

都市再生プロジェクトの展開について

令和7年1月27日
国土交通省都市局

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会（予定）

（令和 6 年）

【第 1 回】 テーマ：これまでの都市再生の成果・課題の整理 （11/22）

【第 2 回】 テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方（ 1 ）（12/10）

※まちの個性を形成する歴史的建造物、古いまちなみ等の保全・活用 等

（令和 7 年）

【第 3 回】 テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方（ 2 ）（1/15）

※ウォーカブル政策の成果・課題、今後の方向性 等

【第 4 回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方（ 1 ） ※本日

※都市再生プロジェクトの制度・事業手法 等

【第 5 回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方（ 2 ）

※先進事例を踏まえた今後の都市再生プロジェクトの方向性 等

【第 6 回】 テーマ：まちづくりを支える人材・財源確保のあり方

※これからのエリアマネジメント、ファイナンスのあり方 等

【第 7 回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ（骨子）

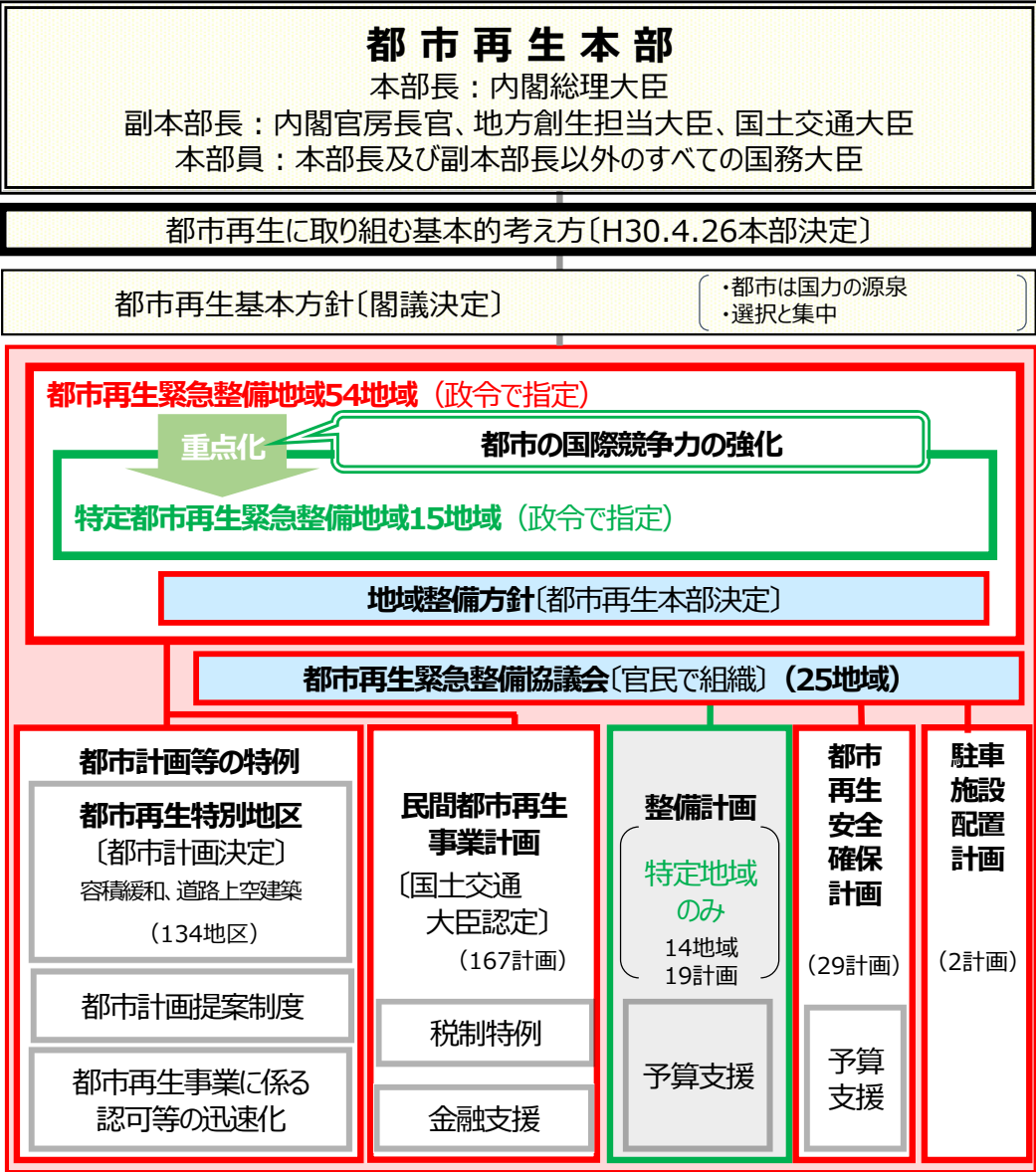
※委員からのプレゼンを予定

【第 8 回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ【4月を予定】

1. 都市再生プロジェクトについて

都市再生緊急整備地域における関連制度

○ 成長が著しいアジア諸国の都市と比較し、我が国都市の国際競争力が相対的に低下している中、海外から企業・人達を呼び込む魅力ある都市拠点を形成するため、**国全体の成長をけん引する都市について、官民が連携して市街地の整備を強力に推進。**

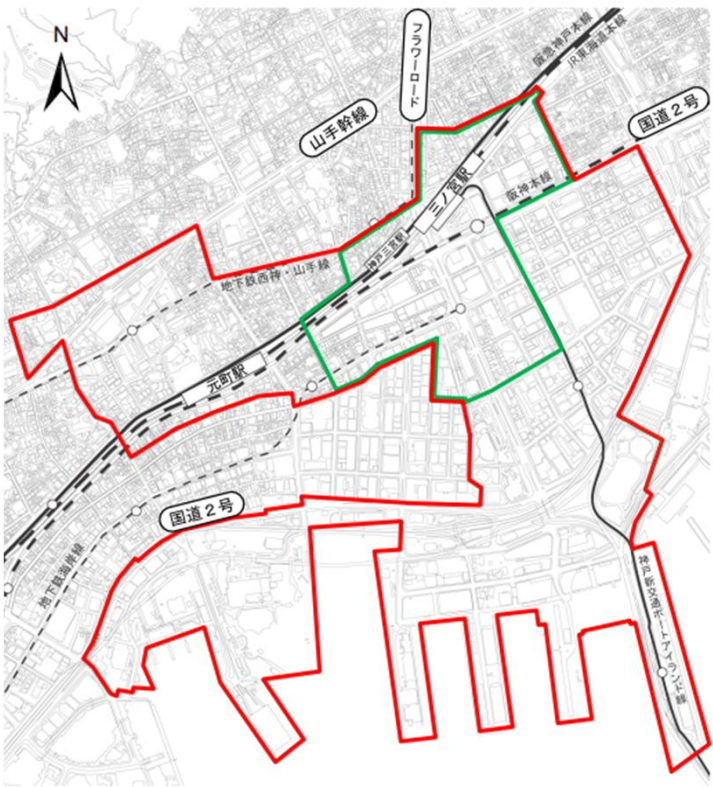


「都市再生緊急整備地域」
：都市の再生の拠点として、**都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域**として政令で定める地域。



「特定都市再生緊急整備地域」
：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。

【例】
神戸都心・臨海地域
< 215ha【45ha】>
区域図



【参考】都市再生緊急整備地域の指定の基本要件・指定基準

都市再生緊急整備地域 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。

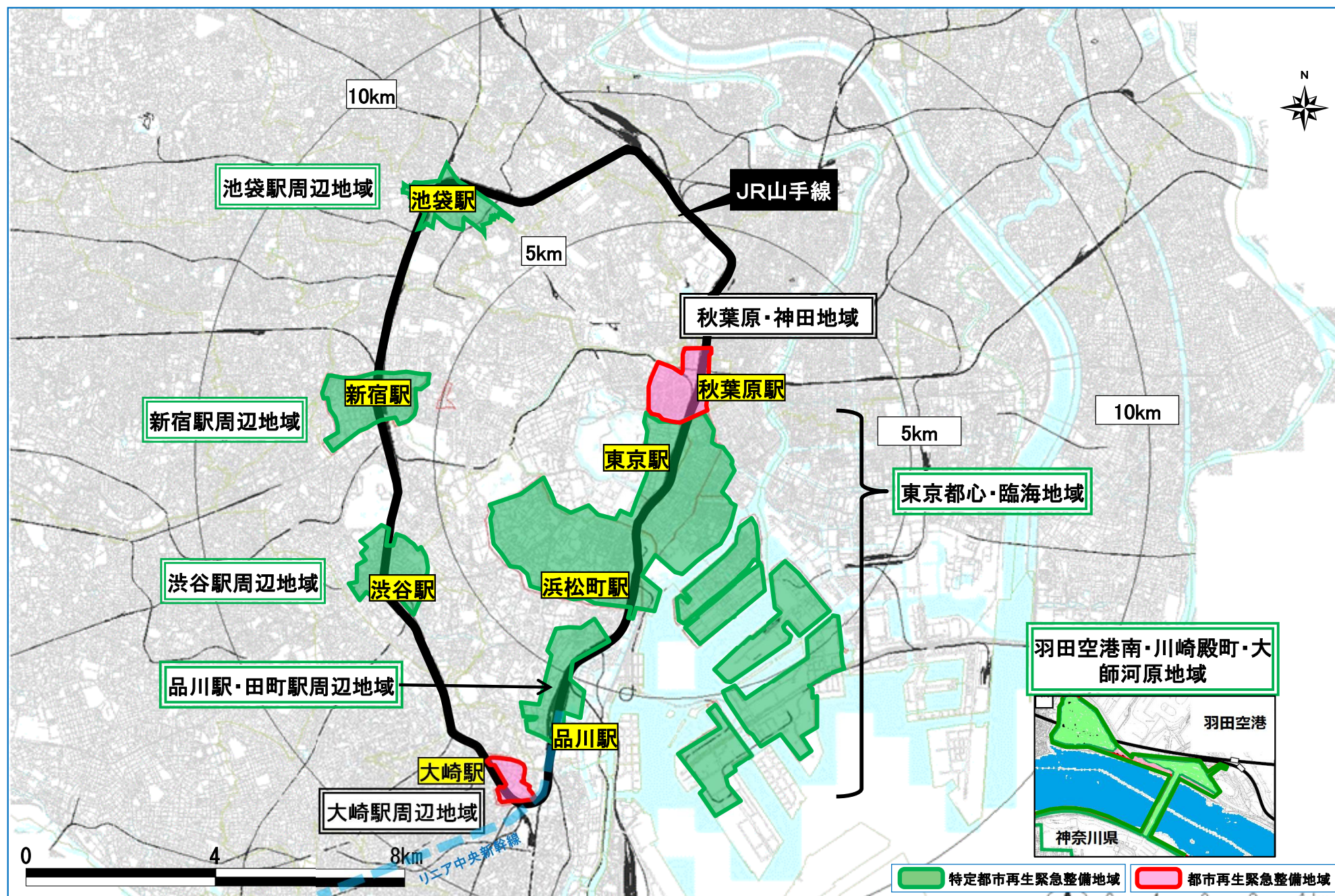
特定都市再生緊急整備地域 指定基準

都市再生緊急整備地域のうち、当該都市の国際競争力強化につながる都市開発事業等の実施が見込まれ、かつ、地域の地方公共団体の関与のもと国際競争力強化の拠点とする上で実現性、具体性等の点で十分な地域の国際競争力強化に向けた都市構想・戦略が、策定・公表されており、地方公共団体による当該地域における都市再生に関連する制度の適切な運用等国際競争力の強化に向けた取組が的確に行われていると認められるもののうち、以下の具体的な指定基準に該当するもの

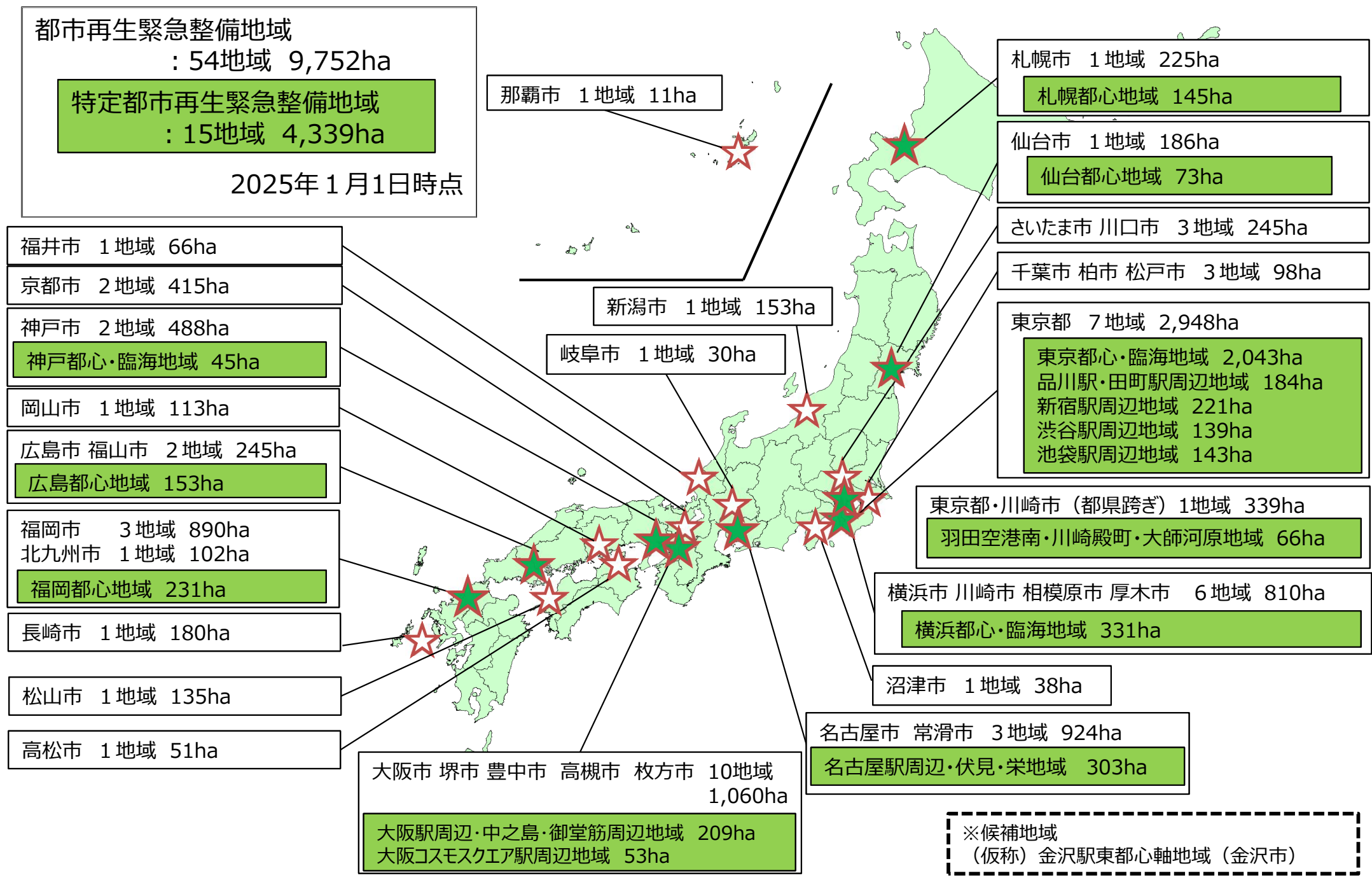
- ア 新幹線駅若しくは国内線の空港及び国際線の主要な空港を有し、又はこれらに隣接・近接し、若しくはこれらと交通アクセスが容易であること等により、**国内外の主要な都市との往來を円滑**に行うことが可能な地域（今後のインフラ整備により、可能となる地域を含む。）
- イ 企業の業務活動の場やコンベンションセンター、国際会議場、宿泊施設、外国人ビジネスパーソン等の生活を支える施設等企業の業務活動を助ける諸機能等の**都市機能が集積**している地域（今後の都市開発事業等の実施により、高度に集積すると見込まれる地域を含む。）
- ウ **企業の経済活動が活発**に行われ、多くの付加価値が生み出されている地域（今後の都市開発事業等の実施により、多くの付加価値が生み出されると見込まれる地域を含む。）

なお、東京一極集中の是正等国家的課題解決の観点から国際機能を強化する地域であって、世界と直接つながる経済活動を促進するための投資等が実施されている、又はそのような投資を喚起するための効果的な取組が地方公共団体等により実施されている、若しくは確実な実施が見込まれる地域については、今後の都市機能の集積及び付加価値の創出の見込みについて、特段の配慮を行うものとする。

【参考】東京都の都市再生緊急整備地域（8地域：2,972ha）



【参考】都市再生緊急整備地域の指定状況



- バブル崩壊後、新興国の安い労働力を求めて工場等の海外移転が進展。2000年代初頭にかけ、これらの土地をはじめ、民間投資により、大規模な都市再生事業が増加。都市再生のモデルとなるようなプロジェクトが実現。

恵比寿ガーデンプレイス（1994年）



■ 事業概要

事業区域面積 : 約 8 ha
延べ面積 : 約480,000㎡
主用途 : 事務所、店舗、ホテル
事業者 : サッポロビール(株)

出典：恵比寿ガーデンプレイスHP

六本木ヒルズ（2003年）



■ 事業概要

事業区域面積 : 約 8 ha
延べ面積 : 約720,000㎡
主用途 : 事務所、店舗、住宅
事業者 : 六本木六丁目地区
市街地再開発組合

出典：森ビルHP

丸ビル（2002年）



■ 事業概要

事業区域面積 : 約 1 ha
延べ面積 : 約160,000㎡
主用途 : 事務所、店舗、
事業者 : 三菱地所(株)

出典：三菱地所HP

都市再生特別措置法に基づく優良なプロジェクトの増加（2000年代）

- “失われた10年”で低迷していた景気を土地の流動化により浮揚させるため、「緊急経済対策」により、2001年に、内閣に総理を本部長とする省庁横断の「都市再生本部」が設置。翌2002年、都市再生特別措置法が施行され、東京・大阪・名古屋等の全国14地域が「都市再生緊急整備地域」に指定。時間と場所を限定し、「民間投資」を強力に推進する都市再生が始動。
- 都市再生特別措置法の支援措置を活用し、公共施設を伴う大規模な優良プロジェクトが数多く組成された。

東京ミッドタウン（2007）



■事業概要

事業区域面積：約8ha
 延べ面積：約57万㎡
 主用途：事務所、店舗、住宅
 事業者：三井不動産(株) 他

出典 東京ミッドタウンHP

ミッドランドスクエア（2007）



■事業概要

事業区域面積：約2ha
 延べ面積：約19万㎡
 主用途：事務所、店舗、映画館
 事業者：トヨタ自動車(株) 他

出典：トヨタ不動産HP

なんばパークス（2007）



■事業概要

事業区域面積：約1ha
 延べ面積：約6万㎡
 主用途：事務所、店舗、映画館
 事業者：(株)高島屋 他

出典：なんばパークスHP

国際競争力強化・インバウンドに対応する機能強化（2010年代）

- 2011年、リーマンショック、大震災等による景気低迷等を背景に、都市の「国際競争力」と「魅力」の強化を目的として都市再生特措法を改正。2013年には国家戦略特別区域法が成立。国際競争力強化・インバウンドに対応する機能のほか、就業者・来街者の多様化に伴いビルの多機能化など、民間都市再生事業の更なるミクストユース化が進んできた。

虎ノ門ヒルズ 森タワー（2014年）



■ 事業概要

事業区域面積：約 2 ha
 延べ面積：約24万㎡
 主用途：事務所、
 店舗、ホテル
 事業者：森ビル(株)

グランフロント大阪（2013年）



■ 事業概要

事業区域面積：約 3 ha
 延べ面積：約48万㎡
 主用途：事務所、
 店舗、ホテル
 事業者：三菱地所(株)

