

地方都市リノベーション事業 (都市再生整備計画事業の活用)

～持続可能な都市構造への再構築を目指して～



国土交通省

【問い合わせ窓口】

北海道開発局	事業振興部都市住宅課	TEL. 011-709-2311
東北地方整備局	建政部都市・住宅整備課	TEL. 022-225-2171
関東地方整備局	建政部都市整備課	TEL. 048-601-3151
北陸地方整備局	建政部都市・住宅整備課	TEL. 025-280-8880
中部地方整備局	建政部都市整備課	TEL. 052-953-8119
近畿地方整備局	建政部都市整備課	TEL. 06-6942-1141
中国地方整備局	建政部都市・住宅整備課	TEL. 082-221-9231
四国地方整備局	建政部都市・住宅整備課	TEL. 087-851-8061
九州地方整備局	建政部都市・住宅整備課	TEL. 092-471-6331
沖縄総合事務局	開発建設部建設産業・地方整備課	TEL. 098-866-0031

【制度問い合わせ窓口】 国土交通省 都市局 市街地整備課 TEL 03-5253-8111 (内線: 32763)



国土交通省

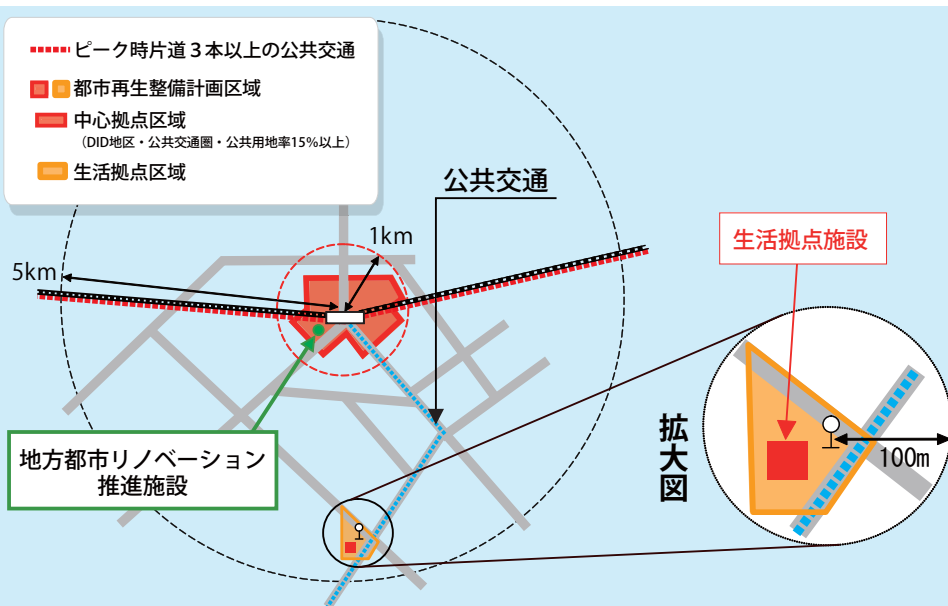
地方都市リノベーション事業とは

目的

地方都市では、人口減少と高齢化、地場産業の停滞などにより、地域の活力が低下しており、経済社会情勢の変化に対応した都市の再構築（リノベーション）が求められています。

地方都市リノベーション事業は、地方都市の既成市街地において、既存ストックの有効利用及び民間活力の活用を図りつつ、持続可能な都市構造への再構築を図るため、地域に必要な都市機能（医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業等）の整備・維持を支援し、地域の中心拠点・生活拠点の形成を推進することによる、地域の活性化を目的としています。

対象となる区域



「中心拠点区域」(設定は必須)

既存ストックを活かし、持続可能な都市構造を実現するため、次の全ての要件を満たす区域を「中心拠点区域」とし、地方都市リノベーション事業の核となる拠点として整備します。

- 人口集中地区（DID）（今後、直近の国勢調査の結果に基づく人口集中地区に含まれると見込まれる区域も含む。）
- 鉄道・地下鉄駅（ピーク時運行本数が片道3本以上）から半径1kmの範囲内、又はバス、軌道の停留所・停車場（ピーク時運行本数が片道3本以上）から半径500mの範囲内
- 公共用地率 15%以上（今後、公共用地率が 15%以上となることが確実である地域も含む）

「生活拠点区域」(設定は任意)

中心拠点区域と公共交通でつながる区域で、中心拠点区域の都市機能を公共交通により活用可能で、公共交通の利用促進にもつながる拠点として、次の全ての要件を満たす区域を「生活拠点区域」として整備します。

