

まちづくり特別委員会

中間とりまとめ

【参考資料第2分冊】

(資料15～資料33)

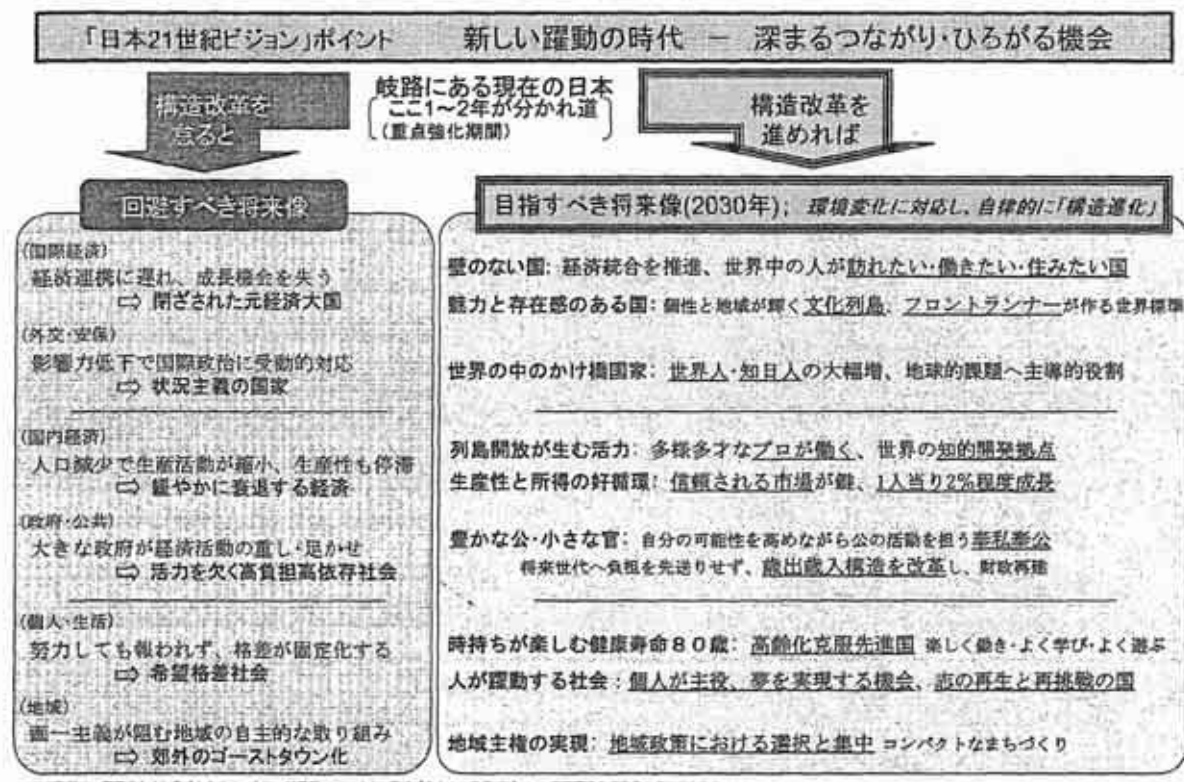
平成17年6月

日本商工会議所

「参考資料第2分冊」一覧

資料 15	経済財政諮問会議「日本21世紀ビジョン」(抜粋)	127
資料 16	景観緑三法について	129
資料 17	コンパクトシティの形成に向けた取り組み(青森県青森市)	130
資料 18	中心市街地への都市機能の集約に向けた取り組み(山形県鶴岡市)	131
資料 19	都市と農業・農村との連携事例	133
資料 20	欧米主要国の大型商業施設の出店規制の概要	134
資料 21①	広域調整によるまちづくりに向けた都道府県の動き	138
資料 21②	「福島県良好な小売商業機能が確保された誰もが暮らしやすい まちづくりの推進に関する条例案(仮称)」の概要について	139
資料 21③	福岡県中心市街地再生検討委員会及びワーキンググループについて	146
資料 21④	「富山県広域まちづくり商業振興懇談会」について	148
資料 22①	「連携・協働の商業まちづくり共同宣言」(東京商工会議所ほか)	150
資料 22②	商店街等とNPO等との連携事例	154
資料 23	「大阪における小売商業のあり方」(抜粋)	156
資料 24	商店会組織への加入に努力を求める条例制定の動き	157
資料 25	都市計画法・建築基準法における用途地域等と建築規制	159
資料 26	英米のまちづくり機関	160
資料 27	地域における空き店舗等活用のためのスキーム	161
資料 28	中心市街地活性化のための税制措置について	173
資料 29	「平成16年度まちづくり問題に関するアンケート調査」集計結果	184
資料 30	まちづくり情報ナビゲーター・まちづくりステーション	205
資料 31	まちづくり特別委員会・同ワーキンググループの検討経過	206
資料 32	「まちづくり特別委員会」の設置について	209
資料 33	まちづくり特別委員会委員・同ワーキンググループメンバー名簿	211

経済財政諮問会議「日本21世紀ビジョン」(抜粋)



○ 他地域との連携を強化して集住・集積の利益を活用する。

人口が安定的に推移する地域では、既存ストックを活かした「コンパクトなまちづくり」をより一層推進する。生活者の視点に立ち、バリアフリーやユニバーサルデザインなどを進める。

人口が著しく減少する地域（過疎地域やゴースタウン化が懸念される大都市圏郊外部のニュータウンなど）ではコミュニティが今後とも維持される地域などへの集約化を進めていく。

（経済財政諮問会議「日本21世紀ビジョン」専門調査会報告書）

○ 都市と地方の新しいビジョン

人口減少及び高齢化が進む状況下においては、過去のように全国画一的な発展を目指すことは不可能である。今後、これまで公共事業に大きく依存していた地域ほど、公共投資削減の影響を大きく受ける。人口減少社会では、「人の住む場所に社会資本整備」を行うことを原則とするのではなく、既存の社会資本の効率的な活用を進めなければならない。このため、人々の住居選択の自由と公共サービスの提供とが必ずしも両立しないことを明確にする。

そうしたことから、人口が安定的に推移する地域では、「コンパクトなまちづくり」をより一層推進するとともに、人口が著しく減少する地域では、公的支援の集中と選択によりコミュニティが今後とも維持される地域などへの集約化を進めていく。たとえば、ユニバーサルデザインの導入などにより、自家用車を利用しなくても生活できる街といった、身近な市街地として再生することが考えられる。

このため、今後、市街地の外延的拡大を防止するためのインセンティブ付与に向け、まずは市町村、都道府県、国の役割分担を明確化し、各々の権限に必要な財源を移譲することが不可欠である。これにより、市町村に限られた財源の中での政策の選択と集中を促し、公共投資を重点的に行うエリアの縮小や明確化を誘導するためのゾーニングを活用する。

(1) 今後とも人口が安定的に推移する地域

今後とも人口が安定的に推移する地域では、公共投資重点化の観点から、既存ストックを活かした「コンパクトで緑とオープンスペースが豊かな集約・修復保存型都市構造」をより一層促進し、生活、環境、産業のバランスがとれた「調和のとれたまち」の実現を目指す。例えば、ユニバーサルデザインの導入などにより、自家用車を利用しなくても生活できる街といった、身近な市街地として再生することが考えられる。

このため、今後、市街地の外延的拡大を防止するためのインセンティブ付与に向け、まずは市町村、都道府県、国の役割分担を明確化し、各々の権限に必要な財源を移譲することが不可欠である。これにより、市町村に限られた財源の中での政策の選択と集中を促し、公共投資を重点的に行うエリアの縮小や明確化を誘導するためのゾーニングを活用する。また、社会資本の効率的な活用を図るためには、新規施設の建設に重点を置いた既存の公共投資の仕組みから、既存施設の長期的利用のための維持・修繕、また長期的な費用削減に資する場合には住民への移転補償も含む、「造らない公共事業」の方向に誘導する。さらに、今後、高齢化社会への対応を図るため、バリアフリーを原則とし、ケア付き高層集合住宅など、効率的な生活関連サービスを活用する都市構造へ変革させていく。

(2) 今後人口が著しく減少する地域

① 大都市圏郊外部

大都市圏郊外部のニュータウンでは、今後、大幅な人口減少とともに人口が一挙に高齢化すると見込まれる。このままでは空きマンションが増え、それを放置すると治安が悪化し、更に空きマンションが増えていくといった悪循環に陥り、地区によっては言わばゴーストタウンと化してしまうことも懸念される。こうした地域の荒廃を防止するためには、統合的な土地利用計画に基づく都市開発や既開発地の中でも駅から遠いなどの悪条件の地域については、再び田園地や平地林に戻す、あるいは農地付き住宅などゆとりある大区画の住宅への変更などを促進する。また、こうした郊外地域の主要な交通となる公共交通網を維持できるよう交通事業者と地域住民とのパートナーシップの強化、公設民営化などを促進するとともに、地域においては、駅を中心とする徒歩圏内へ人口及び都市機能を集中させ、民間活力を導入しつつ医療、福祉サービスの提供体制などを整備する。さらに、地域のコミュニティの活性化として、市町村合併などによる基礎自治体の体制強化や、退職者や女性の活力を活用したコミュニティ活動の強化、そうしたことから企業活動を維持活性化することも視野に入れた策を採っていく。

② 地方圏

農村地域では過疎化・高齢化が進んでおり、今後も人口の減少が見込まれる中で、集落の衰退が懸念される。このため、複数集落の集落機能の統合や外部からの居住者の受入れにより、コミュニティの維持を図るとともに、地域の主体性の下にその個性・多様性を発揮していくことが望まれる。また、コミュニティが維持される地域で人々が安心して暮らしていけるよう、学校、病院など生活に欠かせない身近な施設の集約化を図る。

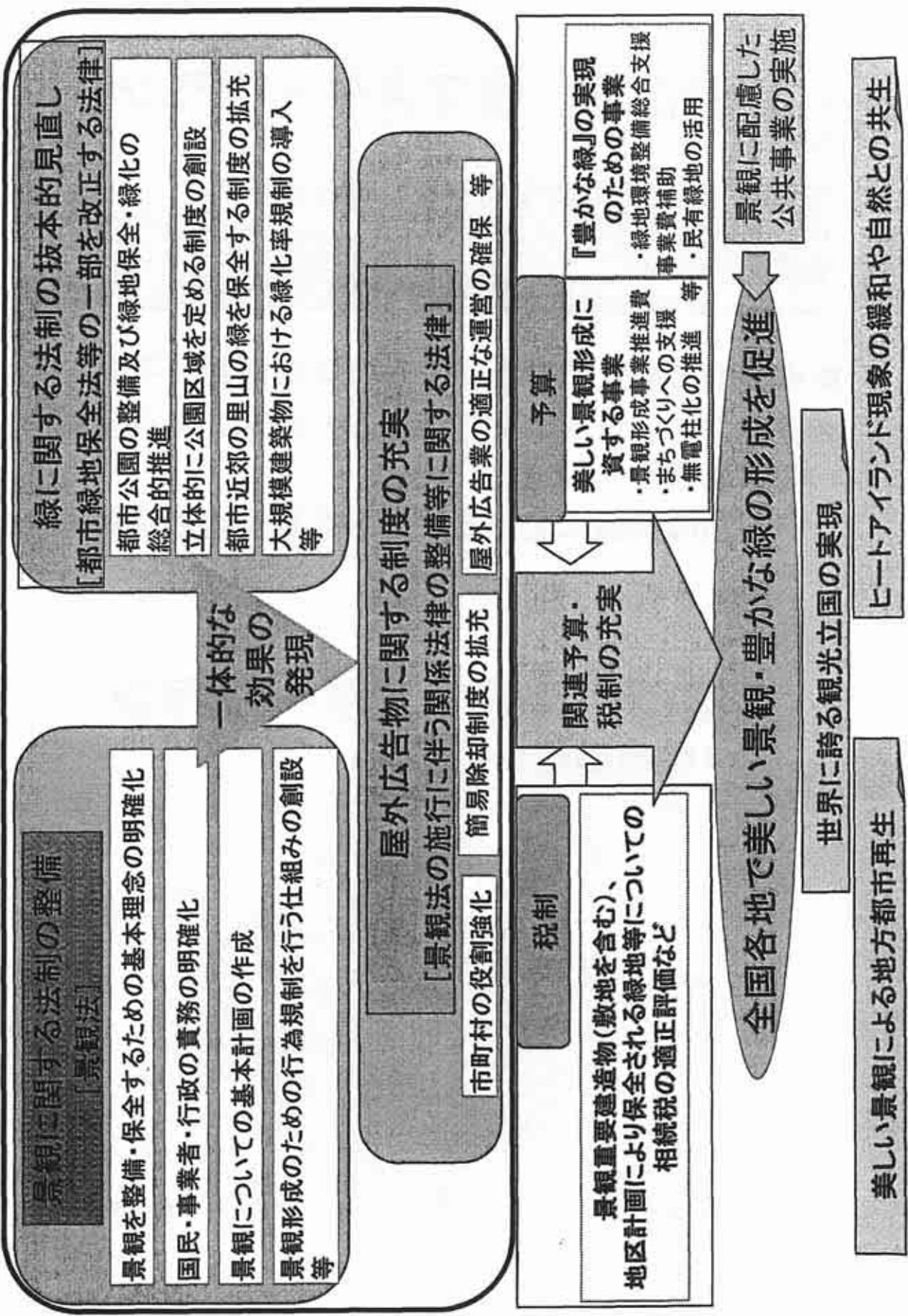
中山間地域においては、著しく条件が不利であり農地としての利用が困難と判断されるものもある。これらについては、国土保全、自然環境保全などの公益的機能確保の観点から、山林への転換を促進する。このような地域における農地や森林の整備・保全については、ボランティア、トラスト制度や企業などとの連携が効果的かつ効果的な手法の一つとして考えられる。

また、防災上の問題があり、かつ、コミュニティの維持が困難な地域については、国などが住民の移転を積極的に支援することなどにより、集落の再編を進めることも選択の一つである。

(同「生活・地域ワーキンググループ」報告書)

景観緑三法について

資料16



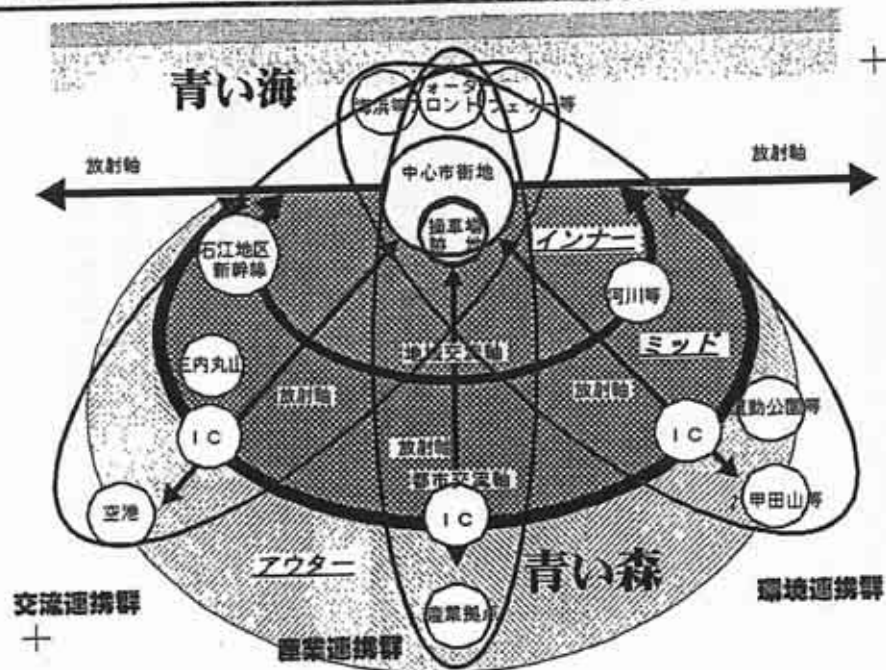
(出典：国土交通省)

青森都市計画マスタープラン

～都市づくりの理念～
コンパクト・シティの形成

- 市街地の拡大に伴う新たな行財政需要を抑制
- 既存のストックを有効活用した効率的で効果的な都市整備
- 市街地の周辺に広がる自然・農業環境との調和

青森都市計画マスタープラン (都市構造の概念図)



(出典：青森市)

中心市街地への都市機能の集約に向けた取り組み（山形県鶴岡市）

鶴岡市都市計画マスタープラン（平成13年6月23日策定）

基本構想

〔鶴岡のまちづくりの目指すもの〕



● 鶴岡市の人口は、昭和45年以来10万人前後で推移してきており、ほぼ横ばいの状況にあります。この10万人のまちを、適正な市街地の規模を保ちながら維持し、城下町としての固有の伝統や文化を大切にしながら快適な環境を形成することをまちづくりの基本的な目標とします。

● 人口の推移と市街地の広がりを見ると、市街地中心部の人口密度が低下し、一方で市街地は外に向かって拡大しています。郊外部では、無秩序な開発¹⁾が見られ、都市と農村の調和のとれた関係がなくなりつつあること、市街地中心部の魅力が低下し空洞化が進むおそれがあること、また、このまま市街地が拡大を続けると、都市コスト²⁾が人口規模に見合わなくなることなどが問題として浮上します。

● そこで、全体の都市基盤、水と緑や景観など、身近な環境を一体のものとして考えながら、既成市街地の再整備と、計画的な新規市街地の整備を行っていく必要があります。これらのまちづくりに、様々な立場の人々がお互いに連携を図りながら総合的に取り組み、人口規模に応じたコンパクトな市街地³⁾を形成することを鶴岡市のまちづくりの目標とします。

1) 無秩序な開発

具体的には、農地の中で空き地状態で住宅地が開発され、農業と住宅地の調和が図られないことなど。

2) 都市コスト

道路、公園、下水道等の整備や維持のための費用。

3) コンパクトな市街地

高密度な市街地ということではなく、使われていない市街地の土地を有効に利用することや、新市街地を開発する場合は計画的に秩序だてて行うことで、必要以上の市街地の拡大を抑えるということ。

(出典：鶴岡市)

郊外から街中へ

まちづくり

長い不況を入れて、地方の街が痛々しい姿をみせている。右肩上がりの経済が終わり、人口減少は待ったなしだ。再生を始めてまちづくりの発想転換が始まった。

山形県鶴岡市。庄内地方の中心として栄えた城下町だ。地元出身の作家、藤沢周平さんの人気は高く、観光に訪れる人

も増えている。だが、かつて買物客でにぎわった鶴岡銀座通りは、空き地もショッピングセンターを下ろした店が目立つ。

高度成長からバブル崩壊まで、多くの地方都市がたどった移り変わりが、ここにも凝縮されている。

クルマ社会の到来で1970年代からハイパス建設が始まった。ショッピングセンターが建ち、核家族化も手伝って住

宅地が郊外へと広がった。古い市街地では住民が3分の1に減った町もある。郊外にニュータウンがつくられ中心市街地が空洞化する「逆都市化」である。

危機感が芽生えるなかで、市はまちづくりの計画を練り続けてきた。その集大成が4年前につくった「都市計画マスタープラン」だった。

市街地の拡大にブレーキをかけ、公共施設などを暮らしに必要な機能を、郊外ではなく中心部に置く。この考えを基本に、あらゆる施策を束ねていく。

その一例が街中にある市立病院の建て替えだ。広い駐車場が確保できる郊外への移設の要望も強かったが、近くの工場跡地に移した。旧病院跡には国の出先機関の庁舎をまとめることとした。

さらに商店街の空き地などを利用して、市民がお年寄り向けの福祉活動などに使い拠点を整備する。「歩いて暮らせるまちづくり」が合言葉だ。

英国やドイツでは、日本より30年も早く、郊外から撤退し中心地に住民を集める都市再生の作戦が始まった。郊外に延びた上下水道や道路などのインフラを維持するには費用がかさむ。財政負担を抑えながら、住民の高齢化や環境保全といった課題にこたえる。そんな成熟した街が求められている。

それを気味つけた日本政府も「コンパクトなまちづくり」を掲げ、法制度の手直しに動き出した。たとえば、80年代後半から一気に広がった大型商業施設についても、建設を抑える方向に政策を転換しつつある。

だが、規制によりかかってくる客を減らした旧商店街がやる気を出さなければ、新しいまちづくりは進まない。

鶴岡市では政策の方向を決めるタイミングで、市民が参加して話し合うワークショップ方式をとった。早稲田大学で都市計画を研究する専門家にも加わって大規模な議論をまとめた。

「逆都市化」は地方都市だけではなく、東京のような大都市も直面している課題だ。経済の理屈だけに押し流されず、役所の意のままにならない。そんな心がけて、住民が「わがごと」として、まちづくりに参加していかないと大切だ。

都市と農業・農村との連携事例

1. 地産地消、直販等の取り組み

ごぞんちやハウス

(水沢TMO・県立水沢商業高校)

県立水沢商業高校商業科生徒による模擬商店で、水沢市内の空き店舗に開設。「魅知の食(みちのく)物産館」をテーマに県内各地の地産品を直売。同校商業研究部が、地元産鮮食料品を食べたいという地元住民「ニーズ」の実現、野菜作りをしているお年寄りの生きがいづくりの「サポート」、「空き店舗活用」と「商店街に人を呼び込む」、という3つの目的のもと、水沢商工会議所の協力を得て平成11年より実施している。



ナイトバザール

(鶴岡商工会議所・鶴岡市・山王商店街)

郊外に大型店が出店し商店街の人通りが激減したことから、活性化のため実施。家族で楽しんでもらうため、夜間開催としたほか、心理的効果を狙い頻りに実施。開催にあたり市が駐車場を開放、商店街までバスを運行している。また、地元農家にも出店してもらい、新鮮な農産物の直販を行うなどしている。



(写真提供：鶴岡市役所)

産業フェスタ(豊田市・豊田商工会議所・JAあいち豊田・豊田市消費者グループ連絡会)

にぎわいのある街づくりと産業の活性化に向け、商工業者・農林業者・消費者グループ・行政・商工会議所が一丸となって産業情報の発信と市民のふれあいの場を提供し、豊田市の活力高揚を目指している。2004年は農産物感謝市へJAあいち豊田などの24団体35テント出店し、豊田市の梨・お茶・木材などを販売。また、地元で作られたお米をPRするために、おにぎりを2000個無料配布した。



加世田かぼちゃ料理コンクール(加世田市・JA東尾島経済連携・JA南さつま・加世田商工会議所)

竹田商工会議所が空き店舗有効活用のために設立。竹田市内の農村地域と販売協定を結び、むらの農産品や加工品を市街地で売る流通システムを確立。郷土料理の飲食店があるほか、毎週日曜には市内で生産された有機栽培野菜などの新鮮な農産物を販売。火曜日には大分市内で竹田の特産品、市内産の加工品の販売を行う。



地産地消運動の展開(日立商工会議所)

市内の店舗や事業所をさらに利用してもらうため、地元で生産された農水産物を地域で消費・利用してもらう「地産地消運動」を実施。「我が町で生まれ育った産地もの みんなで使って伸ばそう日立」という標語のもと、市民に同運動をPR。地元でも地域の特産品はあまり知られていないこともあり、地元農産物の見直し、消費の拡大を積極的に推進している。



むらさき草(まちづくり会社「むらさき草」)

竹田商工会議所が空き店舗有効活用のために設立。竹田市内の農村地域と販売協定を結び、むらの農産品や加工品を市街地で売る流通システムを確立。郷土料理の飲食店があるほか、毎週日曜には市内で生産された有機栽培野菜などの新鮮な農産物を販売。火曜日には大分市内で竹田の特産品、市内産の加工品の販売を行う。



2. 地域特産品を活用した商品開発等の取り組み

でわかおり商品群(米沢商工会議所)

農事組合法人が栽培している地元産のそば新品種「でわかおり」を使ったお茶や味噌などの新製品を、地元の企業や団体と共同で行う。そば茶は地元の老舗茶舗と協力して開発し、一般小売店のほか蕎麦店や農協系の販売店でも取り扱う。「そば味噌」は地元の老舗味噌醸造会社が製造。「でわかおり」のロゴマークも作り、新たな地域ブランドとなっている。



(東北銘産産直店「むらさき草」より)

地元産ムラサキイモで特産品の開発

(各務原特産品作り研究会(各務原商工会議所内))

地元の農産物を使った商品を開発し、地域の活性化を促すことを目的とした取り組み。地域の特産品の品数が少なかったため、平成13年に商工会議所の主導で「各務原特産品づくり研究会」を設立。同市のサツマイモ生産量が減少していることなどから、市内の農家にムラサキイモ栽培を委託、12人の菓子店店主が「紫芋娘」を開発した。商品は好評で、現在の販売額は発売当初の2倍となっている。



御牧ヶ原(みまきはら)ポタージュスープ・白いもでアイス

(小諸市TMO特産品開発研究会)

「そばのまちづくりと特産品開発部会」に設置された研究会が、御牧ヶ原台地の特産品で「幻の食材」白土ばれいしょ(通称:白いも)を取り上げ、「じゃがいも祭り」にて料理コンテストを開催。出品料理の中からレトルト食品「御牧ヶ原ポタージュスープ」を商品化。現在、白いもと地元製造の最中で作った、「白いもでアイス」を開発中。



3. 新産業・まちづくりへの取り組み

農林水産物及び農山村を活用した新産業創造推進会議

(長野県農業会議所・JA長野中央会・県経営者協会・県中小企業団体中央会・県商工会議所連合会・県商工会連合会)

平成17年1月、農業会議所を事務局として農業・経済5団体で発足。県民からアイデア・提案を募集し、推進会議にプロジェクトチームを設置、アドバイス等を行い事業化を推進する。試験研究機関などとも連携し、技術面、金融面での支援も行う。農を切り口に、関係団体が連携して地域資源の活用と産業おこしに取り組むことで、農業・農村と製造業などの産業発達を目指す。現在までに提案が数件あり、事業化に向けて対応中。

郊外大型店出店反対の要望書を提出(出雲商工会議所・いずも農業協同組合)

郊外部への大規模ショッピングセンター出店構想を受け、商工会議所が農業協同組合と連名で、出店に反対する要望書を出雲市及び出雲市議会議長に提出。①地域経済への影響、②これまでの中心市街地活性化の取り組みに逆行、③穀倉地帯での美田の消失、④交通環境の悪化、⑤治水上の問題、等を指摘、出店反対の要望を行っている。

(出所：新聞記事、商工会議所資料等)

欧米主要国の大型商業施設の出店規制の概要

大型店の出店に関する規制は、各国の歴史的事情や、流通業を取り巻く環境、土地利用に対する考え方等によって様々であるが、商業調整の観点からではなく、専ら都市計画の観点からの規制をしている国が多い。

