

まちづくり計画策定担い手支援事業

平成20年度 募集要領

応募受付期間

平成20年4月2日(水)～平成20年4月30日(水)17:00

応募申請先及び問い合わせ先

〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3

国土交通省都市・地域整備局都市計画課

まちづくり計画策定担い手支援事業担当

連絡先 Tel 03-5253-8111(内線 32653)

E-mail; tokei@mlit.go.jp

平成20年4月

国土交通省

< 目 次 >

I. まちづくり計画策定担い手支援事業の概要

- 1. 目的 P 1
- 2. 支援事業の仕組み P 2

II. 助成対象事業主体の選定について

- 1. 選定方法 P 6
- 2. 選定基準 P 6
- 3. 留意事項 P 7

III. 応募申請・ヒアリング・交付申請等について

- 1. 応募申請について P 8
- 2. ヒアリングの実施について P 9
- 3. 選定後の交付申請等について P 11

IV. 事業の実施に当たっての留意点

- P 12

V. 応募申請書・様式

- 別添

I. まちづくり計画策定担い手支援事業の概要

1. 目的

密集市街地、中心市街地、都市再生緊急整備地域等の整備改善を進めるためには、地区計画※1等の都市計画制度を活用し、建築物の自律的な建替え等を図っていくことが有効です※2。そのためには、地権者等によって地区計画等の内容を検討し、積極的に都市計画の提案※3を行うことが重要ですが、市街地の整備改善に有効な都市計画の内容を検討するためには、当該地域の現状把握や課題の分析、防災性や住環境の検討など、専門的な検討が必要となります。

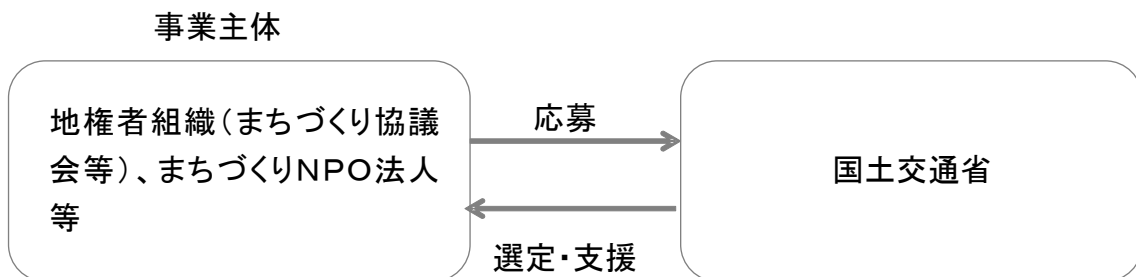
このため、「まちづくり計画策定担い手支援事業」では、地権者組織（まちづくり協議会等）等、地域におけるまちづくりの担い手が、自ら地区計画等の都市計画の素案を検討・策定する際に、その素案の策定に必要な経費を国が支援することにより、地方公共団体に対する都市計画の提案を促進するとともに、これを通じて当該市街地の整備改善を促進することを目的としています。

- ※1 地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために建築物に関するルール等を定める「地区レベルの都市計画」のことです。（詳しくは参考資料の（参考4－2）を参照）
- ※2 例えば、地区計画に、壁面後退や空地の確保等のルールを定めた場合、容積率や斜線制限等の制限の緩和を受けることが可能となり、建築物の建替促進に繋がります。（詳しくは参考資料の（参考1－1）（参考4－2）を参照）
- ※3 一定の要件を満たす場合、地権者等は地方公共団体に対して都市計画の提案を行うことができます。（詳しくは参考資料の（参考5）を参照）

＜まちづくり計画策定支援事業の支援スキーム＞

まちづくり計画策定担い手支援事業は、地権者組織（まちづくり協議会等）、まちづくりNPO法人等が地区計画等の都市計画の提案のための素案を作成しようとする場合に、自らが事業主体となり、国に対して応募します。

国は、事業実施による効果等を勘案して、助成対象事業主体を選定し、事業主体に対して直接支援を行います。



2. 支援事業の仕組み

2. 1 事業主体

まちづくり計画策定担い手支援事業の事業主体は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条の 2 に基づき都市計画の提案を行うことができる者のうち、以下の団体等で、調査・検討の手法など都市計画に関する専門的な知識が十分ではなく、助成対象とすることが適当と判断される者であることが必要です。

① 地権者組織

※ 「まちづくり協議会」などの法人格のない任意団体でも可能です。

② まちづくりNPO法人のうち都市計画の専門家集団等でないもの

※ 都市計画提案の素案作成や調査を自ら行うことができる専門知識や能力を有するNPO法人は、本事業の助成対象団体にはなれませんが、コンサルタント等と同様の立場で、助成対象事業主体となった地権者組織等から調査を受託することは可能です。

※ デベロッパー等の民間企業は原則対象外ですが、「まちづくり協議会」等に会員として参加することは可能です。

（参考）都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）（抄）

（都市計画の決定等の提案）

第二十一条の二 都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下この条において「土地所有者等」という。）は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等に関するものを除く。次項において同じ。）の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

2 まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項の特定非営利活動法人、民法（明治二十九年法律第八十九号）第三十四条の法人その他の営利を目的としない法人、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社若しくはまちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体又はこれらに準ずるものとして地方公共団体の条例で定める団体は、前項に規定する土地の区域について、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。同項後段の規定は、この場合について準用する。

2. 2 対象地域

まちづくり計画策定担い手支援事業により都市計画の提案素案の検討を行う地区は、以下の 2 つの要件の両方を満たすことが必要です※₁。

※1 補助の対象となるのは、対象地域の要件を満たす地区のみです。このため、例えば、密集市街地とその周辺市街地を含めて地区計画等を策定する場合であっても、本事業の補助の対象は密集市街地に含まれる地区のみとなります。

(1) 都市計画区域内で、面積が 0.5ha 以上の地区であること※₁。

ただし、都道府県又は市町村が、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 15 条の 2 に基づく条例により提案に係る規模を別に定めた場合は当該規模以上の地区であること※₂。

※1 対象地区の区域の設定に当たっては、都市計画の提案素案を策定する地区の周辺道路の道路中心線までを含めることができます。（地区面積の算定も同じ）

※2 規模の引き下げの有無については、当該地区の存する都道府県又は市町村にお問い合わせ下さい。

(2) 法律等により、国の政策上位置付けがなされている、次に掲げるいずれかの区域内に存する地区であること※。

1) 都市再生プロジェクト第三次決定（平成 13 年 12 月 4 日都市再生本部決定）における「地震時に大きな被害が想定される危険な密集市街地」の区域

2) 中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年法律第 92 号）第 9 条第 6 項の規定により内閣総理大臣の認定を受けた基本計画の区域

