

Ⅱ. 制度概要

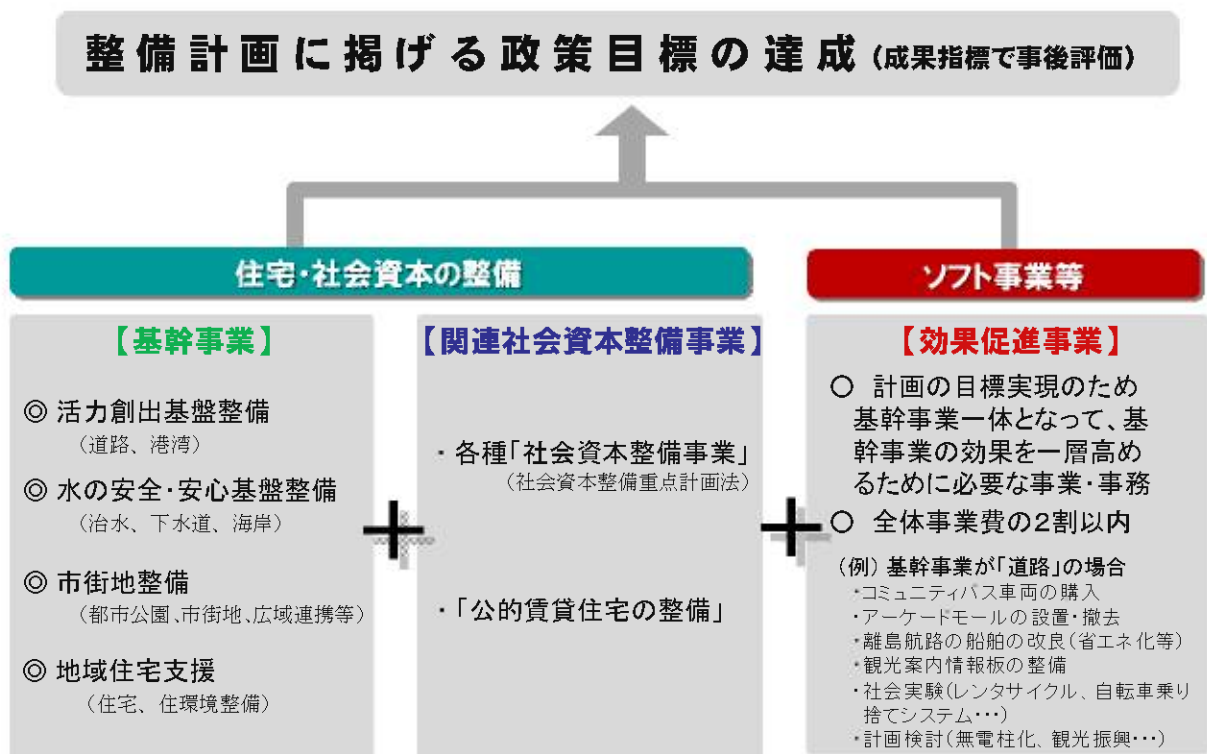
1. 社会資本整備総合交付金

(1) 社会資本整備総合交付金の概要

①概要

- ・社会資本整備総合交付金は、活力創出、水の安全・安心、市街地整備、地域住宅支援といった政策目的を実現するため、地方公共団体が作成した社会資本総合整備計画に基づき、目標実現のための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備やソフト事業を総合的・一体的に支援することを目的として、平成22年度予算において創設。
- ・地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金として、国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を原則一括。
- ・土地区画整理事業及び市街地再開発事業に関する補助制度においても、地方公共団体向け補助金は、原則、社会資本整備総合交付金へ移行。

社会資本整備総合交付金の構成

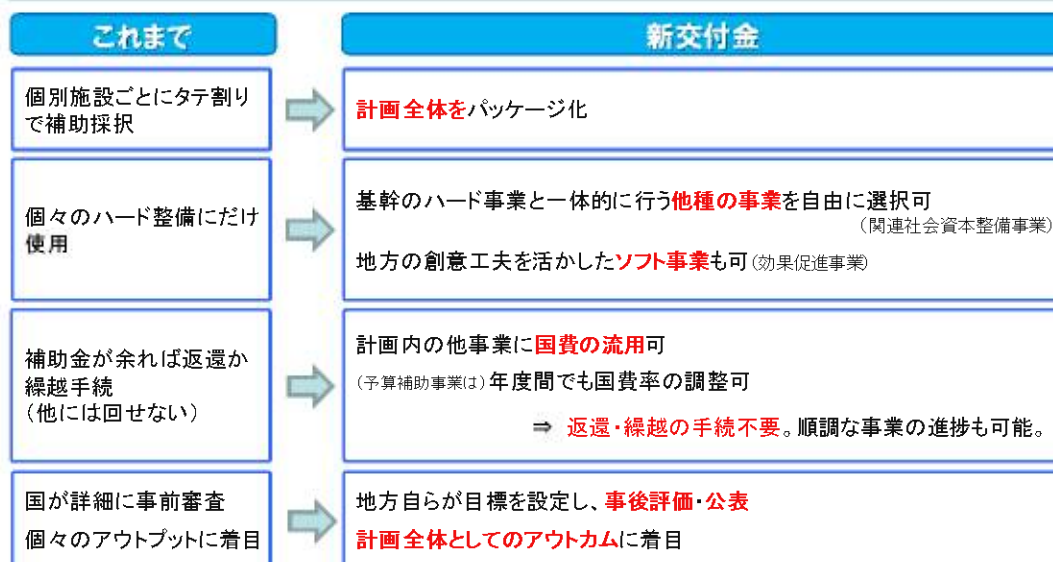


②基本的な仕組み・特徴

- ・ 地方公共団体は、目標や目標実現のための事業等を記載した社会資本総合整備計画を作成し、国に提出。国は、毎年度、当該計画に基づき交付額を算定して、交付金を交付。計画期間の終了後は、各地方公共団体自ら事後評価を行って公表。
- ・ 基幹となる社会資本整備事業の効果を一層高めるソフト事業についても、創意工夫を生かして実施可能。
- ・ 交付金は社会資本総合整備計画に位置付けられた事業の範囲内において国費を自由に充当することが可能。また、国が負担又は補助しなければならない割合について法律で定めのない事業については、事業の進捗に応じて、交付済みの交付金の返還や繰越の手続きをすることなく、地方公共団体が各年度の国費率を調整することが可能。

ポイント

- ◇ 地域が抱える**政策課題**を自ら抽出して整備計画で**明確化**
- ◇ 地域が設定した**具体的な政策課題の解決**のため、**ハード・ソフト**の両面から**トータル支援**
- ◇ 地方公共団体の**自由度**を高め、**使い勝手**を向上



③交付対象事業

イ. 基幹事業

地方公共団体が作成する社会資本総合整備計画の目標を実現するため、基幹的な事業として実施する次の政策分野ごとの事業。

| (政策分野) | <基幹事業> |
|----------------|-------------------------------------|
| 1) 活力創出基盤整備 | 道路、港湾 |
| 2) 水の安全・安心基盤整備 | 治水、下水道、海岸 |
| 3) 市街地整備 | 都市公園、市街地整備、広域連携、 従来のまちづくり交付金事業 等 |
| 4) 地域住宅支援 | 住宅、住環境整備 |

ロ. 関連社会資本整備事業

社会資本総合整備計画の目標を実現するため、基幹事業と一体的に実施することが必要な各種の社会資本整備事業。

ハ. 効果促進事業

社会資本総合整備計画の目標を実現するため、基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業等。ただし、交付金事業者の運営に必要な人件費、賃借料その他の経常的な経費への充当を目的とする事業等を除く（全体事業費の20/100を目途）。

④単年度交付限度額

単年度交付限度額

$$= \text{基幹事業分} + \text{関連社会資本整備事業分} + \text{効果促進事業分}$$

(事業費×国費率※) (事業費×国費率※) (事業費×国費率※)

(※) 現行の事業で適用される国費率を基本とし、対応する事業がない場合は1/2

⑤継続事業の取扱い

イ. 交付金要綱の施行の際、現に国に提出されている特定計画※については、当該計画の計画期間に限り、その提出をもって社会資本整備計画の提出とみなす。

(※) 特定計画：都市再生整備計画、地域活力基盤創造計画、広域活性化計画等

ロ. 従前の補助金や交付金により事業採択され、実施してきた基幹事業であつて、平成22年度も継続して行おうとする事業のうち、特定計画に位置付けられた交付対象事業以外のものについては、平成22年度予算に限り、新たに社会資本総合整備計画を提出することなく、既存の補助要綱等の内容や手続きに準じて交付金を交付できる。

