

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和8年法律第23号）  
**説明資料 都市再生特別措置法関係**（立地適正化計画関係を除く。）

---

令和8年6月  
国土交通省 都市局 まちづくり推進課

1. 都市再生の方向性、改正法の全体像 2
  2. 基本理念の創設 12
  3. 都市再生整備等協定制度の創設  
-公共貢献による質の高い都市再生プロジェクトの促進- 17
  4. 固有魅力維持向上区域制度の創設  
-地域資源を活かした「わがまちリノベーション」の促進- 28
  5. まちづくり推進活動計画制度の創設  
-エリアマネジメント活動の「見える化」による持続性の向上- 38
- 参考資料 50

# 1. 都市再生の方向性、改正法の全体像

○ 法制度創設から約20年が経過した「都市再生」のこれまでの振り返るとともに、**中長期的な視点や地域文化を育む観点から、新しい時代の都市再生のあり方を検討**するため、有識者懇談会を設置。

## (委員等)

### 【委員】(◎：座長、敬称略)

- ◎ 野澤 千絵 明治大学政治経済学部 教授
- 有田 智一 筑波大学システム情報系社会工学域 教授
- 石山 千代 國學院大學観光まちづくり学部 准教授
- 上野 美咲 和歌山大学経済学部 准教授
- 大沢 昌玄 日本大学理工学部 教授
- 三浦 詩乃 中央大学理工学部 准教授
- 村山 顕人 東京大学大学院工学研究科 教授
- 山村 崇 東京都立大学都市環境学部 准教授

### 【オブザーバー】

- 一般社団法人 不動産協会
- 独立行政法人 都市再生機構
- 一般財団法人 民間都市開発推進機構
- 日本商工会議所
- 全国都市再生推進協議会 全国エリアマネジメントネットワーク

### 【関係省庁】

- 国土交通省
  - 総合政策局 地域交通課
  - 国土政策局 総合計画課
  - 住宅局 市街地建築課
  - 観光庁 観光資源課
- 内閣府 地方創生推進事務局
  - 参事官 (都市再生担当)
  - 参事官 (地域再生担当)
  - 参事官 (中心市街地活性化担当)
- 文化庁 文化資源活用課

(事務局：国土交通省都市局)

## (実績)

- |  |          |
|--|----------|
| 【第1回】 テーマ：これまでの都市再生の成果・課題の整理   | R6.11.22 |
| 【第2回】 テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方 (1)<br>※まちの個性を形成する歴史的建造物、古いまちなみ等の保全・活用 等 | R6.12.10 |
| 【第3回】 テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方 (2)<br>※ウォークアブル政策の成果・課題、今後の方向性 等         | R7.1.15  |
| 【第4回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方 (1)<br>※都市再生プロジェクトの制度・事業手法 等              | R7.1.27  |
| 【第5回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方 (2)<br>※先進事例を踏まえた今後の都市再生プロジェクトの方向性 等      | R7.2.28  |
| 【第6回】 テーマ：まちづくりを支える人材・財源確保のあり方<br>※これからのエリアマネジメント、ファイナンスのあり方 等           | R7.3.17  |
| 【第7回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ (骨子)   | R7.3.24  |
| 【第8回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ  | R7.4.24  |

※R7 5.16に中間とりまとめを公表



(第1回懇談会の様子)

- 人口減少の本格化、建築費の高騰、SDGs への貢献など、都市を巡る状況が大きく変化。これからの都市は、短期的な収益性や経済合理性だけではなく、**中長期的な視点や地域文化を育む観点**からも、**地域資源を活用してシビックプライドを醸成する「個性の確立」**や、**暮らす人・働く人・訪れる人を惹きつける「質や価値の向上」**を図ることが重要。

## 都市の個性の確立

- ・ 人口減少が本格化する中でも、交流・関係人口等を増やし、各地で持続的な地域経営や豊かな暮らしを実現していくためには、地域独自の**特徴やアイデンティティ**を重んじ、潜在的な魅力を発揮させて、それぞれの個性を伸ばすことが重要である。
- ・ 例えば、歴史、文化、景観等の**地域資源の魅力**を客観的に理解し、内外の多様な人々の関わりを通じて、新たな色付けや意味合いを付与することで、シビックプライドの醸成や、回遊性・滞在性の向上、地域経済の好循環に繋げることができる。
- ・ 特に、文化財や歴史的建造物、古民家などは、**地域を象徴するシンボル**として、人々の帰属意識や愛着を高めていく上で欠かせないものであり、その趣ある佇まいを保全しつつ活用することにより、**確固たる個性が確立されたオンリーワンのまちづくり**が進む。



出典：(一社)キタ・マネジメントより提供

歴史的資源の活用による観光まちづくり  
(大洲市)



出典：(一社)前橋デザインコミッション

エリアの核となるウォークラブル空間の創出  
(前橋市)

## 都市の質や価値の向上

- ・ 都市は、国際競争力の強化や生産性の向上、ウェルビーイングの実現やイノベーションの創出に資する**交流・経済活動**を生み出す役割を期待されており、これらを持続的なものとして実現するためには、多様な主体の参画を促し、**質や価値の向上**を図る必要がある。
- ・ 例えば、都市インフラの充実や、企業集積の状況等の**定量的な視点**に加えて、社会的な繋がりによる居心地の良さ、歴史、文化の独自性など、**定性的な視点**を重視することで、共感の連鎖を生み出すことに繋げることができる。
- ・ 特に、官民が共創する都市開発の意義を改めて確認し、整備後の施設の**管理・運営**や地域への**貢献**に着目して人々の活動を支えることにより、**中長期的に質や価値が高まり、将来にわたって選ばれるまちづくり**が進む。



出典：散歩社より提供

地域価値を高める支援型開発  
(下北沢 BONUS TRACK)



出典：三菱地所 ニュースリリース

産官学民によるイノベーション拠点の創出  
(大阪うめきた JAMBASE)

**中長期的な視点や地域文化を育む観点から、これらを促進するために、新しい時代の都市再生として、何ができるか、何をしていくべきか**

## 成熟社会の共感都市再生ビジョン（都市再生の方向性）

### 目指すべき都市再生の方向性

- 我が国は、人口増加局面で量的拡大を追求する成長社会から、**精神的な豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く成熟社会に移行。**
- 建築費の高騰による影響、人口減少等による需要の不確実性を踏まえ、**都市の個性と質や価値に着目し、大都市と地方都市とが連携しながら、中長期的に持続可能な都市の再生を図る必要。**

引き続き、都市の**普遍的魅力**を向上させるとともに、画一化することなく**固有の魅力**を一層高めていくため、官民連携の創意工夫を促し、これを評価することで、都市に人々の「**共感**」を呼び込む施策を推進。

安全性の高さ  
利便性の高さ  
快適性の高さ  
⋮

都市の  
普遍的**魅力**

都市の  
固有の**魅力**

地域の歴史・文化、自然・景観  
本物の雰囲気（オーセンティシティ）  
コミュニティ、ローカルビジネス  
⋮

子どもから若者・高齢者まで多世代が共創し、多様な価値観を包摂するインクルーシブなまちづくりを進めつつ、両方の魅力をとともに高め、育てることが、人や投資を呼び込む都市の磁力の強化に繋がっていく。

### 必要な視点のポイント

①「**経済的価値**」と「**公共的価値**」を  
官民連携で両立するために  
計画段階からの協働を促進



②都市の固有の魅力に着目し、  
地域資源である  
既存ストックの活用を促進



③まちを「育てていく」という視点により、  
将来の**可変性・柔軟性**を許容する  
「余白」の創出を促進



# 成熟社会の共感都市再生ビジョン（取り組むべき施策）

## 1. 協働型都市再生によるウェルビーイングの向上

- 事業環境の変化を踏まえ、限られた事業費の中で収益を最大化する観点から、**魅力的な施設の整備及び管理運営に課題**。
- 脱炭素化等による環境負荷の低減、地域固有の文化の振興等に対応する**都市再生の理念を構築し、ウェルビーイングの向上**を促進。
- 持続的なエリアマネジメント、地方創生、アフォーダビリティの確保等、**ソフト面を含む多様な工夫を講じる公共貢献の評価**を促進。

## 2. 余白を楽しむパブリックライフの浸透

- 都市に**将来の可変性・柔軟性を許容する「余白」を残す**ことで、**パブリックスペースにおける多様な活動を創出する視点を重視**。
- **ウォークブル政策とほこみち・交通政策との連携、民地も含むパブリックスペースの更なる利活用、事業初動期の準備段階の充実**を促進。

## 3. 地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成

- 登録有形文化財、地方指定文化財、昭和期に建てられた魅力的な建造物など、**毀損・滅失の危機にある地域資源をまちづくりに活用**。
- **シビックプライドの醸成による域内への磁力の強化、国内外の観光客の誘客による域外から稼ぐ力の強化・保全への再投資**が必要。
- 関係省庁で連携して、**歴史まちづくりの裾野の拡大、将来的な活用を前提としたエリア価値を高める地域資源の保全**を促進。

## 4. 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出

- 都市は、**創造的活動を活性化する「共創の場」**として、ヒト・コト・アイデアが集い、出会い、新たな価値やイノベーションを創造・創出する舞台。
- 立地適正化計画に業務機能はじめ様々な機能を位置付ける等により、**居住機能との近接性の確保による居住者の利便性向上**を促進。

## 5. 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

- エリアマネジメント団体は、**主体的に地域に関わり合いながら、居住者や来訪者等と新たな価値や営みを共創し、地域経営を担う存在へ**。
- **計画段階から将来的な管理運営を見据えた仕組みづくりや、エリアマネジメントの官民協調領域を位置付けた活動計画の策定**を促進。



- 有識者懇談会を踏まえ、「**公共的価値も生み出す都市再生**」「**パブリックライフの創出**」等を政府方針に初めて位置付け。

## 経済財政運営と改革の基本方針2025（骨太の方針）（令和7年6月13日閣議決定）

第2章 賃上げを起点とした成長型経済の実現  
2. 地方創生2.0の推進及び地域における社会課題への対応

### （2）地域における社会課題への対応（持続可能で活力ある国土形成と交通のリ・デザイン）

都市機能の更なる集積と稼ぐ力の創出に向け、官民が協働して**公共的価値も生み出す都市再生・国際競争力の強化、地域資源を活かした個性あるまちづくり、持続的なエリアマネジメントを促進**する<sup>35</sup>。

脚注35 人中心の居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりの推進を含む。また、公園の利活用、通学路等の交通安全対策、自転車の活用の推進、各種サービス集約拠点としての郵便局の活用等に取り組む。

## 第6次社会資本整備重点計画（令和8年1月16日閣議決定）

重点目標Ⅰ：活力のある持続可能な地域社会の形成  
重点目標Ⅱ：強靱な国土が支える持続的で力強い経済社会

### 重点目標Ⅰ：活力のある持続可能な地域社会の形成 <中長期的な方向性>

豊かな自然環境や景観、地域に根づいた歴史・伝統・文化など、**地域がもつ個性や地域資源を活かして、個性豊かで魅力と潤いのある地域づくりを進めるとともに、持続的なエリアマネジメントの取組等を通じ、官民が連携して創意工夫を発揮しながら、道路や河川、公園、港湾緑地、民地を含むパブリックスペースの多面的・複合的な利活用を促進し、地域の人々が集まり、つながりが生まれる、賑わいあるまちなかの創出や、快適でゆとりのある質の高い生活空間の形成につなげていく。**

#### I-3. 包摂的な共生社会に向けた地域づくりと豊かで快適な生活環境<政策パッケージ>

- ・民間の活力・創意工夫を活かした賑わいあるインフラ空間を創出する取組を進め、**パブリックライフ（地域の人々の交流機会や繋がり）の創出を図る。**
- ・パブリックスペースの活用等を通じてエリア価値の向上、地域の魅力の創出に向けて取り組む**エリアマネジメント団体が地域経営の主体となり、関係主体との合意形成のもと、中長期的な目線での官民連携が図られるよう促す**など、自らの活用を実施するだけでなく、計画段階から地域の活動を支え、居住者等と新たな価値や営みの共創を目指す、「**共創・支援型エリアマネジメント**」による地域経営を推進する。

#### II-1. 持続的で力強い経済成長の実現<政策パッケージ>

都市再生緊急整備地域における民間都市開発事業への支援等を通じて、**公共的価値も生み出す優良な協働型都市再生を推進**するとともに、大都市の国際競争力強化のための基盤整備を推進し、更なる都市の魅力・国際競争力の向上を図る。

※このほか、地方都市再生については、**地方創生2.0「基本構想**」（令和7年6月13日閣議決定）にも位置付け

# 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

## 背景・必要性

- 地方部を中心に人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足による若者の地方離れの深刻化などにより、地方都市等の生活サービス機能の維持は一層困難に
  - ※その他、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地対策などの課題も存在
- 地域の稼ぐ力の強化や、まちの魅力磨き上げを通じ、地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間を実現する「**令和の都市(まち)リノベーション**」を進める必要

## 法律の概要

### 1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

#### ① まちなかでの業務施設等の立地促進

【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、広活法】

- 立地適正化計画に**特定業務施設等(オフィス、インキュベーション施設、集客施設等)**の誘導を位置づけ、用途・容積率の緩和制度の創設や施設整備への金融支援を実施<予算>



まちなかのイノベーション拠点 (新潟県長岡市)

#### ② 広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保

【都市再生特別措置法】

- 都道府県に、立地適正化計画に関する**市町村間の調整権限**を付与

#### ③ 都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進

【都市再開発法、土地区画整理法、都市再生特別措置法】

- 特定業務施設等誘導地区での市街地再開発事業の施行等を可能とするとともに、施行者による所有者不明土地管理人の選任請求の明確化等により、**市街地整備事業の円滑な施行**を確保
- 民間都市再生事業計画の**大臣認定の申請期限**を令和14年3月31日まで延長

### 3. 官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上

#### ① 民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進

【都市再生特別措置法】

- 民間の公共貢献のインセンティブの確保と合わせた**公共公益施設の整備・管理に関する協定制度**を創設<税制・予算>



環境面やソフト面に配慮した都市再生 (大阪市)

#### ② 適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保

【都市再生特別措置法、都市開発資金法】

- **エリアマネジメント活動に関する計画制度**を創設し、計画に基づく業務に対する無利子貸付けや活動拠点となる施設整備への金融支援、道路・公園の利活用の円滑化等を実施<予算>

### 2. 地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進

#### ① 地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進

【都市再生特別措置法】

- 都市再生整備計画に、**地域固有の魅力の維持向上を図る区域**を位置づけ、地域の核となる建築物をリノベーション・活用するための制度等を創設<予算>



既存建築物のリノベーション (大阪府守口市)

#### ② 地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくりの拡充

【歴史まちづくり法】

- **歴史まちづくり計画の作成に必要な文化財**を、市町村の指定文化財等にも**拡大**<予算>

#### ③ 良好な景観形成に向けた取組の充実

【景観法】

- 所有者との協定に基づく建造物改修・活用等により**良好な景観再生を図る制度**を創設
- 都道府県に、広域景観基本方針の策定や、景観計画に関する**市町村間の調整権限**を付与

### 4. 都市の安全確保

#### ① より安全な市街地への居住の誘導

【都市再生特別措置法】

- 立地適正化計画について、**居住誘導区域から災害危険区域を全て除外**

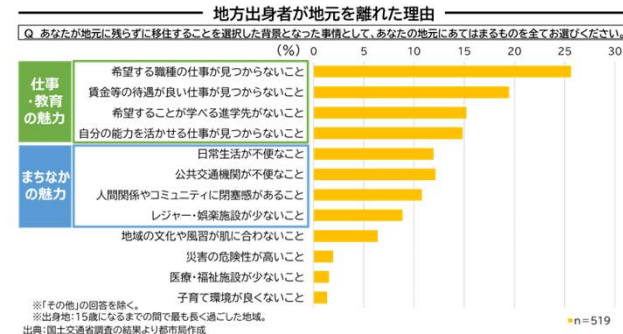
#### ② 災害時における居住者、来街者の安全確保

【都市再生特別措置法】

- 立地適正化計画の防災指針に、**業務施設等の利用者の安全確保**を位置づけ
- 防災指針に位置付けた**防災施設(備蓄倉庫等)の維持管理に関する協定制度**を創設



災害リスクを踏まえた居住誘導



官民連携のまちづくりをアップデートし、

- 計画段階から管理を見据えた質の高い都市再生
- 愛着ある既存ストックのリノベーションによるまちの再生
- パブリックライフを育むエリアマネジメントの強化



まちに人々の「共感」を集め、  
民間投資を呼び込み、個性ある都市空間を実現

# 都市再生特別措置法の改正 (立地適正化計画関係を除く。)

※公布後6か月以内に施行

## 基本理念の創設

- 都市の再生が地域社会の諸課題を解決する上で極めて重要であること、脱炭素化による環境負荷の低減、個性豊かな地域社会の形成等を規定。 (第1条の2)

## 都市再生整備等協定制度の創設 -公共貢献による質の高い都市再生プロジェクトの促進-

- 都市再生緊急整備地域において、都道府県又は市町村は、都市再生事業等に係る都市計画の案を作成しようとする場合に、民間事業者等と、公共公益施設の整備及び管理に関する協定を締結 (第44条の3等)
  - 道路を対象とする協定では、歩行者利便増進道路 (通称:ほこみち) を記載した場合、工事完了後に道路管理者は遅滞なく指定
  - 公園を対象とする協定では、自転車駐車場等の占用許可や、公園施設の設置又は管理の許可に係る手続きの特例が活用可能
 [ (税制)協定に基づき、適切な管理運営が行われるインキュベーション施設等の固定資産税を減免 ]



<都市再生緊急整備地域における都市開発プロジェクト>

## 固有魅力維持向上区域制度の創設 -地域資源を活かした「わがまちリノベーション」の促進-

- 都市再生整備計画に、居住者等の活動等の質の向上のため、エリアの魅力の形成に資する建築物のリノベーション・活用により、地域固有の魅力の維持及び向上を図る区域を設定 (第46条等)
  - 地域の核となる「特定固有魅力形成建築物」の改築等に対する届出・勧告
  - 「固有魅力維持向上協定」による区域内の複数の建築物の整備・管理
  - 都市再生推進法人による市町村への景観計画・歴まち計画の作成の提案 等
 [ (予算)公共所有の施設のリノベーションに対する交付金による支援  
(予算)民間所有の施設のリノベーションに対する金融支援 ]



<エリアリノベーション戦略>



<地域資源の公共公益施設への改修>

## まちづくり推進活動計画制度の創設 -エリアマネジメント活動の「見える化」による持続性の向上-

- 都市再生推進法人等は、市町村長に対して、市町村都市再生協議会を組織するよう要請が可能 (第117条)
- 市町村都市再生協議会は、エリアの魅力及び活力の向上に資するまちづくりの推進を図る活動に関する計画を作成 (第117条の2等)
  - 協議会に道路管理者が入る場合、歩行者利便増進道路の指定等に係る手続きがワンストップ化
  - 協議会に公園管理者が入る場合、自転車駐車場等の占用許可や、公園施設の設置又は管理の許可に係る特例が活用可能
  - 協議会に公安委員会が入る場合、附置義務駐車施設の集約化が可能
 [ (予算)計画に基づく業務等に対する都市再生推進法人への無利子貸付け (都市開発資金法の改正)  
(予算)活動の収入源となる施設の整備に対する交付金による支援 等 ]



<広場を活用したエリアマネジメント活動>

- 民間都市再生事業計画の認定申請の期限を延長 (附則第3条)

# 都市再生の制度に関する基本的な枠組み

都市再生本部 <H14> (本部長：内閣総理大臣 副本部長：内閣官房長官、地方創生担当大臣、国土交通大臣)

**創設**

基本理念 <R8>

都市再生基本方針 <H14> [閣議決定]

## 民間の活力を中心とした都市再生

**都市再生緊急整備地域 (55地域 9,811ha) <H14>**

**都市の国際競争力の強化** **重点化**

**特定都市再生緊急整備地域 (15地域 4,339ha) <H23>**

地域整備方針 <H14> [都市再生本部決定]

都市再生緊急整備協議会 <H14> [官民で組織] (25地域)

都市計画等の特例 <H14>

都市再生特別地区  
[都市計画決定]  
容積緩和、道路上空建築  
(138地区)

都市計画提案制度

都市再生整備等協定 <R8> **創設**

民間都市再生事業計画 <H14>

[国土交通大臣認定]  
(176計画認定)

税制特例

金融支援

整備計画 <H23>

[特定地域 14地域で作成]

予算支援

都市再生安全確保計画 <H24>

(30計画)

予算支援

都市再生駐車施設配置計画 (2計画) <H30>

官民の公共公益施設整備等による  
**全国都市再生**

都市再生整備計画 <H16>

[市町村が作成]

