

改訂案	現行
<p>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、<u>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。</u></p>	<p>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、<u>公共だけでなく民間など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みの共通指針として、本基本方針を定める。</u></p> <p><u>本基本方針に基づく施策の推進に当たっては、平成 19 年 11 月 30 日の地域活性化統合本部会合において了承された「地方再生戦略」の「第 1 地方再生の基本的考え方」における「地方再生 5 原則」、すなわち、</u></p> <p><u>①「補完性」の原則</u>  <u>地域の実情に最も精通した住民、NPO、企業等が中心となり、地方公共団体との連携の下で立案された実現性の高い効果的な計画に対し、国が集中的に支援する。</u></p> <p><u>②「自立」の原則</u>  <u>地域の資源や知恵をいかして、経済的に、また、社会的に自立に向けて頑張る計画を集中的に支援する。</u></p> <p><u>③「共生」の原則</u>  <u>地方と都市とがヒト・モノ・カネの交流・連携を通じて、ともに支え合い、共生を目指す取組を優先的に支援する。</u></p> <p><u>④「総合性」の原則</u>  <u>国の支援は、各省庁の縦割りを排し、地域の創意に基づく計画を総合的に支援する。</u></p> <p><u>⑤「透明性」の原則</u>  <u>支援の対象とする計画の策定、支援の継続及び計画終了時の評価については、第三者の目を入れて客観的な基準に基づき実施する。</u>  <u>を踏まえ、施策に取り組むものとする。</u>  <u>その際、「地方再生戦略」に基づき、ブロック別担当参事官が、都市再生のみならず、構造改革特区、地域再生、中心市街地活性化に関する相談に一元的に対応するものとし、この体制の下でこれらの取組を一体的に実施するとともに、各省庁における地方再生の取組と有機的に連携しながら、政府を挙げて総合的な支援を推進するものとする。</u></p>
<p>第一 都市再生の意義及び目標に関する事項</p> <p><u>1 都市再生の意義及び目標</u>  <u>（都市再生の意義）</u>  <u>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。</u>  <u>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。</u>  <u>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、誰もが子どもを生き育てることができる社会を構築する</u></p>	<p>第一 都市再生の意義及び目標に関する事項</p> <p><u>1 都市再生の意義</u>  <u>2 1 世紀の我が国の活力の源泉である都市について、急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応して、その魅力と国際競争力を高めることが、都市再生の基本的な意義である。</u>  <u>また、都市再生は、民間に存在する資金やノウハウなどの民間の力を引き出し、それを都市に振り向け、さらに新たな需要を喚起することから、経済再生の実現につながる。</u>  <u>さらに、都市再生は、土地の流動化を通じて不良債権問題の解消に寄与する。</u></p> <p><u>2 都市再生の目標</u>  <u>我が国の都市を、文化と歴史を継承しつつ、豊かで快適な、さらに国際的にみて活力に満ちあふれた都市に再生し、将来の世代に「世界に誇れる都市」として受け継ぐことができるよ</u></p>

ことが大きな課題となっている。

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中、我が国経済は長年にわたり低迷し、新たな需要と雇用を生み出す成長産業の育成等が求められている。

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、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。

#### (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、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)

人口減少社会の到来等を踏まえれば、都市の機能をできる限りコンパクトなエリアに集中させる都市構造へと転換していくことが重要である。こうしたコンパクトな都市は、ビジネスパーソン同士のコンタクトを容易にすることなど経済活動の効率性を高め、生活する人々が、徒歩や自転車での移動も含め、様々なサービスにより容易にアクセスすることを可能とするほか、職住近接の実現、既存の都市インフラの有効利用による都市経営に係るコストの低減や温室効果ガスの排出抑制にもつながる。

このため、長年続いていた都市の外延化を抑制しつつ、都市の機能を中心部に集約するとともに、必要に応じ、都市外延部の自然再生等を進める必要がある。特に、地方都市等の中で需要の増加が見込めない地域では、需給バランスに配慮し、中心市街地の都市機能の回復を戦略的に進める。また、都市の中心部や駅周辺等で需要の増加が見込まれる地域では、思い切った土地利用の高度化を進め、メリハリのきいた土地利用を進めることにより、機能の集約化を進める。

