

社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会
中心市街地再生小委員会 報告（案）に関する意見募集の結果とこれに対する対応等について

1 意見募集方法

- (1) 実施期間 : 平成17年12月7日（水）～平成18年1月6日（金）
- (2) 告知方法 : 国土交通省 HP に掲載
- (3) 意見提出方法 : 電子メール、FAX、郵送

- 2 意見提出数** : 18,390通
(内訳：個人17,737通、企業・団体等565通、地方公共団体等88通)

※ 重複（同一の方が FAX とメールで同一意見を提出した場合等）は除いて集計。

3 多数頂いた御意見

頂いた御意見のうち、ほぼ同一の記述が500件以上あった御意見は、以下の通りです。

御意見数	御意見の内容
約3, 200件	<p>「コンパクトなまちづくり」の実現が必要。しっかりとした都市計画制度とすべき。</p> <p>-----</p> <p>少子高齢化が進展し人口の減少が予想され、また、地方財政が逼迫する中で、中心市街地における既存のストックや多様な都市機能の集積を活用し、伝統・文化が継承され、事業機会や活力があふれ、高齢者にも環境にもやさしく、歩いて暮らせる、安全・安心で美しい21世紀型のまちの再構築を図る、「コンパクトなまちづくり」の実現を図る必要がある。</p> <p>コンパクトなまちづくりを実現するため、日本も、欧米各国の制度と遜色のないしっかりとした都市計画制度とすべきであり、基本的にその方向に沿って取りまとめられた本報告（案）を高く評価する。</p>
約2, 400件	<p>車を使わず歩いて買い物ができるコンパクトなまちづくりに賛成。サービス・アミューズメント施設なども対象とすべき。</p> <p>-----</p> <p>昔は、それぞれの駅前商店街で、店主が一丸となって、様々なイベントやお祭りが行われていて、たくさんの人で賑わっていました。しかし、商店会活動に協力的でないチェーン店の出店や、郊外・工場跡地への大型店の出店などの影響で、最近ではほとんど余力がなくなり、継続して行くことは大変困難です。商店会組織の再生・活性化するどころか、機能の維持すら厳しいのが現状であります。</p> <p>今回の見直し（案）では高齢者をはじめ、車を使わず歩いて買い物ができるコンパクトなまちづくりがテーマとして掲げられ、中心市街地や既存の商業地ににぎわいを取り戻す、また、都市機能を中心地に取り戻すという内容であり、大変心強く、大賛成です。</p> <p>特に、物販に止まらないサービス・アミューズメント施設なども含めた大規模集客施設が、郊外・工場跡地に出店することは、地域社会にとって大変大きな問題です。大型店も、中小商業者もお互いに補い合って、賑わいを取り戻していくためには、出店できる場所、できない場所をしっかりと分け、地域への影響が小さくなるように、法律で定めることが必要だと思えます。</p> <p>これからの子どもたちに地域の歴史や文化をしっかりと伝えていくためにも、商店街の自助努力は必要だとは思いますが、ぜひしっかりと改訂を行っていただきたいと思えます。</p>
約1, 100件	<p>TMO が活動している一方で、郊外の公共施設建設に矛盾。</p> <p>-----</p> <p>私の住む街では、中心市街地を決めて TMO が活動している一方で、郊外に公共施設を建てています。税金が無駄に使われていると思うと腹立たしいです。</p>
約1, 000件	<p>郊外の美しい景観を損なう大型 SC の出店を阻止すべき。</p> <p>-----</p> <p>私の家の近くは豊かな自然や緑が溢れ、週末はよく家族で遊びに出かけますが、最近、そのど真ん中に大型ショッピングセンターが建ったことにより、周りの美しい風景が台無しになりました。なぜ、こういう場所に大型店が建ってしまうのでしょうか。今の仕組みはおかしいと思えます。今回の見直し（案）が実現して郊外の美しい風景を損なうような出店を阻止してもらいたいです。</p>

