

まちづくり 3 法の見直しについて

まちづくり三法(中心市街地活性化法・大規模店舗立地法・都市計画法及び建築基準法)の見直し問題については、政府・与党における見直し作業が終了し、都市計画法及び建築基準法改正案は平成 18 年 5 月 31 日に、中心市街地活性化法改正案は 6 月 7 日に交付されました。改正案では、人口減少時代の社会に対応し、都市機能の郊外への拡散に「ブレーキ」をかける一方で、中心市街地の再生に「アクセル」を踏み、まちのコンパクト化と賑わいの回復を図ることを目的としています。

◆中心市街地活性化法

中心市街地の空洞化は、他の地域に比べて相対的に高い地価や複雑な権利関係を背景として、これまで中心市街地における計画的な都市基盤施設の整備や建築物の更新が遅れ、モータリゼーションの進展に伴う道路、駐車場等の整備、多様な世帯の居住が可能となる住宅供給等の要請に十分対応できていないことがその一因となっていました。そこで市町村が策定する中心市街地活性化基本計画に基づき、市街地の整備改善及び商業等の活性化を一体的に推進する目的で中心市街地活性化法が平成 10 年 6 月に公布されました。

中心市街地活性化法の詳細はこちら→<http://chushinshigaichi-go.jp/oldindex.htm>

中心市街地活性化法の主な改正点は次の通りです。

① 基本理念・責務規定を創設

② 内閣総理大臣が基本計画を認定

市町村が中心市街地活性化法に基づく支援措置を受けるためには中心市街地活性化基本計画を策定しなければならないが、改正案では公表、主務大臣及び都道府県への写しの送付に止まっていた作成手続きを見直し、内閣総理大臣による認定制度にあらためる。

③ 「中心市街地活性化協議会」を中心市街地ごとに設置(法定化)

④ 支援措置(アクセル)の大幅拡充

まちづくり交付金の拡充、街なか居住再生ファンドの拡充等。

◆大規模小売店舗立地法

大規模小売店舗立地法とはスーパーやホームセンター等の大型店を新たに開店したり、売場を拡張しようとするときなどに、建物設置者に対して、周辺地域の生活環境を保持するため、交通対策や騒音対策など必要な配慮が適正に行われることを確保するための手続きを定めた法律であり、平成 12 年 6 月に交付されています。大規模小売店舗立地法の対象となる大規模小売店舗とは、一の建物であって、その建物内の店舗面積の合計が 1,000m² を超える店舗です。

大規模小売店舗立地法については、法律の改正はありません。

大規模小売店舗立地法の詳細はこちら→<http://www.meti.go.jp/policy/distribution/index.html>

◆改正都市計画法・建築基準法

改正都市計画法及び建築基準法では郊外に行くほど規制が厳しくなる体系に移行しています。

① ゾーニングの強化(ブレーキ)で無秩序な立地を抑制

これまで 3,000m² 以上の大規模商業施設については、商業地域、近隣商業地域の他に、商業系ではない第 2 種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域についても無制限に立地が可能となっていました。しかし 今回の改正により、床面積の合計が 10,000m² を超える大規模集客施設(※1)が立地できる用途地域は、商業地域、近隣商業地域、準工業地域の 3 地域に限定されました。

但し準工業地域については、特別用途地区※2 を活用することとされ、三大都市圏及び政令指定都市以外の地方都市は、準工業地域において大規模集客施設の立地を抑制する特別用途地区を指定することが、中心市街地活性化基本計画の認定を受けるための絶対条件とされています。

さらに、これまで制限の緩かった非線引都市計画区域内の用途地域以外の地域(白地地域)は、大規模集客施設の立地が原則不可能になりました。

従って比較的広い用地を確保しやすく、また相対的地価が廉価な市街地郊外での大規模商業施設の立地は大幅に制限されることとなります。

※1 大規模集客施設・店舗に加えて広域的に都市構造に影響を与える飲食店・劇場・映画館・遊戯場(アミューズメント施設等)・展示場(メッセ等のイベント施設)等が幅広く含まれる。

※2 特別用途地区・地域の実情に即して用途をきめ細かく規制していくため、用途地域に「上塗り」する形で、特別の目的のために用途制限を加重(もしくは緩和)することができ、市町村の条例で定める。

