



第1回藤井寺市病院跡地活用検討委員会資料

目次

■議題1 病院跡地活用検討について

1. 病院跡地活用検討について	P.3
2. 藤井寺市の課題と今後のあり方	P.14
3. 市民・関係団体等のニーズ	P.21
4. 病院跡地活用の基本的な考え方（案）	P.23

■議題2 今後の進め方について（意見交換）

5. 今後の進め方について（意見交換）	P.25
---------------------	------

（参考資料）

参考資料（民間活用）	P.27
参考資料（他団体事例）	P.32
参考資料（財政負担軽減）	P.36

1. 病院跡地活用検討について

1. 病院跡地活用検討について

1-1. 病院跡地活用基本構想策定の状況

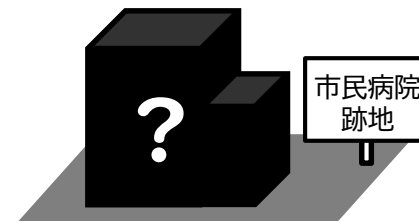
令和7年度に病院跡地活用基本構想を策定することを目指して検討を進めています

■ 検討に向けた取り組み

市民病院跡地活用に関する基本構想策定 <令和6年度～7年度>

<基本構想策定にあたっての視点>

- ①多様な市民意見を反映
- ②地域活性化に寄与
- ③市が抱える課題を解決
- ④公共施設の適正配置
- ⑤市の財政状況に合った持続可能な跡地活用
- ⑥新たな価値の創造に向けた官民連携の可能性を検討



基本構想内で導入施設の規模や機能、ゾーニング、スケジュール、予算等を明らかにしていくため、現時点で詳細は未定です。

■ 基本構想策定の流れ（想定）

①現況把握・整理



市民・団体ニーズの把握



藤井寺市の施策課題の整理・分析



周辺地域・敷地条件の整理

②基本方針・コンセプト

跡地活用の基本方針の設定など

③導入機能・規模・事業費の検討

施設の機能や規模、概算事業費、財源確保手法の検討など

④事業化に向けた検討

事業手法やスケジュールの整理、財政への影響分析など



病院跡地活用基本構想

意見

情報提供など



市民・団体



外部委員
有識者、関係団体、
公募市民

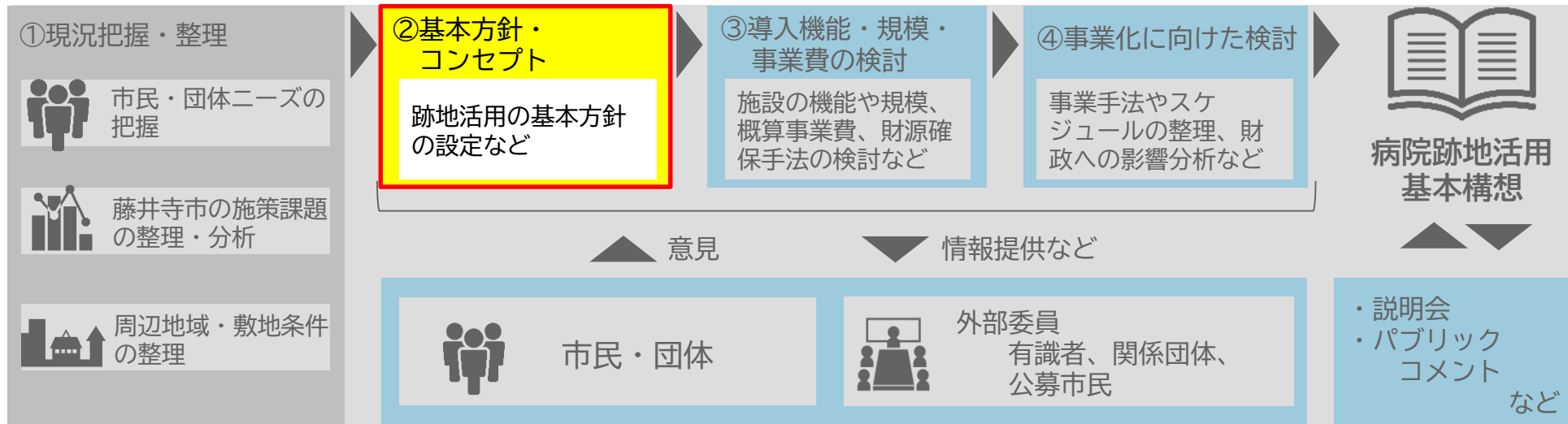
・説明会
・パブリックコメント
など

1. 病院跡地活用検討について

1-2. 病院跡地活用基本構想策定の状況

市民・団体ニーズや市の課題を整理した上で跡地活用の基本方針を検討しています

■ 現在の進捗



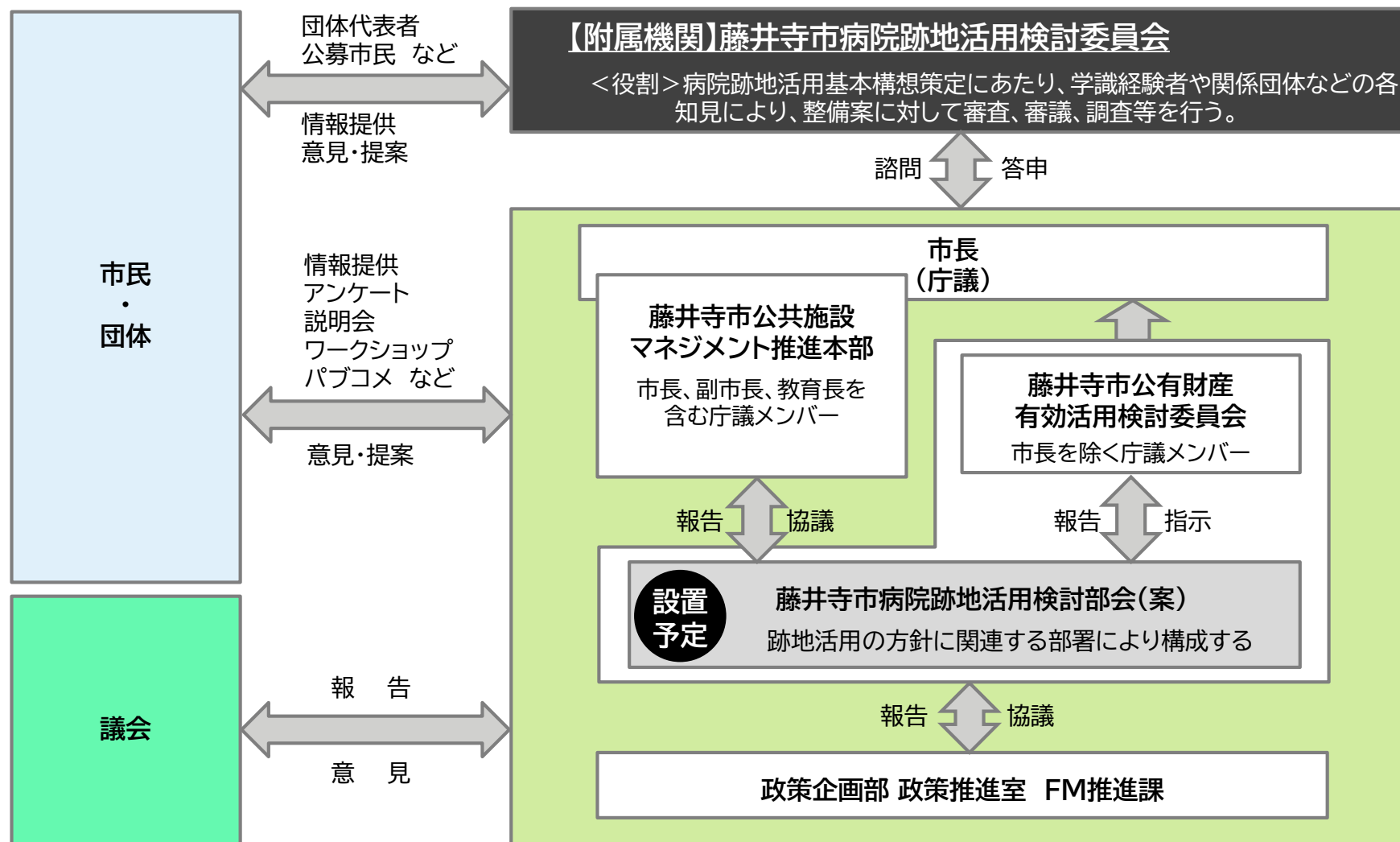
■ 実施済の取り組み（市民・団体ニーズの把握）

実施時期	対象者	内容	実施の目的
R6.6.1～6.21	市民等	アンケート調査	跡地活用の方向性等について広く意見を聴取
R6.8.27	道明寺駅周辺 まち整備協議会	懇談会	道明寺エリアのまちづくりの観点から、課題や跡地に求める機能について意見を交換
R6.9.17～10.4	無作為抽出した18歳以上の 市民3,000人	アンケート調査	具体的な施設機能に関する意見を聴取
R6.10.5 R6.10.19 R6.11.2	市内在住、在勤、在学 約30名	ワークショップ	(第1回) 座学とまち歩きを通して跡地周辺の現状や課題について意見交換 (第2回) 跡地活用のコンセプトについて意見交換 (第3回) 跡地に必要な施設・機能について意見交換

