住宅市街地整備の多様な課題への対応について

Ⅰ　平成１８年度予算の重点事項について
　Ⅰ－１　住宅市街地総合整備事業等
　Ⅰ－２　住宅･建築物耐震改修等事業

Ⅱ　住宅市街地整備に係る最近の動き
　Ⅱ－１　密集市街地整備への取り組みについて
　Ⅱ－２　住生活基本法について
　Ⅱ－３　中心市街地の活性化について

平成１８年6月１５日

国土交通省住宅局　市街地住宅整備室長
橋本　公博

Ⅰ　平成１８年度予算の重点事項について

Ⅰ－１　住宅市街地総合整備事業等

① 住宅市街地総合整備事業
② まちづくり交付金
③ 街なみ環境整備事業

住宅市街地総合整備事業（概要）

１．整備地区の要件

① 重点整備地区を一つ以上含む地区であること。
② 整備地区の面積が概ね５ha以上（重点供給地域は概ね２ha以上）であること。
③ 原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区（連担して土地利用転換が見込まれる地区は対象外）であること。（街なか居住再生型を除く）

２．重点整備地区の要件

① 重点整備地区の面積が概ね１ha以上（重点供給地域は概ね0.5ha以上）であること。
② 次のいずれかの要件に適合すること。
- ａ．拠点開発型（三大都市圏の既成市街地等において、原則として概ね１ha以上かつ面積20%以上の拠点的開発を行う区域を含むこと）
- ｂ．沿道等整備型（三大都市圏の既成市街地等において、特定公共施設又は沿道整備対策としての緩衝建築物の整備等が行われること）
- ｃ．密集住宅市街地整備型（換算老朽住宅戸数50戸以上（重点供給地域は25戸以上）で、住宅戸数密度と老朽住宅の割合が一定以上であること）
- ｄ．街なか居住再生型（中心市街地（ただし面積は概ね30haが上限）において、概ね50戸以上かつ戸数密度が10戸/ha以上の住宅整備が見込まれること）

３．実施主体

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等

４．補助内容（赤字は今年度拡充部分）

整備計画策定、市街地住宅等整備、居住環境形成施設整備、**延焼遮断帯形成**、耐震改修促進、防災街区整備、関連公共施設整備、都市再生住宅等整備、公営住宅整備等、住宅地区改良等、街なみ環境整備

５．予算額

４２，２９５百万円（平成18年度）

延焼遮断帯形成事業（平成１８年度新規事項）

１．要件

① 国土交通大臣が指定した密集市街地整備重点地域の区域内であること
② 幅員６ｍ以上の道路空間を有する道路の整備と一体に沿道の延焼遮断帯を形成する１０棟以上の沿道建築物の建替え又は改修であること
③ 事業により形成される延焼遮断帯により、最低限の安全性が確保される住宅等が５０戸以上あること
④ 次に掲げる防災街区整備地区計画等により沿道の建築物を耐火建築物等とすることを義務づけること
　ｉ）防災街区整備地区計画による防火上必要な制限
　ii）特定防災街区整備地区による構造規制
　iii）建築基準法第４０条に基づく条例による防火制限　等

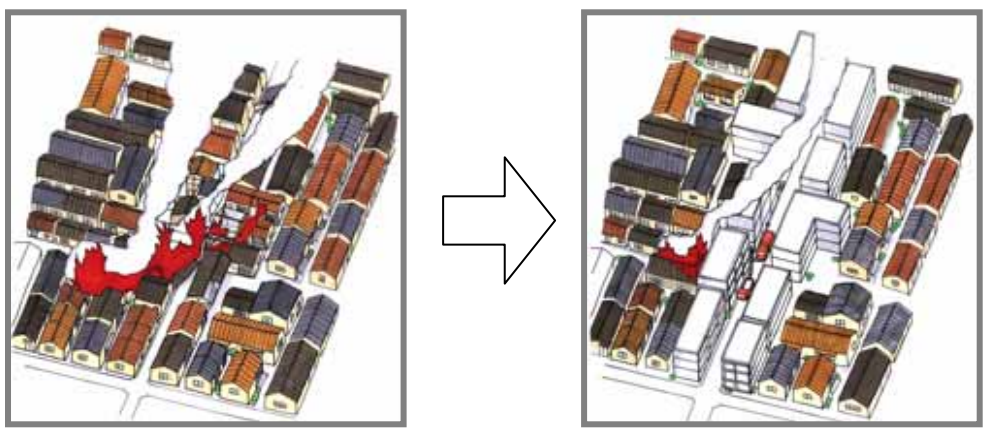
２．補助対象

・調査設計計画（基本設計、建築設計）
・土地整備（建築物除却等費、補償費等）
・耐火・準耐火建築物の外壁、開口部、屋根等の整備に係る費用

３．補助率

１／３（間接補助）

従前･従後のイメージ



まちづくり交付金による中心市街地再生の促進

国の認定を受けた中心市街地活性化基本計画に基づく事業を行う地区が以下の要件を満たす場合、公共投資の効率化、地域振興のいずれにも貢献するものとみなし、交付限度額における市町村の提案事業枠を１割から２割に拡大

○要件

① 都市再生整備計画の区域と認定基本計画の区域が重複する部分が、いずれかの区域の概ね２/３以上であり、かつ、商業、業務及び居住等の都市機能が相当程度集積し、認定基本計画に位置づけられた主要な事業等が存する一団の土地の区域を含むこと

