

## 都市再生基本方針の一部変更について

〔令和 年 月 日〕  
閣議決定案

都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第14条第6項において準用する同条第1項の規定に基づき、都市再生基本方針（平成14年7月19日閣議決定）の一部を次のとおり変更する。

第一の1（都市再生の意義）中「による大規模災害」を「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」に改め、「東日本大震災」の次に「や平成30年7月豪雨、令和元年東日本台風等」を加える。

第一の1（都市の基本的構造の在り方）中「目指すことが重要である。」の次に次のように加える。

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、防災まちづくりを推進し、避難に必要な施設等の整備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。

第一の1（都市の基本的構造の在り方）中「都市外延部」を「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」に改める。

第一の1（安心して快適に生活できる都市）中「暮らしやすい環境を形成する」の次に「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」を加え、「見込まれる。」の次に次のように加える。

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。

第一の1（魅力ある美しい都市）中「始め」を「はじめ」に改める。

第一の1（災害に強い都市）中「東日本大震災」の次に「や平成30年7月豪雨、令和元年東日本台風等」を加え、「踏まえて」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」に改める。

第一の1（環境負荷の小さい自然と共生した都市）中「とともに、」の次に「グリーンインフラの取組による」を加える。

第一の2（国全体の成長を牽引する大都市）中「羽田空港の国際化や関西国際空港の完全24時間化、」を「主要国際空港や」に改める。

第一の2（質の高い生活のできる大都市）中「都市で働く人々も含む、人々の生活」を「都市で働く人々も含む人々の生活」に改め、「この際」の次に「、生活にゆとりと潤いを与えるみどりとオープ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」を加える。

第一の2（災害に強い大都市）中「東日本大震災」の次に「や平成30年7月豪雨、令和元年東日本台風等」を加え、「教訓」の次に「や、気候変動の影響により頻発・激甚化する水災害等」を加える。

第二の1中「連携が重要である。」の次に「このほか、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に対応するため、ゆとりある都市空間の形成など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。」を加え、「さらに、」を削り、「都市が抱える」を「都市や地域が抱える」に改め、「近未来技術」を「未来技術」に改め、「強め」を「強化し」に改め、「自動走行」の次に「、5G」を加え、「取組等を通じ、」の次に「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」を加え、「生産性の向上と」を「生産性の向上及び」に改める。

第二の2（都市のコンパクト化の推進等）中「こととなる。」の次に次のように加える。

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。

第二の2（都市のコンパクト化の推進等）中「第二」を「第三」に改め、「インフラ」の次に「について必要な改修を行いつつ、これら」を加え、「第三」を「第四」に改め、「第四」を「第五」に改め、「一方で、隣接市町村等の影響を受けることもあることから、都道府県は、コンパクト化」を「また、複数市町村で同一生活圈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」に改め、「第五」を「第六」に改

め、「取り組むとともに、」の次に「都市の」を加え、「見込み」の次に「や想定される災害のリスク」を加え、「居住の誘導」の次に「、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」を加え、「空間の整備」の次に「、安全で快適な自転車利用環境の創出」を加え、「地下空間の有効活用」を「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」に改める。

第二の2（質の高い生活を確保するための諸機能の整備）中「ネットワーク整備」の次に「、自転車通行空間の整備」を加え、「特に」の次に「、2021年に開催が延期となったが」を加え、「2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会」を「2020年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」に改める。

第二の2（子どもを産み育てやすい環境の整備）中「促進」の次に「、遊び場の確保」を加える。

第二の2（犯罪の起きにくいまちづくりの推進）の次に次のように加える。

**（「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、まちの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。併せて、道路の車線を削減して歩道を拡幅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。

第二の2（観光立国の実現等に資する魅力あるまちづくりの推進）中「環境整備」の次に「、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」を加える。

第二の2（災害に強いまちづくりの推進）中「東日本大震災における経験」を「や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」に改め、「津波や、」の次に「平成30年7月豪雨、令和元年東日本台風等、」を加え、「水害」を「水災害」に改め、「ハード面の施策とソフト面の施策と」を「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」に改め、「大規模災害に対して」の次に「総合的な防災・減災対策を講じ、」を加え、「津波避難ビル等の避難施設」の次に「、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」を加え、「浸水対策」の次に「、グリーンインフラの活用」を加え、「立地を抑制するための対策」を「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」に改め、「また、ソフト面の対策としては」を「加えて」に改め、「重点

