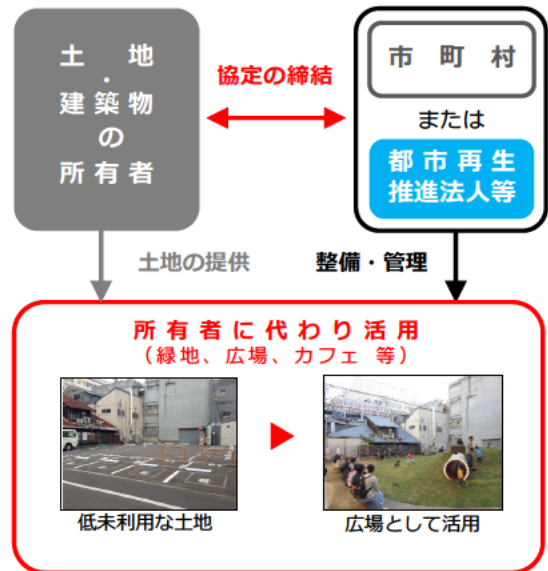
- ・市町村又は都市再生推進法人、緑地保全・緑化推進法人、景観整備機構
- ・区域内の低未利用土地の所有者等

協定の内容（市町村長が認可）

- ・協定の目的となる低未利用の土地、建築物
- ・施設の整備・管理の方法に関する事項
- ・協定の有効期間
- ・協定に違反した場合の措置

関連制度

- ・樹木保存法に基づく樹木保存義務の実施主体として、都市再生推進法人を追加
 →低未利用土地に存する保存樹木の適正な管理ができる



参考：各制度の比較

名称	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
条文(規則)	第74条～第80条(規則第12条の2)	第45条の2～第45条の9・第73条(規則第8条の2～第8条の4)	第80条の2～第80条の8(規則第12条の3)
創設年度	平成23年度	平成21年度	平成28年度
制度目的	まちの利便を高め、にぎわいや交流を創出する施設を一体的に整備・管理	歩行者の利便性・安全性向上のための経路を整備し、継続的に管理	低未利用の土地を所有者に代わり居住者等の利用に供するよう整備・管理
対象区域	都市再生整備計画の区域	都市再生緊急整備地域(都市再生整備計画の区域)	都市再生整備計画の区域
締結可能者	○ 土地所有者・借地権者・建築物所有者 ○ 都市再生推進法人 ※全員の合意は不要 ○ 一体型滞在快適性等向上事業の実施主体	○ 土地所有者・借地権者 ※区域内全員の合意が必要→承継効あり	○ 低未利用土地の所有者等 ○ 市町村又は都市再生推進法人等
対象施設	【都市利便増進施設】 1 道路、通路、駐車場、駐輪場など 2 公園、緑地、広場など 3 噴水、水流、池など 4 食事施設、購買施設、休憩施設、案内施設など 5 広告塔、案内板、看板、標識、旗ざお、パーキング・メーター、幕、アーチなど 6 アーケード、柵、ベンチ又はその上屋など 7 備蓄倉庫、耐震性貯水槽など 8 街灯、防犯カメラなど 9 備蓄倉庫、耐震性貯水槽など 10 彫刻、花壇、樹木、並木など	○ 歩行者の移動上の利便性・安全性向上のための経路(歩行者デッキ、地下通路、歩行者専用通路など)	【居住者等利用施設】 1 道路、通路、駐車場、駐輪場など 2 公園、緑地、広場など 3 噴水、水流、池など 4 教育文化施設、医療施設、福祉施設など 5 集会場、業務施設、宿泊施設、食事施設、購買施設、休憩施設、案内施設など
協定の内容	○ 都市利便増進施設の種類及び位置 ○ 同施設の一体的な整備又は管理の方法及びそれらに要する費用の負担方法 ○ 協定の有効期間及び変更、廃止の手続 等	○ 協定区域、歩行者経路の位置 ○ 経路の整備又は管理に関する事項 ○ 協定の有効期間 ○ 協定に違反した場合の措置	○ 協定の目的となる低未利用土地及び居住者等利用施設 ○ 同施設の整備及び管理の方法 ○ 協定の有効期間、違反した場合の措置