② 主たる提案事業が、認定基本計画に位置づけられていること

街なみ環境整備事業の概要

１．地区要件

①街なみ環境整備促進区域

面積１ha以上かつ、イからハのいずれかの要件に該当する区域。

イ　接道不良住宅（幅員４m以上の道路に接していない住宅）率 70%以上、かつ、住宅密度30戸／ha以上。

ロ　次の基準（ａかつｂ）に該当する区域。

ａ　区域内の幅員６m以上の道路の延長が、道路総延長の1/4未満。

ｂ　公園、広場及び緑地の面積の合計が、区域面積の３%未満。

ハ．景観法による景観計画区域又は景観地区の一部又は全部を含む区域、及び、条例等により景観形成を図るべきこととされている区域

②街なみ環境整備事業地区

①の区域において、地区面積0.2ha以上かつ、区域内土地所有者等による街づくり協定が締結されている地区。

２．事業主体

地方公共団体

３．補助内容（補助率）

①協議会活動助成（1/2）

②整備方針策定（1/2）

③街なみ整備事業（1/2）

イ　事業計画策定

ロ　地区施設(道路、小公園、下排水等）整備

ハ　地区防災施設（屋外消火栓、防火水槽等）整備

ニ　生活環境施設（集会所等）整備

ホ　空家住宅等の除却

ヘ　その他国土交通大臣が必要と認める費用

④街なみ整備助成事業（1/3）

門・塀等の移設、修景施設等の整備、共同建替等共同施設整備　　等

街なみ環境整備事業による整備事例

事例1：奈良県橿原市今井町

修景施設整備

電線類地中化、道路美装化

小公園整備

生活環境施設整備

街なみ環境整備事業による整備事例

事例2：茨城県常陸太田市通り塩町

道路美装化

修景施設整備

小公園整備、道路美装化

道路美装化

Ⅰ　平成１８年度予算の重点事項について

Ⅰ－2　住宅･建築物耐震改修等事業

①耐震化の計画的実施の誘導
②耐震診断
③耐震改修

耐震化の計画的実施の誘導

建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正（平成17年11月7日公布）

○**都道府県**について、耐震改修促進計画の作成が**義務付け**。

○**市町村**についても、耐震改修促進計画を作成することが**望ましい**。

耐震改修促進計画とは？

耐震改修等の目標の設定

・地震による被害想定（ハザードマップ等）

・建築物の耐震化の現状と目標

耐震改修等を図るための施策

・助成事業等の支援策

・地震時に通行を確保すべき道路の指定

普及・啓発に関する事項

・パンフレット作成、セミナー開催

・自治会等の取り組み支援策

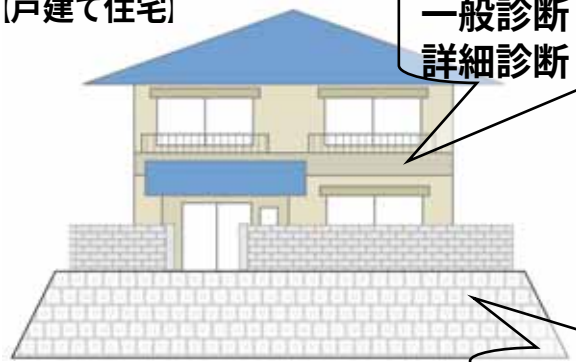
国　1／2　補助

（計画策定分についてはH19年度までの時限措置）

耐震診断

戸建て住宅・マンション

【戸建て住宅】



一般診断 → 3万円／戸
詳細診断 → 1千円／㎡

擁壁 → 3万円／件

【マンション】

【補助限度額】
1千㎡未満 → 2千円／㎡
1千㎡～2千㎡未満 → 1．5千円／㎡
2千㎡以上 → 1千円／㎡
（単位：延床面積）

○地方公共団体が耐震診断を行う場合
国 1／2 補助

○所有者が耐震診断を行う場合
国 1／3 、 地方 1／3

建 築 物

延床面積により補助限度額が異なる

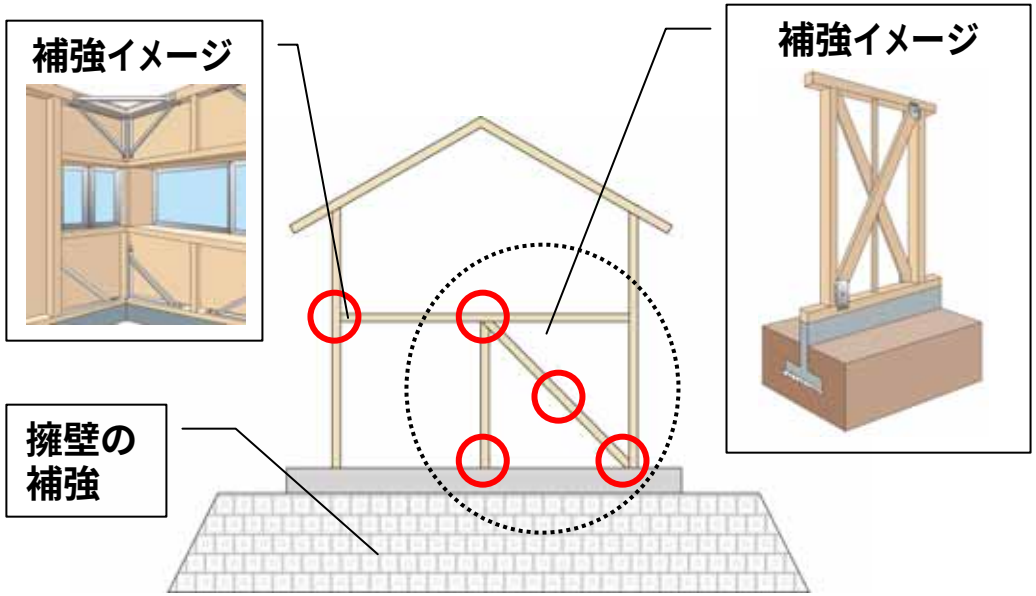
擁壁 → 3万円／件

【補助限度額】
1千㎡未満 → 2千円／㎡
1千㎡～2千㎡未満 → 1．5千円／㎡
2千㎡以上 → 1千円／㎡
（単位：延床面積）

○地方公共団体が耐震診断を行う場合
国 1／3 補助
（緊急輸送道路沿道の建築物：国1／2）

○所有者が耐震診断を行う場合
国 1／3 、 地方 1／3

耐震改修（戸建て住宅）



補強イメージの出典：宮城県『住まいの耐震改修　ポイントと施工例』

○補助内容

耐震改修に要する費用に対して

国	7．6％
地方	7．6％

