

広島都心地域における 都市再生緊急整備地域／特定都市再生 緊急整備地域の概要

令和 3 年 4 月
広 島 市

目 次

1	都市再生緊急整備地域／特定都市再生緊急整備地域とは.....	1
2	地域指定のメリット	2
	(1) 都市計画に関する特例	2
	① 都市再生特別地区	2
	② 道路の上空利用のための規制緩和	3
	＜参考＞ 都市計画提案制度について	4
	(2) 税制上の特例措置及び民間都市開発推進機構からの金融支援	5
	① 税制上の特例措置	5
	② 民間都市開発推進機構からの金融支援	5
	＜参考＞ 民間都市再生事業計画とは	6
3	区域図.....	7
4	地域整備方針	8
5	相談窓口	10

1 都市再生緊急整備地域／特定都市再生緊急整備地域とは

都市再生緊急整備地域とは、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、都市再生特別措置法に基づき、国が政令で定める地域のことです。(都市再生特別措置法第2条第3項)

また、特定都市再生緊急整備地域とは、都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として都市再生特別措置法に基づき、国が政令で定める地域のことです。(都市再生特別措置法第2条第5項)

広島市では、平成15年に広島駅周辺地区、平成30年に紙屋町・八丁堀地区が都市再生緊急整備地域に指定されていましたが、令和2年9月に両地区を「広島都心地域」に統合した上で、新たに、その一部が特定都市再生緊急整備地域に指定されました。

<参考>

都市の再生とは

近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に我が国の都市が十分対応できたものとなっていないことに鑑み、これらの情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図ることです。(都市再生特別措置法第1条)

都市開発事業とは

都市における土地の合理的かつ健全な利用及び都市機能の増進に寄与する建築物及びその敷地の整備に関する事業（これに附随する事業を含む。）のうち公共施設の整備を伴う事業のことです。

(都市再生特別措置法第2条第1項)

なお、「公共施設」とは、道路、公園、広場その他政令で定める公共の用に供する施設のことです。(都市再生特別措置法第2条第2項)

※ 公共施設は行政に移管するものに限りません。

2 地域指定のメリット

(1) 都市計画に関する特例

① 都市再生特別地区

都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域については、都市計画に、都市再生特別地区を定めることができます。(都市再生特別措置法第36条第1項)

都市再生特別地区では、既定の用途地域等による用途規制、容積率制限、斜線制限、日影規制等を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることが可能となります。

本市における適用事例（広島駅周辺地区）



② 道路の上空利用のための規制緩和

都市再生特別地区に関する都市計画には、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設を行うことが適切であると認められるときは、当該道路の区域のうち、建築物等の敷地として併せて利用すべき区域を定めることができます。

(都市再生特別措置法第36条の2)

このため、都市再生特別地区では、道路の付け替え、廃道を行わず、道路上空に建築物を建てることが可能となります。

適用事例（大阪市）



阪神百貨店及び新阪急ビルの建替えに当たり、2つの敷地を隔てる道路の上空を利用し、1つの建築物（阪神梅田本店）を建設

<参考>

都市計画提案制度について

都市再生緊急整備地域内において、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の所有者等又は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した都市開発事業等を行おうとする者は、都市再生特別地区等の都市計画の決定等について、広島市に提案することができます。

【主な要件】

- ・ 提案に係る区域が、0.5ha 以上※の一団の土地であること。
- ・ 提案する都市計画素案の内容が、都市計画法第 13 条その他の法令の規定に基づく都市計画の基準に適合していること。
- ・ 提案する都市計画素案の対象となる区域内の土地所有者、借地権者の 3 分の 2 以上の同意が得られていること、かつ、同意を得られた土地の総地積の合計が区域内の総地積の 3 分の 2 以上となること。

※整備対象でない公共施設は含まない。(本市取扱)

本市における適用事例（広島駅周辺地区）

若草地区（都市再生特別地区・市街地再開発事業）

広島駅南口 C ブロック地区（都市再生特別地区・市街地再開発事業）

※本市の都市再生緊急整備地域における特例 (令和 2 年 2 月 2 8 日条例施行)

本市の都市再生緊急整備地域における、都市再生特別地区及び市街地再開発事業（都市再生特別地区と併せて計画提案が行われるもので、当該計画提案に係る区域が当該都市再生特別地区に係る区域内にあるものに限る。）について、土地所有者等が都市計画法第 21 条の 2 に基づく都市計画提案を行う場合については、条例により、上記の要件のうち提案に係る区域が 0.2ha 以上に緩和されます。

