

IV 平成20年度予算概要

1. 新規・拡充事項等

(1) 市街地再開発事業

ポイント

- ・老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における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。

制度の概要

① 施行要件

○ 第一種市街地再開発事業

- ・ 高度利用地区内又は特定地区計画等区域内にあること。
- ・ 耐火建築物が概ね1/3以下であること。
- ・ 土地利用の状況が著しく不健全であること。
- ・ 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。

○ 第二種市街地再開発事業

上記に加え下記のいずれかに該当する区域で面積が0.5ha（防災再開発促進地区内においては0.2ha）以上のもの。

- ・ 安全上又は防火上支障がある建築物が10分の7以上であること。
- ・ 避難広場等の重要な公共施設を緊急に整備する必要があること。
- ・ 被災市街地復興推進地域にあること。

② 施行者

個人、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、地方住宅供給公社（個人、市街地再開発組合は第一種事業のみ）

③ 補助の内容

○ 一般会計（補助率 1/3（災害復興市街地再開発事業 2/5））

調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費、防災性能強化費等

○ 社会資本整備事業特別会計（道路勘定）（補助率 1/2等）

事業により整備される都市計画道路を用地買収方式によって整備する場合の費用の額を限度として街路事業と同等の補助を実施

新規事項等

○市街地再開発事業等による地震に強い都市づくりの推進

市町村が策定する「地震に強い都市づくり推進5箇年計画」に位置づけられた市街地再開発事業について、災害時に活用可能な集会所等の施設整備を補助対象に追加する。

(2) 都市再開発支援事業（都市・地域整備局）

ポイント

- ・多様な主体の参画による再開発事業の立ち上げや計画立案・調整、一体的な計画に基づく事業実施に対し支援することにより市街地の再開発を促進。
- ・総合的な整備計画に基づき連鎖的な事業展開を図るためのコーディネートを行い、市街地再開発事業をはじめ各種の事業による都市計画道路と一体となった総合的な再開発を推進。

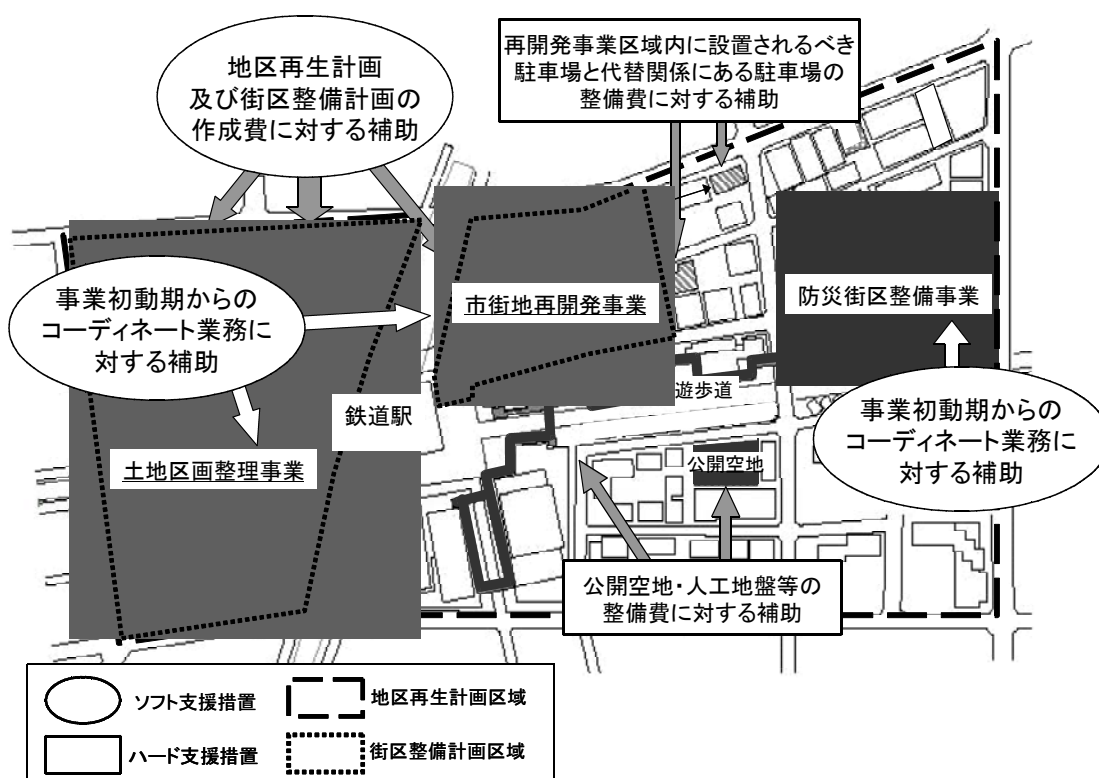
制度の概要

① 事業概要

- イ 地域の活性化を必要とする地区について、市町村が地区再生計画及び街区整備計画を策定する。
- ロ イの計画に基づき市街地再開発事業等を実施するとともに、関連する立体的遊歩道、駐車場の整備等を順次進め、地区全体の整備プログラムに則った総合的な再開発を推進する。

② 補助対象

- イ 地区再生計画作成費、コーディネート業務に要する費用及び街区整備計画作成費
- ロ 街区整備計画に基づく公開空地、市街地再開発事業を核とし一体的に整備される立体的遊歩道、人工地盤等、駐車場等の整備に要する費用
- ハ 市街地再開発事業の実施により、用途適正配置の観点から施行区域外に代替整備される住宅等の整備費



新規事項等

○都市再開発支援事業の事業主体の追加

- ・都市再開発支援事業の事業主体に市街地再開発事業に加えて土地区画整理事業及び防災街区整備事業の関係主体を追加する。

(3) 暮らし・にぎわい再生事業

ポイント

- ・ 中心市街地の再生を図るため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援することにより、まちなかに公共公益施設等の都市機能等の導入を図る。

制度の概要

① 事業要件

- ・ 以下に掲げる要件に該当すること
 - 1) 中心市街地活性化法に基づき認定された基本計画区域内
 - 2) 認定基本計画に位置付けられた公益施設を含む都市機能導入施設又は賑わい空間施設であること
 - 3) 地階を除く階数が原則として3階以上であること（都市機能導入施設を整備する場合に限る。）
 - 4) 耐火建築物又は準耐火建築物であること（都市機能導入施設を整備する場合に限る。）
 - 5) 敷地面積等が1,000㎡以上（複数のコア事業を行う場合は500㎡以上）であること
 - (※1) 敷地面積1,000㎡未満の施設を含む小規模連鎖型の暮らし・にぎわい再生事業にあつては、次の要件を満たす場合、上記3)～5)の要件を適用しない。
 - i) 各施設の敷地面積等の合計が1,500㎡以上であること
 - ii) 各施設の都市機能導入施設の延床面積等の合計が1,000㎡以上であること
 - iii) 公益施設の延床面積の合計が整備される施設の総延床面積の1/10以上であること 等
 - (※2) 三大都市圏（*）及び政令指定都市を除く地域においては、上記3)の要件を適用しない。また当該地域において都市機能まちなか立地支援を実施する場合は、上記4)の要件「耐火建築物又は準耐火建築物であること」を「空地の整備、消火施設の増強等により、周辺市街地への延焼を防ぐための代替措置がなされていること」と読み替える。【新規】

(* 「三大都市圏」とは、首都圏整備法（昭和31年法律第83号）に定められた既成市街地、近郊整備地帯、近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）に定められた既成都市区域、近郊整備区域及び中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）に定められた都市整備区域のことをいう。

② 事業概要

○ コア事業

- ・ **都市機能まちなか立地支援**（補助率1／3^{*3}）
補助対象：調査設計計画費、土地整備費、まちなか立地に伴い追加的に必要となる施設整備費、賑わい交流施設整備費（購入費含む）、供給処理施設整備費^{*4}、空地等整備費^{*4}、その他施設整備費^{*4}、事務費
- ・ **空きビル再生支援**（補助率1／3^{*3}）
補助対象：調査設計計画費、改修工事費、共同施設整備費、賑わい交流施設整備費（購入費含む）、事務費

(※3) 一定の要件を満たす場合、1／1.5加算

(※4) 市街地再開発事業等の採択要件を満たす場合に限る【新規】

- ・ 賑わい空間施設整備（補助率 1 / 3）
補助対象：調査設計計画費、土地整備費（建築物除却費）、公開空地整備費、事務費

○ 附帯事業

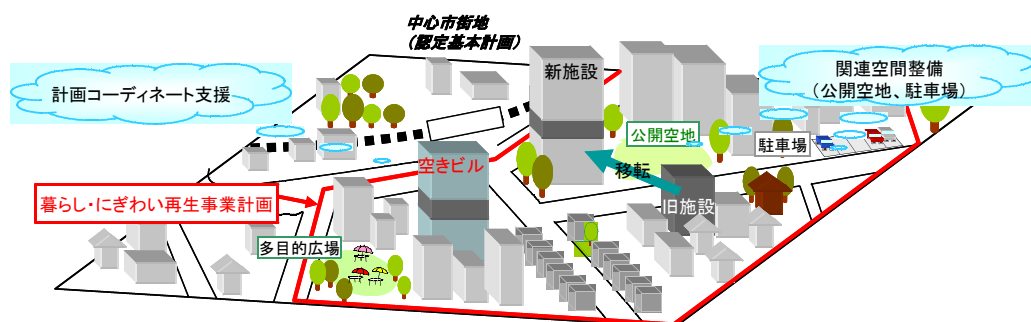
- ・ 計画コーディネート支援（補助率 1 / 3）
補助対象：再生事業計画の作成に要する費用、コーディネート業務に要する費用
- ・ 関連空間整備（補助率 1 / 3）
補助対象：公開空地整備費、駐車場の整備費、緑化施設等の整備費【新規】

③ 事業実施主体

地方公共団体、都市再生機構、中心市街地活性化協議会、民間事業者等

④ 経過措置

改正中心市街地活性化法施行日から3年間は、「認定基本計画に位置付けられた」については、「認定基本計画に位置付けられ、又は位置付けられることが確実と見込まれる」と読み替える。



