

住宅市街地整備の多様な課題への対応について

- I 平成19年度予算の重点事項について
- II 事業の事例紹介
- III 住宅市街地整備に係る最近の動き
 - III-1 密集市街地整備への取り組みについて
 - III-2 中心市街地の活性化について

平成19年6月7日

国土交通省 住宅局 市街地住宅整備室

I 平成18年度予算の重点事項について

- ① 住宅市街地総合整備事業
- ② 街なか居住再生ファンド
- ② まちづくり交付金
- ④ 21世紀都市居住緊急促進事業

①住宅市街地総合整備事業

密集市街地における住宅市街地総合整備事業と防災街区整備事業の一体施行による道路等の基盤整備と沿道建築物の建替えの推進

1. 目的

密集市街地において、防災街区整備事業と住宅市街地総合整備事業の地区公共施設整備を一体的に実施する場合に、用地取得の自由度を確保して事業を促進するため、防災街区整備事業等により当該施設の用地にあてられることとなる土地(公共施設用地転換地)の取得について補助を行う

2. 要件

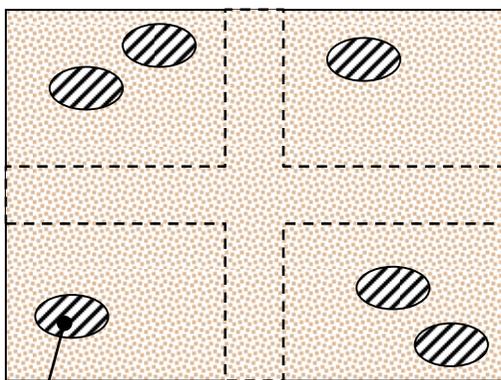
- ① 防災街区整備事等の事業区域内の土地であること
- ② 当該土地が、地方公共団体による取得後、権利変換等の際に公共施設用地として転換されること

3. 補助率

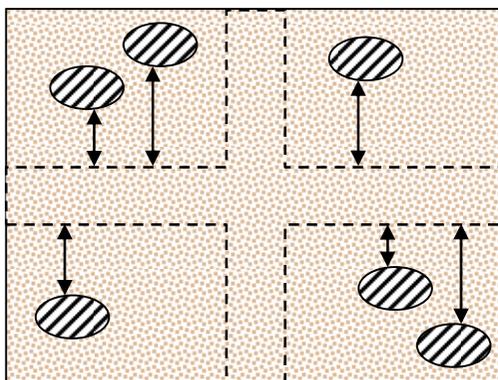
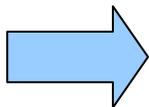
1/2(直接補助)

制度拡充の効果:

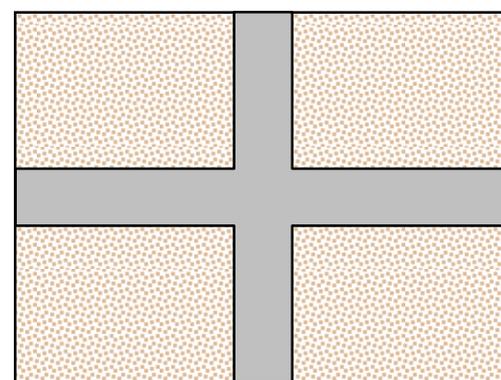
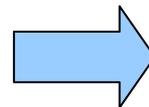
道路予定地内の地権者に一部反対者がいても、道路整備に必要な公共施設面積を地区全体で確保できれば、住宅市街地総合整備事業による用地買収後に防災街区整備事業による権利変換を実施することで、円滑な道路整備が可能となる。



地区内の売却希望のある土地を公共施設用地転換地として取得



防災街区整備事業等により公共施設用地へ転換



道路として整備

①住宅市街地総合整備事業

都市再生住宅に係る家賃対策の重点化等

1. 目的

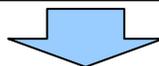
地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地の整備を円滑に進めるため、都市再生住宅に係る家賃対策補助を、特に老朽住宅等が密集している地区に重点化する

2. 概要

都市再生住宅に係る家賃対策補助のうち激変緩和措置について、以下のとおり、特に老朽住宅等が密集している地区において建設されるもの(特定公共型都市再生住宅)に重点化する。

(改正前)

補助事業者	特定公共建設型都市再生住宅に係る家賃対策補助	公共建設型都市再生住宅に係る家賃対策補助
地方公共団体	激変緩和措置 (補助率:1/2(直接補助))	契約家賃と入居者負担基準額の差額 及び激変緩和措置 (補助率:1/2(直接補助))
都市再生機構	なし	契約家賃と入居者負担基準額の差額 及び激変緩和措置 (補助率:1/2(直接補助))



(改正後)

補助事業者	特定公共建設型都市再生住宅に係る家賃対策補助	公共建設型都市再生住宅に係る家賃対策補助
地方公共団体	激変緩和措置 (補助率:1/2(直接補助))	契約家賃と入居者負担基準額の差額 (補助率:1/2(直接補助))
都市再生機構	激変緩和措置 (補助率:1/2(直接補助))	契約家賃と入居者負担基準額の差額 (補助率:1/2(直接補助))

①住宅市街地総合整備事業

ニュータウン再生のための住宅市街地総合整備事業の拡充

1. 目的

居住者の高齢化、住宅・施設の老朽化、土地利用のニーズとの乖離など、オールドタウン化の問題を抱え、良好な住宅市街地のストックを有効に活用する観点から早急な対応が必要な計画開発住宅市街地の再生を促進する。

2. 概要

住宅市街地総合整備事業(拠点整備型)における重点整備地区について、既成の計画開発住宅市街地においても面積の緩和要件を適用できるものとする。

【改正前】

①重点整備地区の面積が概ね1ha以上、重点供給地域にあつては概ね0.5ha以上であること。	
②次に掲げる要件に適合すること	a三大都市圏、県庁所在都市、地方拠点都市等の都市地域 b重点整備地区内に、概ね1ha以上、かつ、重点整備地区の面積の概ね20%以上の拠点的開発等の実施が見込まれる区域を含むこと。 ただし、次のいずれか要件を満たす場合は、重点整備地区内に、概ね0.5ha以上、かつ、重点整備地区の面積の概ね10%以上の拠点的開発等の実施が見込まれる区域を含むこと。 イ人口が減少している都心地域 ロ 大都市法施行規則第1条に規定する区域 ハ 中心市街地基本計画区域 ニ 緊急に改善すべき密集住宅市街地（概ね100戸以上の住宅建設を伴うものに限る。）



上記の②ただし書が適用される場合として、以下の場合を追加する。

【改正後】

次の i から iv までのすべてに該当する区域	
i 道路、公園等の公共施設整備が既に十分に行われている計画開発住宅市街地であること	
ii 新住宅市街地開発事業又は一団地の住宅施設事業等により整備されていること	
iii 次の①または②のいずれかに該当すること	
① 地区面積がおおむね500ha以上であり、まちびらきから30年以上が経過していること	
② 地区面積がおおむね200ha以上であり、まちびらきから40年以上が経過していること	
iv 直近の10年間で人口が5%以上減少していること	

②街なか居住再生ファンドの拡充

1. 目的

街なか居住再生ファンドを拡充して、都市再生を図るべき地域や市街地の整備改善が必要として位置付けのある地域を対象地域として追加するとともに、街なか居住の再生に資する居住環境の整備・改善に必要な事業を対象事業に追加することにより、民間の担い手による居住環境整備のための多様な取り組みを支援し、地域の活性化を推進する。

