

最近の再開発事業の動向について

令和6年3月

国土交通省 都市局 市街地整備課

1. 再開発事業を取り巻く環境

市街地再開発事業の実績

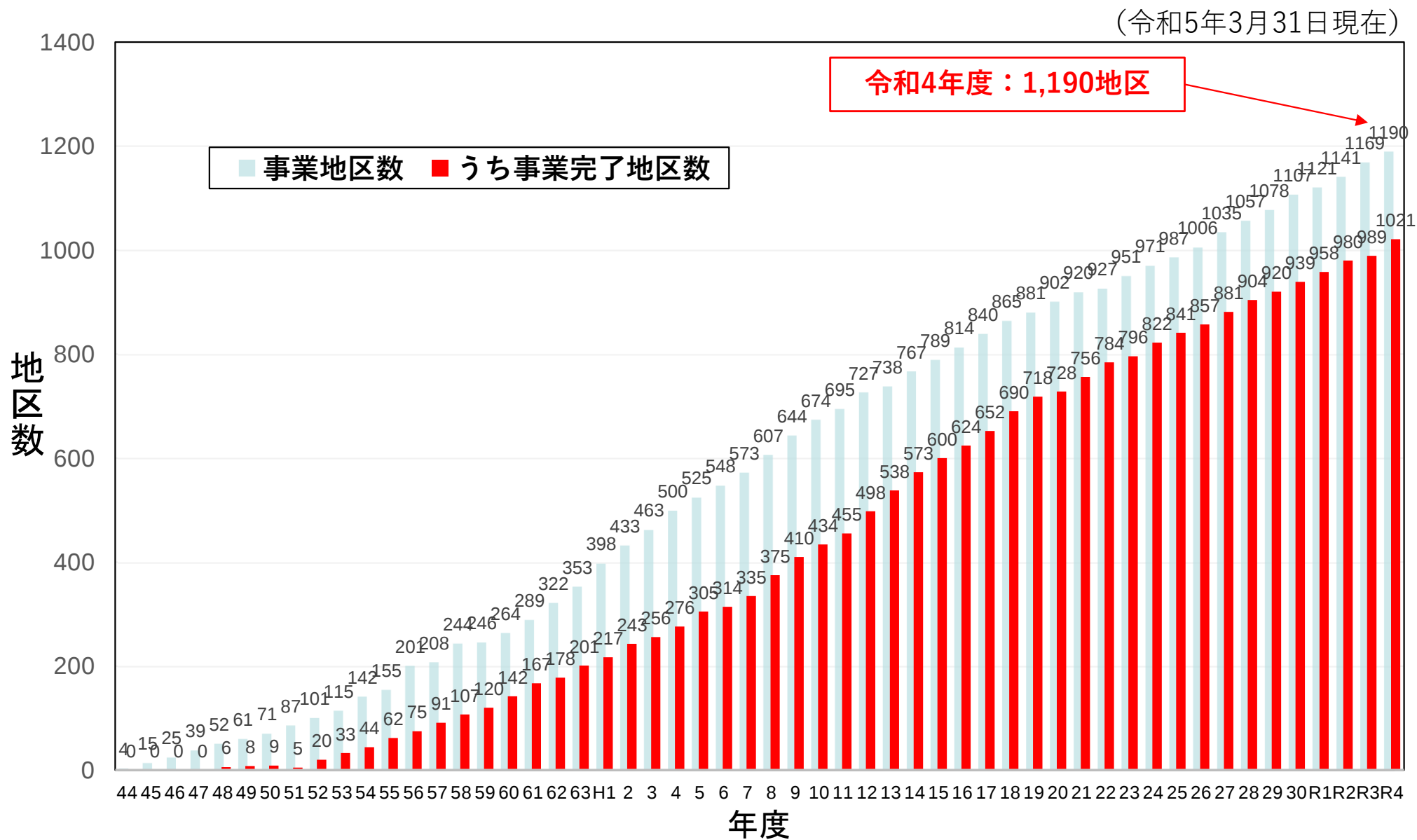
(令和5年3月31日現在)

施 行 者	所管	進 捗 段 階								合 計	
		事業完了		権利変換計画決定		事業計画決定		都市計画決定			
		地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)
地方公共団体	都市局	146	498.65	3	4.11	3	3.99	1	1.28	153	508.03
組 合	都市局	171	255.47	20	41.41	12	21.71	15	24.97	218	343.56
	住宅局	461	438.98	46	55.08	22	20.65	23	21.53	552	536.24
	小計	632	694.45	66	96.49	34	42.36	38	46.50	770	879.80
再開発会社	都市局	2	3.78	0	0.00	1	1.30	0	0.00	3	5.08
	住宅局	13	19.07	1	0.30	0	0.00	1	1.59	15	20.96
	小計	15	22.85	1	0.30	1	1.30	1	1.59	18	26.04
都市再生機構	都市局	26	66.95	0	0.00	1	0.60	0	0.00	27	67.55
	住宅局	25	35.77	1	1.73	0	0.00	1	2.90	27	40.40
	小計	51	102.72	1	1.73	1	0.60	1	2.90	54	107.95
住宅供給公社	都市局	4	4.52	0	0.00	0	0.00	0	0.00	4	4.52
	住宅局	7	9.35	0	0.00	0	0.00	0	0.00	7	9.35
	小計	11	13.87	0	0.00	0	0.00	0	0.00	11	13.87
個 人	都市局	2	3.16	1	18.00	1	0.38	1	0.60	5	22.14
	住宅局	164	110.40	9	13.08	4	19.90	2	0.60	179	143.98
	小計	166	113.56	10	31.08	5	20.28	3	1.20	184	166.12
計	都市局	351	832.53	24	63.52	18	27.98	17	26.85	410	950.88
	住宅局	670	613.57	57	70.19	26	40.55	27	26.62	780	750.93
	総計	1,021	1446.10	81	133.71	44	68.53	44	53.47	1,190	1,701.81

注) ・都市局所管事業については、補助事業として採択された地区を対象としており、1の採択地区で2の施行者若しくは種別のある場合については、2地区としている。また、工区等ごとに進捗段階が分かれる地区については、それぞれの段階ごとに面積を計上し、全ての工区・街区等に共通した進捗段階において地区数を計上している。

市街地再開発事業の実績

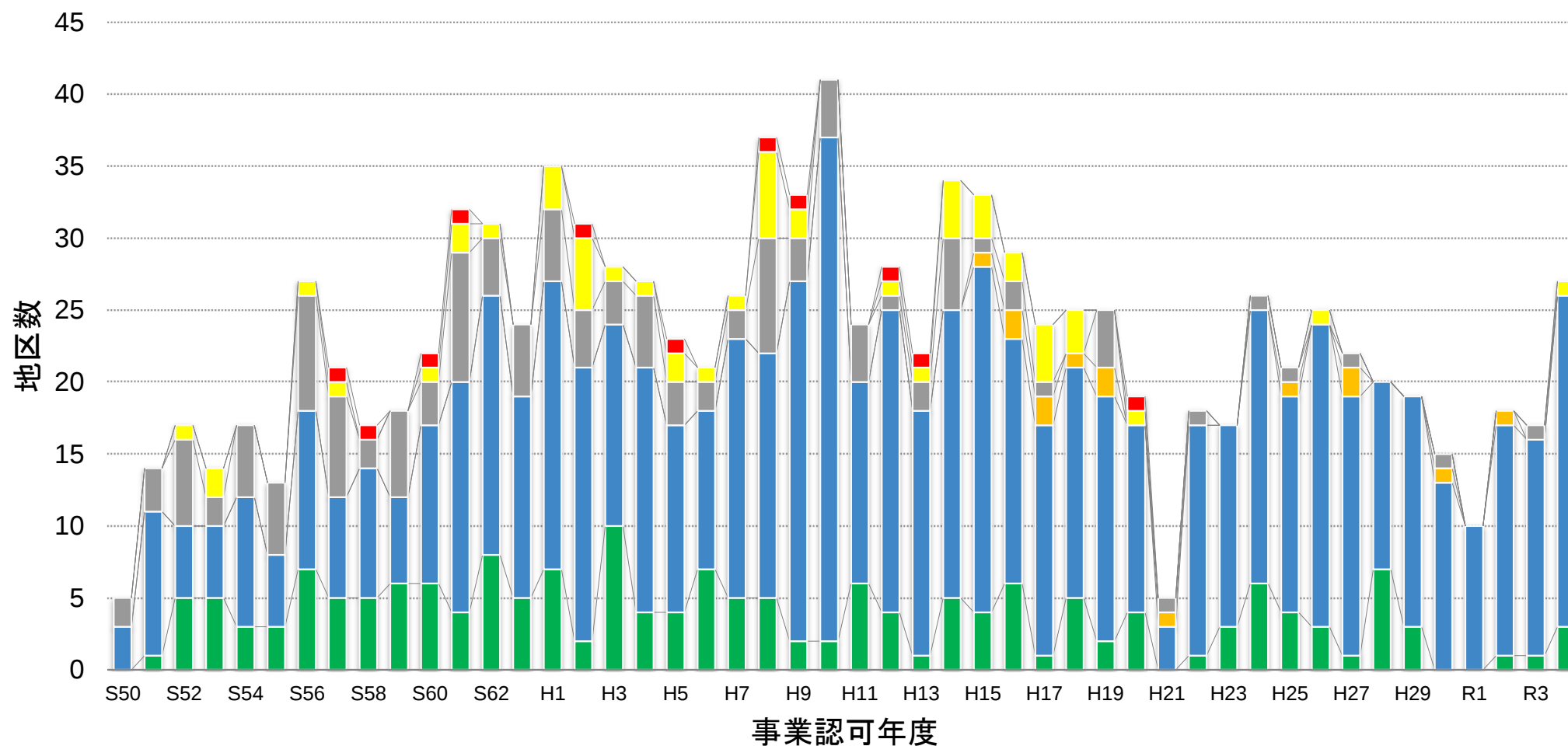
○ 市街地再開発事業の事業地区数は、令和4年度までに累計で1,190地区実施しており、そのうち、事業完了している地区数は1021地区である。



市街地再開発事業の現状(認可地区数推移)

○ 市街地再開発事業の認可地区数は、平成10年頃をピークに減少傾向であるが、平成21年度の5地区以降、近年は20地区前後が認可されている。令和4年度においては、27地区で事業が認可されている。

市街地再開発事業施行者別認可地区数推移

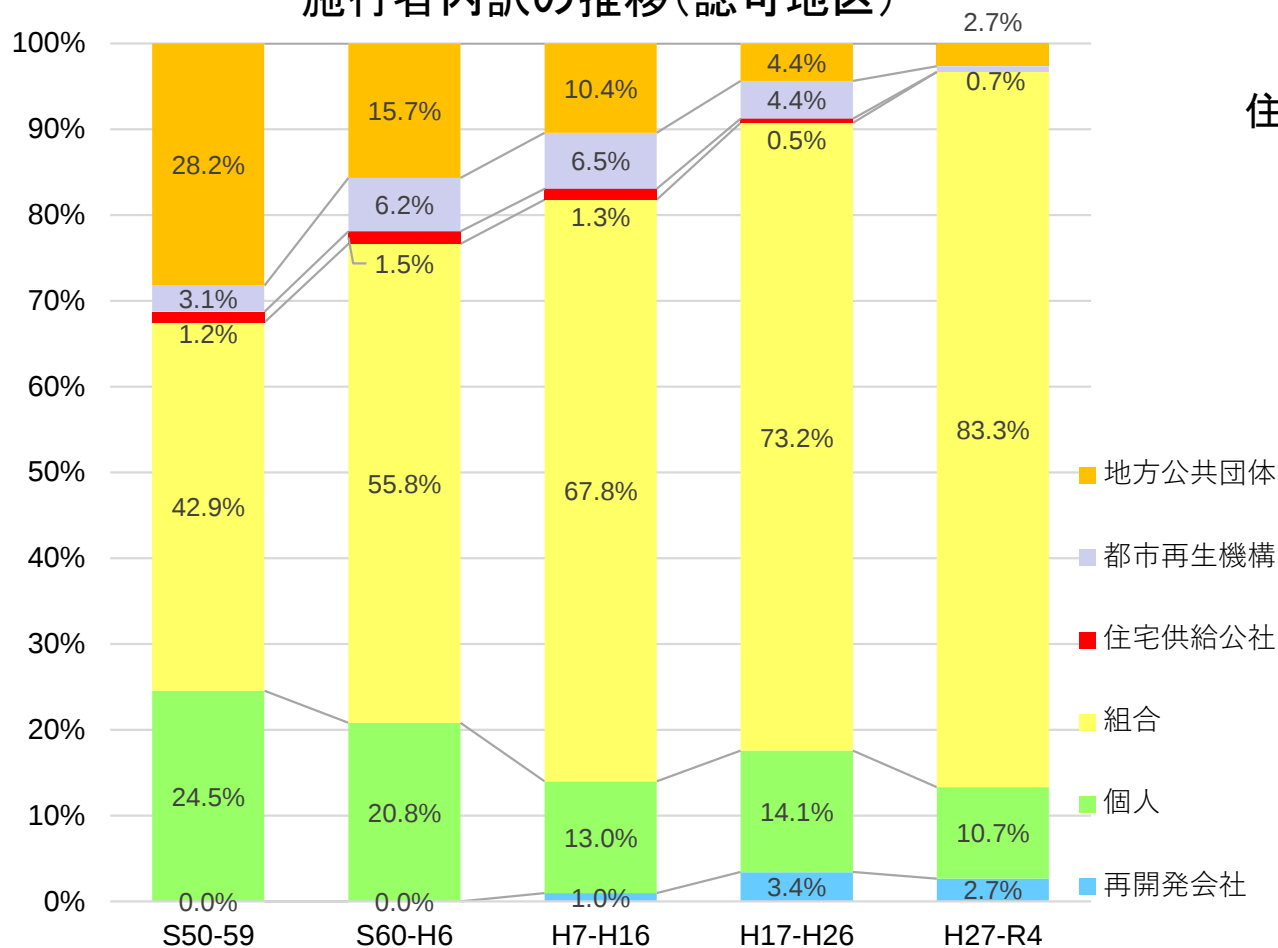


■ 個人
 ■ 組合
 ■ 再開発会社
 ■ 地方公共団体
 ■ 都市再生機構
 ■ 住宅供給公社

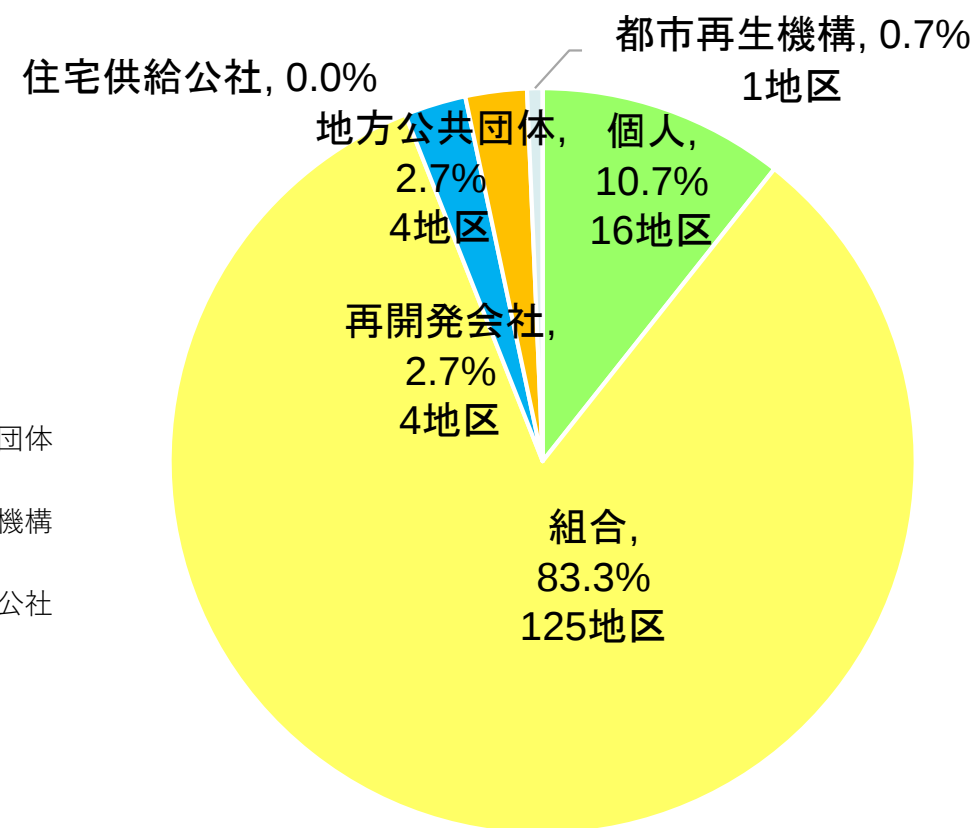
市街地再開発事業の現状(施行者内訳推移)

- 施行者のうち、地方公共団体が占める割合は減少傾向にある。
- 平成27年度～令和4年度に事業計画認可を受けた150地区のうち、組合施行が125地区(83.3%)と最も多く、組合を含めた民間主体による地区が全体の98%を占める。

施行者内訳の推移(認可地区)

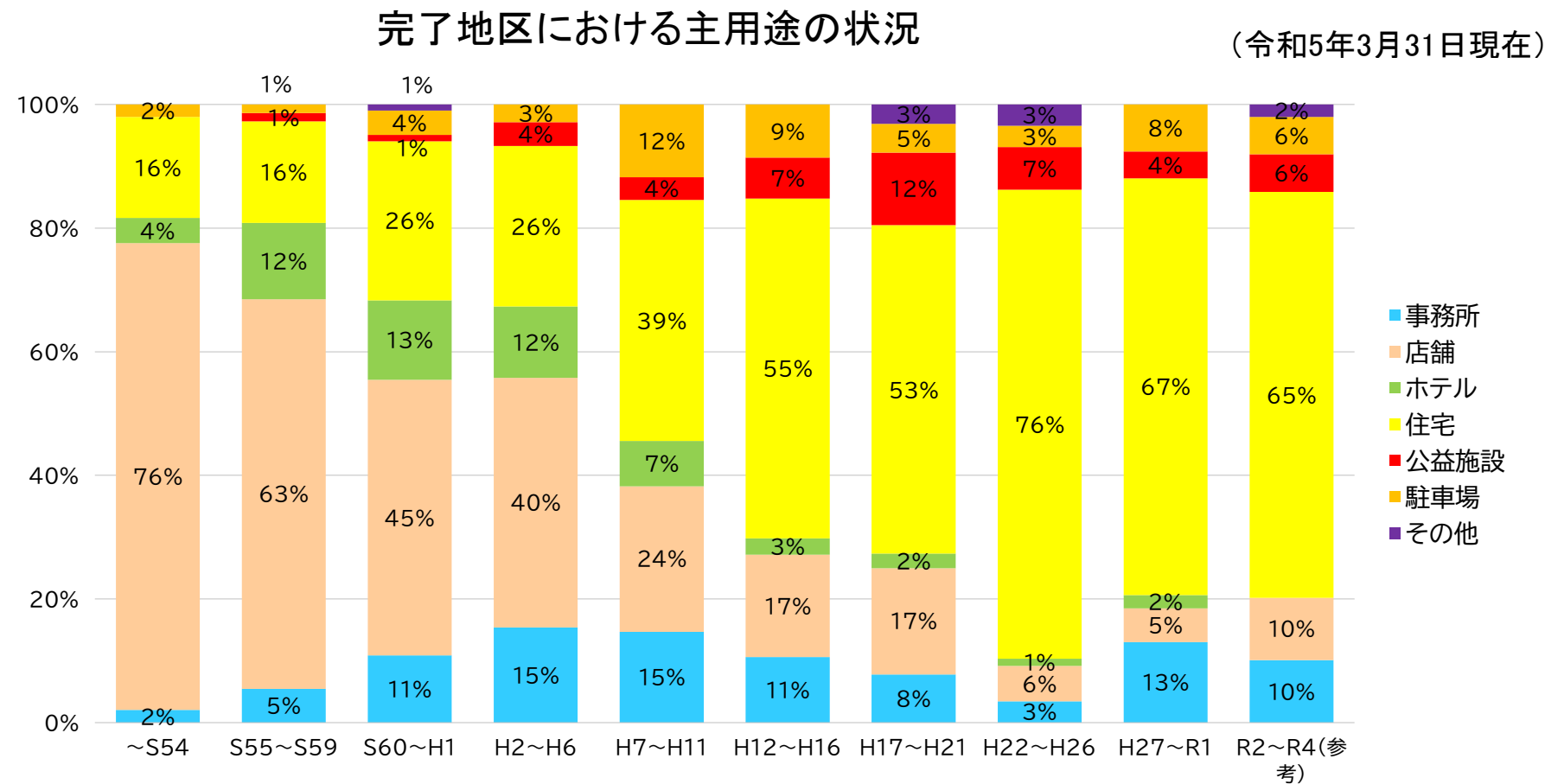


施行者内訳の推移(認可地区)



(令和5年3月31日現在)

○ 平成2年前後までは店舗・事務所・ホテルを主用途とする再開発が大半であったが、平成7年以降から住宅・公益施設を主用途とする地区が増加。近年では住宅が6～7割を占める。

