

第1回 立地適正化計画検討会議 (計画策定に係る有識者会議) 参考資料

平成30年12月27日

四日市市 都市整備部 都市計画課

目次

- 国の支援措置について1
- 補助事業の概要(国土交通省)2
- 立地適正化計画に係る予算・金融上の支援措置
一覧(平成30年度)(国土交通省)8
- 立地適正化計画概要パンフレット(国土交通省) ..13
- 都市再構築戦略事業パンフレット(国土交通省) ..21

■国の支援措置について

支援事業	概要	対象要件	対象施設	補助対象	国の補助率	嵩上げ措置	事業費割	事業費割(嵩上げ時)
都市再構築戦略事業 【人口密度維持タイプ】 ※立地適正化計画関連	生活に必要な都市機能(医療・社会福祉・教育文化)を都市機能誘導区域内へ誘導するため、社会資本整備総合交付金により整備を支援	立地適正化計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の中心拠点区域等における中心拠点誘導施設等の整備を行うもので、かつ都市再生整備計画区域内	誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援施設)、及び誘導施設と一体的に実施する道路・公園などの基盤整備 ※ただし、1箇所における整備に要する費用は21億円を限度(他事業等で複合建築物の一部を活用する場合30億円)	購入費を含む誘導施設の整備に要する費用	直接補助1/2(国→市)	なし	国1/2 市1/2	-
				設計費、土地整備費、用地取得費、共同施設整備費、専有部整備費、負担増分用地費	間接補助1/3(国→市→民) ※NPO法人等	低未利用地の活用や都市機能の複合整備等の場合、1.20倍(6/5倍) ※設計費は除く	国:1/3 市:1/3 民:1/3	国:2/5 市:2/5 民:1/5
都市機能立地支援事業 ※立地適正化計画関連	生活に必要な都市機能(医療・社会福祉・教育文化)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	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都市機能誘導区域内の中心拠点区域等における中心拠点誘導施設等の整備を行うもので、かつ都市再生整備計画区域内	誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援施設) ※ただし、1箇所における整備に要する費用は21億円を限度(他事業等で複合建築物の一部を活用する場合30億円)	設計費、土地整備費、用地取得費、共同施設整備費、専有部整備費(23/100)、負担増分用地費(一部)、賃借料	直接補助1/2(国→民) ※市は公的不動産活用等による支援が国と同等以上必要	低未利用地の活用や都市機能の複合整備等の場合、1.20倍(6/5倍) ※設計費、賃借料は除く	国:1/3 民:2/3 (市:1/3を金融支援)	国:2/5 民:3/5 (市:2/5を金融支援)
優良建築物等整備事業 (優良開発型、市街地住宅供給型、既存ストック再生型) ※従来からのもの	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	三大都市圏の既成市街地等で地区面積が概ね1,000㎡以上、一定以上の空き地、接道の確保等 ※細かい条件あり	マンション(任意の再開発)、地区計画等による協動的建築物、既存ストック改修等	調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費	直接補助1/3(国→市)	なし	国:1/3 市:2/3	-
					間接補助1/3(国→市→民)	なし	国:1/3 市:1/3 民:1/3	-
優良建築物等整備事業 (都市再構築型) 【人口密度維持タイプ】 ※立地適正化計画関連		上記に加え、立地適正化計画の都市機能誘導区域内の中心拠点区域等における中心拠点誘導施設等の整備を行うもの	誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援施設)	調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費及び用地取得費(公共部)、専有部整備費(誘導施設部)、負担増分用地費	直接補助1/2(国→市)	なし	国:1/2 市:1/2	-
				調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費及び用地取得費(公共部)、専有部整備費(誘導施設部の23/100)、負担増分用地費	間接補助1/3(国→市→民)	低未利用地の活用や都市機能の複合整備等の場合、1.20倍(6/5倍)	国:1/3 市:1/3 民:1/3	国:2/5 市:2/5 民:1/5
市街地再開発事業 (第一種市街地再開発事業) ※立地適正化計画関連	市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行う	高度利用地区、地区計画等の区域内であること、耐火建築物が1/3以下等であること、土地利用が著しく不健全であること等、土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に資すること ※面積要件等細かい条件あり	地区内の建築物の全面的除却、敷地統合、不燃化共同建築物の建築、公園・街路等の公共施設整備	調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費、建築物の防災性能の強化に要する費用	直接補助1/3(国→市)	都市機能誘導区域内の駅から1km、バス停から500mの範囲内の場合、1.20倍(6/5倍) ※嵩上げは土地整備費及び共同施設整備のみ	国:1/3 市:2/3	国:2/5 市:3/5
					間接補助1/3(国→市→民)	都市機能誘導区域内かつ中心拠点区域内において立地適正化計画に位置付けられ実施される事業の場合、1.35倍(135/100倍) ※嵩上げは土地整備費及び共同施設整備のみ	国:1/3 市:2/3	国:45/100 市:55/100
					間接補助1/3(国→市→民)	都市機能誘導区域内の駅から1km、バス停から500mの範囲内の場合、1.20倍(6/5倍) ※嵩上げは土地整備費及び共同施設整備のみ	国:1/3 市:1/3 民:1/3	国:2/5 市:2/5 民:1/5
					間接補助1/3(国→市→民)	都市機能誘導区域内かつ中心拠点区域内において立地適正化計画に位置付けられ実施される事業の場合、1.35倍(135/100倍) ※嵩上げは土地整備費及び共同施設整備のみ	国:1/3 市:1/3 民:1/3	国:45/100 市:45/100 民:10/100

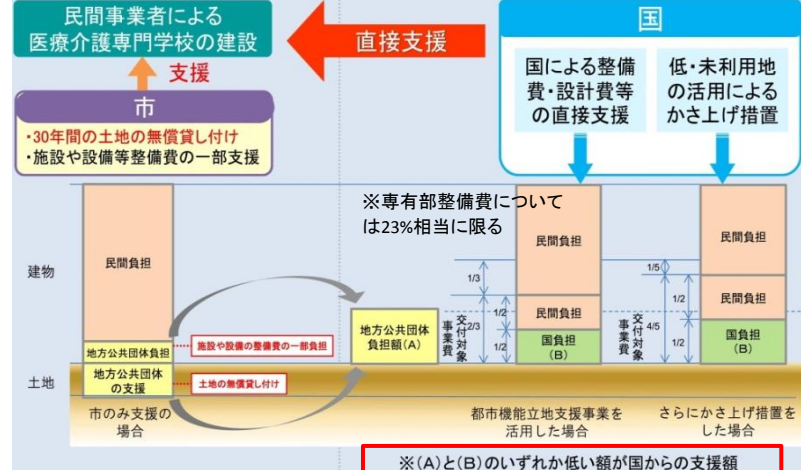
※中心拠点：①人口集中地区内、②鉄道駅から半径1km及びバス停から半径500mの範囲内、③公共用地率15%以上の地域内(今後15%以上となることが確実となる地域を含む)

■都市再構築戦略事業イメージ

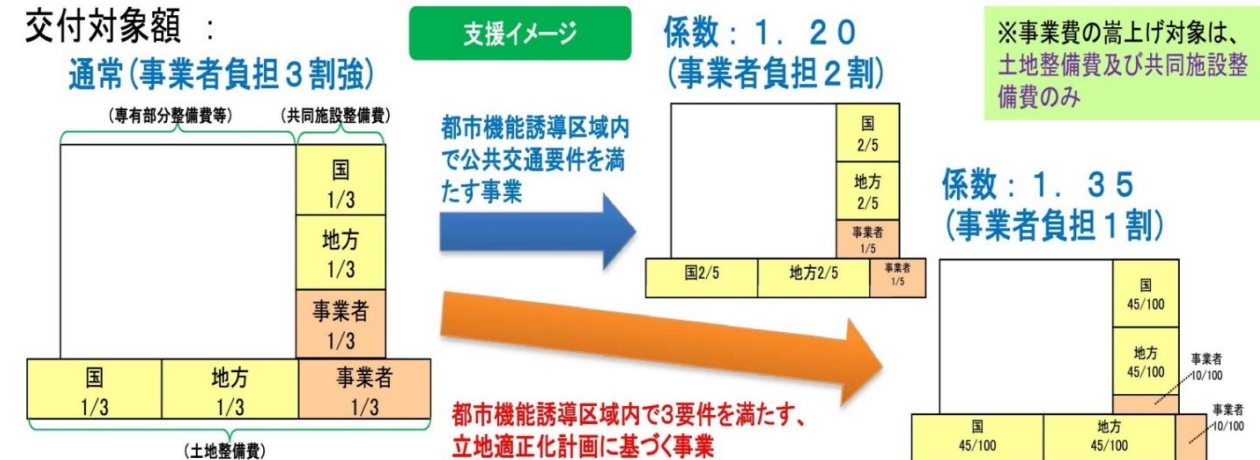


一定の要件に該当する場合、交付対象事業費(設計費・賃借料以外)のかさ上げにより、民間事業者負担を1/3から1/5に軽減可能です。

■都市機能立地支援事業イメージ



■市街地再開発事業イメージ



●立地適正化計画の都市機能誘導区域内の中心拠点における事業の場合、各事業で嵩上げ措置があり、計画に位置付けられた事業であれば、率ベースでは市街地再開発事業が民間負担10/100と最も補助率が高い。

●しかし、市街地再開発事業の補助対象は、土地整備費及び共同施設整備費のみであり、共同施設部分が少ない場合は民間負担が増えることが考えられる。

●他の事業では嵩上げ措置により民間負担20/100となるものがあり、施設形態次第で民間負担が変わってくるのが想定されることから、計画の進捗に応じて検討が必要。

必要な都市機能を誘導するための都市再生特別措置法に基づく**立地適正化計画**を作成

都市再構築戦略事業

○事業の特徴

- ・生活に必要な**都市機能**(**医療・社会福祉・教育文化**)を都市機能誘導区域内へ誘導するため、社会資本整備総合交付金により整備を支援。
- ・交付率をかさ上げして支援。(交付率**40%→50%**)^{※注}
- ・民間事業者が事業主体で間接交付を行う場合、「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**。

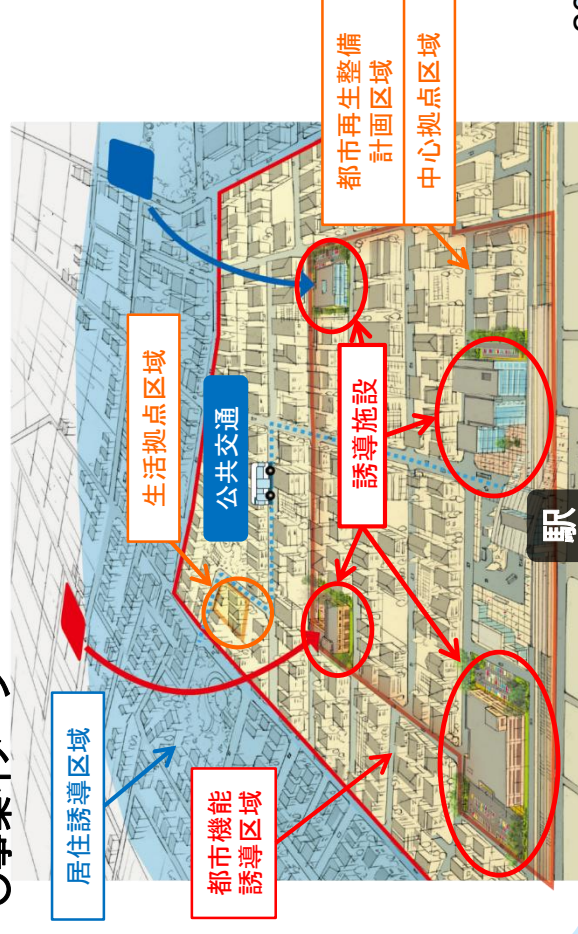
※ 都市機能誘導区域の面積の市街化区域等の面積に占める割合が50%以上の場合は、交付率を50%から45%とする。(経過措置あり)

