

# 地方都市における民間のノウハウを 活用した都市開発事業の推進

## —都市再生特別措置法施行令の一部を改正—

国土交通省 都市局 まちづくり推進課

### 1. はじめに

人々の生活や経済活動の基盤となる都市は、急速な情報化、国際化、少子高齢化などの社会情勢に応じた変化が求められている。我が国の都市が世界から活動の場として選ばれるためには、多様性の確保に努めるとともに、都市機能の高度化や居住環境の向上を通じた都市の再生により、その魅力の向上と国際競争力の強化を図ることが急務となっている。

国土交通省は、平成14年に制定された都市再生特別措置法に基づき、都市再生緊急整備地域等<sup>\*1</sup>において民間事業者が行う一定規模以上の優良な都市開発事業について、その事業計画（以下、「民間都市再生事業計画」という）を認定し、都市の再生に資する民間事業者の取組を支援している。

都市再生緊急整備地域等は、北海道から沖縄まで全国に存在するが、地方都市と大都市では人口や経済規模等の要因により床需要が異なるため、実施される都市開発事業の規模や数に差がある。また、近年は地方都市を中心として人口減少や地域経済の停滞が著しく、今般の新型コロナウイルス感染症の影響も相まって一層厳しい状況にある。

こうした地域の実情を踏まえて、地方都市と大

都市それぞれのポテンシャルに応じた都市開発事業を支援するための仕組みを構築する必要性が高まっていたところ、令和5年3月に「都市再生特別措置法施行令の一部を改正する政令」が閣議決定され、同年4月に施行された。

本稿では、当該政令改正に至る経緯や改正内容について紹介する。

※1 政府が、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によって指定する地域を「都市再生緊急整備地域」という。令和5年9月1日時点で52地域が指定されており、指定地域は地方都市も含めて全国に存在している。このうち、都市の国際競争力の強化を図る上で特に市街地の整備を推進することが有効な地域として政令によって指定する地域を「特定都市再生緊急整備地域」といい、東京都や政令市などの大都市を中心として15地域が指定されている（図-1）。

### 2. 現行制度の概要

民間都市再生事業計画の認定制度とは、都市再生緊急整備地域等において、民間事業者が行う公共施設の整備を伴う優良な都市開発事業について、当該民間事業者の申請に基づき国土交通大臣が認定をし、事業の立ち上げ時のリスクや負担を低減する支援<sup>\*2</sup>を行うことで、都市再生の推進を図る制度である。この時、認定の対象となる都市

