

6. 都市再生制度

1. 都市再生の意義・経緯

(1) 都市再生の意義

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も高まります。また、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ことは、国民生活の向上や経済の活性化等の観点からも重要なため、都市再生を的確に推進します。

(2) 都市再生特別措置法の制定

平成14年(2002)に都市再生特別措置法が制定され、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が創設されました。

- 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(2003)～)等
創設された背景として、以下の点が挙げられます。
- 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

(3) その後の改正経緯等

- 平成16年(2004) まちづくり交付金制度の創設
- 平成17年(2005) 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(2007) 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(2009) 歩行者ネットワーク協定制度の創設
- 平成23年(2011) 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
- 平成24年(2012) 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(2014) 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(2016) 国際競争力強化に資する施設整備への支援充実、低未利用土地利用促進協定制度の創設
- 平成30年(2018) 都市のスポンジ化対策措置の創設、都市再生駐車施設配置計画制度の創設、公共公益施設の転用の柔軟化に関する制度の充実
- 令和2年(2020) 災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制等、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の創出等



6. 都市再生制度

2. 都市再生制度に関する基本的な枠組み

都市再生制度の基本的な枠組みは以下の図-⑥-1のとおりです。

図-⑥-1 都市計画の制度に関する基本的な枠組み



出典) 国土交通省資料

3. 都市再生緊急整備地域と都市再生特別地区

(1) 都市再生緊急整備地域

都市再生緊急整備地域は、都市再生の拠点として、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、政令で指定する地域です。現在、都市再生緊急整備地域として全国で52地域(令和5年(2023)3月30日時点)が指定され、千葉県では3地域が指定されています。(表-⑥-1、図-⑥-2)

(2) 都市再生特別地区

都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域内において、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度です。千葉県では千葉市で指定されています。(表-⑥-2)

