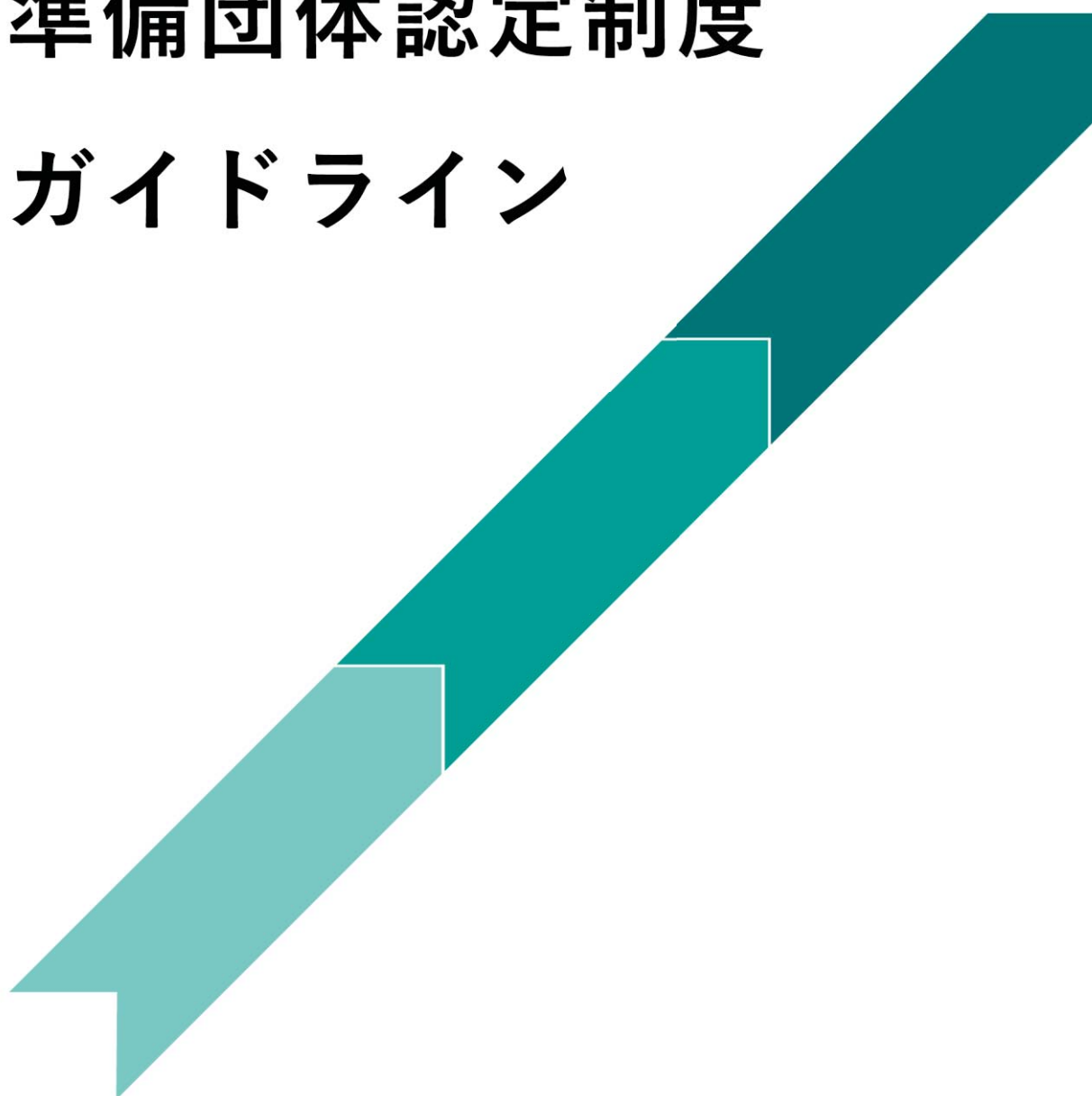


都市再生推進法人 準備団体認定制度 ガイドライン



大阪市 計画調整局

令和3年12月

改訂履歴

| 改訂年月 | 改訂概要 |
|---------|---|
| 令和2年9月 | <ul style="list-style-type: none">都市再生推進法人準備団体として認定する際の大阪市の視点（確認内容）を追記 |
| 令和3年1月 | <ul style="list-style-type: none">都市再生推進法人制度紹介パンフレットの変更により、主な都市再生推進法人のメリットに「民間まちづくり活動促進事業による支援」を追記都市再生緊急整備地域「大阪城公園周辺地域」の範囲拡大により、「大阪市における都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域」の図を修正 |
| 令和3年11月 | <ul style="list-style-type: none">組織改正に伴う局名変更 |
| 令和3年12月 | <ul style="list-style-type: none">都市再生推進法人が活用できる主な制度を修正認定の有効期間と事業検証を行うことが可能な期間の記載について再構成協定内容の修正及び協定例追記検証内容を大阪市 HP にて公表することを追記検証結果に対する大阪市からの見解の通知の時期について整理事業検証を行う場所が他団体と競合する場合について追記主な上位計画等一覧を修正 |

都市再生推進法人準備団体認定制度ガイドライン

目次

- p.1 はじめに

- p.3 都市再生推進法人準備団体認定制度の概要
 - p.3 適用範囲
 - p.4 対象となる団体
 - p.4 メリット
 - p.5 認定の有効期間
 - p.5 事業検証を行うことが可能な期間
 - p.5 申請時の提出書類

