

中心市街地活性化と 地方都市の生き残り¹

多様な主体が参加するまちづくりを目指して

北九州市立大学 古賀哲矢 研究会

白銀千晴 佐藤未来 塩足智美 福原由梨 田添優
岡田大志 柴原俊介 板谷裕和 立花綾胤 李成起

2006年12月

¹本稿は、2006年12月16日、17日に開催される、ISFJ日本政策学生会議「政策フォーラム2006」のために作成したものである。本稿の作成にあたっては、古賀哲矢教授（北九州市立大学）をはじめ、多くの方々から有益且つ熱心なコメントを頂戴した。ここに記して感謝の意を表したい。しかしながら、本稿にあり得る誤り、主張の一切の責任はいうまでもなく筆者たち個人に帰するものである。

目次

はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

第 1 章 市街地の拡大と中心市街地の空洞化・・・・・・・・・・・・・・ 6

- 第 1 節 (1.1) 少子高齢化と人口減少社会
- 第 2 節 (1.2) 市街地の拡大と郊外化の進展
 - (1.2.1) モータリゼーションの進展
 - (1.2.2) 都市機能の郊外移転
- 第 3 節 (1.3) 中心市街地の空洞化
 - (1.3.1) 居住人口の減少
 - (1.3.2) 小売販売額の減少
 - (1.3.3) 事業所数・従業者数の減少
 - (1.3.4) 空き店舗・空き地の増加

第 2 章 旧「まちづくり三法」の制定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

- 第 1 節 (2.1) 旧「まちづくり三法」の全容
- 第 2 節 (2.2) 旧「都市計画法」の問題点
 - (2.2.1) 都市計画法における立地の規制の緩さ
 - (2.2.2) 転用農地・工場跡地の開発
 - (2.2.3) 市街化調整区域における計画開発の容認
 - (2.2.4) 広域調整の難しさ
 - (2.2.5) 公共公益施設の取り扱い
- 第 3 節 (2.3) 旧「中心市街地活性化法」の問題点
 - (2.3.1) 役割を果たさない中心市街地活性化基本計画
 - (2.3.2) 設定された中心市街地の範囲に関する問題
 - (2.3.3) 商業活性化に特化した TMO
- 第 4 節 (2.4) TMO に関して
 - (2.4.1) TMO の概要
 - (2.4.2) TMO の問題点

第 3 章 旧「まちづくり三法」の改正・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

23

- 第 1 節 (3.1) 都市計画法の改正内容
 - (3.1.1) 大規模集客施設の立地に対する規制強化
 - (3.1.2) 開発整備促進区の創設
 - (3.1.3) 準都市計画区域制度の拡充
 - (3.1.4) 広域調整の強化
 - (3.1.5) 開発許可制度の見直し

- (3.1.6) 都市計画への提案制度の拡充
- 第2節 (3-2) 改正都市計画法の問題点
 - (3.2.1) 10,000 m²以下の中規模店舗への対応
 - (3.2.2) 新たな郊外拠点形成地の存在
 - (3.2.3) 準工業地域の立地規制の問題
- 第3節 (3.3) 中心市街地活性化法の改正内容
 - (3.3.1) 中心市街地活性化本部の創設と中心市街地活性化基本計画の認定
 - (3.3.2) 中心市街地活性化協議会の新設
- 第4節 (3.4) 改正中心市街地活性化法の問題点
 - (3.4.1) 補助金頼みの政策
 - (3.4.2) 「選択と集中」がもたらす地域間格差の拡大
 - (3.4.3) 中心市街地活性化協議会は機能するのか
- 第5節 (3.5) 「まちづくり三法」改正への反応
 - (3.5.1) 地方自治体の反応
 - (3.5.2) 企業の反応
- 第6節 (3.6) 改正「まちづくり三法」問題点のまとめ

第4章 多様な主体が参加するまちづくりと BID 34

- 第1節 (4.1) 事例研究
 - (4.1.1) BID の概要
 - (4.1.2) ニューヨーク市の BID
 - (4.1.3) バークレイ市の事例
 - (4.1.4) イギリスの事例

第5章 政策提言 37

- 第1節 (5.1) 中心市街地への特別地方公共団体の導入
 - (5.1.1) 住宅政策
 - (5.1.2) 土地政策
 - (5.1.3) 事業所の集積政策
 - (5.1.4) 商店街活性化政策
 - (5.1.5) 空きビルや空き店舗等の活用政策
 - (5.1.6) 特別地方公共団体の導入によるマネジメント政策
- 第2節 (5.2) 郊外税の導入
 - (5.2.1) 郊外税導入の意義
 - (5.2.2) 郊外税導入が可能な根拠
 - (5.2.3) 考えられる問題点と解決策
 - (5.2.4) まとめ

補足 アンケート調査の概要 42

参考文献・データ出典 51

はじめに

今年度「まちづくり三法」が改正された。旧「まちづくり三法」によって期待された中心市街地の活性化策が思うように機能せず、また多くの都市の郊外化に歯止めをかけることができなかつたためだ。地方都市の中心市街地は疲弊し、中心市街地における小売業の売上金額は多くの都市で未だ下落の一途を辿っている。一方、郊外の幹線道路沿いや高速道路のインターチェンジ周辺などに目を移すと、大型ショッピングセンターの出店や全国チェーンのボックス店が相次いで開店し、多くの人出で賑わっている。

確かに、「昔とは経済の流れも人の流れも変わったのだ。資本主義経済下での自由な経済活動による結果だから仕方ないし、これが市場原理というものだ」「郊外が発展することの何が悪いのか。中心市街地を無理に活性化する必要がどこにあるのか」「中心市街地を無理に発展させること、それこそ税金の無駄遣いではないか。今は車があるし何ら不便はないではないか」という意見もあるだろう。このような意見を理解できないわけではない。しかし、我々はこのような意見には次のような観点から反論する。

まず、中心市街地は自治体の税収の根源であり、中心市街地の衰退は自治体財政の逼迫を招く。とりわけ、自治体の税収の多くを占める固定資産税（歳入総額の約 15%、市町村税総額の 40～50%²）のかなり多くは、地価の高い中心市街地から得られているという現実がある。中心市街地が衰退し、地価が下落し続けるということは、自治体財政の逼迫を意味する。政令市などの大都市であればともかく、地方中核都市や特例市クラスになるとかなり厳しい財政問題になってくる。それは公共サービスの低下に繋がりがかねないのであり、市民生活を直撃する可能性がある。

そして、郊外の無秩序な開発は、自治体のインフラ整備や維持のためのコストを上げることに繋がる。無秩序な郊外開発が進むと、自治体は道路、上下水道等の整備を行わなければならない。また、ごみ収集ルート等の増加や役所の出張所等の整備も行わなければならないのであり、莫大なコストがかかることになる。無秩序な郊外開発が続く限り「持続可能な社会」など構築されようもない。

さらに、今後高齢社会がますます進展することにより、過度の車依存社会の弊害が生まれる可能性があるということを忘れてはならない。現在のような「郊外に住んで車で大型ショッピングセンターへ買い物に行く」というようなライフスタイルは、将来成り立たなくなる恐れがあるということだ。将来、多くの高齢者が車を運転することが困難な状況になっても、十分に安心して生活していける都市を今のうちに整備しておかなければならない。

このように、都市機能の郊外への分散という現状は、将来大きな弊害を招く恐れが高い。特に、人口減少と高齢化が同時進行している地方都市はこのような状況に陥りやすいと考えられる。多くの地方都市がこれからの都市間競争に負けずに生き残っていくためには、将来発生すると予想される都市問題の芽を今のうちに摘み取っておかなくてはならないのであり、そのためには、既存の都市ストック等を有効利用し、中心市街地の活性化に注力すべきなのである。

中心市街地は、人々が集い、語り、共に助け共に楽しむ、すなわち住民が人間らしく文化

²総務省「平成 18 年度版地方財政白書」による

的な、温かい生活を実現する「コミュニティ」として、極めて重要な存在である。中心市街地の衰退は、これまで中心市街地が培ってきた世代を越えた交流の機会や場の喪失につながっているものであり、まちづくりにおいて中心市街地の活性化は、地域全体の盛衰や人々の生活を左右する極めて重要な課題なのである。

では、どのようにしたら中心市街地を効率よく活性化し、無秩序な郊外開発を抑制できるのか。今年度改正された「まちづくり三法」を詳しく検証し、さらに海外先進事例研究を行った上で、我々独自の政策提言を行っていきたい。

なお、本論文における政策提言は20万～50万程度の地方都市、とりわけ県庁所在都市や中核市程度の都市を主に想定している。

第1章 市街地の拡大と中心市街地の空洞化

現在、多くの地方都市では、少子高齢化、人口減少社会に突入したと言われる今日でも市街地が拡大し、一方で中心市街地は衰退の一途をたどるといった状況にある。市街地拡大の要因としてはモータリゼーションの進展と都市機能の郊外移転が考えられる。一方の中心市街地では居住人口の減少や小売販売額の減少、事業所・従業員数の減少を招き、これらと相まって中心市街地における空き店舗や空き地が増加傾向にある。

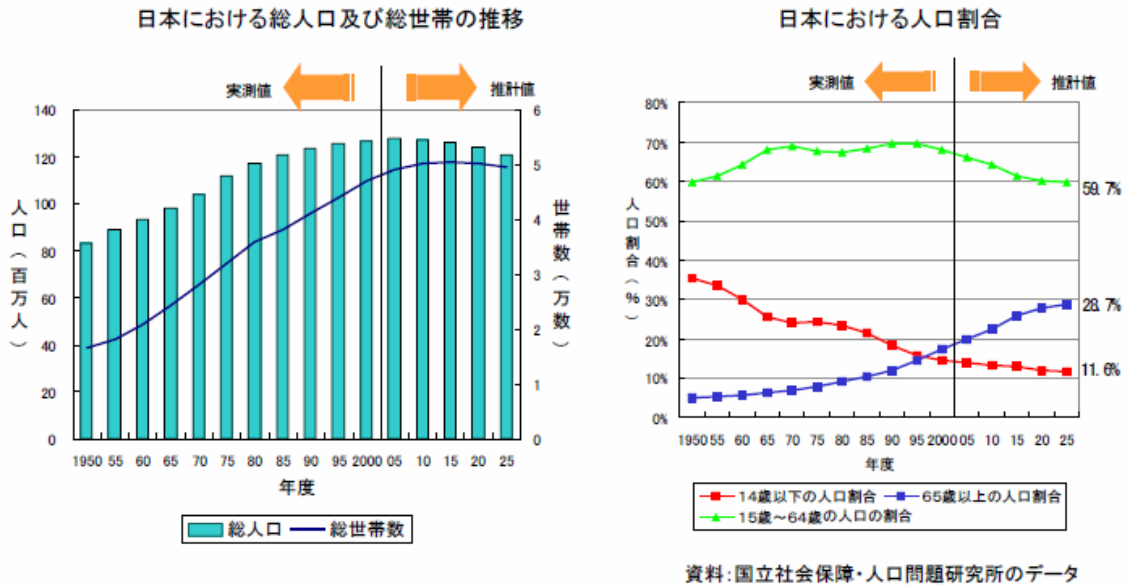
第1節 少子高齢化と人口減少社会

今日、日本は他の先進国にも類を見ないスピードで少子高齢化が進行している。2005年現在、合計特殊出生率³は1.25にまで低下し、高齢化率⁴は20.04%にまで達している。これに伴い、人口は今年をピークに減少に転じ、2050年には約1億人にまで減少するといわれている。また、当面は増加が見込まれる総世帯数も2015年頃を頂点に減少に転ずると見込まれている。このような現状の中、人口減少はかつていわれていた農山村や離島などだけではなく、地方の都市部でも起こりつつある。核都市と周辺市町村から形成される都市圏には、2000年現在、日本の約9割の人口が集中している。しかし、この都市圏の人口も2030年までには全体で5%程度の人口減少が見込まれている。地方都市の場合、人口減少は少子高齢化に伴う自然減少だけでなく、他の大都市、いわゆる中枢管理都市への一極集中などとも重なり、その減少幅は更に大きくなることが予想される。

³人口統計上の指標で、一人の女性が一生に産む子どもの数を示す。

⁴総人口に占める65歳以上人口の割合のこと。

図 1



資料: 国土交通省 社会資本整備審議会「人口減少等社会における市街地再編に対応した建築物整備のあり方について (答申) 補足説明資料」より

第2節 市街地の拡大と郊外化の進展

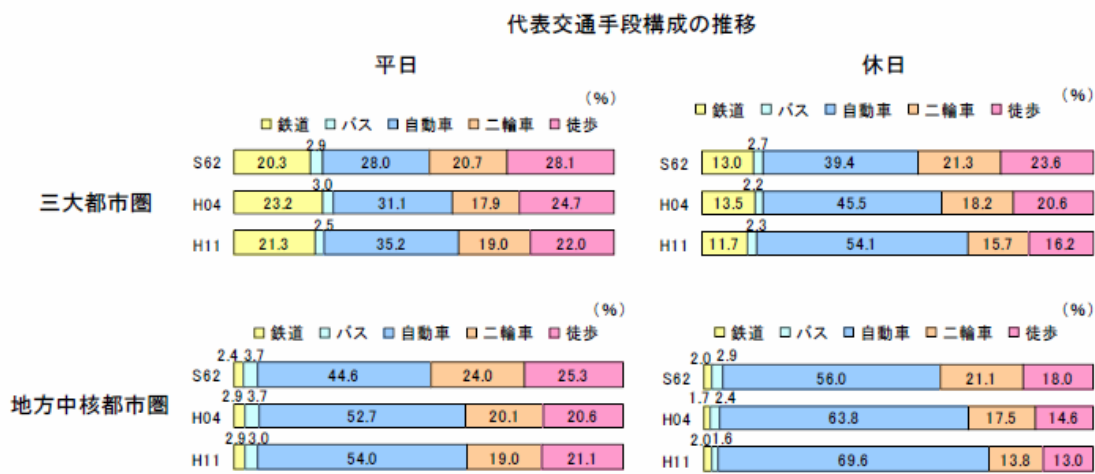
日本では、戦後から高度経済成長期にかけて目覚ましい経済発展を遂げ、人口が急増した。この時期には、農村部から都市部への人口流入が急激に進み、郊外住宅地等の開発ラッシュが起き、市街地が拡大していった。この傾向は、テンポが落ちたとはいえ、今なお続いている。このような市街地の拡大を支える要因として、次の2点を挙げられる。

1.2.1 モータリゼーションの進展

モータリゼーションの進展により、地方都市では日常生活における自動車への依存度が特に高まっている。自家用車保有台数と運転免許保有者数は一貫して増え続け、現在では自動車の国民一人当たりの普及率は1.112台⁵となっている。このデータは、人々の日常の交通手段として自動車の利用が活発になっていることを裏付ける。とりわけ地方都市では、都市の構造上、大都市に比べて自動車への依存が大きい。それに反比例するように、公共交通機関の利用は少なくなっている。

⁵ 平成17年3月末現在

図 2

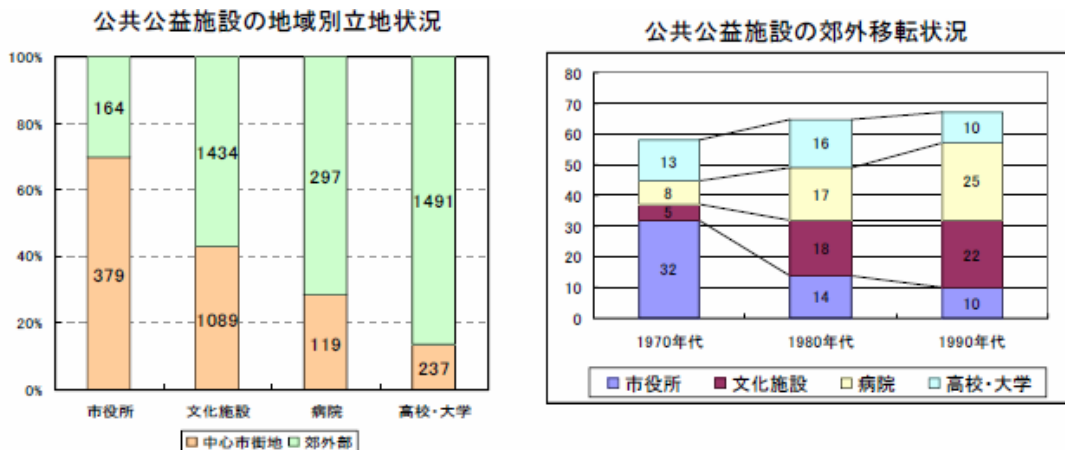


資料：国土交通省 社会資本整備審議会「人口減少等社会における市街地再編に対応した建築物整備のあり方について（答申）補足説明資料」より

1.2.2 都市機能の郊外移転

多くの都市では、市街地の拡大に伴って、これまで中心市街地に集積していた様々な都市機能が、郊外に移転している。この傾向は、1970年代以降に顕著となり、庁舎や総合病院、あるいは学校や文化施設といったいわゆる公共公益施設が、郊外へ移転していったのである（図3）。また、1990年代初頭の大規模小売店舗の立地に関する大幅な規制緩和以降、大型商業施設等の郊外立地傾向が顕著となった（図4）。当初は郊外居住者をターゲットに出店していったケースが多かったが、近年では広範囲からの集客を目指して積極的に郊外に進出するケースが目立つ。これは、公共公益施設にしても大型商業施設にしても、地価が安く、中心市街地に比べ広い用地を確保でき、広い駐車場を備えた大規模な施設を確保できることによるものである。