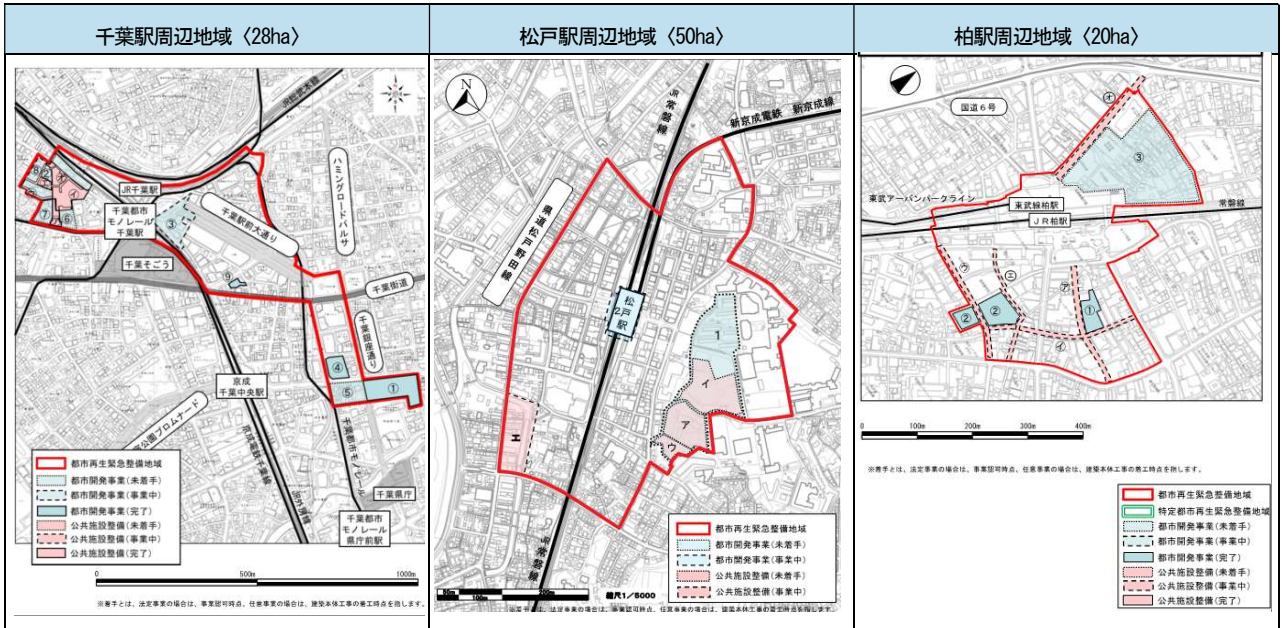
表-⑥-1 都市再生緊急整備地域

都市名	地域名	指定年月日	面積 (ha)
千葉市	千葉駅周辺地域	平成14年(2002)10月25日	28 ha
松戸市	松戸駅周辺地域	令和3年(2021)9月1日	50 ha
柏市	柏駅周辺地域	平成15年(2003)7月18日	20 ha



6. 都市再生制度

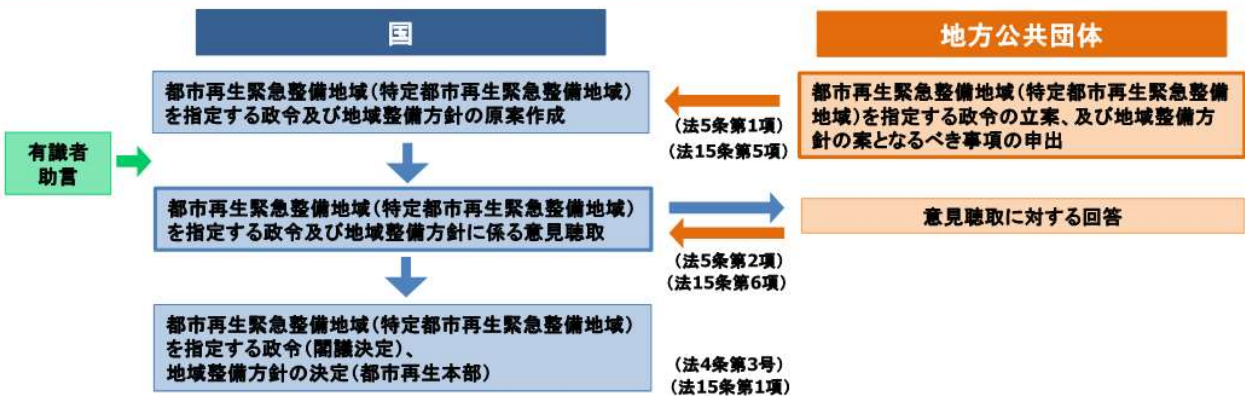
図⑥-2 都市再生緊急整備地域の区域



表⑥-2 都市再生特別地区

都市計画 区域名	市町村名	都市再生緊急整備 地域名	名称	面積 (ha)	決定年月日
千葉	千葉市	千葉駅周辺地域	千葉駅西口地区	0.6 ha	平成28年(2016)12月9日

都市再生緊急整備地域の指定等の手続き



6. 都市再生制度

4. 都市再生整備計画関連事業

「都市再生整備計画関連事業」は、人々が生活の豊かさを実感でき、地域経済・社会の活性化を図ることを目的として、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実現するため、国が平成16年度(2004)に市町村への交付金事業として創設しました。

市町村は、まちづくりの目標・指標と、それを実現するために実施する各種事業等を記載した「都市再生整備計画」を作成し、概ね3～5年間で事業を実施します。

この「都市再生整備計画」に基づき、まちづくりを促進する事業について、国費による補助を受けることができる「都市再生整備計画関連事業」には以下の3つの事業があります。

(1) 都市再生整備計画事業

市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を生かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業です。

表一⑥-3 事業実施地区

都市再生整備計画事業				令和5年4月1日現在
事業主体 (市町村名)	名称	計画期間		整備内容
		開始	終了	
柴町	柴町安食駅周辺地区	令和元年	令和5年	道路、公園、駅前イルミネーション等