- p.6 手続きフロー
 - p.6 手続きフロー
 - p.7 各ステップの説明

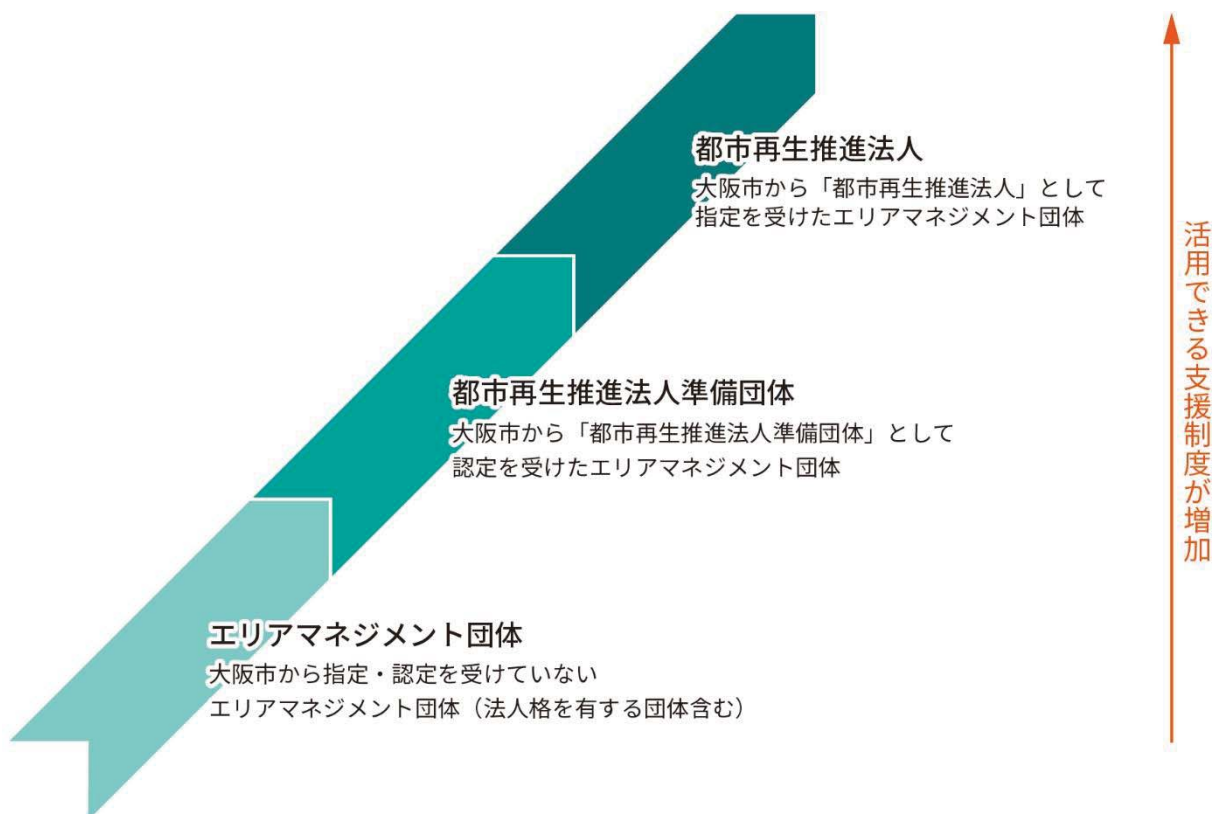
はじめに

「都市再生推進法人準備団体認定制度」（以下、「本制度」という。）は、エリアマネジメント活動に取り組む団体（以下、「エリアマネジメント団体」という。）の都市再生推進法人の指定に向けた自発的な取組みを支援する制度です。

都市再生推進法人とは、都市再生特別措置法に基づき、地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です。エリアマネジメント団体はこの指定を受けることによって、国・市町村による支援やエリアマネジメント融資、税制特例、民間都市開発推進機構による支援等、エリアマネジメント活動を推進していく上での様々なメリットを享受することが可能となります。

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が展開される地域の拡大は、快適性やゆとりを感じさせる質の高い都市空間の形成に寄与するものと考えられます。

このガイドラインは、都市再生推進法人の指定を目指して活動するエリアマネジメント団体を対象に、本制度の内容やメリット、手続きフローなどを解説したものです。



■ 都市再生推進法人が活用できる主な制度

※国土交通省作成「官民連携まちづくりの進め方（2021.3）」より抜粋

①計画の提案

・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できます。提案に基づいて、都市再生整備計画が策定されることで、地元と行政との合意形成が図りやすくなります。また、提案による都市再生整備計画を地区のまちづくり指針とすることで、官民の地区の将来に関する認識共通がスピーディーになります。

②協定への参画

・都市利便増進協定への参画