○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。
(中心拠点誘導施設: 医療施設、社会福祉施設、教育文化施設)
- (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**。
(道路、公園、地域交流センター等)

※誘導施設の交付対象事業費の上限は原則21億円

○事業イメージ



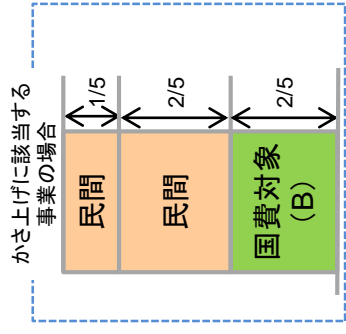
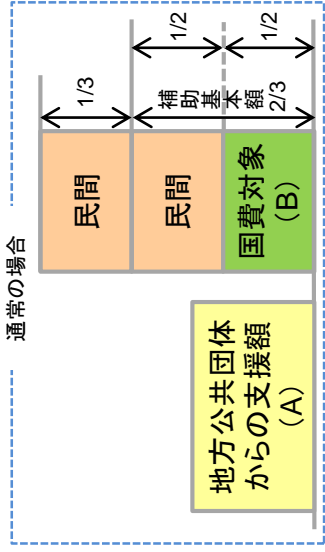
○地方公共団体からの支援として、民間事業者に対する**公有地等賃料の減免**や**固定資産税等の減免**等を実施。

○生活に必要な**都市機能(医療・社会福祉・教育文化)**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50%)

※ 都市機能誘導区域の面積の市街化区域等の面積に占める割合が50%以上の場合は、交付率を50%から45%とする。(経過措置あり)

○「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**。

○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となる。
 ・補助対象事業費に算入できる専有部整備費は23%相当に限る。
 ・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、民間事業者負担を軽減可能。

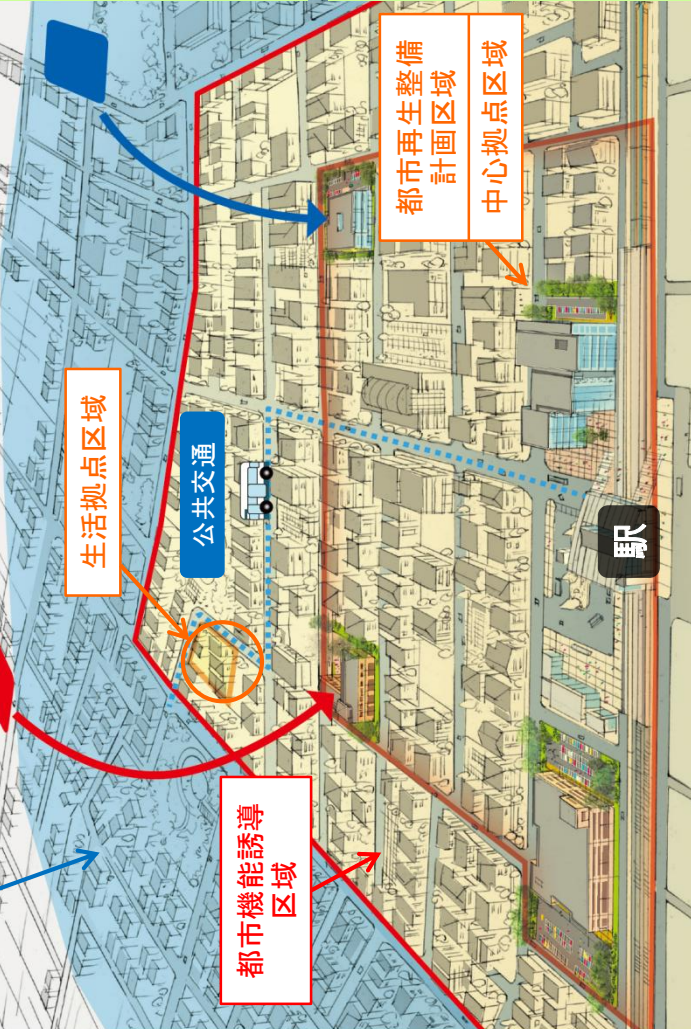
①低・未利用地を活用し、土地を有効利用することにより、生活に必要な都市機能を整備



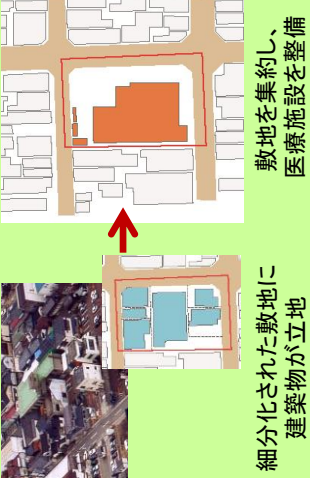
③既存ストックの有効活用を図るため、コンバージョンにより、生活に必要な都市機能を整備



居住誘導区域



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



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**



優良建築物等整備事業の概要

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
市街地住宅供給型	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
	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
	人口密度維持タイプ	まちの拠点となるエリアに医療・商業等の施設を整備する事業	新築・改修
都市再構築型	高齢社会対応タイプ	駅等に近接した高齢者が交流する施設を整備する事業	新築・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

- ・ 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
- ・ 既存ストック再生型及び都市再構築型の場合は概ね300㎡以上 等

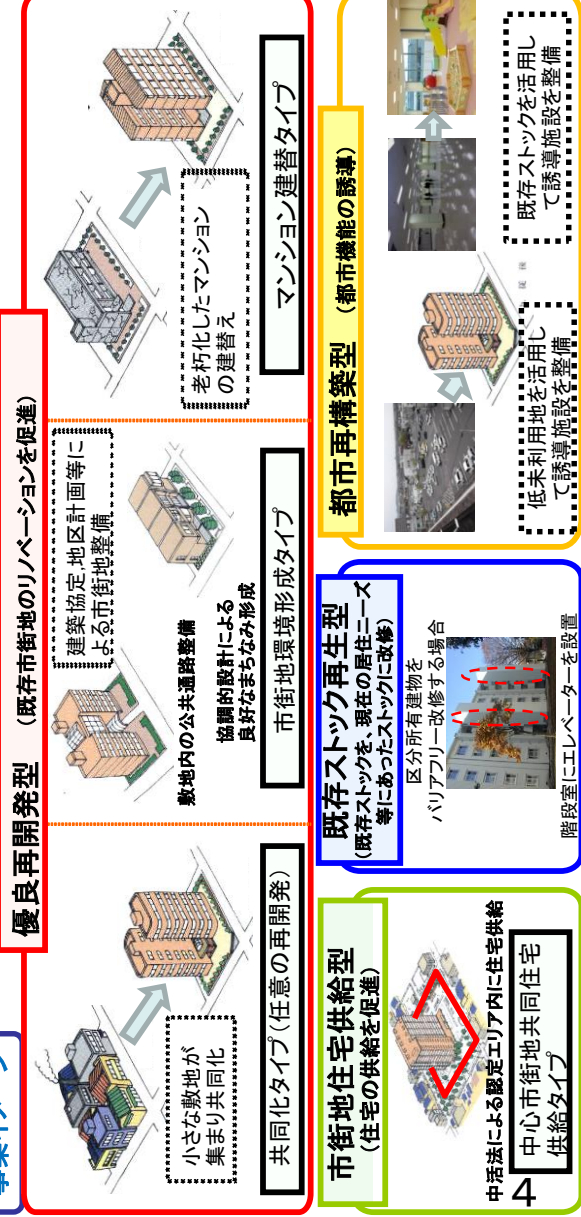
- ・ 一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保 等

■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)

※2 都市再構築型の場合、上記に加え、一定の用地取得費及び誘導施設にかかる専有部整備費も補助対象となる。

事業イメージ



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、都市機能誘導区域内の中心拠点区域又は生活拠点区域 等

補助率

国：1/3、地方：1/3、民間事業者等：1/3 等

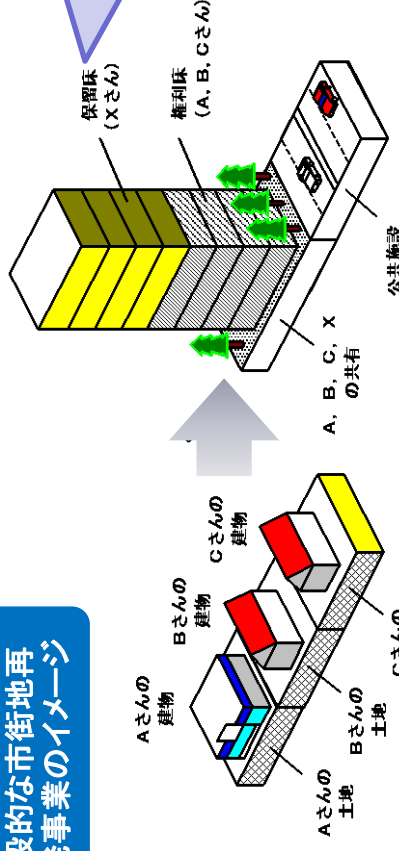
市街地再開発事業の概要

1. 制度の目的

市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行う(都市再開発法 昭和44年施行)。

2. 事業の仕組み

一般的な市街地再開発事業のイメージ



敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出す

従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に権利変換により、置き換えられる(権利床)

高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てる

3. 施行者

個人施行者、市街地再開発組合、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構等

4. 地区要件

都市局：原則1ha以上(ただし、0.5ha、0.2ha、0.15ha以上の緩和措置あり)

住宅局：組合・再開発会社施行は、0.5ha以上(一定の要件に該当すれば0.1ha以上)

個人・機構・公社施行は0.1ha以上

5. 交付対象及び国費率

(1) 交付対象

・調査設計計画費

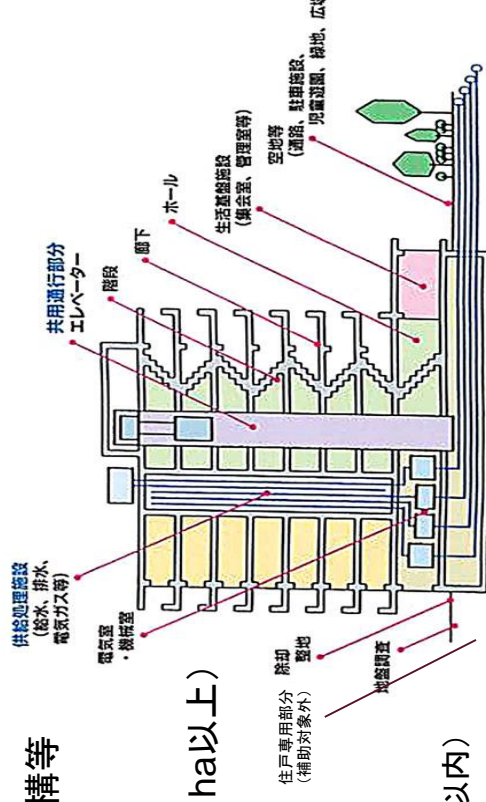
・土地整備費(補償費、除却費等)

