

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

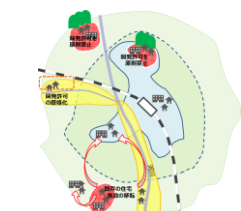
【都市再生特別措置法】

- 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

改正のポイント

- 地方部を中心に、人口減少が急速に進み、若者の地方離れが深刻化。民間投資の呼び込みによる地域の活性化に向け、地域の稼ぐ力の強化が急務。
- このため、これまで生活関連サービスの誘導を図ってきた立地適正化計画に、**インキュベーション施設等の業務支援施設やスタジアム等の集客施設を新たに位置づけ、まちなかへの集積を促進。**

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】

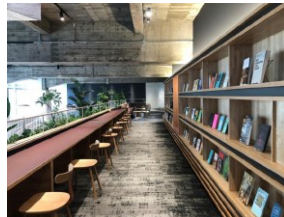
- 立地適正化計画に記載できる事項に、**特定業務施設等の誘導に関する事項を追加。**

—— 特定業務施設等の類型 ——

業務施設

オフィス、
地場産業関連工場 等

→群馬県前橋市
既存建築物のリノベーション
により働く場を創出



業務支援施設

インキュベーション施設、
コワーキングスペース等

→新潟県長岡市
様々な分野の人が集い、交流し、
活動する、開かれた場を形成



集客施設

ホテル、スタジアム・アリー
ナ、観光施設 等

→長崎県長崎市
市内中心部にアリーナ・ホテル等
を併設したスタジアムを整備し
にぎわい創出と地域活性化に貢献



- 地域の活性化に繋がる施設のまちなかへの集積を促進するため、次の支援措置を実施。

- ① 新たな都市計画(地域地区)として、**特定業務施設等誘導地区**を創設し、用途・容積率規制を緩和
- ② まちなかの業務施設立地への財政支援 **<予算>**
- ③ 民間都市機構による金融支援 **<予算>**

【対象】・民間事業者による、誘導対象の特定業務施設等の整備

・広活法に基づき都道府県が作成した広域的地域活性化基盤整備計画に位置付けられた拠点施設の整備

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明確化し、次の措置を法律に規定。**

- ① 都道府県が、**市町村からの求めに応じ**、高度医療機関の立地等について、**市町村相互間における必要な調整を行うこと**
- ② 複数市町村の区域にわたる都市計画区域に係る計画を作成するときは、**都道府県に対して意見聴取を行うこと**

改正のポイント

- 特定業務施設等を誘導するため**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**するとともに、事業環境の複雑化・多様化などに対応して、**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。**
- また、**民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限を延長し、地域における都市機能の集積・更新等を一層推進。**

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】

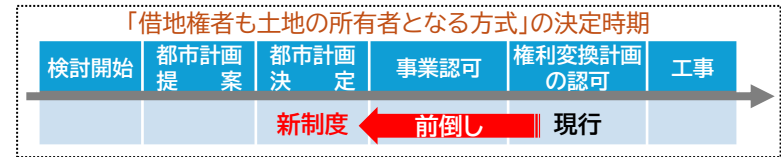
- 特定業務施設等の誘導を進めるため市街地再開発事業の施行区域に**特定業務施設等誘導地区**を追加。
- **所有者不明土地対策**として次の措置を実施。
 - ① 事業施行者が**所有者不明土地管理人等の選任請求(民法)の主体と認められることを法律に明確化**
 - ② **公示送達制度**について**所有者の氏名が不明な場合にも利用可能であることを法律に明確化**
 - ③ **市街地再開発促進区域内**の事業施行時において、区分所有法と同様に、地権者同意の対象から**裁判所の認定のあった所在等不明者を除外**

公示送達制度:書面送付先(住所)が不明の場合に公示で代替する制度。都市再開発法等に規定。
市街地再開発促進区域:法律により市街地再開発事業施行の努力義務が課せられる地域。
市街地再開発事業:耐火建築物の割合が低く、道路等の公共施設が少なく、土地利用が細分化されているなど、土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献する地区を対象とする法定事業。
土地区画整理事業:道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。

