

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～



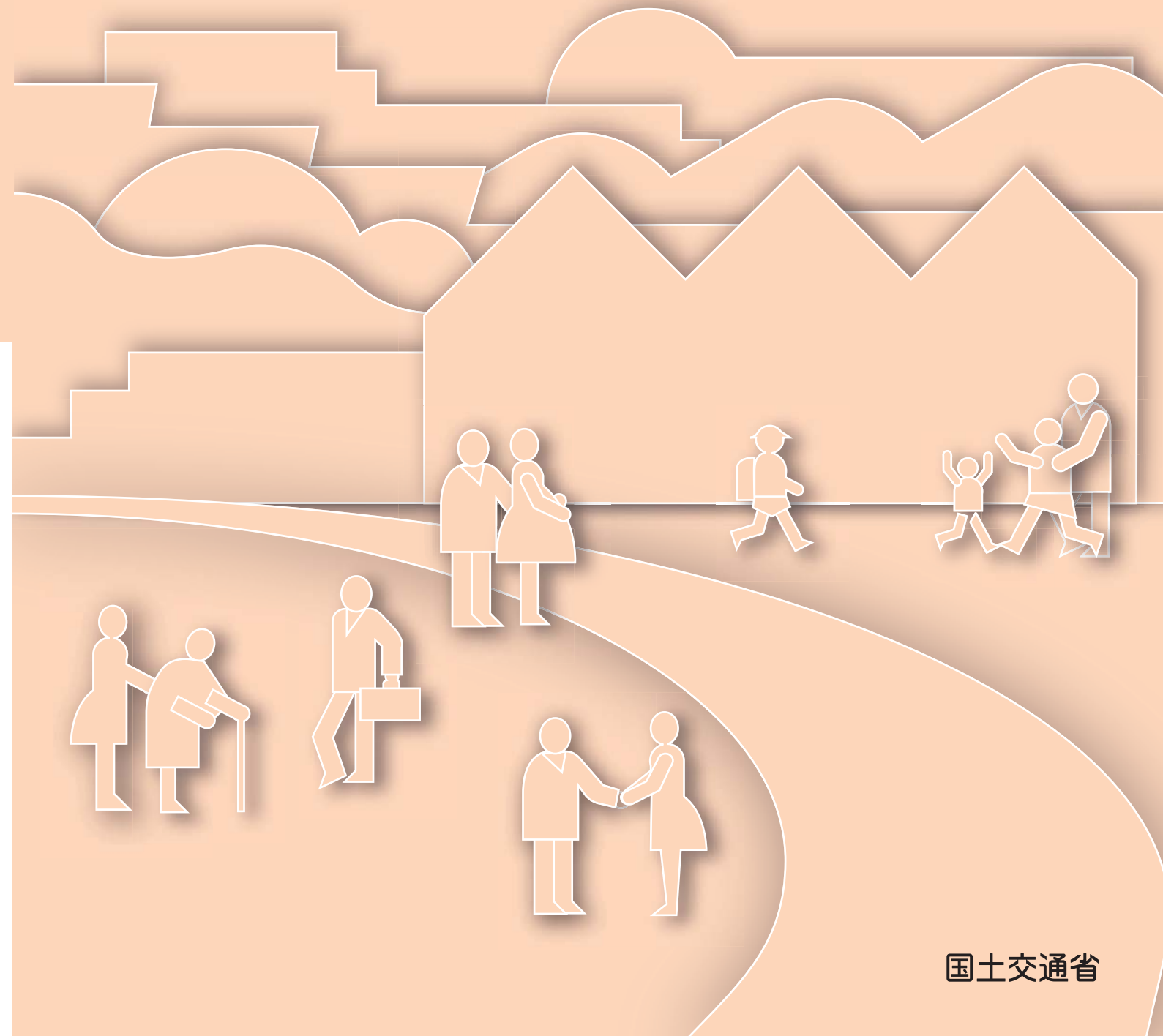
国土交通省

【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・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.098-866-0031

国土交通省 都市局 市街地整備課

国土交通省



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・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、大都市等においては、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。このため、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。

