

中心市街地活性化施策について

大規模集客施設の立地制限……………P.2
目標が達成できなかった主な要因…………… P.4
中心市街地の区域に係る複数区域の設定… P.6

令和元年10月

内閣府 地方創生推進事務局

大規模集客施設の立地制限(準工業地域における規制)

- 床面積が1万平方メートルを超える大規模集客施設については、商業地域、近隣商業地域及び準工業地域において立地可能。
- 地方都市において、準工業地域に大規模集客施設が立地すると、中心市街地活性化への影響が大きい。そのため、三大都市圏及び政令指定都市を除く地方都市において、中心市街地活性化基本計画の認定に際し、準工業地域における大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区等の都市計画決定及び必要な条例の整備が行われることを条件としている。

都市計画法・建築基準法等の改正

(平成19年11月30日施行)

大規模集客施設の立地可能な用途地域等の見直し

3つの用途地域

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられる。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。

出典: みんなで進めるまちづくりの話(国土交通省)

人口や都市活動の規模が大都市と比べて相対的に小さい地方都市は、準工業地域に大規模集客施設が立地した場合に、**中心市街地の活性化への影響は大きい。**

準工業地域における大規模集客施設の立地制限

中心市街地活性化を図るための基本的な方針

(平成31年3月一部変更)(抜粋)

準工業地域は多様な用途を許容する地域であるが、地方都市において、準工業地域に大規模集客施設(*1)が立地した場合、中心市街地の活性化への影響が大きいと考えられることから、三大都市圏(*2)及び政令指定都市以外の地方都市においては、特別用途地区等の活用により準工業地域における大規模集客施設の立地の制限が行われる場合について、基本計画の認定を行うものとする。また、三大都市圏及び政令指定都市においても、必要に応じて、特別用途地区等を活用するものとする。(略)

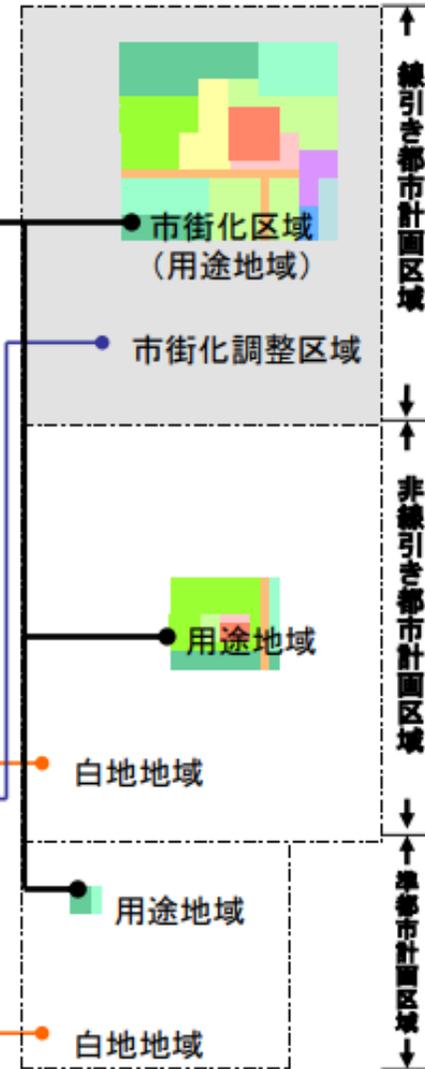
中心市街地の活性化のために郊外の大規模集客施設の立地を抑制する一方で、近隣の市町村で地域雇用創出等のために大規模集客施設を郊外に誘致するなど、市町村間の政策の違いによって中心市街地の活性化に取り組む政策効果が限定的になる場合もあることから、大規模集客施設の立地について適切な誘導を図られるよう、必要に応じ広域的観点から市町村相互の整合性確保と連携促進を図るための助言等を求めるなど、都道府県と連携を図ることも重要である。

*1 「大規模集客施設」とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(か)項に掲げる建築物をいう。

*2 「三大都市圏」とは、首都圏整備法(昭和31年法律第83号)に定められた既成市街地、近郊整備地帯、近畿圏整備法(昭和38年法律第129号)に定められた既成都市区域、近郊整備区域及び中部圏開発整備法(昭和41年法律第102号)に定められた都市整備区域のことをいう。

大規模集客施設の立地可能な用途地域等の見直し

現 行(店舗)		改 正 後		
用途地域	50㎡超不可	第一種低層住居専用地域	同左	
	150㎡超不可	第二種低層住居専用地域		
	500㎡超不可	第一種中高層住居専用地域		
	1,500㎡超不可	第二種中高層住居専用地域		
	3,000㎡超不可	第一種住居地域		
	制限なし	用途地域の変更又は地区計画(再開発等促進区)決定が必要	第二種住居地域	大規模集客施設については、用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定により立地可能
			準住居地域	
工業地域				
近隣商業地域				
商業地域				
工業専用地域	制限なし			
工業専用地域		同左		
原則不可 ただし、計画的 大規模開発 は許可 (病院、福祉施設、学校等は開発許可不要)	市街化調整区域	大規模開発も含め、原則不可地区計画を定めた場合、適合するものは許可(病院、福祉施設、学校等も開発許可を必要とする。)		
制限なし	非線引き都市計画区域、準都市計画区域の白地地域	大規模集客施設については用途地域の指定により立地可能。また、非線引き都市計画区域では、用途を緩和する地区計画決定でも立地可能		

