

誘導施策の検討(参考資料)

令和4年3月23日(水)

建設部 都市計画課

目次

1. 都市機能の誘導に係る既存の施策
2. 居住の誘導に係る既存の施策
3. 公共交通に関する既存の施策
4. 商業施設の誘導施策事例(他地域の事例)

都市機能の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る国の財政支援

都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）

○「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：市町村、市町村都市再生協議会、民間事業者等
 国費率：1/2（都市機能誘導区域内）、45%（居住誘導区域内等）

対象事業

＜市町村、市町村都市再生協議会＞

○市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画（都市再生整備計画）に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するもの

【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設、都市機能誘導区域内の誘導施設（医療、社会福祉、教育文化、子育て支援施設）[※]、土地区画整理事業等

【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）

＜民間事業者等＞

○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設[※]の整備

ーただし、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援額と補助基本額（補助対象事業費の2/3）に国費率を乗じて得られた額のいずれか低い額を補助金の額とする。



※誘導施設については、三大都市圏域の政令市・特別区を除く市町村及び当該市町村の民間事業者等を支援対象とする。

施行地区

○都市再生整備計画の区域が立地適正化計画の「都市機能誘導区域内」及び「居住誘導区域内」に定められている地区

ーただし、次の市町村を除く^{※1}。

- ・都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーンを含めている市町村
- ・市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村

※1 令和3年度末までに国に提出されている都市再生整備計画に基づく事業はこの限りでない。

ーなお、次の区域を施行地区に含むことができる。

- ・水辺とまちが融合した良好な空間形成を推進する計画（以下「水辺まちづくり計画」という。）がある場合は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する水辺の区域^{※2}
- ※2 交付対象事業は水辺まちづくり計画に位置付けられている事業に限る（災害リスク等の観点から居住誘導区域外での整備が不適切な建築物及び災害時に使用する施設等の整備を除く）。

- ・空き地等が発生して外部不経済が発生する可能性がある市街化区域等内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している区域^{※3}
- ※3 交付対象事業は緑地等の整備に限る。

都市機能の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る国の財政支援

優良建築物等整備事業（都市再構築型）

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

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等区域内で、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)
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

地方公共団体、民間事業者、地方住宅供給公社等

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



都市機能の誘導に係る既存の施策

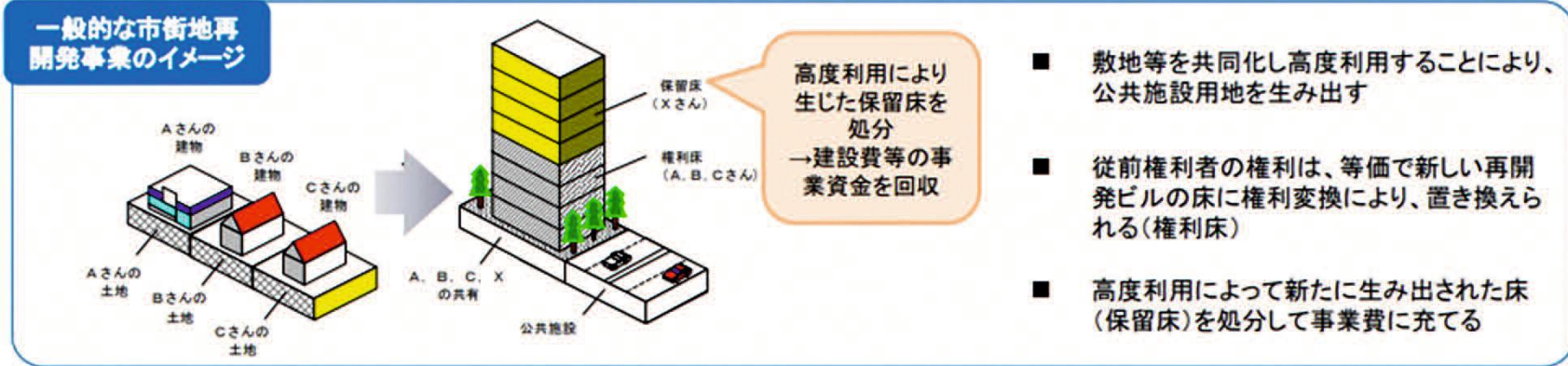
○都市機能の誘導に係る国の財政支援

市街地再開発事業

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



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

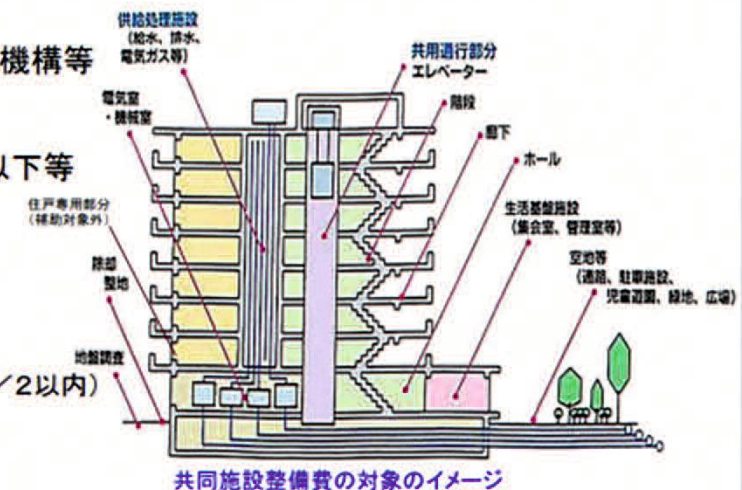
4. 地区要件

- ①組合・再開発会社の場合 地区面積0.5ha以上、耐火建築物が概ね1/3以下等
- ②その他の場合 地区面積0.1ha以上、耐火建築物が概ね1/3以下等

5. 交付対象及び国費率

- | | |
|------------------|--------------------------|
| (1)交付対象 | (2)国費率 |
| ・調査設計計画費 | 1/3 |
| ・土地整備費(補償費、除却費等) | (ただし、地方公共団体の補助する額の1/2以内) |
| ・共同施設整備費 | |

※H22年度より、原則として社会資本整備総合交付金にて実施



出典: 国土交通省

都市機能の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る国の財政支援

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成市街地の再生、街区規模が小さく敷地が細分化されている既成市街地における街区再編・整備による都市機能更新を推進するための土地区画整理事業に対して、社会資本整備総合交付金により支援。

交付対象：地方公共団体

交付率：1/3（一般地区）または1/2（重点地区および空間再編賑わい創出タイプ）

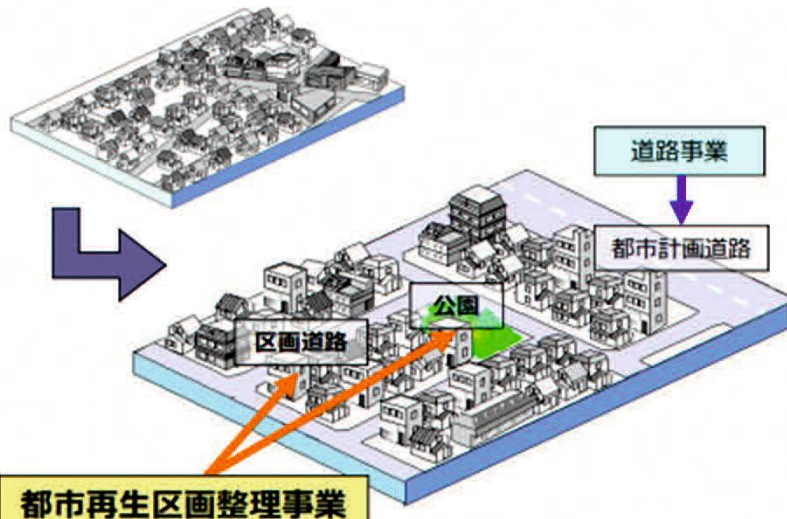
交付対象事業

○交付金の交付対象となる費用

調査設計費、宅地整地費、移転移設費、公共施設工事費、公開空地整備費、供給処理施設整備費、電線類地下埋設施設整備費、減価補償費、立体換地建築物工事費、仮設建築物整備費、防災関連施設整備費等

<社会資本整備総合交付金>

道路事業と都市再生区画整理事業の併用地区のイメージ



施行地区

○都市基盤整備タイプ

- ・指定容積率/100 × (施行面積) ≥ 2.0ha
- ・直前の国勢調査に基づくDIDIに係る地区（重点地区はDIDI内※）
- ・市町村マスタープランなどの法に基づく計画等に位置づけ
- ・施行前の公共用地率15%未満（幹線道路等を除く）

【重点地区】（上記の要件に加えて）

- ・安全市街地形成重点地区（密集市街地）
- ・拠点的市街地形成重点地区（都市再生緊急整備地域等）
- ・歴史的風致維持向上重点地区（歴史まちづくり法の計画に基づく事業）
- ・都市機能誘導重点地区（立地適正化計画に基づく事業）

○大街区化タイプ

都市基盤整備タイプの地区要件に加えて、

- ①事業実施後の公共用地及び公開空地の面積の合計が事業実施前の面積を超える（従前公共用地率15%未満は適用されない）
- ②鉄道・地下鉄駅から半径1km以内又はバス停から500m以内（ピーク時運行本数片道3本以上）
- ③大街区化による土地の有効利用事業に係る方針が定められている

【重点地区】拠点的市街地形成重点地区と都市機能誘導重点地区のみ

○空間再編賑わい創出タイプ

- ・指定容積率/100 × (施行面積) ≥ 0.5ha
- ・直前の国勢調査に基づくDIDI内の地区※
- ・都市機能誘導区域の区域内（低未利用土地利用等指針等の低未利用地の活用に関する方針が記載されているものに限る）
- ・施行前の公共用地率20%未満（幹線道路等を除く）
- ・事業計画に誘導施設整備区が定められた地区

