

中心市街地の活性化を図るための基本的な方針(案)

中心市街地は、商業、業務、居住等の都市機能が集積し、長い歴史の中で文化、伝統をはぐくみ、各種機能を培ってきた「まちの顔」とも言うべき地域である。

しかしながら、病院や学校、市役所などの公共公益施設の郊外移転等都市機能の拡散、モータリゼーションの進展、流通構造の変化等による大規模集客施設の郊外立地、居住人口の減少等中心市街地のコミュニティとしての魅力低下、中心市街地の商業地区が顧客・住民ニーズに十分対応できていないことなどにより、中心市街地の衰退が進みつつある。

本方針は、中心市街地の活性化に関する法律(平成10年法律第92号。以下「法」という。)第8条第1項に基づき、中心市街地が地域の経済及び社会の発展に果たす役割の重要性にかんがみ、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に定めるものである。

第1章 中心市街地の活性化の意義及び目標に関する事項

1. 中心市街地の活性化の意義

活性化された中心市街地は、

商業、公共サービス等の多様な都市機能が集積し、住民や事業者へのまとまった便益を提供できること。

多様な都市機能が身近に備わっていることから、高齢者等にも暮らしやすい生活環境を提供できること。

公共交通ネットワークの拠点として整備されていることを含め既存の都市ストックが確保されているとともに、歴史的・文化的背景等と相まって、地域の核として機能できること。

商工業者その他の事業者や各層の消費者が近接し、相互に交流することによって効率的な経済活動を支える基盤としての役割を果たすことができること。

過去の投資の蓄積を活用しつつ、各種の投資を集中することによって、投資の効率性が確保できること。

コンパクトなまちづくりが、地球温暖化対策に資するなど、環境負荷の小さなまちづくりにもつながること。

などから、各地域ひいては我が国全体の発展に重要な役割を果たすことが期待される。

しかし、前文で述べたとおり中心市街地の多くは、このような期待にこたえられる状態になく、我が国が人口減少・少子高齢社会を迎えている中で、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、多様な都市機能がコンパクトに集積した、子どもや高齢者を含めた多くの人にとって暮らしやすい、歩いて暮らせる、にぎわいあふれるまちづくりを進めていくことが必要である。

そのため、国、地方公共団体、地域住民及び関連事業者が相互に密接な連携を図りながら、地域が自主的かつ自立的に取り組み、国民の生活基盤の核となる中心市街地の活性化を総合的かつ一体的に推進することにより、地域における社会的、経済的、文化的活動の拠

点となるにふさわしい魅力ある中心市街地の形成を図ることが重要である。

2. 中心市街地の活性化の目標

中心市街地の活性化は、中心市街地に蓄積されている歴史的・文化的資源、景観資源、社会資本や産業資源等の既存ストックを有効活用しつつ、地域の創意工夫をいかしながら、地域が必要とする事業等を、総合的かつ一体的に推進することにより、地域が主体となって行われるべきものであり、これを通じて次の目標を追求すべきである。

人口減少・少子高齢社会の到来に対応した、高齢者も含めた多くの人にとって暮らしやすい、多様な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせる生活空間を実現すること。

地域住民、事業者等の社会的、経済的、文化的活動が活発に行われることにより、より活力ある地域経済社会を確立すること。

また、同時に、中心市街地における実態を客観的に把握し、効果的かつ効率的な民間及び公共投資を実施することにより、インフラの整備・維持管理コストの縮減、各種公共サービスの効率性の向上等を実現することも追求し得るものである。

さらに、中心市街地の活性化による効果を周辺地域にも波及させることにより、様々な地域の活性化に結びつける必要があり、ひいては国民生活の向上と健全な発展を図らなければならない。

第2章 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

1. 政府における推進体制の整備等

内閣に設置された中心市街地活性化本部(内閣総理大臣を本部長とし、全閣僚を本部員とする。以下「本部」という。)において、施策で重要なものの企画及び立案を行うとともに、施策の総合調整を行う。さらに、法第9条に基づき内閣総理大臣の認定を受けた基本計画(以下「認定基本計画」という。)における進捗状況等の把握に努めるとともに、中心市街地の活性化に資する施策の見直しなども併せて実施する。

各府省庁においては、本部を中心に緊密な連携を図り、地域の自主性及び自立性を尊重しつつ、中心市街地の活性化に関する施策を効果的かつ効率的に推進する。また、経済産業局や地方整備局をはじめとする各府省庁の地方支分部局において、市町村の中心市街地の活性化に関する取組に対して、適切な支援や助言等を実施する。

また、都市再生、構造改革特区、地域再生、観光立国等の関連する諸施策との連携を図り、これらの成果を最大限活用する。

2. 認定基本計画に基づく取組に対する重点的な支援

政府は、中心市街地の活性化を効果的かつ効率的に推進するため、認定基本計画に基づく取組に対して、重点的な支援を実施する。

さらに、地域が地理的及び自然的特性、文化的所産並びに経済的環境の変化を踏まえながら、効果的かつ効率的に中心市街地の活性化を推進するために行う取組に対し、地域の幅広い選択が可能となるよう、様々な支援措置の整備を行うものとする。

3. 基本計画の認定基準

法第9条第6項各号に掲げる基本計画の認定基準について、具体的な判断基準は、以下のとおりとする。

基本方針に適合するものであること。(第1号基準)

本基本方針のうち、以下に示す項目に定められた事項にのっとっていることをもって判断する。

a) 第1章 中心市街地の活性化の意義及び目標に関する事項

本基本方針第1章2. 及び に掲げられた目標に従い、認定を受けようとする市町村において、地域の実情に応じて、重点化等を行って目標を設定することができる。

基本計画には、その掲げた目標を達成するまでの取組期間を計画期間として定めなければならない。なお、計画期間は、基本計画に記載された具体的な取組の効果が発現する時期等を考慮し、おおむね5年以内を目安に、適切に設定することとする。

また、設定された目標の達成状況を的確に把握できるよう、基本計画には、居住人口、歩行者通行量、事業所数、従業者数、年間小売販売額、空き店舗数等についての絶対値、変化率等の定量的な指標に基づく数値目標を設定しなければならない。

なお、どのような指標を使用するかは各市町村の判断によるものであるが、その指標を使用して設定した数値目標が計画期間内に達成されているかどうか判定できるものであることが必要である。

b) 第2章4. 基本計画の認定の手続

c) 第3章 中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項

d) 第9章 第4章から第8章までの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

e) 第10章 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

f) 第11章 その他中心市街地の活性化に関する重要な事項

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。(第2号基準)

a) 目標を達成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。

b) a)の事業等の実施を含む当該基本計画の実施が a)で設定された目標の達成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。

