

都市再生緊急整備地域制度について

令和6年5月20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〔R4.10.25閣議決定（一部変更）〕



■ **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。

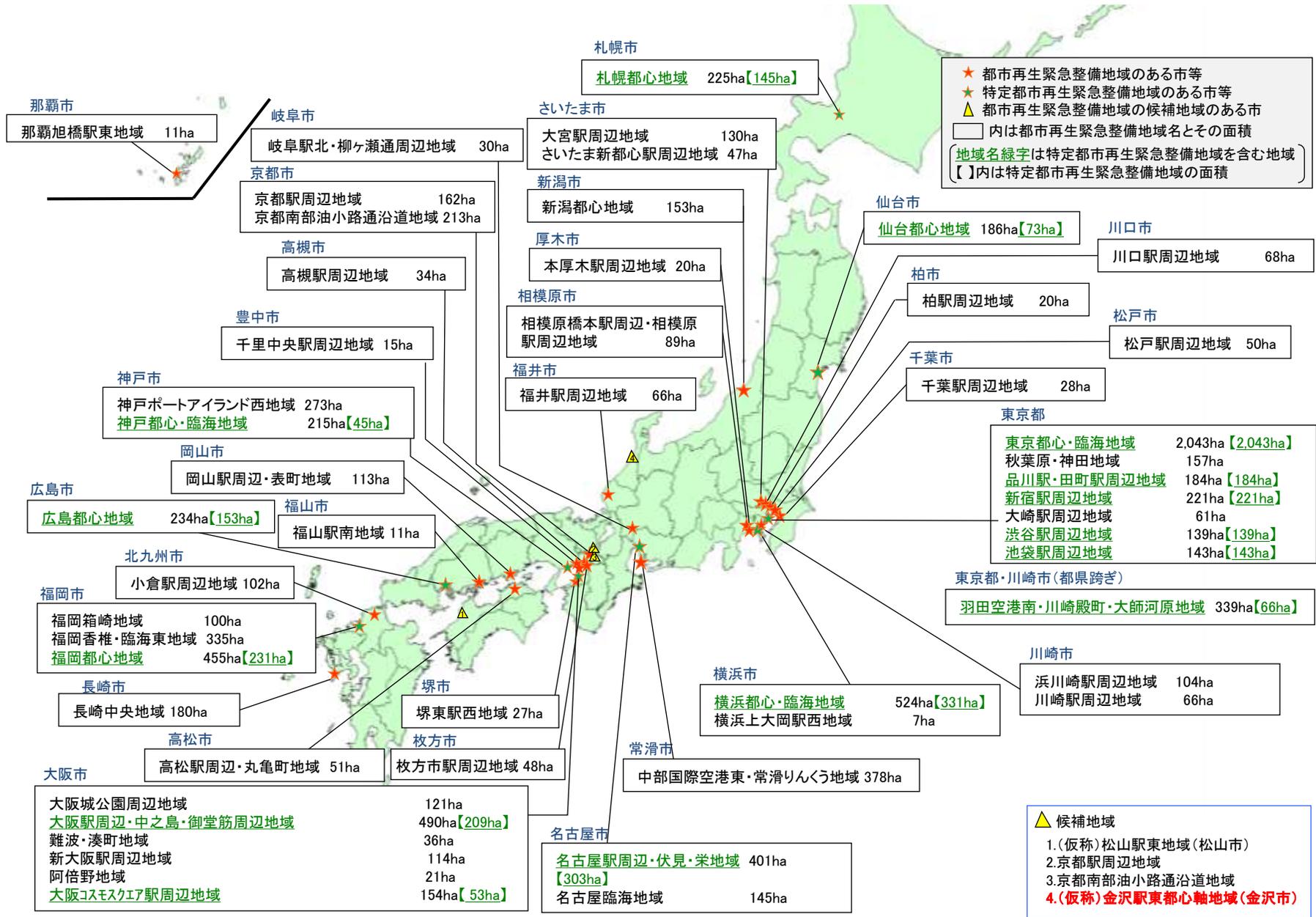
■ **特定都市再生緊急整備地域**〔H24.1～〕
 「特定都市再生緊急整備地域」とは、都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の**国際競争力の強化**を図る上で特に有効な地域として政令で定める地域をいう。

