

## 都市再生基本方針

平成 14 年 7 月 19 日  
閣 議 決 定  
平成 16 年 4 月 16 日  
一 部 変 更  
平成 19 年 12 月 7 日  
一 部 変 更  
平成 21 年 4 月 24 日  
一 部 変 更  
平成 23 年 2 月 4 日  
一 部 変 更  
平成 23 年 10 月 7 日  
一 部 変 更  
平成 24 年 8 月 10 日  
一 部 変 更  
平成 26 年 8 月 1 日  
一 部 変 更  
平成 28 年 8 月 24 日  
一 部 変 更  
平成 30 年 7 月 13 日  
一 部 変 更  
令和 2 年 9 月 1 日  
一 部 変 更  
令和 4 年 10 月 25 日  
一 部 変 更

我が国の活力の源泉である都市について、その魅力と国際競争力を高め、都市再生を実現するためには、官民の関係者が総力を傾注することが重要である。政府は、都市再生におけるこのような取組の共通指針として、都市再生基本方針（以下「本方針」という。）を定める。

### 第一 都市再生の意義及び目標に関する事項

#### 1 都市再生の意義及び目標

##### （都市再生の意義）

都市は、人々の生活や経済活動等の場を提供する我が国の活力の源泉であり、よ

り快適に生活できる場の提供等により都市の魅力を高めるとともに、資本や人材等呼び込み、立地する産業の国際競争力を向上させる都市再生を的確に推進していくことは、国民生活の向上や経済の活性化等の観点から重要である。

都市再生は、50年後、100年後の我が国の都市の姿、国の姿を形作るものであることを踏まえ、中長期的視点に立って、幅広い視野の下、推進していくことが重要である。

我が国は、少子高齢化の進展により、長年続いた人口増加が人口減少へと転換し、高齢者単身世帯及び高齢者夫婦世帯を中心に、高齢者人口が急増していく中で、高齢者が安心して生活し活躍することができる社会、かつ、こどもを生き育てやすい社会を構築することが大きな課題となっている。さらに、国土全体を俯瞰すると、東京一極集中の傾向が継続しており、首都直下地震などの巨大災害に伴う人的、物的、経済的被害が増大するリスクが高まっている。また、デジタル化の進展や新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、テレワークの普及が急速に進み、働く場所の制約が解消されたことにより、地方への移住や二地域居住、ワーケーションの増加など人々の働き方・暮らし方が変化したことは、都市における様々な側面に対して影響を与えている。こうした観点から、東京圏の活力の維持・向上を図りつつ、過密化・人口集中を軽減し、快適かつ安全・安心な環境を実現することが必要となっている。

また、アジアの新興諸国の急速な経済成長を背景として、国際的な競争が激化する一方で、近年においては、「持続可能な開発目標（SDGs）」が国際社会全体の目標として共有され、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に、統合的に取り組むことが重要であり、SDGs達成に向けた観点を取り入れた都市再生を推進する必要がある。

特に、気候変動の影響の深刻化に対する危機意識を背景とする地球温暖化問題への関心の高まりが世界的な潮流となる中、我が国では、「2050年カーボンニュートラル」の実現を宣言しており、地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）に位置付けられた「2050年までの脱炭素社会の実現」の観点も取り入れた都市再生を推進する必要がある。同時に、2030年までに陸と海の30%以上を保全する「30by30目標」の達成に向けた取組など、生物多様性の保全を推進し、自然と共生する都市の実現に取り組むことが重要である。

さらに、近年、第四次産業革命（IoT、ビッグデータ、人工知能（AI）、ロボット、シェアリングエコノミー等）のイノベーションが急激に起きており、それらをあらゆる産業や社会に取り入れることにより、様々な社会課題を解決する「Society 5.0」を実現することが求められている。

加えて、リニア中央新幹線の開業により東京・大阪間は約1時間で結ばれ、時間的にはいわば都市内移動に近いものとなるため、三大都市圏がそれぞれの特色を発揮しつつ一体化し、4つの主要国際空港、2つの国際コンテナ戦略港湾を共有し、世界からヒト、モノ、カネ、情報を引き付け、世界を先導するスーパー・メガリー

ジョンの形成が期待される。併せて、デジタル化の進展等を踏まえ、大都市圏と地方都市とが交流・連携することを通じて、それぞれの都市が相互に地域の資源を活用することができる環境を整備することにより、地方都市のイノベーション力の強化と、それを支える大都市の国際競争力の強化を実現することが重要である。

このように、我が国の社会・経済が大きな転換期を迎えていることを踏まえ、これからも続く急速な変化や多様性の拡大に柔軟に対応しながら、人間を中心とした快適な空間を築いていくといった、新たな方向性の下に都市再生を進めることが極めて重要である。さらに、今後発生が想定されている南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震、首都直下地震等の大規模地震や気候変動の影響により頻発・激甚化する水災害等に備え、東日本大震災や平成30年7月豪雨、令和元年東日本台風等をはじめとする災害における経験から得られる教訓をいかした国土強靱化の推進が求められており、今後の我が国における都市再生の実現と併せて都市の防災に関する機能を確保することが重要である。

#### **(地域の知恵を結集した中長期的な都市構想・戦略の共有)**

都市再生の推進に当たっては、地域の住民、民間企業、大学や高等専門学校等の教育機関、地域の金融機関、NPO、地方公共団体等が連携し、地域が目指す都市の姿やそれを実現するための都市再生の進め方について、地域の知恵を結集して具体性の高い中長期的な都市構想・戦略を確立し、共有することが重要である。

この際、活用可能な資源、直面する課題等は、地域により様々であることを踏まえ、地域特性を踏まえた都市構想・戦略を確立する必要がある。

#### **(都市の基本的構造の在り方)**

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすること、脱炭素に資する都市構造を実現すること、災害から人命を守ること等を推進していくため、都市の基本的構造の在り方について見直しを行い、コンパクトな都市構造へと転換していくことが重要である。

具体的には、一定区域内の人口密度を維持するとともに、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まい等の身近に存在する「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すことが重要である。

特に近年では、地震やこれに伴う津波、火災のほか、頻発・激甚化する水災害等に対応するため、流域全体を俯瞰し、あらゆる関係者が協働して治水対策に取り組む「流域治水」への転換を図り、避難に必要な施設整備等の高台まちづくりを含む防災まちづくりを推進するとともに、開発規制、立地誘導、移転の促進といった土

土地利用方策等を組み合わせ、総合的な防災・減災対策を講じていく必要がある。また、交通マネジメント、ハザードエリア等の土地利用規制、移転の促進に向けた支援などのまちづくりと一体となった社会資本整備を行う。

その際、都市の外延化を規制的手法により抑制するだけでなく、誘導的な手法により積極的にコンパクトな都市構造へ転換していくという考え方に基づいて、都市機能を集約するとともに、必要に応じ、自然環境が有するグリーンインフラとしての多様な機能（生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制、防災・減災等）も勘案しつつ、都市外縁部の自然再生等を進めていく。また、多様な働き方・暮らし方に対応し、中心市街地など都市の中心部や駅周辺等において都市機能の回復を戦略的に進める。

また、多くの都市で、空き地、空き家等の低未利用の空間が時間的・空間的にランダム性をもって発生する「都市のスポンジ化」が進行し、コンパクト化の拠点となるべき地区においても都市環境の悪化等によるエリア価値の低下を招いていることから、低未利用土地の利用促進など、既に発生したスポンジ化への対処のほか、いまだ顕在化していない地域での予防的な措置を併せて、エリア価値の維持・向上に向けた取組を総合的・戦略的に推進する。こうした低未利用土地の利用促進等を進めていく上では、近年、人口減少・少子高齢化が進む中で、いわゆる所有者不明土地の増加が見込まれているため、こうした所有者不明土地の存在が事業の実施や周辺地域の環境等に支障を及ぼすおそれがあることを踏まえ、所有者不明土地対策を進めることも重要である。

#### **（経済活動を支える都市）**

都市は、我が国の経済活動の中心である。我が国経済の持続的発展のため、経済活動に関連するコストの低減や企業の集積メリットの実現等を通じ、都市に立地する産業の競争力の向上等を進めるとともに、地域資源の有効活用により地域に根ざした産業を育成する都市環境を整備し、需要や雇用を創出していく必要がある。

特に、東京一極集中の是正と地方創生の観点から、各地方のエンジンともいえる中枢・中核都市等が、世界に直結し、世界から直接、成長の息吹を取り込むことで、質の高い投資を喚起し、地方の平均所得の向上を実現していくことが重要である。

#### **（安心して快適に生活できる都市）**

住まい、職場、医療・福祉施設、子育て施設、教育・文化施設、商業施設等を近接して立地させることで、子どもを生き育てやすく、高齢者が暮らしやすい環境を形成するとともに、まちなかにおいて、多様な人々が集い、交流する「居心地が良く歩きたくなる」空間の整備を進めることが重要である。さらには、今後人口の増加する高齢者が自然と外出してまちを歩き、健康な生活を送り社会的にも隔離されない環境を形成する、いわゆる「スマートウェルネス住宅・シティ」の考え方に立って、女性や高齢者の社会参画を容易にすることが必要である。

人々がまとまって住まうことにより、近隣住民のきずなを深め、コミュニティの力が維持・向上するとともに、商業施設や住宅等の資産価値が維持されやすいまちとなることが見込まれる。

併せて、老朽化した都市計画施設についてバリアフリー化や耐震化等の計画的な改修を進めることが重要である。

また、犯罪、交通事故など都市生活におけるリスクをできる限り抑制することが重要である。

#### **(持続可能な経営ができる都市)**

コンパクトな都市構造を実現することで、経済的には、居住者やビジネスパーソン同士のコンタクトを容易にし、経済活動の効率性を高めることが期待される。また、人口の集積を背景にして、商業、医療・福祉、公共交通等に関するビジネスの事業環境が整うことにもなる。このように地域においてビジネス環境が整うことは、地域外から流入した民間資金が地域外に流出せず地域内で循環することにもつながり、地域の活性化に資するものである。

財政的には、適切なサービス水準を維持しながら、公共施設等の維持管理・更新費を縮減することや、既存の都市施設・公的不動産や既存宅地などの都市インフラ等を活用することにより都市経営コストを縮減することが重要である。また、住民が健康な生活を少しでも長く楽しめるようにまちづくりに取り組むことにより、健康増進が図られるものである。

#### **(魅力ある美しい都市)**

都市が長年にわたり育んできた文化、歴史、自然等を継承するとともに、新たな文化的価値の創造・発信や緑地や水辺等の整備により、就労、生活する人々だけでなく、観光客をはじめとする都市を訪れる人々にとっても魅力ある美しい都市を整備することが重要である。また、コンパクトな都市構造と併せて郊外部における緑地や農地を活用するなど「都市と緑・農の共生」を目指すことが重要である。

#### **(災害に強い都市)**

東日本大震災や平成 30 年 7 月豪雨、令和元年東日本台風等における経験から得られる教訓を踏まえ、大規模な地震、津波、豪雨、洪水、高潮等の自然災害等が発生した場合における都市の人的・経済的被害等を最小化し、都市機能の停止・低下等による被災地域の住民等への負担を抑制するとともに、我が国の経済・社会全体に与える負担を最小限とするための措置があらかじめ十分に講じられた、災害に強い都市づくりを推進することが重要である。また、地域の災害の経験と発生リスクを踏まえつつも、気候変動により気象災害が頻発・激甚化するリスクが高まっていることから、地域の特性等に応じて、土地利用のコントロールも含め気候変動への適応を進める「適応復興」の考え方も踏まえて、防災まちづくりを推進し、災害

