

改正地域再生法の施行について

令和2年1月15日

内閣府 地方創生推進事務局

地域再生制度の概要

○ 地域再生法（平成17年法律第24号）

- 地方公共団体が作成する**地域再生計画**を内閣総理大臣が認定、認定計画に基づく措置を通じて、自主的・自立的な地域の活力の再生に関する取組を支援
- 地域再生の施策は、「**就業の機会の創出**」「**経済基盤の強化**」「**生活環境の整備**」が3本柱
- 地域再生法は、**各府省横断的・総合的な施策**を乗せる共通プラットフォームとして機能
- 計画認定には、地域再生基本方針（閣議決定）への適合を確認

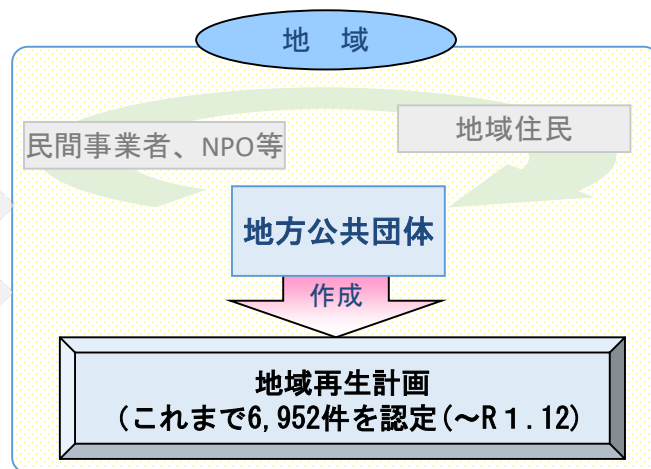
○ 地域再生計画の認定プロセス

国
〔内閣総理大臣認定
関係行政機関の同意〕

認定

支援

〔計画申請は年3回
申請から3月以内に認定〕



主な支援措置メニュー

(傍線は令和元年改正で創設)

- ① **地方創生推進交付金**（H28創設）
- ② **地方創生整備推進交付金**（道・污水处理施設・港）
（H17創設、H28改正）
- ③ **企業版ふるさと納税**（まち・ひと・しごと創生寄附活用事業）（H28創設）
- ④ **地域再生支援利子補給金**（H20創設）
- ⑤ **企業の地方拠点強化の促進に係る課税の特例等**
（地方活力向上地域等特定業務施設整備事業）（H27創設、H30改正）
- ⑥ **地域再生エリアマネジメント負担金**
（地域来訪者等利便増進活動計画）（H30創設）
- ⑦ **商店街活性化促進事業**（H30創設）
- ⑧ 「**小さな拠点**」の形成（地域再生土地利用計画）（H27創設、H30改正）
- ⑨ **生涯活躍のまち形成事業**（H28創設）
- ⑩ **地域住宅団地再生事業**（R1創設）
- ⑪ **既存住宅活用農村地域等移住促進事業**（R1創設）
- ⑫ **民間資金等活用公共施設等整備事業**
（民間資金等活用事業推進機構（PFI推進機構）の業務特例）（R1創設）等



- 平成17年の法制定以降、**8度の法改正**（H19,20,24,26,27,28,30,R1）により、支援措置メニューを充実
- 特に、**平成26年からの地方創生の流れ**に呼応し、支援措置メニューの強化が加速
- 地方創生全体の方向性を定める「まち・ひと・しごと創生法」（平成26年法律第136号）と、個別地域における具体的な支援措置を提供する「地域再生法」の2法が両輪となって地方創生を推進

地域再生法の一部を改正する法律（令和元年12月6日公布、令和2年1月5日施行）の概要

法案の趣旨

人口減少社会に対応した既存ストックの活用による「多世代共生型のまち」への転換（住宅団地の再生、空き家を活用した移住促進、公的不動産の利活用）を図ることにより、地方の魅力を向上

法案の概要

1. 地域住宅団地再生事業の創設

【第5条第4項第11号・第5章第12節】

○居住者の高齢化等により多様な世代の暮らしの場として課題が生じている住宅団地について、生活利便施設や就業の場等の多様な機能を導入することで、老若男女が安心して住み、働き、交流できる場として再生



高齢者施設や店舗の誘致



コミュニティバスの導入等



住宅をシェアオフィス等として活用



若者世代の入居と多世代交流の促進

住宅団地再生に係る課題への総合的・一体的な取組

○市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的・一体的な事業計画を作成することで、住宅団地再生に係る各種行政手続をワンストップ化し、スピーディーに住宅団地再生を実現