1. 病院跡地活用検討について

1-3. 病院跡地活用基本構想策定体制と藤井寺市病院跡地活用検討委員会の役割について

藤井寺市病院跡地活用検討委員会にご意見を頂きながら基本構想の策定を進めます



1. 病院跡地活用検討について

1-4. 対象敷地・建物の現況

市民病院跡地は、藤井寺市の南東地域に位置しています

周辺には、幼稚園や小学校、商店街、道明寺駅、道明寺天満宮などが立地しています



出所：地図で見る統計（jSTAT MAP）

(参考) 対象用地の周辺環境



1. 病院跡地活用検討について

1-5. 対象用地の概要

対象用地は、市民病院跡地と医師公舎跡地があります

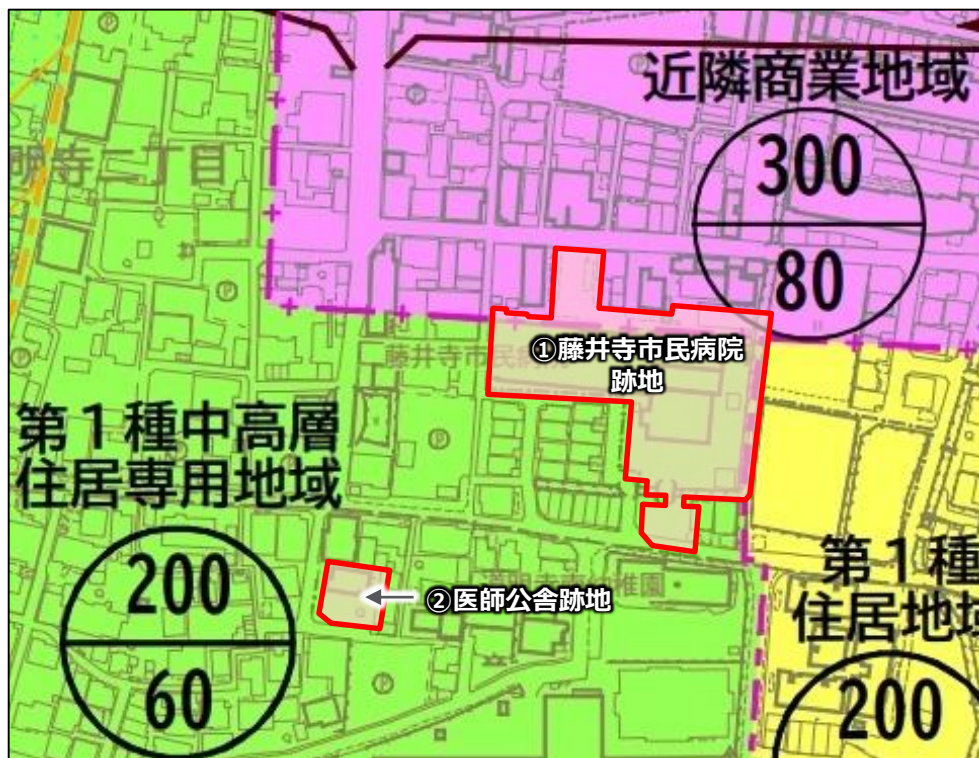


項目	①藤井寺市民病院跡地	②医師公舎跡地
所在地	藤井寺市道明寺2-7-3	藤井寺市道明寺4-2-12
対象地の敷地面積	4,170.56㎡	391.35㎡
用途地域	第1種中高層住居専用地域 (一部近隣商業地域)	第1種中高層住居専用地域
建ぺい率／ 容積率	60％／200％	60％／200％
その他の 地域地区	準防火地域	準防火地域
ハザードマップ による浸水想定	5.0m以上10.0m未満	5.0m以上10.0m未満

1. 病院跡地活用検討について

1-6. 対象用地の用途地域

市民病院跡地は主に第1種中高層住居専用地域であり、一部近隣商業地域です
医師公舎跡地は第1種中高層住居専用地域です



【対象地に建てられない建物（例示）】

➤ 以下の規模の商業店舗等

- ・3階以上のもの
- ・延床面積が500㎡を超えるもの
- ※例：小規模なスーパー
- ：コンビニエンスストア2店舗分程度

➤ 事務所等

➤ ホテル、旅館

➤ スポーツ施設（プール、ゴルフ練習場など）

➤ 遊戯施設（ゲームセンター、映画館など）

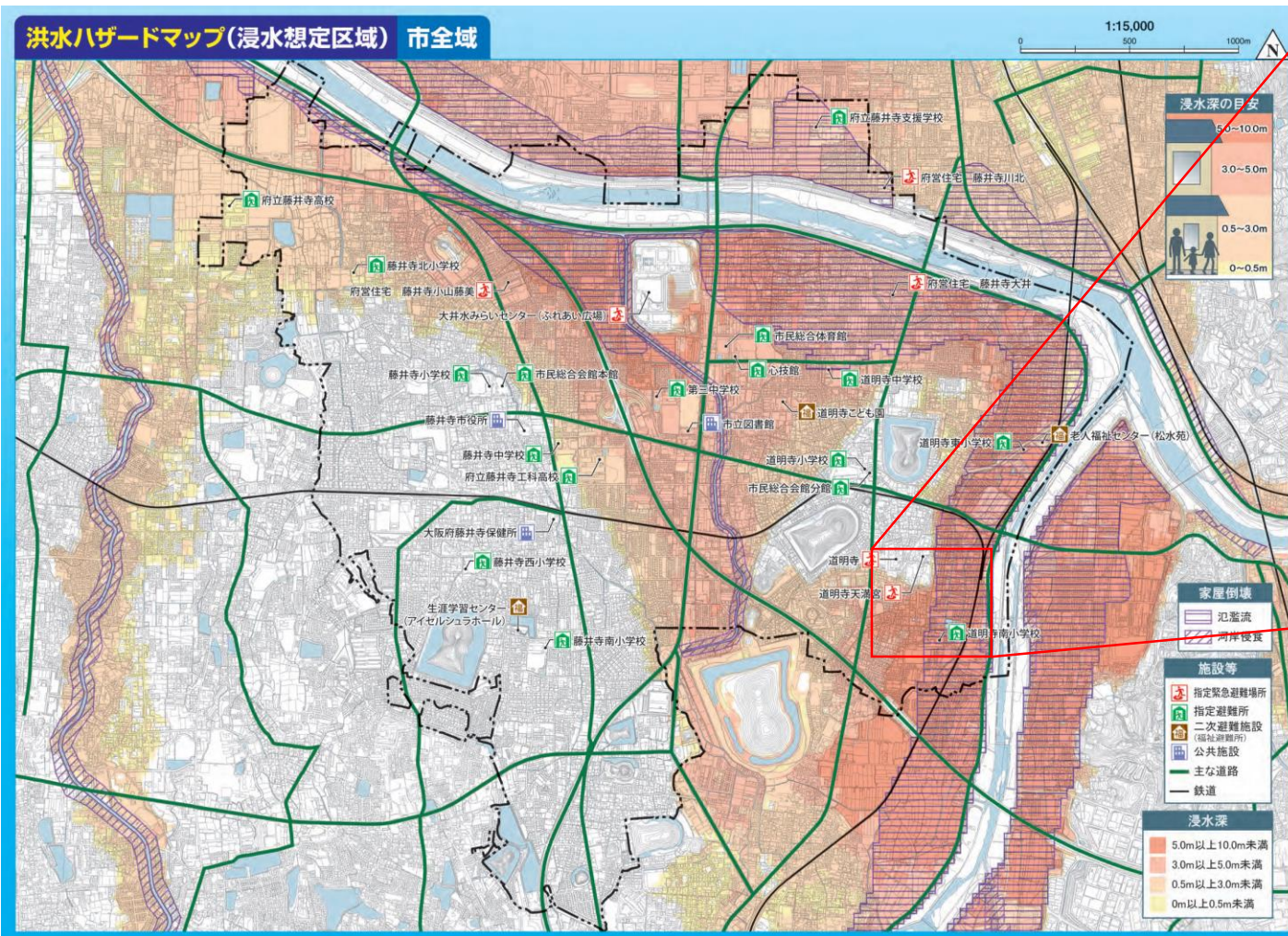
凡 例				
-----	市域界（都市計画区域）	容 積 率 建 ぺ い 率		
-----	市 街 化 区 域 界			
- - - - -	道路河川等の地形地物による 地域界（原則としてその中心）			
- · - · -	道路鉄軌道等からの後退線 その他の見通線による地域界			
-----	同一用途地域内の境界			
⬅ ➡	都 市 計 画 道 路	建ぺい率 (%)	容 積 率 (%)	その他の 地域地区
	第1種低層住居専用地域	60	150	準防火地域
	外壁後退距離1.0m	50	100	
	第1種中高層住居専用地域	60	200	準防火地域
	第2種中高層住居専用地域	60	200	準防火地域
	第1種住居地域	60	200	準防火地域
	第2種住居地域	60	200	準防火地域
	準住居地域	60	200	準防火地域
	近 隣 商 業 地 域	80	300	準防火地域
	準 工 業 地 域	60	200	準防火地域
	高度地区（第1種）			
	高度地区（第2種）			
	古市古墳群周辺景観地区（古墳近傍地区）			
	古市古墳群周辺景観地区（古墳群周辺住居系地区）			
	古市古墳群周辺景観地区（古墳群周辺近隣商業地区）			
	流域下水道（処理場）			
	公共下水道（ポンプ場）			
	緑 地			
	公 園			
	駅 前 交 通 広 場			
	地 区 計 画			