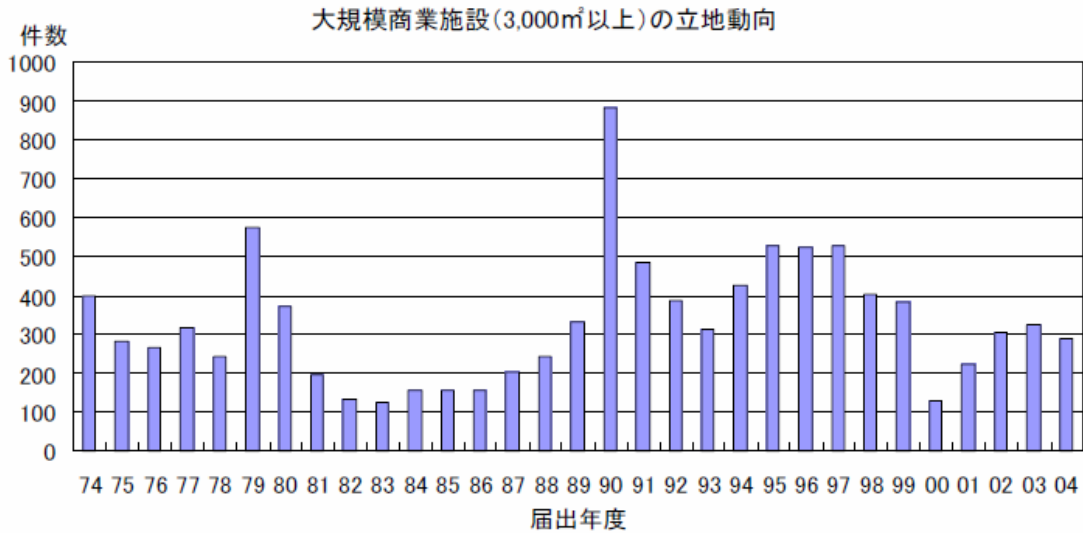
図 3



- ・調査対象: 666市(政令市を除く)のうち、回答のあった551市
- ・調査方法: 郵送による配布・回収方式 (中心市街地活性化基本計画策定の有無を問わない)
- ・調査期間: 平成16年1月19日～2月20日

資料：国土交通省 社会資本整備審議会「人口減少等社会における市街地再編に対応した建築物整備のあり方について（答申）補足説明資料」より

図 4



資料：国土交通省 社会資本整備審議会「人口減少等社会における市街地再編に対応した建築物整備のあり方について（答申）補足説明資料」より

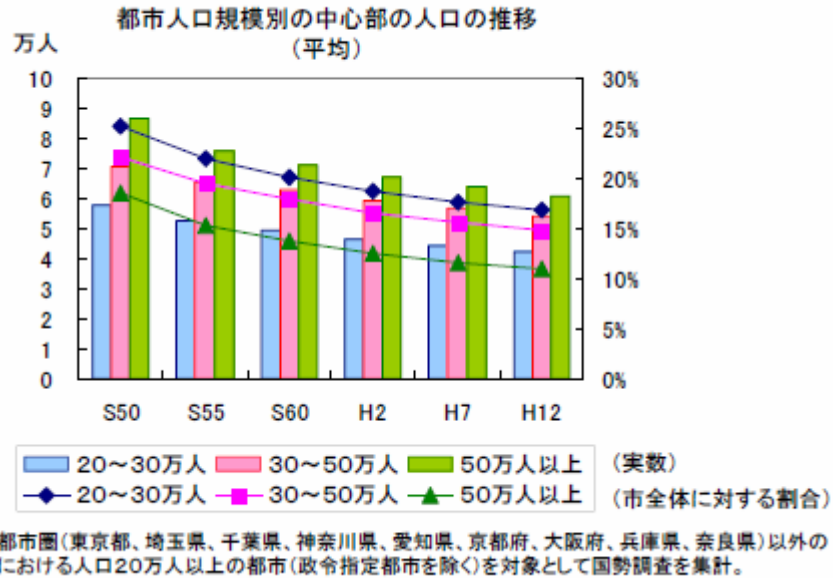
第3節 中心市街地の空洞化

活況を呈している郊外地域とは反対に、中心市街地の空洞化が深刻になっている。何が原因で中心市街地の空洞化が起こっているのだろうか。

1.3.1 居住人口の減少

多くの都市の中心市街地では、都市の規模に関わらず、居住人口が減少している（図5）。昭和50年と平成12年を比較すると、中心市街地の居住人口は平均して約5%も減少している。確かに近年では、景気が回復基調であるとともに都心回帰の動きがあり、実際に中心市街地にマンションの建設等が進んでいる。しかしながら、平成16年11月に内閣府が実施した「住宅に関する世論調査」によれば、多くの国民は未だに郊外居住を希望しているということが明らかになっており、そう簡単に中心市街地の居住人口が増えるとは思えない。

図 5

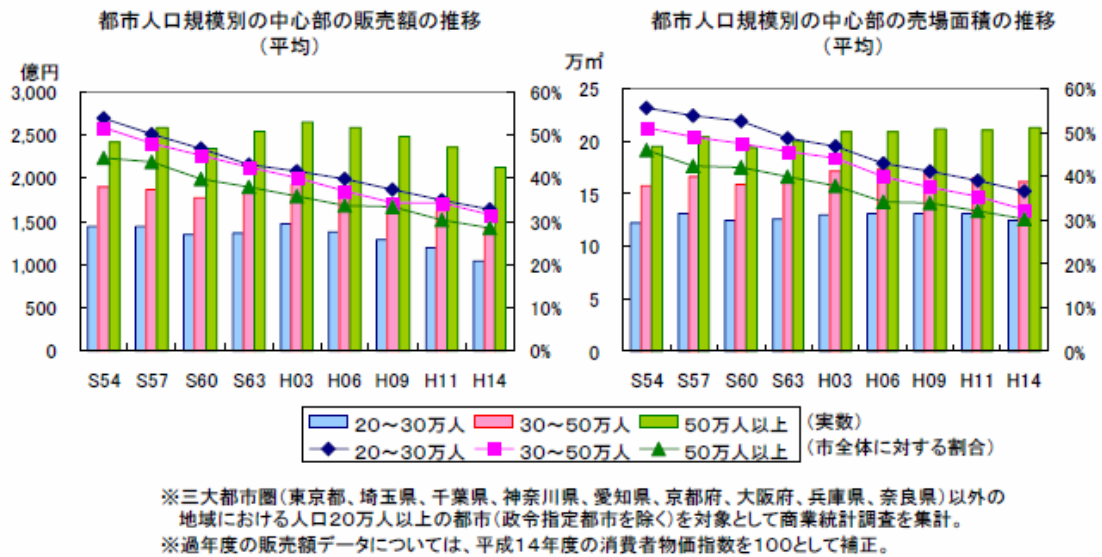


資料：国土交通省 社会資本整備審議会「人口減少等社会における市街地再編に対応した建築物整備のあり方について(答申) 補足説明資料」より

1.3.2 小売販売額の減少

都市の人口規模に関わらず、販売の実績、都市内での割合とも、一貫して低下傾向にある。売り場面積も、市全体に対するシェアが総じて減少傾向にある(図6)。これは、都市の郊外等に大型商業施設が相次いで開業する一方で、中心市街地の中小小売店舗が閉店に追い込まれているためである。

図 6

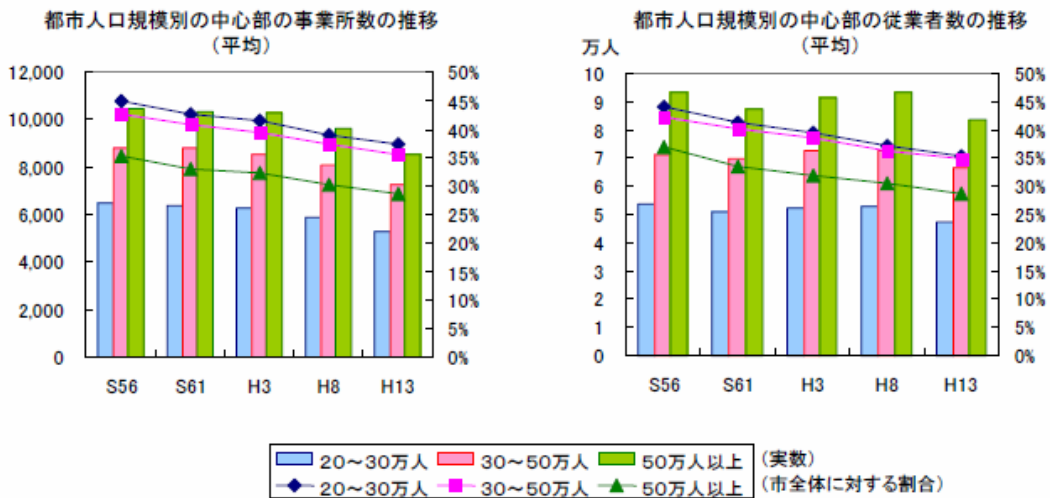


資料：国土交通省 社会資本整備審議会「人口減少等社会における市街地再編に対応した建築物整備のあり方について(答申) 補足説明資料」より

1.3.3 事業所数・従業者数の減少

中心市街地における事業所は、都市の人口規模に関わらず、実数、割合ともに一貫して低下してきている。従業員数も、都市における中心市街地の割合が低下しており、特に小規模な都市では極端に低下している（図 7）。また、劇場や映画館等についても、地方都市では中心市街地のものが相次いで閉鎖され、新設されるものは郊外の大規模商業施設内である。さらにオフィスの空室率は、大都市においては最近回復基調にあるが、地方都市では深刻な状況である。このように、中心市街地はかつてのような業務機能としての中心性を、失いつつある。

図 7



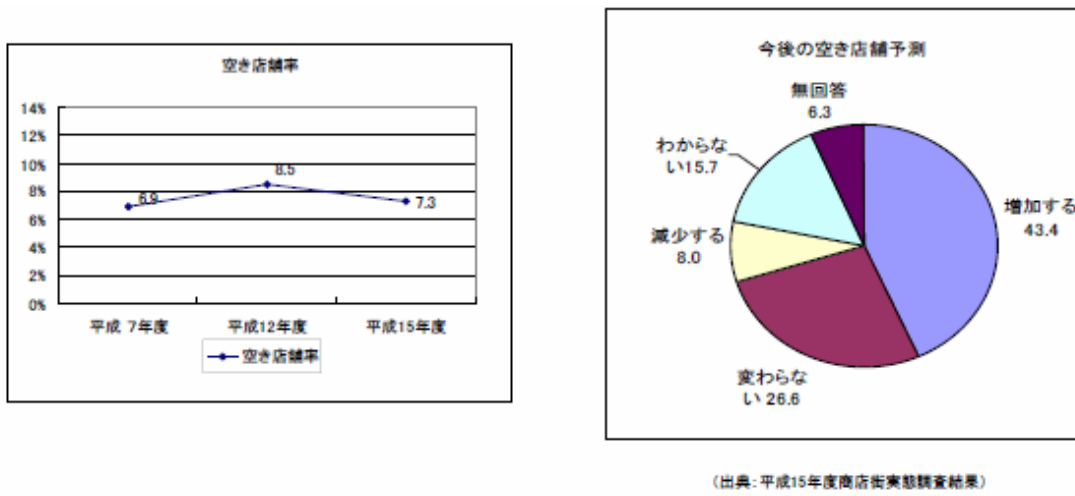
※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として事業所・企業統計調査を集計。

資料：国土交通省 社会資本整備審議会「人口減少等社会における市街地再編に対応した建築物整備のあり方について(答申) 補足説明資料」より

1.3.4 空き店舗・空き地の増加

中心市街地においては、近年、空き店舗や空き地等の増加も著しい。最近では商店街等にある小規模店舗のみでなく、大型商業施設の撤退も目立つようになった。空き店舗や空き地等は、年を追うごとに累増しており、そのことが中心市街地の商業地としての魅力を低下させ、来街者の減少を招いている。そして、来街者の減少が他店舗の経営悪化を招き、次々に空き店舗や空き地が拡大する悪循環を起こしている。郊外に大型商業施設等の出店が加速し、中心市街地の商店街等への来街者が減少し、アーケードの維持費などコストが高い中心市街地は新規の出店者を遠ざけている。平成15年度の商店街実態調査結果によると、中心商店街の空き店舗率は7.3%となっており、前回調査より減少しているが、これは空き店舗が駐車場や住宅となり減少に寄与しているとの見方が大きい。今後の空き店舗予測に関しては、43.4%が増加すると答えており、減少すると答えた8%を大幅に上回る結果となっている。

図 8



資料：経済産業省「合同会議中間報告書【参考資料集】平成17年12月」より

第2章 旧「まちづくり三法」の制定

地方都市における中心市街地衰退の状況を重く見た国も「まちづくり三法」を制定し、その対策に乗り出した。旧まちづくり三法とは大店立地法、旧都市計画法、旧中心市街地活性化法の三法を指す。旧都市計画法には立地規制の緩いことや、市街化調整区域での開発を容認していたこと、広域調整に関する仕組みが存在しなかったことなどが大きな問題点があった。一方の旧中心市街地活性化法には、商業活性化に特化してしまったといった問題があり、その中で設立が認められた TMO も当然のことながら、商業活性化といったソフト面ばかりが重視され、権限が弱かったことも影響し、当初期待されたほどの効果はもたらさなかった。

第1節 旧「まちづくり三法」の全容

旧「まちづくり三法」とは、1998年から2000年にかけて整備された大規模小売店舗立地法（大店立地法）、中心市街地活性化法、改正都市計画法の三つの法律を指す。地方都市の中心市街地の衰退に歯止めをかけ、郊外開発を抑制して、もう一度中心市街地を活性化させることを目的として制定された。

かつてわが国では、大型商業施設などの出店調整を求める大規模小売店舗法（1974年施行、大店法）の下で、商工会等の地元商業者などで構成される「商業活動調整協議会」の意見を聞く必要があったため、中心市街地への大型商業施設の出店は実質ほとんど不可能であった。しかし、中小小売商業者の過保護に対する国際的な批判もあって、1989年～1990年に行われた日米構造協議⁶を経て規制緩和が進み、1991年に商業活動調整協議会が廃止され、1992年の大店法の改正で規制対象を3000㎡以上に縮小し、1994年には1000㎡未満の店舗の出店が原則自由化された。その後1995年には「規制緩和推進計画」が閣議決定され、2000年に大店法が廃止され、大店立地法が施行された。大店立地法は、大型商業施設の新規出店を事実上規制していた大店法と違い、主に周辺に生活環境面（交通、騒音、廃棄物、その他）での規制を行うことになった。大店立地法の指針に「大型店の適正な立地の実現は、都市計画法の改正によって行われる」とあるように、大型店の立地や出店の可否は、各市町村などの土地利用計画に沿って検討されることになった。

しかしながら現実には、単独市町村による出店規制の効果に疑問があったことなどから、都市計画による出店規制に踏み切ることが少なく、全国各地での大型店の乱立に拍車がかかっていった。さらに中心市街地活性化法も、中心市街地の商業活性化が狙いであったにもかかわらず、うまく機能しなかった。

旧「まちづくり三法」の整備によって、地方都市の中心市街地再生に期待が高まったが、中心市街地は活性化するどころか、むしろますます空洞化が進んでいる。当初期待された郊外開発の抑制と中心市街地の再生という本来の目的を達成することができず、現在も多くの自治体では、疲弊する中心市街地の活性化が緊急の行政課題となっている。そこで、以下、

⁶貿易における保護主義的な制裁措置を回避して自由貿易を拡大するため、マクロ面での日米の政策調整を行うべく、89年にブッシュ米国大統領の提案で始められた。

旧「まちづくり三法」、とりわけ今回改正の対象となった改正都市計画法と中心市街地活性化法の問題点を具体的に検証する。

第2節 旧「都市計画法」の問題点

モータリゼーションの進展により「自動車依存型社会」が形成され、郊外に庭付き一軒家を持つ家庭が増えるとともに、郊外での大規模集客施設の立地が進んでいる。人口減少社会に突入しているにもかかわらず、依然として市街地の拡大は継続している。このような中心市街地空洞化と郊外への市街地拡大という現象を招いたのは、1998年改正前の都市計画法に内在していた課題が原因のひとつであると考えられる。それらの課題として、以下の5点が挙げられる。

2.2.1 都市計画法における立地の規制の緩さ

欧米諸国と比較すると、日本の郊外の土地利用規制は極めて緩い。中でも市街地の縁辺部や、さらにその外側の土地利用規制は緩い。特に市街化区域と市街化調整区域の区分が行われていない地方都市では、都市計画区域内の非線引き白地地域（用途地域が指定されていない区域）、さらに都市計画区域外いずれにおいても、事実上どのような用途の開発も可能である。また、一定規模以上の開発行為は開発許可が必要となるが、開発に伴う施設立地の適否に関する審査はなく、公共施設の配置など技術的な審査のみが許可要件となっているため、最低限の基準を満たせば、許可をしなければならない制度となっている。その結果として、地方都市では、用途地域外側の白地地域に大型商業施設等が立地する事例が多く見られた。

