

まちづくり三法の運用状況

平成 16 年 9 月 6 日
経済産業省流通産業課
中心市街地活性化室
中小企業庁商業課

目次

1．まちづくり三法への政策転換

2．まちづくり三法などの運用状況

(1) まちづくり三法の概要

(2) 大店立地法の概要と運用状況

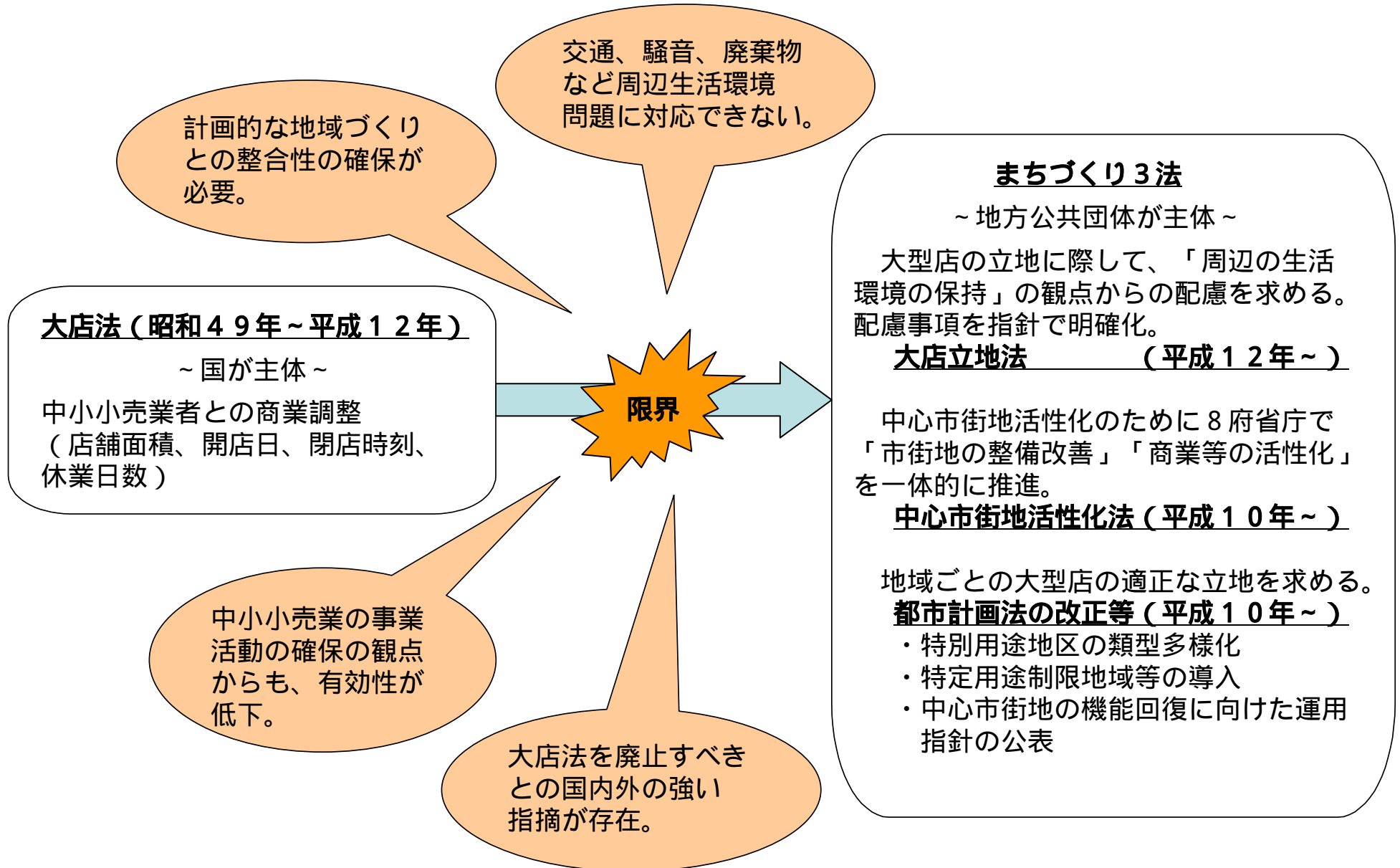
(3) 中心市街地活性化法の概要と運用状況

(4) 改正都市計画法の概要と運用状況

(5) まちづくり条例など自治体独自の取組の進展

1. まちづくり三法への政策転換

考え方



産構審・中政審合同会議中間答申〔概要〕（平成9年12月24日）（参考資料1）

<大型店に関する政策の方向>

以下のような実効性ある政策対応へ転換することとし、その実行に伴い、現行大店法に基づく調整はその使命を終えることとなる。このような政策転換の趣旨は、地方自治体においても十分に徹底されるよう所要の措置がとられるべきである。

「大規模小売店舗立地法」（仮称）の制定

大型店が地域社会との調和を図っていくためには、大型店の来客、物流による交通・環境問題への適切な対応を図るなど、積極的に地域づくりに貢献をしていくための制度的枠組みが創設されることが適当。

周辺都市環境への影響に関する対応について、出店者側の積極的な対応を促し問題の的確な解決を図るためには、一定の手続をナショナル・スタンダードとして確立することが必要。

したがって、「大規模小売店舗立地法」（仮称）を制定し、国が定める共通の手続とルールに従って、地方自治体が個別ケース毎に地域の実情に応じた運用を行い得るような制度を、新たに構築することが必要。

中小小売業政策のあり方

環境変化に意欲を持って積極的に対応しようとする中小小売業に対して、的確な政策的支援が講じられることが必要。中心市街地活性化施策、情報化・システム化への支援、人材育成への支援や起業家への支援等を講じていくことが重要。

都市計画体系における法改正等とその柔軟かつ機動的な活用

商業施設の計画的な立地を効果的に推進していくためには、土地利用に関する諸制度、とりわけ都市計画体系の用途地域、特別用途地区、地区計画といった諸制度を活用。その際、商業施設についてもその適正な立地に関する地域の考え方が当該地域の計画に反映され、その結果、大型店の立地の可否が予めよりきめ細かく決められるようにするため、都市計画の体系の中で、用途に係る規制を、地域の実情・特性に応じて、柔軟かつ機動的にできるように、制度に係る法改正等を行うことが必要。

