

事 務 連 絡

平成 26 年 7 月 4 日

都道府県 }
市 町 村 } 民生主管部(局) 御中

厚生労働省老健局高齢者支援課

老人福祉施設等の整備に関する制度の活用について
(都市再生特別措置法等及び建築基準法の改正に関する情報提供)

今般、国土交通省が所管する都市再生特別措置法等の改正が5月21日に、建築基準法の改正が6月4日に、それぞれ公布されたところですが、これらの改正において、老人ホームなど福祉関係の用途の建築物の整備に関係する事項がありますので、情報提供させていただきます。

2025年の超高齢社会の到来を見据え、地域包括ケアシステムの構築に向けて、今後必要な介護基盤の整備を進めていくに際し、これらの施設整備に対する支援策を活用していくことも有効と考えられますので、管下の関係団体にも周知いただくようお願いいたします。

1. 福祉施設等を誘導するコンパクトなまちづくりについて（都市再生特別措置法等の改正）

人口減少や高齢化が進む中で、福祉・医療等の生活サービス機能が確保されたコンパクトなまちづくりを進めるため、今般の都市再生特別措置法等の改正により、市町村が立地適正化計画を策定し、福祉施設や医療施設等を誘導する都市機能誘導区域、居住を誘導する居住誘導区域を定めることができることとされ、都市機能誘導区域内では、特定用途誘導地区の都市計画を定めることにより誘導すべき施設の容積率や用途の制限を緩和することが可能となるとともに、福祉施設や医療施設等の誘導すべき施設に対して財政上・金融上の支援措置が講じられます【参考資料1】。

各市町村の福祉部局におかれましては、コンパクトなまちづくりに向けた施策を推進する都市部局との連携を図りつつ、福祉施設等の誘導施策について積極的に活用するよう、お願いいたします。

なお、この改正事項の施行日は8月1日です。

2. 容積率制限の合理化について（建築基準法の改正）

建築基準法においては、建築物は、都市計画等で定められた「容積率」の制限に適合しなければならないこととされています。

この容積率制限について、現行の建築基準法では、住宅について、その床面積の合計の3分の1を限度として、住宅の地下室の床面積を容積率に不算入とする特例が設けられているところです。

本特例について、今般の建築基準法の改正により、その対象が「老人ホーム、福祉ホームその他これらに類する用途に供する建築物」にも拡充されることとなりました（①建築基準法第52条第3項【参考資料2】）。

これにより、例えば、既存建物の建替えに際して容積率制限がネックとなって居室面積の拡大が困難であったケースについて、地上部分に計画していた老人ホーム等を構成する機械室等を地下部分に配置することで、地上部分の居室面積の拡大が図られるなど、設計上の工夫等により対応が可能となる場合も考えられます。

あわせて、従来、エレベーターの昇降路の部分の床面積は、かご停止階全てについて容積率に算入されていましたが、同じく今般の建築基準法の改正により、これが容積率不算入とされることとなりました（②同条第6項【参考資料2】）。

各都道府県及び市町村の福祉部局におかれましては、これらの改正内容にご留意いただくとともに、所管の事業者から相談等があった場合には、建築部局と連携し、その活用も含め、適切に対応いただくよう、お願いいたします。

また、①の特例に係る施行日は改正法の公布の日から1年以内、②の特例に係る施行日は7月1日となっています。

（担当）

厚生労働省 老健局 高齢者支援課

課長補佐【高齢者居住福祉担当】 山口 義敬

電話番号（代表） 03-5253-1111（内線：3976）

【参照条文：建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）】

（容積率）

第五十二条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）

は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以下でなければならない。
ただし、当該建築物が第五号に掲げる建築物である場合において、第三項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第二号に定める数値の一・五倍以下でなければならない。

一～六 （略）

2 （略）

3 第一項（ただし書を除く。）、前項、第七項、第十二項及び第十四項、第五十七条の二第三項第二号、第五十七条の三第二項、第五十九条第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第一項及び第四項、第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条の五（第二号イを除く。第六項において同じ。）、第六十八条の五の二（第二号イを除く。第六項において同じ。）、第六十八条の五の三第一項（第一号ロを除く。第六項において同じ。）、第六十八条の五の四（ただし書及び第一号ロを除く。）、第六十八条の五の五第一項第一号ロ、第六十八条の八、第六十八条の九第一項、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率（第五十九条第一項、第六十条の二第一項及び第六十八条の九第一項に規定するものについては、建築物の容積率の最高限度に係る場合に限る。第六項において同じ。）の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ一メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（第六項の政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下~~又は若しくは~~階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の三分の一を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の三分の一）は、算入しないものとする。

