

長崎都心地域の都市再生の検討に向けて

令和元年8月7日

内閣府地方創生推進事務局

都市再生制度に関する基本的な枠組み（都市再生特別措置法関連）



「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」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」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。

都市再生に取り組む基本的な考え方（都市再生本部決定 2018 4.26）（要約版）

1. 2. 都市再生に取り組む視点 及び 基本姿勢

- ① **東京への一極集中の是正**（災害リスク軽減、ローカルアベノミクス具体化等）、**地方創生の推進**は喫緊の課題
- ② インバウンドや子育て支援等、**新たな需要**も見られるが、**質の高い投資案件が地方には不足**（→預貸率の低下等）
- ③ 国民生活や経済の基盤である都市、特に「**国力の源泉**」となる、**地方中枢・中核都市等**に、**いかに戦略的に投資するか、いかに投資を呼び込み「未来の発展基盤」を構築していくか**は、内政上の重要課題
- ④ 一方、**AI、IoT、FinTech等**、**都市への投資のあり方**に影響を及ぼす**革新的技術（近未来技術）**が進展

- ⇒ 地方経済のエンジンとなる**中枢・中核都市等**を「**世界に直結し、機能、成長する都市**」へ再生させる
- ⇒ **近未来技術の実装**や「**SDGs**」の考え方を踏まえた「**世界最先端の都市再生**」を進める
- ⇒ 産学官金の総力を上げ、「**現地支援体制**」を整え、「**質の高い投資案件**」を形成する
- ⇒ **多様な主体の連携**による**インバウンド需要**への対応や、**対日投資の気運**を取り込む**都市再生**を推進

前世紀から**残された課題を解決**するとともに、**伝統文化を育み、自然と調和した世界に誇れる都市を未来に引き継ぐ**

3. 新たな取り組み

- (1) 都市再生緊急整備地域の「**候補地域**」の設定、公表
- (2) 「**候補地域**」段階等における「**産学官金のプラットフォーム**」の形成
- (3) 都市再生の見える化情報基盤「**i-都市再生**」の構築、活用、普及等
- (4) 「**特定都市再生重点プロジェクト**」の推進

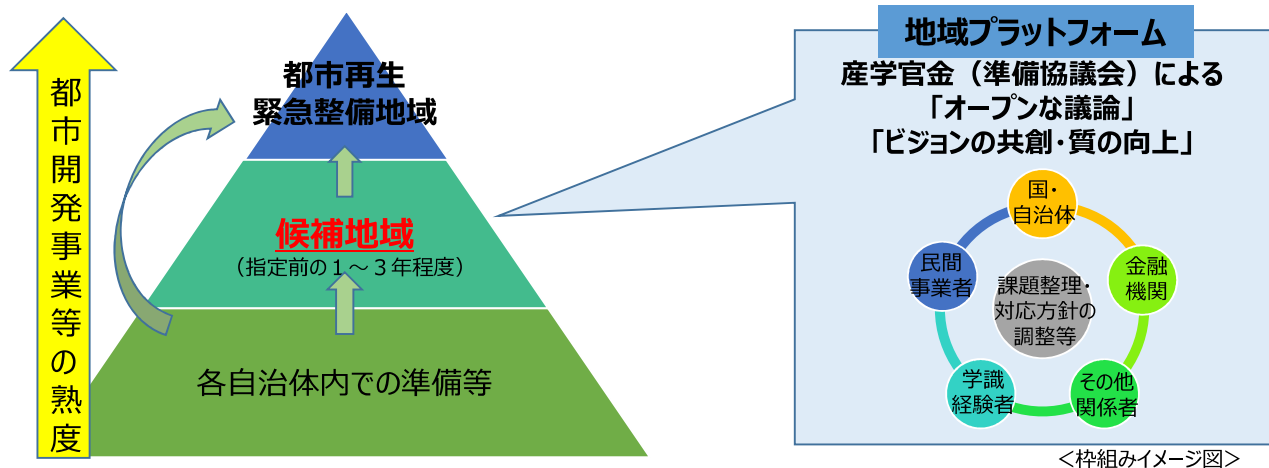
- ① 「**近未来技術社会実装関連プロジェクト**」
Society5.0の形成に資する**近未来技術**を社会実装するための**都市再生プロジェクト**
- ② 「**スーパー・メガリージョン関連プロジェクト**」
リニア新幹線により出現する**7000万人規模**の**集積効果**を最大限に引き出す**都市再生プロジェクト**