2. まちづくり三法などの運用状況

(1) まちづくり三法の概要

都市計画法の改正によるゾーニング (土地利用規制)

地域毎に大型店の適正な立地を実現。

都市計画区域の用途地域内での「特別用途地区」について、類型の多様化によって、地域の判断で柔軟な設定が可能。(平成10年改正)

「特定用途制限地域」等によって、地域の判断で、非線引き都市計画区域内の白地地域と都市計画区域外の用途規制ができる。(平成12年改正)

中心市街地活性化法

中心市街地の活性化のために8府省庁で「市街地の整備改善」、「商業等の活性化」を一体的に推進。

(経済産業省の施策)

- ・商業施設・基盤施設の整備
- ・TMOを支援
- ・都市型新事業(ファッション等)

地方公共団体が主体

大店立地法

大型店の立地に際して、「周辺の生活環境の保持」の観点からの配慮を求める。

(配慮事項)

- ・交通渋滞・安全確保への対策
- ・騒音対策
- ・廃棄物の保管、処理対策 等

構造改革特区(H15~)

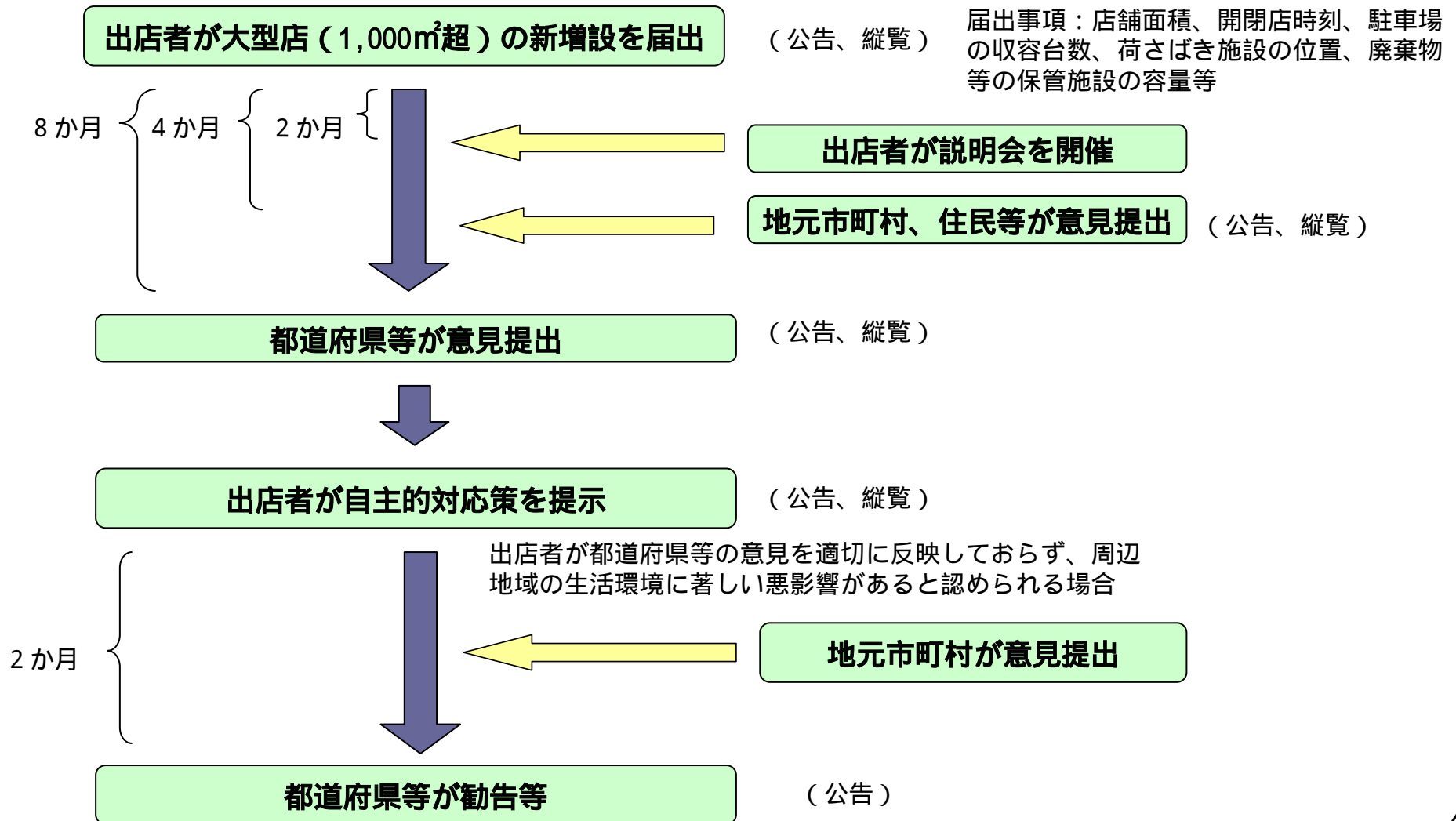
(中心市街地活性化のための大店立地法の特例)

大規模小売店舗の迅速な立地により商業の活性化を図ることが特に必要な区域として判断した区域において、大店立地法の手続きを簡素化。

(2) 大店立地法の概要と運用状況

大店立地法の概要

大型店の設置者が、周辺的生活環境保持のために、適正な「施設の配置及び運営方法」に配慮することを確保するための手続などを規定。



大店立地法「指針」の概要（参考資料3）

大店立地法第4条

経済産業大臣は、関係行政機関の長に協議して、大規模小売店舗の立地に関し、その周辺の地域の生活環境の保持を通じた小売業の健全な発達を図る視点から、大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針を定め、これを公表するものとする。

一．大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき基本的事項

- ・ 周辺の地域の生活環境への影響についての十分な調査や予測
- ・ 地域住民への適切な説明
- ・ 都道府県、政令都市の意見に対する誠意ある対応
- ・ 小売業者の履行確保、責任体制の明確化
- ・ 大規模小売店舗の開店後における適切な対応

