

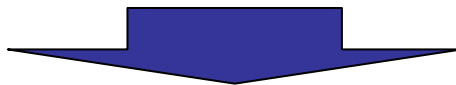
中心市街地活性化法の概要と 支援策について

平成18年6月26日

経済産業省 国土交通省

「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。

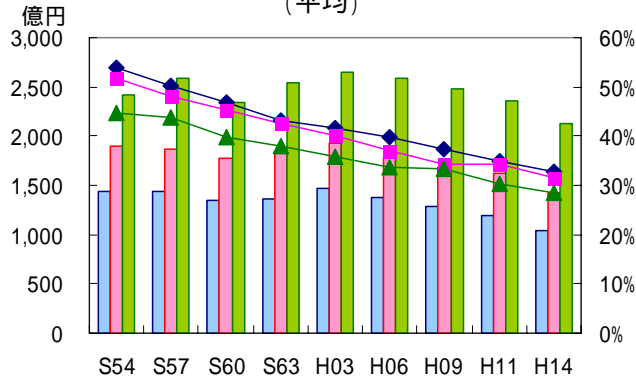
大型店の郊外立地を規制する必要があると市町村が判断した場合の土地利用規制制度を措置。(特別用途地区、特定用途制限地域)

中心市街地の現状について

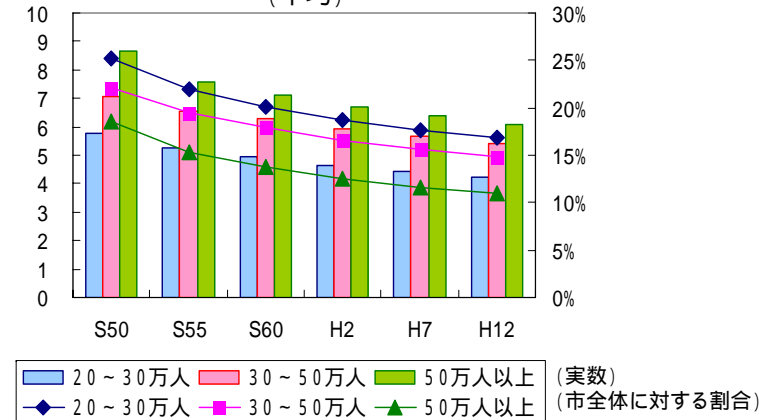
中心市街地の現状は、全体としては依然として厳しい傾向

中心市街地の居住人口や販売額は減少

都市人口規模別の中心部の販売額の推移
(平均)



都市人口規模別の中心部の人口の推移
(平均)



「シャッター通り」となった商店街



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。

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。

まちづくり三法見直しに係る検討の経緯

(1) 経済産業省における検討

産業構造審議会(流通部会)と中小企業政策審議会(商業部会)の合同会議

平成16年9月以降、14回の審議を経て、平成17年12月に中間報告「コンパクトでにぎわいあふれるまちづくりを目指して」を取りまとめた。

(2) 国土交通省における検討

平成16年11月に学識経験者からなる「アドバイザリー会議」を設置。

報告書「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方について」を平成17年8月に取りまとめた。

社会資本整備審議会 において平成17年6月より検討。

平成18年2月に中心市街地再生のための答申を提出。

都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会中心市街地再生小委員会及び建築分科会市街地の再編に対応した建築整備部会

産業構造審議会流通部会・中小企業政策審議会商業部会合同会議 中間報告(概要) ～コンパクトでにぎわいあふれるまちづくりを目指して～

・ 中心市街地としての魅力の低下

1. 街の郊外化

- ・住宅、集客施設、事業所、病院・役所等の公共公益施設の郊外立地の進展

+

2. 小売業の停滞

- ・小売業全体の販売額は平成8年以降減少傾向
- ・大型店の郊外立地が進展

+

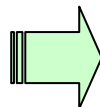
3. 中心市街地の空洞化

- ・地価、賃料等
- ・一丸となった活動主体の不備
- ・コミュニティーとしての魅力低下

・ 現行施策の評価

まちづくり3法への政策転換

- ・「大型店VS中小店」という対立構造から、「中心市街地VS郊外」というまちづくり全体の問題へ変化
- ・「経済的規制から社会的規制へ」、「国から地方へ」の理念の下での政策転換。



まちづくり3法転換後の指摘

- ・都市機能集約の視点が欠如
- ・中心市街地活性化基本計画への地域ニーズの不十分な反映
- ・商業活性化に偏った取組
- ・容易な郊外開発、広域的観点の反映されにくい都市計画 など

・ 今後の中心市街地活性化策の方向

(基本的な方向性)

人口減少社会の到来

持続的な自治体財政

コミュニティーの維持

コンパクトで
にぎわいあ
ふれるまち
づくり

(施策の方向性)

都市機能の市街地集約

- ・郊外での規制強化
- ・広域的な調整の仕組み

にぎわいの回復

- ・重点的な支援の実施
- ・総合的なタウンマネジメント体制の構築

一体的
な推進

〈都市機能の拡散と中心市街地の空洞化〉

広域的都市機能のスプロール

自然環境の無秩序な破壊、予想外の交通渋滞の発生、バイパス機能への障害、後追いのインフラ投資・維持管理コストの増大など、かつてのスプロールよりも広域かつ重大な影響

中心市街地の空洞化

中心市街地の居住人口の減少、商業機能の衰退、業務機能・文化交流機能における中心性の低下、空き店舗が空き店舗を呼ぶ悪循環

人口減少・超高齢社会

都市圏内で生活する多くの人にとって暮らしやすい都市構造の実現が必要

【都市構造改革】

集約型都市構造の実現

超高齢社会における都市機能へのアクセシビリティの確保、既存ストックの有効活用等による都市経営コストの抑制、多様な都市機能の集積による賑わいの創出、自然環境負荷の低減 等

集約拠点として中心市街地を再生

都市機能の集積、インフラ等の基盤整備、アクセシビリティの確保等の点で、多くの中心市街地は集約拠点としてふさわしい

地域が望ましいと思う目標を自ら選択し、都市機能の立地に際し、都市構造全体の目標に照らして適切かどうかを「よく判断」(ウェル・マネージ)することが必要

〈都市構造改革の実現に向けた制度改善の方向〉

広域的都市機能の適正立地 都市計画制度

[土地利用規制]

- ・ 白地地域を含めて、広域的影響を考慮したゾーニングの強化
- ・ ゾーニングを住民参加のもと機動的に変更
- ・ 事業者等へ都市計画提案制度を拡充
- ・ 用途規制の緩和を行う地区計画制度の充実
- ・ 都市計画区域外の土地について、農地も含め土地利用の整序が必要な区域等に準都市計画区域を広く指定
- ・ 一市町村の視点だけでなく、広域的な観点からの適正立地を「よく判断」する手続

[開発許可]

- ・ 大規模計画開発の例外扱いを見直し
- ・ 病院等の公共公益施設も開発許可対象に追加

都市機能の集約のための誘導 支援方策

[多様な都市機能の集約への誘導支援]

- ・ 中心市街地活性化法を総合的な制度体系へ転換
- ・ 「選択と集中」の観点から、市町村の計画を国が選択、関係省庁と連携して集中的、積極的な支援
- ・ 街なか居住の促進、広域的都市機能の立地促進
- ・ 公共公益施設等集約立地のための条件整備、負担軽減
- ・ 地権者を巻き込んだ都市機能集約を促進するための仕組み
- ・ まちづくりの一環として行う都市交通施策

[都市機能集約のための体制整備]

- ・ 商業関係者に加え、専門家、地権者、まちづくり会社等の幅広い主体が参加する新たな組織の整備と支援制度の充実
- ・ 中心市街地整備推進機構の拡充

中心市街地の空洞化

- ・中心市街地の人口減少
- ・商業・業務・文化交流機能の低下
- ・空店舗、空地等の著しい増加

人口減少社会の到来

- ・少子高齢化の進展
- ・市街地の拡大と人口密度の低下

都市計画・建築規制の現状

- ・商業業務系用途が幅広く立地可能
- ・特別用途地区等の活用が少ない

広域的都市機能のスプロール

- ・予想外の交通渋滞の発生やバイパス道路の機能低下
- ・後追いつ的なインフラ投資・維持管理コストの増大

市街地整備の動向

- ・一部に街なか居住による居住人口回復の兆し
- ・都市機能集積が必要

多くの人にとって暮らしやすい都市の実現のために

(見直しの方向)

広域的都市機能の適正立地

【都市計画・建築規制】

- ・白地地域を含めて、広域的影響を考慮したゾーニングの強化
- ・ゾーニングを住民参加のもと機動的に変更
- ・事業者等へ都市計画提案制度を拡充
- ・都市計画区域外について、農地も含め土地利用の整序が必要な区域等に広く準都市計画区域を指定
- ・一市町村の視点だけでなく、広域的な観点からの適正立地を「よく判断」する手続

用途規制の緩和を行う地区計画制度の充実

- ・インフラや周辺環境に大きな影響を与える広域的都市機能を有する施設の立地が不適切な用途地域において、立地規制を強化(現行の6地域から3地域へ限定)
- ・白地地域においては、インフラや周辺環境に大きな影響を与える広域的都市機能を有する施設の立地に係る用途制限を導入

- ・規制対象は、一定規模以上で店舗、飲食店、劇場、映画館、展示場、遊技場、スタジアム等の用途に供する建築物

【開発許可】

- ・大規模計画開発の例外扱いを見直し
- ・病院等の公共公益施設も開発許可対象に追加

【中心市街地活性化法】

- ・中心市街地活性化法を総合的な制度体系へ転換
- ・中心市街地整備推進機構の充実

【選択と集中による支援】

- ・「選択と集中」の観点から、市町村の計画を国が選択、関係省庁と連携して集中的、積極的な支援

【都市交通施策】

- ・まちづくりの一環として行う都市交通施策

【都市機能の集約】

- ・公共公益施設等の街なかへの立地促進
- ・空地・空店舗など既存ストックの活用推進

【そのための体制整備】

- ・商業関係者に加え、専門家、地権者、まちづくり会社等の幅広い主体が参加する新たな組織の整備と支援制度充実

【街なか居住の推進】

- ・都市の中心部における公的賃貸住宅等の整備を支援
- ・民間の優良な住宅整備を、補助、ファンド等を含めた多様な手法により促進

【再開発による街なか再生】

- ・必ずしも高層化しない等、身の丈にあった再開発の促進

中心市街地活性化法の改正について

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の概要

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

「特定商業集積の整備の促進に関する特別措置法」の廃止

改正中心市街地活性化法の概要

(現行)

(改正後)

