

国都市第 19号
国都街企第 3号
平成28年6月1日

北海道開発局長
各地方整備局長
沖縄総合事務局長
都道府県知事
政令指定都市の長
独立行政法人都市再生機構理事長 殿

国土交通省都市局長

国際競争拠点都市整備事業に係る新規事業採択時評価実施要領細目及び
再評価実施要領細目について

国土交通省所管公共事業の新規事業採択時評価実施要領については、平成23年4月1日、国土交通省所管公共事業の再評価実施要領については、平成28年3月31日に改定されたところであるが、今般、国際競争拠点都市整備事業（公共公益施設整備型）及び国際競争流通業務拠点整備事業に係る新規事業採択時評価実施要領細目を定めたので通知する。

また、国際競争拠点都市整備事業（公共公益施設整備型）に係る再評価実施要領細目を定めたので通知する。

（以下都道府県あてのみ）

貴職におかれては、貴管内市町村（特別区を含む。政令指定都市を除く。）に対してもこの旨を周知されるようお願いする。

国際競争拠点都市整備事業（国際競争流通業務拠点整備事業）に係る 新規事業採択時評価実施要領細目

第 1 評価の対象とする事業の範囲

都市再生推進事業制度要綱第 1 条の 2 第 12 項第二号ハに規定する拠点整備事業とする。

第 2 評価を実施する事業

原則として、事業採択を行う際の「箇所」を 1 つの事業単位とする。

第 3 評価の実施及び結果等の公表

1 評価の実施手続

(1) 評価資料の作成主体

事業主体が評価に係る資料の作成を行う。

(2) 評価に係る資料

評価に係る資料は、次に掲げる内容を整理した資料とする。なお、必要に応じ、資料の追加等ができるものとする。

①事業概要

②別に定める客観的評価指標（案）の確認に必要な資料

2 評価結果等の公表方法

国土交通本省における閲覧等によるものとする。

第 4 評価の手法

1 評価手法

評価は、別に定める客観的評価指標（案）を用いて行うものとする。

2 評価手法研究委員会の設置

評価手法研究委員会に関する規定は、別に定める。

3 評価手法の公表の方法

国土交通本省における閲覧等によるものとする。

第 5 施行期日

本細目は、平成 28 年 6 月 1 日から施行する。

国都市第 20号
国都街企第 4号
平成28年6月1日

北海道開発局事業振興部長
各地方整備局建政部長
沖縄総合事務局開発建設部長
都道府県担当部局長
政令指定都市担当部局長
独立行政法人都市再生機構担当部局長 殿

国土交通省都市局 市街地整備課長

街路交通施設課長

国際競争拠点都市整備事業の新規事業採択における客観的評価指標（案）及び
国際競争流通業務拠点整備事業の費用便益分析マニュアル案について

平成28年6月1日 国都市第19号・国都街企第3号で通知した「国際競争
拠点都市整備事業（公共公益施設整備型）及び国際競争流通業務拠点整備事業に
係る新規採択時評価実施要領細目」第4において別に定めるとされている国際
競争拠点都市整備事業（公共公益施設整備型）及び国際競争流通業務拠点整備事
業の新規事業採択における客観的評価指標（案）を定めたので通知する。

また、評価の際の費用便益分析にあたって参考とする国際競争流通業務拠点
整備事業の費用便益分析マニュアル案を定めたので通知する。

（以下都道府県あてのみ）

貴職におかれては、貴管内市町村（特別区を含む。政令指定都市を除く。）に
対してもこの旨を周知されるようお願いする。

国際競争拠点都市整備事業（国際競争流通業務拠点整備事業）

新規事業採択における客観的評価指標（案）

＜事業の効果や必要性を評価するための指標＞

評価項目 (各項目でいずれかの指標を 満足すること)	評価指標（該当する項目にチェック）
1. 国際競争力の強化	<input type="checkbox"/> 施設の高度化・業務の効率化 物流施設の高度化により、業務が効率化する。 <input type="checkbox"/> 貨物車交通の円滑化 物流施設の共用アプローチ及び交通広場・通路整備や、大型貨物車対応化等により、施設を利用する貨物車の交通が円滑化する。 <input type="checkbox"/> 施設内作業の効率化 物流施設の高機能化により、施設内の作業が効率化する。 <input type="checkbox"/> 宅地整備による利便性向上 土地区画整理事業に伴う物流施設の前面道路の拡幅及び容積率増加等により利便性が向上する。 <input type="checkbox"/> 国際物流のシームレス化 物流施設の高機能化により、物流資材の標準化等への対応が可能となる。 <input type="checkbox"/> 品質の確保 物流施設の高機能化及び敷地内外の交通の円滑化等により、温度管理、定時性、速達性などの物流における品質が向上する。
2. 防災機能の向上	<input type="checkbox"/> 地域の安全性向上 土地区画整理事業に伴う公園、広場等のオープンスペースの増加や緊急車両のアクセス確保等により地域の安全性が向上する。 <input type="checkbox"/> 施設の安全性向上 物流施設の不燃化・耐震化により、防災性が向上する。 <input type="checkbox"/> 施設のBCP対応化 災害時において、物流施設の業務継続が可能となり、サプライチェーンの維持に貢献する。 <input type="checkbox"/> 災害時支援 災害時において、周辺からの避難受け入れ、救援物資の協力、緊急避難道路の確保などに貢献する。
3. 都市環境の改善	<input type="checkbox"/> 周辺交通の円滑化 物流施設の共用アプローチ及び交通広場・通路整備や、大型貨物車対応化等により、物流施設周辺道路の交通が円滑化する。 <input type="checkbox"/> 施設整備等による快適性向上 公園、広場等の公共用地の整備や街路樹等の施設整備により、周辺環境の快適性が向上する。 <input type="checkbox"/> 環境負荷の軽減 物流施設への太陽光パネル設置による省エネルギー効果、緑化面積の増加によるCO ₂ 削減効果、交通広場や通路整備等による自動車の排出ガス削減効果等が見込まれる。

4. その他	<p><input type="checkbox"/>交通安全の向上 歩車分離の確保や交差点の改良等により、物流施設内及び敷地周辺の交通安全が向上する。</p> <p><input type="checkbox"/>騒音の低減 物流施設の高機能化及び騒音対策の実施により、施設周辺への騒音が低減する。</p> <p><input type="checkbox"/>事業の効率性（必須項目） 便益が費用を上回っている（$B/C \geq 1.0$）。</p> <p><input type="checkbox"/>地区要件への適合（必須項目） 国際競争流通業務地域再生促進計画の地区内で実施される。</p> <p><input type="checkbox"/>連鎖型再開発を誘発する効果 事業実施により、物流施設を連続的に更新しながら開発するための種地を生み出す。</p>
--------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

国際競争流通業務拠点整備事業の
費用便益分析マニュアル（案）

平成28年6月

国土交通省 都市局

目次

1	費用便益分析の概要.....	1
1-1	本マニュアル（案）について.....	1
1-2	費用便益分析の基本的な考え方.....	2
2	便益の算定.....	4
2-1	施設の高度化・業務の効率化.....	4
2-2	貨物車交通の円滑化.....	5
2-3	施設内作業の効率化.....	6
2-4	周辺交通の円滑化.....	7
3	費用の算定.....	8
3-1	用地費.....	8
3-2	施設整備費.....	8
3-3	解体撤去費.....	8
3-4	用地残存価値.....	9
4	費用便益分析の実施.....	10
参考	計算例.....	12
参-1	想定する事業.....	12
参-2	費用便益分析.....	13

1 費用便益分析の概要

1-1 本マニュアル（案）について

国際競争流通業務拠点整備事業は、国際物流の結節地域における物流拠点の高度化を促進し、国際競争力の強化を図ることを目的に、物流拠点の再整備等に支援を行うことで、国際競争力強化の実現を図るものである。

本マニュアル（案）では、国際競争流通業務拠点整備事業における「拠点整備事業」のうち、「大規模流通業務施設整備事業」、「交通施設整備事業」についての分析手法を取りまとめるものであり、「大規模流通業務施設整備事業」、「交通施設整備事業」を同時に実施する事業については、それらを合わせて1つの費用便益分析を行うこととする。

また、「拠点整備事業」のうち、「都市再生土地区画整理事業」については、土地区画整理事業の既存の手法（「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル（案）」（国土交通省 都市・地域整備局）に基づき、費用便益分析を行うこととし、国際競争流通業務拠点整備事業の事業評価において費用便益比が1以上であることを確認するに当たっては、「都市再生土地区画整理事業」とその他の事業を同一の事業主体が同時に実施する場合には、「都市再生土地区画整理事業」とその他の事業の費用便益比の両方の値が1以上であることをもって確認することとする。

本マニュアル（案）は、国際競争流通業務拠点整備事業の費用便益分析の方法について取りまとめたものであり、費用便益分析における前提条件、便益、費用の考え方などについて整理したものである。

本マニュアル（案）に基づいて分析した結果は、「国際競争流通業務拠点整備事業計画」の認定の判断材料の一つとして用いられることを想定している。また、分析手法については、今後とも検討を加え更新していく予定である。

1-2 費用便益分析の基本的な考え方

費用便益分析は、評価時点を基準年として、事業が実施される場合と実施されない場合における一定期間の便益額と費用額を算定し比較することにより評価を行うものである。

国際競争流通業務拠点整備事業の実施に伴う効果としては、国際競争力の強化、防災機能の向上、都市環境の改善等、多岐に渡る効果が存在する。

本マニュアル（案）では、それらの効果のうち、「施設の高度化・業務の効率化」、「貨物車交通の円滑化」、「施設内作業の効率化」、「周辺交通の円滑化」の各項目について、代替法、消費者余剰法を用いて貨幣換算して便益を算出する。

費用便益分析に当たっては、算出した各年次の便益、費用の値を割引率を用いて現在価値に換算し、費用便益比等を算出する。

本マニュアル（案）では費用便益分析に当たり、以下の前提条件を設ける。

- ・割引率：4%
- ・現在価値の基準年次：評価実施年次
- ・分析対象期間：事業採択時から供用開始後評価期間中（供用終了まで）

評価期間は、下表のとおり設定する。

表 評価期間の設定

	評価期間	
建築物の主たる用途	鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの	その他のもの
倉庫事業用の倉庫	31年	26年

資料: 市街地再開発事業による費用便益分析マニュアル案 国土交通省

次図に費用便益分析の手順を示す。

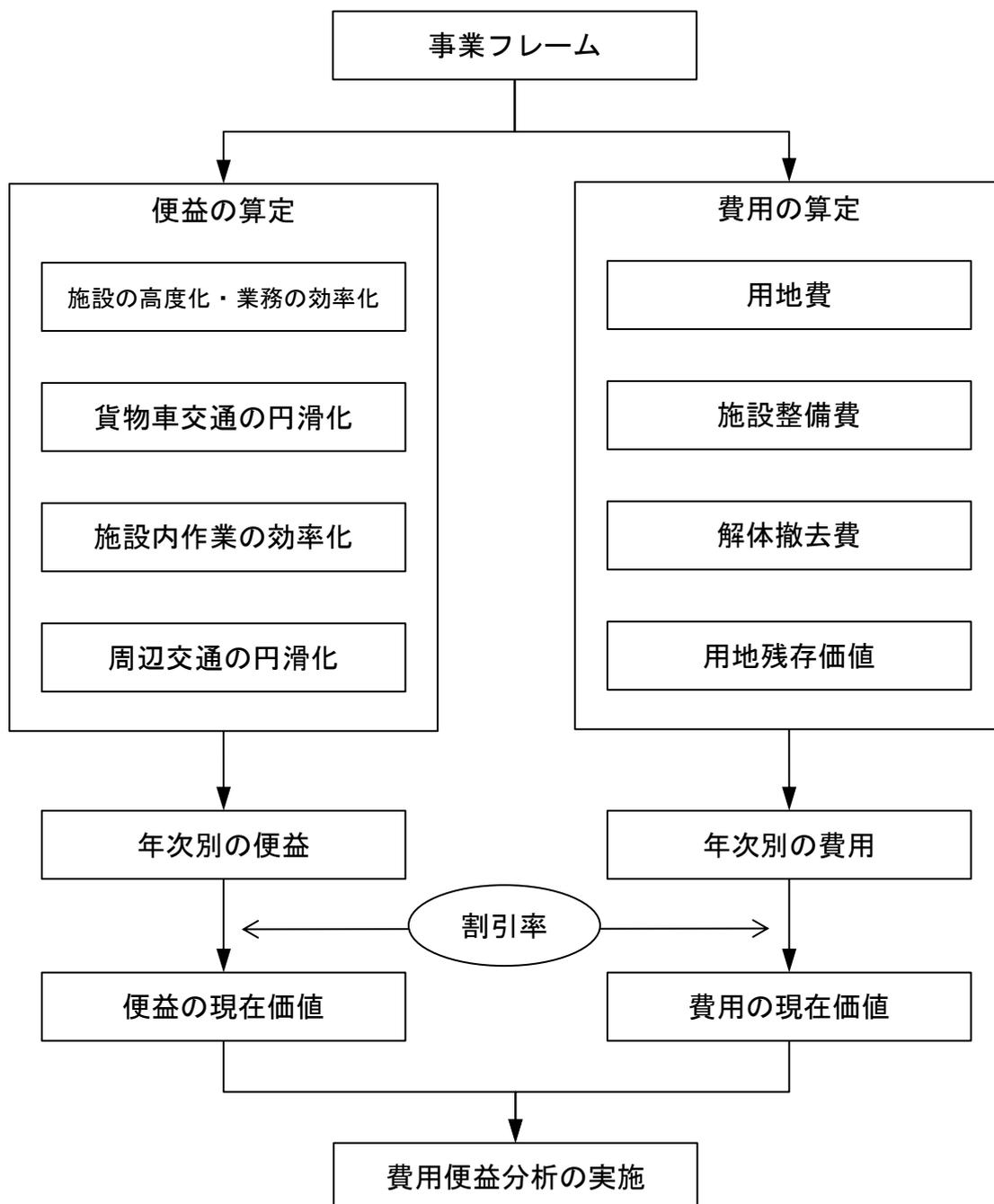


図 費用便益分析の手順

2 便益の算定

以下では、貨幣尺度で評価し、費用便益分析における便益として算定する「施設の高度化・業務の効率化」、「貨物車交通の円滑化」、「施設内作業の効率化」、「周辺交通の円滑化」の各項目について、その算定方法を示す。

なお、便益の計上においては、効果の二重計測の可能性に十分留意して計測する。

2-1 施設の高度化・業務の効率化

大規模流通業務施設整備事業及び交通施設整備事業の実施による物流施設の高度化により、業務が効率化する効果を計測する。

この効果は、物流の効率化によって国際競争力の強化に資すると思料され、その便益については当該物流施設の収益に反映されるものと想定し、収益の向上分として計測する。

なお、この計測方法は「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案」における「事業区域内の便益のとらえ方」と同一である。

具体の算定式は下式である。

$$\begin{aligned} \text{収益向上} &= \text{事業有りの「純収益」} - \text{事業無しの「純収益」} \\ \text{「純収益」} &= \text{賃貸総収入} - \text{総費用} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{ここで、賃貸総収入} &= \text{賃料 (円/m}^2 \cdot \text{年)} \times \text{専用面積 (m}^2\text{)} \times \text{平均稼働率 (\%)} \\ &\quad + \text{敷金等預託金 (円/年)} \times \text{運用利率 (4\%)} \\ \text{総費用} &= \text{建築物の損害保険料 (円/年)} + \text{修繕・維持管理費 (円/年)} \end{aligned}$$

なお、以下の点に留意する。

- ・ 駐車場収入も総収入に含む。
- ・ 減価償却費は総費用に含まない。
- ・ 賃貸事業対象施設については、所有者の自己使用の有無に関わらず、それら施設を全て賃貸した場合を想定する。
- ・ 賃料の設定に当たっては、費用便益分析における客観性確保の観点から、市場価格を十分考慮して設定するとともに、その根拠となる資料を添付する必要がある。

