

まちづくり三法について

石田 康博

日本の商業の実情とまちづくり三法による対策

二十世紀後半の日本のまちづくりは、国のコントロール下で様々な法的規制をひくことで、無秩序な開発や環境破壊を防いできた。その役割を担ってきた大規模小売店舗法は1998年に廃止された後に「大規模小売店舗立地法」（2000年施行）で対応され、「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」(1998年施行)、「都市計画法」（1998年施行）の「まちづくり三法」に基づいてまちづくりが行われている。しかし、その後もスプロール化と中心市街地の空洞化に歯止めがかからず、まちづくり三法の不備が指摘されてきた。

総務省が2004年9月15日付で出した資料の「中心市街地の活性化に関する行政評価・監視」には、中心市街地の活性化の状況調査が示されており、121市町における中心市街地の活性化の状況を把握・分析した結果、人口においては69%が減少しており、商店数については93%が減少していることがわかった。

このように、まちの中心部が衰退している地域が多いのは事実である。都心部に住む都会人には他地域の問題と考えがちだが、日本全体の問題と受け止める必要がある。従ってまちづくり三法は実態にあう制度に改善すべきである。

（1）中心市街地活性化法の概要

基本的な事項について中心市街地活性化基本計画を策定すること。市街地の整備は市町村が実施し、商業振興等の活性化事業についてはTMOが推進することになっている。

（2）大店立地法の概要

法の指針では、店床面積が1000㎡を超える大型店の立地に関して、周辺地域への環境の配慮や政令指定都市の意見に対する誠意ある対応、小売業者への履行確保、責任体制の明確化、大規模小売店舗の開設後における適切な対応に配慮することが基本事項にある。特に、駐車場需要の充足、騒音の防止、廃棄物等の保管が特徴である

（3）都市計画法の概要

都市計画法は、都市部において、地域ごとに土地利用の用途を定めておくことにより計画的な開発や整備を可能としたものである。1998年の改正都市計画法では、用途地域において市町村が独自に「中小小売店舗地区」等を設けて、一定規模の大型店を制限することが可能となった。2000年の改正では、非線引き都市計画地域（用途地域なし）及び準都市計画地域において、地域の良好な環境の形成または保持のため、一定規模の大型店を制限することが可能となった。また、都市計画区域外の相当数の住居などの建築が現に行われた用途の無秩序な混在が進む恐れのある場合に、必要な用途地域の設定が可能である。

まちづくり三法がもたらした問題点

中心市街地活性化法によって中心市街地が活性化されない問題点は、旧法における中小小売商業高度化事業計画に目標設定がなかったことである。進捗状況を把握し計画の結果を総括することを行わない点が問題の改善になっていない。また、都会と地方の地域差を考慮していないことから、政令指定都市の計画は、補助金獲得のために計画を策定したことがあげられる。

大店立地法は、経済的側面が考慮されていない点に問題である。また、駐車場需要予測については、配慮するに留まっている点が問題であり、ペナルティーを規定する必要がある。実際は、駐車場に入れず順番を待った列が道路の片側車線を埋めている大規模店舗が多いのが実情であり、地域の環境に配慮されたものとはなっていない。

2006年のまちづくり三法の改正

中心市街地活性化法が改正され、中心市街地活性化本部の設置、内閣総理大臣による基本計画の認定制度の創設、「中心市街地活性化協議会」の制度強化が進められた。

また、都市計画法の改正では、郊外への都市機能の拡散を抑制するもので、延べ床面積が一万平方メートルを越す大型小売店舗で、店舗以外にも、飲食店、映画館、展示場が含まれた大規模集客施設の出店は「商業」「近隣商業」「準工業」の3種類の地域のみ出店可能で、「第2種住居」「準住居」「工業」地域では原則的に出店不可能として、「市街化調整区域」や「白地地域」なども原則出店不可としている。そのため、農地から大型店への転用が原則出来なくなる。

大店立地法改正は行われなかったものの、指針の改訂が行われた。

おわりに

中心市街地の衰退は、日本の少子高齢化社会や格差社会の到来等、経済事情や地域事情と様々な要因が複雑に絡み合い、長い年月をかけて中心市街地の衰退の道をたどった。特に、地元商店街の後継者不足は深刻である。大型店の魅力に勝るものはないなど、モータリゼーションが後押しをしているのが現状である。それに対応するようにまちづくり三法も、時代の流れに追いつかせるかのように改正がおこなわれているものの一部で成功したが、日本全体で見た時に問題の解決には程遠いものとなっている。

従って、まちづくり三法による誘導と併せてやらなくてはならないのは、2006年の改正で「中心市街地活性化協議会」の制度強化が新たに加わった。しかし、商工会や商工会議所だけにまかせておくのではなく、大規模事業者や民間団体も含めたTMOを発展的な組織へと改善する必要があり、地域全体の問題ととらえる必要があ

る。また、地域のアイデアを集め、活動組織を支援して地域のポテンシャルを高めることを目的に地域と行政が一体となって地域商業活性化策に取り組む姿勢が重要である。

1970年代にアメリカがスプロール化に伴い、人や雇用が都心部から逃げてしまい、オープンスペースや農地の減少、都心部の衰退、コミュニティーの衰退、環境悪化等の社会問題が深刻化した時代があった。1990年代に入るとスマートグロースという動きが盛んになり、総合的な計画を用いて、誘導、設計、開発、再生を行った。このことは、国や行政が先頭に立つということではなく、民間団体や企業が主体となって、今までとは違う視点で成長管理を進めていることは参考となる。