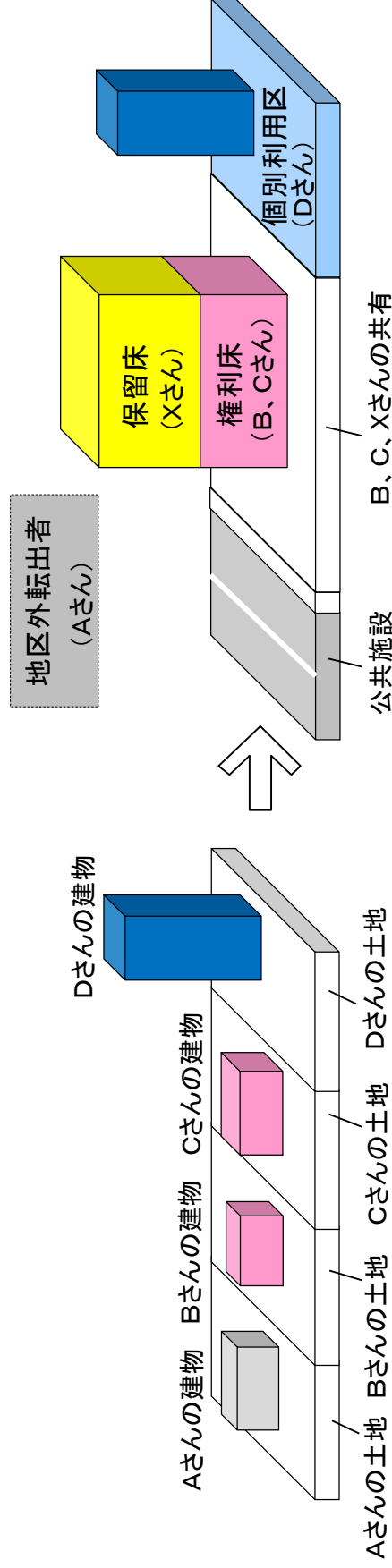
・共同施設整備費

(2) 国費率

1/3

(ただし、地方公共団体の補助する額の1/2以内)





地区外転出者

- ①所得税、法人税**
- ・代替資産取得の特例又は5000万円特別控除(第一種事業の場合)は、やむを得ない事情による転出等に限定。
 - ・地方公共団体買取時等の2,000万円特別控除(第一種)
 - ・市街地再開発促進区域内の買取請求時の1,500万円特別控除(第一種)
 - ・組合等買取時の軽減税率の特例(第一種)
- ②不動産取得税**
- ・代替資産について従前資産額相当分控除

権利床取得者 (対象:①～⑤)

- ①所得税、法人税**
- ・従前資産の譲渡がなかったものとみなす
 - ・清算金等について代替資産取得の特例又は5,000万円特別控除
- ②法人税、法人住民税、事業税**
- ・グループ法人税制の適用者に権利変換による権利変動があった場合における課税の繰り延べの継続
- ③登録免許税**
- ・事業の施行のため必要な登記について非課税
- ④不動産取得税**
- ・課税標準の算定において従前資産の価額割合相当分控除
- ⑤固定資産税(対象:権利床取得者)**
- ・床面積が50㎡以上(借家は40㎡以上)280㎡以下である権利床のうち住宅居住用は2/3を、住宅非居住用・非住宅は、第一種事業の場合は1/4を、第二種事業の場合は1/3を、新築後5年間減額

個別利用区宅地取得者 (対象:①～④)

- ①所得税、法人税**
- ・三大都市圏の既成市街地等の資産を譲渡して施設建築物及びその敷地を取得した場合の事業用資産の買換特例(繰延割合80%)
- ②固定資産税**
- ・高度利用地区適合建築物に対する不均一課税

保留床取得者

- ①所得税、法人税**
- ・三大都市圏の既成市街地等の資産を譲渡して施設建築物及びその敷地を取得した場合の事業用資産の買換特例(繰延割合80%)
- ②固定資産税**
- ・高度利用地区適合建築物に対する不均一課税

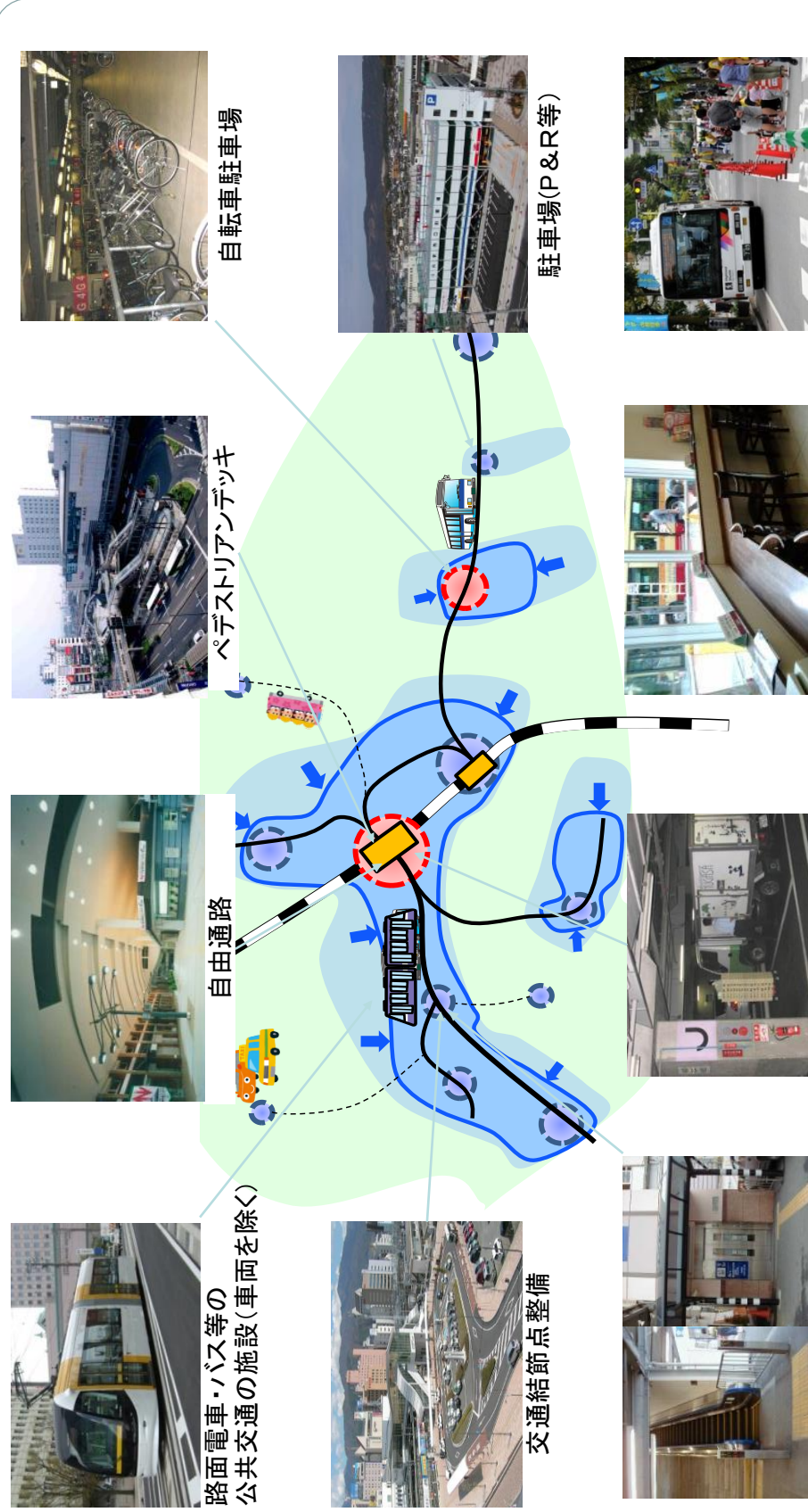
都市・地域交通戦略推進事業の概要

目的：人口減少、少子超高齢化への備えが必要となり、また、中心市街地の衰退、都市の維持コストの増大、など都市構造に関する課題認識が高まっている。そこで、モータリゼーションの進展に併せて、市街地が全面的に広がる拡散型都市構造を見直し、環境負荷低減型のコンパクトシティへの展開を図る。

○ 徒歩、自転車、自動車、公共交通など多様なモードの連携が図られた、自由通路、地下街、駐車場等の公共的空間や公共交通などからなる都市の交通システムを明確な政策目的の下、都市・地域総合交通戦略等に基づき、パッケージ施策として総合的に支援

○ 補助対象者：地方公共団体 等

○ 補助率：1/3（立地適正化計画に位置付けられた事業1/2）



民間施設と一体となった待合所 交通まちづくり活動の推進

荷捌き駐車場

バリアフリー交通施設

■立地適正化計画に係る予算・金融上の支援措置一覧(平成30年度)

◇計画策定に関する支援措置

〔予算措置〕

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
集約都市形成支援事業 (コンパクトシティ形成支援事業)	立地適正化計画の作成を支援することにより、都市の中心拠点や生活拠点に生活サービス機能の誘導を図るとともに、その周辺や公共交通沿線に居住の誘導を図る。 平成29年度より、PRE活用計画を作成する際の支援対象に、現行の地方公共団体に加え、地方公共団体と商工会議所等を含む「協議会」を追加。 また、計画の作成支援に当たっては、立地適正化計画に持続可能な都市としてどのような姿を目指すのかを記載するとともに、定量的な目標値を記載し、それにより期待される効果を定量化して計画と併せて公表することを要件化。	都市計画区域内	直接	1/2	国土交通省 都市局 都市計画課

◇都市機能誘導区域内で活用可能又は嵩上げ等のある支援措置

〔予算措置〕

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
集約都市形成支援事業 (コンパクトシティ形成支援事業)	都市機能の集約地域への立地誘導のため、都市の集約化等に関する計画策定支援、都市のコアとなる施設の移転に際した旧建物の除却・緑地等整備を支援し、都市機能の移転促進を図る。 また、立地適正化計画に跡地等管理区域として位置づけられた区域における建築物の跡地等の適正管理に必要な経費(調査検討経費、専門家派遣経費、敷地整備経費)について補助を行う。	都市機能誘導区域内	直接 (間接)	1/2 (1/3)	国土交通省 都市局 都市計画課
都市機能立地支援事業	人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、公的不動産の有効活用等により都市機能(医療・福祉等)を整備する民間事業者等に対して支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。 平成30年度においては、都市機能誘導区域面積の市街化区域等面積に占める割合が10%未満の都市については、事業要件である人口集中地区及び交通に関する要件を緩和する。一方、同割合が50%以上の都市は、交付率を50%から45%へ引き下げる。	都市機能誘導区域内 + 都市再生整備計画区域内 (※1)	直接	1/2等	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	都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす事業について、国費率の嵩上げ等を行い、都市の再構築に向けた取り組みを促進する。	都市機能誘導区域内 + 都市再生整備計画区域内 (※1)	直接 (間接)	4.5/10 (3/10)	国土交通省 都市局 市街地整備課
都市再構築 戦略事業	人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、公的不動産の有効活用等により都市機能(医療・福祉等)を整備する民間事業者等に対して支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。 平成30年度においては、都市機能誘導区域面積の市街化区域等面積に占める割合が10%未満の都市については、事業要件である人口集中地区及び交通に関する要件を緩和する。一方、同割合が50%以上の都市は、交付率を50%から45%へ引き下げる。	都市機能誘導区域内 + 都市再生整備計画区域内 (※1)	直接 (間接)	1/2等 (1/3等)	国土交通省 都市局 市街地整備課
都市再生区画整理事業	防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等都市基盤が脆弱で整備の必要な既存市街地の再生、街区規模が小さく敷地が細分化されている既存市街地における街区再生・整備による都市機能更新等を推進するため施行する土地区画整理事業等の支援を行う。 また、都市機能誘導区域内の事業について、交付率の嵩上げ等により都市構造の再構築に向けた取り組みの支援を強化する。 平成30年度においては、「空間再編賑わい創出事業」を交付対象に追加する。	都市機能誘導区域内	直接 (間接)	1/2 (1/3)	国土交通省 都市局 市街地整備課
空間再編賑わい創出事業	事業計画において誘導施設整備区(仮称)を定め、空き地等を集約し、集約した土地に医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業(「空間再編賑わい創出事業」)を創設し、必要な手法を整備するとともに交付金(都市再生区画整理事業)及び都市開発資金貸付金(土地区画整理事業融資)により支援を行うことで、土地の有効利用によるコンパクトシティ形成を推進する。	都市機能誘導区域内	直接 (間接)	1/2	国土交通省 都市局 市街地整備課

