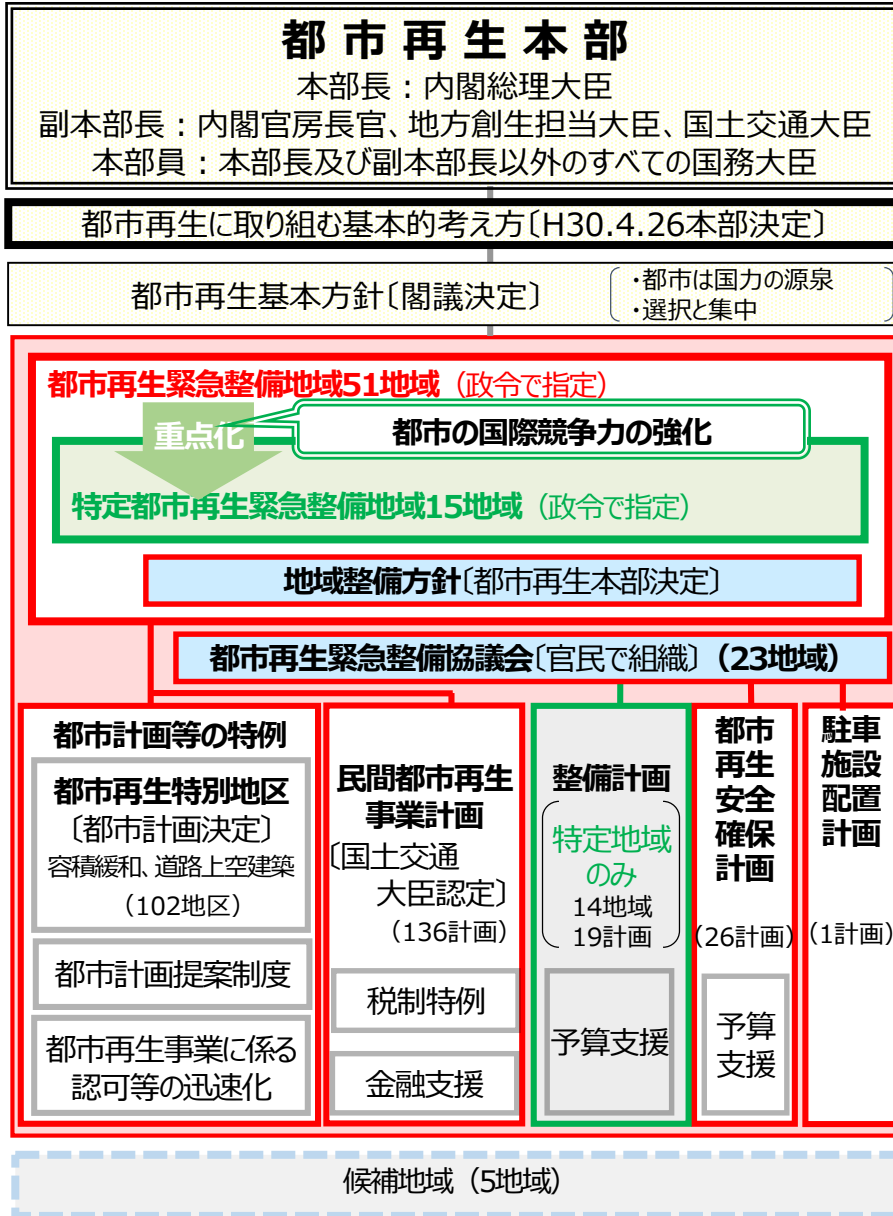


# 都市再生緊急整備地域制度について

令和3年3月19日

内閣府 地方創生推進事務局



「都市再生緊急整備地域」とは、都市の再生の拠点として、**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**として政令で定める地域をいう。

「特定都市再生緊急整備地域」とは、都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の**国際競争力の強化**を図る上で特に有効な地域として政令で定める地域をいう。

「候補地域」とは、近い将来における政令指定の意向を関係自治体を持つものの、**都市開発事業の熟度や関連計画との整合等が指定レベルに至っていない**などの場合に、必要に応じて設定・公表する地域をいう。

