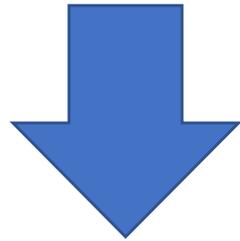


■地域指定の必要性

現状と課題

- ・人口減少、少子高齢化の進展。
- ・空き店舗の増加、販売額の減少、歩行者通行量の減少。
- ・老朽建物の増加による災害リスクの増加。
- ・公共交通利用者の減少。



課題を解決するために

都市再生緊急整備地域の指定により、民間が再開発などを行う機運を醸成し、暮らしやすく、事業がしやすい環境整備を円滑かつ迅速に推進することで、**官民が連携して都市の再生を図る。**

地域整備方針の素案とりまとめについて

(1) これまでの振り返り

都市再生緊急整備地域における特例措置

出典：民間都市再生事業計画の認定について（令和5年4月）

認定民間都市再生事業

事業の要件

- 都市開発事業（公共施設の整備を伴うものに限る。）であること。
※「公共施設」とは、道路、公園、広場、緑地等。行政主体に移管するものに限らない。
- 都市再生緊急整備地域内で行うものであること。
- 都市再生緊急整備地域の**地域整備方針に定められた都市機能の増進を主たる目的とするものであること。**
- 事業区域の面積が**0.5ha以上**であること。
(都市再生緊急整備地域の場合)

認定の基準

- 事業が、都市再生緊急整備地域における市街地の整備を緊急に推進する上で効果的であり、かつ、当該地域を含む都市の再生に著しく貢献するものであると認められること。
- 建築物・公共施設等の整備に関する計画が、**地域整備方針に適合するもの**であること。
- 工事着手の時期、事業施行期間及び用地取得計画が、事業を迅速かつ確実に遂行するために適切なものであること。
- 事業の施行に必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。

都市再生緊急整備地域における特例措置
5

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

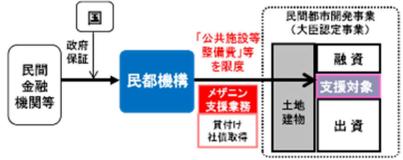
■道路の上空利用のための規制緩和
都市再生緊急整備地域内における都市再生特別地区の都市計画に位置づけることで、道路の付け替え、廃道をせずに、道路上空に建築物を建てる事が可能。

■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>

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。



民間金融機関等 → 政府保証 → 民都機構 → 「公共施設等整備費」等を限度 → 民間都市開発事業（大臣認定事業）

民都機構は「メザニン支援業務」を行う。メザニン支援業務は「買付け」「社債取得」を行う。民間都市開発事業は「融資」「出資」を行う。民間都市開発事業は「土地建物」を「支援対象」として扱う。

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

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

法制上の支援措置

- 都市再生特別地区を定めることで、容積率制限の緩和等が可能。
- 都市再生特別地区に位置づけることで、道路上空に建築物を建てる事が可能。
- 都市再生事業を行おうとする者は、都市再生事業を行うために必要な都市計画の提案が可能。