2-2 貨物車交通の円滑化

物流施設の共用アプローチおよび交通広場・通路整備や、大型貨物車対応化等により、施設を利用する貨物車の交通が円滑化する効果を計測する。

この効果は、物流の効率化によって国際物流の強化に資すると思料されるが、その便益は貨物車の施設内における走行時間及び待機時間の削減として計測する。

貨物車の施設内での走行台数は、物流施設の高度化に伴って、大幅に取り扱い貨物量が増加し、それに伴い交通量が増加することが考えられる。そのため、基本的には、再整備によって交通需要が増加することを考慮した上で、消費者余剰法を用いて計算する。

なお、本効果が再整備後の物流施設のテナントの経費節減に寄与する場合は、賃料負担力に影響を及ぼすことが想定され、前述した「施設の高度化・業務の効率化」と、便益の二重計測となる可能性があることから算定しない。

具体の算定式は下式のとおり。

$$\begin{aligned} \text{走行時間および待機時間の削減} = & (\text{事業無し時の施設内の1台当たり走行時間および待機時間 (分)}) \\ & - \text{事業有り時の施設内の1台当たり走行時間および待機時間 (分)} \\ & \times (\text{事業無し時の施設内の交通量 (台/年)}) \\ & + \text{事業有り時の施設内の交通量 (台/年)} \\ & \times \text{時間価値 (円/台・分)} \div 2 \end{aligned}$$

なお、走行時間および待機時間の短縮は、交通調査及び交通シミュレーション等実施の上、算出されるデータで示す必要がある。

再整備によって交通需要の増加が見込まれない場合は、事業無し時に比し、事業有り時の交通量が不変として計算してもよいものとする。具体的な算定式は下式である。

$$\begin{aligned} \text{走行時間および待機時間の削減} = & \text{施設内の走行時間及び待機時間 (台・時/日) の短縮} \\ & \times \text{時間価値 (円/台・時)} \end{aligned}$$

時間価値の原単位については、各地域又は道路種別によって独自に設定されている数値がある場合、それらを用いてもよい。

また、道路事業の「費用便益分析マニュアル」(国土交通省 道路局 都市・地域整備局)に例示されている車種別の時間価値原単位を用いてもよい。

(普通貨物車：64.18円/分・台、小型貨物車：47.91円/分・台)

2-3 施設内作業の効率化

大規模流通業務施設整備による物流施設の高機能化により施設内の各種作業が効率化する効果を計測する。

この効果は、物流の効率化によって国際物流の強化に資すると思料されるが、その便益は人件費および設備費の削減として計測する。

なお、本効果が再整備後の物流施設のテナントの経費節減に寄与する場合は、賃料負担力に影響を及ぼすことが想定され、前述した「施設の高度化・業務の効率化」と、便益の二重計測となる可能性があることから算定しない。

具体の算定式は下式である。

$$\text{経費削減（円／年）} = \text{人件費削減（円／年）} + \text{設備費の削減（円／年）}$$

人件費削減の計測は、1回作業当たりの短縮時間（分／回）×時間価値（円／分）×作業回数（回／日）×365日／年で算定することを基本とする。

時間価値は、所得接近法に基づき、（年間賃金／年間実労働時間）により求められ、そのデータは毎月勤労統計調査年報－地方調査－に公表される。参考に、平成26年の全国の時間価値は36.4円／分である。

上記算定が難しい場合は、年間の人件費削減の見込み額を計上しても構わない。

設備費削減の計測は1回作業当たりの削減費用（円／回）×作業回数（回／日）×365日／年で算定する。

上記算定が難しい場合は、年間の設備費削減の見込み額を計上しても構わない。

なお、人件費及び設備費について、削減見込み額を計上する場合は、その算出根拠を示す必要がある。

2-4 周辺交通の円滑化

物流施設の共用アプローチおよび交通広場・通路整備や、大型貨物車対応化等により、物流施設周辺道路の交通が円滑化する効果を計測する。

物流施設の周辺交通量は、物流施設の再整備によって変わるものではないとする。このため、施設周辺通行台数は事業無し時と変わらないものとする。

この効果は、都市環境の改善に資すると思料されるが、その便益は周辺道路の交通量の変化による走行時間の削減を貨幣尺度で評価する。

具体の算定式は下式である。

$$\begin{aligned} \text{周辺道路の走行時間の削減} &= \text{施設周辺の走行時間（台・時／日）の短縮} \\ &\quad \times \text{時間価値（円／分・台）} \times 60 \text{ 分／時} \end{aligned}$$

なお、走行時間の短縮は、交通調査及び交通シミュレーション等実施の上、算出されるデータで示す必要がある。

時間価値の原単位については、各地域又は道路種別によって独自に設定されている数値がある場合、それらを用いてもよい。

また、道路事業の「費用便益分析マニュアル」（国土交通省 道路局 都市・地域整備局）に例示されている車種別の時間価値原単位を用いてもよい。

（普通貨物車：64.18円／分・台、小型貨物車：47.91円／分・台）

3 費用の算定

費用として計上する項目は下記のとおりである。

3-1 用地費

事業実施のために新規に取得する用地については、機会費用を考慮するために用地費を計上する。

従前施設としての物流施設が既に稼働し、使用収益を行っている状態の用地については、他の用途に転用できる状況でないため、物流施設の再整備事業実施のための機会費用は発生しないと考え、用地費は計上しないこととする。

用地費が発生する場合は、基準年次（0年次）に計上する。

3-2 施設整備費

施設整備にかかる費用として、下記を計上する

- 調査設計計画費：施設建設に要した調査・設計費用を計上する。
- 土地整備費：従前施設の解体や土地の造成など、土地の整備に要した費用を計上する。
- 補償費：移転補償などに要した費用を計上する。
- 工事費：施設の建設に要した費用を計上する。
- 事務費：施設の建設に際し、要した事務費用を計上する。

事業無しの場合には、老朽化した従前施設について、賃料水準を確保した上で継続使用するための大規模修繕費用等が発生するものとし、当該費用を「従前施設維持のための費用」として、事業無しの場合の費用として計上することとする。

なお、維持管理費については、便益として計上する純収益を算出する際に控除する。

3-3 解体撤去費

施設を解体撤去するための費用を計上する。

事業有りの場合は、従前施設の解体撤去費に加え、従後施設の解体撤去費を供用終了後に計上する。（従前施設の解体撤去費は、前述の施設整備費の「土地整備費」として計上する）

事業無しの場合は、事業有りの場合の従前施設の解体撤去費相当分を、供用終了時に計上する。

3-4 用地残存価値

事業有り無しの双方の場合において、供用終了後に施設が解体撤去されると想定し、当該更地となった用地については物流施設以外の用途にも転用が可能となることから、用地残存価値を施設の供用終了後に費用から控除する。

4 費用便益分析の実施

各年次の便益を次式により割引率 4% で割り戻し、便益の現在価値を次式により算出する。

$$BPV_n = \sum_{t=0}^T \left\{ \frac{B_{nt}}{(1+r)^t} \right\}$$

BPV_n : 便益 n の現在価値 (円)

B_{nt} : 基準年次から t 年目の項目 n の便益 (円)

t : 基準年次を 0 年とする年次 (年)

r : 割引率 (=0.04)

T : 基準年次から分析対象期間の最終年次までの年数

各年次の費用を次式により割引率 4% で割り戻し、基準年次における費用へ換算する。また、評価期間後の用地費の残存価値についても同様に割り戻し、基準年次における費用から控除する。

$$CPV_n = \sum_{t=0}^T \left\{ \frac{C_{nt}}{(1+r)^t} \right\}$$

CPV_n : 費用 n の現在価値 (円)

C_{nt} : 基準年次から t 年目の項目 n の費用 (円)

t : 基準年次を 0 年とする年次 (年)

r : 割引率 (=0.04)

T : 基準年次から分析対象期間の最終年次までの年数

次式により、費用便益比を算出する。

$$\text{費用便益比} = (\text{便益の現在価値}) / (\text{費用の現在価値})$$

上記のほか、事業の投資効率性を様々な視点から判断できるように、以下の指標についても併記する。

$$\text{純現在価値} = (\text{便益の現在価値}) - (\text{費用の現在価値})$$

なお、費用便益分析の実施においては感度分析を実施することとし、以下の表の設定例を参考として条件を想定する。

表 対象となる変動要因と変動幅の設定例

項目	変動幅等の設定例
収入条件	賃料条件の10%程度減少あるいは上昇による便益への影響
競合施設の出現	数km圏に同規模同内容の物流施設が出現する等で、賃料床想定稼働率の10%程度減少による便益への影響
工期	1.5倍程度遅延することによる費用及び便益への影響

参考 計算例

以下では、計算例として、仮想的な事業を想定し、費用便益分析の算定方法を例示する。

本計算例は、「大規模流通業務施設整備事業」、「交通施設整備事業」を同時に行う場合に両事業の事業者が同一であるとし、2事業の費用便益分析をあわせて実施するケースとする。

参-1 想定する事業

(1) 事業の概要

想定する事業の概要は以下とする。

- 本事業は、敷地面積7,000m²と8,000m²に立地する2棟の物流施設が、それぞれ手狭になり、老朽化に伴って、各物流施設の所有者が共同して敷地を集約化し、大規模で効率的な1棟の物流施設に建替・再整備を行い、競争力のある施設として収益を向上するものである。
- 工事の着手年は2014年度の1年で完成し、供用開始年度は2015年度とする。
- 共用アプローチ（ランプウェイ、スロープ、共用エレベータ）等の整備により、敷地内における貨物車交通の円滑化や周辺交通の円滑化の効果が生ずる。
- 総合受付所の設置により、施設内の人件費を削減するとともに、施設の運営が効率化する。

参-2 費用便益分析

(1) 施設の高度化・業務の効率化

施設の高度化・業務の効率化に伴う当該施設の収益向上を算定する。

収益向上 = 事業有りの「純収益」 - 事業無しの「純収益」

「純収益」 = 賃貸総収入 - 総費用

ここで、賃貸総収入 = 賃料 (円/㎡・年) × 専用面積 (㎡) × 平均稼働率 (%)

+ 敷金等預託金 (円/年) × 運用利率 (4%)

総費用 = 建築物の損害保険料 (円/年) + 修繕・維持管理費 (円/年)

従前施設と新施設の床面積及び平米当たりの賃料は下表のように想定され、純収益は 352 百万円/年 (下表の事業有りの純収益 697 百万円/年 - 事業無しの純収益 345 百万円/年) と算定される。

表 収益向上の算定

		事業無	事業有
一般倉庫	専用面積(㎡)	20,000	30,000
	賃料(円/㎡・月)	1,800	2,200
駐車場収入(百万円/年)		0	15
敷金等預託金(百万円)		0	0
平均稼働率(%)		100	100
維持管理費(百万円/年)(控除)		60	80
損害保険料(百万円/年)(控除)		20	30
純収益(百万円/年)		352	697
純収益の向上(百万円/年)			345

(2) 貨物車交通の円滑化

物流施設の共用アプローチ及び交通広場・通路整備や、大型貨物車対応化等により、施設を利用する貨物車の交通が円滑化することによる走行時間及び待機時間の削減を算定する。

本計算例では、再整備によって交通需要の増加が見込まれないものとし、事業有り時と事業無し時における走行台・時から計算する例を示す。

**走行時間および待機時間の削減＝施設内の走行時間および待機時間（台・時／日）の短縮
×時間価値（円／台・時）**

貨物車の施設内における走行時間の削減は、下表のように13台・時／日と算定される。本物流施設を利用している貨物車の事業者が、施設のテナントとは異なる運送会社である場合、前述の「施設の高度化・業務の効率化」とは二重計測にならないものとして算定できる効果である。

表 走行時間の削減（台・時／日）

	事業無	事業有
敷地内走行時間(台・時／日)	38	25
削減時間(台・時／日)	—	13

貨物車の時間価値は、道路の費用便益分析マニュアルに基づき、64.18（円／分・台）と設定する。

走行時間の削減便益を算定すると、1年あたり1,827万円／年（13台・時／日×60分／時×365日／年×64.18円／分・台）の削減効果が得られる。

待機時間の削減は、待機・接着バース削減時間として、40台・時／日と算定される。本物流施設を利用している貨物車の事業者が、施設のテナントとは異なる運送会社である場合、前述の「施設の高度化・業務の効率化」とは二重計測にならないものとして算定できる効果である。

表 待機時間の削減（台・時／日）

	事業無	事業有
待機・接着バース時間(台・時／日)	396	356
削減時間(台・時／日)	—	40

貨物車の時間価値は、道路の費用便益分析マニュアルに基づき、64.18（円／分・台）と設定する。

待機時間の削減便益を算定すると、1年あたり5,622万円／年（40台・時／日×60分／時×365日／年×64.18円／分・台）の削減効果が得られる。

(3) 施設内作業の効率化

物流施設の高機能化に伴う、施設内作業の効率化の効果を算定する。

経費削減（円／年）＝人件費削減（円／年）＋設備費の削減（円／年）

再整備による総合受付所の設置により、施設内誘導人員として3名を要していたものが、総合受付人員1名で貨物車の敷地内誘導を行うことができるようになる。

人件費削減＝年間2名の人員削減

人員削減効果は、毎月勤労統計調査より平成26年の全国値で31.6万円／月・人を用いる。

経費削減便益を算定すると、1年あたり758万円／年（2人×31.6万円／月・人×12月／年）の削減効果が得られる。

(4) 周辺交通の円滑化

物流施設の共用アプローチ及び交通広場・通路整備や、大型貨物車対応化等により、物流施設周辺道路の交通が円滑化することによる周辺道路の走行時間の削減を算定する。

$$\text{周辺道路の走行時間の削減} = \text{施設周辺の走行時間 (台・時/日) の短縮} \\ \times \text{時間価値 (円/分・台)} \times 60 \text{ 分/時}$$

貨物車の施設外における走行時間の削減は、下表のように 37 台・時/日と算定される。

表 走行時間の削減 (台・時/日)

	事業無	事業有
敷地外走行時間(台・時/日)	415	378
削減時間(台・時/日)	—	37

貨物車の時間価値は、道路の費用便益分析マニュアルに基づき、64.18 (円/分・台) と設定する。

周辺道路の走行時間の削減便益を算定すると、1年当たり 5,201 万円/年 (37 台・時/日 × 60 分/時 × 365 日/年 × 64.18 円/分・台) の削減効果が得られる。

(5) 便益の現在価値化

以上から、便益の現在価値の算定例は下表となる。

表 便益の算定

(単位:百万円)(西暦2014年価格)