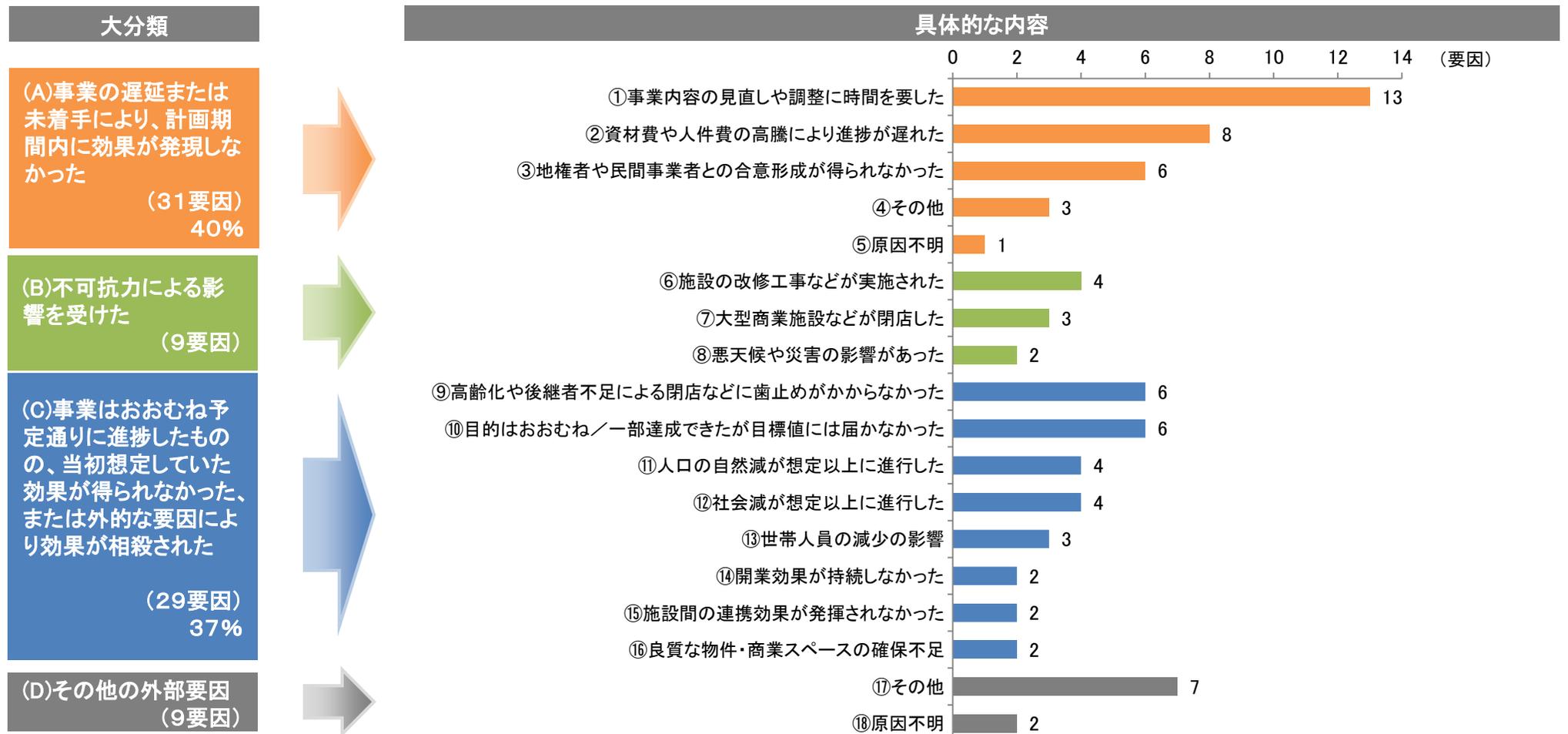


大規模集客施設: 床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等。
 ※ 準工業地域では、特別用途地区を活用。特に地方都市では、これを中活法の基本計画の国による認定の条件とすることを基本方針で明記。

