

建物等の活用 ～商業・都市型産業の導入支援～

歴史的なたたずまいを継承した街並み・まちづくり協議会における(3)当該ストックの活用等による地域活性化 建物等の活用～商業・都市型産業の導入支援～において活用可能な経済産業省支援制度については以下のとおり。

経済産業省においては、中心市街地活性化法に規定する基本計画に則って、市町村、商工会議所、TMO等が実施する『吸引力を高める』、『来やすくする』等の人を集める仕掛けづくりへの支援を通じて商業の活性化を図っている。

- ・商業・サービス業集積関連施設整備費補助金

住民や事業者の利便を高めるための駐車場や多目的ホール等の商業基盤施設の整備を市町村や第3セクターが行う場合、その整備費(土地代を除く)に対して補助

- ・中心市街地商業等活性化総合支援事業費補助金

商業の活性化によるまちづくりを促進するため、商業基盤施設、商業施設の整備及び商業の活性化のためのソフト事業を行う地方公共団体や第3セクター、NPO法人(ソフト事業のみ対象)に対して補助

- ・リノベーション補助金

TMOや商店街振興組合等が策定する中心市街地活性化法等の認定を受けた計画に基づき行われる中心市街地等商店街・商業集積の活性化に資する施設整備に対して補助

- ・コミュニティ施設活用商店街活性化事業

商店街を地域コミュニティの場として積極的に活用していくため、商店街振興組合、社会福祉法人、NPO法人等が商店街の空き店舗において、保育施設や高齢者向けの交流施設等のコミュニティ施設を設置・運営する際の賃借料、改装費等に対して補助

- ・商店街等活性化事業

商店街・商業集積の活性化を図るため、TMO、商店街振興組合、商工会等が行う空き店舗対策事業等に対して補助

商業・サービス業集積関連施設整備費補助金

1. 事業の概要

中心市街地活性化法に基づいて市町村が策定する基本計画に則って、住民や事業者の利便性を高めるための駐車場、多目的ホール等の商業基盤施設の整備を市町村や第3セクターが行う場合、その整備費（土地代を除く）に対して補助を行う。

補助対象施設

顧客その他の地域住民の利便性を高めるための施設

（例）駐車場、駐輪場、多目的ホール、休憩所、街路灯等

当該施設における小売業者の業務を円滑にするための施設

（例）ゴミ処理場、荷捌き場、ストックヤード等

2. スキーム

直接補助

国 地方公共団体

1 / 2

間接補助

国 都道府県 市町村

1 / 2

国 市町村 第3セクター

1/2、1/4

3. 平成15年度予算

9.3億円

中心市街地商業等活性化総合支援事業費補助金

1. 事業の概要

商業等の活性化によるまちづくりの促進を図るため、中心市街地活性化法に規定する基本計画に基づき駐車場等の商業基盤施設、テナントミックス等の商業施設の整備とこれらと一体となつて行われる商業活性化のためのソフト事業を市町村等が実施する場合にパッケージとして補助を行う。

補助対象事業

駐車場、多目的ホール、休憩所、荷捌き場等の商業基盤施設の整備事業
テナントミックスに資する店舗、新規開業者向け店舗の整備事業
コミュニティバス事業、一店一品運動事業、特産品開発事業などの商業活性化事業

2. スキーム

直接補助

国 地方公共団体

1 / 2

間接補助

国 都道府県 市町村

1 / 2

国 市町村 第3セクター、NPO(ソフト事業のみ対象)

1/2、1/3、1/4

3. 平成15年度予算

52.8億円

リノベーション補助金

1. 事業の目的

近年、消費者ニーズの多様化、高齢化の急速な進展、環境問題への国民的関心の高まり等、中小事業者を取り巻く環境は大きく変化している。他方、商店街は大型店の郊外出店・移転、空き店舗問題、郊外への人口移動等に伴う中心市街地の空洞化等により、非常に厳しい経営環境に直面している。このため、商店街振興組合等による魅力ある商店街・商業集積作りに必要な施設の整備等を支援することで中心市街地等の商店街の活性化を図る。