市街地再開発事業	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地の統合、不燃共同建築物の建築及び公共施設の整備を行う。 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業を補助対象に追加し、面積要件の緩和や交付対象額の嵩上げ等により支援を行う。	都市機能誘導区域内	直接 間接	1/3	国土交通省 都市局 市街地整備課 住宅局 市街地建築課
防災街区整備事業	密集市街地の改善整備を図るため、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う。 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業等について、交付対象額の嵩上げ等により支援を行う。	都市機能誘導区域内	直接 間接	1/3	国土交通省 都市局 市街地整備課 住宅局 市街地住宅整備室
防災・省エネまちづくり緊急促進事業	防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対して、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、支援対象区域に都市機能誘導区域において一定の要件を満たす区域を追加。	都市機能誘導区域内	直接	3%,5%,7%	国土交通省 都市局 市街地整備課 住宅局 市街地建築課
優良建築物等整備事業	市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、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事業に対する支援を行う。 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、支援対象区域に都市機能誘導区域において一定の要件を満たす区域を追加する。また、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業について、交付対象事業費の嵩上げ等の支援を行う。	都市機能誘導区域内	直接 (間接)	1/2 (1/3)	国土交通省 住宅局 市街地建築課
住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)	既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行う事業に対する支援を行う。	都市機能誘導区域内 (※2)	直接 (間接)	1/2 等 (1/3)	国土交通省 住宅局 市街地住宅整備室
住宅市街地総合整備事業 (都市再生住宅等整備事業)	快適な居住環境の創出、都市機能の更新等を目的として実施する住宅市街地総合整備事業等の実施に伴って住宅等(住宅、店舗、事務所等)を失う住宅等困窮者に対する住宅等の整備を行う事業に対する支援を行う。	都市機能誘導区域内 (※2)	直接 (間接)	1/2 等 (1/3 等)	国土交通省 住宅局 市街地住宅整備室
バリアフリー環境整備促進事業	高齢者・障害者に配慮したまちづくりを推進し、高齢者等の社会参加を促進するため、市街地における高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するための施設の整備、高齢者等の利用に配慮した建築物の整備等を促進する。 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、支援対象区域に都市機能誘導区域において一定の要件を満たす区域を追加。	都市機能誘導区域内 (※2)	直接 間接	1/3	国土交通省 都市局 市街地建築課
スマートウェルネス住宅等推進事業	①サービス付き高齢者向け住宅整備事業 (「サービス付き高齢者向け住宅」に併設される高齢者生活支援施設の供給促進のため、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業については補助限度額の引き上げ等を行い、整備を支援する。) ②スマートウェルネス拠点整備事業 (高齢者等の居住の安定確保や健康の維持・増進の取組みの促進等を目的として住宅団地に併設される生活支援・交流施設の供給促進のため、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業については補助限度額の引き上げ等を行い、整備を支援する。)	都市機能誘導区域内 (※2)	間接	① 1/10 1/3 ② 1/3	国土交通省 住宅局 安心居住推進課
民間まちづくり活動促進 ・普及啓発事業	民間の知恵・人的資源等を引き出す先導的な都市施設の整備・管理の普及を図るため、都市機能誘導区域等における計画・協定に基づく社会実験等を支援し、持続可能なまちづくり活動の実現と定着を図る。	都市機能誘導区域内	直接 (間接)	1/2 (1/3)	国土交通省 都市局 まちづくり推進課
都市再生コーディネート等推進事業 【都市再生機構による支援】	都市再生機構において、低未利用地の有効利用の促進及び都市再生に民間を誘導するための条件整備として行う既成市街地の整備改善のため、土地区画整理事業や防災公園街区整備事業等の手法により低未利用地の有効利用や都市の防災性の向上を図るべき地区等において、計画策定、事業化に向けたコーディネート等を行う。また、立地適正化計画制度によるコンパクトなまちづくりの推進に向けた都市機能誘導の促進のため、都市機能の立地に至るまでのコーディネート等を行う。	都市機能誘導区域内 (※2)	直接	1/2 等	国土交通省 都市局 まちづくり推進課

<p>特定地域都市浸水被害対策事業</p>	<p>現行では、下水道法に規定する「浸水被害対策区域」において、下水道管理者及び民間事業者等が連携して、浸水被害の防止を図ることを目的に、地方公共団体による下水道施設の整備、民間事業者等による雨水貯留施設等の整備に係る費用の補助を行っている。 平成29年度より、対象となる地区に、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画に定められた「都市機能誘導区域」を追加。 (ただし、市街地の形成に合わせて下水道を新規に整備する区域であって、市町村の総事業費が増大しないものに限る。) また、補助対象範囲に、民間事業者等が特定地域都市浸水被害対策計画に基づき整備する雨水浸透施設を追加。</p>	<p>都市機能誘導区域内</p>	<p>直接</p>	<p>1/2 等</p>	<p>国土交通省 水管理・国土保全局 下水道部 流域管理官</p>
-----------------------	---	------------------	-----------	--------------	---

〔金融措置〕

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
<p>まち再生出資 【民都機構による支援】</p>	<p>立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内における都市開発事業(誘導施設又は誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備)であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、(一財)民間都市開発推進機構(民都機構)が出資を実施。 また、当該認定事業(誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。)については、公共施設等+誘導施設の整備費を支援限度額とする。</p>	<p>都市機能誘導区域内</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>国土交通省 都市局 まちづくり推進課</p>
<p>共同型都市再構築 【民都機構による支援】</p>	<p>①地域の生活に必要な都市機能の増進又は②都市の環境・防災性能の向上に資する民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、民都機構が当該事業の施行に要する費用の一部を負担し、民間事業者とともに自ら当該事業を共同で施行し、これにより取得した不動産を長期割賦弁済又は一括弁済条件で譲渡する。 都市機能誘導区域内で行われる認定事業(誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。)については、公共施設等+誘導施設の整備費を支援限度額とする。 平成30年度においては、建物竣工後に事業者へ譲渡せず、民都機構が公共公益施設等の持分を一定期間保有しながら自治体等へ賃貸する、「公民連携促進型」を同機構の業務に追加する。これにより、自治体の費用負担を平準化させ、民間事業者のリスクを軽減することで、民間都市開発事業による公共公益施設等の更新・再編等を加速する。</p>	<p>都市機能誘導区域内</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>国土交通省 都市局 まちづくり推進課</p>
<p>都市環境維持・改善事業資金融資</p>	<p>地域住民・地権者の手による良好な都市機能及び都市環境の保全・創出を推進するため、エリアマネジメント事業を行う都市再生推進法人又はまちづくり法人に貸付を行う、地方公共団体に対する無利子貸付制度</p>	<p>都市機能誘導区域内</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>国土交通省 都市局 まちづくり推進課</p>
<p>(都市再生機構出資金) 都市・居住環境整備推進出資金 〈まちなか再生・まちなか居住推進型〉</p>	<p>都市再生機構において、まちの拠点となる区域での土地の集約化等権利調整を伴う事業を行うことにより、まちなか再生やまちなか居住の用に供する敷地の整備及び公益施設等の施設整備を促進。</p>	<p>都市機能誘導区域内 (※2)</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>国土交通省 都市局 まちづくり推進課</p>
<p>(都市再生機構出資金) 都市・居住環境整備推進出資金 〈都市機能更新型〉</p>	<p>都市再生機構において、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の都市機能更新事業を行うことにより、都市機能の更新を促進。</p>	<p>都市機能誘導区域内 (※2)</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>国土交通省 都市局 まちづくり推進課</p>
<p>(都市再生機構出資金) 都市・居住環境整備推進出資金 〈居住環境整備型〉</p>	<p>四大都市圏等の既成市街地において、大規模工場跡地等の用地先行取得や民間事業者による良質な賃貸住宅の供給支援等により、都市再生に必要な市街地住宅の整備を推進し、民間を都市再生に誘導するとともに、リニューアル、建替等を複合的に活用したストックの再生や、地域施策と連動したストックの有効活用を行い、都市再生機構の既存賃貸ストックの有効活用を図る。</p>	<p>都市機能誘導区域内</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>国土交通省 住宅局 総務課民間事業支援調整室</p>

※1:区域について別途要件があります。詳細は「都市機能立地支援事業・都市再構築戦略事業パンフレット」にてご確認ください。

※2:区域について別途要件があります。

一鉄道若しくは地下鉄の駅から半径1kmの範囲内又はバス若しくは軌道の停留所・停車場から半径500mの範囲内(いずれもピーク時運行本数(片道)が3本以上)等

◇居住誘導区域内等で活用可能又は嵩上げ等のある支援措置

〔予算措置〕

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
市民緑地等整備事業	地方公共団体等が市民緑地契約等に基づく緑地等の利用又は管理のために必要な施設整備を行うことで、低・未利用地における外部不経済の発生を防ぐとともに、地域の魅力向上を図るため、低・未利用地を公開性のある緑地とするための取組に対して支援を行う事業である。原則面積要件は2ha以上であるが、居住誘導区域等においては0.05ha以上に緩和している。 平成29年度より、都市公園が未だ不足している地域において、土地所有者の協力の下、民間主体が空き地等を公園的な空間として整備・公開する取組を推進する市民緑地認定制度を活用し、緑地保全・緑化推進法人が行う園路・広場等の施設整備に対しても支援を実施。	居住誘導区域内	直接 (間接)	1/2 (1/3)	国土交通省 都市局 公園緑地・景観課 緑地環境室
ストック再生緑化事業	既設建築物等のストックを活用した都市環境の改善を図るため、公共公益施設の緑化や、公開性を有する建築物等の緑化に対して支援を行う。 また、平成28年度より、広場空間における地域防災計画等に位置づけられた機能に必要な施設の整備や空き地等における延焼防止のための緑地整備に対しても支援を実施。	居住誘導区域内	直接 (間接)	1/2 (1/3)	国土交通省 都市局 公園緑地・景観課 緑地環境室
防災・省エネまちづくり緊急促進事業	防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対して、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。 支援対象区域に居住誘導区域内において一定の要件を満たす区域を追加。	居住誘導区域内	直接	3%,5%,7%	国土交通省 都市局 市街地整備課 住宅局 市街地建築課
公営住宅整備事業 (公営住宅の非現地建替えの支援)	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、除却費等に対する補助を行う。	居住誘導区域内	直接	原則50%等	国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
市民農園等整備事業	居住誘導区域外や、居住誘導区域内(教育・学習又は防災に係る計画等の位置づけがある生産緑地の買取り申出に基づき農地の買取りを行う場合に限り)において市民農園整備の交付対象事業要件の緩和(原則面積0.25ha以上を0.05ha以上※に引き下げ)を行い、まちの魅力・居住環境の向上を図ることや郊外部において都市的土地利用の転換を抑制し、緑と農が調和した低密度な市街地の形成に寄与する。 ※平成29年度より、条例で生産緑地の規模に関する条件が定められている場合にあっては、0.03ha以上0.05ha未満の範囲内で当該条例で定める規模まで面積要件を緩和。	居住誘導区域内外	直接	1/2(施設) 1/3(用地)	国土交通省 都市局 公園緑地・景観課 緑地環境室
地域居住機能再生推進事業	多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせて子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組を総合的に支援する。公的賃貸住宅の管理戸数の要件は、原則概ね1,000戸以上としているが、整備地区が三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等以外の居住誘導区域内等に存する場合には、管理戸数の合計が概ね100戸以上であることに緩和している。	居住誘導区域内	直接	1/2等	国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
住宅市街地総合整備事業 (住宅団地ストック活用型)	良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を行う事業に対する支援を行う。	都市機能誘導区域 又は居住誘導区域内	直接 (間接)	1/3等 (1/3)	国土交通省 住宅局 市街地住宅整備室

