

まちなか再生計画の認定スキーム

被災市町村

【再生計画の記載事項】

- 再生計画の基本方針
- 対象区域の所在地・面積
- 区域の土地利用計画
(施設配置、街路整備の方針、来街者の導線計画)
- 商業施設等整備計画
- 街の魅力向上のための取組方針等
- 再生計画の実施体制・組織
- 事業の実施スケジュール

被災3県 (岩手県、宮城県、福島県)

【県知事意見】

- 県所管の法令・計画との整合性
- 地域の商圈動向を踏まえた適切な計画か
- 協議会の意見を適切に反映しているか

等

知事意見を付した上で、計画を復興局に提出

復興庁

【再生計画の認定基準】

以下6点につき、再生計画が適切なものか判断

- ① 区域の範囲・面積
- ② 周辺住民等に必要な施設の整備
- ③ 商業施設・戸建て店舗の整備
- ④ 区域内の導線確保、回遊性、滞留性
- ⑤ 再生計画の実施見込み
- ⑥ 他の計画等との整合性

内閣総理大臣による再生計画の認定

協議会の意見を再生計画に反映

協議会

外部評価委員会

再生計画に対する評価

関係行政機関の長の同意

経済産業省等

地域の関係者(まちづくり会社、地権者、商工会・商工会議所、各種事業者、関係行政機関等)により構成

都市設計、不動産運営、商業施設等の整備・運営、建築設計に関する専門家により構成

商業施設等整備計画

(別紙1)

① 商圈の現状と今後の動向

- イ 整備予定がある商業施設等が需要として想定する商圈の範囲、規模(圏内の人口・世帯数、購買力等)、構造等について、震災前及び現在の状況、今後の見通し等
- ロ 当該商圈内で営業する主要な小売商業・サービス業者等の店舗、仮設店舗、開店・出店が予定されている店舗等の立地状況について、震災前及び現在の状況、今後の見通し等
- ハ 被災した小売商業・サービス業者等の区域への帰還・本施設設での開店等の予定・見込み
- ニ 商業施設、戸建店舗商店街以外の集客施設、教育文化施設、医療福祉施設、コミュニティ施設等を整備する場合は、これに訪れる来街者の数及び消費需要の見込み等

② 中心街・商業施設の店舗導入計画(リーシング計画)

当該区域内及び周辺の居住者、来街者のニーズ等今後の商圈内の消費需要に対応するために必要な小売商業・サービス業等の業種、規模、店舗面積等の見込み及び商業施設、戸建店舗施設等の整備予定・見込み等

③ 整備予定の商業施設の概要

- イ 施設の建設箇所・位置、駐車場からの動線その他周辺交通・来街手段の状況
- ロ 敷地の権利関係等(借地の場合は地代の想定範囲を含む。)の概要
- ハ 建築面積、店舗面積、建築工法
- ニ テナントの業種構成・規模その他の小売商業、サービス業者の店舗等の導入の見込み
- ホ 施設等の整備費の概算見積もり、資金調達の見込み、テナント賃料の想定範囲及び商業施設運営の長期収支見込み

④ 駐車場、公園・緑地、広場等整備計画

来街者数に応じた適切な規模の駐車場等の整備の計画を記載。

認定の基準

(別紙2)

1. 区域の範囲・面積

再生計画の対象区域が、市町村の行政区域の中で、歴史的、地理的に、及び交通体系、住宅の分布等に鑑み適した位置にあり、再生計画に記載された各事業が各々の社会的・経的な効果を相乗的に高めるのに適した広さであって、街の生活利便性、集客力、回遊性・滞留性等を一体的に高めるものであること。

2. 周辺住民等に必要な各種施設の整備

区域内及び周辺に居住する住民の豊かで快適な生活に必要な範囲の商業施設等の集客施設をはじめ、例えば、教育文化施設、医療福祉施設、公共施設、生活利便施設、公園・緑地、広場、公共交通機関等の整備が計画されているものであること。

認定の基準

3. 商業施設・戸建て店舗の整備

(1) 商業施設・戸建て店舗等の構成及び規模の適切性

商業施設・戸建て店舗等の整備の計画が、当該商業施設等が想定する商圈の範囲、規模、構造等を震災前と現状の商圈の状況を踏まえて予測して、これを踏まえた適切な業種構成及び施設規模ものであること

特に、商業施設等の投資規模が、その収益性を適切に見込んで回収可能性の十分に高い適当な投資規模を想定しているものであること。

(2) 被災商業・サービス業者等の経営持続性の高い事業環境の整備

被災した商業・サービス業者(仮設店舗で営業を再開している者を含む。)、直接被災しなかったものの周辺の経営環境の変化などから経営が困難となって、新たに整備する商業施設等への移転を希望する者の営業場所が十分に確保され、その他適切な事業環境を提供するものであること。

(3) 地域住民の生活利便性の確保

被災により廃業となった店舗の業種を含む地域住民が生活する上で必要となる小売商業・サービス業の業種の店舗が当該区域及びその近隣に立地することが見込まれるものであること。

商業施設及び戸建て店舗等が全体として近隣商圈の消費者ニーズを踏まえた業種が立地していること。消費者の回遊性を意識した配置により回遊性の高い導線が形成されていること。

認定の基準

4 各施設の配置、街路等 区域内の導線確保、回遊性、滞留性

(1) まちなかに必要となる各種施設の整備

各種施設の整備が、地域の人口規模や分布当の実情に応じた範囲でコンパクトシティの考え方を踏まえたものであること

(2) 適切な歩行者導線の設定と回遊性、滞留性等の確保

商業施設、公共施設等の各種施設及び駐車場、公園・緑地、広場等の配置及び街路の幅、距離等が適切に計画されて、高齢者、子供を含め住民及び来街者が歩いて回遊し、適当な場所に滞留し、一定時間滞在するなど商業施設の経営持続性に寄与するとともに、コミュニティを形成する基盤となり得るものであること。

5 再生計画の実施の見込み

計画に記載された商業施設の整備及びその他の事業について、事業等の主体が特定されている又は特定される見込みが高いこと、事業等の実施スケジュールが明確であることなど、その実施が見込めるものであること。

6 他の計画等との整合性

国、県、市町村が定める他の各種計画等と整合したものであること。