

5. 都市再生緊急整備地域

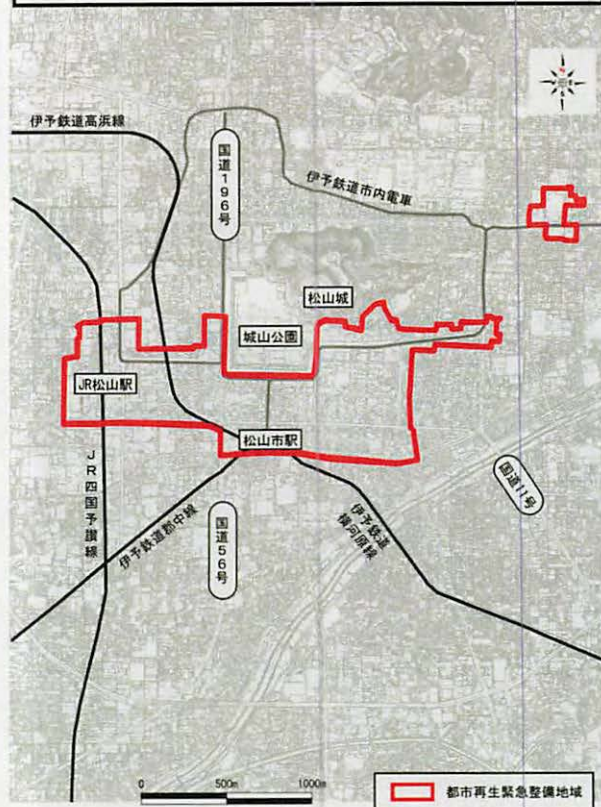


松山城周辺地域

地域整備方針：都市再生の目標・方針

区域図：都市再生緊急整備地域として政令指定すべきエリア

松山城周辺地域 <135ha> (区域図)



地域整備方針の目標

■【整備の目標Ⅰ】（定住）

松山ならではの歴史・文化等の地域資源を生かし、市民が住み続けたいと思う、
歩いて暮らせる快適で豊かな都市空間を創出

■【整備の目標Ⅱ】（経済）

商業業務機能や観光・国際交流機能の集積と脱炭素への取組を強化し、
様々な人や企業が集い・交流できる空間を創出することで、
地域経済を活性化

■整備の目標Ⅲ】（災害）

災害に強い・安心なまちづくりを推進し
大規模災害等にも耐えられる都市環境を形成

■整備の目標Ⅳ】（交通）

バスや鉄道などの公共交通をはじめ、様々な交通手段がシームレスにつながり、
年齢や身体機能等に関わらず
誰もが安全で快適に移動できる環境を創出

5 都市再生緊急整備地域

5-3 特例措置

都市再生緊急整備地域における特例措置

法制上の支援措置

■都市再生特別地区

都市再生に資する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% → 1900% 等



大洲北地区（大分県）
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の都市再生特別地区の都市計画に位置づけることで、道路の付随性、用途を問わず、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都市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建築物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

■国庫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づ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。

■官民連携まちづくり再生推進事業

官民の様々な人材が集ま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前・他進システム構築に向けた取組を協力的に支援。