事業段階			割引前 便益					割引後 便益				
			事業無し		事業有り			事業無し		事業有り		
西暦	年次	項目	施設の高度化・ 業務の効率化	施設の高度化・ 業務の効率化	貨物車交通 の円滑化	ロジスティクスの 効率化	周辺交通 の円滑化	施設の高度化・ 業務の効率化	施設の高度化・ 業務の効率化	貨物車交通 の円滑化	ロジスティクスの 効率化	周辺交通 の円滑化
2014年度	0	事業着手						0	0	0	0	0
2015年度	1	供用開始	352	697	74	8	52	338	670	72	7	50
2016年度	2		352	697	74	8	52	325	644	69	7	48
2017年度	3		352	697	74	8	52	313	620	66	7	46
2018年度	4		352	697	74	8	52	301	596	64	6	44
2019年度	5		352	697	74	8	52	289	573	61	6	43
2020年度	6		352	697	74	8	52	278	551	59	6	41
2021年度	7		352	697	74	8	52	267	530	57	6	40
2022年度	8		352	697	74	8	52	257	509	54	6	38
2023年度	9		352	697	74	8	52	247	490	52	5	37
2024年度	10		352	697	74	8	52	238	471	50	5	35
2025年度	11		352	697	74	8	52	229	453	48	5	34
2026年度	12		352	697	74	8	52	220	435	47	5	32
2027年度	13		352	697	74	8	52	211	419	45	5	31
2028年度	14		352	697	74	8	52	203	403	43	4	30
2029年度	15		352	697	74	8	52	195	387	41	4	29
2030年度	16		352	697	74	8	52	188	372	40	4	28
2031年度	17		352	697	74	8	52	181	358	38	4	27
2032年度	18		352	697	74	8	52	174	344	37	4	26
2033年度	19		352	697	74	8	52	167	331	35	4	25
2034年度	20		352	697	74	8	52	161	318	34	3	24
2035年度	21		352	697	74	8	52	154	306	33	3	23
2036年度	22		352	697	74	8	52	149	294	31	3	22
2037年度	23		352	697	74	8	52	143	283	30	3	21
2038年度	24		352	697	74	8	52	137	272	29	3	20
2039年度	25		352	697	74	8	52	132	261	28	3	20
2040年度	26		352	697	74	8	52	127	251	27	3	19
2041年度	27		352	697	74	8	52	122	242	26	3	18
2042年度	28		352	697	74	8	52	117	232	25	3	17
2043年度	29		352	697	74	8	52	113	223	24	2	17
2044年度	30		352	697	74	8	52	109	215	23	2	16
2045年度	31	供用終了 解体撤去	352	697	74	8	52	104	207	22	2	15
		合計	10,912	21,607	2,309	235	1,612	6,191	12,259	1,310	133	915

	事業無し	事業有り	差分
便益	6,191	14,617	8,426

(6) 費用の現在価値化

用地費、施設整備費、解体撤去費、従前施設維持のための費用の項目別費用を評価年価格（ここでは2014年価格）で整理する。

事業期間は1年間と想定する。

なお、用地費は、従前も物流施設として稼働しているため、機会費用は発生しないものとし、費用に計上しない。

施設整備費は、施設の建設に要した費用を計上し、従前施設の解体撤去費も含む。

解体撤去費は、事業有り時には供用終了後に施設を解体すると想定した時にかかると考えられる解体撤去費を計上する。事業無し時は、事業有り時に実際に支出した従前施設の解体撤去費と同額の費用が供用終了後にかかる想定する。

従前施設維持のための費用は、「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」（財団法人自治総合センター）に基づき、新施設の総工事費（従前施設の解体撤去費を含む）の平米単価の6割に相当する費用がかかると想定し、10年間にわたって費用を計上する。

用地残存価値は、供用終了後に施設が解体撤去されると想定し、施設の供用終了後に費用から控除する。

表 費用の設定

	事業無	事業有
用地費(億円)	0	0
用地残存価値(億円)	30	30
総工事費(従前施設解体撤去費含む)(億円)	—	80
解体撤去費(億円)	4	10
従前施設維持のための費用(億円)	30	—

以上から、費用の現在価値の算定例は下表となる。

表 費用の算定

(単位:百万円)(西暦2014年価格)

事業段階			割引前費用						割引後費用							
			事業無し			事業有り			事業無し			事業有り				
西暦	年次	項目	用地費	従前施設維持のための費用	解体撤去費	用地費	施設整備費	解体撤去費	用地費	従前施設維持のための費用	解体撤去費	用地費	施設整備費	解体撤去費		
2014年度	0	事業着手	0	300		0	7,903		0	300	0	0	7,903	0		
2015年度	1	供用開始		300					0	288	0	0	0	0		
2016年度	2			300					0	277	0	0	0	0		
2017年度	3			300					0	267	0	0	0	0		
2018年度	4			300					0	256	0	0	0	0		
2019年度	5			300					0	247	0	0	0	0		
2020年度	6			300					0	237	0	0	0	0		
2021年度	7			300					0	228	0	0	0	0		
2022年度	8			300					0	219	0	0	0	0		
2023年度	9			300					0	211	0	0	0	0		
2024年度	10								0	0	0	0	0	0		
2025年度	11								0	0	0	0	0	0		
2026年度	12								0	0	0	0	0	0		
2027年度	13								0	0	0	0	0	0		
2028年度	14								0	0	0	0	0	0		
2029年度	15								0	0	0	0	0	0		
2030年度	16								0	0	0	0	0	0		
2031年度	17								0	0	0	0	0	0		
2032年度	18								0	0	0	0	0	0		
2033年度	19								0	0	0	0	0	0		
2034年度	20								0	0	0	0	0	0		
2035年度	21								0	0	0	0	0	0		
2036年度	22								0	0	0	0	0	0		
2037年度	23								0	0	0	0	0	0		
2038年度	24								0	0	0	0	0	0		
2039年度	25								0	0	0	0	0	0		
2040年度	26								0	0	0	0	0	0		
2041年度	27								0	0	0	0	0	0		
2042年度	28								0	0	0	0	0	0		
2043年度	29								0	0	0	0	0	0		
2044年度	30								0	0	0	0	0	0		
2045年度	31	供用終了 解体撤去			389			1,000	0	0	115	0	0	296		
2046年度	32~	用地 残存価値	-3,000					-3,000	-791	0	0	-791	0	0		
		合計	-3,000	3,000	389			-3,000	7,903	1,000	-791	2,531	115	-791	7,903	296

	事業無し	事業有り	差分
費用	1,855	7,409	5,553

(7) 費用便益分析

費用便益比等を算定する。

$$\begin{aligned} \text{費用便益比} &= (\text{便益の現在価値}) / (\text{費用の現在価値}) \\ &= 8,426 \text{ 百万円} / 5,553 \text{ 百万円} = 1.52 \end{aligned}$$

費用便益比は1.52と算定され、事業の効率性が確認される。

[参考]

$$\begin{aligned} \text{純現在価値} &= (\text{便益の現在価値}) - (\text{費用の現在価値}) \\ &= 8,426 \text{ 百万円} - 5,553 \text{ 百万円} = 2,873 \text{ 百万円} \end{aligned}$$

都市再生推進事業制度要綱

第 1 編 総則

第 1 条 目的

この要綱は、わが国の都市の構造と環境を経済社会の変化に対応し、豊かな都市生活や経済活動を実現できるものへと再構築するため、国が地方公共団体等に対し必要な助成を行う制度を確立し、健全で活力ある市街地の整備を通じて都市の再生を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

第 1 条の 2 定義

1 都市再生推進事業

「都市再生推進事業」とは、この要綱で定めるところに従って行われる次に掲げる事業をいう。

- 一 都市再生総合整備事業
- 二 都市再生区画整理事業
- 八 まち再生総合支援事業
- 十 国際競争拠点都市整備事業
- 十二 まちなかウォークアブル推進事業
- 十三 グリーンインフラ活用型都市構築支援事業
- 十四 都市空間情報デジタル基盤構築支援事業

～略～

1 2 国際競争拠点都市整備事業

第 1 項第十号にいう「国際競争拠点都市整備事業」とは、都市の国際競争力強化を図るため、本要綱第 11 編において定めるところに従って行われる次に掲げる事業をいう。

一 国際競争拠点都市整備事業（公共公益施設整備型）

本要綱第 11 編第 1 章において定めるところに従って、都市再生特別措置法第 2 条第 5 項の規定に基づき政令により定められる特定都市再生緊急整備地域において実施される、都市の国際競争力強化につながる都市開発事業に関連して必要となる公共公益施設の整備等の事業をいう。

二 国際競争流通業務拠点整備事業

本要綱第 11 編第 2 章において定めるところに従って、都市再生特別措置法第 2 条第 5 項の規定に基づき政令により定められる特定都市再生緊急整備地域を核とする大都市圏における国際港湾周辺等の国際物流の結節地域において実施される、次に掲げる調査又は事業をいう。

イ 促進計画策定調査

本要綱第 11 編第 2 章第 24 条の国際競争流通業務地域再生促進計画の策定及びそのために必要となる調査

ロ 事業計画策定調査

本要綱第 11 編第 2 章第 25 条の国際競争流通業務拠点整備事業計画の策定及びそのために必要となる調査

ハ 拠点整備事業

本要綱第 11 編第 2 章第 25 条の国際競争流通業務拠点整備事業計画に位置付けられる国際競争力の強化、防災機能の向上及び都市環境の改善に資する流通業務拠点の整備に関する事業

ニ 調査・評価等事業

流通業務拠点の整備・再整備に関する調査・評価等を実施する事業

ホ 事務事業

事業計画策定調査及び拠点整備事業に必要な費用の交付に関する事務事業

三 国際競争業務継続拠点整備事業

本要綱第 11 編第 3 章において定めるところに従って、都市再生特別措置法第 2 条第 5 項の規定に基づき政令により定められる特定都市再生緊急整備地域において実施される、大規模な地震が発生した場合における滞在者等の安全の確保に向けた帰宅困難者対策や業務継続機能・行政機能等の継続の確保を図るために必要なエネルギー導管等の整備等の事業をいう。

～略～

第 11 編 国際競争拠点都市整備事業

～略～

第 2 章 国際競争流通業務拠点整備事業

第 2 3 条 事業地区

国際競争流通業務拠点整備事業の事業地区は、次の一及び二に該当する地域をいう。

- 一 都市再生特別措置法第 2 条第 5 項の規定に基づき政令により定められる特定都市再生緊急整備地域を核とする大都市圏に存する国際港湾周辺地域（ただし、臨港地区及び臨港地区となることが予定される地区を除く。）
- 二 工業系用途地域内であり、かつ、水際線（臨港地区がある場合は臨港地区境界）から概ね 3 キロメートル以内の範囲に存する土地の区域

第 2 4 条 国際競争流通業務地域再生促進計画

- 1 都道府県は、流通業務市街地の整備に関する法律（昭和 41 年法律第 110 号）に基づ

き主務大臣が定める「流通業務施設の整備に関する基本指針」を踏まえ、第 23 条の事業地区において、次に掲げる事項を記載した国際競争流通業務地域再生促進計画（以下「促進計画」という。）を策定することができる。

- 一 対象地区及びその面積
 - 二 前号の地区における流通業務機能の改善及び向上に向けた取組の基本方針
 - 三 都市計画等における前項の地区の位置づけ
 - 四 流通業務機能の改善及び向上により期待される効果（流通業務拠点の高度化によるコスト低減等により特定都市再生緊急整備地域を核とする大都市圏の国際競争力を強化する効果等）
 - 五 その他必要な事項
- 2 促進計画を策定する場合にあっては、事前に国土交通大臣に協議しなければならない。
- 3 前各項の規定は、計画を変更する場合（別に定める軽易な変更を除く。）に準用する。

第 25 条 国際競争流通業務拠点整備事業計画

- 1 第 26 条第 3 項に定める補助対象事業を実施するために補助金の交付を受けようとする事業の施行者になることが見込まれる者は、単独で又は共同して、国際競争流通業務拠点整備事業計画（以下「事業計画」という。）を策定することができるものとし、策定したときは、国土交通大臣に申請し、認定を受けることができる。
- 2 事業計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 事業主体
 - 二 事業区域とその面積
 - 三 事業期間
 - 四 流通業務拠点の整備の概要（施設建築物については概略設計図を添付すること。）
 - 五 工程表
 - 六 第四号の整備の概算事業費（本事業の対象とする整備の概算事業費を明示すること。）
 - 七 資金計画（第四号に定める整備に関するものを含む。）
 - 八 防災機能の向上及び都市環境の改善に向けた取組に関する事項
 - 九 その他必要な事項
- 3 国土交通大臣は、第 1 項の申請を受けた場合において、事業計画の内容が法令に定めるところに違反しない場合で、かつ、次の各号に定める全ての要件に該当すると認められる場合、当該計画を認定するものとする。
 - 一 促進計画の地区内で実施されること。
 - 二 流通業務拠点整備による防災機能の向上及び都市環境の改善が確認されること。
 - 三 第 26 条第 3 項の要件に該当すること。

- 四 概算事業費が妥当であること。
- 五 資金計画が妥当なものとなっていること。
- 4 国土交通大臣は、第3項の規定により事業計画の認定をしたときは、地方公共団体及び申請者に通知するものとする。
- 5 前各項の規定は、事業計画を策定した者が計画を変更する場合（軽易な変更を除く。）に準用する。

第26条 補助対象事業

国際競争流通業務拠点整備事業の補助対象は、次の第1項から第5項に掲げる調査又は事業とする。

- 1 第1編第1条の2第12項第二号イに定める促進計画策定調査
- 2 第1編第1条の2第12項第二号ロに定める事業計画策定調査
- 3 第1編第1条の2第12項第二号ハに定める拠点整備事業のうち、次の各号に掲げる事業
 - 一 都市再生土地区画整理事業
 - 第3編第6条第1項第二号イに定める都市再生土地区画整理事業（流通業務機能の改善及び向上を図るべき地域において物流拠点の整備を推進するために施行するものに限る。）を対象とするが、第3編第6条の3第2項に定める施行地区要件は、以下に読み替えるものとする。
 - イ 第3編第6条の3第2項第一号に定める公共用地率に係る地区要件
 - 公共用地率が20%未満であること。なお、公共用地率の算定は第3編第6条の3第2項第一号の定めに従うものとする。
 - ロ 第3編第6条の3第2項第二号ハに定める重点地区の要件
 - 第3編第6条の3第1項第一号ハ（1）の要件を満たし、2以上の物流施設の更新を伴う2以上の事業者による施設整備（ただし、共同出資会社方式、事業協同組合方式等により建設された共同建物は、1の施設又は1の事業者を2以上の施設又は事業者とみなす。）を行う地区であること。
 - 二 大規模流通業務施設整備事業
 - 2以上の物流施設の更新を伴う2以上の事業者による施設整備（ただし、共同出資会社方式、事業協同組合方式等により建設された共同建物は、1の施設又は1の事業者を2以上の施設又は事業者とみなす。）を行う事業であり、公共施設（道路、公園、広場、緑地等）の整備を伴うものを対象とする。
 - 三 交通施設整備事業
 - 複数の者が利用し、大型車輛の通行が可能な施設の整備であり、周辺交通の改善に資する事業を対象とする。
 - 4 第1編第1条の2第12項第二号ニに定める調査・評価等事業

5 第1編第1条の2第12項第二号ホに定める事務事業

第27条 事業主体

- 1 前条第1項の調査は、都道府県が行う。
- 2 前条第2項の調査は、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、民間事業者、協議会又は土地区画整理事業施行者（施行予定者を含む。）が行う。
- 3 前条第3項第一号の事業は土地区画整理事業施行者が、前条第3項第二号および第三号の事業は民間事業者又は協議会が行う。
- 4 前条第4項又は第5項の事業は、民間事業者等が行う。

第28条 国の補助

- 1 国は、予算の範囲内において、事業主体に対し、補助対象事業の費用の一部を補助することができる。
- 2 国は、地方公共団体が地方公共団体以外の者に対して、補助対象事業の費用を補助する場合には、予算の範囲内において、当該地方公共団体に対し、その費用の一部を補助することができる。

～略～

都市再生推進事業費補助交付要綱

第 1 編 総 則

第 1 条 通則

都市再生推進事業費補助（以下「補助金」という）の交付に関しては、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）、国土交通省所管補助金等交付規則（平成 12 年 12 月 21 日総理府・建設省令第 9 号）、都市再生推進事業制度要綱（平成 12 年 3 月 24 日建設省経宅発第 37-2 号、都計発第 35-2 号、住街発第 23 号）及び関係通達の定めるところによるほか、この要綱に定めるところにより行うものとする。

第 1 条の 2 指導監督事務及び指導監督事務費

1 指導監督事務

都道府県知事は、都市再生推進事業の円滑な進捗を図るため、市町村（指定都市を除く。）又は地方公共団体以外の施行者（国が直接補助をする場合の独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社を除く。）に対し、必要な指示を行い、報告書の提出を命じ、又は実地に検査しなければならない。

