

都市再生制度全般について

国土交通省 都市局 まちづくり推進課
令和8年8月

都市再生の意義・施策の経緯

都市再生の意義

都市は、人々の生活や経済活動等の場を提供する我が国の活力の源泉であり、より快適に生活できる場の提供等により都市の魅力を高めるとともに、資本や人材等呼び込み、立地する産業の国際競争力を向上させる都市再生を的確に推進していくことは、国民生活の向上や経済の活性化等の観点から重要。

都市再生特別措置法の制定

平成 14 年に都市再生特別措置法を制定。政令で指定した都市再生緊急整備地域に対して以下の支援措置を創設。

- 都市再生特別地区
- 民間都市再生事業計画の認定制度による金融支援（出資・社債等取得、債務保証、無利子貸付）、税制特例措置（平成 15 年～）等

背景

- バブル崩壊以後、**地価の下落**に歯止めがかからない状況
- 少子高齢化、情報化等の進展に伴い、社会・経済環境の変化による、**産業構造転換**の必要性
- 災害に対する脆弱性、断片的な国土利用、慢性的な交通渋滞等、**大都市における負の遺産**の存在

その後の改正経緯等

平成 16 年 まちづくり交付金制度の創設

平成 17 年 まちづくり交付金のエリアを対象とした民間都市再生整備事業計画の認定制度による金融支援・税制特例の創設

平成 19 年 民間都市再生事業計画の認定申請期限の 5 年延長、都市再生整備推進法人の指定制度の創設

平成 21 年 歩行者ネットワーク協定制度の創設

平成 23 年 国際競争力強化を図るための特定都市再生緊急整備地域制度の創設、都市利便増進協定制度の創設

平成 24 年 防災機能の向上を図るための都市再生安全確保計画及び都市再生安全確保施設に関する協定制度の創設

平成 26 年 市町村によるコンパクトなまちづくりを支援するための立地適正化計画に関する制度の創設

平成 28 年 国際競争力強化に資する施設整備への支援充実、低未利用土地利用促進協定制度の創設

平成 30 年 都市のスポンジ化対策措置の創設、都市再生駐車施設配置計画制度の創設、公共公益施設の転用の柔軟化に関する制度の拡充

令和 2 年 災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制等、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の創出等

都市再生の制度に関する基本的な枠組み

都市再生本部 <H14> (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)

基本理念 <R8>

都市再生基本方針 <H14> [閣議決定]

民間の活力を中心とした都市再生

都市再生緊急整備地域 (55地域 9,811ha) <H14>

都市の国際競争力の強化

特定都市再生緊急整備地域 (15地域 4,339ha) <H23>

地域整備方針 <H14> [都市再生本部決定]

都市再生緊急整備協議会 <H14> [官民で組織] (25地域)

都市計画等の特例
<H14>

都市再生特別地区
[都市計画決定]
容積緩和、道路上空建築
(138地区)

都市計画提案制度

都市再生整備等協定
<R8>

民間都市再生
事業計画
<H14>

[国土交通
大臣認定]
(176計画
認定)

税制特例

金融支援

整備計画
<H23>

(特定地域
14地域
で作成)

予算支援

都市再生
安全確保
計画
<H24>

(30計画)

予算
支援

都市再生駐車施設配置計画
(2計画) <H30>

官民の公共公益施設整備等による
全国都市再生

都市再生整備計画
<H16>

[市町村が作成]

社会資本整備総合交付金等を活用
これまで4,004地区に支援
(※交付金等を交付した累計地区数)

予算支援

滞在快適性等向上区域

まちなかウォークブルの推進
<R2>

官民一体で交流・滞在空間を創出

予算・金融支援・税制特例

固有魅力維持向上区域

わがまちリノベーションの推進
<R8>

官民一体で活動・滞在施設に改修

予算・金融支援

賑わい創出等法制度
<H23>

都市利便増進協定、道路占用特例等

民間都市再生整備事業計画
<H17>

(国土交通大臣認定) (55計画認定)

金融支援

土地利用誘導等による
コンパクトシティの推進

立地適正化計画 <H26>

[市町村が作成]

居住誘導区域

都市機能誘導区域

特定用途誘導地区

特定業務施設等誘導地区 <R8>

民間誘導施設等整備事業計画
[国土交通大臣認定] (7計画認定)

金融支援

居住環境向上用途誘導地区 <R2>

防災指針 <R2>

防災施設管理協定 <R8>

住宅(一定以上)・誘導施設の建築等届出

立地適正化施設整備等協定 <R8>

立地誘導促進施設協定 <H30>

居住調整地域

跡地等管理等協定

官民協調によるエリアマネジメントの推進

都市再生推進法人 <H19> [市町村が指定] (150団体指定)

市町村都市再生協議会 <H19>

まちづくり推進活動計画 <R8> [市町村都市再生協議会が作成]

予算・金融支援

都市再生制度の概要

都市再生特別措置法に基づき、

- 都市再生緊急整備地域において、民間の優良ストック形成を重点的に支援しています。
- 全国の都市で、都市再生整備計画に基づき公共公益施設整備などまちづくりを総合的に支援しています。

一定規模の民間プロジェクトが見込まれる区域

都市再生を推進すべき地域を政令指定：

都市再生緊急整備地域 (55地域)

特定都市再生緊急整備地域 (15地域)：特に都市の国際競争力の強化

法制上の支援措置 (都市計画等の特例)

- ・都市再生特別地区
(138地区)
容積率・高さ・用途等の制限緩和
- ・都市再生事業に係る
認可等の迅速化
- ・都市計画提案制度
(101件)

財政支援

- ・国際競争拠点都市整備事業(特定地域のみ)
道路や鉄道施設等の重要インフラ、エネルギー導管の整備等
- ・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
計画策定及び計画に基づく備蓄倉庫等の整備

民間都市再生事業計画の認定 (176計画)

金融支援 民間都市開発推進機構によるメザニン支援

税制支援 建物取得時の不動産取得税に係る特例措置 等

全国の都市区域

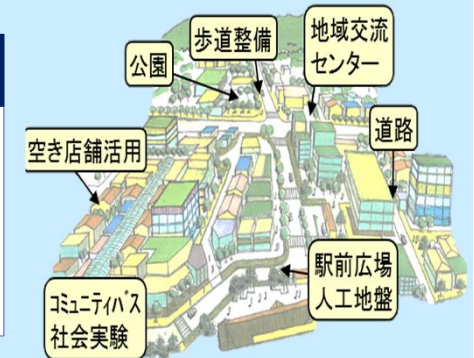
都市再生整備計画〔市町村が作成〕に基づく各種支援
(これまで1,138市町村、4,004地区に支援)

財政支援

- ・都市構造再編集集中支援事業※¹ 及び社会資本整備総合交付金※² などにより、まちづくりを財政的に支援

道路や公園、広場等のハード事業
各種調査や社会実験等のソフト事業 等

※¹ 立地適正化計画を策定していることが支援要件となります。
※² 一定の経過措置期間をおいた上で、立地適正化計画の策定に向けた具体的な取組を開始・公表している等持続可能な都市づくりを進めていることが支援要件となります。



民間都市再生整備事業計画の認定 (55計画)

金融支援 民間都市開発推進機構によるメザニン支援・まち再生出資

※令和8年3月31日現在

都市再生緊急整備地域
特定都市再生緊急整備地域

- 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は、**都市計画等の特例や民間都市再生事業計画の大臣認定制度による民間投資の促進、道路・公園等の都市基盤整備への支援**等により、**国際競争力と生産性の高い都市の構築**を図る。



「都市再生緊急整備地域」

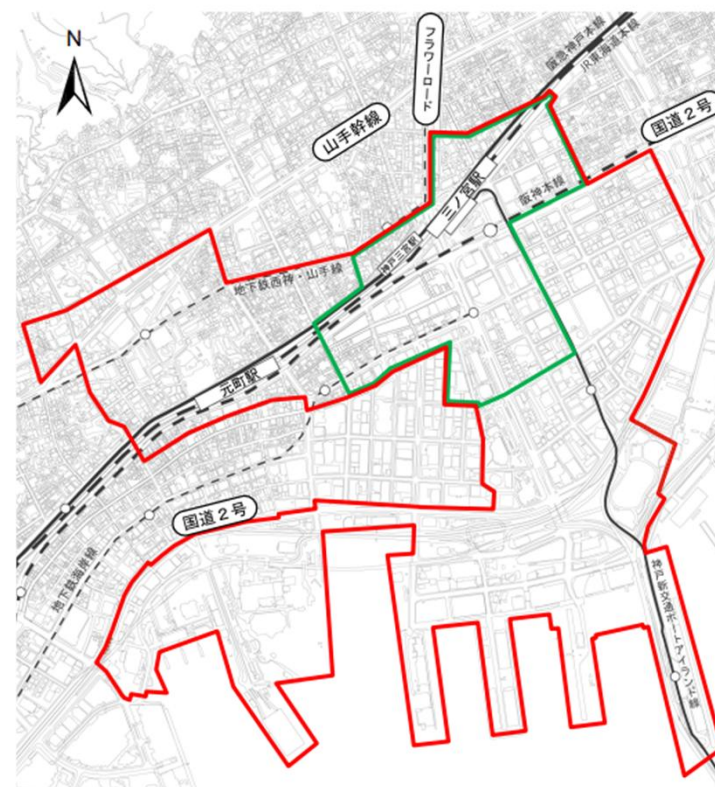
：都市の再生の拠点として、**都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域**として政令で定める地域。



「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



全国の都市再生緊急整備地域

都市再生緊急整備地域
：55地域 9,811ha

特定都市再生緊急整備地域
：15地域 4,339ha

2025年7月2日現在

金沢市 1地域 59ha
福井市 1地域 66ha
京都市 2地域 415ha
神戸市 2地域 488ha
神戸都心・臨海地域 45ha
岡山市 1地域 113ha
広島市 福山市 2地域 245ha
広島都心地域 153ha
福岡市 3地域 890ha
北九州市 1地域 102ha
福岡都心地域 231ha
長崎市 1地域 180ha
松山市 1地域 135ha
高松市 1地域 51ha

那覇市 1地域 11ha

新潟市 1地域 153ha

岐阜市 1地域 30ha

大阪市 堺市 豊中市 高槻市 枚方市 10地域 1,060ha

大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域 209ha
大阪コスモスクエア駅周辺地域 53ha

札幌市 1地域 225ha

札幌都心地域 145ha

仙台市 1地域 186ha

仙台都心地域 73ha

さいたま市 川口市 3地域 245ha

千葉市 柏市 松戸市 3地域 98ha

東京都 8地域 2,972ha

東京都心・臨海地域 2,043ha
品川駅・田町駅周辺地域 184ha
新宿駅周辺地域 221ha
渋谷駅周辺地域 139ha
池袋駅周辺地域 143ha

東京都・川崎市（都県跨ぎ）1地域 339ha

羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域 66ha

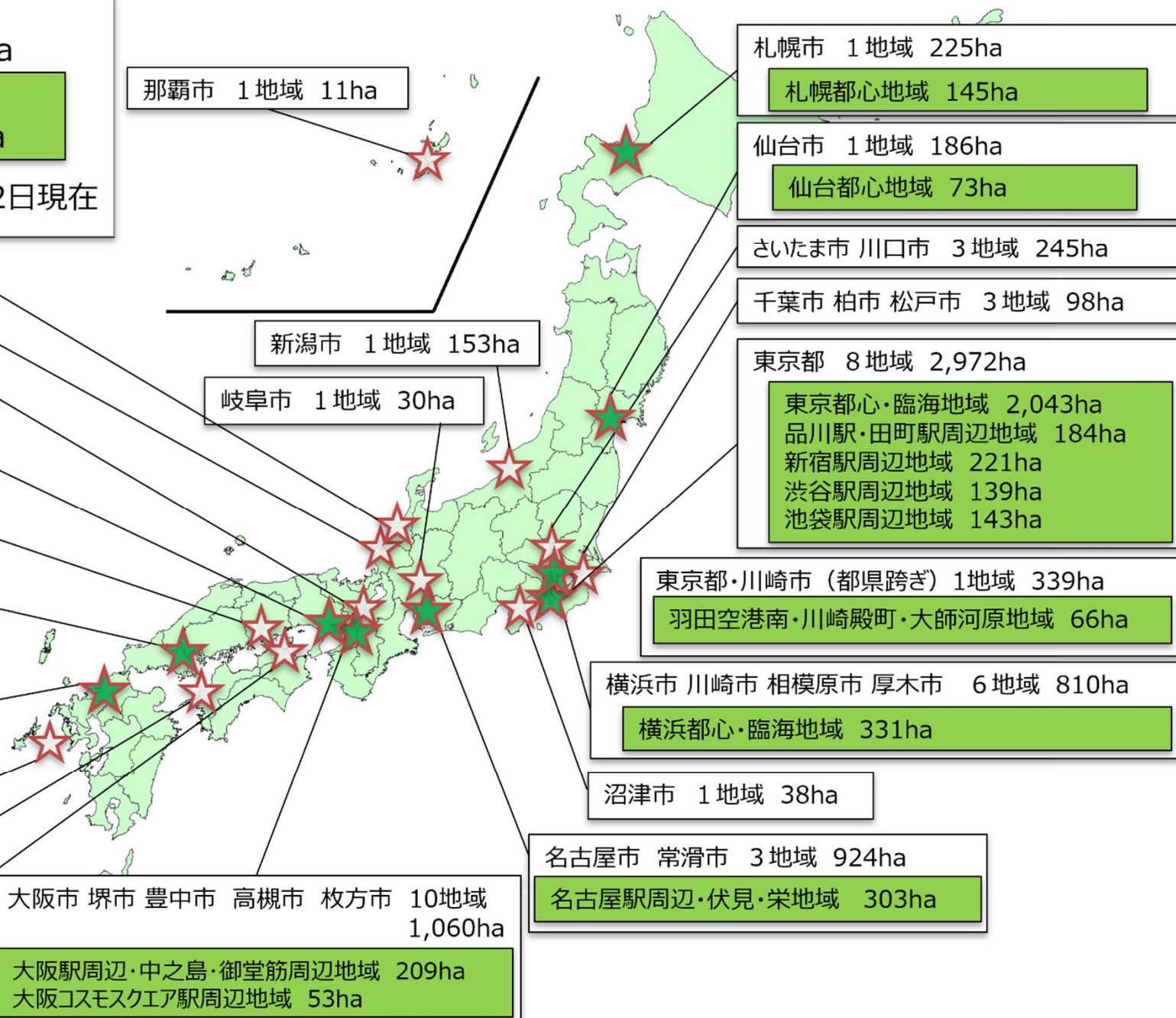
横浜市 川崎市 相模原市 厚木市 6地域 810ha

横浜都心・臨海地域 331ha

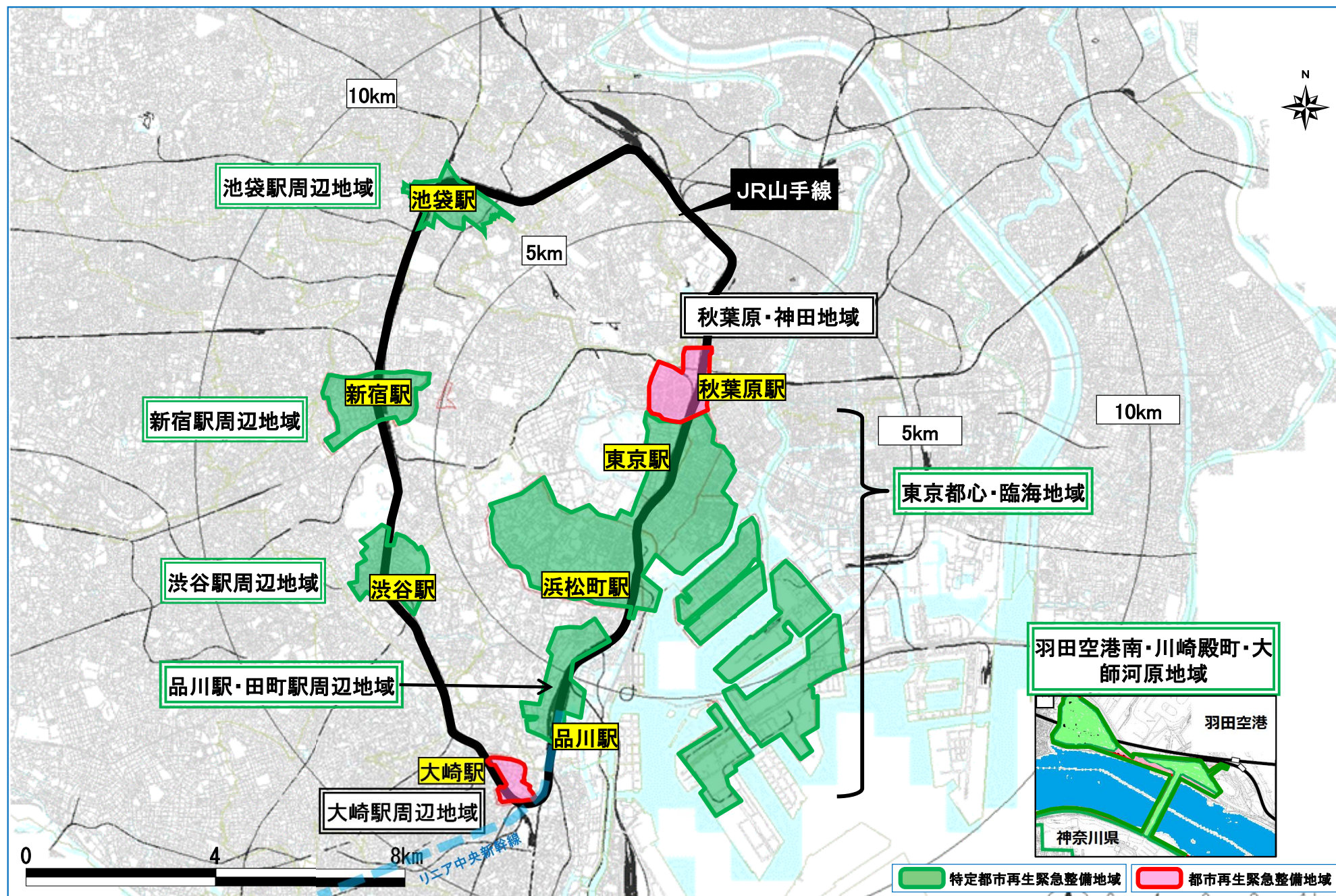
沼津市 1地域 38ha

名古屋市 常滑市 3地域 924ha

名古屋駅周辺・伏見・栄地域 303ha



東京都の都市再生緊急整備地域（8地域：2,972ha）



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。

■官民連携都市再生推進事業

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

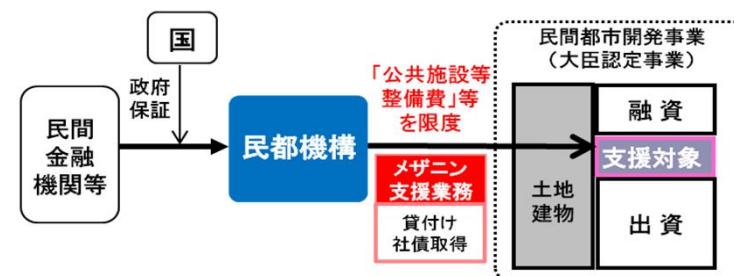
■都市安全確保促進事業

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

■都市再生促進税制

公共施設の整備を伴う優良な民間都市開発事業については、税制特例の適用が可能。

- ・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

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を行う。 （138地区 （令和8年3月31日現在））

◇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



日本橋二丁目地区（東京都中央区）

区域面積：約4.8 ha

用途地域：商業地域

容積率：800%、700% → 1990% 等

都市再生特別地区の実績

【京都市三条駅周辺地域】（緊急地域）

○三条駅前地区

【神戸三宮駅周辺・臨海地域】 （特定地域/緊急地域）

●ミント神戸 ●神戸三宮雲井通6丁目北地区
●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 ○神戸ポートミュージアム他