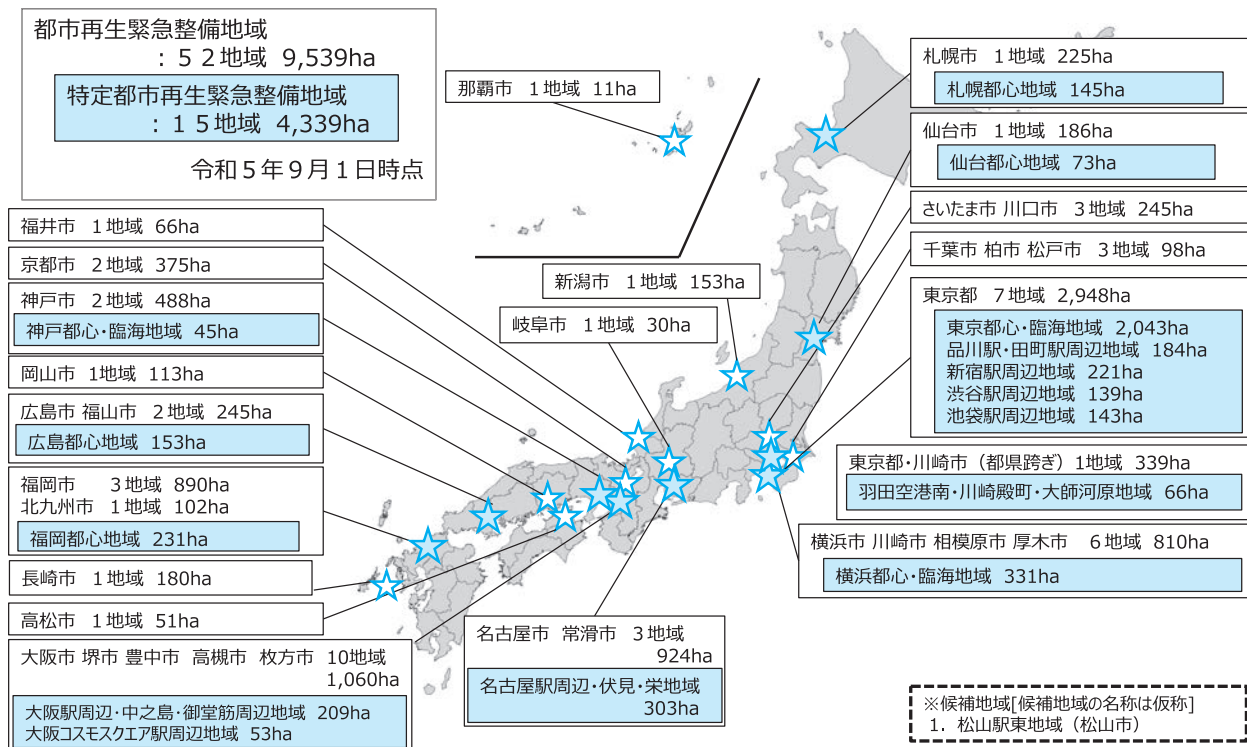


図-1 都市再生緊急整備地域等の指定状況

開発事業を、周辺地域に大きな波及効果を及ぼすものとする観点から、従来「原則1ha<sup>\*3</sup>以上」という規模要件を設定してきた。

※2 具体的には、下記の支援が存在する。

① 一般財団法人民間都市開発推進機構による金融支援

認定を受けた都市開発事業の施行に要する費用について、一定の要件を満たせば、一般財団法人民間都市開発推進機構から、公共施設等の整備費用等を限度として、貸付や社債取得の方法で金融支援を受けることができる。

② 都市再生促進税制による課税の特例措置

認定を受けた都市開発事業の施行に伴い取得する建築物等について、一定の要件を満たす場合には、所得税・法人税の割増償却、登録免許税の軽減税率、不動産取得税の課税標準控除、固定資産税、都市計画税の課税標準軽減等の特例措置を受けることができる。

※3 認定の申請を行う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以上となる場合は、0.5ha以上に規模要件が緩和される（以下、「隣接・近接特例」という）。

平成14年の制度創設以来、本認定制度により

延べ157件の民間都市再生事業計画を認定し、民間事業者による都市の再生に寄与する都市開発事業の実施を後押ししている（令和5年9月1日時点）。

### 3. 都市再生特別措置法施行令の改正

「2. 現行制度の概要」のとおり、民間都市再生事業計画の認定制度の規模要件は原則1ha以上であったところ、人口や経済規模が比較的小さい地方都市では、事業区域の面積が1haに満たない都市開発事業も多く、都市機能の高度化や地域の賑わいの創出に寄与する都市開発事業であっても、認定を受けることができず支援の対象外となるケースが生じていた。

こうした状況を踏まえ、都市再生特別措置法施行令の改正を行い、民間事業者が民間都市再生事業計画の認定を申請することができる都市開発事業の規模要件を、従来の原則1ha以上から0.5ha以上に緩和することとした。なお、大都市を中心とした特定都市再生緊急整備地域における都市開

発事業は、地方都市と比較して床需要が一定程度あると認められるため、規模要件は従来どおり原則1 ha以上としている（表-1）。

表-1 認定民間都市再生事業計画の事業区域の規模要件

都市再生緊急整備地域	特定都市再生緊急整備地域
(今回改正部分) 1 ha → 0.5 ha 以上	(変更なし) 原則1 ha 以上
	(変更なし) 隣接・近接特例の適用を受ける 都市開発事業 0.5 ha 以上

本改正により、地方都市の人口や経済規模等の地域のポテンシャルに応じた都市開発事業に対して認定を行い、金融・税制等の各種支援を実施す

ることが可能となった。

## 4. おわりに

今般の都市再生特別措置法施行令改正により、特に地方都市においては、これまでより幅広い都市開発事業に対して後押しを行うことが可能となり、地域の賑わいの創出による地域経済の活性化を通じた都市再生の促進が期待される。

今後も、我が国における都市の魅力の向上と国際競争力の強化を図るため、優良な都市開発事業に対する支援等の都市の再生に資する取組を後押ししてまいりたい。