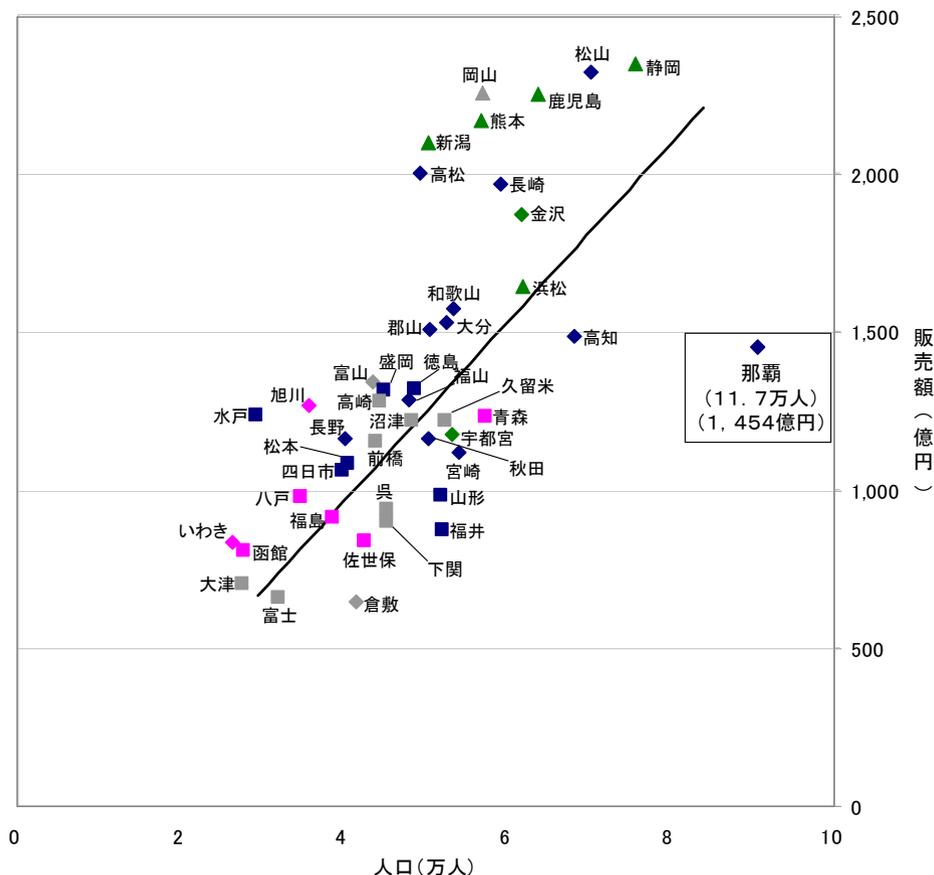


6. 市街地整備の動向

○都市の中心部の人口密度と小売業販売額の関係

市中心部の人口密度が低いほど、販売額が小さい。また、都市人口が大きい都市、都市圏人口の大きい都市圏の核都市では、人口密度が高く、販売額も大きい傾向。

三大都市圏以外の都市における中心部(3km四方の範囲)の人口密度と販売額



		都市圏人口			都市圏内に他の核都市を有するもの
		100万人以上	50~100万人	50万人未満	
都市人口	50万人以上	▲	▲	▲	▲
	30~50万人	◆	◆	◆	◆
	20~30万人	■	■	■	■

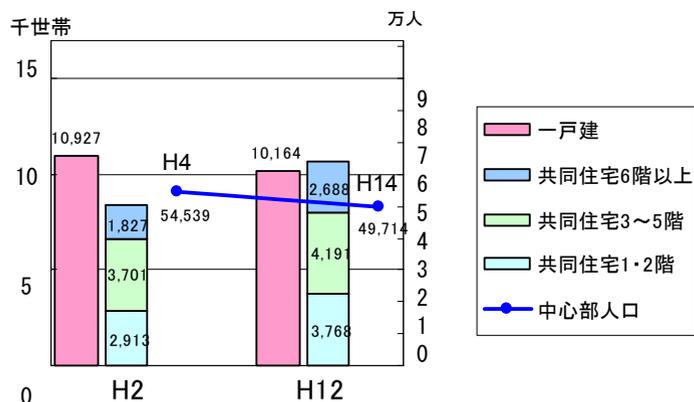
※三大都市圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県）以外の地域における人口20万人以上の都市を対象として集計。
 ※市中心部（3km四方）の人口と販売額を集計。
 ※都市と都市圏の人口はH12年の国勢調査のデータを集計。
 ※販売額は、平成14年度の商業統計のデータを集計。

