

## 資料 3

### 第 1 回 大津市中心市街地活性化基本計画策定委員会

#### 資 料

##### 資料目次

1. まちづくり三法の改正と中心市街地活性化基本計画について・・・1
2. 大津市における中心市街地活性化基本計画策定について・・・6
3. 委員会の進め方について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10

平成 18 年 12 月 22 日

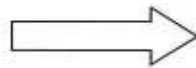
## 1. まちづくり三法の改正と中心市街地活性化基本計画について

---

### (1) 都市機能の分散による都市構造の変化

これまでは・・・

- 中心市街地に人口や都市機能が集積
- 日常生活圏でのコミュニティが成立



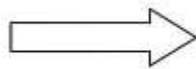
「まちの顔」・・・中心性が充実



昭和 30 年頃の  
中心市街地

近年は・・・

- 車利用の増加により日常の生活範囲が広域化
- 様々な都市機能が薄く疎な形で分散
- 立地を想定していなかった場所に大型のショッピングセンターが立地  
(市街地内の工場跡地、郊外の幹線道路沿道など)

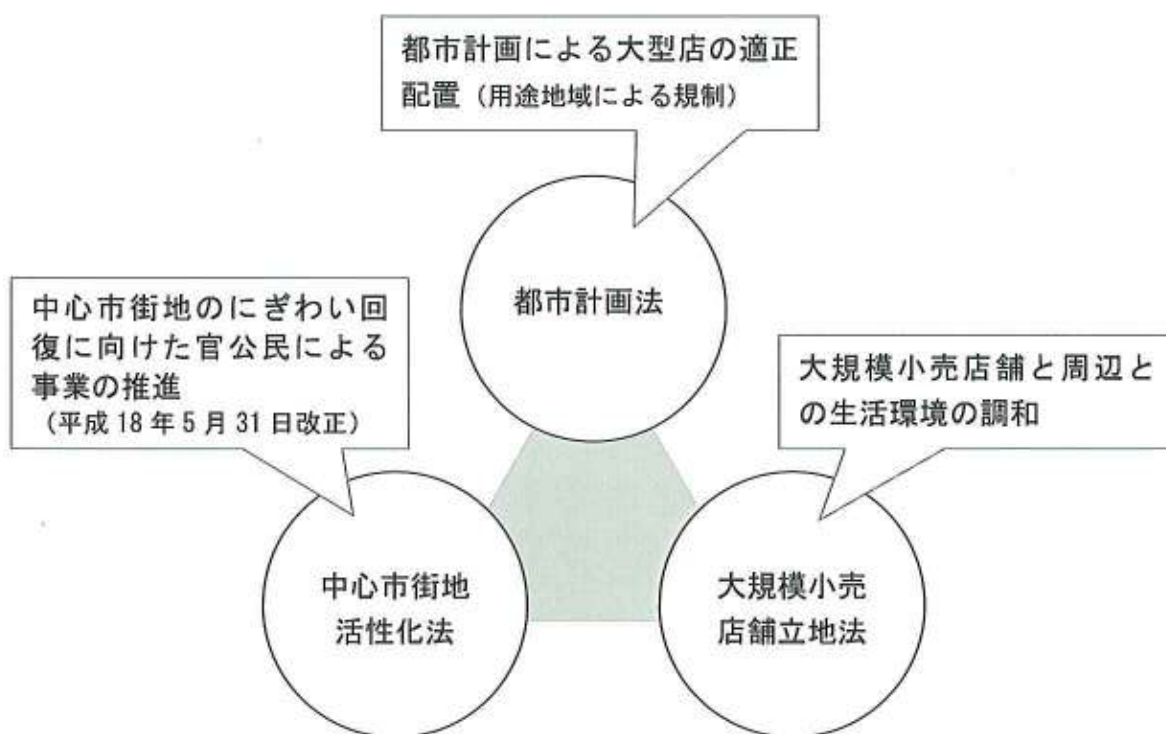


中心市街地の空洞化

## (2) まちづくり三法の改正とその背景

まちづくり三法とは・・・

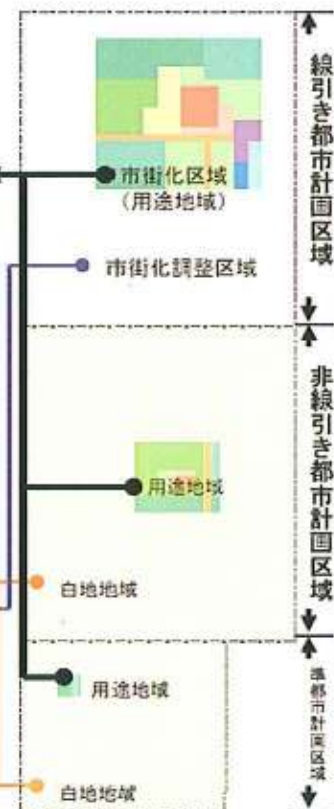
- 平成 18 年 5 月 31 日、中心市街地の活性化に関する法律（旧名；中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律）の改正案が成立し、同年 6 月 7 日に公布されました。（施行は公布の日から 3 ヶ月以内）。
- 同時期に都市計画法の関係法令も改正され、中心市街地の振興（アクセル）と都市機能の適正立地（ブレーキ）の両輪で「コンパクトなまちづくり」を実現する取り組みが図られます。



### (3) 都市計画法の改正

- 大規模集客施設の立地規制を強化  
立地可能な用途地域を 6→3 に限定、非線引き都市計画区域等では立地不可  
・・・大型店立地が許容される国土の範囲が 87%→3.5%に
- 地区計画による用途緩和  
立地不可のところでは、地区計画の手続で用途を緩和し、立地可能にする  
・・・計画なき開発、無秩序な開発は×
- 開発許可制度の見直し  
市街化調整区域内の大規模開発を許可できる基準を廃止、病院・福祉施設等の公共公益施設も開発許可の対象に
- ほか準都市計画区域制度の拡充、都市計画手続等の円滑化など