に配慮すること

二．大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項

- ・ 駐車需要の充足

$$\text{必要駐車台数 (台)} = \frac{\text{日來客者数 (人)} \times \text{ピーク率 (\%)} \times \text{自動車分担率 (\%)}}{\text{平均乗車人数 (人/台)}} \times \text{平均駐車時間係数}$$

これらの原単位について店舗面積等に応じて数値を規定。

- ・ 騒音の防止

環境基本法に基づく環境基準（ デシベル以下）を満たすように努めること

- ・ 廃棄物等の保管

$$\text{廃棄物等の保管容量 (m}^2\text{)} = \frac{\text{1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t/日)} \times \text{廃棄物等の平均保管日数 (日)}}{\text{廃棄物等の見かけ比重 (t/m}^2\text{)}}$$

などに
配慮す
ること

大店立地法の施行状況

平成10年 6月 3日	大店立地法公布
平成11年 6月30日	大店立地法指針告示
平成12年 6月 1日	大店立地法施行
平成15年 4月 1日	構造改革特別区域法（中心市街地の商業活性化のための大店立地法の特例措置）施行

< 経済産業省は都道府県等の円滑かつ適切な法運用を支援 >

大店立地法相談窓口の設置（平成12年5月～）

相談件数（平成16年3月末まで） 2,892件

相談者

- ・ 都道府県等運用主体・市町村 ...約6割
- ・ 届出者等事業者 ...約3割
- ・ 地域住民等、マスコミ、その他...約1割

相談種類（複数質問があるため、合計は100%を超える。）

- ・ 法律解釈 ...約8割（店舗面積、既存店の変更届出等）
- ・ 指針関係 ...約2割（交通関係、騒音関係）
- ・ 一般的な質問 ...約2割
- ・ 都道府県の運用...約1割

相談内容（具体例）

- ・ 5条：区分所有等、設置者が複数の場合の届出方法（事業者）
- ・ 8条：住民等からの、指針以外の意見の取扱い（自治体）
- ・ 指針：複合施設、公共駐車場利用時の駐車台数（事業者）

情報提供機能の強化

- ・ 都道府県等連絡会議における法の趣旨の徹底
- ・ 地方自治体における独自規制の調査、指導
- ・ 「大店立地法質問と回答集」作成
- ・ HPを通じた情報提供

経済産業省HPに、法の解説・質問回答集を始めとした、基本的な資料を掲載し、広く一般への周知を図っている。

技術的知見の蓄積

交通：ケーススタディ公表

指針と実態が異なる店舗の実態調査研究等

騒音：騒音予測の手引公表、対策事例の収集等

大店立地法の運用状況

大店立地法施行から現在まで2,292件の新設届出があったが、都道府県等の意見が提出されたのは1割強、勧告が実施されたのはわずかに1件のみ。

また、大店立地法特区はこれまで3地域が認定されており、大型空き店舗へ新たに大型店が出店した事例もある。

法施行時（平成12年6月1日）から現在（平成16年7月末）までの状況。

大規模小売店舗の新設の届出 2,292件

うち、都道府県・政令指定都市から「意見」が提出された件数 244件

都道府県・政令指定都市から「勧告」を実施した件数 1件

<届出件数推移>

平成12年度	193件（約20件/月）
平成13年度	449件（約40件/月）
平成14年度	638件（約53件/月）
平成15年度	782件（約65件/月）
平成16年度	230件（約58件/月）