に強いコンパクトな都市構造を具体化していくことが重要である。

### (環境負荷の小さい自然と共生するグリーンな都市)

都市における経済活動や人々の暮らしは、国際的に削減が求められている温室効果ガスの排出のほか、廃棄物の排出、大気、水、土壌の汚染等の環境負荷の増大や、生物多様性の損失、ヒートアイランド現象の進行等を引き起こすことを踏まえ、都市のコンパクト化とエネルギーの効率的な利用や、気候変動適応にも資するグリーンインフラの社会実装、「30by30 目標」の取組などの生物多様性の保全等を通じて、環境負荷が小さく自然と共生するグリーンな都市の実現に取り組むことが重要である。

## 2 大都市における都市再生の意義及び目標

### (国全体の成長を牽引する大都市)

国全体の成長を牽引し、国際レベルでの競争優位性を持ちうる産業の育成を担う三大都市圏等の大都市は、経済活動に必要な資金、人材、技術等の集積を通じて、我が国の経済活動等の中核としての役割を果たすものである。

特に、近年は、資金、人材等が国境を越えて大きく動く環境の中、こうした資金、人材等の確保をめぐり、ソウル、シンガポール、上海、天津、香港等のアジアの都市間での競争が激化しており、その中で、急成長を続けている都市が、その国全体の経済を牽引するエンジンとなっている事例もみられる。

我が国においても、国の成長の牽引役としての大都市の再生を推進し、資金、人材等を呼び込み、企業活動を集積させることを可能とするような機能・環境を整備する必要がある。

こうした都市の機能の高度化は、ビジネスパーソン同士のコンタクトを容易にすること等により第三次産業の効率性を向上させるほか、物流コストの低減等により第二次産業の効率性も向上させる。

また、主要国際空港や主要港湾の機能強化等による大都市と海外の都市とのヒト・モノのアクセスの向上がその他の都市と海外の都市とのヒト・モノのアクセスの向上につながるほか、多様な機能・人材集積の推進を通じた大都市の国際競争力の更なる向上により海外から引きつけられたヒト・モノ・カネ・情報等の効果を地方都市へ波及することが地方発のイノベーションの成長・発展に寄与する等、大都市の再生は、新たな需要や雇用の創出及び大都市と地方都市等との間の交流等を通じ、地方部も含め、経済の活性化や国民生活の向上に幅広く寄与する。

### (質の高い生活のできる大都市)

都市は経済活動の場であると同時に、多様な人々の生活の場である。このため、大都市に立地する産業の競争力の強化に併せて、国際的にみて質の高い生活環境を確保することが重要である。この際、生活にゆとりと潤いを与えるみどりとオーブ

ンスペースの確保や滞在・活動空間等としての質の向上を図るとともに、特に大都市における企業等の集積のデメリットをできる限り抑制することが重要である。

大都市は、高齢者人口の増加が、増加数、増加率のいずれの面でも、今後急激に起こる地域である。また、経済成長期の大都市への人口流入に対応して整備された大規模ニュータウン等においては、高齢者人口が特に急増している。このため、今後急増する高齢者が安心して快適に暮らせるよう、医療や福祉等の生活サービス機能を、高齢者がアクセスしやすいエリアで強化するなど、都市での生活を支える環境を整備していくことが必要である。

### **(災害に強い大都市)**

人口や各種機能等が集中し、我が国の経済活動等の中心である大都市は、大規模災害に見舞われた場合、甚大な人的・経済的被害の発生に加え、当該都市の機能の停止・低下により、我が国経済の成長に大きな悪影響をもたらすおそれがある。こうした事態を防ぐ観点から、東日本大震災や平成30年7月豪雨、令和元年東日本台風等における経験から得られる教訓や、気候変動の影響により頻発・激甚化する水災害等を踏まえ、人口・機能等が集中している大都市の特性が、大規模災害が発生した場合における甚大な人的・経済的被害等につながらないようにすること、また、大規模災害が発生した場合においても、基本的な都市機能ができる限り安定的に継続して確保できるようにすることに特段の配慮をすることが必要である。

### **(大都市に集中した環境負荷の低減)**

温室効果ガスの排出源や自動車交通による大気汚染等の環境負荷が大都市に集中していることを踏まえ、大都市における都市再生の推進に当たっては、グリーンな都市の実現に向けて環境負荷の低減に特段の配慮をすることが必要である。

## **第二 都市再生のために政府が重点的に実施すべき施策に関する基本的な方針**

### **1 都市再生に取り組む基本姿勢**

都市再生を重点的に実施するため、以下の基本的方針に沿って対象地域、対象分野などを特定し、優先順位を付けて関係府省が施策を集中する。この際、地域の実情に最も精通した住民、NPO、民間企業、地方公共団体等の連携の下で立案された、地域の資源や知恵を地域の自立や活性化に向けて最大限活用する包括的・戦略的な計画を、「選択と集中」のコンセプトの下、集中的に支援する。

また、都市再生に関する施策は、様々な政策分野に関連することを踏まえ、関係府省は、縦割りを排して密接に連携し、地域の状況に応じて、大胆な規制・制度改革、税制、財政、金融上の措置等を効果的に組み合わせ、地域の創意に基づく取組を総合的に支援する。特にコンパクトな都市構造への転換を図る場合においては、公共交通関連施策や中心市街地活性化施策などの施策との連携が重要である。このほか、デジタル化の進展や新型コロナウイルス感染症の拡大により顕在化した様々

な都市の課題に対応するため、各々の都市に求められる役割や機能を見直していくことや、デジタル技術を活用し、多様化する働き方・暮らし方に対応するとともに、「リアルな場」としての都市の価値を高め、人間中心でゆとりのある空間づくりを進めていくことを目指し、豊かで暮らしやすい「新たな日常」に対応した都市空間の形成などに向けた都市再生を推進する上で必要な対策を検討し、機動的かつ柔軟に実施していくことが重要である。

都市や地域が抱える様々な課題を解決するため、未来技術や科学技術施策と都市の再生に関する施策の連携を強化し、Society 5.0を実現する自動走行、5G、AI、IoT、ロボット等の未来技術を実装する取組等を通じ、市民生活・都市活動や都市インフラの管理・活用を高度化・効率化すること等により、都市の持続可能性の向上、都市経済の生産性の向上及び都市の国際競争力強化を図る。また、人間中心の社会を実現するため、都市のデジタル・インフラとなる3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化、デジタル技術を用いた都市空間再編やエリアマネジメントの高度化、データを活用したオープンイノベーション創出等を進めるなど、まちづくり分野のDXを推進し、これまでのまちづくりの在り方を変革する必要がある。なお、都市再生におけるデータの活用等に当たっては、個人情報保護や情報セキュリティの確保に十分配慮することが必要である。

都市再生に関する戦略の策定やその実施に当たっては、地域の課題や都市再生による将来像、効果等についてわかりやすく見える化し、産学官金、住民、事業者、投資家等の関係者間で共有することにより、都市再生の推進に向けた議論の充実を図っていく必要がある。また、支援の対象とする計画の各プロセスにおいて、第三者の目を入れた客観的な基準やデータに基づく評価を実施し、計画や関連する施策の充実や施策間の整合性の確保等につなげることが重要である。

加えて、都市再生に関する施策の推進に当たっては、ヒト・モノ・カネ・情報等の交流・連携による地域間の共生を促すとともに、デジタル技術を活用した複数の都市圏間の交流・連携により各地域の課題解決を目指す視点も重要である。

## 2 都市再生に関する施策の基本的方針

### (関係者との連携)

都市再生に関する施策の推進に当たっては、地方公共団体との連携に加え、PFI、PPP等の手法を活用した社会資本ストックの整備、維持管理等に関する民間事業者との連携により、その知恵と資金を活用することが重要である。

また、地域の大学・高等専門学校等の教育機関や、地域において様々な分野で活動するNPO等とも積極的に連携するなどのきめ細かな施策の展開を図るものとする。

このため、多様な関係者の合意形成を図る観点から、都市再生を推進する都市再生緊急整備協議会や市町村都市再生協議会等を活用することや、都市再生推進法人等を活用してエリアマネジメントに取り組むことなどが重要である。



さらに、地域からの地域活性化等に関連する様々な相談に一元的に対応するとともに、国の施策に関する地域のアイデア等を積極的に受け止め、国と地域との密接な対話を通じて、関連する施策の改善につなげていくことが重要である。さらに都市再生に係るノウハウの提供等により、各地域においてまちづくりを担う人材の育成支援や専門技術者不足の補完を行う必要がある。

### (都市のコンパクト化の推進等)

第一に、住まい、医療・福祉施設、子育て施設、教育・文化施設、商業施設、駐車場等の立地や公共交通ネットワークの形成を含め、都市全体の観点から都市のコンパクト化を推進していくことが重要である。これによって、地域産業の成長・雇用の維持創出のための投資等の土俵がつくられることとなる。

第二に、頻発・激甚化する自然災害に対して、災害ハザードエリアにおける開発規制や災害リスクの低いエリアへの立地誘導、災害ハザードエリアからの移転の促進等により、防災まちづくりと都市のコンパクト化を進めることが重要である。例えば、水災害については、流域全体を俯瞰し、あらゆる関係者が協働して治水対策に取り組む「流域治水」を推進し、地域で水災害リスクを認識し、受け止めた上で、水災害リスクを効果的に軽減する等の取組を行うことが考えられる。

第三に、既存の施設やインフラについて必要な改修を行いつつ、これらを活用することを重視しながら、民間の施設や住宅等の再配置を進めることが重要である。

第四に、民間を主たる対象にして立地再編を進めていく以上、また、従来の都市計画による規制的な手法をより実効的に使っていくためにも、誘導的な手法を活用することが重要である。その際、民間の事業者や住民が、目指しているまちの姿に向けて自然と投資をしていくような誘導策をとることが重要である。具体的には、事前明示性のある誘導策に沿って、民間の事業者や住民が投資等を行っていくと中期的に目指しているまちの姿に徐々に近づいていくというプログラムの手法を推進していく。

第五に、都市のコンパクト化は、市町村が地域の実情に合わせて、自ら主体的に考え、創意工夫をし、住民が事業者等と議論を重ねて取り組んでいくことが重要である。特に、「都市のスポンジ化」への対応については、それが地権者の利用動機の乏しさから発生するものであることから、市町村による能動的な働きかけが重要となる。また、複数市町村で同一生活圏を形成している場合には、関係する市町村間で広域的に連携することが望ましい。この際、都道府県は、都市のコンパクト化に取り組む市町村がその目的を達成できるよう、広域的な観点から調整を図ることが重要である。

第六に、都市のコンパクト化の取組は決して容易なものではないことから、モデルとなる事例を築き、それを波及させていくことが求められる。モデルとなる事例の育成とともに、その調査、分析、普及に取り組むとともに、都市のコンパクト化の評価方法の改善に努める。

