

都市再生制度の概要

都市再生の意義・経緯

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、資本や人材等を呼び込み、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。

都市再生特別措置法の制定

平成14年に都市再生特別措置法を制定。政令で指定した都市再生緊急整備地域に対して以下の支援措置を創設。

- 都市再生特別地区
- 民間都市再生事業計画の認定制度による金融支援（出資・社債等取得、債務保証、無利子貸付）、税制特例措置（平成15年～）等

背景

- バブル崩壊以後、地価の下落に歯止めがかからない状況
- 少子高齢化、情報化等の進展に伴い、社会・経済環境の変化による、産業構造転換の必要性
- 災害に対する脆弱性、断片的な国土利用、慢性的な交通渋滞等、大都市における負の遺産の存在

その後の改正経緯等

- 平成16年 まちづくり交付金制度の創設
- 平成17年 まちづくり交付金のエリアを対象とした民間都市再生整備事業計画の認定制度による金融支援・税制特例の創設
- 平成19年 都市再生整備推進法人の指定制度の創設、民間都市再生事業計画の認定申請期限の5年延長
- 平成21年 歩行者ネットワーク協定制度の創設
- 平成23年 国際競争力強化を図るための特定都市再生緊急整備地域制度の創設、都市利便増進協定制度の創設
- 平成24年 防災機能の向上を図るための都市再生安全確保計画及び都市再生安全確保施設に関する協定制度の創設
- 平成26年 市町村によるコンパクトなまちづくりを支援するための立地適正化計画に関する制度の創設

都市再生の枠組及び都市再生緊急整備地域一覧

都市再生本部（本部長：内閣総理大臣）

都市再生基本方針【閣議決定】

民間中心の都市再生（大都市及び地方中枢都市）

都市再生緊急整備地域（政令指定：63地域）

都市の国際競争力の強化

特定都市再生緊急整備地域（政令指定：12地域）

地域整備方針【都市再生本部決定】

法制上の支援措置

都市再生特別地区

（77地区決定）

道路上空利用のための
規制緩和 ＜特定地域のみ＞

都市計画提案制度

民間都市再生事業

税 制 特 例

金 融 支 援

（80計画認定）

財政支援

国際競争拠点都市整備事業
＜特定地域のみ＞ 等

都市再生安全確保計画（11計画作成）

平成27年9月30日時点

都市再生緊急整備地域一覧

<凡例>

都市再生緊急整備地域
（63地域 8,372ha）

特定都市再生緊急整備地域
（12地域 3,894ha）

那覇市
1地域 11ha

静岡市 浜松市
2地域 91ha

岐阜市
1地域 30ha

京都市 向日市 長岡京市
4地域 441ha

神戸市 尼崎市
4地域 416ha

岡山市
1地域 113ha

広島市 福山市
2地域 84ha

福岡市 2地域 790ha
北九州市 2地域 160ha

福岡都心地域 231ha

高松市
1地域 51ha

大阪市 堺市 守口市 寝屋川市 豊中市 高槻市
13地域 1,133ha

大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域 209ha
大阪コスモスクエア駅周辺地域 53ha