（注意）平成 18 年の法改正以前に策定された基本計画の区域であることのみでは、対象になりません。

3) 都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 2 条第 3 項に規定する都市再生緊急整備地域の区域

4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律案第 5 条第 2 項に基づき、市町村が作成し、国の認定を受けた歴史的風致維持向上計画における重点区域（※）

※ 4) は、国会での法案成立を前提に、平成 20 年度より拡充。

- 5) 都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）第 2 条の 3 第 1 項第 2 号又は第 2 項の規定に基づき、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」として定められた区域
- 6) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成 9 年法律第 49 号）第 3 条第 1 項第 1 号に規定する防災再開発促進地区の区域
- 7) 上記 2) ～ 6) として定められる予定である区域

※ 個別の地区が上記の地域に含まれるかどうかについては、当該地区の存する地方公共団体にお問い合わせ下さい。

2. 3 補助対象経費

補助の対象となるのは、地権者等の意見を反映しながら、地区計画等の都市計画提案に向けた計画素案の策定のために、コンサルタント等の専門家に調査や検討を依頼する以下の経費（委託費）です。ただし、事業主体の活動に係る経費（人件費等）は一切含まれません。従って、国から事業主体に交付される補助金は、原則としてその全額が、事業主体から専門家への委託費として支出されることとなります。

なお、専ら再開発事業の採算性等に関する検討・調査は、補助対象となりませんので、ご留意願います。

1) 基礎調査

土地利用、建築物等に関する現況調査、現況市街地図、建物配置図等の作成、市街地環境の調査等、都市計画提案の前提となる基礎調査をいう。

2) 地区診断

地区の課題等の分析、防災性能等の市街地環境の評価、改善案の検討等、地権者等の意見を反映した都市計画提案のための素案の立案に必要となる地区診断をいう。

3) 提案素案の作成

模型、イメージパース等の作成、都市計画提案のための図書の作成等、地権者等の意見を反映した都市計画提案のための素案の作成をいう。

※ その他、都市計画の提案素案作成に向けた各段階での住民への意向調査、ワークショップの開催等に要する経費は対象とすることができます。

※ 「まちづくり協議会」等の総会、現地視察の開催、町内回覧板の作成、飲食費等の経費は対象になりません

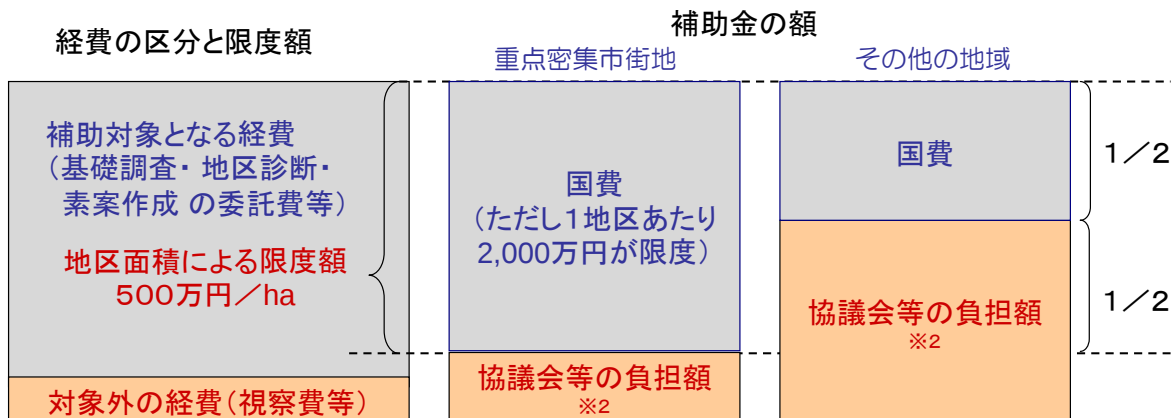
2. 4 補助率と補助限度額

補助金の額は、予算の範囲内で、重点密集市街地※1 では対象経費の全額、その他の地域では対象経費の1／2です。ただし、面積等による限度額があります。

※1 重点密集市街地とは、都市再生プロジェクト第三次決定（平成13年12月4日都市再生本部決定）における「地震時に大きな被害が想定される危険な密集市街地」のうち「特に大火の可能性の高い危険な市街地」のことをいいます。まちづくり計画策定担い手支援事業のうち、重点密集市街地において行なわれるものを「密集市街地におけるまちづくり規制合理化支援事業」と呼びます。

補助率及び限度額

	対象地域	補助率	限度額（国費）	
			面積当たり	地区当たり
まちづくり計画策定 担い手支援事業	その他の地域	50%補助	250万円 ／ha	—
うち、密集市街地における まちづくり規制合理化支援事業	重点密集市街地	100%補助	500万円 ／ha	2,000万円 ／地区



※2 本事業の補助対象とならない経費及び補助限度額を超える経費については、別途、地方公共団体からの支援等を受けても差し支えありません。

※3 2ヵ年度にわたって事業を実施することも可能です。

（例えば、1年目に基礎調査と地区診断、2年目に計画素案作成など。）

ただし、2年目の補助については、再度応募が必要です。また、限度額は2年間の合計で適用されます。（例えば、重点密集市街地に存する1haの地区で、1年目に300万円の補助を受けた場合、2年目は200万円が限度額となります。）

2. 5 予算額

平成20年度予算の額は2億円（国費）です。

Ⅱ．助成対象事業主体の選定について

1．選定方法

まちづくり計画策定担い手支援事業の助成対象事業主体は、外部有識者等による意見を踏まえて、募集期間内に応募があった事業主体の中から、国土交通大臣が選定します。

2．選定基準

まちづくり計画策定担い手支援事業の助成対象事業主体の選定に当たっては、以下の観点から審査を行います。

○ 形式審査

(1) 事業主体が、応募要件を満たしていること。

- ・ 事業主体は、都市計画法に定める都市計画提案権者であることに加え、都市計画に関する専門的な知識が十分でない等の理由により、助成対象とすることが適当であると認められることが必要です。

(2) 事業対象区域が、応募要件を満たしていること。

○ 内容審査

(1) 事業主体が、まちづくり活動の経験があり、補助金に係る事務処理を適切に行うことができる体制を有すること。

- ・ 事業主体は、調査・検討の進行管理や補助金事務をはじめとする資金管理その他の事務を適切に執行できる体制を有していることが必要です。
- ・ 事業主体は、当該地域若しくはその他の地域において、まちづくりの取り組み実績を有していることが必要です。