■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き、ソフト対策等への支援。

金融支援

■認定民間都市再生事業が対象

■民間都市開発推進機構によるメゾン支援

都市再生緊急整備地域内において、民間事業者が行う、公共施設等の整備を伴い、環境に配慮した都市開発の整備に対し、支援を行う。



税制支援

■認定民間都市再生事業が対象



建築物への措置
・所得税、法人税
・登録免許税
・不動産取得税

土地への措置
・不動産取得税

公共施設等への措置
・固定資産税
・都市計画税

■所得税・法人税：5年間で2割（5割）割増徴

■登録免許税：建築物の保存登記について0.4%を0.35%（0.2%）に軽減

■不動産取得税：課税標準から1/5（1/2）を控除（※参照基準）

■固定資産税・都市計画税：課税標準を5年間で3/5（1/2）に軽減（※参照基準）

※参照基準は特定都市再生緊急整備地域内の場合と特例

○認定民間都市再生事業

■事業の要件

- 都市開発事業（公共施設の整備を伴うものに限る。）であること。

※「公共施設」とは、道路、公園、広場、緑地等。行政主体に移管するものに限らない。

- 都市再生緊急整備地域内で行うものであること。
- 都市再生緊急整備地域の**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もの**であること。
- 事業区域の面積が**0.5ha以上**であること。
(都市再生緊急整備地域の場合)

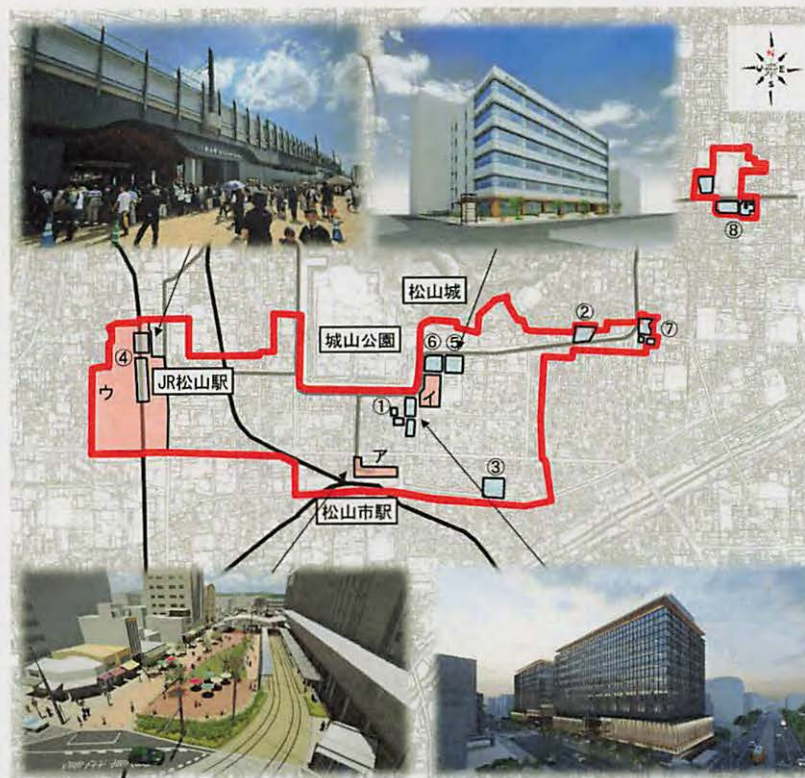
■認定の基準

- 事業が、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・公共施設等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、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。
- 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。

出典：民間都市再生事業計画の認定について（令和5年4月）

○法制上の支援措置

- 都市再生特別地区を定めることで、容積率制限の緩和等が可能。
- 都市再生特別地区に位置づけることで、道路上空に建築物を建てる事が可能。
- 都市再生事業を行おうとする者は、都市再生事業を行うために必要な都市計画の提案が可能。



都市開発事業

- ① (仮称) いよぎん新本社ビル建替
(新本館・新南館新築) プロジェクト
- ② (仮称) 一番町一丁目・歩行町一丁目地区
第一種市街地再開発事業
- ③ (仮称) 湊町三丁目C街区地区第一種市街地
再開発事業
- ④ 未定 (JR四国)
- ⑤ NTT西日本 新四国支店ビル(仮称)新築工事
- ⑥ (仮称) NTT松山一番町プロジェクト
- ⑦ (仮称) 愛媛銀行本店周辺地区土地区画整理事業
- ⑧ (仮称) 県民文化会館南側県有地活用事業

公共施設整備

- ア 松山市駅前広場整備事業
- イ 松山市新庁舎整備事業
- ウ 松山駅周辺土地区画整理事業