このような方針の下、具体的には、各地域の人口動態等の見込みや想定される災害のリスクを踏まえつつ、公共公益施設、医療・福祉施設、教育・文化施設、商業施設、駐車場等の適正な立地の促進、一定のエリアへの居住の誘導、災害ハザードエリアからの移転の促進、駅周辺等の空間の再構築、歩きやすい空間の整備、安全で快適な自転車利用環境の創出、十分なサービス水準を持つ公共交通のネットワークの形成、生活支援サービス等と一体となった高齢者向け住宅の供給、既存住宅の流通、リフォーム市場の整備や定期借家制度の普及等を通じた既成市街地の空家等の活用、拠点となるべきエリアにおける低未利用土地の集約等による利用の促進、地域コミュニティによる身の回りの公共空間の創出等の「都市のスポンジ化」への対処や発生の予防、所有者不明土地の利活用や管理の適正化等、市民農園の整備や生産緑地地区の指定等による都市農地の保全、都市縁辺部の農地、林地等の宅地開発の抑制、需要が見込まれない低未利用地の自然再生、居住誘導区域外における住宅の跡地等の適切な管理・活用、地下空間の有効活用、老朽化した都市計画施設の計画的な改修等を推進することにより、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の実現を図る。

#### (産業の競争力を向上させる環境整備)

都市に立地する産業の競争力の向上や地域資源をいかした産業の育成を図る観点から、都市の将来の産業構造を的確に見据え、コンパクトな都市構造へ転換していく上で産業立地のあり方にも配慮しながら、土地利用に係る計画の的確な見直し等を進めるとともに、都市機能の高度化が特に必要な都心部や駅周辺等においては、思い切った規制・制度改革の活用等による土地利用の高度化を進める必要がある。また、他都市との間のヒト・モノの移動を容易とし、産業の集積に寄与する道路、港湾、投資効果の高い大都市圏の空港等の整備を戦略的に推進するとともに、都市内の移動を円滑化するために必要となる公共交通機関、道路等の整備を進める。加えて、次世代モビリティの社会実装も見据えた都市空間の形成を進める。

また、公共交通の発達、オフィスビル等の利用形態の変化等に応じて、都心部における開発に伴い駐車場や地下通路等の空間整備が適切に行われるよう、都市における移動人口の実態を調査し、都市開発に伴う空間整備について指針化を進める。

さらに、既存道路の上下空間の民間開放、交通管制の高度化による交通渋滞の解消等地域の産業の成長への貢献の観点から都市インフラの効率的かつ柔軟な維持・管理を推進するとともに、都市の産業を担う人材を呼び込む質の高い生活環境を整備する。

加えて、都市インフラの整備に関する施策に偏ることなく、都市に立地する企業等の間での連携の促進、ベンチャー等の新たな起業の支援、外国企業による投資の呼び込み、工場立地に関する手続の円滑化など将来成長が期待される産業の立地を促進するための支援等の産業関連の施策、情報通信技術の利活用の促進等の情報通信技術関連の施策等も含め、都市の産業を支える機能を高めるための総合的な施策

を推進することが重要である。

また、地域の中核的な産業振興への貢献や地域に必要な人材の育成等に取り組む地方大学と連携したサテライトキャンパス等の設立や、グローバルニッチトップ企業等地域中核企業との連携等、産学官連携のまちづくり推進体制を構築するとともに、近年みられる対日投資の機運を取り込んだ都市再生を通して、地方都市におけるにぎわいの創出や人材の確保を図る。

#### **(質の高い生活を確保するための諸機能の整備)**

こどもから高齢者まで、都市に暮らす人々が質の高い生活を送れるよう、良質な住宅の供給の促進、商業、教育、医療、福祉、保育、文化、レクリエーション等生活を支える諸機能の適切な配置、鉄道駅と自由通路や駅前広場等が一体となった交通結節施設の整備等を通じた都市内の交通ネットワーク整備、自転車通行空間の整備、緑地の保全及び緑化、高度浄水処理施設の導入等による安全でおいしい水の確保等を推進する。

この際、都市のコンパクト化の必要性を踏まえつつ、地域における需要の中長期的見通しに照らして、ライフサイクルコストの観点も重視しつつ、住宅・建築物、道路、公園、上下水道、河川等の公共施設、公共交通機関等の既存ストックの有効活用を図り、必要に応じストックの更新・充実を円滑に進めていくことが必要である。

さらに、高齢者・障害者等も含め、あらゆる人々が都市において安心して生活できるよう、住宅・建築物、公共交通機関、道路、信号機、公園等のバリアフリー化を積極的に推進する。特に、2021年に開催された東京オリンピック競技大会・東京パラリンピック競技大会を契機として、今後、より高い水準のユニバーサルデザイン化や心のバリアフリーを進めていく。

また、都市の中心部ににぎわいをもたらす観点から、中心市街地の活性化や街なか居住の促進等を推進する。

#### **(医療・福祉サービスの的確な提供等)**

今後の高齢者人口の増加に対応し、地域の医療、介護等の担い手の連携による医療、介護、健康関連サービスのネットワーク化を、施設におけるサービスと訪問型のサービスが効率的に提供されるよう進める。その際、今後我が国と同様に高齢化の進展が予想されている他のアジア諸国でも展開可能なノウハウの蓄積を図ることも留意が必要である。

また、健康増進のための活動に取り組みやすい環境の整備を進め、病気や寝たきりの防止等を通じ、医療・介護コストの低減につながるまちづくりを推進する。

#### **(急激に高齢化が進展するニュータウン等の再生)**

高齢者の割合及び人数が急速に増加している経済成長期に建設された大規模ニ

ュータウン等では、医療・福祉サービスの的確な供給、コミュニティの再構築等を特に重点的に実施する必要がある。

#### **(こどもを生き育てやすい環境の整備)**

こどもを生き育てやすく、子育てしながら働くことのできる環境を整備するため、駅やその周辺等の利用しやすい場所における保育所等の設置等による保育所待機児童の解消、幼児教育、保育の総合的な提供、子育て支援・ネットワークの充実、子育てバリアフリーの推進、職住近接で子育てしやすい街なか居住の推進、良質なファミリー向け賃貸住宅の供給の促進、遊び場の確保等が必要である。

#### **(犯罪等の起きにくいまちづくりの推進)**

防犯カメラの整備、防犯ボランティア活動の活性化、住宅の防犯性能の向上等を積極的に推進することにより、犯罪の起きにくいまちづくりを進めるとともに、安全・安心な通行空間を確保し、都市における交通事故の抑止を図るため、歩道の設置や防護柵など交通安全施設等の整備等を推進する。

#### **(「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりの推進)**

多様な人々が集い、交流する「居心地が良く歩きたくなる」空間を官民一体で形成し、まちなかにぎわいを創出するため、まちなかの歩ける範囲のエリアにおいて、道路、公園、広場、沿道建物等の官民の既存ストックの一体的な修復・利活用による交流・滞在空間の整備を進めるとともに、官民の人材が集うコミュニティづくりを強力に推進する。また、従来型のハードを中心に据えたまちづくりの評価指標だけでなく、既存のストックを利活用して行われている活動の内容や都市の利便性に着目し、居心地の良さや市民のクオリティ・オブ・ライフ (Quality of Life) の向上度合いを評価することも必要である。併せて、道路の車線を削減して歩道を拡張するなど歩行者の利便の増進のための道路整備を推進する。

#### **(観光立国の実現等に資する魅力あるまちづくりの推進)**

観光による地域の活性化にも資する美しく魅力あるまちづくりを推進するため、都市に継承された文化・歴史をいかした良好な都市景観の形成、特色ある文化芸術の活用・創造・発信及び担い手の育成、街のにぎわいの創出、都市公園の整備、都市に残る貴重な緑地の保全及び緑化等を推進する。

また、観光による交流のポテンシャルの高い地域においては、更なるインバウンド等の増加を目指して地域の観光資源の有効活用に向けた地方公共団体、観光地域づくり法人 (DMO)、民間事業者、NPO等の連携を強化しつつ、観光に関連する規制・制度改革等や、滞在型観光が可能な広域的な観光地の形成、宿泊容量の確保に向けたホテル・旅館等の整備、テレワーク等を活用した観光需要の平準化につながるワーケーション施設の整備、円滑な交通手段の確保に向けたバスターミナルの

整備、クルーズ船受入促進のためのバースや旅客ターミナル等の環境整備、先進的なサイクリング環境の整備によるサイクルツーリズムの推進、国内外へのクールジャパンをはじめとした都市の観光魅力に関する情報発信等を推進する。

## (災害に強いまちづくりの推進)

### <基本的考え方>

東日本大震災や平成 30 年 7 月豪雨、令和元年東日本台風等における経験から得られる教訓を踏まえ、大規模災害が発生した場合における被害を最小化するとともに、被災後の住民等への負担を最小限とするための施策を、他の都市再生に関連する施策とも連携をとりつつ、総合的に推進するとともに、原子力発電施設における事故に係るものも含め、東日本大震災から得られる教訓に関する検証を各分野において進め、その検証結果に関連する施策の充実にかかしていくことが重要である。

### <人的被害等の最小化>

東日本大震災において甚大な被害をもたらした津波や、平成 30 年 7 月豪雨、令和元年東日本台風等、気候変動の影響により今後発生が懸念される極めて大規模な水災害等の大規模災害による人的・経済的被害等を最小化するため、流域全体を俯瞰し、あらゆる関係者が協働して治水対策に取り組む「流域治水」の推進等により、防災関連のインフラ整備等のハード面の対策のみに頼ることなく、土地利用や住まい方の工夫、避難体制の充実等のソフト面の施策を柔軟に組み合わせ、大規模災害に対して総合的な防災・減災対策を講じ、多重的に防御していくことが重要である。

こうした考え方のもと、ハード面の対策としては、津波等に備えた海岸保全施設、より安全性の高い場所への避難を可能とする津波避難ビル等の避難施設、道路の高架区間等を一時避難場所として活用するための避難施設、防災拠点施設や避難路等の整備に加え、住宅・建築物、交通関連施設、上下水道施設等の耐震化、避難、延焼防止や救護・復旧復興活動に有効な道路、公園等の整備や大街区化、道路の無電柱化、行政施設、医療施設、学校施設、警察施設等地域の拠点施設や老朽化し安全性等の面で問題を抱えるオフィスビル・マンション等の更新、密集市街地の防災性の向上、地下施設の防災性の向上、総合的な浸水対策、グリーンインフラの活用等、さらには、津波・洪水・土砂災害等のリスクの高い場所への人口集中の緩和も含め、長期的かつ広域的な戦略のもと、効率的に進める必要がある。また、移動が容易でない高齢者・障害者等が多数居住する施設や避難施設として大きな役割を果たす学校施設等を中心に、津波等の災害のリスクの高いエリアへの立地の抑制や、これらのエリアからの移転促進のための対策等を講じることが重要である。コンパクトな都市構造への転換を図る場合においても、生活サービス機能等の集約立地という観点と防災の観点とが整合するよう努めなければならない。

さらに、東日本大震災で大きな被害をもたらした、宅地等の地盤の液状化や大規模造成宅地における土砂流出等についても、被害を抑制するための対策を充実させることが必要である。

加えて、東日本大震災において、避難時の的確な対応が大きな人的被害の抑制につながったことを踏まえ、ハザードマップや多言語表記による避難誘導サインの充実や防災教育等の実施により、自助の考え方のもと、できる限り安全性の高い場所へと避難することの重要性等への理解を深める等住民の防災意識の向上を推進する。さらに、結びつきの強い地域コミュニティが災害時における人的被害の低減や被災後の生活支援においても大きな役割を果たすことを踏まえ、高齢者も含め多様な世代がコミュニティ活動に参加しやすい環境の整備等を通じて、地域コミュニティの強化を図ることが重要である。

