

まちづくり三法の改正について

平成19年1月22日

まちづくり三法の見直しについて

1. まちづくり三法改正の背景

● 中心市街地の衰退

- 郊外開発等による「まちの郊外化」
 - ・ 郊外居住の進展
 - ・ 公共公益施設の郊外移転
 - ・ 大規模商業施設やロードサイド店等の郊外立地
- 中心市街地自体の魅力の低下
 - ・ 郊外への店舗移転
 - ・ 中心市街地での空き店舗の発生
 - ・ 消費者ニーズへの対応の遅れ等



コンパクトなまちづくりの推進

- 大規模商業施設や公的施設の郊外立地抑制
- 商業施設、事業所、住宅、公的施設等の中心市街地への誘導

● 新たな環境の変化

- 人口減少・高齢化の進展
- 財政の選択と集中化の必要性の増大

2. 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。

3. 都市計画法、中活法の改正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)

4. 都市計画法の主な改正点

●大規模集客施設の立地規制

- ・大規模集客施設（床面積1万㎡を超える店舗、映画館、展示場等）の立地を制限

用途地域	住居専用地域	工業地域等	商業・近隣商業地域	準工業地域	白地地域
現 行	×	○	○	○	○
改正後	×	×	○	△	×

△ ; 準工業地域への大規模集客施設の立地規制が、中心市街地活性化基本計画認定の前提条件

●準都市計画区域制度の見直し

- ・農地を含む土地利用の整序が必要な区域等に広く指定できるようにするとともに、指定権者を都道府県に変更

●開発許可制度の見直し

- ・公共公益施設についても開発許可の対象に

●都市計画制度の柔軟化・軌道化

- ・大規模集客施設の立地が規制される地域における用途を緩和する地区計画制度の創設
- ・都市計画提案権者の範囲の拡大（開発事業者も都市計画の提案が可能）

5. 中心市街地活性化法の主な改正点

(1) 基本理念・責務規定規定の創設

- 中心市街地活性化に向けた基本理念を創設
- 国、地方公共団体及び事業者の責務規定を創設

(2) 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の創設
 - ・内閣府内（本部長は、内閣総理大臣）
 - ・基本計画の内閣総理大臣による認定制度

(3) 支援制度の大幅な拡充

- 都市機能の集積促進
 - 「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
 - 市街地整備推進機構の拡充（非営利法人も指定対象に）
- 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
 - 公共空き地等の管理制度、共通乗車船券の特例の創設 等

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



まち再生出資業務等の拡充*
【H18 国費：60億円の内数】

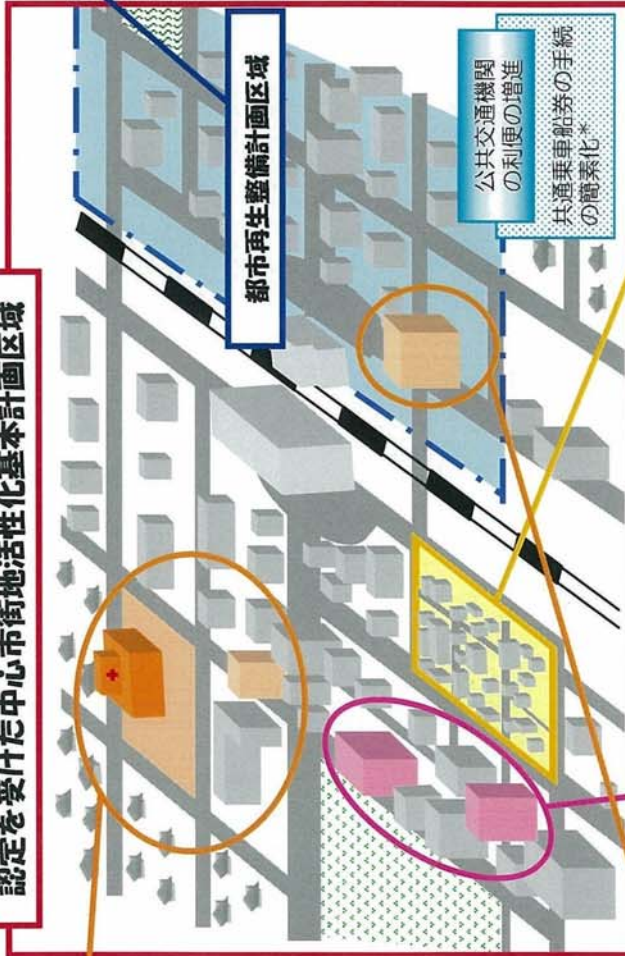


中心市街地における優良な
民間都市開発事業を支援

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



都市再生整備計画区域

公共交通機関
の利便の増進
共通車船券*
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み
市町村の提案事業枠の拡大



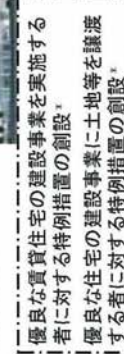
歴史資源の活用



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

平成18年度 経済産業省 中心市街地支援措置

改正中心市街地活性化法に基づき実施される商業活性化事業に対して、以下の支援を重点的に実施する。

予算支援措置 7,060百万円

- (1) 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業 【5,905百万円】
 - 一 商店街、商業者、民間事業者が地権者等の幅広い参画を得て、まちぐるみで取り組む商業活性化に係る事業(例:集客核施設の設置や地域コミュニティとの連携事業等)等に対する支援
- (2) 実効性確保・診断サポート事業 【524百万円】
 - 一 まちづくりの司令塔となる中心市街地活性化協議会等が行うタウン・マネジメント活動に対して専門家による診断・助言等を実施し、まちづくりの体制をバックアップ支援
- (3) 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 【142百万円】
 - 一 中心市街地における商業・商店街の活性化を促進するため、中小企業診断士や大手小売業のOB人材など商業機能強化に有為なアドバイザーを派遣し、商業活性化を支援
- (4) 中心市街地商業等活性化支援業務委託事業 【489百万円】
 - 一 地域のリーダーとなる人材の育成、ノウハウの蓄積を支援し、成功事例の水平展開を推進

税制支援措置

- (1) 中小小売商業高度化事業に協力する地権者等の財産評価の適正化
 - 一 中小小売商業者の商業活性化への取組に空き店舗等の活用などで協力する地権者等の土地の財産評価を適切に反映するための措置
- (2) 中小小売商業高度化事業による土地の譲渡所得の特別控除
 - 一 中小小売商業者の商業活性化への取組に供する土地譲渡所得の1500万円迄を特別控除
- (3) 地方税の不均一課税実施に対する減収補てん措置
 - 一 商業基盤施設を設置する事業者に対する不動産取得税、固定資産税の軽減を地方公共団体が行った場合に、減収分の一部を補てんする措置の実施

財政投融资

中心市街地・商店街に出店・事業を行う商業者等の設備投資資金等に対する低利融資を実施する。