2. 事業内容

商店街振興組合等が、中心市街地活性化法等の認定を受けた事業計画に基づき、行われる中心市街地等商店街・商業集積の活性化に資する施設の整備に対して補助を行う。

対象事業： 教養文化施設、 スポーツ施設、 アーケード、 カラー舗装、 公園、 駐車場、
商業インキュベータ施設（新規開業者向け貸店舗）、 共同荷捌き場、 共同ゴミ処理場等
商店街・商業集積の業務の活性化を図る共同施設（非収益施設に限る）、 ファサード整備、
テナントミックス店舗、 電子計算機及び関連機器設備等、 商店街活性化関連設備（買物用電動車椅子、リサイクルボックス、ソーラーシステム等）、 その他商店街・
商業集積の機能を高める施設

3. スキーム

国	都道府県（市町村）	商店街振興組合等
（1/2、1/3、1/4）	（1/2、1/3、1/4）	（1/2、1/3、1/4）

4. 平成15年度予算

46.3億円

コミュニティ施設活用商店街活性化事業

1. 事業の目的

近年、地域経済・社会の核である商店街は、空き店舗の増加等により、その魅力が低下してきているため、空き店舗の解消は緊急の課題。他方、女性の社会進出による保育需要の増加、急速な高齢化による高齢者対応事業の必要性が高まっているものの、それらの整備が追いつかないことから、社会的な問題となっている。特に都市部においては、働く女性が利用しやすい場所での保育所の整備が緊急の課題。

このため、商店街の空き店舗に保育施設、高齢者向けの交流施設等のコミュニティ施設を設置することにより、空き店舗の解消と少子高齢化社会への対応を図り、商店街に賑わいを創出することで商店街の活性化を図るもの。

2. 事業内容

商店街振興組合、社会福祉法人、NPO法人等が商店街の空き店舗を借り上げて改装等を行い、保育施設や高齢者向け交流施設等のコミュニティ施設を設置、運営する際の改装費や家賃等を補助するもの。

平成15年度より、補助期間を最長3年間に拡充する。

なお、社会福祉法人等が、保育所、放課後児童クラブ、親子交流施設等の保育サービス等施設を設置する場合には、厚生労働省の継続的な人件費等の支援を受けることが可能。(ただし、別途厚生労働省に対する交付申請等の手続きが必要。)

3. スキーム

国	都道府県(市町村)	商店街振興組合等
(1 / 3)	(1 / 3)	(1 / 3)

4. 平成15年度予算

10億円

商店街等活性化事業

1. 事業の目的

近年、消費者ニーズの多様化、高齢化の急速な進展、環境問題への国民的関心の高まり等、中小事業者を取り巻く環境は大きく変化している。他方、商店街は大型店の郊外出店・移転、空き店舗問題、郊外への人口移動等に伴う中心市街地の空洞化等により、非常に厳しい経営環境に直面している。このため、商店街振興組合等が行う商店街等の活性化に向けた各種のソフト事業に対して支援し、商店街等の活性化を図るもの。

2. 事業内容

商店街振興組合、商工会、商工会議所等が行う商店街等の活性化を図るための以下の事業に対して補助するもの。

空き店舗対策事業

空き店舗を活用した創業支援事業（チャレンジショップ事業）、イベント、展示会等に対する支援。

平成15年度より、商店街において不足する業種を誘致する事業（テナントミックス事業）を支援対象として拡充する。

駐車対策事業

駐車スペース確保のための駐車場の共同利用、共通駐車券システムの構築、買い物循環バスの運行等商店街等が行う駐車対策に対する支援

商店街等活性化事業

IT化に対応したカード事業やバーチャルモールの構築、商店街独自の商品共同開発等、商店街等が行う活性化のための取り組みに対する支援。

マネジメント対策事業

商店街にマネージャーを常駐させ、商店街の置かれている経営環境を調査・分析し、各種事業を実施するなど、商店街を一つの事業体として運営することに対する支援。

3. スキーム

国	都道府県（市町村）	商店街振興組合等
（1 / 3）	（1 / 3）	（1 / 3）

4. 平成15年度予算

3億円

まちづくり総合支援事業

【目 的】

地域の創意工夫を活かした「地域が主役のまちづくり」を強力に推進するため、地域の自由な発想にたって、地域だけでは解決困難なまちづくりの課題に対して、地域と国が協力して積極的に問題の解決に取り組む。