⑥社会資本整備総合交付金に移行しないもの

以下の補助事業については、社会資本整備総合交付金に移行せず、既存分の予算として計上。

イ. 地方公共団体以外を対象とした事業

ロ. 過年度に設定した国庫債務負担行為

⑦概算要求額

(単位：百万円)

| 区 分 | 23年度要求額 (A) | 前年度 (B) | 倍率 (A/B) |
|------------------|-------------|-----------|----------|
| 社会資本整備総合交付金 [国費] | 2,200,000 | 2,200,000 | 1.00 |

(2) 社会資本整備総合交付金の活用

まちづくりにおいては、市街地整備事業等のハード事業と、まちづくりワークショップ支援等のソフト事業を一体的に進めることにより、その効果を高めることができる。社会資本整備総合交付金は、まちづくりにおける課題を解決するために、ハード事業、およびソフト事業の幅広い施策を一体的に実施することが可能。

下記の例では、市街地再開発事業、土地区画整理事業などを基幹事業に位置付け、都市機能の更新・高度化、および都市交通の利便性の向上等を図るとともに、関連社会資本整備事業における治水対策・親水空間の創出、効果促進事業における徒歩による移動の利便性確保などを行い、中心市街地の再生に向けた取組を総合的に推進している。

【計画のイメージ】

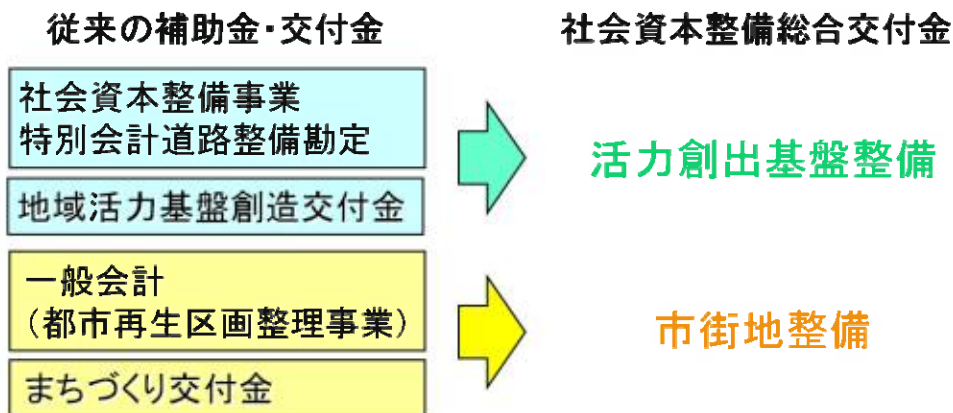


※写真はいずれもイメージ

2. 土地区画整理事業に係る予算制度

土地区画整理事業は、道路や広場等の公共施設と宅地を一体的・総合的に整備する事業であり、大都市から地方都市、既成市街地から新市街地まで多様な地域で、多様な課題に応じて活用される市街地整備の代表的手法である。

土地区画整理事業に関する補助制度は、社会資本整備総合交付金へ原則移行しており、従来の補助金・交付金は以下の政策分野の基幹事業となる。



(1) 土地区画整理事業調査

土地区画整理事業を円滑に推進するため、事業化を図る各段階で、以下の調査について補助を行うものであり、補助率は1/3である。

①まちづくり基本調査

区画整理予定地区を含む市街地整備の緊急性が高い地区について、市街地環境評価、整備課題の整理等を行った上でまちづくりの基本構想を作成し、基本構想の実現方策を検討する。

②区画整理事業調査

基本構想等に基づき区画整理施行地区を設定し、現況測量や区画整理設計を行い、事業計画の案を作成する。

③区画整理促進調査

事業に対する理解を深め事業化を促進するため、説明会の開催、意識調査、換地設計の準備、組合設立の準備等を行う。

(2) 土地区画整理事業

土地区画整理事業によって施行地区内の道路が整備されることに着目し、それらの道路を用地買収方式により整備することとして積算した事業費の額等を限度額として、支援を行うものである。国費率は、1/2もしくは5.5/10を基本とし、実施地域によって嵩上げ措置が適用される。

(3) 都市再生区画整理事業

①目的

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並びに被災した市街地において、土地区画整理事業の実施により、都市基盤の整備と併せて街区の再編を行い、もって土地の有効利用を促進するとともに、安全・安心で快適に暮らすことができ、活力ある経済活動の基盤となる市街地への再生・再構築を図る。

②制度内容

1) 構成

- ・都市再生事業計画案作成事業（調査）
- ・都市再生土地区画整理事業
- ・被災市街地復興土地区画整理事業
- ・緊急防災空地整備事業

2) 支援内容

公共施設の用地費及び整備費等の額を限度として支援

（密集市街地、中心市街地等の地域の拠点、歴史的風致維持向上計画に位置付けられた地区は、重点地区として支援）

3) 施行者

地方公共団体、土地区画整理組合、都市再生機構 等

4) 地区要件

- ・DIDに係る地区（重点地区については、将来DIDに見込まれる区域を含む）
- ・市町村の都市計画に関する基本方針等、法に基づく計画に位置付け
- ・施行前の公共用地率が15%未満（幹線道路等を除く）
- ・（指定容積率/100）を乗じた施行面積が原則2ha以上 等

5) 国費率

- ・都市再生事業計画案作成事業（重点地区）
 - ・都市再生土地区画整理事業（重点地区）
 - ・被災市街地復興土地区画整理事業
 - ・緊急防災空地整備事業
 - ・都市再生事業計画案作成事業（一般地区）
 - ・都市再生土地区画整理事業（一般地区）
- 1/2
- 1/3

③概算要求額

（単位：百万円）

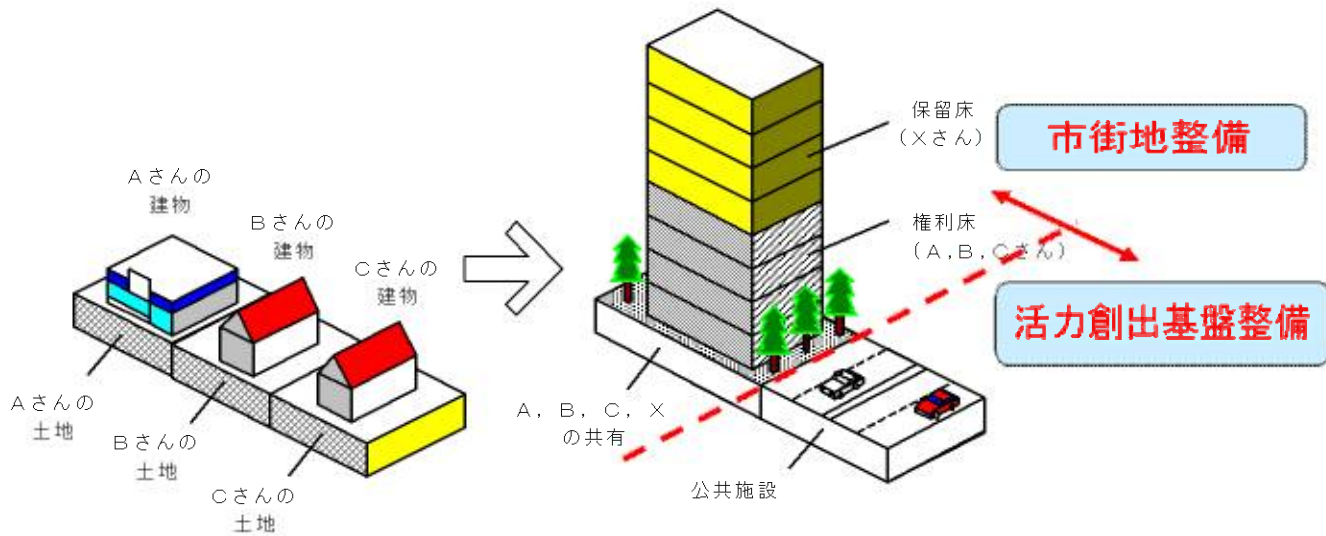
| 区 分 | 23年度要求額(A) | | 前 年 度(B) | | 倍率(A/B) | |
|------------|------------|-----|----------|-----|---------|------|
| | 事業費 | 国 費 | 事業費 | 国 費 | 事業費 | 国 費 |
| 都市再生区画整理事業 | 36 | 12 | 36 | 12 | 1.00 | 1.00 |