大型商業施設の出店は、旧大店法廃止以前から増加しており、近年では、出店ラッシュのようになっている。しかも、郊外立地が増加しており、90年代以降は約6割の店舗が郊外地域に出店している。また、その店舗面積も大規模化しており、2003年に開業した大型商業施設の約半数が30,000㎡を超える巨大施設である。小売店舗の累積売り場面積は、年々一貫して増加をしているが、店舗数では約1割しかない10,000㎡以上の店舗が、小売店舗の総面積の約半分を占めている⁷。

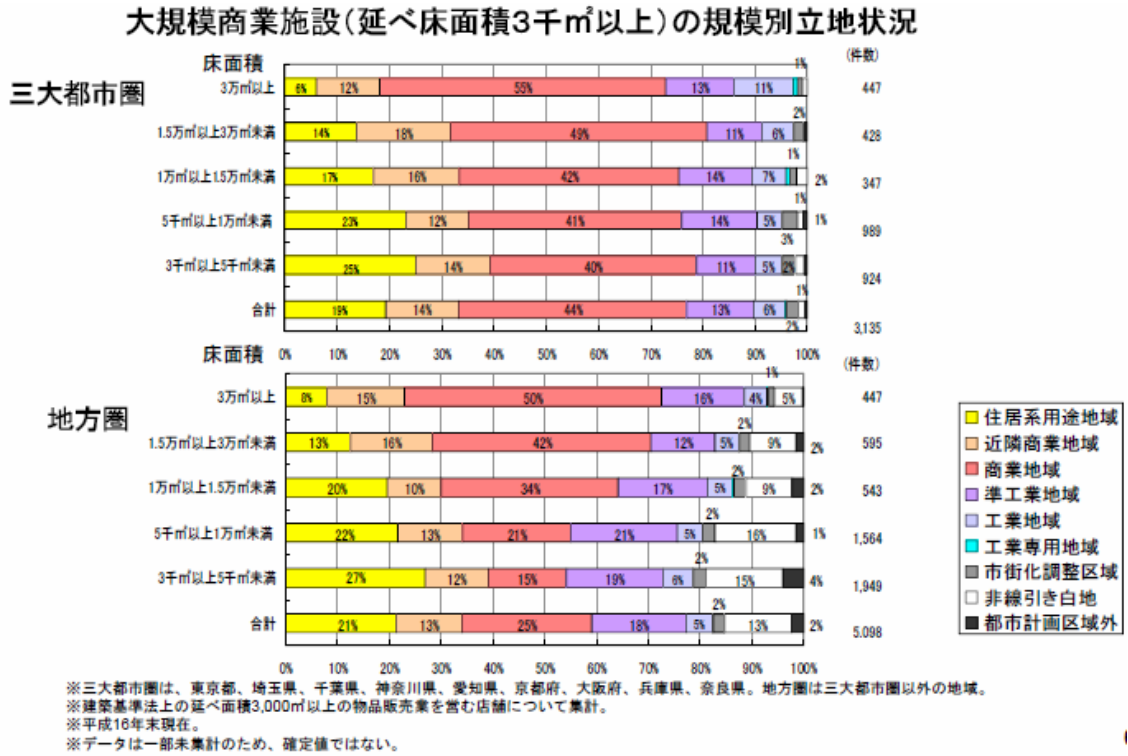
これらの大型商業施設の郊外立地を規制するため、都市計画区域外でも用途規制を行うことができる準都市計画区域の制度を創設するとともに、白地地域や準都市計画区域内において、大型商業施設や周辺の良い居住環境に支障を生じるおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合に、市町村は「特定用途制限地域」を定めることができることとされていた。しかし、特別用途地区⁸と同様、市町村が独自で大型商業施設の立地を規制する目的で活用している事例は少ない。

このようにわが国で土地利用規制が極めて緩い理由は、私有財産制度の根幹である土地所有権への規制は必要最小限でなければならないと考えられてきたことにある。さらに、大きな集客力をもち、広域に影響を与えるような施設は、従来、人々の活動が集積した中心部にしか立地せず、郊外に立地しないだろうという、中心市街地に活気があった頃の思考が前提としてあったことが考えられる。しかし、社会構造の変化とともにモータリゼーションの進展につれ、このような前提は通用しなくなった。その結果として、住宅や、大型集客施設、公共施設などが、規制の緩い郊外に拡散していった。

⁷国土交通省 「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する研究アドバイザー一会議報告書」より

⁸特別用途地区とは、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補充して定める地区のこと。

図 9



資料：国土交通省「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する基礎調査」より

2.2.2 転用農地・工場跡地の開発

無秩序な郊外開発の原因として、農地などに関する土地利用規制の不徹底が挙げられる。都市計画区域外の土地には、準都市計画区域⁹となっている場合を除き、用途地域¹⁰を設定できない。こうした土地は国土の70%以上を占めるが、「農業振興地域の整備に関する法律¹¹」によって、農業振興の観点から農地以外の土地利用が規制される場合以外は、用途を規制する途がなかった。また、準都市計画区域は、都市計画区域外の農地には、原則として設定しないこととなっている。したがって、都市計画区域や準都市計画区域以外の農地では、農業振興地域でない限り、農地が他の用途に転用された場合は、都市計画の観点からも農業振興の観点からも規制がかからない。農地に関しては、農業の後継者不足等から農地総面積が一貫して減少してきており、農地の転用に関しても年間15,000haを超える水準で行われ、耕作放棄地率も増加している。

また企業の海外進出の加速や産業構造の変化によって、工場跡地も増加している。これらの事情は大型商業施設を工場跡地や転用農地に立地させる大きな要因となった。加えて、農業を続けていくよりも農地を大型商業施設等に活用した方が収入増につながると期待され

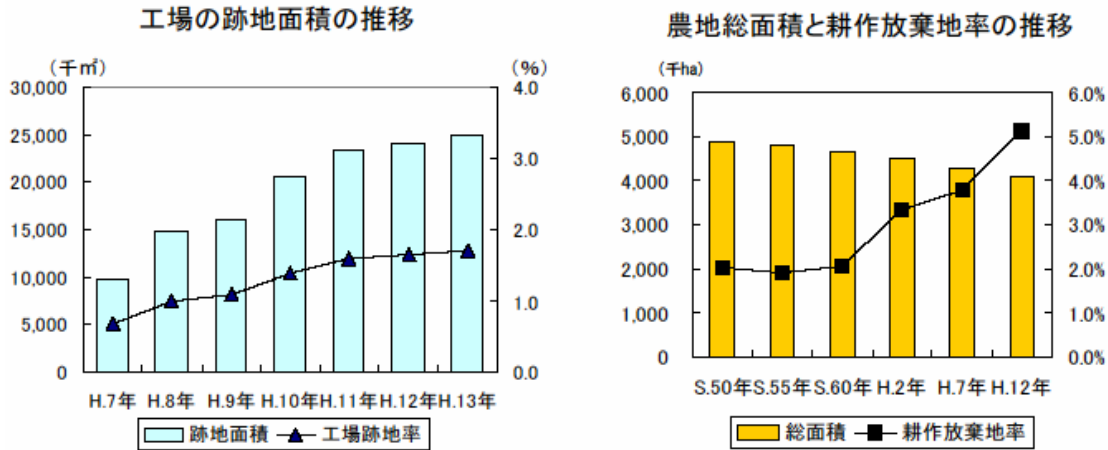
⁹ 準都市計画区域とは2000年の都市計画法の改正に伴い、これまで都市計画区域外とされた地域にも、市町村が準都市計画区域を指定することで、当該区域に建てられる建築物に制限を加えられるようにしたものである。

¹⁰ 用途地域とは都市計画法の地域地区のひとつで、用途の混在を防ぐことを目的として、住居・商業・工場など、土地利用を目的別に定めているものである。

¹¹ 農業振興地域の整備に関する法律とは、総合的に農業の振興を図ることが必要と認められる地域について、その地域の整備に関し必要な施策を計画的に推進して、農業の健全な発展を図ることを目的とした法律である。

ることから、後継者がいない農業従事者の多くが、賃貸や売却による土地利用を希望するという状況も頻繁に見られる。

図 10



国土交通省「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する研究アドバイザー会議報告書」より

2.2.3 市街化調整区域における計画開発の容認

市街化調整区域には、保全すべき区域として無秩序な開発を厳しく抑制するという性格がある一方で、将来的に必要な市街地の拡大に備えて、当面の間は市街化を抑制する区域であるという性格も併せ持つものであり、後者の性格を踏まえ、計画的で良好な開発であれば、これを認めていくことも可能な仕組みとなっている。つまり大規模な開発（原則 20ha 以上）であって、計画的な市街化を図る上で支障がないと認められるものであれば、大型商業施設の開発は許可される。しかし、近年の大型商業施設の開発は、1 件の開発で 20ha を超えるものも多い。「大規模」な開発というだけで「計画的で良好な開発」とは異なる概念であるにもかかわらず、都市構造全体に広域的な影響を及ぼす郊外開発が、大規模要件に該当することだけで「計画開発」としてほとんど審査されることなく許可されている状況にある。

2.2.4 広域調整の難しさ

都市計画法に基づく土地利用規制は、地方分権が進んだ結果、主に市町村単位で行われる。「まちづくり三法」制定時に強くなった地方分権の流れをくんで地域の実情にあったまちづくりを行えるように、各自治体に土地利用規制の権限が与えられた。その結果、ある市町村がその区域を越えて影響を及ぼすような施設の誘致を行っても、近隣の市町村は意見を述べられなかった。そのため、各市町村では、大型商業施設による税金や雇用を期待して誘致を進めているところも少ない。この場合に、都道府県が間に入って調整を行う仕組みもなかった。

2.2.5 公共公益施設の取り扱い

都市計画区域や準都市計画区域内で大規模な建築物の建築等を行う場合は、都道府県による開発許可が必要であり、開発を抑制すべき区域である市街化調整区域では、原則的にすべての開発行為が規制されてきた。しかし、学校・病院等の建築を行う開発行為は、市街化調

整区域であっても公益上必要不可欠な施設であり、また開発は主体が行政であって開発許可制度の趣旨に沿った適切な行動が期待されることなどから、許可不要の取扱いとされていた。これらの施設は行政だけではなく民間が開発主体であっても、同じように開発許可は不要とされた。このため、かつて都心に来れば、「歩いて通える範囲」にあった公共施設や公益施設、特に都市全体のサービスを担う市役所や総合病院等が、施設が老朽化して建替え時期になると、地価が安く広い用地が確保でき、しかし自動車を通わなければならないような郊外へ移転するケースが増えた。市役所については 1970 年代に、病院や文化施設については 1980 年代に、それぞれ中心部より移転している例が多く、その他の公共公益施設を含む全体としての施設の移転件数は、1990 年代が最も多くなっている。また、2000 年以降も、中心市街地活性化に取り組んでいる市町村においてすら、公共公益施設を郊外に移転させるケースも見られる。この結果、地方圏における病院（延べ床面積 3,000 ㎡以上）は、中心市街地内に立地する割合が減少する一方で、近年建築された施設の約 4 割が市街地調整区域、非線引き白地地域、都市計画区域外といった郊外に立地している。大型商業施設だけではなく、公共公益施設が郊外に立地することで中心市街地の集客力の減少に拍車がかかり、さらに衰退を招いている。

第3節 旧「中心市街地活性化法」の問題点

中心市街地の活性化を意図した旧「中心市街地活性化法」は、2004 年に総務省と会計検査院から相次いで効果を疑う報告書が出されたようにいくつかの問題点があり、当初の思惑通りに機能しなかった。問題点としては大きく以下の 3 点を挙げることができる。

2.3.1 役割を果たさない中心市街地活性化基本計画

旧「中心市街地活性化法」における中心市街地活性化基本計画は、中心市街地における市街地の整備改善および商業等の活性化の一体的推進に関する基本的な方針、その目標、中心市街地の位置および区域、商業等の活性化のための事業に関する事項等を盛り込んで、市町村が作成し、公表して、主務大臣と都道府県に写しを送付するという市町村が決定するものであった。そのため、これまでに 600 以上作成された基本計画の多くは、以前に個別に市町村で作成されていた各種活性化策を束ねただけの計画となっているところも少なくはなく、多方面にわたる施策をまちづくり関係者のパートナーシップによって展開する内容とはなっていなかったといわれる。

2.3.2 設定された中心市街地の範囲に関する問題

基本計画策定時に中心市街地の範囲認定を広くしすぎた結果、活性化の試みや投資を集中することが困難となった。市街地が分散している市町村が多く、行政と個別地域の思惑が加わり、中心市街地をコンパクトに設定できなかった結果である。

2.3.3 商業活性化に特化したTMO^{1 2}

旧「中心市街地活性化法」で最も期待された「TMO」の活動が、商業の活性化に偏っていたという問題点があげられる。これは、TMOの組織が商工会を母体としていたことが多く、従来の商店街活性化の延長に過ぎず、また、活性化の鍵と言われた多数の主体によるパートナーシップの形成を進めることができなかったからである。

第4節 TMO に関して

本節では、なぜ旧「中心市街地活性化法」の中で最も期待された TMO がうまく機能しなかったのかについて検証する。

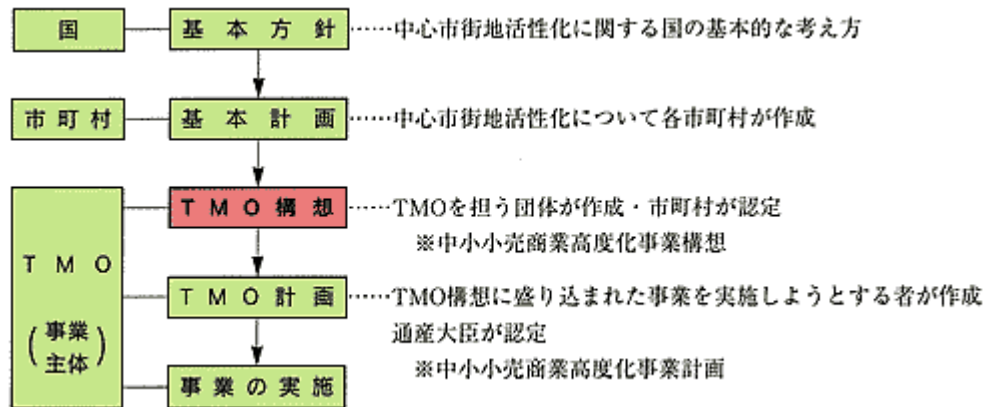
2.4.1 TMO の概要

TMO になり得る者は、旧「中心市街地活性化法」第 18 条第 1 項により、地元商業に詳しい商工会、商工会議所、第 3 セクター（地方公共団体が 3%以上を出資しているもの）財団法人（地方公共団体が基本財産の 3%以上拠出しているもの）に限られている。

TMO になろうとする者は、中小小売商業高度化事業に関する総合的かつ基本的な構想（TMO 構想）を作成して、市町村から構想が適当であるとの認定を受けなければならない。

TMO 構想には、中小小売事業の活性化に向け、どのような事業（アーケード、カラー舗装、駐車場の整備、共同店舗の整備、空き店舗を活用したテナントの誘導等）を行うのか、また、どのような効果（集客力の増大等）が期待されるのかについて記載することとなっていた。

図 11



富山県福岡町商工会ホームページ「TMO 構想とは」より

<http://www.shokoren-toyama.or.jp/~fukuoka/tmo/tmo-koso.html> (2006/10/28 取得)

^{1 2} TMOとは「Town Management Organization」の略で、中小小売商業高度化事業の総合的な推進を図る団体のことである。

TMO の主な事業内容は、キーテナントや各商店街の特徴づけ、域内のテナントの配置・誘致、駐車場、ポケットパーク等の環境整備、域内美化、イベント、共通カード等の関連ソフト事業などが考えられていた。

中心市街地のまちづくりには、地域住民・商店街の利害関係者とのコンセンサスの形成が大きな課題である。TMO 構想を策定するには、なぜいま中心市街地の活性化が求められているのかなどを明確化し、利害関係者との円滑なコンセンサスを形成することが必要であった。各地の中心市街地活性化基本計画と TMO 構想の問題点として、次のように指摘することができる。

