

## 構造改革特別区域計画

### 1 構造改革特別区域計画の作成主体の名称

宮城県

### 2 構造改革特別区域の名称

みやぎ中心市街地活性化古川にぎわい特区

### 3 構造改革特別区域の範囲

古川市の区域の一部（駅前，台町，七日町地区の一部）

（詳細は別添の方位，縮尺，目標となる地物及び構造改革特別区域を表示した付近「位置図」参照）

### 4 構造改革特別区域の特性

古川市は宮城県の北部のほぼ中央に位置し，東北新幹線を始めとして，南北を結ぶ東北縦貫自動車道・国道，東西方向にはＪＲ・国道が貫き，宮城県北西部の交通の要所として，古くから宮城県北西部の商業・行政・都市サービスの拠点として発展してきた，県北の中核都市である。

最盛時には，当地に第１号店を開設し東北，北海道，関東にも支店を配したスーパーチェーン店の大型店２店を有するなど，県北の「一番街」として発展してきた。しかし，現在では，車社会の進展や交通網の整備により，大商業集積地で政令市でもある仙台市へ新幹線で１５分あまり，車でも１時間を要せずアクセスが容易になったこと，更には駐車場を完備したロードサイドの大型店

や郊外店の出店により，中心部の大型店5店が閉鎖されるなど，中心市街地としての活力減退が進んでいる。

今回申請の地区も平成4年，平成12年，平成13年と大型店4店が閉鎖されたまま（うち1店舗は平成17年3月に解体）で，周辺の商店にも大きな影響を与えており，空き地や空き店舗・空室など未利用建物も多く，建物は老朽化し再投資が進まない状況が見られる。現状では商店街が形成されているものの，周辺商店街との連続性と魅力，賑わいに欠ける状況にある。

こうした中心市街地の衰退に歯止めをかけるには，空き地・空き店舗の再利用はもちろんのこと，中心市街地の当該対象区域に「大規模小売店舗立地法」（以下「大店立地法」という。）に係る特例措置を講じ，撤退した大型店にかわる迅速な大型店の出店を促し，市，TMO，商工会議所，各商店街，NPO等との緊密な連携を図りながら賑わいのある「まちづくり」を推進する必要がある。

## 5 構造改革特別区域計画の意義

地域の中小小売商業は雇用や年間販売額等，県内経済に与える影響は大きい。

その中核的担い手である中心市街地は，ヒト，モノ，情報等が交流し集積する拠点であるが，競争力低下により，急速に空洞化，衰退傾向にあり活性化は急を要している。また，まちづくりの観点からも，高齢者をはじめとする地域住民の生活利便性が著しく低下することが懸念されるとともに，雇用の場，税收の確保，更には既存インフラを有効に活用した環境や循環する地域経済の確保等中心市街地の活性化が期待されており，その核として大型店の早期出店が

求められている。

「大店立地法」の規制を緩和して、大型店の出店が迅速かつ容易になることは、中心市街地の活性化対策の一つとして、立案した各種計画と整合性を図りながら市街地再開発や魅力ある商業集積の形成等を一体的に推し進めている古川市にとって、再び中心市街地の「顔」として位置付けられる。また、中心市街地にある大型店が再生・再活用されることは、商業と地域コミュニティが密接に関わり合っている地方都市にとって、古川市のみならず宮城県内の他の都市においても、賑わいの源泉として「まちづくり」を進めていくうえで大きな追風になると考える。

## 6 構造改革特別区域計画の目標

大型店の撤退は、中心市街地の空洞化を招き、商業と都市機能の集積地としての役割を急速に衰えさせつつある。古川市においては、古川サティ及びエントー駅前店の閉店による影響は大きく、近隣の商店街にとっては経済的、イメージ的にも大打撃となっている。

このような状況から「大店立地法」の規制を緩和することで集客の核となる大型店の立地を迅速に促すことが喫緊の課題であり、こうした中心商業地に大型店が立地することにより、集客能力をフルに活かして「ヒト」、「モノ」、「情報」の流れを中心商業地に牽引するとともに、これまでも個々の商店街が取り組んでいる空き店舗対策やイベント等と併せてまちづくりを推し進めていくことが必要となる。

古川市においては、中心市街地活性化のために、「緒絶川周辺地区」と「台

町周辺地区」の性格の異なる2つの地区(核)を中心に、それぞれにあった機能を誘導・整備することによって、より一層地区の個性を伸ばして、魅力と活力ある中心市街地の形成を目指すために、商業者・TMO・商工会議所・市の職員からなる「醸室ソフト開発事業定例会議」、「台町再開発推進会議」を毎週開催して多様な方向から検討も併せて進めている。

以上のように、本計画においては、大型店の出店に伴う集客力の向上を目標として、中心商店街に対する既存の活性化支援と連携させながら、賑わいと魅力ある中心商店街の形成を図ることを目標とする。