■ **候補地域**〔H29.12～〕
 「候補地域」とは、近い将来における都市再生緊急整備地域の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。

※緊急整備地域数及び候補地域数については、令和6年2月16日時点
 都市再生特別地区数については令和5年4月1日時点
 民間都市再生事業計画数については令和5年6月30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

※金沢市の一部地域を令和6年2月に設定・公表

都市再生緊急整備地域 (52地域 約9,539ha : うち特定都市再生緊急整備地域 15地域 約4,339ha)



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の一部に都市再生特別地区を設定し、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

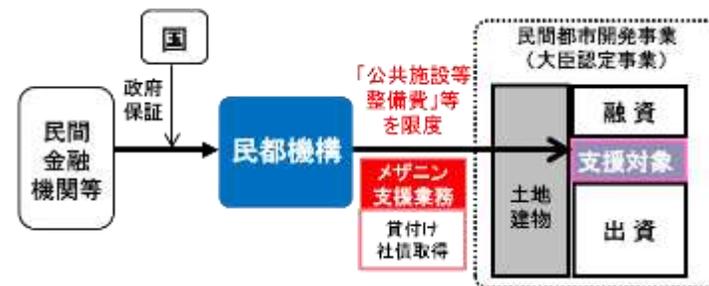
■ 都市安全確保促進事業

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

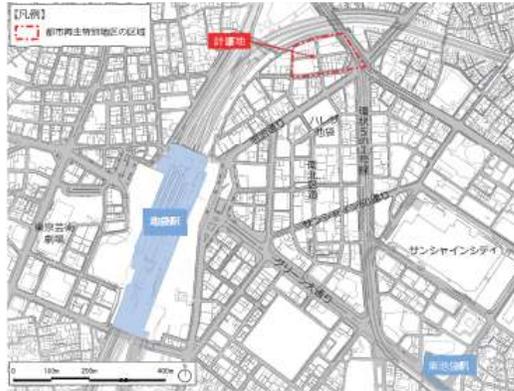
最高高さ：約180m（地上30階・地下3階）

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>



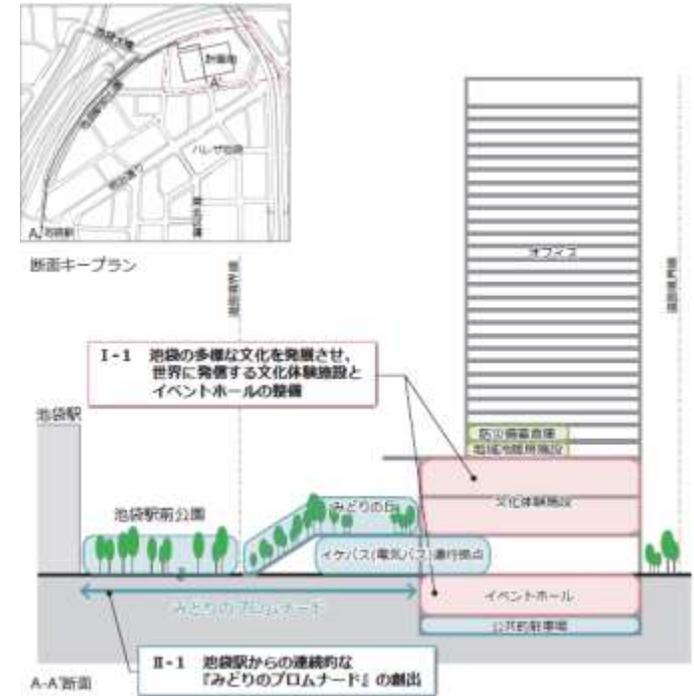
<イメージパース>



<イメージ イケマチ運航拠点>



<イメージ イケマチ運航拠点>



○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

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/minkanntoshisaiseizigyokeikaku2023.pdf