（注）地方公共団体向け補助金は、平成22年度より社会資本整備総合交付金へ原則移行

3. 市街地再開発事業等に係る予算制度

市街地再開発事業等に関する補助制度は、平成22年度より社会資本整備総合交付金へ原則移行しており、公共施設整備（従来の社会資本整備事業特別会計道路整備勘定及び地域活力基盤創造交付金による補助等）は「活力創出基盤整備」の基幹事業となり、それ以外（従来の一般会計による補助等）は「市街地整備」の基幹事業となっている。

| 社会資本整備総合交付金 | 内 容 | 国費率 |
|--|---|-------|
| 市街地整備 ※従来の一般会計による補助等 | 施設建築物及びその敷地の整備に要する費用の一部 1) 調査設計費 2) 土地整備費 3) 共同施設整備費 等 | 1/3 |
| 活力創出基盤整備 ※従来の社会資本整備事業特別会計道路整備勘定、地域活力基盤創造交付金による補助等 | 都市計画道路等の整備に要する費用 1) 用地費及び補償費 2) 工事費 3) 測量及び試験費 等 | 1/2 等 |



○社会資本整備総合交付金に統合された事業

市街地再開発事業、暮らし・にぎわい再生事業※、先導型再開発緊急促進事業※、都市再開発支援事業※、都市・地域再生緊急促進事業

(注)一部の補助事業（上表※）については、地方公共団体以外を対象とした補助は社会資本整備総合交付金へ移行せず、国庫補助として交付

(1) 市街地再開発事業

①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。

②制度の概要

イ. 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 7/10 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。

ロ. 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）

ハ. 交付の内容

○社会資本整備総合交付金（市街地整備分野） 国費率 1/3

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

○社会資本整備総合交付金（活力創出基盤整備分野） 国費率 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支援を実施

③概算要求額

(単位：百万円)

| 区 分 | 23年度要求額(A) | | 前年度(B) | | 倍率(A/B) | |
|----------|------------|-----|--------|-----|---------|----|
| | 事業費 | 国 費 | 事業費 | 国 費 | 事業費 | 国費 |
| 市街地再開発事業 | 0 | 0 | 810 | 270 | — | — |

(注)地方公共団体向け補助金は、平成22年度より社会資本整備総合交付金へ原則移行

(2) 暮らし・にぎわい再生事業

①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。

②制度の概要

イ. 事業要件

以下に掲げる要件に該当すること^{※1, ※2}

- 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都市機能導入施設又は賑わい空間施設であること
- 3) 公益施設を含むものであること（都市機能導入施設に限る）
- 4) 地階を除く階数が原則として3階以上であること（都市機能導入施設に限る）
- 5) 耐火建築物又は準耐火建築物であること（都市機能導入施設に限る）
- 6) 敷地面積等が 1,000 m²以上（複数のコア事業を行う場合又は三大都市圏（*）及び政令指定都市を除く地域において空きビル再生支援を実施する場合は 500 m²以上）であること

（※1）敷地面積 1,000 m²未満の施設を含む小規模連鎖型の暮らし・にぎわい再生事業で、次の要件を満たす場合は、敷地面積 1,000 m²未満の施設にあっては、上記 3）～6）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 m²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 m²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各施設の専有部分の延床面積の合計の 1/10 以上であること

（※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 4）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 5）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。

（*）「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。

ロ. 事業概要

○コア事業

・都市機能まちなか立地支援（国費率 1 / 3^{※3}）

交付対象^{※4}：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、供給処理施設整備費^{※4}、空地等整備費^{※5}、その他施設整備費^{※5}

・空きビル再生支援（国費率 1 / 3^{※3}）

交付対象^{※6}：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

・賑わい空間施設整備（国費率 1 / 3）

交付対象^{※4}：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（※3）一定の要件を満たす場合、1 / 1.5 加算。

（※4）購入費を含む。

（※5）市街地再開発事業等の対象要件を満たす場合に限る。

（※6）都市機能導入施設の購入費のうち、都市機能まちなか立地支援における交付対象施設に相当する価格分を含む。

○附帯事業

・計画コーディネート支援（国費率 1 / 3）

交付対象：再生事業計画作成に要する費用、コーディネート業務に要する費用

・関連空間整備（国費率 1 / 3）

交付対象^{※4}：駐車場の整備費、緑化施設等の整備費

ハ. 事業実施主体

地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、中心市街地活性化協議会、民間事業者等

二. 経過措置

改正中心市街地活性化法施行日から平成 24 年度末までは、「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。



③概算要求額

(単位：百万円)

| 区 分 | 23年度要求額(A) | | 前年度(B) | | 倍率(A/B) | |
|--------------|------------|-----|--------|-----|---------|-----|
| | 事業費 | 国 費 | 事業費 | 国 費 | 事業費 | 国 費 |
| 暮らし・にぎわい再生事業 | 0 | 0 | 153 | 51 | — | — |

(注) 地方公共団体向け補助金は、平成 22 年度より社会資本整備総合交付金へ原則移行

(3) 先導型再開発緊急促進事業

①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。

②制度の概要

イ. 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

ロ. 事業要件

- ・ 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

ハ. 交付金の額

交付対象事業の建設工事費（交付金が交付される部分の交付対象事業費、公共施設管理者負担金を除く）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 ○選択要件

| | | | | |
|---------------------------------|---|-------------|--|--|
| バ リ ア フ リ ー 化 | + | タイプ | 要件（タイプごとに全て満たすもの） | 選択要件のうち、該当する数 ：国費率 2つ：3% 3つ：5% 4つ：7% |
| | | 地球環境貢献型事業 | <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 | |

③概算要求額

(単位：百万円)

| 区 分 | 23年度要求額(A) | | 前年度(B) | | 倍率(A/B) | |
|--------------|------------|-------|--------|-------|---------|------|
| | 事業費 | 国費 | 事業費 | 国費 | 事業費 | 国費 |
| 先導型再開発緊急促進事業 | 38,432 | 1,687 | 28,196 | 1,645 | 1.36 | 1.03 |

(注)地方公共団体向け補助金は、平成22年度より社会資本整備総合交付金へ原則移行

(参考) 都市再開発支援事業

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。

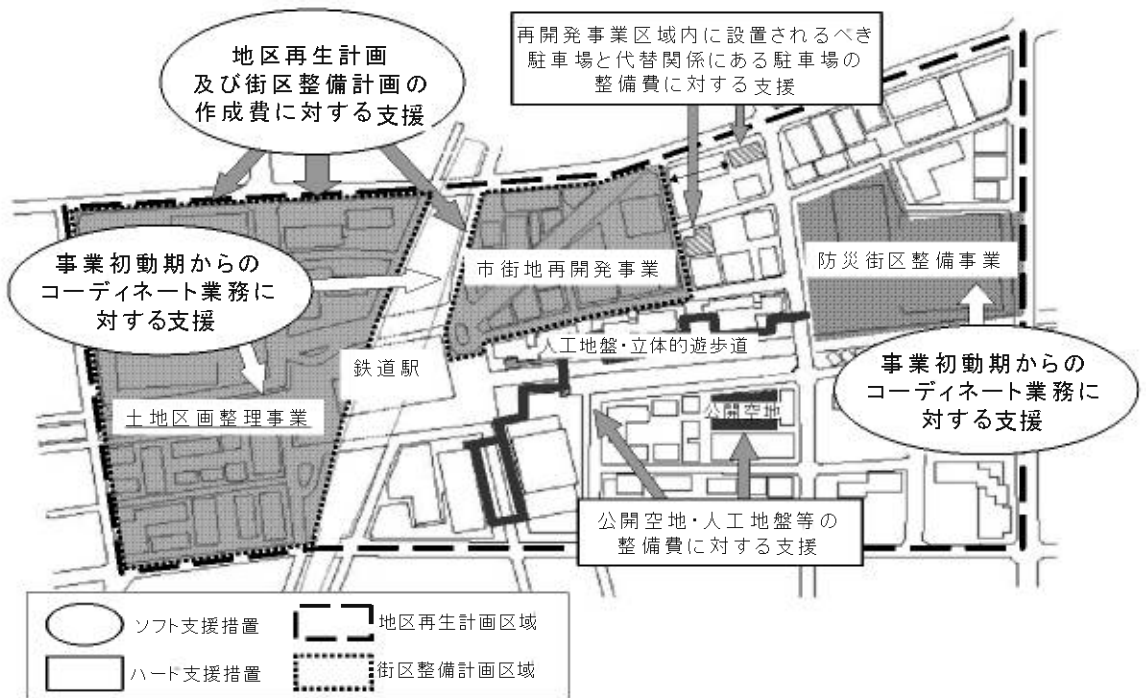
制度の概要

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 交付対象

- 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て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