※都市再生特別地区数については、令和2年12月31日時点  
その他計画数については、令和3年3月17日時点

## 1. 2. 都市再生に取り組む視点 及び 基本姿勢

- ① **東京への一極集中の是正**（災害リスク軽減、ローカルアベノミクス具体化等）、**地方創生の推進**は喫緊の課題
- ② インバウンドや子育て支援等、**新たな需要**も見られるが、**質の高い投資案件が地方には不足**（→預貸率の低下等）
- ③ 国民生活や経済の基盤である都市、特に「**国力の源泉**」となる、**地方中枢・中核都市等**に、  
**いかに戦略的に投資するか、いかに投資を呼び込み「未来の発展基盤」を構築していくか**は、内政上の重要課題
- ④ 一方、**AI、IoT、FinTech等**、**都市への投資のあり方**に影響を及ぼす**革新的技術（近未来技術）**が進展

⇒ 地方経済のエンジンとなる中枢・中核都市等を「**世界に直結し、機能、成長する都市**」へ再生させる  
⇒ **近未来技術の実装や「SDGs」の考え方を踏まえた「世界最先端の都市再生」を進める**  
⇒ **産学官金の総力を上げ、「現地支援体制」を整え、「質の高い投資案件」を形成する**  
⇒ **多様な主体の連携によるインバウンド需要への対応や、対日投資の気運を取り込む都市再生を推進**

前世紀から**残された課題を解決**するとともに、**伝統文化を育み、自然と調和した世界に誇れる都市を未来に引き継ぐ**

## 3. 新たな取り組み

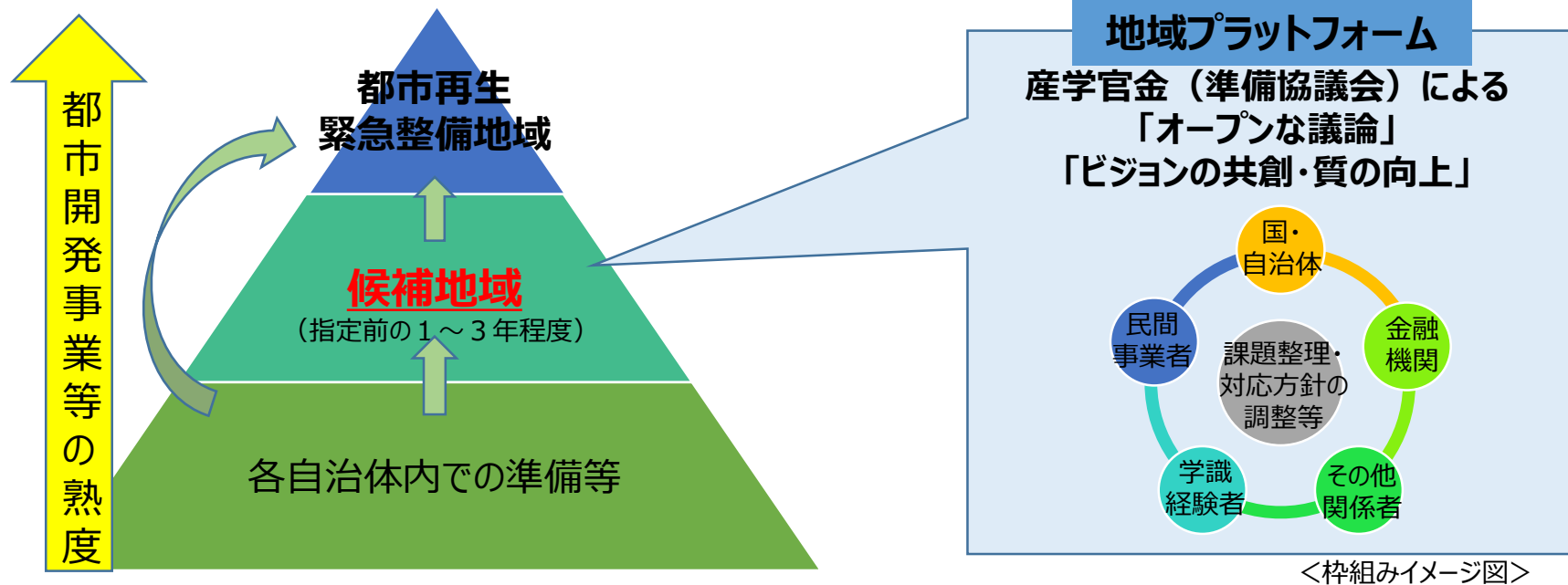
- (1) 都市再生緊急整備地域の「**候補地域**」の設定、公表
- (2) 「**候補地域**」段階等における「**産学官金のプラットフォーム**」の形成
- (3) 都市再生の見える化情報基盤「**i-都市再生**」の構築、活用、普及等
- (4) 「**特定都市再生重点プロジェクト**」の推進