(2) 事業主体により行われる対象事業の内容が、当該地域における国、地方公共団体の上位計画等に沿ったものやその実現に貢献するものであること。

- ・ 本事業を通じて作成する都市計画の提案素案の内容が、当該地域における国や地方公共団体の方針・計画等との整合が図られていることが必要です。

(3) 事業主体が対象事業を実施することにより、市街地の整備改善についての高い効果が期待されること。

- ・ 本事業を通じて作成した都市計画の提案素案を基に、都市計画の提案を行うことにより、当該市街地の整備改善の実現が高く期待されることが必要です。

(4) 本事業により、都市計画の提案素案に係る調査・検討を行うことについて、区域における相当数の地権者等の理解が得られている、または、得られる見込みがあること。

- ・ 応募段階で、区域における相当数の地権者等の理解が得られていない場合は、調査・検討内容について区域における相当数の地権者等に対し、広く周知を図っていることが必要です。

(5) 調査内容が適切であること。

- ・ 調査等の目的が明確であること、調査等の規模・期間が適切であること、調査等に要する資金（国費以外の部分）の調達が確実であること、調査等の内容や実施方法が適切であること等が必要です。
- ・ 基礎調査や地区診断を行うか否かは、地区の状況に応じて選択できますが、都市計画の提案素案の作成を行うことは必須です。

3. 留意事項

本事業は、地方公共団体に対する都市計画の提案を促進するとともに、これを通じて当該市街地の整備改善を促進することを目的としております。そして、これらの実現のためには、応募事業の内容が、地方公共団体の方針・計画等との整合が図られていることが重要です。

このため、助成対象事業主体の選定にあたっては、事業対象地区を管轄する地方公共団体に対して、応募申請書の内容が当該地方公共団体の方針・計画等との整合が図られているかについて、意見を求めることとしております。

Ⅲ. 応募申請・ヒアリング・交付申請等について

1. 応募申請について

○留意事項（重要）

- ・ 補助金の交付を希望する場合には、応募申請書に必要事項を記載して、以下に記載する資料を、以下の宛先まで郵送にて送付して下さい。
- ・ 応募申請書の様式1～3，対象地区の現況（写真）・位置図、応募団体整理表は、電子データを以下の宛先までメールにて送付して下さい。
- ・ 地方公共団体の推薦がなくても応募申請は可能ですが、選定にあたっては、当該地方公共団体に対して、応募申請書の内容が当該地方公共団体の方針・計画等との整合が図られているかについて、意見を求めることとしております。

＜応募申請時に提出を必ずお願いするもの＞

① 応募申請書

- ・ 応募申請書：応募団体の代表者の捺印が必要です。ただし、氏名を自筆で記載される場合は捺印不要です。
- ・ 様式1：事業主体について、計画素案策定地区について
- ・ 様式2：事業内容について、事業実施により期待される効果
- ・ 様式3：検討フロー
- ・ 対象地区の現況（写真）・位置図
- ・ 応募団体整理表：応募地区、応募団体の連絡先、推薦地方公共団体等

② 応募団体会則

※応募申請時に作成中の場合は、後日送付してください。

③ 応募団体の構成員名簿

※応募団体の構成員が、「〇〇地区の全ての住民」と定めているような場合は、応募団体の運営に携わる主な構成員の名簿を提出してください。

④ 応募団体の活動実績がわかる資料（会報、パンフ、議事録等）

※ 選定に当たって、要望額の根拠となる積算書等、上記以外に資料の提出を別途求めることがあります。

○平成 20 年度応募受付期間

応募受付期間：平成 20 年 4 月 2 日（水）

～平成 20 年 4 月 30 日（水）17:00（必着）

※応募の際は事前にご相談ください。

○応募書類の提出先

〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3

国土交通省都市・地域整備局都市計画課

まちづくり計画策定担い手支援事業担当

連絡先 Tel 03-5253-8111（内線 32653）

E-mail; tokei@mlit.go.jp

2. ヒアリングの実施について

選定にあたっては、各応募団体に対して、応募地区ごとに以下の日程・会場で応募事業の内容についてヒアリングを実施いたします。

なお、やむをえない事由により、ヒアリングに出席できない場合は、国土交通省都市・地域整備局都市計画課にて別途実施させていただきます。

また、開催予定日・会場等に変更となる場合がございます。その場合は、あらかじめご連絡させていただきます。

【各地区のヒアリングの開催予定日・会場等】

※時間等の詳細については、別途事務局よりお知らせいたします。

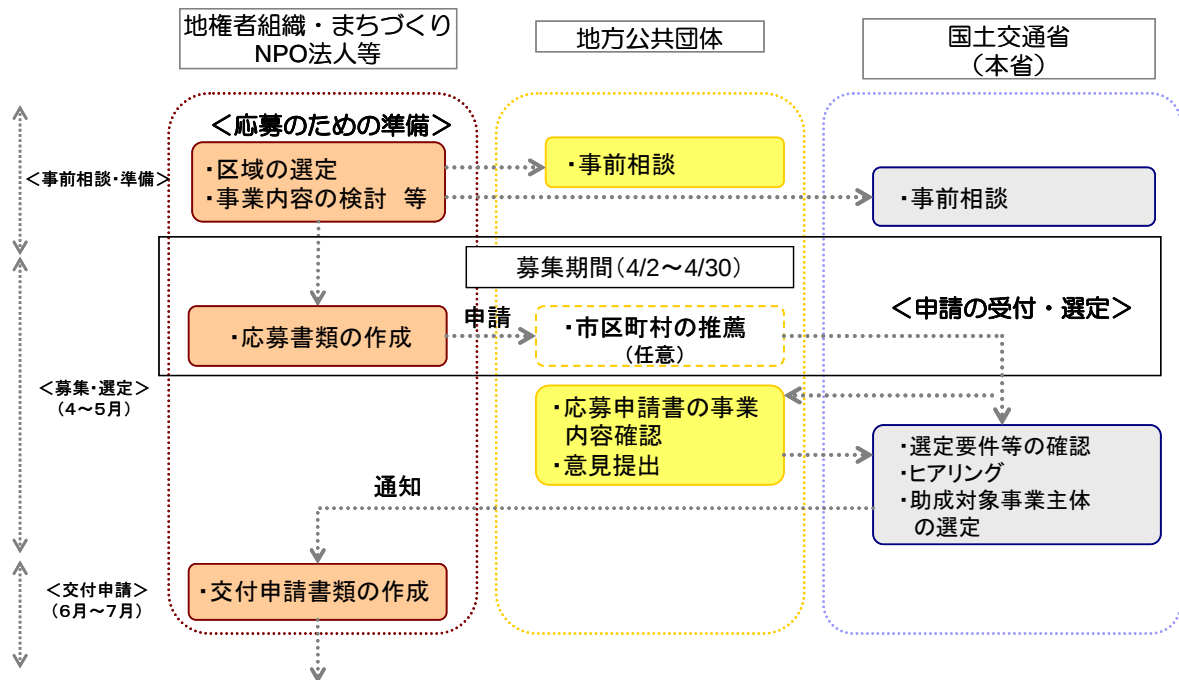
開催予定日	開催場所（予定）	応募地区
20.5.26（月）	国土交通省 北海道開発局 事業振興部 都市住宅課 （住所）〒060-8511 札幌市北区北 8 条西 2 丁目第 1 合同庁舎 （電話）011-709-2311 （FAX）011-738-0235	北海道
20.5.23（金）	国土交通省 東北地方整備局 建政部 都市・住宅整備課 （住所）〒980-8602 仙台市青葉区二日町 9-15 （電話）022-225-2171 （FAX）022-227-4459	青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県
20.5.20（火）	国土交通省 関東地方整備局 建政部 都市整備課 （住所）〒330-9724 さいたま市中央区新都心 2-1 さいたま新都心合同庁舎 2 号館 （電話）048-601-3151 （FAX）048-600-1922	栃木県 群馬県 埼玉県 長野県