○都市の中心部における住宅の動向

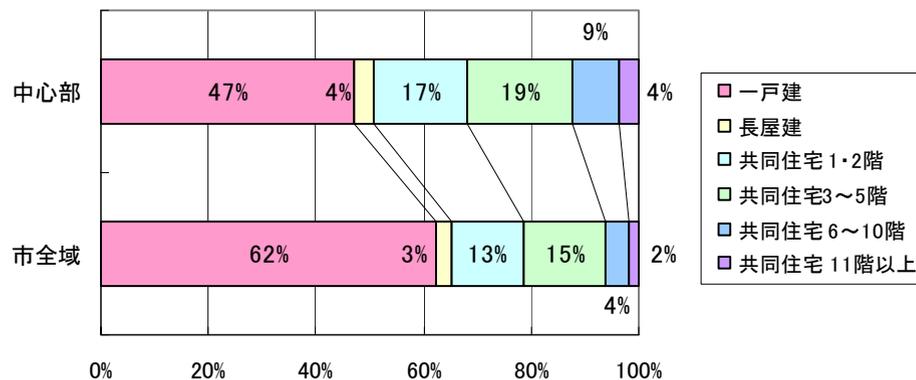
市中心部(3km×3km)は市域全域に比べ、一戸建が少なく、6階以上の共同住宅の割合が高い。最近10年間で一戸建住宅が減少し、特に6階建て以上の共同住宅が増加している公共団体が多い。

○地方都市の中心部の状況

中心部における建て方別世帯数の推移



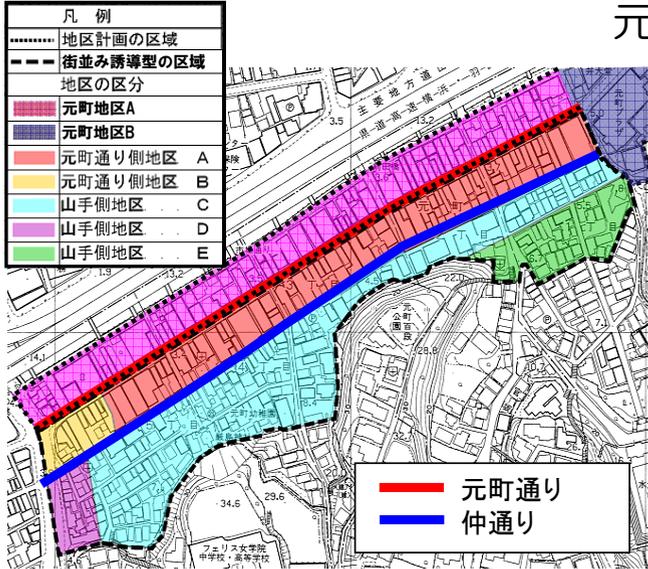
建て方別世帯数(H12年)



※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。

○中心市街地における地区計画の例①（横浜市）

元町通り地区地区計画

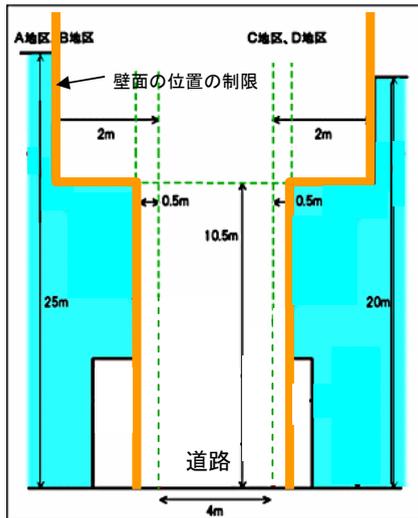


●元町通りに面する地区における建築物等の制限の概要

禁止される建物用途	1階を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの（元町通りに接しない敷地を除く。）自動車教習所、マージャン屋等、カラオケボックス等、倉庫業を営む倉庫、危険物の貯蔵・処理に供するもの、キャバレー等、個室付浴場等	
容積率制限	500%（一部600%以下）	
壁面の位置の制限	仲通りの道路境界線から、0.5m以上後退しなければならない。	
建築物の 高さ	敷地全体	25m以下（仲通り地区）
	仲通りから2mの範囲	10.5m以下とする。
形態意匠	美観を良好に保つため、色彩、装飾に配慮する。	

