

## まちづくり関連の最近の動き

国土交通省 都市局 市街地整備課  
住宅局 市街地建築課

平成25年8月6日(火)

### 目次

1. 平成25年度予算について
2. 関連法制度の改正について
3. 東日本大震災への対応について
4. 今後の再開発の方向性について

# 1. 平成25年度予算について

## 1. (1) 平成25年度予算

### 平成25年度当初予算

- ◆ 平成22年度より、従来の個別補助金が原則廃止され、社会資本整備総合交付金に原則一本化(ただし、一部の補助事業を除く)

[平成24年度当初予算以降の主な変更点]

- ◆ 平成24年度補正予算において、「防災・安全交付金」を創設
- ◆ 平成25年度当初予算において、「地域自主戦略交付金」を廃止

### 平成25年度再開発関係予算額(都市局及び住宅局)

(百万円)

区分	25年度(A)		24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	129,834	6,914	160,842	7,219	0.81	0.96
市街地再開発事業等	123,714	6,914	150,242	7,219	0.82	0.96
市街地再開発事業等資金融資(都市開発資金)	6,120	0	10,600	0	0.59	-

注1 本表の他に、平成25年度国費として、社会資本整備総合交付金9,031億円、防災・安全交付金10,460億円及び沖縄振興公共投資交付金810億円がある。

注2 市街地再開発事業等には、基本計画等作成事業、防災・省エネまちづくり緊急促進事業、先導型再開発緊急促進事業を含む。

# 社会資本整備総合交付金等について

## 【社会資本整備総合交付金の概要】

### 概要

- ◇社会資本整備総合交付金は、国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、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**として平成22年度に創設。
- ◇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整備総合計画に基づき、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。

### ＜従前の補助金＞



### 特長（従前の補助金との違い）

- ◇これまで事業別にバラバラで行ってきた関係事務を一本化・統一化
- ◇計画に位置付けられた事業の範囲内で、地方公共団体が国費を自由に充当可能
- ◇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**

# 1. (1) 防災・安全交付金の創設

## 防災・安全交付金

24年度補正予算5,498億円、25年度予算10,460億円

- ◇地方自治体が実施する次の取組みを集中的に支援
  - ・**地域住民の命と暮らしを守る総合的な危機対策及び事前防災・減災対策の取組み**  
例）地域防災計画の更新や住民避難訓練・地域的な危機管理の取組み、避難・津波等対策に関する水防・土砂災害に関する事前防災・減災対策、防災意識の向上による防災活動、避難所整備等
  - ・**地域における総合的な生活空間の安全確保の取組み**  
例）住宅地の安全対策、道路の無断歩道、歩道・自転車歩行者道の整備等
  - ・**効果促進事業の活用による効果的な取組み**  
例）ハードウェア整備、事業計画策定、事業実施等（例）効果促進事業（社会資本整備総合交付金）活用

- ◇防災・安全対策の一層の充実のため、交付金の支援対象メニューを拡大  
例）水防などの非構造的対策を含めた治水、避難所の耐震化、既設エレベーターの点検等、元来の防災化対策等
- ◇個別事業分野にとらわれない事業計画の横断化・大括り化、事業ニーズに対応した重点的配分、効果促進事業の先進事例のリスト化等を通じ、地方自治体の使い勝手を向上



<p>◆インフラ老朽化対策</p> <p>例）橋梁・トンネルの修繕</p>	<p>◆事前防災・減災対策</p> <p>例）西川橋防の緊急対策</p>	<p>◆生活空間の安全確保</p> <p>例）歩道の整備、交通安全対策、港湾地帯化</p>	<p>◆効果促進事業の活用</p> <p>例）ハードウェア整備、水防設備の取組</p>
---------------------------------------	--------------------------------------	---	---

# 1. (1) 交付金制度の変遷



- 平成22年度に、国土交通省所管の地方公共団体向け補助金を一つの交付金に一括し、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、社会資本整備総合交付金を創設。
- 平成23年度に、基本的に地方が自由に使える一括交付金にするとの方針の下、地域自主戦略交付金を創設。（内閣府に一括して予算を計上し、各府省の所管にとられず、地方自治体が自主的に選択した事業に対して交付金を交付。）
- 平成24年度に、地域自主戦略交付金について、都道府県分の対象事業を拡大・増額。政令指定都市に一括交付金を導入。また、沖縄振興公共投資交付金として県及び市町村を対象とした自由度の高い新たな一括交付金制度を創設。
- 平成25年度予算案においては、「防災・安全交付金」により、インフラ再構築（老朽化対策、事前防災・減災対策）及び生活空間の安全確保の取組を集中的に支援。（地域自主戦略交付金は廃止。）



# 1. (2) 市街地再開発事業等に係る新規事項(平成25年度)

## 【地方都市都心部の老朽建築物の再生支援】(優良建築物等整備事業の拡充)

地方都市都心部の再活性化や災害に対する安全性の向上を図るため、都心部の老朽化・陳腐化した再開発ビル等の建築ストックを、都市機能の集約化の受け皿として再生させる取組みに対して支援を行う。

<p>&lt;拡充事項&gt; 周辺と一体的な街なみを形成するよう複数の地区を協調的に建て替える場合、規模要件を緩和</p>	<p>&lt;拡充事項&gt; 既存ストック再生型の対象に「市街地再開発事業等によって整備された建築物」を追加</p>
<p><b>拡充概要</b></p> <p>前提 地方都市都心部の再生に向けて、官民連携の協議会が組織されていること 前提 まちづくり計画に位置付けられた地区の再生であること</p>	
<p>【従来】 地区面積が原則1,000㎡</p> <p>↓</p> <p>【拡充】 「複数の事業を実施する場合、<b>地区面積の合計が原則1,000㎡以上</b>」に緩和 ただし、協調的な建替えにあたり、建築協定又は地区計画において、対象区域を設定し、当該区域の一体的な街なみを形成するための整備方針を明記するとともに、建築物の形態、意匠等に関する制限を規定することを条件とする。</p>	<p>【従来】 「10戸以上の住宅or10人以上の区分所有建物を改修して、改修後の延べ面積の1/2以上が住宅」</p> <p>↓</p> <p>【拡充】 「市街地再開発事業等によって整備された10人以上の区分所有建物を改修して、改修後の延べ面積の1/2以上が<b>公益施設・共同住宅・商業</b>」も対象とする。</p>
<p>- 支援対象のイメージ -</p>  <p>防火建築帯の再生 地域の活性化・防災性向上のため、中心部の防火建築帯を官民連携で建替えを行うケース</p>	<p>- 支援対象のイメージ -</p>  <p>駅前再開発ビルの再生 地域の活性化のため、駅前再開発ビルを改修し、新しい都市機能を導入するケース</p>

1. (2) 市街地再開発事業等に係る新規事項(平成25年度)

【マンション再生関連】(優良建築物等整備事業等に係る特例措置の期限延長)

小規模な旧耐震マンション等の建替えに係る支援を強化するため、マンション建替えに係る優良建築物等整備事業、都市再生住宅等整備事業の特例措置の期限を延長する。

特例措置の概要 (【現行】平成24年度末まで) → 【延長】平成29年度末まで

優良建築物等整備事業(マンション建替タイプ)

事業概要

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う。

[補助対象]

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(区分所有者による老朽化したマンションの建替を行う事業))、市街地住宅供給型(中心市街地共同住宅供給タイプ)、既存ストック再生型

特例措置の概要 [マンション建替タイプの対象要件に係る特例]

	原則	特例措置
地区面積要件	区域面積が概ね1,000㎡以上	区域面積が概ね300㎡以上
空地要件	法定空地率+15~20%	法定空地率どおり
調査設計計画費補助に係る同意要件	区分所有法第39条の規定による普通決議により建替えの推進について5分の4以上の賛成を得ていること	マンション建替え円滑化法に基づく建替えの推進について明確に反対を表明する者の割合が5分の1未満であること

都市再生住宅等整備事業(住宅市街地総合整備事業)

事業概要

対象事業の実施に伴って住宅等(住宅、店舗、事務所等)及びその附帯施設を失うことにより住宅等に困窮すると認められる者を入居させるための住宅等の整備に対する支援を行う。

[対象事業]

住宅市街地総合整備事業、市街地再開発事業等、マンション建替事業等等

特例措置の内容[マンション建替事業等の対象要件に係る特例]

	原則	特例措置
対象地域要件	都市再開発法に規定する都市開発方針(2号地区・2項地区)等	三大都市圏の既成市街地等
従前の地区面積要件	1,500㎡以上	300㎡以上
従前の住戸数要件	50戸以上	10戸以上