【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
○KAMIHACHI X（高層棟）
○広島八丁堀3番7番地区

【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）

○ブリーゼタワー
●大阪神ビル、新阪急ビル ○オリックス本町ビル
●大丸心斎橋店 ○大阪富国生命ビル
●梅田阪急ビル ○ヨドバシカメラ
●大阪ステーションシティ ○堂島浜一丁目地区
●グランフロント大阪
●大阪中央郵便局他
●淀屋橋ODONA
●淀屋橋ゲートタワー
●淀屋橋ステーションワン
●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

【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）

○大阪医科薬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）

○FUKUMACHI BLOCK他

【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
○新潟駅万代口東地区

都市再生特別地区の適用を受けた民間都市開発事業（138件）
令和8年3月31日現在
●印は現在特定地域の104計画、○印は現在緊急地域の34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 ●SAPPORO ONE

【仙台都心地域】（特定地域）

●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

【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
●丸の内仲通り南周辺地区
●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
●ブルーフロント芝浦
●虎ノ門ステーションタワー
●東京ワールドゲート赤坂
●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

【浜松駅周辺地域】（緊急地域）

○遠鉄百貨店新館

【横浜市内ふ頭地域】（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

【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
●中目ビル
●ザ・ランドマーク名古屋栄

【新宿駅周辺地域】（特定地域）

●新宿モード学園 ●東急歌舞伎町タワー
●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 ○パークシティ大崎 ザ タワー
○大崎ウエストシティタワーズ

【品川駅・田町駅周辺地域】（特定地域）

●高輪ゲートウェイシティ ●森永プラザビル
●品川駅街区地区 ●田町駅東口地区

民間都市再生事業計画の認定

政令で指定する（特定）都市再生緊急整備地域内において、当該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都市開発事業を行う場合、民間事業者は当該事業に関する計画（民間都市再生事業計画）を作成の上、国土交通大臣の認定を申請し、一定の要件に適合している場合、認定を受けることができる。

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】

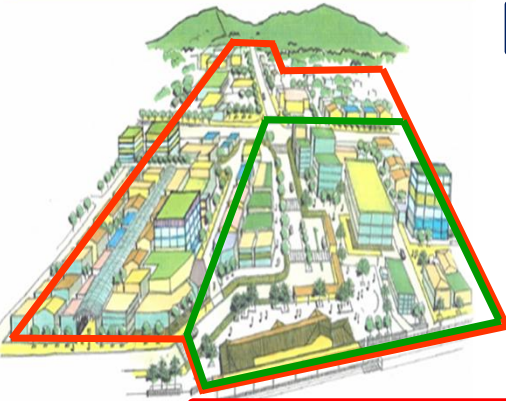
（都市再生緊急整備地域）

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1ha以上の都市開発事業であること。

ただし、当該都市開発事業の事業区域に隣接し、又は近接してこれと一体的に他の都市開発事業が施行され、又は施行されることが確実であると見込まれ、かつ、これらの都市開発事業の事業区域の面積の合計が1ha以上となる場合 0.5ha以上



都市再生緊急整備地域

特定都市再生緊急整備地域

税制支援

【所得税・法人税の割増償却】※令和11年3月31日までに取得し供用すること

5年間 2.5(5)割増償却

建築物

【登録免許税】※令和11年3月31日までに認定を受けること

本則0.4%を0.35(0.2)%に引き下げ

建築物

【不動産取得税】※令和11年3月31日までに取得すること

課税標準から1/5(1/2)を控除

土地・建築物

（上記を参酌基準とし、都道府県の条例で定める割合を控除）

【固定資産税・都市計画税】※令和11年3月31日までに取得すること

課税標準を5年間3/5(1/2)に軽減

公共施設等※

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

※ 認定事業者が当該施設とともに整備した公共施設及び緑化施設、通路部分

（ ）内は特定都市再生緊急整備地域内における特例を示す

金融支援

＜対象事業者＞ 民間事業者（社債の取得はSPCのみ）

＜支援限度額＞

次の①・②のうち、いずれか少ない額

① 総事業費の50%

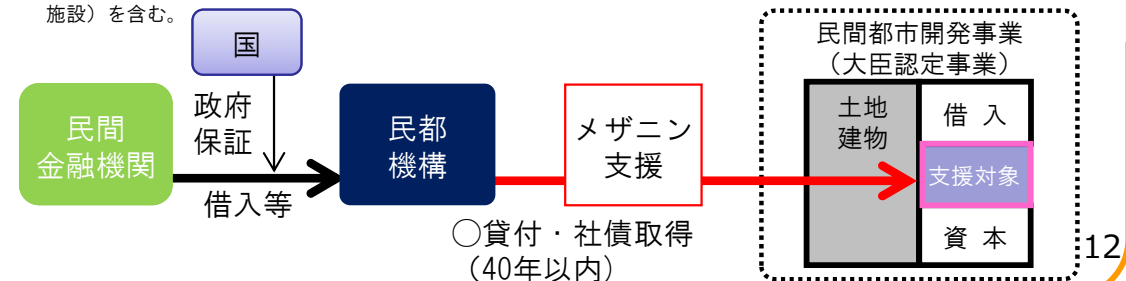
② 公共施設等※1の整備費 + 情報化基盤設備※2の整備費

〔 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※3の整備費 〕

※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）を含む。

※2：画像解析カメラ、センサー、ビーコン等、先端的な技術を活用した設備

※3：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（新規事業促進施設）（床面積1,000㎡以上の施設）を含む。



認定民間都市再生事業計画(176計画)
令和8年3月31日現在
※ 枠内は令和8年3月31日以降竣工予定の17計画(都内のみ)
●印は現在特定地域の78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
●(仮称)品川駅街区地区 南街区(南-a)・(南-b)
●(仮称)品川駅街区地区 北街区新築計画
●(仮称)品川駅西口地区A地区
●田町駅西口駅前地区開発事業



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

【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

- 【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
 - メブクス豊洲、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
 - 豊洲セイルパーク
 - 内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業

- 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
- (仮称)内幸町一丁目街区開発計画(中地区)



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

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
- 二葉の里地区2街区C-1(2)東地区
- 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
- (仮称)うめきた2期開発事業
- 大阪駅西北ビル開発事業



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、長崎マリオットホテル
- 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
- 福岡大名 ガーデンシティ
- 天神一丁目11番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
- (仮称)渡辺通二丁目プロジェクト

【京都駅周辺・京都南部油小路通沿道地域】(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
- ザ・ランドマーク名古屋栄
- 【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(176計画)

令和8年3月31日現在

- ※ [枠内] は令和8年3月31日以降竣工予定の14計画(都内除く)
- 印は現在特定地域の63計画(都内除く)
- 印は現在緊急地域の29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)
- 大通西4南地区第一種市街地再開発事業

【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
- 横浜コネクトスクエア
- Kアリーナプロジェクト
- 横浜シンフォステージ
- (仮称)横浜市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)
- MM60・61プロジェクト



横浜旧市庁舎街区活用事業

【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

- # 都市再生緊急整備地域一覧

都市再生緊急整備地域

： 55地域 9,811ha

特定都市再生緊急整備地域

： 15地域 4,339ha

2025年7月2日現在

都市名	地域数	面積 (ha)				
札幌市	1地域	225ha				
札幌市中心地域	145ha					
仙台市	1地域	186ha				
仙台市中心地域	73ha					
苫小牧市	川口市	3地域	245ha			
千葉市	柏市	松戸市	3地域	98ha		
東京都	8地域	2,972ha				
東京中心・臨海地域	2,043ha					
品川駅・田町駅周辺地域	184ha					
新大塚駅周辺地域	221ha					
赤羽駅周辺地域	139ha					
池袋駅周辺地域	143ha					
東京都・川崎市（都心圏）	1地域	339ha				
羽田空港・川崎駅・大森河原町	66ha					
横浜市	川崎市	相模原市	厚木市	6地域	810ha	
横浜中心・臨海地域	331ha					
沼津市	1地域	38ha				
名古屋市	3地域	924ha				
名古屋駅周辺・伏見・栄地区	303ha					
大阪市	堺市	豊中市	高槻市	枚方市	10地域	1,060ha
大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域	209ha					
大阪・天王寺駅周辺地域	53ha					
金沢市	1地域	59ha				
福井市	1地域	66ha				
京都市	2地域	415ha				
神戸市	2地域	488ha				
神戸中心・臨海地域	45ha					
岡山市	1地域	113ha				
広島市	福山市	2地域	245ha			
広島中心地域	153ha					
福岡市	3地域	890ha				
北九州市	1地域	102ha				
福岡中心地域	231ha					
長崎市	1地域	180ha				
松山市	1地域	135ha				
高松市	1地域	51ha				
那覇市	1地域	11ha				

15

Hareza池袋 (東京都豊島区)

○支援内容

- (1)認定事業者 東京建物(株)、
(株)サンケイビル
- (2)税制優遇 不動産取得税、
登録免許税 等
- (3)金融支援 メザニン支援

○事業内容

- (1)規模 地上33階 地下2階等
- (2)用途 事務所、映画館、店舗、
集会場、自動車車庫 等
- (3)工期 2016年12月～2020年5月

○事業概要

豊島区庁舎跡地および豊島公会堂跡地を活用し、業務機能と文化機能を核とした新たなビジネス・文化・賑わい拠点の整備を行う。



虎ノ門ヒルズ ステーションタワー (東京都港区)

○支援内容

- (1)認定事業者 森ビル(株)
- (2)税制優遇 不動産取得税、
登録免許税 等
- (3)金融支援 メザニン支援

○事業内容

- (1)規模 地上49階 地下4階 棟屋1階等
- (2)用途 事務所、店舗、ホテル、
ビジネス発信拠点 等
- (3)工期 2019年10月～2023年11月

○事業概要

地下鉄日比谷線新駅の整備と一体となった立体的な駅広場や、国際水準のビジネスニーズに対応する宿泊施設の整備等を行う。



(仮称)天神ビジネスセンター2期プロジェクト (福岡県博多市)

○支援内容

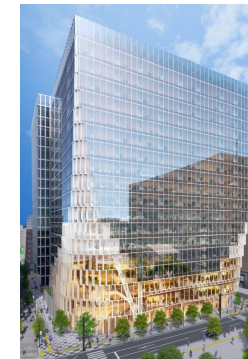
- (1)認定事業者 福岡地所(株)
- (2)税制優遇 不動産取得税、
登録免許税 等
- (3)金融支援 メザニン支援

○事業内容

- (1)規模 地上18階 地下2階 塔屋2階
- (2)用途 事務所、店舗、駐車場 等
- (3)工期 2023年10月～2026年6月

○事業概要

多様な企業ニーズに対応したハイスペックなオフィス床の供給や、地上と地下を円滑につなぐ立体的な広場と地下通路等の整備等を行う。



背景

- 東日本大震災の際に、大都市の交通結節点周辺等のエリアにおいて、**避難者・帰宅困難者等による大きな混乱が発生**
- 首都直下地震等の大規模な地震が発生した場合、建物損壊、交通機関のマヒ等により、**甚大な人的・物的被害**が想定
- **H24に都市再生特別措置法が改正**され、大規模な地震が発生した場合における滞在者等の安全の確保を図るために必要な計画（**都市再生安全確保計画**）の作成等が可能となった。

都市再生安全確保計画制度の概要

- **都市再生緊急整備地域**（全国54地域）において、**協議会**（国、関係地方公共団体、都市開発事業者、鉄道事業者・大規模ビルの所有者等（公共公益施設管理者）等からなる官民協議会）の**設置**や大規模な地震の発生に備え、**都市再生安全確保計画の作成が可能**
- 事業等の実施主体は、**計画に従って事業等を実施**

国は、都市再生安全確保計画の作成、計画に記載された事業等に対し予算支援



【例】都市再生安全確保計画に規定する内容

一時退避の誘導と経路の確保

- ・地震発生時に、鉄道駅やビルから円滑に誘導・誘導のための情報発信設備の整備
- ・退避経路の承継効付き協定により継続的な管理を担保

退避施設の確保

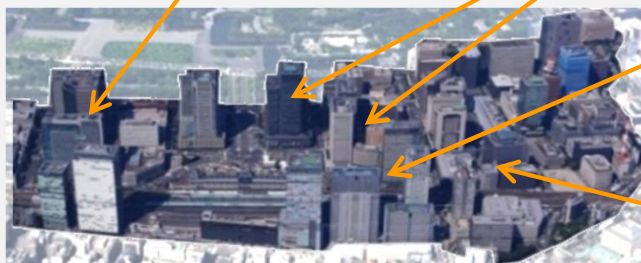
- ・鉄道駅、オフィスビル等に退避施設を確保（数日間滞在）
- ・退避施設の承継効付き協定により継続的な管理を担保

* 下線は法律の特例



避難訓練

平常時からの訓練



情報提供

- 災害情報、交通情報等の提供



耐震改修等の促進

- 建築確認、耐震改修等の認定等手続を一本化



備蓄倉庫等の確保

- ・計画に記載された備蓄倉庫等の部分を容積率不算入
- ・備蓄倉庫等の承継効付き管理協定により継続的な管理を担保
- ・都市公園に備蓄倉庫等を設置する際の占用許可の迅速化



都市における大規模地震発生時の安全を確保

都市再生安全確保計画・エリア防災計画の作成状況

都市再生安全確保計画

【作成済：30計画（22地域）】

- 札幌都心地域
- 仙台駅周辺地域
- 大宮駅周辺地域
- さいたま新都心駅周辺地域
- 東京都心・臨海地域
（大丸有地区、八重洲地区、日本橋室町周辺地区、浜松町駅・竹芝駅周辺地区、虎ノ門地区）
- 品川駅・田町駅周辺地域
- 新宿駅周辺地域
- 大崎駅周辺地域
- 渋谷駅周辺地域
- 池袋駅周辺地域
- 横浜都心・臨海地域（みなとみらい21地区、横浜駅周辺地区）
- 川崎駅周辺地域
- 本厚木駅周辺地域
- 名古屋駅周辺・伏見・栄地域（名古屋駅周辺地区、伏見・栄地区）
- 京都駅周辺・京都南部油小路沿道地域
- 大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域（大阪駅周辺、中之島、御堂筋周辺）
- 大阪城公園周辺地域（大阪ビジネスパーク駅周辺）
- 大阪コスモスクエア駅周辺地域
- 千里中央駅周辺地域
- 神戸都心・臨海地域
- 広島都心地域
- 福岡都心地域

エリア防災計画

【作成済：25計画】

- 船橋駅周辺地域
- 西船橋駅周辺地域
- 松戸駅周辺地域
- 柏駅周辺地域
- 大井町駅周辺地域
- 上野駅周辺地域
- 目黒駅周辺地域
- 中目黒駅周辺地域
- 恵比寿駅周辺地域
- 原宿・表参道駅周辺地域
- 中野駅周辺地域
- 荻窪駅周辺地域
- 北千住駅周辺地域
- 綾瀬駅周辺地域
- 立川駅周辺地域
- 町田駅周辺地域
- 吉祥寺駅周辺地域
- 武蔵小杉駅周辺地域
- 溝の口駅周辺地域
- 藤沢駅周辺地域
- 金山駅周辺地域
- 豊橋駅周辺地域
- 新大阪駅周辺地域
- 姫路駅周辺地域
- 熊本駅周辺地域

都市安全確保促進事業(補助事業)について

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**及び**主要駅・中心駅周辺地域**の滞在者等の安全の確保と都市機能の継続を図るため、都市再生緊急整備協議会が作成する**都市再生安全確保計画**又は帰宅困難者対策協議会が作成する**エリア防災計画**の作成及びこれらの**計画に基づくソフト・ハード両面の対策への支援**（都市安全確保促進事業）を実施（H24年度創設）

■ 補助対象事業

- (1) 都市再生安全確保計画・エリア防災計画の作成
- (2) 上記計画に基づくソフト・ハード両面の取組

■ 補助対象団体

都道府県、市町村（特別区含む。）、都市再生緊急整備協議会、帰宅困難者対策協議会、都市再生推進法人

(1) 都市再生安全確保計画・エリア防災計画の作成

 補助率：1/4（PLATEAUを活用する場合は 1/2）

都市再生安全確保計画等の作成に係る

- ・ 専門家の派遣の費用
- ・ 勉強会・意識啓発活動に要する費用
- ・ 官民・民民の協定の締結等に係るコーディネート費用



勉強会



専門家の派遣

【都市再生安全確保計画等の記載事項例】

- ・ 退避経路、退避施設、備蓄倉庫等の整備及び管理
- ・ 災害時に実施する事務（退避誘導、情報収集・提供、備蓄物資提供等）の内容
- ・ 平常時に実施する訓練の内容 等