都市再生整備計画に記載された区域内の土地所有者等とともに、都市利便増進施設の一体的な整備等に関する協定を締結することができます。

・低未利用土地利用促進協定への参画

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等を行うことができます。

③計画の提案、協定への参画以外の都市再生特別措置法に基づく特例

・道路の占用等の許可の申請手続

まちなかウォークアブル区域内における道路や都市公園の占用許可等について、申請手続の経由事務及びサポートを行うことができます。

・市町村や国等による支援

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ます。

④税制特例

・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

都市再生推進法人（公益社団法人・公益財団法人であって、法人解散時にその残余財産が地方公共団体等に帰属することとされているものに限る。）が行う立地適正化計画又は都市再生整備計画に基づく都市開発事業、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、土地所有者等は、税制特例（軽減税率、1500万円特別控除）を受けることができます。

⑤財政支援

・官民連携まちなか再生推進事業の活用

まちづくり活動に取り組む者に対するワークショップの開催等の普及啓発事業を行う場合、事業費の補助を受けることができます。また、エリアプラットフォームの構成員となってまちづくり活動の社会実験等（道路上でのオープンカフェの設置や低未利用地を活用した休憩スペースの創出等）を行う場合、その実施費用の補助を受けることができます。

上記のほか、都市再生推進法人が活用できる制度については、下記の国土交通省 HP をご参照ください。

【参考】官民連携まちづくりポータルサイト「官民連携まちづくりの進め方～都市再生特別措置法等に基づく制度の活用手引き～」(国土交通省)