社会資本整備総合交付金等を活用  
これまで4,004地区に支援  
(※交付金等を交付した累計地区数)

予算支援

滞在快適性等向上区域

まちなかウォークブルの推進 <R2>

官民一体で交流・滞在空間を創出

予算・金融支援・税制特例

固有魅力維持向上区域 **創設**

わがまちリノベーションの推進 <R8>

官民一体で活動・滞在施設に改修

予算・金融支援

賑わい創出等法制度 <H23>

都市利便増進協定、道路占用特例等

民間都市再生整備事業計画 <H17>

[国土交通大臣認定] (55計画認定)

金融支援

土地利用誘導等による  
**コンパクトシティの推進**

立地適正化計画 <H26>

[市町村が作成]

居住誘導区域

都市機能誘導区域

特定用途誘導地区

特定業務施設等誘導地区 <R8> **創設**

民間誘導施設等整備事業計画  
[国土交通大臣認定] (7計画認定)

金融支援

居住環境向上用途誘導地区 <R2>

防災指針 <R2>

防災施設管理協定 <R8> **創設**

住宅(一定以上)・誘導施設の建築等届出

立地適正化施設整備等協定 <R8> **創設**

立地誘導促進施設協定 <H30>

居住調整地域

跡地等管理等協定

官民協調によるエリアマネジメントの推進

**創設**

まちづくり推進活動計画 <R8> [市町村都市再生協議会が作成]

予算・金融支援

都市再生推進法人 <H19> [市町村が指定] (150団体指定)

市町村都市再生協議会 <H19>

## 2. 基本理念の創設

○ 法制定から四半世紀が経過し、都市を巡る状況が大きく変化。関係者の心構えとして、**都市の再生が地域社会の諸課題を解決する上で極めて重要であること、脱炭素化による環境負荷の低減、個性豊かな地域社会の形成等**を定めた**基本理念を創設**。

背景・必要性

・都市の再生（都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上）により実現すべき理念に関する規定がない

・法目的に明確に記載されていない政策（都市の脱炭素化、固有の魅力の向上等）に積極的に取り組む必要

・居住者や滞在者、来訪者をはじめ、多様な主体の共感を得て、様々な地域課題に取り組む必要

改正概要

都市再生に関わる関係者が、都市再生特別措置法で実現すべき理念について認識共有できるよう、新たに基本理念を創設

＜基本理念＞

都市の再生は、都市が

- ①我が国の活力の源泉であり、
  - ②安全かつ安心で豊かな国民生活の実現に重要な役割を果たすものであること、
  - ③及びその再生が地域社会の諸課題を解決する上で極めて重要であることに鑑み、
  - ④都市機能の集約を推進することが都市の持続可能性を確保するために効果的であるとの基本的認識の下に、
  - ⑤都市の脱炭素化の推進等による環境への負荷の低減
  - ⑥自然的環境の有する多面的機能の発揮
  - ⑦及び自立的で個性豊かな地域社会の形成
  - ⑧多様な主体が相互に連携及び協力をしながら、
  - ⑨都市開発事業、
  - ⑩公共公益施設の整備及び管理
  - ⑪並びにまちづくりの推進を図る活動
  - ⑫併せて都市の防災に関する機能を確保することにより、
  - ⑬都市の魅力及び国際競争力の向上と
  - ⑭快適で質の高い生活環境の創出
- に配慮しつつ、
- 等を効果的に実施し
- を図る
- ことを旨として、行わなければならない。



広大な緑を創出する民間都市開発事業（グラングリーン大阪）



官民連携のビジョンに基づくまちづくり活動（群馬県前橋市 馬場川通り）



地域文化を育む支援型開発（下北線路街）

## 【参考】都市再生特別措置法に基づく優良なプロジェクトの増加（2000年代）

- “失われた10年”で低迷していた景気を土地の流動化により浮揚させるため、「緊急経済対策」により、2001年に、内閣に総理を本部長とする省庁横断の「都市再生本部」が設置。翌2002年、都市再生特別措置法が施行され、東京・大阪・名古屋等の全国14地域が「都市再生緊急整備地域」に指定。時間と場所を限定し、「民間投資」を強力に推進する都市再生が始動。
- 都市再生特別措置法の支援措置を活用し、公共施設を伴う大規模な優良プロジェクトが数多く組成された。

### 東京ミッドタウン（2007年）



#### ■ 事業概要

事業区域面積：約 8 ha  
 延べ面積：約 57万㎡  
 主用途：事務所、店舗、住宅  
 事業者：三井不動産(株) 他

出典 東京ミッドタウンHP

### ミッドランドスクエア（2007年）



#### ■ 事業概要

事業区域面積：約 2 ha  
 延べ面積：約 19万㎡  
 主用途：事務所、店舗、映画館  
 事業者：トヨタ自動車(株) 他

出典：トヨタ不動産HP

### なんばパークス（2007年）



#### ■ 事業概要

事業区域面積：約 1 ha  
 延べ面積：約 6万㎡  
 主用途：事務所、店舗、映画館  
 事業者：(株)高島屋 他

出典：なんばパークスHP

# 【参考】国際競争力強化・インバウンドに対応する機能強化（2010年代）

○ 2011年、リーマンショック、大震災等による景気低迷等を背景に、都市の「国際競争力」と「魅力」の強化を目的として都市再生特別措置法を改正。2013年には国家戦略特別区域法が成立。国際競争力強化・インバウンドに対応する機能のほか、就業者・来街者の多様化に伴いビルが多機能化など、民間都市再生事業の更なるミクストユース化が進んできた。

## 虎ノ門ヒルズ 森タワー（2014年）



### ■ 事業概要

事業区域面積：約 2 ha  
 延べ面積：約 24万㎡  
 主用途：事務所、  
 店舗、ホテル  
 事業者：森ビル(株)

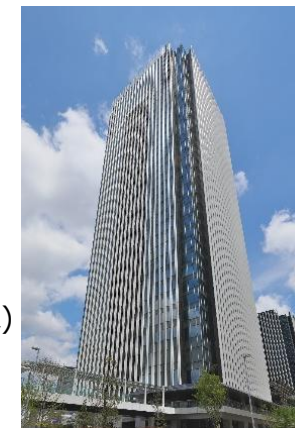
## グランフロント大阪（2013年）



### ■ 事業概要

事業区域面積：約 3 ha  
 延べ面積：約 48万㎡  
 主用途：事務所、  
 店舗、ホテル  
 事業者：三菱地所(株)

## グローバルゲート（2017年）



### ■ 事業概要

事業区域面積：約 2 ha  
 延べ面積：約 16万㎡  
 主用途：事務所、  
 店舗、ホテル  
 事業者：ささしまライブ24  
 特定目的会社



### ■ 国際会議場



出典：森ビルHP、虎ノ門ヒルズフォーラムHP



### ■ インキュベーション施設



出典：グランフロント大阪HP、ナレッジキャピタルHP



### ■ ホテル



出典：第一ビルディングHP、名古屋プリンスホテル HP

○ 2015年、持続可能な開発目標（SDGs : Sustainable Development Goals）が採択。2019年末からのコロナ禍を経て、人と社会の価値観が変化する中で、大規模な緑の創出による魅力的なランドスケープの形成、アートの体感によるクリエイティビティの向上など、暮らす人・働く人・訪れる人のウェルビーイングの実現を重視した都市再生プロジェクトが展開。

## 麻布台ヒルズ（2024年）



開発コンセプトを「Modern Urban Village」（緑に包まれ、人と人をつなぐ『広場』のような街）とし、これを支えるふたつの柱を「Green」と「Wellness」に設定。圧倒的な緑に囲まれ、自然と調和した環境の中で多様な人々が集い、より人間らしく生きられる新たなコミュニティの形成を目指している。

### ■ 事業概要

事業区域面積：約 8 ha  
 延べ面積：約82万㎡  
 主用途：店舗、サービスアパートメント、事務所、住宅等  
 事業者：虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合

## グラングリーン大阪（2024年）



計画コンセプトを「“Osaka MIDORI LIFE”の創造～「みどり」と「イノベーション」の融合～」とし、「みどり」と融合した生命力あふれる都市空間や、イノベーション活動の起点となる施設、市民や企業など、さまざまな人々が新しい活動にチャレンジできる場や仕組みをつくり、活力に満ちた創造的なライフモデルの発信を目指している。

### ■ 事業概要

事業区域面積：約17ha  
 延べ面積：約57万㎡  
 主用途：都市公園、店舗、イノベーション施設、事務所、住宅等  
 事業者：三菱地所(株) 他

## TODA BUILDING（2024年）



コンセプトを「人と街をつなぐ」とし、江戸期よりのづくりの文化が育まれ、今も多くの芸術資産が息づく京橋の地に、アートとビジネスが交錯する場所を創出。イノベーションを誘発するとされる“クリエイティビティとの接点”や“新たな発見”を提供することで、アートとビジネスの融合を生み、ビルユーザーへの「アート&ウェルネス」の提供を目指している。

### ■ 事業概要

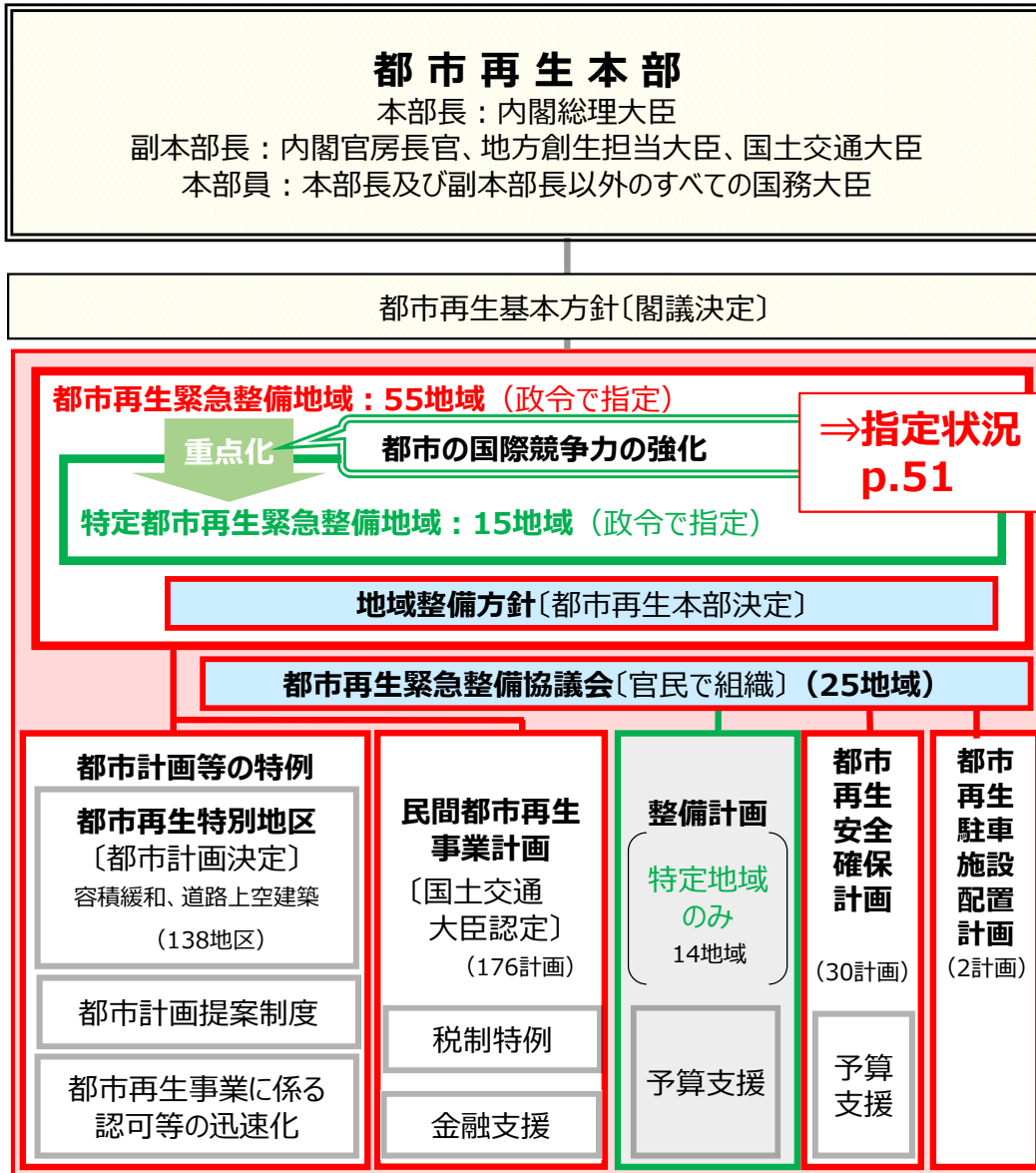
事業区域面積：約0.6ha  
 延べ面積：約10万㎡  
 主用途：店舗、事務所、文化施設等  
 事業者：戸田建設（株）

出典：TODA BUILDING HP

## 3. 都市再生整備等協定の創設

-公共貢献による質の高い都市再生プロジェクトの促進-

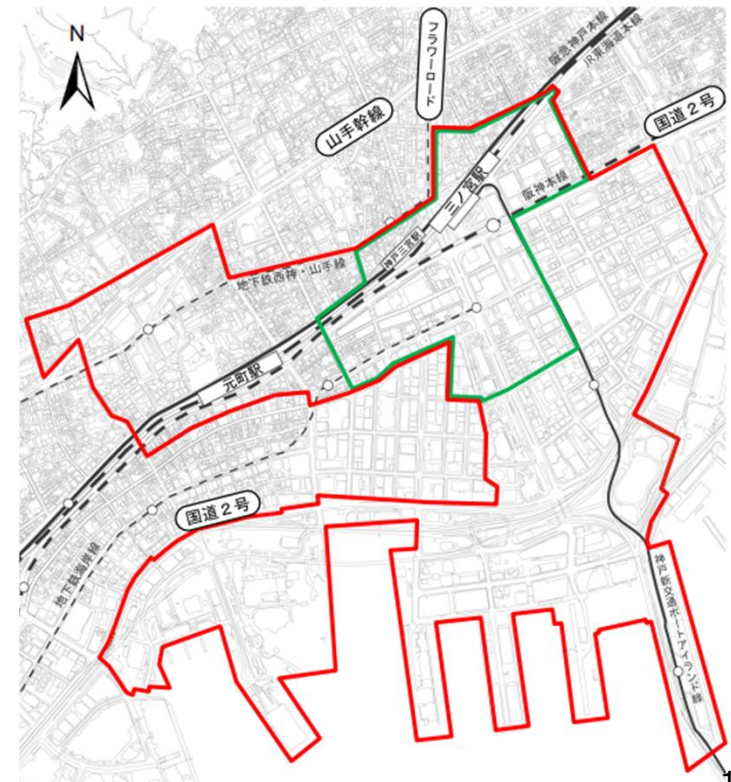
○ 都市再生緊急整備地域・特定都市再生緊急整備地域においては、**都市計画等の特例や民間都市再生事業計画の大臣認定制度による民間投資の促進、道路・公園等の都市基盤整備への支援**等により、**国際競争力と生産性の高い都市の構築**を図る。



「都市再生緊急整備地域」  
 : 都市の再生の拠点として、**都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域**として政令で定める地域。

「特定都市再生緊急整備地域」  
 : 都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の**国際競争力の強化**を図る上で特に有効な地域として政令で定める地域をいう。

【例】  
 神戸都心・臨海地域  
 < 215ha【45ha】>  
 区域図

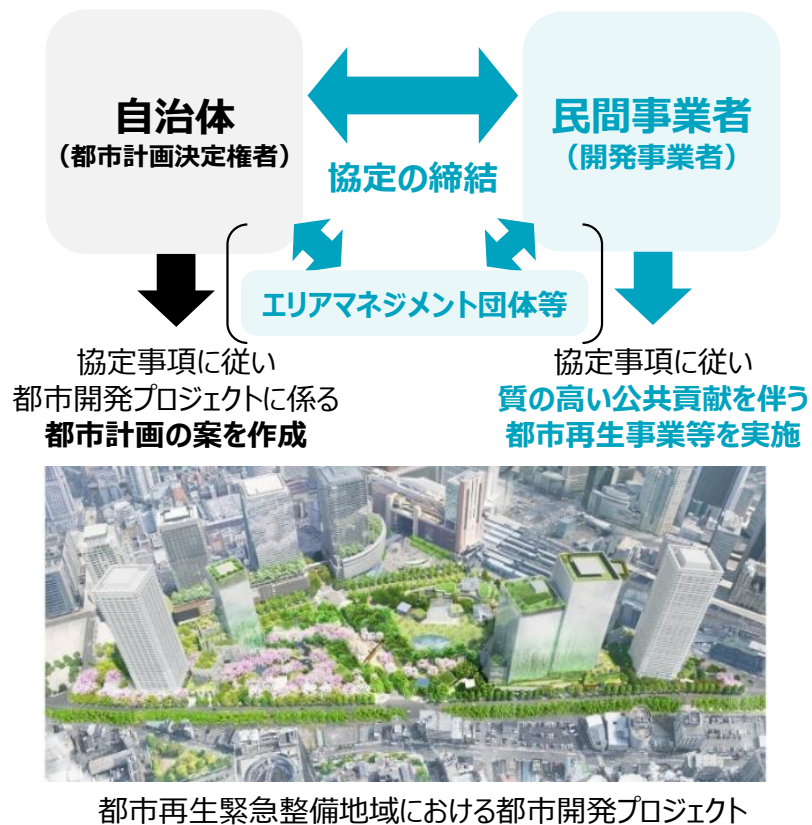


※令和8年3月31日時点

# 【改正事項】都市再生整備等協定 (通称：貢献協定) 法第44条の3等

○ **都市再生緊急整備地域内の都市開発プロジェクト**について、**計画段階から管理・運営を見据えた事業を促進**するため、**事前に行おうとする公共貢献の内容について官民で協定を締結**。併せて、**インセンティブを措置**（容積率・税制特例・占用円滑化等）。

## 【協定のスキーム】



## 【協定の対象とインセンティブ措置】

### 公共公益施設：公共施設その他の公益的施設

**公共施設**：道路、公園、広場その他政令で定める公共の用に供する施設（法第2条第2項）



(例) 道路



(例) 公園・広場

公共空間の活用に向けた特例を規定  
 ・ほこみちの指定の特例  
 ・都市公園の占用許可の特例  
 ・公園施設の設置管理許可の特例

**その他の公益的施設**：居住者等の共同の福祉又は利便のために必要な施設



(例) イノベーション拠点



(例) MICE施設

協定に基づき、適切な管理運営が行われる公益的施設を、**都市再生促進税制の対象に追加**  
 【新たに固定資産税の減免対象となる施設】  
 イノベーション拠点、MICE施設、観光案内所、防災備蓄倉庫

協定を担保措置として、適切な管理運営等のソフト面も含めた多様な公共貢献を容積率緩和等において評価できる旨を都市計画運用指針に記載予定

協定に位置づけたエリアマネジメントの拠点とする施設等の整備に、民間都市開発推進機構による金融支援が可能

## 【協定の内容】

- ・協定の目的となる公共公益施設（協定施設）
- ・協定施設の整備に必要な都市計画（都市再生特別地区等）
- ・協定施設の整備の実施時期
- ・協定施設の整備に関する事項（費用の負担の方法を含む）
- ・協定施設の管理に関する事項（費用の負担の方法を含む）
- ・協定施設の存置のための行為の制限に関する事項
- ・協定に違反した場合の措置、有効期間 等

インセンティブ措置と一体で創設する協定制度の活用により  
 民間事業者の公共貢献を活かしたまちづくりを促進

○ 都市再生整備等協定に**公共空間の活用等に関する事項を記載**することで、**工事後の円滑なエリアマネジメントの実施を促進**。

## 歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）の指定の特例

整備される道路について、エリアマネジメント活動に必要な**道路の占有等の特例を活用することが可能である**  
**歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）として指定**

### 【プロセス】

道路管理者・公安委員会等に協議・調整し、必要な同意を得る

### 都市再生整備等協定に記載

道路であって、歩行者の滞留の用に供する部分を確保し、歩行者利便増進施設等の適正かつ計画的な設置を誘導することが特に必要と認められるものの整備に関する事項

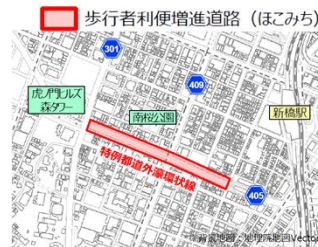
### 都市再生事業等を実施、工事が完了

道路管理者は、遅滞なく当該道路をほこみちとして指定  
 利便増進誘導区域が設定された範囲で、占有に関する余地要件を除外

### 【イメージ】

#### 新虎通り（東京都港区）

道路管理者：東京都  
 路線指定日：令和4年10月28日  
 占有申請者：（一社）新虎通りエリアマネジメント



▲道路内建築物での飲食店営業や、沿道店舗でのオープンカフェ



▲イベント時はキッチンカー、親子の遊び場、ストリートファニチャー等を設置

## 都市公園の占有、公園施設の設置・管理に関する特例

整備される公園について、エリアマネジメント活動に必要な**占有の許可、公園施設の設置・管理の許可に関する特例**を講じ、協定の公告から一定期間、**当該許可を義務づけ**