(2) 計画に基づくソフト対策

 補助率：1/3

- ・ 避難訓練
- ・ 情報伝達や備蓄ルールの確立
- ・ 退避方法や退避施設の確保等に関するルールの作成 等



帰宅困難者対策訓練



退避方法のルール作成

(2) 計画に基づくハード対策

 補助率：1/3

非常用通信・情報提供施設の整備に要する工事費、附帯工事費、測量設計費又は補償費（建築物の躯体工事を伴う場合を除く。）



非常用通信・情報提供施設

※ **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指定された地域（55地域 ※R7.7時点）

※ **主要駅周辺**：1日あたりの乗降客数が30万人以上の駅周辺

中心駅周辺：指定都市及び特別区内にあっては、1日あたりの乗降客数が20万人以上の駅周辺（駅から概ね半径2キロメートルの範囲内）、

中核市、施行時特例市及び県庁所在都市にあっては、当該市内において乗降客数が最も多い駅周辺（駅から概ね半径2キロメートルの範囲内）

※ **都市再生緊急整備協議会（帰宅困難者対策協議会）**：当該地域における緊急かつ重点的な市街地の整備に関し必要な協議を行うために国、都道府県、市町村、民間事業者等で組織された協議会

※ **都市再生安全確保計画（エリア防災計画）**：大規模地震発生時に滞在者等の安全を確保するために必要な措置等（一時退避の経路や退避施設、備蓄倉庫の確保等）をあらかじめ定めた計画

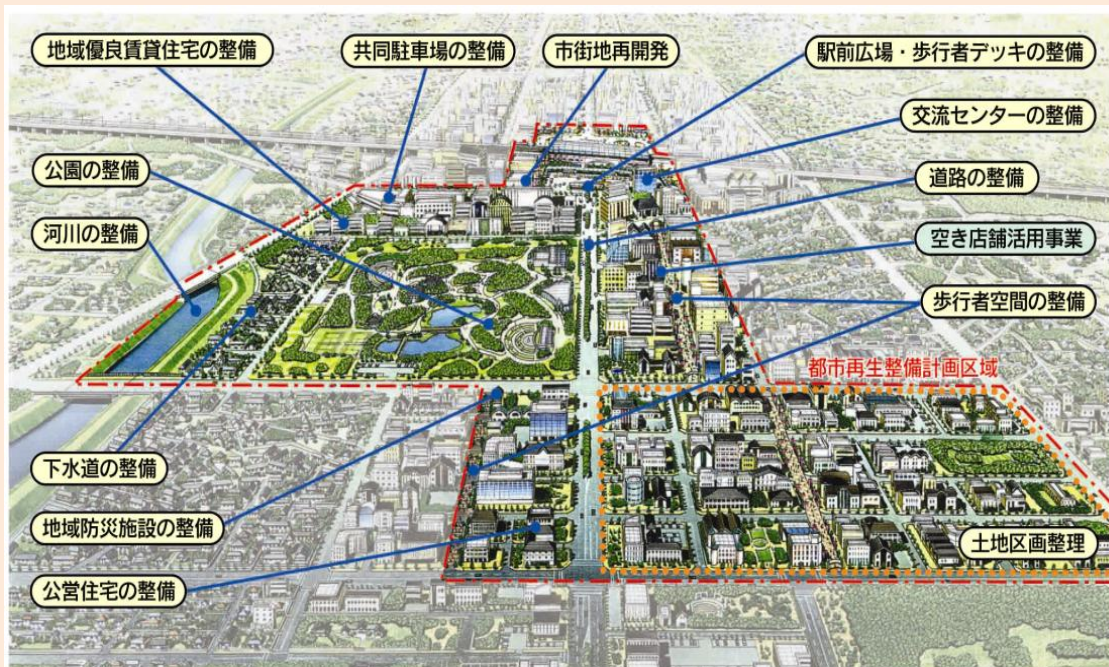
都市再生整備計画

- 都市再生本部において、全国都市再生のための緊急措置が決定。
- 地方都市の都市再生を推進するため、市町村を中心としたまちづくりを進めることが必要。
⇒ 都市再生整備計画や交付金等の制度を創設し、**地方都市を含む全国都市再生を推進**。

都市再生整備計画

都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき区域を対象に、市町村が作成。
これに基づき、市町村の取組を支援（交付金等）するとともに、計画への位置付けを契機に民間の取組を促進。

都市再生整備計画



市町村による
公共公益施設の整備

← 交付金による支援

社会資本整備総合交付金（旧まちづくり交付金）
＜平成16年から累計約1,100市町村 約4,000地区を支援＞

〈対象事業〉

【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、暑熱対策事業 等



【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）

一体的に施行

民間プロジェクト（認定民間都市再生整備事業）

都市再生整備計画関連事業(旧まちづくり交付金)

○都市再生整備計画は、都市再生特別措置法に基づき、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域を対象として、市町村が作成することができる。

基幹事業 (33種類)

基盤整備

- ・道路 ・公園 ・河川 ・下水道
- ・区画整理事業 ・再開発事業
- ・地域生活基盤施設 ・高質空間形成施設
- ・暑熱対策事業

施設整備

- ・高次都市施設 ・誘導施設
- ・既存建造物活用事業
- ・エリア価値向上整備事業
- ・こどもまんなかまちづくり事業
- ・滞在環境整備事業 ・地域産業支援施設

等

選択

提案事業 (3種類)

基幹事業に 関連するソフト事業

- ・事業活用調査
- ・まちづくり活動推進事業
- ・地域創造支援事業

※事業により選択できない基幹事業あり

※提案事業のみの実施は不可

居住誘導促進事業 (都市構造再編集中支援事業のみ)

官民連携まちづくりの取組 (協定制度等)

都市再生整備計画

- ・まちづくりの目標 ・目標を定量化する指標 ・目標達成のために実施する事業
- ・計画の区域、面積 ・計画期間 (おおむね3～5年) 等

都市再生整備計画関連事業による国からの予算支援

都市再生整備計画に基づき実施するまちづくりのイメージ

・にぎわいと活力のあるまちづくり	・産業振興によるまちづくり	・官民連携のまちづくり
・ウォーカブルなまちづくり	・災害に対して強靱なまちづくり	・先進的技術を活用したまちづくり
・少子高齢化に対応したまちづくり	・公共交通を活かしたまちづくり	・既存ストックを活用したまちづくり
・観光資源を活かしたまちづくり	・健康・医療・福祉のまちづくり	・身近なエリアの価値向上に資するまちづくり
・環境に配慮したまちづくり	・歴史・文化に配慮したまちづくり	・エリアマネジメントによるまちづくり

等

民間都市再生整備事業計画の認定

市町村が作成する都市再生整備計画の区域内において、当該計画に記載された事業と一体的に施行しようとする都市開発事業を行う場合、民間事業者は当該事業に関する計画（民間都市再生整備事業計画）を作成の上、国土交通大臣の認定を申請し、一定の要件に適合している場合、認定を受けることができる。

認定基準

【都市再生特別措置法 第64条第1項】

- 都市再生整備計画に記載された事業と一体的に施行されることによりその事業の効果を一層高めるものであり、かつ、当該都市再生整備計画の区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。
- 整備事業区域が都市再生緊急整備地域内にあるときは、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、当該都市再生整備事業を都市再生整備計画に記載された事業と一体的かつ確実に遂行するために適切なものであること。
- 当該都市再生整備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27条及び附則第2項】

- 事業区域面積が以下の規模以上の都市開発事業であること。
 - (1) 首都圏の既成市街地・近畿圏の既成都市区域・中部圏の都市整備区域の一部（名古屋市の旧市街地）の場合 **0.5ha**
ただし、当該都市開発事業の事業区域に隣接し、又は近接してこれと一体的に他の都市開発事業が施行され、かつ、これらの事業の事業区域の面積の合計が0.5ha以上となる場合 **0.25ha**
 - (2) その他の区域の場合 **0.2ha**
ただし、都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設（教育文化、医療、社会福祉、子育て支援、商業等）を有する建築物の整備に関する事業を行う場合 **500㎡**
 - (3) (1) 及び (2) にかかわらず、低未利用土地の区域内の場合 **500㎡**

事業区域

都市再生整備計画の区域

金融支援

【対象事業者】民間事業者

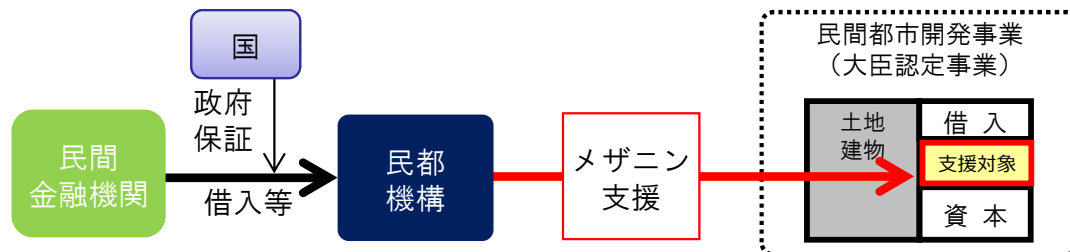
○メザニン支援：民間金融機関を補完する貸付又は社債の取得
(社債の取得はSPCのみ)

<面積要件> 上記認定基準の面積要件のうち、**黄色部分**に該当するもの

<支援限度額> 次の①・②のうち、いずれか少ない額

- ① 総事業費の50% ② 公共施設等※の整備費

※：公共施設のほか、都市利便施設（駐車場、防災備蓄倉庫等）及び建築利便施設（エレベーター、共用通路等）を含む。

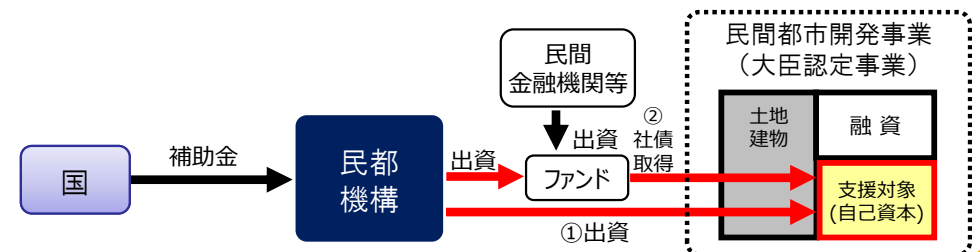


○まち再生出資：事業の立上げ支援のための出資又は社債の取得

<面積要件> 上記認定基準のとおり

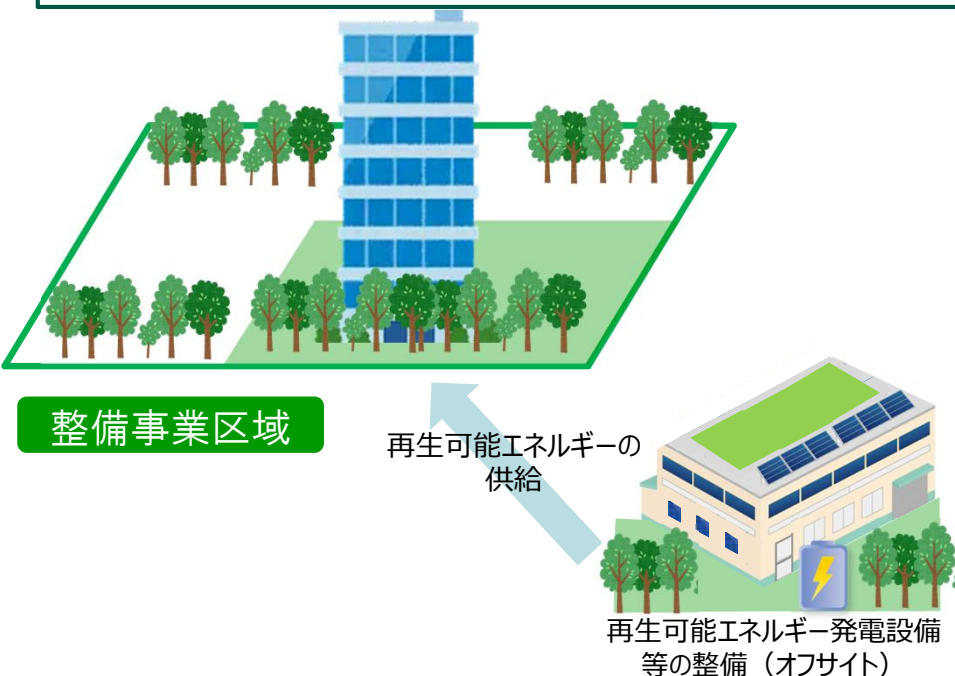
<支援限度額> 次の①～③のうち、最も少ない額

- ① 総事業費の50% ② 資本の50% ③ 公共施設等の整備費



民間都市再生整備事業計画（脱炭素事業計画認定制度）

都市再生整備計画の区域内において、当該計画に記載された事業と一体的に施行しようとする都市開発事業であって、一定の要件を満たした**都市の脱炭素化に資する事業（脱炭素都市再生整備事業）**に係る計画に対して、**国土交通大臣が認定**



認定基準

【都市再生特別措置法 第64条第1項第1号～第4号関係】

- 民間都市再生整備事業計画の大臣認定基準を満たしていること

【都市再生特別措置法 第64条第1項第5号関係】

- 緑地・緑化施設及び緑地等管理効率化設備の整備・管理関係
 - ・ 整備事業区域面積の10%以上の緑地及び緑化施設（緑地等）を有すること
 - ・ 事業施行の前後で緑地等面積が減少していないこと
 - ・ 緑地等管理効率化設備を適切に整備・管理すること
- 再生可能エネルギー発電設備等の整備・管理関係
 - ・ 基準一次エネルギー消費量比50%以上の省エネを達成すること（ZEB Ready等の民間認証にて判定）
 - ・ 基準一次エネルギー消費量比5%以上の再生可能エネルギー発電設備等による創エネを達成すること
 - ・ 事業全体でZEB水準を達成すること（証書による電力も含む）
 - ・ 主として当該認定事業にエネルギーを供給するための設備であること
- 事業施行に伴う温室効果ガス排出量削減措置関係
 - ・ 事業施行に伴う温室効果ガス排出量削減のための措置が適切に講じられていること

金融支援

○従来の支援対象である公共施設等整備費に加え、下記設備の整備費に対して民都機構が支援可能※1

設備の種類	具体的な対象設備例
緑地等管理効率化設備	・自動かん水システム ・自動給肥システム
再生可能エネルギー源等からエネルギーを創出するための設備	・再生可能エネルギー発電設備（太陽光、風力、水力、地熱、バイオマス）※2 ・非化石エネルギー源を電気に変換する設備（水素、アンモニア等） ・再生可能エネルギー源又は非化石エネルギー源を熱として利用する設備
エネルギーの効率的利用を図るための設備	・エネルギーマネジメントシステム ・コージェネレーションシステム ・蓄熱槽

※1：オフサイトにおいて整備される設備は金融支援の限度額算定の対象外となる。 ※2：FIT/FIP認定を受けていないものに限る。

認定民間都市再生整備事業計画の一覧

認定民間都市再生整備事業計画(55計画)
令和8年3月31日現在
※令和8年3月31日以降竣工予定の計画はなし
●印は脱炭素事業計画として認定された計画

【石川県】

- 片山津ホテルながやま再生事業計画
- 武蔵ヶ辻第四地区第一種市街地再開発事業
- 山代温泉山下家再生事業計画
- 片町A地区第一種市街地再開発事業
- 小松駅南ブロック複合施設建設事業

【奈良県】

- 旧奈良監獄の保存及び活用に係る公共施設等運営事業

【大阪府】

- ホテルWBFグランデ関西エアポート計画
- 大正リバービレッジプロジェクト

【兵庫県】

- 仮称「神戸低侵襲がん医療センター」建設事業
- 「TOTTEL PARK(トッテイパーク)」プロジェクト

【岡山県】

- 新津山国際ホテル建設事業

【広島県】

- 恋しき保存再生計画
- 若草町地区第一種市街地再開発事業
- 東桜町地区第一種市街地再開発事業
- (仮称)瀬戸田ホテル建設計画

【愛媛県】

- 二番町三丁目南地区優良建築物等整備事業

【福岡県】

- (仮称)タンガテーブルプロジェクト
- 舞鶴オフィスプロジェクト

【佐賀県】

- オン・ザ・ルーフビルディングリノベーション計画

【長崎県】

- 栄・常盤地区第一種市街地再開発事業

【熊本県】

- 熊本城桜の馬場飲食物販施設設置事業

【宮崎県】

- 宮崎駅西口拠点施設整備事業

【鹿児島県】

- 商業施設(仮称)天文館シネマ建設事業
- 旧鹿屋市立菅原小学校活用ユクサおおすみ海の学校設立計画

【富山県】

- 総曲輪通り南地区第一種市街地再開発事業
- (仮称)魚津駅南インテリジェントビル整備計画
- 氷見市ひみ番屋街・総湯整備事業

【長野県】

- 飯田市橋南第二地区第一種市街地再開発事業
- りんご並木商業施設(りんご並木横丁)等整備事業

【北海道】

- 新函館北斗駅前地区第一街区新函館北斗駅前ビル計画
- 北海道ボールパーク(仮称)建設計画

【青森県】

- 青森食文化再活性化事業-「百代」リニューアル計画-

【岩手県】

- オガールプラザ整備事業
- (仮称)大船渡温泉新築工事
- オガールセンター整備事業

【宮城県】

- (仮称)仙台共同ビル計画
- 仙台市五橋三丁目マンション計画
- 仙台水族館(仮称)プロジェクト
- (仮称)仙台市青葉区一番町オフィス開発計画

【福島県】

- いわき駅前地区第一種市街地再開発事業

【栃木県】

- 宇都宮馬場通り中央地区第一種市街地再開発事業

【群馬県】

- (仮称)伊勢崎東部ショッピングモール計画

【茨城県】

- ホテルグリーンコア坂東建設計画

【埼玉県】

- 鴻巣駅東口A地区第一種市街地再開発事業

【東京都】

- 篠崎駅西口公益複合施設プロジェクト
- (仮称)業平橋押上地区開発計画(新タワー計画)
- 勝どき一丁目地区プロジェクト
- (仮称)中野プロジェクト
- (仮称)鹿島南六郷物流センター開発計画

