

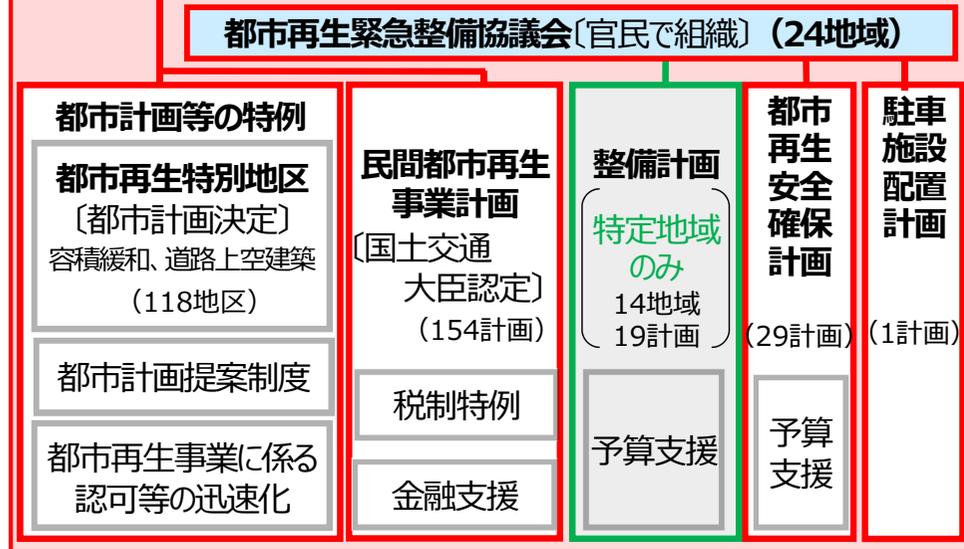
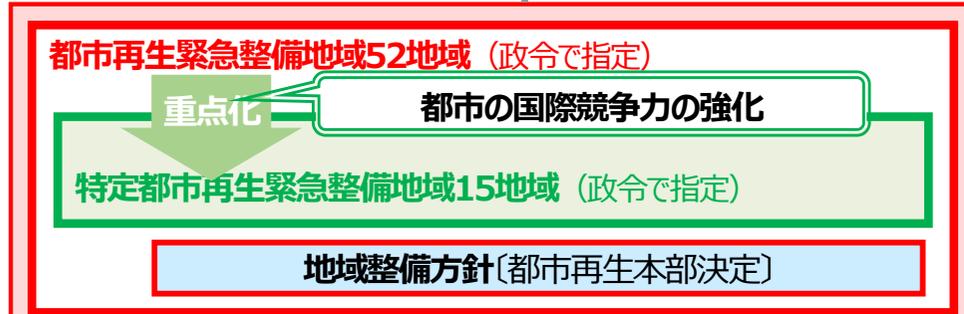
# 都市再生緊急整備地域制度について

令和5年8月22日  
内閣府 地方創生推進事務局

**都市再生本部**〔H13.5設置〕  
 本部長：内閣総理大臣  
 副本部長：内閣官房長官、地方創生担当大臣、国土交通大臣  
 本部員：本部長及び副本部長以外のすべての国務大臣

都市再生に取り組む基本的考え方〔H30.4.26本部決定〕

都市再生基本方針〔閣議決定〕  
 ・都市は国力の源泉  
 ・選択と集中



候補地域（1地域）

※緊急整備地域数及び候補地域数については、令和5年3月30日時点  
 都市再生特別地区数および民間都市再生事業計画数については、令和5年4月1日時点  
 その他計画数等については、令和5年3月31日時点

