

改正まちづくり3法の概要



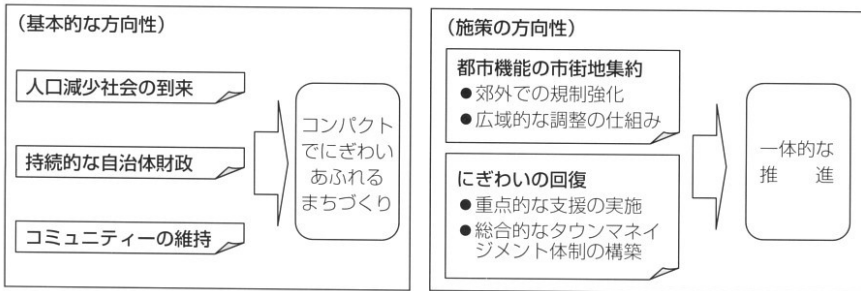
コンパクトマにぎわいあふれるまちづくり

中心市街地は、古くから商業、業務など様々な機能が集まり、人々の生活や娯楽や交流の場となり、また、長い歴史の中で独自の文化や伝統を育むなど、その街の活力や個性を代表する「顔」とも言うべき場所です。しかし近年、多くの都市で、モータリゼーションの進展への対応の遅れ、商業を取巻く環境の変化、中心部の人口の減少と高齢化などを背景に、中心市街地の衰退・空洞化という問題が深刻化しています。このままでは、近い将来多くの街からその街の「顔」と呼べるような場所が消えてしまいかねません。

中心市街地は、様々な意味において、これからも地域経済の発展や豊かな消費生活の実現に大切な役割を果たす場所です。これからの時代のニーズに対応した地域コミュニティの中心として、すなわち人が住み・育ち・学び・働き・交流する場として再生することが強く求められています。

このような社会情勢の中で、今回の法改正が推進され、本年五月に改正案が国会で可決され、八月二十二日に施行されました。この改正法の概要は次のとおりです。

今後の中心市街地活性化策の方向



一 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
快適で魅力ある生活環境の形成。都市機能の集積、創造的な事業活動の促進を基本とし、地域の関係者が主体的に取組み、それに対し国が集中的に支援を行う。

▽旧法と比較すると、商業という言葉が入っていないためマクロなまちづくりが指針となります。また、国は、まちづくりについて地域の様々な人々が参画し真剣に取組むところに、関係省庁の枠を超え、補助メニューにより集中的な支援を行う。

○ 国、地方公共団体及び事業者の責務規定を創設

事業者は基本理念にのっとり、中心市街地の活性化のために必要な協力をするよう努めなければならない旨を規定。

▽全国各都道府県では、事業者の責務規定に沿った独自のガイドラインや大型店出店の際に協定を締結するなどの取組みが見受けられます。新たな大型店出店はもちろんのこと既存の大型店に対しても、地域コミュニティへの支援など地域貢献策を求めております。

また、既存大型店が取り組んでいる地域貢献策及びその評価を明らかにすることも有意義なことです。

例として福島県では、本年六月に、

「商業まちづくり審議会」を開催し、大規模小売商業施設の郊外への無秩序な出店を抑制する「福島県商業まちづくり推進条例」(十月一日施行)の基本方針を答申し、大型店の設置事業者などに求める「地域貢献活動ガイドライン」案を承認した。ガイドラインは、店舗面積が六千㎡以上の大規模集客施設に毎年地域貢献活動の計画と実施状況の報告を求める内容であり、交通弱者への配慮などの交通対策、中心市街地活性化などの取り組みへの参加・協力や商店街への加入など地域づくりへの協力、地産地消の推進、地域雇用の確保、防犯・青少年非行防止対策、撤退時の早期情報提供など十二分野六十項目の具体的な活動を例示している。

北海道では、大規模集客施設の設置者は、商工会議所や商店街への加入など地域との連携推進、地産地消や産消協働の取組への協力、地域雇用の確保、防犯・防災対策の推進、環境対策の推進、撤退時の的確な対応、その他まちづくりへの協力などを盛り込んだ地域貢献計画書の提出が義務付けられている。

二 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
 △内閣府に中心市街地活性化本部を創設、基本方針を作成し、各省庁の施策