（ご参考）大店法後期の1,000㎡以上の届出件数

平成9年度	1,205件（約100件/月）
平成10年度	971件（約81件/月）
平成11年度	990件（約83件/月）

<届出の内訳>

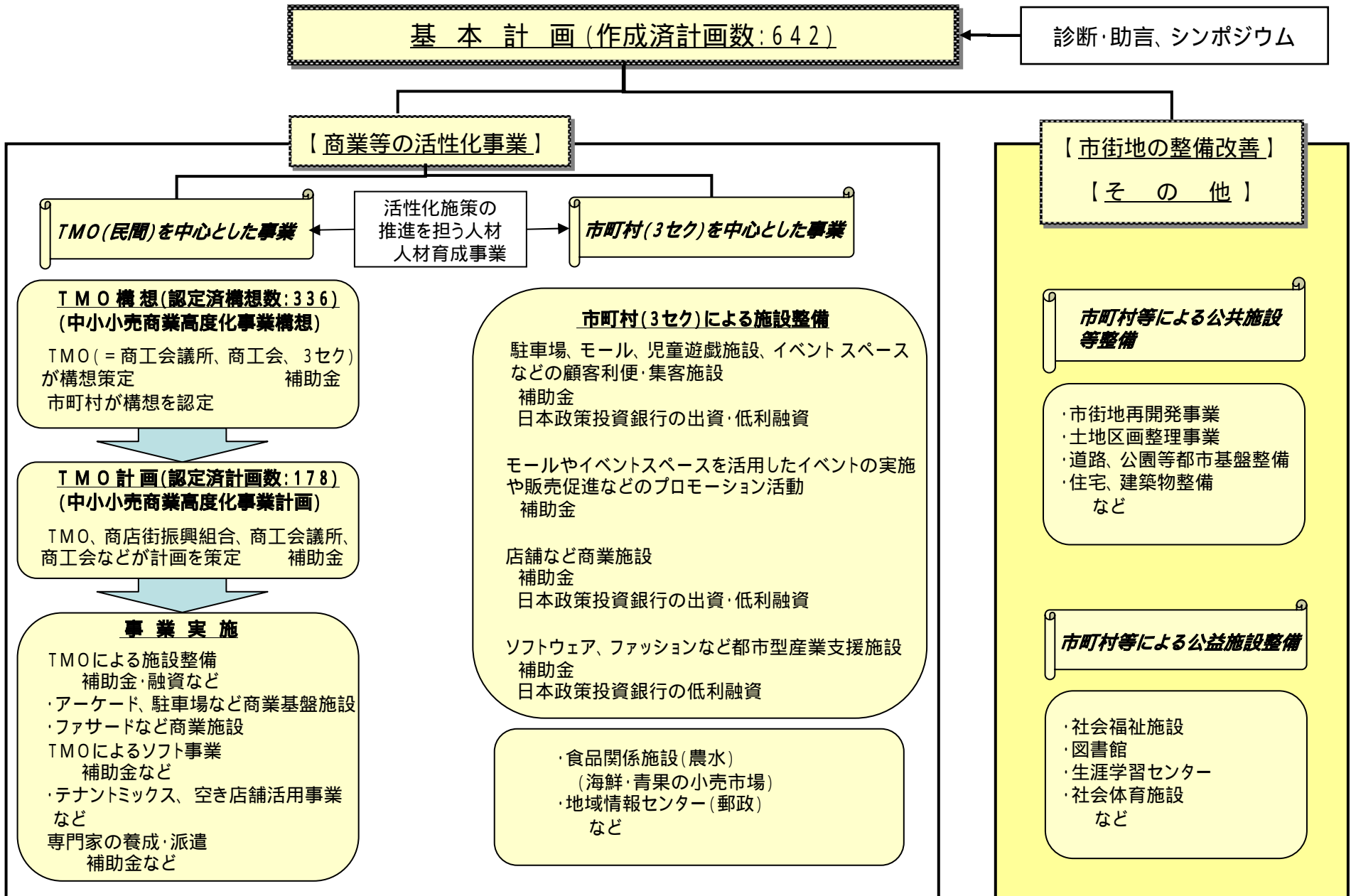
規模別...全体の9割近くが1万㎡以下の店舗。3万㎡超は58件。

地方別...関東での届出が全体の4割弱と、格段に多い。

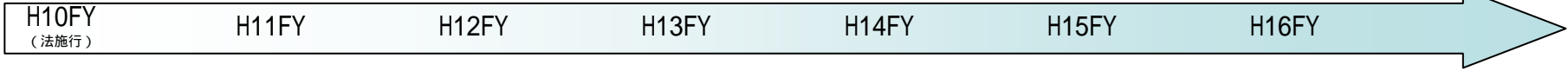
(3) 中心市街地活性化法の概要と運用状況

中心市街地活性化法の支援体系

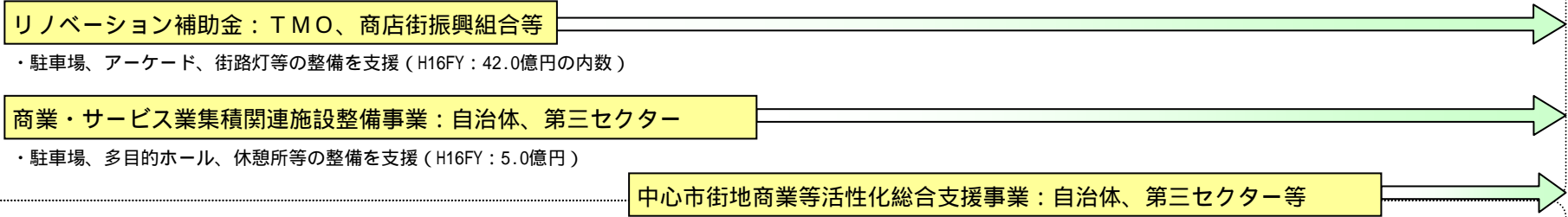
各数値は8月15日現在のもの



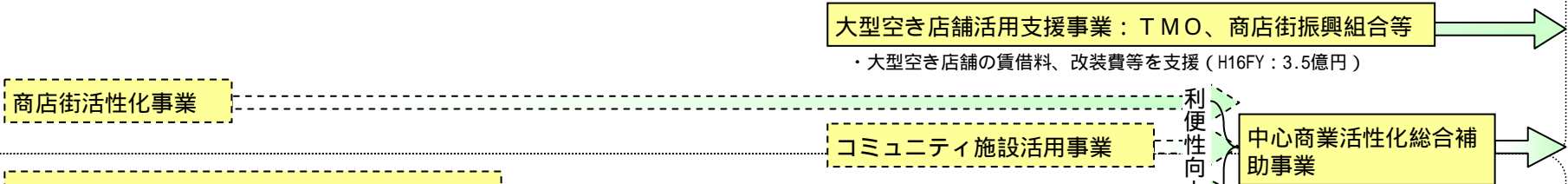
中心市街地活性化支援策の推移



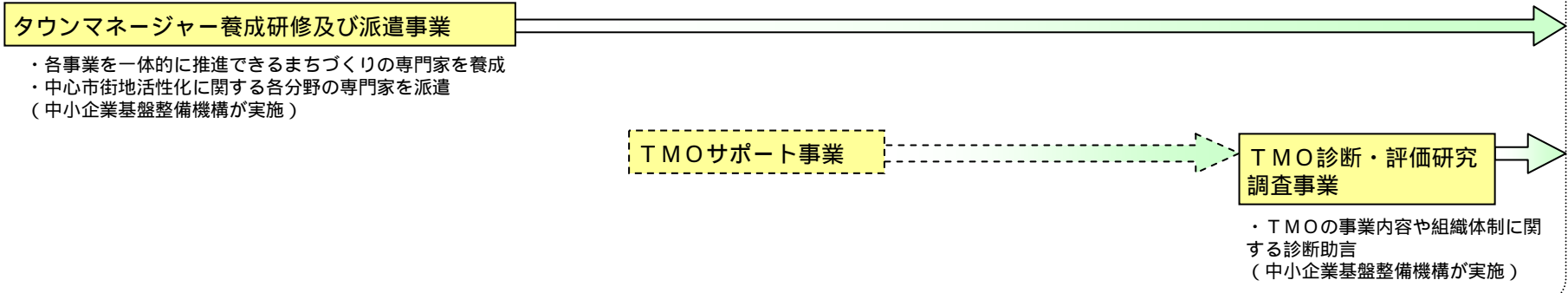
ハード面での支援



ソフト面での支援



TMOの支援



利便性向上のため大括り化

中心市街地活性化の成功事例

中心市街地活性化への取り組みが本格化している。

基本計画（作成済計画数 642）

TMO構想（認定済構想数 336）

TMO計画（認定済計画数 178）

数値は平成16年8月15日現在

例1) 石川県金沢市（基本計画策定：平成10年11月5日）

平成15年度までに、金沢市、金沢商工会議所、豎町商店街振興組合等に対し、特殊舗装、多目的ホール等の整備、イベント開催などに約22.1億円を補助。



若者を中心としたファッションストリートとして、他県からも集客が図られている。
ソフト面での取り組みも積極的で、モール整備やテナントミックス事業等のハード面の整備と相まって一部の商店街では歩行者通行量が増加、空き店舗も殆どない状況。