多様な建物用途の導入

- ・用途規制の緩和手続
 - ・都市計画決定・変更手続
- 【第17条の37～第17条の39】

介護サービス等の充実

- ・有料老人ホームの届出、介護事業者の指定手続
- 【第17条の40～第17条の42】

地域交通の利便性向上

- ・コミュニティバスの導入等に必要の許認可手続
- 【第17条の43～第17条の51】

まちづくりの専門的知見の活用

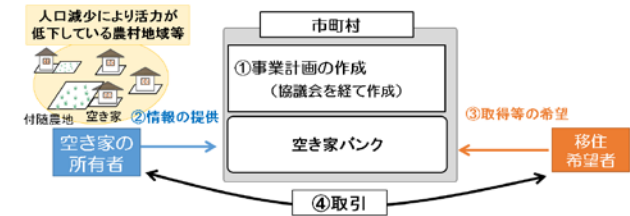
- ・UR（都市再生機構）による市町村へのノウハウ提供
- 【第17条の52】



2. 既存住宅活用農村地域等移住促進事業の創設

【第5条第4項第12号・第5章第13節】

○「農地付き空き家」等の円滑な取得を支援することで、農村地域等への移住を促進



移住者に対する空き家・農地の取得の支援

市町村が作成する移住促進のための事業計画に基づき、移住者による

- ①空き家に付随する農地の権利取得の推進【第17条の56】
（下限面積（原則50a）の引下げ手続の円滑化）
- ②市街化調整区域内で厳格に運用されている空き家の取得等
（例：農家住宅を一般移住者が取得）の許可が円滑に【第17条の55】

3. 民間資金等活用公共施設等整備事業の創設

【第5条第4項第14号・第5章第15節】

○廃校跡地等、低未利用の公的不動産の有効活用等について、民間の資金・ノウハウを活用するPPP/PFIの導入を促進



岡山市：出石小学校跡地整備事業



大阪府：大阪府営枚方田ノ口住宅建替え事業

PPP/PFI導入に向けたコンサルティング

PFI推進機構が、地方公共団体の依頼に応じて、公的不動産の有効活用などPPP/PFIに関するコンサルティング業務を実施可能に【第17条の60】

地域住宅団地再生事業の概要

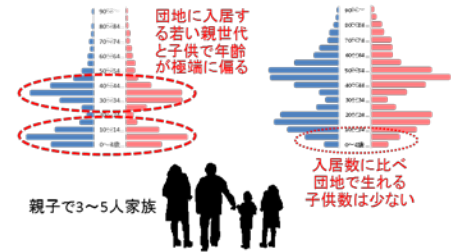
【住宅団地をめぐる状況、課題】

- 住宅団地は全都道府県に約3,000団地（5ha以上）。高度成長期を中心に大量に供給。
- 多くの団地で、住民の高齢化が進行。空き家等の発生の懸念。
また、住居専用地域が指定され、多様な用途の立地が困難。