2 指導監督事務費

国は、都道府県知事が行う前項の指導監督に要する費用として、当該年度における都道府県の区域内で行う都市再生推進事業に要する費用のうち、国土交通大臣が定める割合に相当する額を都道府県に交付する。ただし、この額によることが著しく不適當である場合は、この率によらないことができる。

第 1 条の 3 補助金等の経理

1 補助事業者又は都道府県知事は、国の補助金について経理を明かにする帳簿を作成し、都市再生推進事業の完了後 5 年間保存しなければならない。

2 補助事業者が「補助事業等における残存物件の取扱について」（昭和 34 年 3 月 12 日付建設省会発第 74 号）に定められている備品を購入した場合は、台帳を作成し、当該備品の購入年月日、数量、価格等を明らかにしておかなければならない。

～略～

第 11 編 国際競争拠点都市整備事業

～略～

第 2 章 国際競争流通業務拠点整備事業

第18条 補助金の交付対象等

補助金の交付対象及び補助金の額は、制度要綱第11編第26条に定める補助対象事業ごとに次の各項に定めるところによる。

1 促進計画策定調査

- 一 制度要綱第24条に定める国際競争流通業務地域再生促進計画の策定及びそのために必要となる調査に要する費用を交付対象とする。
- 二 国は、予算の範囲内で、都道府県に対し、前号に定める費用の一部を補助することができる。
- 三 補助金の額は、第一号に定める費用の2分の1以内とする。

2 事業計画策定調査

- 一 制度要綱第25条に定める国際競争流通業務拠点整備事業計画の策定及びそのために必要となる調査に要する費用を交付対象とする。
- 二 国は、予算の範囲内で、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、民間事業者、協議会又は土地地区画整理事業施行者（施行予定者を含む。）に対し、前号に定める費用の一部を補助することができる。
- 三 補助金の額は、第一号に定める費用の2分の1以内、又は地方公共団体が地方公共団体以外の者へ補助する費用の2分の1以内で、かつ、当該事業の実施に要する費用の3分の1以内とする。

3 都市再生土地地区画整理事業

- 一 制度要綱第26条第3項第一号に定める都市再生土地地区画整理事業に要する費用を交付対象とする。なお、制度要綱第26条第3項第一号に定める読み替えを行うものとする。
- 二 国は、予算の範囲内において、土地地区画整理事業施行者に対し、前号に定める事業の費用の一部を補助することができる。
- 三 補助金の額は、制度要綱第3編第6条の5及び6の規定に従い、交付要綱第3編第6条の3第2項に定める額とする（ただし、交付要綱第3編第6条の3第2項第一号ワ及びヨ、第二号ロ、第三号の補助限度額における土壌汚染調査費及び第四号ホは対象外とする。また、同項第三号の補助限度額における浸水対策施設整備費は、附則の定めにかかわらず算定の対象とする。）。

4 大規模流通業務施設整備事業

- 一 2以上の物流施設の更新を伴う2以上の事業者による施設整備（ただし、共同出資会社方式、事業協同組合方式等により建設された共同建物は、1の施設又は1の事業者を2以上の施設又は事業者とみなす。）に係るランプウェイ、スロープ型の共用車路、共用エレベータ又は共同施設（緑地、広場、駐車場、共用通行部分、共用待機施設、避難設備、消火設備及び警報設備）の整備に要する費用を交付対象とする。なお、駐車場整

備についてはその費用に4分の1を乗じて得た額を交付対象とする。

二 国は、予算の範囲内で、民間事業者又は協議会に対し、前号に定める費用の一部を補助することができる。

三 補助金の額は、第一号に定める費用の2分の1以内、又は地方公共団体が地方公共団体以外の者へ補助する費用の2分の1以内で、かつ、当該事業の実施に要する費用の3分の1以内とする。

5 交通施設整備事業

一 複数の者が利用し、大型車輛の通行が可能な施設の整備であり、周辺交通の改善に資する事業に係る敷地内の交通広場（駐車施設、荷待ち施設、転回施設）及び通路の整備に要する費用を交付対象とする。

二 国は、予算の範囲内で、民間事業者又は協議会に対し、前号に定める費用の一部を補助することができる。

三 補助金の額は、第一号に定める費用の2分の1以内、又は地方公共団体が地方公共団体以外の者へ補助する費用の2分の1以内で、かつ、当該事業の実施に要する費用の3分の1以内とする。

6 調査・評価等事業

一 流通業務拠点の整備・再整備に関する調査・評価等の実施に要する費用（事務費を含む。）を交付対象とする。

二 国は、予算の範囲内で、民間事業者等に対し、前号に定める費用を補助することができる。

7 事務事業

一 事業計画策定調査及び拠点整備事業に必要な費用の交付に関する事務事業の実施に要する費用を交付対象とする。

二 国は、予算の範囲内で、民間事業者等に対し、前号に定める費用を補助することができる。

三 補助金の額は、次に掲げる額の合計とする。

(ア) 事業計画策定調査及び拠点整備事業に要する費用を交付するための費用

(イ) 事務費

(ア) に掲げる費用の0.1%から3.0%までの範囲内において大臣が定める率を乗じて得た額とする。ただし、この率によることが著しく不相当である場合には、この率によらないことができる。

8 交付規程の承認

前項の事業を行おうとする者は、補助金の交付手続き等について、交付規程を定め、大臣の承認を受けなければならない。なお、変更する場合も同様とする。

都市再生推進事業制度要綱

第 1 編 総則

第 1 条 目的

この要綱は、わが国の都市の構造と環境を経済社会の変化に対応し、豊かな都市生活や経済活動を実現できるものへと再構築するため、国が地方公共団体等に対し必要な助成を行う制度を確立し、健全で活力ある市街地の整備を通じて都市の再生を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

第 1 条の 2 定義

1 都市再生推進事業

「都市再生推進事業」とは、この要綱で定めるところに従って行われる次に掲げる事業をいう。

- 一 都市再生総合整備事業
- 二 都市再生区画整理事業
- 八 まち再生総合支援事業
- 十 国際競争拠点都市整備事業
- 十二 まちなかウォークアブル推進事業
- 十三 グリーンインフラ活用型都市構築支援事業
- 十四 都市空間情報デジタル基盤構築支援事業

～略～

3 都市再生区画整理事業

前第 1 項第二号にいう「都市再生区画整理事業」とは、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、低未利用地等が散在する既成市街地における低未利用地等の集約化による誘導施設の整備並びに被災した市街地の復興等を推進するため、本要綱第 3 編において定めるところに従って行われる次に掲げる事業をいう。

- 一 都市再生事業計画案作成事業
- 二 都市再生土地区画整理事業
- 三 被災市街地復興土地区画整理事業
- 四 緊急防災空地整備事業
- 五 都市再生区画整理統合補助事業

～略～

第3編 都市再生区画整理事業

第6条 定義

本編における用語の定義は、土地区画整理法（以下、この編において「法」という。）及び第1編第1条の2に定めるところによるほか、次に定めるところによる。

1 「都市再生区画整理事業」とは、この要綱で定めるところに従って行われる次に掲げる事業をいう。

一 都市再生事業計画案作成事業

都市再生土地区画整理事業及び被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画の案の作成に関する事業

二 都市再生土地区画整理事業

イ 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を推進するため施行する土地区画整理事業及び住宅街区整備事業

ロ 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（以下第3編関係部分において「大街区化」という。）による都市機能更新を推進するため施行する土地区画整理事業

ハ 低未利用地が散在する既成市街地における低未利用地の集約化による誘導施設の整備を推進するため施行する土地区画整理事業

ニ 任意の申出換地を用いた低未利用地等の集約化による誘導施設の整備を推進するため施行する土地区画整理事業

ホ 法第14条第2項の規定に基づき設立の認可を受けた土地区画整理組合の事業基本方針に定められた施行地区において、地方公共団体が公共施設充当用地を取得する事業

三 被災市街地復興土地区画整理事業

イ 大規模な災害により被災した市街地の復興を推進するために施行する土地区画整理事業

ロ 災害により住宅等を失った権利者等のため土地区画整理事業により仮設住宅等を整備する事業

四 緊急防災空地整備事業

土地区画整理事業が予定される地区において、既成市街地の防災性向上及び土地区画整理事業の促進を図ることを目的に公共施設充当用地を取得し、緊急に防災空地を整備する事業

五 都市再生区画整理統合補助事業

既成市街地の再生等に資する総合的なプロジェクトを推進するため、第一号から

第四号に定める事業を総合的に実施又は実施する者を補助する事業をいう。

- 2 「国際競争力強化施設」とは、都市再生特別措置法第19条の2第8項に規定する国際競争力強化施設をいう。
- 3 「立地適正化計画」とは、都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画（ただし、同条第2項第二号に規定する居住誘導区域（以下第3編関係部分において「居住誘導区域」という。）及び同条第2項第三号に規定する都市機能誘導区域（以下第3編関係部分において「都市機能誘導区域」という。）を定めた計画に限る。）をいう。
- 4 「都市機能増進施設」とは、都市再生特別措置法第81条第1項に規定する都市機能増進施設をいう。
- 5 「誘導施設」とは、都市再生特別措置法第81条第2項第三号に規定する誘導施設をいう。
- 6 「低未利用土地利用等指針」とは、都市再生特別措置法第81条第9項に規定する低未利用土地利用等指針をいう。
- 7 「誘導施設整備区」とは、都市再生特別措置法第105条の2第1項に規定する誘導施設整備区をいう。
- 8 「土地区画整理組合等」とは、次に掲げる者をいう。
 - 一 法第3条第1項の規定に基づき、数人共同して土地区画整理事業を施行する者（宅地について所有権若しくは借地権を有する者2人が共同で行うもの（立地適正化計画に誘導施設の整備を行う者（宅地について所有権若しくは借地権を有する者を除く。）が位置づけられた場合に限る。）又は3人以上が共同で行う場合に限る。）
 - 二 法第3条第1項の規定に基づき、宅地について所有権又は借地権を有する者の同意を得て土地区画整理事業を施行する者（当該同意施行者が民間事業者である場合にあっては、宅地について所有権又は借地権を有する者が2人以上であり、かつ当該同意施行者が立地適正化計画に位置づけられた誘導施設の整備主体となる場合に限る。）
 - 三 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号。以下、この編において「密集法」という。）第40条に規定する防災街区計画整備組合
 - 四 農住組合
 - 五 土地区画整理組合（宅地について所有権又は借地権を有する者が7人以上参加している準備組織を含む。）
 - 六 区画整理会社（法第3条第3項に規定する要件のすべてに該当する株式会社をいう。）
 - 七 独立行政法人都市再生機構
 - 八 地方住宅供給公社
 - 九 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（以下「大都市法」という。）第29条第1項の規定に基づき、数人共同して住宅街区整備事業を施

行する者（宅地について所有権又は借地権を有する者3人以上が共同で行う場合に限る。）

十 大都市法第29条第2項に規定する住宅街区整備組合

9 「建築物棟数密度」とは、区域内の建築物の棟数（1棟の建築物が複数の住戸により構成されている場合、その戸数を棟数として算定する。）を次に掲げる部分に係る面積を除いた当該区域の面積のヘクタールの数値で除した数値をいう。

一 公共施設の用に供している部分

二 主として住宅の用に供しない国公有地の部分

三 急傾斜地その他の宅地として利用することが困難な土地等の部分

10 「老朽住宅棟数」とは、区域内における別途定める「住宅の老朽度等の測定基準」（以下「測定基準」という。）による評点が130以上である住宅又は災害その他の理由によりこれと同程度の機能の低下を生じている住宅の棟数及び測定基準による評点が100以上130未満である住宅の棟数に10分の8を乗じて得た棟数をいう。ただし、「住宅の棟数」については、1棟の建築物が複数の住戸により構成されている場合、その戸数を棟数として算定するものとする。

11 「老朽住宅棟数率」とは、老朽住宅棟数の合計の住宅棟数に対する割合をいう。

12 「要素事業」とは、都市再生区画整理統合補助事業を構成する第1項第一号から第四号に定める事業をいう。

13 「一体的土地区画整理事業プログラム」とは、市町村（特別区を含む）が策定する一体的に整備すべき一団の区域について街路等の他事業と一体的に行われる複数の土地区画整理事業のプログラムで、次の各号に掲げる事項を記載したものをいう。

一 土地区画整理事業の名称、施行地区、面積、事業主体、事業施行期間及び資金計画

二 地区整備方針（土地利用、公共施設の配置・規模）

三 その他必要な事項

14 「都市機能導入施設」とは、社会福祉施設、地域交流施設、教育文化施設、医療施設その他地域住民等の共同の福祉又は利便のために必要な施設で、多数の者が出入りし利用することが想定される施設、住宅又は商業等の機能を有する施設をいう。

15 「公益施設」とは、街区再生に資する建築物で、次の要件に該当し、整備されることが確実なものをいう。

イ 地階を除く階数が3以上であること。

ロ 社会福祉施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）に基づく社会福祉事業の用に供する施設をいう。）又は地域交流施設（多目的ホールその他の市民の交流に資する施設をいう。）であること。ただし、他の施設と複合的に整備されるものを含むこととする。

ハ その敷地の面積及び当該敷地の接する道路の部分の面積の2分の1の合計がおおむね500平方メートル以上のものであること。

第 6 条の 2 事業主体

- 1 都市再生事業計画案作成事業は、当該事業により事業化されることとなる土地区画整理事業又は住宅街区整備事業の施行者となることが見込まれる者（以下「施行予定者」という。）が行う。
- 2 前項の規定にかかわらず、重要な公共施設の整備が予定される地区における土地区画整理事業又は住宅街区整備事業に係る都市再生事業計画案作成事業については、都道府県又は市町村若しくは施行予定者である土地区画整理組合等が行う。
- 3 都市再生土地区画整理事業は、第 6 条第 1 項第二号イ、ロ、ハ及びニに掲げる事業にあつては都道府県、市町村又は土地区画整理組合等が、同条第 1 項第二号のホに掲げる事業にあつては都道府県又は市町村が行う。
- 4 被災市街地復興土地区画整理事業は、都道府県、市町村又は土地区画整理組合等が行う。
- 5 緊急防災空地整備事業は、都道府県又は市町村が行う。
- 6 都市再生区画整理統合補助事業は、都道府県、市町村、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が行う。都市再生区画整理統合補助事業に係る要素事業は、要素事業ごとに同種の事業について第 1 項から第 5 項において定められた事業主体が実施するものとする。

第 6 条の 3 施行地区

- 1 都市再生事業計画案作成事業は、次の要件のいずれかに該当する地区において行うものとする。
 - 一 第 6 条第 1 項第二号イに掲げる事業に係る都市再生事業計画案作成事業については、次のいずれかの要件に該当する地区において行う。
 - イ 直前の国勢調査の結果に基づく人口集中地区に係る区域に存し、かつ、次のいずれかの計画、構想若しくは方針に定められ、又は定められることが確実な区域に存する都市基盤の整備水準が低い地区。
 - (1) 都市計画法第 6 条の 2 に規定する整備、開発及び保全の方針又は同法第 18 条の 2 第 1 項に規定する基本方針
 - (2) 災害対策基本法（昭和 26 年法律第 223 号）第 2 条第十号に規定する地域防災計画（以下「地域防災計画」という。）
 - (3) 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（平成 4 年法律第 76 号）第 6 条第 1 項に規定する基本計画
 - (4) 都市再生特別措置法第 46 条第 1 項に規定する都市再生整備計画又は立地適正化計画
 - ロ 次の要件に該当する地区
 - (1) 直前の国勢調査の結果に基づく人口集中地区内（都市機能誘導区域内にあつては、施行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

れる区域を含む。)に存し、かつ、イの(1)から(4)までのいずれかの計画、構想若しくは方針に定められ、又は定められることが確実な区域に存する都市基盤整備水準が低い地区であること。