出所：藤井寺市都市計画図

1. 病院跡地活用検討について

1-7. 対象用地の洪水ハザード

対象用地は、5.0m～10.0mの浸水想定区域となっています



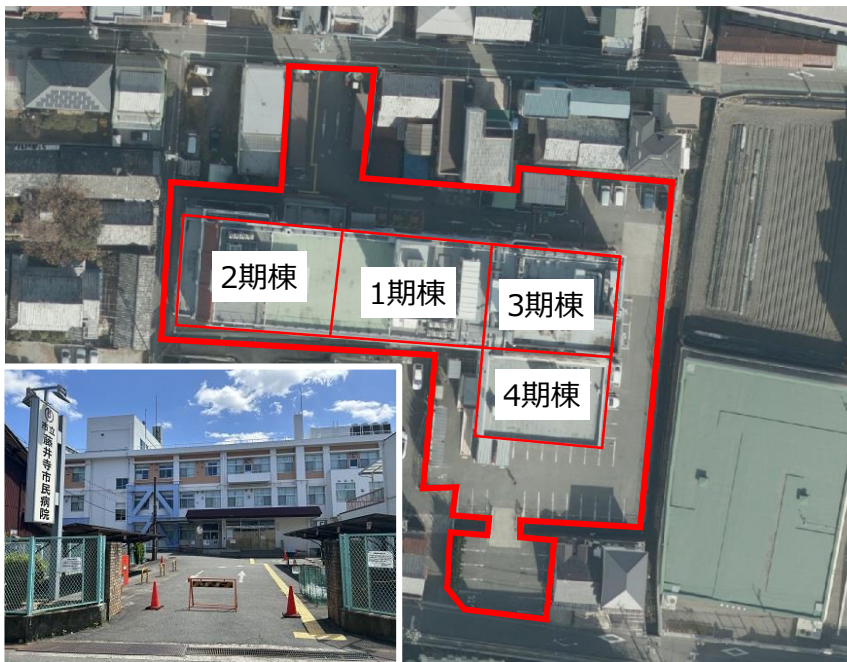
浸水深

- 5.0m以上10.0m未満
- 3.0m以上5.0m未満
- 0.5m以上3.0m未満
- 0m以上0.5m未満

1. 病院跡地活用検討について

1-8. 市民病院跡地の現況

市民病院跡地の現況は以下の通りです



●施設基本情報

施設名称	藤井寺市民病院
施設用途	医療施設
土地所有状況	市
構成諸室	内科、外科、整形外科、小児科、消化器内科、放射線科、リハビリテーション科、看護部、薬局、検査科、事務局
駐車台数	41台
接道条件	北側道路：幅員6.5m 西側道路：幅員3.0m 南側道路：幅員5.0m
インフラ等	上下水道：可 電気：可 ガス：可
留意事項	解体など建物の形状を変更して使用する場合は、土壌汚染対策法上の手続きが必要になる場合があります。

●建物（棟）基本情報

建物名称	主体構造	建築年	階数		延床面積 (㎡)	耐震診断	耐震改修
			地上	地下			
1期棟	鉄筋コンクリート	1969年	3	0	3,122.22	二次診断実施済み	改修実施済み
2期棟	鉄筋コンクリート	1974年	3	1			
3期棟	鉄筋コンクリート	1987年	3	1	1,316.10	不要	不要
4期棟	鉄骨造	2010年	3	0	889.43	不要	不要

1. 病院跡地活用検討について

1-9. 医師公舎跡地の現況

医師公舎跡地の現況は以下の通りです



●建物（棟）基本情報

建物名称	主体構造	建築年	階数		延床面積 (㎡)	耐震診断	耐震改修
			地上	地下			
医師公舎	鉄筋コンクリート	1976年	2	0	121.31	未実施	未実施

●施設基本情報

施設名称	藤井寺市民病院 医師公舎
施設用途	医療施設
土地所有状況	市
構成諸室	洋間、和室、食事室、浴室など
駐車台数	0台
接道条件	西側道路：幅員3.7m 南側道路：幅員3.2~3.4m
インフラ等	上下水道：可 電気：可 ガス：可

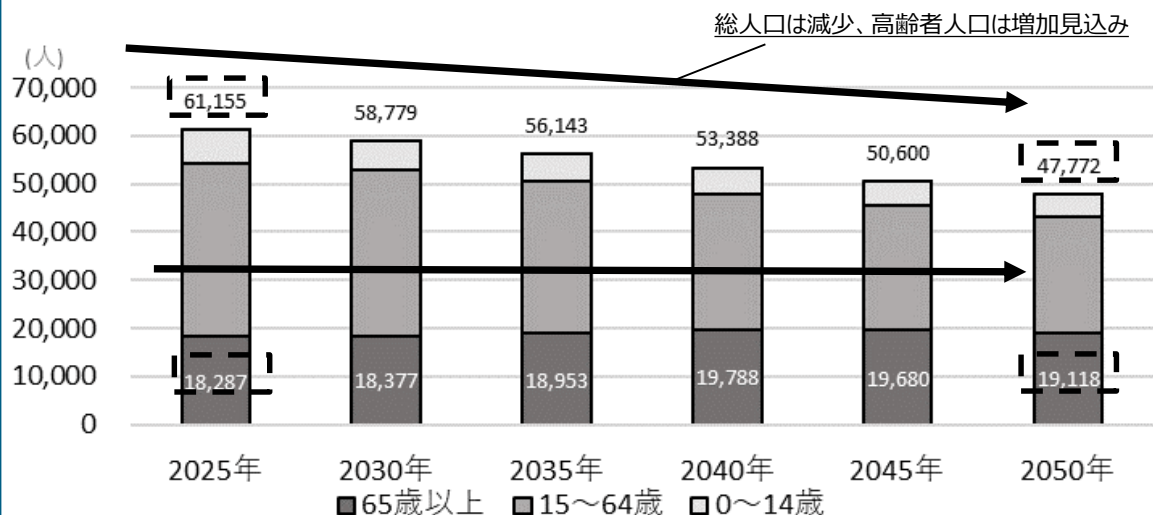
2. 藤井寺市の課題と今後のあり方

2. 藤井寺市の課題と今後のあり方

2-1. 人口推計

人口減少、少子化・高齢化への対応が必要となっています

●本市の年代別将来人口推移



出所：令和5年国立社会保障・人口問題研究所推計

本市の総人口は、近年は減少傾向にあり、2025年から2030年までの間で6万人を割る見込みです。
高齢者以外の人口（0～14歳、15～64歳）が減少する一方で、総人口に占める高齢者の割合は増加し続け、2050年には、およそ10人のうち4人が65歳以上となる見込みです。