(2) 税制上の特例措置及び民間都市開発推進機構からの金融支援

都市再生緊急整備地域の区域内における都市開発事業が、民間都市再生事業計画として国土交通大臣に認定された場合、一定の支援を受けることができます。特定都市再生緊急整備地域では、一般の都市再生緊急整備地域よりも支援の内容が拡充されます。

① 税制上の特例措置

所得税・法人税	5年間 2.5 (5) 割増償却
登録免許税	建物の保存登記について本則 4/1,000 を 3.5/1,000 (2/1,000) に 軽減
不動産取得税	課税標準から広島県の条例で定め る割合の 4/5 (1/2) に軽減
固定資産税 ・都市計画税	5年間課税標準から広島市の条例で 定める割合の 3/5 (1/2) に軽減

() 内は特定都市再生緊急整備地域における特例措置内容

② 民間都市開発推進機構からの金融支援

金融機関からの融資を受けにくいミドルリスク資金（元利金の支払が後順位となる特約が付された貸付け等の資金）について、貸付や社債取得を行うメザニン支援を受けることができます。

貸付	償還期間 20 年以内
社債取得	償還期間 10 年以内

<参考>

民間都市再生事業計画とは

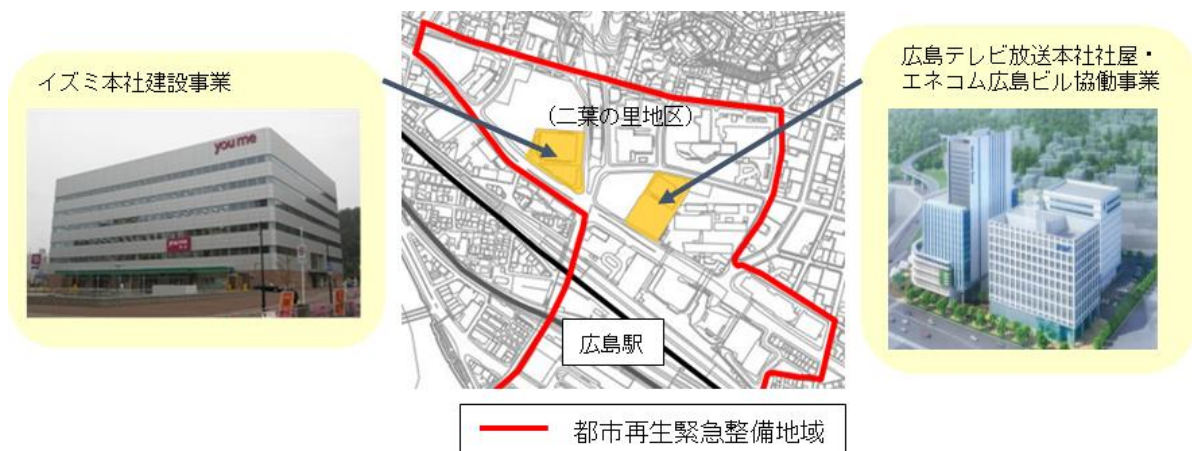
民間事業者が作成し、国土交通大臣が認定する計画のことで、認定の要件は以下のとおりです。

