

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

機能集積を誘導する支援方策

【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

中心市街地再生小委員会

建築物整備部会