をもって判断する。

なお、第4章から第8章までの事項については、すべて基本計画に記載されていることが必要である。ただし、地域の現状やニーズ、過去の取組の成果等から、新たな事業等を必要としないと判断される事項については、その判断の理由の記載をもって、事業等の記載がされているものとみなす。

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。(第3号基準)

目標を達成するために行う事業等について、

- 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。

をもって判断する。

4. 基本計画の認定の手續

(1) 基本計画の認定申請

基本計画の認定申請は、市町村が行う。基本計画の作成に当たっては、法第9条第4項に定めるとおり、法第15条第1項に規定する中心市街地活性化協議会(以下「協議会」という。)が組織されている場合には基本計画に定める事項について協議会の意見を、協議会が組織されていない場合には法第9条第2項第7号に掲げる事項について当該市町村の区域をその地区とする商工会又は商工会議所の意見を聴かなければならない。

(2) 基本計画の記載事項

基本計画の記載事項は、法第9条第2項で定めるとおりとする。なお、認定の申請に際し、必要に応じて、関連する資料を添付するものとする。

(3) 関係行政機関の長の同意

内閣総理大臣が行う法第9条第8項に基づく関係行政機関の長の同意の取得については、同条第2項第4号から第10号に掲げる事項として基本計画に記載された支援措置のうち、認定による効果が生じる5.(1)に示す法に定める特別の措置及び5.(2)に示す認定と連携した支援措置が記載されている場合に、これを行うものとする。

なお、認定による効果が生じない5.(3)に示す中心市街地の活性化に資するその他の支援措置については、記載されている場合であっても、この限りではない。

(4) 基本計画の認定

内閣総理大臣は、(3)の関係行政機関の長の同意を得て、法第9条第6項に基づき、基本計画の認定を行う。なお、法第9条第7項に基づき、内閣総理大臣は基本計画の認定を行うに際し必要と認めるときは、本部に対し、意見を求めることができる。

内閣総理大臣は、基本計画の認定をしたときは、遅滞なく当該市町村に通知を行う。市町村は、本通知を受けた際には、遅滞なく都道府県及び基本計画の作成時に意見を聴いた協議会又は商工会若しくは商工会議所に対して、認定基本計画の写しを送付するとともに、認定基本計画を公表する。なお、内閣総理大臣は、基本計画を認定しなかった場合においては、理由を付して当該市町村に通知する。また、内閣総理大臣は、認定基本計画について、法第13条に基づき、基本計画の認定基準のいずれかに適合しなくなったと認めるときは、その認定を取り消すことができる。

5. 認定と連携した支援措置等について

国は、中心市街地の活性化に資する各種支援措置を整備するとともに、認定基本計画に基づく取組に対する重点的な支援を実施するに当たり、認定と連携した支援措置の創設に努める。

(1) 法に定める特別の措置

法に定められた特別の措置のうち、基本計画の認定を受けることの他に要件を定めていないものについては、基本計画の認定を受けることにより活用することが可能となる。

また、法に定められた特別の措置のうち、基本計画の認定を受けることの他に要件を定めているものについては、その要件を満たすことにより活用することが可能となる。

(2) 認定と連携した支援措置

政府の支援措置のうち、認定と連携した支援措置は、以下に示すとおりである。

認定と連携した特例措置

政府の支援措置のうち、基本計画の認定を要件として、支援の対象となる、支援対象項目が拡大する、支援要件が緩和されるなどの措置を講ずるものについては、基本計画に当該支援措置を活用する取組について記載することが必要となる。なお、当該支援措置を活用するに当たっては、別途、支援措置の要件等を満たすことが必要である。また、政府が予算上の支援を行うものについては、予算の範囲内で重点的な支援を行うものとする。

認定と連携した重点的な支援措置

政府の支援措置のうち、中心市街地活性化以外にも活用が可能な支援措置で、認定基本計画と連携させて重点的な支援を実施するものについては、基本計画に当該支援措置を活用する取組について記載することが必要となる。なお、政府が予算上の支援を行うものについては、予算の範囲内で重点的な支援を行うものとする。

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置

(1)及び(2)に該当しない政府の支援措置についても、中心市街地の活性化に資する取組である場合には、(1)及び(2)に掲げるものと併せて総合的かつ一体的に推進することが重要である。このため、これらの支援措置を活用する取組についても基本計画に記載することとし、効果的かつ効率的な実施がなされるよう、各府省庁は必要な支援を行うよう努めることとする。なお、広く中心市街地の活性化に資する取組として有効であるものについては、積極的に実施することとする。

6. 認定基本計画の実施状況についての評価の実施等

(1) 認定基本計画の進捗状況の把握

市町村は、計画期間中に、認定基本計画に掲げた取組の着実な実施を通じて目標が達成できるよう、定期的にフォローアップを行うものとする。このフォローアップにおいては、市町村は、設定した数値目標に係る指標についても確認するものとする。

なお、その結果、認定基本計画に記載された事項と中心市街地の現状や事業等の実施状況等から判断し、必要と認められる場合には、速やかに当該認定基本計画の見直しを行い、見直した基本計画について、再度認定の申請を行わなければならない。

内閣総理大臣は、基本計画の認定を受けた市町村に対し、認定基本計画に掲げた目標の達成状況等について、報告を求めるとともに、その内容を公表する。

(2) 施策の実施状況の事後評価

政府は、中心市街地の活性化に資する施策の実施状況等について、以下により事後評価を実施する。この場合に、市町村の負担を軽減する観点から、各府省庁における予算執行事務体制等を活用しつつ、実績額等の把握を行うこととする。

各府省庁は、毎年度、認定基本計画に位置付けられた取組に係る所管事業に対する予算及び配分額を把握し、内閣総理大臣に報告する。内閣総理大臣は、各府省庁の報告に基づき、政府における認定基本計画に対する予算及び配分額を取りまとめ、公表する。また、市町村は、毎年度、認定基本計画に位置付けられた取組の実績額や進捗状況等について、報告するものとする。

内閣総理大臣は、(1) 及び(2) の報告に基づき、政府全体の施策の実施状況等について定期的に評価を行う。なお、内閣総理大臣が、評価を実施するに当たり、関係行政機関は、必要な協力を行うものとする。

第3章 中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項

1. 中心市街地の要件

市町村は、基本計画を作成するに当たって、その中心の市街地が、法第2条各号の要件を満たす場合に、当該市街地を中心市街地と位置付けることとする。

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。(第1号要件)

当該市街地が存在する市町村内の他の地域と比較して、相当数の小売商業、各種事業所、公共公益施設等が密度高く集積することによって様々な都市活動が展開され、それを核として一定の商圈や通勤圏が形成されていることなどを客観的・統計的なデータ等を活用し把握した上で、当該市町村において当該市街地が経済的、社会的に中心的な役割を担っているかをもって判断する。

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。(第2号要件)

