

大規模小売店舗の立地のあり方と中心市街地の活性化に関する提言（概要）

I 現状分析

【社会経済情勢の変化】

- 都市機能の郊外への拡散
- モータリゼーションの進展
- 人口減少・少子高齢化社会の到来
- 産業構造の変化

【小売業の現状】

- 厳しい小売業の状況
- 店舗立地の郊外化の進行

【中心市街地の現状】

- 中心部の人口減少と市街地の拡大
- 中心商業地の機能低下

【まちづくり三法の改正】

- 持続可能な都市づくり、中心市街地の活性化に向けた新たな取り組み

【県民、商業者の意識】

- 5割超が郊外大型店の立地規制を必要
- 郊外大型店に満足としながら、6割超が中心市街地の衰退、空洞化に問題意識
- 県民（消費者）と商業者に中心市街地（商店街）に対する意識のズレ

II 問題点と今後の課題

【問題点】

大型店の郊外立地

- プラス面、マイナス面の効果（賛否両論）
- 地域社会、まちづくりに広域的に様々な影響

中心市街地の衰退、空洞化

- 中心市街地の人口減少・市街地拡大
 - ・都市機能の拡散、まちのにぎわい喪失
- 中心市街地の商業機能の低下
 - ・生活者の視点の不足、商業等の機能低下

【今後の課題（将来に向けた3つの視点）】

●人口減少・高齢化社会への対応

- ・誰もが暮らしやすく、持続可能なまちづくり
⇒様々な都市機能（居住機能、公共公益機能、業務・商業機能等）が集積した都市構造の実現

●まちのにぎわい回復

- ・中心市街地の再生
⇒中心市街地への人口（交流人口も含めて）集積、「まちの顔」の創出
- ・生活者の視点を重視した商業まちづくり
⇒商業機能だけでなく、全ての都市機能を一体的に集積、維持

●地域コミュニティの再生

- ・地域との連携によるまちづくり
⇒地域商業者の地域コミュニティの一員としての「責任と自覚」の認識
地域商業者による自主的かつ積極的な地域貢献の実施

Ⅲ 今後の施策の方向

[基本的な考え方]

- 様々な課題に対処、様々な主体（住民、行政、事業者等）が、参画、協働して、地域づくりの推進～地域の特徴や個性を活かしながら、誰もが暮らしやすく、持続可能な地域の創造を目指して～
- 県、市町の連携、庁内各部署の連携、全職員が地域づくりを意識した取り組み



【目指すべき方向】

- ①人口減少・少子高齢化社会に対応した、誰もが暮らしやすく、持続可能なまちづくりの推進
- ②地域を特徴づけ、「まちの顔」となっているまちの中心部にぎわい回復
- ③まちの機能の維持に必要な不可欠な地域コミュニティの再生・維持

【大規模小売店舗の立地のあり方】

（立地誘導の必要性）

- 人口減少・少子高齢化社会を見据えて、持続可能な地域経営の観点から、望ましい都市構造として集約型都市構造への転換を図るべき
- その集約型都市構造の実現のためには、適正な場所に立地誘導を図ることが必要
- 県と市町の役割を明確にした取り組みが必要
 - （県）床面積1万㎡超の大規模な商業施設について、広域的な影響を与える恐れのある場所等への立地を抑制
 - （市町）責務として、床面積1万㎡以下の小売店舗について、各地域における（都市機能の集積を促進する拠点）集約拠点へ適正な誘導が図られるよう、立地のあり方を検討

（地域貢献の必要性）

- 地域コミュニティの重要な一員として、地域社会と共生して行く姿勢を持つことが重要
- 地域づくりへの積極的な参画、自主的かつ積極的な地域貢献活動への取り組みが期待
- 県・市町は、地域づくりを推進する観点から、地域住民等との対話の推進や地域貢献活動の促進のための環境づくりを積極的に行う必要