<あり方>

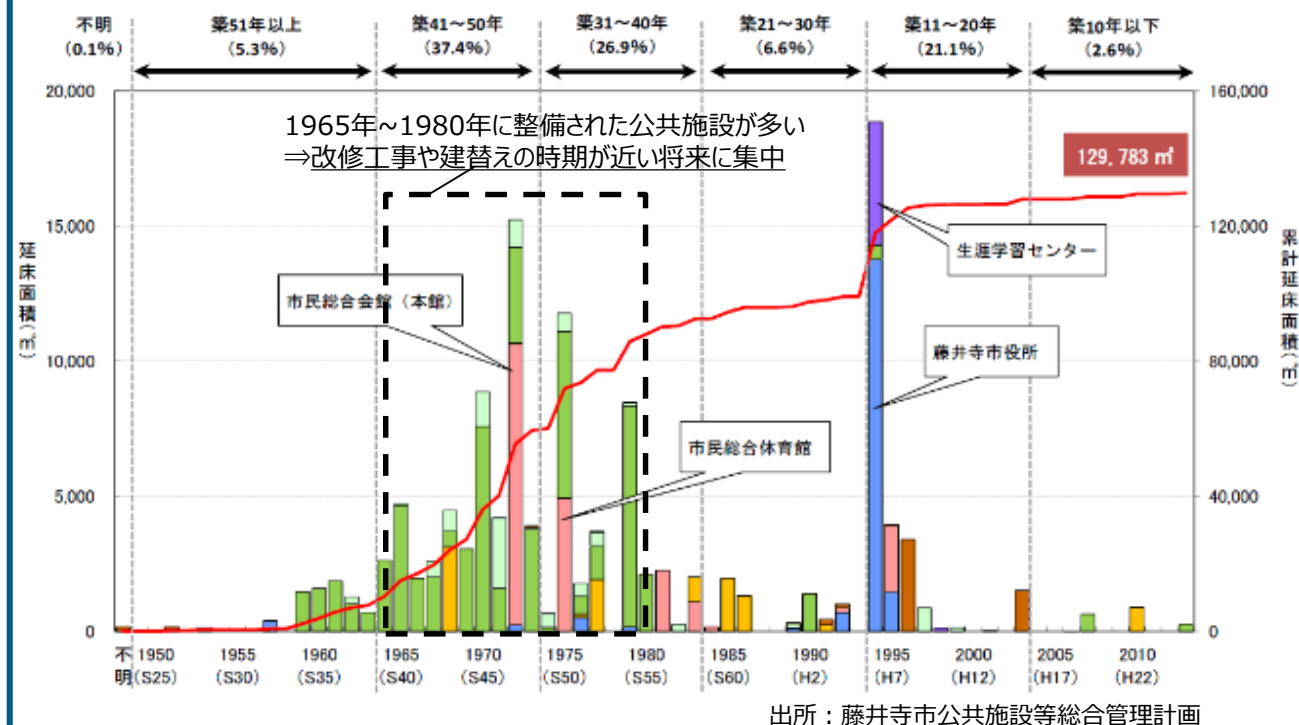
- ・子育て支援などを充実し、若年層の定住促進を図る
- ・高齢者が安心して藤井寺市に住み続けられるような取組
- ・高齢者が積極的な社会参画を促すような取組 など

2. 藤井寺市の課題と今後のあり方

2-2. 公共施設の現況

公共施設の老朽化への対応が必要となっています

● 整備年度ごとの公共施設延床面積



全国的な問題となっている公共施設の老朽化が本市においても進んでいます。公共施設の多くは、経済成長や人口増加が著しかった昭和40～50年代に建てられており、現在、その多くの施設が老朽化し、大規模改修工事や建替えが必要な時期に差し掛かっています。

【凡例】

棒グラフ：整備年度ごとの公共施設延床面積 (㎡)
実線：公共施設の累計延床面積 (㎡)

<あり方>

- ・財政負担の軽減・平準化を図りながら計画的な再整備
- ・施設の多機能化（集約化・複合化）や統廃合、用途転換による再整備で、施設の維持管理費を削減 など

2-2. 公共施設の現況

老朽化の進む公共施設に対応するため、市では各種計画を策定しています

● 藤井寺市公共施設等総合管理計画（平成28年3月策定）

公共施設等の課題を先送りして大きな負担を残さず、市民ニーズに適切に対応して、安定した行政サービスを提供し、市民生活を向上させるため、質・量両面から公共施設マネジメントを推進することを目的とした計画

【取組の柱】

- ・計画的な保全による施設の長寿命化
- ・施設の再編による保有量の縮減

【公共施設（建築物）の原則】

- ・計画的な保全を推進する
- ・施設の更新は複合施設とする
- ・新規整備は原則行わない

● 藤井寺市公共施設再編基本計画（平成29年3月策定）

市民ニーズへの対応と財政負担の軽減を図るため、公共施設の機能をできるだけ維持しながらも、将来のまちづくりの方向性を踏まえた施設の統廃合、複合化、機能の集約など、効果的な再編を進めることを目的とした計画