札幌市 1地域 225ha

札幌都心地域 145ha

仙台市
2地域 125ha

さいたま市 川口市
2地域 115ha

東京都 8地域 2,903ha

東京都心・臨海地域 1,991ha
品川駅・田町駅周辺地域 184ha
新宿駅周辺地域 220ha
渋谷駅周辺地域 139ha
池袋駅周辺地域 143ha

千葉市 柏市
4地域 185ha

横浜市 4地域 286ha
川崎市 3地域 534ha
相模原市 藤沢市 厚木市 3地域 139ha

横浜都心・臨海地域 233ha
川崎殿町・大師河原地域 43ha

名古屋市 3地域 570ha

名古屋駅周辺・伏見・栄地域 303ha

認定民間都市再生事業の例

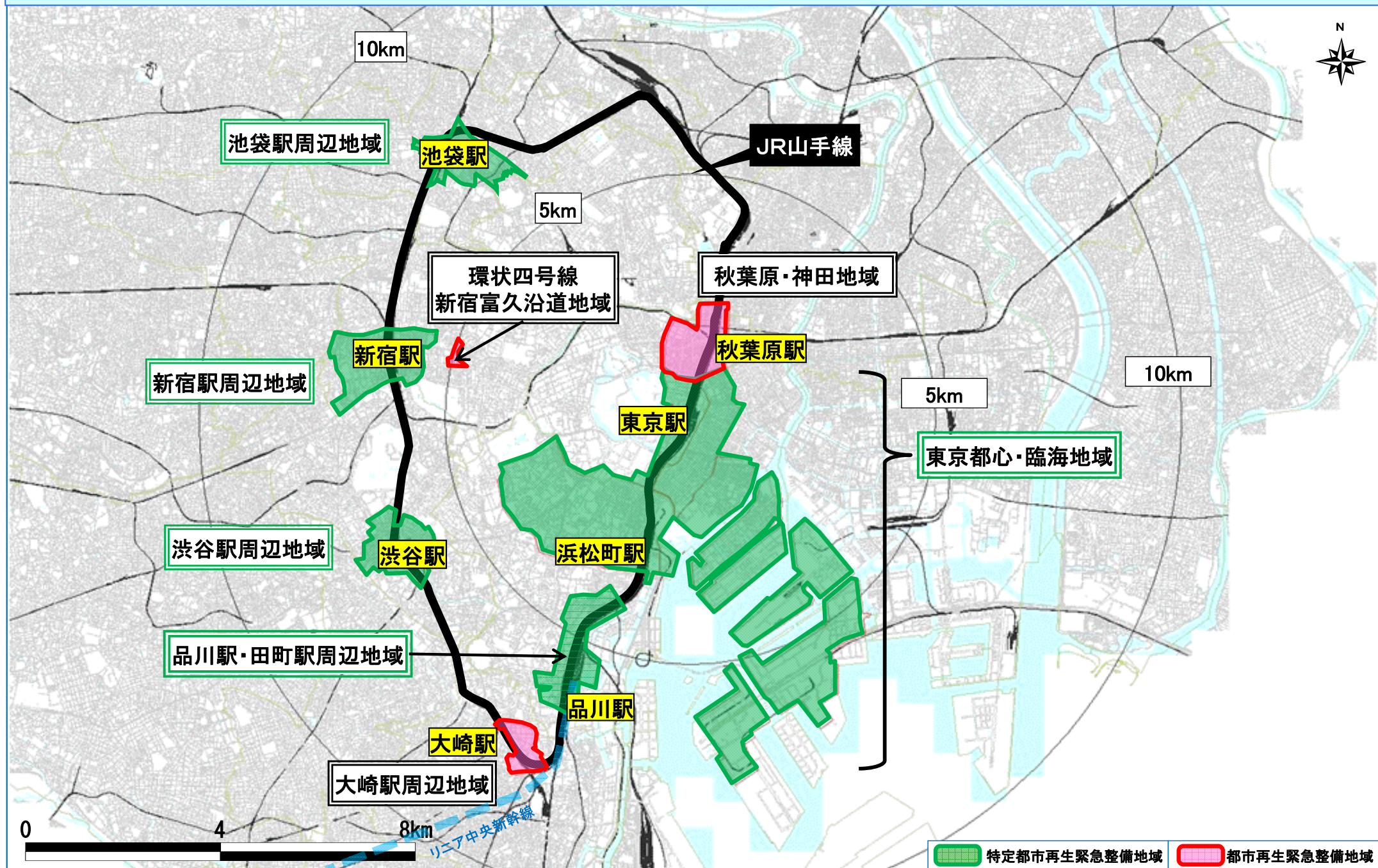


虎ノ門ヒルズ
（東京都心・臨海地域）



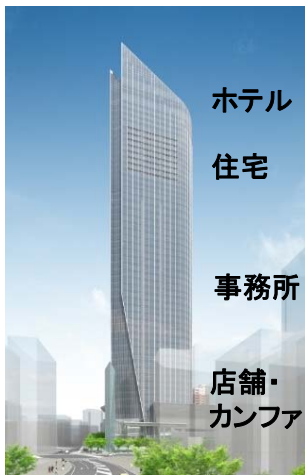
グランフロント大阪
（大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域）