- ①「**近未来技術社会実装関連プロジェクト**」  
Society5.0の形成に資する**近未来技術を社会実装するための都市再生プロジェクト**
- ②「**スーパー・メガリージョン関連プロジェクト**」  
リニア新幹線により出現する**7000万人規模の集積効果を最大限に引き出す都市再生プロジェクト**

## 4. 制度改正等

上記の取り組み等を踏まえ、**必要な制度改正等**を行う。

①近い将来における**政令指定の意向**を関係自治体が持つものの、②都市開発事業の熟度や関連計画との整合等が**指定レベルに至っていない**など、**必要な場合**には、③**関係自治体からの意向等を踏まえ**、**地方創生推進事務局が「都市再生緊急整備地域の候補となる地域（候補地域）」を設定・公表**、④「**産学官金**」の連携の場（準備協議会）等を通じた**民間提案の機会の提供**、**スケジュールの共有**、**魅力的な案件形成**等により、**都市再生の質の向上や民間投資の一層の呼び込み**を図る。

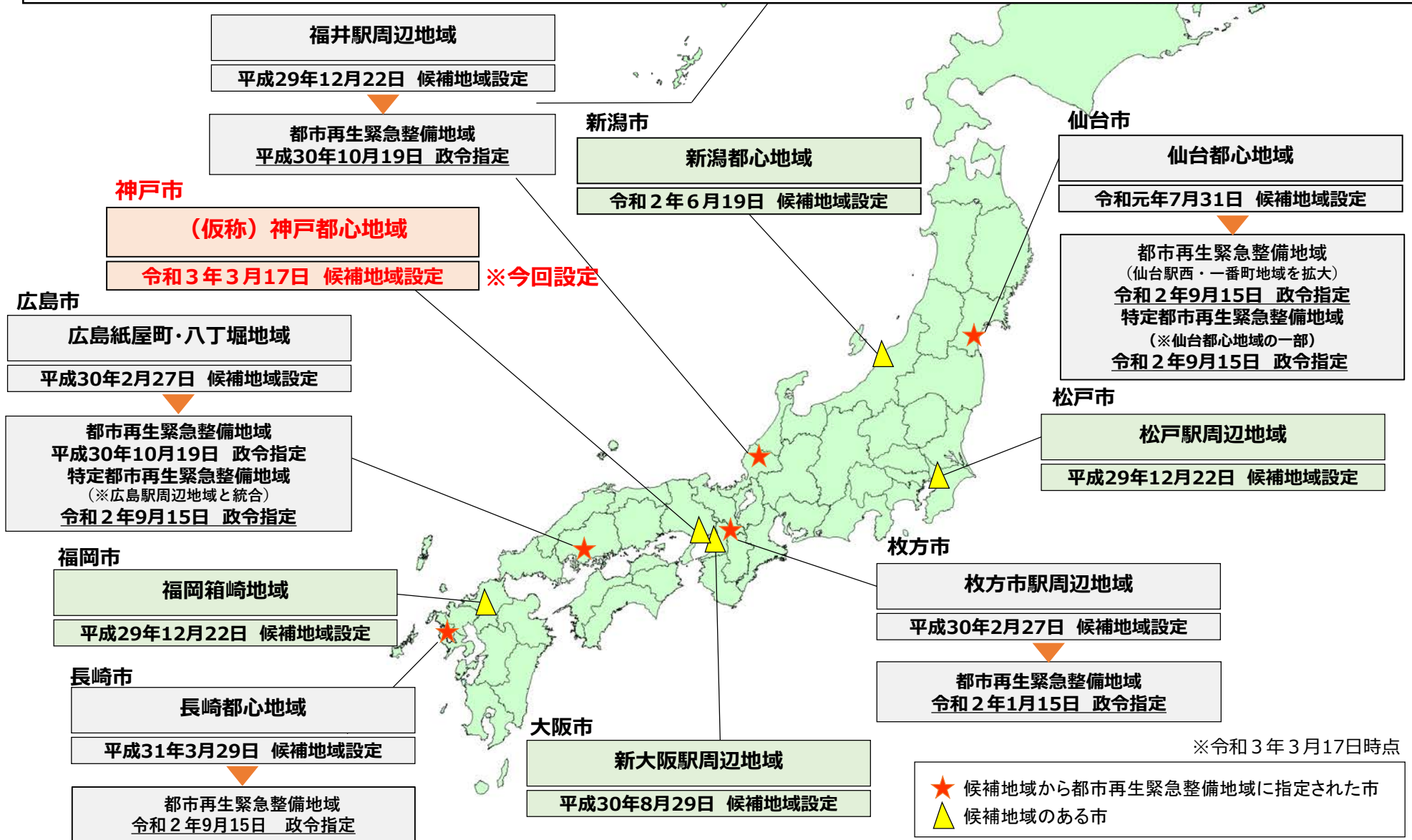


## 【準備協議会における実施事項】

- ア 都市再生緊急整備地域として政令指定すべきエリア（素案）の作成
  - イ 都市再生の目標・方針となる地域整備方針（素案）の作成
  - ウ その他都市再生の質の向上と民間投資の呼び込みに必要な事項の検討及び推進
- なお、候補地域においては、進捗状況等を確認しながら、適宜、関係自治体の意向等を踏まえ候補地域としての継続可否を判断するものとする。

