

平成18年度
国土交通省
中心市街地活性化支援措置

平成18年2月

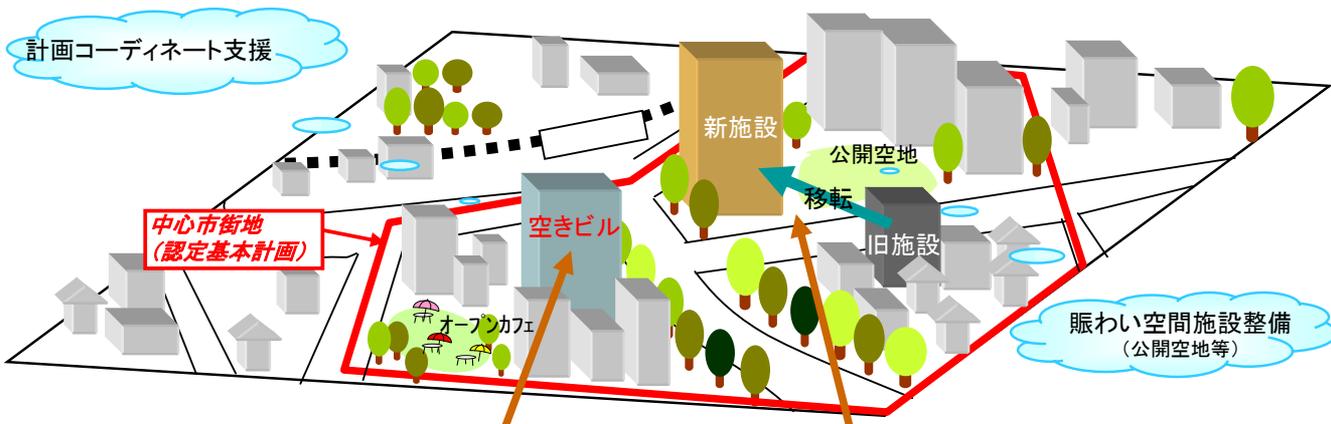
中心市街地再生のための暮らし・にぎわい再生事業の創設

中心市街地の再生を図るため、国による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた意欲のある地区について、都市機能のまちなか立地及び空きビルの再生並びにこれらに関連する賑わい空間施設整備や計画作成・コーディネートに要する費用を総合的に支援する事業を創設する。

まちづくり三法の見直し等による中心市街地再生の推進

- 中心市街地の振興方策(アクセル)と都市機能の適正立地(ブレーキ)の両輪により、コンパクトなまちづくりを実現。
- 中心市街地活性化法に基づき国の認定を受けた中心市街地活性化基本計画に係る事業を支援。
- 都市機能の導入を中心としたまちづくりにより、まちなかの暮らし・にぎわいを再生。

<平成18年度予算額>事業費:252億円、国費:90億円(皆増)



空きビル再生支援

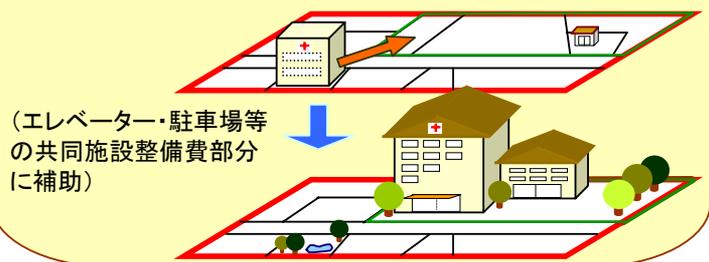
空きビル等の公共公益施設・集客施設への改修・コンバージョンに対し、補助



(スーパーから生涯学習センターへのコンバージョン)