東京都（8地域：2,903ha）



特定都市再生緊急整備地域 都市再生緊急整備地域

(参考)都市再生の事例



ホテル

住宅

事務所

店舗・
カンファレンス



環状第二号線新橋・虎ノ門地区（虎ノ門ヒルズ）

○都市再生緊急整備地域名称：東京都心・臨海地域

○開業：2014年6月

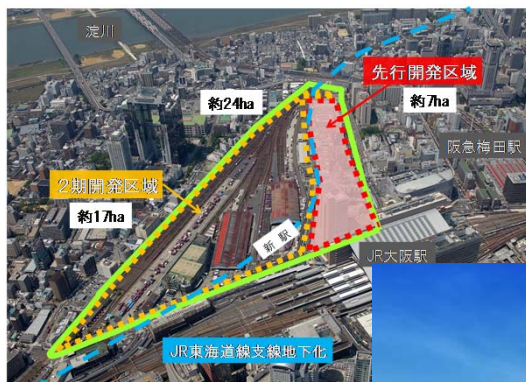
○規模：敷地 1.7ha 建物 約24万㎡

○民間事業者名：森ビル（再開発、街路事業は東京都）

○特別の措置：民間都市再生事業計画による税の軽減措置

○地域整備方針の表記

「良好な住環境を備えた居住機能のほか、国際金融をはじめとする
業務・商業・文化・交流・宿泊等の多様な機能の誘導」等



大阪駅・うめきた地区 先行開発区域事業（グランフロント）

○都市再生緊急整備地域名称：大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域

○開業：2013年4月

○規模：敷地 約7ha（先行開発区域）、建物 約51万㎡

○民間事業者名：三菱地所(株)ほか計12社（区画整理事業はUR）

○特別の措置：都市再生特別地区による容積率緩和（1600%）等

民間都市再生事業計画による税の軽減措置

○地域整備方針における表記

「国際的な中枢業務機能、学術・研究機能、商業機能、情報発信機能、
居住機能等の複合市街地を形成。都市型住宅機能等を強化」

「幹線道路を整備するとともに、大阪駅北側の駅前広場を新設」等



都市再生緊急整備地域への支援

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<特定地域のみ>

特定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が可能。



■都市再生歩行者経路協定

- ・関係者が協力して管理する通路等について、歩行者の利便性、安全性の向上を図るために整備・管理等に関する協定を締結できる制度。
- ・協定内容は承継効により、土地所有者が代わっても協定の内容が及ぶ。

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。

また、特定都市再生緊急整備地域を核とする大都市圏における国際港湾周辺等の国際物流の結節地域において国際コンテナに対応した物流拠点の整備・再整備の推進を支援。

■国際的ビジネス環境等改善・シティセールス支援事業<特定地域のみ>

特定都市再生緊急整備地域において都市再生緊急整備協議会が行う国際的ビジネス環境等改善に資する取組及びシティセールスに係る取組を支援。

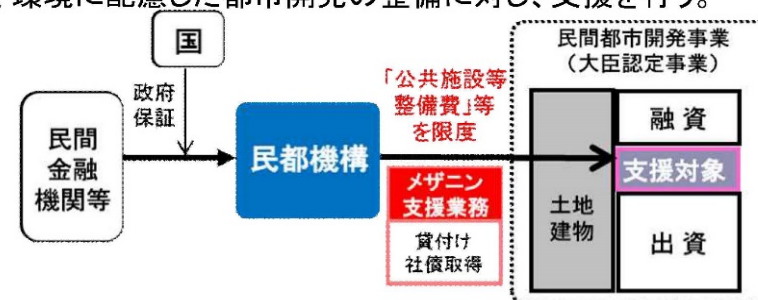
■都市安全確保促進事業

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3(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 : 課税標準を1/5(1/2)控除※1/10(2/5)以上3/10(3/5)以下の範囲内において都道府県の条例で定める場合にはその割合を控除
 - 固定資産税・都市計画税 : 5年間 課税標準を市町村の条例で定める割合に軽減
※参酌基準を3/5(1/2)とし、1/2(2/5)以上7/10(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

