資料４

都市再生の取組と
今後の方向性について

令和３年８月３日

内閣府 地方創生推進事務局

目次

１．都市再生制度に関する基本的な枠組と取組について

２．今後の都市再生の方向性について
（都市再生有識者懇談会　とりまとめ概要）

都市再生制度に関する基本的な枠組み

※令和３年4月1日時点

「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、必要に応じて設定・公表する地域をいう。

都市再生緊急整備地域における主な支援措置

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ことが可能。

【道路上空利用のイメージ】

■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

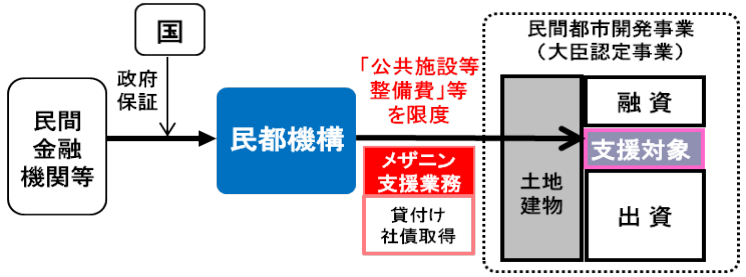
■都市安全確保促進事業

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、公共施設の整備を伴う優良な民間都市開発事業に対し、金融支援を行う。