なお、「生活拠点区域」は、「中心拠点区域」を設定し、かつ、生活拠点施設の整備を行う場合に限り区域設定可能です。

- 中心拠点区域に接続するバス、鉄軌道の停留所・停車場から半径100mの範囲内
- 中心拠点区域の中心から半径5kmの範囲内
- 市街化区域内、又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域内

※三大都市圏にある政令指定都市及び特別区は本事業を適用できません。

交付対象事業

市町村が都市再生整備計画事業を位置づけた社会資本整備総合交付金の交付を受けるためには、都市再生整備計画を位置づけた社会資本総合整備計画を作成し、国土交通大臣に提出することが必要です。

地方都市リノベーション事業において位置づけることができる事業は、以下のとおりですが、中心拠点区域内において地方都市リノベーション推進施設の整備事業を実施することが必要です。

交付対象

市町村または協議会が実施する以下の事業

※個別事業の詳細につきましては、「社会資本整備総合交付金交付要綱」をご参照ください。

		対象施設等
基幹事業	地方都市リノベーション推進施設 (必須事業)	医療施設、社会福祉施設 子育て支援施設、教育文化施設、商業施設
	生活拠点施設	医療施設、商業施設、地域交流センター
	道路	
	公園	
	古都及び緑地保全事業	
	河川	
	下水道	
	駐車場有効利用システム	
	地域生活基盤施設	緑地、広場、駐車場（共同駐車場含む）、自転車駐車場 荷物共同集配施設、公開空地（屋内空間も含む）、情報版 地域防災施設、人工地盤等
	高質空間形成施設	緑化施設等、電線類地下埋設施設、電柱電線類移設 地域冷暖房施設、歩行支援施設・障害者誘導施設等
	高次都市施設	地域交流センター、観光交流センター まちおこしセンター、子育て世代活動支援センター 複合交通センター
	既存建造物活用事業	
	土地区画整理事業	
	市街地再開発事業	
	住宅街区整備事業	
	バリアフリー環境整備促進事業	
	優良建築物等整備事業	
	住宅市街地総合整備事業	
	街なみ環境整備事業	
	住宅地区改良事業等	
	都心共同住宅供給事業	
地方都市リノベーション推進施設	公営住宅等整備	公営住宅、地域優良賃貸住宅
	都市再生住宅等整備	
	防災街区整備事業	

※市町村以外の者(NPO法人等)が市町村から、その経費の一部に対して補助を受けて実施すること(間接交付)も可。(一部事業を除く)

※地方都市リノベーション推進施設及び生活拠点施設は地方都市リノベーション事業においてのみ交付対象となる事業。

※地方都市リノベーション事業では、提案事業は実施できません。

地方都市リノベーション事業を活用した地域活性化のまちづくり

地域の生活を支え、公共交通の利用促進につながる生活に必要な都市機能を整備
(生活拠点施設)

近接する公共交通と一体的な施設整備



公共交通利用者の安全・快適性向上に資する事業の場合：
民間事業者負担を1/3から1/5に軽減

既存ストックの有効活用を図るためコンバージョンにより生活に必要な都市機能を整備
(地方都市リノベーション推進施設)

スーパー、図書館等へ
コンバージョン



大規模空き店舗



既存ストックの有効活用を図る事業の場合：
民間事業者負担を1/3から1/5に軽減

都市再生整備計画を策定した市町村が取り組む
持続可能な集約型都市構造への再構築を応援します。

中心拠点区域の要件

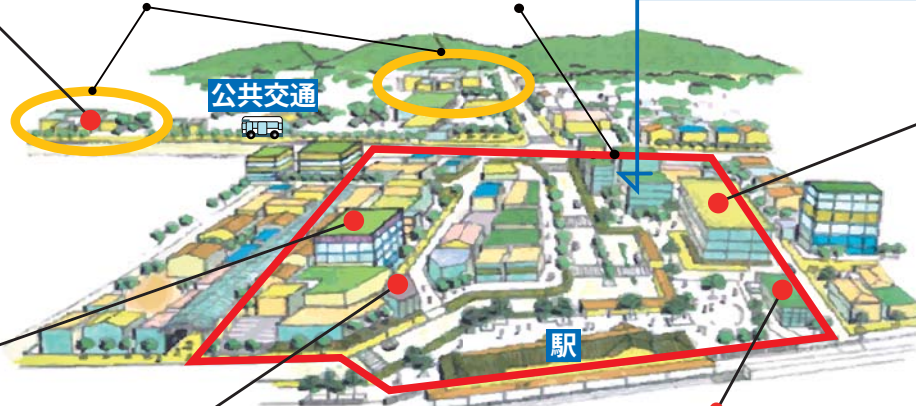
DID区域内、公共交通圏等（3大都市圏の政令市及び特別区を除く）
※生活拠点区域では一部要件を緩和