2.4.2 TMO の問題点

① 日本の中心市街地活性化の特徴

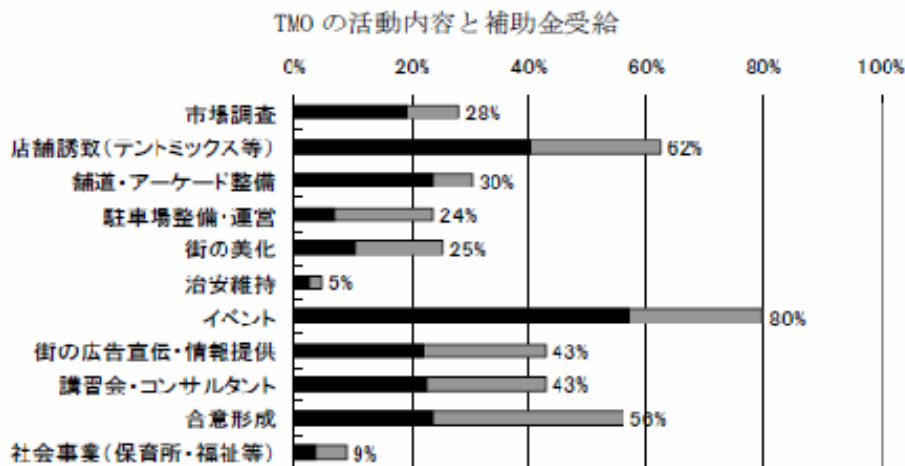
中心市街地活性化に向けての政策は、中心市街地全体をハード（市街地の整備改善）・ソフト（商業等の活性化）の両面から一体的に推進すべきであったものを、ハードは自治体と中心市街地整備推進機構に、ソフトは TMO と事業者に分けて行わせようとした。

そもそも、まちづくりにはソフトとハード両面からの総合的な開発やマネジメントは絶対的不可欠要素であって、TMO がハードとソフトを一体的に推進した事業展開ができない結果、まちづくりにおいて非常に重要なコンセプトである住民によるまちづくりが行われず、まちづくりの主役であるべき TMO がその中心的役割を担えない仕組みになっていた。

② ハード事業実施のための中心市街地活性化事業計画

中心市街地活性化法による補助金は補助率が高いため、コミュニティ施設を作っている市町村がある。これではハード優先であって、ソフト計画が後回しの施設が多くなることが多い。

図 12



マサチューセッツ工科大学都市計画学科 宮沢正知「TMO 調査とそれに基づく論文」より
<http://www.geocities.jp/masatomomit/> (2006/11/06 取得)

③ 従来の商工会議所・商工会の延長としての TMO

TMO の主体は商工会、商工会議所、第三セクター、財団法人に限る、と中心市街地活性化法に規定されていたが、現実には TMO の約 70% が商工会、商工会議所である。商業者からの事業構想がまとまらないために、商工会議所や商工会が主体になって TMO を組織するケースは、TMO が会議所等の出先機関になってしまう。商工会議所等は商業のプロ集団ではなく、

商業者を会員とする商工会議所等は、商業者の意に反する行動を取りにくい。

マサチューセッツ工科大学の宮沢正知が 2006 年 1 月に全国の TMO に対して行った調査では、商工会議所等の職員・商店主がそれぞれ TMO に設けられた協議会等のメンバーの 3 分の 1 を占めていることが判明した (図 13)。これでは、TMO が企画立案や意思決定において、商業系の関係者の強い影響を受けることになってしまう。

図 13

平均的な TMO における協議
会等のメンバー構成
(単位：人)

商工会議所職員	5.1
地元商店	5.8
地元住民	1.7
地方自治体職員	2.3
地元企業	1.6
専門家	0.9
その他	1.3
合計	18.9

マサチューセッツ工科大学都市計画学科 宮沢正知

「TMO 調査とそれに基づく論文」より

<http://www.geocities.jp/masatomomit/> (2006/11/06 取得)

④ 不十分な合意形成システム

基本計画の策定主体が自治体であるために、地元関係者の参画が不十分であり、また、TMO 構想の策定時にあっても、直接の利害関係である地元商業者への説明や協議がおろそかであった。結果、相互の意思疎通が十分でなく、TMO 事業に地元商業者の協力を得られず、効果的な事業運営ができない状況が生じた。

また、経済産業省から TMO に専門家を派遣するタウンマネージャー制度が設けられ、専門家が各地へ助言に行くことになっていたが、その利用も十分ではなく、派遣日数も短かったようであり、この制度が有効に活用されたとはいえない。その結果、商工会議所等が商店街から十分なヒアリングをせずビジョンを作成するケースが多々あった。

さらに、コンサルタント会社に基本計画や TMO 構想を委任した場合、2、3 回ヒアリングだけで作成するケースが多い。十分に調査しないことが多いため、現実的な計画が作成されず、商店主の側からは参加と投資の意欲が湧かない空論と見られてしまい、実施できない例が多かったようである。

⑤ TMO 活動における制度的な欠陥

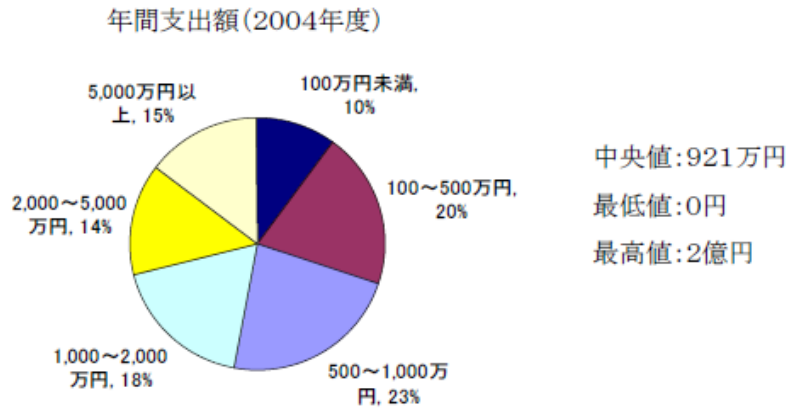
TMO の事業は、中小小売商業高度化事業とされており、アーケードの整備や共同店舗の整備、空き店舗の活用が主たる活動内容とされている。中心市街地の商店街が抱える課題は、実はもっと根本的に、いかにして魅力ある店舗を揃え、集客力を高めるかにある。いわゆるテナントミックスが必要になっている。TMO が機能しない背景には、TMO に店舗の再配置や土地所有者がそれを認めない場合の買い取り権がないなど強い権限がないことがある。各地の TMO ホームページを閲覧しても、空き店舗情報を公開しているが、その空き店舗を TMO 自らが有効活用した実績や事業報告を目にすることはほとんどない。

ハード面の事業例としても、駐車場、自転車の駐輪場の整備などの事業で成果を挙げている TMO も存在するが、ハード・ソフト両面ともに十分な成果が挙げている TMO がほとんどない。

⑥ 財源問題

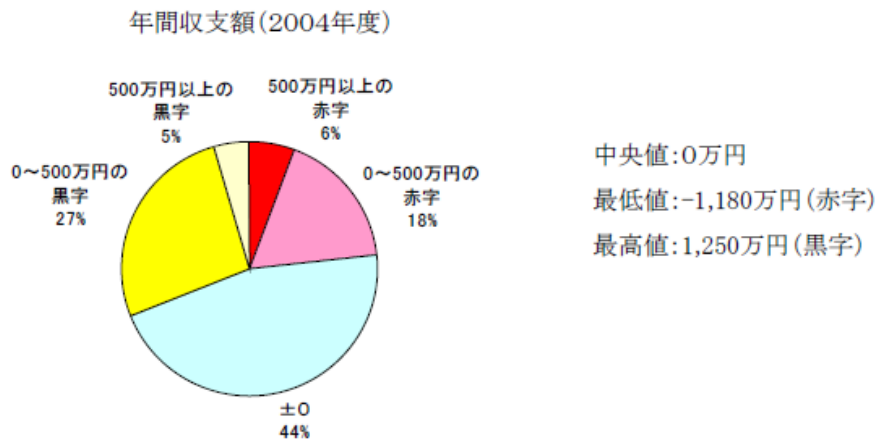
TMO の大きな問題点として、人材や資金の確保が十分ではないことが挙げられる。宮沢が行った調査によると半数以上の TMO が年間 1,000 万以下という予算で運営している (図 14)。また、TMO の 32% が黒字である反面、約 4 分の 1 の TMO が赤字決算であった (図 15)。

図 14



マサチューセッツ工科大学都市計画科 宮沢正知「TMO 調査とそれに基づく論文」より
<http://www.geocities.jp/masatomomit/> (2006/11/06 取得)

図 15

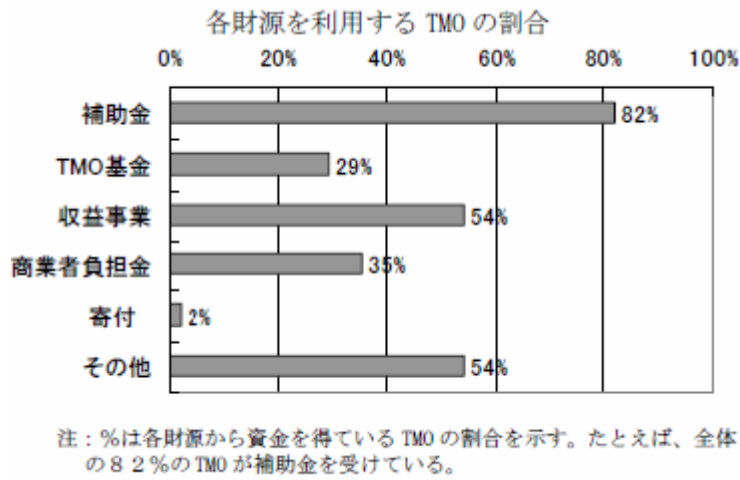


マサチューセッツ工科大学都市計画科 宮沢正知「TMO 調査とそれに基づく論文」より
<http://www.geocities.jp/masatomomit/> (2006/11/06 取得)

全国商工会議所が 2006年に行ったまちづくり問題に関するアンケートの結果によると、TMOの問題点として最も多かったのが「運営費の捻出」(82.7%)であり、次いで「コンセンサス形成」(72.3%)、「行政支援の拡充、迅速化」(68.3%)、「人材(役職員など)の確保・育成」(60.9%)と続いている。運営費と人材の不足は、TMO発足時からの大きな課題であった。運営費の財源に関する図では、TMOの82%が行政からの補助金を得ており、「その他」もその内容を詳細に分析したところ、約8割は商工会・商工会議所の予算からの繰り入れであった(図16)。

このように、独自の財源を持たないTMOは、長期的な計画を立てて事業を実施することが困難であり、事業計画が白紙に戻るといった可能性も秘めていた。

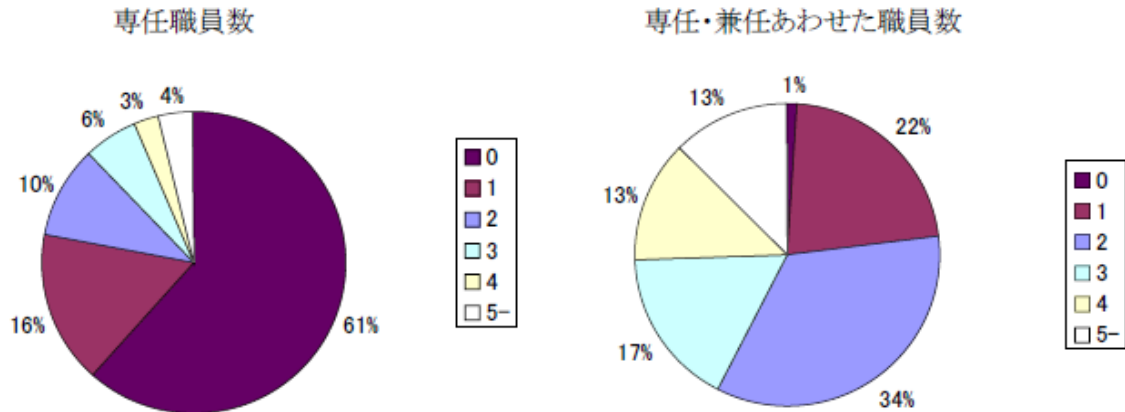
図 16



マサチューセッツ工科大学都市計画科 宮沢正知「TMO 調査とそれに基づく論文」より
<http://www.geocities.jp/masatomomit/> (2006/11/06 取得)

人材に関しても、宮沢が行った調査によると、約 6 割の TMO が専任職員を抱えていなかった (図 17)。このような職員の不足状況は、TMO の事業実施段階における大きな課題になっている。実際、数多くの TMO から、職員不足のために、事業展開ができない、思い切ったプロジェクトができない、実施した事業が円滑に進まない、との指摘が多いようだ。

図 17



マサチューセッツ工科大学都市計画科 宮沢正知「TMO 調査とそれに基づく論文」より
<http://www.geocities.jp/masatomomit/> (2006/11/06 取得)

第3章 旧「まちづくり三法」の改正

旧「まちづくり三法」制定後も地方都市では中心市街地の衰退が続き、一方の郊外では大型商業施設の出店が相次ぐ現状を受け、今年まちづくり三法が改正された。都市計画法の改正点としては、大規模集客施設の立地規制強化などが挙げられるが、規制にかからない中規模店の郊外立地が相次ぐ恐れがある。また、中心市街地活性化法の改正点としては中心市街地活性化協議会の新設が挙げられるが、TMOと同様に権限が弱く、機能するのか心配される。このような問題点を踏まえた上で、自治体や企業に対してアンケート調査を行い、現状に対する認識や今後考えられる施策について解答を得た。

第1節 都市計画法の改正内容

旧「まちづくり三法」における改正都市計画法でも成果が上がらなかったのは、土地利用規制がその後の都市の状況に見合わなかったためである。そのため2006年5月、都市計画法等の改正が行われた。(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)の公布。改正点は主に六つ挙げられる。

3.1.1 大規模集客施設立地に対する規制強化

延べ床面積10,000㎡超の大規模集客施設の立地可能な用途地域を、商業地域・近隣商業地域・準工業地域(準工業地域については、地方都市においては原則として特別用途地区を指定し、大規模集客施設の立地を抑制)の三種類に限定し、それ以外の第二種住居地域・準住居地域・工業地域に建築できないことにした。また、これまで用途規制が適用されなかった非線引き都市計画区域、準都市計画区域の白地地域でも、大規模集客施設は原則立地不可とした。【建築基準法(1950年法律第201号)第48条】

3.1.2 開発整備促進区の創設

3.1.1で述べた規制強化される用途地域および非線引き都市計画区域内の白地地域においては、大規模集客施設の立地も認めうる新たな地区計画制度(開発整備促進区)の創設がされた。【都市計画法(1968年法律第100号)第12条の5】

3.1.3 準都市計画区域制度の拡充

都市計画区域外の取り扱いを見直し、農業関係の規制と連携させた。具体的には、準都市計画区域制度を見直し、農地を含め、秩序ある土地利用が必要な区域に、幅広く準都市計画区域を指定できるようにした。また指定権者を市町村から都道府県に変更することで、広域的な指定ができるようになった。【都市計画法(1968年法律第100号)第5条の2】

3.1.4 広域調整の強化

広域調整について、市町村の都市計画決定・変更手続きにおいて、都道府県知事との協議・同意を行う際に、必要があると認められるときの関係市町村から意見聴取することができることとした。このため、大型商業施設の立地に際して広域的見地から判断が行われることとなった。【都市計画法（1968年法律第100号）第6条】

3.1.5 開発許可制度の見直し

市街化調整区域における、大規模で計画的な開発許可の規定が廃止され、大型商業施設であると住宅問わず、原則禁止された。同時に、開発許可が不要とされていた市役所、学校、病院などの公共施設や公益施設の開発許可を要するとされた。【都市計画法（1968年法律第100号）第29条、第33号第1項第1号及び第5号第34条】

3.1.6 都市計画への提案制度の拡充

これまで地権者やNPOのみに認められていた都市計画の提案権が、「営利を目的としない法人、都市再生機構、地方住宅供給公社、まちづくり推進に関し経験と知識を有する者として省令で定める団体」に範囲を拡大した。このうちの最後の団体においては、土地所有者の3分の2以上の同意を得た良好なまちづくりの実績を有する民間事業者を念頭においている。【都市計画法（1968年法律第100号）第19条、第21条の2】

第2節 改正都市計画法の問題点

都市計画法の関係では、広域調整制度や公共施設等の開発許可制度の創設など、従前の問題点を踏まえた改正がなされた。しかし、規制の強化の対象となったのは大規模集客施設に留まり、住宅その他の立地のあり方も含めた全体的な土地利用規制への展開には及んでない。今回の改正は、これからの人口減少社会に対応できる都市構造への道具立てとして不十分である。そこで考えられる問題点を以下に示す。

3.2.1 10,000 m²以下の中規模店舗への対応

今回の改正では、床面積が10,000 m²以下の中規模店舗については規制の対象とはならない。実際に上限いっぱいの中規模店の開店を計画している企業もあるといわれている。また、10,000 m²以下の小規模店を集めた新しい形態の商業施設が計画される可能性も考えられる。つまり、これから先も中心市街地の衰退に拍車をかける郊外の中規模や大規模な商業施設の出店を食い止めることはできない。

3.2.2 新たな郊外拠点形成地の存在

地方都市の郊外には、経済成長時代に、人口増加にともなって住宅地の確保などを目的に積極的に市街地を形成しようとした地域があるが、その後の経済の低迷や急速な人口減少社会への転換により、市街地が計画どおり形成されずに存在し放置されている。たとえば、高