併せて、これまでの「地方都市リノベーション事業」を拡充した上で「都市再構築戦略事業」に改称し、社会資本整備総合交付金による支援を強化します。

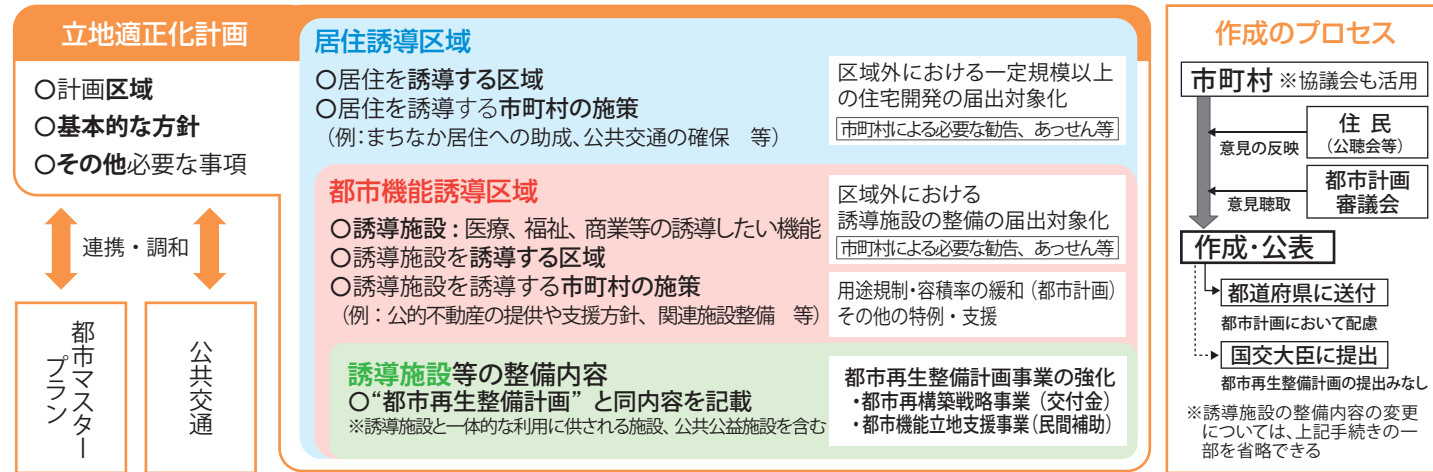
これらの事業の活用にあたっては、市町村において事業実施に先駆けて「立地適正化計画」*を作成し、住宅及び都市機能の適正な立地に向けた、方針や区域の設定（居住誘導区域及び都市機能誘導区域）等を定めることが必要となります。

（※「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」は第186通常国会にて成立。また、P6「立地適正化計画の作成等について」も参照）

立地適正化計画について

都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業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。

※立地適正化計画は、市町村マスタープランの一部とみなされることから、これと一体となって作成することが可能です。



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する。

高齢社会対応タイプの創設

◆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、「高齢社会対応タイプ」を創設しました。

◆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、以下の条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以上となることの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。）

◆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%

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への支援の強化（交付率を40%→45%）の対象に「立地適正化計画関連」を追加します。

◆新規事項

- 都市再生特別措置法*に基づく立地適正化計画関連 ※「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」は第186通常国会にて成立

◆継続事項

- 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

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28年度末までに事業開始する場合は、平成28年度中に都市機能誘導区域及び当該都市機能誘導区域にかかる公的不動産の活用方針、平成30年度中に居住誘導区域及び都市全体の公的不動産の活用方針を作成することが確実と見込まれる場合、都市機能誘導区域見込地での実施が可能です。
- ②土地負担増分の一部に係る支援措置については、見込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。

◎平成24年度補正予算において創設した地方都市リノベーション事業に係る取扱い

平成26年4月以降に着手する地方都市リノベーション事業は、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行っていることを明示できる市町村に限り、立地適正化計画を作成しない場合においても、平成28年度末までは事業の着手が可能です。

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、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、都市再生整備計画事業区域内で実施することが必要です。

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、以下のとおりですが、人口密度維持タイプでは中心拠点誘導施設、高齢社会対応タイプでは高齢者交流拠点誘導施設の整備事業を実施することが必要です。

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

	交付対象事業	対象施設等
基幹事業	中心拠点誘導施設 (人口密度維持タイプでは必須事業)	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
	高齢者交流拠点誘導施設 (高齢社会対応タイプでは必須事業)	
	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		