施設概要図



外観



正面入口



広場



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】

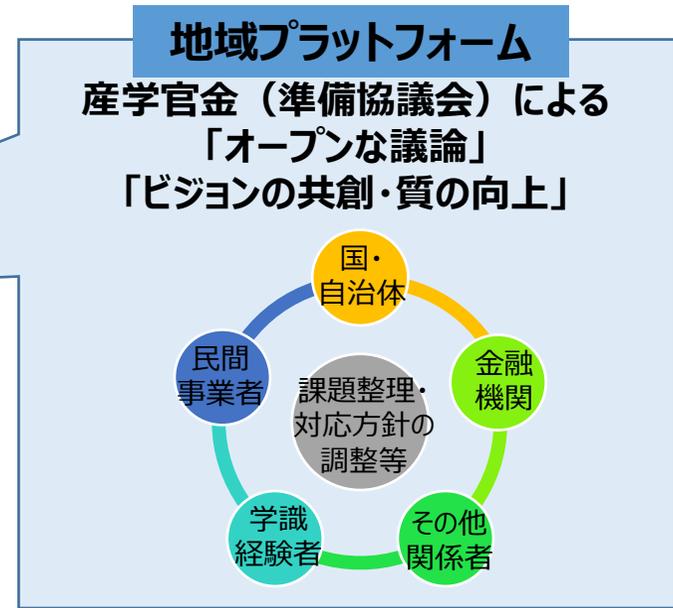
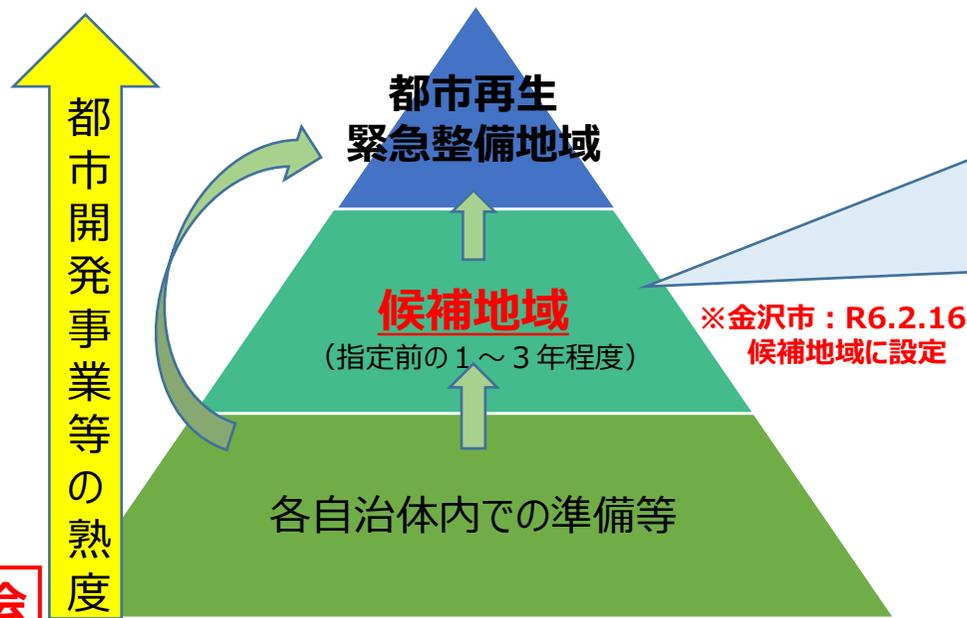
- **所得税・法人税**：5年間2.5（5）割増償却
- **登録免許税**：建物の保存登記について0.4%を0.35%（0.2%）に軽減
- **不動産取得税**：課税標準から1/5（1/2）を控除 <参酌基準>
- **固定資産税・都市計画税**：課税標準を5年間3/5（1/2）に軽減 <参酌基準>