こうした災害による直接的な人的被害を最小化するための施策に加え、災害発生時に被災者に対して機動的に医療サービスが提供等できるよう、災害医療の支援機能を有し、24時間対応可能な救急体制を確保する災害拠点病院の機能充実等を進めることが重要である。

また、都市開発事業等を通じた都市再生の推進により、耐震性能や耐火性能の向上など災害に強いまちづくりが進められてきた一方、東日本大震災の発生時において首都圏のターミナル駅周辺等に大量の帰宅困難者が発生したことなどにより、大規模災害が発生した場合に都市機能が集積した地域で滞在者等の安全を確保する必要性に対する意識が高まっていることを踏まえ、都市再生の推進に際し、併せて滞在者等の安全の確保に係る都市の防災に関する機能の充実を図っていくことが重要である。

#### <都市機能の停止・低下等の抑制>

東日本大震災において、ライフラインの寸断が被災地域の住民等の生活に甚大な影響をもたらした経験を踏まえ、災害時のライフライン等の損傷が都市全体の機能に与える影響が最小限に抑制され、災害時においても自立的に都市機能が継続される都市づくりを進めることが重要である。また、災害時での機能継続が特に重要な行政施設、医療施設、学校施設、警察施設等地域の拠点施設については、地域の実情を踏まえた耐震性の向上や浸水防止対策、自家発電機の利用や再生可能エネルギーの活用等による自立・分散型エネルギーの確保、非常時の通信手段の確保、各種物資の備蓄等を重点的に進めるとともに、これらの施設のうち災害リスクの高いエリアに立地するものについてはリスクの低い区域への移転を図っていくことが重要である。さらに、災害時におけるこうした拠点施設とのアクセスを確保するため、交通関連施設の防災対策の充実、緊急輸送道路の整備を進めることが重要である。

また、災害発生時に都市において的確な応急対策、災害復旧等が行われるよう、東日本大震災や平成30年7月豪雨、令和元年東日本台風等における経験から得られる教訓を踏まえ、地域レベルでの災害対応・事業継続に関する計画等について、より具体性の高いものを整備するとともに、地域における災害リスクに関する情報分析・提供等を通じて、地域の企業等による事業継続計画の策定を促すことが重要である。さらに、迅速な復旧・復興につながる地籍整備を促進することが重要である。

る。

また、災害時においても、被災地域への物資の提供、人員等の輸送、情報の収集・発信、エネルギー等の供給ができる限り円滑に行われるよう、交通網、情報通信網、エネルギー供給網等のライフラインについて、防災対策の充実、代替性・多様性の向上、体制の整備を行うことが重要である。

さらに、大規模災害が被災地域の企業の経済活動に甚大な影響を与えるリスクを軽減するため、保険の活用を促すとともに、災害リスクに関する情報分析・提供等を通じて、リファイナンスの頻度の少ない長期資金や災害リスクの低減のための金融的手法を活用しやすい環境の整備を進めることが重要である。

### ＜都市間の連携＞

東日本大震災においては、あらかじめ締結された協定に基づくものも含め、被災を受けていない都市から、被災地域に対して行われた、物資の提供、ボランティア活動に係る支援、関係機関のペアリング（組み合わせ支援）による地方公共団体職員等の派遣、被災者に対する居住の場の提供等が進められ、被災者の生活支援に大きな役割を果たした。また、その際、被災した太平洋側ルートを代替した日本海側ルートが大きな機能を果たした。

こうした経験を踏まえ、災害時において被災を受けた都市に対して、被災を受けなかった都市による支援が機動的に行われるよう、災害協定の締結、災害発生時の対応に関する知見・知識の共有等による都市間の連携体制の強化を進めるとともに、これを支える広域的な基幹ネットワークの整備・多重化を推進することが重要である。

また、東日本大震災が、東北地方に部品の製造拠点が集中している生産物のサプライチェーンに大きな影響を与えたケース等のように、特定の地域の広域的災害が、当該地域を超えた多大な影響を与えるリスクを勘案し、各種機能について、拠点となる施設の防災性の向上を図るとともに、同一圏域内に存しない都市間の連携のもと分担させる枠組みについても、各分野において検討を進める必要がある。

### （環境負荷の低減と自然との共生）

脱炭素社会（世界全体でのカーボンニュートラル）の実現を図るため、脱炭素化の観点から都市計画の見直しを推進し、求心力のあるコンパクトな都市構造への転換を促す。また、老朽化したオフィスビル等の規制・制度改革等を通じた脱炭素型への更新、民間投資を誘導するための環境整備等を通じた住宅・建築物のネット・ゼロ・エネルギー／ゼロエミッション化、木材の利用の促進、環境教育に活用できるエコスクールの整備、公共交通機関の利用の促進、自転車通行空間の整備やシェアサイクルの導入促進等による自転車利用の促進、快適な歩行空間の整備、域冷暖房等による効率性の高いエネルギーの面的な利用の推進、都市の未利用エネルギーの利用、太陽光、太陽熱、風力等の再生可能エネルギーの活用、スマートグリッドの導入、熱エネルギー利用の推進、新交通管理システムの整備等による自動車交通

の円滑化・需要抑制、グリーンインフラの取組、緑地の保全及び緑化、市民農園の整備や生産緑地地区の指定等による都市農地の保全、環境配慮型の公共インフラの整備や民間都市開発等を積極的に推進する。さらに、充電施設の整備等を通じ、環境負荷の小さい電気自動車等の利用を促進する環境を整備する。併せて、脱炭素社会の実現に向けたライフスタイルの転換を促進する。これらの推進・整備により、スマートコミュニティの構築を図る。

また、温室効果ガスの排出抑制に加えて、地域に与える環境負荷の低減を図ることも重要であることから、廃棄物の発生抑制、循環的利用、適正処分の推進、緑地や水辺の保全、再生、創出等による生物多様性の保全、良好な大気・土壌環境の保全、都市内の水資源の循環利用の促進、下水処理技術の向上等による良好な水環境の保全、ヒートアイランド対策等により、都市から発生する環境負荷の低減及び自然との共生を推進する。

この際、温室効果ガスの排出削減・吸収量のクレジット化その他の仕組みの一層の活用について検討を進め、大都市と地方都市等とで総体として脱炭素化が図られるよう取組の連携を推進することにより、効率的に対策を行うことが重要である。

さらに、我が国の優れた環境関連技術をモデル的な都市へと集中投入することにより、未来の脱炭素型社会の構築等に向けた環境関連技術に関して世界トップクラスの成功事例を作り出し、これらの技術の国内外への普及展開を図る。

豪雨の頻発・激甚化等の気候変動への適応に配慮した都市再生を推進するため、将来の気候変動影響に関する科学的知見を踏まえた水災害対策などの防災対策等、各分野の適応策の推進を図る。

### (SDGs等を踏まえた持続可能な都市創造)

SDGsは、経済・社会・環境の三側面を不可分のものとして扱い、統合的な取組を通じて持続可能な開発を目指すものとしてデザインされている。SDGsにおけるゴール、ターゲット、指標等を統合的に活用することにより、中長期の視点からビジョンや具体的な活動目標を構築することが可能となることから、持続可能な都市創造のために、SDGsを活用することは重要である。また、SDGsは普遍性のあるグローバルなゴールであり、この世界の共通言語ともいえるSDGsを用いて、先進的取組等を国内外へ積極的に発信することも重要である。

また、都市再生においては、地方都市のオフィス需要や老朽化の状況を踏まえると、再開発事業だけでなく、リノベーションなどの手法を用いて、都市を柔軟に再構築することも重要である。

### (安定的な民間都市開発推進のためのファイナンス環境の整備等)

都市機能を今後とも維持・高度化していくためには、金融市場の状況に大きく左右されることなく、都市開発に対する民間投資が持続的かつ円滑に行われることが



必要である。

このためには、FinTech の進展など激変する金融環境に対応し、都市再生に不動産証券化手法やクラウドファンディング等を積極的に活用する等、投資家のすそ野を広げていく必要があり、また、都市開発に関連する様々なニーズに対応した資金供給が、バランスのとれた形で行われ、不動産の流動化が促進されることが重要である。また、J リート等の不動産を購入できる主体についても円滑に資金供給が行われることが必要であり、J リートの投資対象を多様化すること等により、不動産投資市場の活性化を図る。

また、優良な民間都市開発事業の推進のため、一般に民間による供給が困難とされるミドルリスク資金を長期安定的に供給する等の支援措置を講じてきたところであるが、持続的な経済成長のためには、引き続きこうした支援措置を活用することが必要である。

さらに、未曾有の被害をもたらした東日本大震災からの復興に当たっては、公的  
主体及び民間主体の双方において多額の資金が必要であり、今後も資金の需給が逼迫した状況は継続していくことが見込まれているため、インフラ整備や都市開発事業等における P F I、P P P 等の官民連携手法の活用を促すことが重要である。また、社会資本整備の分野においても、P F I 事業等に対し民間資金を円滑に供給するため、引き続き官民連携の取組を支援していく必要がある。

こうした民間都市開発に対する資金供給に関する施策と都市計画に関する規制・制度改革、税制、コンパクトな都市構造への転換のための施策、老朽化・遊休化した不動産の再生のための証券化手法の普及促進、民間都市開発を支えるインフラの整備等その他の民間都市開発を促進するための施策との一体的推進により、民間都市開発を促進することが重要である。

また、不動産取引に関する信頼性の高い情報の供給を通じて、国内外からの投資が促進される不確実性が低く透明性の高い市場の枠組を整備するとともに、質の高い民間投資を呼び込むため、土地の境界を明確化する都市における地籍整備の緊急かつ計画的な促進及び不動産 I D の活用促進を図るとともに、不動産取引価格情報の収集・提供の充実、不動産鑑定評価の透明性・信頼性の向上、不動産市場に関する指標の拡充・安定的な運用を推進し、都市再生に係る情報の早期段階からの提供、地域の課題や都市再生による将来像とその効果等都市再生に係る情報を見える化するツールを通し、関係者の合意形成や投資家の理解を促進する。さらに、民間都市開発に関連する諸手続や行政による意思決定について、できる限り迅速化を進める必要がある。また、土地利用の高度化等の必要性が高いエリアでの民間都市開発をより効率的に進める観点から、関係者との権利調整を円滑に進める方策について検討する必要がある。

さらに、S D G s や E S G (環境・社会・ガバナンス) 投資が世界の潮流となっていることを踏まえ、不動産分野における E S G 投資の促進や、グリーンインフラが有する機能の適切な評価等により、持続可能で災害リスクが低く、社会課題

に対応した都市開発への投資を加速化する。

#### **(所有者不明土地対策の推進)**

所有者不明土地の増加が見込まれている中、その存在が都市再生の支障とならないよう、所有者不明土地について、地域福利増進事業等の利用の円滑化や、管理の適正化、地域における対策の推進体制の強化を図る制度などの関連制度について、都市再生と連携した活用を推進することが重要である。また、所有者不明土地対策は中長期的に取り組む必要のある問題であり、制度の見直しについても不断の検討を加えていくことが必要である。