1. (2) 市街地再開発事業等に係る新規事項(平成25年度)

【集約都市開発事業に対する支援強化】(都市の低炭素化の促進に関する法律)

(1) 集約都市開発支援事業の拡充

集約都市開発支援事業の要素事業のうち認定集約都市開発事業(優建型)及び認定集約都市開発事業(暮らし型)について、地域要件・区域面積要件を緩和

認定集約都市開発支援事業(優建型)の拡充	認定集約都市開発支援事業(暮らし型)の拡充
<p>対象地域 一定大規模開発区域(指定区域)等</p> <p>人口 10万人以上の区域(※)</p> <p>区域面積 概ね1,000㎡以上(ただし、駅周辺等) ※市街地再開発事業計画の区域等では概ね500㎡以上)</p>	<p>対象地域 一定大規模開発区域(指定区域)等</p> <p>人口 10万人以上の区域(※)</p> <p>区域面積 概ね500㎡以上(ただし、駅周辺等) ※市街地再開発事業計画の区域等では概ね200㎡以上)</p>

(3) 都市再生整備計画事業の拡充

都市の低炭素化の促進に関する法律第2条第2項に規定する「低炭素まちづくり計画」に位置づけられた事業の円滑かつ迅速な実施により、都市の低炭素化を一層推進するため、一定の要件のもとで、都市再生整備計画事業による支援を強化。(交付率の高上げ40%→45%)

(2) 防災・省エネまちづくり緊急促進事業の拡充

防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する際に国が特別の助成を行う「防災・省エネまちづくり緊急促進事業」の対象事業に、「認定集約都市開発事業(集約都市開発支援事業の助成を受けるものに限る。)」を追加。

認定集約都市開発事業	防災・省エネまちづくり緊急促進事業	
	住宅区分	非住宅区分
再建型	○	○
改修型	○	○ (拡充)
増築型	○	○
住居型	○	○ (拡充)
準住居型	○ (拡充)	○ (拡充)

1. (2) 市街地再開発事業等に係る新規事項(平成25年度) 国土交通省

**建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律**

1. 背景 平成25年5月29日公布

「地震防災戦略」(中央防災会議策定(H17年))において、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化目標を平成27年までに90%と設定(平成15年時点:75%)、(現行の耐震基準は昭和56年6月に導入)

耐震化率は平成20年時点で住宅が約79%、多数の者が利用する建築物が約80%となっている。平成20年までに達成すべき数値よりも約2%マイナスの状況。

南海トラフの巨大地震や首都直下地震の被害想定で、これらの地震が最大クラスの規模で発生した場合、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生することがほぼ確実視。

(南海トラフの巨大地震の被害想定(H24.8内閣府):建物被害約94万棟~240万棟、死者数約3~32万人)

耐震改修促進法の改正や支援措置の拡充による住宅・建築物の耐震化の促進が喫緊の課題。

2. 耐震改修促進法の改正の概要

(1) 建築物の耐震化の促進のための規制強化

<p><b>耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表</b></p> <p>病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち <b>大規模なもの等</b></p> <p>平成27年未まで</p>	<p>地方公共団体が指定する <b>緊急輸送道路等の避難路沿道建築物</b></p> <p>地方公共団体が指定する期限まで</p>	<p>(従来制度)</p> <p>耐震診断結果に基づく耐震改修の促進</p> <p>耐震改修の指示(従わない場合にはその旨の公表)</p> <p>倒壊等の危険性が高い場合</p> <p>建築基準法による改修命令等</p>
---	---	--

全ての建築物の耐震化の促進  
マンションを含む住宅や小規模建築物等についても、耐震診断及び必要に応じた耐震改修の努力義務を創設。

11

1. (2) 市街地再開発事業等に係る新規事項(平成25年度) 国土交通省

**建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律**

(2) 建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

<p><b>耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建ぺい率の特例</b></p> <p>新たな耐震改修工法も認定可能になるよう、耐震改修計画の認定制度について対象工事の拡大及び容積率、建ぺい率の特例措置の創設。</p>	<p>【新たに認定対象となる増築工事の例】</p>
<p><b>区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定</b></p> <p>耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物(マンション等)について、大規模な耐震改修を行うとする場合の決議要件を緩和、(区分所有法の特例:3/4・1/2)</p>	
<p><b>耐震性に係る表示制度の創設</b></p> <p>耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できる制度を創設。</p>	

(参考) 支援措置の拡充

【平成24年度補正予算】

- 住宅の改修・建替え等に対する緊急支援
- 通常の支援(補助率 国:11.5%等、地方:11.5%等)に加え、**30万円/戸を追加支援**(国:15万円/戸、地方:15万円/戸)
- 密集市街地や津波浸水想定区域等に係る避難路沿道建築物の改修・建替え等に対する補助率の拡充等
- 密集市街地等の避難路の補助率を拡充(国:1/6、地方:1/6 国:1/3、地方:1/3)等

【平成25年度予算】

耐震診断の義務付け対象建築物に対する重点的・緊急的支援

耐震診断の義務付けの対象となる建築物について、通常の助成制度に加え、国が重点的・緊急的に支援する仕組みを創設

耐震診断	耐震改修等
国:[通常]1/3 [緊急支援]1/2	国:[通常]11.5%, 1/3 [緊急支援]1/3, 2/5

(通常の社会資本整備総合交付金等による国費分を含む助成率)  
(上記の他、社会資本整備総合交付金等を活用した既存の耐震補助制度がない地方公共団体の区域においても一定の支援)

【平成25年度税制改正】

耐震改修促進税制(住宅)の拡充

所得税(H29まで延長) H26.4~H29.12の控除限度額を25万円に拡充

固定資産税(H27まで) 特に重要な避難路沿道にある住宅は2年間1/2減額に拡充

12

**1. (2) 市街地再開発事業等に係る新規事項(平成24年度補正予算)** 国土交通省

**【住宅・建築物安全ストック形成事業(耐震改修促進事業)】** 社会資本整備総合交付金  
防災・安全交付金

**計画策定等**  
 民間実施 国: 1/3、地方: 1/3  
 地方公共団体実施 国: 1/2

**住宅の耐震診断**  
 民間実施 国: 1/3、地方: 1/3  
 地方公共団体実施 国: 1/2

**建築物の耐震診断**  
 民間実施 国: 1/3、地方: 1/3  
 地方公共団体実施 国: 1/3 (緊急輸送道路沿道は1/2)

**住宅の耐震改修、建替え等**  
 緊急輸送道路沿道・避難路沿道の住宅は除却費も交付対象

建物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波 浸水区域等の避難 路沿道	国と地方で2/3
・その他	国と地方で2/3%

\* 住宅にはマンションを含む。  
**国と地方で30万円/戸を加算  
(平成25年度末までの時限措置)**

**建築物の耐震改修、建替え等**  
 緊急輸送道路沿道・避難路沿道の建築物は除却費も交付対象

建築物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等 の避難路沿道 ・避難所等の防災拠点	公共建築物: 国1/3 民間建築物: 国と地方で2/3
・多数の者が利用する建築物 (3階建、1,000㎡以上の百貨店等) ・避難路沿道(密集市街地、津波浸 水区域等に係るもの以外)	公共建築物: 国11.5% 民間建築物: 国と地方で2/3%

経過措置: 避難路沿道(密集市街地、津波浸水区域等に係るもの以外)の住宅・建築物の耐震改修等で、平成25年3月31日までに着手した事業については、**国と地方で1/3**

\* 住宅・建築物の耐震化に係る事業については、**地域住宅計画に基づく事業、社会資本整備総合交付金等の効果促進事業**においても実施可能。

13

**1. (2) 市街地再開発事業等に係る新規事項(平成25年度)** 国土交通省

**【耐震対策緊急促進事業(3年間時限の補助金)の創設】** 平成25年度予算  
国費100億円

**改正耐震改修促進法により、耐震診断の義務付け対象となる民間の不特定多数利用大規模建築物等に適用する場合の原則形は、以下のとおり、**

**耐震診断への支援**  
 現行の住宅・建築物安全ストック形成事業(交付金)

国 交付金 1/3	地方 1/3	事業者 1/3
-----------------	-----------	------------

地方公共団体が支援策を整備していない場合でも、国単独で交付金の場合と同じ補助率**1/3の補助**を行う。

国 補助金 1/3	事業者 2/3
-----------------	------------

通常の交付金に加え、補助金を追加し、国費による実質補助率を**1/2に拡充**する。(1/2 = 交付金1/3 + 補助金1/6)