●仲通りに面する建築物の壁面の位置の制限

【イメージ】



上層階には住宅を設け、商売を続けながら住み続けられるまちづくりを進める。

統一感ある街並みを誘導する。

低層階には商店などを誘導し商店街の活性化を図る。

歩きやすいまちづくりを進める。



写真：元町通り

○中心市街地における地区計画の例②（京都市）

四条通地区地区計画

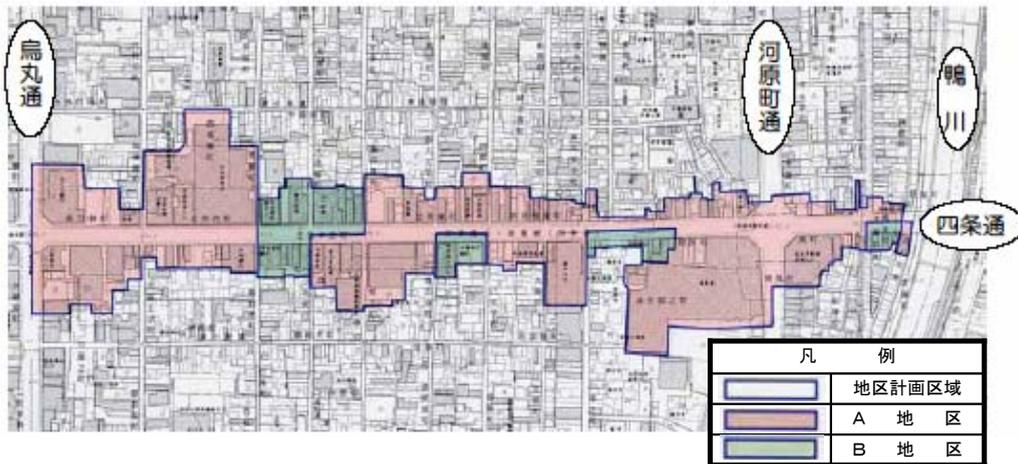
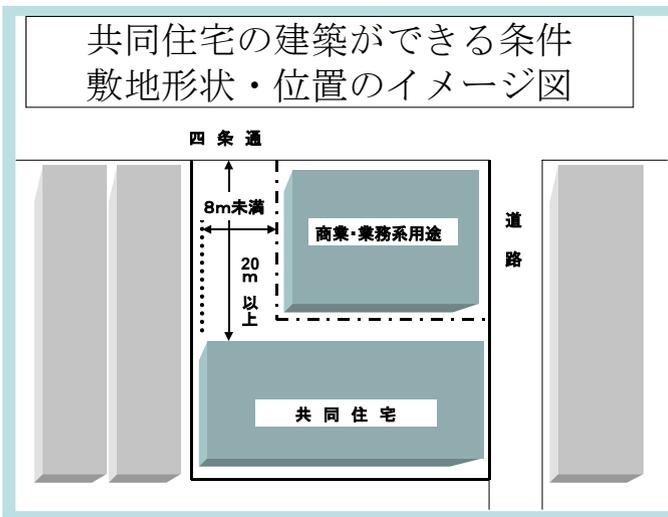


写真: 四条通り

●建築物等の制限の概要

以下に掲げる建築物は建築してはならない。

A地区	B地区
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの。	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの（マージャン屋及びぱちんこ屋を除く。）
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、カラオケボックスその他これらに類するもの。	射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、カラオケボックスその他これらに類するもの（マージャン屋及びぱちんこ屋を除く。）
<p>共同住宅、寄宿舎又は下宿。ただし、次に掲げる要件に該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 当該建築物及びこれに付属するもの（門及び塀を除く。以下同じ。）の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）から四条通の境界線までの水平距離のうち最小のものが20メートル以上であること。</p> <p>(2) 当該建築物の敷地が四条通に接する場合には、当該建築物及びこれに付属するものの外壁等の四条通（当該建築物の敷地が接する部分に限る。）に面する長さの合計が8メートル未満であること。</p>	