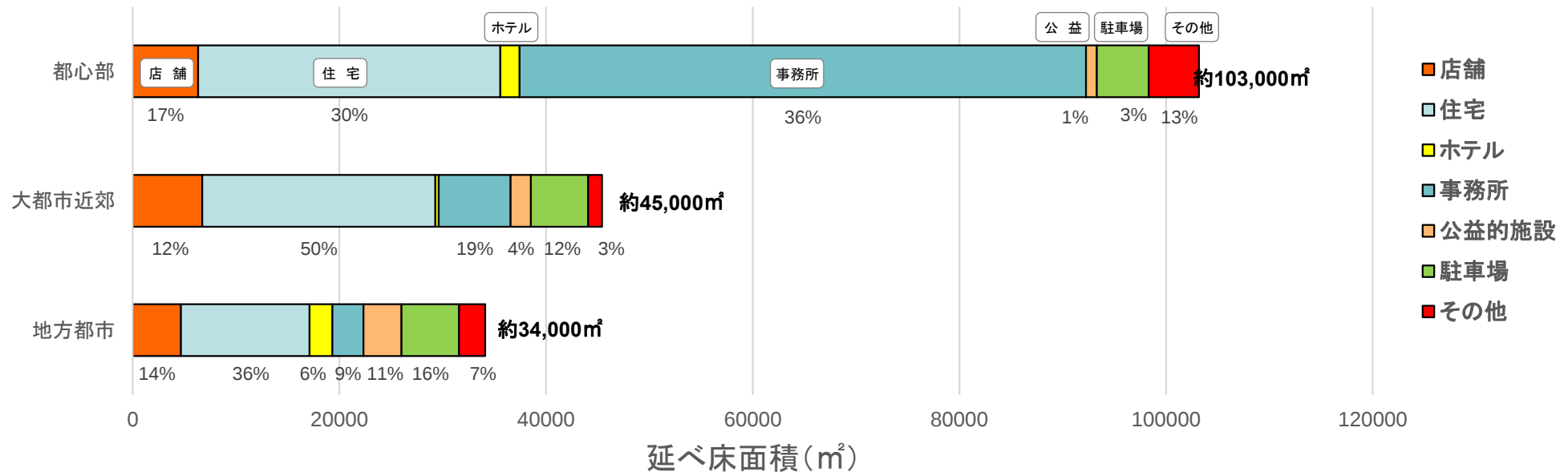


データ出典:「日本の都市再開発(第1集～第8集)」(公益社団法人)全国市街地再開発協会
及び平成22年度～令和4年度完了地区(国土交通省データ)

市街地再開発事業の現状(延べ床面積・用途の状況)

- 都心部における再開発ビルで、事務所・住宅が占める割合が非常に多い一方で、公益施設が占める割合が少ない。
- 地方都市における再開発ビルでは、都心部に比べて事務所・住宅の占める割合が少なく、公益施設・駐車場の占める割合が多い。

H30～R4完了地区の地域特性別 延べ床面積・用途の状況(80地区の平均)



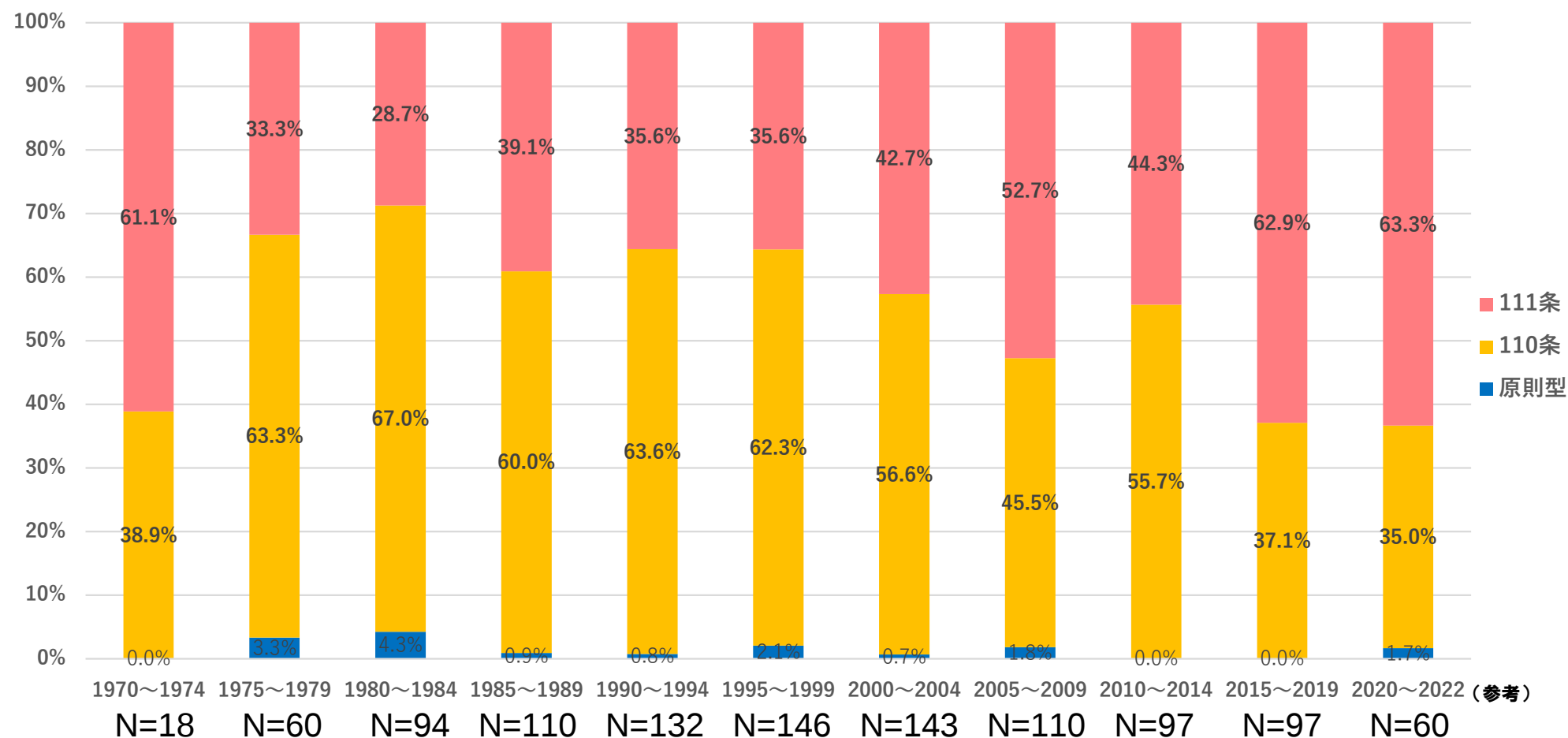
※地域特性については、下記の通り分類を行った

①	都市部 ⇒14地区	都心7区(渋谷区、文京区、港区、中央区、新宿区、千代田区、豊島区) 名古屋市内、大阪市内
②	大都市近郊 ⇒32地区	東京(都心部除く)、埼玉、千葉、神奈川 大阪(都心部除く)、兵庫、滋賀 愛知(都心部除く)、岐阜
③	地方都市 ⇒34地区	都心部及び大都市近郊を除く全地域

市街地再開発事業の現状(権利変換種別内訳の推移)

○ 1975(昭和50年)～1999(平成11年)年度辺りは、110条型(全員同意型)が6割程度と多かったが、近年は110条型と111条型(地上権非設定型)の権利変換の割合は同じくらいである。(直近5年はやや111条型が多いか)

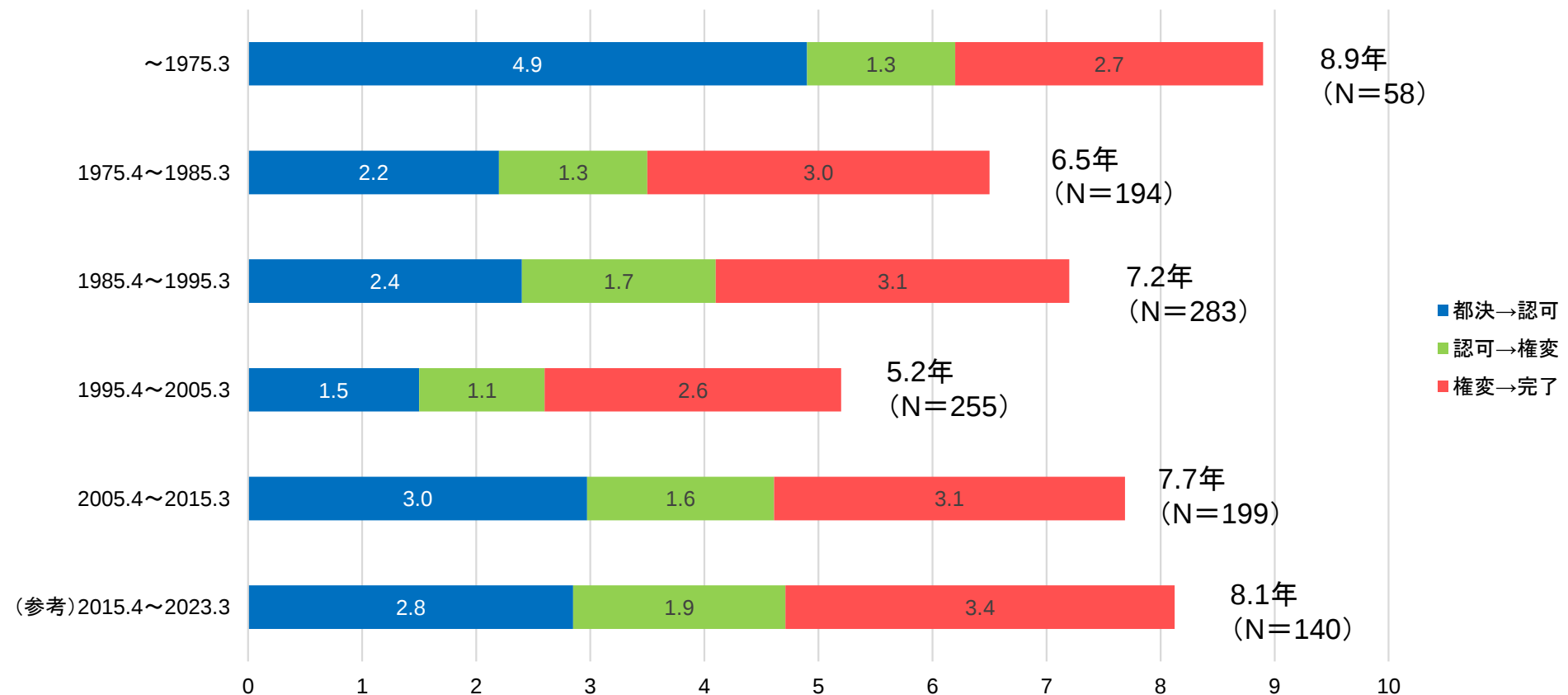
権利変換種別内訳の推移



市街地再開発事業の現状(事業期間の推移)

○都市計画決定の年時により分類すると、各々の平均事業期間は下記のとおり推移。
 都市計画決定から事業計画認可まで: 概ね2～3年間
 事業計画認可から権利変換計画認可まで: 概ね1～2年間
 権利変換計画認可から工事完了まで: 概ね3～4年間

平均事業期間の推移(都市計画決定年時ベース)



(令和5年3月31日現在)

- 都市計画決定時点ベースを元にした集計であり、現時点で未完了の地区は集計から除外している。
- なお、2015年4月～2023年3月までの都市決定地区については140地区しかいないため、参考値。

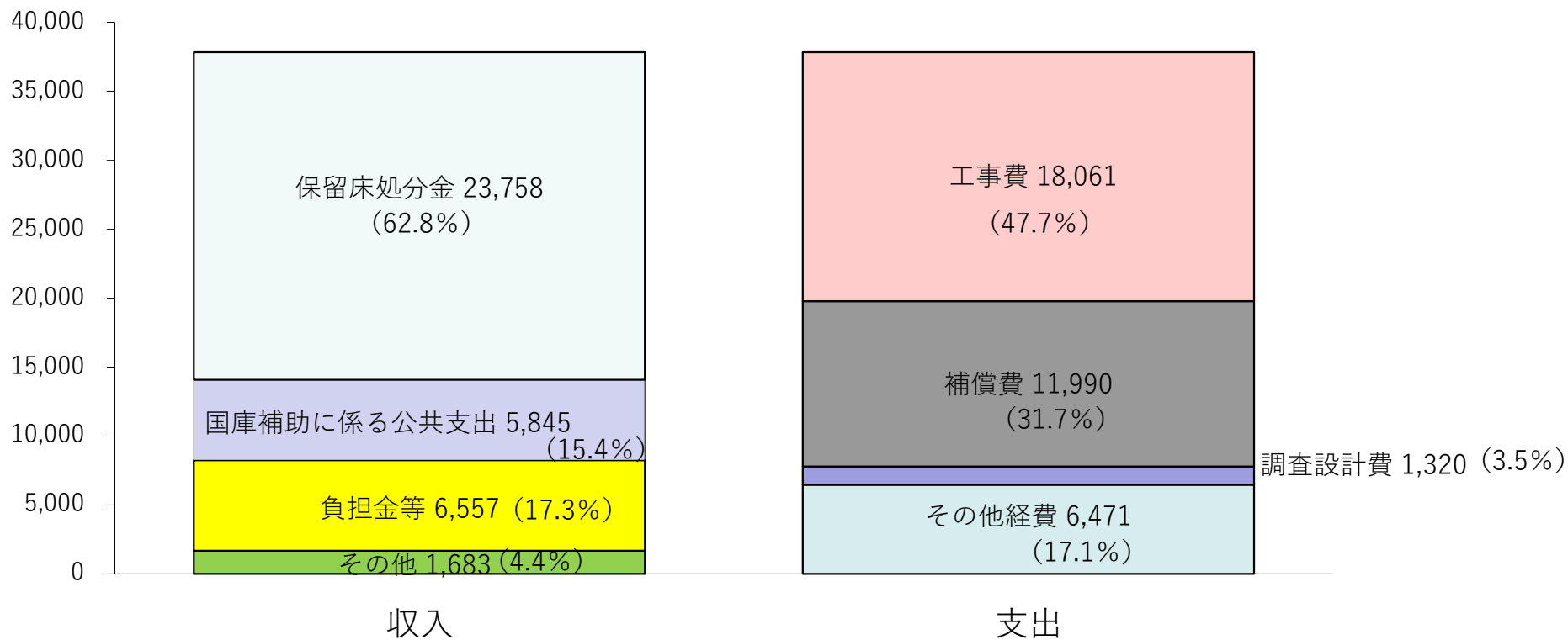
市街地再開発事業の平均像

平成30年度～令和4年度に完了した都市局所管の地区及び工区（工区面積平均約1.3ha）22地区の平均

収入内訳			支出内訳		
項目	金額(百万円)	構成比(%)	項目	金額(百万円)	構成比(%)
国庫補助に係る公共支出	5,845	15.4%	調査設計費	1,320	3.5%
負担金等	6,557	17.3%	工事費	18,061	47.7%
保留床処分金	23,758	62.8%	補償費	11,990	31.7%
その他	1,683	4.4%	その他経費	6,471	17.1%
計	37,843	100.0%	計	37,843	100.0%

※1 負担金等：公共施設管理者負担金、都道府県単独費、市町村単独費、鉄道事業者負担金、事業参加者負担金、権利者負担金等

※2 その他経費：事務費、借入金利子等



立地適正化計画の作成状況

○**675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5年3月31日時点)

○このうち、**504都市**が計画を作成・公表。

令和5年3月31日までに立地適正化計画を作成・公表の都市（黒字：504都市）。うち、防災指針を作成・公表の都市（黒太字：172都市）

※都市機能誘導区域のみ設定した市町村（斜字：3都市）

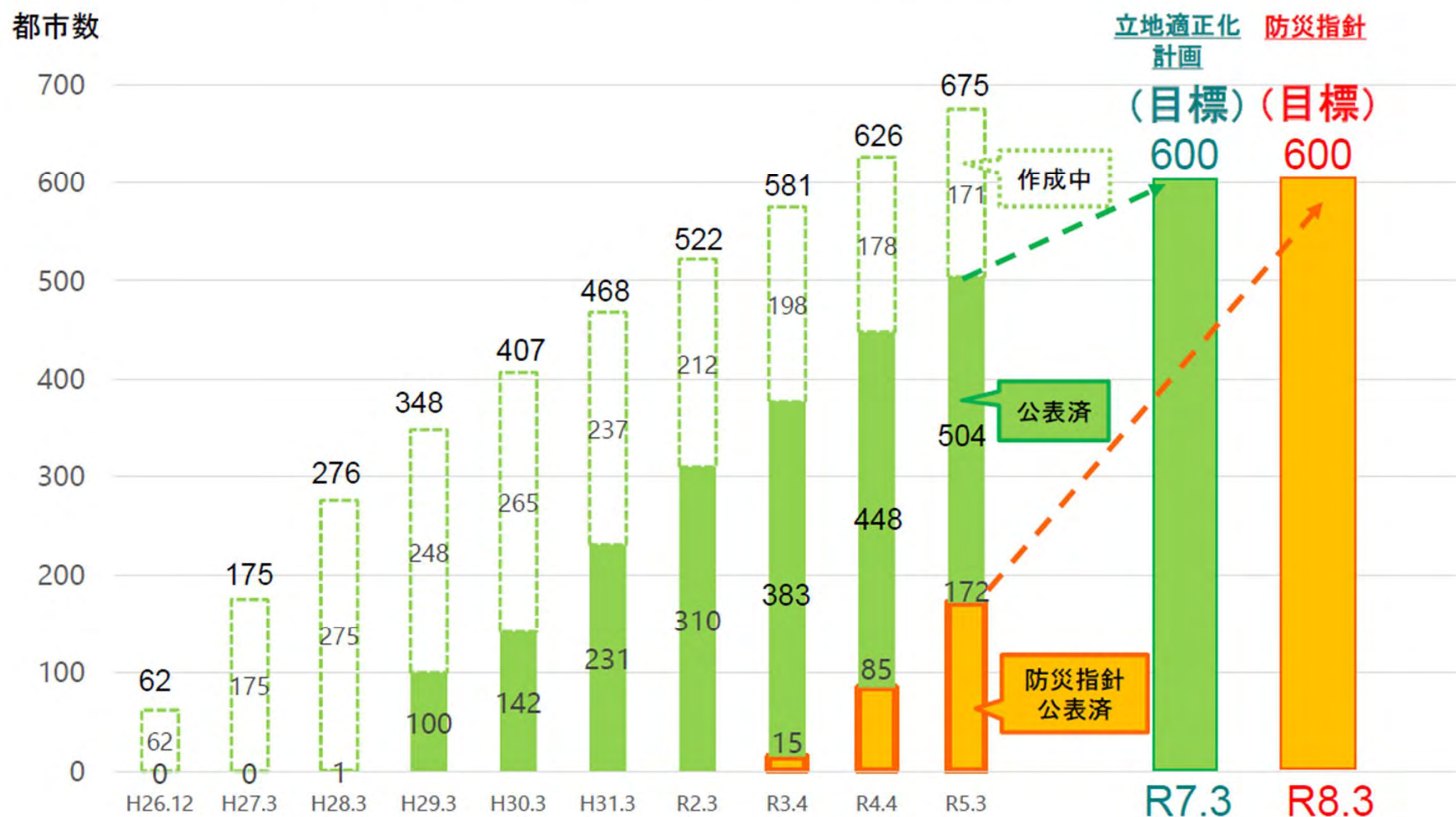
北海道	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県	茨城県	群馬県	栃木県	東京都	千葉県	埼玉県	東京都	神奈川県	新潟県	富山県	石川県	福井県	岐阜県	静岡県	愛知県	三重県	滋賀県	京都府	大阪府	奈良県	和歌山県	鳥取県	徳島県	香川県	愛媛県	高知県	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	沖縄県
札幌市	青森市	盛岡市	仙台市	秋田市	山形市	福島市	水戸市	前橋市	宇都宮市	八王子市	千葉市	さいたま市	さいたま市	川崎市	新潟市	富山市	金沢市	福井市	岐阜市	静岡市	名古屋市	津市	彦根市	京都市	大阪市	奈良市	和歌山市	鳥取市	徳島市	高松市	松山市	高知市	福岡市	佐賀市	長崎市	熊本市	大分市	宮崎市	鹿児島市	那覇市
函館市	弘前市	弘前市	仙台市	秋田市	山形市	福島市	水戸市	前橋市	宇都宮市	八王子市	千葉市	さいたま市	さいたま市	川崎市	新潟市	富山市	金沢市	福井市	岐阜市	静岡市	名古屋市	津市	彦根市	京都市	大阪市	奈良市	和歌山市	鳥取市	徳島市	高松市	松山市	高知市	福岡市	佐賀市	長崎市	熊本市	大分市	宮崎市	鹿児島市	那覇市
小樽市	八戸市	弘前市	仙台市	秋田市	山形市	福島市	水戸市	前橋市	宇都宮市	八王子市	千葉市	さいたま市	さいたま市	川崎市	新潟市	富山市	金沢市	福井市	岐阜市	静岡市	名古屋市	津市	彦根市	京都市	大阪市	奈良市	和歌山市	鳥取市	徳島市	高松市	松山市	高知市	福岡市	佐賀市	長崎市	熊本市	大分市	宮崎市	鹿児島市	那覇市
旭川市	八戸市	弘前市	仙台市	秋田市	山形市	福島市	水戸市	前橋市	宇都宮市	八王子市	千葉市	さいたま市	さいたま市	川崎市	新潟市	富山市	金沢市	福井市	岐阜市	静岡市	名古屋市	津市	彦根市	京都市	大阪市	奈良市	和歌山市	鳥取市	徳島市	高松市	松山市	高知市	福岡市	佐賀市	長崎市	熊本市	大分市	宮崎市	鹿児島市	那覇市
室蘭市	黒石市	弘前市	仙台市	秋田市	山形市	福島市	水戸市	前橋市	宇都宮市	八王子市	千葉市	さいたま市	さいたま市	川崎市	新潟市	富山市	金沢市	福井市	岐阜市	静岡市	名古屋市	津市	彦根市	京都市	大阪市	奈良市	和歌山市	鳥取市	徳島市	高松市	松山市	高知市	福岡市	佐賀市	長崎市	熊本市	大分市	宮崎市	鹿児島市	那覇市
釧路市	五所川原市	弘前市	仙台市	秋田市	山形市	福島市	水戸市	前橋市	宇都宮市	八王子市	千葉市	さいたま市	さいたま市	川崎市	新潟市	富山市	金沢市	福井市	岐阜市	静岡市	名古屋市	津市	彦根市	京都市	大阪市	奈良市	和歌山市	鳥取市	徳島市	高松市	松山市	高知市	福岡市	佐賀市	長崎市	熊本市	大分市	宮崎市	鹿児島市	那覇市
北見市	十和田市	弘前市	仙台市	秋田市	山形市	福島市	水戸市	前橋市	宇都宮市	八王子市	千葉市	さいたま市	さいたま市	川崎市	新潟市	富山市	金沢市	福井市	岐阜市	静岡市	名古屋市	津市	彦根市	京都市	大阪市	奈良市	和歌山市	鳥取市	徳島市	高松市	松山市	高知市	福岡市	佐賀市	長崎市	熊本市	大分市	宮崎市	鹿児島市	那覇市
夕張市	むつ市	弘前市	仙台市	秋田市	山形市	福島市	水戸市	前橋市	宇都宮市	八王子市	千葉市	さいたま市	さいたま市	川崎市	新潟市	富山市	金沢市	福井市	岐阜市	静岡市	名古屋市	津市	彦根市	京都市	大阪市	奈良市	和歌山市	鳥取市	徳島市	高松市	松山市	高知市	福岡市	佐賀市	長崎市	熊本市	大分市	宮崎市	鹿児島市	那覇市
網走市	田舎館村	弘前市	仙台市	秋田市	山形市	福島市	水戸市	前橋市	宇都宮市	八王子市	千葉市	さいたま市	さいたま市	川崎市	新潟市	富山市	金沢市	福井市	岐阜市	静岡市	名古屋市	津市	彦根市	京都市	大阪市	奈良市	和歌山市	鳥取市	徳島市	高松市	松山市	高知市	福岡市	佐賀市	長崎市	熊本市	大分市	宮崎市	鹿児島市	那覇市
苫小牧市	苫小牧市	弘前市	仙台市	秋田市	山形市	福島市	水戸市	前橋市	宇都宮市	八王子市	千葉市	さいたま市	さいたま市	川崎市	新潟市	富山市	金沢市	福井市	岐阜市	静岡市	名古屋市	津市	彦根市	京都市	大阪市	奈良市	和歌山市	鳥取市	徳島市	高松市	松山市	高知市	福岡市	佐賀市	長崎市	熊本市	大分市	宮崎市	鹿児島市	那覇市
稚内市	七戸町	弘前市	仙台市	秋田市	山形市	福島市	水戸市	前橋市	宇都宮市	八王子市	千葉市	さいたま市	さいたま市	川崎市	新潟市	富山市	金沢市	福井市	岐阜市	静岡市	名古屋市	津市	彦根市	京都市	大阪市	奈良市	和歌山市	鳥取市	徳島市	高松市	松山市	高知市	福岡市	佐賀市	長崎市	熊本市	大分市	宮崎市	鹿児島市	那覇市
美瑛市	五戸町	弘前市	仙台市	秋田市	山形市	福島市	水戸市	前橋市	宇都宮市	八王子市	千葉市	さいたま市	さいたま市	川崎市	新潟市	富山市	金沢市	福井市	岐阜市	静岡市	名古屋市	津市	彦根市	京都市	大阪市	奈良市	和歌山市	鳥取市	徳島市	高松市	松山市	高知市	福岡市	佐賀市	長崎市	熊本市	大分市	宮崎市	鹿児島市	那覇市
紋別市	海上町	弘前市																																						

