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 ～

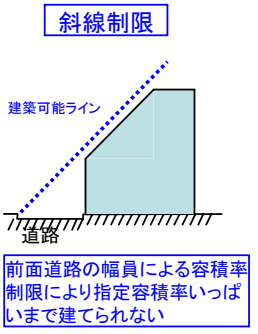
1. 住んでいる地区が密集市街地なので、耐震性、防火性を向上させたい。

   そのためには、建物の建替えを促進することが必要。



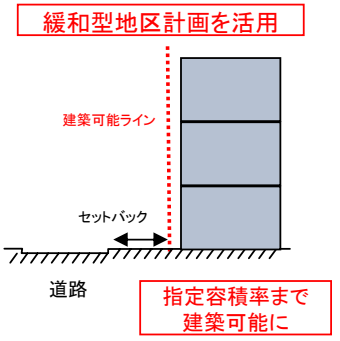
2. 地区内の道路が狭いため、現状の建築規制では、建替え後は今の建物より小さくなってしまい、望ましい建物を建てることができない。

   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1－2） 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～

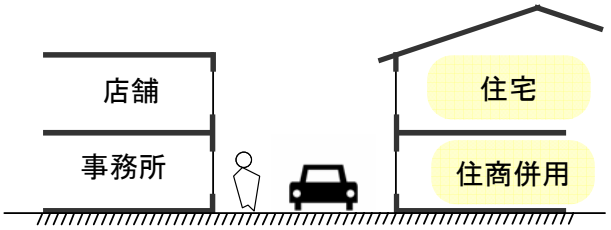
1. 住んでいる町の中心市街地の活気や賑わいを促進したい。

   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。



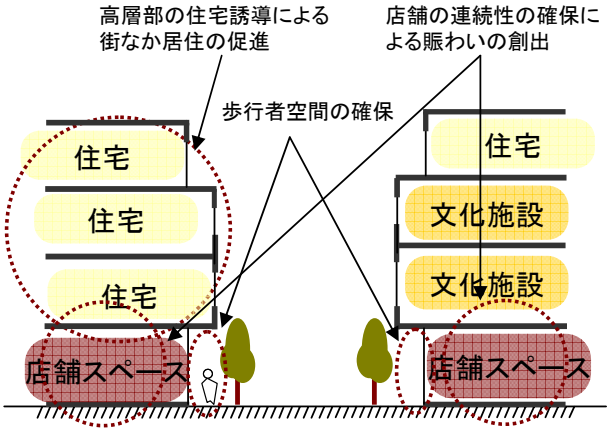
2. 何のルールもなく建替が行われても、賑わいの向上につながらない。

   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。

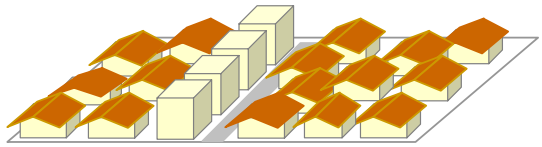


このような地区を「まちづくり計画担い手支援事業」がお手伝いします。

（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

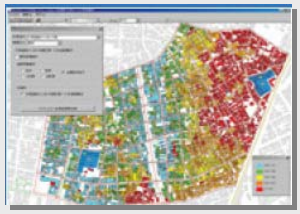


②地区診断（現況調査等の資料解析等）