速道路のインターチェンジ周辺や郊外で施行された区画整理事業¹³の一部などである。こういった地域は、多くの場合、都市計画上も整備促進区域に位置づけられ、これまで集積が進まなかったのは、これらの地域以外の転用農地など土地代の安い地域での大型商業施設や住宅、公共公益施設の立地が可能であったからである。しかし今回の改正の立地規制強化により、今までは郊外の拠点にはならなかった地区が、これからは大型商業施設の有力な候補として脚光を浴びる可能性がある。そしてこのような新たな郊外拠点形成が、中心市街地に大きな影響を与えることになる。

3.2.3 準工業地域の立地規制の問題

準工業地域は今回の改正でも大型商業施設の立地規制強化の対象とならなかった。準工業地域では、中小工場、住宅、商業施設など様々な建物の立地が可能であり、現在でも大型店の出店が多い。マンション建設ブームや大型商業施設の開業増加の中、立地規制強化によって、これからは準工業地域には大型商業施設などの立地が進められ、多くの種類の建物が混在することが予想される。今回の改正で、準工業地域では、地方都市が独自に特別用途地区を指定して、大型商業施設の立地を抑制していかなければならないことになっている。福井県¹⁴など、独自規制を行う自治体もある。しかし、従来、特別用途地区を指定して大型商業施設の立地を規制させようとしても実行した自治体が少なかったという現状から、全ての自治体が独自規制をするとは考えられない。そのため準工業地域への大型商業施設の増加が考えられる。

第3節 中心市街地活性化法の改正点

ここでは改正中心市街地活性化法の改正点を見ていく。まず、法律の名称が「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」から「中心市街地の活性化に関する法律」へ変更された。これは、中心市街地の活性化は商業だけに限らないということの再確認の意味も込めての変更であろう。さらに、まちづくりの基本法として、中心市街地活性化の基本理念を定め、国・自治体・事業者の責務規定も盛り込まれた。

3.3.1 中心市街地活性化本部の創設と中心市街地活性化基本計画の認定

中心市街地活性化本部と中心市街地活性化基本計画の認定制度が設けられた。中心市街地活性化本部とは、内閣に設置された「中心市街地活性化に関する施策を政府として総合的かつ効果的に推進するため」の機関である。これに伴って、市町村が策定する中心市街地活性化基本計画は、まず中心市街地活性化本部に対する申請を行い、そこで認定を受けてはじめて法定の活性化基本計画となるようになる。これによって、やる気のある都市の「国による選択と集中」が強化されることになる。認定の基準は、①国の定める基本方針に適合すること、②基本計画の実施が中心市街地活性化の実現に寄与すると認められること、③基本計画が円滑かつ確実に実施される見込みであること、とされている。

さらに、国によって基本計画が認定された都市の中心市街地に対しては、支援が集中される。支援の主なものとしては、①都市機能の集積促進策として、「暮らし・にぎわい再生事業」の創設、まちづくり交付金の拡充、中心市街地整備推進機構の拡充、②まちなか居住の

¹³ 土地区画整理事業は、宅地の利用の増進を図るため、一定の区域を定めて、区域内の個々の宅地について換地を行い、宅地を合理的に配置するとともに、道路・公園等の公共施設の整備を行う事業。

¹⁴ 「福井県、準工業地域も大型店出店を独自規制」 日本経済新聞 2006年11月1日

推進策として、中心市街地共同住宅供給事業の創設、まちなか居住再生ファンドの拡充、③商業等の活性化策として、戦略的中心市街地商業等活性化支援事業の拡充、認定中心市街地における大店立地法の規制緩和、などがある。大店立地法の規制緩和については、「大規模小売店舗立地法の特例」の創設により、大規模小売店舗の新設・変更等の届出、事業者による説明会の開催等を不要とし、同法の規制について実質的な適用除外とすることとなった。

3.3.2 中心市街地活性化協議会の新設

加えて、今年度改正された中心市街地活性化法では、新しく中心市街地活性化協議会が新設された。新法第15条にはこう記載されている。『市町村が作成しようとする基本計画ならびに認定基本計画およびその実施に関し必要な事項その他中心市街地の活性化の総合的かつ一体的な推進に必要な事項について協議するため、第1号及び第2号に掲げる者は、中心市街地ごとに、協議により規約を定め、共同で中心市街地活性化協議会を組織することができる』。

これは、中心市街地活性化協議会を法制化し、基本計画を作成する際に意見を述べる手続きを設けることで、基本計画に多様な民意を反映させようとするものである。

この、第1号には中心市街地整備推進機構が、第2号には当該中心市街地の商工会または商工会議所が規定されている。第1号の中心市街地整備推進機構は、公益法人その他営利を目的としない法人で、情報の提供、相談、中心市街地の整備改善に資する建築物を整備、有効に利用できる土地の取得・管理・譲渡を行う。すなわち、中心市街地整備推進機構とは中心市街地のハード面の業務を担う組織である。

第2号には、商工会または商工会議所と規定されている。新法ではTMOに関する根拠条文が削除され、実質的にTMOは無くなった。しかし、先に述べたようにTMOの約70%が商工会、商工会議所であったため、これまでのTMO、現在の商工会または商工会議所が、商業振興を中心とする中心市街地活性化の推進母体として参加することにされている。

そもそも、旧法では、中心市街地全体をハード（市街地の整備改善）とソフト（商業等の活性化）の両面から一体的に推進すべきだったものを、ハードは自治体と中心市街地整備推進機構に、ソフトはTMOと事業者に分けて行わせようとしたことに問題があった。それを新法では、商工会または商工会議所と中心市街地整備推進機構が中心市街地活性化協議会に参加することで、ハード面ソフト面の両方を兼ね備えることとなった。さらに、商工会議所以外のTMOとして活動を行ってきた団体も、中心市街地活性化協議会に参加することが期待されている。

第4節 改正中心市街地活性化法の問題点

確かに中心市街地活性化法の改正によって、以前よりも支援体制が拡充されたのは間違いないだろう。国による補助、あるいは支援の「選択と集中」の仕組みも整ったといえる。しかし、我々は改正中心市街地活性化法には大きな問題点もあるように思う。考えられる問題点を以下に示す。

3.4.1 補助金頼みの政策

国からの補助金を求めて基本計画を作成することになるので、市町村は結局、国の方針に沿った基本計画を作らざるを得なくなり、その地域に適合する独自のプランを作成できなくなる可能性がある。

3.4.2 「選択と集中」がもたらす地域格差の拡大

基本計画の認定を受けられた市町村と認定を受けられなかった市町村間での地域格差が拡大しないかとの懸念が残る。都市間競争が促されること自体は、中心市街地活性化へ向けて望ましいことなのかもしれないが、一方で地域間での「勝ち組・負け組」の構図が出来上がってしまう。場合によっては高齢者スラム、あるいは低所得者層スラム等が誕生してしまう可能性があるのではないだろうか。つまり、今までにはなかったような中心市街地問題が発生する可能性もあるのではないだろうか。

3.4.3 中心市街地活性化協議会は機能するのか

中心市街地活性化協議会にも危惧が残る。中心市街地活性化協議会はあくまで合意形成を行う協議の場であり、事業を実施する主体ではない。事業をどこが実施するのか、リーダーシップをどの組織がとるのか、などの問題点があがってくる。

このままいけば、事業主体は市町村になるであろう。しかし、本来、市町村が行えなかった事業を行わせようとしたのが TMO であったはずである。事業主体をまた市町村に移すことは、従前と同じ失敗を繰り返してしまうのではないか。

第5節 「まちづくり三法」改正への反応

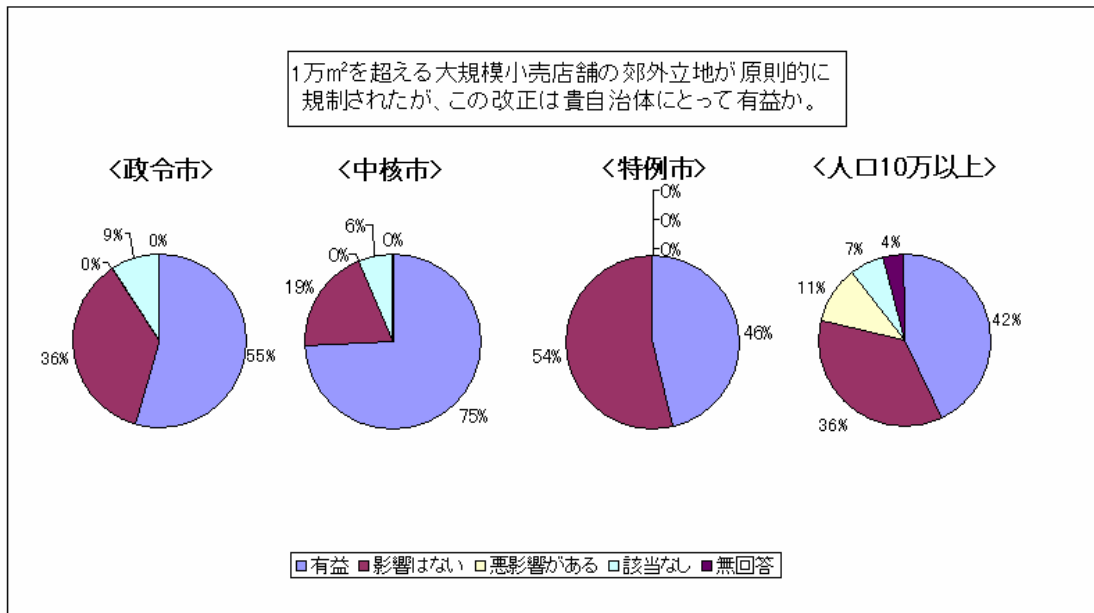
我々は、今年度「まちづくり三法」が改正されたことを受けて、都道府県・政令市・中核市・特例市・人口10万人以上の市という地方自治体、不動産開発企業・大型商業施設を展開する企業を対象に、まちづくり三法の改正をどのように捉えているかを把握するために、アンケート調査を実施した。アンケートは、9月20日に郵送・メールで送付し、10月20日を回収期限とした。

回収率は、自治体の区分すべてで約60%の回答を得ることができたが、企業からは10%未満とほとんど回答を得られなかった。そのため、自治体のアンケートに関してはデータとして使用することができるが、企業のアンケートに関しては意見として参考程度に使用することにする。

3.5.1 地方自治体の反応

まず、都市計画法の改正に関して、大きな改正点のひとつである10,000㎡を超える大規模小売店舗が原則的に郊外立地不可能となったことについては、自治体の規模で反応のばらつきがあった。政令市、中核市、特例市といった比較的大きな市では、この改正は自治体にとって「悪影響がある」と答えた市はなかったが、人口10万人以上の市では「悪影響がある」と答えた市が11%あった。その理由として、「大規模小売店舗の誘致に支障」、「市民の要望に添えない」などが挙げられており、大型商業施設の出店によって都市を活性化させようと考えている市があることが分かった。

図 18

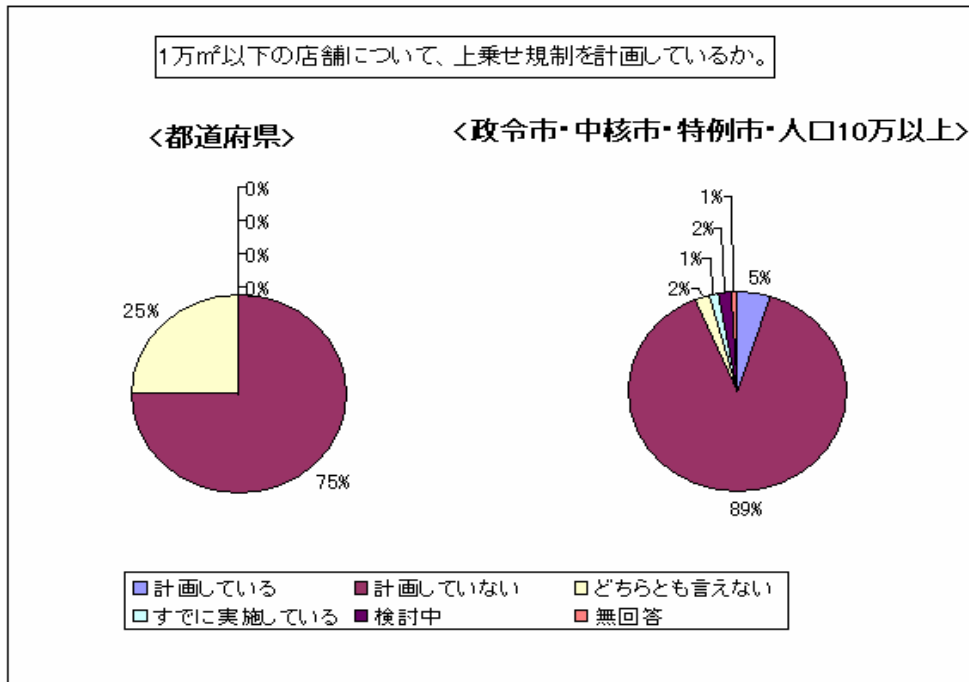


今回の法改正によっても、10,000㎡を越える大規模小売店舗は原則的に郊外立地不可能とされたが、10,000㎡以下の中規模店舗については規制の対象とはならず、今後この規制にかからない10,000㎡に近い規模の店舗が増える可能性がある。実際、アンケートの自由

記入欄で、自治体にも 10,000 m²以下の小売店舗が規制されなかったことについて不安が残ると回答したところもあった。

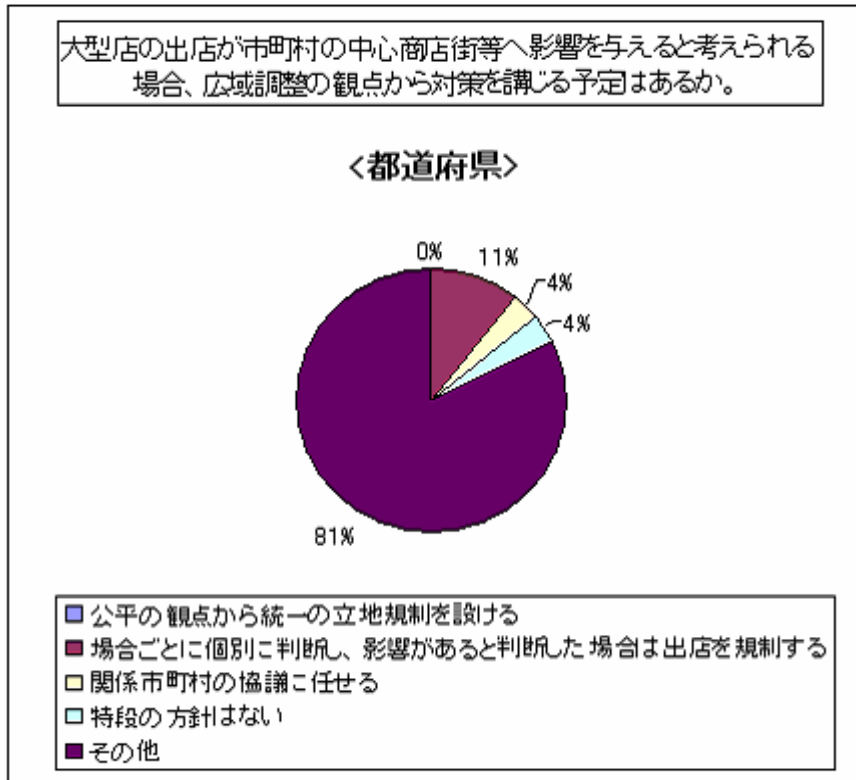
そこで、こういった中規模店舗の出店を規制するために、自治体独自による上乗せ規制が考えられるのだが、この上乗せ規制を考えている自治体は政令市・中核市・特例市・人口 10 万人以上の市レベルでは 5%で、都道府県レベルでは皆無であった。このことから、今後大規模小売店舗に代わって中規模店舗の出店が多くなり、郊外への出店は止まらない可能性があると考えられる。

図 19



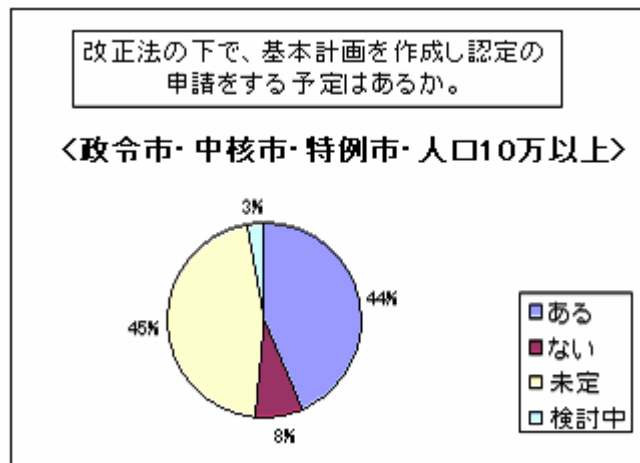
今回の都市計画法の改正により、広域調整の強化がなされたが、この都道府県の広域調整の役割についての質問に対しては、我々が設けた回答を選択した都道府県は少なく、ほとんどの都道府県が「その他」を選択した。その他の回答としては、「現在、広域調整の基本方針を策定中」や「国から広域調整の方針が示されるのを待って検討する」と答えたところが多く、広域調整の制度ができて、都道府県自体は広域調整をどのように行うかについてまだ具体的な方針を持っていないことが明らかになった。他方で、政令市・中核市・特例市・人口 10 万人以上の市は、「近隣自治体への大規模小売店舗の立地により貴自治体の中心商店街等への悪影響が著しい場合に、どのような対応をする予定か」という質問に対し、「その他」と答えたところが多く、その他の回答のほとんどが「都道府県による広域調整を求め」であることから、市町村は都道府県に対して広域調整の観点から、郊外立地の規制を行なってほしいと考えているということが分かる。また、国も広域調整に関する具体的な判断基準を示していないため、現時点ではこの広域調整の強化による郊外立地の規制は難しいと考えられる。