都市構造再編集中支援事業				令和5年4月1日現在
事業主体 (市町村名)	名称	計画期間		整備内容
		開始	終了	
松戸市	松戸駅周辺地区(第2期)	令和4年	令和8年	駅前デッキ、公園等
成田市	成田市居住誘導地区	令和2年	令和6年	道路、公園
佐倉市	城下町周辺地区	令和2年	令和5年	図書館、公園、循環バス社会実験等
柏市	柏の葉キャンパス駅・柏たなか駅周辺地区	令和元年	令和5年	公園、公共サイン、下水道等
市原市	八幡宿駅周辺地区	令和4年	令和7年	地域交流センター、公園
	五井駅周辺地区	令和4年	令和8年	子育て支援センター、公園
流山市	初石駅周辺地区	令和元年	令和5年	駅東西自由通路、公園
	流山おおたかの森駅周辺地区	令和4年	令和8年	道路、公園
	利根運河周辺地区	令和2年	令和6年	地域交流センター、公共サイン
	流山本町周辺地区	令和2年	令和6年	公園、公共サイン
	南柏駅周辺地区	令和5年	令和9年	公園、ポケットパーク
	江戸川台駅東口周辺地区	令和6年	令和9年	障害者福祉センター、地域交流センター

まちなかウォーカーカブル推進事業				令和5年4月1日現在
事業主体 (市町村名)	名称	計画期間		整備内容
		開始	終了	
木更津市	木更津駅周辺地区	令和2年	令和7年	道路、歩道植栽等
流山市	江戸川台駅東口周辺地区	令和5年	令和9年	駅前広場、道路等

(2) 都市構造再編集中支援事業

令和2年度(2020)に創設された事業で、都市の限られた資源を効果的・効率的に活用し、機関と区域を定めた一体的・集中的なまちづくりを推進するため、立地適正化計画に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住機能の向上に資する公共施設誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し、集中的な支援を行うことを目的とする事業です。

(3) まちなかウォーカーカブル推進事業

車中心から人中心の空間へと転換を図る、まちなかの歩いて移動できる範囲において、滞在の快適性の向上を目的として市町村や民間事業者等が実施する、道路・公園・広場等の整備や修復・利活用、滞在環境の向上に資する取組を重点的・一体的に支援し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進する事業です。

県は、都市再生整備計画関連事業の促進を図るため、必要な助言等を行っています。



6. 都市再生制度

図-⑥-3 都市再生整備計画関連事業で整備できる事業一覧

○ 都市再生整備計画関連事業は、様々な政策目的に応じて、事業メニューを選択することが出来ます。

都市構造再編集集中支援事業 (個別補助金) 立地適正化計画に基づく取組等に対し集中的支援		まちなかウォーカブル推進事業 (社会資本整備総合交付金 及び 個別補助金) 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに対し集中的支援	
誘導施設・基幹的誘導施設・既存建築物活用事業 (誘導施設) 医療・福祉施設 ことば園・学校 図書館・博物館	居住誘導促進事業 (R5 拡充) 居住誘導区域へ移転を希望する者への支援	滞在環境整備事業 (R5 拡充) 滞在環境の整備の推進に関する事業等	計画策定支援事業 重点的に取り組むテーマに応じた事業計画の策定
誘導施設相当施設・既存建築物活用事業 (誘導施設相当施設) (R5 創設) 都市計画区域外の地域生活拠点内 (社会資本整備総合交付金のみ) 医療・福祉施設 ことば園・学校 図書館・博物館	高次都市施設 地域交流センター 観光交流センター テレワーク拠点施設 ワーク・ジョブ拠点施設 子育て支援施設 複合交通センター	既存建築物活用事業 (誘導施設除く) 既存建築物を活用した高次都市施設等 エリア価値向上整備事業 既存街角を活用し官民連携でエリア価値向上の取組	道路 (R5 拡充(ウォーカブルのみ)) ※小規模な公園も可 公園 区画整理・再開発
地域生活基盤施設 広場・緑地 情報板 駐車場 駐輪場 地域防災施設 人工地盤 (デッキ・地下道) 再生可能エネルギー施設	高質空間形成施設 緑化施設 電線類地中化 歩行支援施設 (A・リリア施設) 情報化基盤施設 (カマ・セガ) 提案事業 ・事業活用調査 ・まちづくり活動推進事業 ・地域創造支援事業	住宅系事業 優良建築物等整備事業 まちなみ環境整備事業 等 公営住宅等整備 等	

