

都市機能立地支援事業等の活用に係る 説明会

国土交通省
都市局 市街地整備課
住宅局 市街地建築課

平成26年

Contents

1. 都市機能立地支援事業について（新規）
2. 都市再構築戦略事業について（拡充）
3. 都市機能立地支援事業の活用イメージ
4. 関連施策の制度拡充事項

都市機能立地支援事業の創設

(民間事業者向け直接補助事業)

都市再構築戦略事業への移行

(地方都市リノベーション事業の拡充)

国土交通省

都市局 市街地整備課

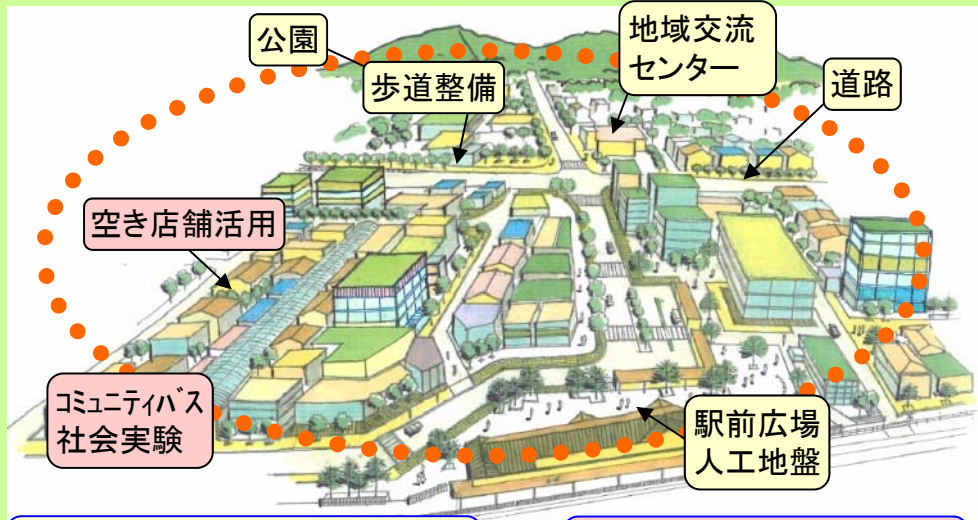
住宅局 市街地建築課

都市再生整備計画事業(従来のまちづくり交付金事業)の概要

- 地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市再生を効率的に推進するため、平成16年度に都市再生特別措置法を改正しまちづくり交付金制度を創設
- 平成22年度からは、社会資本整備総合交付金の基幹事業の一つ(都市再生整備計画事業)として継続
- 平成16年度～25年度までに、全国2,347地区、960市区町村(全国市区町村数の55%)に対して支援

都市再生整備計画事業

市町村は都市再生整備計画を作成、提出
(期間は3～5年。目標、区域、事業等を設定)



【基幹事業】
道路、公園、河川、下水道、地域交流センター、既存建造物活用事業等

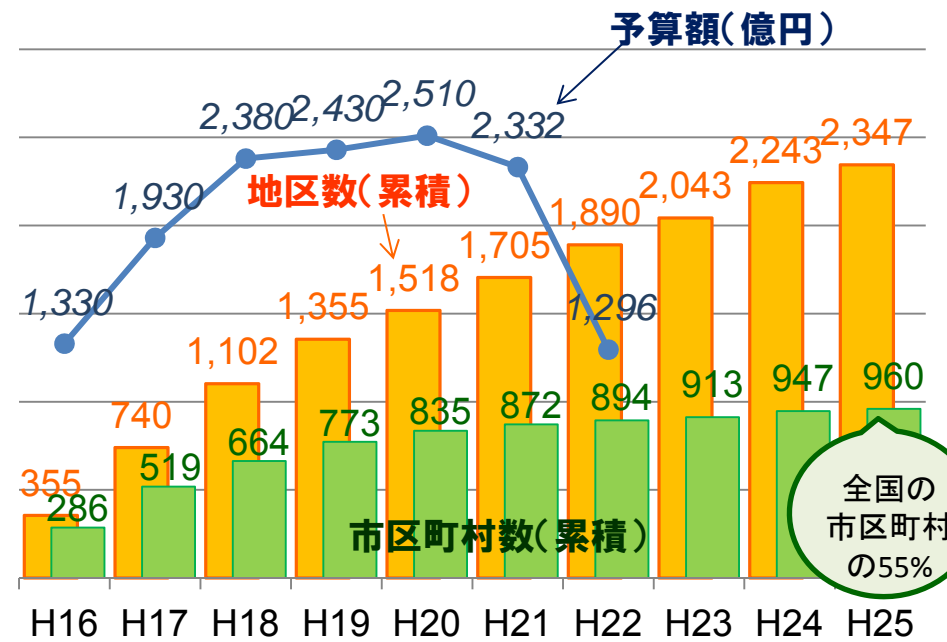
【提案事業】
ソフト事業等の市町村の創意工夫に基づく事業



全国の市町村の取組みを交付金により支援

支援地区・市町村数と予算額の推移

- これまでに、全国2,347地区、960市区町村(全国市区町村数の55%)で都市再生整備計画を作成、支援実施
- 平成25年度においては809地区、529市区町村を支援



* 予算額は各年度の当初予算額
 平成23年度は、社会資本整備総合交付金(1.75兆円)の内数
 平成24年度は、社会資本整備総合交付金(1.44兆円)の内数
 地域自戦略交付金(0.68兆円)の内数
 平成25年度は、社会資本整備総合交付金(0.9兆円)の内数

都市再生整備計画事業

拡充

持続可能な都市構造の再構築を図るため、平成24年度補正予算において「地方都市リノベーション事業」を創設

平成26年度予算要求において支援制度の拡充を要求

都市機能立地支援事業【民間補助】

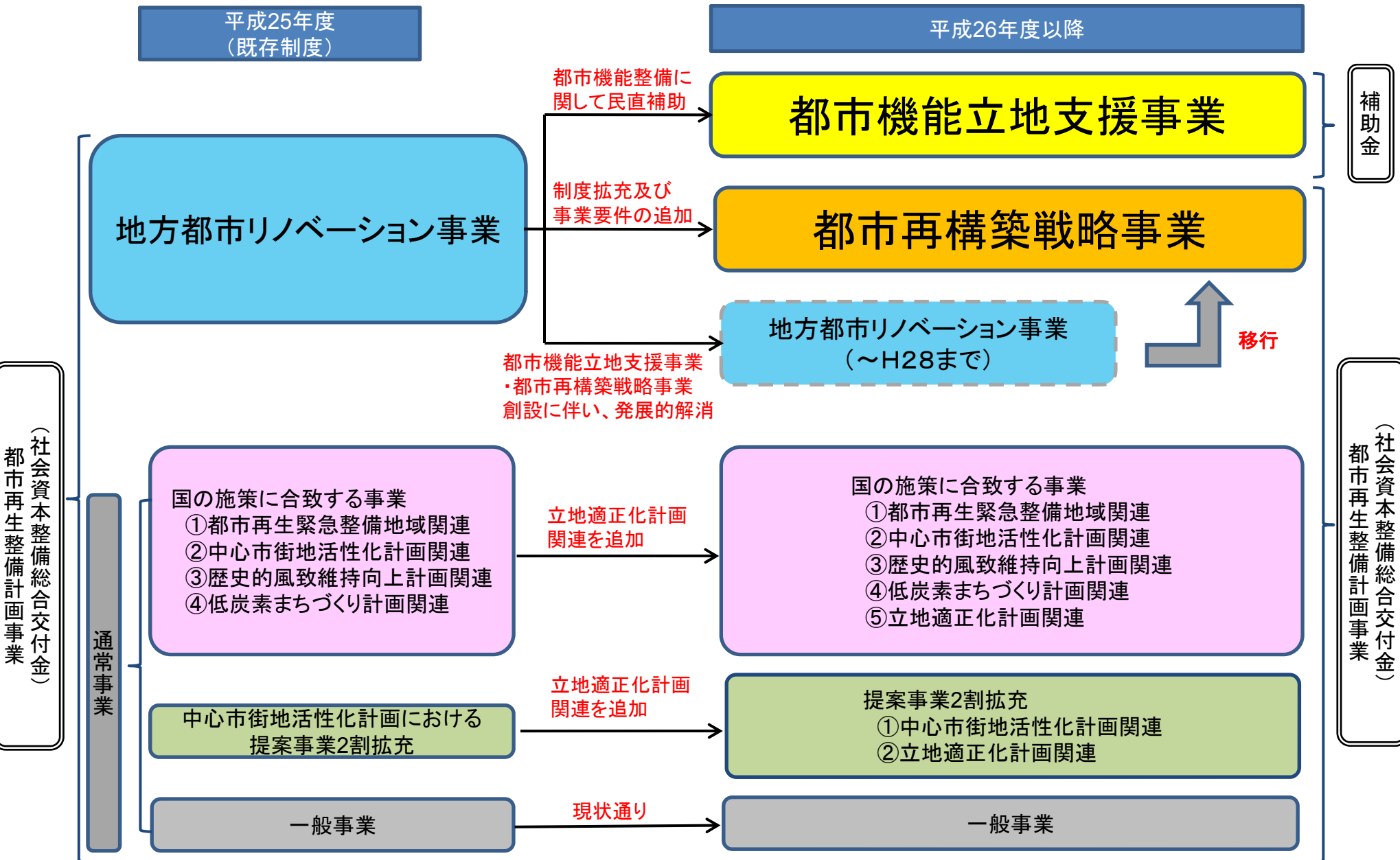
- ・ 民間事業者が実施する都市の生活を支える機能の整備に対する補助制度を創設
- ・ 民間事業者への直接支援を一定条件のもとで実施
- ・ 公的不動産の有効活用を促進

都市再構築戦略事業【交付金】

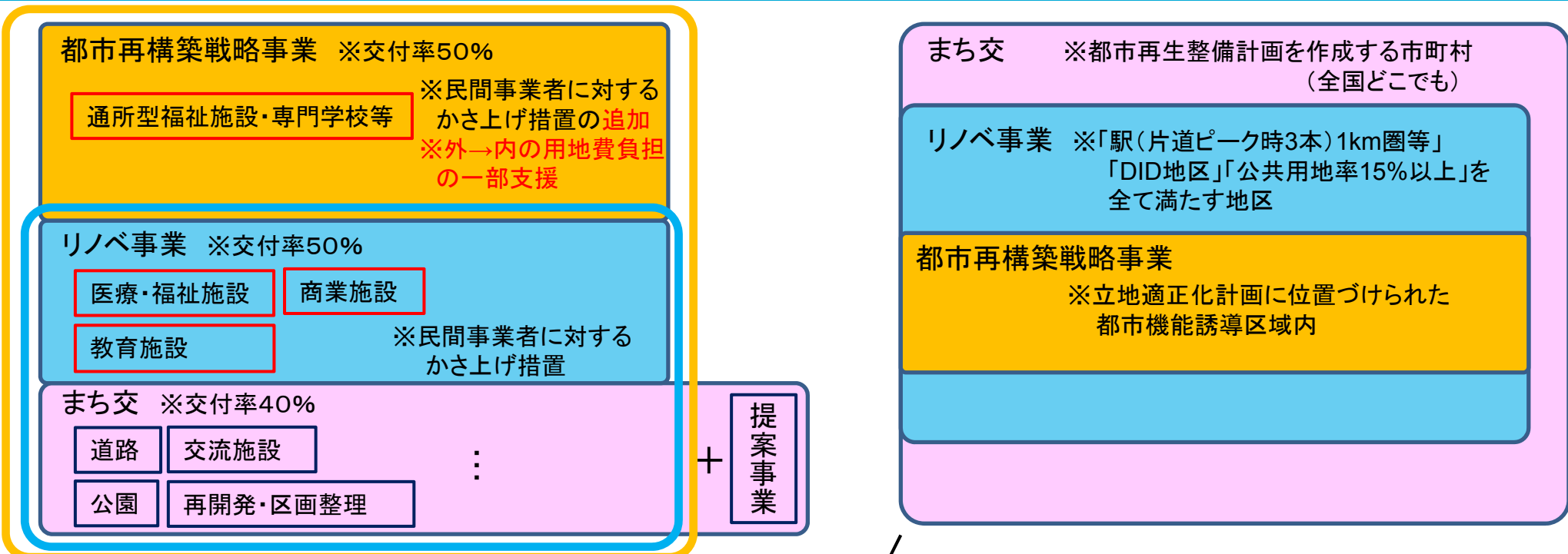
- ・ 地方都市リノベーション事業を拡充し、事業名称を改称
- ・ まちの拠点となるエリアにおいて、都市の生活を支える機能を含む公共公益施設を整備
- ・ 対象施設を拡充等

地域の状況に応じた両制度の活用により、都市の再構築を図る

都市再生整備計画事業の枠組み

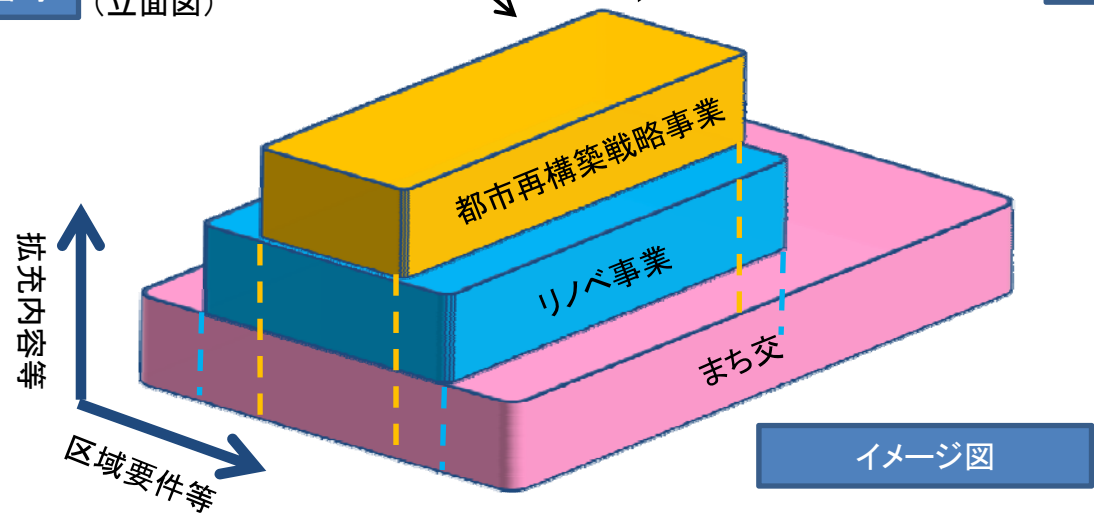


都市再構築戦略事業への拡充概要・要件追加



拡充内容等 (立面図)

区域要件等 (平面図)



1. 都市機能立地支援事業について

都市機能立地支援事業の創設 (平成26年度予算:40億円)

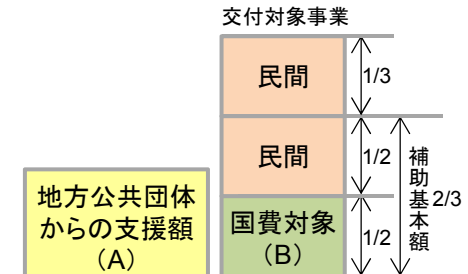
○生活に必要な都市機能(医療・社会福祉・教育文化・商業)を都市機能誘導区域内へ誘導するため、都市機能整備を実施する民間事業者に対し、国から直接支援。(補助率1/2)

○地方公共団体からの支援額については、民間事業者に対する公有地等賃料の減免額や固定資産税等の減免額等を計上することが可能。

○「①低・未利用地の活用」「②複数の敷地の集約・整序」「③既存ストックの活用」「④都市機能の複合整備」を行う事業については、交付対象事業費のかさ上げを行い、民間負担を軽減。

○地域特性に応じた支援タイプの整理 (人口密度維持タイプ、高齢社会対応タイプの創設)

