

# 中心市街地活性化法の改正について

## I, 「まちづくり三法」とは

中心市街地は、多様な都市機能が集積し、長い歴史の中で文化、伝統を育んできた「街の顔」である。しかし、近年におけるモータリゼーションの進展、消費生活の変化等の社会経済情勢の変化により、空洞化が進みつつあり、これには、大規模店舗の出店も大きな影響を与えていると考えられる。

かつて、大規模小売店舗の出店にあたっては、「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律」（大店法）に基づき、地元中小小売業者との商業調整が行われてきたが、国内外の環境の変化に応じ、商業調整は行わないこととなり、平成12年に大店法は廃止されることとなった。

こうした流れの中、平成10年に、大規模店舗の出店に際して周辺的生活環境の保持の観点から配慮を求める「大規模小売店舗立地法」、空洞化の進行している中心市街地の活性化を図る「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に関する法律」（以下、「旧中心市街地活性化法」という。）、まちづくりの観点から大規模店舗の立地規制などを可能にする「改正都市計画法」の3つの法律、いわゆる「まちづくり三法」が制定され、従来の商業調整にかわる新たな枠組みへと転換した。

このうち、旧中心市街地活性化法については、市町村が自らのイニシアチブのもとで作成する中心市街地活性化基本計画に基づき、市街地の整備改善と商業等の活性化を柱とする総合的・一体的な対策を関係府省庁、地方公共団体、民間事業者等が連携して推進することにより、中心市街地の活性化を図るものであり、平成18年7月12日までに、690地区において基本計画が作成され、活性化に向けての取組が進められてきた。

また、都市計画法については、特別用途地区の種類の多様化（平成10年）や、特定用途制限地域及び準都市計画区域の創設（平成12年）により、用途地域内だけでなく、「非線引き都市計画区域の白地地域」や都市計画区域外においても、市町村等の判断により、大型店などの土地利用を規制できることとした。

## II, 平成18年改正

### 1. まちづくり三法見直しの背景と理念

旧中心市街地活性化法施行後、様々な対策が講じられてきたにも関わらず、中心市街地は、居住人口の減少、公共公益施設の移転や郊外大型店の立地といった原因により衰退が進んでいるのが現状であった。

平成16年9月には、総務大臣から、経済産業省、国土交通省等に対し、行政評価・監視結果に基づき、中心市街地の活性化が図られていると認められる市町は少なく、基本計画的確な作成、事業の着実な実施、基本計画の見直し、基本計画的確な評価等の改善が必要であるとの勧告がなされた。

平成16年度末から、国土交通省では、「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する研究アドバイザリー会議」を設け、中心市街地の現状・課題や大規模集客施設立地のまちづくりへの影響などについて、学識経験者の助言を得ながら基礎的研究を進め、中心市街地の賑わい創出のための支援や、広域的視点からの大規模集客施設の適正立地の確保など、様々な観点から検討を行い、平成17年8月に最終報告書が公表された。アドバイザリー会議では、実際に空洞化している都市と、活性化の実をあげている都市を比較し、その違いが住民の暮らしやすさにどの程度影響しているかを考察するため、具体事例

の分析を行った。

また、平成17年6月、国土交通省は社会資本整備審議会に対して、「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか」（都市計画・歴史的風土分科会）、「人口減少等社会における市街地の再編に対応した建築物整備のあり方」（建築分科会）について諮問を行い、「中心市街地再生小委員会」と「市街地の再編に対応した建築物整備部会」を設置、審議及びパブリックコメントを経て、平成18年2月に答申を受けた。

答申においては、わが国が人口減少・超高齢社会を迎える中で、都市圏内で生活する多くの人にとって暮らしやすい集約型都市構造を実現するための「都市構造改革」が必要であるとされており、その手法として、ゾーニングの強化や広域的な観点から適性立地を判断する手続きの整備等、都市計画制度により広域的都市機能の適正立地を図るとともに、街なか居住の促進や公共公益施設の集約立地支援を「選択と集中」の観点から行う等、多様な都市機能の集約のための誘導支援と体制の整備を進めていくことが必要とされている。

一方、与党においても、自民党中心市街地再活性化調査会や公明党まちづくり三法見直し検討プロジェクトチームにおいて中心市街地問題について議論が行なわれ、平成17年12月には自民党が「まちづくり三法見直しに関する最終取りまとめ」を公表した。このような流れをうけ、第164回国会において「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律案」及び「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」が成立し、それぞれ平成18年5月31日、6月7日に公布された。

## 2. 中心市街地活性化法改正の概要

### (1) 趣旨

今後、わが国が人口減少・超高齢社会の到来を迎える中で、高齢者をはじめ多くの人々にとって暮らしやすいまちとなるよう、様々な機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりの実現が必要となっている。しかし、旧中心市街地活性化法は、商業振興策が中心であり、街なか居住の推進や、図書館、病院等の都市機能の集積促進など、中心市街地を「生活空間」として再生する措置が少なく、また、市町村が策定した基本計画の内容を評価し、意欲的な取組みを国が集中的に支援する仕組みとなっていなかった。