都市機能まちなか立地支援

公共公益施設の整備に対し、補助



事業主体

地方公共団体・中心市街地活性化協議会・独立行政法人都市再生機構・民間事業者 等

補助率

1/3。ただし、一定面積以上の公益施設がある場合には、1/15加算。

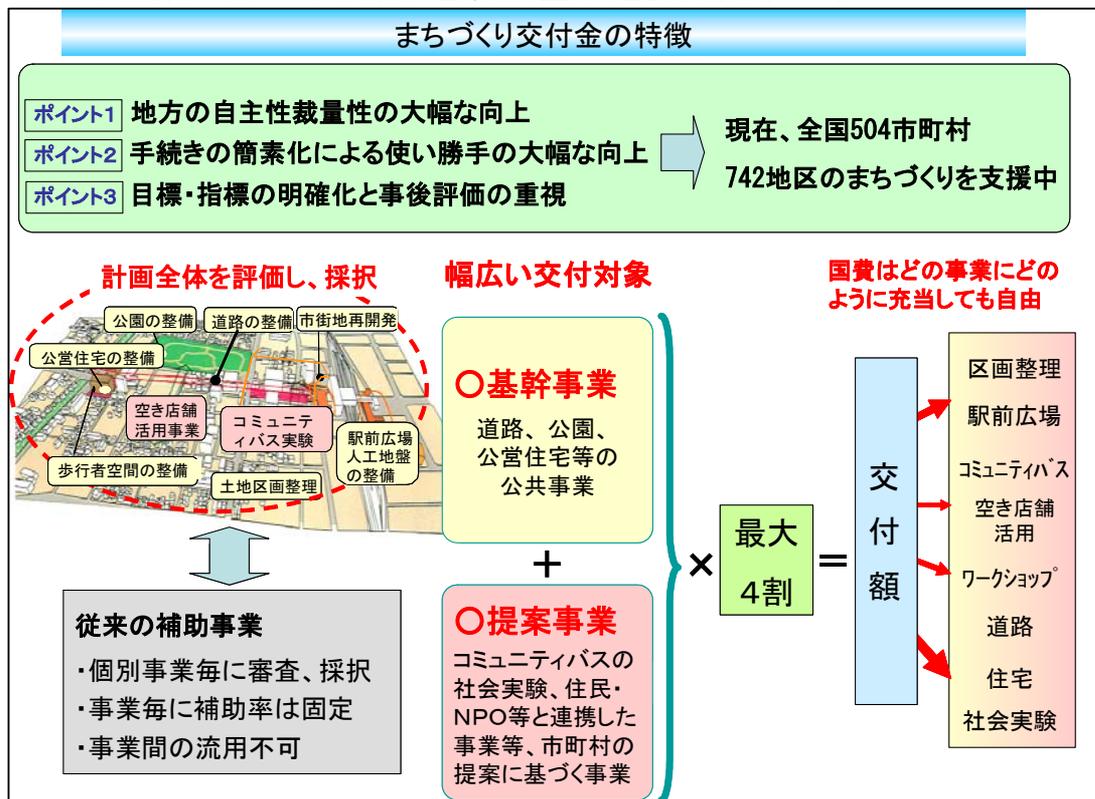
まちづくり交付金の拡充

○制度概要

市町村が作成した交付期間が概ね3～5年の都市再生整備計画に基づき実施される事業の費用に充当するために国費(事業費の概ね4割)を交付する制度である。

○交付対象

- ・道路、公園、下水道、河川、多目的広場、修景施設、地域交流センター、土地区画整理事業、市街地再開発事業 等
- ・高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、公営住宅、住宅地区改良事業 等
- ・市町村の提案に基づく事業、各種調査や社会実験等 等



○H18予算について

- ・事業規模の大幅増 (1,930億円 (H17) → 2,380億円 (H18))
- ・中心市街地活性化に取り組む市町村の提案事業枠の拡大 (限度額に対する割合を全体の1割→2割に)

○まちづくり交付金予算額

(単位：百万円)

区 分	18 年 度 (A)		17 年 度 (B)		倍 率 (A/B)	
	事業費	国 費	事業費	国 費	事業費	国費
まちづくり交付金	600,000	238,000	485,000	193,000	1.24	1.23

中心市街地共同住宅供給事業の創設 (優良建築物等整備事業の拡充)

・「中心市街地の活性化に関する法律(仮称)」に基づき、中心市街地における優良な共同住宅供給を支援することによって、街なか居住の推進を図り、中心市街地の活性化に寄与する。

中心市街地活性化基本計画

・共同住宅の供給その他の居住環境の整備を図るための事業

国による認定

中心市街地共同住宅供給事業

【事業要件】

優良な住宅を10戸数以上供給 等

【補助対象】

- ・調査設計計画費
- ・土地整備費
- ・共同施設整備

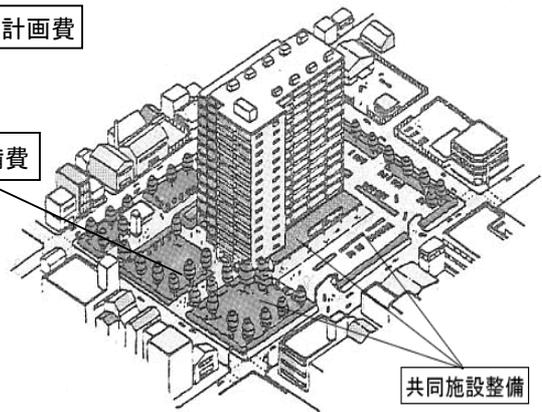
【施行者等】

- ・地方公共団体、都市再生機構 (直接補助:補助率1/3)
- ・地方住宅供給公社、民間事業者等(間接補助:補助率1/3)