※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

①近い将来における都市再生緊急整備地域の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。



<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。

報道資料



永田クラブ・経済研究会・国土交通記者会に公表

令和6年2月16日
内閣府地方創生推進事務局

都市再生緊急整備地域の候補となる地域（候補地域）の設定について

都市再生緊急整備地域※の候補となる「候補地域」（別紙1参照）について、関係自治体の意向等を踏まえ、下記の地域を候補地域として設定します。

- ・（仮称）金沢駅東都心軸地域（金沢市）

今後、当該地域において、関係者による議論の充実、スケジュールの共有、地域金融機関との連携、民間への提案機会の提供等、魅力的な案件の形成に向けて支援してまいります。

<添付資料>

- ・（別紙1）都市再生緊急整備地域の候補となる地域について
- ・（別紙2）都市再生緊急整備地域の候補となる地域(候補地域)一覧
- ・（別紙3）都市再生緊急整備地域一覧

※ 都市再生緊急整備地域は、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）に基づき、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、現在全国で52地域、9,539ha（令和5年9月1日時点）が政令により指定されており、都市計画や金融・税制等の支援措置等が講じられることにより、各地域において、民間の活力を中心とした都市の再生が推進されています。

【問合せ先】

内閣府 地方創生推進事務局
伊勢、米田、牛田 03-6206-6174

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**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

【エリア設定の考え方】

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

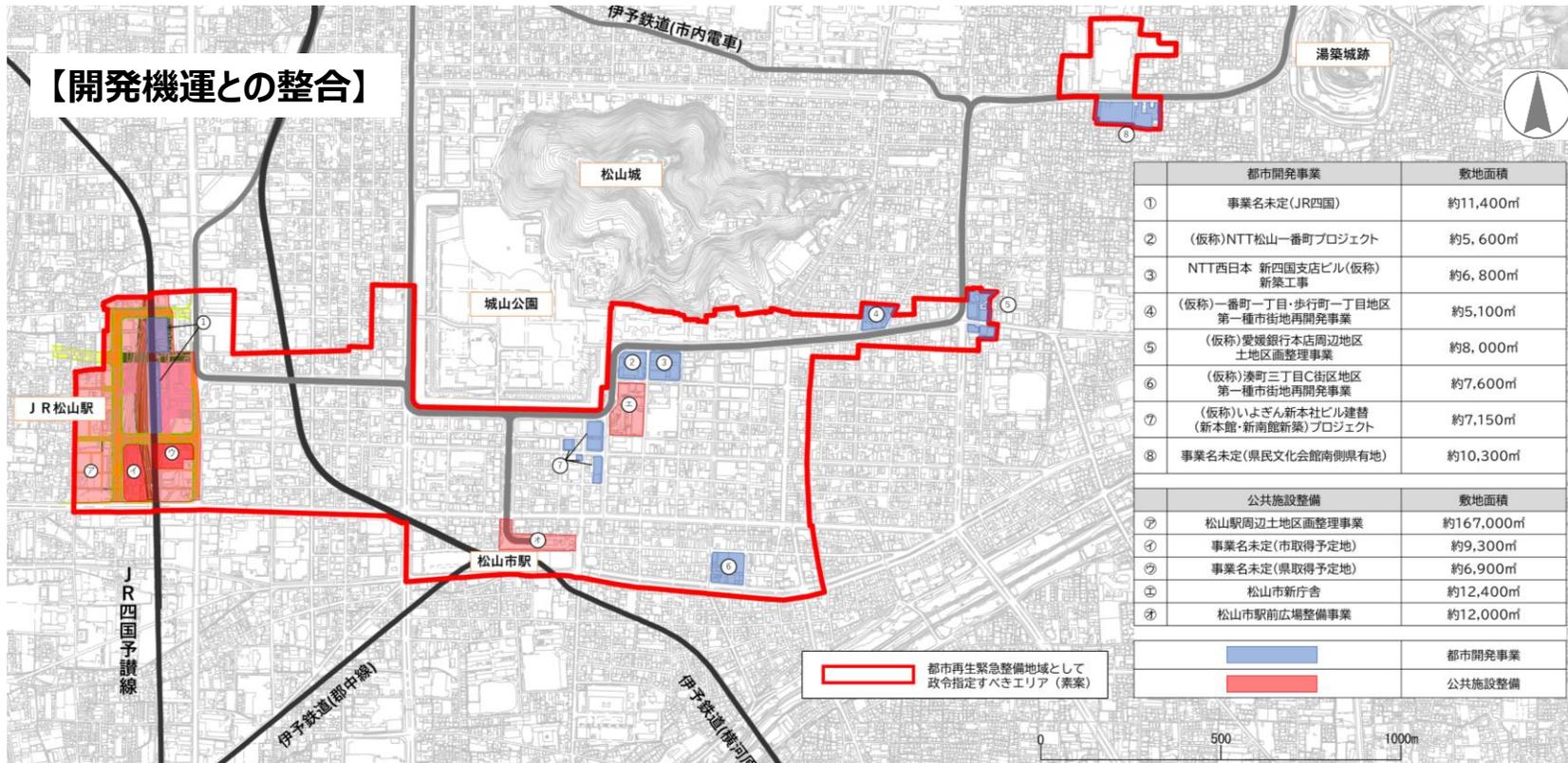
- ・持続可能な開発誘導となるエリアを想定
- ・広範囲の地域設定は効果の低下が懸念されるため、限定した一定のエリアを想定