概算要求額

- 地方公共団体向け補助金は、平成22年度より社会資本整備総合交付金へ原則移行

(参考) 都市・地域再生緊急促進事業

ポイント

- ・ 事業を取り巻く現下の経済状況の急激な悪化により、進捗が停滞している市街地再開発事業等について、国が緊急的に上乗せ補助を行い、事業の進捗を図り、関連投資の活性化を図る。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を推進する。

制度の概要

(1) 対象事業

次の全ての要件を満たす事業

○次の事業であること

市街地再開発事業、暮らし・にぎわい再生事業、優良建築物等整備事業、防災街区整備事業、住宅市街地総合整備事業、地域優良賃貸住宅整備事業等

○事業計画（資金計画を含む。）について、地権者による合意形成が平成21年度中になされているものであること

○着工前の事業で事業計画等の予定から3ヶ月以上事業が遅延しており着工に至っていないもの、または、工事着工後工事が停止している、若しくは停止するおそれが高いもの

○平成22年度末までに着工に至るもの

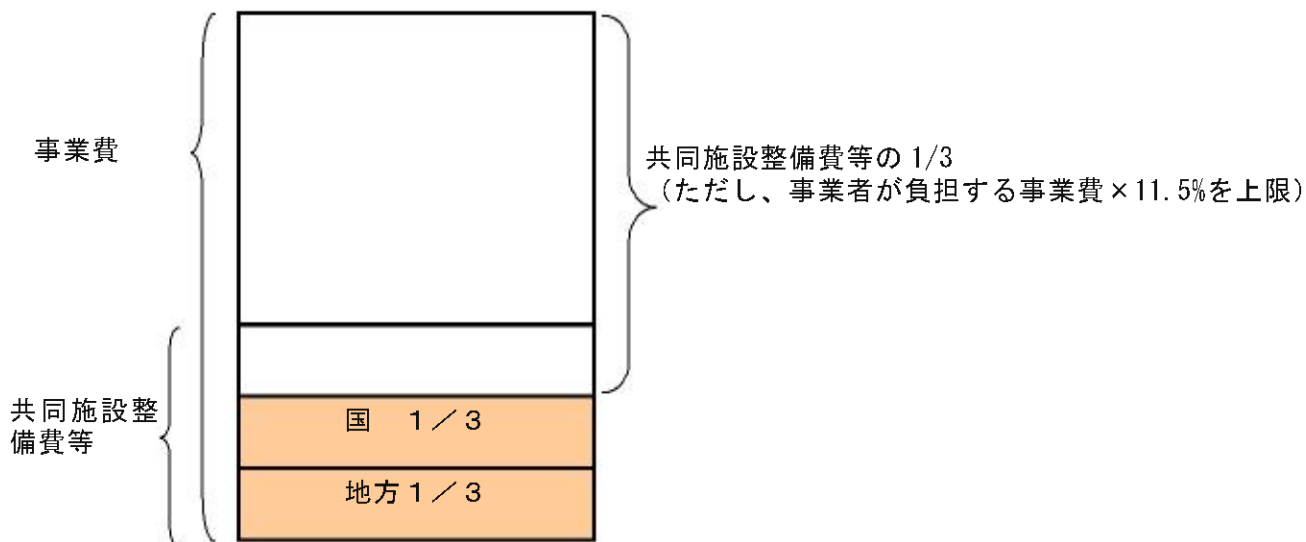
(2) 交付金額

共同施設整備費等の1/3（ただし、市街地再開発事業等の事業費のうち、事業者が負担する部分の11.5%が上限）について、国が支援を行う。

(3) 国費率

定額

■ 交付対象のイメージ



概算要求額

- ・ 地方公共団体向け補助金は、平成22年度より社会資本整備総合交付金へ原則移行

4. 土地区画整理事業・市街地再開発事業等に関連する予算制度 (まちづくり交付金、地域自立・活性化交付金)

これまで個別の制度として活用されてきた「まちづくり交付金」及び「地域自立・活性化交付金」は、社会資本整備総合交付金の創設に伴い、平成22年度より当該交付金の政策分野の一つである「市街地整備」の基幹事業としてそれぞれ以下の通り位置付けられている。

まちづくり交付金 ⇒ 都市再生整備計画事業
 地域自立・活性化交付金 ⇒ 広域連携事業

※既に国に提出されている「都市再生整備計画」及び「広域的地域活性化基盤整備計画」は、当該計画期間に限り、社会資本整備総合交付金における「特定計画」として、その提出をもって、社会資本総合整備計画の提出とみなされる。

なお、それぞれの事業の目的や交付対象等については、従前の制度を踏襲したものとなっている。

| | 都市再生整備計画事業 | 広域連携事業 |
|------|---|---|
| 目的 | 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 | 地域の自立・活性化に向けて、民間と連携した地域の発意による広域的地域活性化基盤整備計画に基づき、民間中心の広域的な地域活性化活動を支える基盤整備（ハード）と地域づくりに対する支援（ソフト）等の一体的な推進を図る |
| 交付対象 | 市町村等 | 都道府県 |
| 対象事業 | 基幹事業 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、地域優良賃貸住宅、公営住宅、住宅地区改良事業 等 提案事業 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 | 基幹事業 道路、河川、鉄道、港湾、空港、下水道、住宅、公園、土地区画整理事業、市街地再開発事業 提案事業 都道府県の提案による調査、ソフト事業 その他必要な事業 |
| 交付率 | 概ね40% | 概ね45% |

5. 都市環境改善支援事業(エリアマネジメント支援事業)

(1) 目的

民間のまちづくりの担い手による地区レベルの都市環境維持・改善活動(エリアマネジメント)を促進するため、国として特に推進すべき施策により都市環境が創出される地区において、計画コーディネートや、公共・共用空間の利活用等を内容とする都市環境維持・改善計画の作成に加え、同計画に基づき行われる社会実験・実証事業等の取組に対して助成し、もって、まちの魅力・活力の維持・向上を通じた地域参加型の持続可能なまちづくりの実現と定着を図ることを目的とする。

(2) 概要

○ 事業実施主体

地方公共団体、中心市街地活性化協議会、景観協議会、民間事業者等

○ 対象地域・地区

①のいずれかに該当する地区であって、かつ、②のいずれかに該当する地区とする。

- ① i) 都市再生特別措置法第2条第3項の規定に基づく都市再生緊急整備地域の区域
- ii) 中心市街地の活性化に関する法律第9条第6項の規定に基づく認定を受けた基本計画又は認定されることが確実と見込まれる同計画において定める中心市街地の区域
- iii) 歴史的風致の維持及び向上に関する法律第5条第8項の規定に基づく認定を受けた歴史的風致維持向上計画の区域
- iv) 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律第4条に規定する観光圏整備計画に定める滞在促進地区の区域であって同法第8条第3項の規定に基づく認定を受けた観光圏整備実施計画にかかるもの
- v) 地域活性化統合事務局が選定した環境モデル都市(候補都市を含む。)の区域
- vi) 国土交通大臣の認定を受けた都市・地域総合交通戦略の区域及び軌道運送高度化実施計画若しくは道路運送高度化実施計画が定められた地域公共交通総合連携計画の区域
- vii) 地域活性化統合事務局が定める都市再生プロジェクトに位置付けられた密集市街地のうち特に大火の可能性の高い危険な市街地(重点密集市街地)の区域
- viii) 都市再開発法第2条の3第1項第1号に規定する計画的な再開発が必要な市街地又は同条第1項第2号及び第2項に規定する特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区
- ix) 景観法第8条の規定に基づく景観計画の区域又は同法第61条の規定に基づく景観地区
- x) コミュニティの再生、防犯、緑化等、地区環境の維持・改善にかかる取組が必要な区域のうち、都市計画法第12条の5に規定する地区計画の区域として位置づけられた、または位置づけられることが確実な区域

- ② 1) 現にある良好な都市機能及び都市環境を保全する必要があると認められる土地の区域
- 2) 公共公益施設の整備等に関する事業が行われ、又は行われた土地の区域であって、新たに良好な都市機能及び都市環境を創出する必要があると認められるもの
- 3) 地域の土地利用の動向等からみて、都市機能及び都市環境が悪化するおそれがあると認められる土地の区域