【中心市街地の活性化に向けた考え方】

- まちのにぎわい回復、持続的なまちづくりを考えると中心市街地の再生は重要かつ喫緊の課題
- 県と市町の役割を明確にする必要
 - （県）市町の取り組みを尊重しつつ、広域的観点から県全体のまちづくりのあり方を明示すべき市町との役割を明確化し、取り組みが有効に推進されるよう施策を検討
 - （市町）まちづくりの主体となり、地域住民等の意見や活動を集約し、その方向性を示す必要
- 居住、公共公益、交通など、商業のみならず様々な角度からの施策が必要
 - ※ 街なか居住の推進、街なかでの公共交通ネットワークの構築に積極的な取り組み
 - ※ 安全・安全なまちづくりの推進
 - ※ 行政内部の一層の連携
- 事業者全体の連携による生活者（消費者）や地域のニーズにあった取り組みに支援が必要
- 今後の少子高齢化社会を迎え、地域コミュニティの再生・維持の取り組みも幅広く検討

【大規模小売店舗の立地に関する施策】

(適正立地のための方策)

- 都市計画法をはじめとした関係法令による土地利用規制(ゾーニング的手法)での対応が基本
 - ※ 既存店舗との競争抑制など地域的な需給調整や既得権擁護とならないように配慮
- 広域的なまちづくりの観点から、県の基本方針となる「適正立地に関する基本的な考え方」の明示
 - ※ 集約拠点に立地誘導を図るべき
- 都市計画法の諸制度の積極的かつ効果的な運用**
 - (県) 早期の都市計画区域マスタープランの見直し、広域調整基準の明確化
市町ゾーニング(用途地域の変更、特別用途地区・特定用途制限地域の指定など)の活用促進
 - ※ 都市計画区域外は、基本的な考え方に沿って、都市計画法の準都市計画区域制度の活用など、実効性を確保する手法を検討する必要
 - (市町) 新しい都市計画区域マスタープランに即した市町マスタープランの策定
ゾーニングの積極的な活用
 - ※ 床面積1万㎡以下の小売店舗について、各地域における集約拠点を考慮の上、特別用途地区・特定用途制限地域の指定制度を積極的に活用し、適正立地を図る必要
- 改正都市計画法の全面施行日を目途に、早期に効果的な施策の実施**

(地域づくり推進のための方策)

- まちづくりの主体である**市町及び地域住民等との対話の推進**や**地域貢献活動を促進のための環境づくり**を積極的に行うため、**県独自の制度**を構築し、**早期に効果的な施策の実施**
- 県と市町の役割を明確にした取り組み
 - (県) 広域的観点から、床面積1万㎡超の大規模な商業施設を対象とすべき
 - (市町) 床面積1万㎡以下の小売店舗について、地域の実情に応じて、独自の取り組みが必要

【中心市街地の活性化のための施策】

(県と市町の役割分担の明確化)

- (県) 広域的観点から、**県全体としての目指すべき中心市街地の方向性の明確化**
 - ※ 県全体の中核拠点と地域に密着した集約拠点の区別
 - ※ 法改正や国の施策の内容を十分に踏まえ、市町及び地元の主体的、積極的な取り組みへの支援
- (市町) **まちづくりの主体、積極的な中心市街地の活性化への取り組み**
 - ※ 法に規定される基本計画またはそれに順ずる計画を策定
 - ※ 主導的なまちづくりの推進、地域の実情にあった施策の検討、実施

(地域の実情にあった具体的施策)

- にぎわい回復、コミュニティ再生に寄与する活動の連携促進及び支援**
 - ※ 行政内部の意思統一、施策連携、機動的な体制づくり
 - ※ 市町、住民、民間事業者等の幅広い主体の自主的かつ積極的な取り組み推進
- 地域経済の活性化、生活者の視点に立った商業まちづくりに向けた施策推進**
 - ※ 中小事業者への経営指導、商店街の新陳代謝