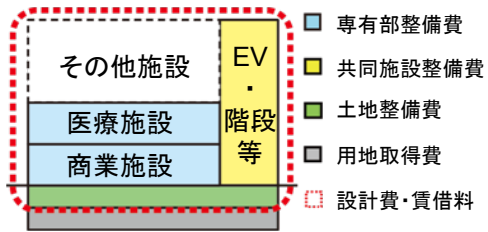
○国からの支援のイメージ



・(A)と(B)のいずれか低い額が国からの支援額になります。
 ・一定の要件に該当する場合、補助基本額(設計費・賃借料以外)のかさ上げにより、民間事業者負担を1/3から1/5に軽減可能です。

○交付対象事業範囲

・新設及び空きビル等既存建築物を活用した都市機能整備に要する費用



※1:23%相当に限る
 ※2:緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限る

①低・未利用地を活用し、土地を有効利用することにより、生活に必要な都市機能を整備

まちなかに低・未利用地が存在 → 低・未利用地を活用し、教育施設を整備

都市機能誘導区域外からの移転については、土地負担の増分の一部を支援

②複数の敷地の集約・整序を行い、土地を有効利用し、生活に必要な都市機能を整備

細分化された敷地に建築物が立地 → 敷地を集約し、医療施設を整備

③既存ストックの有効活用を図るため、コンバージョンにより、生活に必要な都市機能を整備

核テナントが撤退し、空きフロアが存在 → 既存ストックを活用し、子育て支援施設や社会福祉施設等を整備

④中心拠点の核の形成に向けて、生活に必要な都市機能を複合整備

民間事業者がスーパー、公共が図書館を整備し、官民連携して都市機能を確保

1. 都市機能立地支援事業について

(1) 都市機能立地支援事業の概要

【地方都市】

人口減少による人口密度の低下により都市の生活を支える機能(医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業)の維持が困難となるおそれがあります。

【大都市】

高齢者の急増に伴う福祉等機能へのアクセスを確保するため、当該機能の適正立地を図る必要があります。

まちの活力の維持・増進(都市再生)、持続可能な都市構造への再構築の実現に向け、まちの拠点となるエリアにおいて医療・福祉等の都市機能を整備する**民間事業者**に対して、市町村が学校跡地等の公的不動産を安価で賃借させる場合等には、国からも民間事業者に直接支援を行う新たな補助制度として「**都市機能立地支援事業**」を創設します。

都市機能の計画的配置、人口密度の維持、公共交通の充実による『多極ネットワーク型コンパクトシティ』の推進。

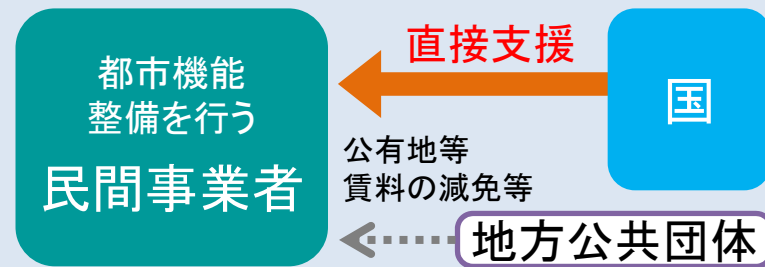
都市機能の計画的配置、公共交通の充実による高齢化に対応したまちづくりの推進。

1. 都市機能立地支援事業について

(2) 都市機能立地支援事業の特徴(その1)

① 民間事業者への直接補助

- 生活に必要な都市機能(医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業)を都市機能誘導区域内へ誘導するため、都市機能整備を実施する民間事業者に対し、国から直接支援。(補助率1/2)



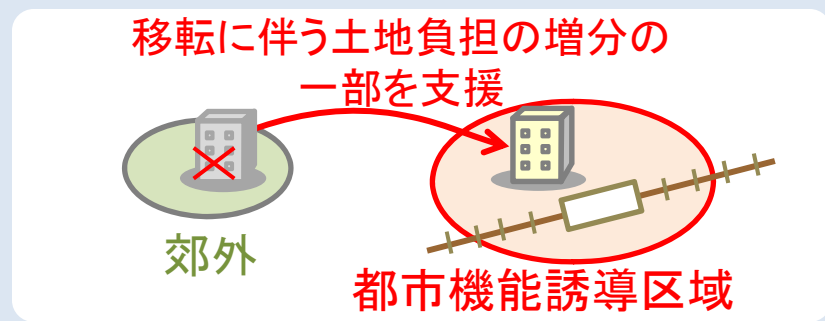
② 市町村による柔軟な支援

- 交付金事業の間接交付とは異なり、民間事業者に対する公有地等賃料の減免額や固定資産税等の減免額等を市町村の支援額として取り扱うことにより、民間事業者に対して国から直接支援を行うことが可能。



③ 土地負担の増分の一部を支援

- 都市機能誘導区域の外から中へ誘導施設を移転する場合、土地負担の増分の一部を支援。

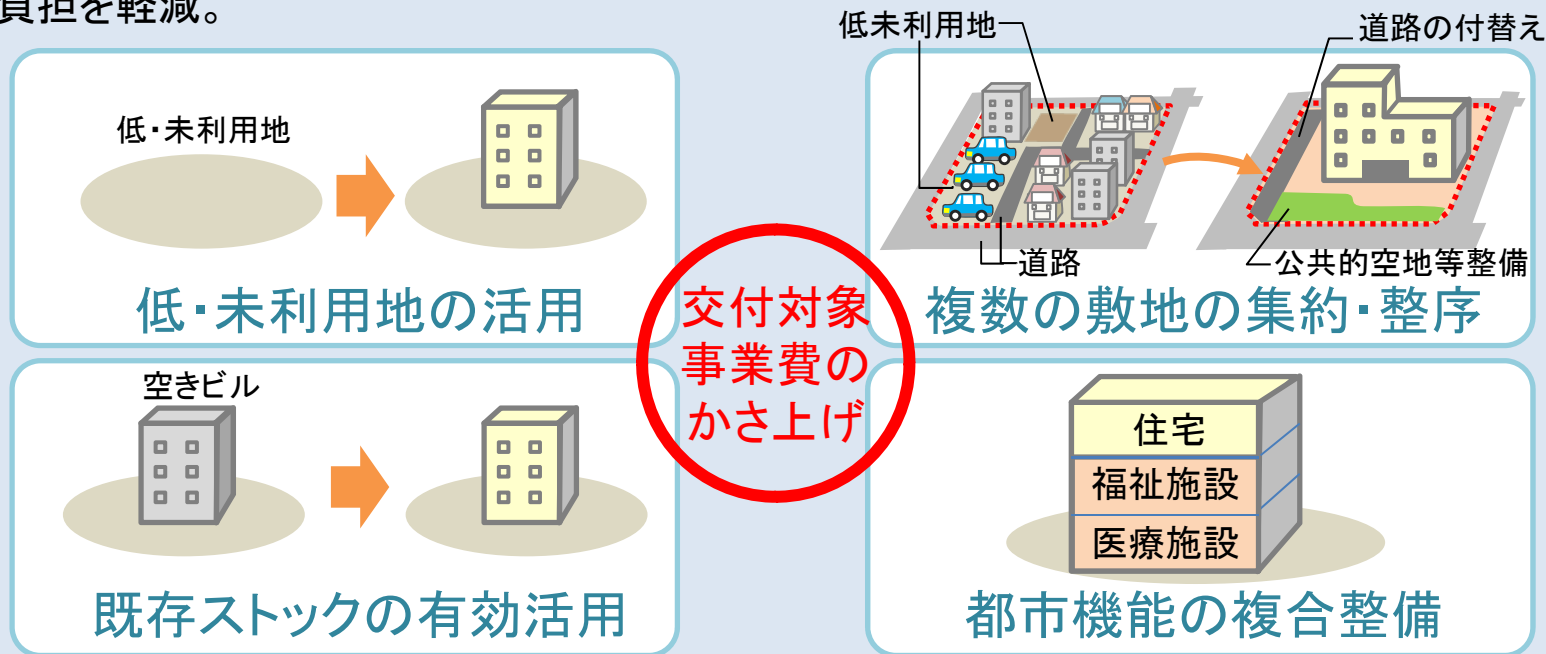


1. 都市機能立地支援事業について

(2) 都市機能立地支援事業の特徴(その2)

④ 交付対象事業費のかさ上げ措置

- ◎「低・未利用地の活用」「複数の敷地の集約・整序」「既存ストックの有効活用」「都市機能の複合整備」を行う事業は、交付対象事業費のかさ上げ(設計費・賃借料を除いた額に係数1.20を乗じる措置)を行い、民間負担を軽減。



⑤ タイプ別の支援策

- ◎ 地域特性に応じ、「人口密度維持タイプ」の他、「高齢社会対応タイプ」を創設。(人口密度維持タイプは、三大都市圏の政令市及び特別区では実施できません)

人口密度維持タイプ

高齢社会対応タイプ

1. 都市機能立地支援事業について

(3) 民間事業者に対する市町村の支援方法

本事業の活用にあたって、国が民間事業者に直接支援する際に、以下の内容を市町村による支援として取り扱うことが可能です。また、以下の内容に加えて追加的に市町村から民間事業者に対して現金による支援を行うことも可能です。

- ① 学校跡地等の公的不動産(所有者は**市区町村に限る**)を活用して都市機能を整備する場合: 公有地等賃料の減免額や公有地等譲渡の際の減免額
 - ② 民有地等を活用して都市機能を整備する場合: 固定資産税や都市計画税の減免額
- ※減免額は、賃貸年×減免額×1/2×現在価値化で算出

減免額算出事例

面積	5,000 m ²	年数	減免額	現在価値
土地単価	100,000 円/m ²	1	8,750,000	8,750,000
土地価格	500,000,000 円	2	8,750,000	8,413,462
賃料	17,500,000 円/年	3	8,750,000	8,089,867
減免額	17,500,000 円/年	4	8,750,000	7,778,718
(減免額の1/2)	8,750,000 円/年	5	8,750,000	7,479,537
割引率	4%	6	8,750,000	7,191,862
契約期間	20年	7	8,750,000	6,915,252
減免額総額	350,000,000 円	・	・	・
減免額総額(現在価値)	123,671,969 円	・	・	・
		16	8,750,000	4,858,564
		17	8,750,000	4,671,697
		18	8,750,000	4,492,016
		19	8,750,000	4,319,246
		20	8,750,000	4,153,121

※1: 賃料は課税標準額(土地価格の7割相当)の5%と想定

※2: 減免額は賃料全額と仮定

※3: 割引率は、公共事業の費用便益分析の算出時に用いる社会的割引率の4%。

土地価格の妥当性の担保

- ① 自治体での土地価格の鑑定
- ② 自治体が設置する第3者委員会により、土地価格を決定
- ③ 国が土地価格の妥当性を判断

1. 都市機能立地支援事業について

(3) 民間事業者に対する市町村の支援方法(現在価値化)

賃貸に係る減免及び誘導施設または誘導施設の存する土地(事業主体が所有するものに限る)に係る課税を減免する場合は、次式により算定します。

$$\text{複数年次の支援額} = \sum_{t=1}^T \frac{R_t}{(1 + 0.04)^{t-1}}$$

T: 減免期間
R: 減免額の1/2

社会的割引率: 4%

○初年度については社会的割引率は掛けずに、2年目以降から社会的割引率が掛かります。

計算例: R(減免額の1/2) = 8,750,000円かつ20年減免する場合

$$\text{初年度支援額} = 8,750,000 / (1 + 0.04)^{1-1} = 8,750,000 \text{円}$$

$$\text{2年目支援額} = 8,750,000 / (1 + 0.04)^{2-1} = 8,413,462 \text{円}$$

$$\text{3年目支援額} = 8,750,000 / (1 + 0.04)^{3-1} = 8,089,867 \text{円}$$

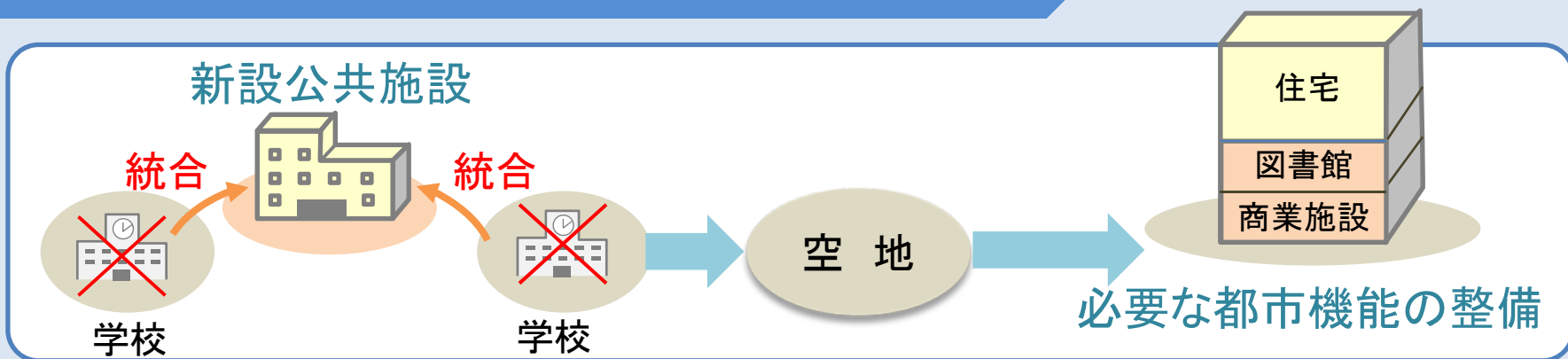
⋮

20年間分の
合計支援額
123,671,969円

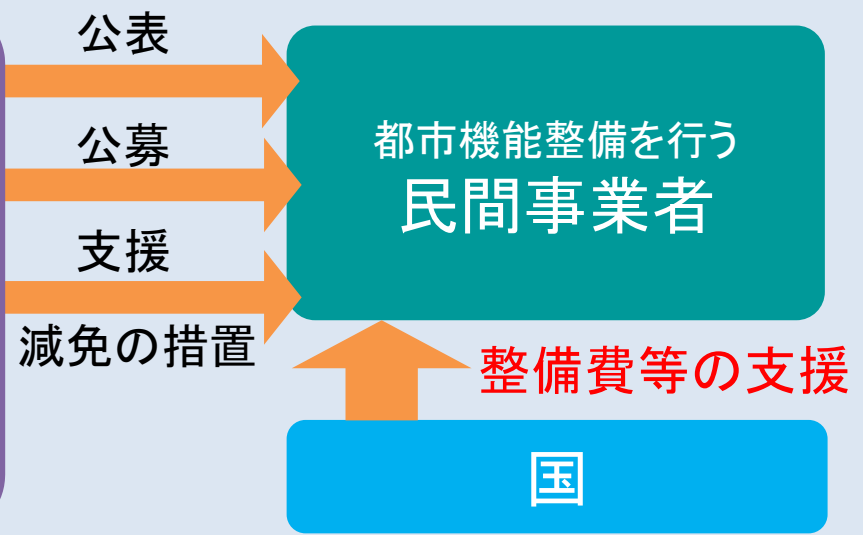
1. 都市機能立地支援事業について

(3) 民間事業者に対する市町村の支援方法(事例①)