交付率：原則50%

< 生活拠点区域 >

< 中心拠点区域 >

区画整理・再開発事業の要件緩和等



生活に必要な都市機能の早期確保、空きビル等の
早期解消のため、賃借による都市機能の整備
(地方都市リノベーション推進施設)

賃借による子育て支援施設の整備



中心拠点の核の形成に向けて、生活に必要な
都市機能を複合整備
(地方都市リノベーション推進施設)

生鮮食品店、福祉施設等の立地



複数の都市機能を有する事業の場合：
民間事業者負担を1/3から1/5に軽減

低・未利用地を活用し、土地を有効利用することにより、
生活に必要な都市機能を確保
(地方都市リノベーション推進施設)

庁舎跡地



百貨店跡地 市役所跡地

街区一体で整備



低・未利用地の有効活用を図る事業の場合：
民間事業者負担を1/3から1/5に軽減

負担割合のイメージ (民間事業者が事業主体の場合)

通常の都市再生整備計画事業 (交付率40%) の場合	地方都市リノベーション事業 (交付率50%) の場合	さらに交付対象事業費の かさ上げに該当する地方都市 リノベーション推進施設・ 生活拠点施設の場合
国の負担 (事業費の 負担割合) $2/3 \times 4/10 = 4/15$	国の負担 (事業費の 負担割合) $2/3 \times 5/10 = 5/15$	国の負担 (事業費の 負担割合) $5/15 \times 6/5 = 6/15 (=2/5)$ (かさ上げ 割合 1.20倍)
地方の負担 (事業費の (地方負担率) 負担割合) $2/3 \times 6/10 = 6/15$	地方の負担 (事業費の (地方負担率) 負担割合) $2/3 \times 5/10 = 5/15$	地方の負担 (事業費の (地方負担率) 負担割合) $5/15 \times 6/5 = 6/15 (=2/5)$ (かさ上げ 割合 1.20倍)
民間事業者の負担 (事業費の 負担割合) $1/3 = 5/15$	民間事業者の負担 (事業費の 負担割合) $1/3 = 5/15$	民間事業者の負担 (事業費の 負担割合) $1 - 12/15 = 3/15 (=1/5)$ (公共負担)

地方都市リノベーション推進施設及び生活拠点施設について

地方都市リノベーション推進施設

・中心拠点区域内において整備する次の施設が対象になります。

対象施設	施設名	法的位置づけ	対象施設	施設名	法的位置づけ
1) 医療施設	特定機能病院 地域医療支援病院 病院・診療所 調剤を実施する薬局	医療法第1条の5 医療法第1条の2	4) 教育文化施設	幼稚園 小学校 中学校 高等学校 中等教育学校 特別支援学校 大学 高等専門学校 図書館・美術館	学校教育法第1条 図書館法第2条第1項 博物館法第2条第1項
2) 社会福祉施設	老人福祉センター 老人介護支援センター 老人デイサービスセンター 地域包括支援センター 障害者支援施設 母子福祉センター	老人福祉法第20条の7 老人福祉法第20条の7の2 老人福祉法第20条の2の2 介護保険法第115条の46 障害者自立支援法第5条第12項 母子及び寡婦福祉法第39条	5) 商業施設	以下の要件を満たす施設（風営法第2条各項に規定する施設でないこと） ・周辺に同種施設がないこと ・市町村が必要と判断したこと ・多数の者が出入りし利用することが想定されること	
3) 子育て支援施設	保育所 認定こども園 認可外保育施設	児童福祉法第39条 就学前の子どもに関する教育、 保育等の総合的な提供の推進に 関する法律第3条 児童福祉法第59条の2			

生活拠点施設

・生活拠点区域において整備する次の施設が対象となります。
・また、生活拠点施設は、中心拠点区域への公共交通利用者の利便性向上のため、公共交通利用者が安全・快適に利用することのできる施設の整備（待合スペース、情報板、駐輪場等）を併せて行うことが必要です。

対象施設	施設名	法的位置づけ
1) 医療施設	病院・診療所 調剤を実施する薬局	医療法第1条の5 医療法第1条の2
2) 商業施設	以下の要件を満たす施設（風営法第2条各項に規定する施設でないこと） ・周辺に同種施設がないこと ・市町村が必要と判断したこと ・多数の者が出入りし利用することが想定されること	
3) 地域交流センター	高次都市施設に定める地域交流センター	