約 9 9 0 件	<p>まちを壊す大型店はこれ以上不要。</p> <p>見直し案に大賛成です。まちを壊すような大型店は、もうこれ以上必要ありません。</p>
約 9 8 0 件	<p>小学校の近くに大型店が建ち交通混雑、騒音が悪化。大型店の立地場所の制限に賛成。</p> <p>子供が通う小学校の隣の工場が移転し、最近、その跡地に大型店が建ちました。それによって周辺の交通混雑や騒音がひどくなりました。特に子供の下校時である夕方には交通量が多くなり、周辺に住む子供を持つ親は皆心配しています。今回の見直し（案）では、大型店が建つ場所を制限する内容と聞いており、私は大賛成です。</p>
約 8 0 0 件	<p>大きな遊戯施設がオープンし環境が悪化。大きな集客施設全般を規制対象とすることに賛成。</p> <p>最近、私の家の近くに大きな遊戯施設がオープンしました。毎日遅くまで営業しているので、夜中に人の声や車の音がうるさくて眠れません。治安の悪化や青少年問題も心配です。しかも、同じ様な店が隣にもう1店できる計画があるようです。近所に住む私たちとしては、出店は止めてもらいたいですが、今の規制では、小売店だけが規制の対象で、飲食店や遊技場などの施設は規制の対象外と聞いています。今回の見直し（案）は、こうした大きな集客施設を全て規制の対象にするとのことであり大賛成です。</p>
約 8 0 0 件	<p>駅前商店街はライフスタイルに合っていない。</p> <p>駅前商店街を代表とする旧中心市街地は、私たちのライフスタイルには合っていない。</p>
約 7 7 0 件	<p>中心市街地のお祭りやイベントがなくなり、歴史や文化が失われ寂しい。</p> <p>昔は、中心市街地で様々なイベントやお祭りが行われていて、たくさんの人が集まってきたものですが、最近ではほとんど行われなくなりました。ですから、私の子供はお祭りやイベントのことを知りません。地域の歴史や文化などが失われていくような気持ちが出て、大変寂しい気持ちで一杯です。今回の見直し（案）が実現することで、そうした伝統・文化が子供や孫の代まで受け継がれ、それにより中心市街地の賑わいが少しでも戻ってほしいと思います。</p>
約 5 8 0 件	<p>人が郊外に住むようになった以上、店が郊外にできるのは当然。</p> <p>人が郊外に住むようになった以上、お店が郊外にできるのは当然だと思います。</p>
約 5 5 0 件	<p>市街化区域内の大型店規制は不要。</p> <p>市街化区域において大型店が出店できる用途は現状のままにしておくべき。</p>
約 5 3 0 件	<p>行政が商店街通りをきれいにしても、お店が変わらない限り何もならない。</p> <p>商店街の元気が出る為に、国が助成金を出し商店街通りを綺麗にしても肝心のお店と商店が変わらない限り、何もならないと思います。</p>

4 御意見に対する見解・対応等について

※ 頂いた御意見について、同趣旨の御意見を集約する作業を行ったうえで、報告書の具体的な記述に関わるものについて「主な意見の概要」として整理を行っております。

章節	主な意見の概要	見解・対応等
<p>第1章 都市機能の拡散と中心市街地の空洞化</p>	<p>○中心市街地は固定化されたエリアではなく、その時代時代を反映したエリアである。時代の流れの変化とともに中心市街地は移動する。また、人が郊外に住むようになった以上お店が郊外にできるのは当然である。</p> <p>○地方都市が置かれた状況と三大都市圏や政令指定都市など大都市の状況には相当開きがあり、都市構造改革は主として地方都市での喫緊の課題であることをふまえ具体的な政策に反映するべきではないか。</p> <p>○中心市街地の商店街は夜や週末は休みがちであり私たちのライフスタイルに合っていない。「まちづくり」と言いますが、「生活者のくらしのためのまちづくり」であってほしい。</p> <p>○車社会である日本の現状を考えると車の利用に不便な駅前商店街は利用しづらい。</p>	<p>【一部修正】 ○既存の中心市街地とは別に郊外部に新たな商業中心ともいえるような地域が形成されている都市も見られることから、その旨の記述を追加致しました。</p> <p>【一部修正】 ○中心市街地の衰退という問題に関しては、地方都市において問題が深刻化していることから、この点をより明確にするため、一部修正を行いました。 一方、人口減少や超高齢化等、今後の都市に重大な影響を及ぼす根本的な状況については大都市・地方を問わず全国共通の課題であり、広域的な都市機能が無秩序に拡散する都市構造を見直し、都市圏内で生活する多くの人にとって暮らしやすい都市構造を実現することは、今後の我が国の都市政策にとって、大都市、地方の別なく必要であることから、都市計画制度の改善の方向については我が国共通としてとりまとめております。</p> <p>【一部修正】 ○中心市街地の再生を阻む要因として、夜間・休日の閉店や駐車場の不足等を魅力的な商業環境が形成されていないことに関する例示として追加致しました。</p>