### 【プロセス】

事前に公園管理者に協議し、同意を得る

### 都市再生整備等協定に記載

- ・都市公園へのサイクルポート、観光案内所、看板等の設置に関する事項
- ・都市公園への飲食店、休憩所、管理事務所等の設置又は管理に関する事項

### 都市再生事業等を実施

公園管理者は、協定の公告から一定期間、**占有等を許可**※

※技術的基準への適合等一定の条件を満たすことが必要

- ・都市公園の占有許可・公園施設の設置管理許可は、公告から5年間の間に申請されたものが対象

### 【イメージ】

#### うめきた公園（大阪府大阪市）

公園管理者：大阪市  
 まちびらき：令和6年9月3日  
 指定管理者：（一社）うめきたMMO



▲都市再生事業によって整備された都市公園を活用したイベント

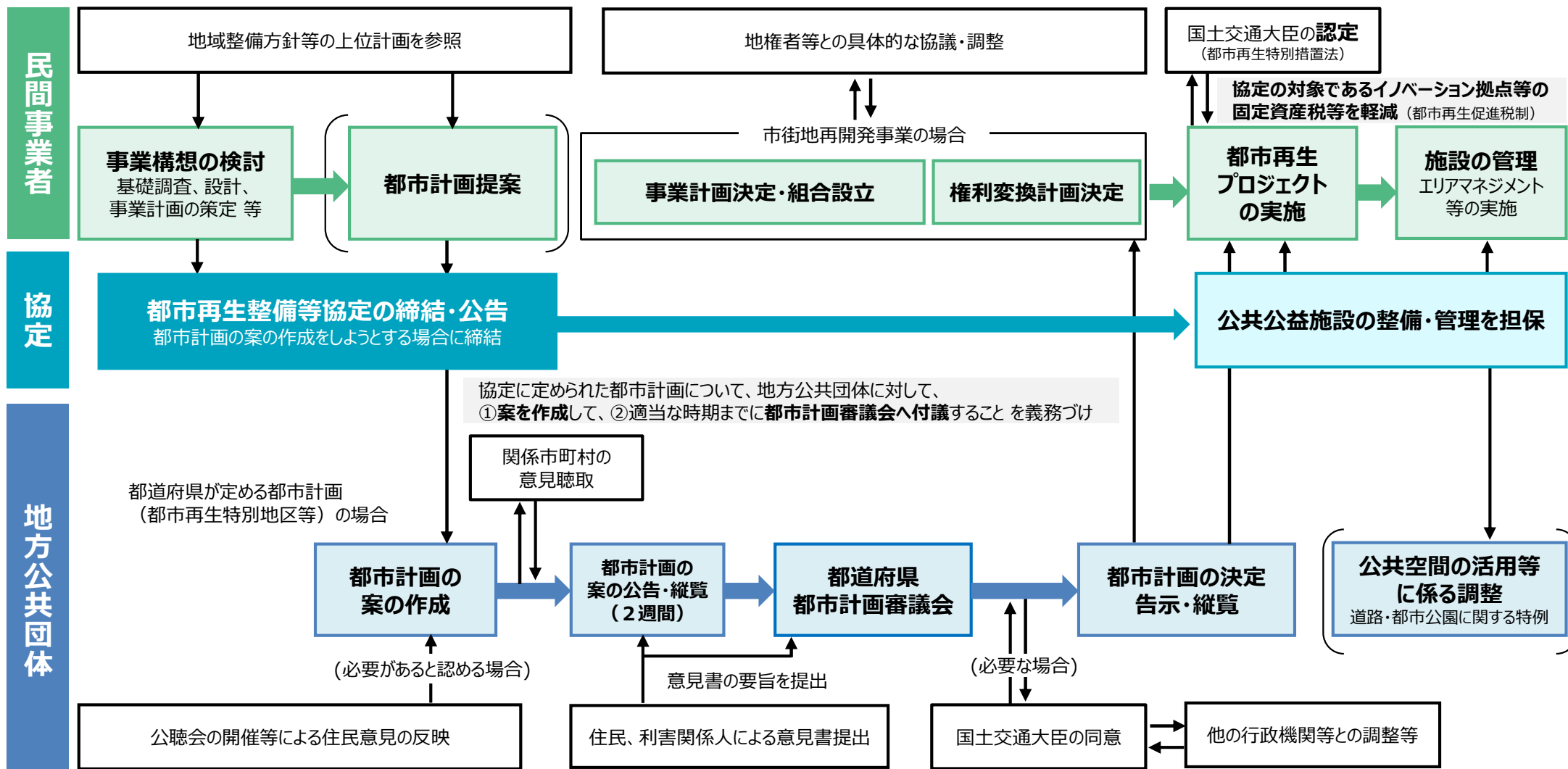


▲公園施設や道路空間も活用したエリアマネジメントによる賑わいの創出

# 【参考】都市再生整備等協定の締結手続

○ 都市再生整備等協定は、**都市再生事業等に係る都市計画の案を作成しようとする場合に、当該都市計画の決定権者と民間事業者との間で締結**するもの。協定の公告後、**都市計画の決定に向けては、通常の手続を経る**こととなる。

## 【協定の活用プロセスのイメージ】



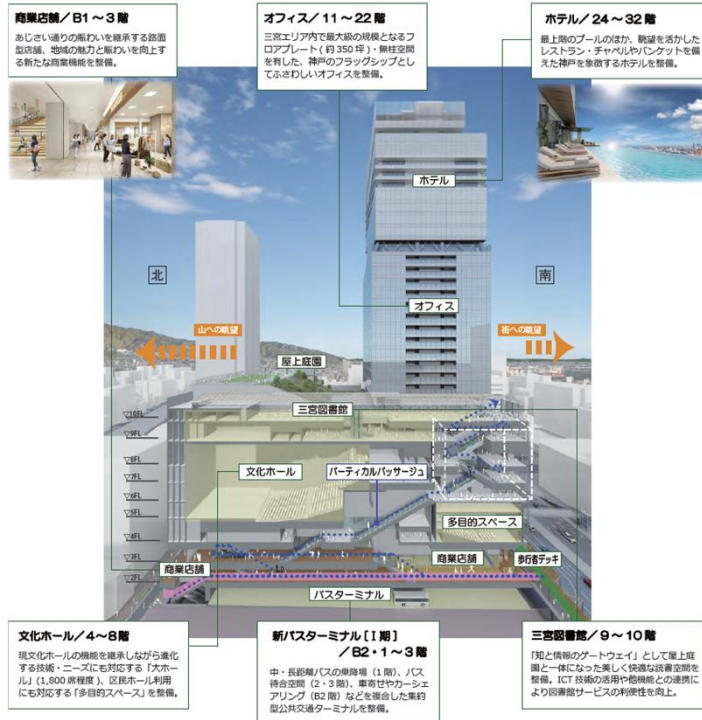
# 【参考】公共貢献による質の高い都市再生プロジェクトの増加

- 都市再生特別措置法上の特例措置を活用し、都市の再生に貢献する都市開発プロジェクトが増加。市場原理では実現しない魅力的な機能・用途の導入や、民間事業者による都市再生ノウハウの蓄積等が図られてきた。

## 市場原理では実現しない魅力的な機能・用途の導入

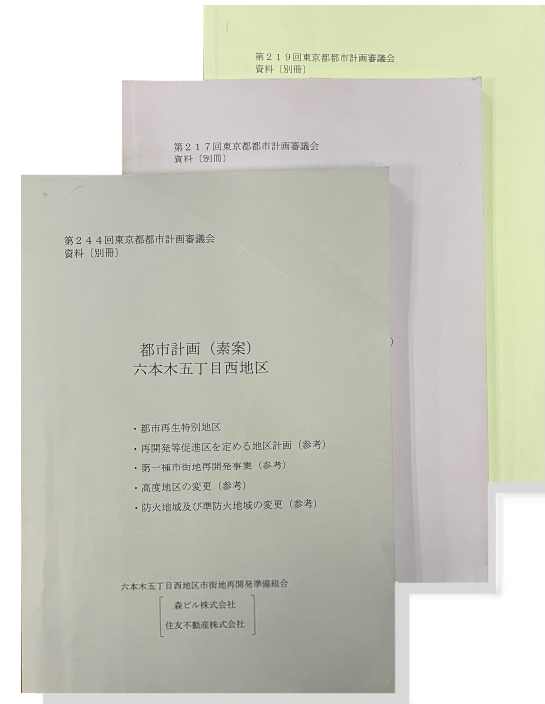
- 通常の都市開発では、収益を最大化するために、最も高く賃貸又は売却できる機能（オフィス、住宅等）で各フロアが埋められることが多い。
- 都市再生特別措置法の仕組みにおいては、都市の魅力や国際競争力の向上に資する用途の導入を、広く公共貢献として評価することにより、市場原理では実現しない機能・用途の導入が図られている。

【事例】神戸三宮雲井通5丁目地区  
収益性の高い低層部にバスターミナルを導入し、交通課題の解決に貢献  
図書館、ホテル、文化ホールも整備され、多様な用途構成が実現



## 民間事業者による都市再生ノウハウの蓄積

- 通常の都市開発では、都市計画の案の作成は都市計画決定権者である市町村が行い、所与の条件の下で民間事業者が開発を行う。
- 都市再生特別措置法の仕組みにおいては、民間事業者から都市再生事業に係る都市計画の提案を可能とし、6ヶ月以内に都市計画決定の判断を行うこととされており、事業者の創意工夫を最大限に発揮することが可能。
- 都市再生特別措置法に基づく都市計画提案が、のべ88件（令和5年度末現在、うち東京都内が41件）行われるなど、民間事業者による都市再生ノウハウが蓄積されている。



# 【参考】容積率緩和制度におけるソフト面も含む多様な公共貢献の評価

- 容積率の制限は、道路、下水道等の公共施設に与える過度な負荷を抑制し、採光等の市街地環境を総合的に確保することを目的としている。開発プロジェクトの計画段階において公共貢献が行われる場合は、緩和による周囲への影響を考慮した上で貢献を評価し、スポット的に指定容積率を緩和することが可能。
- これまで、主に空地や道路の整備といったハード面に着目して評価が行われてきたところ、**今後、施設の管理・運営といったソフト面も含めた多様な公共貢献が評価されることに期待**。取組の担保にあたっては、**今般創設された協定制度の活用**も考えられる。

※容積率緩和制度：都市再生特別地区、高度利用地区、特定街区、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用型地区計画

※改正法の施行にあたり、都市計画運用指針の見直しも予定

## ソフト面も含めた多様な公共貢献（イメージ）

＜ハード・ソフト一体となった取組の例＞

ハード

- ・空地や広場の整備
- ・屋上緑化や緑地の確保
- ・避難施設や避難路の整備
- ・歴史的建造物の保全、修復 等



ソフト

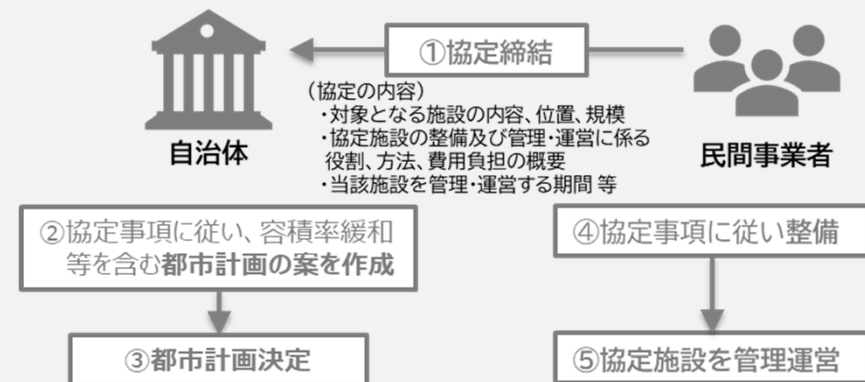
- ・**公共公益施設の管理**
- ・**地域の賑わいイベント等のエリアマネジメント活動の実施**
- ・**災害時の物資拠点としての運営** 等

※ **開発区域内への裨益を前提として、同一都市計画区域等の範囲内で 開発区域外における取組を評価することも考えられる**

＜例＞

- ・周辺街区の無電柱化
- ・周辺街区の歴史的建造物や地域の魅力ある建築物の活用（リノベーション等）

※ **取組の継続性の担保にあたり、都市再生整備等協定（都市再生緊急整備区域内）、立地適正化施設整備等協定（立地適正化区域内）の活用が可能**



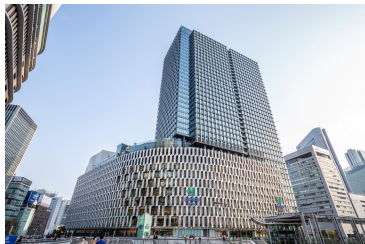
地方都市も含む全国で、地域の課題を解決する多様な取組が評価されることに期待

# 【事例】容積率緩和制度におけるソフト面も含む多様な公共貢献の評価

## 公共空間等の日常的な維持管理

### 大阪市 梅田一丁目地区 (都市再生特別地区)

容積率の最高限度  
1,000%⇒**2,000%**  
※ 容積率の最高限度については、総合的見地から評価



**ハード**  
阪神百貨店・新阪急ビルの建替えと一体的に、地下道の拡張・バリアフリー化、周辺道路の歩道拡幅・美装化等の公共施設やカフェ・ファレンスゾーンを整備し、回遊性の向上と国際競争力の強化を実施。

**ソフト**  
都市計画案作成に向けた協議（都市計画決定前）において、開発事業者が、貢献としてのエリアマネジメント活動に関して確約。開発事業者において、公共貢献で再整備した道路の維持等を実施。

#### 確約の主な内容

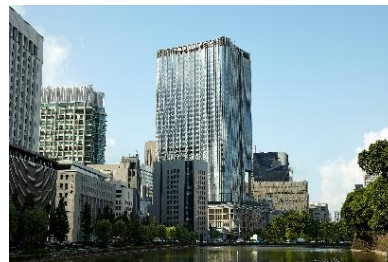
- ・ 賑わい創出を目的とした道路空間の活用
- ・ 周辺公共施設（道路等）の維持管理
- ・ 違法駐輪抑制の取組み等

大阪市へのヒアリングをもとに国土交通省作成

## 地域と一体となったにぎわい創出

### 千代田区 日比谷地区 (都市再生特別地区)

容積率の最高限度  
900%⇒**1,450%**  
※ 容積率の最高限度については、総合的見地から評価



**ハード**  
オフィス、店舗、文化交流施設、産業支援施設などで構成され、地域活性化や産業力の強化に貢献。

**ソフト**  
事業の計画段階（都市計画決定前）において、開発事業者、東京都が、都市計画提案内容に関する協定を締結。まちづくり組織「一般社団法人日比谷エリアマネジメント」が、再開発で整備された文化交流施設や広場等を用いて、文化発信に資するイベント等を実施。

#### 協定の主な内容

- ・ 都市計画決定事項以外の事項（ソフト取組、環境・防災等）の実現を担保
- ・ 空地等の維持管理・運営主体に係る協議の義務や、履行状況の確認について規定

東京都へのヒアリングをもとに国土交通省作成

## 災害時の防災拠点としての活用

### 板橋区 舟渡四丁目南地区 (高度利用地区)

容積率の最高限度  
200%⇒**252%**

- ※ 容積率の最高限度については、総合的見地から評価
- ※ このほか高度地区の変更により高さ制限を緩和



**ハード**  
浸水地域に取り残された区民の命を守るための有効な施設として、高台広場、避難施設、避難路等の整備について、区が地区計画で定め、区内で開発される大型物流施設の事業者が整備。

**ソフト**  
区条例に基づく土地取引の届出により、地域貢献施策に関して、事業計画段階（都市計画決定前）から協議実施。起工段階において、事業者、施設入居者、区が「災害時等における防災施設整備等に関する基本合意書」を締結。災害時の支援物資の保管・配送拠点の運営など、防災上有効な施設の適切かつ効果的な運用を実現。

#### 基本合意の主な内容

- ・ 本施設や他の物資拠点施設から避難所への防災備蓄品の配送
- ・ 災害時の物資輸送調整への助言
- ・ 物資配送の運営に必要な資機材の提供



板橋区へのヒアリングをもとに国土交通省作成

官民が協働して地域課題の解決にも資する都市再生を促進し、地域に人や投資を呼び込む域内の磁力と域外から稼ぐ力の強化、それを支える都市の魅力の向上・国際競争力の強化を目指す。

## 施策の背景

○人口減少の本格化など社会経済情勢が変化し、また、アジアの成長都市との都市間競争も激化する中、都市間や国内外における人・モノ・技術の交流や連携の促進などにより、我が国の持続可能性を高めていくことが求められている。



○厳しい事業環境の下、我が国の活力の源泉である都市の魅力の向上や国際競争力の強化により、国民生活の向上や我が国経済の活性化を図り、持続可能性を高めていくことが重要。

○このため、官民が協働して、住宅、オフィス、イノベーション施設、ゆとりあるオープンスペースなどの都市の諸機能を向上させ、地域課題の解決にも資する都市再生を促進することが必要。

## 認定民間都市再生事業の効果

### 【特定都市再生緊急整備地域】

うめきた2期地区開発プロジェクト(大阪府大阪市)



- ・「みどり」と融合した生命力あふれる都市空間と、ハイグレードホテル・国際会議場等の一体的な整備
- ・多様なスタートアップ企業の交流・連携を支援
- ⇒ウェルビーイングの向上、イノベーションの創出による国際競争力の強化
- ・地方都市の魅力の世界に発信
- ⇒地方の活性化への寄与

### 【都市再生緊急整備地域】

長崎スタジアムシティプロジェクト(長崎県長崎市)



- ・オフィス・商業・ホテル・アリーナ・スタジアム等の複合開発により多くの人々を集積
- ⇒地域経済の活性化をけん引
- ・スポーツやコンサートなど様々なイベントを実施
- ⇒地域の賑わい創出

## 要望の結果

### 現行の特例措置

○認定民間都市再生事業の施行に伴い取得する建築物等について、以下の特例措置を講じる。

【所得税・法人税】 **建築物**  
5年間2.5割増償却(5割増償却)

【不動産取得税】 **土地・建築物**  
課税標準を都道府県の条例で定める割合(7/10~9/10(2/5~3/5))に軽減[参酌基準4/5 (1/2)]

【登録免許税】 **建築物**  
建物の保存登記:0.4%→0.35%(0.2%)

【固定資産税・都市計画税】 **公共施設等**  
課税標準を5年間、市町村の条例で定める割合(1/2~7/10(2/5~3/5))に軽減[参酌基準3/5(1/2)]

※( )内は特定都市再生緊急整備地域内の場合

### 結果

○現行の特例措置を3年間(令和8年4月1日~令和11年3月31日)延長する。

○【登録免許税】適用要件を緩和し、認定後から竣工までの期間要件(3年(一定の場合は5年))を2年間延ばす。

○【固定資産税・都市計画税】対象施設に、都市再生整備等協定※に基づき適切な管理が図られるイノベーション拠点、MICE施設等の公益的施設を追加する。

# 【参考】令和8年度税制改正要望の結果 (拡充内容)

○ 現行の特例措置は3年間（～令和11年3月31日）延長された。各税目における拡充の内容は以下のとおり。

## 登録免許税

認定後から竣工までの期間要件の緩和

**3年or5年※** ▶ **5年or7年※**

※特定地域における大規模物件の場合  
(地上30階以上または、延面積15万㎡以上の物件)

### ■ 拡充の効果

2023・24年度認定事業  
の適用可能割合

**38%**



拡充後の適用可能割合

**88%**

### ■ 適用可能になる事業のイメージ

○ 東京都内のプロジェクトA（特定地域における大規模物件）は、当初から工期が延伸し、認定後5年後に竣工する要件を満たさなくなりました。



○ 福岡市内のプロジェクトB（一般地域の物件）は、当初から工期が延伸し、認定後3年後に竣工する要件を満たさなくなりました。



## 固定資産税・都市計画税

適用対象施設の拡充

**公共施設**  
or  
**都市利便施設** ※1

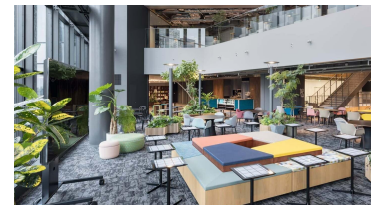
+

**公益的施設** ※2

※1 緑化施設、通路  
※2 イノベーション拠点、MICE施設、観光案内所、防災備蓄倉庫  
(都市再生整備等協定の締結等の条件有)

