

令和 8 年 3 月 10 日
都市局 都市計画課
まちづくり推進課
市街地整備課
公園緑地・景観課
国土政策局 地方政策課

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」を閣議決定 ～地域への民間投資の呼び込みと個性ある都市空間の実現に向けて～

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ための「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」が、本日、閣議決定されました。

1. 背景

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なっています。また、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します。

このため、地域の稼ぐ力の強化や、まちの魅力磨き上げを通じ、地域への民間投資の呼び込みや、個性ある都市空間の実現を図ることが必要です。

2. 改正案の概要

(1) 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

- ①立地適正化計画に特定業務施設等の誘導を位置づけ
- ②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
- ④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

(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
- ②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
- ③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
- ④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

(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
- ②エリアマネジメント活動に関する計画制度を創設

(4) 都市の安全確保

- ①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
- ③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

【問い合わせ先】

<全般、(1)①②・(4)関係>

都市局都市計画課 三浦、窪田

代表 03-5253-8111（内線32-682、32-683）、直通 03-5253-8409

<(1)④・(2)①・(3)関係>

都市局まちづくり推進課 原澤、奥野、下山

代表 03-5253-8111（内線30-612、32-535、32-533）、直通 03-5253-8406

<(1)③関係>

都市局市街地整備課 岡野、岡田

代表 03-5253-8111（内線32-752、32-725）、直通 03-5253-8414

<(2)②③④関係>

都市局公園緑地・景観課 寺岡、上妻

代表 03-5253-8111（内線32-932、32-984）、直通 03-5253-8954

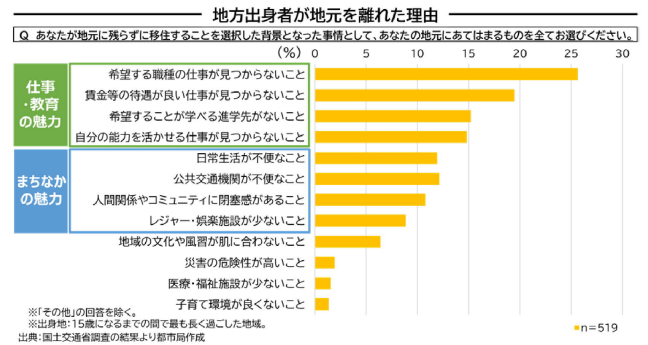
<(1)①関係（広活法関係のみ）>

国土政策局地方政策課 酒井、植木

代表 03-5253-8111（内線 29-403、29-431）、直通 03-5253-8369

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



法案の概要

1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

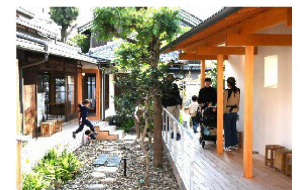
- ① まちなかでの業務施設等の立地促進【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、広活法】
 - 立地適正化計画に**特定業務施設等(オフィス、インキュベーション施設、集客施設等)**の誘導を位置づけ、用途・容積率の緩和制度の創設や施設整備への金融支援を実施<予算>
- ② 広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保【都市再生特別措置法】
 - **都道府県**に、立地適正化計画に関する**市町村間の調整権限**を付与
- ③ 都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進【都市再開発法、土地区画整理法、都市再生特別措置法】
 - 特定業務施設等誘導地区での市街地再開発事業の施行等を可能とするとともに、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



<まちなかのイノベーション拠点>
(新潟県長岡市)

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>
- 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



<既存建築物のリノベーション>
(大阪府守口市)

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

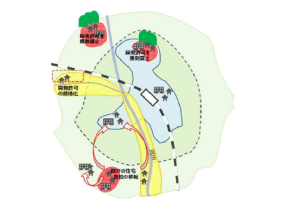
- ① 民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進【都市再生特別措置法】
 - 民間の公共貢献のインセンティブの確保と合わせた**公共公益施設の整備・管理に関する協定制**度を創設<税制・予算>
- ② 適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保【都市再生特別措置法、都市開発資金法】
 - **エリアマネジメント活動に関する計画制度**を創設し、計画に基づく業務に対する無利子貸付けや活動拠点となる施設整備への金融支援、道路・公園の利活用の円滑化等を実施<予算>



<環境面やソフト面に配慮した都市再生>
(大阪市)

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>

【施行期日】 公布の日から6月以内施行 ※1. ③のうち一部の規定は公布の日から1年以内施行