学校跡地等の公有地を活用して都市機能を整備する場合



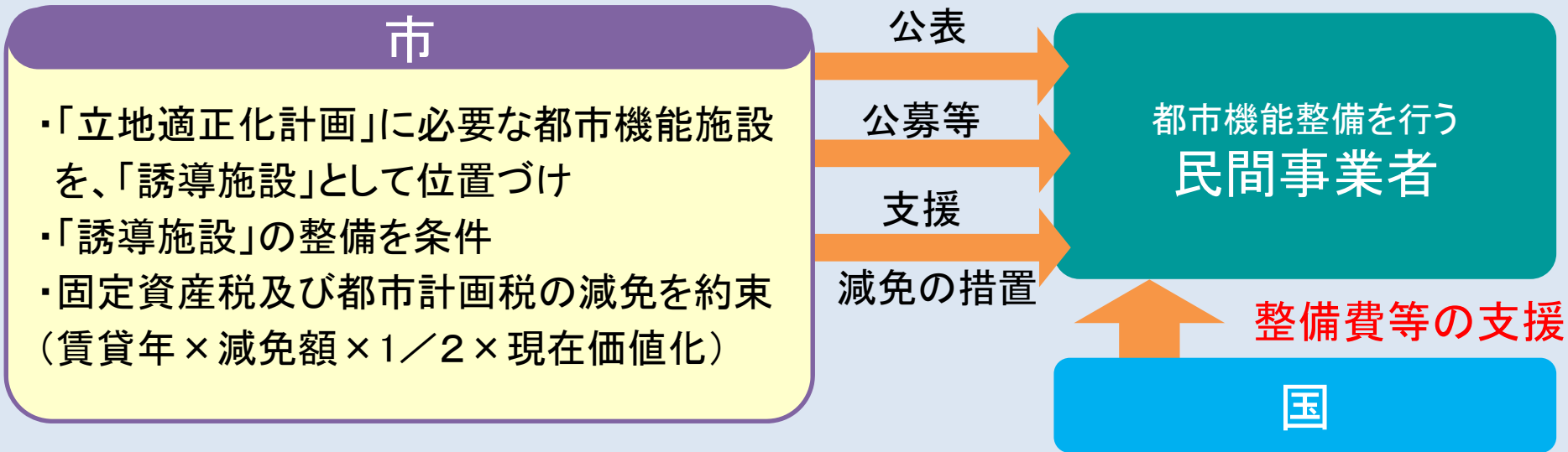
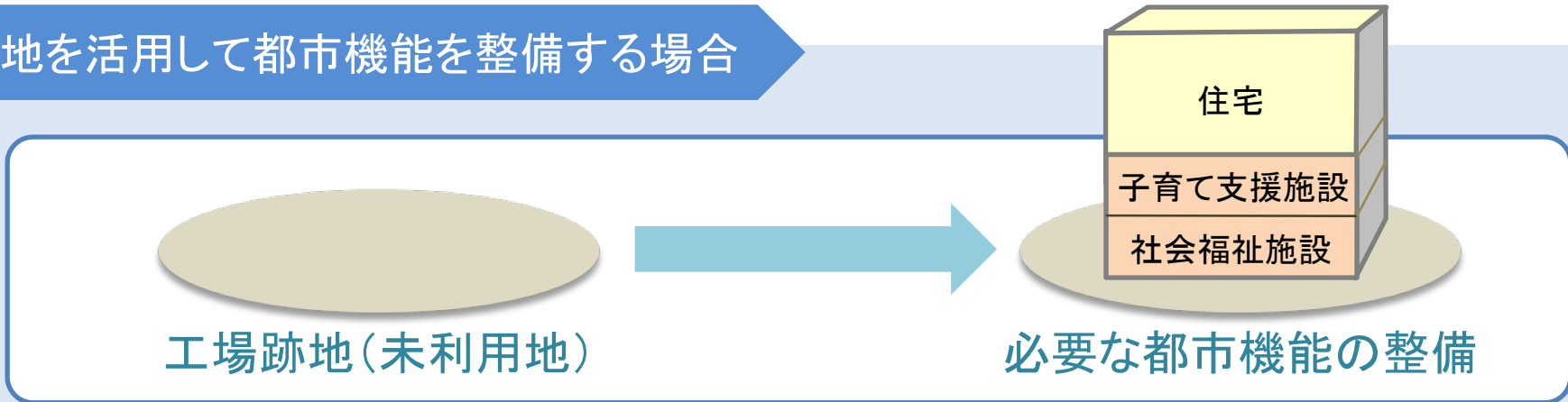
- 市**
- ・「立地適正化計画」に必要な都市機能施設を、「誘導施設」として位置づけ
 - ・「誘導施設」の整備を条件
 - ・用地の賃料の減免を約束
(賃貸年 × 減免額 × 1/2 × 現在価値化)



1. 都市機能立地支援事業について

(3) 民間事業者に対する市町村の支援方法(事例②)

民有地を活用して都市機能を整備する場合



1. 都市機能立地支援事業について

(4) 都市機能立地支援事業の活用に向けて

本事業の活用にあたっては、以下の条件を満たすことが必要です。

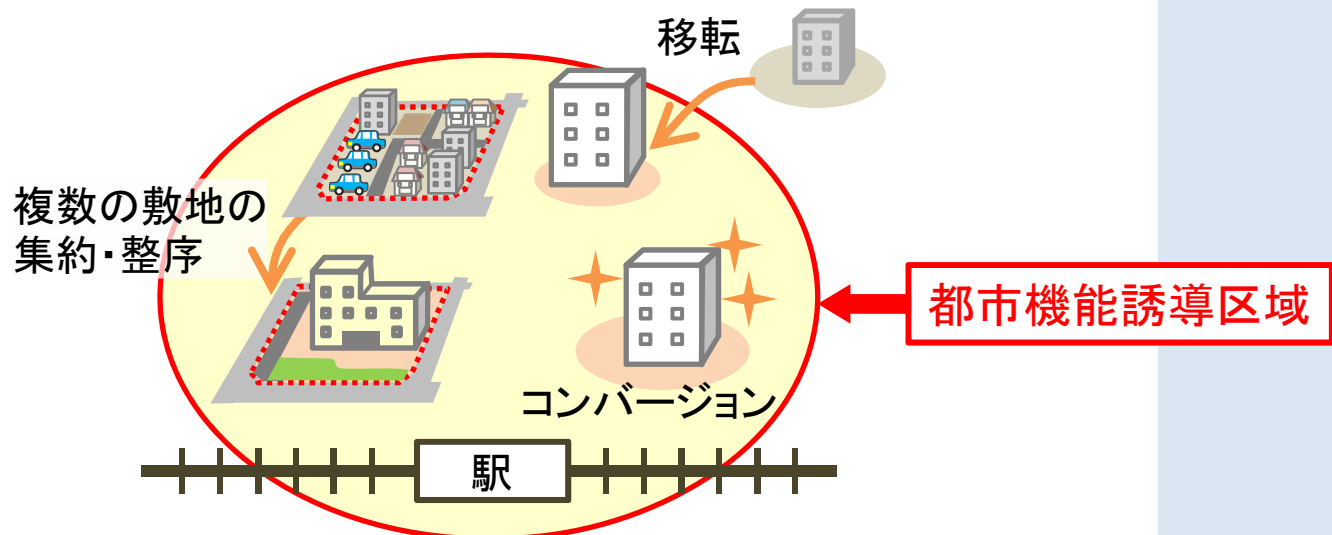
- ①市町村において事業実施に先駆けて、都市全体の観点から都市機能を誘導するための「立地適正化計画」を作成し、「誘導施設」として位置づけを行う必要があります。
- ②エリア全体のまちづくりを行う都市再生整備計画の区域内で、かつ都市再生整備計画に都市機能立地支援関連事業として位置づけられていることが必要です。
- ③市町村は、公有地等賃料の減免や民有地にかかる固定資産税や都市計画税の減免といった支援が必要となります。なお、賃料減免等を行った上で、追加的に現金による支援を行うことは可能です。
- ④必要な誘導施設の整備にあたっては、立地適正化計画に位置づけられた都市機能誘導区域内で、人口密度、鉄道・バス等の駅・停留所からの距離、公共用地率など一定の区域要件を満たす必要があります。
- ⑤整備可能な誘導施設は、人口密度維持タイプでは医療・社会福祉・教育文化・商業施設、高齢社会タイプは高齢者交流施設となります。

(5)人口密度維持タイプについて

①目的

拡大した市街地において、人口密度の低下や高齢者の急増により都市の生活や企業活動を支える機能（医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業）の維持が困難となるおそれがある中、まちの拠点となるエリアへ医療・商業等の都市機能を導入し、まちの活力の維持・増進（都市の再生）、接続可能な都市構造への再構築の実現を図る。

三大都市圏の政令都市及び特別区以外の市町村で活用可能。








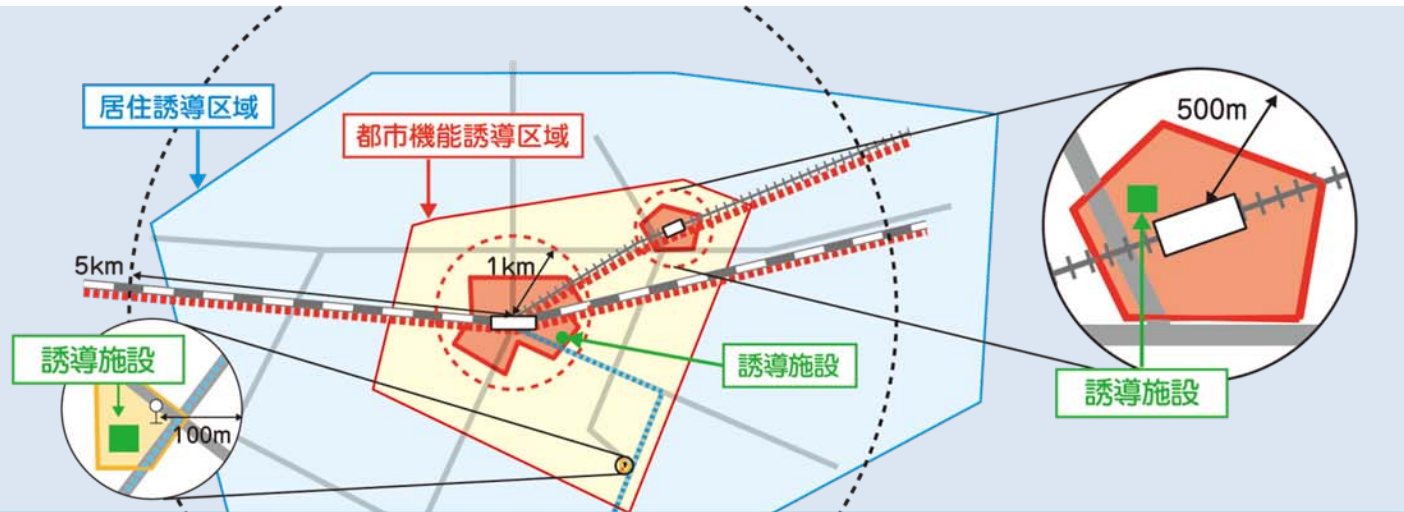
都市機能の誘導イメージ

②対象となる区域について

都市全体の公的不動産の活用方針を記載した立地適正化計画に位置づけられた都市機能誘導区域内で、かつ都市再生整備計画区域内となります。

区域要件

-  ピーク時片道3本以上の公共交通
-  公共交通
-  都市再生整備計画区域
-  中心拠点区域
(DID地区・公共交通圏・公共用地率15%以上)
-  生活拠点区域



「都市機能立地支援事業」の活用にあたって設定する区域

「中心拠点区域」(設定は必須)

- 必要な都市機能を誘導し、まちの活力の維持・増進や、持続可能な都市構造の再構築を積極的に図る拠点区域
- ・人口集中地区(DID)(今後、直近の国勢調査の結果に基づく人口集中地区と見込まれる区域も含む)
 - ・鉄道・地下鉄駅から半径1kmの範囲内、又はバス・軌道の停留所・停車場から半径500mの範囲内(いずれもピーク時運行本数が片道3本以上を満たすもの)
 - ・公共用地率15%以上(今後、公共用地率が15%以上となることが確実である地域も含む)

「生活拠点区域」(設定は任意)

- 中心拠点区域の都市機能を公共交通により活用可能な区域で、公共交通の利用促進にもつながる拠点区域
- ・中心拠点区域に接続するバス・鉄軌道の停留所・停車場等の半径100m圏内
 - ・中心拠点区域の中心部から半径5kmの範囲内
 - ・市街化区域内、又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域内
- ただし、生活拠点区域は、中心拠点区域を設定している場合に限り、区域設定ができるものとする

③対象となる誘導施設(中心拠点区域)

誘導施設は、都市に必要な都市機能を確保するため、補助対象となる施設の総称です。
中心拠点区域内においては、次の施設が対象となります。

中心拠点区域における誘導施設

対象施設	施設名	法的位置づけ
1)医療施設	特定機能病院	医療法第1条の5
	地域医療支援病院	
	病院	
	診療所	
	調剤薬局	医療法第1条の2
2)社会福祉施設	「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における公的介護施設等の計画的な整備等の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者総合支援法」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、 通所等を主目的とする施設	
3)教育文化施設	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条
	幼稚園	学校教育法第1条
	小学校	
	中学校	

対象施設	施設名	法的位置づけ
3)教育文化施設	高等学校	学校教育法第1条
	中等教育学校	
	特別支援学校	
	大学	
	高等専門学校	
	専修学校	学校教育法第124条
	各種学校	学校教育法第134条
	図書館	図書館法第2条第1項
	博物館・美術館	博物館法第2条第1項
	博物館相当施設	博物館法第29条
4)商業施設	以下の要件を満たす施設 ・周辺に同種施設がないこと ・市町村が必要と判断したこと ・多数の者が出入りし利用することが想定されること (風営法第2条各項に規定する施設でないこと)	

③対象となる誘導施設(生活拠点区域)

生活拠点区域においては、次の施設が対象となります。

生活拠点区域における誘導施設

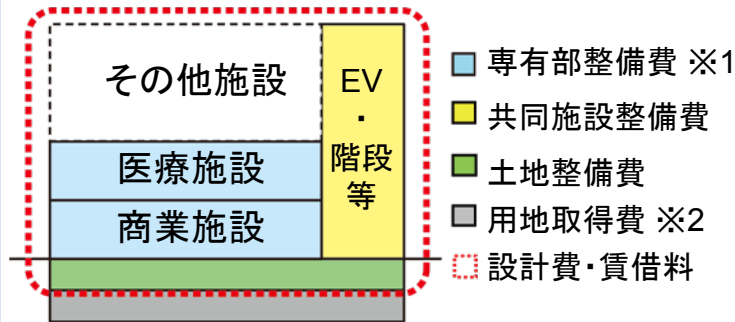
生活拠点区域における誘導施設の整備は、公共交通利用者が安全・快適に利用することができる施設の整備(待合スペース、情報板、駐輪場等)を併せて行うことが必要です。

対象施設	施設名	法的位置づけ
1)医療施設	病院	医療法第1条の5
	診療所	
	調剤薬局	医療法第1条の2
2)商業施設	以下の要件を満たす施設 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺に同種施設がないこと ・市町村が必要と判断したこと ・多数の者が出入りし利用することが想定されること (風営法第2条各項に規定する施設でないこと) 	
3)地域交流センター	高次都市施設に定める地域交流センター	



④ 交付対象事業範囲及び国からの支援イメージ

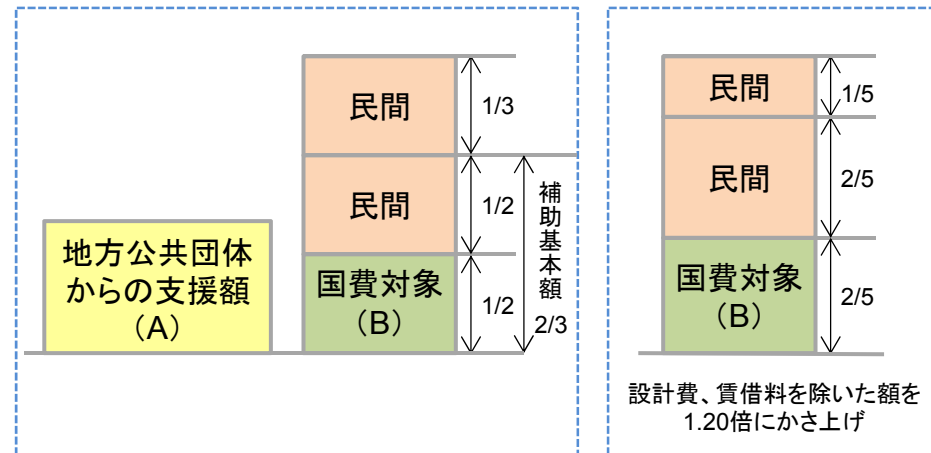
誘導施設の交付対象事業範囲



※1: 専有部整備費の23%相当に限る

※2: 緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限る

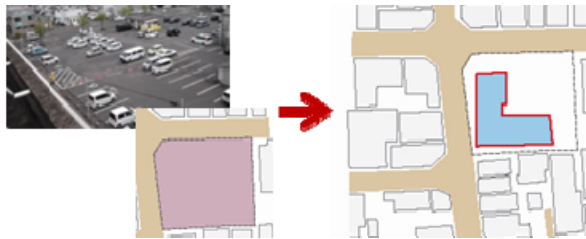
国からの支援イメージ



- ・(A)と(B)のいずれか低い額が国からの支援額になります。
- ・一定の要件に該当する場合、補助基本額(設計費・賃借料以外)のかさ上げにより、民間事業者負担を1/3から1/5に軽減可能です。