都市機能まちなか立地支援
公共公益施設の整備に対し、補助

(エレベーター、
駐車場等の共同
施設整備費、賑
わい交流施設の
整備費に補助)

空きビル再生支援
空きビル等の公共公益施設・集客施設への改修に対し、補助

(改修工事費、共同
施設整備費、賑わ
い交流施設の整備
費に補助)
(スーパーから生涯学習センターへのコンバージョン)

賑わい空間施設整備
多目的広場等の公開空地の整備に対し、補助

[整備イメージ]

新規事項等

- ・ 中心市街地の活性化を地域の実情に応じてより効果的に推進するため、地域固有の特色あるまちなみ等を活かした整備に係る補助要件の緩和、市街地再開発事業等の採択要件を満たす場合の補助対象施設の追加等を行う。

(4) 防災街区整備事業

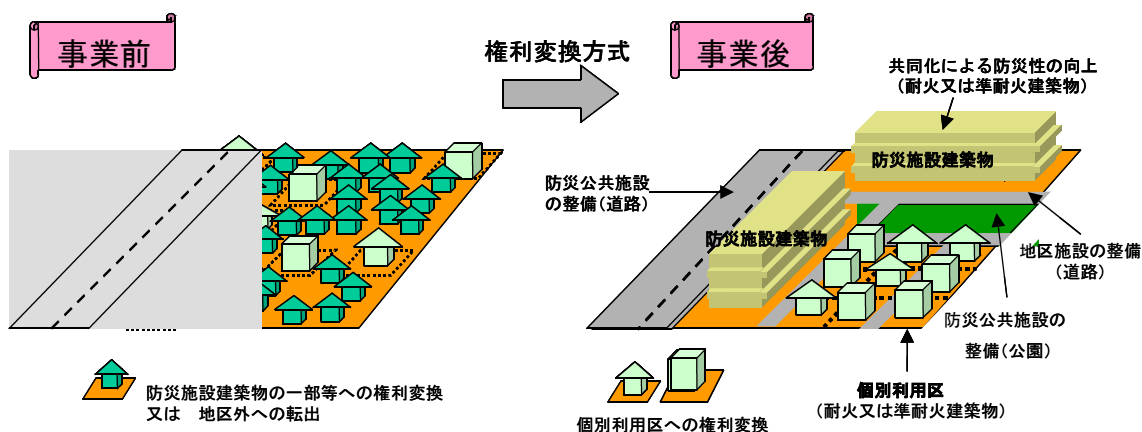
ポイント

- ・ 建築物への権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、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。

制度の概要

① 事業概要

建築物への権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、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。



② 施行者

個人施行者、防災街区整備事業組合、事業会社、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社

③ 事業の法定施行要件

密集市街地内で、以下の条件を満たす区域

- 1) 特定防災街区整備地区または防災街区整備地区計画のうち一定の制限が定められた区域
- 2) 耐火建築物(新耐震基準に不適合なものを除く。)、準耐火建築物の割合が1/3以下
- 3) 不適合建築物の割合が1/2以上
- 4) 土地利用状況が不健全
- 5) 特定防災機能の効果的確保に貢献

④ 補助の内容

	補助項目	内容	補助率
一般会計	市街地再開発事業等 住宅市街地総合整備事業	施設建築物及びその敷地の整備 に要する費用の一部 補助対象項目 1) 調査設計計画 2) 土地整備 3) 共同施設整備 等	1/3
社会資本整備 事業特別会計 (道路勘定)	公共施設管理者負担金	都市計画道路の整備に要する 費用	1/2 等

新規事項等

○市街地再開発事業等による地震に強い都市づくりの推進

市町村が策定する「地震に強い都市づくり推進5箇年計画」に位置づけられた防災街区整備事業について、災害時に活用可能な集会所等の施設整備を補助対象に追加する。

(5) 優良建築物等整備事業 (住宅局)

ポイント

- ・市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給に資する事業の推進

制度の概要

① 事業タイプ

- イ 優良再開発型 (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)
…敷地の共同化等で優良な再開発を行うもの
- ロ 市街地住宅供給型 (住宅複合利用タイプ、中心市街地共同住宅供給タイプ)
…優良な市街地住宅等の供給を行うもの
- ハ 既存ストック活用型
…既存オフィスビル等を活用して住宅を整備するもの
- ニ アスベスト改修型
…多数の者が利用する建築物のアスベスト対策を促進するもの

② 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

③ 対象地域 (アスベスト改修型を除く)

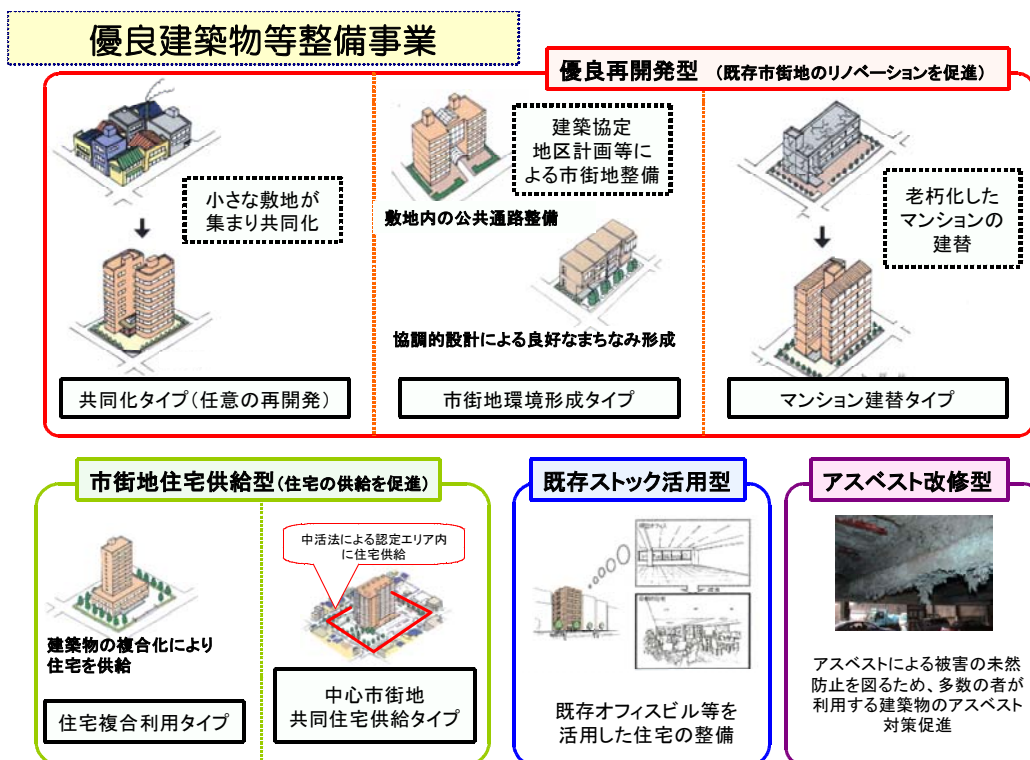
三大都市圏、地方拠点都市地域、中心市街地活性化基本計画区域 等

④ 事業要件 (アスベスト改修型を除く)

- イ 地区面積が概ね 1,000 m²以上 (市街地総合再生計画等に係るものは概ね 500 m²以上)
- ロ 一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保
- ハ 地上3階以上で、耐火建築物又は準耐火建築物 等

⑤ 補助内容

- イ 補助対象：調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費 等
- ロ 補助率：1 / 3



新規事項等

○マンション再生の推進

マンション建替えタイプの面積要件・空地要件・調査設計計画費補助に係る同意要件に係る時限措置について、適用期間を5年間延長する。(平成24年度まで)

	原則	特例措置(平成24年度まで)
面積要件	区域面積が原則 1,000 m ² 以上	300 m ² 以上
空地要件	法定空地率(1 - 建蔽率) + 15 ~ 20%の空地を確保	法定空地率どおり
調査設計計画費補助に係る同意要件	賛成 4/5 以上	明確に反対を表明するものが 1/5 未満

○共同施設整備費の算定方式の合理化

共同施設整備費の算定において包括積算方式の対象となる施設に空地等と電波障害防除設備を追加し、階層別乗率を下表の通り見直す。

		乗 率	
		改正	現行
階	3 ~ 5	1.7%	1.4%
	6 ~ 13	1.9%	1.6%
数	14 ~	2.0%	1.7%

○市街地環境への寄与度に応じた補助額の算定

事業実施後の空地の形状・配置、不燃性等の向上度合いに応じて補助額を算定する方式を導入することにより、市街地環境の改善の促進を図る。

(ア) 算定方法

共同施設整備費の補助対象額について、包括積算の階層別乗率に補正乗率を加えた率(有効乗率)を用いて算定する。

$$\text{有効乗率} = \text{階層別乗率} + \text{補正乗率}$$

$$\text{補正乗率} = \text{空地乗率} + \text{不燃化率等向上乗率}$$

* 補正乗率の範囲：▲ 5% ~ + 5%

(空地乗率：▲ 5% ~ +5%、不燃化率等向上乗率：▲ 5% ~ +5%)

* 補正乗率が± 5%を超える場合は± 5%とする。

(イ) 対象となるタイプと乗率の適用

タイプ	乗率
市街地環境形成タイプ	空地乗率 + 不燃化率等向上乗率
共同化タイプ	不燃化率等向上乗率

○阪神・淡路大震災の復興関連事業の推進

非常災害時補助率(2/5)の適用期限を平成21年3月31日まで延長する。

(6) 街なか居住再生ファンド（住宅局）

ポイント

- ・ 中心市街地の活性化のため、民間の多様な住宅等の整備事業に対して出資することにより、都市の中心部への居住を推進する。
- ・ 民間の担い手による居住環境整備のための多様な取り組みを支援し、地域の活性化を推進する。

制度の概要

① 対象区域

- イ 「中心市街地の活性化に関する法律」に基づく国の認定を受けた基本計画の区域内
- ロ 街なか居住の再生を図るべき一定の要件を満たすニュータウン
- ハ 景観法に基づく景観計画が定められた区域等【新規】