現 行(店舗)		改 正 後		
用途地域	50㎡超不可	第一種低層住居専用地域	同左	
	150㎡超不可	第二種低層住居専用地域		
	500㎡超不可	第一種中高層住居専用地域		
	1,500㎡超不可	第二種中高層住居専用地域		
	3,000㎡超不可	第一種住居地域		
	制限なし	用途地域の変更又は地区計画(再開発等促進区)決定が必要	第二種住居地域	大規模集客施設については、用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定により立地可能
			準住居地域	
			工業地域	
			近隣商業地域	
			商業地域	
準工業地域				
工業専用地域	同左			
原則不可 ただし、計画的な大規模開発は許可 (病院、福祉施設、学校等は開発許可不要)	市街化調整区域	大規模開発も含め、原則不可地区計画を定めた場合、適合するものは許可 (病院、福祉施設、学校等も開発許可を必要とする。)		
制限なし	非線引き都市計画区域 準都市計画区域の 白地地域	大規模集客施設については 用途地域の指定により立地可能。また、非線引き都市計画区域では、用途を緩和する地区計画決定でも立地可能		



大規模集客施設：床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等。  
 ※ 準工業地域では、特別用途地区を活用。特に地方都市においては、これを中活法の基本計画の国による認定の条件とすることを基本方針で明記。

#### (4) 中心市街地活性化法の改正

- 旧まちづくり三法の「全国的不発」への反省から抜本的に改正、対象地区のしぼり込み  
(→旧まちづくり三法では活性化の効果がでなかった)
- 「選択と集中」をキーワードに国の認定計画に対する深掘り支援、中心市街地の活性化の実現が担保された計画をもつ地域限定  
(→本気でやるところしか国は応援しない)
- 多様な民間主体が参画する中心市街地活性化協議会の法制化(TMO方式の見直し)  
(→中心市街地で自ら手を挙げて事業を行う主体(民間、NPO等)の組織化が必須)

### 1. 「中心市街地の活性化に関する法律」へ題名変更

### 2. 基本理念・責務規定の創設

- 中心市街地活性化についての基本法的性格を踏まえ**基本理念**を創設
- 国、地方公共団体及び事業者の**責務規定**を創設

### 3. 国による「選択と集中」の仕組みの導入

- **中心市街地活性化本部**(本部長:内閣総理大臣)の創設  
↳ 基本方針の案の作成、施策の総合調整、事業実施状況のチェック&レビュー等
- 基本計画の**内閣総理大臣の認定制度**  
↳ 法律、税制の特例、補助事業の重点実施 等