#### **(デジタル田園都市国家構想の推進)**

地方都市のイノベーション力の強化や大都市の国際競争力強化に向け、デジタル技術等を活用した地方都市と大都市との連携による都市再生を推進する。また、DXの進展を踏まえ、データを利活用した頻度の高いモニタリングの導入等によるEBPM手法の高度化や、都市再生についての「見える化情報基盤」である「i-都市再生」の地域への実装に向けた支援を進め、優良な都市開発事業の推進や人間中心でゆとりある快適な都市空間づくり等に取り組む。

#### **(未来技術の実装推進)**

自動走行、AI、IoT、ロボット等の未来技術や科学技術の研究開発プログラム等の研究開発成果の社会実装を推進するため、研究開発成果と地方公共団体等のニーズのマッチングを図るとともに、関係府省が、地域の創意に基づく未来技術等の社会実装に関する取組を総合的に連携して支援する必要がある。

#### **(まちづくりのデジタル・トランスフォーメーションの推進)**

人間中心の社会を実現するまちづくりのDXを目指し、スマートシティの実装の推進、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化、デジタル技術を用いた都市空間再編やエリアマネジメントの高度化、データを活用したオープンイノベーション創出等を進める必要がある。

具体的には、まちづくりDXのデジタルインフラである3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化プロジェクト「PLATEAU」により、データ標準仕様の拡張や多様なデータソースを用いた効率的なデータ整備・更新スキームの確立、防災、モビリティ、観光、都市OSや不動産IDをはじめとする各種IDとの連携等の多様な分野における先進的なユースケースの開発・横展開、地方公共団体における3D都市モデルの整備・活用の支援等を実施すること等が重要である。

#### **(スマートシティの推進)**

5G、AI、IoT等の新技術や官民データを活用し、都市や地域における課題

を解決するスマートシティを推進するため、モデル都市の構築等地域におけるスマートシティの実装に向けた取組を支援するとともに、スマートシティ官民連携プラットフォームを通じてこれらの取組の全国展開や都市間連携の推進を図っていく必要がある。

#### **(スーパーシティ構想等の推進)**

国家戦略特別区域法（平成 25 年法律第 107 号）に基づく国家戦略特区制度を活用して規制改革を実現し、データの連携や先端的サービスの実施を通じて地域課題の解決を図るスーパーシティとデジタル田園健康特区の取組を強力に推進していく必要がある。

#### **(スーパー・メガリージョンの形成に伴う都市再生の推進)**

リニア中央新幹線の開業に向け、人流・物流の基盤となる高速交通ネットワークの整備等についてスピード感を持って着実に実施していくとともに、リニア中央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し、我が国全体の経済活力を向上させるため、関連する都市再生プロジェクトを組成、推進する必要がある。

#### **(情報通信技術の利活用の促進等による都市機能の高度化)**

産業、医療・介護、教育等都市で行われる様々な活動において、業務プロセスの改善等による立地企業の生産コストの低減が実現するよう、必要となる情報通信技術に関するインフラの整備を進めつつ、情報通信技術の利活用を促進することが重要である。

#### **(都市再生を進めるための効果的なデータ活用の推進)**

都市を取り巻く環境がめまぐるしく変容する中、柔軟かつ機動的に都市再生を進めていくためには、地方公共団体による高頻度で継続的な都市再生の効果検証等が求められることから、既存のマクロ的な政府公式統計のように数年に一度更新されるデータに加え、各地方公共団体が保有する各種行政記録情報や、近年の技術革新やデジタル化の進展に伴って新たに利用可能となった、もしくは今後可能となる動的データ（人流、消費活動等）等の利活用を推進する必要がある。

### **3 大都市における都市再生に関する施策の基本的方針**

#### **(国際競争力の強化のための環境整備)**

将来我が国経済を牽引することが期待される産業が育成され、また、グローバルに業務を展開する企業のアジア地域の拠点等の立地が促進されるよう、「選択と集中」のコンセプトの下、新たな需要や雇用を生み出すポテンシャルの高いエリアを中心に、以下の施策を総合的かつ重点的に実施することにより、経済活動の効率性

を高める環境の整備を進める。

- ・ グローバルに業務を展開する企業の拠点にふさわしい都市環境を整備するため、土地利用に関する思い切った規制・制度改革、民間都市開発事業に対する支援制度等も活用しながら、多様なサービス機能を備え環境にも配慮したオフィス環境の整備、国際的なビジネス環境及び生活環境の整備に必要な外国語対応の医療施設、AI、IoT等の新技術の活用により生産性向上や省エネルギー化等に資するスマートビル、新規事業の創出を促進する施設等の整備、再開発等による低未利用地の土地利用転換、複数の街区に細分化された土地の集約・整形による大街区化、立体道路制度の活用による道路の上空利用、思い切った土地利用の高度化、拠点性を創出する景観形成等を推進する。また、新型コロナウイルス感染症の拡大により、顕在化した都市の課題や「リアルな場」としてのオフィスの価値を高めるゆとりある良質なオフィスに対するニーズの高まりに対応するため、例えば、良質なオープンスペースの充実、テレワーク拠点やワーケーション施設の整備、複合型都市開発など職住近接等に対応した民間都市開発事業を推進していくことが重要である。
- ・ 国際競争力の強化、防災性の向上、都市景観の改善等の観点から、地域住民の生活に配慮しつつ、大街区化を進めていくことが重要である。都市再生特別地区制度を活用した既存道路等の上空利用を含む大街区化を行うに当たっては、市町村マスタープランに大街区化を含む地域全体のまちの姿や整備方針を描くなど、単なる個別開発に終始しないよう進めていくことが重要である。
- ・ グローバルに業務を展開する企業等の活動を支える国内の高度人材の育成を進めるとともに、グローバルに業務を展開する企業等が業務を進める上で必要となる情報の提供等を行う機能の整備を推進する。
- ・ 首都圏空港を含めた徹底したオープンスカイの推進、中長期的見通しでのインバウンドを見据えた首都圏空港の年間発着容量約100万回の実現など国際空港の機能強化・機能拡充、ネオ・パナマックス船対応の国際コンテナ・バルク戦略港湾の整備、空港・港湾と公共交通機関、道路等とによる合理的なネットワークの形成、環状道路の整備等により、海外の都市との間のヒトやモノの移動に係るコストの低減等を図る。
- ・ 大都市における主要な港湾のうち、我が国の産業の競争力を支える観点から特に京浜港及び阪神港は、国際基幹航路に就航する外貨コンテナ貨物定期船の寄港回数の維持又は増加を図ることが必要である。このため、「選択と集中」の考え方の下、国と地方公共団体の政策の整合の確保を図りつつ、これらの港湾への政策資源の集中を進めるとともに、効率性を阻害し必要性の低い港湾利用に関連した規制・制度改革等を推進し、コストの低減やサービスの向上等を通じて、これらの港湾に国内外の貨物が集約される環境を整備していくことが重要である。この際、港湾の競争力は、港湾自体の機能や経営効率化等だけでなく、当該港湾に関連する航路、鉄道、道路、産業等様々な外部要因が大きく影響を

与えることを踏まえ、港湾の国際競争力の強化に向けた取組は、関係府省の連携の下、総合的な施策の推進を図ることが重要である。

- ・ 都市内の移動を円滑にし、ビジネスの効率を高めるため、公共交通機関の機能の向上、交通結節機能の高度化、道路ネットワークの整備、交通渋滞対策等を推進する。その際、所有者や管理者等の関係者が連携して、歩行者空間の連続性を確保するなど、利用者にとってわかりやすく使いやすい空間整備を推進していくことが重要である。
- ・ 都市における国際的なビジネス活動を支えるコンベンションセンター等の拠点施設や国際水準のサービスアパートメント、ホテル等の施設の整備やM I C E※の誘致・開催を促進する。
- ・ 将来我が国の経済を牽引することが期待されるグリーン・イノベーション、ライフ・イノベーション、アジア経済戦略等に関連する成長分野の産業を育成する観点から、産業活動等に関する大胆な規制・制度改革を推進する。
- ・ 大都市に集積した民間企業、大学・研究機関、N P O等が、連携・協働を通じた相乗効果を生み出すことを促進するための交流機能の整備を推進する。
- ・ 研究施設の整備等世界中から優れた研究者等を引き付ける研究環境の整備を推進する。
- ・ 地方都市と交流・連携することを通じ、地方都市の魅力を世界に発信するなど、その成長を支えるとともに、成長により生じたヒト・モノ・カネ・情報等の地域資源を大都市も活用することによって国際競争力を向上することができる環境の整備を推進する。
- ・ 国際競争力の強化に資する諸施設の整備の推進に加え、これらの施設の効率的・効果的な運用を図るため、施設間で連携しながら社会実験等のソフト事業を戦略的に実施することが重要である。

※ 企業会議（Meeting）、企業の報奨・研修旅行（Incentive）、国際会議（Convention）、展示会・イベント（Exhibition/Event）の総称

### （災害に強いまちづくりの推進）

人口・機能等が集中した大都市における災害の発生が甚大な人的・経済的被害につながることを防ぐよう、超高層建築物等における長周期地震動対策の充実等高層建築物等の耐震性の向上、ターミナル駅等における安全性の確保、環状道路ネットワークの整備、密集市街地の防災性の向上、大都市沿岸部の工業関連施設の防災対策の強化、都市の機能に直結する電源施設の浸水対策等防災対策の充実等の施策を特に重点的に推進する必要がある。また、高層建築物、地下施設、交通関連施設等が集中する地域において、建築物等の単体の防災対策にとどまらず、地域全体を見据えた、避難者・帰宅困難者対策を含む災害時の対応に関するハード・ソフト両面からの官民連携による総合的な計画の策定と当該計画に基づく取組を強化する必

要がある。

さらに、東日本大震災が広域的に都市機能の停止・低下等をもたらした経験を踏まえれば、首都直下地震や極めて大規模な水災害等の将来の大都市における大規模災害が発生した場合において、我が国の経済活動を支える大都市の業務機能、行政機能等について、できる限り継続性を確保する体制を整備することが、都市機能に対する国際的な信頼の確保を通じて、大都市の国際競争力の強化を進める上でも重要である。

こうした観点から、高層建築物等の耐震性の向上、自立・分散型のエネルギー源、備蓄物資等を確保した災害に強いビジネス機能等を有する拠点等の整備を促進していくことが必要である。その際、地域特性に応じた在り方を国、地方公共団体、民間企業等が共有し、対策を講じていくことが重要である。

### (都市間・都市内の相互連携と役割分担の強化)

我が国の大都市圏では、多くの都市の経済活動等が互いに影響を与えあっている。我が国の大都市等の持続的な成長を実現するためには、同一の大都市圏を構成する大都市間や大都市と周辺の中規模の都市との間で、さらには、各都市内の拠点となるような地域間においても、それぞれの地域資源、都市構想・戦略等を踏まえた機能分担を合理的に行う等の連携を強化しながら、都市再生に関連する施策を推進することが重要である。また、例えば地方都市と大都市との間の交流・連携など、同一の都市圏における連携だけでなく複数の都市の間においてもデジタル技術等を活用して連携することにより、それぞれの都市が有するヒト・モノ・カネ・情報等の地域資源を相互に活用し、各都市がともに成長し、その果実を得ることができる環境を整備するための施策を推進することが重要である。なお、デジタル化の進展や新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、多様な働き方・暮らし方の進展や「リアルな場」としてのオフィスの価値を高めるゆとりある良質なオフィスに対するニーズの高まりが一層加速し、多核連携型の国づくりを目指す中、シェアオフィスやコワーキングスペース等の働く場所の制約を受けないテレワーク環境を充実させるための施設の整備や自転車通勤の増加に対応するための自転車通行空間の整備を行うことが重要である。