■ **都市再生緊急整備地域**〔H14.6～〕

「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。

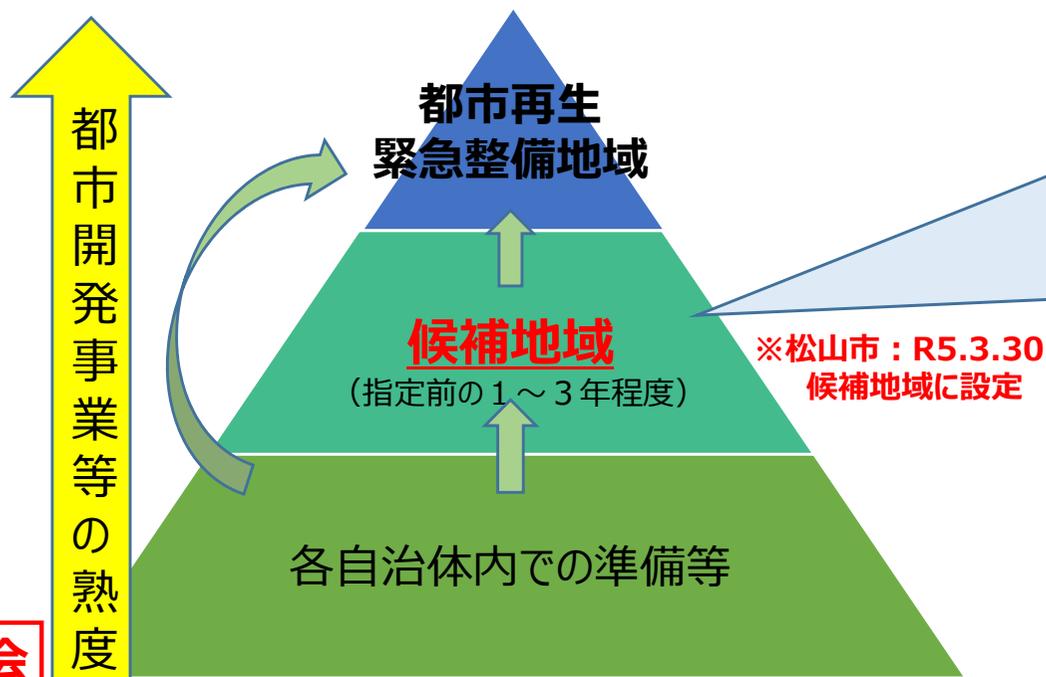
■ **特定都市再生緊急整備地域**〔H24.1～〕

「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**〔H29.12～〕

「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。

①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、②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、必要な場合には、③関係自治体からの意向等を踏まえ、地方創生推進事務局が「都市再生緊急整備地域の候補となる地域（候補地域）」を設定・公表、④「産学官金」の連携の場（準備協議会）等を通じた民間提案の機会の提供、スケジュールの共有、魅力的な案件形成等により、都市再生の質の向上や民間投資の一層の呼び込みを図る。