2. 概要

(1) 対象地域の拡充

現行の街なか居住再生ファンドの対象地域に加えて、次の①から⑤までのすべてに該当する区域を対象とする。

- ① 道路、公園等の公共施設整備が既に十分に行われている計画開発住宅市街地であること
- ② 新住宅市街地開発事業又は一団地の住宅施設事業等により整備されていること
- ③ 次のいずれかに該当すること
 - i) 地区面積がおおむね500ha以上であり、まちびらきから30年以上が経過していること
 - ii) 地区面積がおおむね200ha以上であり、まちびらきから40年以上が経過していること
- ④ 直近の10年間で人口が5%以上減少していること
- ⑤ 地方公共団体が策定し、国土交通大臣に提出する計画において、街なか居住の再生を図るべき区域として位置付けられていること

※ 平成19年度に対象となるニュータウンは、多摩ニュータウン、千里ニュータウン、泉北ニュータウン、明石舞子ニュータウン

(2) 対象事業の拡充

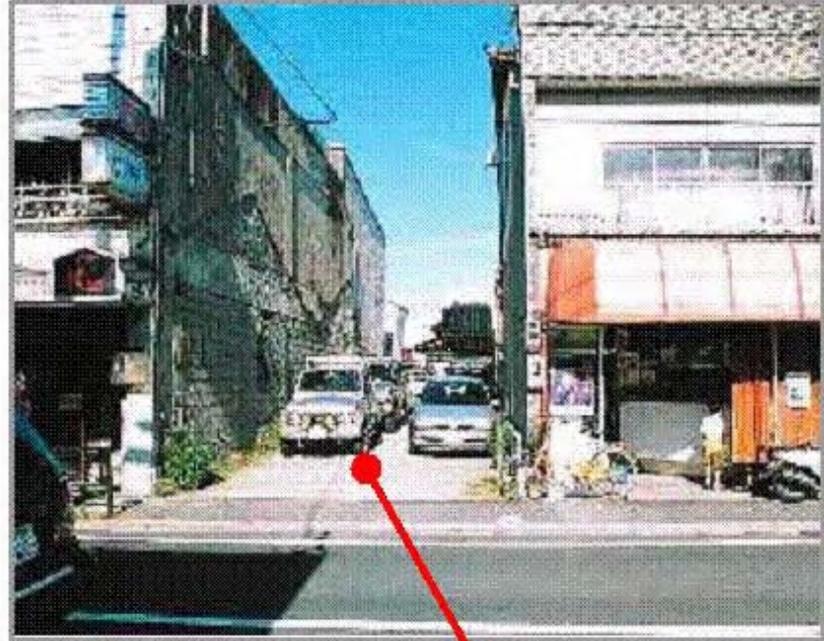
現行の街なか居住再生ファンドの対象事業に加えて、街なか居住の再生に資する活動拠点等の整備事業(既存建築物の改修によるものを含む。)を対象とする。

※ 街なか居住再生ファンドによる出資の対象事業者は、専ら住宅等又は活動拠点等の整備を目的として設立される株式会社等に限るものとする。

※ 補助金の執行にあたっては、出資等の状況を勘案して別途協議を行うものとする。

②街なか居住再生ファンドの拡充

＜中心市街地における施設の整備イメージ＞



○高齢者支援施設の整備



・浴室のあるケアセンター



・地域の高齢者の交流拠点となる
生活相談センター

○子育て支援施設の整備



・地域の子育て世代の情報交換ができる
交流センター

③まちづくり交付金の拡充

1. 目的

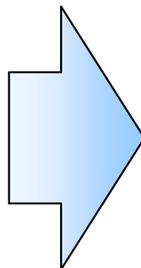
地域密着型産業等を通じたまちの活性化を図るため、まちおこしの中核となる施設や、行動が制約される子育て世代の活動を支援する施設の整備を促進するとともに、住民やNPO等のまちづくり活動等の提案事業を活用し、にぎわい創出力の強化を図る。

2. 概要

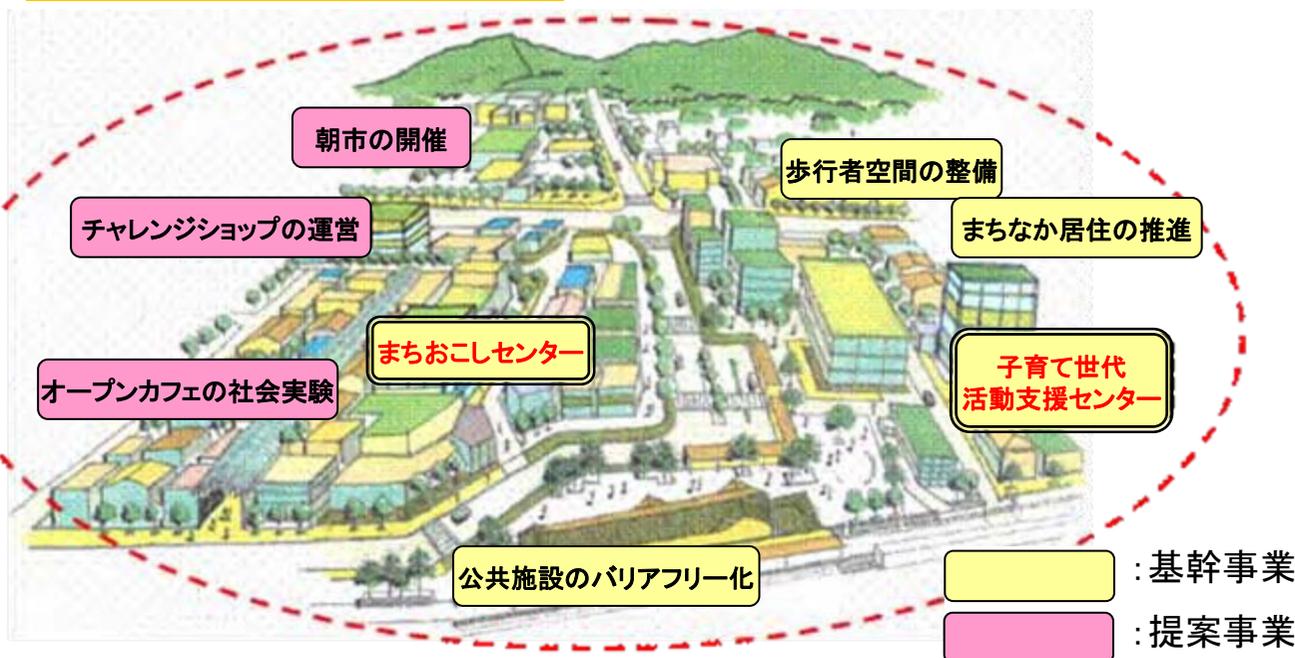
全国都市再生をより一層推進するため事業規模を拡大するとともに、地場産品等の開発・研究や需要拡大に向けた情報発信等のための施設(「**まちおこしセンター**」)や、乳幼児等の一時預かり等のための施設(「**子育て世代活動支援センター**」)の整備を基幹事業として支援する。



基幹事業に追加



にぎわい創出力の強化



④21世紀都市居住緊急促進事業の見直し・延長

1. 目的

良好な子育て環境への配慮や地球環境問題といった政策課題に先導的に対応した質の高い住宅を整備する事業の施行者等に対して、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。

2. 要件

必須要件を追加するとともに、地球環境問題への先導的な対応等にテーマを重点化し、採択要件を再編する。

・基幹事業

住宅市街地総合整備事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業、優良建築物等整備事業、地域優良賃貸住宅事業(地方公共団体が建設等を行うものを除く。)、まちづくり交付金の交付対象事業、地域住宅交付金の交付対象事業(現行の基幹事業から公営住宅整備事業及び地方公共団体が建設等を行う特定優良賃貸住宅ならびに高齢者向け優良賃貸住宅を削除)