(3) 補助対象

① 計画コーディネート

【補助対象】

- ・まちづくり活動（勉強会、人材育成、意識啓発活動等）
- ・計画立案・調整

なお、計画コーディネート支援は、最初の交付から5年以内で、総事業費6,000万円以内に限り交付するものとする。

【補助率】

- ・地方公共団体、中心市街地活性化協議会、景観協議会施行 1/2（直接補助）
- ・民間事業者等施行 1/3（間接補助）

② 都市環境維持・改善計画作成

【補助対象】

- ・都市環境維持・改善計画作成（住民意向調査、コンサルタント派遣等を含む）

なお、都市環境維持・改善計画作成支援は、最初の交付から5年以内かつ通算3年間について交付するものとする。

【補助率】

- ・地方公共団体、中心市街地活性化協議会、景観協議会施行 1/2（直接補助）
- ・民間事業者等施行 1/3（間接補助）

③ 社会実験・実証事業等支援（民間事業者等施行のみ）

【補助対象】

- ・都市環境維持・改善計画に位置付けられた社会実験・実証実験等

【補助率】

- ・民間事業者等施行 1/3（間接補助）

(4) 概算要求額

「新しい公共によるまちづくり促進事業（事業費466百万円（皆増）、国費270百万円（皆増））」の内数

(5) 新規要求事項

官民連携によるまちづくりの促進を図るため、官と民が連携した法定協議会の取組への支援を強化する。

○参考資料

○ 新しい公共によるまちづくり促進事業

NPO、まちづくり会社等の「新しい公共」による都市・まちのリニューアルや維持管理の具体的な取組や仕組みづくり（事業スキーム、手続きの基準等）を支援するため、「新しい公共」が主体となったまちづくりの立ち上げ段階に補助するとともに、各種の課題解決に資する実証実験を実施する。

事業費 466百万円（皆増）、国費 270百万円（皆増）

①都市環境改善支援事業（エリアマネジメント支援事業）

新しい公共が主体となったまちづくりの立ち上げ段階に対して支援を行う。

【補助メニュー】

- 1) 計画コーディネート
- 2) 都市環境維持・改善計画
- 3) 社会実験・実証事業等

【事業主体(補助対象)】

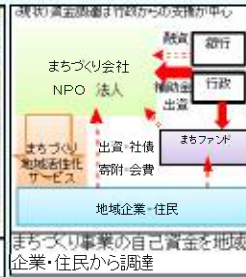
- 直接補助) 地方公共団体、中心市街地活性化協議会、
景観協議会、市町村都市再生整備協議会（追加）
間接補助) 民間事業者等

②新しい公共によるまちづくり促進調査

先導的な取組を実施する主体・フィールドを選定し、国・自治体・民間で連携して実証実験を行いながら、官民連携スキーム（事業スキーム等）を確立する。

<官民連携スキームの構築を図るテーマ>

- 1) 屋外広告物を活用したエリアマネジメントの実施
- 2) 官民連携による歩行・交流空間の確保
- 3) 地域住民との協働による公園のみどりの創出、維持管理システム
- 4) 地域企業・住民からの資金調達



6. 都市開発事業調査

我が国の経済が持続的に発展していくよう、経済活動の基盤であり、かつ多くの国民の生活の拠点となっている都市を魅力と国際競争力を備えたものに再生することを目的として、都市再生・地域再生推進のための事業実施及び事業制度の検討に係る調査を行う。

なお、平成23年度からは、都市再生特別措置法により国が指定する特定都市再生緊急整備地域（仮称）において、同地域で官民が連携した法定協議会が作成する整備計画の策定に向けて、国際競争力の強化を図るため、国の見地から必要な調査を行う。

7. 先導的都市環境形成総合支援事業（エコまちづくりパッケージ）

CO₂排出量が伸び続ける都市部への対策として、今後は都市政策として包括的な環境対策に取り組むことが急務である。このため、地区・街区レベルの包括的な環境負荷削減対策を推進するため、エコまちづくりパッケージ（先導的都市環境形成総合支援事業）を拡充する。

（1）エコまちづくり事業（先導的都市環境形成促進事業）

① 目的

集約型都市構造の実現に資する拠点的市街地等において、地区・街区レベルにおける先導的な都市環境対策を強力に推進するため、良好な都市環境形成に資する取組を促進する。

② 概要

1) 先導的都市環境形成計画の大臣認定基準等

◇対象地域

以下のいずれかの要件に合致する地域

- ・現に高度な都市集積が図られている地域
- ・都市計画マスタープラン等において集約型都市構造を都市政策の方針としている都市圏における、当該方針を実現する上で拠点となるべき地域

◇認定要件

先導性、環境目標ともに高い水準と認められるもの

先導性：取組の包括性、取組の先進性
環境目標：CO₂削減目標、ヒートアイランド現象緩和目標、都市環境改善目標

2) 官民連携による実証事業

まちづくりにおける低炭素化の仕組みづくりにチャレンジしたいと考えている地方自治体や民間事業者等も出てきているが、先行事例が少なく失敗のリスクもあるため、取組が広がらない状況。

このため、国が機会の設定と費用を支援して実証実験等を実施し、その成功要因・課題を抽出して仕組みの導入・評価手法を構築することにより、全国における取組を推進。

3) 補助制度

- ・地区・街区レベルでの都市環境対策を支援するため、計画策定、コーディネート、実証実験等を補助する仕組み。
- ・官民連携による実証事業において国が戦略的観点から施策課題を設定。
→国が推進すべき先導性の基準（官民連携による実証事業の活用・応用に資すること、あるいは同等の先導性等が認められること）が明確化
→補助対象の重点化、効果的な予算執行が可能

補助対象

i) 計画策定支援

- ・先導的都市環境形成計画の策定に要する経費に対する補助

事業主体：地方公共団体

補助率：1／2

ii) コーディネート支援

- ・都市環境対策の実施に向けて関係者の合意形成を図るために必要な調査検討等に要する経費に対する補助

事業主体：地方公共団体、民間事業者、独立行政法人都市再生機構

補助率：地方公共団体、独立行政法人都市再生機構 1／2

民間事業者 1／3（間接補助）

iii) 社会実験・実証実験等実施支援（平成24年度までの限定措置）

- ・先導的な対策の本格実施に先立ち必要な社会実験、実証実験、ソフト活動等に要する経費に対する補助

事業主体：地方公共団体、民間事業者、独立行政法人都市再生機構

補助率：地方公共団体、独立行政法人都市再生機構 1／2

民間事業者 1／3（間接補助）

③ 新規要求事項等

1) 官民連携による実証事業（平成23年度4分野）

以下の各分野における先導的仕組みの構築にチャレンジするプロジェクトについて、国が地方公共団体や民間事業者等と共同した官民連携のもとでモデル的な調査、実証事業を実施。仕組みの導入手法及び事業効果の把握・検証手法を整えることにより、全国への普及を促進。

第一分野：都市・街区における効率的なCO2排出状況等調査・評価手法の開発

第二分野：市街地整備と一体となったエネルギー面的利用導入・評価手法の開発

第三分野：電動バス等を活用したまちづくり

第四分野：下水熱利用によるまちづくり

2) 補助対象の重点化・拡充

【重点化】

- ・国の政策から見て特に先導性が高い取組を優先採択
- ・官民連携による実証事業のテーマに関連するもの、又はその成果を応用するための取組を優先採択

【拡充】（関係3省(国交省・経産省・環境省)との連携施策)

- ・地元組織による協議会を補助対象者に追加
- ・低炭素化に効果のある施設整備を補助対象に追加

④ 概算要求額

(単位：百万円)

| 区 分 | 23年度要求額(A) | | 前年度(B) | | 倍率(A/B) | |
|---------------|------------|-----|--------|-----|---------|------|
| | 事業費 | 国 費 | 事業費 | 国 費 | 事業費 | 国 費 |
| 先導的都市環境形成促進事業 | 858 | 580 | 932 | 640 | 0.92 | 0.91 |

(注) 街路交通施設課、公園緑地・景観課、都市計画課、都市・地域政策課、下水道企画課所管分を含む。

(2) エコまちネットワーク整備事業

① 目 的

多くの都市開発が予想される都市再生緊急整備地域又は国土交通大臣が認定した先導的都市環境形成計画を策定した地区において、都市開発と一体的に環境負荷の削減対策を行うことにより、効果的・効率的に都市環境の改善を図る。

