

都市のランドデザインの構築手法

都市再生総合整備事業

【実績 = 全国18地区、平均約2,000ha】

～ 国土交通省の補助事業～
(H22より社会資本整備総合交付金に統合)

都市・居住環境整備重点地域の指定
(H20.12.26国土交通大臣指定)

都市・居住環境整備基本計画の策定
(H22.3.31長崎市・長崎県 決定)

特定地区(重点エリア)の整備計画
松が枝周辺エリア H23.3.31策定
長崎駅周辺エリア H23年度策定予定

個別の公共事業等の実施

面的整備事業等【国費率1/2】
(道路・公園・鉄道駅周辺施設・バスターミナル等)
地域生活基盤施設、高次都市施設等の整備【国費率1/3】
面的整備事業等の支障となる工場等の除却費等【国費率1/2】

個別事業のコーディネートの実施
(公共団体等) 国費率1/2

都市再生緊急整備地域

【実績 = 全国65地区、6,612ha】

～ 都市再生特別措置法に基づく制度～

都市再生緊急整備地域の指定
(政令指定 = 閣議決定)

民間都市再生事業計画の認定(国土交通大臣)

個別の民間開発事業等の実施

民間建設投資への金融措置
(民都機構による低利貸付、社債取得)
民間建築物への税制優遇
(不動産取得税・固定資産税の軽減等)
都市計画制度の特例
(容積率制限の緩和、提案制度等)
個別の公共事業等の実施(市)
旧まちづくり交付金【国費約45/100、5%アップ】
現:社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)

都市再生緊急整備地域指定のメリット

民間都市再生事業計画の認定（国土交通大臣）

個別の民間開発事業の実施

民間建設投資への金融措置

- ・ 民間都市開発推進機構からの低利貸付、社債の取得

民間建築物への税制措置

- ・ 認定事業者：所得税、法人税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税及び都市計画税の優遇
- ・ 事業区域内地権者：所得税、個人住民税及び法人税の優遇

都市計画制度の特例

- ・ 都市再生特別地区（容積率の緩和が可能。）、市街地再開発事業などの都市計画提案が可能となる。
- ・ その際の行政（都市計画決定権者）の処理期間は6ヶ月。

都市再生整備計画の策定（市が策定、国が交付金を交付）

市が主体となった公共事業等の実施

都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金） 国費率最大45%、5%のアップ

民間都市再生事業計画の事例

名称：高松丸亀町商店街民間都市再生事業

面積：約 1.4 ha

- 目的：中心市街地の活性化
- ・ 商業機能、居住環境の再生
 - ・ 賑わいと回遊性の創出
 - ・ 定住人口の増加促進

概要：A街区 市街地再開発事業
B街区・C街区 小規模連鎖型開発事業
小規模連鎖型開発事業とは丸亀町独自のタウンマネジメントプログラム。小規模な建て替えを連鎖的に実施。



A街区



B街区



C街区

民間都市再生事業計画

都市再生緊急整備地域として国の指定(=閣議決定、政令で指定)を受けた場合、指定エリア内で一定の要件を充たす民間都市再生事業計画を策定し、国の認定を受けることで、税制優遇措置等の支援を受けることができる。

対象となる事業について(市街地再開発事業との関係性)

民間企業による個別(又は共同)事業のケース

民間事業者が指定エリア内で個別に(又は共同で)事業を行う場合一定要件を充足すれば対象となり、民間都市再生事業計画の国の認定が受けられる。

- 民間都市再生事業計画が国の認定を得るための要件一定要件
 - 都市再生緊急整備地域の指定を行う際に都市再生の整備方針として定める地域整備方針に沿った内容であること。(都市再生緊急整備地域の指定を受けていないため、現時点では未策定)
 - 原則として1ha以上の民間開発であること。
- (例外として、当初0.5haの民間開発でも、その後の開発と合わせて1haとなる開発計画である場合は、0.5haでも対象)

・新天神地下街



(認定事業者)
福岡地下街開発(株)
認定年月日)
平成16年3月5日
商業施設等整備の事業者も同じ

民間事業者が個別又は共同
で認定を受けた例

・サッポロビール埼玉工場跡地(埼玉県川口市)



(認定事業者)
(株)イトーヨーカ堂
(株)サッポロスポーツプラザ
東武鉄道(株) ほか
認定年月日)
平成17年3月11日
商業施設等整備の事業者も上記を含む

市街地再開発事業のケース

市街地再開発事業についても、事業主体(所有)が民間であれば、他の民間開発と同様に一定要件を充足すれば対象となり、民間都市再生事業計画の国の認定が受けられる。

・高松丸亀町商店街(A街区)



認定事業者)
高松丸亀町商店街振興組合、
高松市丸亀町商店街の市街地再開発組合
認定年月日)
平成18年1月25日
商業施設等整備の事業者は再開発組合

組合等で認定を受けた例

・高松丸亀町商店街(B・C街区)



認定事業者)
高松丸亀町商店街振興組合、
高松市丸亀町商店街の市街地再開発組合
高松丸亀町まちづくり株式会社
認定年月日)
平成20年3月31日(変更:まちづくり会社追加)
商業施設等整備の事業者はまちづくり会社

高松丸亀町商店街が、民間都市再生事業計画の国認定を受けた主目的は、民間都市開発機構の金融支援を受けること。

市街地再開発事業には様々な税制優遇措置があるため、民間都市再生事業計画として認定を受けたことで新たに軽減されたのは⁴登録免許税と不動産取得税のみ(B・C街区のまちづくり会社分)