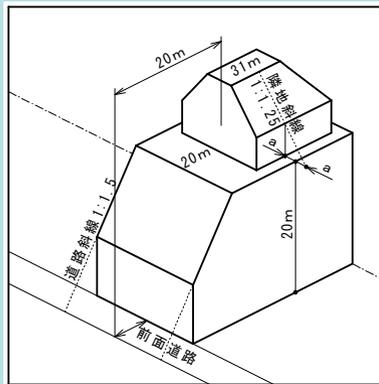
○街なか居住にふさわしい建築制限を定めている例（京都市）

●31m第1種高度地区

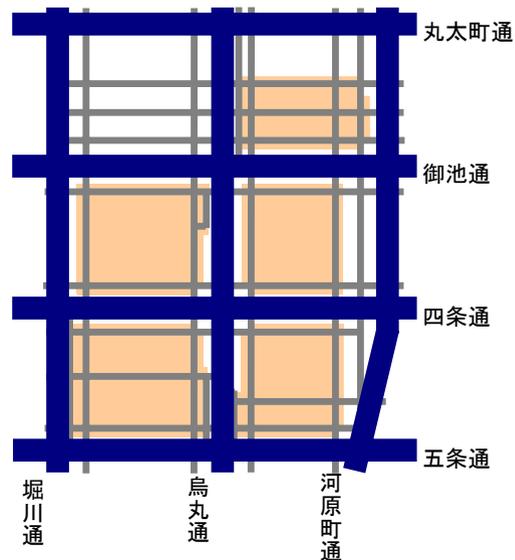
周辺環境との調和のため、隣地の通風、採光の条件等を改善するため、住居系用途地域の隣地斜線を適用。

建築物の各部分の高さは、

- ① 隣地からの水平距離に、20mを超える部から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものを加えた値に、1.25を乗じて得たものに、20mを加えたもの以下としなければならない。
- ② 最高限度を31mとする。
- ③ 前面道路の反対側の境界線から20mまでの範囲については、最高限度を20mまでとする。
- ④ 前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.5を乗じて得たもの以下とする。



高度地区、特別用途地区の対象区域



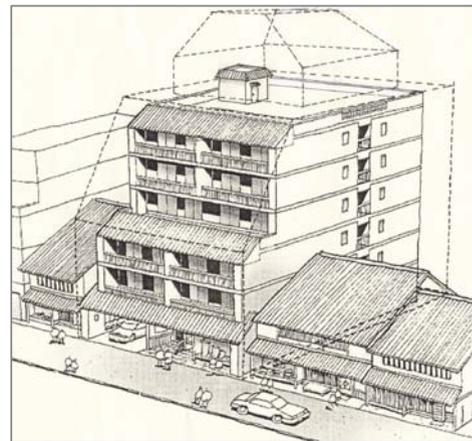
●職住共存特別用途地区

都心としての良質なぎわいと良好な住環境との調和を促進することにより、都心部の再生を図るため、一定の用途を制限。

○以下に掲げる用途を制限

- ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの。

○容積率が300%を超える共同住宅を建築する場合は、共同住宅等以外の施設を併設しなければならない。



規制適用のイメージ

○身の丈にあった市街地再開発事業の事例（酒田市）

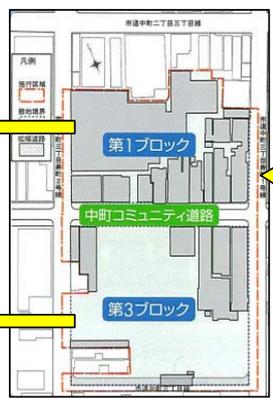
中心市街地の賑わいを取り戻すため、地元病院、地元商店街、市（公共施設）等が一体となり、地域のポテンシャルに応じた再開発事業を推進。