#### (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。

#### (安心して快適に生活できる都市)

都市は経済活動の場であると同時に、人々の生活の場である。快適に暮らせる住まいの整備、必要とするサービスや就労の場へのアクセスの確保等により、誰もが安心して快適に暮らせる都市環境の整備が重要である。特に、少子高齢化の進展を踏まえ、今後人口の増加する高齢者が安心して快適に生活し活躍することができる環境を整備すること、誰もが安心して子どもを生育することができる環境を整備することが必要である。

うにする。

その際、以下の観点を重視する。

ア 高度成長期を通じて生じていた都市の外延化を抑制し、求心力のあるコンパクトな都市構造に転換を図る。

イ 地震に危険な市街地の存在、慢性的な交通渋滞、交通事故など都市生活に過重な負担を強いている「20世紀の負の遺産」を緊急に解消する。

ウ 国際競争力のある世界都市、安心して暮らせる美しい都市の形成、持続発展可能な社会の実現、自然と共生した社会の形成などの「21世紀の新しい都市創造」に取り組む。

エ 施設等の新たな整備に併せ、これまで蓄積された都市資産の価値を的確に評価し、これを将来に向けて大切に活かしていく。

オ 先進的な産業活動の場としての側面と暮らしや生活を支える側面という都市が併せ持つ二つの機能を充実させ、国民生活の質の向上に資する。

(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、観光客を始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。

(安全な都市)

都市の経済活動や人々の生活が、大規模地震、集中豪雨等の自然災害等により、大きな影響を受けない災害に強い都市を整備する必要がある。さらに、大規模な災害等が発生した場合に、都市機能の円滑な復旧が確保されるよう、必要な対策をあらかじめ講じ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。

(環境負荷の小さい自然と共生した都市)

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、環境負荷の小さい都市を目指すとともに、生物多様性の保全等を通じ、自然との共生を図ることが重要である。

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、羽田空港の国際化や関西国際空港の完全 24 時間化等による大都市と海外の都市とのアクセスの向上がその他の都市と海外の都市とのアクセスの向上につながる等、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、都市で働く人々も含む、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、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、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。

(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、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。

さらに、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。

また、都市再生に関する施策の推進に当たっては、都市とその周辺地域との間でのヒト・モノ・カネの交流・連携を通じ、地域間の共生を促す視点も重要である。

## 第二 都市の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、以下の考え方に沿って対象地域、対象分野などを特定し、優先順位を付けて関係省庁が施策を集中する。これに併せて、関係地方公共団体等とも相互に協力しあって各種施策を戦略的に推進する。

### 2 都市再生施策の対象地域

都市が我が国の活力の源泉であることにかんがみ、全国それぞれの都市について、その地域の実情に応じた的確な都市再生を進めることが必要である。その中でも特に、

ア 我が国の経済の牽引役となる東京圏、大阪圏など大都市圏が国際的にみて地盤沈下していることから、この大都市圏を、豊かで快適な、かつ、経済活力に満ちあふれた都市に再生することに取り組む。

イ 地方都市をはじめとする各都市については、人と自然との共生、豊かで快適な生活を実現するためのまちづくり、市街地の中心部の再生、鉄道による市街地分断の緩和・解消など、共通する横断的な、かつ、構造的な課題を抱えており、これらの課題に重点において都市の再生に取り組む。

### 3 都市再生施策の重点分野

都市再生の施策を進めるにあたって、その対象分野としては、以下に掲げる施策を重点分

野としてとらえ、「都市機能の高度化」と「都市の居住環境の向上」に向けて、関係省庁の施策を、施設整備だけでなく規制改革など必要な制度改善を含め、総合的に推進する。

ア 活力ある都市活動の確保

イ 多様で活発な交流と経済活動の実現

ウ 災害に強い都市構造の形成

エ 持続発展可能な社会の構築

オ 誰でも能力を発揮できる安心で快適な都市生活の実現

(注) 具体的な施策例は別添 1 に記述のとおり。

#### 4 都市再生施策の総合的な推進

都市再生施策を企画立案するにあたっては、一つの視点に偏ることなく、以下に掲げるそれぞれの視点を複合的に組み合わせ、総合的な施策体系を構築し、これらの施策を推進することが重要である。

