

令和 2 年 度

全国市街地整備主管課長会議資料

令和 2 年 4 月

国土交通省都市局市街地整備課

令和2年度 全国市街地整備主管課長会議資料 目次

1. 基本方針について	1
2. 市街地整備に関する重点事項について	
(1) 地震や豪雨からの復旧・復興まちづくりの推進について	3
(2) コンパクトシティの推進について	8
(3) スマートシティの推進について	11
(4) 今後の市街地整備のあり方に関する検討会について	13
3. 令和2年度市街地整備事業関係予算について	
(1) 市街地整備事業関係予算（基本方針）	29
(2) 市街地整備事業関係予算（拡充事項）	
①都市構造再編集集中支援事業（個別支援制度）の創設	36
②都市再生区画整理事業の拡充	38
③スマートシティ関係予算の拡充	39
④市街地再開発事業等の拡充	40
4. 法令・税制・争訟について	
(1) 市街地整備関係法令をめぐる最近の状況について	43
(2) 令和2年度税制改正の結果等について	47
(3) 行政不服審査について	51
5. 土地区画整理事業等について	
(1) 土地区画整理事業について	
①社会資本整備総合交付金（道路事業）について	53
②社会資本整備総合交付金（市街地整備 都市再生区画整理事業）について	55
③土地区画整理事業の活用事例	63
(2) 各種制度の活用等について	
①事業連携について	65
②敷地整序型土地区画整理事業等の推進について	69
③既成市街地における大街区化の促進について	70
④土地区画整理事業における立体換地制度等の推進について	75
⑤都市のスポンジ化対策（空間再編賑わい創出事業等）の推進について	78
⑥会社施行による区画整理事業について	84
⑦土地区画整理事業における無電柱化の推進について	88
(3) 土地区画整理事業資金融資及び用地先行取得資金について	91
(4) 土地区画整理事業に係る調査について	95
(5) 組合による土地区画整理事業の課題とその対応策について	97
(6) 土地区画整理事業の事業評価の実施について	100
(7) 社会資本整備総合交付金等の交付を受ける土地区画整理事業の実施手続きについて	105
(8) 長期未着手地区の事業の見直しについて	108
(9) 事業長期化に伴う事業の見直しにあたっての留意事項	109
(10) その他	
①密集市街地総合防災事業について	111
②津波防災拠点整備事業について	112
③土地区画整理士の活用について	113
④国土調査法第19条5項の指定等について	115
⑤環境影響評価について	119
⑥国際協力について	122
⑦市街地整備促進協議会について	124
⑧各種研修の活用について	125
⑨区画整理と街づくりフォーラムについて	126

⑩都市再構築・中心市街地活性化講習会	126
⑪土地区画整理事業に係る各種マニュアル等の整備について	127

6. 市街地再開発事業等について

(1) 市街地再開発事業の実績について	130
(2) 市街地再開発事業関係の法制度等の状況について	131
(3) 市街地再開発事業関係の予算の状況について	
①令和2年度予算について	140
②重点配分方針について	140
③事業量予定調査について	142
④各種制度の活用について	143
⑤市街地再開発事業について	144
⑥防災街区整備事業について	145
⑦暮らし・にぎわい再生事業について	146
⑧都市再開発支援事業について	147
⑨防災・省エネまちづくり緊急促進事業について	148
⑩市街地再開発事業等資金貸付金の活用について	149
⑪市街地再開発事業に対する民都機構の金融支援について	150
⑫住宅金融支援機構の融資について	151
(4) 執行上の留意点について	152
(5) 市街地再開発事業の活用事例について	154
(6) 市街地再開発事業における無電柱化の推進について	161
(7) 市街地再開発事業の活用等に関するご相談について	162
(8) 市街地再開発事業の事業評価について	164
(9) その他	
①都市再開発促進協議会について	168
②各種研修の活用について	171
③市街地再開発に係る各種マニュアル等の整備について	172
④再開発プランナーの活用について	174
⑤令和2年度の年間スケジュールについて	175

7. 都市再生整備計画事業等について

(1) これまでの制度の変遷	176
(2) 令和2年度における制度の再編等	176
(3) 都市構造再編集集中支援事業（個別支援制度）の概要	177
(4) 都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）	179
(5) 都市再生整備計画事業等の活用状況	179
(6) 都市再生整備計画事業等の活用事例	180
(7) 都市再生整備計画事業等の実施に当たっての留意事項	182

8. 国際競争力強化関連事業等について

(1) 国際競争拠点都市整備事業の概要について	
①国際競争拠点都市整備事業（公共公益施設整備型）	184
②国際競争流通業務拠点整備事業	185
③国際競争業務継続拠点整備事業	186

9. 補助事業の執行にあたっての手続き等の留意事項について

(1) 補助事業の適正な執行について	187
(2) 社会資本整備総合交付金における計画別流用等の取扱いについて	188

10. その他

(1) 流通業務市街地整備の推進について	190
(2) 新住宅市街地開発事業の概要について	194
(3) 新都市基盤整備事業の概要について	198
(4) 工業団地造成事業の概要について	199
(5) 起債事業について	202

1. 基本方針

(1) 市街地整備の進め方

人口減少・高齢化の進展等の社会・経済情勢が変化し、価値観・ライフスタイルも多様化する中で、都市政策の方向性も、居心地が良く歩きたくなるまちなかの創出等、持続可能で人間中心のまちづくりへと大きく変化してきており、市街地整備も大きな方向転換が必要になってきています。

持続可能で人間中心の社会の実現を目指して、コンパクト＋ネットワークや都市再生に関する取組を推進しているところですが、土地区画整理事業、市街地再開発事業、都市再生整備計画事業などの市街地整備に関する事業は、あくまでコンパクト＋ネットワーク等に対応したまちの将来像を実現するためのハード整備の手法です。

市街地整備を進めるに当たっては、単に「空間」・「機能」を確保するのではなく、エリアの「価値」・「持続性」を高めることを目指し、公民連携でエリアのビジョン（将来像）を共有し、多様な手法を組み合わせ、ハードとソフト一体の身の丈に合ったプロジェクトを、出来ることから、早く、柔軟に、連鎖的に進めていくことが重要です。

(2) 令和2年度の重点的取り組み

令和2年度は、以下のような取り組みを積極的に進めていきます。

- ・東日本大震災、熊本地震などの大規模災害による被災地の一日も早い復興に向けて、被災自治体における土地区画整理事業や津波復興拠点整備事業等の支援
- ・防災・減災を主流化したコンパクトシティの推進に資する土地区画整理事業、市街地再開発事業、都市構造再編集中支援事業等の支援とともに、地方再生モデル都市の形成・横展開の推進
- ・賑わい、憩いなど人が居心地良く過ごせるまちなかを実現する土地区画整理事業、市街地再開発事業、都市構造再編集中支援事業等の支援
- ・都市の国際競争力の強化に資する土地区画整理事業、市街地再開発事業等の支援
- ・スマートシティの加速化・高度化のため、モデルとなる先駆的取組の集中的支援とともに、都市再生整備計画事業等を活用した全国のまちづくりのスマート化の支援
- ・土地区画整理事業や市街地再開発事業等における無電柱化の推進

(3) 市街地整備の今後の課題

我が国の都市基盤や市街地は昭和期に整備されたものを中心に老朽化・陳腐化が進行しており、また、人口減少・超高齢化、国際競争の激化、高まる災害リスクなど、市街地整備が直面する課題への対応が求められています。

国土交通省においては、市街地を取り巻く環境の変化に対応するため、今後の市街地整備のあり方や市街地整備手法のあり方について検討し、今後の市街地整備施策の方向性を示すことを目的として、令和元年9月に検討会を立ち上げ、8回にわたり議論を重ね、令和2年3月にとりまとめを行ったところです。

今後、とりまとめで示された「今後の市街地整備のあり方の転換の必要性」等について、ガイドラインの発出等を行うとともに、検討の必要性が示された課題については、その実態やニーズを把握し、検討を進めていく予定です。

2. 市街地整備に関する重点事項について

(1) 地震や豪雨からの復旧・復興まちづくりの推進について

① 東日本大震災からの復興

平成23年3月11日に発生した東日本大震災に対して、政府は、平成23年7月に「東日本大震災からの復興の基本方針」を策定。復興期間を令和2年度までの10年間とし、早期の生活再建に向けて宅地造成や基盤整備が着実に進められてきたところ。住まいの復興を目的とした土地区画整理事業を実施している地区においては、全体計画戸数の約98%の宅地が造成完了(令和2年2月末時点)しており、残る整備についても復興期間内に完了するよう、引き続き支援していく。

なお、土地区画整理事業等により造成された宅地等について、被災者の意向の変化により活用されていない宅地等が生じており、まちの将来イメージの提示や空き区画の情報提供、マッチングの取組等、地方公共団体による土地の有効活用に関する取組について、引き続き必要な支援をしていく。

また、今年度、市街地復興事業の検証を行うために、学識経験者や関係地方公共団体等からなる検証委員会を設置し、南海トラフ地震等の大規模災害に向けて、得られた教訓をとりまとめる予定である。

○当課所管事業の事業規模および状況

	現在の状況（令和2年2月末時点）
土地区画整理事業	・ 計画地区数50地区 ^{注1)} (都決・事業認可 50地区、工事着手 ^{注2)} 50地区、造成完了 46地区)
津波復興拠点整備事業	・ 計画地区数24地区 ^{注3)} (都決・事業認可 24地区、工事着手 ^{注2)} 24地区 造成完了 24地区)
市街地再開発事業	・ 2地区 ^{注3)} (都決・事業認可 2地区、建築工事着手 2地区)
暮らし・にぎわい再生事業	・ 2地区 ^{注4)}

注1) 住まいの復興工程表に基づく面整備事業を行う地区数を計上（岩手県、宮城県、福島県）

注2) 工事発注（設計付き工事発注を含む）済みの地区数

注3) 復興交付金が交付された地区数を計上（岩手県、宮城県、福島県）

注4) 中心市街地活性化基本計画の認定を受け、復興交付金が交付された地区数を計上

○民間住宅等用宅地（土地区画整理事業）の供給実績（令和2年2月末時点）

	計画戸数※ (戸)	完成戸数 (戸)	進捗率 (%)
岩手県	4,911	4,768	97.1
宮城県	3,238	3,233	99.8
福島県	1,207	1,207	100.0
合計	9,356	9,208	98.4

※計画戸数は、「住まいの復興工程表（令和元年9月末時点）」の戸数

○各地区におけるまちびらき

■高田地区（岩手県陸前高田市）

中心部の複合市街地が津波により壊滅的な被害を被ったことから、土地区画整理事業により、津波の浸水を免れる高さに嵩上することを基本として、山側にシフトした新しいコンパクトな市街地を整備。

平成30年9月30日に、まちびらき式典を開催。



まちびらき記念式典（平成30年9月30日）



まちびらき時の地区の状況

■閑上地区（宮城県名取市）

土地区画整理事業により、公共施設の再整備や地盤の嵩上げを行うと共に住宅地と商業地等の再編を実施し、安全な市街地の形成と産業の復興を推進。

令和元年5月26日に、まちびらき式典を開催。



まちびらき式典（令和元年5月26日）



地区の状況（令和元年6月撮影）

○福島再生加速化交付金の制度

福島の原子力災害被災地域において、避難指示・解除区域における住民の帰還を加速化するため、福島復興再生特別措置法を改正（平成27年5月7日施行）し、福島再生加速化交付金（帰還環境整備）のメニューに福島復興再生拠点整備事業及び都市再生区画整理事業を平成27年度に創設した。

うち、福島復興再生拠点整備事業については、避難者の安定した生活確保を早期に図るため、原子力災害被災市町村の再生・復興の拠点となる市街地（一団地の復興再生拠点市街地形成施設）を用地買収方式で緊急に整備する事業であり、令和2年2月現在、福島県双葉町、大熊町において事業を実施しているところ。なお、平成29年5月19日に福島復興再生特別措置法が改正され、帰還困難区域内においても、「特定復興再生拠点区域」を定めた場合、一団地の復興再生拠点市街地形成施設の指定が可能となった。

福島復興再生拠点整備事業 ～福島における復興・再生の拠点となる市街地整備の推進～

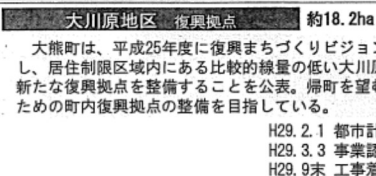
- 福島再生加速化交付金(帰還環境整備交付金)により、避難指示の解除又は解除の見通しが立っている区域において、復興・再生の拠点となる市街地(一団地の復興再生拠点市街地形成施設:都市計画に定める都市施設)の整備を支援。
 - 令和2年3月末現在、福島県 双葉町(中野地区、双葉駅西地区)、大熊町(大川原地区)の計3地区において事業を実施。
- ＜支援内容＞ ・計画策定費 ・公共施設等整備費:地区公共施設、高質空間形成施設、拠点支援施設 ・モニタリングポスト、用地取得造成費

一団地の復興再生拠点市街地形成施設の都市計画を定めることのできる区域※(避難解除区域等)



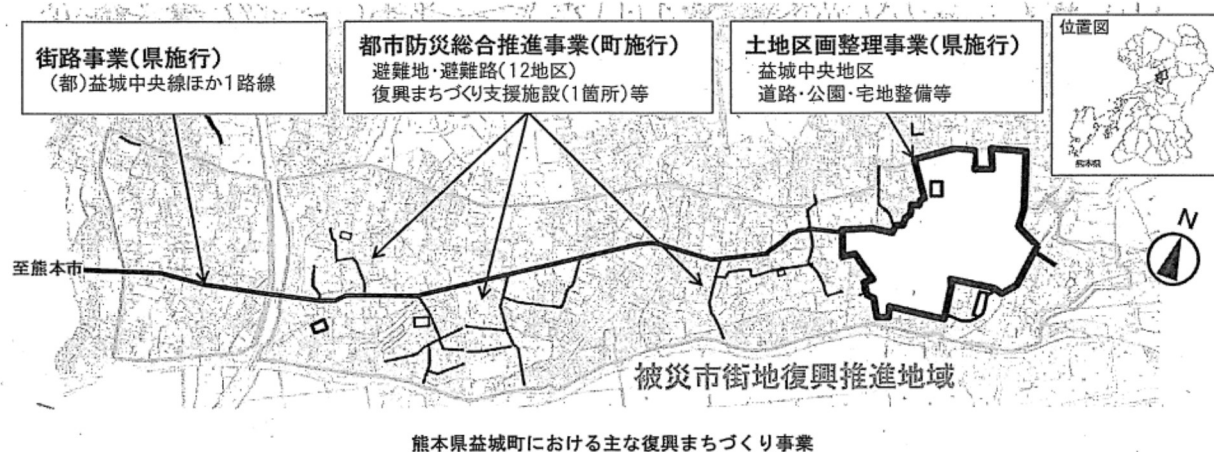
※ 帰還困難区域においては福島復興再生特別措置法(H29.5.19改正)に基づく「特定復興再生拠点区域」を定めた場合、指定が可能

双葉町は、「双葉町復興まちづくり長期ビジョン」において、避難指示解除準備区域、かつ、津波リスクが低い中野地区を「復興産業拠点」として、また、帰還困難区域にある双葉駅西地区を、帰還住民・就業者等のための「新たな生活の場」と位置付け、先行整備する両拠点が連携しながら町の復興を先導することとしている。



② 平成28年熊本地震からの復興

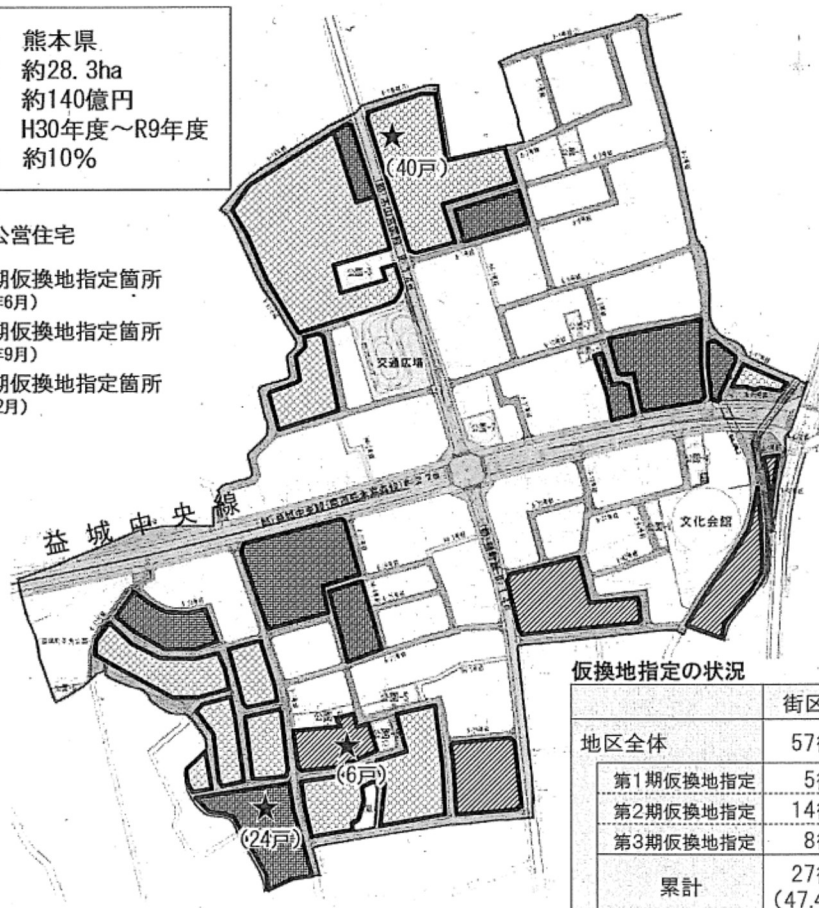
平成28年4月に発生した平成28年熊本地震では、多数の宅地被害が発生し、特に壊滅的な被害が生じた益城町においては、土地区画整理事業による復興まちづくりが進められている。平成30年3月の都市計画決定、同年10月の事業決定を経て、令和2年2月末までに約46%（面積ベース）で仮換地指定を行っており、令和元年11月より順次工事に着手しているところ。



- 施 行 者 熊本県
- 面 積 約28.3ha
- 総事業費 約140億円
- 施行期間 H30年度～R9年度
- 減 歩 率 約10%

★ 災害公営住宅

- 第1期仮換地指定箇所
(R元年6月)
- 第2期仮換地指定箇所
(R元年9月)
- 第3期仮換地指定箇所
(R2年2月)



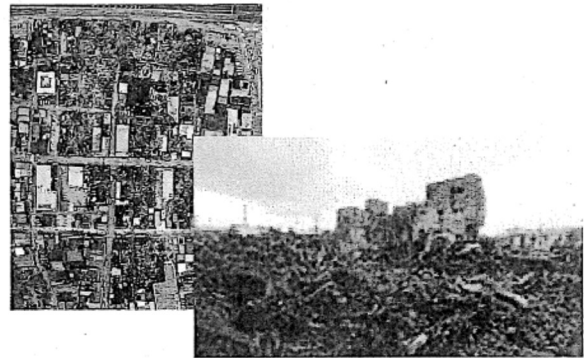
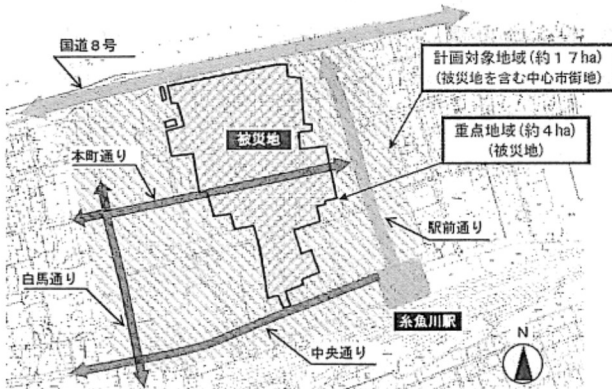
仮換地指定の状況

	街区数	画地数	宅地面積
地区全体	57街区	455画地	約19.7ha
第1期仮換地指定	5街区	33画地	約1.5ha
第2期仮換地指定	14街区	100画地	約4.7ha
第3期仮換地指定	8街区	78画地	約2.9ha
累計	27街区 (47.4%)	211画地 (46.4%)	約9.1ha (46.2%)

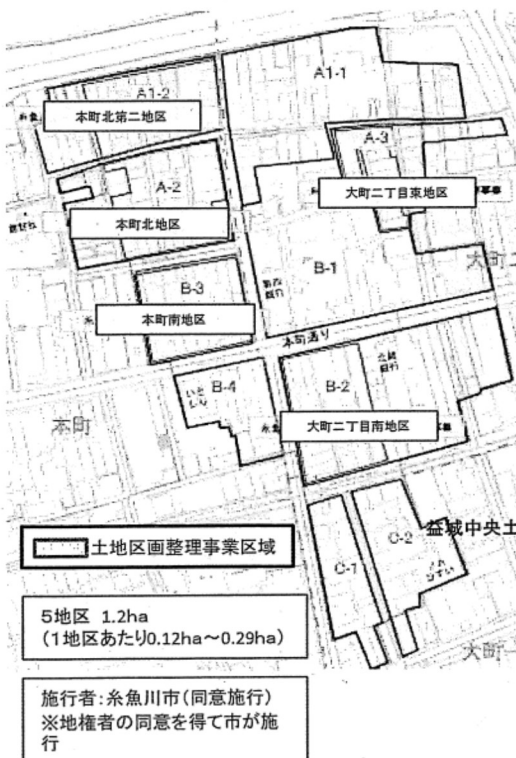
益城中央被災市街地復興土地区画整理事業

③糸魚川大火からの復興

平成28年12月に糸魚川市において発生した大規模火災により、糸魚川駅北側の約4haの地域が消失したことから、糸魚川市においては、被災地周辺を含めた中心市街地約17haの地域を対象に「糸魚川市駅北復興まちづくり計画」を策定し、細街路の拡幅や防災広場の整備等の「修復型のまちづくり」による早期復興に取り組んでいる。地区内には、狭小な宅地や不整形な宅地が存在し、道路拡幅等が困難な状況にあったことから、土地区画整理事業を街区単位で機動的に行い、道路の整備と宅地の整形化を実施している。