② 対象事業

- イ 街なか居住の再生に資する住宅等の整備事業(既存建築物の改修によるものを含み、原則として当該事業により整備される床面積の合計の1/2以上を住宅の用に供するものに限る。)
- ロ 街なか居住の再生に資する活動拠点等の整備事業（既存建築物の改修によるものを含む）

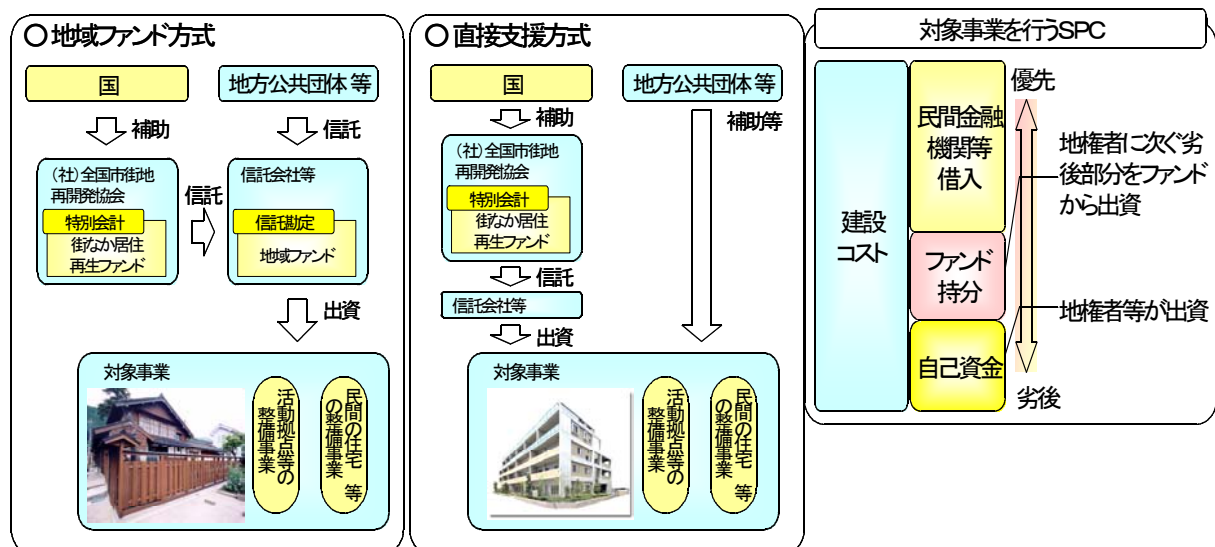
③ 対象事業者

専ら対象事業を行うことを目的として設立される株式会社等

④ 支援方法

次のいずれかとし、対象事業への出資に当たっては信託会社等の機能を活用。

- イ 一定の地域を対象として街なか居住再生ファンド及び地方公共団体等の資金を信託し、当該信託の受託者が対象事業者に対して出資を行う。
ただし、街なか居住再生ファンドが信託する金額は、信託される資金総額の1/2を超えないものとする。(図1参照)
- ロ 地方公共団体が独自の助成を行う場合に、街なか居住再生ファンドの資金を信託し、当該信託の受託者が対象事業者に対して出資を行う。(図2参照)



(図1)

(図2)

(ファンドの概念図)

新規事項等

○対象地域の追加

街なか居住再生ファンドの対象となる地域に次の地域（既成市街地に限る。）を追加する。

ア) 景観法に基づく景観計画が定められた区域等^{*1}で、当該区域に係る計画で住宅供給・居住環境整備が位置づけられた地域

^{*1} 景観計画が定められた区域、景観地区の区域の一部または全部を含む区域、歴史的風致維持再生計画（仮称）の重点地区（仮称）の区域、地方公共団体の条例等により景観形成を図るべきこととされた区域

イ) 都市再生緊急整備地域で住宅供給・居住環境整備が地域整備方針等に位置づけられた区域

ウ) 地域再生法に基づく地域再生計画の区域

エ) 政令指定都市及び三大都市圏の既成市街地等を除く地域で、都市再開発法に基づく一号市街地の区域または二項市街地の区域^{*2}

^{*2} 一号市街地：市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針が定められた区域（都市再開発法第二条の三第一項第一号）

二項市街地：計画的な再開発が必要な市街地（都市再開発法第二条の三第二項）

オ) 広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律に基づく広域的地域活性化基盤整備計画の重点地区の区域

カ) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律に基づく地方拠点都市地域の区域

キ) 過疎地域、特定農山村地域、振興山村地域、離島地域、半島地域、豪雪地帯、特別豪雪地帯、特殊土壌地帯、低開発地域、旧産炭地域

○街なか居住再生ファンドの増額

街なか居住再生ファンドを15億円増額する。

(7) 地震に強い都市づくり緊急整備事業（新規）

ポイント

- 平成19年に発生した、能登半島地震、新潟県中越沖地震の被害の状況を鑑み、避難地、避難路の整備やライフラインの耐震化等、地震に強い都市の早期形成に向けた取組の推進の必要性が高まっている。については、地震対策の早期実施を推進するため「地震に強い都市づくり推進5箇年計画」を策定した市町村に対し、都市防災総合推進事業及び関連事業の重点実施と制度拡充を行う「地震に強い都市づくり緊急整備事業」を創設する。

制度の概要

市町村が「地震に強い都市づくり推進5箇年計画」を策定することを前提条件とし、その計画に位置づけられた事業について、各種事業において重点実施するとともに、補助対象施設に特例を設ける。

地震に強い都市づくり推進5箇年計画の策定

総合的な支援の強化

各種事業における重点実施

補助対象施設の特例



2. その他の所管制度

(1) 先導型再開発緊急促進事業

ポイント

- ・良好な子育て環境への配慮や地球環境問題といった政策課題に先導的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。

制度の概要

① 対象事業

市街地再開発事業、優良建築物等整備事業及び地区再開発事業

② 採択要件

- ・ 必須要件
バリアフリー化
- ・ 選択要件
1) 地球環境貢献 2) 広域防災拠点整備 3) 都市緑化推進 4) 子育て支援対応

③ 補助金の額

補助対象事業の建設工事費（他の国庫補助金が交付される部分に相当する額を除く）に対し、該当する事業数に応じて次の割合を乗じて得た額の範囲内とする。

- ・ 2つの事業に該当する場合・・・3/100
- ・ 3つの事業に該当する場合・・・5/100
- ・ 4つの事業に該当する場合・・・7/100

<先導型再開発緊急促進事業の概要>

○必須要件

バリアフリー化

○選択要件

タイプ	要件（タイプごとに全て満たすもの）
地域環境貢献型事業	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー対策 ・構造躯体等の高耐久性化 ・専用配管及び共用配管の維持管理対策 ・共用排水管の更新対策 ・リサイクルへの配慮
広域防災拠点整備型事業	<ul style="list-style-type: none"> ・構造安定性の確保 ・帰宅困難者等への支援 または延焼遮断機能の確保
都市緑化推進型事業	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外緑化、壁面緑化等の緑化対策 ・空地の確保
子育て支援対応型事業	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯性能の確保 ・子育て支援機能の確保 ・子育てに配慮したバリアフリー対策

選択要件のうち、該当する数
：補助率

2つ：3%

3つ：5%

4つ：7%

(2) 21世紀都市居住緊急促進事業（住宅局）

ポイント

- ・良好な子育て環境への配慮や地球環境問題といった政策課題に先導的に対応した質の高い住宅を整備する事業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。

制度の概要

① 住宅の要件

- 1) 次の必須要件及び i)～iv)の選択要件のうち2以上に該当すること。
 - ・必須要件
バリアフリー化
 - ・選択要件
 - i) 地球環境貢献
 - ii) 広域防災拠点整備
 - iii) 都市緑化推進
 - iv) 子育て支援対応
- 2) 居住水準の向上に資するもので、適切な維持管理について配慮されているものであること。
- 3) 住宅性能評価書の交付を受けるものであること。

② 地域要件

- イ 三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等
- ロ 大都市法の供給計画に位置づけられた重点供給地域
- ハ 都市再開発方針の1号市街地、2項地区
- ニ 中心市街地活性化法に規定する基本計画に定められた区域
- ホ 県庁所在都市等の通勤圏のうちS45DID地区又は計画開発地
- へ 都市再生特別措置法に定められる都市再生緊急整備地域

③ 対象事業

住宅市街地総合整備事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業、優良建築物等整備事業、地域優良賃貸住宅事業（地方公共団体が建設等を行うものを除く。）、まちづくり交付金の交付対象事業、地域住宅交付金の交付対象事業

④ 支援措置

（市街地住宅等及び借上型公共賃貸住宅）

- ・住宅の要件 1) の選択要件への適合状況に応じ以下の金額を助成

$$\left(\begin{array}{l} \text{(全体工事費)} - \text{(基礎となる事業の補助対象事業費)} \\ \text{(まちづくり交付金の交付対象事業の経費)} \\ \text{(地域住宅交付金の交付対象事業の経費)} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{l} 3\% (2 \text{項目に適合}) \\ 5\% (3 \text{項目に適合}) \\ 7\% (4 \text{項目に適合}) \end{array} \right)$$

(3) 市街地総合再生事業・まちなみデザイン推進事業（住宅局）

ポイント

- ・市街地の一体的かつ段階的な整備改善を総合的に実施
- ・市街地総合再生計画の活用によるコーディネート業務の推進
- ・地権者等の協議会組織が行うまちづくりへの取組みに対する助成（まちデン）

制度の概要

○ 市街地総合再生事業

イ 既成市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と市街地環境の整備改善を図るため、地方公共団体及び市町村都市再生整備協議会が現況調査（耐震化のための調査を含む）、再開発が必要な地区の選定、整備手法の検討等を行う経費に対して補助を行い、市街地総合再生計画の策定を推進する。

ロ 市街地総合再生計画に基づく市街地整備を推進するため、市街地再開発事業等の採択要件の緩和・補助対象の拡充、コーディネート業務、市街地総合再生計画に基づく公開空地、人工地盤、住宅、駐車場等の整備に対する補助を行う。