都市再生特別措置法に基づく都市再生安全確保計画について

背景

- ◆ 東日本大震災の際に、管理者の異なる様々な施設が集積する大都市の交通結節点周辺等のエリアにおいて、避難者・帰宅困難者等による大きな混乱が発生。
- ◆ 首都直下地震等の大規模な地震が発生した場合には、建物損壊、交通機関のマヒ等により、甚大な人的・物的被害が想定。
⇒ 官民の連携によるハード・ソフト両面にわたる都市の安全確保策が必要

概要

- 都市再生緊急整備地域(全国63地域を指定)の協議会(国、関係地方公共団体、都市開発事業者、公共公益施設管理者等(鉄道事業者、大規模ビルの所有者・テナント等を含む)からなる官民協議会)が、大規模な地震の発生に備え、
 - ・ 退避経路、退避施設、備蓄倉庫等(都市再生安全確保施設)の整備・管理
 - ・ 退避施設への誘導、災害情報・運行再開見込み等の交通情報の提供、備蓄物資の提供、避難訓練等について定めた計画(都市再生安全確保計画)を作成できることとする。
- 計画に記載された事業等の実施主体は、計画に従って事業等を実施。

都市再生安全確保計画の作成、計画に記載された事業等の実施に対し予算支援

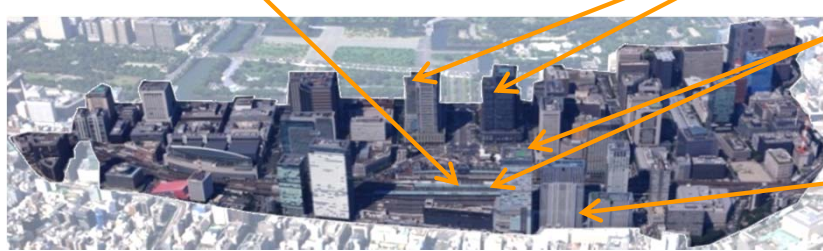


一時退避の誘導と経路の確保

- ・ 地震発生時に、鉄道駅やビルから円滑に誘導・誘導のための情報発信設備を整備
- ・ 退避経路の協定(承継効付き)により関係者による継続的な管理を担保

避難訓練

- ・ 平常時から
の訓練



退避施設の確保

- ・ 鉄道駅、オフィスビル等に退避施設を確保(数日間滞在)
- ・ 退避施設の協定(承継効付き)により関係者による継続的な管理を担保

情報提供

- ・ 災害情報、交通情報
等の提供



備蓄倉庫等の確保

- ・ 計画に記載された備蓄倉庫等の部分を容積率不算入
- ・ 地方公共団体との管理協定(承継効付き)により継続的な管理を担保
- ・ 都市公園に備蓄倉庫等を設置する際の占用許可手続を迅速化

* 下線は法律の特例

耐震改修等の促進

- ・ 建築確認、耐震改修等
の認定等手続を一本化



都市における大規模地震発生時の安全を確保

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

○都市再生基本方針にて規定

【都市再生緊急整備地域】

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

- 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

【特定都市再生緊急整備地域】

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する地域

- 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。)