当該市街地における低・未利用地の状況、事業者数や従業員数、小売商業の店舗数や販売額その他の都市活動に係る土地利用及び商業活動の状況・動向等をデータ等の活用により客観的に評価し、当該市街地において衰退又は衰退のおそれがあると認められるかをもって判断する。

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。(第3号要件)

当該市町村及び周辺地域の市街地の規模、配置、相互関係等の現状、総合計画、都市計画や産業振興に関するビジョン等のまちづくりの方針等との整合性について確認し、

当該市街地の活性化に取り組むことが、当該中心市街地のみならず、市町村全体やその周辺の地域の発展にも効果の及ぶものであるかをもって判断する。

2. 留意事項

市町村は、基本計画に中心市街地の位置及び区域を定めるに当たっては、以下の点に留意するものとする。

(1) 中心市街地の数

中心市街地は、それぞれの市町村の中心としての役割を果たしている市街地であり、各種施策の効果的かつ効率的な投資という観点から、中心市街地を設定しようとする場合、原則的に一市町村に一区域となるものである。しかし、合併市町村、政令指定都市等、同一の市町村の内であっても、地域によって異なる課題を持っているなど、地域の実情により中心市街地とすべき地域が複数存在する場合も考えられる。

これらの中心市街地は、客観的・統計的なデータに基づき、1.の要件を満たす必要があり、策定された基本計画の内容が、認定基準に適合すると判断されるものについて、認定を行うこととなる。

(2) 中心市街地の規模等

中心市街地の規模等は、それぞれの市町村ごとに様々であると考えられるが、土地利用や諸機能の集積の実態、事業の実施範囲等の観点から、中心市街地の区域を設定するに当たっては、例えば、一団的な形状であって、居住人口や都市機能等において市町村の他の地域に比べて高い密度が保持されているなど各種取組が総合的かつ一体的に実施することが可能な範囲となるよう定めなければならない。

なお、これまで都市機能の集積がなく、今後新たに市街地として整備する地区や周辺居住者のための近隣核であり広域的な効果が見込まれない地区等を含めて広く中心市街地の区域とすることは適当ではない。

第4章 中心市街地における土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する基本的な事項

1. 市街地の整備改善のための事業の必要性

中心市街地の空洞化の一因としては、他の地域に比べて相対的に高い地価や輻輳した権利関係を背景として、計画的な都市基盤施設の整備や建築物の更新が遅れ、モータリゼーションの進展に伴う道路、駐車場等の整備、新しい都市機能の受け皿となる土地や床の供給等の要請に十分な対応ができていないことがある。

したがって、中心市街地における市街地の整備改善を進めるに当たっては、基本計画において定められた中心市街地において、面としての中心市街地の機能向上、環境改善、防災機能の向上等に資するよう、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面整備事業、道路、公園、駐車場、下水道等公共の用に供する都市基盤施設の整備事業その他の事業を適切に組み合わせ、積極的かつ強力に進めることが重要である。

なお、事業の選択に当たっては、低・未利用地の状況を含む土地利用の状況、都市基盤

の状況、関係権利者や地域住民の意向等地域の实情や、都市計画制度上の取扱を踏まえ、事業実施者等と十分な調整を図りつつ、市街地の整備改善の目標に沿って最も適切かつ実現性の高い事業手法を選択することが重要である。

2. 具体的事業の内容等

(1) 具体的事業の内容

本事項で対象となる事業としては、商業、業務、居住等の都市機能の集積及び再配置を進める面整備事業として土地区画整理事業及び市街地再開発事業、公共の用に供する施設の整備事業として道路、公園、駐車場、下水道の整備事業のほか、河川、広場、歩行空間、電線類地中化、自転車駐車場等の整備事業、連続立体交差事業、民間都市開発事業等が挙げられる。

(2) 記載事項等

基本計画には、現在実施中又は計画期間内に実施を予定している事業について、基本計画の目標達成のための位置付け及び必要性を記載するとともに、当該各事業の種類、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

また、認定基本計画に位置付けられた土地区画整理事業において、法第16条に規定する土地区画整理事業の換地計画において定める保留地の特例を活用し、一定の土地を換地として定めないで、保留地として定める場合には、基本計画において、土地区画整理事業と併せて整備する都市福利施設又は公営住宅等について記載する。

第5章 中心市街地における都市福利施設を整備する事業に関する基本的な事項

1. 都市福利施設を整備する事業の必要性

中心市街地の活性化を実現するためには、生活者の視点から、教育文化施設や医療施設等を含めた、多様な都市機能の集積を図ることが必要である。これら都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設は、交流人口の増大等によりにぎわいの創出に寄与するものであるが、モータリゼーションの進展や相対的に高い地価等を背景に郊外移転が進み、このことが中心市街地の衰退の一因となっている事例も見受けられる。

このことにかんがみ、中心市街地における居住者等の共同の福祉又は利便のため必要な施設を、都市の中核的機能を担う「都市福利施設」として基本計画に記載し、その整備を推進することが必要である。

2. 具体的事業の内容等

(1) 具体的事業の内容

本事項で対象となる事業としては、教育文化施設(学校、図書館等)、医療施設(病院、診療所等)、社会福祉施設(高齢者介護施設、保育所等)等の整備事業が挙げられる。

また、国、地方公共団体、中心市街地整備推進機構等が設置する、認定基本計画に土地区画整理事業と併せてその整備が位置付けられた都市福利施設(認定基本計画において定められた中心市街地の区域内の住民等の共同の福祉又は利便のため必要な施設に限る。)の用に供するため、法第16条に規定する土地区画整理事業の換地計画にお

いて定める保留地の特例を活用し、一定の土地を換地として定めず、保留地として定めることができる。

(2) 記載事項

基本計画には、現在実施中又は計画期間内に実施を予定している事業について、基本計画の目標達成のための位置付け及び必要性を記載するとともに、当該事業により整備される都市福利施設の種類、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

第6章 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の中心市街地における住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業に関する基本的な事項

1. 街なか居住の推進のための事業の必要性

人が住んでいるということは、まちが成り立つ基本的な条件であることから、中心市街地ににぎわいを取り戻すためには、街なか居住の推進を図ることが極めて重要である。

このため、中心市街地について、公共公益施設や商業施設等の集積を図り、暮らしやすい生活空間としての整備を進めるとともに、中心市街地における、多様な居住ニーズに対応した住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等を基本計画に記載し、積極的に推進することが必要である。

2. 具体的事業の内容等

(1) 具体的事業の内容

本事項で対象となる事業としては、補助制度、交付金制度等を活用して公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅等の整備を行う事業、補助、ファンド等を含めた多様な手法を活用して街なか居住にふさわしい民間の優良な住宅整備を行う事業、これらと一体として行う居住環境の向上のための事業等が挙げられる。