このため、今般の改正は、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、内閣に中心市街地活性化本部を設置するとともに、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を創設、様々な支援策を重点的に講じていくこととし、また、地域が一体的にまちづくりを推進するための中心市街地活性化協議会の法制化等の措置を講じることとするものである。

### (2) 概要

#### ① 題名の変更

従来の「市街地の整備改善」と「商業等の活性化」に加えて、「街なか居住」や「都市福祉施設の整備」等の支援措置を追加することにより、中心市街地における「都市機能の増進」や「経済活力の向上」を図る総合的な支援法に改め、それに伴い法律名を「中心市街地の活性化に関する法律」（以下、「改正中心市街地活性化法」という。）と変更した。

#### ② 基本理念、責務規定の創設

改正中心市街地活性化法を通じて目指すべき中心市街地の活性化のあり方、関係者間

の連携の必要性、国の支援のあり方について基本となる理念を明らかにし、併せて、中心市街地の活性化を図るに当たって、国・地方公共団体・事業者に求められる責務について定めた。

### ③ 国による「選択と集中」の強化

#### (i) 中心市街地活性化本部の設置

中心市街地活性化の実現のためには、市街地の整備改善、商業等の活性化に加え、都市利便の増進を図るための施設整備、共同住宅の整備など中心市街地における都市機能の増進、経済社会の活力の向上に関する各種の施策を政府として総合的かつ効果的に推進することが必要であるため、内閣に中心市街地活性化本部を設置することとした。中心市街地活性化本部は、基本方針の案の作成、基本方針に基づく施策の実施の推進、施策の企画立案・総合調整等に関する事務を行うこととされている。

#### (ii) 基本方針に定める事項

旧中心市街地活性化法では、基本方針は主務大臣が定めることとなっていたが、改正中心市街地活性化法では、中心市街地活性化について、政府全体で取り組むため、中心市街地の活性化を図る基本的な方針を政府が定めるものとし、中心市街地活性化本部が作成した基本方針の案について、閣議決定を行うこととした。基本方針に記載事項として各号に定める事項は、次のとおりである。

- 中心市街地の活性化の意義及び目標に関する事項
- 中心市街地の活性化のために政府が実施すべき施策に関する基本的な方針
- 中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項
- 中心市街地の活性化を図るために必要な事業に関する事項
- 中心市街地の活性化を図るために必要な事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項
- 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項
- その他中心市街地の活性化に関する重要事項

#### (iii) 内閣総理大臣による基本計画の認定制度の創設

市町村が作成する中心市街地活性化基本計画について、内閣総理大臣による認定制度を創設し、多様な都市機能の増進と商業等の活性化に意欲的に取り組む市町村を重点的に支援することとしている。基本計画に定める事項には、基本方針に追加した事項のほか、中心市街地活性化の目標、計画期間等が含まれる。

認定の基準としては、①基本方針に適合すること、②中心市街地の活性化に相当程度寄与するものであること、③円滑かつ確実に実施されると見込まれること、の3点が定められており、具体的には、基本方針で定められることになる。特に三大都市圏及び政令指定都市以外の地方都市においては、特別用途地区の活用による準工業地域における大規模集客施設の立地の制限を認定の条件とすることとする。

なお、旧中心市街地活性化法に基づく基本計画は法改正に伴い効力を失うため、改めて新しい基本方針に基づく基本計画を策定し、認定申請を行なう必要がある。

### ④ 多様な民間主体の参画

都市機能の増進を推進する者（中心市街地整備推進機構、まちづくり会社等）と経済活力の向上を推進する者（商工会又は商工会議所等）により組織される中心市街地活性化協議会を法制化し、市町村が基本計画を作成する際に意見を述べる手続などを設け、多様な関係者の参画による取組の実現を図ることとした。また、協議会の構成員となることができる中心市街地整備推進機構については、従来公益法人のみがその指定対象となっていたが、近年良好な市街地を形成するために地域に密着したまちづく

り活動を行う主体として、NPO の役割が高まってきたことから、新法においては、特定非営利活動法人法第 2 条第 2 項の特定非営利法人（いわゆる NPO 法人）をはじめとする営利を目的としない法人も指定対象に追加した。

#### ⑤ 支援措置の拡充

認定を受けた基本計画に基づいて行われる事業に対する支援措置として、新たに以下の特例等の新設又は拡充を行った。

##### ○土地区画整理事業の換地特例の拡充

保留地として定められる土地の対象に、認定基本計画において定められた公営住宅等の用に供する土地を追加する。

##### ○中心市街地共同住宅供給事業の創設

中心市街地共同住宅供給事業を実施しようとする者が、事業の実施に関する計画を作成し市町村長の認定を受けた場合、国は、事業者に補助する地方公共団体に対し補助することができる。