### 4. 多様な関係者の参画を得た取組の推進

- 多様な民間主体が参画する**中心市街地活性化協議会**の法制化

### 5. 支援措置の大幅な拡充(認定基本計画への深掘り支援)

#### 都市機能の集積促進

(※ 法律改正事項)

- **暮らし・にぎわい再生事業**の創設、**まちづくり交付金**の拡充
- **中心市街地内への事業用資産の買換え特例**の創設(所得税・法人税)
- 非営利法人を指定対象に加える等**中心市街地整備推進機構**の拡充(※)

#### 街なか居住の推進

- **中心市街地共同住宅供給事業**の創設(※)
- **街なか居住再生ファンド**の拡充

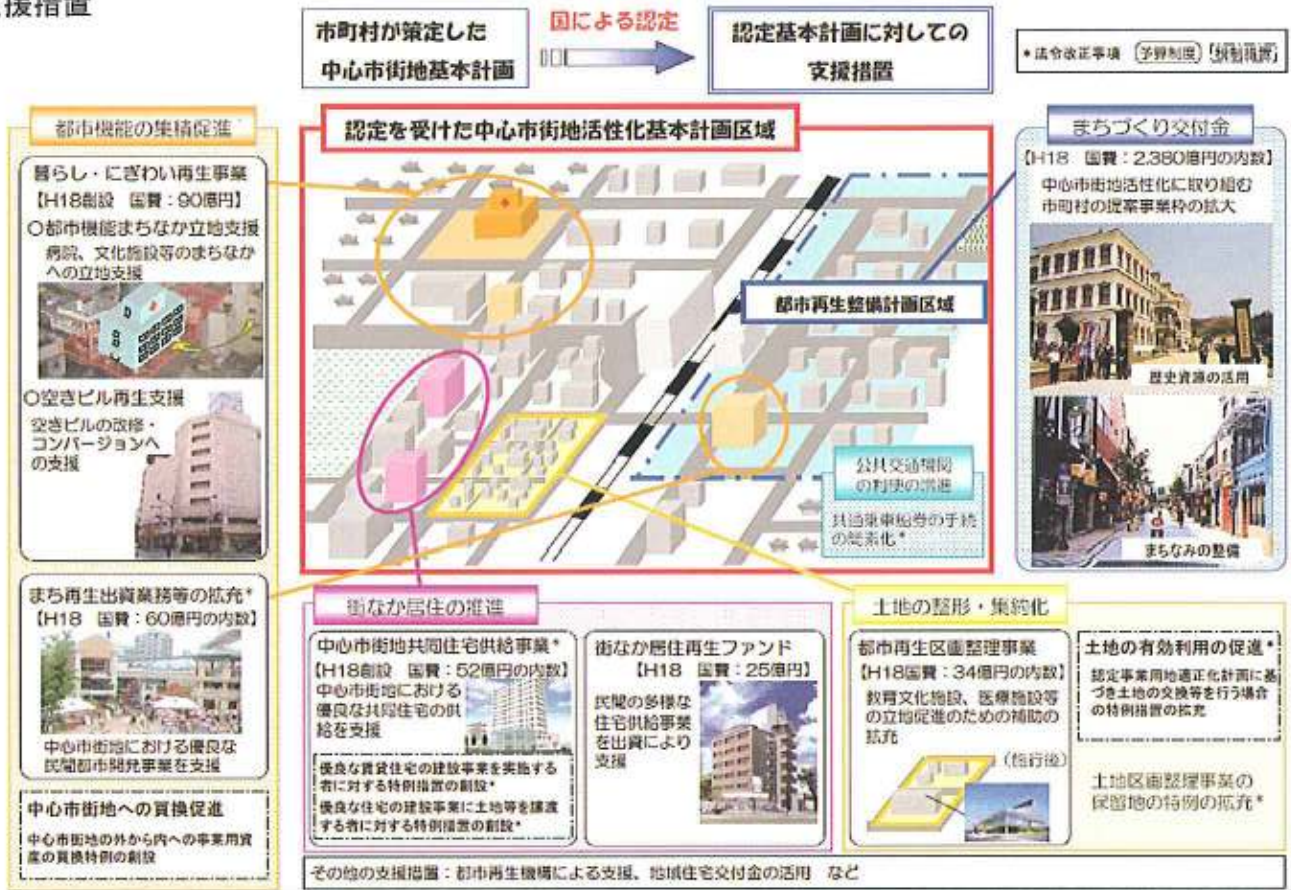
#### 商業等の活性化

- 中心市街地における**空き店舗への大型小売店舗出店時の規制緩和**(※)
- **戦略的中心市街地商業等活性化支援事業**の拡充
- **商業活性化空き店舗活用事業**に対する**税制等**の拡充