〔金融措置〕

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
フラット35地域活性化型 (住宅金融支援機構による支援)	平成29年度より、コンパクトシティ形成等の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による住宅の建設・取得に対する財政的支援とあわせて、住宅金融支援機構によるフラット35の金利を引き下げる。 【支援内容】居住誘導区域内における新築住宅・既存住宅の取得に対し、住宅ローン(フラット35)の金利引下げ(当初5年間、▲0.25%引下げ)	居住誘導区域内	-	-	国土交通省 住宅局 総務課民間事業支援調整室

◇立地適正化区域内で活用可能な支援措置

〔予算措置〕

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
			直接 (間接)	1/2 (1/3)	
都市・地域交通戦略推進事業	都市構造の再構築を進めるため、立地適正化計画に位置づけられた公共交通等の整備について重点的に支援を行う。 (居住誘導区域内で、人口密度が40人/ha以上の区域で行う事業、居住誘導区域外で行う施設整備で、都市機能誘導区域間を結ぶバス路線等の公共交通にかかるもの等)	立地適正化計画区域内	直接 (間接)	1/2 (1/3)	国土交通省 都市局 街路交通施設課
都市・地域交通戦略推進事業 (補助金)	地域公共交通の活性化及び再生に関する法律等に基づく協議会等に対して、都市構造の再構築を進めるため、立地適正化計画に位置づけられた公共交通等の整備について重点的に支援を行う。 (居住誘導区域内で、人口密度が40人/ha以上の区域で行う事業、居住誘導区域外で行う施設整備で、都市機能誘導区域間を結ぶバス路線等の公共交通にかかるもの等)	立地適正化計画区域内	直接	1/2	国土交通省 都市局 街路交通施設課
空き家再生等推進事業	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及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。	(除却事業タイプ) 居住誘導区域外 (活用事業タイプ) 居住誘導区域内	直接 (間接)	除却タイプ 1/2 (1/2) 活用タイプ 1/2 (1/3)	国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室

◇立地適正化計画を策定する都市において活用可能な支援措置

〔予算措置〕

事業名	事業概要	対象区域	対象区域内の補助率		担当課
			直接	1/2	
都市公園ストック再編事業	地域のニーズを踏まえた新たな利活用や都市の集約化に対応し、地方公共団体における都市公園の機能や配置の再編を図る。	立地適正化計画策定都市	直接	1/2	国土交通省 都市局 公園緑地・景観課

◇立地適正化計画に関連する地方財政措置

〔地方財政措置〕

事業名	事業概要	措置内容	措置期間	担当課
公共施設等の適正管理に係る 地方財政措置 (公共施設等適正管理推進事業債)	公共施設等総合管理計画に基づき実施される事業であって、 ①個別施設計画に位置付けられた公共施設等の集約化・複合化事業 ②立地適正化計画に基づく地方単独事業 等に対し、元利金の償還に対し地方交付税措置のある地方債措置等を講じる。 平成30年度から、立地適正化計画に基づく地方単独事業等について、財政力に応じて交付税措置率の引き上げ(30%~50%)を行う。	①充当率90%、 交付税算入率50% ②充当率90%、 交付税算入率30%(~50%) 等	①、②平成29年度から平成33年度まで(5年間)	総務省 自治財政局 財務調査課



国土交通省

お問い合わせ先

【問い合わせ窓口】

○北海道開発局	事業振興部 都市住宅課	TEL : 011-738-0234
○東北地方整備局	建政部 都市・住宅整備課	TEL : 022-225-2016
○関東地方整備局	建政部 都市整備課	TEL : 048-600-1907
○北陸地方整備局	建政部 都市・住宅整備課	TEL : 025-280-8755
○中部地方整備局	建政部 都市整備課	TEL : 052-953-8573
○近畿地方整備局	建政部 都市整備課	TEL : 066-942-1081
○中国地方整備局	建政部 都市・住宅整備課	TEL : 082-511-6194
○四国地方整備局	建政部 都市・住宅整備課	TEL : 087-811-8315
○九州地方整備局	建政部 都市・住宅整備課	TEL : 092-471-6331
○沖縄総合事務局	開発建設部建設産業・地方整備課	TEL : 098-866-1910

【制度問い合わせ窓口】

○国土交通省 都市局 都市計画課	TEL : 03-5253-8111 (内線32685)
------------------	------------------------------

※立地適正化計画と連携して地域公共交通の再編を検討する場合は、下記窓口へのお問い合わせも可能です。

○国土交通省 総合政策局 公共交通政策部 交通計画課
TEL : 03-5253-8275

○北海道運輸局 企画観光部 交通企画課
TEL : 011-290-2721

○近畿運輸局 企画観光部 交通企画課
TEL : 06-6949-6409

○東北運輸局 企画観光部 交通企画課
TEL : 022-791-7507

○中国運輸局 企画観光部 交通企画課
TEL : 082-228-8701

○関東運輸局 企画観光部 交通企画課
TEL : 045-211-7209

○四国運輸局 企画観光部 交通企画課
TEL : 087-835-6356

○北陸信越運輸局 企画観光部 交通企画課
TEL : 025-285-9151

○九州運輸局 企画観光部 交通企画課
TEL : 092-472-2315

○中部運輸局 企画観光部 交通企画課
TEL : 052-952-8006

○沖縄総合事務局 運輸部 企画室
TEL : 098-866-1812

「都市再生特別措置法」に基づく
立地適正化計画概要パンフレット

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

平成26年8月1日時点版



みんなで進める、コンパクトなまちづくり

～いつまでも暮らしやすいまちへ～

コンパクトシティ・プラス・ネットワーク

法改正の背景

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが、大きな課題です。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えを進めていくことが重要です。

都市再生特別措置法は、こうした背景を踏まえ、行政と住民や民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組んでいただくため、改正されました。

コンパクトなまちづくり、はじめてみませんか？

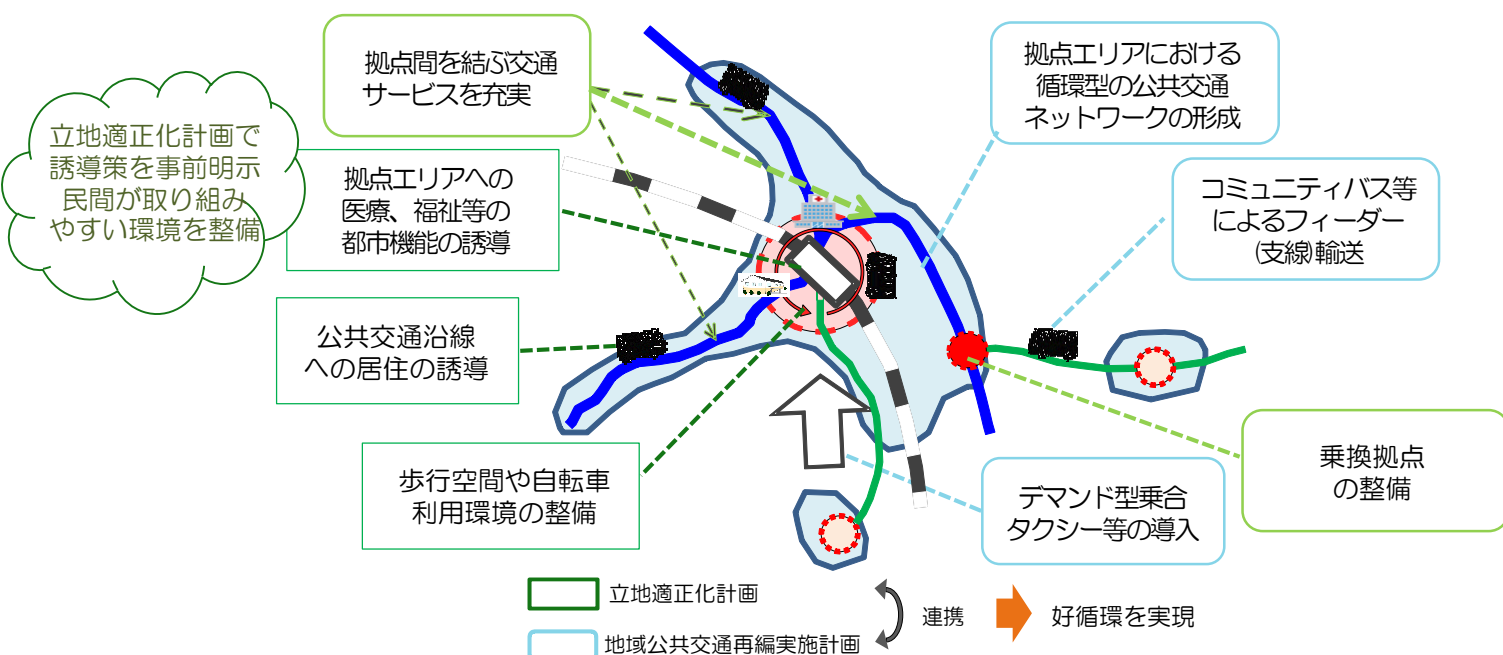
立地適正化計画制度の意義と役割

都市全体を見渡したマスタープラン

一部の機能だけではなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する**市町村マスタープランの高度化版**です。

都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導による**コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携**により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。



まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた**公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導**を進めます。

市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、**市街地空洞化防止のための新たな選択肢**として活用することが可能です。

※公的不動産(PRE)：市町村が所有する公共施設や公有地等

都市再生特別措置法に関する支援措置

都市機能誘導区域

都市機能立地支援事業

立地適正化計画に記載された、公的不動産の活用等と合わせて民間事業者が行う、誘導施設の整備等に対して、国から直接補助を行う。

都市再構築戦略事業（交付金）

立地適正化計画に位置付けられた、中心拠点・生活拠点の形成に資する誘導施設の整備等に対して国が支援。

優良建築物等整備事業（交付金）

都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合、誘導施設の整備、土地利用の共同化、高度化等を行う優良建築物等の整備に対して国が支援。

市街地再開発事業・防災街区整備事業（交付金）

都市機能誘導区域において一定の要件を満たすものについて、交付対象額の嵩上げ等により支援を強化。

都市再生区画整理事業（交付金）

都市機能誘導重点地区を重点地区に追加するとともに、誘導施設が立地する場合、交付限度額に道路用地費を全額算入。

民間まちづくり活動促進・普及啓発事業

都市機能誘導区域における、快適な都市空間の形成・維持等に資する都市利便増進協定等に基づく施設整備等を含む社会実験等を支援。

スマートウェルネス住宅等推進事業

都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合、居住の安定確保と健康維持増進に関する取組みが行われる住宅団地等における生活支援・交流施設整備の支援を強化等。

都市再生事業等（独立行政法人都市再生機構）

都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合等において、計画策定コーディネートの実施、政府出資金を活用した事業用地の先行取得、市街地再開発事業等の施行等により支援。

（金融支援）

まち再生出資（民間都市開発推進機構）

都市機能誘導区域内において行われる誘導施設又は当該誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設（寄与施設）を整備する民間都市開発事業に対して出資。【総事業費の50%又は公共施設等+誘導施設の整備費又は資本の50%のうち最も少ない額】

居住誘導区域

集約促進景観・歴史的風致形成促進事業

居住誘導区域又は都市機能誘導区域内における、一定の要件を満たす景観・歴史的風致形成に資する事業に対して国が支援。

ストック再生緑化事業（交付金）

居住誘導区域内の既存の公共公益施設又は民間建築物（公開性を有するものに限る）及びその敷地内で整備される一定の要件を満たす緑化施設の整備に対して国が支援。

公営住宅整備事業（交付金）

公営住宅を除去し、居住誘導区域内に再建等する場合の除却費等を支援対象に追加。

空き家再生等推進事業（交付金）

老朽化の著しい住宅が存在する地区における不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却の支援対象に居住誘導区域外を追加。