交付対象事業費

・市町村が事業主体の場合は施設の整備に要する費用となります。
・民間事業者が事業主体の場合は次の額の合計を交付対象事業費とし、市町村が負担する費用の範囲内かつ、当該事業に要する費用の3分の2を超えない範囲の額となります。
・また、一定の要件に該当する場合、交付対象事業費（設計費以外）のかさ上げにより、民間事業者負担を1/3から1/5に軽減可能です。

〔交付対象事業費のイメージ〕

○下記の整備に要する費用

その他施設	EV 階段 等
医療施設等 商業施設等	■ 専有部整備費 ※1 ■ 共同施設整備費 ■ 土地整備費 ■ 用地取得費 ※2 ■ 設計費

※1：民間の場合は専有部整備費の23%相当に限る
※2：民間の場合は緑地、広場、道路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限る

既存建造物活用事業

地方都市リノベーション事業では、既存建造物活用事業を活用して「地方都市リノベーション推進施設」及び「生活拠点施設」を整備することが可能です。

また、既存建造物活用事業により「高次都市施設」、「地方都市リノベーション推進施設」及び「生活拠点施設」を整備する場合、「賃借に要する費用」※1を交付対象とすることが可能です。

なお、民間事業者が「地方都市リノベーション推進施設」、「生活拠点施設」※2の整備主体となる場合は、交付対象事業費（設計費以外）のかさ上げにより、民間事業者負担を、1/3 から 1/5 に軽減可能です。

※1 賃借に要する費用は原則 5 年間で限度とした賃料。また、事業中に当初の計画期間に満たない事業期間となった場合は、賃借に要する費用の全てを交付対象から除外する。地域生活基盤施設及び高質空間形成施設については、賃借に要する費用を交付対象としない。

※2 医療施設、商業施設に限る。

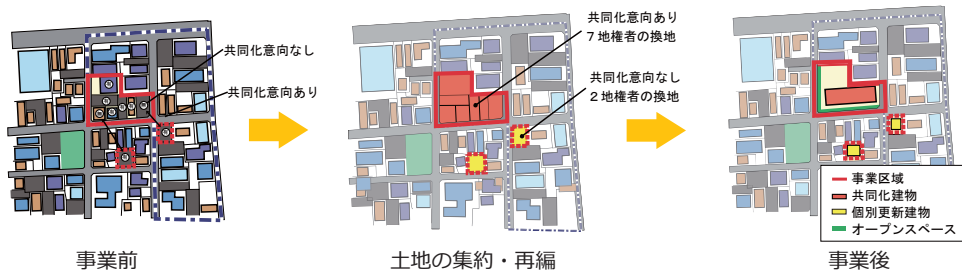
市街地整備事業の推進

地方都市の既成市街地における低未利用地の有効活用や民間活力の活用に向け、地方都市リノベーション事業において実施される市街地整備事業について、以下の特例により、一層の推進を図ります。

◆都市再生土地区画整理事業の特例

- ①地区面積の引き下げ 換算面積^{*1} 2ha以上→5,000㎡以上
- ②従前公共用地率の引き上げ 15%未満→20%未満
- ③移転補償対象敷地に地方都市リノベーション推進施設及び生活拠点施設を追加

*1 換算面積=施行面積×(容積率/100)

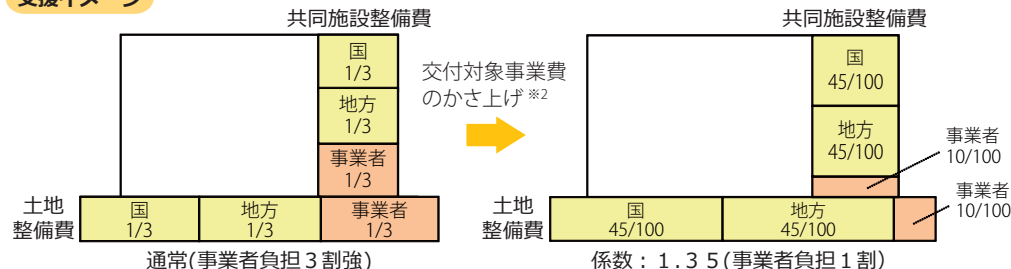


＜地方都市における、まちなか居住の推進に向けた小規模区画整理のイメージ＞

◆市街地再開発事業の特例

- ①地区面積の引き下げ 原則10,000㎡以上→原則2,000㎡以上※1
- ②交付対象事業費のかさ上げ※2により、事業者負担を軽減（民間活力の積極的な活用）

支援イメージ



※1 都市局事業の場合。住宅局事業の場合は、原則5000㎡以上→原則1000㎡以上に緩和など

※2 かさ上げ(1.35倍)の対象は、土地整備費及び共同施設整備費のみ

都市再生整備計画策定時の配慮事項

地方都市リノベーション事業は、地域に必要な都市機能を整備することにより、都市構造の再構築を図ることを目的としていることから、都市再生整備計画には、以下に示す都市構造の再構築に向けた市町村の考え方について記載することが必要です。