##### ○大規模小売店舗立地法の特例の創設

都道府県等は、区域を定め、大規模小売店舗立地法の規定の緩和を行うことができる。（第一種特例区域：規制の実質的な撤廃、第二種特例区域：特区措置の全国展開）

##### ○共通乗車船券の特例の創設

認定中心市街地の旅客を対象とする二以上の運送事業者が共同で発行する共通乗車船券の届け出手続きを簡素化する。等

#### (3) 特定商業集積の整備の促進に関する特別措置法の廃止

商業の活性化に対する支援措置を中心市街地に集中的に講ずるとの観点から、特定商業集積の整備の促進に関する特別措置法を廃止した。

#### (4) 施行期日

改正中心市街地活性化法は、平成 18 年 6 月 7 日に公布され、同 8 月 22 日に施行された。

### Ⅲ、平成 26 年改正

#### 1. 趣旨

少子高齢化の進展や都市機能の郊外移転により、中心市街地における商機能の衰退や空き店舗、未利用地の増加に歯止めが掛からない状況である。そこで、「日本再興戦略」において定められた「コンパクトシティの実現」に向け、民間投資の喚起を軸とした中心市街地の活性化を図るため、以下の措置を講じる。

- ① 中心市街地への来訪者等の増加による経済活力の向上を目指して行う事業を認定し、重点支援する制度の創設
- ② 中心市街地の商業の活性化に資する事業の認定制度並びにこれに係る支援措置、道路占用の許可の特例等の創設

#### 2. 概要

##### (1) 民間投資を喚起する新たな重点支援制度の創設

- ① 中心市街地への来訪者又は就業者若しくは小売業の売上高を相当程度増加させるなどの効果が高い民間プロジェクト（特定民間中心市街地経済活力向上事業）に絞って、経済産業大臣が認定する制度を創設。

- ② 認定を受けたプロジェクトに対し、以下の支援策を講じる。
- 認定された民間事業者に市町村が貸付けを行う際に、中小企業基盤整備機構が当該市町村に貸付けを実施。
  - 地元の協議会や市町村が立地を望む大規模小売店舗について、大規模小売店舗立地法の立地手続きを簡素化（説明会開催義務の免除等）。
- ※法律上の支援策とあわせて、以下の支援策を講じる。
- ・認定された民間事業者を直接支援する補助金を交付。
  - ・建物等の取得に対する割増償却制度、登録免許税の軽減といった税制優遇措置を適用。
  - ・施設整備者及び店子に対する一層の低利融資を実施。

(2) 中心市街地の活性化を図る措置を拡充

- ① 中心市街地の商業の活性化に資する事業を認定する制度を創設。
- 小売業の顧客の増加や小売事業者の経営の効率化を支援するソフト事業（民間中心市街地商業活性化事業）を、経済産業大臣が認定する制度を創設。
  - 認定を受けた事業に対し、以下の支援策を講じる。
    - ・中小企業基盤整備機構が、中小企業支援策に係る知見を活用して、ソフト事業に係る情報提供等の協力を実施。
    - ・中小企業投資育成株式会社による出資について、出資先の資本金上限を3億円超に引き上げ、出資対象を拡大する。
- ② 認定を受けた基本計画に対し、規制の特例等を創設
- オープンカフェ等の設置に際しての道路占用の許可の特例を創設。
  - それぞれの中心市街地に限って活動が認められる特例通訳案内士制度を創設。
- ③ 基本計画を作成しようとする市町村の規制の解釈に関する疑問等に対し、国が回答する制度を創設。

### 3. 施行期日

改正中心市街地活性化法は、平成26年4月25日に公布され、同7月3日に施行された。

# ○平成18年改正の概要

## 「まちづくり三法」とは何か

**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」の制定等

#### 大店立地法 (H12～)

大型店の立地に際して、「周辺的生活環境の保持」の観点からの配慮を求める。

(配慮事項)

- ・交通渋滞・安全確保への対策
- ・騒音対策
- ・廃棄物の保管、処理対策 等

#### 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。

#### 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規制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)

## まちづくり三法見直しの検討の経緯

### 与党の動き

平成16年11月  
 自民党・中心市街地再活性化調査会に設置された「まちづくり三法見直し検討ワーキングチーム」が検討を開始

平成17年8月  
 自民党政権公約2005(06 6.まちづくり三法の見直しと中心市街地の再活性化) 「まちづくり三法」を見直し、都市機能の市街地集約とにぎわい回復を理念とする基本法的な法律を次期通常国会に提出する。

平成17年12月  
 自民党ワーキングチーム及び中心市街地再活性化調査会が「まちづくり三法見直しに関する最終取りまとめ」を決定し、自民党政調審議会、総務会の了解を得る。

