

2. 市街地再開発事業等に係る 新規事項

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要

平成26年8月1日施行

背景 (H26.5.14成立、5.21公布)

・地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

概要

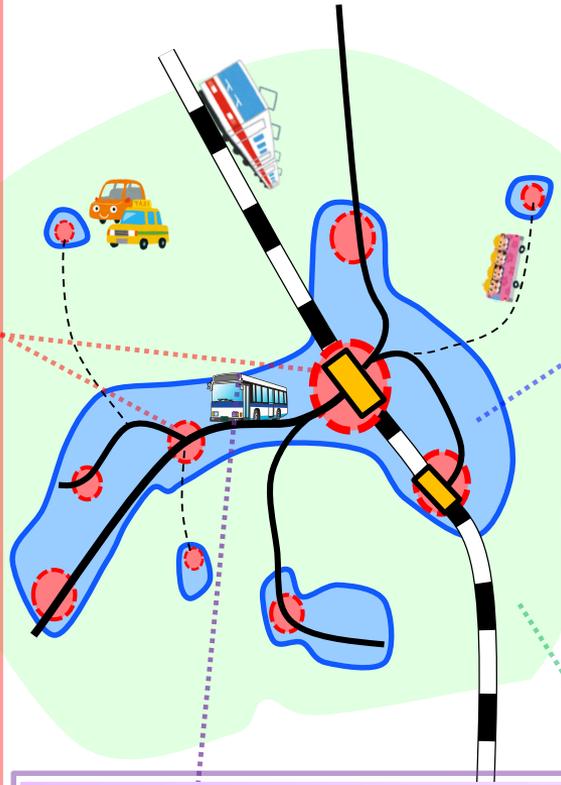
●立地適正化計画(市町村)
 ・都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的な**マスタープラン**を作成
 ・民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり(**多極ネットワーク型コンパクトシティ**)

都市機能誘導区域
 生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

- ◆都市機能(福祉・医療・商業等)の立地促進
- 誘導施設への税財政・金融上の支援
 - ・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**
 - ・民都機構による出資等の対象化 **予算**
 - ・交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 **予算**
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
 - ・市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能
- 公的不動産・低未利用地の有効活用
 - ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**

- ◆歩いて暮らせるまちづくり
 - ・附置義務駐車場の集約化も可能
 - ・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
 - ・歩行空間の整備支援 **予算**

- ◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール
 - ・誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ



居住誘導区域
 居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

- ◆区域内における居住環境の向上
 - ・区域外の公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 **予算**
 - ・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度(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
 - ・一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
 - ・市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

- ◆区域外の住宅等跡地の管理・活用
 - ・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
 - ・跡地における市民農園や農産物直売所等の整備を支援 **予算**

公共交通 維持・充実を図る公共交通網を設定

- ◆公共交通を軸とするまちづくり
 - ・地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援(地域公共交通活性化再生)
 - ・都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援 **予算**