図 20



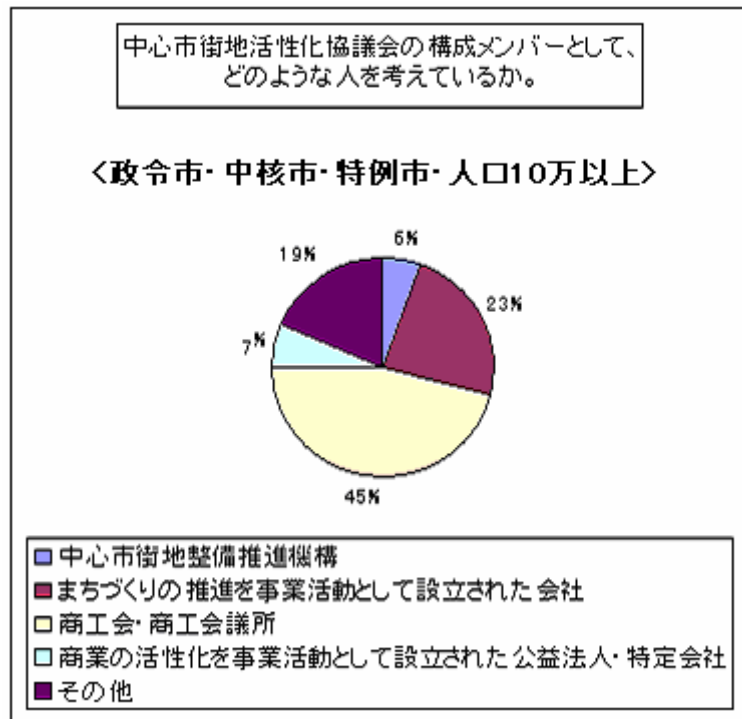
次に、中心市街地活性化法の改正により、自治体は中心市街地活性化基本計画を作成し、認定を受けることができるようになったが、改正法の下で基本計画を作成し認定の申請を受ける予定があるかという質問に対して、「ある」と答えた自治体と、「未定」と答えた自治体はほぼ同数であった。つまり、法が改正された時点で、中心市街地の活性化へ向けて具体的な計画が定まっている自治体と定まっていない自治体とに分かれているということが分かる。このことから、「選択と集中」によって支援される自治体と支援されない自治体の2つに分かれ、基本計画を認定されなかった自治体の中心市街地はそのまま放置されてしまう可能性がある。

図 21



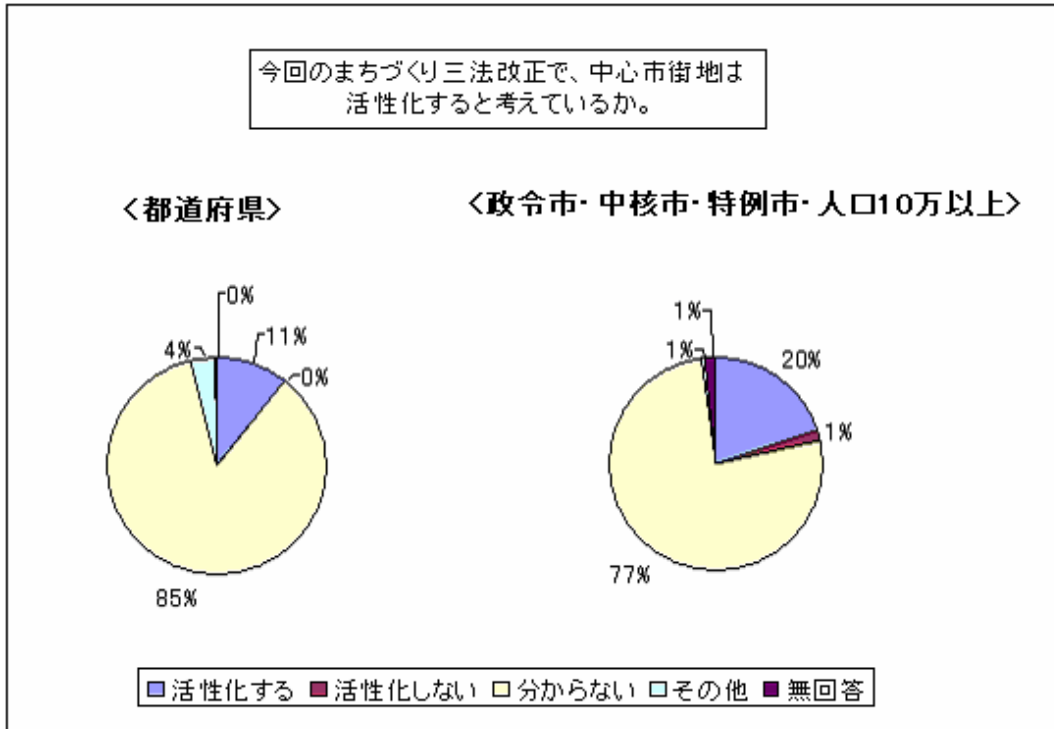
また、法定化された中心市街地活性化協議会に関し、改正法の下で「基本計画を作成し認定の申請をする予定がある」と答えた自治体に、中心市街地活性化協議会のメンバーをどのようにするかと尋ねたところ、「商工会、商工会議所」を挙げるところが多く、商業のプロではない商工会議所等の意見をどうやって基本計画に反映させるのかと疑問が生じる。その他の回答では、学識者・NPO・金融機関・地権者などを構成員として考えている自治体があった。

図 22



最後に、「まちづくり三法」全体に関して、今回の改正で中心市街地は活性化するかと考えているかという質問に対して、都道府県レベルでも市レベルでも「活性化する」と答えた自治体は少なく、「分からない」と答えた自治体が多かった。つまり、まちづくり三法が改正され中心市街地活性化法に関しては施行されたが、自治体はまだこの改正に対して準備段階であり、この改正による具体的な中心市街地の活性化が見えていないと考えている自治体が多いということを意味している。

図 23



また、アンケートの自由記入欄から「中心市街地の活性化には、まちづくり三法の改正に加え店主や地権者、地元住民の前向きな姿勢が必要」、「基本計画の認定基準が高く、自由度が低い支援のため地域ごとのまちづくりができない」、「準工業地域についての規制が不十分」、「三法改正までの準備期間や説明が不足している」などが指摘されており、まちづくり三法改正には問題点も残っていると考えられる。

3.5.2 企業の反応

企業にとって最も直接的な影響が考えられる今回の都市計画法の改正に関して、大きな改正点のひとつである 10,000 m²を超える大規模小売店舗が原則的に郊外立地不可能となったことについては、「影響がある」と答えたところが多く、その理由として「出店候補地の減少」、「大型商業施設の建設需要の減少」などが挙げられた。また、この改正により今後の事業展開に影響があると考えているかとの質問に対し、「影響がある」と答えるところが多く、この 10,000 m²という数字に関しても小さすぎると考えている企業が多いと考えられる。しかし、その立地規制に関してもすでに対策を考えていると回答したところもあり、実際、2006 年 10 月 19 日の日本経済新聞朝刊によると、10,000 m²未満の規制にかからない規模の新業態を検討している企業もあるという。

今回の「まちづくり三法」の改正に関しては、大型商業施設を展開する企業は比較的冷静に考えており、今後は改正法の抜け道的な立地規制にかからない規模の店舗や地域への出店を考えている企業があるなど、企業は今回の法改正には素早く対応している。そのため、自治体などが独自の上乗せ規制を行なわない限り、「まちづくり三法」改正自体によって小売店などによる郊外への出店が鈍ることは少なく、今後も郊外への出店は続いていくと考えられる。

第6節 改正まちづくり三法問題点のまとめ

今回改正された都市計画法・中心市街地活性化法は、従前の課題を踏まえたもので、大型商業施設の立地規制強化、中心市街地活性化本部の創設などで、まちづくりを進めるための手法のひとつとして評価できるだろう。しかし、「まちづくり三法」の改正だけで中心市街地が活性化していくことはない。改正はあくまでも中心市街地を活性化するための第一歩であるにすぎない。加えて今回の改正では上述のとおり、まちづくりの活性化の障害になるような問題点が既にいくつか考えられる。特に、「中心市街地活性化協議会」は、中心市街地の活性化の推進のために新設されたが、協議する場だけが与えられただけにすぎず、協議した内容をどうやって実現していくのか、誰が権限を持って行なうのかなど、これから、現実的なまちづくりを行う上で重要なことは定められていない。これでは、旧「まちづくり三法」の下で TMO が強い権限を持っていなかったためにうまく機能しなかった課題を何も解決できてはいない。中心市街地を活性化するための具体的な政策を議論しないまま、郊外への出店規制だけに目をやるのは議論のすりかえでしかない。これらの課題を見過ごしたまま、改正された「まちづくり三法」に頼ったまちづくりを行っても、また同じことの繰り返しにしかない。これからは国の政策に頼るだけでなく、自治体自ら進んで積極的に有効的な中心市街地の活性化を行っていく必要がある。

第4章 多様な主体が参加するまちづくりと BID

多様な主体が参加するまちづくりの例として、諸外国では BID 制度が導入されている。BID は州の法律や自治体の条例に基づいて設立され、不動産所有者から一定額の負担金を徴収し、その資金をもとに地区運営組合が直接、地域の活性化を行うといった制度である。ニューヨーク市には大小様々な BID が存在し、地区内の清掃や警備員の配置、イベントの開催といったソフト面に関する事業から駅の改修事業などハード面に関する事業も行っている。パークレイ市の BID は芸術と文化振興に特化した BID であるが、歴史的建築物の保存や改修、街並みの整備、芸術に関するイベントの実施など様々な事業を行っている。また、イギリスでは TCM と名前こそ異なるものの、多様な主体が参加する形でのまちづくり組織が制度化されている。

第1節 事例研究

官民協働を積極的に推進し、多様な主体が参加して中心市街地の活性化を図っている海外の事例は大変興味深い。ここではその諸制度について見ていく。

4.1.1 BID の概要

1998 年施行の中心市街地活性化法が目玉として導入された TMO。中心市街地におけるまちづくりを管理・運営する機関であるが、先に述べたように課題が多い。中心市街地の活性化の問題は日本だけでなく、どの国にも共通する課題であり、アメリカでは BID (Business Improvement District) 制度という手法が取り入れられている。BID は、日本で導入された TMO 制度の見本になったことでも知られているが、アメリカにおける代表的な官民協働によるまちづくりの手法である。

BID 制度とは、州の法律や自治体の条例に基づいて、区域内に土地・店舗・事業所を持つ事業者（以下、不動産所有者）から負担金として一定額を徴収し、その資金をもとに、地区運営組合（ほとんどの組合が NPO 法人にしている）が直接、地域の活性化に使う制度（特別地方公共団体的一种）のことである。アメリカでは現在、ウエストバージニア州とハワイ州を除いた 48 の州で導入されている。高橋（2004）によると、中でもアメリカのニューヨーク市内では、観光客が多く集まるタイムズスクエア周辺やワールドトレードセンターがあったローワーマンハッタン地区をはじめ、46 もの BID が存在しており、それぞれの地域が自らの手法で地区の活性化を行っている。これらの地区では、地区内から集められた負担金を資金として、地区内の清掃、ゴミ収集、警備員の配置、地区内の飾り付け、イベントの開催など、通常の行政サービス以上のサービスを BID が独自に提供している。さらに、規模の大きな BID では、地区独自のマーケティングや地区内無料循環バスの運行なども行っている。タ

イムズスクエアで毎年開催される有名な大晦日のカウントダウンも、この地区を管轄するBIDが市とともに実施しているものである。他にも、グランド・セントラル地区では80年以上の歴史がある鉄道の駅舎をBIDによって15年近くの歳月と莫大な費用をかけて改修し、1998年に再びオープンさせたものもある。また、BIDと同様の制度として、DID¹⁵、SID¹⁶などと呼ばれるものがある。このような制度ができた背景には、開拓の歴史に見られる「自助(セルフ・ヘルプ)」の精神がもとなつた「地域のことは地域で」という考え方と、1980年代にアメリカの多くの都市で見られた財政危機による行政サービスの著しい低下があったことから、BIDなどの官民協働によるまちづくりの手法が取り入れられていったのである。

4.1.2 ニューヨーク市のBID

先ほど挙げたニューヨーク市のBIDを例に、アメリカの官民協働によるまちづくりを紹介する。ニューヨーク市があるニューヨーク州では州の総合地方自治体法(General Municipal Law)で、BID設立の条件、設立手続き、BID設置にかかわる市町村およびBIDの権限、BIDを運営する地区運営組合における理事会の構成等が定められている。また、BIDを設置する市町村は、州法に基づき各市町村の条例でBID設置に関する規定を定めなければならない。ニューヨーク州の場合、BID設立に当たっては区域内の過半数以上の不動産所有者の同意および、課税対象不動産の総評価額に対して過半数の不動産所有者の同意が必要とされている。BIDが成立した場合には、地区内の全不動産所有者に対して負担金が課され、BIDの運営は不動産所有者の代表を中心とした地区運営組合の理事会によって行われる。州法では、運営組合の理事の過半数は地区内の不動産所有者の代表でなければならないことが規定されており、このほかにも、地元自治体の長、地元選出議員等が理事会のメンバーに加入することが義務付けられている。この背景には、BIDや地区運営組合と行政との連携を密にさせるという目的があるようである。例えば、BIDの警備員には逮捕権等は認められていないが、地元警察との連携により緊急時の対応を強化している。

ニューヨーク市内におけるBIDの数は、現在はニューヨークの5つの行政区のうち、スタテン島を除いた4つの区(マンハッタン区、クイーンズ区、ブルックリン区、ブロンクス区)にBIDが存在している。スタテン島についてもBID設立の動きがあり、近い将来にはすべての区にBIDが存在することになる予定である。

2003年度におけるニューヨーク市内の全BIDからの負担金総額は約6600万ドルで、これは20年前に比べるとおよそ3倍以上になっている。BIDの規模はさまざまであり、年間予算が日本円で10億円を超えるBIDから数百万円のBIDまである。BIDの収入源のほとんどは地区内の不動産所有者からの負担金であるが、このほかにも外部からの寄付も重要な財源になっている。BIDの活動内容は地区内の清掃からイベントの開催までさまざまであるが、中でも地区内の清掃及びゴミ収集と地区の安全対策がどのBIDにとっても最重要課題であるとしている。ニューヨーク市最初のBIDとして知られるユニオンスクエアBIDは市内で11番目に予算規模の大きなBIDであるが、2002年度予算の総額が約100万ドルに対して、地区清掃及びゴミ収集の予算が約37万ドル、地区の安全対策が約40万ドルとなっており、この2つが予算の8割近くを占めている。

このように、BID制度が続いているのは受益者である地区内の不動産所有者らが自らの地区を自らの責任で発展させていくというボトムアップ方式のまちづくりであるからだ。また、ニューヨーク市ではBIDが設立されると、強制的に不動産所有者に対して負担金が課されるが、負担金の総額は全BID地区内の課税対象の不動産評価額の1%未満であり、BIDは小さい負担で大きな効果を得られる手法であるのだ。

¹⁵ Downtown Improvement Districtの略

¹⁶ Special Improvement Districtの略

その BID を支える市の役割としては、まず各 BID の負担金の徴収である。市により集められた負担金は市の一般税源とは切り離され、直接 BID に交付される。また、市は BID を監督・監視する立場にあり、地区運営組合は市と 5 年単位の契約を結び BID を運営している。この契約は 5 年ごとに見直され、地区運営組合の業績が良くないと判断された場合には市から契約更新の認定を受けられなくなり、運営が苦しくなる。このほかにも地区運営組合は、予算規模に応じて 1~3 年ごとに市の会計監査官の監査を受けることが義務付けられている。

4.1.3 バークレイ市の事例

ニューヨーク市の BID を例に、アメリカの BID 制度についてみてきたが、ニューヨーク市以外のアメリカの他の都市の BID についても紹介しておく。カリフォルニア州のバークレイ市内の二つの地区の BID は他の BID と少し違って、芸術と文化の振興に特化したものである。徴収された資金は主に歴史的な建築物の保存や改修、街並みの整備、芸術をテーマとしたイベントの開催費などに投資されている。他にも、市の郊外にあったユダヤ系博物館を地区内に移転させる費用を負担したり、歩行者が通りを歩きながら芸術鑑賞ができるようにパネルを設置して市内に住む芸術家の作品を展示するなど、芸術と文化の振興に官民が一体となって取り組んでいる。