※都市機能誘導区域内にあっては、DIDIに含まれると見込まれる区域を含む

都市機能の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る国の財政支援

スマートウェルネス住宅等推進事業

スマートウェルネス住宅等推進事業

令和3年度予算案:230億円

2020/12/24
資料1-3

高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備、住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修、介護予防や健康増進、多世代交流、子育て世帯への支援等を考慮した先導的な住環境整備及び子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等に対して支援。

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の供給の加速や多様な居住ニーズに応じた整備の推進を図るため、整備費に対して支援を実施

【住宅】	新築 1/10 (上限 70・120・135万円/戸※)	【高齢者生活支援施設※】	新築 1/10 (上限1,000万円/施設)
	改修 1/3 (上限 195万円/戸等) ※床面積等に応じて設定		改修 1/3 (上限1,000万円/施設)
	既設改修※ 1/3 (上限 10万円/戸)		

※既設のサ高住でIoT技術を導入して非接触でのサービス提供を可能とする工事

※新築の場合は、介護関連施設（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所等）、病院、診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。

②セーフティネット住宅改修事業（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業）

○新たな住宅セーフティネット制度の枠組みのもと、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合及びこれに子育て支援施設を併設する場合の改修費に対して支援を実施

補助率：1/3 補助限度額：50万円/戸 1,000万円/施設 等

対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住用のための改修工事、間取り変更工事、「新たな日常」に対応するための工事 等

③人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

○介護予防や健康増進、多世代交流、子育て世帯への支援等を考慮した先導的な住環境整備に係る取組として選定されるものに対して支援を実施

【工事費】補助率：新築1/10、改修2/3

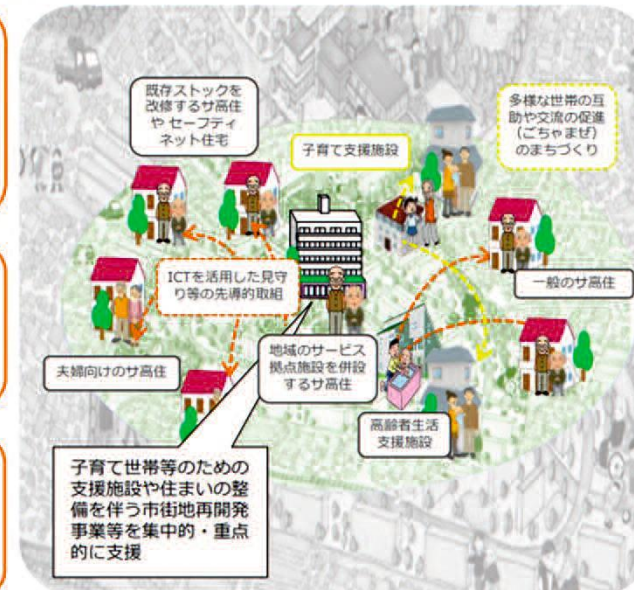
【技術の検証等に係る費用】補助率：2/3

④地域生活拠点型再開発事業

○子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等に対して、集中的・重点的に支援を実施

【補助対象】調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費

【補助率】 国 1/3 (ただし地方公共団体の補助する額の1/2以内)



1

都市機能の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る国の財政支援

民間まちづくり活動促進・普及啓発事業

民間まちづくり活動における先進団体が持つ継続的なまちづくり活動のノウハウなどを他団体に普及啓発するために行う事業

- [1] 都市の課題解決をテーマとし、多様なまちづくり関係者を巻き込んだワークショップを開催するなど、まちづくりの現場における現実の課題解決に向けた継続性のある活動を実践する人材の育成を図る仕組みの構築・運営
- [2] [1]と連携しつつ、優れたまちづくり活動の普及啓発

<取組事例①>

補助事業者：株式会社リノベリング

事業概要：

リノベーションまちづくりが進む地域を開催地として、官民連携でエリアの価値向上につなげた取組プロセス等の修得及びプレゼン演習を公務員及び民間プレイヤーを対象に行うことで、各地での新たな官民連携まちづくりに結びつけるとともに、官民のネットワーク形成を図る。



<取組事例②>

補助事業者：特定NPO法人都市計画家協会

事業概要：

地域住民等が主体となったまちづくりの推進に向けて、「地域主体のまちづくり」の重要性やノウハウに関する出前講座やワークショップ等を地域住民や公務員を対象に開催することで、まちづくりの機運を高めるとともに担い手の育成を図る。



112

都市機能の誘導に係る既存の施策

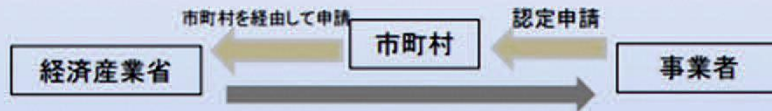
○都市機能の誘導に係る国の財政支援

特定民間中心市街地経済活力向上事業計画

経済産業大臣が認定する商業施設整備事業の認定スキーム

※中活計画に基づく事業であって特に経産大臣の認定を得たもの

- **中心市街地活性化基本計画に基づき、**
 - ① **意欲的な目標を掲げ**(年間来訪者数が、中心市街地の居住人口の4倍以上等)
 - ② **中心市街地の経済活力を向上させる波及効果があり**
 - ③ **地元からの強いコミットメントがある****民間商業施設整備プロジェクトに対して**
経済産業大臣が認定し、**税制優遇・低利融資**等の支援を実施。



- **税制優遇**
土地・建物の所有権の保存及び移転登記の際の
登録免許税を1/2に減免(令和3年度末まで)
- **低利融資**
日本政策金融公庫からの**低利融資** ※特利3は令和3年2月1日現在のもの
(特利3: 0.30~0.50%, 貸付額最大7.2億円)
※認定中心市街地の卸・小売り業者に対する支援の特利3は、貸付額最大7200万円

特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の経産大臣認定要件

認定実績: 17件

- ① **意欲的な数値指標を達成することが、当該事業の事業計画に照らして十分に見込まれること(以下のいずれか)。**
 - 「年間来訪者数」が、中心市街地の居住人口の4倍以上であること。
 - 「年間売上高」が、中心市街地の年間小売商品販売額の1%以上であること。
 - 「年間平均雇用人数」が、50人以上であること。
- ② **中心市街地及び周辺地域の経済活力を向上させる波及効果があること。**
 - 来訪者、就業者又は売上高の増加が、事業実施区域に止まらず、当該事業実施区域を含んだ中心市街地及びその周辺地域に対して、どのような形で寄与するか説明されていること。
- ③ **地元住民等の強いコミットメントがあること(以下のいずれか)。**
 - 当該市町村から当該事業に要する経費の相当部分について負担が行われていること。
 - 当該市町村の議会において、当該事業を推進すべきである旨の決議がなされていること。
 - 当該事業実施区域の地権者から当該事業者に対し、安価な地代での土地の貸付けが行われていること。
 - 当該中心市街地の相当数の住民、商業・サービス業者から、当該事業者が出資、貸付け又は寄附を受けていること。
- ④ **当該市町村に都市再生特別措置法に係る立地適正化計画(※)がある場合は、これに適合していること。**
(※) 立地適正化計画: 居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の都市機能の誘導により、コンパクトシティ化を推進する計画。

都市機能の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る国の財政支援

民間中心市街地商業活性化事業計画

中心市街地の商業・サービス業等の顧客の増加、経営の効率化、起業・創業、新規開業等を支援するまちづくり会社等の事業を経済産業大臣が認定することで、社会的認知、信用力の向上を図り、自立する推進主体（エリアマネジメント）を強化。

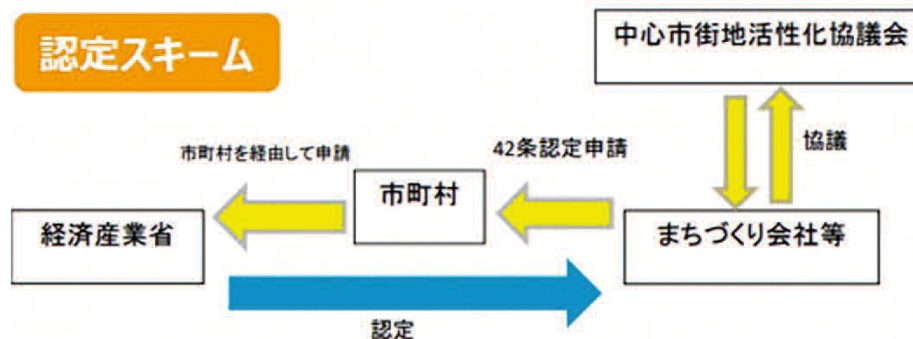
背景

- 地方の中心市街地は、高齢化・人口流出等により、新規事業の企画力、推進力を有する人材が不足している状況。面的な広がりのない単発イベントが中心となり、独力で現状から脱却することは困難。
- 他方、成功している地域においては、まちづくり会社等が、魅力ある商店の開設や空き店舗等の情報提供・事業活動の場のマッチングを行うなど、中心市街地の活性化において重要な役割を担っている。
- しかし、まちづくり会社等は、一般的に社会的認知・信用力が不足しており、利害関係者の合意調整や資金調達が進まない場合も存在することから、大臣認定により、まちづくり会社等の信頼度の向上を図る。

認定により受けられる支援措置

- 42条認定を受けたまちづくり会社等に対する日本政策金融公庫による低利融資
設備資金・運転資金に対して特別利率による低利融資。
(基準利率から約△0.65%~△0.9%)
- 独立行政法人中小企業基盤整備機構による情報提供等の協力業務（法第44条）
- 中小企業投資育成株式会社法の特例（法第45条）
資本金が3億円を超える中小企業者に対しても株式の引き受け・保有が可能

認定スキーム



認定要件

* 経済産業大臣による認定

- 顧客の増加や小売業の経営の効率化を図る事業であること。
- 事業実施主体者が、必要な体制、知識及び能力並びに経理的な基礎を有していること。
- 事業等の実施スケジュールが明確であること。

