

# 都市再生緊急整備地域制度について

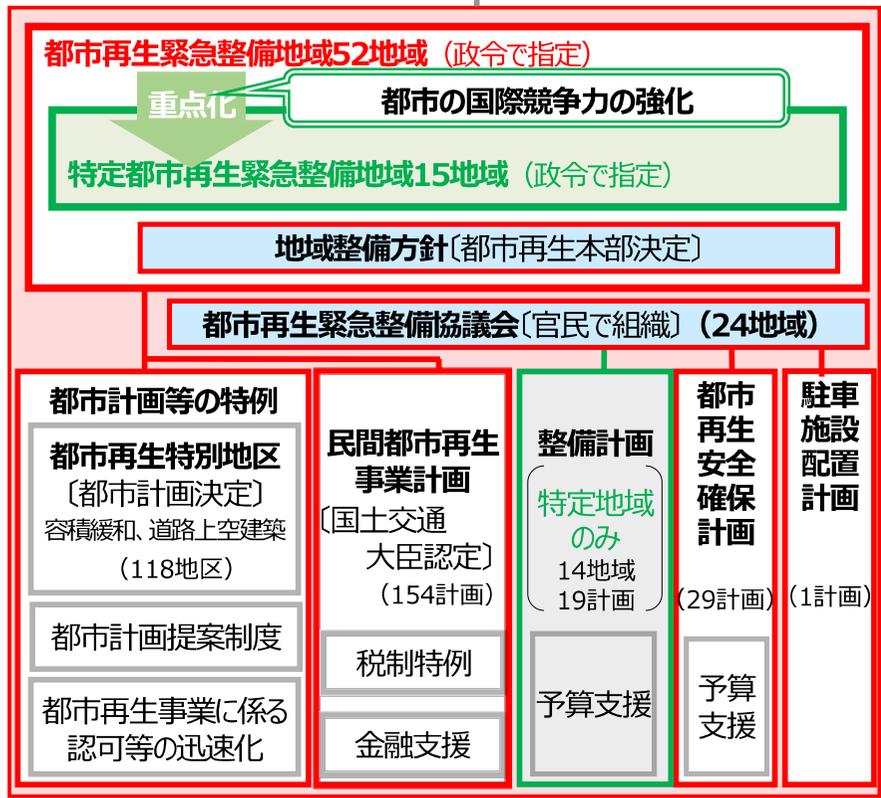
令和5年11月8日

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）〕



候補地域（3地域）

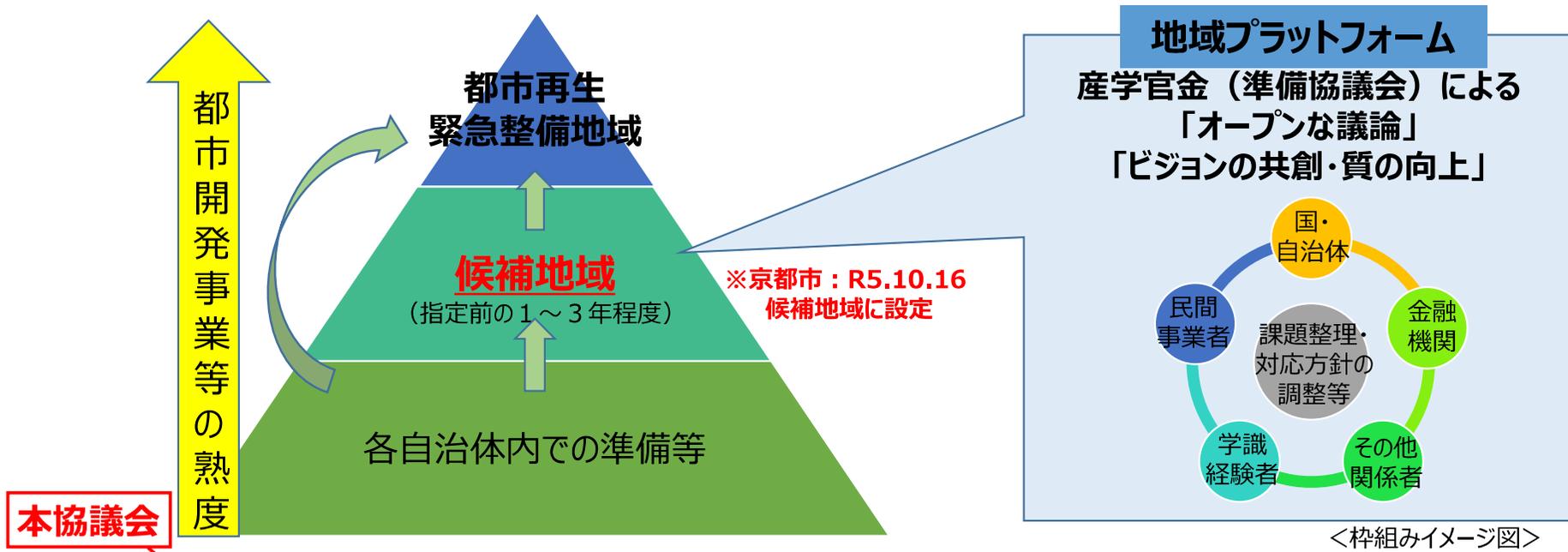
※緊急整備地域数及び候補地域数については、令和5年10月16日時点  
 都市再生特別地区数および民間都市再生事業計画数については、令和5年4月1日時点  
 その他計画数等については、令和5年3月31日時点

