

まちづくり計画策定担い手支援事業の助成団体の 2次募集の開始について

～ 地権者組織等による都市計画の提案を国が直接支援 ～
～ 重点密集市街地では100%補助 ～

記者発表資料

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。

そのためには、地権者組織をはじめ、地域におけるまちづくりの担い手が、地区計画等の内容を検討し、積極的に都市計画の提案を行うことが重要です。しかしながら、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、地域の現状把握や課題の分析、目指すべき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、国土交通省では、市街地の整備改善につながる都市計画の提案の促進を図るため、地域におけるまちづくりの担い手が、自ら主体となって地区計画等の都市計画の素案を作成するために必要な経費を補助する「まちづくり計画策定担い手支援事業」を創設したところですが、本事業について、7月30日から9月28日まで2次募集を行うこととしました。

なお、今年度の1次募集には22件の応募申請があり、その中から13件を採択しました。(別紙のとおり)

～ 詳しくは国土交通省都市計画課HP (<http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/index.htm>) をご覧下さい ～

平成19年7月27日

国土交通省関東地方整備局 建政部

発表記者クラブ

竹芝記者クラブ、神奈川建設記者会、横浜海事記者クラブ、
茨城県政記者クラブ、栃木県政記者クラブ、刀水クラブ、
埼玉県政記者クラブ、千葉県政記者クラブ、都庁記者クラブ、
神奈川県政記者クラブ、山梨県政記者クラブ、
長野市政記者会、長野県庁表現センター

問い合わせ先

国土交通省関東地方整備局
048-601-3151(代表)
建政部 都市整備課 課長補佐 神保(内線 6162)

国土交通省
平成19年7月27日

まちづくり計画策定担い手支援事業の助成団体の 2次募集の開始について

～ 地権者組織等による都市計画の提案を国が直接支援 ～
～ 重点密集市街地では100%補助 ～

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。

そのためには、地権者組織をはじめ、地域におけるまちづくりの担い手が、地区計画等の内容を検討し、積極的に都市計画の提案を行うことが重要です。しかしながら、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、地域の現状把握や課題の分析、目指すべき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、国土交通省では、市街地の整備改善につながる都市計画の提案の促進を図るため、地域におけるまちづくりの担い手が、自ら主体となって地区計画等の都市計画の素案を作成するために必要な経費を補助する「まちづくり計画策定担い手支援事業」を創設したところですが、本事業について、7月30日から9月28日まで2次募集を行うこととしました。

なお、今年度の1次募集には22件の応募申請があり、その中から13件を採択しました。(別紙のとおり)

～ 詳しくは都市計画課 HP (<http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/index.htm>) をご覧下さい ～

< 事業概要 >

- (1) 事業主体: 地権者組織 等(専門知識が十分ではなく、調査や提案素案作成を委託する必要がある団体)
- (2) 対象地域: 以下の要件を全て満たす地域
都市計画区域内の 0.5ha 以上の地区
国策として整備改善を進めるべき以下の市街地
- ・ 密集市街地(全国で約 25,000ha)
 - ・ 中心市街地活性化法の認定基本計画区域
 - ・ 都市再生緊急整備地域
 - ・ 都市再開発法第2条の3第1項第2号及び第2項地区
 - ・ 密集市街地整備法による防災再開発促進地区
 - ・ 上記予定区域
- (3) 補助対象: 地区計画等都市計画の提案素案の作成及びそのための調査等を専門家に依頼するのに要する費用(委託費)
- (「都市計画の提案素案の作成」は必須項目です。)
- ・ 基礎調査(土地利用・建築物に関する現況調査、市街地環境の調査等)
 - ・ 地区診断(地域課題の抽出、建築規制等の導入効果分析等)
 - ・ 都市計画の提案素案の作成
- (4) 補助率: 100%補助(重点密集市街地)
50%補助(重点密集市街地以外の地域)
- (5) 補助限度額: 500万円 / ha(事業費ベース)
- (ただし、重点密集市街地については、1地区あたり2,000万円を限度とします。)
- (6) 平成19年度予算: 2億円(国費)

< 2次募集スケジュール >

- 平成19年7月30日 募集開始
平成19年9月28日 募集締切
平成19年10月末 助成対象事業主体の選定

平成19年度(1次)まちづくり計画策定担い手支援事業の選定結果

平成19年度は、助成対象事業主体の1次募集を4月16日から6月1日まで行ったところ、22件の応募申請があり、審査の結果、13件をまちづくり計画策定担い手支援事業の助成対象として選定しました。