第2章
都市構造改革の必要性
と方向

1 都市構造の動向

○週末に家族そろって車で大型商業施設に出かけ1週間分の買い物をするというような郊外でのライフスタイルを有する消費者・生活者の視点と利益を軽視してはならないのではないかと。

○郊外の新規開発に関しては、人口減少、財政効率の観点から抑制していく方向も考えられ、郊外居住が進むこと全てを肯定的にいうことは適当でないと考えられるため、以下のようにアンダーライン部を修正すべきではないかと。

郊外部の開発に関しては、基盤整備を伴った良好な環境の中で郊外居住が進むことは、一概に否定されるべきではなく、居住者の日常生活に必要な都市機能（例えば郊外居住者のために必要な店舗、診療所等）が郊外居住と併せて郊外に立地することも、同様に一概には否定されるべきではない。

○人口減少や超高齢化等を迎えながらも、都市機能の無秩序な拡散立地が今後も継続していくことに関する問題を取り上げ、その中でも特に都市全体から多くの人々を集めるような「広域的都市機能」の無秩序な立地が引き起こすインフラなどへの予期せぬ広域的影響を重大な問題と捉え、制度改善の必要性を提言しているものです。但し、郊外居住者の日常生活に必要な都市機能が郊外に立地することや自動車利用を全面的に抑制することが趣旨ではなく、このことは第2章1（2）や3（1）等に記述しております。

【一部修正】

○ご指摘の通り、修正を致しました。

2 今後の課題

○インフラや各種公共サービスの提供効率の低下等の問題は主として地方都市での喫緊の課題であると考えます。大都市部では、指摘の状況は地方都市ほど深刻にはなっていないのではないかと。

○インフラ整備・維持管理コストの増大等は、主に非線引き白地や都市計画区域外の話であり、市街化区域内においてはそのような問題は基本的には生じないのではないかと。

○前述のとおり、人口減少や超高齢化等という全国共通の課題を背景としており、都市機能の拡散が今後も無限定に継続することの問題は地方都市だけの問題ではないと考えます。

○インフラの整備水準と土地利用が整合せず、予定せざる場所に大規模集客施設が立地することによって、新たな交通渋滞箇所の発生や交通事故の増加といった問題については市街化区域であっても生じており、既設の公共交通の利便性の継続にも影響するおそれがあります。なお、根拠となる資料は、「補足説明資料」に掲載をしていますが、事例の充実を

	<p>○わが国のような利用可能な土地が稀少な国においては、無秩序な土地利用は国そのものの崩壊を招きかねません。優良農地等の転用による大型店舗等の進出やスプロール的な土地利用を規制する意味から、土地利用規制の強化は必要である。</p>	<p>図ることと致しました。</p> <p>【一部修正】 ○2(1)の「虫食いの・焼き畑的に食い荒らされる」問題の対象に、自然環境だけではなく、「優良農地」を追加致しました。</p>
<p>3 課題解決へ向けた視点</p>	<p>(特段の御意見なし)</p>	<p>原文を維持します。</p>
<p>4 都市構造改革の方向</p>	<p>○中心市街地の衰退の問題は、もう見過ごすことができない程度に来ていると考えるが、郊外大型店の出店を規制する中心市街地政策を望んでいない国民が多く存在することから、コンパクトシティの形成が日本社会にとって必要な施策だということ国においてもきちんと説明し、国民への啓発を行うこと。</p> <p>○大規模商業施設の郊外や工場地域等への無秩序な進出は一旦抑制し、都市計画の手續など社会的な判断を経て認めるという、都市計画制度の改善に基本的に賛成である。</p> <p>○「土地利用規制」を地域の選択に任せず法の下で一律に規制すべきではない。</p> <p>○広域的都市機能に際しては、都市機能の内容に応じて、利便機能の段階性や質的な違いがあるといった視点からの整理も必要である。</p> <p>○多様な都市機能の市街地への誘導による「コンパクトで賑わいあるまち」の確保は、売場面積の大小や立地地域の制限強化によって達成できるものではなく、地域住民の居住エリアを十分勘案した上で、立地地域に柔軟性を持たせ、大小の店舗等をバランスよく立地させるべき。</p>	<p>○都市機能の拡散を防止し、集約型都市構造の実現を目指すことの必要性については、第2章「都市構造改革の必要性と方向」において記述しております。</p> <p>○地域社会で「よく判断」することに資するための制度環境の整備を提言しているものであり、ご指摘には当たらないと考えます。</p> <p>【一部修正】 ○どこを都市機能の集約拠点とするか、複数の拠点がある場合にその役割分担をどうするか等の勘案すべきことの例示として、「都市機能の種類」を追加致しました。</p> <p>【一部修正】 ○この報告では、「コンパクトで賑わいのあるまち」という表現は用いていませんが、どこを都市機能の集約拠点とするか、複数の拠点がある場合にその役割分担をどうするか等の勘案すべきことの例示として、「居住地域の分布」を追加致しました。</p>