【静岡県】

- 磐田駅前地区第一種市街地再開発事業
- 掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業

【香川県】

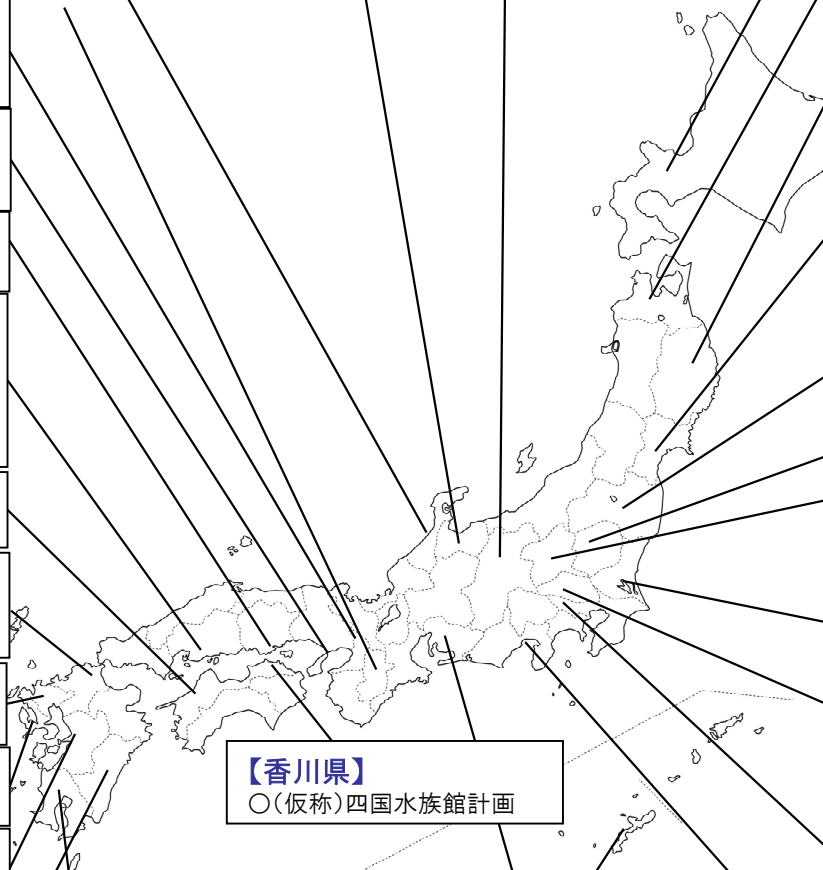
- (仮称)四国水族館計画

【愛知県】

- 豊田市駅前通り南地区第一種市街地再開発事業
- 名古屋伏見プロジェクト

【沖縄県】

- 牧志・安里地区第一種市街地再開発事業



オガールプラザ整備事業 (岩手県紫波町)

○支援先
オガールプラザ株式会社

○事業内容
(1)規模 地上2階建
(2)用途 図書館、物販・飲食施設、
子育て支援センター
(3)工期 2011年9月～2012年6月

○事業概要
紫波町が公民連携手法を取り入れて進めているオガールプロジェクトの中核施設として、公益施設と民間施設が合築された複合施設「オガールプラザ」を整備。



氷見市ひみ番屋街・総湯整備事業 (富山県氷見市)

○支援先
氷見まちづくり株式会社

○事業内容
(1)規模 平屋建(一部2階建)
(2)用途 物販・飲食施設、温浴施設
(3)工期 2014年3月～2014年9月

○事業概要
氷見市の市有地を活用し、物販・飲食施設である「ひみ番屋街」と温浴施設である氷見温泉郷「総湯」の複合施設を整備。



片町A地区第一種市街地再開発事業 (石川県金沢市)

○支援先
株式会社プロパティマネジメント片町

○事業内容
(1)規模 地上2階建
(2)用途 物販・飲食施設、ブライダル施設
(3)工期 2014年9月～2016年5月

○事業概要
金沢市の中心市街地の再生及び都市機能の集積等を図るため、市街地再開発事業により、商業施設やイベントを開催できる広場等を有する「片町きらら」を整備。



官民連携まちづくり全体イメージ

都市再生整備計画

交付金を用いて整備したい
公共公益施設について記載

官民連携まちづくりについて記載可能

※交付対象事業の記載がなくても、都市再生整備計画の策定は可能

公共空間内に整備・管理したい施設
(広告板・オープンカフェ等)について記載

都市利便増進施設(広場・駐輪場・並木・ベンチ等)の整備・管理について記載

歩行者経路の整備・管理について記載

居住者等利用施設(緑地、広場、集会所等)について記載

公共空間をオープンに活用する規制緩和制度

道路 占用許可の特例

H23～

道路管理者が指定した区域で、道路上に広告板・オープンカフェ等を設置する際に「道路外に余地が無いこと」が要件から除外。

河川敷地 の占用許可

H16～

河川管理者が指定した河川敷地内にオープンカフェ等を設置することが可能(河川敷地占用許可準則)。

都市公園 占用許可の特例

H28～

整備計画公表後2年以内に占用の許可の申請があった場合には、賑わいの創出に寄与する施設を設置することが可能。

公共空間・民地を有効活用して、にぎわい創出を促す協定制制度

まちの利便性を高める施設の整備等を円滑に進めるための制度

都市利便増進 協定

H23～

土地所有者等の間(都市再生推進法人も参加可能)で、施設の設置・管理の方法や費用分担を定める協定。

歩行者経路を整備、継続的に管理するための制度

都市再生整備 歩行者経路協定

H21～

土地所有者等の間で、歩行者経路の整備・管理の方法を定める協定。
※所有者が変わっても、協定の効力は引き継がれる(承継効)

低未利用土地を有効かつ適切に整備、管理するための制度

低未利用土地 利用促進協定

H28～

土地所有者等にかわり低未利用の土地を有効かつ適切に利用するために必要な施設の整備・管理の方法を定める協定。

都市再生整備計画

交付金を用いて整備したい
公共公益施設について記載

官民連携まちづくりについて記載可能

滞在快適性等向上区域にて記載可能

滞在快適性等向上施設等（広場、並木、店舗等）の整備・管理等について記載

看板・広告塔の設置について記載

交流滞在施設（カフェ・休憩所等）の設置・管理について記載

滞在快適性等向上公園施設（カフェ・売店等）の設置・管理等について記載

路外駐車場の配置・規模の基準について記載

駐車場出入口の設置を制限すべき道路について記載

集約駐車施設の位置・規模について記載

普通財産の安価な貸付等について記載

固有魅力維持向上区域にて記載可能

特定固有魅力形成建築物の改修及び活用について記載

路外駐車場の配置・規模の基準について記載

集約駐車施設の位置及び規模について記載

普通財産の安価な貸付等について記載

固有形成建築物等の一体的な整備又は管理に関する事項について記載

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出するための支援制度 R2~

一体型滞在快適性等向上事業	市町村の取組と一体的に実施される交流・滞在空間を創出する事業。
看板等設置に係る都市公園の占用許可の特例	整備計画公表後2年以内に占用の許可の申請があった場合には、看板及び広告塔を設置することが可能。※一体型滞在快適性等向上事業（都市公園の整備と一体的な事業に限る）の実施主体が対象
公園施設の設置管理許可の特例	整備計画公表後2年以内に設置管理の許可の申請があった場合には、交流滞在施設を設置することが可能。
公園施設設置管理協定制度	都市再生推進法人や一体型快適性等向上事業の実施主体は、公園管理者との協定に基づきカフェ、売店等の設置・管理を行う場合、都市公園法の特例（設置管理許可期間の延長、建蔽率の上限緩和等）を付与。
特定路外駐車場の届出制度	条例で定める一定規模以上の路外駐車場の届出の義務化が可能。
駐車場出入口の設置制限	条例で定める一定規模以上の駐車場の出入口の設置位置を制限することが可能。
駐車場法の特例	附置義務条例により、集約駐車施設等への駐車施設の設置を義務づけること及び出入口の設置制限について規定することが可能。
普通財産の活用	市町村が所有する普通財産について、都市再生整備計画に定めた内容（普通財産の安価な貸付等）に沿った使用が可能。

地域固有の魅力の維持及び向上を図るための支援制度

特定固有魅力形成建築物の増築等の届出・勧告制度	特定固有魅力形成建築物の増築等を行う者に対し、事前に市町村長に届け出ることを義務付け。届出の内容が当該建築物の改修及び活用に支障を来すおそれがある場合には、市町村長は、増築等の内容の変更等必要な措置を勧告することが可能。
特定路外駐車場の届出制度	条例で定める一定規模以上の路外駐車場の届出の義務化が可能。
駐車場法の特例	附置義務条例により、集約駐車施設等への駐車施設の設置を義務づけるが可能。
普通財産の活用	市町村が所有する普通財産について、都市再生整備計画に定めた内容（普通財産の安価な貸付等）に沿った使用が可能。
固有魅力維持向上協定制度	固有魅力形成建築物やその土地の所有者等は、固有魅力形成建築物等の整備や管理の方法、費用分担等について取り決める協定を締結することが可能。当該協定につき市町村長の認可を受けた場合には承継効を付与。

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出

- 都市再生整備計画において、都市再生整備計画区域内に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を目指す区域として設定。
 - 「滞在快適性等向上区域」内の取組に対し、法律・予算・税制等のパッケージで支援。
 - 区域の設定は、地域の実情に応じて設定可能（※歩ける範囲のエリア（概ね1km程度以内の区域を想定））
- ※都市再生整備計画は市町村が策定。都市再生推進法人等は都市再生整備計画の提案が可能。

滞在快適性等向上区域（※市町村が都市再生整備計画に設定）

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのための取組を

法律・予算・税制等のパッケージにより支援

滞在快適性等向上区域



予算支援

- ・街路の広場化等の歩行者滞在空間の創出を交付金等により支援



税制特例

- ・民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化等を行う場合に、固定資産税等を軽減



金融支援

- ・都市再生推進法人によるベンチの設置、植栽等を低利貸付により支援



法律による規制

- ・メインストリート側の駐車場の出入口の設置を制限



法律による特例

- ・民間事業者による公園内のカフェ・売店等の設置を推進



法律による特例

- ・イベント実施時などに都市再生推進法人が道路・公園の占用手続を一括して対応



ウォークブル推進税制（固定資産税・都市計画税：R10.3.31まで）

- 対象者：一体型滞在快適性等向上事業の実施主体
- 対象事業：【土地（固定資産税・都市計画税）・家屋（固定資産税・都市計画税）・償却資産（固定資産税）】民地のオープンスペース化（広場化等）
【家屋（固定資産税・都市計画税）】建物低層部のオープン化（ガラス張り化等）

都市公園における官民協定に基づくカフェ等の設置・管理

- 対象者：一体型滞在快適性等向上事業の実施主体又は都市再生推進法人で、対象となる都市公園におけるまちづくり活動の実績のある者
- 内容：公園管理者との協定に基づきカフェ、売店等の設置（併せて園路等の整備を行うことが必要）を行う場合、建蔽率の上限緩和等が可能に

都市再生整備計画の提案

- 対象者：一体型滞在快適性等向上事業の実施主体又は一体型滞在快適性等向上事業を実施しようとする者（都市再生推進法人は現行においても提案が可能）
- 内容：市町村に対し、都市再生整備計画の作成等の提案を行うことが可能に

都市公園における看板等の設置

- 対象者：一体型滞在快適性等向上事業の実施主体
- 内容：イベントなど地域の催しに関する情報を提供する看板又は広告塔について、都市公園に設置することが可能に

景観計画の提案

- 対象者：一体型滞在快適性等向上事業の実施主体又は都市再生推進法人
- 内容：景観行政団体に対し、景観計画の策定等の提案を行うことが可能に

普通財産の活用

- 対象者：一体型滞在快適性等向上事業の実施主体又は都市再生推進法人
- 内容：市町村が所有する普通財産について、市町村が都市再生整備計画に定めた内容（普通財産の安価な貸付等）に沿った使用が可能に

都市利便増進協定の締結

- 対象者：一体型滞在快適性等向上事業の実施主体（都市再生推進法人は現行においても締結が可能）
- 内容：一体型滞在快適性等向上事業の実施のために必要があるときは、協定の対象区域等が都市再生整備計画に定められていなくても、都市利便増進協定の締結が可能に

ウォーカブル推進税制の概要及び適用事例

- 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を目指す区域（滞在快適性等向上区域）において、**民間事業者等（土地所有者等）**が、市町村による道路、公園等の公共施設の整備等と併せて**民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化**を行った場合に、**固定資産税・都市計画税の軽減**措置を講じる。

★特例措置の内容（～令和10年3月31日）

①民地のオープンスペース化に係る課税の特例

- オープンスペース化した土地（広場、通路等）及びその上に設置された家屋（トイレ等）、償却資産（ベンチ、芝生等）の課税標準を5年間、 $\frac{1}{3} \sim \frac{2}{3}$ の範囲内において市町村の条例で定める割合に軽減（参酌基準 $\frac{1}{2}$ ）



税制特例適用イメージ

②建物低層部のオープン化に係る課税の特例

- 低層部の階をオープン化※した家屋（カフェ、休憩所等）について、不特定多数の者が無償で交流・滞在できるスペースの課税標準を5年間、 $\frac{1}{3} \sim \frac{2}{3}$ の範囲内において市町村の条例で定める割合に軽減（参酌基準 $\frac{1}{2}$ ）
※改修の場合に限る



税制特例適用イメージ

★適用事例

▼川崎市の事例「こすぎコアパーク」 令和3年10月竣工

○都市公園と駅施設の分断を解消して、一体的に空間を再整備し、日常の憩い空間を創出



◆再整備前



◆再整備前

▼静岡市の事例「ARTIE（アルティエ）」 令和4年2月竣工

○ボウリング場の建替えに合わせ、全天候型の誰でも使える交流広場を整備し、賑わいを創出



◆再整備前



コンパクト・プラス・ネットワーク

- 都市のコンパクト化は、縮退均衡を目指すものではなく、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、
 - ・ 生活サービス機能維持や住民の健康増進など、**生活利便性の維持・向上**
 - ・ サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**(地域の消費・投資の好循環の実現)
 - ・ 行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**
 - ・ 災害リスクを踏まえた居住等の誘導や防災対策の実施による**居住地の安全性強化**
- などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。

都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- **人口減少・高齢者の増加**
- **拡散した市街地**
- **頻発・激甚化する自然災害**



都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

地域経済の衰退

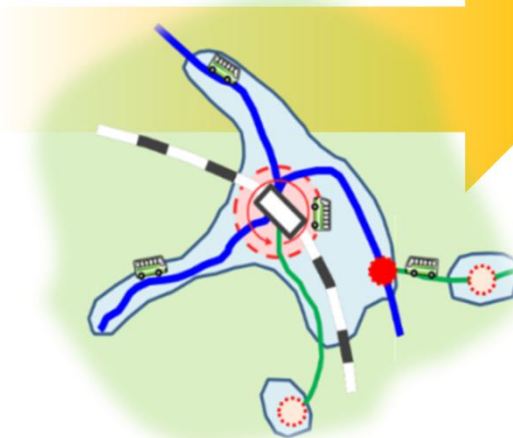
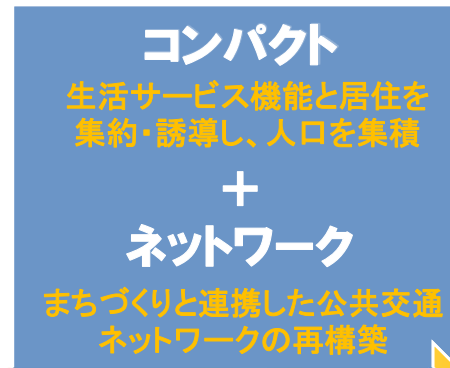
- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

都市部での甚大な災害発生

- 被害額の増加、都市機能の喪失



中心拠点や生活拠点が
利便性の高い公共交通で結ばれた
コンパクト・プラス・ネットワーク

コンパクト・プラス・ネットワークによる効果の例

生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持・アクセス確保などの利用環境の向上
 - 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境

地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
 - 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ 地域内での消費・投資の好循環の実現

行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
 - 地価の維持・固定資産税収の確保
 - 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡ 財政面でも持続可能な都市経営

地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
 - CO2排出量の削減
- ➡ カーボンニュートラルな都市構造の実現

居住地の安全性強化

- 災害リスクを踏まえた居住誘導、対策の実施
- ➡ 災害に強い防災まちづくりの実現

- 都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しなが、**居住や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導**と、それと連携して、**利便性・持続可能性・生産性の高い地域公共交通ネットワークの構築**を推進。
- 必要な機能の誘導に向けた市町村の取組を推進するため、**計画の作成・実施を予算措置等で支援**。

立地適正化計画（市町村が作成）

【改正都市再生特別措置法】（平成26年8月1日施行）

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

拠点エリアへの医療、福祉等の都市機能の誘導

◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

- 誘導施設への税財政・金融上の支援
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率の緩和
- 公的不動産・低未利用地の有効活用

◆歩いて暮らせるまちづくり

- 歩行空間の整備支援

歩行空間や自転車利用環境の整備

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について
届出、市町村による働きかけ
- 誘導したい機能の区域内での休廃止について
届出、市町村による働きかけ

居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

公共交通沿線への居住の誘導

◆区域内における居住環境の向上

- 住宅事業者による都市計画等の提案制度

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、
届出、市町村による働きかけ

コンパクト・プラス・ネットワーク



地域公共交通計画（市町村・都道府県が作成）

【改正地域公共交通活性化再生法】

（令和5年10月1日施行）

◆まちづくりとの連携

◆地方公共団体が中心となった地域公共交通ネットワークの形成の促進

①地域公共交通利便増進実施計画

ダイヤ・運賃等の調整による公共交通サービスの改善

- 路線等の見直し
- 等間隔運行、定額制乗り放題運賃等のサービスを促進 等

②地域旅客運送サービス継続実施計画

認定を受けた実施計画に基づき、新たな運送を実施

- 地域公共交通の維持が困難と見込まれる場合、地域旅客運送サービスの継続を図るべく、地方公共団体が、関係者と協議の上、公募により新たなサービス提供者を選定

立地適正化計画

地域公共交通計画

連携

好循環を実現

国土交通大臣の認定

関係法令の特例・予算支援の充実

官民協調によるエリアマネジメントの 推進

- エリアマネジメント活動は、特定のエリアの住みやすさや暮らしやすさの向上を図るため、住民、事業者、地元自治体、都市再生推進法人等が一体となって、まちの様々な課題を解決する取組を行うもの。