・必須要件

バリアフリー化

・選択要件

- 1) 地球環境貢献 省エネ、高耐久性、維持管理対策、可変性、リサイクル性
- 2) 広域防災拠点整備 構造安定性、帰宅困難者対応又は延焼遮断機能
- 3) 都市緑化推進 空地率、緑化率
- 4) 子育て支援対応 可変性、防犯性、遮音性

3. 適用期限の延長

適用対象となる事業は、**平成23年度までに着手したもの**とする。(現行:平成18年度までに着手したもの)

4. 経過措置

現行の要綱に基づき平成18年度までに着手した事業については、なお従前の例によることとする。

Ⅱ 事業の事例紹介

- ① 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)
- ② 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)
- ② 街なみ環境整備事業
- ④ まちづくり交付金

①住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)による整備事例

事例: 東京都江東区 ^{しのめ} 東雲地区

1. 地区概要

当地区は、従前は工場・運輸などの施設が主に立地していたが、東京都心から南東約5kmに位置する好立地であることから、土地利用転換が進行している。また、隣接する臨海副都心、豊洲地区などにおいても、複合市街地の整備が進行または計画され、これらとも連携して整備を行っていくことが期待されている。

2. 計画内容

- 地区面積: 約74ha
- 整備内容: 住宅約6,800戸(都市機構、三菱グループ)、ポンプ場・管渠(東京都)、道路・公園(都市機構)
- 事業期間: 平成10年度 ~ 26年度



②住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)による整備事例

事例: 大阪府寝屋川市 かやしまひがし 萱島東地区

1. 地区概要

当地区は、かつては低湿な水田地帯であったが、昭和30年代から昭和40年代にかけて無秩序に開発された木造賃貸住宅等が建設された地区である。



2. 計画内容

○地区面積

約48.7ha

○整備内容

道路、公園整備、老朽建築物等の除却、建替促進等

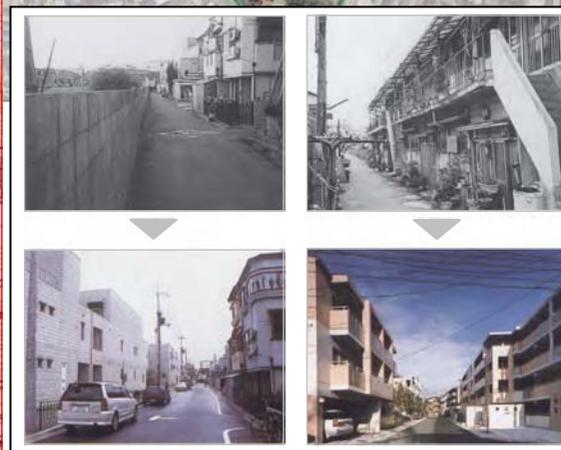
○計画期間

昭和59年～平成26年度



3. 事業の特徴

地区内の大規模低未利用地を受け皿住宅整備等のために機動的かつ積極的に活用することで、地区内で優先的に改善すべき密集住宅区域を迅速に整備している。



③街なみ環境整備事業による整備事例

事例1: 愛媛県内子町 ^{うちこ}内子地区

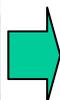
○整備概要

内子の歴史的な街なみを保存・活用した文化環境の整備及び居住環境の整備を進めるため、道路と沿道の住宅等を一体的に修景整備。

住宅修景整備



整備前



整備後



外構修景整備



整備前



整備後

小公園整備



③街なみ環境整備事業による整備事例

事例2: 愛知県犬山市 犬山城下町地区

○整備概要

地域のランドマークである「犬山城」の景観を損なわないように、歩道や城前広場、人々が集まるまちづくり拠点施設などを整備。

外構修景整備



整備前



整備後



まちづくり拠点施設

道路美装化



整備前



整備後



案内板

④まちづくり交付金による整備事例

事例1: 大分県別府市 かなわおんせん 鉄輪温泉地区

○概要

地元の自治会や旅館組合、NPO等で構成する協議会が行政と協働で計画を作成し、ソフト面・ハード面において様々な取り組みを行い、地域活性化を図る。

温泉地区の整備 (H17~21)

石畳舗装



公園・ポケットパーク



交流拠点(むし湯温泉)



地元と行政の協働

鉄輪温泉地区まちづくり交付金事業受入協議会の設立(平成16年11月)



相乗効果で地域が活性化!

「鉄輪むし湯」出足好調



地元の取り組み

地元が主体となった様々な取り組み

- 共栄会 : 湯けむりライトアップ
- 愛酎会 : 俳句を通じたまちづくり
- 湯けむり倶楽部 : 湯けむり散歩
- かなめ会 : 湯けむり工芸展
- 鉄輪東さくら会 : 着付け教室の勉強会等々

湯けむりライトアップ



湯あみ祭



④まちづくり交付金による整備事例

事例2:新潟県長岡市 中心市街地地区

○概要

長岡広域圏の中心都市として、既存ストックを有効に活用しながら都市機能の集積を目指す。

まなびと交流

大手通中央東地区

21世紀型シティホール

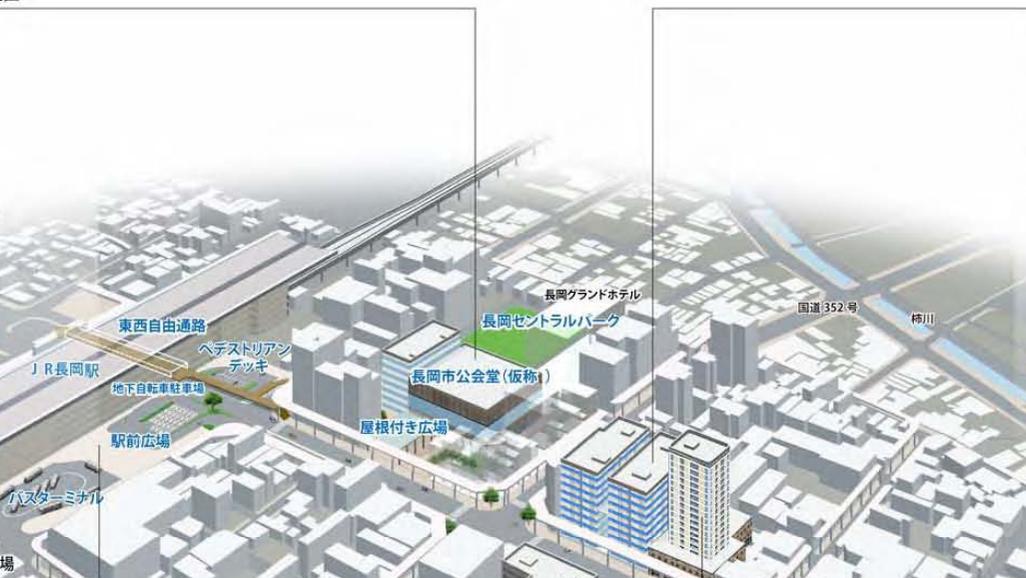
厚生会館地区

〈主な施設〉

- 長岡市公会堂(大・中・小ホール)
- 市民活動ホール
- 屋根付き広場(公園)
- 行政施設

〈スケジュール〉

- H18年度 コンペティション
- H19年度 コンペティション、基本設計
- H20年度 実施設計、除却工事
建築工事着工
- H22年度 建築工事竣工



〈主な施設〉

- 商業・業務施設
- まちなか賑わい交流センター

〈スケジュール〉

- H18年度 都市計画決定、基本設計
- H19年度 事業認可、実施設計
- H20年度 除却工事、建築工事着工
- H22年度 建築工事竣工

☆南ブロックは検討中



アクセス性の向上

JR長岡駅大手口駅前広場

〈主な施設〉

- 東西自由通路(延伸)・東口エスカレータ(新設)
- ペDESTリアンデッキ
- 大手口地下自転車駐車場
- バスターミナル

〈スケジュール〉

- H18年度 エスカレータ実施設計、自転車駐車場基本設計
- H19年度 駅舎内実施設計、エスカレータ工事着工・竣工、自転車駐車場実施設計
- H20年度 駅舎内工事着工・竣工、ペDESTリアンデッキ基本設計、自転車駐車場工事着工
- H21年度 ペDESTリアンデッキ実施設計、自転車駐車場工事着工
- H22年度 ペDESTリアンデッキ工事着工・竣工