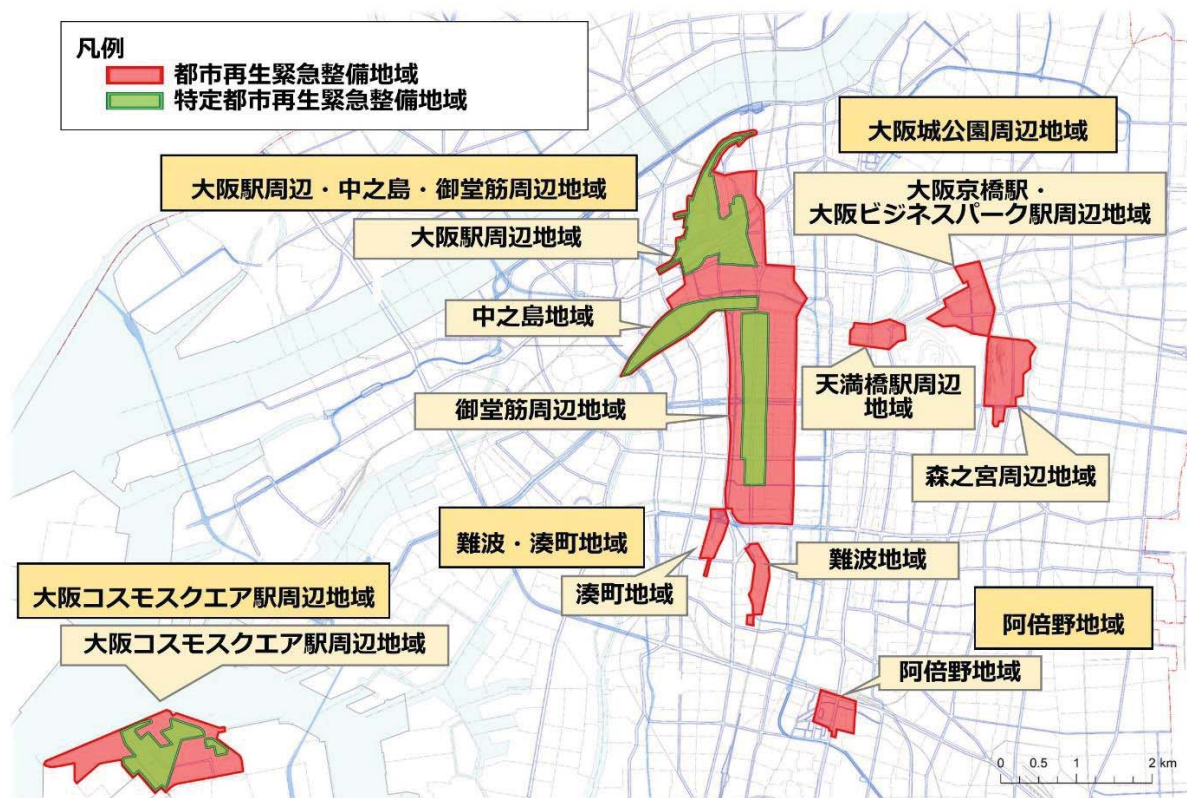
<https://www.mlit.go.jp/toshi/useful/>

都市再生推進法人準備団体認定制度の概要

適用範囲

本制度は、大阪市内で指定されている都市再生緊急整備地域（都市再生特別措置法第2条第3項に規定する都市再生緊急整備地域をいう。以下同じ。）において活動するエリアマネジメント団体に適用します。

■ 大阪市内における都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域



※ 大阪市の都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の配置については、大阪市の地図情報サイト「マップナビおおさか」等で調べることができます。

【参考】都市再生緊急整備地域のエリア検索方法（大阪市）

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000459584.html>

【参考】マップナビおおさか（大阪市）

<https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/osakacity/Portal>

【参考】大阪市内における都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域（大阪市）

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000004925.html>

対象となる団体

本制度の対象となる団体は、以下の要件をすべて満たすエリアマネジメント団体です。

1. 特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人、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のいずれかであること
2. まちづくりの推進を活動目的としていること
3. 活動地域が、概ね大阪市内で指定されている都市再生緊急整備地域内であること
4. 事業計画書に、その活動地域に係る都市再生整備計画（都市再生特別措置法第46条第1項に規定する都市再生整備計画をいう。以下同じ。）の素案等を作成することが含まれていること
5. エリアマネジメント活動を持続的に推進するにあたって、必要な組織体制及び人員体制並びに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