WTOのサービスの貿易に関する一般協定 (GATS) を批准している国	ドイツ	米国	フランス	イタリヤ
<p>イギリス</p> <p>○環境省が所管する都市農村計画法に基づき、国は都市計画方針ガイダンス (PPG6) を、地方自治体はマスタープランとしてのデベロプメントプラン (開発計画) を策定することとなっている。</p> <p>○当該計画を前提とした上で、小売施設を含む全ての開発行為は、各自治体の地方計画庁の事前の許可を得る必要がある。</p> <p>○PPG6においては、総床面積2,500㎡以上のすべての小売開発申請者に対して、以上の項目の立証を義務付けている。①申請者が立地選択と適当な代替地の利用可能性について、シーケンシャル・アプローチ (※) を用いたかどうか、②中心市街地等への経済的な影響の可能性 (その開発が中心市街地活性化戦略を脅かす程度、将来の民間投資に与える影響、空き店舗増加の可能性、等)、③多様な交通手段によるアクセシビリティ (中心市街地以外に立地する場合、公共交通機関が利用できる場所か、徒歩や自転車で行ける場所か、等)、④商圏全体の移動パターンの変化の可能性 (消費者にとって容易なアクセスが確保できるか、全体として車への依存を減少させるか、等) など。</p> <p>(※) シーケンシャル・アプローチとは、その開発が中心市街地で可能か、そこで不可能な場合、中心市街地の隣接地で可能か、それでも不可能な場合は、中心市街地外で可能か、さらにそこで不可能な場合は、既成市街地外での可能性をチェックするという方法。</p>	<p>ドイツ</p> <p>○連邦建設省が所管する「建設法典」と「建設利用令」に従って地方自治体が都市計画を策定・実施することとなっており、市町村が策定し州政府が許可する「土地利用計画 (Fプラン)」と市町村議会の議決による条例としての計画 (Bプラン) を単位とした計画 (Bプラン) の2段階のシステムにより規制が行われている。</p> <p>○延べ面積1,200㎡以上の大型店規制は都市計画的規制であることは、連邦行政裁判所の判決で合憲性が確定している。</p> <p>○都市計画、地域計画の枠組みの中で、各自治体は①大型店の立地制限 (原則として、「中心地区」と「大型店のための特別地区」に制限)、②食料品・日用品などの「都心と近隣供給に影響する商品リスト」、及び、家具・インテリア・庭園用品などの「都心に影響しない商品リスト」による販売品目の調整、③州管区政府による広域調整が行われている。</p>	<p>米国</p> <p>○連邦政府には、都市計画・土地利用規制に係る権限がない。</p> <p>○都市計画の観点から市町村等の地方自治体が規制を行うゾーニング制度があり、一般的には、市町村又は郡といった個々の地方自治体のレベルにおいて、当該自治体内をいくつかの地域に区分して、各用途等を規制している。</p> <p>○ゾーニングに加えて、環境保護法 (自然環境、社会環境、経済的環境が加味)、成長管理などによる規制がある。</p> <p>○ロサンゼルス市では、既存店への影響、雇用、税収、経済的なマイナスが発生した場合の緩和策などについて事前影響調査を義務付け、中心市街地活性化策と、これにマイナスとなる大型店の開発を制限する規制が運動している。</p>	<p>フランス</p> <p>○商法典に基づく大型店出店許可制度</p> <p>○ロワイエ法から始まり、96年のラファラン法を経て現行の商法典に引き継がれている大型店規制の目的は、①競争には枠があること、②全ての企業形態が成長すること、③小規模企業の倒産を避けること、④消費者のニーズを満たすこと、⑤雇用を確保すること、⑥生活の質を向上させること、⑦国土整備、環境保全、都市計画の高度化の要求にこたえることであると明記されている。さらに、商法典及び都市運帯再生法で都市計画との総合性が求められている。</p> <p>○出店希望者は、地元市町村の長、商工会議所の代表、消費者代表等6名の県商業施設委員会に申請し、同委員会が許可/不許可の判断を行う。</p> <p>○同委員会の決定に不服な場合、知事又は委員の2人以上又は申請者が、国務院、会計検査院、財務監察局、施設監査室、流通、消費、国土整備、雇用に關する専門家等8名からなる全国商業施設委員会に不服申立てを行える。</p>	<p>イタリヤ</p> <p>○「商業規制改革法 (1999年施行)」に基づき大型店出店許可制度</p> <p>○州、県、市町村の3者が参加する開業審査会により、当該出店が州の定める「流通計画」に基づく審査が行われ、市町村が許可する。</p> <p>○州の流通計画には、流通網の生産性と消費者サービス、自由競争、地域・環境に与える影響、歴史地区の保全、既存中小商店への補償 (補助) 等の内容が定められている。</p>
		<p>○また、PPG6において、自治体に対して、小売開発の審査に当たって、特以下点を考慮すべきこととされている。①自治体のデベロプメント・プラン (自治体の土地利用マスタープラン) に記述された方針に与える影響、②既存の商業集積の活性化・採算に与える影響 (中心市街地活性化策を損なう程度、中心市街地の質や魅力に与える影響、商業集積における空き店舗の予想増加数など)、③アクセシビリティ、④自動車交通量に与える影響、⑤当該開発のみならず、既に行われた、あるいは予定の小売開発の影響も含めた累積的影響、⑥その他の環境影響、など。</p>		

【各国制度調査結果から参考とすべき事項】

1. イギリス

- 全国土を網羅する「都市農村計画法」に基づき、用途・規模を問わずすべての開発案件が規制の対象となる。ゾーニングによるコントロールではなく、開発の個別審査による許可制度。
- 国は、地方自治体による都市計画の方針の立案や、法の運用のよりどころとなる都市計画方針ガイダンス（PPG6）を策定する。地方自治体は、デベロップメントプランと裁量によって「望ましい開発」には許可を出し、「望ましくない開発」を抑制する。
- 商業開発にあたって、申請者は、開発の必要性を証明した後、まず中心市街地での開発が可能かをチェックし、次いで中心市街地の隣接地、中心市街地外、既成市街地外の順で可能性をチェックする（シーケンシャル・アプローチ）。また、PPG6では床面積 2500㎡以上の小売開発の申請者に対し、①シーケンシャル・アプローチを用いたか、②既存の中心市街地に対する経済的インパクト、③アクセス・交通手段、④商圏内の移動パターンに与える影響、⑤その他の環境上の影響、の各項目について立証を義務付けている。
- 市町村がデベロップメントプランに記述のない大規模な小売開発を許可しようとする場合、国は市町村の開発審査の権限に強制介入し、自ら審査する。

2. ドイツ

- 大型店規制は「都市計画的規制」であることは連邦行政裁判所の判決で合憲性が確定。建設法典により、自治体が自治体全域について土地利用の骨格を定めるFプランと地区を単位とした拘束的なBプランの2段階で土地利用を規制している。
- 都市計画、地域計画の枠組みの中で、各自治体は①大型店の立地制限（原則として中心地区と大型店のための特別地区に制限）、②販売品目の調整（都心性商品（買回り品）リストによる）を行い、また、③州管区政府による広域調整が行われている。
- 大型店立地の適否判断に当たっては、商店街への影響など経済的な影響（例えば、従来の判決や学説によれば、建設法典第2条2項を根拠とする周辺からの訴えは、大型店立地による売上の減少が少なくとも10%を超えなくとも10%を超えなくとも必要だとされていた）のほかに、自治体とその地区の構成・規模、住民の居住地近くにおける供給の確保、（食料品店がなくなって買物が不便となる事態など）など社会的影響が加味されている。

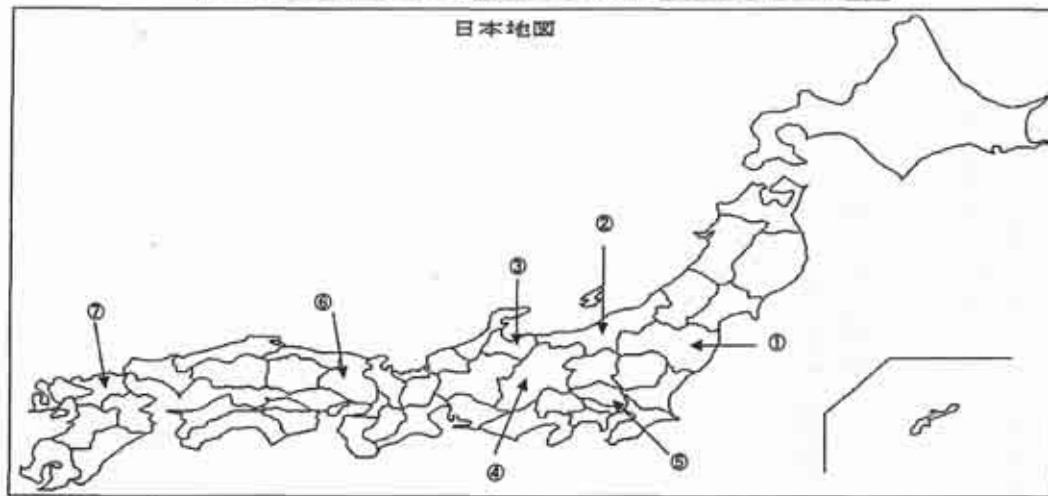
3. アメリカ

- 大型店等の立地に関しては、地域によって多様な制度があるが、ゾーニングに加えて、環境保護法（自然環境、社会環境、経済的環境が加味）、成長管理などによる規制がある。
- バーモント州では Act250 で、一定規模以上の開発は全て当該開発が環境に及ぼす影響を評価し、環境委員会が大気汚染など自然への影響のほか、①交通への影響、②教育サービスへの負担、③公共サービスへの負荷、④景観、野生地への影響、⑤インフラへの負荷、分散開発による社会的コスト、⑥自治体の長期計画、広域圏での長期計画との整合性などの基準で審査している。
- カリフォルニア州バークレイ市では、業種別割当制を定め、商店街に立地できる業種・業態別の小売店やサービス店の数と規模の上限を定めている。
- カリフォルニア州サンフランシスコ市では、新規に出店できる大型店の規模の上限（リテール・サイズ・キャップ）を定めている（例えば、ダウンタウン以外の地域では、1店で120,000ft²を超えるものの新規出店および既存店の増築は禁止）。
- モンタナ州ボウズマン市では、撤退後の空き店舗対策（複数のテナントにコマ割りして再活用できるように出入口や配管等を設計することなど）を出店前に義務付けている。
- カリフォルニア州ロサンゼルス市では、既存店への影響、雇用、税収、経済的なマイナスが発生した場合の緩和策などについて事前影響調査を義務付け、中心市街地活性化策と、これにマイナスとなる大型店の開発を制限する規制が連動している。
- 自らの市町村だけの税収増、雇用増を優先して大型店誘致を図る「財政的ゾーニング」への対応策として、①成長管理政策によって、州一地域一市町村の垂直方向、隣接市町村の水平方向の両面で整合的な開発計画を策定する試み、②バーモント州やミネソタ州やセントポール都市圏のように、固定資産税の一部を州や都市圏でプールし、必要に応じて配分する仕組みがある。

4. フランス

- ロワイエ法において、大型店の規制は、①競争には枠があること、②全ての企業形態が成長すること、③小規模企業の倒産を避けること、④消費者のニーズを満たすこと、⑤雇用を確保すること、⑥生活の質を向上させること、⑦国土整備、環境保全、都市計画の高度化の要求にこたえること、が目的にされており、また、都市計画との総合性が求められている。
- 出店の審議は県レベルの「県商業施設委員会（CDEC）」で行い、不服がある場合、国レベルの「全国商業施設委員会（CNEC）」で審査する。商工会議所会頭は、大型店規制にあたる県商業施設委員会のメンバーであり、審査に大きく関わっている。

広域調整によるまちづくりに向けた都道府県の動き



① 福島県

「福島県広域まちづくり検討会(会長:鈴木浩・福島大学地域創造支援センター教授)」は、平成16年3月に「広域的なまちづくりのあり方に関する提言～地域との共生による大型店の立地に向けて～」を取りまとめ、川平副知事(福島県中心市街地活性化対策推進本部長)に提出。これを受けて福島県は、「特定大型店立地調整アドバイザー会議」を設置し、平成17年3月に「福島県良好な小売商業機能が確保された誰もが暮らしやすいまちづくりの推進に関する条例案(仮称)」をとりまとめ、店舗面積15,000㎡以上の大型店の立地調整などを内容とし、平成18年度の施行を目指し、平成17年3月4日～4月4日まで、パブリックコメントを実施。

② 新潟県

新潟県は、平成15年度にこれからの都市づくりの指針となる「21世紀新潟県都市政策ビジョン～新しい時代の都市づくりに向けて～」を策定。同ビジョンは、「コンパクトな都市」を都市政策の方向としており、広域的な視点から公共機関や大規模商業施設の適正立地・誘導を図るための機関(「(仮称)大規模都市施設設置委員会」(「(仮称)大規模商業施設立地委員会」)の設置や条例制定を検討中。

③ 富山県

富山県は、平成17年1月に石井知事と地元中小企業との対話会を開催。その中で、地元事業者・経済団体等から大型店出店規制を求める声が多く寄せられたことを受け、平成17年4月、「富山県広域まちづくり商業振興懇談会」を設置。①大規模商業施設の立地等、②広域的なまちづくり及び商業振興のための方策、③その他広域的なまちづくり及び商業振興に関し必要な事項について検討を進める。

④ 長野県

長野県は、平成15年6月に「まちづくり総合調整要綱」を策定し、大規模商業施設(基本的に1ヘクタール以上)の出店により、まちづくり面で支障の恐れがある場合は、関係部局による協議・調整を行うことを定めている。その後、長野県の田中知事は、郊外大型店の無秩序な出店を規制するため、県が個別案件の可否を判断する広域調整システムの必要性を指摘。また、撤退についても企業市民としての責任を果たしてもらうことが必要で、現状回復を求める条例があってもよい旨発言(平成15年8月21日付け日経流通新聞MJ)。これを受けて長野県は、調整要綱を「土地利用基本条例」として条例化することを目指し、平成16年2月より県議会にて継続審議中。

⑤ 埼玉県

埼玉県の上田知事は、平成16年7月の埼玉県議会本会議において、まちづくりの視点に立った新たな大型店出店調整のための条例について研究を進めていくことを表明。本会議で今後の県の方向性を買われた上田知事は、「日商が海外の事例を含めた新たな調整を研究しており、国も大店立地法の指針を見直す。県としても何ができるか検討し、市町村が進めている都市計画・ゾーニング的手法での対応の模索等への支援など、できることを進めていく」と答弁。

⑥ 兵庫県

兵庫県は、大規模集客施設を対象として、大店立地法の届出の手続きに入る前の段階で立地に伴う道路渋滞などへの影響をみる「大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例案」を平成17年2月議会に提出。大型店だけでなく広く集客施設(店舗面積1万㎡以上となる見直し)を対象に実施し、悪影響を及ぼすと判断した場合には、県知事が意見を出し、3ヶ月以内に入り口の待ちスペース設置など道路渋滞の緩和に向けた具体的な対策を促す。

⑦ 福岡県

福岡県の麻生知事は、平成17年2月に福岡県中心市街地再生検討委員会(委員長:得木(ちしやき)武・九州大学名誉教授)及びワーキンググループを設置。「暮らしやすく活力のある環境共生の都市づくり」を目標として、都市の核となる中心市街地再生の方策等について検討を行い、平成18年3月までに提言をとりまとめる予定。麻生知事は、①郊外の大型店同士の間合、焼き畑型の店舗展開への対応、②広域的な観点から商店街の打撃と大規模店舗の利点の調整、などについて対応策をまとめたとしており、条例制定を視野に入れている。

「福島県良好な小売商業機能が確保された誰もが暮らしやすいまちづくりの推進に関する条例案（仮称）」の概要について

平成17年3月4日
 福島県商工労働部
 商業まちづくりグループ

【条例制定の背景】

近年、モータリゼーションの急速な進展やバイパスをはじめとする道路網の整備等に伴い、学校や病院等の公共施設の郊外移転、大型店の郊外展開や、郊外での大規模な住宅開発が進み、まちの機能が郊外へ拡散する一方で、「まちの顔」ともいうべき中心市街地は、居住人口の減少、商業活動の衰退等により、空洞化の一途をたどっています。

この傾向は、県内に限らず全国の地方都市が抱える共通の悩みであり、各地で様々な活性化策が講じられているものの、その空洞化に歯止めがかからない状況にあります。

20世紀の大量生産・大量消費・大量廃棄型の社会から、21世紀に入り、少子高齢化、財政の硬直化や環境への意識の高まり、さらには人口減少時代の到来など、時代背景や価値観が大きく変わる中で、これからは、環境負荷が少なく、自然と共生し、誰もが安全に安心して暮らせる持続可能なまちづくりを進めていくことが求められています。

しかし、特に近年、大型店の郊外への相次ぐ出店が他の大型店や飲食店の郊外出店等を誘発し、都市機能の拡散を助長する例が各地で見られ、コンパクトなまちづくりを実現する上で大きな問題となっています。

また、大型店の規模の拡大も進んでおり、複数の市町村を商圈とする大型店の出店が周辺市町村のまちづくりや住民生活に与える影響も無視できないものとなっています。

このような問題意識に基づき、県では、平成15年7月に外部の有識者等による「福島県広域まちづくり検討会」を設置し、複数の市町村を商圈とする大型店の問題を取り上げて、その出店について県が広域的な観点からどのような調整を行うべきかを中心に検討を行い、平成16年3月に「広域的なまちづくりのあり方に関する提言」を提出していただきました。

県では、この提言を県の施策として具体化するため、「福島県良好な小売商業機能が確保された誰もが暮らしやすいまちづくりの推進に関する条例（仮称）」の制定を検討しています。

【条例に盛り込むべき事項】

第1 前 文	
○	業務、商業、教育、文化、居住などまちが有する多様な機能の中でも、小売業は、県民の日常生活に直結する必要不可欠な機能である。
○	本県では、これまでも、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、年齢、性別、身体的能力等の違いにかかわらず、誰もが安心して快適に暮らせるまちづくりを推進してきたが、今後は、超高齢社会の到来も視野に入れ、このようなまちづくりについて、より一層推進していくことが必要である。
○	しかしながら、小売業については、中心市街地における集積の低下や地域の商店街の衰退が進む一方で、大規模な小売商業施設が郊外に相次いで立地することにより、車を運転できないと日常生活に支障を来す地域が増えているなど、誰もが暮らしやすいまちづくりを実現する上で大きな課題となっている。
○	また、小売商業施設の更なる大規模化が進む中で、その立地による影響が広域化し、立地する市町村以外の市町村のまちづくりにまで影響を及ぼしていることから、特に規模の大きな小売商業施設の立地について広域の見地から調整を行う必要性が増大している。

- さらに、大規模な小売商業施設の設置等を行う小売商業事業者には、消費者である地域住民と直接接するという小売業の特性に加え、当該施設の規模の故に地域から期待される社会的責任の大きさに鑑み、誰もが暮らしやすいまちづくりの推進に寄与する活動を積極的に行うことがとりわけ強く求められている。
- このため、県、小売商業事業者等及び県民が相互に協力し合い、良好な小売商業機能の確保を図ることにより、誰もが暮らしやすいまちづくりを推進するとともに、これを将来の世代に継承していくことを決意して、この条例を制定する。

第2 目的

良好な小売商業機能の確保の推進に関し、

- 県、小売商業事業者等及び県民の責務を明らかにする
- 基本的な方針を定める
- 特に規模の大きな小売商業施設の立地について広域の見地から調整するための措置を講ずる等により、良好な小売商業機能が確保された誰もが暮らしやすいまちづくりを推進し、もって現在及び将来の県民の健康で文化的な生活の確保に寄与することを目的とする。

第3 定義

各用語について定義を定める。主なものは以下のとおり。

- 1 良好な小売商業機能
年齢、性別、身体的能力等の違いにかかわらず、すべての県民が、それぞれの生活様式に合わせて、安心して快適に買物ができる機能。
- 2 良好な小売商業機能の確保
良好な小売商業機能について、環境負荷並びに新たな社会資本の整備及び管理の負担をできる限り増大させずに、持続可能な形で確保すること。
- 3 小売商業施設
小売業の用に供される一の建築物。
- 4 特定小売商業施設
次のいずれかに該当する小売商業施設。
(1) 小売商業施設内の店舗面積の合計が一定面積（15,000㎡を想定）以上のもの。
(2) 店舗面積の合計の算出が困難な場合にあっては、小売商業施設の延べ床面積が一定面積（25,000㎡を想定）以上のもの。
- 5 小売商業事業者
主として小売業に属する事業を営む者及び小売商業施設を設置する者。
- 6 小売商業事業者等
小売商業事業者及び商工会議所、商工会等のまちづくり関係団体。

第4 県等の責務

- 1 県の責務
(1) 県は、良好な小売商業機能の確保の推進のための基本的かつ総合的な施策を策定し、実施する。
(2) 県は、施策の策定及び実施に当たっては、市町村と緊密な連携を図り、小売商業事業者等及び県民と協働するよう努める。

2 小売商業事業者等の責務

小売商業事業者等は、その活動が誰もが暮らしやすいまちづくりと密接な関係にあり、当該まちづくりの推進の観点から果たすべき役割が大きいことを深く認識し、

- 当該まちづくりへの積極的な貢献に努める。
- 県が実施する良好な小売商業機能の確保の推進に関する施策に協力するよう努める。

3 県民の責務

県民は、生活者の視点に立って誰もが暮らしやすいまちづくりを主体的に推進していくことの重要性を深く認識し、

- 自ら進んで当該まちづくりに貢献するよう努める。
- 県が実施する良好な小売商業機能の確保の推進に関する施策に協力するよう努める。

第5 良好な小売商業機能の確保の推進に関する施策

I 小売商業機能確保基本方針等

1 小売商業機能確保基本方針

- (1) 県は、良好な小売商業機能の確保の推進に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定める。
- (2) 県は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、福島県商業まちづくり審議会の意見を聴かななければならない。
- (3) 県は、基本方針を定めたときは、公表しなければならない。

2 小売商業機能確保基本構想

- (1) 市町村は、基本方針に基づき、単独で又は共同して、当該市町村の区域内における良好な小売商業機能の確保の推進に関する基本的な構想（以下「基本構想」という。）を定めることができる。
- (2) 市町村は、基本構想を策定又は変更したときは、公表するとともに、県に写しを送付しなければならない。

3 市町村の取組への支援

- (1) 県は、基本方針に基づき、基本構想の策定、土地利用関係計画の策定又は変更、条例の制定その他良好な小売商業機能の確保の推進のために必要な施策を実施しようとする市町村に対し、助言その他必要な支援を行うよう努める。
- (2) 県は、基本構想を策定した市町村が、当該基本構想に基づく良好な小売商業機能の確保の推進のための事業の実施を促進するため、必要な支援を行うよう努める。

II 特定小売商業施設の立地に関する広域の見地からの調整

1 新設計画の届出

- (1) 特定小売商業施設の新設をしようとする者は、あらかじめ、必要事項を記載した計画（以下「新設計画」という。）を、県に届け出なければならない。
- (2) 新設計画には、必要な資料を添付しなければならない。
- (3) (1)の届出は、特定小売商業施設の新設について法令の規定により許可等を要するときは、当該許可等に係る申請等の手続に先立って行うよう努めなければならない。
- (4) 県は、(1)の届出があったときは、公告、縦覧を行うほか、立地予定市町村及び隣接市町村に対し、届出内容の送付等を行う。

2 周辺市町村の指定

- (1) 特定小売商業施設の立地予定市町村及び隣接市町村以外の市町村は、3～7の手続きの対象となる市町村（以下「周辺市町村」という。）としての指定を県に申請することができる。
- (2) 県は、指定をしないことについて相当の理由がある場合を除き、(1)の申請をした市町村を周辺市町村として指定する。
- (3) 県は、(2)の指定をしたときは、
 - 指定した旨及び新設届出の内容を申請をした市町村に通知するとともに、指定をした旨を公告する。
 - 立地予定市町村及び隣接市町村並びに新設計画の届出をした者（以下「新設計画届出者」という。）に対し、指定をした旨を通知する。
- (4) 県は、周辺市町村の指定をしない場合は、申請をした市町村にその旨及び理由を通知する。

3 説明会の開催

- (1) 新設計画届出者は、立地予定市町村内において、届出内容を周知させるための説明会を開催しなければならない。この場合において、必要があると認めるときは、隣接市町村又は周辺市町村においても、説明会を開催するものとする。
- (2) 新設計画届出者は、説明会を開催するときは、あらかじめ、日時及び場所を公告しなければならない。
- (3) 新設計画届出者は、説明会の開催日時及び場所について、県のほか、立地予定市町村、隣接市町村及び周辺市町村（以下「関係市町村」という。）の意見を聴くことができる。
- (4) 新設計画届出者は、説明会の終了後、述べられた意見の概要及び当該意見についての見解を県に報告しなければならない。

4 市町村等の意見

- (1) 県は、新設計画届出の公告後、関係市町村に対して、新設計画に関し、良好な小売商業機能の確保の推進の見地からの意見及びその理由を聴く。
- (2) 関係市町村の区域内に居住する者、関係市町村において事業活動を行う者及び関係市町村に存する団体は、県に対して、新設計画に関し、良好な小売商業機能の確保の推進の見地からの意見を述べることができる。
- (3) 関係市町村やその住民等は、基本方針との適合等あらかじめ定められた事項を勘案して、(1)、(2)の意見を述べなければならない。
- (4) 県は、(1)、(2)による関係市町村やその住民等の意見等について、公告、縦覧を行う。

5 県の意見等

- (1) 県は、関係市町村やその住民等の意見に配慮し、基本方針との適合等あらかじめ定められた事項を勘案して、新設計画届出者に対し、新設計画に関し、良好な小売商業の確保の推進の見地からの意見を有する場合には当該意見を述べ、意見を有しない場合にはその旨を通知する。
- (2) 県は、(1)の意見を述べようとするときは、あらかじめ、福島県商業まちづくり審議会の意見を聴かなければならない。
- (3) 県は、(1)の意見又は通知について、公告、縦覧を行う。
- (4) 新設計画届出者は、県の意見が述べられた場合には、当該意見についての対応及びその理由を県に報告しなければならない。
- (5) 県は、(4)の報告を受けたときは、公告、縦覧を行う。

6 届出事項の変更及び新設計画の廃止等

- (1) 新設計画届出者は、特定小売商業施設を新設する日までの間に、計画を変更したときは、その旨を県に届け出なければならない。
- (2) 県は、(1)の届出があったときは、公告、縦覧を行うとともに、届出内容を関係市町村に通知する。
- (3) 新設計画届出者は、特定小売商業施設を新設する日までの間に
 - ① 新設計画を廃止した場合
 - ② 特定小売商業施設の店舗面積の合計又は延べ床面積を第3の4で定める面積未満とした場合には、その旨を県に届け出なければならない。

7 勧告及び公表

- (1) 県は、新設計画届出者から報告があった対応が、
 - 県が述べた意見を適正に反映しておらず、かつ
 - 当該報告に基づき特定小売商業施設の新設がなされると良好な小売商業機能の確保に著しく支障を及ぼすおそれがあると認めるときは、新設計画届出者に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
- (2) 県は、(1)の勧告をしようとするときは、あらかじめ、福島県商業まちづくり審議会の意見を聴かなければならない。
- (3) 県は、(1)の勧告をしたときは、その旨を公告する。
- (4) 新設計画届出者は、県から勧告を受けたときは、遅滞なく、当該勧告についての対応及びその理由を県に報告しなければならない。
- (5) 県は、(4)の報告を受けたときは、公告、縦覧を行う。
- (6) 県は、勧告を受けた新設計画届出者が、正当な理由なく、当該勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

8 開発行為等の着手制限

- 新設計画届出者は、次のいずれかの日までは、特定小売商業施設の新設予定地の開発行為等に着手してはならない。
- 5の(1)により県が意見を述べた場合は、新設計画届出者がその意見への対応及び理由を県に報告した日から2月を経過した日
 - 県が意見を有しない旨を通知した場合は、その通知の日

9 適用除外

市街地再開発事業に係る特定小売商業施設の新設等に該当する場合には、新設計画の届出は不要とする。

10 その他

- (1) 新設計画届出者は、特定小売商業施設の新設をしたときは、その旨を県に報告しなければならない。
- (2) 県は、この条例の施行に必要な限度において、新設届出者に対して報告を求めることができる。

Ⅲ 地域貢献活動

1 地域貢献活動計画

- (1) 県は、関係市町村やその住民等の意見のうち、地域貢献活動に関するものを、新設計画届出者に通知する。
- (2) 新設計画届出者は、説明会で述べられた意見や(1)の通知の内容を踏まえて、地域貢献活動の実施に関する計画(以下「地域貢献活動計画」という。)を作成し、特定小売商業施設の新設の日までに、県に報告しなければならない。
- (3) 新設計画届出者のほか、条例の施行の際現に特定小売商業施設を設置している者及び条例の施行後に小売商業施設の増築等により特定小売商業施設となる施設を設置しようとする者等は、各々、定められた期日までに地域貢献活動計画を県に報告しなければならない。
- (4) 県は、地域貢献活動計画の報告を受けたときは、その内容を公表する。