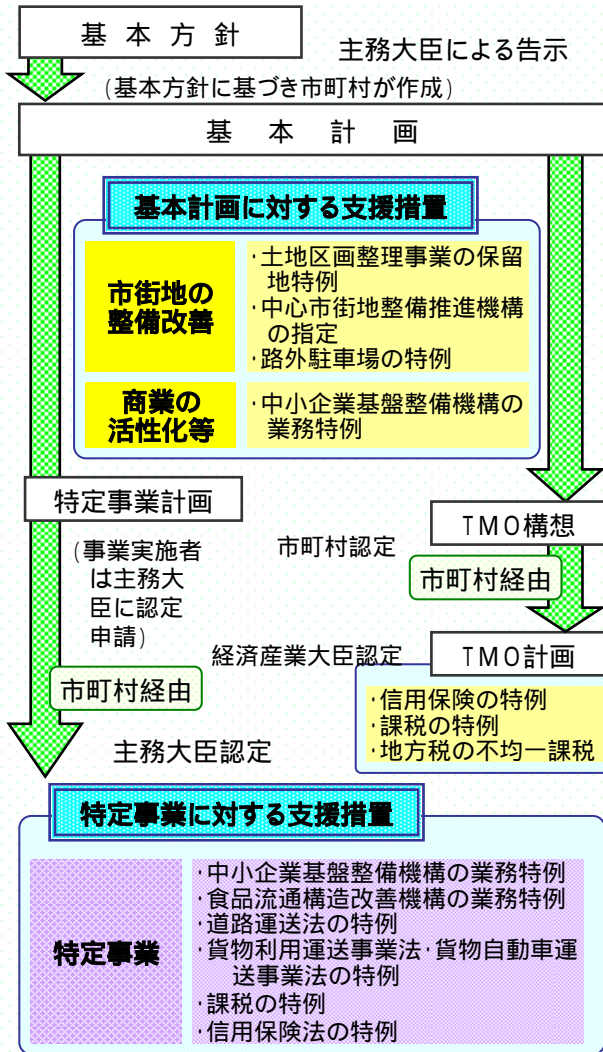
目的

【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

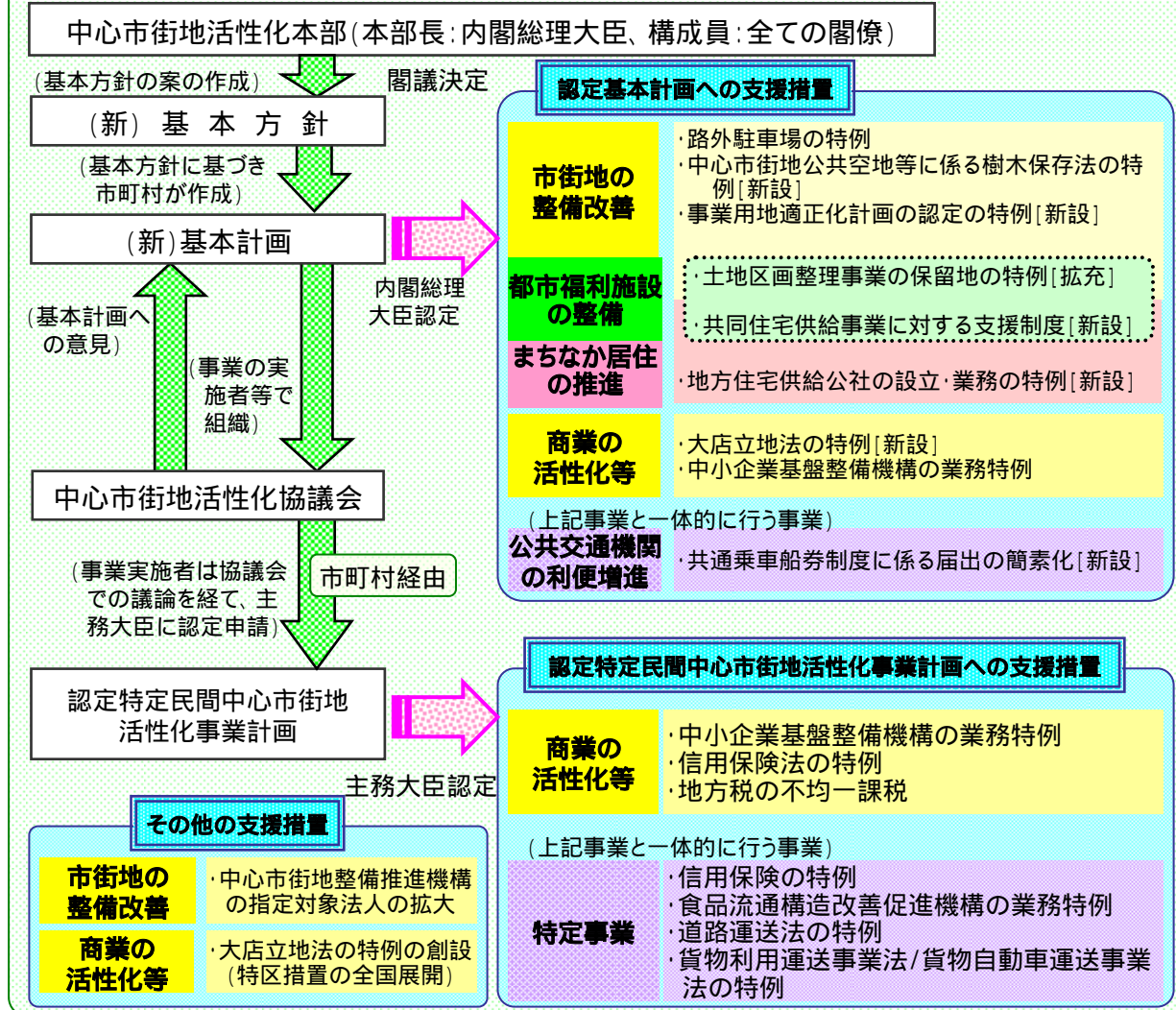
目的・基本理念

【目的】少子高齢化、消費生活等の状況変化に対応して、中心市街地における都市機能の増進及び経済の活力の向上を総合的かつ一体的に推進
 【基本理念】快適で魅力ある生活環境の形成、都市機能の集積、創造的な事業活動の促進を基本とし、地域の関係者が主体的に取組み、それに対し国が集中的に支援を行う。

支援スキーム



支援スキーム



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。

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:

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

中心市街地の位置及び区域

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)

都市福利施設整備事業に関する事項

住宅供給及び居住環境向上のための事業に関する事項

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)

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

各事業・措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

下線部は今回追加部分

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:

基本方針に適合するものであること。

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。

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。

準工業地域に対する規制

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

ただし、三大都市圏及び政令指定都市以外の地方都市の準工業地域においては、特別用途地区により大規模集客施設の立地を抑制。また、三大都市圏及び政令指定都市においても、必要に応じて、特別用途地区を活用。

これを担保するため、特に地方都市においては、中心市街地活性化法に基づく基本計画の国による認定に際し、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抑制を条件とすることとし、この旨を中心市街地活性化法の基本方針において明記。

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ことができる。
(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4項)
- ・民間事業者が**事業計画を作成する際の協議** (法第40条第1項)

協議会のしくみ

設置者(必須構成員)

【都市機能の増進】

- ・**中心市街地整備推進機構**
又は
- ・良好な市街地を形成するためのまちづくりの推進を図る事業活動を行うことを目的として設立された会社(まちづくり会社)

【経済活力の向上】

- ・**商工会又は商工会議所**
又は
- ・商業等の活性化を図る事業活動を行うことを目的として設立された公益法人又は特定会社

中立的な立場で協議会に参加

- ・協議により規約を定め、共同で協議会を組織
- ・協議会を組織した旨を公表

任意構成員

(事業者のみ)
協議会を組織
するよう要請

参加
要請

参加の
申出

- ・当該中心市街地において市町村が作成する**基本計画に記載された事業**(改正中活法第9条第2項第4号から第8号までに規定する事業)を実施しようとする事業者

- ・認定基本計画及びその実施に関し**密接な関係を有する者**

- ・当該中心市街地をその区域に含む**市町村**

- (デベロッパー、商業関係者、地権者、市町村等)

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

（ 法律改正事項）

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

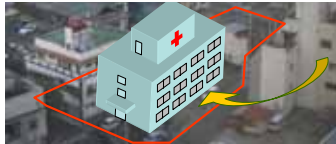
* 法令改正事項 予算制度 「税制措置」

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

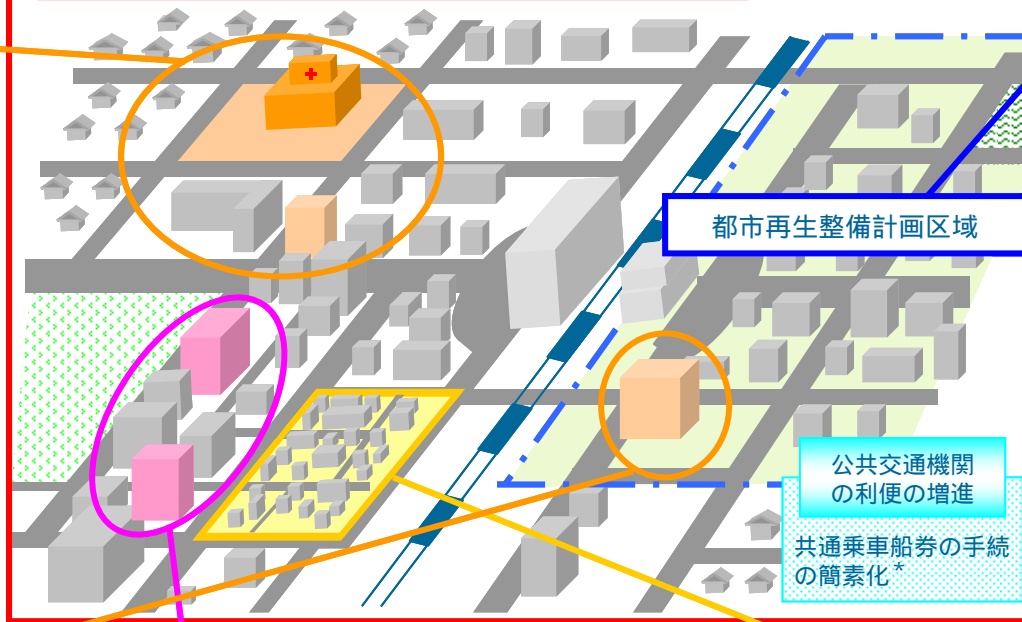


空きビル再生支援

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

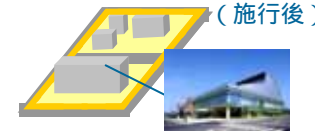


土地の整形・集約化

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



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

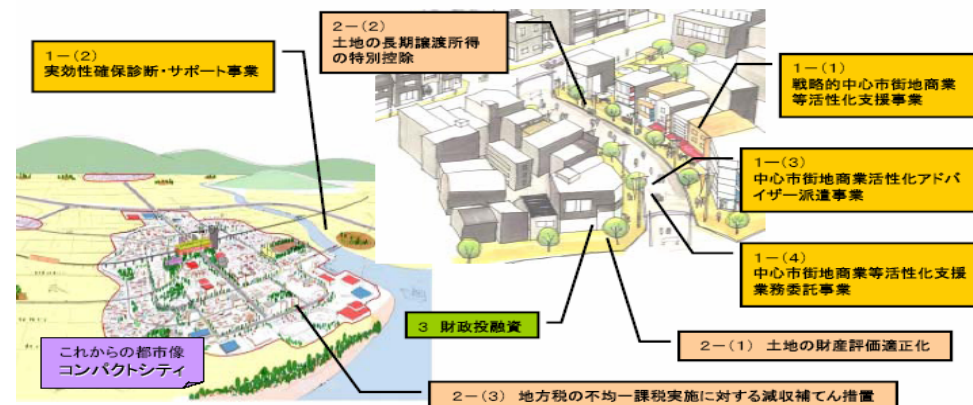
改正中心市街地活性化法に基づき実施される商業活性化事業に対して、以下の支援を重点的に実施する。

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】
 - 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】
 - 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】
 - 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】
 - 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
 - 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
 - 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
 - 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 -