開催予定日	開催場所（予定）	応募地区
20.5.12（月） 20.5.13（火）	国土交通省 都市・地域整備局 都市計画課 （住所）〒100-8918 東京都千代田区霞ヶ関 2-1-3 （電話）03-5253-8111（内線 32653） （FAX） 03-5253-1590	東京都 神奈川県 千葉県 茨城県 山梨県
20.5.28（水）	国土交通省 北陸地方整備局 建政部 都市・住宅整備課 （住所）〒950-8801 新潟市中央区美咲町 1-1-1 （電話）025-280-8880（FAX）025-280-8746	新潟県 富山県 石川県
20.5.15（木）	国土交通省 中部地方整備局 建政部 都市整備課 （住所）〒460-8514 名古屋市中区三の丸 2-5-1 （電話）052-953-8571（FAX）052-953-8605	岐阜県 静岡県 愛知県 三重県
20.5.16（金）	国土交通省 近畿地方整備局 建政部 都市整備課 （住所）〒540-8586 大阪府中央区大手前 1-5-44 （電話）06-6942-1141（FAX）06-4790-6936	福井県 滋賀県 京都府 大阪府 兵庫県 奈良県 和歌山県
20.5.22（木）	国土交通省 中国地方整備局 建政部 都市・住宅整備課 （住所）〒730-0013 広島市中区八丁堀 2-15 （電話）082-221-9231（FAX）082-511-6199	鳥取県 島根県 岡山県 広島県 山口県
20.5.14（水）	国土交通省 四国地方整備局 建政部 都市・住宅整備課 （住所）〒760-8554 高松市サンポート 3-33 （電話）087-851-8061（FAX）087-811-8414	徳島県 香川県 愛媛県 高知県
20.5.19（月）	国土交通省 九州地方整備局 建政部 都市・住宅整備課 （住所）〒812-0013 福岡市博多区博多駅東 2-10-7 福岡第2 合同庁舎別館 （電話）092-471-6355（FAX）092-471-6397	福岡県 佐賀県 長崎県 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県
20.5.27（火）	内閣府 沖縄総合事務局 開発建設部 建設産業・地方整備課 （住所）〒900-8530 那覇市前島 2-21-7 （電話）098-866-0031（FAX）098-866-3044	沖縄県
予備日程		
20.5.21（水） 20.5.29（木） 20.5.30（金）	国土交通省 都市・地域整備局 都市計画課 （住所）〒100-8918 東京都千代田区霞ヶ関 2-1-3 （電話）03-5253-8111（内線 32653） （FAX） 03-5253-1590	全国

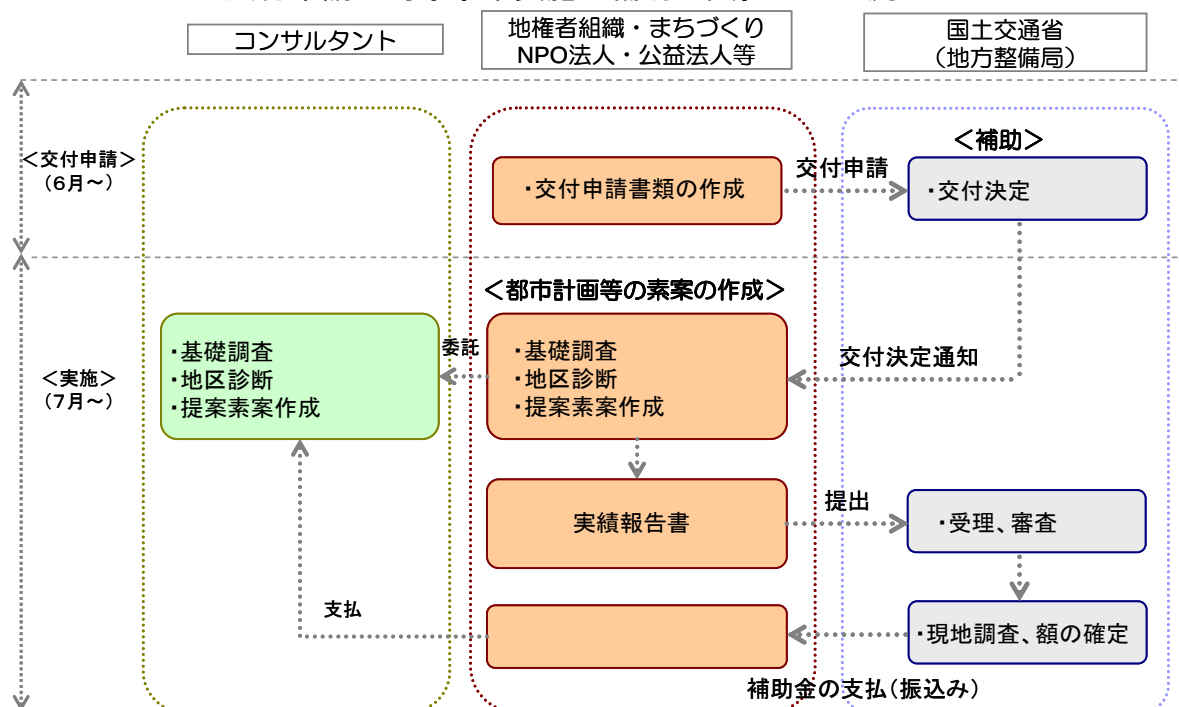
3. 選定後の交付申請等について

- ・ 助成対象事業主体に選定された場合は、速やかに交付申請書を提出して下さい。なお、交付申請等の手続き等詳細「まちづくり計画策定担い手支援事業交付要綱」をご参照下さい。
- ・ 手続きの流れは以下のとおりです。