(2) 震災時に延焼又は建物倒壊による危険性が高い木造住宅等が密集している市街地に存する次の①もしくは②の要件のいずれかに該当する地区、又は豪雨時に浸水被害の危険性が高い地区に存する次の③もしくは④の要件のいずれかに該当する地区

① 密集法第3条第1項第一号に規定する防災再開発促進地区(以下「防災再開発促進地区」という。)に定められ、又は定められることが確実な区域に存すること。

② 地域防災計画に定められ、又は定められることが確実な区域に存し、かつ、次の区域内のいずれかに存すること。

- (i) 三大都市圏の既成市街地等
- (ii) 大規模地震発生の可能性の高い地域
- (iii) 指定都市
- (iv) 県庁所在地

③ 立地適正化計画に定められた防災指針に総合的な浸水対策が記載されており、当該指針に基づき土地区画整理事業を実施する地区であること。

④ 高規格堤防の整備と一体的に事業を実施する地区であること。(ただし、都市構造上の理由等(市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される等)により、立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村に存する地区に限る)

ハ ロ(1)の要件に該当し、かつ、次の要件のいずれかに該当する地区((1)から(4)までのいずれかの要件に該当することが確実な地区を含む。)

(1) 都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第2条第3項の規定に基づき定められた都市再生緊急整備地域に係る地区であること。

(2) 都市再開発法(昭和44年法律第38号)第2条の3第1項第二号又は第2項により「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」として定められた地区であること。

(3) 都市鉄道等利便増進法(平成17年法律第41号)第12条第11項に規定する同意を受けた交通結節機能高度化構想において定められている同条第2項第二号の区域に係る地区であること。

(4) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)第25条第1項に規定する基本構想において定められた同条第2項第二号の区域に係る地区であること。

ニ ロ(1)の要件に該当し、かつ、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する

法律（平成20年法律第40号）第5条第8項の規定により認定を受けた、又は受けることが確実な歴史的風致維持向上計画に基づき土地区画整理事業を施行しようとする地区

ホ ロ(1)の要件に該当し、かつ、立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域の区域内において土地区画整理事業を施行しようとする地区（立地適正化計画に定められ、又は定められることが確実な地区に限る。）

二 第6条第1項第二号ロに掲げる事業に係る都市再生事業計画案作成事業については、次のいずれかの要件に該当する地区において行う。

イ 次の要件に該当する地区

(1) 直前の国勢調査の結果に基づく人口集中地区内（都市機能誘導区域内にあっては、施行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を含む。）に存し、かつ、前項第1号イの(1)から(4)までのいずれかの計画、構想又は方針に定められ、又は定められることが確実な区域に存する地区（ただし、都市機能増進施設又は国際競争力強化施設を整備することが定められ、又は定めることが確実な地区に限る。）

(2) 鉄道・地下鉄駅（ピーク時運行本数（片道）が3本以上）から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場（ピーク時運行本数（片道）が3本以上）から500mの範囲内にあること

(3) 地方公共団体により大街区化による土地の有効高度利用事業に係る方針が定められること

ロ イの要件に適合し、かつ、第1号ハに掲げる(1)から(4)までのいずれかの要件に該当する地区（該当することが確実な地区を含む。）

ハ イの要件に適合し、かつ、立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域の区域内において土地区画整理事業を施行しようとする地区（立地適正化計画に定められ、又は定められることが確実な地区に限る。）

三 第6条第1項第二号ハに掲げる事業に係る都市再生事業計画案作成事業については、直前の国勢調査の結果に基づく人口集中地区内（施行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を含む。）に存し、かつ、立地適正化計画（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。）で定められた都市機能誘導区域の区域内において土地区画整理事業を施行しようとする地区（立地適正化計画に定められ、又は定められることが確実な地区に限る。）において行う。

四 第6条第1項第二号ニに掲げる事業に係る都市再生事業計画案作成事業については、直前の国勢調査の結果に基づく人口集中地区内（施行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を含む。）に存し、かつ、立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域の区域内において土地区画整理事業を施行し

ようとする地区（立地適正化計画に定められ、又は定められることが確実な地区に限る。）において行う。

五 第6条第1項第三号に掲げる事業に係る都市再生事業計画案作成事業については、被災地の面積が概ね20ヘクタール以上で被災戸数が概ね1,000戸以上の災害に係る市街地のうち、被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号）第5条第1項に規定する被災市街地復興推進地域（以下「推進地域」という。）に定められ、又は定められることが確実な区域に存する地区において行うものとする。

2 都市再生土地地区画整理事業のうち第6条第1項第二号イに掲げる事業は、次の要件に該当する地区において行うものとする。

一 公共用地率が15%未満であること。ただし、公共用地率の算定にあたっては次のとおりとする。

イ 幹線道路等を除く。

ロ 次号ハに規定する拠点的市街地形成重点地区において、公益施設の整備が図られる場合にあつては、狭隘道路等を除く。ただし、狭隘道路等の道路幅員について、住宅地にあつては4m未満、商業地又は工業地にあつては6m未満とする。

二 次の要件（前項第一号イに規定する計画、構想又は方針において定められた場合に限る。）のいずれかに該当する地区であること。

イ 前項第一号イの要件を満たす地区

ロ 前項第一号ロの要件を満たす地区。ただし、前項1号ロ(2)①又は②の要件に該当する地区については、次の要件に該当すること（以下「安全市街地形成重点地区」という。）

① 地区内の老朽住宅棟数が50棟以上であること。ただし、住生活基本法第17条第2項第6号に規定する「住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」に係る地区（以下「重点供給地域に係る地区」という。）にあつては25棟以上であること。

② 原則として、次表の左欄に掲げる地区の建築物棟数密度の区分に応じ、老朽住宅棟数率が同表の右欄に掲げる割合以上であること。

建築物棟数密度	老朽住宅棟数率
30以上40未満	7割
40以上50未満	6割
50以上60未満	5割
60以上70未満	4割
70以上	3割

ハ 前項第一号ロ(1)の要件を満たし、かつ、前項第一号ハ(1)から(4)のいずれかに

該当する地区（以下「拠点的市街地形成重点地区」という。）

ニ 前項第一号ロ(1)の要件を満たし、かつ、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第5条第8項の規定により認定を受けた歴史的風致維持向上計画に基づき土地区画整理事業を施行する地区（以下「歴史的風致維持向上重点地区」という。）

ホ 前項第一号ロ(1)の要件を満たし、かつ、立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域の区域内において土地区画整理事業を施行する地区（以下「都市機能誘導重点地区」という。）

三 第二号イ、ロ、ハ、ニ又はホに該当する地区については、次のいずれかの要件に該当すること。

(1) 面積に当該地区に係る都市計画において定められた、又は定められることが確実な容積率を乗じて得た値（以下「換算面積」という。）が2ヘクタール以上であること。

(2) 複数の土地区画整理事業の換算面積の合計の値（一体的土地区画整理事業プログラムにおいて、街路等の他事業と一体的に行われる複数の土地区画整理事業であって、一体的に整備すべき一団の区域の2分の1以上が土地区画整理事業により整備される場合に限る。）が2ヘクタール以上であること。

(3) 安全市街地形成重点地区に該当し、かつ、重点供給地域に係る地区については、換算面積が1ヘクタール以上であること。

(4) 拠点的市街地形成重点地区に該当し、公益施設の整備が図られる場合にあつては、換算面積が1ヘクタール以上であること。

3 都市再生土地区画整理事業のうち、第6条第1項第二号ロに掲げる事業は、次の要件に該当する地区において行うものとする。

一 施行地区における事業実施後の公共施設の用に供する土地及び公開空地（災害時に一次滞在施設として活用される又は活用されることが確実な建築物の屋内部分を含む。）の面積の合計が事業実施前の面積の合計を超えるものであること。

二 次の要件のいずれかに該当する地区であること。

イ 第1項第2号イの要件を満たす地区

ロ 第1項第2号ロの要件を満たす地区

ハ 第1項第2号ハの要件を満たす地区

三 次のいずれかの要件に該当すること。

イ 前号イに該当する地区については、前項第3号の(1)又は(2)のいずれかの要件に該当すること。

ロ 前号ロに該当する地区については、以下のいずれかの要件に該当すること。

(1) 前項第3号の(1)又は(2)のいずれかの要件に該当すること

(2) 公益施設の整備が図られる場合にあつては、換算面積が1ヘクタール以上で

あること

- 4 都市再生土地区画整理事業のうち第6条第1項第二号ハに掲げる事業は、次の要件に該当する地区において行うものとする。
 - 一 公共用地率が20%未満であること。ただし、公共用地率の算定に当たっては幹線道路等を除くこととする。
 - 二 次の要件に該当する地区であること。
 - イ 第1項第三号の要件を満たす地区（立地適正化計画において定められた場合に限る。）
 - ロ 事業計画に誘導施設整備区が定められた土地区画整理事業を施行する地区
 - 三 換算面積が0.5ヘクタール以上であること。
- 5 都市再生土地区画整理事業のうち第6条第1項第二号ニに掲げる事業は、次の要件に該当する地区において行うものとする。
 - 一 公共用地率が20%未満であること。ただし、公共用地率の算定に当たっては幹線道路等を除くこととする。
 - 二 次の要件に該当する地区であること。
 - イ 第1項第四号の要件を満たす地区（立地適正化計画において定められた場合に限る。）
 - ロ 任意の申出換地によって土地を集約する土地区画整理事業を施行し、集約した土地に誘導施設を導入する地区
 - 三 換算面積が0.5ヘクタール以上であること。
- 6 都市再生土地区画整理事業のうち第6条第1項第二号ニに掲げる事業は、第2項又は第3項の要件に該当する地区において行うものとする。
- 7 被災市街地復興土地区画整理事業のうち第6条第1項第三号イに掲げる事業は、第6条の3第1項第四号の要件（推進地域に定められた区域に存する場合に限る。）に該当する地区において行うものとする。
- 8 被災市街地復興土地区画整理事業のうち第6条第1項第三号ロに掲げる事業は、推進地域内の土地の区域における地区において行うものとする。
- 9 緊急防災空地整備事業は、土地区画整理事業を予定する次の各号のいずれかの要件に該当する地区において行うものとする。
 - 一 次に掲げる要件に該当する地区
 - イ 都市計画法第12条の規定により土地区画整理事業の都市計画決定がなされた地区であって減価補償を必要とすることが見込まれる地区
 - ロ 直前の国勢調査の結果に基づく人口集中地区内（都市機能誘導区域内にあっては、施行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を含む。）であって、次に掲げる要件に該当する区域に存する地区
 - (1) 三大都市圏の既成市街地及び近郊整備地帯等

- (2) 人口10万人以上の市
- (3) 大規模地震発生の可能性の高い地域
- (4) 都市機能誘導区域

二 次に掲げる要件のいずれかに該当する区域に存する地区

イ 立地適正化計画に定められた防災指針に総合的な浸水対策が記載されており、当該指針に基づき土地区画整理事業を実施する予定の地区

ロ 高規格堤防の整備と一体的に土地区画整理事業を実施する予定の地区（ただし、都市構造上の理由等（市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される等）により、立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村に存する地区に限る）

三 東日本大震災に係る推進地域又は計画区域に定められた区域に存する地区（東日本大震災被災復興特別区域法第七十七条に規定する復興交付金事業計画の区域を除く。）

四 推進地域に定められた区域に存する地区

10 都市再生区画整理統合補助事業は、当該事業を構成する要素事業により推進される総合的なプロジェクトが実施される地区において行うものとする。都市再生区画整理統合補助事業に係る要素事業は、要素事業ごとに同種の事業について第1項から第9項において定められた地区において実施するものとする。

第6条の4 都市再生区画整理統合補助事業計画

1 都市再生区画整理統合補助事業を行おうとする事業主体は、一体的かつ総合的に既存市街地の再生を促進すべき地区について、次の各号に掲げる事項を記載した概ね10ヶ年の計画（以下「都市再生区画整理統合補助事業計画」という。）を策定するものとする。この場合において、第七号については、関連事業の事業主体と調整の上、必要に応じて記載するものとする。

- 一 地区の名称
- 二 地区の面積
- 三 計画期間
- 四 地区の整備方針
- 五 都市再生区画整理統合補助事業において実施又は補助される要素事業
- 六 計画期間における各要素事業の概算事業費
- 七 関連事業（総合的なプロジェクトを推進するため、都市再生区画整理統合補助事業に併せて実施又は補助される都市再生区画整理統合補助事業以外の事業をいう。）及びその事業主体
- 八 その他必要な事項

- 2 都市再生区画整理統合補助事業計画において、前項各号に掲げる事項のほか、都市再生区画整理統合補助事業の全部又は一部について、要素事業の事業費内訳等を定めることができる。
- 3 事業主体は、都市再生区画整理統合補助事業を策定したときは、国土交通大臣に協議し、同意を得るものとする。この場合において、当該手続きは、市町村（指定都市を除く。）にあっては、都道府県知事を経由して行わなければならない。
- 4 前3項の規定は、都市再生区画整理統合補助事業計画を変更する場合に準用する。
- 5 都市再生区画整理統合補助事業計画に事業費内訳等が定められていない部分又は定められた事業費内訳等について変更する必要がある部分について、国土交通大臣が補助金の交付決定又は交付決定変更をした場合には、当該交付決定又は交付決定変更に係る事業費内訳が、都市再生区画整理統合補助事業計画の事業費内訳等として定められ、国土交通大臣の同意を受けたものとみなす。

第6条の5 地方公共団体等に対する国の補助

- 1 都市再生事業計画案作成事業
 - 一 国は、予算の範囲内において、第6条の3第1項第一号又は第二号の要件に該当する地区における都市再生事業計画案作成事業に要する費用の3分の1以内を、事業主体である都道府県又は市町村に対して補助することができる。
 - 二 前号の規定にかかわらず、第6条の3第1項第一号ロ、ハ、ニ若しくはホ又は同第二号ロ又はハの要件に該当する地区については、国は、予算の範囲内において、都市再生事業計画案作成事業に要する費用の2分の1以内を、事業主体である都道府県又は市町村に対して補助することができる。
 - 三 国は、予算の範囲内において、第6条の3第1項第三号及び第四号の要件に該当する地区における都市再生事業計画案作成事業に要する費用の2分の1以内を、事業主体である都道府県又は市町村に対して補助することができる。
 - 四 国は、予算の範囲内において、第6条の3第1項第五号の要件に該当する地区における都市再生事業計画案作成事業に要する費用の2分の1以内を、事業主体である都道府県又は市町村に対して補助することができる。
- 2 都市再生土地区画整理事業
 - 一 国は、予算の範囲内において、第6条の3第2項及び同条第3項の要件に該当する地区における都市再生土地区画整理事業に要する費用の3分の1以内を、事業主体である地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社に対して補助することができる。
 - 二 前号の規定にかかわらず、第6条の3第2項第二号ロ、ハ、ニ若しくはホ又は同第3項第二号ロ又はハに該当する地区については、国は、予算の範囲内において、都市再生土地区画整理事業に要する費用の2分の1以内を、事業主体である地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社に対して補助することができる。

る。

三 国は、予算の範囲内において、第6条の3第4項及び第5項の要件に該当する地区における都市再生土地区画整理事業に要する費用の2分の1以内を、事業主体である地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社に対して補助することができる。

3 被災市街地復興土地区画整理事業

国は、予算の範囲内において、第6条の3第7項又は第8項の要件に該当する地区における被災市街地復興土地区画整理事業に要する費用の2分の1以内を、事業主体である地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社に対して補助することができる。

4 緊急防災空地整備事業

国は、予算の範囲内において、第6条の3第9項の要件に該当する地区における緊急防災空地整備事業のうち公共施設充当用地の取得に要する費用の2分の1以内を、事業主体である地方公共団体に対して補助することができる。