	<p>○交通については、都市内の道路ストック（道路空間）をLRT、バス、タクシー、自家用車との機能分担を図るなど、きめ細やかな総合交通としてのサービスを提供するシステムの構築を目指すことも掲げるべき。</p>	
5 都市構造改革における中心市街地の位置付け	<p>○国で想定されている「中心市街地（集約拠点）」に求められる要件を満たさない地方都市もあることから、地方の実情にあわせ、中心市街地（集約拠点）の要件は国が一律に設定せず、集約拠点をどこにすべきかは地方の判断に委ねること。</p> <p>○中心市街地再生時に景観という観点が重要だと思われるが、景観法との関係・調整についての記述がほとんどないように感じられる。これからの中心市街地は景観も優れていなければ人が集まらないと考えられる。</p>	<p>【一部修正】 ○都市の状況は各々多様であることから、本報告では4（1）において「集約型都市構造を目指すことが困難なほどに都市機能の拡散が進行している都市圏等においては、それぞれの実情を踏まえた選択があり得る」とした上で、「各都市圏ごとに、これらの事情を十分検討した上で、都市圏における都市構造改革の目標を設定することが望ましい」と記述しています。なお、集約拠点をどこにすべきかは、地域の実情に応じて地域で判断を行うものであるため、その趣旨が明確になるよう、表現を修正致しました。</p> <p>【一部修正】 ○ご指摘を踏まえ、中心市街地の再生に取り組む際に、再生・活用する観点が重要な都市ストックとして「景観資源」を追加致しました。</p>
第3章 都市構造改革の手法	<p>○都市計画の変更手続きにおける「公正・公平・透明性」の確保をどのように担保するのか明確にすべき。</p> <p>○広域的都市機能の立地を「よく判断」できる土地利用調整システムについて、そのシステム構築および運用を支援する制度の必要性を記述すべきである。</p>	<p>【一部修正】 ○1④において公聴会や意見書の提出、第三者機関である都市計画審議会の議などの手続が法的に措置されていることや、この場合の参加プロセスは特定の利害関係者のみを対象としたものではなく、住民、地権者、民間事業者、一般消費者、NPOなど、幅広い主体が無差別に参画できることを示しています。ただし、このことは制度の運用面でも重要であることから、第4章において記述の追加を行っております。</p>
第4章 都市構造改革のための制度改革の方向		

1 都市計画の理念の 転換の必要性	○是非ともこの基本理念を堅持していくべき。	○原文を維持します。
2 現行都市計画制度 等の課題と改善の 方向		
(1) 土地利用規制		
①都市計画区 域内	<p>《ゾーニング規制に関する御意見》</p> <p>○大規模集客施設の立地は、商業地域・近隣商業地域・準工業地域の3地域に限定し、当該地域以外では、一定規模以上の大規模集客施設の立地を禁止すべき。</p> <p>○「市街化区域」において、商業地域以外では一定規模以上の大規模集客施設の建設を原則禁止とすべきである。特に「準工業地域」は、当初都市計画法で想定されなかった工場跡地に、最近、無秩序に大型集客施設が建設され、中心市街地の空洞化に拍車をかけていることから、厳格に対応すべきである。</p> <p>○都市計画区域内の市街化区域において、工場用地・跡地（工業地域・準工業地域）を含めてゾーニングを強化し、商業系用途地域以外では、一定規模以上（立地市町村、及び周辺市町村の中心市街地活性化に悪影響をもたらすおそれを持つ規模）の大規模集客施設の立地を禁止すべきである。</p> <p>○特に、物販に止まらないサービス・アミューズメント施設なども含めた大規模集客施設が、郊外・工場跡地に出店する事は、地域社会にとって大変大きな問題です。大型店も、中小商業者もお互いに補い合って、賑わいを取り戻していくためには、出店できる場所、できない場所をしっかりと分け、地域への影響が小さくなるように法律で定めることが必要。</p> <p>○一定規模となっている面積についても、東京の</p>	<p>○本報告では、制度改善の基本的考え方やあるべき方向性をできる限りわかりやすく示すよう努めておりますが、具体化に向けた制度の詳細については、本報告を踏まえ、政府において検討されるものと考えます。</p>

