

都市機能立地支援事業費補助交付要綱

第1 通則

都市機能立地支援事業に係る国の補助金（以下「補助金」という。）の交付に関しては、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）、国土交通省所管補助金等交付規則（平成12年12月21日総理府・建設省令第9号）、都市機能立地支援事業制度要綱（平成26年8月1日国都市第73号、国住街第86号）（以下「制度要綱」という。）及び関係通達の定めるところによるほか、この要綱に定めるところにより行うものとする。

第2 補助対象

補助金の交付の対象は、都市全体の公的不動産の活用方針を記載した立地適正化計画に誘導施設として位置付けられた、事業主体が行う次の施設の整備に係る事業とする。

- 一 中心拠点誘導施設
- 二 連携生活拠点誘導施設
- 三 生活拠点誘導施設
- 四 高齢者交流拠点誘導施設

ただし、一については同種の施設が当該市町村の中心拠点誘導施設として整備されていない場合に限る。

第3 補助金の額

1 補助対象事業費

次に掲げる費用の合計の3分の2を補助基本額とし、本事業を実施する事業主体に対する市町村の支援額と、人口密度維持タイプにあつては補助基本額の2分の1、高齢社会対応タイプにあつては補助基本額の5分の2のそれぞれいずれか低い額を補助金の額とする。

購入費を含む。ただし、1箇所における整備に要する費用は21億円（市街地再開発事業等により建設される複合建築物の一部を活用して整備する場合又は隣接市町村が連携して立地適正化計画を作成し、共同利用する施設を整備する場合にあつては30億円）を限度とする。

一 設計費

イ 事業計画作成費

- ① 地区内にある土地及び建物等の現況測量に要する費用
- ② 地区内にある土地及び建物等の現況調査に要する費用
- ③ 地区内にある土地及び建物等に関する権利の調査及び評価に要す

る費用

- ④ 対象施設の基本設計に要する費用。ただし、標準的な仕様による建築工事費（奢侈な装飾、特殊な材料又はぜいたくな設備を使用しない工事に要する費用をいう。）に別表1の基本設計料率を乗じて得た額を限度とする。
- ⑤ 公園、広場、緑地、駐車場等特別に設計を要する場合について、建築敷地の設計に要する費用
- ⑥ 資金計画作成に要する費用

ロ 地盤調査費

対象施設の設計及び建築に必要な地盤調査に要する費用

ハ 建築設計費

建築設計に要する費用（工事監理費を含む。）。ただし、標準的な仕様による建築工事費（奢侈な装飾、特殊な材料又はぜいたくな設備を使用しない工事に要する費用をいう。）に別表2の建築設計料率を乗じて得た額を限度とする。

二 土地整備費

イ 建築物除却費

地区内にある建築物及びそれに付属する工作物の解体除却工事に要する費用

ロ 整地費

建築物除却後の土地の整備に要する費用

ハ 仮設店舗等設置費

中心拠点誘導施設、連携生活拠点誘導施設、生活拠点誘導施設又は高齢者交流拠点誘導施設の整備事業の施行により除却される建築物で営業し、又は居住している者が使用する仮設店舗等の費用で次に掲げるもの。ただし、①から④までのそれぞれの費目が別表3に定める仮設店舗等標準単価表により算出した額を超える場合には、その額を限度とする。

- ① 仮設店舗等建設工事費（電気工事、給水工事、排水工事及びガス工事に要する費用で、それぞれの管理を他に移管する部分の工事又はこれらの工事の負担金として要する費用を含む。以下②及び③について同じ。）
- ② 仮設店舗等移設工事費
- ③ 仮設店舗等補修工事費
- ④ 仮設店舗等借上費
- ⑤ 仮設店舗等購入費

