

# 「市街地の再編に対応した建築物整備部会報告(案)」に対するご意見

## 【留意点】

○「複数」=2件以上10件未満のご意見、「多数」=10件以上50件未満のご意見、「特に多数」=100件以上のご意見を指す。

項目	意見
1. 基本的認識 (全体について)	<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の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。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。これからの子供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、ぜひしっかりと改正を行なっていただきたいと思えます。【特に多数】</p> <p>○地域の賑わいや文化・伝統の喪失・衰退、地域へのノスタルジーなどに係わる意見： 今回の見直し(案)が実現することで、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えます。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> <p>○交通・防災問題、高齢者など生活者の利便性の低下などに係わる意見： 街のいろいろな機能を中心市街地に誘導する今回の見直し案には大賛成です。</p> <p>○良好な景観の破壊、自然環境問題などに係わる意見： なぜ、歴史と文化が残り自然豊かな場所に数多くの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、郊外の美しい景観を損なうような出店を阻止してもらいたいです。【特に多数】</p>
	<p>①都市計画区域内</p> <p>○建築基準法により、各用途において建築可能な大規模集客施設を厳しく制限すべきである。</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化活性化に悪影響をもたらす恐れを持つ規模)の大規模集客施設の立地を禁止すべきである。</p> <p>○商業系用途地域以外に立地を希望する場合には、都市計画法上の一定の手続き(例えば、公聴会の開催等による住民意見の反映、都市計画審議会の審議、必要があれば県知事による広域調整など)を経て、商業系用途地域への用途変更を行うことが必要な制度とすべきである。</p> <p>○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、コンセンサスが得られれば、都市計画法の手続きを経て開発を可能とすべきである。</p> <p>○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、「まちづくり推進協議会」(詳細は後述)の代表を含むべきである。</p> <p>○用途地域の変更等を行う場合、都市計画審議会は事前に「まちづくり推進協議会」の意見を聴取する仕組みとすべきである。</p> <p>○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仕組み</p> <p>②都市計画区域外</p> <p>○原則として自由に開発がえ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制限すべきである。</p> <p>○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、商業系用途地域指定を行うことが必要な制度とすべきである。</p> <p>○農地については、農地である限りは準都市計画区域の効力が発効せず、農地転用と同時に発効する制度とすべきである。</p>

項目	意見
	<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、街なか再生ファンドなど、各種支援事業を拡充すべきである。</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、活用を促進すべきである。</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「まちづくり推進協議会」(仮称)を設置し、それぞれの協議会において、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である。</p> <p>○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、「まちづくり推進協議会」の代表を含むべきである。併せて、用途地域の変更等を行う場合、都市計画審議会は事前に「まちづくり推進協議会」の意見を聴取する仕組みとすべきである。(再掲)【特に多数】</p>
	<p>中心市街地の賑わい復活は良いことですが、そのために郊外を規制するのは反対である。【特に多数】</p>
	<p>見直し案に賛成です。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。【特に多数】</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と思う。【特に多数】</p>
	<p>賛成します。【特に多数】</p>
	<p>少子高齢化の加速化が予想されることから考えると、コンパクトシティへの取り組みは必須であり、日本もしっかりした都市計画制度とすべき。今回の見直し(案)には賛成です。報告書案を高く評価する。【特に多数】</p>
	<p>保護ではなく、競争させることが必要だったのではないか。【特に多数】</p>
	<p>「まちづくり三法」見直しが規制緩和の流れを止めないように見直しをすすめていただきたい。【特に多数】</p>
	<p>一定規模以上の大型集客施設を集めることや、空き地・空き店舗対策など中心市街地の活性化を柱とする今回の見直し案に賛成です。【特に多数】</p>
	<p>工場跡地などの開発を抑制できない都市計画制度だったにもかかわらず、大店法を廃止したため中心市街地が崩壊した。今回の改正はしっかりした規制をすべきであり、報告書には大賛成です。そのため、大規模集客施設が立地する場合、コンセンサスを得やすい地域への立地を最優先とするような方策が必要です。報告書にある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と思います。【特に多数】</p>
	<p>「諸施設の郊外への無秩序な立地」というが、無秩序になったのは「国の政策」ではないか。【特に多数】</p>
	<p>郊外に大型店が出店するのを規制し、商店街に代表される旧市街地への影響を考慮するような法律の改正が進められているときですが、なぜですか。その必要はないと思う。【特に多数】</p>
	<p>郊外に新しくできた施設や大型店が悪で、商店街が善、そんな前提はおかしいと思う。【特に多数】</p>
	<p>「都市住民にとって利便性の高い暮らし方が可能な市街地の目標像」が、何故、「高齢者が暮らしやすいまち」となり、それがどういう理由で「既成市街地の誘導」となるのか。【特に多数】</p>
	<p>「街づくり」と言いますが、「生活者の暮らしのためのまちづくり」であってほしい。【特に多数】</p>
	<p>「都市住民にとって利便性の高い暮らし方が可能な市街地の目標像」が、何故、「歩いて暮らせるまち」に取り組む事になるのか理解できません。【特に多数】</p>
	<p>駅前商店街を代表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。【特に多数報告に反対である。【多数】</p>
	<p>この度の与党合意による都市計画法の改訂方針には大賛成であります。一部反対意見に屈することなく、早期に成立・施行いただくことを切に望みます。【多数】</p>
	<p>今回の見直し案が実現することで、中心市街地の賑わいが少しでも戻って欲しい。【多数】</p>
	<p>今以上の大型店はいらない。空き店舗の解消を図るために、日常的に不足している店舗を誘致。損得よりも、景観や住みやすさに重点をおいてほしい。豊かな自然を守りながらも、活気のあるまちづくり。若者が集まるまちづくり。中心市街地に駐車場や駐車帯をつくり、安心してショッピングができるようにする。アーケードが老朽化していて危険性がある。撤去または再生するなりして、安全なまちづくりをする。【多数】</p>
	<p>中心市街地の活性化とはどういうことか。その活性化と郊外の規制はまったく別ものではないのか。【多数】</p>
	<p>一部利権者に屈することなく、都市計画法の抜本的改正、農地法、農振法の厳格運用(農転原則禁止)をお願いしたい。【多数】</p>
	<p>見直し案に賛成です。大企業のためではなく、生活者の暮らしのために、しっかりした改正をお願いします。【多数】</p>

項目	意見
	無秩序な郊外大型店の出店は地域商店街のさらなる衰退を加速するものであることから、一部の企業利益や車社会の利便性ばかりを追求することなく、高齢者にやさしい暮らしやすい「まちづくり」実現のために都市計画法の見直し(案)を積極的に推進し、改正案の通り、郊外出店規制を是非とも実行していただきたい。【多数】
	“中心市街地”の定義と、それを取り巻く状況に対する対策が明確にされていない。【多数】
	今回の見直し案では、大型店が建つ場所を制限すると聞いており、大賛成。【多数】
	中心市街地は変化、移動するものである。【多数】
	大型ショッピングセンターにより、既存の商店街がさらに客が遠のくのは間違いない。小売店が共存しあえる、大型店の存在を模索する必要があると思う。大型ショッピングセンターから善光寺の観光地へ客を流す努力が必要だと思う。【多数】
	大いに賛成。都市計画制度の見直し等、法令も含めた制度改善が不可欠。【多数】
	市街地はもともとの市街地(商店街)だけではない。しかし、この認識が具体的施策では、どうして中心市街地への広域的都市機能の誘導になるのかが不思議である。【多数】
	道路を造ることだけでなく、その段階から街づくりの視点で完成後の利用のあり方を決めて市民に知らしめることが必要。【多数】
	賛成。これからの日本の将来を考えるなら規制強化もやむを得ないことだと思います。町全体の利益を考えるなら中心市街地を活性化することが最も重要。【多数】
	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、街の賑わいや文化を取り戻すという内容であり、大変心強く、賛成です。ぜひしっかりとした改正を行っていただきたい。【多数】
	規制を強化して出店を阻止してほしい。【多数】
	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、郊外に大型商業施設が出店されることに規制がなく矛盾を感じている。今回の改正案により大型商業施設の出店を規制し、中心市街地の活性化が進むことを期待。【多数】
	規制緩和の時流に逆行するようですが、素直な意見として、これ以上の遊戯施設の出店には賛成しかねます。今回の見直し案ではこのような施設も対象となるようで、少し安心しています。経済の発展も大事ですが、地域住民の安全があるとの、経済発展だと思いますので、これからもご配慮の程、何卒よろしく願います。【多数】
	中越地震という震災から復興へ取り組んでいる中でまちづくりは地域の住民と自治体とが一体となって安全・安心な住みよいまちづくりを目指せるよう、しっかりと改正をお願いしたい。【多数】
	市街地の再生、市街地の賑わいづくりのためには居住人口を増やす仕組みが大切。街なか居住を促進する見直し(案)に賛成する。【多数】
	本来あるべき土地利用について、今までの行き過ぎた緩和策や適用を見直すこの報告案を地域社会再構築の契機とすべきだと思います。【多数】
	大賛成。周りの環境との調和が必要。【多数】
	規制緩和の時代であるが、大型店に対してこの一定のルールは今後も必要。【多数】
	・コンパクトなまちづくりを実現するため、欧米各国の制度と遜色ないしっかりした都市計画制度とすべきであり、その方向に沿ってとりまとめられた本報告案を高く評価。 ・見直し案には大賛成。 ・十分に検討し、趣旨実現を願う。 ・まちを破壊に導く可能性が大きい大型店はこれ以上必要ない。どのような店も、企業の論理だけでなく、その地域、まちづくりの計画の枠内で、行政や住民との協同検討と合意のもとに開設・出店されるべき。【多数】
	権力、一部利権者に屈することなく、都市計画法の抜本的改正、農地法、農振法の厳格運用(農転原則禁止)をお願いする。【複数】
	見直し案に大賛成。ただし各論が見えない。
	中心市街地に比べ、郊外は日常生活が不便である。大型店の出店により、より便利な生活を送ることができる。【複数】
	街のいろいろな機能を中心市街地に誘導する今回の見直し案には大賛成です。【複数】
	街の色々な機能を中心市街地に誘導する今回の見直し案には大賛成。自分の家から歩いて行ける範囲に日常利用する様々な施設が建ってほしい。【複数】
	大賛成。まちが壊れてしまいます。これ以上の大型店の出店は断固反対。【複数】
	大型のショッピングセンターや大きな集客施設を規制し、街の色々な機能を中心市街地に誘導する今回の見直し案に賛成。【複数】
	今回の報告案に賛成。郊外での大規模開発が自由に行われては、既存の中心地の空洞化を招くことになり、自治体としての調和ある街づくりが損なわれるので、規制をこの程度は強化すべき。【複数】
	まちづくり3法の見直しに反対。【複数】
	今回の報告案による改正で、中心部にある大型店の閉鎖と郊外のSCへの買い物客の移動が都市中心部から賑わいを奪い郊外道路が渋滞するなどの空洞化現象を少しでも改善できる事を願います。【複数】