ような大きな都市では、例え 5.000 m²程度であっても大規模集客施設ができると、地域には大きな影響があるので、規制強化にあたっては、様々な都市の規模を十分に考慮して欲しい。

○市街化区域において大型店が出店できる用途は現状のままにしておくべき。

○面的に規制する内容と幹線道路沿道に面して規制する内容とに分けるといような段階的規制内容にすべきであり、規制する内容も最低限を法律で定め、それ以外については、判断基準を明確に示した上で地方（市町村間でばらつきがないように県が決定する）が規制内容を追加できるようにすべきである。

《都市計画提案制度に関する御意見》

○提案制度の拡充をどのような手法・手段によって行っていくのか不透明である。理解できるよう分かりやすく記述すべき。

○民間からの開発のための用途地域の変更等の提案も認めることとし、地域のコンセンサスが得られれば、都市計画法の手続を経て開発を可能とすべきである。

○都市計画の提案者として事業者を含めることについては、自らの利益誘導に片寄った提案になるおそれがあり、公共・公益的な視点が欠けることも危惧されることから、社会的に「よく判断」するシステムに事業者が参加することは慎重な判断が必要ではないか。

《地区計画手続の必要性に関する御意見》

○ピンポイント的に用途制限を緩和する「再開発等促進区」類似でより機動的な地区計画の導入などを検討すべきである。

【一部修正】

○都市計画の提案制度は、現行制度では地権者やNPO等が対象とされていますが、報告では、事業者を含む様々な主体の発意や創意を随時取り込むことのできる開かれた運用とするため、提案主体の拡充を提言しています。これを明確化する趣旨で記述を修正致しました。

【一部修正】

○小規模な単位で機動的な対応が可能な制度の必要性に関する御意見を踏まえ、地区計画制度の充実を図るべきことについて記述を追加致しました。

○「用途地域」による一律の緩和ではなく「地区計画」によって緩和されるべきである。

《都市計画の判断プロセスに関する御意見》

○都市計画プロセスにおいて「公正・透明」が理念ではなく、これから機能するようになるのかが問題ではないか。

○中心市街地活性化のための各種政策の実行に際して、幅広い主体の参加機会を得て十分議論し「よく判断」すべきであり、意思決定を行う際の手続き・運用面において「公正・公平・透明性」を担保したシステムを構築すべきである。

○立地判断に当たって幅広い主体の参加を求める提案は理解できるが、公平性と予見可能性を確保するよう十分な注意が払われなければ、プロセスが恣意的なものになってしまうのではないか。

○首都圏等の大都市部の工業地域・準工業地域等においては、地権者や住民・消費者のニーズに合わせ機動的に商業系用途地域に変更されるべきだが、そうせず用途規制を強化すると利用転換の障害となる懸念があるのではないか。

○用途地域の変更等に関する審査を行う自治体の都市計画審議会の委員には、商工会議所など地域の経済団体や、「中心市街地活性化協議会」の代表を含めるものとするなど、消費者の視点が反映される委員構成とすべき。

○仮に都市計画の変更が可能でも、開発スケジュールの長期化、不透明化を招き、土地の利用転換・有効利用の阻害要因になる恐れがあるのではないか。

○用途地域の変更等に当たっては、一定期間内に変更の可否に関する決定が行われるなど柔軟な仕組みとするべき。

【一部修正】

○地域が「よく判断」するためには、制度の改善だけでなく、制度の運用における対応が重要であるという趣旨を踏まえ、このことを反映するため、「都市計画審議会の運営方法における工夫・充実を図る等、地方公共団体それぞれにおいて都市計画手続の一層の公正・透明の確保の確保に努められることが望ましい。同時に、民間事業者等による事業実施のための都市計画提案については、速やかな判断が求められることにも留意する必要がある。」旨、記述を追加致しました。