2. 市街地再開発事業等に係る新規事項

都市再生特別措置法の一部改正（H26.5.14成立、5.21公布、8.1施行）

市町村が都市全体を見渡して立地適正化計画策定

記載事項

○福祉・医療等の生活サービス機能の計画的な配置を図るエリア（都市機能誘導区域）を設定し、誘導したい機能を位置付け

- : 市町村内の中心的な拠点のみでなく、複数の生活拠点も対象
- : 総合病院、地域交流センターなど、誘導したい機能を具体的に位置付け

○まとまった居住の推進を図るエリア（居住誘導区域）を設定

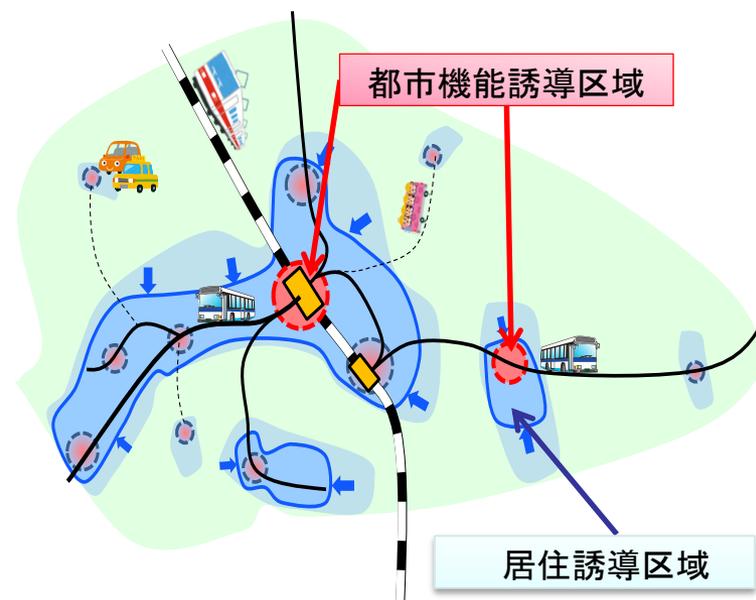
- : 集落の歴史、合併の経緯等を意識してまとまりのあるエリアを設定

○維持・充実を図る公共交通を位置付け

○生活サービス機能や居住の誘導等を図るための支援策を一覧的に記載

- (例)・容積率・用途規制の緩和
- ・市町村が行う補助制度、融資制度、税の減免措置
 - ・直接活用が可能な国・都道府県等の補助制度、融資制度、税の減免措置

○関連する計画の基本事項(公的不動産の有効活用方針等)を記載



等

2. 市街地再開発事業等に係る新規事項

都市再興に向けた取り組みの支援

(市街地再開発事業等の拡充)

市街地再開発事業及び防災街区整備事業の交付対象に都市機能誘導区域における事業を追加するとともに、立地適正化計画に位置付けられた事業について支援を強化することにより、都市再興に向けた取り組みを促進する。＜平成26年度拡充＞

	都市機能誘導区域における事業		都市機能誘導区域における立地適正化計画に基づく事業	
区域要件	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(ピーク時運行本数が片道3本以上)から半径500mの範囲内に限る。		次のすべての要件を満たすものに限る。 ①人口集中地区(DID地区)内 (今後、直近の国勢調査の結果に基づく人口集中地区に含まれると見込まれる区域も含む。) ②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(ピーク時運行本数が片道3本以上)から半径500mの範囲内 ③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)であること	
施行区域面積(※)	【都市局】 ・5,000㎡以上に拡充 (原則は10,000㎡以上)	【住宅局】 ・変更なし	【都市局】 ・2,000㎡以上に拡充 (原則は10,000㎡以上)	【住宅局】 ・1,000㎡以上に拡充 (原則は5,000㎡以上)
交付対象費用	・地域活性化プロジェクトの対象事業に追加することにより共同施設整備費の一部を拡充する。		・同左	
交付対象額	・土地整備及び共同施設整備の対象額について、係数1.20を乗じる		・土地整備及び共同施設整備の対象額について、係数1.35を乗じる	

