

まちづくり推進のための新たな枠組みの構築

現行のまちづくり3法と農地・農振法
タテ割りにバラバラに運用

中心市街地活性化法
(平成10年6月公布、経産・国交・総務省共管)
市街地の整備改善及び商業等の活性化を一体的に推進(中心市街地活性化基本計画、TMO等を規定)

農振法
(昭和44年7月公布、農水省所管)
農業振興が必要な地域を計画的に整備する

農地法
(昭和27年7月公布、農水省所管)
農地等の権利移動、農地転用などを規制

改正都市計画法
(平成10年5月公布、国交省所管)
地域の判断で柔軟かつ、きめ細かな用途規制を可能とする
※平成12年にも改正

大規模小売店舗立地法
(平成10年6月公布、経産省所管)
大規模小売店舗の立地周辺地域の生活環境を保持(交通渋滞・騒音・廃棄物問題の緩和)

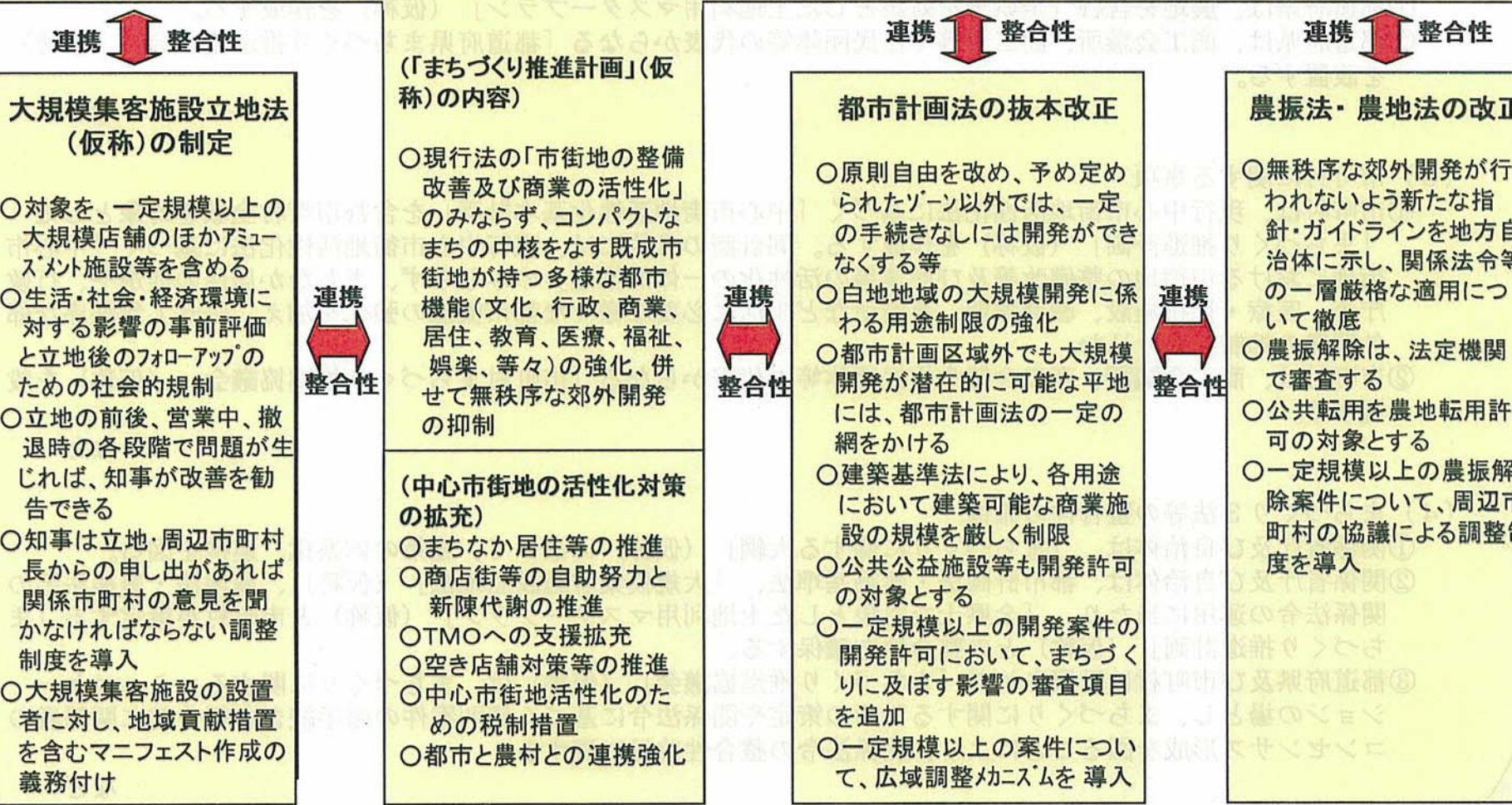


3法制定後7年が経過して、中心市街地が一層寂れ、様々な社会問題が増大
まちづくり推進のための新たな枠組みの構築が必要

「まちづくり推進法」(仮称)