② 都市計画区域外

○原則として自由に開発ができる都市計画区域外について、都道府県知事が広域的観点から農地を含めた平地に準都市計画区域を設定し、一定規模以上の大規模集客施設の立地を禁止すべき。

○都市計画区域外の農地は無秩序な開発が可能であるため、準都市計画区域制度を見直して農地も含めて広くゾーニングするか、若しくは農地に関する土地利用規制関係法令の制度の見直しをするのか、いずれかの手法により用途規制を行う制度を創設すること。

○準都市計画区域の制度の見直しとともに、農振法及び農地法の見直し（農用地区域からの除外要件の厳格化、農地転用を都計区域及び準都計区域以外では認めないなど）に向けた働きかけが必要ではないか。

○「山林は除く」とされているが、開発可能な里山や平地林も除外対象となると、農地や集落周辺に、開発可能なこれら山林が存在する場合があります、線引きが難しい。

○都市計画区域外に立地を希望する場合は、都市計画法上の一定の手続きを経て、商業系用途地域の用途指定を行うことが必要な制度とすべきである。

【一部修正】

○準都市計画区域については、都市計画区域外における保全的な土地利用がさらに積極的に行うよう制度の見直しを求めているものであり、各御意見の基本的な方向性に齟齬はないものと考えています。

また、山林については、開発可能な平地林等が存在する場合もあるとのご趣旨を踏まえ、記述を修正致しました。

③ 権限主体

《協議同意システムに関する御意見》

○都道府県による「協議同意システム」とはどのようなシステムなのか、都道府県はどのような場合においてどのような役割を担い果たすのか、分かりやすく明示すべき。

○広域的な見地にたった調整は都道府県が行うべきと考えるが、都道府県が適切な判断を行えるように、関係市町村の意見を聴取する仕組み等も併せて検討する必要がある。

○広域行政主体である都道府県が、協議同意シス

【一部修正】

○現行制度においても市町村の定める都市計画には原則として都道府県の協議同意が行われるところですが、規制が緩い地域が非常に広く存在していることから、都市計画の変更なしに広域的都市機能が立地可能なため、現実には協議同意システムが機能しない状況となっています。

本報告では、ゾーニング規制の強化によって、広域的な都市機能の立地を市町村が必要と判断する場合には、原則として都道府県の決定・変更を要することで、協議同意システムが働き、都道府県の観点で反映できる仕組みとすることを提言しています。

テムを有効に活用してその役割を積極的に果たすために、次のような制度が必要と考える。

- 1 「県から市への案の提案（申出）」や「県から市への都市計画作成の勧告制度」
- 2 私企業と決定権者との紛争防止にも配慮した制度設計
- 3 「協議同意システムの有効活用」する場合、より具体的な部分について全国一律の基準を設ける。

○権限主体の記述について主旨は賛成。運用に当たり客観的に判断できるよう、以下の点について政省令もしくは運用指針等で明確にして頂きたい。また、その資料の提出を市町村や開発提案者に求めることができるようにされたい。

- ・広域的都市機能の適正な立地（p 12）におけるア～ウの要件
- ・関係市町村を含めた商業フレーム
- ・関係市町村を含めた雇用、税収、小売卸売販売額、工場出荷額などの地域経済的指標

○一定規模以上の開発案件を対象とした、都道府県知事が関係市町村の意見を聴いて判断する広域調整メカニズムを導入すべきである。

○市町村に大型店が出店するのを県が周辺市町村の意見を聞いた上で決める仕組みになるようであるが、地方自治の時代というならば市町村の意見を尊重すべきである。

○広域的な行政主体である都道府県が判断する際の指針として、都市計画運用指針など全国共通のベースとなる基準等を示すべき。

《都市計画区域外の権限主体に関する御意見》

○都計区域外の広域的都市機能の立地は1つの市町村の区域を超えて周辺に与える影響が大きく、計画的な土地利用をする周辺市町村に対して問題があることを課題として明確にするとともに、制度改善の方向性として広域的な観点からのゾーニングも必要である旨明記すべき。