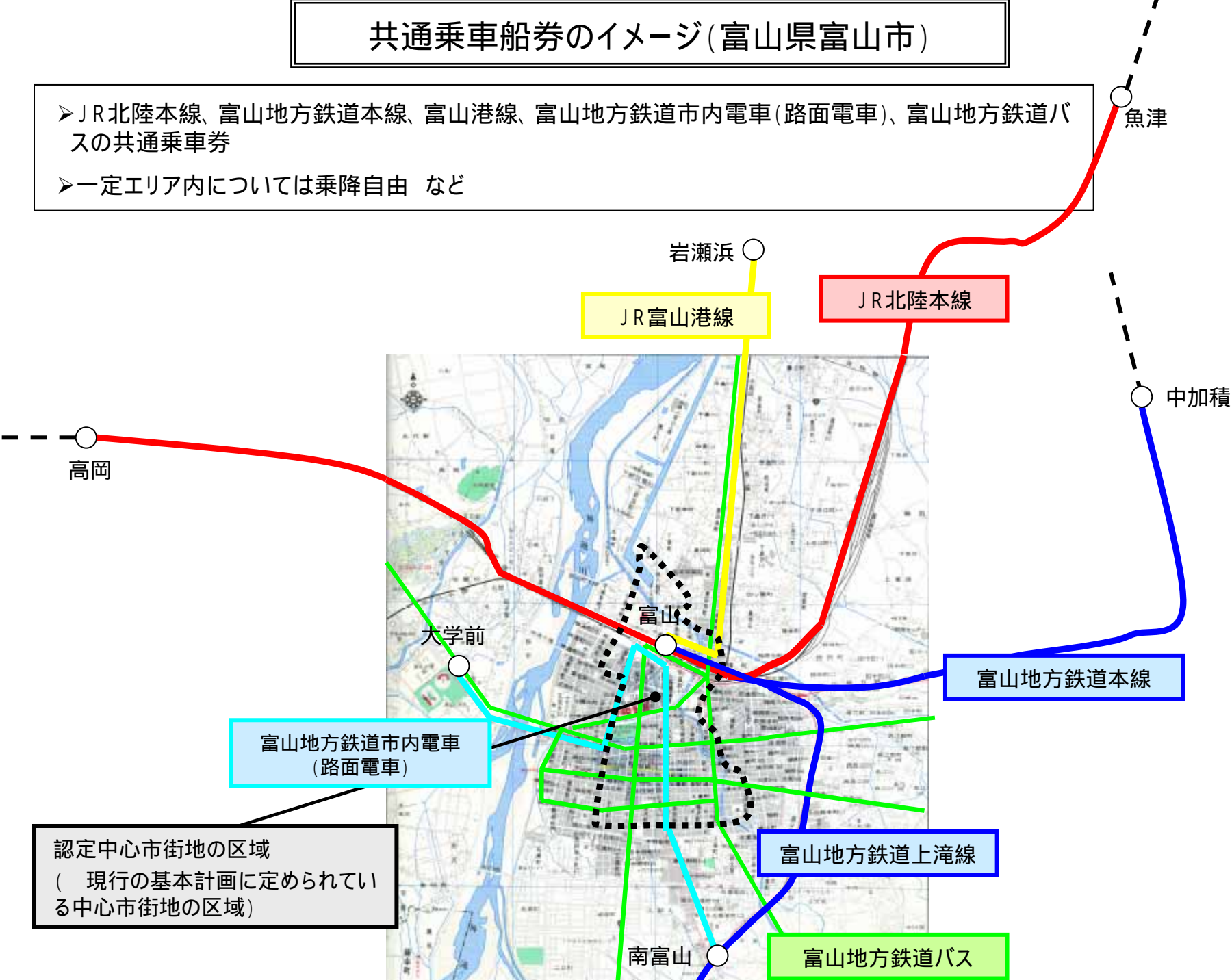


財政投融资

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。

共通乗車船券のイメージ(富山県富山市)

- JR北陸本線、富山地方鉄道本線、富山港線、富山地方鉄道市内電車(路面電車)、富山地方鉄道バスの共通乗車券
- 一定エリア内については乗降自由 など



中心市街地整備推進機構の概要(下線部を今回の改正で追加・修正)

主 体

- ・公益法人
- ・その他営利を目的としない法人(今回の改正で追加)

業務内容

- ・中心市街地の整備改善に関する事業を行う者への情報の提供・相談・その他援助
- ・認定基本計画の内容に即して行われる中心市街地の整備改善に資する施設 整備事業の実施、当該事業への参加
- ・中心市街地の整備改善を図るために有効に利用できる土地の取得・管理・譲渡
- ・中心市街地公共空地等の設置及び管理(今回の改正で追加)
- ・中心市街地の整備改善に関する調査研究
- ・その他中心市街地の整備改善のための必要な業務

支援措置

- ・一定の中心市街地整備推進機構が行う土地の取得について、地方公共団体が当該機構に対して貸付けを行う場合における都市開発資金貸付金の貸付け
- ・地権者が一定の中心市街地整備推進機構(公益法人に限る)に公益施設の用に供する土地等を譲渡した場合における税制の特例措置(軽減税率、1500万円特別控除)

指定状況

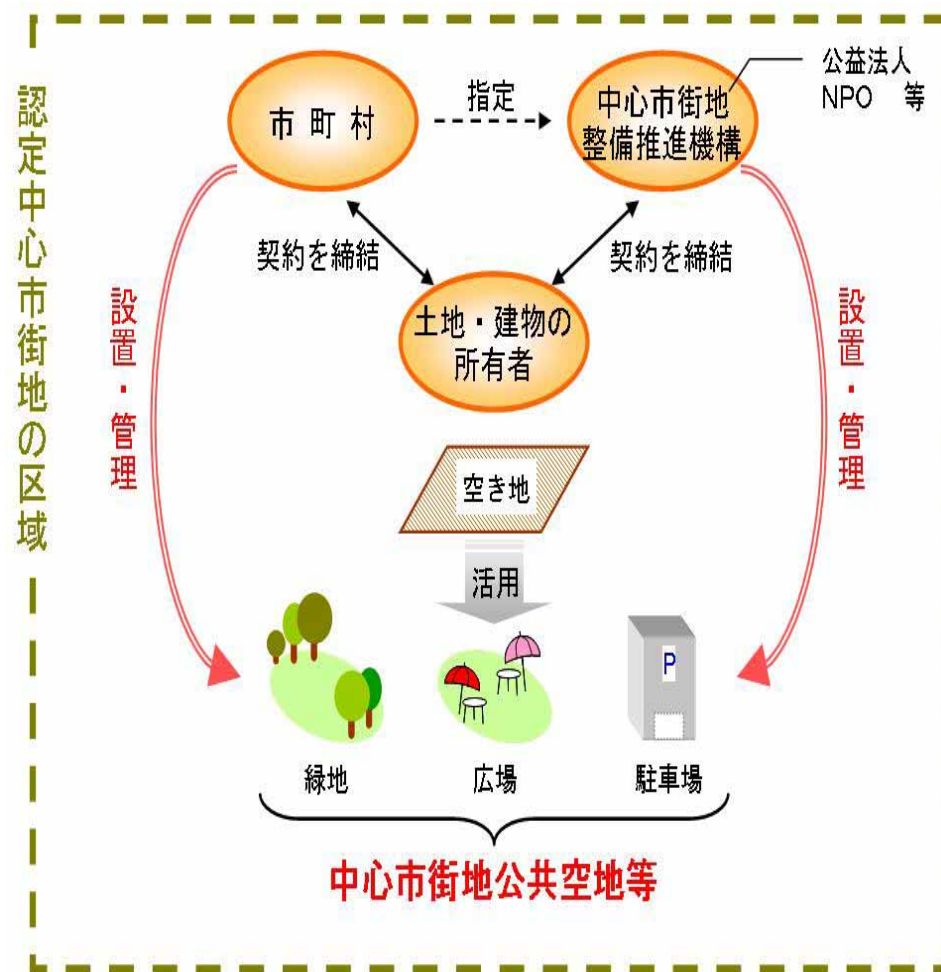
- ・(財)松江市観光開発公社
- ・(財)堺市都市整備公社

中心市街地公共空地管理制度

活用のイメージ

中心市街地に来訪する家族連れや若年層の休憩・交流等の用に供するため、地権者が有する空き地等を広場として活用し、シンボルとなる樹木等の緑地のほか、ベンチ・ストリートファニチャー等を設置するとともに、フリーマーケット等のイベントを開催。居住者等の情報交換や触れ合いの場としてにぎわい創出につながるオープンスペースの提供を図る。

中心市街地への自動車による来訪者のアクセスの向上を図る観点から、中心市街地整備推進機構等が周辺の駐車場を一体的に管理することにより、共通駐車券の提供、空車情報等の提供、商店街のポイントカードとの連携等の一体的な運用や有機的な連携を図る。



大規模小売店舗立地法特例措置について

(1) 概要

中心市街地における大型店の退店
跡地の深刻化

特区全国展開の実現
(H17.10構造改革特別区域推進本部決定)

中心市街地の空き店舗跡地などへの大型店の誘致を支援

第一種特例区域の創設

第二種特例区域の創設

認定中心市街地のみで設定可能。

大型店の新設・変更等の届出、事業者による説明会等も不要とし、**規制の実質的な撤廃。**

区域指定時の地域住民等からの意見聴取、第二種の選択も可、区域内での生活環境への配慮義務規定の導入等により、周辺住民にも配慮。

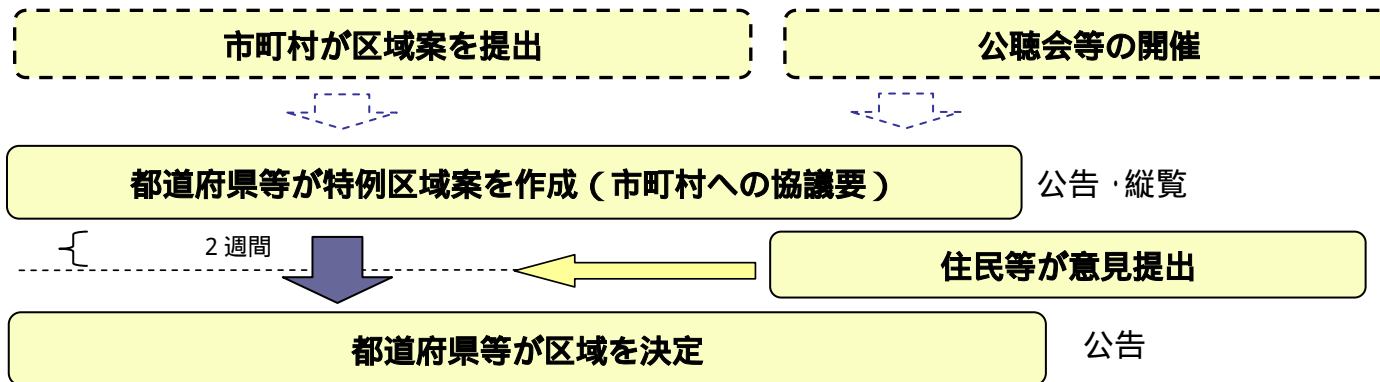
全国の中心市街地で設定可能。

現行特例措置と同様に、8ヶ月の新設制限、添付書類等の簡素化等**出店手続の大幅な簡素化**を実現。

現行特区指定地域(宇都宮市、岐阜市等の5地域)は、特段の手続なく引き続き特例措置が適用。

(2) スキーム図

特例区域の指定(概要)



* 第一種・第二種特例区域の指定・変更・廃止の手続ともは同じ。(第一種特例区域については、国が中活基本計画を認定した場合にのみ指定可能)

特例区域指定後の大店立地法の手続(概要)