4. 制度改正等

上記の取り組み等を踏まえ、**必要な制度改正等**を行う。

都市再生緊急整備地域の候補となる地域の設定

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。

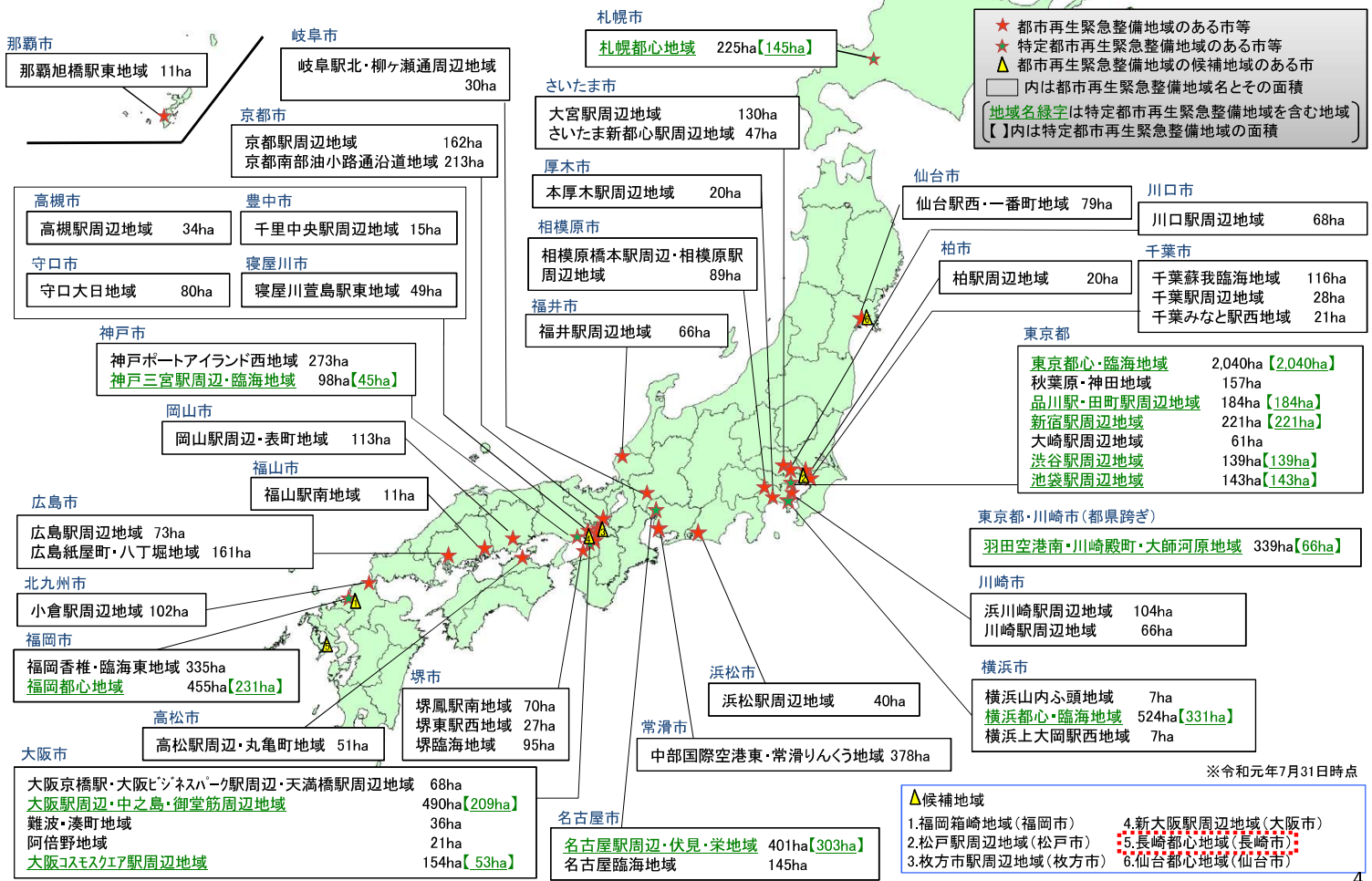


<枠組みイメージ図>

【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

都市再生緊急整備地域 (55地域 9,092ha : うち特定都市再生緊急整備地域 13地域 4,110ha)



都市再生緊急整備地域における特例措置

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。

■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官民により構成された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

