

中心市街地再生のための新たな取組

中心市街地の衰退は商業だけの問題ではなく都市構造の問題

中心市街地の振興(アクセル)と都市機能の適正立地(ブレーキ)の両輪で「コンパクトなまちづくり」を実現

○ 居住人口の減少
中心部の都市内シェア約25% → 約17%*1

○ 公共公益施設の移転
病院の約4割は用途地域外に立地*2

○ 郊外大型店の立地
ショッピングセンターの約6割が郊外立地*3

都市の拡散が続き、公共交通が維持困難 → 高齢者にとって暮らしにくい「拡散型都市構造」

*1 1975年から2000年、人口20～30万人都市について
*2 1985年以降、延べ床面積3000㎡以上の病院について
*3 1990年代以降について

高齢者も含めた多くの人々にとって暮らしやすい「集約型都市構造」へ：イニシアチブを地域に取り戻す

ブレーキとアクセルを両輪とした、新たな取組み

都市機能の適正立地《ブレーキ》 選択と集中 中心市街地の振興方策《アクセル》

大規模集客施設等の立地に
都市計画の手続を求める

公共公益施設立地に係る
開発許可制度の見直し

市街化調整区域における
大規模開発許可制度の見直し

都市計画区域外における
都市計画規制の見直し

街なか居住

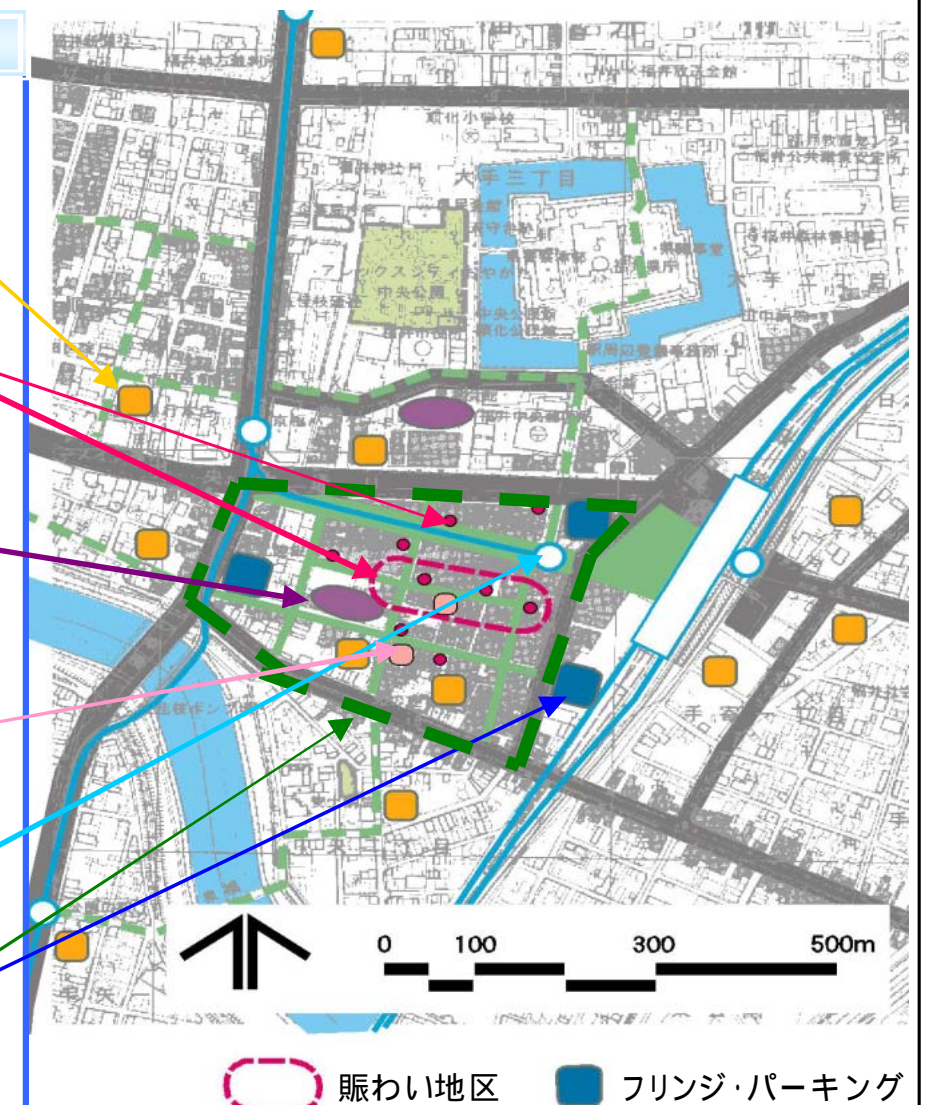
地権者を巻き込んだ空き地、
空き店舗対策

医療・福祉・文化等の
公共公益施設の立地支援

まちづくり事業を行う
民間組織に対する支援

公共交通機関等の利便性向上

歩行者空間の充実



中心市街地の振興方策

土地の集約や都市機能の導入を中心としたまちづくりにより、まちなかの暮らし・にぎわいを再生

地権者等を巻き込んだ空き地・空き店舗対策

賑わい地区(仮称)の創設

- 空き店舗は街の魅力を低下させ、更なる空き店舗の発生を誘引

- ・ 賑わい用途(店舗等)の義務づけ
- ・ 空き地、空き店舗の解消のための措置
- ・ 税制上の特例措置

<賑わい地区のイメージ>

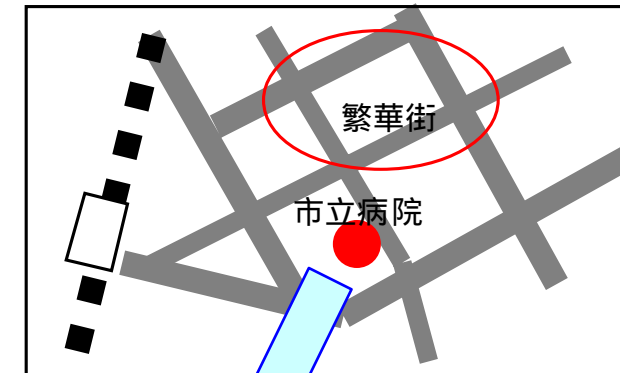


生活空間としての都市機能集積支援

公共公益施設の立地支援

- 病院等の都市機能が郊外移転すると歩行者の賑わいも減少

- ・ 病院、社会福祉施設等のまちなか立地と郊外立地との格差を軽減
- ・ 容積ボーナス



(郊外へ)
郊外移転も含め建替を計画

B市立病院のコスト試算
(用地費等除く)