#### その他

**公共空地等の管理制度、共通乗車船券の特例**の創設 等

※ 「特定商業集積の整備の促進に関する特別措置法」の廃止



平成18年度 経済産業省 中心市街地支援措置

改正中心市街地活性化法に基づき実施される商業活性化事業に対して、以下の支援を重点的に実施する。

1. 予算支援措置 7,060百万円(政府原案)

- (1) 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業 【5,905百万円】  
一商店街、商業者、民間事業者が地権者等の幅広い参画を得て、まちなみで取り組む商業活性化に係る事業(例:集客施設等の設置や地域コミュニティとの連携事業等)等に対する支援
- (2) 実効性確保・診断サポート事業 【524百万円】  
一まちづくりの司令塔となる中心市街地活性化協議会等が行うタウン・マネジメント活動に対して専門家による診断・助言等を実施し、まちづくりの体制をバックアップ支援
- (3) 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 【142百万円】  
一中心市街地における商業・商店街の活性化を促進するため、中小企業診断士や大手小売業のOB人材など商業機能強化に有効なアドバイザーを派遣し、商業活性化を支援
- (4) 中心市街地商業等活性化支援業務委託事業 【489百万円】  
一地域のリーダーとなる人材の育成、ノウハウの蓄積を支援し、成功事例の水平展開を推進

2. 税制支援措置

- (1) 中小小売商業高度化事業に協力する地権者等の財産評価の適正化  
一中小小売商業者の商業活性化への取組に空き店舗等の活用などで協力する地権者等の土地の財産評価を適切に反映するための措置
- (2) 中小小売商業高度化事業による土地の譲渡所得の特別控除  
一中小小売商業者の商業活性化への取組に供する土地譲渡所得の1500万円迄を特別控除
- (3) 地方税の不均一課税実施に対する減収補てん措置  
一商業基盤施設を設置する事業者に対する不動産取得税、固定資産税の軽減を地方公共団体が行った場合に、減収分の一部を補てんする措置の実施

3. 財政投融资

中心市街地・商店街に出店・事業を行う商業者等の設備投資資金等に対する低利融資を実施する。



## 2. 大津市における中心市街地活性化基本計画策定について

---

### (1) 基本目標

- ①国の認定が受けられる計画づくり
- ②国の手厚い支援策や緩和策の活用 (※国による認定基準・2号)
- ③5年間で実行可能な事業の掘り起こし (※国による認定基準・3号)



### 真の中心市街地活性化に向けた取り組みへ

### (2) 大津市の中心市街地の主な経緯

- |              |   |
|--------------|---|
| 1967年(昭和42年) | 市役所移転 浜大津→現在地(瀬田町、堅田町と合併)   |
| 1974年(昭和49年) | 湖西線開通、平和堂大津店開店  |
| 1975年(昭和50年) | 西友大津店ナカマチに開店  |
| 1976年(昭和51年) | 西武ショッピングセンター開店  |
| 1996年(平成8年)  | 大津パルコ、ジャスコ西大津 それぞれ開店<br>地域プランナー派遣事業の開始(丸屋町などH8~H12)<br>中小商業活性化助成事業などの実施(菱屋町などH8~) |
| 1998年(平成10年) | なぎさ公園完成<br>明日都浜大津・スカイプラザ浜大津オープン<br>浜大津アーカス、琵琶湖ホテルオープン(柳崎→現在地)                     |
| 1999年(平成11年) | 大津市中心市街地活性化基本計画の策定(120ha)   |
| 2003年(平成15年) | 浜大津OPA閉店<br>中心市街地の対象エリアの拡大(140ha)<br>大津市中心市街地活性化本部を設置<br>(大型空き店舗対策)               |
| 2004年(平成16年) | 町家調査(都市再生モデル調査)   |
| 2005年(平成17年) | 明日都浜大津開設準備・調整→改修工事  |
| 2006年(平成18年) | 明日都浜大津グランドオープン<br>大津市都市再生本部を設置  |