## 7 構造改革特別区域計画の実施が構造改革特別区域に及ぼす経済的社会的効果

### (1) 大規模小売店舗の出店

当該区域において核施設となる大型小売店舗の新設や変更等（空き店舗への出店）について誘導を図る。

短期的効果指標・・・平成17年度末までに、1店舗以上の大型小売店舗について出店（新設や変更）を図る。

中期的効果指標・・・平成21年度末までに、さらに大型小売店1店舗について出店を図る。

### (2) 中心市街地における小売販売額の増加

小売販売額は、平成11年と平成14年を比較すると、約12%減少しており、その後の沈滞状況からみて、更に落ち込むものと予想される。

大店立地法の規制が緩和され、大型店の出店が容易になれば、大型店を核として集客能力が高まるとともに、中心商店街の年間小売販売額の減少に歯

止めがかかり，増加に転じさせることもできる。

短期的効果指標・・・平成 17 年度末までに，中心商店街の年間小売販売額の減少傾向に歯止めをかける。

中期的効果指標・・・平成 21 年度末までに，平成 14 年の中心商店街の年間小売販売額から 10 %以上の増加を図る。

### (3) 歩行者通行量の増加

今回申請地区の歩行者通行量（台町・七日町 2ヶ所の調査ポイント合計）を大型店営業時の平成 11 年と平成 16 年を比較すると，平日で約 38%，休日で約 20%減少しており，大きな集客力を持つ大型店の立地を容易にして商業環境を整備することで，減少傾向にある歩行者通行量に歯止めをかける。

短期的効果指標・・・平成 17 年度末までに，歩行者通行量の減少に歯止めをかけて，平成 17 年実施予定の歩行者通行量を，平成 16 年の通行量と同水準以上とする。

中期的効果指標・・・平成 21 年度末までに，歩行者通行量を平成 11 年の大型店 3 店営業時の歩行者通行量水準まで回復させる。

### (4) 雇用の充実

当該区域における核施設となる大型小売店舗の新設や変更，空き店舗への出店，更には小売店舗の新規出店等により雇用を確保する。

短期的効果指標・・・平成 17 年度末までに，120 人以上の雇用を確保

する。

中期的効果指標・・・平成 21 年度末までに、さらに 60 人以上の雇用  
を確保する。

## 8 特定事業の名称

1102 中心市街地における商業の活性化事業

## 9 構造改革特別区域において実施し又はその実施を促進しようとする特定事業に 関連する事業その他の構造改革特別区域計画の実施に関し地方公共団体が必要と 認める事項

平成 14 年に策定した「古川市中心市街地活性化基本計画」及び「ふるかわ TMO  
構想」をもとに、現在その具体化に向けて、市民、商業者、TMO、第三セクタ  
ーが行政と一体となり、中心市街地の活性化の検討・実施に取り組んでいるとこ  
ろである。

### (1) 台町地区第一種市街地再開発事業

本事業は、平成 11 年度に古川市が策定した「古川市台町地区再開発基本計  
画」の中において、古川駅周辺地区の核として、商業施設の他、住宅、医療、  
カルチャー等の機能を導入し、そこが一つの「街」になる再開発を行うという  
整備方針を受け、民間の街づくり会社である「台町 TMC 株」と市が協力し、  
地区内の老朽化した大型空き店舗や空き地等を商業施設や駐車場、住宅等に整  
備する市街地再開発事業計画である。併せて区画道路の整備を行うことで、土  
地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、街の活性化や防災性の向上  
を図り、地区住民のみならず、古川市中心市街地の都市的便益を図ることを目

的として事業を進めている。当該再開発事業で建設される商業施設においては、第三セクターである「(株)アクアライト台町」が保留床を取得し、不足業種の選定や集客効果の高いテナントを誘致するなど地域商業活性化のためのテナントミックスを行う計画がある。

なお、当該事業に対して市、県では支援を行うこととしている。

#### 事業スケジュール

平成 16 年 1 月 都市計画決定

平成 16 年 3 月 事業認可(第一種市街地再開発事業)

平成 17 年 1 月 権利変換計画認可

平成 17 年 1 月～平成 17 年 3 月 解体工事

平成 17 年 3 月～平成 18 年 3 月 建築工事

平成 18 年 3 月 グランドオープン

#### (2) 古川市緒絶橋周辺商業施設等整備事業

本事業は、平成 15 年度に策定の「緒絶橋周辺商業施設等整備 TMO 計画報告書」にまとめられた具体的事業の実施に向け、地域の歴史資源である橋平酒造店建物とその周辺空間の歴史的文化的価値を生かした景観整備を行い、施設の利活用と周辺商店街への活性化を図ることを目的として、第三セクター「(株)醸室」が、当該建物を取得し、飲食・物販のテナントミックス施設や公益的施設として整備し、地域に不足する業種を配置して賃貸、運営する事業である。また、隣接する公共施設の機能融合により、その一体的な市民の憩いと交流の場としての相乗効果が得られるように整備を進めている。