ア 「国際的な経済活力の回復を目指す取組み」と「身の回りの生活環境や地域社会経済の活性化を目指す取組み」

イ 「都市構造の根幹を変革する取組み」と「現状で直面する問題を緊急に解決する取組み」

ウ 「国及び地方公共団体等の公共主体の取組み」と「民間主導を進めるための規制改革・金融等の条件整備をする取組み」

このような考え方に基づいて、既に、平成 13 年 5 月 8 日の閣議決定に基づく都市再生本部において、各種の措置を講じてきたところであるが、今後とも、これらの施策の体系を踏襲しつつ、一層の施策の充実を図っていくとともに、第三及び第四のとおり、都市再生特別措置法に基づく施策を推進する。

## 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 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、「新しい公共」の考え方を踏まえ、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し、きめ細かな施策の展開を図ることが重要である。

また、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)

各地域の人口動態等の見込みを踏まえ、都市計画の的確な見直し等を進めるとともに、都市縁辺部の農地、林地等の宅地開発の抑制、公共公益施設や大規模集客施設の適正な立地の促進、需要が見込まれない低未利用地の自然再生、十分なサービス水準を持つ基幹的な公共交通の整

備、主要な交通結節点周辺への諸機能の集積、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、地下空間の有効活用等を推進することにより、需給バランスのとれたコンパクトな都市の実現を図る。

(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、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。

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、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。

(質の高い生活を確保するための諸機能の整備)

子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、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・障がい者等も含め、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。

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とともに、これらのサービス機能と住宅、商業等の機能の適切な配置、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等を都市のコンパクト化と併せて、

的確に推進することにより、誰もが医療、介護、健康関連サービスに容易にアクセスできる都市環境を効率的に整備する。また、高齢者の社会参加が促進されるよう、都市において提供されるその他のサービス機能へもアクセスしやすい環境の整備を進める。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にも留意が必要である。

さらに、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。

#### (子どもを生き育てやすい環境の整備)

誰もが安心して子どもを生き育てられ、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等が必要である。

#### (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、地域の観光資源の有効活用に向けた地方公共団体、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、国内外への都市の観光魅力に関する情報発信等を推進する。

#### (都市の安全性の確保)

住宅・建築物、公共交通機関、上下水道施設等の耐震化、避難、延焼防止や救護活動に有効な道路、公園等の整備、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や学校施設の再生、密集市街地の防災性の向上等を積極的に推進するとともに、総合的な浸水対策を推進する。

さらに、大規模な災害等の不測の事態が実際に発生した場合に、復旧等に向けた措置が的確に行われるよう、災害発生への対応に関するノウハウを地方公共団体と共有するとともに、緊急輸送道路の整備、ライフラインの防災対策、帰宅困難者対策、復旧・復興活動の拠点の整備や避難場所となる学校施設等の耐震化等を重点的に進める。

また、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、犯罪の起きにくい都市づくりを進めるとともに、歩道整備による安

全・安心な歩行空間の創出等の交通安全施設の整備等により、都市における交通事故の抑止を図る。

(環境負荷の低減と自然との共生)

低炭素社会の実現を図るため、低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低炭素型への更新、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、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、自転車道の整備等自転車利用の促進、快適な歩行空間の整備、地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、緑地の保全及び緑化、環境配慮型の公共インフラの整備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、低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環境負荷の低減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。

(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、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。

特に、いわゆるリーマンショックによる国際的な金融市場の混乱の中、キャッシュフローが安定し、損益面も黒字が確保されているJリートにおいても資金繰りが逼迫したこと、ミドルリスク資金の供給の縮減に伴い不動産投資市場全体が縮減したことを踏まえ、リファイナンスを必要とする頻度の少ない長期の資金や確保が困難なミドルリスク資金について、安定的に資金供給が行われる環境の整備を進める。