国 1/2	補助金 1/6	地方 1/2
----------	------------	-----------

地方公共団体が国と同額の負担による支援を行えば、**全額公費負担**とすることができる。

**耐震改修への支援**  
 現行の住宅・建築物安全ストック形成事業(交付金)

国 交付金 11.5%	地方 11.5%	事業者 7.7%
-------------------	-------------	-------------

地方公共団体が支援策を整備していない場合でも、国単独で交付金の場合と同じ補助率**11.5%の補助**を行う。

国 補助金 11.5%	事業者 8.8.5%
-------------------	---------------

通常の交付金に加え、補助金を追加し、国費による実質補助率を**1/3に拡充**する。(1/3 = 交付金11.5% + 補助金21.8%)

国 1/3	補助金 1/3	地方 1/3	事業者 1/3
----------	------------	-----------	------------

都道府県が改正耐震改修促進法に基づき**避難所等**に位置づけられ、国費による実質補助率を**2/5に拡充**する。(2/5 = 交付金1/3 + 補助金1/15)

国 2/5	補助金 1/15	地方 1/3 - 2/5	事業者 4/15 - 1/3
----------	-------------	-----------------	-------------------

**診断・改修いずれの場合も、交付金に対応した地方負担の50%に対して特別交付金が措置できる。地方公共団体の負担分については、平成24年度補正予算で措置された地域の元年度時交付金を充てることができる。**

14

1. (2) 市街地再開発事業等に係る新規事項(平成25年度)

【耐震対策緊急促進事業(3年間時限の補助金)の創設】

平成26年度予算  
国費100億円

改正耐震改修促進法により、耐震診断の義務付け対象となる民間の避難路沿道建築物、避難所等の防災拠点に適用する場合の原則形は、以下のとおり。

耐震診断への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業(交付金)

国 交付金	地方	事業者
1/3	1/3	1/3



地方公共団体が交付金による補助制度を整備している場合に限り、国としての追加支援策を講じる。  
通常の交付金に加え、補助金を追加し、国費による実質補助率を **1/2に拡充する**。

国	補助金	地方
1/2		1/2

(1/2 = 交付金1/3 + 補助金1/6)

避難路沿道建築物については、補償規定により全額公費負担とする。  
避難所等の防災拠点については、地方公共団体が国と同額の負担による支援を行えば、**全額公費負担**とすることができる。

耐震改修への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業(交付金)

国 交付金	地方	事業者
1/3	1/3	1/3



地方公共団体が交付金による補助制度を整備している場合に限り、国としての追加支援策を講じる。  
通常の交付金に加え、補助金を追加し、国費による実質補助率を **2/5に拡充する**。

国	補助金	地方	事業者
2/5		1/3 - 2/5	4/15 - 1/5

(2/5 = 交付金1/3 + 補助金1/15)

診断・改修いずれの場合も、交付金に対応した地方負担の50%に対して特別交付税が措置できる  
地方公共団体の負担分については、平成24年度補正予算で措置された地域の元気臨時交付金を充てることができる

1. (2) 市街地再開発事業等に係る新規事項(平成24年度補正予算)

【地方都市リノベーション事業の創設(都市再生整備計画事業の拡充)】

地方都市の既存市街地等において、既存ストックの有効活用を図りつつ、持続可能な都市構造への再構築を図るため、地域の生活に必要な都市機能(医療、商業等)の整備・維持を重点的かつ集中的に支援することにより地域の中心拠点・生活拠点の形成を推進し、地域の活性化を図る。

国費率の嵩上げ40% 50%  
民間事業者による都市機能整備について、共同施設整備費等に加え、専有部についても一定条件のもとで支援。



中心拠点区域内において地方都市リノベーション事業として実施される市街地再開発事業に係る地区面積要件緩和等

【地区面積要件緩和】

- ・都市局所管事業: 原則10,000㎡以上 原則2,000㎡以上
- ・住宅局所管事業: 原則5,000㎡以上 原則1,000㎡以上

【交付対象額の嵩上げ】

土地整備及び共同施設整備の  
交付対象額を1.35倍に嵩上げ



## 2. 関連法制度の改正について

### 2. (1) 都市再開発法施行令等の改正

平成24年8月29日公布・施行

#### 背景

都市再開発法(昭和四十四年法律第三十八号)及び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(平成九年法律第四十九号)に基づく、特定建築者については、都市再開発法施行令(昭和四十四年政令第二百三十二号)及び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施行令(平成九年法律第三百二十四号)において、公募によらないで特定建築者となる事ができる者が定められているところである。

今般、市街地再開発組合によって行われる都市の再開発を促進するため、一定の要件に該当する参加組合員である者を公募によらないで市街地再開発事業に係る建築物の建築を行うことができる者に追加する等の改正を行うこととする。

#### 概要

都市再開発法施行令及び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施行令において、参加組合員として保留床の2分の1以上を取得することを定款に定められている者について、公募によらず、特定建築者として行うことができることとする。

#### (●●)都市再開発法施行令

(公募によらないで特定建築者となることのできる者)

第40条の2 法第99条の3第一項の政令で定める者は、次に掲げる者のうち同条第二項各号に掲げる条件を備えた者とする。

- 一 特定一般社団法人等(特定一般社団法人等が財産を提供して設立した一般社団法人又は一般財団法人を含む。)で住宅建設の事業を行うもの
- 二 特定施設建築物の建築及び賃貸その他の管理を目的として設立された株式会社で、当該特定施設建築物に係る第一種市街地再開発事業の施行者又は施行者である組合の組合員が発行済株式の総数の二分の一(施行者が地方公共団体である場合には四分の一)を超える株式を所有するもの
- 三 組合の定款により施設建築物の一部(その床面積が組合及び全ての参加組合員が取得することとなる施設建築物の一部の床面積の合計の二分の一以上であるものに限る。)が与えられるように定められた参加組合員である者

## 2.(2)都市の低炭素化の促進に関する法律

平成24年9月5日公布・平成24年12月4日施行

### 背景

東日本大震災を契機とするエネルギー需給の変化や国民のエネルギー・地球温暖化に関する意識の高揚等を踏まえ、市街化区域等における民間投資の促進を通じて、都市・交通の低炭素化・エネルギー利用の合理化などの成功事例を蓄積し、その普及を図るとともに、住宅市場・地域経済の活性化を図ることが重要

### 法律の概要

#### 基本方針の策定 (国土交通大臣、環境大臣、経済産業大臣)

#### 民間等の低炭素建築物の認定

【認定低炭素住宅に係る所得税等の軽減】

居住年	所得税最大減税額 引き上げ(10年間)
～H26.3	300万円 (一般200万円)
H26.4～ H29.12	500万円 (一般400万円)
～H26.3	登録免許税率引き下げ
保存登記	0.1% (一般0.15%)
移転登記	0.1% (一般0.3%)

【容積率の不算入】

低炭素化に資する設備(蓄電池、蓄熱槽等)について通常の建築物の床面積を超える部分

#### 低炭素まちづくり計画の策定(市町村)

##### 都市機能の集約化

- 病院・福祉施設、共同住宅等の集約整備
- 民間事業の認定制度の創設
- 民間等による集約駐車施設の整備
- 建築物の新築等時の駐車施設設置義務の特例
- 歩いて暮らせるまちづくり(歩道・自転車道の整備、バリアフリー化等)

##### 公共交通機関の利用促進等

- バス路線やLRT等の整備、共同輸送の実施
- バス・鉄道等の各事業法の手続特例
- 自動車に関するCO2の排出抑制

##### 建築物の低炭素化

- 民間等の先進的な低炭素建築物・住宅の整備

##### 緑・エネルギーの面的管理・利用の促進

- NPO等による緑地の保全及び緑化の推進
- 樹林地等に係る管理協定制度の拡充
- 未利用下水熱の活用
- 民間の下水の取水許可特例
- 都市公園・港湾隣接地域での太陽光発電、蓄電池等の設置
- 占用許可の特例

## 2.(2)認定集約都市開発事業について

### 認定集約都市開発事業

都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素まちづくり計画の区域内において、病院、共同住宅など多数の者が利用する建築物及びその敷地を整備するもの都市機能の集約を図るための拠点形成に資するものとして、市町村長が認定をする事業。