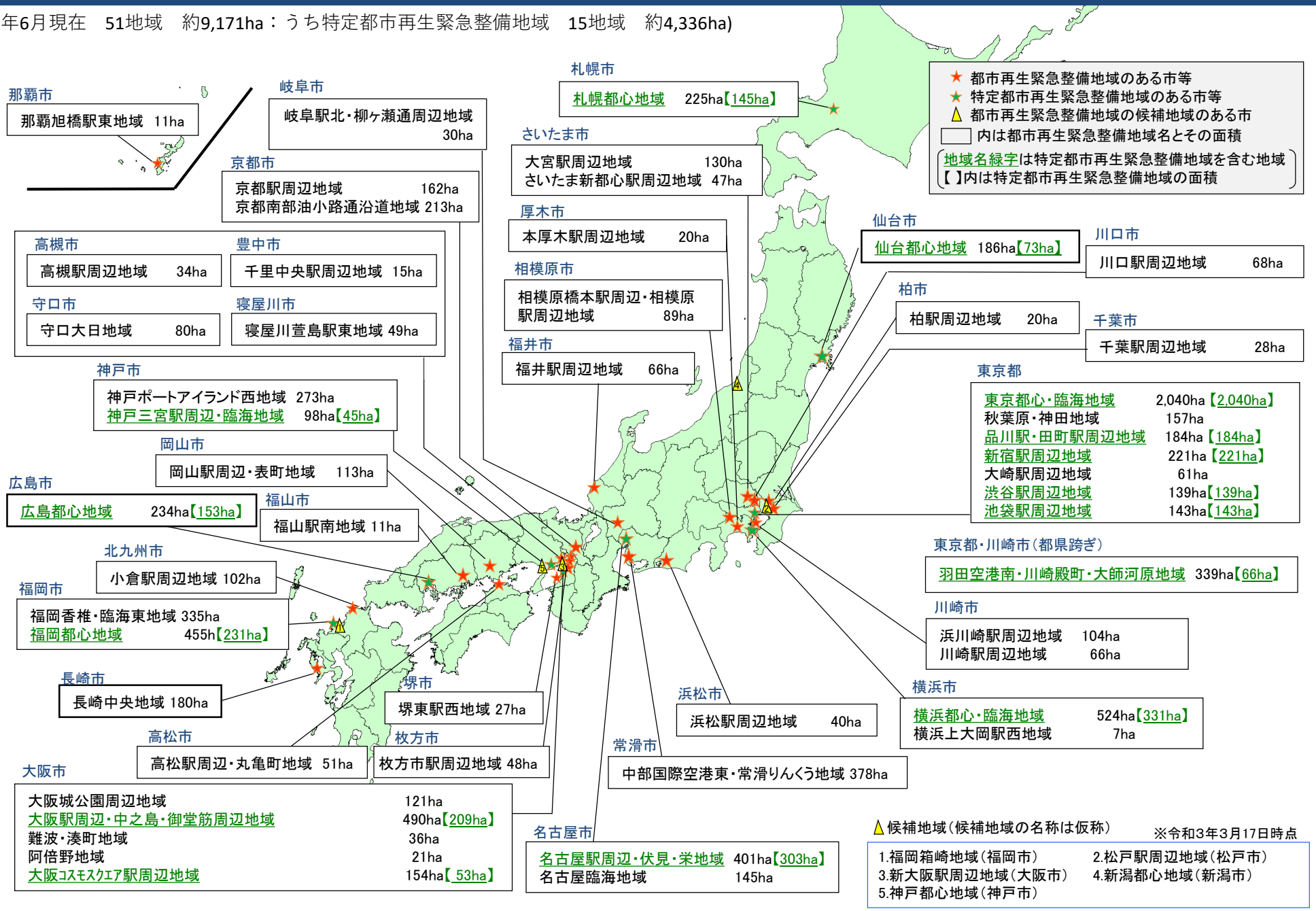
税制支援

■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一覧

（2021年6月現在　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）



※令和3年3月17日時点

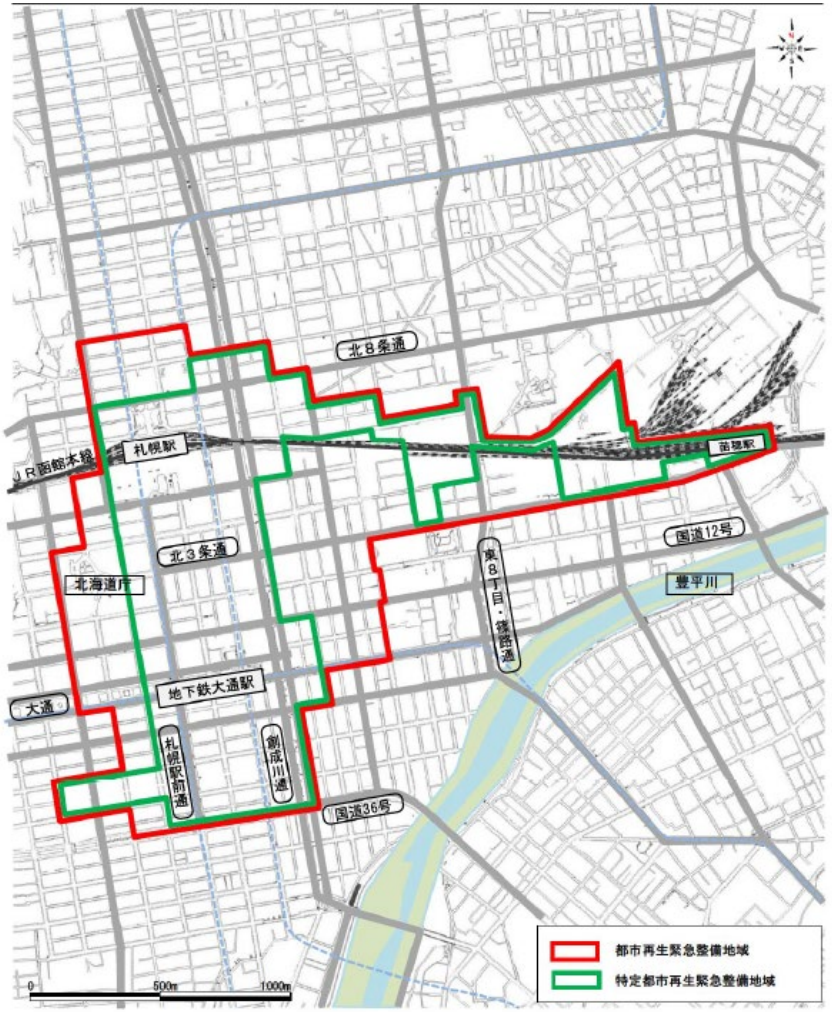
都市再生緊急整備地域における都市再生の事例

札幌都心地域

(出典) URのまちづくり最前線 第10回｜UR都市機構
https://www.ur-net.go.jp/aboutus/publication/web-urpress56/town_saizensen.html

■地域の概要
札幌の玄関口であるＪＲ札幌駅と従来からの商業地区である大通駅を含んだ札幌市（人口約197万人 ）の都心部で、業務・商業・娯楽等の機能が高度に集積した地域。
所在地　　：北海道札幌市中央区、北区、東区
面積　　：225ha（特定地域145ha）
指定年月日：H14.10.25/H24.1.25(特定)/H25.7.12(拡大)