グローバルゲート（2017年）



■ 事業概要

事業区域面積：約 2 ha
 延べ面積：約16万㎡
 主用途：事務所、
 店舗、ホテル
 事業者：ささしまライブ24
 特定目的会社



■ 国際会議場



出典：森ビルHP、虎ノ門ヒルズフォーラムHP



■ インキュベーション施設



出典：グランフロント大阪HP、ナレッジキャピタルHP



■ ホテル



出典：第一ビルディングHP、名古屋プリンスホテル HP

○ 2015年、持続可能な開発目標（SDGs : Sustainable Development Goals）が採択。2019年末からのコロナ禍を経て、人と社会の価値観が変化の中で、大規模な緑の創出による魅力的なランドスケープの形成、アートの体感によるクリエイティビティの向上など、暮らす人・働く人・訪れる人のウェルビーイングの実現を重視した都市再生プロジェクトが展開。

麻布台ヒルズ（2024年）



開発コンセプトを「Modern Urban Village」（緑に包まれ、人と人をつなぐ『広場』のような街）とし、これを支えるふたつの柱を「Green」と「Wellness」に設定。圧倒的な緑に囲まれ、自然と調和した環境の中で多様な人々が集い、より人間らしく生きられる新たなコミュニティの形成を目指している。

■ 事業概要

事業区域面積：約 8 ha
延べ面積：約82万㎡
主用途：店舗、サービスアパートメント、事務所、住宅等
事業者：虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合

グラングリーン大阪（2024年）



計画コンセプトを「“Osaka MIDORI LIFE”の創造～「みどり」と「イノベーション」の融合～」とし、「みどり」と融合した生命力あふれる都市空間や、イノベーション活動の起点となる施設、市民や企業など、さまざまな人々が新しい活動にチャレンジできる場や仕組みをつくり、活力に満ちた創造的なライフモデルの発信を目指している。

■ 事業概要

事業区域面積：約17ha
延べ面積：約57万㎡
主用途：都市公園、店舗、イノベーション施設、事務所、住宅等
事業者：三菱地所(株) 他

TODA BUILDING（2024）



コンセプトを「人と街をつなぐ」とし、江戸期よりのづくりの文化が育まれ、今も多くの芸術資産が息づく京橋の地に、アートとビジネスが交錯する場所を創出。イノベーションを誘発するとされる“クリエイティビティとの接点”や“新たな発見”を提供することで、アートとビジネスの融合を生み、ビルユーザーへの「アート&ウェルネス」の提供を目指している。

■ 事業概要

事業区域面積：約0.6ha
延べ面積：約10万㎡
主用途：店舗、事務所、文化施設等
事業者：戸田建設（株）

出典：TODA BUILDING HP

○ 都市再生特別措置法が制定されてからの約20年間で、工場跡地や公共所有地の土地利用転換といった事業は減少し、中小ビル等の用地を利用し再開発・区画整理を行う手法が増えている。

■ 東京都における土地利用の転換

開発前用途	大規模ビル・施設	中小ビル・住宅	工場等跡地	公共所有地	その他
2000年代	44.0%	4.0%	20.0%	24.0%	8.0%
2010年代	52.9%	17.6%	13.7%	11.8%	3.9%
2020年代	35.0%	35.0%	10.0%	5.0%	15.0%

開発手法	再開発	区画整理	建替え	土地利用転換	その他
2000年代	37.0%	11.1%	18.5%	25.9%	7.4%
2010年代	38.3%	16.7%	26.7%	15.0%	3.3%
2020年代	48.1%	29.6%	11.1%	11.1%	0.0%

■ 都市再生前期の開発

新宿イーストサイドスクエア



出典：三菱地所HP

着工	2010年 5月
竣工	2012年 4月
事業面積	約2.5ha
開発事業者	新宿六丁目特定目的会社
開発前用途	ゴルフ練習場跡地（10年間未利用）
主用途	事務所・店舗

■ 近年の開発

虎ノ門一丁目東地区再開発事業



出典：中央日本土地建物HP

着工	2024年 1月
竣工	2027年 6月（予定）
事業面積	約1.1ha
開発事業者	虎ノ門一丁目東地区市街地再開発組合
開発前用途	中小ビル
主用途	事務所・店舗・住宅

○国内では、大都市にヒト・モノ・カネが集積。一方、国際比較すると、東京は上位を保っているが弱い分野があり、ここ数年、アジア都市の追い上げを受けている。また、他都市は順位が伸び悩んでおり、引き続き、国際競争力の強化が必要。

グローバル都市指標
(2024.10) 対象：156都市

順位※	都市名
1(→)	ニューヨーク
2(→)	ロンドン
3(→)	パリ
4(→)	東京
5(↑2)	シンガポール
6(↓1)	北京
7(↑1)	ロサンゼルス
8(↑5)	上海
9(↑1)	香港
10(↑1)	シカゴ
49(↑3)	大阪
81(↓2)	名古屋
87(↑9)	横浜

出典：A.T.カーニー（米）
「2024 Global Cities Index」
※（）は前年比

世界の都市総合力ランキング
(2025.1) 対象：48都市

順位※	都市名
1(→)	ロンドン
2(→)	ニューヨーク
3(→)	東京
4(→)	パリ
5(→)	シンガポール
6(↑1)	ソウル
7(↓1)	アムステルダム
8(→)	ドバイ
9(↑1)	ベルリン
10(↑4)	マドリード
35(↑2)	大阪
42(→)	福岡

出典：森記念財団（日）
「Global Power City Index 2024」

※（）は前年比

世界の都市総合力ランキング（分野別ランキング）

分野	指標名	ロンドン	ニューヨーク	東京	パリ	シンガポール	ソウル
経済	ワークプレイス充実度	1位	2位	23位 (10位)	11位	8位	19位
文化交流	ハイクラスホテルの客室数	3位	10位	12位 (3位)	14位	4位	16位
居住	自然災害の経済的リスク	31位	25位	41位 (3位)	18位	29位	46位
環境	緑地の充実度	17位	30位	40位 (18位)	32位	14位	28位
交通アクセス	通勤・通学時間	30位	31位	35位 (5位)	18位	29位	41位

※東京の（）内の順位は「経済」「文化交流」等の分野全体での順位
出典：森記念財団「世界の都市総合力ランキング2024」を基に国土交通省都市局作成

人口減少が進む中で我が国が成長を続けるためには、都市が海外からグローバル企業やクリエイティブな人々を呼び込んで付加価値を生み出し、経済をけん引する必要。

海外企業や人々から活動の場として
選ばれる都市
＝国際競争力の強化が不可欠

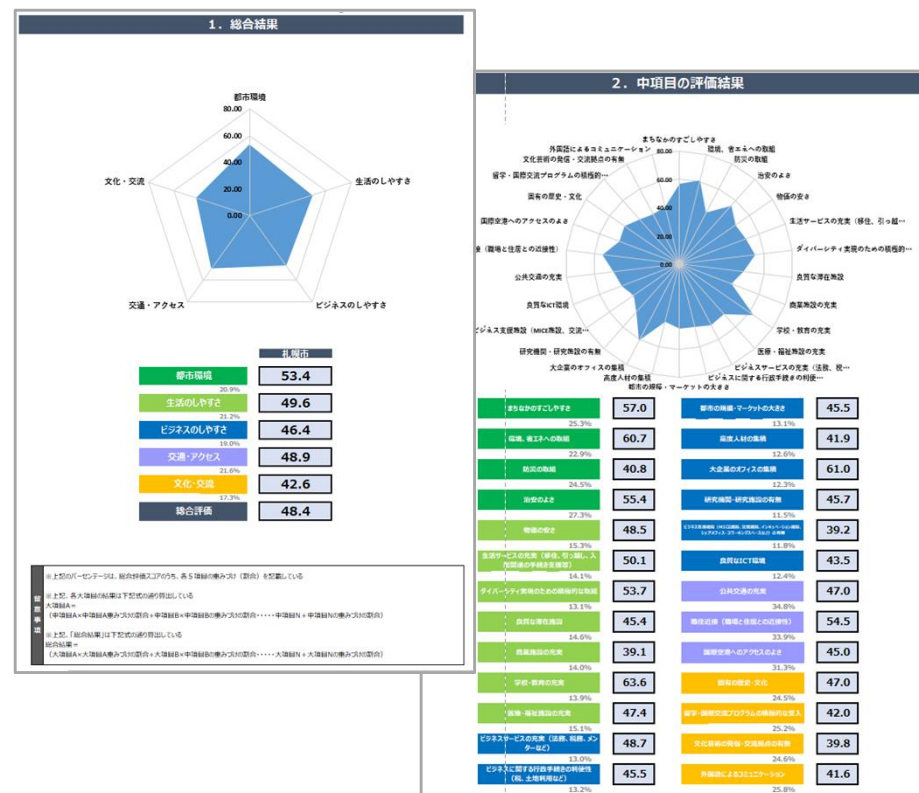
【参考】都市の国際競争力評価ツール（国土交通省で作成中）

- 特定都市再生緊急整備地域の指定を検討している自治体や当該地域で開発を計画する民間事業者が、既存の特定都市再生緊急整備地域と比較し、地域の在り方や実施事業の検討を行うためのツールを作成中。
- 国内の外国人就業者へのアンケートを基に指標及び重要度を整理。

大項目、中項目の一覧

大項目	中項目	大項目	中項目
都市環境	まちなかのすこしやすさ	ビジネスのしやすさ	ビジネスサービスの充実（法務、税務、メンターなど）
	環境、省エネへの取組		ビジネスに関する行政手続きの利便性（税、土地利用など）
	防災の取組		都市の規模・マーケットの大きさ
	治安のよさ		高度人材の集積
生活のしやすさ	良質な滞在施設		大企業のオフィスの集積
	物価の安さ		研究機関・研究施設の有無
	生活サービスの充実（移住、引っ越し、入居関連の手続き支援等）		ビジネス支援施設の有無
	ダイバーシティ実現のための積極的な取組		良質なICT環境
	商業施設の充実	交通・アクセス	公共交通の充実
	学校・教育の充実		職住近接
	医療・福祉施設の充実		国際空港へのアクセスのよさ
		文化・交流	固有の歴史・文化
			留学・国際交流プログラムの積極的な受入
			文化芸術の発信・交流拠点の有無
			外国語によるコミュニケーション

評価ツールのアウトプットイメージ



注）データ収集は今後実施予定のため、実際の数値とは異なる。

都市再生緊急整備地域の主な支援措置

○ 各種インセンティブにより、優良な都市開発プロジェクトを促進。

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

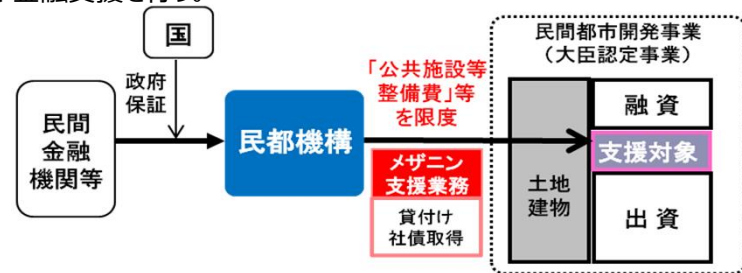
■ 都市安全確保促進事業

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

■ 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、公共施設の整備を伴う優良な民間都市開発事業に対し、金融支援を行う。



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 課税標準を市町村の条例で定める割合に軽減
※参酌基準を3/5(1/2)とし、1/2(2/5)以上7/10(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

【参考】都市再生特別地区

- 都市再生緊急整備地域内において、都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、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を行う。
- 令和6年12月31日現在で、132地区を指定。

◇制度概要

1. 対象

都市再生緊急整備地域内で、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域

2. 決定方法

都道府県及び政令指定都市が都市計画の手続を経て決定
(提案制度により都市開発事業者による提案が可能)

3. 計画事項

以下の事項を従前の用途地域等に基づく規制にとらわれずに定めることができる。

- 誘導すべき用途（用途規制の特例が必要な場合のみ）
- 容積率の最高限度（400%以上）及び最低限度
- 建ぺい率の最高限度 ○建築面積の最低限度
- 高さの最高限度 ○壁面の位置の制限

これにより、用途地域等における以下の規制を適用除外。

- ・用途地域及び特別用途地区による用途制限
- ・用途地域による容積率制限 ・斜線制限
- ・高度地区による高さ制限 ・日影規制

◇事例



日本橋二丁目地区（東京都中央区）

区域面積：約4.8ha

用途地域：商業地域

容積率：800%、700% → 1990% 等

【参考】都市再生特別地区の実績

【神戸三宮駅周辺・臨海地域】 （特定地域/緊急地域）

- ミント神戸 ○新港町西地区
- 神戸三宮雲井通5丁目地区 ●三宮駅前第2地区
- 加納町6丁目地区

【高松駅周辺・丸亀町地域】（緊急地域）

- 高松丸亀町商店街
- 丸亀町グリーン

【広島都心地域】（緊急地域）

- アクティブインターシティ広島
- グランクロスタワー広島
- シティタワー広島
- 基町相生通地区

【小倉駅周辺地域】（緊急地域）

- ガーデンシティ小倉

【大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域】 （特定地域/緊急地域）

- 大阪神ビル、新阪急ビル（立体道路活用）
- 大丸心斎橋店（立体道路活用）
- 梅田阪急ビル
- 大阪ステーションシティ
- グランフロント大阪
- 大阪中央郵便局他
- 淀屋橋ODONA
- 淀屋橋駅西地区
- 淀屋橋駅東地区
- 積水ハウス御堂筋本町ビル
- 中之島フェスティバルタワー
- 日本生命東館
- 三菱東京UFJ銀行大阪ビル
- うめきた2期中央地区
- 大阪ガスビル
- 大阪マルビル
- ブリーゼタワー
- オリックス本町ビル
- 大阪富国生命ビル
- ヨドバシカメラ
- 堂島浜一丁目地区



梅田阪急ビル

【大阪城公園周辺地域】（緊急地域）

- 大手前一丁目地区

【難波・湊町地域】（緊急地域）

- 新南海会館

【阿倍野地域】（緊急地域）

- 近鉄阿部野橋ターミナルビル（あべのハルカス等）

【高槻駅周辺地域】（緊急地域）

- 大阪医科大学本部キャンパス

【岐阜駅北・柳ヶ瀬通周辺地域】 （緊急地域）

- 岐阜高島屋

【福井駅周辺地域】 （緊急地域）

- 福井駅前電車通り北地区

【新潟都心地域】 （緊急地域）

- 新潟駅南口西地区
- 西堀通5番町地区

【名古屋駅周辺・伏見・栄地域】 （特定地域）

- ミッドランドスクエア
- モード学園スパイラルタワーズ
- 名古屋市ささしまグローバルゲート
- JRゲートタワー
- 大名古屋ビルヂング
- シンフォニー・豊田ビル
- アーバンネット名古屋ネクスタビル
- 中日ビル
- 錦三丁目25番地区



ミッドランドスクエア

【浜松駅周辺地域】（緊急地域）

- 遠鉄百貨店新館

【横浜山内ふ頭地域】（緊急地域）

- マリナゲートタワー等

【横浜都心・臨海地域】（特定地域/緊急地域）

- JR横浜タワー他 ○海岸通り地区
- THE YOKOHAMA FRONT ●関内駅前地区
- みなとみらい2 1 中央地区52街区地区

【新宿駅周辺地域】（特定地域）

- 新宿モード学園 ●歌舞伎町一丁目地区
- 新宿駅西口地区 ●新宿駅西南口地区

【渋谷駅周辺地域】（特定地域）

- 渋谷ヒカリエ ●渋谷スクランブルスクエア等
- 渋谷ストリーム ●渋谷サクラステージ
- 渋谷パルコ ●渋谷二丁目西地区
- 宮益坂地区

【大崎駅周辺地域】 （緊急地域）

- シンクパークタワー
- 大崎ウエストシティタワーズ
- パークシティ大崎 ザ タワー

都市再生特別地区の適用を受けた民間都市開発事業（134件）
令和6年12月31日現在

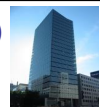
●印は現在特定地域の101計画、○印は現在緊急地域の33計画（廃番2計画）

【札幌都心地域】（特定地域）

- 日本生命札幌ビル ●札幌三井JPビルディング
- 南2西3南西地区市街地再開発事業
- さっぽろ創生スクエア ●北4西3地区
- 札幌駅周辺地区 ●大通西4南地区

【仙台都心地域】（特定地域/緊急地域）

- 仙台ファーストタワー ●電力ビル
- 東京建物仙台ビル ●仙台第一生命ビルディング
- アーバンネット仙台中央ビル



仙台ファーストタワー

【大宮駅周辺地域】（緊急地域）

- 大宮駅東口大門町3丁目中地区

【千葉駅周辺地域】（緊急地域）

- 新日本EXビル他

【東京都心・臨海地域】 （特定地域）

- 丸の内トラストシティ
- 大手町フィナンシャルシティ他
- 丸の内パークビルディング
- 大手町タワー
- コレド室町
- 三越銀座店
- 清水建設新本社
- JPタワー
- 明治屋・京橋エドグラン
- 歌舞伎座タワー
- 東京スクエアガーデン
- 新鉄鋼ビル
- 銀座松坂屋
- 東京日本橋タワー他
- 大手町パークビルディング
- 世界貿易センタービル他
- 東京ミッドタウン日比谷
- 虎の門病院他
- 東京商工会議所他
- 東京ポートシティ竹芝
- 東京ワールドゲート
- 虎ノ門ビジネスタワー他
- OTEMACHI ONE
- 八重洲一丁目6地区
- ミッドタウン八重洲
- アーティゾン美術館他
- 八重洲二丁目中地区

- 麻布台ヒルズ
- 日本橋三井タワー
- 芝浦一丁目地区
- 虎ノ門ステーションタワー
- 赤坂二丁目地区
- 八重洲一丁目北地区
- 日本橋室町一丁目地区
- 虎ノ門一丁目東地区
- 赤坂二・六丁目地区
- 日本橋一丁目東地区
- 日本橋一丁目1・2番地区
- 京橋三丁目東地区
- 六本木五丁目西地区

【秋葉原・神田地域】 （緊急地域）

- ワテラス ○御茶ノ水ソラシティ
- 三井住友海上駿河台新館
- 内神田一丁目地区

【池袋駅周辺地域】 （特定地域）

- 東池袋一丁目地区
- 池袋駅西口地区

【品川駅・田町駅周辺地域】（特定地域）

- 品川駅北周辺地区
- 品川駅街区地区
- 森永プラザビル

【参考】容積率緩和を可能とする各種制度

	地域地区				地区計画	その他
	都市再生 特別地区	特定街区	高度利用地区	特例容積率 適用地区	再開発等促進区を 定める地区計画	総合設計制度
根拠法	都市再生特別措 置法 都市計画法 建築基準法	都市計画法 建築基準法	都市計画法 建築基準法	都市計画法 建築基準法	都市計画法 建築基準法	建築基準法
創設年	2002	1961	1969	2000	2002	1970
地域要件	都市再生緊急 整備地域	都市計画区域	用途地域	特定の用途地域	用途地域	都市計画区域・ 準都市計画区域
制度趣旨	都市再生緊急整 備地域内において、 用途地域等による 各種規制を適用除 外とすること等により、 都市の再生に貢献 し、土地の合理的 かつ健全な高度利 用を図る建築物の 建築を誘導する	良好な環境と健全 な形態を有する建 築物を建築し、併せ て有効な空地を確 保すること等により、 都市機能に適応し た適正な街区を形 成することにより、市 街地の整備改善を 図る	建築物の敷地の統 合を促進し、小規模 建築物の建築を抑 制するとともに、建 築物の敷地内に有効 な空地を確保するこ とにより、土地の高 度利用と都市機能 の更新とを図る	適正な配置及び規 模の公共施設を備 え、かつ、用途地域 で指定された容積率 の限度からみて未利 用となっている建 築物の容積の活用を 促進することにより、 土地の有効利用を 図る	都市基盤整備と建 築物等との一体的な 整備に関する計画に 基づき、事業の熟度 に依りて市街地のき め細やかな整備を 段階的に進めるこ と等により、都市環 境の整備・改善及び 良好な地域社会の形 成に寄与しつつ、土 地の高度利用と都市 機能の増進を図る	敷地内に一定割合 以上の空地を有する 建築物について、公 開空地を設けるな ど、市街地の環境の 整備改善に資すると 認められる場合に、 容積率制限等を緩 和する
主な 適用事例	COREDO室町 あべのハルカス 麻布台ヒルズ	丸ビル 東京都庁舎 横浜ランドマーク タワー	アークヒルズ 銀座地区	丸の内地区 (JR東京駅の容積 率を周辺敷地で活 用)	臨海副都心 (台場・有明・青海) 難波地区	