### 国交省における検討経緯

中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関するアドバイザー会議 (座長:金本良嗣東大教授)  
 平成16年11月～平成17年7月 第1回～第6回会議開催

平成17年 8月 最終報告書

社会資本整備審議会 都市計画・歴史的風土分科会 中心市街地再生小委員会 (委員長:小林重敬横浜国大教授)  
 平成17年6月 諮問「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか。」

社会資本整備審議会 建築分科会 市街地の再編に対応した建築物整備部会 (部会長:小林重敬横浜国大教授)  
 平成17年7月 諮問「人口減少等社会における市街地の再編に対応した建築物整備のあり方について」

平成18年2月  
 社会資本整備審議会より答申

平成18年2月  
 社会資本整備審議会より答申

### その他

平成16年9月  
 総務省より、中心市街地の活性化に関する行政評価・監視結果に基づく勧告

平成16年9月～  
 産業構造審議会流通部会・中小企業政策審議会経営支援分科会商業部会合同会議  
 平成17年12月  
 中間取りまとめ  
 ～コンパクトでにぎわいあるまちづくりを目指して～ を公表

平成17年6月  
 参議院決算委員会より会計検査院に対し、中心市街地活性化プロジェクトの実施状況について、会計検査の実施及びその結果の報告を要請(平成18年10月報告)

第164回通常国会において、「中心市街地の活性化に関する法律」及び「都市計画法」を改正

## なぜ中心市街地活性化が必要なのか (現状～方向性)

### これまでの都市の拡大成長を前提としたまちづくりの結果

#### 居住・公益など様々な都市機能が郊外へ拡散

- 市役所、病院、学校の郊外移転
- 郊外型ショッピングセンターの増加

#### 中心市街地の空洞化

- 中心部のシャッター商店街

### 都市の拡大成長を前提としたまちづくりの弊害

- 自動車依存型の都市構造による**高齢者等の生活利便性低下**
- 拡散した都市構造による**各種公共サービスの効率性低下、都市経営コストの増大**
- 広域的都市機能の立地による道路計画上想定しない**交通渋滞の発生**
- 都市機能の拡散に伴う公共交通の衰退、自動車利用の増加による**環境負荷の増大**

### 人口減少・超高齢社会を迎える今後のまちづくりの方向性

様々な都市機能がコンパクトに集約した、歩いて暮らせるまちづくりを進めることが必要

## なぜ中心市街地活性化が必要なのか (方向性～法改正)

コンパクトなまちづくりを実現していくためには、

- 都市機能の無秩序な拡散防止
  - 中心市街地への都市機能の集約
- の両輪で取り組むことが必要

### 都市機能の無秩序な拡散防止(都市計画制度の活用)

#### 都市計画法の改正

- 大規模集客施設について、商業地域等の用途地域を除き、一旦立地を制限
- 立地する場合には、都市計画手続を経ることにより、地域が判断する仕組みとする
- 公共公益施設についても開発許可を要することとする等、開発許可制度の見直し

#### 【大規模集客施設の立地可能な地域】

(改正前)  
都市計画区域の約9割(87.2%)※

※市街化調整区域を大規模集客施設が立地可能な地域としてカウント

(改正後)  
商業地域、近隣商業地域、準工業地域に限られ、都市計画区域の1割未満(3.4%)

### 中心市街地への都市機能の集積(中心市街地活性化の推進)

#### 中心市街地活性化法の改正

- 中心市街地活性化本部(本部長:内閣総理大臣)の創設
- 基本計画の内閣総理大臣認定の創設
- 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

#### 都市機能の集積を誘導するための予算措置の充実(認定計画に基づく取組について重点支援)

- 市街地の整備改善
- 街なか居住の推進
- 建物の用途転換による公益施設の立地促進
- 商業等の活性化
- LRT、バスなどの公共交通機関の充実

基本計画関係

(改正前)  
市町村が単に作成する基本計画

(改正後)  
市町村が作成する基本計画に内閣総理大臣の認定を与え、フォローアップを行う。

支援策関係

(改正前)  
市街地の整備改善、商業等の活性化

(改正後)  
市街地の整備改善、商業等の活性化に加え、街なか居住の推進、公益施設の立地促進、公共交通機関の充実を追加。



# ○平成26年改正の概要（民間投資の喚起を図るための法改正）

## 「中心市街地の活性化に関する法律の一部を改正する法律」の概要

### 1. 背景

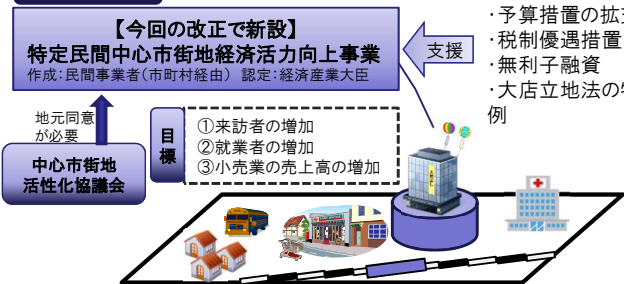
- (1) 少子高齢化の進展や都市機能の郊外移転により、中心市街地における商機能の衰退や空き店舗、未利用地の増加に歯止めが掛からない状況。
- (2) このような状況の中、「日本再興戦略」において定められた「コンパクトシティの実現」に向け、国土交通省とも連携を図りつつ、民間投資の喚起を軸とする中心市街地活性化を図ることが有効。