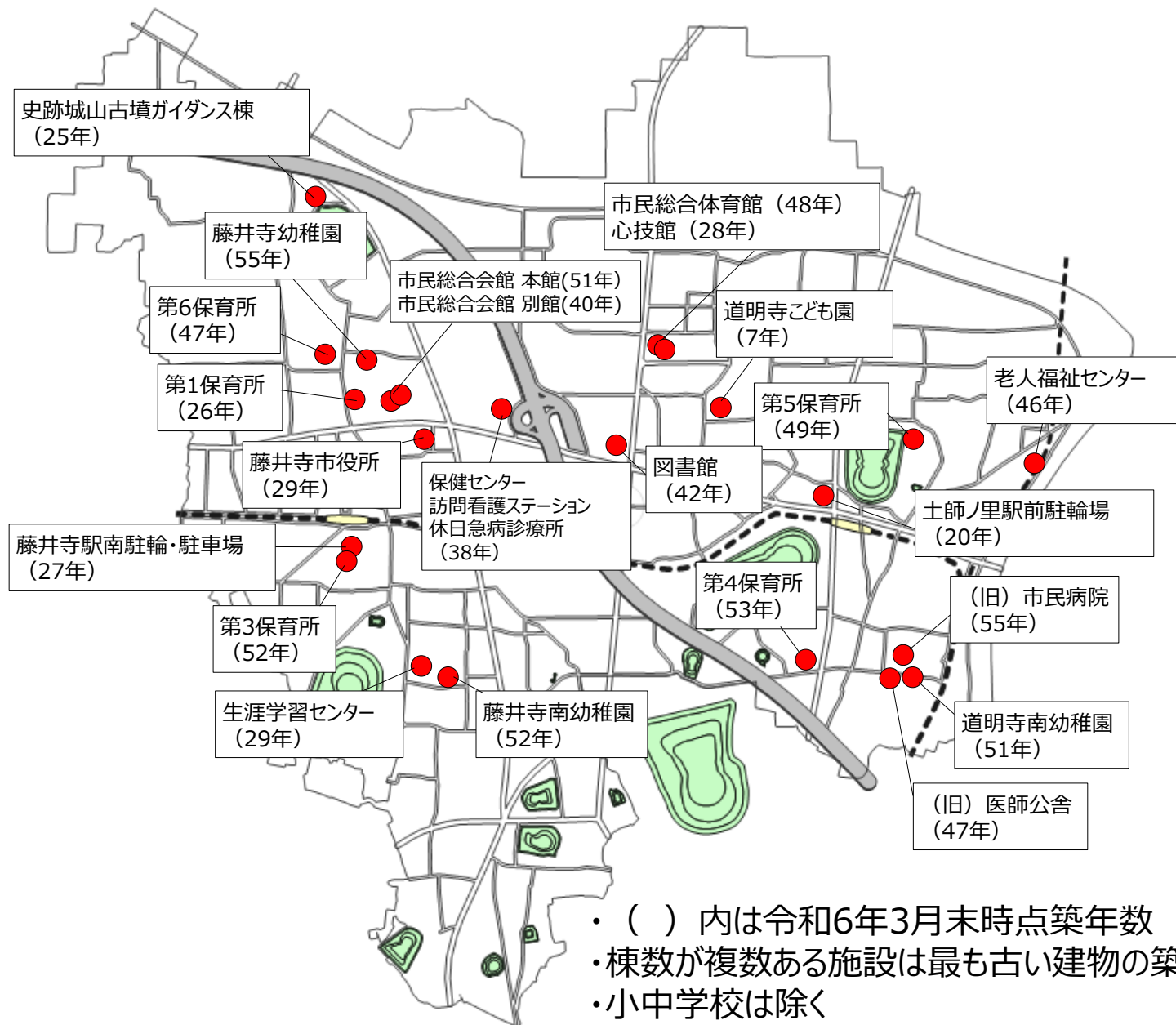
【公共施設（建築物）の原則】

- ・新規整備は原則行わない
- ・施設の更新は複合施設とする

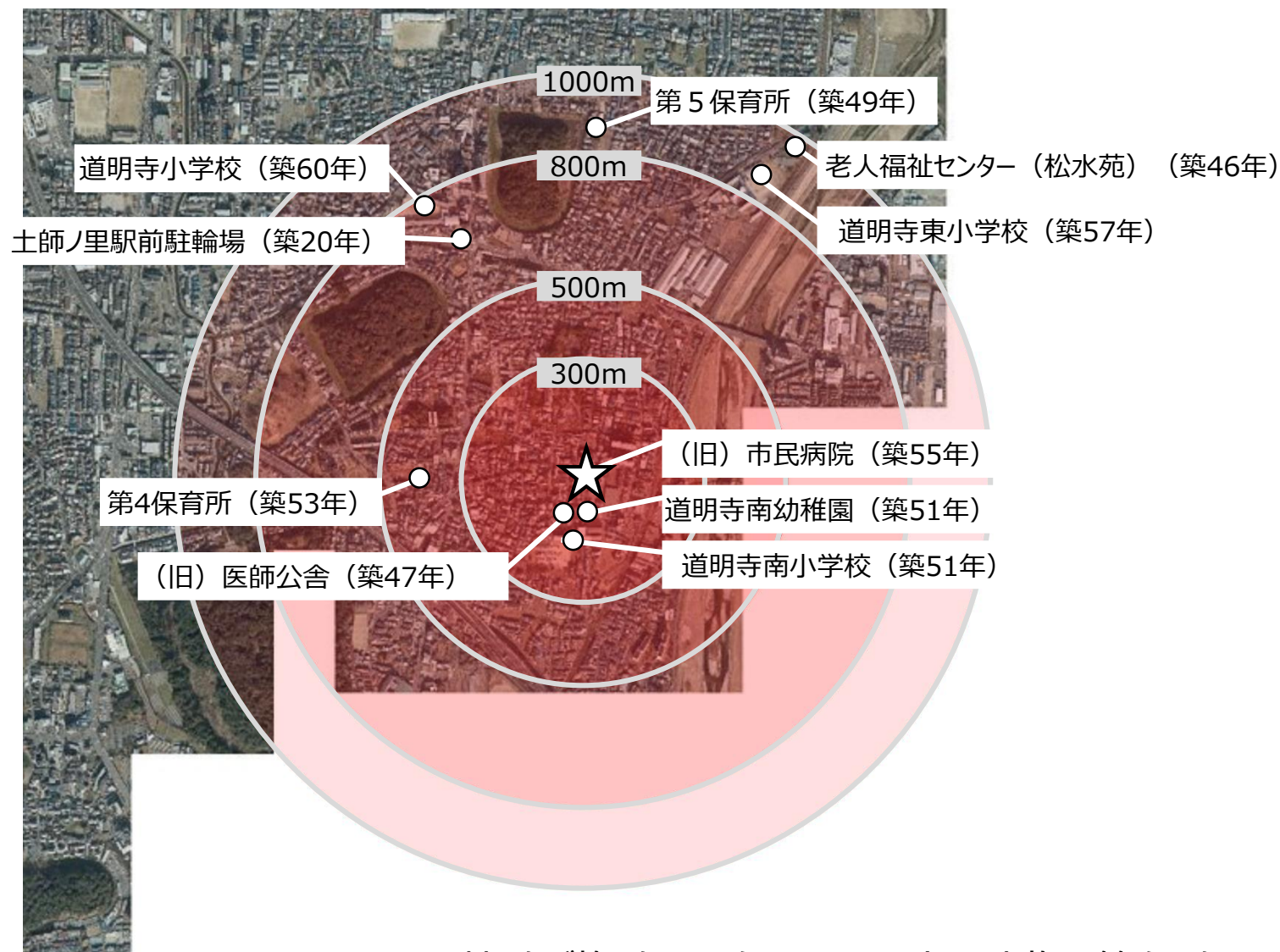
【数値目標】

- ・施設保有量を30年間で15%縮減

(参考) 藤井寺市の公共施設 (市民サービスを提供している施設抜粋)



（参考）道明寺地区周辺の公共施設（市民サービスを提供している施設抜粋）



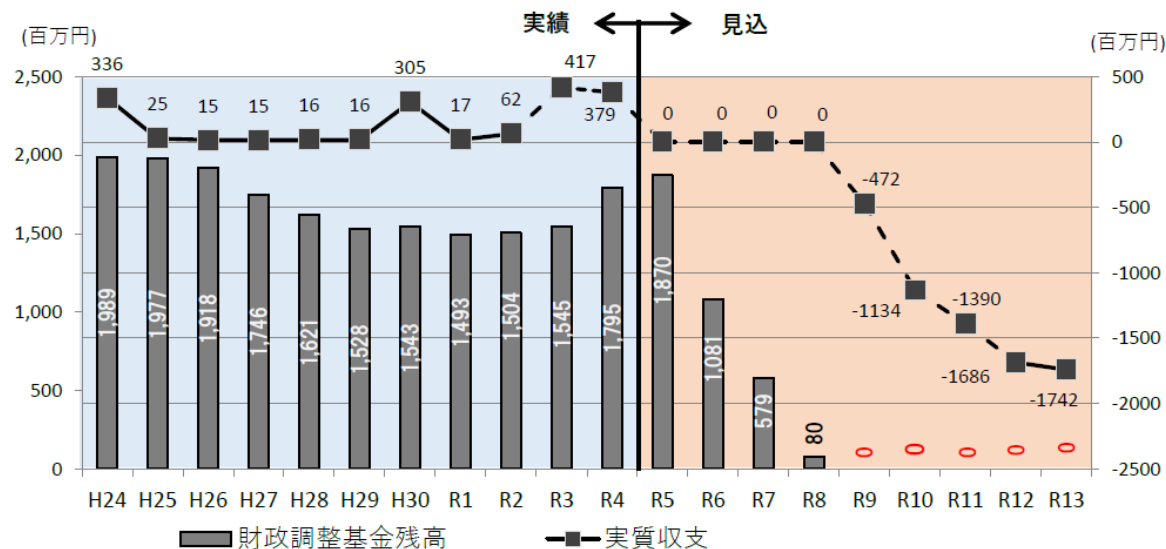
・棟数が複数ある施設は最も古い建物の築年数を記載

2. 藤井寺市の課題と今後のあり方

2-3. 市の財政状況

財政負担の軽減を図りながら跡地活用検討を進める必要があります

● 実質収支と財政調整基金残高の決算見込み推移（令和4年度決算ベース）



本市の財政状況は、令和4年度決算ベースでは黒字を維持しておりますが、今後は財政調整基金（＝貯金）を毎年度切り崩す見込みとなっており、今まで以上に厳しい財政状況になると考えられます。

出所：ふじいでらしの「家計簿」令和4年度決算

<あり方>

- ・積極的な国の施策（補助金や地方債）の活用
- ・民間が有する優れたノウハウを活用した柔軟なサービスの提供・充実 など

3. 市民・関係団体等のニーズ

3. 市民・関係団体等のニーズ

3-1. 市民・関係団体等による意見まとめ

市民アンケート、まちづくり懇談会、市民ワークショップを通じて市民ニーズを把握しました

【調査手法】

【主なご意見】

市民アンケート ※資料2

- ・ 跡地活用の留意点：民間活力の利用、市民や団体意見の反映、情報公開、財政支出の軽減、避難場所の確保
- ・ 跡地の方向性について：暮らしを便利にするような場所、安心して子どもを産み育てることができる場所、健康の管理や増進を図ることができるような場所、にぎわいが生まれるような場所、安心して住み続けることができるような場所

まちづくり懇談会 ※資料3

- ・ 課題：①身近な病院が無い、②災害時の避難や対応が不安、③賑わいが薄れた
- ・ 求める施設機能：①クリニックモール、②災害対策機能、③地域に人を呼び込む機能

市民アンケート ※資料4

- ・ 今後の公共施設のあり方
 - 必要な公共施設機能を維持したまま相乗効果を生み出せる機能の集約化や複合化
 - 民間事業者が担えるサービス・機能については積極的な民間活力の活用
- ・ 財政負担の軽減
 - 公共施設を一体的に活用するPPP/PFI手法や民間委託、敷地の一部を売却または定期借地
- ・ 求める施設機能
 - 子育て支援機能、防災・減災機能、医療機能、高齢者福祉機能、オープンスペース機能、教育・学習機能

市民ワークショップ ※資料5

- ・ 跡地施設のターゲット
 - 市外から人を呼び込むよりは市内の子どもから高齢者を対象とした意見が多く挙げられました
- ・ 民間活力の導入
 - 公共施設だけではなく、市の財政負担軽減やサービス充実のため民間施設の複合を想定する意見が多く挙げられました
- ・ 求める施設機能
 - 多世代交流機能、防災機能、医療機能、高齢者福祉機能、保育機能、図書館機能、公園機能 など