■用途地域の制限内容

	現行	改正後
第 1 種低層住居専用地域	×	×
第 2 種低層住居専用地域	×	×
第 1 種中高層住居専用地域	×	×
第 2 種中高層住居専用地域	×	×
第 1 種住居地域	×	×
第 2 種住居地域	○	×
準住居地域	○	×
近隣商業地域	○	○
商業地域	○	○
準工業地域	○	△
工業地域	○	×
工業専用地域	×	×

② 計画提案制度を改善

上記の通り、商業地域・近隣商業地域・準工業地域以外の地域においては原則として大規模集客施設の立地を行うことはできないが、平成 14 年に創設された都市計画提案制度の手続きを経ることにより、土地利用規制の内容を変更でき立地が可能である。今回の改正により、都市計画提案が認められる者の範囲が一定の開発事業者等にまで拡大されています。

③ 広域調整の仕組みを創設

これまでは、中心市街地活性化に取り組む市町村に隣接する市町村が、中心市街地 活性化対策に悪影響を与える大型店を誘致しても、これに対して意見を述べたり、都道府県知事に調整を行う権限がありませんでしたが、今回の改正により可能となりました。また、準都市計画区域を広域的観点から指定できるよう、指定権者が市町村から都道府県に変更されました。

④ 開発許可制度の見直し

これまで市街化調整区域内については都市計画法第 34 条第 10 号イにより大規模計画開発の特例(原則 20ha)が認められてきたが、この特例を廃止。また、開発許可が不要であった病院等の公共公益施設も開発許可の対象となりました。

◆今後のスケジュール

		中心市街地活性化法	都市計画法・建築基準法
平成 18 年	5 月 31 日		公布 一部施行 ・白地地域における大規模集客施設の立地規制等
	6 月 7 日	公布	
	8 月 22 日	全面施行	
	8 月下旬		一部施行 ・都市計画提案権者の範囲の拡大
	10 月頃		一部施行 ・準都市計画区域の指定権者を都道府県に変更等
平成 19 年	10 月頃		全面施行

中心市街地活性化法については 8 月 22 日に全面施行され、都市計画法及び建築基準法については交付の日から段階的に施行されていくこととなりますが、全面施行までの間にいわゆる「駆け込み出店・開発」が予想されます。滋賀県においても、大手スーパーの「イオン」グループが草津市新浜町に複合商業施設「イオンモール」の進出を計画していますが、実現すればまさに駆け込み出店になるのではないのでしょうか。規模は「イオン」グループでは国内最大級の敷地面積約 169,500m²、建物は鉄骨造 5 階建て、延面積約 148,500m² を計画。1 階から 3 階までを店舗、4、5 階及び屋上を駐車場として利用し、総合スーパーのジャスコを核店舗にスポーツクラブや複合映画館など 150～200 店が入ると見られています。開業は 2008 年春頃の予定で、既に地権者との交渉も進んでおり、地権者とイオンモール株式会社との間で定期借地権を設定し、用地を確保することを計画しているようです(契約骨子の詳細は下記の通り)。

※定期借地権設定予約契約の骨子(予定)

賃料	1坪(3.3058m ²)あたり月額 650 円
契約証拠金	月額賃料 1 ヶ月分
敷金	月額賃料 3 ヶ月分
土地引渡日	敷地造成工事着工日
契約期間	開店日から 30 年
予約契約の解除事項	①大規模小売店舗立地法の勧告により開業が不可能 ②農地転用許可・開発許可・建築確認等の許可がなされない場合 等

今回の改正において最も注目されるのは、都市計画法及び建築基準法におけるゾーニングの強化だと思
います。滋賀県内においても平成 17 年 7 月にオープンしたカインズモール彦根(彦根市馬場 2 丁目)のよ
うに、市街地郊外の工場跡地等にいわゆるワンストップエブリシング型の複合商業施設が進出するケー
スが多くありましたが、改正都市計画法及び建築基準法が全面施行されると、このような商業施設の立地は
明らかに厳しくなるでしょう。昨今の景気回復を受け、「地価回復」、一部では「ミニバブル」とまで言われて
いますが、地価上昇は都心部がほとんどであり、市街地郊外では未だ下落基調です。今回の改正により、
例えば市街地郊外の路線商業地域や幹線道路沿いの工業地域等の地価下落に拍車がかかることもある
かもしれません。