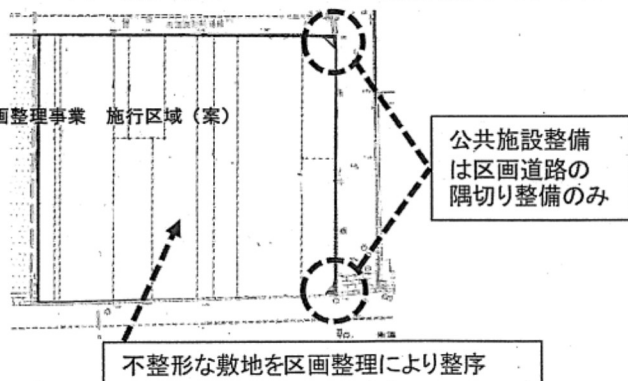
大火直後の被災地



事業の特徴

- ✓ 市が同意施行者として個人施行による事業実施(非都市計画事業)
- ✓ 街区単位の小規模な範囲でスピード感をもって事業を実施(施行期間は各地区とも1年以内)
- ✓ 地区外へ転出意向のある土地を市が取得して公共用地に充当すること等により減歩率を緩和し、地権者負担を軽減

＜本町南地区＞ 0.25ha 施行期間 約6ヶ月



(2) コンパクトシティの推進について

人口増加を前提とした拡張型のまちづくりから、災害リスクや高齢者の足の確保にも目配りしつつ、人口・世帯減少のもとで、地域の特性に応じた生産性の高いまちづくりが求められている。

このため、創設から5年の節目を迎えた「コンパクト・プラス・ネットワーク」を抜本的に強化し、立地適正化計画における防災対策の位置付けを促進し、浸水対策などの居住の安全確保のほか、土地利用規制や危険エリアからの移転促進など、ハード・ソフト両面にわたる防災対策に取り組む。

その上で、医療・社会福祉・教育文化・子育て支援の都市機能や居住機能の誘導・整備と防災機能の確保等を推進する「都市構造再編集集中支援事業」を創設するなど、関連諸制度を総動員し、また、コンパクトシティ形成支援チームによる省庁横断的な支援スキーム等を活用して、防災・減災コンパクトシティを強力に推進する。

○立地適正化計画の作成状況

- ・499都市が立地適正化計画について具体的な取組を行っている。(令和元年12月31日時点)
- ・このうち、278都市が令和元年12月31日までに計画を作成・公表。

※令和元年12月31日までに作成・公表の都市(●)

都市機能誘導区域、居住誘導区域ともに設定した市町村(○：275都市)、都市機能誘導区域のみ設定した市町村(○：3都市)

(令和元年12月31日時点)

北海道	宮城県	高知県	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	兵庫県	●西予市	別府市
●札幌市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●神戸市	●高知市	●臼杵市
●函館市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●竹田市
●旭川市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●豊後高田市
●室蘭市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●杵築市
●釧路市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●豊後高田市
●美瑛市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●由布市
●士別市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●国東市
●名寄市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●玖珠町
●深川市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●宮崎市
●釧路市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●日南市
●北広島市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●串間市
●石狩市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●三股町
●当別町	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●国富町
●福島町	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●高千穂町
●八雲町	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●鹿兒島市
●長万部町	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●西之表市
●江差町	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●薩摩川内市
●鹿越町	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●曾於市
●東神楽町	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●いちき串木野市
●厚真町	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●奄美市
●新得町	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●徳之島町
●足寄町	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●松本市
青森県	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●山形県
●青森市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●山形市
●弘前市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●酒田市
●八戸市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市
●黒石市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市
●五所川原市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市
●十和田市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市
●むつ市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市
●七戸町	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市
●おいらせ町	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市
●陸上町	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市
岩手県	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市
●盛岡市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市
●宮古市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市
●大船渡市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市
●花巻市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市
●北上市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市
●二戸市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市
●八幡平市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市
●宇都宮市	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市
●野田村	●仙台市	●高松市	●川崎市	●小田原市	●小浜市	●熱海市	●松本市	●姫路市	●高知市	●米沢市

○都市構造再編集集中支援事業の概要

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

事業主体：市町村、市町村都市再生協議会、民間事業者等

国費率：1/2（都市機能誘導区域内）、45%（都市機能誘導区域外）

対象事業

＜市町村、市町村都市再生協議会＞

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

【基幹事業】

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

【提案事業】

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

＜民間事業者等＞

○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設※の整備
ただし、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援額と補助基本額（補助対象事業費の2/3）に国費率を乗じて得られた額のいずれか低い額を補助金の額とする。



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

施行地区

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

ーただし、次の市町村を除く※1。

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

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

ーなお、次の区域を施行地区に含むことができる。

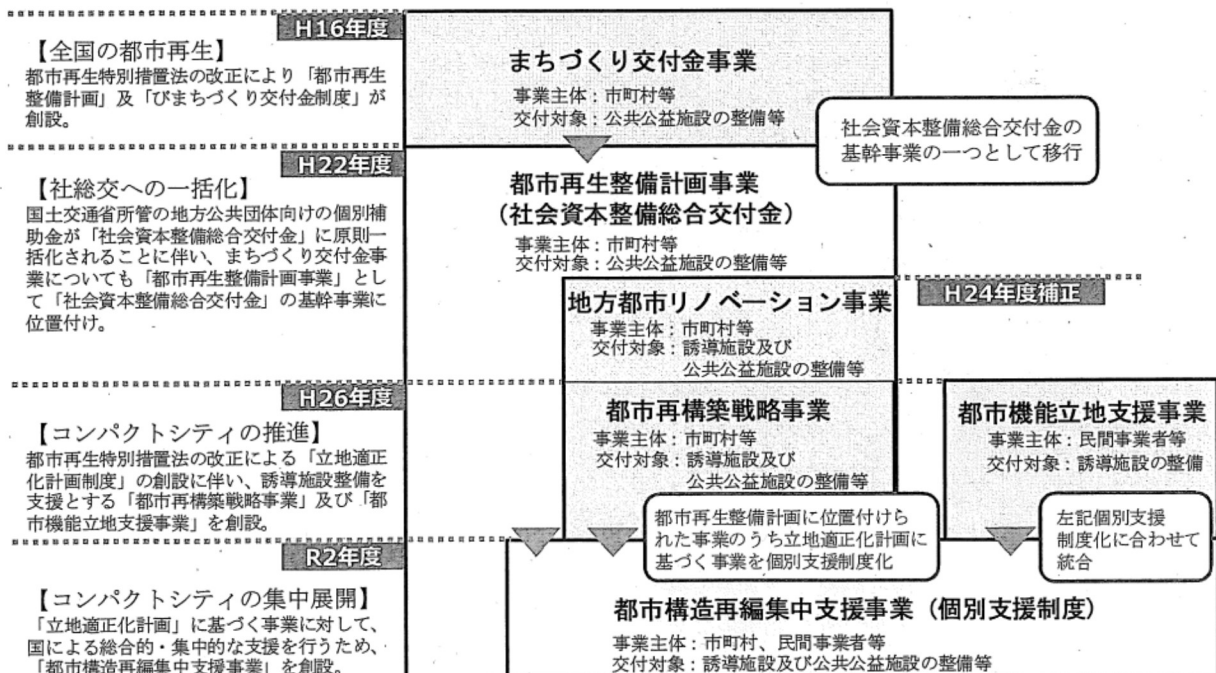
- ・水辺とまちが融合した良好な空間形成を推進する計画（以下「水辺まちづくり計画」という。）がある場合は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する水辺の区域※2

※2 交付対象事業は水辺まちづくり計画に位置付けられている事業等に限る（災害リスク等の観点から居住誘導区域外での整備が不適切な建築物及び災害時に使用する施設等の整備を除く）。

- ・空き地等が発生して外部不経済が発生する可能性がある市街化区域等内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している区域※3

※3 交付対象事業は緑地等の整備に限る。

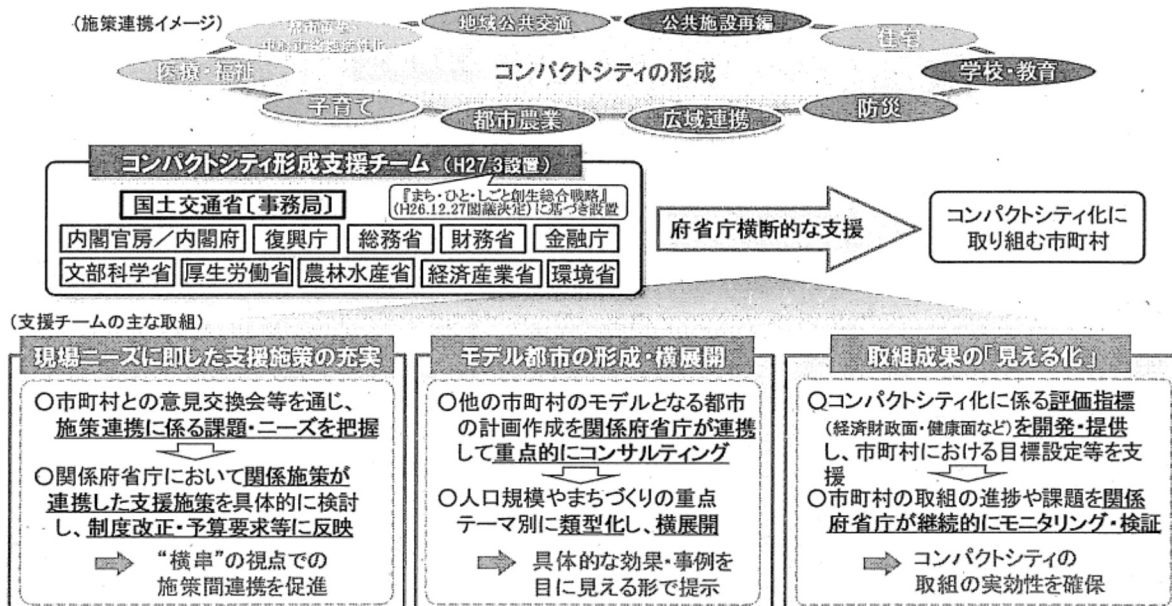
○都市再生整備計画事業等の制度の変遷



○コンパクトシティ形成支援チームによる省庁横断的な支援

○コンパクトシティの推進に当たっては、医療・福祉、地域公共交通、公共施設再編、中心市街地活性化などのまちづくりと密接に係る様々な施策と連携し、整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的な取組として進めていくことが重要。

○このため、まちづくりの主体である市町村において施策間連携による効果的な計画が作成されるよう、関係府省庁で構成する「コンパクトシティ形成支援チーム」を通じ、市町村の取組を省庁横断的に支援。



○地方都市の再生（モデル都市の選定と集中支援）

○国土交通省では、内閣府(地方創生推進事務局)と連携し、都市のコンパクト化と地域の稼ぐ力の向上に、ハード・ソフト両面から総合的に取り組む地方再生のモデル都市(地方再生コンパクトシティ)として、32都市を選定。

○ハード・ソフト両面のメニューにより、モデル都市の取組を平成30年度から3年間集中的に支援しており、全国のモデル事例となるよう、目に見える形で都市の再生を実現し、最終年度である令和2年度において、全国に横展開を図る予定。

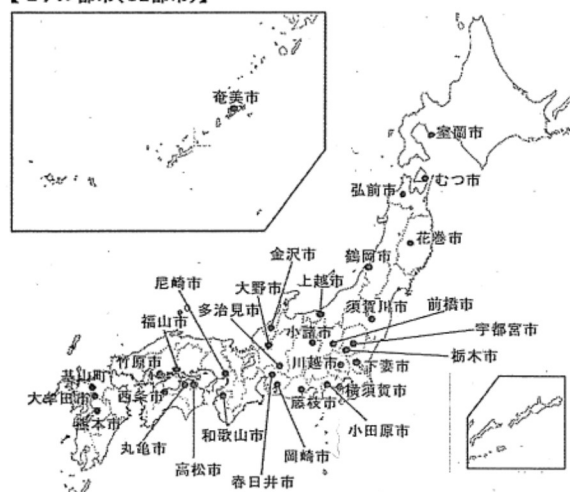
【モデル都市選定の狙い】

- ・地方再生のモデルとなる32都市を選定
 - 空き店舗対策、城下町の再生等にハード、ソフト両面から総合的な取組
 - 官民連携のもと、民の力を最大限引きだし、地域の「稼ぐ力」の再生する取組
- ・以下の支援メニューによる集中支援により、概ね3年以内に、目に見える形で都市の再生を達成

【支援メニュー】

- ・ハード:都市のコンパクト化、賑わい拠点形成、空き地再編 等
都市構造再編集中支援事業
社会資本整備総合交付金
(都市再生整備計画事業、都市公園・緑地等事業等)
- ・ソフト:地域ブランドの形成、プロモーション、起業支援 等
地方創生推進交付金(内閣府)
民間まちづくり活動促進・普及啓発事業
UR都市機構による人・ノウハウの支援 等

【モデル都市(32都市)】



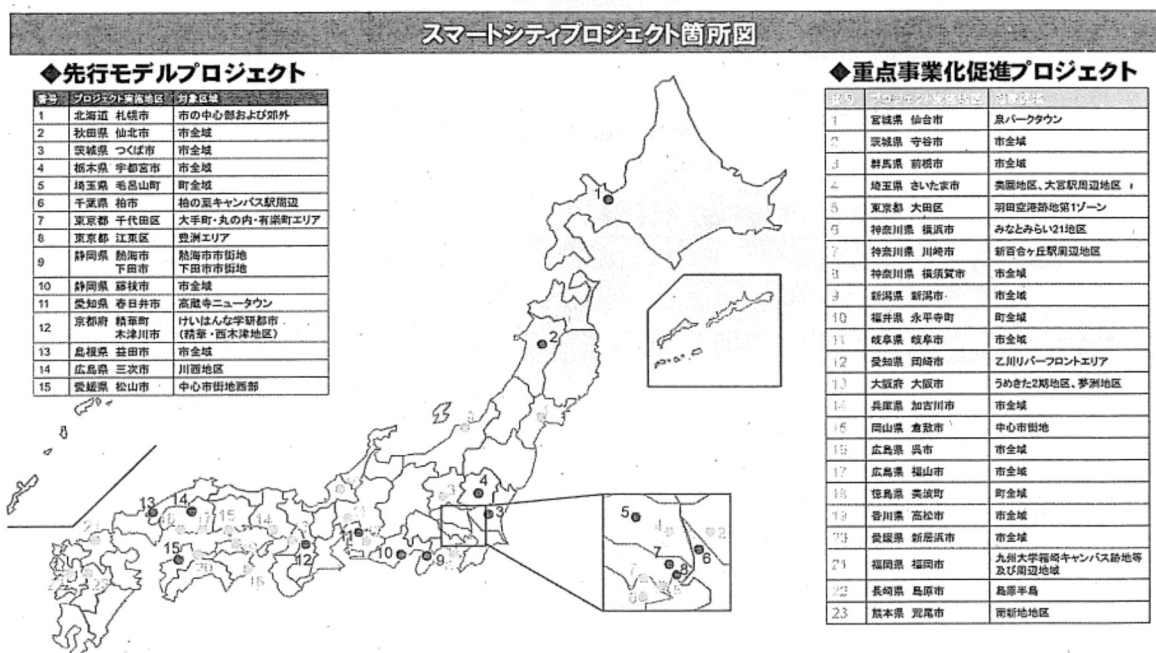
(3) スマートシティの推進について

令和元年6月21日に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2019（骨太の方針）」において、「デジタル化を推進し、新技術をフル活用して「スマートシティ※」を実現させていくことは、今後、各地域の生産性を向上させるとともに、利便性や快適性を高めることとなることから、Society5.0時代のまちづくりの基本コンセプトに「スマートシティ」の実現を位置付け、その実現に向けた取組を加速化させる。」と掲げられるなど、国を挙げてスマートシティに取り組む方向性が打ち出されている。

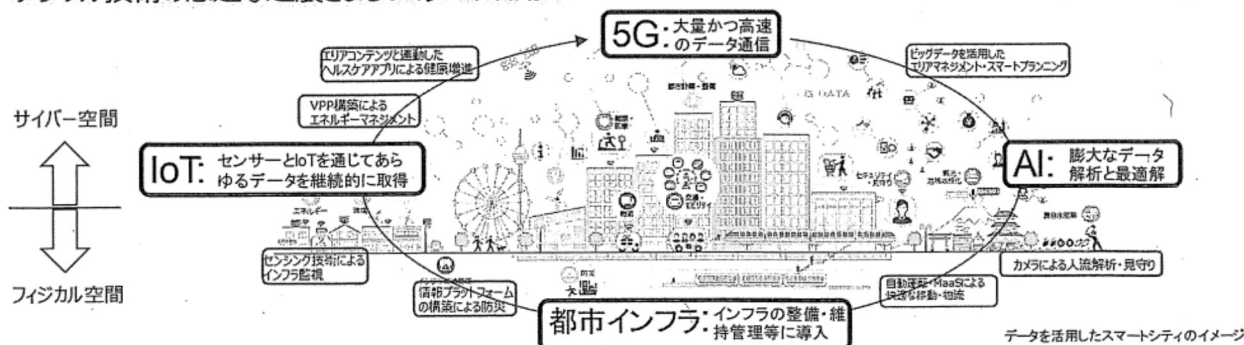
※都市の抱える諸問題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区

○モデルプロジェクトと実装支援

サイバー空間とフィジカル空間を高度に融合した「Society5.0」の実現に向け、官民関係者の連携のもと、世界の先導役となるスマートシティモデルプロジェクトを推進するとともに、IoT等を活用したセンシング型スマートシティの実装を支援する。



デジタル技術の急速な進展とまちづくりへの活用



○スマートシティ官民連携プラットフォーム

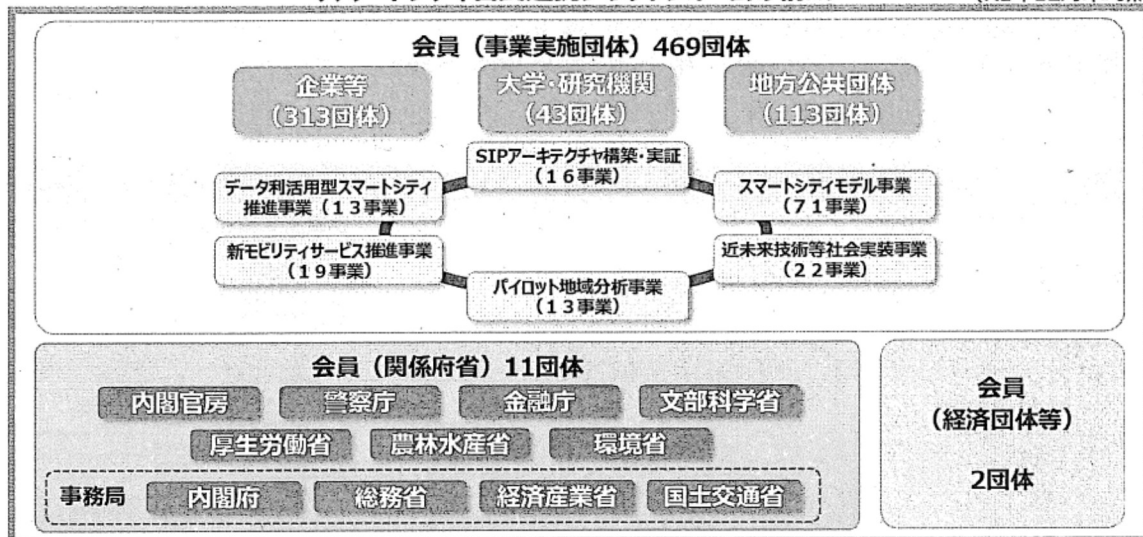
昨年6月に閣議決定された「統合イノベーション戦略2019」等に基づき、内閣府、総務省、経済産業省、国土交通省は、スマートシティの取組を官民連携で加速するため、「スマートシティ官民連携プラットフォーム」を設立した。今後は、本プラットフォームを軸にスマートシティ関連事業を強力に推進していく。

スマートシティ官民連携プラットフォームの概要

- 令和元年6月21日に閣議決定された「統合イノベーション戦略2019」等において、スマートシティの事業推進にあたり、官民の連携プラットフォームの構築を行うことが明記されたところ。
- 内閣府、総務省、経済産業省、国土交通省は、スマートシティの取組を官民連携で加速するため、企業、大学・研究機関、地方公共団体、関係府省等を会員とする「スマートシティ官民連携プラットフォーム」を設立。
- 会員サポートとして、①事業支援 ②分科会 ③マッチング支援 ④普及促進活動 等を実施。