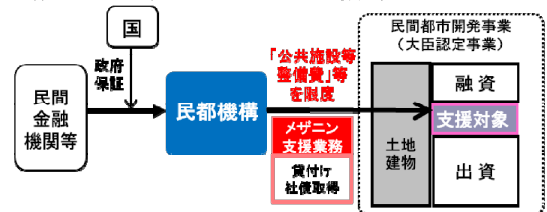
■都市安全確保促進事業

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 2.5(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 : 課税標準から都道府県の条例で定める割合を控除
※参酌基準を1/5(1/2)とし、1/10(2/5)以上3/10(3/5)以下の範囲内
- 固定資産税・都市計画税 : 5年間 課税標準から市町村の条例で定める割合を控除
※参酌基準を2/5(1/2)とし、3/10(2/5)以上1/2(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」の効果

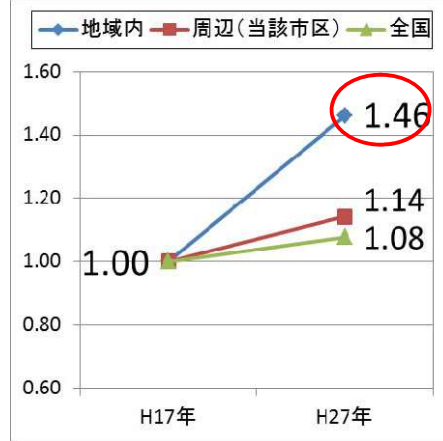
人口、世帯数、地価※について、H14年またはH17年に対する推移を確認し、**いずれの指標も地域内の増加率が当該市区(地域を除く)の増加率を上回った。**

※人口、世帯数は、国勢調査を行っているH17年からH27年の変化を比較。地価は、地域指定の初年度であるH14年からH29年までの変化を比較。

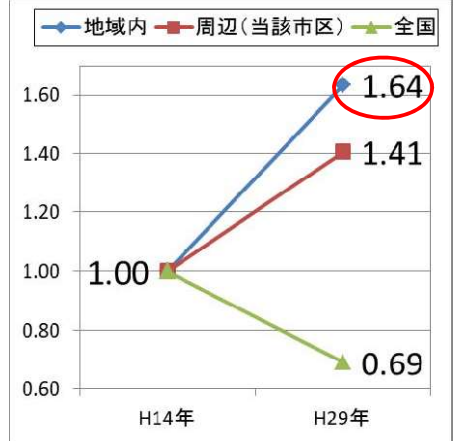
●人口増加率（H17年→H27年）



●世帯数増加率（H17年→H27年）



●地価増加率（H14年→H29年）



* 人口・世帯数：地域内・周辺は、2016年度評価対象の56地域の平均増加率。全国は、国勢調査より算出。

* 地価：地域内は、これまでの全指定地域（65地域）に含まれる地価公示地点（商業地）の平均値。周辺は、地域内の地点を除く、各市・区の地価公示地点（商業地）の平均値。全国は、地価公示（商業地）の平均地価（対前年変動率より算出）より算出。

「i-都市再生」：都市再生の「見える化」情報基盤の構築

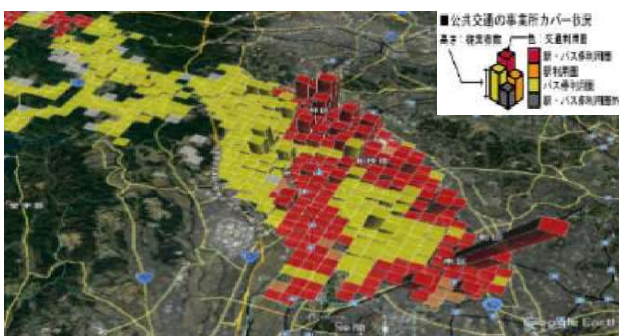
地球地図（Google-Earth等）上で都市再生を「見える化する」 情報基盤「i-都市再生」

（2つの目的）

- 1)都市再生の社会的合意形成・投資環境のイノベーション ⇒ **民間投資の喚起**
- 2)都市再生緊急整備地域の再生事業KPIの設定・評価・検証 ⇒ **EBPMの支援**

（i-都市再生の機能） 2つのMain-module + App.構成（GIS・世界標準との互換性確保）

- ① 都市空間管理に関するmodule ⇒ **どのようなまちになるか（直感的な理解）**
- ② 都市収支分析に関するmodule ⇒ **まちは持続、発展するか（数理的な納得）**
- ③ ビッグデータ・オープンデータ ⇒ **交通/環境/災害等 諸課題解決のApplication**



メッシュデータによる見える化（公共交通利用圏と夜間人口分布）



VR技術を活用した表現ツール（大分市中心市街地）

準備協議会において実施すべき事項

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 **i-都市再生**
 ○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)

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

Society5.0の実現に
に向けた未来技術の活用



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 **i-都市再生**
 ○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

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