※市街地再開発事業に限る

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

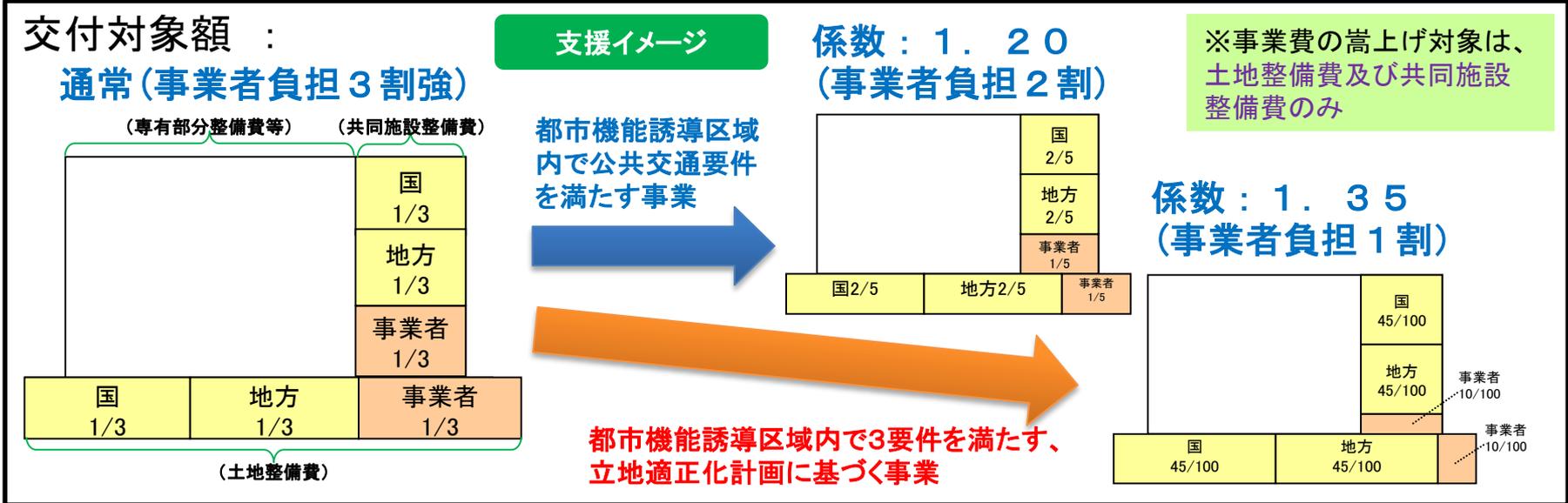
施行面積要件 : 原則10,000㎡以上 → 原則5,000㎡以上（都市機能誘導区域内で公共交通要件を満たす事業）
※都市局所管事業における市街地再開発事業に限る 原則10,000㎡以上 → 原則2,000㎡以上（都市機能誘導区域内で3要件を満たす、立地適正化計画に基づく事業）

【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)



2. 市街地再開発事業等に係る新規事項

<平成26年度予算拡充事項>

都市再生関連(都市機能の整備に関連する事業の対象区域の追加)

都市機能の集約化等による都市再興の取り組みを促進するため、住宅市街地総合整備事業、バリアフリー環境整備促進事業及び防災・省エネまちづくり緊急促進事業等の都市機能の整備に関連する事業について、立地適正化計画に基づく都市機能誘導区域を対象区域に追加する。

■対象区域に立地適正化計画に基づく都市機能誘導区域を追加

対象事業	<ul style="list-style-type: none"> ・優良建築物等整備事業(共同化タイプ、市街地環境形成タイプ、マンション建替タイプ) ・バリアフリー環境整備促進事業 ・住宅市街地総合整備事業(拠点開発型、都市再生住宅等整備事業) ・防災・省エネまちづくり緊急促進事業
区域要件	<p>立地適正化計画に基づく都市機能誘導区域の内、次に掲げる要件を満たす区域</p> <p>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(ピーク時運行本数が片道3本以上)から半径500mの範囲内</p>

■優良建築物等整備事業の区域面積要件及び交付対象拡充要件の緩和

対象事業	優良建築物等整備事業
区域要件	<p>立地適正化計画に基づく都市機能誘導区域の内、次に掲げる要件を満たす区域</p> <p>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(ピーク時運行本数が片道3本以上)から半径500mの範囲内</p>
施行区域面積要件	原則:概ね1,000㎡ → 緩和:概ね500㎡
交付対象拡充要件	地域活性化プロジェクトの適用

2. 市街地再開発事業等に係る新規事項

26年度拡充事項＜支援制度の創設・拡充の概要＞

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年度当初予算において支援制度の拡充

優良建築物等整備事業 【交付金】

- ・都市再構築戦略事業に準じた措置
- ・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

都市機能立地支援事業 【補助金】

- ・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の創設
- ・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、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