項目	意見
	人口減少がもたらす影響を今後の都市、市街地に当てはめて、都市計画に基づいた郊外開発を抑制していくべき。欧州諸国をモデルとしたコンパクトシティがよいのではないかと。欧州、中でもドイツにおける様々な都市では中心市街地に人が住み、土曜日などは閉店法の関係もあると思われるが、大勢の人々が午前中から中心市街地に集まり、買い物をする光景が見受けられる。街は買い物や市民の社交の場・憩いの場と化している。これこそ我々が望む街の姿ではないか。今回の報告は評価されるが、中心市街地の再生を阻害するような郊外型の大型集客施設などが乱立することのないよう、欧州における各国をみならった都市計画制度を確立して欲しい。その意味で利便性のみを追求し、大型商業施設で利用してきた消費者も、もう一度街が有する商い、文化、交流、楽しさなど機能の再認識が必要だろう。【複数】
	賛成。見直し案があるように大型店は撤退時における社会的責任を果たす必要がある。【複数】
	賑わいを取り戻すためにも見直し案に賛成。【複数】
	バランスのとれた規制を維持しなければ日本の商店は更に減少し伝統ある商店街が消滅し、街が消えてしまう。なお、郊外へ出店した中央資本は赤字になれば無責任に後退してしまう。このような状況で果たして日本が充実した地域づくりを出来るのか。【複数】
	大企業のためではなく生活者の暮らしのための改正を願う。【複数】
	郊外の工場跡地などの車しか交通手段のないよう場所ではなく、歩いてまわれる範囲に日常生活に不可欠な施設を集めた誰にでもやさしいコンパクトな街づくりを進め、中心市街地の賑わいを保って欲しい。【複数】
	賛同。地方都市商店街の衰退している現状をご理解いただき感謝している。中心市街地活性化を促すべく法改正案の提出・早期改正を願う。【複数】
	法改正により大型店の無秩序な立地を規制する方向が打ち出されていると聞くが大歓迎だ。【複数】
	まちづくり3法見直しでのプレーキ、アクセルの無いようアンバランスで、容認できない。【複数】
	地方都市における中心市街地の空洞化は顕著であり、これ以上の無秩序な大型店等の進出は下記4点から反対表明せざるを得ない。 1. 出店地域の生活環境の激変 2. コンパクトシティへの逆行 3. 地元商工業者への甚大な影響 4. 総合的な観点から”まちづくり”の必要性 地方(現場)の現状認識に立脚し、魅力ある地域・まちづくりを推進する上から必要な土地利用規制等を含む抜本的な法改正を要望するものである。よって、今回の報告(案)は是非とも実現を図っていただきたい。【複数】
	規制の対象の幅を広げた今回の案は地域の住環境を守る意味でも住民の側に立った良案だと思います。【複数】
	今回の見直しにより、大型小売店舗だけでなく、大型集客施設の立地制限が行われ、問題が発生しなくなる。【複数】
	どうして日本はヨーロッパのようなまちと魅力的なお店の集まりにできないのか。今回の見直しによって、改善されることを大変期待している。【複数】
	見直し案に賛成。効率的な行政サービスを受用する上でも、しっかりとした改正をお願いする。【複数】
	少子高齢化、人口減少に向かうことが明らかになり、歩いて用の足せる街づくりを目指そうとしているとき、郊外にこれ以上、大型店は必要としない。環境問題からも、車に頼ることを少なくしてCO2の削減を図らなくてはならない。交通問題でも大渋滞を起こすことが予測される。【複数】
	大賛成。政府の対応を期待【複数】
	今回の見直し案は、広域的観点を取り入れており是非実現してほしい。【複数】
	今回の見直し(案)に大賛成。その土地に骨をうずめる覚悟の人が、その地域を愛する人が中心にならなくては利潤の追求だけでは街をつくることは出来ない。【複数】
	市街地の再編に対応した建築物整備の方向性について、賛成です。【複数】
	郊外に大型店「禁止」をお願い。【複数】
	地域の賑わいや文化の喪失・衰退などが大変危惧されるので、見直し(案)には賛成です。【複数】
	・見直し案に賛成。大型店のためではなく、まちづくりのなかでバランスと調和のとれた改正を願う。【複数】
	・今回の見直し案は大規模集客施設すべてを規制対象にするとのこと賛成。【複数】
	・本報告案に大賛成。 ・現在買い物に不便を感じることはない。名古屋へゆけば何でも買えるしインターネットでも良いものが買える。 ・近くの都市への交通費もここ数年安くなったし、市内の店でもそれなりの品揃えはある。それでも郊外のバイパス沿いで新しい店の噂を聞く。 ・これ以上の大型店は断固反対。【複数】

項目	意見
	<p>・コンパクトなまちづくりを実現するため、欧米各国の制度と遜色ないしっかりした都市計画制度とすべきであり、その方向に沿ってとりまとめられた本報告案を高く評価。</p> <p>・見直し案には大賛成。</p> <p>・十分に検討し、趣旨実現を願う。</p> <p>・特に、報告案では、広域に影響する都市機能の適正立地のためにゾーニングの強化が盛り込まれている点は高く評価する。</p> <p>・近年都内では、予想していなかった大規模工場跡地への大規模商業施設の立地が相次ぎ、その社会的・経済的影響は甚大。</p> <p>・そのため、ゾーニングの強化にあたっては、大規模集客施設が立地する場合、コンセンサスを得やすい商業地域への立地を最優先とする方策が必要。</p> <p>・また、ゾーニングの強化と併せて、民間開発事業者等も含めた広く多様な主体が都市計画提案できる制度とすることで、都市の機能更新・土地利用に支障を及ぼさないようにされたい。【複一定規模以上の大型集客施設建設を制限することや、空き地・空き店舗対策など中心市街地の活性化を柱とする今回の見直し案に賛成。】【複数】</p>
	<p>中心市街地の住民としても、地域がよくなるように努力していくので、是非とも、コンパクトなまちづくりをめざし、この方向で見直しを進めて欲しい。【複数】</p>
	<p>新たなまちづくり3法により、縦割りのパラパラの運用をしてきた農地・農振法、それらを連携したまちづくりにできる法律として、整合性を持った3法に変えてもらいたい。【複数】</p>
	<p>今回の見直しは、無秩序な郊外開発を抑制し、歴史や伝統文化が蓄積された中心市街地再生するため、ゾーニングの強化を含んだ都市計画法の抜本改正となるよう希望。【複数】</p>
	<p>見直しの方向性に賛成です。まずは長いスパンで見た『あるべき姿』について徹底的に論議すべき。【複数】</p>
	<p>安全・安心で地域の伝統文化を、コミュニケーションがあふれ、エネルギーで持続可能な都市再生の実現をお願いしたい。【複数】</p>
	<p>内容に賛成。無計画な商業開発を容認するのではなく、地域住民等が参画した主体的なまちづくりが行われるよう行政の指導力の発揮を期待。【複数】</p>
	<p>既存のストックを活かして、無駄な公共投資をさせない体制作りが今こそ必要。【複数】</p>
	<p>これ以上過剰な開発を抑えるための最低限必要な法整備として評価する。【複数】</p>
	<p>現実を注視し、規制をもっともっと強化し、出店を阻止していただきたい。【複数】</p>
	<p>少子高齢化の時代を向かえ、交通弱者のためにも町のいろいろな機能を中心市街地に集約する見直し案に賛成。【複数】</p>
	<p>賛成。郊外型大型店の出店には断固反対。【複数】</p>
	<p>大型店ができるのは良いが、但し既存小売店との共存ができるような法律改正をお願い。【複数】</p>
	<p>人口減少が傾向ではなく、実際に起きていることが今回の国勢調査で確定している状況では、報告(案)の中心市街地に集約することが妥当。【複数】</p>
	<p>・見直しに賛成。大企業のためでなく生活者の暮らしのためにしっかりした改正を。【複数】</p>
	<p>見直し案賛成です。事業者のためのみならず、消費者、一般市民のためにも改正をぜひお願いします。【複数】</p>
	<p>多様な都市機能の商業に関する集積促進は結局現存する中心市街地の事業者の利権を潤す。【複数】</p>
	<p>政府は大型店規制ではなく、商店街にもっとアドバイスを。政府は消費者がなぜ商店街に行かないか意見を聞き、その意見を商店街の人たちにぶつけて、大型店と商店街で問題解決し消費者にとって便利な場所にすれば良いと考えます。【複数】</p>
	<p><b>大局的意見</b>          新都市計画法の制定以来、長らく規制緩和を続けてきた国の路線を、商業調整の分野に限定されるとはいえ、規制強化に転換する点で評価すべきものである。しかし、絶えず変化する経済活動に対して、固定的な手段により対応することの困難性も認めざるを得ない。また、このケースにおいて商業機能集積を国主導で一方的に行うことは、せっかく進めてきた市町村への都市計画権限の分権のながれに逆行する恐れがある。従って、国が一般的規制の強化及び規制効果の評価・検証を行う一方で、個々のケースにおいては、自治体が、主体性を確保しつつ、地域の実情に即して、民の参画のもとに、都市計画提案制度等を活用し、柔軟で効果的な対応のできるシステムとすべきである。</p>
	<p><b>個別的意見</b>          A広域的都市機能の適正立地について          1. 大規模店舗に対するゾーニング規制強化賛成          2. 適性立地かどうか判断するシステムを作ることに賛成。しかし市町村の頭越しの国による広域的判断を強制すべきではない。当該都市計画区域内の市町村の連合組織による協議の場など、自主的な判断が形成される環境を用意すべき。          3. この場合、公開の場における複数の専門家の意見聴取を義務付ける等、専門家の知見が活用されるシステムとすべき。</p>

項目	意見
	<p>4. 広域的機能を有する施設の立地にかかる用途制限については、賛成。用途制限の廃止または緩和が必要な場合は、上述した当該都市計画区域内の市町村間の協議結果に基づき、民の参画による都市計画提案制度の活用により対応すべき。</p> <p>5. 大規模開発計画の開発許可対象の拡大については賛成。併せて、この分野における市町村への分権をさらに進めるべき。</p> <p>B機能集積を誘導する支援方策について</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 中心市街地への機能集積について、市町村の計画を国が支援することについては賛成。</li> <li>2. 国が、市町村の計画を恣意的に選択することは、分権の趣旨に反する。</li> <li>3. 国は、市町村の連合組織による協議結果をふまえて、民の参画する都市計画提案制度等により、支援の前提条件が整備された事案について、自治体の要請に基づいて、総合的支援を行うべきである。</li> </ol>
	<p>・中心市街地再生の方向性は賛成だが、県下の状況を勘案すると、様々な都市構造があるにもかかわらず、制度改正による一律の規制には厳しいものがある。</p>
	<p>・現状では市街地像が定められていない地域(白地地域等)について、公正・透明な都市計画手続きを通じて、市街地像を明確化し、一定の土地利用の制限を行うことは賛成。</p>
	<p>・「なお、適正に都市機能が配置された市街地とは、様々な都市機能の大半を中心部に集めてしまうということではない。また、もともとの中心市街地に集約させるということでもない。郊外部を一律に抑制するというということでもない。それぞれの実情に応じて、計画的に、一箇所または複数の地域に機能の集積を図ることが考えられる」(原文)という考え方を原則にしていきたい。また、地域の実情に応じて都市機能の集積を図るという考え方には賛成。</p>
	<p>・都市計画の拡充については賛成。</p>
	<p>・「これらの施設の無秩序な立地が不適切な用途地域においては、立地規制を強化し、規制を解除する際には、公正・透明な都市計画手続きにより住民参加のもと、地域において社会的に判断した上で機動的な変更等を可能とする仕組みにすべきである。なお、この規制解除にあたっては、客観的事実を踏まえた十分な説明責任を果たすことが必要である。」(原文)</p>
	<p>・「なお、都市計画区域外の土地については、山林等を除き、広く都市計画区域に含める仕組みを併せることにより、同様に用途制限を導入すべきである。」(原文)</p>
	<p>・あわせて、都市計画区域内の白地地域についても、同様に、農地等を含めたゾーニングについて、農振法による土地利用制限についても記述していきたい。</p>
	<p>1.(2): 当市においても同様な状況になっており、規制緩和により顕在化したこと、大規模商業施設の撤退後の空洞化問題は記載の通りです。</p>
	<p>1.(7): 現行3法の成立時から日本の立地規制が緩すぎ、開発事業者側に寄りすぎており既存零細事業者や既存中心市街地を直撃すると主張しておりましたが、その際例示していたのがこれら強い規制手段を持つ諸外国の姿勢でした。デフレ傾向下にあり、大規模流通優先の施策が台頭した時期と言えると思います。</p>
	<p>2.: “適正に都市機能を配置する”という概念を明確に打ち出しかつ、市街地像が明確化された地域のみでの立地可能とする新たな規制の考え方を持つことに、強く賛同するものです。また、地域の実態を踏まえた都市機能の適正配置計画は非画一的思考であるべきとの示唆が私たちに的確に伝わる表現となっており、取りまとめ作業の熱意が伝わります。</p>
	<p>3.(1)②: 都市計画区域外の“規制なし状態”を、準都市計画区域の設定を通じて規制対象とする考え方にも賛成です。非線引き白地における規制とあわせ、これまでフリーに開発立地が可能な土地に何らかの規制ツールをもたらすことが可能になることは大きな改善策と考えます。</p>
	<p>3.(2)④: 国交省サイドではこうしたメッセージを早くから発信しておりましたが、経産省ではリノベーション事業などで再開発ビルを推奨している向きがあります。また、コンサルタントなどでは大規模再開発に誘導する傾向が強く残っております。こうしたことから、”地域のポテンシャルに合った”との堅実な表現の波及性に期待します。</p>
	<p>4.: 基本的に都市計画の手法を拡充し活用することを前提とされることに異存はありません。しかし、その都市計画は地方自治体、特に市町村が主体となり決定し、運用し、実施してきますので、明確な市街地像や都市機能配置、農業政策など多様な判断基準の中でその重責を果たさなければならず、当市の力量不足を含め前途に不安が募ります。</p>
	<p>5.: 建築基準法の用途制限において性能に基づく合理的な規制を調査検討されること、建築規制や市街地整備支援策による効果や影響を評価、チェックする仕組みを調査検討されることにつきましても、期待をさせていただきたいと思っております。</p>