市民緑地等整備事業（交付金）

低・未利用地における外部不経済の発生を防ぐとともに、地域の魅力向上を図るため、居住誘導区域内における市民緑地を整備する際の対象要件を緩和。

市民農園整備事業（交付金）

居住誘導区域内外（都市機能誘導区域を除く）において、生産緑地の買取り申出に基づき農地を買取り、都市公園として市民農園を整備する際の対象要件を緩和。

立地適正化計画区域

都市・地域交通戦略推進事業

都市構造の再構築に取り組む都市における公共交通の利用環境の充実を重点的に支援し、歩行空間の整備等を新たに補助対象とする等、公共交通等への支援を強化。

集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業）

立地適正化計画等の策定、都市の誘導施設の移転に際した旧建物の除却・緑地等整備を支援。

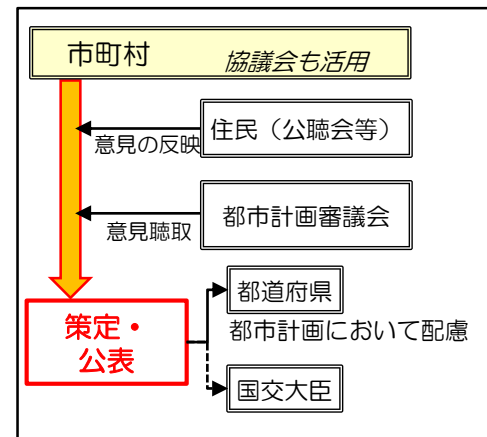
立地適性化計画の策定手続き

立地適性化計画の策定にあたっては、市町村や民間事業者、住民代表などの地域の関係者が活発な議論を交わすと共に、相互に連携し、それぞれが主体的に取り組むことが重要です。

このため、計画の策定に当たっての協議や計画の実施に係る連絡調整の場として、「市町村都市再生協議会」を設置することができます。

また、計画策定に当たっては、公聴会の開催など住民意見を汲み取ったうえで、都市計画審議会の意見を聴くこととされており

ます。なお、市町村の内部においても、都市部局だけではなく、医療・福祉、産業、公共交通、農業、観光、防災、土木等を担当する他部局と十分な連携や共同での検討を行うことが大切です。



これまでの制度との違い

改正都市再生特別措置法では、初めて「コンパクトなまちづくり」と「公共交通によるネットワーク」の連携を具体的に措置しました。

また、「コンパクトなまちづくり」を進めるためには、居住や福祉などの民間の施設や活動が重要であることから、都市全体を見渡しながらその誘導を図ることに、初めて焦点を当てています。

改正都市再生特別措置法に基づく

立地適性化計画

特例措置・税制措置

都市機能誘導区域

特定用途誘導地区

福祉・医療施設等の建替等に際し、市町村は、容積率や用途制限を緩和する特定用途誘導地区の設定が可能に。

駐車場配置適正化区域

- 附置義務駐車施設の集約化が可能に。
- 歩行者の利便・安全確保のため、一定規模以上の駐車場の設置について、市町村長への事前届出・勧告の対象に。

区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

誘導施設の区域外での立地について、市町村への事前届出・勧告対象に

居住誘導区域

都市計画等の提案の特例

住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度の導入（例：低層住居専用地域への用途変更）

区域外の居住の緩やかなコントロール

- 区域外での住宅建築等を、事前届出・勧告の対象に
- 居住調整地域を設定し、開発許可の対象とすることも可能に

跡地等管理区域・跡地等管理協定制度

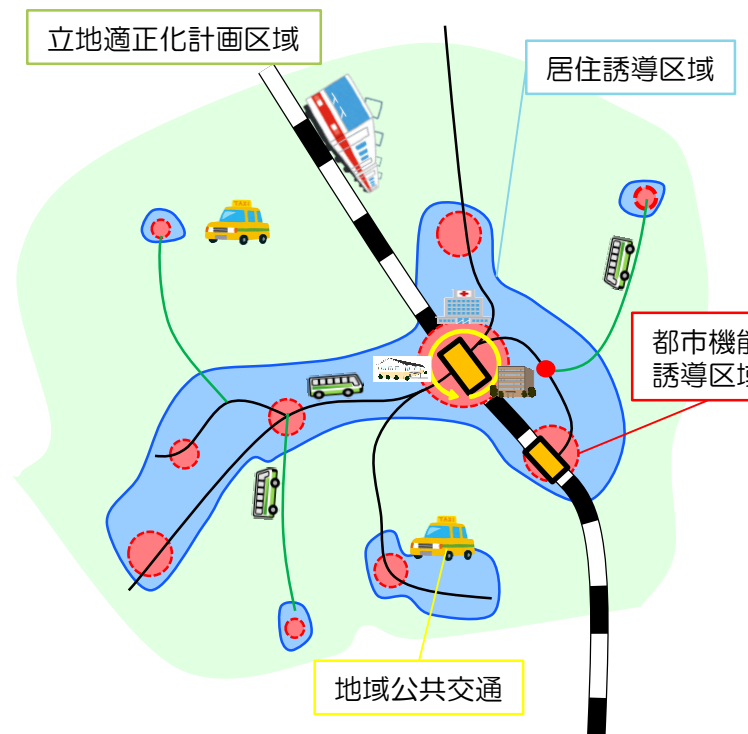
- 不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ。
- 都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度。
- 居住誘導区域には定めることができない。

税制措置

- 都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例 …… 80%課税繰り延べ
- 誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例 …… 軽減税率、居住用資産の100%課税繰り延べ
- 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例 …… 軽減税率、1,500万円特別控除
- 誘導施設とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置 …… 5年間4/5に軽減

都市計画と民間施設誘導の融合

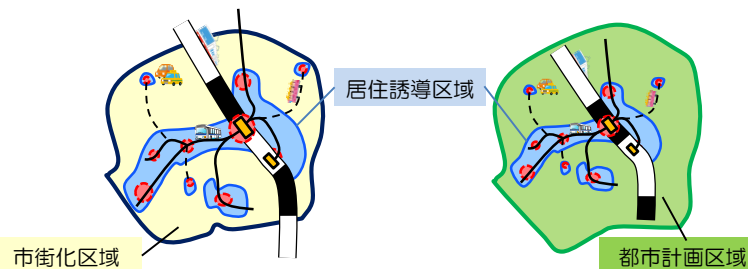
民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適性化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。



居住の誘導を図り一定の人口密度の維持を図ることが可能に。

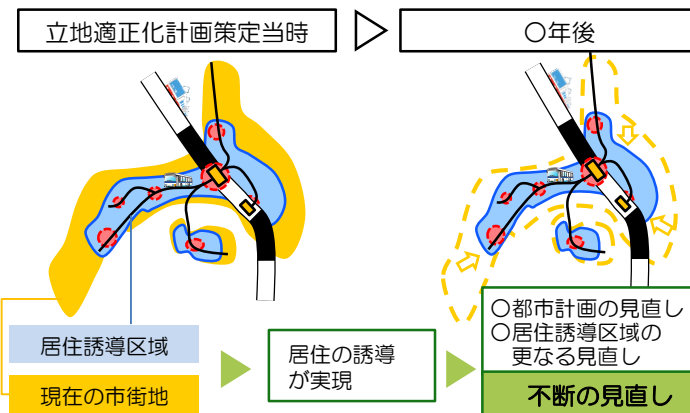
線引きの場合

非線引きの場合



時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になります。



市町村の主体性と都道府県の広域調整

計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が重要です。都道府県は、立地適性化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待されます。

立地適性化計画

市町村がまちづくりの担い手として作成

都市計画区域マスタープラン

都道府県が広域的観点から作成

立地適正化計画の策定

立地適正化計画の区域等

立地適正化計画には、区域を記載する他、基本的な方針、その他必要な事項を記載するものとします。

【区域】（必須事項）

- 立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならず、都市計画区域全体とすることが基本となります。
- また、立地適正化計画区域内に、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めると共に、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要です。

【基本的な方針】（必須事項）

- 計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定することが望ましいです。

都市機能誘導区域

○区域の設定（必須事項）

- 都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

○誘導施設（必須事項）

- 誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設※です。
※ 居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

居住誘導区域

○区域の設定（必須事項）

- 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

跡地等管理区域

○区域の設定（任意事項）

- 空き地が増加しつつあるが、相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において、跡地等の適正な管理を必要とする区域です。

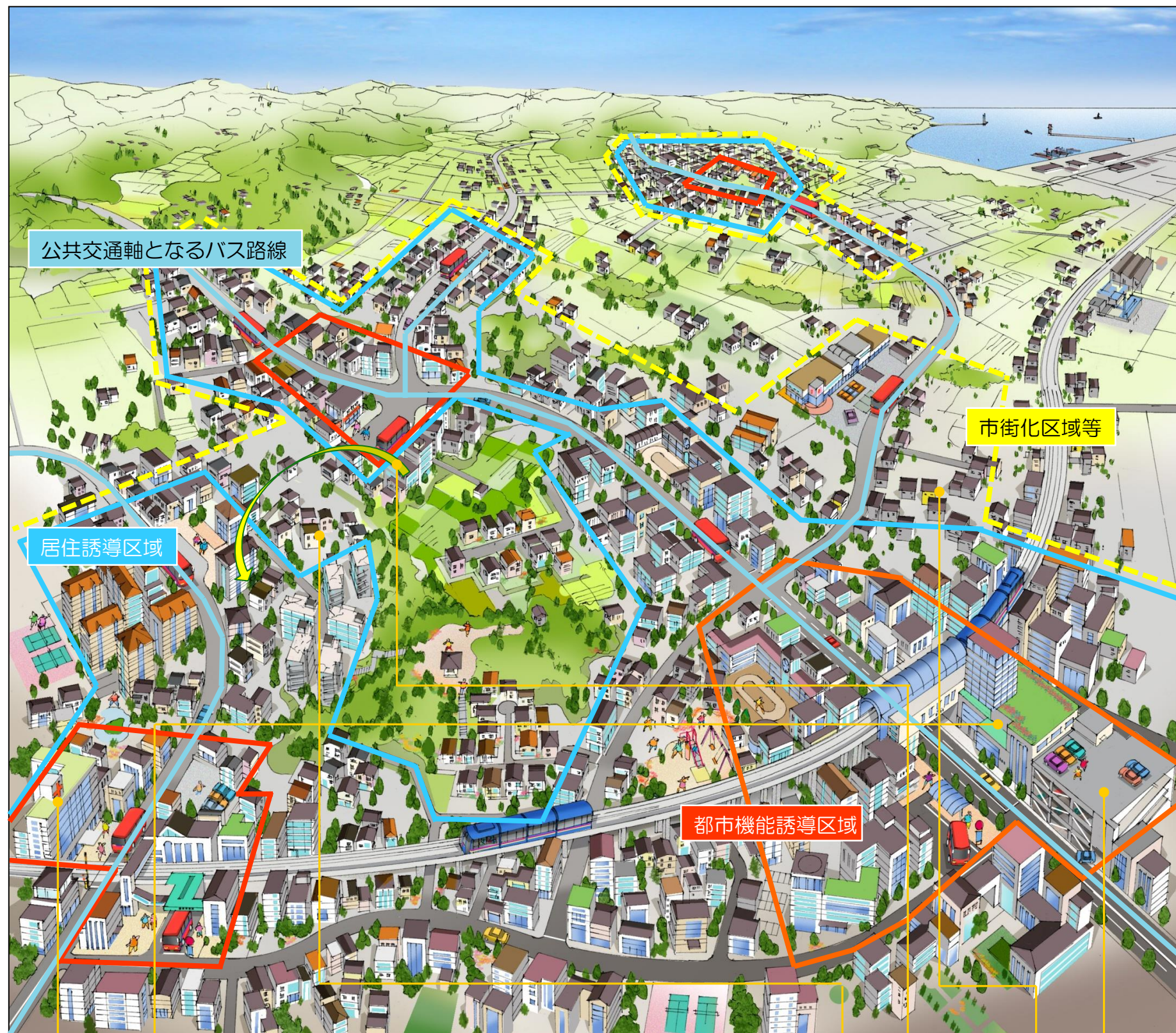
駐車場配置適正化区域

○区域の設定（任意事項）

- 歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域です。

特例措置

支援措置・税制措置



特定用途誘導地区

駐車場配置適正化区域

区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

都市計画等の提案の特例

跡地等管理区域・跡地等管理協定制度

区域外の居住の緩やかなコントロール

都市機能立地支援事業

都市再構築戦略事業

まち再生出資

集約促進景観・歴史的風致形成促進事業

公営住宅整備事業

空き家再生等推進事業

都市機能誘導区域関連

居住誘導区域関連

都市機能立地支援事業 都市再構築戦略事業

(都市再生整備計画事業の活用)