ハ 一体的な区域内において、連鎖的な再開発事業を推進するため、市街地再開発事業等の規模要件が緩和される。

市街地再開発事業 施行地区の規模：5,000㎡→1,000㎡

優良建築物等整備事業 施行地区の規模：1,000㎡→500㎡

○ まちなみデザイン推進事業

地区内権利者等による協議会組織が行う「良好なまちなみ形成の推進方策」等の検討に対して、補助を行う。



<市街地総合再生計画のイメージ>

(4) 密集市街地緊急リノベーション事業（都市・地域整備局）

ポイント

- ・我が国の都市は、都市基盤施設の整備が伴わないまま人口、産業等の集中による都市化が急速に進展したため、地震災害等の各種災害に対して構造的に脆弱であることから、防災環境軸の早期形成等により、密集市街地に代表される防災上危険な市街地の改善を促進する。

制度の概要

重点密集市街地において、都市計画道路の整備に併せ各種事業の総力を結集し、防災環境軸の整備を促進するため、整備計画の作成・コーディネート支援と、計画に位置付けられた事業について、面積の合計が一定以上の場合に採択要件の緩和等を行う。（平成23年度までに限る）（都市防災総合推進事業の拡充）

①対象地区：次の両方を満たすこと

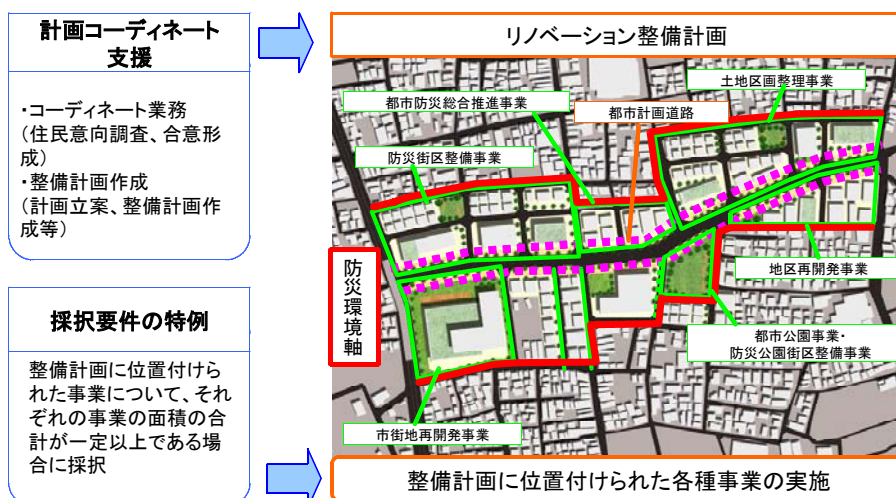
- イ 重点密集市街地を含む密集市街地内
- ロ 整備中または計画中の都市計画道路を含む地区

②緩和対象となる要件：次の両方を満たす整備計画に位置付けられた事業であること

- イ 整備計画の区域の1/2以上を各種事業（街路事業を含む）により整備する計画であること。
- ロ Σ （個別事業の施行区域面積/個別事業の面積要件） ≥ 1 を満たす各種事業が計画されていること。

③面積要件の緩和の内容

事業名	採択面積の下限
都市再生区画整理事業	各種事業の面積要件の概ね1/2
市街地再開発事業	
防災街区整備事業	
地区再開発事業	
都市防災総合推進事業（都市防災不燃化促進）	
都市公園事業（防災公園）	1,500㎡
防災公園街区整備事業	



都市計画道路整備に併せ各種事業の総力を結集し防災環境軸の整備を促進

(5) 都市再生総合整備事業

ポイント

- ・都市拠点の形成に資する民間都市開発事業等を促進することにより、円滑な土地利用転換を公民協働で推進

制度の概要

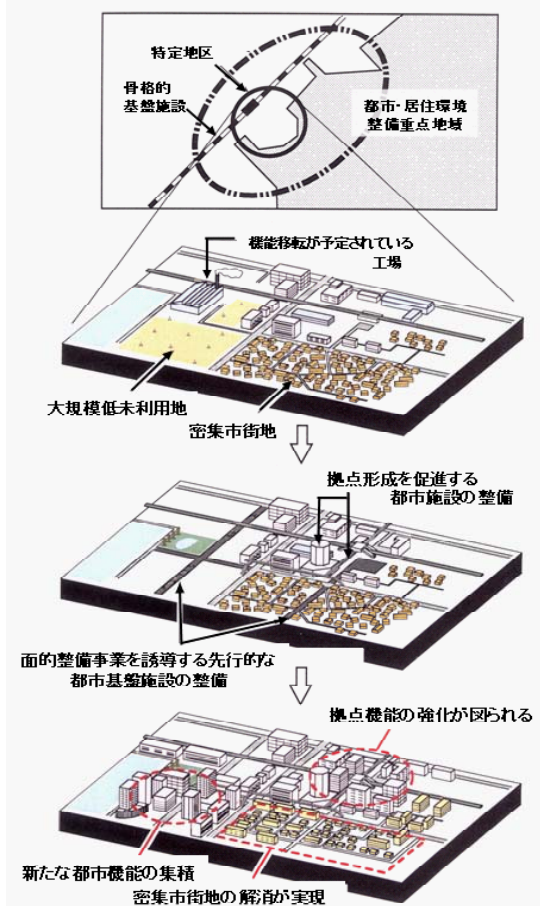
○ 都市再生総合整備事業（総合整備型）

都市構造再編の観点から都市基盤施設の整備、面的整備及び拠点形成等の重点的な実施が必要不可欠な地域又は大都市地域等の居住立地構造の改善のために良好な住宅市街地の整備を行うべき地域として、国土交通大臣が指定する都市・居住環境整備重点地域において、計画策定・コーディネート、都市基盤施設の整備及び既存施設の除却・移転等の事業を総合的に支援する。

○ 都市再生総合整備事業（拠点整備型）

市街地再開発事業、土地区画整理事業等の基幹的な事業の実施に併せ、地区の特性を活かしつつ全体として市民共有の優れた街並みの形成、拠点機能の強化等を通じて魅力ある都市拠点の形成を図るべき社会的経済的条件を備えている地区において、地域生活基盤施設、高次都市施設の整備や、基幹的な事業に関連する公共施設の整備等を重点的に支援する。

都市再生総合整備事業（総合整備型）のイメージ



都市・居住環境整備重点地域の指定状況

重点地域の名称	位置
札幌駅・大通駅周辺地域	北海道札幌市
千葉市臨海部地域	千葉県千葉市
埼玉中枢都市圏業務核都市地域	埼玉県さいたま市
川口・鳩ヶ谷地域	埼玉県川口市、鳩ヶ谷市
川の手・荒川沿川地域	東京都墨田区、北区、荒川区、足立区、葛飾区、江戸川区
品川周辺地域	東京都港区、品川区
品川・大崎・五反田地域	東京都品川区
立川周辺地域	東京都立川市
京浜臨海部地域	神奈川県横浜市、川崎市
川崎中部・新鶴見都心地域	神奈川県横浜市、川崎市
名古屋駅周辺地域	愛知県名古屋市
名古屋都心地域	愛知県名古屋市
岐阜市中心部地域	岐阜県岐阜市
堺市臨海・中心部地域	大阪府堺市
大阪臨海・淀川左岸地域	大阪府大阪市
尼崎市中心部地域	兵庫県尼崎市
北九州市地域	福岡県北九州市

(6) バリアフリー環境整備促進事業（住宅局）

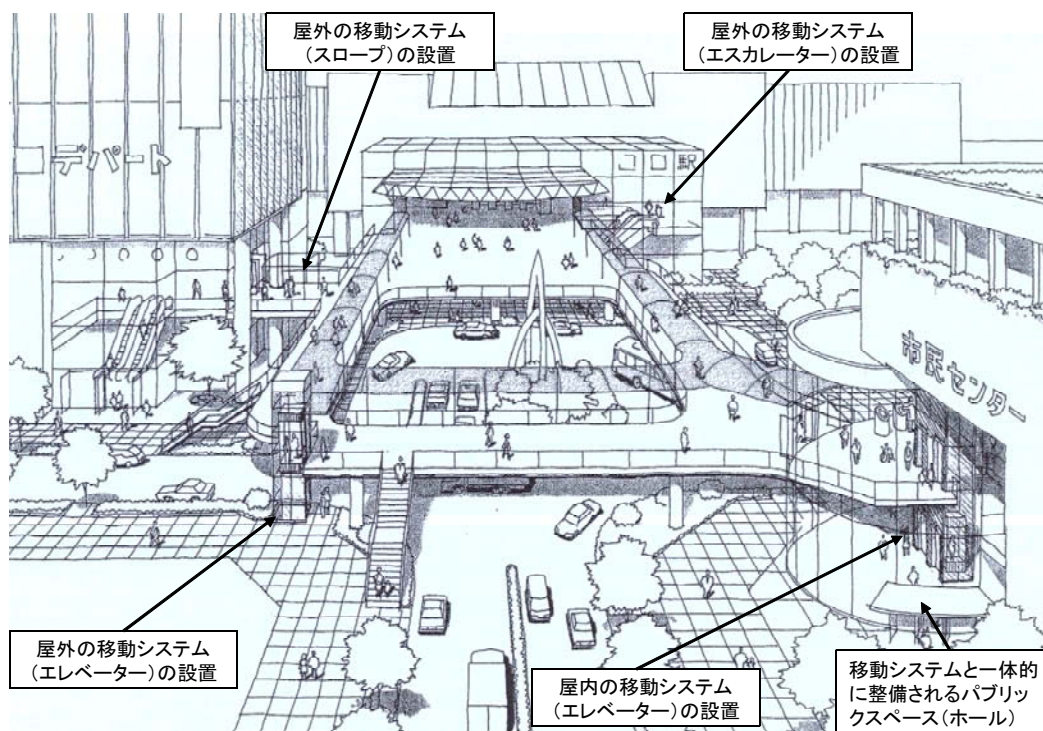
ポイント

- ・バリアフリー法（「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」）に基づく建築物のバリアフリー化等の環境整備を図る。