4・5 （略）

6 第一項、第二項、次項、第十二項及び第十四項、第五十七条の二第三項第二号、第五十七条の三第二項、第五十九条第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第

六十条第一項、第六十条の二第一項及び第四項、第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条の五、第六十八条の五の二、第六十八条の五の三第一項、第六十八条の五の四（第一号口を除く。）、第六十八条の五の五第一項第一号口、第六十八条の八、第六十八条の九第一項、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、**政令で定める昇降機の昇降路の部分又は**共同住宅の共用の廊下~~又は若しくは~~階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとする。

7～15 （略）

※赤字が改正箇所

【参考資料1】コンパクトシティの実現に向けた福祉行政の取組イメージ

- 将来の高齢化を視野に入れたコンパクトシティの実現に当たっては、市町村において、まちづくりを担当する都市部局と高齢者福祉を担当する福祉部局の連携が必要不可欠である。
- 具体的には、地域における高齢者人口の増加や介護ニーズなどに応じて、高齢者向け住まいやサービス提供体制をどのように整えていくべきかの方針を福祉部局において整理し、他のまちづくりの計画との整合性を図る形で都市部局がまとめあげていく方法などが考えられ、その手段の一つとして「立地適正化計画」の活用も期待できる。

立地適正化計画で定める区域

都市機能誘導区域

生活サービス機能を誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

- 特別養護老人ホームなどの老人ホーム、デイサービスセンターなどの通所施設など、市町村において必要と考える施設を「誘導施設」として計画に位置づけることで、容積率等の緩和が可能。

→ もともと容積率の限度いっぱいの施設であっても、市町村の判断に応じて、建替に伴う居室の床面積の拡大に対応可能。



容積率アップ



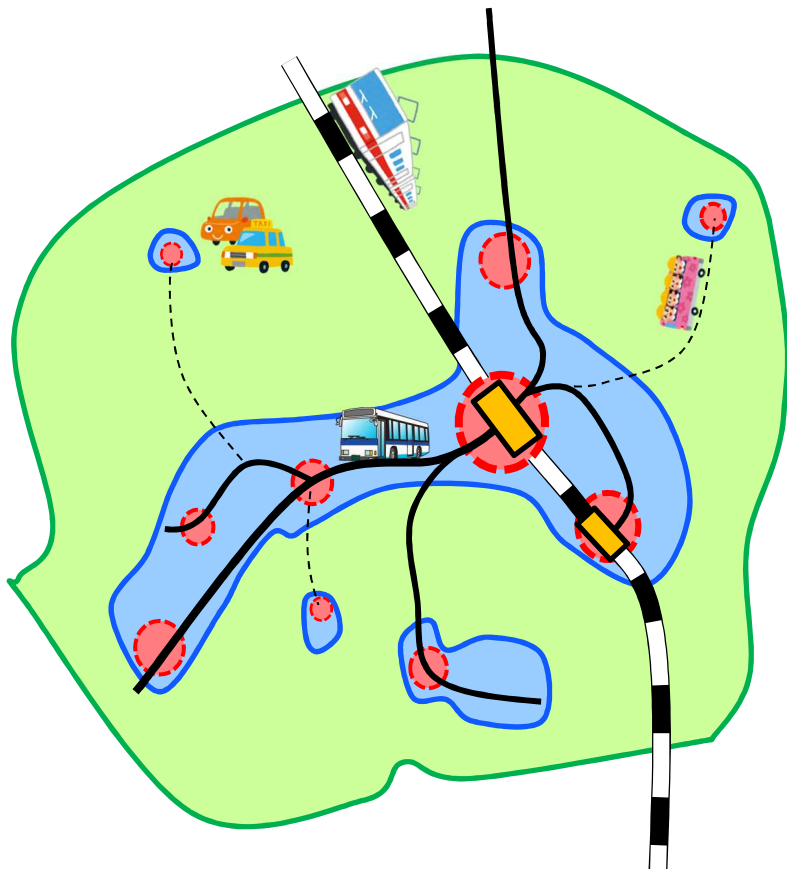
居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