事業

- 顧客の増加に寄与する事業を支援する事業
- 商業・サービス業等の経営の効率化に寄与する研修その他の事業

事業のイメージ

開業支援事業

- ・ 空き店舗等の情報を提供し、出店希望者とマッチングを行うシステムの構築

経営の効率化のための事業

- ・ 歩行者通行量を解析し、顧客分析を行うシステムの構築

都市機能の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る国の財政支援

地域の持続的発展のための中小事業者等の機能活性化事業

(1) 地域商業機能複合化推進事業

中小事業者等のグループが商店街等において行う、地域住民のニーズに沿った新たな需要を創出する施設等の導入や最適なテナントミックスの実現に向けた実証事業を地方公共団体が支援する場合に、国がその費用の一部を補助します。

【ソフト事業】

中小事業者等のグループが、空き店舗等を活用した創業支援などにより、最適なテナントミックスに向けた来街者の消費動向等の調査分析を行うモデル事業を補助します。※国庫補助上限額4,000千円

【ハード事業】

中小事業者等のグループが、商店街等を取り巻く環境や現況を調査・分析した上で、商店街等にはない新たな機能の導入に係る空き店舗の改修等を行い、その効果を分析するモデル事業を補助します。※国庫補助上限額40,000千円

【商店街等に新たな需要を創出する施設等を導入した事例（油津商店街：宮崎県日南市）】



創業拠点



多目的利用スペース

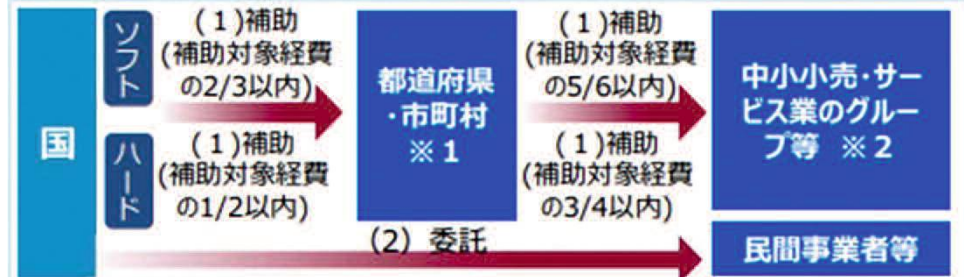


働く場の誘致

(2) 外部人材活用・地域人材育成事業

・最適なテナントミックスの実現に向け、先行事例の調査・効果分析を行い、ガイドラインや優良事例集等を作成します。全国における取組の促進に向けた普及啓発に活用するとともに外部の専門人材を活用したワークショップ等の実施により地域の取組の担い手となる人材の育成を図ります。

条件（対象者、対象行為、補助率等）



※1. 国⇒市町村⇒事業者、国⇒都道府県⇒事業者、国⇒都道府県⇒市町村⇒事業者

※2. まちづくり会社、商店街組織、飲食店街、温泉組合など

※3. 地域の実情に応じた事業とするため各経済産業局の管内でソフト・ハード事業各1件を想定

都市機能の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る国の税制支援

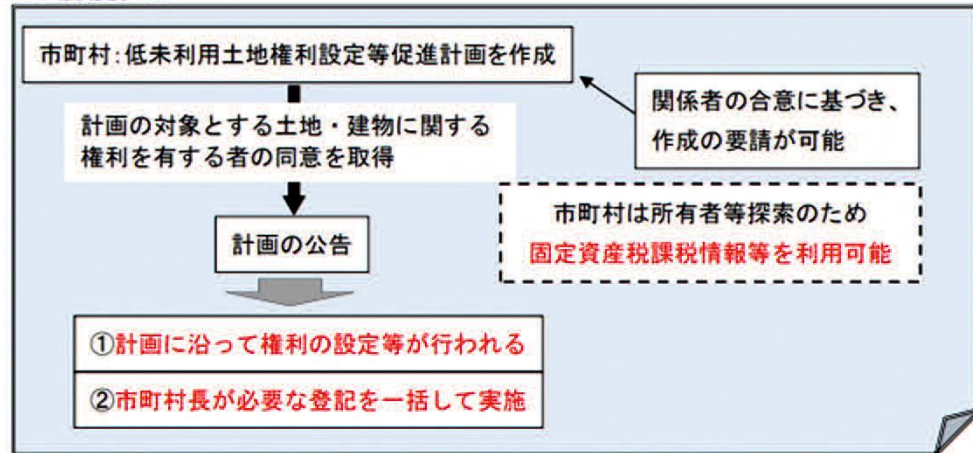
低未利用土地権利設定等促進計画（都市再生法）

低未利用地の地権者等と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定等を行う。

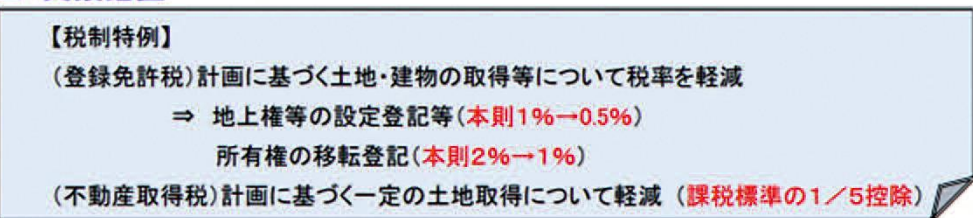
※権利設定等：地上権、賃借権、使用貸借権の設定・移転、所有権の移転

※対象：居住・都市機能誘導区域

□ 制度フロー



□ 支援措置



□ 活用イメージ



都市機能の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る国の税制支援

特定民間中心市街地経済活力向上事業の用に供する不動産の取得又は建物の建築をした際の登録免許税の軽減

商業施設等の整備により、民間投資を喚起し、中心市街地を活性化するため、中心市街地活性化法に基づく土地・建物の取得又は建築をした際の所有権の移転登記又は保存登記に対する登録免許税の軽減措置について、適用期限の2年間の延長を行った。

現行制度 【適用期限：令和3年度末まで】

「認定特定民間中心市街地経済活力向上事業計画」に基づき、土地・建物の取得又は建物の建築を行った場合の所有権の移転登記又は保存登記に対する登録免許税の税率を1/2とする。

- ・所有権の保存登記 1,000分の2（本則 1,000分の4）
- ・所有権の移転登記 1,000分の10（本則 1,000分の20）



集客力が高く、中心市街地全体への波及効果が見込まれる民間商業施設等を整備する際に、登録免許税の特例措置による税制優遇支援を行う。

都市機能の誘導に係る既存の施策

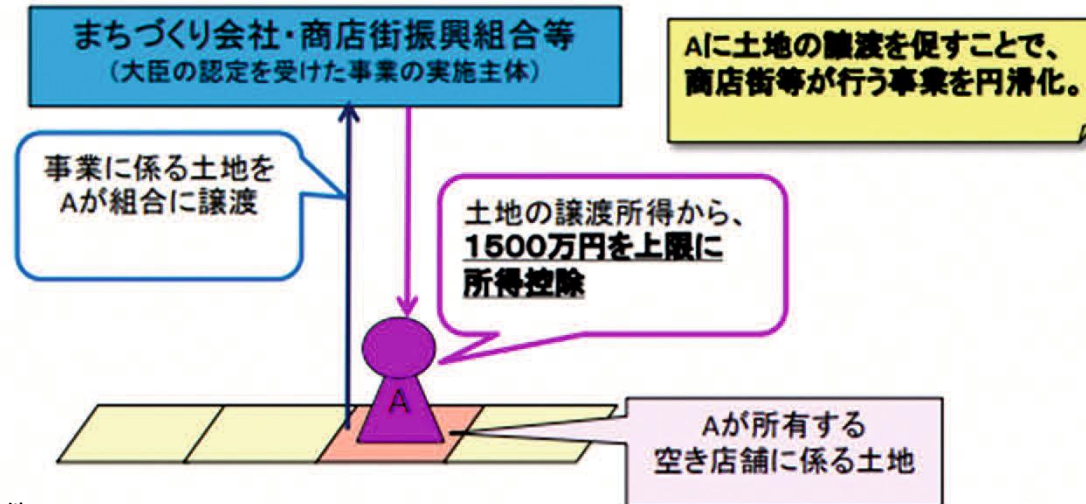
○都市機能の誘導に係る国の税制支援

認定特定民間中心市街地活性化事業計画に基づく中小小売商業高度化事業の用に供する土地等を譲渡した際の譲渡所得の特別控除

現行制度

【創設年度：中活法・H10年、地域商店街活性化法・H21年】

地権者が、中心市街地活性化法及び地域商店街活性化法の認定計画に基づく事業の用に供するために土地等を譲渡した場合、当該土地等の譲渡所得について1,500万円の特別控除を行う。



特別控除の適用を受けるための主な要件

■ 中心市街地活性化法関係

- ・中心市街地活性化法に基づく計画の認定を受けた事業であること
- ・当該事業が中小企業基盤整備機構の高度化融資を受けていること
- ・顧客その他の地域住民の利便の増進を図る施設が設置されること

■ 地域商店街活性化法関係

- ・地域商店街活性化法に基づく計画の認定を受けた事業であること
- ・当該事業が、高度化融資※、建物の建設に係る補助金の交付、日本政策金融公庫からの融資のいずれか1つを受けていること
- ・その他、事業において公共用の施設(コミュニティ施設等)を設置する等の要件を満たすこと

※高度化融資：独立行政法人中小企業基盤整備機構(中小機構)が都道府県、市町村に対して、資金を貸付け、当該資金に都道府県、市町村が自らの資金を付加した上で、低利(商店街等については無利子)で融資を行う制度

都市機能の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る国の税制支援

都市機能誘導区域外の資産を、区域内の誘導施設に買い換える場合の特例

地域の核となるエリアに適切な都市機能の集積し、計画的な配置を促進するために、都市機能誘導区域外の資産を、国土交通大臣が認定した民間誘導施設等整備事業計画に記載された誘導施設に買い換える場合の課税の特例措置
譲渡資産の譲渡益の80%について課税を繰り延（損金算入）