【主要要件】

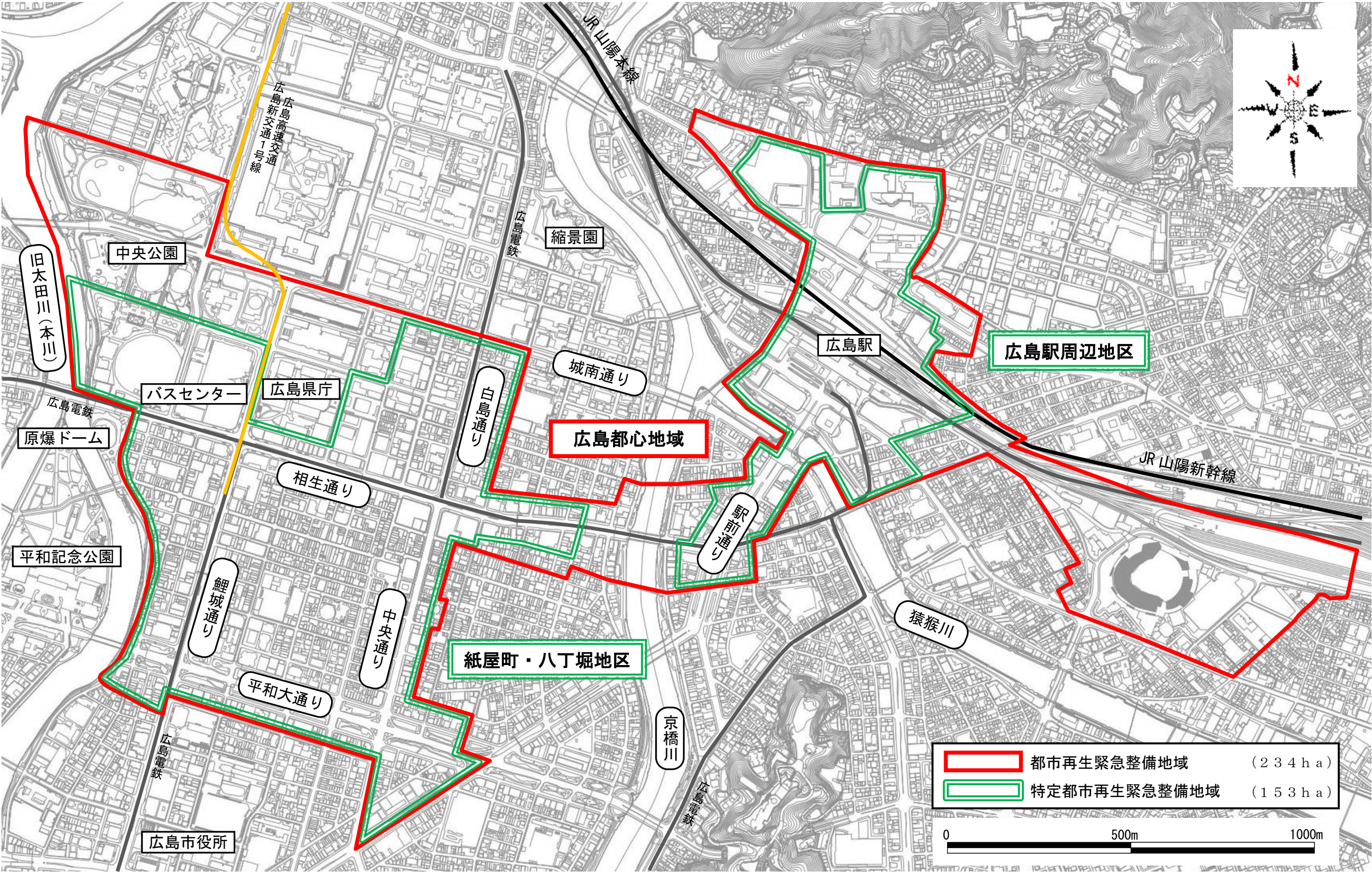
- ・ 都市再生緊急整備地域内で行う都市開発事業であること。
- ・ 都市再生緊急整備地域の地域整備方針に定められた都市機能の増進を主たる目的とするものであること。
- ・ 事業区域の面積が 1ha 以上 であること。

ただし、当該都市開発事業の事業区域に隣接し、又は近接して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 以上となる場合にあっては、0.5ha 以上とする。