スマートシティ官民連携プラットフォームの構成

(R1年12月末時点)



○自動運転についての取組

昭和40～50年代に大量に供給され、急勾配が多い丘陵地での立地や、立体的な歩車分離が実施されていることが多い郊外住宅団地では、近年、高齢化が急速かつ一斉に進展しており、モビリティの確保に深刻な課題が生じている。

一方、自動運転の実用化に向けた技術開発が進展しており、公共交通ネットワークへ自動運転を導入することで、住民のモビリティ確保等に寄与するポテンシャルを有している。

本年度は、地方公共団体や民間団体による情報連絡会議を開催し、自動運転技術の活用も含めた郊外住宅団地における移動課題の解決に関する情報を共有・蓄積するとともに、端末交通導入のためのガイドライン（案）の作成を行う。また、ニュータウンの再生に向けて、端末交通（自動運転も含む）の導入を踏まえた施設の再配置やインフラの再整備についても中長期的な視点から検討を行う。

(4) 今後の市街地整備のあり方に関する検討会について

近年、我が国では、人口減少・少子高齢化が進行する中、地域活力の減退が懸念されるとともに、経済・産業活動の縮小等に伴う税収減により、地方公共団体等における財政的制約の高まりが顕著となっているほか、グローバル化による国際競争の激化、情報化・技術革新、災害の頻発化・激甚化等、社会・経済情勢の大きな変化に直面している。また、豊かさに関する意識の変化、働き手・働き方の多様化、社会貢献意識の高まり、生活の質（Quality of Life）が重要視されるようになる等、我々日本人の価値観・ライフスタイルも多様化している。

このような社会・経済情勢の変化や、価値観・ライフスタイルの多様化に対して、これまで国土交通省では、コンパクト・プラス・ネットワークや都市再生に関する取組等の推進が図られてきた。

令和元年6月には、「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」において、国の都市政策の基本的方向のアウトラインとして、『「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生』が提言されたほか、令和元年7月には、「都市計画基本問題小委員会」において、立地適正化計画制度の制度創設5年を迎え、コンパクトシティ政策を次のステージに進めるため、コンパクトシティの更なる推進とともに、防災対策との連携の必要性が示されたところである。

本検討会は、これまで進められてきたコンパクト・プラス・ネットワークや都市再生に関する取組や、懇談会等における提言等を踏まえ、特に、市街地を取り巻く環境の大きな変化に対応するため、今後の市街地整備のあり方や、市街地整備手法のあり方について検討し、今後の市街地整備施策の方向性を示すことを目的として、令和元年9月に立ち上げ、8回にわたり議論を重ね、令和2年3月にとりまとめを行ったものである。

『「空間」・「機能」確保のための開発』から、『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ

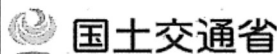
市街地を取り巻く環境は変化しているとともに、市街地整備に係る考え方も大きく転換が求められている。

そのため、地方公共団体におかれては、エリアの価値・持続性を高める上で、公民多様な主体が連携することが必須であると認識を新たにするとともに、各都市・地域において市街地整備を進めるに当たっても、その際に求められる考え方に大きなパラダイムシフトが起こっていることを強く意識し、市街地整備に取り組むことが望まれる。

市街地整備2.0

『「空間」・「機能」確保のための開発』から
『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ

今後の市街地整備のあり方に関する検討会 とりまとめ



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

今後の市街地整備のあり方に関する検討会の概要

検討の趣旨・目的

近年、我が国では、人口減少・少子高齢化が進行する中、地域活力の減退とともに、経済・産業活動の縮小等による地方公共団体等の財政的制約の高まり、グローバル化による国際競争の激化、情報化・技術革新、災害の頻発化・激甚化等、社会・経済情勢の大きな変化に直面している。また、豊かさに関する意識の変化、働き手・働き方の多様化、社会貢献意識の高まり、生活の質が重要視されるようになる等、価値観・ライフスタイルも多様化している。

このような社会・経済情勢の変化や価値観・ライフスタイルの多様化に対し、国土交通省では、コンパクト・プラス・ネットワークや都市再生に関する取組等の推進が図られてきた。令和元年6月には「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」において、国の都市政策の基本的方向のアウトラインとして、『「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生』が提言されたほか、7月には「都市計画基本問題小委員会」において、コンパクトシティ政策を次のステージに進めるため、コンパクトシティの更なる推進とともに、防災対策との連携の必要性が示されたところ。

本検討会は、これまで進められてきたコンパクト・プラス・ネットワークや都市再生に関する取組や、懇談会等における提言等を踏まえ、特に、市街地を取り巻く環境の大きな変化に対応するため、今後の市街地整備のあり方や、市街地整備手法のあり方について検討し、今後の市街地整備施策の方向性を示すことを目的として、令和元年9月に立ち上げ、8回にわたり議論を重ね、令和2年3月にとりまとめを行ったものである。

検討の対象

本検討会では、市街地の新規整備だけでなく、再構築・機能更新を含め「市街地整備」と位置づけるとともに、限りある投資余力の中で、効果的にコンパクト・プラス・ネットワークや都市再生の取組を進める観点から、都市機能誘導区域や都市再生緊急整備地域等の拠点的な地区、いわゆる「まちなか」を主な検討対象とした。この際、まちなかの再構築は、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の法定事業のみでなされるものではないことに鑑み、リノベーション、住居建替、暫定利用等、法定事業以外の手法の活用・連携を視野に、これらのハード・ソフトによる多様なアプローチを「市街地整備手法」と位置づけ、検討を行った。

さらに昨今、災害が頻発化・激甚化する中、令和元年に発生した台風第15号（令和元年房総半島台風）、第19号（令和元年東日本台風）による被害等も踏まえ、防災・減災に資する市街地整備の展開についても検討を行った。

検討の経過

- | | |
|--------------------|--------------------------------|
| 第1回検討会（令和元年9月12日） | 事務局説明、委員及びゲストスピーカーによるプレゼンテーション |
| 第2回検討会（令和元年10月1日） | 委員及びゲストスピーカーによるプレゼンテーション |
| 第3回検討会（令和元年10月15日） | 委員及びゲストスピーカーによるプレゼンテーション |
| 第4回検討会（令和元年10月23日） | ゲストスピーカーによるプレゼンテーション、テーマ別の検討 |
| 第5回検討会（令和元年11月27日） | テーマ別の検討 |
| 第6回検討会（令和元年12月16日） | テーマ別の検討 |
| 第7回検討会（令和2年1月17日） | テーマ別の検討、とりまとめ（素案） |
| 第8回検討会（令和2年2月13日） | テーマ別の検討、とりまとめ（案） |

検討体制

- 【委員】（◎：座長 ○：副座長）
- | | |
|--------|-----------------------------|
| 姥浦 道生 | 東北大学大学院工学研究科都市・建築学専攻 准教授 |
| 大橋 洋一 | 学習院大学法科大学院 教授 |
| ◎岸井 隆幸 | 日本大学理工学部土木工学科 特任教授 |
| 木谷 弘司 | 金沢市都市整備局 局長 |
| 河野 雄一郎 | （一社）不動産協会 都市政策委員長 |
| ○中川 雅之 | 日本大学経済学部 教授 |
| 中原 信 | 神戸市都市再生整備本部 本部長 |
| 中村 英夫 | 日本大学理工学部土木工学科 教授 |
| 中山 靖史 | （独）都市再生機構 都市再生部事業企画室長 |
| 馬場 正尊 | 東北芸術工科大学デザイン工学部建築・デザイン学科 教授 |
| 松本 香澄 | （公財）東京都都市づくり公社 区画整理部長 |
| 真野 洋介 | 東京工業大学環境・社会理工学院 准教授 |
| 宮原 義昭 | （株）アール・アイ・エー 会長 |
| 村木 美貴 | 千葉大学大学院工学研究院 教授 |

【ゲストスピーカー】

- | | |
|-------|---------------------------------|
| 小澤 英明 | 小澤英明法律事務所 所長 |
| 藤井 拓 | 三井不動産(株)日比谷まちづくり推進部事業グループ グループ長 |
| 三輪 義之 | 森ビル都市企画(株)調査企画部 部長補佐 |
| 黒崎 幸裕 | 富良野市経済部中心街整備推進課 課長 |
| 手塚 亮介 | 神戸市都市局市街地整備部 部長 |

【関係部局】

国土交通省住宅局

【事務局】

国土交通省都市局

1

「市街地のあり方」について

1. 市街地に対する評価軸の変化
2. 都市政策の方向性の変化
3. 求められる市街地のあり方の転換

2

市街地に対する評価軸の変化

- 社会・経済情勢の変化を踏まえ、**価値観・ライフスタイルは多様化**し、特に近年では、シェアリング・エコノミーの拡大や「モノ消費からコト消費へ」と言われるように、**所有よりも利用、経験に価値が見出される**社会となっている。
- 戦後から高度経済成長期にかけて、急激な人口増加等に対応するため、受け皿となる新たな住宅市街地の供給等の整備が進められてきたが、まずは**需要に対し量的に充足**することが求められ、**ハードが新しいか古いか、必要な機能・水準を満たしているか**等「**空間がもたらす機能**」が評価されてきた。
- 現在では市街地の整備も量的にはある程度充足してきた中、これまで以上に**市街地を「つかう」という視点が重要**となっており、これらの市街地は、**人にとって居心地が良いか、人との関係が生まれるかどうか、魅力的・刺激的な経験ができるか**等、「**アクティビティがもたらす価値**」が必要とされている。

市街地に対する評価軸

【これまでの市街地に求められてきたこと】

空間がもたらす機能

- ハードが新しいか古いか
- 必要な機能・水準を満たしているか 等

【これからの市街地に求められること】

アクティビティがもたらす価値

- 人にとって居心地が良いか
- 人との関係が生まれるかどうか
- 魅力的・刺激的な経験ができるかどうか 等

社会・経済状況の変化
価値観・ライフスタイルの多様化

3

都市政策の方向性の変化

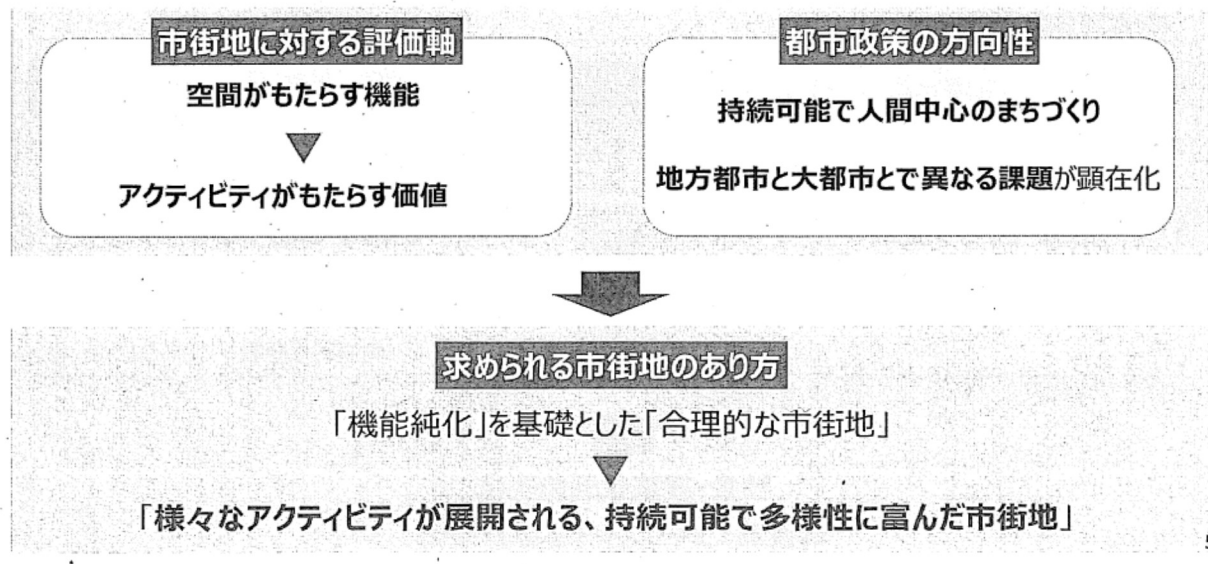
- 社会・経済情勢の変化や、その変化に伴う価値観・ライフスタイルの多様化とともに、都市政策の方向性は、『人間中心で持続可能な、安全で魅力的なまちづくり』へと変化。
- ・ **Society5.0の実現やSDGsの達成**が掲げられ、**サイバー空間とフィジカル空間の融合により人間中心で持続可能な社会を実現する**というまちづくりの方向性が示されているとともに、『**スマートシティをまちづくりの基本に**』とのコンセプトのもと、その実現に向けた取組を加速させることとされている。
 - ・ 都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会において、『**「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生**』が提言され、国により取り組むべき施策等について、『**まちなかウォーカブル推進プログラム**』がとりまとめられるとともに、都市計画基本問題小委員会において、頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、**安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる**ことされ、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案が令和2年2月7日に閣議決定、国会に提出されたところ。
- まちづくりの現場となる各都市・地域の市街地においては、**地方都市と大都市とで異なる都市政策上の課題が顕在化**し、早急な対応が求められる状況にある。
- ・ 人口減少・超高齢化が進行するような地方都市を中心に、**都市機能立地のさらなる推進による地域活力の維持向上**。
 - ・ 人口集中・グローバル化が進展するような三大都市圏や札幌・仙台・福岡等の大都市を中心に、**都市再生施策の更なる推進による国際競争力の強化や、地域の中核となる地域経済拠点の形成・強化**。



4

求められる市街地のあり方の転換

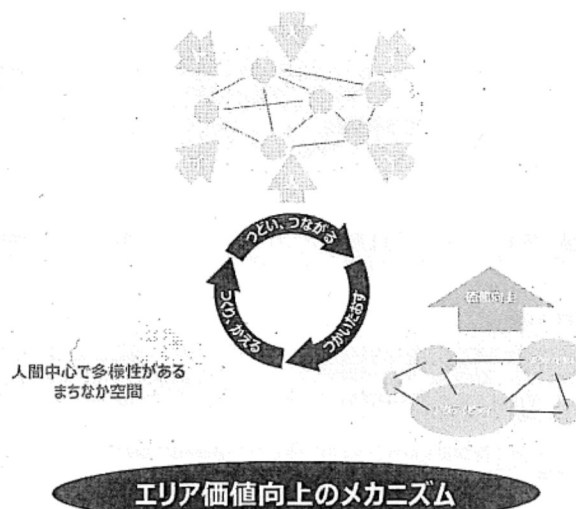
- 価値観・ライフスタイルの多様化を受け、市街地に対する評価軸は「空間がもたらす機能」から「アクティビティがもたらす価値」へと大きく変化。都市政策の方向性も国レベル・地方レベルで変化している中、求められる市街地の様相は、画一的なものではなく、**場所毎の特性やニーズに応じた多様なものへと変化**している。
- 「空間がもたらす機能」が重視されていた時代には、その獲得に向けて「機能純化」を基礎とした「合理的な市街地」が求められてきたが、「アクティビティがもたらす価値」が重視される現代においては、『**様々なアクティビティが展開される、持続可能で多様性に富んだ市街地**』へと、求められる市街地のあり方が大きく変化している。



5

求められる市街地のあり方の転換

- **アクティビティが発生**するには、多数かつ多様な人々がつどい、つながることが契機となり、そこでつながった人々がアクティビティを起こし、継続し、さらには自律的・連鎖的に展開し始める等、**市街地を「つかいたおす」ことでエリアの価値が向上**していく。
- **市街地には様々なアクティビティを受け止め、更なる展開を推進する仕掛け・仕組みが求められるが**、建物が高く新しいことや、道路・オープンスペースが広いことが条件ではない。スクラップ・アンド・ビルドされたものだけでなく、**古いものを活かしながら、時代のニーズに合わせ、循環しながら持続的に更新が進み、空間としての多様性が確保された市街地**も必要。
- **エリアで展開される多様な人々による様々なアクティビティをフィードバックし、人間中心で多様性に富んだ空間へとつくりかえることが重要であり、そのサイクルを持続的に回していくことが求められる。**



6

「市街地整備のあり方」について

1. 市街地整備が直面する課題
2. 市街地整備の進め方の転換
市街地整備 2.0 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ

7

市街地整備が直面する課題

○堅牢性が高い建物（ビル）・都市基盤等の老朽化・陳腐化

- かつて土地区画整理事業等により整備された街路・公園・駅前広場等の都市基盤について、時間の経過による老朽化や、社会・経済情勢の変化による形態・機能の今日的なニーズとの不整合により、機能や魅力の低下が生じ、低未利用状態が継続するような地区も現れてきている。これらの事業により整備された敷地・街区についても、敷地・街区の規模・配置の見直しや機能の適正化が求められている。
- かつて市街地再開発事業等により不燃化・共同化された堅牢性が高い建物について、時間の経過による老朽化や、社会・経済情勢の変化による機能の陳腐化の進行により、事業者の撤退や防災性の低下が生じ、機能更新等が求められるものが増加している。
- 特に、駅周辺等の拠点的地区は、駅や駅前広場、デッキ・地下街等、非常に高度な利用がなされ、「まちの顔」としても重要な役割を果たしてきたが、今日のニーズに十分対応できていない状況が発生している一方、複雑な権利関係や施設そのものが堅牢であることが更新をより難しくしている。

○人口減少・超高齢化、国際競争の激化

- 人口減少・超高齢化が進む中、特に地方都市においては、更なる地域活力の減退が懸念されるため、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確認し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めることが重要。
- 大都市においては、グローバル化の進展に伴い国際競争が激化する中、これまでに整備された市街地が持つ機能や性能が、社会情勢の変化に十分対応できなくなっているため、都市再生施策の更なる推進により、都市の魅力等を向上させ、我が国を牽引する国際競争力の強化や、地域の中核となる地域経済拠点の形成・強化を図ることが重要。

○高まる災害リスク

- 今後30年間に大規模な地震が発生する確率は極めて高いと言われており、引き続き、耐震性等防災性の向上を図っていく必要があるとともに、近年、各地で大規模水害が発生し、都市部においても浸水被害が発生しているが、今後、更なる水災害の頻発化・激甚化が懸念される中、水災害リスクへの対応が求められる。

○エリアの状況に応じた複合的課題への対応

- 「防災性が低いながらも、まちなみ等空間としての魅力がある」という複合的な課題に関して、防災性向上のための更新・防災空地等のオープンスペースの確保と魅力の保全とのバランスが求められている場面において、一斉にスクラップ・アンド・ビルド型の更新を行うのではなく、段階的・連鎖的に更新・活用を進めることにより、古いまちなみと新しいまちなみが混在しコミュニティの時間的連続性が確保された魅力あるエリアを持続させていく等、複合的な課題への対応が必要となる場面が多々存在する。
- 複合的な課題に対応しつつ、市街地の再構築を進めていくには、個々の市街地の構成要素や一部の性質だけに着目するのではなく、エリアを見渡した、トータルな視点から課題を把握し、解決を図ることが重要である。

8

市街地整備の進め方の転換

～市街地整備 2.0『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～

基本的な考え方

- 市街地整備の進め方は、『行政が中心となって公共空間の確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発』から、『「公民連携」で「ビジョンを共有し」、「多様な手法・取組」を組み合わせて、「エリアの価値と持続可能性を高める更新』へと、大きく転換する必要。
- これまでの『「空間」・「機能」確保のための開発』を「市街地整備1.0」とすれば、ポジティブスパイラルにより、『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』を進める「市街地整備2.0」とも呼ぶべき考え方へと転換が必要。

【市街地整備を進める上での留意点】

- ① 公民多様な主体が連携し、エリアのビジョン（将来像）を構築・共有すること。
- ② 事業手法ありきではなく、エリアの状況や必要性に応じて、場所や期間を限定した社会実験、空き地等の暫定利用、リノベーション、街路や広場等の公共空間の再構築・利活用、任意建替、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の法定事業、エリアマネジメント活動等、多様な手法の中から最適なものを選択し、組み合わせること。
- ③ 一斉にエリア全体の整備・更新を行うのではなく、段階的・連鎖的に展開することで、エリアの中で取組を循環させ、エリア全体としての持続的な更新と価値向上を図ること。
- ④ ワークショップや社会実験、暫定利用の取組等であることから始め、徐々に大きなプロジェクトに移行していくLQCアプローチの視点を持つこと。
- ⑤ 不確実性が増す中、更なる社会・経済情勢の変化等に対応するには、ビジョンそのものも必要に応じて随時更新していくこと。
- ⑥ 「所有に重きを置いた取組」から、「利用に重きを置いた取組」へと考え方の転換を図ること。

【個々の取組実施における留意点】

- ① 各取組においても、個々の事業区域を越えたエリア全体を視野に入れ、個別事業間の空間的・時間的な連鎖や連続性を予め考慮しながら進めることが必要である。
- ② 取組の実施段階では、ビジョンの構築・共有、事業実施、運営のサイクルを回しつつ、結果を都度フィードバックし、必要に応じて方向性を修正しながら進めること（ポジティブスパイラル）が望まれる。
- ③ エリアの中で、各取組とそれを取り巻く環境（ビジョン、関連する取組、実施主体、地域資源、地域の経済活動等）が相互作用しながら存在する、ビジョンの策定・共有、事業実施、運営の循環から成り立つバランスの取れたモデル、いわば「エコシステム（生態系）」というべき推進環境が求められている。