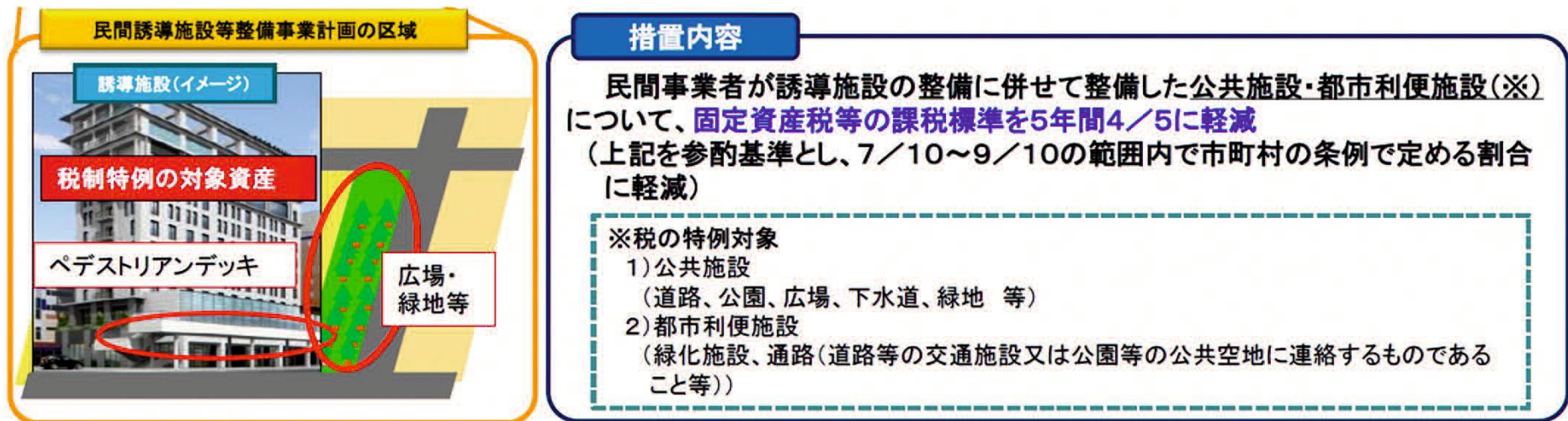


都市機能の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る国の税制支援

誘導施設を整備した事業者が当該誘導施設とともに整備した都市利便施設等に係る課税標準の特例

市町村が定めた都市機能誘導施設の整備に民間事業者が協力する際に、民間事業者の自発的な整備・管理を促すため、保有コストの負担を軽減する固定資産税等に係る特例を措置する。
民間事業者が当該特例措置を受けるためには、民間誘導施設等整備事業計画を作成し、国土交通大臣の認可を受ける必要がある。



都市機能の誘導に係る既存の施策

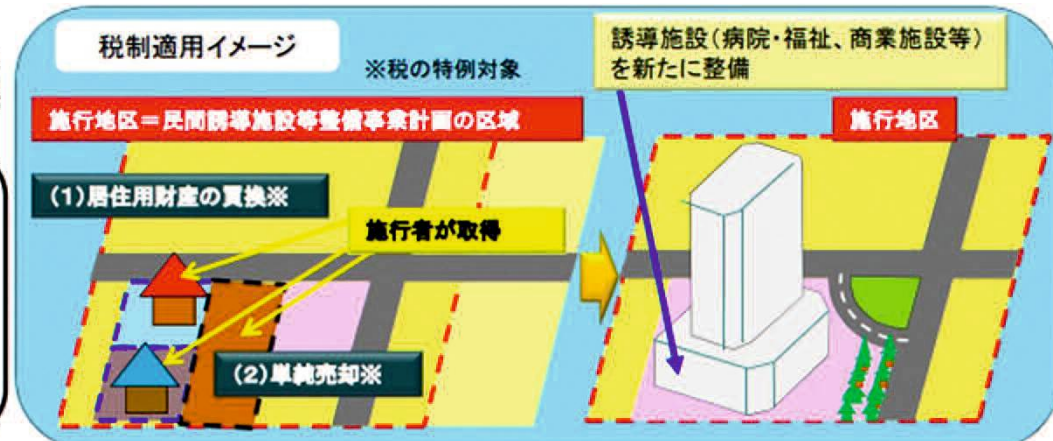
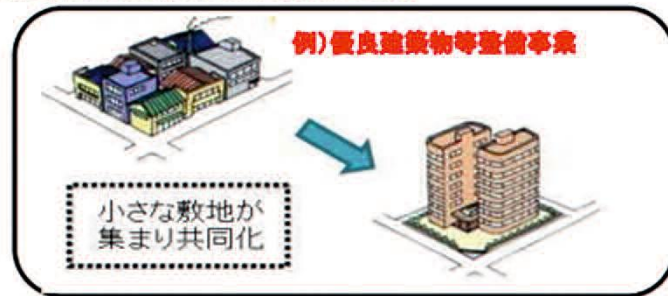
○都市機能の誘導に係る国の税制支援

誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例

都市機能の導入事業（民間誘導施設等整備事業計画）に係る用地確保のために事業者が土地等を取得する場合、当該土地等を譲渡した者に対し、課税の特例措置を行う。

【本税制が適用される範囲】

適用対象事業が**任意の民間再開発事業**であることが前提
 （※次頁の特定民間再開発事業又は特定の民間再開発事業の要件を満たすものであること。）



措置内容

○特定民間再開発事業

- (1)【買換えの場合】・買換特例(居住用財産・100%繰延)
- (2)【売却の場合(地区外転出)】
 - ・(個人のみ) 特別の事情※により居住用財産を売却した場合の軽減税率

〔 6,000万円以下の部分につき
 所得税:15%→10%、個人住民税:5%→4% 〕

○特定の民間再開発事業

- ・(個人) 長期保有(5年超)の土地等を譲渡した場合の軽減税率

〔 2,000万円以下の部分につき
 所得税:15%→10%、個人住民税:5%→4% 〕

- ・(法人) 5%重課の適用除外

※地区外転出に係る「特別の事情」

次のいずれかの事情により、当該資産を譲渡した者が中高層耐火建築物を取得して、引き続き居住の用に供することが困難であると都道府県知事(又は国土交通大臣)が認定した場合

- 1) 当該個人又はその者と同居を常況とする者が高齢であること又は身体上の障害を有すること。
- 2) 中高層耐火建築物の用途がもっぱら業務の用に供する目的で設計されたものであること。
- 3) 中高層耐火建築物が住宅の用に供されるのに不適当な構造、配置及び利用状況にあると認められるものであること。

都市機能の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る国の税制支援

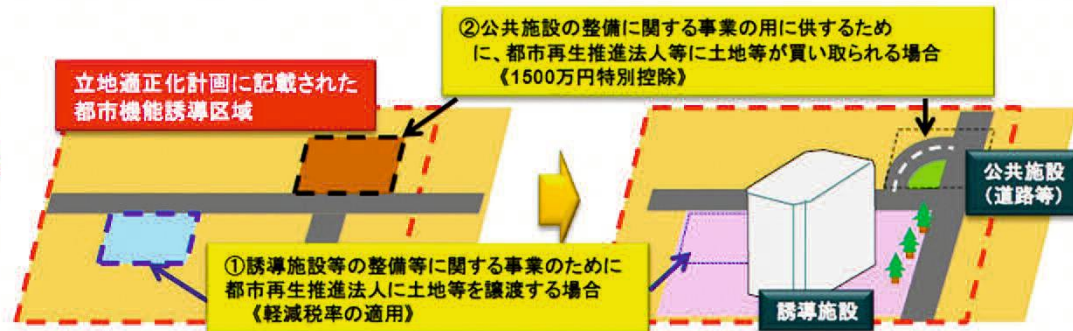
都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例

立地適正化計画に係る取組に参画する都市再生推進法人に対して土地等を提供した場合、以下の通り課税の特例を措置することで、円滑な都市機能の誘導、整備等を図る。

措置内容

- ① 立地適正化計画に記載された誘導施設(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)等の整備等に関する事業のために、都市再生推進法人(※)に所有期間5年超の土地等を譲渡する場合
→**軽減税率を適用**
(個人) 2,000万円以下部分 所得税:15%→10% 個人住民税:5%→4%
(法人) 5%重課適用除外
- ② 立地適正化計画に記載された公共施設の整備に関する事業の用に供するために、立地適正化計画の区域内にある土地等が地方公共団体又は都市再生推進法人(※)に買い取られる場合
→**1,500万円特別控除**

※税制特例を受けるためには、当該都市再生推進法人が公益財団法人又は公益社団法人である等、一定の要件を満たすことが必要。



都市機能の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る国の税制支援

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生の予防を図る。

新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

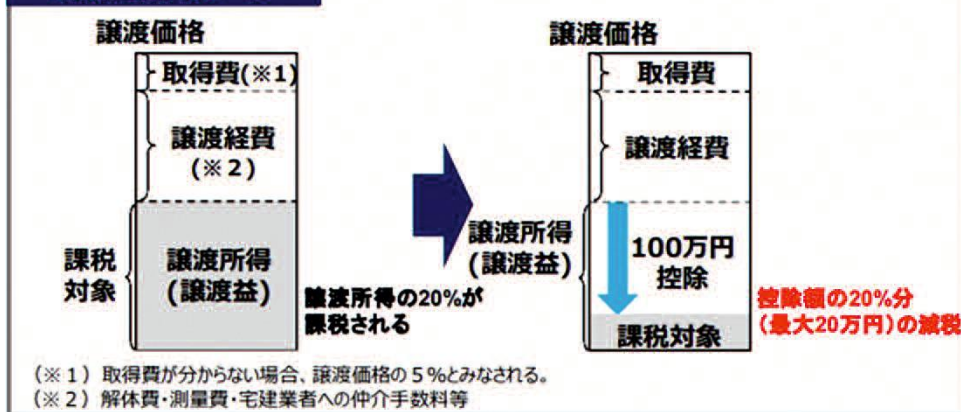
- ・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下
- ・都市計画区域内の低未利用土地等

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて市区町村が確認したものに限る。

の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を100万円控除。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