#### <事業概念>



#### <事業イメージ>



#### 認定基準

- 都市機能の集約を図るための拠点の形成に貢献し、これを通じて、二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)の排出を抑制するものであると認められること
- 集約の拠点となる地域での交通、自動車交通量の減少によるCO<sub>2</sub>排出量の減少等**
- 集約都市開発事業計画(特定建築物の整備に係る部分に限る。)が認定建築物の基準に適合するものであること
- 低炭素建築物の認定にかかるときの省エネ性能等**
- 特定建築物の敷地又は特定公共施設において緑化その他の都市の低炭素化のための措置が講じられるものであること
- 緑化等によるCO<sub>2</sub>吸収量の増加、LTPAD現象の顕著設置等**
- 集約都市開発事業計画に記載された事項が当該集約都市開発事業を確実に遂行するため適切なるものであること
- 高度可能な施行予定期間、収支計画の取付け資金計画等**
- 当該集約都市開発事業の施行に必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること
- 事業者の實力、資金運用計画等**

### 支援制度(補助、税制等)

#### 集約都市開発支援事業(社会資本整備総合交付金)

認定集約都市開発事業及び同事業と関連して実施される事業とを一体的に支援するため、平成24年度に創設

#### 【交付対象事業】

集約都市開発事業計画に位置づけられた、認定集約都市開発事業(認定集約都市開発事業で市街地再開発事業等の要件を満たすもの)及び関連事業



#### 税制支援(平成25年度創設)

住宅ローン減税(所得税最大減税額の引き上げ)及び登録免許税の引下げ(低炭素建築物のみ)

居住年	所得税最大減税額引き上げ (10年間)	登録免許税率 引下げ
	(H29.12.31まで)	(H26.3.31まで)
～H26.3	300万円(一般:200万円)	保存登記 0.1%(0.15%) 移転登記 0.1%(0.3%)
H26.4～H29.12	500万円(一般:400万円)	

認定集約都市開発事業に係る買換特例等(居住用資産:100%繰延べ等)(所得税、法人税等)

#### 容積率の特例

低炭素化に資する設備(蓄電池、蓄熱槽等)設置部分について通常の建築物の床面積を超える部分(延べ面積の1/20を上限)を容積率に算入しないことができる

## 2. (2) 低炭素建築物に関する優遇措置について

国土交通省

- 低炭素建築物(非住宅のみ)の新築等を行う者に対して、日本政策金融公庫より低利融資を実施。
- 低炭素建築物(住宅・非住宅)において、認定基準に適合させるための措置をとることにより、通常の建築物の床面積を超えることとなる部分の床面積を対象に、容積率の不算入措置を導入。
- 低炭素建築物(住宅のみ)に対し、フラット35Sによる金利引下げ措置や住宅ローン減税等における税制上の優遇措置を実施。

### 認定基準のイメージ

省エネ法の基準と同等以上の断熱性能を確保することも必要  
 「省エネ法の基準に比ベネエネP1」 + 「その他の低炭素化に資する措置等の」  
 「省エネ消費量が1.0%以上」とし、「うち一定以上の措置を講じていること」

#### 低炭素建築物(非住宅)のイメージ

【その他の低炭素化に資する措置】  
(一定以上の措置を講じることが必要)

- BEMSの導入
- 節水対策
- 木材の活用
- ヒートアイランド対策

#### 低炭素建築物(住宅)のイメージ

【その他の低炭素化に資する措置】  
(一定以上の措置を講じることが必要)

- HEMSの導入
- 節水対策
- 木材の活用
- ヒートアイランド対策

### 融資措置(非住宅)

- 貸付主体：日本政策金融公庫
- 貸付対象：低炭素建築物(非住宅)の新築等を行う者
- 資金使途：低炭素建築物の新築等に要する設備資金  
( 躯体整備費用、設備設置費用等 )
- 貸付期間：15年以内(据置期間2年以内)
- 利率等：特別利率 ( )  
日本政策金融公庫が定める基準利率 - 0.65%  
(基準利率は、貸付期間や担保の有無等によるので、案件毎に確認が必要)

### 容積率の不算入措置

低炭素化に資する設備(再生利用可能エネルギーと連系した蓄電池、コージェネレーション設備等)について、通常の建築物の床面積を超える部分を、容積率算定時の延べ面積に算入しないものとする。(1/2.0を限度)

### 融資措置(住宅)

住宅金融支援機構の証券化支援の枠組みの下で住宅ローンの金利引下げを行う。(フラット35S)  
 金利引下げ措置の内容：当初10年間0.3%引下げ

### 税制優遇措置(住宅)

居住年	所得額(ローン減額)最大減額額 引上げ(10年間)	所得額(控除額)最大減額額	登録免許税率引下げ(～H26年9月)	
			保存登記	移転登記
H24年	400万円 (一般300万円)	-	0.1% (一般0.15%)	0.1% (一般0.3%)
H25年～ H26年9月	300万円 (一般200万円)	-	-	-
H26年4月～ H28年	600万円 (一般400万円)	60万円	-	-

## 2. (3) 建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律

国土交通省

平成25年5月29日公布

### 1. 背景

「地震防災戦略」(中央防災会議策定(H17年))において、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化目標を平成27年までに90%と設定(平成15年時点:75%)、(現行の耐震基準は昭和56年6月に導入)

耐震化率は平成20年時点で住宅が約79%、多数の者が利用する建築物が約80%となっている。平成20年までに達成すべき数値よりも約2%マイナスの状況。

南海トラフの巨大地震や首都直下地震の被害想定で、これらの地震が最大クラスの規模で発生した場合、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生することがほぼ確実視。

(南海トラフの巨大地震の被害想定(H24.8内閣府)：建物被害約94万棟～240万棟、死者数約3～32万人)

耐震改修促進法の改正や支援措置の拡充による住宅・建築物の耐震化の促進が喫緊の課題。

### 2. 耐震改修促進法の改正の概要

#### (1) 建築物の耐震化の促進のための規制強化

**耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表**

病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち**大規模なもの**等

平成27年未まで

地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の**避難路沿道建築物**

地方公共団体が指定する期限まで

都道府県が指定する庁舎、避難所等の**防災拠点建築物**

**(従来制度)**

耐震診断結果に基づく耐震改修の促進

耐震改修の指示(従わない場合にはその旨の公表)

↓

倒壊等の危険性が高い場合

建築基準法による改修命令等

( ) 東日本大震災後のA市役所の損傷状況

**全ての建築物の耐震化の促進**  
 マンションを含む住宅や小規模建築物等についても、耐震診断及び必要に応じた耐震改修の努力義務を創設。

## 2.(3) 建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律

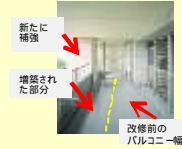
### (2) 建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

**耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建ぺい率の特例**  
 新たな耐震改修工法も認定可能になるよう、耐震改修計画の認定制度について対象工事の拡大及び容積率、建ぺい率の特例措置の創設。

**区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定**  
 耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物(マンション等)について、大規模な耐震改修を行うとする場合の決議要件を緩和。(区分所有法の特例:3/4 1/2)

**耐震性に係る表示制度の創設**  
 耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できる制度を創設。

【新たに認定対象となる増築工事の例】



### (参考) 支援措置の拡充

#### 【平成24年度補正予算】

住宅の改修・建替え等に対する緊急支援

・通常の支援(補助率 国:11.5%等, 地方:11.5%等)に加え、30万円/戸を追加支援(国:15万円/戸, 地方:15万円/戸)

・密集市街地や津波浸水想定区域等に係る避難路沿道建築物の改修・建替え等に対する補助率の拡充等

・密集市街地等の避難路の補助率を拡充(国:1/6, 地方:1/6 国:1/3, 地方:1/3)等

#### 【平成25年度予算】

耐震診断の義務付け対象建築物に対する重点的・緊急的支援

耐震診断の義務付けの対象となる建築物について、通常の助成制度に加え、国が重点的・緊急的に支援する仕組みを創設

耐震診断

国:[通常]1/3

[緊急支援]1/2

耐震改修等

国:[通常]11.5%, 1/3

[緊急支援]1/3, 2/5

(通常の社会資本整備総合交付金等による国費分を含む助成率)

(上記他、社会資本整備総合交付金等を活用した既存の耐震補助制度がない地方公共団体の区域においても一定の支援)