4.1.4 イギリスの事例

BID のような官民協働によるまちづくりは他の国でも行われている。イギリスでは TCM (Town Centre Management) 制度があり、TCM とは自治体と民間の協議に基づいてまちづくりを行うものである。TCM は 1980 年代半ばに誕生し、経済が衰退した地域の有効活性化政策とみなされており、1999 年には国内に約 300 の組織がある。TCM については法制度が無いため、地区によって様々な形態の組織がある。典型的な TCM 組織形態としては、自治体・商工会議所・事業者等で構成する委員会により運営されるものと、自治体と商工会議所等の出資によって株式会社を設立するものがある。TCM の財政源は、地方自治体の負担や事業者等の寄附金に頼っているところが多く、規模の大きい TCM は中心市街地の大手小売業者がスポンサーとなることもある。TCM はこれらの財源をもとに、BID と同じような活動を行っている。

第5章 政策提言

これまで述べてきた地方都市における中心市街地の現状や、それらに対する国の政策を検証した上で、我々は中心市街地を公共空間としてマネジメントする特別地方公共団体といった組織作りと、中心市街地の優位性を高める為の郊外税導入といった 2 つの政策を提言する。中心市街地における特別地方公共団体に関しては、多様な主体が参加し、その上で都市空間のマネジメントを実現させるために必要であり、郊外税に関しては、都市郊外の開発抑制とインフラ整備・維持に当てるために必要である。これらの政策は今後、人口が減少し、社会構造が劇的に変化していく日本の中で地方都市が生き残っていくためには欠かすことの出来ない政策であると考えられる。

第1節 中心市街地への特別地方公共団体の導入

これまで地方都市における中心市街地の衰退の現状や、それらに対する国の対策等を検証してきたが、現行の政策のみでは地方都市の中心市街地は活性化しないと我々は考えている。改正中心市街地活性化法では、市町村が作成する基本計画に関して、中心市街地活性化協議会が意見を述べる機会が与えられたが、あくまで意見を述べるにすぎず、それ以上の権限は与えられていない。また、基本計画の実施に関して、進行状況等を的確に評価する仕組みが設けられていないなど、多くの問題が存在している。そのような今回の改正「まちづくり三法」のみで地方都市における都市機能の集積が進むとは考えられない。都市機能の集積が進まない以上、中心市街地の活性化は望めず、今後一層進むとされる人口減少や少子高齢社会、大都市への一極集中などの社会構造の変化に地方都市は対応できないであろう。

そこで我々は、地方都市における中心市街地の活性化を進める上で、都市機能の集積が欠かせないという考えに立ち、中心市街地の住宅や土地、事業所、商業等に関する政策を提言する。その上で、これらの政策を効果的に実行し、多様な主体が参加するまちづくりの施策として特別地方公共団体の導入を提言する。

5.1.1 住宅政策

今回の中心市街地活性化法の改正では、「まちなか居住」を進めるために中心市街地での民間による住宅開発を促進しようとしている。しかし、その内容は民間の開発を助成するものでしかなく、基本的には民間事業者任せの住宅開発となっている。現在、地価の下落により中心市街地でマンション開発等が盛んに行われているが、このまま民間任せで放置することは、都市の乱開発を招くことになる恐れがあり、都市の魅力を大きく低下させることにつながりかねない。

そこで必要になるのが、民間事業者を市町村の基本計画に取り込むことである。それによって、民間事業者は基本計画に沿った開発を進めることが求められ、マンションなどの乱開発を防ぐことが可能となる。確かに改正後の中心市街地活性化法 22～23 条で、民間事業者の計画を市町村長が認定するようになっているが、これだけでは民間事業者の計画を追認するだけに終わる可能性が高い。良好な居住環境創出のためには、中心市街地の基本計画に施設整備計画を盛り込み、民間事業者の住宅建設を誘導する仕組みが必要であり、市町村の基本計画を、事業者の計画より優先すべきである。

5.1.2 土地政策

基本計画に盛り込まれた住宅開発を実施する場合に、用地確保の問題が生じる。土地が細分化され、権利関係が複雑な中心市街地での用地確保は、計画の成否に大きく影響する。そのため、土地収用法を改正し、公共事業などで認められている収用事業を、中心市街地内で行われる民間の共同住宅供給事業等にも認める必要がある。中心市街地は公共空間であるという考えに立ち、公共の福祉のために私人の所有権等を制限してもよいと考える。

5.1.3 事業所の集積政策

中心市街地を活性化させるため、住宅や商業施設だけでなく、事業所も中心市街地に集積させる必要がある。このためには、中心市街地に立地する事業所を税制面で優遇するなどの政策が有効である。この場合、市町村や都道府県の法人住民税や法人事業税が有効であると考え、国の法人税に関しても同様の優遇措置を考えるべきである。

5.1.4 商店街活性化政策

商店街をはじめとする商業面に関しては商店街のテナントミックスを実現させ、魅力溢れる商業空間の実現を図らなくてはならない。一方で、人口減少社会を迎えるにあたり、商圈人口も減少することから、商店街の縮小があってもよいと考えている。商圈人口から適切な商店街の大きさを導き出し、その範囲内でテナントミックスなどを実施し、より魅力的な空間を形成することが、結果として商業の活性化につながると考える。しかしながら、今回の中心市街地活性化法の改正により、従来テナントミックスを行う主体として想定されていた TMO に関する根拠条文が削除されたことから、新たな主体の構築が求められる。そこで我々は後に提言する特別地方公共団体がその役割を担うことを想定している。

5.1.5 空きビルや空き店舗等の活用政策

中心市街地内の空き家や空きビル、空き店舗の活用を促す政策も必要となる。現在、空き家や空きビル、空き店舗の活用は所有者の意思に任されている。所有権が絶対である今日の日本社会では、所有者が不動産を活用しないからといって、どうすることもできない。しかし、空き家や空きビル、空き店舗が活用されず放置されることは、中心市街地の魅力を低下させるだけでなく、治安の悪化をも招くことになりかねず、放置することのできない重大な問題である。

そこで我々は、先ほど述べた中心市街地は公共空間であるという考えに立ち、中心市街地の不動産に関しては活用義務を課すべきだと考える。つまり、活用義務を怠った所有者には強制的措置を講じるなどの政策が必要だということだ。具体的には、活用しない期間に応じて固定資産税の増税を行うなどの政策が有効なのではないかと考える。活用されていない不

動産への増税は、活用する気のない所有者から不動産を手放させる効果をもたらし、中心市街地における土地や建物の流通と有効活用を促すことになると思われる。

5.1.6 特別地方公共団体の導入によるマネジメント政策

これまで述べた住宅、土地、事業所、商業などに関する政策を効果的に実施するために、多様な主体が参加した上で中心市街地をマネジメントする組織づくりが必要であると考えられる。改正中心市街地活性化法により、ソフト面とハード面を担う組織が参加する中心市街地活性化協議会が設けられるようになったが、市町村が定める基本計画に意見を述べることぐらいしかできない。そのため我々は、中心市街地をマネジメントする強い権限を持つ特別地方公共団体を設立できるようにするべきだと考えている。地方自治法上、特別地方公共団体は東京 23 区や一部事務組合、財産区などに限られているため、我々が提言する特別地方公共団体は現行法にない新しい組織となる。

中心市街地の活性化のためには、地域内の不動産の活用義務や所有権移転請求権等を認めることが必要であり、そのための強制力と事業資金の確保のために、明確な法的根拠が必要になる。この場合において、発生する権利義務の関係や収益はその中心市街地に限定されることになるため、公平の観点で事業を行う市町村は主体としてなじまない。また、財団法人や特定目的会社などの民間団体は、義務を課す主体になり得ない。新たに特別地方公共団体を整備するべきだという理由はそこにある。新たに創設する特別地方公共団体が中心市街地を全体的にマネジメントすることにより、全体として調和のとれた町並みを形成し、地域内の不動産の有効活用を促進することが可能となる。この特別地方公共団体は、市町村はもちろん、中心市街地活性化協議会、商業者、中心市街地にオフィスを構える事業所、住宅開発事業者や交通事業者、更には住民など、多様な構成員で組織される必要がある。多様な構成員が参加すること、これがこれからのまちづくりに一番必要な要件である。

第2節 郊外税の導入

中心市街地活性化のためには、多様な構成員が参加する特別地方公共団体を創設すべきだと述べたが、もう一点、中心市街地活性化の障害となる「郊外開発」をどう考えるかという問題がある。行き過ぎた郊外開発が中心市街地衰退を助長している大きな理由のひとつであることは、今や周知の事実である。しかし、現実には無秩序な郊外開発が止まらない。

確かに改正「まちづくり三法」によって、郊外での 10,000 m² を越える大型商業施設等の開発は基本的に規制されることになる。しかし、それだけでは無秩序な郊外開発の抑制には効果がなく、もっと思い切った政策が必要であると考えられる。まちづくりに関する機運が高まりつつある今こそ、斬新な政策が実現されるべきである。

5.2.1 郊外税導入の意義

そこで我々は『郊外税』の創設という政策を提言する。これは、郊外居住者からは、市街地居住者よりも多額の税を徴収する（例えば固定資産税を増額する）ということである。多く徴収する理由はある。郊外インフラの整備や維持のためには、自治体による多額の税金が投入されている。今後、人口減少・少子高齢社会がますます進展し、税収が減少していくと考えられる中で、自治体には今よりも増して適正な税金の使い方が求められるようになる。現在の日本では、市街地に住んでいようと郊外に住んでいようと、同等の公共サービス（道路、上下水道等）を受けることができる。これは、極めて非効率であると同時に、不公平で

あるともいえる。税収が減少していくと予想されるこれからは、どこに住んでいても同等の公共サービスを受けられるという思想は再検討されるべきと考える。もっとも、我々は郊外で自然に囲まれて生活する自由があることを否定するわけではない。それを理想的な生活と考える人がいるのも確かだ。しかし今後は、郊外生活を支えるインフラの整備や維持のために、郊外税を納め自分達でコストを負担する覚悟をしておくべきだと考える。徴収した税金は、郊外生活を続けるためのインフラ整備や維持へ再配分されるのだから、これを拒否し、納税せずにフリーライディングすることは許されるべきではない。もちろん、新たな郊外でのニュータウン開発は、特別の場合を除き、基本的に禁止すべきである。

5.2.2 郊外税導入が可能な根拠

このような郊外税は現行法制の下でも創設することができる。地方税法上で認められている「地方公共団体による不均一課税」を示しておく。まず、地方税法第6条第2項によれば、「地方団体は、公益上その他の事由に因り必要がある場合においては、不均一の課税をすることができる」のであり、第7条によれば、「地方団体は、その一部に対して特に利益がある事件に関しては、不均一の課税をし、又はその一部に課税をすることができる」ことになっている。郊外居住を支えるコストは高く、それをすべての住民が等しく負担することは不公平で公益に反する。逆にいうと、すべての住民の負担によって支えられている郊外居住者は特別の利益を受けている。このような考え方に社会的合意が得られた場合は、郊外税の創設が可能であると考えられる。

5.2.3 考えられる問題点と解決策

このような強権的な政策は一朝一夕に実現できるものではない。地域社会の合意を得て、制度設計を行うまでには長期間を要するし、また解決しなければならない問題が多々ある。中でも重要だと思われるふたつの問題について、我々の考える解決策は以下のとおりである。

① 誰がどのようにして市街地の郊外の線引きを行うかという問題

市街地と郊外の線引きは、市町村が行うべきだと考える。例えば、幹線道路で囲まれた地域ごとにゾーニングし、地域ごとに今後インフラの整備や維持に必要な公共コストを算定する。それを納税者人口数で割って地域ごとの負担率を算出し、極端に負担率の低い地域を郊外とみなすといった方法が考えられる。郊外の線引き方法については、それ以外にもさまざまな方法が考えられるが、市町村の実情に合わせて最適な選択をすべきである。都道府県が、都市の広域調整の観点から郊外指定を行うことができるという手法も取り入れておくべきかもしれない。地域ごとに税率に変化を持たせるのも手法の一つであろう。

② 今現在郊外に住んでいる人たちをどうするのかという問題

住み慣れた土地を離れることに抵抗感を持つ住民は多いし、郊外税によってその資産価値が下がるという問題も発生してくる。このため、公害居住者の希望に応じて、所有不動産と同等価値の市街地の不動産を提供することや、転居費用の補助や市街地での住宅斡旋等を含めた支援策も充実させなければならない。もちろん10年～20年程度を猶予期間として、郊外居住者に十分に熟考する期間を与える必要がある。

5.2.4 まとめ

郊外税は、郊外と市街地を区別した一見不平等な税制度ではあるが、郊外開発を抑制し、中心市街地の優位性をもう一度高めていく上で極めて有効な政策であると我々は考えている。郊外税は自治体の税収増加が目的ではない。これ以上の無秩序な郊外開発を抑制し、何十年も先を見据えて「サステイナブルシティ」を構築していくためである。自治体には、「サステイナブルシティ」を構築していく責務があり、それは今、緊急に取り組むべき課題なのである。

以上述べてきたように、中心市街地を公的空間としてマネジメントする特別地方公共団体の創設や、中心市街地の優位性を高める郊外税という2つの政策は、今後人口が減少し、社会構造が劇的に変化していく中で、地方都市が生き残るために、欠くことのできない政策である。単に中心市街地を活性化すればよいといった短期的視点ではなく、都市そのものが生き残っていくための長期的政策がいま求められている。

補足 アンケート調査の概要

我々は、今年度まちづくり三法が改正されたことを受けて、都道府県、政令市、中核市、特例市、人口10万人以上の市、不動産開発企業・大規模小売店舗を展開する企業を対象に、まちづくり三法の改正をどのように捉えているのかを調査するために、アンケートを実施した。

アンケートは、すべて9月20日付けで配布、回収期間は10月20日までとした。配布方法は、都道府県はメールにて47通、政令市は郵送とメールにて15通、中核市は郵送とメールにて37通、特例市は郵送とメールにて39通、人口10万人以上の市は郵送とメールにて132通、企業は郵送にて85通配布した。

回収率は、都道府県は約60%、政令市は約73%、中核市は約84%、特例市は約67%、人口10万人以上の市は約57%、企業は約8%だった。

自治体アンケート（市町村版）アンケート用紙フォーマット

貴自治体名： _____

人口（平成 17 年 10 月 1 日現在） _____ 人
 回答担当部署 _____ 課 担当者名 _____
 （連絡先 e-mail _____ 電話 _____ FAX _____)

設問 1 貴自治体は中心市街地活性化のための基本計画（今年改正前の中心市街地活性化法第 6 条による基本計画）を定めていますか。

- 1 定めている 2 定めていない

設問 2 貴自治体の中心市街地の状況をお尋ねします。

(1) 中心市街地の規模はどのくらいですか。

面積 (_____ ha) 夜間人口 (_____ 人) 昼間人口 (_____ 人)

(2) 中心市街地の現状をお知らせください（印象でお答えください）。

(i) 10 年前に比べて事務所や店舗は増えていますか。

1 増えた (_____ 割程度) 2 変わらない 3 減った (_____ 割程度)

(ii) 10 年前に比べて商店街の人通りは増加していますか。

1 増えた (_____ 割程度) 2 変わらない 3 減った (_____ 割程度)

(iii) 中心商店街の空き店舗の割合はどのくらいありますか。

1 ない 2 (_____ 割程度)

(iv) 中心商店街の再生計画はありますか。

1 ない 2 ある（民間主導） 3 ある（自治体主導）

(v) 貴自治体の中心市街地の外に、大規模小売店舗（2 万㎡を超えるもの）はどのくらいありますか。

1 ない 2 ある 施設数 (_____)

(3) 中心市街地へ事業所・住宅等の集積に関する基本的な姿勢をお知らせください。

(i) 公共の文化施設について、中心市街地への集積を進めてきましたか。

1 すべて中心市街地に集積 2 一部は郊外に建設

(ii) これまで大規模小売店舗の郊外立地にどのような態度で臨んできましたか。

1 郊外立地に賛成 2 郊外立地に反対 3 どちらでもない

(iii) これまで中心市街地への住宅整備にどのような態度で臨んできましたか。

1 基本的に推進 2 特段の方針はない 3 基本的に抑制

(iv) 今後、積極的に中心市街地への住宅整備を進める予定はありますか

1 ある 2 ない 3 どちらともいえない

(v) これまで中心市街地の再開発に積極的でしたか。

1 民間の再開発を積極的に支援してきた 2 特段の方針はない

3 自治体主導で積極的に進めてきた

(4) TMO についてお知らせください。

(i) 貴自治体では TMO が設立されていますか。

- 1 設立されている 2 設立されていない
- (ii) (i)で1と回答された場合は、TMOの性格を教えてください。
- 1 財団法人 2 第三セクター 3 商工会議所等
4 その他 ()
- (iii) 当該TMOの事業内容をお知らせください(複数回答可)。
- 1 商店街振興のためのソフト事業
2 商店街振興のためのハード事業(駐車場等の設置・管理等)
3 中心市街地全体の活性化のためのソフト事業
4 中心市街地全体の活性化のためのハード事業
5 その他(具体的にお書きください)
()