※バスターミナル(未定)



協働

ながおか市民センター

〈主な施設〉

- 市民活動センター
- 消費生活センター
- ワークプラザ長岡



子育て

大手通中央西地区

〈主な施設〉

- 都市型集合住宅
- 商業施設
- まちなか子育て施設

〈スケジュール〉

- H17年度 都市計画決定、基本設計
- H18年度 施行認可、実施設計
- H19年度 除却工事、建築工事着工
- H21年度 建築工事竣工



大手通表町地区

■市街地再開発事業(検討中)

Ⅲ 住宅市街地整備に係る最近の動き

Ⅲ－1 密集市街地整備のための取組みについて

密集市街地整備の現状

○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）

○密集市街地改善の安全性を早期に確保することは、政府としての公約である。

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2,300ha）

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>

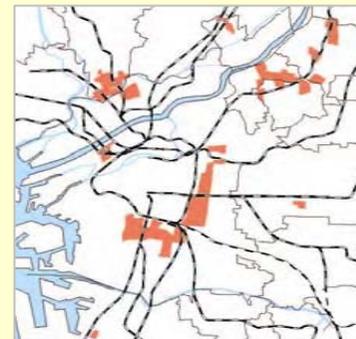
（H13. 12都市再生本部決定）

○地震時に大きな被害が想定される危険な密集市街地について、特に大火の可能性が高い危険な市街地（重点密集市街地）を対象に重点整備し、今後10年間で最低限の安全性を確保する。

【重点密集市街地の分布状況】



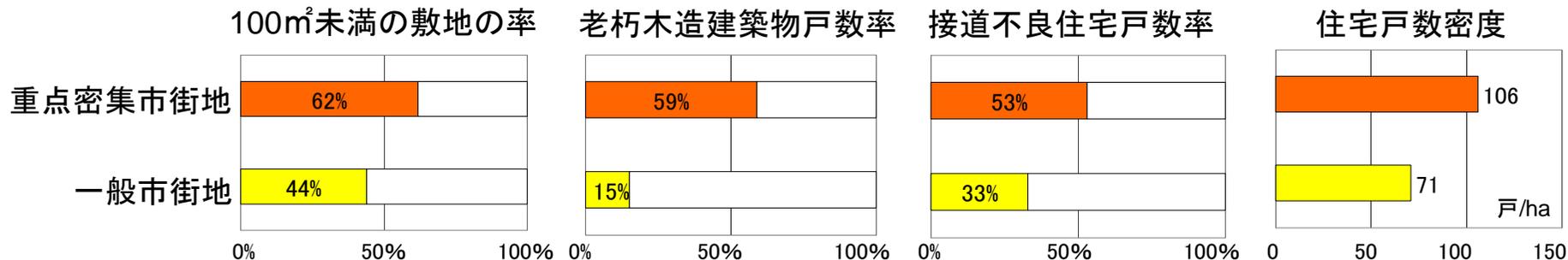
【東京】 2,339ha



【大阪】 2,295ha

（H15.7 国土交通省調べ）

《東京23区内における重点密集市街地と一般市街地の比較》



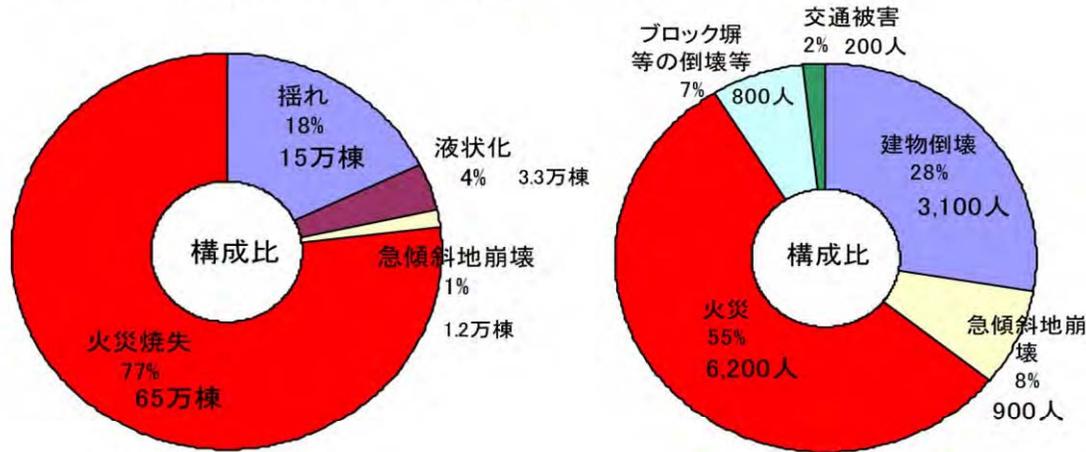
密集市街地の潜在的な危険度の高さ

○平成17年7月にまとめられた首都直下地震の被害想定では、都心部を囲むように分布する密集市街地において、老朽木造建築物の倒壊、焼失等により、甚大な被害が想定されている。

首都直下地震(東京湾北部地震)の被害想定

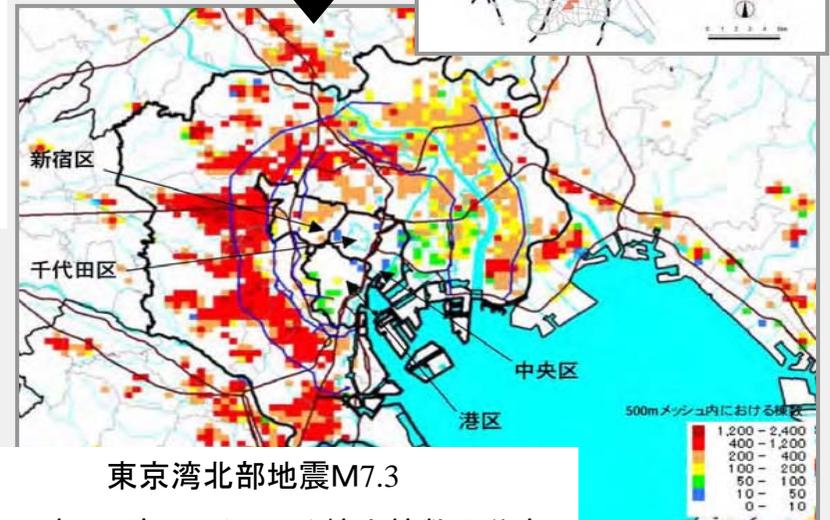
(中央防災会議「首都直下地震対策専門調査会報告」平成17年7月)

建物全壊棟数・火災焼失棟数 約85万棟 死者数 約11,000人



	全体被害	うち火災による被害
焼失棟数	約85万棟	約65万棟(全体被害の約77%)
死者数	約11,000人	約6,200人(全体被害の約55%)

重点密集市街地に焼失地域が集中



(冬18時、風速15mケース) 焼失棟数の分布

密集市街地整備における課題

○密集市街地については、多くの隘路を抱えていることから、これまでの整備・改善の速度では平成23年度までにすべての重点密集市街地において最低限の安全性を確保するという目標の達成は困難な状況にあり、その加速化が必要