9

市街地整備の進め方の転換

～市街地整備 2.0 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～

実現のための体制整備・役割分担

- **公民多様な主体が連携**して取組を進めていくに当たっては、関係諸機関や権利者等との調整が円滑に進められる仕組みや場を整えることが重要であるとともに、各取組主体がそれぞれの役割を担いつつ、**他の取組主体やその取組を見渡し**ながら、連携して進めていくことが重要である。
- **持続的なまちづくりの実現**には、各取組主体の意識が重要であるとともに、地元レベルの出資・融資により**自立的に取り組む**ことが重要である。この際、国や地方公共団体等による金融支援や計画認定により、**事業に対する信頼性を確保**することは、特に事業の初期段階において活動を軌道に乗せるために有効。

都市規模別の進め方

○ 地方都市と大都市とは、市街地整備に係る**前提条件やニーズが大きく異なる**ことから、都市規模毎の人口動態、経済活動の状況、土地利用需要等**都市政策上の課題の違い等を念頭に置き、戦略的に市街地整備に取り組む**ことが必要。

① 地方都市

- ・ 市街地整備事業による開発利益に依拠した自立した事業計画は成り立ちにくく、大都市のように大規模民間事業者の参画を見込みにくい。
- ・ 地価上昇や就労者の増加等による税収増加をリターンとしてとらえ、**行政が地域の最大の投資主体であることを自ら意識**することが重要であり、**立地適正化計画による都市機能立地の再編との連携も視野にいれ、行政が主導的に方向性を示しつつ、民間のプロジェクトに対して戦略的な位置づけを与え、支援していく**ことも有効。

② 大都市

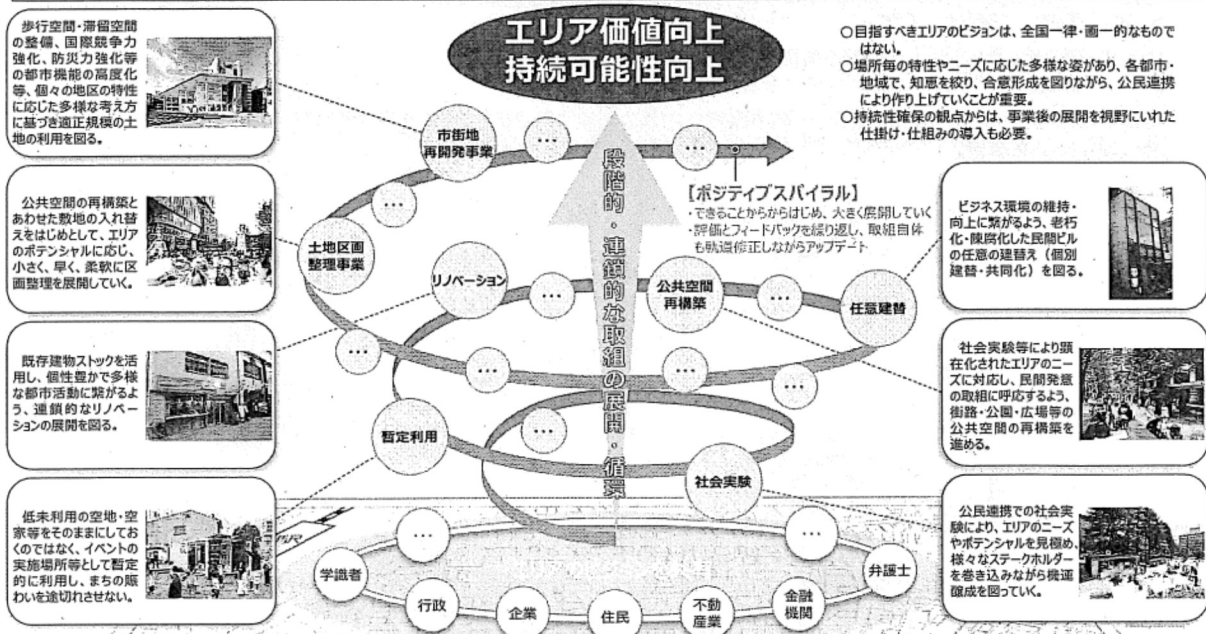
- ・ 市街地整備事業により一定の開発利益が期待でき、デベロッパー等大規模民間事業者が市街地整備事業を手掛けていることも多い。
- ・ 取組を実施する際に民間企業が参画することで、資本力を生かした資金調達や事業ノウハウを有する人材によるコーディネート等、円滑な事業の実施が期待できるため、**民間主導の取組をベースとしながら、公共はサポートに回り、取組を推進していく**ことが有効。

10

市街地整備の進め方の転換

～市街地整備 2.0 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～

「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」へ



都市基盤・建物

ポジティブスパイラルの土台となる、安全・安心の確保

11

「市街地整備手法のあり方」について

1. 総論

スピーディで柔軟な機能更新型市街地性手法の連鎖的展開

2. 各論

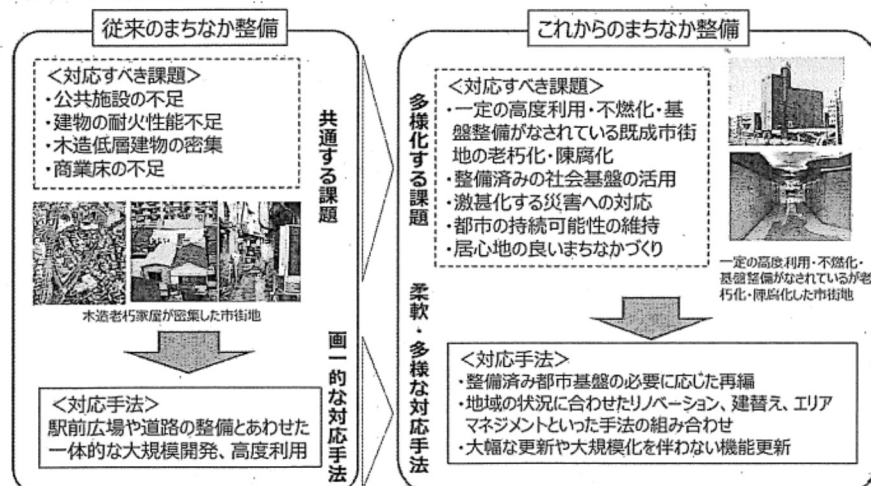
- ① 老朽化・陳腐化したビル群の再生
- ② 都市機能立地の再編の受け皿となる市街地の再構築
- ③ 防災・減災に資する市街地整備
- ④ 多様な地域活動との連携

12

【総論】スピーディで柔軟な機能更新型市街地性手法の連鎖的展開

- 目指すべきビジョンを実現しエリアの価値向上を図るには、**面的・時間的なつながりを意識し、多様な手法を組み合わせ、できることから、早く、柔軟に、連鎖的に展開**していくことが必要。
- 老朽化・陳腐化したビルや都市基盤の再構築**が課題であり、社会的背景の変化により高度利用等の考え方についても多様化しつつあることに留意し、強制力のある法定事業も有効活用すべき。
- 持続可能性確保・競争力強化の観点から**都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築**、近年の水災害の激甚化・頻発化を踏まえた**水災害リスクへの対応を含む安全な都市形成**、**多様な地域活動との連携**等空間のみならず持続的に価値を生み出す地区経営の視点が必要。

これからのまちなか整備のイメージ



13

【各論①】老朽化・陳腐化したビル群の再生

市街地再開発事業の適用に関する適切な運用（柔軟な再開発）

- 権利形態が複雑なビルの建替えに当たり、合意形成や建替えの実施が困難となる場合、**一定の合意のもと強制力をもつ市街地再開発事業の適用が有効**と考えられるが、「**土地の利用状況が著しく不健全**」である等法に定められた**施行区域の要件**や、建替え後の状態が事業の目的とする「**土地の合理的かつ健全な高度利用**」に該当するか等が課題。
- 建物・都市基盤の老朽化・陳腐化の進行や、求められる整備水準の高まり等により、従前が「土地の利用状況が著しく不健全」と捉えられるケースも多いと考えられる。
- 「**高度利用**」についても、**従前に比べ高容積化・高層化を行わずとも、地区の特性に応じ、都市計画最適とされる土地の利用が行われれば**、快適性等の向上のための歩行空間・滞留空間の整備等の**都市機能の高度化**の意味合いも含むと考えられる。
- 今の時代に合った適用の考え方について整理の上、地方公共団体等関係者へ周知を図り、この考え方に基づく「**柔軟な再開発**」を推進していくべき。
- 市街地再開発事業の**組合設立**に際し、宅地所有者及び借地権者のそれぞれの2/3以上の同意を得た上で、都道府県知事等に認可を申請することになるが、その認可については、**法の規定を上回る要件を課さない等、適切な運用を図る必要がある**。

市街地再開発事業における考え方の変化

従来の再開発事業においては、以下のように要件を理解してきた

「高度利用に関する要件」

- ・低層密集市街地の高層化

「市街地の不燃化に関する要件」

- ・木造密集市街地の不燃化

「土地の利用状況の不健全性に関する要件」

- ・道路等の公共施設の新規整備
- ・土地の利用が細分されている状態から、土地、権利を集約

現在は要件を以下のように捉えることも可能

「高度利用に関する要件」

- ・地域の実情にあわせた、物理的な高層化を伴わない高度利用

「市街地の不燃化に関する要件」

- ・老朽建築物の更新も含めた市街地の更新

「土地の利用状況の不健全性に関する要件」

- ・駅前の一等地が有効に活用されていない状態から、まちの賑わいを生み出すような空間の創出

14

【各論①】老朽化・陳腐化したビル群の再生

一定の整備がなされた市街地における市街地再開発事業の推進（事業成立性の向上）

- 建物の床需要が相対的に低く、従前に比べて**建物の高層化・大規模化が必要とされない場合**や、**全体需要が大きくない場合には、容積率の割増は当該事業やエリアにとって有効ではないため、権利者らが組織したまちづくり会社等による保留床取得等、容積率割増以外の方法で事業成立性を高める方策について検討が必要**。
- 従前の建物が**高容積の耐火建築物である場合、除却費や補償費が相対的に大きくなり、事業成立を圧迫することもあるため、地区の状況に応じて、これまで市街地再開発事業の中で対応してきた費用の一部について地権者が負担する等、どのような対応が考えられるか併せて検討が必要**。
- 事業規模の検討にあたっては、事業成立性のみならず、**中長期的な視点からエリアのビジョン（将来像）を踏まえるとともに、周辺の公共施設への負荷等に配慮し、適正規模で開発されることが望ましい**。

<従来型の高層化・大規模化を図る再開発>

- ①収入の大部分を高層化・大規模化により生み出される保留床処分分に期待
- ②高層・大規模であるため工事費も大きい
- ③木密であるため、除却費等の土地整備費や補償費が大きい

<これから求められる、既に一定の整備がなされた市街地における市街地再開発事業>

主な事業成立性の低下要因

- ①適正規模化により、保留床処分金が減（収入減）
- ②RC造等の固い建物を除却するため、土地整備費や補償費が増加（支出増）

事業成立性の向上の改善策

- ①行政やまちづくり会社等が保留床を購入することにより保留床処分金を確保
- ②事業化前に地権者自らが借家契約を解除すること等により補償費の減
- ③権利者による負担金等の拠出、補助率割増制度の活用等による補助金の確保

市街地再開発事業の事業収支イメージの比較

従来型の高層化・大規模化を図る再開発

収入	支出
① 保留床処分金	② 工事費
③ 負担金等	④ 補償費
⑤ 補助金等	⑥ 土地整備費
⑦ その他	⑧ 調査設計計画費
	⑨ その他

これから求められる、既に一定の整備がなされた市街地における市街地再開発事業（更なる高層化・大規模化は行わないケース）

収入	支出
① 保留床処分金	② 工事費
③ 負担金等	④ 補償費
⑤ 補助金等	⑥ 土地整備費
⑦ その他	⑧ 調査設計計画費
	⑨ その他

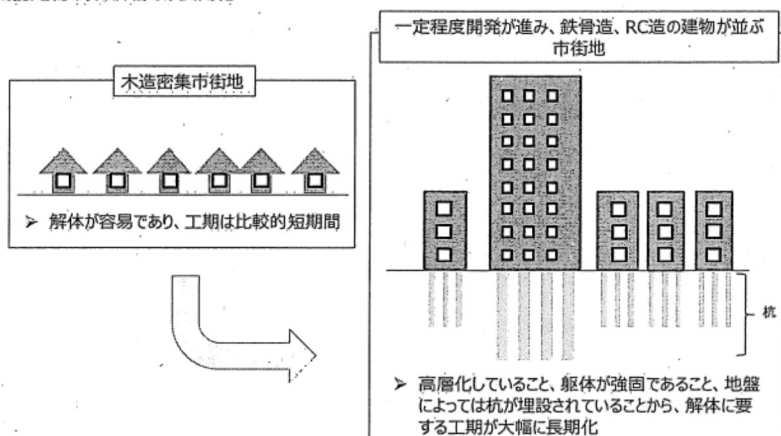
15

【各論①】老朽化・陳腐化したビル群の再生

一定の整備がなされた市街地における市街地再開発事業の推進 (従前建物の除却期間の長期化の対応した事業期間の短縮)

- 市街地再開発事業の施行区域において、従前の建物に高容積の耐火建築物が多い場合には、その解体や除却に要する期間が極めて長くなり、新しい建物の供用に至るまでの事業期間全体も長期化して事業効果の発現が遅くなり、さらには周囲のまちの活力の維持等にも影響しかねない。
- 事業効果を早期に発現させるとともに、老朽化した従前の建物による周囲への危害低減や周辺を含めたエリアの活力低下軽減を図るため、事業期間を短縮する方策が必要である。
- 事業期間の短縮につながる対応として、事業の分割や、従前からある空地等を活用した玉突き的な直接移転等により、連鎖的に事業展開していくことも有効である

従前建物の除却期間の長期化



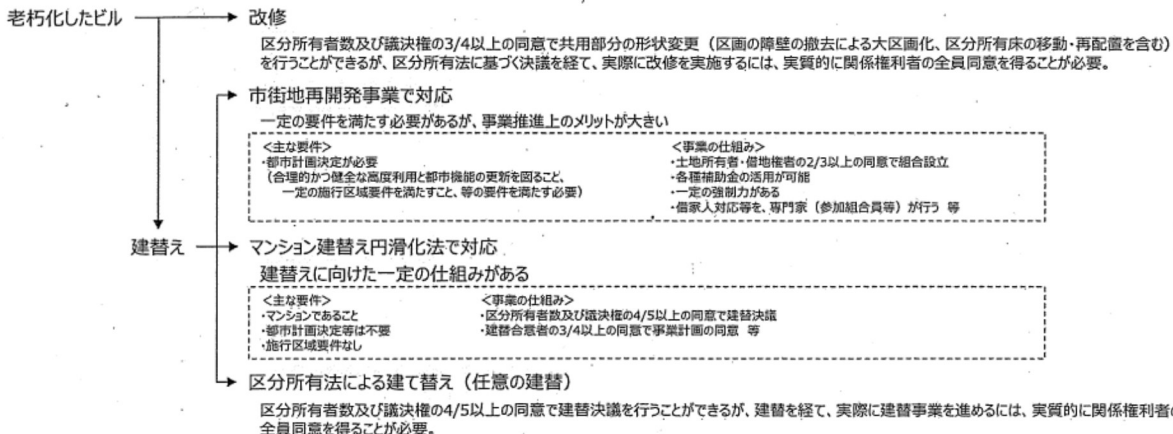
16

【各論①】老朽化・陳腐化したビル群の再生

市街地再開発事業によらない場合の建替え等の円滑化方策

- 区分所有等権利関係が複雑な非住宅ビルの建替えについて、市街地再開発事業の適用ができない場合、マンション建替え円滑化法の適用もできないため、区分所有法に基づく建替え決議を経て、実際に建替事業を進めるには、関係権利者と契約の上で実施することとなり、**実質的に全員同意を得ることが必要となるため、一定の多数決に基づいた事業主体の組成や市街地再開発事業に準じた権利変換手法の導入等、非住宅区分所有ビルの建替えを円滑化する仕組みについて、都市政策の観点から必要性や意義等基本的な考え方も含め十分整理した上で、制度のあり方について検討すべき。**
- 老朽化した区分所有ビルについて、形状等の著しい変更を伴う共用部分の変更を含むようなリノベーションを行うに当たっては、区分所有法に基づく決議を経て、関係権利者と契約の上で実施することとなり、**実質的に全員同意を得ることが必要となるため、都市政策的観点からどのような必要性や意義が認められるか、政策目的を達成するためにどのような仕組みが可能か等根本的な事項も含め、十分な整理が必要。**

老朽化したビルの改修・建替えに活用可能な制度の比較



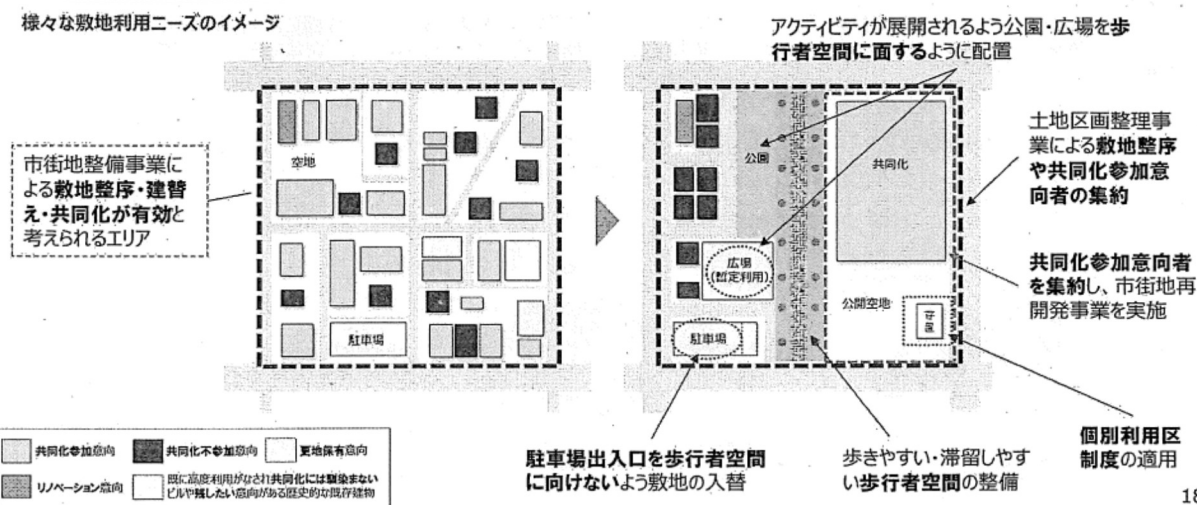
17

【各論②】都市機能立地の再編の受け皿となる市街地の再構築

様々な敷地利用ニーズに対応した多様な手法の柔軟な組合せ

- 市街地再開発事業等による建替え・共同化が有効と考えられる地区においても、多数の地権者が存在し、様々な保全・開発等の意向をもつ地権者が混在していることが多く、様々な敷地利用ニーズに対応していくことが必要。
- 土地区画整理事業・市街地再開発事業の一体的施行や立体換地制度、個別利用区制度、特例容積率適用地区制度や容積適正配分型地区計画制度等、多様な制度手法の活用上のノウハウ等について引き続き普及を図っていくとともに、必要に応じて制度の見直しや活用上の工夫に係る検討を進めていくべき。
- 多様な手法を柔軟に組合せながらエリアの再構築を進めていくためには、関係者間において、事業地区内外にわたるエリアのビジョンを共有することがますます重要。

様々な敷地利用ニーズのイメージ



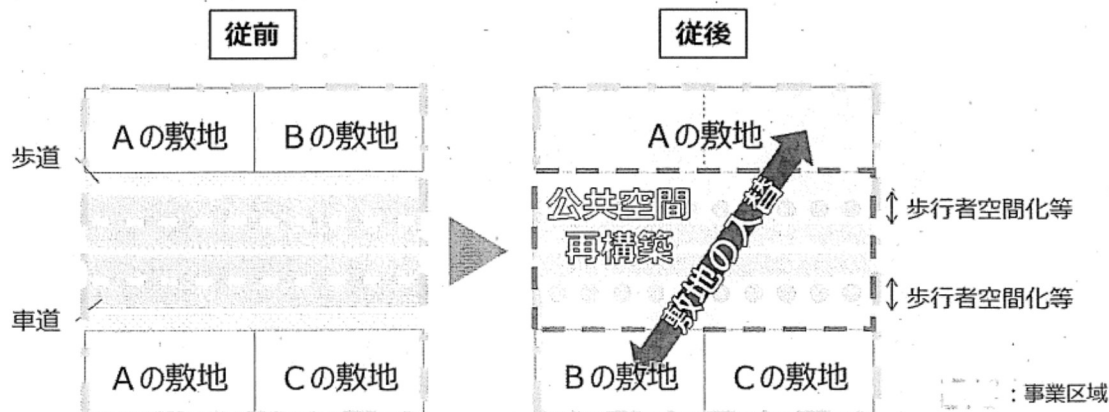
18

【各論②】都市機能立地の再編の受け皿となる市街地の再構築

土地区画整理手法による都市基盤の柔軟な再構築の推進（リノベーション型区画整理）

- 一定の整備がなされたまちなかにおいては、既成概念にとらわれない、小規模・短期間・民間主導等の「柔軟な区画整理」が活用されているが、更なる普及・展開に向け、全国での取組事例の共有を進めていくべき。
- 関係権利者の全員同意を必要としない集約換地の特例の活用や、土地区画整理手法により散在する空閑地を集約し、種地とすることで連鎖的な市街地整備へと繋げていく等の事業の迅速化・円滑化を推進すべき。
- 新たな価値を創出するような街路や公園・広場等の公共空間の再構築と、敷地の入替等周辺の敷地の再編を一体的に行うことで、エリアの価値向上に資するアクティビティが展開される魅力ある空間へと転換を図る「リノベーション型区画整理」の活用を図っていくべき。