居住誘導区域外の区域

※ 居住誘導区域として設定されないエリア

- 3戸以上又は1000㎡以上の住宅開発や、市町村が条例で定める用途・規模の居住用の建築物の開発については、あらかじめ市町村長への届出が必要。
- ※ サービス付き高齢者向け住宅等も届出対象となる場合がある。



都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要

背景

・地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

概要

●立地適正化計画（市町村）

- ・都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的な**マスタープラン**を作成
- ・民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（**多極ネットワーク型コンパクトシティ**）

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

○誘導施設への税財政・金融上の支援

- ・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**
- ・民都機構による出資等の対象化 **予算**
- ・交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 **予算**

○福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

- ・市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能

○公的不動産・低未利用地の有効活用

- ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**

◆歩いて暮らせるまちづくり

- ・附置義務駐車場の集約化も可能
- ・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
- ・歩行空間の整備支援 **予算**

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- ・誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ

- ◆誘導施設への税制支援等のための計画と中活法に基づく税制支援等のための計画のワンストップ申請

居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

◆区域内における居住環境の向上

- ・区域外の公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 **予算**
- ・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（例：低層住居専用地域への用途変更）

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- ・一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
- ・市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

◆区域外の住宅等跡地の管理・活用

- ・不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
- ・都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度
- ・跡地における市民農園や農産物直売所等の整備を支援 **予算**



公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定

◆公共交通を軸とするまちづくり

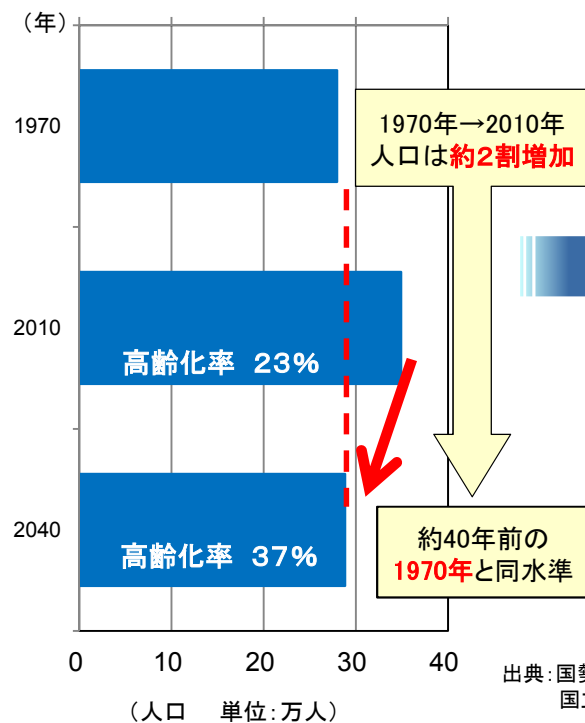
- ・地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援（地域公共交通活性化再生法）
- ・都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所・駅前広場等の公共交通施設の整備支援 **予算**

※下線は法律に規定するもの

地方都市

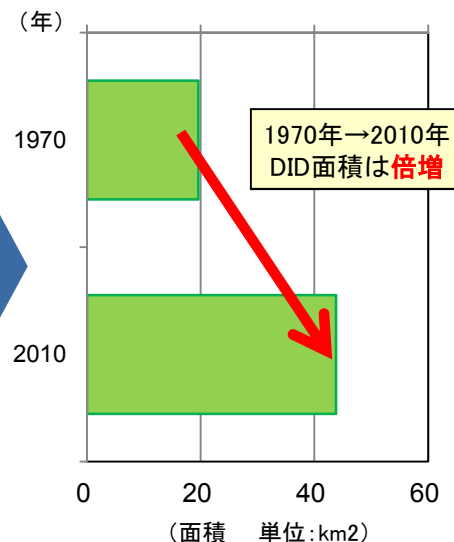
県庁所在地の人口の推移

(三大都市圏及び政令指定都市を除く)
〈1都市あたりの平均人口〉



県庁所在地のDID面積の推移

(三大都市圏及び政令指定都市を除く)
〈1都市あたりの平均DID面積〉



大都市

■大都市圏における高齢者人口の推移 (2010年→2040年)