② 概 要

| | |
|----------|--|
| 国庫補助採択基準 | ①プラント連携施設、都市排熱処理施設又は地域冷暖房施設であること ②都市再生緊急整備地域内又は認定計画を策定した地区内で実施するものであること ③都市環境負荷削減プログラム策定区域又は認定計画の策定区域の面積が5ha以上であること、又は、延べ床面積15万㎡以上であること ④都市環境負荷削減プログラム又は認定計画に位置付けられた施設であること ⑤都市計画決定された施設であること ⑥都市計画事業と一体的に整備される施設であること |
| 補助対象 | 1) 都市再生緊急整備地域 ①都市環境負荷削減プログラムの策定に要する費用 ②都市環境負荷削減プログラムに位置付けられた施設の整備費用 ・複数の熱供給プラントを連携するための熱導管、熱交換器及び付帯施設 ・都市排熱を処理するための熱導管、熱交換器及び付帯施設 2) 認定計画を策定した地区内 認定計画に位置付けられた施設の整備費用 ・複数の熱供給プラントを連携するための熱導管、熱交換器及び付帯施設 ・都市排熱を処理するための熱導管、熱交換器及び付帯施設 ・都市計画に位置付けられた熱供給プラント、主要な熱導管及び付帯施設 |
| 補助対象事業者 | 地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、民間事業者（間接補助） |
| 補助率 | 1/3 ただし、地域冷暖房施設は、長期借入金の利子相当額の1/3 |

③ 概算要求額

(単位：百万円)

| 区 分 | 23年度要求額(A) | | 前年度(B) | | 倍率(A/B) | |
|----------------|------------|-----|--------|-----|---------|-----|
| | 事業費 | 国 費 | 事業費 | 国 費 | 事業費 | 国 費 |
| エコまちネットワーク整備事業 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | — |

(注) 地方公共団体向け補助金は、平成22年度より社会資本整備総合交付金へ原則移行

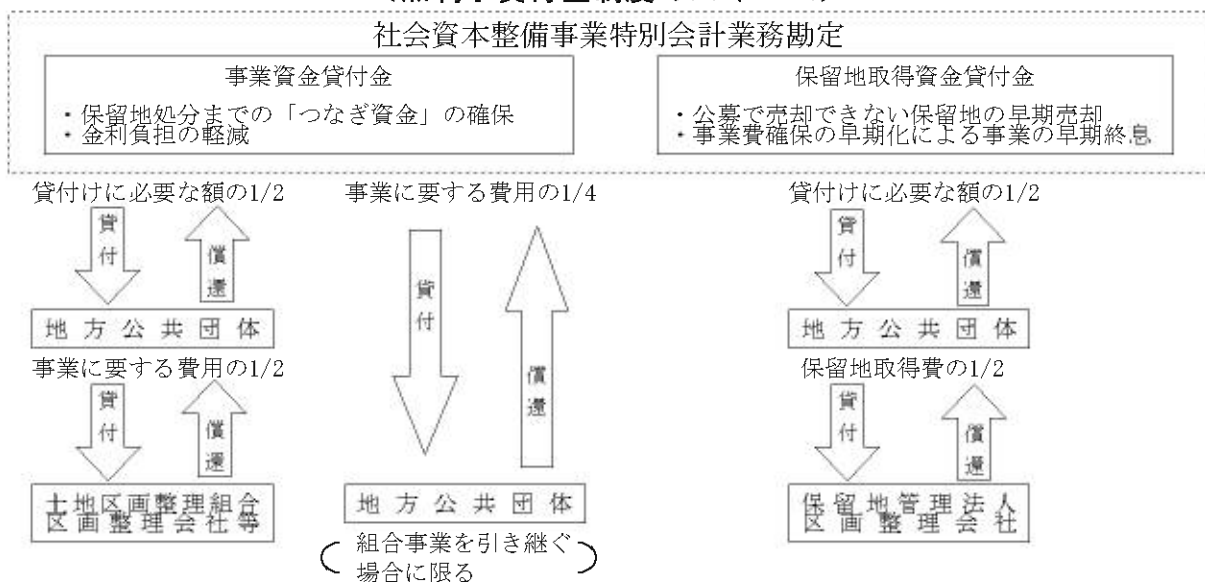
8. 都市開発資金による無利子貸付金

(1) 土地区画整理事業資金融資

① 概要

宅地の供給や都市の再生に資する土地区画整理事業を施行する組合等の事業に要する費用及び施行者から保留地を取得して運営する一定の法人（保留地管理法人）等の保留地取得に要する費用に対する無利子貸付けを行うことにより、組合等の金利負担の軽減や保留地処分の促進を図り、もってこれら土地区画整理事業を推進する。

＜無利子貸付金制度のスキーム＞



※事業資金貸付金及び保留地取得資金貸付金における地方公共団体負担分については、起債対象として認められております。（充当率 県・政令市70%、市町村75%）

② 概算要求額

（単位：百万円）

| 区 分 | 23年度要求額(A) | | 前 年 度(B) | | 倍率 (A/B) | |
|--------------|------------|-----|----------|-----|----------|-----|
| | 事業費 | 国 費 | 事業費 | 国 費 | 事業費 | 国 費 |
| 土地区画整理事業資金融資 | 6,594 | 0 | 1,668 | 0 | 3.95 | — |

（注）上表において、「事業費」とは地方公共団体から組合等への貸付額（このうち2分の1を国から地方公共団体に貸付け）であり、「国費」とは一般会計からの繰入額である。

(2) 市街地再開発事業等資金融資

① 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。

② 制度の概要

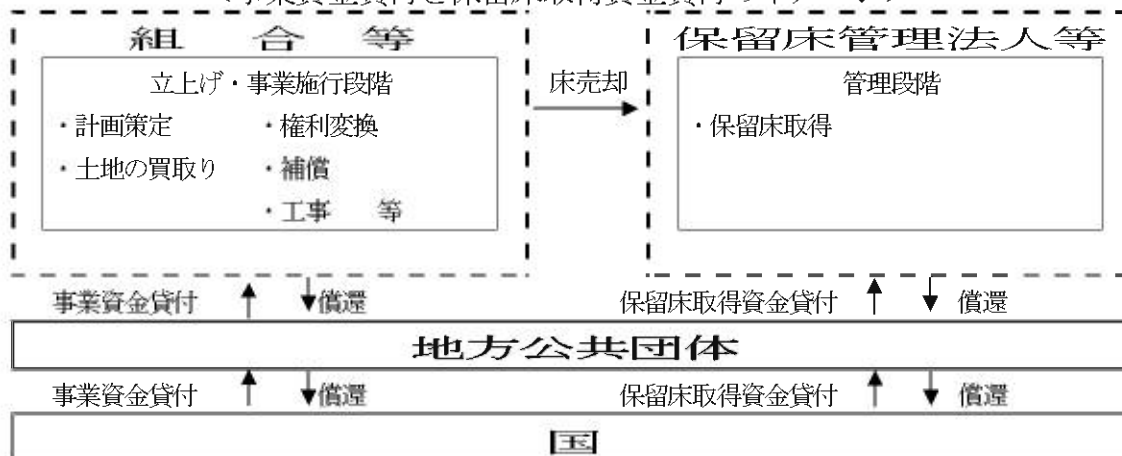
イ. 市街地再開発組合等に対する貸付け（事業資金貸付）

- ・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 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

ロ. 保留床管理法等に対する貸付け（保留床取得資金貸付）

- ・貸付対象者：
 - 1) 以下の要件を満たす、保留床管理法
 - (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以上）
 - (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
 - 2) 再開発会社
- ・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

<事業資金貸付と保留床取得資金貸付のイメージ>



③ 概算要求額

(単位：百万円)

| 区 分 | 23年度要求額(A) | | 前 年 度(B) | | 倍率(A/B) | |
|---------------|------------|-----|----------|-----|---------|-----|
| | 事業費 | 国 費 | 事業費 | 国 費 | 事業費 | 国 費 |
| 市街地再開発事業等資金融資 | 6,660 | 0 | 4,500 | 0 | 1.48 | — |

(注) 上表において、「事業費」とは地方公共団体から組合等への貸付額（このうち2分の1を国から地方公共団体に貸付け）であり、「国費」とは一般会計からの繰入額である。