制度の概要

- イ 基本構想策定費及びバリアフリー環境整備計画作成費に対する補助。
- ロ 市街地における道路空間等と一体となった移動ネットワークの形成を促進するため、動く通路、エレベーター等高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するための施設等の整備を行う。（移動システム等整備事業）
- ハ 高齢者・障害者等が円滑に利用できる建築物の建築を促進するため、バリアフリー法に基づく認定を受けた建築物にかかる一定の施設整備に対する補助を行う。（認定特定建築物建築事業）

<事業イメージ>



(7) 住宅街区整備事業（都市・地域整備局）

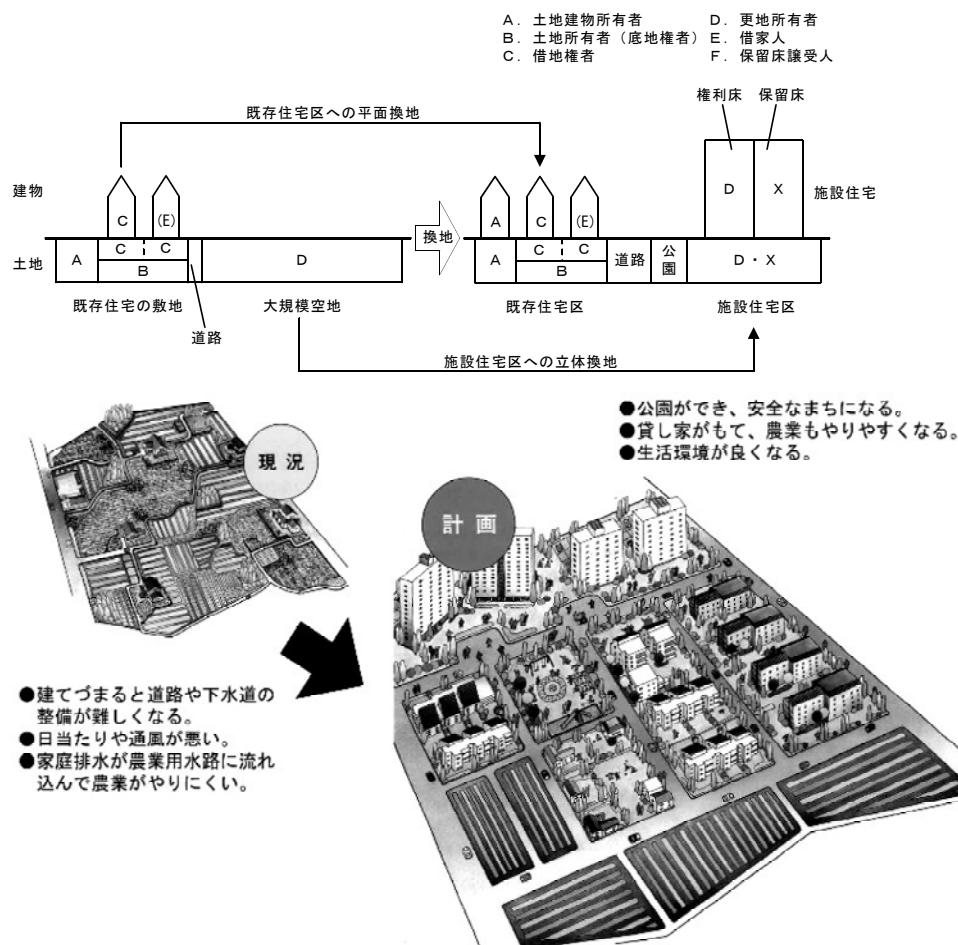
ポイント

- ・土地の集約化や公共施設の整備とあわせて、良質な住宅供給を推進

制度の概要

① 仕組み

大都市地域において、住宅・宅地の供給と良好な住宅街区の形成を図るため、市街化区域内にまとまって残されている空地を活用しつつ土地区画整理事業に準じた手法により、道路等の公共施設や宅地を整備し、併せて中高層住宅を建設する。



② 施行者

個人施行者、住宅街区整備組合、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社

③ 補助の内容

	補助項目	内容	補助率
一般会計	市街地再開発事業等	施設建築物及びその敷地の整備に要する費用の一部 補助対象項目 1) 事業計画 2) 土地整備 3) 共同施設整備 等	1/3
社会資本整備事業特別会計 (道路勘定)	公共施設管理者負担金	都市計画道路の整備に要する費用	1/2等

(8) 地区再開発事業（都市・地域整備局）

ポイント

- ・都市計画道路等の整備に資する優良な民間再開発の推進

制度の概要

① 対象地域

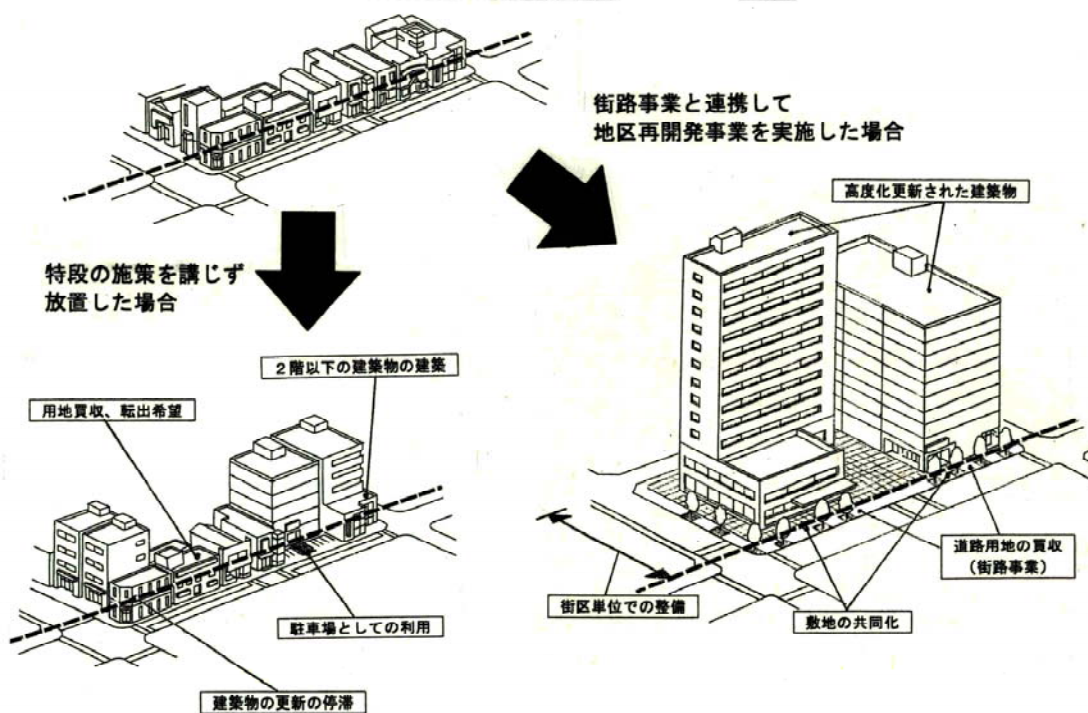
- ・都市再開発方針により定められた1号市街地又は2項地区
- ・都市再開発支援事業における街区整備計画を定めた区域
- ・都市再生推進事業の特定地区
- ・再開発緊急促進制度に基づき定められた緊急再開発事業促進地区

② 補助の内容

区域内の土地について公共施設に関する都市計画が定められているなど、事業の要件を満たす場合に、建築物及びその敷地の一体的整備に要する費用（調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費等）に対して補助を行う。

また、一定のプロジェクトに該当する場合には、補償費、供給処理施設整備費等、補助対象が拡充される。

<都市計画道路整備と連携した地区再開発事業のイメージ>



(9) 市街地再開発事業等資金融資（都市開発資金）

ポイント

- ・事業段階における無利子融資による市街地再開発事業の推進
- ・事業終了後一定期間の保留床保有コストの緩和

制度の概要

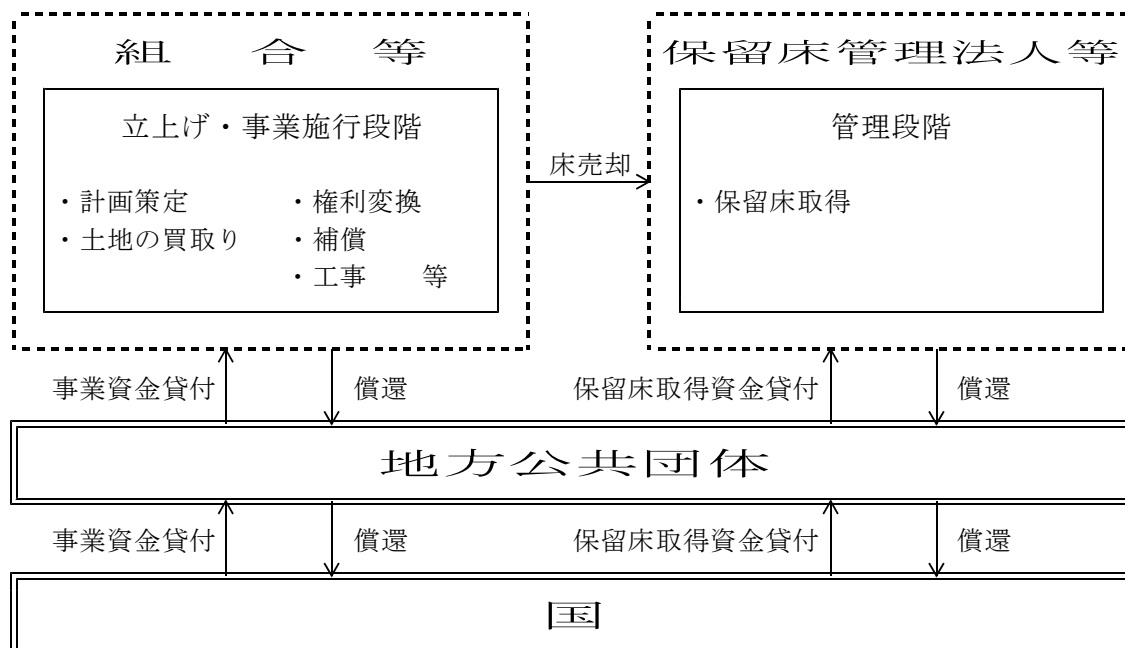
① 市街地再開発組合等に対する貸付け（事業資金貸付）

- ・貸付対象者：個人施行者（都市計画事業等を施行するものに限る）、組合（事業計画決定前に都道府県知事の認可を受けて設立されたものを含む）、再開発会社
- ・貸付対象：工事費、補償費、事業計画策定費、事務費 等
- ・地方公共団体の貸付割合：市街地再開発事業に要する総費用の1/2以内
- ・国の地方公共団体への貸付割合：地方公共団体貸付額の1/2以内
- ・貸付条件：無利子、8年以内（事業計画決定前の組合については12年）一括償還