合計
675都市

立地適正化計画の国のKPI（アウトプット指標）：作成市町村数

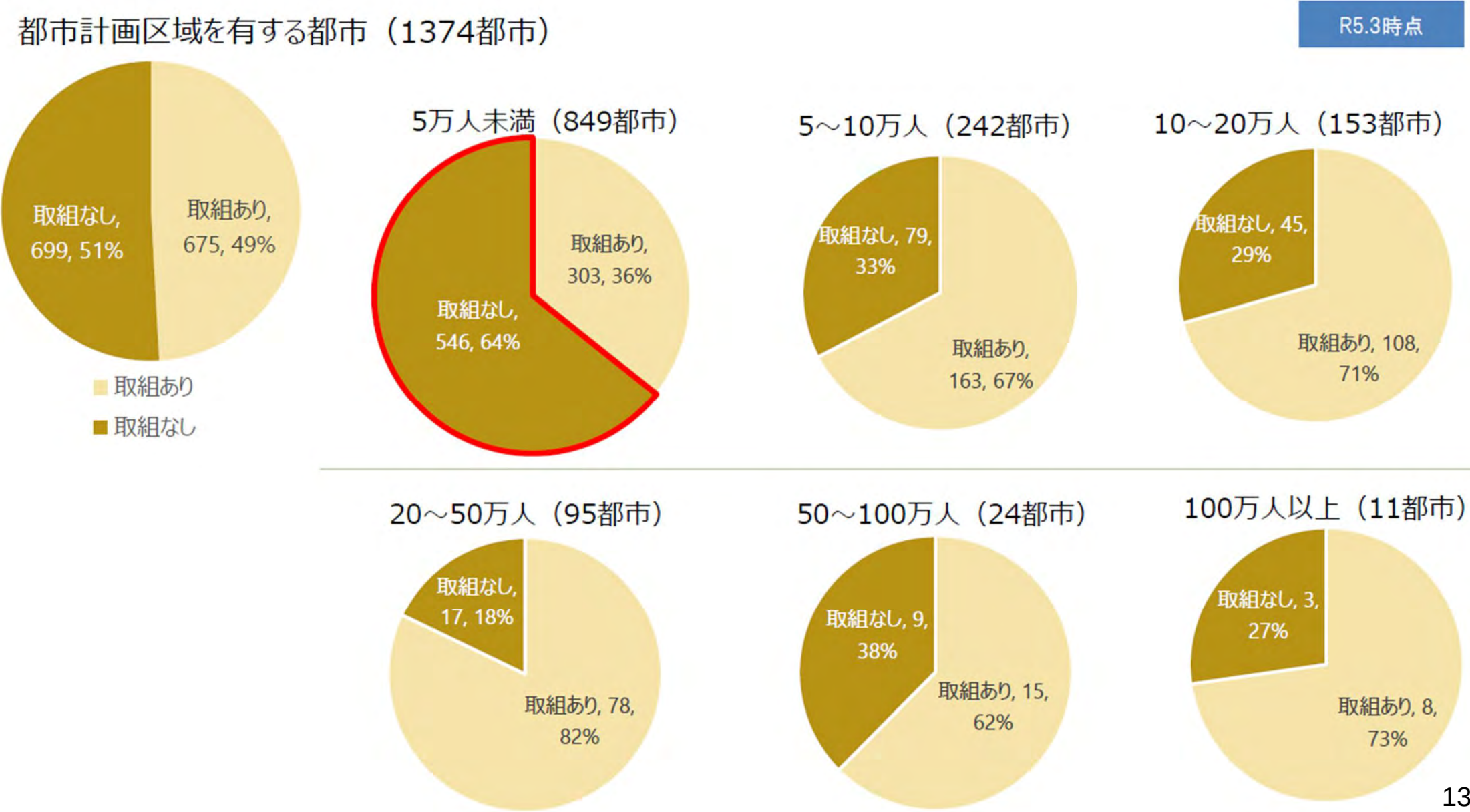
- 現行のKPIでは、立地適正化計画の**作成市町村数を600**とすることが目標。
- 作成市町村数の実績は目標達成に向けて順調に推移している。

【立地適正化計画の作成に取り組む市町村数の実績と目標】



人口規模別の立地適正化計画の取組状況

- 都市計画区域を有する1374都市のうち、**675都市（約5割）が立地適正化計画を作成又は取組中。**
- **5万人未満の中小規模の自治体では取組なしの割合が多い傾向。**



立地適正化計画の国のKPI（アウトカム指標）：都市機能誘導

○評価対象都市のうち、市町村全域に存する当該施設数に対して、都市機能誘導区域内に立地する当該施設数の占める割合が維持又は増加している市町村数は、評価対象都市の63.6%。

（評価対象） R3年度までに立地適正化計画を作成・公表した都市
（＝都市機能誘導区域を設定した都市） 431都市を対象

（評価方法） 評価基準日とR5年4月1日の数値をもとに算出※

※立地適正化計画を公表した年度の翌年度4月1日を基準とし、その後の各年度の数値と比較

（結果） 評価対象都市431都市のうち、維持又は増加した都市は274都市（63.6%）

評価時点	増加した都市		維持した都市		減少した都市		合計
R5.4.1	149 都市	34.6%	125 都市	29.0%	157 都市	36.4%	431都市

減少した都市のうち
57都市は、都市機能誘導区域内施設数は増加・維持

（参考）

R4.4.1	138 都市	36.0%	122 都市	31.9%	123 都市	32.1%	383都市
--------	--------	-------	--------	-------	--------	-------	-------

立地適正化計画の国のKPI（アウトカム指標）：居住誘導

○評価対象都市のうち、市町村の全人口に対して、居住誘導区域内に居住している人口の占める割合が増加している市町村数は、評価対象都市の63.9%。

（評価対象） R3年度までに立地適正化計画を作成・公表した都市のうち、
居住誘導区域を設定した都市 429都市を対象

（評価方法） 評価基準日とR5年4月1日の数値をもとに算出※

※立地適正化計画を公表した年度の翌年度4月1日を基準とし、その後の各年度の数値と比較

（結果） 評価対象都市429都市のうち、増加した都市は274都市（63.9%）

評価時点	増加した都市 ※維持した15都市を含む		減少した都市		合計
R5.4.1	274 都市	63.9%	155 都市	36.1%	429都市

「減少した都市」のうち13都市は、居住誘導区域内人口は増加・維持

（参考）

R4.4.1	251 都市	66.1%	129 都市	33.9%	380都市
--------	--------	-------	--------	-------	-------

立地適正化計画策定都市における地価変動率の状況

- 立地適正化計画を策定している都市は、未策定都市と比較して概ね、立地適正化計画制度創設以降の地価変動率(住宅地・商業地)の改善状況が良好

■立地適正化計画策定有無別の地価変動率(住宅地・商業地)の変化

(平成26年から令和4年までの変動率－平成18年から平成26年までの変動率)

国土数値情報の地価公示データより

立地適正化計画策定済み都市の方が 地価変動率の改善状況が良好		市街化区域内	市街化区域外 (調区・準都計・ 都計外等)	市域全体
		全国中央値	全国中央値	全国中央値
計画策定済み 都市	地価変動率の変化 (R4-H26) - (H26-H18)	12.3	10.6	12.5
	地価変動率 (R4-H26)	0.7	-9.1	0.0
	地価変動率 (H26-H18)	-11.6	-19.7	-12.5
計画未策定 都市	地価変動率の変化 (R4-H26) - (H26-H18)	9.9	9.9	9.9
	地価変動率 (R4-H26)	2.9	-8.2	1.9
	地価変動率 (H26-H18)	-7.0	-18.1	-8.0

対象: 東京都23区を除く・線引き都市

- 新型コロナ流行後には、「外食」、「散歩等」、「映画鑑賞等の趣味・娯楽」を目的とした活動について、自宅から離れた中心拠点への往来が減少し、自宅周辺での行動が増加する傾向が見られ、住まいからより近距離での生活機能充足のニーズが高まっていると見られる。

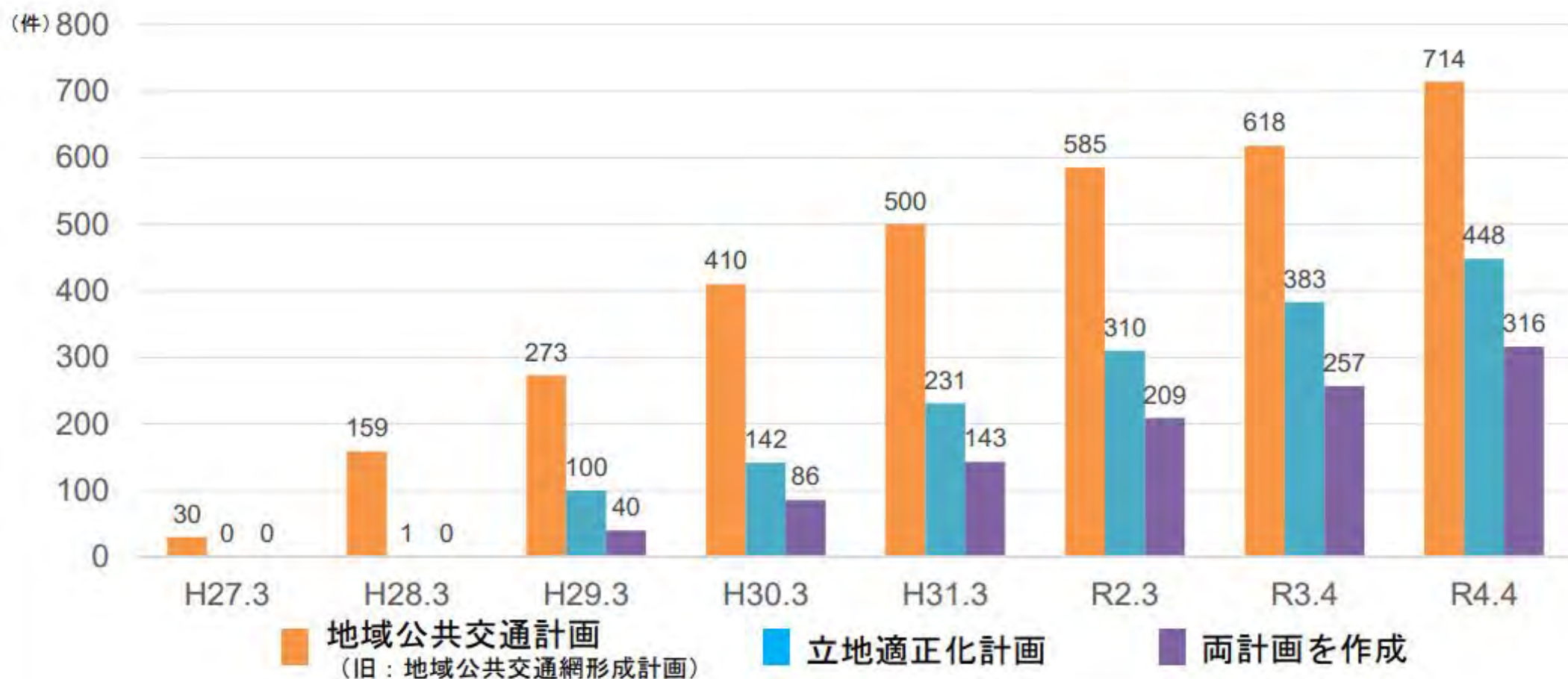
活動別の最も頻繁に訪れた場所（新型コロナ流行前から調査時点(2022年3月)への変化）[速報]

活動種類	地域	a 自宅周辺 	b 勤務地・学校周辺 	c 自宅から離れた 都心・中心市街地 	d 自宅から離れた 郊外 
① 食料品・日用品の買い物	A 全国	-1%	2%	0%	-1%
	B 東京都市圏	0%	1%	-1%	0%
	C 三大都市圏（東京都市圏除く）	-2%	2%	1%	-1%
	D 地方都市圏	-1%	2%	-1%	-1%
② 食料品・日用品以外の 買い物	A 全国	1%	2%	-2%	-1%
	B 東京都市圏	4%	1%	-4%	-2%
	C 三大都市圏（東京都市圏除く）	1%	2%	-1%	-3%
	D 地方都市圏	-2%	2%	-1%	0%
③ 外食	A 全国	11%	-1%	-10%	1%
	B 東京都市圏	13%	-3%	-10%	1%
	C 三大都市圏（東京都市圏除く）	9%	0%	-9%	1%
	D 地方都市圏	9%	0%	-11%	1%
④ 散歩・休憩・子どもとの遊び 等の軽い運動・休養・育児	A 全国	4%	1%	-3%	-3%
	B 東京都市圏	5%	1%	-4%	-2%
	C 三大都市圏（東京都市圏除く）	1%	2%	-2%	-3%
	D 地方都市圏	6%	0%	-1%	-4%
⑤ 映画鑑賞・コンサート・ス ポーツジム等の趣味・娯楽	A 全国	8%	2%	-11%	-1%
	B 東京都市圏	10%	2%	-13%	0%
	C 三大都市圏（東京都市圏除く）	7%	3%	-9%	-4%
	D 地方都市圏	7%	3%	-9%	-1%

都市局

立地適正化計画・地域公共交通計画の一体的作成の推進

- コンパクト・プラス・ネットワークの取組推進の観点から、立地適正化計画と地域公共交通計画の両方を作成した都市が増加している。

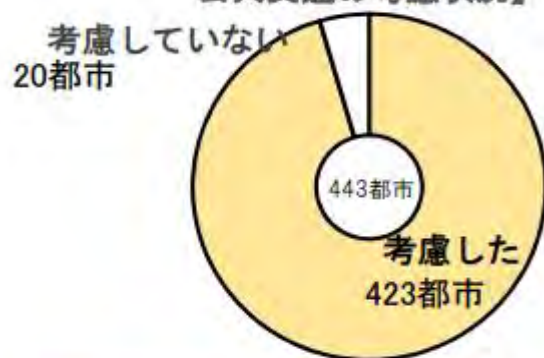


- 居住誘導区域と都市機能誘導区域の範囲について、殆どの都市が公共交通を考慮して設定している現状。
- また、考慮した交通モードは、鉄道と路線バスが大多数を占めており、コミュニティバスやデマンド交通を考慮しているところも多い。

居住誘導区域

R4.4時点

【居住誘導区域の設定における公共交通の考慮状況】

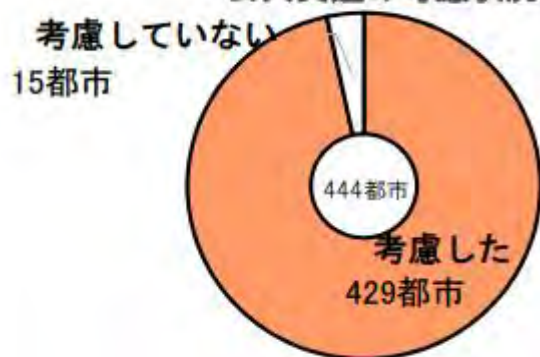


【考慮した交通モード】



都市機能誘導区域

【都市機能誘導区域の設定における公共交通の考慮状況】



【考慮した交通モード】



2. 市街地整備2.0の展開

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、ウォーカブル等） ○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、「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必要	【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、土地の嵩上げ、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

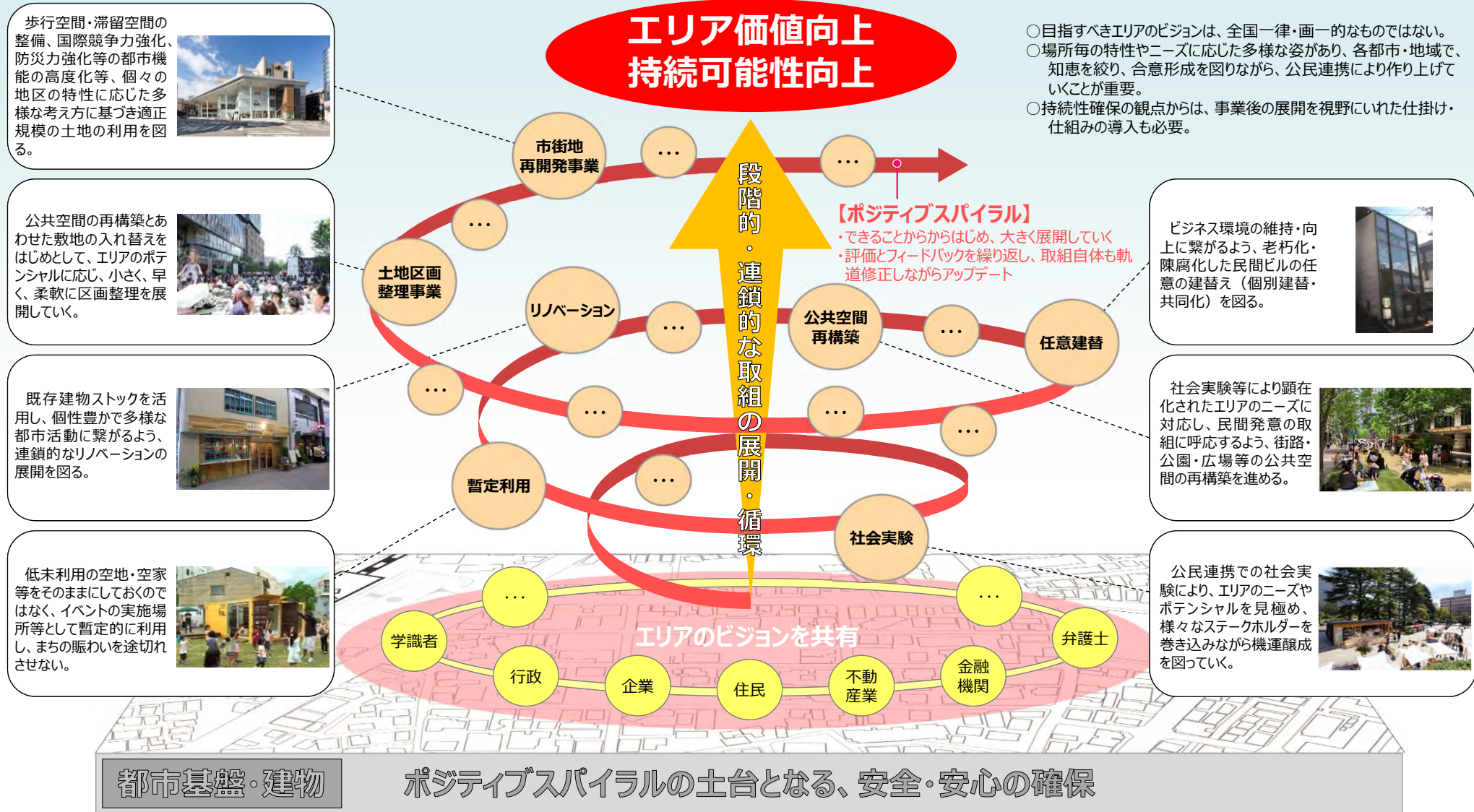
今後の課題

○その他、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

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」を組み合わせて、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」へ