※交付対象となる、都市機能施設の拡充等

地域の状況に応じた制度の活用により、都市の再興を図る

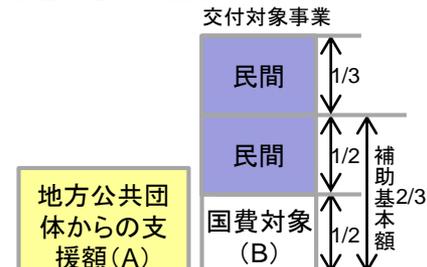
○生活に必要な都市機能(医療・社会福祉・教育文化・商業)を都市機能誘導区域内へ誘導するため、都市機能整備を実施する民間事業者に対し、国から直接支援。(補助率1/2)

○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)

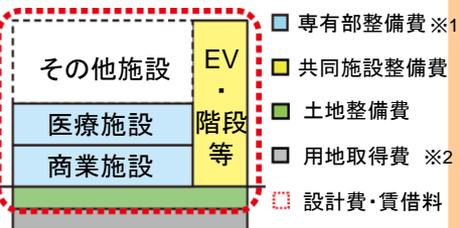
○国からの支援のイメージ



- ・(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。

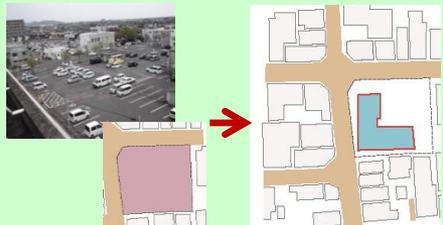
○交付対象事業範囲

・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

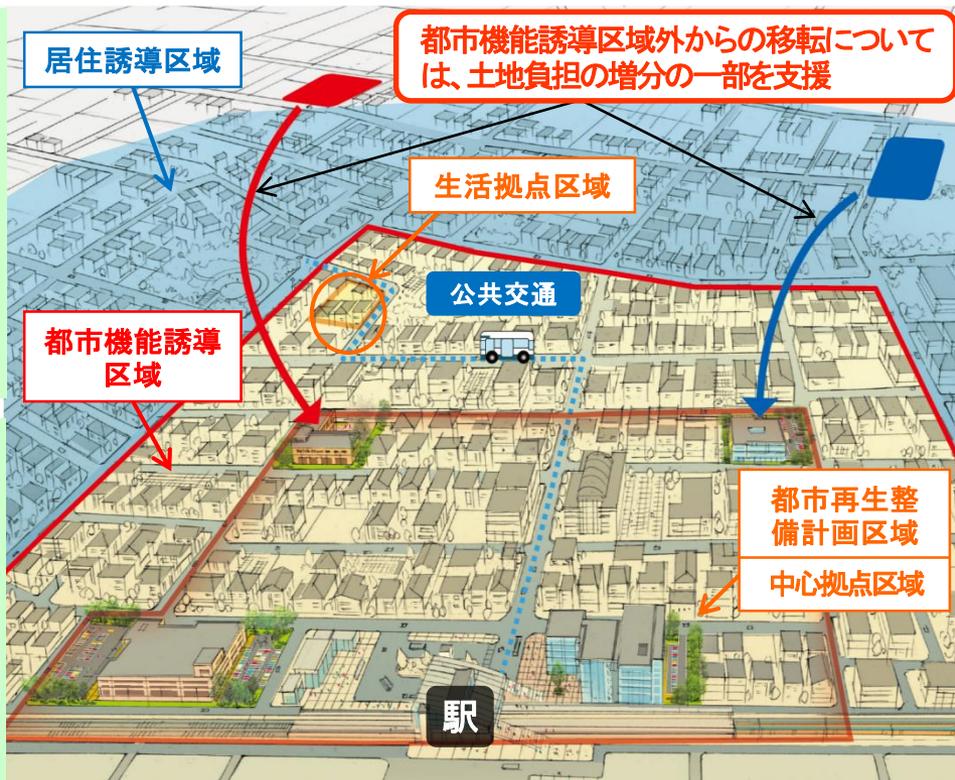


まちなかに低・未利用地が存在 → 低・未利用地を活用し、教育施設を整備

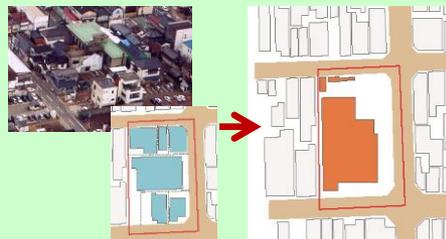
③既存ストックの有効活用を図るため、コンバージョンにより、生活に必要な都市機能を整備