① 都市全体のリノベーション方針

地方都市リノベーション事業の実施に際して、当該都市全体の都市構造再編の実現を図るため、都市機能の拡散を防止する等の公的不動産の活用を含めたリノベーション方針について記載していただきます。

- 当該地区だけでなく、都市全体を捉えた都市機能の集約化についての記載例。
都市マスタープランに基づき、医療・福祉・商業等の都市機能は、地域の規模に応じて、公共交通沿線に集約するとともに、交通弱者となる高齢者や交通利便性の高い地域での居住ニーズ等を踏まえて、公共交通沿線への市民の居住を誘導。
- 都市全体を捉えた都市機能の拡散防止に資する公的不動産の利活用、マネジメントの方針の記載例。
(公的不動産の利活用が都市機能の拡散防止につながる方針を明示)
老朽化した市有施設の建替にあたっては、中心拠点区域に位置する低未利用な市有地を活用し、地域に必要な各種施設との合築を進めるなど、都市機能の集約化を推進するとともに、移転により発生する郊外部の跡地については、都市機能の拡散につながるものないよう、集客につながらない施設の立地を誘導するなど適切な土地利用を図り、集約型都市構造を実現する。

② 都市機能配置の考え方

都市全体のリノベーション方針を受けて、中心拠点区域等が市町村においてどのような位置づけで、どんな役割を果たすのかについて記載するとともに、他の地域の都市機能配置の考え方についても記載していただきます。

- 中心拠点区域及び生活拠点区域の果たす役割等の記載例。
既に一定の商業、業務機能が集積している中心市街地は、中心拠点区域として設定し、公共交通の利便性を活かし、市内外から多くの来街者を呼び込むため、文化芸術のための音楽ホールや大規模商業施設の立地誘導により都市の活力・賑わいを形成。郊外部は土地利用規制による集客施設立地の抑制とともに、必要最低限の行政サービスを除く市施設は公共交通沿線に集約化。

③ 地方都市リノベーション推進施設及び生活拠点施設の考え方

都市機能配置の考え方を受けて、地区内に整備する地方都市リノベーション推進施設及び生活拠点施設がどのような機能を有し、その機能が都市の再構築にどのように貢献するのかについて具体的に記載していただきます。

- 施設の概要（特に商業施設については周辺同種施設の有無等の説明）の具体的な記載例。
高齢者等の買い物難民を多く抱え、また、県内外の観光客等が回遊する中心市街地において、商業施設（地場産品をメインとした生鮮食料品店）をまちづくり会社への間接補助により整備することとしている。当該施設より1km先にスーパーが立地しているが、取り扱う商品が異なることや足の弱い高齢者にとっては不便であるため、市として必要な機能であると認識している。
- 当該機能が、設定した中心拠点区域に整備されることにより、都市の再構築が図られることの記載例。
買い物難民の多い地域に整備されるため、居住利便性が向上し、地区外からの人口流入や民間事業者の新規立地が期待できるとともに、観光客に向けて地場産品のPR効果も得られることから、交流人口の増加やリピーター増による経済効果も期待できる。

④ 都市再生整備計画の目標を達成するために必要な交付対象事業

地方都市リノベーション推進施設及び生活拠点施設以外の交付対象事業について、これら施設との関係性や都市の再構築にどのように資するかについて、具体的に記載していただきます。

- 地方都市リノベーション推進施設や生活拠点施設との関係性や都市の再構築に資する説明の記載例。
市道○○号線：駅から美術館までの歩行空間の確保や施設整備に伴う渋滞緩和を図るために、拡幅及び歩行空間の形成を図ることで、アクセス性の向上を図る。
地域交流センター：美術館に隣接した敷地に整備することとしており、美術館と連動した事業やイベント（絵画教室・まちなかアート展示など）等を合同実施することで、より多くの集客が見込め、地域の賑わい形成に資するとともに、隣接商店街への波及も期待できる。