

インタビュー・制新政意 「まちづくり三法」見直し

再生できるか、中心市街地

山形県商工労働観光部商業経済交流課
伊藤勝課長に聞く



——「まちづくり三法」見直しの契機、基本的考え方、今後のまちづくりの方向性は。

拡散型都市構造から集約型都市構造へ

●伊藤 「まちづくり三法」は中心市街地のにぎわい回復、大型店の周辺環境への配慮、都市計画による大型店の適正配置が目的だった。ところが、平成16年に総務省からこの法律が効力を発揮していないと勧告があり、国土交通、経済産業、農林水産の各省、自民党や民主党など各党を中心に検討を加えてきた。検討の結果、都市機能の郊外化や中心市街地の空洞化の問題と、消費者ニーズに適応していない中心市街地の商店街の問題が指摘された。今回の見直しの方向は、拡散型都市構造から集約型のコンパクトな都市構造に変えることを目指している。その背景には少子高齢化や人口減少社会に対応したまちづくりが必要であること、郊外化が進むと除雪費増加など公的財政負担が重くなってしまうことなどへの対応がある。また、都市機能回復の観点からは、郊外立地への土地利用を厳しく規制すること、バランスのとれた都市づくりを目指し、街なか居住を推進することを目指している。そして、これからは国が総理大臣を本部長とする中心市街地活性化本部を立ち上げ、市町村がつくった中心市街地活性化

基本計画について実効性のあるものを認定し、「選択と集中」により重点的支援を行うとしている。

——改正法のポイント、施行スケジュールは。

幅広く住民の声を聞き基本計画を策定

●伊藤 改正都市計画法は5月24日に成立し1年6カ月以内に施行、改正中心市街地活性化法は5月31日に成立し3カ月以内に施行する。中心市街地活性化は市町村が作成する基本計画に基づき取り組んでいくが、その際に商業者だけでなく、市民やNPOなど多様な担い手を加えた中心市街地活性化協議会を設立し、こうしたメンバーが計画の策定や実施に深くかかわっていくことになる。従来の手法が商業者だけで決めていた点と根本的に異なる。なお、運用の詳細の基本方針は法施行後発表される予定。

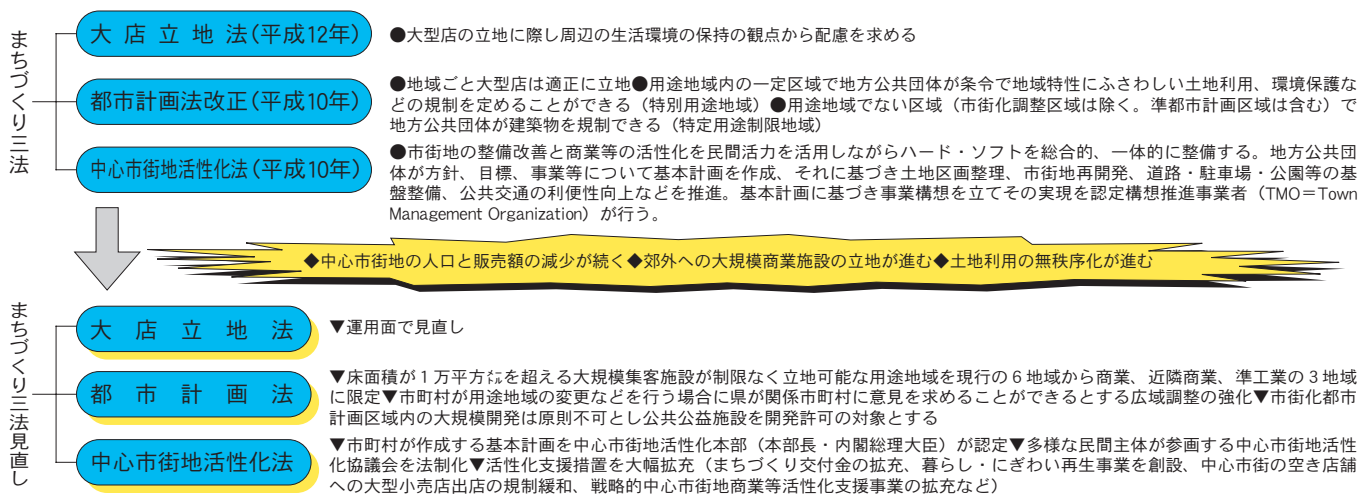
——日本の都市計画法は先進諸国の中で最も規制が緩かった。規制の在り方も変わるのか。

