

# 広域的なまちづくりのあり方に関する提言（概要）

～ 地域との共生による大型店の立地に向けて～

## 1 大型店の立地の現状と問題点

### （1）大型店の立地の現状

郊外部においては、様々な理由により大型店の立地に関する土地利用規制が比較的緩やかなことなどから、大型店が相次いで立地

商圈が複数の市町村にまたがる大型店の出現や、競争激化を背景とした積極的新規出店、店舗の統廃合など、近年大型店の出店戦略が変化

### （2）大型店の郊外立地による影響と問題点

大型店の郊外立地により、都市機能のスプロール化、優良農地や景観の優れた地域での開発、中心市街地の空洞化、地域コミュニティの衰退等の問題が深刻化

また、今後、郊外の大型店の撤退が現実化する中で、中心市街地でも郊外部でも商業機能が失われ、地域の購買活動の機会が確保されなくなるなどのおそれ

このままではまちづくりの面で重大な問題が発生するおそれがあり、早急に対応策を講じる必要

### （3）土地利用関係法令による対応の限界

上記影響・問題点はゾーニングの手法を活用して対処するのが基本であるが、現状では対応に限界があるため、立地調整のための新たな仕組みについて検討する必要

## 2 講ずべき施策の方向性

### （1）大型店の立地調整の必要性（3つの視点）

#### <視点1>まちづくり

大型店の出店は、商業機能に留まらず、街並み、環境や祭礼などまちづくり全般に大きな影響を与えるため、まちづくりの観点で立地調整を行う必要

コンパクトなまちづくりという考え方で、大型店の立地調整が必要

#### <視点2>生活者の利益

大型店の郊外立地により、地域の小さな商店街が衰退し、高齢者等の日常生活に大きな支障を来すとともに、大型店が撤退すれば中心市街地でも郊外部でも商業機能が失われ、地域の全ての住民の購買活動に支障を来すことが懸念されるため、生活者全体の利益の維持・増進の観点から大型店の立地調整が必要

#### <視点3>施策の効果的推進

中心市街地・商店街の活性化の車の両輪である振興策と調整策のうち、後者（ゾーニング）については現状では対応に限界が見られるため、新たな立地調整の仕組みが必要

## (2) 施策の構築に当たって留意すべき事項(2つのポイント)

### <ポイント1>調整の観点

大店立地法上、地方公共団体が地域の需給状況を勘案して大型店の立地調整を行うことは禁止されており、まちづくりの観点から行う調整であることを明確にする必要

### <ポイント2>県と市町村の役割分担

まちづくりは市町村が取り組むのが基本であり、県は、商圏が複数の市町村にまたがるような特に規模の大きな大型店(以下「特定大型店」という。)について、関係市町村と連携しつつ、広域的な視点から必要な立地調整を実施

## (3) 特定大型店の立地調整の内容

### 立地に関するビジョンの策定

特定大型店の立地が適正となるようなゾーニングを市町村が単独で実施するのは困難

このため、県は、特定大型店の立地に関するビジョン(以下「立地ビジョン」という。)を策定するとともに、当該ビジョンに基づいて、関係市町村間の合意形成や適切なゾーニングの設定等の働きかけ、支援を実施

立地ビジョンは、土地利用に関する県の各種計画やマスタープランをベースに、優良農地の保全や環境負荷、景観等への配慮も加味しながら、都市と農村とを一体的に包含した地域づくりに寄与するビジョンとして策定

### 個別調整の仕組みの導入

のゾーニングの手法だけでは、個別の立地計画に対してきめ細かく柔軟に対応することが困難であるなど、対応に限界

このため、県は、個別の大型店の出店計画ごとに、関係市町村の意見聴取等を経て、県として特定大型店の立地の適否について意見を表明する仕組み(以下「個別調整」という。)を新たに構築

また、大型店と地域の共存共栄を図る観点から、大型店の地域貢献を引き出す仕組みとして、事業者に対し、計画の概要等と併せて、マニフェスト(関係市町村に対して行う地域貢献や各種対策の内容を記した資料)の届出を求めることとし、それを県等の意見表明に当たっての判断材料の一つとしても活用

なお、今後このマニフェストの項目を具体的に検討する中で、特定大型店の撤退の影響を緩和する措置についても併せて検討することを期待

また、手続きの公正性・透明性の確保等を図るため、県が意見を表明する際の判断基準等をあらかじめ明確化しておくとともに、審議会等の第三者機関を設置して意見を求めるといった仕組みについても検討することを期待

### **3 連携・協働による推進**

大型店の適正な立地を図り、魅力あるまちづくりを進めていくためには、地域住民を中心に、行政、NPO、商業者、大型店など地域社会の様々な担い手が各々の責務を主体的に果たすとともに、それぞれが連携・協働していく必要

#### **(1) 県への期待**

特定大型店の立地調整に関する提言内容の具体化、土地利用関係法令の一体的運用、適切なゾーニング等に関する市町村への積極的な支援、国への法令等の整備・見直しの働きかけを期待

#### **(2) 市町村への期待**

県の立地ビジョンも踏まえて、適切なゾーニングの設定等を行うとともに、まちづくりに関する情報の積極的提供、住民の意識啓発やNPO等との連携・協働体制の構築、強化を図ることを期待

#### **(3) 県民・NPO等への期待**

コンパクトで持続的発展が可能なまちづくりの実現に向け、適切なゾーニングの設定について、県民一人ひとりが十分に理解し、積極的に参加・協力することを期待

地域コミュニティの中心的担い手となってきた商業者が、県民やNPO等と連携・協働し、魅力あるまちづくりに向けて更に取り組むことを期待

社会を支える新たな担い手であるNPO等の民間団体が、まちづくりに関しても、住民間の合意形成や意識啓発など幅広い分野で積極的な役割を果たすことを期待

#### **(4) 大型店への期待**

県が行う個別調整等の施策に積極的に協力するほか、地域貢献やまちづくりへの参画を通じて、地域社会との共存共栄を図ることを期待