

まちづくり（意見メモ）

平成17年10月3日
(社)日本ショッピングセンター協会
会長 岩崎 雄一

I 中心市街地の重要性の認識

- ・商店街は城下町、街道筋、神社仏閣の門前、港湾、船着場など、人が蟠集する場所に自然発生的にでき上がった。
- ・そこにコミュニティや文化が生まれ、社会機能が加わって中心市街地が形成された。
- ・中核的機能を有する中心市街地のあり方が、その後の都市の消長を左右してきた。
- ・その意味で、まちづくりの上において、中心市街地の活力維持は極めて重要な課題であるとの共通認識が必要。

II 中心市街地衰退の原因

1. 経済成長期を中心とした人口、世帯数の増加 → 郊外
2. 中心市街地の地価高騰
3. モータリゼーションの進展
4. 行政サービス等の郊外への移転
5. 駐車場付大型商業施設の郊外立地
6. 以上による郊外居住の促進 → 中心市街地衰退
7. 都市計画の事実上の不在
8. 農地の他目的への安易な転用 など。

Ⅲ まちづくり三法の評価

1. 大店立地法

立地の可否ではなく、立地によって予測される環境負荷に一定のリミットを設けた。立地のあり方には全く触れていず、立地自由の感じを与える。

2. 中心市街地活性化法

規制法でないため、商店街活性化などの面で限定的ではあるが効果をあげている。

但し ① 市町村の作成する基本計画のあり方及び評価

② TMO と行政機関、経済団等との連携体制 → TMO まかせ

③ TMO による商店街の一体的マネジメント化への無理解

④ 専門人材の投入

⑤ 地権者との対話、協力とり付け

⑥ 成功体験の発信、共有化

などに問題がある。

3. 改正都市計画法

実効を期待された法律だが、①都市計画区域外や農地が適用対象外であるなど総体として郊外開発が認められやすい制度や運用となっていること、②地権者との利害調整の困難性、③まちのあるべき姿へのコンセンサスづくり、広域的視点での対応など地方自治体の運用に問題があることなどから、必ずしも効果をあげているとは云えない。

Ⅳ 現状打開の方策

1. 目標：－『人口減少社会、さらなる高齢化を控え、コンパクトで賑わいのあるまちづくりをめざす』

あわせて、

『投資を市街地に誘導し既存の都市施設を有効に活用することにより、高密度で効率的なまちづくりを指向し、持続できる自治体財政にも資する。』

方法論：－まちづくり基本構想及びそれに基づく、都市計画への合意形成を前提に

コンパクトで { 高齢者も歩いて暮らせるまち
賑わいのある温かいまち
行政効率の良いまち } を理念とし、その実現に向け施策を集中する。

2. 具体的方策

① 基本構想に基づく都市計画の具体化

- ・人口減少社会を迎え、まちのあるべき姿を描きゾーニング等によりその実現をめざす。

② 都市機能の中心市街地への集約

- ・住宅
- ・行政サービス、学校、医療、高齢者施設等
- ・ショッピング施設
- ・アミューズメント施設
- ・立体駐車場 など

③ 中心市街地の活性化

- ・SCマネジメントの導入による商店街の競争力向上。
従来、この点の努力が著しく欠けている。
※TMOがディベロッパー機能を具える。
- ・核となる大型SC等の導入（イギリス等の例）
- ・祭、イベント等の催行、地域伝統文化の保存・継承などによるまちの連帯意識の高揚 → コミュニティの濃密化

V まちづくり推進に当たって留意すべき事項

① 何と云っても、公的手続きによるまちづくり基本構想とゾーニングについての、地域の合意形成が第一

例えば、マニフェスト宣言

- i) ゾーニングは特定のを排除するのではなく、あくまでも来るべき時代に備えたまちのあるべき姿を実現するための、土地利用のあり方を定めるものであること。
- ii) 今後とも商業調整は考えない。商業調整は競争という本質的なモチベーションを損ない、結局は市民の利益に反することになる。
- iii) コンパクトシティは、20～30年のスパンで取組むものである。

② 縦割り行政の是正

- ③ 地方自治体、住民、TMO、商業者、地権者、経済団体等、横の連携の
緊密化
- ④ 都市計画決定に広域的視点を導入すること
- ⑤ 地権者の意識改革と法律的位置付け
- ⑥ 速効性のあるものは早期に着手する
－商業活性化、住宅等の移転など
- ⑦ 評価に基づく選択と集中による国の支援
- ⑧ 人材の発掘、育成、活用
- ⑨ 欧米における都市計画事例の調査研究
- ⑩ できるだけ早く成功例をつくる

VI まちづくり基本法

以上のまちづくり推進上の問題点を解消または緩和するため、まちづくり3法の総括法として、「まちづくり基本法」を制定することも必要と思われる。

(以上)