都市再生整備計画事業 (社会資本整備総合交付金※1、防災・安全交付金(R5創設)※2) **地域の様々なまちづくりを支える交付金**

出典) 国土交通省資料 ※1 (都市計画区域外の地域生活拠点内)、※2 (都市計画区域外の防災拠点内) : 一部基幹事業を除く。

チーバくんコラム

居心地が良く歩きたくなるまちなかって何？

○居心地が良く歩きたくなる4つの特徴

Walkable (ウォーカブル) 歩きたくなる

居心地が良い、人中心の空間を創ると、町に出かけたくなる、歩きたくなる。

Eye level (アイレベル) まちに開かれた1階

歩行者目線の1階部分等に店舗等があり、ガラス張りで見えたと歩いて楽しくなる。

Diversity (ダイバーシティ) 多様な人、多様な用途、使い方

多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。

Open (オープン) 開かれた空間が心地良い

歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこにいたくなる、留まりたくなる。

(国土交通省 HP

「まちなかウォーカブル推進プログラム」より)

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのキーワード



6. 都市再生制度

5. 立地適正化計画

(1) 立地適正化計画の意義と役割

ア 立地適正化計画の背景と趣旨

我が国における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。こうした中、医療、福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通により、これらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。

このため、都市再生特別措置法が平成 26 年（2014）5 月に改正（平成 26 年（2014）8 月施行）され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、「立地適正化計画」制度が創設されました。

イ 立地適正化計画の意義と役割

(ア) 都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業・公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランの高度化版です。

(イ) 都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクト・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。

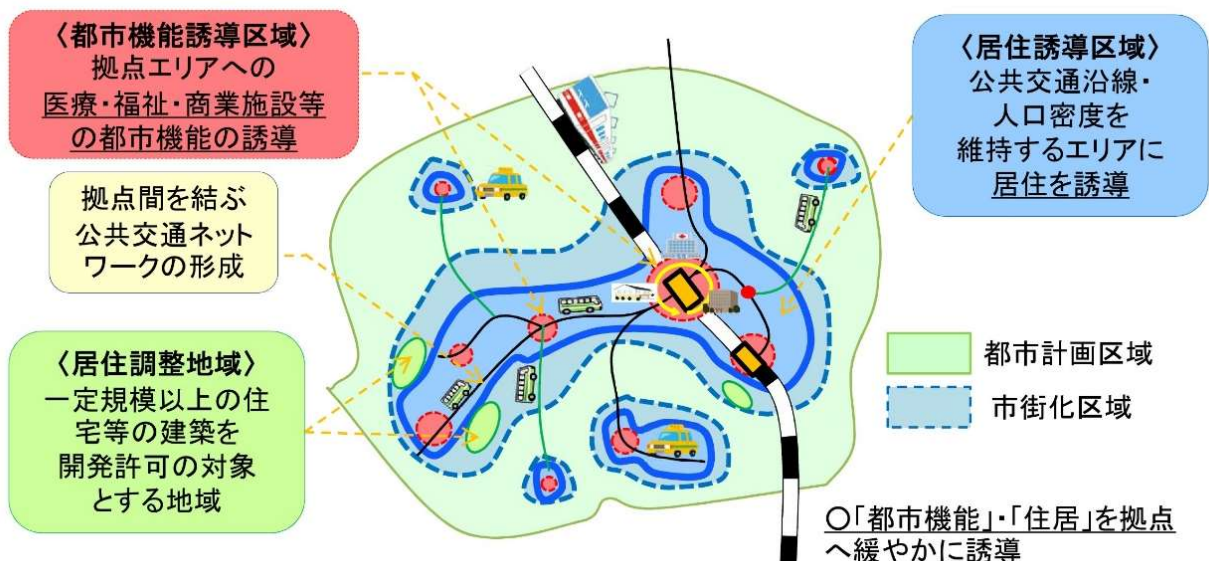
(ウ) 都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制などと立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