## 地域プラットフォーム

産学官金（準備協議会）による  
「オープンな議論」  
「ビジョンの共創・質の向上」



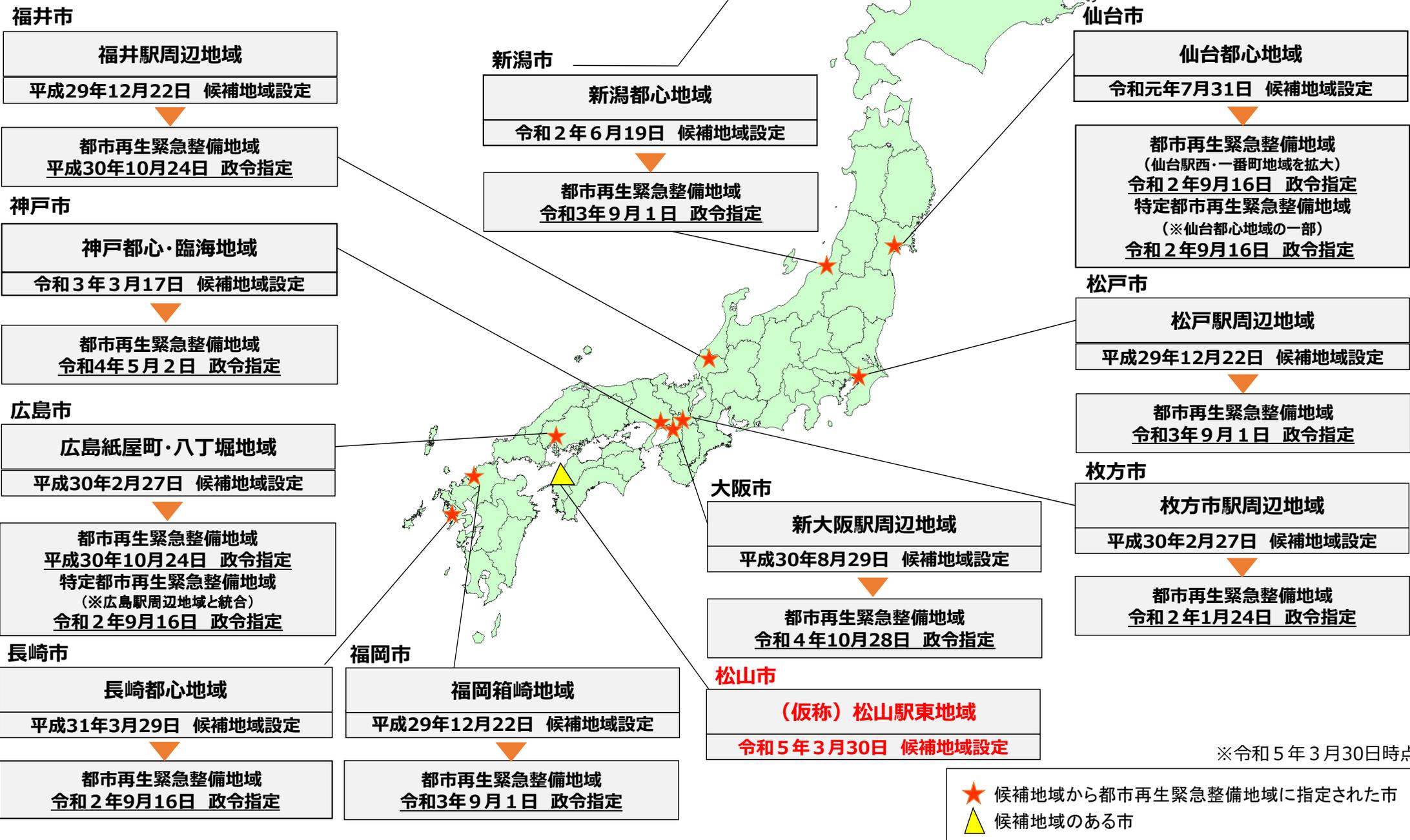
<枠組みイメージ図>

### 【準備協議会における実施事項】

- ア 都市再生緊急整備地域として政令指定すべきエリア（素案）の作成
  - イ 都市再生の目標・方針となる地域整備方針（素案）の作成
  - ウ その他都市再生の質の向上と民間投資の呼び込みに必要な事項の検討及び推進
- なお、候補地域においては、進捗状況等を確認しながら、適宜、関係自治体の意向等を踏まえ候補地域としての継続可否を判断するものとする。