< 選定事業一覧 >

	地区名	応募団体名	面積 (ha)	対象区域要件
北海道	札幌駅前通北街区地区 (札幌市中央区大通～北4条西3丁目及び西4丁目)	札幌駅前通協議会	17.3	・都市再生緊急整備地域 ・再開発法
北海道	札幌市南一条地区 (札幌市中央区南一条西1丁目から西3丁目)	南一条地区開発事業推進協議会	4.5	・都市再生緊急整備地域 ・再開発法
青森県	新町一丁目地区 (青森県青森市新町1丁目13・14・15番地)	新町一丁目地区まちづくり協議会	2.1	・中心市街地活性化基本 計画区域
東京都	神楽坂3,4丁目地区 (東京都新宿区神楽坂3,4丁目の一部)	神楽坂まちづくりの会	2.5	・密集市街地
東京都	墨田区京島地区 (東京都墨田区京島3丁目の一部)	特定非営利活動法人 向島学会	13.3	・重点密集市街地 ・防災再開発促進地区
東京都	墨田区東向島地区 (東京都墨田区東向島1丁目等)	特定非営利活動法人 向島学会	6.5	・重点密集市街地 ・防災再開発促進地区
東京都	渋谷円山町・百軒店地区 (渋谷区円山町及び道玄坂2丁目)	円山まちづくり勉強会	5.0	・都市再生緊急整備地域
東京都	弥生町三丁目地区 (東京都中野区弥生町3丁目)	南中野まちづくり協議会	11.0	・重点密集市街地
東京都	新井薬師前駅周辺地区 (東京都中野区上高田2丁目・3丁目)	新井薬師前駅周辺まちづくりの会	32.6	・重点密集市街地
神奈川県	滝頭・磯子地区 (神奈川県横浜市磯子区久木町)	滝頭・磯子まちづくり協議会	6.2	・重点密集市街地
静岡県	静岡市両替町・本通地区 (静岡市両替町1丁目の一部、本通1丁目の一部)	静岡市両替町・本通地区まちづくり 研究会	0.5	・中心市街地活性化基本 計画区域
大阪府	宗右衛門町地区 (大阪市中央区宗右衛門、心斎橋筋二丁目地 内)	宗右衛門町活性化協議会	4.0	・都市再生緊急整備地域
香川県	高松丸亀町地区 (高松市丸亀町、兵庫町の一部ほか)	高松丸亀町商店街振興組合	1.6	・都市再生緊急整備地域 ・中心市街地活性化基本 計画区域

平成19年度交付予定額 国費約7千万円

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 ～

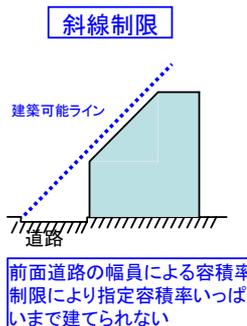
1. 住んでいる地区が密集市街地なので、耐震性、防火性を向上させたい。

そのためには、建物の建替を促進することが必要。



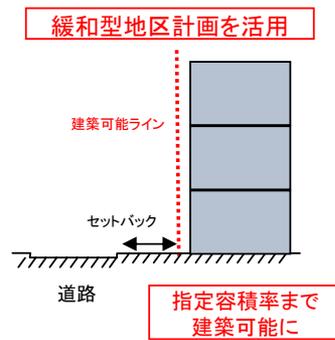
2. 地区内の道路が狭いため、現状の建築規制では、建替後は今の建物より小さくなってしまい、望ましい建物を建てることができない。