(エ) 市町村の主体性と都道府県の広域調整

計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が重要です。県は、立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待されます。

図一⑥-4 立地適正化計画の概要図



6. 都市再生制度

(オ) 市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。

(カ) 時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になります。

(キ) まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景として、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちづくりのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めます。

(2) 立地適正化計画の作成等

市町村は、都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設^{※1}の立地の適正化を図るための計画（立地適正化計画）を作成できることとされました。（都市再生特別措置法第81条第1項）

※1 都市機能増進施設：医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

立地適正化計画には、次の事項を記載することとされています。（第81条第2項）

ア 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

イ 「居住誘導区域」及び当該区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項

ウ 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域「都市機能誘導区域」及び「誘導施設^{※2}」並びに当該区域に当該施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項

※2 誘導施設：居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、病院・診療所等の医療施設、デイサービスセンター等の社会福祉施設、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設、幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設、図書館・博物館等の文化施設、市役所支所等の行政施設などが考えられています。

エ 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な誘導施設の整備に関する事業等に関する事項

オ イ若しくはウの施策又はエの事業の推進に関して必要な事項

カ ア～オの他、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

市町村は、立地適正化計画を作成しようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催その他住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、市町村都市計画審議会の意見を聴かなければいけません。（第81条第22項）

住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針が記載された立地適正化計画が公表されたときは、当該方針は、市町村の都市計画に関する基本的な方針の一部とみなされます。（第82条）

市町村は、誘導施設の整備に関する事業等に関する事項に関する事項を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出できるものとし、当該計画が提出されたときは、都市再生整備計画の提出があったものとみなして、国は、当該



6. 都市再生制度

市町村に対し、交付金を交付すること等ができることとされました。(第83条)

市町村は、概ね5年毎に、立地適正化計画に関する施策の実施の状況について調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更することとされました。(第84条第1項)

(3) 立地適正化計画の区域等

ア 居住誘導区域

(ア) 居住誘導区域への誘導に係る措置

居住誘導区域外の区域において、住宅その他、人の居住の用に供する建築物のうち、市町村の条例で定めるもの^{※3}の建築の用に供する目的で行う開発行為(3戸未満の住宅の建築目的で行うものは、その規模が0.1ha以上のものに限る。)又は住宅等の新築若しくは建築物の改築、用途変更により住宅などにする行為(3戸未満の住宅に係るものを除く。)を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の30日前までに、市町村長に届け出なければなりません。(第88条第1項)

また、届出に係る事項のうち、一定の事項を変更しようとするときは、変更に係る行為に着手する日の30日前までに、その旨を市町村長に届け出なければなりません。(第88条第2項)

※3 寄宿舍、有料老人ホーム等が想定されています。

市町村長は、届出をした者に対して、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。(第88条第3項)

(イ) 居住調整区域の設定

居住誘導区域外の区域で、住宅地化を抑制すべき区域については、都市計画に、居住調整区域を定めることができることとされました。(第89条)

居住調整区域では、住宅等の建築の用に供する目的で行う開発行為(3戸未満の住宅の建築目的で行う者は、その規模が0.1ha以上のものに限る。)又は住宅等の新築若しくは建築物の改築、用途変更により住宅等にする行為(3戸未満の住宅に係るものは除く。)については、居住調整区域を市街化調整区域とみなして、開発許可の基準又は建築許可の基準のうち、一定のものを適用することとされました。(第90条)

イ 都市機能誘導区域

(ア) 都市機能誘導区域への誘導に係る措置

都市機能誘導区域外の区域において誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為、当該建築物の新築、もしくは改築等により誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者は、当該行為に着手する30日前までに、市町村長に届け出なければなりません。

