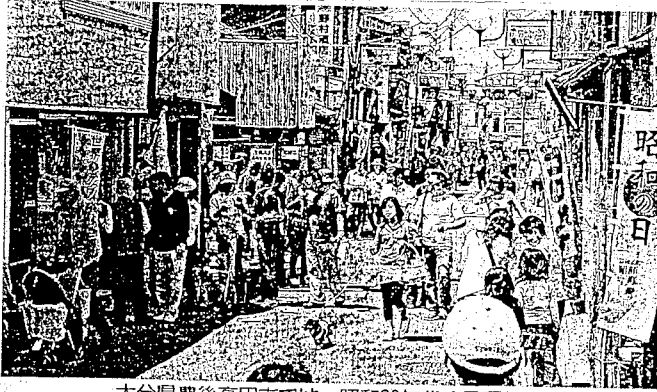


改正都市計画法

中心市街地てこ入れ

あす完全施行 大型店の郊外出店制限



大分県豊後高田市では、昭和30年代の雰囲気を感じることができる施設で中心部の活性化を図っている
(豊後高田市観光まちづくり株式会社提供)

	改正前	改正後 (30日施行)
第1種住居地域	3000㎡超不可	同左
第2種住居地域		原則不可
準住居地域		
工業地域	制限なし	
近隣商業地域		制限なし
商業地域		
準工業地域		
工業専用地域	原則不可	同左
市街化調整区域 (市街化を抑制する区域、山林や農地など)	原則不可 (計画規模の開発は許可)	大規模開発も含め、原則不可

改正都市計画法施行による規制の主な変更点

大型店の郊外出店を制限する改正都市計画法が30日、完全施行される。地方都市に共通する課題である中心市街地の空洞化に歯止めをかける狙いだ。流通業界などには自由な競争を阻害するとの批判もくすぶる。法律面の整備が進んでも、衰退した商店街がにきわいを取り戻せるかどうかは、自治体の取り組みが力を握りそうだ。(伊藤剛)

◆客を誘導

改正都市計画法は、中心市街地の活性化を目指して制定された「まちづくり3法」の見直しの一環だ。1店舗当たりで延べ床面積が1万平方メートルを超える商業施設や映画館、展示場など大規模な集客施設を

立地できる地域を大幅に制限した。住居、工業など6地域から商業、近隣商業、準工業の3地域に絞った。大規模施設を郊外に出店させないことで、客の流れを市街地に誘導しようというわけだ。

背景には、2000年に大規模小売店舗法(大店立地法)が廃止された後、地元の小売業者と出店調整をする必要がなくなった流通大手が相次いで大型店の郊外出進を進めた事情がある。

◆コンパクト化

改正都市計画法は、06年8月施行された改正中心市街地活性化法を補完する狙いもある。中心市街地を蘇生する具体策を講じる自治体に国が財政支援する改正中活法が「ア克尔」など

すれば、郊外出店を規制する改正都市計画法は「プレイキー」という関係だ。

中活法は、少子高齢化時代を迎え、中心市街地に買い物や医療などの都市機能を集めたコンパクトな街づくりを進めることが基本理念で、青森、富山など18市が認定を受けている。

例えば、大分県豊後高田市は、97年から04年にかけて中心市街地の小売り・商業の年間販売額が34%減少したが、古い街並みを生かして昭和30年代の雰囲気を体験できる観光施設の整備などを行った結果、最近では一部商店街で販売額が増え

るなど効果が出ている。

◆抜け道

ただ、新制度によって大型店の郊外出進に歯止めをかけ、中心市街地を活性化できるかどうか不透明な部分も残る。1万平方メートル以下の大型施設は規制の対象にならないため、大手スーパーなどでは今後の出店戦略を中規模店に切り替える動きも出ている。

規制逃れを狙って、幹線道路沿いに一体感のない中規模施設が林立する可能性もある。大型ショッピングセンターと違って分散した店舗を回るのは消費者に不便であり、交通渋滞の原因になるとの指摘もある。

立地規制に含まれない準工業地域への出店を狙う動きも想定され、すでに条例で準工業地域に規制の網をかける自治体も出てきた。

一方で、流通業界からは「整に近しいものもある」など「1万平方メートル以下の施設で」と不満の声も上がっている。新制度が狙い通りに新築する消費者ニーズを満たし、街づくりに貢献できるかを見極めるにはなお時間がかかりそうだ。