⑥ ①から⑤のほか、特に必要と認めて国土交通大臣の承認した次に掲げる費用

(イ) 借地権又は借家権取得費（ただし、おのおの当り仮設店舗等設置費を限度とする。）

(ロ) 用地造成費（ただし、 m^2 当り 2,000 円を限度とする。）

(ハ) 共同倉庫建設費（ただし、1,030 千円を限度とする。）

ニ 補償費等

次に掲げる土地整備に伴い通常生ずる損失の補償に要する費用で、「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」（平成 13 年 1 月 6 日国土交通省訓令第 76 号）及び建設省の直轄の公共事業の施行に伴う損失補償基準の運用方針（昭和 38 年 4 月 13 日付け建設省計発第 18 号）（以下「基準等」という。）に準じて算出したもの

① 建物補償費（地区内残留者の建物買収費相当額を含む。）

② 工作物補償費

③ 立竹木補償費

④ 動産移転補償費

⑤ 仮住宅補償費

⑥ 営業補償費

⑦ 地代家賃減収補償費

⑧ 移転雑費補償費

⑨ 地代補償費

⑩ その他農業補償費

(注) 1. 「基準等」のうち「土地等の取得」又は「土地等の使用」とあるのは「土地整備」と読み替えること。

2. 「基準等」のうち「仮営業所の設置費用」を補償する場合はハ「仮設店舗等設置費」によること。ただし、「基準等」のうち「銀行、郵便局等公益性の強い事業」として、銀行法（昭和 56 年法律第 59 号）第 2 条第 1 項に規定する銀行、長期信用銀行法（昭和 27 年法律第 187 号）第 2 条に規定する長期信用銀行、信用金庫、信用協同組合、労働金庫、郵便局、医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院及び同条第 2 項に規定する診療所（従前店舗等の延べ面積が $100m^2$ 以上のものに限る。）について、「仮営業所の設置の費用」を補償する場合にはこの限りでない。

3. 「基準等」における「借地代」のうち都市再開発法第 88 条第 1 項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

る法律（以下、「密集市街地整備法」という。）第 222 条第 1 項によるものについては、それぞれ同項の規定により期間を算出すること。

4. 「地区内残留者の建物買収費相当額」は、①「建物補償費」に準じて算出すること。

三 用地取得費

緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限る。

四 共同施設整備費

空地等、供給処理施設その他の共同施設の整備に要する費用のうち、次に掲げるものをいう。ただし、他の国庫補助事業を受けて整備した共同施設の撤去を伴う場合には、当該施設の残存価値を控除した額に限る。

イ 空地等整備費

① 通路の整備に要する費用

通路（公衆が対象施設の出入り等に利用する道をいう。）の整備費のうち、整地、側溝、舗装及び附帯設備の工事に要する費用

② 駐車施設の整備に要する費用

公衆が常時使用できる非営利的駐車施設の整備費のうち、整地、側溝、舗装及び附帯設備の工事に要する費用

③ 児童遊園の整備に要する費用

児童遊園の整備費のうち、整地、側溝、舗装、遊具等の設置及び附帯設備の工事に要する費用

④ 緑地の整備に要する費用

緑地の整備費のうち、造成、植栽及び附帯設備の工事に要する費用

⑤ 広場の整備に要する費用

広場の整備費のうち、整地、側溝、舗装及び附帯設備の工事に要する費用

⑥ 地区計画等に定められた施設の整備に要する費用

次に掲げる施設（道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に定める道路を除く。）の整備費のうち用地費及び補償費（地区内残留者の用地費相当額及び建物買収費相当額を含む。）

(a) 都市計画法第 12 条の 5 第 3 項の規定による再開発等促進区を定める地区計画に定められた同条第 4 項第 2 号の施設で次のいずれかに該当するもの。

1) 密集市街地整備法第 3 条第 1 項の規定による防災再開発促進地区の区域、同法第 32 条第 1 項の規定による防災街区整備地区

計画の区域若しくは(i)の住宅市街地の密集度の基準に該当するもののうち、(ii)の倒壊危険性又は(iii)の延焼危険性等の基準に該当するもの（これらと同等の水準を規定すると認められる基準に該当するものを含む。）として地方公共団体が定めた区域において整備されるもので、その面積がおおむね500m²以上で、工事完了後、地方公共団体が管理するもの。

