

# 1. 総論

## 1-1. はじめに

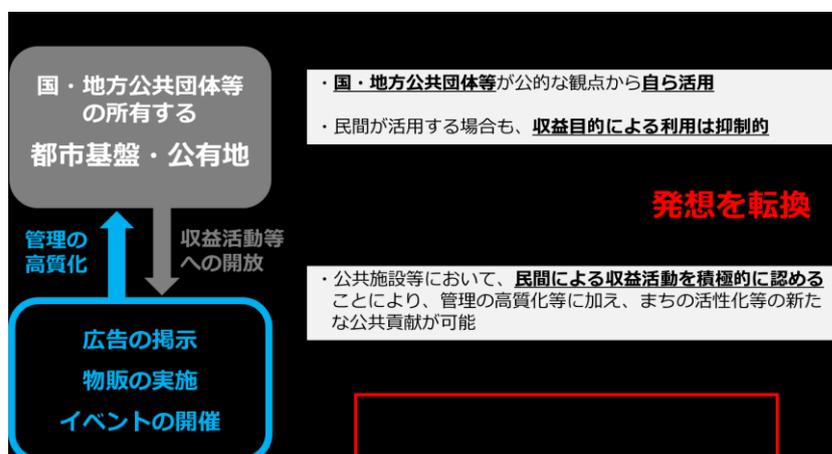
### 「都市再生」の意義

- 「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。

### 「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～）



- 我が国の大都市については、我が国経済の牽引役として世界の都市間競争に対応し、世界中からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込むため、国際的なビジネス・生活環境、大規模災害に対応するための環境を整備する必要があります。また、地方都市においては、人口減少や少子高齢化の進展に対応し、地方創生を実現するため、コンパクトでにぎわいのあるまちづくりを進める必要があります（次々頁参照）。加えて、高度経済成長期に大量に供給され、老朽化が進んでいる住宅団地について、地域の拠点として再生を図ることが求められています。
- さらに、地方都市をはじめとした多くの都市においては、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。
- これらの課題に対応し、低未利用地の利用の促進・地域コミュニティによる身の回りの公共空間の創出・都市機能のマネジメント等の施策を総合的に講ずるため、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が平成30年7月に施行されました。

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要（交付：平成30年4月25日、  
施工：平成30年7月15日）

<b>背景・必要性</b>	
<p>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</p> <p>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</p> <p>※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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 空き地(個人所有の宅地等に限り)は約44%増(約681km<sup>2</sup>→約981km<sup>2</sup>:大阪府の面積の約半分)(2003→2013年)</li> <li>- 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)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生活利便性の低下</li> <li>・ 治安・景観の悪化</li> <li>・ 地域の魅力(地域バリュー)の低下</li> </ul> <p>⇒ スポンジ化が一層進行する悪循環</p>	
<b>要因と対策のコンセプト</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地権者の利用動機の乏しさ → 低未利用地のまま放置</li> <li>・ 「小さく」「散在する」低未利用地の 使い勝手の悪さ</li> </ul>	<p>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)</p> <p>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)</p> <p>官民連携で都市機能をマネジメント</p>
<p>「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</p>	

## 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



- 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) 都市開発資金貸付け  
〔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

#### 【目標・効果】

※ 地方公共団体への意向調査等をもとに推計  
低未利用地の利用を促進し、都市内遊休空間を賢く使うことで、民間の担い手による魅力的なまちづくりを実現  
（KPI）・ 低未利用土地権利設定等促進計画の作成：約35件（2019～2023 [2019:3件 / 2023:15件]）  
・ 立地誘導促進施設協定の締結：約25件（2019～2023 [2019:3件 / 2023:10件]）  
⇒ 立地適正化計画を作成・公表した市町村のうち、今後10年間に、居住誘導区域に占める低未利用地の割合が、現状維持又は低下した市町村の割合：7割以上