### 2. 改正法の概要

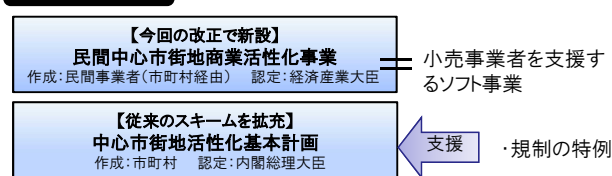
- (1) 中心市街地への来訪者又は中心市街地の就業者若しくは小売業の売上高を相当程度増加させることを目指して行う事業を認定し、重点支援することで民間投資を喚起する制度を新たに創設。
- (2) 中心市街地の活性化を進めるため、小売業の顧客の増加や小売事業者の経営の効率化を支援するソフト事業を認定する制度、オープンカフェ等の設置に際しての道路占用の許可の特例、それぞれの中心市街地において活動が認められる特例通訳案内士制度等を創設。

### 3. 措置事項の概要

#### A. 重点支援



#### B. 裾野拡大



#### A. 重点支援(民間投資を喚起する新たな制度の創設)

- (1) 中心市街地における経済活力の向上を図るため、中心市街地への来訪者を増加させるなどの**効果が高い民間プロジェクトを認定する制度を新たに創設**。
- (2) 当該認定事業計画に対する特例措置として、**①予算措置の拡充、②税制優遇措置(建物等の取得に対する割増償却制度等)の創設、③中小企業基盤整備機構による市町村を通じた無利子融資、④地元が望む大規模小売店舗の立地手続きの簡素化等**の措置を講ずる。

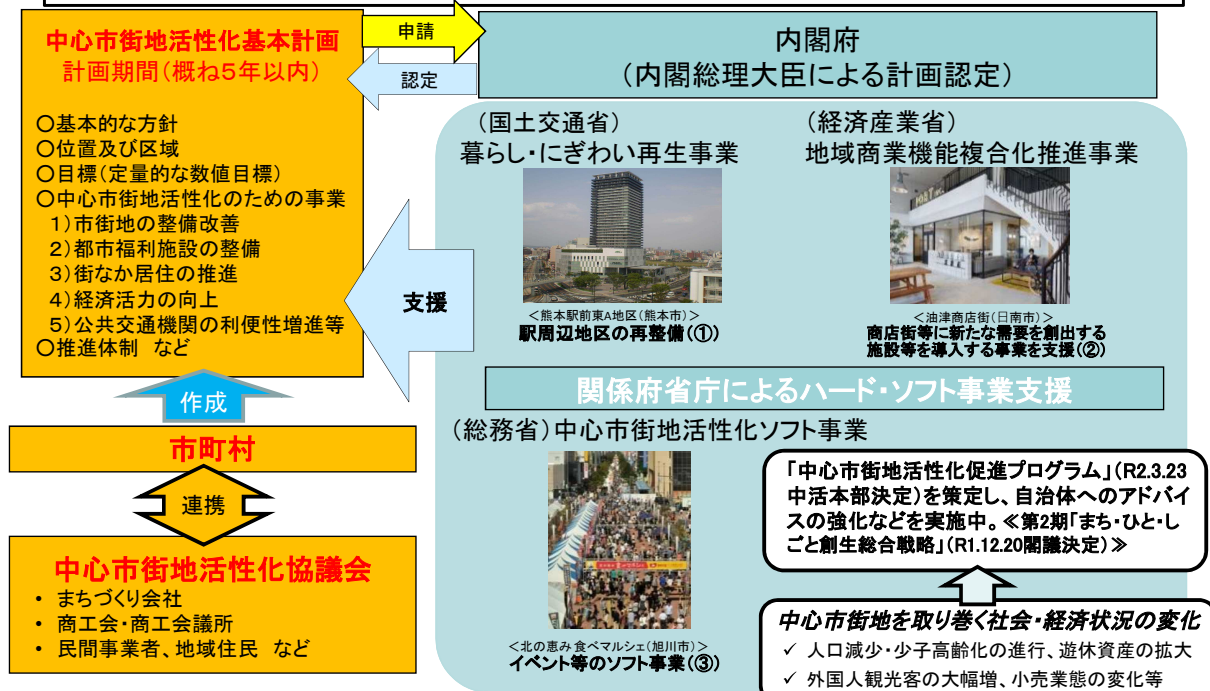
#### B. 裾野拡大(中心市街地活性化を図る新たな措置)