<応募申請～助成対象事業主体選定までの流れ>



<交付申請～対象事業実施～補助金支払までの流れ>



IV. 事業の実施に当たっての留意点

本補助金の活用に際しては、下記の事項の他、補助金等に係る予算の適正化に関する法律及び補助金交付要綱の規定を遵守して頂くことになりますのでご留意下さい。

（地区の地権者等の意向を踏まえた事業遂行）

- ・ 本事業を通じて作成する都市計画の提案素案を、その後の円滑な都市計画決定及び市街地の整備改善に繋げていくためには、事業における各工程（基礎調査、地区診断、提案素案作成）において、地区の地権者等の意向を把握し、それらを踏まえた検討を行うことにより、作成した提案素案について、合意形成を図っていくことが重要です。

（地方公共団体との調整）

- ・ 本事業を通じて作成する都市計画の提案素案を、その後の円滑な都市計画決定及び市街地の整備改善に繋げていくためには、本事業実施の当初から、地方公共団体と緊密に連絡・調整を行いながら、調査・検討を進めることが重要です。

（補助を受けることができる期間）

- ・ まちづくり計画策定担い手支援事業は、平成 19 年度から 23 年度までの 5 年間に限った制度です。ただし、平成 23 年度末において補助事業を実施中の事業主体については、当該事業の事業期間の最終年度の 3 月 31 日まで補助を受けることは可能です。

（補助金の交付申請）

- ・ 次年度に継続して補助事業を行う場合も、再度、応募、交付申請手続きを行う必要があります。前年度に、継続案件として申請された案件であっても、事業の内容に加え、事業の進捗状況、目標達成の可能性等について審査を受け、継続が不適切と判断された場合は不採択となることもあります。
(次年度の補助を保証したものではありません。)

（事業の実施及び事業内容の変更）

- ・ 事業主体は、交付決定を受けた後、補助事業の内容を変更しようとする場合、若しくは補助事業を中止又は廃止しようとする場合は、事前に承認を得なけ

ればなりません。

(実績報告)

- ・ 事業主体は補助事業を完了後、実績報告書および調査検討内容をまとめた報告書等を提出しなければなりません。

(補助金の支払)

- ・ 補助金の支払いは、原則として、補助事業の完了した日から30日以内か、交付決定を受けた年度の翌年度の4月15日までのいずれか早い日までに、実績報告書の提出を受け、額の確定後の精算払いとなります。(年度途中で、事業が完了している場合には、所定の手続きにより支払われます。)
- ・ 補助金の交付の対象となる経費は、支払対象となる行為が、交付決定後に行われるコンサルタント等の専門家との委託契約締結から、その年度中に行われており、かつ交付決定を受けた事業内容に係るものである場合に限り、ます。したがって、交付決定日以降に補助事業が開始されることになるため、応募・交付申請に要する経費など、交付決定日以前に発生した経費(発注を含む。)は補助の対象となりません。

(事業の実施後)

- ・ 事業主体は、補助事業に係る経理について、その収支の事実を明確にした証拠書類(契約書、支払領収書等を含む。)を整理し、交付年度終了後5年間保存しなければなりません。
- ・ 事業完了後に、本事業による検討結果を公表させていただく場合があります。(公表内容は、事前に確認させていただきます。)

(その他)

- ・ 本事業における調査検討内容をまとめた報告書等に個人情報等が含まれる場合は、取扱いに十分ご注意ください。
- ・ 必要があると判断された場合、事業中又は事業後に補助事業に係る報告等を求めることや、関係者の事情聴取、事業成果の発表をして頂く場合があります。

まちづくり計画策定担い手支援事業

(参考資料)

(参考1-1) まちづくり計画策定担い手支援事業の活用イメージ

<例①> 防災上問題のある市街地の場合 ～ 密集市街地・重点密集市街地 ～

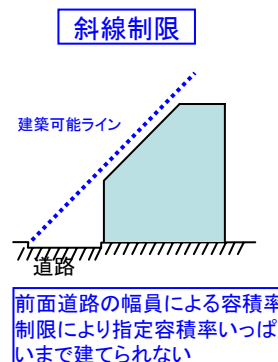
1. 住んでいる地区が密集市街地なので、耐震性、防火性を向上させたい。

そのためには、建物の建替を促進することが必要。



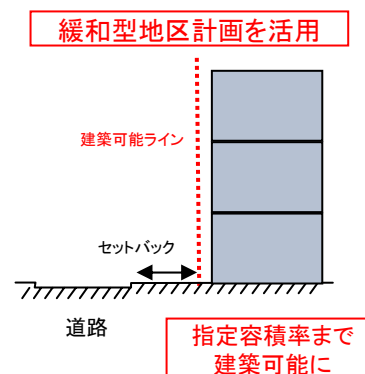
2. 地区内の道路が狭いため、現状の建築規制では、建替後は今の建物より小さくなってしまい、望ましい建物を建てることができない。