■都市の効果
①人口　　：107%　増　4,543人　（H17）→9,411人　（H27）
②世帯数　　：116%　増　2,835世帯　（H17）→6,134世帯　（H27）
③地価　　：　21%　増　124万円/㎡（H14）→150万円/㎡（H28）
④就業者密度：　16%　増　739人/ha　（H13）→854人/ha　（H26）



新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした今後の都市再生のあり方

（都市再生有識者懇談会におけるとりまとめ概要より）

都市再生を取り巻く潮流とその変化

これまでの都市再生の取組

■都市再生に取り組むため、2002年に都市再生特別措置法が制定され、容積率等の規制緩和、財政や金融、税制上の支援措置が定められた。

■これまで延べ68地域が都市再生緊急整備地域として指定、140件の民間都市再生整備事業計画が認定され、約12兆円を超える建設投資が行われてきた（2021年６月時点）。

新型コロナウイルス感染症のインパクト

■新型コロナウイルス感染症（以下、「感染症」という。）の拡大により、テレワークの推奨や県外との往来自粛等が行われ、交通・宿泊・観光・飲食業界などにおいて大きな経済的損失が生じた。

■不動産市場への影響として、オフィス空室率の上昇、商業施設や宿泊施設における経済的打撃が生じているが、大型の都市再生事業については、おおむね予定通り建設が継続されている。

「新しい生活様式」に対応した都市の方向性を模索していく観点から、「働き方」、「デジタル」、「脱炭素」にスポットを当て、都市再生に与える影響を検討

働き方の変化とテレワークの進展

■感染症による働き方の変化
⇒生活の質（QOL）の向上を求め、**新しく多様な「働き方」に変革**。

■テレワークの進展による働く場所の変化
⇒東京圏を中心に在宅勤務が増加し、広く、働きやすい環境を求め、東京圏郊外への関心が高まるなど、**働く場所の選択肢が拡大**。

■働く場所の役割と地方都市への影響
⇒テレワークを活用したオフィスのハイブリッド戦略の浸透が予想される。また、**テレワークの進展は「転職なき移住」というスタイルを可能**とし、今後**テレワークが地方都市に与える影響**を注視していく必要。

デジタル化の進展

■デジタルの進展と不動産への影響
⇒感染症の拡大はeコマース、オンライン手続き等を加速し、**対面サービス・窓口の減少**やイベントのライブ配信等、商業・遊興施設に影響。

■都市活動のデータ分析の進展
⇒オルタナティブデータの活用により、粒度が細かく、即時性の高い分析を**都市再生の計画・運営に活用**可能となった。

■未来技術がもたらす都市の変化
⇒実証実験等を通した**テクノロジーの進展やサービスの多様化**。道路の拡幅や駐車場の配置等、都市構造も変化すると予想。

脱炭素社会の実現に向けた取組の加速

■脱炭素社会の実現に向けた動き　⇒ 脱炭素社会の実現のための積極的な対応が世界的な潮流であり、**官民を挙げての取組が加速化**。
■都市における脱炭素に向けた取組 ⇒ **都市のコンパクト化や環境に配慮した民間都市開発事業**の促進を推進。
■都市におけるグリーンインフラ活用　⇒ グリーンインフラの推進を通じた**健康でイノベーティブな生活・労働環境の実現**。

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした今後の都市再生のあり方

今後の都市再生のあり方

（都市再生有識者懇談会におけるとりまとめ概要より）

（１）目指すべき都市再生の方向性

【都市の意義】

■都市の存在意義は、適度な集積による**各種サービスの生産性の維持向上と出会いや交流、イノベーション創出の場**としての機能である。
■オンライン会議やバーチャルな体験,eコマース等が広がったことで、**オンラインを活用したリアルな活動の補完や代替が可能**であることが明らかになりつつある。
■一方、**リアルな体験の価値も再認識**されており、リアルとバーチャルの融合を考えながら、**人中心でゆとりある空間づくり**を進めていく必要がある。