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～

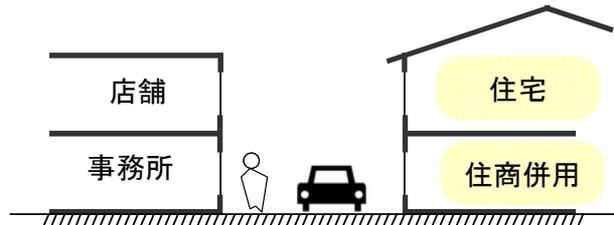
1. 住んでいる町の中心市街地の活気や賑わいを促進したい。

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。



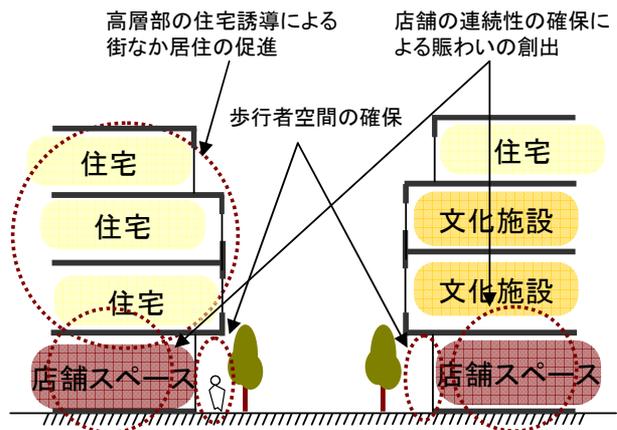
2. 何のルールもなく建替が行われても、賑わいの向上につながらない。

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。

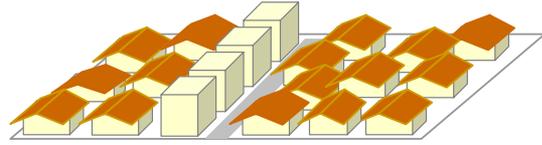


このような地区を「まちづくり計画担い手支援事業」がお手伝いします。

(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。

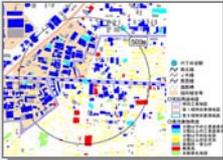
①基礎調査

(土地利用・建築物に関する現況調査等)

