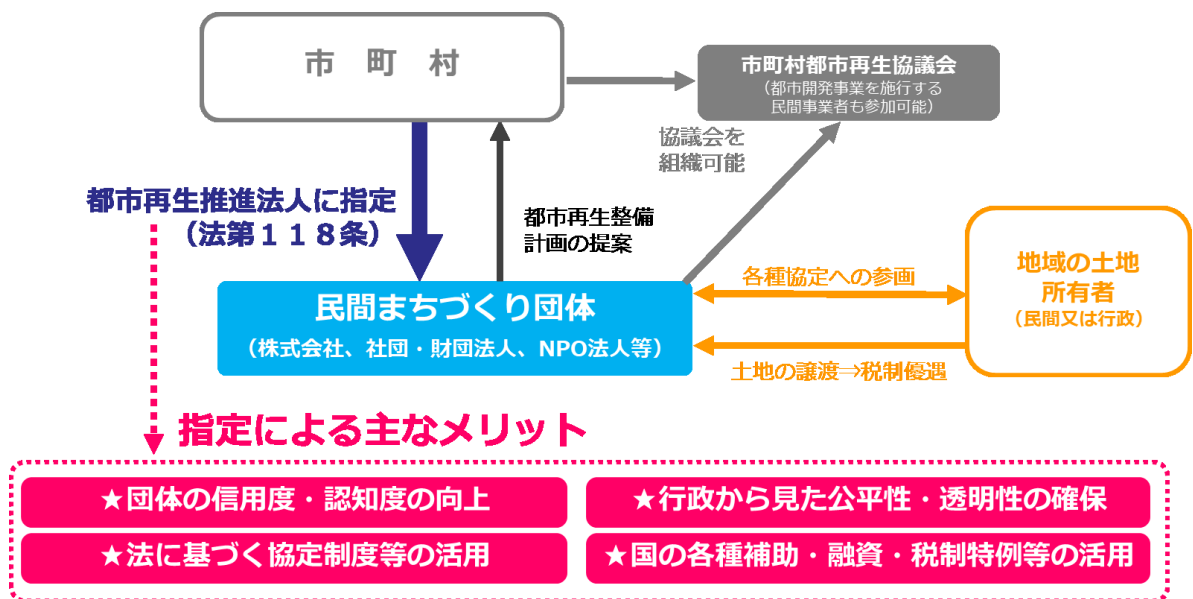


3. 都市再生推進法人

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を担う法人として、市町村が指定するものをいいます。

- 市町村は、まちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担いうる団体を、都市再生推進法人として指定できます。
- 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の作成を、市町村に提案することができます。



都市再生推進法人のメリット

- まちづくりの担い手として、公的位置付けを付与
- 市町村に対する都市再生整備計画の提案が可能
- 都市利便増進協定を締結することが可能

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



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

- 都市再生推進法人とは、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、まちづくりのコーディネーター及びまちづくり活動の推進主体としての役割を果たすことが期待されます。

■ 都市再生推進法人の主な業務

- 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。（**法第119条**）

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) 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
- (7) 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
- (8) 跡地等管理協定に基づく跡地等の管理
- (9) 都市の再生に関する情報の収集、整理及び提供
- (10) 都市の再生に関する調査研究
- (11) 都市の再生に関する普及啓発
- (12) その他の都市の再生に必要な業務

※ 都市利便増進協定とは、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施設（広場、駐輪場、緑地等）について、地域住民が自主的な管理を行うために都市再生特別措置法に基づき締結する協定制度です。協定参加者は、地権者を原則としますが、都市再生推進法人は、地権者でなくても参加することができます。

都市のスポンジ化対策のための都市再生推進法人の業務の追加（H30 改正都市再生特別措置法）

- 地方都市を中心に、空き地等が時間的・空間的にランダムに生じる「都市のスポンジ化」が進行し、居住や都市機能の誘導を図るべき区域においても、エリア価値の低下、治安・環境の悪化、誘導施設等の種地確保の阻害といった問題を生じさせ、コンパクトなまちづくりを進める上での障害となっている。
- こうした問題に対応するため、都市再生推進法人について、低未利用地の有効利用をしようとする者に対して情報・ノウハウ等の面から援助する機能のほか、まちづくりに活用し得る土地等について、情報を集約し、土地の一時的な保有・管理を含め、所有者等と利用意向者をマッチングする機能を付与することとした。
- そこで、都市再生推進法人の業務として、新たに、低未利用地の利用に関する事業のための情報提供等の援助及び土地の取得等に関する業務が追加された。