リノベーション型区画整理事業のイメージ



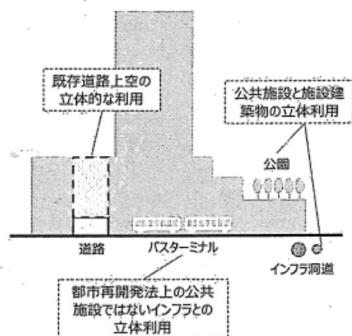
19

【各論②】都市機能立地の再編の受け皿となる市街地の再構築

立体的・重層的な空間利用の推進

- 市街地中心部等のエリアでは、限られた土地に交通基盤や各種設備インフラが集中し、**基盤・設備と建物や敷地の立体的・重層的な空間利用ニーズ**が増加してきているとともに、**道路や公園等の公共施設とビル群が連続して使われるような空間としての一体性**もより一層求められている。
- 市街地再開発事業においては、立体利用部分の道路や都市高速鉄道に区分地上権を設定し権利変換を行う場合に、関係権利者全員の同意を要さず対応できるよう、制度改正が行われてきたところであるが、**既存道路の上空や地下において、施設建築物に区分地上権を設定して権利変換を行うようなケースや、公園と施設建築物を立体的に整備するようなケースは想定されていないため、立体利用部分の都市基盤の権利の担保の方法や位置づけ等の整理も含め、強制力を持つ法定事業がより柔軟に適用できるよう検討すべき。**
- 土地区画整理事業においては、事業と別に立体的な公共施設の整備を行う場合、**立体都市計画により利用の制約を伴う換地について、事業外で地権者に同意を得る必要があります。**事業推進に影響を及ぼすおそれがあるため、**立体都市計画が定められた宅地の評価方法の考え方の整理等、土地区画整理事業における立体的な公共施設整備の円滑化を図る方策について検討すべき。**

立体的・重層的な空間利用のイメージ



都市再開発法における都市基盤と施設建築物の立体利用の可否

	不可	可		
立体利用対象	公園、広場、緑地等	道路 (新設・既存)	都市高速鉄道 (既存)	都市高速鉄道(新設)、 インフラ調道、バスターミナル等
都市再開発法上の 位置づけ	公共施設	公共施設	公共施設以外	
立体利用対象部分 に係る都市基盤 の権利の担保	立体利用対象となる公共 施設(道路以外)用地の 権利は、所有権として公共 (国又は地公共体)に帰 属させなければならないため、 宅地上への権利変換による 立体利用不可	立体利用対象部分を 区分地上権として設定		特段の決まりなし
同意条件	—	2/3以上 同意	2/3以上 同意	全員同意
関連条文	第82条	第109条の2	第109条の3	第110条

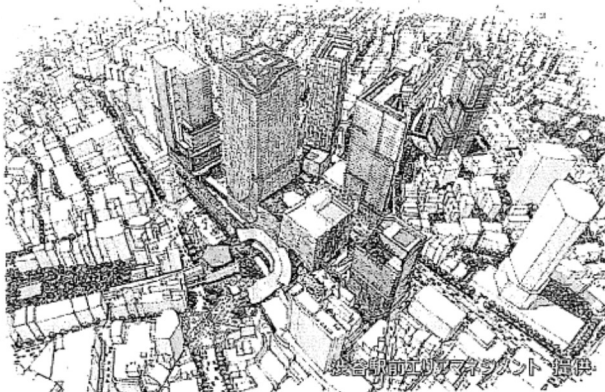
20

【各論②】都市機能立地の再編の受け皿となる市街地の再構築

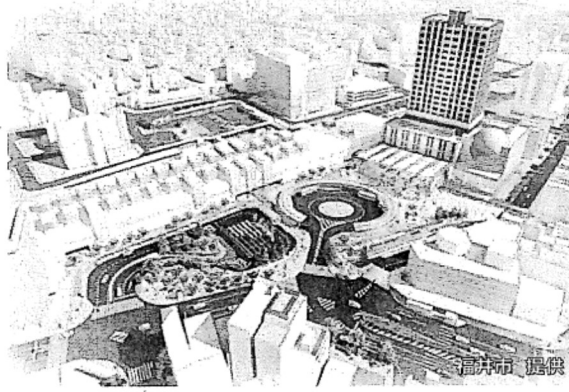
駅と周辺市街地の一体的再構築（「駅まち再構築」）の推進

- 都市の拠点となる駅およびその周辺市街地は、交通結節点として重要な機能を有するとともに、地域経済の集積する拠点地区として、これまで土地区画整理事業や市街地再開発事業等により、駅前広場やメインストリート、再開発ビル等の整備が行われてきた。
- 比較的早期に整備された地区においては、**駅も含めて老朽化・陳腐化が進んでおり、近い将来、一斉に更新時期を迎えることになるが、複雑な権利関係や、空間利用の幅狭、施設そのものの堅牢性等により更新が困難な場合も想定される。**
- 駅周辺市街地は、今後、都市機能の立地や様々なアクティビティが展開される拠点、まちの顔として、都市政策上重要な役割を担うことが期待される場所であり、**多様な手法を適切に組み合わせ、駅、駅前広場、周辺市街地の一体的な再構築（「駅まち再構築」）を強力に推進すべき。**

大都市における駅整備と合わせた市街地整備事業による駅まち再構築
(渋谷駅周辺地区)



地方都市における連続立体交差事業等と合わせた市街地整備事業による駅まち再構築(福井駅周辺地区)



21

【各論②】都市機能立地の再編の受け皿となる市街地の再構築

コンパクトシティ・スマートシティの実現に資する市街地整備の再構築の推進

- 立地適正化計画に基づく都市機能のまちなかへの立地に必要となる施設整備等に対して集中的な支援を行うべきであるが、その際、各地域においては、単なる施設整備や空間確保ではなく、まちなかの魅力を高め、コンパクトな都市構造の実現につながるものであることが不可欠。
- 市街地整備事業や都市再生整備計画に基づく各種事業により様々なアクティビティを呼び込むまちなかの魅力を高めていこうという取組事例を収集整理するとともに、コンパクトシティの実現に向けて市街地の再構築を進めていく考え方や、地域の価値・持続性の向上につながる都市再生整備計画策定の考え方をとりまとめ、周知・普及を図るべき。

立地適正化計画に基づく都市機能や公共公益施設の整備



22

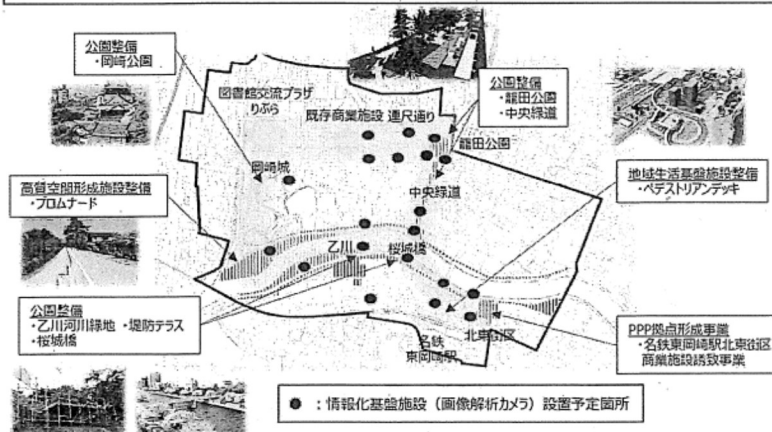
【各論②】都市機能立地の再編の受け皿となる市街地の再構築

コンパクトシティ・スマートシティの実現に資する市街地整備の再構築の推進

- 「スマートシティをまちづくりの基本に」とのコンセプトのもと、モデルとなるプロジェクトを強力に推進するとともに、公共施設等とセンサーや画像解析カメラ等の情報化基盤施設の一体整備に対する支援により、新技術やデータの都市インフラへの内装化を推進すべき。
- 持続可能性の確保を図るため、市街地におけるIoT技術と連携したエネルギーの面的利用の普及を推進するとともに、自動運転、MaaS、スマートプランニング等、新技術の展開に対応した市街地整備のあり方について、中長期的な観点から検討を進めていく必要がある。

新技術やデータの都市インフラへの内装化イメージ（愛知県岡崎市）

公園整備等に併せて、公園内及び東岡崎駅からのアクセス道路等に画像解析カメラを一体的に整備。時期・時間を限定せず人流データを収集し、分析することで、公園の整備効果等をより精緻に把握するとともに、中心市街地活性化に資する公共空間での民間イベントの検討等に活用。

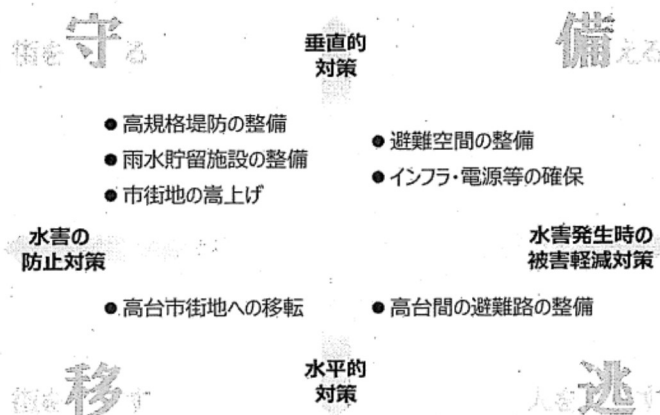


23

【各論③】防災・減災に資する市街地整備

- 水災害の頻発化・激甚化を踏まえ、地域のハザード・リスク情報の評価のあり方や、災害の発生の恐れのある区域（災害ハザードエリア）における土地利用のあり方の検討を踏まえ、防災・減災に資する市街地整備を推進すべき。
- 高規格堤防整備と連携した事業実施、雨水貯留施設の整備、土地の高上げ、水害時にも機能するインフラ・電源等の確保、建物内の避難空間やデッキ等の避難路の整備等の防災対策が講じられた市街地の早期整備が図られるよう、さらなる普及・促進に向けた事業手法の円滑化・柔軟化が望まれる。
- 整備に長期の時間を要する取組と、短期的に効果がある取組と合わせてバランス良く対策を講ずるとともに、種地確保等による連鎖的な事業実施の迅速化・円滑化を推進すべき。
- 災害ハザードエリアにおける市街地整備事業の施行に当たり、安全確保を促進する仕組み等、災害を防止または軽減するための対策を促す方策を検討すべき。

防災・減災に資する市街地整備事業の分類（例）



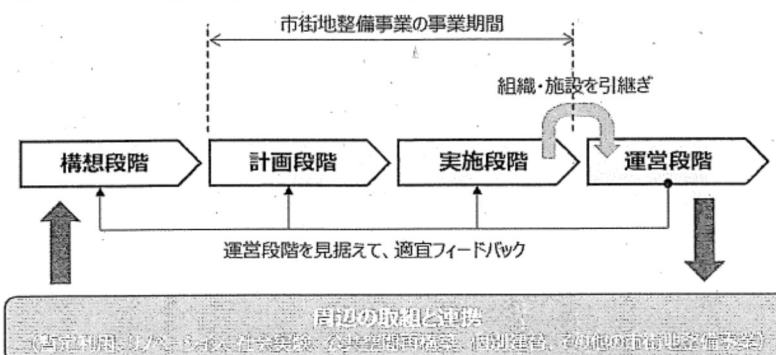
24

【各論④】多様な地域活動との連携

事業後の展開を視野に入れた市街地整備事業の推進

- エリア全体における位置づけ、その他の取組との関係性を勘案し、事業区域だけにとどまらない空間的な連携を計画当初から想定することが必要。事業手法自体も、事業期間前後の取組との連動等、事業によって整備された空間がうまく使われ続けるための仕掛け・仕組みを計画段階から取り入れることが必要。
- エリアマネジメント活動を行うまちづくり会社等の組織が市街地整備事業の施行者となることや、市街地整備事業の施行者等を基にした組織がエリアマネジメント活動の主体となる等、エリア横断的に活動する組織が市街地整備事業を実施するといった事業実施体制の構築を推進していくべき。
- 市街地整備事業においてエリアマネジメント活動の拠点となる空間や施設を整備する等、事業後の展開の持続可能性に寄与する取組を推進していくべきである。
- これまでに市街地整備事業で整備された広場等パブリックスペースについても、優良な活用事例等の周知等、更なる活用の推進を図るべき。

エリアマネジメントを視野に入れた市街地整備事業の進め方（例）



25

【各論④】多様な地域活動との連携

担い手の確保・育成、技術承継

- まちづくりの担い手は今後更に減少するとともに、これまで蓄積されてきた合意形成や調整の進め方等も含めた市街地整備事業を進める上でのノウハウや知見等技術が喪失してしまう懸念があり、公民が連携して取り組む必要がある。
- 各都市・地域において、可能なところから、早く、循環型で進めるような市街地整備事業の実施の機会をとらえ、担い手の確保・育成を図るべき。
- 民間事業者等を巻き込み、市街地整備技術に関する情報共有の場を確保する等、専門家が有する実践的なノウハウの共有等を通じた市街地整備の技術承継を推進すべき。エリア価値の向上に効果の高い手法の選択・組合せを可能とするため、フラットな視点で手法の選択ができる人材を確保・育成することが重要。

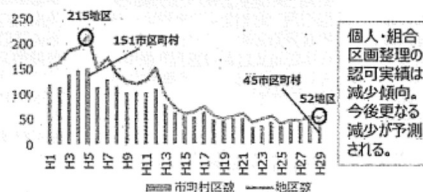
担い手の減少に繋がる要因等

再開発プランナーの地域別登録者数
再開発プランナー登録者数



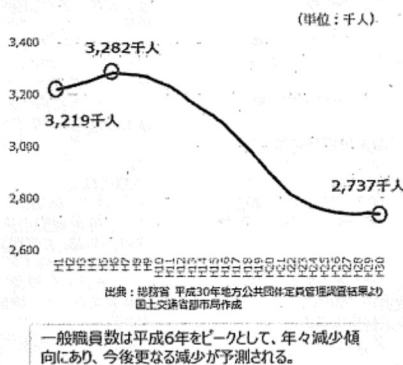
三大都市圏：
東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、岐阜県、三重県、大阪府、京都府、兵庫県、10都府県
地方圏：上記以外の37道県
地方都市で活動する再開発プランナーは非常に少ない。

個人・組合施行区画整理の認可実績（平成元年度～29年度）



個人・組合区画整理の認可実績は減少傾向。今後更なる減少が予測される。

地方公共団体総職員数の推移
（平成元年度～30年度）



26

今後の課題

- 本検討会においては、「まちなか」を主な検討対象としたが、今回取り扱った以外の市街地の課題等については、別途、更なる議論を進めていくことが望まれる。
- 市街地整備の手法が確立された時代の社会・経済情勢と現在の社会・経済情勢の違いにより、市街地のあり方、市街地整備のあり方、市街地整備の手法のあり方についても自ずと変わってくる部分があり、不断の見直しが必要。
- その際、市街地整備の目的や仕組みも含めた根本的なあり方についても、議論を行っていくべき。
- 求められる市街地の姿は、常に変化し続けており、今後も社会経済情勢や人々の価値観の変化等を注視しながら都市政策上の課題への対応を図るとともに、目指すべき市街地の実現に向け、現行の制度や運用上の課題、新たな推進方策等について引き続き検討を実施すべき。

27

今後の市街地整備のあり方に関する検討会とりまとめ（概要）

【令和2年3月】

市街地整備2.0『「空間」「機能」確保のための開発』から『「価値」「持続性」を高める複合的更新』へ

市街地のあり方

【市街地に対する評価軸の変化】

○価値観等の変化により市街地に対する評価軸は、「空間がもたらす機能」から、「アクティビティがもたらす価値」へと大きく変化

【都市政策の方向性の変化】

○国レベル：持続可能で人間中心のまちづくり（Society5.0、SDGs、ウオーカブル等）

○現場レベル：地方都市と大都市とで異なる課題が顕在化（地域活力維持向上、国際競争力強化等）

【求められる市街地のあり方の転換】

○「機能純化」を基礎とした「合理的な市街地」から「様々なアクティビティが展開される、持続可能で多様性に富んだ市街地」へ

市街地整備のあり方

【市街地整備が直面する課題】

○求められる市街地を実現する上で、堅牢性の高い建物（ビル）・都市基盤等の老朽化・陳腐化、人口減少・超高齢化、国際競争の激化、高まる災害リスクといった課題への対応は必須

○個々の建物・都市基盤等の課題のみならず、複合的な課題に対し、個々の構成要素や一部の性質だけに着目せず、エリアを見渡したトータルな視点から課題を把握し、解決を図ることが重要

【市街地整備の進め方の転換】

～市街地整備2.0

『「空間」「機能」確保のための開発』から『「価値」「持続性」を高める複合的更新』へ～

○行政が中心に公共空間確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発から、「公民連携」で「ビジョンを共有し」、「多様な手法・取組」を組み合わせて、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」へ

○その際、地方都市と大都市の違いを認識した上で戦略を立てることが重要

市街地整備手法のあり方

【総論】

～スピーディで柔軟な

機能更新型市街地整備手法の連鎖的展開～

○目指すべきビジョンを実現しエリアの価値向上を図るには、面的・時間的なつながりを意識し、多様な手法を組み合わせ、できることから、早く、柔軟に、連鎖的に展開していくことが必要

○老朽化・陳腐化したビルや都市基盤の再構築が課題

○社会的背景の変化により高度利用等の考え方についても多様化しつつあることに留意し、強制力のある法定事業も有効活用すべき

○持続可能性確保・競争力強化の観点から、都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築が必要

○近年の水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、水災害リスクへの対応を含め、安全な都市形成が必要

○多様な地域活動との連携等、空間のみならず持続的に価値を生み出す地区経営の視点が重要

【各論】

①老朽化・陳腐化したビル群の再構築

○再々開発を含めた再開発の適切な運用に向け、今の時代に合った施行区域要件等の考え方について明確化すべき（柔軟な再開発）

○既に一定の整備がなされた市街地においては、次に掲げるような事業推進上の課題に対応すべき

・更なる高層化・大規模化が必要とされていない地区における事業成立性の向上

・従前建物に高層RC建物が多い場合に、従前建物の除却期間の長期化へ対応した事業期間の短縮

○権利関係が複雑な非住宅ビルについて、市街地再開発事業に準じた権利変換手法等、建替え等の円滑化方策を検討すべき

②都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築

○区画整理・再開発の一体的施行等様々な手法を柔軟に組合せた市街地整備を一層推進すべき

○新たな基盤整備を行わない等、既成概念にとらわれない、都市基盤の柔軟な再構築等を更に推進すべき（リノベーション型区画整理）

○都心部等における都市基盤等と敷地・建物の立体的・重層的空間利用や駅と周辺市街地の一体的再構築を推進すべき

○立地適正化計画の実現や都市のスマート化に資する市街地の再構築を推進すべき

③防災・減災に資する市街地整備

○地域のハザード・リスク情報の評価のあり方等の検討を踏まえ、土地の高上げ、避難空間・避難路の確保等を推進するとともに、災害を防止または軽減するための対策を促す方策について検討すべき

④多様な地域活動との連携

○事業期間前後の時間的連動や、事業区域周辺との空間的連携等、事業後のエリアマネジメント活動等の展開を視野に入れた市街地整備事業を推進すべき

○各都市・地域において、担い手の確保・育成を図るとともに、専門家が有するノウハウの共有等を通じた技術継承を推進すべき

今後の課題

○この他、今回中心的に取り扱った「まちなか」以外の市街地の課題、時代の変化を踏まえた市街地整備の目的や仕組み等のあり方について、引き続き、検討を深めていくべき

28

3. 令和2年度市街地整備事業関係予算について

(1) 市街地整備事業関係予算（基本方針）

<個別補助金、貸付金等>

令和2年度市街地整備課関係予算総括表

(単位：百万円)

区 分	令和2年度		前 年 度 (B)		倍率 (A/B)	
	事業費	国 費	事業費	国 費	事業費	国 費
(一般会計)						
都市再生推進事業	168,126	82,754	20,465	10,188	8.22	8.12
都市構造再編集集中支援事業	141,939	70,000	—	—	皆増	皆増
国際競争拠点都市整備事業	26,187	12,754	20,464	10,188	1.28	1.25
都市機能立地支援事業	—	—	896	448	—	—
市街地再開発事業等	27,154	1,900	30,534	2,110	0.89	0.90
防災・省エネまちづくり緊急促進事業	27,154	1,900	30,534	2,110	0.89	0.90
都市開発事業調査等	448	448	448	448	1.00	1.00
都市開発資金貸付金	1,248	1,213	1,435	1,285	0.87	0.94
用地先行取得資金融資	1,178	1,178	1,135	1,135	1.04	1.04
土地区画整理事業資金融資	70	35	100	50	0.70	0.70
市街地再開発事業等資金融資	—	—	200	100	—	—
(行政経費)						
スマートシティ実証調査	225	225	112	112	2.01	2.01
災害時業務継続地区整備緊急促進事業	—	—	628	58	—	—

(注) 1. 土地区画整理事業資金融資及び市街地再開発事業等資金融資の事業費は、地方公共団体から組合等への貸付額（この2分の1を国から地方公共団体に貸付け）である。