【都市再生の方向性】

・働き方の変化を踏まえ、オンラインも活用した**職住学遊の近接**

・都市の様々な変化に対応できる**柔軟性・可変性の確保**

・不動産全体の需要と供給を考慮したコンパクトな都市構造と東京圏一極集中を是正する**分散型の国土構造**

（２）今後の都市再生を進めるうえでの重点事項

①都市再生を進めるための効果的なデータの活用

■都市における活動や都市基盤に関するデータに基づく**都市再生のPDCAサイクルの確立**　■i-都市再生の活用等の**効果的な可視化方法の整理**
■即時性のある**オルタナティブデータの活用**　■スマートシティにおける相互運用性・セキュリティの確保された**都市OS（データ連携基盤）の整備**
■リアルタイムデータ収集のための**地域の実情に応じた支援**

②都市の特性に応じた都市再生の推進

■東京都心：**国際競争力の強化と文化・芸術・交流の場としての更なる進化**、郊外や地方都市への機能分散
■地方の大都市：**国際的な中枢都市機能集積地の形成**やハイクラスオフィスの整備 ■大都市郊外：都心からの受け皿として**住みやすく働きやすい環境の整備**
■地方都市：大都市からの仕事や人の移転の受け皿としての**イノベーションの拠点整備、地域独自の観光資源や質の高い宿泊施設、公共交通機能の充実**

③新たな時代に対応した都市間連携の強化

■各地方都市の得意分野を生かした産業強化や、**大都市との知のネットワークの拡大**
■リアルとバーチャルの融合や未来技術等を活用した**新たな都市間連携**　■従来からの物理的な連携や円滑な移動のための**交通結節点等の整備**
■魅力的な地方や農山漁村などの**後背地との繋がりの強化**　■**地方都市や大都市郊外等の隔地への貢献や連携を評価した**都心再開発の仕組

④デジタル化や未来技術実装の促進

■都市部における移動手段の役割が、自動運転等の技術革新によりU**変化することを視野にいれた都市のあり方**
■Maasに関して**統一したデータプラットフォームを構築**することで地域内交通の連携・再編を促進するための仕組や支援
■自動運転やドローン等の未来技術の進展に合わせた**トライアンドエラーを繰り返す取組を後押しする仕組**

⑤持続可能な都市再生の推進

■脱炭素社会を見据えた建物整備や**緑のネットワーク形成**　■地方都市のオフィス需要や老朽化状況を踏まえたリノベーション等を活用した**都市の柔軟性の確保**
■職住近接を促進するための**土地利用規制の柔軟化や収益性向上の支援策**　■エリアマネジメント団体等、**都市における様々な主体との連携支援**

都市再生有識者懇談会

○2020年12月から2021年6月まで計７回にわたり、新型コロナウイルス感染症の拡大による都市への影響や働き方・住まい方等の変化とあわせて、今後予想される自動運転等の未来技術の進展を踏まえた都市再生等について、最新の状況やこれら変化への対応について議論を行い、都市のあり方や都市再生の取組の方向性についてとりまとめを行った。

（順不同、敬称略）

メンバー	所属
赤井　厚雄	株式会社ナウキャスト　取締役会長
秋田　典子	千葉大学大学院園芸学研究院　教授
姥浦　道生	東北大学大学院工学研究科　教授
野澤　千絵	明治大学政治経済学部　教授
森川　高行	名古屋大学未来社会創造機構　教授　【座長】

事務局
内閣府地方創生推進事務局
オブザーバー
国土交通省　都市局

議論・検討の経緯	議題	ゲストスピーカー
第１回　2020年 12月 4日	目指すべき今後の都市再生の方向性	―
第２回　2021年　1月15日	新型コロナウイルス感染症による都市再生への影響とその対応	三鬼商事株式会社 株式会社ニッセイ基礎研究所 一般社団法人不動産協会
第３回　2021年　2月24日	新たな働き方・住まい方・生き方を見据えた都市再生と都市間連携	株式会社リクルート　リクルートワークス研究所 株式会社ザイマックス不動産総合研究所 認定NPO法人ふるさと回帰支援センター
第４回　2021年　3月29日	各都市の都市再生に関する取組	名古屋市 福岡市 福山市
第５回　2021年　4月16日	都市や建物への未来技術の導入取組	一般財団法人計量計画研究所 一般社団法人大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会
第６回　2021年　5月18日	中間とりまとめ骨子素案	―
第７回　2021年　6月23日	新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした今後の都市再生のあり方	―