#### 【平成25年度税制改正】

耐震改修促進税制(住宅)の拡充

所得税(H29まで延長) H26.4~H29.12の控除限度額を25万円に拡充

固定資産税(H27まで) 特に重要な避難路沿道にある住宅は2年間1/2減額に拡充

23

## 2.(4) 都市再開発法等の改正

### 背景

地方公共団体に対する義務付け・枠付け等については、地方分権改革推進委員会の勧告を受けて、対象となる約4,000条項について順次見直しを実施

今般、第3次見直しに係る事項(衆議院解散に伴い、旧第3次一括法案は廃案)及び地方からの提案を受けた第4次見直しに係る事項について、関係法令の整備を行う

### 概要

これを受け、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(平成25年法律第44号)」において、都市再開発法を改正。この法改正を踏まえ、現在、都市再開発法施行令につき改正作業中。(法・施行令の改正は平成26年4月1日施行)

法改正により、以下のとおり扱いが変更される。

【現行】

下記の事業認可権等は、道府県が条例を定めた場合にのみ、政令市へ移譲

【上記の法・施行令の改正が施行される平成26年4月1日以降】

条例の有無にかかわらず、全ての政令市に、下記の事業認可権等が移譲される

< 都市再開発法・施行令の改正により都道府県から政令市へ移譲される予定の権限 >

都道府県知事が処理している個人施行者又は再開発会社による第一種市街地再開発事業の施行の認可、市街地再開発組合の設立及び事業計画の認可、個人施行者、市街地再開発組合又は再開発会社による第一種市街地再開発事業の権利変換計画の認可並びに同事業に対する措置命令及び監督(7条の9第1項、11条1項から3項、50条の2第1項、72条1項、124条3項、124条の2、125条、125条の2)については、指定都市へ移譲する。

(義務付け・枠付けの第4次見直しについて(平成25年3月12日閣議決定)より抜粋)

24

### 3. 東日本大震災への対応について

### 3. 東日本大震災復興交付金

東日本大震災により、著しい被害を受けた地域において、災害復旧だけでは対応が困難な市街地の再生等の復興地域づくりを、一つの事業計画の提出により一括で支援。  
復興地域づくりに必要な事業の幅広い一括化、自由度の高い効果促進事業、全ての地方負担への手当て、基金による執行の弾力化等、既存の交付金等を超えた極めて柔軟な制度。

【参考：東日本大震災復興特別区域法（抄）】  
第七十七条 特定地方公共団体である市町村は単独で、又は、特定市町村と当該特定市町村の存する都道府県は共同して、東日本大震災により、相当数の住宅、公共施設その他の施設の滅失又は損壊等の著しい被害を受けた地域の円滑かつ迅速な復興のために実施する必要がある事業に関する計画（以下、「復興交付金事業計画」という。）を作成することができる。

#### < 基幹事業 >

- 被災自治体の復興地域づくりに必要なハード事業を幅広く一括化(5省40事業 右表参照)。

#### < 効果促進事業等(関連事業) >

- 基幹事業に関連して自主的かつ主体的に実施する事業
- 使途の自由度の高い資金により、ハード・ソフト事業二ーズに対応  
(補助率80%、基幹事業費の35%を上限)

#### < 地方負担の軽減 >

- 及び により地方の負担は全て国が手当て  
基幹事業に係る地方負担分の50%を追加的に国庫補助  
地方負担分は地方交付税の加算により全て手当て

#### < 執行の弾力化・手続きの簡素化 >

- 市町村の復興交付金事業計画全体(関連する県事業を含む)をパッケージで復興局、支所等に提出
- 事業間流用や基金の設置、交付・繰越・変更等に係る諸手続きの簡素化

区分	事業名
1	公立小学校施設整備補助金(公立小中学校等の新増築・修繕)
2	学校施設地域の事業(公立学校の施設整備)
3	新築等の増築した建築物に高度化事業
4	建築大規模修繕事業
5	住宅分野
6	住宅分野(住宅)事業
7	付随施設整備(まちづくり)整備事業(広域広域「地対対サービス」等「訪問看護ステーション」の整備等)
8	高齢者等の福祉化・支障除去促進事業
9	国土
10	山形県復興地域整備特別交付金(東海排水等の東海管渠「農林等の生産基盤整備等
11	山形県復興地域整備特別交付金(東海排水等の東海管渠「農林等の生産基盤整備等
12	国土
13	国土
14	国土
15	国土
16	国土
17	国土
18	国土
19	国土
20	国土
21	国土
22	国土
23	国土
24	国土
25	国土
26	国土
27	国土
28	国土
29	国土
30	国土
31	国土
32	国土
33	国土
34	国土
35	国土
36	国土
37	国土
38	国土
39	国土
40	国土
41	国土
42	国土
43	国土
44	国土
45	国土
46	国土
47	国土
48	国土
49	国土
50	国土
51	国土
52	国土
53	国土
54	国土
55	国土
56	国土
57	国土
58	国土
59	国土
60	国土
61	国土
62	国土
63	国土
64	国土
65	国土
66	国土
67	国土
68	国土
69	国土
70	国土
71	国土
72	国土
73	国土
74	国土
75	国土
76	国土
77	国土
78	国土
79	国土
80	国土
81	国土
82	国土
83	国土
84	国土
85	国土
86	国土
87	国土
88	国土
89	国土
90	国土
91	国土
92	国土
93	国土
94	国土
95	国土
96	国土
97	国土
98	国土
99	国土
100	国土

### 3. 復興交付金事業の進捗状況(H25.6末時点)

#### 復興交付金の予算規模

(復興庁ホームページより)

事業費 3兆288億円 国費 2兆4,397億円

〔うち、平成23年度第3次補正予算 平成24年度予算 平成25年度予算〕	事業費	1兆9,307億円	国費	1兆5,612億円
	事業費	3,584億円	国費	2,868億円
	事業費	7,397億円	国費	5,918億円

#### 復興交付金のこれまでの配分額

【第1回から6回までの合計額】

	事業費	国費
申請額	1兆8,459億円	1兆4,461億円
配分額	2兆0,001億円	1兆6,230億円

【第1回(平成24年3月2日)】

	事業費	国費
申請額	4,991億円	3,899億円
配分額	3,055億円	2,510億円

【第2回(平成24年5月25日)】

	事業費	国費
申請額	2,139億円	1,696億円
配分額	3,165億円	2,612億円

【第3回(平成24年8月24日)】

	事業費	国費
申請額	1,423億円	1,110億円
配分額	1,806億円	1,435億円

【第4回(平成24年11月30日)】

	事業費	国費
申請額	7,222億円	5,689億円
配分額	8,803億円	7,148億円

【第5回(平成25年3月8日)】

	事業費	国費
申請額	2,139億円	1,625億円
配分額	2,540億円	1,998億円

【第6回(平成25年6月25日)】

	事業費	国費
申請額	545億円	442億円
配分額	632億円	527億円

27

### 3. 復興における市街地再開発事業の動向(H25.6末時点)

#### 【市街地再開発事業実施地区】

復興交付金の配分を受けた地区(第6回配分まで)

県	市	地区名	進捗(H25.6末時点)
宮城県	石巻市	中央三丁目1番	都市計画決定(H24.11.22)、事業計画認可(H25.5.31)
宮城県	石巻市	立町二丁目5番	都市計画決定(H25.3.22)
宮城県	石巻市	中央一丁目14・15番	都市計画決定前
宮城県	塩竈市	海岸通	都市計画決定前
宮城県	名取市	増田	都市計画決定前
福島県	須賀川市	須賀川市八幡町	都市計画決定(H25.3.29)

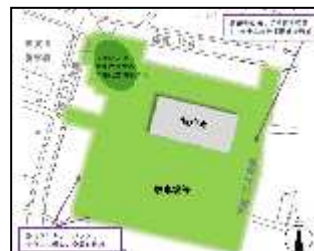
#### 【中央三丁目1番地区(宮城県石巻市)】

- ・施行面積 : 約0.5ha
- ・施行期間 : 平成25~26年度(予定)
- ・施行者 : 組合施行(予定)
- ・整備概要 : 共同住宅、商業施設等



#### 【須賀川市八幡町地区(福島県須賀川市)】

- ・施行面積 : 約2.9ha
- ・施行期間 : 平成25~27年度(予定)
- ・施行者 : 市施行(予定)
- ・整備概要 : 市庁舎等



28

### 3. 復興におけるその他取り組み

【その他主な事業の動向】

土地区画整理事業	地区数59(都決済50、うち認可済33)
津波復興拠点整備事業	地区数22(都決済11、うち認可済9)
優良建築物等整備事業	地区数1

【被災自治体への職員派遣(H25年度)】

- ・自治体職員:1,046名(うち、土木・建築職476名)
- ・その他、公務員OB、民間実務経験者、青年海外協力隊の帰国隊員、都市再生機構職員なども応援

【各種通知等】

- 東日本大震災の被災地における市街地整備事業の運用について(ガイダンス)(平成24年1月発出、6月改正、都市局)
- 東日本大震災の被災地における水産基盤整備とまちづくり事業との連携について(平成24年4月、都市局・水産庁)
- 液状化被災市街地の復興に向けた検討・調査について(ガイダンス)(平成24年4月、都市局・国総研)
- 東日本大震災の被災地における復興まちづくりの考え方(合意形成ガイダンス)(平成24年6月、都市局・住宅局)
- 地下水位低下工法の検討・調査について(ガイダンス)(平成25年1月、都市局・国総研)
- 津波被災市街地における土地区画整理事業の早期工事着工等に向けた方策について(平成25年3月、都市局)
- 住宅再建・まちづくりの復興事業に係る所有者不明等の場合の用地取得の迅速化及び入札手続きの早期化について(平成25年4月、都市局・住宅局・水産庁・復興庁)
- 格子状地中壁工法の検討・調査について(ガイダンス)(平成25年4月、都市局・国総研)