さらに、同意協議にあたっては都道府県が、当該市町村だけではなく、必要に応じて周辺の市町村の意見を聴く等の手続きも必要と考えられます。

これらの趣旨がより分かりやすくなるよう、表現を修正致しました。

【一部修正】

○「都市計画区域外であっても、広域的な都市機能の立地による影響は一の市町村を超えて大きいことから、広域的に規制を行えるシステムとする必要がある」旨、記述を追加致しました。

	<p>○都市計画区域外において、例えば市町村が準都市計画区域の指定に積極的でない場合、都道府県が主体となって準都市計画区域を定めるようにすることはできないか。</p> <p>○原則として自由に開発ができる都市計画区域外について、都道府県知事が広域的観点から農地を含めた平地に準都市計画区域を設定し、一定規模以上の大規模集客施設の立地を禁止すべきである。</p>	
<p>(2) 開発許可制度</p>		
<p>①大規模計画開発についての扱い</p>	<p>○市街化調整区域において、例外として開発が認められている「20haを超える大規模開発の特例」を廃止し、計画的開発に係る許可は、住民参加と都道府県による広域的判断を要する地区計画制度に一本化すべき。</p> <p>○市街化調整区域における計画的な大規模開発についても、開発審査会が計画的に市街化を図ることに支障がないと認める場合に限って許可されており、無秩序な市街化が進むおそれは基本的には生じないのではないかと。</p> <p>○中心市街地の活性化を図るため、各種都市機能の拡散を防止することを目的として、市街化調整区域で大規模商業施設等ができなくなることは、中心市街地を持たない地方都市にとって、地域活性化する術が奪われることになるのではないかと。</p> <p>○大規模開発を廃止した場合、市街化調整区域地区計画の活用が求められるため運用方法について検討が必要でありその運用方法と共に市街化区域、市街化調整区域の地区計画の役割、考え方を明確にされるよう検討願いたい。</p> <p>○法改正にあたっては、駆け込み防止を図るため、改正時点で開発許可となっていない案件については適切な措置をとるべきである。</p>	<p>○計画的な大規模開発については、これまでの人口増加等に対応した市街地拡大の必要性を前提に、主として大規模な宅地造成を念頭に計画的な市街化に支障のない範囲での機動的な対応を図るため、許可手続のみによる措置を設けてきたところです。</p> <p>しかし、近年、大都市地域を含めて新規住宅地の需要が鈍化する一方、この許可制度が大規模商業施設等を含む様々な用途に活用されるなど、広域的都市機能の拡散を後押ししていることから見直しの必要性を提言しているものです。</p> <p>なお、市街化調整区域内における一定の開発が地域の実情から必要となる場合においては、本来、住民参加等を含む都市計画手続を経ることが望ましく、地区計画制度の活用がこれに対応するものと提言しています。</p> <p>具体化に向けた制度の詳細については、本報告を踏まえ、政府において検討されるものと考えます。</p>

	<p>○低未利用資源の増加に対して、大型店等の退店により未利用地とならないように、出店する際に、退店時の建物及び土地の処理及び活用方針について、開発許可制度において義務づけることが必要。</p> <p>○事務処理市町村等においては34条第8号の4条例により独自に立地基準を定めることができ、市町村によっては公共、広域的な視点を欠いた立地基準が導入されるおそれがあることから、例えば3000㎡以上の商業施設は立地できないとするなど、第8号の4条例に委任する範囲を限定できないか。</p> <p>○開発許可基準において、地方公共団体の判断により、広域的都市機能の立地という観点から、地域特性を踏まえて、条例により制限を設けることができる仕組みの必要性について記述すべき。</p> <p>○開発許可においても、都市計画全体的な観点から検討を要する場合には、都市計画審議会の意見も考慮すべきではないか。</p>	
<p>② 公共公益施設についての扱い</p>	<p>○公共公益施設については、ゾーニングでなく、開発許可制度で対応すべきである。また、国、地方公共団体等の庁舎・官舎等についても、開発許可権者との協議を必要とする制度とすべき。</p> <p>○公共施設・事業所の流出といった課題に対して、中心市街地再生に係る国の責務として、国の施設について、市街地への優先立地を進めること。</p> <p>○広域的都市機能の拡散防止の実効性を確保するため、単に開発許可の対象にするだけでなく、立地基準である法34条のどの要件で許可するかなど、その判断基準を明確にする必要がある。</p> <p>○市街化調整区域以外の区域においても、広域的都市機能を担う公共公益施設の適正立地を図ることが必要であることから、公共公益施設を開発許可対象とする際に、大規模集客施設に準じた土地</p>	<p>【一部修正】 ○広域的都市機能の適正立地の必要性においては、国や都道府県の庁舎等も市の庁舎等と同様であることから、表現を修正致しました。</p>