調査設計計画費

土地整備費

共同施設整備



○<平成18年度予算額>52億円の内数(皆増)

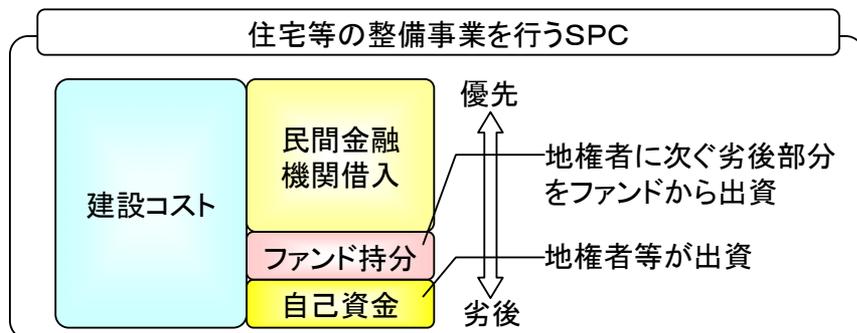
街なか居住再生ファンドの概要

中心市街地における民間の多様な住宅等の整備事業に対し、出資により支援

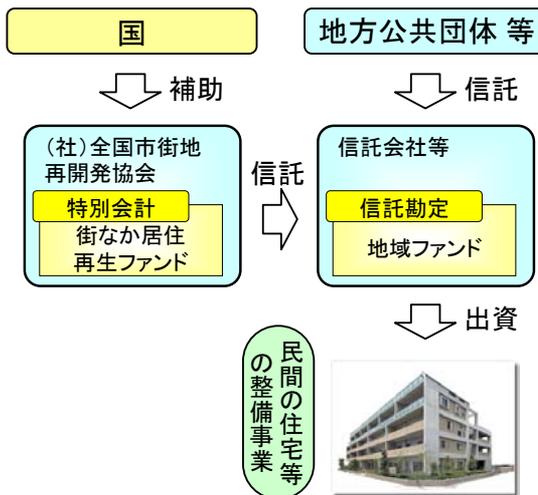
●平成18年度予算額：25億円（平成17年度：25億円）

○ 対象事業

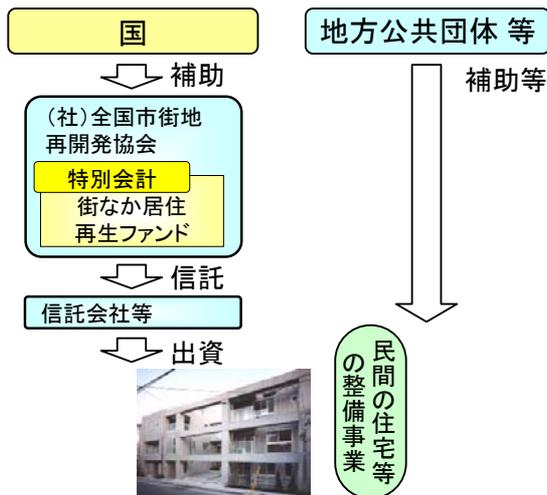
市町村が定めた街なか居住の推進を図るべき区域内で行われる民間の住宅等の整備事業



○ 地域ファンド方式



○ 直接支援方式



○街なか居住再生ファンドの活用により、例えば次のような事業をより円滑化

SPC方式による住宅供給事例 (熊本県熊本市)

