

## まちづくり推進のための新たな枠組みの構築に関する要望

平成17年7月5日  
日本商工会議所  
全国商工会連合会  
全国中小企業団体中央会  
全国商店街振興組合連合会

「まちづくり3法」(中心市街地活性化法・大店立地法・改正都市計画法)が制定されて約7年が経過したが、当初期待された効果は得られず、中心市街地の衰退は一層深刻さを増している。これに伴い、コミュニティが衰退し、社会・文化・生活・環境面、行財政面など、様々な分野で弊害が発生しており、これらが構造的な停滞感・閉塞感をもたらし、「地域全体の危機」とも言える状況にある。

かかる危機的状況に鑑み、我々中小企業関係4団体は、昨年7月に「まちづくりに関する要望」を共同でとりまとめ、政府・国会等に対し、現行まちづくり3法の総合的・抜本的な見直しと、立地企業と地域との共生によるまちづくりを強力に要望した。また、中心市街地活性化への取り組みに悪影響を及ぼすような農地転用を伴った無秩序な郊外開発があとを絶たないことから、我々は、本年4月には「農振法・農地法の一層厳格な適用に関する要望」をとりまとめ、農地確保の観点から要望を行った。これらを契機として、国会、政党、政府の関係審議会等においてまちづくり3法等見直しに向けた議論が本格化している。

我々は、地域に拠って立つ経済団体として、今後ともコミュニティ再生や地域における共生のまちづくりに積極的に取り組んでいく所存だが、人口の減少が予想され、地方財政が逼迫する等、かつてない状況変化の中で、地域がこれ以上衰退し、取り返しのつかない事態に至ることを真剣に憂慮する。

また、我々は、まちづくり問題が単なる商業問題ではなく、わが国の将来を左右する重大な地域・社会問題であることを改めて訴えるとともに、今や大きな潮流とも言えるコンパクトなまちづくり推進のための新たな枠組みの構築に関し、下記事項の早急な実現を要望する。

## 記

### 1. まちづくり推進のための新たな枠組みの構築

- (1) 少子高齢化が進展し人口の減少が予想され、また、地方財政が逼迫する中で、中心市街地における既存のストックや多様な都市機能の集積を活用し、伝統・文化が継承され、事業機会や活力があふれ、高齢者にも環境にもやさしく、歩いて暮らせる、安全・安心で美しい21世紀型のまちの再構築を図る、コンパクトなまちづくりについての理念を確立すること。
- (2) 現行「中心市街地活性化法」を発展的に改め、現行法が担っている中心市街地活性化の役割に加え、まちづくり3法等を運用する際の横串的な機能を担う「まちづくり推進法」(仮称)を制定し、他の関係法令との連携を強化すること。

### 2. まちづくり推進法(仮称)の制定

#### (1) 国に関する事項

- ①国は、内閣総理大臣を本部長とする「まちづくり推進本部」(仮称)を設置し、コンパクトなまちづくりを基本理念とする「まちづくりに関する大綱」(仮称)を閣議決定すること。
- ②国は、地方自治体による各地域の事情に応じた「まちづくり条例」の制定について環境整備を図ること。

#### (2) 都道府県に関する事項

- ①都道府県は、農地を含む「全県土を対象とした土地利用マスタープラン」(仮称)を作成すること。
- ②都道府県は、商工会議所、商工会等や住民団体等の代表からなる「都道府県まちづくり推進協議会」(仮称)を設置すること。

#### (3) 市町村に関する事項

- ①市町村は、現行中心市街地活性化法に基づく「中心市街地活性化基本計画」を含む市町村全域を対象とした「まちづくり推進計画」(仮称)を作成し、同計画の目的には、生活に必要な様々な都市機能の強化を加え、併せて無秩序な郊外開発の抑制を盛り込むこと。
- ②市町村は、商工会議所、商工会等や住民団体等の代表からなる「市町村まちづくり推進協議会」(仮称)を設置すること。