- ※**中心市街地活性化基本計画の認定要件を緩和**する。(基本方針の改定)
- (1) 小売業の顧客の増加や小売事業者の経営の効率化を図るソフト事業(イベント・研修を行う事業)を認定する制度を新たに創設し、資金調達を円滑化する等の支援を行う。
  - (2) **道路占用の許可の特例措置、中心市街地において活動が認められる特例通訳案内士制度**といった規制の特例等の措置を講じる。(国交省と連携)

※経済産業省資料

## 中心市街地活性化制度の概要

- 中心市街地の活性化に関する法律に基づき、少子高齢化、消費生活の変化等に対応し、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。
- 市町村がまちづくり会社・商工会議所等による協議会と連携し基本計画を作成。国の認定を受けた計画に対し、関係府省庁が連携して重点的に支援。



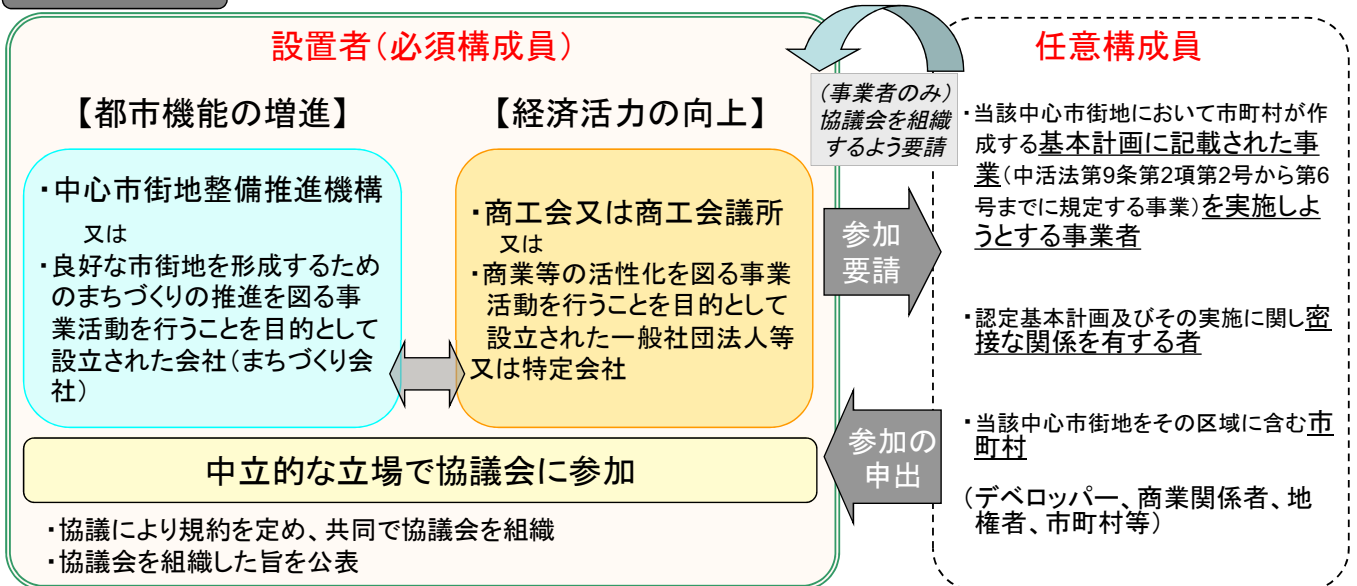


# 中心市街地活性化協議会の概要

## 協議会の役割

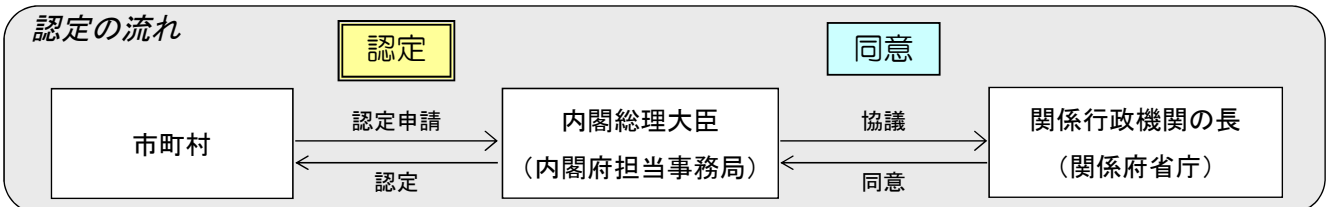
- ・市町村が作成する基本計画、認定基本計画の実施等について、市町村に意見を述べるができる。(法第15条第9項)
- ・市町村が**基本計画を作成する際の意見聴取** (法第9条第6項)
- ・民間事業者が**事業計画を作成する際の協議** (法第42条第1項、法第48条第1項、法第50条第1項)