### 3. 東日本大震災復興交付金と社会資本整備総合交付金等の関係



※ それぞれの交付金は、創設年度であり、会計区分・予算科目が異なっているため、相互間で予算を渡用することはできない。  
 ※ それぞれの社会資本整備総合交付金においては、整備計画を付けて行われる必要がある。

## 4. 今後の再開発の方向性について

### 4. (1) 都市の再構築

#### 【都市再構築戦略検討委員会(H25.4～)】

##### 背景・問題意識

人口の減少と高齢化、経済のグローバル化と産業構造の変化などを背景に、地方都市、大都市それぞれにおいて、これまでに経験したことのないような様々な課題が露呈。  
 地方都市においては都市の外縁化と中心部の空洞化、人口減少と高齢化、地域産業の停滞等により、近い将来、居住と経済活動の場としての機能が維持できなくなる恐れ。  
 大都市についても、アジア諸国の台頭の中で、アジアでの存在感を維持することが困難となっており、我が国独自の強みも活かした都市の国際競争力の向上が必要。  
 これらの状況を打開するためには、従来のような中心市街地活性化等の個別政策課題への対応ではなく、中長期視点に立って都市構造そのものを再構築する政策が必要。

##### 進め方等

7月31日に「中間とりまとめ」発表  
予算要求、税制要望等に反映  
 年内に最終とりまとめを行い、「**都市再構築戦略**」を策定  
 「都市再構築戦略」に基づく施策・取組みを  
 支援し、都市構造のリノベーションを推進

これまでの開催状況

第1回：4/9、第2回：4/23、第3回：5/15、  
 第4回：5/28、第5回：6/17、第6回：6/25、第7回：7/11

##### 委員

浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科教授  
 奥野 信宏 中京大学理事  
 小澤 吉則 一般財団法人長野経済研究所調査部長  
 岸井 隆幸 日本大学理工学部教授  
 正田 寛 太田商工会議所会頭  
 辻 琢也 一橋大学大学院法学研究科教授  
 辻 哲夫 東京大学高齢社会総合研究機構教授  
 寺島 実郎 一般財団法人日本総合研究所理事長  
 根本 祐二 東洋大学大学院経済学研究科教授  
 藤木 正和 三協立山株式会社代表取締役社長  
 藤沢 久美 シンクタンク・ソフィアバンク代表  
 村木 美貴 千葉大学大学院工学研究科教授  
 藻谷 浩介 株式会社日本総合研究所調査部主席研究員  
 若林 資典 みずほコーポレート銀行産業調査部長  
 (敬称略、50音順)

配付資料、意見要旨等は随時国土交通省HPにおいて公表



## 4.(2)特色のある再開発

### 医職住の近接化

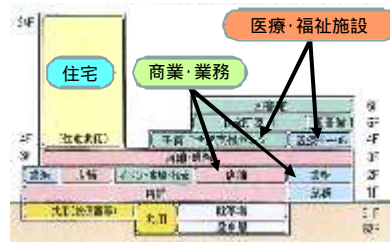
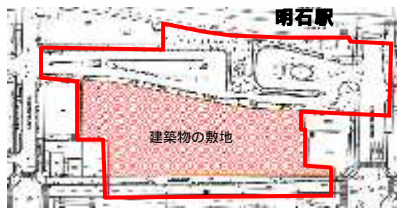
#### 【明石駅前南地区(兵庫県明石市)】

交通利便性の高い駅前拠点地区において、医職住近接化を図る

- ・市の中心市街地の玄関口にあたるJR明石駅前に位置しており、中心市街地の活性化の核となるエリアであるが、大規模小売店舗の撤退による商業の衰退、既存建物の老朽化等の課題を有している。
- ・住宅・商業施設・クリニックモール・市民図書館・市役所窓口・子育て支援施設等からなる複合施設を整備することにより、多くの人々が暮らしやすいコンパクトなまちづくりを実現し、中心市街地の活性化を図る。

#### 【コンセプト】

- 「都市機能の集積と市の玄関口としてふさわしい土地利用の先導」
- 「交通結節点としての機能強化」



(注)計画は現在検討中のものであり、今後変更となる可能性がある。

## 4.(2)特色のある再開発

### 周辺市街地との調和(身の丈再開発)

#### 【田原中央地区(愛知県田原市)】

施設建築物の規模を抑え、事業リスクを低減

- ・景気悪化によるキーテナント予定者の撤退等により、組合施行による事業化を断念し、市施行へ切り替え
- ・施行者変更にあたって事業規模を縮小(延べ床面積を従前計画の約半分に)し、低層の複合施設を整備



#### <施設建築物の概要>

容積率の最高限度	400%(第1街区) 200%(第2街区)
容積率の最低限度	100%

街区	第1街区			第2街区	合計
	複合棟	業務棟1	業務棟2	権利者棟	
延べ面積(m <sup>2</sup> )	14,733	686	456	298	16,042
<b>容積率(%)</b>	<b>168</b>	<b>116</b>	<b>148</b>	<b>100</b>	<b>162</b>
階数	3/1	2/0	2/0	2/0	

#### 国費率の特例

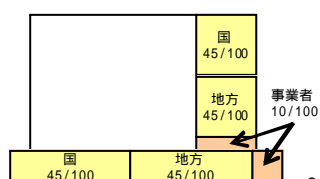
通常



中心市街地活性化基本計画の区域における容積率増加率2.55倍超



中心市街地活性化基本計画の区域における容積率増加率2.55倍以上  
重点密集市街地等  
地方都市リノベーション事業



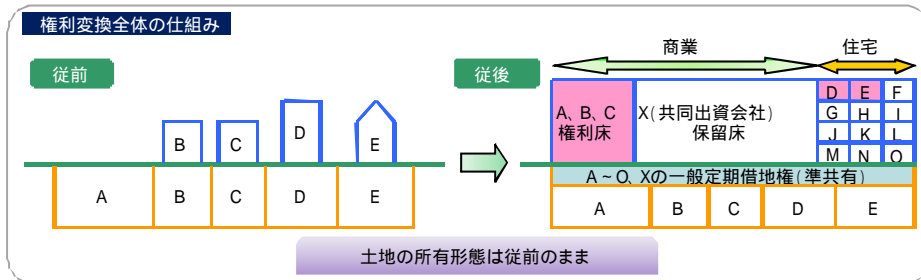
## 4.(2)特色のある再開発

### 多様な資金調達

#### 【高松丸亀A街区(香川県高松市)】

定期借地権を活用し、事業費を長期にわたって回収

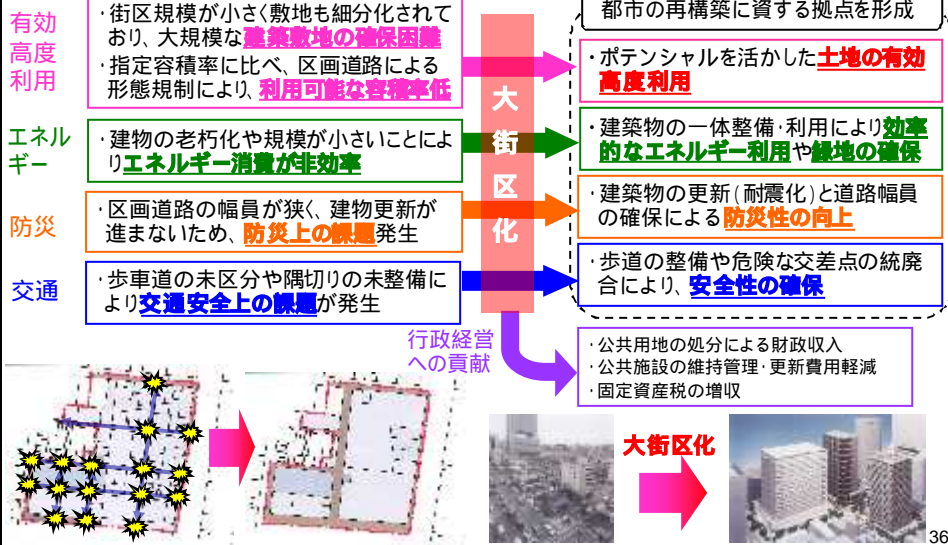
- ・定期借地権を活用して、事業コストを縮減
- ・土地所有者とは別の意欲ある事業者が土地を利用
- ・土地や地上権を取得しないことにより、保留床価格が低減
- ・一体的管理による合理的な運営