メリット

本制度のメリットとしては、大きく以下の2点があげられます。

（1）道路上での事業検証の実施

本制度では、道路法第33条に規定される「無余地性の基準」をはじめ、関係法令の基準を満たした場合に、大阪市（計画調整局）が道路の占有者となったうえで、エリアマネジメント団体は道路上にオープンカフェ等の物件（※1）を設置し管理運営することができます。これにより、都市再生推進法人の指定を受けた後に大阪市に対して提案することができる都市再生整備計画の素案等の作成に向けた事業検証（収支バランス・道路の維持管理状況・KPI設定の妥当性等）を行うことが可能となります。

（2）都市再生推進法人の指定に向けた合意形成の促進

本制度を活用し、道路上での事業検証を行うことで、より実効性・実現性のある都市再生整備計画の素案等を作成することが可能となり、都市再生推進法人の指定に向けて、エリアマネジメント団体内における合意形成の促進につなげることができます。また、大阪市（計画調整局）から「都市再生推進法人準備団体」として認定を受け、公的な位置づけを付与されることにより、道路管理者や交通管理者等の関係機関との調整が円滑に進むことが期待できます。

（※1）「オープンカフェ等の物件」について

本制度は、都市再生推進法人準備団体として認定されたエリアマネジメント団体が、将来的に都市再生推進法人として指定され、都市再生特別措置法に規定された道路占用許可の特例制度を活用することを見据えたものであることから、特例制度の適用対象となる物件のうち、食事施設、購買施設その他これらに類する施設等から、大阪市（計画調整局）との事前相談を経て事業検証に必要な物件と認められたものを設置可能とします。

認定の有効期間

本制度における認定の有効期間は2年です。なお、認定の有効期間は1回限り更新が可能であり、更新すれば1年の延長が認められます。

事業検証を行うことが可能な期間

道路上にオープンカフェ等の物件を設置して事業検証を行うことが可能な期間は、認定の有効期間のうち、道路管理者・交通管理者との協議を経て検証期間として必要と認められた期間となります。

申請時の提出書類

都市再生推進法人準備団体の認定申請を行う際は、以下の書類を大阪市（計画調整局）に提出する必要があります。

なお、更新の際は、認定申請時に提出した書類の内容に変更がなければ、2～10の書類の提出を省略することができます。

1. 都市再生推進法人準備団体認定（更新）申請書（第1号様式）
2. 定款
3. 法人の登記事項証明書
4. 役員の氏名、ふりがな、住所及び生年月日を記載した書面
5. 法人の組織及び沿革を記載した書面並びに事務分担を記載した書面
6. 活動地域のまちづくりの方針を示す書類（※2）
7. 当該事業年度の事業計画書（※3）及び収支予算書又はこれらに相当する書類並びに予算の基礎となる事実を明らかにする書類
8. 活動地域を示す図面（※4）
9. 申請者又はその構成員のまちづくり活動の実績を示す書類（※5）
10. その他市長が必要と認める書類

（※2）「活動地域のまちづくりの方針を示す書類」について

まちづくりの方針は、活動地域の現状や課題等を踏まえ、実現可能性の高い方針を作成してください。また、次の要件をすべて満たす必要があります。

1. 地権者等の意向を踏まえていること（任意様式により、誓約書をご提出いただきます）
2. 活動地域を対象とする上位計画（p.10「主な上位計画一覧」参照）に定められた目標や方針等と整合していること