さらに、東日本大震災等によって、大規模災害の発生が広域的なエリアにおける都市機能の停止・低下をもたらすリスクが顕在化した。このような経験を踏まえ、国土構造のあり方も勘案しつつ、異なる大都市圏の都市間等においても、こうしたリスクを踏まえた合理的な機能分担を進めながら、国全体の視点から効率的な形で、大都市等の成長を支える施策を推進していくことが重要である。

### (海外の高度人材を呼び込む質の高い生活環境の確保)

大都市の成長を生み出す専門知識を有する高度人材等を世界中から呼び込むことができるよう、以下の施策を重点的に実施し、大都市で働く人々の生活の質の向

上を推進する。

- ・ 国際的に遜色のない良質な住宅の供給の促進
- ・ 交通結節点や観光地における地図を用いた案内標識（地図標識）の設置、外国語表記による標識の設置、標識の英語表記の統一等による公共交通機関の乗換えやまちあるきの支援の推進など都市生活における言語バリアの解消
- ・ インターナショナルスクール、外国語で利用できる病院等外国人が安心して利用できる諸施設に関する環境整備の促進
- ・ 創造的人材の育成・集積に資する、新たな文化芸術の創造拠点及び多彩で魅力ある文化芸術の発信・交流拠点の形成
- ・ 高度人材の交流を促し、イノベーションの創出に寄与するシェアオフィスやコワーキングスペース等の整備
- ・ 都市公園の整備をはじめとする緑地の保全及び緑化の推進等を通じた都市生活に潤いとゆとりを与える都市環境の整備

#### （高齢者人口の急増への対応及び保育所待機児童の解消等）

大都市は、高齢者人口の増加が、今後、特に大規模かつ急速に起こること、郊外部等に経済成長期に建設され高齢者人口が特に急増する大規模ニュータウン等が多数存することを踏まえ、医療・福祉サービス等の的確な提供等の取組を特に重点的に推進する必要がある。また、保育所待機児童は、大都市に集中していることを踏まえ、駅やその周辺等の利用しやすい場所における保育所等の設置等による保育所待機児童の解消を特に重点的に実施する必要がある。

#### （集積のデメリットの抑制）

大都市に資金、人材等呼び込み、企業活動を集積させることは、慢性的な交通渋滞や通勤混雑等のデメリットをもたらす。こうした集積のデメリットをできる限り抑制するため、交通渋滞を解消するための道路整備や交通管制の高度化、荷さばき施設の整備等による都市内物流の機能向上、駅周辺等の空間の再構築、公共交通機関の機能向上・利便性向上等による通勤混雑等の緩和やオフピーク時の利用促進等を積極的に進めることが重要である。

#### （環境負荷の低減）

大都市に集中している温室効果ガスの排出や自動車交通による大気汚染等の環境負荷を低減するため、「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりと併せて、デジタル技術を活用し、エネルギーの面的利用による効率化、グリーンインフラの社会実装、環境に配慮した民間都市開発等の取組を特に重点的に推進する必要がある。

### 第三 都市再生緊急整備地域を指定する政令及び特定都市再生緊急整備地域を指定する政令の立案に関する基準その他基本的な事項

## 1 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指定基準

### (1) 都市再生緊急整備地域の指定基準

都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下「法」という。）第2条第3項に基づき、都市開発事業と一体的に実施される産業機能の高度化等を含め都市再生の推進に向けた幅広い議論がなされる等、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、本方針第一及び第二の内容に沿った都市再生の推進が見込まれるものを「都市再生緊急整備地域」として指定する。

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、本方針第一及び第二の内容に即した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、必要に応じて、都市再生緊急整備地域の指定を行う。

### (2) 特定都市再生緊急整備地域の指定基準

法第2条第5項に基づき、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し、本方針第一及び第二の内容に沿った都市の国際競争力の強化に向けた都市再生が見込まれるものを「特定都市再生緊急整備地域」として指定する。

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來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的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。

## 2 都市再生緊急整備地域の候補となる地域の設定

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、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は、民間投資の一層の喚起や都市再生の質の向上を図るため、地方公共団体の意向等を踏まえ、必要に応じて都市再生緊急整備地域の候補となる地域（以下「候補地域」という。）を設定し公表するものとする。

候補地域においては、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を行うため、地方公共団体、学識経験者、民間事業者、金融機関等幅広い関係者に加え、国も積極的に参画する連携の場（準備協議会）を設立し、以下の事項を実施する。

- 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。

## 3 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域における施策の集中的実施

都市再生緊急整備地域における施策の推進に当たっては、本方針第一及び第二の内容を踏まえるほか、民間の時間感覚に合わせ、関連制度の運用が、できる限り民間事業者等の提案をいかしたものになるよう努めること等により、その創意工夫を最大限にいかすことを主眼として、法において規定している都市計画等の特例、金融支援措置だけでなく、許認可の適切な運用、公共施設その他の公益施設の重点的な整備及び再整備や、都市再生上必要となる施策について、国及び関係地方公共団体が総力を挙げ、当該地域の整備のため緊急かつ重点的な実施に努める。特に、特定都市再生緊急整備地域が指定されている地域における施策の推進に当たっては、都市の国際競争力の強化のために必要となる施策について、緊急かつ重点的な実施に努める。さらに、施策効果の発現状況等を踏まえ、これらの取組について集中的実施のために不断の見直しを行う。

また、都市再生緊急整備地域の整備に当たって、地方公共団体、民間事業者、都市再生推進法人その他のNPO等の発意を積極的に反映させるとともに、必要に応じて、国、地方公共団体等に加えて、地域の関係者により構成される都市再生緊急整備協議会を組織し、透明な手続の中で時間を限って関係者間で調整を行い、迅速にその解決を図る。

## 4 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整備に当たっての配慮等

### (都市再生の推進に当たっての配慮等)

都市再生緊急整備地域の整備に当たって、本方針第一及び第二の内容を勘案するほか、国土の利用、開発及び保全に関する総合的な計画など国が定める計画との齟齬を来すことのないよう留意する。

また、東日本大震災や平成30年7月豪雨、令和元年東日本台風等における経験から得られる教訓を踏まえた防災機能の充実、緑、水、大気、生物多様性、エネルギーや景観など都市の環境の保全・改善や、従前居住者の居住の確保などに特に配慮する。

さらに、当該地域において都市開発事業に係る都市計画提案を行うに際しては、都市計画マスタープランなどを勘案しつつ、民間の創意工夫を十分にいかして進める。

また、特定都市再生緊急整備地域が指定されている地域の整備に当たっては、グローバルに業務を展開する企業にふさわしい拠点性とシンボル性を備えた国際競争力強化に資する景観の形成が図られるよう配慮するとともに、大規模災害時における帰宅困難者の発生抑制や業務機能・行政機能等の継続に資する備えを講じることが重要であることに留意する。加えて、総合特別区域法(平成23年法律第81号)に基づく国際戦略総合特区制度をはじめとする産業の国際競争力の強化に関する他の施策との有機的な連携を図るよう配慮する。その際、国、地方公共団体等に加え、都市開発事業を施行する民間事業者や公共公益施設の整備等を行う者等により構成される都市再生緊急整備協議会を必要に応じて組織し、都市の国際競争力の強化に資する都市開発事業や公共公益施設の整備及び再整備等を盛り込んだ整備計画を作成し、計画に基づく事業の着実な実施を推進する。

### (都市再生駐車施設配置計画の作成及びその実施に当たっての配慮等)

都市再生緊急整備地域の整備を進めるに当たっては、必要に応じ、都市再生駐車施設配置計画(以下この節において「計画」という。)の作成を推進する。計画の作成に当たり、以下の点に留意することとする。

- ・ 商業施設等の集積の状況、道路の交通の状況、公共交通機関の利用の状況等の事情を勘案し、一般駐車施設や荷さばき駐車施設といった駐車施設の種類ごとに、余剰又は不足、安全かつ円滑な交通の阻害等、規模や位置の問題が生じている、又は生ずるおそれのある区域を対象に計画の作成を推進すること
- ・ 実効性のある計画の作成のため、都市再生緊急整備協議会を組織するに当たっては、国、関係地方公共団体等に加えて、都道府県公安委員会や道路管理者をはじめ、都市開発事業を施行する民間事業者、既存の建築物の所有者等の、計画を適切に定めるために必要な関係者を構成員とすること
- ・ 計画の作成に当たっては、駐車需要が適切に充足されるよう駐車施設の規模を

定め、また、安全かつ円滑な交通が確保されるよう駐車施設の位置を定めるため、十分な検討を行うこと

- ・ 円滑な計画の作成・実施を推進するため、国が作成する計画作成のための手引き等を活用するとともに、関係者への普及・周知を図ること

#### (都市再生安全確保計画の作成及びその実施に当たっての配慮等)

都市再生緊急整備地域の整備を進めるに当たっては、必要に応じ、帰宅困難者対策や業務機能・行政機能等の継続の確保等に係る事項の地域整備方針への記載並びに都市再生安全確保計画（以下この節において「計画」という。）の作成及び計画に基づく事業等の実施を推進するとともに、計画に基づく事業等の実施やその効果の検証を進める中で、滞在者等の安全の確保に向けた帰宅困難者対策や業務機能・行政機能等の継続の確保が最大限になされる計画に向けた不断の見直しや運用の改善等に努める。こうした取組を進めるに当たり、以下の点に留意することとする。

- ・ 特定都市再生緊急整備地域など、人口・機能等が特に集中し、都市の国際競争力の強化を図るべきターミナル駅周辺の地域においては、計画の作成及び当該計画に基づく事業等の実施を重点的に推進すること
- ・ 都市再生緊急整備地域全域にわたる計画の作成が困難な場合でも、人口・機能等が集中し、大規模災害が発生した場合に大きな混乱が発生するリスクが高いエリア、関係者の防災意識が高く計画の作成及び当該計画の実施にコンセンサスが得られやすいエリア等計画作成が迅速に行われることが見込まれるエリアから順次、計画を作成すること
- ・ 計画には、退避経路、退避施設、備蓄倉庫、非常用電気等供給施設等の都市再生安全確保施設の整備等や建築物の耐震改修等のハード対策及び情報共有・提供、地域における防災に関する訓練の実施、医療サービスの確保等のソフト対策等幅広い対策が盛り込まれることが想定されるが、当初の計画に想定される全ての対策を盛り込むことが困難な場合には、地域の実情に応じて、対応可能な対策から順次、計画に盛り込むこと
- ・ 滞在者等の安全の確保に向けた帰宅困難者対策や業務機能・行政機能等の継続の確保を重点的に図る必要のある地区において官民連携の下、地域特性に応じたエネルギー供給ネットワーク等を構築する上で効率的かつ効果的なシステムが導入されるよう留意するとともに、災害時での機能継続が特に重要な行政施設、医療施設、退避施設に適切にエネルギーが供給されるように措置すること
- ・ 実効性のある計画の作成及び当該計画に基づく事業等の着実な実施を推進するため、都市再生緊急整備協議会を組織するに当たっては、国、関係地方公共団体（消防部局を含む。）等に加えて、都道府県公安委員会をはじめ、既存の建築物の所有者やテナント、鉄道事業者、エネルギー供給事業者、情報通信事業者、医療機関等の滞在者等の安全の確保に必要な関係者を構成員とすること