的に進める」の次に「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」を加える。

第二の2（環境負荷の低減と自然との共生）中「通行空間の整備等」を「通行空間の整備やシェアサイクルの導入促進等による」に改め、「需要抑制」の次に「グリーンインフラの取組」を加え、「激甚化・頻発化など」を「頻発・激甚化等」に改め、「水害」を「水災害」に改める。

第二の2（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）を次のように改める。

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PFI、PPP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、PFI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、SDGsやESG（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、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の低い都市開発への投資を加速化する。

第二の2（近未来技術の実装推進）の見出し及び本文中「近未来技術」を「未来技術」に改める。

第二の2（未来技術の実装推進）の次に次のように加える。

#### （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。さらに、様々な官民データの分析が可能な3次元デジタルマップを活用した「3D都市モデル」の構築により、まちづくりの高度化・質の向上を図ることも必要である。

#### （スーパーシティ構想の推進）

国家戦略特別区域法に基づく国家戦略特区制度を基礎に、AIやビッグデータなどの先端技術を活用し、世界に先駆けて未来社会の先行実現を目指すスーパーシティの具体化に向け、都市における連携基盤の構築に向けた様々な支援を実施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。

第二の3（国際競争力の強化のための環境整備）中「医療施設」の次に「、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」を加え、「景観形成等を推進する。」の次に「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。」を加え、「羽田空港の24時間国際拠点空港化、」を削り、「関西国際空港の再生、」を「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」に改め、「容量拡大」を「機能強化・機能拡充」に改め、「空港、港湾」を「空港・港湾」に改め、「欧米向けの基幹航路」を「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」に改め、「維持等」を「維持又は増加」に改める。

第二の3（災害に強いまちづくりの推進）中「災害の発生が、甚大」を「災害の発生が甚大」に改め、「防災対策の強化」の次に「、都市の機能に直結する電源施設の浸水対策」を加え、「水害」を「水災害」に改める。

第二の3（都市間・都市内の相互連携と役割分担の強化）中「関連する施策を推進することが重要である。」の次に「なお、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響もあり多様な働き方の進展が一層加速し、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。」を加える。

第二の3（海外の高度人材を呼び込む質の高い生活環境の確保）中「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」を「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」に改める。

第二の3（海外の高度人材を呼び込む質の高い生活環境の確保）中「形成」の次に次のように加える。

- ・ 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

第二の3（海外の高度人材を呼び込む質の高い生活環境の確保）中「始め」を「はじめ」に改める。

第二の3（集積のデメリットの抑制）中「物流の機能向上」の次に「、駅周辺等の空間の再構築」を加える。

第三の1（2）中「都市構想・戦略が、策定・公表」を「都市構想・戦略が策定・

公表」に改める。

第三の４（都市再生の推進に当たっての配慮等）中「東日本大震災」の次に「や平成30年7月豪雨、令和元年東日本台風等」を加える。

第三の４（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）中「始め」を「はじめ」に改める。

第三の４（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）中「始め」を「はじめ」に改める。

第三の５中「位置づけ」を「位置付け」に改める。

第四の２イ中「市町村都市再生協議会の構成員に関係道路管理者、関係公園管理者その他の行政機関を加えること、交通事業者や物流事業者等の」を「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」に改め、「求めること等により、」の次に「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」を加える。

第四の２イ中「実施が図られること。」の次に次のように加える。

- 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。

第四の２イ中「位置づける」を「位置付ける」に改める。

第四の２イ中「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。」の次に次のように加える。

- 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、まちな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。

第四の２イ中「活かした」を「いかした」に改める。

第五の１中「維持や」の次に「、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」を加え、「将来的に目指すコンパクトシティの具体像」の次に「や目標」を加え、「望ましく、また」を「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」に改める。

第五の１中「プログラムの手法をとることが望ましい。」の次に次のように加える。

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、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、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。



第五の1中「示すことが望ましい。」の次に次のように加える。

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。

第五の2ア中「聞き」を「聴き」に改める。

第五の2イ中「連携してコンパクト化」を「連携して都市のコンパクト化」に改め、「連携して立地適正化計画」を「共同して立地適正化計画」に改め、「作成すること。」の次に「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。」を加え、「作成しやすいよう、」の次に「市町村都市再生協議会への参画等により」を加える。

第五の2イ中「広域的な調整を図ること。」の次に次のように加える。

- ・ 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。

第五の2イ中「防災に配慮する必要があることから、」を削る。

第五の2カ中「踏まえて設定すること。」の次に次のように加える。

- ・ 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。

第五の2カ中「エリアに設定すること。」の次に次のように加える。

- ・ 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。

第五の2カ中「について示すこと。」の次に次のように加える。

- ・ 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。