ISHIDA まちづくり ニュース

第２３号(平成 18 年５月)　㈱石田技術コンサルタンツ

まちづくり三法について

～中心市街地のまちづくりの方向性～

中心市街地活性化法および都市計画法の一部改正により、人口減少と超高齢社会に対応した「コンパクトで持続性があり、歩いて暮らせるまち」を基本とした中心市街地活性化を重点的に実施する方策・制度が示されました。(今年７月頃に施行予定)

今回は、まちづくり三法の見直し内容を確認しながら、中心市街地のまちづくりの方向性と取組み姿勢を提案します。

まちづくり三法とは･･･

大店立地法(H.12～)、中心市街地活性化法(H.10～)および都市計画法におけるゾーニング(土地利用規制)(H.10～)により、大型店の立地等と中心市街地活性化の計画的調和を図り、中心市街地再生を推進するための「まちづくり三法」を制定。

まちづくり三法の見直しのポイント

■都市機能の適正配置　～秩序ある大規模集客施設の立地を図る～

都市計画法・建築基準法の一部改正により、

① 大規模集客施設(床面積１万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等)が立地可能な用途地域を近隣商業地域、商業地域および準工業地域に限定

② 白地地域での大規模集客施設の立地は不可

③ 新たな地区計画制度(開発整備促進区)による①②地区での大規模集客施設立地容認

④ 開発許可制度の見直し(大規模開発を許可できる基準の廃止)

■中心市街地の振興方策　～実効性の高い区域への施策の集中～

中心市街地活性化法の改正(「中心市街地の活性化に関する法律」へ変更)により、

① 基本計画の内閣総理大臣の認定制度(認定基本計画)

② 中心市街地活性化協議会の法制化

③ 認定基本計画を対象とした支援措置の大幅な拡充(認定基本計画以外の支援措置の縮小)

中心市街地のまちづくりの方向性と取組み姿勢【提案】

【当社の見解・提案】生き残るべき中心市街地の選択　～「本気」か「成り行き」か～

中心市街地活性化のための施策実施は、「本気モード」に入ったといえます。

大型店舗等の郊外出店を抑制し、中心市街地活性化施策を重点実施するにあたって、**『そのまちにとって中心市街地の活性化は本当に必要なのか』**を充分に議論し、必要であるという判断であれば、「中心市街地活性化協議会」等が主体になった実施事業の確定をおこない、これまで以上に手厚い各種支援を受けながら活性化を実現していくことになります。

「何もしないよりは活性化した方が良い」といった「成り行きモード」で、中心市街地活性化に取り組むことは、厳しい社会経済の中で、貴重な「お金」と「時間」と「地域のエネルギー」を無駄に使うことになりかねません。

生き残るべき中心市街地は毅然とした土地利用規制・誘導と明解な中心市街地活性化のシナリオのもとに重点的かつ集中的な施策展開を図り、そうでない中心市街地は活性化施策の実施を断念し、福祉や環境など、その他の重要施策に集中することが得策であるといえます。

今回の**まちづくり三法の見直しは、活性化施策を展開するか否かの選択の機会**であるといえます。

では、**どうやってその選択を実施するのでしょうか？**

基本になるのは、そのまちの**中心市街地が活性化した具体的イメージを市民や商店主、行政、地元財界といった人々の中で共有・共感できているか、共有・共感することが今後可能か**という点にあると考えます。

そのための方法論は各地域の状況や特性によって異なりますが、**「活性化の必要性の共通認識」のない都市で中心市街地活性化施策を実施する必要はない**といえます。

まちづくり三法の見直しによる制度や事業の手法論を議論する前に、**中心市街地活性化の必要性を徹底的に議論・整理することが、中心市街地活性化成功のカギ**であると考えます。

上記事項は、当たり前の事ではありますが、中心市街地活性化基本計画策定地区の約６割が「中心市街地は活性化していない」と答えている状況からみて、「本気モード」で取り組んでいる地区は少数派であったと考えられます。【当社まちづくりニュース第４号(H.16.10 月参照)】

これらの原因の一つには、**我々コンサルタントの取組み姿勢にも大きな問題があり、大いに反省しなければいけない**と考えています。

厳しさが増している行財政状況の中で、中心市街地活性化の取組みは、この５～10 年間位がラストチャンスであるかも知れません。

当社も「本気モード」の地域の皆様とともに、全力で中心市街地活性化のためのお手伝いを実施していきたいと考えております。

お問い合わせ・ご意見は、

㈱石田技術コンサルタンツ　まちづくり担当
TEL；０５６８-７３-１０８５
FAX；０５６８-７３-１０９１
e-mail；hasegawa_n@itcnet.co.jp

までお願いします。

当社は、
「頼れる！まちづくりのパートナー」としての
『コミュニティ･コンサルタント』
を目指しています。

株式会社 石田技術コンサルタンツ