市街地再開発事業の適用に関する適切な運用について（技術的助言）

背景

- 市街地再開発事業については、これまで50年以上にわたり1,000を超える地区において施行。
- 過去に市街地再開発事業が施行された地区も含め、一定の整備水準にある市街地において、**老朽化や陳腐化が進行し**、現在の利用ニーズに十分に対応していない建築物等の更新等を図るため、再開発事業の適用が必要な場合もある。
- その際、法に掲げられた事業の目的との整合性や施行区域要件への適合性等について疑義が生じる事態もあることから、**市街地再開発事業の適用に当たっての留意事項を整理**し、技術的助言として通知するもの。



1. 市街地再開発事業の目的との整合性について

- 「**土地の合理的かつ健全な高度利用**」は、必ずしも、都市計画で定められた容積率の最高限度に対し相当程度高い容積率の確保まで求める趣旨ではないこと。
- 既に一定の水準で土地の高度利用が実現された市街地においては、**従前より低い容積率の建築物を建築する場合であっても**、高度利用の趣旨に合致している限り、現在の状況に応じた土地の高度利用として**許容されうる**こと。
- 「**都市機能の更新**」については、従前なかった都市機能を新たに導入するなど都市機能を刷新する場合のほか、老朽化又は陳腐化した建築物や公共施設を再整備することにより**従前の都市機能を大きく転換することなく都市機能を向上させる場合**や、激甚化する災害に対応するための防災機能の強化など**従前の都市機能を強化・拡充する場合等**も含まれること。

2. 市街地再開発事業の施行区域要件への適合性について

- 法第3条第三号の「当該区域内の**土地の利用状況が著しく不健全**であること」については、
 - ・ 既に大規模な耐火建築物が建築されたものの、**老朽化や陳腐化が進行し十分に活用されておらず、防災性の確保や市街地の活力維持等の面から都市計画上問題**となっている場合
 - ・ 既に一定の公共施設が整備されているが、その空間配置や形態等が**現在の利用実態や今後の利用目的にそぐわない場合**など、**現在の時点において、都市計画上求められる土地の利用状況が達成されているとは言い難い状態**にあると客観的に判断される場合には、「当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること」に該当しうること。

「市街地整備2.0 新しいまちづくりの取り組み方」に資する事例集の公表

令和2年12月23日公表

- 今後の市街地整備のあり方に関する検討会のとりまとめを踏まえ、**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)**についての考え方を広めるため、事例集を作成し、地方公共団体等に周知。
- 「**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**」への転換を図る。

＜本事例集の特徴＞

(1) 市街地整備の進め方の転換

今後の市街地整備で取り組むべき新たな方向性についての基本的な考え方や留意事項などのポイントを示すとともに、事例として、7つのまちづくりの事例を紹介。

【神戸市】

- ・ 都心エリアにおける魅力再生・向上に向け、市民意見や市民参加の検討委員会の意見を取り入れつつ、神戸の都心の未来の姿(将来ビジョン) や三宮周辺地区の「再整備基本構想」を策定
- ・ ビジョンや構想の実現に向け、市民参加型フォーラム等の開催、プロモーションサイトの整備、社会実験等を通じ、市民や多様な事業主体等とまちづくりの将来像や具体的な取組方針等を共有



KOBE パークレット
(H28年社会実験、H29年本整備)

三宮クロススクエアの将来イメージ

(2) 市街地整備手法のあり方

市街地再開発事業や土地区画整理事業等の柔軟な対応事例、エリアマネジメントなどにおける工夫事例を紹介。

○柔らかい再開発

空き床等により活力を失っていた再開発ビル(昭和51年竣工)及び周辺を含めた区域設定で市街地再開発事業を改めて適用

(小樽駅前第3ビル周辺地区)

○リノベーション型区画整理

敷地を分断する道路用地を駅前広場へ集約し、公共用地集約と地区計画で担保した民地の活用により、公共減歩によらずに駅前広場機能を確保

(鹿児島市中町地区)



○エリアマネジメント組織による施設の管理

区画整理事業で、市の施設である中心広場、プロムナード等を整備し、エリアマネジメント組織が指定管理者となって管理及び各種イベント等を実施

(海老名駅西口地区)



市街地整備2.0 新しいまちづくりの取り組み方 事例集

https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000071.html

市街地再開発事業における飛び施行地区の運用について

- 都市計画法第12条第2項の規定により、市街地開発事業については、都市計画に、施行区域を定めるものとされ、また、同法第13条第13号の規定により、市街地開発事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めることとされているところ。
- また、市街地再開発事業では、権利変換により土地を共同化する手法であるため、二以上の物理的に離れた区域を一の市街地再開発事業の施行区域とする、いわゆる飛び施行地区を設定することが施行者及び都市計画決定権者にとってなじみのないこととなっている。
- 一方、同じ市街地開発事業のうち、土地区画整理事業においては、既に運用指針において飛び施行地区の運用に係る考え方を明示しており、事例が複数存在するところ。
- そのため、市街地再開発事業においても、飛び施行地区の運用に係る考え方について、以下のとおり整理したので参考とされたい。

○市街地再開発事業における飛び施行地区の運用に係る考え方

二以上の物理的に離れた区域を「一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域」に合致するものとして、一の市街地再開発事業の施行区域として都市計画決定することは、都市計画決定権者の判断※で可能である。

※非都市計画事業の場合（個人施行の場合で都市計画事業として行わない場合）には、認可権者が判断すること

○運用にあたっての留意点

- ・飛び施行地区を設定する場合、施行区域内の2以上の物理的に離れた地区が、相互に密接不可分の関係にあることが合理的に説明される必要があること
- ・都市計画の決定に当たっては、都市計画法に基づき、公聴会の開催や都市計画の案の縦覧など種々の手続きが行われることとなるため、飛び施行地区の必要性について、関係権利者間の合意を得るだけでなく、地域住民にも十分に理解を得られるよう配慮すること。
- ・施行区域が都市再開発法第3条並びに同法第3条の2の要件に適合するか否かは、別途、都市計画決定権者等が判断する必要があること

○多賀城駅北地区第一種市街地再開発事業（宮城県多賀城市）

- ・多賀城市は、多賀城駅北地区市街地再開発事業について、施行区域（街区1・2、駅前広場）を拡大して、道路等で繋ぐことなく、JR仙石線の線路を挟んだ反対側に物理的に分離する街区3を追加決定している。
- ・「街区3は、街区1・2の建物の利用に供するための駐車施設を整備する区域であり、必要な駐車台数の確保等利用形態はそれぞれの街区の建物と不可分の関係にあることから、街区1・2と街区3は一体的に整備することが必要な区域と位置付けることが妥当である」と判断している。

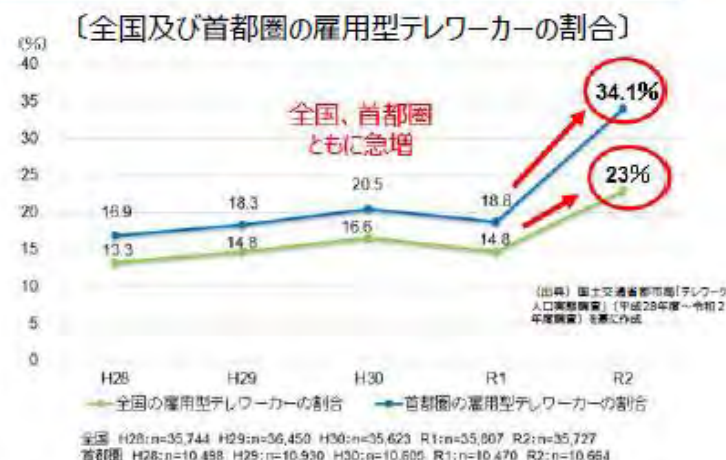
事業名称	多賀城駅北地区第一種市街地再開発事業
施行者	多賀城駅北開発株式会社
施行面積	約1.0ha
施設建築敷地	約7,900㎡
延べ床面積	約18,350㎡
総事業費	約68億円
主なスケジュール	平成20年3月 都市計画決定 平成26年3月 施行認可 平成27年9月 権利変換計画認可 平成27年1月 施設建築物工事着工 平成28年3月 竣工



3. デジタル化の急速な進展やニューノーマル に対応した都市政策のあり方検討会

新型コロナ危機を契機に生じた変化

- 新型コロナ危機を契機とし、デジタル化の進展も相まって、テレワークの急速な普及、自宅周辺での活動時間の増加等、人々の生活様式は大きく変化（ニューノーマル）。
これに伴い、ワークライフバランスの重視など、「働き方」や「暮らし方」に対する意識や価値観が変化・多様化。
- 「働く」「暮らす」場である都市に対するニーズも変化・多様化。職住遊学の融合、自宅以外のワークプレイス、ゆとりある屋外空間の構築などが求められるように。



➡ 二地域居住をはじめ、人々のライフスタイルに応じた多様な働き方・暮らし方の選択肢を提供していくことが必要

目指すべきまちづくりの方向性

市民一人ひとりの多様なニーズに的確に応える
（人間中心・市民目線のまちづくりの深化）

ニーズに対応して機敏かつ柔軟に施策を実施
（機動的なまちづくりの実現）

地域の資源として存在する官民の既存ストック（都市アセット）を最大限に利活用し、市民のニーズに応じていくことが重要

都市アセットを「使う」「活かす」



職住遊学の融合など、官民の都市アセットの一体的利活用による空間づくり



空き家をコワーキングスペースにするなど、都市アセットのリノベーション



街路⇄オープンスペースなど、都市アセットを可変的・柔軟に利活用



公・民・学の多様な関係者が連携してまちのビジョンを共有

（イメージ）



スピーディーに「動く」

公園などまちなかでの社会実験の実施



デジタル技術・データを「使いこなす」

データを活用したシミュレーションや効果検証、デジタル技術による新たなサービス



目指すべきまちづくりの方向性に向けた具体的な取組（イメージ）

官民の多様な主体によるビジョンの共有 “自然や景観・歴史文化”“人や企業のつながり・コミュニティ”などの地域資本の活用

都市アセットを最大限に利活用

都市アセットのポテンシャルを引き出す空間づくり



ウォークアブル空間創出のための街路空間の再構築（松山市）



多様な人々の賑わいを生むための駅前広場の再整備（天理市）



民間と連携した公園のリノベーション・利活用（名古屋市）



旧温泉宿を活用したコワーキングスペースの設置（別府市）

使われていない土地や限られた空間の有効活用



土地区画整理事業で集約した空店舗等の数地の活用（彦根市）



立体空間を活用した緑・オープンスペースの創出（目黒区）



景観に配慮した空地の広場化（高山市）



公共空間の可変的・柔軟な利活用



街路空間におけるオープンテラスによる活用（沼津市）



災害時の公園での避難者への給水（熊本市）

デジタル技術を活用した都市サービスの提供



顔認証受付・決済で手ぶら観光



避難情報・防災情報などのリアルタイム発信



誰もがスムーズに自由移動するモビリティ

まちなかでの社会実験

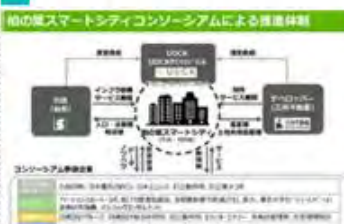


空き地を暫定利用した広場化の社会実験（福岡市）



自動運転技術を活用した公園での社会実験（奈良市）

まちづくりの担い手、プロセスの充実

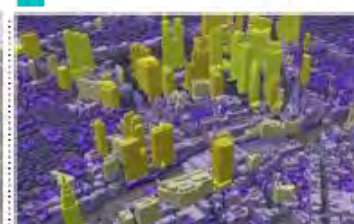


データ活用の中心的な役割を担うまちづくり団体（柏市）



ワークショップ
データによりまちの課題を可視化し、市民参加を充実（松山市）

データの整備・共有に向けたルールづくり



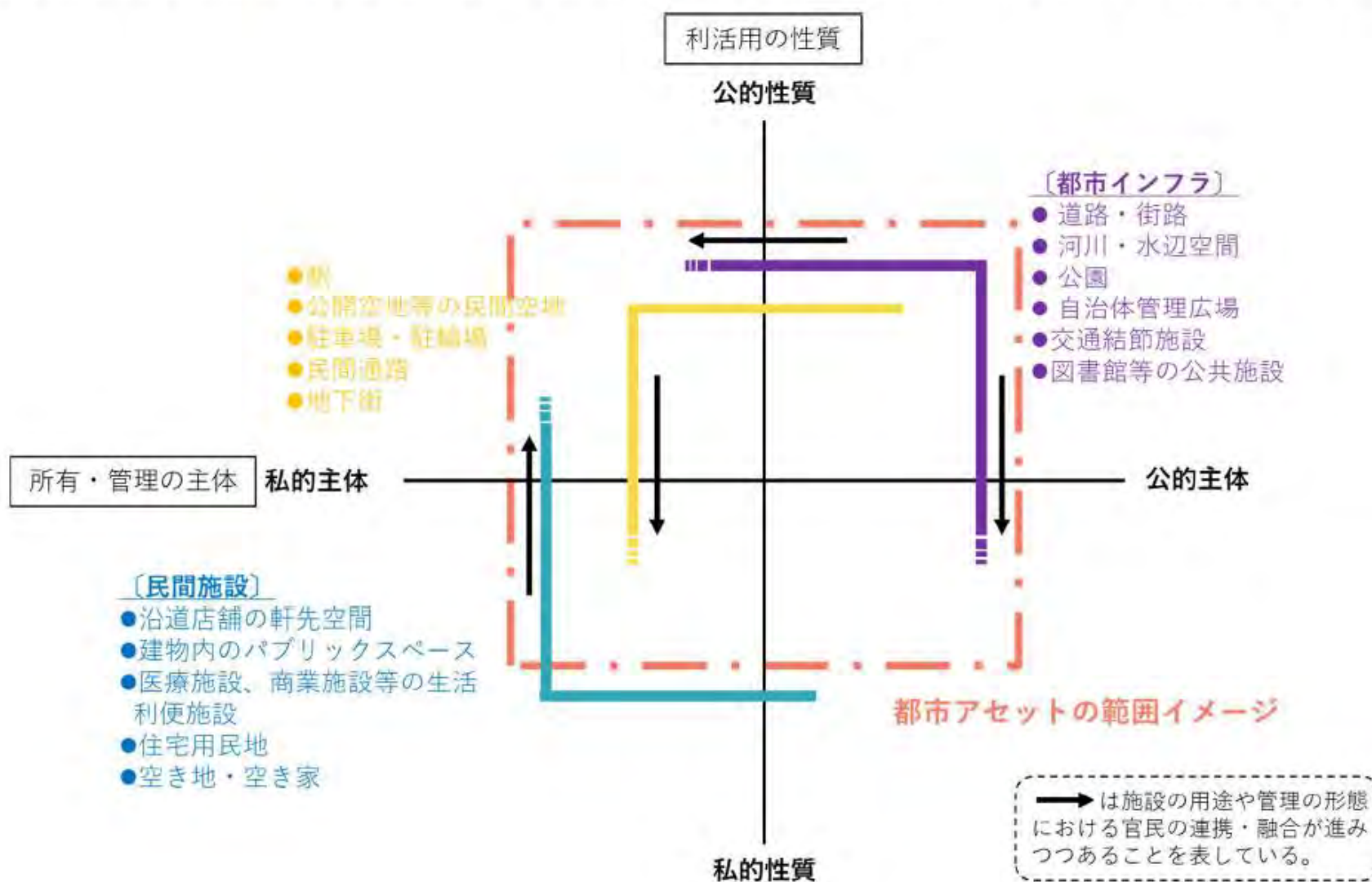
3D都市モデルの整備・活用



地域の官民データ共有のルールづくり

参考資料① 施設の用途や管理の形態に着目した施設の分類と都市アセットの考え方

- ◆指定管理者制度や管理協定等による施設管理分野における官民連携の進展、官民の既存ストックを一体的に捉えたオープンスペース化やミクストユースの広がり等により、施設の用途や管理の形態に着目して施設を公的／私的に分類することは難しくなっている。
- ◆「都市アセット」への該当性は、当該施設が公的／私的性質を有するか、という観点ではなく、当該施設が都市生活の質や都市活動の利便性向上に資する都市機能を提供し得るか、という観点から判断する必要がある。



参考資料② まちづくりに活用が期待される様々な都市活動データ

【まちづくりに活用されているデータの例】

分類	新たな技術・データ	データの種類		データにより実現できること
		頻度	粒度	
人口	—			
産業	—			
土地利用	- 衛星データ（米国DigitalGlobe社等） - 民間建物データ、3D都市モデル - BIM／CIM	○	—	- 衛星データ活用による建物利用更新頻度が向上 - GIS化が容易であり、調査が効率化 3D都市モデルによるデジタルツイン化
建物		○	—	
都市施設		—	—	
交通	- 人流データ（携帯基地局／GPS） - 車両データ（ETC2.0／カーナビ） - センサー（WIFI、赤外線、カメラ）	○	○	- 高頻度、ミクロレベルで取得可能 - 周遊実態等の把握
		○	○	
		○	○	
地価	不動産売買データ	○		取引情報による都市活動把握
自然的環境等	- 人流データ（携帯基地局／GPS） - 各種センサー	○	○	きめ細かい利用実態等把握
災害等	- 水位センサー - SNS等	○	○	リアルタイム災害情報把握
景観等	人流データ（携帯基地局／GPS）	○	○	観光スポット等の観光実態把握
その他	- 消費額（POS・クレジットカード等） - 健康（アプリによる健幸ポイント）			消費額などによる都市活動把握

- ◆ 新技術の進展等により、まちづくりに関わる官民の様々なデータの取得・活用が容易になり、これまでよりも、「早く（頻度）」・「細かい（粒度）」情報が取得可能。

デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会

- ・ デジタル化の急速な進展や新型コロナ危機がもたらすニューノーマルなどを背景に、市民の生活スタイルや社会経済システムはドラスティックに変容。
- ・ 最近の都市政策の動向等を踏まえ、社会的変化に対応しつつ、都市アセットの利活用を通じた市民のQoL (Quality of Life) の大幅な向上を図るため、今後目指すべきまちづくりの方向性はどのように変化していくのか、これを実現するための都市政策をどのように変革していくべきかについて検討

【1. 検討事項】

(1) 目指すべきまちづくりの方向性

- ・ デジタル化の急速な進展やニューノーマルへの対応により、生活スタイルや都市活動にどのような変化が生じているのか。
- ・ こうした生活スタイルや都市活動の変化により、今後目指すべきまちづくりの方向性はどのように変化していくのか。

(2) 目指すべきまちづくりの方向性を実現するための都市政策のあり方

- ・ 都市アセットの利活用や都市サービスのあり方
- ・ まちづくりに関するデータの利用環境の改善
- ・ まちづくりの担い手、検討プロセス、支援策等のあり方

【3. スケジュール】

- ・ 第1回 令和2年10月 6日 (火)
- ・ 第2回 11月13日 (金)
- ・ 第3回 12月10日 (木)
- ・ 第4回 令和3年 1月12日 (火)
- ・ 第5回 2月22日 (月)
- ・ 第6回 3月22日 (月)
- ・ 令和3年4月6日 (火) とりまとめ

【2. メンバー】

出口敦	東京大学大学院新領域創成科学研究科 教授【座長】
秋田典子	千葉大学大学院 園芸学研究科 教授
伊藤香織	東京理科大学 理工学部 教授
梅澤高明	A.T.カーニー日本法人会長／CIC Japan会長
坂井文	東京都市大学 都市生活学部 教授
関本義秀	東京大学 空間情報科学研究センター 教授
谷口守	筑波大学大学院 システム情報系 教授
中川雅之	日本大学 経済学部 教授
中村彰二郎	アクセンチュア・イノベーションセンター福島センター長
馬場正尊	東北芸術工科大学デザイン工学部 教授
村木美貴	千葉大学大学院 工学研究科 教授

【オブザーバー】 (一社) 日本経済団体連合会、
(一社) 不動産協会、(独) 都市再生機構

【関係省庁】 内閣府、総務省、経済産業省、
国土交通省大臣官房技術調査課、総合政策局
公共交通・物流政策審議官部門、国土政策局、
住宅局

【事務局】 国土交通省都市局

4. 都市計画基本問題小委員会

都市計画基本問題小委員会について①

○ 都市計画基本問題小委員会は、今日の都市計画基本問題（都市において現実に生じている、都市計画に起因し、又は関連する基本的かつ構造的な諸課題）について、社会経済情勢の変化により顕在化したもの、従来から構造的に生じているものを洗い出し、その解決に向けて講ずべき施策の方向性を幅広く検討するため、平成29年2月に設置。