(i) 住宅市街地の密集度

1 ha 当たり 80 戸以上の住宅が密集する一団の市街地であること（市街地の街区の特性を勘案して一戸当たりの敷地面積が著しく狭小な住宅（3階建て以上の共同住宅を除く。）が大半（3分の2以上）を占める街区を含むものに限る。）

(ii) 倒壊危険性

大規模地震による倒壊危険性の高い住宅が過半を占めていること

(iii) 延焼危険性及び避難、消火等の困難性

耐火に関する性能が低い住宅が大半（3分の2以上）を占めており、かつ、幅員4m以上の道路に適切に接していない敷地に建つ住宅が過半を占めていることに該当するもの

2) 面積がおおむね1,000m²以上のもの

(b) 密集市街地整備法第32条第1項の規定による防災街区整備地区計画に定められた同条第2項第2号の施設

ロ 供給処理施設整備費

① 給水施設の整備に要する費用

給水の用に供する施設のうち、外部の給水幹線、ポンプ施設及び水槽（高置式、中間式、地下式をいう。以下同じ。）相互をつなぐ管路、ポンプ施設並びに水槽の整備に要する費用

② 排水施設の整備に要する費用

排水の用に供する施設のうち、外部の下水道本管、ポンプ施設及び処理施設相互をつなぐ管路、ポンプ施設並びに処理施設の整備に要する費用

③ 電気施設の整備に要する費用

配電の用に供する施設のうち、外部の幹線、受変電設備及び自家発電設備相互をつなぐケーブル、受変電設備並びに自家発電設備の整備に要する費用

④ ガス施設の整備に要する費用

ガス供給の用に供する施設のうち、外部の本管、ガスガバナー相互をつなぐ管路及びガスガバナーの整備に要する費用

⑤ 電話施設の整備に要する費用

電話施設のうち、外部の電話幹線、配線盤相互をつなぐケーブル及び配線盤の整備に要する費用

⑥ ごみ処理施設の整備に要する費用

ごみ処理の用に供する施設のうち、共同貯じん槽、共同ごみ搬送設備及び共同ごみ圧縮設備の整備に要する費用

⑦ 情報通信施設の整備に要する費用

情報通信施設のうち、外部の情報通信幹線、電子交換器相互をつなぐケーブル、配線盤及び電子交換器の整備に要する費用

⑧ 熱供給施設の整備に要する費用

熱供給施設のうち、プラント、プラント及び熱交換器（これに類する機器を含む。以下同じ。）相互をつなぐ管路並びに熱交換器の整備に要する費用

ハ その他の施設整備費

① 消防施設の整備に要する費用

消防の用に供する施設のうち、消火及び警報の施設の整備に要する費用

② 避難施設等の整備に要する費用

避難施設等のうち、排煙設備、非常用照明装置、防火戸（道路、階段及び出入口に設けるものをいう。）及びヘリコプターの緊急離着陸場の施設の整備に要する費用並びにヘリコプターの緊急離着陸場を設置することによる構造補強に要する費用

③ 電波障害防除施設の整備に要する費用

電波障害防除施設（対象施設の建設によって、テレビ聴視障害を受ける地区外の区域へのテレビ共同聴視施設をいう。）の整備費のうち、共同アンテナ、配線及びその他の必要附帯設備の整備に要する費用

④ 監視装置の整備に要する費用

監視装置（防犯カメラ、防犯システム等を含む。）の整備に要する費用のうち、給水施設、受変電設備、消防施設、エレベーター、エントランス、駐車場等に係る監視装置の整備に要する費用