- ・ 人口・機能の集積状況等の基礎データの収集・分析等を通じて、地域が抱える災害に対するリスクや地域資源を多角的に評価するとともに、対策の優先順位や費用対効果等を勘案しつつ、地域の実情に応じた目標の設定と効果的な対策を講じること
- ・ 地域の総力を挙げた取組の一層の促進を図るため、計画の作成及び当該計画に基づく事業等の実施に当たっては、民間の資金やノウハウ等を積極的に活用すること
- ・ 関係者間の意識共有を図るとともに役割分担等を明確化するため、計画の意義・目標及び実施体制、計画に盛り込まれる対策やその実施主体・実施期間をできる限り具体的なものとする
- ・ 災害時に発生する退避による混乱等については、平日・休日の差、夜間・昼間の差、季節（寒さ・暑さなど）や天候（降雪・降雨など）による寒暖の差、イベント開催に伴う一時的な来訪者の増加など、地域特有の事情を勘案しながら、様々な状況をシミュレーションすること
- ・ 高齢者、障害者、外国人、乳幼児、妊婦等に配慮した計画内容とするとともに、計画に基づく地域における防災に関する訓練の実施に当たっては、これら要配慮者の支援に関連する団体等にも参加を促すこと
- ・ 大規模災害が発生した場合に計画が円滑に実施されるよう、ハード面の対策のみに頼ることなく、平常時での地域における防災に関する訓練の実施やまちづくり活動等を通じて、地域の関係者が継続的に計画の実施に取り組む体制を構築すること
- ・ 平常時から災害時の実施体制に移行する際の判断基準（地震の規模、交通機関の運行状況、滞留状況等）、災害時における地方公共団体、鉄道事業者、大規模ビル所有者等の連携・役割分担や連絡・協議体制等について、地方公共団体が定める地域防災計画との整合もとりつつ整理・検討し、その内容を関係者間で認識共有すること
- ・ 帰宅困難者への適切な情報提供を行うために、都市再生安全確保計画の関係者はデジタル・サイネージや屋外拡声器等の情報発信機器のほか、SNS（ソーシャル・ネットワークサービス）等のICT技術を活用して発信する情報の内容・記載方法について、あらかじめマニュアル等に定め、情報発信訓練を定期的に行うこと
- ・ 地域における防災に関する訓練から得られる成果や地域の状況の変化等に応じて、計画内容に関する検証を進め、その検証結果を計画の充実にいかしていくこと
- ・ 円滑な計画の作成・実施を推進するため、国が作成する計画作成のための手引き等を活用するとともに、関係者への普及・周知を図ること

#### （都市再生緊急整備地域間の相互連携）

都市全体からみて、相互に地理的、経済的、社会的に密接な関連を有する複数の都市再生緊急整備地域がある場合においては、都市の再生の効果を効率的に発現させるため、都市全体としてバランス良く都市開発事業等が行われ、多様なビジネス・生活環境を備えることが重要であり、それぞれの地域の強みをいかしつつ、弱みを補完するべく、地域間での役割分担を意識して取り組むことが必要である。また、地理的に密接な関連を有していない複数の都市再生緊急整備地域間においても、各地域における地域資源等の強みをいかして、相互にヒト・モノ・カネ・情報等の資源を活用すること等による交流・連携を進め、地方都市のイノベーション力と、それを支える大都市の国際競争力を強化し、それぞれの地域がともに成長し、その果実を得ることのできる環境を整備するための取組を推進することが重要である。

そのためには、それぞれの都市再生緊急整備地域の地域整備方針において、オフィス施設、宿泊施設、商業施設、MICE施設などの様々な都市機能を有する施設であって重点的に整備すべきもの、エリアマネジメントやシティセールス等必要なソフト事業等を明らかにし、当該地域整備方針に即した都市再生を実現するため、都市再生緊急整備協議会相互で連絡調整を密にすることが必要である。

## 5 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評価及び指定の見直し等

本方針第一及び第二の内容を踏まえ、社会経済情勢の変化に対応した適時適切な地域指定を実施し緊急かつ重点的に市街地整備を推進することを目的として、既に指定されてい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で指定後一定期間を経過したものについては、当該地域における民間事業者、地方公共団体等による都市再生の取組の状況等を定期的に評価し、その結果を踏まえ、必要に応じて指定の見直し及び地域整備方針の見直しを行うこととする。

なお、評価の実施に当たっては、以下に掲げる観点から、指定地域や地域整備方針の指定基準等への適合性を検証することとする。さらに特定都市再生緊急整備地域については、国際競争力強化の観点を重視した評価を行うこととする。

ア 上位計画、関連計画における位置付け

イ 都市再生に係る事業の進捗状況

ウ 都市再生の効果

また、評価に加え、都市を取り巻く環境がめまぐるしく変容する中、柔軟かつ機動的に都市再生を進めていくため、指定地域を有する地方公共団体において、高頻度で継続的な都市再生の進捗状況の確認や効果検証等のモニタリングを実施し、その結果を都市再生の施策に反映する。

## 第四 都市再生整備計画の作成に関する基本的事項

### 1 自主性と創意工夫による全国の都市再生の推進

稚内から石垣まで全国の都市を対象として、本方針第一及び第二の内容を踏まえ、身の回りの生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図る都市再生の取組を推進

する。

市町村や民間をはじめとした多様な主体による積極的な取組とこれに対する国等の支援の基本的枠組となる

- ・ 民間をはじめとした多様な主体によるまちづくり活動
- ・ 地域の自由な発想がいかせるまちづくりを支援する交付金
- ・ 都市再生に必要な権限の一体化
- ・ 行政と民間まちづくり活動との連携・協働

について、市町村が法第46条第1項の規定に基づき作成する「都市再生整備計画」は、民間をはじめとした多様な主体による創意工夫をいかした取組を含め、市町村の自主性を尊重し、少子・高齢化等の地域社会の変化の動向、歴史・風土・景観、環境、生物多様性、産業構造、交通上及び市街地の安全上の課題などの地域の特性に応じ、地域の有形・無形の資源を活用した創意工夫を最大限発揮することを目指すものとする。

都市再生整備計画には、市町村による公共公益施設の重点的な整備に係る事項のみならず、民間をはじめとした多様な主体によるまちづくり活動についても明らかにすることを通じて、都市再生整備計画を土台とした継続的かつ一体的な都市再生を推進する。そのため、都市再生整備計画の作成に当たっては、都市再生推進法人や関係行政機関が一堂に会する市町村都市再生協議会を活用するなど官民連携の取組の円滑な推進を図ることが重要である。

一方で、我が国の都市全体を通じ、コンパクトな都市構造への転換を図り、持続可能な都市経営を行っていくことが求められている中で、都市再生整備計画により実施する事業や施策についてもこのような考え方を踏まえたものに重点化していくことが必要であり、都市の外延部において実施する際には、農業や観光など地域資源をいかした産業の推進により戦略的・具体的に都市の持続可能性が示された場合等に重点化する必要がある。さらに、立地適正化計画の策定により具体的な集約化・持続可能性確保の姿が示されていない地域における都市再生整備計画への支援の在り方については、国の財政事情等も踏まえ、中期的には適切に見直していくことが必要である。

## 2 都市再生整備計画において具体的に明らかにされるべき視点等

都市再生整備計画においては、本方針第一及び第二の内容を踏まえ、選択と集中の考え方に立脚し、以下の視点を明らかにしつつ、迅速に実施すべき具体的事業・施策を内容とするものとする。

ア 得られる成果の重視、ソフトの充実等による戦略的・効率的実施

- 得られる成果を重視し、計画に基づき実施される事業・施策についてできる限り客観的で透明性の高い適正な評価が図られること。
- 既存施設の活用、ソフト施策との連携、民間をはじめとした多様な主体による積極的な取組などを重視することにより、事業・施策の効率的実施と文化、

環境、生物多様性、居住等の都市の機能の増進が図られること。

- 構造改革特別区域、地域再生計画、中心市街地活性化基本計画、歴史的風致維持向上計画、観光施策等の活用を含め、関連し合う諸施策と一体的に連携しつつ、相乗効果の発揮が図られること。
- 将来にわたって継続的かつ一体的に都市の多様な機能を確保する施設等の維持管理が図られること。

#### イ 民間のまちづくりに関する活動等との連携・協働

- 計画・事業・運営への地域団体等の積極的な参加と民間をはじめとした多様な主体による取組の推進やアイデア・ノウハウ等の活用が図られること。また、市町村による都市再生推進法人の指定を積極的に行うほか、必要に応じて市町村都市再生協議会を組織することにより、官民連携の取組の強化を図ること。その際、例えば、公共空間の活用方策について検討する場合は公共施設管理者や都道府県公安委員会を、まちなかエリア内の移動手段の充実について検討する場合は公共交通事業者を、バリアフリーに配慮したまちづくりを検討する場合は障害者団体、子育て支援団体、高齢者団体、社会福祉協議会を加えるなど、地域の判断により多様な者を市町村都市再生協議会の構成員として追加すること、さらには、物流事業者等の市町村都市再生協議会の構成員以外の民間事業者に協力を求めること等により、地域における関係者の意見を幅広く聴き、これらの者とまちづくりのビジョンを共有しながら取組を進めるなど、地域の実情に応じた柔軟な取組の実現を図ること。
- まちづくりに関する住民、産・学、NPO、一般社団法人や一般財団法人、まちづくり会社、専門家等による主体的な活動や、これらの活動と市町村による活動との協働、これに対応した機動的な事業・施策の実施が図られること。
- 滞在快適性等向上区域の設定に当たっては、当該区域が、多様な人々の交流・滞在の促進を図るため、歩道の拡幅その他の道路の整備、都市公園における交流拠点の整備、建築物の開放性を高めるための改築等、滞在の快適性及び魅力の向上を図るために必要な施設整備等を重点的に行う区域であるという制度趣旨を踏まえ、地域の実情に応じて、例えば、人々が歩いて広場、店舗等の様々な交流・滞在施設に立ち寄ることが想定される駅前や商店街等のまちなかエリアに設定するなど、適切な範囲に設定すること。
- 計画区域における道路の占用の特例を適切に活用し、道路空間のオープン化及び適切な維持管理が図られること。都市再生整備計画に道路の占用の特例に係る記載を行う場合には、都市の再生、道路の通行者又は利用者の利便の増進に資するよう、占用主体が行う道路交通環境の維持及び向上を図るための措置を計画に位置付けること。
- 計画区域における都市公園の占用の特例を適切に活用し、まちなかにぎわい創出及び適切な維持管理が図られること。都市再生整備計画に都市公園の占用の

特例に係る記載を行う場合には、都市の居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与するよう、占用主体が行う都市公園の環境の維持及び向上を図るための措置を計画に位置付けること。