これまでの開催状況①

第1回 2017年2月15日

○小委員会設置の趣旨等、○都市をめぐる現状と課題、○都市のスポンジ化について

第2回 2017年3月3日

○都市のスポンジ化の現状と課題

第3回 2017年3月14日

○空き地等の有効活用方策、都市のスポンジ化の理論的分析について

第4回 2017年4月13日

○都市のスポンジ化の対策等について

第5回 2017年5月25日

○都市内における駐車場の現状と課題

○都市計画道路等の計画的整備及び管理に関する現状と課題 等

第6回 2017年6月29日

○論点整理、対策の方向性

第7回 2017年7月12日

○中間取りまとめ案

中間とりまとめ 2017年8月10日

○「都市のスポンジ化」への対応

第8回 2018年2月5日

○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 他

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 2018年4月25日公布、7月15日施行

第9回 2019年2月20日

○第8回以降、事務局において検討した課題について

○コンパクトシティ政策について、○都市居住の安全確保について、○審議スケジュールについて

第10回 2019年3月13日

○コンパクトシティ政策について①

第11回 2019年3月29日

○コンパクトシティ政策について②

第12回 2019年4月16日

○都市居住の安全確保について①

第13回 2019年5月23日

○都市居住の安全確保について②

○コンパクトシティ政策に係る今後の対応の方向性について

第14回 2019年6月11日

○論点整理、対策の方向性

第15回 2019年6月28日

○中間とりまとめ（案）について

中間とりまとめ 2019年7月30日

○安全で豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりの更なる推進を目指して

第16回 2020年1月27日

○防災・減災等のための都市計画法・都市再生特別措置法等の改正内容（案）について

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 2020年6月10日公布、9月7日施行（一部の規定を除く）

都市計画基本問題小委員会について②

これまでの開催状況②

- R3. 12 第11回都市計画・歴史的風土分科会、第18回都市計画部会、第17回都市計画基本問題小委員会 合同開催
「都市行政をめぐる最近の状況について」
- R4. 6 第18回都市計画基本問題小委員会
「コンパクト・プラス・ネットワークの取組状況と課題等」
- R4. 9 第19回都市計画基本問題小委員会
「都市構造の「軸」と「拠点」の高質化・多様化について」
- R4. 10 第20回都市計画基本問題小委員会
「広域連携・施策横断的な取組について等」
- R4. 11 第21回都市計画基本問題小委員会
「まちづくりGXについて」
- R4. 12 第22回都市計画基本問題小委員会
「社会の変化に対応した柔軟なまちづくりの可能性、継続的なマネジメントの推進等」
- R5. 2 第23回都市計画基本問題小委員会
「中間とりまとめ骨子（案）」
- R5. 3 第24回都市計画基本問題小委員会
「中間とりまとめ（案）」
- R5. 4 中間とりまとめ
「多様な価値観や社会の変化を包摂するまちづくりを目指して」
- R5. 10 第25回都市計画基本問題小委員会
「まちづくりGX」
- R6. 1 第25回都市計画基本問題小委員会
「まちづくりGXの実現に向けた取組」

○ 2022年10月26日時点では以下のメンバーにご参画いただいている。

社会資本整備審議会審議会都市計画・歴史的風土分科会
都市計画部会 都市計画基本問題小委員会 委員等名簿

(敬称略 50音順)

委 員	大 橋 洋 一	学習院大学大学院法務研究科教授
	◎谷 口 守	筑波大学システム情報系社会工学域教授 【委員長】
臨 時 委 員	村 木 美 貴	千葉大学大学院工学研究院教授
	秋 田 典 子	千葉大学大学院園芸学研究院教授
	内 海 麻 利	駒澤大学法学部政治学科教授
	坂 井 文	東京都市大学都市生活学部教授
	中 川 雅 之	日本大学経済学部教授
	野 澤 千 絵	明治大学政治経済学部教授
専 門 委 員	横 張 真	東京大学大学院工学系研究科教授
	黒 澤 幸太郎	むつ市都市整備部都市計画課長
	中 村 英 夫	日本大学理工学部土木工学科教授
	名 畑 恵	錦二丁目エリアマネジメント株式会社代表取締役 NPO法人まちの縁側育くみ隊代表理事
	馬 場 正 尊	東北芸術工科大学教授 株式会社オープン・エー代表取締役
	村 山 顕 人	東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻准教授
	山 本 雄 司	神戸市都市局長

○これからの都市政策は人口減少や少子高齢化等による社会経済状況の変化や、気候変動の加速や生物多様性確保への脅威などの地球規模の課題等への対応が必要。併せて、コロナ禍を契機としたライフスタイルの変化等を踏まえた、Well-beingの向上等も図ることが求められてくる。

○このため、官民学の都市にかかわる多様な主体の力を結集し、デジタル技術等も活用した柔軟で有効な取組を今後の都市政策の方向性として進めることが肝要。

環境への配慮・デジタル技術の活用

まちづくりGXについて

- ✓ 都市の緑地の確保や森林の整備・保全、都市におけるエネルギーの有効活用などの取組が重要。
- ✓ 都市の緑地への民間資金の導入を図るため、事業者の自発的な取組を客観的に評価できる仕組みの導入やインセンティブ付け等について検討。

都市に関わるデータの取得、デジタル技術の活用について

- ✓ データの利用やデジタル技術の利活用が都市政策において有効。
- ✓ スマートシティの取組強化や都市計画に関するデータのデジタル化・オープンデータ化等の取組が重要。

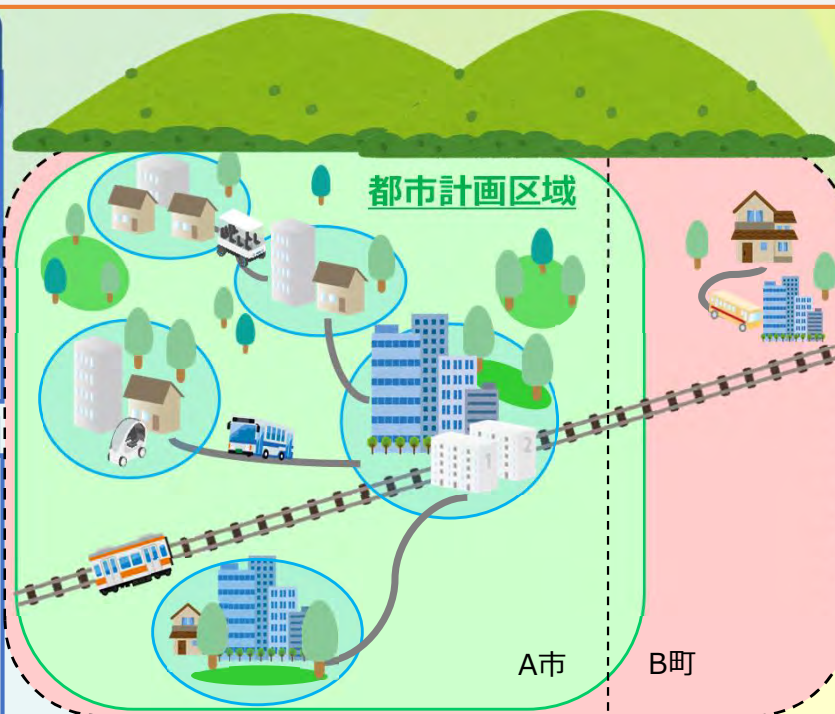
都市構造の検討

多様な暮らし方・働き方に応じた実効性のあるコンパクト・プラス・ネットワークの取組の推進について

- ✓ 日常生活を営む身近なエリア（ネイバーフッド）の魅力向上等を図ることが重要。
- ✓ 公共交通軸の確保とまちづくりの取組を連携して進めることが重要。
- ✓ 市街地内の魅力向上の取組に加え、市街地外も含めた市町村域全体に目配りしたメリハリのある土地利用コントロールの導入が重要。

広域・施策横断的な都市計画の取組について

- ✓ 市町村の役割や権限等に配慮しつつ、広域的な観点等から技術的支援を行うなど、都道府県などによる市町村へのサポートが有効。
- ✓ 国土形成計画等と整合を図った広域の視点からの都市構造を目指すことが重要。



身近なエリアの魅力向上

多様な地域における継続的なエリアマネジメントについて

- ✓ エリアマネジメント団体等が事業性を確保できる制度の柔軟化等が必要。
- ✓ 市街地整備事業完了後の施行区域における継続的なエリアマネジメントが維持される取組が必要。

社会の変化に対応した柔軟なまちづくりについて

- ✓ 都市施設の再構築に向けた制度の効果的な活用が有効。
- ✓ 時間軸を踏まえた立地適正化計画の柔軟な運用等の取組が有効。
- ✓ 市街地整備事業の円滑化に向けた運用改善等への取組が重要。

中間とりまとめ（市街地再開発関係部分抜粋）

Ⅱ－４.社会の変化に対応した柔軟なまちづくりについて

- ②今後の対応の方向性
- 3)社会のニーズに対応した市街地整備事業の推進に向けた運用の改善

市街地整備事業に関する柔軟な考え方を採り得ることのさらなる周知だけでなく、都市再開発法の目的に反しない範囲で既存建築物を施設建築物として整備・活用する市街地再開発事業を推進するため、事業採算性の検証の必要性などの運用上の留意事項の注意喚起など、必要な対応を進めるべきである。こうした取組を通じ、事業に対する住民理解が更に深まることも期待できる。

既存建築物を活用した市街地再開発事例

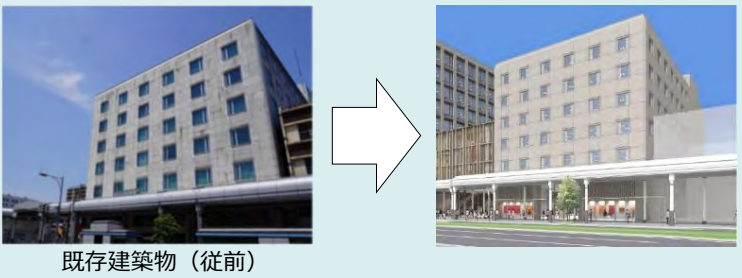
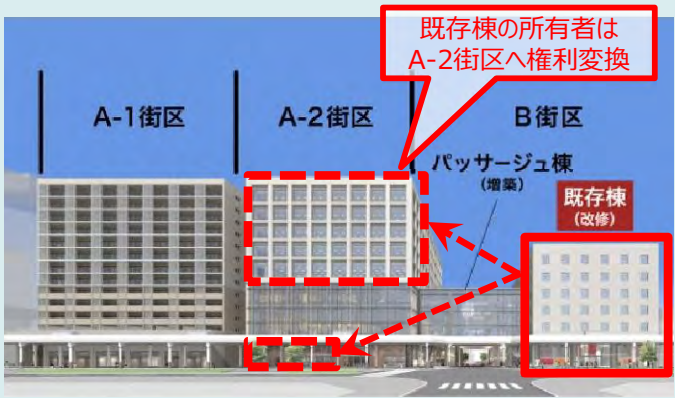
大手通坂之上地区（新潟県長岡市） ※事業中

- 市街地再開発事業の一環として、既存建築物（銀行）を公益施設を含む複合施設へコンバージョン。
- ⇒ 従前の街並みの継承を図るとともに、再開発の事業費を縮減して採算性を向上させる計画としている。

事業名称	大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業（施行者：都市再生機構）
施行面積	約1.7ha
施設建築敷地	約13,000㎡
権利変換の型	111条（地上権非設定型）

◆既存建築物活用の概要

- ・ 長岡市を象徴する建物の外観を継承。
- ・ 既存建築物の従前地権者は再開発ビル（A-2街区）へ権利変換され、既存建築物部分は市及び商工会議所が取得。
- ・ 既存建築物のリノベーションは、市が特定建築者として施工。



「既存建築物を施設建築物として整備・活用する市街地再開発事業の推進について」（抄）
（令和5年4月19日付国都市第18号、国住街第28号）

- 一 個別利用区制度との相違点について
- 二 既存建築物を施設建築物として整備・活用するに当たっての運用上の留意事項

イ 既存建築物は、地域のランドマークとなっている建築物や堅固な建築物でその全てを除却するよりも改修等を行う方が経済合理性のあるものなどが考えられるが、（中略）市街地再開発事業の終了後も相当な期間に渡って活用されることが見込まれるものであることが必要である。

ハ 権利変換に当たって、その全てを除却する建築物と同様に権利関係を抹消することとなること、不動産登記制度においては、「社会通念上建物としての効用を有しない状態」と認められる場合に建物の滅失登記が行われるため、当該制度との整合性を踏まえつつ、除却等した上で、（中略）法第2条第6号の建築に該当する行為をなすことが必要である。そのため、施行者は、権利変換の登記及び施設建築物に関する登記を円滑に進めることができるよう、事業計画の検討段階から事業の施行地区を管轄する法務局又は地方法務局との協議等を十分に行うことが必要である。

ホ 施設建築物の権利変換においては、施設建築物のうち既存建築物に由来する部分に権利変換される者は、（中略）必ずしも従前の既存建築物に関する権利者と同じとする必要はないことから、（中略）多様な各権利者の意向を反映することが可能である。

国都市第18号
国住街第28号
令和5年4月19日

都道府県・政令指定都市
市街地再開発事業主務部局長 殿

国土交通省都市局市街地整備課長
住宅局市街地建築課長

既存建築物を施設建築物として整備・活用する市街地再開発事業の推進について（技術的助言）

都市再開発法（昭和44年法律第38号、以下「法」という。）に基づく市街地再開発事業は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業であり、施行地区内の建築物については、個別利用区制度（法第7条の11第2項）を活用する場合などを除き、原則全て除却することとされてきたところである。

一方、「今後の市街地整備のあり方に関する検討会とりまとめ」（令和2年3月24日）及び「市街地再開発事業の適用に関する適切な運用について（技術的助言）」（令和2年12月23日付け国都市第109号、国住街第146号）において、近年の市街地の抱える課題等を踏まえ、一定の整備がなされた市街地における老朽化・疎雑化した建築物の再整備等への市街地再開発事業の適用に関する考え方を示してきたところである。

また、近年では、建築技術の進展に伴い、老朽化した建築物を再生する工事の施工方法として、既存の構造躯体を活用しながら、改修等を行う方法が普及してきたことやSDGs等の環境対策への世界的な潮流を踏まえ、市街地再開発事業においても環境対策への貢献に資する取組を積極的に行うことが求められている。このような取組の一つとして、個別利用区制度の活用に加え、法の目的に反しない範囲で既存建築物を施設建築物として整備することで、機動的かつ柔軟な市街地の更新、CO₂削減や建設時の廃棄物排出量の削減等が期待できるところである。

このため、今般、既存建築物を施設建築物として整備・活用する市街地再開発事業を推進するに当たり、個別利用区制度との相違点や運用上の留意事項を下記のとおり整理したので、これらの事項に留意して運用されたく、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として通知する。

なお、本技術的助言については、法務省と協議済みであることを申し添える。また、都道府県におかれては、管轄内市区町村（政令指定都市を除く。）に対しても、この旨周知徹底をお願いする。

中間とりまとめ（市街地再開発関係部分抜粋）

Ⅱ－５.多様な地域における継続的なエリアマネジメントについて

②今後の対応の方向性

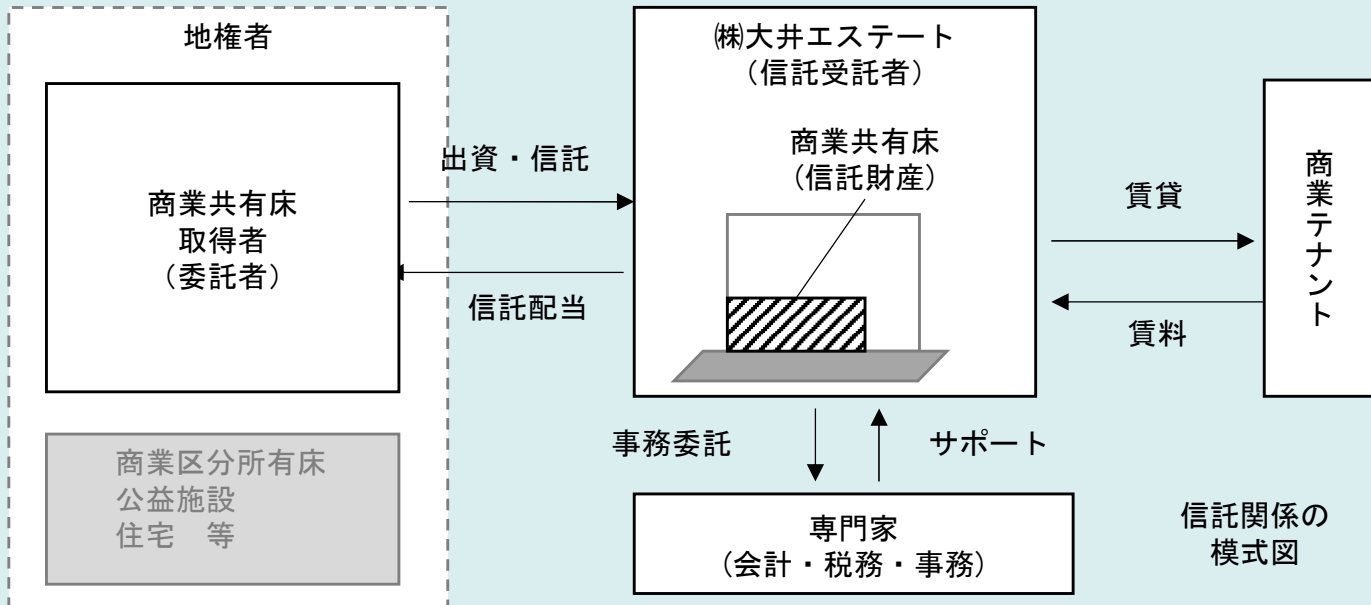
2)事業完了後の継続的なエリアマネジメントの実現

事業の企画段階から整備後の施設や空間の管理・運営段階まで一貫して行うエリアマネジメントの普及を図るため、エリアマネジメント団体等への支援を充実させるとともに、地方公共団体に対し信託活用の有効性や取組の参考となる事例の周知が必要である。

信託手法を活用した再開発事例

大井町西地区第一種市街地再開発事業

小規模店舗が連なる計画を回避し施設全体の価値向上につなげるとともに、共有床による収益安定化のメリットを享受しながら、共有物の分割請求の制限や意思決定を簡素化、迅速化など、安定した資産管理が実現可能であった民事信託スキームを採用している。



「市街地再開発事業により整備された施設建築物の管理及び運営における民事信託の活用推進について」（抄）
（令和5年4月19日付国都市第19号、国住街第29号）

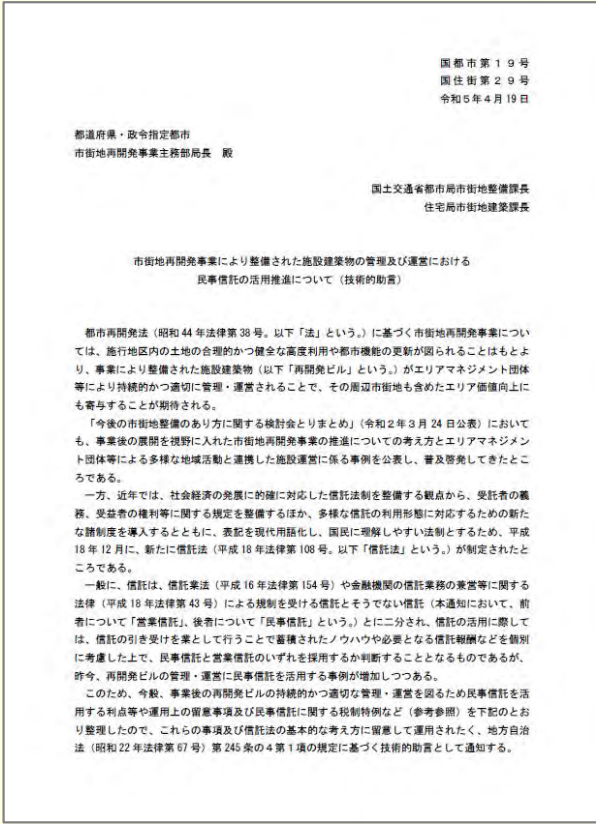
一 事業後の再開発ビルの適正な管理・運営のための民事信託の活用の利点等について

一般に、事業後の再開発ビルの商業用途部分に複数存在する専有部分を対象に民事信託を設定して管理・運営することには、賃貸主が受託者に一元化されるため、当該再開発ビル内における賃料競合が発生せず、多様なテナントニーズへの対応可能性を高められると考えられること、受託者の固有財産から分別管理されるなど信託財産の独立性が担保されていること等の利点が存在すると考えられる。

これらに加え、共有化して権利変換した単一の専有部分（以下「共有床」という。）への信託の設定については、共有床の所有権が単一の受託者に帰属するため当該共有床についての共有物分割請求権が発生することはない、信託期間内における管理・運営上の意思決定を一貫させられること、受益者（兼委託者）側に相続や売買が発生しても共有床の運用への影響は少なくなるものと考えられること、受託者に対する監督を通じて受益者（兼委託者）が信託財産への関心を維持し得ると期待されること等の利点が存在すると考えられる。

二 再開発ビルの管理・運営における民事信託の活用に応じた留意事項

- イ 各権利者の所有する個々の建築物を共有床に権利変換した上で管理・運営するためには、権利変換計画作成の準備段階から、各所有者に対し民事信託への参加意向等を確認したうえで合意形成を図る必要がある。
- ハ 権利者において信託引受けのための会社を設立した上で、民事信託を活用するに当たっては、費用負担としては、会社の設立費用や会社への所有権移転登記費用があることに留意が必要である。