2 地域貢献活動協定

- (1) 県は、必要があると認めるときは、地域貢献活動計画の報告をした者に対し、当該計画の実施に関する協定を締結するよう求めることができる。
- (2) 県は、(1)の協定を締結したときは、その内容を公表する。

3 計画及び実施状況の報告

- (1) 特定小売商業施設を設置した者は、毎年度、
 - 当該年度の地域貢献活動計画
 - 前年度の地域貢献活動計画の実施状況について県に報告しなければならない。
- (2) 県は、(1)の報告を受けたときは、その内容を公表する。

第6 福島県商業まちづくり審議会

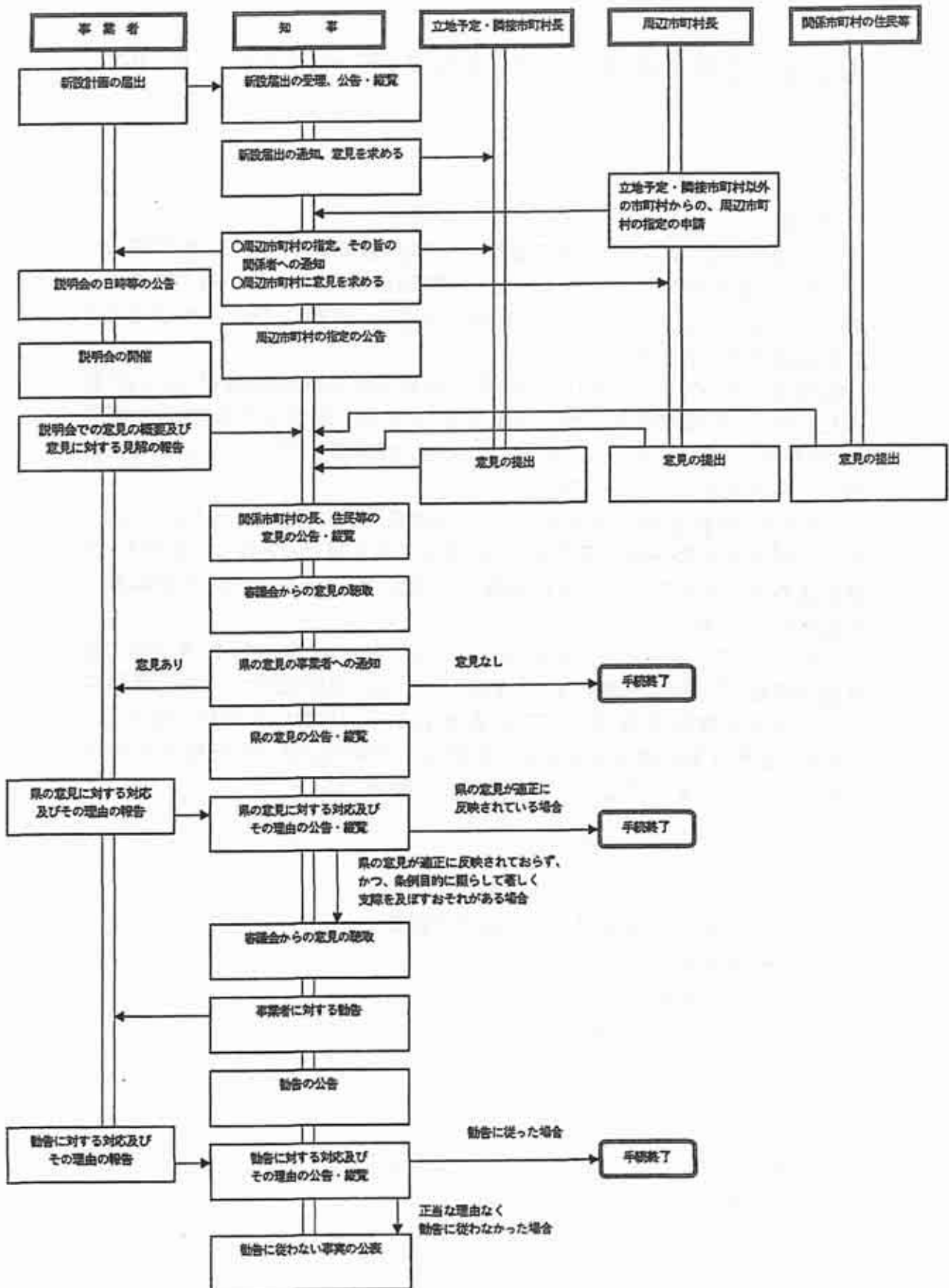
- 1 知事の附属機関として福島県商業まちづくり審議会(以下「審議会」という。)を置く。
- 2 審議会は、この条例の規定により定められた事項を審議するほか、知事の諮問に応じて、良好な小売商業機能の確保の推進に関する事項を調査審議するとともに、知事に意見を述べることができる。

第7 罰則規定

次のいずれかに該当する者に対する罰則を設ける。

- ① 新設計画の届出をせず、又は虚偽の届出をして、特定小売商業施設を新設した者
- ② 開発行為等の着手制限(第5の11の8)の規定に違反した者

特定小売商業施設の新設に関する広域調整の手続き（フロー図）



福岡県中心市街地再生検討委員会及びワーキンググループについて

1. 趣旨

近年のモータリゼーションの発達や大規模施設の郊外での立地が進んでいるが、中心市街地においては、こうした状況の変化に十分に対応できていないことなどにより、人口の減少、賑わいの減少、高齢化の進展が進むなど、衰退が深刻化している。

福岡県においては、「暮らしやすく活力のある環境共生の都市づくり」を目標と定めて、多様な機能を備えた市街地の実現、市街地と自然環境が調和・共存するメリハリのある土地利用の形成など、都市圏の状況に応じた都市づくりを進めているところである。

このため、高齢社会への対応や、だれもが住み良いまちをつくることに加え、都市が様々な活動を支える器としての機能を持ち続けると共に、都市としての財産を次世代へ引き継ぐ等の持続性の観点などから、その再生が喫緊の課題となっている。

こうした情勢を踏まえて、都市のあり方の観点から、中心市街地の抱える問題の把握、課題の整理を行い、今後取り組むべき方策について福岡県中心市街地再生検討委員会(以下「委員会」という。)において検討を行う。

また、委員会で議論を進めるための論点の整理などを、福岡県中心市街地再生ワーキンググループにより行い、委員会へ報告する。

2. 検討事項

- ・中心市街地の衰退の経緯及び現状と課題
- ・大規模店舗などの進出の実態
- ・中心市街地再生の必要性
- ・今後取り組むべき施策についての方向性

3. 検討のスケジュール

平成18年3月までに7回程度開催し、提言をとりまとめる。なお、必要に応じて、中間とりまとめをおこなう。

(出典：福岡県)

別表（第2条関係）

福岡県中心市街地再生検討委員会委員名簿（50音順、敬省略）

◎委員長 ○副委員長

	名 前	職 名
1	石原 武政	大阪市立大学大学院経営学研究科教授
2	江藤 守國	久留米市長
3	重瀧 雅敏	北九州商工会議所会頭
4	園田 眞理子	明治大学理工学部助教授
5	高野 金作	福岡県商工会連合会会長
6	田尻 英幹	福岡商工会議所会頭
◎ 7	樗木 武	九州大学名誉教授
8	出口 教	九州大学大学院人間環境学研究院助教授
9	中井 檢裕	東京工業大学大学院社会理工学研究科教授
10	水谷 守男	鹿児島国際大学大学院経済学研究科教授
11	三村 優美子	青山学院大学経営学部教授

（出典：福岡県）

「富山県広域まちづくり商業振興懇談会」について

懇談会における検討事項とスケジュールについて（案）

1 検討事項

① 大規模商業施設の立地等に関すること。

大規模商業施設の立地について地域に与える影響や一般消費者の意識等を調査・分析し、その問題点を整理するとともに、対応に当たっての基本的な考え方を検討する。

② 広域的なまちづくり及び商業振興のための方策に関すること。

①を踏まえ、目指すべき広域的なまちづくりや小売業の方向やあり方を明らかにするとともに、今後、講ずべき施策の方向性を検討する。

③ その他広域的なまちづくり及び商業振興に関し必要な事項

2 スケジュール（案）

平成17年6月7日（火） 第1回懇談会

- ・本県における大型店と中心市街地等の現状について
- ・まちづくり三法をめぐる全国の動きについて
- ・関連調査（大型店影響調査、消費者購買動向調査）の実施について

平成17年7～8月 「大型店影響調査」「消費者購買動向調査」の実施平成17年9月上旬（予定） 第2回懇談会

- ・大型店影響調査、消費者購買動向調査の調査結果について
- ・大型店と中心市街地等に関する問題点の整理
- ・まちづくり三法をめぐる全国の動きについて

平成17年11月下旬（予定） 第3回懇談会

- ・大規模商業施設の立地等についての基本的な考え方の検討
- ・目指すべき広域的なまちづくり、小売業の方向やあり方の検討
- ・今後、講ずべき施策の方向性についての検討

平成18年2月中旬（予定） 第4回懇談会

- ・最終とりまとめ

※ 必要に応じて、パブリックコメントやタウンミーティング等により、県民の意見を聴取する。

富山県広域まちづくり商業振興懇談会委員名簿

ふりがな 氏名	役職等
おおにし まさたか 大西 正隆	富山県商工会連合会副会長 城端町商工会会長
かわかみ みつひこ 川上 光彦	金沢大学大学院自然科学研究科教授
くぼ かずみ 久保 佳寿美	育児サークル「フリスぺ」代表
さいとう とくそう 西頭 徳三	高岡短期大学学長
せと とおる 瀬戸 徹	富山商工会議所中心市街地活性化委員会委員長 (株)瀬戸社長
たちばな けいいちろう 橋 慶一郎	高岡市長 富山県市長会副会長
つじ やすこ 辻 やす子	富山県婦人会副会長
なかがわ ひとみ 中川 眸	富山県消費者協会会長
ながお はるあき 長尾 治明	富山国際大学地域学部教授
ふじた ひろし 藤田 寛	日本政策投資銀行富山事務所長
まつくら かつゆき 松倉 克之	商店街振興組合魚津中央通り名店街理事長

※ 町村の代表を追加予定。

(50音順)

(特別委員)

いしはら たけまさ 石原 武政	大阪市立大学大学院経営学研究科教授
--------------------	-------------------

(平成17年6月)

富山県資料

「連携・協働の商業まちづくり共同宣言」

～連携・協働して地域のまちづくりと地域商業活性化を～

(平成16年6月)

まちづくりと地域商業活性化に向けた
商店会・チェーン店関係団体協議会
(略称：商業まちづくり協議会)

東京都商店街振興組合連合会
東京都商店街連合会
日本チェーンストア協会
社団法人日本フランチャイズチェーン協会
社団法人日本ボランティア・チェーン協会
東京都商工会連合会
東京都商工会議所連合会
東京商工会議所

(順不同)

1 宣言

現在の商店街は、従来からの個店とスーパー、コンビニなどのチェーン店が混在する形で構成されている。それぞれは時代の要請に応じて生まれ、発展してきたものであり、共に地域商業にとってなくてはならない存在であるが、総じてこれまでは、お互いが十分に連携・協力してまちづくりや地域商業活性化に取り組んできたとは言えない状況にある。

今日、全国の中心市街地の多くは空洞化と衰退の一途をたどり、その中核をなす商店街は存亡の危機に瀕している。一方そうした中であっても、近年、各地の商店街ではイベントや祭り、文化、防犯、環境美化、高齢者福祉、子育て支援などの活動を通じた新たなまちづくり、地域おこしの萌芽が見られる。そうした活動は、必ずしも店主たちだけで支えられているわけではなく、地域住民が共に担っていることが少なくない。商店街が単にものを売る機能だけでなく、地域コミュニティの核として、まちづくりや地域の活性化を推進する役割をもつことが再認識され始めている。

しかし、これまで商店街を支えてきた商店会組織は、高齢化や後継者不足で活力が低下していることも事実である。今後、まちづくりや地域の活性化をさらに推進していくためには、個店であるか、スーパー、コンビニなどのチェーン店であるかを問わず、商店街を構成するすべての店舗が、連携・協働して地域との係わりを深める各種事業に取り組んでいくことが不可欠となっている。

以上のような認識に立って、我々地域商業に関わる8団体は一堂に会し、「まちづくりと地域商業活性化に向けた商店会・チェーン店関係団体協議会」(略称：商業まちづくり

協議会)を発足させ、地域社会での連携・協力の方向性や具体的な取組について議論を重ねてきた。

その結果、今後は店舗の規模・経営形態に関わらず、地域社会の発展を担うべき商業者として互いに連携・協働し、地域コミュニティの再生と活性化に貢献していくことを共通の目標にすることで意見が一致した。

我々は、この目標を達成するために、あらゆる努力を払っていくことをここに宣言し、以下のような行動目標を提案する。

我々は、この宣言が各地域の商店街を構成する事業者によく理解され、これらの行動目標に沿った具体的な活動が展開されることを期待する。

2 まちづくりと地域商業活性化に向けた行動目標

○まちの賑わいづくり（イベント・祭事）への取組

現在、都内の各商店街では数多くのイベントが実施されている。これら商店街イベントは、これまでは単に商店会の集客活動としての性格が強かったが、最近では周辺の町会、学校、企業、市民などが参画する地域活性化事業として、地域コミュニティの再生と活性化に貢献するイベントとなっている例が増えている。ボランティア・チェーン協会でも、地域活性化のための各種事業に加盟店が参加するよう奨励している。

大手チェーンストアでは、地元の祭事に大勢の社員が参加したり、資金協力を行うなど地域に貢献している例がある。フランチャイズチェーン協会でも、加盟店に対し地元の祭事やイベントへの協力を奨励している。

今後、商店街に立地するこれら商業者は、地域を活性化する各種のイベントや祭事に可能な限り参画し、共に連携・協働して、地域おこしやコミュニティづくりに尽力していく。

○地域の防犯・防災への取組

商店会では、これまで街路灯などを整備し、夜中でも安心して歩ける商店街の環境づくりに努力してきた。最近では、防犯カメラの設置や、自警団活動など安全・安心なまちづくりの面で、地域への貢献活動に一層力を入れている。

一方、コンビニエンス・ストアでは、深夜営業の利点を生かして“まちの灯台”としての機能を果たすため、今後、「セーフティステーション活動」を都内全域で展開し、地域の安全を高める取組を更に強めていこうとしている。

また、交通安全週間、防災訓練に、商店会とチェーンストアが合同で参加し、警察署、消防署などと連携して、街ぐるみの取組をしている例も見られる。

近年、青少年の健全育成上、大きな問題となっている「万引き」の横行に対しても、警察に頼るだけでなく、商業者と地域が一緒になって取り組んでいくことが重要になっている。

商店街に立地する商業者は、これらの活動においてそれぞれの特性を活かしながら相互連携することにより、地域の防犯・防災への取組を一層強め、安全・安心なまちづく

りに貢献していく。

○地域の環境美化・リサイクルへの取組

商店会では、商店街周辺の環境美化などに取り組んでいるところが多いが、最近では、地域の高齢者ボランティアや小中学生の地域貢献活動と連携して、地域の清掃や花壇づくりなどを行う例も多くなっている。また、ペットボトルや空き缶回収機を設置し、ポイントカードにポイントを付加するなどの取組が各地で盛んに行われている。

日本チェーンストア協会では「チェーンストアは街のオアシス」を標語に、ゴミ減量、ノーレジ袋運動、資源循環などの環境問題に積極的に取り組んでおり、大手チェーンストアでは、資源回収のほか、社員による店舗周辺の清掃などに取り組んでいるところもある。

コンビニエンス・ストアも、これまで一貫してペットボトルや空き缶の回収に大きな役割を果たしてきたが、最近では「ボランティアサポートプログラム」として、店舗前道路の清掃、緑化活動を実施しているチェーン店もあり、またレジ袋削減や環境教育にも力を入れている。

商店街に立地する事業者は、これらの活動における相互連携の方策を探り、地域の環境美化・リサイクルがコミュニティ活動として広がりをもって展開されるよう協力していく。

○地域福祉への取組

大手チェーンストアは、ノーマライゼーションへの社会的要請の高まりに応じて、手話による接客、買い物の付き添い、施設のバリアフリー化などの取組を強めている。

コンビニエンス・ストアでも、老人ホーム慰問や保育施設へのお菓子の差し入れなどの地域貢献活動に取り組んでいる例がある。

商店会では、高齢者に対する宅配サービスや空き店舗を活用した子育て支援事業、視覚障害者向け点字・音声ガイドなど地域福祉の向上を目指す取組が盛んになっている。

商店街に立地する事業者は、これらの活動においても相互連携を進め、地域福祉の増進に貢献していく。

○まちづくりと地域商業活性化に向けた連携・協働

まちづくりと地域商業活性化に向けて、商店街がその機能を効果的に発揮するためには、すべての構成店舗がその個性を発揮しつつ、協力して活動することが望ましい。

商店会は、商店街構成店舗のすべてが一致協力して活動できるよう、まちづくりと地域商業活性化に向けた活動計画を提案し、一方、商店街を構成する事業者は、規模や業態の違いを越えて、事業者の社会的貢献、地域社会との共生やまちづくりへの投資という観点からこれに真摯に呼応し、商店会およびその地域振興活動に積極的に参画し、様々な形で、役割を果たしていく。

3 今後目指すべき方向性

- 商業まちづくり協議会は、まちづくりと地域商業活性化に向けた連携・協働のあり方を更に幅広く浸透させるため、未参加の団体にも理解を求め、今後とも継続的に意見交換を進めていく。
- 商工会議所及び商工会は、都内各地域の事業者はこの宣言の趣旨が浸透し、具体的な活動が展開されるよう、行政と連携を図りつつ、各地域における商業まちづくりのコーディネーターとしての役割を果たしていく。

以上

出所：「地域商業連携・協働ガイドブック」

まちづくりと地域商業活性化に向けた商店会・チェーン店関係団体協議会（平成17年3月）

商店街等とNPO等との連携事例

イオン㈱「こどもエコクラブ」

環境省では1995年より「こどもエコクラブ」事業を提唱し、子どもたちの地域の中での主体的な環境学習や実践活動を支援している。イオンでは、店頭で会員募集を行うほか、従業員もクラブを支援するサポーターとして活動してきた。

東京都渋谷区「エコ・アベニューを宣言」(商店会独自の活動)

原宿表参道櫛会では、太陽光や風力を利用したクリーンエネルギーの活用、生ごみのリサイクル促進などを柱にした「エコ・アベニュー宣言」を内外にアピール。

東京都世田谷区「NPOと協力し、環境学習会などを実施」(商店会とNPOが連携)

世田谷区で環境問題に取り組むNPO法人「えこひろば」と桜新町商店街女性部などが協力し、エコロジー探検マップを作成。商店街内47ヶ所の環境配慮への取り組みを紹介している。また、商店街としては、オリジナル買い物袋「チェリーバッグ」、「環境にやさしいまちづくり」学習会、ごみ減量イベントとして使い捨てでない食器などを使い「朝市」なども行っている。

神奈川県大和市「ダンボールやプラタブの自主回収を促進」(商店会独自の活動)

二条通り商店街振興組合では、ダンボール自主回収(ゴミ減量化)、エコスタンプカード、プラタブ回収事業(アルミのリサイクル活動)、エコロジーの情報発信基地としてのエコマップ、NPO・小学校・地域との連携によるエコ活動など、多岐にわたるエコ活動を推進している。

山口県下関市「廃油と買い物券を交換」(商店会独自の活動)

長府商店街振興協同組合では、廃油と引き換えに、商店街の買い物券がもらえる取り組みを行っている。全国の商店街でも初で、対象は長府地区西部の約8千世帯。家庭で揚げ物やてんぷらに使った植物性の油をプラスチック容器に入れて長府商店街事務所に持ち寄ると、1リットルにつき商店街の買い物券5ポイントか現金5円と交換してもらえる。日曜日にはゴミステーションでも回収する。回収した油は軽油(バイオディーゼルオイル)に精製。

大分県大分市「商店会と自治会などで環境NPOを設立」(商店会と自治会、PTAなどが連携)

大分市府内5番街商店街振興組合周辺12団体(自治会、PTA、子ども会など)と共同で、「府内エコロジーネットワーク21」を結成。2000年4月にはNPO法人「府内エコロジーネットワーク21」となる。銀行跡地を活動拠点に、環境情報発信拠点「エコ・エコプラザ」を運営。

北海道札幌市「手話講習会に大型店が参加」(商店会と百貨店が連携)

札幌一番街商店街振興組合レディス会が開催する手話講習会に三越札幌店が自主的に参加し、店員の手話技術向上を行っている。

青森県青森市「電動スクーターを貸し出し」(商店会独自の活動)

青森市新町商店街振興組合では、高齢者・障害者が利用しやすい商店街を目指し、街路整備に伴い、電動スクーター貸し出しの実験事業を開始。また、商店街内事務所を置く、精神障害者・身体障害者団体と定期的に交流するなど、「障害者とともに」を常実践している。

東京都足立区「空き店舗を保育所に」(商店会とNPOが連携)

青井兵和通り商店街では、区の援助を受けて、地元の親子が自由に利用できる施設「わくわくクラブ」を開設。運営は非営利組織(NPO)に委託しています。午前中は乳幼児を持つ親が利用し、午後は学童保育の場として提供されることになっている。

滋賀県守山市「買い物の手伝いや商品配達事業」(商工会議所と大学が連携)

守山商工会議所では、こうちエスコターズの事業を参考に、高齢者や障害者宅に買物した商品を配達する「商品お届けサービスとどけ亭」と、買物のサポートやまちの案内などを行う「エスコット」の2事業からなる。地元平安女学院大学の協力を得て行われている。

徳島県徳島市「商店街子育てスペースを開設」(商店会とNPOが連携)

新町地区商店街では、子ども連れで気軽に集い休息できる場所として、籠屋町の空き店舗を活用し子育てスペースを開設。徳島市の委託を受けたNPO(特定非営利活動)法人「子育て支援ネットワークとくしま」が管理・運営にあたり、保護者や子どもの交流、子育てに関する相談・援助、講習の実施、地域の子育て関連情報の提供などのサービスを行っている。

高知県高知市「地元大学生が買い物の介助」(TMO、商店会と大学が連携)

こうちTMOでは、地元高知女子大学の協力を得て、商店街で安心して、楽しく、快適に買物ができる場所を演出するため、商店街の清掃・介助・案内を行うマスコット隊「エスコターズ」を実験的に編成。商店街情報の配布や、街の施設・店の案内、商店街のマスコット役としての挨拶、声かけ、街路や公園の掃除、障害者・高齢者などのお買物のお手伝い、自転車・オートバイの整理などを行っている。大学との連携により、全国各地で同様の活動が広がり始めている。

出所：「地域商業連携・協働ガイドブック」

まちづくりと地域商業活性化に向けた商店会・チェーン店関係団体協議会（平成17年3月）

「大阪における小売商業のあり方」（抜粋）
 ～大阪に賑わいを創り出す小売商業ビジョン～
 （平成16年6月 大阪商工会議所流通活性化委員会）

○「まちづくり基本法(仮称)」の制定

「まちづくり」は各地域の特性に応じて、その内容はソフト、ハード両面に及び多種多様にわたるものである。そして何よりも、「まちづくり」は商業者や住民をはじめ、地域に関係する団体・自治体などの当事者によって取り組まれるべきものであることから、「まちづくり」の現場である自治体(首長)へ権限が大幅に委譲され、実行されていく必要がある。「真に豊かなコミュニティを目指した地域づくり・街づくり」を推進するために、大型店をはじめとする事業者や住民、自治体が、それぞれの立場において責任と自覚を求めるためにも、「まちづくり基本法（仮称）」を創設する必要がある。

2000年の地方分権一括法により自治体の条例制定権は拡大し、施行後「まちづくり条例」を制定する自治体は急増している。各地で制定が進む「まちづくり条例」に法的な後ろ盾を持たせる必要がある。

○商業者によるまちづくりを応援する機能の創設・拡充

商業集積のあり方をまちづくりの中で位置づけ、小売業とまちとのつながりをより強く深いものにするためには、商業者が自らの足元である地域との良好な関係を築き、地権者や住民、学校などの地域団体・コミュニティと共に「まちづくり」の課題解決に取り組むことが重要である。

まちづくりの課題は、地域によって特性があり、賑わい創出、空き店舗対策、景観、防犯、交通、歴史・文化等多岐多様にわたる。さらに、各課題が不可分に関連しており、解決にあたっては総合的、包括的な対応が必要である。これらの課題のすべてを商業者が一手に引き受けることはもちろん現実的ではない。

だからこそ、各種の地域団体等との連携が重要になるのだが、同時に関係者を結びつけ、関係施策がひろく周知され、利用しやすい状態におかれる必要がある。

そこで、商業者によるまちづくりを応援するため、以下のような機能の創設・拡充が望ましい。

- ①まちづくりワンストップ相談窓口
- ②公益信託方式による「まちづくりファンド」の運営
- ③大阪市域における小売店開業希望者の支援やテナント・リクルートなどのマッチング事業
- ④まちづくりのための地域人材の育成・研修（地元合意ワークショップ、リーダー育成）、専門家派遣
- ⑤各種まちづくり情報の収集・提供、まちづくり施策の要望・提言

すでに行政や商工会議所において部分的に実施されているものも多いが、これらを包括的、総合的に対応できるまとまった機能は現在ない。さらに、大阪市においては、特性が異なる商業集積が分散していることもあり、個別のまちづくりについての問題を統合調整するような機能も必要である。

出所：大阪商工会議所

都市計画法・建築基準法における用途地域等と建築規制

1. 市街化区域：既に市街化を形成している区域、および概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
2. 市街化調整区域：市街化を意図的に抑制する区域。
3. 用途地域：市街化区域内では、以下の12の用途地域を定めることができる。

	種 類	店舗等の立地	目 的
住居系	第1種低層住居専用地域	50㎡以内可	低層住宅の環境保護
	第2種低層住居専用地域	2階以下、150㎡以内可	主に低層住宅の環境保護
	第1種中高層住居専用地域	2階以下、500㎡以内可	中高層住宅の環境保護
	第2種中高層住居専用地域	2階以下、1500㎡以内可	主に中高層住宅の環境保護
	第1種住居地域	3000㎡以内可	住居の環境を保護
	第2種住居地域	無制限	主に住居の環境を保護
	準住居地域	無制限	道路の沿道／業務の利便の増進と調和した住居の環境保護
商業系	近隣商業地域	無制限	近隣の住民地の日用品を供給を行う商業の利便を増進
	商業地域	無制限	主に商業の利便を増進
工業系	準工業地域	無制限	環境悪化をもたらすおそれのない工場の利便を増進
	工業地域	無制限	主に工業の利便を増進
	工業専用地域	一切不可	工業の利便を増進

4. 特別用途地区 (569ヵ所 ※平成16年3月末現在)

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）することができる。市町村の条例で定める。

大型店立地のための用途制限の加重は、平成17年4月1日現在、茨城県大洗町、長野県岡谷市(2ヵ所)、愛知県豊田市、愛知県蒲郡市、愛知県新城市、大阪府高槻市、福井県丸岡町、福岡県太宰府市、福岡県大刀洗町の10ヵ所で設定。

5. 特定用途制限地域 (12ヵ所 ※平成17年4月1日現在)

線引きしない都市計画区域内の用途地域が定められていない地域（非線引き白地地域）について、良好な環境の保持を図るため定めるもので、騒音、振動、交通混雑等良好な環境確保に支障がある特定の用途の建築物等の建築を制限することができる。

平成17年4月1日現在、岐阜県美濃加茂市、岐阜県富加町、山口県宇部市、香川県高松市、香川県丸亀市、香川県坂出市、香川県牟礼町、香川県多津町、香川県分寺町、愛媛県新居浜市、愛媛県西条市、熊本県荒尾市の12ヵ所で設定。