土地利用は原則規制、条件つき緩和

●伊藤 改正都市計画法は、ゾーニングで規制を強化すること、開発許可制度の見直しが主要内容となる。具体的には、床面積が1万平方メートル以上の商業施設、飲食店、映画館、イベント施設などの大規模集客施設が立地できるのは、商業地域と近隣商業地域、準工業地域に限られる。ただし、準工業地域については、地方都市において一定の特例地区を設けて開発を規制しなさいという内容になっており、実質的に2用途地域に絞られる。そのほか、用途が定められていない非線引き都市計画区域の白地地域とか、都市計画区域外でも放置すれば将来、整備、開発、保全に支障が生じると認めた場合で、市町村が指定した準都市計画区域の白地地域にも立地できない制度になっている。現在、県内には都市計画区域が30（山形、上山、天童、中山、山辺は広域指定で1つにカウント）あり、準都市計画区域はない。準都市計画区域はこれまで農地は除外されていたが、今回の改正で農地を含めて指定できることになる。そして、準都市計画区域の指定権者は市町

昭和49年以来、中小小売業者と大型店との商業調整を行ってきた「大店法」が廃止され「大店立地法」となり「中心市街地活性化法」「都市計画法の一部改正」と合わせ平成10年までに「まちづくり三法」が制定された。だが、その後の大規模商業施設の全国の立地状況をみると昭和55年以前は76%が都市計画用途地域の商業地域内への立地だったが、平成13年以降は27%を占めるだけになり、中心市街地の空洞化と郊外地域の無秩序開発が進んだ。効果が上がらない「まちづくり三法」だった。望ましいまちづくりができるようにと今年「まちづくり三法」の見直し法が成立、まちづくりや土地利用の在り方が抜本的に変わることになった。新たな法体系が目指す方向、改正点のポイント、県や市町村や住民の役割など今後のまちづくりや土地利用のあり方について、県商工労働観光部商業経済交流課の伊藤勝課長に聞いた。

まちづくり三法の見直し概要



村から県に移った。また、市町村都市計画決定にかかる知事協議同意を行う際に、知事が関係市町村に対し意見を聞く等の協力を求めることができるようになった。

——中心市街地活性化への具体的支援策は。

さまざまな支援策を用意

●伊藤 基本計画が認定された市町村にさまざまな支援が準備されている。まちづくり交付金の市町村提案枠を総事業費の1割から2割に拡大すること、病院や学校など都市機能の充実や空きビル解消への支援、郊外から街なかに事業所が移転する場合に土地の買い換え資産の税制特例を設けたこと、教育・医療・文化施設を街なかに立地しようとして既存施設があり立地できない場合に既存建造物を移転補償の対象にすること、ハードとソフトの両面から商業活動を支援すること、中心市街地に大規模店が立地する場合の手続き期間を従来の8カ月から1～2カ月に短縮することなどがある。

——空き店舗状況、県の見直し法への対応方針は。

重要性増す協議会の知恵出しと行動力

●伊藤 平成17年1月現在の空き店舗は818店、空き店

舗率は10%となっている。平成15年では857店舗だったのでやや減っているが、商店数が減っていることもあり、率はほとんど変わっていない。大型店の出店計画があり、大店立地法上の届け出がなされており、現在手続き中のものは4件ある。県が平成15年に行った買物動向調査では三川町の自町購買率が3.9%から36.1%に大幅に高まっている。今後は商店街づくり、都市づくりに知恵を出し行動する中心市街地活性化協議会の場が重要な意味を持ってくる。県はこれまでも意欲的な取り組みを行っているグループに対して支援してきたが、引き続きそうしたグループが協議会の中核を担うことになるだろう。都市計画法の施行までにはまだ期間があることから、県では法施行に先行して、今年4月に「市町村土地利用計画の広域調整制度」を設け、大規模集客施設の立地を目的に市町村の土地利用計画の変更が行われる場合、周辺市町村が意見を述べる機会を設け、まちづくりの観点から対応していくことにしている。また、支援の前提となる基本計画策定に向けた働きかけを行うとともに、モデル市町村の取り組みの推進方策をとりまとめ、全県的にまちづくりの啓発・普及を図っていく。