(※3) 「事業計画書」について

事業計画書には、その活動地域に係る都市再生整備計画の素案等を作成することが含まれている必要があります。

(※4) 「活動地域を示す図面」について

活動地域は、次の要件をすべて満たす必要があります。

- 1. 複数の地権者等により構成されている区域であること
- 2. 連たんした区域であること
- 3. 概ね3ha以上の区域であること

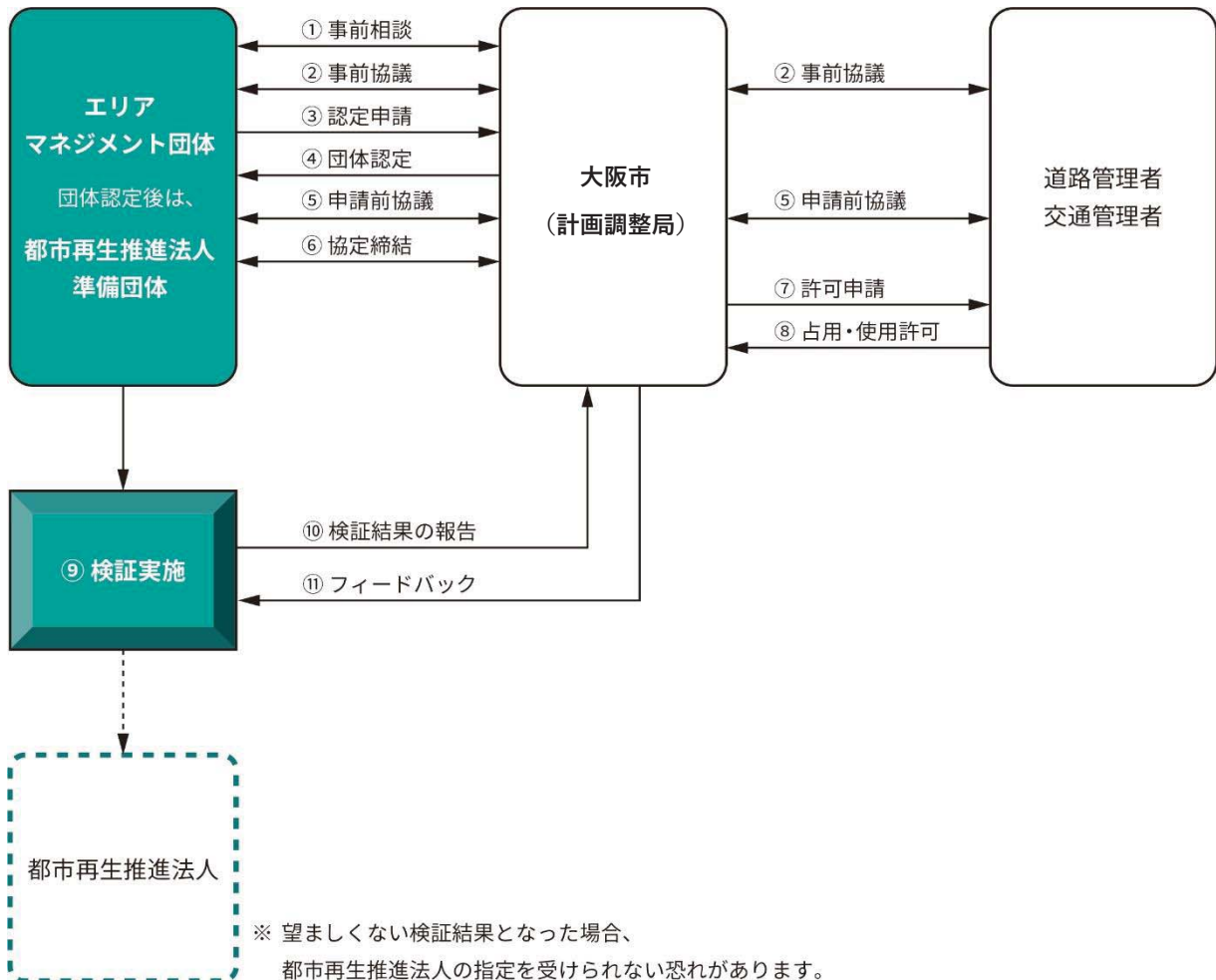
(※5) 「申請者又はその構成員のまちづくり活動の実績を示す書類」について

まちづくり活動の実績は、公共的空間（道路や公開空地等）におけるイベント等の開催実績を対象とします。

手続きフロー

手続きフロー

都市再生推進法人準備団体の認定を経て、道路上での事業検証を実施するまでの手続きフローは、次のとおりです。



各ステップの説明

手続きフローの各ステップについて説明します。

① 事前相談 / ② 事前協議

事前相談時は、まず、大阪市（計画調整局）と認定申請時に必要な書類に関する事項や、都市再生整備計画の素案等の作成に向けた事業検証のために活用を予定する道路並びに道路上に設置する占用物件の内容等について調整することとなります。