本市における適用事例（広島駅周辺地区）



3 区域図



4 地域整備方針

地域名称	整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項
広島都心地域	<u>〔都市再生緊急整備地域〕</u> ○広島駅周辺地区及び紙屋町・八丁堀地区を都心の東西の核と位置付け、都市機能の集積・強化を図ることにより、それぞれが活力とにぎわいのエンジンを持ち、相互に刺激し高めあう「楕円形の都心づくり」を強力に推進 ○このため、紙屋町・八丁堀地区と広島駅周辺地区がそれぞれの特性を生かして、国内外から多くの人や企業を惹きつける都市機能の更なる集積・強化を図るとともに、両地区の連携強化に資する利便性の高い公共交通ネットワークを構築することなどにより、これらの相乗効果が生み出す新たな交流とにぎわいにあふれた一体的な都心空間を形成 ○併せて、建築物の不燃化や耐震化等により災害に強い安全・安心なまちづくりを推進し、本市への影響も想定されている南海トラフ地震等にも耐え得る都市環境を形成 （紙屋町・八丁堀地区） ○平和を象徴する世界遺産・原爆ドーム、平和記念公園に連なる平和大通り及び河岸緑地の豊かな水と緑に囲まれるとともに、中四国地方最大の業務・商業集積地である地域特性を生かして、更新時期を迎える建築物の建替えに合わせた敷地の共同化、土地の高度利用及び業務・商業・文化・宿泊等の都市機能の充実・強化等により、国際平和文化都市の都心にふさわしいにぎわいと交流、さらに革新性が高いビジネス機会を生み出すまちづくりを推進 （広島駅周辺地区） ○乗降客数の中四国地方で最も多いＪＲ広島駅を擁する広域交通結節点である地域の特性を生かして、高次商業・業務機能や高質な居住機能等の都市機能の充実・強化等により、広島市の陸の玄関にふさわしい風格あるまちづくりを推進 ○また、猿猴川に面した地区において、「水の都ひろしま」にふさわしい魅力ある水辺空間を生かした回遊性のあるまちづくりを推進	○国際的なビジネス環境の形成に資する高規格オフィスの実現等による業務機能の高度化 ○広域的な集客を促進する高次商業機能の充実・強化 ○国内外から多くの人を惹きつける MICE・宿泊機能や観光・文化・情報発信機能の充実・強化 ○官民連携による公共空間を活用したにぎわいと交流機能の強化 ○高次都市機能の集積や交通の利便性を生かした、多様なライフスタイルに応じた都心居住を推進するための高質な居住機能を強化 ○大規模災害時の避難場所や延焼防止となるオープンスペースの確保による防災機能の強化 ○広島駅前において、人々が憩い、交流できる快適な市街地を形成するため、交通結節機能、歩行者交通機能を強化	○広域的な公共交通ネットワークの充実・強化のための結節点の整備並びに瀬戸内海の沿岸部・島しょ部とを結ぶ水上交通拡充のための乗降場の整備 ○ペDESTリアンデッキをはじめとする都心を歩いて楽しく回遊できる歩行環境の整備や、自転車車で快適に移動できる環境の整備を推進 ○建替えに合わせて歩道状や広場状のオープンスペースや緑地の確保を推進 ○平和大通りや旧市民球場跡地等の新たな魅力とにぎわいの創出に資する公共空間を含めた環境整備 ○中央公園等の公共施設群の高次文化機能等の充実を図るための施設整備 ○広島駅周辺において、都市開発事業による歩道状空地や河岸緑地の整備と合わせた水際の遊歩道の確保により、回遊性と親水性のある歩行者ネットワークを形成 ○広島高速１号線を介して山陽自動車道と都心を直結する広島高速５号線（東部線）を整備 ○広域的な交通利便性の向上に資する都市計画道路常盤橋若草線の拡幅整備 ○広島駅とのアクセスの向上に資する都市計画道路駅前大州線の拡幅整備 ○広島市民球場周辺の円滑な交通処理に資する道路等の整備 ○広島駅から広島市民球場周辺への回遊性を高める歩行者空間の充実・強化	○広島ならではの自然・歴史・文化・芸術等の地域資源を生かし、広島の顔となる風格ある良好な都市景観を形成しつつ、「水の都ひろしま」にふさわしい水と緑を生かした潤いとにぎわいのある水辺空間を形成 ○まちのルールづくりや施設の管理運営等ハード・ソフトの両面に渡り、良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための活動を地域が主体的に行うエリアマネジメントの促進 ○若者を始めとした多様な人材、資金、情報等を集積・結合させるため、イノベーションエコシステム（拠点となる場の整備、産学官等が相互につながり、絶え間ないイノベーションが創出される環境）を形成 ○地域の活性化やまちづくりの推進に資する事業へのクラウドファンディング等新たな投資手法の活用検討 ○Hiroshima Free Wi-Fi プロジェクト、観光サイン等のリニューアル等による外国人旅行者へのホスピタリティの向上 ○オープンスペースの緑化、省エネルギー設備の導入促進等による低炭素なまちづくりの推進 ○歩道の拡幅や建物内のバリアフリー化、誰にも分かりやすい案内サインの設置等によるユニバーサルデザインの推進 ○大規模災害発生時における避難施設の確保による滞留者等の安全確保の推進 ○オープンカフェの設置やイベントの開催等による平和大通りを活用したにぎわいの創出 ○原爆ドームのバッファゾーン等の建築物については、広島市景観計画に基づく世界遺産の周辺にふさわしい形態意匠にするとともに、「景観法に基づく届出等に係る事前協議に関する取扱要綱」（見直しがあった場合は、その見直し内容を含む）に定める高さ基準を遵守した都市開発事業を誘導 ○二葉山や社寺など自然や歴史性に配慮した都市空間を形成する都市開発事業の促進