⑤ 補助対象事業費のかさ上げ措置(その1)

〔低・未利用地の活用〕低・未利用地において誘導施設を整備することにより、土地の有効活用を図り、都市機能を確保する事業



1

まちなかに
低・未利用地が存在

低・未利用地を活用し、福祉施設を整備

次のいずれかに適合する事業については、補助対象事業費のうち、設計費、賃借料を除いた額に係数1.20を乗じて得た額を補助対象事業費とする。

〔複数の敷地の集約・整序〕複数の敷地を集約・整序し、土地の有効活用を図り、誘導施設を整備する事業(空家の除却にも活用可)



2

細分化された敷地に
空き家等の建築物が立地

敷地を集約し、
医療施設を整備

〔既存ストックの有効活用〕既存ストックの有効活用を図るため、既存建造物の改修により誘導施設の整備を行う事業



核テナントが撤退し、
空きフロアが存在

既存ストックを活用し、
子育て支援施設や
社会福祉施設等を整備

3

〔都市機能の複合整備〕誘導施設を含む医療、社会福祉、商業、行政等の複数の機能を有する施設の整備により、まちの核となる拠点を形成する事業



4

民間事業者がスーパー、公共が図書館を整備し、官民連携して都市機能を確保

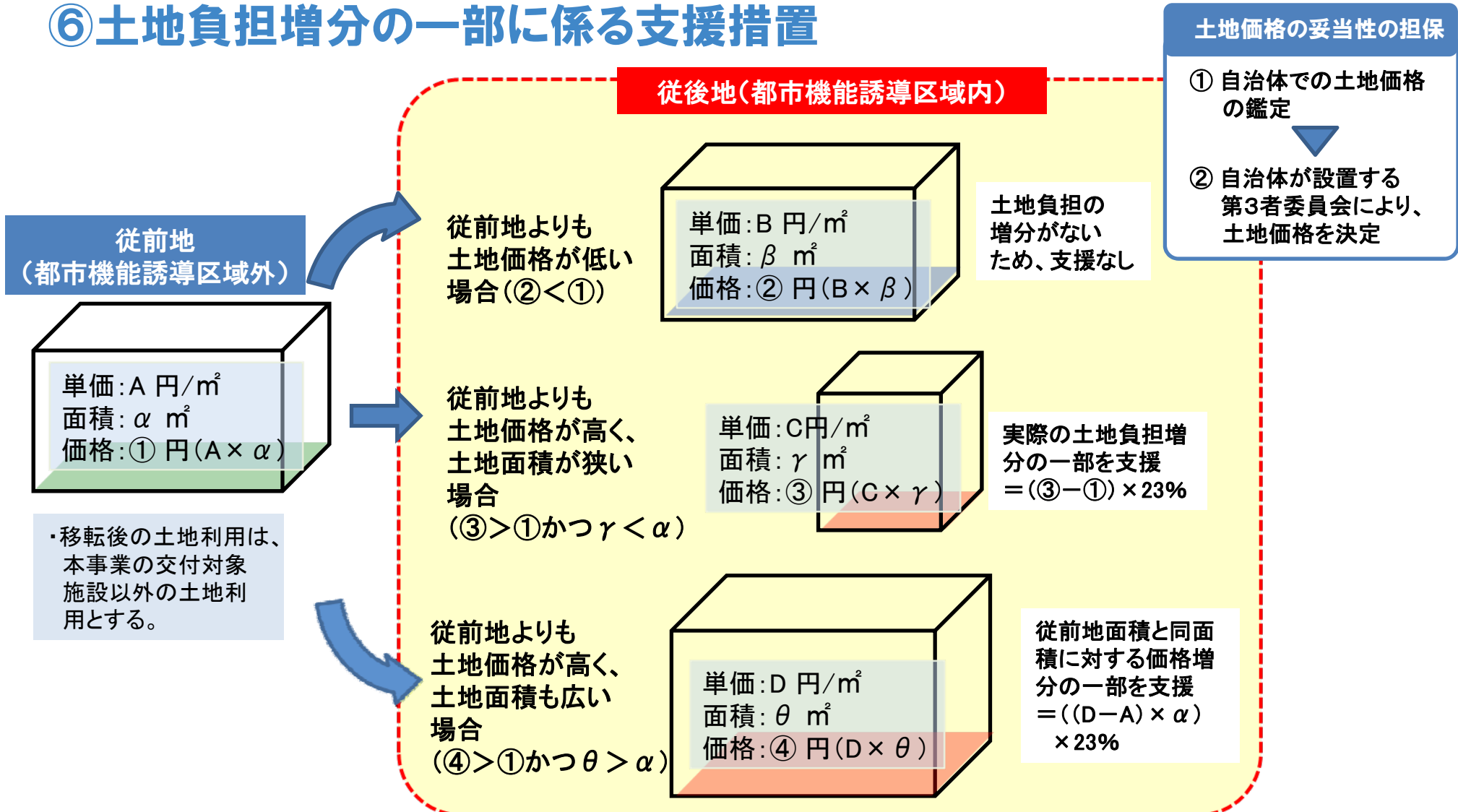
生活拠点区域の誘導施設の内外において公共交通利用者が安全・快適に利用することができる待合スペースの整備を行う事業



5

待合スペースの整備

⑥ 土地負担増分の一部に係る支援措置



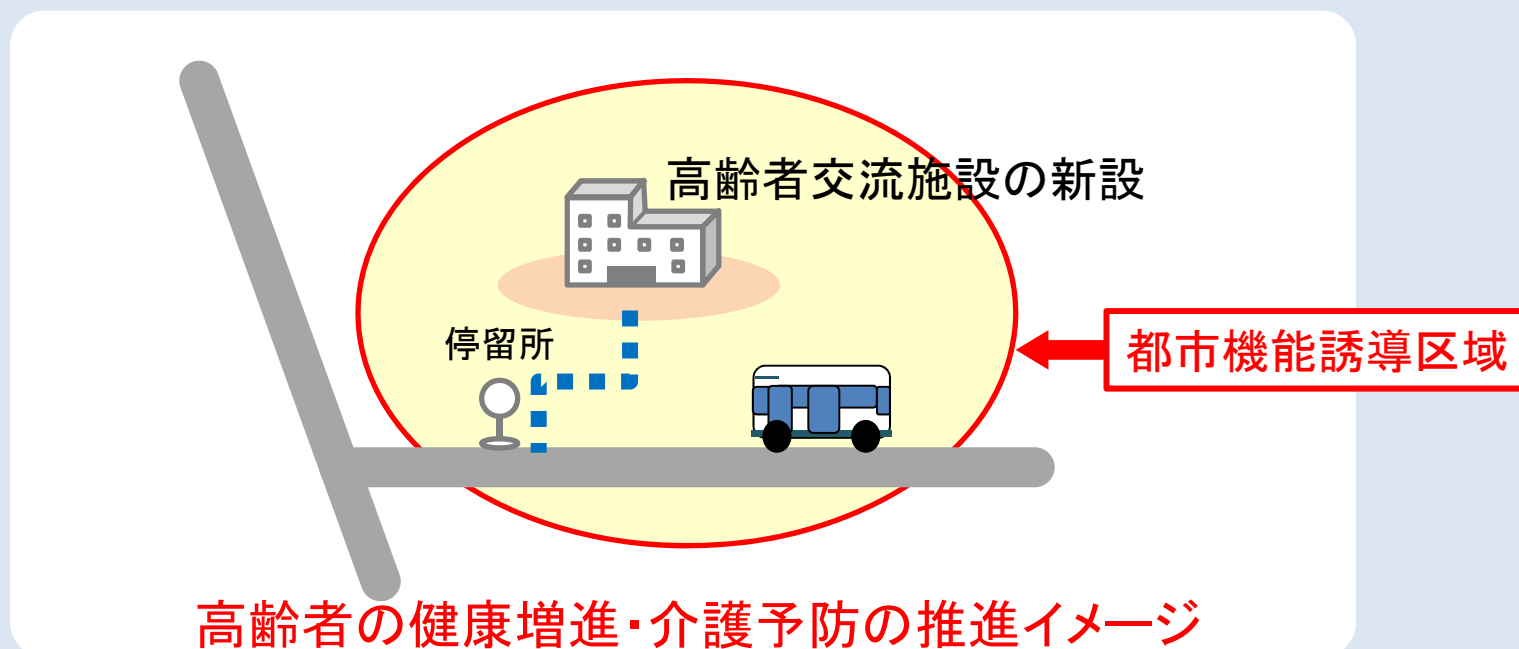
※用地取得費(公共の用に供する敷地に相当する部分)を補助対象とする場合は、従後地の土地価格②, ③, ④については、その補助対象金額を減じた額を土地価格とする。

(6) 高齢社会対応タイプ

① 目的

高齢社会における社会保障費の節減を進めるため、高齢者が自ら公共交通を活用し、歩いて通うことができる施設を駅等に近接して適切に配置することにより、高齢者の健康増進・介護予防の推進を図る。

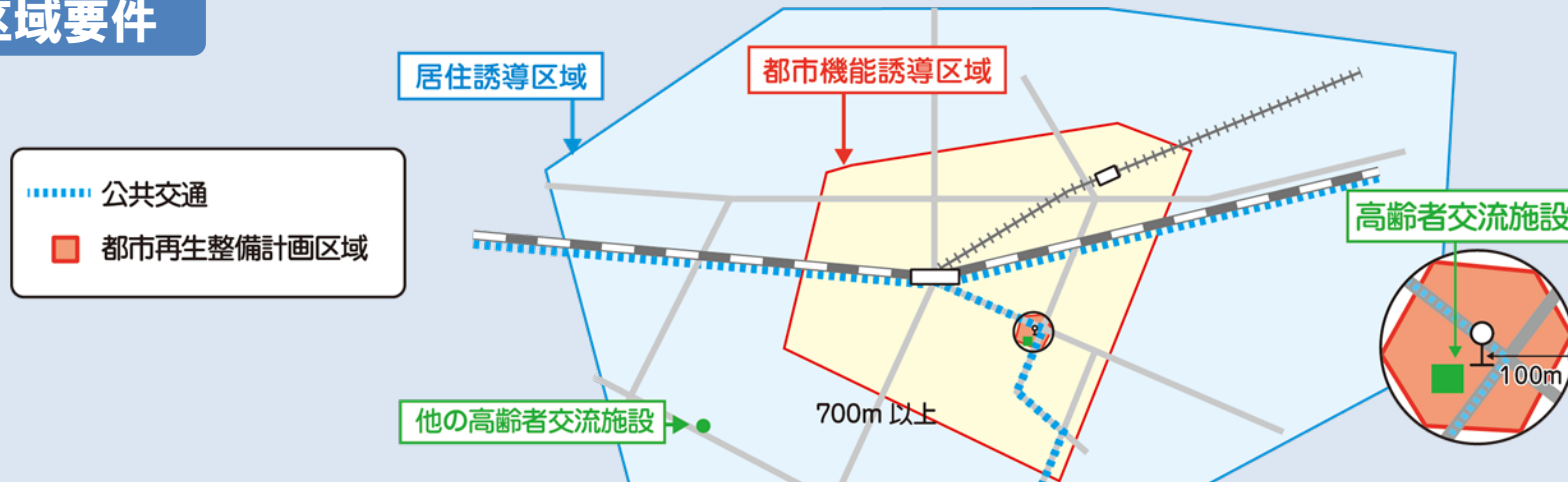
三大都市圏の政令市及び特別区も活用が可能。



②対象となる区域について

都市全体の公的不動産の活用方針を記載した立地適正化計画に位置づけられた都市機能誘導区域内で、かつ都市再生整備計画区域内となります。

区域要件



都市全体の公的不動産の活用方針を記載した立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域内において、以下の要件を全て満たす都市再生整備計画区域内の事業が対象となります。

- ①高齢者密度(65歳以上の高齢者)が40人/ha以上であること
(直近の国勢調査の結果に基づく高齢者密度を対象とし、今後直近の国勢調査の結果において高齢者密度が40人/haとなることが見込まれる区域も含む)
- ②バス、鉄軌道の停留所・停車場から半径100mの範囲内
- ③公共用地率15%以上の区域内 (今後、公共用地率が15%以上となることが確実である地域を含む。)





※ただし、他の高齢者交流施設との距離が700m以上離れている施設であり、立地適正化計画に誘導施設として位置づけられていることが必要。

③対象となる施設

都市全体の公的不動産の活用方針を記載した「立地適正化計画」に位置付けられた誘導施設であり、以下のような高齢者交流施設が対象となります。

高齢者交流施設

高齢者交流施設は、高齢者が公共交通を活用し、徒歩により通所可能であり、高齢者の相互交流や、健康増進、生きがい活動などを通じて、介護予防に資する施設です。

	千葉市 中央いきいきプラザ	八王子市 恩方老人憩の家
施設概要	60歳以上の方の福祉増進と活動支援のための施設。各種講座や健康づくり事業等を行い、教養の向上やレクリエーション活動を通じた介護予防拠点としての機能を担っている。また、団体活動のための講座室や多目的室などがある。	趣味の教室やサークル活動を通じてふれあいを深め、仲間づくりをする交流の場として利用できる施設。教養の向上、レクリエーション等自主的な活動の場を通じて地域の高齢者の心身の健康増進を図ることにより、介護予防に資する。
写真	 	 

1. 都市機能立地支援事業について

(7) 立地適正化計画作成に係る経過措置



○土地負担増分の一部に係る支援について

- ・都市機能誘導区域外から同区域内へ都市機能が移転する場合に適用する「土地負担増分の一部支援」については、見込地ではなく、実際に同区域が設定された時点から活用可能とする。

2. 都市再構築戦略事業について

2. 都市再構築戦略事業について

背景

地方都市では、人口減少と高齢化、地場産業の停滞などにより、地域の活力が低下しており、経済社会情勢の変化に応じた都市の再構築(リノベーション)が喫緊の政策課題

都市全体の観点から必要な都市機能を誘導するための**立地適正化計画**を作成

都市再構築戦略事業の実施

①地方都市の既成市街地において、既存ストックの有効利用を図りつつ、将来にわたって持続可能な都市とするために**必要な都市機能(医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業等)**の整備・維持を支援し、地域の中心拠点の形成を図る。

②さらに、中心拠点と公共交通によって結ばれた駅・停留所の周辺部において、地域の生活に**必要な都市機能(医療・商業等)**の整備・維持を支援し、生活拠点の形成を図る。

中心部・周辺部全体として
持続可能な都市構造へ
再構築。



都市再構築戦略事業の構成

- (1) 中心拠点区域内における**誘導施設**の整備事業。(必須)
- (2) 生活拠点区域内における**誘導施設**の整備事業。
- (3) 中心拠点区域内又は生活拠点区域内において、事業を推進するため(1)又は(2)の事業と**一体的に実施する都市再生整備計画事業のその他の交付対象事業**。(いわゆる「提案事業」を除く。)

2. 都市再構築戦略事業について

(1) 都市再構築戦略事業の概要

都市再構築戦略事業とは

人口減少と高齢化、地場産業の停滞などにより、地域の活力が低下しており、社会経済情勢の変化に応じた都市の再構築(リノベーション)を行うことが喫緊の政策課題であるとの認識のもと、平成24年度補正予算において、「地方都市リノベーション事業」を創設しました。