【参考】民間都市再生事業計画の認定

- 都市再生緊急整備地域内において行われる優良な都市開発事業（公共施設の整備を伴うもの）で一定の要件を満たした事業を国土交通大臣が認定し、当該都市開発事業に対して税制支援や金融支援を講じている。

法令上の認定基準

【都市再生特別措置法 第21条第1項】

- 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。
- 建築物及びその敷地並びに公共施設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、当該都市再生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。
- 当該都市再生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。

【都市再生特別措置法施行令 第7条】

（都市再生緊急整備地域）

事業区域面積が0.5ha以上の都市開発事業であること。

（特定都市再生緊急整備地域）

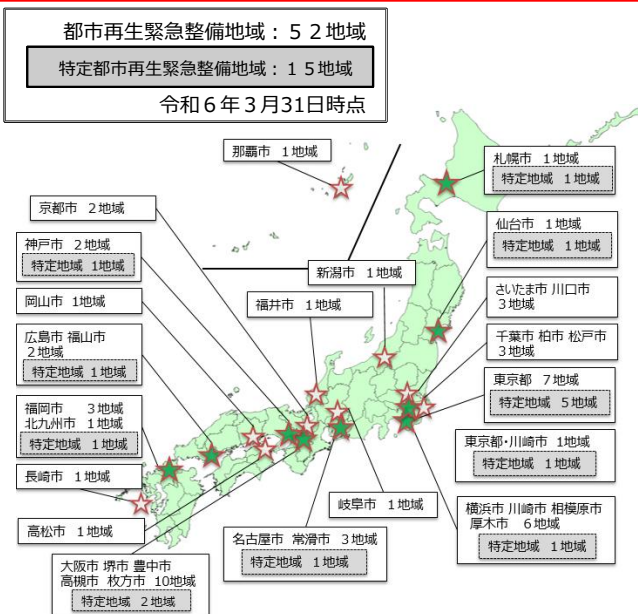
- 事業区域面積が原則 1 ha以上の都市開発事業であること。

ガイドラインにて示している基準

- 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）で一定ランク以上であること
都市再生緊急整備地域：Aランク以上
特定都市再生緊急整備地域：Sランク以上 又は Aランク以上かつ国際的な活動の拠点として相応しい性能を有すること
- 事業区域内に複数の用途を整備すること（主要な用途の附属施設としての機能に留まるものは除く）
- （特定都市再生緊急整備地域においてはオフィスを整備する場合）オフィスの基準階面積を1000㎡以上であること
- （都市再生緊急整備地域の事業の場合）以下の①～④のいずれかの施設又は機能の整備を伴うこと
 - ①地域の魅力発信に資するもの
 - ②地域の交流促進に資するイベントスペースや共用スペース等
 - ③多様な働き方の実現に資するシェアオフィス等
 - ④その他地域整備方針の実現に特に資するもの

- 都市再生緊急整備地域・特定都市再生緊急整備地域において、国土交通大臣の認定を受けた優良な民間都市開発プロジェクト（認定民間都市再生事業）に係る税制の特例措置を講じている。

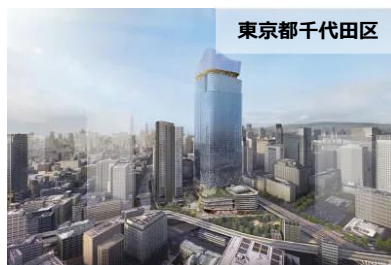
都市再生緊急整備地域一覧



支援事業の例

【特定都市再生緊急整備地域】

常盤橋街区再開発プロジェクト



- ハイグレードホテル・国際会議場・ホール等の一体的な整備
⇒**国際競争力の強化**
- 商業・居住・ホテル・エンタメ等の多機能複合型の開発
⇒**多様なライフスタイルへの対応**
- 地方都市の魅力を世界に発信
⇒**地方の活性化への寄与**

うめきた 2 期開発事業



- 多様なスタートアップ企業等の
交流・連携を支援
⇒イノベーションの創出
- 大規模な広場・緑地等の
オープンスペースを創出
⇒都市の過密解消・ゆとりの創出

【都市再生緊急整備地域】

長崎スタジアムシティプロジェクト



- オフィス・商業・ホテル・アリーナ・スタジアム等の複合開発により多くの人々を集積
⇒地域経済の活性化をけん引
- スポーツや音楽コンサートなどの様々なイベントの実施
⇒地域の賑わい創出

※パースは事業者より提供

特例措置の内容（～令和8年3月31日）

- 認定民間都市再生事業の施行に伴い取得する建築物等について、以下の特例を講じる。 ※() 内は特定都市再生緊急整備地域内の場合

【所得税・法人税】 建築物

5年間2.5割増償却（5割増償却）

【不動産取得税】課税標準1/5控除（1/2控除） 土地・建築物

(上記を参酌基準とし、1/10～3/10 (2/5～3/5) の範囲内で都道府県の条例で定める割合を控除)

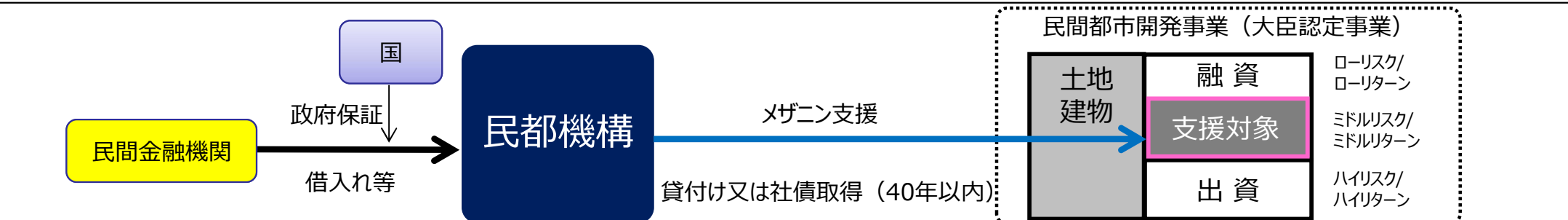
【登録免許税】 建築物

建物の保存登記：0.4%→0.35%（0.2%）

【固定資産税・都市計画税】課税標準を5年間3/5に軽減（1/2に軽減）

(上記を参酌基準とし、 $1/2 \sim 7/10$ ($2/5 \sim 3/5$) の範囲内で市町村の条例で定める割合に軽減)

- 優良な民間都市開発プロジェクトについて、特に調達が困難なミドルリスク資金等の供給の円滑化を図るため、安定的な金利で長期に資金調達ができる仕組み。
- 民都機構が政府保証で資金を調達し、民間事業者に対して貸付又は社債取得により支援。



制度利用のための主な要件

<対象事業者>

・民間事業者

<対象区域>

・都市再生緊急整備地域（特定都市再生緊急整備地域を含む）
・都市再生整備計画の区域

<対象事業>

・国土交通大臣の認定を受けた事業であること
・広場、緑地等の公共施設整備を伴うこと
・事業区域面積が原則 1 ヘクタール以上であること
※ 特定都市再生緊急整備地域以外の都市再生緊急整備地域では、0.5ha以上であること
※ 都市再生整備計画の区域では、原則0.2ha（三大都市圏の既成市街地等では0.5ha）以上であること
・都市利便施設（駐車場、防災備蓄倉庫等）の整備を伴うこと
・環境に配慮した建築物であること（CASBEE Aクラス以上等）
※ 都市再生整備計画の区域では、必須要件でない。
※ 期間20年超の支援については、BELSを取得のうえ、第三者委員会において環境性能が良好と認められた民間都市開発事業が対象となる。
・省エネ基準に適合していること。

<支援限度額>

・次のうち、いずれか少ない額
①総事業費の50%
②公共施設等※1の整備費
（特定都市再生緊急整備地域内は、公共施設等＋整備計画に記載された国際競争力強化施設※2の整備費、都市の脱炭素化に資する都市開発事業の大臣認定事業は、緑地等管理効率化設備、再エネ発電設備等を含む）
※1：公共施設のほか、都市利便施設（駐車場、防災備蓄倉庫等）、建築利便施設（エレベーター、共用通路等）及び情報化基盤設備（センサー、ビーコン等、先端的な技術を活用した設備）の整備費用を対象とする。
※2：外国語対応の医療・教育・保育施設、国際会議場施設、研究開発促進施設（新規事業創出促進施設）（床面積1,000㎡以上の施設）を含む。

具体例

虎ノ門ヒルズ ステーションタワー
（虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業(東京都港区)）



○支援内容

(1) 支援先 森ビル(株)
(2) 支援額 300億円

○事業内容

(1) 規模
地上49階建、他2棟、
事業区域面積
18,861㎡
延床面積
236,416㎡
(2) 用途
事務所、店舗、ホテル、
ビジネス発信拠点、住宅、
駐車場等
(3) 工期
2019年11月
～ 2023年7月

実績

2011年度～2023年度
支援件数 12件 支援総額 1,466億円
（年度をまたぐ案件は1件とカウント）

【参考】認定民間都市再生事業計画（東京都内）

認定民間都市再生事業計画(167計画)
令和7年1月17日現在
※ 枠内は令和7年1月1日以降竣工予定の14計画(都内のみ)
●印は現在特定地域の73計画(都内のみ)
○印は現在緊急地域の6計画(都内のみ)

【池袋駅周辺地域】(特定地域)

- ダイヤゲート池袋
- Hareza(ハレザ)池袋

【新宿駅周辺地域】(特定地域)

- 新宿イーストサイドスクエア
- SOMPO美術館
- 新宿住友ビル
- 東急歌舞伎町タワー
- 新宿駅西口地区開発計画

【渋谷駅周辺地域】(特定地域)

- 渋谷スクランブルスクエア
- 渋谷キャスト
- 渋谷ストリーム
- 渋谷ソラスタ
- 渋谷一丁目地区共同開発事業

渋谷スクランブルスクエア

【大崎駅周辺地域】(緊急地域)

- シンクパークタワー
- 大崎フォレストビルディング
- 住友不動産大崎ツインビル東館

【品川駅・田町駅周辺地域】(特定地域)

- msb Tamachi田町ステーションタワーS
- msb Tamachi田町ステーションタワーN
- 高輪ゲートウェイシティ



高輪ゲートウェイシティ

【秋葉原・神田地域】(緊急地域)

- 秋葉原UDX
- 御茶ノ水ソラシティ
- 内神田一丁目計画

大崎駅

品川駅

【羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域】(特定地域)

- 羽田エアポートガーデン
- HANEDA INNOVATION CITY

JR山手線

池袋駅

新宿駅

秋葉原駅

東京駅

渋谷駅

浜松町駅

【東京都心・臨海地域】(特定地域)

- 青山一丁目スクエア
- TOC有明
- ザ・パークハウス晴海タワーズ クロレジデンス
- ザ・トーキョー・タワーズ
- 東京ミッドタウン
- グラントウキョウ
- 日経ビル・JAビル・経団連会館
- フジテレビ湾岸スタジオ
- 赤坂サカス
- ららぽーと豊洲
- 丸の内パークビルディング
- 有明セントラルタワー
- アークヒルズ仙石山森タワー
- 歌舞伎座タワー
- 東京スクエアガーデン
- コレド室町
- 晴海フロント
- 丸の内永楽ビルディング
- 虎ノ門ヒルズ 森タワー
- 豊洲フォレシア
- アークヒルズサウスタワー
- 赤坂インターシティAIR
- 大手門タワー・JXビル
- 大手町タワー
- 鉄鋼ビルディング
- コレド室町2・3
- 京橋トラストタワー
- 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ 星のや東京
- 大手町パークビルディング
- 東京ミッドタウン日比谷
- 住友不動産御成門タワー
- 丸の内二重橋ビルディング
- 日本生命浜松町クレアタワー
- オークラプレステージタワー
- 虎ノ門トラストタワー
- シティタワーズ東京ベイ、有明ガーデン
- 東京ポートシティ
- 豊洲ベイサイドクロス
- みずほ丸の内タワー、丸の内テラス
- 虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー
- 虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー
- Otemachi One
- メプクス豊洲、ラビスタ東京ベイ
- 虎ノ門ヒルズ ステーションタワー
- 麻布台ヒルズ
- TOKYO TORCH(東京駅前常盤橋プロジェクト)
- 世界貿易センタービルディング本館建替え事業
- 東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業
- 東京ワールドゲート赤坂
- 芝浦プロジェクト
- 豊洲4-2街区開発計画
- TOKYO CROSS PARK サウスタワー

- 有明南H街区プロジェクト
- (仮称)赤坂二・六丁目地区開発計画
- 虎ノ門一丁目東地区
- 東京都市計画事業八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業



TOKYO TORCH
(東京駅前常盤橋プロジェクト)



虎ノ門ヒルズ ステーションタワー

【参考】認定民間都市再生事業計画（東京都以外）

【広島都心地域】(特定地域)

- イズミ新本社ビル
- 広島テレビ放送本社・エネコム広島ビル
- 広島駅ビル建替え計画
- 基町相生通地区第一種市街地再開発事業
- 広島銀行新本店建替えプロジェクト

【大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域】(特定地域／緊急地域)

- 大阪ステーションシティ
- グランフロント大阪
- 梅田阪急ビル
- ダイビル本館
- 中之島フェスティバルタワー
- 新ダイビル
- 中之島フェスティバルタワー・ウェスト
- 三菱東京UFJ銀行大阪ビル
- ヨドバシ梅田タワー
- 大阪神ビルディング、新阪急ビル
- うめきた2期地区開発プロジェクト
- 大阪駅西北ビル開発事業
- 中之島Multi-links
- 淀屋橋駅東地区都市再生事業



あべのハルカス

【難波・湊町地域】(緊急地域)

- なんばパークス
- 南海なんば第1ビル
- なんばスカイオ

【阿倍野地域】(緊急地域)

- あべのハルカス

【堺臨海地域】(緊急地域)

- 堺浜シーサイドステージ

【千里中央駅周辺地域】(緊急地域)

- 千里中央病院
- SENRITO よみうり

【守口大日地域】(緊急地域)

- イオンモール大日

【大阪ビジネスパーク駅・天満橋駅周辺地域】(緊急地域)

- 読売テレビ

【長崎中央地域】(緊急地域)

- アミュプラザ長崎新館、長崎マリOTTホテル
- 長崎スタジアムシティプロジェクト

【福岡都心地域】(特定地域)

- 天神地下街
- 天神ビジネスセンタープロジェクト
- 福岡大名 ガーデンシティ
- 福ビル街区建替プロジェクト
- 天神ビジネスセンター2期プロジェクト
- Walkプロジェクト新築工事
- (仮称)天神 1-7 計画

【京都駅周辺地域】(緊急地域)

- イオンモールKYOTO

【神戸都心・臨海地域】(特定地域／緊急地域)

- ミント神戸
- 阪急ビル
- 新港突堤西地区(第1突堤基部)再開発事業
- 新港突堤西地区(第2突堤)再開発事業
- (仮称)三宮駅第2地区都市再生事業

【岡山駅周辺・表町地域】(緊急地域)

- イオンモール岡山

【高松駅周辺・丸亀町地域】(緊急地域)

- 高松丸亀町商店街

【名古屋駅周辺・伏見・栄地域】(特定地域／緊急地域)

- ミッドランドスクエア
- 大名古屋ビルディング
- JRゲートタワー
- 中京テレビ放送株式会社本社ビル
- グローバルゲート
- イオンモール名古屋リタケガーデン
- アーバンネット名古屋ネクスタビル
- 中日ビル
- 錦三丁目25番街区計画

【名古屋千種・鶴舞地域】(緊急地域)

- イオンタウン千種・メガロス千種

【名古屋臨海地域】(緊急地域)

- みなとアクルス
- Maker's Pier



錦三丁目25番街区計画

認定民間都市再生事業計画(167計画)

令和7年1月17日現在

- ※ **枠内**は令和7年1月1日以降竣工予定の18計画(都内除く)
- 印は現在特定地域の60計画(都内除く)
- 印は現在緊急地域の28計画(都内除く)

【札幌都心地域】(特定地域)

- 札幌三井JPビルディング(赤レンガテラス)

【仙台都心地域】(特定地域)

- ヨドバシ仙台第1ビル

【川口駅周辺地域】(緊急地域)

- アリオ川口・PAL川口・リボンシティレジデンス

【横浜都心・臨海地域】(特定地域／緊急地域)

- パシフィックロイヤルコートみなとみらい
- TOCみなとみらい
- 横浜アイマークプレイス
- オーケーみなとみらいビル
- ブルーハーバータワーみなとみらい
- オーシャンゲートみなとみらい
- 横浜グランゲート
- JR横浜タワー
- ザ・タワー横浜北仲
- 横浜ゲートタワー
- 横浜コネクスクエア
- Kアリーナプロジェクト
- 横浜シンフォステージ



横浜旧市庁舎街区活用事業

- 横浜旧市庁舎街区活用事業
- みなとみらい21中央地区52街区開発事業計画
- みなとみらい21中央地区62街区ハバ・エッジプロジェクト
- 北仲通北地区A1・2地区
- (仮称)横浜市中区海岸通計画(A地区)

【羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域】(特定地域)

- 川崎生命科学・環境研究センター(LiSE)
- Research Gate Building - TONOMACHI 2 -
- 川崎キングスカイフロント 東急REIホテル他
- Research Gate Building - TONOMACHI 3 -
- Research Gate Building - TONOMACHI 4 -

【川崎駅周辺地域】(緊急地域)

- ラゾーナ川崎プラザ
- ラゾーナ川崎東芝ビル
- KAWASAKI DELTA

【辻堂駅周辺地域】(緊急地域)

- 湘南C-X

【相模原橋本駅周辺地域】(緊急地域)

- アリオ橋本・ミッドオアシスタワーズ

【参考】国際競争拠点都市整備事業（公共公益施設整備型）

目 的

成長著しい中国、シンガポール等に比べ、アジアでの経済社会における地位が急激に低下しつつある我が国の大都市において、公共公益施設の整備等により、交通利便性や業務機能の集積の程度が高く、経済活動が活発なビジネス拠点となる地域を形成し、大都市の国際競争力の強化を図る。

概 要

公共公益施設の整備等により大都市の国際競争力の強化を図ることが特に有効な地域（都市再生特別措置法に基づく特定都市再生緊急整備地域に指定される地域）において、地域の拠点や基盤となる都市拠点インフラの整備を重点的かつ集中的に支援。

～特定都市再生緊急整備地域～

・札幌都心地域 ・仙台都心地域 ・東京都心・臨海地域 ・新宿駅周辺地域 ・渋谷駅周辺地域 ・品川駅・田町駅周辺地域
・池袋駅周辺地域 ・横浜都心・臨海地域 ・羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域 ・名古屋駅周辺・伏見・栄地域 ・大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域 ・大阪コスモスクエア駅周辺地域 ・神戸都心・臨海地域 ・広島都心地域 ・福岡都心地域

補助対象等

■補助対象事業

都市の国際競争力強化につながる都市開発事業に関連して必要となる以下の公共公益施設の整備等の事業

- ①道路 ※高規格幹線道路、地域高規格道路、一般国道を除く
- ②鉄道施設 ③バス高速輸送システム(BRT) ④バスターミナル
- ⑤鉄道駅周辺施設 ⑥市街地再開発事業 ⑦土地区画整理事業
- ⑧史跡等一体都市開発事業
- ⑨①～⑧と一体的に整備する情報化基盤施設の整備