■ **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。



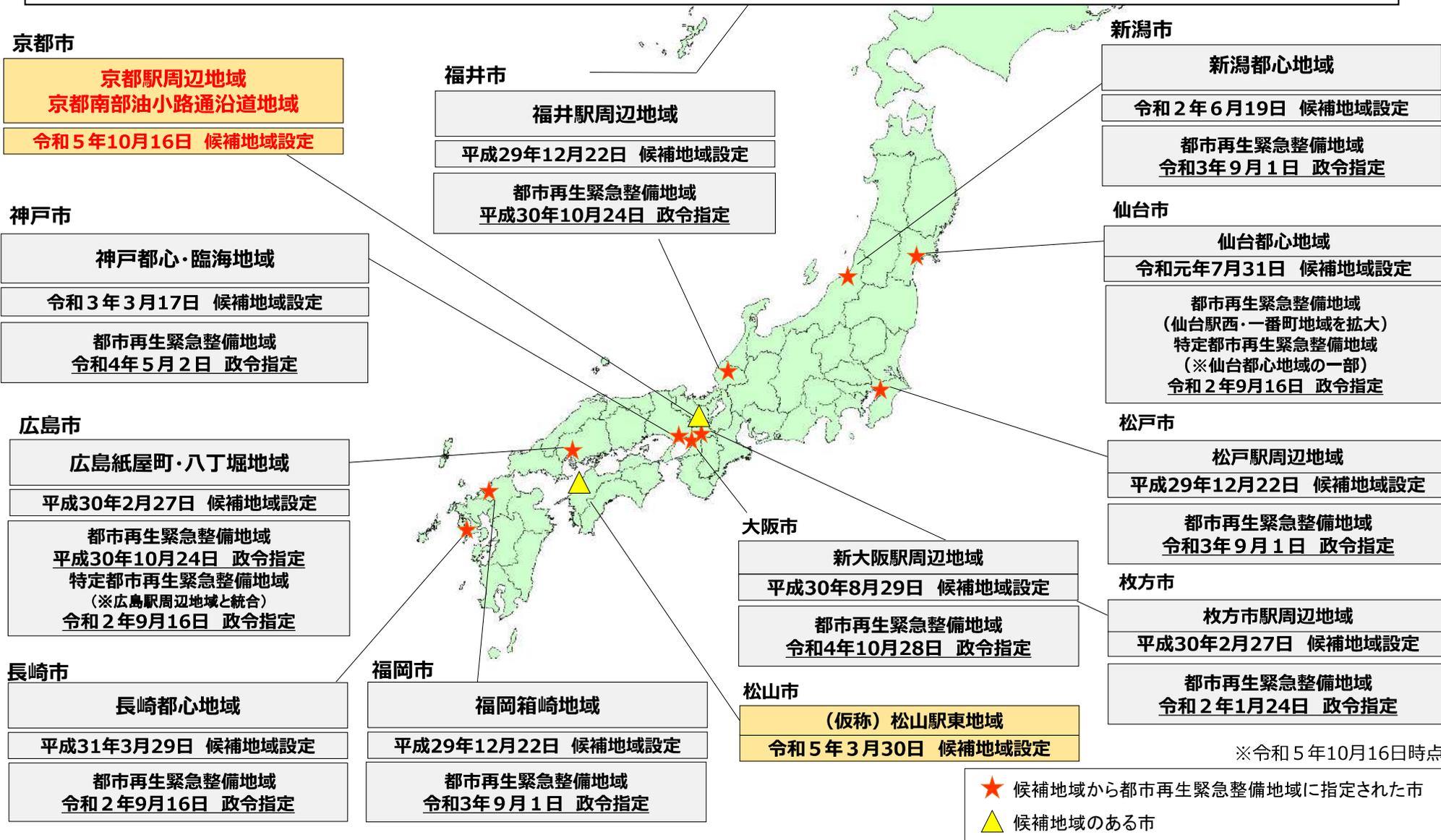
< 枠組みイメージ図 >

### 【準備協議会における実施事項】

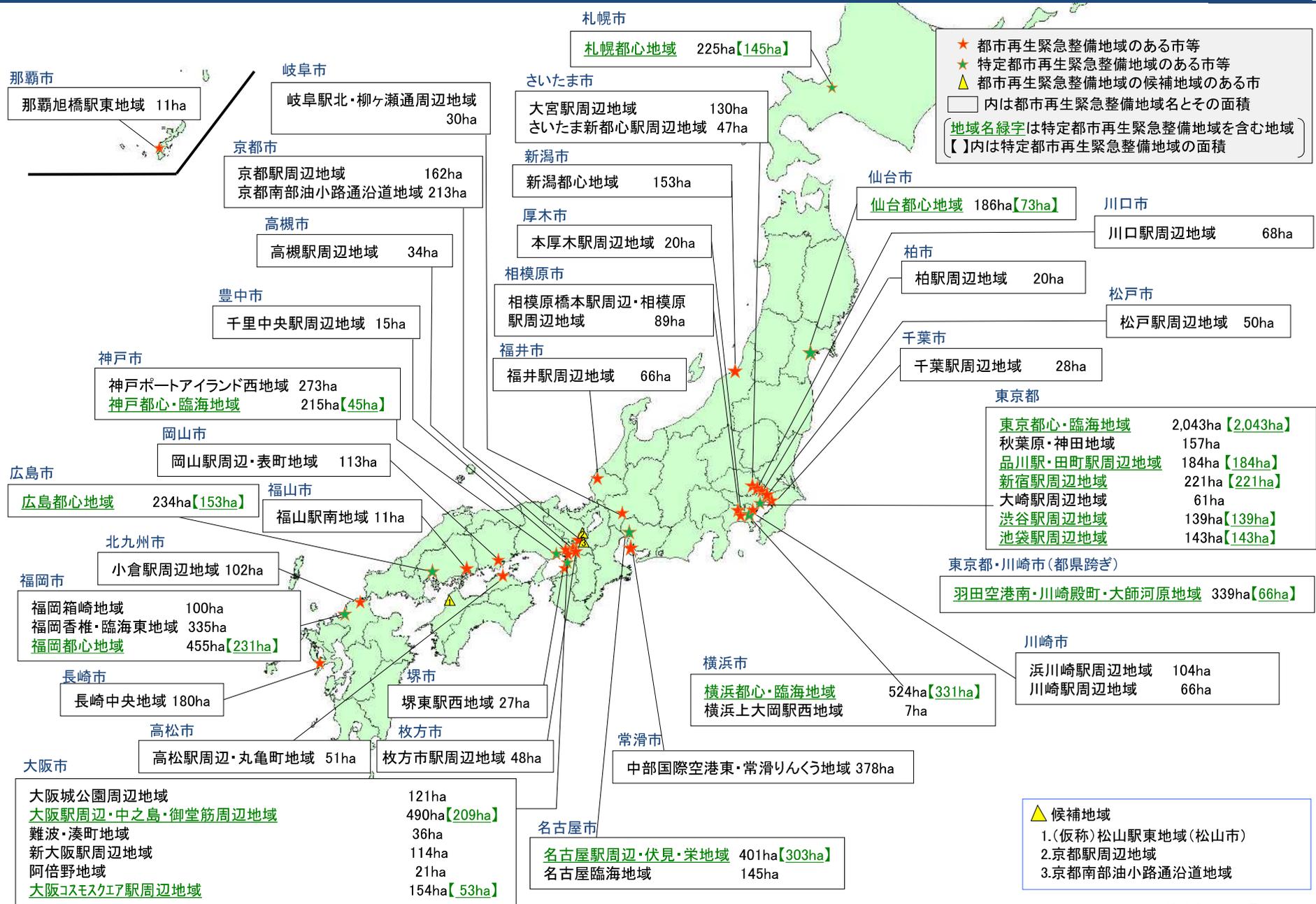
- ア 都市再生緊急整備地域として政令指定すべきエリア（素案）の作成
  - イ 都市再生の目標・方針となる地域整備方針（素案）の作成
  - ウ その他都市再生の質の向上と民間投資の呼び込みに必要な事項の検討及び推進
- なお、候補地域においては、進捗状況等を確認しながら、適宜、関係自治体の意向等を踏まえ候補地域としての継続可否を判断するものとする。

# 都市再生緊急整備地域の候補となる地域（候補地域）一覧

2018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13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3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等を行っていく。



# 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

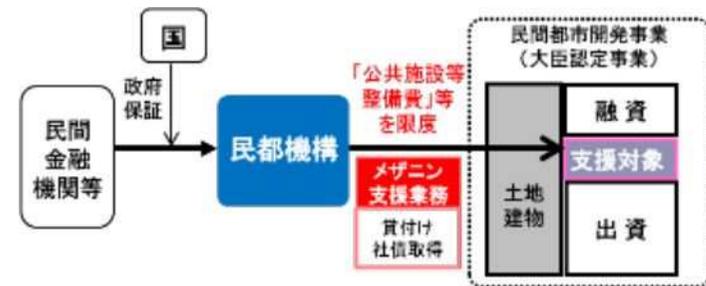
### ■ 都市安全確保促進事業

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）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

## 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

## 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**