○要件

【地域要件】

全国の既成市街地

又は

老朽換算住宅数の割合が高い密集市街地

【道路閉塞要件】

地震時の通過障害率が概ね3割以上となる地区

※木防建ぺい率が20％以上等の要件を満たす密集市街地について道路閉塞要件を適用除外

【計画要件】

耐震改修促進計画の位置づけ

【建築物の要件】

・耐震診断の結果、倒壊危険性が高い
・地震時の避難通路や緊急車両の進入路の道路沿い
・外壁と前面道路との距離

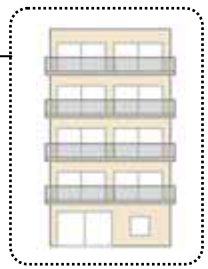
耐震改修（マンション及び建築物）

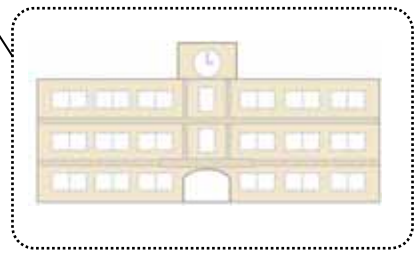
対象となる建築物の用途

- 医療施設
- 学校
- 庁舎
- 百貨店
- 劇場
- ホテル
- マンション

など

※多数の人が利用する建築物





耐震改修のイメージ

岡崎市役所

守山区役所

○補助内容

耐震改修に要する費用に対して

国	7．6％
地方	7．6％

○要件

【地域要件】

全国のDID地区等

【計画要件等】

耐震改修促進計画の位置づけ等

【認定要件】

耐震改修の計画認定、または
全体計画認定（建築基準法）

【敷地要件】

敷地に接する道路の中心線以内の面積が概ね500㎡以上

【規模要件】

- 延床面積：1000㎡以上
- 3階以上（地階を除く）

耐震改修（緊急輸送道路沿道の建築物）

※10年間（平成27年度）までの時限措置

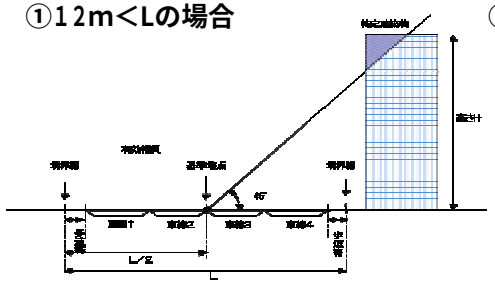
補助率：　7．6％（通常）　⇒　33．3％

緊急輸送道路とは？
地震が発生した時に援助・医療・消防活動及び避難者への緊急物資の確保等に必要な人・モノの輸送を行うための道路。

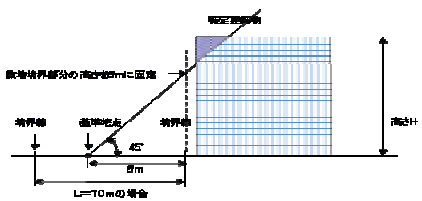
右図：地震によりビルが倒壊し、道路が完全に塞がれた（神戸市内）

■法第6条第3号の政令で定める建築物

①12m＜Lの場合



②L≦12mの場合



【地域、建築物の要件】
- ○DID地区内
- ○要件を満たす緊急輸送道路沿道
- ○延べ面積が1,000㎡、かつ地階をのぞく階が3階以上
- ○耐震改修促進法に基づく耐震改修計画の認定を受けた建築物。または、建築基準法の全体計画認定を受けた建築物。
- ○建築物が倒壊した際に、前面道路の半分をふさぐ建築物。（法第6条第3号の政令で定める建築物）

【参考】公共公益施設に対する耐震改修に関する補助類型

公共公益施設は主要な防災拠点

↓

災害時の安全性を確保するため、耐震改修工事をする必要性が高い

↓

一定の緊急輸送道路に面する場合

→ **緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修事業を活用**

補助率：　国３３．３％
限度額：　47,300円/㎡

道路事業や優良建築物等整備事業等（まちづくり交付金の基幹事業）と連携する場合

→ **まちづくり交付金の提案事業を活用**

費用補助は地区によって異なる

左記以外の場合

→ **一般市街地での耐震改修事業を活用**

補助率：　国７．６％
限度額：　47,300円/㎡

Ⅱ　住宅市街地整備に係る最近の動き

Ⅱ－１　密集市街地整備のための取組みについて

密集市街地の安全性の確保について　～現状～

○ 全国には約25,000haの密集市街地が存在。（うち、重点密集市街地は約8,000ha）
○ 東京における大地震時の被害想定では、密集市街地を中心とする市街地大火で数千人規模の犠牲者が予測されている。加えて、都市の枢要部が巻き込まれた場合は、都市全体に大きな損害を生ずることも想定される。

現　状

密集市街地
全国　約**25,000ha**（うち東京、大阪各々約6,000ha）
重点密集市街地
全国　約**8,000ha**（うち東京、大阪各々約2,000ha）