・ 現地建替: 347億円
敷地面積1万6千㎡
延床面積約5万㎡
RC5階建

・ 郊外移転: 326億円
敷地面積6万㎡
延床面積約5万㎡
RC8階建

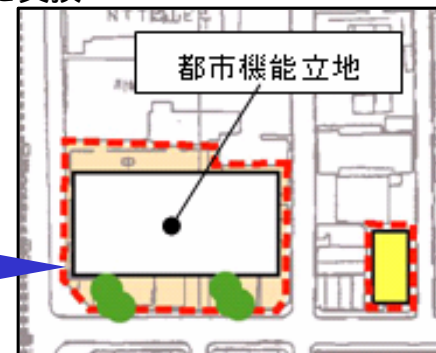
虫食い土地集約支援

- 空地、空き店舗は多いが、都市機能立地のためのまとまった用地がない

- ・ 土地の取得・交換、利用者の入替え等により、都市機能の集約・再配置を促進



都市機能用地であるが、敷地中央(黄色の土地)の土地所有者が意向が異なる場合、近隣街区の空き地と交換



民間組織への賑わい機能立地支援

- 地域のやる気を活かした機動性の高いまちづくり会社の支援が有効

- ・ 民間主導の新たな賑わい機能の立地を促進するため、地域の資金等も活用したファンド等により支援
- ・ 税制上の特例措置

まちづくり会社による事業



賑わい拠点再生型



街並み整備型



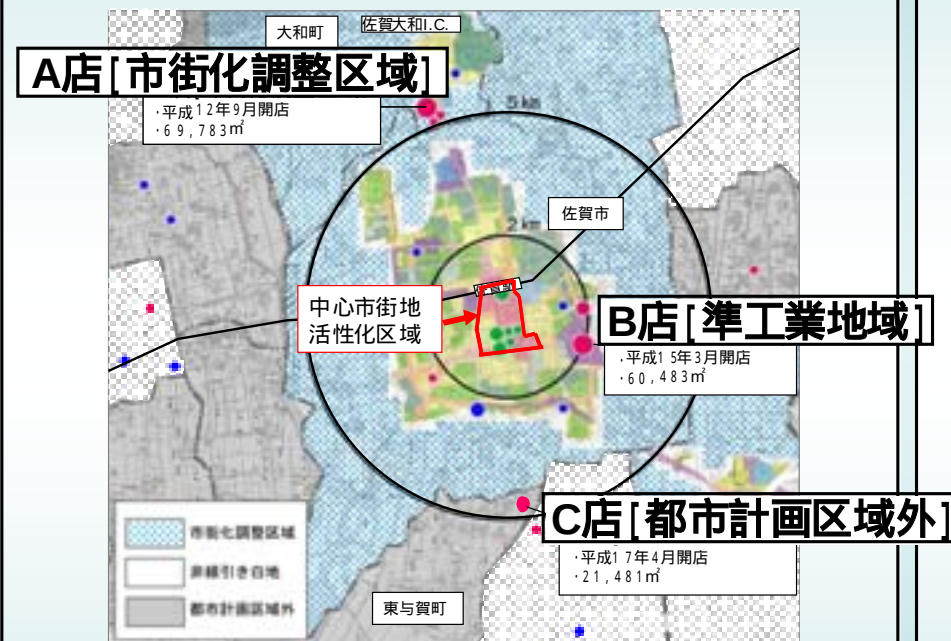
街なか居住

都市機能の適正立地

都市計画制度を見直し、大規模集客施設の立地等の際に都市計画の手続を通じた都市機能の適正配置を推進