- ◆まちづくりの理念の確立
少子高齢化が進展し人口の減少が予想され、また、地方財政が逼迫する中で、中心市街地における既存のストックや多様な都市機能の集積を活用し、伝統・文化が継承され、事業機会や活力があふれ、高齢者にも環境にもやさしく、歩いて暮らせる、安全・安心で美しい21世紀型のまちの再構築(コンパクトなまちづくり)を図る
- ◆「まちづくり推進法」(仮称)制定による他の関係法令との連携強化
現行「中心市街地活性化法」を発展的に改め、現行法が担っている中心市街地活性化の役割に加え、まちづくり3法等を運用する際の横串的な機能を担う「まちづくり推進法」(仮称)を制定する

- (国) ・「まちづくり推進本部」(仮称)を設置 ・「まちづくりに関する大綱」を閣議決定 ・まちづくり条例制定のための環境整備
- (都道府県) ・「全県土を対象とした土地利用マスタープラン」(仮称)を作成 ・「都道府県まちづくり推進協議会」(仮称)を設置
- (市町村) ・市町村全域を対象とした「まちづくり推進計画」(仮称)を作成 ・「市町村まちづくり推進協議会」(仮称)を設置



連携 整合性

コミュニティの再生と共生によるまちづくり

1. まちづくり推進のための新たな枠組みの構築

(1) まちづくりの理念の確立

少子高齢化が進展し人口の減少が予想され、また、地方財政が逼迫する中で、中心市街地における既存のストックや多様な都市機能の集積を活用し、伝統・文化が継承され、事業機会や活力があふれ、高齢者にも環境にもやさしく、歩いて暮らせる、安全・安心で美しい21世紀型のまちの再構築（コンパクトなまちづくり）を図る。

(2) 「まちづくり推進法」（仮称）制定による他の関係法令との連携強化

コンパクトなまちづくりに関する理念を示し、この理念に基づき関連する法令の連携を図り、さらに、国及び自治体双方で、まちづくり推進のための体系的な枠組みを構築する。このため、現行「中心市街地活性化法」を発展的に改め、現行法が担っている中心市街地活性化の役割に加え、まちづくり3法等を運用する際の横断的な機能を担う「まちづくり推進法」（仮称）を制定する。

など

2. 「まちづくり推進法」（仮称）の制定

(1) 国に関する事項

①本法に基づき、まちづくりに関する施策について、関係行政機関相互の緊密な連絡を確保し、総合的かつ効果的な推進を図るため、内閣総理大臣を本部長とする「まちづくり推進本部」（仮称）を設置する。また、都市の成長を管理する考え方に基づき、都市機能を市街地に集約し、周辺の自然や地球環境を含む環境と調和したコンパクトなまちづくりを基本理念とする日本版PPG「まちづくりに関する大綱」（仮称）を閣議決定する。

②国は、地方自治体による各地域の事情に応じた「まちづくり条例」の制定について、その環境整備を図る。

など

(2) 都道府県に関する事項

①都道府県は、農地を含む「全県土を対象とした土地利用マスタープラン」（仮称）を作成する。

②都道府県は、商工会議所、商工会等や住民団体等の代表からなる「都道府県まちづくり推進協議会」（仮称）を設置する。

など

(3) 市町村に関する事項

①市町村は、現行中心市街地活性化法に基づく「中心市街地活性化基本計画」を含む市町村全域を対象とした「まちづくり推進計画」（仮称）を作成する。同計画の目的には、現行中心市街地活性化法に基づく「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進」のみならず、まちなか居住の促進や、行政庁舎、医療・福祉施設、教育機関、事業所など生活に必要な様々な都市機能の強化を加え、併せて無秩序な郊外開発の抑制を盛り込む。

②市町村は、商工会議所、商工会等や住民団体等の代表からなる「市町村まちづくり推進協議会」（仮称）を設置する。

など

(4) まちづくり3法等の整合性の確保

①関係省庁及び自治体は、「まちづくりに関する大綱」（仮称）に沿って、施策の体系化、連携を図る。

②関係省庁及び自治体は、都市計画法・建築基準法、「大規模集客施設立地法」（仮称）、農地法・農振法等の関係法令の運用に当たり、「全県土を対象とした土地利用マスタープラン」（仮称）と市町村が策定する「まちづくり推進計画」（仮称）との整合性を確保する。