項目	意見
	<p>*まちづくり3法から8年を経過いたしますが、このたびこうした改正を果敢に進めていただき感謝いたしております。</p> <p>3月には、非都市計画の町と合併します。こうした中で、都市計画を新たに定め、多様に駆使し市民と地域機能提供をしていかなければなりません。そのためには地元の資本と、地場の人々が不可欠であり、中心市街地の事業者や市内地元企業が継続的に生き続けられる領域が確保されなければなりません。大規模流通企業に消費や文化(見せかけ)を頼りきるようなまちづくりに陥り、結果的に地場の資本と人を失っていくことになってはいけなと考えております。</p> <p>この部会案にあります、規制もでき、許容もできる新たな規制案については、そこに住む人々がどうい地域像を求めるかに掛かっており、理念高き地域はまたそれなりになる制度であると考えております。貴職におかれましては、そのことを機会あるごとに周知され、また改正の”心”を直接市町村職員へご教示していただけることを願っております。</p>
	<p>日本の都市をめぐる環境は、人口高齢化、産業構造の転換、モータリゼーションの進展などにより、大きく変貌しており、その結果として、中心市街地の空洞化減少が起きています。日本の都市開発計画をそのような変化に適応させることが不可欠であるという日本政府の考え方を共有しており、都市計画法(国交省所管)および中心市街地活性化法(国交省、経産省、総務省、農水省所管)の見直しの作業を進められていることは称賛に値すると考えています。持続可能な成長、競争力の強化、社会の結束を目指し、2003年3月に欧州連合が導入したりスポン戦略の政策目標において、都市開発計画はEUにとっても主要課題の一つとして位置づけられています。</p>
	<p>住宅、医療と福祉、行政と商業を含む多角的かつ包括的な機能を付与することにより都市の活性化を図るべく、同審議会が都市計画制度を見直す計画を提案していることを歓迎しています。しかし、提案されているような方向でゾーニングに基づく土地利用規制を強化すれば、郊外住民の日常のニーズを満たすようなスーパーを除き、大規模な店舗の開設が、原則的に、商業地域のみで制限されることになるでしょう。そのような制約は、欧州の小売・卸売業者を含む大規模商業施設にとって、店舗の立地のみならず投資コストという観点からも選択肢が大変限られることにつながり、大きな影響を及ぼすと思われます。郊外に比べ地価が高い市街地に大規模な店舗を開設するには、巨額の投資が必要とされます。また、提案されているような形でのゾーニング政策の強化では、地価上昇に一層拍車がかかることが考えられます。さらに、土地をどう確保するかという問題が発生することも予想されます。建築物整備部会の報告書案では、中心市街地のより効率的な活用の必要性が強調されているとともに、再開発プロジェクトを小規模で段階的なものとし、身の丈にあったものとするのが提案されています。そのような手法では、都市の中心部に広い建設用地を確保することの困難さは解消されません。</p>
	<p>報告書において提案されている都市計画政策の方向性は、対日外国投資の妨げにつながるのではないかと、懸念しています。それは、欧州の企業はより大規模な資本投資の必要性に迫られるのみならず、建設用地の確保もより困難になると考えられるからです。適切な投資利益を期待できなければ、多くのEU企業の本社が対日投資打ち切りの決定を余儀なくされることになりかねません。都市計画制度を強化するための施策を全面的に支持しています。一方、日本政府に対し、2003年の日・EU首脳会談における小泉首相との合意により、双方向直接投資の促進を日・EU関係の優先課題とした決定を踏襲するよう経済原理と市場メカニズムを反映するような形で、現行規制の見直しを進めていくことを要請いたします。</p>
	<p>まちづくり3法の見直しが利権保護や時代の変革を阻害するようなことにならないように十分に配慮すべきである。</p> <p>粘り強く、安易に走らず地道に事実を積み上げ一方で時代がどうあるべきでどこで辛抱して貰うか理解できる説明をしながら法改正に到って欲しいと切にお願い申し上げます。宜しく申し上げます。</p>
	<p>○中心市街地なかんずく商店街の復興と郊外SCの規制を同列で論じることの不合理</p> <p>この中間取りまとめは、現行の疲弊した中心市街地の活力と賑わいを取り戻すことがとりもなおさず都市環境の将来にとって不可欠の課題であり、市民生活のニーズと財政の効率化要請に応える必須の施策であるとの前提に立っているように見受けられます。</p> <p>しかし大型店のみならず、病院や市民会館、役所などの公共的サービス機関までが郊外に立地してきたことの背景、必然性、意義といったものについての評価の視点が欠けている気がしてなりません。</p> <p>提案ですが、商店街をそっくり郊外に移す計画に政府が支援したらどうでしょうか。跡地は都心の住宅地にするのです。よっぽど今の国民のニーズにマッチしています。そうすれば後継者問題も好転します。今のままでは積極的に跡を継ぎたいとは思わないでしょう。社会の役に立っている実感が少ないのですから。</p>
	<p>○中心商店街の真の実態と規制強化についての反対</p> <p>すべてがそうではありませんが、大型店を規制し商店街に投資することが本当に有意義であるか再考を促したい。消費者としての国民は、生活の利便を犠牲にするこんな不合理な規制を今の時代許さないのではないのでしょうか。それが投票行動にも反映することは、前回の衆議院選で見られるとおりです。政治家も国民全体の側に立つ時代です。</p>
	<p>これ以上、治安の悪化が進まないよう、中心市街地の役割を見直せる大変良い機会。</p>

項目	意見
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型商業施設の60%以上は郊外地域に集中。その規模は大型化の傾向。今回の改正案により、より良いまちづくりが可能となることを大いに期待。</li> <li>・今回の見直し案は、アミューズメント施設を含む大型店の出店を規制するもので、大いに賛成。</li> <li>・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大賛成。</li> <li>・中心市街地内での高齢化が進み、車に頼らず買い物しやすく暮らしやすいまちづくりを目指すためには、今回の見直しは大切で、地域活性化を推進する上でも大賛成。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・見直し案に賛成。</li> <li>・市場原理にまかせた自由競争の結果、地域住民が被る被害を考えれば、大型店の建設に制限を設けることは必要不可欠。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・見直し案に賛成。</li> <li>・私たち大人は、美しい緑を未来の子供たちに残す使命がある。</li> <li>・今回の見直し案が実現して、郊外の美しい景観を損なう出店を阻止してほしい。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンパクトなまちづくりを実現するため、欧米各国の制度と遜色ないしっかりした都市計画制度とすべきであり、その方向に沿ってとりまとめられた本報告案を高く評価。</li> <li>・見直し案には大賛成。</li> <li>・十分に検討し、趣旨実現を願う。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画等をしっかりつくり、そこにある地域のやる気を援助できる制度の裏付けをするためにも、今回の見直しは大賛成。早々の実現を。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・少子高齢化、核家族化が進み、コミュニケーション不足のため、自己中心的な言動が世の中にトラブルを多発している。大型小売店等も、地方の中零細小売店等をつぶし、地域を荒らした後、採算が取れないとトラブルを残して撤退する。郊外型大型小売店の出店反対です。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・見直し案に大賛成。</li> <li>・交通混雑、子供老人達、日常生活不安。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・郊外に大型店の出店あれば地元大型店は閉店に追い込まれ、車の運転ができない高齢者はますます生活が不便になる。街の活性化とともに消防や防犯などで高齢者の生活を守る責務を担う地元商店会にも影響が甚大であることも考慮していただきたい。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法等の見直しには大賛成。</li> <li>・高齢時代の国づくり・街づくりについて、大きな議論が市民を巻き込んで展開されることが必要と考える。国レベルの方向の指示・雰囲気づくりを求める。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地の再編に対応した建築物整備部会報告案に賛成。</li> <li>・郊外での大規模開発が自由に行われては、中心市街地の活性化をしようにもできなく、既存の中心地の空洞化を招くことになり、自治体としての調和ある街づくりが損なわれるので、規制を強化すべき。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「まちづくり三法の見直し」は早急に取り組む課題。</li> <li>・郊外型商業施設は中心市街地の荒廃のみならず日本国土全体を荒らす焼畑農業。撤退した跡地は無残な姿をさらし、ほとんどのSCIは20年ほどで廃棄されている。</li> <li>・長期的視野に立ったゾーニングにより国土・資源の有効活用を目指すべき。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・もう大型店はいらない。商店街で品物が揃わず地域の人々は困っている。</li> <li>・また、地域のお祭り等の寄付や協賛の要請が残った社に集中し、負担が大きくなっている。しかし、大型店はお祭り等への協賛もなく、地域への協力は何もなし。大型店の影響で苦しんで零細業者が地元の教育や文化を支えている。こんな身勝手な大型店はいらない。大型店はまちを壊すだけでなく、文化や伝統も壊す。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活者の暮らしのためにしっかりした改正を願う。高齢者には、車で行く大型店より近くでなじみの商店街が必要。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・郊外に突然できた「タウン」には安全性、利便性、伝統の継続性等、重要なことが欠如。</li> <li>・行政が大型店に甘く出店を許したことが、今になって困ったことになっている。行政はそれらを加味し、手を差し伸べるべき。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「まち」は駅近くの中心市街地です。健康で長生きできる「まち」です。</li> <li>・合併により行政機関の分散が進むと思う。一回で用が済むようにしてほしい。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○出店予定の超大型店は1社で、市内の既存6社の大型店の総面積と同じであり、商業・経済を混乱させる。</li> <li>○この超大型店問題は、中小企業対大型店という単純な構図でとらわれてはいけない。</li> <li>○人口減少の時代、拡張の時代は終わり、行政もコスト削減、コンパクトシティを目指す。市街地拡大を抑制すべき時代になる。</li> <li>○農業問題は重大な問題である。農家の生産性の上がらない問題を農地を賃貸することによって解決しようとしている。(米をつくるより、土地を貸すほうが儲かる)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や生活弱者への生活の利便性へ大きな期待。今回の法改正は街に活気や魅力がないと、出店を抑えただけで、大型店・大型施設は他地域へ移動しただけになってしまうと思う。しかし、今後のまちづくり、特に地元住民の参画、賛同が得られない他人のまちづくりは受け入れられないし、うまく進まないのではなかろうか。</li> </ul>