2. 本表のほか、令和2年度国費として、

- ①社会資本整備総合交付金 762,652百万円（うち、臨時・特別の措置34,906百万円）がある。
- ②防災・安全交付金 1,038,804百万円（うち、臨時・特別の措置254,082百万円）がある。
- ③東日本大震災復興特別会計として、社会資本整備総合交付金の全体額 119,782百万円がある。
- ④コンパクトシティ形成支援事業 500百万円がある（まちづくり推進課、都市計画課、街路交通施設課及び公園緑地・景観課所管分を含む。）。
- ⑤密集市街地総合防災事業 674百万円がある（都市安全課所管分を含む）。

我が国の都市は、本格的な人口・世帯減少社会の到来、自然災害の頻発・激甚化、都市間競争など、大きな転換期を迎えている。各地域が抱える課題に寄り添いながら、令和時代の新たなまちづくりを推進する。

具体的には、人口増加を前提とした拡張型のまちづくりから、災害リスクや高齢者の足の確保にも目配りしつつ、人口・世帯減少のもとで、地域の特性に応じた生産性の高いまちづくりが求められている。

このため、市街地整備課としては、地域の特性に応じた防災力と生産性の高い都市構造に向け、立地適正化計画に基づき、都市・居住機能の誘導・整備や公共公益施設の整備、防災力強化の取組等に対し、総合的・集中的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）から立地適正化計画に基づく事業を個別制度化した「都市構造再編集中支援事業」を創設し、防災・減災を主流化したコンパクトシティの取組に対し重点的に支援する。

さらに、「Society 5.0」時代の到来を踏まえ、「スマートシティをまちづくりの基本に」（平成31年4月総理大臣発言）とのコンセプトのもと、IoT等のセンシング技術のまちづくりへの実装を推進させるため、公共施設等と情報化基盤施設の一体整備に対する支援を本格的に開始し、スマートシティの構築を進める。

加えて、さらなる成長が期待される都市の中心・中枢拠点において、都市基盤整備を重点的に推進し、国際競争力と生産性の高い都市に不可欠なビッグプロジェクトの推進を図る。

また、当課所管の社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金関係事業については、以下の重点配分方針に従い、事業を推進していくこととする。

【社会資本整備総合交付金】

（都市再生整備計画事業）

- ① 立地適正化計画に適合する等国として特に推進すべき施策に関連する事業
- ② 一定のサービス水準を有する公共交通がカバーするエリアにおいて実施される交通結節点の改善促進などに資する事業

（都市再生区画整理事業・市街地再開発事業等・都市再生総合整備事業）

- ① 立地適正化計画を作成、又は確実に作成が見込まれる地域において実施され、かつ立地適正化計画に適合する事業

(都市再生区画整理事業・都市再生総合整備事業)

- ② 一定のサービス水準を有する公共交通がカバーするエリアにおいて実施される交通結節点の改善促進などに資する事業、及び大街区化などにより民間投資の誘導に資する事業、並びに地域公共交通網形成計画に資する公共交通の利便性強化に関する事業

(市街地再開発事業等)

- ③ 一定のサービス水準を有する公共交通がカバーするエリアにおいて実施され、かつ建築工事に着手している等、事業効果の発現が早期に期待できる事業

【防災・安全交付金】

(都市再生区画整理事業)

- ① 地震時等に著しく危険な密集市街地等において実施され、かつ老朽化建築物の多い地域等の改善促進に資する事業
- ② 国土強靱化地域計画に明記された事業
- ③ 立地適正化計画において防災対策が位置づけられ、当該立地適正化計画に基づき実施される事業

(市街地再開発事業等)

- ① 地震時等に著しく危険な密集市街地等において実施され、かつ建築工事に着工している等、事業効果の発現が早期に期待される事業
- ② 国土強靱化地域計画に明記された事業
- ③ 立地適正化計画において防災対策が位置づけられ、当該立地適正化計画に基づき実施される事業

(参考１：社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金制度の内容)

＜制度の変遷について＞

- ・平成２２年度に、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、投資補助金を一括交付金化した「地域自主戦略交付金」を創設。社会整備総合交付金の都道府県分のうち、年度間、地域間の変動、偏在が小さい事業等について一括交付金へ移行。
- ・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・増額するとともに、政令指定都市に一括交付金を導入。また、沖縄分については、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である「沖縄振興公共投資交付金」を創設。

- ・平成25年度においては、「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）。
- ・令和2年度当初においても、引き続き集中的に支援。

＜社会資本整備総合交付金＞

① 基本的な仕組み

- ・地方公共団体等は、地域が抱える政策課題を自ら抽出し、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、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計画単位で交付金を交付。個々の箇所付けは計画に位置付けられた事業等の範囲内で地方公共団体等が自由に充当。
- ・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。
- ・計画内の事業相互間であれば流用手続きは不要。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、地方公共団体等が各年度の国費率を調整することが可能。（国の負担等割合が個別の法令等に規定されている場合を除く。）
- ・地方公共団体等が自ら設定した目標について、計画期間終了後に事後評価・公表を行う。

② 交付対象事業

イ 基幹事業

社会資本総合整備計画の目標を実現するための基幹的な事業。

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（基幹事業としての交付対象要件を満たさないものを除く。）。

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つ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）。

③ 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※)

※基幹事業の要件を満たす事業は基幹事業と同じ。基幹事業の要件を満たさない事業は国の負担等割合が個別の法令等に規定ある場合は当該割合、規定ない場合は1/2。
(道路事業と一体となって実施される効果促進事業は交付要綱附属第Ⅲ編第2章第2参照)

④ 予算額

平成25年度：9,031億円

平成26年度：9,124億円

平成27年度：9,018億円

平成28年度：8,983億円

平成29年度：8,940億円

平成30年度：8,886億円

平成31年度：8,713億円

令和2年度：7,627億円

(うち、臨時・特別の措置349億円)

<防災・安全交付金>

① 防災・安全交付金の概要

- ・地域におけるインフラ再構築（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するため、平成24年度補正予算において、「防災・安全交付金」を創設。
- ・地域の防災・減災、安全を実現する「整備計画」に基づく地方公共団体等の次の取組について、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効果促進事業を総合的・一体的に支援。

✓地域住民の命と暮らしを守る総合的な老朽化対策及び事前防災・減災対策の取組み

※老朽化したインフラの長寿命化など計画的・戦略的な維持管理の取組み、地震・津波や頻発する風水害・土砂災害に対する事前防災・減災対策、公共施設の耐震化等による安全性向上、密集市街地等の防災性の向上、防災公園の整備等

✓地域における総合的な生活空間の安全確保の取組み

※通学路の交通安全対策、道路の無電柱化、歩道・公園施設等の公共空間のバリアフリー化等

✓効果促進事業の活用による効果的な取組み

※ハザードマップ作成、避難計画策定、避難訓練等

※効果促進事業は全体事業費の20%目途（社会資本整備総合交付金と同様）

② 防災・安全交付金の特徴

- ・ 防災・減災、安全を実現するメニューに特化

※整備計画に位置付けることができる事業は、地域におけるインフラ再構築（老朽化対策、事前防災・減災対策）及び生活空間の安全確保に資する事業に特化

- ・ 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

※天井などの非構造部材まで含めた住宅・建築物の耐震化、既設エレベーターの安全確保、宅地の液状化対策 等

- ・ 個別事業分野にとらわれない事業計画の横串化・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さらに向上。

③ 予算額

平成25年度：1兆460億円

平成26年度：1兆841億円

平成27年度：1兆947億円

平成28年度：1兆1,002億円

平成29年度：1兆1,057億円

平成30年度：1兆1,117億円

平成31年度：1兆3,173億円

令和2年度：1兆388億円

（うち、臨時・特別の措置2,541億円）

（参考2：社会資本整備総合交付金交付要綱の主な改正内容（都市局市街地整備課関係事業部分））

【平成26年4月1日一部改正】

- ・ 都市再生整備計画事業の拡充（国策まち交制度の期間延伸）
- ・ 都市再生区画整理事業の拡充（密集市街地関係）

【平成26年8月1日一部改正】

- ・ 都市再生整備計画事業の拡充（都市再構築戦略事業の創設等）
- ・ 都市再生区画整理事業の拡充（交付対象地域の追加等）
- ・ 市街地再開発事業等の拡充（交付対象地域の追加等）

【平成27年2月3日一部改正】

- ・ 市街地再開発事業等の拡充（都市・地域再生緊急促進事業）

【平成27年4月9日一部改正】

- ・都市再生整備計画事業の拡充等
- ・市街地再開発事業等の拡充
- ・津波防災拠点都市整備事業の創設

【平成28年4月1日一部改正】

- ・市街地再開発事業等の拡充（施行区域面積要件の緩和等）
- ・都市再生区画整理事業の拡充（大街区化関係等）

【平成29年4月1日一部改正】

- ・都市再生整備計画事業の拡充（交付対象の追加等）
- ・都市再生区画整理事業の拡充（立体換地制度関係等）
- ・市街地再開発事業等の拡充（交付要件の緩和等）

【平成30年4月1日一部改正】

- ・都市再生整備計画事業の見直し等
（都市再構築戦略事業の交付率・区域要件の見直し等）

【平成30年7月13日一部改正】

- ・都市再生区画整理事業の拡充（空間再編賑わい創出事業）

【平成31年4月1日一部改正】

- ・都市再生整備計画事業の拡充等
（体育施設周辺整備の支援対象化（都市再構築戦略事業）、国策まち交
制度の期間延伸、スマートシティ関連、国費率の変動）
- ・都市再開発支援事業の拡充（保留床面積要件の緩和）

【令和2年4月1日一部改正】

- ・都市再生整備計画事業の見直し等
（都市構造再編集中支援事業の創設等に伴う見直し（都市再構築戦略事業
を廃止等））
- ・都市再生区画整理事業の拡充
（防災上必要な土地の嵩上げ費用を限度額算定に追加）
- ・都市再開発支援事業の拡充
（リノベーション及び空地等の暫定利用を交付対象事業に追加等）

(2) 市街地整備事業関係予算（拡充事項）

①都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）の創設

「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し、国による総合的・集中的な支援を行うため、都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）のうち立地適正化計画に基づく事業を個別支援制度化し、「都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）」を創設する。

都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）の創設

R2年度予算額 700億円（皆増）

○事業主体：市町村、市町村都市再生協議会、民間事業者等※1

※1.民間事業者等に対しては、都市機能誘導区域内の誘導施設整備を支援。

○施行地区：都市機能誘導区域内、居住誘導区域内等

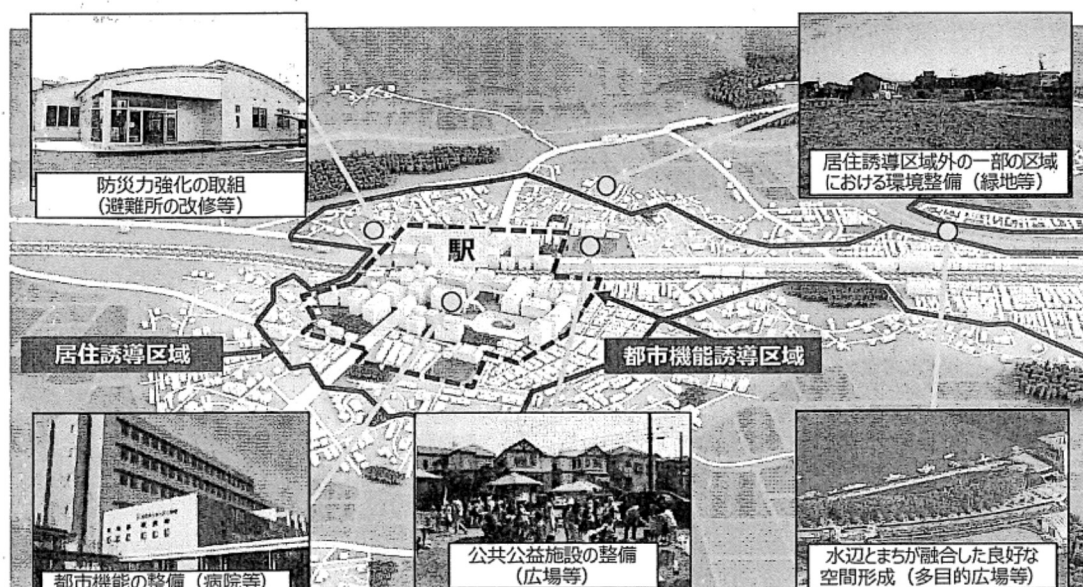
○対象事業：誘導施設※2(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援)、※2.都市機能誘導区域内に限る。
公共公益施設の整備、立地適正化計画に位置付けた防災力強化の取組 等

○補助率：1/2（都市機能誘導区域内）
45%（居住誘導区域等）

ー居住誘導区域から災害レッドゾーンの除外を徹底するため、都市計画運用指針に反しているものは支援対象から除外※3。

ー郊外のにじみ出的な開発の抑止（都市計画法第34条第11号に基づく条例の運用厳格化）のため、不適切な運用を行っているものは支援対象から除外※3。

※3.一定の経過措置期間（2年間）を設定



※都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）については、一定の経過措置期間（5年間）をおいた上で、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表している等持続可能な都市づくりを進めていることを支援対象要件化。

＜その他個別の改正事項＞

（ア）空き地等の発生による外部不経済の防止

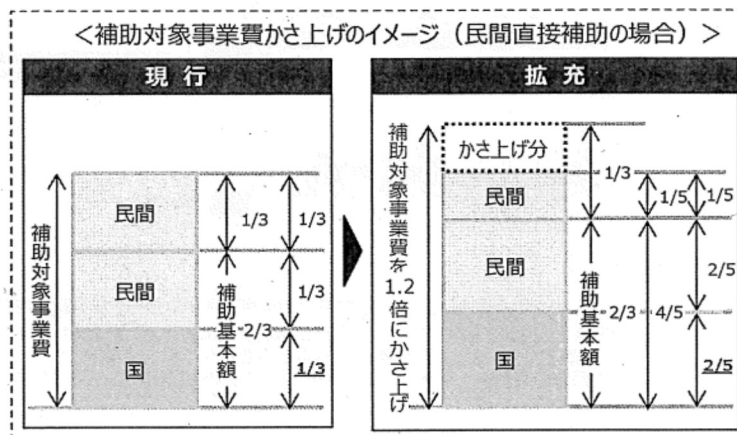
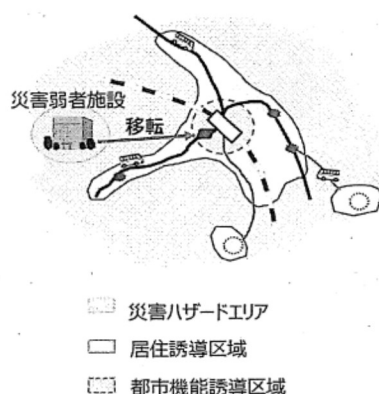
空き地等の発生による外部不経済の防止と戦略的な誘導のため、居住誘導区域外の一部の区域において緑地化等の最低限の整備を支援対象に追加する。

（イ）水辺とまちが融合した良好な空間形成の促進

水辺とまちが融合した良好な空間形成を推進するため、都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する水辺の区域を支援対象に追加する（災害リスク等の観点から居住誘導区域外での整備が不適切な建築物及び災害時に使用する施設等の整備を除く）。

（ウ）災害ハザードエリアから都市機能誘導区域内への移転の促進

防災対策を位置付けた立地適正化計画に基づく、民間による「災害弱者施設（病院、老人デイサービスセンター、乳幼児一時預かり施設等）」の災害ハザードエリアから都市機能誘導区域への移転を促進するため、当該事業の誘導整備にかかる補助対象事業費を1.2倍に嵩上げする。



（エ）中枢中核都市と周辺市町村による広域連携の促進

中枢中核都市の機能強化のため、中枢中核都市が周辺市町村と連携した立地適正化計画を策定した場合、周辺市町村と機能分担して共同で活用・整備する誘導施設を支援対象に追加する。

【誘導施設整備の支援対象】

現行

三大都市圏域の政令市及び特別区を除く市町村及び当該都市の民間事業者等

拡充

周辺市町村と連携した立地適正化計画を策定した中枢中核都市及び当該都市の民間事業者等を追加。



（オ）民間ノウハウを活用した都市機能誘導の促進

官民連携による効果的な誘導施設の整備を推進するため、誘導施設の整備主体が市町村等の場合、施設の計画・設計段階における民間ノウハウの活用等を要件化する。

(2) 市街地整備事業関係予算（拡充事項）

②都市再生区画整理事業の拡充

居住誘導区域内の市街地の防災性向上を図るため、浸水想定区域内で行われる土地区画整理事業について、一定の要件を満たす場合に、土地の嵩上げに要する費用を都市再生区画整理事業の補助限度額への算入を可能とする。

都市再生区画整理事業（予算制度の拡充）



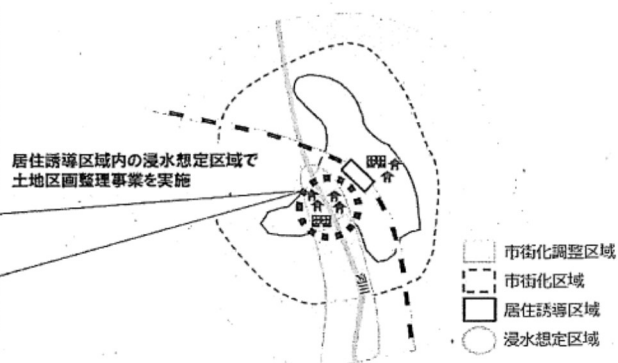
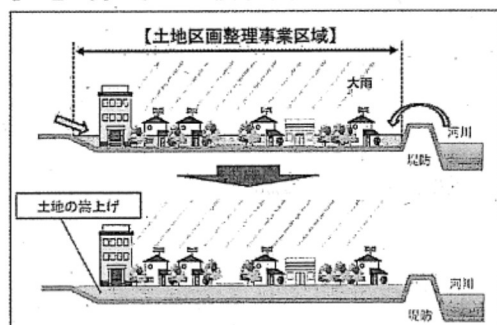
国土交通省

- 令和元年台風第19号等の水災害等の宅地災害等を踏まえ、増大する自然災害リスクに対応するため、立地適正化計画における防災対策の位置付けを推進するとともに、当該防災対策に基づく取組への支援を強化。

■ 拡充内容

- ・ 居住誘導区域内の浸水被害の防止・低減を図るため、立地適正化計画に位置づけた防災対策として実施する土地区画整理事業について、土地の嵩上げ費用を補助限度額の算定項目に算入することが可能。（令和二年度予算より措置）

【土地の嵩上げによる浸水対策のイメージ】



【対象要件】

- ①、②および③を満たす場合について、土地の嵩上げ費用を都市再生区画整理事業の補助限度額に算入
- ①その面積が20ha以上であり、被災が想定される棟数が1,000棟以上の浸水想定区域内で行われる事業
 - ②居住誘導区域内であり、人口密度40人/ha以上の区域内で行われる事業
 - ③立地適正化計画に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行われる事業

(2) 市街地整備事業関係予算（拡充事項）

③スマートシティ関係予算の拡充

スマートシティの分野での実証実験の実施や、公共施設等と情報化基盤施設の一体整備等に対する支援を拡充する。

【拡充】スマートシティモデルプロジェクト

スマートシティの分野で、我が国が世界の先導役となることを目指し、全国の牽引役となる先駆的な取組を行う先行モデルプロジェクトを募集し、スマートシティの取組を支援。

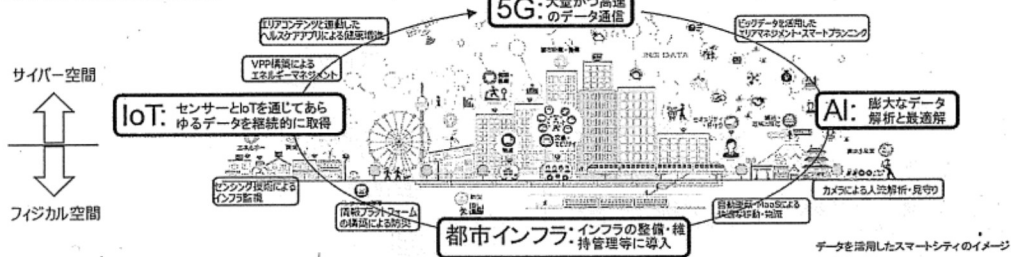
スマートシティモデルプロジェクト

全国の牽引役となる「先行モデルプロジェクト」を対象に、優れたプロジェクトにおける実証実験を支援。

- ※ 先進性、効率性、継続性、汎用性に基づき、有識者委員会の審査を経て選定
- ※ R元年に選定された先行モデルプロジェクトとR2年度に選定する先行モデルプロジェクトの中から、R2年度に実施予定の実証実験に対して支援
- ※ 実証実験への支援は1プロジェクトあたり2,000万円を上限とし、プロジェクト全体において同額以上の負担をコンソーシアムが行うことが必要

○スマートシティの取組

サイバー空間とフィジカル空間を高度に融合した「Society 5.0」の実現に向け、官民関係者の連携のもと、世界の先導役となる取組を展開するとともに、スマートシティをまちづくりの基本コンセプトとして位置付け、AI、IoTなどの新技術やデータの活用と都市インフラを一体として戦略的・集中的に整備します。