⑤ 避雷設備の整備に要する費用

⑥ 立体的遊歩道、人工地盤等の施設の整備に要する費用

⑦ 電気室及び機械室の建設に要する費用

⑧ 共用通行部分の整備に要する費用

共用通行部分（廊下、階段、エレベーター、エスカレーター及びホールで、そのうち個別の住宅、一般店舗、大規模小売店舗、事務所、ホテル等の用途に専用的又は閉鎖的に使用されるものを除く。）の整備に要する費用で、次の工事費算定式により算出したもの（ただし、別に積算が可能なものにあつては、この限りではない。）

$$\text{工事費算定式： } P = C \times \frac{S1}{S2} + E$$

P : 共用通行部分の整備に要する費用

C : 対象施設の建築主体工事費（全体の建築工事費から屋内設備工事費及び屋外附帯工事費を除く。）

S1 : 補助対象となる共用通行部分の床面積の合計

S2 : 対象施設の延べ面積

E : エレベーター及びエスカレーターの設備工事費

⑨ 駐車場の整備に要する費用

駐車場整備の必要性の高い地区における駐車場の整備に要する費用（ただし、地方公共団体が施行する事業について駐車場を特定の者の専用として処分する場合は、当該費用からその処分価額を減じて得た額を駐車場の整備に要する費用とみなし、地方公共団体以外の者が施行する事業について駐車場を特定の者の専用として処分し、かつ、その処分価額が当該費用の3分の1を超える場合は、当該費用からその処分価額を減じて得た額に2分の3を乗じて得た額を駐車場の整備に要する費用とみなす。）

⑩ 歴史的建築物等の再生に要する費用

歴史的建築物等の構造の補強に要する費用

⑪ （対象施設の中の）公共用通路の整備に要する費用

都市交通への円滑な通行の確保に資する日常的に一般開放される通路の整備に要する費用で、次の工事費算定式により算出したもの。

$$\text{工事費算定式： } P = \left(C \times \frac{S1}{S2} + E \right) \times \frac{3}{4}$$

P : 公共用通路の整備に要する費用

C : 対象施設の建築主体工事費（全体の建築工事費から屋内設備工事費及び屋外附帯工事費を除く。）

S1 : 補助対象となる公共用通路の床面積の合計

S2 : 対象施設の延べ面積

E : エレベーター及びエスカレーターの設備工事費

⑫ 高齢者等生活支援施設の整備に要する費用

誰もが円滑に利用できる便所（高齢者、障害者その他日常生活又は社会生活に身体の機能上の制限を受ける者等が円滑に利用できるものとし、特定の施設で独占的に使用するものを除く。）、緊急連絡装置及び子育て支援に資する施設の整備に要する費用

⑬ 共用搬入施設の整備に要する費用

共用搬入施設（リフト等の貨物搬送用の施設及び荷捌きスペースをいう。）の整備に要する費用

⑭ 防音・防振工事に要する費用

周辺環境との関係から必要となるもの又は工場と住宅等を一体的に整備する場合に必要な防音・防振工事に要する費用

⑮ 防災関連施設の整備に要する費用

備蓄倉庫及び耐震性貯水槽の整備に要する費用

⑯ 集会所、管理事務所及びサービスフロントの整備に要する費用

五 専有部整備費

誘導施設（共同施設部分を除く。）の整備に要する費用をいう。

ただし、当該整備に要する費用に100分の23を乗じて得た額とする。

六 負担増分用地費

負担増分用地費とは、立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域の区域外から区域内へ誘導施設を移転する際に追加的に必要となる土地取得に係る費用をいい、次の式により算定した額（Z）とする。ただし、従前地の土地利用は第2の一、二、三、四に定める施設以外の土地利用とする。

・ア（従後地面積） \leq （従前地面積）の場合：

$$Z = \left(\text{（従後地土地価格）} - \text{（従前地土地価格）} \right) \times 0.23$$

・イ（従後地面積） $>$ （従前地面積）の場合：

$$Z = \left(\text{（従後地土地単価）} - \text{（従前地土地単価）} \right) \times \left(\text{従前地面積} \right) \times 0.23$$

なお、緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分を用地取得費として交付対象事業費とする場合は、当該用地取得費を減じた額を従後地土地価格とする。