#### (4) まちづくり3法等の整合性の確保

- ①関係省庁及び自治体は、「まちづくりに関する大綱」(仮称)に沿って、施策の体系化、連携を図ること。
- ②関係省庁及び自治体は、都市計画法・建築基準法、「大規模集客施設立地法」(仮称)、農地法・農振法等の関係法令の運用に当たり、「全県土を対象とした土地利用マスタープラン」(仮称)と「まちづくり推進計

画」(仮称)との整合性を確保すること。

- ③都道府県及び市町村に設置された「まちづくり推進協議会」(仮称)において、まちづくりに関するコミュニケーションやコンセンサス形成を図ることにより、関係法令の整合性確保に資すること。

### 3. 都市計画法の抜本改正

- (1) 開発が原則自由となっている現行の法体系を抜本的に改め、都市計画区域の内外を問わず、予め定められたゾーン以外では、一定の手続きなしには開発をできない制度とすること。また、大規模開発については、まちづくりに及ぼす社会的影響を評価し、都市計画法の手続きの中で、住民や関係者の意見を聴取のうえ許可する制度とすること。併せて、民間からの開発のための用途地域の変更等の提案も認める制度を創設すること。
- (2) 用途地域が定められていない白地地域における大規模施設等の立地に係る用途制限を強化すること。また、市街化調整区域における大規模開発を例外扱いしない制度とすること。
- (3) 都市計画区域外の地域であって、農振地域内の農用地を含む大規模開発が潜在的に可能な平地について、都市計画法の一定の網をかけること。
- (4) 建築基準法により、各用途において建築可能な商業施設の規模を厳しく制限すること。
- (5) 国・都道府県等が作る公共公益施設等についても開発許可の対象とすること。
- (6) 都市計画区域の内外を問わず、一定規模以上の開発案件の開発許可において、現行の技術基準の審査項目に加え、まちづくりに及ぼす社会的影響に関する審査項目を追加すること。
- (7) 一定規模以上の開発案件を対象にした広域調整メカニズムを導入すること。

### 4. 「大規模集客施設立地法」(仮称)の制定

- (1) 現行大店立地法を改め、「大規模集客施設立地法」(仮称)を制定し、対象を、一定規模以上の大規模店舗のほかアミューズメント施設等を含む大規模集客施設とすること。
- (2) 本法の目的は、大規模集客施設の立地とまちづくり推進計画(仮称)との整合性及び当該立地により発生する地域の生活環境、社会環境、経済環境に対する影響を事前に評価するとともに、立地後もフォローアップするための社会的規制とすること。
- (3) 本法では、立地前の周辺への影響の評価のみならず、立地後の営業中、撤退時の各段階で周辺地域に問題が生じれば、法運用主体である都道府県知事が改善を勧告できるものとする。

- (4) 法運用主体である都道府県知事は、立地・周辺市町村長からまちづくりに影響があるとの申し出があれば、関係市町村の意見を聞かなければならない調整制度を導入すること。
- (5) 大型店等の社会的責任を担保する仕組みとして、新設か既存かを問わず、大規模集客施設の設置者に対し、地域のまちづくり組織や関係団体等との連携・協力等を含む地域貢献や退店の影響を緩和する措置を盛り込んだマニフェストの作成、法運用主体への届出を義務付けること。

## 5. 農振法・農地法の改正

- (1) 農振解除、農転に関する新たな指針・ガイドラインを地方自治体に示し、関係法令等の一層厳格な適用について徹底すること。
- (2) 農振解除の案件は法定の機関で審査し、その機関及び農業委員会の委員には住民団体や環境団体、商工会議所、商工会等の代表を含むこと。
- (3) 公共公益施設建設のための公共転用を農地転用許可の対象とすること。
- (4) 一定規模以上の農振解除案件について、周辺市町村の協議による調整制度を導入すること。