「土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）において市街地再開発事業の施行による特定開発行為が行われる場合の対応について」（抄）（令和5年5月12日付事務連絡）

1. 市街地再開発事業の施行により、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）において土砂災害防止法第10条第1項の特定開発行為に該当する行為が行われる場合に、当該区域で予定されている建築物（その用途が同項の制限用途であるものに限る。）の建築工事が急傾斜地を消滅させるものであるときは、当該行為着手時から完了時までの間、次の条件を満たす場合には、土砂災害防止法第9条第8項の趣旨に照らして、当該行為着手の直前に土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）の解除を行うことも考えられる。
- ・当該土砂災害特別警戒区域（当該特定開発行為着手前の指定の解除を行う範囲に限る。）において、都市再開発法の規定に基づき土地の明渡しがなされることにより、一切の居住が無く、開発事業者その他関係者以外の者の立入制限等が実施され、地域住民等の生命及び身体に著しい危害が生ずるおそれがないこと。
2. 土砂災害防止法所管部局は、土砂災害特別警戒区域の指定解除にあたって、都市再開発法所管部局から必要な情報提供を受けるなど、都市再開発法所管部局と連携して対応する。また、（中略）都市再開発法所管部局は、次の状況が生じた場合には土砂災害防止法所管部局に必要な情報提供を行い、土砂災害防止法所管部局においても、上記1.の条件を満たしているか確認するなど、都市再開発法所管部局と土砂災害防止法所管部局が連携し、十分な調整を行うこと。
- ・事業計画の変更について、都市再開発法第38条第1項等の規定に基づき都道府県知事の認可を受ける場合
 - ・事業計画等の認可の公告以後、事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築を行い、又は移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行うため、都市再開発法第66条第1項の規定に基づき都道府県知事の許可を受ける場合

事務連絡
令和5年5月12日

都道府県砂防主管課長 殿
都道府県市街地再開発事業主管課長 殿

国土交通省
水管理・国土保全局砂防部砂防計画課
土砂災害防止技術推進官
都市局市街地整備課 課長補佐

土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）において市街地再開発事業の施行による特定開発行為が行われる場合の対応について

日頃より、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号。以下「土砂災害防止法」という。）をはじめとする土砂災害防止に関する各種取組の推進にご尽力いただき、誠にありがとうございます。

令和3年度末をもって全国的に一通りの土砂災害警戒区域の指定が概ね完了したところですが、近年の自然災害の激甚化・頻発化を踏まえると、「砂防事業と防災まちづくりの連携のための情報共有等の推進について（通知）」（令和4年6月24日国都発第22号、国都計第52号、国土砂第91号、国住指第146号）を策出したように、今後は砂防事業とまちづくり事業の更なる連携による効果的・効率的な土砂災害対策を推進することが重要であります。

このたび、安全安心に根ざした良好なまちづくりを推進する観点から砂防部と都市局で意見交換を行い、都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく市街地再開発事業の施行により、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）において特定開発行為が行われる場合の対応について、考え方の一例を下記のとおり整理したため、参考にご情報提供いたします。

なお、対応に当たっては、土砂災害防止法所管部局と都市再開発法所管部局とが十分に連携・調整の上、実施されますようお願いいたします。

また、貴職におかれましては、必要に応じて本内容を貴管内市町村に周知していただきますようお願いいたします。

記

1. 市街地再開発事業の施行により、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）において土砂災害防止法第10条第1項の特定開発行為に該当する行為が行われる場合に、当該区域で予定されている建築物（その用途が同項の制限用途であるものに限る。）の建築工事が急傾斜地を消滅させるものであるときは、当該行為着手時から完了時までの間、次の条件を満たす場合には、土砂災害防止法第9条第8項の趣旨に照らして、当該行為着手の直前に土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）の解除を行うことも考えられる。

「まちづくりG X」の実現に向けた取組 の方向性について

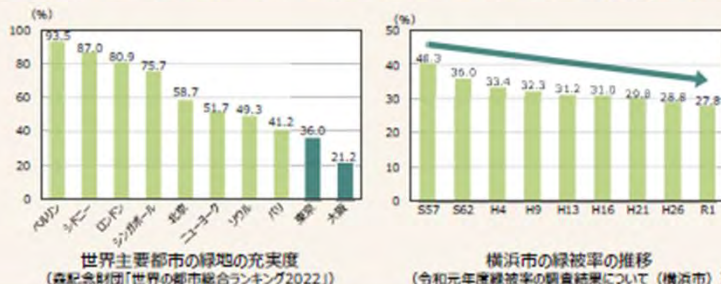
0. 取組の全体像

背景・必要性

第26回都市計画基本問題小委員会
資料1 抜粋

概要

- 世界と比較して我が国の都市の緑地の充実度は低く、また減少傾向。



- 気候変動対応、生物多様性確保、Well-being向上等の課題解決に向けて、緑地が持つ機能に対する期待の高まり。
- ESG投資など、環境分野への民間投資の機運が拡大。

- 都市において緑のネットワークを含む質・量両面での緑地の確保に取り組む必要があるが、
- ・地方公共団体において、財政的制約や緑地の整備・管理に係るノウハウ不足が課題。
 - ・民間においても、緑地確保の取組は収益を生み出しづらいという認識が一般的であり、取組が限定的。

- また、都市における脱炭素化を進めるためには、緑地の創出のほか、再生エネルギーの導入やエネルギーの効率的利用の取組を進めることも重要。

1. 国主導による戦略的な都市緑地の確保

- ・緑地の保全等に関する国の基本方針の策定
- ・都市計画における緑地の位置付けの向上

2. 貴重な都市緑地の積極的な保全・更新

- ・緑地の機能維持増進事業について位置付け
- ・緑地の買入れを代行する国指定法人の創設



特別緑地保全地区の例 (京都市)

3. 緑と調和した都市環境整備への

民間投資の呼び込み

- ・民間事業者等による緑地確保の取組の認定制度の創設
- ・都市の脱炭素化に資する都市開発事業の認定制度の創設



都市再開発における緑地空間の創出の例 (千代田区)

1. 国主導による戦略的な都市緑地の確保

第26回都市計画基本問題小委員会
資料1 抜粋

① 国の基本方針・計画の策定【都市緑地法】

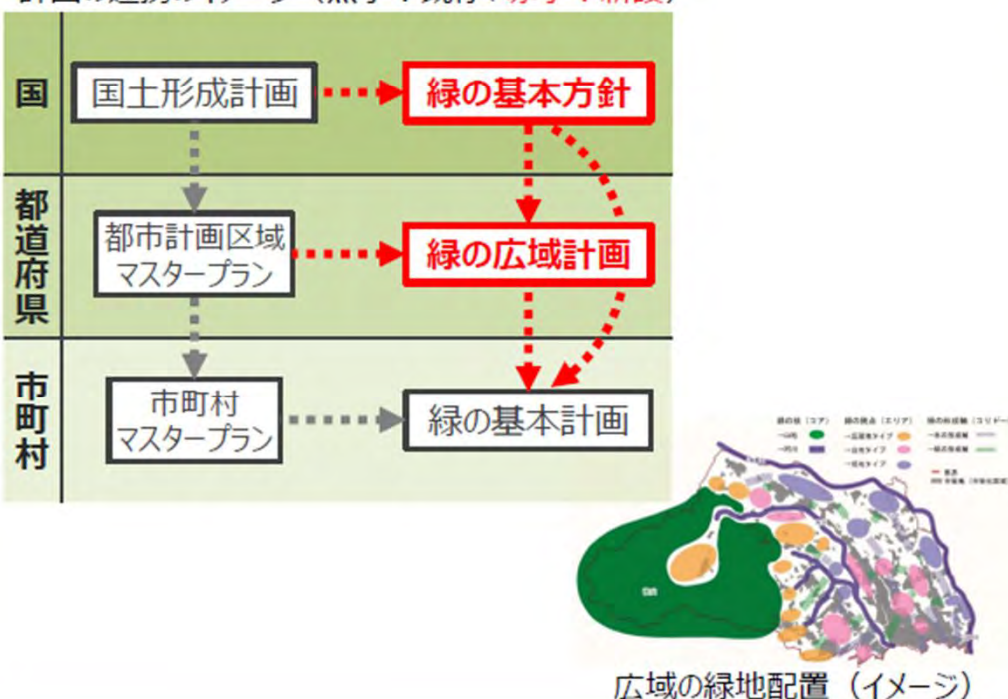
背景・必要性

- 都市における**緑地の重要性**や、緑のネットワークを含む**質・量両面での緑地の確保の必要性**の高まり。
- これを踏まえ、都市緑地行政を一層推進するため、**国が目標や官民の取組の方向性を示す必要**。
- また、市町村をまたがるような**広域性・ネットワーク性を有する緑地**を、**総合的・計画的に保全・創出**する必要。

概要

- **国土交通大臣が都市における緑地の保全等に関する基本方針を策定**。
(基本方針に定める内容のイメージ)
緑地の保全及び緑化の推進の意義・目標／緑地に関する基本的な事項（緑地のあるべき姿、発揮すべき機能等）／政府が実施すべき施策 等
- **都道府県が都市における緑地の保全等に関する広域計画を策定**。

計画の連携のイメージ（黒字：既存、赤字：新設）



② 都市計画における緑地の位置付けの向上【都市計画法】

背景・必要性

- 都市緑地の**質・量両面での確保**のためには、まちづくりの基盤となる**都市計画の段階において、緑地の意義や必要性が十分に考慮される必要**。

概要

- 都市計画を定める際の基準に、「（緑地を含む）**自然的環境の整備・保全の重要性**」を位置付け。
→都市計画の段階から不可欠な要素の一つとして扱う。

2. 貴重な都市緑地の積極的な保全・更新

①緑地の機能維持増進について位置付け【都市緑地法】

背景・必要性

- 特別緑地保全地区※について、所有者の高齢化等を背景に**適正な管理が困難になる**、台風等災害により**荒廃が進む**等の事情により、**緑地としての機能が十分に発揮されない状況が発生**。
※貴重な都市緑地について、建築行為等を規制して保全を図るために、地方公共団体が指定する地区。
- **緑地の機能の維持増進**を図るためには、樹林の更新等により、**緑地の再生・整備を実施することが必要**。

概要

- 緑地の機能の維持増進を図るために行う**再生・整備**（皆伐・択伐等）を「**機能維持増進事業**」（仮称）として位置付け。
- 特別緑地保全地区で行う**機能維持増進事業**について、その**実施に係る手続を簡素化**できる特例を創設。
一定の手続を経て緑の基本計画に記載した機能維持増進事業について、都市計画事業認可があったものとみなす。【予算関連】
→都市計画税を充当して機能維持増進事業を実施することが可能に。

機能維持増進事業

（皆伐・択伐等の緑地の再生・整備）

- ・10～20年に一度必要
- ・大径木の伐採を伴い専門技術が必要



維持管理

- （低木の整理、下草刈り）
- ・毎年必要
 - ・市民や企業と連携して実施



緑地の効用の発揮

- ・温室効果ガスの吸収促進
- ・生物生息環境の確保
- ・安全性の向上
- ・レクリエーション利用の拡大

機能維持増進のイメージ（神戸市）



斜面林の大径木化に伴い災害の恐れ 樹木の択伐（機能維持増進）

安全に再生された樹林

維持管理のイメージ（川崎市）



2. 貴重な都市緑地の積極的な保全・更新

②緑地の買入れを代行する国指定法人制度の創設【都市緑地法・古都保存法・都市開発資金法】

背景・必要性

- 特別緑地保全地区等※の**土地の買入れ**について、多くの地方公共団体において、**財政的な制約**が課題。
また、買入れ後に行う緑地の大規模な手入れ（機能維持増進事業）に係る**ノウハウ不足**も深刻。
※特別緑地保全地区のほか、古都保存法に基づく歴史的風土特別保存地区
- このため、地方公共団体による**買入れが円滑に進まず**、**地区の新規指定自体も抑制的に**。
- **買入れ制度の円滑な運用や新規地区指定の促進**のためには、**土地の買入れ**や買入れ後の**機能維持増進事業等**について、国が、**財政面・技術面から支援**する仕組みが必要。

概要

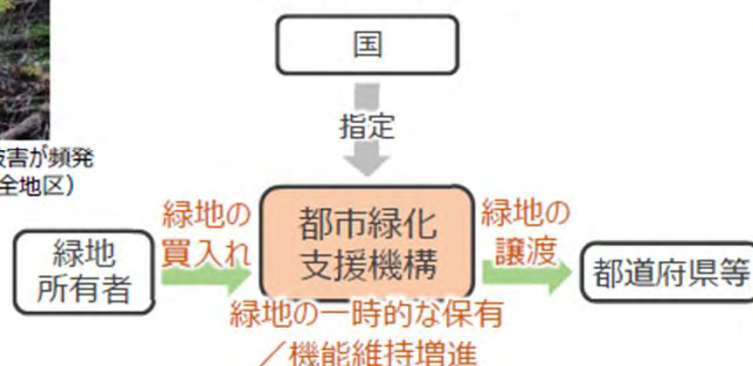
- 地方公共団体の緑地保全等の取組を支援する公益団体を、**国が都市緑化支援機構**（仮称）として**指定**。
- 機構は、都道府県等の**要請に基づき**特別緑地保全地区等内の**緑地の買入れ**や**機能維持増進事業**を行う。
【税制関連】
- 機構が行う業務について、国が**都市開発資金の貸付けにより支援**。【予算関連】

対象とする緑地のイメージ



緑地が荒廃し、台風等による倒木被害が頻発
（神奈川県鎌倉市の特別緑地保全地区）

国指定法人のスキーム



地方公共団体が抱える課題

財政的制約
緑地管理に係るノウハウ不足

買入れが円滑に進まず
管理不全による緑地の荒廃

市民の理解を得にくく
地区の新規指定が抑制的

改正後

都道府県等の要請に基づき
機構が買入れ・管理を代行

迅速な買入れが可能に
専門技術による適切な管理

市民の緑地への理解の向上
地区の新規指定に意欲

3. 緑と調和した都市環境整備への民間投資の呼び込み

① 民間事業者等による緑地確保の取組の認定制度の創設【都市緑地法・都市開発資金法】

背景・必要性

- 都市緑地を質・量両面で確保し、良好な都市環境の形成を図るためには、**民間事業者における緑地整備等の取組の推進を図ることが不可欠**である一方、**民間においては、緑地確保の取組は収益を生み出しづらいという認識が一般的であり、取組が限定的**という課題。
- 市場において緑地確保の取組が進むよう**民間投資を誘導し、また融資を受けやすい環境にするには、良質な緑地確保の取組の価値が投資家や金融機関、市民等の様々な主体に「見える化」されることが重要**。
- また、民間事業者等が行う緑地確保の取組について、気候変動対応、生物多様性確保、Well-being向上等の課題解決に向けて**より効果的な取組を推進するため、国が一定の指針を示す必要**。

概要

- 緑地確保の取組を行う民間事業者等が講ずべき措置に関する**指針を国が策定**。
- **民間事業者等による良質な緑地確保の取組を国土交通大臣が評価・認定**する制度を創設。
認定の審査に当たっての調査について、国の登録を受けた機関（登録調査機関）が代行。
- 上記認定を受けた取組について**都市開発資金の貸付けにより支援**。【予算関連】

認定の対象となる取組のイメージ

● 再開発等とあわせて、新たに良質な緑地を創出する事業

多様な樹種、まとまった緑により
生物多様性を確保高木主体の緑地の創出により
気候変動対応に貢献

● 既存緑地の質の確保・向上に資する事業

民間企業が、保有する緑地を再整備し、芝
生広場や自然観察等ができる樹林地を確保。

認定に当たっての評価の視点のイメージ



3. 緑と調和した都市環境整備への民間投資の呼び込み

②都市の脱炭素化に資する都市開発事業の認定制度の創設【都市再生特別措置法】

背景・必要性

- 都市の脱炭素化を促進するためには、大規模な都市開発事業における脱炭素化を進めることが重要。
- このため、民間都市開発事業における緑の創出や再生可能エネルギーの導入等に対する支援を強化する必要がある。

概要

- 都市の脱炭素化に資する民間都市開発事業を国土交通大臣が認定する制度を創設。認定を受けた事業に対し、緑地・緑化施設の管理を効率的に行う設備、再エネ利用設備等（オフサイトにおいて整備するものを含む。）の導入費用等について、民間都市開発推進機構による金融支援を行う。【予算関連】
- また、都市開発に伴う良質な緑地確保の取組についてはグリーンインフラ活用型都市構築支援事業、エネルギー利用の効率化等については国際競争業務継続拠点整備事業や都市構造再編集中支援事業により財政支援を行う。【予算関連】

<都市開発における緑の創出の事例>

- 赤坂インターシティAIR（東京都港区）
- ・大規模な緑地を整備し、地域在来の樹種・四季折々の樹種の植栽を実施。
- ・周辺の開発と連携した緑道整備により、緑のネットワークを形成。



<都市開発における再生可能エネルギー導入等の事例>

- LOGIFRONT尼崎IV（兵庫県尼崎市）
- ・屋根に高出力の太陽光発電設備を設置し、自家消費により施設の電力の大部分を賄う。



<エネルギー利用の効率化等の事例>

- さっぽろ創成スクエア（北海道札幌市）
- ・エネルギーの面的ネットワークを整備し、地域全体の低炭素化と、災害時に本地域が自立した機能を維持できる体制を構築。



II. 令和6年度 都市局関係予算の基本方針

サステナブルでゆとりとにぎわいのあるまちづくりの実現に向けて、
5つの基幹的取組を踏まえつつ、3つの重点課題に取り組みます。

(重点課題)

まちづくりGX

- 特別緑地保全地区等における国指定法人による**土地の買入れと機能維持増進への支援**
- 優良緑地の認定制度**による民間資金を活用した良質な緑地の整備
- 脱炭素化に資する民間都市開発への**金融支援**

地方都市再生

都市の国際競争力強化

- 中心市街地の**低未利用建物や旧商業施設を再生/活用**したまちなかのにぎわい創出への支援
- 移住・二地域居住の推進**に向けた取組への支援
- 国際競争力強化**に向けた基盤整備や優良民間都市開発への支援

「こどもまんなかまちづくり」

- 日常生活を営むエリア周辺におけるこども・子育て環境の充実に向けた**総合的な環境整備**の推進
- こどもや子育て当事者の**目線に立った**こどもの遊び場の確保や、親同士・地域住民の交流の場の創出に向けた**公園整備**の推進

コンパクト・プラス・ネットワークの深化

- 都市の課題解決に向けた**立地適正化計画策定**に向けた支援
- デジタル技術を活用した**立地適正化計画の質の向上**に向けた取組の推進
- 地域公共交通との連携強化に向けた**モビリティハブ整備等への支援**

まちづくりDX

- 3D都市モデルを活用した**魅力的サービスの社会実装**への取り組み
- 地方公共団体による**3D都市モデルの整備・活用等**への支援
- 建築・不動産分野**との連携の推進

防災・減災まちづくり

- 災害リスクの高いエリアからの**移転促進**に向けた支援
- 災害に強い都市拠点/**市街地の形成**に向けた支援
- 盛土の安全確保対策**の推進

都市開発の海外展開

3D都市モデルや官民一体となった都市開発の海外展開による国際貢献

2027年国際園芸博覧会 首里城復元

開催に向けた準備や復元に向けた取組の着実な実施

(基幹的取組)

1. まちづくりGX

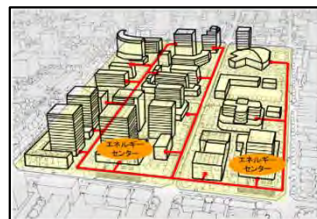
G7 香川・高松都市大臣会合でも取り上げられた、地球的・国家的規模の課題である①気候変動への対応（CO₂の吸収、エネルギーの効率化・暑熱対策等）や②生物多様性の確保（生物の生息・生育環境の確保等）に加えて、コロナ禍を契機とした人々のライフスタイルの変化を受けた③Well-beingの向上（健康の増進、良好な子育て環境等）の社会的要請に対応するため、これらに対し大きな役割を有している都市緑地の多様な機能の発揮及び都市におけるエネルギーの面的利用の推進を図る取組等を進める。

施策の概要

①気候変動への対応



都市緑化等によるCO₂の吸収



エネルギーの面的利用のイメージ

都市に取組が求められる3つの視点

②生物多様性の確保



生息・生育空間の保全・再生・創出

③Well-beingの向上



緑陰のある
居心地の良い歩行空間



環境教育の場

4つの重点取組テーマ

1. 緑地に関する官民の共通認識の形成

- 都市計画における緑地の位置付けを向上させると共に、国・地方公共団体による都市の緑地に関する目標を打ち出す。
- 広域の見地から計画的に緑のネットワークを形成し、緑の機能発揮による魅力的でコンパクトなまちづくりを推進。

2. 都市の緑地に対する民間投資の促進

- ESG投資※1やTNFD※2等の世界的な潮流を踏まえ、良質な都市の緑地を創出・維持するプロジェクト等を客観的指標で積極的に評価し、民間資金を集める仕組みを導入。

※1 ESG投資：従来の財務情報だけでなく、環境・社会・ガバナンスの要素も考慮した投融資

※2 TNFD(Taskforce on Nature-related Financial Disclosures):自然に関する企業のリスク管理と開示の枠組みを構築するために設立された国際組織

3. 地方公共団体等による緑地の保全・整備の推進等

- 都市の貴重な緑地の量や質の向上に向け、都市計画税の充当を可能にする等、地方公共団体に対する支援の充実と共に、国が指定する法人による緑地確保支援の仕組みを構築。