【内 容】

- ・ ハード事業（道路・街路、公園、下水道、土地区画整理事業、市街地再開発事業等）からソフト事業まで、多彩なメニューで支援
- ・ 国は、個々の事業毎に採択するのではなく、「まちづくり事業計画（以下、事業計画）」に基づき地区単位で一括採択

「まちづくり事業計画」：中心市街地活性化等の地域の抱えるまちづくりの課題解決のため、連携して行われる各種市町村事業を記載
市町村が、自らの創意工夫により目指すべき方向及び事業手法の組み合わせ等を選択し策定

- ・ 国は、個々の事業毎に補助金を交付するのではなく、事業計画に基づき地区単位で一括交付
- ・ 市町村は、事業計画の範囲内であれば、個々の事業の具体的な配分等は自らの裁量により決定でき、事業執行の自由度を拡大

【採択要件等】

以下に掲げる要件を全て満たす地区。

- 1 . 地域の抱える課題の解決のために、要素事業を組み合わせた総合的なまちづくりが必要であると認められること
- 2 . まちづくり事業計画が市町村により策定されていること

[補助率] 1 / 2、2 / 5、1 / 3

【平成 15 年度新規事項】

既存建造物の活用による施設整備の推進

空き店舗や歴史的な建造物などの既存建造物を活用した施設整備（地域交流センター等の一定の施設が対象）を支援するため、事業メニューに「既存建造物活用事業」を追加する。

建物等の活用 ～ 都心居住の実現 ～

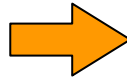
20世紀以前の立地に優れた都市型住宅等のストックは存するものの、仕様・性能が少子・高齢化等現代の社会状況に適合していないことから必ずしも有効に活用されていないものも存する。

このため、循環型社会に対応し、ストックの有効活用を図りつつ、都心部等の都市における居住機能の回復による都市の再生を推進する観点から、これらの建築ストックをリフォームし、良質な都市型住宅ストックとしての再生を図る。

< 都市型住宅再生のイメージ >



< 従前 >



< 従後 >

街なみ環境整備事業による修景施設整備（愛知県足助町）

関連する施策等

伝統的工法による建築物の再生・活性化方策についての検討調査や、既存オフィスの住宅転用等の促進に向けた技術的方策についての検討調査を行うとともに、以下の支援方策を講じているところ。

- ・ 街なみ環境整備事業
- ・ 建築ストック活用型再生賃貸住宅
- ・ 採光規定の合理化（建築基準法に係る告示を改正（平成15年3月））
- ・ 住宅マスタープランに基づくモデル住宅整備事業
- ・ 老朽住宅除却等事業

移転・改修等に要する費用に係る補助については平成15年度予算措置事項

都市における京町家等伝統的工法による 建築物再生・活性化方策検討調査について

1. 趣旨・目的

平成13年12月の都市再生プロジェクト第3次決定において、「京町家をはじめとする都市の中心市街地の建築物について、伝統的な外観の継承や居住性の向上を図りつつ、再生・活用に向けた取組を強化する」と位置付けられた。

本調査は、こうした動きを踏まえ、町家等の伝統的工法による建築物を良質な都市住宅ストックとして再生・活用させるため、町家等の伝統的工法による建築物の再生技術・再生モデルについて検討し、性能確保のための技術的知見を得るとともに再生・活用マニュアルとして取りまとめることを目的とする。

2. 調査内容

京町家等に係る現状の評価

京町家等の伝統的工法による建築物の改修に係る事例調査

京町家等の伝統的工法・材料等の検証

(伝統的工法・材料等について防耐火性能実験等の検証を行うとともに、再生、活用に活かせる材料、デザインを検討)

