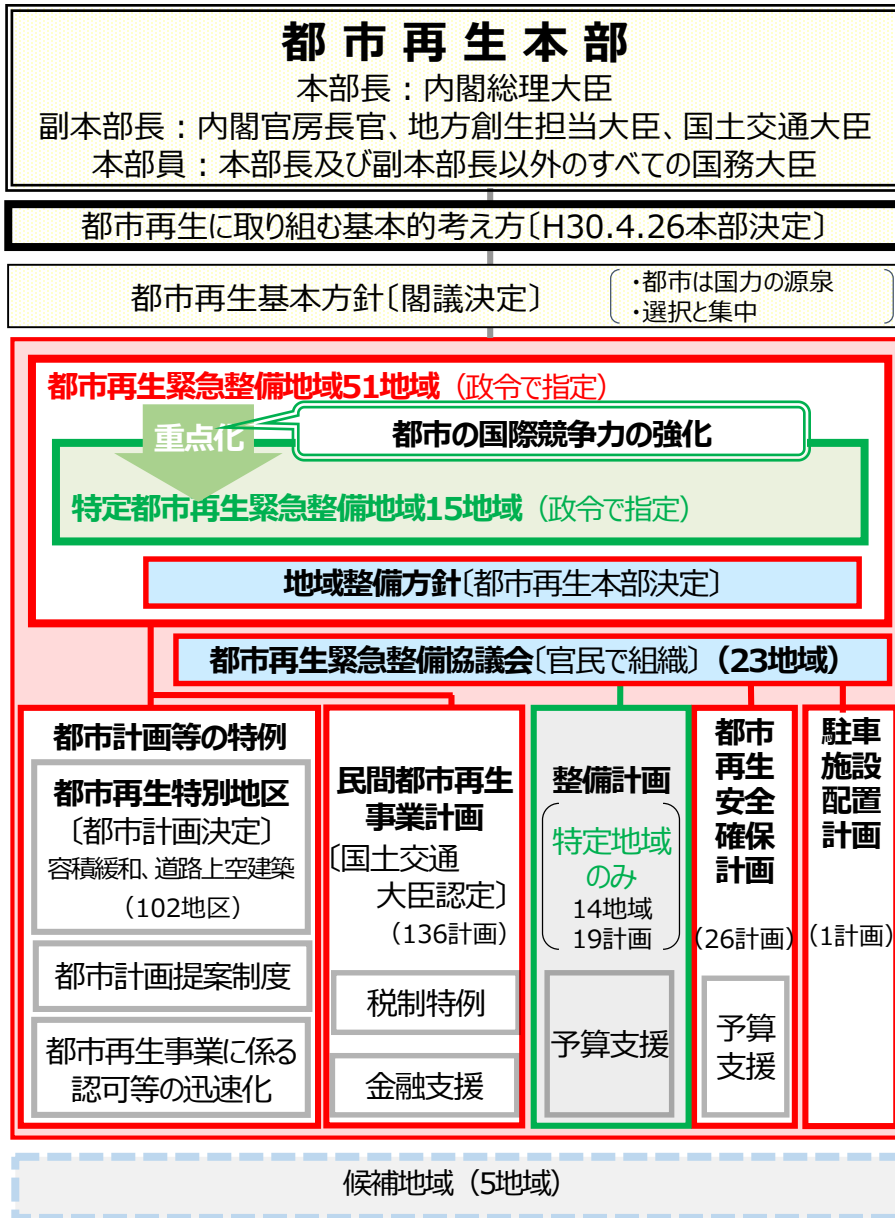


(概要) 都市再生緊急整備地域制度について

内閣府 地方創生推進事務局

都市再生制度に関する基本的な枠組み（都市再生特別措置法関連）



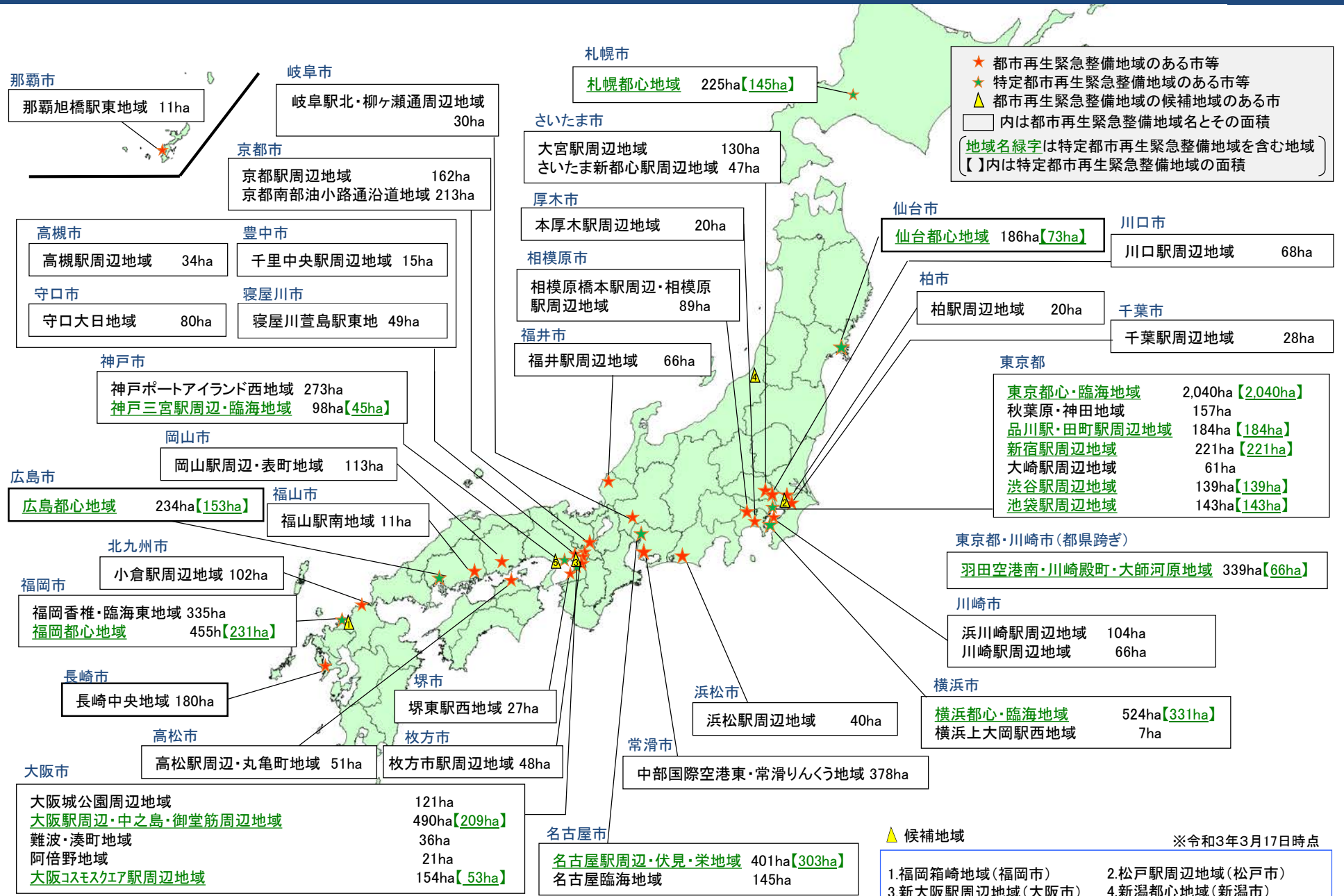
「都市再生緊急整備地域」とは、都市の再生の拠点として、**都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域**として政令で定める地域をいう。

「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

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)



- ▲ 候補地域
- ※令和3年3月17日時点
- 1.福岡箱崎地域(福岡市)
 - 2.松戸駅周辺地域(松戸市)
 - 3.新大阪駅周辺地域(大阪市)
 - 4.新潟都心地域(新潟市)
 - 5.(仮称)神戸都心地域(神戸市)

都市再生緊急整備地域における特例措置

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

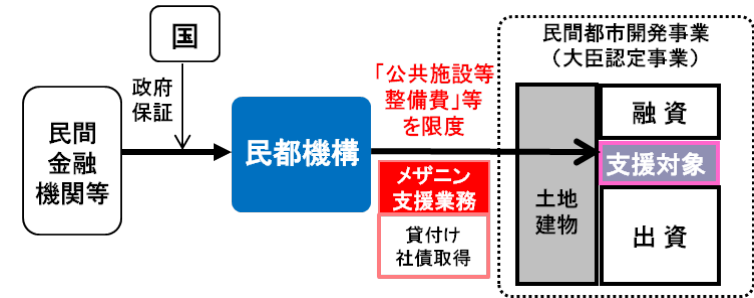
■ 都市安全確保促進事業

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

都市再生緊急整備地域の指定の基本要件・指定基準 [都市再生基本方針関連]

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の特例措置の概要

	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
都市計画等の特例 〔法第36条〕	・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 ・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	
	—	・下水の未利用エネルギー活用に関する規制を緩和
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"> ・所得税・法人税（割増償却）5年間25%増 ・登録免許税（建物）軽減税率3.5/1000 ・不動産取得税 1/5（都道府県条例による場合1/10～3/10）控除 ・固定資産税・都市計画税 課税標準5年間 2/5（市町村条例による場合3/10～1/2）控除 	<ul style="list-style-type: none"> ・所得税・法人税（割増償却）5年間50%増 ・登録免許税（建物）軽減税率2/1000 ・不動産取得税 1/2（都道府県条例による場合2/5～3/5）控除 ・固定資産税・都市計画税 課税標準5年間 1/2（市町村条例による場合2/5～3/5）控除
金融支援	・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	
	—	・ 国際競争力強化施設に対する金融支援
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"> ・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 ・ハード、ソフト両面の対策が盛り込まれる計画の作成・実施に対する予算支援（都市安全確保促進事業（エリア防災促進事業）、BCD補助事業） 	
	—	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・計画に記載された都市拠点インフラの整備に対する予算支援（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）
		・国際交流創造施設整備に対する 予算支援（官民連携まちなか再生推進事業） ※

※ 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。

2020年4月1日現在