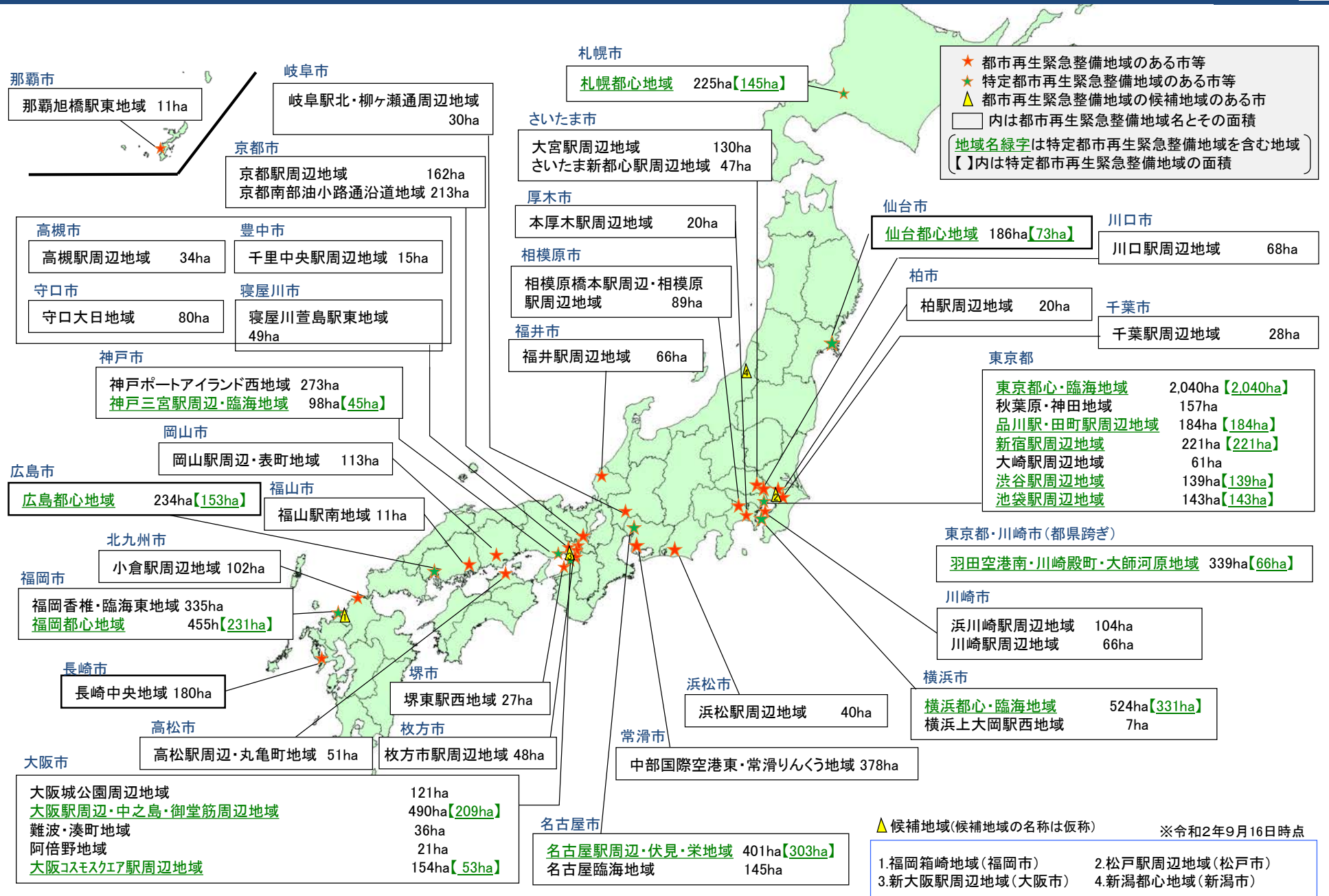
# 都市再生緊急整備地域の候補となる地域（候補地域）一覧

2018年に都市再生本部決定された「都市再生に取り組む基本的な考え方」により、都市再生緊急整備地域の「候補地域」を新たに設定することとした。これまで9地域が候補地域として設定され、このうち5地域について、既に都市再生緊急整備地域として指定を行っており、他の4地域についても民間投資の熟度を高めるなど、準備協議会での検討が進み、指定基準を満たした地域から順次指定を行っていく。





# 都市再生緊急整備地域 (51地域 約9,171ha : うち特定都市再生緊急整備地域 15地域 約4,336ha)



## 法制上の支援措置

### ■ 都市再生特別地区

都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等が可能。



日本橋二丁目地区（東京都中央区）  
容積率：800%、700% → 1990% 等



大阪駅北地区（大阪市）  
容積率：800% → 1600% 等

### ■ 道路の上空利用のための規制緩和

都市再生緊急整備地域内における都市再生特別地区の都市計画に位置づけることで、道路の付け替え、廃道をせずに、道路上空に建築物を建てる事が可能。



### ■ その他の法制上の支援措置

- ・都市再生事業を行おうとする者からの都市計画の提案制度
- ・都市再生事業を施行するために必要な市街地開発事業の認可等について、認可期間を設定（3ヶ月以内等）
- ・都市再生安全確保計画に記載された備蓄倉庫等に係る容積率の特例