そのため、建替が進まない・進められない。



3. 緩和型地区計画の素案を策定して、市町村に対して都市計画提案を行い、都市計画決定されると、制限の緩和ができ、建替が促進されそう。

しかし、地権者には都市計画提案制度を実行する技術的ノウハウがない。



このような地区を「まちづくり計画担い手支援事業」がお手伝いします。

(参考1-2) まちづくり計画策定担い手支援事業の活用イメージ

<例②> 賑わいを創出したい中心市街地の場合 ～ 認定中心市街地活性化基本計画区域 等～

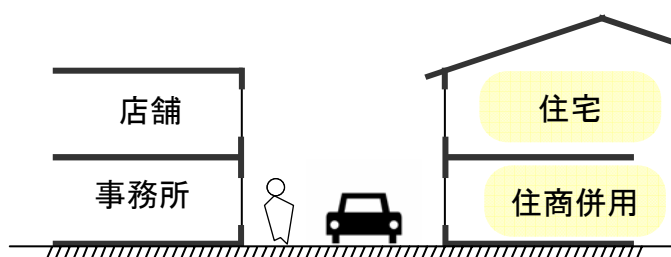
1. 住んでいる町の中心市街地の活気や賑わいを促進したい。

そのためには、賑わいの創出に繋がるような用途を持つ建物を誘導することが必要。



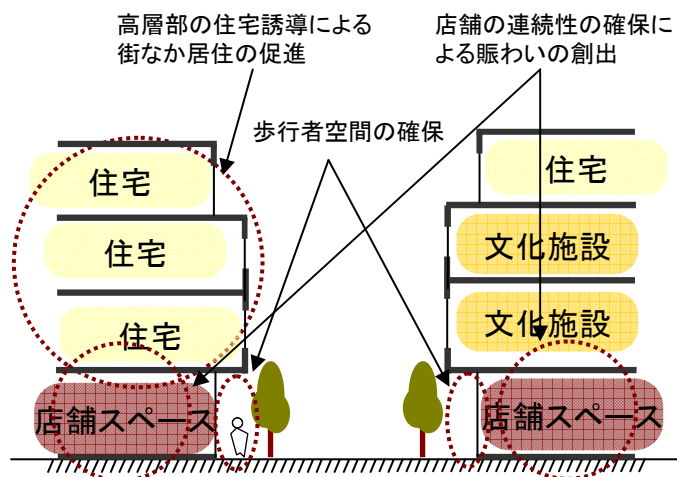
2. 何のルールもなく建替が行われても、賑わいの向上につながらない。

そのため、建替も活発化しない。



3. 地区計画の素案を策定して、市町村に対して都市計画提案を行い、都市計画決定されると、住宅部分の容積緩和ができるなど、活性化が促進されそうだ。

しかし、地権者には都市計画提案制度を実行する技術的ノウハウがない。



このような地区を「まちづくり計画担い手支援事業」がお手伝いします。

(参考1-3) まちづくり計画策定担い手支援事業の活用イメージ

＜例③＞ 歴史的景観の保全・整備をめざす場合
～ 歴史的風致維持向上計画の重点区域(※) ～
(※国会での法案成立が前提となります。)

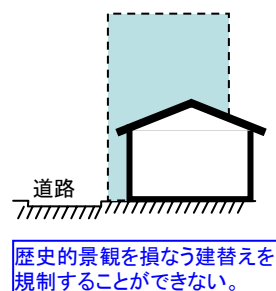
1. 歴史的な景観が残る地区であるが、周辺の建築物が老朽化しつつあり、中高層建築物等への建替えにより、まちなみの悪化が心配。

そのためには、歴史的な建造物等を活かしたまちなみ形成に配慮した建替えを誘導することが必要。



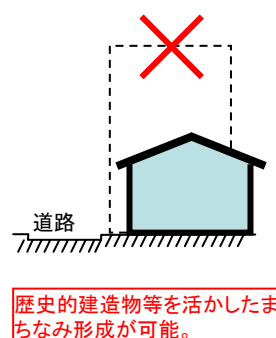
2. 用途地域等による容積率制限等に適合している限り、中高層建築物等への建替えを規制できない。

そのため、歴史的な景観を活かした建替えを誘導できず、自律的なまちづくりができない。



3. 地区計画の素案を策定して、市町村に対して都市計画提案を行い、都市計画決定されると、独自ルールに則った規制が可能であり、歴史的建造物を活かしたまちなみ形成が可能。

しかし、地権者には都市計画提案制度を実行する技術的ノウハウがない。

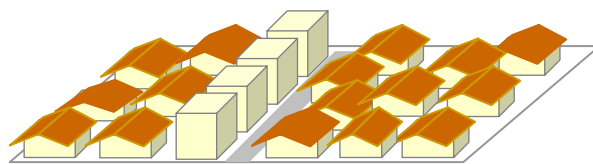


このような地区を「まちづくり計画策定担い手支援事業」がお手伝いします。

(参考2) まちづくり計画策定担い手支援事業の流れ (赤字が助成の対象)

例 『防災上問題のある市街地』

・密集市街地・重点密集市街地 等



地権者組織等により、都市計画提案に向け本事業への応募申請

国による選定・交付決定

まちづくり計画策定担い手支援事業による助成

※助成費は地権者組織等からコンサルタントへ委託する費用のみです。
地権者組織等の運営費、自ら行う場合の調査費は含まれません。

①基礎調査

(土地利用・建築物に関する現況調査等)

■現地調査



■調査結果のとりまとめ

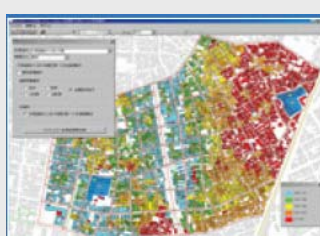


②地区診断 (現況調査等の資料解析等)