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 ②

○特定都市再生緊急整備地域のみ、都市再生有識者ボードで定めた具体的な基準(数値等)がある。

(基本要件) ※基本方針「前文」		
基本となる指標		併せて勘案すべき指標
地域における取組	a) 都市構想・戦略 ・国際競争力強化の拠点とするうえで、実現性等の点で十分な都市戦略・構想が、地方公共団体の関与のもと策定・公表 b) 関連制度の運用等 ・地方公共団体による都市再生に関連する制度の適切な運用	・地域の関係者との都市戦略等の共有状況 ・都市再生基本方針との整合性 等
具体のプロジェクト	・国際競争力強化に資する具体の都市開発プロジェクトの見込み	・地域の関係者との調整状況 等
(詳細基準) ※基本方針「ア、イ、ウ」		
基本となる指標		併せて勘案すべき指標
ア. 国内外の主要都市との交通利便性	a) 国内アクセス ・新幹線駅までのアクセスが 15分以内 等 b) 国際アクセス ・主要都市への便数が1日に平均10便以上の国際線の空港までのアクセスが 1時間以内 等	・国際港湾へのアクセス 等
イ. 都市機能の集積の程度	・単位面積当たりの就業人口又は事業所数が、東京都心3区平均の水準以上 《655人/ha又は32箇所/ha》	・国際会議場、展示施設、宿泊施設 等 ・ビジネスマン等の生活を支えるインターナショナルスクール 等
ウ. 経済活動の活発さ	・単位面積当たりのG R P（地域総生産額）の推計値が、東京都心3区平均の水準以上 《6,170百万円/ha》	・防災への取組状況等経済活動に影響を与えるリスクに対する対応状況 等

地域整備方針の記載に関わる規定

○都市再生特別措置法 第15条

（地域整備方針）

第十五条

本部は、都市再生緊急整備地域ごとに、都市再生基本方針に即して、当該都市再生緊急整備地域の整備に関する方針（以下「地域整備方針」という。）を定めなければならない。

2 地域整備方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 都市再生緊急整備地域の整備の目標（特定都市再生緊急整備地域が指定されている場合にあっては、都市再生緊急整備地域の整備の目標及び特定都市再生緊急整備地域の整備の目標）
- 二 都市再生緊急整備地域において都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項
- 三 都市再生緊急整備地域における都市開発事業の施行に関連して必要となる公共施設その他の公益的施設（以下「公共公益施設」という。）の整備及び管理に関する基本的な事項
- 四 前三号に掲げるもののほか、都市再生緊急整備地域における緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項

3 地域整備方針は、大規模な地震が発生した場合における滞在者、来訪者又は居住者（以下「滞在者等」という。）の安全を確保することができるものとなるよう定めなければならない。

4 特定都市再生緊急整備地域が指定されている都市地域に係る地域整備方針（当該特定都市再生緊急整備地域に係る部分に限る。）は、外国会社、国際機関その他の者による国際的な活動の拠点となるにふさわしい市街地の形成を実現することができるものとなるよう定めなければならない。