- ・下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和 <特定地域のみ>

## 財政支援

### ■ 国際競争拠点都市整備事業 <特定地域のみ>

特定都市再生緊急整備地域において、国、地方公共団体、民間事業者から構成される協議会が策定する整備計画に位置付けられる都市拠点インフラの整備について、重点的かつ集中的に支援。

### ■ 官民連携まちなか再生推進事業

官民の様々な人材が集積するプラットフォームの構築と、未来ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組を総合的に支援

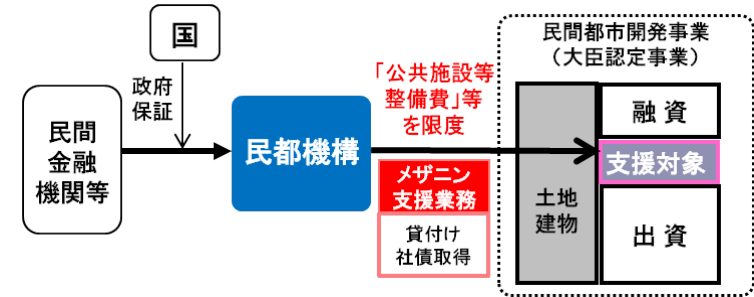
### ■ 都市安全確保促進事業

都市再生緊急整備地域における都市再生安全確保計画に基づくソフト、ハード対策等への支援

## 金融支援

### ■ 民間都市開発推進機構によるメザニン支援

都市再生緊急整備地域内において、民間事業者が行う、公共施設等の整備を伴い、環境に配慮した都市開発の整備に対し、支援を行う。



## 税制支援

- 所得税・法人税：5年間2.5（5）割増償却
- 登録免許税：建物の保存登記について本則4/1,000を3.5/1,000（2/1,000）に軽減
- 不動産取得税：課税標準から都道府県の条例で定める割合を控除  
※参酌基準を1/5(1/2)とし、1/10(2/5)以上3/10(3/5)以下の範囲内
- 固定資産税・都市計画税：5年間 課税標準から市町村の条例で定める割合を控除  
※参酌基準を2/5(1/2)とし、3/10(2/5)以上1/2(3/5)以下の範囲内  
※括弧内は特定都市再生緊急整備地域内の場合の特例