重点密集市街地：地震時等において大規模な火災の可能性があり、重点的に改善すべき密集市街地

都市再生プロジェクト（第三次決定）　＜抜粋＞
（H13．12都市再生本部決定）
○そのうち、特に危険な市街地（東京、大阪で各々約2,000ha、全国で約8,000ha）を重点地区として、今後10年間で整備

【重点密集市街地の分布状況】

【東京】2,339ha

【大阪】2,295ha
（H15.7　国土交通省調べ）

首都直下地震の被害予測結果（中央防災会議）

火災による消失棟数：**約65万棟**
火災による死者：**約6,200人**
経済的損失額：**約112兆円**
（間接的被害を含む）

密集市街地像

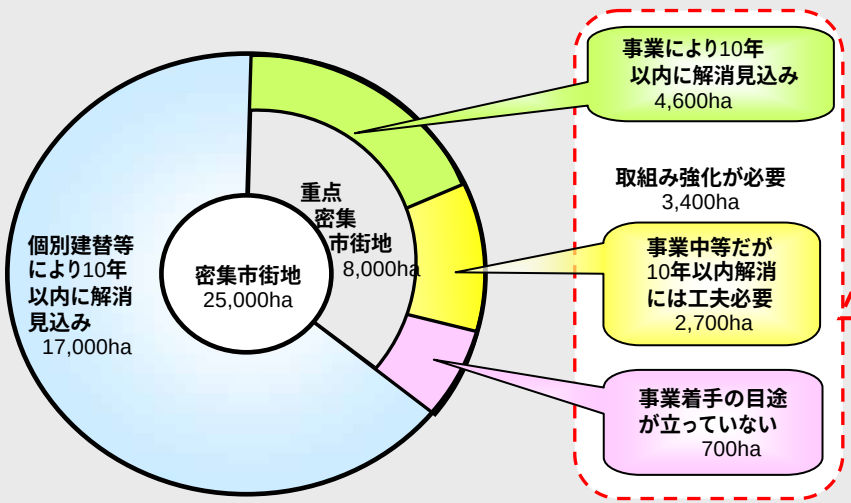
東京都墨田区京島

大阪市生野区南部

密集市街地の安全性の確保について　～目標～

密集市街地のうち、特に大火の可能性の高い危険な市街地（東京、大阪各々約2,000ha、全国で約8,000ha）について、今後10年間で重点地区として整備することにより、市街地の大規模な延焼を防止し、最低限の安全性を確保する。（都市再生プロジェクト（第三次決定）（H13.12　都市再生本部決定））

密集市街地の改善の見通し



平成23年度末までの目標達成に向けて、8,000haの重点密集市街地については、早期に解消するための方策を継続する必要がある。

密集市街地の今後の整備について

不燃領域率*に関する目標水準

不燃領域率４０％以上

最低限の安全性
40%

＊**最低限の安全性**：
市街地火災の際、避難困難者が生じず、人的被害がほぼ生じないレベル。

現状の水準
約25%

不燃領域率２５％

＊不燃領域率：市街地の延焼を防止する上で有効な一定規模以上の道路・公園等の面積や耐火建築物の建築面積の合計が市街地全体の面積に対してどの程度占めるかを表す指標。

密集市街地整備の安全性の確保について　～現在の取組み～

○ 密集市街地の安全性の確保のため、住宅市街地総合整備事業、街路事業、都市防災総合推進事業、土地区画整理事業、住宅地区改良事業、市街地再開発事業等を実施。

○代表的な事業の例

・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型、防災街区整備事業）

（予算額（国費）平成18年度：125億円、平成17年度：94億円）

密集住宅市街地整備型

○ 密集市街地の居住環境改善、老朽住宅の除却・建替え等に対して補助を実施。
○ 事業主体は公共団体、都市機構、民間事業者等。
○ 補助対象は、計画策定、地区公共施設整備、土地整備、共同施設整備等。

道路等の公共施設の整備

関連公共施設整備

広場の整備

居住環境形成施設整備

共同・協調化による
老朽建築物の更新

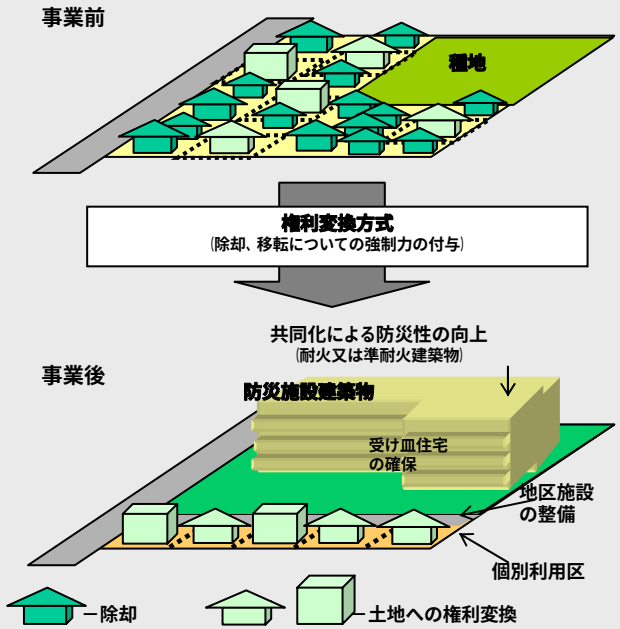
市街地住宅等整備事業

集会所、子育て支援施設の整備

居住環境形成施設整備

防災街区整備事業

○ 権利変換手法を用いて、地区内の公共施設整備、土地・建物の共同化、老朽建築物の立替等を総合的に実施。
○ 個人、組合、事業会社、公共団体、都市機構等による施行が可能。
○ 調査設計、土地整備、共同施設整備に対して補助。