- この手引きは、これらの制度を実際のまちづくりにうまく活用していただけるよう、市町村やまちづくり団体等の皆さまに向けて、制度の内容やメリット、活用プロセスなどを解説したものです。この手引きが、魅力あるまちづくりを進めるサポートとなれば幸いです。

（参考） この手引きの内容は国土交通省のホームページに「官民連携関連施策」として掲載されています。→

[http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi\\_machi\\_tk\\_000047.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000047.html)

## 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の創設、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及び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

## 1-2. 官民連携まちづくりのプラットフォーム (都市再生整備計画活用)

### まちづくりの悩みに応える「都市再生特別措置法」

#### まちづくり団体の位置付けを明確にしたい・・・

まちづくり団体は設立したものの、まだ組織の存在が十分に認知されておらず、思うような活動ができていない・・・

市町村が「**都市再生推進法人**」に指定することで公的な位置付けを得ることができ、また、都市再生整備計画の提案が可能となります。

#### 歩いて楽しめるまちにしたい・・・

歩いて楽しめるまちにするため、民間開発にあわせて、地権者が協力して歩行者デッキを整備したい・・・

地権者間で、歩行者経路の整備・管理の役割分担などについて法定の**都市再生(整備)歩行者経路協定**を結ぶことができます。(協定は、地権者が変わった場合でも効力を持ちます。)

#### 公共空間を活用してまちづくりを進めたい・・・

最近人通りが減ってまちに活気が無い。歩道や河川敷を利用してオープンカフェを開き、まちに人を呼び戻したい・・・

**道路や河川敷地の占用許可の特例**により、公共空間を占用して事業を行い、収益が出たら、まちづくりのために使うこともできます。

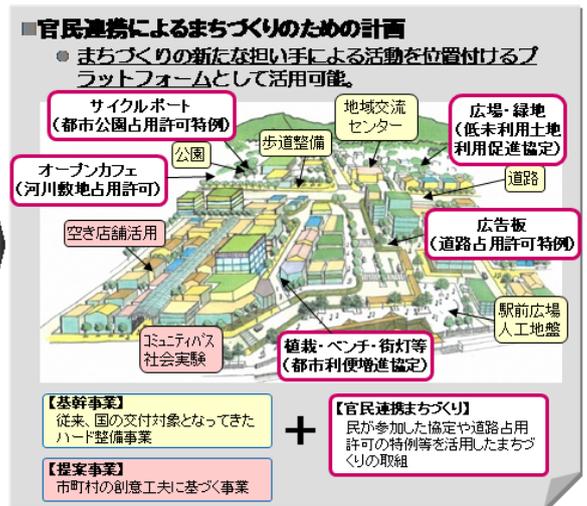
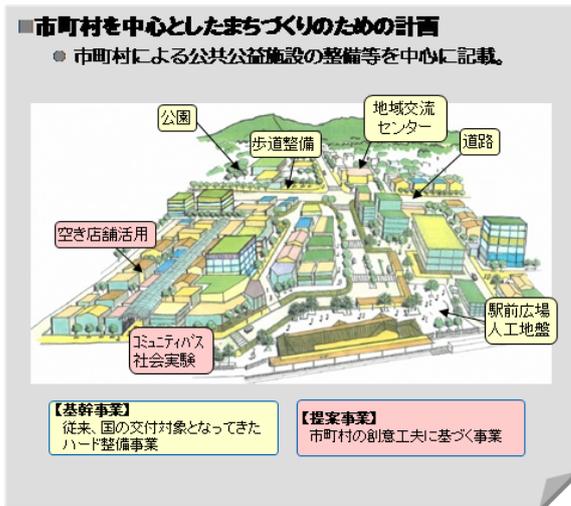
#### 住民自らの力でまちの魅力を高めていきたい・・・

住民同士協力して、まちなかに街灯やベンチを置いたりして、まちのにぎわいを作りたいけれど、住民だけでは進め方が分からないし、まとまらない・・・

整備や管理の方法について、地権者が**都市利便増進協定**を締結し、市町村の認定を受けることができます。(協定には都市再生推進法人も参加できます。)



- 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。