5 都市再生区画整理統合補助事業

国は、予算の範囲内において、事業主体に対し、都市再生区画整理統合補助事業に要する費用のうち、第1項から第4項において補助することができる者と定められた者が実施する要素事業にあつては、要素事業ごとにそれぞれ同種の事業について第1項から第4項に定められた国の補助割合と同じ割合以内を補助することができる。

第6条の6 地方公共団体の補助に対する国の補助

1 都市再生事業計画案作成事業

一 国は、地方公共団体が土地区画整理組合等に対し、第6条の3第1項第一号又は第二号の要件に該当する地区における都市再生事業計画案作成事業に要する費用を補助する場合には、予算の範囲内において当該補助金の3分の1以内を、当該地方公共団体に対して補助することができる。

二 前号の規定にかかわらず、第6条の3第1項第一号ロ、ハ、ニ若しくはホ又は同第二号ロ又はハの要件に該当する地区については、国は、地方公共団体が土地区画整理組合等に対し、都市再生事業計画案作成事業に要する費用を補助する場合には、予算の範囲内において当該補助金の2分の1以内を、当該地方公共団体に対して補助することができる。

三 国は、地方公共団体が土地区画整理組合等に対し、第6条の3第1項五号の要件に該当する地区における都市再生事業計画案作成事業に要する費用を補助する場合には、予算の範囲内において当該補助金の2分の1以内を、当該地方公共団体に対して補助することができる。

四 第一号の規定にかかわらず、第6条の3第1項第四号の要件に該当する地区については、国は、地方公共団体が土地区画整理組合等に対し、都市再生事業計画案作成

事業に要する費用を補助する場合には、予算の範囲内において当該補助金の2分の1以内を、当該地方公共団体に対して補助することができる。

2 都市再生土地地区画整理事業

一 国は、地方公共団体が土地地区画整理組合等に対し、第6条の3第2項、第3項又は第5項の要件に該当する地区における都市再生土地地区画整理事業に要する費用を補助する場合には、予算の範囲内において当該補助金の3分の1以内を、当該地方公共団体に対して補助することができる。

二 前号の規定にかかわらず、第6条の3第2項第二号ロ、ハ、ニ若しくはホ又は同第3項第二号ロ又はハに該当する地区については、国は、地方公共団体が土地地区画整理組合等に対し、都市再生土地地区画整理事業に要する費用を補助する場合には、予算の範囲内において当該補助金の2分の1以内を、当該地方公共団体に対して補助することができる。

三 国は、地方公共団体が土地地区画整理組合等に対し、第6条の3第4項及び第5項の要件に該当する地区における都市再生土地地区画整理事業に要する費用を補助する場合には、予算の範囲内において当該補助金の2分の1以内を、当該地方公共団体に対して補助することができる。

3 被災市街地復興土地地区画整理事業

国は、地方公共団体が土地地区画整理組合等に対し、第6条の3第7項又は第8項の要件に該当する地区における被災市街地復興土地地区画整理事業に要する費用を補助する場合には、予算の範囲内において当該補助金の2分の1以内を、当該地方公共団体に対して補助することができる。

4 都市再生区画整理統合補助事業

国は、事業主体である地方公共団体が、土地地区画整理組合等に対し、都市再生区画整理統合補助事業として要素事業の実施に要する費用を補助する場合には、予算の範囲内において、第1項から第3項において補助することができる定められた要素事業にあっては、当該地方公共団体が土地地区画整理組合等への補助に要する費用に対し、要素事業ごとにそれぞれ同種の事業について第1項から第3項に定められた国の補助割合と同じ割合を乗じた額以内を、当該地方公共団体に対し、補助することができる。

都市再生推進事業費補助交付要綱

第 1 編 総 則

第 1 条 通 則

都市再生推進事業費補助（以下「補助金」という）の交付に関しては、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）、国土交通省所管補助金等交付規則（平成 12 年 12 月 21 日総理府・建設省令第 9 号）、都市再生推進事業制度要綱（平成 12 年 3 月 24 日建設省経宅発第 37-2 号、都計発第 35-2 号、住街発第 23 号）及び関係通達の定めるところによるほか、この要綱に定めるところにより行うものとする。

第 1 条の 2 指導監督事務及び指導監督事務費

1 指導監督事務

都道府県知事は、都市再生推進事業の円滑な進捗を図るため、市町村（指定都市を除く。）又は地方公共団体以外の施行者（国が直接補助をする場合の独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社を除く。）に対し、必要な指示を行い、報告書の提出を命じ、又は実地に検査しなければならない。

2 指導監督事務費

国は、都道府県知事が行う前項の指導監督に要する費用として、当該年度における都道府県の区域内で行う都市再生推進事業に要する費用のうち、国土交通大臣が定める割合に相当する額を都道府県に交付する。ただし、この額によることが著しく不適當である場合は、この率によらないことができる。

第 1 条の 3 補助金等の経理

1 補助事業者又は都道府県知事は、国の補助金について経理を明かにする帳簿を作成し、都市再生推進事業の完了後 5 年間保存しなければならない。

2 補助事業者が「補助事業等における残存物件の取扱について」（昭和 34 年 3 月 12 日付建設省会発第 74 号）に定められている備品を購入した場合は、台帳を作成し、当該備品の購入年月日、数量、価格等を明らかにしておかなければならない。

～略～

第 3 編 都市再生区画整理事業

第 6 条 補助対象

本編で定める補助金の交付対象は、制度要綱第 3 編に定める都市再生事業計画案作成事業、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及び都市再生区画整理統合補助事業とする。

第6条の2 定義

本編で用いる用語の定義は、特に別の定めのない限り次の各号による。

- 一 「都心居住建築物」とは、住宅の整備を図ることにより中心市街地における居住機能の確保に寄与する建築物で、次の要件に該当し、整備されることが確実なものをいう。
 - イ 地階を除く階数が3以上であること。
 - ロ 延べ面積の3分の2以上を住宅の用に供するもの（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（以下、この編において「大都市法」という。）第3条の3第2項第四号に規定する住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域又は都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第一号に掲げる地区計画の定められた区域のうち、地区整備計画において住宅の用途に供する建築物に係る容積率の制限の特例が設けられた区域内にあっては、延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供するもの又は供給される住宅の戸数が10以上であるもの）であること。
 - ハ その敷地の面積及び当該敷地の接する道路の部分の面積の2分の1の合計が概ね500平方メートル以上のものであること。
- 二 「電線類地下埋設施設整備費」とは、施行者が整備又は負担する管路方式等による電線類の地下埋設に要する費用（占用予定者等が負担する費用を除く。）のうち、次に掲げるものをいう。
 - イ 設計費
地盤調査費及び設計に要する費用
 - ロ 施設整備費
電線類の地下埋設に要する費用のうち、管路及び電線類の材料費、敷設費、付帯設備の整備費並びに引き込み部の工事に要する費用
- 三 「立体換地建築物」とは、次の要件のいずれかに該当する地区において整備される土地地区画整理事業（昭和29年法律第119号。この号において「法」という。）第93条に規定する建築物をいう。
 - イ 土地地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額が施行前の宅地の価額の総額より減少することとなる地区（以下「減価補償金地区」という。）で、次の要件に該当するもの
 - (1) 主要駅付近又は中心市街地にあつて、緊急に整備すべき公共施設を含み、かつ、土地の高度利用を図ることが望ましい地区であること。
 - (2) 施行地区内の建築物その他の工作物の敷地の用に供されている宅地の面積の合計が、施行地区の面積から公共施設の用に供されている土地の面積の合計を控除したものの概ね80パーセント以上である地区であること。
 - (3) 土地地区画整理事業の施行後における当該地区の公共施設の用に供される土地の面積の合計が、当該地区の面積の概ね30パーセント以上となる地区であること。
 - ロ 法第91条の過小宅地の基準となる地積が定められた地区（以下「過小宅地対策地区」

という。)で、次の要件のいずれかに該当するもの

- (1) 緊急に整備すべき公共施設を含み、当該地区内の過小宅地の筆数が、概ね30以上であること。
- (2) 緊急に整備すべき公共施設を含み、当該地区内の過小宅地の筆数が、当該地区内の宅地の総筆数の概ね10パーセント以上であること。

ハ 法第93条第2項の規定に基づく事業が行われる地区（都市機能誘導区域内の主要駅付近又は中心市街地に限る。以下第3編関係部分において「高度利用・防火対策地区」という。）のうち、次の要件のいずれかに該当するもの

- (1) 緊急に整備すべき公共施設を含み、当該地区内の非耐火建築物の敷地である宅地及び都市計画に定められた建築物の高さの最低限度を下回る宅地の筆数の合計が、概ね30以上であること。
- (2) 緊急に整備すべき公共施設を含み、当該地区内の非耐火建築物の敷地である宅地及び都市計画に定められた建築物の高さの最低限度を下回る宅地の筆数の合計が、当該地区内の宅地の総筆数の概ね10パーセント以上であること。

四 「立体換地建築物工事費」とは、立体換地建築物の工事費に要する費用のうち、次に掲げるものをいう。ただし、補助の対象となる費用は、減価補償金地区にあつては立体換地を実施しなかったとした場合に交付すべきこととなる減価補償金に相当する額を限度とし、過小宅地対策地区にあつては過小宅地をすべて立体換地した場合に必要となる額を限度とし、高度利用・防火対策地区にあつては非耐火建築物の敷地である宅地及び都市計画に定められた建築物の高さの最低限度を下回る宅地を全て立体換地した場合に必要となる額を限度とする。

イ 調査設計に要する費用

ロ 公開空地等整備費

緑地、広場等で一般の利用に供される空地等の整備に要する費用で以下に掲げるものをいう。

- (1) 緑地の整備に要する費用
- (2) 広場の整備に要する費用
- (3) 公共的かつ非営利的駐車施設の整備に要する費用
- (4) 通路（公衆が緑地、広場、駐車施設又は立体換地建築物の利用のために通行する道をいう。）の整備に要する費用
- (5) 児童遊園の整備に要する費用

ハ 立体的遊歩道、人工地盤等の施設の整備に要する費用

ニ 立体換地建築物に係る共同施設整備費

- (1) 供給処理施設に係る費用

給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、電話施設、ごみ処理施設、情報通信施設及び熱供給施設の整備に要する費用

(2) その他の施設に係る費用

- ① 消防施設の整備に要する費用
- ② 避難施設等の整備に要する費用
- ③ テレビ障害防除施設（立体換地建築物の建築によって、テレビ聴視障害を受ける当該立体換地建築物以外へのテレビ共同聴視施設をいう。）の整備に要する費用
- ④ 監視装置の整備に要する費用
- ⑤ 避雷施設の整備に要する費用
- ⑥ 電気室及び機械室の建設に要する費用
- ⑦ 公共用通路の整備に要する費用

都市交通への円滑な通行の確保に資する日常的に一般解放される通路の整備に要する費用で、次の工事費算定式により算出したもの

$$\text{工事費算定式： } P = C \times (S1 / S2) + E$$

P : 公共用通路の整備に要する費用

C : 立体換地建築物の建築主体工事費

(全体の建築工事費から屋内設備工事費及び屋外附帯工事費を除く。)

S1 : 補助対象となる公共用通路の床面積の合計

S2 : 立体換地建築物の延べ面積

E : エレベーター及びエスカレーターの設定工事費

⑧ 駐車場の整備に要する費用

条例により駐車場の附置義務のある地区における駐車場の整備に要する費用（条例による附置義務相当分の整備に要する費用に限る。）。ただし、駐車場を特定の者の専用として処分する場合は、当該費用からその処分価額を減じて得た額を駐車場の整備に要する費用とみなす。

⑨ 共用通行部分の整備に要する費用

次の a から e までの要件のいずれかに該当する場合における共用通行部分（廊下、階段、エレベーター、エスカレーター及びホールで、そのうち個別の住宅、一般店舗、大規模小売店舗、事務所又はホテル等の用途に専用的又は閉鎖的に使用されるものは除く。）の整備に要する費用で、次の工事費算定式により算出したもの（ただし、別に積算が可能なものにあつては、この限りではない。）

$$\text{工事費算定式： } P = C \times (S1 / S2) + E$$

P : 共用通行部分の整備に要する費用

C : 立体換地建築物の建築主体工事費

(全体の建築工事費から屋内設備工事費及び屋外附帯工事費を除く。)

S 1 : 補助対象となる共用通行部分の床面積の合計

S 2 : 立体換地建築物の延べ面積

E : エレベーター及びエスカレーターの設備工事費

a 立体換地建築物へ入居する権利者のうち次に掲げる条件に適合する面積を確保することができない者の人数が10人以上であり、かつ、当該者の人数の立体換地建築物へ入居する権利者の総人数に対する割合が10分の3以上である場合

(a) 人の居住の用に供される部分 50平方メートル

(b) (a)以外の用に供される部分 20平方メートル

b 次の要件のいずれかに該当する場合

(a) 立体換地建築物の延べ面積の3分の2以上を住宅の用に供するもの

(b) 大都市法第3条の3第2項第四号に規定する住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域又は都市計画法第12条の4第1項第一号に規定する地区計画のうち同法第12条の5第6項に規定する事項が定められたものの区域内において、立体換地建築物の延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供するもの又は20戸以上を住宅の用に供するもの

c 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(平成4年法律第76号)第2条第2項に規定する拠点地区内、都市活力再生拠点整備事業制度要綱(昭和62年6月30日付け建設省都再発第55号)に規定する地区再生計画区域内(大都市地域におけるものを除く。)又は市街地再開発事業(組合施行、個人施行、独立行政法人都市再生機構施行及び地方住宅供給公社施行)等に係る国庫補助採択基準及び実施要領(昭和61年5月30日付け建設省住街発第34号)に規定する市街地総合再生計画区域内(大都市地域におけるものを除く。)の土地区画整理事業である場合

d 次の要件を満たすものである場合

(a) 備蓄倉庫、耐震性貯水槽、ヘリポート等防災性の向上に資する施設を整備するものであること(隣接地等において整備され、一体として防災活動拠点の機能を果たす場合は除く。)

(b) 防災広場として機能する広場等や一次避難スペースとなる建築空間を有するものであること。

(c) 構造上施設建築物の耐震性が確保されていること。

(d) 地方公共団体が策定する都市の防災対策に関する計画に基づいて行われるものであること。

e 制度要綱第3編第6条の3第2項第三号の要件に該当する地区内の土地区画整理事業である場合

⑩ 特殊基礎工事に要する費用

次に掲げる地域内の地盤が軟弱な区域（「建築基準法施行令の規定に基づき、地盤が軟弱な区域として特定行政庁が区域を指定する基準を定める件」（昭和62年建設省告示第1897号）に定める基準に該当する区域をいう。）内において、地方公共団体が策定する都市の防災対策に関する計画に基づいて行われる立体換地建築物の建築における特殊基礎工事に要する費用から杭長10メートルの杭工事に要する費用相当額を控除した額

- a 三大都市圏の既成市街地等及びこれらに接続して市街地を形成している区域
- b 指定都市及び道府県庁所在の市の区域
- c 制度要綱第1条の2第13項第八号に規定する大規模地震発生の可能性の高い地域

⑪ 生活基盤施設の整備に要する費用

公的住宅の延べ床面積が立体換地建築物の延べ床面積の3分の1以上である場合における生活基盤施設（集会室、管理室及びサービスフロントをいう。）の整備に要する費用

⑫ 航空障害灯の整備に要する費用

航空法（昭和27年法律第231号）第51条に規定する航空障害灯の整備に要する費用

⑬ 高齢者等生活支援施設の整備に要する費用

車椅子用便所（特定の施設で独占的に使用するものを除く。）及び緊急連絡装置の整備に要する費用

ホ 駐車場の整備費

土地区画整理事業の減歩で生み出された土地において整備される駐車場の整備に要する費用のうち、次に掲げるもの。ただし、(1)の③及び(2)については、機械設備相当（全体整備費の4分の1とみなす。）とし、概ね300台分の費用を限度とする。