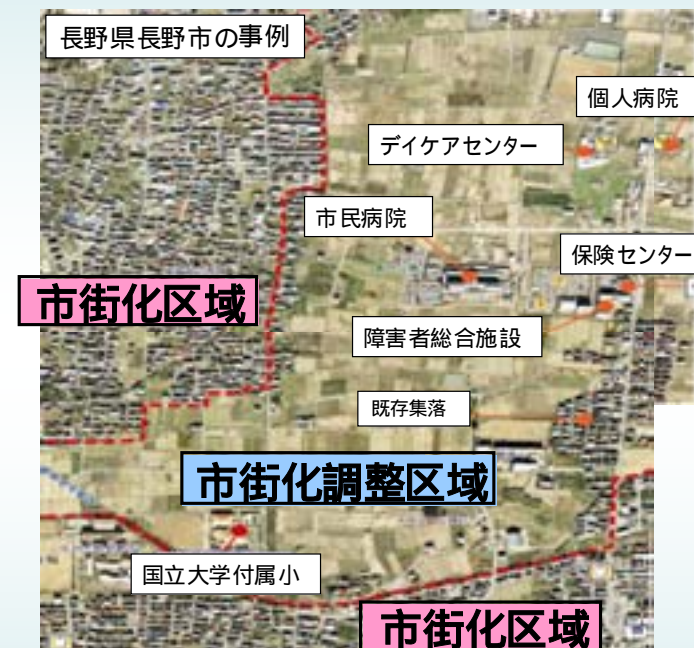
都市計画制度を巡る課題

商業地域外に立地する 大規模商業施設



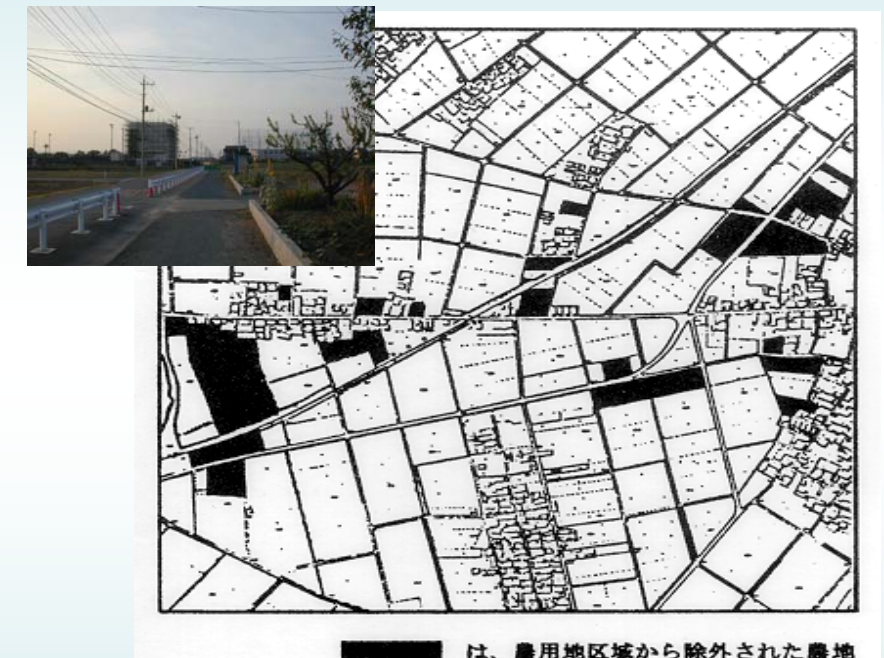
地方都市では、準工業地域、市街化調整区域、都市計画区域外等へ大規模商業施設の立地が進んでいる。

市街化調整区域に立地 する病院、福祉施設



病院や社会福祉施設等は開発許可が不要とされているため、市街化調整区域等へ立地する場合が多い。

農地転用による都市計 画上制約のない市街化



都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域では、農地が転用された場合には、都市計画上の制約なしに市街化。

都市計画制度の見直しによる都市機能の適正立地

大規模集客施設の立地に 都市計画の手続を求める

- ・ 公正・透明な幅広い意見の反映
- ・ 都道府県知事の同意等

公共公益施設立地に係る 開発許可制度の見直し

都市計画区域外における 都市計画規制の見直し

市街化調整区域における 大規模開発許可制度の見直し