4. 病院跡地活用 of 基本的な考え方（案）

4-1. 基本的な考え方

市の課題や市民ニーズ調査等を踏まえ、市内の幅広い世代の方々の生活の質が向上する跡地活用を目指します

ターゲット

■ 基本的な考え方

公共施設の再編や財政状況を踏まえながら、市民の安全・安心を確保し、市内の幅広い世代の方々の生活の質が向上し、コミュニティが生まれるような機能を集約する

▶ 導入機能の方向性

市の課題と市民ニーズを踏まえて望ましい機能を設置する

【医療機能、高齢者福祉機能、保育機能、コミュニティ機能、防災拠点機能、健康増進機能、収益機能、公園機能 など】

✓ 公共施設機能および民間活力による機能導入の実現可能性を検討する

▶ 財政負担軽減の方向性

・ PFI、民間委託、売却、定借などにより、民間ノウハウの積極活用と市の財政負担軽減を図る（民間活力導入）

✓ 公共施設機能の民間による運営や土地の有効活用の可能性も検討する

・ 起債や補助金の積極的な活用により市負担の支出を可能な限り抑える

5. 今後の進め方について（意見交換）

5-1. 意見交換

今後の進め方についてご意見を頂けると幸いです

- 事務局の説明に関するご質問
- 市の課題とあり方、市民・関係団体等のニーズを踏まえた基本的な考え方に関するご意見
- 財政負担軽減に関するご意見

参考資料（民間活用）

民間の力を使った事業手法の整理

			公設公営 (従来方式)	DB+O	PFI (BTO、BOT、 BOO)	定期借地	売却
資金調達			官	官	民	民	民
設計・建設			官 (民間への分離 分割発生)	民	民	民	民
運営管理			官 (民間への分割 発生)	民	民	民	民
所有権	建物	建設中	官	官	民	民	民
		運営中	官	官	BTO:官 BOT、BOO : 民	民	民
		運営後	官	官	BTO、BOT : 官 BOO : 民	民	民

DB : 公共が資金調達を負担し、設計・建設、運営を民間に委託する方式

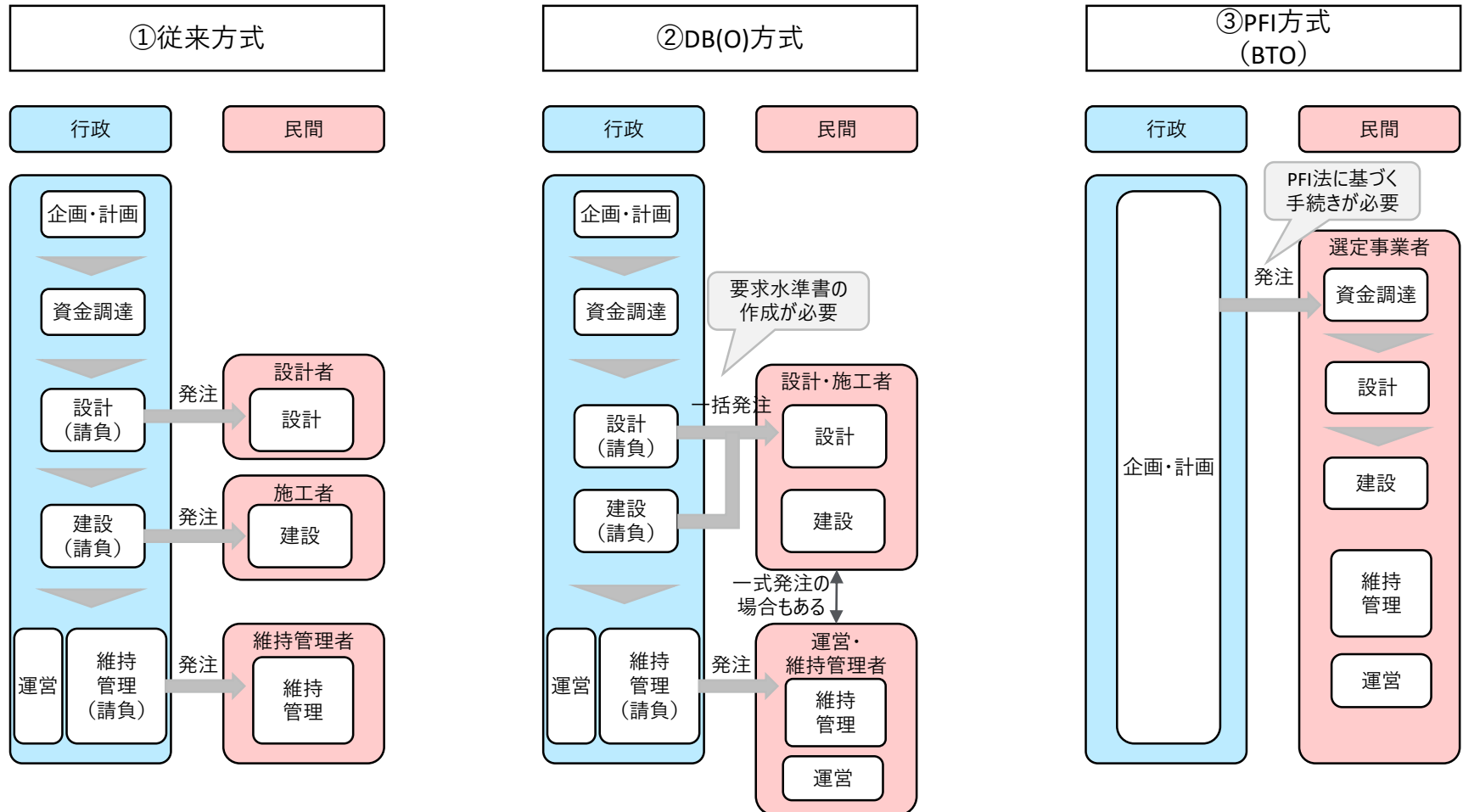
PFI : 公共施設やインフラなどの建設、維持管理、運営などに、民間の資金、経営能力、技術、ノウハウを活用して、同一水準のサービスをより安く、または、同一価格でより上質のサービスを提供する手法

BTO : 建設・資金調達を民間が担って、完成後は所有権を公共に移転し、その後は一定期間、運営を同一の民間に委ねる方式 :