都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等を行う。 （102地区（令和3年3月1日現在））

## ◇制度概要

### 1. 対象

都市再生緊急整備地域内で、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域

### 2. 決定方法

都道府県及び政令指定都市が都市計画の手続を経て決定  
（提案制度により都市開発事業者による提案が可能）

### 3. 計画事項

以下の事項を従前の用途地域等に基づく規制にとらわれずに定めることができる。

- 誘導すべき用途（用途規制の特例が必要な場合のみ）
- 容積率の最高限度（400%以上）及び最低限度
- 建ぺい率の最高限度      ○建築面積の最低限度
- 高さの最高限度          ○壁面の位置の制限

これにより、用途地域等における以下の規制を適用除外。

- ・用途地域及び特別用途地区による用途制限
- ・用途地域による容積率制限      ・斜線制限
- ・高度地区による高さ制限      ・日影規制



### うめきた地区

区域面積：約4.8ha

用途地域：商業地域

容積率：800% → 1600%

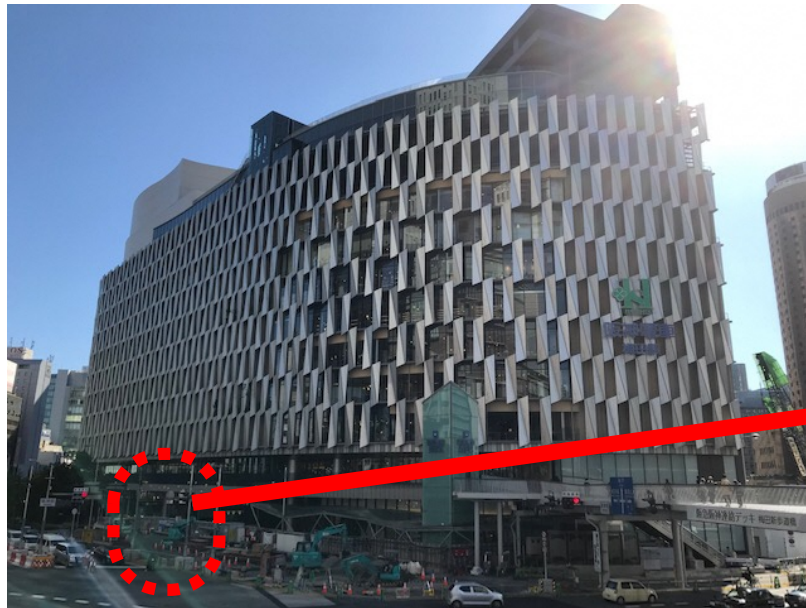


○都市再生緊急整備地域において、道路の上部空間を優良な民間都市開発プロジェクトの空間として特例的に活用。

〔都市再生特別地区に関する都市計画に、道路の区域のうち建築物等の敷地として利用できる区域を定め、当該区域の上空等について、建築物の建築等を可能とする。〕

- ・道路の付け替え・廃道などをせずに、ワンフロアで大規模なオフィス面積を確保可能。
- ・外資系企業などの活動拠点として国際競争力の強化に貢献。

## 【阪神百貨店(大阪梅田ツインタワーズ・サウス I 期棟)の事例】



道路上部空間の活用



道路の機能を確保

## 地域指定基準

都市計画・金融等の諸施策の集中的な実施が想定され、市街地の整備を緊急かつ重点的に推進する必要があると判断した地域であって、以下の具体的な指定基準に該当したもの

ア **早期に実施されることが見込まれる都市開発事業等の区域**に加え、その周辺で、土地所有者の意向や地方公共団体の定めた計画等に基づき**都市開発事業等の気運が存在すると認められる地域**

イ 都市全体への波及効果を有することにより、都市再生の拠点となる的確な土地利用の転換が将来見込まれる地域

なお、都市再生と併せて滞在者等の安全を確保するための対策を講ずる必要性が高い地域について、必要性が高い地域について、必要に応じて、都市再生緊急整備地域の指定を行う。