① 危険な老朽建築物が多いが、居住の安定への配慮のため、除却が進まない。

② 公共施設用地の確保が困難で、道路等の整備が進まない。

③ 狭小宅地や接道不良宅地が多く、個別敷地単位での建替え、共同建替が進まない。



都市再生プロジェクト(第十二次決定)「密集市街地の緊急整備」<抜粋>(H19. 1. 16 都市再生本部決定)

重点密集市街地の早期解消に向けた取組を一層強化する。

具体的には、これまでの取組に加え、以下の対策等を総合的に講ずることにより、密集市街地のリノベーションを戦略的に推進する。

① 危険な老朽住宅の除却促進

・従前居住者用の受け皿住宅整備のための制度の充実と併せた除却勧告の対象の拡大

② 面的整備事業による基盤整備と建替えの一体的な推進

・用地買収方式による面的整備事業制度の拡充 ・各種事業の連携により都市計画道路と併せた沿道整備を促進するための制度の創設

・地震時に危険な耐火建築物の建替えを促進するための事業制度の見直し

・住民による自発的な建替えへの支援

③ 容積移転等を活用した建替え促進

・道路等と一体的に整備する受け皿住宅等にあらかじめ容積を移転することができる制度の創設

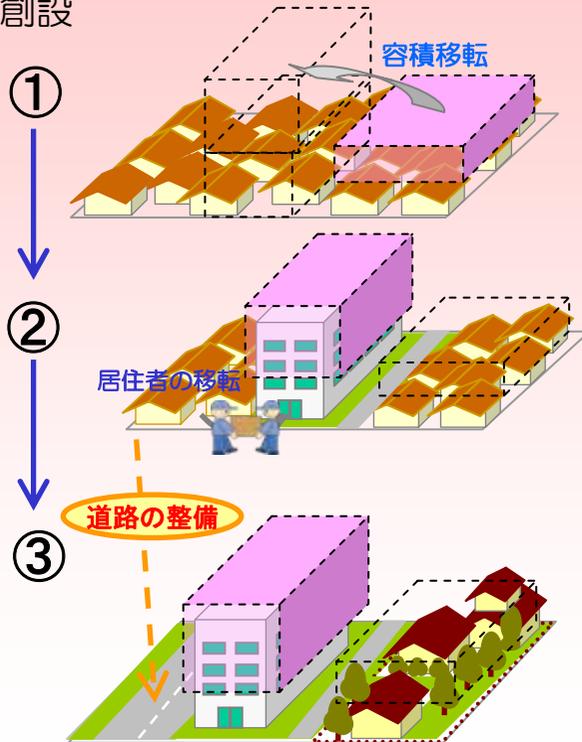
・住民等が都市計画の提案をしようとする際の支援

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の改正について

○密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の改正を含む「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が第166回通常国会において3月28日に成立