6. 準都市計画区域 (2ヵ所 ※平成16年5月末現在)

都市計画区域外であっても相当数の住居等の建築等が現に行われている又は行われると見込まれる一定の区域で、市町村が「準都市計画区域」を指定し、用途地域等の土地利用に関する都市計画を作成することができる。

平成16年5月末現在、群馬県宮城村（現前橋市）、熊本県玉東町の2ヵ所で設定。

(国土交通省資料等より作成)

【英米のまちづくり機関】

英国でもTCM(タウンセンターマネジメント)活動が成功をおさめているが、財源を任意の資金拠出に依存しているため、
 ①財源確保問題、②フリーライダー問題が発生

⇨ 米国のBIDの仕組みを導入する動きあり

名称	内容
英国 TCM活動	<ul style="list-style-type: none"> ● 法的な設置根拠はないが、1980年代に郊外の住宅やショッピングセンター開発が進み、タウンセンターが衰退したため、1990年代に民間企業を中心に発足。全英で350～400前後のTCMが活動中。 ● 「官民のパートナーシップ」により官民、市民が参加して、アクセシビリティ、アメニティ、イベントの開催、ビジネスプランの作成などを実施。 ● まちづくりに関係する全ての利害関係者と中立で意見調整を行い、タウンセンター再生に最大限の努力をすする専門職「タウンセンター・マネージャー」が存在。権限はないが、明確なビジョンと各種指標による事業評価により、まちづくり関係者や資金提供者からの理解を得ている。
米国 BIDの仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ● 米国で州法に基づくものとして1990年代初頭から普及し始め、現在は北米で1300～1500前後のBIDが活動中とされる。 ● 一定の商業集積地区において、地権者等の地区関係者全員から税の形で負担金を徴収し、その収入を当該地区の商業活性化に活用する仕組み。 ● 組織、地区の設定は地権者等による投票で決定される。また、継続の可否について、通常5年ごとに投票が行われる。

※BID: Business Improvement District

(出典: 中小企業庁資料)

地域における空き店舗等活用のためのスキーム

1. 商店街の現状と課題

- 中心市街地の衰退、経営者の高齢化等による後継者不足などにより、全国各地で空き店舗が増加。
- 空き店舗とならないまでも、老朽化・陳腐化が進行し、魅力ある店舗が少ない。

- 空き店舗、老朽店舗の放置は地域に悪影響。地域活性化の大きなマイナス要因。
- ◆ 治安の悪化 ◆ 景観の悪化 ◆ 防災上の問題 ◆ 地価下落(資産価値減少)
- ◆ 固定資産税収の減少 など

まちの魅力減少、賑わい喪失の悪循環

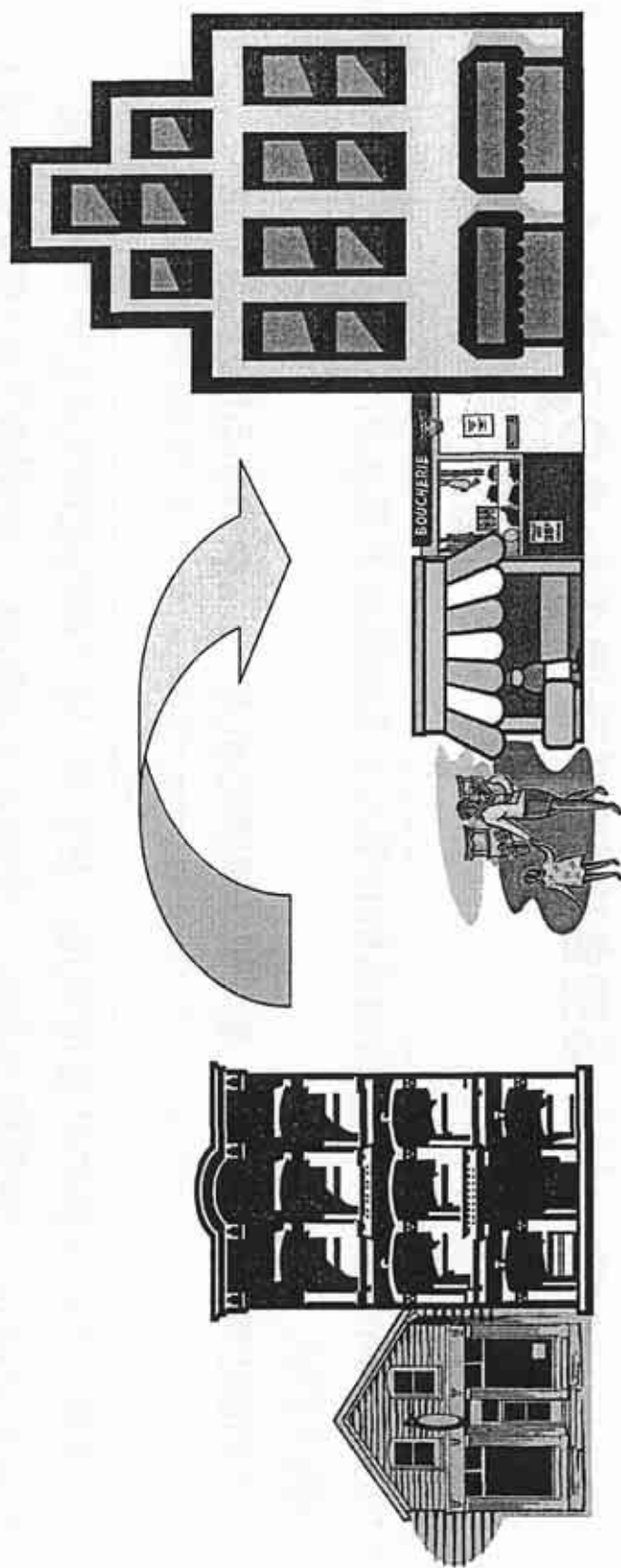
(中心市街地に求められる対応)

- 新規参入促進のネックは高賃料、改装費負担、既存老朽建物の存在。地権者の意識改革を求め、空き店舗へのテナント導入を促進すべき。
- 商店街が一体となって人気小売店の誘致や不振店の入れ替え(テナントミックス)など、組織的マネジメントを行うべき。

2. 検討の視点・方向

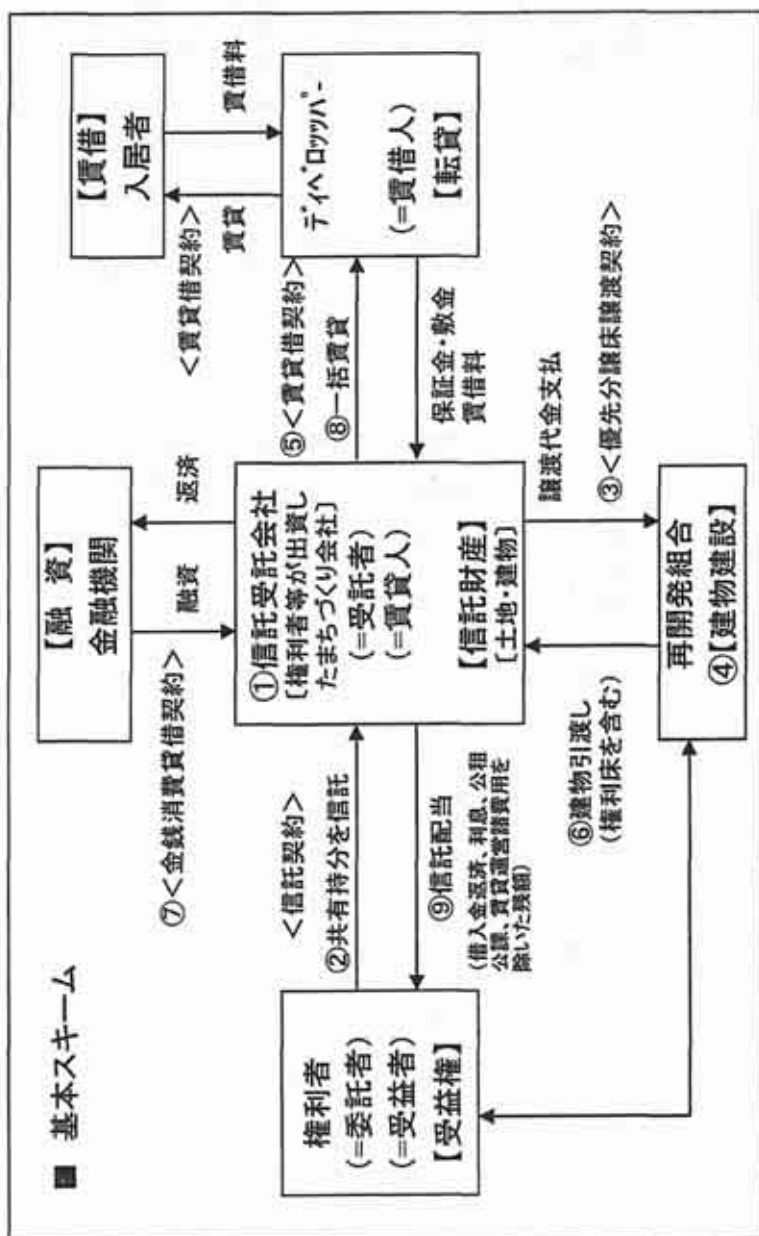
空き店舗の活用や老朽店舗の建て替えを促進するために、

1. 「信託制度を活用」することで地権者の契約や資金調達の不安・負担を解消し、地権者の土地活用・再開発意欲を喚起できないか。
2. 「TMOが仲介」することで地権者の賃貸上のトラブルの不安を解消し、空き店舗の賃貸借を促進できないか。
3. 地域に悪影響を与える空き店舗を「商店街や地域で管理」する仕組みができないか。



3. 空き店舗・低未利用地活用のためのスキーム

(1) 民事信託を活用した再開発スキーム



【モデル事例】

○ 高松丸亀町商店街は、建物を高度利用し、3階以上を住居スペースとする再開発計画を推進。商店街の駐車場収入が再開発事業立ち上げの運営資金となっている。権利変換の基本スキームは、原則全館保留床型(定期借地権付)。受託者は、平成11年1月に設立された「高松丸亀町まちづくり会社」(第3セクター)で、同年12月に森ビル都市企画㈱とコンサルtant契約を締結。

【トピックス】 民事信託

・民事信託とは信託銀行が営業として行う営業信託以外の信託行為。平成13年の国税庁通達により、市街地再開発事業による施設建築物及びその敷地を民事信託により信託した場合についても、土地信託通達における「土地信託」の要件を満たせば、信託受益者(地権者)が信託財産を有するものとみなして信託財産に帰せられる収入の所得区分、相続の際の小規模宅地特例の適用等を受けられることが明確になった。

ポイント

- 信託により地権者の権利が一本化され、契約関係が単純になる
- 地権者に代わり、まちづくり会社が権利床、保留床を一体的に運営・管理できる。
- 受託者となるまちづくり会社が融資を受けるため、資金調達が容易になる。
- 権利床部分も含めた家賃収入から借入金の返済原資を確保するため、投資額・借入額に対する投資効率が高くなる。
- 信託を活用することにより税務メリットを受けられることができる。

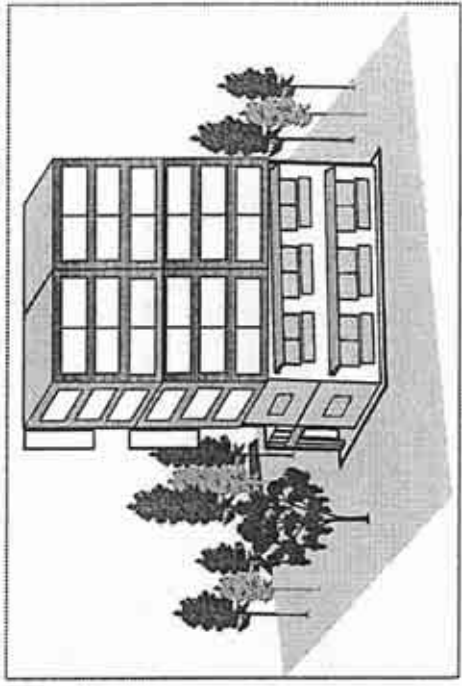
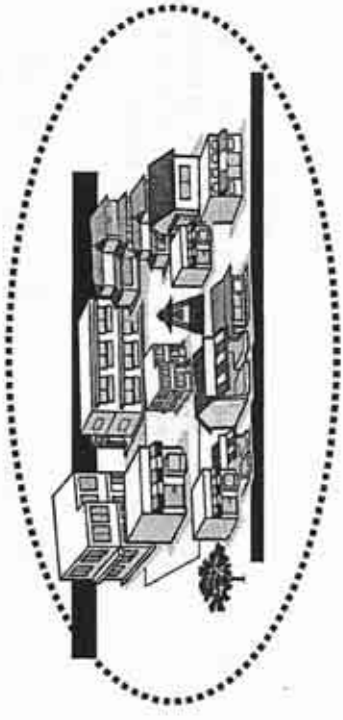
高松丸亀町商店街市街地再開発事業 【高松丸亀町まちづくり会社】



(G街区完成予想図)

(G街区南側)

＜民事信託を活用した再開発のイメージ＞



権利床と保留床を別々に運営する
これまでのスキームのイメージ



【ポイント】

- 余りの床は第3者が購入又は買借し、権利が細分化される
- 区分所有のため、用途の変更やリニューアルを行いにくい
- 余りの床の価格に土地代が含まれるため、地価で資産価値が変動する

権利床と保留床を一体で運営する
新しいスキームのイメージ

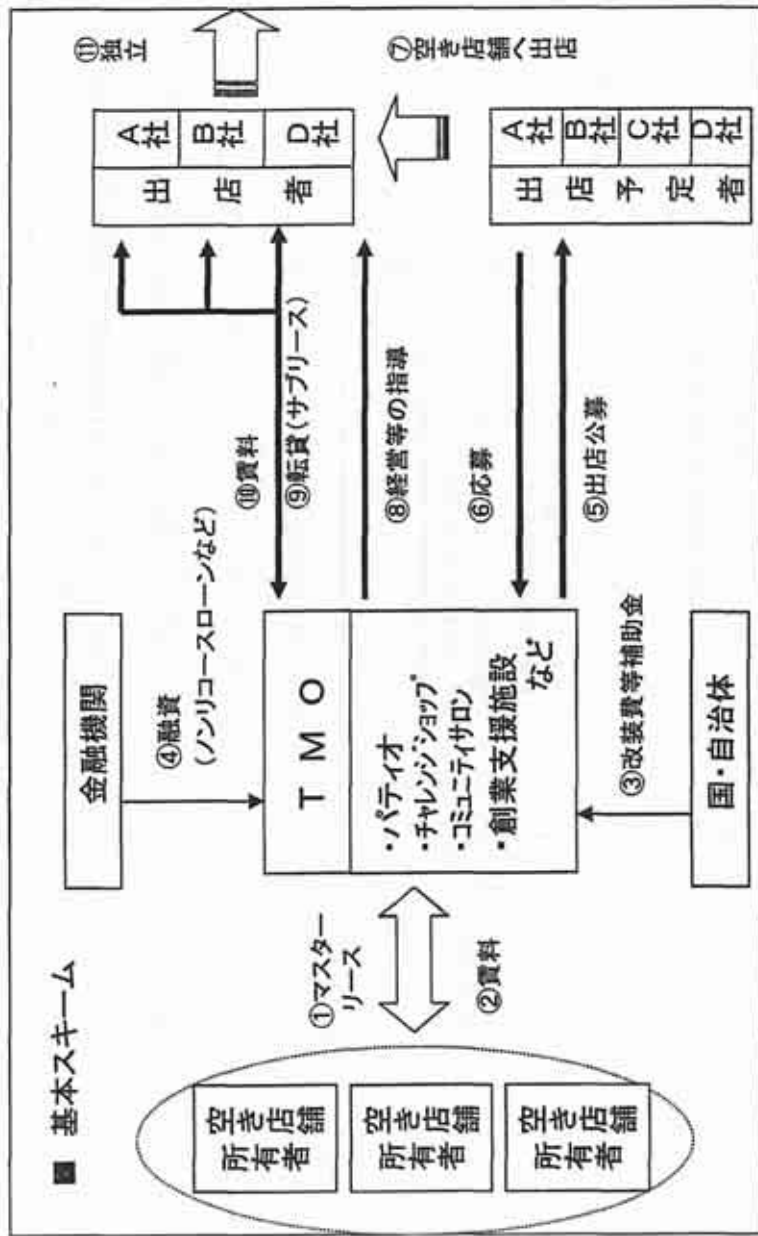


【ポイント】

- 地権者が共同して建物全体の管理・経営を信託する
- 地権者等が出資して設立するまちづくり会社が一体的に所有して管理するため、用途の変更やリニューアルをしやすい
- 定期借地権等の設定で土地を所有せず、建設費のみを回収

(2) TMOを仲介としたスキーム

① TMOによる空き店舗の賃貸借



【モデル事例】

○ 榑まちづくり長野は、善光寺門前の大門町にある土蔵・中庭を利用し、飲食店・物販店・体験工房等の20店舗のテナントミックスによる「パティオ大門商業施設整備事業」を行う。榑まちづくり長野が土地所有者と事業用借地権を設定した土地賃貸契約、既存の建物所有者と停止条件付建物贈与契約を結んで土地・建物をまとめ、改装・整備する。2005年秋完成予定。

【トピックス】ノンリコースローン

ローン返済ができなくなるときに、担保以外に債権の取り立てが及ばない非選及型融資のこと。アメリカで主流のローン。日本では、融資対象の不動産を担保に取ったうえで追加担保や個人保証を求めるリコースローン(選及型融資)が一般的。ほかの資産からの回収ができないために金利は高くなる。

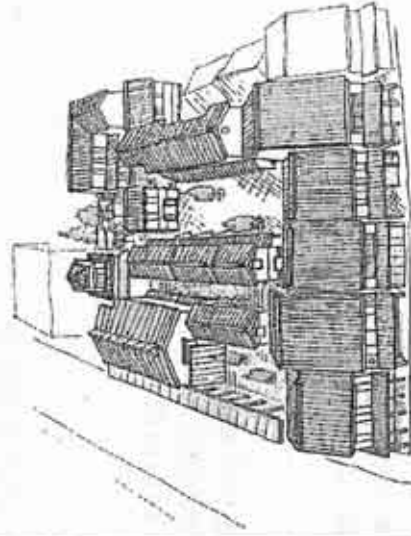
ポイント

- TMOが仲介することで地権者が協力。地権者は新たな家賃収入。
- 空き家がある商業集積に変化。門前地域全体の回遊性が向上し、観光にも寄与。

課題

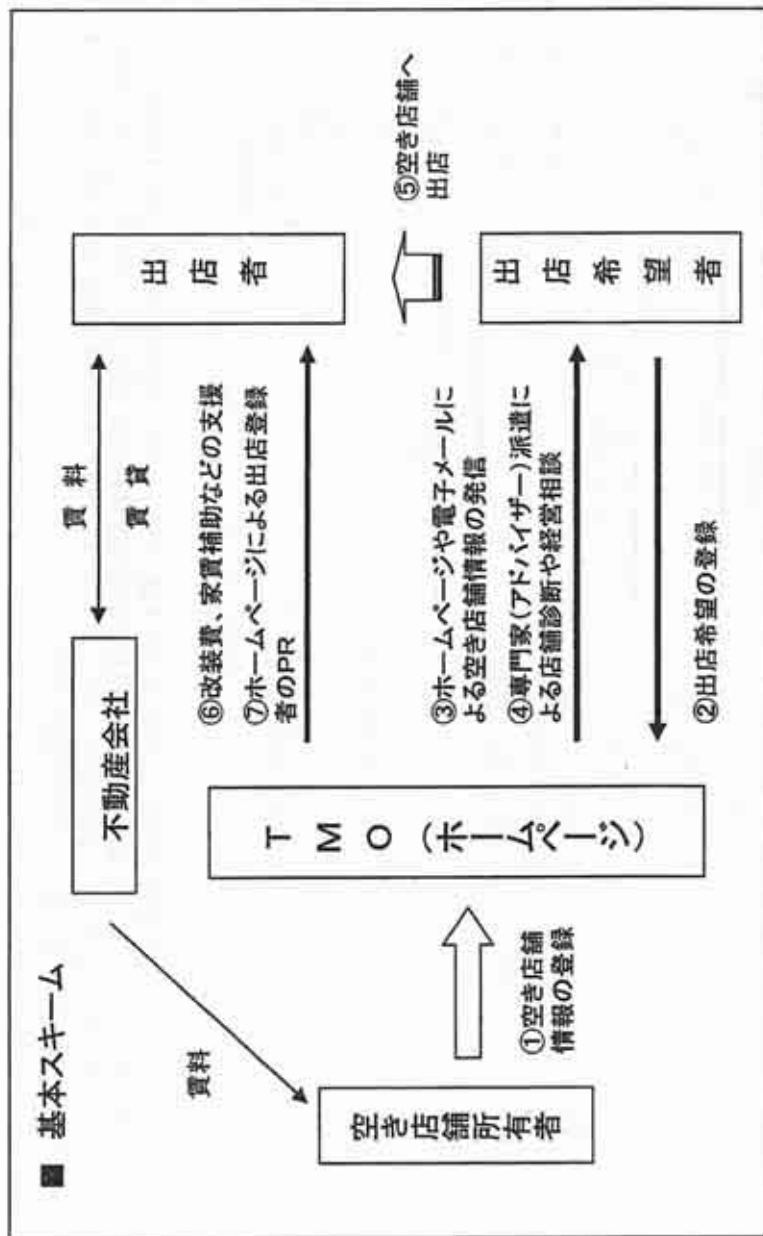
- 無担保・無保証融資、信用保証制度の拡充
- 国庫補助金財産処分制限規定(担保禁止など)の撤廃
- 不動産取得税、固定資産税等の減免措置

パティオ大門商業施設整備事業 〔榑まちづくり長野〕



榑まちづくり長野

②TMOによる空き店舗情報の紹介・斡旋



【モデル事例】
 ○津山街づくり㈱(TMOTSUYAMA)は「津山商店街空き店舗情報」サイトを運営。利用可能な公的補助金制度の相談も行っている
 ○松山TMOは、「松山あきんど.com」サイトを運営し、TMO区域内への出店希望者を募集。新規開業者はTMOが1年間家賃を補助(補助率1/3、30万円を限度)

【トピックス】 防府市中心市街地事業所等設置奨励制度
 ・中心市街地活性化区域(76ha)への投下固定資産総額1億円以上(中小企業5千万円以上)、新規雇用10人以上(中小企業5人以上)が対象
 ・平成13年4月～平成18年3月まで投下固定資産の固定資産税相当額を3年間交付。1年以上雇用している者1人にき20万円の雇用奨励金を交付

ポイント

- 24時間空き店舗情報を受発信
- TMOホームページで個店情報をPR

課題

- 専門家の確保
- 改装費、家賃補助などの支援策拡充と財源の確保

4000番地から5000番地までを以て1区画とする

空き店舗検索

下記の地図から各街区をクリックすると、その街区にある空き店舗・テナント名が一覧で表示されます。

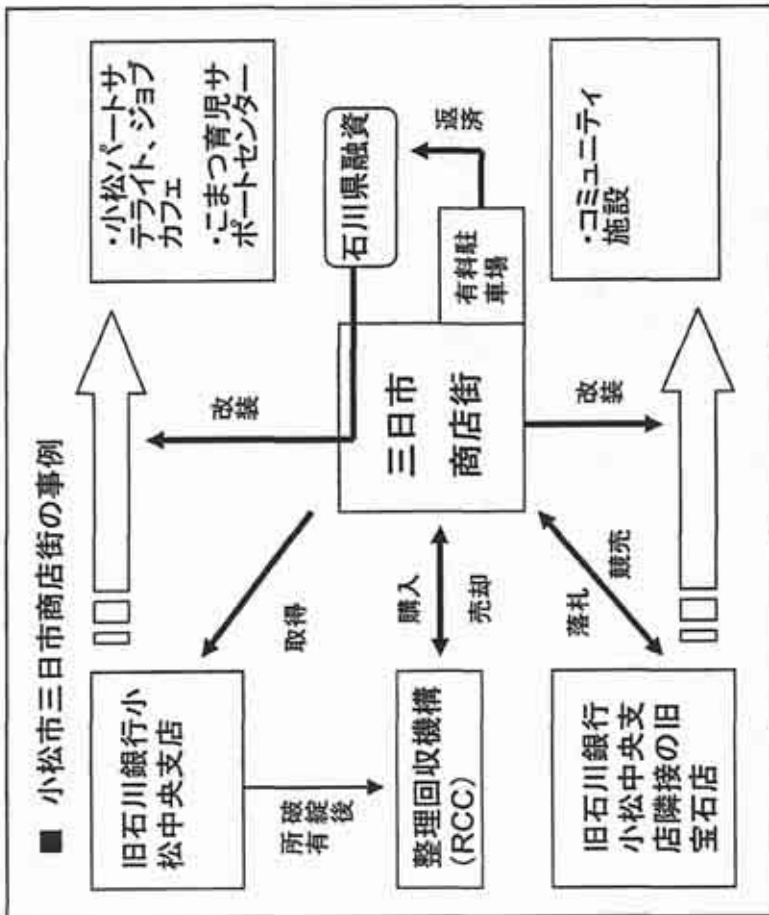
TMO 営業の範囲(緑色)

■ 津山街づくり㈱
 松山街づくりセンター
 〒790-0087 愛媛県松山市大平町 2-9-7
 TEL:089-841-4111 FAX:089-847-3128 mail:info@tmotsuyama.com

■ 松山街づくりセンター
 〒790-0087 愛媛県松山市大平町 2-9-7
 TEL:089-841-4111 FAX:089-847-3128 mail:info@tmotsuyama.com

(3) 商店街を主体とした管理スキーム

① 商店街による空き店舗購入・管理

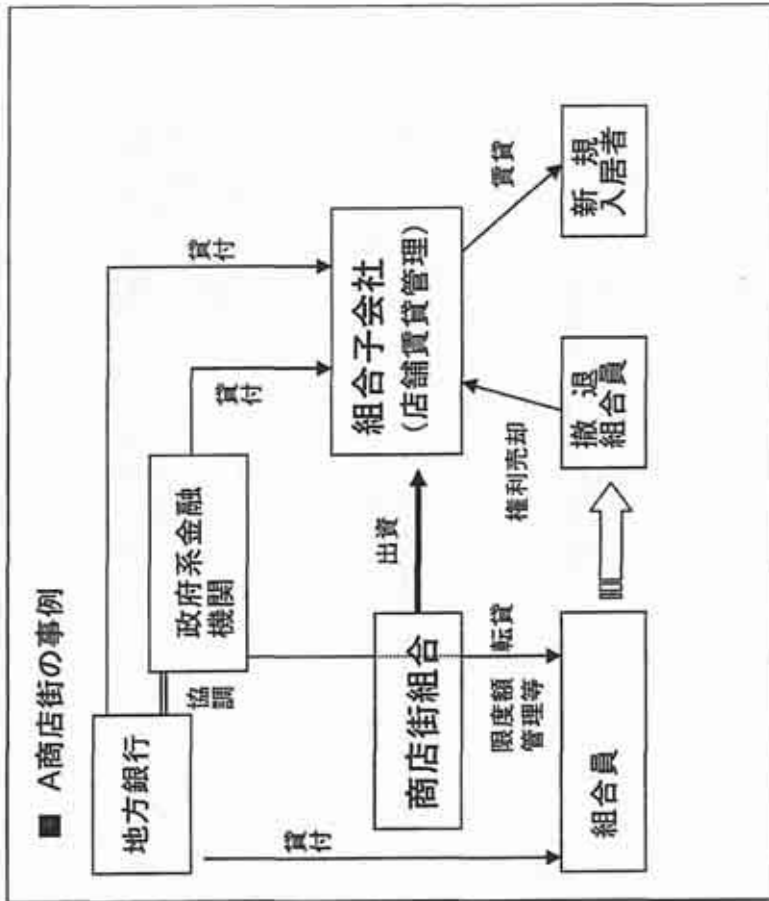


・三日市商店街振興組合は、同組合が運営する有料立体駐車場への通路である旧石川銀行小松中央支店の空き店舗を平成15年11月に購入。改装費を含む資金は石川県の融資制度を利用し、駐車場収入から返済。
 ・平成16年4月、石川県は「小松パークサテライト」、「ジョブカフェ」、「こまつ育児サポートセンター」を設置。その後、同組合は、隣接する旧宝石店の空き店舗も取得。平成16年12月に地元住民のためのコミュニティ施設をオープン。