# 都市再生緊急整備地域の候補となる地域（候補地域）一覧

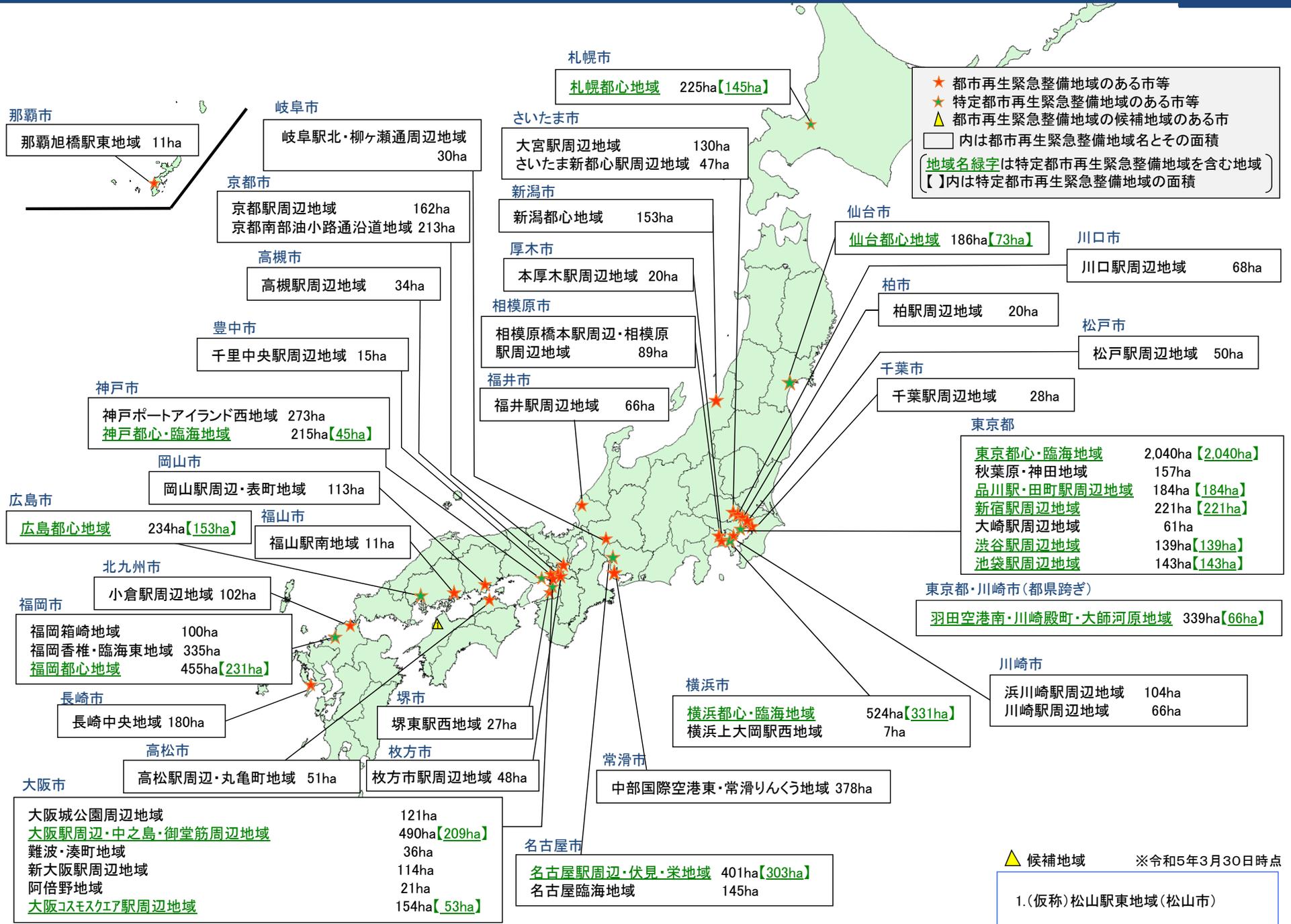
平成30年に都市再生本部決定された「都市再生に取り組む基本的な考え方」により、都市再生緊急整備地域の「候補地域」を新たに設定することとした。これまで11地域が候補地域として設定され、このうち10地域について、既に都市再生緊急整備地域として指定を行っており、他の1地域についても民間投資の熟度を高めるなど、準備協議会での検討が進み、指定基準を満たした地域から順次指定を行っていく。



※令和5年3月30日時点

★ 候補地域から都市再生緊急整備地域に指定された市  
▲ 候補地域のある市

# 都市再生緊急整備地域 (52地域 約9,536ha : うち特定都市再生緊急整備地域 15地域 約4,336ha)



## 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

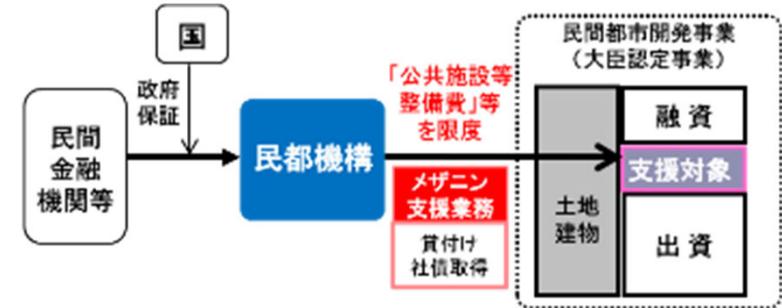
### ■ 都市安全確保促進事業

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 ※認定民間都市再生事業が対象

### ■ 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 ※認定民間都市再生事業が対象



- 建築物への措置**
  - ・所得税、法人税
  - ・登録免許税
  - ・不動産取得税
- 土地への措置**
  - ・不動産取得税
- 公共施設等への措置**
  - ・固定資産税
  - ・都市計画税

- **所得税・法人税** : 5年間2.5割 (5) 割増償却
- **登録免許税** : 建物の保存登記について0.4%を0.35% (0.2%) に軽減
- **不動産取得税** : 課税標準から1/5 (1/2) を控除 <参酌基準>
- **固定資産税・都市計画税** : 課税標準を5年間3/5 (1/2) に軽減 <参酌基準>