### ■ 対象となる公益的施設のイメージ

【イノベーション拠点】※1



JAM BASE (大阪府大阪市)

【MICE施設】※2



東京ガーデンシアター (東京都江東区)



ARCH (東京都港区)



日本橋三井ホール (東京都中央区)

※1 地方企業と東京のスタートアップとのマッチングを支援する機能を有すること等の条件を検討中。

※2 収容人数200名以上、同時翻訳設備を有する施設。  
エクスカージョンプログラムを案内出来る機能を有する等の条件を検討中。

## 4. 固有魅力維持向上区域の創設

-地域資源を活かした「わがまちリノベーション」の促進-



- 都市再生整備計画において、**計画区域内に地域固有の魅力の維持及び向上によるエリアの再生を図る区域として設定。**
- 「固有魅力維持向上区域」内の取組に対し、**法律・予算（交付金・金融支援）等のパッケージで支援。**

### 予算支援

⇒ p.53

市町村が所有する若しくは買取をする地域のシンボルとなっている建造物※1について、民間事業者等がまちづくりに資する施設（ショップ、カフェ・レストラン等）として活用する場合、**リノベーションを交付金等により支援※2**

- ※1 特定固有魅力形成建築物である場合
- ※2 1,800㎡以下の建築物が対象等の要件あり



地域コミュニティの核となる施設への公的リノベーション（大阪府守口市）

### 法律上の措置

制度の核となる

エリアリノベーションの核となる特定固有魅力形成建築物について、増改築や除却等に**届出・勧告制度**を導入

魅力的な建築物の整備・管理の内容について、**所有者同士がルールを定めて協定※を締結し、後に所有者となる者に対しても効力を承継**

※固有魅力維持向上協定

### 金融支援

⇒ p.54

地域資源を活かして公共公益施設を整備するプロジェクトについて、**民間都市開発推進機構の金融支援を強化※**

※公益的施設の整備費を支援対象経費に追加



地域住民の生活を支えてきた診療所をリノベーションした交流拠点（岡山県瀬戸内市）



### ファンドを通じた助成

⇒ p.62

固有魅力維持向上協定に基づく施設整備や、整備した施設を活用したエリアマネジメントに関する費用を民都機構の**まちづくりファンドにより支援**

### 法律上の特例

地域固有の魅力の維持向上を図るため、以下の特例等を規定

- ・路外駐車場の配置コントロール
- ・集約駐車施設の設置
- ・都市再生推進法人による

**景観計画、歴まち計画の作成等の提案**  
普通財産の活用 等



都市再生推進法人が運営する地域文化を活かしたまちづくり拠点（宮城県石巻市）

○ 固有魅力維持向上区域の魅力を形成する建築物について、以下の類型に応じてそのリノベーションを支援。

**固有魅力維持向上区域**

**固有魅力形成建築物**

固有魅力維持向上区域内の建築物であって、当該固有魅力維持向上区域の魅力を形成に寄与しているもの（指定・登録等を受けた文化財でなくとも、趣があって地域資源となり得るもの）

<イメージ>

**名曲&珈琲ひまわり（青森県弘前市）**

昭和34年の建築以来、外観や内装などがほぼ当時のまま。絵画展やコンサートが開かれるなど、弘前の文化の発信地にもなっている喫茶店。  
※弘前市「趣のある建物」指定制度により指定



<イメージ>

**アカガネリゾート京都東山1925（京都府京都市）**

大正14年に建築された伸銅会社の社長の旧邸宅。屋根や雨樋などいたるところに贅沢にあしらわれた銅が目を引く。現在はレストラン・カフェ等として活用。  
※京都市「京都を彩る建物や庭園」指定制度により指定



【法律】固有魅力形成建築物等の一体的な整備又は管理に関する協定（固有魅力維持向上協定）の締結が可能

【金融】国土交通大臣認定を受けた事業について、固有魅力形成建築物の改修等による公益的施設の整備を民都機構が出資等により支援

【金融】固有魅力維持向上協定を締結した場合に、協定に基づく施設整備や、整備した施設を活用したエリアマネジメントに関する費用を民都機構のまちづくりファンドにより支援

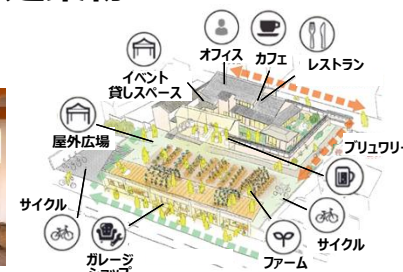
**特定固有魅力形成建築物**

固有魅力形成建築物のうち、公共公益施設として活用するための改修が居住者、滞在者その他の者の活動及び滞在の質の向上のため特に必要と認められる建築物

<イメージ>

**旧徳永家住宅（大阪府守口市）**

旧京街道（文禄堤）の上に位置し、旧守口宿の歴史的町並みを形作る核となるものとして、重要な役割を果たす建築物。  
令和3年に市が取得し、改修。民間事業者の運営により、地域コミュニティの核（オフィス、レストラン、ブリュワリー等）として活用。



【法律】特定固有魅力形成建築物の増改築や除却について、届出・勧告制度を導入

【予算】市町村が所有する又は買取をする特定固有魅力形成建築物について、民間事業者等がまちづくりに資する施設（ショップ、レストラン等）として活用する場合に、リノベーション（現行基準に適合させるために必要な耐震・耐火改修や屋根・外壁の改修、給排水改修等）に関する費用を、社会資本整備総合交付金等により支援  
※ 1,800㎡以下の建築物であること、収益施設の場合見込まれる収益が改修等費用を下回ること、改修等への寄付金（概ね10者以上）充当等の要件あり

【金融】自立・持続的な地域のエリアマネジメント活動を目的として、都市再生推進法人が実施する特定固有魅力形成建築物の改修等（飲食店や交流拠点施設等）に必要な費用を、地方公共団体を通じて無利子貸付により支援。

# 【改正事項】固有魅力維持向上区域と関連制度 (歴史まちづくり法・景観法等) 法第62条の15等

- 固有魅力維持向上区域では、**都市再生推進法人が地方公共団体に景観計画、歴史まちづくり計画の作成等を提案可能。** 官民連携でエリアの再生を図った上で、これら計画による**規制的な手法も含めて、より長期的な取組に繋げることも効果的。**

## 地域資源を活かした「わがまちリノベーション」(固有魅力維持向上区域)

- **官民連携による既存建築物のリノベーションを起爆剤として、地域固有の魅力を高める区域制度**
- 都市再生整備計画に位置づけることにより、
  - ・ 都市再生推進法人等の**エリアマネジメント活動の担い手の発掘・連携**や、**社会実験 (提案事業) を通じた持続性の検討が可能。**
  - ・ **まちなかウォークアブル区域との一体的な区域設定**や、**賑わい創出のための関連制度の活用**により、**公共空間を含むエリア全体の再生が可能。**



▲地域コミュニティの核となる建築物のリノベーション



リノベを起爆剤に  
エリアの再生へ



▲道路や駐車場等を活用した社会実験を通じたエリアリノベーション



計画提案

計画提案

## 景観再生を含む良好な景観の形成 (景観法)

- 地方公共団体 (景観行政団体) が景観計画を作成することにより、
  - ・ エリア内の建築物の**形態意匠の制限等**が可能
  - ・ 民間リノベ会社の活用による**景観再生事業**が可能



▲規制による良好な景観の形成



▲民間主導のリノベーションによる景観再生

## 歴史的風致の維持・向上 (歴史まちづくり法)

- 市町村が歴史的風致維持向上計画を作成、国が認定することにより、
  - ・ 歴史的風致形成建造物に対して、**文化庁からの技術的助言**が可能
  - ・ 歴史まちづくりに対し、**お祭り等の無形資源も含めて一体的な支援**が可能



▲歴史的風致形成建造物への指定



▲お祭りの実施 (無形資源)

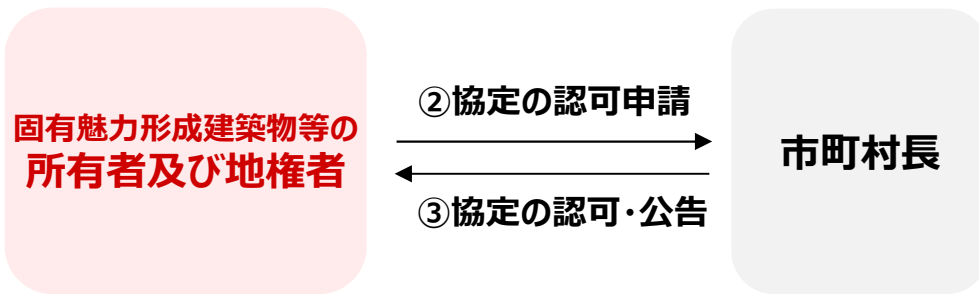
※このほか、リノベーションした建築物について、登録有形文化財への登録を目指すなど、**文化財保護法に基づく文化財として保存・活用**することも考えられる。

# 【改正事項】固有魅力維持向上協定 法第72条の2等

- 固有魅力形成建築物（固有魅力維持向上区域の魅力の形成に寄与している建築物）等について、一体的に整備・管理し、エリア全体の魅力の維持・向上を図るため、**所有者同士で、きめ細やかなルールを定める協定を締結することが可能。**

## 【協定のスキーム】

### ①協定の締結（全員合意）



### ④建築物の整備・管理

協定の締結後に所有者となった者にも効力（承継効）

## 【協定の内容】

- ・協定の目的となる土地の区域及び固有魅力形成建築物等の位置
- ・固有魅力形成建築物等の一体的な整備又は管理の方法
- ・固有魅力形成建築物等の一体的な整備又は管理に要する費用の負担の方法
- ・協定を変更し、又は廃止する場合の手続
- ・協定の有効期限
- ・協定に違反した場合の措置 等

## 【協定に対する支援】

固有魅力維持向上協定に基づく施設整備や、整備した施設を活用したエリアマネジメントに関する費用を民間都市開発推進機構のまちづくりファンドにより支援

## 協定の活用イメージ

- ・ 商店街や旧市街地等において、複数の建築物の外観意匠や改修方法を統一し、一体的に改修・活用したい場合
- ・ エリア再生に向けた事業の初動期において、相続や事業承継を見据え、中長期的に地域としての方針に沿った管理・活用を継続したい場合

整備の際に基準となる意匠や、建築物の一体的な清掃等の管理、イベント活用の主体・方法、費用の負担の方法を規定



**地域ルールを法的に担保し、民間主導によるエリアの再生を後押し  
相続・事業承継等による取組の断絶を防止し、魅力を継承**

# 【事例】守口市駅北側エリアリノベーション戦略 (大阪府守口市)

- かつて宿場町であった大阪府守口市は、近年、人口減少やまちなかの商店街の空き店舗増加などが課題に。このため、まちなかの建築物等をまちへの愛着を高める拠点として活用することなどを目指し、「守口市駅北側エリアリノベーション戦略」を策定。
- 戦略の一環として、往時の趣を残す「旧徳永家住宅」について、市民が日常的に訪れることができ、エリアに誇りに感じる地域コミュニティの核になるような場として、民間事業者等の活用を促進（令和6年秋頃～）。
- 「旧徳永家住宅」を核に、エリア一体で広場等の活用を促し、地域独自の魅力を維持・向上しながら、市民が日常的に親しめる機能を導入することで、周辺エリアへの賑わいの波及効果を創出し、エリア価値の向上を目指している。

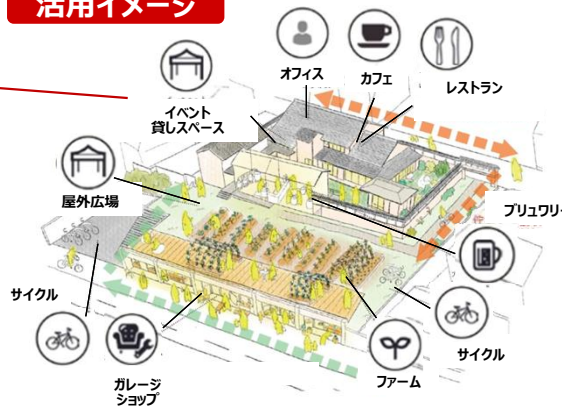
## 守口市駅北側エリアリノベーション戦略・将来イメージ



### 旧徳永家住宅

令和3年に市が取得し、改修  
民間事業者の運営により、地域コミュニティの核  
(オフィス、レストラン、プリーチャー等)として活用

#### 活用イメージ



### 民間投資を呼び込み、エリア全体へ波及



※エリアの将来イメージを共有しやすいように、取組の方針を踏まえた誘導機能の配置等をアイデアベースで可視化したものです。開発計画等の事業実施内容を明示するものではありません。

# 【参考】固有魅力維持向上区域と滞在快適性等向上区域の関係

○ 固有魅力維持向上区域と滞在快適性等向上区域（まちなかウォーカブル区域）との関係は以下のとおり。

## 都市再生整備計画

市町村が作成する公共公益施設の整備等に関する計画

⇒ **公有地（官）／私有地（民）にかかわらず、場を「使いこなす」まちづくり**の推進に向けたアップデート

### 固有魅力維持向上区域（今回（2026年）改正）

通称：わがまちリノベーション区域

目的：居住者等の活動及び滞在の質の向上

手法：居住者等が愛着と誇りを持つことのできる建築物の改修など

地域の自然、歴史、文化等の特性による

地域固有の魅力の維持及び向上のために必要な公共公益施設の整備等



ねらい

愛着や誇りを感じて過ごしたくなる  
**公益的施設を整備**

### 滞在快適性等向上区域（前回（2020年）改正）

通称：まちなかウォーカブル区域

目的：滞在者等の滞在及び交流の促進

手法：円滑かつ快適な歩行の確保に資する道路の整備、

滞在者等の交流の拠点の形成に資する都市公園の整備など、

滞在の快適性及び魅力の向上のために必要な公共公益施設の整備等



ねらい

居心地が良く歩きたくなる  
**公共的空間を創出**

これら区域制度は一つの計画の中で一体的に活用可能（重ねがけOK）

# 【参考（関連制度）】スモールコンセッションに係る取組について

## “スモールコンセッション”とは

廃校等の空き施設や、地方公共団体が所有する古民家等の空き家について、民間事業者の創意工夫を最大限にいかした小規模な官民連携事業を行うことにより、地域課題の解決やエリア価値の向上につなげる取組



### 官民連携プラットフォーム

- 産官学金等の多様な主体が参加・連携する「スモールコンセッションプラットフォーム」等を活用し、首長への働きかけや案件形成に向けた官民対話、ノウハウの習得のための研修や官民交流イベント等を令和7年度中に実施。
- スモールコンセッションプラットフォームには、令和7年2月現在、1400の会員が加入。

#### 官民交流

- プレゼンテーションや情報共有・意見交換の機会を設け、会員相互の交流を促進



#### 首長への働きかけ

- 首長会議において、首長自身が取組を発信することで、他自治体に官民連携の重要性を発信



#### セミナー・研修

- 官民双方からの解説により先進事例について解説することで、取組への理解を深める機会を創出

#### 官民対話

- 自治体の具体的な案件をもとに民間事業者の意見を聞く場を創出

※一部事業については、地方ごとに設ける「地方ブロックプラットフォーム」において開催したものを含む。

### スモールコンセッションに関する支援

#### スモールコンセッション形成推進事業

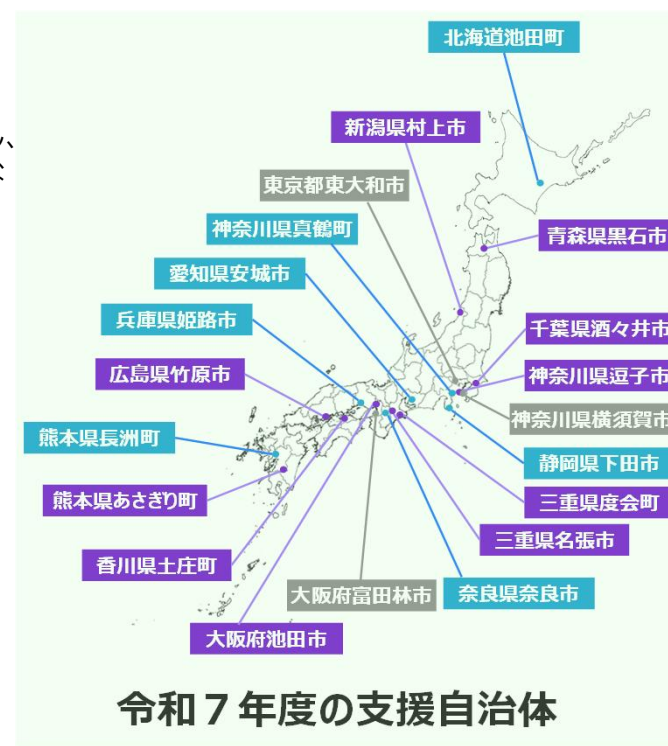
- 地方公共団体に専門家を派遣し、プロジェクトの初期段階の様々な課題をサポート

#### 先導的官民連携支援事業

- スモールコンセッションの先導的事業の調査を行う地方公共団体に対して支援

#### 民間提案型官民連携モデリング事業

- 地方公共団体のスモールコンセッションのニーズと合致した優良なシーズ提案を行った民間事業者による調査検討

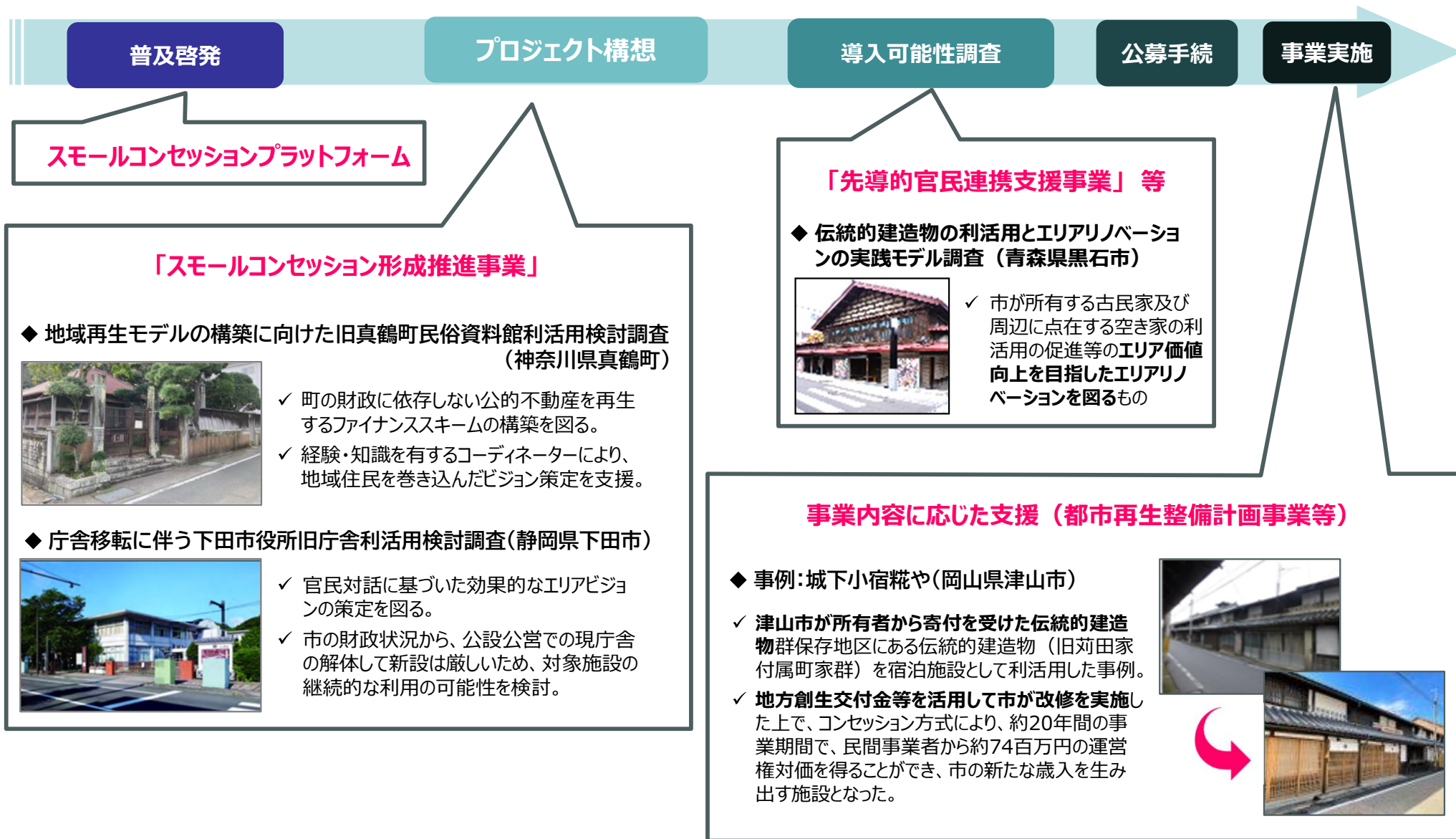


### スモールコンセッションの実践に向けた手引きの策定

地方公共団体等がスモールコンセッションを実践する際の手引きを策定し、手続やノウハウ等を具体的に提示する予定

# 【参考（関連制度）】スモールコンセッションに係る支援の全体像

○ 総合政策局社会資本整備政策課においては、プロジェクト構想の策定段階では「**スモールコンセッション形成推進事業**」による支援を行っているほか、導入可能性調査段階では「**先導的官民連携支援事業等**」により支援を行っている。