また、認定基本計画に土地区画整理事業と併せてその整備が位置付けられた公営住宅等の用に供するため、法第16条に規定する土地区画整理事業の換地計画において定める保留地の特例を活用し、一定の土地を換地として定めず、保留地として定めることができる。

なお、法において規定される中心市街地共同住宅供給事業については、詳細を(3)に記載する。

(2) 記載事項

基本計画には、現在実施中又は計画期間内に実施を予定している事業について、基本計画の目標達成のための位置付け及び必要性を記載するとともに、当該事業の種類、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

(3) 中心市街地共同住宅供給事業

趣旨

中心部における居住人口の回復を図ることは、市街地内の余剰空間が有効利用されないことによる投資効率の悪化への有効な対策と考えられ、中心部における居住人口が回復し、他の都市機能の需要が高まることによって、多様な都市機能の集積した市街地の形成につながると見込まれる。また、高齢者等にとっても利便性の高い暮らし方を提供できることから、街なか居住促進策の充実強化を図ることが重要である。

中心市街地共同住宅供給事業は、街なか居住に資する民間事業者等による優良な共同住宅供給事業について、市町村長による認定制度を創設し、当該認定を受けた共同住宅供給事業に対して各種支援措置を設け、中心市街地における優良な住宅の供給を促進していくものである。

また、地方住宅供給公社による中心市街地共同住宅供給事業の促進に関する業務の特例を設け、居住環境の良好な住宅供給についての豊富なノウハウ・事業経験や公的機関としての信頼性を有効に活用し、街なか居住の推進を図ることが期待される。

事業の要件

中心市街地共同住宅供給事業を行う者は、法第22条第2項に掲げる事項を記載した計画を作成し、法第23条の認定基準に基づき、市町村長の認定を受ける必要がある。なお、地方公共団体の補助に係る中心市街地共同住宅供給事業により建設された住宅の家賃又は価額については、法第31条に定める事項を遵守しなければならない。

また、地方住宅供給公社の業務の特例については、法第33条の定めるところによる。
記載事項

中心市街地共同住宅供給事業を活用するに当たり、基本計画においては、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

第7章 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の中心市街地における商業の活性化のための事業及び措置に関する基本的な事項

1. 商業の活性化のための事業及び措置の必要性

中心市街地において形成されている商店街等の商業集積が、ワンストップショッピングの利便性やアメニティ機能の向上といった消費者及び住民のニーズにこたえるためには、中心市街地における商店街等の商業集積において、広く面的展開を視野に入れた多様な規模、業種及び業態の店舗構成・店舗配置を計画的に実現することや、その事業展開を支える各種の商業基盤施設を整備することなどに積極的に取り組む必要がある。また、当該市町村における商業の配置に関する総合的な検討と他の関連施策の活用状況等を踏まえ、他の取組と一体的に商業の活性化を図ることが重要である。

実施事業の選択に当たっては、商圈及び地域としての購買力の見通し、現に立地している小売商業者の延床面積、商業集積の業種構成・店舗配置、当該商業集積が地域において果たしている役割及び今後の果たすべき役割、当該地域における新たな事業のシーズやそれへのニーズ等を市場調査やアンケート等を通じて可能な限り定量的な客観性をもって的確に把握することが必要である。

また、関係事業者や地域住民の意思を尊重しつつ、商業の活性化等の目標に照らして最も適切であり、実現性の高い事業を地域の実情に合わせて選択し、集中的に実施することが重要である。その際、地域の特性に応じて多様な事業等を組み合わせ、それらが一体として

相乗効果を生み出すように行うことが必要である。

2. 具体的事業及び措置の内容等

商業の活性化のための事業等には、中心市街地における中核的な商業施設、商業基盤施設の整備、地域全体の望ましいテナントミックスの実現、子育て支援、介護、教育等を通じた地域コミュニティの活性化に寄与する空き店舗の活用、既存店舗・商店街のリニューアル、新業態・新サービスの開発や製配販のネットワークの構築、電子商取引の導入促進、商店街等の情報化、効率的な物流システムの構築等の多様な事業等が考えられる。その中で、いかなる事業を行うかについては、地域の自主的かつ自立的な判断の下、総合的な観点から決定されなければならない。

法において商業の活性化のための事業及び措置として規定されているものは、中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、大規模小売店舗立地法の特例措置の3つであるが、これらの他に地域の主体的な取組が、幅広く基本計画に盛り込まれることが望ましい。

なお、中小小売商業高度化事業及び特定商業施設等整備事業を実施しようとする場合には、協議会における協議を経て、経済産業大臣に認定の申請をすることとなるが、その際、協議会における協議の結果、多数の賛同を得ていることが望ましい。

(1) 中小小売商業高度化事業

趣旨

中心市街地における中小小売商業の活性化のための取組が、従来、a)個々の商店街ごとの活性化努力にとどまり、複数の商店街による広域的な中小小売商業の発展に必ずしも結びついていないこと、b)専ら基盤整備などの周辺事業にとどまり、中小小売商業としての競争力の根幹である業種揃え・店揃えの最適化に関する取組が不十分であったこと、c)主に事業を営む中小小売商業者を中心とした取組であり、地権者等との連携が不十分であったこと、d)まちの様々な事業主体との連携が不足していたことなどを踏まえ、商業者を取り巻く様々な関係者との連携の上に立った、意欲的な中小小売商業者による業種構成・店舗配置、基盤整備及びソフト事業を総合的に推進し、周辺地域への波及効果の認められる商店街等中小小売商業の高度化を通じた中心市街地のにぎわい回復に資する取組を戦略的かつ重点的に促進するものである。

事業の要件

中心市街地の活性化に関する法律施行令(平成10年政令第263号)第10条及び経済産業省関係中心市街地の活性化に関する法律施行規則(平成18年経済産業省令第83号)第9条及び第10条に定めるところによる。

記載事項

基本計画には、中小小売商業高度化事業の実施予定者と協議の上、設置する施設又は設備の概要、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載する。

なお、地権者の協力を得ることについては、空き店舗対策として喫緊に実施するに当たり重要であるとともに、中心市街地のにぎわい回復を図る上で、土地利用の高度化や

まち全体のテナントミックスを進める必要性等の視点においても重要である。

(2) 特定商業施設等整備事業

趣旨

中心市街地における商業の活性化のためには、消費者に対する多様なサービスの提供の観点から、様々な小売商業の集積とともに公益施設等の都市機能の増進を促進することが重要である。その場合、専門性の高い中小規模の店舗が集積するのみでなく、大型店や各種の公益施設を含めた多様な都市機能の増進を促すことにより、中心市街地全体としての魅力の向上を図ることが有効である。

このような認識の下、特定商業施設等整備事業は、地域のイニシアティブと創意工夫をもって大型店を含んだ商業集積の中に商業基盤施設又は相当規模の商業施設の整備を行うことにより、中心市街地全体の魅力向上とにぎわい創出を目的とするものである。