エリアマネジメントとは

エリアマネジメントの定義として、厳密に決まったものはないが、多くの事例に共通する要素としては、以下の点が挙げられる。



1 エリアの共益が目的

市区町村や市街地の全体ではなく、地権者、事業活動を行う企業、住民などの間で共通の利益や目的が見いだされる特定のエリアが存在。



2 多様な主体が関わる

特定の個人や団体、企業の利益だけではなく、地域の共益を目指すため、地域における多様な主体が関わる取組み。

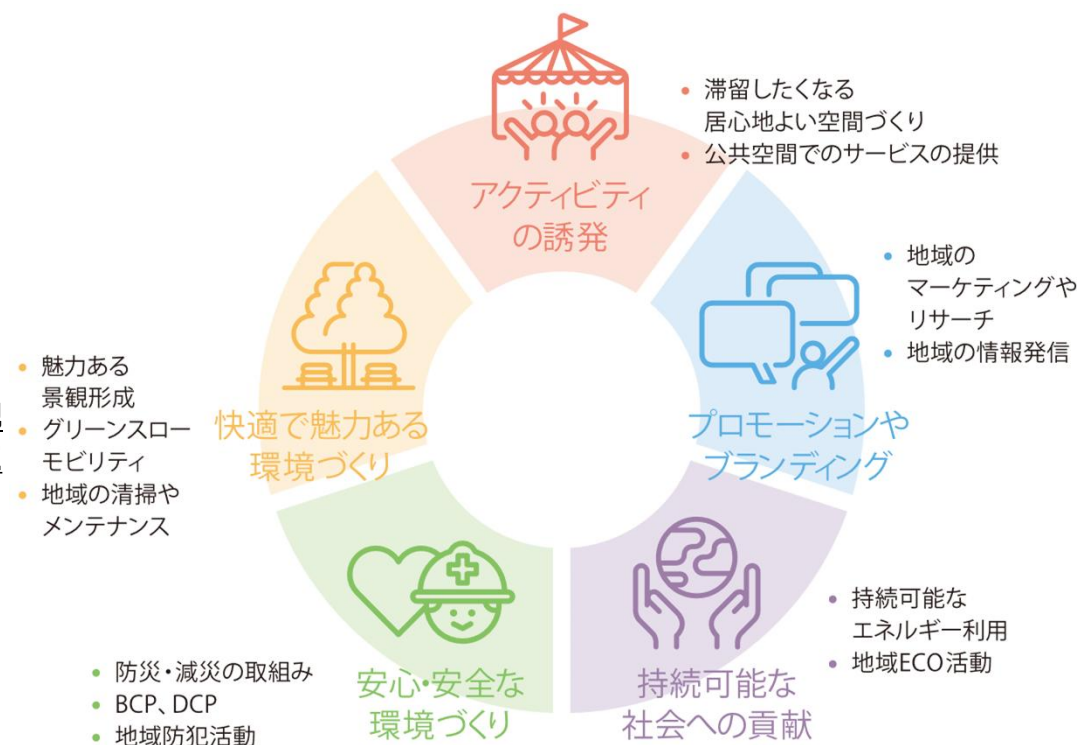


3 持続的な取組み

イベントなど一時的なものではなく、エリアの価値の向上を目指した持続的な取組みが行われ、それを可能とする体制。

エリアマネジメントの活動内容の例

エリアマネジメントの活動内容の例として、まちの美化・清掃や防犯活動、公共空間での賑わいイベントの開催、空き店舗の利活用、健康づくり、子育て支援活動など、幅広く多様な取組がある。



出典：多様性を備えたクリエイティブな都市へと再生するエリアマネジメント
(R4.3国土交通省都市局まちづくり推進課)

エリアの課題解決をエリアの価値向上へとつなげる、クリエイティブな都市を目指す都市再生の取り組み

Case

質の高い都市空間形成と 多様なソフト事業の展開

大手町・丸の内・有楽町

大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会＋
NPO 法人 大丸有エリアマネジメント協会



多様なエリアマネジメント団体が互いに連携・補完し、「新しい価値」「魅力と賑わい」の創造に向けた取り組みが行われている。丸の内仲通りは国家戦略道路占用事業を適用区域に指定され、「人が中心」の空間へと道路空間の再配分が行われている。

Case

新たな仕組みによる 都市空間のマネジメント

グランフロント大阪

一般社団法人グランフロント大阪TMO



都市再生特別措置法と国家戦略特区の枠組みにより、公共空間を一体的に活用した賑わいづくりや、地域の回遊性の向上に向けた交通サービス事業、まちの賑わいを創出するイベント・プロモーション事業など、地区全体の持続的な発展に向けた取り組みを行っている。

Case

賑わいと財源を生みだす 地下歩行空間の広場化

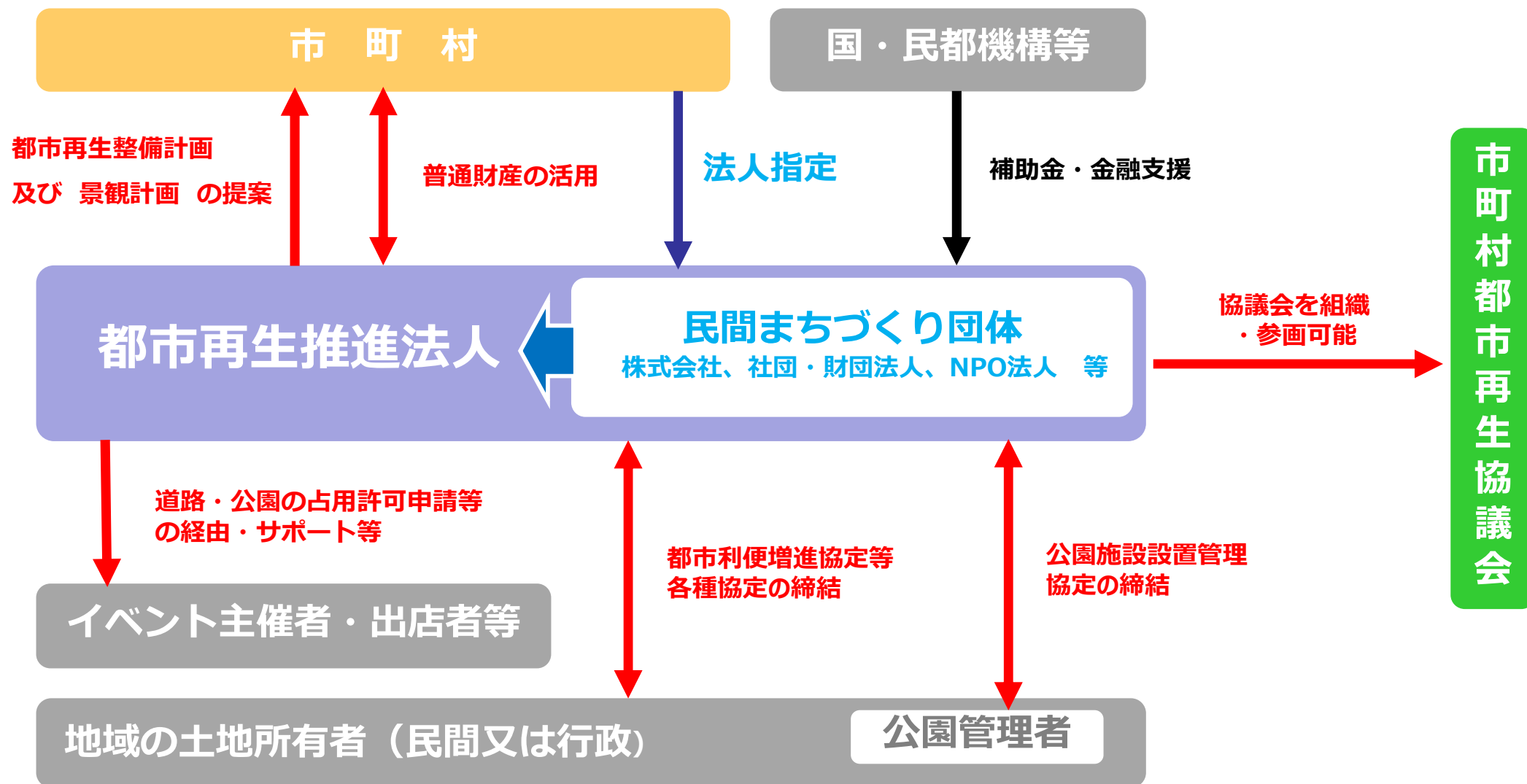
札幌駅前通地下歩行広場（チ・カ・ホ）

札幌駅前通まちづくり株式会社



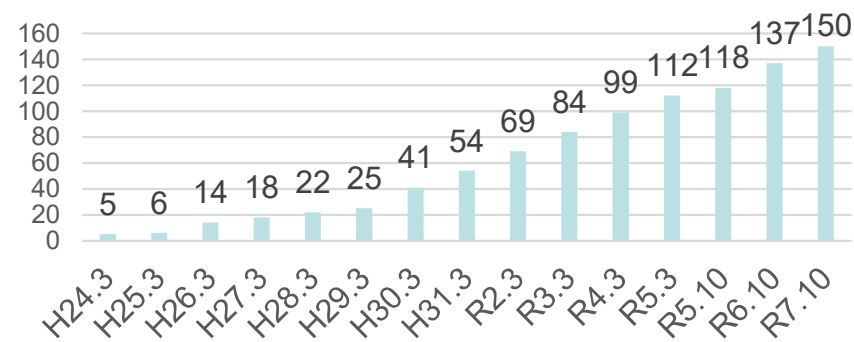
札幌駅前通地下歩行空間の整備時に、道路空間の一部を条例で広場として位置づけ、まちづくり会社が管理運営と収益事業を実施している。一般へも有料で貸出を行っているほか、壁面などを活用して広告事業を行っており、収益の一部は地域のまちづくり活動の財源として還元している。

都市再生推進法人は、まちづくりに関する豊富なノウハウ等を有し、運営体制等が整っている優良なまちづくり団体に対して、都市再生特別措置法に基づき**市町村長が指定**する法人をいう。

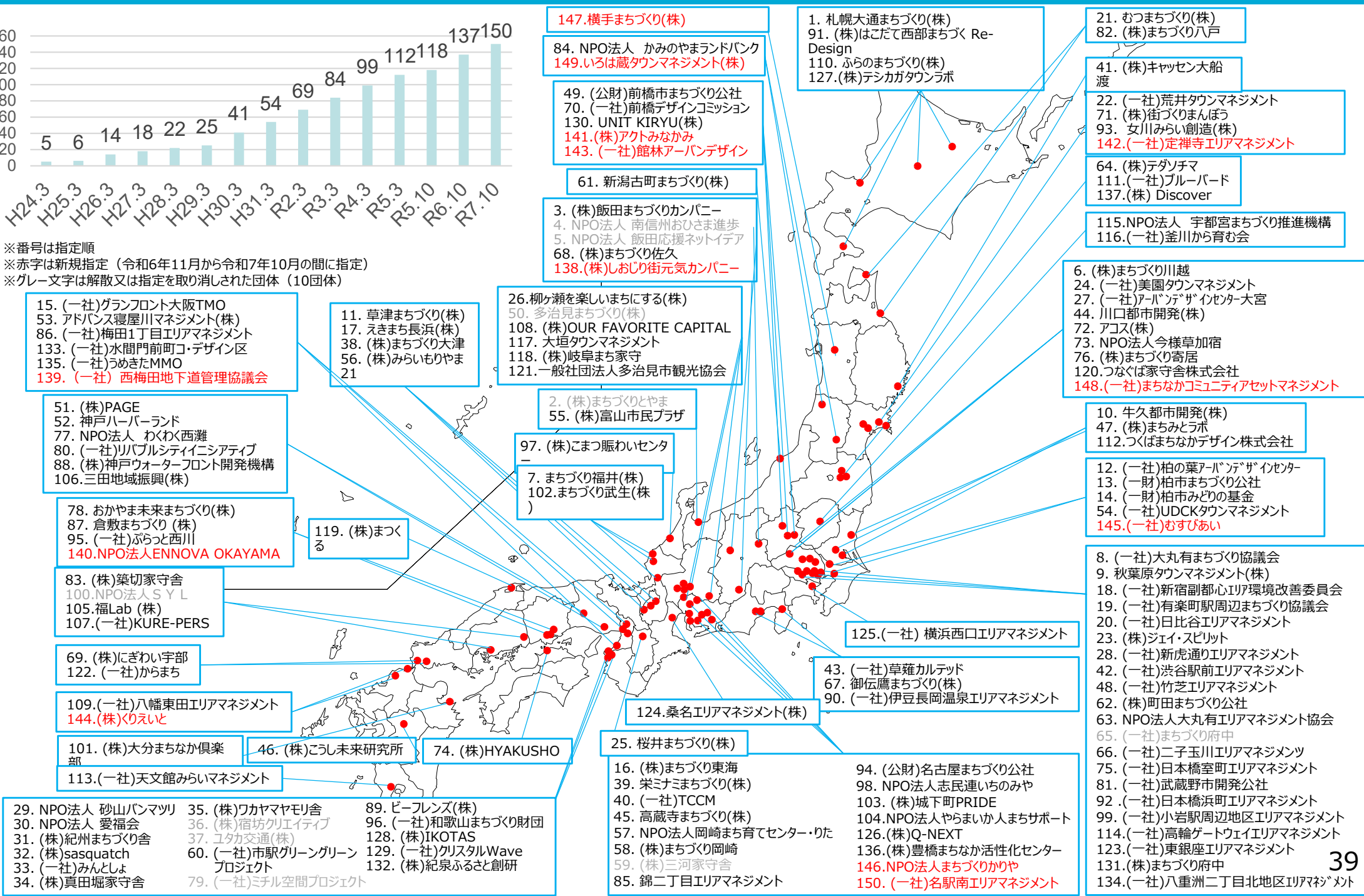


- ★ 法に基づく指定を受けることにより、団体の信用度・認知度の向上及び公平性の担保
- ★ 指定された団体は、まちづくり活動のコーディネーターや推進主体としての役割を期待

都市再生推進法人の指定状況（全150団体・令和7年10月末時点）



※番号は指定順
※赤字は新規指定（令和6年11月から令和7年10月の間に指定）
※グレー文字は解散又は指定を取り消された団体（10団体）



都市再生推進法人の業務と要件

都市再生推進法人は、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域や、立地適正化計画の区域における、以下の業務（一部の業務でも可）を行う市町村が指定する法人である。

■ 都市再生推進法人の業務（都市再生特別措置法第119条）

- | | |
|--|--|
| (1) 都市開発事業、跡地等の管理に関する事業、
低未利用土地の利用又は管理に関する事業を行う
民間事業者に対する専門家派遣、情報提供、相談等の援助 | (8) 都市利便増進協定に基づく都市利便増進施設の
一体的な整備又は管理 |
| (2) 都市開発事業、跡地等の管理に関する事業を行う
NPO法人等に対する助成 | (9) 低未利用土地利用促進協定に基づく居住者等利用
施設の整備及び管理 |
| (3) 都市開発事業、跡地等の管理に関する事業の実施
や公共施設、駐車場、駐輪場の整備 | (10) 跡地等管理等協定に基づく跡地等の管理 |
| (4) 事業用地の取得、管理、譲渡 | (11) 滞在快適性向上施設等の整備又は管理、
滞在者の滞在及び交流の促進を図る広報又は行事の実施 |
| (5) 公共施設、駐車場、駐輪場の管理 | (12) 道路、公園の占用や道路の使用の許可に係る申請の経由事務 |
| (6) 緑地等管理効率化設備等の管理 | (13) 都市の再生に関する情報の収集、整理及び提供 |
| (7) 公園施設設置管理協定に基づく滞在快適性向上
公園施設の整備及び管理 | (14) 都市の再生に関する調査研究 |
| | (15) 都市の再生に関する普及啓発 |
| | (16) その他の都市の再生に必要な業務 |

■ 都市再生推進法人の指定要件（都市再生特別措置法第118条）

- 都市再生推進法人になれるのは、一般社団法人（公益社団法人を含む）、一般財団法人（公益財団法人を含む）、NPO法人、まちづくり会社（＝まちづくり活動を目的とする会社）。会社＝株式会社、合同会社、合名会社及び合資会社
- 市町村長は、上記の法人又はまちづくり会社であって、法第119条の業務のいずれかを適正かつ確実に行うことができると思われる団体であれば、都市再生推進法人として指定することができる。

市町村都市再生協議会について

- 都市再生整備計画、立地適正化計画の作成や実施、都市再生整備計画に基づく事業により整備された公共公益施設の管理に関して必要な協議を行うため、市区町村毎に設置することができる法定協議会。多様な関係者との協議を経ることにより、実効性を持った計画の作成が可能。
- 既存の協議会を束ねて一つのものとしたり、合同開催や構成員の相互乗り入れ等による柔軟な運用も可能。

市町村都市再生協議会の構成員等

① 協議会を組織することができる者

- 市区町村
- 商工会、商工会議所
- 都市再生推進法人、防災街区整備推進機構、中心市街地整備推進機構、景観整備機構、歴史的風致維持向上支援法人
- 上記法人に準ずるNPO法人等

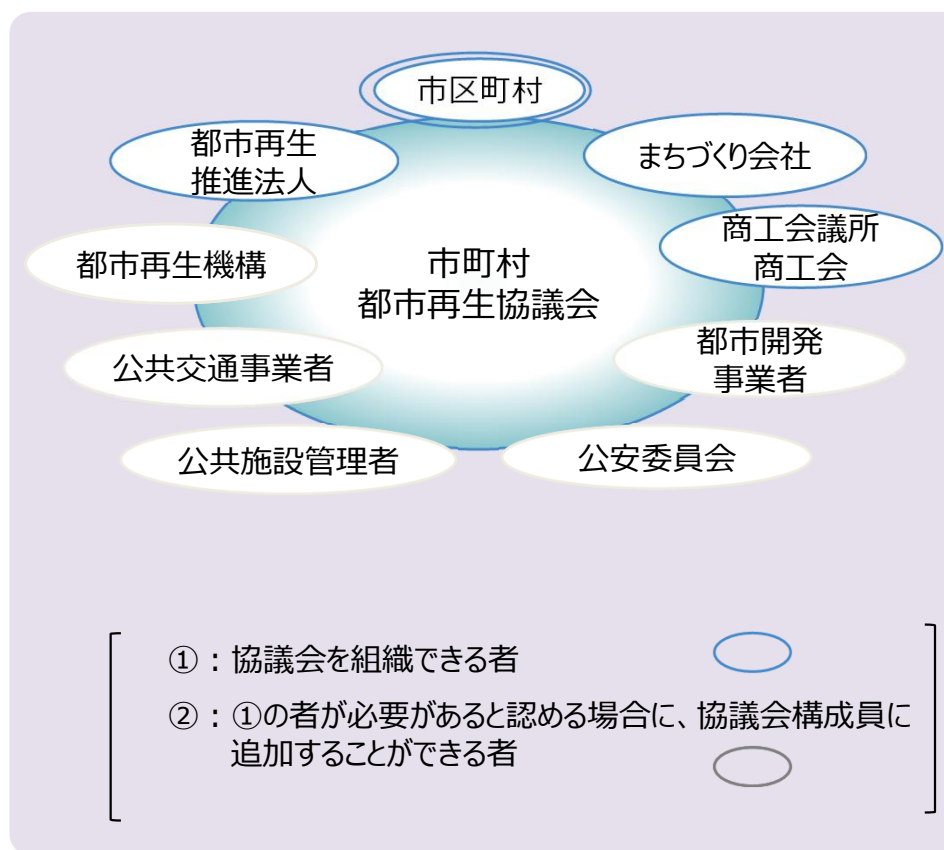
② 構成員に加えることができる者

- 関係都道府県、UR、地方住宅供給公社、民間都市開発推進機構
- 都市再生整備計画の区域内において公共公益施設を整備・管理し、又は都市開発事業を施行する民間事業者、誘導施設等の整備に関する事業を実施する民間事業者
- 関係公共交通事業者、関係公共施設管理者、関係公安委員会
- まちづくり団体や福祉・医療関係者等のまちづくりの推進を図る活動を行う者その他都市再生整備計画等に関し密接な関係を有する者