■ 都市再生推進法人の要件

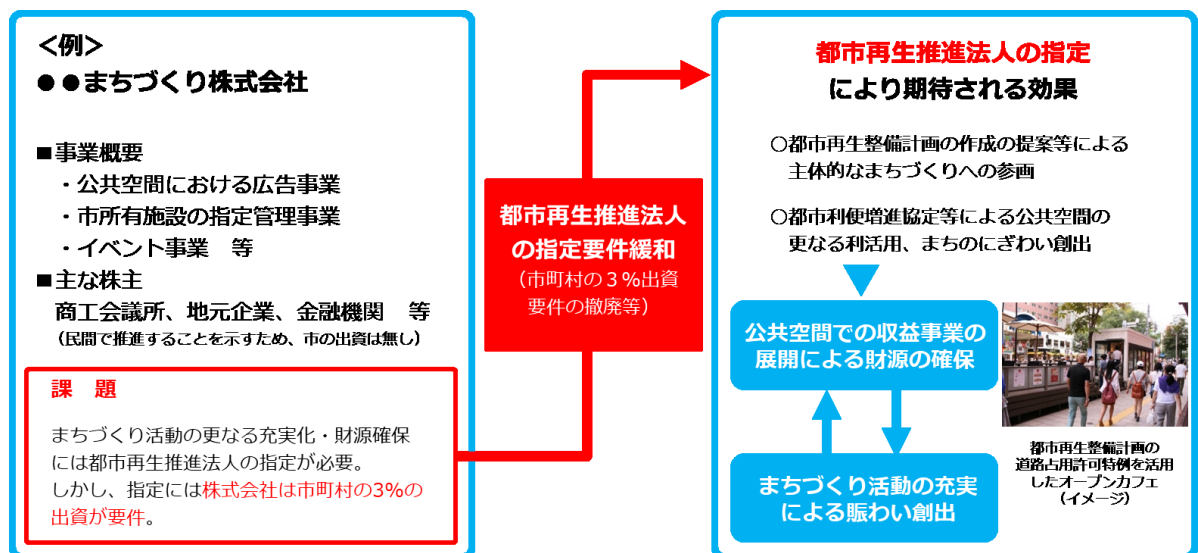
- 都市再生推進法人になることができるのは、一般社団法人（公益社団法人を含む）、一般財団法人（公益財団法人を含む）、NPO 法人、まちづくり会社です。

※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、まちづくり会社（※）における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（株式会社にあつ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、持分会社にあつ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

■ 計画の提案

項目	概要
都市再生整備計画の作成等の提案	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。（都市再生推進法人のみが提案可能）都市再生推進法人が実施しようとしている事業を、自らの発意により公的な計画である都市再生整備計画に位置付けることが可能となり、円滑な事業の推進につながる。（都市再生特別措置法第46条の2）
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。（都市再生特別措置法第57条の2）

■ 協定への参画

項目	概要
都市利便増進協定への参画	土地所有者等とともに、まちの魅力を高めるための多様な施設（都市利便増進施設）の一体的な整備又は管理に関する協定を結ぶことができる。（土地所有者等以外では、都市再生推進法人のみが参画可能）施設の整備やイベント開催等を含む施設の管理を円滑に実施しやすくなる。（都市再生特別措置法第74条）
低未利用土地利用促進協定への参画	市町村又は都市再生推進法人等は、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及び管理を行うことができる。（都市再生特別措置法第80条の2）
跡地等管理協定への参画	市町村又は都市再生推進法人等は、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管理協定を締結して、当該跡地等の管理を行うことができる。（都市再生特別措置法第111条）

