

中心市街地活性化の近年の状況

全国的な衰退(1980年代ごろから)

1998年の街づくり3法の効果の限界(総務省)

街づくりアドバイザー会議(金本良嗣東京大学教授 座長)(1997年から2002年までは旧静岡市の事業所シェアと鹿児島市の小売販売額シェアが増加)他の都市は基本的に中心市街地商業売上額が減少。人口も減少)

活性化されている街⇒人口密度が高い。公共施設が中心市街地に集中。公共交通機関が整っている。

活性化されていない街⇒拡散型の街。人口密度が低く、公共アクセスもよくない。

2007年 街づくり3法改正の内容と影響

まちづくり三法が改正⇒「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」が「中心市街地の活性化に関する法律(平成10年6月3日、法律第92号から変わり、「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」によって「都市計画法」が改正された。原則的に

大規模小売店舗立地法は変更ない。

政府は、商業サイドが、産業構造審議会流通部会・中小企業政策審議会経営支援分科会商業部会の合同会議の中間報告で「コンパクトでにぎわいあふれるまちづくりを目指して」を提唱。

改正の基本構図

～選択と集中の理念～

商業地域、近隣商業地域、準工業地域 以外での大規模集客施設での立地は原則不可能になった。

ただし、三大都市圏および政令市以外では、準工業地域に特別用途地区等を活用して、大規模集客施設の立地規制することが、中活基本計画の国の認定の条件とされている。

その結果、一定規模以上の大規模集客施設の立地は大幅に抑制されることとなる。

活性化基本計画指針⇒中心市街地活性化協議会を立ち上げ、国の認定を受けた自治体が補助金を受けられることができる。

5年の目標期間で定量的な数値目標を設定。

しかし、これらのデータは一方で、改正後にも改善されない課題点の存在を示している。

改正3法の課題

課題の一つは既に有識者等から指摘されている1万㎡以下の大規模集客施設の立地。

3千㎡から5千㎡未満の大規模商業施設の立地⇒商業地域に立地しているものはわずか15%に留まっている。

工業系用途が25%、用途地域外が21%と半数近くを占めている。

1万㎡未満の大規模商業施設の割合は、全体件数の68%に当たる。

約7割程度にあたる1万㎡以下の商業施設は、今後も何の規制も受けることなく、郊外部に出店が可能。

このことは、巨大なショッピングモールが郊外に立地するということは抑制されても、幹線道路沿いに立ち並ぶ中規模の

商業施設の抑制には何の効果も発しない現実を示している。

ただし、地方自治体によっては既にこの問題に取り組む試みが報告されてきていることから、郊外部における大規模商業施設の立地抑制は、各地方自治体の取り組み方で方向性が大きく異なっていく事が推察される。

病院・福祉施設

大規模商業施設の76%が商業系用途に立地していた昭和55年以前においても、既に3割以上の病院が用途地域外に立地していること、またその割合は近年4割を上回っていること(うち2割程度は本来市街化が抑制される区域であるべき市街化調整区域に立地)が確認される。

同様に福祉施設の立地動向を見ると、昭和55年以前に用途地域外に立地している福祉施設は66%、近年では7割強(うち市街化調整区域の割合が約3割)が用途地域外に立地している。

改正後の問題点:

高松市:

中心市街地の商業床面積9万㎡に対し、郊外大型店は工事が始まった大型小売店を加えると20万㎡に及ぶ開発。

判例:

2003年9月の、工業地域にあるショッピングセンターへのシネコン設置を許可しなかった高知市の行政処分を取り消す高知地裁判決。

行政の決断:

2006年5月、熊本市長はイオンの調整区域への出店申請を許可しない決定をした。