(3) 大津市の中心市街地のエリア

大津市中心市街地活性化基本計画  
(旧計画)における中心市街地エ  
リア  
(平成13年策定、平成15年変更)



七色に彩られる「水辺連鎖ネットワーク型」の都市構造図



第4次大津市国土利用計画答申  
(平成18年11月)

大津・浜大津、膳所、西大津の  
3つの都市核が連なる地域を  
「中心都市核」と位置付け、中  
枢的な都市機能を充実し、相互  
の連携を強化





#### (4) 基本計画の重点となる項目

##### ①数値目標

明確な目標と定期的な効果の測定が求められる

##### ②事業計画の掘り起こし

主体が明らかで、5年以内を実現できる事業を明記する

##### ③(法定) 中心市街地活性化協議会

事業に取り組む関係主体の組織化が必要

##### ④地域ぐるみの取り組み

協議会以外の取り組み(タウンミーティング、ワークショップ、説明会等)

##### ⑤地域住民ニーズの客観的な把握、分析

利用状況調査、ニーズ調査等

#### (5) (法定) 中心市街地活性化協議会について

- ①構成員 商工会議所・まちづくり会社等が必須  
地元で取り組んでいる主体  
(自治連合会・社協、商店街振興組合・連合会、観光協会・NPO、  
金融機関、鉄道・交通、事業関係者、市)
- ②役割 基本計画の実施に向けたコーディネート+実施
- ・ 基本計画の進行管理
  - ・ 事業の検討・承認
  - ・ 事業間の企画・調整
  - ・ 活性化事業の広報とコンセンサスづくり
  - ・ イベント等ソフト事業の実施
- ③運営体制 運営主体の力量や適切な人材が求められる
- ・ 専門家との連携によるタウンマネジメント
  - ・ 各事業主体への事業企画提案、プロデュース