また、負担増分用地費を算出するに当たり、従前地及び従後地の土地価格については、市町村において不動産鑑定評価を行った後に、土地価格の算定に係る専門性を有する第三者が入った委員会に付議し、定めるものとする。

七 賃借料

既存の建築物を活用して整備する事業に係る賃借料とする。ただし、原則5年間を限度とした賃料とし、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国庫納付するものとする。

2 補助対象事業費のかさ上げ措置

次のいずれかに適合する事業については、補助対象事業費のうち、設計費、賃借料を除いた額に係数1.20を乗じて得た額を補助対象事業費とする。

一 中心拠点区域における事業

- ・低未利用地において中心拠点誘導施設を整備することにより、土地の有効活用を図り、生活機能を確保する事業
- ・医療、社会福祉、商業、行政等の複数の機能を有する施設（複数市町村が連携して立地適正化計画を作成し、共同利用する単一機能の施設を含む。）の整備により、まちの核となる拠点を形成する事業
- ・既存ストックの有効活用を図るため、既存建造物の改修により中心拠点誘導施設の整備を行う事業
- ・複数の敷地を集約・整序し、土地の有効活用を図り、中心拠点誘導施設を整備する事業

二 連携生活拠点区域における事業

- ・連携して作成する立地適正化計画に、当該誘導施設を複数市町村で機能分担して共同で活用する旨の記載がなされており、かつ、同種の施設が中心拠点区域及び他の連携生活拠点区域において立地適正化計画に位置付けられた誘導施設となっていない場合の事業（ただし、地区面積が500㎡以上の医療施設及び地区面積が300㎡以上の社会福祉施設・教育文化施設を整備する事業に限る。）
- ・連携生活拠点誘導施設の内外において公共交通利用者が安全・快適に利用することができる待合スペースの整備を行う事業（ただし、地区面積が合計500㎡以下の医療施設・地域交流センターを整備する事業に限る。）
- ・既存ストックの有効活用を図るため、既存建造物の改修により連携生活拠点誘導施設の整備を行う事業

三 生活拠点区域における事業

- ・生活拠点誘導施設の内外において公共交通利用者が安全・快適に利用することができる待合スペースの整備を行う事業
- ・既存ストックの有効活用を図るため、既存建造物の改修により生活拠点誘導施設の整備を行う事業

第4 事業主体に対する市町村の支援額

- 一 事業主体に対する市町村の支援額は公的不動産活用支援による額（以下「公的不動産活用支援額」という。）、及び必要な場合には現金による追加的な支援額を合算したものをいう。
- 二 公的不動産活用支援額は次の手法のいずれか又は組合せにより求めるものとし、いずれの場合においても減免前の土地価格については、市町村において不動産鑑定評価を行った後に、土地価格の算定に係る専門性を有する第三者が入った委員会に付議し土地価格を定め、その上で国において土地価格の妥当性を確認するものとする。
 - イ 事業主体に公的不動産を低廉な価格で譲渡する場合
譲渡に係る減免額を公的不動産活用支援額とする。
 - ロ 事業主体に公的不動産を低廉な価格で賃貸する場合
賃貸に係る減免額を公的不動産活用支援額とする。ただし、複数年次にわたって減免する場合は、当該減免期間の減免額を合算することができるものとし、次式により算出するものとする。

$$\text{複数年次の支援額} = \sum_{t=1}^T \frac{Rt}{(1+0.04)^{t-1}}$$

T：減免期間

R：減免額の2分の1

- ハ 誘導施設又は誘導施設の存する土地（事業主体が所有するものに限る。）に係る課税を減免する場合
課税に係る減免額を公的不動産活用支援額とする。ただし、複数年次にわたって減免する場合は、当該減免期間の減免額を合算することができるものとし、次式により算出するものとする。

$$\text{複数年次の支援額} = \sum_{t=1}^T \frac{Rt}{(1+0.04)^{t-1}}$$

T：減免期間

R：減免額の2分の1

第5 指導監督事務及び指導監督事務費

- 1 指導監督事務

都道府県知事は、都市機能立地支援事業の円滑な進捗を図るため、事業主体（機構を除く。）に対し、必要な指示を行い、報告書の提出を命じ、又は実地に検査しなければならない。