事業名：酒田中町三丁目地区第一種市街地再開発事業
 施行者：酒田中町三丁目地区市街地再開発組合
 地区面積：約1.2ha
 用途地域：商業地域（指定容積率400%）
 整備内容：第1ブロック
 延床面積：約13,100㎡（容積率：227.6%）
 規模構造：SRC造 地上12階建
 主な用途：住宅（50戸）、公共施設、店舗、駐車場等
 第3ブロック
 延床面積：約16,800㎡（容積率：316.1%）
 規模構造：RC造 地上6階地下1階建
 主な用途：病院、介護老人保険施設、店舗等

第1ブロック完成イメージ



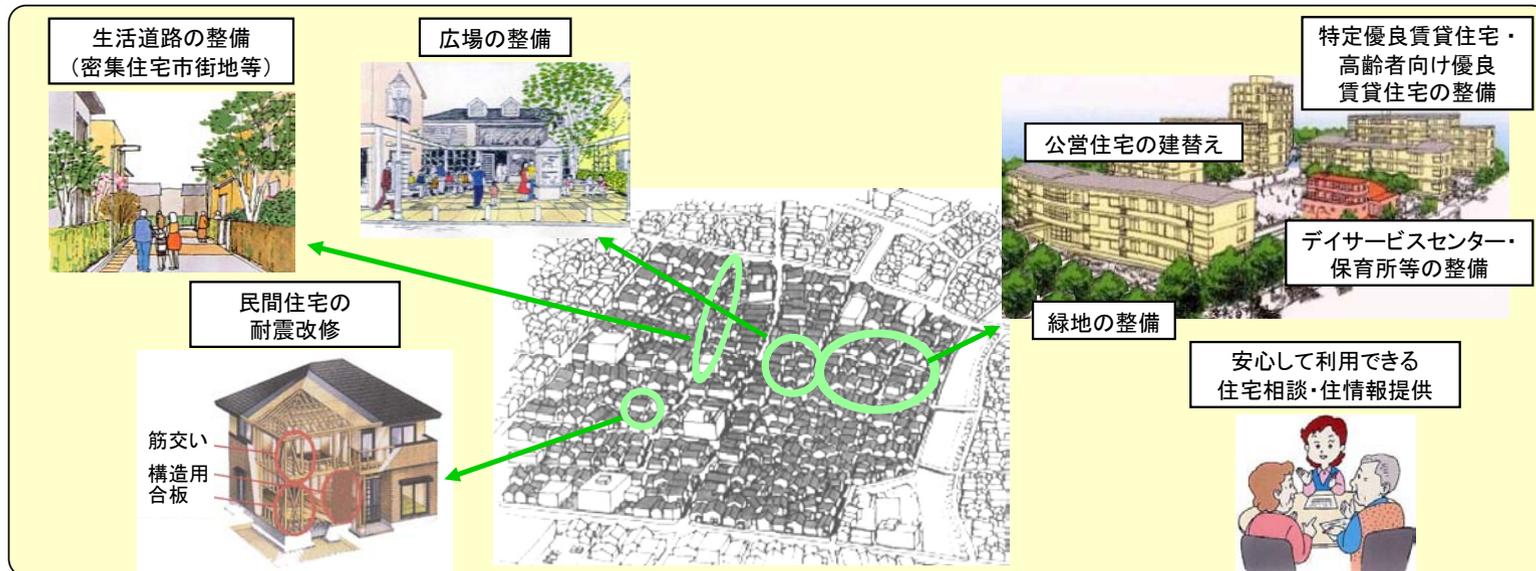
第3ブロック完成イメージ



○街なか居住の推進施策（平成17年度国土交通省予算）

① 地域住宅交付金の創設

住宅の供給や福祉関連施設との連携など、市町村等の地域における住宅政策を総合的に推進するための助成制度を創設した。



○地域住宅交付金の活用により、例えば次のような事業をより円滑化

高齢者向け優良賃貸住宅の導入事例(岐阜県岐阜市)