9. 地方債

平成22年度より、土地区画整理事業及び市街地再開発事業に係る補助金等が社会資本整備総合交付金に統合された。社会資本整備総合交付金における地方債制度は、それぞれの基幹事業、関連社会資本整備事業が対応する従前の個別補助事業ごとに従来の措置を基本として措置される。また、効果促進事業は建設事業に係るものについては教育施設・福祉施設等整備事業債(一般補助施設整備等事業)で措置され、ソフト事業等には起債措置はない。

(1) 土地区画整理事業に関する起債制度

| 区 分 | 内 容 | 充当率(%) |
|---------|--|----------|
| 一般会計債 | 一般公共事業債 【活力創出基盤整備総合交付金(旧通常費)】 ○ 地方公共団体施行の土地区画整理事業のうち、道路事業(旧通常費)に係る地方公共団体負担額 ○ 被災市街地復興推進地域における地方公共団体施行の土地区画整理事業のうち、道路事業(旧通常費)に係る地方公共団体負担額 | 90 90 |
| | 【市街地整備総合交付金(都市再生区画整理事業)】 ○ 地方公共団体施行の都市再生土地区画整理事業(重点地区に限る。)に係る地方公共団体負担額 ○ 地方公共団体施行の被災市街地復興土地区画整理事業に係る地方公共団体負担額 | 90 90 |
| | 教育・福祉施設等整備事業債 【活力創出基盤整備総合交付金(旧通常費)】 ○ 組合等施行の土地区画整理事業のうち、道路事業(旧通常費)に係る都道府県・政令市負担額 ○ 組合等施行の土地区画整理事業のうち、道路事業(旧通常費)に係る市町村負担額 | 70 75 |
| | 【市街地整備総合交付金(都市再生区画整理事業)】 ○ 都道府県・政令市施行(一般地区に限る。)又は組合等施行の都市再生土地区画整理事業、組合施行の被災市街地復興土地区画整理事業、緊急防災空地整備事業に係る都道府県・政令市負担額 ○ 市町村施行(一般地区に限る。)又は組合等施行の都市再生土地区画整理事業、組合施行の被災市街地復興土地区画整理事業、緊急防災空地整備事業に係る市町村負担額 | 70 75 |
| 一般単独事業債 | 【都市開発資金無利子貸付金】 ○ 組合等に対する事業資金等の貸付事業に係る都道府県・政令市負担分 ○ 組合等に対する事業資金等の貸付事業に係る市町村負担分 | 70 75 |
| | 【活力創出基盤整備総合交付金(旧地域活力交付金)】 ○ 地方道路等整備事業(旧地域活力交付金)に係る地方単独事業分(通常事業分) <small>※起債対象事業費は、道路事業における通常の事業量として算出した額(前年度までの数年間の実績を反映)</small> ○ 地方道路等整備事業(旧地域活力交付金)に係る地方単独事業分のうち、上記の通常の事業量を上回って行う事業(臨時事業分) | 70 95 |
| 公営企業債 | ○ 宅地規模適正化のための土地の先行取得事業 ○ 公益・業務施設用地の確保のための用地の先行取得事業 ○ 宅地造成を目的とする事業 | 100 |

(2)市街地再開発事業等に関する起債制度

| 区 分 | | 内 容 | 充当率(%) | |
|-----------------------|--------------------------------------|---|------------------------------|-----------------|
| 一 般 会 計 債 | 一般公共事業債 | | | |
| | 都市計画事業 | 道路事業（活力創出基盤整備）【旧通常費】 ○ 市街地再開発事業等における交付対象事業費の公共団体負担額 | 90 | |
| | 教育・福祉施設等整備事業債 | | | |
| | 一般補助施設整備等事業（その他事業） | 市街地再開発事業（市街地整備） ○ 組合施行等の市街地再開発事業等における交付対象事業費の公共団体負担額（適債経費に限る） | 都道府県・指定都市 70 市町村 75 | |
| | | 市街地再開発事業等資金貸付金 ○ 組合等に対して行う貸付事業に係る公共団体負担額 | | |
| | 一般補助施設整備等事業（平成21年度までのまちづくり交付金見合いの事業） | 都市再生整備計画事業（市街地整備）【旧まちづくり交付金】 ○ 都市再生整備計画事業に対する交付金を受けて実施する市街地再開発事業等の整備費 | | |
| 一般単独事業 | | | | |
| | 地方道路等整備事業 | 道路事業（活力創出基盤整備） 【旧地域活力基盤創造交付金（地方道路整備事業）】 ○ 交付対象事業費の公共団体負担額 ○ 地方特定道路の公共団体負担額 | 通常分 70 | 臨時分 95 90 |
| 公 営 企 業 債 | 地域開発事業 | | | |
| | 都市開発事業 | 市街地再開発事業費（市街地整備） ○ 公共団体施行の市街地再開発事業等における建築物及び建築敷地の整備費等 | 100 | |

※市街地再開発事業等とは、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業とする。

10. 税制上の特例

(1) 平成23年度税制改正要望

① エネルギーの共同利用に係る新制度関係

イ. エネルギーの共同利用のための設備等を取得した場合の特別償却又は税額の特別控除の創設（所得税、法人税）

- ・ エネルギーの共同利用に資する対象設備を取得し、一年以内に事業の用に供した場合、当該事業年度において、その取得価額の30%に相当する額の特別償却（中小企業者は、取得価額の7%の税額控除との選択が可能）を認める措置の創設。

ロ. エネルギーの共同利用のための熱供給を行う事業者に係る課税標準の特例措置の創設（固定資産税）

- ・ エネルギーの共同利用を促進する区域内においてエネルギー共同利用のために新設された一定の資産（熱供給事業者、電気事業者及びガス事業者により新設されたものを除く。）に係る固定資産税について、当初の5年間においては課税標準を当該資産の価格の3分の1とし、その後5年間においては課税標準を当該資産の価格の3分の2とする措置の創設。

② 市街地再開発事業関係

イ. 市街地再開発事業により一定の規模の施設建築物が与えられる従前の権利者に対する税額の軽減措置の延長（固定資産税）

- ・ 市街地再開発事業の施行により従前の権利者に対して与えられる一定の床面積の施設建築物（権利床）に係る特例措置（新築後5年間、住宅床2/3、非住宅床1/3を減額）の適用期限（平成23年3月31日）を2年間延長する。

ロ. 市街地再開発事業により建築された施設建築物の取得者に対する割増償却制度の延長（所得税、法人税）

- ・ 市街地再開発事業により建築された施設建築物（権利床、再開発会社の取得する保留床及び住宅の用に供する部分を除く。）の取得者に対する割増償却（5年間10%）の特例措置の適用期限（平成23年3月31日）を2年間延長する。

ハ. 市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長（所得税、法人税）

- ・ 既成市街地等内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え特例（繰延割合80%）の適用期限（所得税：平成23年12月31日、法人税：平成23年3月31日）を5年間延長する。

ニ. 特定民間再開発事業の建築物等における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長（法人税）

- ・ 特定民間再開発事業のために資産を譲渡して、当該事業等により建築された中高層耐火建築物を取得した場合の事業用資産の買換え特例（繰延割合80%）の適用期限（平成23年3月31日）を5年間延長する。

(2) 土地区画整理事業関係税制の概要 (平成 22 年 4 月 1 日時点)