平成26年度より事業内容を拡充した上で、「都市再構築戦略事業」に事業名称を変更し、新たに「人口密度維持タイプ」及び「高齢社会対応タイプ」を創設しました。

地方都市リノベーション事業

拡充

都市再構築戦略事業

人口密度
維持タイプ

高齢社会
対応タイプ

2. 都市再構築戦略事業について

(2) 交付対象事業

誘導施設の整備とあわせて、都市の再構築に必要な、道路・公園・広場等のその他の基幹事業の整備を併せて行うことで、効果的かつ効率的に都市の再構築を行う必要があります。

	交付対象事業	対象施設等
基幹事業	中心拠点区域の誘導施設(必須事業)	医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、商業施設
	生活拠点区域の誘導施設	医療施設、商業施設、地域交流センター
	高齢者交流施設	
	道路	
	公園	
	古都及び緑地保全事業	
	河川	
	下水道	
	駐車場有効利用システム	
	地域生活基盤施設	緑地、広場、駐車場(共同駐車場含む)、自転車駐車場、荷物共同集配施設、公開空地(屋内空間も含む)、情報版、地域防災施設、人工地盤等
高質空間形成施設	緑化施設等、電線類地下埋設施設、電柱電線類移設、地域冷暖房施設、歩行支援施設・障害者誘導施設等	

	交付対象事業	対象施設等
基幹事業	高次都市施設	地域交流センター、観光交流センター、まちおこしセンター、子育て世代活動支援センター、複合交通センター
	既存建造物活用事業	
	土地区画整理事業	
	市街地再開発事業	
	住宅街区整備事業	
	バリアフリー環境整備促進事業	
	優良建築物等整備事業	
	住宅市街地総合整備事業	
	街なみ環境整備事業	
	住宅地区改良事業等	
	都心共同住宅供給事業	
	公営住宅等整備	公営住宅、地域優良賃貸住宅
	都市再生住宅等整備	
	防災街区整備事業	

※都市再構築戦略事業では、提案事業は実施できません。

※都市再構築戦略事業は、誘導施設の整備が必須要件となりますが、都市機能立地支援事業において整備される誘導施設が、都市再構築戦略事業を実施する区域内に立地し、都市機能立地支援関連事業と位置づけられる場合、必須要件である誘導施設の整備は不要です。

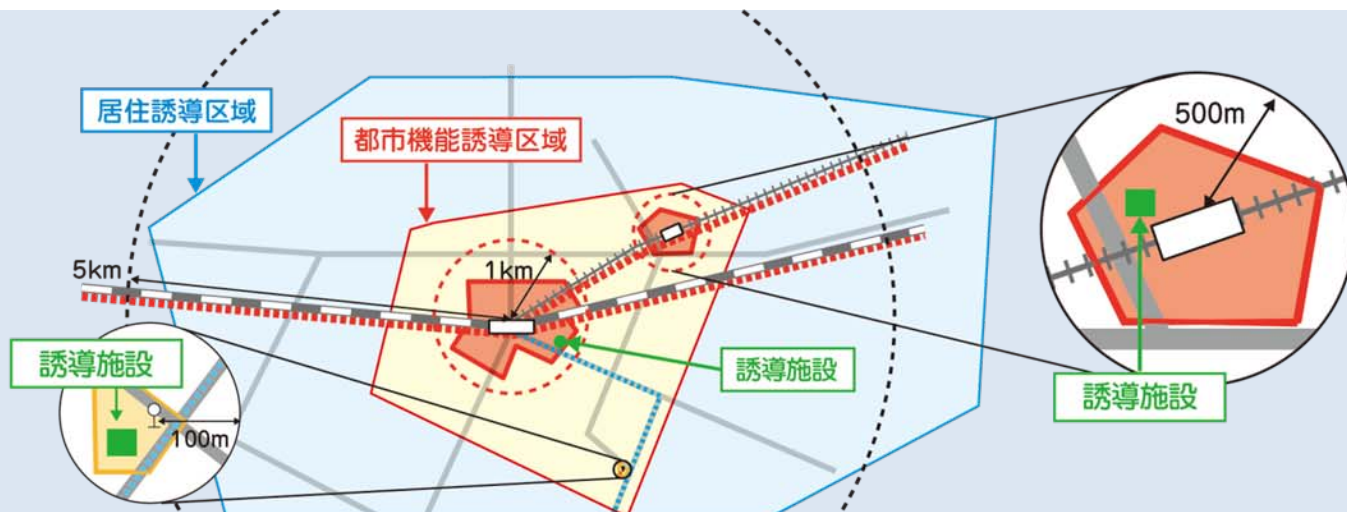
2. 都市再構築戦略事業について

(3) 対象となる区域について【人口密度維持タイプ】〈都市機能立地支援事業と同様〉

立地適正化計画に位置づけられた都市機能誘導区域内で、かつ都市再生整備計画区域内となります。

区域要件

- ピーク時片道3本以上の公共交通
- 公共交通
- 都市再生整備計画区域
- 中心拠点区域
(DID地区・公共交通圏・公共用地率15%以上)
- 生活拠点区域



「都市機能立地支援事業」の活用にあたって設定する区域

「中心拠点区域」(設定は必須)

- 必要な都市機能を誘導し、まちの活力の維持・増進や、持続可能な都市構造の再構築を積極的に図る拠点区域
- ・人口集中地区(DID)(今後、直近の国勢調査の結果に基づく人口集中地区と見込まれる区域も含む)
 - ・鉄道・地下鉄駅から半径1kmの範囲内、又はバス・軌道の停留所・停車場から半径500mの範囲内(いずれもピーク時運行本数が片道3本以上を満たすもの)
 - ・公共用地率15%以上(今後、公共用地率が15%以上となることが確実である地域も含む)

「生活拠点区域」(設定は任意)

- 中心拠点区域の都市機能を公共交通により活用可能な区域で、公共交通の利用促進にもつながる拠点区域
- ・中心拠点区域に接続するバス・鉄軌道の停留所・停車場等の半径100m圏内
 - ・中心拠点区域の中心部から半径5kmの範囲内
 - ・市街化区域内、又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域内
- ただし、生活拠点区域は、中心拠点区域を設定している場合に限り、区域設定ができるものとする

2. 都市再構築戦略事業について

(4) 都市再構築戦略事業の主な特徴と拡充概要

三大都市圏の政令市・特別区も対象へ

都市再構築戦略事業

地方都市リノベーション事業

- ・交付率 40%⇒50%
- ・かさ上げ措置
- ・間接交付も可能

拡充④

高齢社会対応タイプの創設
(交付率40%)
(高齢者交流施設に限定)

支援措置の拡充

拡充① 対象施設の追加

拡充② かさ上げ措置要件の追加

拡充③ 土地負担増分の一部支援追加

都市再構築戦略事業の創設
(交付金事業)

都市機能立地支援事業の創設
(PRE活用可能な民直補助金事業)

2. 都市再構築戦略事業について【人口密度維持タイプ】

拡充① 誘導施設(中心拠点区域) 〈都市機能立地支援事業と同様〉

従来の地方都市リノベーション事業の地方都市リノベーション推進施設の対象施設を一部拡充し、誘導施設と名称を変更しています。

中心拠点区域内においては、次の施設が対象となります。

中心拠点区域における誘導施設

対象施設	施設名	法的位置づけ
1)医療施設	特定機能病院	医療法第1条の5
	地域医療支援病院	
	病院	
	診療所	
	調剤薬局	医療法第1条の2
2)社会福祉施設	「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における公的介護施設等の計画的な整備等の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者総合支援法」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、 通所等を主目的とする施設	
3)教育文化施設	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条
	幼稚園	学校教育法第1条
	小学校	
	中学校	

対象施設	施設名	法的位置づけ
3)教育文化施設	高等学校	学校教育法第1条
	中等教育学校	
	特別支援学校	
	大学	
	高等専門学校	
	専修学校	学校教育法第124条
	各種学校	学校教育法第134条
4)商業施設	図書館	図書館法第2条第1項
	博物館・美術館	博物館法第2条第1項
	博物館相当施設	博物館法第29条
	以下の要件を満たす施設 ・周辺に同種施設がないこと ・市町村が必要と判断したこと ・多数の者が出入りし利用することが想定されること (風営法第2条各項に規定する施設でないこと)	

2. 都市再構築戦略事業について【人口密度維持タイプ】

拡充① 誘導施設(生活拠点区域) 〈都市機能立地支援事業と同様〉

従来の地方都市リノベーション事業の地方都市リノベーション推進施設と同様。生活拠点区域においては、次の施設が対象となります。

生活拠点区域における誘導施設

生活拠点区域における誘導施設の整備は、公共交通利用者が安全・快適に利用することができる施設の整備(待合スペース、情報板、駐輪場等)を併せて行うことが必要です。

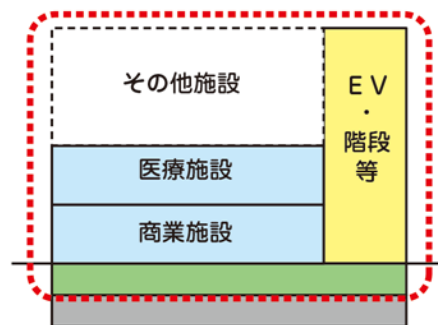
対象施設	施設名	法的位置づけ
1)医療施設	病院	医療法第1条の5
	診療所	
	調剤薬局	医療法第1条の2
2)商業施設	以下の要件を満たす施設 <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺に同種施設がないこと ・ 市町村が必要と判断したこと ・ 多数の者が出入りし利用することが想定されること (風営法第2条各項に規定する施設でないこと) 	
3)地域交流センター	高次都市施設に定める地域交流センター	



2. 都市再構築戦略事業について【人口密度維持タイプ】

(参考) 誘導施設の交付対象事業範囲及び負担割合イメージ

誘導施設の交付対象事業範囲



- 専有部整備費 ※1 ■ 土地整備費
- 共同施設整備費 ■ 用地取得費 ※2
- 設計費・賃借料

- ※1：民間の場合は専有部整備費の23%相当に限る
- ※2：民間の場合は緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限る

民間事業者が事業主体の場合の負担割合イメージ

通常の都市再生整備計画事業
(交付率40%)の場合

国の負担 $2/3 \times 4/10 = 4/15$ <small>(事業費の (交付率) 負担割合)</small>
地方の負担 $2/3 \times 6/10 = 6/15$ <small>(事業費の (地方負担率) 負担割合)</small>
民間事業者の負担 $1/3 = 5/15$ <small>(事業費の 負担割合)</small>

都市再構築戦略事業
(交付率50%)の場合

国の負担 $2/3 \times 5/10 = 5/15$ <small>(事業費の (交付率) 負担割合)</small>
地方の負担 $2/3 \times 5/10 = 5/15$ <small>(事業費の (地方負担率) 負担割合)</small>
民間事業者の負担 $1/3 = 5/15$ <small>(事業費の 負担割合)</small>

さらに交付対象事業費の
かさ上げに該当する
誘導施設の場合

国の負担 $5/15 \times 6/5 = 6/15 (=2/5)$ <small>(国負担 (かさ上げ 割合) 1.20倍)</small>
地方の負担 $5/15 \times 6/5 = 6/15 (=2/5)$ <small>(地方負担 (かさ上げ 割合) 1.20倍)</small>
民間事業者の負担 $1 - 12/15 = 3/15 (=1/5)$ <small>(公共負担)</small>

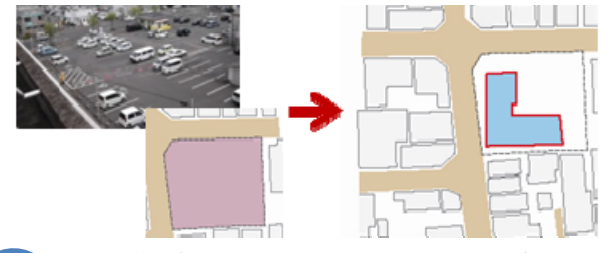
- ・ 一定の要件に該当する場合、交付対象事業費（設計費・賃借料以外）のかさ上げにより、民間事業者負担を1/3から1/5に軽減可能です。

2. 都市再構築戦略事業について【人口密度維持タイプ】

拡充② かさ上げ要件の追加

拡充

【低・未利用地の活用】低・未利用地において誘導施設を整備することにより、土地の有効活用を図り、都市機能を確保する事業



1 まちなかに低・未利用地が存在
低・未利用地を活用し、福祉施設を整備

【既存ストックの有効活用】既存ストックの有効活用を図るため、既存建造物の改修により誘導施設の整備を行う事業

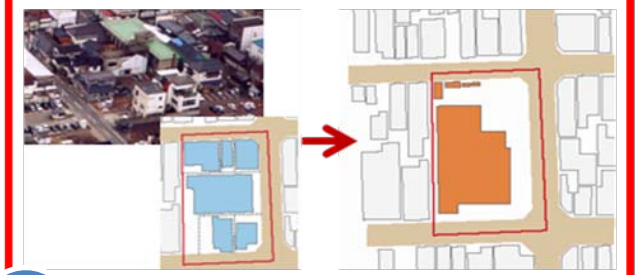


3 核テナントが撤退し、空きフロアが存在
既存ストックを活用し、子育て支援施設や社会福祉施設等を整備

中心拠点区域における民間事業者が整備主体の場合のかさ上げ措置について、次のいずれかに適合する事業については、交付対象事業費のうち、設計費を除いた額に係数1.20を乗じて得た額を交付対象事業費とします。

【人口密度維持タイプに限る】

【複数の敷地の集約・整序】複数の敷地を集約・整序し、土地の有効活用を図り、誘導施設を整備する事業(空家の除却にも活用可)



2 細分化された敷地に空き家等の建築物が立地
敷地を集約し、医療施設を整備

【都市機能の複合整備】誘導施設を含む医療、社会福祉、商業、行政等の複数の機能を有する施設の整備により、まちの核となる拠点を形成する事業



4 民間事業者がスーパー、公共が図書館を整備し、官民連携して都市機能を確保

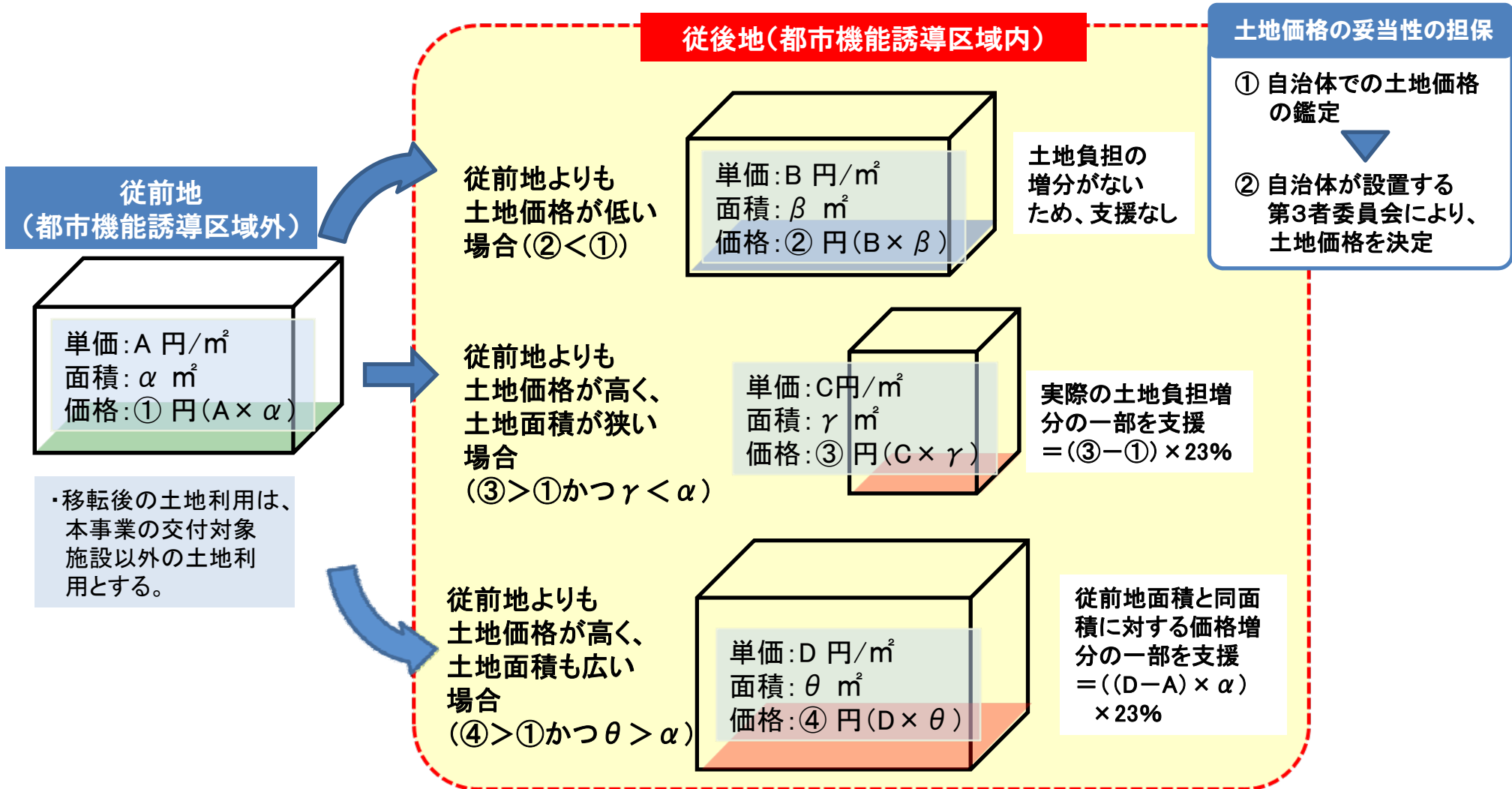
生活拠点区域の誘導施設の内外において公共交通利用者が安全・快適に利用することができる待合スペースの整備を行う事業