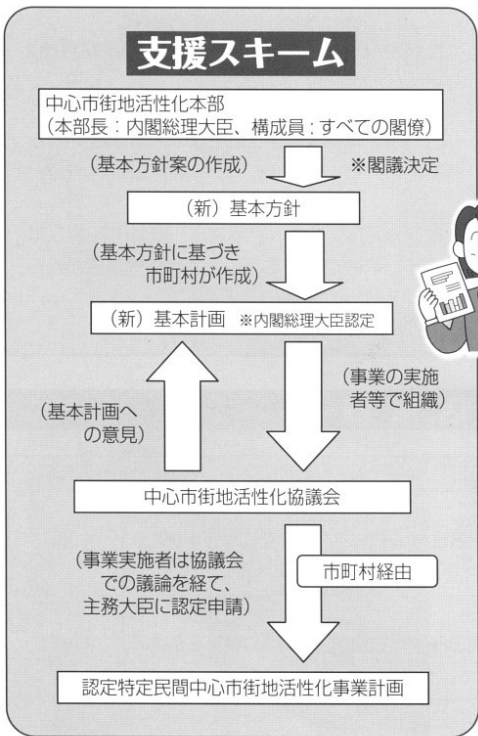
の総合調整を行うとともに、行政より申請された基本計画を承認する作業を行います。この作業は、関係行政機関の長の同意のもとに、①基本方針に適合するもの、②当該基本計画の実施が当該市町村における中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与(実行性が必要)するものであると認められること、③当該基本計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであることを基準に、内閣総理大臣の認定制度が確立されます。また、認定された基本計画のチェック&レビューを行います。

○基本計画の内閣総理大臣の認定制度
 △基本計画を認定することで、関係各省庁の持つ補助メニューで集中的に支援することとなります。法律、税制の特例、補助事業の重点実施が挙げられます。

☆中心市街地の要件

○当該市街地に相当数の小売業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること

○当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると



認められる市街地であること
 ○当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること。

☆基本計画認定の重要要件 (都市計画法)

基本計画の認定を受けるには都市計画法等の一部改正を受けて大規模集客施設の立地可能な用途地域の見直しが必要とされました。改正後は、大規模集客施設(二万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等)が立地可能なのは、近隣商業地域・商業地域・準工業地域の三地域に削減されました。このうち準工業地域に行政単位で立地抑制を行うことが認定要件となっています。

地方都市(三大都市圏及び政令指定都市以外)では、準工業地域において特別用途地区により大規模集客施設の立地を抑制することができます。

又市街地調整区域内の大規模開発を許可できる基準を廃止し、病院・福祉施設・学校・庁舎等の公共公益施設を開発許可等の対象とし、中心市街地への都市機能の増進を図ることとなります。

都市計画法は、部分施行され、完全施行には、約一年半を要する見込です。

あり、この間は、施行された以外は旧法が適用される為、行政による特別用途地区が活用されない場合は、郊外への大規模集客施設の出店は可能となります。いわゆる法改正前の駆け込み出店がこれに当たります。

☆大店立地法の改正

今回のまちづくり三法の中で最も改正が少なかったのが、大規模小売店舗立地法です。

改正の基本的な考え方は、中心市街地活性化法に順じ、中心市街地への大型店の誘致が基本となります。このため、大規模小売店舗立地法では特例措置を設け中心市街地の空き店舗などへの大型店の誘致を支援することとなります。

今回の特例措置は、認定中心市街地と認定を受けていない中心市街地での出店申請の期間の簡素化を図るものとなっております。概要は次のとおりです。



第一種特例区域の創設 (認定中心市街地のみで設定可能)

- 大型店の新設・変更等の届出、事業者による説明会等も不要とし、規制の実質的な撤廃
- 区域指定時の地域住民等からの意見聴取、第二種の選択も可、区域内での生活環境への配慮義務規定の導入等により、周辺住民にも配慮

第二種特例区域の創設 (認定中心市街地以外の中心市街地で設定可能)

- 現行特例措置と同様に、8ヶ月の新設制限、添付書類等の簡素化等出店手続の大幅な簡素化を実現
- 現行特区指定地域（宇都宮市、岐阜市等の5地域）は、特段の手続なく引き続き特例措置が適用