< 商店街通行量（休日） >	H13	H15	増減
豎町商店街	18,552人	20,075人	8%増
< 空き地・空き店舗（1階路面店） >	H10	H15	
片町・香林坊商店街	7件	0件	



プレーゴ内広場



豎町商店街

例 2) 広島県福山市 (基本計画策定 : 平成 1 1 年 3 月 1 5 日)

平成 1 5 年度までに、福山市、福山商工会議所等に対し、多目的ホール等の整備、貸しギャラリー、カルチャー教室などに約 4 . 6 億円を補助。



バリアフリーをコンセプトに歩道を整備し、回遊性を高め、公園も各種イベント開催に利用され、地区内の滞在時間が延び、にぎわい創出に役立っている。

また、平成 1 5 年 4 月に「福山そごう」跡に開店した「福山ロッツ」や今後予定されている市街地再開発事業の実施等により相乗効果が期待される。

< 駅通行量 (休日) >	H13	H15	増減
	185,992人	204,931人	10%増
< 空き店舗 >	H11	H15	増減
	54店	48店	11%減



福山ロッツ

例 3) 長崎県諫早市 (基本計画策定 : 平成 1 1 年 7 月 2 2 日)

平成 1 5 年度までに、諫早市、諫早市中心市街地商店街協同組合連合会等に対し、カラー舗装、アーケード等の整備、空き店舗の賃貸料、ポケットパークなどに約 3 . 8 億円を補助。