5 待合スペースの整備

2. 都市再構築戦略事業について【人口密度維持タイプ】

拡充③ 土地負担増分の一部に係る支援措置(民間事業者の場合)



※用地取得費(公共の用に供する敷地に相当する部分)を補助対象とする場合は、従後地の土地価格②, ③, ④については、その補助対象金額を減じた額を土地価格とする。

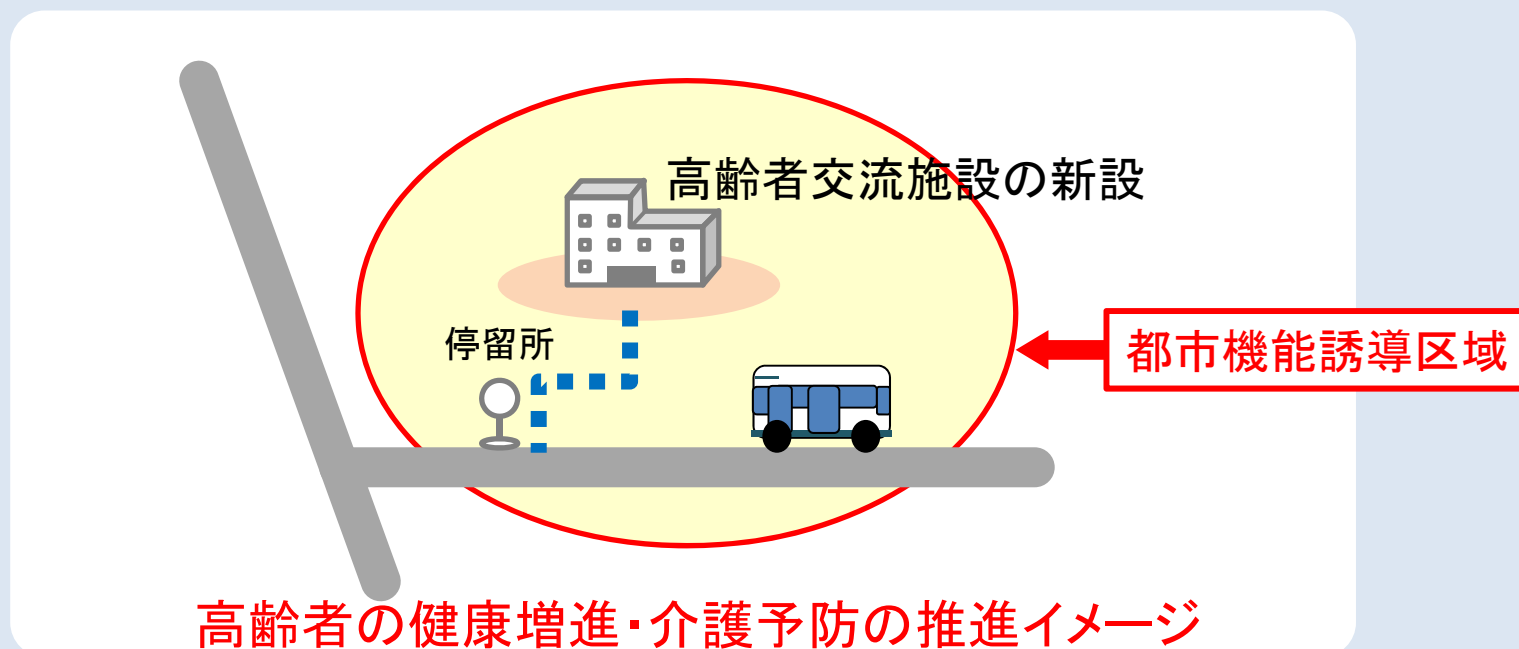
2. 都市再構築戦略事業について【高齢社会対応タイプ】

拡充④ 高齢社会対応タイプの創設

目的 〈都市機能立地支援事業と同様〉

高齢社会における社会保障費の節減を進めるため、高齢者が自ら公共交通を活用し、歩いて通うことができる施設を駅等に近接して適切に配置することにより、高齢者の健康増進・介護予防の推進を図る。

従来の地方都市リノベーション事業では対象となっていなかった三大都市圏の政令市及び特別区も活用が可能。



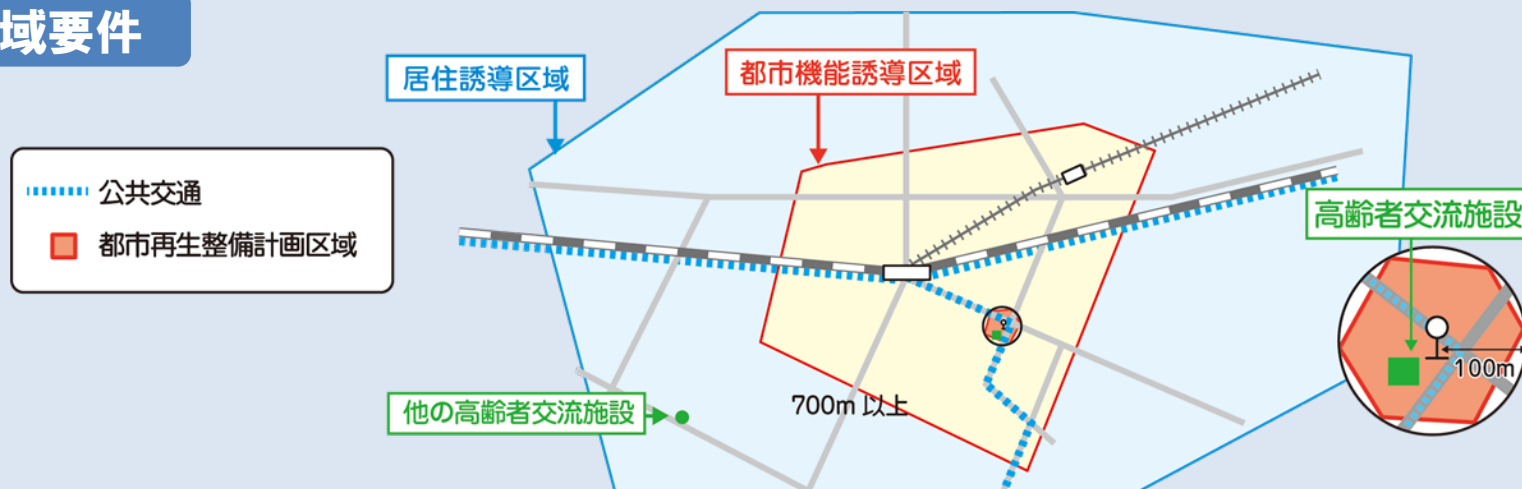
2. 都市再構築戦略事業について【高齢社会対応タイプ】

拡充④ 高齢社会対応タイプの創設

対象となる区域について 〈都市機能立地支援事業と同様〉

立地適正化計画に位置づけられた都市機能誘導区域内で、かつ都市再生整備計画区域内となります。

区域要件



立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域内において、以下の要件を全て満たす区域が対象となります。

- ① 高齢者密度(65歳以上の高齢者)が40人/ha以上であること
(直近の国勢調査の結果に基づく高齢者密度を対象とし、今後直近の国勢調査の結果において高齢者密度が40人/haとなることを見込まれる区域も含む)
- ② バス、鉄軌道の停留所・停車場から半径100mの範囲内
- ③ 公共用地率15%以上の区域内 (今後、公共用地率が15%以上となることが確実である地域を含む。)

※ただし、他の高齢者交流施設との距離が700m以上離れている施設であり、立地適正化計画に誘導施設として位置づけられていることが必要。

2. 都市再構築戦略事業について【高齢社会対応タイプ】





拡充④ 高齢社会対応タイプの創設

対象となる施設 〈都市機能立地支援事業と同様〉

立地適正化計画に位置付けられた誘導施設であり、以下のような高齢者交流施設が対象となります。

高齢者交流施設

高齢者交流施設は、高齢者が公共交通を活用し、徒歩により通所可能であり、高齢者の相互交流や、健康増進、生きがい活動などを通じて、介護予防に資する施設です。

	千葉市 中央いきいきプラザ	八王子市 恩方老人憩の家
施設概要	60歳以上の方の福祉増進と活動支援のための施設。各種講座や健康づくり事業等を行い、教養の向上やレクリエーション活動を通じた介護予防拠点としての機能を担っている。また、団体活動のための講座室や多目的室などがある。	趣味の教室やサークル活動を通じてふれあいを深め、仲間づくりをする交流の場として利用できる施設。教養の向上、レクリエーション等自主的な活動の場を通じて地域の高齢者の心身の健康増進を図ることにより、介護予防に資する。
写真	 	 

2. 都市再構築戦略事業について

(5) 立地適正化計画作成に係る経過措置



○土地負担増分の一部に係る支援について

- ・都市機能誘導区域外から同区域内へ都市機能が移転する場合に適用する「土地負担増分の一部支援」については、見込地ではなく、実際に同区域が設定された時点から活用可能とする。

2. 都市再構築戦略事業について

(6) 現行の地方都市リノベーション事業に係る経過措置

改正都市再生特別措置法の施行日までに、地方都市リノベーション事業の実施に係る説明会等を実施した市町村に限り、立地適正化計画の作成予定の有無にかかわらず、平成28年度末までは地方都市リノベーション事業の着手が可能。

説明会の実施とは・・・

① 住民との合意形成

(住民ニーズの把握、ワークショップ、パブコメ、アンケートの実施)

② 議会への説明

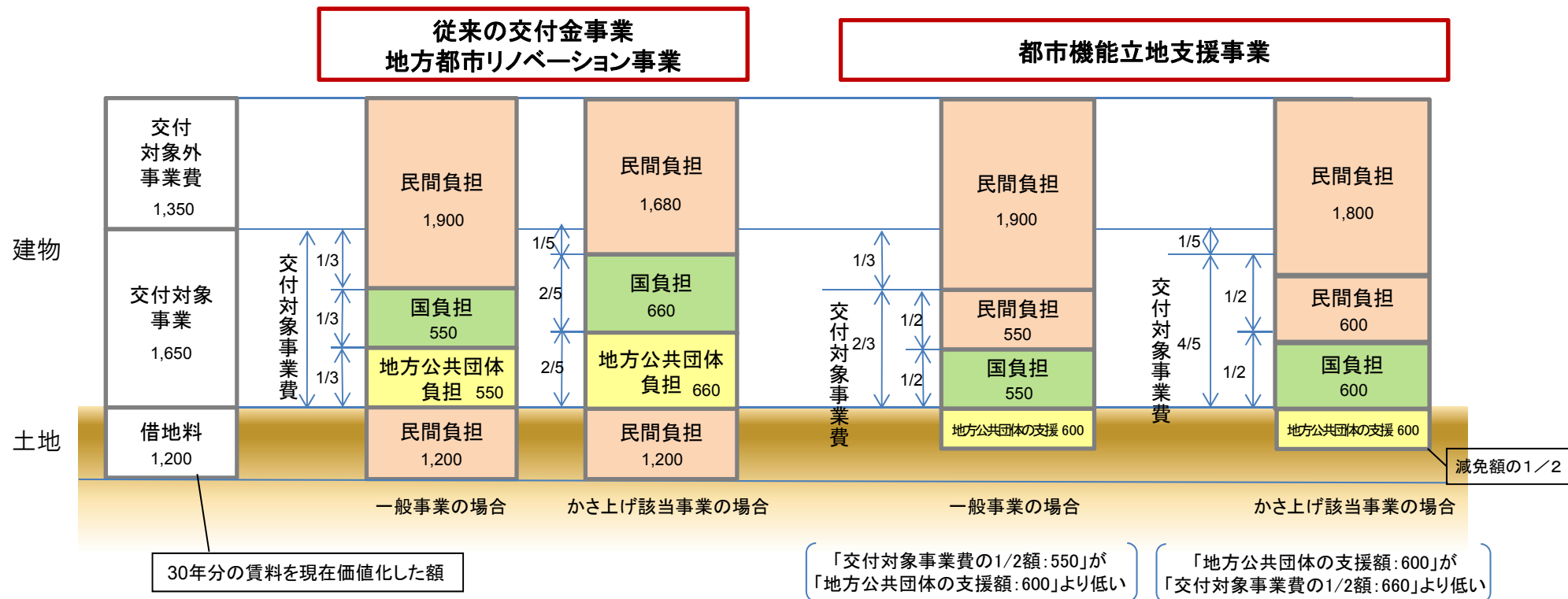
など、市町村の内部検討ではなく、対外的な説明等を実施した場合

3. 都市機能立地支援事業の活用イメージ

3. 都市機能立地支援事業の活用イメージ

(1) 従来の交付金事業との比較

※民間事業者が公有地を30年間借地して美術館を整備するケース



- 交付対象事業費に借地料は含まれないことから、民間事業者の負担となる。
- 交付金事業であるため、間接交付の裏負担分を市町村がキャッシュで用意する必要がある。

- 借地料を市が減免することにより、交付金の間接交付で必要となる地方公共団体負担がゼロとなる。
- 従来は国の支援が得られなかったケースも、市町村のPRE活用による支援の結果、国費が充当される

3. 都市機能立地支援事業の活用イメージ

(2) 類似事例の取り組み①-1

A市の看護師等養成所誘致の取り組みについて

課題

看護師を始めとする医療人材の慢性的不足と、若者定住による地域活力の確保に向け、まちなかへ医療介護専門学校の誘致を検討

市

- ・公募による法人選定
- ・設置に関する基本協定を締結
- ・市は駅前県有地の取得し、30年間土地の無償貸し付け。
- ・市は施設や設備等の整備費の一部支援。