③ 協議会が協力を要請することができる者

- 関係行政機関（都道府県や隣接市区町村等）その他必要な者 等

- 人・公共交通中心のまちづくりを円滑に進める観点から、トランジットモール化の実施や公共空間を活用したイベントの実施に際して関係が深い公共交通事業者、公共施設管理者、公安委員会を市町村都市再生協議会の構成員として位置づけ。
- 併せて、関係者の努力義務として、都市の再生に関する情報の共有その他相互の連携及び協力を規定。



市町村都市再生協議会の設立実績(51件) 令和7年10月末時点

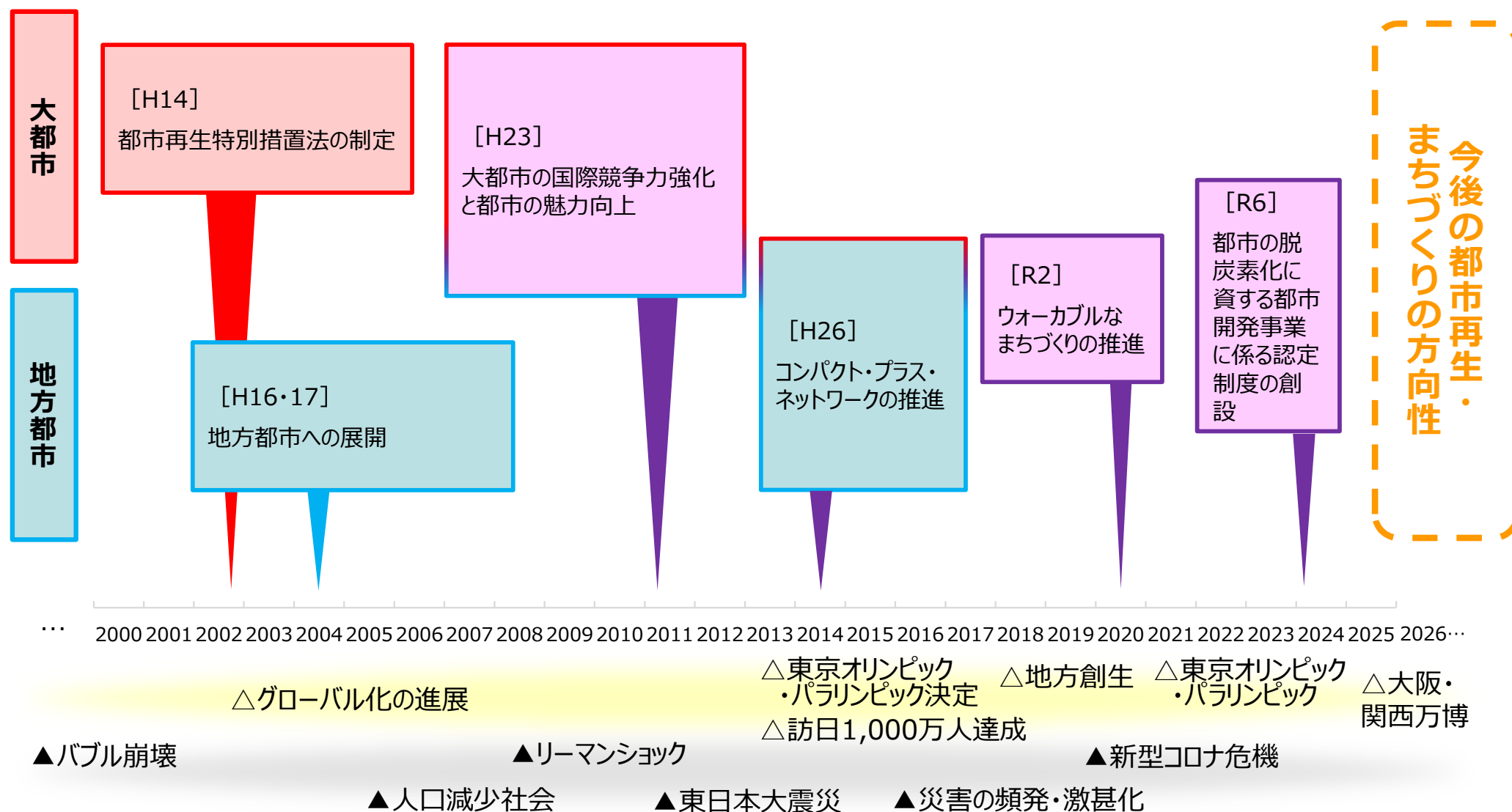
協議会名	自治体	設立年度
古平町都市再生協議会	北海道古平町	2018
長万部まちづくり推進会議	北海道長万部町	2018
余市町都市再生協議会	北海道余市町	2022
田名部まちなか再生協議会	青森県むつ市	2012
花巻市都市再生協議会	岩手県花巻市	2015
雫石町都市再生協議会	岩手県雫石町	2020
紫波町都市再生協議会	岩手県紫波町	2023
秋田市都市再生協議会	秋田県秋田市	2017
長井市都市再生整備計画検討委員会	山形県長井市	2013
北村山圏域立地適正化方針策定協議会	山形県東根市	2023
水戸市都市再生協議会	茨城県水戸市	2016
吉岡町都市再生協議会	群馬県吉岡町	2017
春日部市都市再生協議会	埼玉県春日部市	2016
戸田市都市再生協議会	埼玉県戸田市	2023
市原市都市再生協議会	千葉県市原市	2016
五泉市都市再生協議会	新潟県五泉市	2015
金沢市都市再生協議会	石川県金沢市	2018
鯖江市都市再生協議会	福井県鯖江市	2015
函南町都市再生協議会	静岡県函南町	2017
沼津市中心市街地まちづくり戦略会議	静岡県沼津市	2018
牧之原市都市再生協議会	静岡県牧之原市	2025
四日市市都市再生協議会	三重県四日市市	2020
鳥羽市都市再生協議会	三重県鳥羽市	2024
彦根市都市再生協議会	滋賀県彦根市	2016
米子市都市再生協議会	鳥取県米子市	2021
早島町都市再生協議会	岡山県早島町	2016

協議会名	自治体	設立年度
竹原市都市再生協議会	広島県竹原市	2016
福山市都市再生協議会	広島県福山市	2016
府中市都市再生協議会	広島県府中市	2016
尾道市都市再生協議会	広島県尾道市	2023
坂町都市再生協議会	広島県坂町	2025
宇部市都市再生推進協議会	山口県宇部市	2015
柳井市都市再生推進協議会	山口県柳井市	2018
美波町都市再生整備計画事業検討協議会	徳島県美波町	2022
丸亀市都市再生協議会	香川県丸亀市	2016
高松市都市再生協議会	香川県高松市	2021
松山市都市再生協議会	愛媛県松山市	2013
今治市都市再生協議会	愛媛県今治市	2025
土佐市都市再生協議会	高知県土佐市	2014
高知市都市再生協議会	高知県高知市	2015
南国市都市再生協議会	高知県南国市	2016
四万十市都市再生協議会	高知県四万十市	2018
いの町都市再生協議会	高知県いの町	2020
飯塚市地域連携都市政策協議会	福岡県飯塚市	2015
直方市都市再生協議会	福岡県直方市	2023 (2017)
鞍手町都市再生協議会	福岡県鞍手町	2020
鹿島市都市再生協議会	佐賀県鹿島市	2019
佐賀市都市再生協議会	佐賀県佐賀市	2022
佐世保市都市再生協議会	長崎県佐世保市	2021
熊本市多核連携都市推進協議会	熊本県熊本市	2015
益城町都市再生協議会	熊本県益城町	2019

今後の都市再生の方向性

都市再生における取組の変遷

○ 都市再生特別措置法創設（2002年）から25年弱が経過しようとしている。この四半世紀の間、都市の国際競争力の強化、まちなかの賑わい形成、都市の防災機能の確保等、官民一体となった取組により、一定の成果を残してきた。



- 法制度創設から約20年が経過した「都市再生」のこれまでの振り返るとともに、**中長期的な視点や地域文化を育む観点から、新しい時代の都市再生のあり方を検討**するため、有識者懇談会を設置。

（委員等）

【委員】（◎：座長、敬称略）

- ◎ 野澤 千絵 明治大学政治経済学部 教授
- 有田 智一 筑波大学システム情報系社会工学域 教授
- 石山 千代 國學院大學観光まちづくり学部 准教授
- 上野 美咲 和歌山大学経済学部 准教授
- 大沢 昌玄 日本大学理工学部 教授
- 三浦 詩乃 中央大学理工学部 准教授
- 村山 顕人 東京大学大学院工学研究科 教授
- 山村 崇 東京都立大学都市環境学部 准教授

【オブザーバー】

- 一般社団法人 不動産協会
- 独立行政法人 都市再生機構
- 一般財団法人 民間都市開発推進機構
- 日本商工会議所
- 全国都市再生推進協議会 全国エリアマネジメントネットワーク

【関係省庁】

- 国土交通省
 - 総合政策局 地域交通課
 - 国土政策局 総合計画課
 - 住宅局 市街地建築課
 - 観光庁 観光資源課
- 内閣府 地方創生推進事務局
 - 参事官（都市再生担当）
 - 参事官（地域再生担当）
 - 参事官（中心市街地活性化担当）
- 文化庁 文化資源活用課

（事務局：国土交通省都市局）

（実績）

- | | |
|---|----------|
| 【第1回】 テーマ：これまでの都市再生の成果・課題の整理 | R6.11.22 |
| 【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）
※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 | R6.12.10 |
| 【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）
※ウォークアブル政策の成果・課題、今後の方向性 等 | R7.1.15 |
| 【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）
※都市再生プロジェクトの制度・事業手法 等 | R7.1.27 |
| 【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 | R7.2.28 |
| 【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 | R7.3.17 |
| 【第7回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ（骨子） | R7.3.24 |
| 【第8回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ | R7.4.24 |

※R7.5.16に中間とりまとめを公表



（第1回懇談会の様子）

成熟社会の共感都市再生ビジョン（都市再生の方向性）

目指すべき都市再生の方向性

- 我が国は、人口増加局面で量的拡大を追求する成長社会から、**精神的な豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く成熟社会に移行。**
- 建築費の高騰による影響、人口減少等による需要の不確実性を踏まえ、**都市の個性と質や価値に着目し、大都市と地方都市とが連携しながら、中長期的に持続可能な都市の再生を図る必要。**

引き続き、都市の**普遍的魅力**を向上させるとともに、画一化することなく**固有の魅力**を一層高めていくため、官民連携の創意工夫を促し、これを評価することで、都市に人々の「共感」を呼び込む施策を推進。

安全性の高さ
利便性の高さ
快適性の高さ
⋮

都市の
普遍的**魅力**

都市の
固有の**魅力**

地域の歴史・文化、自然・景観
本物の雰囲気（オーセンティシティ）
コミュニティ、ローカルビジネス
⋮

子どもから若者・高齢者まで多世代が共創し、多様な価値観を包摂するインクルーシブなまちづくりを進めつつ、両方の魅力をともに高め、育てることが、人や投資を呼び込む都市の磁力の強化に繋がっていく。

必要な視点のポイント

- ①「経済的価値」と「公共的価値」を
官民連携で両立するために
計画段階からの協働を促進



- ②都市の固有の魅力に着目し、
地域資源である
既存ストックの活用を促進



- ③まちを「育てていく」という視点により、
将来の可変性・柔軟性を許容する
「余白」の創出を促進



成熟社会の共感都市再生ビジョン（取り組むべき施策）

1. 協働型都市再生によるウェルビーイングの向上

- 事業環境の変化を踏まえ、限られた事業費の中で収益を最大化する観点から、魅力的な施設の整備及び管理運営に課題。
- 脱炭素化等による環境負荷の低減、地域固有の文化の振興等に対応する都市再生の理念を構築し、ウェルビーイングの向上を促進。
- 持続的なエリアマネジメント、地方創生、アフオーダビリティの確保等、ソフト面を含む多様な工夫を講じる公共貢献の評価を促進。

2. 余白を楽しむパブリックライフの浸透

- 都市に将来の可変性・柔軟性を許容する「余白」を残すことで、パブリックスペースにおける多様な活動を創出する視点を重視。
- ウォーカブル政策とほこみち・交通政策との連携、民地も含むパブリックスペースの更なる利活用、事業初動期の準備段階の充実を促進。

3. 地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成

- 登録有形文化財、地方指定文化財、昭和期に建てられた魅力的な建造物など、毀損・滅失の危機にある地域資源をまちづくりに活用。
- シビックプライドの醸成による域内への磁力の強化、国内外の観光客の誘客による域外から稼ぐ力の強化・保全への再投資が必要。
- 関係省庁で連携して、歴史まちづくりの裾野の拡大、将来的な活用を前提としたエリア価値を高める地域資源の保全を促進。

4. 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出

- 都市は、創造的活動を活性化する「共創の場」として、ヒト・コト・アイデアが集い、出会い、新たな価値やイノベーションを創造・創出する舞台。
- 立地適正化計画に業務機能はじめ様々な機能を位置付ける等により、居住機能との近接性の確保による居住者の利便性向上を促進。

5. 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

- エリアマネジメント団体は、主体的に地域に関わり合いながら、居住者や来訪者等と新たな価値や営みを共創し、地域経営を担う存在へ。
- 計画段階から将来的な管理運営を見据えた仕組みづくりや、エリアマネジメントの官民協調領域を位置付けた活動計画の策定を促進。



空の広さにこだわったウェルビーイング・タウン
(GREEN SPRINGS)



有志コミュニティによるパブリックライフ
(シモキタ園芸部)



歴史的資源を活用したシビックプライドの醸成
(愛媛県大洲市)



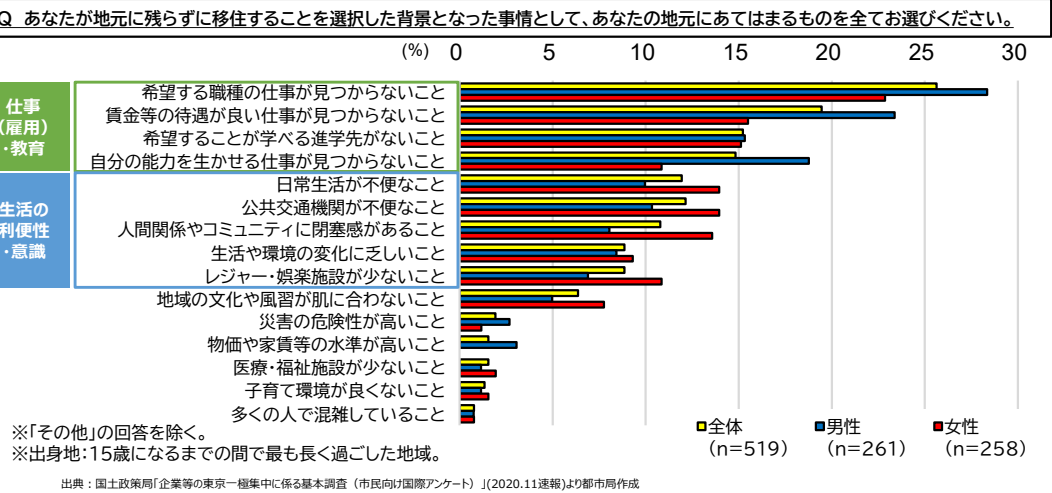
官民協調によるエリアマネジメント
(兵庫県神戸市 サンキタ広場)

地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる「令和の都市(まち)リノベーション」の推進

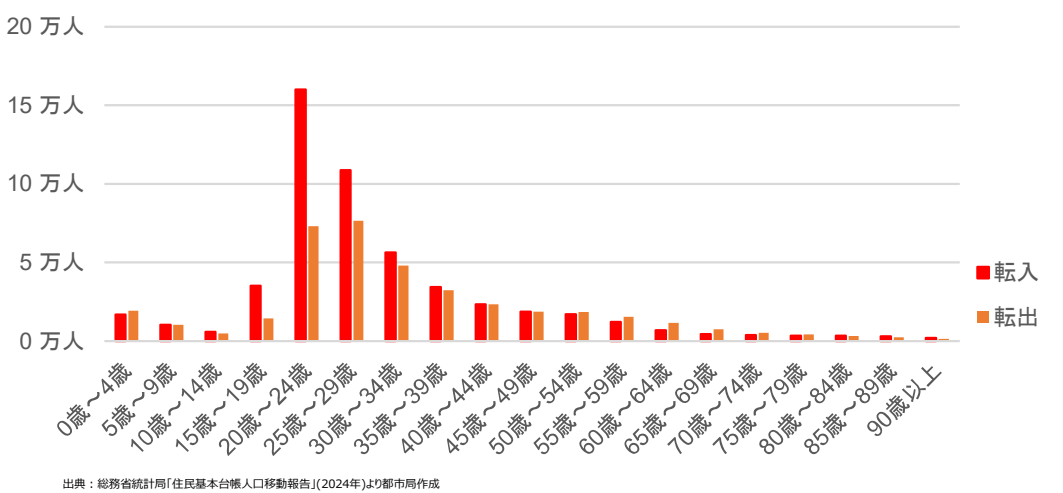
- 2002年に都市再生特別措置法を制定し、この間、都度、制度の見直しを図り、まちづくりに関する施策の充実を図ってきたところ。
- 他方で、都市再生特別措置法の制定から約四半世紀、立地適正化計画制度の導入から11年が経過し、様々な社会情勢の変化が発生。
(人口減少、若者の地方離れ、買物弱者の増加、空き家の増加、災害の激甚化・頻発化、SDGsやウェルビーイングへの注目、観光需要の高まり等)
- とりわけ、地方部を中心に人口減少が急速に進み、仕事やまちなかの魅力の不足により、若者の地方離れが深刻化。地方都市の生活サービス機能の維持が一層困難に。

