

## 工場跡地活用から見た改正まちづくり三法の影響

財団法人 日本立地センター 地域調査部長 高野泰匡

土地も所有から活用の時代へと大きく変化している。特にまちづくりの推進、まちの再編にあたって、基本的な土地権利調整、インフラ整備がなされた工場等の跡地は貴重な資源として活用されることが望まれている。

近年、我が国製造業は活況を呈し、国内の工場立地は増加傾向にあるものの、製造業敷地のストックは減少しており、ピーク時(1996年)の14万8,100haから2005年までに約8,000ha減少している。この背景には、これまでに新会計基準の導入に伴う企業の資産放出、いわゆる「選択と集中」による事業所の統合・集約が進んでいることがあげられる。その結果、全国的に工場跡地が発生し、その活用が問題視されている。特に地方都市での工場の撤退は地域経済に与える影響は大きいものの、これに変わる産業導入も進んでいないのが現状である。新たな生産拠点として活用される工場跡地は十数%にすぎない。

特徴的な転用事例を見ると、需要サイドのニーズが優先されていることがわかる。比較的大規模な跡地を中心に都市部での再開発事業の種地として、ほとんどがマンション、オフィス等業務施設、商業施設の組合せであり、郊外部では大型商業施設への転用が多かった。都市部においては経済活動規模が大きいいため、一部マンションの増加を除き、それほど大きな地域との軋轢は結果として起きなかった

ものの、大型商業施設の立地は、郊外部、地方都市での中心市街地、なかでも地域商店街との摩擦を生じさせ、中心市街地問題がクローズアップされる要因となった。

中心市街地問題は、モータリゼーションの進展及び郊外開発による公共公益施設や大型店の郊外立地、住宅建設などとともに消費生活の多様化等による中心部の空洞化が原因とされ、その対応として1998年に「まちづくり三法」が整備された。しかしその後も空洞化に歯止めがかからないことから、まち機能の郊外拡散を抑制し、中心市街地に集中させるコンパクトシティの考え方にもとづいた見直しが2006年に行われた。その主な内容は、中心市街地でのにぎわい回復、都市計画による大型店の適正配置である。なかでも、改正都市計画法によって、用途地域による規制の厳格化(大規模集客施設の立地限定)、市街地調整区域における大規模開発行為の禁止、白地地域での大規模集客施設の原則禁止など、大規模商業施設に対する出店規制が大幅に強化された。本法は本年11月末に完全施行されることとなっている。これにより、工場跡地を活用する場合、大型商業施設は用途地域の変更を前提としないと出店できず、強化を前に「駆け込み」出店及び出店計画が増加する一方、条例で出店規制を先行させる地方自治体も増えている。また、県と市



町村が対立する例も現れており、大型商業施設の立地に対する“攻防”が相次いでいる。

立地という側面から見ると、地方自治体は雇用確保や税収増を期待しており、工場誘致に比べ、地元商業者への保護を優先させ商業施設への誘致にはあまり積極的ではない。にもかかわらず、小売業の売場面積は、1988年以降増加傾向にあり、一定規模以上の大規模商業施設を規制対象としても、それ以下の中規模商業店舗が乱立する恐れもある。

今回のまちづくり三法見直しと工場跡地活用の観点から考えると、我が国の土地活用にあたってこうした問題が浮上するのは、“地域”による有効活用という視点が抜けているからに他ならない。限られた土地資源を地域で有効に活用することは、そこに関わる地権者、地域住民、行政等の各主体の責務と言って良い。地域総体としての明確な意志がない限り、まちづくりは進んでいかないのであるだろうか。