(第108条第1項) また、届出に係る事項のうち、一定の事項を変更しようとするときは、変更に係る行為に着手する30日前までに、その旨を市町村長に届け出なければなりません。(第108条第2項)

市町村長は、届出した者に対して、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告を行うことができます。(第108条第3項)

(イ) 特別用途誘導区域の設定

都市機能誘導区域のうち、誘導施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域(工業専用地域以外の用途地域が定められている区域に限る。)については、都市計画に、特別用途誘導区域を定めることができます。

特別用途誘導区域に関する都市計画には、建築物等の誘導すべき用途、その全部又は一部を当該用途に供する建築物の容積率の最高限度等を定めることができます。(第109条)



6. 都市再生制度

(ウ) 跡地等管理協定

市町村は、居住誘導区域外の区域のうち、跡地等の適正な管理が必要となると認められる区域として立地適正化計画に記載された区域内の跡地等の所有者に対し、当該跡地等の管理指針に即し、必要な情報の提供、指導、助言、その他の援助を行うこととし、市町村長は、管理指針に即した管理を行わない当該区域内の跡地等の所有者に対し、管理指針に即した跡地等の管理を行うよう勧告を行うことができます。(第110条)

(エ) 防災指針の作成

コンパクトで安全なまちづくりの推進に向け、災害(洪水、津波、高潮、土砂災害等)リスクの高い地域は新たな立地抑制を図るため居住誘導区域からの除外を徹底するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、立地適正化計画に防災指針を定め、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むこととされています。

(4) 県内市町村の立地適正化計画策定状況

ア 作成・公表した市町村(12市町)

(令和5年(2023)10月1日現在)

市町村名	公表年月日
流山市	平成29年(2017)3月1日
佐倉市	平成29年(2017)3月31日
成田市	平成30年(2018)3月30日
市原市	平成30年(2018)3月30日
柏市	平成30年(2018)4月1日
酒々井町	平成30年(2018)4月27日
松戸市	平成30年(2018)7月1日
千葉市	平成31年(2019)3月29日
木更津市	令和3年(2021)5月31日
栄町	令和4年(2022)11月22日
君津市	令和5年(2023)3月31日
習志野市	令和5年(2023)9月29日



←左のQRコードを読み取ると各市町村の立地適正化計画のリンクへ

イ 作成中の市町村

(令和5年(2023)10月1日現在)

市町村名	公表予定
船橋市	未定
長生村	令和5年度(2023)
銚子市	令和5年度(2023)
匝瑳市	令和6年度(2024)
芝山町	令和6年度(2024)

(5) 「都市のスポンジ化」への対応

ア 背景・必要性

人口減少社会を迎え、地方都市をはじめとした多くの都市において、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。

このような「都市のスポンジ化」に対応するため、改正都市再生特別措置法が平成30年(2018)7月15日に施行されました。

イ 主な制度概要

(ア) 「低未利用土地権利設定等促進計画」制度

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、複数の土地や建物の利用のため必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定を行う制度となります。

図一⑥-5 制度活用イメージ



6. 都市再生制度

(イ)「立地誘導促進協定(通称:コモンズ協定)」
制度

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
権者による協定制度となります。

図-⑥-6 制度活用イメージ



(6) 集約都市(コンパクトシティ)形成支援 事業

ア 事業について

立地適正化計画の作成等に取り組む市町村が
国費による補助を受けることができる「集約都
市(コンパクトシティ)形成支援事業」があり
ます。

イ 国費率(令和5年(2023)4月1日現在)

原則、地方公共団体に対する国費率は1/2とな
っています。

なお、人口10万人未満かつ人口減少率20%
以上の小規模自治体は550万まで全額が補助さ
れます。

ウ 県内市町村の事業実施状況

令和5年度(2023)は、銚子市、木更津市、
匝瑳市及び芝山町の4市町で事業が実施されて
います。

過去には、松戸市、柏市、市原市、酒々井町、
成田市、佐倉市、流山市、木更津市、栄町、
習志野市、君津市で事業が実施されています。