■ 税制特例・財源支援

※赤字部分は平成30年7月の都市再生特別措置法改正に伴う新規施策

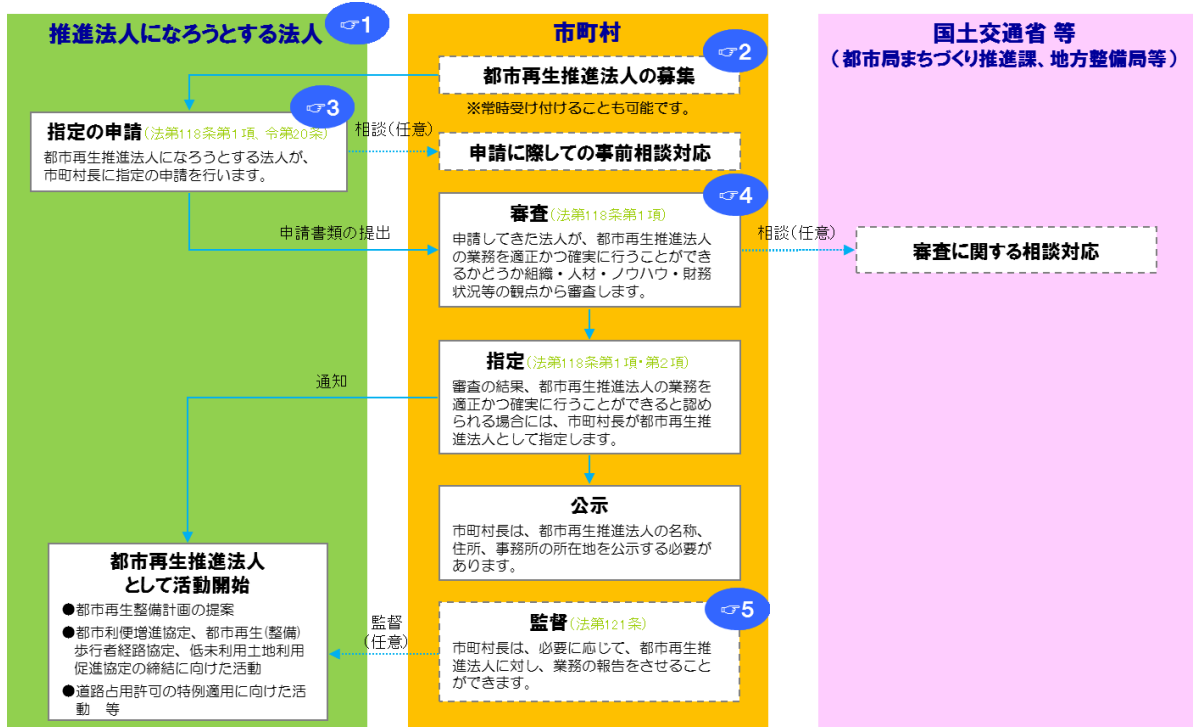
項目	概要
都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例	立地適正化計画または都市再生整備計画に基づき都市再生推進法人が実施する都市開発事業、誘導施設等の整備に関する事業、 低未利用土地の利用等に関する事業 等のために土地等を譲渡した場合の、土地所有者に対する税制特例（軽減税率、1500万円特別控除）。土地の所有者に対して譲渡に係るインセンティブを付与し、都市再生推進法人が都市開発事業等の用に供する土地等を取得しやすくすることで、円滑な事業の推進につながる。
立地誘導促進施設協定における課税標準の軽減	立地誘導促進施設協定に基づき整備・管理する公共施設等（道路・広場等）について、都市再生推進法人が管理する場合に、固定資産税・都市計画税の課税標準が2／3に軽減される（5年以上の協定では3年間、10年以上の協定では5年間）。
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	地域住民・地権者の手による良好な都市機能及び都市環境の保全・創出を推進するため、エリアマネジメント事業を行う都市再生推進法人又はまちづくり法人に貸付を行う、地方公共団体に対する無利子貸付制度。都市再生推進法人のうち、一般財団法人が貸付の対象となる。
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	資金を地縁により調達し、住民等によるまちづくり事業への助成等や、まちづくり会社への出資を行う「まちづくりファンド」に対し、民都機構が出資又は資金拠出による支援を行う制度。都市再生推進法人は平成27年度創設のクラウドファンディング活用型において、まちづくりファンドの組成主体になることができる。
民間まちづくり活動促進・普及啓発事業の活用	先進団体が実施する、これから民間まちづくり活動に取り組もうとする者に対する普及啓発事業や、まちづくり会社等の民間の担い手が主体となった都市再生特別措置法の都市利便増進協定に基づく施設整備等を含む実証実験等に助成する制度。都市再生推進法人だけが、都市利便増進協定、都市再生(整備)歩行者経路協定又は低未利用土地利用促進協定に基づく施設整備に対する補助を受けることができる。
国際競争力強化・シティセールス支援事業の活用	特定都市再生緊急整備地域における官民による大都市の国際競争力強化への支援制度。都市再生推進法人は、補助対象事業のうち「計画作成支援」において事業主体となることができる。
都市安全確保促進事業の活用	都市再生緊急整備地域及び主要駅周辺における官民による大都市の帰宅困難者対策への支援制度。都市再生推進法人は、補助対象事業のうち「計画作成支援」において事業主体となることができる。