## 協議会のしくみ



「中心市街地活性化協議会」の設置状況につきましては、中心市街地活性化協議会支援センターのHPをご覧ください。  
URL : <https://machi.smrj.go.jp/about/current2007/index.html>

## 基本計画の認定基準



### ○認定基準

- ① **基本方針に適合するものであること。**  
→基本方針の該当部分に適合した内容であることが必要  
(第1章、第2章4.、第3章、第9章、第10章、第12章)
- 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。**  
→以下の点で判断
  - a) 中心市街地の活性化を実現するために必要な第4章から第8章までの事業等が記載されていること。  
※(合理的な理由が記載されていれば、新たな事業等について記載する必要なし)
  - b) a)の事業等の実施を含む当該基本計画の実施が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ことが合理的に説明されていること。
- 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。**  
→以下の点で判断
  - a) 事業等の主体が特定されているか、又は、特定される見込みが高いこと。
  - b) 事業等の実施スケジュールが明確であること。

○同意基準 → 所管する法令等への適合性及び諸計画との整合性

# 中心市街地活性化基本方針の概要

○ 政府が実施すべき施策とともに、基本計画の認定基準や実施状況についての評価等、中心市街地の活性化を図るための基本的な方針を、中心市街地活性化本部で作成したもの

## I. 中心市街地の活性化の意義及び目標

- ・人口減少、少子高齢社会を迎えている中で、子ども・子育て世代や高齢者にも暮らしやすいコンパクトなまちづくり
- ・環境負荷の小さなまちづくりにもつながる

## II. 中心市街地の活性化のために政府が実施すべき施策に関する基本的な方針

- 政府における推進体制の整備  
(本部において、施策の企画・立案、総合調整、進捗状況の把握、関連施策・各府省の緊密な連携、地方支分部局での適切な助言。等)
- 認定を受けた基本計画の取組に対する重点的な支援、認定と連携した支援措置の創設・充実
- 基本計画の認定基準  
基本方針に適合するものであること など  
・計画期間は、概ね5年以内を目安とする。
- 基本計画の実施状況についての評価の実施等  
・進捗状況の把握  
・施策の実施状況の事後評価

## III. 中心市街地の位置及び区域

- 中心市街地の要件、数など  
→ 原則的には1市町村に1区域。地域の実情により、複数存在する場合も考えられる。

## IV. ～VIII. 各種事業等の推進

(市街地整備、教育・医療・福祉等都市福利施設の整備、街なか居住の推進、経済活力の向上 など)

## IX. IV. からVIII. までの事業等の総合的かつ一体的推進

- 推進体制の整備  
→ 市町村の行政担当部局の連携。中心市街地活性化協議会の設置。(事業の実施者に加え、地権者、地域住民、行政等多様な者の参画)
- 基本計画に基づく事業・措置の一体的推進、住民等様々な主体の巻き込み

## X. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置

- 都市機能の集積の促進の考え方  
→ 都市機能の無秩序な拡散を防止。認定に際しては、集積のための取組や周辺の開発状況等を踏まえ判断。
- 都市計画手法の活用  
→ 集積促進のため、地区計画等を活用。地方都市では、準工業地域で大規模集客施設に係る特別用途地区等が決定される場合に認定。

## XI. 特定民間中心市街地経済活力向上事業の中心市街地への来訪者又は中心市街地の就業者若しくは小売業の売上高の増加の目標の設定に関する事項

## XII. その他中心市街地の活性化に関する重要な事項

- ・実践的、試行的な活動等により、厳選された事業による計画を策定。
- ・都道府県で、必要な体制整備。市町村との意見交換。市町村への支援、助言を実施。

# 中心市街地の要件

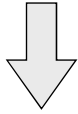
中心市街地活性化法による措置は、都市の中心の市街地であって、次に掲げる要件に該当するものについて講じられる。

- 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること。
- 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること。
- 当該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ことが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること。