③ 複数の開発事業による相乗効果

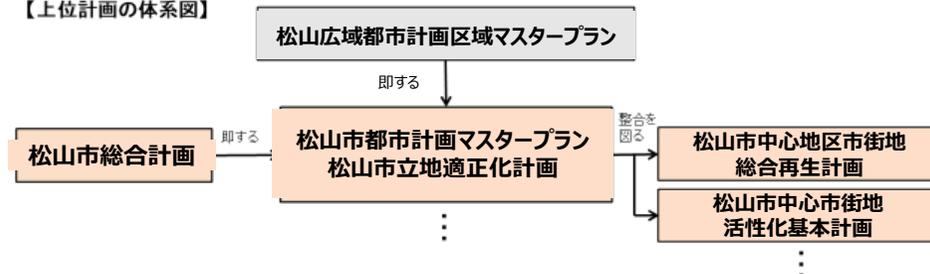
- ・複数の開発事業が展開され、これらの事業間の連携により、更に拠点性の強化を見込むことができるエリア、土地利用を活性化させるべきエリアを想定
- ・具体的には、路面電車の幹線ルートや用途地域の「商業地域」と整合を図る

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



【上位計画の体系図】



J R 松山駅周辺

■ 松山市都市計画マスタープラン

- ・広域交通拠点の機能強化
- ・乗り継ぎの利便性向上
- ・松山市の玄関口にふさわしい、質が高く利便性の高い空間づくり



駅前広場などのあり方
(企画提案書説明資料)