駅から商店街へのメインアクセス道の整備事業により来街者にとって回遊性の向上と商店街の魅力アップに繋がっている。

また、商店街のアーケード改築工事の実施、新図書館の整備などの各種支援により、図書館から商店街への人通りも多くなり、相乗効果による活性化効果は高い。

< 商店街通行量 (休日) >	H14	H15	増減
	15,671人	16,124人	3%増



いさはやアエル中央商店街グランドオープンイベント



まちづくりシンポジウム

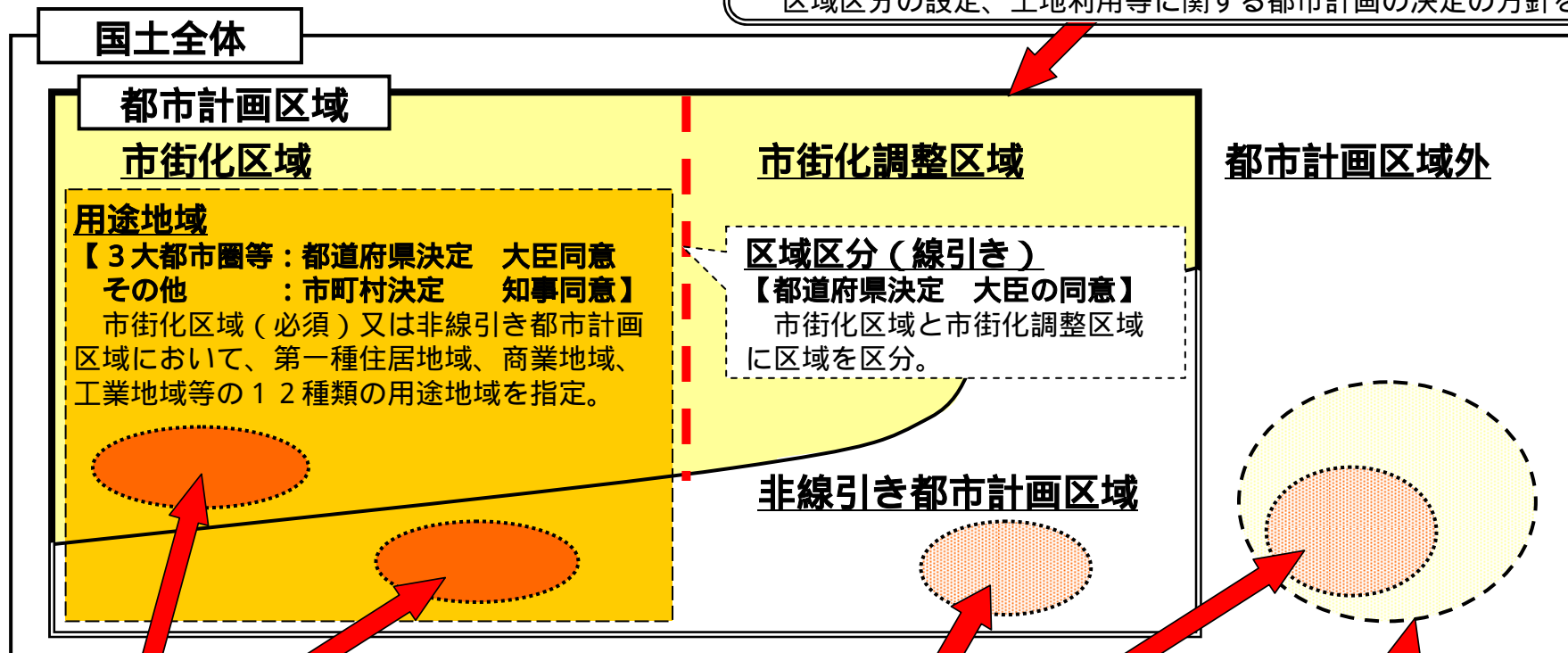
(4) 改正都市計画法の概要と運用状況

改正都市計画法の概要

都市計画区域マスタープラン（H12年改正）

【都道府県決定 大臣の同意（一部）】

区域区分の設定、土地利用等に関する都市計画の決定の方針を決定。



国土全体

都市計画区域

市街化区域

用途地域

【3大都市圏等：都道府県決定 大臣同意
その他：市町村決定 知事同意】

市街化区域（必須）又は非線引き都市計画区域において、第一種住居地域、商業地域、工業地域等の12種類の用途地域を指定。

市街化調整区域

区域区分（線引き）

【都道府県決定 大臣の同意】
市街化区域と市街化調整区域に区域を区分。

都市計画区域外

非線引き都市計画区域

特別用途地区の類型多様化（H10年改正）

【市町村決定 知事の同意】

用途地域において、市町村が独自に「中小小売店舗地区」等を設け、一定規模の大型店を制限することなどが可能に。

特定用途制限地域の導入（H12年改正）

【市町村決定 知事の同意】

非線引き都市計画区域（用途地域なし）及び準都市計画区域において、地域の良好な環境の形成又は保持のため、一定規模の大型店を制限することなどが可能に。

準都市計画区域の導入（H12年改正）

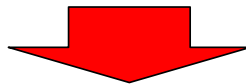
【市町村決定 知事の同意】

都市計画区域外においても、相当数の住居等の建築が現に行われ用途の無秩序な混在が進む恐れがある等の場合には、必要な用途地域等の設定が可能に。

中心市街地の機能回復に向けた都市計画運用指針の概要（参考資料４）

改正都市計画法に基づく、自治体の自主的な取組を支援するための技術的助言として、国土交通省が平成15年11月に指針を策定、公表。

- ・ 全国の中心市街地の多くが、衰退又は停滞している状況にある。
- ・ 中心市街地の衰退又は停滞は「街のアイデンティティの喪失の危機」とも言うべきもの。
- ・ 郊外部の大規模開発は、当該都市の中心市街地に影響を与えるのみならず、周辺都市に対しても影響を及ぼしかねない。



- ・ 中心市街地とそれ以外の地域での適切な役割分担がなされ、その上で、各種の施策が実施される必要がある。この場合には、中心市街地以外の地域における各種公共公益施設の整備や開発は抑制的にならざるを得ないことは十分認識されるべき。

【具体的な対応例】

- ・ 商業開発や公益的施設等の立地は、適切な用地が確保できる場合は中心市街地自動車を持たない人でも歩いて行けるか公共交通機関を利用しやすい中心市街地の外縁部が望ましく、郊外部には立地を認めないといった措置も必要になる。

改正都市計画法の運用状況

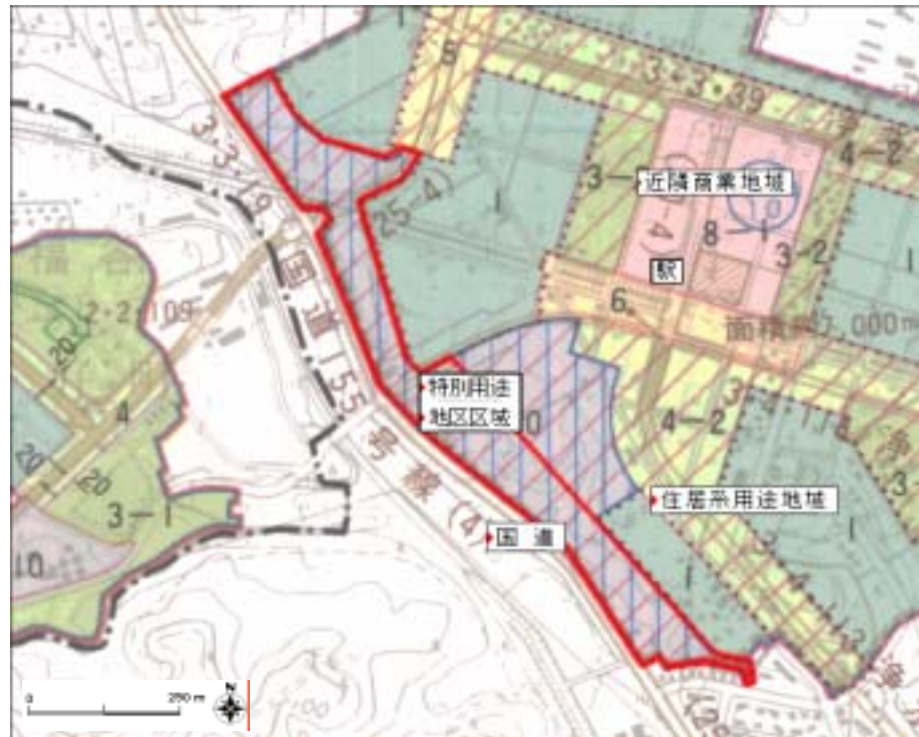
平成10年、12年の都市計画法の改正により、多様化された特別用途地区や新たに創設された特定用途制限地域などの活用が進みつつある。

イ) 特別用途地区の活用事例

大型店を含めた用途を制限するものとして、平成10年改正法に基づき8地区で決定。

例) 愛知県豊田市浄水国道沿道サービス特別用途地区

- ・ 国道沿道の準工業地域（規模を問わず商業施設の立地が可能）において、特別用途地区制度によって、店舗面積3,000m²を超える商業施設の立地が制限されている。

