

# 暮らし・にぎわい再生事業制度要綱

平成 19 年 4 月 1 日 国都計第 118 号  
国都市第 419 号  
国住街第 258 号  
国土交通省 都市・地域整備局長通知  
住宅局長通知  
(最終改正 令和 7 年 3 月 31 日)

## 第 1 目的

この要綱は、中心市街地の再生を図るため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援することにより、まちなかに公共公益施設等の都市機能等の導入を図ることを目的とする。

## 第 2 定義

この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

### 一 暮らし・にぎわい再生事業

この要綱で定める暮らし・にぎわい再生事業計画に従って行われる都市機能のまちなか立地、空きビルの再生、多目的広場等の整備並びに関連空間整備及び計画コーディネートに要する費用について総合的に支援する事業をいう。

### 二 認定基本計画

中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年法律第 92 号）第 9 条第 10 項に定める認定を受けた基本計画をいう。

### 三 公益施設

社会福祉施設、地域交流施設、教育文化施設、医療施設その他地域住民等の共同の福祉又は利便のために必要な施設で、多数の者が出入りし利用することが想定される施設をいう。

### 四 都市機能導入施設

公益施設、住宅又は商業等の機能を有する施設をいう。

### 五 コア事業

次に掲げる事業をいう。

#### イ 都市機能まちなか立地支援

中心市街地に都市機能導入施設を整備することにより、中心市街地に不足している都市機能の集積を推進する事業（ロに掲げるものを除く。）

#### ロ 空きビル再生支援

中心市街地の既存建築物の全部又は一部を都市機能導入施設として再生することにより、中心市街地に不足している都市機能の集積を推進する事業

#### ハ 賑わい空間施設整備

中心市街地に多目的広場等の公開空地を整備することにより、中心市街地に不足している賑わい空間の創出を推進する事業

### 六 附帯事業

次に掲げる各事業をいう。

#### イ 計画コーディネート支援

暮らし・にぎわい再生事業計画（以下「再生事業計画」という。）の作成及びコーディネート業務を実施する事業

#### ロ 関連空間整備

コア事業と併せて行われるものとして再生事業計画に定められた駐車場又は緑化施設等を整備する事業

#### 七 施行者

暮らし・にぎわい再生事業を施行する地方公共団体、独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）、中心市街地活性化協議会（以下「協議会」という。）又は民間事業者等をいう。

#### 八 事業主体

暮らし・にぎわい再生事業の実施に伴い必要となる費用について、民間事業者等に対して補助を行う地方公共団体又は国から補助を受ける地方公共団体、都市再生機構若しくは協議会をいう。

#### 九 三大都市圏

首都圏整備法（昭和 31 年法律第 83 号）に定められた既成市街地、近郊整備地帯、近畿圏整備法（昭和 38 年法律第 129 号）に定められた既成都市区域、近郊整備区域及び中部圏開発整備法（昭和 41 年法律第 102 号）に定められた都市整備区域のことをいう。

#### 十 省エネ基準

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）第 2 条第 1 項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準をいう。

#### 十一 ZEH 水準

強化外皮基準（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 3 条の 2 第 1 項に規定する評価方法基準における断熱等性能等級 5 以上の基準（結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。))を満たし、かつ再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が省エネ基準の基準値から 20%削減となる省エネ性能の水準をいう。

#### 十二 ZEB 水準

再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が省エネ基準の基準値から用途に応じて 30%削減又は 40%削減（小規模（300 m<sup>2</sup>未満）は 20%削減）となる省エネ性能の水準をいう。

### 第 3 暮らし・にぎわい再生事業計画

- 1 地方公共団体又は協議会は、単独で、又は共同して、認定基本計画に定められた、又は定められることが確実と見込まれる区域の全部又は一部について、再生事業計画を策定するものとする。
- 2 都市再生機構又は民間事業者等は、再生事業計画の案を作成することができる。
- 3 再生事業計画には、次の各号全てに掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 再生事業計画区域の位置、区域及び面積
  - 二 再生事業計画区域の整備方針
  - 三 都市機能導入施設及び公開空地等の整備計画の概要
  - 四 前号の整備計画に従って行われる主要な事業の概要
  - 五 その他必要な事項