② 保留床管理法人に対する貸付け（保留床取得資金貸付）

- ・貸付対象者
以下の要件を満たす保留床管理法人
 - (1) 施行者、組合員又は再開発会社の株主の出資割合が1/2超（地方公共団体施行の場合は1/4超）
 - (2) 個人施行者、組合員、再開発会社、再開発会社の株主及び地方公共団体の出資割合が1/2超
- ・貸付対象：保留床取得費
- ・地方公共団体の貸付割合：保留床取得費の1/3以内
- ・国の地方公共団体への貸付割合：地方公共団体貸付額の1/2以内
- ・貸付条件：無利子、25年以内（10年の据置期間を含む）均等半年賦償還

<事業資金貸付と床取得資金貸付のイメージ>



(10) 民間再開発促進基金（住宅局）

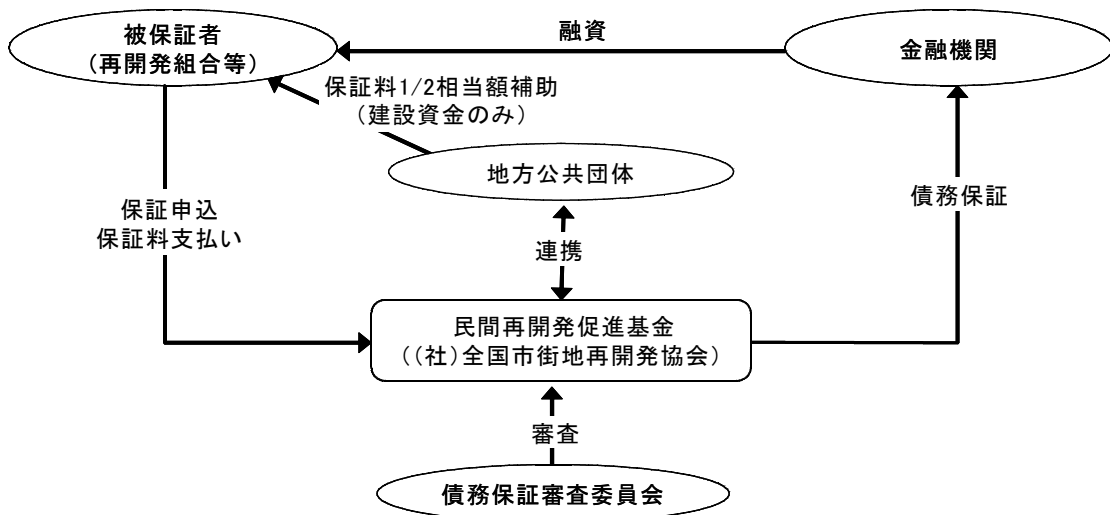
ポイント

- ・民間による市街地再開発事業等の一層の促進を図るために、計画準備段階（初動期段階）及び建設段階における債務保証を実施する。

制度の概要

	初動期段階	建設段階
保証対象事業	①市街地再開発事業 ③住宅市街地総合整備事業 ⑤防災街区整備事業 ⑦分譲マンションの耐震改修事業	②優良建築物等整備事業等 ④マンション建替事業 ⑥密集整備事業
保証対象資金	調査設計計画等のコンサル費用や転出者の土地・借地権の買取費用等	建築物及び敷地の整備費用
保証対象者	施行者等	
保証限度額	1億円／件 ※土地取得費用等の場合は5億円／件	総借入額の80％ (国の認定を受けた中心市街地活性化基本計画区域内の場合は90％)
保証期間	原則5年以内（ただし、⑦については20年以内）	
担保・連帯保証人	原則、担保・連帯保証人が必要 ※3千万円以下の場合等は、無担保・無保証も可能	原則、担保・連帯保証人が必要 ※10億円／件を超える部分については物的担保を徴求
保証料	連帯保証人及び担保がともにある場合 年0.3％ 連帯保証人又は担保のいずれかがある場合 年0.5％ 連帯保証人及び担保がいずれもない場合 年0.75％	連帯保証人又は担保のいずれかがある場合 ①、②：年0.3％ ③～⑥：年0.2％ 連帯保証人及び担保がいずれもない場合 ①、②：年0.45％ ③～⑥：年0.3％ ※事業を管轄する地方公共団体が保証料の1/2相当額を助成することが条件

<債務保証制度概要>



3. 関連制度

(1) まちづくり交付金

ポイント

- ・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、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図る。

制度の概要

市町村が作成した、交付期間が概ね3～5年の「都市再生整備計画」に基づき実施される事業等の費用に充当するために交付する交付金。

① 都市再生整備計画の作成

市町村は地域の特性を踏まえ、まちづくりの目標と目標を実現するために実施するハード事業（道路、公園、住宅等）からソフト事業（まちづくり活動推進事業等）まで、幅広い事業等を記載した都市再生整備計画を作成。

② 交付金の交付

国は、市町村が作成した都市再生整備計画が都市再生基本方針に適合している場合、交付金を年度ごとに地区単位で一括交付。

③ 事後評価

国は、交付期間終了時、市町村に目標の達成状況等に関する事後評価を求めることとし、その結果等について確認し公表。

【交付対象】

都市再生整備計画に位置付けられたまちづくりに必要な幅広い施設等を対象。

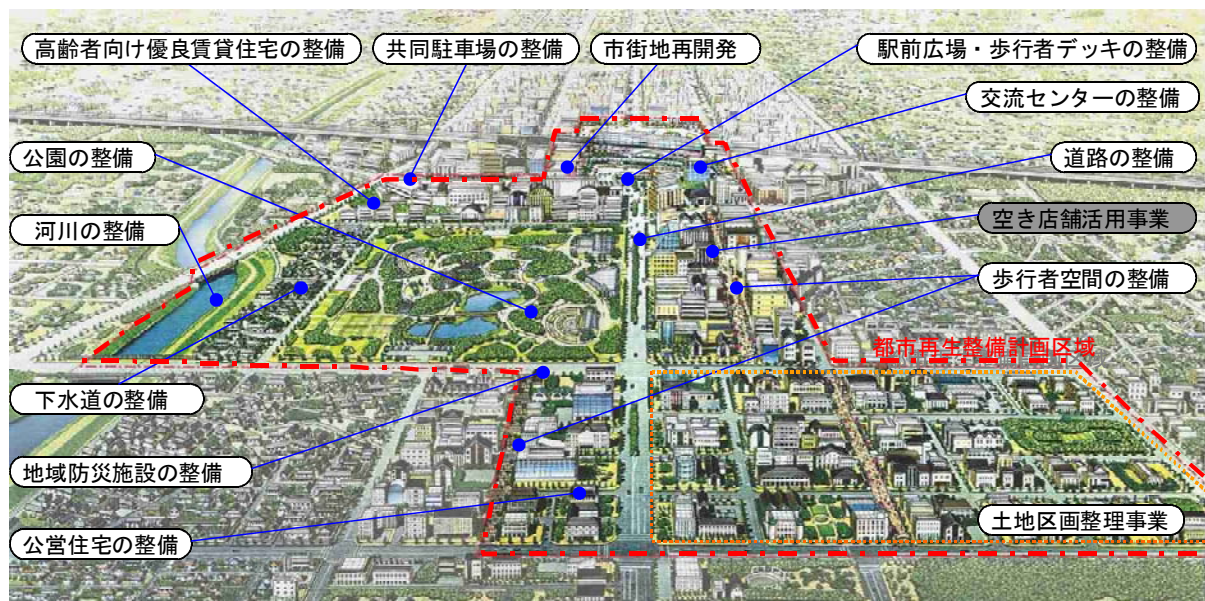
- ・道路、公園、下水道、河川、多目的広場、修景施設、地域交流センター、土地区画整理事業、市街地再開発事業 等
- ・地域優良賃貸住宅、公営住宅、住宅地区改良事業 等
- ・市町村の提案に基づく事業、各種調査や社会実験等のソフト事業

【交付率】

事業費の概ね4割（一定の算定方法に基づき算出）

まちづくり交付金イメージ

■：市町村の提案による事業



新規事項等

地域の創意工夫を活かした全国都市再生の推進をより一層図るため、まちづくり交付金の事業規模の拡大を図る。

○まちづくり交付金による協働・連携事業への支援の強化

市町村都市再生整備協議会が行う官民協働事業への支援や、複数市町村により一本化された都市再生整備計画に基づき行われる連携事業への支援を強化する。その際、複数市町村が連携し、広域的地域活性化基盤整備計画に位置付けられた拠点施設と一体的なまちづくりを行う場合も対象とする。

○歴史・文化を活かしたまちづくり支援

次世代に継承すべき歴史・文化遺産を保全・活用したまちづくりを推進するため、市町村が策定し、国の認定を受けた「歴史的風致維持向上計画（仮称）」に基づく事業を行う地区で一定の要件を満たす場合について、まちづくり交付金の基幹事業に古都及び緑地保全事業、電柱電線類移設等を追加する。

(2) 地域住宅交付金 (住宅局)

