

平成 29 年 4 月 3 日  
都 市 局  
まちづくり推進課

## 全国初！民間誘導施設等整備事業計画を認定

～鶴岡市のコンパクトシティ推進に向けた、民間によるまちづくりを支援～

株式会社庄交コーポレーションが鶴岡市内で行う民間誘導施設等整備事業計画（コンパクトシティ施策の一端を担う、市内中心部でのホテル等の大規模改修）について、国土交通省は、平成 29 年 4 月 1 日、都市再生特別措置法第 96 条第 1 項の規定により当該計画を認定しました。

本事業は、鶴岡市の立地適正化計画（コンパクトシティ推進に向けたマスタープラン）で定められた都市機能誘導区域内で「誘導施設」として設定されている

◇集会機能を備えたホテル、◇バスターミナルを備えた商業施設、◇スポーツ施設の 3 施設について、老朽化が進んでいることから大規模改修を行うものです。

これにより、各施設の機能の維持・強化による生活利便性の向上、中心部の賑わいの創出、公共交通のネットワーク強化、さらには耐震改修による防災性の向上が期待されます。

なお、事業の概要は以下のとおりです（詳細は別紙参照）。

- 事業者 株式会社庄交コーポレーション
- 事業の名称 東京第一ホテル鶴岡他改修事業
- 事業施行期間 平成 29 年 1 月 16 日～  
平成 30 年 4 月 30 日
- 事業区域 山形県鶴岡市錦町 2 番 21 他



[参考] なお、計画の認定を受けた民間事業については、都市再生特別措置法に基づく特例（金融支援等）、租税特別措置法・地方税法に基づく税制上の支援措置等が設けられています。

### <本件に対する問い合わせ先>

国土交通省 都市局 まちづくり推進課 担当：高<sup>たかくわ</sup>葉、奥田  
電話：03-5253-8111(代表) (内線 32-542, 30-614)  
03-5253-8127(直通)  
F A X：03-5253-1589

## 民間誘導施設等整備事業計画の内容の公表

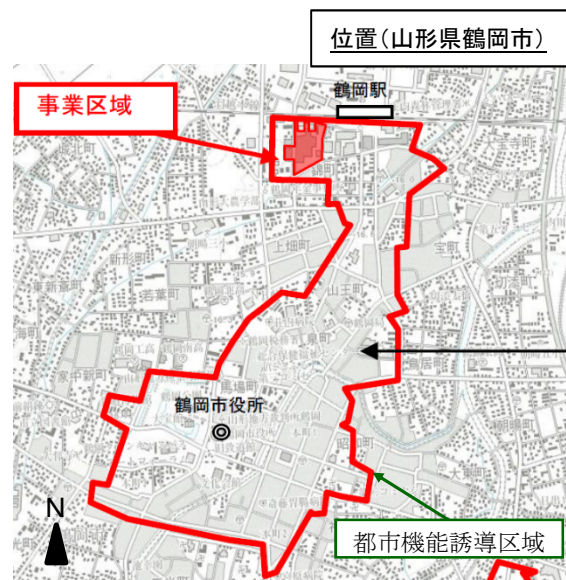
1. 認定年月日 平成 29 年 4 月 1 日
2. 申請事業者の名称 株式会社庄交コーポレーション
3. 都市再生整備事業の名称 東京第一ホテル鶴岡他改修事業

## 4. 都市再生整備事業の目的

本事業は、鶴岡市の立地適正化計画（平成 29 年 4 月 1 日公表）において定められた都市機能誘導区域内で「誘導施設」として設定されている

- ・東京第一ホテル鶴岡（集会機能を備えたホテル）
- ・S-MALL（バスターミナルを備えた商業施設）
- ・プラスワンつるおか（スポーツ施設）

の3施設について、老朽化が進んでいることから大規模改修を行うことにより、生活利便性の向上、中心部の賑わいの創出、公共交通のネットワーク強化等を図る。



5. 事業施行期間 平成 29 年 1 月 16 日 ~  
平成 30 年 4 月 30 日

## 6. 誘導事業区域

(1) 位置 山形県鶴岡市錦町 2 番 21 他

(2) 面積 30,406.67 m<sup>2</sup>

## 7. 建築物及びその敷地並びに公共施設の整備に関する事業の概要

(1) 建築物の建築面積等

建築物番号	階数	建築面積	延べ面積	敷地面積	延べ面積の敷地面積に対する割合	建築面積の敷地面積に対する割合
1	地上 11 階	13,684.59 m <sup>2</sup>	7,377.72 m <sup>2</sup>	2,793.32 m <sup>2</sup>	264.12%	489.90%
2	地上 11 階 地下 1 階	16,109.85 m <sup>2</sup>	8,427.98 m <sup>2</sup>	4,191.31 m <sup>2</sup>	201.08%	384.36%
3	地上 4 階	10,602.47 m <sup>2</sup>	19,201.34 m <sup>2</sup>	19,005.12 m <sup>2</sup>	101.03%	55.78%
4	地上 1 階	1,269.34 m <sup>2</sup>	1,099.28 m <sup>2</sup>	19,005.12 m <sup>2</sup>	5.78%	6.67%
5	地上 5 階	1,976.44 m <sup>2</sup>	5,044.84 m <sup>2</sup>	2,903.69 m <sup>2</sup>	173.73%	68.06%
合計		43,642.69 m <sup>2</sup>	41,151.16 m <sup>2</sup>	49,898.56 m <sup>2</sup>		