ポイント

- 商店街の合意形成と一体となった取り組み(空き店舗の購入・活用)
- 行政の支援、協力(融資、改装費補助、集客力のある公共施設の設置)
- 商店街の連続性、回遊性、賑わいの確保

② 商店街の不動産子会社設立による店舗管理



・A商店街組合では、従来、撤退する店舗は、自分で後継店舗を探して権利を売却。新たな入居者は権利購入の初期投資に負担感。結果として長期に空き店舗が発生。この結果、商店街の集客力が減退。
 ・撤退する店舗から権利を買い取り、入居者に店舗を賃貸する子会社を設立。入居者は店舗の権利を購入しなくても出店が可能となるスキームを確立。

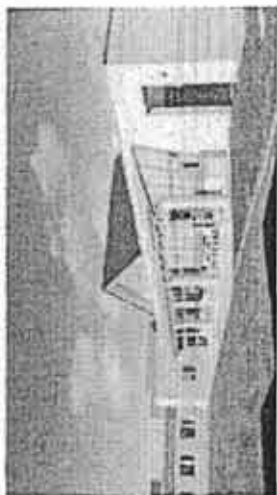
ポイント

- 商店街の合意形成と一体となった取り組み(不動産子会社の設立・共同管理)
- 政府系金融機関の支援、協力(協調融資、組合員の過剰債務発生防止)
- 入居者のスムーズな交替(商店街の新陳代謝)

参考1. 地域住民の出資・融資による施設運営・支援事例

1. 知的障害者更生施設「るべしべ光星苑」(北海道留辺蘂町)

- 北海道留辺蘂町は、JR留辺蘂駅近くに立地予定の知的障害者更生施設の建設費9億円のうち、2億5千万円を補助する予定であったが、財政難から補助金の一部(7,500万円)が不足。町民等が同施設を運営する社会福祉法人にゼロ金利の貸付を行い、地域の支えで完成。
- 留辺蘂町は、毎年750万円ずつ積み立て、10年後に7,500万円を社会福祉法人に助成、同法人はこれを原資に融資を返済する全国初の試み(返済不能となった場合同町が損失を補償)。
- 同施設は更生事業を通じて地域の環境美化やまちづくりにも協力する。



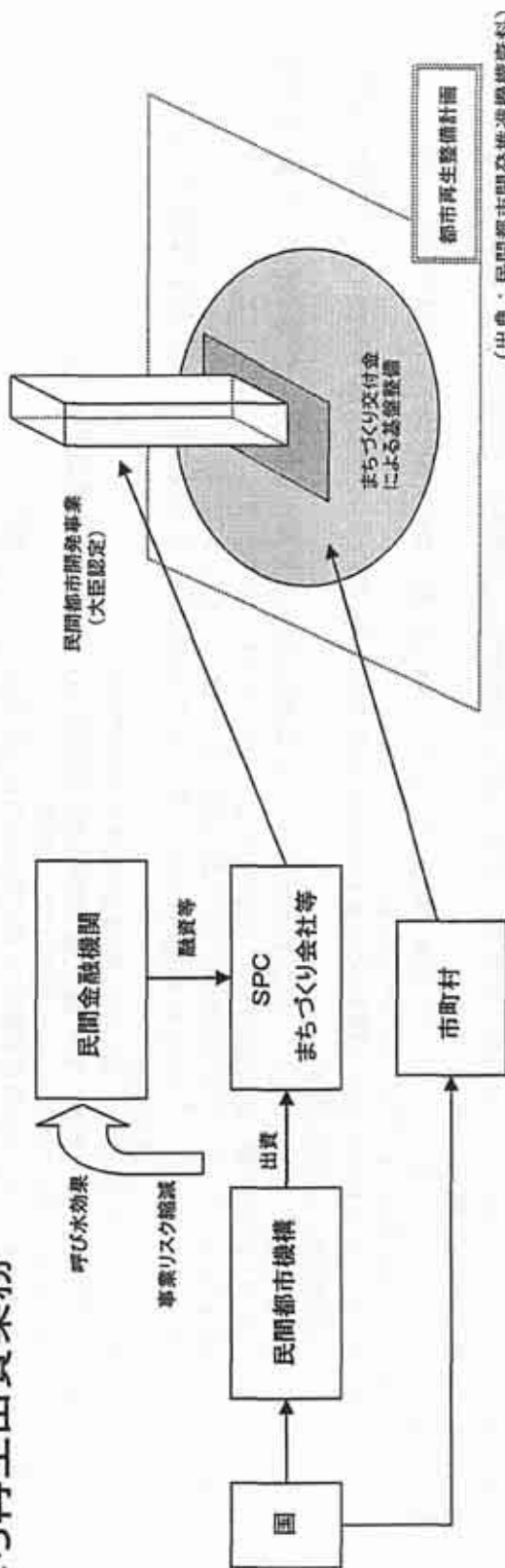
2. 「到津(いとうづ)の森公園」(北九州市小倉北区)

- 北九州市は、同市の中心街に近い丘にある閉園した老舗の動物園を引き継ぎ、市民の思い出と憩いの公園・動物園として再整備。
- 市民をはじめ地域で公園・動物園を支援しつづける仕組みとして、ボランティアや寄付制度を創設。ボランティア団体が清掃、給餌の支度、ガイドなどを手伝うことで、職員の不足を補う。また、えさ代、運営費、設備費を支援する寄付制度を設けることで、黒字経営を確保。



参考2. (財)民間都市開発推進機構のまちづくり支援制度

1. まち再生出資業務



(出典：民間都市開発推進機構資料)

○市町村が行うまちづくり交付金事業と連携して行われ、都市再生に資する優良な民間都市開発事業の立上げを支援するため、当該事業を行う民間事業者に対して、民間都市機構が当該事業の施行に要する費用の一部を出資等により支援する。

○主な出資要件

- ①市町村が作成する都市再生整備計画(注1)の区域内においてまちづくり交付金事業と連携して施行され、事業区域面積が0.5ha以上で、事業の施行に必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なそのほかの能力が十分である等の要件を満たすものとして国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業であること。
- ②事業計画・資金計画等などについて審査を行い、10年以内に配当等を行うことが確実であると見込まれること。
- ③対象事業者は、専ら国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業を施行することを目的とする株式会社、有限会社、特定目的会社(TMK)等であること。
- ④出資等の額は、「公共施設(注2)+建築利便施設(注3)+都市利便施設(注4)の整備費用」又は「総事業費の50%」のいずれか少ない額を限度とし、出資等を受ける事業者の資本の額の50%以内。ただし、単独最劣後の条件の出資等は行わない。

(注1)都市再生整備計画とは、市町村によるまちづくり交付金事業が記載された計画で、同計画に都市再生整備計画の区域が設定されている。

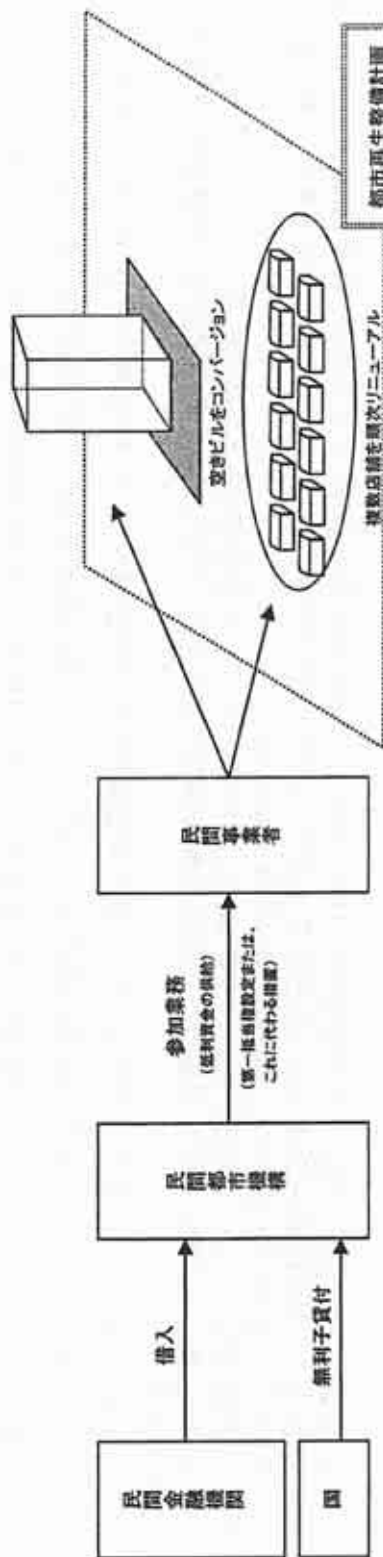
(都市再生特別措置法第46条)

(注2)公共施設……道路、通路、広場、緑地等で、公共の用に供される施設

(注3)都市利便施設……駐車場、アトリウム、社会教育施設等で、都市居住者の利便の増進に寄与する施設

(注4)建築利便施設……避難施設、消防施設、共用通路等で、建築物利用者の利便の増進に寄与する施設

2. 参加業務



(出典：民間都市開発推進機構資料)

○ 都市再生整備計画(注)の区域内において、民間事業者が行う既存建築物の改築等も参加業務の対象とします。
 ○ 都市再生整備計画(注)の区域内において、同一事業者が複数の敷地で建築物の整備等を行う場合には、敷地面積要件(1,000㎡以上)について、複数の敷地面積の通算とします。

(注)都市再生整備計画とは、市町村によるまちづくり交付金事業が記載された計画で、同計画に都市再生整備計画の区域が設定されている。

○ 事業要件

- ① 事業者：民間事業者(第三セクターを含む)
- ② 地区：都市計画区域(市街化調整区域及び非線引き都市計画区域のうち用途地域を定めていない地域を除く)又は港湾区域、臨港地区内
- ③ 建物：概ね全ての用途(但し、工場等は対象外)、公共的な施設の整備を伴うもの(道路、通路、広場、緑地等)
- ④ 規模：原則、敷地面積・延床面積が2,000㎡以上(1,000㎡以上の特例あり)

○ 金利条件等

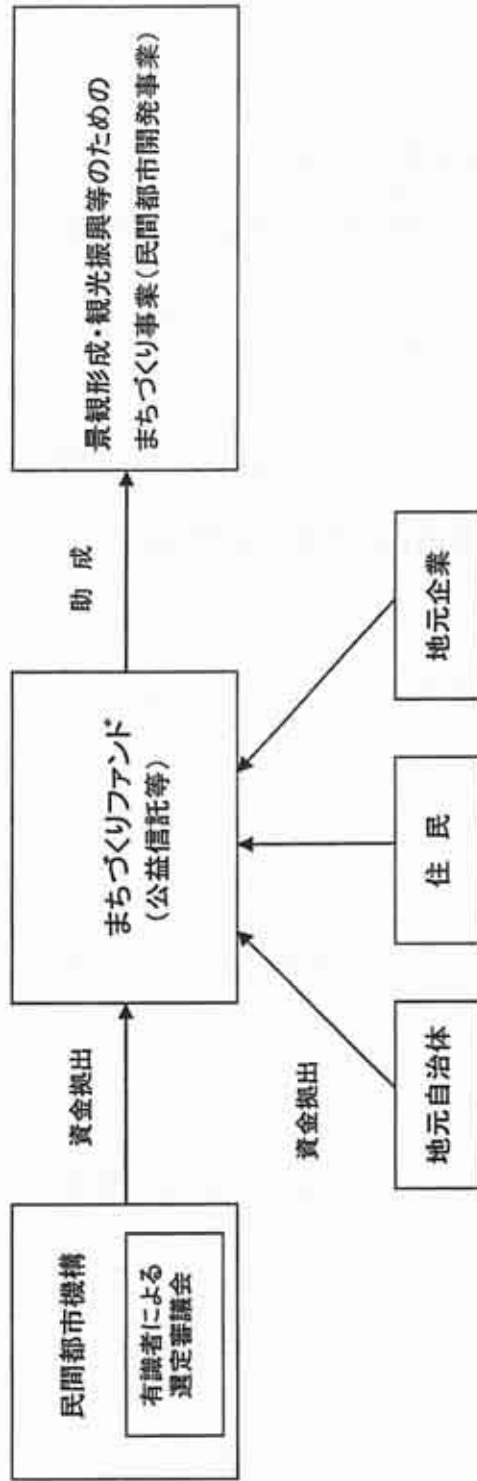
- ① 参加金利については、政府系金融の中でも最も低い金利の一つとなっています。
- ② 参加額：「公共施設(注1)+都市利便施設(注2)+建築利便施設(注3)の整備費用」又は「総事業費の50%」のいずれか少ない額を限度。
- ③ 期間：20年以内の元金均等・半年賦償還(5年以内据置含む)
- ④ 担保：原則、土地・建物に第一順位抵当権設定。担保のない場合、連帯保証が必要。

(注1)公共施設……道路、通路、広場、緑地等で、公共の用に供される施設

(注2)都市利便施設……駐車場、アトリウム、社会教育施設等で、都市居住者の利便の増進に寄与する施設

(注3)建築利便施設……避難施設、消防施設、共用通路等で、建築物利用者の利便の増進に寄与する施設

3. 住民参加型まちづくりファンド



(出典：民間都市開発推進機構資料)

○地域の資金を地縁により調達し、これを景観形成・観光振興等のためのまちづくり(民間都市開発事業)へ誘導するため、住民参加型まちづくりファンド(公益信託又は公益法人)に対して、民間都市機構が資金拠出により支援する。

○主な拠出要件

- ①民間都市開発事業への助成等を行う「まちづくりファンド」(公益信託又は公益法人)であること。
- ②対象となる「まちづくりファンド」は、募集等により住民・企業等からの資金拠出が既に行われ、又は今後行われることが見込まれること。
- ③民間都市機構の拠出金額は原則として2,000万円を限度とし、「まちづくりファンド」の助成等の対象等を考慮して特段の必要性が認められる場合には、5,000万円まで拠出できるものとする。ただし、対象となる「まちづくりファンド」に対する地方公共団体の拠出金額、及び民間都市機構が資金拠出した後の「まちづくりファンド」の総資産額の1/3を超える資金拠出は行わない。

参考3. (社)全国市街地再開発協会のまちづくり支援制度

平成17年5月23日
国土交通省住宅局

**中心市街地活性化のための
「街なか居住再生ファンド」の創設(平成17年度)**

ねらい 民間の住宅供給事業を行うSPC等に対して出資を行うことによって中心市街地の活性化を支援。

対象地域 中心市街地活性化法の基本計画で定める区域等で人口が減少している区域。

対象事業 原則として、床面積の1/2以上を住宅とするプロジェクト(改修も含む)。

出資額
○ ファンドの額：25億円(平成17年度 国費)
○ ファンドによる出資額の限度
事業費のおおむね30%、かつ、対象事業者が受ける出資総額の50%以下

※ 制度の運用にあたっては、(社)全国市街地再開発協会にファンドを設置し、当該ファンドへの補助金を原資として、協会が、信託銀行を通じて対象事業に出資することによって実施。

※ 商工会議所をはじめとした関係団体や地方公共団体と連携して事業を進めて参りたい。

中心市街地活性化のための税制措置について

中心市街地の活性化を阻害している状況とは？



商店街で土地を保有しているにもかかわらず、空き店舗のまま有効活用しない



土地の有効活用を促進するために考えられる税制措置としてどのようなものが考えられるか？



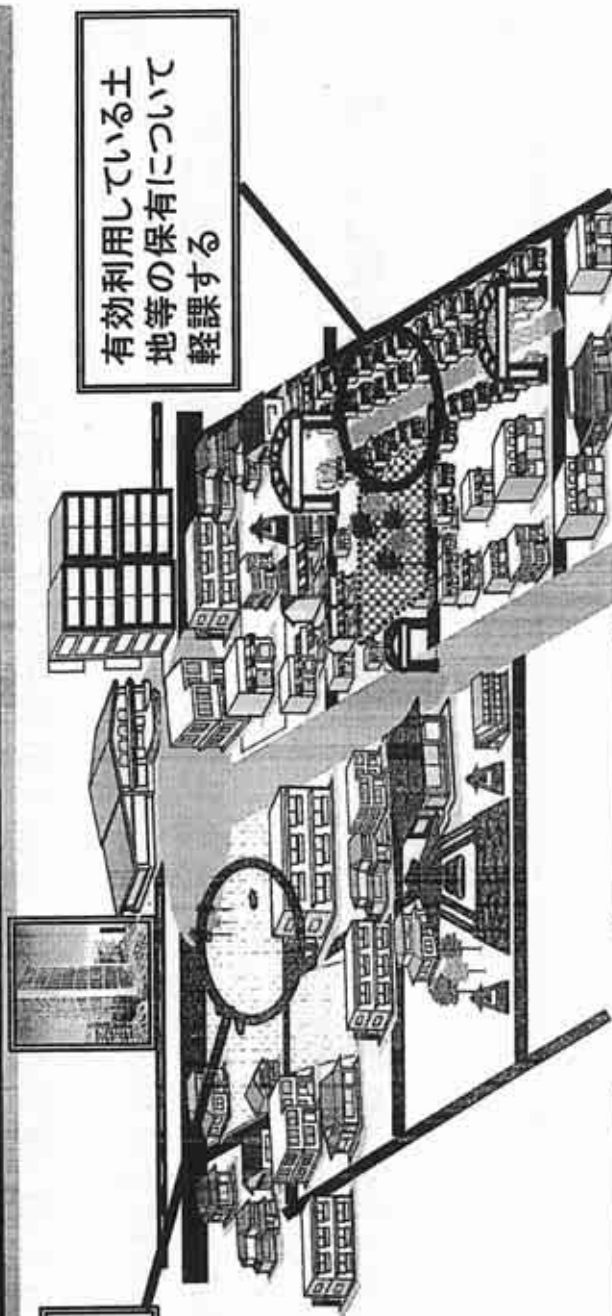
税制上の措置により、

1. 有効利用していない土地・建物の保有に対して重課する一方、有効利用している土地・建物の保有に対しては軽課する。
2. 都市計画区域外等に立地する大規模集客施設について、道路や上下水道などの都市計画施設に負荷を及ぼすことから、課税対象とする。
3. 有効活用している土地・建物を相続するほうが有利な状況を講じる。
4. 中心市街地活性化に資する土地・建物の譲渡について有利な状況を講じ、中心市街地活性化に資する土地・建物の保有を促す。

1. 有効利用していない土地・建物の保有に対して重課する一方、有効利用している土地・建物の保有に対しては軽課する。

有効利用していない土地等の保有について重課する

有効利用している土地等の保有について軽課する



1. 特別土地保有税

土地保有に伴う管理費用の増大を通じて土地投機を抑制し、併せて土地の供給および有効利用を促進するために創設(昭48)。

- ▶ 税率は1.4%。
- ▶ 免税点が高い(2,000㎡～10,000㎡)。
- ▶ 10年以上保有の土地は課税対象外。
- ▶ 平成15年度以降、当分の間課税停止中。

2. 都市計画税

- ▶ 都市計画事業または土地区画整理事業に要する費用に充てるために土地・家屋に対して課税。
- ▶ 税率は0.3%の範囲内で条例により設定。

3. 固定資産税

- ▶ 固定資産の価値に着目し、それを所有することに担税力を見出して課税。
- ▶ 標準税率は1.4%。ただし、条例により税率を変更することが可能。
- ▶ 条例により税率を引き下げた場合の税の減収分については、地方交付税の算定上、考慮されない。ただし、中心市街地活性化法においては、商業基盤施設について固定資産税の軽減を行った場合、減収分について3年間に限り、地方交付税による補填が行われる。

具体的提案

1. 自動車税のグリーン化(※)の考え方を固定資産税に取り入れ、中心市街地活性化基本計画に則り、同計画の推進に資する土地等について課税を軽減する一方、中心市街地活性化基本計画の推進を阻害している土地等について、固定資産税を重課する。

この措置は、地方税法上の不均一課税ではなく、「まちづくり推進法(仮称)」および地方税法附則において規定する。

2. 現行の特別土地保有税とは別に、中心市街地活性化を阻害する土地の保有に対して課税する、「特別不動産保有税」を創設する。

3. 都市計画および中心市街地活性化基本計画を阻害する土地・家屋に対する都市計画税について、税率を引上げる。

※自動車税のグリーン化

排出ガス性能および燃費性能の優れた環境負荷の小さい一定の自動車の税率を軽減し、新車新規登録から一定年数を経過した環境負荷の大きい自動車の税率を重くする特例措置。税収中立を前提に平成13年度に創設。

2. 都市計画区域外等に立地する大規模集客施設について、道路や上下水道など都市計画施設に負荷を及ぼすことから、都市計画税の課税対象とする。

都市計画税

都市計画事業または土地区画整理事業を行う市町村において、その事業に要する費用に充てるために目的税として課税。

用途：1. 次の都市施設の整備

- ①道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
 - ②公園、緑地、広場、墓園、その他の公共空地
 - ③水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場など
2. 市街地開発事業(土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業など)

都市計画区域	
	<p>線引きが行われている区域</p> <p>市街化調整区域</p>
市街化区域	<p>次に掲げるいずれかの場合において条例で課税区域を決めたとき</p> <p>①都市計画法34条10号イに掲げる開発行為に係る開発区域内で都市計画事業が行われる場合</p> <p>②①に類するような特別な事情があり、それに伴い市街化調整区域のうち一定の区域を課税区域としなければ、市街化区域を課税区域としていることとの均衡を大きく失くすような場合をいい、特に地元の利益となる都市計画事業が施行される場合等</p>
	<p>非線引きの区域</p> <p>都市計画事業の受益が及ぶ区域として条例で都市計画区域の全部または一部の区域を課税区域として定めた場合</p>

具体的提案

1. 一定規模以上の大規模集客施設の立地は、道路や上下水道など都市基盤インフラとなる都市計画施設に負荷を与えることから、原則として市街化区域内において課税されている都市計画税について、大規模集客施設については、市街化調整区域、非線引き地域地域のほか、都市計画区域外であっても、課税対象に加える。

<線引きがある地域の課税団体数(平成15年度)>



全域が課税対象

条例で課税区域を定めることが必要
(開発区域面積が20ha以上など、一定の要件を満たす開発区域内で都市計画事業が行われる場合に限る)

<線引きがない地域の課税団体数(平成15年度)>



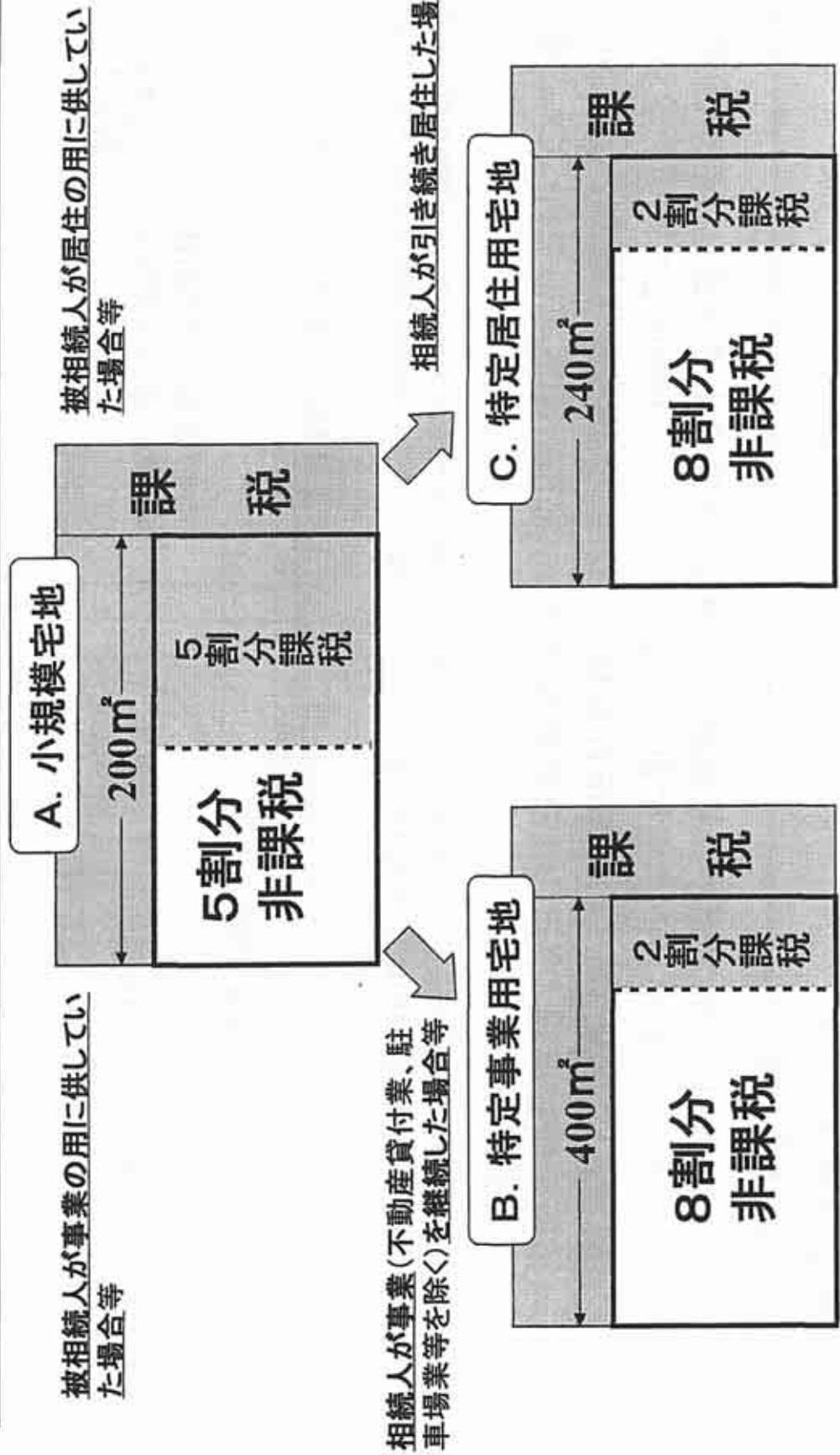
都市計画区域が非線引きの場合は、都市計画事業の受益が及ぶ区域として、条例により、区域内の全部または一部の区域を定めて課税区域とすることができる

都市計画税が課税可能な範囲

3. 有効活用している土地を相続する方が有利な状況を講じる。

相続税における小規模宅地等の評価減の特例：

相続人の生活や事業を守る観点から、被相続人や被相続人と生計を一にしていたその親族が、居住用もしくは事業用として使用していた宅地等について、一定の要件のもと、相続税の評価額を減額する。



具体的提案

B. 特定事業用地

400㎡

8割分
非課税

2割分課税

課税

A. 小規模宅地

200㎡

5割分
非課税

5割分課税

課税

相続人が事業（不動産貸付業、駐車場業等を除く）を継続した場合等

（相続人が事業転換を図った場合には、適用を受けることができない）



1. 相続人が業種転換等により新たな事業を実施する場合にも、特定事業用地の特例の対象と認める。

2. 不動産貸付業、駐車場業であっても、中心市街地活性化に資するのであれば、特定事業用地の特例の対象と認める。

被相続人が事業の用に供していた場合等
（宅地を相続した相続人が事業を行わなくても、適用を受けることが可能）



3. 宅地の有効活用を促すため、何らかの事業を継続しなければ、小規模宅地特例の適用から除外する。

具体的提案

4. 中心市街地活性化基本計画区域内において、基本計画の趣旨に合致しない事業用資産については、かねてから日本商工会議所が主張してきた、5年程度の事業継続を前提に課税対象額の5割を控除する包括的な事業承継税制の対象から除外する。