		2010年	2040年	増加数	増加率
東京圏	65～74歳	414 万人	517 万人	103 万人	25%
	75～84歳	239 万人	333 万人	94 万人	39%
	85歳以上	79 万人	270 万人	190 万人	240%
名古屋圏	65～74歳	133 万人	150 万人	17 万人	12%
	75～84歳	84 万人	102 万人	18 万人	22%
	85歳以上	29 万人	84 万人	55 万人	191%
関西圏	65～74歳	233 万人	246 万人	12 万人	5%
	75～84歳	141 万人	166 万人	25 万人	18%
	85歳以上	48 万人	149 万人	101 万人	208%

* 東京圏: 東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

* 名古屋圏: 愛知県、岐阜県、三重県

* 大阪圏: 大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

出典: 国勢調査

国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)

経済財政運営と改革の基本方針(平成25年6月14日閣議決定)

(都市再生・まちづくり、地域活性化等)

人口減少や高齢化が進展する地方都市においては、上記の連携を活かし、民間の知恵や資金を活用しつつ、それぞれの地域戦略に基づき、コンパクト・シティやスマート・シティを実現・拡大するとともに、公共交通の充実や高齢者等が安心して暮らせる住宅の整備等を行う。

都市機能立地支援事業
新規

 H26予算
40億円

○支援対象

 都市機能誘導区域内の一定の誘導施設
 (医療、社会福祉、子育て支援、商業等)

※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設

○支援方法

- ・市町村は公的不動産の賃貸料減免等による支援
- ・国は民間事業者に対する直接支援

○支援率

- ・低未利用地、既存ストック活用等の場合 国2/5 地方2/5相当 民間1/5
 (三大都市圏の政令市、特別区を除く)
- ・その他の場合 国1/3 地方1/3相当 民間1/3

民都機構による金融支援
拡充

 H26予算
55億円

○支援対象

都市機能誘導区域内の誘導施設

○支援限度額の引き上げ

(従来)	(拡充後)
公共施設等の整備費 (通路、緑地、広場等)	→ 公共施設等+誘導施設の整備費 (医療、社会福祉、子育て支援、商業等)

※ただし、総事業費の50%以下
 ※支援方法は、出資又は事業への参加

**社会資本整備総合交付金
(都市機能誘導関係)**
拡充

 H26予算
9,124億円の内数

○支援対象の拡充

(従来)	(拡充後)
都市機能誘導区域内の 一定の誘導施設 (医療、子育て支援、商業等)	→ 従来 + 通所型福祉施設等 ※三大都市圏の政令市、特別区 においては高齢者交流施設

○支援率

- ・低未利用地、既存ストック活用等の場合 国2/5 地方2/5 民間1/5
 (三大都市圏の政令市、特別区を除く)
- ・その他の場合 国1/3 地方1/3 民間1/3
- ・公共施行の場合 国1/2 地方1/2

**社会資本整備総合交付金
(公共交通施設・歩行空間関係)**
拡充

 H26予算
9,124億円の内数

○支援対象

- ・生活に必要な機能へのアクセスや立地誘導を支える公共交通施設
 (LRT、駅前広場、バス乗り換えターミナル・待合所、バス専用レーン等)
- ・歩行空間の整備
 (歩道の拡幅、バリアフリー化等)

○支援率の嵩上げ

(従来)	(拡充後)
国1/3 地方2/3	→ 国1/2 地方1/2 (居住誘導区域内等)
	国1/3 地方2/3 (その他)

税制措置の概要

《都市機能の外から内(まちなか)への移転を誘導するための税制》

- 都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例
80%課税繰り延べ

《都市機能を誘導する事業を促進するための税制》 (敷地の集約化など用地確保の促進)

- 誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例
 - ①居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合
買換特例 所得税 100%
 - ②居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税(個人住民税)の軽減税率
原則: 15%(5%) → 6,000万円以下 10%(4%)
 - ③長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合
 - ・所得税(個人住民税): 軽減税率 原則 15%(5%) → 2,000万円以下 10%(4%)
 - ・法人税: 5%重課 → 5%重課の適用除外
- 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例
 - ①長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合 上記③に同じ
 - ②当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合
1,500万円特別控除

(保有コストの軽減)

- 都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例(5年間4/5に軽減)

容積率関係制度の概要

[例: 誘導施設として病院を定めた場合]



エリアを指定して、病院用途に限定して
容積率を緩和

※複合施設とすることも可能

[例: 容積率200%のところを病院に限定して400%に]