住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の実施事例

事業による密集市街地の解消

◇住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）

既成市街地において、密集市街地の整備改善等を図るため老朽建築物の除却・建替え、公共施設整備、従前居住者用住宅の整備等を行う事業

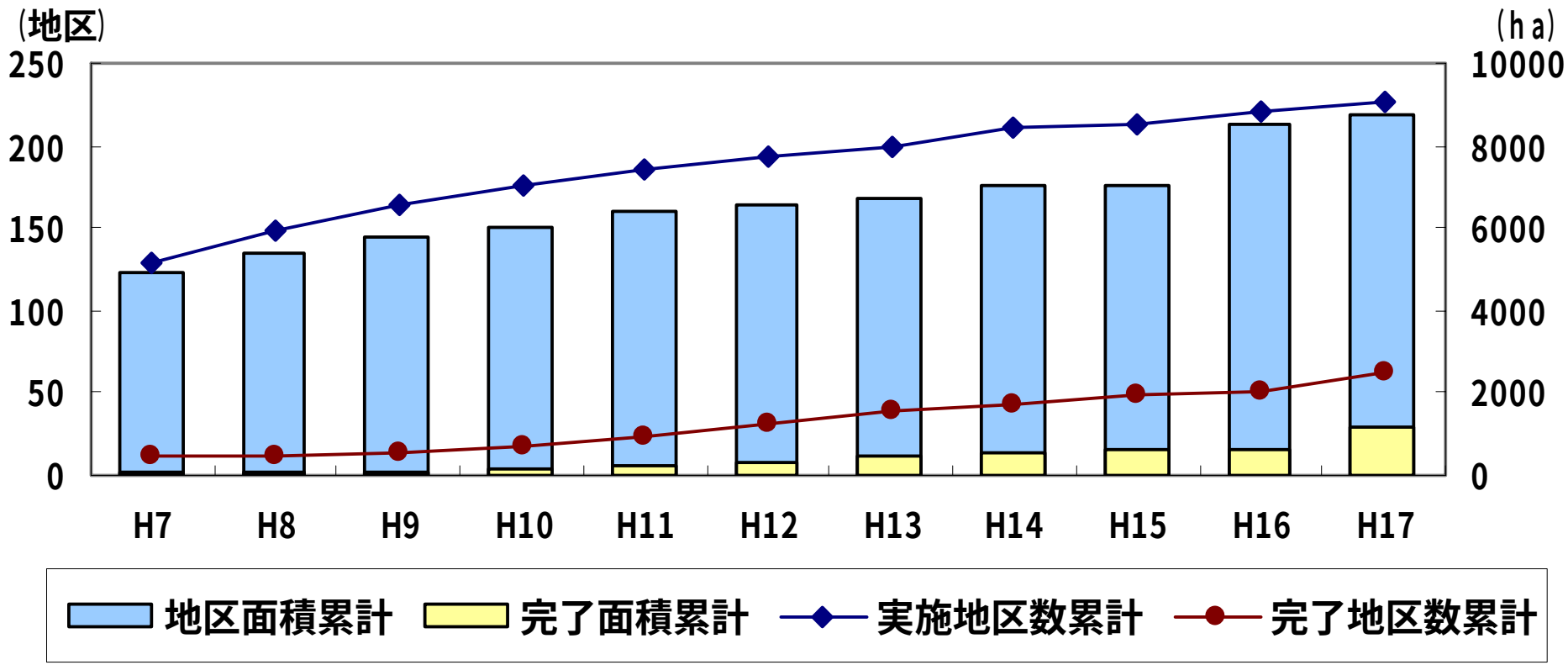
事例　京島地区

墨田区の北部中央地区において、地域の防災性の向上を図るため、老朽木造住宅の建替えと改善、生活道路の拡幅、公園設置、コミュニティ施設等の建設等を実施

地区面積：25．5ｈａ　　事業期間：昭和58年度～平成21年度

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の成果

住宅市街地総合整備事業により、昭和５３年度から平成１６年度までに約１１６０ｈａの密集市街地の整備を実施し、平成１７年度において約７，６００ｈａで事業を実施中。



密集市街地整備の新たな取組み

従来の取組み

密集市街地の安全性の確保のため、住宅市街地総合整備事業、住宅地区改良事業、都市防災総合推進事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、街路事業等を実施。

対応の方向性

建築に係る規制の緩和 ―一体的に推進― 道路等の基盤整備の推進

↓

密集市街地の早期の安全性の確保
民間の建築物の建替え投資を効果的に誘導

事業の連鎖

- 居住者の居住の安定確保と権利関係の迅速な整理
- 基盤の整備等と建築物の建替え
- まとまった種地の確保・集約
- 従前居住者の移転先住宅、権利移転先建築物の建設