地域名称	整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項
広島都心地域	〔特定都市再生緊急整備地域〕 ○「世界に誇れる『まち』広島」の実現に向け、世界恒久平和を目指す平和記念都市としての国際的知名度と水と緑に囲まれた美しい都市景観を最大限に生かし、平和の尊さと「水の都ひろしま」を実感できる豊かな文化と人間性を育む、国際平和文化都市としての都市づくりを推進 ○このため、国内外から更に多くの人や企業を惹きつける大規模オフィスやコンベンション施設、ホテル等、グローバル企業・高度外国人材の受入れやインバウンドの増大、国際会議等のM I C Eの需要に対応できる次世代の社会を見据えた国際水準の都市機能の集積・強化を推進 ○併せて、都心の東西の核である広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区における都市機能の充実・強化が相乗的に効果を発揮できるよう、両地区の連携強化やアクセス性の向上に資する利便性の高い公共交通ネットワークの構築などにより、人が中心となる都心空間を形成 （紙屋町・八丁堀地区） ○都心の西の核である紙屋町・八丁堀地区については、欧米豪を中心に年間40万人以上の外国人が訪れる平和記念資料館や世界遺産の原爆ドームがある平和記念公園を擁する地域として、国際的知名度や水と緑に囲まれた美しい都市景観を生かした更なる誘客やM I C Eの誘致に資する都市機能の充実・強化、海外からの高度人材の確保に向けた環境整備など、国際競争力の強化に向けた取組を推進 （広島駅周辺地区） ○都心の東の核である広島駅周辺地区については、乗降客数が中四国で最も多い旅客施設であるJ R広島駅を擁する地域として、空の玄関である広島空港とのアクセス性向上による広域的な交通結節点機能の強化を図るとともに、駅前広場の再整備等による周辺の開発事業等と連携した回遊性の向上を図るなど、新たな人の流れを生み出すことによるにぎわいの創出に向けた取組を推進 ○また、国際競争力強化に資する多様な都市機能の充実・強化や「水の都ひろしま」の玄関としての水辺づくりの推進により、国際平和文化都市の「顔」となる陸の玄関にふさわしい都心空間を形成	○世界に通用するラグジュアリーホテルを始め、都心を訪れる様々な人や企業それぞれの滞在ニーズを踏まえた多様な宿泊機能を充実・強化 ○交通利便性の高い都心幹線道路沿道におけるコンベンション機能を充実・強化 ○ワークライフバランスに資する職住近接や、高度外国人材のための良質な滞在空間、通勤ファミリー向けマンションやビジネス支援型マンションの提供など、高次都市機能の集積や交通の利便性を生かした都心居住を推進 ○集中豪雨による浸水など災害被害を最小限に抑え早期復旧を可能とする高水準のB C P対策や、大規模災害時における外国人観光客等を含む帰宅困難者の安全な滞留にも対応できるよう、防災機能を充実・強化 ○新たな価値を生み出す高度人材を世界から惹きつけられるよう、国内外の情報サービス業を始めとした都市型サービス産業、調査・企画や研究開発部門等の本社機能などの誘致に資する高規格オフィスの実現等により、業務機能を充実・強化 ○国内外の来訪者等が広島ならではのおもてなしを実感することで更なる誘客につながるよう、都市開発事業で整備されたオープンスペースも活用しながら、多様な交流を図るための商業機能を充実・強化 ○紙屋町・八丁堀地区の活性化に向けたリーディング・プロジェクトとして、広島商工会議所ビルの移転を伴う市営基町駐車場周辺での再開発を推進 ○グローバルな投資を促進するため、創業・ベンチャーの支援、医療・福祉、環境・エネルギー、観光などの成長分野の育成支援や新分野の創出に資する業務機能を充実・強化 ○国際平和文化都市の「顔」となる陸の玄関にふさわしい、水辺空間も活用した魅力的な商業機能を充実・強化	○紙屋町・八丁堀地区と広島駅周辺地区を結ぶ路面電車の定時性・速達性や沿線地域の利便性の確保のため、J