(1) 設計費

① 基本設計費

駐車場の基本設計に要する費用

② 地盤調査費

駐車場の実施設計及び建設に必要な地盤調査に要する費用

③ 実施設計費

駐車場の実施設計に要する費用

(2) 施設整備費

駐車場の建設に要する費用

五 「公開空地」とは、地区計画等に基づき歩道等と一体的に利用される公開空地をいう。

六 「公開空地整備費」とは、前号にいう公開空地の整備に要する費用をいう。

七 「不燃領域率」とは、不燃領域面積を地区面積で除した数値をいう。なお、不燃領域面積は、次の式により算定するものとする。

不燃領域面積＝空地面積（短辺又は直径40m以上かつ面積が1500㎡以上の水面、公園、運動場、学校及び一団の施設等の面積又は幅員6m以上の道路面積をいう。以下同じ。）の合計の値＋（地区面積－空地面積の合計の値）×全建物の建築面積のうち耐火建築物が占める割合

八 「避難路等沿道耐火建築物等」とは、次のいずれかに該当する建築物をいう。

イ 災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第2条第十号の地域防災計画に定められた又は定められることが確実な避難地、避難路若しくは延焼遮断帯の周辺又は避難地で、かつ、次の(1)及び(2)に該当する区域において整備されることが確実なものをいう。

(1) 防火地域又は密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第31条第1項に規定する特定防災街区整備地区内で、次のいずれかに該当すること。

(a) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条の規定により締結された建築協定において、建築物の地階を除く階数が2以上の耐火建築物又は準耐火建築物とする旨が定められていること。

(b) 都市計画法第8条第1項第三号に規定する高度利用地区又は高度地区の区域（高度地区にあつては、建築物の高さの最低限度を7メートル以上とすることが定められているものに限る。）内にあること。

(c) 特定防災街区整備地区の区域（建築物の高さの最低限度が定められているものに限る。）内にあること。

(d) 都市計画法第12条の4第1項第一号に規定する地区計画が定められている区域のうち、同法第12条の5第2項に規定する地区整備計画が定められている区域（当該地区整備計画において建築物の高さの最低限度を7メートル以上とすることが定められており、かつ、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例で当該事項に関する制限が定められているものに限る。）内にあること。

(2) 次のいずれかを満たす区域であること。

(a) 避難路に係るものにあつては、避難路の境界から概ね30メートルの範囲の土地の区域

(b) 避難地に係るものにあつては、後背市街地の状況等を勘案して避難地の安全を確保するため建築物の不燃化が必要であると認められる土地の区域

(c) 延焼遮断帯及び被災市街地復興推進地域内道路に係るものにあつては、後背市街地の状況及び道路等の幅員等を勘案して火災の延焼拡大を防止するための建築物の不燃化が必要であると認められる土地の区域

ロ 施行地区の不燃領域率40%を確保するために必要な建築物で、整備されることが

確実なものをいう。

- 九 「防災関連施設整備費」とは、都市防災推進事業制度要綱（平成20年3月31日国都防発第76号）第2条第9項に規定する地震に強い都市づくり推進5箇年計画に位置付けられた地区において整備される備蓄倉庫及び耐震性貯水槽の整備に要する費用をいう。
- 十 「まちなみ形成建築物等」とは、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第5条第8項の規定により認定を受けた歴史的風致維持向上計画に基づき、歴史的まちなみ形成に資する建築物等をいう。
- 十一 「浸水対策施設整備費」とは、浸水対策のため本事業に伴って設置される調整池及び都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画に定められた同法第12条の5第2項第1号ロに規定する地区施設として位置付けられた雨水貯留浸透施設、避難施設、避難路等の整備に要する費用をいう。
- 十二 「浸水対策整地費」とは、本事業において行われる浸水対策上必要な土地の嵩上げに要する費用をいう。
- 十三 「土壌汚染調査費」とは、事業施行に必要な土壌の調査に要する費用（土地所有者等又は汚染原因者が負担する費用を除く）をいう。
- 十四 「エリアマネジメント推進公共施設整備管理協定」とは、エリアマネジメントを推進するために締結する施行者、公共施設管理者（土地区画整理法第106条第1項に規定する市町村その他の公共施設を管理すべき者をいう）並びに公共施設の整備及び管理を行う者間の協定をいう。
- 十五 「エリアマネジメント活動拠点施設整備費」とは、次に掲げる要件を満たすエリアマネジメント活動の拠点となる集会施設の整備に要する費用をいう。
- イ 施行者、エリアマネジメント団体及び地方公共団体間で、当該施設の整備・管理の方法及び費用負担について締結した協定に基づくものに限る。
- ロ 新築の建築物は、原則として建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。以下第3編関係部分において「建築物省エネ法」という。）第2条第1項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準（以下第3編関係部分において「省エネ基準」という。）に適合すること（ただし、建築物省エネ法第18条により適用除外となる建築物を除く）。また、地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構が新築する建築物は、原則としてZEB水準である再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が、省エネ基準の基準値から用途に応じて30%削減又は40%削減（小規模（300㎡未満）は20%削減）となる省エネ性能の水準に適合すること（ただし、建築物省エネ法第18条により適用除外となる建築物を除く）。

第6条の3 補助金の額

補助金の額は、予算の範囲内において、次に定めるところによる。

1 都市再生事業計画案作成事業

- 一 制度要綱第6条の3第1項第一号及び第二号の要件に該当する地区においては、

事業計画の案の作成に要する費用（事務費を含む。）の3分の1以内とする。

- 二 前号の規定にかかわらず、制度要綱第6条の3第1項第一号ロ、ハ、ニ又はホ及び同第二号ロ又はハ要件に該当する地区においては、事業計画の案の作成に要する費用（事務費を含む。）の2分の1以内とする。
- 三 制度要綱第6条の3第1項第三号の要件に該当する地区においては、事業計画の案の作成に要する費用（事務費を含む。）の2分の1以内とする。
- 四 制度要綱第6条の3第1項第四号の要件に該当する地区においては、事業計画の案の作成に要する費用（事務費を含む。）の2分の1以内とする。

2 都市再生土地地区画整理事業

- 一 制度要綱第6条第1項第二号イ又はロに掲げる事業のうち、制度要綱第6条の3第2項又は第3項の要件に該当する地区において行う事業については、当該事業に要する次に掲げる費用の合計の3分の1以内とする。なお、補助対象となる事業は別表-3に掲げる範囲内とする。

イ 調査設計費（土壌汚染調査費を含む。）

ロ 宅地整地費

ハ 移転費

ニ 公共施設工事費

ホ 公開空地整備費

ヘ 供給処理施設整備費

ト 電線類地下埋設施設整備費

チ 減価補償費

リ 立体換地建築物工事費

ヌ 仮設建築物整備費

ル 防災関連施設整備費

ヲ 浸水対策施設整備費

ワ 営繕費

カ 機械器具費

ヨ エリアマネジメント活動拠点施設整備費

タ 事務費

- 二 前号の規定にかかわらず、制度要綱第6条の3第2項第二号ロ、ハ、ニ又はホ及び第3項第二号ロ又はハの要件に該当する地区において行う事業については、当該事業に要する前号イからヨに掲げる費用の合計の2分の1とする。なお、補助対象となる事業は別表-3に掲げる範囲内とする。
- 三 制度要綱第6条の3第4項及び第5項の要件に該当する地区において行う事業については、当該事業に要する第一号イからヨに掲げる費用の合計の2分の1とする。なお、補助対象となる事業は別表-3に掲げる範囲内とする。

四 制度要綱第 6 条第 1 項第二号ホに掲げる事業のうち、制度要綱第 6 条の 3 第 2 項の要件に該当する地区において行う事業については、当該事業に要する次に掲げる費用の合計の 3 分の 1 以内とする。ただし、制度要綱第 6 条の 3 第 2 項第二号ハ、ニ又はホの要件に該当する地区において行う事業については、当該事業に要する次に掲げる費用の合計の 2 分の 1 以内とする。

イ 公共施設充当地の取得費

ロ 事務費

五 第一号及び第二号の事業に係る基礎額は、制度要綱第 6 条の 3 第 2 項又は第 3 項の要件に該当する地区において行う事業については、次の式により算定した額の 3 分の 1 を限度とする。

補助基本額 = (事業により確保される公共用地率 - 事業実施前の公共用地率)

× 地区面積 × 用地単価 × A

+ 事業に要する公共施設整備費

+ 立体換地建築物工事費

+ 都心居住建築物、公益施設、誘導施設（都市構造再編集中支援事業費補助交付要綱に規定する都市構造再編集中支援事業の補助対象に限る）、立体換地建築物、避難路等沿道耐火建築物等及びまちなみ形成建築物等の敷地上の建築物等の移転補償費

+ 浸水対策整地に係る移転補償費

+ 電線類地下埋設施設整備費

+ 公開空地整備費

+ 防災関連施設整備費

+ 浸水対策施設整備費

+ 土壌汚染調査費

+ 浸水対策整地費

+ エリアマネジメント活動拠点施設整備費

+ 公益施設用地の増分の用地率 × 地区面積 × 用地単価 × 1 / 3

A = 2 / 3 (ただし、制度要綱第 6 条の 3 第 2 項第二号ロの要件に該当する地区において行われる事業については 1 とし、公益施設、誘導施設の整備が図られることが確実な場合には、道路用地について 1 とする。また、制度要綱第 6 条の 3 第 3 項の要件に該当する地区において行われる事業については 0 とする。)

ただし、補助基本額の算定に当たっては次のとおりとする。この場合においては、公開空地は公共用地とみなす。

イ 公共用地率は、制度要綱第 6 条の 3 第 2 項第二号ロの要件に該当する地区において行われる事業以外の事業については、事業実施前の公共用地率が 15 パーセン

トを下回る場合においては、事業実施前の公共用地率は15パーセント又は土地所有者（過小宅地の所有者は除く。）が建築基準法第43条の規定に基づいて道路幅員4mを確保した状態の公共用地率として算定する。また、事業実施前の公共用地率を算定するに当たっては、制度要綱第6条第1項の第二号ニにより取得した土地を事業実施前の公共用地とみなすこととする。

ロ 事業に要する公共施設整備費は、仮設建築物整備費（仮住居費等に基づき算定する移転補償費を上限とする。）を含めて算定することができることとする。

ハ 前項に加え、事業に要する公共施設整備費は、公共施設整備に伴い換地設計上移転が必要となる従前建築物等の移転補償費を含めて算定することができることとする。ただし、次に掲げる要件に該当するものに限る。

(1) 安全市街地形成重点地区で行われる事業であること。

(2) 都市開発資金の貸付けに関する法律施行規則第3条に規定する土地区画整理事業の施行の推進を図るための事業計画の変更を実施し、又は実施が見込まれる事業であること。

ニ 浸水対策整地費は、以下の(1)から(3)までの要件に該当する事業で行われるものに限ることとする。なお、浸水対策整地に係る移転補償費（ただし、中断移転に要する転居費用の掛かり増し分及び仮住居等に係る費用に限る）は、以下の(1)から(4)までの要件に該当する事業で行われるものに限ることとする。

(1) その面積が20ha以上であり、かつ、1,000棟以上の浸水被害が想定される浸水想定区域（水防法に定められる洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域又は津波地域づくりに関する法律に定められる津波災害警戒区域をいう。）で行われる事業であること。

(2) 居住誘導区域内であり、かつ、人口密度が40人/ha以上の区域内で行われる事業であること。

(3) 立地適正化計画に地区の浸水対策が記載されており、当該立地適正化計画に即して実施される事業であること。

(4) 移転方法が集団移転（複数の建築物等を同時期に移転する方法）であること。

ホ 土壌汚染調査費については、土壌汚染対策を講じるために事業の長期化が懸念される事業であり、かつ、都市開発資金の貸付けに関する法律施行規則第3条に規定する土地区画整理事業の施行の推進を図るための事業計画の変更を実施し、又は実施が見込まれる事業を対象とする。

ヘ 公益施設用地の増分の用地率×地区面積×用地単価×1/3については、都市開発資金の貸付けに関する法律施行規則第3条に規定する土地区画整理事業の施行の推進を図るための事業計画の変更を実施し、又は実施が見込まれる事業を対象とする。

ト 地区施設として位置付けられたもの以外の調整池については、その整備に要す

る費用の 1 / 3 を乗じた額を浸水対策施設整備費として算定する。

チ 事業に要する公共施設整備費のうち公園整備に必要な費用について、人口 20 万人以上の地方公共団体が施行する土地区画整理事業において概算事業費 10 億円以上と見込まれる公園の整備を実施する場合は、当該公園施設について社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-12-(1)の2.の第2項に規定する PPP/PFI 手法及び公募設置管理制度の導入に係る検討がなされていること。ただし、利用料金の徴収を伴う公園の整備を新たに実施する場合は、上記の人口、事業費の要件に関わらず、公募設置管理制度の導入に係る検討がなされていること。

六 前号の規定にかかわらず、制度要綱第 6 条の 3 第 2 項第二号ロ、ハ、ニ又はホ及び第 3 項第二号ロ又はハの要件に該当する地区において行う事業については、前号の式により算定した額の 2 分の 1 を限度とする。

七 第三号の事業に係る基礎額は、制度要綱第 6 条の 3 第 4 項の要件に該当する地区において行う事業については、第五号の式により算定した額の 2 分の 1 を限度とする。

八 第四号の事業に係る基礎額は、制度要綱第 6 条の 3 第 2 項又は第 3 項の要件に該当する地区において行う事業については、次の式により算定した額の 3 分の 1 を限度とする。

$$\text{補助限度額} = (\text{事業により確保される公共用地率} - \text{事業実施前の公共用地率}) \\ \times \text{地区面積} \times \text{用地単価} \times A$$

$$A = 2 / 3 \quad (\text{ただし、公益施設の整備が図られることが確実な場合には、道路用地について 1})$$

ただし、事業実施前の公共用地率が 15 パーセントを下回る場合においては、事業実施前の公共用地率は 15 パーセントとして算定する。また、公共用地率を算定するに当たっては、公開空地は公共用地とみなす。

九 前号の規定にかかわらず、制度要綱第 6 条の 3 第 2 項第二号ロ、ハ、ニ又はホ及び第 3 項第二号ロ又はハの要件に該当する地区において行う事業については、前号の式により算定した額の 2 分の 1 を限度とする。

3 被災市街地復興土地区画整理事業

一 制度要綱第 6 条第 1 項第三号イに掲げる事業については、当該事業に要する次に掲げる費用の合計の 2 分の 1 以内とする。なお、補助対象となる事業は別表-3 に掲げる範囲内とする。

イ 調査設計費

ロ 宅地整地費

ハ 移転移設費

ニ 公共施設工事費

ホ 公開空地整備費

- へ 供給処理施設整備費
- ト 電線類地下埋設施設整備費
- チ 減価補償費
- リ 立体換地建築物工事費
- ヌ 防災関連施設整備費
- ル 浸水対策施設整備費
- ヲ 営繕費
- ワ 機械器具費
- カ エリアマネジメント活動拠点施設整備費
- コ 事務費