なお、当該事業に対して市、県では支援を行うこととしている。

#### 事業スケジュール

平成 16 年 10 月 施設解体・改修工事着工

平成 17 年 3 月 施設本体・内装工事完了

平成 17 年 5 月 オープン

#### (3) 駐車場一元化事業

本事業は、個別に管理されている中心市街地の駐車場を、TMO がシステム開発を行い一元管理する事業である。顧客の利便性と回遊性を確保できる。中心市街地での買い上げ金額に応じ、加入駐車場であれば一定時間内は無料とし、各商店が売り上げ等に応じ負担するシステム構築を進めている。

#### (4) 空き地・空き店舗管理事業

本事業は、意欲のある創業者や SOHO オフィス需要者に対し、中心商店街で活用できる店舗を供給することを目的に、入居斡旋や空き店舗を一括借り上げし、一坪ショップ等として改装し、入居希望者へ提供することにより、商店街毎の活気と賑わいを創出する事業である。

- 10 構造改革特別区域において実施し又はその実施を促進しようとする特定事業の内容、実施主体及び開始の日並びに特定事業ごとの規制の特例措置の内容  
別紙のとおり



## 別紙

### 1 特定事業の名称

1102 中心市街地における商業の活性化事業

### 2 当該規制の特例措置の適用を受けようとする者

特別区域内の大規模小売店舗の設置者

### 3 当該規制の特例措置の適用の開始の日

認定日

### 4 特定事業の内容

#### (1) 事業に関与する主体

大規模小売店舗の設置者

#### (2) 事業が行われる区域

古川市の区域の一部（駅前，台町，七日町地区の一部）

#### (3) 事業の実施期間

認定日から速やかに実施

#### (4) 事業により実現される行為

大規模小売店舗立地法に基づく大規模小売店舗の新設届出又は届出事項の変更届出については、以下の規定を適用しない。

- ・ 大規模小売店舗の新設に関する8月の実施制限
- ・ 店舗の新設をする日，店舗面積，店舗の施設の配置に係る事項の変更に關する8月の実施制限
- ・ 店舗の立地に関する市町村や住民等の意見聴取手続き，都道府県の意見表明手続き，勧告・公表手続き

届出に係る以下の添付書類を省略する。

- ・ 必要な駐車場の収容台数を算出するための来客の自動車の台数等の予測結果及びその算出根拠
- ・ 駐車場の自動車の出入口の形式又は来客の自動車の方向別台数の予測の結果等駐車場の自動車の出入口の数及び位置を設定するために必要な事項
- ・ 来客の自動車を駐車場に案内する経路及び方法
- ・ 荷さばき施設において商品の搬出入を行うための自動車の台数及び荷さばきを行う時間帯
- ・ 遮音壁を設置する場合にあっては，その位置及び高さを示す図面

- ・ 冷却塔，冷暖房設備の室外機又は送風機を設置する場合にあっては，それらの稼動時間帯及び位置を示す図面
- ・ 平均的な状況を呈する日における等価騒音レベルの予測結果及びその算出根拠
- ・ 夜間において大規模小売店舗の施設の運営に伴い騒音が発生することが見込まれる場合にあっては，その騒音ごとの騒音レベルの最大値の予測結果及びその算出根拠
- ・ 必要な廃棄物等の保管施設の容量を算出するための廃棄物等の排出量の予測結果及びその算出根拠

## 5 当該規制の特例措置の内容

### (1) 規制の特例措置の必要性

古川市の中心市街地は，商業・業務・住居等の都市機能が集積し，長い歴史の中で文化伝統を育み，各種の機能を培ってきた「街の顔」ともいう地域であり，各地域の発展に重要な役割を担ってきた。

しかし，近年の商業を取り巻く環境変化などから，中心市街地の空洞化が進み，中心部に4店あった大型店（うち1店舗は平成17年3月に解体）は依然として閉鎖のままで，かつての賑わいを失っている。

中心市街地を活性化するためには，集客力の多い大型店を誘致することが喫緊の課題であり，民間投資の誘導・促進を強力に推進し，民間活動の前提となる条件や基盤の整備を積極的に行うことが必要である。

こうしたことから，「大規模小売店舗立地法」の規制を緩和して，大型店を迅速に出店できるように，今後も各商店街の空き店舗・空き地対策事業等の商業振興関連施策や再開発事業等のハード事業を一体化させながら中心市街地の再生を図るためには，「大規模小売店舗立地法」の規制の特例措置は極めて有効であり必要である。

### (2) 要件適合性

当該区域は，平成11年3月作成の古川市中心市街地活性化基本計画の中心市街地に含まれている。

区域内の大型店4店が閉店していることから，早急に大型店の出店の誘導や空き店舗対策を実施することにより，活性化が必要な区域である。また，過去に営業していたという事実もあるので，「大規模小売店舗立地法」の規制の緩和による懸念も最小限に抑えることができるものとする。