ポイント

地方公共団体が主体となり、公営住宅の建設や面的な居住環境整備など地域における住宅政策を自主性と創意工夫を活かしながら総合的かつ計画的に推進するための支援制度

制度の概要

地方公共団体が作成した地域住宅計画に基づき実施される事業等の費用に充当するために交付する交付金

【交付対象事業】

①基幹事業

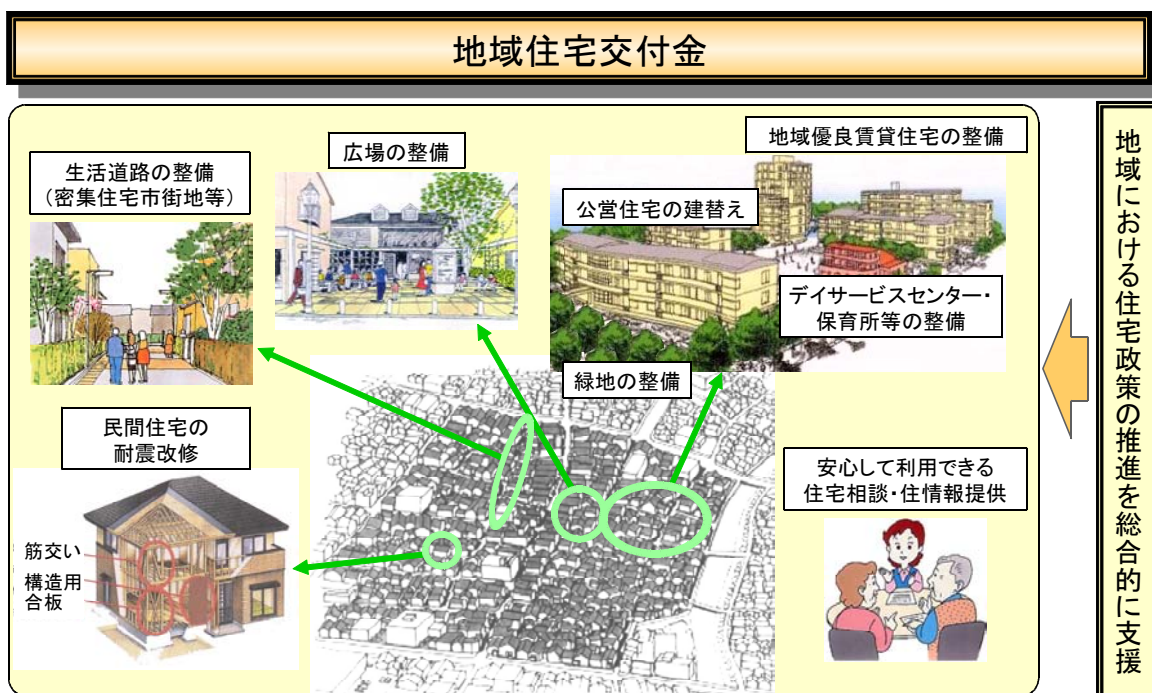
- 公営住宅整備事業等 (公営住宅・地域優良賃貸住宅の整備、公営住宅・特定公共賃貸住宅等ストックの改善)
- 住宅地区改良事業等
- 住宅市街地総合整備事業のうち、密集住宅市街地整備型のもの
- 都心共同住宅供給事業
- 市街地再開発事業
- 優良建築物等整備事業
- 公的賃貸住宅アスベスト改修事業
- 上記事業に関連する住宅市街地基盤整備事業
- 基幹事業に準ずる以下の事業
 - ・ 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
 - ・ 災害公営住宅家賃低廉化事業

②提案事業

地方公共団体の提案に基づく地域の住宅政策の実施に必要な事業等。

(例)

- イ 民間住宅の耐震改修・建替え
- ロ 公営住宅等の社会福祉施設等の一体的整備
- ハ 住宅相談・住情報提供



交付率

事業費の概ね45%（一定の算定方法に基づき算出）

新規事項等

○福祉・医療施設との連携強化

医療法人による良質な高齢者向け賃貸住宅の供給促進を図るため、地域優良賃貸住宅整備事業における医療法人に対する支援措置を拡充するとともに、地域優良賃貸住宅等と医療提供施設との一体的整備を促進する観点から、地域優良賃貸住宅整備事業等における助成額の割増を行う。

また、既存賃貸住宅ストックのバリアフリー改修による高齢者向け賃貸住宅の供給促進を図るため、地域優良賃貸住宅（高齢者型改良）の戸数要件を緩和する。

○公的賃貸住宅ストックの住宅性能の向上

公営住宅の性能の向上を図る観点から、エレベーター設置・省エネ改修等の公営住宅ストック総合改善事業について助成対象となる公営住宅の建設年度に係る要件の緩和を行うほか、高耐久性基準の標準化のための公営住宅整備基準・標準建設費の見直しを行う。

また、公営住宅の耐震改修を促進するため、改修後の家賃の低廉化に要する費用を助成対象に追加する（改修後3年間）。さらに、地方公共団体が整備した特定公共賃貸住宅等について、公営住宅と同様に的確なストック更新を推進するため、ストックの総合的な改善を行う事業を創設する。

○被災者の居住の安定確保

大規模地震等の被災者が慣れ親しんだコミュニティの中で暮らし続けられるよう、住宅の供給と住環境整備を一体的に推進する小規模住宅地区改良事業（地域住宅交付金基幹事業）の対象地区要件を拡充する。

○空き家等を活用した地方定住の促進

過疎地域等において定住促進等を通じた持続可能な地域づくりを進めるため、老朽住宅除却等事業（地域住宅交付金基幹事業）について助成対象を拡充し、「空き家再生等推進事業」を創設するとともに、地域優良賃貸住宅制度について、地方公共団体等が空き家等を改良して供給する方式を追加する。

(3) 住宅市街地総合整備事業等 (住宅局)

ポイント

- ・ 既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新など都市再生の推進に必要な政策課題に、より機動的に対応するため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う。

制度の概要

住宅市街地総合整備事業

整備地区の要件

- 1) 重点整備地区を一つ以上含む地区であること。
- 2) 整備地区の面積が概ね 5 ha以上 (重点供給地域は概ね 2 ha以上) であること。
- 3) 原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区 (連坦して土地利用転換が見込まれる地区を除く。) であること。(街なか居住再生型を除く。)

重点整備地区の要件

- 1) 重点整備地区の面積が概ね 1 ha以上 (重点供給地域は概ね0.5ha以上) であること。
- 2) 次のいずれかの要件に適合すること。
 - イ 拠点開発型 (三大都市圏の既成市街地等において、原則として概ね 1 ha以上かつ面積20%以上の拠点的開発を行う区域を含むこと)
 - ロ 密集住宅市街地整備型 (換算老朽住宅戸数50戸以上 (重点供給地域は25戸以上) で、住宅戸数密度と老朽住宅の割合が一定以上であること)
- ハ 街なか居住再生型 (中心市街地において、概ね50戸以上かつ10戸/ha以上の住宅整備が見込まれること (ただし面積は概ね30ha以下))

事業主体

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

補助内容

- ・ 整備計画策定 (整備計画、事業計画策定等)
- ・ 市街地住宅等整備 (調査設計計画、共同施設整備等)
- ・ 居住環境形成施設整備 (老朽建築物除却、地区公共施設整備等)
- ・ 耐震改修促進 (耐震改修等)
- ・ 延焼遮断帯形成事業 (調査設計計画、土地整備、延焼遮断機能整備)
- ・ 防災街区整備事業 (調査設計計画、土地整備、共同施設整備)
- ・ 関連公共施設整備 (道路、都市公園、下水道、河川等)
- ・ 都市再生住宅等整備 (調査設計計画、従前居住者用賃貸住宅整備等)
- ・ 公営住宅等整備 (公営住宅、地域優良賃貸住宅の整備等)
- ・ 住宅地区改良事業等 (住宅地区改良事業、改良住宅等改善事業等)
- ・ 街なみ環境整備 (地区施設、修景施設等の整備等)

街なみ環境整備事業

街なみ環境整備促進区域

面積 1 ha以上かつ、イからハのいずれかの要件に該当する区域

イ . 接道不良住宅率70%以上かつ、住宅密度30戸 / ha以上

ロ . 次の基準 (a かつ b) に該当すること

a . 区域内の幅員 6 m以上の道路の延長が、道路総延長の1/4未満

b . 公園、広場及び緑地の面積の合計が、区域面積の 3 %未満

八．景観法による景観計画区域又は景観地区の一部又は全部を含む区域、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律案（仮称）による歴史的風致維持向上地区計画（仮称）の重点区域、及び条例等により景観形成を図るべきこととされている区域

街なみ環境整備事業地区

街なみ環境整備促進区域において、地区面積0.2ha以上かつ、区域内土地所有者等による「街づくり協定」が締結されている地区（ただし、景観計画、景観地区が定められている場合、歴史的風致維持向上地区計画（仮称）の重点区域が定められている場合、又は、地方公共団体が定める条例等により住宅等の整備若しくは維持管理に関する事項等が定められている場合には、街づくり協定が締結されているものとみなす）

事業主体

地方公共団体、市町村を構成員に含む法定協議会

事業内容（補助率）

- イ．協議会活動助成（1/2）
- ロ．整備方針策定（1/2）
- ハ．街なみ整備事業（1/2）
- ニ．街なみ整備助成事業（1/3）

新規事項等

住宅市街地総合整備事業

密集市街地の整備促進

- ・NPO等が実施する事業普及活動促進等に対する助成の実施時期について、整備計画承認前においても実施可能とする。
- ・密集市街地整備法の認定基準に適合するものとして地方公共団体が認める建替え事業について、法上の認定を受けたものと同様、建替え事業の助成対象とする。

中心市街地等における空き家等の有効活用に対する助成の拡充

人口が減少している等一定の要件を満たす中心市街地及び郊外開発市街地において実施される住宅市街地総合整備事業について、補助対象に空き家又は空き建築物の活用に必要な費用（取得、移転、増築、改築等に要する費用）を追加する。

低未利用地有効利用等推進計画作成事業の延長・重点化

低未利用地有効利用等推進計画作成事業の支援対象を、都市再生機構が行う関係権利者、事業者間の調整等のコーディネート業務等に重点化し、補助対象期間を平成20年度まで延長する。