## 5. まちづくり推進活動計画の創設

-エリアマネジメント活動の「見える化」による持続性の向上-

- まちづくりに関する計画＊に関して必要な協議を行うため、**市町村ごとに設置することができる法定協議会**。  
多様な関係者との協議を経ることにより、実効性を持った計画の作成が可能。  
＊「都市再生整備計画」、「立地適正化計画」（市町村が作成主体）、「まちづくり推進活動計画」（市町村都市再生協議会が作成主体）
- 既存の協議会を束ねて一つのものとしたり、合同開催や構成員の相互乗り入れ等による柔軟な運用も可能。

## 市町村都市再生協議会の構成員等

### ① 協議会を組織することができる者

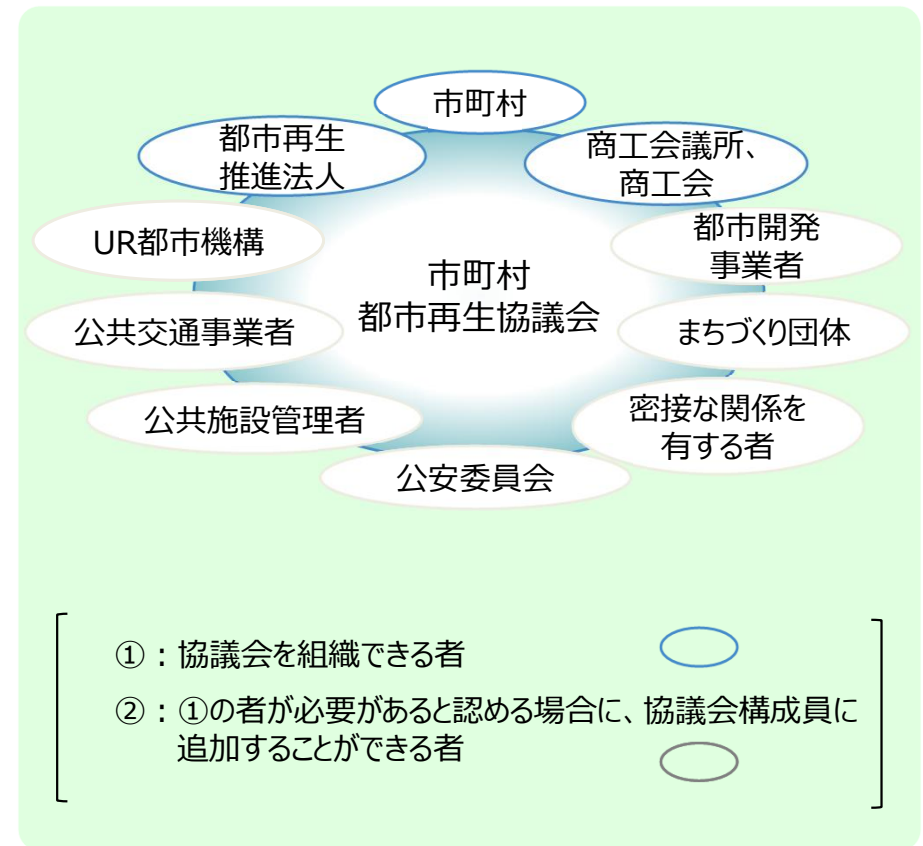
- ・ 市町村
- ・ 都市再生推進法人、防災街区整備推進機構、中心市街地整備推進機構、景観整備推進法人、歴史的風致維持向上支援法人
- ・ 上記法人に準ずるNPO法人等（商工会又は商工会議所を含む）

### ② 構成員に加えることができる者

- ・ 関係都道府県、UR都市機構、地方住宅供給公社、民間都市開発推進機構
- ・ 都市再生整備計画の区域内において公共公益施設を整備・管理し、又は都市開発事業を施行する民間事業者、誘導施設等の整備に関する事業を実施する民間事業者
- ・ 関係公共交通事業者、関係公共施設管理者、関係公安委員会
- ・ まちづくり団体や福祉・医療関係者等のまちづくりの推進を図る活動を行う者その他都市再生整備計画等に関し密接な関係を有する者

### ③ 協議会が協力を要請することができる者

- ・ 関係行政機関（都道府県や隣接市町村等）その他必要な者 等



## 今回改正のポイント

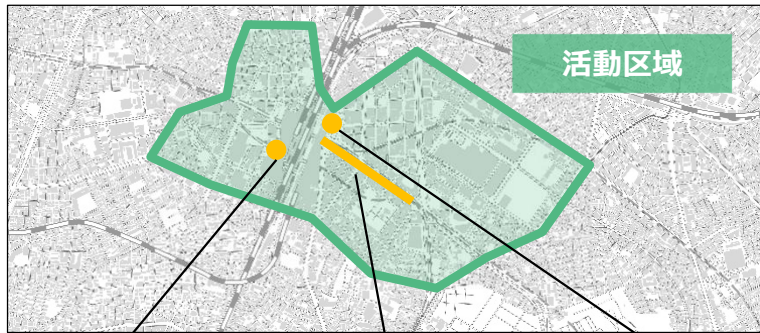
- 官民協調で作成する「まちづくり推進活動計画」の**作成主体**として、市町村都市再生協議会を位置づけ。
- 都市再生推進法人等の**協議会を組織することができる者が、市町村長に対して、市町村都市再生協議会を組織するよう要請することが可能に。**

- 特定のエリアにおいて、関係者が一体となって、社会課題の解決や地域価値の向上を図る**エリアマネジメント活動に関する計画**。
- 官民協調で取り組む事項や費用の負担方法、関係者の役割分担等を計画に定め、**活動の「見える化」を図る**ことにより、**関係者との協議の円滑化や財源・人材の確保を促進し、持続可能なエリアマネジメントを推進**。

【計画のイメージ】



- ①：協議会を組織できる者の例 ○  
※市町村に対し、協議会の組織化の要請も可能
- ②：①の者が必要があると認める場合に、協議会構成員に追加することができる者の例 ○



駅前広場の運営      道路空間の活用      広告事業の実施

エリアマネジメント活動について、官民協調で取り組む事項、費用の負担方法、関係者の役割分担等を設定

【策定主体】

市町村都市再生協議会  
（構成員：市町村、都市再生推進法人、都市開発事業者、道路・公園管理者、公安委員会、公共交通事業者等）

【計画期間】

概ね5年～10年程度（概ね5年ごとに評価等を実施）

【主な記載事項】

- ①活動区域      ②活動の基本的な方針      ③活動の内容及び実施主体
- ④活動に要する費用の負担の方法      ⑤活動のために講ずべき措置
- ⑥滞在者等の安全確保を図るために必要な措置
- ⑦活動の拠点となる施設等の整備及び管理に関する事項      ⑧計画期間

【活動に対する支援措置、特例措置】

**関係者との協議の円滑化**：官民協調で公共空間の活用等を推進

- ・道路の占用に向けた**歩行者利便増進道路（ほこみち）の指定等の手続のワンストップ化**
- ・都市公園の占用、飲食店、休憩所等の公園施設の設置・管理に関する特例
- ・エリア内の**附置義務駐車施設の集約化等**に関する特例

**財源・人材の確保の促進**：エリアマネジメントの自走化に向けた支援を強化

- ・計画に基づく業務に対する**都市開発資金の無利子貸付け（エリアマネジメント融資）**
- ・計画に基づく**活動に係る拠点施設等の整備等に対する民都機構による金融支援**
- ・活動の**自主財源を確保する収益施設整備に対する予算支援（都市再生整備計画関連事業）**

# 【参考】エリアマネジメント活動とは

○ エリアマネジメント活動は、**特定のエリアの住みやすさや暮らしやすさの向上**を図るため、**住民、事業者、地元自治体、都市再生推進法人等が一体**となって、**まちの様々な課題を解決する取組を行うもの**。

## エリアマネジメントとは

エリアマネジメントの定義として、厳密に決まったものはないが、多くの事例に共通する要素としては、以下の点が挙げられる。



### 1 エリアの共益が目的

市区町村や市街地の全体ではなく、**地権者、事業活動を行う企業、住民などの間で共通の利益や目的が見いだされる特定のエリアが存在**。



### 2 多様な主体が関わる

特定の個人や団体、企業の利益だけではなく、**地域の共益を目指すため、地域における多様な主体が関わる取組み**。

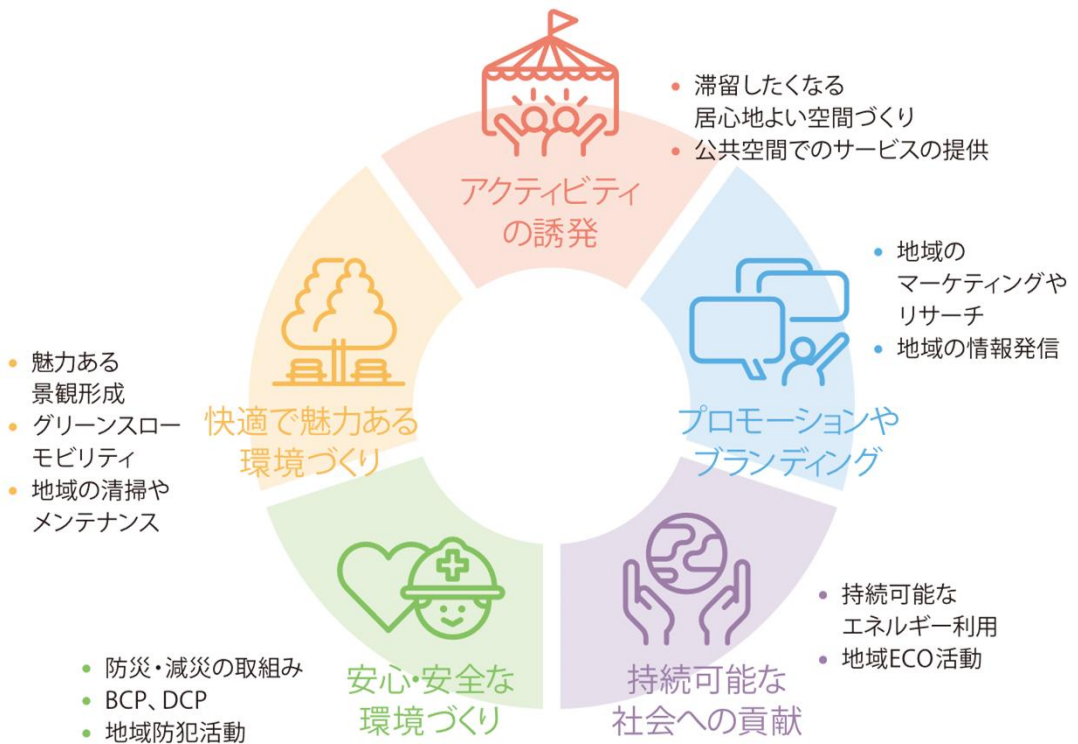


### 3 持続的な取組み

イベントなど一時的なものではなく、**エリアの価値の向上を目指した持続的な取組みが行われ、それを可能とする体制**。

## エリアマネジメントの活動内容の例

エリアマネジメントの活動内容の例として、**まちの美化・清掃や防犯活動、公共空間での賑わいイベントの開催、空き店舗の利活用、健康づくり、子育て支援活動**など、**幅広く多様な取組**がある。



出典：多様性を備えたクリエイティブな都市へと再生するエリアマネジメント (R4.3国土交通省都市局まちづくり推進課)

## 【参考】エリアマネジメント活動の意義・目的

- **エリアマネジメント活動**については、地域の特性に応じて様々な活動が展開されているが、代表的な例は、**制度・仕組みづくり**、**景観・美観の維持**、**まちの賑わい創出**、**公共施設の管理・活用**、**情報発信・PR**、**防災・防犯活動**など。適切にエリアマネジメント活動がなされないと、全体最適が図られず、エリア価値が低下する恐れがある。

### エリアマネジメントの 意義・目的



- ・地域資源を最大限活用し、「まち」の潜在力を引き出す
- ・持続可能な「まち」の未来をデザインし、ともに育てる
- ・時代の変化にあわせ「まち」をアップデートし続ける

### エリアマネジメント活動の例

#### 制度・仕組みづくり

- ・地域ルールの作成
- ・管理協定の締結

#### 景観・美観の維持

- ・美化・清掃活動の展開
- ・景観・空間のデザイン

#### まちのにぎわい創出

- ・集客イベントの開催
- ・滞留空間の整備

#### 公共施設の管理・活用

- ・歩道・広場等の管理運営
- ・遊休地・遊休施設等の活用

#### 情報発信・PR

- ・店舗・施設MAPの作成
- ・地域魅力のPR

#### 防災・防犯活動

- ・地域防災イベントの実施
- ・防犯パトロールの実施

### エリアマネジメント活動がなされないと...

例えば、

- ・共通ルールがないため統一感がないエリアに
- ・景観・美観が維持されず魅力に乏しいエリアに
- ・にぎわいや人気がなく人が集まらないエリアに
- ・公共施設等の安全性・サービス水準が低いエリアに
- ・段差や動線の不連続など回遊しづらいエリアに
- ・案内情報やサインがバラバラでわかりづらいエリアに
- ・共助の仕組みがなく安心・安全性の低いエリアに

**エリア価値が低下**

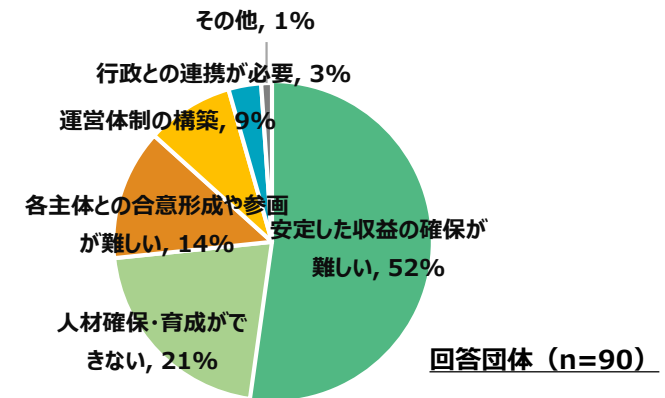
# 【参考】エリアマネジメントの活動を「見える化」して共有することの意義

- 多様化するエリアマネジメント活動について、関係者が一体となって各エリアにおける活動の全体に関する計画を作成し、その内容や資金計画等を「見える化」することで、**活動の円滑化や安定的な収益確保、民間投資の誘引、支援者の拡大等**により、エリアマネジメントの持続性の向上を図る。
- 活動の公共性を担保するために、当該計画に基づき、地域に応じた目標設定と活動内容の評価を行い、改善を促すことも必要。

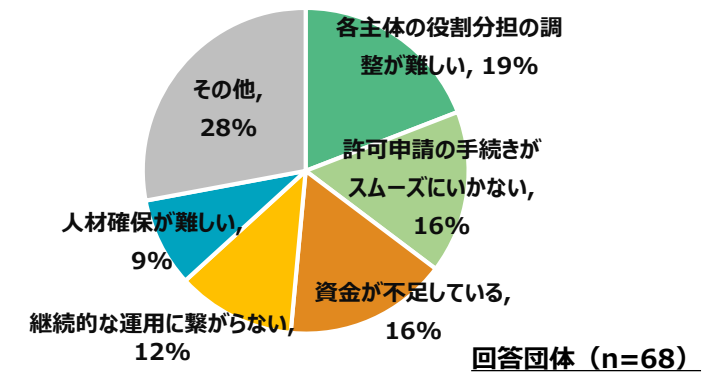
<p><b>課題 ① 関係者との合意形成</b></p> <p>エリアマネジメントによる目的の共有と受益関係を示すことで、関係者の合意形成を円滑化。</p>	<p><b>課題 ② 財源の確保</b></p> <p>自主事業による収益性の改善とともに、エリアマネジメント活動の受益負担のための適正な評価プロセス等を含めた資金計画などの活動の「見える化」により、民間投資を誘引。</p>	<p><b>課題 ③ 担い手の確保</b></p> <p>エリアマネジメント活動の効果を明示することで、人的支援や負担金などを通じた関係者等の意識変化を促し、活動への参画や新たな人材の参入を促進。</p>
--	--	--