特例適用イメージ



利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ

(出典: Google Maps)



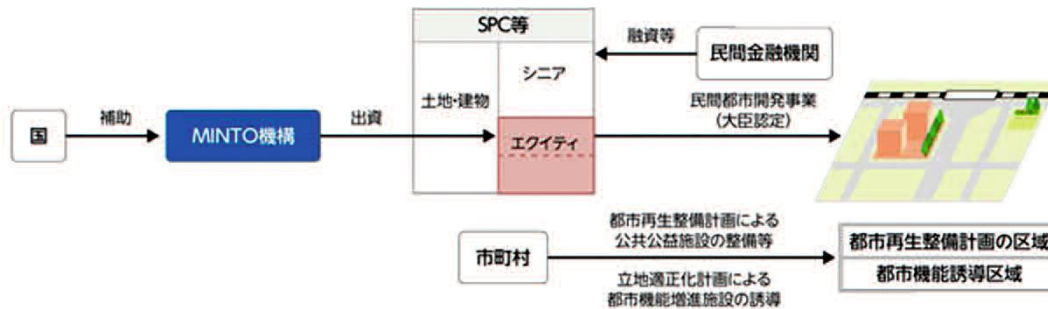
- ・ 移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- ・ 隣地所有者による管理・利活用

1

都市機能の誘導に係る既存の施策

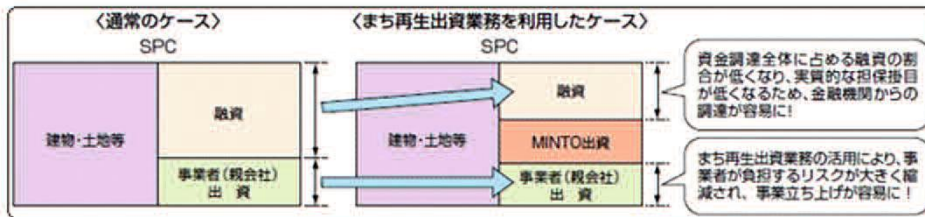
○都市機能の誘導に係る国の金融支援 まち再生出資（民間都市開発推進機構(MINTO機構)）

都市機能誘導区域内で民間事業者が実施する都市開発事業に対して、MINTO機構が出資を行うことにより、事業者に近い立場から立ち上げ支援を行う制度。



■ 特色

- 一律に出資形態が固定されていないため、事業者は資金ニーズに応じた個別・柔軟な出資(株式の取得、特定目的会社の優先出資証券の取得、匿名組合出資等)が受けられます。
- 事業全体のリスクが縮減されることが呼び水となり、民間金融機関の融資等の資金が調達しやすくなります。(下図をご参照ください。)



■ 支援要件

対象区域	都市再生整備計画の区域 ^{※3}	都市機能誘導区域
事業規模 (事業区域面積)	① 三大都市圏の既成市街地等の区域 ……………0.5ha以上 ② 上記①の区域以外 ……………0.2ha以上 ただし、次のいずれかに該当する施設を含む事業 ……………500m ² 以上 1. 教育文化施設(学校、図書館、博物館、美術館等) 2. 医療施設(病院、診療所等) 3. 社会福祉施設(有料老人ホーム、老人デイサービスセンター、障害者支援施設、母子福祉センター、サービス付き高齢者向け住宅等) 4. 子育て支援施設(認定こども園、保育施設、一時預かり施設等) 5. 商業施設(飲食料品、日用品等の販売店その他の地域住民の生活に関する需要に応じて行う商品の販売又は役務の提供を行う施設) 6. 民間事業者間の交流又は連携の拠点となる集会所(インキュベーション施設) ③ 低未利用土地の区域内における次のいずれかの事業 ……………500m ² 以上 a. 都市再生整備計画に記載された事業 b. ①、②のいずれかに該当する施設、宿泊又は交流拠点施設を含む事業	① 誘導施設※2を含む事業 ……………500m ² 以上 ② 誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を含む事業 ……………0.1ha以上
整備要件	緑地、広場等の公共施設の整備を伴うもの	
支援対象	上記区域・規模要件等を満たし、国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に係る次のもの ① 認定を受けた事業者(専ら、認定事業を目的とする株式会社、合同会社又は特定目的会社) ② 認定を受けた事業者(開発の主体)から建築物及び敷地(信託受益権を含む)を取得し、管理・処分を行う者(床取得会社など、専ら、その取得・管理・処分を目的とする株式会社、合同会社又は特定目的会社) ③ 認定事業に係る不動産特定共同事業契約に基づく出資等	
限度額	以下の額のうち最も少ない額 ①「公共施設等整備費」、②「総事業費の50%」、③「資本の額の50%」 誘導施設がある場合は、その整備費を①に上積みできます。	
事業採算性	10年以内に配当等を行うことが確実であると見込まれること等	

都市機能の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る国の特例措置

特定用途誘導地区

- 都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定用途誘導地区(§ 109)を定めることにより、**誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和**。
- 例えば、老朽化した医療施設等の**建替え、増築や新築**の際に本制度を活用することが想定される。

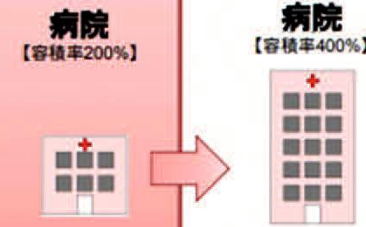
特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
 - 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- 建築物等の誘導すべき用途
 - 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- 建築物の高さの最高限度
(市街地の環境を確保するために必要な場合のみ)
 - 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用

都市機能誘導区域内

- 誘導施設 : 病院
- 指定容積率: 200%

特定用途誘導地区内



- 都市計画
- 指定容積率 200%
 - 容積率の最高限度 400% (病院に限る)

※建築物の一部が誘導施設となる場合の容積率の最高限度の算定方式を都市計画に定めることが必要。

容積率規制や用途規制の緩和

【例: 誘導施設として病院を定めた場合】



エリアを指定して、病院用途に限定して容積率を緩和

【例: 容積率200%のところを病院に限定して400%に】
容積率緩和により、近接地において、床面積を増大して、総合病院を整備



都市機能の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る大竹市の計画・施策

大竹市公立保育所等の再編における 大竹地区施設整備計画

大竹地区の公立保育所（大竹保育所及び本町保育所）の再編については、平成30年12月に策定した「大竹市公立保育所等再編基本方針」に基づき、統合または民営化が想定されている。令和6年度までに完了することとしている。

5 施設整備スケジュール

地区	公・私	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
大竹地区	公立	大竹保育所(定員90)	設備改修(駐車場、乳児保育室等) ※各年度予算に応じて順次実施		統合	大竹保育所(定員120以内)
			本町保育所(定員80)			
	私立	園舎改築		ひまわりさかえこども園(定員150)		
		小規模保育施設整備(定員18)		小規模保育施設(定員18)		
		保育施設公募	保育施設整備		民間保育施設(定員50~100)	
小方地区	公立	立戸保育所(定員90)		統合・移転		[仮称]小方認定こども園(定員180)
		[仮称]小方認定こども園整備(定員180)				
玖波地区	公立	なかはま保育所(定員90)				
	私立			玖波保育所(定員45)		
				知恩保育園(定員70)		

※ 各施設定員数は、令和2年8月時点での計画数値であり、令和3年度以降の定員数は、保育需要の変化などの要因により変更になる可能性があります。

都市機能の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る大竹市の計画・施策

中小企業融資制度

中小企業の経営の安定と商工業の育成振興を図ることを目的とする。市から金融機関に対して融資額の2分の1の金額を預託することにより、中小企業が低利で借りやすい制度となっている。また、信用保証協会所定の信用保証料率の20パーセント引き下げを行っており、引き下げ分は大竹市が負担。

中小企業融資の種類

制度名	運転資金	設備近代化資金
融資対象	市内において1年以上引き続き同一事業を営む中小企業者で納税成績が良好な方	市内に事業所を有する中小企業者等協同組合法により設立された組合および中小企業者で、市内において1年以上引き続き同一事業を営み、納税成績が良好な方
資金使途	運転資金	経営合理化のための設備の更新、補修または改良に必要な資金

居住の誘導に係る既存の施策

○居住の誘導に係る国の財政支援

公営住宅整備事業

公営住宅の供給を行う地方公共団体（都道府県及び区市町村）として、建設費・家賃の低廉化に要する費用等に対する助成を行う制度。

- 建設費等に対する助成
公営住宅の建設費等を交付金算定対象事業費とし、その概ね45%を国が社会資本整備総合交付金により助成
- 家賃の低廉化に要する費用に対する助成
近傍同種の住宅の家賃と入居者負担基準額との差額（事業費）を助成対象限度に助成

【近傍同種の住宅の家賃】

{ (複成価格) × (利回り) + (償却額) + (修繕費) + (管理事務費) + (損害保険料) + (貸倒れ及び空家引当金) + (公課) } ÷ 12

【入居者負担基準額】

(家賃算定基礎額) × (市町村立地係数) × (規模係数) × (経過年数係数)

代表事例

桐ヶ丘団地（東京都北区）京島地区



居住の誘導に係る既存の施策

○居住の誘導に係る国の財政支援

ストック再生緑化事業

背景と課題

- これまで都市への人口流入等を前提として市街地の拡大がなされてきたところであるが、人口減少社会を迎え、今後は拡大した市街地において生活機能が低下し、地域経済・活力が衰退していくことが予想される。
- 一方で、居住者が健康で快適に暮らし、かつ、経済活動が維持され、持続可能な都市経営を成り立たせていくためには、市街地において一定の人口の密度を保たせることにより、医療・福祉・学校・商業といったような都市機能が十分発揮されるように配置することが必要である。(居住誘導区域又は都市機能誘導区域(以下、「居住等誘導区域」という。))の設定)
- 地方都市等における集約型都市構造への転換を図るためには、居住等誘導区域での、緑の確保によるまちの魅力や都市環境の改善により、当該エリアの求心力を高めていくとともに、外部不経済を発生させる可能性のある低・未利用地対策として、次の土地利用が定まるまでの一定期間について、空き地・空き家等の低・未利用地の暫定的な緑地化を進めることにより、居住等誘導区域内の居住環境の向上を図る必要がある。