4. 都市のエネルギー利用の再エネ化・効率化

- エネルギー密度の高いエリアにおいて、再エネ化等の取組に対する集中的な支援や、エネルギーを面的に利用する施設の拡充を図るための支援を行うなど、取組を深化。

<各施策の取組イメージ>

地方公共団体等による緑地の保全・整備の推進等

- 都市緑地の保全等を推進するため、公益団体（国指定法人）が特別緑地保全地区（特緑）等の緑地の買入れ等を行う制度の創設に併せて、同法人による緑地の買入れや緑地の機能維持増進への貸付制度を創設する。
- 特緑等の緑地の持つ機能を発揮するための樹林の整備等への支援を強化する。
- 都市の生物多様性の確保に資する都市公園の整備や国営公園における生物の生息環境の保全や環境教育の取組等を推進する。【緑地保全・優良緑地確保支援事業資金】

【都市公園・緑地等事業】
【国営公園等事業】

【国指定法人による買入れのスキームイメージ】

<制度改正後:国指定法人を介した買入れが可能に>

地権者



国指定法人



地方公共団体

国指定法人が地権者から土地を一括して機動的に買入れることが可能に

都市の緑地に対する民間投資の促進

- 良質な都市の緑地を創出・維持するプロジェクト等を客観評価する取組のもと、民間事業者が行う良質な緑地の整備等に要する支援を行い、民間投資による良質な都市緑地の確保を推進する。

【緑地保全・優良緑地確保支援事業資金】
【グリーンインフラ活用型都市構築支援事業】
【都市公園・緑地等事業】



心身の健康に配慮したワークプレイス



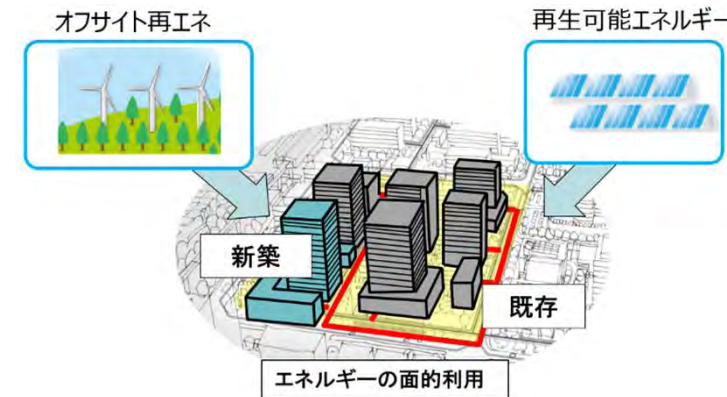
生物多様性の確保にも寄与する居心地の良い緑地空間

※併せて、組織改正を行い、都市環境の保全・創出の司令塔機能を担う組織を設置し体制を強化。

都市のエネルギー利用の再エネ化・効率化

- 再生可能エネルギーの導入等により、都市のエネルギー利用の環境負荷低減・効率化に対して集中的な支援を行う。

【国際競争拠点都市整備事業】
【都市構造再編集集中支援事業】



都市のエネルギー利用の再エネ化・効率化のイメージ

都市の脱炭素化に資する民間都市開発事業の推進

- 緑地の創出や再生可能エネルギーの導入、エネルギーの効率的な利用等を行う都市の脱炭素化に資する民間都市開発事業に対し、国が認定し、民間都市開発推進機構を通じた金融支援を強化する。

【メザニン支援事業】
【まち再生出資事業】
【民間都市開発推進資金】

■ イメージ（例）



都市開発における緑地の創出の事例



都市開発における再生可能エネルギー導入等の事例

IV. 令和6年度 都市局関係予算 主な新規・拡充事項等

1. まちづくりGX

(1) 地方公共団体等による緑地の保全・整備等の推進

緑地保全・優良緑地確保支援事業資金 貸付	3.0億円(皆増)
都市公園・緑地等事業 社総交	5,065億円の内数
防安交	8,707億円の内数
国営公園等事業 直轄	249.3億円(1.00倍)

①気候変動への対応（CO2の吸収、エネルギーの効率化・暑熱対策等）、②生物多様性の確保（生物の生息・生育環境の確保等）、③Well-beingの向上（健康の増進、良好な子育て環境等）の実現に向け、都市における緑地の保全及び機能発揮のための整備への支援や、都市公園における生物多様性の確保のための取組を推進する。

国指定法人による緑地の買入れ等

- 質・量両面での都市緑地の確保に取り組む必要があることから、公益団体（国土交通大臣が指定する法人（国指定法人））が、特緑等の緑地の買入れ等を行う制度を創設するとともに、国指定法人が安定的な財源と専門的知見を基に、緑地の買入れや緑地の機能維持増進事業を実施できるよう新たに都市開発資金による貸付制度を創設する。

<主な要件>

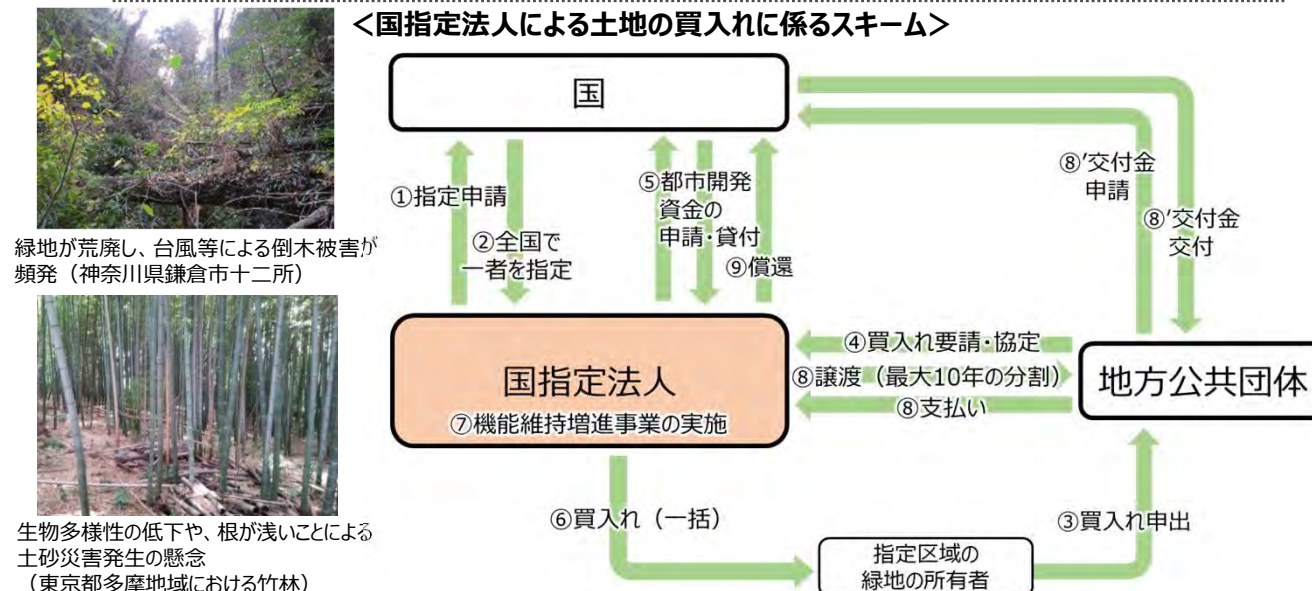
貸付対象者

国指定法人

貸付対象額

都道府県等の要請に基づき国指定法人が行う特緑等の土地の買入れ及び緑地の機能維持増進事業の実施に要する費用

<国指定法人による土地の買入れに係るスキーム>



都市公園・緑地等事業

- 地方公共団体が国指定法人から特緑等の土地を分割で買い戻す際に社会資本整備総合交付金により支援を行う。
- 緑の基本計画等に位置付けられた樹林の皆伐や択伐等の緑地の有する機能の維持増進を目的とした事業（機能維持増進事業）を支援対象に追加。

- 都市の生物多様性の確保に資する都市公園の整備等を推進する。

<事業イメージ>

<主な要件>

生物多様性の確保に資するビオトープの整備

対象地域要件

緑の基本計画や生物多様性地域戦略等において、生物多様性保全上重要な地域として位置づけられた都市公園かつ、生物多様性の確保に関する具体的な目標が掲げられた都市公園であること。

面積要件

0.25ha以上（1箇所あたり0.05ha以上の複数公園でも可）

対象事業

用地取得、施設整備（生物多様性の確保に資する園路広場、修景施設、教養施設及びこれらと一体的に整備する生物多様性の確保に資する活動に必要な施設（休養施設・便所等））

国営公園等事業

- 国営公園において、生物の生息環境の保全や環境教育の実施等、生物多様性の確保に資する取組を推進する。

1. まちづくりGX

緑地保全・優良緑地確保支援事業資金	貸付	3.0億円(皆増)
グリーンインフラ活用型都市構築支援事業	補助	6.7億円(2.02倍)
都市公園・緑地等事業	社総交	5,065億円の内数
	防安交	8,707億円の内数

(2)民間投資による良質な都市緑地の確保の推進

地球的・国家的規模の課題である①気候変動への対応や②生物多様性の確保に加えて、コロナ禍を契機とした人々のライフスタイルの変化を受けた③Well-beingの向上に対して、グリーンインフラとして大きな役割を有している都市緑地の多様な機能を発揮する取組を進めるため、民間事業者が行う良質な緑地の整備等に対する支援を行う。

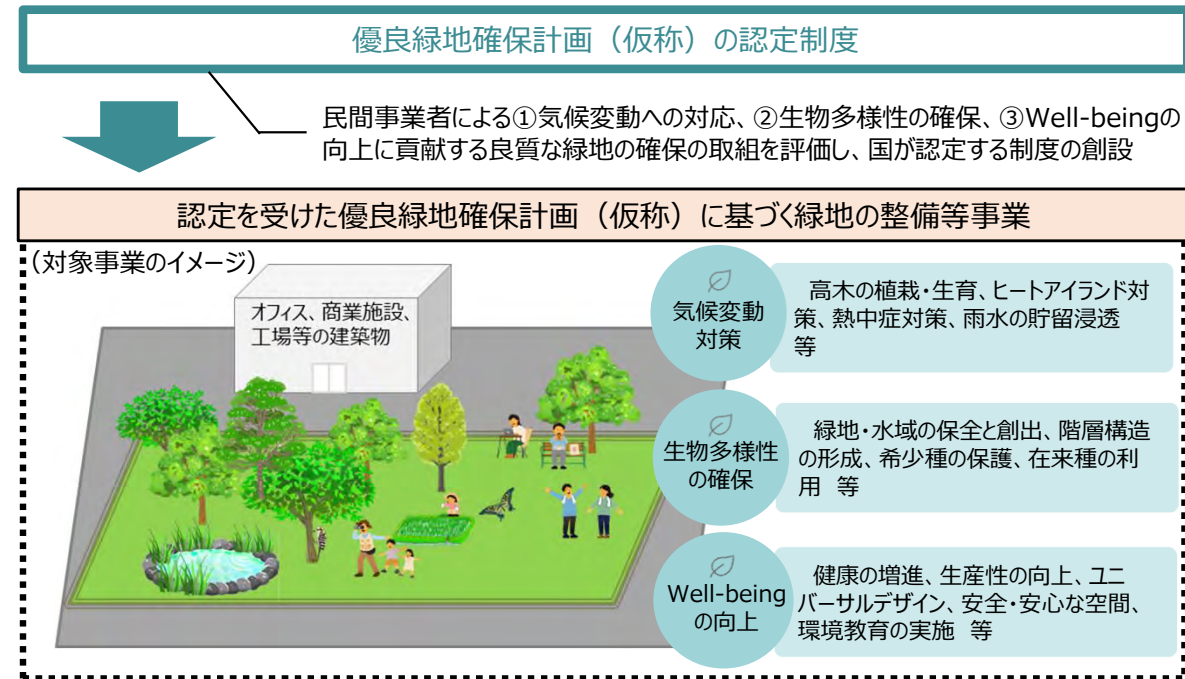
良質な都市緑地の確保の推進

- 優良緑地確保支援事業資金の創設
- グリーンインフラ活用型都市構築支援事業の拡充

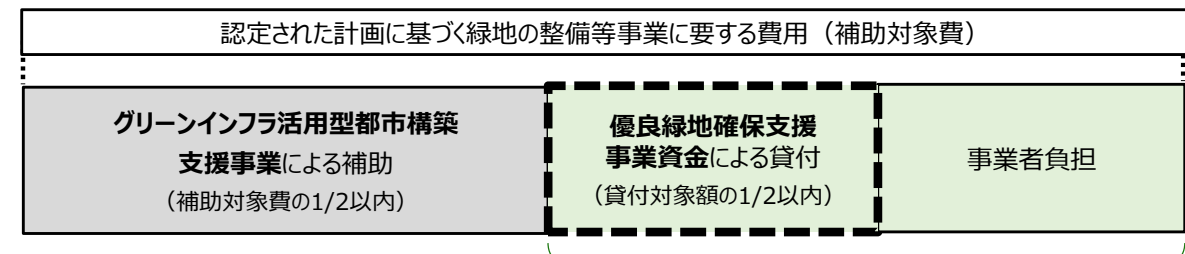
新たに設けられる優良緑地確保計画（仮称）の認定制度に基づき認定された事業者が行う、認定を受けた同計画に基づく緑地の整備等事業※の実施について、新たに都市開発資金による貸付制度を創設するとともに、グリーンインフラ活用型都市構築支援事業の支援対象に追加する。

※ 心身の健康の増進、コミュニティの形成、こどもの健全な成長等の公益性の高いWell-being向上に資する事業が含まれるものに限る。

<整備のイメージ>



<費用割合のイメージ（補助金等と併用する場合）>



貸付対象額※

※ 緑地の整備に係る社会資本整備総合交付金・補助金を充当した額を除く。

メザン支援事業	政府保証	600.0億円(1.33倍)
国際競争拠点都市整備事業	補助	130.7億円(1.01倍)
都市構造再編集中支援事業	補助	700.7億円(1.00倍) 等

※令和5年度補正予算 国際競争拠点都市整備事業 0.2億円。合計130.9億円(1.01倍)

(3)都市のエネルギー利用の再エネ化・効率化

都市の脱炭素化を促進するためには、大規模な都市開発事業における脱炭素化を進めることが重要であるため、民間都市開発事業における緑の創出や再生可能エネルギーの導入等に対する支援を強化する。また、エネルギーの効率的な利用のために、既存建築物等への接続に対する支援を強化し、エネルギーの面的利用を推進する。

都市の脱炭素化に資する民間都市開発事業の推進

<民間都市開発推進機構による金融支援>

- 都市の脱炭素化に資する民間都市開発事業を国土交通大臣が認定する制度を創設。
- 認定を受けた事業に対し、緑地・緑化施設の管理を効率的に行う設備、再エネ発電設備等（オフサイトにおいて整備するものを含む※。）の導入費用等について、民間都市開発推進機構によるメザン支援事業やまち再生出資事業等の金融支援を行う。 ※支援限度額の算定には追加しない。

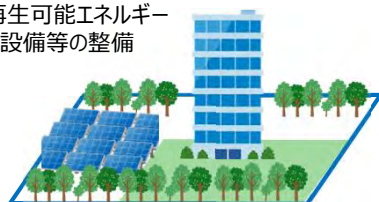
<環境負荷の低減に資する都市開発事例>

- 天神ビジネスセンター 2 期プロジェクト（福岡市）
 - ・太陽光発電設備の設置に加え、温室効果ガス排出抑制に配慮した建材・設備を積極的に採用
 - ・屋外だけでなく吹抜け空間にも植栽を行う。
- LOGIFRONT 尼崎 IV（尼崎市）
 - ・屋根に高出力の太陽光発電設備を設置し、自家消費により施設の電力の大部分を賄う。



<オフサイトにおける取組のイメージ>

緑地や再生可能エネルギー
発電設備等の整備



再生可能エネルギー
の供給

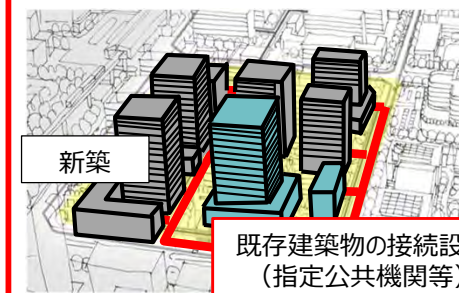


エネルギー面的利用の深化・加速化

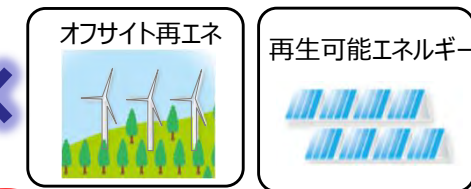
<国際競争拠点都市整備事業>

特定都市再生緊急整備地域において、エネルギーの面的ネットワークに既存建築物（指定公共機関等）を接続する際に必要な設備を支援対象に追加。

<街区の防災性の強化>



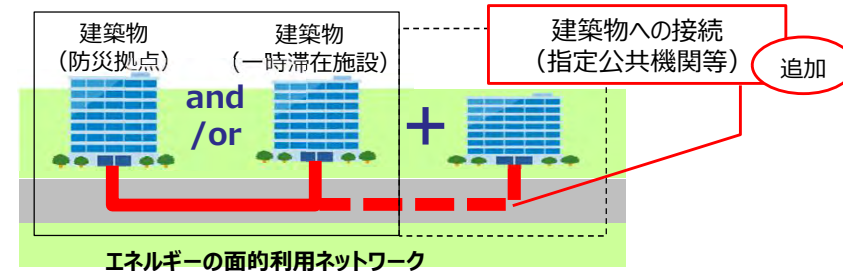
<主な環境対策>



追加

<都市構造再編集中支援事業>

都市機能誘導区域（一部自治体を除く）において、分散型エネルギーシステムへの接続対象となる施設に指定公共機関等を追加。



5. 令和6年度再開発関連予算

市街地再開発事業等の拡充事項等（令和6年度予算案）

こどものための近隣地域の生活空間を形成する「こどもまんなかまちづくり」を加速させるため、市街地再開発事業等（※）の福祉空間形成型プロジェクトを拡充して子育て支援施設の整備に対する支援を重点化する等、所要の改正を行う。

※対象事業：市街地再開発事業、防災街区整備事業

1. 福祉空間形成型プロジェクトの拡充

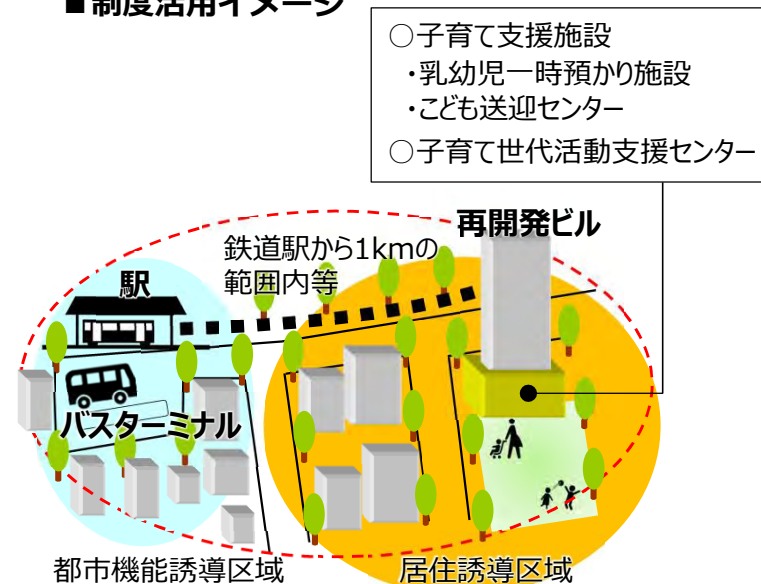
以下の要件を全て満たす市街地再開発事業等を福祉空間形成型プロジェクトの支援対象に追加し、子育て支援施設（乳幼児一時預かり施設、こども送迎センター）を補助対象に追加する。

- 立地適正化計画に基づく都市機能誘導区域内又は居住誘導区域内
- 市町村こども計画※1に当該事業で整備される子育て支援施設（乳幼児一時預かり施設、こども送迎センター）が位置付けられていること※2
- 子育て支援施設（乳幼児一時預かり施設、こども送迎センター）及び子育て世代活動支援センターの延べ面積の合計が保留床の延べ面積の1/10以上又は1,000㎡以上
- 鉄道・地下鉄駅から半径1Kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場から半径500mの範囲内
- 教育施設や医療施設等の子育てに必要な施設が周辺地域に立地していること（立地が確実な場合を含む）、かつ、当該施設の数が充足していること
- 周辺地域における子育て世帯の状況に適切に対応したインフラ整備（例：鉄道駅、住宅地等の整備（新設、改築））が近年、行われていたこと（実施が確実な場合を含む）

※1 市町村こども計画の策定が確実に見込まれる場合を含む

※2 市街地整備事業等で整備する子育て支援施設の規模が定量的に需要を充足するものとして説明されていること。また、その規模が周辺の子育て世帯数に対して、十分であることが説明されていること。

■制度活用イメージ



2. 災害リスクの高いエリアにおける住宅の立地抑制（市街地再開発事業（住宅局所管事業のみ対象）、優良建築物等整備事業（住宅局））

①補助対象地域の見直し

「建築基準法に規定する災害危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域と重複する区域に限る）」における住宅の新築は、原則として補助対象外とする。

②補助額の見直し

「都市計画法に規定する市街化調整区域であって土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（水防法に規定する洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る）に該当する区域」における住宅の新築は、原則として補助額を半額とする。