■補助対象事業者

地方公共団体、都市再生機構、法律に基づく協議会（間接補助も可）

■補助率

1/2 または 1/3

品川駅・田町駅周辺地域（東京都）

完成イメージ



※公共公益施設の整備等について支援

2. 都市の質や価値を高める貢献のあり方について

「都市の再生に貢献」する都市開発プロジェクトの成果

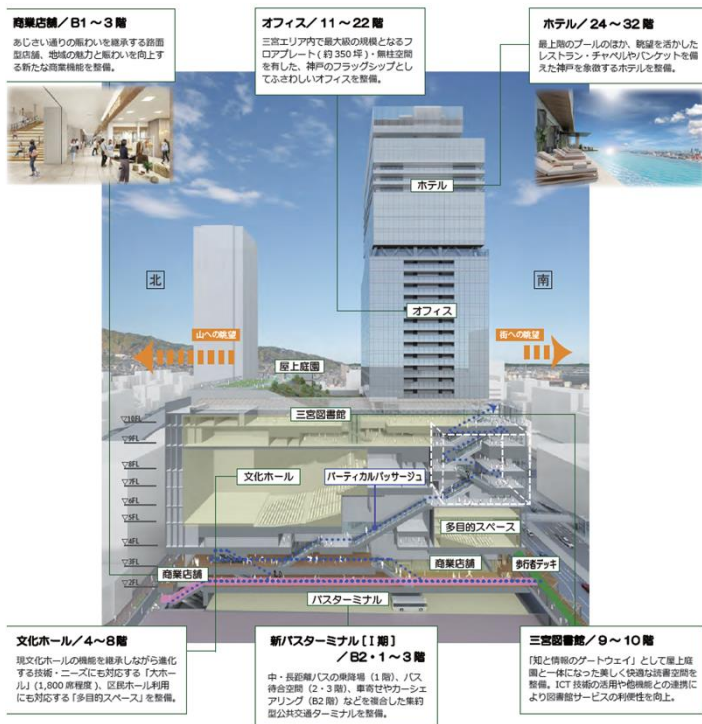
- 法制定後、都市再生特別措置法上の特例措置を活用し、都市の再生に貢献する都市開発プロジェクトが増加。民間事業者による公共施設の整備、公益施設の管理・運営等の貢献を評価する仕組みにより、**市場原理では実現しない魅力的な機能・用途の導入**や、**民間事業者による都市再生ノウハウの蓄積**等により、**都市の質や価値を高めるプロジェクトが増加**。

市場原理では実現しない魅力的な機能・用途の導入

- 通常の都市開発では、収益を最大化するために、最も高く賃貸又は売却できる機能（オフィス、住宅等）で各フロアが埋められることが多い。
- 都市再生特別措置法の仕組みにおいては、都市の魅力や国際競争力の向上に資する用途の導入を広く公共貢献として評価することにより、市場原理では実現しない機能・用途の導入が図られている。

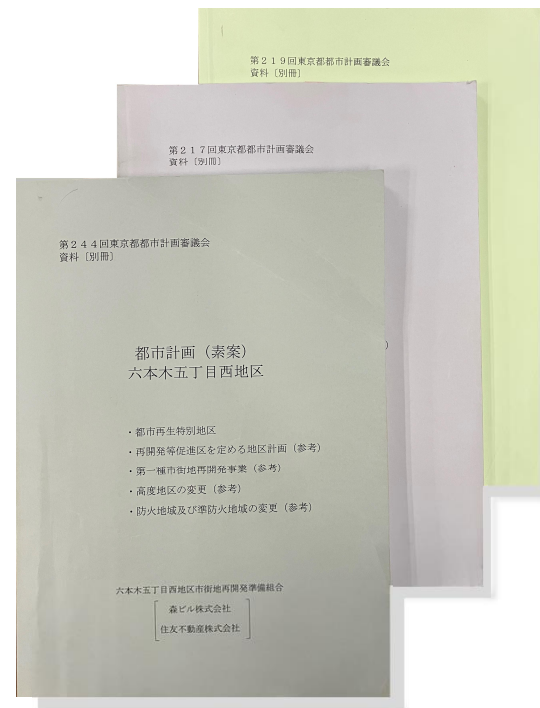
【事例】神戸三宮雲井通5丁目地区

収益性の高い低層部にバスターミナルを導入し、交通課題の解決に貢献
図書館、ホテル、文化ホールも整備され、多様な用途構成が実現



民間事業者による都市再生ノウハウの蓄積

- 通常の都市開発では、都市計画の案の作成は都市計画決定権者である市町村が行い、所与の条件の下で民間事業者が開発を行う。
- 都市再生特別措置法の仕組みにおいては、民間事業者から都市再生事業に係る都市計画の提案を可能とし、6ヶ月以内に都市計画決定の判断を行うこととされており、事業者の創意工夫を最大限に発揮することが可能。
- 都市再生特別措置法に基づく都市計画提案が、のべ88件（令和5年度末現在、うち東京都内が41件）行われるなど、民間事業者による都市再生ノウハウが蓄積されている。



都市再生特別地区の運用（基本的な考え方）

- 都市再生緊急整備地域では、都市再生特別地区制度の活用において、民間事業者の創意工夫に基づく都市開発事業に関する計画提案を踏まえる等、従来の積み上げ型の運用ではなく、当該事業が持つ都市再生の効果等に着眼して柔軟に容積率の最高限度等を定めることで、都市再生に資する様々な事業を実現してきた。

■容積率制限

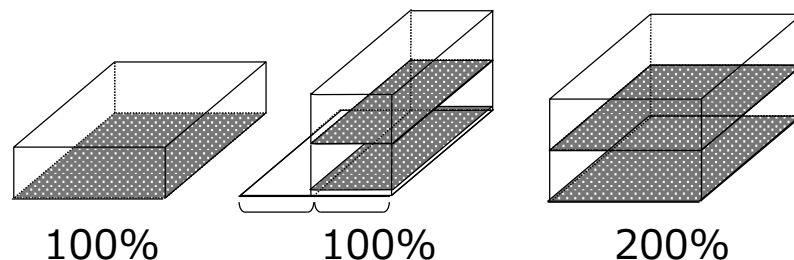
出典：ぎょうせい「都市計画法の運用Q&A」

- ・ 容積率制限は、建築物の密度を規制することにより、**建築物が道路、下水道等の公共施設に与える負荷と公共施設の供給・処理能力との均衡を図るとともに、採光、日照、通風、開放感等の市街地環境を総合的に確保することを目的**として行われている。
- ・ 建築物の密度を規制する方法として容積率（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合）を採用しているのは、発生集中交通量等の公共施設に対する負荷が一般的には建築物の延べ面積におおむね比例して増加することから、容積率について規制を行うことが最も合理的と考えられるためである。

■都市計画運用指針（平成12年12月建設省都計発第92号 建設省都市局長通知）（抜粋）

- ・ 都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域ごとに定められた地域整備方針の内容に沿った事業を実現するため、当該地域整備方針に即した**都市再生特別地区に関する計画提案が民間事業者から行われた場合には、民間事業者の創意工夫に基づく計画提案を踏まえて、適切に定めることが望ましい。**こうした民間事業者の創意工夫に基づく計画提案を促す観点から、**運用の基本的な方針や評価の対象となる取組の具体的対象やその考え方等について、あらかじめ都市計画決定権者により明示されていることが望ましい。**
- ・ 都市再生特別地区では、地域整備方針で示された方向に沿って土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることが求められることから、容積率及び高さの最高限度、壁面の位置の制限等について、高度利用地区、特定街区等の容積率の特例制度において行われているような有効空地の確保や導入施設の内容等個別項目ごとに**一定の条件を満たせば一定の容積率等の緩和を認めるといった積み上げ型の運用ではなく、都市の魅力や国際競争力を高める等、当該都市開発事業が持つ都市再生の効果等に着眼した柔軟な考え方の下に定めることが望ましい。**
- ・ これらを定めるに当たっては、**交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を検討し、当該機能に著しく支障を来すことがないことを確認**するべきである。

$$\text{容積率（％）} = \text{延床面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$



【参考】東京都における運用

出典：「東京都における都市再生特別地区の運用について」より抜粋

■事業者提案を基本とする

- ・ 都市再生特別地区の都市計画案の作成に当たっては、事業者からの提案を基本とする。

■一律的な基準によらない1件ごとの個別審査

- ・ 都市再生特別地区は、地域固有の立地条件や整備課題を踏まえた独創的で都市再生効果の高い事業計画の実現を目指すものであり、一律的な基準に基づき審査することは適当ではない。
- ・ このため、都市再生特別地区の運用に当たっては、従来の都市開発諸制度におけるような運用基準は定めず、審査会等において「審査の視点」に基づき事業者による提案内容を1件ごとに個別審査して、提案に基づいて都市計画案を作成することの必要性及び妥当性を総合的に判断することとする。

都市再生特別地区の運用（都市の再生への貢献）

- 都市再生特別地区制度の活用にあたっては、各自治体において、都市開発事業と一体的に整備される公共公益施設の効果等も含めて総合的に評価することで、都市再生に資する質の高い公共公益施設の整備等が実現されてきた。

公共施設の整備

麻布台ヒルズ

地区幹線道路の整備



出典：麻布台ヒルズHP

インターナショナルスクールの整備



出典：麻布台ヒルズHP

魅力や 国際競争力の向上 (公益施設の整備)

大手町タワー

3,600㎡の緑化



出典：大手町タワーHP

国際水準のホテルの整備



出典：アマン東京HP

東京ミッドタウン八重洲

バスターミナルの整備



出典：都市再生機構HP

ビジネス交流施設の整備



出典：東京ミッドタウンHP

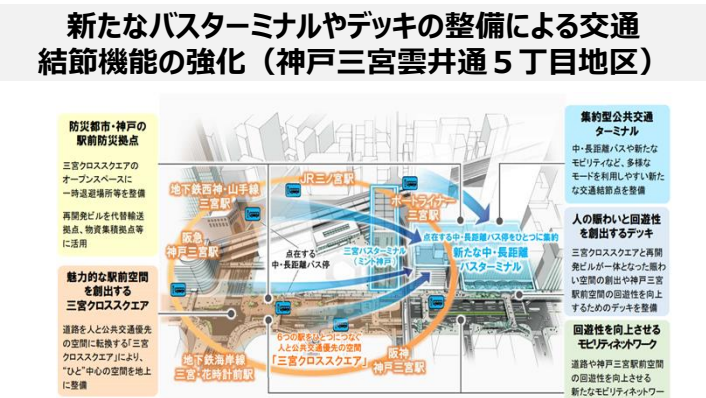
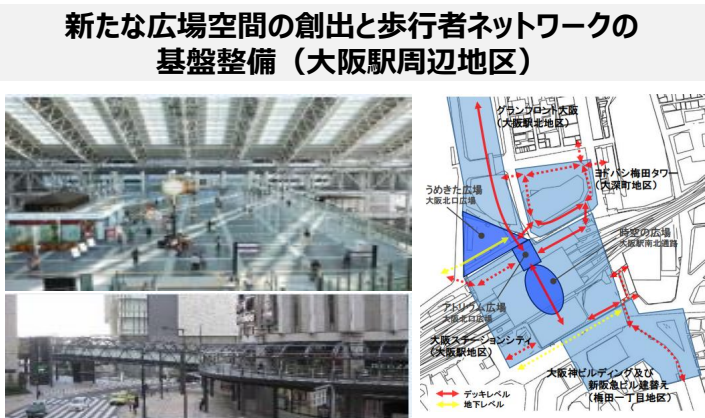
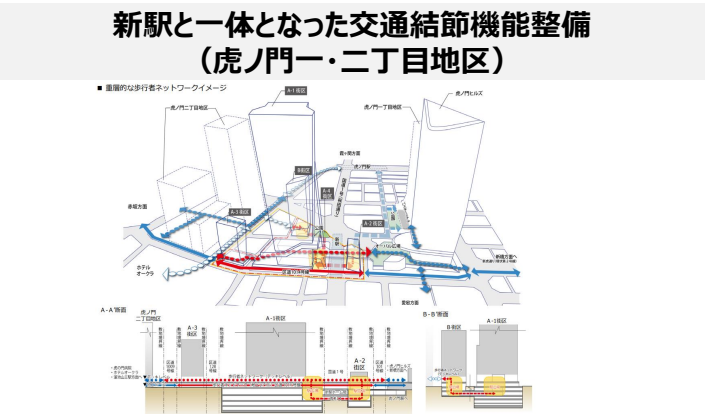
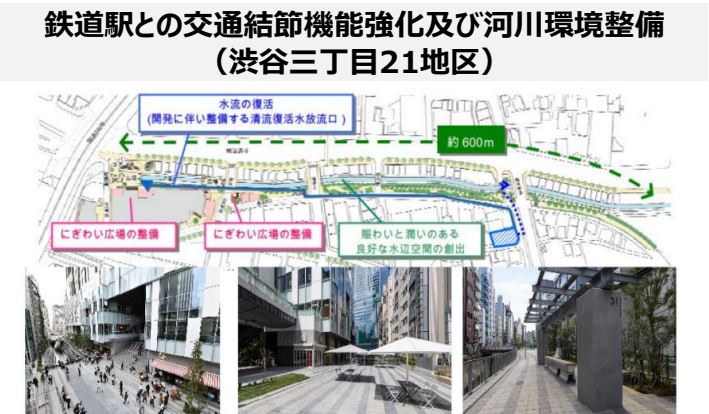
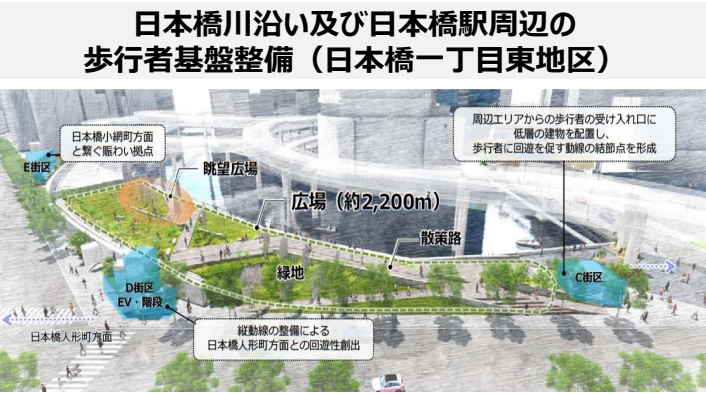
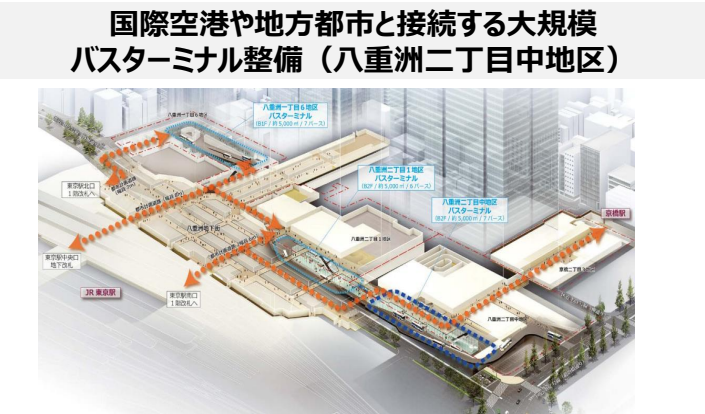
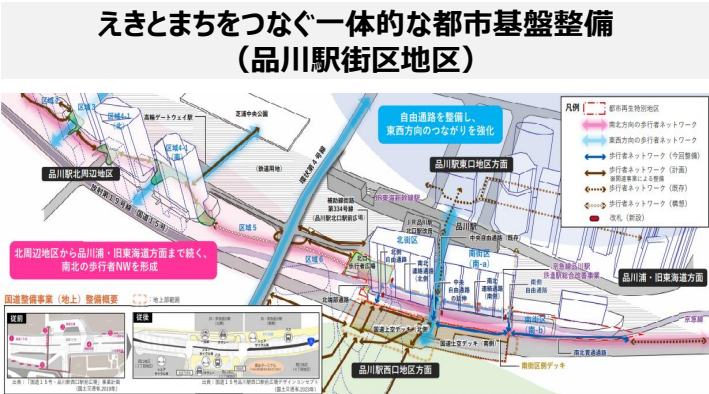
【参考】東京都における「都市再生への貢献」の考え方

出典：「東京都における都市再生特別地区の運用について」より抜粋

- 提案内容の優良性を評価するにあたっては、従来の都市開発諸制度の容積率の設定の際に評価項目としていた、公共的なオープンスペースの創出、住宅や公益施設の導入、公共施設の整備・更新、歴史的建築物等の保存・修復など運用基準に列挙されたものに限定するのではなく、**国際的なビジネス活動を支える先進的なビジネス支援施設や外国人が安心して利用できる生活支援施設など特定都市再生緊急整備地域において特に求められる機能や、文化・交流施設など地域に求められるにもかかわらず不足している機能の強化・充実、独創的な都市の魅力の創出、地区外における関連公共施設等整備への貢献、自立・分散型かつ効率的なエネルギーシステムの導入や帰宅困難者支援施設の整備など高度防災都市づくりへの貢献、地球環境改善への貢献**など、都市機能や都市環境の改善・向上、地域経済の活性化に資する都市再生効果を幅広く多面的に捉えて、積極的に評価対象とすることとする。
- 地域の立地条件や地域特性に他の地域にはない独自性が見られる場合、これを踏まえた効果的な機能の導入、特色ある魅力やにぎわいの創出、独自の地域文化の発展等が図られることにより都市再生効果を一層高めるものについては、それを積極的に評価する。

都市再生への貢献による具体的成果①都市基盤の整備

○ 大規模な都市基盤整備が進展。駅前を中心とする交通の利便性向上に大きな成果。



都市再生への貢献による具体的成果②生活支援施設の整備

○ 居住環境の向上や国際競争力の強化に資する生活支援施設の整備が進展。

キッズスクエア (京橋三丁目1地区)



デイケア保育や、最短2時間から預かり可能な一時預かり保育のサービスを提供

出典：Alpha Corporation—<https://www.alpha-co.com/nursery/facility/tokyo-sg>

虎の門病院 (虎ノ門二丁目地区)



WORLD's BEST HOSPITAL 2023の国内トップ10にランクインする有数の病院

出典：虎の門病院—<https://toranomom.kkr.or.jp/index.html>

フィットネス施設・ワーキングラウンジ (渋谷二丁目西地区)



IT・クリエイティブ系人材のライフスタイルに合わせた、共用施設・付帯サービスを提供

出典：渋谷二丁目西地区都市計画（素案）—
<https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/tokyoken/tokyotoshisaisei/dai19/si/ryou16.pdf>

THE BRITISH SCHOOL IN TOKYO (虎ノ門・麻布台地区)



都心最大級の英国式インターナショナルスクール

出典：THE BRITISH SCHOOL IN TOKYO—
<https://www.bst.ac.jp/uniquely-bst/central-tokyo-campus/azabudai-campus>

聖路加メディロカス (大手町地区B-1街区)



公共手続の受付窓口の他、区民集会所を併設し、地域コミュニティの場を提供する

出典：聖路加メディロカス—<https://medilocus.luke.ac.jp/index.html>

ポピンズナーサリースクール (品川駅北地区)



保育施設に加え、保護者用のコワーキングスペースを提供

出典：ポピンズエデュケー—
<https://www.poppins.co.jp/educare/room-search/takanawa-gw-1/>

デジタルハリウッド大学 (神田駿河台四丁目6地区)



4年制の単科大学；デジタルコミュニケーションを駆使して新たな創造にチャレンジする学びと実践の場

出典：デジタルハリウッド大学—<https://www.dhw.ac.jp/feature/>

地域センター／区民集会所 (大崎駅西口地区)