財政支援
マンパワーの支援
強制力の付与

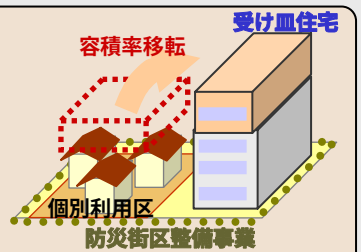
具体的手法

① 建築に係る規制の緩和

ねらい：
・老朽賃貸住宅等の居住者の受け皿住宅を建設し、老朽賃貸住宅等を除却し、跡地に新たな受け皿住宅を建設することにより、連鎖的建替を促進

容積率の移転

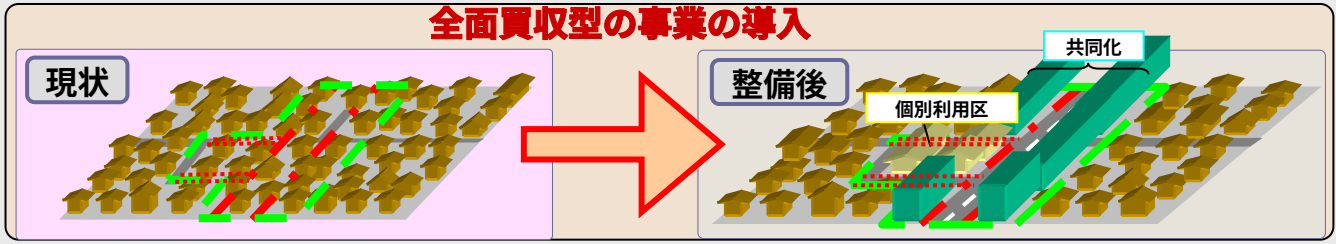
事業により受け皿住宅を建設する場合、容積移転を可能とする。



② 道路等の基盤整備の推進

ねらい：・基盤整備と沿道建築物の建替えとを一体的かつ強力に進める事業手法の創設。

全面買収型の事業の導入



Ⅱ　住宅市街地整備に係る最近の動き

Ⅱ－2　住生活基本法について

住生活基本法について

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定める。

住宅建設五箇年計画（S41年度より8次にわたり策定：8次計画はH17年度で終了）

◇5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ

『量』から『質』へ

社会経済情勢の著しい変化

・住宅ストックの量の充足
・本格的な少子高齢化と人口・世帯減少　等

新たな住宅政策への転換

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策

◇安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成　◇住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅 市場の環境整備
◇住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築

基本理念	『現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給』など基本理念を定める。
責務	国、地方公共団体、住宅関連事業者、居住者など関係者それぞれの責務を定める。
基本的施策	国、地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進のために必要な施策を講ずる。

住生活基本計画の策定

◇住生活の安定の確保及び向上の促進に関するアウトカム目標の設定
◇成果指標を位置づけ　（耐震化率、バリアフリー化率、省エネ化率、住宅性能表示実施率など）

全国計画
◇施策の基本的方針　◇全国的見地からの目標・施策
◇政策評価の実施

全国計画に即して策定

都道府県計画
◇都道府県内における施策の基本的方針
◇地域特性に応じた目標・施策　◇公営住宅の供給目標

住生活基本法と旧住宅建設計画法との比較

	住宅建設計画法	住生活基本法
目的・基本理念	**目的** 住宅の建設に関し、総合的な計画を策定することにより、その適切な実施を図る。	**目的** 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念等を明らかにするとともに、施策の基本となる事項を定めることにより、豊かな住生活を実現。 **基本理念** ・現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等。 ・住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成。 ・民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の保護。 ・低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保。
責務	**責務** 国及び地方公共団体の施策の策定・実施の努力義務	**責務** ・国、地方公共団体・・・住生活安定向上施策の策定・実施。国民の理解の増進。 ・事業者・・・住宅の安全性等の確保。正確かつ適切な住宅情報の提供。 ・居住者・・・住生活の安定向上の促進のため相互に連携協力。
基本的施策		**基本的施策** 国・地方公共団体は住生活安定向上の促進のため必要な施策を講ずる。 ・安全・安心で良質な住宅ストック・良好な居住環境の形成 ・住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備 ・公営住宅の供給等住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築
計画	**住宅建設五箇年計画** 5箇年間における住宅の建設の目標 （特に公営・公庫・公団住宅の建設の事業の量） ↓ **地方住宅建設五箇年計画** （10の地方ごとに作成） 公営住宅整備量の通知 ↓ **都道府県住宅建設五箇年計画** 5箇年間における住宅の建設の目標 （特に公営住宅の建設の事業の量）	**住生活基本計画**（10年程度先を見通して目標を定め、おおむね5年ごとに見直し） 住生活の安定の確保及び向上の促進に関するアウトカム目標の設定。 （耐震化率、バリアフリー化率、省エネ化率、住宅性能表示実施率など） **全国計画** ◇施策の基本的方針 ◇全国的見地からの目標・施策 ◇政策評価の実施 → **都道府県計画** ◇域内の施策の基本的方針 ◇地域特性に応じた目標・施策 ◇公営住宅の供給目標

新たな長期計画のイメージ

計画策定の考え方

○住生活基本法に基づき、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため策定
○計画期間は5年を想定（10年程度先を見通して目標を定め、おおむね5年ごとに見直し）

住宅政策の基本的方向

○住生活をめぐる現状と住宅政策の課題
○施策推進に当たっての基本的な方針

（施策推進に当たっての基本的な方針）

- ストック重視
- 市場重視
- 福祉、まちづくり等他の行政分野との連携
- 地域の実情を踏まえたきめ細かな対応

基本目標、成果指標、基本的な施策（例）

基本目標	基本目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
良質な住宅の供給等及び良好な居住環境の形成 （良質な住宅ストックの形成）	・新耐震基準適合率 ・新築住宅の次世代省エネ基準適合率 ・住宅のバリアフリー化率 ・重点密集市街地のうち最低限の安全性が確保された市街地割合 ・適正な長期修繕計画があるマンション管理組合の割合	・耐震改修等の推進 ・省エネ化、バリアフリー化の推進 ・重点密集市街地における老朽住宅の建替え等の支援 ・マンションの管理の適正化、建替え等の円滑化 ・リフォームしやすい環境整備の推進 ・建築協定の活用等規制・誘導による良好な居住環境の確保 ・街なかや都心における良質な住宅の供給・居住環境整備の支援
国民の多様な需要に即した住宅の確保に資する条件整備 （住宅市場の環境整備）	・住宅性能表示実施率 ・住宅の平均寿命 ・中古住宅流通量、リフォーム実施量	・住宅性能表示制度の普及促進 ・情報提供、相談体制の整備など安心・円滑に取引できる環境整備 ・中古住宅の流通促進 ・持家の賃貸化等による住替え支援 ・証券化支援事業等による住宅資金の安定供給 ・住宅ローン減税等による無理のない負担での住宅取得の支援
住宅確保に特に配慮を要する世帯の居住の安定確保 （住宅セーフティネットの機能向上）	・最低居住水準未満率、誘導居住水準達成率 ・高齢者のいる世帯における住宅のバリアフリー化率	・既存ストックを有効活用しつつ、公平・的確な公営住宅の供給 ・公的賃貸住宅相互の連携強化や柔軟な利活用の推進 ・不合理な入居者限定がない民間賃貸住宅の普及 ・高齢者や子育て世帯等のための良質な賃貸住宅の供給促進

