



TOPIC 1 都市再生特別措置法などの改正を閣議決定

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」が閣議決定された。

都市再生特別措置法は、都市の機能の高度化、居住環境の向上を図ることを目的に2002年に施行。老朽化建物の建て替えや都市機能向上の支援、民間投資の誘導、土地の有効活用が進められてきた。

ただ、同法の制定から約四半世紀が経つなかで社会情勢は大きく変化していることから、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ため、都市再生特別措置法をはじめ都市再開発法、都市計画法、土地区画整理法、歴史まちづくり法、景観法、建築基準法を改正するものだ。

改正法は、大きく①都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化、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、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、④都市の安全確保、という4つが大きな柱。

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案の概要

都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

- まちなかでの業務施設等の立地促進
- 広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保
- 都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進

地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進

- 地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進
- 地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくりの拡充
- 良好な景観形成に向けた取組の充実

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

- 民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進
- 適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保

都市の安全確保

- より安全な市街地への居住の誘導
- 災害時における居住者、来街者の安全確保

このなかでも住産業の視点から特に注目されるのが「地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進」だ。

具体的には、都市再生整備事業に、地域固有の魅力の維持向上を図る区域を位置付け、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する。

TOPIC 2 住宅地、商業地とも5年連続で地価上昇

国土交通省が発表した令和8年1月1日時点の地価公示は、全用途・住宅地・商業地ともに5年連続で地価が上昇した。住宅地は前年と同じ2.1%アップだった。景気が緩やかに上昇しているなか、3大都市圏では上昇率が拡大するなど、全国的に上昇基調が続いている。

全国平均の上昇率は全用途で2.8%となり、令和3年の「0.5%下降」以来5年連続でアップした。

全国の住宅地は2.1%の上昇。上昇地点数は全体の65.5%におよび、全体の3分の2を占める。地域別では、東京が4.5%上昇するなどした三大都市圏が3.5%の上昇。一方、地方4市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)の上昇率も3.5%

だったが、令和5年の8.6%上昇をピークにその上昇率は縮小してきている。

都市中心部や利便性・住環境に優れた地域などでは住宅需要が堅調に推移し、地価上昇が継続。特に東京圏・大阪圏の中心部のマンション需要が旺盛な地域では高い上昇率となったエリアがみられた。

このほか、外国人にも人気の高いリゾート地では、別荘・コンドミニアムなどの需要が増大し、従業員向け住宅の旺盛な需要を背景に、高い地価上昇が継続している。

一方、全国の商業地は、4.3%の上昇。特に東京圏は9.3%の上昇と、前年と比べて1.1ポイント増加した。

新刊

省エネ基準の義務化へ 関連法令を一冊に集約

傘創樹社

必携 住宅・建築物の省エネルギー基準関係法令集 2025

住宅・建築に関わる企業、地方自治体、性能評価機関などに向けた必携の書