事業内容

ストック再生緑化事業の創設

既存建築物等のストックを活用した緑化を推進し、良好な都市環境を形成することにより居住等機能を誘導し、都市の再興を促進する。

■対象地域

「居住誘導区域(仮称)」及び「都市機能誘導区域(仮称)」に指定された区域(平成30年度中に指定する予定の区域を含む)

■支援内容

対象地域内で行う、既存の公共公益施設又は民間建築物及びその敷地内で整備される緑化施設(民間建築物の場合、公開性を有するものに限る)の整備費

【地方公共団体:補助率1/2(直接)、民間事業者:補助率1/3(間接)】(1都市で5箇所以上の整備を行いかつ1箇所あたりの緑化対象面積が500m²以上であること)

○整備のイメージ



公共公益施設の緑化



公開性を有する民間建築物及びその敷地内の緑化

市民緑地等整備事業の拡充

低・未利用地による外部不経済の発生防止を推進し、良好な都市環境を形成する緑化に対して支援を行うことで居住等機能を誘導し都市の再興を促進する。

■対象都市

以下の①及び②に掲げる要件を満たす都市(赤字が拡充部分)

①緑の基本計画が策定済み若しくは策定中の都市、又は景観計画が策定済みもしくは策定中の都市。

②以下のいずれかの要件を満たす都市

1)重点都市

2)「居住誘導区域(仮称)」又は「都市機能誘導区域(仮称)」を指定した都市(面積要件についても原則2ha以上から0.05ha以上に緩和)

3)人口10万人以上の都市

4)首都圏整備法に規定する既成市街地等の大都市圏法における政策区域

■支援内容

園路又は広場等施設整備に要する費用を補助

【地方公共団体:補助率1/2 緑地管理機構:補助率1/3】



居住の誘導に係る既存の施策

○居住の誘導に係る国の財政支援

集約促進景観・歴史的風致形成促進事業

都市における一定規模の人口を確保等するために、景観や歴史文化といった地域資源に着目した魅力ある地域づくりに資する取組への支援とともに、景観まちづくり刷新支援事業と一体的となって、観光地の魅力向上に資するソフト事業に支援を行うことで、地域内外からの人口交流による地域の賑わい等の創出や居住人口の集約を促進させ、地域活性化を図る。

■対象地域

下記の1の区域要件に該当し、かつ2又は3のいずれかに該当する区域又は「■支援内容③及び⑥」の事業を実施する場合には3の区域、景観まちづくり刷新支援事業を実施する場合には4に該当する区域

- 1 居住等機能誘導に資する区域(下記のいずれかの地域)
 - イ 居住誘導区域又は都市機能誘導区域(人口密度40人/ha)
 - ロ 既成市街地^{※1}内であって、鉄道・地下鉄駅から半径1km内又はバス・軌道の停留所から半径500m内の区域(立地適正化計画未策定都市に限る)
 - ハ 観光資源等^{※2}を活かして地域活性化を推進する区域(郊外部)(但し、実施主体は景観計画策定団体に限る)
- 2 景観計画区域
- 3 歴史的風致維持向上計画の重点区域
- 4 景観まちづくり刷新モデル地区^{※3}

※1 市街化区域又は非線引き用途地域をいう。 ※2 地方公共団体によって策定された計画に位置づけのある地域資源等で、都市のコンパクト化に効果を有するものをいう。

※3 景観まちづくり刷新モデル地区に指定された地区をいう。

地域固有の資源である景観・歴史資源が建替え等の事由により消滅し、地域の魅力低下を引き起こしているため、地域の賑わい創出につながる活用を行い、居住人口の集約と地域の活性化を図る必要がある。



■支援内容(ただし、支援内容における事業を実施するためには集約促進景観・歴史的風致形成推進計画の策定が必要。)

- | | |
|---|---|
| ① 景観を阻害する建造物の除却 | ⑥ 景観重要建造物、歴史的風致形成建造物の利活用及びそのためのコーディネート活動 |
| ② 景観を阻害する屋外広告物の除却 | ⑦ 伝統工法を現代工法の組合せによる歴史的風致形成建造物等のモデル施工 |
| ③ 易操作性の消火栓、放水銃等の防火設備の整備 | ⑧ 車両乗り入れ禁止やシェアサイクルの導入など景観やまちなみを楽しむための社会実験 |
| ④ 景観・歴史的風致形成に向けたデザインルール又はガイドライン等の検討 | ⑨ 景観まちづくりのPR・広報活動 |
| ⑤ 住民等の啓発又は合意形成を図るための活動若しくは専門技術者等の人材育成を図るための活動 | |

☆③の直接補助のみ補助率1/2。他の補助率は1/3

◆景観を阻害する屋外広告物の除却



※ なお、平成28年度末までに集約促進景観・歴史的風致形成推進計画に記載された事業については従前の例により補助することができるとは限りません。

居住の誘導に係る既存の施策

○居住の誘導に係る国の財政支援

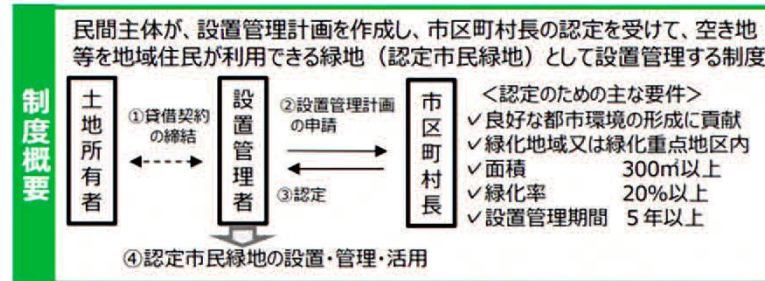
市民緑地等整備事業

市民緑地認定制度税制

税制

- 都市部において、良好な都市環境の形成に不可欠な緑地・オープンスペースが未だ不足している地域が存在。
- 地方公共団体が用地取得し都市公園を整備することには限界がある一方で、都市内で使い道が失われた空き地等が増加。
- 市民緑地認定制度を創設し、NPO法人や企業等の民間主体が空き地等を活用して公園と同等の空間を創出する取組を促進。
(市民緑地は、都市公園と同等の機能を果たすものとして、住民一人当たりの都市公園の敷地面積に算定可能)

▶ **税制** 空き地や特定の用途の建築物の敷地に設置されるものが対象（～R5.3月末）、**予算** 都市再生推進法人を支援対象に追加



空き地を地域住民の集う緑地に

まちなかの空き地を地域のイベントなどコミュニティ活動の場として活用。



病院や学校の緑地を公開

病院や学校の敷地内に緑豊かで癒される緑の空間を一般に開放。

市民緑地認定制度に対する支援措置

税制延長 土地に係る**固定資産税・都市計画税の軽減**
～R5.3月末 [3年間 原則1/3軽減(1/2～1/6で条例で規定)]

○税制措置要件の概要

- ・みどり法人※1が設置管理する土地（無償貸付又は自己保有に限る）
- ・認定市民緑地の土地及び当該土地と一体となって管理又は使用されている土地が**一定用途※2以外の用途に供する家屋の敷地の用に供されていないこと。**
- ※1) 都市緑地法第69条に規定する緑地保全・緑化推進法人
- ※2) **住宅、学校、子ども園、老人ホーム、福祉ホーム、保育所、児童福祉施設、診療所、病院、公衆便所、工場、倉庫**

R3年度 植栽、ベンチ等の施設整備に対する補助
予算拡充 【社交金：市民緑地等整備事業 国费率最大1/3】

○交付金要件の概要

- ・みどり法人又は**都市再生推進法人**が設置管理計画に基づき実施
- ・設置管理期間：10年以上
- ・緑の基本計画に都市公園の不足する地域の定めがあり、当該地域に設置されるもの
- ・緑の基本計画に概ねの位置及び施設の種類の記載されているもの

下線赤字が令和3年度改正事項



歴史ある緑地・庭園を公開

古民家の前庭、屋敷林など歴史ある緑地を一般開放し、緑地を保全・活用。



工場の緑地を公開

工場の緑地に散策路等を整備し、市民に親しまれる広場として開放。

居住の誘導に係る既存の施策

○居住の誘導に係る国の財政支援

空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）

空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

社会資本整備総合交付金
及び防災・安全交付金の内数

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

- ▶ 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- ▶ 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※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域（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

- ※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
- ※2 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
- ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
- ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【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

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滞在体験施設、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

助成対象費用

- ▶ 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用
空き家住宅等を滞在体験施設、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費用
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
- ▶ 空家等対策計画の策定等に必要空き家住宅等の実態把握に要する費用

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

居住の誘導に係る既存の施策

○居住の誘導に係る国の財政支援

都市計画・景観計画に係る特例的提案制度

居住誘導区域内において、**20戸以上の住宅整備に関する事業を行おうとする者**は、都市計画(§86)又は景観計画(§87)について、住宅地の良好な環境・景観を保全するための提案を行うことができる。

改正後の提案制度

現行の提案制度に以下の制度を新設

主体

居住誘導区域内において、
20戸以上の住宅の整備に関する事業を行おうとする者

提案先

- ・都市計画決定権者(都市計画関係)
- ・景観行政団体(景観関係)

提案内容

当該事業を行うために必要な以下の事項

【都市計画関係】

- ・用途地域又は高度利用地区に関する都市計画
- ・市街地再開発事業、土地区画整理事業に関する都市計画
- ・地区計画に関する都市計画
- ・その他政令で定める都市計画

の決定又は変更

【景観関係】

- ・景観計画の策定又は変更

民間事業者による景観計画の策定提案事例 (景観法)