事業の要件

a) 実施地域

事業の実施地域については、一定の商業集積が見られ、公共公益施設が一つ以上存在し、さらに、電車、バス等の公共交通機関による来訪が可能な地域であることが必要である。

b) 施設の内容

整備する施設は、商業基盤施設又は相当規模の商業施設である。商業施設については、整備する施設の延床面積が原則3千平方メートル以上であることが必要である。また、商業基盤施設については、既存又は新設の商業施設と一体的に整備することとし、当該商業施設の延床面積が原則3千平方メートル以上であることが必要である。ただし、事業を実施する地域の人口規模等からみて、適当な規模の施設とすることが重要である。

記載事項

基本計画には、特定商業施設等整備事業の実施予定者と協議の上、整備する施設の概要、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等を記載することとする。

(3) 大規模小売店舗立地法の特例措置

趣旨及び措置の概要

商業機能の郊外移転等を背景とした中心市街地の疲弊が進む状況にかんがみ、大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号。以下「大店立地法」という。)の新設又は変更の手續等を緩和することを通じ、中心市街地における大規模小売店舗の立地を促進し中心市街地の商業等の活性化を図る必要がある。

このような観点から、法に基づき以下の二種類の特例措置を活用することができる。

a) 第一種大規模小売店舗立地法特例区域(以下「第一種特例区域」という。)

第一種特例区域は、認定基本計画において定められた中心市街地(以下「認定中心市街地」という。)において大店立地法の新設又は変更の際の届出自体を不要とする等により、大店立地法の手續を実質的に適用除外とするもの(法第36条、第37

条関連)である。

b)第二種大規模小売店舗立地法特例区域(以下「第二種特例区域」という。)

第二種特例区域は、全国の中心市街地において、大店立地法の新設又は変更の際の届出書類の簡素化や8か月の実施制限を適用除外とする等の大店立地法の手続の簡素化を図るもの(法第55条関連)である。

特例区域を定めるに当たっての留意点

a)特例措置の対象となる区域の考え方

本特例措置の活用にあたっては、都道府県と市町村の密接な連携の下、特に大型空き店舗等に大規模小売店舗の迅速な誘致が必要な場合において、周辺生活環境の保持への影響も勘案しつつ、都道府県及び政令指定都市(以下本項において、「都道府県等」という。)が、認定中心市街地及び中心市街地の全部又は一部を特例区域として定めることが必要である。その際、特例区域の広さや定める区域の連続性を問わないほか、認定中心市街地においては第一種特例区域と第二種特例区域を混在して指定することも可能である。

b)地域住民等の意見への配慮

大店立地法の運用主体である都道府県等が特例区域を定める際には、法(第36条等)に基づき、地域住民等の意見の提出を求めるとしているが、その際、中心市街地の活性化に期待される効果や周辺生活環境の保持に配慮する事項等を含め地域住民が適切な判断を行い得るような情報を提供するとともに、地域住民等の意見に配慮した上で特例区域を定めることが重要である。

c)市町村からの要請に対する配慮

都道府県は、法(第36条第5項等)に基づき市町村から特例区域を定めるよう要請があったときは、その内容を十分に検討することが必要である。また、当該要請に応じることができない場合には、その理由等について市町村に通知することが望ましい。

その他の留意事項

法第13条に基づき基本計画の認定が取り消された場合には、都道府県等は、当該基本計画に係る認定中心市街地内に定められた第一種特例区域の変更又は廃止の必要性について速やかに検討することが必要である。

また、市町村が大店立地法の特例に係る措置を活用しようとする場合であって、基本計画作成時に、都道府県に要請する予定がある場合等においては、その旨又はその概要を基本計画に記載することが望ましい。

第8章 第4章から第7章までの事業及び措置と一体的に推進する次に掲げる事業に関する基本的な事項

1. 公共交通機関の利用者の利便の増進を図るための事業

(1) 事業の必要性

中心市街地について、人の往来を活発化させ、活気にあふれたまちづくりを進めるためには、公共交通機関による中心市街地へのアクセスの利便性の向上、中心市街地内の移動の利便性の向上が不可欠である。都市機能の集積によりにぎわいの回復を図るためには公共交通機関の果たす役割は重要であり、誰もが利用でき、交通渋滞の緩和や環境負

荷の軽減にも寄与する鉄道、地下鉄、新交通システム、バス、路面電車等の公共交通機関の利便性の向上を図る必要がある。

(2) 具体的事業の内容等

具体的事業の内容

具体的に想定される事業は次のとおりであるが、これらの事業に取り組むに当たっては、それぞれの中心市街地の規模や構造、交通体系等に即して、最も効率的で使いやすい交通システムを選択して整備することが望ましい。

a) 鉄軌道

鉄軌道については、効率的な公共投資や事業採算性に留意しつつ、地下鉄、新交通システム等の新線建設、延伸、高速化、車両の改善や、貨物鉄道の旅客線化等を図るとともに、LRTの導入(走行空間の整備、低床式車両の導入等)を進め、また、パークアンドライド等の導入に必要な駐車場等の整備を図るなど、ハード面の事業を推進していくことが重要である。

さらに、利用者の利便性の向上に資する運行ダイヤの改善や、共通乗車券、一日乗車券等割引乗車券の充実・普及等によるソフト面の改善を促進することも重要である。

b) バス

バスについては、地域の多様なニーズにきめ細かく対応したハード、ソフト両面での取組を促進することが必要である。具体的には、バスベイの整備をはじめとするバスの走行環境の改善やパークアンドバスライド等の導入に必要な駐車場等の整備、バスの運行情報を提供することによりバスの利便性を高めるバスロケーションシステムの導入のほか、低床バス車両の導入、地域のニーズに対応するために車両や運賃、路線等を工夫したコミュニティバスの導入、既存の路線の運行時間帯の拡大や運行回数の増加、鉄道や他のバスとの乗継ぎのための時刻の調整等の取組について、地域の実情に即して的確に組み合わせて推進することにより、利用者の利便の増進を図ることが重要である。

c) 交通ターミナル、複数の交通機関の連携

鉄道駅、バスターミナル等の交通ターミナルは、鉄道と鉄道、鉄道とバス等公共交通機関相互の結節点であるとともに、駅前広場や交通広場を含む空間として「まちの顔」としての機能も有しており、中心市街地の活性化を図るためには、その整備と機能の高度化を推進する必要がある。

このため、連続立体交差事業、橋上駅舎等駅の大規模改良によるターミナルの機能強化、ターミナル内のエレベーター、エスカレーター等の整備、段差の解消や利用者への案内情報提供機能の充実を図るとともに、複数の交通機関で利用可能な共通乗車船券の導入等により、交通結節点の機能強化や乗継ぎ抵抗の軽減による利用者の利便性の向上等の事業を推進することが重要である。