■ その他

項目	概要
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。（都市再生特別措置法第117条）
誘導施設に係る都市再開発法の特例	立地適正化計画に位置付けられた誘導施設を整備する都市再生推進法人であれば、公募によることなく保留床等を取得することができる。（都市再生特別措置法第104条の2）
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。（都市再生特別措置法第122,123条）
まちづくり活動の財源を集約・再分配する法人としての活動	都市再生推進法人は、「民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドライン」で提案する「再分配法人」（64頁参照）となり、地域で生み出される財源を集約し、各種まちづくり活動に助成し、又はまちづくり活動を自ら実施することができる。

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う。具体的には、以下のような手続きが想定される



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》

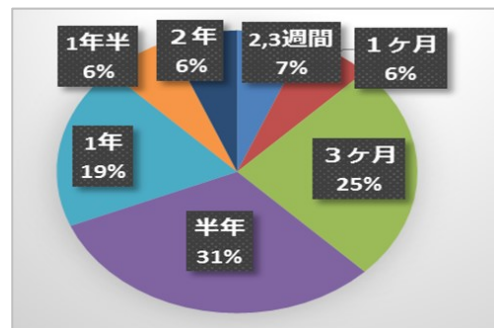
- 定款
- 登記事項証明書
- 役員の氏名、住所及び略歴を記載した書面
- 組織図及び事務分担を記載した書面
- 前事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表
- 当該事業年度の事業計画書及び収支予算書
- これまでのまちづくり活動の実績を記載した書面
 - ※会報、パンフレット、議事録等でも可
- 都市再生特別措置法第119条に規定する業務（の一部）に関する計画書
 - ※必要に応じて図面を添付
 - ※関係する行政機関や民間団体等と既に連携・調整を図っていれば、その状況を記載

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行えるかどうかを審査する必要があります。

※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)



《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行うために、
 - ✓ 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出来ると認められること

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場合と認める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領の作成例について

- 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。

<http://www.mlit.go.jp/toshi/common/000205040.pdf>（平成31年4月現在）

※3ページで紹介している国土交通省ホームページ「官民連携関連施策」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。

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

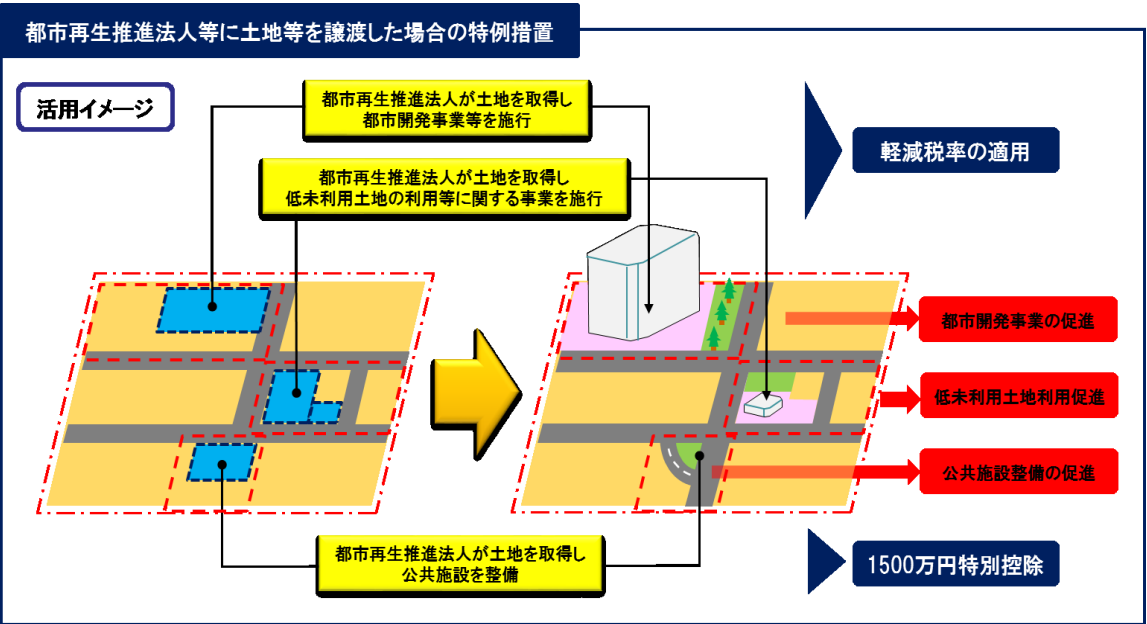
	所得税	個人住民税	合計
本則	15%	5%	20%
特例	10%	4%	14%
軽減部分	5%	1%	6%