計画の推進

- 観測指標の充実
- 統計調査の充実
- 政策評価の実施
- 計画の実施と見直し

策定の時期

平成18年秋頃を目途

Ⅱ　住宅市街地整備に係る最近の動き

Ⅱ－3　中心市街地活性化と街なか居住の推進

まちづくり三法の見直しについて

① まちづくり三法とは

大店法(S49～H12)の廃止　⇒　中小小売業者との商業調整の廃止

⇒いわゆる「まちづくり三法」の制定

大店立地法(H12～)

大型店の立地に際して、「周辺の生活環境の保持」の観点からの配慮を求める。

都市計画法の改正によるゾーニング（土地利用規制）(H10～)

地域毎に大型店の適正な立地を実現。
　大型店の郊外立地を制限する必要があると市町村が判断した場合の土地利用規制制度を措置。(特別用途地区、特定用途制限地域)

中心市街地活性化法（H10～)

中心市街地の活性化のために8府省庁で「市街地の整備改善」、「商業等の活性化」を一体的に推進。

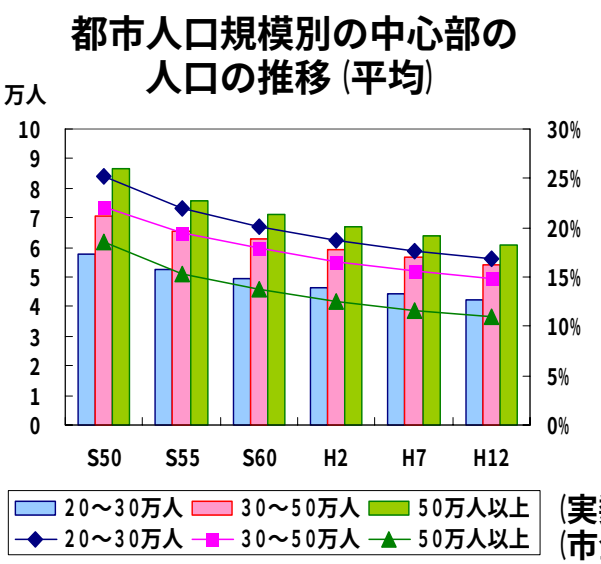
まちづくり三法の見直しについて

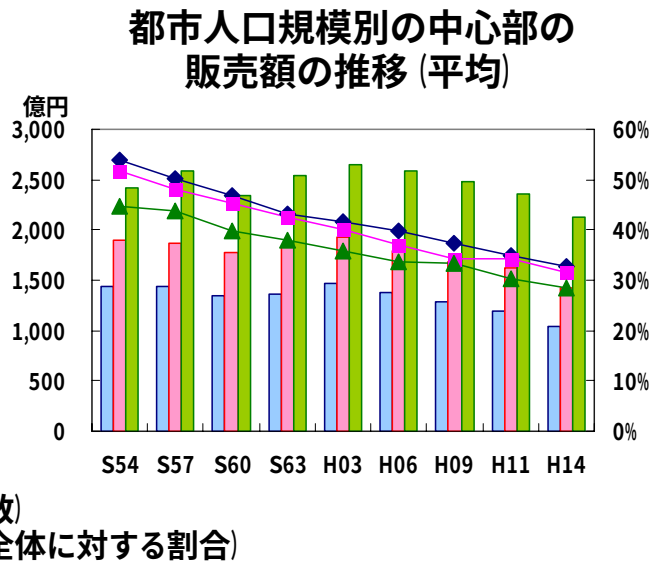
② 中心市街地の現状について

中心市街地の現状は、全体としては依然として厳しい傾向

中心市街地の居住人口や販売額は減少

「シャッター通り」となった商店街





（実数）
（市全体に対する割合）

※三大都市圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県）以外の地域における人口20万人以上の都市（政令指定都市を除く）を対象として国勢調査を集計。

※過年度の販売額データについては、平成14年度の消費者物価指数を100として補正。

まちづくり三法の見直しについて

③ 都市計画法・中活法の改正（支援の拡充）による中心市街地再生の推進

都市機能の適正立地

○大規模集客施設等の立地に都市計画の手続を求める

○公共公益施設立地に係る開発許可制度の見直し

○市街化調整区域における大規模開発許可制度の見直し

○都市計画区域外における都市計画規制の見直し

中心市街地の振興方策

○基本理念、責務規定の創設
（国、市町村、事業者及び地域住民の連携の強化等）

○国による「選択と集中」の強化
（中心市街地活性化本部の設置、基本計画の内閣総理大臣による認定制度）

○民間主導による多様な主体の参画
（中心市街地活性化協議会の法定化）

○支援措置の大幅な拡充
（認定基本計画への深掘支援）

中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の一部を改正する等の法律案

中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、中心市街地の活性化に関する基本理念の創設、市町村が作成する基本計画の内閣総理大臣による認定制度の創設、支援措置の拡充、中心市街地活性化本部の設置等の所要の措置を講ずる。