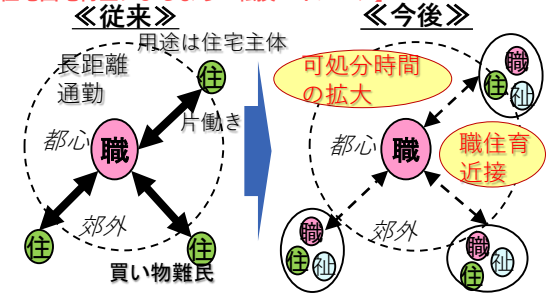
※データ出典：H30国土交通省調査（5ha以上の住宅団地を対象）

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】

①街開き当時（～概ね10年） ②街開きより概ね～20年



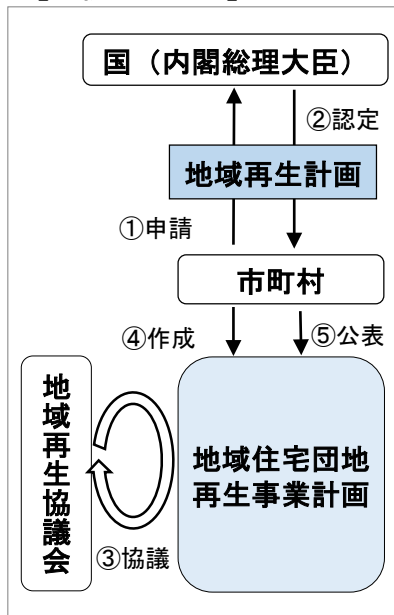
【住宅団地再生によるまちの転換のイメージ】



【高度成長期型のまちから、多世代・多機能のまちへの転換】

市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的な事業計画を作成

【手続イメージ】



【計画の効果】

- (1)住宅団地に限定した区域の設定が可能
- (2)関係者全員が一堂に会することで総合的・一体的な施策の合意形成をスピーディに
- (3)事業実施に当たって
 - ・必要な個別の手續（同意、指定、届出等）が不要に（ワンストップ化）
 - ・許可が必要な場合、予見可能性が向上

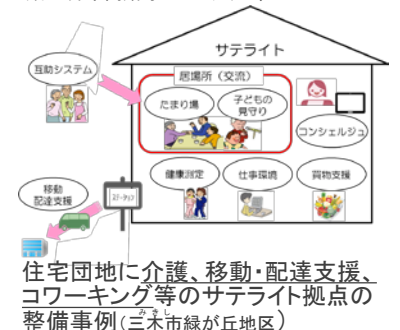
【具体の措置】

- 建築物の整備方針に適合すれば用途地域で規制された建築物の用途の特例許可が可能
- 団地再生に必要な用途地域の変更等の都市計画の決定・変更等を本計画で実施
- コミュニティバスの導入や物流共同化等の事業計画の国交大臣認定を得ることで個別の許認可・届出が不要
- 有料老人ホームの知事への事前届出が不要
- 介護事業者の指定みなしで事業者の申請が不要
- OUR（都市再生機構）による市町村へのノウハウ提供

【生活利便施設や就業の場、福祉施設等の多様な用途・機能の導入例】



小学校跡にオフィス等を含む多世代交流拠点施設を整備した事例（春日井市高蔵寺ニュータウン）



地方創生における住宅団地の再生事例【北海道北広島市 北広島団地】

- 昭和45～52年に造成、分譲戸建住宅を中心とした、北海道で有数の大規模住宅団地。
- 現在は市内の他の地域と比較して高齢化が進行。

(高齢化率(平成30年10月時点) 北広島団地地区:45.2%、北広島市全体:31.2%)

- 継続して住み続けられ、若い世代を呼び込む住宅団地に再生するため、
 - ・住替支援組織(協議会)の立ち上げ、定住相談等。
 - ・小学校跡施設に福祉施設や交流施設を導入。
 - ・公共交通機関の再整備。
 - ・用途地域を変更し、小規模店舗を誘導。
- 地方創生の課題として地域再生計画に位置づけ、地方創生推進交付金により取組を支援。



用途地域を、独立の店舗が原則立地できない「第一種低層住居専用地域」から、小規模店舗(150m以下)が立地できる「第二種低層住居専用地域」へ変更し、店舗の誘導を図る。<H27.12>



路線バスの利用促進、公共交通機関の再整備

小学校跡施設を利用して、福祉施設(グループホーム、訪問介護事業所、介護小規模多機能型居宅介護、サービス付き高齢者向け住宅等)を導入。<H26.4>

団地再生に地方創生推進交付金を活用<H28～30年度>

・協議会※による住替え支援活動
・公共交通利用促進のためのPR 等

※官民で構成(市、金融機関、UR、建設・不動産業者)
一緒にゆったり、歩いていこう。



入居開始	昭和46年
面積	441ha
住戸数	7,799戸 (分譲住宅(戸建住宅、共同住宅)、公営住宅、UR住宅で構成)

出典：北海道教育委員会HP

既存住宅活用農村地域等移住促進事業の概要

- 農村地域等では、人口減少により多くの空き家が発生。
- 市町村の計画作成を通じ、空き家と農地をセットにした「農地付き空き家」等の情報提供・取得の円滑化により地方移住を促進。

現行制度

①【農地付き空き家】取得できる農地の下限面積

- 原則50a(北海道は2ha)
- ただし、農業委員会が新規就農者の受入促進等の観点から、公示の上、引下げ可能
→個々の農地ごとに設定する場合もある

②市街化調整区域内での空き家の取得

- 農家等以外の者による空き家の取得等に関する許可は、厳格に運用されている

市町村による事業計画の作成

- 計画エリアの設定
- 空き家の情報提供等
- 空き家の付随農地の取得支援
(農業委員会の同意を得て特定区域(付随農地の取得を特に促進する区域)と基準面積の設定)