設問3 今回のまちづくり三法の改正が貴自治体のまちづくりに及ぼす影響についてお尋ねします。

- (1) 今回の都市計画法の改正に関連してお尋ねします。
- (i) 10,000 m²を超える大規模小売店舗の郊外立地が原則的に規制されましたが、この改正は貴自治体にとって有益でしょうか。
- 1 有益 2 影響はない 3 悪影響がある
- (ii) (i)で1と回答された場合は、その理由を教えてください(複数回答可)。
- 1 既存商店街の衰退の防止 2 中心市街地への活性化に寄与
3 郊外の環境保全に寄与 4 道路整備等の公共事業の削減
5 その他(具体的にお書きください)
()
- (iii) (i)で3と回答された場合は、その理由を教えてください(複数回答可)。
- 1 大規模小売店舗の誘致に支障 2 郊外整備計画に支障
3 雇用・税収確保に支障 4 市民の要望に添えない
5 その他(具体的にお書きください)
()
- (iv) 今回の改正では、10,000 m²以下の大規模小売店舗については規制されませんが、貴自治体では上乗せ規制を計画していますか。
- 1 計画している 2 計画していない
- (v) (iv)で1と回答された場合は、具体的にどの水準で規制する計画ですか。
- 1 8,000 m²程度 2 6,000 m²程度 3 5,000 m²程度
4 その他(具体的にお書きください)
()
- (vi) 近隣自治体への大規模小売店舗の立地によって、貴自治体の中心商店街等への悪影響が著しい場合に、どのような対応をされる予定ですか。
- 1 当該立地自治体に上乗せ規制を求める
2 広域自治体による上乗せ規制を求める
3 大規模小売店舗の事業者自主規制を求める
4 その他(具体的にお書きください)
()

- (2) 今回改正された中心市街地活性化法に関連してお尋ねします。
- (i) 今回の改正ではTMOに関する根拠条文が削除されていますが、これからはどのような施策を展開される予定ですか。(設問2の(4)でTMOを設立され

ていると回答された方のみお答えください)

- 1 既存の TMO には商工会議所等が含まれているため特段変わりはない
- 2 TMO に関する根拠がなくなった以上、支援は行わない
- 3 その他 (具体的に)

(ii) 今回の改正では、中心市街地活性化の基本計画を自治体が作成し、内閣総理大臣の認定を申請することができるようになりましたが、貴自治体では改正法のもとで中心市街地活性化協議会を設け、基本計画を作成し認定の申請をされる予定はありますか。

- 1 ある
- 2 ない
- 3 未定

(iii) (ii) で 1 と回答された場合は、中心市街地活性化協議会の構成メンバーとしてはどのような方を考えていますか (複数回答可)。

- 1 中心市街地整備推進機構
- 2 まちづくりの推進を事業活動として設立された会社
- 3 商工会、商工会議所
- 4 商業の活性化を事業活動として設立された公益法人、特定会社
- 5 その他 (具体的に)

(3) 今回のまちづくり三法の改正で不備だと思われる点はどのような点ですか。
(できるだけ詳しくお答えください。)

(4) 今回のまちづくり三法の改正で貴自治体の中心市街地は活性化するとお考えでしょうか。

- 1 活性化する
- 2 活性化しない
- 3 分からない

(5) (4) で 2 と回答された場合は、今後どのような政策を講じることを予定していますか。具体的にお答え下さい。
()

自由記入欄
()

なお、今回のお答え頂いたアンケート調査のデータに関しましては、ISFJ 日本政策学生会議に提出する論文作成においてのみ使用し、終了後は的確に廃棄処分いたします。

ご協力ありがとうございました

自治体アンケート（都道府県版）アンケート用紙フォーマット

貴自治体名： _____

人口（平成 17 年 10 月 1 日現在） _____ 人
 回答担当部署 _____ 課 担当者名 _____
 （連絡先 e-mail _____ 電話 _____ FAX _____）

設問 1 貴自治体で定められている都市計画区域についてお尋ねします。

- (1) 現在、貴自治体で定められている都市計画区域に関して、これまで大幅な見直しを実施してきましたか。
- 1 大幅な見直しを実施した
 - 2 区画整理地を市街化区域へ追加するなどの見直しは実施した
 - 3 実施していない
 - 4 その他（具体的にお書きください）
(_____)
- (2) 現在定められている都市計画区域には問題点があるとお考えですか。
- 1 ある 2 ない 3 どちらとも言えない
- (3) (2)で1と答えられた場合は、どういった問題点があるかお答えください。（複数回答可）
- 1 都市計画区域外で開発が進められている
 - 2 市町村から不満が出ている（開発の妨げになるなど）
 - 3 人口動態や社会・経済情勢の変化などに伴い時代にそぐわなくなっている
 - 4 その他（具体的にお書きください）
(_____)
- (4) 今後、都市計画区域の線引きに関して貴自治体としては積極的に見直しを行う予定がありますか。
- 1 ある 2 ない
 - 3 その他（具体的にお書きください）
(_____)
- (5) 都市計画区域内の市街化区域と市街化調整区域の線引きに関してや、小規模な市町村における用途地域の見直しに関して、市町村から要請があった場合どのように対応しますか。
- 1 都市計画審議会において個別に判断する
 - 2 基本的に郊外型大型店舗の立地に関連した見直しの要望は受け付けない
 - 3 積極的に区域や線引きの見直しを実施していく

- 4 特段の方針はない
- 5 その他（具体的にお書き下さい）
()

設問2 都道府県の広域調整の役割に関連してお尋ねします。

- (1) 郊外型大型店の出店が市町村の中心商店街等へ相当程度の影響を与えると考えられる場合、貴自治体としては広域調整の観点から何か対策を講じる予定はありますか。
 - 1 公平の観点から統一の立地規制を設ける
 - 2 場合ごとに個別に判断し、影響があると判断した場合は出店を規制する
 - 3 関係市町村間の協議に任せる
 - 4 特段の方針はない
 - 5 その他（具体的にお書き下さい）
()

設問3 今回の都市計画法の改正に関連して貴自治体の基本的な考え方をお知らせください。

- (1) 今回の都市計画法の改正では10,000 m²を超える大規模小売店舗の郊外立地が原則的に規制されましたが、この改正は市町村の中心市街地活性化にとって有益であると思われませんか。
 - 1 有益である 2 影響はない 3 悪影響がある
- (2) (1)で1と回答された場合は、その理由を教えてください（複数回答可）。
 - 1 既存商店街の衰退の防止 2 中心市街地の活性化に寄与
 - 3 郊外の環境保全に寄与 4 道路整備等の公共事業の削減
 - 5 その他（具体的にお書きください）
()
- (3) (1)で3と回答された場合は、その理由を教えてください（複数回答可）。
 - 1 大規模小売店舗の誘致に支障 2 郊外整備計画に支障
 - 3 雇用・税収確保に支障 4 住民の要望に添えない
 - 5 その他（具体的にお書きください）
()
- (4) 今回の改正では、10,000 m²以下の大規模小売店舗については規制されませんが、貴自治体では上乗せ規制を計画していますか。
 - 1 計画している 2 計画していない 3 どちらとも言えない
- (5) (4)で1と回答された場合は、具体的にどの水準で規制する計画ですか。
 - 1 8,000 m²程度 2 6,000 m²程度 3 5,000 m²程度
 - 4 その他（具体的にお書きください）
()

設問4 まちづくり三法全体に関連してお尋ねします。

- (1) 今回のまちづくり三法の改正で不備だと思われる点はどのような点ですか。
できるだけ詳しくお答えください。)
- (2) 今回のまちづくり三法の改正で市町村の中心市街地は活性化するとお考えでしょうか。
1 活性化する 2 活性化しない 3 分からない
- (3) (2)で2と回答された場合は、今後どのような政策を講じることを予定していますか。具体的にお答え下さい。)
- 自由記入欄)

なお、今回のお答え頂いたアンケート調査のデータに関しましては、ISFJ 日本政策学生会議に提出する論文作成においてのみ使用し、終了後はすみやかに廃棄処分いたします。

ご協力ありがとうございました。

事業者アンケート アンケート用紙フォーマット

貴社名： _____

事業内容： _____

回答担当部署 _____ 課 担当者名 _____
 (連絡先 e-mail _____ 電話 _____ FAX _____)

設問 1 空洞化が進む地方都市の中心市街地に賑わいを取り戻すべく、今年度まちづくり三法が改正されましたが、この改正についてどう思われますか。

- 1 歓迎する 2 あまり歓迎できない 3 私たちには関係ない

設問 2 中心市街地の現状と相次ぐ大型店舗出店の関係についてお尋ねします。

(1) 日本の中心市街地の衰退についてお尋ねします。

(i) 貴社では、地方都市の中心市街地衰退についてどう思われますか。

- 1 深刻な問題だと思う
 2 認識はしているが、問題としては受け止めていない
 3 中心市街地の衰退が悪いことだとは思わない

(ii) (i)でなぜそのように答えられましたか。理由をお聞かせください。)

(2) 大型店舗の郊外出店が相次ぐことに関してお尋ねします。

(i) 大型店が都市郊外に多数出店していることについてどのように思われますか。(複数回答可)

- 1 雇用先を確保しているのいいと思う。
 2 消費者に効率の良い買い物場所を提供している。
 3 時代のニーズに応えている(当然の流れである)
 4 中心市街地の商店街などに悪影響を及ぼしている。
 5 郊外の環境悪化につながっている。
 6 その他(具体的にお書き下さい)

(ii) 既存店舗との距離、集客範囲、店舗規模等に関する基本方針を定めていますか。定めていれば教えてください。)

設問 3 今回のまちづくり三法の改正が貴社のこれからの事業展開に及ぼす影響についてお尋ねします。

(1) 今回の都市計画法の改正に関連してお尋ねします。

(i) 10,000 m²を超える大規模小売店舗の郊外立地が原則的に規制されましたが、この改正は貴社にとって影響はありますか。

- 1 影響がある 2 影響はない 3 わからない

(ii) (i)で1と回答された場合は、その理由を教えてください。)

(iii) 今回の改正では、10,000 m²以下の大規模小売店舗については規制されませんが、この10,000 m²という数字についてどのように思われますか。

- 1 小さすぎる 2 適正な数値である 3 大きすぎる

4 規制すべきでない

(iv) (iii)で1及び3と回答された場合、どのぐらいの数値が適正だと思われますか。

- 1 3万㎡未満 2 2万㎡未満 3 1.5万㎡未満 4 8,000㎡未満
5 6,000㎡未満 6 4,000㎡未満 7 その他()㎡未満

(v) 貴社では、今後都市郊外に10,000㎡未満店舗の出店計画はありますか。

- 1 ある 2 ない 3 わからない

(vi) 自治体によっては、10,000㎡未満の商業施設に対しても規制を設けるなどの上乗せ規制の計画がありますが、このことに関して貴社の事業展開に影響があると考えますか。

- 1 影響がある 2 特に影響はない

(vii) (vi)で1と回答された場合、何か対策を考えていますか。

- 1 考えていない
2 考えている(具体的にお書き下さい)

()

(viii) 都市計画法の改正に関して、国や自治体に望むことはありますか。

(複数回答可)

- 1 改正案を緩和して欲しい
2 上乗せ規制をしないで欲しい
3 中心市街地に店舗が出せるよう、支援をして欲しい
4 特にない
5 その他(具体的にお書き下さい)

()

(2) 設問2で中心市街地の衰退についてお尋ねしましたが、貴社では中心市街地の活性化に繋げようと、自治体等と連携して何らかの対策をする計画はありますか。

- 1 ない
2 ある(具体的にお書き下さい)

(例:中心市街地への出店を積極的に行おうと思っている、など。)

()

設問4 現在、多くの自治体では衰退の進む中心市街地を活性化するため、様々な政策が講じられていますが、事業者の側としては、どのような策がまちづくりを行う上で有効だと考えますか。

ハード面、ソフト面等何でも構いません。できるだけ詳しくお答え下さい。

(例:空き店舗の有効活用など)

()

設問5 スーパーセンターの元祖米国では、郊外巨大店舗が地域経済に及ぼす影響について激論が交わされ、その進出の賛否については裁判にまで発展している例が多数あります。日本においても、熊本市での例のように、郊外大型店舗の進出について賛否が分かれるようになってきました。貴社ではこのような流れについてどのようにお考えですか。できるだけ詳しくお答えください。

()

自由記入欄

()

なお、今回のお答え頂いたアンケート調査のデータに関しましては、ISFJ 日本政策学生会議に提出する論文作成においてのみ使用し、終了後は的確に廃棄処分いたします。

ご協力ありがとうございました。

《先行論文》

- ・ 岡田豊 (2006) 「新まちづくり 3 法で中心市街地は活性化するのか」『みずほ総研論集 2006 年 II 号』
- ・ 東崎正哲 (2004) 「アメリカの Business Improvement District から見る日本の TMO への示唆-米国バークレイ市の Downtown Berkeley Association と高知 TMO の比較から-」

《参考文献》

- ・ 矢作弘 (2005) 『大型店とまちづくり-規制進むアメリカ、模索する日本-』岩波書店
- ・ 五十嵐敬喜・小川明雄 (2003) 『都市再生を問う-建築無制限時代の到来-』岩波書店
- ・ 田村明 (2005) 『まちづくりと景観』岩波書店
- ・ 小甫谷邦明 (2006) 『季刊 まちづくり 12 号』クッド研究所・学芸出版企画
- ・ 園利宗 (2001) 『新まちづくりハンドブック - NPO コミュニティビジネスの時代 - 』連合出版
- ・ 宮下直樹 (2003) 『都市再生のしくみ』東洋経済新報社
- ・ 蓑原敬 ほか (2002) 『街は、要る-中心市街地活性化とは何か-』学芸出版社
- ・ (財)民間都市開発推進機構都市研究センター編 (2004) 『欧米のまちづくり・都市計画制度』ぎょうせい
- ・ 大西隆 (2004) 『都市化時代 人口減少期のまちづくり』学芸出版社
- ・ 植田和弘 ほか (2005) 『岩波講座 7 「都市の再生を考える 公共空間としての都市」』岩波書店
- ・ 宇沢弘文 編 (2003) 『都市のルネッサンスを求めて-社会的共通資本としての都市 1』東京大学出版会
- ・ 宇沢弘文 編 (2003) 『21 世紀の都市を考える-社会的共通資本としての都市 2』東京大学出版会
- ・ 下平尾勲 (2003) 『地域づくり 発想と政策』新評論
- ・ 矢作 弘・瀬田 史彦 (2006) 『中心市街地活性化三法改正とまちづくり』学芸出版社
- ・ 日本建築学編 (2005) 『中心市街地活性化とまちづくり会社』(まちづくり教科書 第 9 巻)丸善
- ・ 日本政策投資銀行 (2000) 『海外の中心市街地活性化-アメリカ・イギリス・ドイツ 18 都市のケーススタディ』官報取扱所
- ・ 日本経済新聞 2006 年 10 月 19 日朝刊
- ・ 日本経済新聞 2006 年 11 月 1 日朝刊
- ・ 国土交通省「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する研究アドバイザー会議報告書」<<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/04/040810/02.pdf>> (2006/10/14/アクセス)
- ・ 国土交通省 社会資本整備審議会「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか。(第一次答申)」<<http://www.mlit.go.jp/singikai/infra/toushin/images/04/021.pdf>> (2006/11/08/アクセス)
- ・ 国土交通省 社会資本整備審議会
「人口減少等社会における市街地の再編に対応した建築物整備のあり方について (答申)」<<http://www.mlit.go.jp/singikai/infra/toushin/images/04/031.pdf>> (2006/11/08/アクセス)
- ・ 中小企業庁「中小企業白書 2006 年度版」
<http://www.chusho.meti.go.jp/pamflet/hakusyo/h18/download/hakusyo_gaiyo.pdf> (2006/11/11/アクセス)
- ・ 経済産業省「2005 我が国の商業-新たな発展を目指し、変わりゆく商業-」
<<http://www.meti.go.jp/statistics/syougyou/ws2005/index.html>>

(2006/11/11/アクセス)

- ・ 総務省「平成 18 年度版 地方財政白書」
< http://www.soumu.go.jp/menu_05/hakusyo/chihou/18data/index.html >
(2006/11/13/アクセス)

《引用文献》

- ・ 高橋秀樹 (2004) 『官民パートナーシップによるまちづくり』
- ・ 中井検裕 (2006) 「中心市街地活性化と都市計画法等の改正」『季刊 まちづくり』12号、p.87～p.95
- ・ 国土交通省 社会資本整備審議会「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか。(第一次答申)」<<http://www.mlit.go.jp/singikai/infra/toushin/images/04/021.pdf>>
(2006/11/08/アクセス)

《データ出典》

- ・ 国土交通省「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する研究アドバイザー会議報告書全文」<<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/04/040810/02.pdf>>
- ・ 国土交通省 社会資本整備審議会
「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか。(第一次答申) 補足説明資料」
< http://www.mlit.go.jp/singikai/infra/toushin/toushin_04.html >
(2006/11/08/アクセス)
- ・ 国土交通省 社会資本整備審議会
「人口減少等社会における市街地の再編に対応した建築物整備のあり方について (答申) 補足説明資料」<<http://www.mlit.go.jp/singikai/infra/toushin/images/04/033.pdf>>
(2006/11/08/アクセス)