目標が達成できなかった主な要因

- H29・30年度最終フォローアップ報告書において未達成の目標値がある27自治体の58指標について、未達成の要因をまとめた。
- 要因は、大きく分けると「(A)事業の遅延または未着手により、計画期間内に効果が発現しなかった」、「(B)不可抗力による影響を受けた」、「(C)事業はおおむね予定通りに進捗したものの、当初想定していた効果が得られなかった、または外的な要因により効果が相殺された」、「(D)その他の外部要因」の4種類に分けられる。
- (A)の詳細としては、事業内容の見直しや調整に時間を要したものが最も多く、資材費や人件費の高騰により進捗が遅れた、地権者や民間事業者との合意形成が得られなかったといった要因も多い。
- 一方、(C)の詳細は、高齢化や後継者不足による閉店などに歯止めがかからなかった、人口の自然減・社会減の想定以上の進行といった要因が多い。また、H29・30年度最終フォローアップの対象指標数104指標のうち、未達成の指標は58指標(56%)であり、(C)のウエイトは全体の約20%程度である。

目標が達成できなかった主な要因 (複数回答 (78要因))



- 目標値が達成できなかった指標は歩行者・自転車通行量が最も多く、居住人口・夜間人口、施設利用者・入込客数が続く。
- 目標が達成できなかった要因としては、歩行者・自転車通行量は①事業内容の見直しや調整に時間を要したが最も多く、②資材費や人件費の高騰により進捗が遅れた、③地権者や民間事業者との合意形成が得られなかったといった要因が続く。なお、⑩目的はおおむね／一部達成できたが目標値には届かなかった指標も多かった。
- 居住人口・夜間人口は⑪人口の自然減が想定以上に進行した、①事業内容の見直しや調整に時間を要した、②資材費や人件費の高騰により進捗が遅れたといった要因が多い。
- 店舗数、出店数、空き店舗数・率は、6指標中3指標で⑨高齢化や後継者不足による閉店などに歯止めがかからなかったことが要因となっている。

目標が達成できなかった主な要因（複数回答）

指標種別の要因一覧

達成できなかった要因	指標 (指標数)	歩行者・自転車 通行量	居住人口・夜 間人口	施設利用 者・入込 客数	店舗数、 出店数、 空き店 舗数・ 率	社会 増減	販売額	二次交 通利用 者数	地域入 込客数	宿泊者 数	滞留 時間	第三次 産業従 業者数	計
		(22)	(11)	(7)	(6)	(4)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(58)
(A)事業の遅延または未着手により、計画期間内に効果が発現しなかった	①事業内容の見直しや調整に時間を要した	5	3	1	1	0	0	0	1	1	0	1	13
	②資材費や人件費の高騰により進捗が遅れた	3	3	0	0	0	0	0	1	0	0	1	8
	③地権者や民間事業者との合意形成が得られなかった	3	2	0	0	0	0	0	0	0	1	0	6
	④その他	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3
	⑤原因不明	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
(B)不可抗力による影響を受けた	⑥施設の改修工事などが実施された	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	4
	⑦大型商業施設などが閉店した	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	3
	⑧悪天候や災害の影響があった	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
(C)事業はおおむね予定通りに進捗したもの、当初想定していた効果が得られなかった、または外的な要因により効果が相殺された	⑨高齢化や後継者不足による閉店などに歯止めがかからなかった	2	1	0	3	0	0	0	0	0	0	0	6
	⑩目的はおおむね／一部達成できたが目標値には届かなかった	4	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	6
	⑪人口の自然減が想定以上に進行した	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
	⑫社会減が想定以上に進行した	0	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	4
	⑬世帯人員の減少の影響	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3
	⑭開業効果が持続しなかった	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	⑮施設間の連携効果が発揮されなかった	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
⑯良質な物件・商業スペースの確保不足	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2	
(D)その他の外部要因	⑰その他	2	1	0	0	2	0	2	0	0	0	0	7
	⑱原因不明	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2

中心市街地の活性化を図るための基本的な方針(抄)

第3章 中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項

2. 留意事項

市町村は、基本計画に中心市街地の位置及び区域を定めるに当たっては、以下の点に留意するものとする。

(1)中心市街地の数

中心市街地は、それぞれの市町村の中心としての役割を果たしている市街地であり、各種施策の効果的かつ効率的な投資という観点から、中心市街地を設定しようとする場合、原則として一市町村に一区域として設定することが望ましい。

しかし、市町村の中には、市町村合併を含め、まちの長い発展の歴史を通じて、社会経済的に中心的な役割を果たしている拠点地区が複数ある場合がある。こうした市町村では、複数の拠点が相互に連携し、適切な役割分担を図りつつ総合的かつ一体的に活性化を図ることが必要と考えられる場合がある。こうした場合、地域の実情を十分に勘案した上で、複数の拠点を一体の区域とみなすことができる。

また、同一の市町村内にあっても、地域によって異なる課題を持っているなど、地域の実情により中心市街地とすべき地域を複数設定した方が適当と市町村が判断する場合は、当該複数地域の役割分担等を明確にしつつ、複数の地域ごとの基本計画を作成することも可能である。