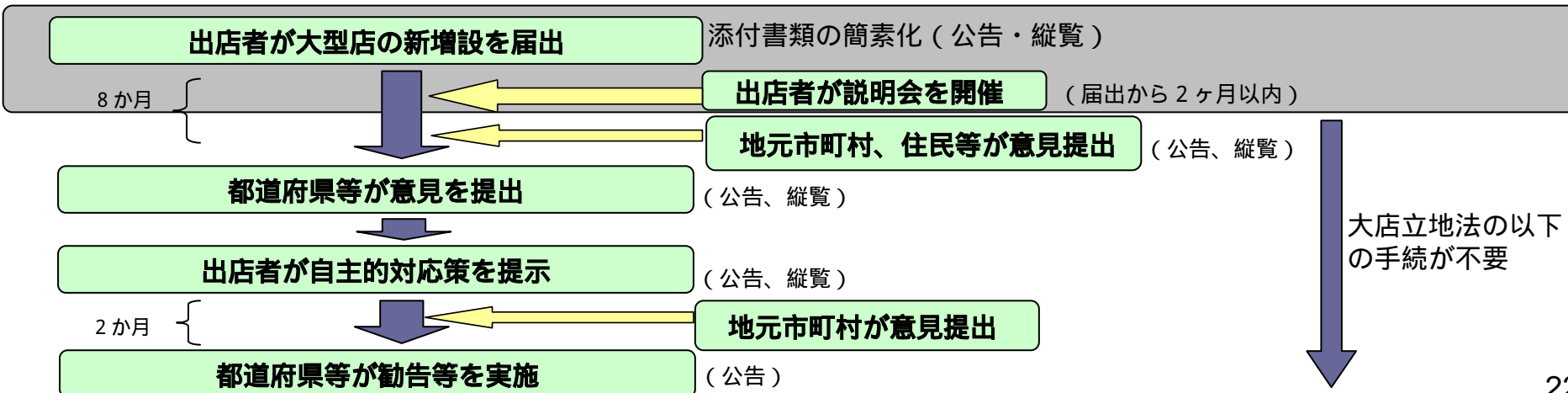
公告日以後以下の特例が適用。

第一種特例区域

大店立地法の新設及び変更等に関する手続が不要。

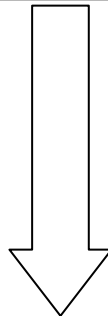
第二種特例区域

届出及び説明会の開催のみで出店が可能。



今後のスケジュール(中心市街地活性化法)

5月31日 法案成立



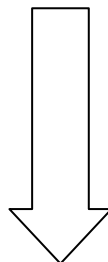
6月7日

法律公布

国交省にて政省令のパブリック
コメント

政令の閣議決定、公布

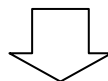
8月頃 法律施行



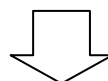
中心市街地活性化本部の設置

本部にて方針の案のパブリック
コメント

9月頃 基本方針の本部決定・閣議決定



秋頃 基本計画の認定申請



基本計画の認定

平成18年度
中心市街地活性化関係予算
(国土交通省関連)

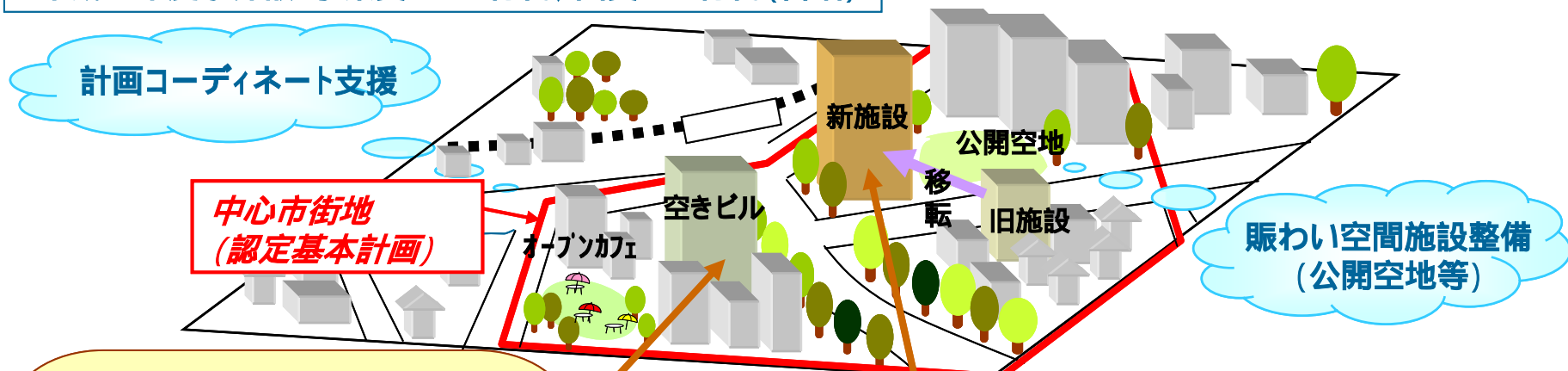
中心市街地再生のための暮らし・にぎわい再生事業の創設

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事業を創設する。

まちづくり三法の見直し等による中心市街地再生の推進

中心市街地の振興方策(アクセル)と都市機能の適正立地(ブレーキ)の両輪により、コンパクトなまちづくりを実現。中心市街地活性化法に基づき国の認定を受けた中心市街地活性化基本計画に係る事業を支援。都市機能の導入を中心としたまちづくりにより、まちなかの暮らし・にぎわいを再生。

<平成18年度予算額>事業費:252億円、国費:90億円(皆増)



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

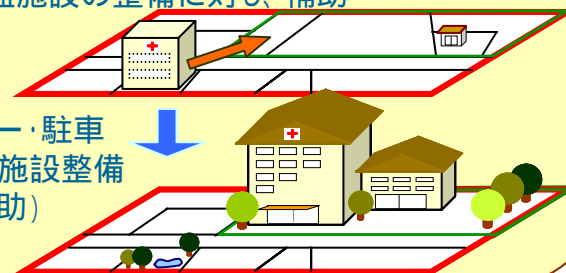


コンバージョンの例

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)



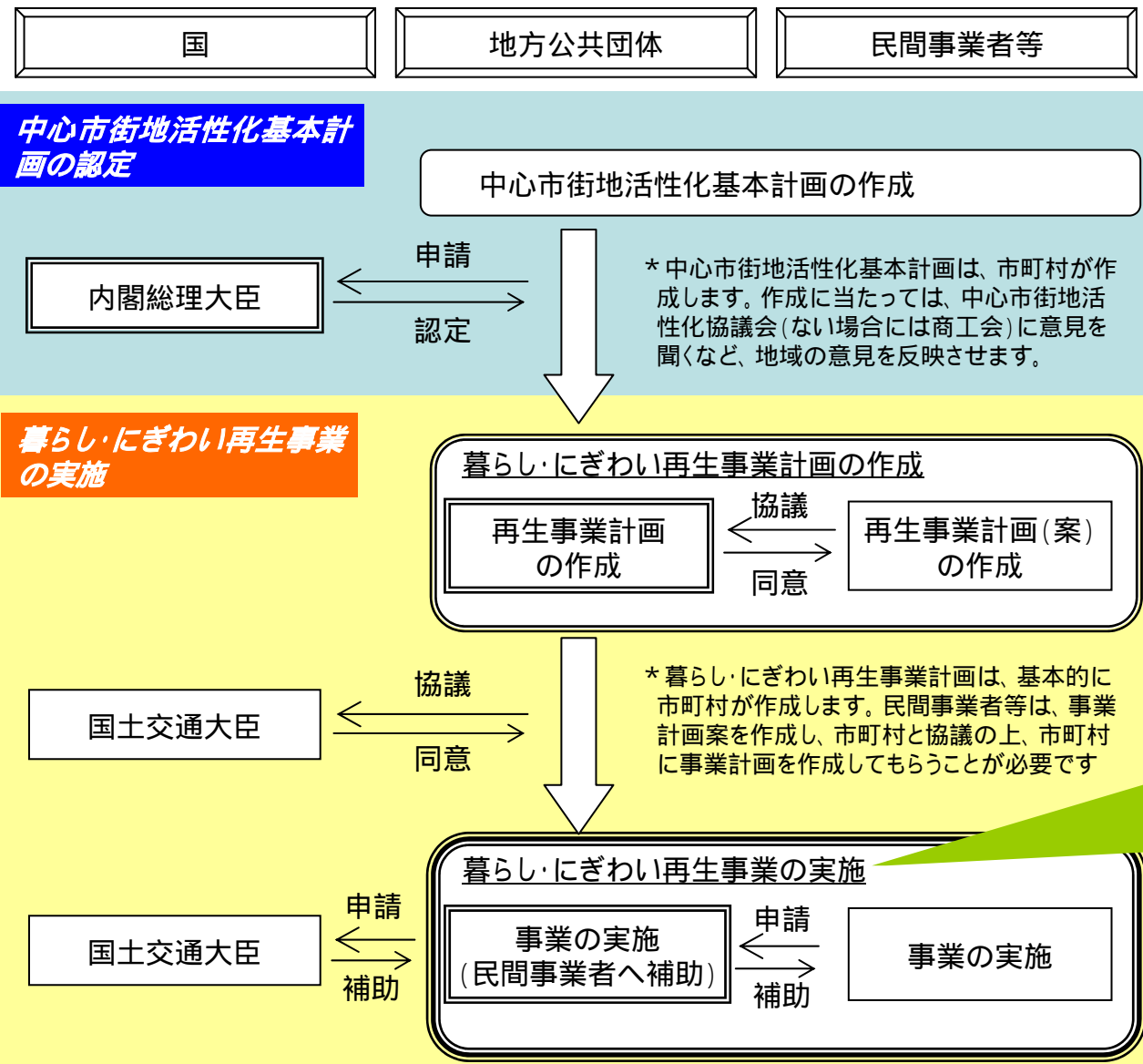
事業主体

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。

暮らし・にぎわい再生事業の流れ



対象施設: 都市機能導入施設
 施設要件: 3階以上の耐火・準耐火建築物
 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(間接補助)

コア事業

補助率: 1/3 ()

- 都市機能まちなか立地支援
- 空きビル再生支援

附帯事業

- 賑わい空間施設整備
- 計画コーディネート支援

補助率: 1/3

対象地域について

次の両方を満たすこと。

改正中心市街地活性化法に基づき認定される基本計画(以下「認定基本計画」という。)
区域内に定められる「暮らし・にぎわい再生事業計画」策定区域内
敷地面積及び当該敷地の接する道路の面積の1/2の合計がおおむね1,000㎡以上
(同一地区内で複数の都市機能まちなか立地支援、空きビル再生支援《以下「コア事業」という。》を行う場合はおおむね500㎡以上)

対象施設

次の全てを満たすこと。

認定基本計画に位置づけられた都市機能を導入する施設(公益施設を含むもの)
地階を除く階数が原則として3階以上
耐火建築物又は準耐火建築物

事業内容

コア事業

1) 都市機能まちなか立地支援

イ 補助対象

- ・ 調査設計計画費（事業計画作成、地盤調査、建築設計）
- ・ 土地整備費 1
- ・ まちなか立地に伴い追加的に必要となる施設整備費
（駐車場整備費、施設内通行部分整備費、防音・防振工事費
電波障害防除設備設置費、防災関連施設整備費）
- ・ 附帯事務費

□ 補助率 1 / 3 2

2) 空きビル再生支援

イ 補助対象

- ・ 調査設計計画費（事業計画作成、地盤調査、建築設計）
- ・ 改修工事費（認定基本計画に位置づけられた機能導入に要する整備費） 3
- ・ 共同施設整備費（空地等・供給処理施設・その他の施設）
- ・ 附帯事務費

□ 補助率 1 / 3 2

1 土地整備とその他の施設整備については、協定等により事業の一体性・連続性が確保される場合に限って、異なる主体が行うものについても補助を行う。

2 認定基本計画に位置づけられた公益施設が占有する面積が施設全体の専有面積に対して10%以上、かつ、認定基本計画に位置づけられた公益施設、住宅、商業等が占有する面積の合計が、施設全体の専有面積に対して2/3以上となる場合には、

補助率: 1 / 3 2 / 5

3 利子相当額(23%)とする。ただし、商業等については占有する面積に1/2を乗じた面積を用いる。

附帯事業

1) 賑わい空間施設整備

イ 補助対象

コア事業に附帯するものとして、暮らし・にぎわい再生事業計画に位置付けられた次のもの
・公開空地、駐車場

□ 補助率 1 / 3

2) 計画コーディネート支援

イ 補助対象

コア事業に附帯するものとして、暮らし・にぎわい再生事業計画に位置付けられた次のもの
・暮らし・にぎわい再生事業計画

(住民意向調査等、コンサルタント派遣、暮らし・にぎわい再生事業計画作成)