項目	意見
	<p>○買い物に便利な時間帯に営業してほしい。夜間、週末、日祭日の営業。  ○今の買い物習慣では、車利用は必須。駐車スペースがない。あっても入りにくい。  ○郊外の大型スーパーや専門店でできないお客へのサービスや満足の工夫が必要。</p>
	<p>一部の全国規模の大型店のように、スクラップ＆ビルドを繰り返すような、愚かなことを抑制するため、今回の見直しに大賛成。</p>
	<p>1. 外部資本の郊外SC進出は、自治体財政を圧迫させる。  下水道や道路等のインフラ整備に財政支出を拡大させ、自治体財政は危機に陥る。郊外のSCからの固定資産税はわずか。国の出先機関のレポートでも明らか。  2. 地域文化や伝統の喪失をもたらす。  今回の案が実現すれば、地域文化や伝統を未来の世代に残すことができる。  3. 高齢者などの生活者の利便性低下  郊外の大型SCの出店により、近くのスーパーが閉店に追い込まれる。地方は急激な高齢化が進んでおり、車の運転ができない高齢者にとっては大変不便。  4. 流通業界だけの都合でよいのか  一握りの企業により、社会が衰退することには堪えられない。アメリカでは大きな問題となり、立地規制がなされている。日本ほど、ザル法律はない。ゾーニング強化を含めた都市計画法の抜本的な改正が必要。</p>
	<p>郊外へ無秩序に商業機能が広がっていくことは、回帰がみられる中心市街地の既存商売へも悪影響となり、生活者にとって不便となるばかりか、大規模な開発によって郊外の農地の減少や自然、景観などを失うことにつながり、同時に地域の特性も失う。住む人にとって便利で地域らしさを持ったまちが残っていくことを願う。</p>
	<p>自然が少なくなっている中、豊かな緑をなくすような愚考はやめるべき。</p>
	<p>見直し案が実現することで、地方都市の経済、景観、これからの少子高齢化、治安面等の社会を考え、出店の阻止を願いたい。</p>
	<p>地方都市の今後の生命をかけた街づくり三法に対しての都市計画法の用途変更や農地転用問題等、また中心市街地の賑わいを取り戻すような見直し案に対して是非、推進されたい。</p>
	<p>大型店の無秩序な出店による街づくりへの影響は計り知れないものがあるため、普遍的な規制という選択肢が最も効果的。ただし、まちづくりの場合、ハード面での量的規制だけで解決するのではなく、当事者の意識改革が並行して機能しなければ片手落ちになる。大型店を商業施設という構図ではなく、誰のための街づくりなのか、という視点で構築しなければ政策の意義は薄れる。その根幹にあるのは、住民である消費者保護であると思う。中心市街地をとりまく地域(市民)コミュニティを大切にしたい視点がもう少し網羅されていれば、より実行力が増えよう。</p>
	<p>農地をつぶし全国的にも類をみない規模の大型ショッピングセンターを建設する計画は、長野市の尊厳を毀損。人にとって土地はかけがえのないもの。大型店の出店による経済効果は否定しないが、それよりもかけがえのないものが失われようとしていることに、もっと慎重になるべき。</p>
	<p>郊外の美しい景観を損なうような出店を阻止してほしい。</p>
	<p>複合的な都市機能が集約されてこそ、歩いて暮らせるまちづくりに繋がる。例えば、中心街で歩行者優先のまちづくりが進めば、地元の商業者の反対が目に見えている。国を挙げて、市民を巻き込んだコンセンサスづくりを期待。</p>
	<p>高齢化社会を迎える今、郊外への大型店へ車でいける健全なお年寄りは何人いるでしょうか？ 今回の見直し案の実現によって、中心市街地での「コンパクトシティ」がつかれ、お年寄りにもやさしい、コミュニケーションあふれる「あたたかい街づくり」がなされることを期待。</p>
	<p>○高齢化社会の中における利便性の低下にかかる意見:これからの少子高齢化を考えると、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりが必要。  ○自然環境、農地確保からみた郊外開発抑制にかかる意見:日本は自然に恵まれた国。地方都市は、それぞれ自然環境において特徴を持っており、これらの自然環境を維持していくことが、今後の少子高齢化に対応する施策。また、職力自給率が低下しているなかで、郊外の乱開発を抑制し、農地を維持しながら高齢化と食料問題を考える必要がある。  ○地方の財政に貢献している地元企業の育成と大型店撤退の弊害:  地方自治体の財政状況が逼迫しているなか、地方が生き残るためには、地元企業を育成し、雇用を創出し、税収を確保する必要がある。これ以上の過当競争を生み出す素地を作り出す必要はない。  ○健全な青少年の育成:大規模なアミューズメント・サービス施設は、健全な青少年の育成を阻害している。これらの施設も大型小売店と同様の出店規制をおこなうべき。むしろ、大型店の規制以上に厳しくすべき。  ○公共交通機関と中心街:環境問題・高齢化・原油等資源問題などを考えると、駅を中心とした中心市街地に活力を与えコンパクトなまちづくりを推進し、公共交通機関を利用向上、車の乗り入れ制限を実施し、将来に向け、既存のインフラを活用したまちづくりをすべき。</p>
	<p>年に数度の中心商店街のイベントなどの際には、商店街に大勢の人々が繰り出しているのを見ると、地域の人々にとって、商店街のは賑わいのある楽しい場所として必要だということを感じる。商店街がなくなってしまうようにする方法は絶対必要。</p>

項目	意見
	高齢化社会においては、徒歩と公共交通機関を利用して生活できる地域づくりも必要。郊外に大型店の出店が相次ぐのは規制が全くない日本の政策に問題があると考え。米国でも暮らしやすさや社会全体のコストを考え、無制限には出店できないように法律が変わっていると聞く。今回の見直し案が実現し、国民が将来に希望を持てる社会になるよう希望。
	行政による大型店の出店を規制する仕組みづくり、また街のいろいろな機能を中心市街地に集約する、たとえば青森市の「コンパクトシティ構想」のような取り組みが必要。
	人が街中に戻ってくるように、いろいろな機能を誘致し、活気付けて欲しい。
	今回の見直し(案)によって中心街に少しでも賑わいが復活するような施策の実現を願っている。無駄な大型店が何の見直しもなく町に氾濫するのは困ったものである。大型店はこれ以上いない。
	見直し案は高齢者が安心して買い物ができる街づくりがテーマとして掲げられているので、老いた両親を抱えていることもあり、商店街をはじめとする街の再生プランに賛同する。
	自然破壊や環境問題及び地域の商店街が破滅するような大規模商業施設が自由に出店できるような現行法は絶対反対である。
	大型店の郊外部出店は、今後予想される高齢化に対応した街づくりには相反する。高齢者にとっては無用の長物。
	今回の見直し(案)で、中心市街地と郊外のバランスをうまくとれるように期待したい。
	郊外の無秩序な開発は止め、子供や高齢者が自宅近くで安心して楽しむような街づくりを望む。
	消費者の中には車を運転できない人や高齢者もあり、最寄の店がなくなってしまうととても不便。
	今回の見直し(案)が実現することで、中心部に再び賑わいが戻り、かつてのように人々の心が通う中心市街地に戻って欲しい。
	車の免許資格のない未成年や高齢者など、交通弱者にとって郊外大型店に行くのは不便でしかない。
	少子高齢化のパラダイムシフトへの対応から整備部会報告を支持する。
	高齢社会に入り中心市街地も従来の都市機能とは変わり、高齢者に対する機能が必要とされる。
	少子高齢化が進展し、人口の減少が現実となり、高齢者にも環境にもやさしい、歩いて暮らせる、安全・安心で美しいまちづくりの実現を図る必要がある。
	本格的な高齢社会の到来を踏まえて、中心市街地の役割りは大きくなる考える。
	自由経済の中、行き過ぎた出店規制はおかしいのは分かっているが、郊外部大型店・量販店はあまりにも地域社会や地域経済に対してデリカシーのない行動や出店後の悪影響は多々、大であるので、見直しが必要。
	今後、高齢者が増加する日本において、自宅から徒歩圏に食料品や雑貨などの店舗が立地していることが、高齢者にとってやさしい街づくりとなる。
	中心商店街を含む中央地域は市の顔であり、活性化につながる本見直し案の実現を望む。
	今回の報告案は、中心市街地の空洞化防止の強力な砦となる。
	○交通問題 大型店出店に伴い交通渋滞が激しくなっている 出店に際しては、道路計画を綿密に立て、その計画を地域住民や専門家が評価するシステムが必要。
	○良好な景観の破壊に係る意見 無秩序な大型店の出店により、雑木林などの緑豊かな自然環境がいたも簡単に破壊され、無味乾燥な風景となり、地域の特性も失われている。 美しい景観や環境の破壊にも繋がる。
	○行政コストの増加、行政投資効率の悪化問題 ・中心市街地を決めてTMOが活動している一方で、郊外に公共施設が建っており、税金の無駄。 ・住宅や医療・福祉施設等の都市機能を街中に集約するための税制措置やインセンティブ拡充強化を図るなど、行政投資効率の向上が必要。
	高齢化社会に伴い高齢者は徒歩・車での移動が難しくなるため、郊外の大型店に足を運ぶのは更に難しくなる。地域に密着した商店の必要性が高まってくる。
	見直し案に賛成。ただし、規制・制度策定にあたっては、地元市町村に全て委譲せず、国策として中央での監視をお願いしたい。
	大型店の出店を制限することが問題解消の特効薬になるかどうかは不透明な部分はあるが、この見直し案を契機に、まずは市街地内の小売店舗を保護・支援する中で、市街地内の生活拠点とする消費者の暮らしやすい街づくりを再検討して欲しい。
	中心市街地内の店舗閉鎖の原因が大型店にあるのかわかりませんが、中心市街地で一生懸命商売をしている人達にも公平な見直しをお願いしたい。
	まち独特の景観を損なうような出店は検討の必要がある。企業のためでなく、生活に基づいた改正を願う。

項目	意見
	郊外の大型店も便利で必要だが、自分の生活圏の中で「顔見知り」の付き合いが出来ることも大切である。
	自分の家から歩いて行ける範囲に日常利用する様々な施設が建って欲しい。
	大型店が飽和状態にあるため、これ以上必要ない。
	郊外大型店規制による住民の利便性低下を上回る社会的便益が発生するかどうか政策評価の核となる。
	時代のニーズに対応したコミュニティの中心として、人が住み、育ち、学び、働き、交流する場として中心市街地を再生することを強く求める。
	中心市街地を活性化し、以前の賑わいを取り戻したい。
	環境問題の面から見直しに賛成する。
	中心市街地に活気を取り戻すには、もはや商店主の努力では限界であり、法律で郊外の出店を規制するなど、計画的な街づくりが必要。車利用者だけでなく、弱者にとっても公平な街づくりを期待する。
	中心市街地はその街の特性を活かした「独自性を持った店」を中心に栄えていくべき。どこに行っても同じような大型店ばかりでは観光客の楽しみも減ってしまいます。
	自然環境を破壊するような乱開発がなくなる仕組みになることを願っている。
	私の住む街はかつて「織物の街」として繁栄し、活気に溢れ、にぎわっていた。しかし現在では市外への人口流出に歯止めがかからず、大型商業集積施設も軒並み郊外に出店、それに伴い中心市街地に住んでいた人達も郊外へ移動している。今回の見直し案が実現することで、中心市街地にかつての賑わいが戻ればいい。
	本市では新幹線の新駅が現駅に乗り入れ予定であり、TMO構想がありながら駅裏郊外に市役所が移転したため、駅裏と市役所を結ぶシンボルロードの建設、それに続くバイパス大通りの建設と道路行政まっしぐらである。そこに大型店の出店やロードサイド店が無秩序に張り付き、地方の豊かな歴史、個性を碎いている。日本の伝統産業や地場産業、それらと古くから密接な関係を持つ小売業、商店街まで消滅の危機にさらされている。古くから北陸道の要衝として栄えてきた中心市街地は雁木の町並みを後世に伝えるためにも今回の見直しをぜひ推進してほしい。
	地域の賑わいや文化の喪失・衰退などが大変危惧されているので見直しに賛成。
	工業地の後に、次々と大型店が出店しているが、交通渋滞や住宅地への必要外の車の進入等近隣住民は危険にさらされ、深夜営業なども増え、騒音にも悩まされている。また、広い駐車場は高齢者や子供が店舗までの安全性にかけるので、必ずしも買い物に便利とはいえない。
	郊外への無秩序な大型店の出店は、中心市街地の停滞を招き、これまで培ってきた中心市街地の伝統、文化の喪失を招く。
	ストックの有効活用は最も大事な事。真のまちづくりを進める観点から制度改善が急務。
	このたびの都市計画法の見直しについては長期的視野からみて大変有効な手立てであると思うので修正する必要は全くない。
	大型店出店により市内商店街の空き店舗が増え、アーケードを通るのが寂しい。昔みたいに活気があると人も町も元気になる。
	生活者の立場から多くの人にとって暮らしやすいまちづくりを実現していくという方向性に賛成。
	公共施設が建設や道路、鉄道などインフラ整備は中心市街地の活性化に配慮して推進するように法制化を図ってほしい。
	大型店が建設され、身近な存在として親しんでいた商店が閉まっていく様子に寂しさを感じている。商店街が再び人々の行きかう活気のある場所になることを願う。
	中心市街地が衰退し、地域の歴史や文化などが失われていくような気がして大変寂しい。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、中心市街地の賑わいが少しでも戻ってほしい。
	若い人は自転車に乗って大型店まで買い物に行けるが運転ができない年寄りの私たちは車に乗らず買い物に行ける近所の商店がなくなって困っている。
	大きな集客施設が建つ場所を制限することや、空き地・空き店舗対策など中心市街地の活性化を柱とする今回の見直し案に賛成。
	大規模集客施設の建設による中心市街地商店街で空き店舗が増加し、伝統・文化の継承困難の問題も重なって起こっていると聞く。これは決して無視できない問題。
	多くの人にとって暮らしやすいまちづくりを実現していくという今回の方向性に賛成。
	郊外に超大型複合小売店舗が続々開店することは、既存の商店街を一気に衰退させることになる。消費者にとって近隣の商店街が利用できないことは常時離れた大型店が利用できないものにとって大変不便なことになる。価格や華やかなサービス競争以外にも目を向けてほしい。