## エリアマネジメント活動に係る課題 (まちづくり団体に対するアンケート結果)

継続的な活動や運営を図っていく上での課題



社会実験やプロジェクトを実施する際の課題



## 「見える化」して共有する意義

エリアマネジメントの官民協調領域を活動計画に位置付け、活動内容を評価・改善し、その効果を発信することで、エリアマネジメントが抱える課題の解決に寄与



【出典】第29回都市計画基本問題小委員会 資料3

## 【①検討段階】 計画作成等にか かる支援

### ■ 官民連携都市再生推進事業

#### まちづくり推進活動計画の作成にかかる支援

⇒ p.58

支援対象：市町村都市再生協議会

対象事業：まちづくり推進活動計画の作成

※官民連携体制（エリアプラットフォーム）の構築、ビジョン作成など、初動期の支援も可能



エリアプラットフォーム構築に向けた勉強会

### ■ 都市再生整備計画関連事業（都市構造再編集中支援事業、都市再生整備計画事業、まちなかウォークブル推進事業）

#### 自主財源を確保するための施設整備への支援

⇒ p.59

支援対象：市町村、市町村都市再生協議会

対象事業：地域創造支援事業（提案事業）によるエリアマネジメント活動の財源確保のための収益施設の整備

※まちづくり推進活動計画において、当該収益がエリアマネジメント活動に限って充当されることが明確化されている場合に限る

※都市構造再編集中支援事業・都市再生整備計画事業は、提案事業枠の上限を交付限度額の2割に高上げ

### ■ メガニン支援事業、まち再生出資・社債取得事業、共同型都市再構築事業（民間都市開発推進機構による支援）

#### エリアマネジメントの拠点施設の整備等への金融支援

⇒ p.60

支援対象：民間都市開発事業者

対象事業：まちづくり推進活動拠点施設等（都市再生推進法人等がエリアマネジメントの活動拠点等として活用する事務所や会議スペース、イベントスペース等）の整備

※まちづくり推進活動計画において、整備するまちづくり推進活動拠点施設等を、相場より低い賃料で提供すること等が約されている場合に限る

※都市再生整備計画区域等において施行される国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に限る

都市再生法第29条等の改正

### ■ まちづくり推進活動資金融資（エリアマネジメント融資）

#### エリアマネジメント活動に資する公共公益施設の整備等への金融支援（無利子貸付）

⇒ p.61

支援対象：都市再生推進法人

対象事業：公共公益施設（都市利便増進協定に基づくデジタルサイネージ、飲食施設等）の整備（整備に関連する取組を含む。）

※都市再生緊急整備地域の区域、都市機能誘導区域のうち駅から半径1kmの範囲内等の区域に限る

都市開発資金法第1条第6項等の改正

### ■ 共助推進型まちづくりファンド支援事業（民間都市開発推進機構による支援）

#### 施設整備と併せて行うエリアマネジメント活動へのファンドを通じた助成

⇒ p.62

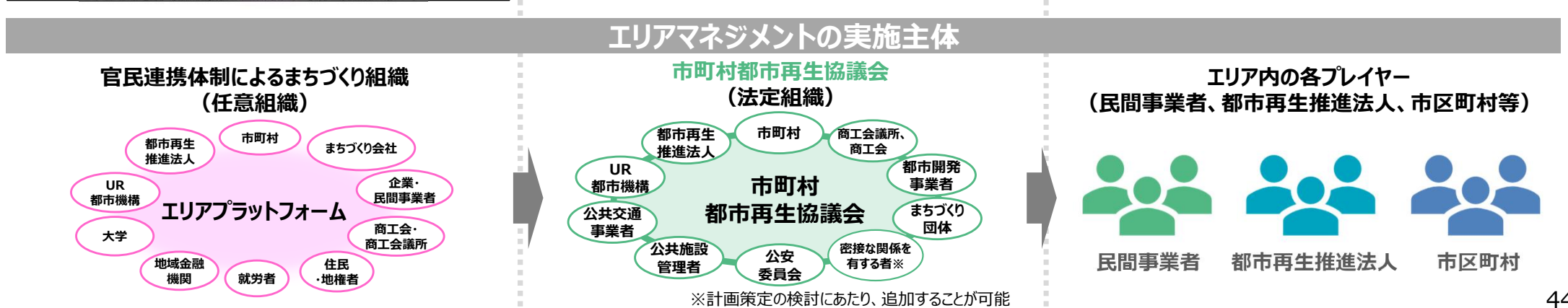
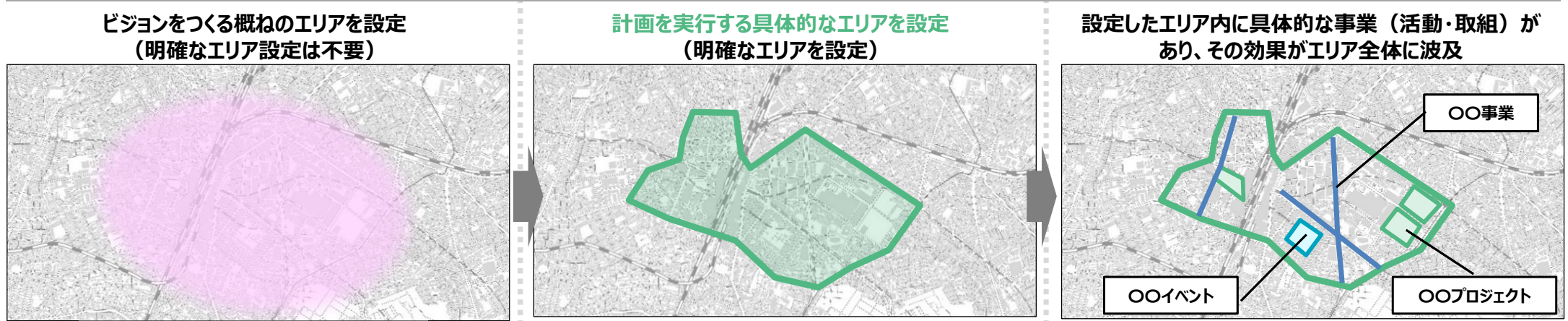
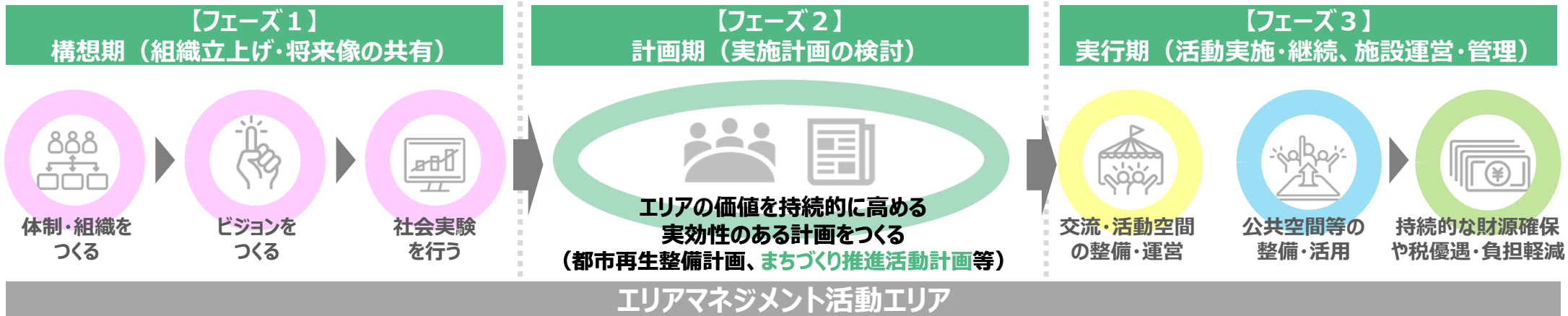
支援対象：民間都市開発事業者

対象事業：施設整備、施設整備と一体不可分のソフト事業、整備施設を活用したエリアマネジメント活動

## 【②実施段階】 計画に 基づく支援

# 【参考】エリアマネジメント活動のフェーズごとのイメージ

○ エリアマネジメント活動のフェーズに応じた制度、支援措置の活用を図ることが効果的。



## 成熟社会の共感再生ビジョン『共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営』

- エリアマネジメント団体は、主体的に地域に関わり合いながら、居住者や来訪者等と新たな価値や営みを共創し、地域経営を担う存在へ。
- 計画段階から将来的な管理運営を見据えた仕組みづくりや、エリアマネジメントの官民協調領域を位置付けた活動計画の策定を促進。

## 「ワーキンググループ」の4つの検討テーマと提言

### 【テーマ①】エリアマネジメントに関する官民協調による活動や資金計画を定める仕組み

- ✓ 多様な主体が参画し、管理・運営や資金計画、官民協調による活動内容を具体的に定めていく仕組み及び参考となる現行制度を踏まえた拡張方法について検討
- ✓ 計画に定めるべき内容やフロー及び記載内容を持続的に実施していくための措置について検討

#### 『エリアマネジメントの活動計画の策定』

- 官民協調のもと活動主体や管理主体など多様な関係者が一体となって、活動内容や官民の役割分担、資金計画等が見える化し、エリアマネジメント活動の持続性を向上させるとともに、エリアマネジメント活動に公共的な位置づけを付与することで、公共空間活用等における手続き・協議の円滑化を図るための計画制度が必要ではないか
- 官民の多様な関係者が一体となった協議体において、定期的な評価を踏まえ、その評価に応じた支援等を講じるとともに、柔軟な判断のもとで改善を図る仕組みが必要ではないか

### 【テーマ②】エリアマネジメントの推進に向けた特例措置や支援制度

- ✓ 社会経済情勢の変化やニーズを踏まえ、地域の課題解決やエリア価値の維持向上等に資する公共的な活動に対する国からの支援措置について検討

#### 『持続可能なエリアマネジメント活動への支援強化』

- 官民協調による計画に定められたエリアマネジメント活動に対し、活動フェーズに応じた予算・税制・金融等の財政支援や先進事例の提供等の情報支援が必要ではないか
- エリアマネジメントの中心的役割を担う都市再生推進法人の人材育成や活動計画作成等にかかる支援が必要ではないか

### 【テーマ③】エリアマネジメントの目標・効果及び評価の考え方

- ✓ エリアマネジメントの評価に関する適切な目標設定及び効果や評価の妥当性について検討

#### 『「エリアマネジメントの評価ガイドライン」の活用促進』

- 地域ごとの特色にあわせた目標設定や評価手法が必要ではないか。また、評価実施の際にデジタル技術を活用するとともに、評価結果をふまえた資金調達の仕組みが必要ではないか
- 評価については、エリアマネジメント団体自身が活動を振り返り・見直すこと、及び関係者や受益者に効果を示すことの双方の観点が必要ではないか

### 【テーマ④】都市再生推進法人の業務・権限の拡大及びガバナンスに関する要件強化

- ✓ これからの都市再生推進法人が担うべき具体的な業務及び指定手続き、要件、権限（メリット）、ガバナンスに関する規程について検討

#### 『都市再生推進法人制度の拡充』

- 都市再生推進法人について、地域の魅力や活力の向上に資するDXや調査などの諸活動が円滑に実施できるよう制度を拡充すると共に、地方公共団体もワンストップ窓口の創設など協働体制を構築し、官民で連携してエリアマネジメント活動を推進することが重要ではないか
- 市町村による監督だけでなく、都市再生推進法人の業務のうちエリアマネジメントの活動計画に記載した取り組みについては、市町村都市再生協議会における評価・改善のプロセスなどを通じたガバナンスの強化に応じて、権限・裁量の拡大を図ることができるのではないか

# 【改正事項】ほこみち制度との連携 法第46条第14項等

○ エリアマネジメントの推進の観点、ウォーカブルの取組強化の観点から、道路空間の活用にあたって必要なベンチ、オープンカフェ等に係る占用許可基準の緩和（無余地性の適用除外）にあたって、**歩行者利便増進道路制度（通称：ほこみち）を活用**することで、**道路空間の円滑な利活用のための連携**を図る。

## ウォーカブル施策との連携 （滞在快適性等向上区域における特例）

＜活用イメージ＞

対象：公共公益施設の整備を重点的に図るエリア  
条件：市町村が都市再生整備計画を策定し、滞在快適性等向上区域を設定



佐賀県佐賀市

（ほこみち制度を活用してにぎわいを創出した事例）

＜プロセス＞

事前に道路管理者・公安委員会等に協議し、歩行者利便増進道路の整備/利便増進誘導区域について、都市再生整備計画に記載する同意を得た上で、計画を作成

計画に基づき、工事が完了/計画の公表

道路管理者は、遅滞なく当該道路/区域をほこみちとして指定・利便増進誘導区域として指定

民間による公共空間の活用、駐車場との連携、占用特例の充実など、相乗効果を発揮

## まちづくり推進活動計画の積極的活用 （まちづくり推進活動計画における特例）

＜活用イメージ＞

対象：公共公益施設の整備を重点的に図るエリア  
又は立地適正化計画の区域  
条件：市町村都市再生協議会がまちづくり推進活動計画を策定



柏の葉キャンパス

（既成市街地における道路空間の活用）

＜プロセス＞

協議会に道路管理者、公安委員会が参加

協議会として歩行者利便増進道路/利便増進誘導区域の指定に関する事項をまちづくり推進活動計画に記載

まちづくり推進活動計画公表時に、ほこみち指定/利便増進誘導区域の指定があったものとみなす（ほこみち指定・区域指定の手続きの円滑化）

協議会の場を最大限活用し、占用手続きの効率化・スピードアップを図る

## 整備と一体となった管理の促進 （都市再生整備等協定における特例）

＜活用イメージ＞

対象：都市再生緊急整備地域  
条件：都市再生事業等に係る都市計画の案を作成する際に、都道府県又は市町村と施設の整備・管理を行う者の間で協定を締結



グラングリーン大阪

（都市開発事業による道路の整備）

＜プロセス＞

事前に道路管理者、公安委員会等に協議・調整し、歩行者利便増進道路の整備について記載する同意を得た上で、協定を締結

協定に基づき、当該道路の工事が完了

道路管理者は、遅滞なく当該道路をほこみちとして指定

計画段階から道路の活用について協議し、施設開業後のエリアマネジメントを円滑化

ほこみち（歩行者利便増進道路）

【道路法等の一部を改正する法律（R2.5.20成立、5.27公布） 11.25施行】

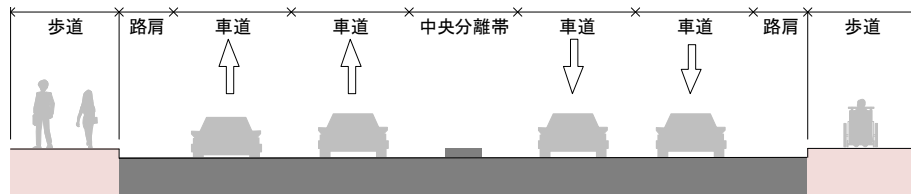
○ 賑わいのある道路空間を構築するための道路の指定制度を創設

歩行者の利便増進のための構造基準の策定

- 歩道等の中に、“歩行者の利便増進を図る空間”を定めることが可能に

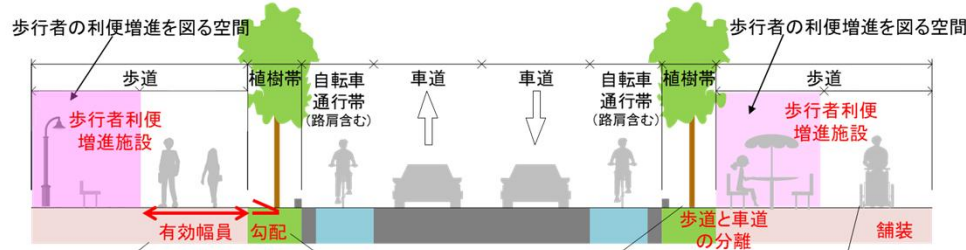
【新たな構造基準のイメージ】

【現行】



車道を4車線から2車線に減らし、歩道を拡幅

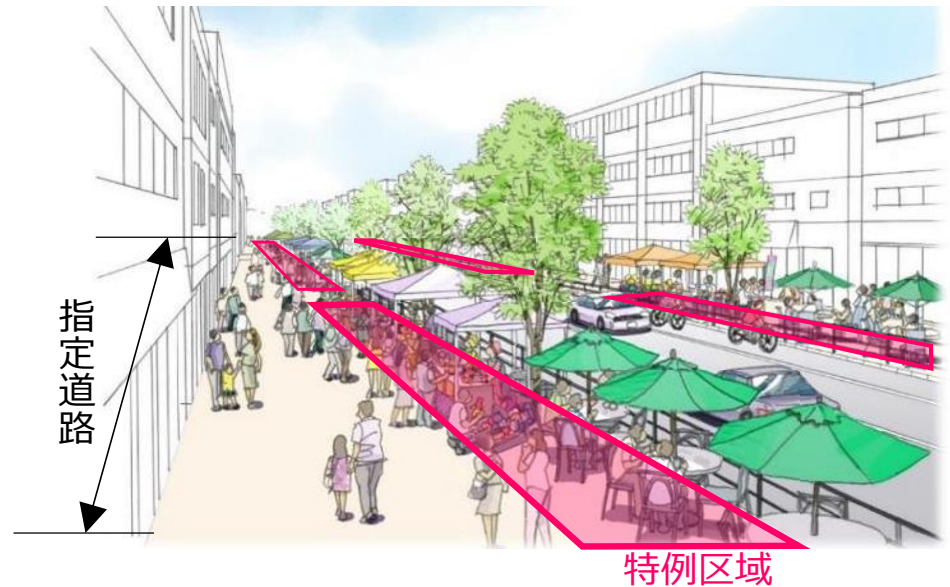
【改築後】



バリアフリー基準	バリアフリー基準	バリアフリー基準	バリアフリー基準
・車いす同士がすれ違える歩道の有効幅員（2.0m以上）を確保	・歩道の縦断勾配 5%以下（特例値8%） ・歩道の横断勾配 1%以下（特例値2%）	・植樹帯や並木や柵の設置 ・縁石の設置 高さ15cm以上	・透水性舗装を活用し、平坦で滑りにくく水はけが良い仕上げとする

利便増進のための占用を誘導する仕組みの導入

- 特例区域では、**占用がより柔軟に認められる**
- 占用者を幅広く公募**し、民間の創意工夫を活用した空間づくりが可能に
- 公募により選定された場合には、**最長20年の占用**が可能（テラス付きの飲食店など初期投資の高い施設も参入しやすく）



# 【参考】従前制度の課題、改正法によるほこみち制度の変更点

## 【現状の課題】

- ・関係者との調整が多岐にわたる
- ・活用主体の不足により面的展開が不十分

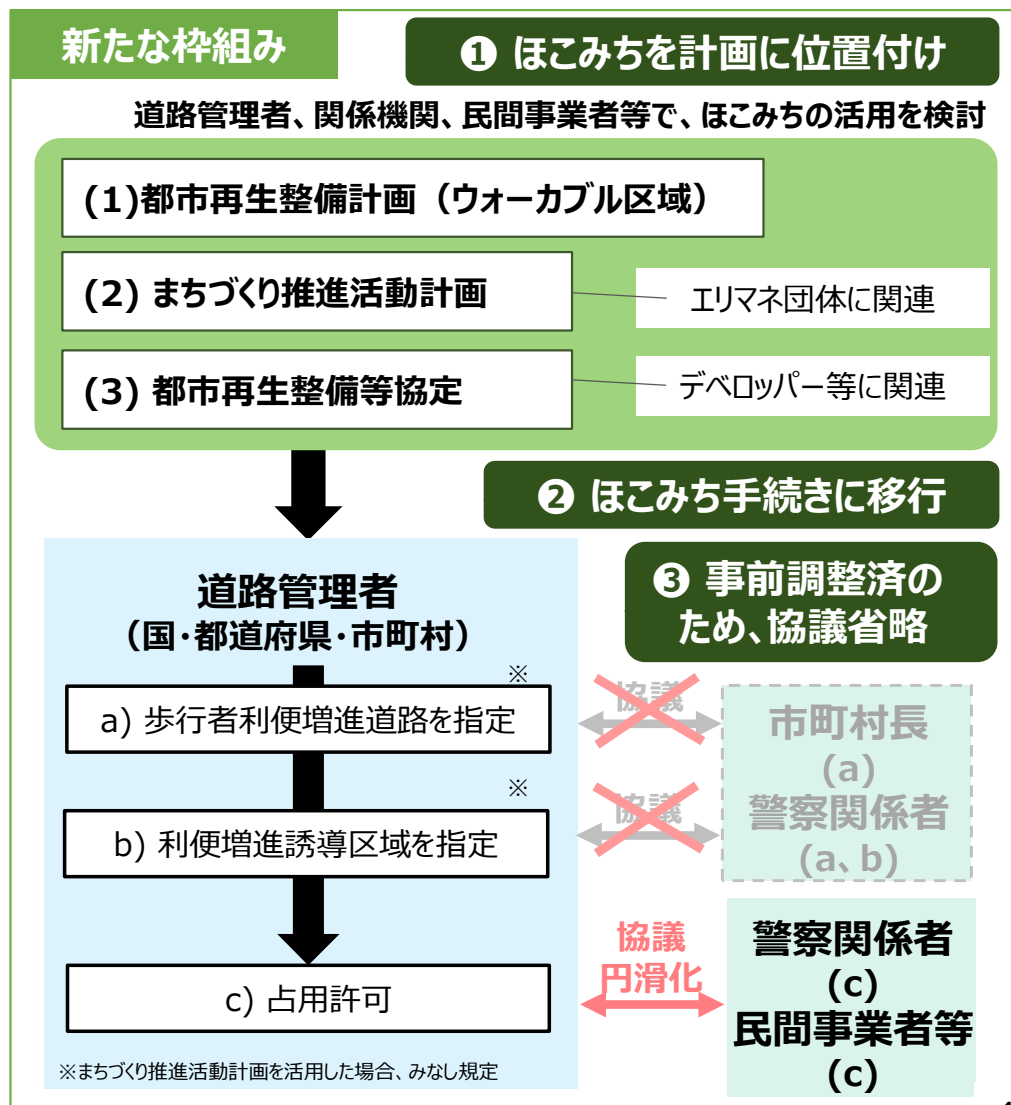
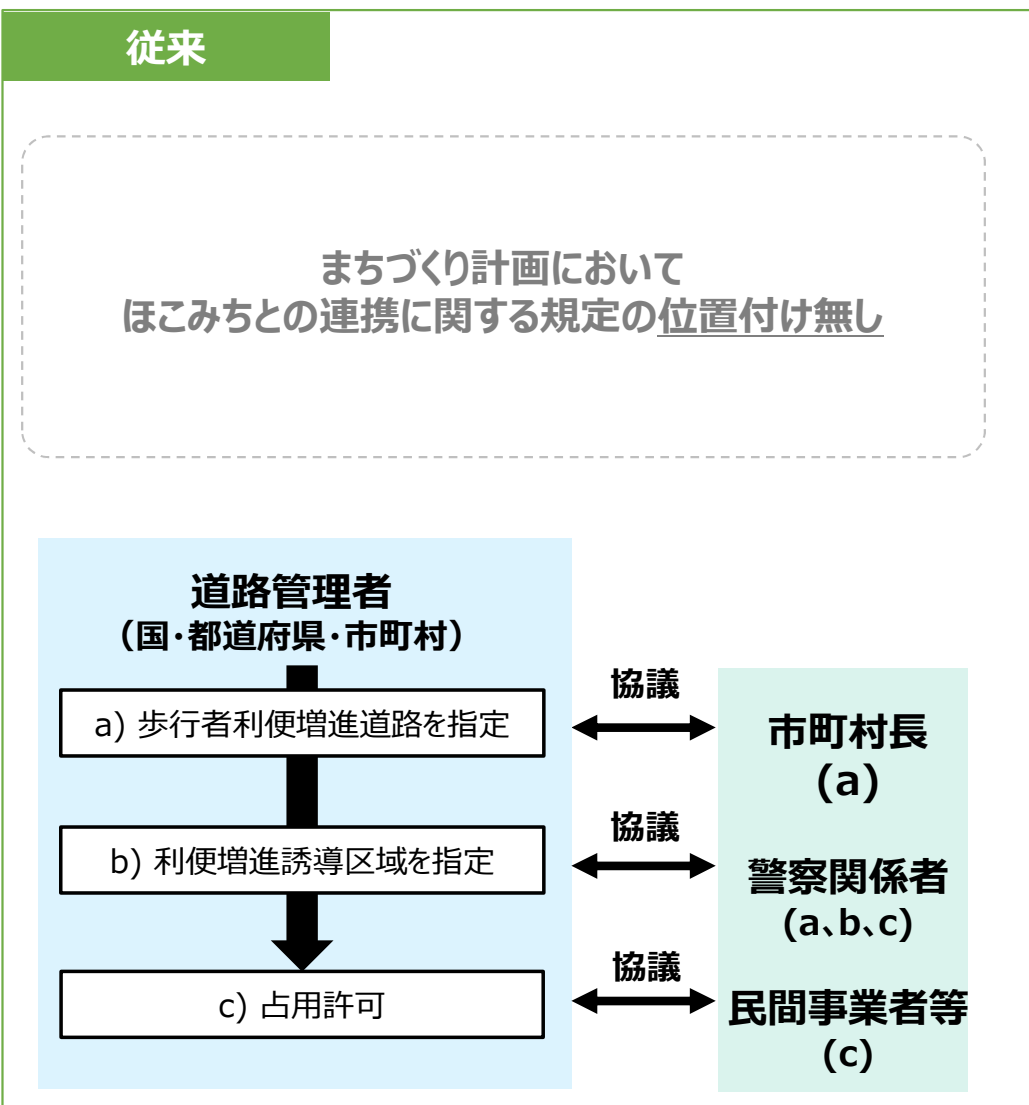
⇒エリマネ団体が関与しているほこみちは賑わい向上の割合が高い