地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる「令和の都市(まち)リノベーション」を進め、全国で、今の時代に合った安全・快適なまちづくりを推進

東京圏在住の東京圏外出身者が地元を離れた理由



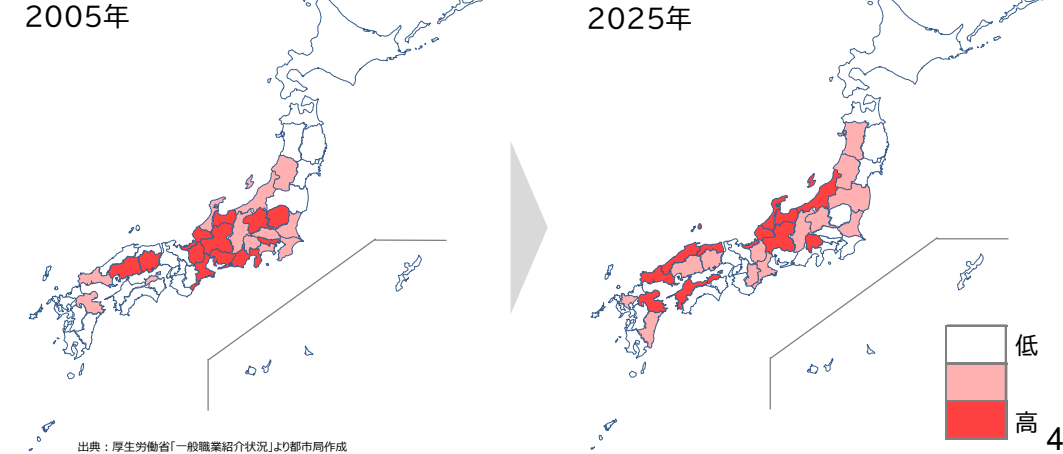
年齢別の東京圏転出入者数(2024年)



市町村人口規模別のサービス施設存在確率



都道府県(就業地)別の有効求人倍率(季節調整値)



地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる「令和の都市(まち)リノベーション」の推進

1. 働く場所を始めとした都市機能の更なる集積による地域活力の向上

業務機能をはじめとする様々な機能の集積の促進

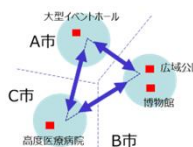
- ・地域の稼ぐ力・賑わいの創出、職住近接での生活利便性の向上等を図るため、立地適正化計画に業務施設、業務支援施設、集客施設を新たに位置づけ、まちなかへの誘導を促進。
- ・集積や都市機能更新を担う都市開発事業の円滑な推進に向け、所有者不明土地対策を含めた必要な支援措置を実施。
- ・稼ぐ力の創出に向け、まちなかのイノベーション創発を図る地域の取組を促進。



業務支援施設の例
(ミライエ長岡)

広域都市圏での立地の適正化や土地利用のあり方の見直しの促進

- ・立地適正化計画に係る都道府県の役割・権限を明確化し、広域的な調整を促進。
- ・広域連携したコンパクト・プラス・ネットワークの取組の実効性を高めるための優遇措置を創設。
- ・国からの積極的なまちづくり提案等により、自治体の効果的な土地利用コントロールを促進。



3. 地域の付加価値を高めるマネジメントの強化

民間事業者等によるソフト面を含む質の高い公共貢献の促進

- ・環境面やソフト面を含む多様な工夫を講じる貢献を積極的に評価。都市再生に貢献する公共公益施設の整備・管理運営を協定等の手法で担保しながら、管理運営に関するインセンティブを確保。
- ・まちなかへの都市機能の集約が必要な地方部でも多様な公共貢献を促進するため、都市再生特別地区以外の地域地区等においても上記の取組を促進。



都市再生の例
(グラングリーン大阪)

パブリックライフを育むエリアマネジメント活動の推進

- ・地域におけるエリアマネジメント活動全体に係る計画の作成によって、その持続性の向上を図るとともに、融資制度等の現行の支援策を充実化。
- ・市町村都市再生協議会の活用を進め、エリアマネジメントの推進力を強化。
- ・ウォーカブル政策とほこみち制度の連携強化等により、パブリックライフ(公共的空間での地域の人々の交流機会や繋がり)を育む空間の創出等を推進。



エリアマネジメントでの
道路上イベントの例

5. これらを推進するための政策間・地域間での連携

まちづくりに関連する政策との省庁間・部局間横断的な連携強化

- ・互いの政策目的に対して相乗効果を図りながら、新たな政策分野とも連携。
- ・今後の政策の方向性等を適時情報共有できる場を活用する等、省庁・部局等の横串の関係を深化。
- ・各省庁・部局との連携により「まちづくりの健康診断」を更に活用しての立地適正化計画の実効性向上。
- ・各地方支分部局等も一体となつての伴走型での支援等の推進。

2. 地域の歴史・文化や景観・環境等の地域固有の魅力に根ざすまちづくりの推進

地域の大切な資源のリノベーションや活用等の促進

- ・地域資源の活用を通じたエリアの価値・魅力の向上を推進する区域を都市再生整備計画に位置づけ。既存建築物の改修や周辺での同様の取組を官民連携で支援。



地域資源の活用例
(旧徳永家住宅)

既存建造物群の連鎖的再生による良好な景観創出の促進

- ・エリア一体のリノベーションを通じた景観の再生を推進するため、第三者による既存建造物群の連鎖的改修・利活用を協定に基づき行う制度を創設。

歴まち計画作成の裾野拡大による歴史まちづくりの推進

- ・国の重要文化財等が必須な歴まち計画作成の要件を見直し、市町村指定の文化財や国の登録文化財等にも対象を拡大。



エリアリノベーションで
景観が再生された事例
(名古屋市西区那古野)

都道府県の役割等の見直しによる広域的な景観保全の促進

- ・景観行政に関する関係市町村での全体最適に向けた、都道府県による調整を促進。

4. 激甚化・頻発化する災害からの安全性の向上・防災力の強化

立地適正化計画制度と災害対策との連携の更なる強化

- ・防災指針の新規策定は促進しつつ、近年の被災状況、新たなハザード情報等を踏まえた防災指針の見直しを推進。土地利用規制との連携強化も更に促進。
- ・業務施設等の集積促進に伴い、来街者等も含めた対策を防災指針に位置づけるとともに、避難施設や防災備蓄倉庫、非常用発電施設等の整備・管理運営の担保にも留意。



都市の防災力の強化に資する民間投資の巻き込みの促進

- ・都市の防災力の強化に資する民間の貢献を積極的に評価する等、幅広い災害への防災力の強化に民間投資を活用。



民間投資での整備事例
(板橋区舟渡地区)

R 8 都市再生特別措置法改正

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

背景・必要性

- 地方部を中心に人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足による若者の地方離れの深刻化などにより、地方都市等の生活サービス機能の維持は一層困難に
※その他、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地対策などの課題も存在
- 地域の稼ぐ力の強化や、まちの魅力磨き上げを通じ、地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間を実現する「**令和の都市(まち)リノベーション**」を進める必要

法律の概要

1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

① まちなかでの業務施設等の立地促進

【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、広活法】

- 立地適正化計画に**特定業務施設等(オフィス、インキュベーション施設、集客施設等)**の誘導を位置づけ、用途・容積率の緩和制度の創設や施設整備への金融支援を実施<予算>



まちなかのイノベーション拠点
(新潟県長岡市)

② 広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保

【都市再生特別措置法】

- **都道府県**に、立地適正化計画に関する**市町村間の調整**権限を付与

③ 都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進

【都市再開発法、土地区画整理法、都市再生特別措置法】

- 特定業務施設等誘導地区での市街地再開発事業の施行等を可能とするとともに、施行者による所有者不明土地管理人の選任請求の明確化等により、**市街地整備事業の円滑な施行を確保**
- 民間都市再生事業計画の**大臣認定の申請期限を令和14年3月31日まで延長**

3. 官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上

① 民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進

【都市再生特別措置法】

- 民間の公共貢献のインセンティブの確保と合わせた**公共公益施設の整備・管理に関する協定制度**を創設<税制・予算>



環境面やソフト面に配慮した都市再生
(大阪市)

② 適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保

【都市再生特別措置法、都市開発資金法】

- **エリアマネジメント活動に関する計画制度**を創設し、計画に基づく業務に対する無利子貸付けや活動拠点となる施設整備への金融支援、道路・公園の利活用の円滑化等を実施<予算>

2. 地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進

① 地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進

【都市再生特別措置法】

- 都市再生整備計画に、**地域固有の魅力の維持向上を図る区域**を位置づけ、地域の核となる建築物をリノベーション・活用するための制度等を創設<予算>



既存建築物のリノベーション
(大阪府守口市)

② 地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくりの拡充

【歴史まちづくり法】

- **歴史まちづくり計画の作成に必要な文化財を、市町村の指定文化財等にも拡大**<予算>

③ 良好な景観形成に向けた取組の充実

【景観法】

- 所有者との協定に基づく建造物改修・活用等により**良好な景観再生を図る制度**を創設
- **都道府県**に、広域景観基本方針の策定や、景観計画に関する**市町村間の調整権限**を付与

4. 都市の安全確保

① より安全な市街地への居住の誘導

【都市再生特別措置法】

- 立地適正化計画について、**居住誘導区域から災害危険区域を全て除外**

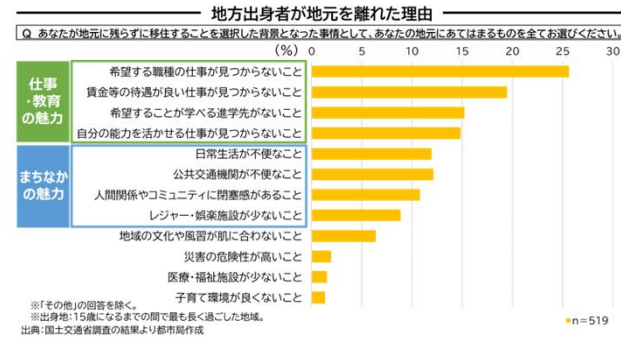
② 災害時における居住者、来街者の安全確保

【都市再生特別措置法】

- 立地適正化計画の防災指針に、**業務施設等の利用者の安全確保**を位置づけ
- 防災指針に位置付けた**防災施設(備蓄倉庫等)の維持管理に関する協定制度**を創設



災害リスクを踏まえた居住誘導



- 法制定から四半世紀が経過し、都市を巡る状況が大きく変化。関係者の心構えとして、**都市の再生が地域社会の諸課題を解決する上で極めて重要であること、脱炭素化による環境負荷の低減、個性豊かな地域社会の形成等**を定めた**基本理念を創設**。

背景・必要性

・都市の再生（都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上）により**実現すべき理念に関する規定がない**

・**法目的に明確に記載されていない政策**（都市の脱炭素化、固有の魅力の向上等）に積極的に取り組む必要

・居住者や滞在者、来訪者をはじめ、**多様な主体の共感を得て、様々な地域課題に取り組む必要**

改正概要

都市再生に関わる関係者が、都市再生特別措置法で実現すべき理念について認識共有できるよう、新たに基本理念を創設

＜基本理念＞

都市の再生は、都市が

- ①我が国の活力の源泉であり、
 - ②安全かつ安心で豊かな国民生活の実現に重要な役割を果たすものであること、
 - ③及びその再生が地域社会の諸課題を解決する上で極めて重要であることに鑑み、
 - ④都市機能の集約を推進することが都市の持続可能性を確保するために効果的であるとの基本的認識の下に、
 - ⑤都市の脱炭素化の推進等による環境への負荷の低減
 - ⑥自然的環境の有する多面的機能の発揮
 - ⑦及び自立的で個性豊かな地域社会の形成
 - ⑧多様な主体が相互に連携及び協力をしながら、
 - ⑨都市開発事業、
 - ⑩公共公益施設の整備及び管理
 - ⑪並びにまちづくりの推進を図る活動
 - ⑫併せて都市の防災に関する機能を確保することにより、
 - ⑬都市の魅力及び国際競争力の向上と
 - ⑭快適で質の高い生活環境の創出
- ことを旨として、行わなければならない。

に配慮しつつ、

等を効果的に実施し

を図る



広大な緑を創出する民間都市開発事業
（グラングリーン大阪）



官民連携のビジョンに基づくまちづくり活動
（群馬県前橋市 馬場川通り）

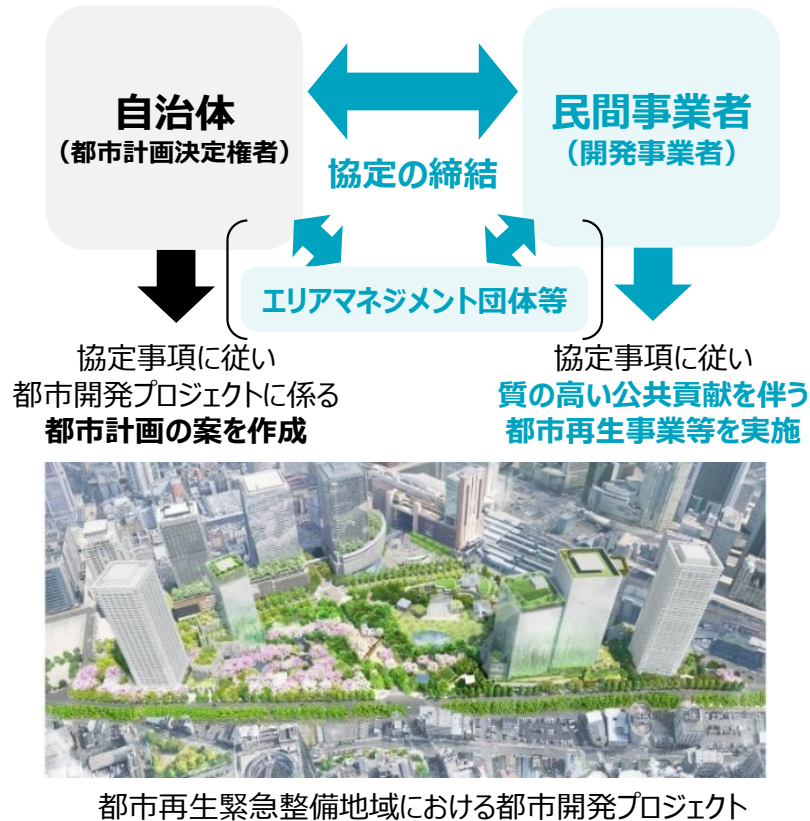


地域文化を育む支援型開発
（下北線路街）

【改正事項】都市再生整備等協定（通称：貢献協定）法第44条の3等

- **都市再生緊急整備地域内の都市開発プロジェクト**について、**計画段階から管理・運営を見据えた事業を促進**するため、**事前に行おうとする公共貢献の内容について官民で協定を締結**。併せて、**インセンティブを措置**（容積率・税制特例・占用円滑化等）。

【協定のスキーム】



【協定の対象とインセンティブ措置】

公共公益施設：公共施設その他の公益的施設

公共施設：道路、公園、広場その他政令で定める公共の用に供する施設（法第2条第2項）



（例）道路



（例）公園・広場

公共空間の活用に向けた特例を規定
 ・ほこみちの指定の特例
 ・都市公園の占用許可の特例
 ・公園施設の設置管理許可の特例

その他の公益的施設：居住者等の共同の福祉又は利便のために必要な施設



（例）イノベーション拠点



（例）MICE施設

協定に基づき、適切な管理運営が行われる公益的施設を、**都市再生促進税制の対象に追加**
 【新たに固定資産税の減免対象となる施設】
 イノベーション拠点、MICE施設、観光案内所、防災備蓄倉庫

協定を担保措置として、適切な管理運営等のソフト面も含めた多様な公共貢献を容積率緩和等において評価できる旨を都市計画運用指針に記載予定

【協定の内容】

- ・協定の目的となる公共公益施設（協定施設）
- ・協定施設の整備に必要な都市計画（都市再生特別地区等）
- ・協定施設の整備の実施時期
- ・協定施設の整備に関する事項（費用の負担の方法を含む）
- ・協定施設の管理に関する事項（費用の負担の方法を含む）
- ・協定施設の存置のための行為の制限に関する事項
- ・協定に違反した場合の措置、有効期間 等

**インセンティブ措置と一体で創設する協定制度の活用により
民間事業者の公共貢献を活かしたまちづくりを促進**

【改正事項】都市再生整備等協定の特例措置 法第44条の5、第45条

- 都市再生整備等協定に公共空間の活用等に関する事項を記載することで、工事後の円滑なエリアマネジメントの実施を促進。

歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）の指定の特例

整備される道路について、エリアマネジメント活動に必要な
道路の占用等の特例を活用することが可能である
歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）として指定