※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

都市再生推進法人等に対する補助制度（民間まちづくり活動促進・普及啓発事業）

■ 目的

先進団体が実施する、これから民間まちづくり活動に取り組もうとする者に対する普及啓発事業や、まちづくり会社等の民間の担い手が主体となった都市再生特別措置法の都市利便増進協定に基づく施設整備等を含む実証実験等に助成する。これにより、民間まちづくり活動を広めるとともに、地域活力の向上等を図る。

■ 経緯

平成 24 年度：制度創設

平成 26 年度：補助対象事業に普及啓発事業を追加

平成 28 年度：補助対象事業に低未利用土地利用促進協定に基づく施設の整備・活用を追加

平成 30 年度：補助対象事業に地方再生コンパクトシティのモデル都市※における官民連携事業を追加（※参考 URL：http://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000056.html）

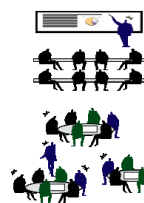
■ 概要

普及啓発事業

■ 先進団体が持つ継続的なまちづくり活動のノウハウなどを他団体に水平展開する普及啓発事業

- i) 都市の課題解決をテーマとし、多様なまちづくり関係者を巻き込んだワークショップを開催するなど、まちづくりの現場における現実の課題解決に向けた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
- ii) i) と連携しつつ、優れたまちづくり活動の普及啓発

【定額補助】都市再生推進法人、景観協議会、市町村都市再生協議会、地方公共団体、大学又は民間事業者等（これらを構成員とするJVも含む。）



＜オリエンテーション＆座学＞
基礎的知識をチーム合同で習得

＜現地スタディ／ワークショップ＞
地元関係者を巻き込んだWS形式による現地スタディを集中的に行い、事業実現に向けた実践的なノウハウを習得

社会実験・実証事業等

■ 都市利便増進協定、歩行者経路協定、又は低未利用土地利用促進協定に基づく施設の整備・活用

・ 協定に基づく広場、駐輪場、街路樹、街灯などの整備や通路舗装の高質化 等

↓
社会実験、実証実験等の実施
(広場等の公共空間を活用したイベント、オープンカフェ等の実施 等)

【直接補助】都市再生推進法人
補助率： 1/2以内(かつ、地方公共団体負担額以内)

■ まちの賑わい・交流の場の創出や都市施設の活用等に資する社会実験等

・ 空き地・空き店舗等の活用促進
・ 地域の快適性・利便性の維持向上
・ 地域のPR・広報 等

【直接補助】都市再生推進法人、景観協議会、市町村都市再生協議会、
補助率： 1/2以内
(かつ、地方公共団体負担額以内)

【間接補助】民間事業者等
補助率： 1/3以内
(かつ、地方公共団体負担額の1/2以内)

■ 地方再生コンパクトシティのモデル都市において、都市再生整備計画に位置づけられた官民連携事業

〔官民連携組織の立ち上げ
・ 市場調査、データ分析、基礎的調査
・ 公共空間等に係る軽微な整備、改修 等〕

↓
社会実験、実証実験等の実施
(オープンカフェ、コミュニティサイクル等)

【直接補助】民間事業者等（ただし、地方公共団体の出資等が過半を占めない団体に限る）
補助率： 1/2以内
(かつ、地方公共団体負担額以内)



オープンカフェ等の施設の整備等によるまちの賑わい、交流の場の創出(イメージ)