## 特定地域指定基準

都市再生緊急整備地域のうち、当該都市の国際競争力強化につながる都市開発事業等の実施が見込まれ、かつ、地域の地方公共団体の関与のもと国際競争力強化の拠点とする上で実現性、具体性等の点で十分な地域の国際競争力強化に向けた都市構想・戦略が、策定・公表されており、地方公共団体による当該地域における都市再生に関連する制度の適切な運用等国際競争力の強化に向けた取組が的確に行われていると認められるもののうち、以下の具体的な指定基準に該当するもの

ア 新幹線駅若しくは国内線の空港及び国際線の主要な空港を有し、又はこれらに隣接・近接し、若しくはこれらと交通アクセスが容易であること等により、**国内外の主要な都市との往来を円滑**に行うことが可能な地域（今後のインフラ整備により、可能となる地域を含む。）

イ 企業の業務活動の場やコンベンションセンター、国際会議場、宿泊施設、**外国人ビジネスパーソン等の生活を支える施設等企業の業務活動を助ける諸機能等の都市機能が集積**している地域（今後の都市開発事業等の実施により、高度に集積すると見込まれる地域を含む。）

ウ **企業の経済活動が活発**に行われ、多くの付加価値が生み出されている地域（今後の都市開発事業等の実施により、多くの付加価値が生み出されると見込まれる地域を含む。）

なお、**東京一極集中の是正等国家課題解決の観点から国際機能を強化する地域**であって、世界と直接つながる経済活動を促進するための投資等が実施されている、又はそのような投資を喚起するための効果的な取組が地方公共団体等により実施されている、若しくは確実な実施が見込まれる地域については、今後の都市機能の集積及び付加価値の創出の見込みについて、特段の配慮を行うものとする。

	都市再生緊急整備地域	特定都市再生緊急整備地域	
定義 〔法第2条〕	都市の再生の拠点として、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	都市再生緊急整備地域のうち都市開発事業等の円滑かつ迅速な実施を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進するが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域	
都市計画等の特例 〔法第36条〕	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者による提案を受け、既存の都市計画の制限内容を見直し、改めてその制限内容の決定を行うことが可能</li> <li>都市再生特別地区に、道路の上空利用（重複利用）を定めることが可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>下水の未利用エネルギー活用に関する規制を緩和</li> </ul>	
	-		
民間都市再生事業	優良な民間都市開発プロジェクト（認定条件：敷地1万㎡、税制・金融の適用条件等あり）		
税制の特例	<ul style="list-style-type: none"> <li>所得税・法人税（割増償却）5年間<b>25%</b>増</li> <li>登録免許税（建物）軽減税率<b>3.5/1000</b></li> <li>不動産取得税 <b>1/5</b>（都道府県条例による場合<b>1/10</b>～<b>3/10</b>）控除</li> <li>固定資産税・都市計画税 課税標準5年間 <b>2/5</b>（市町村条例による場合<b>3/10</b>～<b>1/2</b>）控除</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>所得税・法人税（割増償却）5年間<b>50%</b>増</li> <li>登録免許税（建物）軽減税率<b>2/1000</b></li> <li>不動産取得税 <b>1/2</b>（都道府県条例による場合<b>2/5</b>～<b>3/5</b>）控除</li> <li>固定資産税・都市計画税 課税標準5年間 <b>1/2</b>（市町村条例による場合<b>2/5</b>～<b>3/5</b>）控除</li> </ul>	
金融支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間都市開発推進機構がミドルリスク資金を安定的な金利で長期に供給</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>国際競争力強化施設に対する金融支援</b></li> </ul>	
	-		
法定協議会による法定計画の作成 〔法第19条の2、第19条の13〕  ・予算支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>官民連携の協議会において、「都市再生安全確保計画」を作成することが可能</li> <li>ハード、ソフト両面の対策が盛り込まれる計画の作成・実施に対する<b>予算支援</b>（都市安全確保促進事業（エリア防災促進事業）、BCD補助事業）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>官民連携の協議会において、「整備計画」を作成することが可能</li> <li>計画に記載された都市拠点インフラの整備に対する<b>予算支援</b>（国際競争拠点都市整備事業、国際競争力強化施設に関連する公共施設整備）</li> </ul>	
	-		
			<ul style="list-style-type: none"> <li>国際交流創造施設整備に対する<b>予算支援</b>（官民連携まちなか再生推進事業） ※</li> </ul>