～持続可能な都市構造への再構築を目指して～



国土交通省

【問い合わせ窓口】

北海道開発局	事業振興部都市住宅課	TEL.011-709-2311
東北地方整備局	建政部都市・住宅整備課	TEL.022-225-2171
関東地方整備局	建政部都市整備課	TEL.048-601-3151
北陸地方整備局	建政部都市・住宅整備課	TEL.025-280-8880
中部地方整備局	建政部都市整備課	TEL.052-953-8119
近畿地方整備局	建政部都市整備課	TEL.06-6942-1141
中国地方整備局	建政部都市・住宅整備課	TEL.082-221-9231
四国地方整備局	建政部都市・住宅整備課	TEL.087-851-8061
九州地方整備局	建政部都市整備課	TEL.092-471-6331
沖縄総合事務局	開発建設部建設産業・地方整備課	TEL.098-866-0031

都市機能立地支援事業と都市再構築戦略事業

地方都市等においては、人口密度の低下により都市の生活を支える機能（医療・社会福祉・教育文化・子育て支援）の維持が困難となるおそれがあり、大都市等においては、高齢者の急増に伴う社会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。

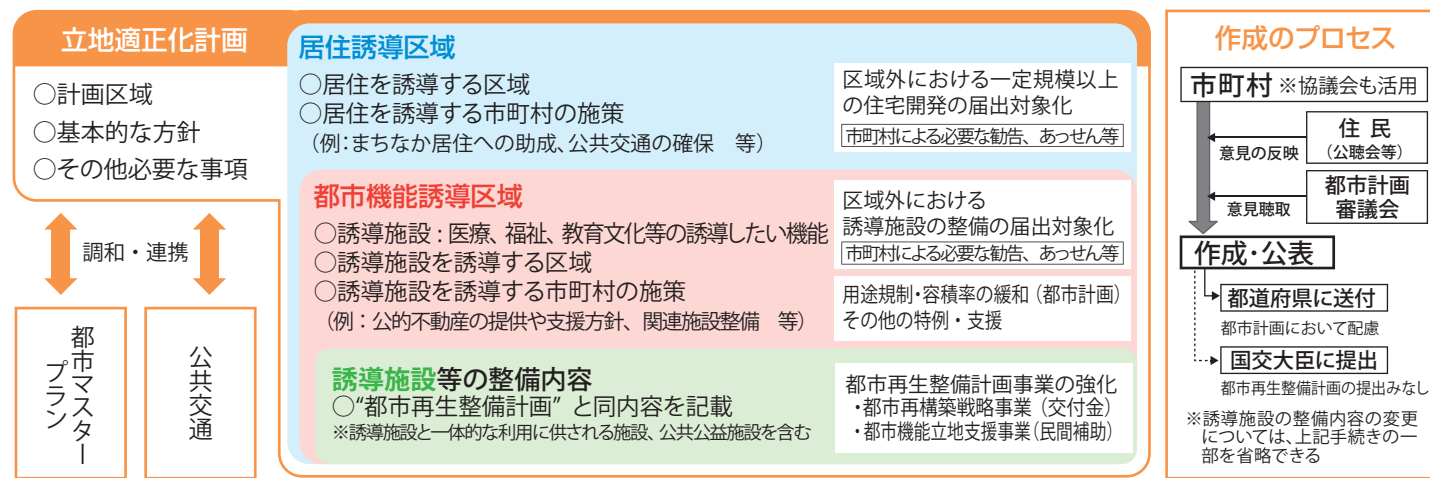
このため、まちの活力の維持・増進（都市再生）や持続可能な集約型都市構造への再構築に資する、まちの拠点となるエリアにおいて、医療・社会福祉等の都市機能を整備する民間事業者に対し、市町村が公的不動産を安価で賃借させる場合等には、「都市機能立地支援事業」による支援が受けられます。

また、市町村が自ら事業を実施する場合や民間事業者等の整備費を一部負担する場合は、「都市再構築戦略事業」として社会資本整備総合交付金による支援が受けられます。

これらの事業の活用にあたっては、市町村において事業実施に先駆けて「立地適正化計画」を作成し、居住及び都市機能の適正な立地に向けた方針や区域の設定（居住誘導区域及び都市機能誘導区域）等を定めることが必要となります。

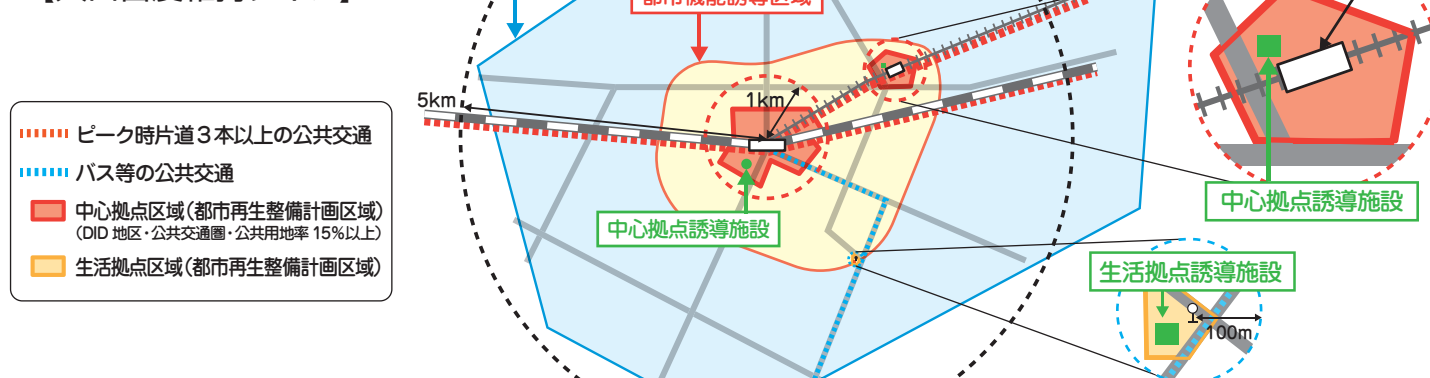
立地適正化計画について

都市全体の観点から、居住機能や社会福祉・医療・教育文化等の都市機能を誘導するための施策、公共交通の充実に関する施策等について記載した「立地適正化計画」を作成することができます。



対象となる区域

【人口密度維持タイプ】



「都市機能立地支援事業」及び「都市再構築戦略事業」の活用にあたって都市機能誘導区域内に設定する区域

【中心拠点区域】

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）内（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）

※：都市機能誘導区域面積の市街化区域等の面積に占める割合が10%未満である場合は、要件の緩和を行っています。詳細につきましては、「社会資本整備総合交付金交付要綱」をご参照ください。

【生活拠点区域】

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げる拠点区域

- ・中心拠点区域に接続するバス・鉄軌道の停留所・停車場から半径100mの範囲内
 - ・中心拠点区域の中心から半径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、かつ、生活拠点誘導施設の整備を行う場合に限り、その設定ができるものとします。

都市機能立地支援事業（民間事業者等への直接補助）

都市機能立地支援事業は、市町村又は都道府県が所有する公的不動産の有効活用等により、生活に必要な都市機能「誘導施設」を民間事業者が整備する際に、市町村による支援に加え、国が民間事業者に対して直接支援する個別補助事業です。

なお、市町村が作成する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」に位置づけた誘導施設で、都市再生整備計画に都市機能立地支援関連事業として、本事業が位置づけられていることが必要です。

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を活用して都市機能を整備する場合：公有地等の賃料減免額及び譲渡の際の減免額
- ②民有地等を活用して都市機能を整備する場合：固定資産税及び都市計画税の減免額

主な特徴

- ◎生活に必要な都市機能（医療・社会福祉・教育文化・子育て支援）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。（補助基本額を2/3とし補助率1/2、専有部整備費については23%相当に限る）
- ◎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。
- ◎「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」等を行う事業は、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。ここでいう低・未利用地とは、指定容積率の充足率が1/3以下の土地利用を行っているものとします。
- ◎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。
- ◎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」の実施が可能。（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。）

都市再構築戦略事業（社会資本整備総合交付金）

都市再構築戦略事業は、「立地適正化計画」を作成した上で、生活に必要な都市機能を整備することにより、都市構造の再構築を図ることを目的とした事業です。都市再生整備計画に以下に示す都市構造の再構築に向けた市町村の考え方を記載することが必要です。

都市再生整備計画の作成の考え方

都市再生整備計画の作成にあたっては、立地適正化計画でとりまとめた内容をふまえ、「都市全体の再構築方針」とそれに伴う「都市機能配置の考え方」、「都市の再構築に必要な誘導施設とその役割」、「都市の再構築に資するその他事業とその役割」について、わかりやすく記載してください。

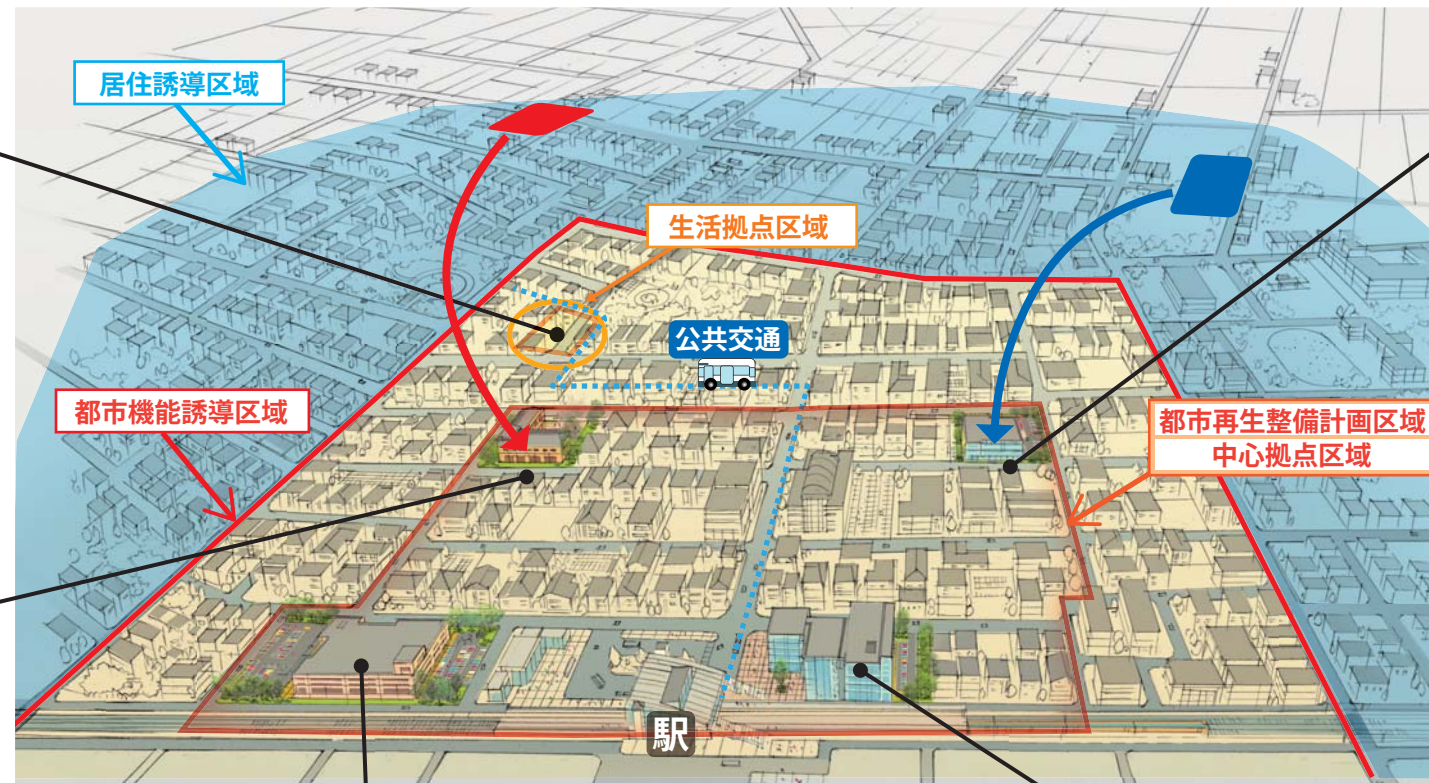
主な特徴

- ◎適正な都市機能整備を通じてまちづくりを推進する市町村に対し、交付率をかさ上げして支援。（交付率40%→50%）
なお、都市機能誘導区域の面積の市街化区域等の面積に占める割合が50%以上の場合（当該立地適正化計画が、平成29年度以前に作成され、かつ、作成の日から起算して5年以内のものである場合を除く）、交付率45%への引き下げを行っています。
- ◎特定非営利活動法人等が事業実施主体で、市町村が間接交付を行う場合、「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」等を行う事業は、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を乗じた額）を行い、民間負担を軽減。
- ◎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。
- ◎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」の実施が可能。（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。）