③都道府県及び市町村に設置された「まちづくり推進協議会」（仮称）は、まちづくりに関するコミュニケーションの場とし、まちづくりに関する計画の策定や関係法令に基づく個別案件の諸手続きを行う前に関係者のコンセンサス形成を図ることにより、関係法令の整合性確保に資する。

など

3. 都市計画法の抜本改正

- (1) 現行都市計画法においては、一部の地域を除いて最低の基準を満たせば大規模開発が可能であり、まちづくりに及ぼす社会的影響が大きくても、これを止めることができない。こうした原則自由の法体系を抜本的に改め、都市計画区域の内外を問わず、予め定められたゾーン以外では、一定の手続きなしには開発をできなくしたり、また、大規模開発については、まちづくりに及ぼす社会的影響を評価し、都市計画法の手続きの中で、住民や関係者の意見を聴取のうえ許可する制度とする。併せて、民間からの開発のための用途地域の変更等の提案も認めることとし、コンセンサスが得られれば都市計画法の手続きを経て開発を可能とする。
- (2) 用途地域が定められていない白地地域においては、用途制限がほとんどなされていないほか、立地規制が厳しい調整区域にあっても大規模開発は例外的に許可が可能とされている。こうした制度を改め、白地地域においても、大規模施設等の立地に係る用途制限を強化するほか、調整区域における大規模開発を例外扱いすることのない制度とする。
- (3) 都市計画区域外の地域であって、農振地域内の農用地を含む大規模開発が潜在的に可能な平地については、都市計画法の一定の網をかけることとし、農振解除、農転が行われれば、ただちに都市計画法の手続きが可能となるようにする。
- (4) 用途地域における建築物の用途制限については、工業地域や第2種住居地域等でも大型の商業施設等の建築が可能となっているため、建築基準法により、各用途において建築可能な商業施設の規模を厳しく制限する。
- (5) 行政庁舎、病院や社会福祉施設の建設など、開発許可が不要とされている国・都道府県等が作る公共公益施設等についても開発許可の対象とする。
- (6) 都市計画区域の内外を問わず、一定規模以上の開発案件の開発許可においては、現行の技術基準の審査項目に加え、まちづくりに及ぼす社会的影響に関する審査項目を追加する。
- (7) 一定規模以上の開発案件を対象にした広域調整メカニズムを導入する。

など

4. 大規模集客施設立地法（仮称）の制定

- (1) 現行大店立地法を改め、「大規模集客施設立地法」（仮称）を制定し、本法の対象を、一定規模以上の大規模店舗のほかアミューズメント施設等を含む大規模集客施設とする。
- (2) 本法の目的は、大規模集客施設の立地がまちづくり推進計画（仮称）との整合性が図られているかどうか、また、当該立地により発生する地域の生活環境に対する影響（交通渋滞・騒音・廃棄物問題、景観の悪化、地球環境を含む環境問題など）、社会環境に対する影響（高齢者等の買い物の利便性の低下、青少年の健全な育成に対する悪影響など）、経済環境に対する影響（自治体の税収や地域雇用への影響、地域内経済循環への影響、行政投資効率の悪化や行政投資の追加負担の問題など）を事前に評価するとともに、立地後もフォローアップするための社会的規制とする。
なお、都市計画法の開発許可におけるまちづくりに及ぼす影響の審査と本法の事前評価とが二重規制とならないよう調整規定を設ける。
- (3) 本法では、立地前の周辺への影響の評価のみならず、立地後の営業中、撤退時の各段階で周辺地域に問題が生じれば、法運用主体である都道府県知事が改善を勧告できることとする。
- (4) 法運用主体である都道府県知事は、立地・周辺市町村長からまちづくりに影響があるとの申し出があれば、関係市町村の意見を聞かなければならない調整制度を導入する。
- (5) 大型店等の社会的責任を担保する仕組みとして、新設か既存かを問わず、大規模集客施設の設置者に対し、地域のまちづくり組織や関係団体等との連携・協力等を含む地域貢献や退店の影響を緩和する措置を盛り込んだマニフェストの作成、法運用主体への届出を義務付ける。

など

5. 農振法・農地法の改正

- (1) 農振解除、農転により無秩序な郊外開発が行われ、これが食料の安全保障、地球環境問題、国土の保全、田園景観の形成、及び中心市街地活性化等のまちづくりに悪影響を及ぼしている。このため、農転等を伴う無秩序な郊外開発が行われることのないよう、農振解除、農転に関する新たな指針・ガイドラインを地方自治体に示し、関係法令等の一層厳格な適用について徹底する。
- (2) 農振解除の案件は法定の機関で審査することとし、その機関及び農業委員会の委員には住民団体や環境団体、商工会議所、商工会等の代表を含むこととする。
- (3) 行政庁舎や病院など公共公益施設建設のための公共転用を農地転用許可の対象とする。
- (4) 一定規模以上の農振解除案件について、周辺市町村の協議による調整制度を導入する。