最初の交付から5年以内かつ通算3年間について交付

・コーディネート業務(まちづくり活動支援、計画立案・調整)

最初の交付から5年以内で、総事業費6,000万円以内に限り交付

□ 補助率 1 / 3

附則(経過措置)

改正中心市街地活性化法施行日から3年間、「都市機能導入施設」については、「認定中心市街地活性化基本計画に位置付けられ、又は位置付けられることが確実と見込まれる公益施設、住宅、商業等の機能を有する施設」と読み替えるものとする。

まちづくり交付金の拡充

制度概要

市町村が作成した交付期間が概ね3～5年の都市再生整備計画に基づき実施される事業の費用に充当するために国費(事業費の概ね4割)を交付する制度

交付対象

- ・道路、公園、下水道、河川、多目的広場、修景施設、地域交流センター、土地区画整理事業、市街地再開発事業 等
- ・高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、公営住宅、住宅地区改良事業 等
- ・市町村の提案に基づく事業、各種調査や社会実験等 等

H18予算について

- ・事業規模の大幅増(1,930億円(H17) 2,380億円(H18))
- ・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
(限度額に対する割合を全体の1割 2割に)

まちづくり交付金予算額

(単位:百万円)

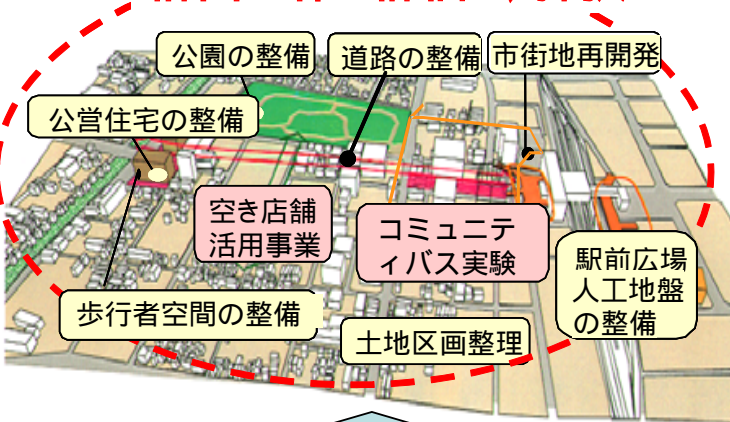
	平成18年度(A)	平成17年度(B)	倍率(A / B)
事業費	600,000	485,000	1.24
国費	238,000	193,000	1.23

まちづくり交付金の特徴

- ポイント1 地方の自主性裁量性の大幅な向上
- ポイント2 手続きの簡素化による使い勝手の大幅な向上
- ポイント3 目標・指標の明確化と事後評価の重視

現在、全国504市町村
742地区のまちづくりを支援中

計画全体を評価し、採択



幅広い交付対象

基幹事業

道路、公園、
公営住宅等の
公共事業

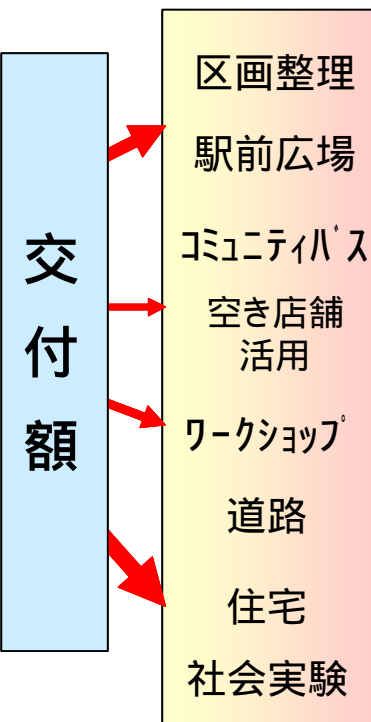
+

提案事業

コミュニティバスの
社会実験、住民・
NPO等と連携した
事業等、市町村の
提案に基づく事業

最大
4割

国費はどの事業にどの
ように充当しても自由



従来の補助事業

- ・個別事業毎に審査、採択
- ・事業毎に補助率は固定
- ・事業間の流用不可

中心市街地共同住宅供給事業
(市街地住宅供給型(中心市街地共同住宅供給タイプ)優良建築物等整備事業)

- 中心市街地再生のための「選択と集中」の考え方にに基づき意欲のある地区として選定された区域内における優良な共同住宅の供給を支援し、街なか居住の推進を図る。

(1) 対象地域

「中心市街地の活性化に関する法律」に基づき国による認定を受けた基本計画の区域内

(2) 対象事業

国による認定を受けた基本計画に記載された事業で、市町村長による事業計画の認定を受けたもの

敷地に接する道路の中心線以内の面積が概ね500m²以上

地階を除く階数が3階以上

耐火建築物又は準耐火建築物であること

幅員6m以上の道路に4m以上接すること

一定の空地を確保すること

一定の条件を満たす優良な住宅を10戸以上供給するものであること(延べ面積の1/2以上を住宅の用に供するものとする)

中心市街地共同住宅供給事業
(市街地住宅供給型(中心市街地共同住宅供給タイプ)優良建築物等整備事業)

(3) 補助対象

調査設計計画(事業計画作成費、地盤調査費、建築設計費)

土地整備(建築物除却等費、補償費等)

共同施設整備

(空地等整備費、供給処理施設整備費、共用通行部分等の施設整備費 等)

(4) 施行者等

地方公共団体、都市再生機構

(直接補助:補助率1/3)

地方住宅供給公社、民間事業者等

(間接補助:補助率1/3)

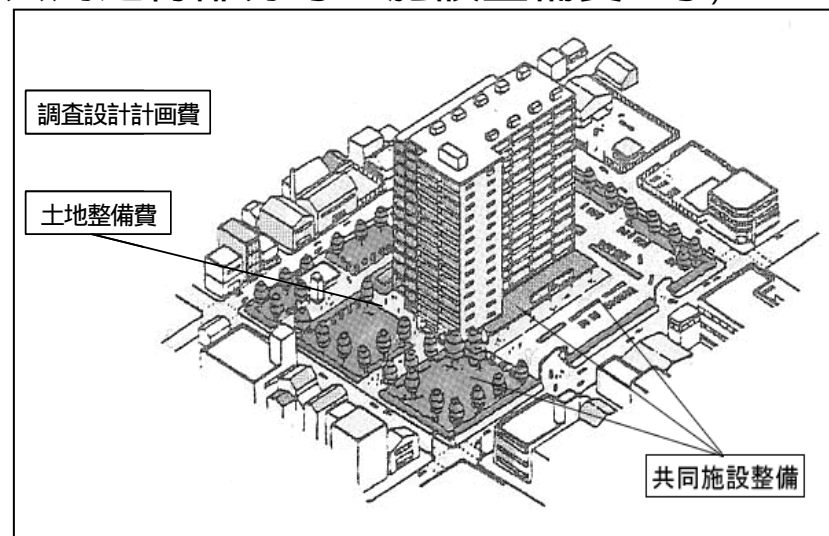
(5) 税の特例

認定中心市街地において優良な
賃貸住宅を建設する場合の特例措置

・所得税(割増償却:5年間3.6割増(耐用年数35年以上は5割増))

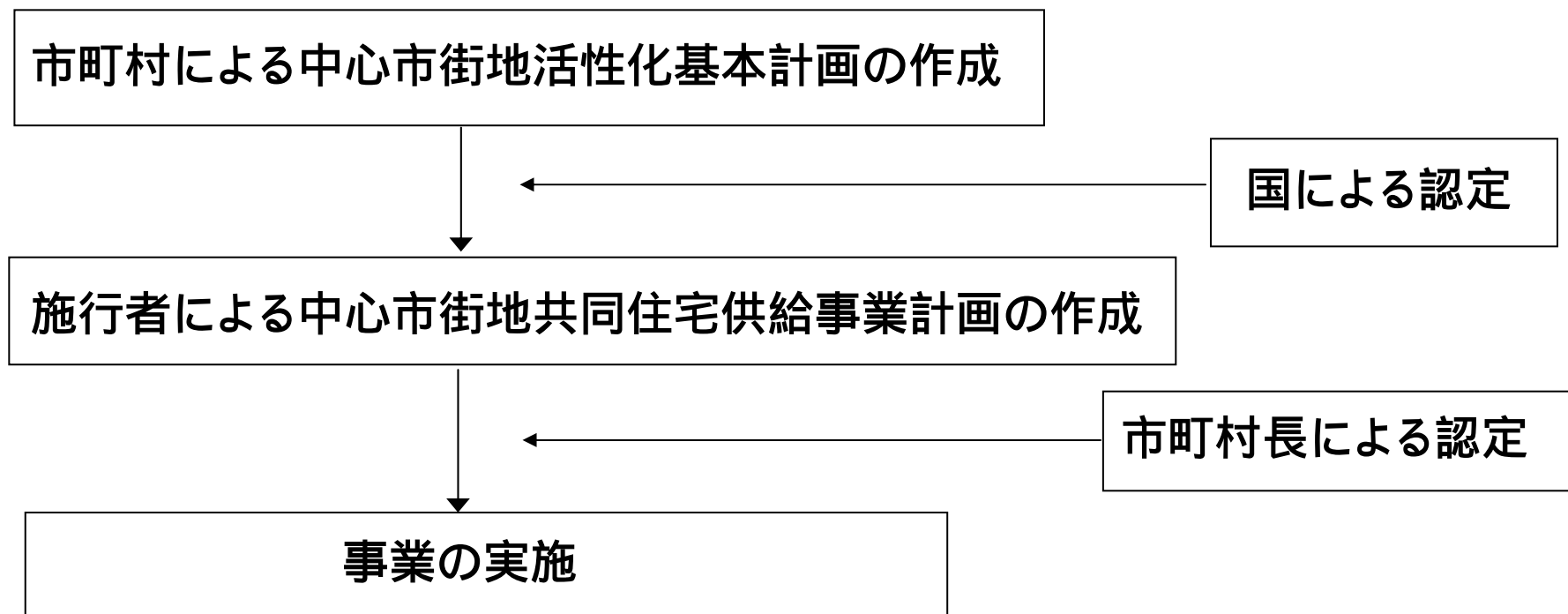
認定中心市街地において優良な住宅の用に土地等を譲渡する場合の特例措置

・所得税(課税繰延100%)



中心市街地共同住宅供給事業
(市街地住宅供給型(中心市街地共同住宅供給タイプ)優良建築物等整備事業)

・ 事業フロー



経過措置

改正中心市街地活性化法施行日から3年間、改正前の中活法に基づく基本計画を策定しており、改正中活法及び改正基本方針に基づく見直しの方針が明確になっている区域内、または、改正中活法及び改正基本方針に基づく基本計画の骨子が存在している区域内の事業で、建築物等の補助要件を満たす事業については、認定基本計画区域内の事業とみなし、補助を行う。