（参考）オルタナティブデータとは

（出典　ニッセイ基礎研究所発表資料より）

- オルタナティブデータは近年、「取得可能になったデータ」and/or「活用可能になったデータ」
- ビッグデータとの違い？　（3V・・・「Variety(種類)」、「Volume(量)」、「Velocity(頻度)」）

方向性	具体例
速報性・リアルタイム性の高い分析	新型コロナウイルス感染症の影響分析
これまで定量化されてこなかった定性的な情報を活用した分析	サブマーケット分析・予測の精緻化 （Target Market Analysis, Predictive Data Analysis）
新たな経済指標・インデックスの開発	不動産ヘドニック指数の改善

（注）方向性は岡崎・敦賀（2015）から引用、具体例はニッセイ基礎研究所
（出所）岡崎 陽介、敦賀 智裕 (2015)「ビッグデータを用いた経済・物価分析について― 研究事例のサーベイと景気ウォッチャー調査のテキスト分析の試み―」、2015年6月、日本銀行をもとにニッセイ基礎研究所作成

Copyright © 2021 NLI Research Institute All rights reserved

（参考）オルタナティブデータの活用（V-RESASでの活用）

（出典　内閣府地方創生推進室、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局　V-RESASより）

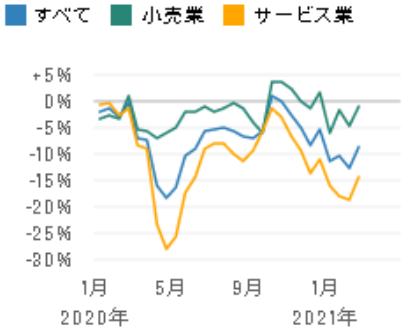
全国のサマリー

移動人口の動向 >

2019年同週比

-11%

決済データから見る消費動向 >



POSで見る売上高動向 >

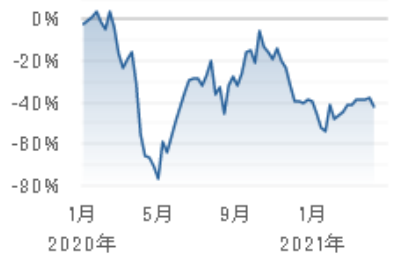
2019年同週比

+4%

飲食店情報の閲覧数 >

2019年同週比

-42%