公募

協定締結

支援

都市に必要な機能の確保のため、看護師等養成所設置に向け進出法人を公募

法人決定

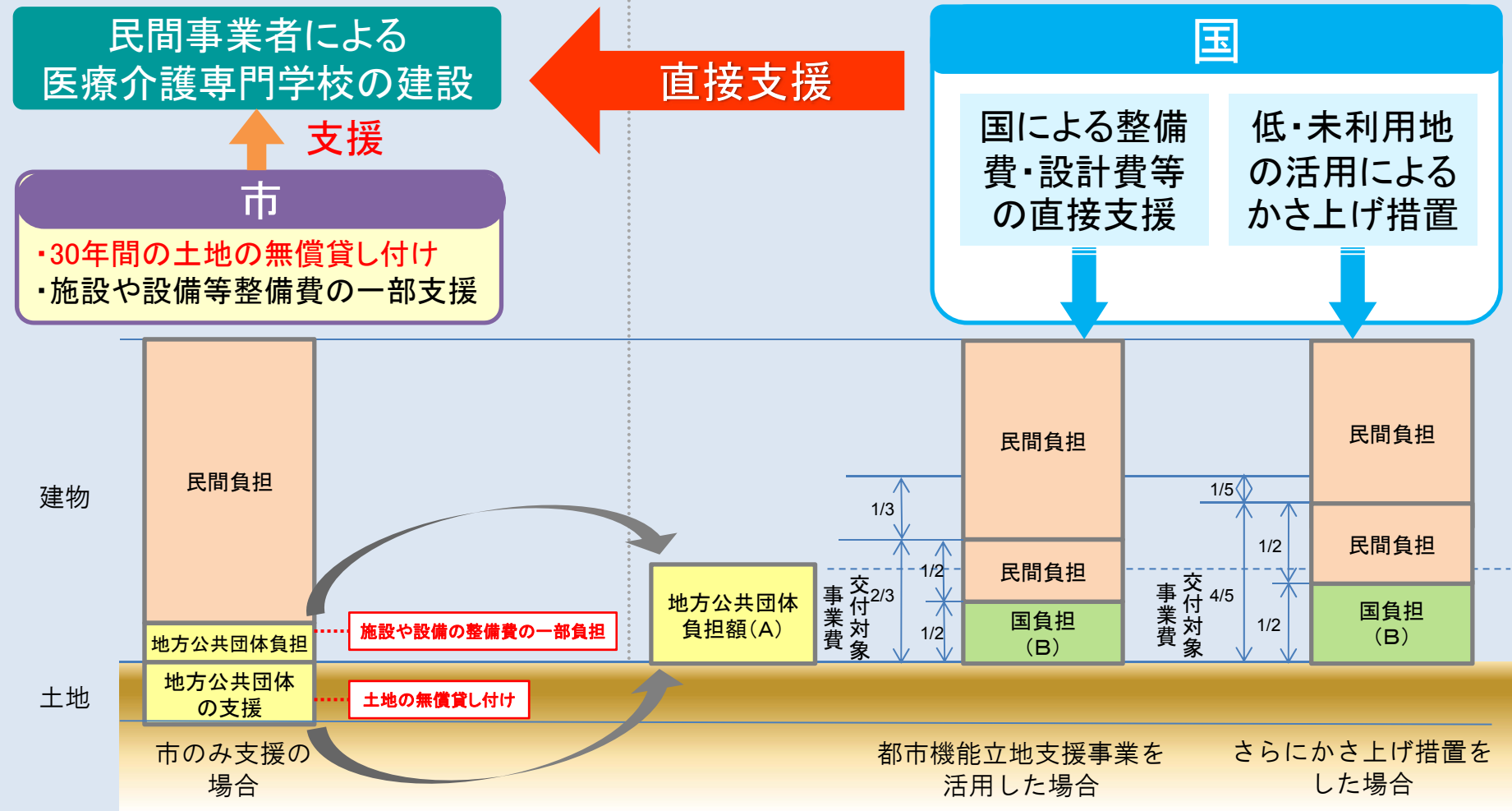
学校法人による
医療看護専門学校の建設

専門学校の立地と併せて都市の再構築を図る

3. 都市機能立地支援事業の活用イメージ

(2) 類似事例の取り組み①-2

A市の看護師等養成所誘致の取り組み+「都市機能立地支援事業」を活用した場合



※(A)と(B)のいずれか低い額が国からの支援額

(3)メディアでの紹介事例

2014年(平成26年)1月10日(金曜日) 日刊(建設)

中心街への移転 税優遇

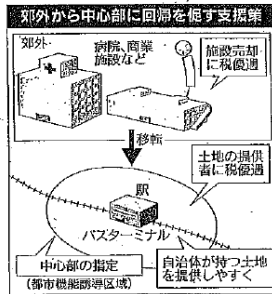
郊外から回帰促す

自治体所有地も受け皿に 政府方針

政府は町の中心部に都市機能を集める「コンパクトシティ」を促す支援を始めた。中心街への移転を促す企業に土地を提供し、地権者の負担を軽減し、市町村が持つ土地を有効に活用する仕組みを整える。人口減少が進む地方都市でも分善し分利する狙いがある。2014年度に実施する。

商業施設や病院

政府は町の中心部に都市機能を集める「コンパクトシティ」を促す支援を始めた。中心街への移転を促す企業に土地を提供し、地権者の負担を軽減し、市町村が持つ土地を有効に活用する仕組みを整える。人口減少が進む地方都市でも分善し分利する狙いがある。2014年度に実施する。



政府は町の中心部に都市機能を集める「コンパクトシティ」を促す支援を始めた。中心街への移転を促す企業に土地を提供し、地権者の負担を軽減し、市町村が持つ土地を有効に活用する仕組みを整える。人口減少が進む地方都市でも分善し分利する狙いがある。2014年度に実施する。

町外の中心部に指定する... 企業は、郊外にある... 10%、自治体所有地も受け皿に... 政府は町の中心部に都市機能を集める「コンパクトシティ」を促す支援を始めた。中心街への移転を促す企業に土地を提供し、地権者の負担を軽減し、市町村が持つ土地を有効に活用する仕組みを整える。人口減少が進む地方都市でも分善し分利する狙いがある。2014年度に実施する。

建設通信新聞 logo and contact information for the newspaper.

気社 logo and contact information for the company.

風波 logo and contact information for the company.

公的不動産の活用促進

低・未利用地 さらに手厚く

国が民間に直接補助

医療・福祉 都市機能を集約

国土交通省は2014年度、まちの拠点エリアに医療や福祉などの都市機能を集約するため、新たな補助制度を創設する。学校跡地など地方自治体が抱える公的不動産を、民間事業者が整備し活用する仕組みを整える。国が直接、民間事業者に補助金を交付する支援スキームをつくる。低・未利用地を活用するなど一定の条件を満たせば、補助内容をさらに手厚くする。

人口減少時代の本格的な到来、まちの活力を維持・促進を前に、特に地方都市ではさらなる方策の一つとして、補完的・福祉・子育て支援、救助施設・都市機能立地支援事業、文化・商業をいっただ市民、生活や産業活動を支える各種機能の集約を、持続可能な都市構造の構築が求められている。

国土交通省は、民間の資金やノウハウを積極的に取り込みながら、民間力を活用する。

国土交通省は2014年度、まちの拠点エリアに医療や福祉などの都市機能を集約するため、新たな補助制度を創設する。学校跡地など地方自治体が抱える公的不動産を、民間事業者が整備し活用する仕組みを整える。国が直接、民間事業者に補助金を交付する支援スキームをつくる。低・未利用地を活用するなど一定の条件を満たせば、補助内容をさらに手厚くする。

国土交通省は2014年度、まちの拠点エリアに医療や福祉などの都市機能を集約するため、新たな補助制度を創設する。学校跡地など地方自治体が抱える公的不動産を、民間事業者が整備し活用する仕組みを整える。国が直接、民間事業者に補助金を交付する支援スキームをつくる。低・未利用地を活用するなど一定の条件を満たせば、補助内容をさらに手厚くする。

対象地域は、人口密度が1人当たり40人以上といった居住機能などを誘導すべきエリアで、景観計画区域または歴史的風致維持向上計画の重点区域に位置付けられていること。同事業では、景観重要建築物と歴史的風致形成建築物の修繕を始め、蔵やそのほかの建築物に、飲食店など生活利便向上機能を導入する改修・協働型に補助金を出す。建築物の外観修繕や舗装の美観化、デザインコードの検討なども支援対象になる。基本的な補助率は3分の1だが、歴史的風致形成建築物に限っては2分の1の手厚くする。全国各地を1平方メートルで分け、居住人口が05年と比較して半分以上になる地点が66%に達し、20%は無居住化する人口減少や高齢化が、より深刻な状況になると見られる。今後のまちづくりには、コンパクトな拠点づくりとネットワーク化がより求められている。

4. 新制度に係るQ&A

4. 新制度に係るQ&A

Q1. 不動産鑑定の時期はいつ頃取ればよいのか。

A1. 少なくとも交付申請前までに不動産鑑定を取っていただいた上で第三者委員会に付議し、都道府県等に提出していただきます。

Q2. 誘導施設の交付対象事業費について

A2. 特定非営利活動法人または民間事業者が整備する専有部整備費については23%相当分が対象となりますので御留意ください。

Q3. 事業施工期間と運営期間とで減免額が違うのだが、現在価値化はどう算出すればよいか。

A3. それぞれで現在価値化をした後、合算ください。

Q4. 商業施設の要件である「周辺に同種施設がないこと」とは何km以内であれば要件を満たすのか。

A4. 支援する施設の内容または規模によって商圈が変わってくるため具体的に何km以内という制限は設けておりません。支援する以上、周辺の同種施設の商圈に影響が出ないようにすることが必要です。

4. 新制度に係るQ&A

Q5. 都市機能立地支援事業を活用するが都市再構築戦略事業の誘導施設の整備予定が無い場合はどう扱えばよいか。

A5. 都市再構築戦略事業の関連事業として位置づけた都市機能立地支援事業で誘導施設を整備する場合、当該都市再構築戦略事業の必須要件である誘導施設の整備は不要となります。

Q6. 現在活用している地方都市リノベーション事業については立地適正化計画を策定する必要があるか。

A6. 地方都市リノベーション事業におきましても、計画書の中で、当該都市全体の都市構造の再編を図るためのリノベーション方針等を整理し、と記載があります。そのため、立地適正化計画の策定の準備が整っていると考えられますので、必須ではありませんが、立地適正化計画の策定を強く推奨します。

関連施策の制度拡充事項

●制度拡充の趣旨

- 都市機能誘導区域内への誘導施設の立地を促進するため、区域内の低未利用地の迅速な集約・再整備を推進する
- 密集市街地における防災性向上を促進するため、公共施設の整備やオープンスペースの確保を推進する

●拡充の内容

1. 都市機能誘導区域に関する拡充

- ①重点地区要件：都市機能誘導区域内で行われる事業地区を重点地区に追加する(交付率1/3→1/2)
- ②施行者：立地適正化計画に誘導施設の整備を行う者(地権者を除く)が位置づけられた場合に限り、「2人の地権者による個人施行」を交付対象に追加する(現行:3人以上)
- ③同意施行者：地権者2人以上かつ立地適正化計画に位置づけられた誘導施設の整備主体に限り、「民間事業者の同意施行者」を交付対象に追加する(現行:「公的」同意施行者のみ)
- ④用地費限度額：誘導施設が立地する場合、施行後公共用地率が15%を越える部分の道路用地費を全額算入する(現行:2/3)

2. 密集市街地に関する拡充

- ・用地費限度額：安全市街地形成重点地区内の事業について、公共用地の増分全ての用地費を全額算入する(現行:施行後公共用地率が15%を越える部分について2/3)

●拡充制度のイメージ

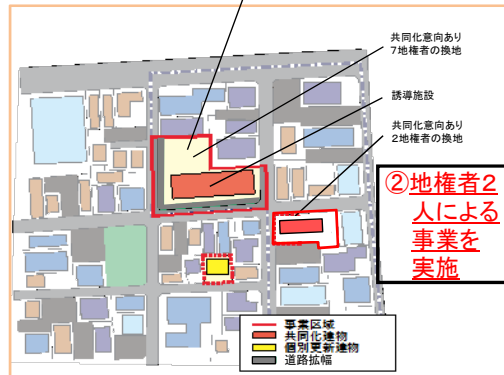
都市機能誘導区域に関する拡充



①都市機能誘導区域内の事業を重点地区に追加(交付率1/3→1/2)

③地権者の意向をまとめて民間の同意施行者が事業を実施

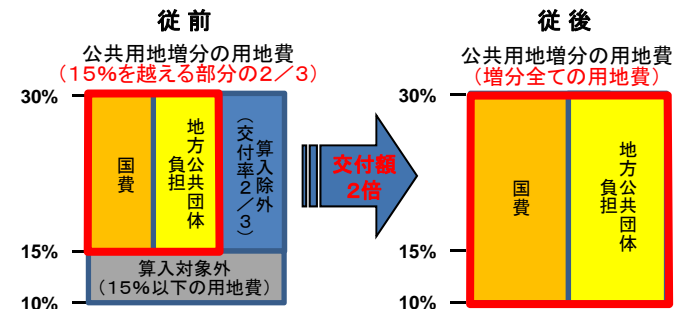
④誘導施設を整備する場合、道路用地費を全額算入(公共用地率15%以上)



②地権者2人による事業を実施

密集市街地に関する用地費限度額の拡充

- ※ 以下の想定ケースの場合の例
- ・安全市街地形成重点地区(交付率1/2)
 - ・公共用地率:従前10%→従後30%



市街地再開発事業・防災街区整備事業の拡充

補助対象 : **都市機能誘導区域内で公共交通要件を満たす事業** を追加
※市街地再開発事業に限る ※ H28年度末までに事業開始する場合はH28年度中に都市機能誘導区域、H30年度中に居住誘導区域の設定を前提に、見込地可。

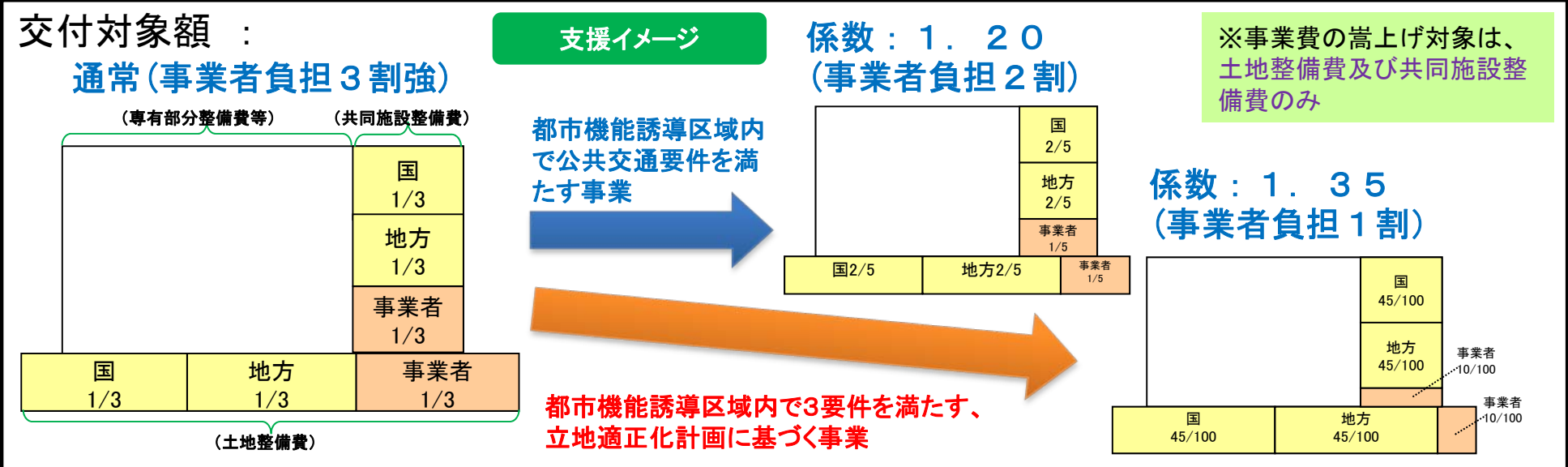
施行面積要件: 原則10,000㎡以上 → 原則5,000㎡以上 (**都市機能誘導区域内で公共交通要件を満たす事業**)
※都市局所管事業における市街地再開発事業の場合 原則10,000㎡以上 → 原則2,000㎡以上 (**都市機能誘導区域内で3要件を満たす、立地適正化計画に基づく事業**)