※括弧内は特定都市再生緊急整備地域内の場合の特例

## 【東池袋一丁目地区】

提案主体：住友不動産株式会社

地区面積：約1.5ha

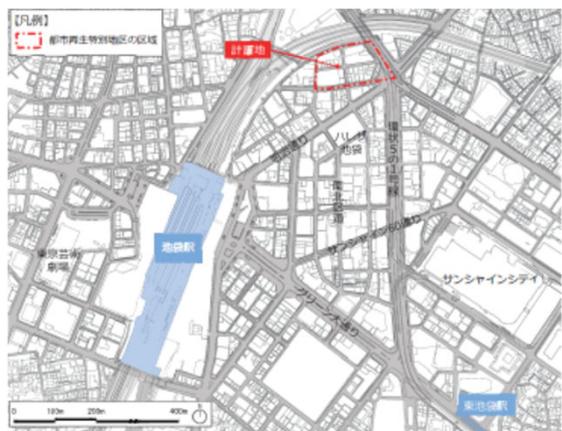
最高高さ：約180m（地上30階・地下3階）

竣工時期：令和7年度（予定）

容積率：約1,200%（指定容積率\_800、700%）

主要用途：事務所、文化体験施設、イベントホール、駐車場等

活用制度：[都市再生特別地区](#)



<位置図>



<イメージパース>



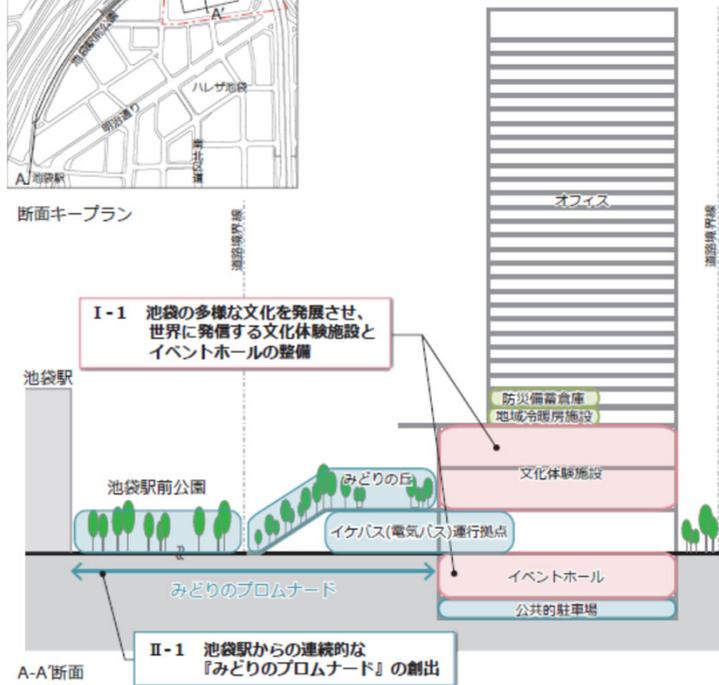
<イメージ イケマチ運航拠点>



<イメージ イケマチ運航拠点>



断面キープラン



A-A断面

○国際アート・カルチャー都市池袋の魅力向上に資する文化・交流拠点の形成

○池袋のまちの広がりを生む歩行者優先の都市空間の形成に向けた基盤整備

○環境負荷低減への取組と防災機能強化

- 屋内の一時滞在施設（合計約5,500㎡、約3,300人受入れ可能）を整備
- 池袋駅周辺の帰宅困難者用防災備蓄倉庫（約660㎡、約40,000人分）の設置
- 災害に強い自立分散型エネルギーシステムの導入

【都市再生特別地区一覧 R5.4.1時点】

[https://www.chisou.go.jp/tiiki/toshisaisei/kinkyuseibi\\_list/file/toshisaiseitokubetsuchiku2023.pdf](https://www.chisou.go.jp/tiiki/toshisaisei/kinkyuseibi_list/file/toshisaiseitokubetsuchiku2023.pdf)

