

まちづくり三法の改正案（日専連「専門店誌」5月号）

野口都市研究所 代表取締役 野口和雄

名称と基本理念

改正法では、法律の名称を「中心市街地における市街地の整備改善及び活性化の一体的推進に関する法律」から、「中心市街地の活性化に関する法律」に変更する。

次に、目的を改正している。現行法では、「市街地の整備改善及び商業等の活性化を一体的に推進するため」という表現を改め、「中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上（以下、『中心市街地の活性化』という）を総合的かつ一体に推進するため（第一条）としている。

また、「基本理念」（第二条）を追加した。重要なキーワードを紹介してみよう。

まず、中心市街地とは、「地域住民等の生活と交流の場であること」として、中心市街地の概念を規定し、その上で、中心市街地の活性化は、「地域における社会的、経済的及び文化的活動の拠点となるにふさわしい魅力ある市街地の形成」を図ることが、基本であるとしている。

さらに、地方自治体、地域住民、関連事業者による、連携した主体的取組に対して「国が集中的かつ効果的に支援を行うことを旨として」行うとしている。

名称と目的の変更、基本理念の追加を簡単に整理すると、次のように言えるのではないか。第一に、中心市街地の概念や施策から、現行の法律では記述されている「商業等」という表現が削除され、「都市機能」「経済活力」という言葉に置き換わり、「地域住民等の生活と交流の場」として、拠点性を強めている。第二に、地

域の主体的取組に対して「集中的かつ効率的に支援」するとしている。ここから読めることは、中心市街地の活性化は、単に、商業の活性化という、狭い分野の取組では不十分であり、都市機能と経済活力を高めるために、多様な主体による、総合的で有機的取組を行う地域に絞って、集中的に、財政的支援を行う、という宣言をしたと言えるだろう。

このことが、どのように条文で規定されているか、詳しく見てみよう。

改正法案の第八条では、「政府は、中心市街地の活性化を図るための基本的な方針（以下「基本方針」という）を定めなければならない」としている。

現行法では、主務大臣が定めるとしているが、改正法案では、政府が定めるとし、活性化方針の位置づけが、より重みを増すことになる。

第八条第二項では、基本方針に定める事項が規定されている。

ここでは、現行法の第五条第二項第四号に規定されていた「商業基盤施設の整備」が削除され、改正法案の第八条第二項第五号に「都市福祉施設を整備する事業」、第六号に「住宅の供給事業と居住環境向上のための事業」、第七号に「中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の中心市街地における商業の活性化のための事業及び措置」が新たに加わった。「都市福祉施設」とは、「教育文化施設、医療施設、社会福祉施設、その他の都市の居住者等の共同の福祉、または、利便のため必要な施設」を言う。

基本方針は、内閣に置かれる中心市街地活性化本部が、案を策定し閣議決定される。

認定基本計画

これを受けて市町村は、一中心市街地の活性化に関する施策を総合的、かつ、一体的に推進するための基本的な計画(以下「基本計画」という)を策定するが、改正案では、策定した基本計画について「内閣総理大臣の認定を申請することができる」としている(第九条)。申請を受けて、内閣総理大臣は、一定の基準に適合しているときは、これを認定するとしている(第九条第六項)。この認定を受けた基本計画を「認定基本計画」と言う。

国による「集中的かつ効果的支援」を受けるためには、従来のように、市町村が、国や都道府県の助言を受けて基本計画を策定するだけでは駄目なのである。

では、「認定基本計画」とするためにはどうするのか。従来策定されている「基本計画」を、そのまま申請すれば良いのか。

第九条第二項では、基本計画で定める事項を第一号から第一二号まで規定している。第五号で、「都市福祉施設を整備する事業」、第六号で、「住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業」、第七号で、「中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置」、そして、第一〇号で、「中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置」、第一二号で「計画期間」が規定されている。

この第二項の規定の中で、第一〇号の「都市機能の促進を図るための措置」が重要となる。前号で紹介したように、都市計画法の改正案では、大型店等を抑制するための改正が行われるが、準工業地域では、一万平方メートルを超える大型店等は規制されない。また、一万平方メートルを超える大型店等は、原則として規制される第二種住居地域や準住居地域では、地区計画を活用することにより、この

抑制を解除することができる。しかし、これでは中心市街地の拠点性が弱まってしまう。

そこで、第一〇項の「都市機能の促進を図るための措置に関する事項」では、この都市計画法の改正案を補強する措置を記述しなければならぬ。認定を受けるためには、準工業地域では、大型店の立地を抑制することを明記する必要がある。

具体的には、準工業地域において、特別用途地区を指定することにより、大型店等を規制する旨を定めることになる。ただし、この第一〇号がどのように運用されるかは、現時点では不明である。今後、施行規則や運用指針等を注視する必要がある。