## 4.(2)特色のある再開発

### 大街区化

効果: 街区の大型化と公共施設の再編を一体的に行うことで、交通、緑地、空地、エネルギー等の機能が向上し、都市の再構築に資する拠点形成



## 4.(2)特色のある再開発

### 大街区化

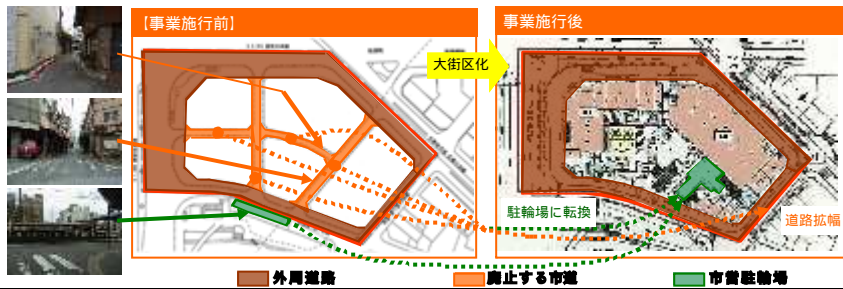
#### 【広島駅南口Bブロック地区(広島県広島市)】 地区内の市道廃止による敷地の大街区化

- ・JR広島駅南口に隣接した重要な位置にあるが、**老朽建物が密集**。
- ・地区内の**市道を廃止し、大街区化**した上で、土地の**高度利用**により**拠点性向上**、併せて**建物の不燃化**により**防災性向上**。
- ・**廃止市道の一部**は外周道路の拡幅部分へ付替え。**減少する道路の価値相当分**及び地区南側にある市営駐輪場の機能補償として、市は**駐輪場(保固床)**を取得。



区分	施行前		施行後	
	面積(m <sup>2</sup> )	(%)	面積(m <sup>2</sup> )	(%)
公共用地	6,800	49	5,600	40
宅地	7,200	51	8,400	60
合計	14,000	100	14,000	100

面積は概数



37

## 4.(2)特色のある再開発

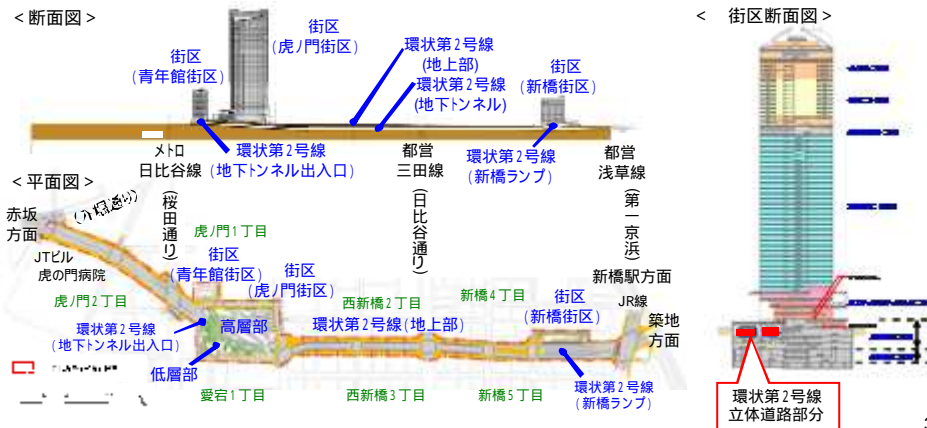
### 公共施設の立体的整備

#### 【環状第2号線新橋・虎ノ門地区(東京都港区)】

立体道路制度の活用により、施設建築物と環状第2号線を一体的に整備

- ・未整備であった環状第2号線整備にあたり、市街地再開発事業により道路用地を買収し、地上部及び周辺街路を整備するとともに、確保された道路用地の地下に街路事業により地下本線を整備
- ・地上部と地下本線の接続部となる 街区では、立体道路制度を活用して道路と建築物を一体的に整備

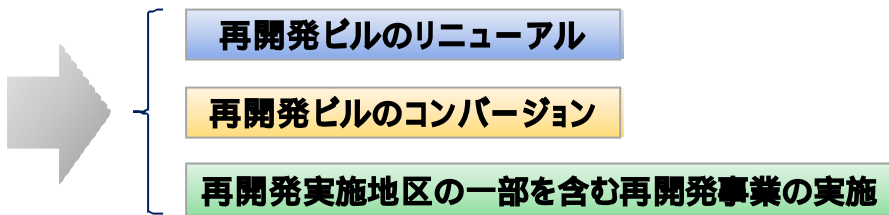
<断面図>



38

#### 4.(3)再開発ビルストックの再生

- 築後相当年数を経過した再開発ビルにおいて、百貨店やホテル等のテナントが撤退する事例が発生
- 地域の顔となる駅前再開発ビル等の空き床の長期化は、都市イメージ低下、投資の抑制等、地域の活性化に悪影響
- 一方で、今後の住宅・まちづくり分野においては既存ストックを有効に活用していくことも重要な視点
- 地域の活力の維持のためには、再開発ビルの既存ストックを適切に維持運営することに加えて、リフォームやコンバージョン、再開発実施地区の一部を含む再開発事業の実施等の実施等も検討する必要あり



#### 4.(3)再開発ビルストックの再生 【過去に市街地再開発事業等により施行された地区へのアンケート調査の集計結果(平成24年3月30日公表)】

##### 調査の概要

過去に実施された市街地再開発事業、防災建築街区造成事業、市街地改造事業の実態を把握するため、地方公共団体とビル管理者を対象に調査を実施。  
 回答率は、市街地再開発事業(地方公共団体:92%(857地区/936地区)、管理者:69%(783棟/1,131棟))、防災建築街区造成事業(地方公共団体:75%(254地区/340地区)、管理者:30%(111棟/372棟))、市街地改造事業(地方公共団体:59%(16地区/27地区)、管理者:50%(14棟/28棟))。

アンケートの集計結果(市街地再開発事業) 1 事業完了公告後30年を経過した地区を老朽再開発地区、同地区内のビルを老朽再開発ビルとら。

老朽再開発地区 1の約8割は、地方都市の駅前・中心部に立地。  
 老朽再開発地区は、30年経過後も、住宅や事務所、駐車場など、当初の施設計画の役割をそのまま果たし続けている一方、商業施設の導入を図った地区の一部では、周辺環境の変化(郊外型店舗の進出、施設の老朽化等)により、他の用途や空き床となっている。

老朽再開発ビルの総延べ面積に占める空き床の割合は7%。主用途が店舗である老朽再開発ビルの場合、同13%。  
 老朽再開発地区に対する地方公共団体の対応方針は、1基本的には再開発ビル側の自助努力に期待:約4割、2自らの課題として解決策を検討:約4割。

地方公共団体として老朽化再開発地区やその周辺市街地が抱える課題(人口減少、にぎわい・活力低下)に対して、再度の事業実施を検討している地区は4地区。1

再開発ビル管理者による老朽再開発ビルの再生に向けた取組みでは、6地区 2で建替えを検討。このほか、給排水設備・耐震改修・空調設備等の改修工事:31地区、床のリニューアル工事:32地区。3 1

2 6地区のうち地方公共団体の回答と共通する地区は2地区 3 改修工事・床のリニューアル工事は実施済み・実施中・検討中の合計値

地方公共団体及びビル管理者アンケートの集計結果から、再度の事業実施を検討している地区は現時点で8地区あり、このうち具体的な検討を行っている地区は2地区。

[表1]

調査対象地区	4	936地区
全回答地区		857地区 (100%)
老朽再開発地区		70地区 (8%)
再度の事業実施を検討している地区		4地区 (0.5%)

[表2]