街なか居住再生ファンドの概要

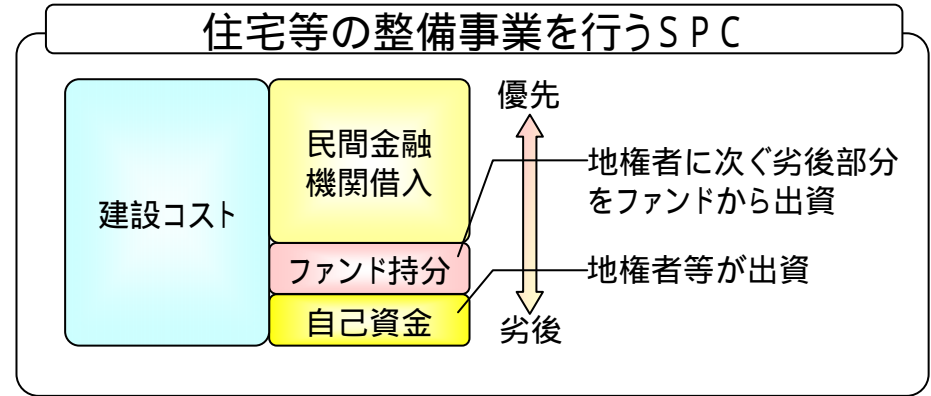
中心市街地における民間の多様な住宅等の整備事業に対し、出資により支援

平成18年度予算額：25億円
 (平成17年度：25億円、合計：50億円)

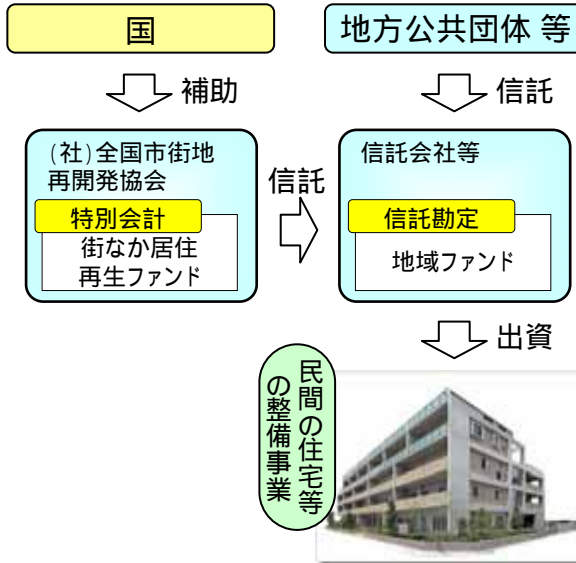
対象事業

中心市街地活性化法に基づく国の認定を受けた
 基本計画の区域内*で行われる民間の住宅等の
 整備事業

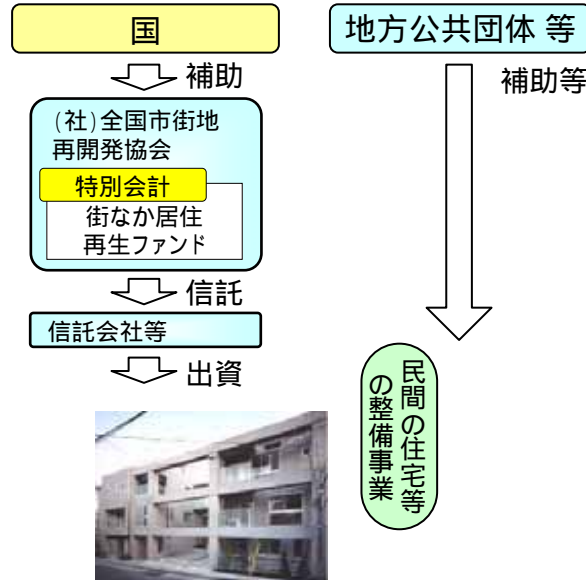
*「中心市街地の活性化に関する法律」の施行後3年間は、市町村が
 定めた街なか居住の推進を図るべき区域内で適用可



地域ファンド方式



直接支援方式



街なか居住再生ファンドの活用により、
 例えば次のような事業をより円滑化

SPC方式による住宅供給事例

中心市街地の空地を核として、地域の
 不動産会社等がSPCを設立して賃貸
 住宅を建設



中心市街地における民間都市開発推進機構の「まち再生出資業務」等の拡充

まち再生出資業務

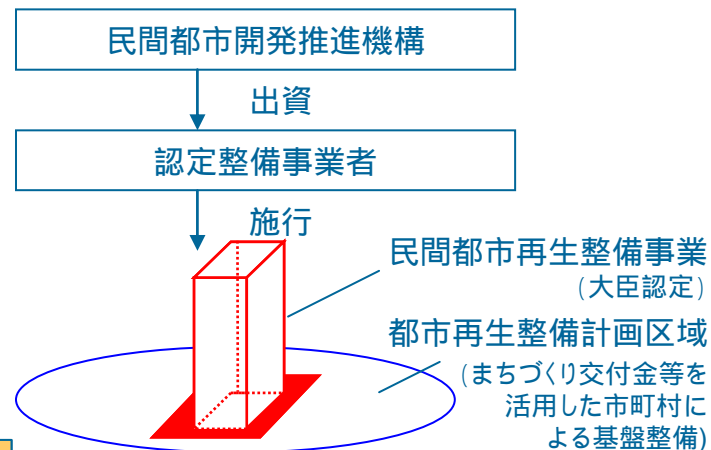
市町村のまちづくり交付金事業等と連携して行われ、都市再生に資する優良な民間都市開発事業(大臣認定)に対して、民間都市開発推進機構が出資により支援。

地方都市等の優良な民間都市開発事業に民間資金が誘導され、まちづくり交付金等を活用した市町村による基盤整備等と相まって、市町村と民間が一体となって個性あるまちづくりが推進される。

(予算規模)

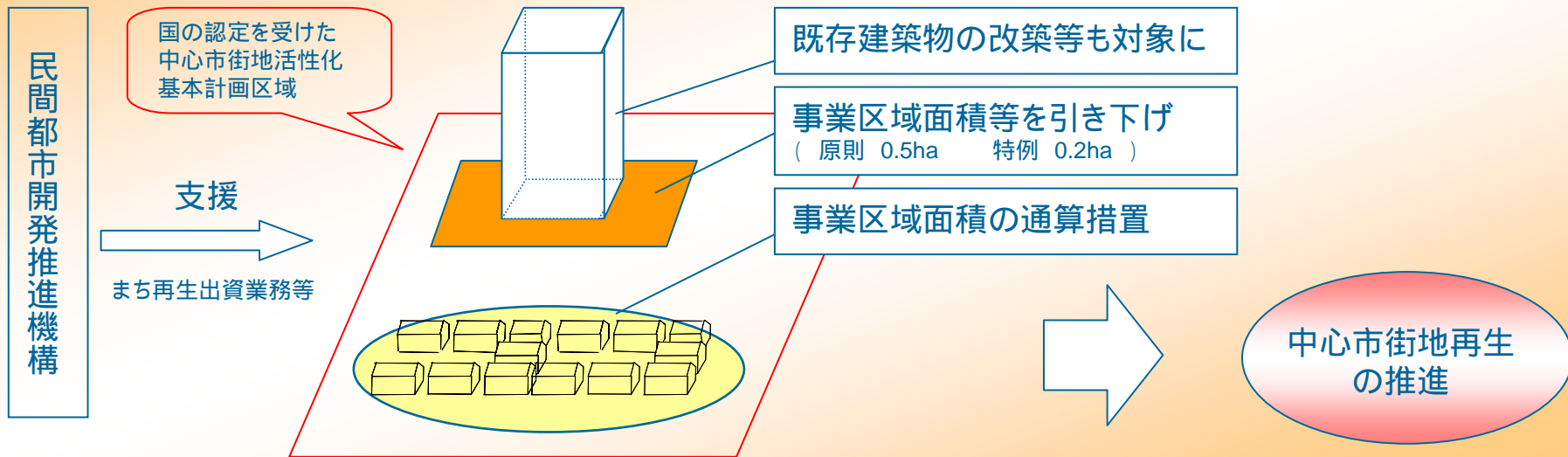
平成18年度 事業費 60億円 国費 60億円

平成17年度 事業費 120億円 国費 120億円



< 中心市街地における要件緩和 >

中心市街地の活性化に資する民間都市開発事業を一層支援するため、国の認定を受けた中心市街地活性化基本計画区域内において面積要件の引き下げ等の要件緩和を実施。



都市再生区画整理事業の拡充

中心市街地の活性化を図るため、都市再生区画整理事業について、制度の拡充を行う。

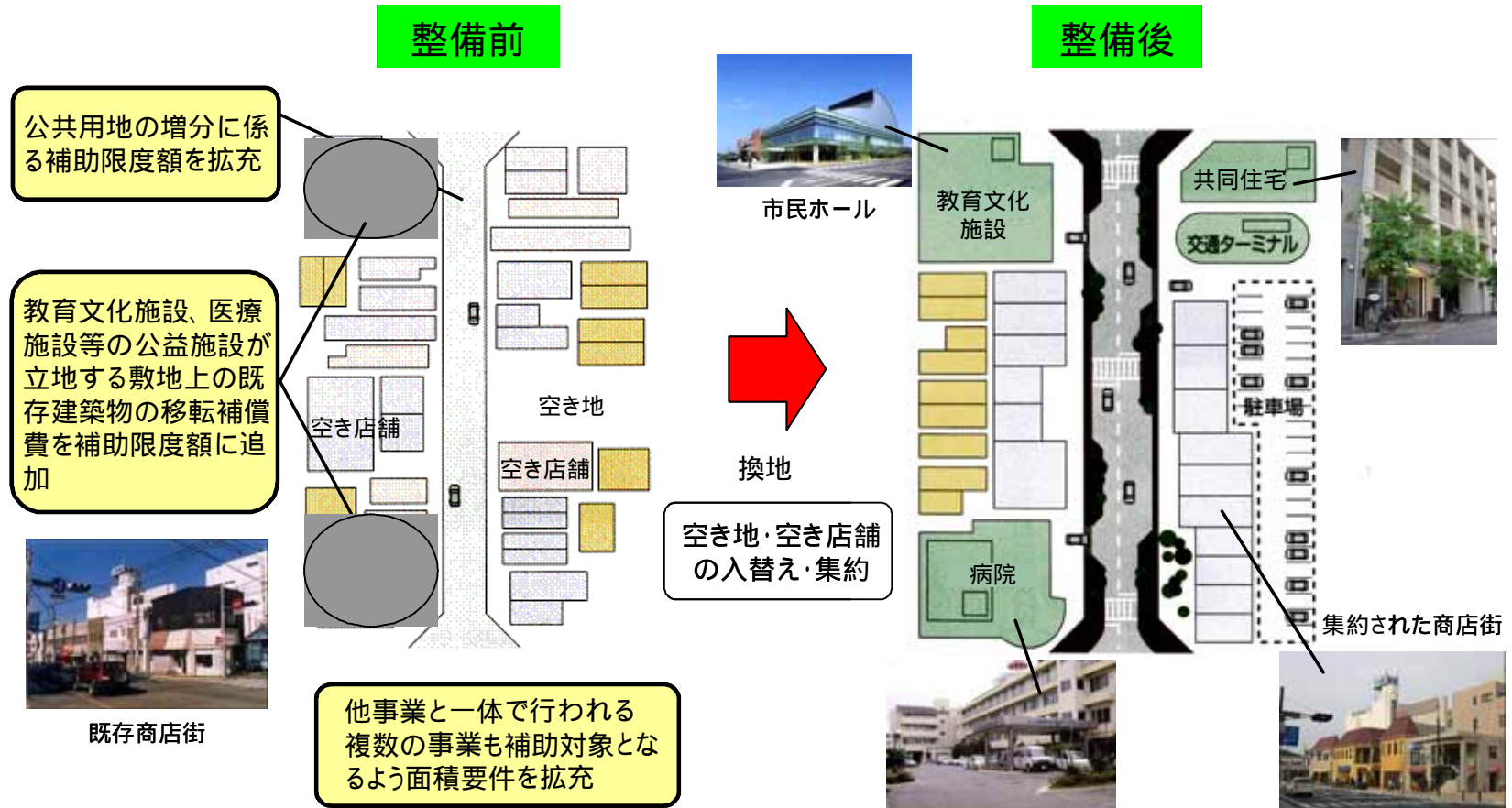
教育文化施設、医療施設等の公益施設の立地を促進するため、これら施設が立地する敷地上の既存建築物の移転補償費を補助限度額に追加