手続を
ワンストップ化

協議会(都道府県知事等)での協議

特例

一定のエリア(特定区域)について
農業委員会の公示によらずに、
移住者が取得可能な農地の下限面積を引下げ
(例えば1a程度に設定)

移住者による空き家の取得等が円滑に
(許可に当たって、既存集落の維持等の観点から知事が配慮)

農地付き空き家の例(兵庫県^{しそ}栗市)

- 空き家となった古民家に農地(約220㎡)が隣接
- 県外から移住した50歳代の夫婦が購入し、新規就農しつつ農家レストランを開業

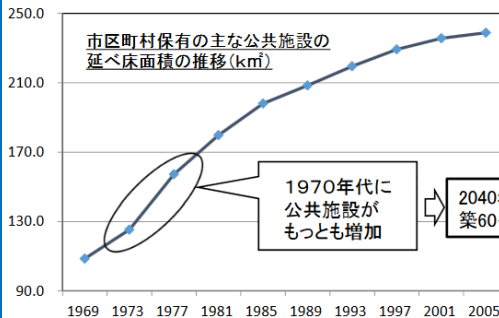


民間資金等活用公共施設等整備事業の概要

- 老朽化した公共施設の維持更新、低未利用化した公的不動産の有効活用は、地方公共団体の重要な課題
- 厳しい財政状況の中で、公的不動産の有効活用を通じて公共施設の効率的な整備等を図るためには、民間の資金・ノウハウを活用するPPP/PFIの導入が有効。しかし、特に小規模の地方公共団体では、案件形成のためのノウハウが不足
- 専門機関であるPFI推進機構がコンサルティングを行うことで、公的不動産の有効活用をはじめとする、PPP/PFIを促進

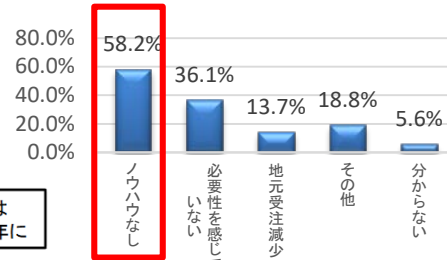
【背景】

【公共施設状況調査】



(出典) 自治体戦略2040構想研究会(第4回)事務局提出資料
＜インフラ・公共施設／公共交通＞
(平成29年12月、総務省自治行政局)から引用

OPPP/PFIを推進していない又はしない理由



回答数789(複数回答可)
(出典) 経済財政諮問会議(H27.3.4)資料より作成

○人口20万人未満の市区町村の約9割がPFI事業を未実施(1,610団体中1,457団体)

(出典) 国と地方のシステムWG資料(H30.10.29)
(内閣府民間資金等活用事業推進室)から

【PPP/PFIの主な類型】

PPP(Public Private Partnership)

公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的な使用や行政の効率化等を図る

PFI(Private Finance Initiative)

PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

①・②
PFI推進機構の業務対象【PFI法】

①コンセッション事業 公共施設の運営権を民間に設定

②収益型事業

民間が施設の運営、建設等を行い
利用者が支払う料金で回収

③サービス購入型事業

民間が施設の運営、建設等を行い
公共が支払うサービス購入料で回収

④公的不動産有効活用事業 等

地方公共団体が地域再生計画に位置付けた事業については、
①・②以外にもコンサルティングを可能に

＜公的不動産の有効活用の事例＞ (岡山市: 出石小学校跡地整備事業)



中心市街地にある廃校跡地(市有地)に借地権設定し、立地を活かして民間事業者が住宅、スポーツクラブ、公園、コミュニティ施設等を整備。公園、コミュニティ施設等の公共施設については、市に売却し、市が直営。

(※) PFI推進機構(株)民間資金等活用事業推進機構:

- ・PFI法に基づき、政府・民間の出資により平成25年に設立
- ・PFI事業(事業費の全部又は一部を利用者が支払う料金で回収するもの)に対する出融資や案件形成のためのコンサルティングを実施(支援決定件数33件、支援決定額641億円(H30年度末まで))

＜参考:PFI推進機構の業務範囲＞

事業類型 業務内容	PFI法		その他PPP/PFI
	①コンセッション ②収益型事業	③サービス 購入型事業	④公的不動産の有効活用 等
金融支援 (出資、資金貸付け等)	○	—	—
コンサルティング支援 (専門家の派遣、助言等)	○	☆ 本業務特例により 支援可能に	☆ 6