※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。

※中心拠点誘導施設、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。

※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。

都市機能立地支援事業(民間事業者等への直接補助)

新規

都市機能立地支援事業は、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・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）
- ◎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する。
- ◎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」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）

都市再構築戦略事業(社会資本整備総合交付金)

拡充

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。

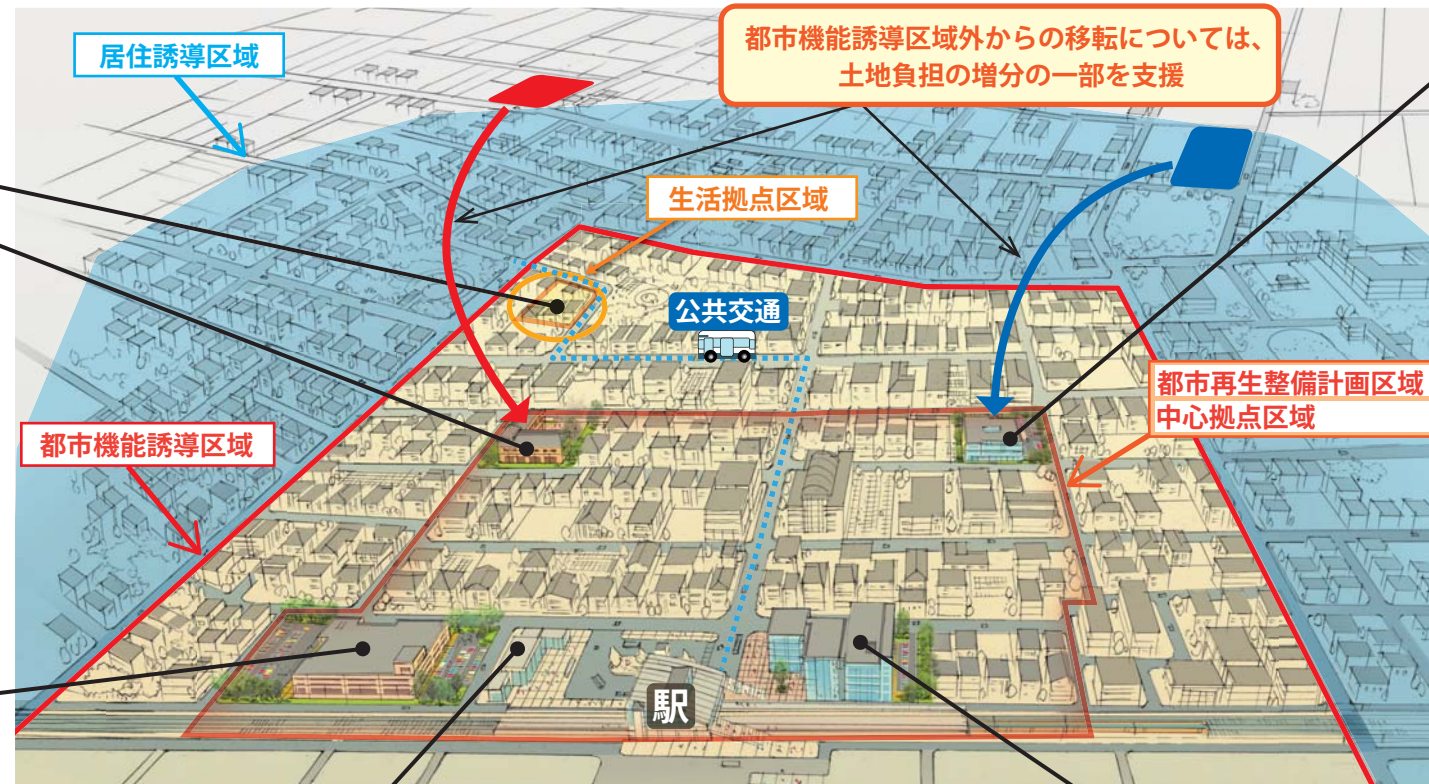
主な特徴

- ◎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%）
- ◎民間事業者が整備主体で、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」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）