■地区の課題の整理



■市街地の防災性評価



■模型等を使った計画内容のスタディ

■地区計画による規制緩和 後の地区イメージの作成等

③地区計画等の都市計画提案のための素案作成

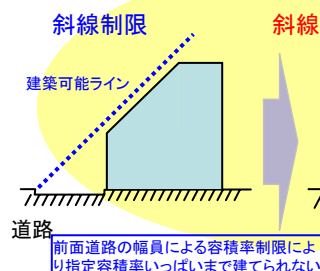


地区計画等を都市計画提案

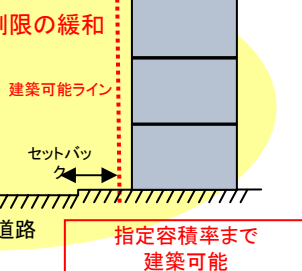
(例) 緩和型地区計画を提案

- ・一定のセットバックを義務づける一方で斜線制限を緩和する地区計画を市町村に提案

現 状



緩和型地区計画を活用



都市計画審議会
における審議 等

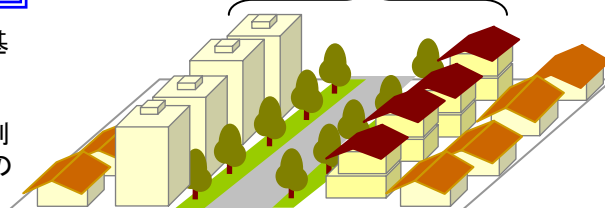
都市計画決定

市街地の整備改善を実現

都市計画決定された地区計画に基づいた自律的な建替えの実施

都市計画決定された都市再生特別地区等に基づいた都市再生事業の実施 等

建替えの促進



(参考3) 密集市街地、重点密集市街地とは？

「密集市街地」

老朽化した木造建築物が密集し、十分な公共施設や防災機能が確保できていない地区

「重点密集市街地」

地震時等において大規模な火災の可能性があります重点的に改善すべき密集市街地

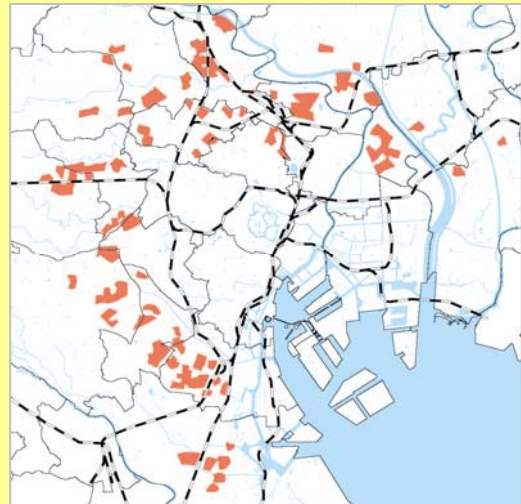
○全国の密集市街地・重点密集市街地

- ・密集市街地 全国 約25,000ha
- ・重点密集市街地 全国 約8,000ha
(うち東京 2,339ha、大阪2,295ha)

○密集市街地・重点密集市街地に対する政府の方針

都市再生プロジェクト(第三次決定)
(H13. 12都市再生本部決定)
○特に危険な市街地
(東京で2,339ha、全国で約8,000ha)を
重点地区として、今後10年間で整備

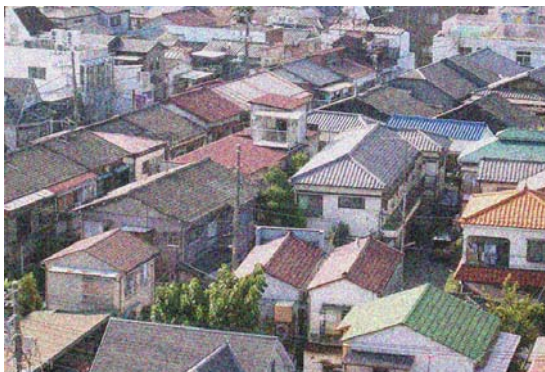
【重点密集市街地の分布状況(東京都)】



【面積】 2, 339ha

(H15.7 国土交通省調べ)

<密集市街地写真>



※密集市街地・重点密集市街地の位置・範囲等については、地方公共団体にお問い合わせください。

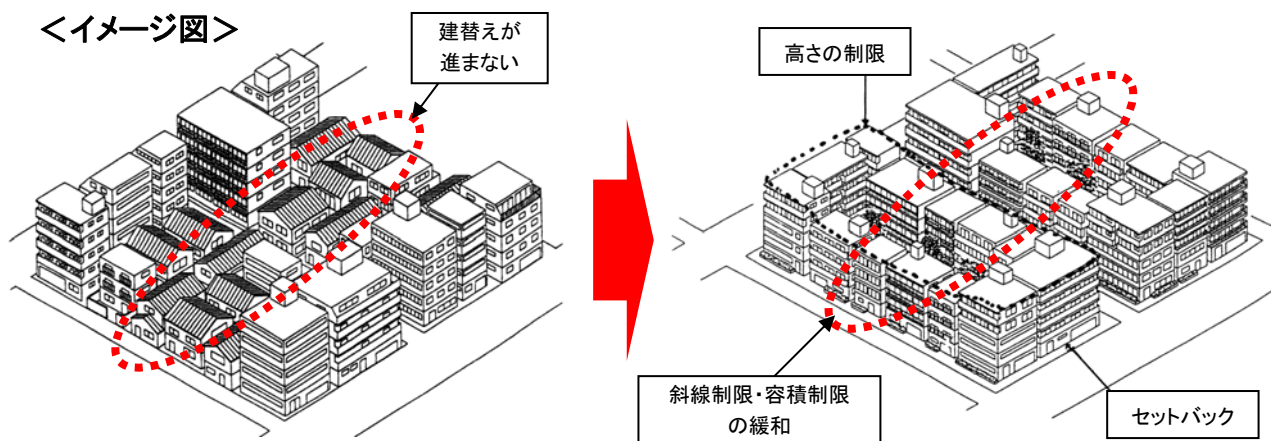
(参考4-1) 密集市街地等における自律的な建替え促進のための主な地区計画制度

- 道路等の基盤が整備されていない場合の解消手法で、各種緩和型地区計画制度があります。
- 地区計画策定のための調査・検討は、まちづくり計画策定担い手支援事業の助成対象となります。

<例①> 街並み誘導型地区計画制度

区域の特性に応じた街並みを誘導しつつ、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進及び良好な環境の形成を図る地区計画制度です。

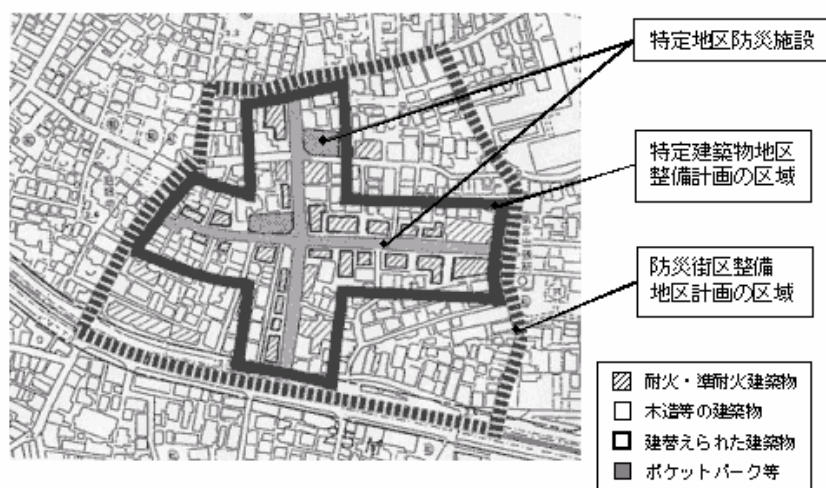
<イメージ図>



<例②> 防災街区整備地区計画

防災街区整備地区計画は、地区の防災性の向上を目的とする地区計画制度です。

<イメージ図>



(参考4-2) 地区計画制度の概要

(1) 地区計画とは？

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。

(2) 地区計画の構成は？

地区計画は、地区の目標将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や、建築物のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていきます。