JR岐阜駅前の再開発ビルにおいて、高齢者向け優良賃貸住宅と福祉・医療施設等を一体的に整備



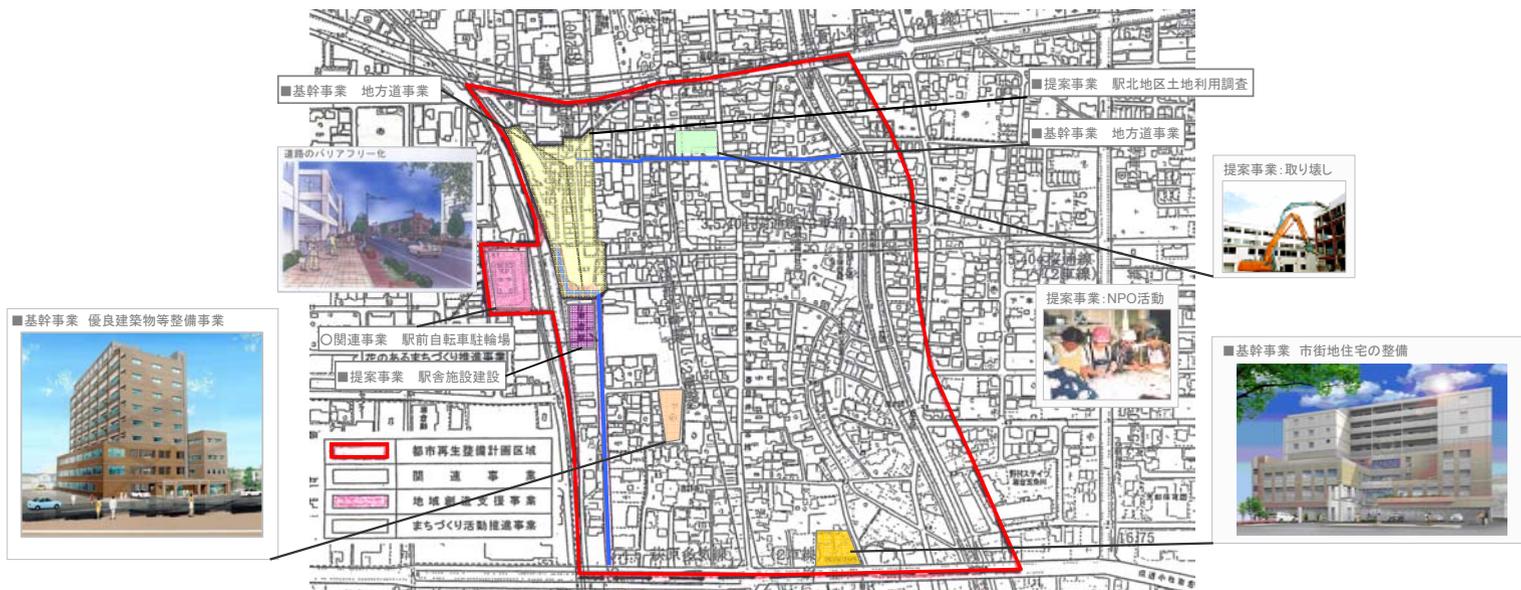
公営住宅と福祉施設等の一体的整備事例(群馬県伊勢崎市)

JR及び東武伊勢崎駅前の公営住宅の建設にあわせて、保育所、ファミリーサポートセンター、高齢者介護相談窓口の福祉施設等を一体的に整備



② まちづくり交付金の拡充

都市再生整備計画に基づき、住宅、道路、公園等まちづくりに必要な各種事業を総合的に実施できるまちづくり交付金について、市町村の提案を一層事業に活かすことができるよう、一定の要件を満たす場合、市町村の提案による事業等の割合を現行の1割から2割に引き上げた。



○まちづくり交付金の活用により、例えば次のような事業をより円滑化

公園、住宅、高齢者施設等の一体的整備事例(岡山県岡山市)

大規模な公園緑地を整備し、市街地環境・居住性の向上と街の賑わいを高める複合施設を整備する。



③ 住宅市街地総合整備事業（統合補助金）の拡充

住宅市街地の面的整備を総合的に行う住宅市街地総合整備事業について、拠点開発のない地方都市等の中心市街地でも機動的に対応するため、「街なか居住再生型」を追加した。

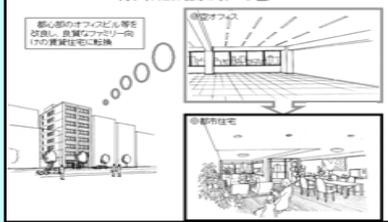
民間事業者等による個別の建替えや既存建築ストックの住宅へのコンバージョン等による地区内の住宅整備を促進