# 準工業地域に対する立地制限

## 都市計画法、建築基準法等の改正

大規模集客施設は、商業地域、近隣商業地域及び準工業地域の3つの用途地域において立地可能



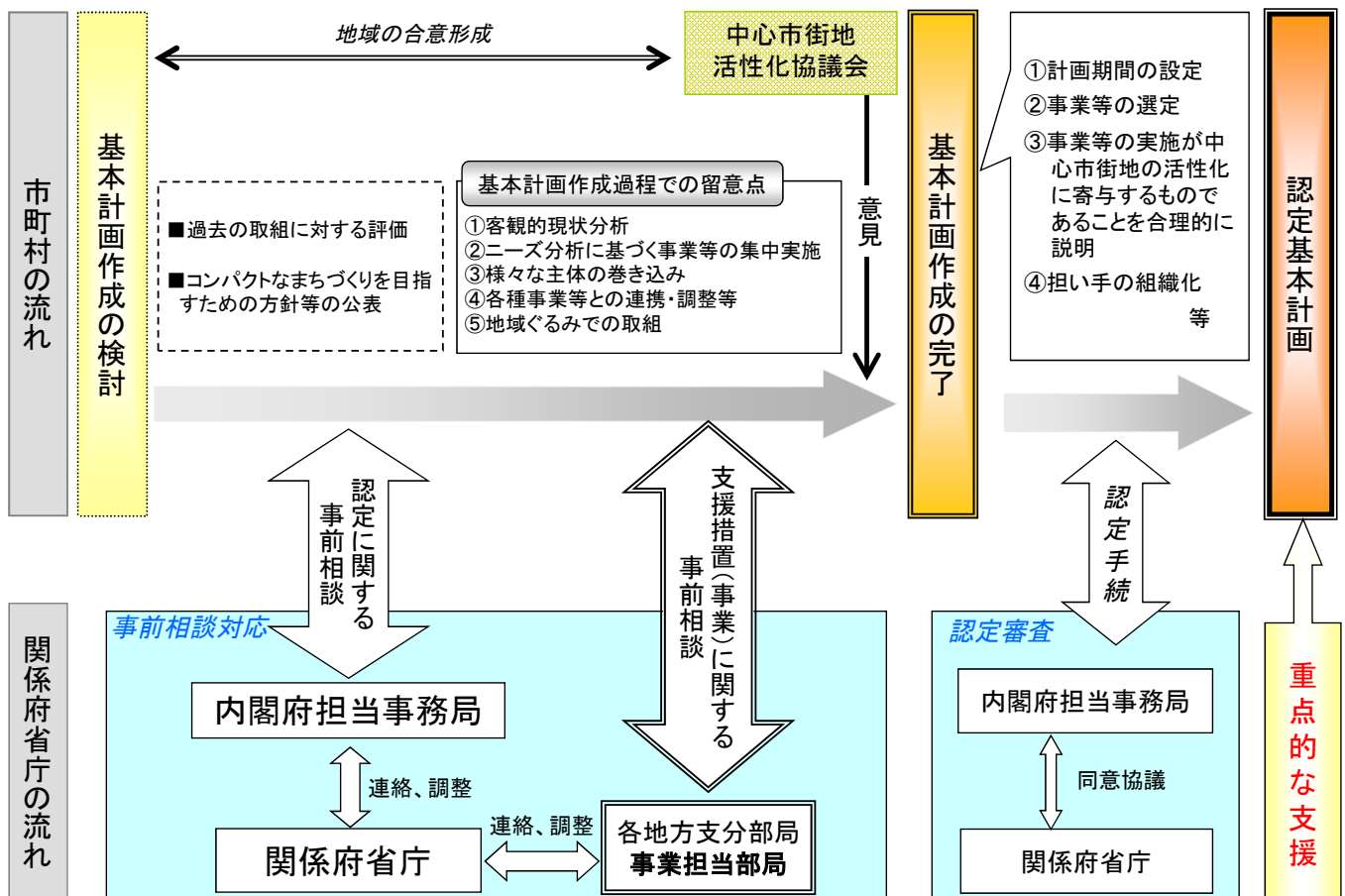
地方都市の場合、大都市と比べて人口や都市活動の規模が相対的に小さい  
→準工業地域に大規模集客施設が立地した場合に、中心市街地活性化への影響は大きい

## 中心市街地活性化基本方針・マニュアル

三大都市圏及び政令指定都市を除く地方都市においては、基本計画の内閣総理大臣による認定に際し、**特別用途地区等による準工業地域における大規模集客施設の立地の制限していることを条件とする。**

(三大都市圏及び政令指定都市においても、必要に応じて、特別用途地区等を活用)

## 中心市街地活性化基本計画の認定制度の流れ



# 参考：都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要

平成26年8月1日施行

## 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。

## 法律の概要

### ●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

- ・整備に対する補助 **予算**
- ・整備に対する民間都市開発機構の出資等 **予算**
- ・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**

##### ○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**

##### ○医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

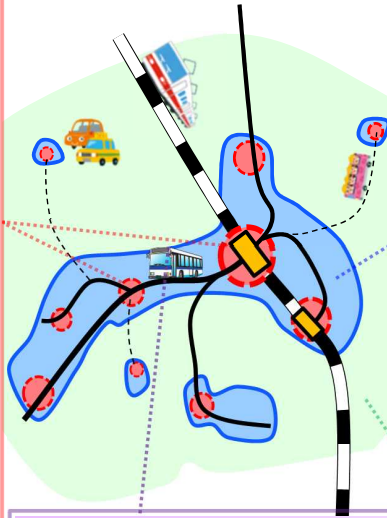
- ・誘導施設について容積率等の緩和が可能

#### ◆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

#### ◆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**



### 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

- ・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
- ・協定を締結した跡地の適正管理を支援 **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