歩行者空間の充実を図るため、公共施設の整備費の補助対象を拡充

街路等の他事業と一体で行われる小規模な事業を推進するため、補助面積要件を拡充

< H18年度予算額 > 事業費: 77億円の内数 (H17: 72億円の内数) 国費: 34億円の内数 (H17: 32億円の内数)

中心市街地活性化を推進するための制度拡充



中心市街地活性化促進税制

中心市街地において、都市機能の集積や優良な住宅の供給を促進するために、以下の税制上の特例措置を講ずる。

中心市街地活性化に協力的な民間事業者・地権者等を支援

国の認定を受けた中心市街地活性化基本計画の区域

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
【課税繰延 所得税・法人税80%】

民間再開発事業の推進

民間再開発事業のための事業用資産の買換特例の拡充
【課税繰延 所得税100%・法人税80%】
民間再開発事業に土地を譲渡した場合の長期譲渡所得に係る特例措置の拡充
【軽減税率 所得税・個人住民税(2,000万円以下の部分)14%】

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
【課税繰延 所得税・法人税100%、不動産取得税の課税標準1/10控除】

街なか居住の推進

優良な賃貸住宅の建設事業を実施する者に対する特例の創設
【割増償却 所得税・法人税5年間3.6割増(耐用年数35年以上は5割増)】
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の創設
【課税繰延 所得税100%】

土地区画整理事業の特例の拡充

土地区画整理事業の同意保留地に対する特例措置の拡充
対象施設に「公営住宅等」を追加
【1,500万円特別控除 所得税・法人税、不動産取得税の非課税】

「人口減少社会」に対応した誰もが暮らしやすい
「コンパクトなまちづくり」の実現

平成18年度
経済産業省
中心市街地活性化支援措置

予算支援措置

1. 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業

	【18年度予算額】	【17年度予算額】
	5,905百万円	(4,103百万円)
〔 (中企庁分)	2,455百万円	(1,200百万円)
(商流G分) 〕	3,450百万円	(2,903百万円)

コンパクトでにぎわいあふれるまちづくりを実現するため、改正中心市街地活性化法に規定する認定基本計画に基づき、「都市機能の市街地集約」と「中心市街地のにぎわい回復」の双方を一体的に取り組む地域(中心市街地)であって、商店街・商業者等が地権者などの幅広い参画を得て実施する商業活性化事業に対して、「選択と集中」の視点から重点的な支援を行う。

(補助率及び交付先)

国(2/3、1/2) 商店街振興組合、民間事業者 等

(事業内容)

ハード事業: @4.2億円 7ヶ所 2/3、 @4.1億円 15ヶ所 1/2

(例)テナントミックス店舗、集客核施設の設置、駐車場、催事場、案内コーナー等の設置 等

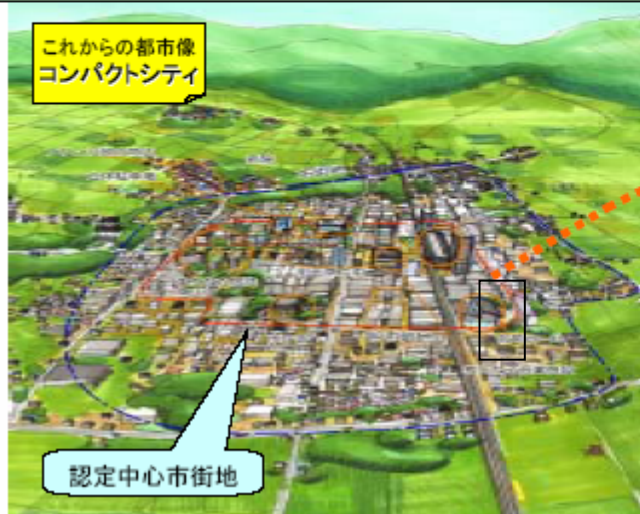
ソフト事業: @4,125万円 18ヶ所 2/3、 @3,000万円 25ヶ所 1/2

(例)リサイクル事業、共同ポイントカード事業、地域コミュニティとの連携事業(文化、教育、保育等)、

駐車サービス管理システム、タウンマップ等作成事業 等

「中心市街地活性化協議会」の事務局経費支援を含む。

<地域要件>
○都市機能の集約:大規模集客施設等の中心市街地への集約
○まちなぎにぎわい回復:居住促進事業、都市利便施設整備事業等と一体となった商業機能強化



商店街振興組合、商工会議所、民間事業者等の商業機能強化に資する事業に対し、重点的に直接支援
(補助率 2/3、1/2)



2. 実効性確保診断・サポート事業

【18年度予算額】	【17年度予算額】
524百万円	(524百万円)

改正中活法に基づく中心市街地活性化協議会等が行う中心市街地活性化の取組を支援するため、中小企業基盤整備機構の全国9ヶ所の地方支部において、地域のまちづくりプランやタウン・マネジメント、核となる施設の運営手法などを総合的に診断し、中心市街地活性化対策の実効性を高めるための助言を行う。

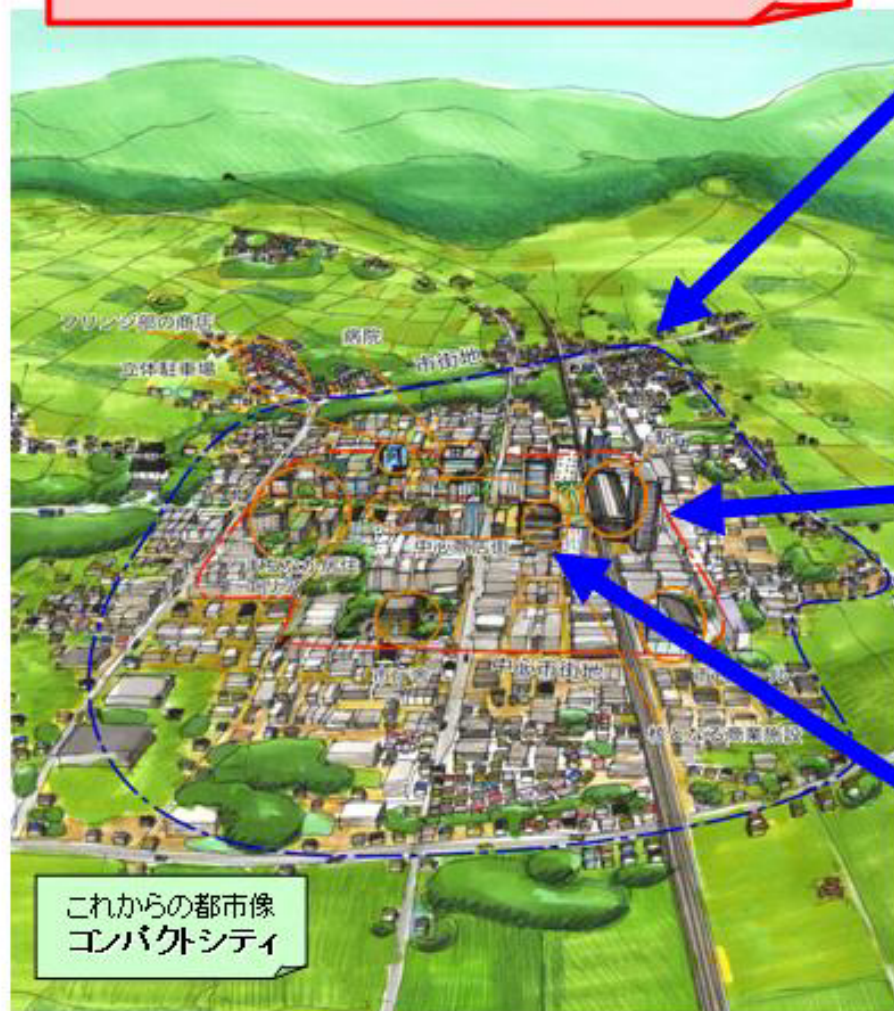
加えて、これらのノウハウや成功事例等を広く普及することで、全国の中心市街地におけるタウン・マネジメント活動のバックアップを図る。

(交付先)

国 定額(交付金)

独立行政法人 中小企業基盤整備機構

中小企業基盤整備機構の専門的ノウハウを活用し
総合的に診断・助言



地域

①地域を取り巻く経済社会状況

都市圏の地域経済循環を分析し、地域の強みと弱みについての分析・診断を実施。

②都市計画等まちづくりプランと中心市街地活性化基本計画との整合性

都市計画等まちづくりプランと基本計画との整合性を検証し、都市機能の集約とにぎわい回復を目指すための助言を実施。

中心市街地

③タウンマネジメント能力

どんな行動やアプローチをとることが、中心市街地活性化の成果を生み出すマネジメントにつながるか等の検証・助言を実施。

核施設・個店

④中心市街地の核となる商業施設や個店の整備・運営手法

中心市街地に立地する核施設の商業戦略を多角的に検討し、診断・助言を実施。

3. 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業

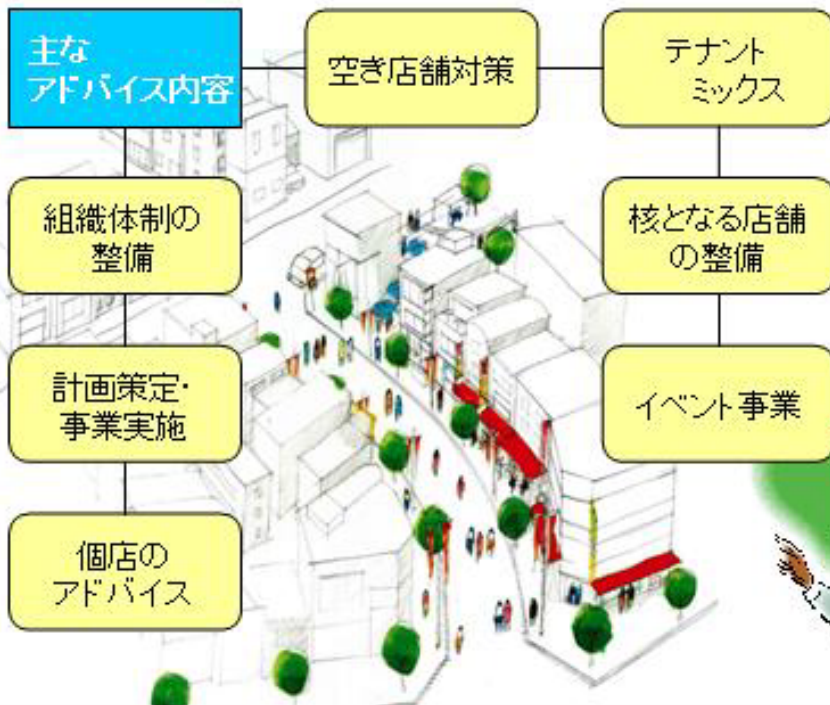
【18年度予算額】	【17年度予算額】
142百万円	(142百万円)

改正中活法に基づき、商業者、商店街等による中小小売商業活性化に資する取組を支援するため、中小企業診断士、再開発プランナー等の商業機能強化に有為なアドバイザーを派遣する。(ただし、一定期間を超える場合、自己負担1/3)また、大手小売業(百貨店、スーパー等)のOB人材を新たに登録するなど、派遣登録者の充実を図る。

(交付先)

国 定額(交付金)

独立行政法人 中小企業基盤整備機構



★中心市街地の商店街等を支援

★タウンマネージメントの観点からも商業機能の強化等を図るアドバイスを実施

★一定期間を超える場合、派遣費用の自己負担1/3



派遣アドバイザー(中小機構に登録)

- 中小企業診断士
- 再開発プランナー
- 大手小売業OB人材 等



4. 中心市街地商業等活性化支援業務委託事業

【18年度予算額】	【17年度予算額】
489百万円	(489百万円)