駐車場等の未利用地の活用による住宅整備



空きビル等のコンバージョン

＜オフィスビル転用のイメージ図＞

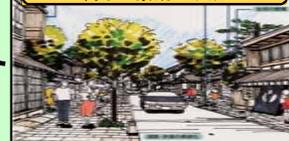


住宅整備とあわせて、街なみ景観、公共・公益施設を整備

広場・公園の整備



街なみ景観の形成



子育て支援施設の整備



住宅市街地総合整備事業の事例（島根県江津市）

中心市街地に近接する利便性の高い区域に、公営住宅、道路、公園を整備するとともに福祉、医療、行政機関を一体的に整備

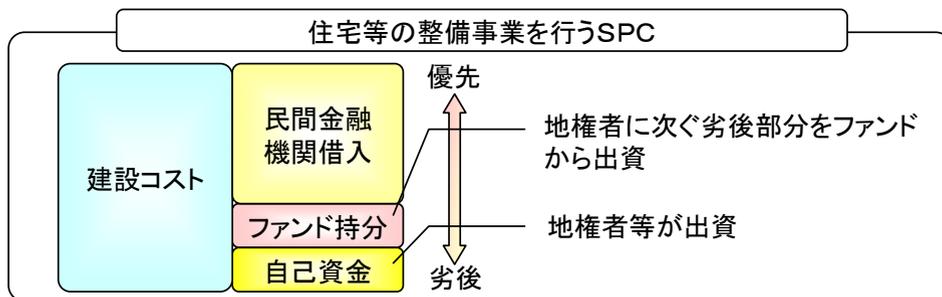


④ 街なか居住再生ファンドの創設

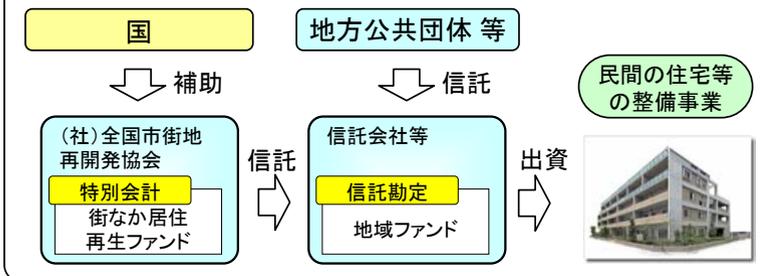
民間の多様な住宅等の整備事業に対して出資による支援を行う「街なか居住再生ファンド」を創設した。

○ 対象事業

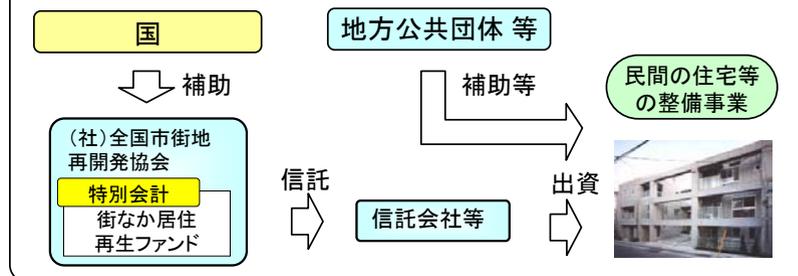
市町村が定めた街なか居住の推進を図るべき区域内で行われる民間の住宅等の整備事業



○ 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(熊本県熊本市)

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



⑤ まちづくり協議会等への活動支援

地域に根ざした多様な主体によるまちづくり活動を推進

- ・住民参加のまちづくり協議会
- ・まちづくりNPO
- ・地域の建築士 など



住民参加型活動の実施



ワークショップの開催

⑥ 都市再生機構による全国都市再生の支援

地方公共団体の進めるまちづくりに対し、豊富な経験・ノウハウをもつ都市再生機構が全国の都市再生をプロデュース

構想・計画
づくり段階

初期段階からのコーディネート

- 整備構想・土地利用計画案の作成
- 関係者との合意形成
- 行政との調整 など

事業実施
段階

事業段階のコーディネート

- 都市計画の提案
- 民間事業者の参画誘導
- 景観形成コーディネート など

関係権利者と役割分担して機構の事業参画も可能

- 土地の取得
- 基盤整備
- 民間施行再開発事業への事業参画 など