	<p>利用規制を当該区域において適用願いたい。</p> <p>○権限委譲が進み、公共公益施設の設置者と開発許可権者が同一になるケースが多くなってきている。その場合に実質的に効果があるか疑問である。</p>	
<p>(3) 都市機能の集約 促進</p>		
<p>①多様な都市機能の集約への誘導支援</p>	<p>《誘導・促進策に関する御意見》</p> <p>○多様な都市機能の集約のためには、大規模な施設の中心市街地への立地促進が必要であり、そのための仕組みが重要である。</p> <p>○まちなか居住等の推進、商店街の自助努力と新陳代謝の推進、TMOへの支援拡充、空き店舗対策・テナントミックス等の推進、中心市街地活性化のための税制措置、都市と農村の連携強化など、中心市街地活性化対策を拡充すべき。</p> <p>○抑制方策と誘導支援方策の総合的対応とあるが、誘導支援方策に重点を置くべきであり、抑制方策は最小限とすべきである。</p> <p>○住宅や、医療・福祉施設等の都市機能をまちなかに集約するための税制措置やインセンティブの拡充強化を図るべきである。まちづくり交付金、まち再生まるごと支援事業、街なか居住再生ファンドなど、各種支援策を拡充するべきである。</p> <p>○現行「中心市街地活性化法」を発展的に改め、現行法が担っている中心市街地活性化の役割に加え、まちづくり3法等を運用する際の横串的な機能を担う「まちづくり推進法」(仮称)を制定し、他の関係法令との連携を強化すべきである。</p> <p>○地権者の土地活用、再開発意欲を喚起するため、信託制度の活用などについて普及啓発し、活用を促進するべきである。</p>	<p>【一部修正】</p> <p>○広域的都市機能の街なかへの立地促進の支援、地方都市における「身の丈」にあった街並みづくりの大切さ等について、記述を追加致しました。</p> <p>誘導・支援策の具体的な内容については、本報告の方向を踏まえ、政府において引き続き拡充が検討されていくものとする。</p>

	<p>○国が助成金等を出してきれいにしても肝心のお店と商店街、店主の意識・熱意が変わらない限り、何もならない。</p> <p>○都市施設として都市計画決定された公共公益施設について、優先的に支援することを検討願いたい。</p> <p>《集約する地域の環境整備に関する御意見》</p> <p>○地方の中心部は高度利用を目指すのではなく、一定のエリアの土地利用が平均化できるだけのものがあれば十分である。</p> <p>○商業地域に街なか居住を積極的に許容するのであれば、住環境確保の観点から日影規制を導入する途を開くべきではないか。</p> <p>○中心市街地に関しては、考え方の整理は行っているものの、住むための中心市街地整備が考えられていない。商業地域はもとより、中高層住居地域や住居地域においても、高層マンションが密集して乱立することによる周辺地域の環境問題がいたるところで、表面化しており、住むための環境づくりに対する規制も必要である。</p>	<p>【一部修正】</p> <p>○ご指摘を踏まえ、特に地方の中心市街地においては、一概に高度利用を志向するのではなく「身の丈」にあった街並みづくりを行う視点も大切であることから、その旨の記述を追加しました。</p>
<p>② 都市機能集約のための体制整備</p>	<p>○都道府県及び市町村は、それぞれ、商工会議所・商工会等や住民団体等のほか、地方自治体自身、警察等の関係行政機関も含めた地域全体の代表からなる「中心市街地活性化協議会」（仮称）を設置し、まちづくりに関するコミュニケーションやコンセンサス形成を図ることにより、関係法令の整合性を確保すべき。</p> <p>○取組の限界の1つが「取組主体の責任・費用負担等が不明確」であったことから、幅広い主体が参加する新たな組織を整備しても寄り集まりの体制では効果もなく、責任の明確化と併せて権限付与を記載すべき。</p>	<p>【一部修正】</p> <p>○各主体が連携して一体的に取り組むための体制の整備が求められており、報告ではこうした基本的方向を打ち出しています。</p> <p>なお、新たな組織の整備については、その構成員それぞれが果たすべき役割と責任の明確化が重要であることから、この旨の記述を追加しました。</p>