



# 経営の散歩道

一四七回

川中経営所長 川中清司

## 街づくり三法と大型店

街づくりと関わりの深い法律の中心市街地活性化法、大店立地法、都市計画法を街づくり三法と呼んでいる。

大型店やショッピングセンターは街づくりに大きい影響を及ぼす。今までは大店法で調整していたが、廃止された後はこの三法で調整の機能も果たす。

もともと流通に対する政策は振興と調整の二つがある。商業の場合は近代化や高度化制度で振興をはかる一方、大型店の活動を調整して全体の発展を求めてきた。これからは都市計画法で土地利用という角度から調整し、大店立地法で周辺の生活環境への影響という面からチェックしていくこととなる。

## TMOを街づくりの核に

いま街づくりの視線がTMOに注がれている。中心市街地活性化法のなかでTMOを街づくりの核と位置づけ、政府は手厚い補助支援制度を布いている。TMOは直訳すれば、街(タウン)を経営(マネージメント)



## 街づくりは人づくり

### 街づくり三法とTMO

その10

する組織(オーガナイゼーション)のことで、すでに欧米で採り入れられている仕組みを日本版にしたものだ。

TMOを作るには、中心地活性化の構想を作って市町村の認定を受ける。一つの自治体につきしかできない。商工会議所や第三セクターの株式会社などが組織の主体となる。

瀬戸市では平成十一年に「瀬戸まちづくり株式会社」というTMOを立ち上げた。株主には市と信用金庫の他に九十六人の市民や商業者が加わっている。専従職員も市と信用金庫から一人ずつ出向し、事業は都市開発や土地建物の運営管理、商店の販売促進や指導、シルバークロスの運営など幅広く手がけている。

強い自治能力を持つ  
アメリカのDID

六〇代から衰退し始め、七〇年にはいると急速にその勢いを増す。その原因は人口の郊外移動やモータリゼーションの影響による交通のマヒがある。

運動家や市民ボランティアが中心となつて、社会運動として中心地の再生化が始まり、それがやがてCRM活動に発展する。CRMはセントライズド・リテール・マネージメントの略でアメリカ住宅・都市開発省や運輸省が開発した手法だが、SCの成功ノウハウを中心地再生に導入しようとするもので、単に建物や施設などのハードの面だけでなく、むしろ経営の手法などを取り込んでいく。

アメリカでは、特定の地区で関係者が集まってDIDを作つて、地域の環境の整備、駐車場管理、有力店の誘致やテナントの管理などを行い、街の活性化に効果をあげている。

この特別区は、BIDなどいろいろな名称があるが、DIDはダウンタウン中心地、インブルーメント改良、デストレクトII地区の略称で、地域内のすべての不動産所有者や小売り業者などから不動産税付加税を徴収する権利や一種の自治権が与えられている。共通の契約書を作り営業時間や照明、騒音防止の規定を守らせたり、小売の業種コントロールや統一デザインでSCのようなイメージアップを図り、自治体、銀行の協力体制も強い。

しかし、そのDIDも多くの苦難の道を通っており、決して安易に成功を納めたわけではない。

このままでは市民の生活が危ないというので、目覚めた社会

市民の都心再生活動が  
CRMを進める

このままでは市民の生活が危ないというので、目覚めた社会