この際、年金基金や個人資産等の国内の資金の積極的活用と併せて、長期資金の供給を積極的に行っている海外の投資家の資金の導入を促進することが重要であり、海外投資家による投資を円滑化するための環境を整備する。

また、民間にできることは民間に委ねるとの考えの下、都市再生を支える資金の供給は民間によるものを基本とするが、民間による供給が困難と考えられるミドルリスクの資金供給の分野においては、公的な枠組の下での資金の供給を進める必要がある。さらに、社会資本整備の分野においても、PFI事業等に対し民間資金がより円滑に供給される環境の整備を進める必要がある。

加えて、民間都市開発の持続的推進のためには、Jリート等の安定稼働に移行した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、投資家のニーズに沿った的確な情報提供・商品開発を促進すること等により、不動産投資市場の活性化を図る。

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、老朽化・遊休化した不動産の再生のための証券化手法の整備、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、不動産価格に係るインデックスの導入の検討等を推進する。さらに、民間都市開発に関連する諸手続（建築確認手続等）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。

#### (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。

### 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、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等を推進する。
- ・ 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。
- ・ 羽田空港の24時間国際拠点空港化、首都圏空港を含めた徹底したオープンスカイの推進、

関西国際空港の再生、国際空港の容量拡大、ポスト・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。

- ・ 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。
- ・ 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MICE\*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、NPO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。

※ 企業等の会議、企業の行う報奨・研修旅行、国際会議、イベント、展示会・見本市の総称

#### (都市間の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、各都市の地域資源、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。

さらに、異なる大都市圏の大都市等の間においても、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
- ・ 外国語表記による標識の設置、外国語による情報の提供等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
- ・ 都市公園の整備を始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、人材等と呼び込み、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、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の指定基準

都市再生特別措置法第2条第3項に基づき、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

2 都市再生緊急整備地域の指定の進め方

都市再生緊急整備地域は、全国における都市再生の動きに対応しつつ、都市開発事業や同事業とともに推進される都市機能の高度化等のための取組等の熟度などに応じて、早期の効果発現が見込まれる地域について、当該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通じ、都市全体への波及効果を有すると認められるものも含め、指定を行う。

また、本方針第一及び第二の内容を踏まえ、既に指定されている都市再生緊急整備地域について、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踏まえ、必要に応じて見直しを検討するとともに、都市再生本部において、各都市再生緊急整備地域の地域整備方針について、地域の地方公共団体、民間事業者、NPO等の発意も踏まえ、関係者の連携の在り方、地域整備方針の実現の目途等を示したものと見直すこととする。

第三 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の指定基準

都市再生特別措置法第2条第3項に基づき、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する地域を「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、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

(注) 具体的な地域イメージ例は別添2のとおり。

2 都市再生緊急整備地域の指定の進め方

都市再生緊急整備地域は、現下の経済の現状に鑑み、早期の効果発現を目指して、都市再生特別措置法の施行後できるだけ迅速に第一次の指定を行う。その後、全国における都市再生の動きに対応しつつ、都市開発事業等の熟度などに応じて、本格的に、第二次以降の指定に着手する。

### 3 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、その創意工夫を最大限にいかすことを主眼として、都市再生特別措置法において規定している都市計画特例、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あげ、当該地域の整備のため緊急かつ重点的な実施に努める。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、NPO等の発意を積極的に反映させるとともに、必要に応じ、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。

なお、都市開発事業の熟度や関連する公共公益施設の計画の具体性など条件整備の面で、都市再生緊急整備地域の指定をするまでには至っていない場合には、都市再生本部において、都市再生緊急整備地域の指定に準じた手続により「都市再生予定地域」を設定し、この枠組の中で、地方公共団体、民間事業者、NPO等の関係者による課題整理や対応方針の調整を行い、条件整備を迅速に進めるものとする。