関与あり	関与なし
73%	> 31%



## 【都市再生特別措置法改正による「ほこみち制度」の変更】

事業初期段階からの関係者協議により、ほこみち指定の手続きの効率化、及びまちづくり計画等への位置付けを実現



令和8年5月27日 公布

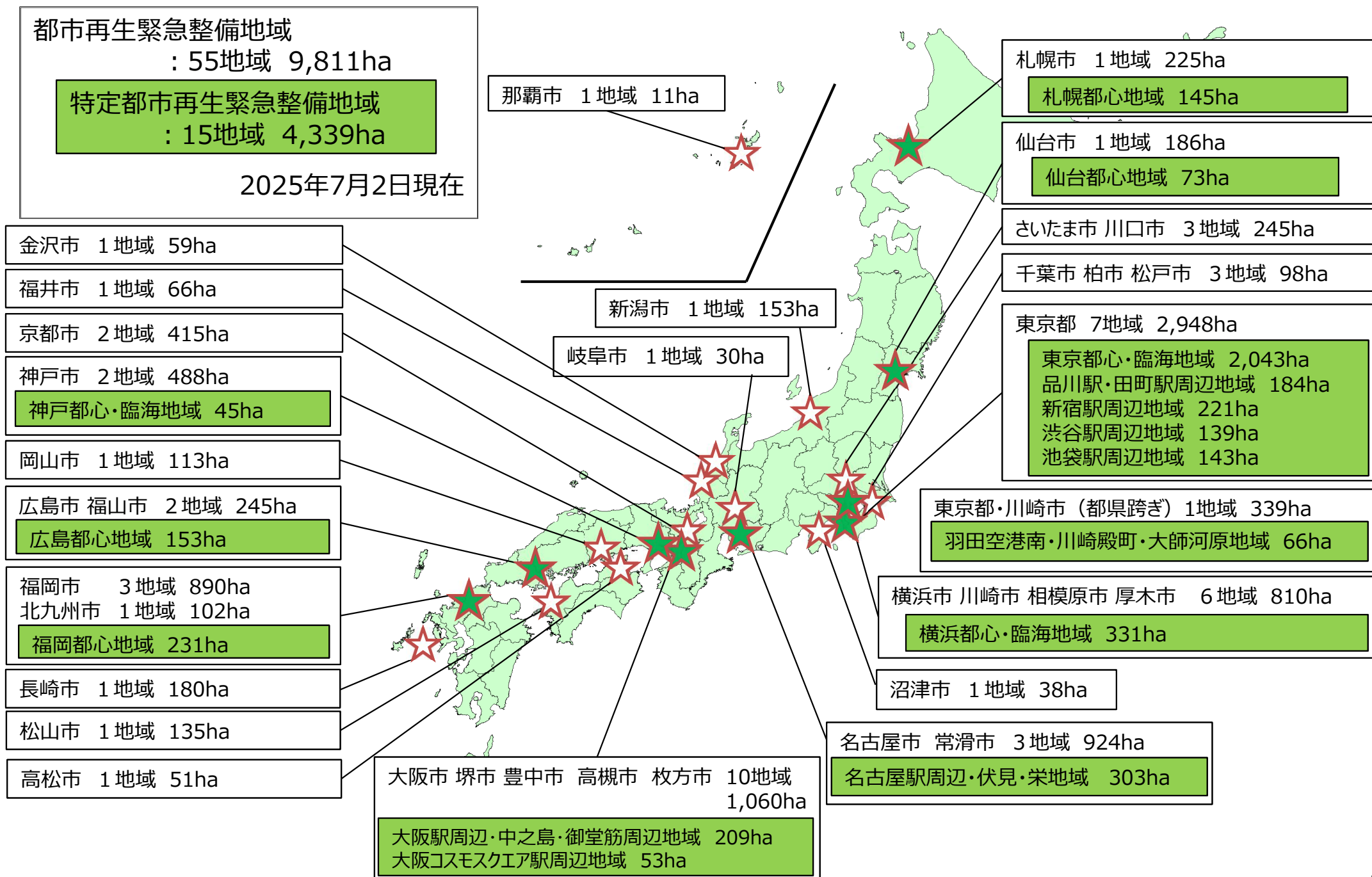


【施行期日】公布の日から**6月以内**施行  
それぞれの制度の運用については、  
今後、ガイドライン等を策定予定

**問い合わせ先** 国土交通省都市局まちづくり推進課 03-5253-8406（直通）

# 参考資料

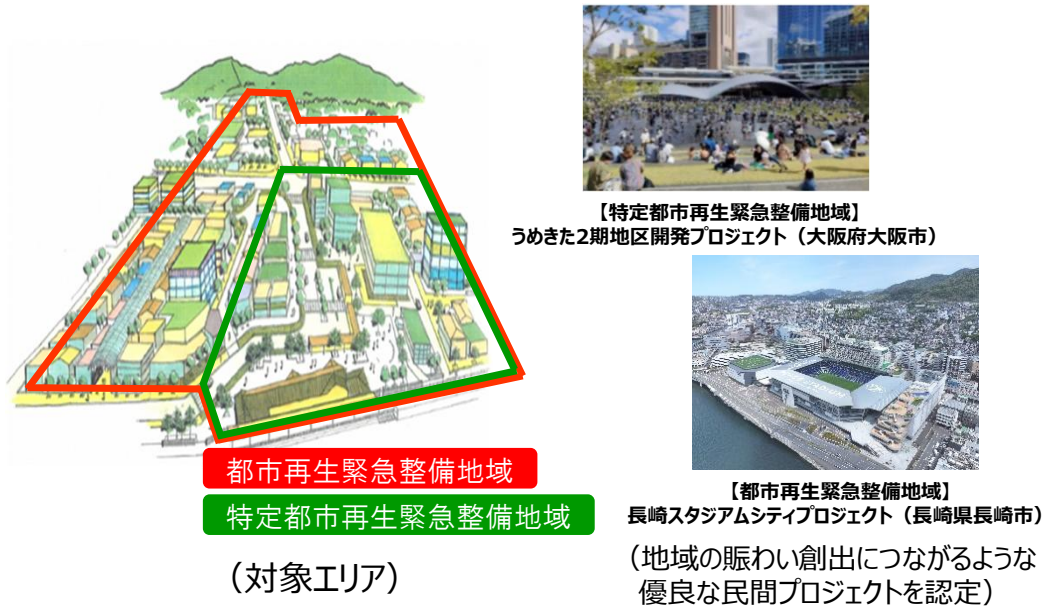
# 【参考】都市再生緊急整備地域・特定都市再生緊急整備地域の指定状況



- 都市再生緊急整備地域内における都市開発事業であって、当該都市再生緊急整備地域の地域整備方針に定められた都市機能の増進を主たる目的とし、**一定の要件を満たす優良な民間プロジェクトを大臣が認定。「時間」と「場所」を限り、支援措置を講じることで、効果的・迅速に都市再生を推進。**

### 緊急整備地域における優良な民間プロジェクトの大臣認定

都市再生緊急整備地域における、国が定める地域整備方針に即し、**公共施設等**（広場・緑地、防災施設、文化施設、イノベーション拠点等）の整備を伴う**優良な民間プロジェクト**について、**国土交通大臣が計画を認定**



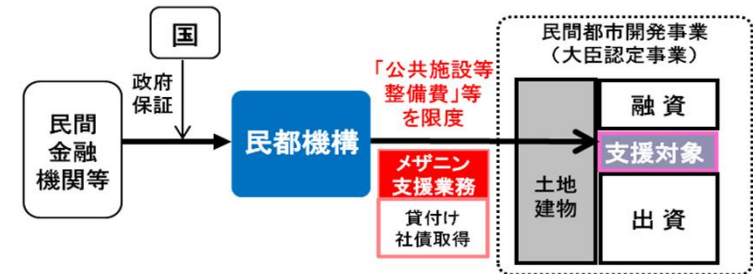
#### 【認定申請期限 (法定)】

本改正で**令和13年度末 (令和14年3月31日) まで延長**

### 認定プロジェクトを後押しする支援制度

#### 【金融支援】

##### ■ 民間都市開発推進機構によるメザニン支援



#### 【税制支援】

- **所得税・法人税** : 5年間2.5 (5) 割増償却
- **登録免許税** : 建物の保存登記について本則4/1,000を3.5/1,000 (2/1,000) に軽減
- **不動産取得税** : 課税標準から都道府県の条例で定める割合を控除  
※参酌基準を1/5(1/2)とし、1/10(2/5)以上3/10(3/5)以下の範囲内
- **固定資産税・都市計画税** : 5年間 課税標準を市町村の条例で定める割合に軽減  
※参酌基準を3/5(1/2)とし、1/2(2/5)以上7/10(3/5)以下の範囲内

※括弧内は特定都市再生緊急整備地域内の場合の特例

- 地域を象徴するシンボルとして、人々の帰属意識や愛着を高めていく上で欠かせないと市町村が考える**建築物**や空き建物であっても、所有者にかかる維持管理費用負担等の重さから、**解体・消失する事例が全国で発生**。
- 行政が保全・活用を行う場合、**恒常的な行政負担が発生**。
- **初期投資を国費支援**することにより、**民間活用を促し、行政負担を増加させずに保全を実現する**。

## ■ 拡充内容（都市再生整備計画事業（社総交）、まちなかウォークアブル推進事業）

### 基幹事業「既存建造物活用事業（民間活力活用型）」を創設。

※コンパクト型、観光型の地区要件に限り実施可能とする。ただし、コンパクト型については、概ね20年後の人口推計において、概ね40人/ha以上の人口密度が維持される見込みであるエリアに限る。

### 既存建造物活用事業（民間活力活用型）：

**地域資源となっている既存建造物を民間事業者が官民連携の下でまちづくりに資する施設として活用する場合、活用するために必要な是正改修（現行の基準に適合させるために必要な耐震・耐火改修や屋根・外壁の改修、給排水改修等。当該建造物の所有者が市町村である場合に限る）を支援（市町村による建物・土地の買取を含む）**

#### <要件>

以下を含む要件をすべて満たす場合に支援対象とする。

- 買取については市町村が事業主体である場合に限る。
- ひとつの都市再生整備計画の中で対象とする既存建造物の延べ床面積の合計は1,800㎡を上限とする。かつ、交付対象事業費は全体事業費（内装含む）の1/2を上限。
- 耐震化については、耐震診断の結果耐震性が不足していると判明している建築物を対象とし、その費用は仮想新築費を上限とする。
- 既存建造物活用事業（民間活力活用型）の事業主体が民間である場合、同じ事業者による事業はひとつを上限とする。
- 当該施設の運営が、国・地方公共団体の交付金・補助金によらず概ね10年以上継続されることが、都市再生整備計画等に記載されていること。
- 対象建築物が、その整備等において、一般財団法人民間都市開発推進機構による金融支援を受けていないこと。
- 対象施設の整備に地域からの寄付金等（概ね10者以上から）を充てること。



店舗等を含む交流拠点として再整備する  
旧内野醤油店（神奈川県小田原市）

## 【拡充内容】

民間都市開発推進機構の「メザニン支援及びまち再生出資事業」において、固有魅力維持向上区域内※1において施行される国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業について、**既存建築物（特定固有魅力形成建築物※2を除く）の改修等による公益的施設の整備費**を支援対象経費に追加。

※1 **固有魅力維持向上区域：**

滞在者等が誇りと愛着をもつことのできる良好な市街地の形成に資する建築物の改修その他の地域の自然、歴史等の特性による地域の魅力の向上のために公共公益施設の整備を行う区域

※2 **特定固有魅力形成建築物：**

市町村が、都市再生整備計画に公共公益施設としてリノベーションを実施する建築物として位置付け、改築等の届出が必要となる建築物

### ＜メザニン支援（貸付け）＞

**（拡充後）**

○支援対象費用：①②のいずれか少ない額

①「公共施設等整備費」※

②「総事業費50%」

※固有魅力維持向上区域内にあっては、**既存建築物\*の改修等による公益的施設の整備費**を上積み可能

\* 特定固有魅力形成建築物を除く

### ＜支援対象イメージ＞



地域住民の生活を支えてきた診療所をリノベーションした交流拠点（岡山県瀬戸内市）

### ＜まち再生出資（出資）＞

**（拡充後）**

○支援対象費用：①②③の一番少ない額

①「公共施設等整備費」※、②「総事業費の50%」

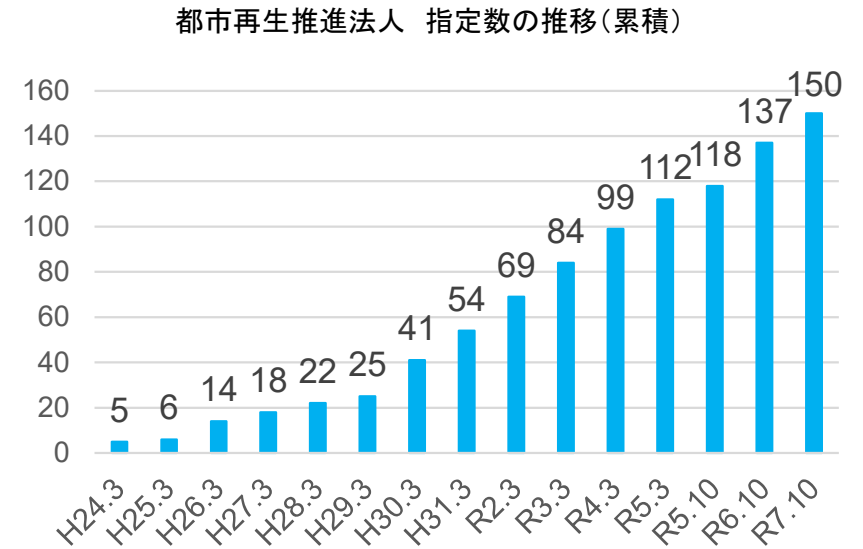
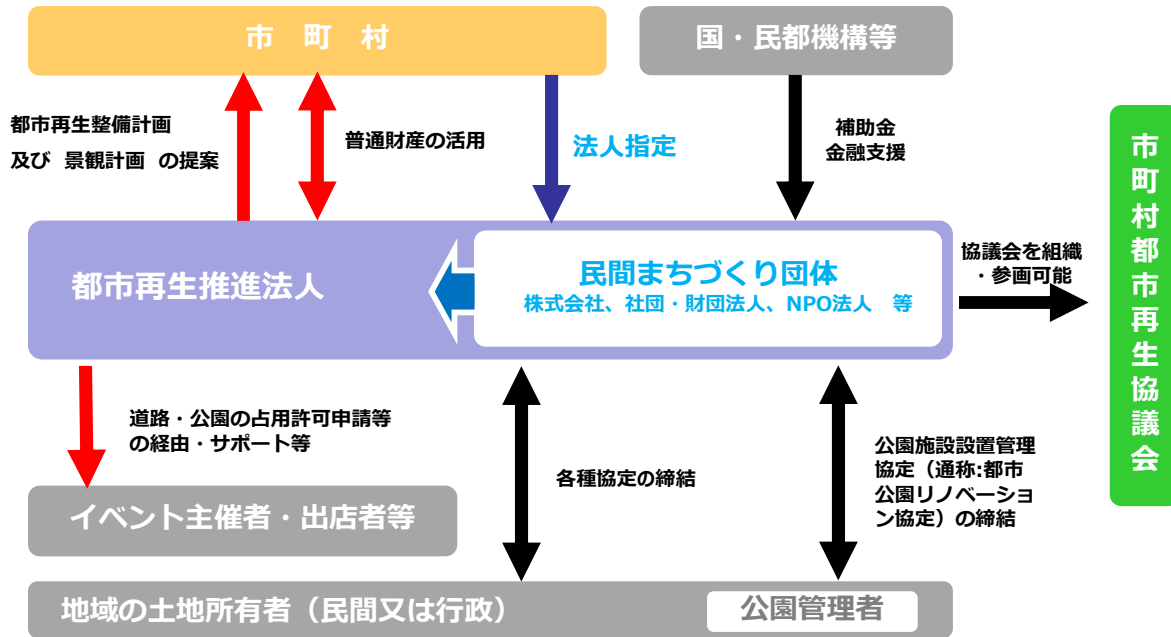
③「資本の額の50%」

※固有魅力維持向上区域内にあっては、**既存建築物\*の改修等による公益的施設の整備費**を上積み可能

\* 特定固有魅力形成建築物を除く

# 【現行制度】都市再生推進法人 法第118条等

- 都市再生推進法人制度により、優良な民間まちづくり団体を市町村が指定し、各種特例措置や予算支援等を通じて活動を支援。
- また、都市利便増進協定制により、地域住民等のエリアマネジメントの取組の持続性を担保。



- ★ 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



札幌大通まちづくり株式会社

複数の商店街を母体に設立。飲食・広告事業者への歩道上のテラスの貸出や、駐車場共通化事業・ビル管理共同化事業等を実施し、収益を道路の維持管理等に還元。



まちづくり福井株式会社

中心市街地活性化のため設立された第三セクター。コミュニティバス運行、リノベーションスクール開催、指定管理事業等により、駅前での再開発とリンクしつつ、まちなかの賑わいを創出。

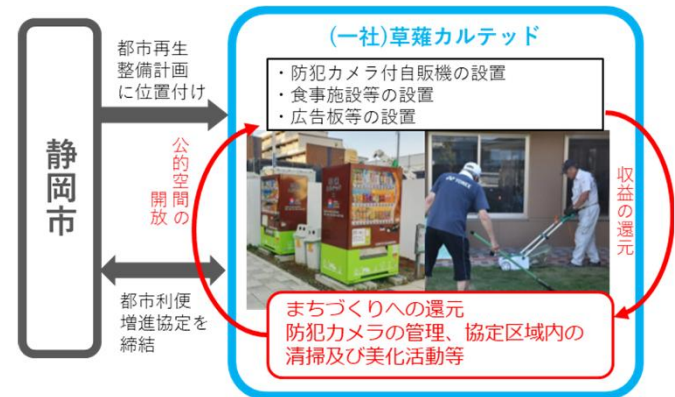


(一社) 荒井タウンマネジメント (仙台)

土地区画整理事業や復興事業と連動しながら、賃貸・施設管理・公園内スポーツ施設運営等を通じた自立的な収益構造を構築中。収益は賑わいづくりに還元。

## 都市利便増進協定(H23～)

○ 都市再生整備計画の区域において、にぎわいや憩いを創出するためのまちづくりのルールを地域住民が自主的に定めるための協定。



- 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**における、以下の業務（一部の業務でも可）を行う市町村が指定する法人である。