■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

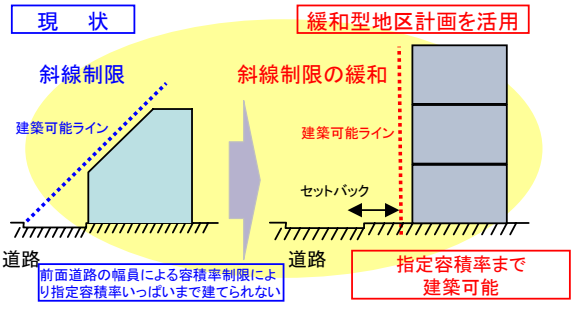
③地区計画等の都市計画提案のための素案作成



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



都市計画審議会における審議　等

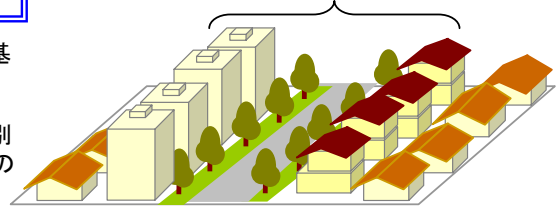
都市計画決定

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

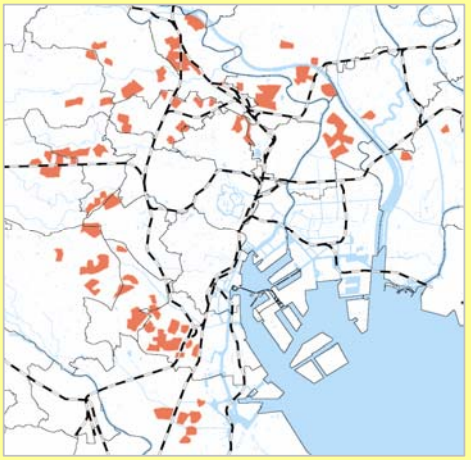
・密集市街地　全国　約25,000ha

・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

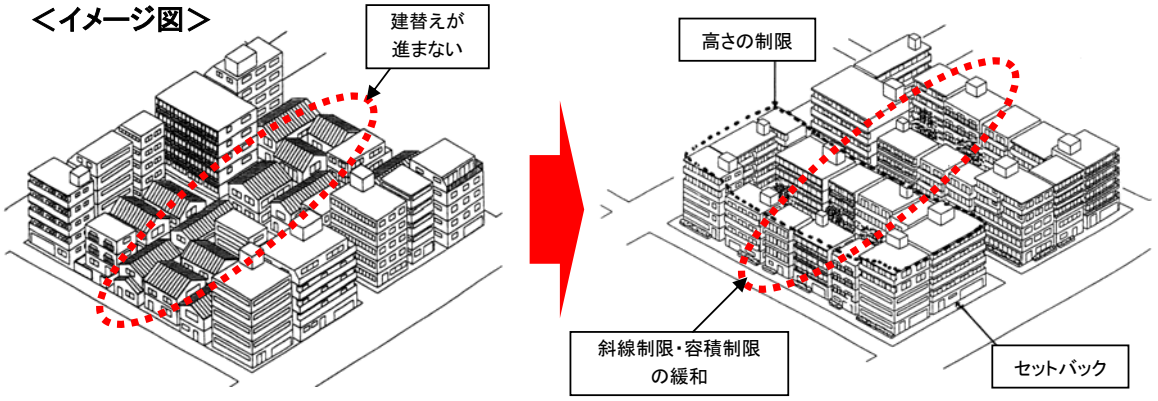
○道路等の基盤が整備されていない場合の解消手法で、各種緩和型地区計画制度があります。

○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。

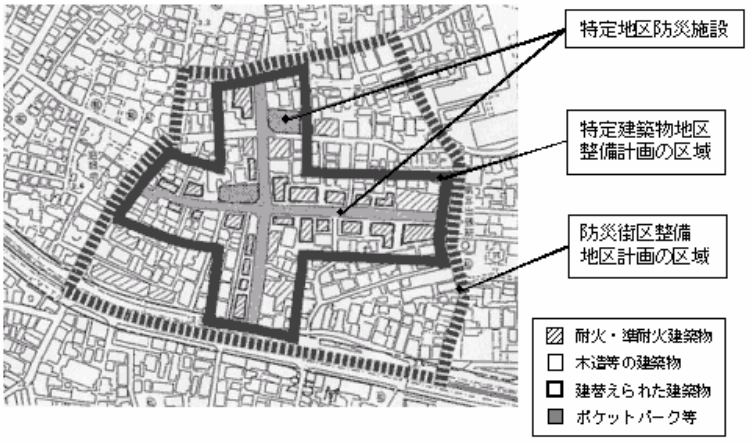
＜イメージ図＞



＜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。

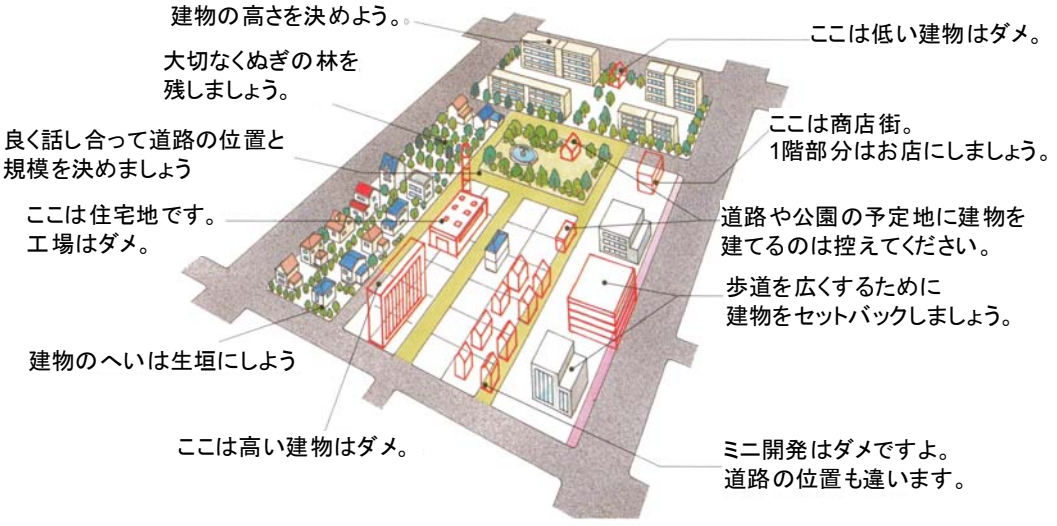
①地区施設（生活道路、小公園、広場、遊歩道など）の配置
②建築物の制限に関する事項
（用途、容積率、建ぺい率、高さ、壁面の位置、形態意匠、緑化率　等）　　等

（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