※5～8略

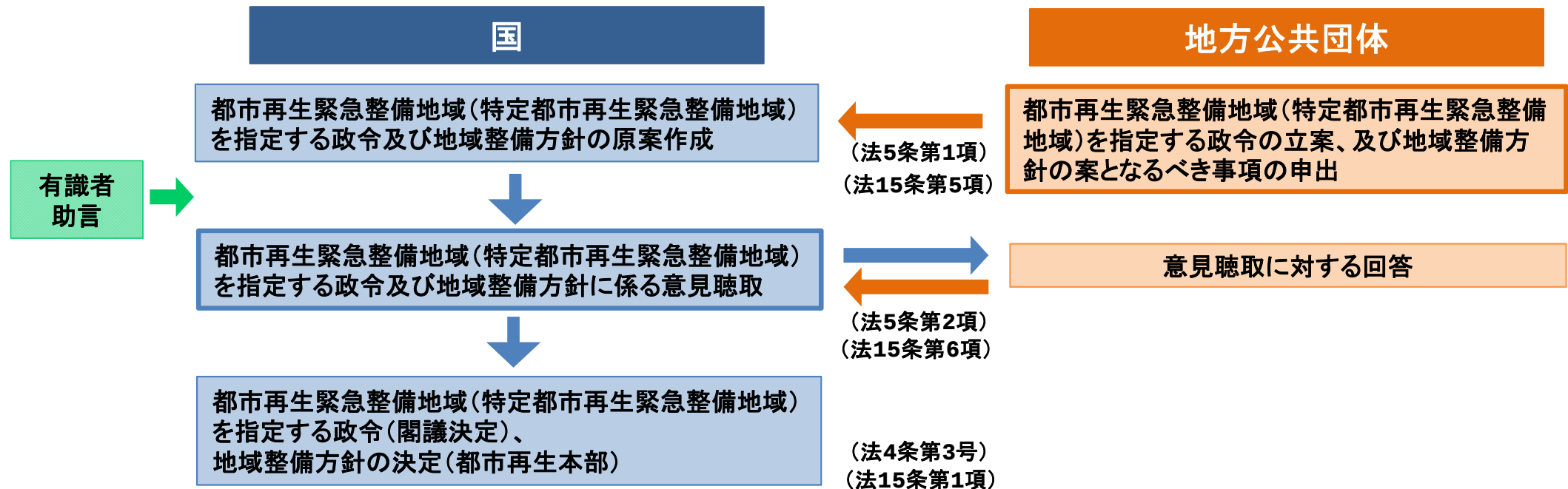
地域整備方針の事例「札幌都心地域」 ※都市再生緊急整備地域

地域名称	整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項
札幌都心地域	〔都市再生緊急整備地域〕 札幌市の都心において、既存の都市基盤と世界有数な多雪寒冷の大都市という地域特性を活かし、人と環境を中心に据えた都心づくりを推進 このため、札幌駅前通や創成川通の整備効果を活かし、都心の骨格軸や展開軸、交流拠点を中心とする、歩いて暮らせる豊かで快適な都心の創造に向けた多様で高次の機能が複合した市街地を形成 併せて、低炭素社会の実現を図るため、雪の冷熱エネルギーの活用等による、環境負荷の低い新たなエネルギー有効利用都市の実現を先導	○札幌駅周辺において、広域的交通結節点としての機能を強化するとともに、情報、サービス、交流機能等を充実・強化 このうち、北口周辺では業務、居住機能等の複合市街地を形成 ○札幌駅前通沿道において、引き続き業務、商業、交流機能等を充実・強化 ○大通と創成川通が交差する交流拠点において、創造的活動に資する文化芸術等の機能や、商業、交流機能等を充実・強化 ○創成川通沿道において、商業、居住、宿泊機能等を充実・強化するとともに、多様な都市機能を創成川以東地区に波及させる交流機能を導入 ○大通以南の地区において、防災・安全面で課題を抱える老朽建築物の更新を促進することで、商業、交流機能等を充実・強化するとともに、業務、居住機能等との複合市街地を形成 ○創成川以東の地区において、東4丁目線、北3条通、大通をまちづくりの基軸とし、回遊、交流機能を向上させるとともに、居住機能をはじめ、業務、医療・福祉、文化、スポーツなどの機能が近接した質の高い生活の場を創出	○道路等と敷地内通路等の連携や広場空間の整備・活用により、災害時の避難路としても活用可能な地上・地下の重層的な歩行者ネットワークを充実・強化 この際、多面的な活用が可能な敷地内空地等を確保 さらに、中長期的には、人と環境を重視し、歩行者主体の交通体系について検討 ○札幌駅周辺において、北海道新幹線の札幌駅乗入や路面電車の札幌駅方面への延伸を見据え、交通結節機能を再配置	○地下通路との接続により一体的な地下空間を形成するとともに、建築物の低層部及び地下部に、にぎわいを演出する商業、サービス機能等を導入する都市開発事業を促進 ○大通以南の地区等において、居住機能を導入する際、建築物の低層部に、にぎわいを演出する商業、サービス機能等を導入する都市開発事業を促進 ○敷地内空地の緑化等、緑豊かなまちづくりに寄与する都市開発事業を促進 ○自立・分散型エネルギー供給拠点の整備、冷熱・温熱等の供給ネットワークの活用、外気を活用した冷房等の省エネルギー対策等、防災性の向上や環境負荷の低減に寄与する都市開発事業を促進 ○まちづくり会社などによる、地域の価値向上を目指すエリアマネジメントの取組を推進するとともに、官民協働の都市開発事業を促進 ○大規模災害を想定した訓練の実施や災害時における一時退避場所のルールの策定など、ソフト対策を充実

