

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)

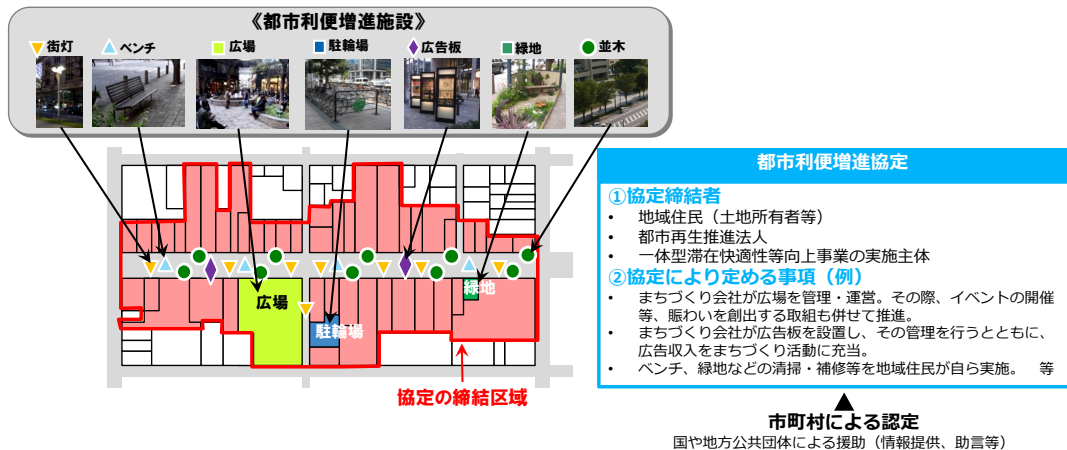
1. 制度の背景・目的

- 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

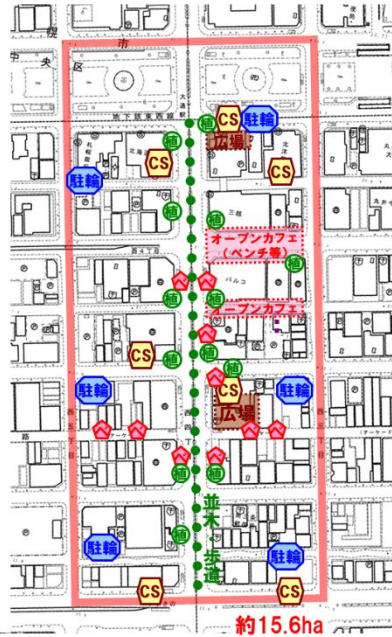
都市利便増進協定の対象区域・施設のイメージ

○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



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。

○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

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

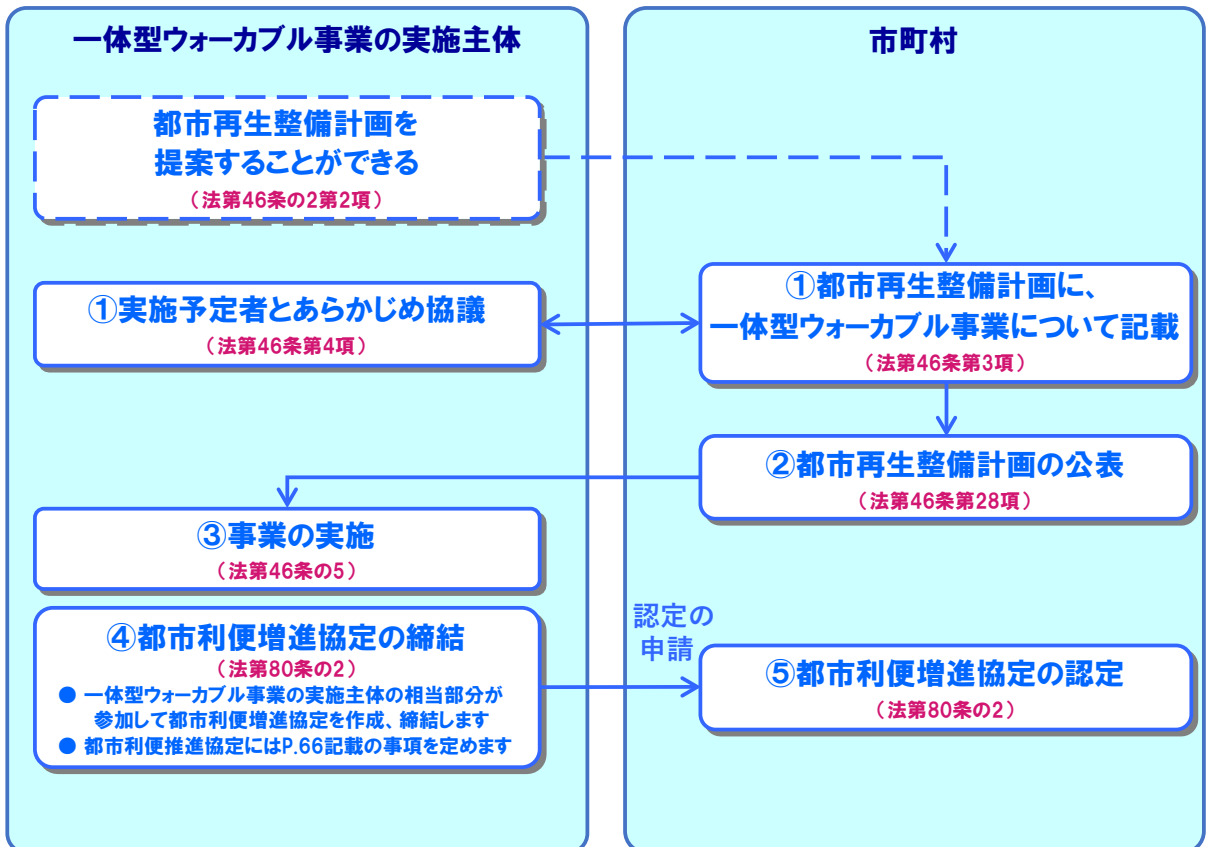
- 官民連携まちなか再生推進事業(エリアプラットフォームにて作成したビジョンに基づく取組として、協定に基づく施設整備等に対する補助)による支援制度があります。
- 協定を締結した場合、国・関係市町村による支援（情報提供・指導・助言等）や民都機構による支援（情報提供・助言・斡旋等）を受けることができます。

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。