## ひろぎんホールディングス新本社ビル建設プロジェクト

（平成31年3月26日都市再生特別措置法に基づく認定）

認定事業者： 株式会社広島銀行

事業区域面積： 6,094㎡（隣接・近接特例を活用）

建物規模： ①地上19階 地下1階 延床面積 42,522㎡  
②地上 5階 延床面積 3,363㎡

用途： ①事務所、飲食店等  
②駐車場

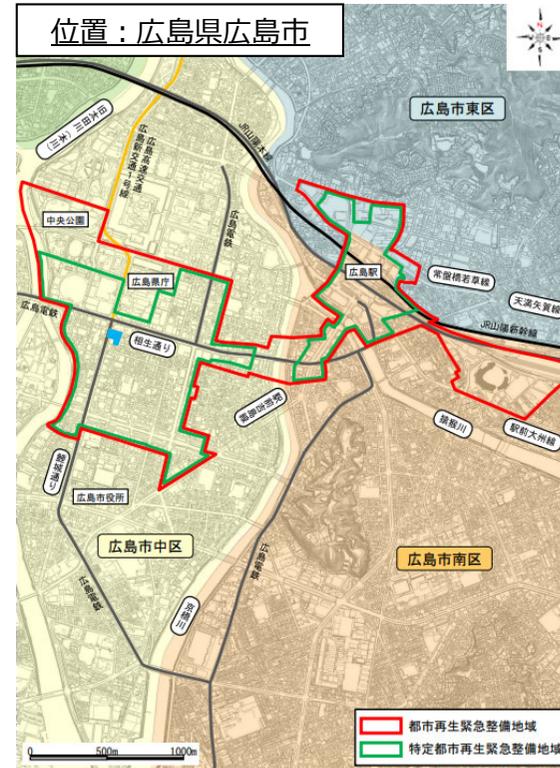
工期： 平成31年1月～令和3年5月

### 【概要】

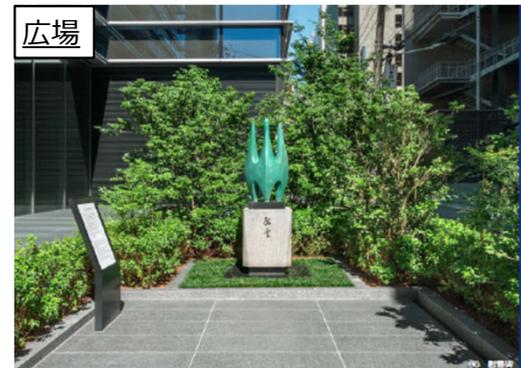
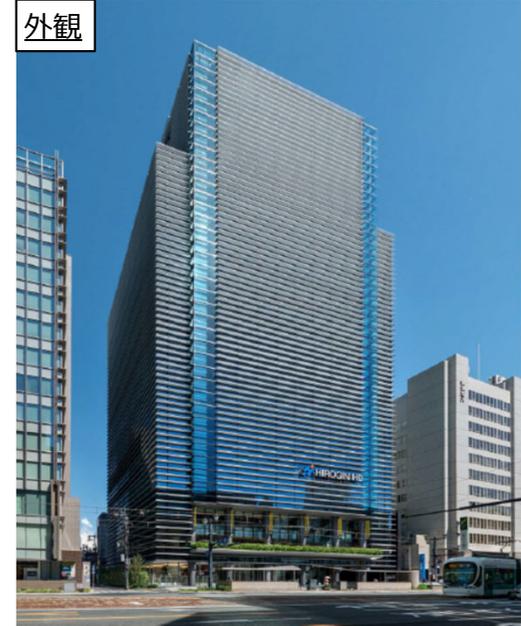
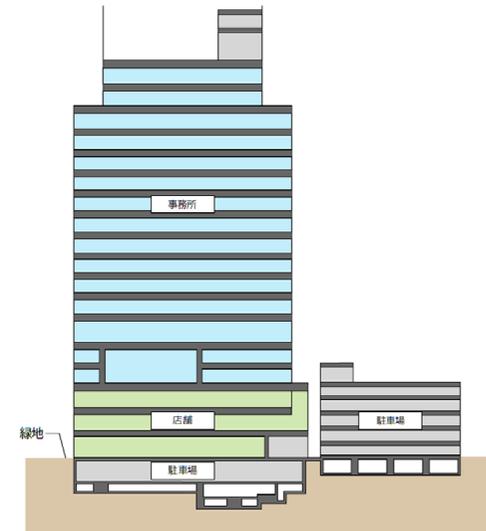
- 低層部は、飲食、地域産品等の販売、情報発信等の機能を設けることにより、地域経済の発展やにぎわいづくりに貢献。
- 広島市内中心部のメインストリートである鯉城通り側は、歩道状空地、広場状のオープンスペースや緑地を確保し、快適な歩行者空間を形成。
- 公共空間を活用したエリアマネジメントを促進することで、にぎわいと交流機能の充実・強化を図る。

### 【民間都市再生事業計画一覧 R5.4.1時点】

[https://www.chisou.go.jp/tiiki/toshisaisei/kinkyuseibi\\_list/file/minkanntoshisaiseizigyoukeikaku2023.pdf](https://www.chisou.go.jp/tiiki/toshisaisei/kinkyuseibi_list/file/minkanntoshisaiseizigyoukeikaku2023.pdf)