### ■ 都市再生推進法人の業務（都市再生特別措置法第119条）

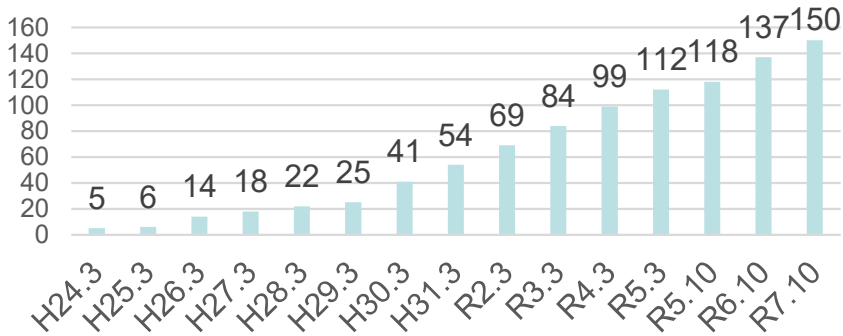
※下線部赤字は本改正による追加事項

- |   |   |
|---|---|
| <p>(1) 都市開発事業、跡地等の管理に関する事業、<br/>低未利用土地の利用又は管理に関する事業を行う<br/>民間事業者に対する専門家派遣、情報提供、相談等の援助</p> <p>(2) 都市開発事業、跡地等の管理に関する事業を行う<br/>NPO法人等に対する助成</p> <p>(3) 都市開発事業、跡地等の管理に関する事業の<br/>実施や公共施設、駐車場、駐輪場の整備</p> <p>(4) 事業用地の取得、管理、譲渡</p> <p>(5) 公共施設、駐車場、駐輪場の管理</p> <p>(6) 緑地等管理効率化設備等の管理</p> <p><u>(7) 固有魅力形成建築物の所有者との契約に基づく<br/>固有魅力形成建築物の整備又は管理</u></p> <p>(8) 公園施設設置管理協定に基づく<br/>滞在快適性向上公園施設の整備及び管理</p> | <p>(9) 都市利便増進協定に基づく<br/>都市利便増進施設の一体的な整備又は管理</p> <p>(10) 低未利用土地利用促進協定に基づく<br/>居住者等利用施設の整備及び管理</p> <p>(11) 跡地等管理等協定に基づく跡地等の管理</p> <p><u>(12) まちづくり推進活動計画に基づくまちづくり推進活動</u></p> <p>(13) <u>滞在快適性向上施設等の整備又は管理に関する活動</u>、<br/>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</p> <p>(14) 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</p> <p>(15) 都市の再生に関する情報の収集、整理及び提供</p> <p>(16) 都市の再生に関する調査研究</p> <p>(17) 都市の再生に関する普及啓発</p> <p>(18) その他の都市の再生に必要な業務</p> |
|---|---|

### ■ 都市再生推進法人の指定要件（都市再生特別措置法第118条）

- 都市再生推進法人になれるのは、**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**（＝まちづくり活動を目的とする会社）。会社＝株式会社、合同会社、合名会社及び合資会社
- 市町村長は、上記の法人又はまちづくり会社であって、法第119条の業務のいずれかを適正かつ確実に行うことができることと認められる団体であれば、都市再生推進法人として指定することができる。

# 【参考】都市再生推進法人の指定状況 (全150団体・令和7年度調査時点)



※番号は指定順  
 ※赤字は新規指定 (令和6年11月から令和7年10月の間に指定)  
 ※グレー文字は解散又は指定を取り消しされた団体 (10団体)

147.横手まちづくり(株)  
 84. NPO法人 かみのやまランドバンク  
 149.いろは蔵タウンマネジメント(株)

1. 札幌大通まちづくり(株)  
 91. (株)はこだて西部まちづく Re-Design  
 110. ぶらのまちづくり(株)  
 127.(株)デシカガタウンラボ

21. むつまちづくり(株)  
 82. (株)まちづくり八戸

41. (株)キャッセン大船渡

22. (一社)荒井タウンマネジメント  
 71. (株)街づくりまんぼう  
 93. 女川みらい創造(株)  
 142. (一社) 定禅寺エリアマネジメント

64. (株)テダソチマ  
 111.(一社)ブルーバード  
 137.(株) Discover

115.NPO法人 宇都宮まちづくり推進機構  
 116.(一社)釜川から育む会

6. (株)まちづくり川越  
 24. (一社)美園タウンマネジメント  
 27. (一社)アール・デザインセンター大宮  
 44. 川口都市開発(株)  
 72. アコス(株)  
 73. NPO法人今様草加宿  
 76. (株)まちづくり寄居  
 120.つなぐば家守株式会社  
 148. (一社) まちなかコミュニティアセットマネジメント

10. 牛久都市開発(株)  
 47. (株)まちみとラボ  
 112. つばまちなかデザイン株式会社

12. (一社)柏の葉アール・デザインセンター  
 13. (一財)柏市まちづくり公社  
 14. (一財)柏市みどりの基金  
 54. (一社)JUDCKタウンマネジメント  
 145. (一社) むすびあい

8. (一社)大丸有まちづくり協議会  
 9. 秋葉原タウンマネジメント(株)  
 18. (一社)新宿副都心エリア環境改善委員会  
 19. (一社)有楽町駅周辺まちづくり協議会  
 20. (一社)日比谷エリアマネジメント  
 23. (株)ジェイ・スピリット

125.(一社) 横浜西口エリアマネジメント

43. (一社)草薙カルテッド  
 67. 御伝鷹まちづくり(株)  
 90. (一社)伊豆長岡温泉エリアマネジメント

124. 桑名エリアマネジメント(株)

25. 桜井まちづくり(株)

16. (株)まちづくり東海  
 39. 栄ミナミまちづくり(株)  
 40. (一社)TCCM  
 45. 高蔵寺まちづくり(株)  
 57. NPO法人岡崎まち育てセンター・りた  
 58. (株)まちづくり岡崎  
 59. (株)三河家守舎  
 85. 錦二丁目エリアマネジメント

94. (公財)名古屋まちづくり公社  
 98. NPO法人志民連いののみや  
 103. (株)城下町PRIDE  
 104. NPO法人やらまいか人まちサポート  
 126.(株)Q-NEXT  
 136.(株)豊橋まちなか活性化センター  
 146.NPO法人まちづくりかりや  
 150. (一社)名駅南エリアマネジメント

26. 柳ヶ瀬を楽しいまちにする(株)  
 50. 多治見まちづくり(株)  
 108. (株)OUR FAVORITE CAPITAL  
 117. 大垣タウンマネジメント  
 118. (株)岐阜まち家守  
 121. 一般社団法人多治見市観光協会

2. (株)まちづくりとやま  
 55. (株)富山市民プラザ

97. (株)こまつ賑わいセンター

7. まちづくり福井(株)  
 102.まちづくり武生(株)

11. 草津まちづくり(株)  
 17. えきまち長浜(株)  
 38. (株)まちづくり大津  
 56. (株)みらいもりやま21

15. (一社)グランフロント大阪TMO  
 53. アドバンス寝屋川マネジメント(株)  
 86. (一社)梅田1丁目エリアマネジメント  
 133. 一般社団法人水間門前町コ・デザイン区  
 135. (一社)うめきたMMO  
 139. (一社) 西梅田地下道管理協議会

51. (株)PAGE  
 52. 神戸ハーバーランド  
 77. NPO法人 わくわく西灘  
 80. (一社)リパブルシティニシアティブ  
 88. (株)神戸ウォーターフロント開発機構  
 106.三田地域振興(株)

78. おかやま未来まちづくり(株)  
 87. 倉敷まちづくり (株)  
 95. (一社)ぶらっと西川  
 140.NPO法人ENNOVA OKAYAMA

83. (株)築切家守舎  
 100.NPO法人S Y L  
 105.福Lab (株)  
 107.(一社)KURE-PERS

69. (株)にぎわい宇部  
 122. (一社)からまち

109.(一社)八幡東田エリアマネジメント  
 144.(株)くりえいと

101. (株)大分まちなか倶楽部

46. (株)こうし未来研究所

74. (株)HYAKUSHO

113.(一社)天文館みらいマネジメント

29. NPO法人 砂山バンマツリ  
 30. NPO法人 愛福会  
 31. (株)紀州まちづくり舎  
 32. (株)sasquatch  
 33. (一社)みんとしよ  
 34. (株)真田堀家守舎

35. (株)ワカヤマモリ舎  
 36. (株)宿坊クリエイティブ  
 37. ユタカ交通(株)  
 60. (一社)市駅グリーングリーン  
 79. (一社)ミチル空間プロジェクト

89. ビーフレンズ(株)  
 96. (一社)和歌山まちづくり財団  
 128. (株)IKOTAS  
 129. (一社)クリスタルWave  
 132. (株)紀泉ふるさと創研

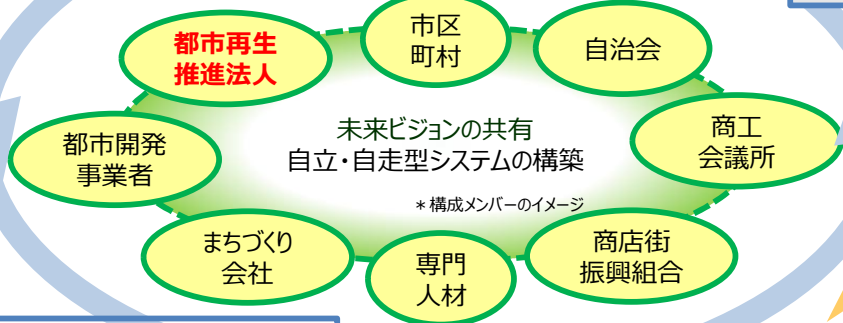
- 官民の様々な人材によるエリアプラットフォームの構築やエリアの将来像を明確にした未来ビジョンの策定、ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組を総合的に支援。

エリアプラットフォーム活動支援事業

＜補助対象事業者＞ エリアプラットフォーム（都市再生推進法人が参画するもの）



① エリアプラットフォームの構築



④ 成果連動プログラム型社会実験

③ まちづくり推進活動計画\*の策定

\*:官民協調で作成するエリアマネジメント活動に関する計画



＜補助対象事業者＞ 市町村都市再生協議会



② 未来ビジョン等の策定・改定

普及啓発事業

＜補助対象事業者＞

都市再生推進法人、民間事業者等



都市再生推進法人の育成支援

＜補助対象事業：補助率＞

(1) エリアプラットフォーム活動支援事業

- ① エリアプラットフォームの構築 : 定額
  - ② 未来ビジョン等の策定 : 1/2
  - ③ まちづくり推進活動計画の策定 : 1/2
  - ④ 成果連動プログラム型社会実験 : 1/2
- 上記①～④を最大5年間支援可能  
(ただし①は最大2年間まで)

(2) 普及啓発事業

都市再生推進法人の育成支援 : 定額

拡充内容

- エリアプラットフォーム活動支援事業
  - ・定額支援を初動期のエリアプラットフォーム構築のみに限定
  - ・補助対象事業者を都市再生推進法人が参画するエリアプラットフォームに重点化
  - ・「まちづくり推進活動計画」の策定を支援対象に追加
  - ・社会実験を「成果連動プログラム型」とし、補助対象年数を1年から複数年に拡充

- 普及啓発事業
  - ・普及啓発対象を都市再生推進法人の育成へ重点化

# 【予算・R8拡充事項】持続可能なエリアマネジメントの推進 (提案事業)

- エリアマネジメント団体による継続的な取組に当たっては、行政からの補助金のみならず、**自主財源を生み出す取組を通じて活動資金を確保**することが重要であり、行政の役割の一部をエリアマネジメント団体が担うことにより、**行政負担の軽減**にも寄与。
- そのため、**提案事業**により、広告塔の整備や、ドリンク等を提供する休憩スペースの整備など、**当該施設の維持管理費を上回る収益を生み出す施設整備**に対しても、**まちづくり推進活動計画（法定計画）**において、**当該収益がエリアマネジメント活動に限って充当されることが明確化**されている場合に支援対象とする。
- 併せて、**エリアマネジメント活動計画**が作成されている場合は、**提案事業枠の上限を、交付限度額の1割から2割に引き上げる**。

## ■ 拡充事項（都市構造再編集中支援事業、都市再生整備計画事業（社総交・防交）、まちなかウォークブル推進事業）

都市再生整備計画の区域内において**まちづくり推進活動計画（法定計画）**が作成されている場合に以下①②の措置を講じる。

- ① **提案事業**により、**当該施設の維持管理費を上回る収益が期待される施設の整備を可能とする**。ただし、**まちづくり推進活動計画**において**当該収益がエリアマネジメント活動に限って充当されることが明確化されている場合**に限る。
- ② **提案事業枠の上限を、交付限度額の1割から2割にかさ上げ※する**。

（※）現行制度では、都市構造再編集中支援事業において、都市再生整備計画の区域と都市機能誘導区域（地域生活拠点を含む）の重複する部分が、いずれかの計画区域の概ね2/3以上であり、かつ、商業、業務及び居住等の都市機能が相当程度集積し、立地適正化計画に位置付けられた主要な事業等が存する一団の土地の区域を含む場合、まちなかウォークブル推進事業の場合に2割となっている。

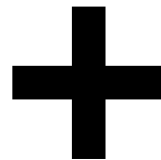
### 基幹事業

#### 基盤整備

・道路 ・公園 ・河川 ・下水道  
 ・区画整理事業 ・再開発事業

#### 施設整備

・地域生活基盤施設  
 ・高質空間形成施設  
 ・高次都市施設 ・誘導施設  
 ・既存建造物活用事業  
 ・エリア価値向上整備事業  
 ・滞在環境整備事業 等



### 提案事業

#### 基幹事業に関連する事業

- ① 事業活用調査
- ② まちづくり活動推進事業
- ③ 地域創造支援事業

※提案事業のみの実施は不可

- ① 基幹事業の活用等に関する調査等
- ② 啓発・研修活動、専門家派遣、社会実験等
- ③ 都市再生整備計画の目標を達成するために必要な事業

## 【拡充内容】

民間都市開発推進機構の「メザニン支援、まち再生出資及び共同型都市再構築事業」において、都市再生整備計画の区域等において施行される国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業について、**まちづくり活動を行う主体** ※1 **に使用させる、まちづくり活動の拠点施設の整備費** ※2 を支援対象経費に追加。

※1 都市再生推進法人等を想定

※2 以下のいずれかを満たすこと

- ・都市再生整備等協定において、当該まちづくり活動の拠点施設を、他の用途と比較して低い賃料で提供すること等が約されていること。【メザニン支援・共同型】
- ・まちづくり推進活動計画において、当該まちづくり活動の拠点施設を、他の用途と比較して低い賃料で提供すること等が約されていること。【メザニン支援・まち再生出資・共同型】

### <メザニン支援事業（貸付け）>

○支援対象費用：①②のいずれか少ない額

①「公共施設等整備費」※、②「総事業費50%」

※**まちづくり活動の拠点施設の整備費**を上積み可能

### <まち再生出資（出資）>

○支援対象費用：①②③の一番少ない額

①「公共施設等整備費」※、②「総事業費の50%」、③「資本の額の50%」

※**まちづくり活動の拠点施設の整備費**を上積み可能

### <共同型都市再構築事業（共同施工（長期割賦で代金返済））>

○支援対象費用：①②のいずれか少ない額

①「公共施設等整備費」※3、②「総事業費50%」

※**まちづくり活動の拠点施設の整備費**を上積み可能

### <支援対象イメージ>

都市再生推進法人等がまちづくり活動の拠点施設として活用するスペースの整備費に対して金融支援



まちづくり活動のための  
コミュニティスペース

# 【予算・R8拡充事項】まちづくり推進活動資金融資（エリアマネジメント融資）

## 貸付対象者

- 都市再生推進法人の組織形態が多様化していることを踏まえ、**全ての都市再生推進法人が対象**へ拡充。

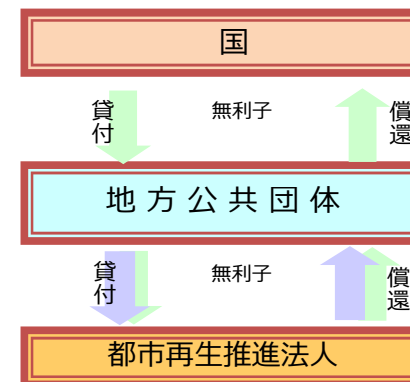
## 対象費用

- 官民連携の市町村都市再生協議会により、エリアマネジメントの具体的な活動内容や資金計画等を定めた**まちづくり推進活動計画**に基づくまちづくり推進活動事業も対象。
- 公共公益施設の整備（整備に関連する取組を含む）**が費用対象へ。

## 貸付条件

- 都市再生推進法人による持続的なエリアマネジメント活動の推進のため、**償還期間及び据置期間を延長。**

- 貸付限度額：事業に要する額の1/2以内
- 国の貸付率：地方公共団体の貸付額の1/2以内（事業費の1/4以内）
- 利率：無利子
- 償還期間：**20**年以内（**5**年の据置期間を含む）  
均等半年賦償還

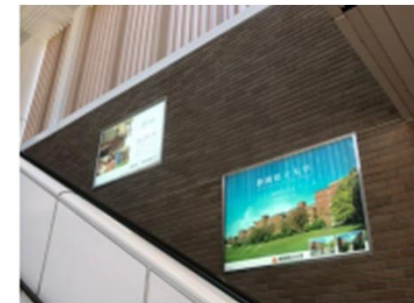


## 対象事業

- 都市再生推進法人の業務の広がりに伴い、対象事業へ**パブリックスペースの整備等の業務を一体的に追加。**

### 整備例

- 公園施設設置管理協定に基づく飲食店
- 都市利便増進協定に基づくデジタルサイネージ
- まちづくり推進活動計画に基づく交流拠点施設



# 【予算・R8拡充事項】まちづくり活動へのファンドを通じた助成

## 【拡充内容】

共助推進型まちづくりファンド支援事業について、**支援対象事業を追加**するとともに、**支援対象経費について、施設整備費用に加え、整備施設を活用するエリアマネジメント活動<sup>※1</sup>に係る費用についても支援可能<sup>※2</sup>**とする。

※1 エリアマネジメント活動：

都市利便増進協定等やまちづくり推進活動計画（新設）、固有魅力維持向上協定（新設）など、法定の協定や計画に基づくエリア価値の維持・向上につながる美化・清掃・防犯活動や賑わいの創出に資する活動（イベントなど）。

※2 支援期間はファンドの投資期間（5年）又はまちづくり推進活動等計画の期間のうち短い方を上限とする。

### まちづくりファンド→民間まちづくり事業への支援

○支援対象者：民間まちづくり事業者

○支援対象事業：都市利便増進協定等※1に基づく民間まちづくり事業

固有魅力維持向上協定に基づく民間まちづくり事業（拡充）

まちづくり推進活動等計画に基づく民間まちづくり事業（拡充）

○支援対象経費：施設整備費、施設整備と一体不可分のソフト事業、

整備施設を活用したエリアマネジメント活動に係る費用※2（拡充）

※1 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、立地誘導促進施設協定、跡地等管理協定

※2 地方公共団体拠出分（ふるさと納税等の寄付性の原資）を上限とする

### 【支援対象イメージ】



遊歩道でのイベント開催



遊歩道の清掃活動

# 居心地が良く歩きたくなるまちなか創出のための特例措置の拡充・延長 (固定資産税・都市計画税)

令和8年度 国土交通省 税制改正概要  
(令和7年12月26日公表)より抜粋

公共空間の拡大・質の向上につながる民地の開放・施設の改修等を官民一体となって実施することにより、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出し、まちの魅力向上・活性化を図る。

## 施策の背景

- 地方創生2.0の実現等に向けては、多様な人材が集い、交流し、滞在することで、イノベーションの創出や人間中心の豊かな生活の実現、コミュニティの活性化、ウェルビーイングの向上、健康増進にも繋がる「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出することが重要。
- 特に近年は、新型コロナの拡大を契機とした身近なパブリックスペースの価値が高まっていることから、そこに「行きたくなる」、「過ごしたくなる」視点をより一層重視した取組を進めることで、多様な活動の創出、人々の回遊性・滞在性を向上させることが必要。

## 要望の結果

### 現行の特例措置

- 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出を目指す区域(ウォーカブル区域)において、市町村による公共施設の整備等と一体的に、民間事業者等(土地所有者等)が、民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化を行った場合に、固定資産税・都市計画税について、課税標準を5年間、市町村の条例で定める割合(1/3~2/3)に軽減する〔参酌基準:1/2〕。

### 民地のオープンスペース化

- ・ オープンスペース化した土地(広場、通路等)及びその上に設置された償却資産(ベンチ、芝生等)



### 建物低層部のオープン化

- ・ 不特定多数の者が自由に交流・滞在できる、低層部の階を改修しオープン化した家屋(カフェ、休憩所等)



## 結果

- 現行の特例措置を2年間(令和8年4月1日~令和10年3月31日)延長する。
- 特例措置の適用対象施設として、地域における滞在快適性や魅力をより一層向上させる施設(トイレ・遊具・案内板)を追加する。