

平成17年10月3日
社団法人不動産協会
都市政策委員会委員長
山本和彦

合同会議ヒアリングでの発言要旨

1. 不動産協会の紹介と会員会社の中心市街地活性化関連事業例

- (1) 不動産協会 — 大手デベロッパーを中心とする大手不動産会社 201 社
- (2) 会員会社の事業 — 3大都市圏をはじめ大都市部における事業が中心
- ①マンションや戸建て住宅の分譲事業、②再開発等の都市開発事業
 - ③オフィスビルの賃貸事業、商業施設事業、⑤住宅や事業用・投資用不動産の仲介事業
 - ⑥不動産証券化事業、⑦コンサルティング事業等、⑧リゾート事業
- (3) 会員会社の中心市街地活性化関連の事業例は少ないが、
- ① 三井不動産・ララスクエア宇都宮（ロビンソン百貨店退店跡） 別紙参照
 - ② 三井不動産・ララスクエア四日市（松坂屋百貨店退店跡） 別紙参照
 - ③ 森ビル・高松丸亀町商店街G街区第一種市街地再開発事業 別紙参照

2. 基本的認識と重要な視点

地方都市の中心市街地の衰退は深刻

- 地方の社会経済を維持し、地域の生活を守るために、施策を基本的に見直す必要
- 振興策の積極的な検討・実施に賛成 → 次の点が重要

(1) コンパクトシティ（まちなか居住、歩いて暮らせる街、まちのリビング）

人口減少・少子高齢化社会の到来、産業構造の変化、環境問題の深刻化

→ 「コンパクトシティ」（インナーシティの有効利用）

「まちなか居住と歩いて暮らせる街」（中心市街地は、駅前や公共施設を中心に商業、オフィス、住宅、医療、教育、娯楽等全部ある、歩いて暮らせる空間、まちのリビング）

- 都市機能を高め、高齢者にやさしい住みやすさ、にぎわい、交流、もてなし
- 地域の総合力の向上

(2) 国内競争力

地方都市は、国内での激しい競争に勝ち残れるかが勝負、負ければ淘汰される

→ 個性・特色が大切

→ ①歴史・風土・文化に個性・特色があればそれを生かす

②新しく魅力を創造する工夫と努力

→ 地域の人々の熱意と力量次第（宇都宮市、豊後高田市の事例は別添資料参照）

(3) 民間活力の活用と公共のバックアップ

まちづくりの事業に民間企業が投資しやすい条件を整えるためには

→ まちを愛する地元の人々や企業、地域金融機関、公共団体が共同で事業に出資し、
それに一般の民間企業が乗る形が必要 ← これを国が支援する

3. 振興策の重要性

(1) 当事者の自助努力を促し既存商店街を活性化させる

(2) まちなか居住の促進や都市機能の立地促進、にぎわいなど魅力ある都市空間の創出

→ 敷地の共同化、市街地再開発事業等の振興策がまず議論されるべき

→ インセンティブとなる助成、減税、規制緩和が必要

(3) 国土交通省が実施する施策は、良い提案であり推進すべき

① 国の補助で組成された「街なか居住再生ファンド」が、民間の多様な住宅整備事業のために設立される SPC に出資する制度

→ 賃貸住宅だけでなく、賃貸オフィスや店舗の上を分譲マンションとする場合も対象

② 「まちなかの暮らし・にぎわいの再生」

- ・賑わい地区の創設による空き地、空き店舗の解消
- ・土地の交換、利用者の入れ替えなどによる都市機能の集約・再配置の促進
- ・病院・社会福祉施設など都市機能のまちなか立地支援
- ・歩行者空間づくりなど

③ 税制でのバックアップ

- ・不動産取得税、登録免許税、固定資産税等の軽減
- ・事業所税を50万人未満の都市では課税しないことを検討してはどうか
(現在は人口30万人以上の都市で課税)

4. 都市計画による大規模店舗の出店規制強化について

- ・総合的な街づくりのマスタープランのもとに用途地域変更等の都市計画はあるべき
→大規模店舗出店規制強化のための用途地域変更等都市計画手続き導入には違和感
- ・消費者のニーズに応える商業機能が不十分では地方都市全体の活力を失いかねない
→ 地方都市の機能を強化することが最も重要
→ 中心市街地の商業等従事者の熱意、工夫と交通機能強化等のインフラ整備による総合的な街づくりの観点を見失ってはならない

(1) 都市計画区域外・白地地域

都市計画区域外・白地地域について規制が緩くなっているのは、都市計画上確かに不合理であり、無秩序開発の抑制の観点から規制を強化することは理解できる。

(2) 市街化調整区域

市街化調整区域については、面積要件（20ha 以上、規則により 5 ha 以上）を満たしていても自動的に開発が認められるものではなく、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経なければ許可できないため（都市計画法第 34 条 10 号イ）、現行制度を強化する必要はない。

(3) 工業地域・準工業地域

これらの地域について、用途規制を強化するべきではない。

- ① 首都圏等の大都市部の工業地域・準工業地域等においては、産業構造の変化により工場・倉庫跡地等の商業・業務・住宅等の複合開発に適した用地も多く、土地利用の転換を円滑に進めることが求められている。そこで、本来、地権者や住民・消費者のニーズに合わせ機動的に商業系または住宅系用途地域に変更されるべきだが、そうせずに用途規制を強化すると利用転換の障害となる懸念がある。

また、現行の準工業地域に指定されている地域の土地利用の実態とそれをふまえた都市計画行政上の位置づけは、それぞれの地域により大きく異なるが、都市機能の集積が既に連担している首都圏等の大都市部においては、ニーズに応じたなし崩しの用途転換を容認する意向である場合も多い。そこで、一律に用途規制を強化すると、土地利用の実態と都市計画行政の意向に反し、社会のニーズに合わない結果となる。