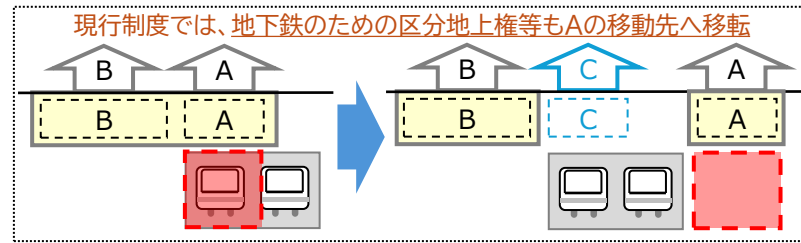
【都市再生特別措置法】

- 都市再生緊急整備地域(全国:55地域)において、民間都市機構による金融支援や税制上の特例措置の対象となる、**民間都市再生事業計画(民間都市再生プロジェクト)の大臣認定の申請期限を令和14年3月31日まで延長。**

- **借地権者も土地の所有者(共有者)となる方式の市街地再開発事業**について、当該方式の決定時期を**都市計画決定の段階に前倒し**できる制度の創設。
 (都市計画提案に基づいて都市計画決定される場合、事業の施行については、全地権者の合算2/3以上の同意で決定)



- 土地区画整理事業の施行地区に設定されている**公共公益施設のための区分地上権等**について、**事業施行によって移転することがないとする制度の創設。**



など

改正のポイント

- 地域の未来を担う若者等が、地元の魅力を実感しながら、まちへの誇りや愛着を高め暮らしていけるよう、**歴史・文化や景観・環境、自然等の地域固有の資産に根差したまちづくりを進めることが重要。**
- このため、**住民が愛着を持ち、地域の核となる建築物のリノベーション・活用を促進するための制度の創設、歴史まちづくり計画の対象拡充、景観再生を図る制度の創設等**により、地域のまちおこしを全国各地で推進。

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】

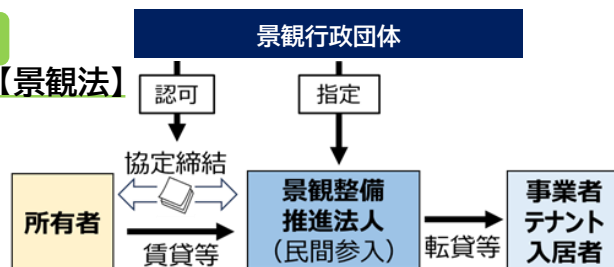
- 都市再生整備計画に地域固有の魅力を高める区域(固有魅力維持向上区域)を位置づけ、古民家や旧校舎等、**地域の核となる建築物をリノベーション・活用するための制度等**を創設。**<予算>**
- 当該区域内において、エリア価値を高める次の措置等を規定。
 - ① 住民等が利用し地域の核となる建築物(特定固有魅力形成建築物)の改築等の届出制度
 - ② 区域内の一連の建築物の整備・管理のための協定制

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**国の登録文化財や市町村の指定文化財等にも拡大**しつつ、文化財等を保存しながら進める面的な歴史まちづくりを**ハード・ソフト両面から支援**。**<予算>**

③ 良好な景観形成に向けた取組の充実

- **景観整備推進法人の指定を受けた民間会社等が、所有者に代わって建造物の改修・利活用等を行い、面的に景観再生を図るための協定制**を創設。**【景観法】**
- 都道府県に、**市町村間の調整権限を付与**し、広域的な景観形成を促進。



<①関連>核となる建築物・特定固有魅力形成建築物

改修前

旧徳永家住宅 (大阪府守口市)

・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)としての活用を予定

活用イメージ

※ **既存建築物の民間活用のための改修に対する支援を強化**(予算)

<②③関連>先行事例:群馬県前橋市・愛知県犬山市

【前橋市】

- ✓ 令和4年、歴史まちづくり計画認定
- ✓ 空き家など「遊休不動産」を対象としたリノベーションまちづくりに取り組み、景観再生を行っている。

【犬山市】

- ✓ 平成21年、歴史まちづくり計画認定
- ✓ まちづくり会社が、中心市街地の空き家・空き店舗を借り上げて改装し、FM放送や飲食店等が出店、犬山城下町の再生に取り組む。