1.「中心市街地の活性化に関する法律」へ名称変更

2. 基本理念・責務規定の創設

○ 中心市街地活性化についての基本法的性格を踏まえ**基本理念**を創設

○ 国、地方公共団体及び事業者の**責務規定**を創設

3. 国による「選択と集中」の仕組みの導入

○ **中心市街地活性化本部**（本部長：内閣総理大臣）の創設

↳ 基本方針の案の作成、施策の総合調整、事業実施状況のチェック＆レビュー等

○ 基本計画の**内閣総理大臣の認定制度**

↳ 法律、税制の特例、補助事業の重点実施　等

4. 多様な関係者の参画を得た取組の推進

○ 多様な民間主体が参画する**中心市街地活性化協議会**の法制化

5. 支援措置の大幅な拡充（認定基本計画への深掘り支援）

都市機能の集積促進

（※ 法律改正事項）

○ **暮らし・にぎわい再生事業**の創設、**まちづくり交付金**の拡充

○ **中心市街地内への事業用資産の買換え特例**の創設（所得税・法人税）

○ 非営利法人を指定対象に加える等**中心市街地整備推進機構**の拡充（※）

街なか居住の推進

○ **中心市街地共同住宅供給事業**の創設（※）

○ **街なか居住再生ファンド**の拡充

商業等の活性化

○ 中心市街地における**空き店舗への大型小売店舗出店時の規制緩和**（※）

○ **戦略的中心市街地商業等活性化支援事業**の拡充

○ **商業活性化空き店舗活用事業に対する税制等**の拡充

その他

○**公共空地等の管理制度**、**共通乗車船券**の特例の創設　等

※ 「特定商業集積の整備の促進に関する特別措置法」の廃止

中心市街地活性化関連予算の概要（国土交通省関係）

市町村が策定した
中心市街地基本計画

国による認定

認定基本計画に対しての
支援措置

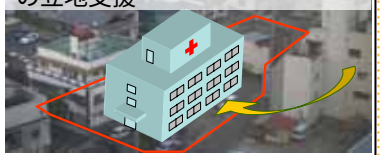
＊法令改正事項　予算制度　税制措置

都市機能の集積促進

暮らし・にぎわい再生事業
【H18創設　国費：90億円】

○都市機能まちなか立地支援

病院、文化施設等のまちなかへの立地支援



○空きビル再生支援

空きビルの改修・コンバージョンへの支援

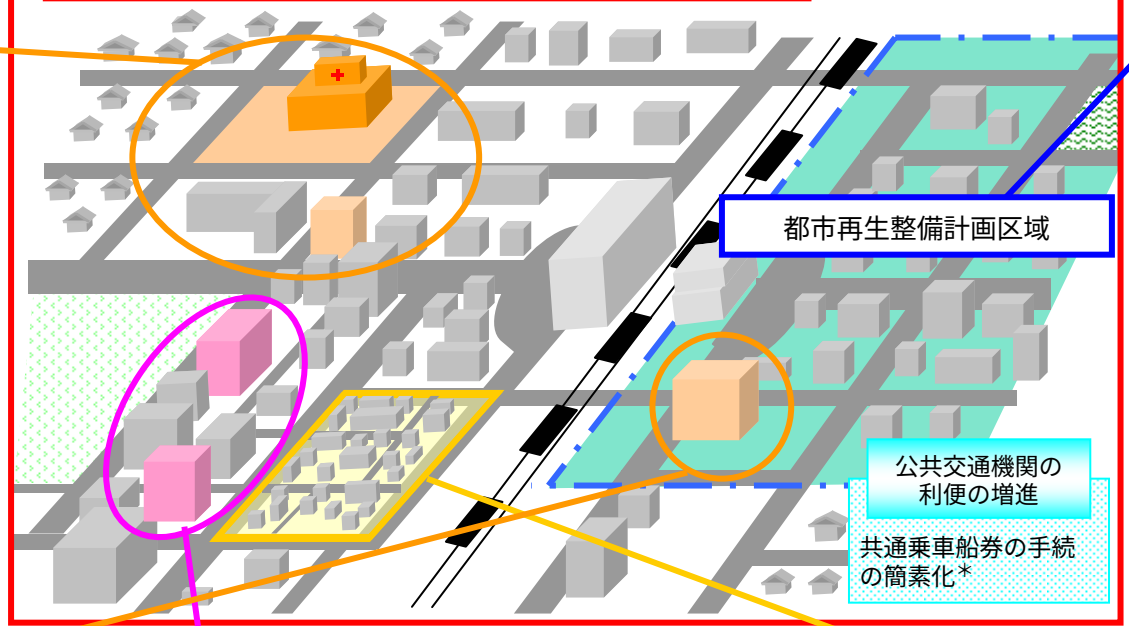
まち再生出資業務等の拡充＊
【H18　国費：60億円の内数】

中心市街地における優良な民間都市開発事業を支援

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

認定を受けた中心市街地活性化基本計画区域



まちづくり交付金
【H18　国費：2,380億円の内数】

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

歴史資源の活用

まちなみの整備

街なか居住の推進

中心市街地共同住宅供給事業＊
【H18創設　国費：52億円の内数】

中心市街地における優良な共同住宅の供給を支援

優良な賃貸住宅の建設事業を実施する者に対する特例措置の創設＊

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措置の創設＊

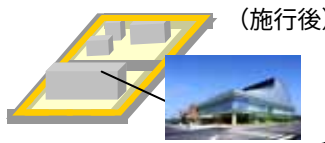
街なか居住再生ファンド
【H18　国費：25億円】

民間の多様な住宅供給事業を出資により支援

土地の整形・集約化

都市再生区画整理事業
【H18国費：34億円の内数】

教育文化施設、医療施設等の立地促進のための補助の拡充



（施行後）

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

土地区画整理事業の保留地の特例の拡充＊

その他の支援措置：都市再生機構による支援、地域住宅交付金の活用　など