占用予定物件を道路上に設置した場合に、明らかに道路の構造や通行に支障をきたすと想定される場合には、検証内容を変更していただく必要が生じますので、あらかじめ p.10 に記載するチェックリストを参照の上、検証内容を精査してください。

また、占用物件の内容（設え、におい、音など）については、占用予定場所の近隣地権者等の理解が得られるものとしてください。

大阪市（計画調整局）との事前相談が整い次第、大阪市（計画調整局）とともに、道路管理者・交通管理者との事前協議を行います。なお、事前相談、事前協議とも、複数回実施することもありますので、ご注意ください。

③ 認定申請 / ④ 団体認定

認定申請時には、p.5 に示す書類を大阪市（計画調整局）に提出し、都市再生推進法人準備団体として認定を受けます。

なお、「都市再生推進法人準備団体の認定等に関する要綱第5条」に基づき、本制度の対象となる団体の要件を満たして、かつ必要書類を提出した場合でも、暴力団（暴力団密接関係者が所属している場合も含む）や宗教活動又は政治活動を活動目的としている団体は、認定を受けることができません。

【参考】都市再生推進法人準備団体の認定等に関する要綱

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000497919.html>

大阪市（計画調整局）は、都市再生推進法人準備団体として認定する際、以下の視点について確認を行います。

- ① 上位計画等と整合している取組であるかどうか
- ② 地元の意向を踏まえている取組・団体であるかどうか
- ③ これまでの活動実績がある団体であるかどうか
- ④ 当該公共空間において検証行為を行うことについて十分な理由を有する団体であるかどうか

⑤ 申請前協議 / ⑥ 協定締結

大阪市（計画調整局）とともに、都市再生推進法人準備団体が活用を予定する道路の占用及び使用に関して道路管理者及び交通管理者と申請前協議を行い、事業検証の実施に向けた最終調整を行います。

その後、大阪市（計画調整局）と都市再生推進法人準備団体とで、諸条件を規定した協定（※）を締結します。なお、協定締結後であっても、道路占用許可・使用許可が下りず、事業検証が実

施できない場合もありますので、ご注意ください。

(※)「諸条件を規定した協定」について

協定には、主に次の事項を規定します。

| 事項 | 内容 |
|------------|---|
| 管理運営 | <ul style="list-style-type: none">・道路管理者・交通管理者の許可条件等の遵守・事故等の発生の処理・原状回復義務・週報の提出・「安全管理マニュアル」の作成・大阪市の承諾事項（権利行使の内容変更、工作物の設置、店舗等の運営を第三者に委任する場合等） |
| 費用負担 | <p>（下記事項については、都市再生推進法人準備団体にご負担いただきます）</p> <ul style="list-style-type: none">・電気、ガス、水道及び電話等の料金・本協定の締結に要する費用・傷害保険等の保険料・原状回復費用・第三者への損害賠償費用（大阪市の過失がある場合を除く） |
| 有益費等請求権の放棄 | <ul style="list-style-type: none">・本検証の準備・実施等にかかる有益費、必要費及びその他の費用の大阪市あて請求権の放棄 |
| 禁止用途 | <ul style="list-style-type: none">・公序良俗に反する用途・政治的用途・宗教的用途 等 |

協定は別紙の協定例をもとに、必要に応じて変更し使用する予定です。

⑦ 許可申請 / ⑧ 占用・使用許可

大阪市（計画調整局）は、都市再生推進法人準備団体が活用を予定する道路の占用及び使用に関して道路管理者及び交通管理者に許可申請を行い、道路管理者及び交通管理者から占用・使用許可を得ます。