公募にあたっての留意点

- ・ 4月頃公募開始、6月頃採択を予定。
- ・ 応募は、民間事業者等及び地方公共団体を構成員に含む協議会（コンソーシアム）等の団体であることを要件とする。
- ・ 応募にあたっては、都市・地域におけるビジョン、具体的な取組方針、持続可能な運営体制、データの利活用方針等を記載した「スマートシティ実行計画」と「R2年度実証実験計画」の両方を提出

【拡充】IoT等のセンシング型スマートシティの実装支援

スマートシティの推進にあたり、IoT等のセンシング技術等の都市インフラへの内装化を推進するため、都市インフラ関係の主要事業において、データの公共的利活用を前提に、公共施設等と情報化基盤施設*の一体的整備等に対する支援を実施。

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

拡充内容等

	対象事業 ^{※1}	対象事業者 ^{※2}	補助率等
都市再生整備計画事業	一体的に行われる情報化基盤施設の整備に対し、引き続き支援を実施	市町村 市町村都市再生協議会	概ね4割
【拡充】 国際競争拠点都市整備事業	道路・鉄道施設等の重要インフラの整備、市街地開発事業 + 一体的に行われる情報化基盤施設の整備を追加	地方公共団体 都市再生機構 法律に基づく協議会	1/3 (市街地再開発事業) 1/2 (市街地再開発事業以外)
【拡充】 都市・地域交通戦略推進事業	都市交通システム整備 (公共交通、交通結節点等) + 一体的に行われる情報化基盤施設整備、自動運転バスの社会実装に向けた社会実験等を追加	地方公共団体 法律に基づく協議会 都市再生機構 都市再生推進法人 等	1/3 (立地適正化計画に位置付けられた事業は1/2)
【拡充】 メガzin支援事業	<支援限度額> 公共施設等の整備費 + 情報化基盤施設の整備費用を追加	民間事業者 (国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に限る)	「公共施設等整備費」または「総事業費の50%」のいずれか少ない額

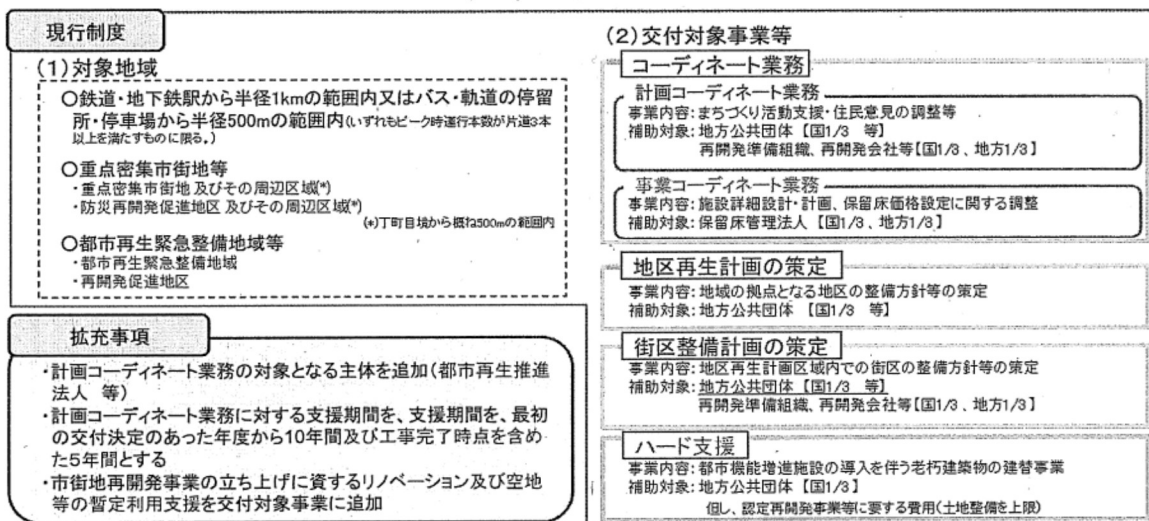
※1 情報化基盤施設を通じて取得される情報を、公共の取組等の用に供することが要件
※2 スマートシティ官民連携プラットフォーム加入者に限る

市街地整備関係

④市街地再開発事業等の拡充

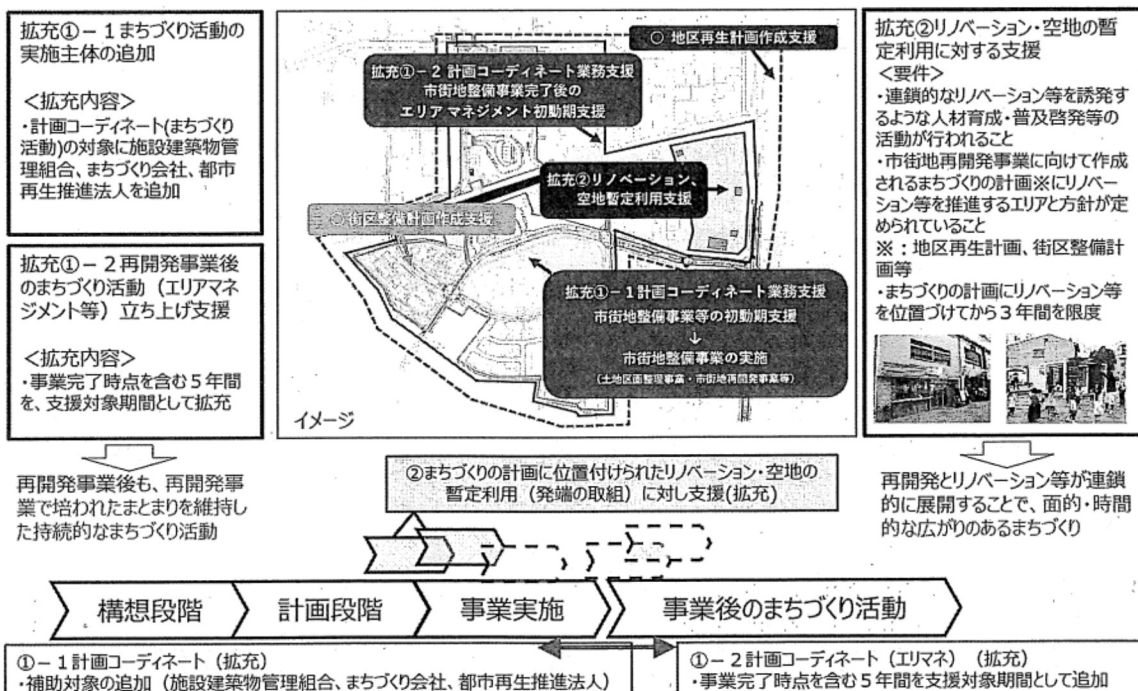
(ア) 都市再開発支援事業の拡充

ストックの更新・修復により、老朽化・陳腐化した市街地の再生を図るため、市街地再開発事業の立ち上げに資する中小ビル等の小規模なリノベーションや空地の暫定利用を交付対象事業に追加するとともに、計画コーディネート業務の拡充により市街地再開発事業後の効果を高めるまちづくり活動の立ち上げを支援。



都市再開発支援事業の拡充 (R2~)

都市再開発支援事業を拡充し、市街地再開発事業につながるリノベーション等の取り組みを支援するとともに、市街地再開発事業後のまちづくり活動の立ち上げを支援する。



(イ) 熊本地震の被災市街地の復興

平成 28 年 4 月に発生した熊本地震により被災した多くのマンションの建替え等による再生は、早急に取り組むべき課題である。

そのため、現行の熊本地震関連に限定した嵩上げ措置適用期限（令和 2 年 3 月 31 日まで）を延長することで、円滑な合意形成・建替えの実施等を支援し、市街地再開発事業による被災マンションの再生促進を図る。

<拡充内容>

【市街地再開発事業、優良建築物等整備事業】

非常災害により建築物が滅失した市町村の区域内で行われる市街地再開発事業及び優良建築物等整備事業の交付率の嵩上げ
(1/3→2/5)の対象となる期限の延長

⇒ (現行)令和2年3月31日までの
交付申請(熊本地震関連に限定)
(改正)令和3年3月31日までの
交付申請(熊本地震関連に限定)

嵩上げ措置のイメージ

【通常】

国 : 1/3*
地方 : 1/3
民間 : 1/3

【適用時】

国 : 2/5*
地方 : 2/5
民間 : 1/5

* 地方公共団体の補助する額の 1/2 以内

(ウ) 防災・省エネまちづくり緊急促進事業の拡充

昨今の災害の激甚化・多頻度化や南海トラフ地震等の大規模災害発生への備えに加え、パリ協定を踏まえた国際的な省エネルギー・環境対策の高まりなど、緊急的な政策課題に対応する先導的な住宅・建築物の整備を促進するため、事業要件の見直しを行った上で、制度を延長（事業の適用期限を令和 7 年 3 月 31 日まで延長）する。

防災・省エネまちづくり緊急促進事業

※下線部はR2予算による改正箇所

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市街地再開発事業等の施行者等に対し、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。

【対象事業】

- ・市街地再開発事業
- ・優良建築物等整備事業
- ・地域優良賃貸住宅整備事業
- ・住宅市街地総合整備事業
- ・防災街区整備事業
- ・都市再生整備計画事業の交付対象事業
- ・地域住宅計画に基づく事業の交付対象事業
- ・認定集約都市開発事業

※その他、住宅部分については地域要件等あり

補助率

3%、5%、7%

国の直接支援

建設工事費
(他の補助事業の対象外)

共同施設整備費

【支援イメージ】

対象事業の
通常交付
国 1/3等
地方 1/3等

土地整備費(除却費、補償費)

調査設計費

【事業概要】

<必須要件>

- ・高齢者等配慮対策(バリアフリー化)
- ・子育て対策(バリアフリー化、防犯性)
- ・防災対策(帰宅困難者支援[都市部]、構造安全性)
- ・省エネルギー対策(省エネルギー誘導基準への適合)
- ・環境対策(リサイクル性への配慮、劣化対策)

<選択要件>

- ・防災対策(帰宅困難者支援[地方部]、延焼遮断、津波に対する構造安全性、雨水対策)
- ・環境対策(ライフサイクルコスト、都市緑化(要件見直し)、木材利用)
- ・子育て対策(遮音性向上、居住環境、共働き世帯支援)
- ・生産性向上(BIMの導入)

【適用期限】

令和7年3月31日
まで(期限を5年間
延長)
(令和9年3月31日
において完了しないもの
にあつては、同日後実
施される事業の部分を
除く。)

【補助金額】

補助対象事業の建設工事費(他の国庫補助に係る補助対象事業費を除く)に対し、要件の充足数に応じて、以下の割合を乗じて得た額の範囲内とする。

必須要件	のみ	・・・	3%	
必須要件	+	選択要件の1項目	・・・	5%
必須要件	+	選択要件の2項目	・・・	7%

・事業の要件（防災・省エネまちづくり緊急促進事業）

項目		要件の内容	現行制度からの変更点
必須要件	防災対策	・住宅性能表示制度における耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級2相当又は、免震装置等を設置した構造であること 〔都市部〕 ・災害時における帰宅困難者等の一時滞在時の用に供する集会所 50 m ² 、防災備蓄倉庫（屋内 5 m ² 以上）を設置等	都市部の地区は、選択要件から必須要件に引き上げ
	省エネ対策	〔住宅部分〕省エネ基準に対して、一次エネルギー消費量基準が 0.9 〔非住宅部分〕省エネ基準に対して、一次エネルギー消費量基準が 0.8 ・住宅性能表示制度における更新対策（住戸専用部）の水準相当 ・3R（リデュース、リユース、リサイクル）等に配慮したものとする ・住宅性能表示制度における劣化対策等級（構造躯体等）の等級3相当	〔住宅〕〔非住宅〕建築物省エネ法に基づく誘導基準に引き上げ
	環境対策	・省エネ誘導基準への適合 ・更新性 ・環境配慮	選択要件から必須要件に引き上げ
	高齢者等配慮対策	・バリアフリー化 ・子育て支援機能の導入 ・安全性 ・防犯性	
	子育て対策	〔住宅部分〕 住宅性能表示制度における高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級3 以上 住宅性能表示制度における高齢者等配慮対策等級（共用部分）の等級4 以上 〔非住宅部分〕 高齢者等配慮対策等級（共用部分）の等級4 相当又はバリアフリー法の 建築物移動等円滑化誘導基準 子育て支援機能（託児スペース、子育てに配慮したトイレ等）を設置 ・階段における子供が使用可能な高さへの手すりの設置、転落防止等 ・防犯優良マンション標準基準の水準に適合	選択要件から必須要件に引き上げ
選択要件	防災対策	〔地方部〕 ①災害時における帰宅困難者等の一時滞在時の用に供する集会所 50 m ² 、防災備蓄倉庫（屋内 5 m ² 以上）を設置等 ②延焼遮断 ③津波に対する構造安全性が確保されること ④雨水貯留浸透施設を設置	新規追加
	環境対策	・コンクリートの水セメント比 45%以下等 ・住宅性能表示制度において、維持管理対策等級（専用配管及び共用配管）がいずれも等級3 相当 ・住宅性能表示制度における更新対策の等級（共用排水管）の等級3 相当	
	都市緑化（①②より選択）	①空地率 20% 以上乗せかつ敷地面積の 5% を緑化 ただし、条例で義務づけられた基準が上回っている場合は適用不可とする。 ②空地率 10% 以上乗せかつ敷地面積の 20% を緑化 ただし、条例で義務づけられた基準が上回っている場合は適用不可とする。	要件の引き上げ
	木材利用	床面積 1 m ² につき 0.01 m ² 以上の木材を使用すること。	新規追加
	子育て対策	遮音性（全ての項目を充足すること） ・住宅性能表示制度における重量床衝撃音対策等級 4 相当、透過損失等級（界壁）4 相当 ・住宅性能表示制度における軽量床衝撃音対策等級 4 以上	
	居住環境	躯体天井高さ 2.650 mm 以上	新規追加
	共働き世帯支援	子育て支援スペース、地域開放型コミュニティスペース、宅配ボックスの設置	新規追加
生産性向上	BIM の導入	設計や施工において BIM を導入すること。また施工後に、BIM で作成された竣工図を事業者引き継ぐこと	新規追加

4. 法令・税制・争訟について

(1) 市街地整備関係法令をめぐる最近の状況について

① 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案について【区画整理】

令和2年2月7日に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案が閣議決定されました。

昨今頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じること等が喫緊の課題となっています。本法案は当該課題等を踏まえ、立地適正化計画において居住誘導区域内で安全確保策を定める「防災指針」を策定できることとする等の措置を行うものです。

土地区画整理事業の関係では、防災指針に居住誘導区域内における洪水災害等の被害を防止・軽減することを目的とする土地区画整理事業に関する事項を記載した場合には、防災住宅建設区を定め、集約換地を行うことが可能となる特例が創設されました。

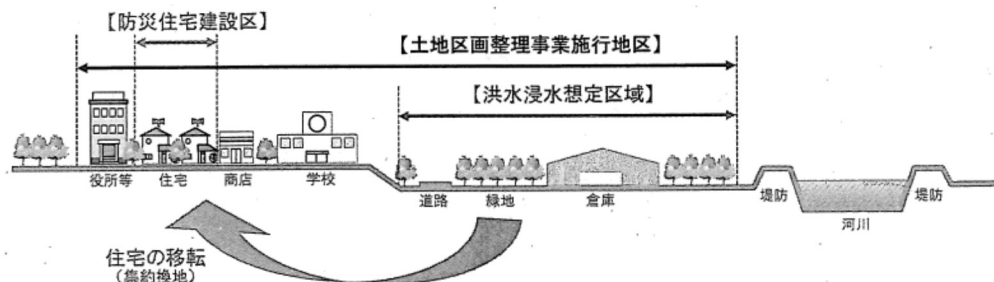
なお法案全体としては、「安全なまちづくり」に関する制度改正のほか、「居心地がよく歩きたくなる」まちなかの創出による「魅力的なまちづくり」に関する制度改正も併せて行われています【参考資料1】。

【都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案 概要】

土地区画整理事業の特例(防災住宅建設区の創設)

必要性	今般、令和元年台風第19号による浸水被害等により多くの人的・住家被害が発生した。浸水災害等による被害軽減のためには、居住誘導区域内の災害ハザードエリア内に存する住宅について、防災措置が講じられた安全な土地への移転を促すことが必要である。
内容	① 立地適正化計画に定められた防災指針には、居住誘導区域内における洪水災害等の被害を防止・軽減することを目的とする土地区画整理事業に関する事項を記載することができることとする。 ② ①の土地区画整理事業においては、浸水災害等の防災措置が講じられた区域において住宅を集約する区域(防災住宅建設区)を定め、宅地所有者が防災住宅建設区への換地を申し出ることができる申出換地の特例を設ける。

【施行地区イメージ図】



●都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

<予算関連法律案>

背景・必要性

- 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題
 - こうした取組に併せて、生産年齢人口の減少、社会経済の多様化に対応するため、まちなかにおいて多様な人々が集い、交流することのできる空間を形成し、都市の魅力向上をさせることが必要
- ⇒ **安全で魅力的なまちづくりの推進が必要**

「国土強靱化基本計画」、「経済財政運営と改革の基本方針2019」、「成長戦略実行計画・成長戦略フォローアップ・令和元年度革新的事業活動に関する実行計画」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2019」（閣議決定）において、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりの推進、災害リスクの高いエリアの立地規制やエリア外への移転促進、スマートシティの推進、コンパクト・プラス・ネットワーク等を位置づけ

法案の概要

安全なまちづくり

（都市計画法、都市再生特別措置法）

災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制

○開発許可制度の見直し

- 災害レッドゾーンでの開発について、自己業務用施設も原則禁止
- 市街化調整区域の浸水ハザードエリアにおける住宅等の開発を抑制

○住宅等の開発に対する勧告・公表

- 立地適正化計画の居住誘導区域外における災害レッドゾーン内での住宅等の開発について勧告を行い、これに従わない場合は公表できることとする

災害ハザードエリアからの移転の促進

○市町村による移転計画制度の創設

- 災害ハザードエリアからの円滑な移転を支援するための計画を作成
- 〔（予算）防災集団移転の戸数要件の緩和（10戸→5戸）など住宅、病院等の移転に対する支援〕

災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくり

- 立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外
 - 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成
- ⇒ 避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備や警戒避難体制の確保等

<災害レッドゾーン>

- ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域

<災害イエローゾーン>

災害レッドゾーン以外の災害ハザードエリア（浸水ハザードエリア等）

魅力的なまちづくり

（都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法）

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出

- 都市再生整備計画に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定し、以下の取組を推進
- *都市再生整備計画：市町村が作成するまちづくりのための計画



○「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出

- 官民一体で取り組むにぎわい空間の創出
- 例）公共による街路の広場化と民間によるオープンスペース提供
- 〔（予算）公共空間リノベーションへの交付金等による支援
（税制）公共空間を提供した民間事業者への固定資産税の軽減〕
- まちなかエリアにおける駐車場出入口規制等の導入
- まちなかを盛り上げるエリアマネジメントの推進
- 都市再生推進法人のコーディネートによる道路・公園の占用手続の円滑化
- *都市再生推進法人：NPO、まちづくり会社等の地域におけるまちづくり活動を行う法人（市町村が指定）
- 〔（予算）官民連携によるまちづくり計画の策定等を支援
（予算）都市再生推進法人への低利貸付による支援〕

居住エリアの環境向上

○日常生活の利便性向上

- 立地適正化計画の居住誘導区域内において、住宅地で病院・店舗など日常生活に必要な施設の立地を促進する制度の創設

○都市インフラの老朽化対策

- 都市計画施設の改修について、立地適正化計画の記載事項として位置づけ
- ⇒ 改修に要する費用について都市計画税の充当等

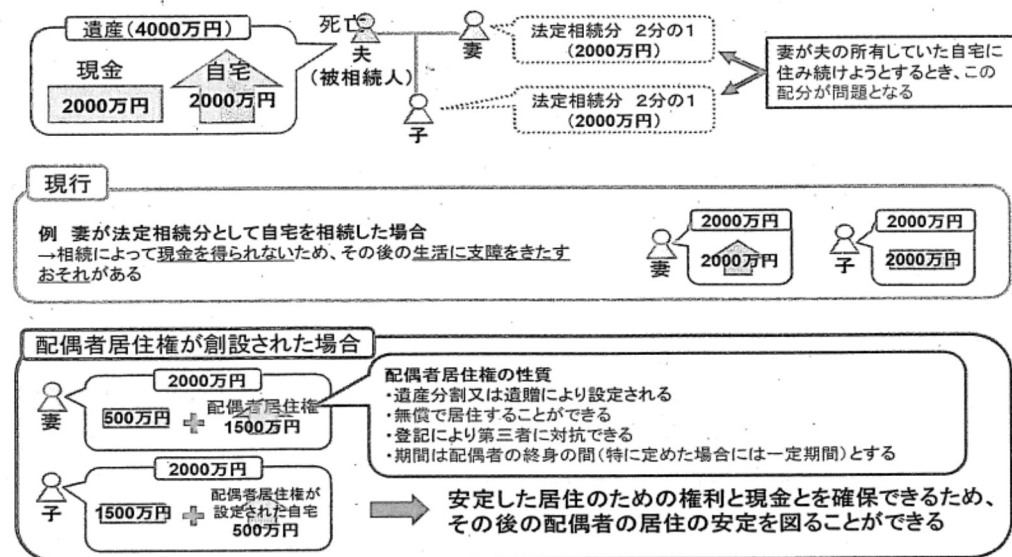
【目標・効果】

- 「防災指針」に基づく対策を強化し、安全なまちづくりを実現
- （KPI）防災指針の作成：約600件（全ての立地適正化計画作成自治体）
（2021年～2025年〔2021年：100件 / 2025年：600件〕）
- 多様な人々が集い、交流することのできる「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出し、魅力的なまちづくりを実現
- （KPI）「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定した市町村数：2025年度までに100市町村以上

