

大規模小売店舗等の適正立地に係る県の考え方（市町村に対するもの）

ア 市町村における取組の誘導

- まちづくり3法が改正され、大規模集客施設の郊外立地の抑制と中心市街地への都市機能の集中が図られることとなりました。
- 改正都市計画法では、特に大規模集客施設については、制限なく建設できる用途地域が、商業地域、近隣商業地域、準工業地域の3地域に絞られました。（従前は第二種住居地域、準住居地域、工業地域についても制限なし。）
- さらに、国は3大都市圏以外の地方都市においては、当該市町村のすべての準工業地域について、大規模集客施設の立地を規制するような措置（特別用途地区の設定等）を講ずることを中心市街地活性化法に基づく中心市街地活性化基本計画の認定条件としました。
- 本県の都市計画区域内では、東三河部がこの地方都市に該当するため、準工業地域の全域での大規模集客施設の立地規制が基本計画認定の条件になりますが、尾張部及び西三河部は、3大都市圏内であり地方都市に該当せず、準工業地域への規制は中心市街地活性化計画の認定条件とはなっていません。
- しかしながら、中心市街地への都市機能の集中は、人口減少・超高齢社会に対応した持続可能で歩いて暮らせるまちづくりにとって必須であり、3大都市圏内か否か、あるいは中心市街地活性化基本計画を策定するか否かに関わらず、すべての市町村が検討を始めなければならない課題です。
- そこで、県が日常生活に影響の大きい主要な都市機能である**大規模小売店舗等**（床面積1万㎡超の大規模集客施設及び店舗面積1千㎡超の大規模小売店舗）の**適正立地**に関する考え方を示し、まちづくりの主体である**市町村**に対し、その**適正立地**についての取組を促すこととします。

イ 適正立地のあり方

県は大規模小売店舗等の立地について、次のように考えますので、各市町村においては、この考え方を参考として、地域の実情に応じて、立地を誘導又は抑制してください。

- ① 市町村においては、中心市街地の活性化を図るため、独自の商業やまちづくりに関する振興計画等により大規模小売店舗等の立地を誘導すべき地域を定め、その誘導すべき地域には、重点的に施策の展開を図る必要がある。
- ② 誘導すべき地域の検討に当たっては、人口集積、商業集積、公共交通機関等のアクセスの利便性、道路交通ネットワークの安全性・円滑さ等を総合的に勘案することが必要である。
- ③ その一方で、郊外地域への大規模小売店舗等の立地を抑制する必要がある。とりわけ、準工業地域は用途制限が緩く、その分布の状況も様々で、大規模小売店舗等の立地に適している地域だけでなく、立地が適当でない地域が多く存在しており、今後のまちづくりにおいて、市町村が準工業地域における大規模集客施設の立地をどう抑制するかが大きな鍵となる。
- ④ このため市町村においては、大規模小売店舗等の立地を誘導すべき地域を除き、準工業地域への大規模集客施設の立地を原則として抑制することが望ましい。

- これからの人口減少・超高齢社会に的確に対応するとともに、中心市街地の活性化を促し、将来の都市インフラの維持管理コストを抑制するためには、商業施設を始めとする様々な都市機能のある一定の区域に誘導・集中することが必要です。

したがって、市町村においては、独自の商業やまちづくりに関する振興計画等により中心市街地等（中心市街地活性化法に定める中心市街地及びこれに相当する地域）の大規模小売店舗等の立地を誘導すべき地域を定め、その誘導すべき地域には、中心市街地活性化法の特例区域や、市街地再開発、区画整理事業等を活用するなど、重点的に施策の展開を図る必要があります。

- 誘導すべき地域の検討に当たっては、人口集積、商業集積、公共交通機関等のアクセスの利便性、道路交通ネットワークの安全性・円滑さ等を総合的に勘案することが必要です。

例えば、用途地域のうち、商業地域は商業機能の集積が高く、都市基盤整備の進んだ地域であることから、そのような地域を中心として範囲を定めることが考えられます。

誘導すべき地域とする中心市街地は、基本的には、中心市街地活性化法第2条に定める中心市街地の概念を参考にすることが有効ですが、必ずしもそれに

よる必要はなく、各市町村が人口集積、商業集積、公共交通機関等のアクセスの利便性等を総合的に判断し定めた地域であれば、国の中心市街地活性化計画の認定条件のように各市町村に一箇所である必要もありません。（ただし、中心市街地活性化法による基本計画の認定を申請する市町村にあつては、同法の基準により選定する中心市街地（原則各市町村に一箇所）を含む必要があります。）

- その一方で、都市機能の拡散を防止し、都市インフラの整備・維持管理コストの抑制や、周辺環境や交通への負荷の軽減のために、**郊外における大規模小売店舗等の立地を抑制する必要があります。**

- とりわけ、今回の都市計画法の改正後においても大規模集客施設の立地が可能な準工業地域は用途制限が緩く、多様な建築が可能となっています。

また、その分布の状況も様々であり、中心市街地内にあつて、商業系、住居系の用途地域と混在している場合もあれば、周辺部にあつて工業地域・工業専用地域と混在している場合もあります。その中には、大規模小売店舗等の立地に適している地域だけでなく、立地が適当でない地域が多く存在するにもかかわらず、工場跡地等の広い面積の遊休地に、大規模小売店舗等が新たに立地する例が多数見られる状況にあります。

このようなことから、市町村がこの準工業地域における大規模小売店舗等、特に今回の法改正で規制が強化された大規模集客施設の立地をどう抑制していくかが大きな鍵となります。

そこで、**市町村においては、中心市街地等の大規模小売店舗等の立地を誘導すべき地域を除き、準工業地域への大規模集客施設の立地を原則として抑制することが望ましいと考えます。**

- その場合、抑制する手法・範囲や実施時期等については、市町村が自らの判断で選択・決定する必要があります。

ウ 市町村の自主的な施設配置の検討を促す仕組み

また、本ガイドラインに即した取組を進めようとする市町村を支援するため、県は市町村の要望などに応じて、周辺市町村も参画する大規模小売店舗の適正立地を誘導するための協議・検討の場としての「**商業・まちづくり協議会（仮称）**」を設置し、必要な助言を行います。