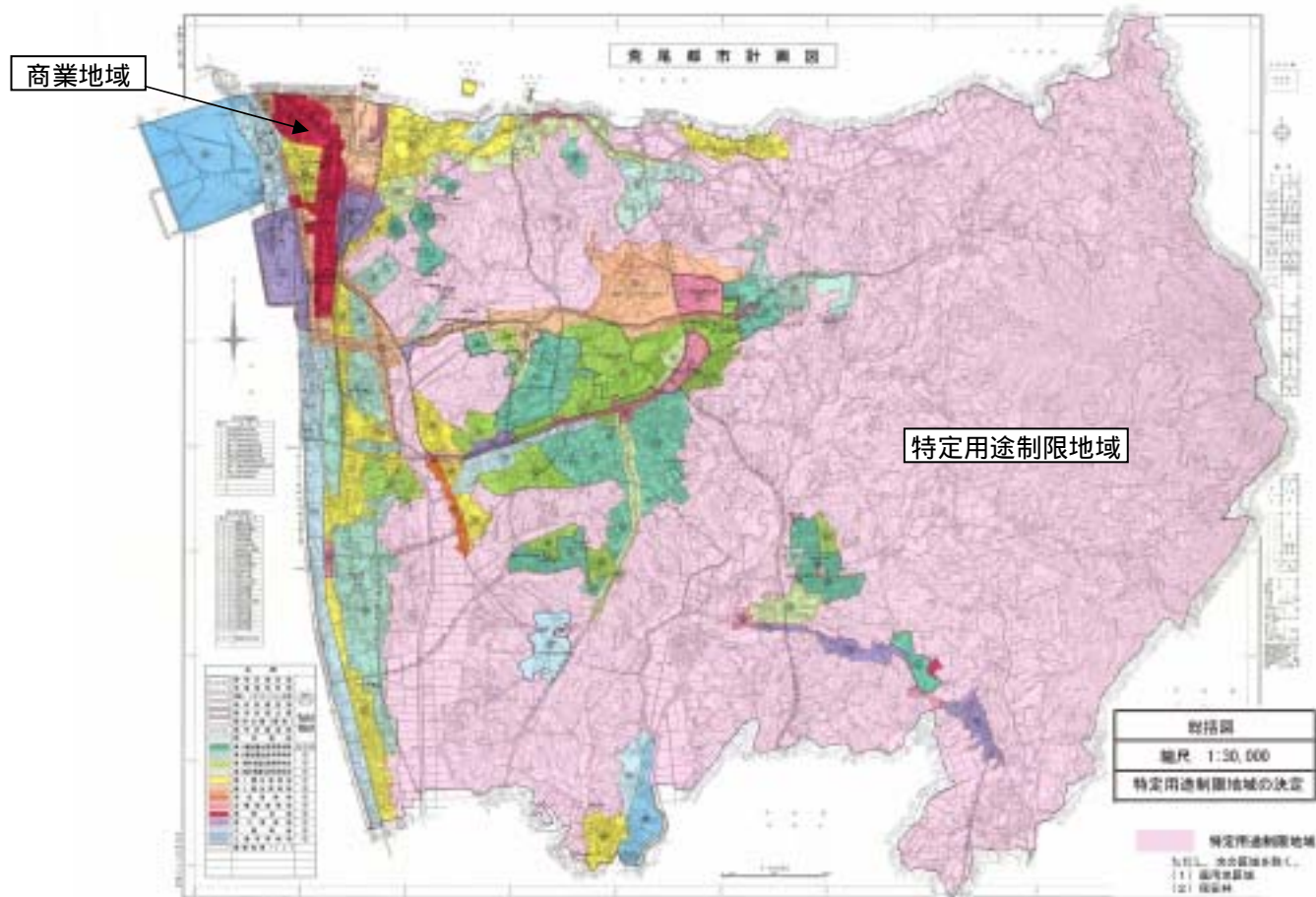


ロ) 特定用途制限地域の活用事例

大型店を含めた用途を制限するものとして10地区で決定。

例) 熊本県荒尾市特定用途制限地域

- ・都市計画区域のうち、白地地域において、床面積1,500㎡を超える店舗等の立地が制限されている。



(5) まちづくり条例など自治体独自の取組の進展

いわゆる「まちづくり条例」など、地域の実情に合わせて、まちづくり三法を補足するような、自治体独自の取組も進展してきている。

いわゆる「まちづくり条例」の事例

例1) 京都市土地利用の調整に係るまちづくり条例(平成13年決定)

- ・まちづくりの方針(京都市商業集積ガイドプラン:既成市街地内工業地域では大型店は2万㎡以内)に適合した土地利用を促す。
【具体的効果】
工場跡地への出店の際に、本条例に基づく調整の結果、売場面積を当初予定の3.6万㎡から2.2万㎡に縮小した例有り。

京都市 商業集積 ガイドプラン

指定エリア	近隣型商業集積ゾーン	地域型商業集積ゾーン	近隣型商業集積ゾーン	地域型商業集積ゾーン	指定エリア	近隣型商業集積ゾーン		地域型商業集積ゾーン			
	近隣型商業集積ゾーン	地域型商業集積ゾーン	近隣型商業集積ゾーン	地域型商業集積ゾーン		近隣型商業集積ゾーン	地域型商業集積ゾーン	近隣型商業集積ゾーン	地域型商業集積ゾーン	近隣型商業集積ゾーン	地域型商業集積ゾーン
大型店の誘導・規制の考え方(※1)(※2)	特になし	特になし(※3)	5,000㎡ ただし、駅前道路沿い等 3,000㎡	1,000㎡ ただし、駅前道路沿い等 500㎡	大型店の誘導・規制の考え方(※1)(※2)	5,000㎡ ただし、駅前道路沿い等 3,000㎡	1,000㎡ ただし、駅前道路沿い等 500㎡	5,000㎡ ただし、駅前道路沿い等 3,000㎡	1,000㎡ ただし、駅前道路沿い等 500㎡	5,000㎡ ただし、駅前道路沿い等 3,000㎡	1,000㎡ ただし、駅前道路沿い等 500㎡

上記ゾーン以外の地域で、都市計画において近隣商業地域又は商業地域に指定されている地域での、店舗面積の上限は、3,000㎡を目安とする。

例2) 金沢市における良好な商業環境の形成によるまちづくりの推進に関する条例(平成13年決定)