○ 容積移転等を活用した建替えの促進

道路等と一体的に整備される受け皿住宅等に、あらかじめ容積を移転することができる新たな地区計画制度の創設



○ 危険な老朽住宅の除却の促進

①老朽住宅の従前居住者の受け皿住宅は、地方公共団体の要請により都市再生機構が整備

②居住者の住替え等に関する計画の作成を、地方住宅供給公社や都市再生機構がノウハウを提供して支援

〔地方住宅供給公社は、賃貸住宅の所有者の委託を受け、賃借人の居住安定計画の作成を支援〕

○ 避難経路協定の創設

○ 避難経路協定の創設

避難経路の整備・管理に関し関係地権者が締結した協定について市町村が認可した場合には、承継効を持たせる

○ 面的整備事業による基盤整備と建替えの一体的な推進

①防災再開発促進地区において、用地買収方式による第二種市街地再開発事業の面積要件を緩和

5000㎡以上 → 2000㎡以上

②権利変換手法による防災街区整備事業の地区要件を緩和

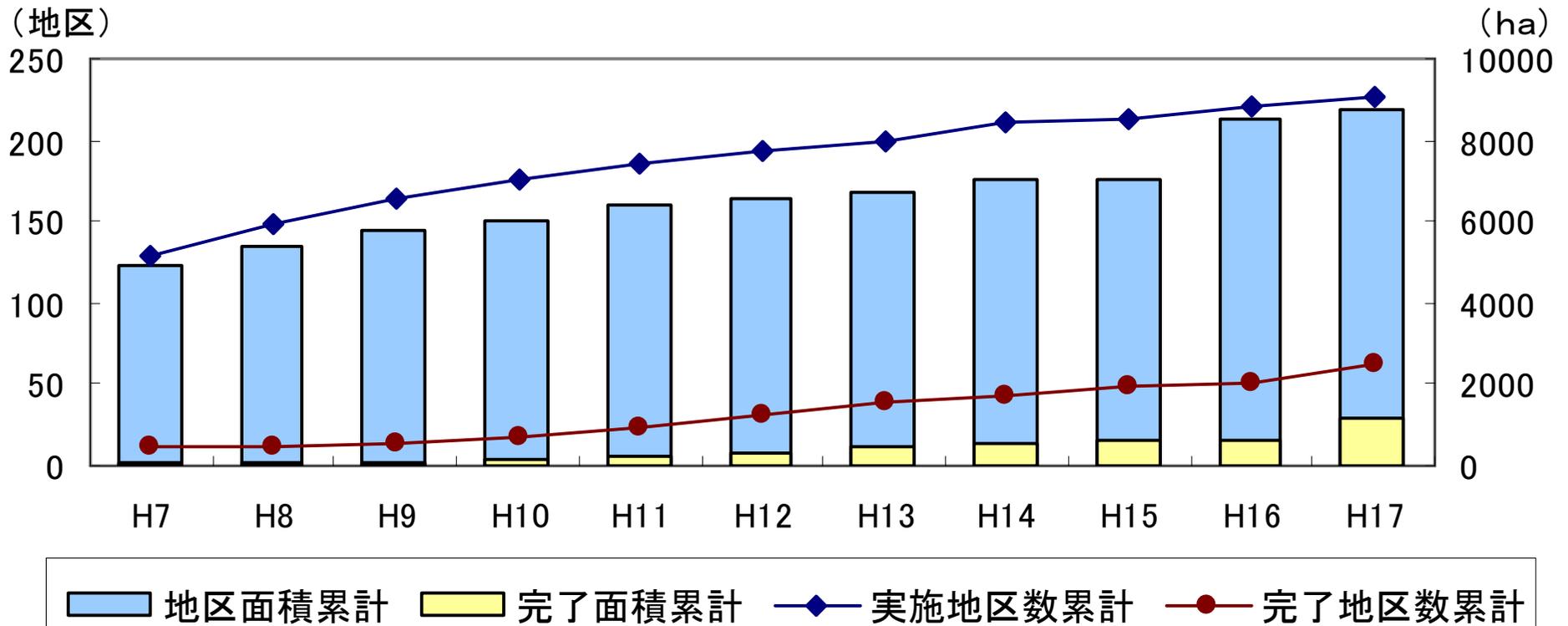
防災性能の低い木造建築物等が概ね2/3超

↓
防災性能の低い建物に新耐震基準を満たさない耐火建築物を加え、その合計が概ね2/3超

③住民による自発的な建替えを補助・融資・税制により支援

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の成果

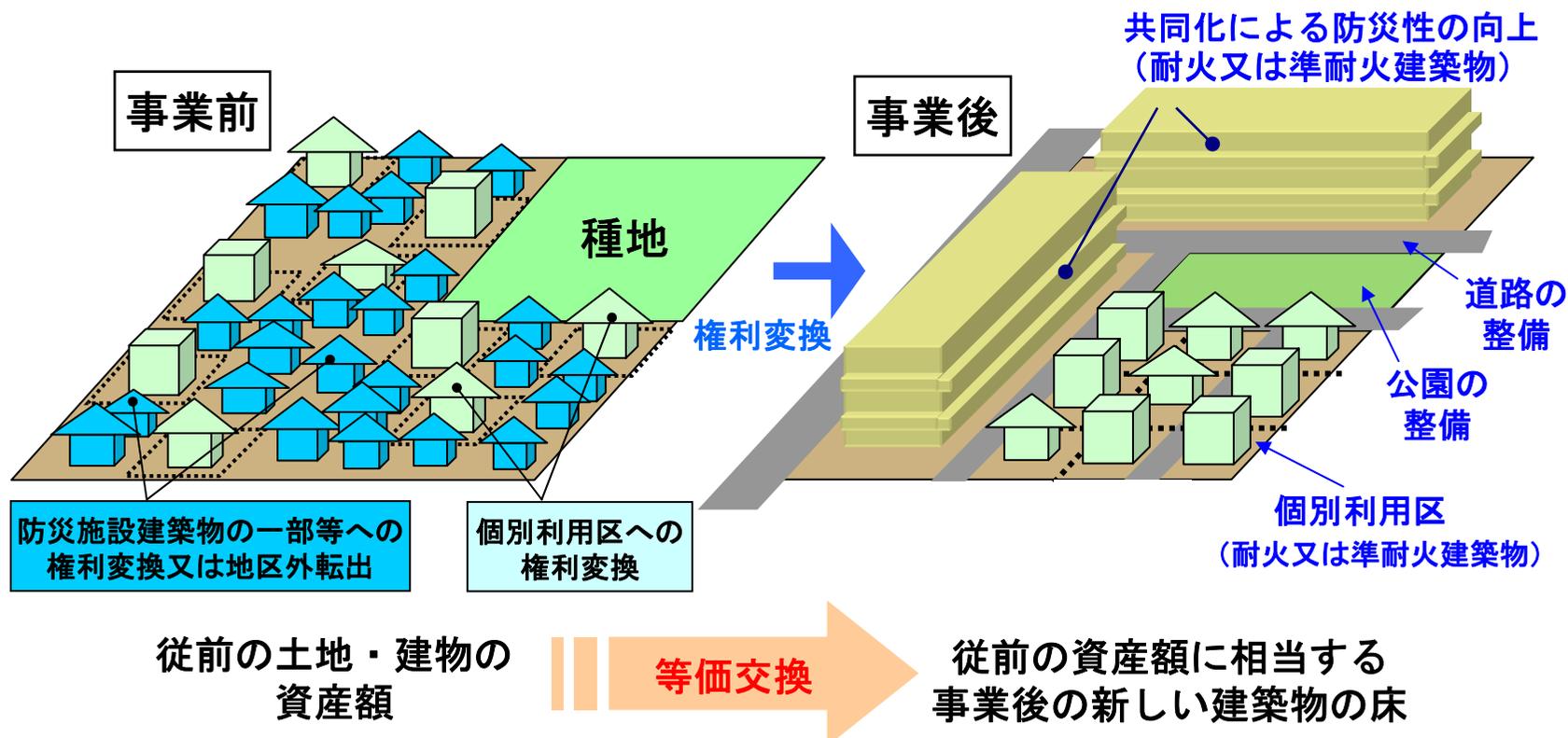
○住宅市街地総合整備事業により、昭和53年度から平成16年度までに約1,160haの密集市街地の整備をし、平成17年度において約7,600haで事業を実施中



防災街区整備事業の概要

- 防災街区整備事業は、密集法に基づいて防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため法定の事業制度
- 再開発事業と同様の土地・建物から建物への権利変換による共同化が基本
- 個別の土地への権利変換をも認める柔軟かつ強力な事業手法
- 老朽建築物を除却し、防災性能を備えた建物と公共施設を整備

防災街区整備事業のイメージ図



防災街区整備事業の事例

事例1：大阪府東岸和田市 東岸和田駅東地区

1. 地区概要

当地区は、木造老朽住宅が密集し、未接道や不整形な土地のため有効利用できない土地もあり、土地利用が不健全なため、道路、駅前広場、防災公園、並びに不燃建築群の整備を進め、街区の不燃化を図り、延焼火災の防止と避難空間の確保を図る。

2. 計画内容

- 地区面積：約2.9ha
- 整備内容：(公共施設)道路、公園、広場等
(防災施設建築物)住宅、商業施設、公共公益施設、駐車場等
- 事業期間：平成19年2月2日～24年9月30日

○ A街区の整備方針
土地→土地へ権利変換し、「個別利用区」を設定する。

○ C街区の整備方針
ファミリー向け分譲マンション、駐車場を整備する。

○ B街区の整備方針
地区内の従前権利者の受け皿として、店舗業務、医療のほか、公共公益施設、保留床として高付加価値型高齢者向け分譲住宅を整備する。



：施行区域

防災街区整備事業の事例

事例2: 東京都板橋区 板橋三丁目地区

1. 地区概要

本地区は、幅員4m未満の狭隘道路に面した狭小敷地に、昭和30年代に建てられ老朽木造建築物が密集している。事業実施により、合理的かつ健全な土地利用を行い、敷地の細分化及び狭隘道路を解消するとともに、優れた防火性能を有する都市型住宅の建設と、災害防止上有効となる道路を整備することにより、防災性の向上を図る。

2. 計画内容

- 地区面積: 約0.4ha
- 整備内容: (防災施設建築物)住宅(約155戸)、店舗、公共施設、立体駐車場(約80台)
- 事業期間: 平成19年3月26日～平成22年9月30日



位置図



完成予想図

防災街区整備事業の事例

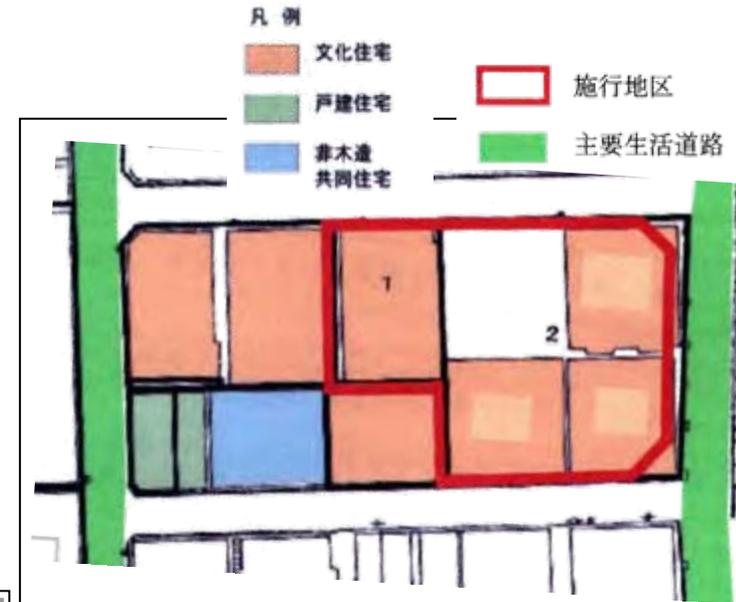
事例3: 大阪府寝屋川市 萱島桜園街地区

1. 概要

当地区は、老朽化した木造賃貸住宅等が特に集積しており、防災性及び住環境の向上が必要な地区である。防災上危険な建築物の建替えにより不燃化を促進するとともに、道路・公園等の整備によりオープンスペースを確保することにより、防災性及び住環境を向上させ防災街区としての整備を図る。