(3) 地区計画で決められる事項

地区計画では、必要に応じて以下の項目を定めることができます。

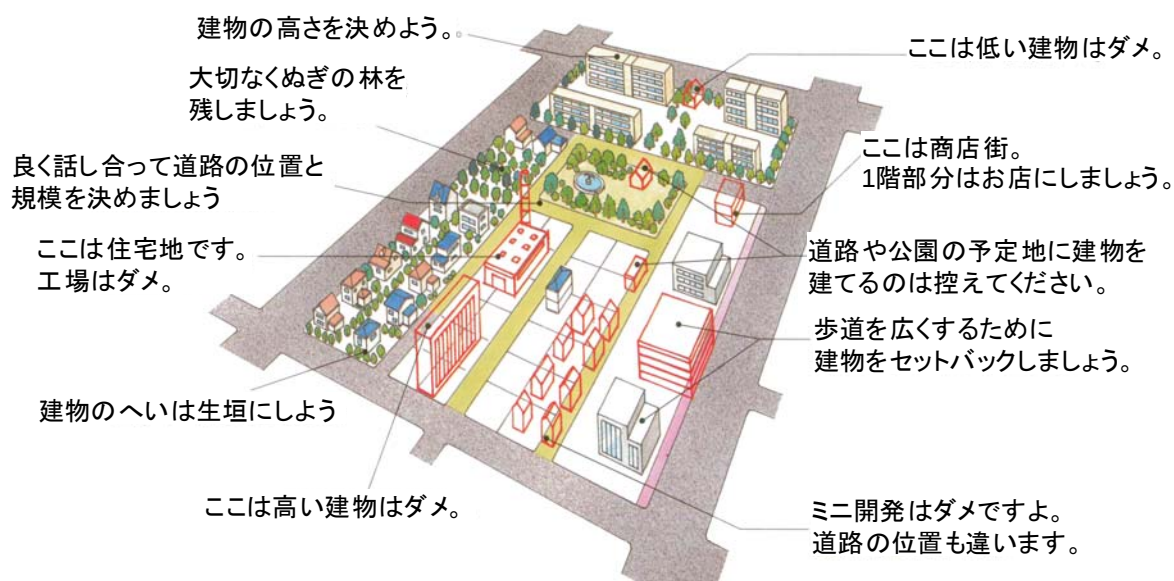
- ①地区施設(生活道路、小公園、広場、遊歩道など)の配置
- ②建築物の制限に関する事項
(用途、容積率、建ぺい率、高さ、壁面の位置、形態意匠、緑化率 等) 等

(4) 地区計画の効果

地区計画の策定によって、以下の効果があります。

- ①建築物の高さや用途等について、地域の特性に応じた詳細な建築規制が可能です。
- ②セットバック等を義務づけることにより、斜線制限や容積率についての制限が緩和される場合があります。(緩和型地区計画)

(地区計画のイメージ)



(参考4-3) 様々な種類の地区計画

地区計画制度には、目的に応じて様々なパターンがあります。一定の内容について定めることにより、他の規制について緩和することも可能です。

名称	目的	公共施設		制限を強化する事項													制限を緩和する事項					
		地区施設	その他	用途の制限	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	敷地面積の最低限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限	工作物の設置の制限	高さの最高限度	高さの最低限度	形態・意匠の制限	垣・さくの構造の制限	土地利用の制限	その他	用途の制限(※1)	容積率の最高限度	建ぺい率の最高限度(※2)	高さの最高限度	その他
地区計画	建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、及び保全する。																					
再開発等促進区	土地の健全かつ合理的な高度利用と都市機能の更新を図るため、一体的かつ総合的な再開発又は開発整備を実施する。		1																			2
誘導容積型	公共施設が未整備の地区において、公共施設の伴った土地の有効利用を促進する。	○			●																	
容積適正配分型	区域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため、区域を区分して容積率の最高限度を定める。				○	●		●		●												
高度利用型	区域の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、容積率の最高限度等を定める。				○	●	●		●	●												2
用途別容積型	区域の特性に応じて合理的な土地利用の促進を図るため、住居と住居以外の用途とを適正に配分する。				○	●		●		●												
街並み誘導型	区域の特性に応じて合理的な土地利用の促進を図るため、高さ、配列及び形態を備えた建築物を整備する。				○			●		●	○	●										3
立体道路制度	適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、道路の整備と併せて道路の上空又は路面下において建築物等の整備を一体的に行う。																○ 4					5
防災街区整備地区計画	災害時における延焼防止、避難路確保のため必要な道路、建築物等を総合的に整備する必要がある区域において、特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図る。		6															7				
沿道地区計画	沿道整備道路に接続する土地の区域で、道路交通騒音により生じる障害の防止と適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、一体的かつ総合的に市街地を整備する。												○				○ 8					
集落地区計画	営農条件と調和のとれた良好な居住環境と適正な土地利用を図るため当該集落地域の特性にふさわしい整備及び保全を行う。																					

□:定めることができる項目 □:定めることができない項目 ○:地区整備計画での必須項目 ●:建築条例化必須項目

※1:条例により緩和することもできる(集落地区計画を除く)

※2:人工地盤について地区施設等、壁面の位置の制限を定めることにより適用除外とすることもできる(集落地区計画を除く)

1:2号施設 2:斜線制限 3:前面道路幅員による容積率制限、斜線制限 4:重複利用区域、建築の上下限界

5:道路内の建築制限 6:地区防災施設 7:建築物の構造の制限等

8:間口率の最低限度、建築物の構造に関する遮音上の制限、建築物の構造に関する防音上の制限

(参考5) 都市計画提案制度について

都市計画提案制度とは？

都市計画の提案制度は、地域住民等のまちづくりの動きを都市計画に積極的に取り込むことを目的として創設。一定の要件を満たす場合には、土地所有者、まちづくりNPO、まちづくり協議会等は地方公共団体に対して、都市計画の提案を行うことができる。

都市計画提案の基本フロー

土地所有者、まちづくりNPO、まちづくり協議会等による都市計画の提案

(提案の要件)

- ①一定の面積以上の一体的な区域
- ②都市計画マスタープランなど都市計画に関する法令上の基準に適合
- ③土地所有者等の3分の2以上の同意

地方公共団体は提案に基づく都市計画の決定をするかどうかを判断

提案を踏まえて都市計画を決定
する必要があると認めるとき

公聴会の開催等
都市計画の案の作成

都市計画の案の縦覧
住民等による意見提出

都市計画の案及び提案を都市計
画審議会へ付議等

都市計画の決定

提案を踏まえて都市計画を決定
する必要がないと認めるとき

都市計画審議会に提案を提出し、
地方公共団体の見解を付して、
意見を聴く

都市計画の決定をせず

都市計画の決定をしない理由等
を提案者に通知