（別添資料 豊洲プロジェクトの 4 枚目参照）

- ② 利害関係者の意見に用途上の可否判断が左右される用途地域変更等の都市計画手続きが必要とされると、事業遂行上の予見可能性が成立しなくなり、用地の取得を躊躇せざるを得ない。仮に都市計画の変更が可能でも、開発スケジュールの長期化、不透明化を招き、土地の利用転換・有効利用の阻害要因になる恐れがある。

以上

■ララスクエア宇都宮（平成 17 年 4 月リニューアルオープン）

平成 15 年 9 月、ロビンソン百貨店が売上不振により JR 宇都宮駅前「宇都宮西口ビル」から退店し、一気に 1 万坪にも及ぶ空き床が発生。JR 宇都宮駅とペDESTリアンデッキで繋がってる本施設への人の流れが無くなり、駅前にはバスを待つ人のほかは閑散とした状態が続いていた。

宇都宮市が中心市街地活性化策として「宇都宮にぎわい特区」を申請、平成 15 年 8 月に認定された。当施設についてもリニューアルにあたり大店立地法の届出関係が大幅に簡略化され、営業状況に合わせたテナント区画の業態変更や、営業時間の変更等が非常に容易に行なえた（新設・変更の実施制限（届出後 8 か月間）が不適用となり、また説明会や騒音測定が不要となり、手続きが 1 週間で終了）。

北関東最大のターミナル駅である JR 宇都宮駅前の新しい顔として都会的洗練性を持った情報発信拠点となり、幅広い層のお客様から支持をいただける商業施設を目指す。物件概要は以下のとおり。

所在	栃木県宇都宮市駅前通り 1-4-6
敷地面積	10,029.33 m ²
構造	鉄筋鉄骨コンクリート造 地下 1 階地上 11 階建て
建物延面積	77,881.84 m ² 、 想定貸付面積 23,292.42 m ² （地下 1 階～7 階）
約 120 店舗、駐車場	477 台
6 階・7 階	ヨドバシカメラ 約 2 千坪
5 階	新星堂（書籍・CD・楽器・スポーツ用品）約 1 千坪
1 階～4 階	レディスファッション、生活雑貨、インテリア、料理教室、カルチャー教室、リラクゼーション、旅行代理店等 80 店舗
地下 1 階	株式会社ワンダーワークスが展開する食関連フロア「FOODLAND KARIBU」（生鮮食品、惣菜、酒販など専門店、ラーメンコンプレックス、スイーツセレクトショップ、カフェ&ベーカリーなど 40 店舗）

■ララスクエア四日市（平成 17 年 3 月リニューアルグランドオープン）

本施設も松坂屋百貨店が退店し、また同建物内に隣接する専門店街も急速に衰退した（当初 60 店舗が 25 店舗に減少）。

今回、百貨店部分と専門店部分を含む全館リニューアルとなったが、大型店を中心とし小割りの店舗をやめた。

このリニューアルにあたっては、四日市市からもシネコンを誘致するにあたりシネマ助成金の交付（6 階と 7 階の一体化改造工事費の 2 割相当）や、土地建物の固定資産税の特例減免措置（当初 5 年間 1/2）を受けるなど中心市街地活性化に向けた具体的な施策が行なわれ、事業収支も大幅に改善した（大幅な赤字から黒字化の見込み）。

計画概要は次頁のとおり。

施設名称	「LaLasquare YOKKAICHI(ララスクエア四日市)」(旧アムスクエア)			
所在地	三重県四日市市安島1-3-31			
交通	近鉄四日市駅徒歩2分			
敷地面積	12,305m ²			
建物	構造 鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造) 階数 地下2階/地上7階建 延床面積 90,308m ² (うち立体駐車場22,777m ²)			
営業面積	34,610m ²			
駐車施設	1,179台			
駐輪台数	250台			
開業予定	平成16年11月20日 上層階(4階~6階)先行開業 平成17年3月12日 全館開業			
営業時間 (通常)	109シネマズ四日市 午前10時~午後12時(レイトショーあり) 四日市アミューズメントパーク 午前10時~午後12時 宮脇書店ほか4階店舗 午前10時~午後9時 アピタ四日市店 午前10時~午後9時 1階食品売り場、飲食店は午後10時まで営業			
年間休業日	年間三日間程度を予定(調整中)			
フロア別 出店者	フロア	業種	出店者	特徴
	7階	シネマコンプレックス	(株)東急レクリエーション	四日市市待望の本格的シネマコンプレックス「109シネマズ」(9スクリーン、1600席)。
	6階			
	5階	アミューズメント	プレビ(株)	幅広い年齢層が楽しめる県下最大級のアミューズメントフロア。キッズコーナーも充実。店舗名を変更。
	4階	書籍店	(株)宮脇書店	「本ならなんでも揃う」宮脇書店の約2,000m ² のメガストア
		CDショップ	(株)音光	「ミュージックショップBIG」。300m ² の豊富な品揃え。
		100円ショップ	(株)セリア	「セリア生活良品」。1,100m ² の大型店
		スポーツショップ	(株)パワーズ	1,000m ² のアウトドアからマリンスポーツまで総合スポーツ物販店。
		面白雑貨	(有)エズ・オリジナル	「B・B・BAGINZ」。ここでしか手に入らない面白雑貨。
	3階	GMS+専門店	ユニー(株)	1階の大型食料品売場を中心に、ファッション性、実用性の高い衣料・住居関連商品を幅広く取り揃えた「アピタ」業態を展開。
	2階			
1階				
※ 部分は平成16年11月先行開業店舗				
設計・施工	三井住友建設株式会社			
建物所有者	三井不動産株式会社			