公共手続の受付窓口の他、区民集会所を併設し、地域コミュニティの場を提供する

出典：品川区—<https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/>

こども歌舞伎スクール寺子屋 (銀座四丁目12地区)



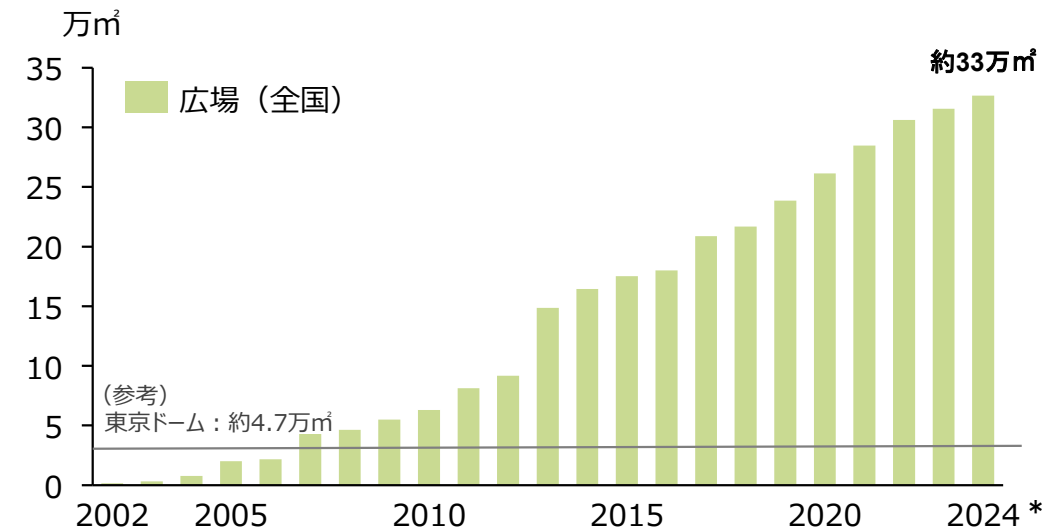
歌舞伎の伝統を未来に繋げるために、歌舞伎の演技や日本の礼儀作法を教える

出典：歌舞伎座—<https://www.kabuki-za.co.jp/>

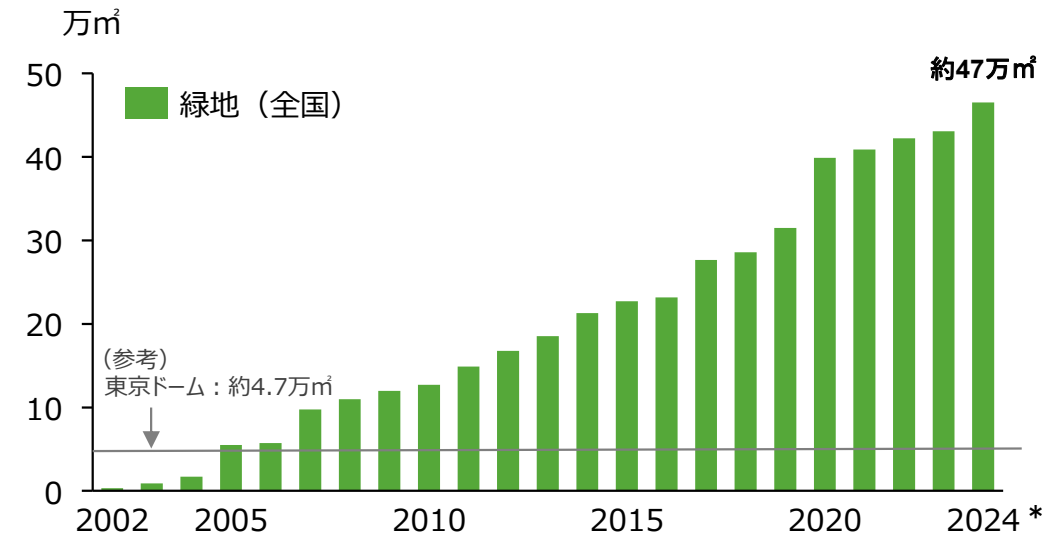
都市再生への貢献による具体的成果③広場、緑地の創出

○ 広場や緑地等の都市生活に必要な公共施設の整備が進展。

■ 広場の累積整備面積（都市再生特別地区）



■ 緑地の累積整備面積（都市再生特別地区）



* 決定告示年度
 出典：都市計画関係資料より国土交通省作成
 （公開情報より面積が取得できないプロジェクトについては、推計値を代用）

■ 主な事例

麻布台ヒルズ（広場：6,770㎡、緑地：19,700㎡）



中央広場では、定期的にイベントが開催され、地域住民や来街者の憩いの場所として機能。
 （出典：森ビル HP）



広大な緑地を整備した地区内には、約320種の多様な植栽を配置。（出典：森ビル HP）

東京ミッドタウン日比谷（広場：5,200㎡）



映画鑑賞イベント等の体験イベントが開催。
 （出典：東京ミッドタウン日比谷 HP）

グラングリーン大阪
 （広場：17,488㎡、緑地：80,000㎡）



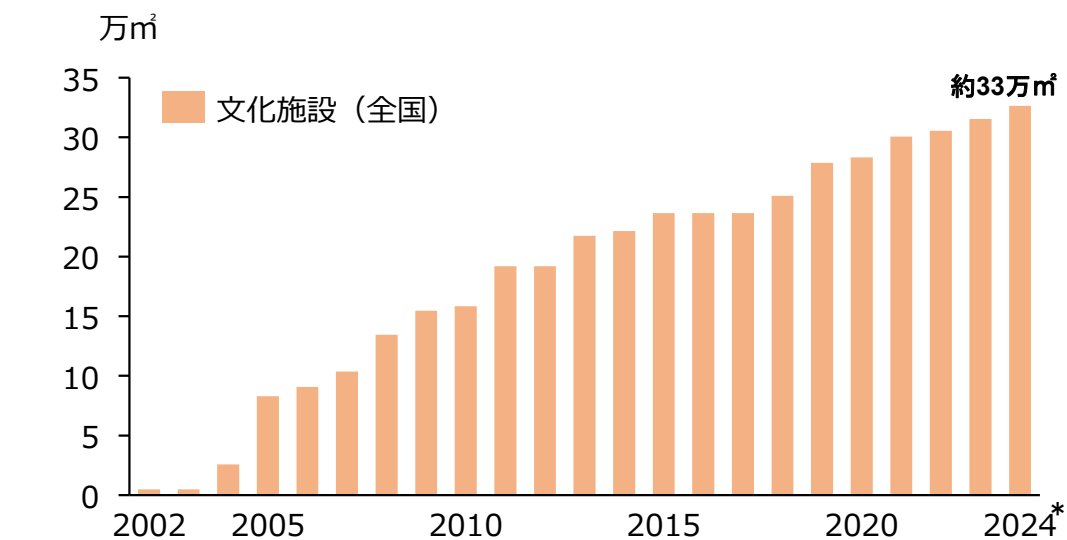
約45,000㎡の都市公園を含む新たな“まち”として、2027年度にまちびらき予定。
 （出典：三菱地所 HP）

都市再生への貢献による具体的成果④文化施設、ホテルの整備

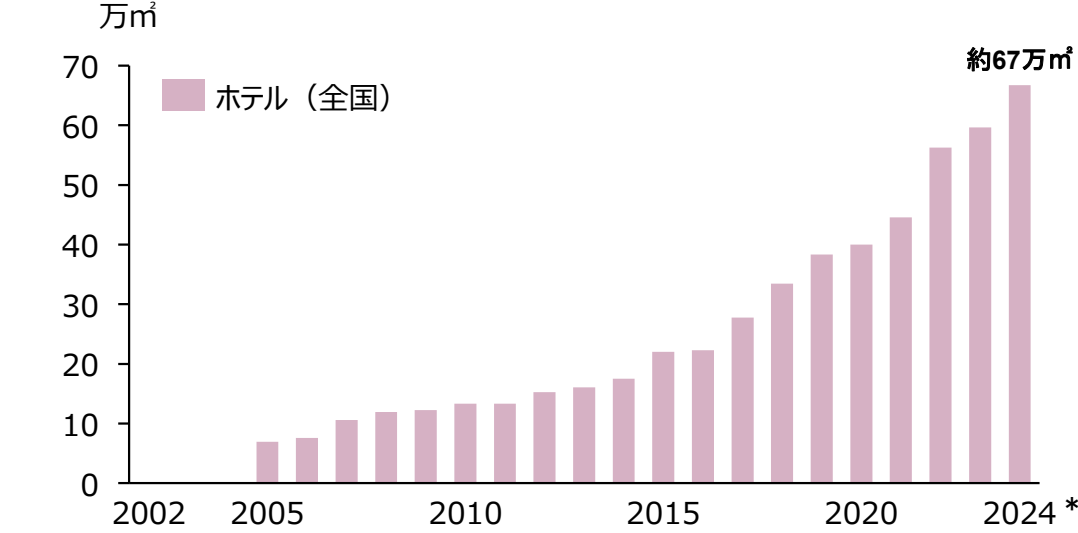
○

都市の魅力の向上に寄与する文化施設や、国際競争力の向上に資するホテルの整備が進展。

■文化施設（劇場、美術館等）の累積整備面積（都市再生特別地区）



■ホテルの累積整備面積（都市再生特別地区）



* 決定告示年度

出典：都市計画関係資料より国土交通省作成
（公開情報より面積が取得できないプロジェクトについては、推計値を代用）

■主な事例

東急歌舞伎町タワー【新宿】
（ライブホール：12,450㎡）



新宿エリア最大級のキャパシティをもつライブホールを整備（出典：歌舞伎町タワー HP）

さっぽろ創世スクエア【札幌】
（劇場等：24,300㎡）



本格的なオペラ等が公演可能な劇場等を整備（出典：札幌文化芸術劇場 Facebook）

アーディゾン美術館【京橋】
（美術館：9,000㎡）



6階建ての都市型の美術館を整備（出典：アーディゾン美術館 HP）

フォーシーズンズホテル東京大手町
（ホテル：26,000㎡）



Otemachi Oneタワーの34～39階（出典：フォーシーズンズホテル HP）

ブルガリホテル東京
（ホテル：20,000㎡）



東京ミッドタウン八重洲の40～45階（出典：ブルガリホテル HP）

シャングリ・ラ東京
（ホテル：26,400㎡）

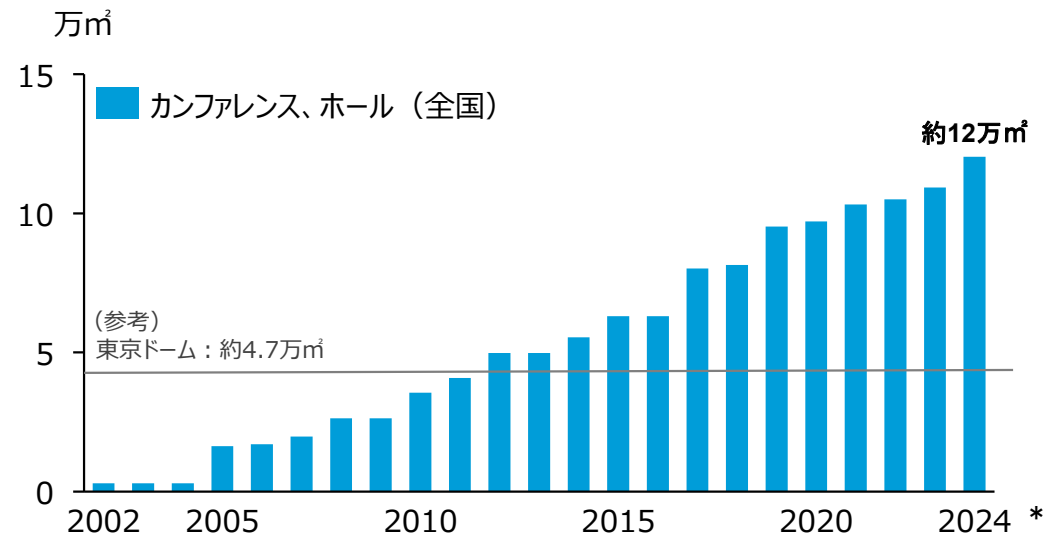


丸の内トラストタワーの27～37階（出典：シャングリ・ラ東京 HP）

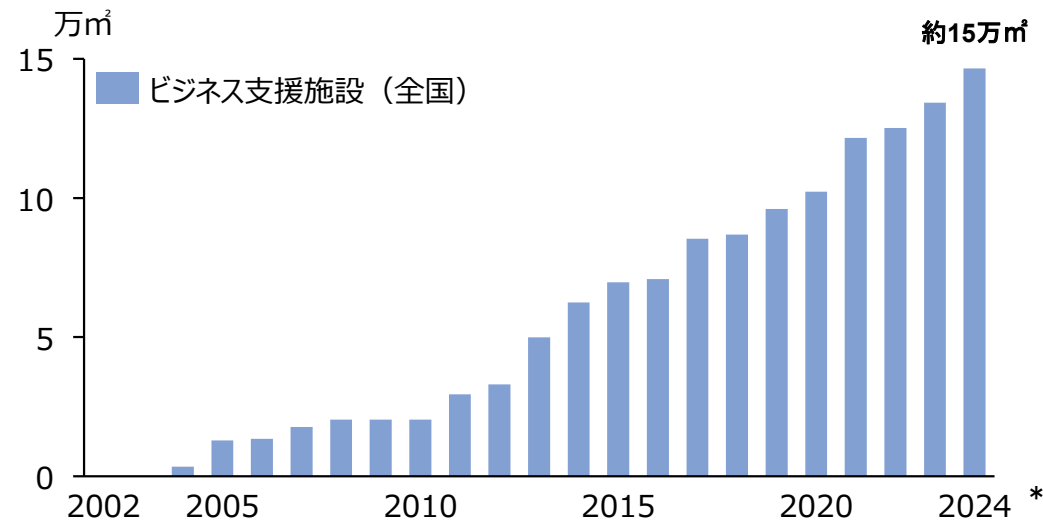
都市再生への貢献による具体的成果⑤カンファレンス・ホール、ビジネス支援施設の整備

○ 国際競争力の向上に資するカンファレンス・ホールやビジネス支援施設の整備が進展。

■カンファレンス・ホールの累積整備面積（都市再生特別地区）



■ビジネス支援施設の累積整備面積（都市再生特別地区）



* 決定告示年度

出所：都市計画関係資料より国土交通省作成
（公開情報より面積が取得できないプロジェクトについては、推計値を代用）

■主な事例

JPタワーホール&カンファレンス
（大規模ホール：600㎡ 等）



国際会議場の他、セミナー、展示会、イベント等に活用（出典：JPタワーホール&カンファレンス HP）

ベルサール東京日本橋
（大規模ホール：1300㎡ 等）



「日本橋駅」直結、最大1,300名超収容のイベントホール（出典：ベルサール東京日本橋 HP）

日本橋一丁目中地区 C街区
（MICE施設：17,200㎡）



国際会議等のビジネスイベントやアフターコンベンションに対応する2つの大型ホールを整備予定（出典：三井不動産 HP）

SHIBUYA QWS
（ビジネス支援施設：2,600㎡）



「渋谷から世界へ問いかける」をコンセプトにした共創施設（出典：SHIBUYA QWS HP）

シェアオフィス「CIC Tokyo」
（ビジネス支援施設：6,000㎡）



日本最大のスタートアップ向けシェアオフィス（出典：CIC Tokyo HP）

インキュベーションセンター「ARCH」
（ビジネス支援施設：3,500㎡）



世界で初めて大企業の事業改革や新規事業創出をミッションとする組織に特化して構想されたを整備。（出典：ARCH HP）

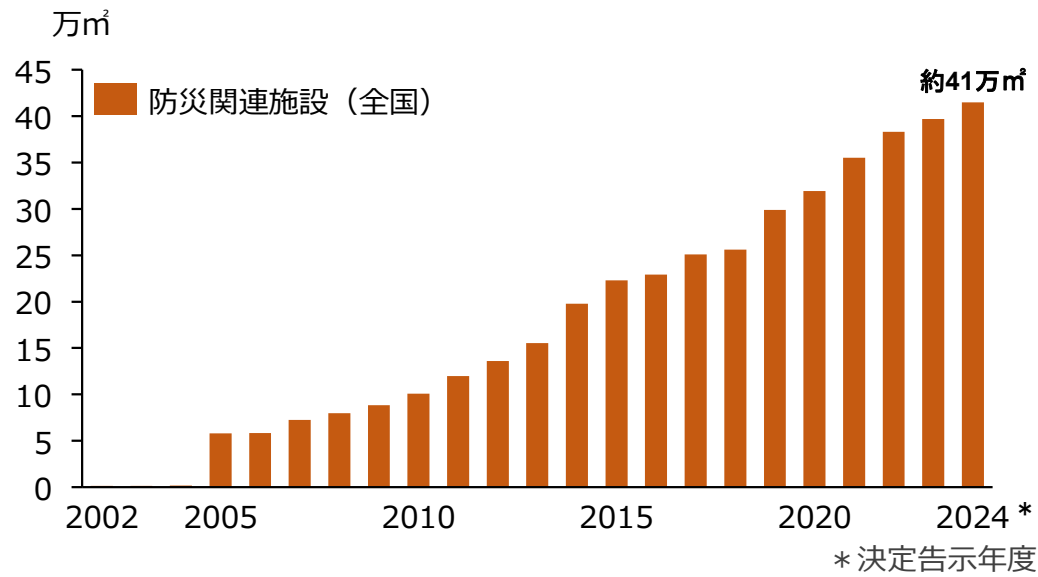
都市再生への貢献による具体的成果⑥防災機能の確保

○

都市の防災に関する機能の確保に資する関連施設の整備が進展。

■

防災関連施設（帰宅困難者一時滞在施設、備蓄倉庫等）の
累積整備面積（都市再生特別地区）



出所：都市計画関係資料より国土交通省作成

（公開情報より面積が取得できないプロジェクトについては、推計値を代用）

【関連制度】都市再生安全確保計画（平成24年創設）

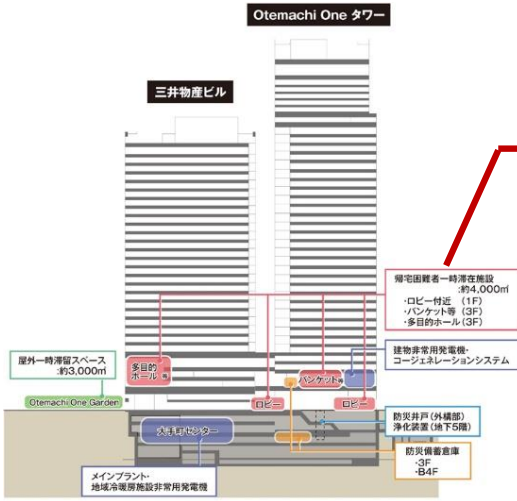
協議会が都市再生安全確保計画を作成し、大規模な地震が発生した場合における都市再生緊急整備地域内の滞在者等の安全の確保を図るため、官民連携の取組を推進