(2) 建築物の構造方法、設備及び用途

〔建築物番号1〕

- ・ 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・ 設備 空調設備、給排水設備、給湯設備、電気設備・発電設備 等
- ・ 用途 ホテル、会館

〔建築物番号2〕

- ・ 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・ 設備 空調設備、給排水設備、給湯設備、電気設備・発電設備 等
- ・ 用途 事務所、ホテル

〔建築物番号3〕

- ・ 構造 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
- ・ 設備 空調設備、給排水設備、給湯設備、電気設備・発電設備 等
- ・ 用途 物品店舗

〔建築物番号4〕

- ・ 構造 鉄骨造
- ・ 設備 空調設備、給排水設備、給湯設備、電気設備・発電設備 等
- ・ 用途 停車場

〔建築物番号5〕

- ・ 構造 鉄骨造
- ・ 設備 空調設備、給排水設備、給湯設備、電気設備・発電設備 等
- ・ 用途 スポーツ施設

(3) 公共施設の種類・規模等

- ・ 道路 992.05 m<sup>2</sup>

8. 事業スケジュール

平成 29 年 1 月 16 日 工事開始

平成 30 年 4 月 30 日 工事完了

平成 28 年度				平成 29 年度				平成 30 年度			
4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1
基本設計、実施設計、建築確認申請等											
			着工		本工事			竣工			

■ イメージ



商業施設（バスターミナル部分）



ホテル（内装）

■ 概要図

◇ ホテル

建物 1

			棟屋 2階
			棟屋 1階
	チャペル	スカイラウンジ	
	客室		
	客室		
	客室		
	客室		
	写真室	結婚式場	
	宴会場	ロビー	宴会場
	控室	ロビー	宴会場
宴会場	ロビー	フロント	ブライダルサロン

建物 2

棟屋 1階	浴場・レストルーム		
	バンケット・宴会場		
	客 室		
	客 室		
	テナント		
	テナント		
	テナント		
	テナント		
	テナント		
	テナント		
	レストラン	テナント (美容室)	ロビー
	地下 1階 従業員食堂・機械室		

◇ 商業施設

建物 3

棟屋 2階			
棟屋 1階			
テナント (小売・アミューズメント)		飲食店	
テナント (小売)	コーヒーショップ	スーパー	イベント広場

建物 4

屋 根
バス通路・通路

◇ スポーツ施設

建物 5

テニスコート		屋上テニスコート	
		フロント・売店・喫茶・談話室	
アスレチックフロア	ロッカー室	ラケットボール	スタジオ
カルチャー室	プール	駐車場	

# コンパクト・プラス・ネットワークのための計画制度

- 平成26年に改正した都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しながらか、**居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導**と、それと連携した持続可能な地域公共交通ネットワークの形成を推進。
- 必要な機能の誘導・集約に向けた市町村の取組を推進するため、**計画の作成・実施を予算措置等で支援**。

## 立地適正化計画 (市町村が作成)

【改正都市再生特別措置法】(平成26年8月1日施行)

### 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

拠点エリアへの医療、福祉等の都市機能の誘導

### ◆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
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率の緩和
- 公的不動産・低未利用地の有効活用