など

6. 中心市街地活性化対策の拡充

(1) まちなか居住等の推進

- ①中心市街地における住宅整備を促進するとともに、医療・福祉施設、教育機関、事業所等の生活に必要な都市機能をまちなかに集約するための税制措置やインセンティブの拡充強化
- ②SOHOやインキュベーション施設など都市型産業創出の苗床となる施設のまちなかへの立地促進、起業家育成・新事業創出など創業支援事業の実施に対する支援策の拡充
- ③まちづくり交付金、まち再生まるごと支援事業、街なか居住再生ファンドなど、各種支援策の拡充

など

(2) 商店街等の自助努力と新陳代謝の推進

- ①商店街等の自助努力を前提とした地元市町村、商工会議所、商工会、中小企業団体中央会等による支援強化
- ②商店街等による空き店舗等を活用した商業者・新規創業者の育成事業、地域のまちづくりを担うリーダーとなる人材の確保・育成、大学・地域住民・NPOとの連携、アミューズメントパーク的機能の強化、等による個店や地域の魅力向上への取り組みに対する支援策の拡充
- ③創業、転廃業を希望する商業者等に対する相談体制の確立・強化
- ④商店街組織への加入促進、青少年にとって好ましくない店舗・業種の制限、公道利用の緩和など、中心市街地、商店街活性化を目的とした条例制定のための環境整備

など

(3) TMOへの支援拡充

- ①少子化対策や防災対策に関する事業などTMOの活動範囲の見直し、地域のコンセンサス形成を円滑に進めるためのTMOの法的権限の強化と地権者の協力を得る仕組みの創設
- ②中心市街地からの固定資産税収の一部をTMOの人件費、運営費に充当する仕組みを創設するなど、TMOの財政基盤を強化
- ③補助事業の複数年化、行政サービスの業務委託、「まちづくり専門指導員」（仮称）の設置やショッピングセンター経営士等の実務家の確保・長期派遣など、公的支援の強化
- ④商工会議所又は商工会が係わるTMOがテナントミックスや空き店舗対策事業などを行う際、融資が必要な場合に日本商工会議所信用基金又は全国商工会連合会信用基金で保証する制度の創設

など

(4) 空き店舗対策・テナントミックス等の推進

- ①地権者の契約や資金調達不安・負担を軽減し、土地活用、再開発意欲を喚起するための信託制度の活用などについて普及啓発し、活用を促進
- ②TMOの仲介による空き店舗の賃貸借を促進するための無担保・無保証融資や信用保証制度の拡充、国庫補助金財産処分制限規定の撤廃、不動産取得税・固定資産税等の減免
- ③商店街や地域が一体となって人気店・業種の誘致や不振店の入れ替え（テナントミックス）などを組織的に管理する仕組みの構築と支援策の拡充
- ④大型空き店舗活用支援事業の拡充、中心市街地の空き店舗を解体し、住宅等の整備を行う際の支援措置の創設
- ⑤中心市街地の空き店舗を活用したチャレンジショップ、子育て支援施設、高齢者サロンの設置などに対する支援策の拡充

など

(5) 中心市街地活性化のための税制措置

- ①固定資産税及び都市計画税について、中心市街地活性化の推進に資する土地等について課税を軽減する一方、それを阻害している土地等について重課。また、現行中心市街地活性化法における地方税の不均一課税に伴う減収補填について、店舗の新設、更新にも適用するなど大幅に拡充
- ②原則として市街化区域に課税されている都市計画税について、一定規模以上の大規模集客施設については、市街化調整区域、非線引き白地地域のほか、都市計画区域外においても課税する
- ③相続税について、事業の用に供され、かつ、中心市街地活性化の推進に資する土地等について、優遇措置を講じる
- ④まちなか居住を促進するとともに、事業所などを可能な限り中心市街地に集約するため、所得税・法人税法上の居住用及び事業用資産の買換え特例等を拡充

など

(6) 都市と農村との連携強化

- ①周辺農村部の農地や自然を守り、都市と農村の交流を通じて地域内での経済循環を進め、地域全体の振興を図るための取り組みを促進
- ②商工会議所、商工会、商店街振興組合等は、商工業者、NPO、農業関係団体等と連携し、都市と農村を結ぶコーディネーターとして、より一層の交流・連携を推進
- ③中心市街地の空き店舗を活用した農産物販売、地域の特産品を活かした商品開発、農協等との連携による新産業の創出やまちづくり、農村体験や市民農園など農村や農地の利用機会の拡大、グリーンツーリズムの推進などへの取り組みの促進

など