⑨ 検証実施 / ⑩ 検証結果の報告 / ⑪ フィードバック

大阪市（計画調整局）が、道路管理者及び交通管理者から占用許可及び使用許可を得たのちに、都市再生推進法人準備団体は、占用物件を設置し、事業検証を実施することとなります。なお、事業検証の内容は大阪市 HP にて公表いたします。

検証期間中は、当該物件及びその周辺を適切に管理していただき、所定の項目（清掃・点検・巡回・行列や放置自転車の整序等の記録）を記載した週報をご提出いただきます。なお、適切な管理・運営を怠った場合等、管理状況によっては、是正を求める場合があります。加えて、占用・使用許可が取り消された場合等は、事業検証を中止いただきます。

検証期間終了後は検証結果（活動実績・事業収支等）をご提出いただきます。

都市再生推進法人準備団体の認定期間中に実施したすべての検証における検証結果をご提出いただいたのちに、大阪市（計画調整局）は、事業継続性等の観点から検証結果を精査の上、検証結果に対する見解を都市再生推進法人準備団体あてに通知します。また、事業検証を行った場所が他のエリアマネジメント団体からの相談等により競合する場合には、調整のご協力をお願いします。

都市再生推進法人準備団体は、通知書を受領後、速やかに都市再生推進法人の指定申請手続きに移行してください。

■ 都市再生推進法人準備団体認定制度を活用した場合の道路占用に向けた事前チェックリスト

| No | 内容 | チェック |
|----|--|--------------------------|
| 1 | 都市再生整備計画の素案等の作成に向けた事業検証であるか | <input type="checkbox"/> |
| 2 | 大阪市道路占用許可基準（占用場所、構造、無余地性）に不適合と思われるものでないか | <input type="checkbox"/> |
| 3 | 提供されるサービス等が道路の通行、利用において一般的に派生する需要に対応したものであり、特定の者のみを対象としていないか | <input type="checkbox"/> |
| 4 | 占用物件の内容（設え、におい、音等）について、占用予定場所の近隣地権者等の理解が得られているか | <input type="checkbox"/> |
| 5 | 十分な歩行空間を確保しているか | <input type="checkbox"/> |
| 6 | 来場者が歩行者の通行を阻害しないよう、適切な措置が講じられているか | <input type="checkbox"/> |
| 7 | 占用物件の壁面や上屋等で広告物を掲示していないか | <input type="checkbox"/> |

※ 詳細は、個別案件毎に制度所管部署と協議が必要です。

■ 主な上位計画等一覧

| 対象地域 | 名称 |
|----------------|---------------------|
| 大阪市全域 | 都市再生緊急整備地域の地域整備方針 |
| | 特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針 |
| | ランドデザイン・大阪 |
| | 大阪都市魅力創造戦略 2025 |
| | 大阪市景観計画 |
| 大阪駅周辺地域 | うめきた2期区域まちづくりの方針 |
| | 大阪駅北地区地区計画 |
| | うめきた2期地区地区計画 |
| | 茶屋町地区地区計画 |
| | 大阪駅西地区地区計画 |
| | 西梅田地区地区計画 |
| 中之島地域 | 中之島三丁目中央地区地区計画 |
| 御堂筋周辺地域 | 御堂筋本町北・南地区地区計画 |
| 湊町地域 | 湊町地区地区計画 |
| 難波地域 | 難波地区地区計画 |
| 大阪コスモスクエア駅周辺地域 | 咲洲コスモスクエア地区地区計画 |
| 天満橋駅周辺地域 | 大手前地区地区計画 |
| 森之宮周辺地域 | 森之宮北地区地区計画 |

令和3年12月以降に、大阪市が都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域を対象とする上位計画等を策定した場合は、当該計画等に定められた目標や方針等と整合している必要がありますので、ご注意ください。

【お問い合わせ先】 大阪市 計画調整局 エリアマネジメント支援担当
〒530-8201 大阪市北区中之島1丁目3番20号（大阪市役所7階）
電話：06-6208-7855 / FAX：06-6231-3751 / e-mail：ea0030@city.osaka.lg.jp