【3要件】人口密度要件: 人口集中地区(DID地区。見込み含む)内
 公共交通要件: 鉄道・地下鉄駅(ピーク時運行本数が片道3本以上)から半径1km、又はバス、軌道の停留所・停車場(同左)から半径500mの範囲内
 公共用地率要件: 公共用地率15%以上(確実であるもの含む)

交付対象費用:

		通常	地域活性化PJ ←
調査設計計画		○	同左
土地整備		○	同左
共同施設整備	空地等	○	同左
	供給処理施設	○	同左
	その他の施設	○	一部拡充

◆都市機能誘導区域内で公共交通要件を満たす事業を地域活性化プロジェクトの対象事業に追加
(立地適正化計画に基づく事業も含む)



事業概要

※ 下線部が既存の優良建築物等整備事業との主な変更点

まちの活力の維持・増進、持続可能な都市構造への再構築の実現に資するため、まちの拠点となるエリアにおける医療・福祉等の都市機能を導入する優良建築物等を整備する。

補助対象事業

事業タイプ	対象地区 (立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域内で、下欄に該当する区域)	対象となる誘導施設 (立地適正化計画に位置付けられたもの)
人口密度維持タイプ	次の要件を満たす中心拠点区域等(※ 三大都市圏域の政令市及び特別区を除く) ①人口集中地区 ②駅から半径1kmの範囲内又はバス停等から半径500mの範囲内 ③公共用地率15%以上	<ul style="list-style-type: none"> 医療施設 福祉施設 教育文化施設(子育て支援施設含む) 商業施設(同種のものがないこと)
高齢社会対応タイプ	次の要件を満たす区域 ①高齢者密度(65歳以上の高齢者)が40人/ha以上 ②バス・鉄軌道の停留所・停車場から半径100mの範囲内 ③公共用地率15%以上の区域内	高齢者交流施設 (高齢者の相互交流や健康増進、生きがい活動を目的として高齢者が交流する施設)

補助要件

- 事業要件
- ・ 誘導施設を整備すること
 - ・ 地区面積が概ね300㎡以上

- 補助対象費用
- ①調査設計計画
 - ②土地整備(除去費等)
 - ③共同施設整備(共用通行部分、空地等の整備)
 - ④用地取得費(緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限る。)
 - ⑤専有部整備費(誘導施設の部分に限り、購入費は含まない。民間事業者等の場合、整備費の23%)

施行者

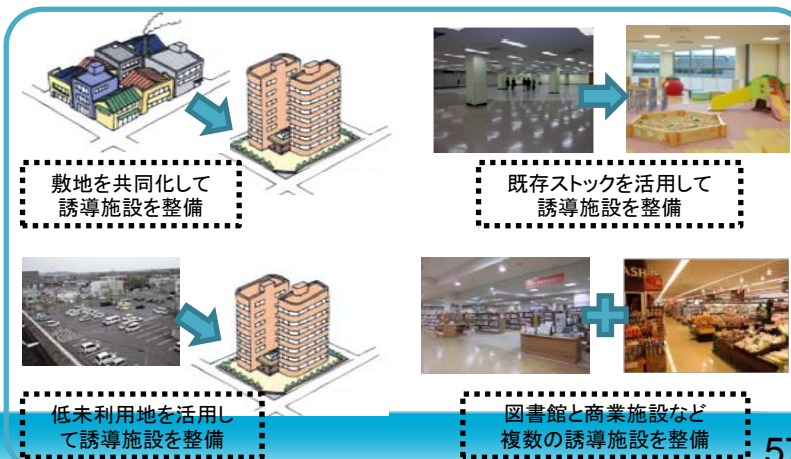
Min地方公共団体、民間事業者、地方住宅供給公社等rism

補助率

	地方公共団体	民間事業者等
人口密度維持タイプ	国:1/2、地方:1/2	国:1/3、地方:1/3、民間:1/3
高齢社会対応タイプ	国:2/5、地方:3/5	国:4/15、地方6/15、民間:1/3

特例措置

- 交付対象事業費の嵩上げ
- ・ 右囲みのいずれかに該当する場合、交付対象事業費を1.2倍することにより、民間事業者等の負担を軽減
- 土地取得費に対する支援
- ・ 都市機能誘導区域外から区域内に移転する場合、土地負担の増分の一部(23%)を支援



優良建築物等整備事業の概要(現行)

事業概要

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う。

補助対象

型	タイプ	概要	新築 or 改修
優良再開発型	共同化タイプ	住宅等の地権者が敷地の共同化を行い建築物を整備する事業(任意の再開発)	新築
	市街地環境形成タイプ	地区計画・建築協定の区域内で協調的な建築物を整備する事業等	新築
	マンション建替タイプ	区分所有者による老朽化したマンションの建替を行う事業	新築
市街地住宅供給型	中心市街地共同住宅供給タイプ	中心市街地における優良な共同住宅の供給を行う事業	新築
既存ストック再生型	—	既存建築物ストックのバリアフリー性能、省エネ性能等の向上、津波避難ビルへの改修を行う事業	改修

補助要件

■事業要件

- ・ 地区面積が概ね1,000㎡以上
 - ※1 市街地総合再生計画等に係るものは概ね500㎡以上
 - ※2 一定の要件を満たす場合、複数地区の面積合計が概ね1,000㎡以上
- ・ 一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保
- ・ 地上3階以上で、耐火建築物または準耐火建築物等

■補助対象費用

- ①調査設計計画
- ②土地整備(除去費等)
- ③共同施設整備(共用通行部分、空地等の整備)

施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等

対象地域

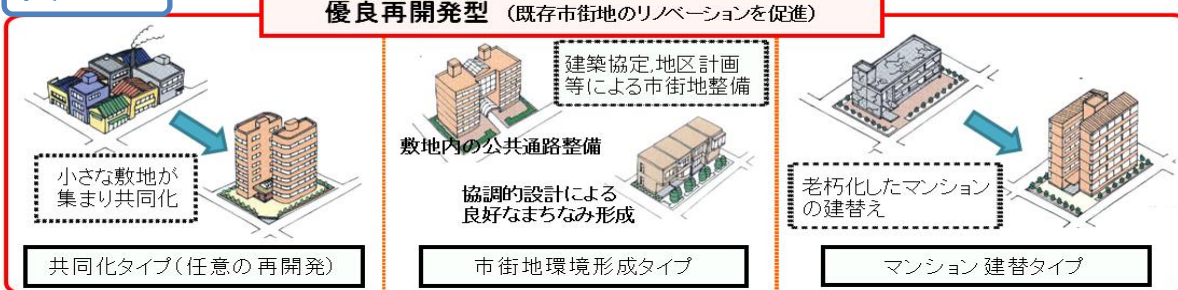
三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等、都市開発区域、地方拠点都市地域、中心市街地活性化基本計画区域、市街地総合再生計画区域等

補助率

(通常時)

- 国: 1/3、地方: 1/3、民間事業者等: 1/3
 (東日本大震災被災地補助率)
 国: 2/5、地方: 2/5、民間事業者等: 1/5

事業イメージ



市街地住宅供給型 (住宅の供給を促進)



既存ストック再生型 (既存ストックを、現在の居住ニーズ等にあったストックに改修)



サービス付き高齢者向け住宅整備事業の拡充

事業イメージ

<要件>

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録

- 高齢者住まい法の改正により創設された「サービス付き高齢者向け住宅」として登録されることが補助金交付の条件

その他の要件

- サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するもの
- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失ないように定められるもの
- 入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないもの
- 事業に要する資金の調達が確実であるもの

<補助率>

住宅：

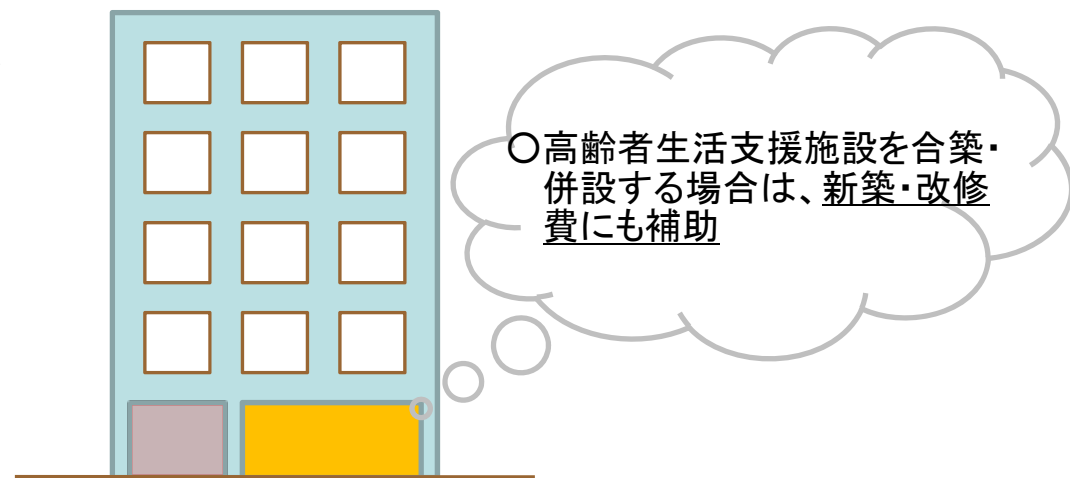
新築 1/10(上限 100万円/戸)

改修^{※1} 1/3(上限 100万円/戸)

高齢者生活支援施設^{※2}：

新築 1/10(上限1,000万円/施設)

改修 1/3(上限1,000万円/施設)



※1 住宅の改修は、共用部分及び加齢対応構造等(バリアフリー化)に係る工事に限る。

※2 高齢者生活支援施設の例： デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、診療所、訪問看護事業所 等

(注) この他、三大都市圏域の政令市及び特別区を除く、立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域内の中心拠点区域・生活拠点区域において、同計画に定められる誘導施設として、サービス付き高齢者向け住宅整備事業における高齢者生活支援施設を整備する場合、補助限度額を1,200万円/施設とするとともに、都市機能誘導区域の外から中へ移転する場合の土地負担分増分の23%を補助対象に追加する措置を講ずる。

スマートウェルネス拠点整備事業の拡充

	要件等
対象となる住宅団地	<p>以下の要件に適合する<u>公的賃貸住宅団地その他の住宅団地・共同住宅</u>（以下「住宅団地等」）</p> <ol style="list-style-type: none"> <u>100戸以上の住宅団地等であること</u> （ただし、地方公共団体が住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図ることを目的として整備費の一部を負担して整備の推進を図る賃貸住宅についてはこの限りではない） <u>地方公共団体と連携し、住宅団地等の管理者等により、以下の内容を含む住宅団地等における高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保、地域住民の健康の維持・増進等の取組みに関する計画（以下「スマートウェルネス計画」）が定められていること</u> <ul style="list-style-type: none"> イ 住宅団地等における高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保、地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進、地域コミュニティ活動の活性化等に関する方針 ロ 高齢者、障害者、子育て世帯等向けの住宅及び併設施設整備に関する事項 ハ 見守り等の生活支援、多様な世代の交流等の活動に関する事項
対象となる事業	<p>住宅、集会所その他の建築物の改良若しくは増築、又は住宅団地等の敷地における新設による<u>併設施設の整備事業</u></p> <p>※ 併設施設 高齢者生活支援施設（生活支援施設、健康維持施設、介護関連施設、医療施設、交流施設等）、障害者福祉施設又は子育て支援施設</p>
事業主体	民間事業者等
補助対象	<u>「スマートウェルネス計画」に定められた併設施設の整備費</u>
補助率・補助限度額	〔補助率〕 <u>建設・買取・改良 1/3</u> 〔補助限度額〕 <u>1,000万円／施設</u>

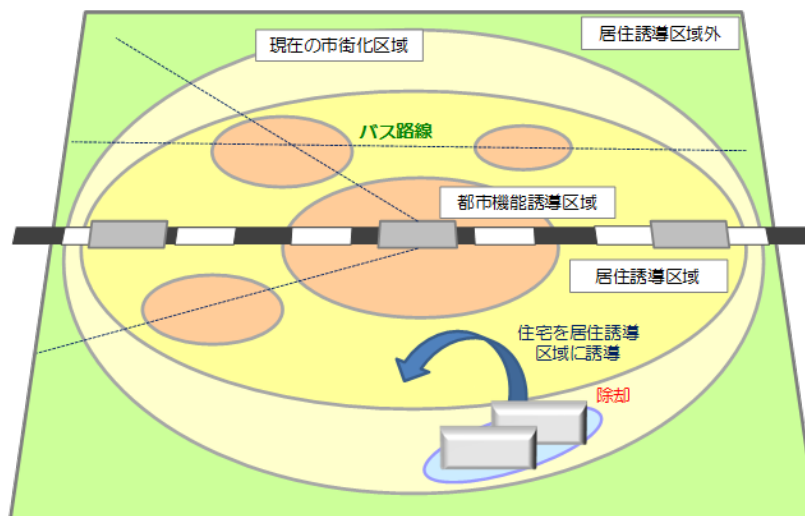
（注）この他、三大都市圏域の政令市及び特別区を除く、立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域内の中心拠点区域・生活拠点区域において、同計画に定められる誘導施設として、スマートウェルネス拠点整備事業における併設施設を整備する場合、補助限度額を1,200万円／施設とするとともに、都市機能誘導区域の外から中へ移転する場合の土地負担分増分の23%を補助対象に追加する措置を講ずる。

公営住宅整備事業の拡充

都市機能の立地の適正化を進めるため、居住誘導区域外の公営住宅を除却し、居住誘導区域内に再建等する場合、公営住宅整備事業において、除却費等に対する助成を行う。

○事業内容

立地適正化計画に基づく居住誘導区域外に存する公営住宅を除却し、居住誘導区域内に再建等する場合の除却費等(除却費・移転費)を助成対象に追加する。



○経過措置

平成30年度末までに事業開始する場合、平成30年度中に居住誘導区域を設定することを前提に、居住誘導区域の見込み地外に存する公営住宅を除却し、区域内に再建する場合であっても除却費等を対象とする。

(平成31年度以降は、居住誘導区域が設定されている場合のみ、除却費等を対象とする。)

空き家再生等推進事業(除却事業タイプ)の拡充

老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

対象地域

- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※1若しくは都市再生整備計画※2に定められた区域（(注)又は立地適正化計画※3の居住誘導区域※4を定めた場合はその区域外）

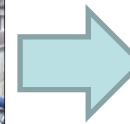
※1 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画

※2 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画

※3、※4 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案により規定される予定

対象施設

- 不良住宅
 - ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの（空き家かどうかにかかわらず対象）
- 空き家住宅・**空き建築物**
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの



【福井県越前町】老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

補助対象経費

- 不良住宅、空き家住宅又は**空き建築物**の除却等に要する費用
 (「除却工事費」+「除却により通常生ずる損失の補償費」)※5×8/10

※5 標準除却費のうち除却工事費の1㎡当たりの額(木造21,000円/㎡、非木造30,000円/㎡)に11,100円/㎡を加え、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。

- 不良住宅、空き家住宅又は**空き建築物**の所有者の特定に要する経費

所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等

事業主体	地方公共団体	民間(例)※6
負担割合 (除却工事費の場合 □が 補助対象 限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	地方公共団体	民間
	2/5	2/5
	2/5	2/5
	1/5	1/5

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

空き家再生等推進事業(活用事業タイプ)の拡充

老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

対象地域

- ▶ 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域
- ▶ **空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画※1又は都市再生整備計画※2に定められた区域** ((注)立地適正化計画※3の居住誘導区域※4を定めた場合はその区域内に限る。)

対象施設

- ▶ 本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物

※ 民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る

事業内容

- ▶ 空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等を行う

※1 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画

※2 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画

※3、※4 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案により規定される予定



【奈良県五條市】
町家を滞在体験施設として活用



【広島県庄原市】
長屋住宅を交流・展示施設として活用

補助対象経費

- ▶ 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用

空き家住宅等を体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等

- ▶ 空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に要する経費

空き家住宅等の所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等

事業主体	地方公共団体	民間(例)※5※6
負担割合 (<input type="checkbox"/>)が 補助対象 限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	1/2	1/3
	1/2	1/3
		民間
		1/3

※5 要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちいずれか少ない額

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2