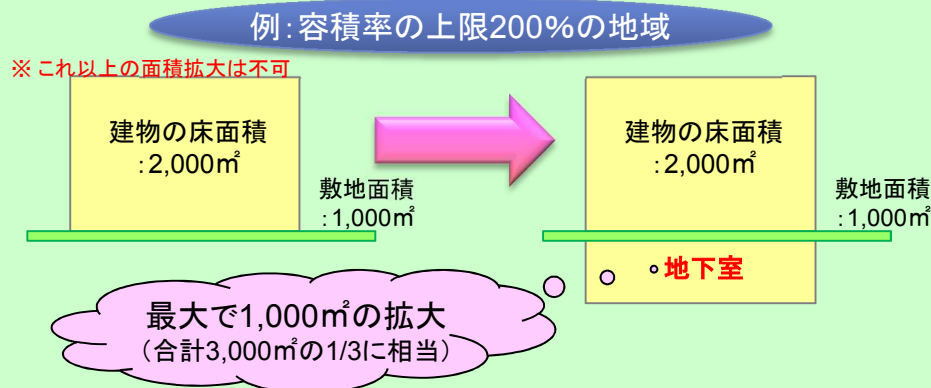
老朽化した病院を建て替え

【参考資料2】老人ホーム等を対象とした容積率制限の緩和

- 建築物については、都市計画においてそれぞれの地域ごとに定められた「容積率」の限度等を上回ることがないように建築することが必要である。
- 今般の建築基準法改正により、老人ホーム等に適用される容積率について、以下の2つの特例が措置されることとなった（建築基準法第52条第3項、第6項）。

地下室の床面積の不算入

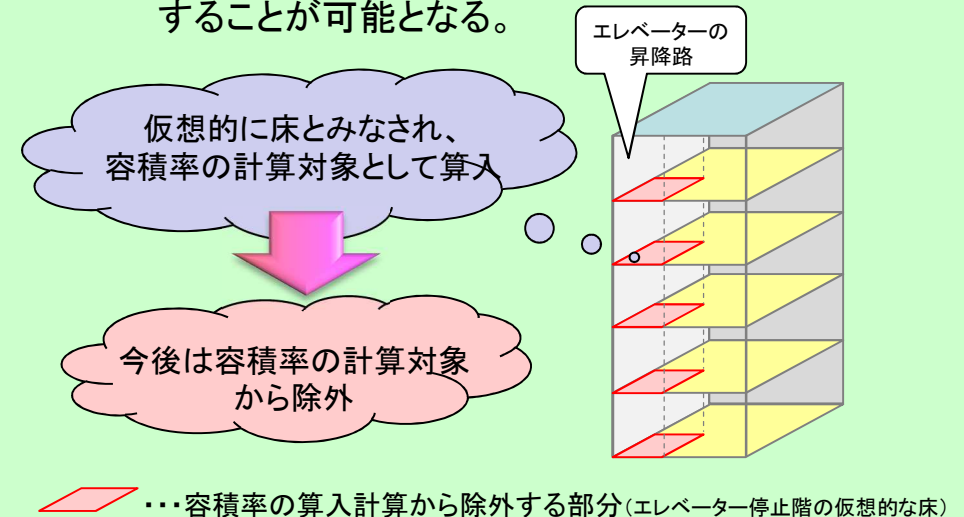
- ①対 象：老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
- ②概 要：床面積の合計の3分の1を限度として、地下室の床面積を容積率に不算入とする。
- ③効 果：地上部分に計画していた老人ホーム等を構成する機械室等を地下部分に配置することで、地上部分の居室面積を拡大することが可能となる。



- ④施行日：改正法の公布（平成26年6月4日）から1年以内を予定

エレベーター昇降路の床面積の不算入

- ①対 象：すべての建築物
- ②概 要：エレベーターの昇降路について、かご停止階全ての床面積が容積率に算入されていたが、改正法の施行日以降は不算入となる。
- ③効 果：従来に比べて、エレベーターが着床する部分の仮想的な床面積の分だけ、他の居室面積を拡大することが可能となる。



- ④施行日：平成26年7月1日

(容積率制限について)

- 建築基準法においては、道路、公園、下水道等の公共施設との均衡がとれた建築物の規模の規制を行う観点から、「容積率」による建築密度のコントロールを行うこととしている。
- 容積率の算定方法は下図のイメージのとおり。