地域整備方針の素案とりまとめについて

(1) これまでの振り返り

■ 区域設定の考え方

① 既存計画等との整合

- ・ 各種上位計画との整合を図り、重点的・緊急的な開発を促進すべきエリアを想定

② 現状に見合った開発誘導

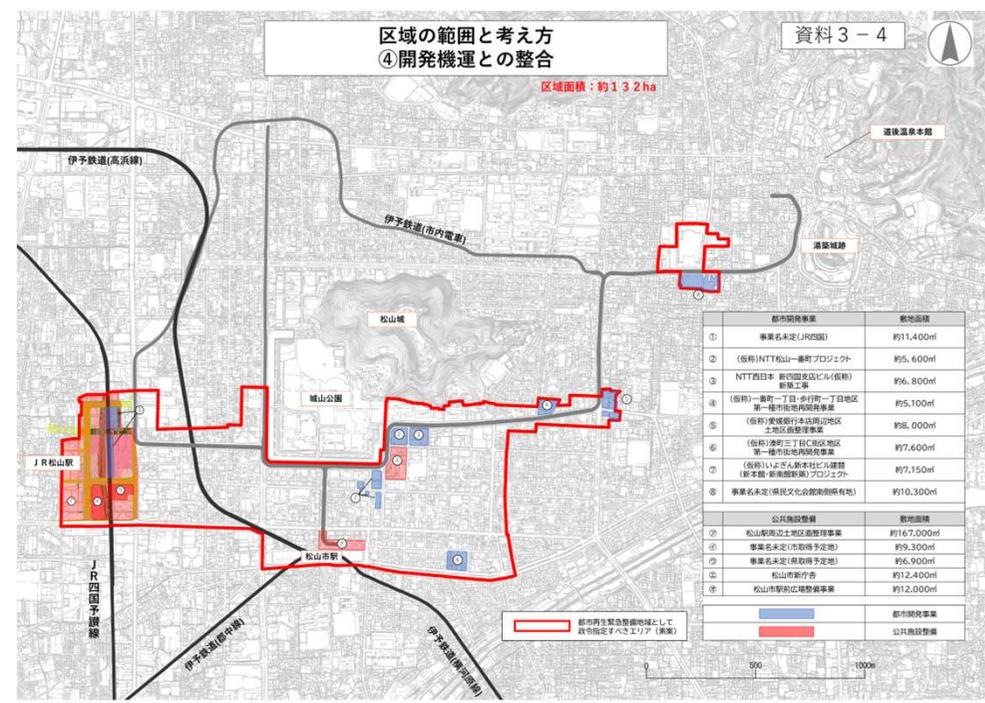
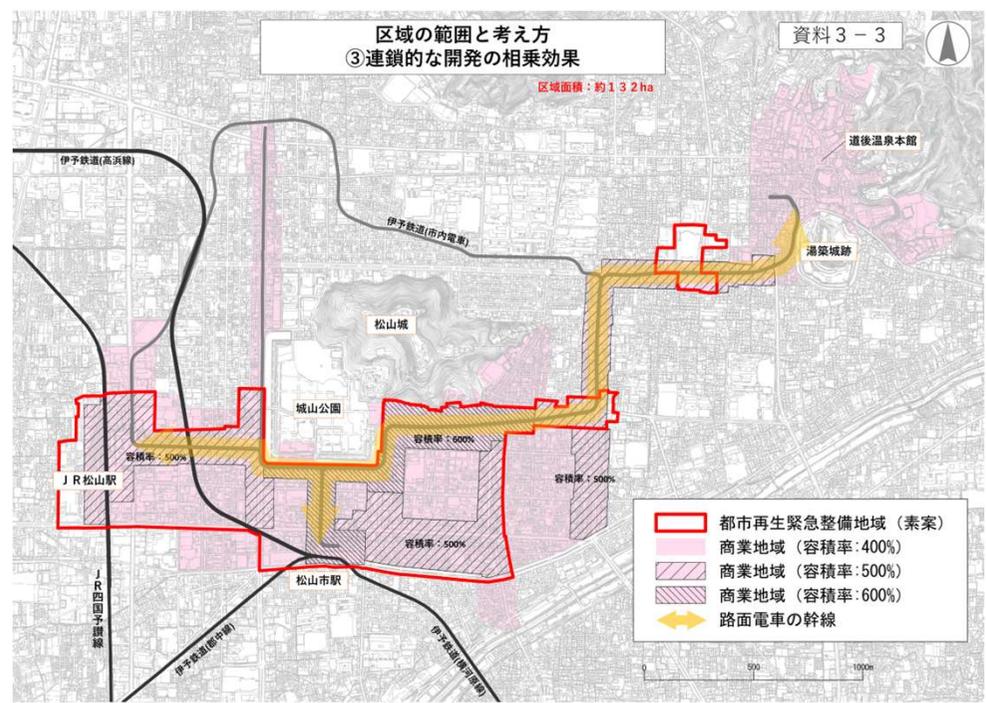
- ・ 持続可能な開発誘導となるエリアを想定
- ・ 広範囲の地域設定は効果の低下が懸念されるため、限定した一定のエリアを想定