■現地調査



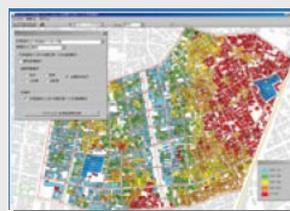
■調査結果のとりまとめ



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



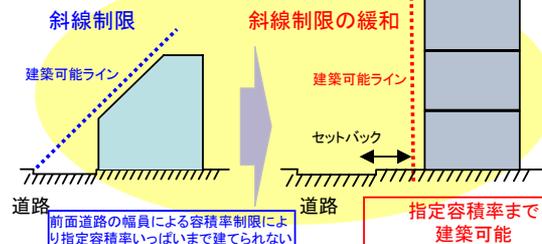
地区計画等を都市計画提案

(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

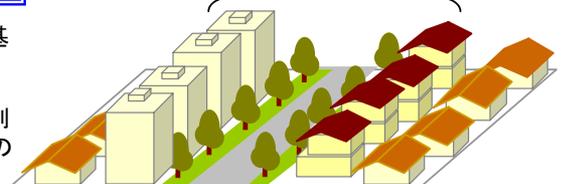
都市計画決定

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

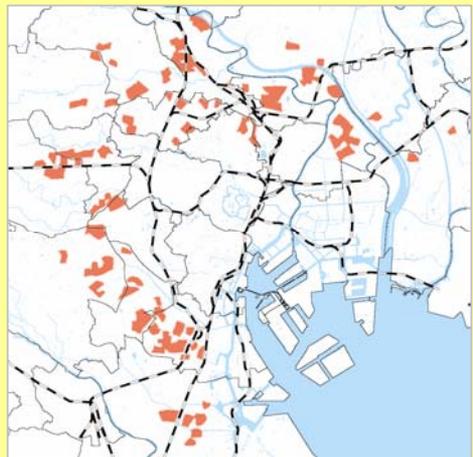
○全国の密集市街地・重点密集市街地

- ・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

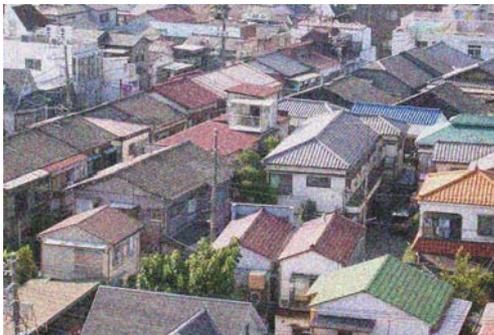
【重点密集市街地の分布状況(東京都)】



【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。

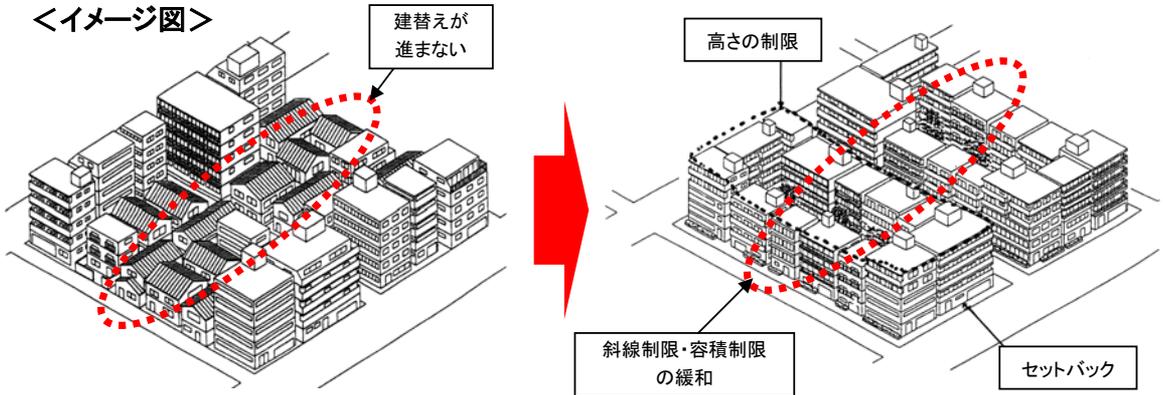
(参考4-1) 密集市街地等における自律的な建替え促進のための主な地区計画制度

- 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。

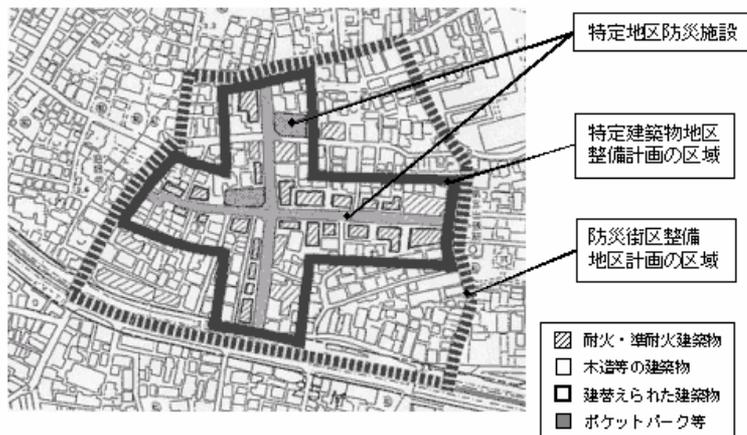
<イメージ図>



<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

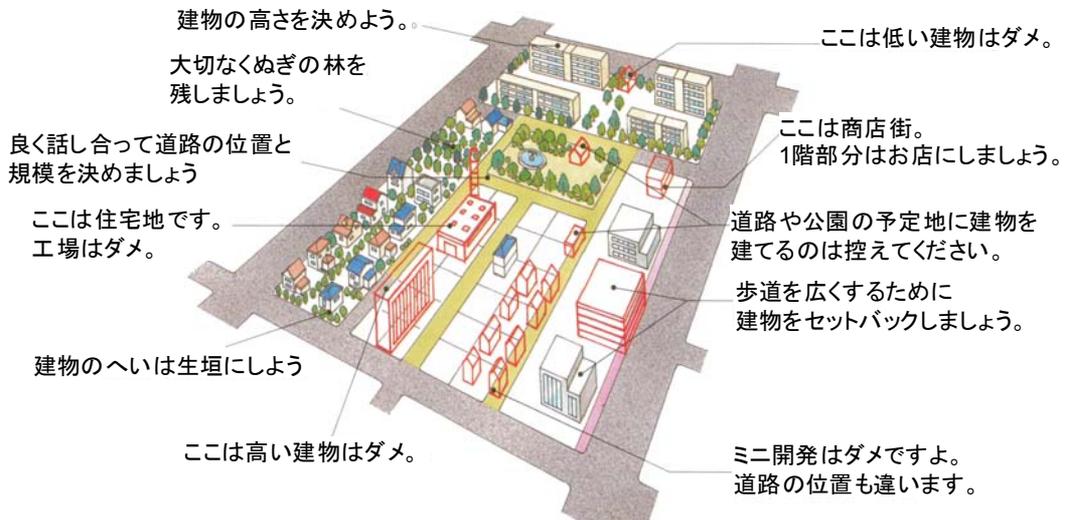
(4) 地区計画の効果

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あると認めるとき

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