2 指導監督事務費

国は、都道府県知事が行う前項の指導監督に要する費用として、当該年度における都道府県の区域内で行う都市機能立地支援事業に要する費用のうち、国土交通大臣が定める割合に相当する額を都道府県に交付する。ただし、この額によることが著しく不相当である場合は、この率によらないことができる。

第6 補助金等の経理

- 1 補助事業者又は都道府県知事は、国の補助金について経理を明らかにする帳簿を作成し、都市機能立地支援事業の完了後5年間保存しなければならない。
- 2 補助事業者が「補助事業等における残存物件の取扱について」（昭和34年3月12日付建設省会発第74号）に定められている備品を購入した場合は、台帳を作成し、当該備品の購入年月日、数量、価格等を明らかにしておかなければならない。

附則

1 施行期日

この要綱は、平成26年8月1日から施行する。

2 経過措置

本要綱の施行（平成26年8月1日）の日から平成28年度末までの期間において、立地適正化計画を未作成の市町村が都市機能立地支援事業を実施する場合は、平成28年度中に都市機能誘導区域に係る公的不動産の活用方針及び都市機能誘導区域を定めた立地適正化計画を作成すること、平成30年度中に都市全体の公的不動産の活用方針及び居住誘導区域を定めた立地適正化計画を作成することが確実に見込まれる場合には、都市機能誘導区域見込み地での実施が可能なものとする。

別表1 基本設計料率

（単位：％）

	建築物工事区分（単位：百万円）										
	5	10	50	100	500	1,000	2,000	3,000	5,000	10,000	25,000

基本設計料率 (各棟別)	5.71	4.83	3.30	2.81	1.93	1.64	1.39	1.27	1.12	0.96	0.77
-----------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

(注) 工事区分の中間部分については、直線的補間による料率を定める。また、料率の端数は小数点第3位以下を切り捨てること。

別表2 建築設計料率

(単位：%)

	建築物工事区分 (単位：百万円)										
	5	10	50	100	500	1,000	2,000	3,000	5,000	10,000	25,000
建築設計料率 (各棟別)	25.06	20.08	13.11	11.11	7.34	6.16	5.18	4.66	4.11	3.44	2.74

(注) 工事区分の中間部分については、直線的補間による料率を定める。また、料率の端数は小数点第3位以下を切り捨てること。

別表3 仮設店舗等設置費標準単価表

(単位：千円/戸)

構造/耐用年数	1年	2年	3年	4年	5年
木造	1,790	1,880	—	—	—
軽量鉄骨 スチールパイプ造	1,830	1,990	2,120	2,280	2,390

附則

1 施行期日

改正後の要綱は、平成27年4月9日から施行する。

2 経過措置

- 一 本改正要綱の施行（平成27年4月9日）の際、現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、改正前の要綱に基づき支援が受けられるものとする。
- 二 本改正要綱の施行（平成27年4月9日）の際、改正前の要綱に基づいた事業の実施に係る対外的な説明会等を既に実施していることを明示できる市町村においては、平成28年度末までは改正前の要綱に基づいた事業の着手を可能とし、当該事業に係る都市再生整備計画期間中の支援が受けられるものとする。

附則

1 施行期日

改正後の要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

2 経過措置

本改正要綱の施行（平成 28 年 4 月 1 日）の日から平成 30 年度末までの期間において、立地適正化計画に都市機能誘導区域に係る公的不動産の活用方針及び都市機能誘導区域を定めており、かつ、都市全体の公的不動産の活用方針又は居住誘導区域を定めていない市町村で都市機能立地支援事業を実施する場合は、平成 30 年度中に立地適正化計画に都市全体の公的不動産の活用方針及び居住誘導区域を定めることが確実と見込まれる場合には、都市機能立地支援事業の実施が可能なものとする。

附則

1 施行期日

改正後の要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。