また、その整備に当たっては、中心市街地への人や物の流れを考慮しつつ、駅前広場や交通広場に加え、公共公益施設、商業施設等も有する多機能化・高度化された施設として、一体的な整備を図ることが効果的である。

記載事項

基本計画には、原則として、現在実施中又は計画期間内に実施を予定している事業について、基本計画の目標達成のための位置付け及び必要性を記載するとともに、当該事業の種類、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

2. 特定事業

- (1) 中心市街地における都市型新事業を実施する企業等の立地の促進を図るための施設であって、相当数の企業等が利用するためのものを整備する事業

趣旨

都市型新事業は、中心市街地に集まる個人消費者や事業者などのニーズに対応した商品・サービスの提供を行う事業である。具体的には、a)最終消費財の製造・加工の事業、又は、b)パッケージソフトウェアやマルチメディアソフト等のコンテンツ産業に属する事業、デザイン業等のように、物に体化された形態でサービスが提供される事業であり、商業機能の活性化の一翼を担うものとして期待される。

このため、商業の活性化と併せて、都市型新事業を実施する企業等の立地を促進し、中心市街地における活発な事業活動の展開を図ることが有意義である。

上記a)及びb)の事業を営む事業者への支援に加えて、本事業は、都市型新事業の円滑な展開により経済的な波及効果が相当程度見込まれる施設の整備を行うものであり、賃貸等の形態により相当数の事業者の利用に供される事業場施設、事業の展開を支援するための共同研究施設、産学連携支援施設、インキュベータ、情報交流施設、展示・販売施設等を対象とする。

事業の要件

a)施設の機能

整備する施設は、都市型新事業を実施する事業者が入居して事業展開スペースとして利用する機能(賃貸型事業場等)、新商品・新役務に係る研究開発等を促進する機能(共同研究施設・産学連携支援施設等)、研究開発や事業化を支援する機能(インキュベータ等)、市場の動向やニーズ把握を行う機能(情報交流施設等)、又は需要者との接触を通じて新事業展開を促進する機能(展示・販売施設等)を有する施設である。

b)施設の規模

整備する施設の規模は、おおむね5事業者程度以上の利用が可能となるものであることが必要である。

c)事業主体

本事業は、組合による実施、共同事業形態等の民間事業者の協力・連携の下での実施、地方公共団体等の公的主体と民間事業者の協力・連携による実施、地方公共団体等の公的主体による実施、市街地整備等を実施する主体による実施等、中心市街地の活性化に即した事業を実施できる主体及び事業形態によって行われる必要がある。

d)中心市街地の特性の活用

中心市街地及びその周辺に存在する事業者や研究機関、事業者支援機関等、当該中心市街地の有する人や組織のポテンシャル、技術的蓄積等を適切に活用する事業である必要がある。

記載事項

基本計画には、原則として、現在実施中又は期間内に実施を予定している事業について、基本計画の目標達成のための位置付け及び必要性を記載するとともに、当該事業の実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

(2) 中心市街地食品流通円滑化事業

趣旨

青果店、鮮魚店等の食品小売業は、消費者の身近な存在であり、日々の食生活を支えるという重要な役割を担っており、ワンストップショッピング等食品の購買の利便に関する消費者ニーズの変化、高齢化の進展等社会構造の変化等の中で、地域の特徴に応じ、消費者の視点に立った諸機能の充実が求められている。

本事業は、商店街に分散する食品小売店の集積や既存食品小売市場のリニューアル等、中心市街地における食品商業集積施設を効果的に整備することにより、消費者の食品に関する購買の利便を確保するとともに、地域の中小食品小売業の発展を通じて中心市街地の活性化に資するものである。

事業の要件

本事業は、食品小売店の集積効果により消費者利便の確保と食品小売業の活性化を図るものである。

このため、整備する施設については、食品小売業者の店舗が5店舗以上集積し、生鮮食品(青果、鮮魚又は食肉をいう。)の小売業者の店舗が存在する施設である必要がある。また、当該施設における食品の小売の事業を主たる事業として行う者の店舗数の割合が3分の2以上であり、当該施設と駐車場、休憩所等の消費者利便施設が一体的に整備されている必要がある。

記載事項

基本計画には、原則として、現在実施中又は期間内に実施を予定している事業について、基本計画の目標達成のための位置付け及び必要性を記載するとともに、当該事業の実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

(3) 乗合バスの利用者の利便の増進のための事業

趣旨

中心市街地内外の移動手段として身近かつ一般的な公共交通機関として大きな役割を果たしているバスの運行頻度の改善等バスサービスの向上は、中心市街地の活性化に大きく資するものである。

このような観点から、運行系統ごとの運行回数の増加を特定事業として定め、これを促進するため、国土交通大臣の認定を受けた場合には、法第46条の規定により、運行

系統ごとの運行回数の増加に係る道路運送法(昭和26年法律第183号)上の運行計画の変更について、事後の届出で足りることとする。

事業の要件

法第7条第9項及びこれに基づき特定事業を定める国土交通省令において、その全部又は一部の区間が中心市街地に存する路線に係る一般乗合旅客自動車運送事業について、運行系統ごとの運行回数を増加させることを特定事業として定めている。

法に基づく特定事業としてこの運行回数の増加を行うに当たっては、次の要件に適合していることが必要である。

- a) 中心市街地内の商業施設等を利用しやすくするため、運行回数の増加を行おうとする運行系統の周辺の商業施設の営業時間、時間帯ごとの施設利用客の多寡等に配慮すること。
- b) それぞれの地域における実情を踏まえ、運行回数の増加により中心市街地を含めた地域におけるバスサービスが全体として利用者の利便性を高め、かつ、調和がとれたものとなるようにすること。
- c) バスサービスと鉄道等他の公共交通機関との連絡の円滑化に配慮することにより、交通サービス全体として利用しやすいものとする。

記載事項

基本計画には、原則として、計画期間内に実施を予定している事業について、基本計画の目標達成のための位置付け及び必要性を記載するとともに、当該事業の種類、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

(4) 貨物運送効率化事業

趣旨

中心市街地において、共同集配施設を整備し共同で集貨又は配送を行う事業を推進し、中心市街地内の交錯輸送を排除することにより貨物の輸送の効率化を図ることは、流通機能の向上を通じて中心市街地の活性化に大きく資するものである。また、これにより、トラック走行台数が減少することに加え、貨物運送効率化事業を行う者をはじめとする関係者が連携して、渋滞対策、駐車対策等と協調して事業を実施することにより、交通渋滞の緩和や環境負荷の低減等による中心市街地内の交通環境の改善と地域住民の生活環境の改善を通じて、中心市街地の活性化に資することも期待される。このような観点から、共同集配施設を整備し、中心市街地において共同で集荷又は配送を行う事業を特定事業として定め、これを促進する。