京町家等の伝統的工法による建築物の改修に係る手法のケーススタディの実施

(伝統的工法・材料等の改修手法の提案、モデル設計の実施によりモデル的改修手法の検討を行い、モデル改修について都市的居住の観点から評価)

京町家等の伝統的工法による建築物再生・活用リフォームマニュアルの策定

(京町家等伝統的工法による建築物について、性能を確保するための技術的方策ならびに都市における住宅ストックとしての再生・活用リフォームマニュアルを取りまとめる)

3. 調査期間と予算額

調査期間：平成14年度

予算額：49,943千円

街なみ環境整備事業の概要

1. 目的

生活道路等の地区施設が未整備であること、住宅等が良好な美観を有していないこと等により、住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して、住宅、地区施設等の整備改善を行うことにより、ゆとりとうるおいのある住宅地区を形成する。

2. 事業概要

対象地域

街なみ環境整備促進区域

面積 1 ha 以上、かつ、イからハのいずれかの要件に該当する区域。

イ 接道不良住宅（幅員 4 m 以上の道路に接していない住宅）率 70% 以上、かつ、住宅密度 30 戸 / ha。

ロ 次のいずれの基準にも該当すること。

a. 区域内の幅員 6 m 以上の道路の延長が、道路総延長の 1/4 未満

b. 公園、広場及び緑地の面積の合計が、区域面積の 3 % 未満。

ハ 条例等により景観形成を図るべきこととされている区域。

街なみ環境整備事業地区

の区域において、地区面積 0.2 ha 以上、かつ、街づくり協定が締結されている地区

事業主体 地方公共団体

補助内容 協議会活動助成

整備方針策定

街なみ整備事業

- ・事業計画策定
- ・地区施設（道路、公園、下排水工事、防火水槽、集会所等）整備

- ・空家住宅等の除却
- ・その他国土交通大臣が必要と認める事項（案内板の設置等）

街なみ整備助成事業（門・へい等の移設、修景施設等の整備等）等



建築ストックを活用した住宅整備の推進

循環型社会に対応し、建築ストックの有効活用を図ることにより、都市の再生、少子高齢化への対応など地域の課題と需要を踏まえた的確・効率的な住宅の整備を促進。

1 補助制度

中堅所得者向けの優良賃貸住宅（建築ストック活用型再生賃貸住宅）

【平成 14 年度～】

- ・一定の中堅所得者が入居する優良な賃貸住宅への転用を支援。

住宅改良費、家賃対策への補助

高齢者向けの優良賃貸住宅【平成 13 年度～】

- ・高齢者（60 歳以上）の単身・夫婦世帯等が入居する優良な賃貸住宅への転用を支援。

住宅改良費（高齢者向け設備、共同施設等）低所得世帯への家賃対策への補助

市街地住宅【平成 15 年度予算措置】

- ・一定の優良な建築物における住宅への転用や、住宅市街地の整備とあわせて市街地住宅への転用を支援。

住宅改良費（共同施設等）への補助

2 税制

上記 1 の の改良工事費について、10%の特別償却を実施

【平成 15 年度税制改正】

建築ストック活用型再生賃貸住宅制度の概要

1 . 目的

循環型社会に対応し、建築ストックの有効活用を図ることにより、都市居住機能の回復による都市の再生、少子高齢化への対応など地域の課題と需要を踏まえた的確・効率的な公的賃貸住宅の整備を促進する。