次に、基本計画の認定を受けようとするときは、どのような手続きが必要となるのか。

まず、市町村は、基本計画を策定しようとするときは、中心市街地活性化協議会の意見を聴かなければならない。中心市街地活性化協議会が組織されていない場合は、商工会議所、商工会の意見を聴く(第九条第四項)。内閣総理大臣は、申請があつたときは、第一に基本方針に適合していること、第二に基本計画が、市町村の中心市街地活性化の実現に、相当程度寄与するものであると認められること、第三に基本計画が円滑、かつ、確実に実施されると見込まれるものである、という三つの基準に適合していると認められたときのみ認定される。効果や実現性等の担保が、認定の重要な要件となるということだ。

認定基本計画の管理についても規定されている。第一二条では、実施状況について内閣総理大臣は、市町村に報告を求めることができる」と規定している。また、内閣総理大臣は、第九条第六項の三つの、いずれかの基準に適合していないと認められたとき、認定を取り消すことができる」としている。つまり、国の支援が受けられなくなるといふことであろう。

中心市街地活性化協議会

改正法案第一五条は、中心市街地活性化について協議する組織として、中心市街地ごとに設立する中心市街地活性化協議会を規定している。

協議会は、第一号で規定する中心市街地整備推進機構(イ)か、まわりの推進を図る事業活動を行うことを目的として設立された会社(ロ)の、いずれかの組織、第二号で規定する商工会議所、または商工会(イ)か、商業等の活性化を図る、事業活動を行うことを目的として設立された公益法人、または、特定会社(ロ)により組織される。

第一号の(ロ)は、地方自治体による第三セクターで、中心市街地活性化を定款に定めている会社が、イメージされているようだ。市町村で設立されている都市整備公社や、第三セクターとしての現TMOで、その定款に中心市街地活性化を定めたものが想定されるだろう。

第二号の(ロ)は、第三セクターとして設立された現TMO、改正法案第七条第七項第七号で定義されている「商工会、商工会議所、または、中小企業者が出資している「特定会社」を言う。

協議会は、第三セクターと、商工会、もしくは商工会議所の組み合わせが考えられ、これを基本として、協議会のメンバーには、中心市街地活性化を担う事業主体等が加わってくることになる。

活性化の事業主体

認定基本計画に基づいて、具体的に事業を展開する事業主体と、事業主体が行う活性化事業について、改正法案では、どのように

規定されているだろうか。

第一に、国、市町村等の地方自治体、中心市街地整備推進機構、地方住宅供給公社などの公的主体がある。これらの公的主体(主体)によって、整備する施設は異なる(は、道路等公共施設の整備、市街地開発事業(区画整理、再開発)、住宅及び、都市福祉施設等の建設等を行う。また、第一八条では、民間の土地建物所有者との契約に基づいて、空き地や、空き店舗等に、緑地、広場、駐車場等、省令で定める施設を設置し、管理することができるとしている。

第二に、中心市街地共同住宅供給事業を実施する者(地方自治体は除く)である。この事業者は、計画(第二二条第二項)を策定し、市町村に認定の申請を行う。この計画は、認定基本計画に適合している場合等、第二三条で規定されている基準に、適合している必要がある。

第三に、特定民間中心市街地活性化事業者がある。これについては、第四〇条から第五〇条に規定されている。

特定民間中心市街地活性化事業とは、鞆中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業及び特定事業であって民間事業者が行うものをいう」と、改正法案第七条第一〇項で規定されている。

商店街振興組合、事業協同組合や、複数の事業者の出資により設立された会社等が、認定された中心市街地で、認定基本計画に基づいて行う商業基盤施設や、商業施設を整備する事業、空き店舗活用事業、近代化事業等である。

これらの事業者は、協議会の協議を経て、活性化事業計画を策定し、市町村を経由して、主務大臣の認定を申請することができる。主務大臣は、第四〇条第四項の規定に基づいて認定を行う。

認定の条件として、基本方針に照らして適切であること(第一号)は

もちろんのこと、第二号で「確実に実施される見込みがあること」等が定められている。第四項の規定の中で、第四号では、この特定民間中心市街地活性化事業者が中小小売商業高度化事業を実施する場合に当たっての、必要な要件については、政令で定めるとしている。また、空き地や、空き店舗活用については、経済産業省令で定めることとしている。いずれにせよ、改正法公布後、三ヶ月以内に施行されるので、六月、七月頃までには政省令が明らかになる。

改正法案では、大店立地法の特例が規定されている。

大規模店舗の迅速な立地を促進するための緩和措置であり、第一種特例地区と第二種特例地区がある。第一種特例地区は、認定中心市街地の区域における特例措置で、第三六条、第三七条で規定されている。

また、第二種特例地区は、認定を受けていない中心市街地の区域における特例措置であり、第五五条で規定されている。

現行法は、中心市街地活性化に関する取り組みごとに、主務大臣が異なっている。これに対して、改正法案では、中心市街地活性化の取り組みを一元的に策定、管理、調整するため、中心市街地活性化本部を設置する規定が加わっている。

活性化本部は、内閣に置かれ、本部長は、内閣総理大臣が就く。また、本部に関する事務は、内閣官房が処理する。内閣府の権限が強化されたのである。