

重要

講演

テーマ「まちづくり3法の概要と地域の動き」

講師 日本商工会議所 流通・地域振興部 副部長 朽原克彦氏

平成18年12月12日：沼津商工会議所・3F大ホール



朽原 克彦 氏

2006年12月12日

まちづくり3法の見直しの概要と 今後の課題

～「コミュニティの再生と共生によるまちづくり」に向けて～

平成18年12月
日本商工会議所

2. 中小企業関係4団体のまちづくり3法見直しに当たっての基本的考え方

郊外に行くほど厳しくなる土地利用体系への移行を前提とした「コンパクトなまちづくり」

(1) 都市の構造改革

- ・人口減少時代の社会に対応した拡散型都市から集約型都市への転換
- ・「アクセル」（中心市街地の活性化支援）と「ブレーキ」（計画的な土地利用規制）によりコンパクトなまちづくりを実現（商業対策や需給調整ではない）

(2) 計画的な土地利用規制

- ・欧米並みの土地利用規制のレベル（グローバルスタンダード）・手続きの確立
- ・広域調整メカニズムの導入

(3) 共生のまちづくり

- ・商店街と大型店・ナショナルチェーン店等の両立・共生によるコミュニティの再生と共生のまちづくり

V: 共生のまちづくりに向けた当面の課題

基本コンセプトは「地域の自己努力が「まち」を変える」

各地商工会議所に求められる取り組み

=== 地域ぐるみの話し合いをスタート ===

都市計画法関係

- 大規模集客施設の駆け込み出店・開発を防ぐための自治体による「凍結宣言」の要望。
- 準工業地域で大規模集客施設の立地を抑制する「特別用途地区」指定の働きかけ。
- 都道府県に対する「準都市計画区域」として指定すべき区域の要望や、法施行後早期の「準都市計画区域」指定の働きかけ。
- 広域調整を行うために必要となる基準（基本方針など）づくりの働きかけ。 など

中心市街地活性化法関係

- 中心市街地活性化基本計画改定（または新たに作成）の働きかけ。
- 中心市街地活性化協議会の構成メンバー等の検討・設立準備。
- 中心市街地活性化支援措置を活用することの検討・申請準備。 など

大店立地法関係

- 大型店に求める地域貢献の内容についての検討。 など

日商の取り組み

- まちづくり3法改正に関する説明会等を開催し、各地商工会議所における法施行に向けた準備を支援。
- まちづくり特別委員会においてまちづくり推進のための方策を引き続き検討。
- まちづくり条例の制定支援。 など

VI. 新しいまちづくりに向けた地域の動き

1. 都道府県等の広域調整等に向けた動き

- (1) 大型店の広域調整・地域貢献に関する条例・ガイドライン等の制定
①北海道 ②福島県 ③京都府 ④福岡県
- (2) 大型店の広域調整等に関する条例・ガイドラインの制定
①山形県 ②茨城県 ③埼玉県 ④兵庫県 ⑤九州地方知事会
- (3) 大型店の地域貢献に関する条例・ガイドラインの制定
①山口県 ②熊本県 ③大分県 ④上尾市
- (4) 中心市街地活性化のための研究会の設置・提言づくり
①岩手県 ②富山県
- (5) 中心市街地活性化のための相談窓口の設置等
①埼玉県

2. 郊外出店規制と中心市街地の活性化促進に向けた市町村の動き

- (1) 郊外出店規制
①能代市 ②仙台市 ③長野市 ④静岡市 ⑤米子市 ⑥佐世保市 ⑦熊本市 ⑧宇佐市
- (2) 中心市街地の活性化促進
①所沢市 ②浜松市
- (3) 特別用途地区の指定
①青森市

3. 商工会議所等の法改正の趣旨に反した出店・開発防止に向けた動き

- (1) 岩手県商工会議所連合会 (2) 茨城県商工会議所連合会 (3) 栃木県商工会議所連合会
- (4) 藤枝商工会議所 (5) 袋井商工会議所 (6) 福井商工会議所 (7) 大津商工会議所 等

4. 中心市街地活性化協議会の設置

- (1) 岐阜市中心市街地活性化協議会 (2) 富山市中心市街地活性化協議会
- (3) 久留米市中心市街地活性化協議会 (4) 出雲市中心市街地（中核都市拠点地区）活性化協議会
- (5) 山口市中心市街地活性化協議会 (6) 長野市中心市街地活性化協議会
- (7) 和歌山市中心市街地活性化協議会 (8) 豊後高田市中心市街地活性化協議会
- (9) 豊田市中心市街地活性化協議会 (10) 砂川市中心市街地活性化協議会
- (11) 高松市中心市街地活性化協議会 (12) 青森市中心市街地活性化協議会
- (13) 出雲市中心市街地（東部都市拠点地区）活性化協議会 (14) 滝川市中心市街地活性化協議会

2. 郊外出店規制と中心市街地の活性化促進に向けた市町村の動き

農地法・農振法の今後の運用のポイントおよび市街化調整区域における開発許可について

1. 農地法・農振法の今後の運用のポイント

農林水産省は、まちづくり3法改正の国会審議を通じ、農地法、農振法と都市計画法の関係について、以下の3点を明らかにしている。

- ①優良農地については、農地転用を原則として認めない
- ②代替性等の許可基準の一層厳格な適用を図り、ガイドライン等により周知する
- ③都市計画法等の許認可等の見込のないものは、農地転用を許可しない

2. 市街化調整区域における大規模開発の特例

○現行都市計画法第34条10項イの規定により、開発区域の面積が20haを下らない開発行為で、当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上に支障がないと認められる場合には開発を許可することとされている。