■ 主な事例

Otemachi Oneタワー【大手町】

（帰宅困難者滞在施設：4,000㎡ 等）

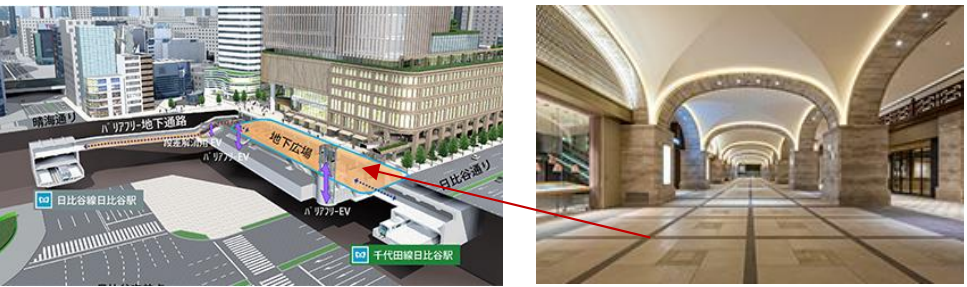


帰宅困難者のための「一時滞在施設」としてオフィスの1階ロビー部分やホール、ホテルなど最大約4,000㎡（約2,400人収容）を確保。

防災井戸の整備と浄化施設の併設などにより、災害時の飲料水供給が可能。（出典：三井不動産 HP）

東京ミッドタウン日比谷

（帰宅困難者滞在施設：5,000㎡、備蓄倉庫：200㎡ 等）

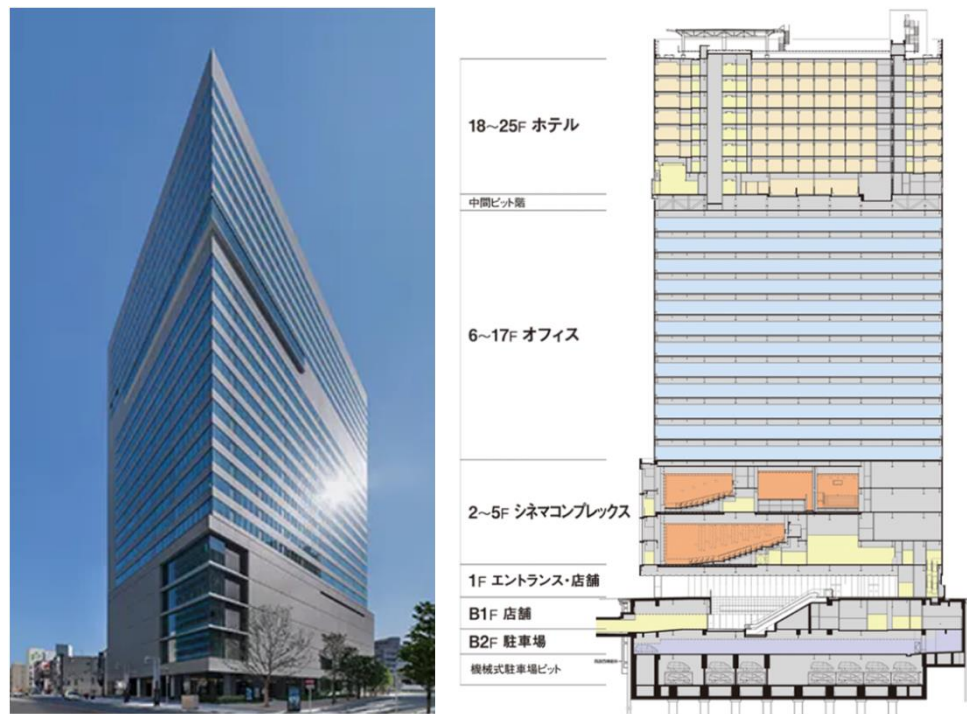


各路線の日比谷駅間を結ぶ地下広場（約1,200㎡）の整備により、日常的に快適な歩行空間の提供に加え、災害時帰宅困難者の一時退避場所を確保。千代田区最大級の帰宅困難者の一時滞在施設として、建物全体で約 3,000 名の帰宅困難者の受け入れを想定。帰宅困難者用の非常食として、缶入りパン3,000人×3食×3日分＝27,000食分等を倉庫に備蓄。（出典：東京ミッドタウン日比谷 HP）

特徴的な貢献の事例①隔地での貢献（名古屋・名駅四丁目10番地区）

- シンフォニー豊田ビル（名駅四丁目10番地区）では、事業に併せて、地区外の歴史的建造物（旧豊田佐助邸）の耐震改修、外壁・屋根等の修復、設備等の新設（消防施設、トイレ）を提案し、貢献として評価された。

■ シンフォニー豊田ビル（名駅四丁目10番地区）



事業者：東和不動産(株)（現：トヨタ不動産）

竣工：2016年

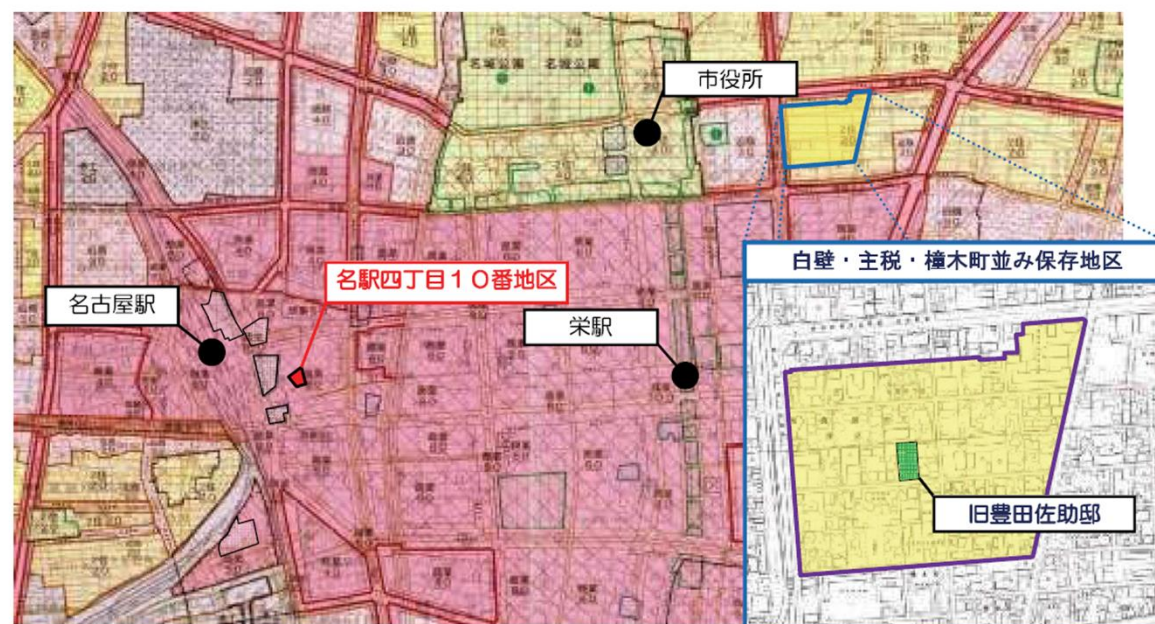
容積率：1,050%（都市再生特別地区）

街区形状の変更による空地確保とともに、広域的・国際的な業務機能の導入、災害時の避難施設としても活用可能な地下通路ネットワークの形成、地区外での都市環境への貢献（歴史的建造物の保存改修）などを通じて都市機能の強化等を図った。

■ 旧豊田佐助邸



■ 開発エリアと隔地貢献（旧豊田佐助邸）の位置関係



隔地での貢献にかかる都市再生特別地区の運用（隔地貢献）

- 平成22年の都市計画運用指針の改正により、都市再生特別地区の区域外の土地の区域における幅広い環境貢献の取組が評価対象となる得ることを明確化。

■都市計画運用指針（平成12年12月建設省都計発第92号 建設省都市局長通知、該当箇所は平成22年に改正）（抜粋）

- ・ 都市開発事業とあわせて当該**都市再生特別地区の区域外の土地の区域において幅広い環境貢献の取組**（緑地の保全・創出、歴史的建造物等の保存・活用、親水空間の整備、必要な都市機能の整備・管理等の都市全体からみた都市の魅力の向上、地域の浸水被害防止のための雨水貯留施設の整備等の都市の防災機能の確保等に資する取組）**を民間事業者が行う場合にあっては、これを積極的に評価することも考えられる。**
- ・ 幅広い環境貢献の取組の評価に当たっては、**環境貢献が同一都市計画区域内におけるものであるなど都市計画決定権者が的確に対応することが可能な範囲のものであること、また、当該環境貢献の効果は、短期的なものではなく、都市再生特別地区の活用により特別の容積率等が定められた建築物の存続予定期間等を考慮して、協定の締結等により一定期間以上継続的に維持され得ると認められるものであること**に留意が必要である。その際、地区外の環境貢献については当該貢献の効果の継続性に資するような都市計画（特別緑地保全地区、伝統的建造物群保存地区等）を併せて定めることが望ましい。



（参考）水災害対策の促進に係る容積率緩和制度の活用について（技術的助言） 令和2年都市局長通知

都市再生特別地区における都市開発プロジェクトの敷地と同一流域内にある都市の水災害リスクの軽減に資する取組についても、上記、都市計画運用指針に記載の環境貢献の取組の一環として明確化

特徴的な貢献の事例②共同での貢献（東京・丸の内仲通り南周辺地区）

- （仮称）丸の内3-1プロジェクト（国際ビル・帝劇ビル建替計画）（丸の内仲通り南周辺地区）では、複数街区共同で、駅東西の自由通路とJR有楽町駅への接続を共同貢献として整備予定。

■（仮称）丸の内3-1プロジェクト（国際ビル・帝劇ビル建替計画）



事業者：三菱地所株式会社 等
 工 期：建物 2026年度～2030年度（A街区の建物）
 容積率：1,500%（A街区・都市再生特別地区）

公共貢献の一つとして、新たにJR「有楽町駅」東西のまちを繋ぎJR「有楽町駅」とも接続する「東西地下通路」を整備予定。

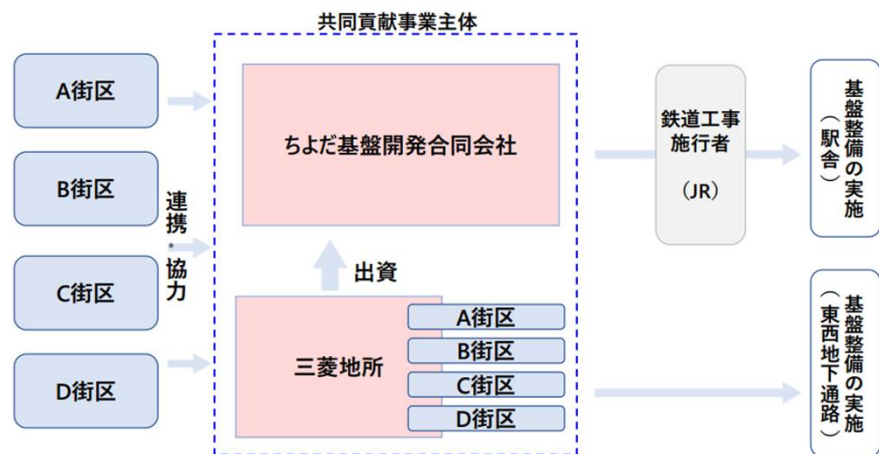
これにより大手町・丸の内・有楽町エリアの地下歩行者ネットワークが更に拡充されるとともに、将来的には、今後歩行者空間化されるKK線上部空間とのアクセス性や都心部・臨海地域地下鉄との乗換利便性の向上にも資する計画となっている。



■事業スキームと貢献の考え方

東西地下通路の整備及びJR有楽町駅の接続に当たって、複数街区共同で新たに「ちよだ基盤開発合同会社」を立ち上げ、ちよだ基盤開発合同会社と三菱地所を共同貢献事業主体として整備を実施予定。

共同貢献と併せて、個別プロジェクトでの貢献を評価し、A街区以外の街区では今後個別プロジェクトでの容積率割り増しを行う予定。



出典：都市再生特別地区（丸の内仲通り南周辺地区） 都市計画（素案）の概要

共同での貢献にかかる都市再生特別地区の運用

- 平成29年の都市局長等通知により、事業実施時期が異なるものを含む複数の民間都市開発プロジェクトが、共同貢献として道路、駅前広場、鉄道施設等の公共公益施設の整備を行うことができるパッケージ手法を明示。

■複数の民間都市開発事業による共同貢献の実現のための新たなパッケージの導入について（技術的助言） 平成29年都市局長等通知

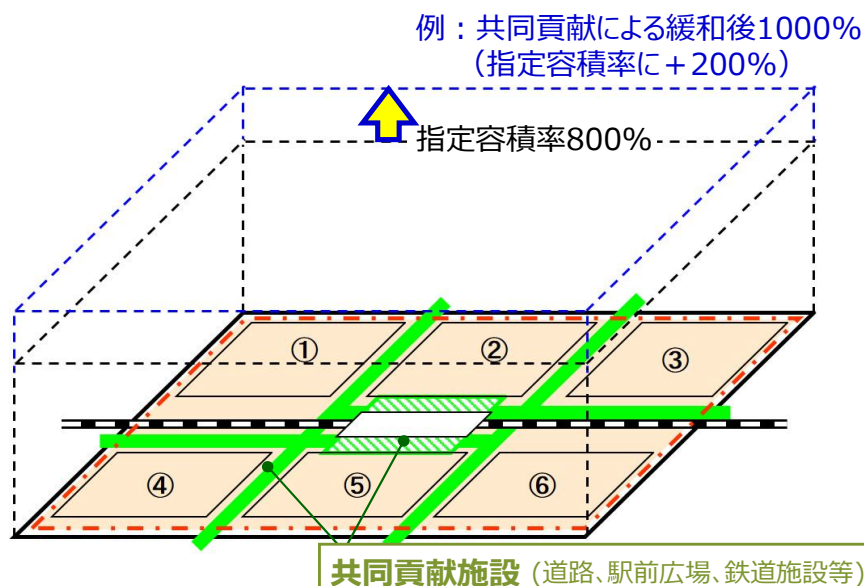
都市計画と事業手法の組合せ

Step 1 : エリア全体で割増可能な容積(床面積)の総量を事前明示

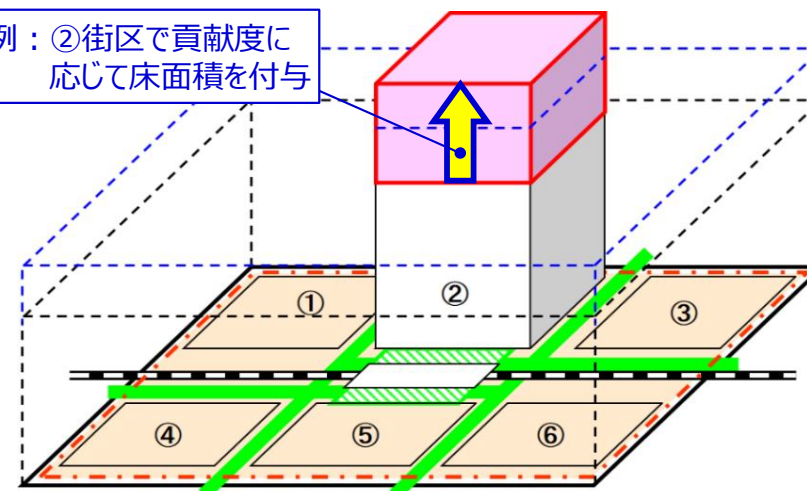
**Step 2 : ②街区で個別のプロジェクトが事業化
⇒割増可能容積(床面積)の一部を付与**

都市計画

事業手法



例：②街区で貢献度に応じて床面積を付与



⇒②街区以降、他の個別プロジェクトの事業化ごとに順次、共同貢献施設の整備への貢献度に応じて床面積を付与

共同貢献主体の設立

都市計画事業として共同貢献施設の整備

特徴的な貢献の事例③ソフト面の貢献（東京・淡路町二丁目西部地区）

- ワテラス（淡路町二丁目西部地区）では、学生マンション「ワテラススチューデントハウス」を整備。地域のお祭りなどのエリアマネジメント活動に参加する見返りに、低廉な家賃設定を可能とするなど、運営面の取り組みを充実。

■ ワテラス（淡路町二丁目西部地区）



ワテラスアネックス
14 階・15 階に「ワテラススチューデントハウス」が入居



事業者：淡路町二丁目西部地区市街地再開発組合

竣工：2013年

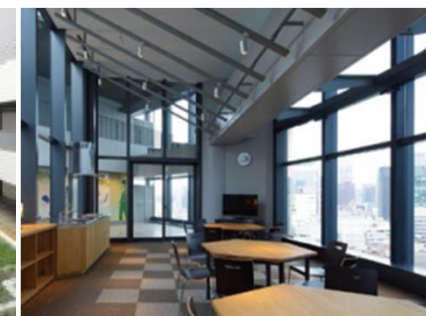
容積率：990%（都市再生特別地区）

オフィス、レジデンス、学生マンション、商業施設、コミュニティ施設（ホール、ギャラリーなど）で構成され、地域住民、就労者、学生、来街者が自由に活動し交流し憩う拠点となり、新しいコミュニティの発展に貢献。

再開発をきっかけに設立されたまちづくり組織「一般社団法人淡路エリアマネジメント」が、地域交流活動、学生居住推進活動、地域連携活動、環境共生・美化活動を通じて地域の交流促進を実施。

■ ワテラススチューデントハウス（低廉な家賃設定の学生マンション）

- ・学生マンションの運営を通じて学生が地域に根ざして居住しつつ、地域活動に積極的に参加する仕組みづくりを行っている。
- ・スチューデントハウスは「ワテラスアネックス」最上階に位置し、入居者が地域活動の計画や仲間とのコミュニケーションを行うための専用ラウンジ、中庭、キッチンなどの設備がある。



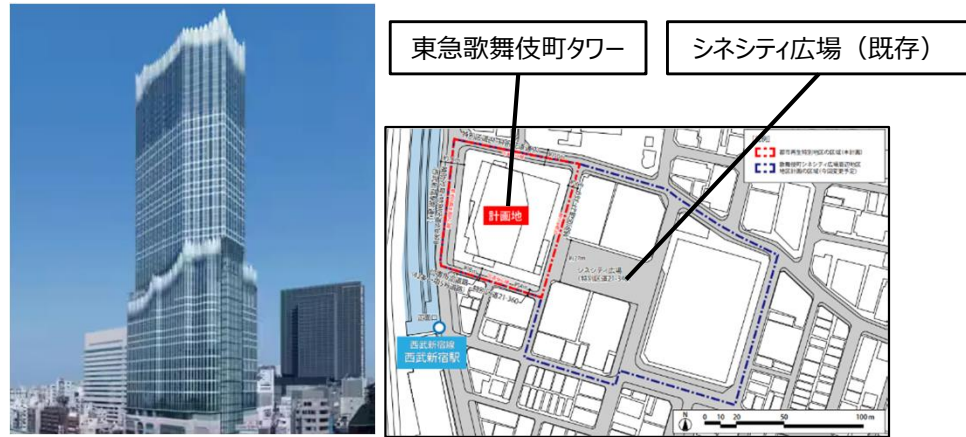
- ・入居者は地元の祭り、運動会、年末の夜警などの地域活動への参加が義務づけられており、その他、地域情報誌の編集や周辺の美化活動、季節イベントの企画・運営への参加を重ねることで家賃補助の獲得や契約延長が可能な仕組みとなっている。



特徴的な貢献の事例④ 協調的な貢献（東京・歌舞伎町一丁目地区）

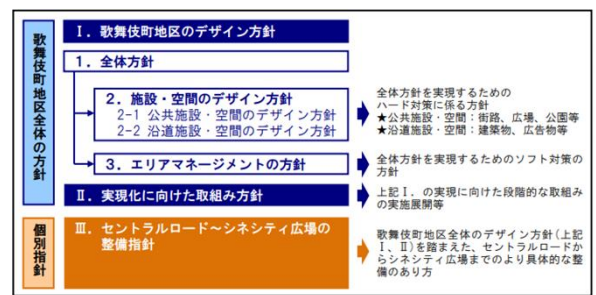
○ 東急歌舞伎町タワー（歌舞伎町一丁目地区）では、隣接する既存の広場と一体的に活用できる屋外ステージ・屋外ビジョンを整備。開発事業者が新たにまちづくり団体を組成し、既存のエリアマネジメント団体と協調して空間活用を実施。