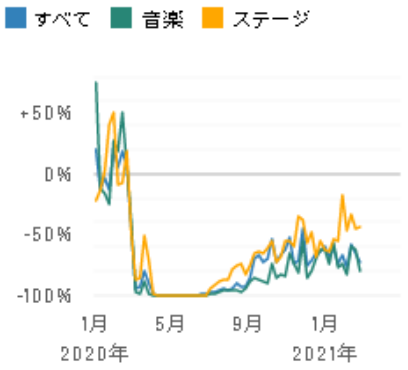


宿泊者数 >

2019年同週比

-61%

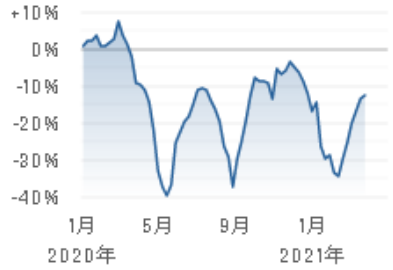
イベントチケット販売数 >



外出に関する検索人数 >

2019年同期比

-12%



求人情報数 >

2019年同週比

-18%

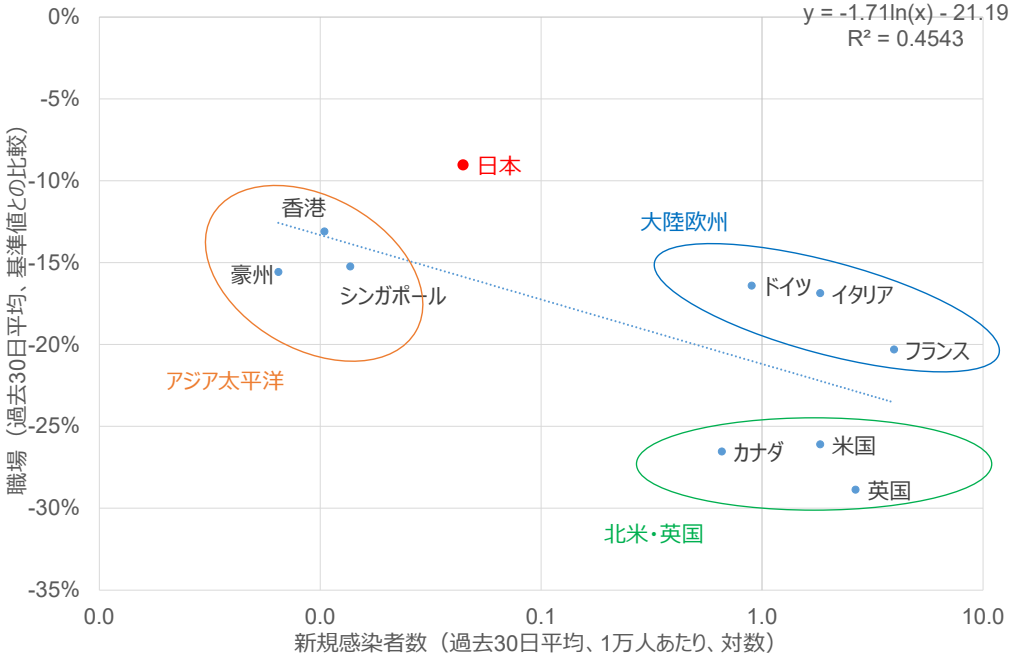
（参考） オルタナティブデータの活用（オフィス出社率の国際間・都道府県間比較）

（提供 ニッセイ基礎研究所）

- 日本のオフィス出社率は主要先進国と比較して高く、低いコロナ感染リスクに加えて、日本の固有要因の影響も
- 東京都は高い感染リスクと比較しても他の地域より外出自粛傾向が強い
- コロナ感染リスクに対するオフィス出社率の感応度が低下している

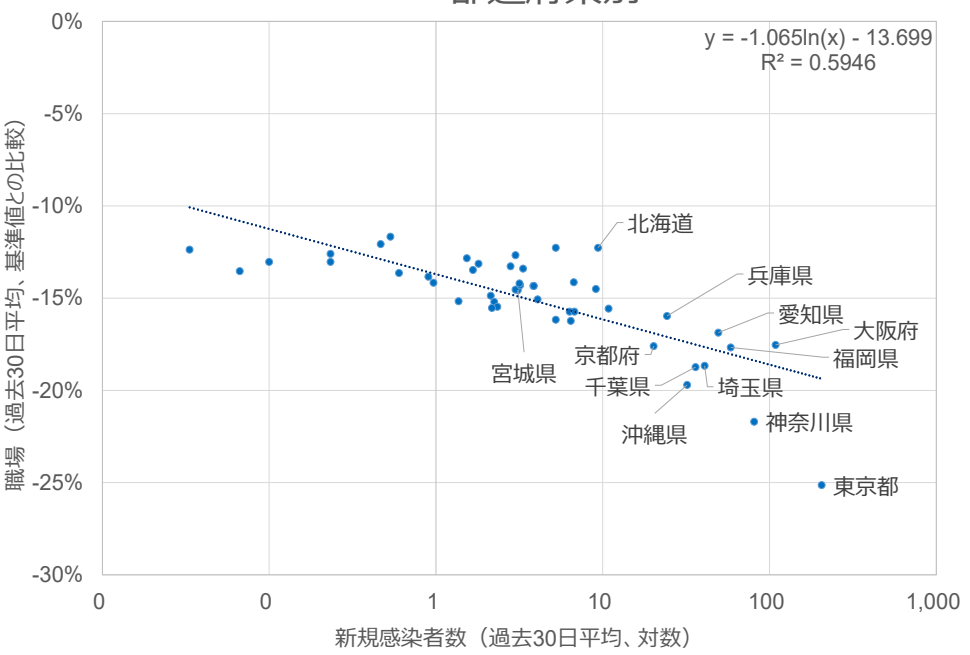
オフィス出社率と新型コロナウイルスの新規感染者数の関係

主要国別



（注）流動人口は、2020年1月3日～2月6日の曜日別中央値からの訪問者数の変化率。
2020年10月30日時点
（出所）Google、ジョンズ・ホプキンス大学のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

都道府県別



（注）流動人口は、2020年1月3日～2月6日の曜日別中央値からの訪問者数の変化率。
2020年9月11日時点
（出所）東洋経済オンライン「新型コロナウイルス 国内感染の状況」（制作：荻原和樹）、Googleのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

Copyright © 2021 NLI Research Institute All rights reserved