中心市街地の空地を核として、地域の不動産会社等がSPCを設立して賃貸住宅を建設



中心市街地における民間都市開発推進機構の「まち再生出資業務」等の拡充

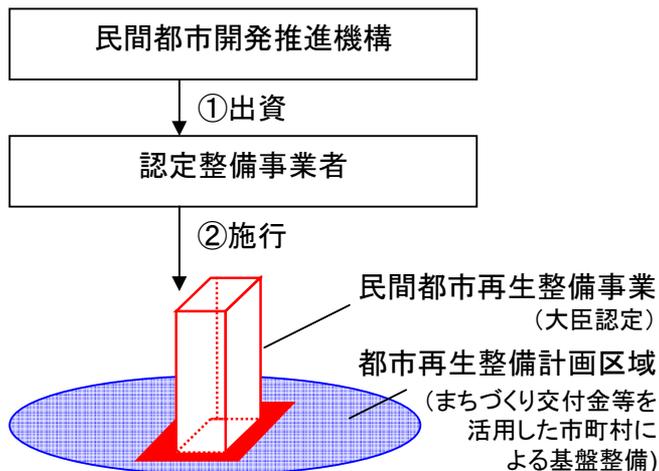
まち再生出資業務

市町村のまちづくり交付金事業等と連携して行われ、都市再生に資する優良な民間都市開発事業（大臣認定）に対して、民間都市開発推進機構が出資により支援。

地方都市等の優良な民間都市開発事業に民間資金が誘導され、まちづくり交付金等を活用した市町村による基盤整備等と相まって、市町村と民間が一体となって個性あるまちづくりが推進される。