都市機能立地支援事業及び都市再構築戦略事業を活用したまちづくり

立地適正化計画を作成した市町村が取り組む
持続可能な集約型都市構造への再構築を応援します。

【人口密度維持タイプ】の事業イメージ



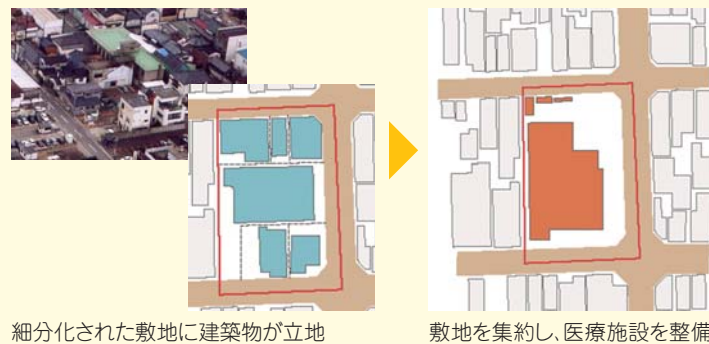
地域の生活を支え、公共交通の利用促進につながる生活に必要な都市機能を整備
(生活拠点誘導施設)

近接する公共交通と一体的な施設整備



待合スペースのイメージ

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
(中心拠点誘導施設)



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

■「都市再構築戦略事業」では、誘導施設の整備とともに、都市の再構築の効果を促進する基盤整備等を含めた総合的なまちづくり計画とする必要があります。

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
(中心拠点誘導施設)



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

中心拠点の核の形成に向けて、生活に必要な都市機能を複合整備
(中心拠点誘導施設)



病院と看護学校を複合整備し、都市機能を確保

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確保
(中心拠点誘導施設)



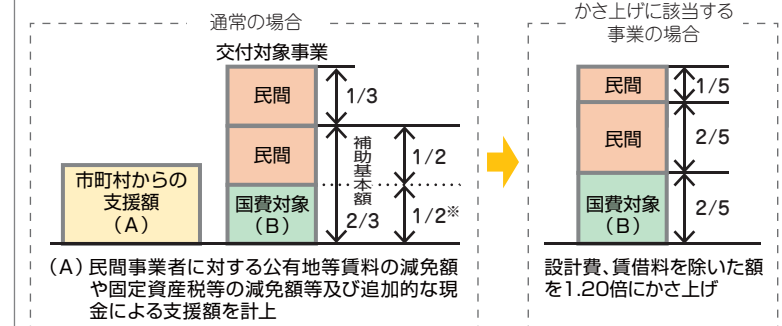
まちなかに低・未利用地が存在

低・未利用地を活用し、教育施設を整備

*低・未利用地とは、指定容積率の充足率が1/3以下の土地利用を行っているものとする。

都市機能立地支援事業における民間事業者等への直接補助について

◆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。
- ※都市機能誘導区域の面積の市街化区域等の面積に占める割合が50%以上の場合(当該立地適正化計画が、平成29年度以前に作成され、かつ、作成の日から起算して5年以内のものである場合を除く。)にあっては45/100となります。
- ・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。
- ・専有部整備費については23%相当に限ります。
- ・用地取得費について、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ります。

交付対象となる誘導施設について

◆中心拠点誘導施設

・中心拠点区域内において整備する次の施設が対象となります。

対象施設	施設名	法的位置づけ	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4条の2	3) 教育文化施設	義務教育学校	学校教育法第1条
	地域医療支援病院	医療法第4条		高等学校	
	病院(特定機能病院及び地域医療支援病院を除く)	医療法第1条の5		中等教育学校	
	診療所			特別支援学校	
	調剤薬局	医療法第1条の2		大学	
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」「地域における医療及び介護の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び父子並びに寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律」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		高等専門学校	学校教育法第124条	
			専修学校	学校教育法第134条	
			各種学校	学校教育法第134条	
			図書館	図書館法第2条	
			博物館・博物館相当施設	博物館法第2条第1項、博物館法第29条	
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2条6項	4) 子育て支援施設	乳幼児一時預かり施設(厚生労働省による一時預かり事業実施要綱に定める基準に則って施設を整備・運営するものに限る)及びこども送迎センター(厚生労働省による広域的保育所等利用事業実施要綱に定める基準に則って施設を整備・運営するものに限る)	
	幼稚園				
	小学校	学校教育法第1条			
	中学校				

※誘導施設として医療施設又は社会福祉施設を整備する場合には、医療計画、子ども・子育て支援事業計画等と連携が図られたものであること。

◆生活拠点誘導施設

- ・生活拠点区域において整備する次の施設が対象となります。
- ・また、生活拠点誘導施設の整備は、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(特定機能病院及び地域医療支援病院を除く)	医療法第1条の5
	診療所	
	調剤薬局	医療法第1条の2
2) 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	

※誘導施設として医療施設又は社会福祉施設を整備する場合には、医療計画、子ども・子育て支援事業計画等と連携が図られたものであること。

建築物の整備に関する支援要件

建築物(高次都市施設・誘導施設、提案事業)の整備については、以下の全ての条件を満たす場合のみ支援が受けられます。(民間施設を除く)

1. 維持管理費を算出し国へ提出していること
2. 以下の1)～4)いずれかに合致すること
 - 1) 郊外からまちなかへの移転
 - 2) 施設の統廃合
 - 3) 他の施設との合築
 - 4) 公共施設等総合管理計画を策定済みであり、個別施設計画又はまちづくりのための公的不動産有効活用ガイドラインに基づく計画への当該施設整備の明確な位置付けがなされていること。
3. 三位一体改革で税源移譲の対象となっていないこと
4. 他省庁の補助制度がないこと

交付対象事業一覧

都市機能立地支援事業において実施できる事業は、「中心拠点誘導施設、連携生活拠点誘導施設、生活拠点誘導施設、高齢者交流拠点誘導施設の整備事業」となり、都市再生整備計画への位置づけが必要です。

また、都市再構築戦略事業において位置づけることができる事業は、以下のとおりです。

交付対象

都市再構築戦略事業において市町村または協議会が実施する以下の事業

	対象事業名	対象施設等
基幹事業	中心拠点誘導施設	医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、子育て支援施設
	連携生活拠点誘導施設	医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、地域交流センター
	生活拠点誘導施設	医療施設、地域交流センター
	高齢者交流拠点誘導施設	
	道路	
	公園	
	古都保存・緑地保全等事業	
	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）、情報板、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
	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		

※人口密度維持タイプでは、中心拠点誘導施設整備又は連携生活拠点誘導施設整備を1以上含むことが必要です。

※市町村以外の者（NPO法人等）が市町村から、その経費の一部に対して補助を受けて実施すること（間接交付）も可能です（一部事業を除く）。この場合、交付対象事業費は、市町村が負担する費用の範囲内かつ、当該事業に要する費用の3分の2を超えない範囲の額となります。

※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。

※民間事業者や地方公共団体が自ら誘導施設を整備した場合、必須要件である誘導施設の整備は不要です。

※隣接市町村と連携して立地適正化計画を作成し当該隣接市町村に共同で利用する誘導施設を整備する場合、当該市町村においては必須要件である誘導施設の整備は不要です。（ただし、公共交通による隣接市町村への移動に際し必要となる駅前広場及び公共交通施設の歩行支援若しくは障害者誘導施設を整備する事業に限ります。）

※中心拠点誘導施設、連携生活拠点誘導施設、生活拠点誘導施設は、三大都市圏の政令市及び特別区では実施できません。

※中心拠点誘導施設の整備については、同種の施設が当該市町村の中心拠点誘導施設として整備されていない場合に限りです。

※個別事業の詳細につきましては、「社会資本整備総合交付金交付要綱」をご参照ください。

高齢社会対応タイプについて

◆目的

「都市機能立地支援事業」及び「都市再構築戦略事業」では、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ことを目的としています。

◆対象区域

都市全体の公的不動産の活用方針を含む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（65歳以上の高齢者）密度が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以上となることを見込まれる区域も含む）
- ②バス、鉄道の停留所・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。）

◆交付対象施設

「高齢者交流拠点誘導施設（高齢者の相互交流や健康増進、生きがい活動を目的とした高齢者が交流する施設）」ただし、高齢者交流拠点区域内にあって、地区面積が300㎡以上の施設であり、同種の高齢者交流施設との距離が700m以上離れており、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となります。
都市機能立地支援事業：都市再生整備計画事業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。
都市再構築戦略事業：基幹事業の対象事業に追加。

◆交付率：40%

複数市町村による広域的生活圏や経済圏における施設整備への支援

複数市町村による広域的な生活圏や経済圏が形成されている場合、関連する市町村が連携して都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画を作成する場合には、圏域全体としてのコンパクト化・地域の活性化を図るとともに、当該圏域における都市機能（医療、社会福祉、教育文化等）が一定の役割分担の下で整備・利用されることにより、効率的な施設の整備・配置を実現するための連携生活拠点誘導施設への支援が受けられます。

その他、国として特に推進すべき施策

国として特に推進すべき施策に関する計画区域が含まれる地区で、施策ごとに必要な要件を全て満たす地区について、支援の強化（交付率を40%→45%）を行っています。

- 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域関連
- 中心市街地の活性化に関する法律に基づく中心市街地活性化基本計画関連
- 歴史的風致の維持及び向上に関する法律に基づく歴史的風致維持向上計画関連
- 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素まちづくり計画関連
- 都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画関連

活用にあたっての留意事項

◎立地適正化計画の作成等について

- ①平成30年度末までの期間において、立地適正化計画に都市機能誘導区域に係る公的不動産の活用方針及び都市機能誘導区域を定めており、かつ、都市全体の公的不動産の活用方針又は居住誘導区域を定めていない市町村で都市機能立地支援事業を実施する場合は、平成30年度中に立地適正化計画に都市全体の公的不動産の活用方針及び居住誘導区域を定めることが確実と見込まれる場合には、実施が可能です。
※公的不動産の活用方針については、都市機能立地支援事業の場合の要件。
- ②土地負担増分の一部に係る支援措置については、見込み地ではなく都市機能誘導区域が設定された時点から活用可能です。