※ 都市再生緊急整備地域（中枢中核都市に限る。）及び特定都市再生緊急整備地域が対象。

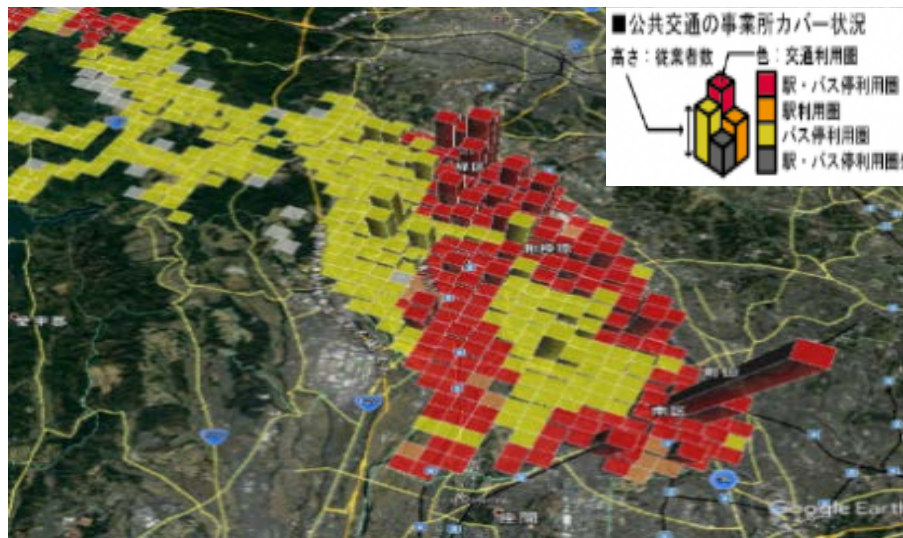


都市再生の課題や効果、将来像を、地理情報や立体地図を用いて分かりやすく示し  
社会的合意形成や投資の促進を図る

## ◆内閣府としての取組

- 都市再生を「見える化」するための技術仕様案\*の作成 ⇒国際標準化を目指す
- 「i-都市再生」の普及促進に向けた研修・会議等 ⇒全国での事例・人材の充実

\*人口、地価等の都市を評価する項目や、行政区、用途地域など都市の区分を表示するための書式を定義するもの



メッシュデータによる見える化（公共交通利用圏と夜間人口分布）



VR技術を活用した表現ツール(大分市中心市街地)



## 都市(圏域)

- ・現状把握
- ・課題抽出
- ・方向性

- 都市(圏域)の現状について定性的・定量的把握 **i-都市再生**
- 現状把握を踏まえた都市(圏域)における具体的な課題を抽出
- 都市(地域)における具体的なまちづくりの方向性を議論

<例>

- ・都市(圏域)の計画に対する現状(人口・世帯数の推移等について定量的分析)
- ・新たな鉄道網整備を見据え、国際的視点から見た都市機能の呼び込みが必要  
⇒関係人口増加や国際競争力強化に資する都市政策の展開

都市開発事業の進展  
(気運醸成含む)

都市再生緊急整備地域  
における特例措置の  
有効活用

容積緩和

予算支援

税制特例

金融支援

Society5.0の実現に  
向けた未来技術の活用

AI

IoT

自動運転等



## 候補地域

- ・現状把握
- ・課題抽出
- ・方向性

- 候補地域の現状について定性的・定量的把握 **i-都市再生**
- 現状把握を踏まえた候補地域における具体的な課題を抽出
- 課題を踏まえた候補地域における具体的なまちづくりの方向性を議論

<例>

- ・候補地域における商業機能の状況(地価・GRPの推移等について定量的分析)
- ・にぎわいを創出する都市機能の呼び込みが必要  
⇒具体的な都市機能や都市開発事業の進展・気運醸成に向けた取組み検討

## 緊急整備地域 指定に向けた 議論

**ア 都市再生緊急整備地域として政令指定すべきエリア(素案)の作成**

**イ 都市再生の目標・方針となる地域整備方針(素案)の作成**

**ウ その他都市再生の質の向上と民間投資の呼び込みに必要な事項の検討及び推進**