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



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

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

2. 市街地再開発事業等に係る新規事項

都市再構築戦略事業 <平成26年度拡充・改称>

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. 市街地再開発事業等に係る新規事項

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

都市再構築型優良建築物等整備事業(都市機能の誘導)

事業概要

＜平成26年度予算拡充事項＞

※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%)

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

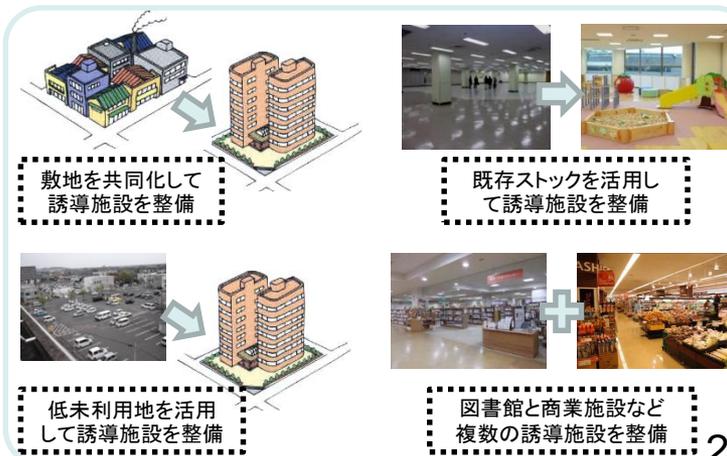
特例措置

■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