BOT : 民間が施設を建設・維持管理・運営し、契約期間終了後に公共へ所有権を移転する方式

BOO : 民間が施設を建設・維持管理・運営。契約期間終了後も民間が施設を所有し続ける、あるいは、施設を解体・撤去して事業を終了させる方式

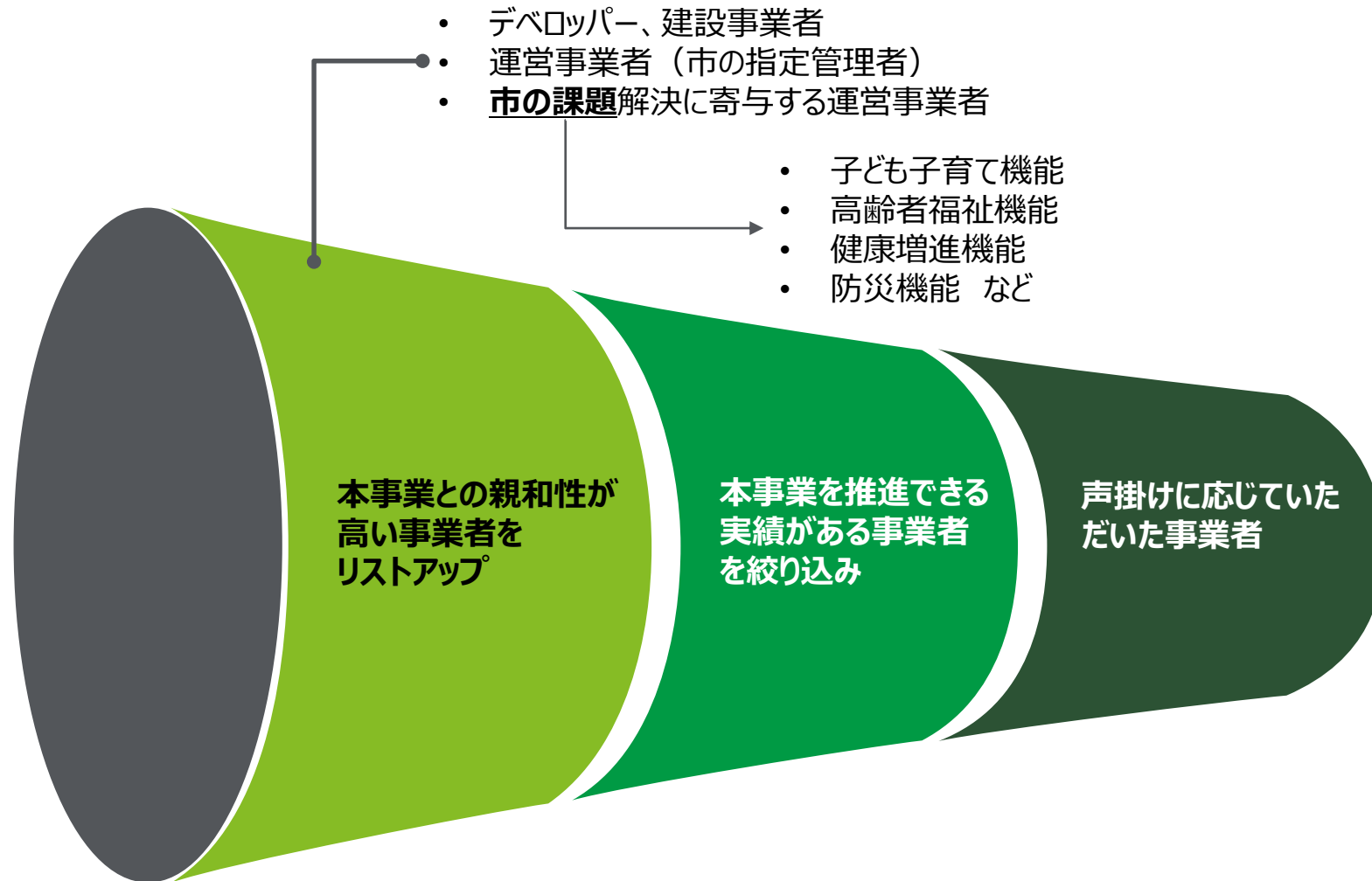
事業手法の補足説明



その他のスキーム

	公共施設（指定管理）	土地建物賃貸借契約
概要	市が選定する法人が「指定管理者」として、管理・運営	敷地の一部または全体を病院を含めて賃貸借契約
イメージ		
利点	- 行政の意向を反映した事業の内容で、指定管理者を選定することが可能 - 指定管理者である民間事業者が保有するノウハウや自由な発想等が発揮される	- 民間事業者が保有するノウハウや資源、自由な発想等が最大限発揮される - 賃料収入を得られる
課題	指定管理における利用内容・施設整備の整理、施設改修の設計業務、工事などが必要となり、施設の利活用開始までに時間を要する	民間主導の事業のため、施設の使い方については、行政の関与の幅が公共施設としての活用と比較して狭い
行政負担	民間事業者が運営及び維持管理を行うため、運営における事務負担は少なくなるが、指定管理料の費用負担がある	基本は民間事業者が維持管理を行うため、費用面、事務負担が共に少なくなるが、市の所有であるため、大規模修繕等の費用負担が出る場合もある

民間ヒアリング候補事業者を抽出する流れ



参考資料（他団体事例）

基本構想検討時に留意すべき事項

市の財政状況を踏まえた公共施設機能を設定し、それを市のぶれない軸（基本的な考え方）として民間事業者へ運営計画のビジョンをヒアリングすることが重要です

●事例：大淀病院跡地活用基本計画

【背景】

- ・ H29年に市が想定する公共施設機能と親和性のある民間施設を誘致するべく、サウンディング調査を実施
- ・ H30年に町の財政事情を理由に事業が先送りとなった
- ・ R3年に改めて公共施設機能を見直し
 - 民間事業者は公共施設機能と連携することを前提に可能性を検討するため、公共施設機能はぶれないことが重要

表 2-1 基本計画見直し前後の施設機能及び整備場所の比較

活用場所	見直し前（H29時点） 設置施設機能	見直し後 設置施設機能	備考
大淀病院跡地	町公共施設 保健センター 子育て世代包括支援センター 子育て支援センター 療育教室 病後児保育室	町公共施設 認定こども園 子育て支援センター 療育教室 病後児保育室	※保健センターは役場庁舎内に整備 ※子育て世代包括支援センターは役場庁舎内に整備 変更なし ※認定こども園に併設
	地域連携・コミュニティ空間 子どもの遊び場 小規模商業テナントスペース	フリースペース	空間整備（芝生広場等）に変更 ※見直し前の機能を最大限内包できるように整備
	公共団体 法テラス 医師会 歯科医師会 商工会 区公民館	公共団体 法テラス 医師会 歯科医師会 商工会 区公民館	段階的整備に変更 ※各入居団体は未確定・継続して交渉
	民間事業所	民間事業所	変更なし

【H29見直し前】



【R3見直し前】



出所：大淀病院跡地活用基本計画

設計・建設時に留意すべき事項

効果的・効率的に運営しやすい施設とする視点で、設計・施工時に運営事業者に助言・協力してもらうケースもあります

●事例：宮城県岩沼市/地域交流施設管理運営事業（ハナトピア岩沼）（R5.7公募） ※運営者先行選定＋従来手法

事業プロセス

公募条件の記載

表2 事業スケジュール（予定）

内 容	時 期
(1) 公募手続き開始	令和5年7月
(2) 提案審査	令和5年11月
(3) 指定管理候補者決定	令和5年12月
(4) デジタル田園都市国家構想交付金（ソフト事業） 交付申請	令和6年1月
(5) デジタル田園都市国家構想交付金（ソフト事業） 交付決定	令和6年3月
(6) 施設整備に係る助言等委託業務の契約締結	令和6年4月（～令和8年2月）
(7) 施設整備に係る設計（本市が発注）	令和6年4月～令和7年3月
(8) デジタル田園都市国家構想交付金（ハード事業） 交付申請	令和7年1月
(9) デジタル田園都市国家構想交付金（ハード事業） 交付決定	令和7年3月
(10) 施設整備に係る工事（本市が発注）	令和7年7月～令和8年2月
(11) 議会の議決、指定管理者の指定・告示及び条例 改正	令和7年9月
(12) 基本協定締結	令和7年9月（～令和13年3月）
(13) リニューアルオープン準備業務の着手	令和7年9月
(14) 施設整備完了	令和8年2月
(15) リニューアルオープン	令和8年4月
(16) 運営・維持管理期間（指定管理期間）	令和8年4月～令和13年3月

※工事等の進捗により、変更する場合がある。

運営管理・設計・施工はそれぞれ分割発注（従来方式）

施設準備完了までの間、指定管理候補者による助言

【施設概要】

- 花をテーマとする街づくりと地域の活性化を図ることを目的として開設



所在地：岩沼市三色吉字雷神7-1
敷地面積：4.8 h a
施設内容：ふれあい広場・総合管理棟・体験農園・ミニFM施設
開設：平成10年4月
休館日：12月28日から1月4日

3 事業方式

(1) 事業方式

本施設のリニューアルに当たっては、施設整備に係る設計前に指定管理候補者を選定し、その指定管理候補者の助言を受けて設計及び工事等に取り組むこととする。その後、地方自治法第244条の2に基づき、議会の議決を経て、指定管理候補者を指定管理者として指定する。

4 指定管理候補者の業務範囲

指定管理候補者は、以下の業務を行うものとする。なお、施設整備に係る設計及び工事については、本市が別途競争入札により発注し、施行することを予定している。

(1) 施設整備に係る助言等委託業務

本業務は、指定管理候補者として選定されてから施設整備が完了するまでの期間に、定期的に実施される施設整備に係る設計及び工事等の打合せに同席等し、指定管理候補者の視点から助言を行うものである。業務の詳細については、応募グループ等の提案を参考に本市が定める。

なお、本業務の始期は令和6年4月を予定しているが、指定管理候補者の決定から本業務の契約締結までの期間中は、状況に応じ設計業務発注に向けた助言等を求める場合がある。

確認を行う提案価格及び見積限度額は以下のとおりである。

提案価格項目	見積限度額（税込）
施設整備提案価格	450,000千円
指定管理料提案価格（5か年分）	200,000千円
リニューアルオープン準備業務の提案価格	7,000千円
施設整備に係る助言等委託業務の提案価格（2か年分）	8,000千円

出所：岩沼市地域交流施設管理運営事業（ハナトピア岩沼利活用）
<https://www.city.iwanuma.miyagi.jp/business/nogyo-shinko/seisaku/shisetsu-dantai/2023-0627-1510-40.html>

運営時に留意すべき事項

公共施設機能と民間施設機能が一体化したことによる相乗効果が期待できる運営方法が先進な事例として増えてきています

●事例：三重県桑名市／桑名福祉ビレッジ（R4.4オープン）



敷地面積	19,499㎡
施設概要	多世代共生施設「らいむの丘」／鉄骨造2階建（一部地階）／延床面積：5,810㎡ 地域交流施設ヴィレッジセンター／鉄骨造2階建／延床面積：384㎡ らいむショップ／木造平屋建／延床面積：72㎡ ヴィレッジ公園（やまざきパーク）／公園面積：10,071㎡

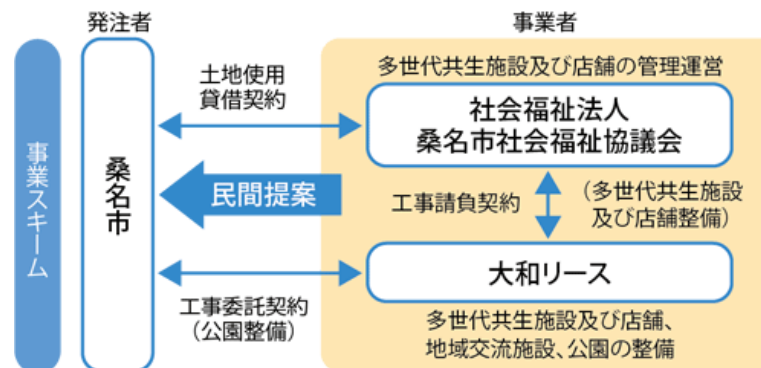


【施設概要】

- 4つの福祉施設（児童発達支援センター、保育園、母子生活支援施設、養護老人ホーム）を統合した複合施設

【運営上の工夫】

- スタッフルームを一体化し、異なる施設のスタッフ同士が知見を交換
- 養護老人ホームの厨房で調理した食事を母子生活支援施設に提供
 - 施設が一体化したメリットをサービス向上に活かしている