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



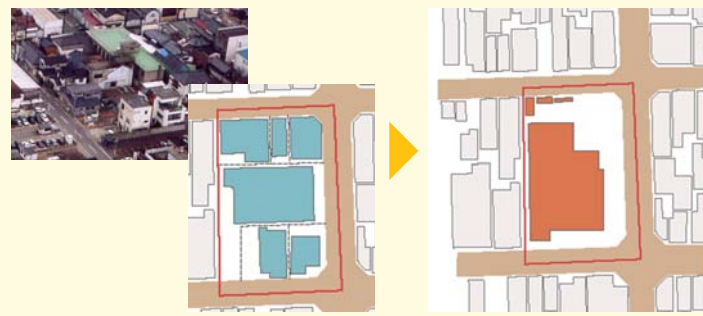
地域の生活を支え、公共交通の利用促進につながる生活に必要な都市機能を整備
(生活拠点誘導施設)

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

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

「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ことがあります。

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になります。

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	医療法第1条の2
	調剤薬局	
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	

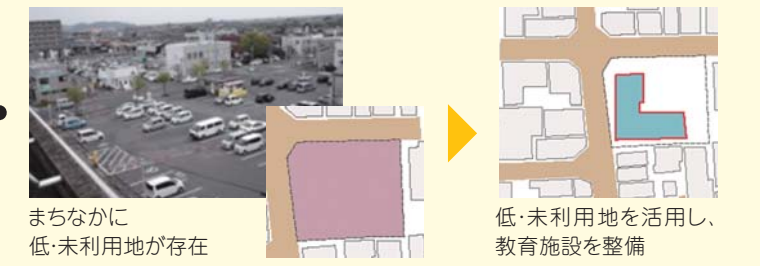
対象施設	施設名	法的位置づけ
3) 教育文化施設	高等学校	学校教育法第1条
	中等教育学校	
	特別支援学校	
	大学	
	高等専門学校	
	専修学校	
4) 商業施設	各種学校	学校教育法第124条
	図書館	学校教育法第134条
	博物館・美術館	図書館法第2条第1項
	博物館相当施設	博物館法第29条
	以下の要件を満たす施設 ・ 周辺に同種施設がないこと ・ 市町村が必要と判断したこと ・ 多数の者が出入りし利用することが想定されること (風営法第2条各項に規定する施設でないこと)	

◆ 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	医療法第1条の5
	診療所	医療法第1条の2
	調剤薬局	
2) 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) 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	

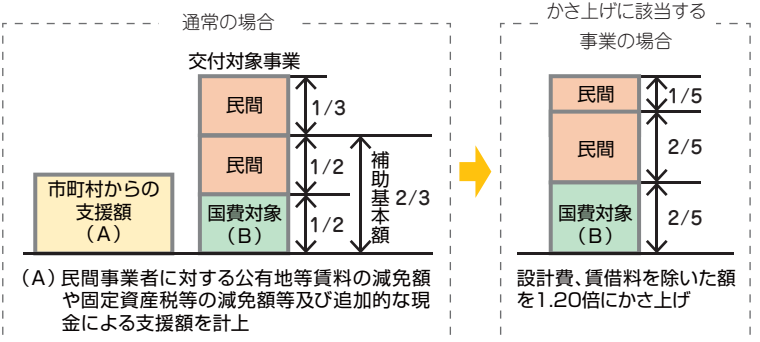
低・未利用地*を活用し、土地を有効利用することにより、生活に必要な都市機能を確保
(中心拠点誘導施設)



* 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

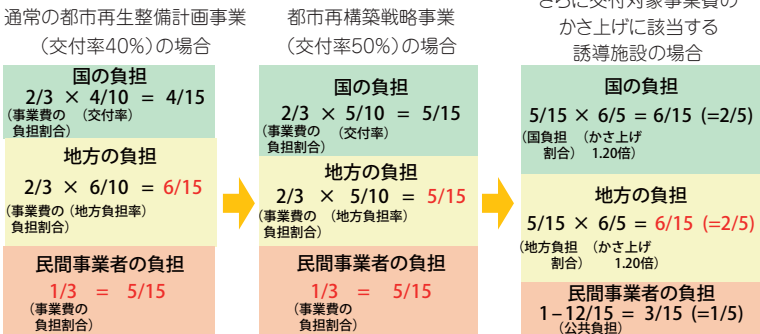
◆ 国からの支援イメージ



・ (A) と (B) のいずれかが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。

都市再構築戦略事業における民間事業者等への間接交付について

◆ 負担割合のイメージ



・ 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。

◆ 誘導施設の交付対象事業範囲