| フロー | 内 容 |
|---|---|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">用地の先行取得</div> | <ul style="list-style-type: none"> 個人、組合及び会社施行土地区画整理事業において、一定の宅地造成を行う個人又は法人に対し土地等を譲渡した場合の譲渡所得課税の軽減 (1,500 万円控除) (区画整理会社に譲渡する場合、区画整理会社の株主等を除く。)(租特 § 34 の 2 ②三、65 の 4 ①三) |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">都市計画の決定</div> | <ul style="list-style-type: none"> 公共団体等施行土地区画整理事業のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得課税の軽減 (2,000 万円控除) (租特 § 34 ②一、65 の 3 ①一) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得課税の軽減 (区画整理会社に譲渡する場合、区画整理会社の株主等を除く。)(租特 § 31 の 2 ②十二・十五、62 の 3 ④十二・十五) |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">事業計画の決定</div> | <ul style="list-style-type: none"> 事業施行のため必要な登記に係る登録免許税の非課税 (登法 § 5 六) 減価補償金を交付すべきこととなる場合において公共施設充当用地として土地等を譲渡した場合の譲渡所得課税の軽減 (代替資産取得の特例又は 5,000 万円控除) (租特 § 33 ①三の五、33 の 4、64 ①三の五、64 の 2、65 ③、65 の 2 ①) 一定の期間内に土地区画整理事業により特定市街化区域農地の計画的宅地化を図る場合の固定資産税及び都市計画税の納税義務の免除等 (地附 § 29 の 5 ①・③) 個人施行者又は施行者との契約に基づきその施行者に代わって土地区画整理事業を実施する優良宅地造成事業者が施行地区内に有する 1,000 m²以上の一定の棚卸資産に係る地価税の軽減 (地価税 5 分の 1 特例) (租特 § 71 の 7 ①二) → (当分の間、凍結) 再開発法、大都市法、拠点都市法による促進区域内の土地の買取りの対価に係る譲渡所得課税の軽減 (1,500 万円控除) (租特 § 34 の 2 ②二十、65 の 4 ①二十) 地区整備計画等が策定され、かつ土地区画整理事業が行われる区域内の特定市街化区域農地に係る固定資産税及び都市計画税の減額 (地附 § 29 の 6) |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">仮換地の指定、 使用収益の停止</div> | <ul style="list-style-type: none"> 仮換地指定後 3 年以内に住宅用地として譲渡した場合で、一定の住宅建設を行う個人又は法人に対して土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得課税の軽減 (租特 § 31 の 2 ②十七、62 の 3 ④十七) 仮換地及び保留地予定地に係る固定資産税及び特別土地保有税の課税対象者の特例 (地方 § 343 ⑥、585 ⑤) → (特別土地保有税については当分の間、凍結) 仮換地、保留地予定地又は参加組合員取得予定地を取得した場合の不動産取得税のみなし取得の特例 (地方 § 73 の 2 ⑩・⑪) 仮換地の指定があった場合の地価税の課税価格の計算の特例 (地価 § 20) → (当分の間、凍結) 使用収益が停止されている土地に係る特別土地保有税の非課税 (地方 § 587 の 2) → (当分の間、凍結) 建築物等の移転補償費における総収入金額不算入 (換地不交付に伴う移転補償金については、区画整理会社の株主等を除く) (所得 § 44) |

建築物等の移転
又は除去

- ・ 建築物等の除却（対価）補償費についての譲渡所得課税の軽減（代替資産取得の特例又は5,000万円控除）（換地不交付により転出する区画 整理会社の株主等を除く）（租特§33③二、33の4、64②二、64の2、65③、65の2）
- ・ 換地処分による従前地の譲渡についての譲渡所得に係る所得税等の課税の特例（租特§33の3①、33の6、65①三）
- ・ 換地処分による従前地の譲渡についての事業所得等に係る所得税等の課税の特例（租特§28の4③三、63③三）

換地処分

- ・ 換地処分による換地の取得及び施行者の保留地（大都市法、拠点都市法、中心市街地活性化法、バリアフリー法）の取得に対する不動産取得税、特別土地保有税（取得分）の非課税（参加組合員が取得する宅地に係るものを除く）（地方§73の6③、587）→（特別土地保有税については当分の間、凍結）
- ・ 従前地が非適用土地であった場合における換地及び保留地に係る特別土地保有税（保有分）の非課税（地方§587）→（当分の間、凍結）
- ・ 利便施設等の用に供する土地を施行者から取得した場合の特別土地保有税の非課税（地方§586②）→（当分の間、凍結）
- ・ 換地又は保留地に係る固定資産税の課税対象者の特例（地方§343⑥）

換地処分に伴う
登記

- ・ 換地処分に伴う登記に係る登録免許税の非課税（同意施行者が取得する保留地、参加組合員が取得する宅地及び保留地の処分に係るものを除く）（登法§5六）
- ・ 事業の施行に伴う地番変更の登記に係る登録免許税の非課税（登法§5五）

清算金の徴収交
付、減価補償金
の交付

- ・ 清算金及び減価補償金に係る譲渡所得課税の軽減（代替資産取得の特例又は5,000万円控除）（換地不交付の場合の清算金については、区画整理会社の株主等を除く）（租特§33①三、33の4、64①三、64の2、65③、65の2）
- ・ 組合、会社又は公共団体等施行の土地区画整理事業で、既存不適格建築物等の存する一定の宅地について土地区画整理法§90により換地不交付とされた場合の清算金に係る譲渡所得課税の軽減（換地不交付の場合の清算金については区画整理会社の株主等を除く）（1,500万円控除）（租特§34の2②二十一、65の4①二十一）
- ・ 過小宅地として換地不交付とされた場合に取得する代替不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例（地方§73の14⑩）
- ・ 換地処分に伴い特別勘定を設けた場合の特例（租特§65③、64の2）
- ・ 優良宅地の分譲についての事業所得等に係る所得税等の特例（租特§28の4③五・七、63③五・七）
- ・ 宅地開発税の免除（地方§703の3③）
- ・ 大都市法、拠点都市法、中心市街地活性化法、バリアフリー法、被災市街地法による同意保留地の対価に係る譲渡所得課税の軽減（1,500万円控除）（租特§34の2②二十、65の4①二十、阪§13③、19③）

宅地の分譲

(3) 市街地再開発事業関係税制の概要 (平成 22 年 4 月 1 日時点)

地区外転出者

①所得税、法人税

- ・代替資産取得の特例(代替資産の範囲内で譲渡がなかったものとみなす。)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又は過小床不交付等の場合に限る。)
- ・2000 万円特別控除(第一種のみ)
- ・1500 万円特別控除(第一種のみ)
- ・軽減税率の特例

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(第一種事業の場合は、やむを得ない事情による転出又は過小床不交付の場合に限る。)

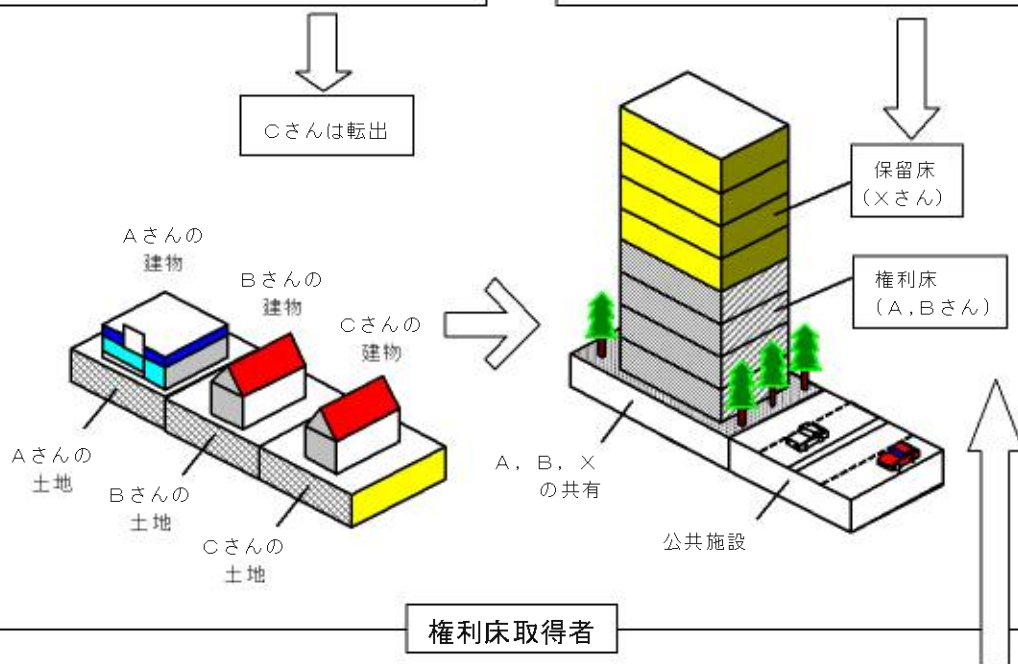
保留床取得者

①所得税、法人税

- ・既成市街地及びこれに類する区域内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%。再開発会社が取得する保留床については適用なし。)
- ・割増償却の特例(5 年間 10%割増。4 階以上の建築物を建築する施行地区における施設建築物に限定。住宅の用に供する部分については適用なし。)

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



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 5000 万円特別控除

②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

③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

④固定資産税

- ・床面積が 50 m²以上 (借家の用に供するものにあつては 40 m²以上) 280 m²以下である権利床のうち従前権利者居住用は 2/3 を、従前権利者非居住用住宅及び非居住用家屋は 1/3 を新築後 5 年間減額
- ・高度利用地区適合建築物に対する不均一課税