2. 計画内容

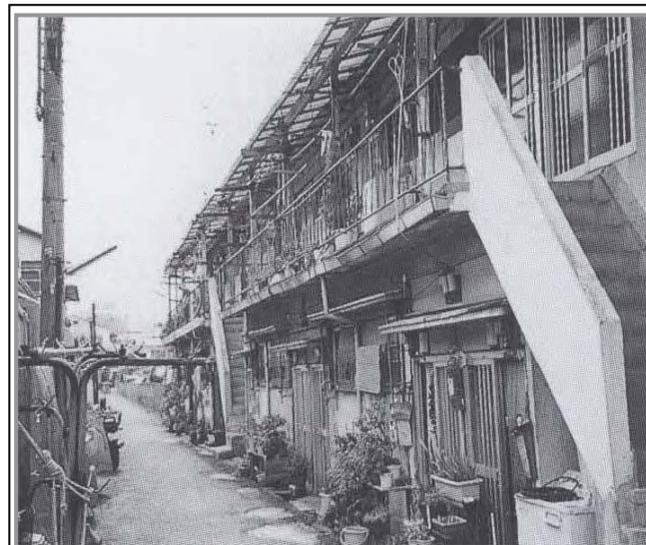
- 地区面積: 約0.1ha
- 整備内容: (防災施設建築物) 共同住宅
- 事業期間: 平成18年10月から約2年間



現況図



計画図



従前の状況



整備後のイメージ

Ⅲ 住宅市街地整備に係る最近の動き

Ⅲ-2 中心市街地の活性化について

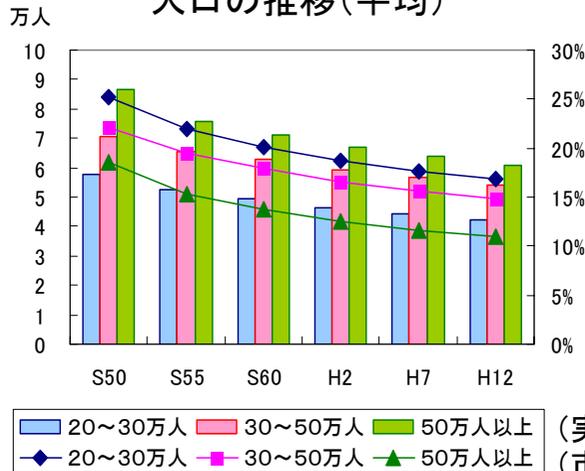
中心市街地の現状について

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

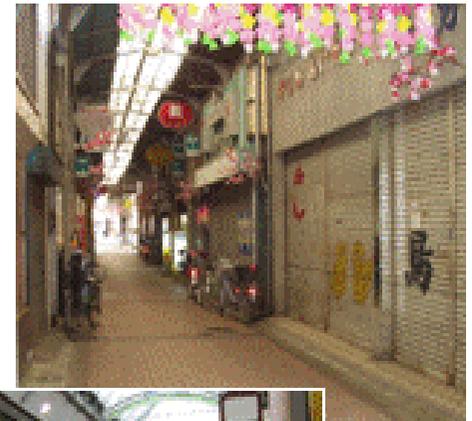
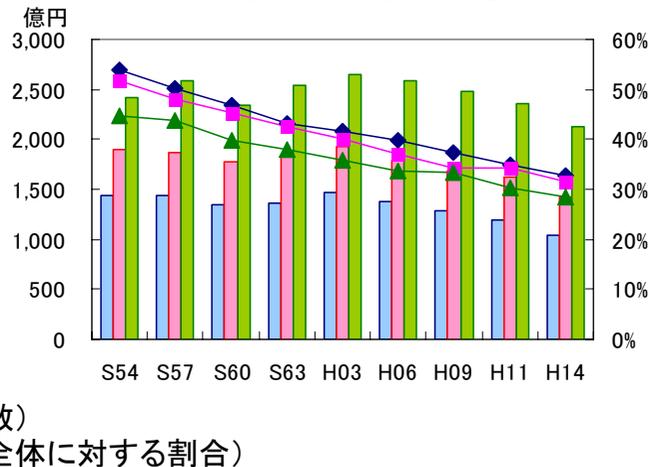
中心市街地の居住人口や販売額は減少

「シャッター通り」となった商店街

都市人口規模別の中心部の人口の推移(平均)



都市人口規模別の中心部の販売額の推移(平均)



※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。

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

〈予算関係法律〉

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」へ題名変更

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

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

- 暮らし・にぎわい再生事業の拡充、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

（※ 法律改正事項）

※ 「特定商業集積の整備の促進に関する特別措置法」の廃止

中心市街地活性化法の改正イメージ

(改正前)

目的

【目的】 中心市街地における市街地の整備改善と商業等の活性化の一体的推進

支援スキーム

基本方針

中心市街地活性化基本計画

特定事業計画

主務大臣
認定

(改正後)

目的・基本理念等

【目的】 中心市街地における都市機能の増進及び経済社会の活力の向上
 【基本理念】 多様な都市機能の増進及び高度化、経済基盤の強化、生活環境の整備等を追加
 【責務規定】 国、地方公共団体及び事業者の中心市街地活性化のための責務規定を新設

支援スキーム

中心市街地活性化本部

(新) 基本方針

閣議決定

(新) 中心市街地活性化基本計画

国による認定

中心市街地活性化協議会

特定民間中心市街地活性化事業計画

主務大臣認定

○ 区画整理事業の保留地特例
等

市街地の
整備改善

○ 区画整理事業の保留地特例の拡充
○ 中心市街地整備推進機構の拡充
等

まちなか居住
の推進

○ 中心市街地共同住宅供給事業の創設
等

○ 中小企業基盤整備機構の業務特例
○ 信用保険法の特例
○ 地方税の不均一課税
等

商業の
活性化等

○ 大店立地法の特例の創設(特区措置の全国展開)
○ 大店立地法の特例の創設(規制の実質的な撤廃)
等

支援措置

支援措置

内閣総理大臣による基本計画の認定制度の概要

1. 基本計画の作成

- (1) 作成主体: 市町村
- (2) 手続: 中心市街地活性化協議会の意見を聴取
- (3) 主な記載事項:
 - ① 中心市街地の活性化に関する基本的な方針・目標・計画期間
 - ② 中心市街地の位置及び区域
 - ③ 市街地の整備改善のための事業等に関する事項
(土地区画整理事業、公共施設整備等)
 - ④ 都市福利施設整備事業に関する事項
 - ⑤ 住宅供給及び居住環境向上のための事業に関する事項
 - ⑥ 商業活性化のための事業及び措置に関する事項
(中小小売商業高度化事業等)
 - ⑦ 公共交通機関の利用者の利便増進事業、特定事業に関する事項
 - ⑧ 各事業・措置の総合的かつ一体的推進に関する事項
 - ⑨ 都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

2. 基本計画の認定

- (1) 申請主体: 市町村
- (2) 認定主体: 内閣総理大臣
- (3) 手続: 関係行政機関の長の同意
- (4) 認定基準:
 - ① **基本方針に適合**するものであること。
 - ② 当該基本計画の実施が**当該市町村における中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与**するものであると認められること。
 - ③ 当該基本計画が**円滑かつ確実に実施されると見込まれる**ものであること。