※事業と併せて行う対策により建築行為の制限が解除される場合や、区域内に立地する既存住宅の建替にあたって代替地がないなど立地制約上やむを得ない場合は原則外とする。

※令和5年度までに事業採択、調査設計、事業（設計、都市計画決定又は事業計画作成）着手している場合は、適用除外とする。

小規模地方都市型暮らし・にぎわい再生事業の拡充(令和6年度予算案)

小規模地方都市における適正規模での中心市街地活性化を重点的に支援するため、暮らし・にぎわい再生事業の補助要件について拡充・見直しを行う。

1. 小規模地方都市型暮らし・にぎわい再生事業の追加（拡充）

コア事業のうち、都市機能まちなか立地支援及び空きビル再生支援について、小規模地方都市で敷地面積が1,000㎡未満の都市機能導施設等を整備する際の補助要件を以下の通りとし、支援対象として追加する。

計画要件

※地域要件、敷地等要件、構造要件は別表参照

- ①認定基本計画に位置付けられた都市機能導入施設又は公開空地（「対象施設」という）であること
 - ②公益施設のうち、公民館、情報センター又はイベントスペース（地域の住民が随時利用でき、地域住民相互の交流の場となる施設に限る）を整備すること
 - ③整備される公益施設の規模が適正なものになっていること
- ※既存の公益施設を廃止し、新たに公益施設を整備する場合、従前の公益施設の規模と比較して相当程度縮小していること

<整備イメージ>



公民館（コミュニティスペース）



情報センター（観光交流センター）



イベントスペース

2. 中心市街地活性化に資する事業の重点化（見直し）

地方都市における適正規模での中心市街地に資する事業を重点的に支援するため、三大都市圏のうち指定市及び特別区の区域を本事業の対象外とする。

<別表 地域・用途・規模・階数・構造要件>

現行制度		
地域	全国 (ただし、三大都市圏のうち指定市及び特別区の区域を除く)	全国 (ただし、三大都市圏及び指定市の区域を除く)
用途	公益施設の整備	同左
規模	敷地面積が概ね1,000㎡以上	同左 ※空きビル再生支援は概ね500㎡以上
階数	地階を除く階数が原則 3 階以上	—
構造	耐火建築物又は準耐火建築物等	周辺市街地への延焼を防ぐための代替措置 (空地の整備、消火施設の増等) ※空きビル再生支援は耐火建築物又は準耐火建築物等

追加

小規模地方都市型暮らし・にぎわい再生事業	
全国 (ただし、三大都市圏及び指定市の区域を除く)、かつ、人口20万人以下の市町村の地域	
公益施設のうち、 <u>公民館、情報センター、イベントスペース</u> （地域の住民が随時利用でき、地域住民相互の交流の場となる施設に限る）	
・対象施設の敷地面積1,000㎡未満であること ・整備される <u>公益施設の規模が適正なもの</u> になっていること ※既存の公益施設を廃止し、新たに公益施設を整備する場合、 <u>従前の公益施設の規模と比較して相当程度縮小していること</u>	
—	
周辺市街地への延焼を防ぐための代替措置 (空地の整備、消火施設の増等)	

防災・省エネまちづくり緊急促進事業(地域活性化タイプ)

工事費の高騰に伴う事業の停滞によって生活再建等に支障を及ぼすおそれのある市街地再開発事業等に対して支援することで、事業の円滑な推進を図る。

■交付対象事業

※赤字がR5補正予算における改正事項

地域活性化タイプの交付対象事業は、以下の要件を満たす市街地再開発事業及び防災街区整備事業とする。

1 次の一又は二のいずれかの要件を満たす事業であること。

一 事業計画が令和4年11月8日までに認可されていること。

二 以下の要件を満たす事業であること。

イ 令和4年11月8日までに特定業務代行契約等が締結され、事業計画(資金計画を含む)について地権者による合意形成がなされている事業であること。

ロ 以下の①から③のいずれかの事象が地区内で発生し、地権者の生活再建に支障を来している事業であること。

①地権者が移転していること。

②借家人が移転していること。

③補償が発生していること。

2 令和4年11月8日以降に建設工事費高騰を踏まえた事業計画(資金計画を含む)の変更を実施することが確実と見込まれること。

■交付額

次のいずれか少ない額を限度とする。

①建設工事費(施行者が国及び地方公共団体から交付される補助金又は交付金の交付額を除く。)に対し、100分の11.5を乗じて得た額

②令和4年11月8日以降に建設工事費高騰を踏まえて変更される事業計画に基づき、算定した建設工事費の増加額

【イメージ】

建設工事費



建設工事費高騰分若しくは事業者が負担する事業費(青枠部分)の11.5%のいずれか少ない額

【事務連絡】防災・省エネまちづくり緊急促進事業（地域活性化タイプ）の一部改正について

事 務 連 絡
令和 6 年 2 月 1 9 日

各地方整備局等担当部局
都道府県担当部局
政令指定都市担当部局
独立行政法人都市再生機構担当部局 あて

国土交通省都市局市街地整備課
住宅局市街地建築課

2. 留意事項

- ・地方公共団体においては、仕様変更等による支出金の削減や保留床処分金の見直し等による収入金の増額の取り組みを行うよう指導等を行うこと。
- ・本改正に係る運用については、別途Q&Aにて整理しているため、参考にされたい。
- ・Q&Aは、運用の基本的な考えを示したものであるもので、疑義がある場合又は該当のない事項については、各地方整備局等を通して個別に相談されたい。

以 上

防災・省エネまちづくり緊急促進事業（地域活性化タイプ）の一部改正について

令和 5 年 11 月 29 日の令和 5 年度補正予算成立に伴い、以下の要綱について、一部改正されましたので、各事業主体におかれましては、下記の事項にご留意の上、市街地整備等を的確に推進していただきますようお願いいたします。

都道府県担当部局におかれましては、貴管轄内市町村（政令指定都市を除く。）の担当部局に對して、この旨周知いただきますようお願いいたします。

なお、本事業の活用にあたっては、令和 4 年 12 月 5 日付発出した事務連絡「防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金交付要綱等の一部改正について」を併せて参照してください。

- ① 社会資本整備総合交付金交付要綱（平成 22 年 3 月 26 日、国官会第 2317 号）のうち、防災・省エネまちづくり緊急促進事業に関する部分
- ② 防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金交付要綱（平成 24 年 4 月 6 日、国都市第 341 号、国住備第 724 号、国住街発第 201 号、国住市第 179 号）

記

1. 改正の趣旨について

本改正は、都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）又は密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成 9 年法律第 49 号）に基づいて認可された事業計画（資金計画を含む。）と同等の確度で作成され、地権者合意がなされている資金計画（建設工事費を含むものに限る。）を含む事業計画が作成され、かつ、建設工事費高騰の影響を受けて地権者の生活再建に支障を来している市街地再開発事業及び防災街区整備事業を対象に加え、補助対象要件を適正化するものである。

具体的には、本改正において、令和 4 年 11 月 8 日までに事業計画認可されていない国の補助を受けて実施予定の市街地再開発事業及び防災街区整備事業のうち、都市計画決定以降に特定業務代行契約等が締結されている事業で、資金計画について再開準備組織の総会の議決書等により地権者合意がなされたことを客観的に確認することができ、かつ、地権者や借家人の移転又は補償が発生し、地権者の生活再建に支障を来しているものを対象に加えたものである。

1. 改正内容について

Q1-1. 特定業務代行契約等には、特定業務代行契約以外にどのような契約が含まれますか。

A1-1. 特定業務代行契約の他に事業協力に関する契約・協定及びこれらに類するものが対象となりえます。

Q1-2. 市街地再開発事業等に関する都市計画が定められていない地区においても、特定業務代行契約等が締結されている場合、本改正内容の対象とすることはできますか。

A1-2. 市街地再開発事業又は防災街区整備事業に関する都市計画が定められている必要があります。

Q1-3. 令和4年11月8日時点で事業計画認可を受けていない場合、法人格ではない再開発準備組合等により事業が検討されている状況が想定されますが、本改正内容の対象となる再開発準備組織の定義があれば教えてください。

A1-3. 社会資本整備総合交付金交付要綱(以下、「交付金交付金要綱」という。)の規定による再開発準備組織(市街地再開発事業又は防災街区整備事業の施行が予定されている地区内の土地について所有権又は借地権を有する者の3分の2以上が参加しているものをいう。以下、「準備組織」という。)が対象になります。

Q1-4. 資金計画における建設工事費とは、再開発準備組合が独自に作成したものでもよいでしょうか。

A1-4. 資金計画における建設工事費とは、準備組織が独自に作成した建設工事費ではなく、特定業務代行契約等に基づく建設工事費である必要があります。

Q1-5. 地権者合意がなされていることをどのように判断すればよいでしょうか。

A1-5. 地権者合意がなされていることについては、準備組織の総会の議決書、同意書又は議事録等により建設工事費を含む資金計画について客観的に合意されていることが確認できる必要があります。

Q1-6. 地区内で地権者又は借家人が移転していること、補償が発生していることとは、どのような状況を想定していますか。

A1-6. 地権者又は借家人が移転していることについては、防災・省エネまちづくり緊急促進事業(地域活性化タイプ)の交付申請時までに市街地再開発事業等に起因して地区内の地権者や借家人が移転(地区外転出を含む)を開始していることをもって判断します。また、補償が発生していることについては、人的な移動がなくとも市街地再開発事業等に起因して営業等に対する損失補償など補償費の支払いが現に発生していることをもって判断します。

2. 本改正における交付対象及び基礎額の算定等について

Q2-1. 令和4年 11 月8日までに事業計画認可がなされていない場合、基礎額の算定において、「令和4年 11 月8日以降に建設工事費高騰を踏まえて変更される事業計画」とは何を指しますか。

A2-1. 本改正の適用を受ける事業において、交付金交付要綱第Ⅱ編イ-13-(10)第4第2項及び補助金交付要綱第5第2項における「事業計画(資金計画)の変更」並びに交付金交付要綱第Ⅲ編イ-13-(10)第2項第二号及び補助金交付要綱第6第2項第二号における「令和4年 11 月8日以降に建設工事費高騰を踏まえて変更される事業計画」については、当初の事業計画とすることができます。

Q2-2. 令和4年11月8日までに事業計画の認可を受けておらず、特定業務代行契約等が締結されている場合は特定業務代行契約等における建設工事費を起算点とすればよいでしょうか。

A2-2. ご認識のとおりで差し支えありませんが、原則外の取り扱いについてQ & A2-3も併せてご確認ください。

Q2－3. 本改正の対象事業で、令和4年11月8日から本改正が施行された令和5年11月30日までの間に、特定業務代行契約等の契約を変更して工事費を変更した場合、建設工事費高騰額をどのように算定すればよいでしょうか。

A2－3. ご質問の場合においては、契約変更後の工事費をもとに算定します。なお、同様に、令和4年11月8日から本改正が施行された令和5年11月30日までの間に事業計画認可を受けている場合は、事業計画認可された資金計画における工事費を元に算定します。

Q2－4. 従前の設計内容から施設建築物(防災施設建築物)の規模、仕様又は用途等が変更されている場合、建設工事費高騰額をどのように算定すればよいでしょうか。

A2－4. 本制度は、資材価格高騰の影響による増額分に対して支援をするものであり、仕様のグレードアップ等(設計の深度化による増加分(施工計画の見直し、数量の増等)を含む)による建設工事費の増額分は補助対象とならないため、適宜、従前の設計内容から仕様変更等による費用を除外の上、算定してください。

社総交・防安交の配分と立地適正化計画の連携について

- 今後の社会資本整備にあたっては、今後我が国の人口が減少する可能性が大きい中で、持続可能で安全・安心して暮らせる都市構造への転換と連携して進めることが必要。
- 立地適正化計画制度の創設から約10年が経過し、都市計画区域を有する市区町村のうち、立地適正化計画を作成または作成に向けた具体的な取組を開始している市区町村は、約半数に達したものの、こうした取組に未着手の自治体もあるところ。
- 今般、より一層の立地適正化計画の作成及び同計画と連携した社会資本整備を推進すべく「重点配分方針」を見直し。

基本的考え方

立地適正化計画を作成・公表しておらず、具体的な取組を開始・公表していない市区町村

が交付対象である

要素事業

は、重点配分を行わない

具体的には

具体的には

都市計画区域を有する市区町村で、下のどちらにもあてはまらない

- ・立地適正化計画を作成・公表済み
- ・立地適正化計画の作成に向けた具体的な取組を開始、公表している

例外市区町村

- ・市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持
- ・都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等（非線引き都市は対象外）
- ・都市計画区域を有しない

今後必要に応じて見直しを実施

R6年度

社会資本整備総合交付金
防災・安全交付金の以下の基幹事業

- ・都市再生整備計画事業 ・都市公園・緑地等事業 ・市街地整備事業

例外事業

- ・都道府県等（一部事務組合および広域連合を含む）が交付対象である事業

R7年度

社会資本整備総合交付金
防災・安全交付金の原則全ての基幹事業

例外事業

- ・都道府県等（一部事務組合および広域連合を含む）が交付対象である事業
- ・道路(社)：道の駅の機能強化
ただし、対象施策のうち、「防災道の駅」の機能強化に関する事業に限る。
- ・道路(防)：国土強靱化地域計画に基づく事業
子供の移動経路等の生活空間における交通安全対策
- ・河川(防)：浸水対策重点地域緊急事業に位置付けられ実施する事業

【事務連絡】令和7年度予算における社会資本整備総合交付金の重点配分方針の見直しについて

事務連絡
令和6年1月9日

各地方公共団体
社会資本整備総合交付金担当者 殿

国土交通省大臣官房
社会資本整備総合交付金等総合調整室

令和7年度予算における社会資本整備総合交付金の 重点配分方針の見直しについて

今後の社会資本整備に当たっては、今後人口を維持、あるいは減少する可能性が大きい中で、持続可能で安全・安心して暮らせる都市構造への転換と連携して進める必要があります。そのためには、これまでの土地利用規制等で都市をコントロールするだけでなく、都市の住民・企業の活動等にこれまで以上に着目し、量ではなく質の向上を図るために都市を「マネジメント」という新たな視点をもって取り組んでいく必要があることから、居住と都市機能の立地誘導によりコンパクト・プラス・ネットワークに向けた取組を推進する「立地適正化計画制度」が平成26年に創設されました。

同計画に基づく取組に向けては、都市全体の観点から、居住誘導や都市機能の立地、公共交通の充実と、公共施設の再編や最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化、空き家対策の推進等まちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図るとともに、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害リスクの低い地域への居住や都市機能の誘導を推進することが重要です。

立地適正化計画制度の創設から約10年が経過し、都市計画区域を有する市区町村のうち、立地適正化計画を作成・公表済または立地適正化計画の作成に向けた具体的な取組を開始・公表済の市区町村は約半数にまで増加しましたが、一方、こうした取組に未着手の自治体もあるところです。また、令和5年11月20日「令和6年度予算の編成等に関する建議（財政制度等審議会）」でも、「立地適正化計画を策定可能にもかかわらず策定していない自治体は約6割も残っており、今後更なる策定を促していくことが必要である。」等の指摘がなされたところです。

社会資本整備総合交付金および防災・安全交付金は、地域の創意工夫をいかせる総合的な交付金であり、今般、より一層の立地適正化計画の作成及び同計画と連携した社会資本整備を推進すべく「社会資本整備総合交付金の重点配分方針」を下記の通り見直すこととしましたので、お知らせいたします。

記

「令和7年度以降」の予算（※）において、「立地適正化計画を作成・公表しておらず、立地適正化計画の作成に向けた具体的な取組を開始・公表していない市区町村」が交付対象である要素事業は、重点計画内の事業である場合も原則として、重点配分を行わないことといたします。

（※）周知・準備期間を考慮し、「令和7年度当初予算」の配分から適用することとします。なお、以下の事業に限り「令和6年度当初予算」の配分から適用します。本件については、別途、都市局より連絡いたします。

- ・都市再生整備計画事業
- ・都市公園・緑地等事業
- ・市街地整備事業

1. 重点配分を行わない市区町村

立地適正化計画を作成・公表しておらず、立地適正化計画の作成に向けた具体的な取組を開始・公表していない市区町村（ただし、以下の（１）～（３）のいずれかに該当する都市構造上の理由により立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市区町村は除く。以下「該当市区町村」という。）とします。なお、具体的な該当市区町村はリスト化した上で周知・確認いただくことを予定しております。

- （１）市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される市区町村（※）
- （２）都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等により立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市区町村
- （３）都市計画区域を有しない市区町村

（※）「今後も概ね維持される」とは、国勢調査を基に国立社会保障・人口問題研究所が公表する将来推計人口から算出した市街化区域内の人口密度が40人/ha以上であることを基準とする予定。

2. 本見直しの対象事業

本見直しは、原則として「配分の考え方」に示す重点配分対象に合致する社会資本整備総合交付金および防災・安全交付金の事業（ただし、以下の（１）および（２）を除く。以下「対象事業」という。）に対して適用します。

なお、以下（１）の都道府県等が実施する事業は、安全・安心の確保や活力ある地域の形成の支援等の複数市区町村に関する広域的な観点から実施されるものであること、（２）は以下の理由により個々の事業の性質上、各市区町村の立地適正化計画の作成有無に応じて配分方針を変更することとなじまないことから本見直し

【事務連絡】令和7年度予算における社会資本整備総合交付金の重点配分方針の見直しについて

の対象外としております。

- (1) 都道府県等（一部事務組合および広域連合を含む）が交付対象である事業
- (2) 以下に掲げる事業の性質上、重点配分の対象とすべき事業

ア 複数市町村に効果が及ぶものとして都道府県が対象事業を選定する施策
＜道路事業＞

【社会資本整備総合交付金】

○道の駅の機能強化（※）

（※）ただし、対象施策のうち、「防災道の駅」の機能強化に関する事業に限る。

イ 現に存在する課題に対し、緊急に解消する必要がある施策

＜道路事業＞

【防災・安全交付金】

○国土強靱化地域計画に基づく事業

- ・災害時にも地域の輸送等を支える道路の整備や防災・減災に資する対策のうち、早期の効果発現が見込める事業（※）

（※）ただし、対象施策のうち、防災・減災に資する対策かつ早期の効果発現が見込める事業であり、道路法面・盛土対策や河川隣接構造物の流失防止対策等の局所対策に限る。

○子供の移動経路等の生活空間における交通安全対策

- ・通学路交通安全プログラムに基づく交通安全対策
- ・未就学児が日常的に集団で移動する経路における交通安全対策
- ・鉄道との結節点における自由通路等の歩行空間のユニバーサルデザイン化

ウ 深刻な浸水被害等が発生し、再度災害防止等のため緊急的な対策

＜河川事業（その他総合的な治水事業を含む）＞

【防災・安全交付金】

○「浸水対策重点地域緊急事業」に位置付けられ実施する事業

3. 具体的な配分の考え方（別紙参照）

（1）計画策定主体が該当市区町村以外（都道府県等を含む）の場合

- ・従来通り、「配分の考え方」に示した重点配分対象に合致する事業に特化して策定される計画を重点計画として重点配分を行います。

（2）計画策定主体が該当市区町村のみで構成される場合

- ・原則として重点配分の対象外とします。
- ・例外として整備計画内の要素事業が全て2.（2）に該当する事業の場合は、当該計画を重点計画として重点配分を行います。

（3）上記以外の整備計画

- ・従来通り、「配分の考え方」に示した重点配分対象に合致する事業に特化して策定される計画を重点計画とします。
- ・当該重点計画内に該当市区町村が「交付対象」として実施する対象事業が含まれる場合は、当該要素事業のみを重点配分の対象外として考慮し配分を行います。また、内定通知を送付する際、重点配分の対象外として考慮した部分がわかる形とする予定です。

その他、詳細な運用方法については追ってご連絡いたします。

以 上

＜参考資料＞

- ・令和6年度予算の編成等に関する建議（令和5年11月20日 財政制度等審議会）について

https://www.mof.go.jp/about/mof/councils/fiscal_system_council/sub-of_fiscal_system/report/zaiseia20231120/zaiseia20231120.html

- ・立地適正化計画の手引き

https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000035.html

- (例) **A市、B町**・・・該当市区町村(※1)
C市、D村・・・該当市区町村以外(立地適正化計画作成・公表済等)
E県・・・A市、B町、C市、D村の所在県

1. 計画策定主体が該当市区町村以外(都道府県等を含む)の場合

計画策定主体の例	配分の考え方(※2)
E県	重点計画
E県、C市	
E県、C市、D村	
C市	
C市、D村	

2. 計画策定主体が該当市区町村のみで構成される場合

計画策定主体の例	要素事業内容	配分の考え方
A市	2.(2)に該当する事業のみ	重点計画
	上記以外	重点配分の対象外
A市、B町	2.(2)に該当する事業のみ	重点計画
	上記以外	重点配分の対象外

3. 上記以外の整備計画

計画策定主体の例	配分の考え方
E県、A市	重点計画 ただし、A市またはB町が「交付対象」として実施する「対象事業」が含まれる場合は、当該要素事業のみを重点配分の対象外として考慮し配分
E県、A市、B町	
E県、A市、C市	
B町、D村	
A市、B町、C市、D村	

- ※1) 立地適正化計画を作成・公表しておらず、立地適正化計画の作成に向けた具体的な取組を開始・公表していない市区町村(ただし、以下の(1)～(3)のいずれかに該当する市区町村は除く。)
- (1) 市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される市区町村
 - (2) 都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等により立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市区町村
 - (3) 都市計画区域を有しない市区町村
- ※2) 例における整備計画内の要素事業は全て重点配分対象に合致しているものとする。

ご静聴ありがとうございました

国土交通省「市街地整備」HP

<https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/index.html>