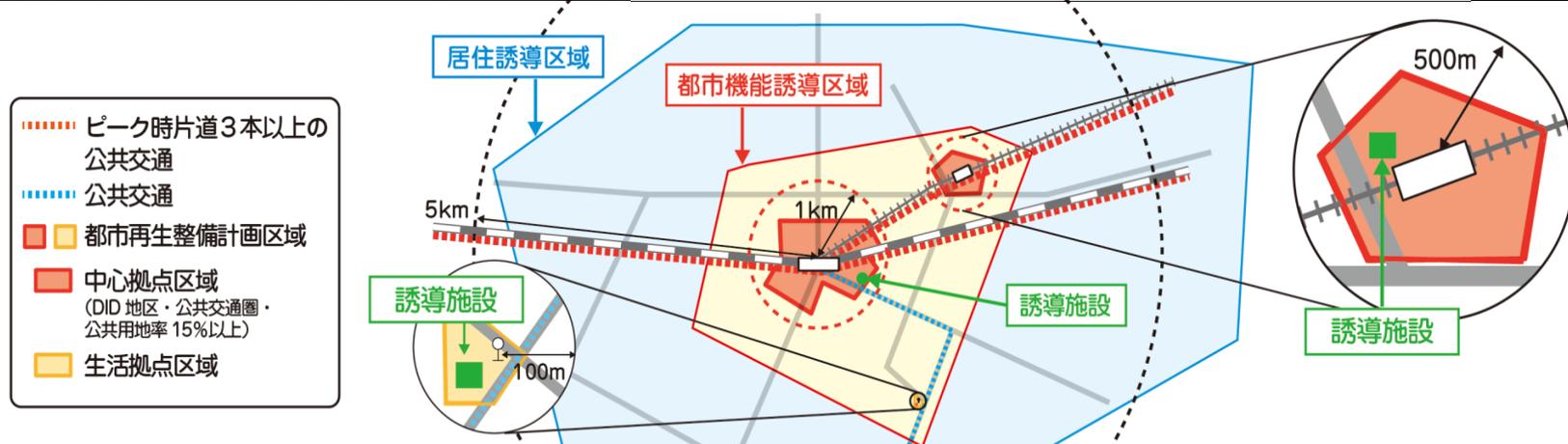
施行者

地方公共団体、民間事業者、地方住宅供給公社等

2. 市街地再開発事業等に係る新規事項

(参考) 都市再構築戦略に関する予算制度上の区域概念について

[人口密度維持タイプの対象地域] 地方都市(三大都市圏の政令指定市及び特別区の区域以外の区域)の場合



中心拠点区域(設定は必須)

- ① 人口集中地区(DID地区)(今後、直近の国勢調査の結果に基づく人口集中地区に含まれると見込まれる区域も含む)
- ② 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(駅等はピーク時運行本数が片道3本以上を満たすもの)
- ③ 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)

- ① 中心拠点区域に接続するバス・鉄軌道の停留所・停車場等から半径100mの範囲内
- ② 中心拠点区域中心部から半径5kmの範囲内
- ③ 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

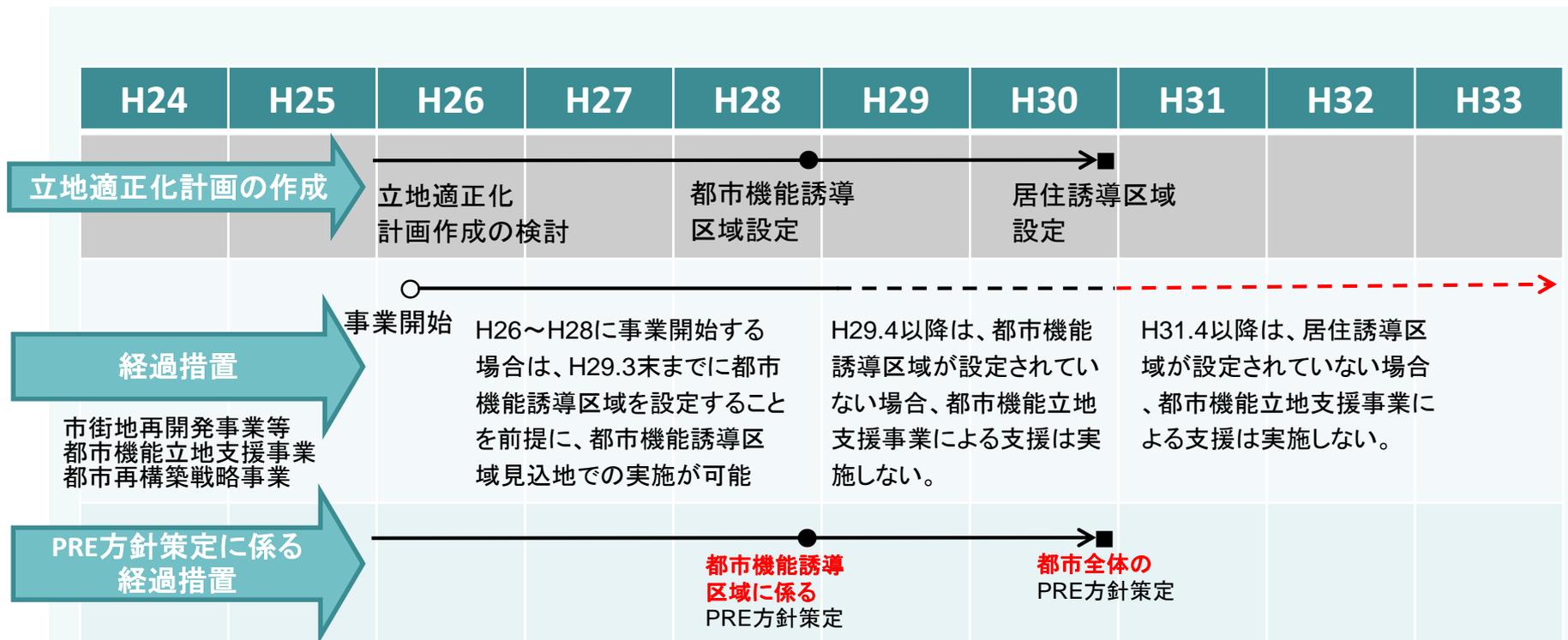
[高齢社会対応タイプの対象地域] 全国(三大都市圏の政令指定市及び特別区の区域を含む)の場合