	実施済み	実施中	検討中
修繕・改修工事(給排水設備・耐震改修・空調設備等)	12地区 (16棟)	12地区 (13棟)	7地区 (9棟)
床のリニューアル工事(大フロア化・空き床の集約)	18地区 (20棟)	3地区 (3棟)	2地区 (2棟)
再度の再開発事業等の実施			62地区 (9棟)

4 工区を分けて事業完了公告を行っている地区は、工区毎に集計

#### 4.(3)再開発ビルストックの再生 【過去に市街地再開発事業等により施行された地区へのアンケート調査の集計結果(平成24年3月30日公表)】

アンケートの集計結果(防災建築街区造成事業等) 5 防災建築街区造成事業及び市街地改造事業による地区を「防災建築街区等」とし、上記2事業による開発ビルを「防災建築街区等ビル」とい。

防災建築街区等地区 5の約5割は、地方都市の駅前・中心部に立地。  
 防災建築街区等地区は、完成後数十年経過し、施設の老朽化や周辺市街地のにぎわい・活力低下等により、商業施設や住宅、事務所の導入を図った地区の一部では、他の用途や空き床となっている。  
 防災建築街区等ビルの総延べ面積に占める空き床の割合は8%。  
 防災建築街区等地区に対する地方公共団体の対応方針は、1)基本的に防災建築街区等ビル側の自助努力に期待。約5割、2)自らの課題として解決策を検討。約3割。  
 地方公共団体として防災建築街区等地区やその周辺市街地が抱える課題(人口減少、にぎわい・活力低下)に対して、再度の事業実施を検討している地区は26地区。 [表3]  
 再開発ビル管理者による老朽再開発ビルの再生に向けた取り組みでは、8地区、6で建替えを検討。このほか、耐震改修・空調設備等の改修工事:32地区、7、床のリニューアル工事:12地区、7。 [表4]  
 6地区のうち地方公共団体の回答と共通する地区は6地区、7改修工事・床のリニューアル工事は実施済み・実施中・検討中の合計値  
 地方公共団体及びビル管理者アンケートの集計結果から、再度の事業実施を検討している地区は現時点で28地区あり、このうち具体的な検討を行っている地区は9地区。

調査対象地区	367地区
全回答地区	270地区 (100%)
再度の事業実施を検討している地区	26地区 (10%)

8 具体的な事業手法(市街地再開発事業、任意の建替え事業等)は未定

	実施済み	実施中	検討中
修繕・改修工事(耐震改修・空調設備等)	15地区 (15棟)	9地区 (11棟)	8地区 (10棟)
床のリニューアル工事(大フロア化・空き床の集約)	5地区 (8棟)	2地区 (2棟)	5地区 (6棟)
再度の事業実施を検討している地区			8地区 (11棟)

過去に市街地再開発事業等を実施した地区における再度の事業実施状況  
 市街地再開発事業 市街地再開発事業:1地区 防災建築街区造成事業 市街地再開発事業:4地区  
 市街地再開発事業 任意建替え:5地区 防災建築街区造成事業・市街地改造事業 任意建替え:11地区 41


#### 4.(3)再開発ビルストック再生の先導的事例

### 再開発ビルをリニューアルした事例

「ノバティながの」<河内長野駅前地区市街地再開発事業>  
 <リニューアル(床の再配置等)>

<経過>  
 ●平成元年 市街地再開発事業の竣工(核テナントに西友・南海)  
 ●平成20年 西友が再開発ビルから撤退を表明  
 ●平成21年 3月 西友・南海が閉店、北館の約80%が空き床  
 ●平成21年11月 リニューアルオープン

<再生事業の取り組み>  
 >都市環境改善支援事業(エリアマネジメント支援事業)を活用  
 >主に、店舗の適正配置に必要な床の所有と利用の分離を図り、商業施設の一元的運営体制を確立。  
 (各階で虫食い状態となっていた空き床を5階に集約し、区画床の再配置を実施)  
 >主な支援対象は、再生計画策定の為のコーディネート業務及び事業計画・採算計画、MD計画、テナントリーシング・テナント配置計画等検討・立案、リニューアル工事設計等



#### 4.(3)再開発ビルストック再生の先導的事例

##### 再開発ビルを暮らしにぎわい再生事業でリニューアルした事例

「ウイングロード」<塩尻大門一番町地区市街地再開発事業>  
 <塩尻大門一番町地区暮らしにぎわい再生事業>

- <経過>
- 平成5年 市街地再開発事業での整備、商業施設オープン
  - 平成22年 各店舗の大型ショッピングセンターが閉店(2/26)
  - 平成22年 暮らしにぎわい再生事業計画策定業務
  - 平成22年 改修設計・改修工事着工
  - 平成22年 商業施設オープン(6/26)、公益施設オープン(8/28)



・核店舗である大型店舗の撤退  
 ・商業の核として再生させるため、市が土地建物を取得し新たな商業施設、公益施設を導入

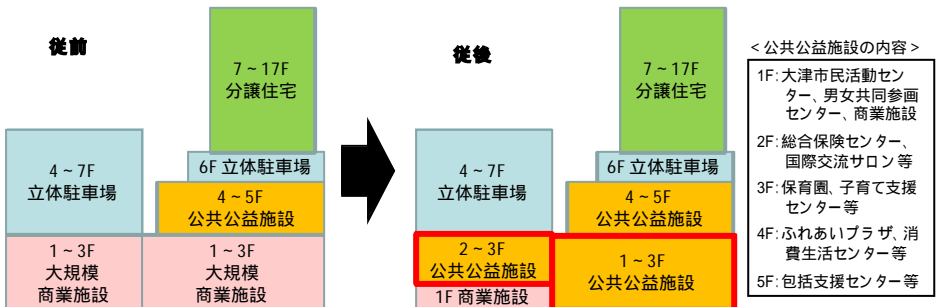
塩尻市作成資料、(公社)全国市街地再開発協会公表資料をもとに作成

#### 4.(3)再開発ビルストック再生の先導的事例

##### 再開発ビルをコンバージョンした事例

「明日都浜大津」<浜大津駅前B地区市街地再開発事業>  
 <コンバージョン(商業 公益)>

- <経過>
- 平成10年 大規模商業施設(OPA)を核とした複合施設オープン
  - 平成16年 大規模商業施設(OPA)が撤退 市が床を無償で譲受け
  - 平成17年 商業施設を公共公益施設へコンバージョン着手
  - 平成18年 リニューアルオープン



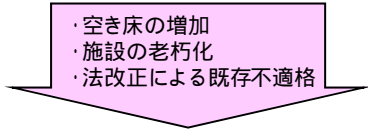
#### 4.(3)再開発ビルストック再生の先導的事例

##### 再開発実施地区の一部を含む区域で再開発事業を実施した事例

「福山繊維ビル」<防災建築街区造成事業>  
 「アイネスフクヤマ」<東桜町地区市街地再開発事業>

<経過>

- 昭和36年 防災建築街区造成事業の竣工(福山繊維ビル)  
 (1階:店舗兼倉庫、2階:作業所、3階:住居で100区画に分かれている  
 次第に老朽化し、権利関係も複雑化)
- 昭和50年初頭 飲食店を中心とした雑居ビルへ変化、中心市街地において防災・防犯上の課題が生じる
- 平成2年 スプリンクラー設置指導を受けた後、権利者による建替えに向けた協議スタート
- 平成15年 都市計画決定
- 平成23年 市街地再開発事業工事完了



市街地再開発事業により、ビルの再整備、平成23年「アイネスフクヤマ」竣工



福山市作成資料、(公社)全国市街地再開発協会公表資料をもとに作成

#### 4.(3)再開発ビルストック再生の先導的事例

##### 再開発実施地区の一部を含む区域で再開発事業を実施した事例

「第3ビル」<小樽駅前地区市街地再開発事業>  
 「サンビルスクエア」<小樽駅前第3ビル周辺地区市街地再開発事業>

<経過>

- 昭和45年～昭和51年 小樽駅前地区市街地再開発事業(第1ビル、第2ビル、第3ビル)  
 (第3ビルは、ホテル・市営プール・店舗・銀行)
- 平成14年 ホテルが営業停止
- 平成17年 再開発準備会を設立
- 平成18年 都市計画決定
- 平成21年 市街地再開発事業工事完了

小樽駅前第3ビル周辺地区市街地再開発事業(青線)の一部は、当初の小樽駅前地区市街地再開発事業地区の建物が含まれている。



小樽市作成資料、(公社)全国市街地再開発協会公表資料をもとに作成