事業の要件

貨物運送効率化事業は、中心市街地からの貨物の集貨又は当該中心市街地への貨物の配達を継続して行う一般貨物自動車運送事業者又は第一種貨物利用運送事業者(以下「既存運送事業者」という。)の集貨又は配達業務を効率化するための事業である。すなわち、共同集配を行うための施設を設置した上で、この施設を活用して複数の既存運送事業者の集配業務を効率化するため、共同集配事業を行うものである。

a) 実施場所

共同集配事業が行われる地域は、当該中心市街地において、営業用貨物自動

車による交錯輸送が著しいことにより、貨物の運送の効率化を図ることが適切であると認められる地域とする。

共同集配のための施設を整備する事業が行われる地域は、中心市街地の区域の外であっても差し支えない。

b)事業主体

法第7条第9項第4号イに規定する施設を整備する事業者と同号ロに規定する共同集配事業を行う事業者は、同一主体でも、異なる主体でも差し支えない。なお、事業の円滑な実施の観点から、事業実施に当たり許認可等を要する場合には、許認可等に係る関係法令等を所管する行政機関等との十分な調整を図ることが必要である。イとロが異なる主体の場合は共同で特定民間中心市街地活性化事業計画を申請することとする。

ロに規定する事業を行う事業者は、既存運送事業者の全部又は大部分の集配を集約し、積合貨物の運送を行う必要がある。

c)施設

イに規定する施設は、必ずしも自動仕分けコンベア等高度な物流機器を備えている必要はなく、共同集配事業を実施するために中心市街地から集貨された貨物の仕分け又は当該中心市街地への貨物の配達に必要な仕分けを行うことができる施設及び規模を備えていれば足りる。

記載事項

基本計画には、原則として、現在実施中又は計画期間内に実施を予定している事業について、基本計画の目標達成のための位置付け及び必要性を記載するとともに、当該事業の種類、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

(5)協議会における協議

特定事業を実施しようとする場合には、協議会における協議を経て、主務大臣に認定の申請をすることとなるが、その際、協議会における協議の結果、多数の賛同を得ていることが望ましい。

第9章 第4章から第8章までの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

1. 推進体制の整備

(1)市町村の推進体制の整備等

基本計画に基づく各種の事業等を円滑かつ確実に実施するため、基本計画を作成する段階やそれぞれの準備段階から、様々な関係者が情報交換を行い、連携を図ることが必要である。また、市町村の行政担当部局間の連携のみならず、必要に応じ民間事業者、有識者、地域住民等の理解と参画を得ることも重要であり、民間連携の体制の整備に努め、継続的に活動を行っていくことが必要である。

なお、男女共同参画の視点も踏まえて、地域住民等の理解と参画を得ていくことが重要である。

(2) 中心市街地活性化協議会の設置

中心市街地の活性化を図るためには、都市機能の増進を図る事業等を実施する者や商業の活性化を図る取組を行う者だけではなく、地権者や地域住民等の多様な主体が参画し、活発な議論を交わしつつ、それぞれが相互に連携し、主体的に取り組むことが重要である。

このため、都市機能の増進を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者及び経済活力の向上を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者が、中心市街地ごとに、協議により、運営に関し必要な事項等を規約に定め、共同で協議会を組織することができる。さらに、協議会には地権者や地域住民、行政等の多様な主体も構成員として参加できるほか、協議会の構成員以外の者に対しても、必要な協力を求めることができる。

協議会は、多様な構成員が議論を行い、地域独自のアイデアを実行に移すべく、その意見調整を図ることによって、中心市街地の活性化に向けた取組の実効性を確保するなど、中心市街地の活性化を推進する上での中心的な役割を担うものである。

協議会の構成員

a) 協議会を組織することができる構成員

協議会は、下記の(i)及び(ii)に掲げる者の双方が、それぞれ一以上参画し、協議の上、規約を定めることにより、共同で組織することができる。

(i) 都市機能の増進を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者

ア 中心市街地整備推進機構

イ 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等

(ii) 経済活力の向上を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者

ア 商工会又は商工会議所

イ 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

b) 協議会に参加することができる構成員

協議会は、その運営を安定化させ、確度の高い成果を追求し、中心市街地の活性化のトータルコーディネーターとしての有効な機能を果たすために、a)に示す協議会を設立することができる者に加え、以下に示すような者が自ら協議会に申出を行い参加する、あるいは協議会の参加の要請に基づき参加するなど、地域の多様な関係者の参画が図られなければならない。

(i) 基本計画に記載された事業を実施する事業者

(ii) 中心市街地において土地・建物等を所有する地権者、地域住民の代表者、NPO等、認定基本計画及びその実施に関して密接な関係を有する者

(iii) 市町村、その他公共サービスの提供者

なお、上記に示すものはあくまで例示であり、基本計画及びその実施に関し密接な関係を有する者が、協議会の構成員として加えるよう協議会に申し出た場合、その申出について、正当な理由がなければ拒むことができない。

また、協議会は、関係行政機関、独立行政法人中小企業基盤整備機構、財団法人民間都市開発推進機構、その他の組織等に対して、必要があると認めるときには、資料の提供、意見の表明等の協力を求めることができる。

協議会の役割

協議会は、市町村が基本計画を作成しようとする際に、基本計画に定める事項について意見を述べることができる。また、協議会は、認定基本計画及びその実施に関し必要な事項についても、市町村に対し意見を述べるができる。なお、市町村が基本計画の認定の申請を行う際に、協議会が存在する場合には、その意見及び対応について示した資料を添付するものとする。

また、協議会は、特定民間中心市街地活性化事業を実施しようとする者の事業計画について、中心市街地における当該事業の位置付け、必要性、有効性、実効性等について協議を行い、事業実施者に対し協議の結果を伝えなければならない。

協議会における留意事項

協議会の実効性を高める観点から、協議会を組織するに当たり、以下の事項に留意する。

- a) 協議会における意見調整を円滑に進める観点から、まちづくりについて専門的なノウハウを有するタウンマネージャーや専属の職員を配置するなど、協議会の組織体制の強化を図るよう努めること。
- b) 協議会における運営の透明性、公平性、実効性を確保する観点から、事務局の体制、協議事項、協議手続、協議結果の公表方法、会計等の取扱等を規約に定めるよう努めること。

2. 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

中心市街地の活性化を図るため、第4章から第8章までに掲げる事業等について、総合的かつ一体的に推進し、生活空間としての中心市街地の魅力向上を図ることが重要であることから、市町村は、基本計画を作成するに当たり、以下に掲げる点を考慮し、それぞれの内容、方向性等について基本計画に記載する。