- 4 地方公共団体又は協議会は、再生事業計画を策定したときは、国土交通大臣に協議し同意を得るものとする。この場合において、指定都市を除く市町村又は協議会にあっては、都道府県知事を経由して行うものとする。また、市町村又は協議会が同意を受けたときは、速やかに都道府県知事に報告しなければならない。
- 5 都市再生機構又は民間事業者等は、再生事業計画の案を作成したときは、市町村と協議をするものとする。
- 6 市町村は、前項の規定による協議について異存がないと判断したときは、速やかに当該再生事業計画の案に即して再生事業計画を策定するものとする。第4項の規定は、この場合について準用する。
- 7 第1項及び第4項の規定は、再生事業計画を変更しようとする場合について準用する。ただし、再生事業計画区域の整備方針、都市機能導入施設及び公開空地等の整備計画の概要又は整備計画に従って行われる主要な事業の概要の変更（認定基本計画に定められた事項に影響のないものに限る。）をしようとする場合においては、国土交通大臣に届け出ることをもって足りる。

#### 第4 施行区域

暮らし・にぎわい再生事業の施行区域は、三大都市圏の指定市及び特別区を除く全国の区域とする。

#### 第5 対象施設要件

- 1 コア事業により整備される都市機能導入施設又は公開空地（以下「対象施設」という。）は、次の各号に適合しなければならない。
    - 一 再生事業計画区域内に存し、認定基本計画に位置付けられたものであること
    - 二 対象施設の敷地面積及び当該敷地の接する道路の面積の2分の1の合計がおおむね1,000㎡以上（同一の再生事業計画区域内で複数のコア事業を行う場合はおおむね500㎡以上）であること
    - 三 都市機能導入施設にあっては、次の各号に適合するものであること
      - イ 公益施設を含むものであること
      - ロ 地階を除く階数が原則として3階以上であること
      - ハ 耐火建築物等又は準耐火建築物等であること
      - ニ 以下の省エネルギー水準に適合すること
        - ① 新築の住宅及び建築物は、原則として省エネ基準に適合すること。
        - ② 地方公共団体又は都市再生機構が新築する住宅及び建築物は、原則として住宅部分においてはZEH水準、非住宅部分においてはZEB水準に適合すること。
    - ホ 地方公共団体又は都市再生機構が新築する公的賃貸住宅は、原則として太陽光発電設備が設置されていること。
  - 四 地方公共団体が施行する場合にあっては、PPP/PFI手法の導入検討がなされていること
- 2 三大都市圏及び指定市を除く市町村の区域において整備する対象施設のうち、都市機能導入施設にあっては、前項第三号ロの規定を適用せず、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める要件に適合したものでなければならない。
    - 一 都市機能まちなか立地支援で整備される都市機能導入施設 前項第三号ハの

規定は、「空地の整備、消火施設の増強等により、周辺市街地への延焼を防ぐための代替措置がなされていること」と読み替えて適用する

二 空きビル再生支援で整備される都市機能導入施設 前項第二号中「1,000 m<sup>2</sup>」とあるのは「500 m<sup>2</sup>」と読み替えて適用する

3 三大都市圏及び指定市を除く市町村の区域、かつ、人口 20 万人以下の市町村の区域において整備する対象施設は、第 1 項第二号及び第三号の規定を適用せず、次の各号に適合したものとするができる。

一 対象施設の敷地面積及び当該敷地の接する道路の面積の 2 分の 1 の合計が 1,000 m<sup>2</sup>未満であること

二 都市機能導入施設にあっては、次の各号に適合するものであること

イ 整備される公益施設の規模が適正であること（ただし、既存の公益施設を廃止して新たに整備する公益施設については、従前の公益施設の規模と比較して相当程度縮小する場合に限る。）