■ 東急歌舞伎町タワー（歌舞伎町一丁目地区）



事業者：東急株式会社、株式会社東急レクリエーション
竣工：2023年
容積率：1500%（都市再生特別地区）

■ 歌舞伎町街並みデザインガイドライン（平成25年4月）

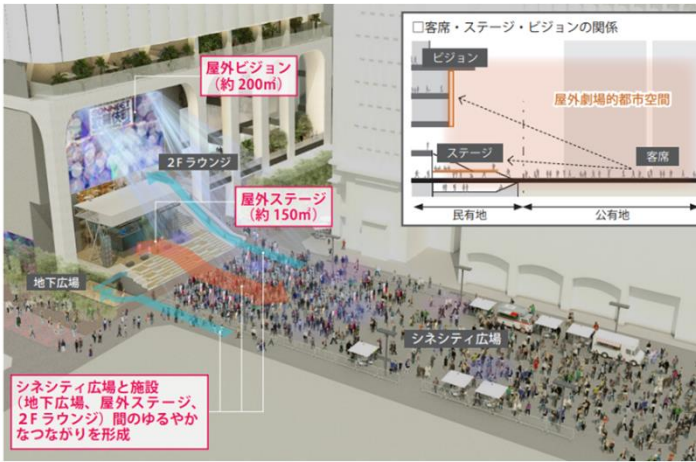


地域とともに作成したガイドラインにおいて、景観ルールやエリアマネジメントの方針、シネシティ広場の整備指針を規定

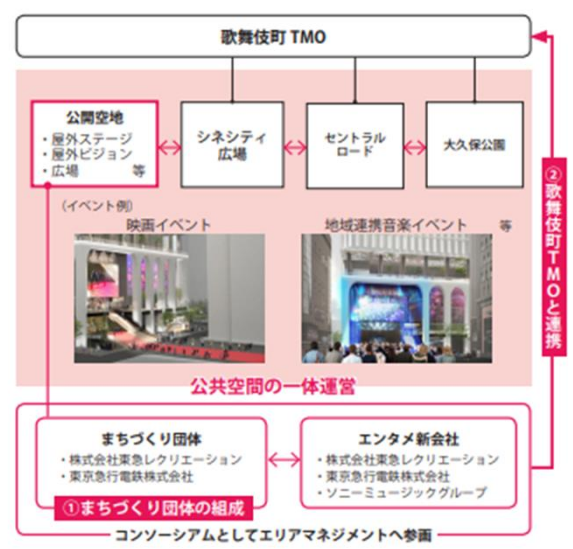
■ 「屋外劇場的都市空間」と、エリアマネジメントによる活用

・建物地上階部分に、隣接する既存の広場と一体的に活用可能な屋外ステージと、屋外ビジョンを整備。

▼ 屋外空間の一体的活用のイメージ



・整備した空間の活用主体として、新たにまちづくり団体を組成。地域の既存のエリアマネジメント組織と連携しつつ、公共空間を一体的に運営する体制を構築。
・屋外空間の活用により、多様なイベントを開催。まちの賑わい創出に寄与。



○ 民間都市開発事業の公共貢献により整備された公共公益施設の整備・維持管理を担保するために、協定等の契約的手法を活用。

例：都市再生特別地区を活用した民間都市開発

《公共貢献の主な取り組み》

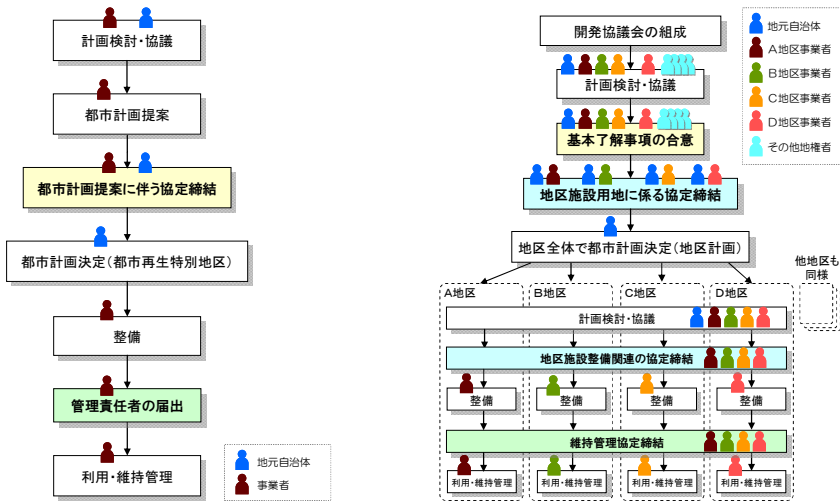
- 駅前の都市基盤施設整備
 - ・歩行者空間の整備
 - ・地下広場整備 等
- 国際競争力強化に向けた施設整備
 - ・国際化に対応した医療施設の整備
 - ・子育て支援施設の整備 等
- 快適で安全なまちづくりの推進
 - ・公共的駐車場・駐輪場の整備
 - ・防災支援機能の強化 等
- 多面的な環境対策
 - ・緑化空間の整備 等

官民の協定により公共貢献を将来的に担保

《協定書に記載される主な内容》

- 甲：地方公共団体、乙：民間都市開発事業者
- （施設等の整備及び維持管理等）
- 乙は、建築物（用途等を含む）、広場、空地等の建設、整備及び維持管理を行う責務を負う。
- （履行の確認等）
- 甲は、乙の責務の履行状況を、次の時点に確認する。
 - ・建築基準法に基づく建築確認申請の提出前
 - ・建築物の竣工時
 - ・建築物の竣工後、概ね1年毎の時期
 - ・その他、甲が必要と判断したとき
- （是正等の措置）
- 甲は、乙の責務が履行されないときは報告を求める。
 - 甲は、必要に応じて乙に是正内容を通知する。
 - 甲は、乙が是正しない場合、指導に従わない事実を公表することができる。
- （地位の承継）
- 乙は、建築物及び敷地を第三者に譲渡する場合、当該第三者に本協定書の地位を承継させるものとし、以後も同様とする。
 - 地位の承継がなされる場合、当該地位を有していたものは、速やかに甲に通知する。

※協定締結に係るスキームのイメージ



【参考】都市施設等整備協定（都市計画法第75条の2）

H30都市再生特別措置法等の一部改正で創設

概要

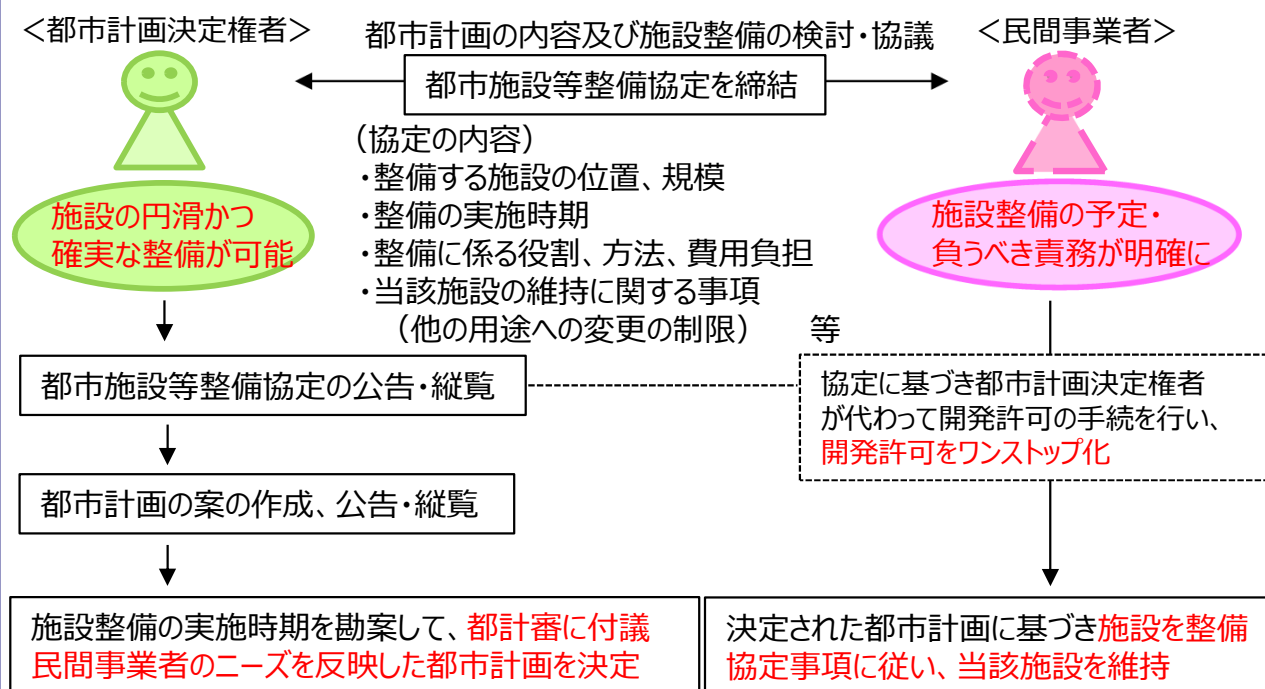
- 都市計画決定されても、民間により整備されない施設が存在し、地域バリューの低下をもたらし、都市のスポンジ化の要因ともなっている（例：利便性を高めるアクセス通路等）。
- 民間が整備すべき都市計画に定められた施設を確実に整備・維持するため（都市機能をマネジメント）、都市計画決定前に協定を締結する制度を創設。

都市施設等整備協定制度の創設

<概要>

民間による都市施設、地区施設等の整備に関し、**都市計画決定権者と民間事業者が役割・費用の分担を定め、都市計画決定前に協定を締結**

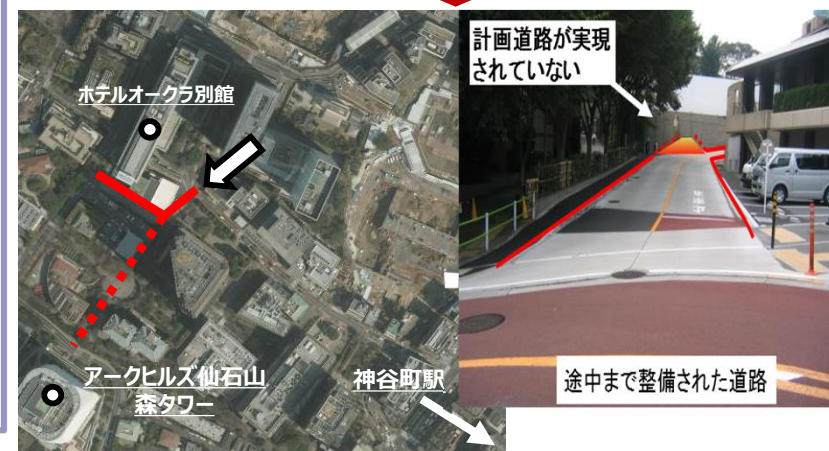
<制度フロー>



参考事例

沿道の開発が計画どおりに進まず、
地区施設が未整備のままとなっている事例

（六本木・虎ノ門地区 地区計画）
 周辺地域の再開発計画に基づき定められた再開発
 地区計画
 計画面積：約11.6ha
 施設規模：幅員2m以上、延長約285m（点線部分）
※整備を実施する主体については定めなし



【参考】イギリスにおける公共貢献に関する制度

○106条計画協定

民間事業者が都市開発を実施する際に、地域の公共施設に影響を与える負荷と相応に、事業者が公共施設の整備を負担することについて、自治体との事前協議により締結される協定。

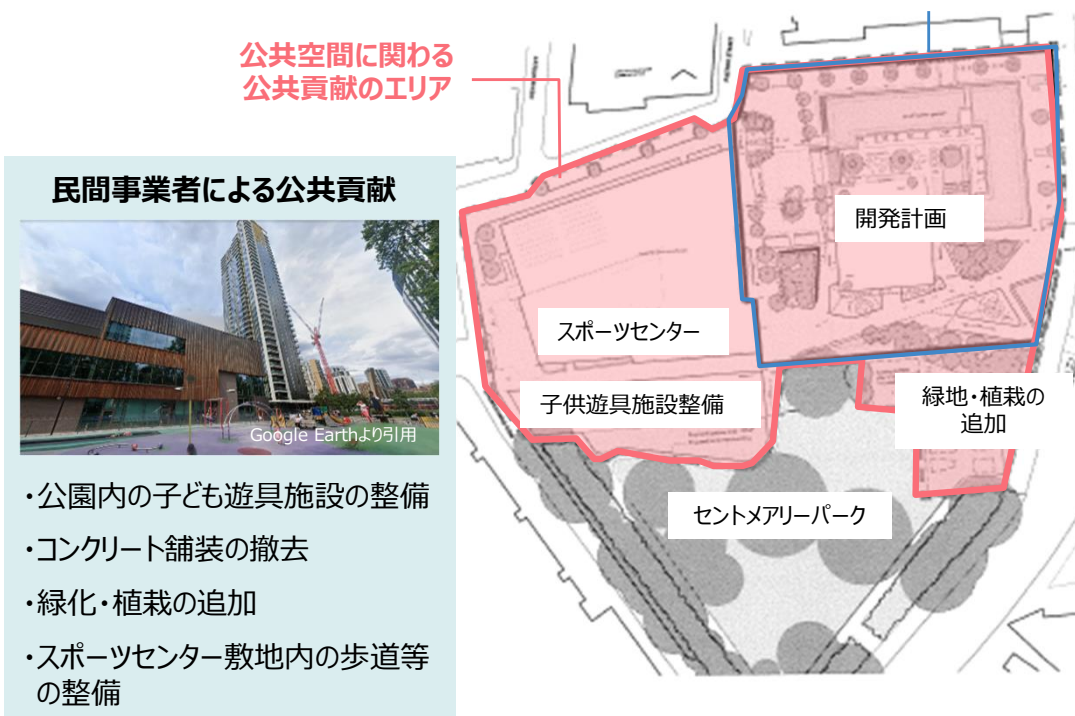
○コミュニティ・インフラストラクチャー税（Community Infrastructure Levy:CIL）

2010年に発表されたCIL規則により、新たに100㎡以上を増床する開発計画に対して、その土地や機能、規模に応じて単位面積あたりの負担額を課すことが規定。税収は各種の公共公益施設の整備に利用可能。

【具体的な事例】

①106条計画協定：ワン・ザ・エレファント開発計画

民間事業者が集合住宅、商業施設、業務施設を新設する都市開発
⇒公共のスポーツ施設と公園の敷地を公共貢献によって再整備することを106条協定により決定



②コミュニティ・インフラストラクチャー税

各自治体では、税収の利用方法をCIL規則の123条リストとして予め作成することが規程
⇒ロンドンの123条リストでは、CILの全てを現在建設中のクロスレールの建設費に充てることが記載

クロスレール

ロンドン東に位置するレディングからヒースロー空港を經由してロンドンの中心部を東西に貫通し、ロンドン東端までを結ぶ高速鉄道



出典：Crossrailウェブサイト
<https://web.archive.org/web/20221228162714/https://www.crossrail.co.uk/route/maps/regional-map>

○ 福岡市では、「天神ビッグバン」「博多コネクティッド」として、更新期を迎えたビルを耐震性の高い先進的なビルへと更新する都市開発プロジェクトについて、容積率の上乗せ緩和に加え、容積率以外の各種インセンティブを設定。

■ 天神ビッグバン



対象

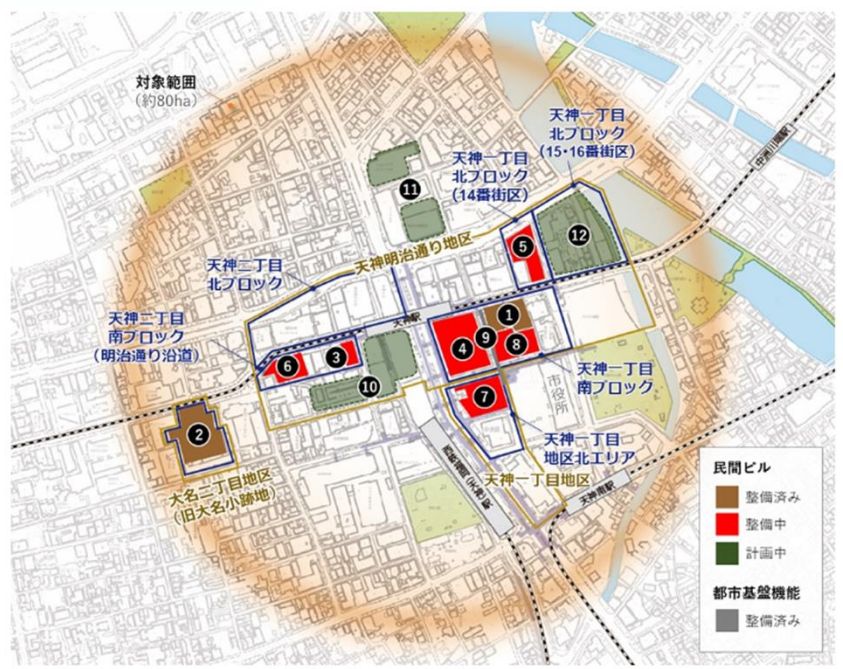
- 2024年12月31日までに竣工予定のビル
 - 感染症対策に取り組み、2026年12月31日までに竣工予定のビル
- ※複数街区にまたがる、段階的および連鎖的な建替え計画の期限については個別に判断

認定要件

- 【魅力あるデザイン性に優れたビル】
1. 低層部・公開空地も含めたデザイン性の高いビル
 2. 周辺ビルとの連続性を意識した建物デザイン
 3. まちに潤いを与える木陰や花、目に映える緑化の推進
 4. ユニバーサルデザインへの配慮

インセンティブ

- 容積率緩和制度（福岡市都心部機能更新誘導方策）の拡大
- 誘致企業への認定ビル優先紹介
- 認定ビル及びテナント等に対する地域金融機関による支援
- 行政による認定ビルPR
- 都心周辺部駐車場の優先利用



■ 博多コネクティッド



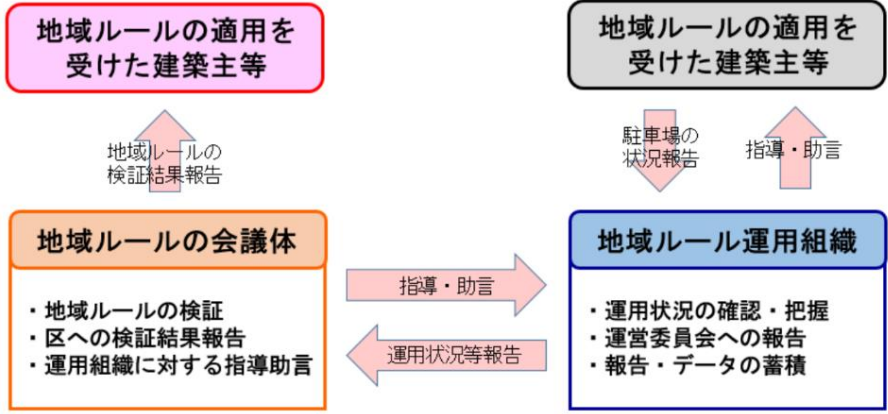
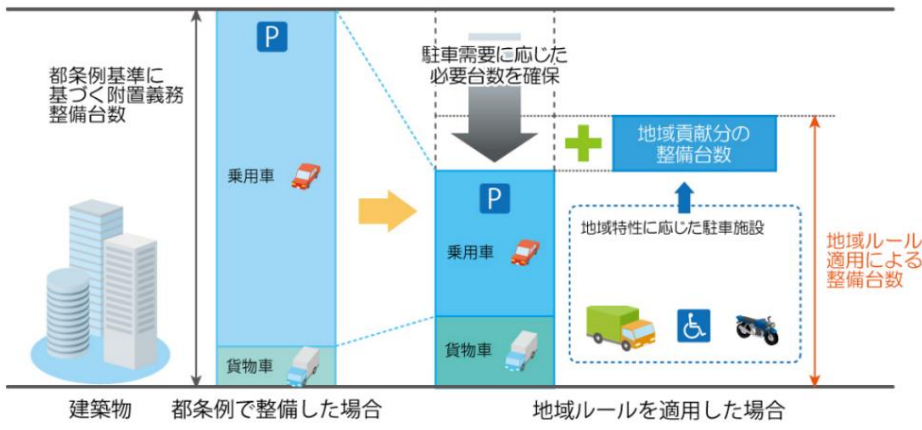
九州の陸の玄関口である博多駅を中心に類似のインセンティブ措置を実施