R西日本が計画している駅ビルの建替えと連携し、路面電車を駅ビルの2階レベルに高架で進入させる駅前大橋ルートや、市内中心部を環状で結ぶ循環ルートを整備するとともに、県内外の主要都市とのアクセス性の向上を図るため、両地区の交通結節点の機能を充実・強化 ○国内外からの来訪者や市民が水辺空間も含めた都心を安全で快適に回遊できる「居心地が良く歩きたくなるまちなか」となるよう、人が中心となる都心回遊ネットワークを形成 ○建替えにあわせて、国内外からの来訪者や市民が気軽に憩えるデザイン性に優れ洗練された公共空間を整備し、官民連携による多様な面的活用を推進 ○旧広島市民球場跡地においては、誰もが訪れてみたいと感じる広島の新たな「顔」となる空間を目指し、民間活力を活用したイベント広場などの整備を推進 ○訪日外国人を含む平和記念公園の来訪者など誰もが水辺空間の潤いやまちのにぎわいを感じながら安心して楽しく回遊できるよう、民間活力を活用した平和大通りのにぎわいづくりを進めるとともに、平和記念公園と、旧広島市民球場跡地やサッカースタジアム建設予定地、広島城を含む中央公園、紙屋町・八丁堀地区の中心部とを相互に結ぶトライアングルの回遊ルートを形成 ○駅前大橋ルートの整備により廃止される路面電車の走行空間を再整備し、にぎわいや快適な都市環境を創出 ○訪日外国人を含む利用者の利便性向上の観点に立った公共交通ネットワークの形成を図るため、駅周辺に点在するバスの乗降場を集約するなどの駅前広場を再整備 ○広島駅南口広場を再整備し、広島駅南口Aブロック・Bブロック・Cブロック、建替え計画のある広島東郵便局方面へのペデストリアンデッキにより、駅自由通路とつながる2階レベルの歩行者ネットワークを構築 ○河岸緑地の整備や駐輪場移設の検討など、水辺空間の整備・活用によりにぎわいを創出 ○リムジンバスによる広島駅から広島空港へのアクセス改善や、広島駅周辺地区の開発促進に資する広島高速5号線を整備	○増加する外国人観光客の受入環境の向上を目指し、多言語化を始めとする観光サインの整備や、Hiroshima Free Wi-Fiの拡充を図るとともに、外国人が滞在・生活しやすい多文化共生のまちづくりを推進 ○大規模な地震などの災害が発生し、交通機関が運行を停止した場合に、帰宅困難者が一時的に滞在するための施設や災害時帰宅支援ステーションの活用などにより、主に交通結節点付近で発生する帰宅困難者や徒歩帰宅者の安全確保を推進 ○グローバルM I C E都市としてM I C E施設の充実を図るとともに、都心における新たなポストコンベンションの場の創出など魅力的な都心空間づくりを推進 ○A I ・I ｏT等のI C Tを利活用した新技術が必要に応じて取り入れながら、移動しやすく利便性の高い、持続可能な交通サービスを提供するなど、Society5.0の実現を見据えたまちづくりを推進 ○海外からの高度人材の確保や若年層の定着に資するよう、教育・研究機能を含むイノベーションエコシステムを充実・強化

5 相談窓口

内 容	所管課等	電 話
紙屋町・八丁堀地区における都市再生緊急整備地域の概要や制度全般に関する総合相談	都市整備局都市機能調整部 紙屋町・八丁堀地区活性化担当	(082) 504-2766
(広島駅周辺地区について)	(広島駅周辺地区活性化担当)	(082) 504-2791
都市再生特別地区などの都市計画に関すること	都市整備局都市計画課	(082) 504-2268
市街地再開発事業に関すること	都市整備局都市機能調整部 市街地再開発担当	(082) 504-2322
建築物の建替えに関すること	都市整備局指導部 建築指導課	(082) 504-2287
民間都市再生事業計画の認定に関すること	国土交通省都市局 まちづくり推進課	(03) 5253-8127
民間都市再生事業計画に対する金融支援に関すること	民間都市開発推進機構 企画部企画課	(03) 5546-0797