中心市街地再生の推進 ～国土交通省の振興方策～

イメージ

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

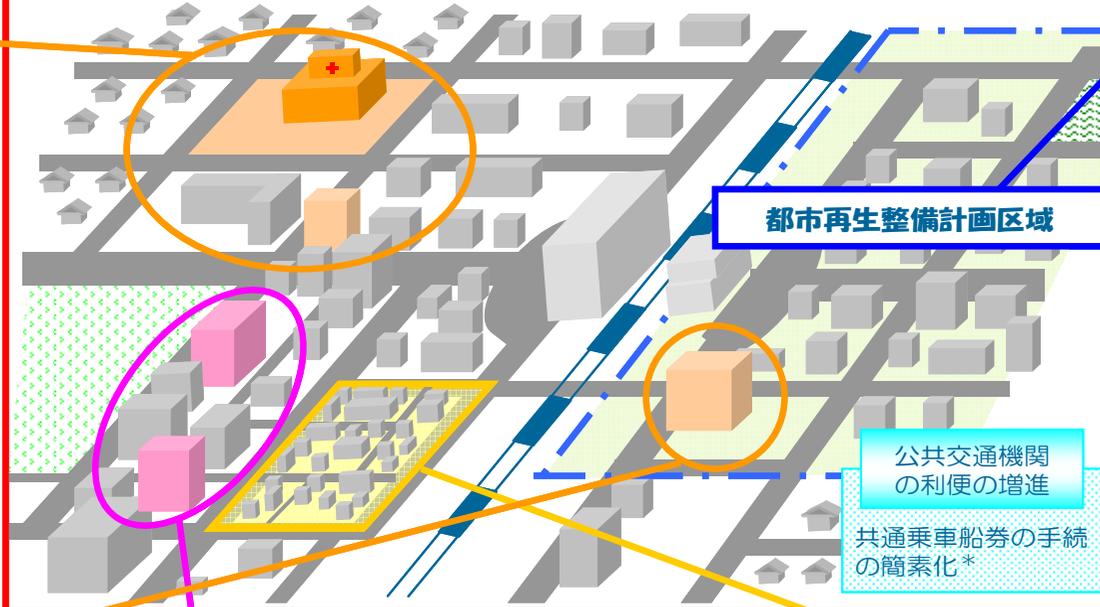


○空きビル再生支援

空きビルの改修・
コンバージョンへの支援



認定を受けた中心市街地活性化基本計画区域



都市再生整備計画区域

公共交通機関
の利便の増進

共通乗車船券の
手続の簡素化*

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

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

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

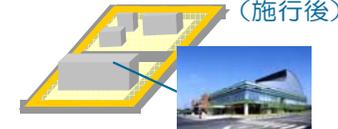


土地の整形・集約化

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

まちなかの暮らし・にぎわいの再生～暮らし・にぎわい再生事業

中心市街地の再生を図るため、国による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた意欲のある地区について、都市機能のまちなか立地及び空きビルの再生並びにこれらに関連する賑わい空間施設整備や計画作成・コーディネートに要する費用を総合的に支援する。



空きビル再生支援
 空きビル等の公共公益施設・集客施設への改修・コンバージョンに対し、補助

コンバージョンの例
 (スーパーから生涯学習センターへのコンバージョン)

都市機能まちなか立地支援
 公共公益施設の整備に対し、補助

(エレベーター・駐車場等の共同施設整備費部分に補助)

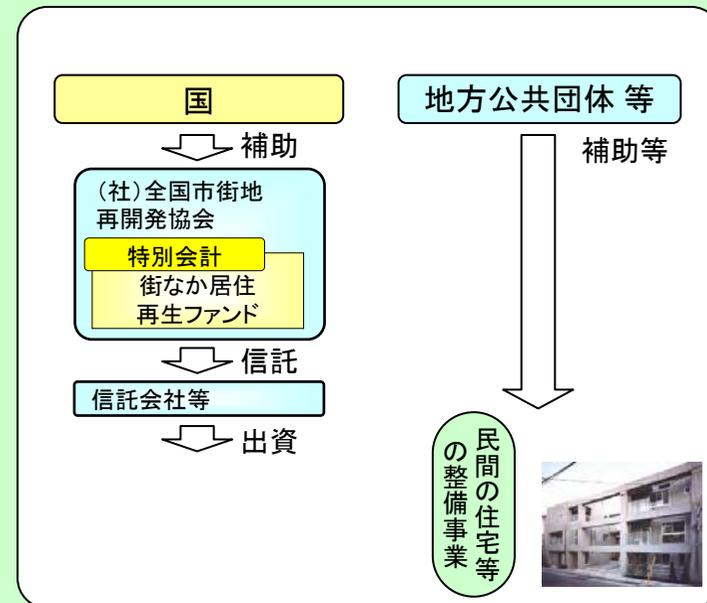
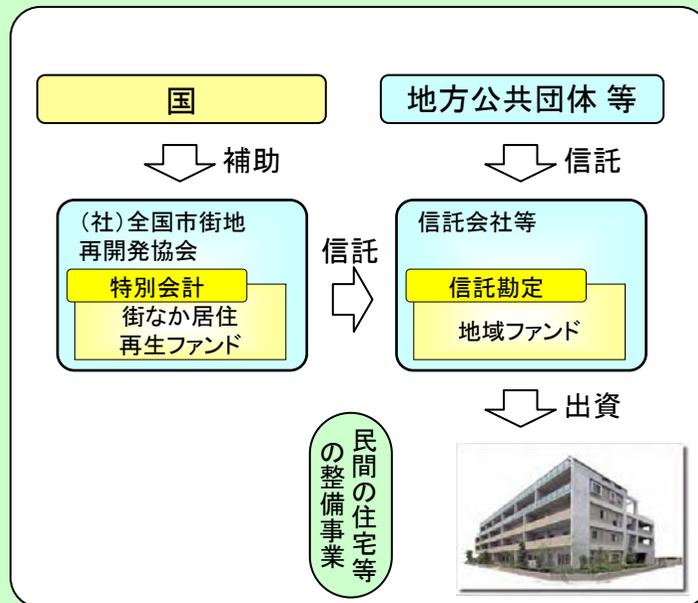
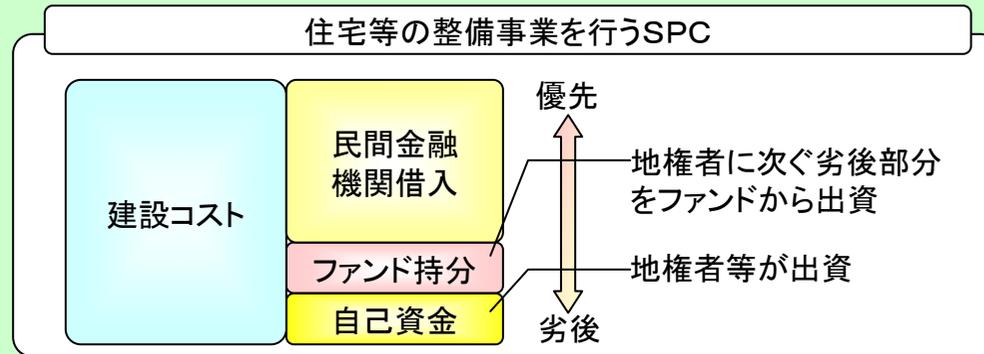
事業主体	地方公共団体・中心市街地活性化協議会・独立行政法人都市再生機構・民間事業者 等
補助率	1/3。ただし、一定面積以上の公益施設がある場合には、1/15加算。

街なか居住再生ファンド

民間の多様な住宅等の整備事業に対して出資による支援を行う「街なか居住再生ファンド」を平成17年度に創設。

○対象事業

市町村が定めた街なか居住の推進を図るべき区域内で行われる民間の住宅等の整備事業



街なか居住再生ファンドの活用事例

岡山市における住宅・商業施設プロジェクト

○事業概要

- ・ 事業者
地権者と地元ゼネコンが共同で設立するSPC
- ・ 整備内容
敷地面積 約1,900㎡
規模構造 地上20階、地下1階、延べ17,300㎡
主な用途 住宅（92戸）、商業施設
- ・ 出資時期
平成18年3月

○スキーム図