### 4 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、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も配慮する。

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。

## 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。

市町村の意欲的取組とこれに対する国等の支援の基本的枠組となる

- ・ 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、市町村が都市再生特別措置法第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、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。

### 3 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いては、民間の時間感覚にあわせ、その創意工夫を最大限に生かすことを主眼として、都市再生特別措置法において規定している都市計画特例、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あげ、当該地域の整備のため緊急かつ重点的な実施に努める。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あたって、関係省庁、地方公共団体及びその他の関係者の意見調整が不可欠な場合には、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。

なお、都市再生緊急整備地域の指定をするまでの都市開発事業の熟度や関連する公共公益施設の計画の具体性など条件整備が整わない場合には、都市再生本部において、都市再生緊急整備地域の指定に準じた手続により「都市再生予定地域」を設定し、この枠組の中で、関係者が意見調整を行い、条件整備を迅速に進めるものとする。

### 4 都市再生緊急整備地域の整備にあたっての配慮等

都市再生緊急整備地域の整備にあたって、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、緑、水、大気、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も配慮する。

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活かして進める。

## 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、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。

市町村の意欲的取組とこれに対する国等の支援の基本的枠組となる

- ・ 地域の自由な発想が活かせるまちづくり交付金
- ・ 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、市町村が都市再生特別措置法第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、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、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。

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、現実的な計画期間内において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重視などにより、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。

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・運営への地域の積極的参加と民間のアイデア・ノウハウ等の活用が図られること。
- まちづくりに関する住民、産・学、NPO、専門家等による民間の活動との協働と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。

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、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、現実的な計画期間内において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重視などにより、事業・施策の効率的実施と文化、環境、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、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。

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・運営への地域の積極的参加と民間のアイデア・ノウハウ等の活用が図られること。
- まちづくりに関する住民、産・学、特定非営利活動法人、専門家等による民間の活動との協働と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。

(別添1) 都市再生施策の重点分野

1 活力のある都市活動の確保

- IT等を活用した交通渋滞・交通事故対策
- ボトルネック踏切、渋滞ポイント解消
- 民間投資誘発効果が高い都市計画道路等の優先整備
- 通勤・通学混雑解消
- 国際物流機能の強化など物流の効率化・円滑化 等

2 多様で活発な交流と経済活動の実現

- 国際交流機能の強化や都市観光の推進
- ITなど将来成長産業の育成
- 地域に密着した商業をはじめとする都市型の産業の活性化
- 大学など高等教育機関等と各種都市機能の連携・一体化 等

3 災害に強い都市構造の形成

- 密集市街地の整備
- 震災対策
- 都市型水害対策 等

4 持続発展可能な社会の構築

- 廃棄物・リサイクル対策

- 都市公害対策
  - 地球温暖化対策・ヒートアイランド対策
  - 自然との共生等水や緑を活かしたまちづくり
  - 美しい都市づくり
- 等

5 誰でも能力を発揮できる安心で快適な都市生活の実現

- バリアフリー
  - 職住近接のまちづくり
  - 既存住宅ストックの改修・更新
  - 保育・介護等生活支援サービスの充実
  - 都市型犯罪対策
  - 安全でおいしい水の確保
- 等

(別添2) 都市再生緊急整備地域のイメージ例

第三の1の都市再生緊急整備地域の指定基準に該当すると考えられる都市再生緊急整備地域の具体的な地域イメージの例は以下のとおり。

- 高度成長期を牽引してきた重厚長大産業用地等で、大規模土地利用転換が見込まれる地域
- 駅等交通結節点及びその周辺で、生活・交流等の拠点形成が見込まれる地域
- メインストリート等基盤が整備されている市街地で、建物更新・共同化等が見込まれる地域
- 既成市街地において広幅員の道路整備を行う地域で、沿道の一体的開発が見込まれる地域
- 防災上危険な密集市街地で、一体的総合的な再開発が見込まれる地域
- バブル経済の遺産ともいえる虫食い土地等細分化された土地の集約化と有効利用が見込まれる地域
- その他、大規模な民間都市開発投資が見込まれる地域