ロ 空地の整備、消火施設の増強等により、周辺市街地への延焼を防ぐための代替措置がなされていること

ハ 公民館、情報センター又はイベントスペース（地域の住民が随時利用でき、地域住民相互の交流の場となる施設に限る。）のいずれかを整備すること

4 次の各号に適合する対象施設については、第 1 項第二号及び第三号の規定は適用しない。

一 対象施設の敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>未満であること

二 複数のコア事業により整備される都市機能導入施設について、公益施設の延べ面積合計が専有部分の延べ面積の合計の 1/10 以上であること

三 複数の対象施設の敷地面積及び当該敷地の接する道路の面積の 2 分の 1 の合計を通算して、おおむね 1,500 m<sup>2</sup>以上であること

四 複数のコア事業により整備される都市機能導入施設の延べ面積の合計及び公開空地の敷地面積の合計を通算して 1,000 m<sup>2</sup>以上であること

## 第 6 事業主体に対する国の補助

1 国は、予算の範囲内において、対象施設に係るコア事業に要する費用の一部を、事業主体である地方公共団体、都市再生機構又は協議会に対して補助することができる。

2 国は、予算の範囲内において、対象施設に係る附帯事業に要する費用の一部を、事業主体である地方公共団体、都市再生機構又は協議会に対して補助することができる。

## 第 7 地方公共団体の補助に対する国の補助

1 国は、地方公共団体が施行者である民間事業者等に対し、対象施設に係るコア事業に要する費用を補助する場合には、予算の範囲内において、当該補助に要する費用の一部を、当該地方公共団体に対して補助することができる。

2 国は、地方公共団体が施行者である民間事業者等に対し、対象施設に係る附帯事業に要する費用を補助する場合には、予算の範囲内において、当該補助に要する費用の一部を、当該地方公共団体に対して補助することができる。

## 第8 監督・責務等

国土交通大臣は、暮らし・にぎわい再生事業が実施される場合には、都道府県、市町村又は国が直接補助金を交付する場合の都市再生機構又は協議会に対し、都道府県知事は市町村（指定都市を除く。）又は地方公共団体以外の施行者（国が直接補助をする場合の都市再生機構を除く。）に対し、市町村長は、本要綱により当該市町村が補助するものに対し、この要綱の施行のために必要な限度において、本事業の適正な執行を確保するため、必要な措置を命じ、又は必要な勧告、助言若しくは援助を行うことができる。

## 第9 運用

暮らし・にぎわい再生事業の運用については、この要綱に定めるところによるほか、別に定める暮らし・にぎわい再生事業補助金交付要綱及び関係局長の定めるところによる。

### 附則

#### 第1 施行期日

この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

#### 第2 経過措置

- 1 中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の一部を改正する等の法律（平成18年法律第54号）の施行日から3年経過するまでは、本要綱中「認定基本計画に位置付けられた」を「認定基本計画に位置付けられ、又は位置付けられることが確実と見込まれる」と読み替えるものとする。
- 2 都市再生推進事業制度要綱（平成12年3月24日建設省経宅発第37-2号、建設省都計発第35-2号、建設省住街発第23号）第1条の2第1項第10号及び第11項並びに第17条から第17条の5を削る。ただし、本要綱の施行の際、都市再生推進事業制度要綱に基づき行われている暮らし・にぎわい再生事業については、本要綱の規定を適用する。

### 附則

#### 第1 施行期日

この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

### 附則

#### 第1 施行期日

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

#### 第2 経過措置

- 1 平成24年度末までは、本要綱中「認定基本計画に位置付けられた」を「認定基本計画に位置付けられ、又は位置付けられることが確実と見込まれる」と読み替えるものとする。
- 2 平成20年度末までに国土交通大臣の同意を得た暮らし・にぎわい再生事業計画に記載された事業については、改正後の暮らし・にぎわい再生事業制度要綱及び暮らし・にぎわい再生事業補助金交付要綱の規定にかかわらず、従前の例により補助

対象とすることができる。

附則

第1 施行期日

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附則

第1 施行期日

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

第2 経過措置

この要綱の施行の際、現に事業着手しているものについては、なお従前の例による。

附則

第1 施行期日

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

第2 経過措置

この要綱の施行の際、現に事業着手しているものについては、なお従前の例による。

附則

第1 施行期日

この要綱は、令和7年4月1日から施行する。