○しかし、熊本市では、平成18年5月10日、同市佐土原で建設を計画している九州最大級の大型ショッピングセンター（市街化調整区域内の農業振興地域、店舗面積73,000㎡）について、「（開発区域にあたる）市街化調整区域の土地利用と市のマスタープランとの整合性がとれない」として事前審査の段階で開発を不許可としたと発表。この決定を受けて開発業者は、店舗面積を約3割削減した修正案を再度提出したが、熊本市は9月1日、改めて不許可とした。

○このように、改正都市計画法の施行前でも、現行法に基づき厳格に対応すれば、市街化調整区域における大型店出店のための開発行為を阻止することが可能。

(1) 郊外出店規制

①能代市 ②仙台市 ③長野市 ④静岡市 ⑤米子市 ⑥佐世保市 ⑦熊本市 ⑧宇佐市

①能代市

平成17年11月に、大型ショッピングセンター（敷地面積約66,000㎡）の建設を予定している都市計画区域内（非線引き）の農業振興地域内の農用地区域について、農振解除を行なわない旨を正式に文書で事業者へ回答。

農業振興地域整備計画の変更の申し出について（回答）

平成17年10月11日付けで申し出のあった下記土地については、市としては、限りある財源の中で効率的なまちづくりを進めるために、すでに整備されている都市基盤を最大限に有効活用したコンパクトなまちづくりの推進が必要と考えており、これ以上の郊外への大型小売店の出店は、さらなる市街地の拡大につながり、新たな社会資本の整備や新たな行政需要を生じさせること、それぞれの地域で高齢者が暮らして行けるまちづくりや商業施設が集積された中心市街地の活性化を目指すまちづくりを阻害すること、地元商店及び地元商業に大きな打撃を与えることなどから、貴社の申出に沿った農業振興地域整備計画の変更は行なわない旨を回答いたします。

平成17年11月16日

能代市長 豊澤 有兄

②仙台市

仙台市はこのほど、宮城野区東仙台のJT工場跡地で建設が計画されている東北最大級の大型ショッピングセンター（工業地域、敷地面積117,000㎡）について、まちづくり3法改正や市の中心市街地活性化の方針から計画は不適切と判断し、「大規模商業施設は、周辺の土地利用と調和しない」ことを理由に、用途変更を認めないと回答した。また、仙台市環境影響評価条例（平成11年6月施行）では、床面積50,000㎡以上の施設を建設する場合市との協議が必要となるが、この協議も難航。JTは、改正都市計画法の施行も迫り、日程的に開発は困難として平成18年11月20日、計画を断念した。

本計画に対しては、**仙台商工会議所が中心商店街に重大な影響が出るとして計画見直しの指導を市に要望。また、地元住民が6月に結成した市民団体も交通渋滞の悪化や地元商店街への影響から約5,500人の署名を集め、反対していた。**梅原市長も難色を示し、周辺と調和する住宅主体の開発を働きかけていく方針。

③長野市

市街化調整区域内の農業振興地域内の農用地区域を含む複数の出店計画（開発面積190,000㎡など）について、鷺澤市長は、平成18年2月の記者会見で「大型店出店は現在可能な地域に限定するのが望ましく、市街化調整区域内の将来にわたり農地として保全していく農振地域内農地の開発は、市の諸計画に合致していないため、許可しない」ことを表明。

⑦熊本市

熊本市の幸山市長は平成18年5月10日、佐土原で建設を計画している九州最大級の大型ショッピングセンター（市街化調整区域内の農業振興地域、店舗面積73,000㎡）について、「（開発区域にあたる）市街化調整区域の土地利用と市のマスタープランとの整合性がとれない」として事前審査の段階で開発を不許可にしたと発表した。この決定を受けて開発業者は、店舗面積を約3割削減した修正案を再度提出したが、熊本市は9月1日、改めて不許可とした。

大型商業施設進出予定地



3. 商工会議所等の法改正の趣旨に反した出店・開発防止に向けた動き

- ①岩手県商工会議所連合会 ②茨城県商工会議所連合会 ③栃木県商工会議所連合会
④藤枝商工会議所 ⑤袋井商工会議所 ⑥福井商工会議所 ⑦大津商工会議所 等

③栃木県商工会議所連合会

栃木県商工会議所連合会は、まちづくり3法が成立したことを受け、平成18年7月10日、栃木県知事及び県議会議長に対し、「改正まちづくり3法による魅力ある市街地の形成について」とする要望書を提出した。

要望書では、改正まちづくり三法の全面施行を控え、①法改正の趣旨に反した大規模集客施設の「駆け込み出店・開発」を許さない仕組みづくり、②大規模集客施設の広域調整のために必要な基準づくり、③改正法に基づく中心市街地活性化基本計画に係る研究などへの積極的な取り組み、④大型店・ナショナルチェーン店等が地域貢献活動に参加する仕組みづくり、を求めている。

⑥福井商工会議所

平成18年6月、「まちづくり3法の改正に向けた取り組みに関する要望～改正法の積極活用と改正趣旨を踏まえた的確な判断・独自の取り組み～」を市長に提出。要望書では、まちづくり3法改正の効果が十分に発揮された実効あるまちづくりを実現するため、①郊外部における大規模集客施設などの開発抑制（凍結）宣言、②中心市街地再生本部（仮称）の設置と現中心市街地活性化基本計画改定の早期着手、③都市計画マスタープランの土地利用の方針の実現に向けた都市計画制度の実効ある活用、④広域的なまちづくりに向けた周辺市町との連携強化、リーダーシップの発揮、の4点を強く求めている。