二 制度要綱第 6 条第 1 項第三号ロに掲げる事業については、次に掲げる費用の合計の 2 分の 1 以内とする。

- イ 仮設住宅等の整備に要する費用
- ロ 事務費

三 第一号の事業に要する補助金の額は、制度要綱第 6 条の 3 第 6 項の要件に該当する地区において行う事業については、次の式により算定した額の 2 分の 1 を限度とする。

$$\begin{aligned} \text{補助限度額} &= (\text{事業により確保される公共用地率} - \text{事業実施前の公共用地率}) \\ &\quad \times \text{地区面積} \times \text{用地単価} \\ &\quad + \text{事業に要する公共施設整備費} \\ &\quad + \text{立体換地建築物工事費} \\ &\quad + \text{都心居住建築物及び公益施設の敷地上の建築物等の移転補償費} \\ &\quad + \text{浸水対策整地に係る移転補償費 (第 2 項第五号ニの(1)から(4)までの要件に該当する事業で行われるものに限る)} \\ &\quad + \text{電線類地下埋設施設整備費} \\ &\quad + \text{公開空地整備費} \\ &\quad + \text{防災関連施設整備費} \\ &\quad + \text{浸水対策施設整備費} \\ &\quad + \text{土壌汚染調査費} \\ &\quad + \text{浸水対策整地費 (第 2 項第五号ニの(1)から(3)までの要件に該当する事業で行われるものに限る)} \\ &\quad + \text{公共施設整備に関連して移転が必要となる公共用地以外の土地に存する建築物等 (公共用地となるべき土地についての換地に存するものに限る。) の移転補償費} \\ &\quad + \text{エリアマネジメント活動拠点施設整備費} \end{aligned}$$

ただし、公共用地率を算定するに当たっては、公開空地は公共用地とみなす。また、

浸水対策施設整備費の算定にあたっては、第2項第五号トによるものとする。

4 緊急防災空地整備事業

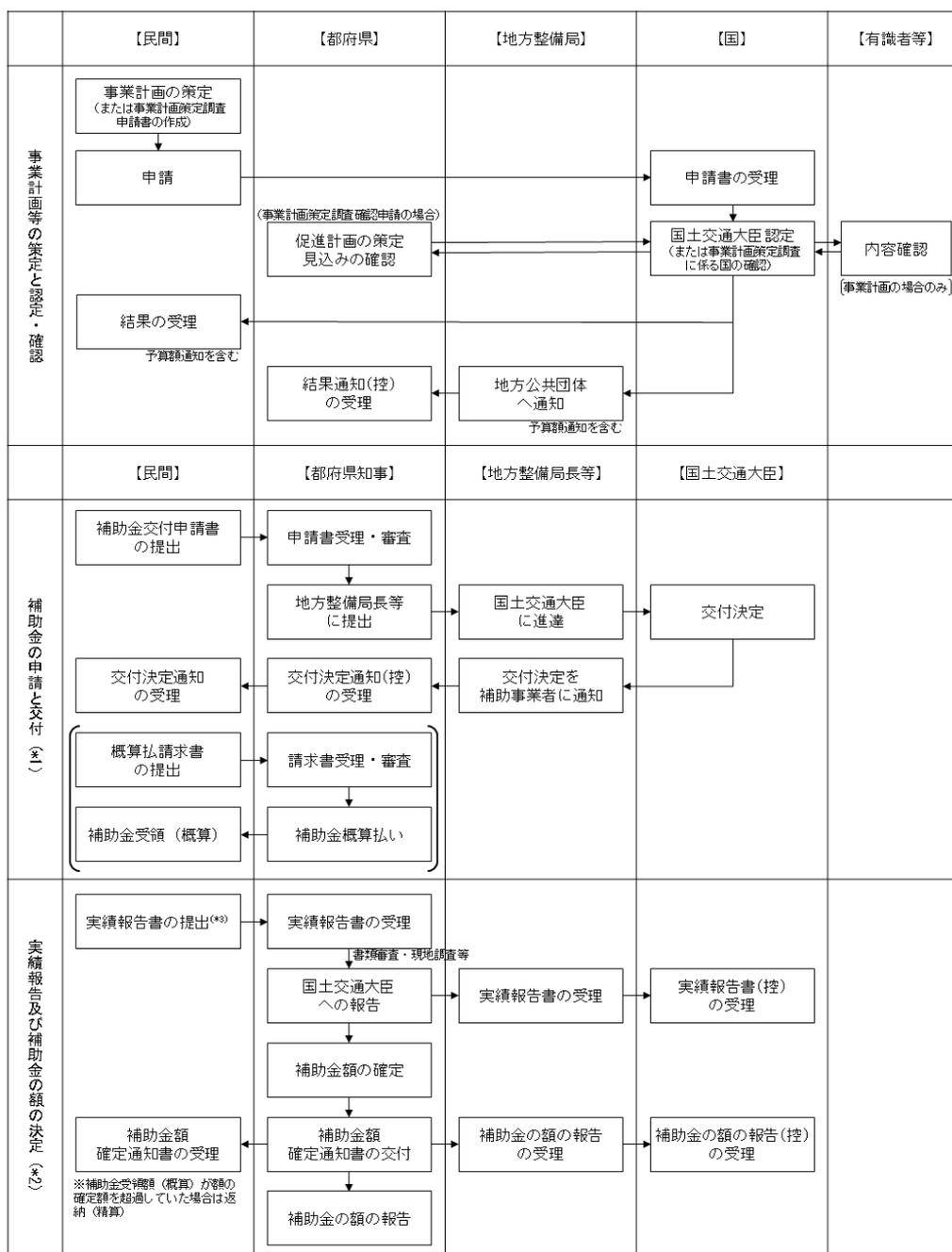
制度要綱第6条第1項第四号に掲げる事業において、緊急防災空地の用地を画地単位で取得する場合、当該用地を取得するのに要する費用（事務費を含む。）の2分の1以内とする。ただし、制度要綱第6条の3第9項第一号に該当する地区においては、予定される土地区画整理事業の減価補償費の80パーセントを限度とし、制度要綱第6条の3第9項第二号及び第三号に該当する地区においては、予定される土地区画整理事業の公共用地の増分の用地費の80パーセントを限度とする。

5 都市再生区画整理統合補助事業

制度要綱第6条第1項第五号に掲げる事業については、当該事業を構成する要素事業ごとに、それぞれ同種の事業について第1項から第4項の定めるところに従うものとする。

～略～

実施フロー（民間事業者等への直接補助の場合）



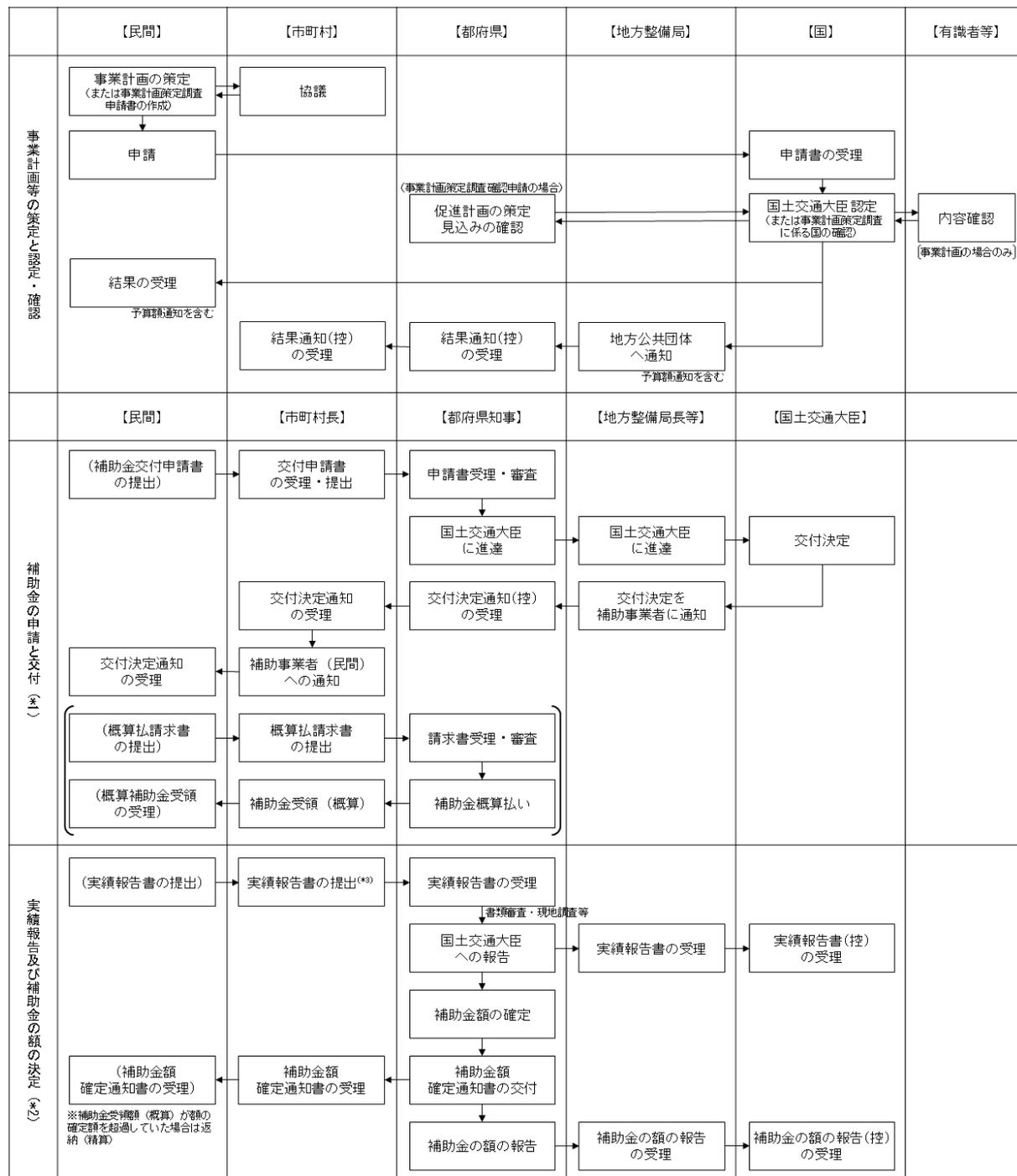
*1：都市局所管国庫補助金交付申請等要領（平成 13 年 6 月 27 日 国都総第 2000 号）、都市局所管国庫補助金（調査費関係補助金）の交付申請等の取扱いについて（昭和 53 年 6 月 6 日建設省都総発第 208 号）および補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律に基づく

*2：都市局所管補助事業等の実績報告書の取扱いについて（昭和 45 年 6 月 23 日建設省都総発第 171 号）および補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律に基づく

*3：補助事業が完了した日から起算して 1 箇月以内又は完了した日の属する年度の翌年度の 4 月 10 日のいずれか早い日までに提出

実施フロー（民間事業者等への市町村*からの間接補助の場合）

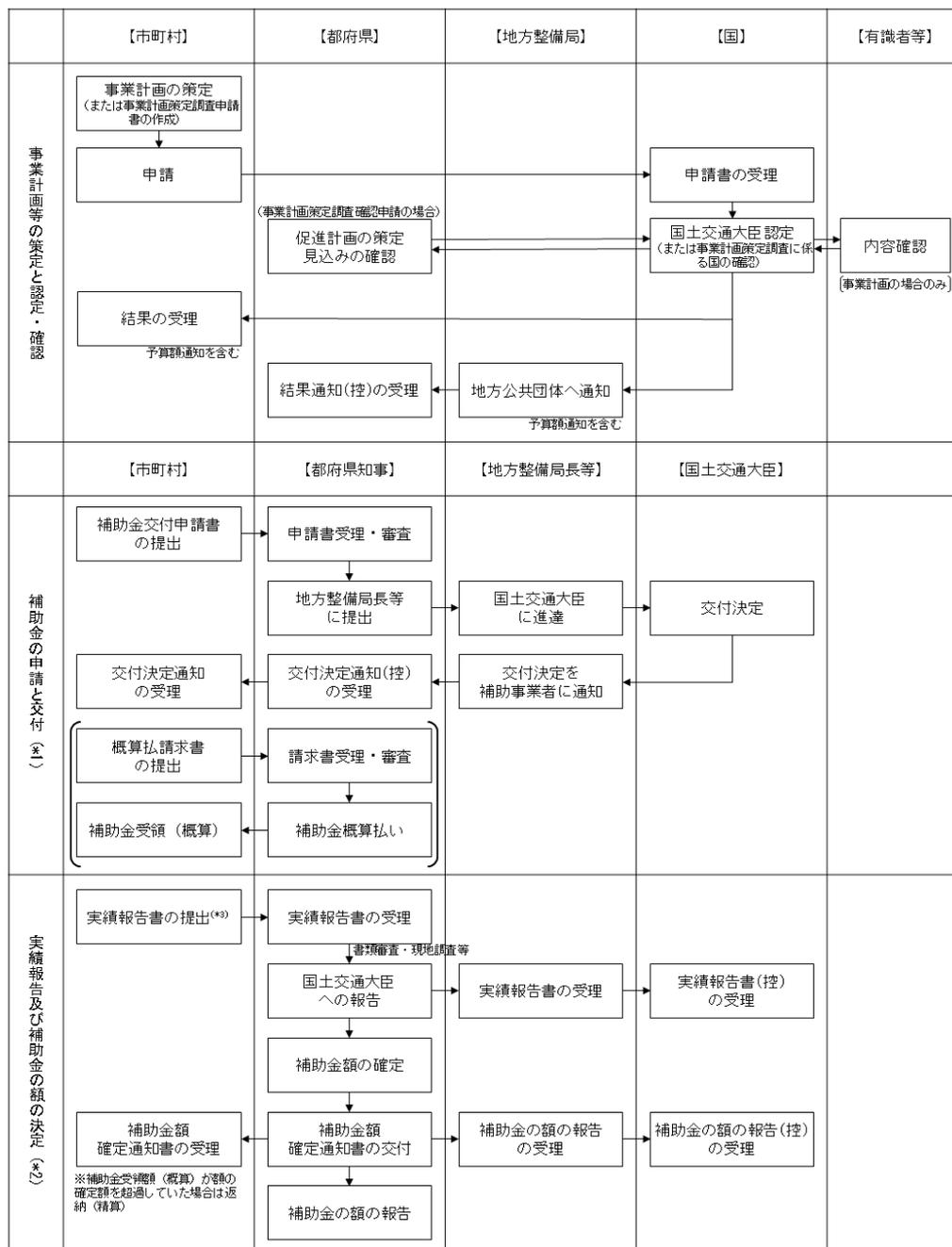
- * 都府県及び指定都市からの間接補助の場合は「補助金の申請と交付」以降の【市町村】を【都府県】に、【都府県】を【地方整備局長等】に読み替えるものとする
- * 指定都市区域内で実施する場合は、「補助金の申請と交付」以降の【都府県知事】を【指定都市の長】に読み替えるものとする。但し概算払フローの読み替えは行わない。



- *1 都市局所管国庫補助金交付申請等要領（平成 13 年 6 月 27 日 国都総第 2000 号）、都市局所管国庫補助金（調査費関係補助金）の交付申請等の取扱いについて（昭和 53 年 6 月 6 日建設省都総発第 208 号）および補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律に基づく
- *2 都市局所管補助事業等の実績報告書の取扱いについて（昭和 45 年 6 月 23 日建設省都総発第 171 号）および補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律に基づく
- *3 補助事業が完了した日から起算して 1 箇月以内又は完了した日の属する年度の翌年度の 4 月 10 日のいずれか早い日までに提出

実施フロー（市町村*が実施する場合）

- * 都府県または都市再生機構が実施する場合は、「事業計画等の策定と認定・確認」の【市町村】を【都府県】または【都市再生機構】に読み替えるものとする
- * 都府県及び指定都市が実施する場合は「補助金の申請と交付」以降の【市町村】を【都府県】に、【都府県】を【地方整備局長等】に読み替えるものとする
- * 都市再生機構が実施する場合は「補助金の申請と交付」以降の【市町村】を【都市再生機構】に、【都府県】を【国土交通大臣】に読み替えるものとする



- *1 都市局所管国庫補助金交付申請等要領(平成13年6月27日 国総第2000号)、都市局所管国庫補助金(調査費関係補助金)の交付申請等の取扱いについて(昭和53年6月6日建設省都総発第208号)および補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律に基づく
- *2 都市局所管補助事業等の実績報告書の取扱いについて(昭和45年6月23日建設省都総発第171号)および補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律に基づく
- *3 補助事業が完了した日から起算して1箇月以内又は完了した日の属する年度の翌年度の4月10日のいずれか早い日までに提出