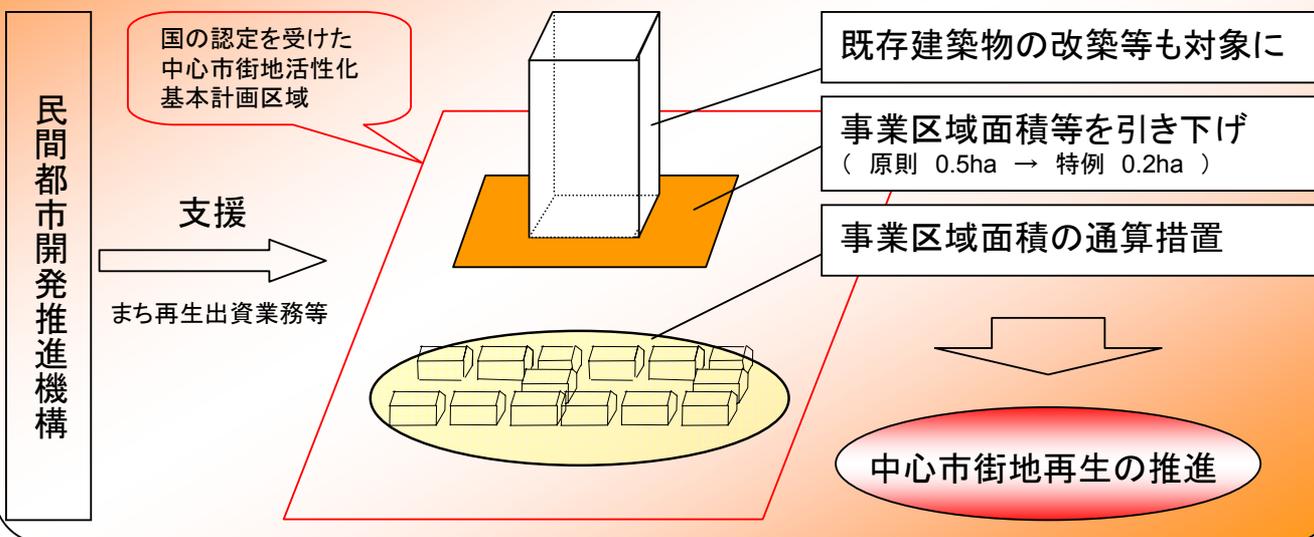
〔予算規模〕

平成18年度 事業費 60億円 国費 60億円
 平成17年度 事業費 120億円 国費 120億円



<中心市街地における要件緩和>

中心市街地の活性化に資する民間都市開発事業を一層支援するため、国の認定を受けた中心市街地活性化基本計画区域内において面積要件の引き下げ等の要件緩和を実施。



都市再生区画整理事業の拡充

中心市街地の活性化を図るため、都市再生区画整理事業について、制度の拡充を行う。

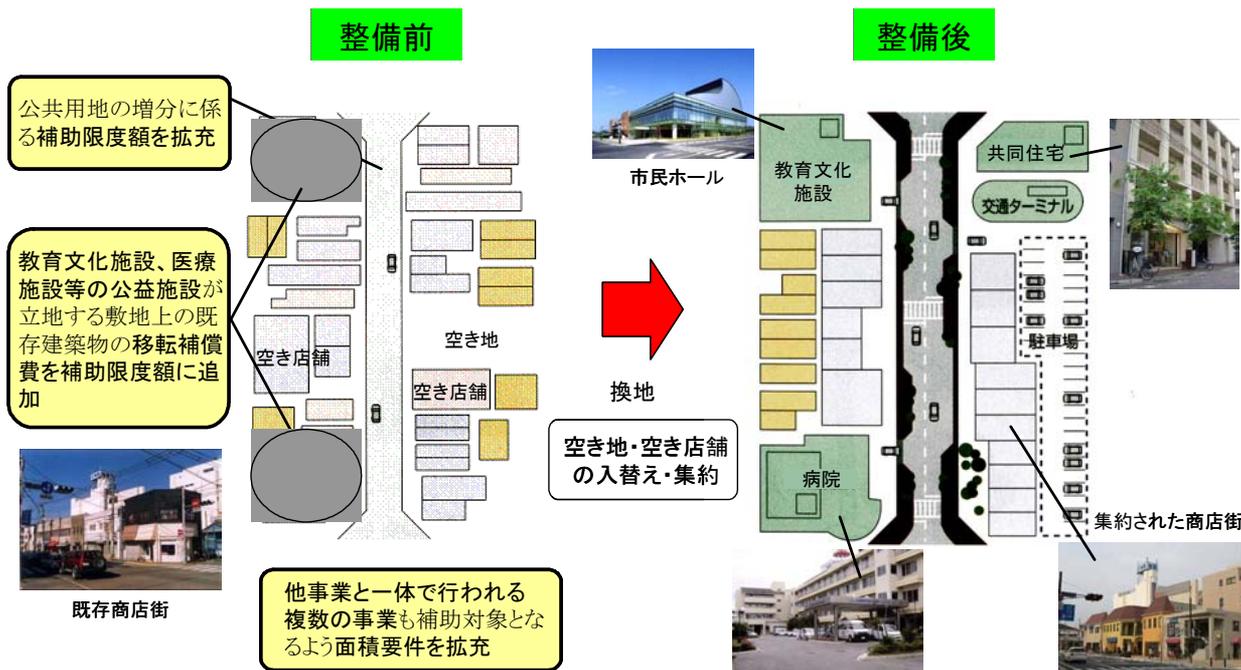
- ①教育文化施設、医療施設等の公益施設の立地を促進するため、これら施設が立地する敷地上の既存建築物の移転補償費を補助限度額に追加
- ②歩行者空間の充実を図るため、公共施設の整備費の補助対象を拡充
- ③街路等の他事業と一体で行われる小規模な事業を推進するため、補助面積要件を拡充

< H 1 8 年度予算額 >

事業費：77億円の内数（H17：72億円の内数）

国費：34億円の内数（H17：32億円の内数）

中心市街地活性化を推進するための制度拡充



中心市街地活性化促進税制

中心市街地において、都市機能の集積や優良な住宅の供給を促進するために、以下の税制上の特例措置を講ずる。

中心市街地活性化に協力的な民間事業者・地権者等を支援

国の認定を受けた中心市街地活性化基本計画の区域

中心市街地への買換促進

- 中心市街地の外から内への事業用資産の買換特例の創設【課税繰延、所得税・法人税80%】

民間再開発事業の推進

- 民間再開発事業のための事業用資産の買換特例の拡充【課税繰延、所得税100%・法人税80%】
- 民間再開発事業に土地を譲渡した場合の長期譲渡所得に係る特例措置の拡充【軽減税率、所得税・個人住民税(2,000万円以下の部分)14%】

土地の有効利用の促進

- 認定事業用地適正化計画に基づき土地の交換等を行う場合の特例措置の拡充【課税繰延、所得税・法人税100%、不動産取得税の課税標準1/1.0控除】

街なか居住の推進

- 優良な賃貸住宅の建設事業を実施する者に対する特例の創設【割増償却、所得税・法人税5年間3.6割増(耐用年数35年以上は5割増)】
- 優良な住宅の建設事業に土地等を譲渡する者に対する特例の創設【課税繰延、所得税100%】

土地区画整理事業の特例の拡充

- 土地区画整理事業の同意保留地に対する特例措置の拡充
→ 対象施設に「公営住宅等」を追加【1,500万円特別控除、所得税・法人税、不動産取得税の非課税】

「人口減少社会」に対応した誰もが暮らしやすい「コンパクトなまちづくり」の実現