【かずさの杜 ちはら台(市原市)】



○計画概要

<届出対象行為>

- ・建築物の新築、増築、改築又は大規模な外観の変更
- ・鉄柱、コンクリート柱、鉄塔、擁壁、煙突の建設等
- ・垣柵(生垣を含む)、門柱その他これに類するものの建設等

<景観形成方針>

- ・戸建住宅地に特化したまちなみづくり
- ・丘陵地に馴染んだ景観の形成
- ・地域の景観資源としての育成
- ・緑豊かな景観形成の推進

居住の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る大竹市の計画・施策

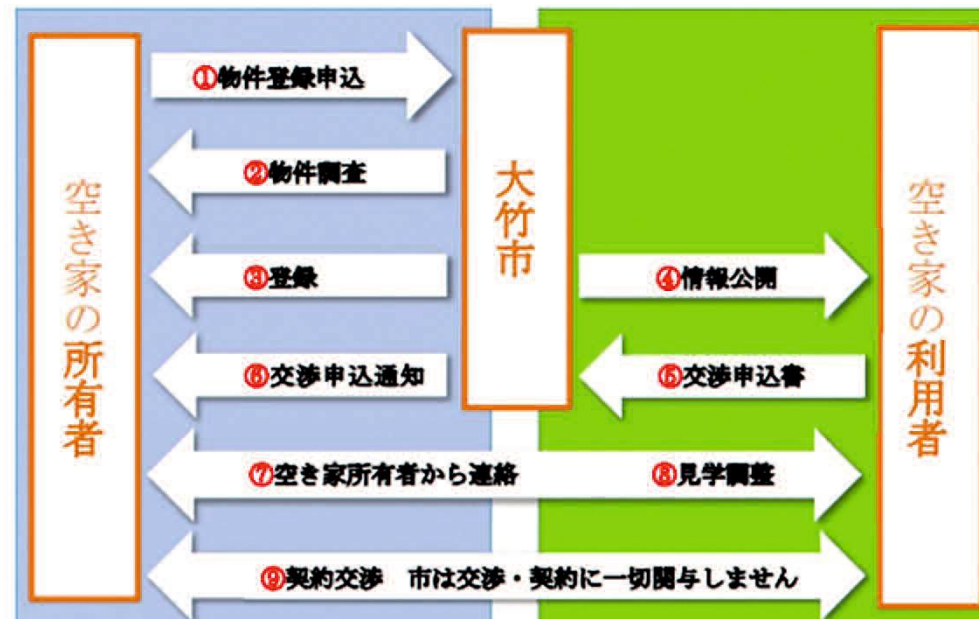
空き家バンク

所有者等の申込みに基づき、利用可能な空き家を登録することによって空き家の情報を集約し、定住等を目的として空き家の利用を希望する者に対し、空き家の情報を提供する制度

登録対象物件

- ①市内に存する戸建ての住宅で常時無人の状態にあるもの。
- ②宅地建物取引業者が介入していない物件。
- ③老朽化が著しくない物件。

空き家バンクのしくみ



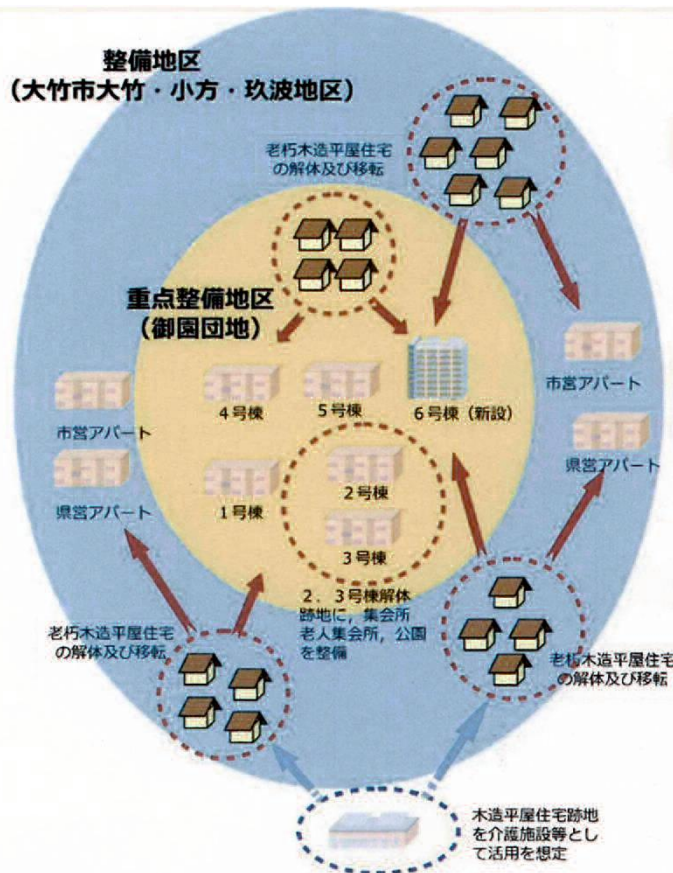
出典：大竹市 都市計画課

居住の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る大竹市の計画・施策

市内各地に点在する老朽市営住宅等の解体・建替事業について、団地の集約による管理戸数の適正化を図るとともに、介護施設等の誘致により地域の居住機能の再生を推進

大竹市大竹・小方・玖波地区 地域居住機能再生推進事業



整備地区の概要

広島県の西の玄関口にあたり、広島市中心部へ約30km、岩国市へ約6kmの位置にある。JR山陽本線の玖波駅、大竹駅の2駅、山陽自動車道の大竹ICが立地し交通利便に恵まれる。

整備地区の課題

昭和20年代から40年代にかけて建設された木造平屋市営住宅の老朽化が著しく、アパートへ集約するなど居住水準及び住環境の向上が必要である。

計画の目的

築40年以上の老朽木造平屋住宅の廃止、解体及びアパートへの集約。
木造平屋住宅解体跡地の介護施設等としての活用

居住の誘導に係る既存の施策

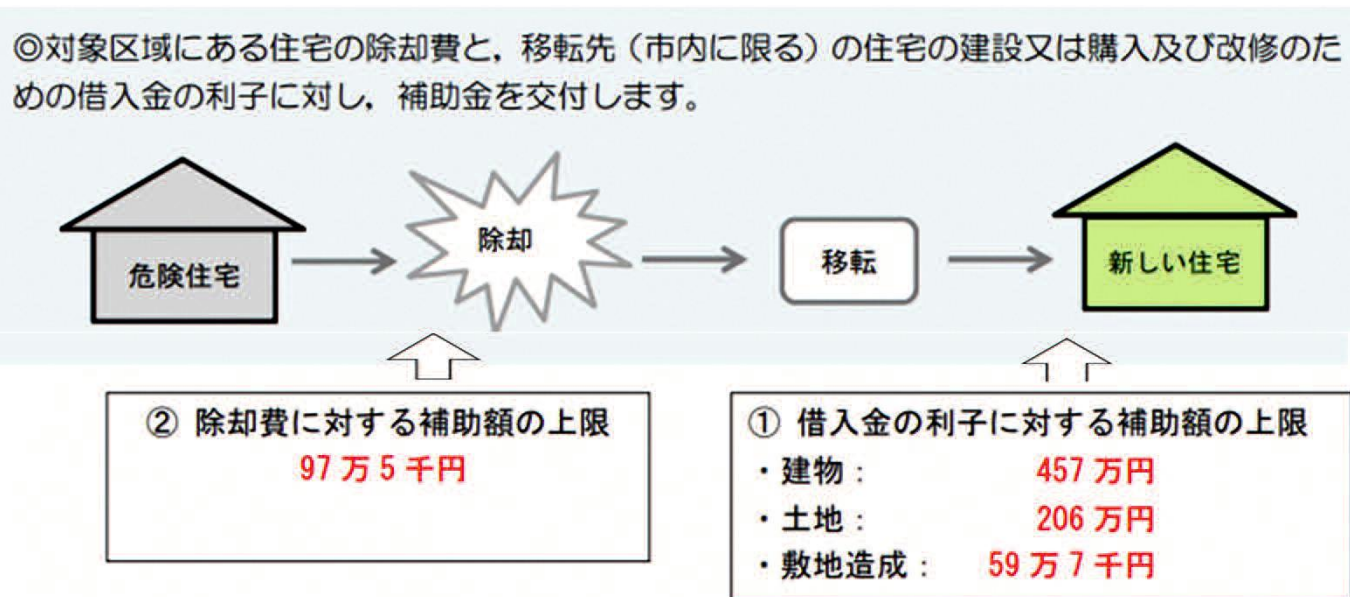
○都市機能の誘導に係る大竹市の計画・施策

がけ地近接等危険住宅移転事業

市民の生命の安全を確保することを目的として、国及び広島県と共同して、がけ地付近の災害のおそれのある区域に建築されている住宅について、補助制度を創設

対象の区域

- ① がけ条例建築制限区域（広島県建築基準法施行条例第 4 条の 2）
- ② 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）（土砂災害防止法第 8 条）
- ③ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地法第 3 条）
- ④ 過去 3 年間に災害救助法の適用を受けた地域
- ⑤ 移転勧告、是正勧告及び避難指示、避難勧告が 6 か月以上継続した住宅



出典：大竹市 都市計画課

居住の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る大竹市の計画・施策

大竹市木造住宅耐震改修等補助事業

大竹市内にある木造住宅の地震に対する安全性の向上を図るため、木造住宅の耐震改修工事と耐震シェルター設置工事に要する費用の一部を予算の範囲内で市が補助する

事業の種別

- ①耐震改修工事 ②段階的耐震改修工事 ③耐震シェルター等設置工事

対象となる住宅

大竹市内にある木造住宅

- ① 昭和56年5月31日以前に建てられた一戸建住宅又は併用住宅
- ② 在来軸組構法，又は伝統的構法により建築されたもの
- ③ 木造住宅の所有者，又は居住している者
- ④ 階数が2階建以下
- ⑤ 耐震診断の結果，上部構造評点の値のうち最も低いものが1.0未満の住宅
- ⑥ 市税等の滞納がないこと