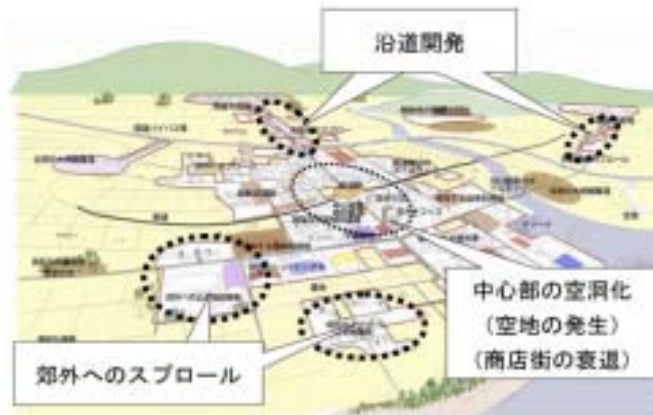
- ・まちづくりに関する施策(中心市街地の幹線道路沿い及びその後背地では大型店は2万㎡以内)に適合した土地利用を促す。

その他の事例

例 1) 21世紀新潟県都市政策ビジョン（平成15年12月決定）

- 新潟県は21世紀中頃を目標に、コンパクトな都市に向かおうというコンセンサスづくりに取り組んでいる。

これまでの都市づくり



「コンパクトな都市」づくり



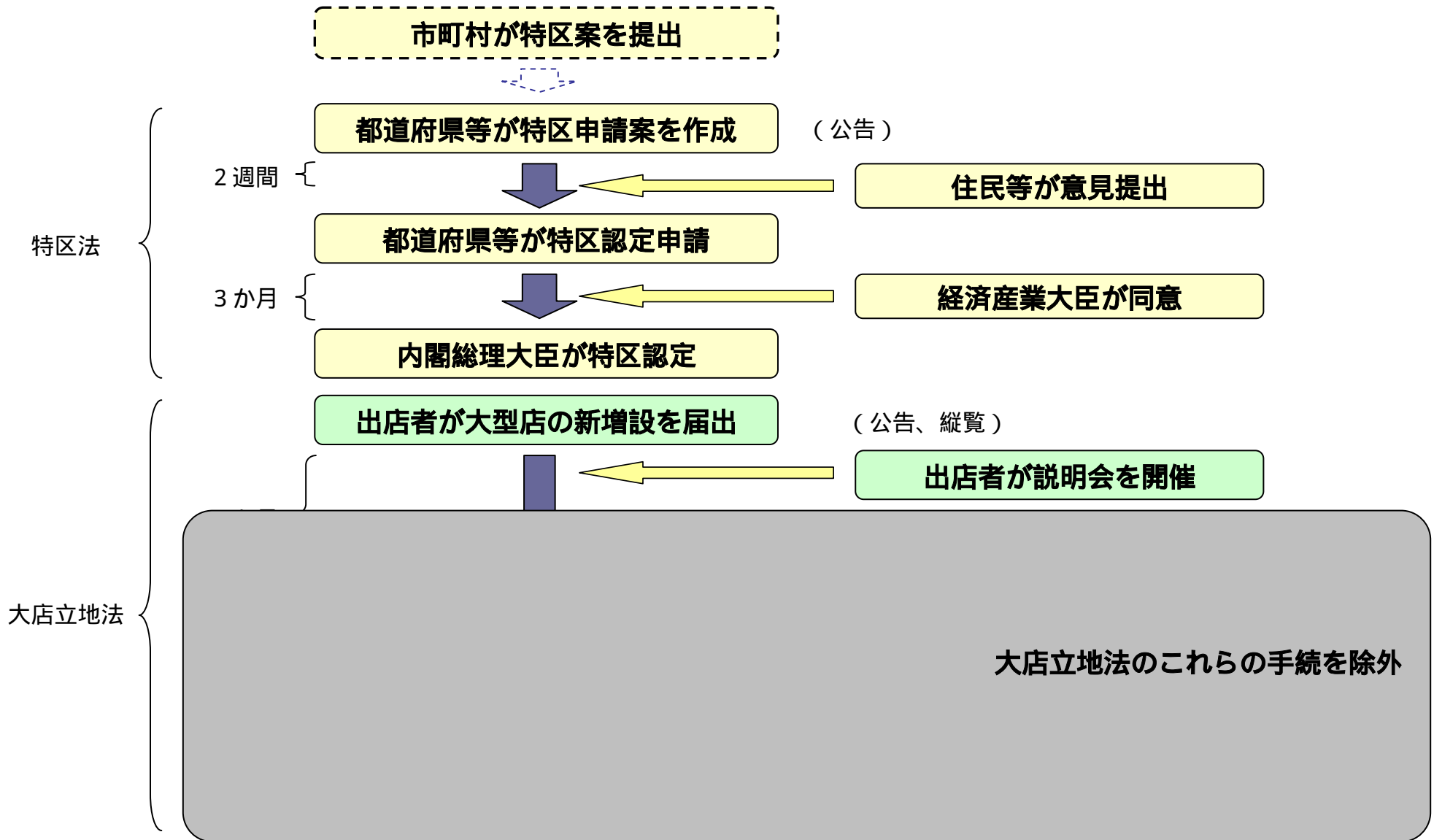
例 2) 広域的なまちづくりのあり方に関する提言（平成16年4月 福島県広域的まちづくり検討会）

- 福島県は「広域的なまちづくりのあり方に関する提言」を受けて、特に規模の大きな大型小売店の立地について、広域的な視点から県が調整を行う仕組み地域との共存共栄を図る観点から大型小売店の地域貢献を引き出すシステムの構築などの具体化に向けた取組みを進めているところ。

(参考) 大店立地法特区の概要と運用状況

大店立地法特区の仕組み

中心市街地活性化のため、大規模小売店舗の迅速な立地により商業の活性化を図ることが特に必要な区域として判断した区域において、大店立地法の手続きを簡素化。



大店立地法特区の活用事例

例 1) 宇都宮市の賑わい再生特区 (平成 15 年 8 月認定)

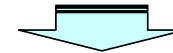
- ・ 宇都宮市の中心市街地の一部について、大店立地法の手続きを簡素化。



中心市街地にあった 4 つの百貨店のうち 3 つが閉店



百貨店の跡地の一つにラパーク長崎屋の開店



中心市街地に「にぎわい」が回復

例 2) 岐阜市の中心商店街再生特区 (平成 15 年 11 月認定)

例 3) 和歌山市の元気まちおこし特区 (平成 16 年 3 月認定)