## 6. 中心市街地活性化対策の拡充

- (1) まちなか居住等の推進
  - ① 住宅や、医療・福祉施設等の都市機能をまちなかに集約するための税制措置やインセンティブの拡充強化を図ること。
  - ② インキュベーション施設など都市型産業創出の苗床となる施設のまちなかへの立地促進や創業支援事業等の支援策を拡充すること。
  - ③ まちづくり交付金、まち再生まるごと支援事業、街なか居住再生ファンドなど、各種支援策を拡充すること。
- (2) 商店街等の自助努力と新陳代謝の推進
  - ① 商店街等の自助努力を前提とした地元市町村、商工会議所、商工会、中小企業団体中央会等による支援を強化すること。
  - ② 商店街等による商業者の育成、まちづくりを担う人材の確保、アミューズメントパーク的機能の強化等に対する支援策を拡充すること。
  - ③ コミュニティと商店街等を結びつけ、それらの活性化の基盤の一つとして期待される「エコポイント」の普及促進を支援すること。
  - ④ 創業、転廃業を希望する商業者等に対する相談体制を確立すること。
  - ⑤ 商店街組織への加入促進等を目的とした条例制定を促進すること。
- (3) TMOへの支援拡充
  - ① TMOの活動範囲の見直し、法的権限の強化を図ること。
  - ② 中心市街地からの固定資産税収の一部をTMOの人件費、運営費に充当する仕組みを創設するなど、TMOの財政基盤を強化すること。
  - ③ 補助事業の複数年化、行政サービスの業務委託、「まちづくり専門指導

員」(仮称)の設置やショッピングセンター経営士等の実務家の確保・長期派遣など、公的支援を強化すること。

- ④商工会議所又は商工会に係わるTMOが空き店舗対策事業などを行う際、融資が必要な場合に日本商工会議所信用基金又は全国商工会連合会信用基金で保証する制度を創設すること。

#### (4) 空き店舗対策・テナントミックス等の推進

- ①地権者の土地活用、再開発意欲を喚起するため、信託制度の活用などについて普及啓発し、活用を促進すること。
- ②TMOの仲介による空き店舗の賃貸借を促進するため、無担保・無保証融資等の拡充、国庫補助金財産処分制限規定の撤廃、不動産取得税・固定資産税等の減免を図ること。
- ③商店街や地域が一体となってテナントミックスなどを組織的に管理する仕組みの構築と支援策を拡充すること。
- ④大型空き店舗活用支援事業の拡充、中心市街地の空き店舗を解体し、住宅等の整備を行う際の支援措置を創設すること。
- ⑤中心市街地の空き店舗を活用したチャレンジショップ、子育て支援施設、高齢者サロンの設置などに対する支援策を拡充すること。

#### (5) 中心市街地活性化のための税制措置

- ①固定資産税及び都市計画税について、中心市街地活性化の推進に資する土地等について課税を軽減する一方、それを阻害している土地等について重課。また、現行中心市街地活性化法における地方税の不均一課税に伴う減収補填について、店舗の新設、更新にも適用すること。
- ②都市計画税について、一定規模以上の大規模集客施設は、市街化調整区域、非線引き白地地域のほか、都市計画区域外でも課税すること。
- ③相続税について、事業の用に供され、かつ、中心市街地活性化の推進に資する土地等について優遇措置を講じること。
- ④まちなか居住等を促進するため、所得税・法人税法上の居住用及び事業用資産の買換え特例等を拡充すること。

#### (6) 都市と農村との連携強化

- ①都市と農村との交流を通じた地域内経済循環を促進すること。
- ②商工会議所、商工会、商店街振興組合等が農業関係団体等と連携し、都市と農村のより一層の交流・連携を推進するための活動を支援すること。
- ③中心市街地の空き店舗を活用した農産品販売、市民農園など農地利用機会の拡大、グリーンツーリズムなどの促進を図ること。

以上