<事業承継税制に関する日本商工会議所の主張>

>包括的な事業承継税制の創設

現行の相続税の課税理念を見直し、中小企業の事業用資産の承継については、本来非課税とするべき。

少なくとも、欧州諸国の例に見られるように、例えば5年程度の事業の継続を前提に、課税対象額の5割を控除するといった制度を創設し、包括的な事業承継税制の確立を図るべき。

(参考) 諸外国における事業用資産の軽減措置

国名	英国	フランス	ドイツ	米国	韓国	シンガポール
条件	相続の2年前から当該資産を保有していること等	①当該資産を相続の2年前から保有していること ②相続後6年間、当該資産を継続保有すること ③相続後5年間事業を継続する等	相続後5年間、事業を継続すること等	①相続人が相続前8年間のうち5年以上当該事業に従事すること ②相続後10年間で継続8年間のうち5年以上当該事業に従事すること	①被相続人が相続前2年間事業に従事すること ②相続人が当該事業・株式を相続5年前から保有すること ③相続後、5年間事業を継続すること	
軽減措置の内容	100%軽減(76年当初は30%軽減で以後順次拡大)。	50%軽減。	25.6万ユーロを控除の上、残額から40%控除。	130万ドルまで非課税。	1億ウォンまで非課税。	住宅は900万ドルまで、動産は60万ドルまで非課税

※フィリピンは相続税、贈与税が有り(税率2~25%)。事業用資産への軽減措置はなし。イタリア、中国、タイ、マレーシア、ベトナムは相続税、贈与税とも無し。インドネシアは相続税は無し。贈与税については、贈与者に課税。

具体的提案

5. 特定事業用資産についての相続税の課税価格の計算特例の対象に、中心市街地における事業用資産を加える。

特定事業用資産についての相続税の課税価格の計算特例

1. 取引相場のない株式等

一定の中小同族法人の株式等について、課税価格を10%減額する。
(発行済み株式総数の2/3以内で、かつ、限度額10億円)

2. 山林(林地および立木)

森林施業計画に基づき施業されている林地および立木について、課税価格を5%減額する。

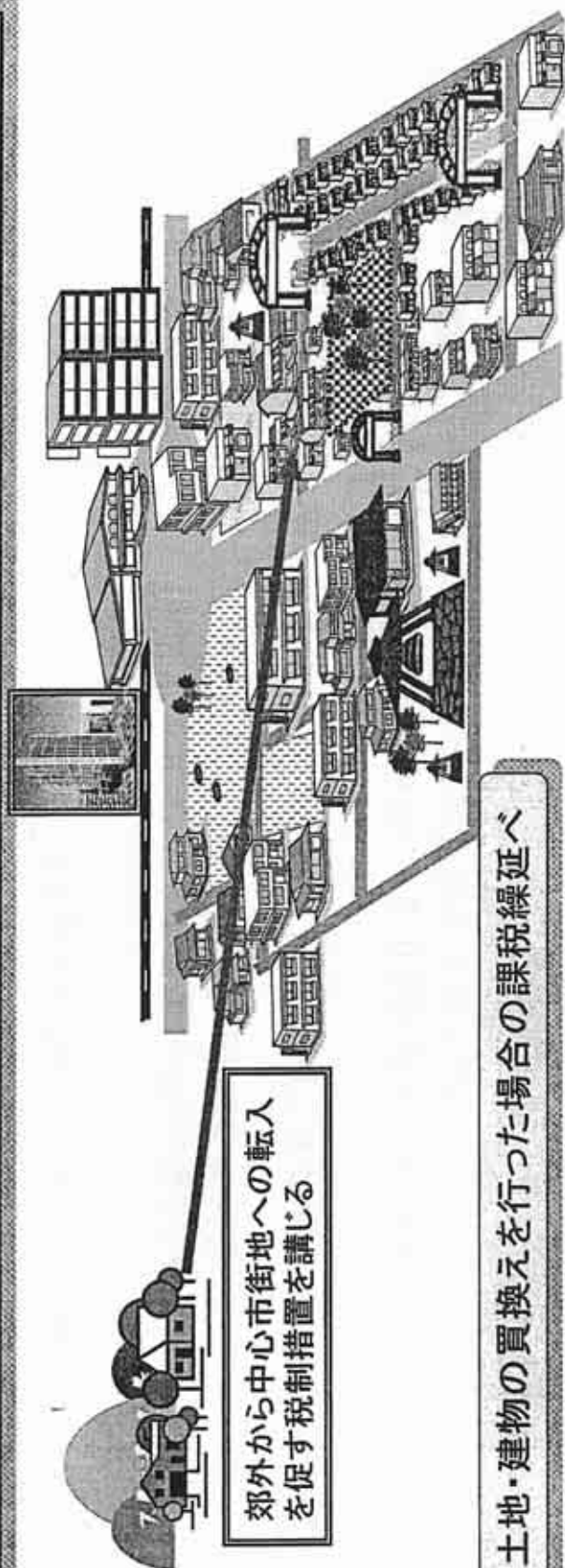
現行措置

新設→
(要望)

中心市街地における事業用資産

中心市街地活性化計画の趣旨に合致する事業に活用される事業用資産について、その一定割合を、相続税の課税価格から減額する。

4. 中心市街地活性化に資する土地・建物の譲渡に対して、税制上の優遇措置を講じ、中心市街地活性化に資する土地・建物の保有を促す。



1. 土地・建物の買換えを行った場合の課税繰延べ

土地等の資産を売却して別な土地等を買換えた場合には、当該売却は税務上は譲渡とされ、原則として譲渡益に対して課税される。

一定の目的に合致する土地・建物の譲渡については、産業政策の観点から、譲渡の全部または一部がなかつたものとして、課税が繰延べられる。

2. 土地・建物の買換えを行った場合の特別控除制度等

土地や建物を譲渡した場合、所有期間5年以下(短期譲渡)か5年超(長期譲渡)かにより、異なる税率(短期:39%、長期:20%)による分離課税が行われる。

一定の居住用財産の譲渡や買換えの場合、①3,000万円特別控除、②軽減税率(14%)、③譲渡損の他の他の所得との損益通算、④3年間の繰越控除、等の措置が講じられている(①②は買換え要件は不要)。

具体的提案

1. 郊外の事業用または居住用土地・建物を譲渡して中心市街地活性化基本計画区域内の土地・建物を買換え、引き続き事業または居住の用に供した場合に、課税を繰り延べることにより、中心市街地への流入を促進させる。
2. 郊外の事業用または居住用土地・建物を譲渡して中心市街地活性化基本計画区域内の土地・建物について買換えを行い、引き続き事業または居住の用に供した場合に、譲渡に係る特別控除・軽減税率の適用(居住用については要件の緩和)、他の所得との損益通算および繰越控除措置を講じる。

平成17年5月18日現在

「平成16年度まちづくり問題に関するアンケート調査」集計結果

日本商工会議所
流通・地域振興部

◆調査期間：平成17年2月10日～24日

◆調査対象：全国524商工会議所

◆回答数：371商工会議所（回収率：70.8%）

※本調査における「まちづくり」とは、「中心市街地の活性化を図ること、及びそれを促進するための制度の活用とその改善を図ること」を意味する。また、中心市街地は各都市1つを想定するが、大規模都市など中心市街地が複数存在すると考えられる都市については、当該都市の商工会議所が比較的活性化策が進んでいる中心市街地を1つ特定して回答。

※本調査における「中心市街地」「周辺地域」「郊外地域」とは、それぞれ以下のとおり。

中心市街地・・・当該市町村の商業機能が集積した中心地域

周辺地域・・・中心市街地に隣接した商業・行政・ビジネス等の都市機能が適度に存在する地域

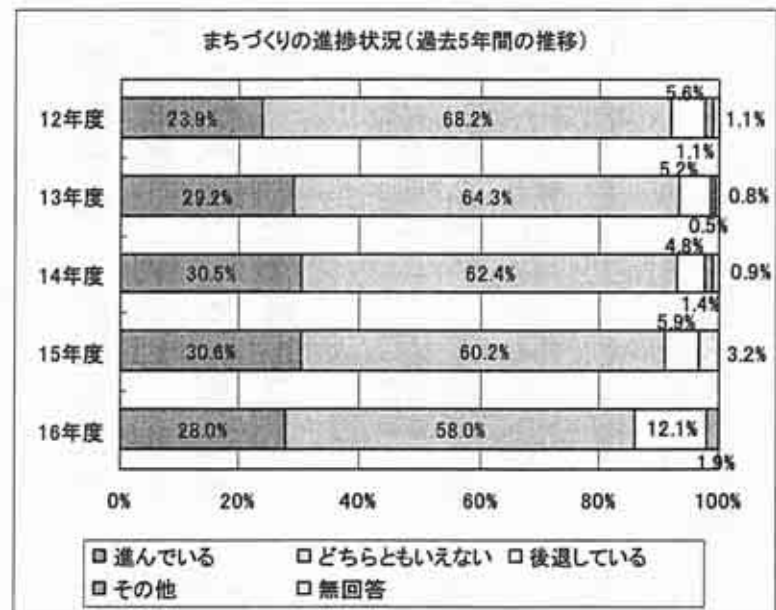
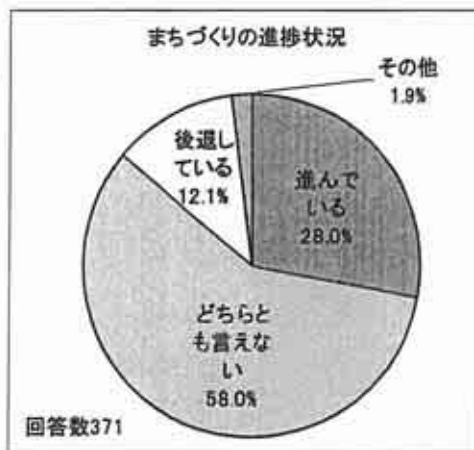
郊外地域・・・都市郊外で住宅地・農地等が展開されている地域

※基本的には商工会議所の回答だが、行政（市町村）の対応状況や意向に関する事項については、商工会議所が当該市町村からヒアリングして回答した。

1. 地域の現状

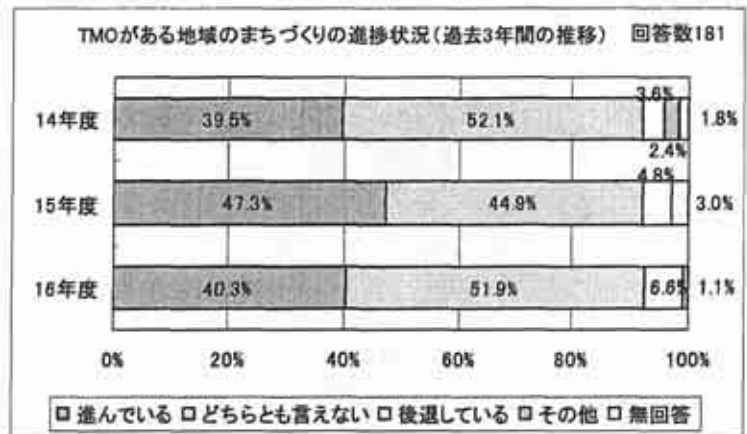
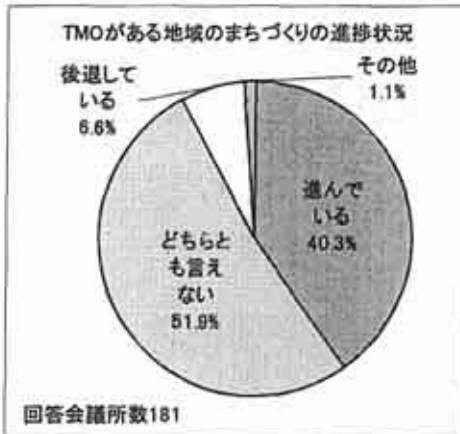
1. 貴地域の中心市街地の現状

(1) 前年と比べてのまちづくりの進捗状況



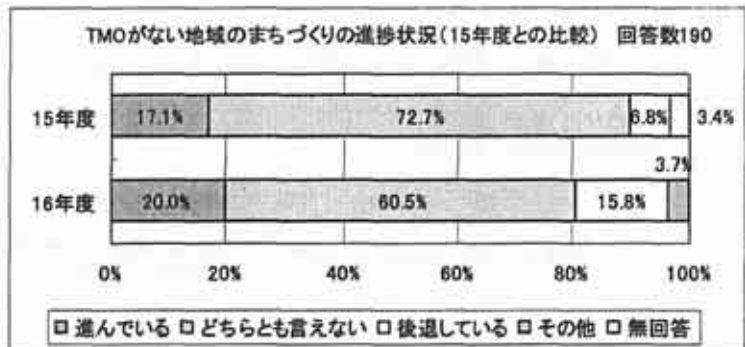
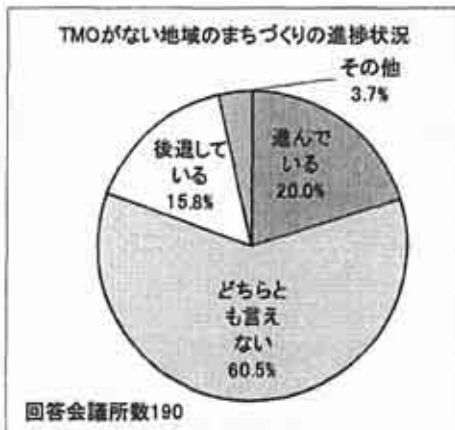
○前年と比較したまちづくりの進捗状況については、「進んでいる」（28.0%）、「後退している」（12.1%）、「どちらともいえない」58.0%となった。過去5年間の推移を見ると、「後退している」との回答は過去4年間では5%前後であったが、今回の調査では前年度と比べ6.2ポイントと大幅に増えた。

◆TMOがある地域のまちづくりの進捗状況



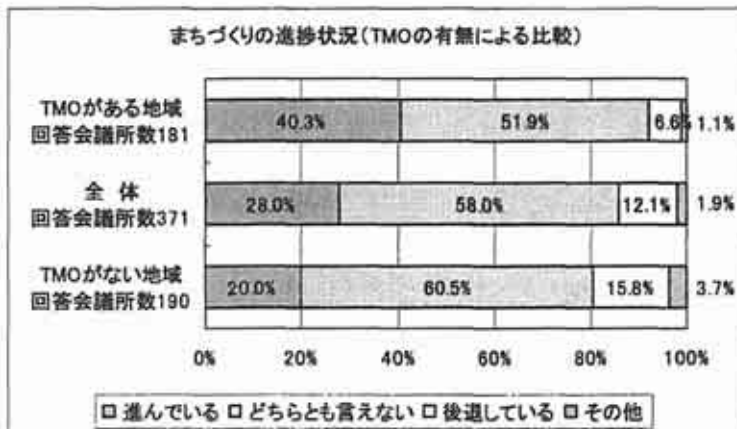
○(下記I. 2. (2)で「認定済み」と回答した) TMOがあるとする181ヵ所だけを抽出してまちづくりの進捗状況の回答を見ると、「進んでいる」が40.3%と、全体と比較して約12ポイント高くなっている。しかし、過去3年間の推移では、昨年度、47.3ポイントあった「進んでいる」との回答が今年度は、40.3%と7ポイント減少。また、「後退している」との回答も、過去3年間で最も高い6.6%となっている。

◆TMOがない地域のまちづくりの進捗状況



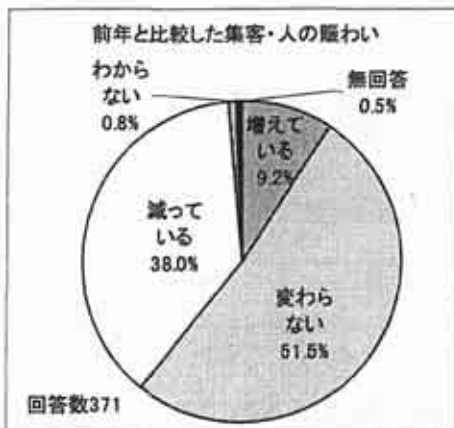
○(下記I. 2. (2)で「認定済み」と回答した以外の) TMOがないとする地域190ヵ所を抽出してまちづくりの進捗状況の回答を見たところ、「進んでいる」との回答は、20.0%と、全体と比較して8ポイント低くなっている。昨年度との比較では、「進んでいる」との回答が約3ポイント高くなっている一方で、「後退している」との回答が9ポイント増えている。

◆まちづくりの進捗状況(TMOの有無による比較)



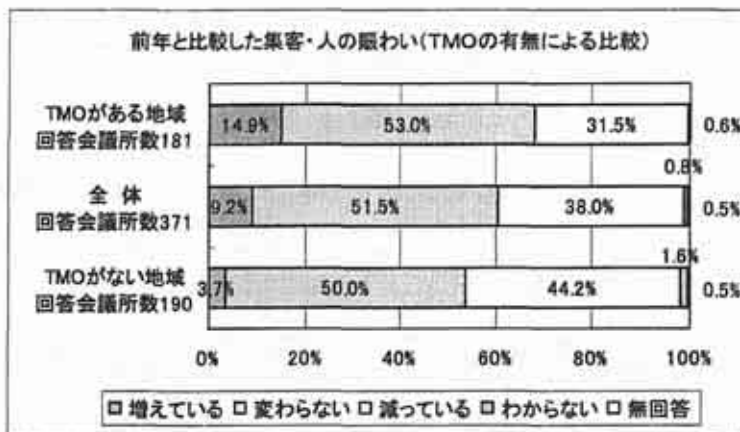
○TMOの有無で比較をすると、TMOがある地域はなし地域に比べ「進んでいる」との回答が2倍と高く、逆に「後退している」は、半分弱と低くなっている。TMOの有無で大きな差が出ている。

(2) 前年と比較した集客・人の賑わい



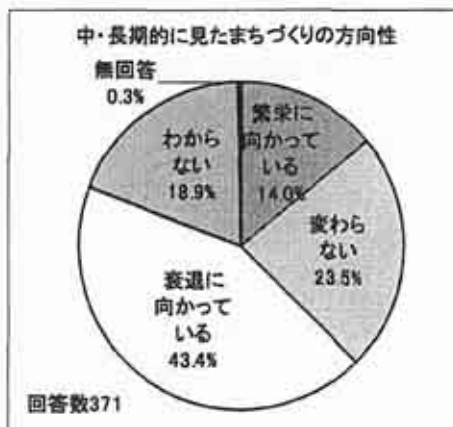
○前年と比較した集客・人の賑わいについては、約半数が「変わらない」と回答しているが、「増えている」との回答9.2%に対し、「減っている」との回答は38.0%と4倍になっている。

◆前年と比較した集客・人の賑わい (TMOの有無による比較)



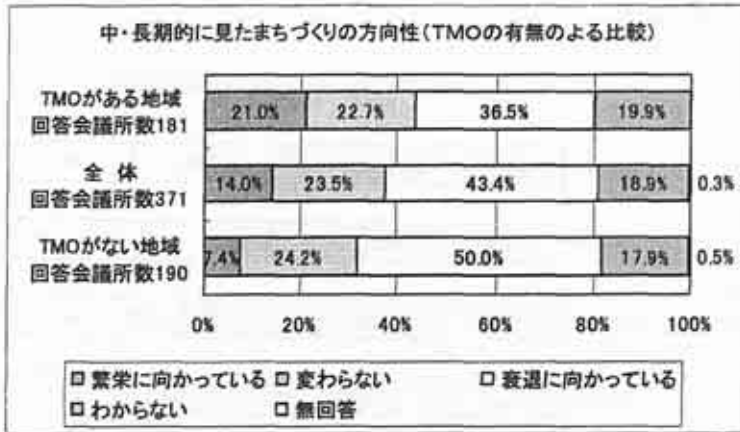
○TMOの有無で比較をすると、TMOがある地域はない地域に比べ「増えている」との回答が約11ポイント高く、逆に「減っている」は約13ポイント低くなっている。

(3) 中・長期的に見たまちづくりの方向性



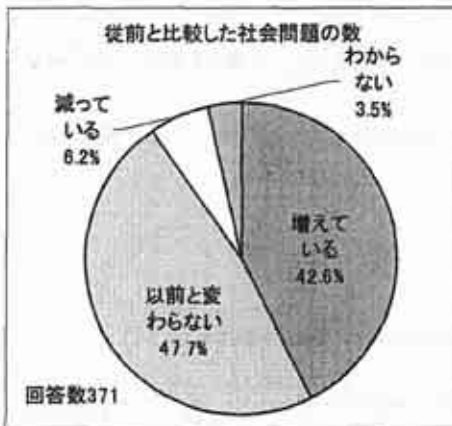
○中・長期的に見たまちづくりの方向性については、「衰退に向かっている」が43.4%と最も多く、「変わらない」が23.5%となっており、「繁栄に向かっている」との回答は14.0% (52カ所) だった。

◆中・長期的に見たまちづくりの方向性 (TMOの有無による比較)



○TMOの有無で比較をすると、TMOがある地域はない地域に比べ「繁栄に向かっている」との回答が約14ポイント高く、逆に「衰退に向かっている」は約14ポイント低くなっている。

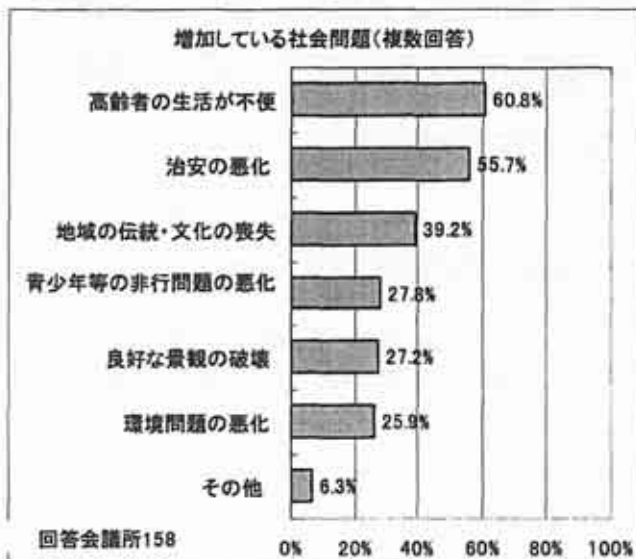
(4) 従前と比較した社会問題 (地域の伝統・文化の喪失、治安の悪化など) の数



○従前 (10年ほど前) と比較した地域の伝統・文化の喪失、治安の悪化などの社会問題の数については、「増えている」との回答が42.6%を占め、「以前と変わらない」が47.7%、「減っている」が6.2%となっている。

(5) 増加している社会問題 (複数回答)

(上記(4)で「増えている」と回答した地域の合計158ヵ所について)



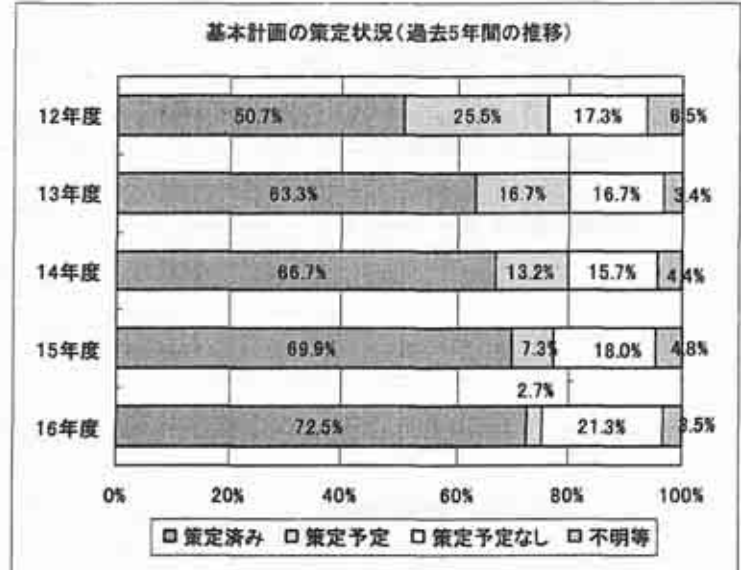
○「高齢者の生活が不便になった」との回答が60.8%と最も多く、次いで「治安の悪化」(55.7%)、「地域の伝統・文化の喪失」(39.2%)となった。

※主な「その他」の内容

- ・商業集積の低下
- ・中心市街地の住民の減少による祭り等の資金調達
の悪化
- ・地域コミュニティの希薄化
- ・商業者の自信喪失
- ・人口及び通行量の減少
など

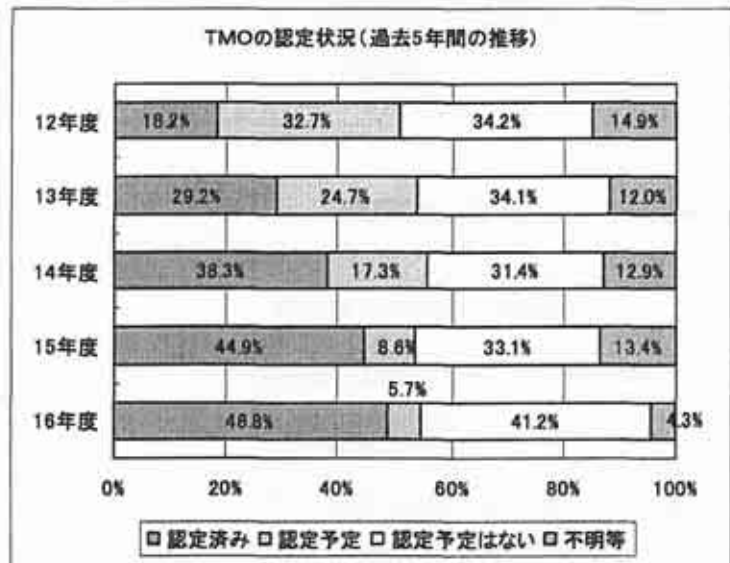
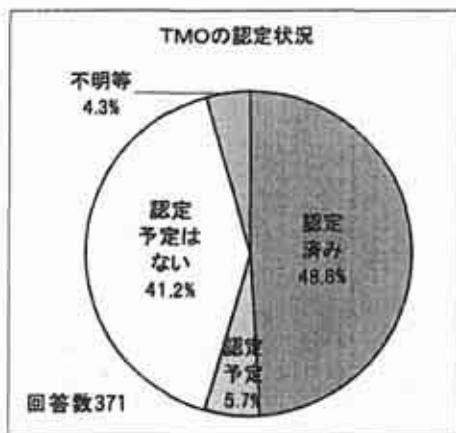
2. 中心市街地活性化基本計画等について

(1) 中心市街地活性化法に基づく基本計画の策定状況



○回答のあった地域の約7割が中心市街地活性化法に基づく基本計画を「策定済み」で、今後「策定予定」を加えると約8割に達する。

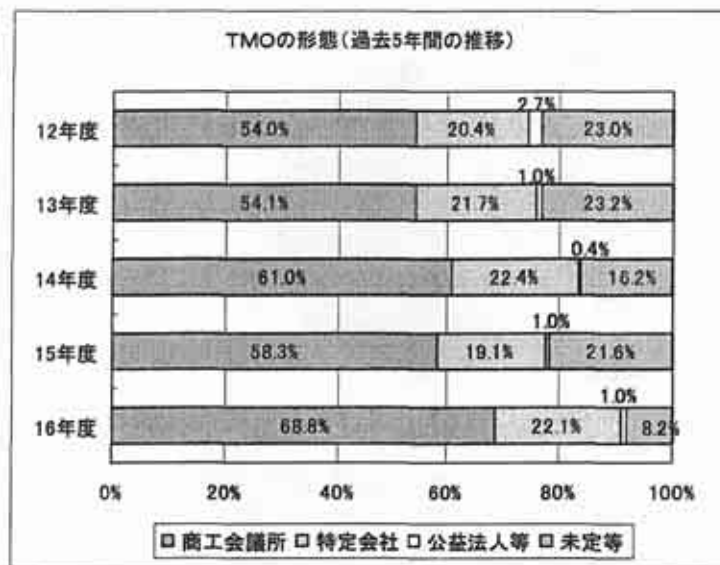
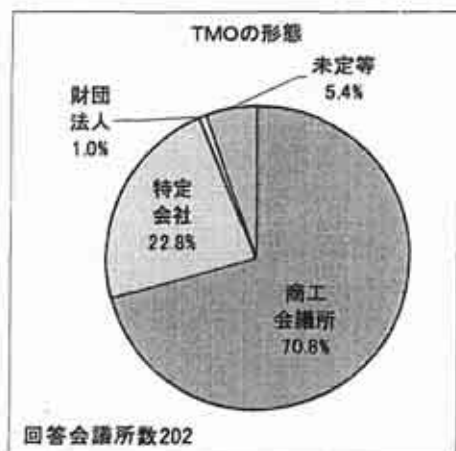
(2) TMO (タウンマネジメント機関) の認定状況