J R 松山駅

松山市駅周辺

■ 松山市都市計画マスタープラン

- ・乗り継ぎの利便性向上
- ・松山市の玄関口にふさわしい、質が高く利便性の高い空間づくり

■ 松山市中心地区市街地総合再生計画

- ・老朽建物の更新により、新たな賑わいの空間を創出



松山市駅前広場 整備イメージ

松山城

城山公園

大街道

松山市駅

銀天街

県民文化会館

県民文化会館周辺

■ 松山広域都市計画区域マスタープラン

- ・国際的な学術文化の機能を一層向上させるため、新たな文化交流施設の整備

※なお、県民文化会館南側県有地は、県が瀬戸内エリアでの中核拠点性の向上につながる集客・交流施設の整備に向けて、活用方策を検討。



愛媛県県民文化会館

中央商店街周辺

■ 松山市都市計画マスタープラン

- ・高次の商業業務機能や観光・国際交流機能の集積強化
- ・様々な人が住まい・交流する魅力空間として都心居住を推進

■ 松山市中心地区市街地総合再生計画

- ・老朽建物の更新により、魅力ある商業核を創出
- ・人の流れを周辺へと広げる賑わいの核を創出



交流核の形成イメージ

イラストブック

（松山市）

地域整備方針（素案）

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
(仮称) 松山城 周辺地域	<p>〔都市再生緊急整備地域〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ○松山ならではの歴史・文化等の地域資源を生かし、市民が住み続けたいと思う、歩いて暮らせる快適で豊かな都市空間を創出 ○商業業務機能や観光・国際交流機能の集積と脱炭素の取組を強化し、様々な人や企業が集い・交流できる空間を創出することで地域経済を活性化 ○災害に強い安全・安心なまちづくりを推進し、大規模災害等にも耐えられる都市環境を形成 ○バスや鉄道などの公共交通をはじめ、様々な交通手段がシームレスにつながり、年齢や身体機能等に関わらず誰もが安全で快適に移動できる環境を創出 	<ul style="list-style-type: none"> ○子供や若者等が楽しむことができる商業、交流、文化芸術機能の充実 ○スタートアップやベンチャーを支援することで新たなビジネスモデル創出を促進し、事業者間の交流を促進させるオフィス機能を強化 ○ワークライフバランスに貢献する職住近接や、ファミリー向け・ビジネス支援型マンションの提供など、ビジネスとプライベートの活動が調和できる機能を推進 ○誰もがゆったりと時間を過ごすことができる緑豊かな広場空間を創出し、ビル低層部には生活便利施設やカフェなどを設け、賑わい創出機能、交流機能を向上 ○集客交流の増加や地域経済の振興に貢献するMICE機能の強化 ○大規模災害時の帰宅困難者が一時滞在可能な防災機能を確保 	<ul style="list-style-type: none"> ○交通結節点や観光施設の周辺等に地域素材（工芸技術・伝統文化・石材・木材など）を活用した旧城下町として風格のある空間を整備 ○誰もが利用しやすく来街者を呼び込む緑豊かな居心地の良い滞留空間を整備 ○市有施設の再編により行政機能の効率化や住民の利便性向上を図るとともに、災害時に対策活動を行う防災拠点の整備を促進 ○バスタプロジェクトや将来の新幹線建設などを見据えたJR松山駅や市駅前広場の拠点整備により、広域交通と地域交通間の交通結節機能を強化 ○既存の電車・バス・タクシー等の交通手段間の接続を強化するとともに、新たな交通手段の導入により、地域内外の回遊性を向上 	<ul style="list-style-type: none"> ○交通結節点や観光施設などへの情報発信機能導入を促進し、市内外の人に対する文化芸術、観光、スポーツ、交通等の情報発信を強化 ○小説『坂の上の雲』や「ことば」文化、地理的・歴史的条件など、魅力や個性あふれる資源、地域特性を活用したまちづくりを推進 ○エリアの価値・持続可能性を向上させるために官民が連携してエリアマネジメント活動を推進 ○多様な人材の集積・交流や居心地の良い空間を創出し、歩いて楽しい空間を創出するために商店街を含む道路空間の柔軟な利活用を官民連携で促進 ○建築物の壁面後退等による賑わいとゆとりある歩行者空間の整備、街路と沿道建築物が調和した魅力的な景観形成及びファサード整備を推進 ○オープンスペースの緑化やZEH、ZEBの普及促進などを通じたカーボンニュートラルの推進 ○5G、AI、IoT、MaaS等の先進技術やセンサー等の活用により、エネルギー効率の向上や交通のスムーズ化など、Society5.0実現に向けてスマートシティ施策を推進 ○公共交通による安全かつ快適な移動ができるよう、施設整備にあたってはユニバーサルデザインに配慮