項目	意見
	<p>大型店は、将来的には勝者と敗者は峻別され、敗者は撤退せざるを得なくなる。撤退した都市には何が残るかといえば歯の抜けたようなゴースタウンである。それは消費者のためになるのだろうか。企業側だけの自己都合という勝手な論理によって、勝手に去られたのでは都市や消費者にとってはたまったものではない。ここまでのスパンで考えまちづくり3法は積極的に改正してほしい。</p>
	<p>生活者の立場から多くの人にとって暮らしやすいまちづくりを実現していく今回の方向性に賛成。郊外に大型店舗が進出し、それに伴う新興住宅街の形成が、現在の核家族化を招き、ひいては、少子化問題、児童・幼児への犯罪の増加へと繋がっていることは間違えない。これらの生活空間は元の商店街型中心市街地へと戻せるならば問題は好転すると確信している。</p>
	<p>見直し案に大賛成。中心市街地活性化とよく言われるが、商業は日々変化している。日本の伝統の街の中の灯を消してよいのか。中心市街地を再生するためには、郊外を開発するように短期間では行かないと思うが、10年後、100年後を見据えた中心市街地の再生が必要。</p>
	<p>○アイデンティティの喪失  現行のまちづくり3法では、大型店出店を規制することが難しく、田畑や周辺環境のみならず、二千年にも渡り築き上げた日本の歴史・文化そのものを破壊してしまう可能性がある。歴史や文化が破壊されたまちで育つ子供たちに、故郷の美しさ、愛郷心、愛国心を伝えられないのであれば、日本の未来は明るくない。早急にまちづくり3法を改正し、誇ることのできるまちをつくる必要がある。</p>
	<p>○地域の特性と環境の維持を  地域の特性とは、その地域にしかない文化・環境だろうと思われる。ならば、どこにでもある大規模店は、その地域が目指すものではなく、日本均一の世界だろう。私は、未来子々孫々まで「すばらしい○○」といえる地域特性を生かすべきであると思われるし、それこそが現在求められていることであり、国の責任でもある。  今日本中に進出している、まさに利益しか追わず、利益が取れないと撤退してしまいう大規模小売店の進出には反対。</p>
	<p>○アメリカの反省  郊外に壮大なショッピングセンターを展開してきたアメリカの都市づくりは、実は深刻な反省期を迎えている。本家のアメリカが郊外に拡散していく都市づくりはダメだと反省しているのに、未だにアメリカを真似た都市開発をしようとしているのが日本。  治安の安定した、人の顔のみえるあたたかな地域づくりのため、今回の見直し案の実現を希望。  現在、日本を代表する大手流通業の創始者にはアメリカの流通業を視察し、それをそのまま戦後日本に持ち込んで成功した人が多く、ほとんどがアメリカのビジネスモデルを輸入し成功した企業。同じことは飲食業にもいえる。同時に日本を代表するこれらの企業の幾つかが今は経営上の困難に直面している。アメリカ型のビジネスモデルが曲がり角にきている象徴であるとも考えられる。</p>
	<p>○都市計画の理念と都市機能  中心市街地はその都市や地域住民全体の財産であり、その財産を維持・管理することは行政の大きな責務。  ○権限主体と開発許可制度  一律に線引きを都市計画や街づくりに取り入れることは問題。地域住民が自分たちの街づくりに情熱を燃やせるよう、開発許可や調整に広域的な判断が出来るように関係市町村に大幅な権限を導入すべき。  ○公共施設についての扱い  コンパクトな街づくりをめざして商業・学校・病院・公共施設等を有機的に中心街に配置することが肝要。  ○都市機能の集約促進  税務・登記・相続・融資・建築・防災等を総合した街づくり推進法の設置促進を早急に。  ○大型店としての社会的責任強化  大型店としても商業的徳徳をしっかり遵守させ、地域社会と一体となった営業を行うよう法的規制を行い、社会的責任を強化すべき。</p>
	<p>安全・安心なまちをつかっていくためにも3法の見直しは必要。</p>
	<p>今後の人口減少を迎える時代の中で、誰もが安心・安全に暮らせる、住み続けられるまちづくりを行うためには、野放図な開発を抑制し、選択と集中による都市政策の実現が必要。</p>
	<p>賛成。足りるを知るということは実に今の時代は必要。</p>
	<p>地方都市の現状、今後のまちづくりを考えるいま、今回の報告案は是非実現化して欲しい。</p>
	<p>どこにでもあった中心市街地本来の賑わいを取り戻すための活性化策が大切。</p>
	<p>今回の見直し案によって、中心市街地が活性化し、独自色のある街づくりが可能となるばかりか、自然豊かな郊外が保持され、環境破壊を防ぐことができる。</p>
	<p>よりよい街づくりが可能となることに大いに期待している。</p>
	<p>今回の見直し案が実現して、郊外の美しい景観を損なうような出店を阻止すべき。</p>

項目	意見
	地方分権の時代、貧乏人から金持ちへの富の流れにストップをかけて、個性あふれる街づくりを進めてほしい。
	報告書案に賛成。長期的展望にたった法律案を望む。いまさら遅すぎるという感は否めない。
	大規模集客施設のこれ以上の無秩序な開発を抑制するためにも、今回の報告に賛成。
	生活者として、無秩序に建設されるショッピングセンター等は望まない。商店街・オフィス・住宅等秩序だった町並みに早急に戻すべき。
	今回の報告書案に賛成。それを高齢化社会改革の第一歩であるとするべき。
	現行規制のさまざまな問題点を的確に検証し、抜本的な見直しが行われている本報告案は、非常に高い評価に値する。しかし、一部においては深く究明し、対応しなければならない点もある。
	今回の見直しによって、街がにぎわい、住みやすくなることを期待している。
	今回の見直しによって、消えつつある伝統文化が継承され、少しでも中心市街地の賑わいが戻ることを期待する。
	地元のため、町のため、子供たちのために、中心市街地活性化に向けた法案に期待している。
	都市計画法の抜本的改正案は、ほぼ日本商工会議所の意見を尊重したものとなっていて、感謝している。一部権利者に屈することなく、全力で取り組んでほしい。
	大規模集客施設の建設による中心市街地商店街での空き店舗の増加で、商店街が商店街としての機能を果たさなくなり、高齢者の買い物場所がなくなることが懸念されます。
	見直し案に賛成です。地域の街の顔として、中心市街地の賑わいを取り戻す法案となることを期待します。
	標記報告について、大いに賛成している。現在、大型店をはじめとする商業施設については、各地域の実情やまちづくりとは無関係に「郊外に大規模な土地があるから出店する」という店舗展開の手法に疑問を感じている。都市計画区域内の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「大規模開発の特例」を廃止するなどして、用途地域の規制を強化し、もっと地域の実情に応じた土地の開発を行えるよう期待している。
	私どもの家族は市街地に居住しております。市街地のスーパーマーケットなどの出店規制は見直しをお願いいたします。居住場所(市街地)にスーパーマーケットが近く出店するとの噂で、年老いた両親も喜んでおります。私も定年後は生活する場所です。
	諸外国ではエリアもそうであろうし、種類もそうであろうし、共存共栄しすばらしい地域コミュニティを形成していると思う。かかる観点から、今回の報告には全面的に賛成し、実現を強く望みます。
	見直し案に大賛成です。今回の見直し(案)が実現して、郊外の美しい景観を損なうような出店を阻止してもらいたいです。
	都市部においては、複数の商業拠点整備作りという名のもとに、社会資本を投下し、都市機能の分散につながっていったことは紛れもない事実である。その結果、地方都市の中心駅前はどこも同じ顔を持つようになった。また、規制緩和の流れで制定された所謂「まちづくり三法」も相互に機能するにいたっていない。今回の見直し(案)は、これまでのまちづくりのルールであった都市計画法の理念を転換し、各都市後問い目指すべき土地利用を確保できる制度の改善を図るものであることから、賛成である。
	最近、中心市街地の道路沿いに大型店が出店、または建て直し(リニューアル)があり、交通渋滞の原因になっており、また、美しい景観が台無しになっています。これらについて、見直しを図ってもらいたいです。
	生活者の立場から、多くの人が安全な暮らしやすいまちづくりを実現していただきたい。だから今回の見直し案に大賛成。
	中心市街地の活性化を柱とする今回の見直しは大賛成であり、早い段階での成立を願う。
	大規模商業集積は、広域的な商圈をターゲットにしているが、小子化・過疎化が進めば、将来にわたって採算を維持していけるとは思えず、その結果撤退ということになれば廃墟が残るだけで、地域経済を荒らすだけになるのではと心配。
	確かに便利にはなっただろうが、その周りに住んでいる人たちは車の渋滞で家から出るにも一苦労と聞いている。大型店の乱立を是正する見直しに賛成。
	見直し案に賛成。しっかりとした改正をお願いする。
	見直し案に賛成。商店街自身の工夫を引き出すような行政のあり方が不可欠。
	見直し案に賛成。私たちの住みやすい町を取り戻せるように改正を切に希望。
	見直し案が実現して、郊外の美しい景観を損なうような出店を阻止してもらいたい。
	なぜ、こんなに大型店が建ってしまうのか。この見直し案には大賛成である。
	大型店は、多くの場合雇用の拡大を地域貢献の一つとして訴える。しかし、大型店の雇用はパートが多く、いつでもリストラで切る雇用である。そのため、家庭での収入減、雇用の不安定の広がり、悪い影響は大きい。それゆえ、まちをこわすような大型店はこれ以上必要ない。
	コンパクトな街づくりには当然いろんな規制をしなければ目先のことは良いが、近い将来は明るさが見えてこないと考える。5年後、10年後、30年後、100年後のことも少し考えるべき。見直し案に大賛成。まちを破壊するような大型店はもうこれ以上必要ない。