○TMOの認定状況は、「認定済み」が48.8%で、「認定予定」と合わせると半数以上の地域でTMOが認定されることとなる。過去5年間の推移を見ると、TMOの認定が着実に増えてきているが、「認定予定はない」との回答も増加している。

◆TMOの形態

(上記(2)で「認定済み」及び「認定予定」と回答した地域の合計202ヵ所について)



○TMOの形態は、回答の70.8%が「商工会議所」と回答。また、22.8%が「特定会社」、1.0%が「財団法人」と回答している。過去5年間の推移を見ると、これまでは商工会議所が6割前後とほぼ一定の割合で推移してきたが、今回の調査では70.8%と前年に比べ12.5ポイント増えている。

※備考：「中心市街地活性化法施行令」の改正(平成17年4月1日)で、法定TMOへの社団法人、NPO法人の参画が可能となった。

3. 中心市街地活性化への取組み状況等(TMOを含む)

- (1) 近隣商工会議所等とのまちづくりに関する広域連携事業(定期的な情報交換会、共同イベントの開催など)の有無



○近隣商工会議所等とのまちづくりに関する広域連携事業については、「行っている」との回答が12.4%、「行っていない」との回答が86.8%となっている。

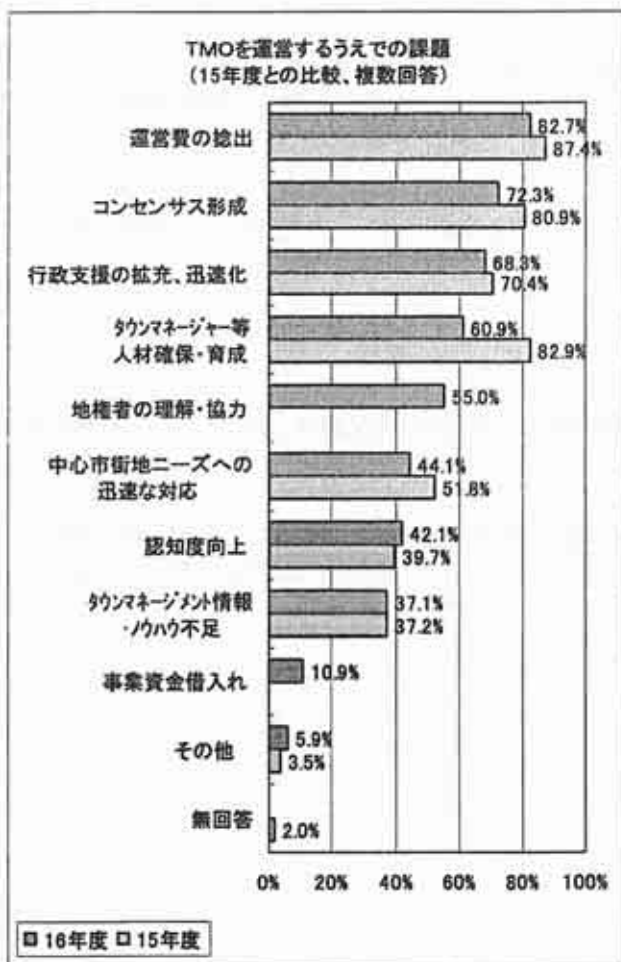
(2) 商店街・商業者の自助・自立化に資する取組みの有無



○商店街・商業者の自助・自立化に資する取組みの有無については、「行っている」との回答が約8割の58.8%、「行っていない」との回答は37.7%となっている。

(3) TMOを運営するうえでの課題（複数回答）

（上記I. 2. (2)で「認定済み」及び「認定予定」と回答した地域の合計202ヵ所について）

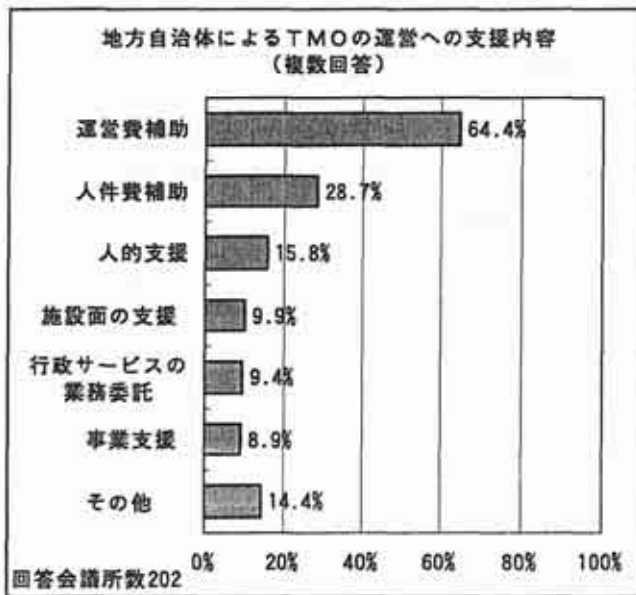


○TMOを運営するうえでの課題は、「運営費の捻出」が82.7%と最も多く、次いで「コンセンサス形成」(72.3%)、「行政支援の拡充、迅速化」(68.3%)となった。15年度との比較では、最も多い回答は「運営費の捻出」で変わりはないが、15年度に2番目に多かった「タウンマネージャー等人材確保・育成」が60.9%と4番目となっている。

※主な「その他」の内容

- ・ TMOに法的な権限がない
- ・ 行政の横の連携、自主的な取組みの不足
- ・ 政府系金融機関からの借入
- ・ 他の制度では出来ないTMO事業のメリットがない
- ・ 商店街リーダーの不足
- ・ 専任スタッフの不足
- など

(4) 中心市街地活性化対策についての国・地方自治体による現行支援措置の評価（複数回答）
 （上記I. 2. (2)で「認定済み」及び「認定予定」と回答した地域の合計202ヵ所について）



○地方自治体によるTMOへの支援内容については、一部事業費を含む「運営費補助」が64.4%と最も多く、次いで「人件費補助」(28.7%)、「人的支援」(15.8%)、「施設面の支援」(9.9%)、「行政サービスの業務委託」(9.4%)となっている。

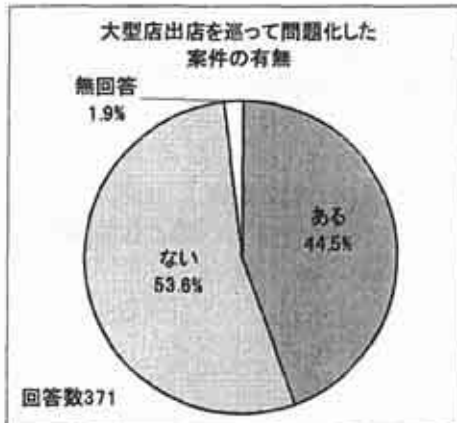
※主な「その他」の内容

- ・TMO組織にアドバイザー等として参画
- ・委託調査事業の発注など

II. 大型店問題

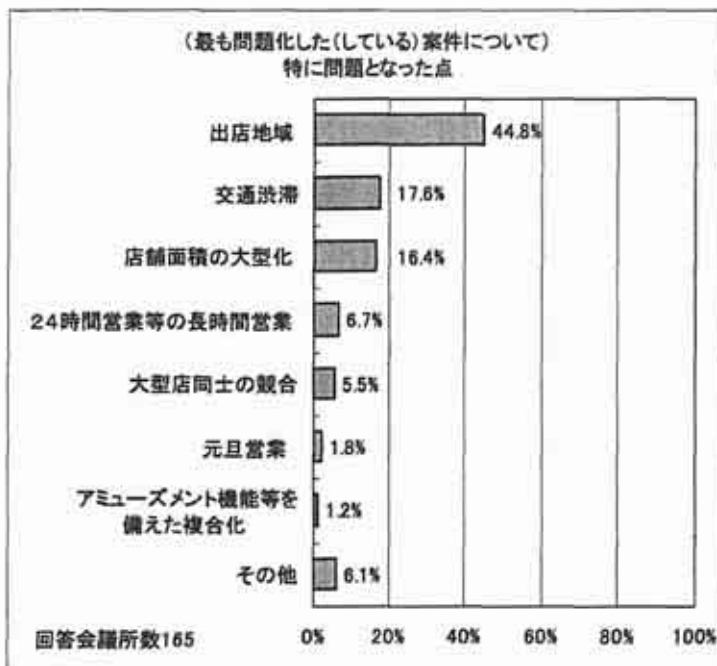
1. 大型店の出店・退店状況等について

(1) 大型店出店を巡って問題化した案件の有無（平成10年のまちづくり3法制定後）



○平成10年のまちづくり3法制定後に大型店出店を巡って問題化した案件については、「ある」との回答が44.5%、「ない」との回答が53.6%と拮抗している。

(2) (最も問題化した(している)案件について) 特に問題となった点 (上記(1)で「ある」と回答した地域の合計165ヵ所について)



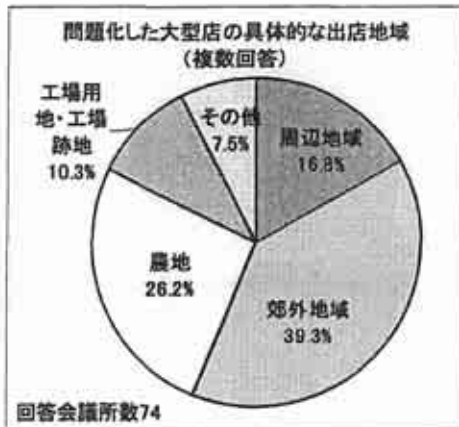
○大型店出店を巡り最も問題化した(している)案件について、特に問題となった点を聞いたところ、「出店地域」との回答が44.8%と最も多く、次いで「交通渋滞」(17.6%)、「店舗面積の大型化」(16.4%)、「24時間営業等の長時間営業」(6.7%)の順となった。

※主な「その他」の内容

- ・深夜の騒音問題
- ・計画途中での大幅な変更
- ・中小小売業者の売上減少に伴う経営意欲の喪失、並びに後継者問題など

(3) 問題化した大型店の具体的な出店地域 (複数回答)

(上記 (2) で「出店地域」と回答した地域の合計 74 ヶ所について)



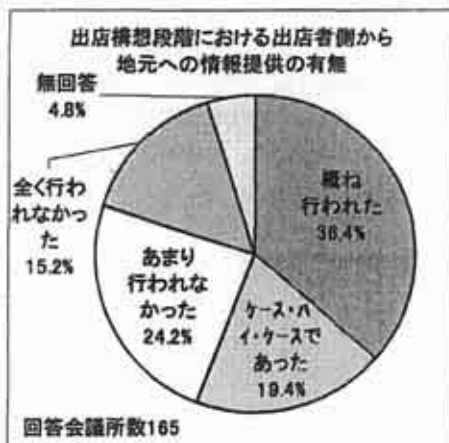
○大型店出店を巡り最も問題化した (している) 案件で、特に問題となった点が「出店地域」と回答したところに具体的な出店地域を聞いたところ、「郊外地域」が 39.3%と最も多く、次いで「農地」(26.2%)、「周辺地域」(16.8%)、「工場用地・工場跡地」(10.3%)となった。

※主な「その他」の内容

- ・新興住宅地域
- ・隣接町
- ・土地区画整理事業区域
- ・市有地
- など

(4) 出店構想段階における出店者側から地元への情報提供の有無

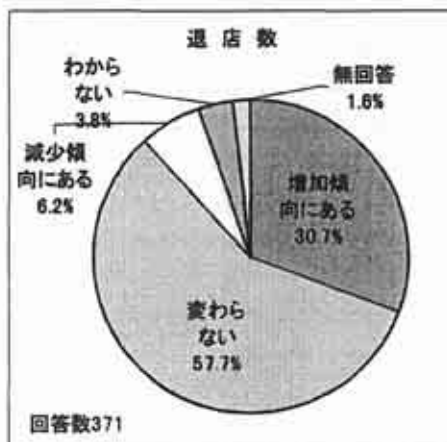
(上記 (1) で「ある」と回答した地域の合計 165 ヶ所について)



○出店構想段階における出店者側から地元への情報提供 (事前通知・説明等) の有無については、「概ね行われた」との回答が 36.4%あった一方で、「ケース・バイ・ケースであった」(19.4%)、「あまり行われなかった」(24.2%)、「全く行われなかった」(15.2%)と、半数以上の地域で事前に十分な説明が行われていない。

(5) 大型店の退店状況 (平成 10 年まちづくり 3 法制定後)

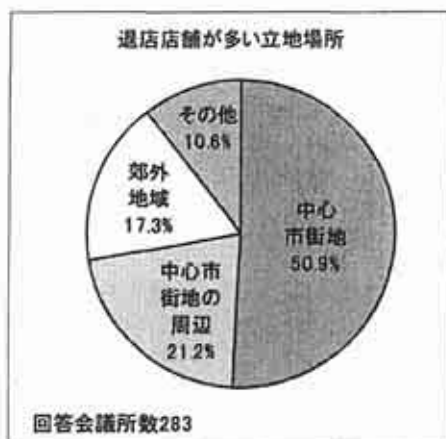
◆退店数



○平成 10 年のまちづくり 3 法制定後の大型店の退店状況は、「変わらない」との回答が 57.7%と約 6 割となっているものの、「増加傾向にある」との回答が 30.7%と約 3 割を占めた。

◆退店店舗が多い立地場所

(無回答とした地域以外の合計 283 ヵ所について)



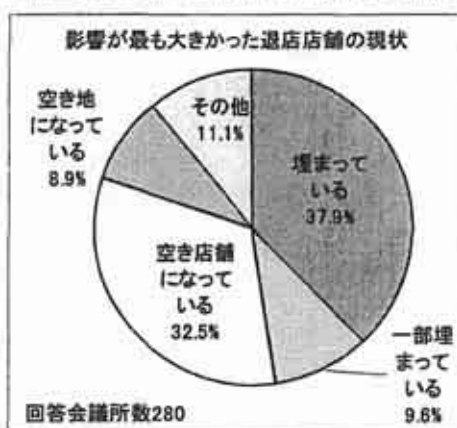
○退店店舗が多い立地場所としては、「中心市街地」との回答が 50.9%と最も多く、次いで「中心市街地の周辺」(21.2%)、「郊外地域」(17.3%)となっている。

※主な「その他」の内容

- ・駅前再開発地域
- ・中心市街地及び周辺地域
- ・中心市街地として明確な地域が特定できない。
- ・退店店舗、大型店がないなど

◆影響が最も大きかった退店店舗の現状

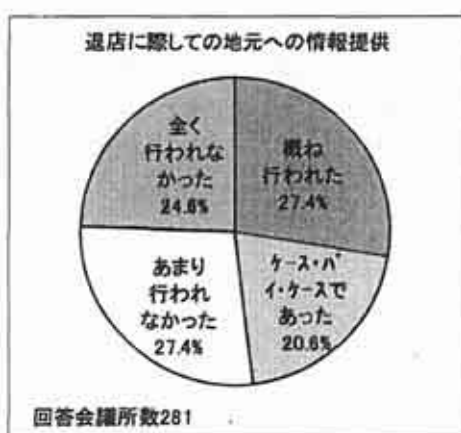
(無回答とした地域以外の合計 280 ヵ所について)



○地域への影響が最も大きかった退店店舗の現在の状況については、「埋まっている」との回答が 37.9%に対し、現在も退店した店舗・跡地を活用できずにいる(「空き店舗になっている」(32.5%)、「空き地になっている」(8.9%))とする回答が 41.4%と 3.5 ポイント高くなっている。

◆退店に際しての地元への情報提供(事前説明・跡地活用の相談など)

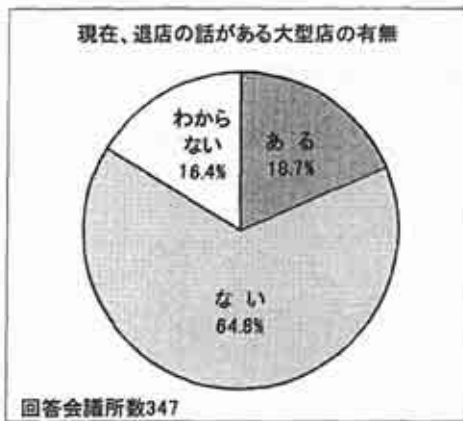
(無回答とした地域以外の合計 281 ヵ所について)



○退店に際し、地元への事前説明や跡地活用の相談など早期の情報提供については、「概ね行われた」との回答 27.4%に対し、「ケース・バイ・ケースであった」(20.6%)、「あまり行われなかった」(27.4%)、「全く行われなかった」(24.6%)と、7割の地域で事前に十分な説明が行われていない。

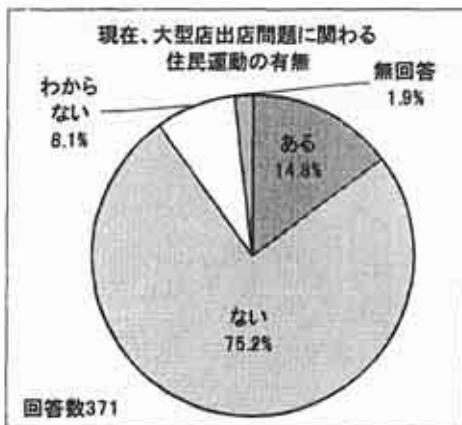
◆現在、退店の話がある大型店の有無

(無回答とした地域以外の合計 347 ヲ所について)



○現在、退店の話がある大型店の有無については、6割の地域で「ない」との回答だった一方で、「ある」とする地域は18.7% (65 ヲ所) となっている。

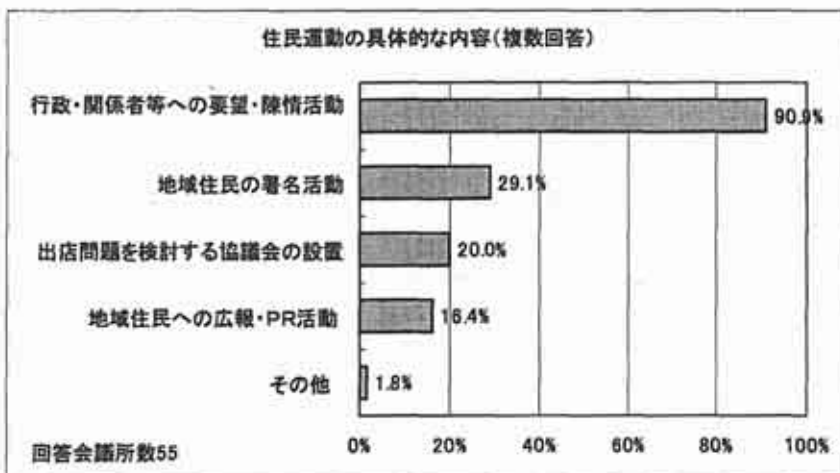
(6) 現在、大型店出店問題に関わる住民運動の有無



○現在の大型店出店問題に関わる商業者・消費者・一般市民等の住民運動の有無については、「ある」との回答が14.8% (55 ヲ所) となっている。

◆住民運動の具体的な内容 (複数回答)

(上記 (6) で「ある」と回答した地域の合計 55 ヲ所について)

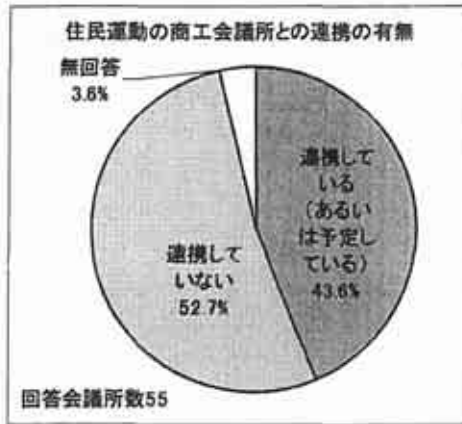


○住民運動の具体的な内容としては、「行政・関係者等への要望・陳情活動」との回答が、90.9%と最も高く、つぎに「地域住民の署名活動」(29.1%、16 ヲ所)、「出店問題を検討する協議会の設置」(20.0%) となっている。

※主な「その他」の内容
・出店者への公開質問状
など

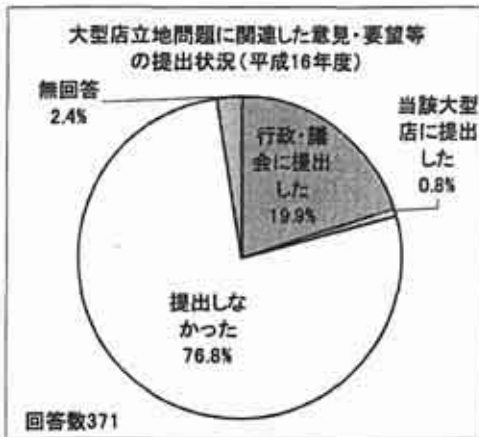
◆住民運動の商工会議所との連携の有無

(上記(6)で「ある」と回答した地域の合計55ヵ所について)



○大型店出店問題に関わる住民運動について商工会議所との連携の有無を聞いたところ、「連携している(あるいは予定している)」との回答が43.6%と約半数を占めたが、「連携していない」との回答も52.7%となっている。

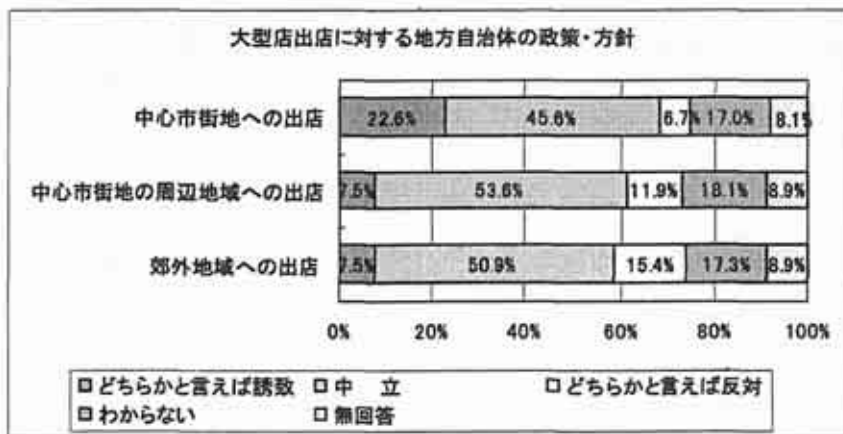
(7) 大型店立地問題に関連した意見・要望等の提出状況(平成16年度)



○平成16年度に大型店問題に関連した意見・要望等を提出したと回答した商工会議所は77ヵ所あり、そのうち「行政・議会」に対してが74ヵ所、「当該大型店」に対してが3ヵ所となっている。

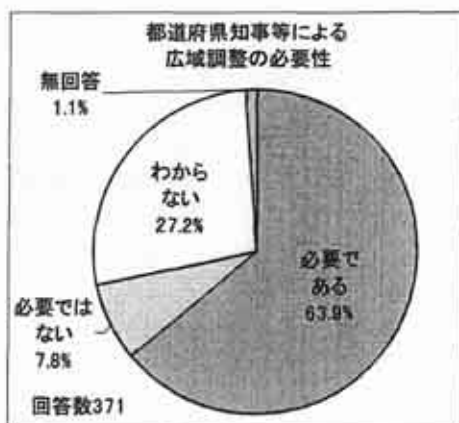
2. 「大型店誘致」の問題について

(1) 大型店出店に対する地方自治体の政策・方針



○大型店の出店に対する地方自治体の政策・方針については、「どちらかと言えば誘致」とする地域で最も多かったのは「中心市街地」で22.6%、一方、「どちらかと言えば反対」とする地域で最も多かったのは「郊外」で15.4%となった。全体的には約半数が中立の立場をとっている。

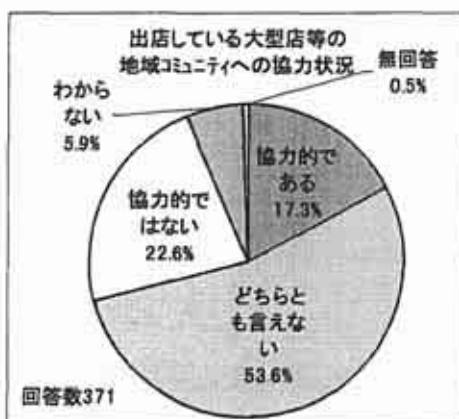
(2) 都道府県知事等による広域調整の必要性



○都道府県知事等による広域調整の必要性については、「必要である」との回答が63.9%と、広域調整を望む声が圧倒的に多い。

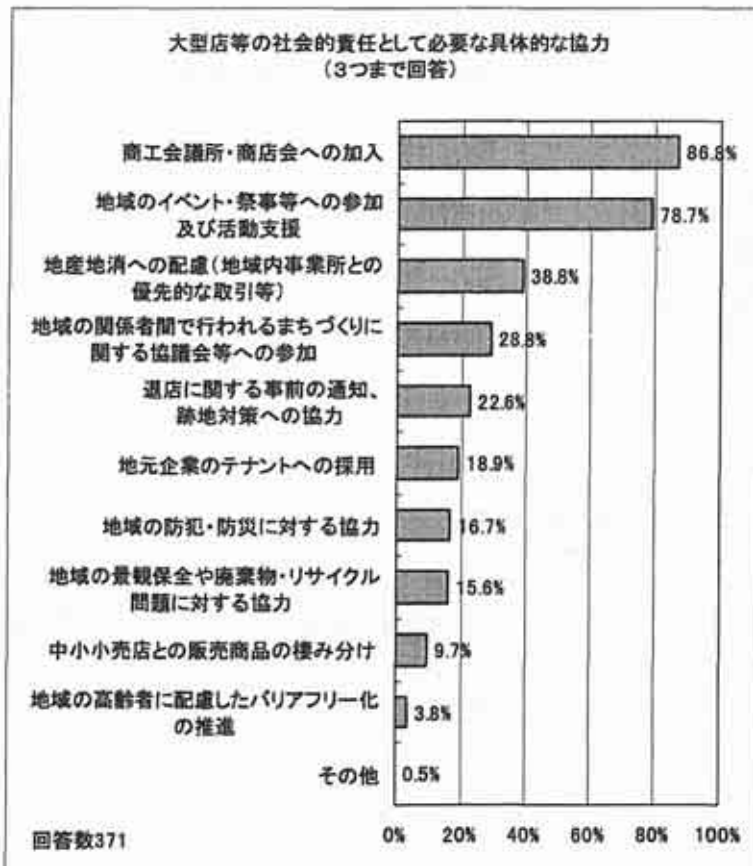
3. 大型店・ナショナルチェーン店とコミュニティとの共生について

(1) 出店している大型店等の地域コミュニティへの協力状況



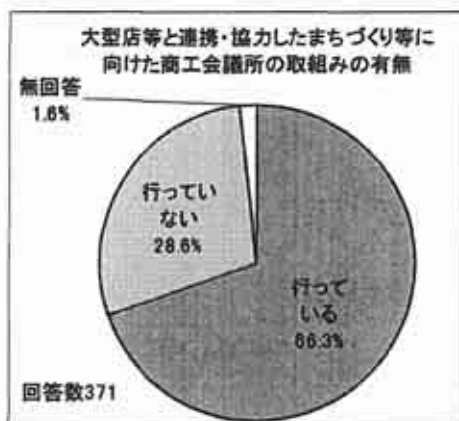
○出店している大型店等の地域コミュニティへの協力状況については、「協力的である」との回答が17.3%に対し、「協力的ではない」との回答が22.6%と5.3ポイント上回った。