- 滞在快適性等向上区域においては、地域の実情に応じて、以下に掲げる事業等を適切に活用し、快適で魅力的な交流・滞在空間の創出が図られること。
  - ・ 市町村による道路、公園等の公共施設の整備等と併せて民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化により交流・滞在空間を整備し、当該空間を活用するためのイベント等のソフト事業と組み合わせて、まちのにぎわいを創出する一体型滞在快適性等向上事業
    - ・ 一体型滞在快適性等向上事業の効果を高めるために行う都市公園における看板等の設置
    - ・ 都市公園における交流・滞在施設の設置・管理
    - ・ 公園管理者と一体型事業実施主体等（一体型滞在快適性等向上事業の実施主体又は都市再生推進法人をいう。以下同じ。）との間で締結する公園施設設置管理協定に基づく滞在快適性等向上公園施設の設置・管理
    - ・ 歩行者の安全かつ円滑な通行を確保するために行う駐車場の配置及び規模の適正化、にぎわい空間となるメインストリート等における駐車場出入口の設置の制限等
    - ・ 市町村の所有する普通財産の一体型事業実施主体等に対する安価な貸付け等
- なお、快適で魅力的な交流・滞在空間の創出に当たっては、これらの事業等に加えて、必要に応じて、道路法（昭和27年法律第180号）に基づく歩行者利便増進道路制度も活用し、道路の車線を削減して歩道を拡幅するなど歩行者空間の拡大を促進するとともに、特例区域における購買施設や広告塔等の道路占用を柔軟に認めることにより、にぎわい空間としての道路空間の利活用を図ること。
- 計画区域における都市空間の有効活用、にぎわい創出を図るとともに、都市再生整備歩行者経路協定及び都市利便増進協定等を活用し、都市再生推進法人をはじめとした多様な主体による活動との連携の下、公共空間の適切な維持管理が図られること。
- 計画区域における低未利用土地の戦略的な有効活用、にぎわい創出を図るとともに、低未利用土地利用促進協定等を活用し、都市再生推進法人等のアイデア・ノウハウ等をいかした空地や空店舗等の再生が図られること。
- 所有者不明土地が存在する場合には所有者不明土地対策に関する関連制度を積極的に活用するとともに、市町村が所有者不明土地対策計画を作成している場合や所有者不明土地対策協議会を設置している場合、所有者不明土地利用円滑化等推進法人を指定している場合には、これらと十分に連携して事業・施策が実施されること。



- 都市再生整備計画に都市再生推進法人、民間企業等が行うまちづくり活動や道路の通行者若しくは利用者又は都市の居住者等の利便の増進に資する措置等を総合的に計画に位置付けることにより、民間をはじめとした多様な主体による取組が推進されること。

## 第五 立地適正化計画の作成に関する基本的事項

### 1 都市のコンパクト化に向けた包括的なマスタープランの作成

立地適正化計画は、一定の人口密度に支えられた生活サービス機能の維持や、水災害等の頻発・激甚化など災害リスクを踏まえた安全な都市の形成、インフラ費用の抑制等による持続可能な都市経営の実現を図るため、都市全体の観点から居住機能や医療・福祉などの都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものであり、本方針第一の1「都市の基本的構造の在り方」や第二の2「都市のコンパクト化の推進等」に示した考え方を現実に実現するよう作成するものとする。

立地適正化計画には、将来の人口動態や人口密度等を勘案して、中期的に都市の生活を支えることが可能となるような都市構造についての考え方を盛り込むとともに、まちづくりの理念、将来的に目指すコンパクトシティの具体像や目標、実現のための主要課題と施策等について示すものとする。コンパクトシティの具体像を示すに当たっては、立地適正化計画において居住誘導区域や都市機能誘導区域等のエリア設定を行うことから、地域の実情や歴史・沿革等にも配意しつつ、居住誘導区域における住まいの在り方や都市機能誘導区域に誘導する施設の配置を含め、ある程度具体的・即地的・定量的に将来のまちの姿を示すことが望ましく、人口密度や公共交通サービスの運行頻度等、客観的なデータに基づく検討、分析を行うことが望ましい。また、目標の設定に当たっては、人口密度や公共交通サービスといった基幹的な目標に加え、地域のにぎわいや地価等市民に分かりやすい目標の設定を行うことが望ましい。さらに、施策はプログラムの手法をとることが望ましい。

加えて、防災対策と連携し、安全な都市の形成に取り組むことが重要であるため、例えば「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」の内容を踏まえるなど、居住誘導区域の設定に当たっては、災害リスクを十分考慮するとともに、立地適正化計画には、居住誘導区域及び都市機能誘導区域における住宅や誘導施設の立地に際する防災対策、安全確保策を定める防災指針を位置付けることにより、防災まちづくりとコンパクトシティの取組を進める必要がある。防災指針の作成に当たっては、関係者間で連携して水災害リスクを評価すること等による都市計画情報と災害リスク情報の重ね合わせ等により都市の災害リスクの見える化を図ることが望ましい。

また、「都市のスポンジ化」の進行により、居住誘導区域や都市機能誘導区域において低未利用土地が相当程度発生している場合などには、住宅や誘導施設の立地誘導等を図る観点から、低未利用土地の利用及び管理に関する指針を定めるとともに、

必要な対処方策等について示すことが望ましい。その際は、所有者不明土地対策計画において定められた所有者不明土地や低未利用土地に対する対処方針と整合を図る必要がある。

併せて、居住誘導区域外の区域については、当該区域の地域特性を十分に考慮し、あるべき将来像を構築して、住民との価値観・ビジョンの共有に努める必要があることから、跡地等管理等区域の設定、跡地等管理等協定の活用やグリーンインフラの取組の推進により、良好な生活環境の確保や美観風致の維持を図ることが望ましい。

さらに、都市機能誘導区域に係る誘導施設が休止、又は廃止されることは、まちづくりに与える影響も大きいことから、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備や居住誘導区域外における開発行為に係る勧告基準と併せて、休廃止に係る勧告基準を定めるなど、届出・勧告制度を適切に運用することが望ましい。

このように、立地適正化計画は都市全体の観点からまちづくりの理念や将来のまちの姿を示すものであることから、都市再生整備計画等を作成する場合にも、立地適正化計画の内容を踏まえる必要がある。

## 2 立地適正化計画において具体的に明らかにされるべき視点等

立地適正化計画においては、本方針第一の1や第二の2に示した考え方を現実に実現するよう、以下の視点に基づいて計画を作成し、運用するものとする。

### ア 合意形成

- 立地適正化計画の作成、特に居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定等に当たっては、公聴会や説明会などの住民説明、情報公開を通じて、住民の合意形成プロセスを経るとともに、都市機能に関係する民間事業者、防災関係機関等の意見を幅広く聴きながら行っていくこと。
- 多様な関係者との合意形成を図るという観点から、立地適正化計画の作成に当たり、市町村都市再生協議会等を活用すること。

### イ 連携・調整

- 立地適正化計画の内容の実現のためには、隣接市町村等との協調・連携が重要である。このため、例えば、以下のような取組を行うことも考えられる。
  - ・ 公共交通沿線等の複数の市町村が役割分担をしながら連携して都市のコンパクト化に取り組むため、共同して立地適正化計画を作成すること。その際に、市町村都市再生協議会を共同して運営することも考えられる。
  - ・ 隣接市町村等の影響を受けることも多いことから、都道府県は、市町村が立地適正化計画を作成しやすいよう、市町村都市再生協議会への参画等により広域的な調整を図ること。
  - ・ 立地適正化計画における防災・減災に係る検討に当たっては、市町村内部の防災を担当する部局と十分な連携を図るとともに、防災関係機関の意見を

聴きながら行っていくこと。その際に、大規模氾濫減災協議会と共同で検討を行うことも考えられる。

- 居住誘導区域の外となる区域について農業や観光など地域資源をいかした産業の推進等を検討する必要があること、立地適正化計画は市町村の内部においても、都市部局だけでなく、医療・福祉、産業、公共交通、空家等対策、土地政策、農業、観光、防災、土木等を担当する他部局と十分な連携や共同での検討作業を行っていくこと。
- 民間のまちづくりに関する活動等と連携・協働して立地適正化計画を作成・実施すること。特に、「都市のスポンジ化」に係る施策の実施に当たっては、必要に応じ、低未利用土地の利用等に知見やノウハウを有するまちづくり団体、所有者不明土地利用円滑化等推進法人や不動産関係業者等との連携を図ること。

#### ウ 不断の見直し

- 立地適正化計画は、10年後、20年後などの中期的に目指しているまちの姿を具体的に示し、それに向けて各種の誘導措置を活用して居住や生活サービス機能を中期的に一定のエリアに誘導していくものであり、以下のとおり動的な運用を図ること。
  - ・ 計画の策定後も、地域の実情と時代の変化に合わせて計画を不断に見直すこと。
  - ・ 長期的にみて計画の効果が現れた場合には都市計画の変更も検討すること。

#### エ 評価

- 立地適正化計画については、計画の実施状況の調査、分析及び評価を行うことが重要であることから、市町村による自己評価、市町村都市計画審議会など専門性・中立性を有する組織を活用した第三者評価等を行うこと。

#### オ 都市計画との有機的な連携

- 立地適正化計画は、土地利用規制の指針となると同時に、誘導的手法のプランでもあるという性格を併せ持つものであり、都市計画との間で有機的な連携を図ること。
- 誘導施策の効果が現れて土地利用に変化が確認された場合には、用途地域の変更や区域区分を市街化区域から市街化調整区域に変更することなど、都市計画の変更についても積極的に検討すること。

#### カ 立地適正化計画の記載事項について

立地適正化計画には、上記1の内容について、立地の適正化に関する基本的方針として記載するとともに、下記の点について留意して作成すること。

○ 区域の設定について

- ・ 居住誘導区域の設定に当たっては、既存の住宅・公共施設の状況や、国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来人口推計などの客観的なデータに基づく将来の人口動態等を踏まえ、一定の人口密度を維持する上で将来人口に即した広さの区域とするなど、適切な範囲に設定すること。また、点在する市街地や、農業等の従事者が居住している旧来からの集落にも配慮するほか、市町村合併等の経緯、各集落の歴史的背景も踏まえて設定すること。
- ・ 災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクの種別を踏まえ、警戒避難体制の整備状況、災害を防止・軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に検討した上で、災害リスクの種別も考慮し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこと。
- ・ 都市機能誘導区域の設定に当たっては、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して適切な範囲に設定すること。
- ・ 立地適正化計画には、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、原則として居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めること。
- ・ 駐車場配置適正化区域は、医療・福祉施設、商業施設等の集積に伴い自動車流入が集中することにより自動車と歩行者との交錯を生じるおそれが高いエリアに設定すること。
- ・ 防災指針には、各都市が抱える防災上の課題を明確にしたうえで、ハード・ソフトの両面からの防災対策・安全確保策を位置付けること。また、その際には、短期、中期、長期等の目標年次に応じた施策のスケジュールを明示することが望ましい。

○ 市町村が講ずべき施策について

- ・ 居住や都市機能を誘導するための施策として、公共交通ネットワークの形成や公共施設の整備等の進め方について示すこと。
- ・ 防災指針に、ハード・ソフトの両面からの防災対策・安全確保策を位置付け、これらの実施に関する方針を示すこと。
- ・ 地域の実情に応じた創意工夫により、独自性のある施策を必要に応じて示すこと。
- ・ 公的不動産の有効活用を図るため、地域の実情に応じて、その活用方針についても示すこと。
- ・ 「都市のスポンジ化」の進行により、居住誘導区域や都市機能誘導区域において低未利用土地が相当程度発生している場合などには、住宅や誘導施設の立地誘導等を図る観点から、地域の実情に応じた必要な対処方策等を示すこと。
- ・ 所有者不明土地の存在が課題となっている場合には、所有者不明土地対策との連携や必要な施策を示すこと。

- 上記の事項のほか、立地適正化計画を作成した目的・趣旨等に鑑み、関連する施策や事業の相互の関係等にも留意し、必要な事項を適切に示すこと。