② 配偶者居住権創設に伴う法令改正等について【区画整理・再開発】

平成30年7月13日に民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成30年法律第72号）が公布され、配偶者居住権及び配偶者短期居住権の新設等に係る部分については令和2年4月1日に施行されました。

配偶者居住権の概要



配偶者居住権新設に伴い、各法においても以下のとおり改正等が行われております。

○ 都市再開発法関係

配偶者居住権も権利変換の対象となったことを踏まえ、都市再開発法施行令及び都市再開発法施行規則がそれぞれ改正されました。都市再開発法施行令においては、認可・縦覧手続き等を要さない権利変換計画の軽微な変更として、配偶者居住権者の氏名及び住所の変更が追加されました。都市再開発法施行規則においては、権利変換計画の様式等が改正され、配偶者居住権者に関する記載欄が追加されました【参考資料2】。

なお、様式改正に伴う認可手続等の取扱いについては令和2年2月20日付け事務連絡にてお知らせしておりますので、併せてご確認ください【参考資料3】。

また、市街地再開発事業における配偶者居住権の取扱いの詳細については参考資料をご確認ください【参考資料4】。

○ 土地区画整理法関係

法令改正はありませんが、建築物等の移転・除却に伴う損失補償を定めた法第78条第1項の対象に配偶者居住権者が含まれることとなりますのでご注意ください【参考資料5】。

③ 債権法改正に伴う法定利率の改定について【区画整理】

法定利率の改定等を定めた民法の一部を改正する法律(平成29年法律第44号)が令和2年4月1日より施行されました。本法において、契約の当事者間に利率や遅延損害金の合意がない場合等に適用される「法定利率」を商事・民事ともに一律3%に引き下げる(従来は商事6%、民事5%)とともに、3年間の変動制とする等の措置が行われました。

土地区画整理法第110条第2項及び土地区画整理法施行令第61条第1項の規定により、土地区画整理事業の清算金は利子を付して分割徴収又は分割交付することができ、当該清算金に付すべき利子の利率は年6パーセント(分割徴収する場合にあっては年6パーセント以内で定款等で定める率)とされていました。この「年6パーセント」の定めは、商事法定利率に倣ったものであったと考えられるため、土地区画整理法施行令においても、今般の法定利率の見直

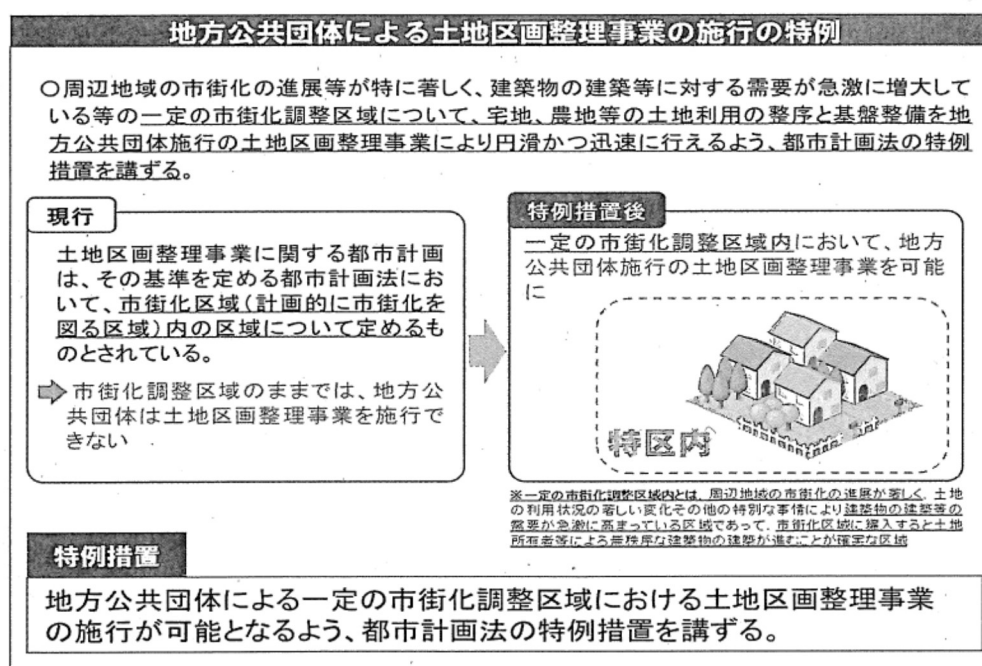
しに併せて、従来「年6パーセント（分割徴収する場合にあつては、年6パーセント以内で規準、規約、定款又は施行規程で定める率）」としていたものを「法第103条第4項の規定による公告（換地処分の公告）があつた日の翌日における法定利率（分割徴収する場合にあつては、当該法定利率以内で規準、規約、定款又は施行規程で定める率）」とする改正が行われました。この改正は民法等の一部を改正する法律と同様に令和2年4月1日から施行されました。

これにより令和2年4月1日からの3年間は清算金に付すべき利子の利率は年3パーセントとなります。また、3年を過ぎると、法定利率が変動する可能性がありますので、実際に事業を行う際には注意が必要です。

④ 構造改革特別区域法の一部を改正する法律について【区画整理】

令和元年12月6日に構造改革特別区域法の一部を改正する法律（令和元年法律第65号）が公布され、土地区画整理事業に係る特例部分については同日に施行されました。

本法により、周辺地域の市街化の進展が特に著しく、建築物の建築等に対する需要が急激に増大しており、市街化区域に編入すると土地所有者等による無秩序な建築物の建築が進むことが確実である等の一定の条件を満たす市街化調整区域について、市街化調整区域のまま地方公共団体施行の土地区画整理事業の施行ができるよう、構造改革特別区域法に都市計画法の特例が設けられました。



⑤ その他

法律及び政令の改正にあたっては、改正の可否について内閣法制局等との調整が必要となるため、一定の検討期間が必要となります。制度改正についての要望等がある場合、早めに市街地整備課市街地整備制度調整室まで相談いただくよう、お願いいたします。

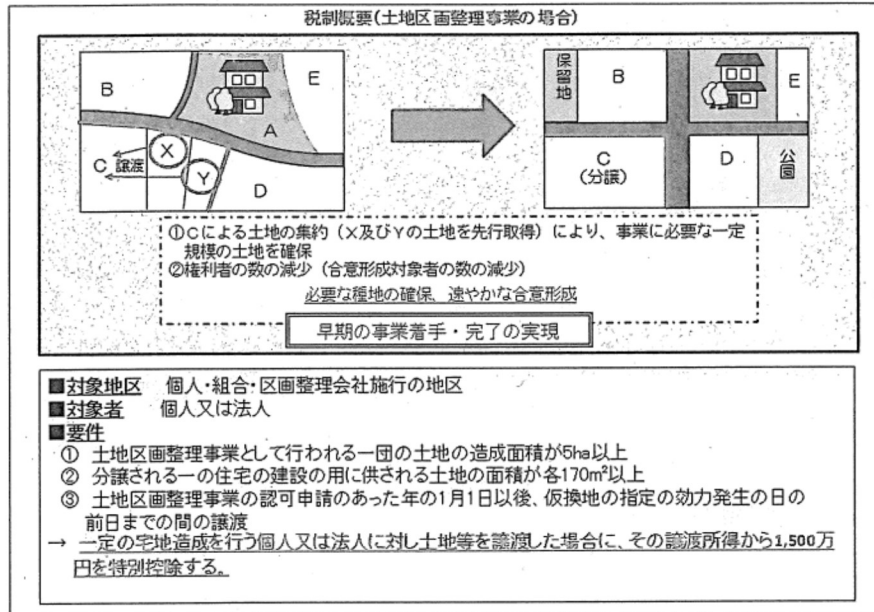
(2) 令和3年度税制改正要望等について

① 令和3年度税制改正要望の検討が必要な項目（2項目）

○特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円の特別控除の延長（所得税・法人税等）

特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円の特別控除

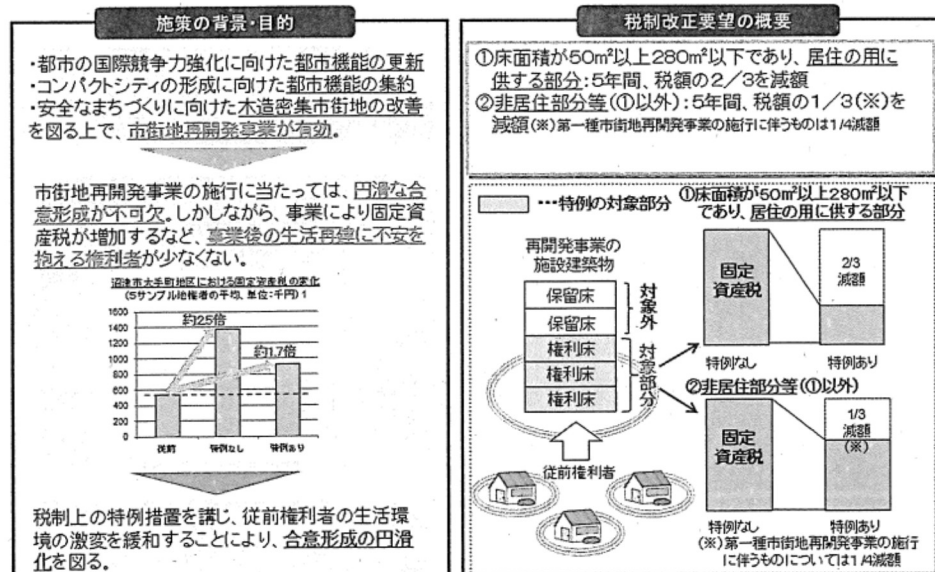
事業の促進及び円滑な遂行のため、土地区画整理事業における民間（個人・法人）による先行買収を対象とした特別控除措置としては唯一の措置（租税特別措置法第34条の2第2項第3号ロ）



○市街地再開発事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置の延長（固定資産税）（所得税・法人税等）

市街地再開発事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置（固定資産税）

市街地再開発事業の円滑な推進を図るため、従前権利者が取得した施設建築物に係る税額の減額措置（5年間減額）を延長する。



② 税制改正スケジュール（予定）

- 4月～7月 省内ヒアリング
- 8月上旬 各府省庁税制担当課長会議（財務省・総務省）
- 8月末 財務省・総務省に税制改正要望調書の提出
- 9月～11月 財務省・総務省ヒアリング
- 11月中旬 国土交通部会重点要望とりまとめ
- 12月上旬 与党税制調査会における審議
- 12月中旬 与党税制改正大綱の決定
- 12月下旬 政府税制改正大綱の決定
- 1月～3月 税法等の協議

③ 各種の調査依頼（予定）

時期	調査事項	内容	回答期限
4月	・土地区画整理事業関係の税制特例の利用状況について（照会） ・市街地再開発事業関係の税制特例の利用状況について（照会）	土地区画整理事業及び市街地再開発事業関係の税制特例についての利用実績及び利用見込等を調査	5月上旬
5月以降	追加調査等		

④ 令和2年度税制改正において創設・延長した項目（4項目）

○配偶者居住権の創設に伴い、配偶者居住権者に対しても土地区画整理事業及び市街地再開発事業に係る以下の課税の特例措置を適用（恒久措置）

- ・市街地再開発事業における権利変換について、従前権利の譲渡がなかったものとみなす特例（所得税・住民税）
- ・補償金について、5,000万円特別控除または代替資産の特例（所得税・住民税）
- ・事業の施行に必要な土地等の登記の課税特例（登録免許税）

○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（所得税・法人税等）を3年間延長

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)

市街地再開発事業の円滑な推進を図るため、事業用資産を市街地再開発事業による保留床に買換えた場合の特例措置(課税繰延べ)の適用期限を3年間延長する。

施策の背景

- ・安全なまちづくりに向けた木造密集市街地の改善
- ・コンパクトシティの形成に向けた都市機能の集約
- ・都市の国際競争力強化に向けた都市機能の更新を図る上で、市街地再開発事業が有効。

市街地再開発事業が成立するためには、保留床の処分による事業費の回収が不可欠。

税制上の特例措置を講じ、保留床取得者に対してインセンティブを与えることにより、保留床処分の円滑化を図る。

再開発事業における平均的な収入の内訳

収入の項目	割合
売却金	22%
保留床処分金	62%
その他	16%

要望の概要

特例措置の内容

個人又は法人が、所有する事業用資産を譲渡し、市街地再開発事業の保留床を取得し事業の用に供した場合、譲渡価額のうち、譲渡益の80%について課税を繰り延べ(損金算入)することができることとする。

要望

現行の措置を3年間(所得税:令和5年12月31日まで、法人税:令和5年3月31日まで)延長する。

【「買換資産」の要件】

- ①地上階数四以上の中高層耐火建築物である施設建築物
- ②事業区域面積が5,000㎡以上
- ③住宅の用に供する部分を除外

○優良住宅地等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の課税の特例措置（所得税・法人税）を3年間延長

- ・独立行政法人都市再生機構が施行する被災市街地復興土地区画整理事業及び第二種市街地再開発事業の用に供するために土地開発公社に土地等を譲渡した場合（第2号の2）
- ・第一種市街地再開発事業の用に供するために施行者に土地等を譲渡した場合（第4号）
- ・特定の民間再開発事業のために土地等を譲渡した場合（第12号）
- ・土地区画整理事業の施行地区内の土地等を、仮換地指定後3年以内に一定の優良な住宅建設の用に供するために譲渡した場合（第16号）

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の課税の特例の延長 (所得税・法人税・個人住民税・法人住民税)

良好な環境を備えた住宅・宅地開発等の事業を促進するため、当該事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置(軽減税率)を3年間延長する。

施策の背景

一般的に良好な環境を備えた住宅・宅地開発は事業期間が長く、規模も大きいため、事業のコスト・リスク等が高くなっており、市場原理に任せただけでは十分に供給が進まない

↓

税制上の特例措置を講じ、一定の優良な事業(※)を行う民間事業者等の用地取得を円滑化することにより、事業に要する期間の短期化、事業のコストやリスクの軽減を図る

(※)
都市再開発法による第一種市街地再開発事業・密売市街地整備法による防災街区整備事業・都市計画法の開発許可を受けて行う1,000㎡以上の住宅地造成事業・都市計画区域内における25戸以上の住宅又は5戸以上若しくは戸数種が1,000㎡以上の中高層の耐火共同住宅の建設等

地権者

土地の譲渡益課税の軽減

事業用地

用地取得の円滑化

事業者

事業に係るコスト・リスクの軽減

暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成の促進・都市の安全性向上等

要望の概要

特例措置の内容

【所得税・個人住民税等】一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減

要望

現行の措置を3年間(令和2年1月1日～令和4年12月31日)延長する。

	所得税	個人住民税	合計
本則	15%	5%	20%
特例	10%	4%	14%
軽減部分	5%	1%	6%

※法人は、重課制度(長期5%)が適用除外。
(重課制度は令和元年度末まで課税停止。)

○認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例措置(低炭素建築物とみなされる認定集約都市開発事業により整備される住宅である特定建築物に係る登録免許税の特例措置)を2年間延長

認定低炭素住宅に係る特例措置の延長(登録免許税)

高い省エネ性能を有する住宅の普及を促進し、パリ協定を踏まえた地球温暖化対策計画に掲げられた目標を着実に達成するため、認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例措置の適用期限を2年延長する。

施策の背景

○パリ協定を踏まえ、家庭部門(住宅分野)のCO2排出量を2013年度比約40%削減する目標(2030年度)を掲げている(我が国全体では26%削減)。

○一方、2017年度の家庭部門のCO2排出量は2013年度比10.7%の減少にとどまる。

➡ 目標の達成には、新築住宅における省エネ基準適合の推進に加え、より高度な省エネ性能を有する低炭素住宅の普及促進が不可欠

地球温暖化対策計画(平成28年5月閣議決定)

低炭素認定住宅等を、新築又は取得した場合の税制優遇措置や、中小工務店に対する技術支援等を行い、他の住宅への波及効果による既存住宅も含めた低炭素認定住宅等の普及を促進する。

※平成30年度の認定戸数は5,828戸

【パリ協定を踏まえたエネルギー削減量の目標】

	CO2排出量(百万t-CO2)		
	2013年度実績	2030年度の目標	(削減率)
2013年度-2030年度	1,225	527	△57%
産業部門	429	401	△7%
業務その他の部門	279	168	△40%
家庭部門(住宅分野)	201	122	△39%
運輸部門	225	152	△33%
2013年度-2030年度	101	23	△77%
その他の削減効果(ガス等)	173	115	△34%
合計	1,498	1,042	△30%

要望の概要

特例措置の内容

登録免許税

税率を一般住宅特例より引き下げ

- 所有権保存登記: 0.1%
(本則0.4%、一般住宅特例0.15%)
- 所有権移転登記: 0.1%
(本則2%、一般住宅特例0.3%)

要望

現行の措置を2年間(令和2年4月1日～令和4年3月31日)延長する。

都市の低炭素化の促進に関する法律(低炭素住宅の認定部分)

《認定低炭素住宅のイメージ(戸建て)》

住宅の省エネ化等を促進するための措置として、所管行政庁による省エネ性能等の認定制度を推進

必須項目

建築物省エネ法の省エネルギー基準に比べ、一次エネルギー消費量(家電等のエネルギー消費量を除く)が△10%以上となること(※)

選択的項目

省エネルギー性に関する基準では考慮されない、低炭素化に資する措置等のうち、一定以上を講じていること(HEMSの設置、壁面緑化など)

※建築物省エネ法に基づく省エネルギー基準と同等以上の断熱性能を確保することを要件とする。

(3) 行政不服審査について

① 情報提供について

国土交通大臣に提起されている審査請求又は再審査請求について、以下に記載する場合等には、対象処分は「既に効力を失っている」として、内容の審査を行うことなく当該（再）審査請求を却下する裁決を行わなければならない、その後の争訟に発展してしまう状況が考えられます。

ア 土地区画整理事業の仮換地指定処分について、裁決前に換地処分の公告が行われた場合

イ 土地区画整理事業の仮換地指定処分について、裁決前に当該処分の変更又は撤回が行われた場合

ウ 土地区画整理事業の建築物等の移転・除却通知処分について、裁決前に直接施行が行われた場合

等々

つきましては、国土交通大臣に（再）審査請求が提起されている案件に係る事業の進捗状況、対象処分の変更又は撤回の有無や後続処分の時期等の情報把握に努めていただくとともに、そのような情報を把握した場合には、その都度、訟務係へご報告いただくようお願いいたします。

報告に当たっての連絡手段は問いません。また、正確な年月日が確定していなくても、「〇年〇月頃」という程度でも構いませんので、判明次第、なるべく早い時期にご連絡いただくようお願いいたします。

② 紛争予防のための留意事項

国土交通大臣に提起された審査請求又は再審査請求について、以下のような点が争点となった事案がありましたので、事業の施行又は監督等を行う際の留意事項としてお知らせします。

(1) 申出換地に伴う権利者の意思確認について

土地区画整理法第89条第1項の規定によることなく、権利者の合意により換地を定める申出換地の実施にあたっては、関係する権利者の合意が必要になります。関係権利者の合意については、自署、押印のある文書により意思の確認を行う等、明確にしておくことが望まれます。

【参考：土地区画整理事業運用指針V-2 1＜運用上の留意事項＞】

(6) 申出換地等に伴う留意事項

② 権利者の意思確認

申出換地の実施にあたっては、関係する権利者の合意が必要であり、権利者の意思の確認を文書により行う等、十分に権利者の意思を確認した上で行うことが望ましい。

(2) 徴収清算金の事前説明について

清算金は、換地計画で定められ、換地処分公告があった日の翌日において確定するとされています。清算金の徴収にあたっては、地権者は事業制度を知らないという前提に立って、清算金の趣旨及び算定方法を事前に説明することが望ましく、土地の減歩が行われている場合でも徴収清算金が発生する場合があることやその概算額等をあらかじめ説明する等、地権者の理解を得られるように丁寧な対応を行うことが望まれます。

(3) 権利関係の確認について

事業を施行するにあたり、親子や同居家族ならば利害は一致すると考え、これらを同一視して話し合いを進める場合が見受けられますが、実際には、その利害は一致しない場合があります。

例：所有する宅地の近くに都市計画道路が新設される予定があり、権利者である父は都市計画道路に接しない位置に換地を要望していたところ、その子や孫達は、父の死亡後に店舗に賃貸して、そのテナント料を見込みたいため、都市計画道路に接するよう換地を要望する等。

また、土地区画整理事業は、長期間に及ぶ事業であることから、事業の施行中に権利者の死亡や売買等による権利者の変動が生じる場合があります。例えば、死亡した権利者の所有権登記が放置されたまま、多数の相続人が権利者となった場合、従前地に住み続ける相続人を実質的所有者として、この者が事業に了解していることを理由に事業を進める場合が見受けられますが、その他の相続人が法定相続分を根拠に紛争を引き起こす場合があります。

このように、権利関係を把握しないまま事業を進めると、権利者からの紛争を招く可能性があるため、施行者は権利関係の変動事実の確認に努めるとともに、地権者に対しても、権利変動の際には確実に申し出てもらえるよう十分に周知することが望まれます。