### ◆歩いて暮らせるまちづくり

- 歩行空間の整備支援

歩行空間や自転車利用環境の整備

### ◆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

### 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

公共交通沿線への居住の誘導

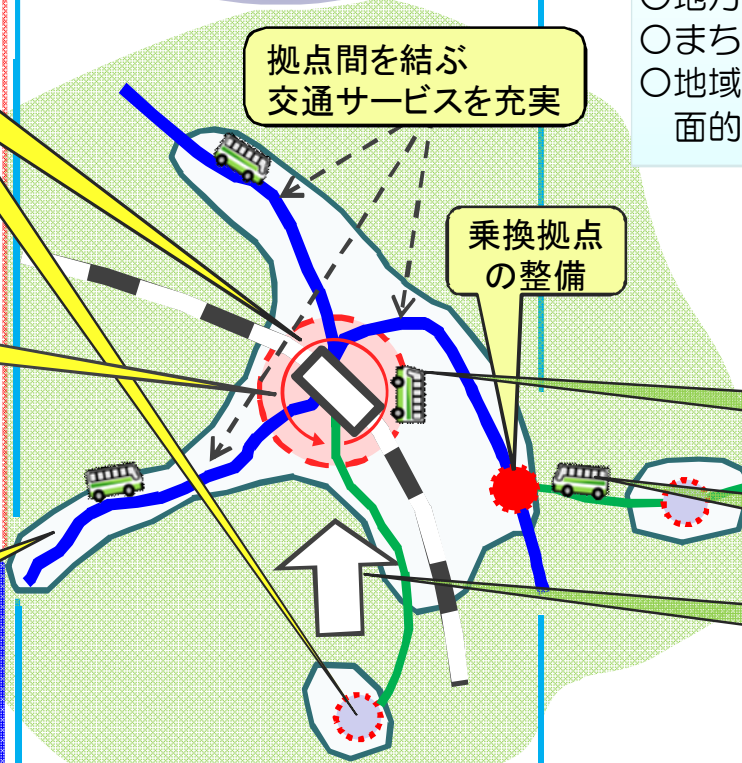
### ◆区域内における居住環境の向上

- 住宅事業者による都市計画等の提案制度

### ◆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

## 多極ネットワーク型コンパクトシティ



## 地域公共交通網形成計画

【改正地域公共交通活性化再生法】(平成26年11月20日施行)

- 地方公共団体が中心となり作成
- まちづくりとの連携
- 地域全体を見渡した面的な公共交通ネットワークの再構築

### 地域公共交通再編実施計画

(地方公共団体が事業者等の同意の下作成)

拠点エリアにおける循環型の公共交通ネットワークの形成

コミュニティバス等によるフィーダー(支線)輸送

デマンド型乗合タクシー等の導入

国土交通大臣の認定

関係法令の特例・予算支援の充実

→加えて、地域公共交通ネットワークの再構築を図る事業への出資等の制度を創設するため、平成27年8月に地域公共交通活性化再生法等を改正

立地適正化計画

地域公共交通再編実施計画

連携

好循環を実現

# 認定誘導事業計画に係る支援措置

## 民間誘導施設等整備事業計画

市町村が作成する立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内において、誘導施設又は当該誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備に関する都市開発事業を行う場合、民間事業者は当該誘導施設等整備事業に関する計画（民間誘導施設等整備事業計画）を作成の上、国土交通大臣の認定を申請し、一定の基準に適合している場合、国土交通大臣の認定を受けることができる。

### 認定基準

【都市再生特別措置法 第96条第1項】

- 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図る上で効果的であり、かつ、立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域を含む都市の再生に著しく貢献するものであると認められること。
- 立地適正化計画に記載された誘導施設の立地の誘導等をするために市町村が講ずべき施策に関する事項に照らして適切なものであること。
- 誘導事業区域が都市再生緊急整備地域内にあるときは、建築物及びその敷地並びに公共施設の整備に関する計画が、地域整備方針に適合するものであること。
- 工事着手の時期、事業施行期間及び用地取得計画が、当該誘導施設等整備事業を確実に遂行するために適切なものであること。
- 当該誘導施設等整備事業の施行に必要な経済的基礎及びを的確に遂行するために必要なその他能力が十分であること。

【都市再生特別措置法施行令 第31条】

- 事業区域面積が以下の規模以上の都市開発事業であること。
  - ・当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を有する建築物の整備の場合 500㎡以上
  - ・当該都市機能誘導区域に係る誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備の場合 0.1ha

居住誘導区域

認定誘導事業計画の区域

商業

病院

駅

都市機能誘導区域

### 税制支援

#### ① 誘導施設を整備した事業者が当該誘導施設とともに整備した公共施設等に係る課税標準の特例

民間誘導施設等整備事業計画の認定を受けた民間事業者が、誘導施設の整備に併せて整備した公共施設・都市利便施設<sup>(※)</sup>について、**固定資産税等の課税標準を5年間4/5に軽減**（上記を参酌基準とし、7/10～9/10の範囲内で市町村の条例で定める割合に軽減）

##### ※税の特例対象

- 1) 公共施設（道路、公園、広場、下水道、緑地等）
- 2) 都市利便施設（緑化施設、通路（道路等の交通施設又は公園等の公共空地に連絡するものであること等））

#### ② 都市機能誘導区域の外から区域内への特定の事業用資産の買換え等の特例

個人又は法人が、都市機能誘導区域の外において所有する事業用資産を譲渡し、認定誘導事業計画に記載された誘導施設に買い換える場合、譲渡資産の譲渡益の80%について課税を繰り延べる（損金算入）。

### 金融支援

＜対象事業者＞ 民間事業者（SPC等）

＜支援限度額＞ 次の①～③のうち、最も少ない額

- ① 総事業費の50%
- ② 資本の50%
- ③ 公共施設等<sup>※1</sup> + 誘導施設<sup>※2</sup>の整備費

※1：公共施設のほか、都市利便施設（駐車場、防災備蓄倉庫等）及び建築利便施設（エレベーター、共用通路等）を含む。

※2：支援対象事業が施行される都市機能誘導区域内へ立地を誘導すべきとして立地適正化計画に定められている施設。

＜その他支援条件＞ 竣工後10年以内に配当を行うことが確実であると見込まれること