2 . 制度の概要

都市部等において既存オフィスビルや都市型住宅等の建築ストックを活用し、都市居住促進に資する公的賃貸住宅ストックとして再生、供給を行う。

対象地域

- ・ 首都圏の既成市街地
- ・ 近畿圏の既成都市区域
- ・ 政令指定都市
- ・ 県庁所在都市

施策対象者（特定優良賃貸住宅と同じ）

- ・ 収入分位 25～50%（知事の裁量により 80%まで拡大）
- ・ 同居親族を有すること

支援措置

- ・ 住宅改良費補助（補助率：国 1 / 3、地方 1 / 3）
- ・ 家賃対策補助（補助率：国 1 / 2、地方 1 / 2）

公営住宅建設費等補助の予算の枠内で対応。

採光規定の合理化の概要

次の全ての条件を満たす建築物の開口部について、採光に有効な部分の面積の算定方法を新たに定めた。

「商業地域・近隣商業地域」の住宅の居室に設けるものであること

外壁の開口部を有する居室（同一住宅内のものに限る。）と区画する壁に設けられるものであること

の外壁の開口部の面積は、外壁の開口部ごとの面積に補正係数を乗じたものの合計が、外壁の開口部を有する居室と他の居室との床面積の合計に $1/7$ を乗じた面積以上であること

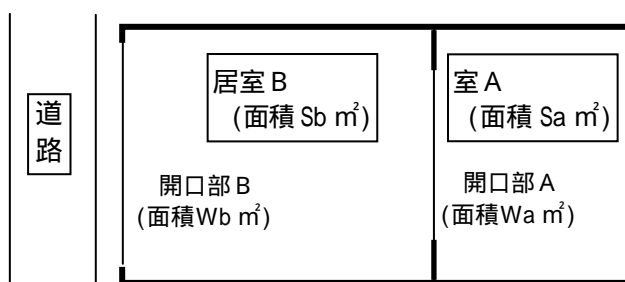
（算定方法）

当該開口部の面積を採光に有効な開口面積とする。

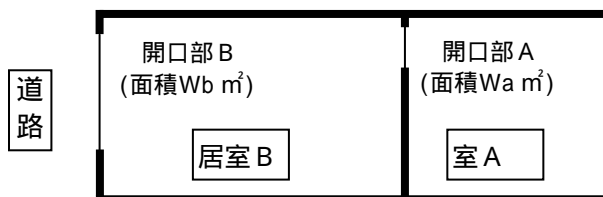
【例】

上記の措置により次の室 A を新たに住宅の居室とすることができるようになる。

【平面図】



【断面図】



$$W_a \quad S_a / 7 \quad \text{かつ} \quad W_b \cdot k \quad (S_a + S_b) / 7$$

（ k : 開口部 B の採光補正係数 ）

モデル住宅整備事業の概要

1 . 目的

住宅マスタープランに基づくモデル住宅の供給を支援することにより、地域特性に応じた住宅の普及、伝統的建築ストックの活用及び住宅建設・改修に係る専門家の技術の向上等を促進し、豊かな住文化の形成に資する。

2 . 制度の概要

住宅マスタープランに基づく事業として地方公共団体、地方住宅供給公社等が行うモデル住宅建設及び空家住宅等（特に伝統的建築物）のモデル住宅としての再生のための移転・改修等に対して補助を行う。

対象地域

全国

事業主体

- ・ 地方公共団体
- ・ 地方住宅供給公社
- ・ 地方公共団体の出資等に係る法人
- ・ 民法第 34 条に規定する法人

支援措置

- ・ 設計、施設整備、移転・改修*等に要する費用の補助（補助率：国 1 / 3、（地方公共団体以外の場合：国 1 / 3、地方 1 / 3））

* 住宅の取得（用地費は除く）、移転、増築、改築等に要する費用

* 移転・改修等に要する費用に係る補助については平成 15 年度予算措置事項

老朽住宅除却等事業の概要

1. 目的

不良住宅又は空家住宅の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている地域において、不良住宅又は空家住宅の除却及び空家住宅の活用を行うことにより、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する。

2. 制度の概要

過疎地域等において、不良住宅又は空家住宅の除却及び空家住宅の活用を行う。

対象地域

- ・ 過疎地域
- ・ 産炭等地域

事業主体

地方公共団体

支援措置

- ・ 不良住宅又は空家住宅の除却に要する費用の補助
(補助率：国 1 / 2)
- ・ 空家住宅の活用に要する費用*の補助 (補助率：国 1 / 2)

* 空家住宅を交流施設、文化施設等の用に供するために行う住宅の取得(用地費は除く)、移転、増築、改築等に要する費用