③ 連鎖的な開発の相乗効果

- ・ 開発事業が連鎖的に展開され、これらの事業間の連携で拠点性が更に向上するよう、特に都市機能を誘導すべきエリア、土地利用を活性化させるべきエリアを想定

④ 開発機運との整合

- ・ 具体的な計画や事業が既に進行している地区や、開発が想定される地区を中心に、地域指定の効果に着実に発現できるエリアを想定

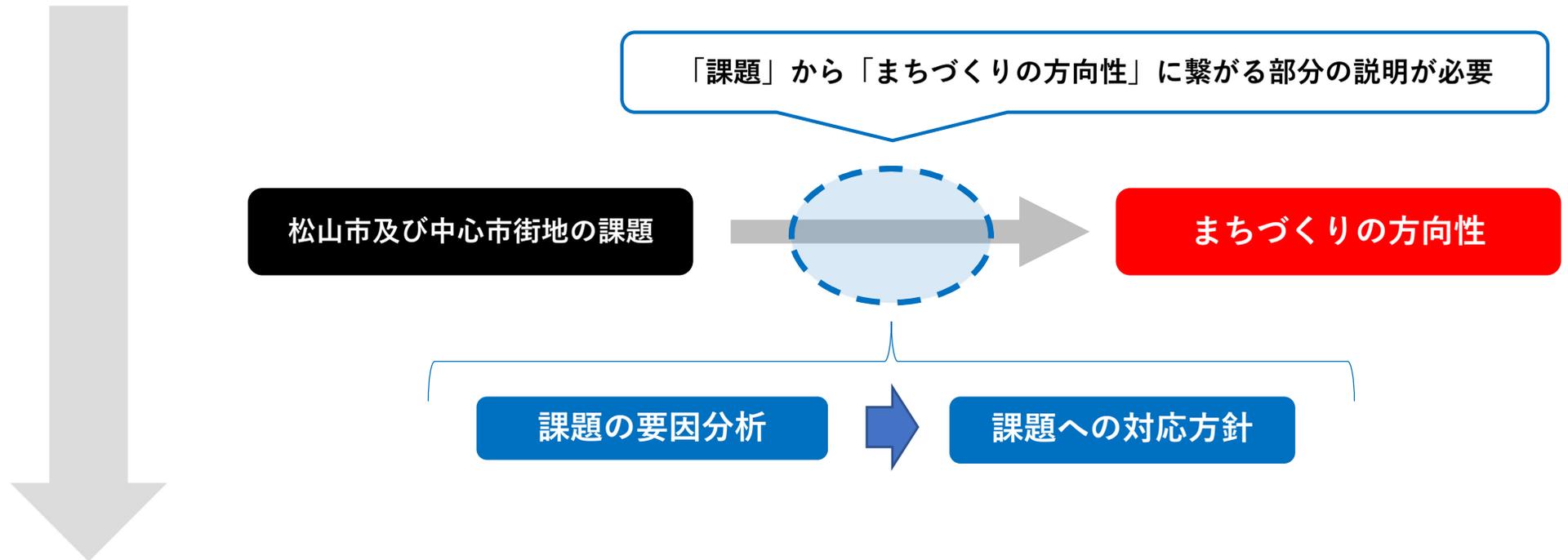


地域整備方針の素案とりまとめについて

(1) これまでの振り返り

■ 地域整備方針に対する意見（第2回準備協議会）

- ・ 課題と地域整備方針が繋がっていない部分がある。
- ・ 地域整備方針に落ちるまでに、一般の方などが見てわかりやすい、「なるほど」と思わせる何かしらが要る。
- ・ データ分析を再度行い、なぜかというところを施策と合わせていただきたい。



地域整備方針をよりわかりやすく、納得感のあるものにするため、

課題の要因分析や対応方針を検討し、**「整備の目標」毎に整理（資料3-2）。**