地域整備方針の事例 「札幌都心地域」 ※特定都市再生緊急整備地域

地域名称	整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項
	〔特定都市再生緊急整備地域〕 優れたまちづくりを通じて世界都市となることを目指す札幌市の都心において、都市機能の集積・高度化、都市空間・エネルギー等のネットワーク形成、エリアマネジメントの展開を推進し、災害にも強く、国際的な活動の拠点にふさわしい市街地を形成 併せて、これらの優れたまちづくりの展開をパッケージとして国内外に情報発信	○札幌駅周辺において、世界都市さっぽろの玄関口にふさわしい都市空間・都市景観を形成するとともに、交通結節機能を強化 ○札幌の目抜き通りである札幌駅前通沿道において、高い環境・防災性能を有する国際水準の業務機能を導入 ○大通と創成川通が交差する交流拠点において、国際水準の文化芸術等の創造的活動に対応可能な集客交流機能を導入 ○大通以南の地区において、路面電車の延伸や地下通路及び地上部道路の整備検討と一体となった都市開発事業により、商業、業務、交流機能を充実・強化 ○創成川以東の地区において、高質な居住、業務、医療・福祉、スポーツなどの機能を集積するとともに、環境共生型市街地のモデルとなる複合市街地を形成	○国内外の優れた現代舞台芸術等の公演に対応可能な国際水準のホールを有し、文化芸術振興の拠点、集客交流拠点となる市民交流複合施設を整備 ○駅前通地下歩行空間や創成川公園などの整備効果を活かし、北3条広場や札幌駅前通と大通が交差する交流拠点における地下広場等、国内外の人々の交流を促進する広場空間を整備 ○大通以南の地区において、路面電車の延伸や、都市開発事業と一体となった地下通路及び地上部道路の整備検討を推進 ○苗穂駅周辺において、駅機能の移転を契機とした自由通路・広場空間の整備により、回遊性の向上と国内外の人々の交流を促進 ○幹線道路及びそれを補完する道路の機能向上を図ることにより、空港や駅などの交通拠点とのアクセスを強化 ○環境にやさしく、災害にも強いまちづくりの実現に寄与するコージェネレーションなどの自立・分散型エネルギー供給拠点の整備、駅前通地下歩行空間に併設した熱導管収容施設の更なる活用、スマートエネルギーネットワーク化の検討など、低炭素社会・エネルギー有効利用都市のモデルとなるエネルギーネットワークを形成	○都心の回遊性を高め、都市の魅力向上やにぎわいの創出、防災性・安全性の向上に寄与する公共的空間等を整備する都市開発事業を促進 併せて、オープンスペースのネットワーク化や、公共的空間を活用する取組を促進 ○都市開発事業単位、地区単位、都心全体等、各レベルに応じた重層的なエリアマネジメント体制を強化するとともに、まちづくり会社等の都市再生整備推進法人化を促進

都市再生緊急整備地域の指定等の手続き



＜都市再生特別措置法 第二章 都市再生本部（抄）＞

第三条 都市の再生に関する施策を迅速かつ重点的に推進するため、内閣に、都市再生本部（以下「本部」という。）を置く。

第四条 本部は、次に掲げる事務をつかさどる。（※一～二、四～五は略）

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を立案すること。

第五条 地方公共団体は、その区域内に都市再生基本方針に定められた第十四条第二項第三項の基準に適合する地域があると認めるときは、都市再生緊急整備地域を指定する政令又は特定都市再生緊急整備地域を指定する政令の立案について、本部に対し、その旨の申出をすることができる。

2 本部は、都市再生緊急整備地域を指定する政令又は特定都市再生緊急整備地域を指定する政令の立案をしようとするときは、あらかじめ、関係地方公共団体の意見を聴き、その意見を尊重しなければならない。

＜第四章 都市再生緊急整備地域における特別の措置＞

第一節 地域整備方針等

第十五条 本部は、都市再生緊急整備地域ごとに、都市再生基本方針に即して、当該都市再生緊急整備地域の整備に関する方針（以下「地域整備方針」という。）を定めなければならない。（※2～4、7、8は略）

5 関係地方公共団体は、必要があると認めるときは、本部に対し、地域整備方針の案の内容となるべき事項を申し出ることができる。

6 本部は、地域整備方針を定めようとするときは、あらかじめ、関係地方公共団体の意見を聴き、その意見を尊重しなければならない。