街なみ環境整備事業

歴史的風致形成建造物等の保全・活用の支援

- ・区域の追加
街なみ環境整備促進区域の対象に、歴史的風致維持向上地区計画（仮称）の重点区域を追加する。
- ・事業主体の追加
事業主体に市町村を構成員に含む法定協議会を追加する。
- ・補助対象の追加
補助対象に景観重要建造物及び歴史的風致形成建造物（仮称）の買取費、移設費、修理費、歴史的風致形成建造物（仮称）の復原費を追加する。

(4) 連続立体交差関連公共施設整備事業（都市・地域整備局）

ポイント

- ・連続立体交差事業にあわせて必要となる市街地再開発事業、土地区画整理事業、街路事業の推進

制度の概要

① 目的

連続立体交差事業にあわせ周辺市街地において一体的に実施する必要がある市街地再開発事業、土地区画整理事業、街路事業を総合的かつ効果的に実施する。

② 事業内容

1) 事業主体

市街地再開発組合、再開発会社、個人施行者、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社 等

2) 対象事業

連続立体交差事業を実施している周辺市街地において総合的に実施される市街地再開発事業、街路事業、土地区画整理事業であって、連立関公事業に係る事業計画に位置づけられたもの

3) 国の補助

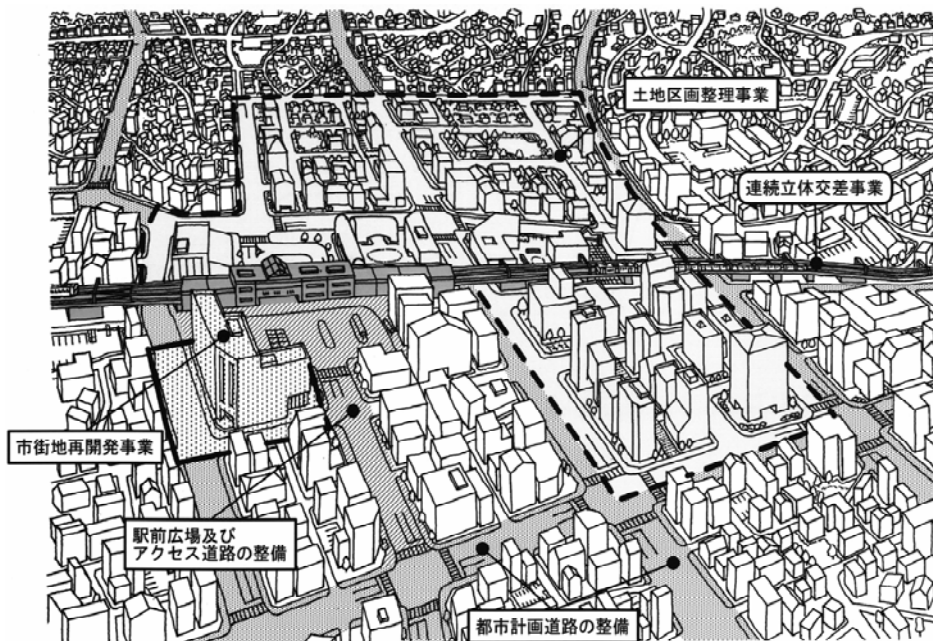
国は、補助事業者に対し、対象事業に要する費用について、特別の予算枠により補助を行う。

また、本事業は統合補助金であり、対象事業間で各々の進捗にあわせた機動的な予算執行が可能である。

4) 補助要件

補助対象事業の要件、補助対象の範囲及び補助割合については、通常の市街地再開発事業（社会資本整備事業特別会計（道路勘定））等と同様である。

<連続立体交差関連公共施設整備事業のイメージ>



(5) 都市再生街区基本調査（土地活用促進調査）

ポイント

- ・都市再生に資する地籍整備の推進。

制度の概要

都市中心部などにおいて、資料の蓄積が乏しいこと等により境界確認が困難となっている地域では、潜在的に高度な土地利用が可能であるにもかかわらず、境界問題が大きな要因となって土地の有効利用や開発が進まない状況にある。

このような地域のうち、密集市街地、中心市街地など国として重点的な対応を講ずる必要のある地域において、地籍整備の前提となる街区外周の調査を行い、もって遅れている都市部の地籍調査の進捗を図るとともに、都市部の土地活用を促進する。

境界確認資料の蓄積が乏しいなど

稠密な土地利用

境界確認が困難な地域では

境界の現地での混乱

境界情報の未整備が開発停滞の要因となり潜在的な土地利用の可能性が生かされず

特に密集市街地や中心市街地など国として重点的な対応を講ずる必要のある地域で土地活用やまちづくりの構想を早期に具体化していくためには、地籍整備の前提となる街区の外周位置を速やかに把握することが必要

基本方針2007、経済成長戦略大綱、「都市部における地籍整備を推進」

都市再生街区基本調査（土地活用促進調査）を実施

基本調査で設置した基準点

基本調査で測量した公図4隅の街区点

屈曲部分の街区点(街区外周の官民境界点)■を調査・測量

市町村による地籍調査が迅速化・円滑化

調査成果を基に土地活用やまちづくりの構想等を策定・事業化

土地の有効活用が促進

(4) 密集市街地緊急リノベーション事業（都市・地域整備局）

ポイント

- ・我が国の都市は、都市基盤施設の整備が伴わないまま人口、産業等の集中による都市化が急速に進展したため、地震災害等の各種災害に対して構造的に脆弱であることから、防災環境軸の早期形成等により、密集市街地に代表される防災上危険な市街地の改善を促進する。

制度の概要

重点密集市街地において、都市計画道路の整備に併せ各種事業の総力を結集し、防災環境軸の整備を促進するため、整備計画の作成・コーディネート支援と、計画に位置付けられた事業について、面積の合計が一定以上の場合に採択要件の緩和等を行う。（平成23年度までに限る）（都市防災総合推進事業の拡充）

①対象地区：次の両方を満たすこと

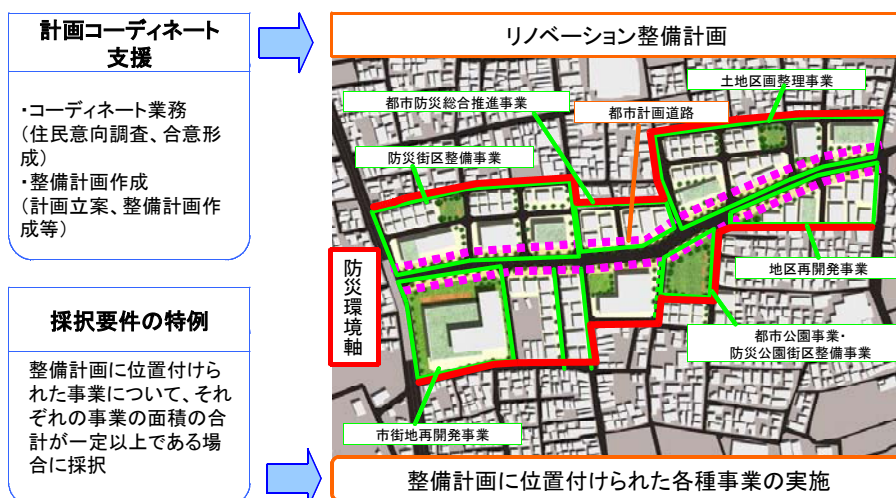
- イ 重点密集市街地を含む密集市街地内
- ロ 整備中または計画中の都市計画道路を含む地区

②緩和対象となる要件：次の両方を満たす整備計画に位置付けられた事業であること

- イ 整備計画の区域の1/2以上を各種事業（街路事業を含む）により整備する計画であること。
- ロ Σ （個別事業の施行区域面積/個別事業の面積要件） ≥ 1 を満たす各種事業が計画されていること。

③面積要件の緩和の内容

事業名	採択面積の下限
都市再生区画整理事業	各種事業の面積要件の概ね1/2
市街地再開発事業	
防災街区整備事業	
地区再開発事業	
都市防災総合推進事業（都市防災不燃化促進）	
都市公園事業（防災公園）	1,500㎡
防災公園街区整備事業	



都市計画道路整備に併せ各種事業の総力を結集し防災環境軸の整備を促進

新規事項等

○マンション再生の推進

マンション建替えタイプの面積要件・空地要件・調査設計計画費補助に係る同意要件に係る時限措置について、適用期間を5年間延長する。(平成24年度まで)

	原則	特例措置(平成24年度まで)
面積要件	区域面積が原則 1,000 m ² 以上	300 m ² 以上
空地要件	法定空地率(1 - 建蔽率) + 15 ~ 20%の空地を確保	法定空地率どおり
調査設計計画費補助に係る同意要件	賛成 4/5 以上	明確に反対を表明するものが 1/5 未満

○共同施設整備費の算定方式の合理化

共同施設整備費の算定において包括積算方式の対象となる施設に空地等と電波障害防除設備を追加し、階層別乗率を下表の通り見直す。

		乗 率	
		改正	現行
階	3 ~ 5	1.7%	1.4%
	6 ~ 13	1.9%	1.6%
数	14 ~	2.0%	1.7%

○市街地環境への寄与度に応じた補助額の算定

事業実施後の空地の形状・配置、不燃性等の向上度合いに応じて補助額を算定する方式を導入することにより、市街地環境の改善の促進を図る。

(ア) 算定方法

共同施設整備費の補助対象額について、包括積算の階層別乗率に補正乗率を加えた率(有効乗率)を用いて算定する。

$$\text{有効乗率} = \text{階層別乗率} + \text{補正乗率}$$

$$\text{補正乗率} = \text{空地乗率} + \text{不燃化率等向上乗率}$$

* 補正乗率の範囲：▲ 5% ~ + 5%

(空地乗率：▲ 5% ~ +5%、不燃化率等向上乗率：▲ 5% ~ +5%)

* 補正乗率が± 5%を超える場合は± 5%とする。

(イ) 対象となるタイプと乗率の適用

タイプ	乗率
市街地環境形成タイプ	空地乗率 + 不燃化率等向上乗率
共同化タイプ	不燃化率等向上乗率

○阪神・淡路大震災の復興関連事業の推進

非常災害時補助率(2/5)の適用期限を平成21年3月31日まで延長する。