出所：多世代共生型施設整備事業及び公園整備事業「桑名福祉ヴィレッジ」(daiwalease.co.jp)

参考資料（財政負担軽減）

求められる都市像

急速な人口減少と 高齢化の進行

住民にとって安心できる健康で快適な生活環境の創出

財政面・経済面において持続可能な都市経営

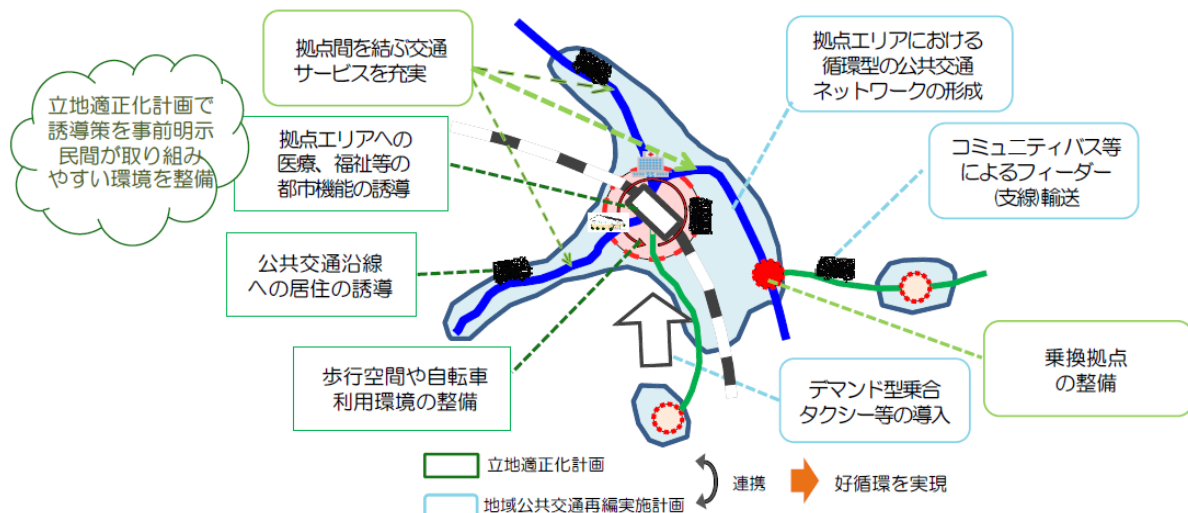
**多くの自治体では
この両立が大きな課題**

玉

都市再生特別措置法を改正し、
『**立地適正化計画制度**』を推進

持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランであり、市町村が必要に応じて策定する計画です。持続可能なまちづくりに向け、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能を誘導するものです。

財政状況の悪化や施設の老朽化を抱える市町村において、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能等の誘導を促進



計画に位置付けた誘導施設（医療・福祉・商業・子育て支援の各施設など）の整備には、国の財政的支援（都市構造再編集中支援事業）等を受けることができます。

都市構造再編集集中支援事業について

○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う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、災害からの復興、居住の誘導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：地方公共団体、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等、地域生活拠点内）、45%（居住誘導区域内等）

対象事業

＜市町村、市町村都市再生協議会＞

○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をパッケージで支援。
※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

【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、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設等）、都市機能誘導区域内の誘導施設※・基幹的誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、エリア価値向上整備事業等

【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（提案に基づく事業）

【居住誘導促進事業】

住居移転支援、元地の適正管理等

＜民間事業者等＞、＜都道府県等（複数市町村が広域的な誘導施設の立地方針を定めた場合に限る。）＞

○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※及び
基幹的誘導施設（広域で利用される誘導施設）の整備

ー民間事業者に対する支援については、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が低い額を補助金の額とする。

※地域生活拠点内では、一部の基幹事業を除く。

※誘導施設については、三大都市圏域の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

施行地区

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」

○立地適正化計画に位置付けられた「地域生活拠点（都市計画区域外。都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分）※」

ーただし、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は対象外

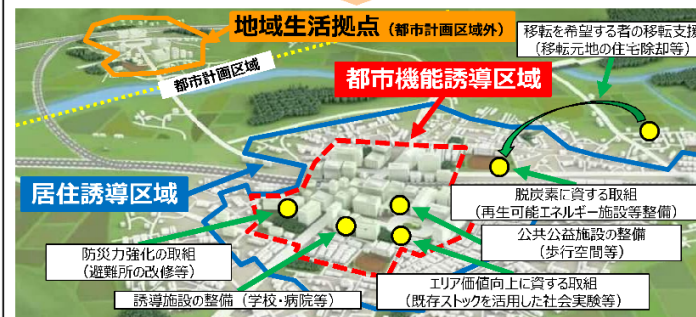
※立地適正化計画と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、地域生活拠点として位置付けられた区域を含む。

○その他、以下の地区においても実施可能

- ・立地適正化計画に基づいて誘導施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等
- ・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において水辺まちづくり計画がある場合、計画に位置付けられている事業
- ・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場合、緑地等の整備
- ・①居住誘導区域面積が市街化区域等面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外、②防災指針に即した災害リスクの高い地域であって居住誘導区域外、③市街化区域を市街化調整区域に編入した当該区域、から居住誘導区域への居住の誘導を促進するために必要な事業

市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域・居住誘導区域等を設定



まちづくりに必要な事業を都市再生整備計画に位置づけ

市町村が都市再生整備計画を作成・公表

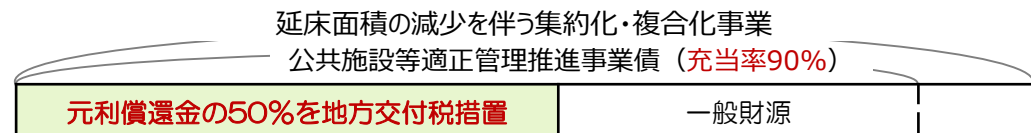
都市構造再編集集中支援事業による支援



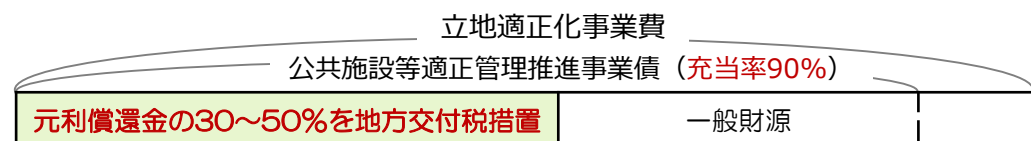
地方債について

活用可能な地方債メニュー抜粋（令和6年11月現在）

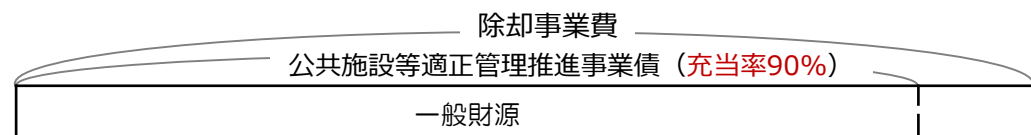
■ 公共施設等適正管理推進事業債＜集約化・複合化＞・・・



■ 公共施設等適正管理推進事業債＜立地適正化事業＞・・・

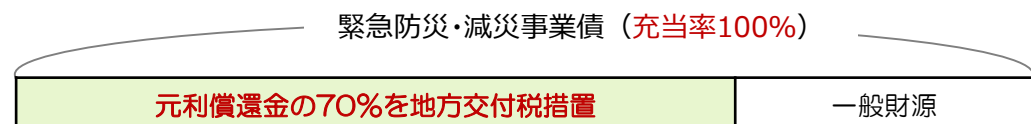


■ 公共施設等適正管理推進事業債＜除却事業＞・・・・・・・・



※交付税措置なし

■ 緊急防災・減災対策債・・・・・・・・・・・・・・・・



地方債とは

地方債とは、地方公共団体が財政上必要とする資金を外部から調達することによって負担する債務で、その履行が一般会計年度を超えて行われるものをいいます。地方債は原則として、公営企業（交通、ガス、水道など）の経費や建設事業費の財源を調達する場合等、地方財政法第5条各号に掲げる場合においてのみ発行できることとなっています。

地方交付税とは

地方公共団体間の財源の不均衡を調整し、どの地域に住む国民にも一定の行政サービスを提供できるよう財源を保证するため、国から地方公共団体に交付される資金であり、その用途は制限されていません。

地方交付税には、全国一律の基準により算定された財源不足額に対して交付される普通交付税と災害等の特別の財政需要に対して交付される特別交付税があります。