改正のポイント

- 魅力ある都市(まち)をつくり、継続・発展させていくためには、地域での民間の活力を引き出し、官民協働の中で、まちを育てていくことが重要。
- このため、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の創設や適切かつ持続的なエリアマネジメントの確保に資する措置を講じることにより、官民連携によるまちの適切な維持・管理を推進。 ※民間事業者等が都市開発に合わせて行う公共公益施設の整備・管理等のこと。

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】

- 公共公益施設の整備・管理を担保する協定制度を創設し、公共空間等の日常的な維持管理や災害時の避難施設への活用、地域の賑わいイベントの実施、周辺の空き地の活用(隔地貢献)など、ソフト面を含む民間の多様な貢献を容積率緩和等で積極的に評価して、まちづくりに活用。

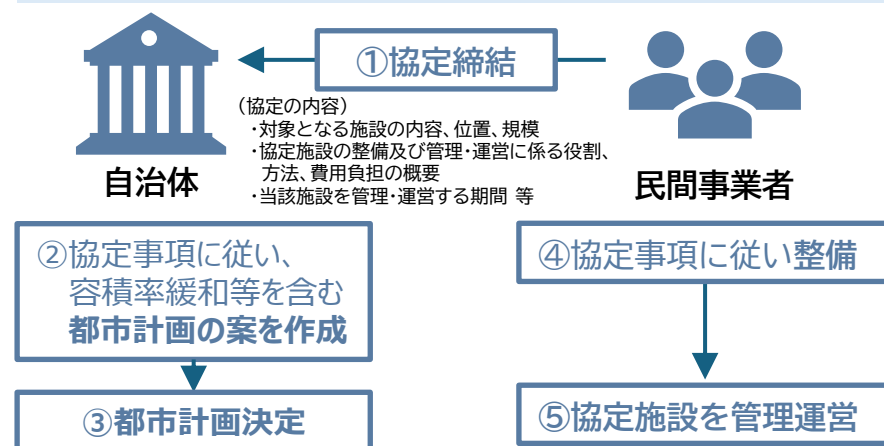
※特に、都市再生緊急整備地域(全国55地域)においては、協定に基づき、インベーション拠点等の公益的施設の固定資産税等の軽減や、まちづくり活動の拠点施設の整備への民間都市機構による金融支援を実施 **<税制・予算>**

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を「見える化」するための計画制度を創設し、関係者との協議の円滑化や財源・人材の確保を促進。
- 計画に基づき、次の支援措置を実施。
 - ① 計画に基づく業務に対する無利子貸付け **<予算>**
 - ② まちづくり活動の拠点施設の整備への民間都市機構による金融支援 **<予算>**

協定制度のイメージ



— 対象施設となる『公共公益施設』 — (大阪市)

公共施設



公益的施設



改正のポイント

- 近年、災害の発生が頻発化・激甚化する中、国民が安心・安全な暮らしを確保するためには、**都市の安全確保が急務**。このため、**居住や暮らしの誘導と密接にかかわる立地適正化計画との連携**を強化していくことが重要。
- 具体的には、**居住誘導区域から災害危険区域※を除外するとともに、まちへの来街者にも対応した防災施設整備のための防災指針の見直し**を推進。 ※建築基準法に基づき、地方公共団体が条例で指定。

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】

- 大雨等の災害の発生が頻発化・激甚化している状況を踏まえ、居住誘導区域から**災害危険区域の全域を除外**。

※今般の改正により、例えば、住宅の建築自体は禁止されていないが、平屋の建築が禁止されているエリアについて、新たに誘導の対象から除外



災害の危険が著しいエリアを居住誘導区域から除外し、安全性の高い都市の形成を促進

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】

- 立地適正化計画に記載する防災指針について、居住者に加え、**来街者の安全確保も含めた指針※に強化**。

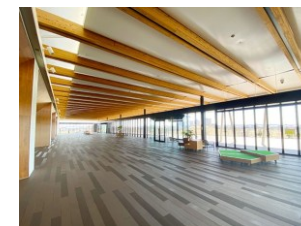
※例えば、居住者や来街者の避難に必要な防災施設(緑地・広場等の避難場所、備蓄倉庫、非常用発電施設等)の整備等を記載

- 防災指針に位置付けた**防災施設の維持管理に関する協定制度**を創設。

アリーナを地域の防災拠点として活用している事例



<防災備蓄倉庫>



<屋内避難スペースを確保>