施設概要図



## 優良な民間都市開発事業への支援に係る事業区域面積要件の緩和(都市再生特別措置法施行令の改正)

R5.4.1施行

都市再生促進議員連盟の提言（令和4年11月15日）を踏まえ、都市再生緊急整備地域等における優良な民間都市開発事業に対する金融支援（民都機構の融資）、税制支援（都市再生促進税制）について、**地方都市における事業区域面積要件の緩和（原則1.0ha→0.5ha）を行う。**

### 緩和の理由

- 「デジタル田園都市国家構想」実現のため、**地方都市における都市再生を加速**させることが必要
- 一方、**地方都市は大都市と比較して床需要が少ないものの、事業規模が1haに満たなくとも地域の魅力向上に資する都市開発事業が数多く行われており、こうした事業を積極的に支援することが必要**

## 税制支援・金融支援



### 建築物への措置

- ・所得税、法人税
- ・登録免許税
- ・不動産取得税

### 土地への措置

- ・不動産取得税

### 公共施設等への措置

- ・固定資産税
- ・都市計画税

### 【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0.4%を0.35% (0.2%) に軽減
- **不動産取得税** : 課税標準から1/5 (1/2) を控除 <参酌基準>
- **固定資産税・都市計画税** : 課税標準を5年間3/5 (1/2) に軽減 <参酌基準>

※括弧内は特定都市再生緊急整備地域内の場合の特例

### 【金融支援】

(一財) 民間都市開発推進機構が、事業費について貸付・社債取得により最長40年間金融支援

大規模な地震が発生した場合における都市再生緊急整備地域内の滞在者等の安全の確保を図るため、都市再生緊急整備協議会による都市再生安全確保計画の作成、都市再生安全確保施設に関する協定制度の創設等の所要の措置を講ずる。

## 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、上記混乱に加え、**甚大な人的・物的被害**が想定される。

⇒ 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

## 法案の概要

### 都市再生安全確保計画制度の創設

- **都市再生緊急整備地域の協議会**(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・テナント等を追加)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、退避施設に適切に誘導するために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**

#### 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**



退避施設の確保

#### 非常用電気等供給施設の整備

- ・ 災害時も業務継続可能なエネルギー供給ネットワーク等を整備
- ・ **非常用電気等供給施設の協定(承継効付き)により継続的な管理を担保**

#### 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**



耐震改修

#### 情報提供

- ・ 災害情報、交通情報等の提供

#### 避難訓練

- ・ 平常時からの訓練



避難訓練

都市における大規模地震発生時の安全を確保

## 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、必要に応じて、都市再生緊急整備地域の指定を行う。

## 都市(圏域)

- ・現状把握
- ・課題抽出
- ・方向性

- 都市(圏域)の現状について定性的・定量的把握
- 現状把握を踏まえた都市(圏域)における具体的な課題を抽出
- 都市(地域)における具体的なまちづくりの方向性を議論

<例>

- ・都市(圏域)の計画に対する現状(人口・世帯数の推移等について定量的分析)
- ・新たな鉄道網整備を見据え、国際的視点から見た都市機能の呼び込みが必要  
⇒関係人口増加や国際競争力強化に資する都市政策の展開

都市開発事業の進展  
(気運醸成含む)

## 候補地域

- ・現状把握
- ・課題抽出
- ・方向性

- 候補地域の現状について定性的・定量的把握
- 現状把握を踏まえた候補地域における具体的な課題を抽出
- 課題を踏まえた候補地域における具体的なまちづくりの方向性を議論

<例>

- ・候補地域における商業機能の状況(地価・GRPの推移等について定量的分析)
- ・にぎわいを創出する都市機能の呼び込みが必要  
⇒具体的な都市機能や都市開発事業の進展・気運醸成に向けた取組み検討

都市再生緊急整備地域  
における特例措置の  
有効活用

容積緩和

予算支援

税制特例

金融支援

## 緊急整備地域 指定に向けた 議論

**ア 都市再生緊急整備地域として政令指定すべきエリア(素案)の作成**

**イ 都市再生の目標・方針となる地域整備方針(素案)の作成**

**ウ その他都市再生の質の向上と民間投資の呼び込みに必要な事項の検討及び推進**