## (6) 主要な事業の掘り起こし

### 掘り起こしのポイント

- 国の基本方針に沿う項目
- 明確な数値目標、達成の見込み
- 各種支援措置との対応

### 公共事業（例）

#### 市街地整備

- ・土地区画整理事業
- ・バリアフリー環境整備促進事業
- ・道路・街路事業

#### 都市福利施設整備

- ・社会教育会館再生（暮らし・にぎわい再生事業）
- ・図書館建て替え
- ・庁舎整備

#### 公共交通・特定事業等

- ・観光ルネッサンス事業
- ・鉄道駅総合改善事業
- ・公共交通活性化総合プログラム
- ・都市鉄道利便増進事業等

国の支援・  
特例措置活用

### 民間事業（例）

#### 街なか居住の推進

- ・中心市街地共同住宅供給事業
- ・町家再生住宅供給
- ・まちなみ調和型コーポラティブ住宅供給

#### 商業の活性化

- ・空き地・空き町家活用による複合集客施設
- ・テナントミックス事業

#### まちなみ・町家の整備

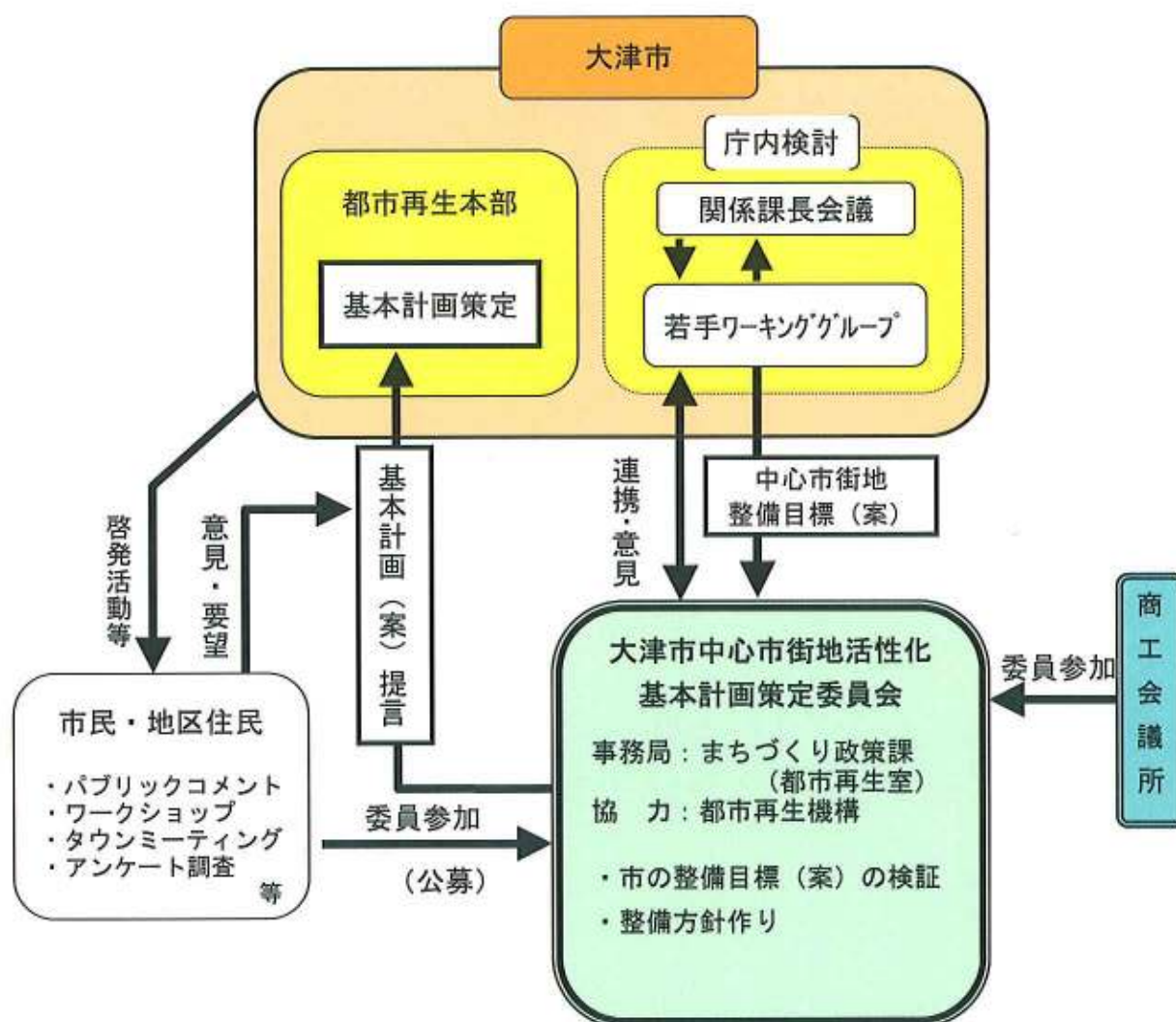
- ・街なみ環境整備事業
- ・街づくり協定地区支援
- ・町家修景・活用事業

国の2/3  
補助金活用

### 3. 大津市中心市街地活性化基本計画策定委員会の進め方について

#### (1) 大津市中心市街地活性化基本計画策定委員会の位置づけ（イメージ）

中心市街地活性化基本計画の策定、及び今後の事業推進を目的として次の組織を設置し、協議・検討を行う。



## (2) 検討内容について

### ①大津市中心市街地活性化基本計画策定委員会の役割

○大津市が策定する「大津市中心市街地活性化基本計画」への基本計画案の提言

### ②同委員会での検討項目

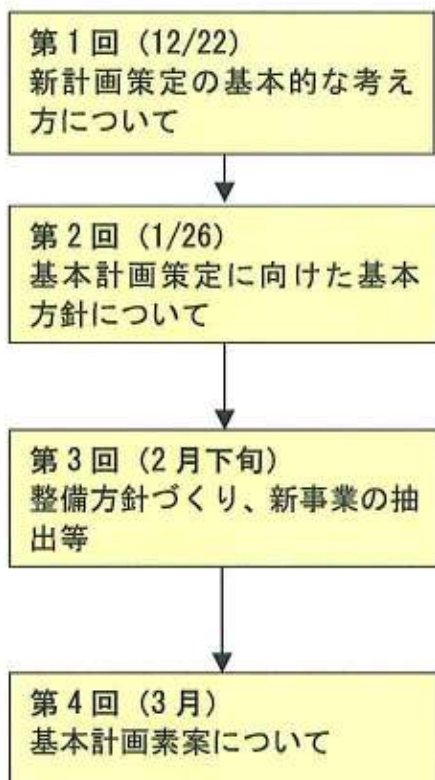
- 1 中心市街地活性化エリアでの現状分析
- 2 既存・基本計画の分析（実施済みの事業の効果、未実施事業の状況と必要性評価）
- 3 新規事業の抽出——公共事業のみ  
（民間の事業提案については、商工会議所が主催する「大津市商工会議所中心市街地活性化協議会」からの提案などを反映）
- 4 上記1～3を踏まえた中心市街地の整備目標案の検討