項目	意見
	<p>これまで受け継がれてきた伝統、文化が失われようとしている。中心市街地は居住、商業、ビジネス、公共サービスなどの都市機能があり、人材・情報・資金の集積拠点であり、この資産は新産業、芸術、文化を育む苗床で地域経済の活力を創出する原動力でもある。これ以上、都市機能の分散化を行わず、中心市街地に集積する既存の社会資本を有効に活用して地域振興を図るべきだと思う。高齢者にも環境にも優しく、歩いて暮らせる安全・安心で美しい21世紀型のまちの構築を図るコンパクトなまちづくりの実現が望まれる。そのためにはしっかりと都市計画制度が必要で基本的にその方向にそってとりまとめられた本報告案を高く評価し、実現することを期待する。</p>
	<p>見直し案に賛成。単に大型店を誘致するといったことはメリットをもたらす一方で地域住民の生活の利便性の低下、地域の活況の剥落、ひいてはトータルとしての地域経済の豊かさの減退にもつながりかねない。都市部では著しく経済の回復も着実なものとなりつつあるが、地方の景況はまだまだ一進一退が続いている。安定的な地域経済の成長のためにも計画的で地域全体を見渡した都市計画につながる政策をお願いしたく、ぜひ見直し案を実現していただきたい。</p>
	<p>現状を引き起こした原因はまちづくりの根幹となるべきまちづくり三法の法制度が十分機能していないことにあると考えられる。よって見直し案については、大賛成である。</p>
	<p>本報告案に賛成。現在買い物等、都心などへ出かければ欲しいものはそろっているの、簡単に見つかると思う。また最近では大荷物や家具などの大きい買い物についても、配送システムがしっかりしているので、都合のよい日時に家の中まで届けてもらえて、とても便利で今のところ不自由は感じない。よって、これ以上の大型店の出店には賛成できず、もっと深く考えるべき。</p>
	<p>今の規制では、小売店だけが規制の対象、飲食店や遊技場などの施設は規制の対象外と聞いている。今回の見直し案はこうした大きな集客施設を総て規制の対象にすることのことであり、賛成。</p>
	<p>大きな集客施設が建つ場所を制限することや空き地・空き店舗対策などの中心市街地の活性化を柱とする今回の見直し案に賛成。飲食店や遊技場など大きな集客施設総て規制の対象にすることに賛成。自然や緑があふれる場所に大型ショッピングセンターが建つことにより、周りの美しい景観が台無しになり、郊外の美しい景観を損なうような出店は阻止してもらいたい。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ることは税金の無駄使いだと思う。</p>
	<p>○良好な景観の破壊、自然環境問題などに係わる意見 大型店の出店により、緑豊かな自然環境が簡単に壊され、美しい風景が台無しになっています。私たち人間や動植物にとって大切な緑を、いとも簡単に壊していくのは、おかしいと思えてなりません。今回の、建設場所の制限や空き地・空き店舗対策など中心市街地の活性化を柱とする見直し案は大いに賛成です。</p>
	<p>報告案に賛成します。自動車で移動できるうちはよいのですが、高齢化が進み、それが無理になって来つつある今、これ以上の放置は、将来に禍根を残す事になります。</p>
	<p>見直し(案)には賛成です。 やはり、その土地に骨をうずめる覚悟の人が、その地域を愛する人が中心にならなくては利潤の追求だけでは“街”を作る事はできないと思います。ここ数年の小売業の状況を鑑みればはっきり結論が出ていると思うからです。</p>
	<p>見直し案に大賛成です。一方、地方は経済規模からしても安定的な地域経済の成長のためには東京など都市部のコピーではない、計画的で地域全体を見渡した都市計画に繋がる政策が必要だと思います。</p>
	<p>見直し案には賛成。当協議会ではより良いまちづくりを進めるために、現在のまちづくり三法の問題点を補完する独自の仕組みづくりが必要であることから、個性ある都市文化の維持と健全な商業文化の発展と共に、持続可能な地域経済と地域コミュニティの再生・発展を図るために、市民、事業者および行政が協働して地域のあるべき姿を定めたまちづくり条例の制定を宮城県・仙台市に対して強く要望している。国においても当協議会が提言しているまちづくり条例の骨子の内容を積極的に取り入れていただきたい。</p>
	<p>長い間自治体財政を支えた中心市街地の高い固定資産税と都市計画税。農業用地として極端に低い税の農地。手厚い補助金。農地転用をするなら食った補助金を返納し、低減されていた税をさかのぼって支払えと言いたい。不公平な自由競争をいつまで続けるか。初期資本主義より今の規制緩和は後退している。修正、規制資本主義が歴史の知恵であり、その担い手として我々民間人は行政に期待している。</p>



項目	意見
	<p>○地域の賑わいや文化等に関わる意見 出店地域を商業、近隣商業、準工業地域に制限するのは賛成。</p> <p>○交通・防災・高齢者等生活者の利便性の低下に関わる意見 大型店出店については、多くの課題を抱えており、周辺市も含めた「広域調整」が是非必要だと考える。大型店の乱立した状況では、商業や工業の活動が非効率になり、日本全体としても大きな損失である。</p> <p>○サービス・アミューズメント施設の立地問題に関わる意見 特に青少年の非行への引き金となることが多く、こうした施設も規制の対象としてほしいと考える。</p> <p>○行政コストの増加・行政投資効率の悪化等の意見 大型店が商店街の中での核によるような施策を打ってもらえれば効率的な税金の投入ができるものとする。</p> <p>近所に住む私たちとしては出店をやめてもらいたいが、今の規制では飲食店や遊技場は規制の対象外と聞いている。今回の見直しは大型集客施設総てを規制対象にするとのことで大賛成。報告案に大賛成。地域の文化・伝統を無秩序に破壊し、交通・防災計画を不安定にし、既存の行政投資効果をゼロとする現行制度は、市場至上主義のマイナス面が前面に露呈している。見直し案に賛成。大企業のためではなく、生活者の暮らしの為の改正をお願いします。</p> <p>お年寄りの為にも、家から歩いていける範囲に日常利用する様々な施設があればいいと思うので、街の機能を中心市街地に誘導する今回の案に賛成。</p> <p>賛成。商店街に空き店舗が多くなっている。</p> <p>大賛成。大型店は規制緩和の必要はありません。</p> <p>大賛成。今回の案は、小売店だけではなく、飲食店、遊技場等も規制の対象に入れることも必要。</p> <p>賛成。今後、急速に進む少子高齢化社会に適応した市街地整備をお願いします。</p> <p>以前、市街地中心に大型店が存在していたが、郊外型店舗の影響により撤退。建物所有者の倒産。周辺店舗も閉店に追い込まれた。残ったものは巨大な空建物。市街地の空洞化である。そして、撤退に追い込まれた店舗が、次は郊外に大型店舗出店を表明。地元住民は翻弄され続けている。空き地・空き店舗対策など中心市街活性化を柱とする今回の案は私たちににとっては大見直し案に賛成です。中小小売店の育成に主眼を置いてほしい。公共施設の役割分担をもっと協議してほしい。</p> <p>大型ショッピングセンターの立地により、周りの美しい風景が台無し。</p> <p>人間本来のアメニティを求め、必要な都市機能を中心部に集め、自然風景を保ちながら公共交通を整備した、「人間が生きるうえで大切な豊かさがあ、コンパクトでにぎわいあふれる安心安全なすみよいまちづくり」ができるように法制化を願う。</p> <p>特に以下の点は実効あるものにしてもらいたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○郊外の開発規制を強め、公益施設を自治体の開発許可対象とする。</li> <li>○大型店等の進出場所は、行政機関で広域的に調整するほか、住民の意見を重視する機会を設ける。</li> <li>○公益施設、商業施設等を中心部へ再移転できるように「誘導システム」を設けること。</li> <li>○用地取得のための「補助金制度」を設けること。</li> <li>○空き店舗解消のための「税制優遇制度」をもうけること。</li> </ul> <p>よりよい対策を願う。</p> <p>大型店と地域密着店とのバランスのとれた施策を期待。</p> <p>旧市街地の買い物機能の保存もケアすべき。高齢者の介護業種もできているが、高齢者ができるだけ自助努力で生きていく社会・環境とすべき。</p> <p>商業機能を現代的な型に改めた上で、強化・発展させることが必要。</p> <p>消費者が買い物をする所を選択できる環境形成が重要。</p> <p>少子高齢化、人口減が進んでいく中で、街づくりの視点から都市政策のあり方を考える必要があるし、開発等の規制をかける事に関しては、消費者(住民)の「選択の自由」を奪うことや、消費者の要求がないがしろにされる事のないような仕組みにしてほしい。</p> <p>高齢化社会を見据えた、長期視点によるまちづくり中心市街地再生案には賛成。行政サイドも、もっと長期的なプランを提示し、強い意志を持って、そのプランを遂行することを望む。</p> <p>中心市街地に賑わいを呼び戻すための郊外出店規制に賛成。</p> <p>慣れ親しんだ地元の商店街は活気を取り戻すためにも、改革に取り組んでほしい。</p> <p>地域の意見によるコンセプトを明確にした上で、街づくりを進めるという観点から、今回の報告案に賛成する。</p> <p>地域とともに、存立可能な市街地の再生に期待する。</p> <p>無秩序な大型店の出店は影響が大きく、今後は、大型店と商店街とが共存共栄できる「まちづくり」を強化すべき。</p> <p>限りあるわが国の国土を計画的に利用すべき。土地の高騰を抑えるためにも都市計画をしっかりとするべき。地域を担い、地域を考えるのは、地元しかない。</p>

項目	意見
	郊外の大型店はたしかに楽しいが、日ごろの生活に便利とはいえないので、近くの商店街に賑わいを取り戻す今回の案には賛成。生活者のためのまちづくりを期待している。
	市の中心となる駅前商店街が復活できるように、しっかりした規制をしてほしい。
	駅前再開発によって閉店したお店がたくさんある。ぜひこの機会に制度の見直しを図ってほしい。
	人口減少の世代に以降まちの活力や機能を低下させてはいけないと思います。
	少子高齢化社会に対応できるまちづくりを期待します。
	今回の見直し(案)は現状を改善することになると思いますので、是非実現の方向で進むことを期待しています。
	人口の減少、高齢化を考えるとこの度の報告案には賛成でございます。
	これ以上郊外店は不要。
	今回の見直し法案は大変有意義である。
	ショッピングセンターの規制はすべき。
	大筋で賛成。大都市圏を除いて、大型店の出店には根本的な見直しが必要。
	市街地における現在のよう無秩序な出店競争に関しては規制されるべき。しかし、生活者の意見を取り入れたゾーニングは賛成できるが、概ねはそれが巨大な地主や企業の意見で決定し、ややもすると土地神話の再来を呼び起こそうとすることにもつながる懸念はある。慎重な方策を望む。
	商工業者だけでなく、市民・行政・関係機関等とこれまで以上の連携を図りながら中心市街地だけでなく、地域全全体の問題として地域の特性を活かしたまちづくりの実現を図る必要がある。
	中心市街地の活性化だけでなく、より広域的な制度の取り組みについて盛り込まれており、高く評価できる。
	報告(案)の内容に賛成します。これからの市街地整備は拡散型から集約型へ移行していくべきです。規制を設けるとなると抵抗も多いでしょうが、国として都市のすすむべき方向をしっかりと示すべきです。
	似たような大型店が次々とOPENし、消費者が飽き始めている気もします。いまこそがんばっている商店街が大型店に負けないようなまちづくりをお願いしたいです。よって今回の見直し(案)に賛成します。
	見直しは、時適を得た最後のチャンスであり、未来を志向した都市計画、まちづくりの基本となるスタートであります。将来の日本国家の安全安心な都市、まちづくりの実現を図るため、大きな期待をしております。
	行政主導型での都市づくりを実現するため、今回の制度改革を是非お願いします。
	今回の原案で賛成。大店法廃止時点で私は反対でした。現在の法律にして、街は都市は良くなりましたか？
	地方都市の場合は特に、昔からの鉄道駅を中心とした地域を「中心部」と考えるのはやめた上で、弱者保護の立場を明確にし、鉄道駅を中心とした昔ながらの中心部に少しでも賑わいが戻るようにしてあげることが大切。商業者や地権者の自助努力が足りないのが根本的な原因と思うし、高齢者は車に乗らないというのも一方的な決め付けだと思うが、それでも今回の案には基本的に賛成。
	今まさに地域を支えてきた小売業が(大型店と強制しながら)今後も営業を続けていける「新しい施策」「新しいルール」づくりが必要です。
	各施設の対応方策(法律)の整合について、是非お願いしたい。
	全面的に賛成です。ただし各論として、地元をみると、中心市街地の商業者は相変わらず”車”による来店を求めたり、周辺部の商店街はなぜ中心街ばかり投資が集中するのかという議論が主力。官民挙げての合意づくりに努力することは当然ですが、国政レベルでこうした考え方に対するある種の理解活動、誘導することが必要と考える。
	見直し案大賛成です。只々経済中心で競争原理のみの乱開発、大型化、長時間営業等(青少年問題含む)大変多くの問題を引き起こすと思うので規制すべきです。地域商工会議所に計画の届出、相談、その他提出書類を義務付けるべきです。
	大店法を廃止したときから、まちづくりはおかしくなりました。大店法の本質は地域のコミュニティーを大切にしていた。今後は、同じ間違いをしないでください。
	・広域的な視点から施設の立地適地を判断し、立地を誘導する公正な機関の設置が重要である。
	・また、広域的な視点から施設の立地適地を判断し、良好な開発を誘導する機関の設置も不可欠である。
	・今まで培ってきた地域の自然の美しさをこれからも保全していけるよう、見直し(案)を実現していただき自然環境を保全するとともに、景観を維持してほしい。
	・より広域的な観点から県が広域土地利用計画を導入し、ゾーニング規制を強化し、調整する仕組み(判断基準)による適正立地をはかってもらいたい。
	・規制緩和の時代とはいえ、一定のルールはあってしかるべきであり、経団連の考え方は、一部土地所有者の利権擁護であって絶対許されるべきではないと考える。