客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業及び措置の集中実施

基本計画の作成に当たり、市町村は地域の現状等に関する統計的なデータや地域住民のニーズ等を客観的に把握し分析することが必要である。また、このニーズ等に基づき中心市街地の活性化を効果的かつ効率的に推進するために、地域が必要とする取組を重点的かつ集中的に実施することが必要である。

様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整

市町村は、地域の現状や地域住民のニーズ等を客観的に把握し分析した上で、中心市街地の活性化を進めるために必要な第4章から第8章までに掲げる事業等を基本計画に盛り込み、総合的かつ一体的に推進することが必要である。このため、これら事業等が互いに連携して相乗効果を生み出すよう、それぞれの事業の実施区域、実施時期、実施方法等について、基本計画の作成段階から、当該事業者や、必要な許認可等に係る関係法令等を所管する行政機関等との十分な調整を図ることが必要である。全体として、住民等様々な主体の参加・協力を得て地域ぐるみで取り組むことが重要であ

る。

第10章 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

1. 都市機能の集積の促進の考え方

人口減少・少子高齢社会を迎えている中で、都市機能の無秩序な拡散を防止し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、地域が適切に判断し、病院や文化施設等の都市機能の適正立地を確保し、多様な都市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を実現していくことが必要である。

地方公共団体は、地域の判断を反映させながら、公共公益施設等の街なかへの立地、街なか居住の推進、土地利用規制を活用した民間開発のコントロール等を進め、自らその実現に対し取り組んでいくことが必要となる。認定に際しては、中心市街地の活性化の取組についてその実効性を確認するため、都市機能の集積のための取組状況や周辺の開発状況等の市町村の状況を考慮し、判断することとする。

2. 都市計画手法の活用

中心市街地における都市機能の集積を図るためには、都市計画手法を活用することにより、都市機能の適切な立地誘導やそのための環境整備等を行うことが有効である。

具体的には、商業・業務等多様な都市機能の集積を促進するため、高度利用地区等を活用して土地の有効利用を誘導するとともに、必要に応じて市街地再開発促進区域等の積極的な手法を活用すること、居住人口の増加等を誘導しつつにぎわいと住環境の調和を図るため、地区計画等を活用して住宅に係る容積率の特例や立体的な用途制限等を行うこと、来街者の増加に寄与する魅力的な街並みの形成等を行うため、景観地区や地区計画等を活用して建築物の用途や形態等の調和を図ることなど、地域の実情等に応じた都市計画手法の活用が考えられる。

特に公共交通の結節点においては、多くの人々にとって交通利便性が高い場所であることから、多様な機能を複合的に集積する土地利用を誘導することが望ましい。また、駐車需要に適切に対応するため、駐車場整備地区の活用が考えられる。

準工業地域は多様な用途を許容する地域であるが、地方都市において、準工業地域に大規模集客施設（*1）が立地した場合、中心市街地の活性化への影響が大きいと考えられることから、三大都市圏（*2）及び政令指定都市以外の地方都市においては、特別用途地区等の活用により準工業地域における大規模集客施設の立地の制限が行われる場合について、基本計画の認定を行うものとする。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、特別用途地区等を活用するものとする。

なお、特別用途地区等の活用に当たっては、土地利用の方針に関する地域の理解を高めるため、市町村マスタープラン（都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2第1項の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」）等の都市計画の上位計画において、準工業地域に係る特別用途地区等の指定方針等をあらかじめ明らかにしておくことが考えられる。

*1 「大規模集客施設」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二(わ)項に掲げる

建築物をいう。

*2 「三大都市圏」とは、首都圏整備法(昭和31年法律第83号)に定められた既成市街地、近郊整備地帯、近畿圏整備法(昭和38年法律第129号)に定められた既成都市区域、近郊整備区域及び中部圏開発整備法(昭和41年法律第102号)に定められた都市整備区域のことをいう。

3. 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

中心市街地の活性化を推進するためには、都市機能の適正立地を図るとともに、都市機能の街なかへの立地を支援する各種の措置を活用し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、都市機能の街なかへの集積を促進していくことが必要である。

なお、都市機能の街なかへの集積を促進するに当たり、そのような取組を行う者に対しての税制上の特例措置のうち、租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第37条第1項の表の第7号又は第65条の7第1項の表の第7号の規定に基づく事業用資産の買換特例を活用しようとする場合には、市町村は基本計画に以下の事項を記載する。

- a) 特例措置の対象となる誘致区域(中心市街地の区域のうち、商業地域又は近隣商業地域が定められている区域に限る。)
- b) 特例措置の対象となる資産に係る施設
- c) b)で定めた施設において営む事業

4. 基本計画に記載すべき事項等

基本計画には、中心市街地における都市機能の集積やそれに伴う投資の重点化等に関する方針と併せて、それを実現するための措置及び必要な第4章から第8章までに掲げる事業等のうち都市機能の集積に資するものを再掲し、それらの総合的かつ一体的推進の方法について記載するものとする。

第11章 その他中心市街地の活性化に関する重要な事項

1. 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

基本計画に掲げる事業等については、実践的・試行的な活動に裏打ちされるなど、厳選されたものとする必要がある。

さらに、各種事業等の計画の作成及び実施に当たっては、その効果を高めるため、地域の歴史的・文化的な資源の活用、快適な歩行者空間の確保、美しい都市景観の創造等に留意するとともに、定期借地権の活用、円滑な土地取引の促進のための取組、イベントとの連携等様々な創意工夫に努めることが重要である。

2. 都市計画との調和

基本計画に基づく各種の事業等、特に市街地の整備改善のための事業については、都市計画が定められている場合には都市計画に適合して行われる必要があるため、基本計画も、都市計画及び市町村マスタープランとの調和が保たれている必要がある。

3. 地方公共団体の基本構想等との整合性

市町村は、その事務を処理するに当たっては、地方自治法(昭和22年法律第67号)に基づく基本構想に即して行わなければならないため、基本計画に基づく事業等もこの基本構想に即したものでなければならない。

また、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)に基づく市町村計画をはじめ、他法令に基づく種々の計画との調和を図ることも必要である。

4. 環境等への配慮

中心市街地及び周辺地域における各種事業等の計画及び実施に当たっては、良好な環境の保全、交通の安全と円滑の確保等に影響がないよう配慮することが重要である。

5. 都道府県における体制整備

都道府県は、中心市街地の活性化の重要性にかんがみ、必要な体制整備を行い、広域的観点から市町村の定める基本計画に基づく取組の効果が広く及ぶよう、市町村相互の整合性確保及び都道府県が実施する事業等であって基本計画に記載されたものについて市町村との連携促進を図ることなどを含め、市町村との十分な意見交換及び市町村への適切な支援や助言を行うことが望ましい。

6. 法令の遵守

基本計画の策定及び事業等の実施に当たっては、関係法令を遵守することが必要である。