高齢者拠点区域

- 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。)

2. 市街地再開発事業等に係る新規事項

立地適正化計画作成に係る経過措置



○都市機能立地支援事業、都市再構築戦略事業の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. 市街地再開発事業等に係る新規事項

(参考) 立地適正化計画⁺に位置づけられた誘導施設の整備に対する支援措置

	都市再構築型優良建築物等整備事業【拡充】		都市機能立地支援事業【新規】	都市再構築戦略事業【旧まち交・拡充】	
事業主体	地方公共団体	民間事業者等	民間事業者等	市町村	民間事業者等
支援方法	交付金		補助金(民直・地方と並行補助)	交付金	
地方負担	現金		PRE活用(現金の追加支援可)	現金	
整備手法	新築、改修(賃借も可)		新築、改修(賃借も可)、購入	新築、改修(賃借も可)、購入	
区域面積	300㎡以上		—	—	
交付対象事業費	<ul style="list-style-type: none"> 設計費 用地費(公共の用に供する土地分) 土地整備費 共同施設整備費 誘導施設の専有床整備費(民間:23%分) 賃借料(既存ストックを活用する場合) 		<ul style="list-style-type: none"> 設計費 用地費(公共の用に供する土地分) 土地整備費 共同施設整備費 誘導施設の専有床整備費(23%分) 賃借料(既存ストックを活用する場合) 	<ul style="list-style-type: none"> 調査設計計画費 用地費(公共の用に供する土地分) 土地整備費 共同施設整備費 誘導施設の専有床整備費(民間:23%分) 賃借料(既存ストックを活用する場合) 	

【人口密度維持タイプ】 地方都市(三大都市圏の政令指定市及び特別区の区域以外の区域)の中心拠点区域又は生活拠点区域内

施設要件	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を整備(対象施設は区域毎にそれぞれ次のとおり) 中心拠点誘導施設: 医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、商業施設(周辺に同種のものがない等) 生活拠点誘導施設: 医療施設、商業施設(上記に同じ)、地域交流センター 				
国費率	1/2	1/3 ⇒ 2/5 [※]	1/3 ⇒ 2/5 [※]	1/2	1/3 ⇒ 2/5 [※]
事業者負担	1/2	1/3 ⇒ 1/5 [※]	2/3 ⇒ 3/5 [※] (*)	1/2	1/3 ⇒ 1/5 [※]
特例措置	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域外から区域内に機能移転する場合、土地取得に係る増嵩分(23%分)を用地取得費の対象に追加 民間事業者等の場合は、いずれかに該当する場合、設計費と賃借料を除いた額を1.20倍(上欄※印) ① 低未利用地において誘導施設を整備、 ② 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整備 ③ 既存建造物の改修により誘導施設を整備、 ④ 複数の敷地を集約・整序し、誘導施設を整備 				

【高齢社会対応タイプ】 全国(三大都市圏の政令指定市及び特別区の区域を含む)の高齢者拠点区域内

施設要件	誘導施設(高齢者交流施設)を整備		誘導施設(高齢者交流施設)を整備	誘導施設(高齢者交流施設)を整備	
国費率	2/5	4/15	4/15	2/5	4/15
事業者負担	3/5	1/3	11/15(*)	3/5	1/3
備考	下線部が既存優良建築物等整備事業からの拡充		† 都市再生整備計画の内容を含み、PRE方針が記載されることが必要 (*) 別途、市町村から国費相当を支援	“地方都市リノベーション事業”からの名称変更	