### ※参考：中心市街地活性化基本計画策定に必要な検討項目

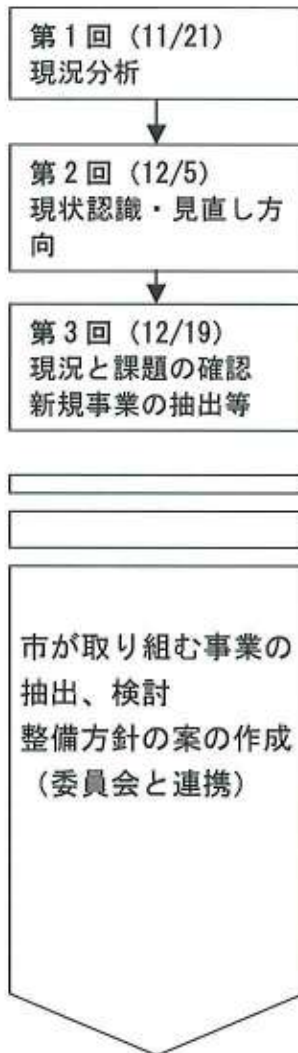
1. 整備目標案の検証（検討）
2. 大津市の特色を生かした整備方針（2号基準、基本方針4～8）
  - 1) 市街地整備改善事業について  
例：土地区画整理事業及び市街地再開発事業  
道路、公園、駐車場等の整備事業、民間都市開発事業等
  - 2) 福利施設整備事業について  
例：教育文化施設（学校、図書館等）、医療施設（病院、診療所等）、社会福祉施設（高齢者介護施設、保育所等）等
  - 3) 街なか居住推進のための事業について  
例：中心市街地共同住宅供給事業、街なか居住再生ファンド、優良建築物等整備事業、住宅市街地総合整備事業、地域住宅交付金を活用する事業等
  - 4) 商業活性化推進のための事業について  
例：商業施設・商業基盤施設の整備、テナントミックス事業、空き店舗の活用、既存店舗・商店街のリニューアル、商店街等の情報化等
  - 5) その他の事業について  
例：公共交通機関の利用者の利便の増進を図る事業（新交通システム、運行ダイヤの改善、パークアンドライド等）、その他特定事業
3. 整備効果の予測
4. 基本計画案のとりまとめ

(3) 検討スケジュール

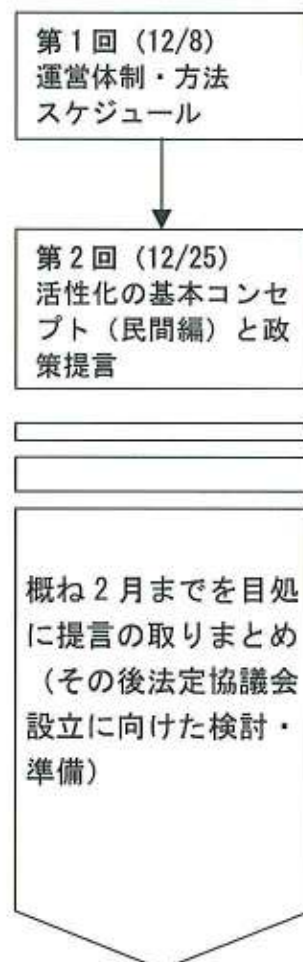
大津市中心市街地活性化  
基本計画策定委員会



大津市行政ワーキング（公共計画）



「大津市商工会議所  
中心市街地活性化協議会」\*



\*「協議会」について

新法では、協議会の必須構成員として、右の組織が求められている。

現時点では、法に定める協議会の準備段階にあるものとして「」つきの名称として表記している。