項目	意見
	まちづくり三法を改正してください。中心市街地の衰退は、商店、商店街がどんなに頑張っても努力工夫してもどうにもなりません。
	見直し案に賛成です。手遅れにならないよう新たな制度作りを早急に進めていただきたい。
	地方の少ない資本をより集中的、効率的に投資すべきは、既にストックのある中心市街地であり持続可能な社会の基盤となる機能である。よって可及的速やかに規制を希望します。
	商店街、個店が努力しても、無秩序な開発が行われるならば無駄になるので、街づくり三法の見直しが是非必要である。また、現行の制度では商工会議所には出店の際、何の説明もないので意見聴取の場を与える仕組みとすべき。
	【大規模開発についての扱い】 20ha以上の例外は、街づくりにおいて影響が大きすぎるため廃止すべき。
	【公共広域施設の取り扱い】 病院等については施設本体の建設場所が周辺の交通・居住環境に与える影響が大きいため、住民等を加えた諮問委員会に諮って決定すべき。(居住との強制を図るため中心市街地への誘致を積極的に図る)
	【都市機能の集約推進】 ・マンション等建設に当たり、緑地、医療施設を取り入れるよう指導し、税制上の優遇措置を拡充諮問委員会のような会議に地域全体の代表を集約すべきで、設置者側代表だけでなく訪問者代表(買い物客等)を加える。 ・街なかに大規模施設は必要なく、グループホームのように小規模施設を集約していけばよい。
	本報告(案)では、現状の問題点、課題および外国の事例等をしっかりと踏まえた上での提言であり賛成できる。自由競争を規制すべきではないが、市場主義最優先で行過ぎるのも如何なものか。その意味では、地域の総意が得られる仕組みを構築すべきである。
	安全・安心なまちづくりとともに交通・防災、高齢者など生活者の視点に立って、持続可能な都市再生の実現をお願いしたい。
	見直し(案)に賛成します。是非、安全・安心で地域の伝統文化を堅持しコミュニケーションが溢れ、エネルギーで持続可能な都市再生の実現をお願いしたい。
	見直し(案)に賛成です。自由な経済活動については異論はないが、結果として「公共の福祉」に反することになるなら、何らかの規制は必要。出店者は地域住民との共生を考え、撤退する場合でもその後の住民の生活について十分配慮を行う覚悟、責任を持つべき。
	さまざまな理由を踏まえて、この見直し案に賛成。
	皆が納得できるルール作りと、将来を見据えた施策を展開してほしい。
	基本的には法改正はよいと思う。 最終的には、次世代を担う人たちが、地域で生きる上で人や情報が詰まった「まち」がほしいか、そうでないか。その辺の意見を戦わせるプロセスが不可欠。今のまま放置すると、「まち」は拡散し薄まる方向にあることは確かだ。
	・全体：市街地の再編に対応した建築物整備の方向性について、賛成。 ・p9.2：以下のように修正。 「なお、適正に都市機能が配置された市街地とは、それぞれの地域の実態に応じて、計画的に、一箇所又は複数の地域に機能の集積を図ることが考えられ、様々な都市機能の大半を中心部に集めてしまうこと、もともとの中心市街地に集約させること、郊外開発を一律に抑制することのみを示すことではない。」 ・p7以降：都市構造改革の方向性については、賛成です。具体的には、以下の内容について重要と考えます。
	①集約型都市構造等の実現に向けた都市構造改革の方向を明確にしていること。 ②都市計画区域外について、農地も含めて、ゾーニングできるようにすることが必要としていること。 ③広域行政主体である都道府県が協議同意システムを活用し、その役割を果たすことができるような仕組みが必要としていること。 ④市街化調整区域内の大規模計画開発を例外扱いする開発許可制度を見直すことが必要としていること。 ⑤病院等の公共公益施設についても、開発許可の対象とすることが必要としていること。
	1：基本路線には賛成だが、今回の見直しにあたり、抜本的改正への筋道を示す中で今回の改正があることをアナウンスすべき。そうでないとこれまでと同じ命運。 2：街なかの居住性能(快適環境)の向上に触れるべき。 3：用途地域と連動させた容積制の見直しも必要。大都市と地方都市では都市計画法そのものを分けた方がよいくらいに状況に開きがある。 4：むしろ白地地域と街なかの公正な競争を行えるよう条件設定をすることが多面的に検討されるべき。 5：年限を切って目標への達成プロセスを明らかにすべき。プログラム化する必要あり。
	市街地活性化にあたり郊外規制抜きで考えることはできない。
	機能性を集約したまちづくりを推進するという観点から、今回の見直し案に賛同します。

項目	意見
	近年の大型店は郊外・巨大化・複合化、長時間営業当、大店立地法が対象としている交通渋滞や騒音等の狭い範囲の生活環境を超えて、市民生活に多大な影響を及ぼす。大規模集客施設の立地法制定を要望。
	少子高齢化のなかにあつて車社会を基本とした郊外型開発でなく、市域中心部の再開発など住み良い街づくりを基本とした見直し案に賛成し、地域のにぎわい・活性化につなげてほしい。
	中心市街地のお店と大型店が共存共栄できることがその市や町の活性化につながると考えるので、環境づくりを是非お願い。
	賛成。市街地・郊外部との棲み分けが必要。
	大型店が郊外に出店し、中心市街地の衰退がおこり、小売業に打撃が及んでいる状況が良いとは思わない。行き過ぎた状況を規制し保護する必要がある。
	大賛成。政府の対応を期待。
	これ以上の無秩序な郊外開発等を抑制し、コンパクトなまちづくりを目指すための今回の見直し案に大賛成。
	2005年において心配されていた日本の人口減少の傾向が歴然と確認された。このことは人口の高齢化が急速に進むことを明示している。ゆえに持続可能な「まちづくり」を強力に推進する必要あり。
	少子高齢化社会に対応できるまちづくりを期待します。
	大規模店舗はこれ以上必要ない。
	物販だけでなくそのほか業種に広げた施設を対象とする本報告(案)を高く評価。
	これ以上住みにくい安心できない世の中にしなないためにも、一部の大企業の利益優先主義は規制すべき。
	しかし、全て規制するのではなく、大型店が地元に来てプラスになるというケースもあるので、地元の利便性や公益性を十分に検討し、地元が認めれば適正な場所で貢献してもらえれば良いと感じる。
	大型SC立地がもたらす短期的な税収や雇用を期待して誘致を行い、中心市街地の再生や長期的発展への取組とは逆行する状況が見られるため、行政の主体的な関与が望まれる。
	今回の見直しを是非とも実現させて、地域に立脚した社会づくりに成果をもたらして欲しい。
	大型店の郊外への出店を規制し、高齢化社会を見据えた都市整備が推進されるよう、まちづくり三法の抜本の見直しをお願いする。
	これからは大型店も市街地に立地し、地域社会の一員としてその地域の伝統・文化を守ることはもとより、人々の安全、安心な暮らしを支援する役割を商店街とともに担っていくべき。
	報告案に賛同する。街づくりに頑張っている方々を力強く支援する施策の実現を強く願ってほしい。
	せっかく美術や文化的にすばらしいものがあるので、まちもその誇りを反映したものであって欲しい。
	大型店にとっても、地元にとってもプラスになるあり方を導き出すためにも、整理し、活かす意味で「規制」は必要。
	長い歴史や文化の中で培われた域内経済を根底から覆すような大型店の過剰出店は、単独自治体で規制するのは難しいので、国のルール作りのもとで、街の中の整備をしていくことが望ましい。
	人口減、高齢化を迎えるにあたって、自分の足で歩いて回れる範囲で生活できるような街にしていく必要があると確信している。
	大資本の圧力に負けないで、毅然とした改正をして欲しい。
	報告書5. (1)～(3)の検討を積極的に進めるべきであ
	日本の都市計画と言われるものが、いかに甘いものであったか。計画とは名ばかりの後追い行政でしかなく、開発をする側は、事実上好き放題にショッピングセンターが作れる仕組みであることがよく分かった。今からでは遅いという声もあちこちから聞こえてくるが、今回の見直しで、少しでも「まち壊し」に歯止めがかかればと思う。
	自由競争社会とは言え、今回の見直し案は必要だろう。
	小さな子どもが3人もいるのに、雪が降ると車の運転もできず、近所に生活必需品を買う店がなく困っている。今回の見直し案に期待。
	これからの人口減少に対して、過疎地へのインフラ供給コストをいかに抑えるかが限られた社会整備を活かすかのキーポイントになる。
	国家百年の計を考える時、居住地はある程度集中させ、社会資本の集中が可能なようにすることが人口減少社会には必要なことと考えます。
	都市計画規制賛成、駅前商店街復活。
	報告案に賛成。ただし、国民生活が非常に多様化している現在、条件が異なる首都圏と地方が同じ方針では必ず歪がでる。現行のままでは、中心市街地も郊外も中途半端な集客になり、そのしわ寄せがまた国民にくるように思います。時代の変化は有る程度は仕方がないが、あまりに性急な変化が国民生活に及ぼす反動も考えるべきだと思う。

項目	意見
	大型店に対する出店規制には賛成。また、改正都市計画法がまったく機能していないことを考慮し、売場面積、閉店時間、休業日数、開店日も加えるなど、同法の実効ある運用を行い、地域の小売業に最大限の配慮をすることを望む。
	早急に中心市街地商店街が衰退した原因を突き詰め、一日も早く法改正されたら、中小の商店の健全な経営ができ、都市機能も機能するのではないかと。大型店の場合、売り上げとして本社に送金し、地域の消費を吸い上げるのみである。
	広域的都市機能を有する施設計画について、住民等の意見反映は賛成。しかし、今回のような規制を作る前にまず事業者のまちづくりに対する積極的関与を促す仕組みを早急に作るべきである。
	地域住民の選択の自由を法律で規制することは悪法である。
	住宅地は国策により郊外化が進んでいる。中心市街地はもはや繁華街化しており、住民に必要な生活利便性は中心市街地に求めることは難しい。
	郊外店舗が悪者扱いされるのはおかしい。商店街は歴史性等という言葉に保護されるが、消費者のニーズに応じてこなかったことに問題がある。
	まちのコンパクト化に拘りすぎると利便性や快適性に欠け、かえって市街地の衰退を招く。
	駅周辺を「街」としてとらえることは問題。中心市街地は固定化される問題ではない。
	自由競争こそが消費者に生活の利便性等を生み出すのではないかと。
	中心市街地と郊外大規模店舗の対極関係に留意するのではなく、今後の日本商業環境を考える上で、日本企業と外資系企業との構図を考えなくては、我が国の商業は衰退していくと考える。
	また中心市街地の衰退は単に商店街等の努力不足である。
	今回の内容について税負担、権利剥奪等の観点から理解できない。
	規制緩和し、発展しているものを何故今になって法律で規制するのか趣旨がわからない。
	郊外への大規模店の出店の規制は顧客のニーズを無視している。
	郊外に大規模店舗が出店する際、中心市街地に考慮する条例は必要ない。
	まちづくりのコンパクト化、中心市街地のにぎわい回復の一本的推進に疑問を感じる。
	「商店街には日本の伝統や地域とのコミュニティがある」とあるが、どういったことを指しているのか不明。これだけで郊外店舗を否定するのは問題。
	郊外開発の規制について異議を申し立てる。
	○自治体による建築面積や売り場面積等の規制は、中心市街地へ各種施設を回帰させる手段とはなりえない。面積規制を設けても、中心市街地への消費者の回帰は達成できない。
	○ゾーニング手法により中心市街地への住宅及び各種施設を配置させたとしても、来客者は増えない。
	○それぞれの市町村が自主財源を確保するため、大型商業施設やその他税収入を確保する術を奪うことは、地方自治、地方分権の時代に逆行するものではないか。わが町を将来どのようにするかといった基本構想をもつことが今後非常に大切なことであり、それこそが地方自治である。隣の市町村がやろうとすることに、あれこれと口出しすることは当該市町村の自立性を奪うものであり、国で勧めている施策と反する。
	小泉首相は、規制緩和で改革を進める人と思っていました。今回の件は全く許せません。考え直すことを強く求めます。
	競争させないと本当に良いものは生まれない。
	まちづくり3法反対。
	中心市街地の活性化によって郊外を規制することに反対します。
	都市構造の動向と市街地の再編の必要性
	中心市街地の賑わい復活は良きことですが、それ以外の規制に繋がることには反対です。
	自由競争の下、発展してきたこれまでの社会に“待った”がかかるべきではない。
	私は中心市街地を老人だらけにするつもりかと言いたい。市場原理を曲げて規制しても効果は薄い。現実には空洞化で地価・賃料が十分下落して開発が進むものだろう。さらに、まず中心市街地の再生案策定が先であろう。明確な案がないのに規制を進めても中心部在住商工業者の既得権益に税金をばらまくようなものである。まず、駐車場がなく敷地の狭さで品揃えも出来ない中心部を再開発し、努力不足には退場頂く国家をあげての取り組みが必要と思われる。
	規制強化には反対です。伝統文化は保護すべき、しかし、一部の既得権は保護してはいけない。規制強化は時代に逆行する行為です。
	車で乗り入れできない中心市街地よりも郊外大型店の方が便利である。
	消費者の立場から見ると、郊外の出店規制は消費者の生活を無視した施策としか思えません。
	大型店の郊外出店規制は消費者の視点を全く無視したものだ。
	細かい規制を作らなくても、大型店の良いところをもっと見てほしい。
	高齢化だからといって新しく生まれてくる人々に対して昔のままという事か？社会の発展には新しいものが必要ではないのか？
	市街地の再編と大型店の制限とを結びつけるのではなく、車社会を根本的に見直す必要がある。