- 東京都では、区市等が特定の地区において、別途ルールを定めることで、条例で定める一律の基準によらず、駐車施設の供給量や配置等を認めるもの。
- 建築主は駐車場法による地域ルールの基準に基づき駐車施設を整備することを選択可能であり、その際、地域課題の解決に資する取組や協力金の支払いに合わせて、附置義務駐車場の緩和を受けることができる。協力金は、地域の駐車・交通対策に活用することとされている。

出典：東京都「地域ルール策定のための手引」「駐車場附置に係る地域ルール制度の見直しの考え方」

■ 地域ルールの概要

＜附置義務基準の適正化のイメージ＞



■ 適用事例

地区名	協力金	協力金等の活用策
銀座地区 (H15.12)	■ 隔地台数1台あたり 200万円	■ 集約駐車場の整備への形成 ■ その他交通環境改善支援事業の実施
大丸有地区 (H16.9)	■ 削減台数1台あたり 100万円	■ 駐車環境対策事業の実施
渋谷地区 (H23.6)	■ 削減台数1台あたり 200万円	■ 地域の駐車場対策の実施
新宿駅東口地区 (H25.12)	■ 削減台数1台あたり 200万円	■ 地域まちづくり貢献策の実施
新宿駅西口地区 (H29.12)		
東京駅前地区 (H30.7)	■ 削減台数1台あたり 200万円	■ まちづくり貢献策の実施
環状2号線・虎ノ門周辺地区 (H31.4)	■ 削減台数1台あたり 200万円	■ 地域の低炭素化に寄与する貢献策の実施
品川駅北周辺地区 (H31.4)		
内神田一丁目周辺地区 (R2.3)	■ 削減台数1台あたり 200万円	■ 地域整備協力に基づく事業の推進
池袋地区 (R2.3)	■ 削減台数1台あたり 200万円	■ 地域の駐車・交通対策の実施

出典：東京都「地域ルール策定のための手引」

【参考】都市再生における都市再生機構の役割

- 独立行政法人都市再生機構（UR）は、エリアの将来ビジョン策定から事業実施まで多面的・長期継続的な関与により、エリアの成長を促し、民間の活発な投資を誘導しながら、国際競争力強化に資する拠点形成に寄与している。

①エリアの将来ビジョン策定や地域価値向上に向けた活動への参画

エリアのまちづくりガイドラインの策定等、将来的ビジョンの作成にあたって、地方公共団体に対する支援を実施。また、地域活動等へ民間事業者等とともに参画し、エリア価値の維持向上に貢献。

②民間事業者のみでは実施困難な都市再生事業への参画

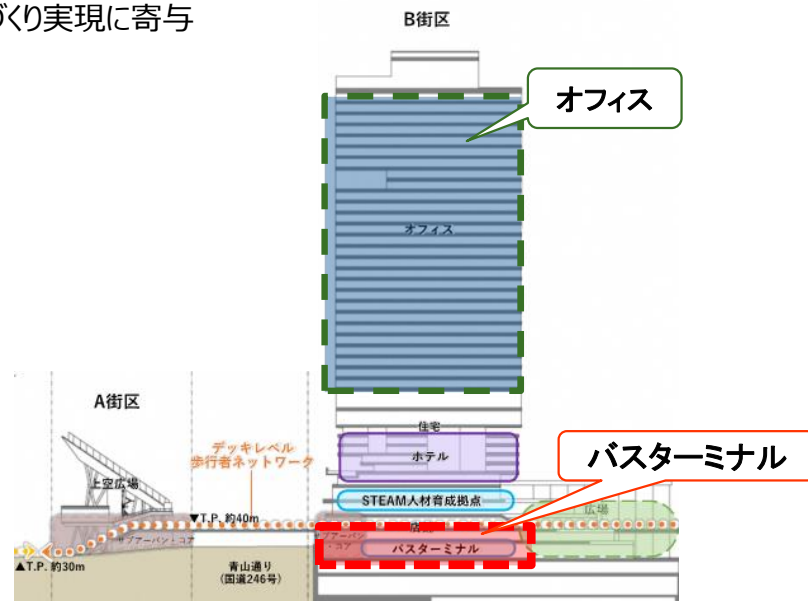
公共施設管理者との調整に時間を要する事業や整備後の施設運営にあたっての負担が大きい事業など、民間事業者のみで実施することが困難な事業に対して、URが参画することで事業を実現している。

③エリアへの多面的・長期継続的な関与

複数の再開発事業が連鎖的に進められるエリアにおいて、URが多面的・長期的に関与し、事業ごとの調整を行うことで、エリアとして必要な機能の更新を行うことが可能となる。

事例：渋谷二丁目西地区

特定都市再生緊急整備地域の整備計画に基づき、公共機能として整備するバスターミナル床の取得並びに安定的な施設運営の支援（公共貢献床等の立ち上がり支援）により、長期にわたる組合再開発事業を完遂し、駅周辺のまちづくり実現に寄与



事例：東京駅前・八重洲地区

路上に分散していた高速バスを収容するため必要な20バースのバスターミナルを整備する計画をURが支援。3地区の再開発事業で段階的に整備されるバスターミナル床をURが取得し、3地区一体のバスターミナル機能を確保



【参考】都市再生における民間都市開発推進機構の役割

- 民間都市開発推進機構は、優良な民間都市開発プロジェクトに対して金融支援を実施している。
 - 特に、大都市部においては、都市再生緊急整備地域等において、国土交通大臣の認定を受けた優良な民間都市開発プロジェクトについて、民間金融機関等からは調達が困難なミドルリスク資金の供給を、金融支援メニュー「メザニン支援事業」にて実施。
- ※ 制度創設のH23年より現在までに、12件のメザニン支援を実施。

メザニン支援の例

■ (仮称)天神ビジネスセンター2期プロジェクト (福岡県福岡市)

- (1)認定事業者：福岡地所株式会社
天神一丁目761プロジェクト合同会社
- (2)支援対象者：同上
- (3)規模：地上18階、地下2階、塔屋2階
- (4)用途：事務所、飲食店舗など
- (5)工期：令和5年10月～令和8年6月（予定）
- (6)公共施設等：広場、道路

- ・「福岡ビッグバン」プロジェクトの一環として、多様な企業ニーズに対応したハイスペックオフィスの提供による雇用の拡大や企業誘致を促し、福岡市の国際競争力強化に貢献。
- ・地上と地下を円滑につなぐ立体的な広場と地下通路の整備により、地上及び地下の歩行者ネットワークを強化し天神地区の回遊性向上にも資する。



出典：民都機構HP

■ 東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業 (東京都中央区)

- (1)認定事業者：東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発組合
- (2)支援対象者：東京建物(株)
- (3)規模：地下4階、地上51階、塔屋1階
- (4)用途：事務所、店舗、バスターミナルなど
- (5)工期：令和3年10月～令和8年2月（予定）
- (6)公共施設等：広場、道路

- ・東京駅に近接した交通利便性の高い地域において、本社機能の高度な集積や国内外へのアクセス機能、国際色豊かな地域特性を活かし、国際競争力向上に資するビジネス支援機能の導入促進に寄与。
- ・大規模バスターミナルや東京駅と周辺市街地などを結ぶ歩行者ネットワークを整備し交通結節機能の強化にも貢献する。



出典：民都機構HP

市街地整備2.0 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ

市街地のあり方

- 【市街地に対する評価軸の変化】
- 価値観等の変化により市街地に対する評価軸は、「空間がもたらす機能」から、「アクティビティがもたらす価値」へと大きく変化
- 【都市政策の方向性の変化】
- 国レベル：持続可能で人間中心のまちづくり（Society5.0、SDGs、ウォークブル等）
 - 現場レベル：地方都市と大都市とで異なる課題が顕在化（地域活力維持向上、国際競争力強化等）
- 【求められる市街地のあり方の転換】
- 「機能純化」を基礎とした「合理的な市街地」から「様々なアクティビティが展開される、持続可能で多様性に富んだ市街地」へ

市街地整備のあり方

- 【市街地整備が直面する課題】
- 求められる市街地を実現する上で、堅牢性の高い建物（ビル）・都市基盤等の老朽化・陳腐化、人口減少・超高齢化、国際競争の激化、高まる災害リスクといった課題への対応は必須
 - 個々の建物・都市基盤等の課題のみならず、複合的な課題に対し、個々の構成要素や一部の性質だけに着目せず、エリアを見渡したトータルな視点から課題を把握し、解決を図ることが重要
- 【市街地整備の進め方の転換】
- ～市街地整備2.0
- 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～
- 行政が中心に公共空間確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発から、「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」へ
 - その際、地方都市と大都市の違いを認識した上で戦略を立てることが重要

市街地整備手法のあり方

- 【総論】
- ～スピーディで柔軟な機能更新型市街地整備手法の連鎖的展開～
- 目指すべきビジョンを実現しエリアの価値向上を図るには、面的・時間的なつながりを意識し、多様な手法を組み合わせ、できることから、早く、柔軟に、連鎖的に展開していくことが必要
 - 老朽化・陳腐化したビルや都市基盤の再構築が課題
 - 社会的背景の変化により高度利用等の考え方についても多様化しつつあることに留意し、強制力のある法定事業も有効活用すべき
 - 持続可能性確保・競争力強化の観点から、都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築が必要
 - 近年の水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、水災害リスクへの対応を含め、安全な都市形成が必要
 - 多様な地域活動との連携等、空間のみならず持続的に価値を生み出す地区経営の視点が必要

- 【各論】
- ①老朽化・陳腐化したビル群の再構築
 - 再々開発を含めた再開発の適切な運用に向け、今の時代に合った施行区域要件等の考え方について明確化すべき（柔軟な再開発）
 - 既に一定の整備がなされた市街地においては、次に掲げるような事業推進上の課題に対応すべき
 - ・更なる高層化・大規模化が必要とされていない地区における事業成立性の向上
 - ・従前建物に高層RC建物が多い場合に、従前建物の除却期間の長期化へ対応した事業期間の短縮
 - 権利関係が複雑な非住宅ビルについて、市街地再開発事業に準じた権利変換手法等、建替え等の円滑化方策を検討すべき
 - ②都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築
 - 区画整理・再開発の一体的施行等様々な手法を柔軟に組合せた市街地整備を一層推進すべき
 - 新たな基盤整備を行わない等、既存概念にとらわれない、都市基盤の柔軟な再構築等を更に推進すべき（リノベーション型区画整理）
 - 都心部等における都市基盤等と敷地・建物の立体的・重層的空間利用や駅と周辺市街地の一体的再構築を推進すべき
 - 立地適正化計画の実現や都市のスマート化に資する市街地の再構築を推進すべき
 - ③防災・減災に資する市街地整備
 - 地域のハザード・リスク情報の評価のあり方等の検討を踏まえ、土地の嵩上げ、避難空間・避難路の確保等を推進するとともに、災害を防止または軽減するための対策を促す方策について検討すべき
 - ④多様な地域活動との連携
 - 事業期間前後の時間的連動や、事業区域周辺との空間的連携等、事業後のエリアマネジメント活動等の展開を視野に入れた市街地整備事業を推進すべき
 - 各都市・地域において、担い手の確保・育成を図るとともに、専門家が有するノウハウの共有等を通じた技術継承を推進すべき

「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」へ

歩行空間・滞留空間の整備、国際競争力強化、防災力強化等の都市機能の高度化等、個々の地区の特性に応じた多様な考えに基づき適正規模の土地の利用を図る。



公共空間の再構築とあわせた敷地の入れ替えをはじめとして、エリアのポテンシャルに応じ、小さく、早く、柔軟に区画整理を展開していく。



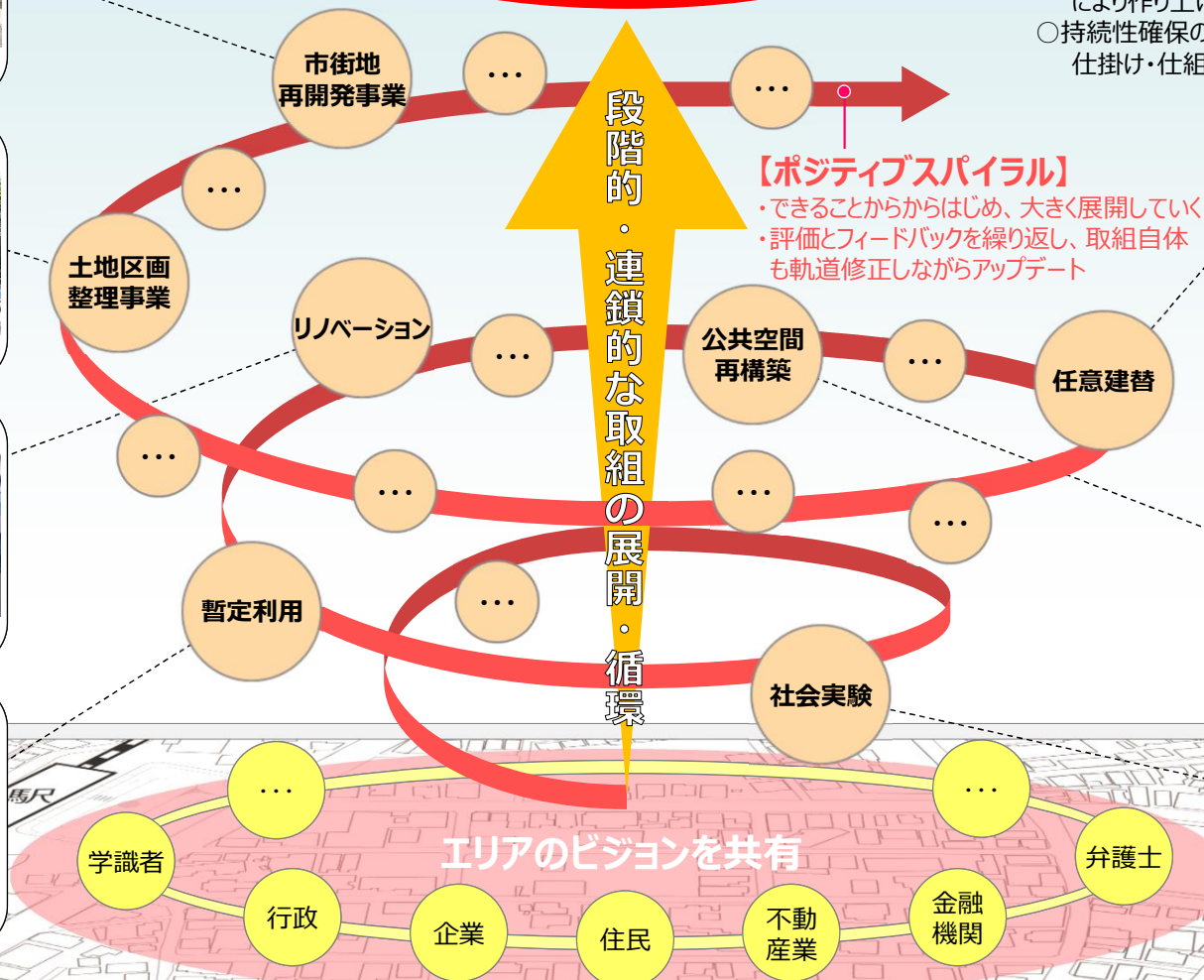
既存建物ストックを活用し、個性豊かで多様な都市活動に繋がるよう、連鎖的なリノベーションの展開を図る。



低未利用の空地・空家等をそのまましておくのではなく、イベントの実施場所等として暫定的に利用し、まちの賑わいを途切れさせない。



エリア価値向上 持続可能性向上



- 目指すべきエリアのビジョンは、全国一律・画一的なものではない。
- 場所毎の特性やニーズに応じた多様な姿があり、各都市・地域で、知恵を絞り、合意形成を図りながら、公民連携により作り上げていくことが重要。
- 持続性確保の観点からは、事業後の展開を視野にいたった仕掛け・仕組みの導入も必要。

ビジネス環境の維持・向上に繋がるよう、老朽化・陳腐化した民間ビルなどの任意の建替え（個別建替・共同化）を図る。



社会実験等により顕在化されたエリアのニーズに対応し、民間発意の取組に呼応するよう、街路・公園・広場等の公共空間の再構築を進める。



公民連携での社会実験により、エリアのニーズやポテンシャルを見極め、様々なステークホルダーを巻き込みながら機運醸成を図っていく。



本日ご議論いただきたい事項（第4回）

- ① 都市の再生の目的として、都市再生特別措置法では、都市機能の高度化、居住環境の向上を図ること、併せて、防災に関する機能の確保を定めている。新しい時代の都市再生の目的としては他に何が考えられるか。
- ② 引き続き、都市の国際競争力の強化を進める上で、重視すべき視点や取り組むべき分野は何か。
- ③ 地域に貢献する都市開発プロジェクトに取り組む際に、地域の関係者、行政、開発事業者が共通認識を共有し、納得して取り組んでいくための制度的課題、改善すべき点は何か。また、地域の中長期的な質や価値を高めていく貢献の考え方や決定方法はどうあるべきか。
- ④ 新しい時代の都市再生において、様々なインセンティブ措置を講じるに当たって、開発事業者による都市再生への貢献には、何が期待されて、何を評価するべきか。また、官民やUR等も含めた連携・協働のあり方はどのようにあるべきか。
- ⑤ 都市再生への貢献により整備される施設として、今後特に重視すべきものは何か。また、整備された施設における持続的な管理・運営をどのように担保・評価するべきか。
- ⑥ 竣工後の施設管理・運営を考慮すると、新規の都市開発プロジェクトと、地域で活動する都市再生推進法人等のエリアマネジメント団体の関係は、どのようにあるべきか。
- ⑦ 人口減少の本格化による中長期的な需要の減退が避けられず、さらに建築費高騰による採算性の悪化等に拍車がかかる中で、都市の質や価値の向上に繋がる都市再生への貢献の実現に当たって、容積率以外のインセンティブ措置として、どのようなものが考えられるか。

【大規模な都市開発プロジェクト等における公共貢献とインセンティブ】

- 都心部での都市開発事業コストが上昇し、収益性の確保が難しくなっているが、これまでと同様に事業者による公共貢献を促進することは、都市再生の質の向上に向けて必要と考えている。整備効果が広く及ぶような公共公益施設を、複数の都市開発事業による共同貢献で整備するという手法も有効。また、都市開発事業の中で、歴史的価値やまちの個性を残すような取組も重要と考えている。
- 公共貢献のあり方は今後議論が必要。公共公益施設の整備という現物貢献を行っても、結局あまり使われない施設になっているケースや、一般の利用者が非常に利用しにくくなっているケースもあり、そういったものを公共貢献として今後も認めていくべきかという点は議論すべき。
- より柔軟性のある海外の政策を参考に検討する余地があるのではないかと。日本では公共公益施設の整備等、現物での貢献が求められているが、アメリカやイギリスをはじめとした海外では、公共貢献の方法として、ハード整備及びソフト貢献双方の目的での資金拠出という方法が普及しており、開発事業者が自ら整備する必要がなく、また開発と同時に整備を行う必要もない。公共貢献をより柔軟に認めることで、ソフト面の質の向上や、地域の産業育成等が促進される、より広い意味での公共性を持った都市開発を実現できるのではないかと。
- 併せて、都市再生推進法人が、このような資金拠出の受け手になることができれば、エリアマネジメントの取組等をより充実させられるのではないかと。
- 公共貢献による施設整備等を行う際、自治体と民間事業者がコミュニケーションを取りながら、その地域の課題解決にとって意味のある公共貢献を実施していくべき。その際、定量データ等を活用しつつ、その公共貢献が本当に地域の課題解決に資するのかという評価を、事業の計画段階から行っていくことが考えられる。
- 容積率を積み増して高層化を追求するのは、長期的に持続可能とは思えない。公共貢献を行うインセンティブとして、容積率以外で事業を支援する仕組みが必要。