【プロセス】

道路管理者・公安委員会等に協議・調整し、必要な同意を得る

都市再生整備等協定に記載

道路であって、歩行者の滞留の用に供する部分を確保し、
歩行者利便増進施設等の適正かつ計画的な設置を誘導することが
特に必要と認められるものの整備に関する事項

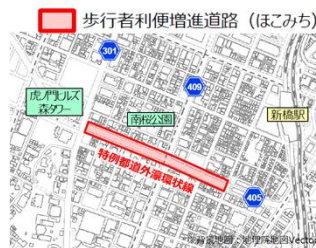
都市再生事業等を実施、工事が完了

道路管理者は、遅滞なく当該道路をほこみちとして指定
利便増進誘導区域が設定された範囲で、占用に関する余地要件を除外

【イメージ】

新虎通り（東京都港区）

道路管理者：東京都
路線指定日：令和4年10月28日
占用申請者：（一社）新虎通りエリアマネジメント



▲道路内建築物での飲食店営業や、沿道店舗でのオープンカフェ



▲イベント時はキッチンカー、親子の遊び場、ストリートファニチャー等を設置

都市公園の占用、公園施設の設置・管理に関する特例

整備される公園について、エリアマネジメント活動に必要な
占用の許可、公園施設の設置・管理の許可に関する特例を講じ、
協定の公告から一定期間、当該許可を義務づけ

【プロセス】

事前に公園管理者に協議し、同意を得る

都市再生整備等協定に記載

- ・都市公園へのサイクルポート、観光案内所、看板等の設置に関する事項
- ・都市公園への飲食店、休憩所、管理事務所等の設置又は管理に関する事項

都市再生事業等を実施

公園管理者は、協定の公告から一定期間、占用等を許可※

※技術的基準への適合等一定の条件を満たすことが必要

- ・都市公園の占用許可・公園施設の設置管理許可は、公告から5年間の間に申請されたものが対象

【イメージ】

うめきた公園（大阪府大阪市）

公園管理者：大阪市
まちびらき：令和6年9月3日
指定管理者：（一社）うめきたMMO



▲都市再生事業によって整備された都市公園を活用したイベント



▲公園施設や道路空間も活用したエリアマネジメントによる賑わいの創出

- 都市再生整備計画において、**計画区域内に地域固有の魅力の維持及び向上によるエリアの再生を図る区域として設定。**
- 「固有魅力維持向上区域」内の取組に対し、**法律・予算（交付金・金融支援）等のパッケージで支援。**

予算支援

市町村が所有する若しくは買取をする
地域のシンボルとなっている建造物※1について、
民間事業者等がまちづくりに資する施設
（ショップ、カフェ・レストラン等）として活用する場合、
リノベーションを交付金等により支援※2

※1 特定固有魅力形成建築物である場合

※2 1,800㎡以下の建築物が対象等の要件あり



地域コミュニティの核となる施設への公的リノベーション
（大阪府守口市）

制度の核となる

法律上の措置

エリアリノベーションの核となる特定固有魅力形成建築物
について、増改築や除却等に**届出・勧告制度**を導入

魅力的な建築物の整備・管理の内容について、
所有者同士がルールを定めて協定※を締結し、
後に所有者となる者に対しても**効力を承継**

※固有魅力維持向上協定

金融支援

地域資源を活かして公共公益施設
を整備するプロジェクトについて、
**民間都市開発推進機構の
金融支援を強化※**

※公益的施設の整備費を支援対象
経費に追加



地域住民の生活を支えてきた診療所を
リノベーションした交流拠点
（岡山県瀬戸内市）



ファンドを通じた助成

固有魅力維持向上協定に基づく施設整備や、整備した施設を活用した
エリアマネジメントに関する費用を民都機構の**まちづくりファンドにより支援**

法律上の特例

地域固有の魅力の維持向上を図るため、以下の特例等を規定

- ・路外駐車場の配置コントロール
- ・集約駐車施設の設置
- ・都市再生推進法人による

景観計画、歴まち計画の作成等の提案
普通財産の活用 等



都市再生推進法人が運営する
地域文化を活かしたまちづくり拠点
（宮城県石巻市）

- 固有魅力維持向上区域の魅力を形成する建築物について、以下の類型に応じてそのリノベーションを支援。

固有魅力維持向上区域

固有魅力形成建築物

固有魅力維持向上区域内の建築物であって、当該固有魅力維持向上区域の魅力を形成に寄与しているもの（指定・登録等を受けた文化財でなくとも、趣があつて地域資源となり得るもの）

<イメージ>

名曲&珈琲ひまわり（青森県弘前市）

昭和34年の建築以来、外観や内装などがほぼ当時のまま。絵画展やコンサートが開かれるなど、弘前の文化の発信地にもなっている喫茶店。
※弘前市「趣のある建物」指定制度により指定



<イメージ>

アカガネリゾート京都東山1925（京都府京都市）

大正14年に建築された伸銅会社の社長の旧邸宅。屋根や雨樋などいたるところに贅沢にあしらわれた銅が目を引く。現在はレストラン・カフェ等として活用。
※京都市「京都を彩る建物や庭園」指定制度により指定



【法律】固有魅力形成建築物等の一体的な整備又は管理に関する協定（固有魅力維持向上協定）の締結が可能

【金融】国土交通大臣認定を受けた事業について、固有魅力形成建築物の改修等による公益的施設の整備を民都機構が出資等により支援

【金融】固有魅力維持向上協定を締結した場合に、協定に基づく施設整備や、整備した施設を活用したエリアマネジメントに関する費用を民都機構のまちづくりファンドにより支援

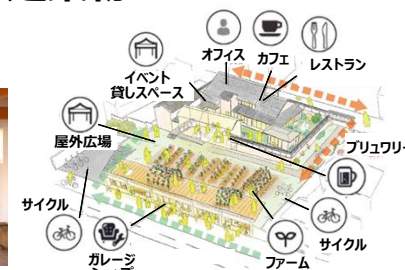
特定固有魅力形成建築物

固有魅力形成建築物のうち、公共公益施設として活用するための改修が居住者、滞在者その他の者の活動及び滞在の質の向上のため特に必要と認められる建築物

<イメージ>

旧徳永家住宅（大阪府守口市）

旧京街道（文禄堤）の上に位置し、旧守口宿の歴史的町並みを形作る核となるものとして、重要な役割を果たす建築物。
令和3年に市が取得し、改修。民間事業者の運営により、地域コミュニティの核（オフィス、レストラン、ブリュワリー等）として活用。



【法律】特定固有魅力形成建築物の増改築や除却について、届出・勧告制度を導入

【予算】市町村が所有する又は買取をする特定固有魅力形成建築物について、民間事業者等がまちづくりに資する施設（ショップ、レストラン等）として活用する場合に、リノベーション（現行基準に適合させるために必要な耐震・耐火改修や屋根・外壁の改修、給排水改修等）に関する費用を、社会資本整備総合交付金等により支援
※ 1,800㎡以下の建築物であること、収益施設の場合見込まれる収益が改修等費用を下回ること、改修等への寄付金（概ね10者以上）充当等の要件あり

【金融】自立・持続的な地域のエリアマネジメント活動を目的として、都市再生推進法人が実施する特定固有魅力形成建築物の改修等（飲食店や交流拠点施設等）に必要な費用を、地方公共団体を通じて無利子貸付により支援。

- 地域固有の魅力を活かしたまちづくりを推進するため、各地域における実践的な取組の参考となるエリアリノベーションの在り方や方法について検討する「エリアリノベーション懇談会」を設置（R8.6）。

【委員】（◎：座長、敬称略）

- ◎野原 卓 横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 教授
 石山 千代 國學院大學観光まちづくり学部観光まちづくり学科 准教授
 伊藤 香織 東京理科大学創域理工学部建築学科 教授
 馬場 正尊 東北芸術工科大学デザイン工学部建築・環境デザイン学科 教授
 吉江 俊 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 講師

【オブザーバー】

独立行政法人 都市再生機構

【関係省庁】

国土交通省

総合政策局 社会資本整備政策課
 不動産・建設経済局 不動産業課

文化庁

文化資源政策・記念物課、建造物課

【事務局】

国土交通省

都市局 まちづくり推進課
 公園緑地・景観課



（第1回懇談会の様子）

（今後の開催予定）

【第1回】 テーマ： エリアリノベーションの意義と効果、前提となる要素についての整理

R8.6.19

【第2回】 テーマ： エリアリノベーションを進める方法論、行政の役割について（1）

※エクスカースION @山形市

【第3回】 テーマ： エリアリノベーションを進める方法論、行政の役割について（2）

※エクスカースION @場所未定

【第4回】 テーマ： エリアリノベーションに係る合意形成、評価について

【第5回】 テーマ： エリアリノベーションガイドライン骨子案について

【とりまとめ】 エリアリノベーションガイドライン（3月を予定）

エリアリノベーション懇談会の趣旨

- 人口減少が本格化しつつも、まちの営みを維持・向上する一定の需要が求められる地域が存在する中、持続的な都市再生を進める上では、**地域固有の魅力を活かし、既存ストックを活用し、エリア全体に民間投資を呼び込み、地域住民が愛着と誇りを持てるまちづくりを進めることが重要となる。**
- このため、今般の都市再生特別措置法等の一部改正法（令和8年5月27日公布）では、①「**固有魅力維持向上区域**」制度や、②「**景観再生事業**」制度といった、**エリアの個性を活かし、リノベーションを面的かつ連鎖的に起こし、活用を図る制度**を創設したところ。
- これらの**エリアリノベーション**を進める制度を運用するに当たっては、
 - ・ 各地域で「**エリアの固有の魅力とは何か**」を言語化し、その内容を**中長期で取組指針化**すること
 - ・ リノベーションする物件ありきではなく、**官民でのエリアの将来像の検討に基づく優先順位付け**を行うこと
 - ・ エリアリノベーションの**担い手の掘り起こしやソフト面での取組み等を通じた持続性等を検討**すること が重要である。
- ⇒ 本懇談会では、新制度の実効性ある普及・展開に向け、これらの観点等に着目し、制度運用の**参考となるエリアリノベーションのあり方や方法について検討**するため、議論・意見交換を行う。

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会 中間取りまとめ 概要 成熟社会の共感都市再生ビジョン（都市再生の方向性）

R7.5.16とりまとめ

- 我が国は、人口増加局面で量的拡大を追求する成長社会から、**精神的な豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く成熟社会に移行。**
- 建築費の高騰による影響、人口減少等による需要の不確実性を踏まえ、**都市の個性と質や価値に着目し、大都市と地方都市とが連携しながら、中長期的に持続可能な都市の再生を図る必要。**

引き続き、都市の**普遍的魅力**を向上させるとともに、画一化することなく**固有の魅力**を一層高めていくため、官民連携の創意工夫を促し、これを評価することで、都市に人々の「**共感**」を呼び込む施策を推進。

安全性の高さ
利便性の高さ
快適性の高さ
⋮

都市の
普遍的魅力

都市の
固有の魅力

地域の歴史・文化、自然・景観
本物の雰囲気（オーセンティシティ）
コミュニティ、ローカルビジネス
⋮

都市の固有の魅力に着目し、地域資源である既存ストックの活用を促進することを必要な視点のポイントとして整理

既存ストックを活用した「エリアリノベーション」



一定のエリアにおいて、同時多発的に遊休不動産を活用し、住民や来訪者を惹きつけ、地域価値の向上を図るまちづくりの手法

法改正により、こうしたまちづくりを進めるための以下の仕組みを創設
 ・都市再生特別措置法における「**固有魅力維持向上区域**」制度
 ・景観法における「**景観エリアリノベーション（景観再生事業）**」制度

- 特定のエリアにおいて、関係者が一体となって、社会課題の解決や地域価値の向上を図るエリアマネジメント活動に関する計画。
- 官民協調で取り組む事項や費用の負担方法、関係者の役割分担等を計画に定め、活動の「見える化」を図ることにより、関係者との協議の円滑化や財源・人材の確保を促進し、持続可能なエリアマネジメントを推進。

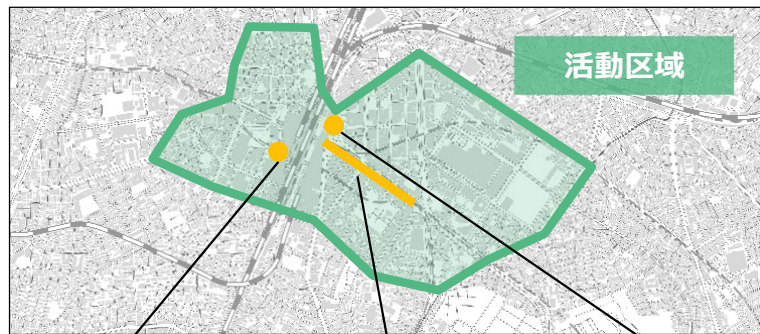
【計画のイメージ】



①：協議会を組織できる者の例 ○

※市町村に対し、協議会の組織化の要請も可能

②：①の者が必要があると認める場合に、協議会構成員に追加することができる者の例 ○



駅前広場の運営 道路空間の活用 広告事業の実施

エリアマネジメント活動について、官民協調で取り組む事項、費用の負担方法、関係者の役割分担等を設定

【策定主体】

市町村都市再生協議会

（構成員：市町村、都市再生推進法人、都市開発事業者、道路・公園管理者、公安委員会、公共交通事業者等）

【計画期間】

概ね5年～10年程度（概ね5年ごとに評価等を実施）

【主な記載事項】

- ①活動区域 ②活動の基本的な方針 ③活動の内容及び実施主体
- ④活動に要する費用の負担の方法 ⑤活動のために講ずべき措置
- ⑥滞在者等の安全確保を図るために必要な措置
- ⑦活動の拠点となる施設等の整備及び管理に関する事項 ⑧計画期間

【活動に対する支援措置、特例措置】

関係者との協議の円滑化：官民協調で公共空間の活用等を推進

- ・道路の占用に向けた歩行者利便増進道路（ほこみち）の指定等の手続のワンストップ化
- ・都市公園の占用、飲食店、休憩所等の公園施設の設置・管理に関する特例
- ・エリア内の附置義務駐車施設の集約化等に関する特例

財源・人材の確保の促進：エリアマネジメントの自走化に向けた支援を強化

- ・計画に基づく業務に対する都市開発資金の無利子貸付け（エリアマネジメント融資）
- ・計画に基づく活動に係る拠点施設等の整備等に対する民都機構による金融支援
- ・活動の自主財源を確保する収益施設整備に対する予算支援（都市再生整備計画関連事業）

【①検討段階】 計画作成等にか かる支援

■官民連携都市再生推進事業

まちづくり推進活動計画の作成にかかる支援

支援対象：市町村都市再生協議会

対象事業：まちづくり推進活動計画の作成

※官民連携体制（エリアプラットフォーム）の構築、ビジョン作成など、初動期の支援も可能



エリアプラットフォーム構築に向けた勉強会

■都市再生整備計画関連事業（都市構造再編集中支援事業、都市再生整備計画事業、まちなかウォークブル推進事業）

自主財源を確保するための施設整備への支援

支援対象：市町村、市町村都市再生協議会

対象事業：地域創造支援事業（提案事業）によるエリアマネジメント活動の財源確保のための収益施設の整備

※まちづくり推進活動計画において、当該収益がエリアマネジメント活動に限って充当されることが明確化されている場合に限る

※都市構造再編集中支援事業・都市再生整備計画事業は、提案事業枠の上限を交付限度額の2割に嵩上げ

■メガニン支援事業、まち再生出資・社債取得事業、共同型都市再構築事業（民間都市開発推進機構による支援）

エリアマネジメントの拠点施設の整備等への金融支援

支援対象：民間都市開発事業者

対象事業：まちづくり推進活動拠点施設等（都市再生推進法人等がエリアマネジメントの活動拠点等として活用する事務所や会議スペース、イベントスペース等）の整備

※まちづくり推進活動計画において、整備するまちづくり推進活動拠点施設等を、相場より低い賃料で提供すること等が約されている場合に限る

※都市再生整備計画区域等において施行される国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に限る

都市再生法第29条等の改正

■まちづくり推進活動資金融資（エリアマネジメント融資）

エリアマネジメント活動に資する公共公益施設の整備等への金融支援（無利子貸付）

支援対象：都市再生推進法人

対象事業：公共公益施設（都市利便増進協定に基づくデジタルサイネージ、飲食施設等）の整備（整備に関連する取組を含む。）

※都市再生緊急整備地域の区域、都市機能誘導区域のうち駅から半径1kmの範囲内等の区域に限る

都市開発資金法第1条第6項等の改正

■共助推進型まちづくりファンド支援事業（民間都市開発推進機構による支援）

施設整備と併せて行うエリアマネジメント活動へのファンドを通じた助成

支援対象：民間都市開発事業者

対象事業：施設整備、施設整備と一体不可分のソフト事業、整備施設を活用したエリアマネジメント活動

【②実施段階】 計画に 基づく支援

【改正事項】ほこみち制度との連携 法第46条第14項等

- エリアマネジメントの推進の観点、ウォーカブルの取組強化の観点から、道路空間の活用にあたって必要なベンチ、オープンカフェ等に係る占用許可基準の緩和（無余地性の適用除外）にあたって、**歩行者利便増進道路制度（通称：ほこみち）を活用**することで、**道路空間の円滑な利活用のための連携**を図る。

ウォーカブル施策との連携 （滞在快適性等向上区域における特例）

＜活用イメージ＞

対象：公共公益施設の整備を重点的に図るエリア
条件：市町村が都市再生整備計画を策定し、滞在快適性等向上区域を設定



佐賀県佐賀市

（ほこみち制度を活用してにぎわいを創出した事例）

＜プロセス＞

事前に道路管理者・公安委員会等に協議し、歩行者利便増進道路の整備/利便増進誘導区域について、都市再生整備計画に記載する同意を得た上で、計画を作成

計画に基づき、工事が完了/計画の公表

道路管理者は、遅滞なく当該道路/区域をほこみちとして指定・利便増進誘導区域として指定

民間による公共空間の活用、駐車場との連携、占用特例の充実など、相乗効果を発揮

まちづくり推進活動計画の積極的活用 （まちづくり推進活動計画における特例）

＜活用イメージ＞

対象：公共公益施設の整備を重点的に図るエリア
又は立地適正化計画の区域
条件：市町村都市再生協議会がまちづくり推進活動計画を策定



柏の葉キャンパス

（既成市街地における道路空間の活用）

＜プロセス＞

協議会に道路管理者、公安委員会が参加

協議会として歩行者利便増進道路/利便増進誘導区域の指定に関する事項をまちづくり推進活動計画に記載

まちづくり推進活動計画公表時に、ほこみち指定/利便増進誘導区域の指定があったものとみなす（ほこみち指定・区域指定の手続きの円滑化）

協議会の場を最大限活用し、占用手続きの効率化・スピードアップを図る

整備と一体となった管理の促進 （都市再生整備等協定における特例）

＜活用イメージ＞

対象：都市再生緊急整備地域
条件：都市再生事業等に係る都市計画の案を作成する際に、都道府県又は市町村と施設の整備・管理を行う者の間で協定を締結



グラングリーン大阪

（都市開発事業による道路の整備）

＜プロセス＞

事前に道路管理者、公安委員会等に協議・調整し、歩行者利便増進道路の整備について記載する同意を得た上で、協定を締結

協定に基づき、当該道路の工事が完了

道路管理者は、遅滞なく当該道路をほこみちとして指定

計画段階から道路の活用について協議し、施設開業後のエリアマネジメントを円滑化