(2) 大型店等の社会的責任として必要な具体的な協力（3つまで回答）



○大型店等の社会的責任として必要な具体的な協力については、「商工会議所・商店会への加入」が86.8%と最も多く、次いで「地域のイベント・祭事等への参加及び活動支援」(78.7%)、「地産地消への配慮(地域内事業所との優先的な取引等)」(38.8%)となった。

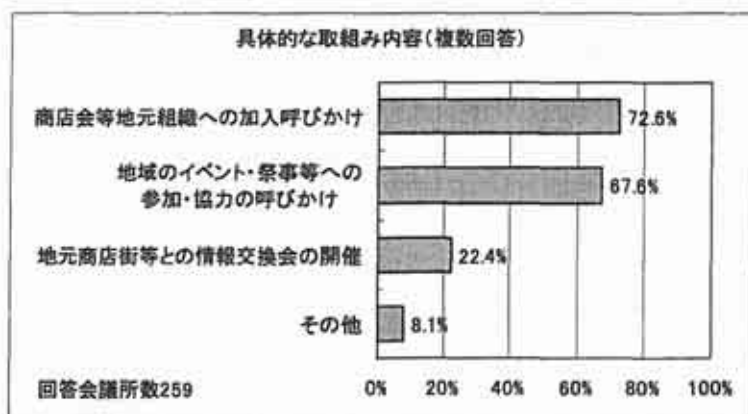
(3) 大型店等と連携・協力したまちづくり、地域商業活性化推進に向けた商工会議所の取組みの有無



○商工会議所が、大型店等と連携・協力したまちづくり、地域商業活性化推進に向けた取組みの有無については、「行っている」との回答が66.3%に対し、「行っていない」との回答が28.6%であった。

◆具体的な取組み内容（複数回答）

（上記（3）で「行っている」と回答した地域の合計259ヵ所について）



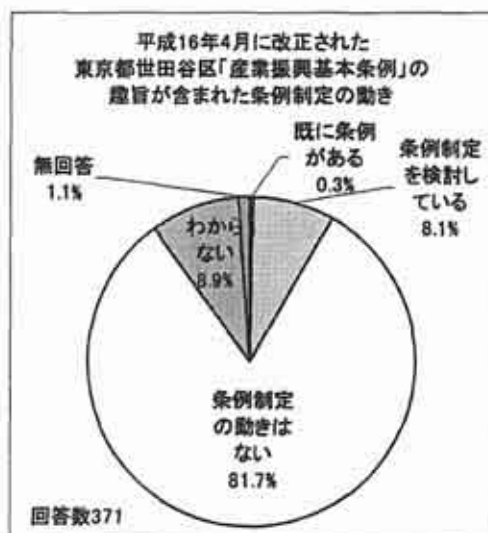
○商工会議所が行う大型店等と連携・協力したまちづくり、地域商業活性化推進に向けた具体的な取組みとしては、「商店会等地元組織への加入呼びかけ」（72.6%）が最も多く、次いで「地域のイベント・祭事等への参加・協力の呼びかけ」（67.6%）となった。

※主な「その他」の内容

- ・商店街売り出しへの協賛
- ・地元スーパーとの防災・防犯等の情報交換会の開催
- ・地元特産品・販売コーナーの設置
- ・全市共通商品券事業やマイバック持参運動など

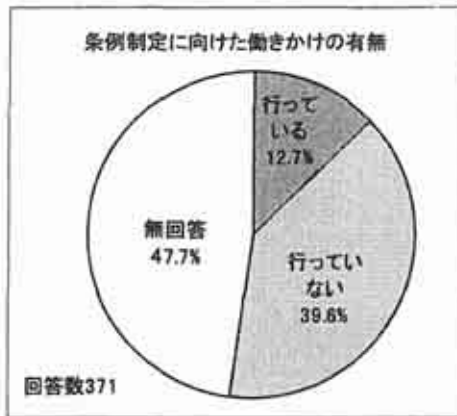
（4）平成16年4月に改正された東京都世田谷区「産業振興基本条例」の趣旨が含まれた条例制定の動き

※世田谷区は、ナショナルチェーン店等に地元商店会への加入や環境整備・地域イベントなどへの応分の負担について努力義務を課している。



○世田谷区の条例改正を受け、「条例制定を検討している」と回答した地域は8.1%、30ヵ所となっている。

◆条例制定に向けた働きかけの有無

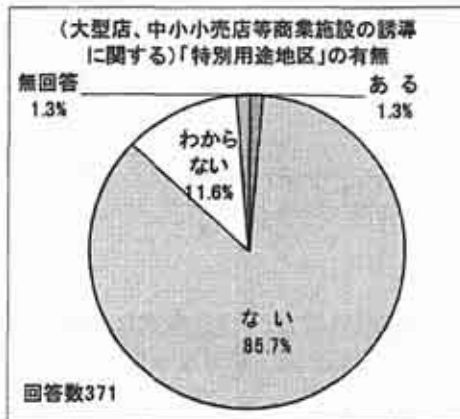


○条例制定に向けた働きかけについては、「行っている」と回答した地域が12.7%、「行っていない」と回答した地域が39.6%となった。

Ⅲ. 土地利用制度等について

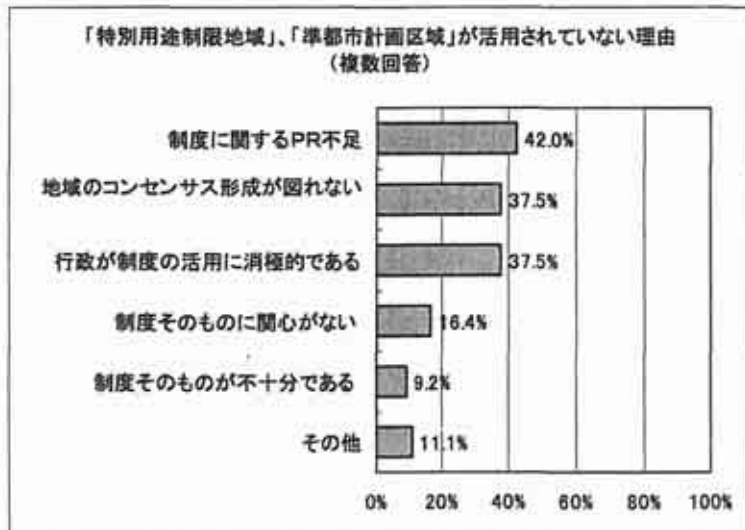
1. 都市計画法のツールの活用状況

(1) (大型店、中小小売店等商業施設の誘導に関する)「特別用途地区」の有無



○大型店、中小小売店等商業施設の誘導に関する「特別用途地区」については、「ある」との回答が1.3% (5ヵ所)、「ない」が85.7%となった。

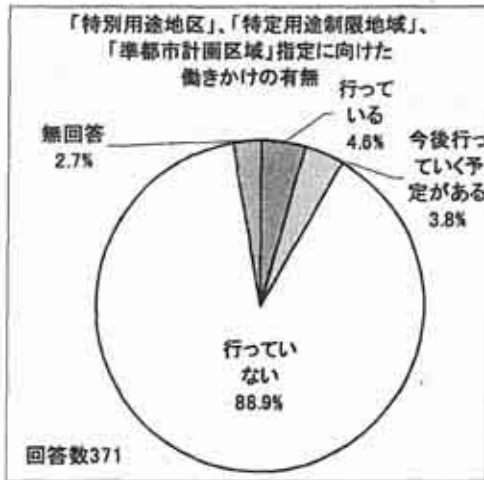
(2) 「特定用途制限地域」、「準都市計画区域」が活用されていない理由 (複数回答)



○「特定用途制限地域」、「準都市計画区域」が活用されていない理由については、「制度に関するPR不足」との回答が42.0%と最も多く、次いで「地域のコンセンサス形成が図れない」(37.5%)、「行政が制度の活用に消極的である」(37.5%)となった。

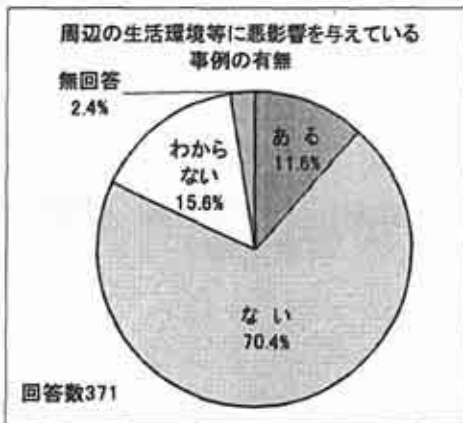
※主な「その他」の内容
 ・制度が理解されていない
 ・該当地域がない(市全体が都市計画区域)
 ・必要性がない
 など

(3) 「特別用途地区」、「特定用途制限地域」、「準都市計画区域」指定に向けた働きかけの有無



○「特別用途地区」、「特定用途制限地域」、「準都市計画区域」指定に向けた行政への働きかけについては、「行っている」と回答した地域が17ヵ所、「今後行っていく予定がある」と回答した地域が14ヵ所となっている。

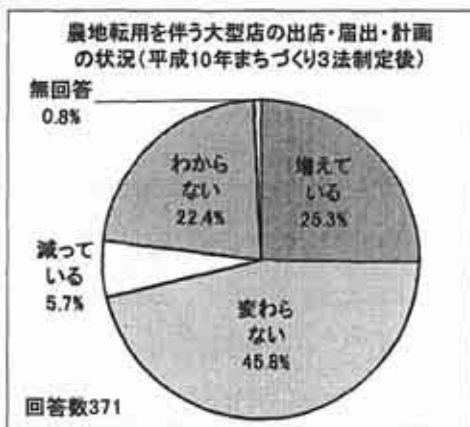
(4) (空き店舗等への風俗店・遊興施設の出店など) 周辺の生活環境等に悪影響を与えている事例の有無



○商店街の空き店舗等への風俗店・遊興施設の出店など、周辺の生活環境等に悪影響を与えている事例については、「ある」との回答が11.6% (43ヵ所)、「ない」が70.4%、「わからない」が15.6%となった。

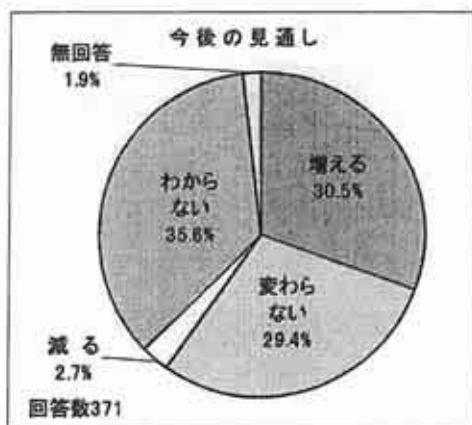
2. 農地の転用状況等について

(1) 農地転用を伴う大型店の出店・届出・計画の状況 (平成10年まちづくり3法制定後)



○平成10年のまちづくり3法制定後の農地転用を伴う大型店の出店・届出・計画の状況については、「減っている」との回答が5.7%に対し、「増えている」との回答が25.3%と、約5倍となっている。

(2) 農地転用を伴う大型店の出店・届出・計画の今後の見通し

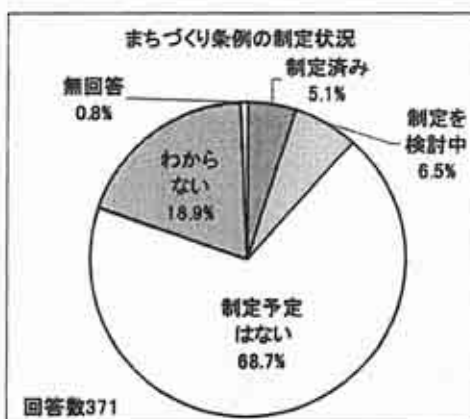


○農地転用を伴う大型店の出店・届出・計画の今後の見通しについては、「増える」との回答が30.5%に対し、「減る」との回答はわずか2.7%となった。

3. まちづくり条例の有無について

※ここでいう「まちづくり条例」とは、大型集客施設等の立地に関し、予め立地地域を指定したり（ゾーニング規制）、立地の届出手続きについて定めた市町村あるいは都道府県の条例や要綱等を指し、いわゆる景観条例や自然保護条例などは除く。

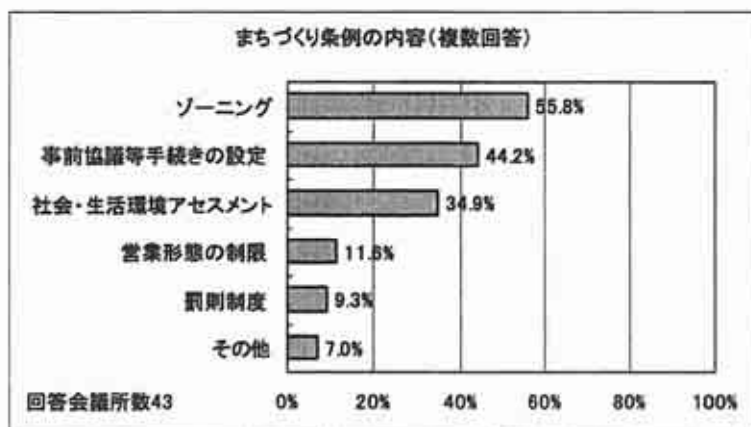
(1) まちづくり条例の制定状況



○まちづくり条例の制定状況については、既に「制定済み」との回答が5.1% (19ヵ所)、「制定を検討中」が6.5% (24ヵ所)となった。

(2) まちづくり条例の内容

(上記(1)で「制定済み」および「制定を検討中」と回答した地域の合計43ヵ所について)

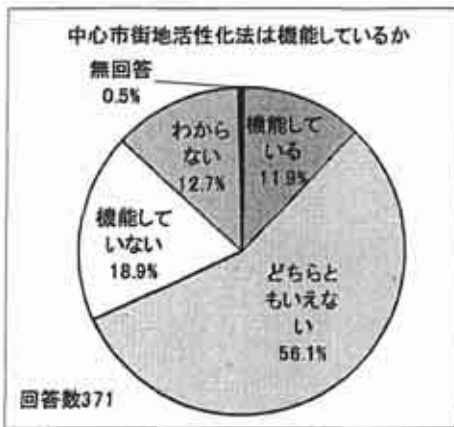


○まちづくり条例の具体的な内容については、「ゾーニング」が最も多く55.8%、次いで「事前協議等手続きの設定」(44.2%)、「社会・生活環境アセスメント」(34.9%)の順となった。

※主な「その他」の内容
・サービス業など小売業以外の店舗への事前届出などを定めるなど

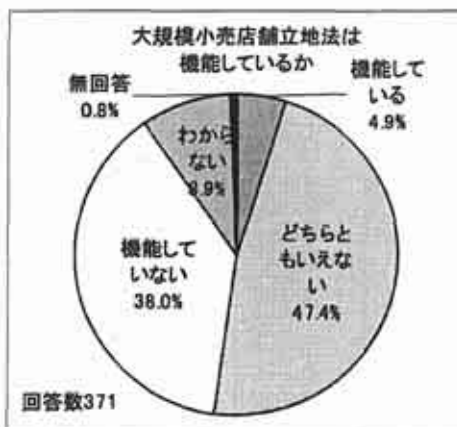
IV. まちづくり3法に対する評価・要望事項

(1) 中心市街地活性化法が、まちづくり問題の解決・改善のため機能しているか



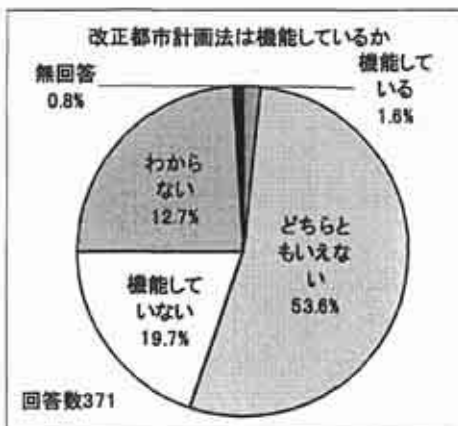
○中心市街地活性化法がまちづくり問題の解決・改善のために機能しているかについて聞いたところ、「機能している」との回答が11.9%に対し、「機能していない」との回答が18.9%。

(2) 大規模小売店舗立地法が、まちづくり問題の解決・改善のため機能しているか



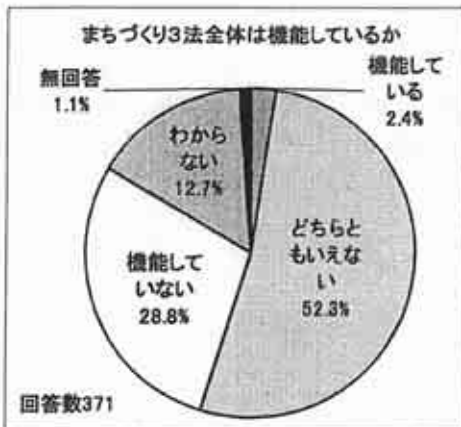
○大規模小売店舗立地法がまちづくり問題の解決・改善のために機能しているかについて聞いたところ、「機能している」との回答が4.9%に対し、「機能していない」との回答が38.0%。

(3) 改正都市計画法が、まちづくり問題の解決・改善のため機能しているか



○改正都市計画法がまちづくり問題の解決・改善のために機能しているかについて聞いたところ、「機能している」との回答はわずか1.6%に対し、「機能していない」との回答が19.7%。

(4) まちづくり3法全体が、まちづくり問題の解決・改善のため機能しているか



○まちづくり3法全体がまちづくり問題の解決・改善のために機能しているかについて聞いたところ、「機能している」との回答はわずか2.4%に対し、「機能していない」との回答が28.8%。

まちづくり特別委員会・同ワーキンググループの検討経過

〔平成17年〕

- 1月14日(金) 第1回まちづくり特別委員会(於:東商特別会議室AB)
14:00～17:00 議事
(1)「まちづくり三法を巡る状況について」
経済産業省商務情報政策局流通産業課長 河津 司 氏
(2) 大店立地法指針の改定問題への対応について
(3) 今後の活動テーマ、スケジュールについて
(4) まちづくり問題に関する意見交換
- 2月 3日(木) 『大規模小売店舗立地法第4条の指針改定案策定に当たって(案)』及び『大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針(改定案)』のパブリックコメントに対する意見を経済産業省・中小企業庁に提出
- 2月 9日(水) まちづくり特別委員会「ワーキンググループ」第1回会合(於:日商会議室A)
10:30～14:00 議事
(1) 各地におけるまちづくりの状況説明
(2) 「まちづくり3法の見直しの方向性と具体的なアイデアについて」
日本政策投資銀行 参事役 薬谷浩介 氏
(3) 今後の活動テーマ、スケジュールについて
- 2月10日(木) 「平成16年度まちづくり問題に関するアンケート調査」の実施
～24日(木)
- 2月23日(水) まちづくり特別委員会「ワーキンググループ」第2回会合(於:日商会議室A)
12:20～15:30 議事
(1) 「土地利用・都市政策について」
東京工業大学 教授 中井検裕 氏
(2) 意見交換(実証データの検証を中心に)
(3) 今後の活動とスケジュール
- 3月 7日(月) 第2回まちづくり特別委員会(於:東商スカイルーム)
14:00～17:00 議事
(1) 「中心市街地の現状と都市政策の課題」
国土交通省 都市・地域整備局 都市計画課長 山崎篤男 氏
(2) 大店立地法指針の改定(最終案)について
(3) ワーキンググループ等における検討経過について
(4) 意見交換
(ゲスト) 福島大学教育学部 教授 阿部成治 氏
(5) 今後のスケジュールについて

- 3月17日(木) 「大型店退店に伴う地域への影響に関する調査」の実施
～24日(木)
- 4月6日(水) 第3回まちづくり特別委員会(於:東商401～403会議室)
14:00～17:00 議事
 (1)「農地制度の概要等について」
農林水産省農村振興局 農村政策課長 飯高 悟 氏
 (2)農振法・農地法の一層厳格な適用に関する要望(案)について
 (3)意見交換
 (4)中心市街地活性化のための税制措置等について
 (5)今後のスケジュールについて
 (6)事例発表
 ○加藤委員(青森商工会議所常議員)
 ○河木 豊田商工会議所副会頭(渡辺委員代理)
- 4月13日(水) まちづくり特別委員会「ワーキンググループ」第3回会合(於:日商会議室A)
12:00～15:00 議事
 (1)「中心市街地活性化策について
～長野のまちづくりの経験を踏まえて～」
榊まちづくり長野 タウンマネージャー 服部年明 氏
 (2)中心市街地活性化のための税制措置について
 (3)討 議
 (4)今後のスケジュール等
- 4月21日(木) 「農振法・農地法の一層厳格な適用に関する要望」(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と連名)を、政府・関係省庁等へ提出
- 4月27日(水) 第4回まちづくり特別委員会(於:東商特別会議室AB)
13:30～16:30 議事
 (1)「中心市街地・中小商業活性化における課題」
中小企業庁 商業課長 横山典弘 氏
 (2)中心市街地活性化対策について
 (3)まちづくり特別委員会中間取りまとめの方針・構成について
 (4)今後のスケジュールについて
- 5月20日(金) 第5回まちづくり特別委員会(於:役員会議室)
13:30～16:30 議事
 (1)「共生によるまちづくり」
全国商店街振興組合連合会 理事長 桑島俊彦 氏
 (2)「まちづくり特別委員会中間取りまとめ(案)」について
 (3)平成18年度中小企業関係施策に関する事項(案)
＜地域振興関係部分＞について
 (4)今後のスケジュールについて

6月13日（月） 第6回まちづくり特別委員会（於：役員会議室）

16:00～18:00

議 事

- (1) 「まちづくり特別委員会中間とりまとめ」(案) について
- (2) 各委員からの地域のまちづくりに関する状況報告
- (3) 今後のスケジュールについて
- (4) その他

「まちづくり特別委員会」の設置について

平成16年10月21日

日本商工会議所

1. 設置目的

全国の多くの都市で中心市街地の空洞化が進み、コミュニティの崩壊や社会問題の深刻化が懸念されている。また、少子高齢社会において、まちなかやコミュニティの重要性が増していると指摘する声が強まっており、政府・政党においても、まちづくり問題の検討が活発化している。これらの状況を踏まえて、日本商工会議所として、中心市街地の活性化、コミュニティの再生を図るための方策や土地利用のあり方等を含めたまちづくりの方策を従来に増して検討するため、「まちづくり特別委員会」を設置する。

2. 設置期間

平成16年11月1日～平成19年10月末日（第26期の議員任期に準拠）。

3. 主な検討事項

- (1) 全国の中心市街地やコミュニティの実態の把握。
- (2) 商工会議所やTMO（タウンマネジメント機関）等の活性化への取り組み状況、及び、地域商業者、商店街等の自助努力の状況の把握。
- (3) まちづくり3法（中心市街地活性化法・大店立地法・都市計画法）によるまちづくりスキームの問題点と評価。
- (4) 中心市街地活性化のための財政・税制措置や、信託など土地活用の活発化を図るための制度等の検討。
- (5) 大型店など大規模集客施設の立地に関する広域的な調整方法や、計画的な土地利用を可能とする制度（ゾーニング制度等）の検討。
- (6) 都市と農村を通じた総合的な土地利用、開発に関する法制度等の検討。
- (7) 「まちづくり条例」の検討。
- (8) 地域の住民、事業者、行政等が協力し、共生を図るまちづくりのあり方等に関する検討。
- (9) その他、内外の事例・制度研究を含むまちづくりの推進、コミュニティ再生策の検討等、設置目的に資する事項の検討。

4. 検討の方法

中心市街地・コミュニティの実態やその活性化策に関する関係者ヒアリング、内外の実態調査等を踏まえた検討を行う。

5. 委員等

委員は合計30名程度とし、全国の商工会議所の役員等を対象に公募し、応募のあった中から選定する。また、委員には、別途選定する、商業、都市計画、地域政策等の分野の若干名の学識経験者委員を含む。

6. 委員長等

特別委員会には、委員長1名、委員長代理1名及び副委員長若干名を置く。

以上

「まちづくり特別委員会」名簿

平成17年3月7日現在
日本商工会議所
(順不同・敬称略)

	(氏名)	(所属商工会議所等)	(商工会議所役職等)	(所属企業等)
委員長	板橋 敏雄	足利	会頭	㈱板通代表取締役会長
委員長代理	米田 徳夫	姫路	特別顧問	㈱ヤマトヤンキ代表取締役会長兼社長
副委員長	田村 巖	長岡	会頭	㈱田村商店代表取締役社長
副委員長	有馬 義一	敦賀	会頭	敦賀海陸運輸㈱代表取締役社長
学識委員	石原 武政	大阪市立大学大学院経営学研究科教授		
	鈴木 浩	福島大学地域創造支援センター教授		
	原田 英生	流通経済大学経済学部教授		
委員	岩井 滉	札幌	副会頭	協同組合日専連札幌理事長
	永田 正記	北見	副会頭	永田製鉛㈱社長
	加藤 博	青森	常議員	ヒロシカンパニー代表
	宮原 博通	仙台	大規模小売店舗 立地検討委員長	地域環境デザイン研究所所長
	渋谷 恵男	会津若松	副会頭	(有) 渋谷問屋代表取締役
	黒田 輝夫	富山	議員	㈱エトアールマルゼン代表取締役社長
	石川 文彦	日立	常議員	㈱一誠堂代表取締役社長
	大和田達郎	石岡	会頭	石岡酒造㈱代表取締役
	田中 宣充	川口	常議員	(有) 天地堂専務取締役
	金網 一男	千葉	副会頭	新日本建設㈱代表取締役社長
	田畑日出男	東京	常議員	国土環境㈱代表取締役会長
	田辺隆一郎	八王子	副会頭	たなべ物産㈱代表取締役社長
	岩崎 泉	立川	会頭	岩崎商事㈱代表取締役
	岡田 伸浩	横浜	常議員	㈱横浜岡田屋代表取締役社長
	武内 英雄	相模原	常議員	(有) 武内商店代表取締役
	坪井 明治	名古屋	常議員	名古屋市商店街振興組合連合会理事長
	横井 功	豊橋	副会頭	㈱ヒミカ監査役
	渡辺 祥二	豊田	会頭	大豊工業㈱相談役
	早瀬 善男	京都	常議員	㈱ハヤセ衣袋店代表取締役
	谷村 紘一	福知山	会頭	谷村実業㈱代表取締役社長
	大西 隆	大阪	副会頭	㈱アビスサーク代表取締役会長
	村田 博雄	尼崎	常議員	㈱ミドリ電化代表取締役専務
	中西 修二	洲本	常議員	㈱中西呉服店代表取締役

まちづくり特別委員会「ワーキンググループ」 メンバー名簿

平成17年4月8日現在
日本商工会議所
(敬称略・順不同)

(商工会議所名)	(氏名)	(役職)
札幌	民谷 陽一	中小企業相談所長
長岡	長谷川 和明	産業振興課長
石岡	山中 英夫	専務理事
足利	高橋 政美	事務局長
千葉	原 啓二	業務推進部長
東京	関田 一行	地域振興部
八王子	内田 純功	事務局長
立川	中島 孝行	地域産業振興課長
名古屋	坪内 秀樹	街づくり振興部課長
豊橋	星野 君夫	常務理事 兼 事務局長
敦賀	中村 秀男	専務理事
大阪	新田 泰一	中小企業振興部長
姫路	谷口 幸三	事務局次長