地域によっては、人材やノウハウの不足により中心市街地活性化の取組が停滞している状況を踏まえ、

地域のリーダーとなりうる人材を育成するための事業

商業、都市計画等の専門家を市町村に派遣し、中心市街地の取組に関する診断・助言を行う事業

成功事例の水平展開を図る事業

シンポジウム・ワークショップの開催

等 を実施する。

まちづくりの中核となる人材育成への支援

115百万円

地域においてまちづくりに関心を持つ有為な人材を対象として、プロジェクト推進のためのノウハウ等を講習、現地実習によって取得させる事業を展開。



講習



現地研修

市町村診断・助言分析事業 207百万円

商業、都市計画等の専門家を市町村に派遣して、中心市街地の現況を把握し、課題の明確化、今後の方向性に関する助言を行い、当該地域における中心市街地活性化のためのノウハウ蓄積を図る。
(平成17年度までに、68地域について実施。)



意見交換会



にぎわい回復に向けたソフト支援

成功事例の水平展開支援 39百万円

他の地域の参考となる中心市街地活性化の先進的事業手法等を他地域に普及(水平展開)するため、そのノウハウのマニュアル化を実施。

その他、シンポジウム等



シンポジウム

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

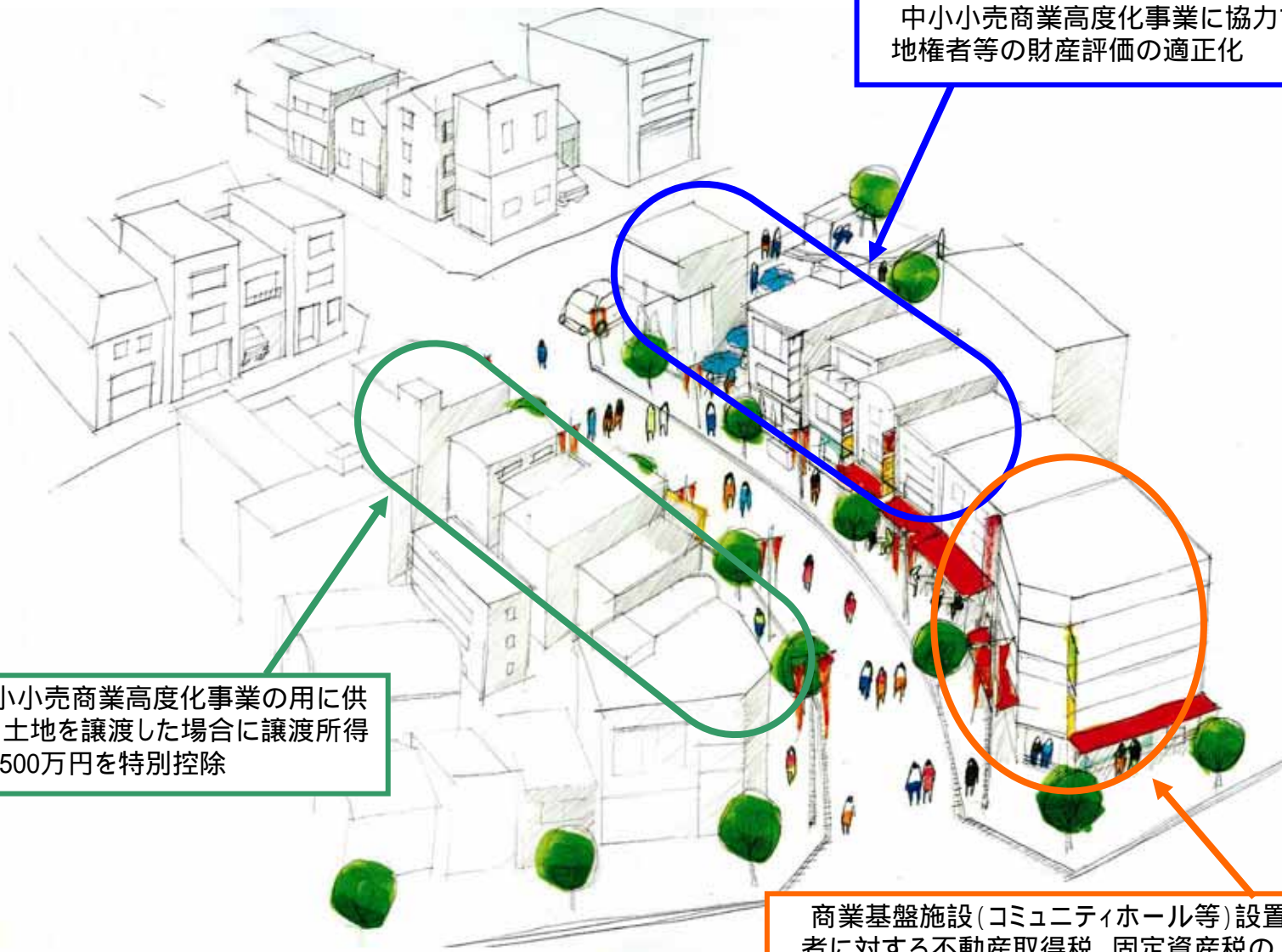
改正中活法に規定する認定中小小売商業高度化事業に協力する形で、空き店舗を活用し、テナントの出店管理に努力する地権者等の自主協定などの取組が、土地等の財産評価に適切に反映されるよう、改正中活法及び事業計画等の概要・制度等を財産評価に当たる行政担当者に周知する措置を講ずる。

2. 地方税の不均一課税実施に対する減収補てん措置

改正中活法に規定する認定中小小売商業高度化事業、認定特定事業により商業基盤施設(多目的ホール等)を設置した事業者に対し、地方公共団体が条例を定めて不動産取得税、固定資産税の軽減を行った場合に、減収分の一部を国が地方交付税交付金で補てんする措置の実施。

3. 土地を譲渡した際の譲渡所得の特別控除

改正中活法に規定する認定中小小売商業高度化事業の用に供するために土地を譲渡した場合、当該土地の譲渡所得の1500万円を特別控除する。



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

中小小売商業高度化事業の用に供
する土地を譲渡した場合に譲渡所得
の1,500万円を特別控除

商業基盤施設(コミュニティホール等)設置
者に対する不動産取得税、固定資産税の
軽減措置に係る減収分の一部を補填

財政投融资

中心市街地・商店街に出店・事業を行う中小小売商業者等の設備投資資金等
に対する低利融資(企業活力強化貸付(企業活力強化資金))

【融資先】卸・小売・飲食店及びサービス業者(左記を構成員とする事業協同組合等
も含む)

【資金使途】:以下の事項に必要な資金

- ・経営近代化、流通合理化及び共同化等の設備(仕入配送・運搬用、保管、事務
処理等)の取得
- ・セルフサービス店の取得、集配センターの取得、ショッピングセンターへの入居、
空き店舗への出店
- ・販売促進、人材確保、新分野への進出 等

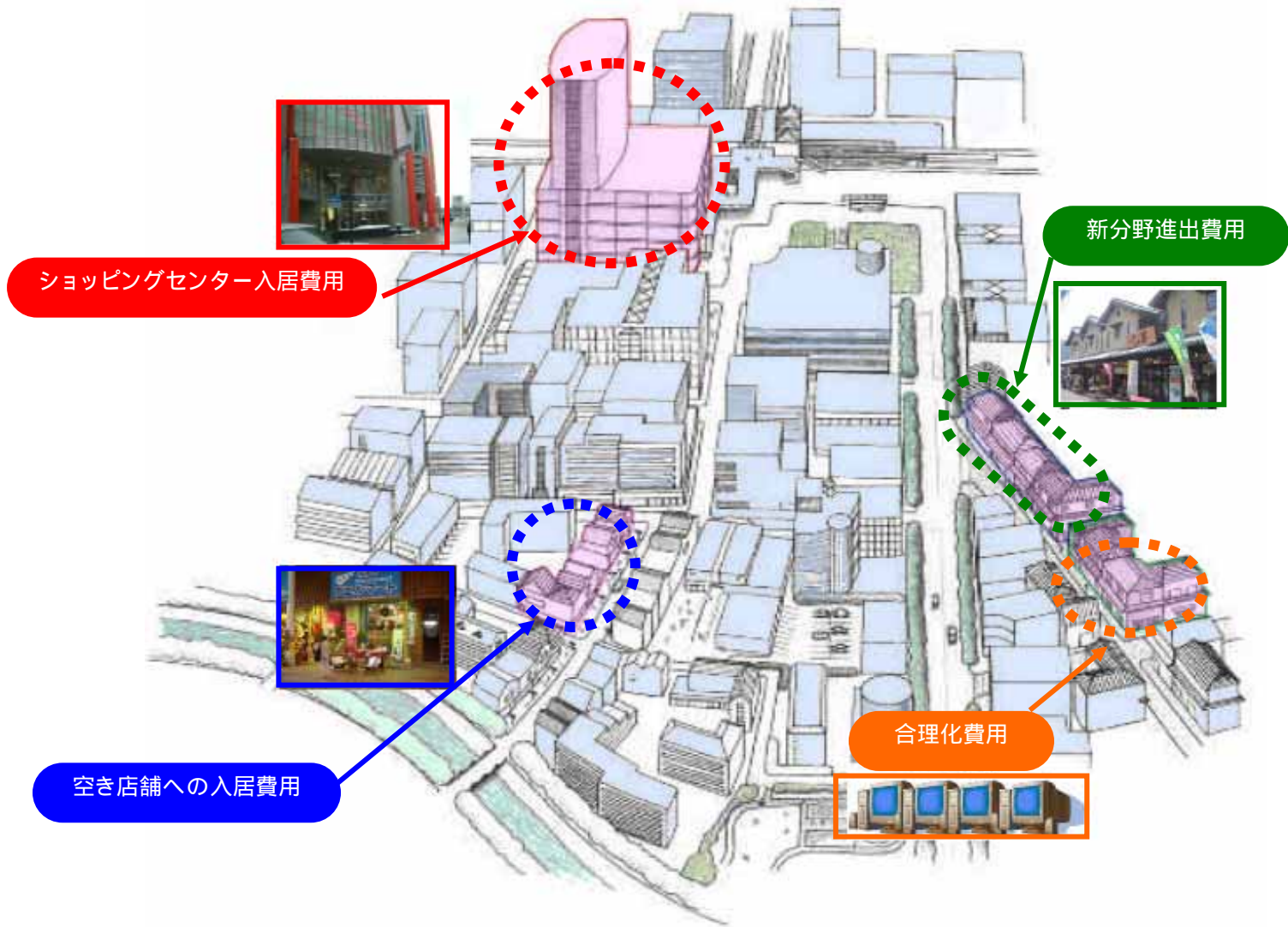
【貸付利率】中心市街地関連地域(中心市街地活性化法の中心市街地等)で事業を行う
場合

特別利率3(中小企業金融公庫1.60%、国民生活金融公庫1.55%)

(注:貸付期間5年以内の場合)

【限度額】中小企業金融公庫 7.2億円(特利適用資金は2.7億円)

国民生活金融公庫 7,200万円



中心市街地の活性化につながる、商業・サービス業施設(店舗等)の整備に係る事業に対する低利融資

【融資先】中活法に基づき指定された中心市街地において行われる商業・サービス業施設(店舗等)の整備に係る事業を行う民間事業、第3セクター 等

【融資元】日本政策投資銀行

【貸付利率】

- ・中心市街地区域内で対象施設を整備する場合……政策金利
- ・事業が市町村の基本計画に位置付けられている場合……政策金利
- ・基本計画記載事業の内、主務大臣の認定を受けた特定事業計画に従って整備する場合 ……中心市街地活性化特利

なお、改正法施行後の取り扱いについては、現在調整中

【限度額等】上限はないが、事業に必要な金額の一定割合

融資イメージ