補助率、補助限度額

補助率	補助対象工事費(税込)の1/2の額
耐震改修工事補助限度額	40万円
段階的耐震改修工事補助限度額	30万円
耐震シェルター設置工事補助限度額	12万5千円

居住の誘導に係る既存の施策

○都市機能の誘導に係る大竹市の計画・施策

大竹市住宅リフォーム事業

市内における個人住宅の質の向上と定住の促進を図るため、市内居住者及びその予定者に対して住宅リフォームに要する費用の一部を予算の範囲内で市が補助する

3 対象事業

※補助対象工事の詳細は別紙要綱を参照してください。

次のア～オのすべての要件に該当するものです。

ア 補助の対象となる工事

工事の種類	工事例 <small>※詳しい例はHP上のQ&Aをご覧ください。</small>
バリアフリー化工事	手摺の設置、段差の解消、開き戸を引き戸へ変更等
断熱性能向上工事	内窓の設置、単板ガラスから複層ガラスへの変更、断熱材の充填等
省エネ化工事	LED照明器具への交換、高断熱浴槽の設置、節水型便器の設置等
防災・防犯対策工事	ガラス飛散防止フィルムの施工、防犯灯設置工事等
長寿命化工事	キッチン高さの変更、間仕切り壁の変更、床下の防湿工事等

補助率及び補助限度額

【申請1件あたりの補助額】

・住宅リフォーム	補助対象費用の1/10	補助限度額	20万円
・耐震住宅リフォーム	補助対象費用の1/10	補助限度額	30万円
・空き家住宅リフォーム	補助対象費用の1/10	補助限度額	30万円

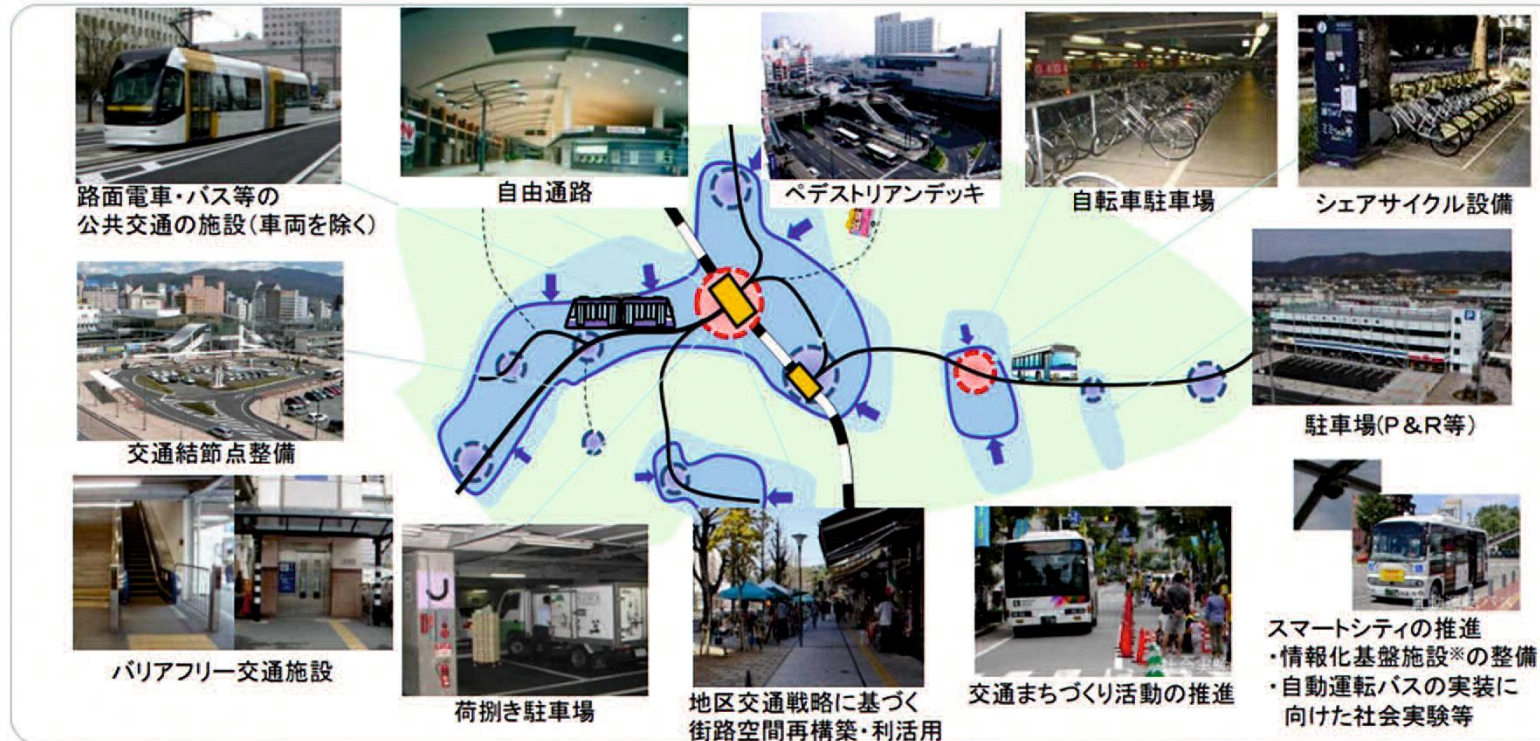
公共交通に関する既存の施策

○公共交通に係る国の財政支援

都市・地域交通戦略推進事業

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、法定協議会※、独立行政法人都市再生機構、都市再生推進法人、認定地域来訪者等利便増進活動実施団体
※整備計画の作成に関する事業については、法定化を見据えた任意協議会も対象
- 補助率：1/3、1/2（立地適正化計画に位置付けられた事業、滞在快適性等向上区域へのアクセス等に寄与する都市交通施設整備に係る事業、交通ターミナル戦略に位置付けられた滞在快適性等向上区域等で行われる事業）



※情報化基盤施設：センサー、ビーコン、画像解析カメラその他先進的な技術を活用した施設等

商業施設の誘導施策事例

○厚木市コンパクト・プラス・ネットワーク推進計画（立地適正化計画・地域公共交通計画）

➤ 商店街等と連携したにぎわい創出

- 産業マスタープランに基づく商店街との連携を行うことで、小売店・飲食店の立地を促進
- 商店街に立地する集合住宅の1階部分の商業利用を促すため、テナントの所有者や開発事業者への啓発、都市計画諸制度の積極的な活用を検討

➤ 空き店舗等ストック活用によるにぎわい創出

- 空き店舗を活用して開業する事業者への支援を行うことで商業施設の誘導を図る
- 都市計画諸制度である立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）や低未利用土地権利設定等促進計画の活用についても検討

■施策1-(2)-①商店街等と連携したにぎわい創出の概要

施策名	施策1-(2)-①商店街等と連携したにぎわい創出
主な取組	商業活動振興事業 (関連) 本厚木駅周辺歩道整備改善事業
実施対象エリア	都市機能誘導区域（本厚木駅周辺、愛甲石田駅周辺）

■施策1-(2)-②空き店舗等ストック活用によるにぎわい創出の概要

施策名	施策1-(2)-②空き店舗等ストック活用によるにぎわい創出
主な取組	市街地商業活性化事業 地下道活性化事業
実施対象エリア	都市機能誘導区域（本厚木駅周辺、愛甲石田駅周辺）

出典：厚木市コンパクト・プラス・ネットワーク推進計画（立地適正化計画・地域公共交通計画）

商業施設の誘導施策事例

○伊勢崎市立地適正化計画

➤ 生活関連サービス施設の集約による機能の強化

- 都市機能誘導区域内における**建築規制の緩和**、**既存商店街などに対する支援**を通じ、生活関連サービス施設の維持・更新と集約化による機能強化を図る

対象区域	都市機能誘導区域
事業・支援策	○地域商業の均衡ある発展の誘導 ○病院群輪番制の効率的運用の推進、休日夜間救急医療体制の維持・整備
規制・誘導策	○立地適正化計画に基づく届出制の適切な運用 ○特定用途誘導地区の指定

出典：伊勢崎市立地適正化計画

○三原市立地適正化計画

➤ 都市計画用途地域の見直し

- 商業等の業務の利便性を増進するため、用途地域の見直しを検討

商業施設の誘導施策事例

○府中市立地適正化計画

- 南北道路整備に合わせた沿道への産業機能・商業機能誘導にあたっては、**行政・商工会議所・企業等が協働**し、府中市の今後の産業のあり方を検討するなかで、誘致を目指すものづくり産業機能の具体化や立地支援施策について検討

○拠点の形成による持続可能なまちづくり計画(廿日市市立地適正化計画)

➤ 都市機能誘導区域における産業振興施策と連携した空き店舗等の活用の検討

- 都市機能誘導区域内にある空き店舗等について、産業振興施策と連携して活用を図る

➤ 公的不動産の有効活用

- 都市機能誘導区域内において低・未利用となっている市の所有する土地、建築物等の公的不動産を活用して、民間も含めた都市機能の集約や誘導を図る

【取組事例】 商店街空き店舗ツアーを開催

廿日市市の東の玄関口である『JR廿日市駅』周辺に位置する商店街の空き店舗を見学するツアーが、空き家再生に取り組むまちづくり会社、広島県宅地建物取引業協会佐伯支部、けん玉商店街、廿日市市の様々な主体の連携により、平成30(2018)年10月に開催されました。全国的に商店街の空き店舗の増加が課題となっている中、空き店舗を新たな起業・創業につなげ、商店街を活性化させることを目的に開催されたこのツアーでは、講座形式で建築デザイナーが店づくりの秘訣を説明し、その後、参加者は商店街にある7件の空き店舗を見学しました。

廿日市市では、今後もこの取組を継続的に実施し、商店街の空き店舗物件所有者と創業希望者等のマッチングを促進するとともに、市内産業経済団体や県内の各創業支援機関等と連携し、様々な角度から創業希望者等の支援を行うことで、廿日市市の中心部に位置する商店街の活性化を図ることとしています。



空き店舗の見学の様子