項目	意見
	今日報道されつつある現行のまちづくり三法の見直し必要性については政府が日本の中長期を見据えた経済・人口・社会変化など総合的見地から考察する必要があり、十分な研究・予測・審議が必要と思われる。
	古い建物、景観の保存及びバリアフリー化の推進を図る必要があると考える。
	新しい制度ができるなら「生活者の暮らしのためのまちづくり」であってほしい。
	郊外開発規制に反対。
	大型店舗の規制には反対。
	今お客様から圧倒的な支持を得ている、郊外型のSCの出店規制をすることは、国の方向としては間違っています。
	「都市住民にとって利便性の高い暮らし方が可能な市街地の目標像」が、何故「高齢者が暮らしやすいまち」となり、それがどういう理由で「既成市街地に誘導」となるのか。
	人口減を理由に、開発型・拡散型年構造を悪とする理論は大きな誤り。逆に人口減に対応した開発や、現代のライフスタイルをもっと豊かにする郊外型施設の開発が必須。
	消費者の立場からは反対。街づくりそのものに対して、ビジョンが感じられない。
	1. 行政が小売業だけに市街地に寂れ方の責任を押し付けている。 2. 景観悪化や犯罪増加の直接原因は郊外出店ではないのでは。個人商店の減少は後継者がいないためであるし、また、商店街の努力不足を棚上げしている。 3. 郊外の大型店が隣接市町村の既存商店街を衰退させることを、車が運転できない人が買い物に困るとか、街づくりに影響するという表現で、問題をすりかえている。 4. なぜ車は必要という前提で街の機能を考えないのか。今でも長崎市の中心街は休日になると交通渋滞をするのに、その上郊外店が規制されると、更なる渋滞が起こる。 5. 市街地に住む、一部の高齢者だけを対象にしているようであるが、商店街では車椅子で親を連れて行くことはできない。 6. 中心市街地が衰退したのは、単に暮らしにくいから。
	法整備はあくまでもその地域の生活者の将来にわたる安全で豊かな暮らしを支えるものによって整備されるべきもので、過去の利益をそのまま享受するために整備されるものではない。人口の減少と高齢化は避けて通れないものではあるが、地域の単位をインフラの整備状況と今後の人口動態の予測、都市機能の整備状況に応じた、中長期の自治体規模の設定の下、地域住民の「良識ある意見」の反映をもとに透明性・客観性のある公平な行政機能として政治の餌にならない判断機能の充足を期待する。
	車社会において、郊外型の大型店ができるの当然。
	生活者は住みよい住宅を求めて郊外に居を構えるようになってきている。生活の中心が郊外になるのが生活者にとって最も便利なこと。
	郊外に大型店が出店するのを規制し、商店街に代表される旧中心市街地への影響を考慮するような法律の改正が進められていますが、その必要はないと思う。
	「高齢化」と「都市機能を中心市街地に集約」の接点が不明確。なおかつ「財政が破綻」とのつながりも不明確。
	・大型店の規制について： 地方において都市化が一概に悪いとは思わない。それよりも大型店の郊外への出店規制により県外への若者の流出、購買力、資金の流出が増大する。 ・防災上の資本整備について： 防災上の市街地の緑化、避難のための公園造り、案内看板が全く少ない。災害時に市民の安全確保システム、エリア造りを早急に整備すべき。
	駅近くに不動産を所有する声の大きな事業主の意見のみを鵜呑みにせず、一般生活者の立場、利便性を尊重した法整備を検討してほしい。
	地価が高く、ゆとりあるスペースのない都心部にいまさら住もうという人が多くいるのか？郊外での庭付き一戸建ての方がより多くの人にとって魅力的では。
	老人の街なか居住の推進には反対。
	郊外だけを規制することになりかねないことに異議を唱える。
	中心市街地の活性化は必要であるが、今まで、国が推し進めてきた郊外まちづくりの制限をするのはおかしい。
	見直し案にはあまり賛成ではない。
	「自動車を必要としない社会の実現」 我が国の基幹産業の否定である。
	98年から始まる中心市街地活性化法にもとづく投融資について、投資対効果を時間と金をかけて調査すべき。
	中心市街地の空洞化は、経済的な意味ばかりではなく、社会的・地域的な意味からも大きな問題と思われる。
	郊外店舗と商店街の関係について時間をかけて議論する必要がある。
	基本的に、「誰のために？何をすれば？良い社会になるのか」を考えるのが仕事の人がいるが、その際、「優先順位を決定することが最重要点」という認識をもってほしい。場当たり的でなく、将来を見据えた意見や理由を明確にしてほしい。



項目	意見
	<p>中心市街地の空洞化の対策として本案を検討していると思うが、一部の地域での問題であり、全域において検討しているのは若干的外れ。そのような地域もあろうが、地域的な特色を考慮してほしい。</p>
	<p>大型店の郊外出店の規制と中心市街地の賑わい回復を短絡的に結びつける意見には賛成できないが、有機的な都市機能の集積をすすめるとともに、広域合併が進み行政区域内に拠点がいくつもあるような都市では、中心部と郊外を結ぶ交通手段の整備、郊外の拠点における都市機能の補完機能を持たせる等して、郊外の居住者にマイナス面を感じさせないまちづくりに期待。また、既設大型店やコンビニの24時間営業や年中無休営業を規制して、多少不便であっても人らしい生活を営める環境づくりを進めなければ、最寄品購入が消費の大半を占めるようなニートやフリーター等の消費傾向は変化させようもなく、大型店の郊外への出店規制は彼らの視点からみると行政の締め付けにしか感じられない気がする。</p>
	<p>都市機能に関しては、公・民施設の郊外化を抑制し、街中のストックを有効活用することがスリムな行政づくりに効果的。また、街なか居住の推進を積極的に進めるべき。さらに、地域活性化に取り組んでいるような地元の意見を聞くシステムの明確化が必要。</p>
	<p>大型店の出店・退店ならびに休日・営業時間については、地域独自の生活文化、商習慣などに配慮した上で、地域の人々の合意をもってはじめて可能となるような法的な協議の場が必要。</p>
	<p>伝統・文化といったものがなくなる中、ますます地方の土着文化や地方の都市文化が失われるのではないかと。もう一度、多くの人が集まる中心市街地を求める。</p>
	<p>大型店の乱立・中心市街地の空洞化への対策としては、一定の規制を行うことが必要。たとえば、①郊外型の大型店、商店街それぞれの必要性を踏まえたうえでの適正配置の検討、②商店街が有する機能を政策コストをかけて維持する必要があるのかの整理、これらを行った上で③中心市街地への相当の活性化施策の投入など。</p>
	<p>今の日本は規制を緩和することで、再生の方向に向かっている。</p>
	<p>枠組みの無い規制緩和が最も自然な人の住む街が構成される。市街地の利便はすでに確保されており、十分な規制の枠組みもできている。枠組みを郊外に向けるより、市街地にかけてきた規制を解除することで自然治癒的に、快適な都市構造が生まれるはずである。住みにくい市街地をつくってきたのは行政側の偏った規制や一部の地権者の利益を守るため。</p>
	<p>大型店等だけを対象とした規制強化ではなく、さまざまな都市機能を視野に入れた見直しをすべき。</p>
	<p>現行のまちづくり三法ではまちづくりは困難。規制緩和も大切だが必要な規制措置も重要。大幅な制度改善を望む。</p>
	<p>宿場町から城下町、駅前と時代の流れとともに賑わいも変化しており、これはライフスタイルの変化によるので仕方ないこと。後継者も無く、権利の入り乱れたシャッター通りの再開発は私権の制限でもしない限りまとまらない。</p>
	<p>日常生活に必要な施設については理解できるが、比較的規模の大きな施設との記述は、大型店との差異を明確にする表現として好ましくない。</p>
	<p>・中心市街地の復活の為に、郊外の地主や開発事業者の権利行為を制限しても、中心市街地の地主及び開発事業者が今までと同じ様な状態だと何の解決にもならない。但し、資本等の関係もある為、多少の規制は仕方ないと思う。</p>
	<p>・現在ではほとんど郊外型に移行しているのをあえて規制するより中心市街地への進出支援等を推進するのも良いのではないかと。</p>
	<p>・車社会の現在、中心市街地へ行くのは渋滞の元で、また駐車場も絶対数が足りない。規制の前に渋滞緩和及び駐車場の確保が先決だと思う。</p>
	<p>規制という方法ではなく、別のやり方で市街地を活性化できないのかももう一度考えて欲しい。企業側も自由競争の元に出店すべき地域を選んでいると思うが、そこに行政が介入し、市街地に出店させて、もし上手くいかずたちまち撤退なんてことになったら責任取れるのか。郊外にも出店できず、市街地にも二の足を踏むような状態で出店を控えるなんてことになれば日本の経済にも話が及んでくる。10年、20年以上の将来を見据えて考えていかなければならないと思う。</p>
	<p>・郊外に住む人、中心街に住む人、選択の出来る街づくりが必要だ。</p>
	<p>・商店街が寂れてしまったのが、大型商業施設の出店したためだと言うのはおかしいと思う。人が住める様な商店街を自治体と一緒に開発すれば良いと思う。(四国地方で、このタイプの現在開発計画が進んでいる)郊外の大型店は必要であり、商店街の問題と比較するのはおかしい話だと思う。</p>
	<p>郊外型大型店の果たす役割をもっと深く考えてほしい。</p>
	<p>市街地において中心部に立地していた都市機能がモータリゼーション等により郊外へ移転し市街地での空洞化が顕著である。</p>
	<p>一般人に意見を聞くなら簡潔にポイントを絞るべき。「スプロール」「アクセシビリティ」等の言葉はわからない。似たような話でパブリックコメントを2つも出しているのは無駄である。どちらかの局は不要ではないか。</p>

項目	意見
	<p>中心市街地が賑わうことは結構だが、郊外の住民にとっては郊外での生活が便利になることが必要ではないか。</p> <p>都市機能強化が良いのか、郊外施設整備の分散型が良いのかは、少子高齢化の観点からも現存社会基盤を最大限有効利用できるような拠点があれば開発が見込まれると思う。新たな開発による社会基盤整備に税金を投入すべきではない。街を活性化し税負担を軽くするのが行政の使命と感じる。それには一律に規制を決めるのではなく行政側の柔軟な対応が必要である。</p> <p>中心市街地の問題に対してなぜいきなり郊外の大規模集客施設が取りざたされるのか。そもそも郊外への大規模施設建設反対のために理由をつけているのではないか。</p> <p>大規模・小規模商業施設双方が共存できる方策を模索すべき。今後は地域・主体に関係なく社会基盤の一環としてマスタープランを作成し、民間の活力を利用し街づくりを行うべきと考える。</p> <p>市街地単位の都市計画法を政府が主導的役割を担う法体系に改革することを提案します。乱開発をやめ、投資効率の高い中心市街地の活性化を①バリアフリー②緑化③商業中心の活性化④映像等エンターテインメントの高度化等を軸に⑤大型店出店への税優遇措置などを組み込んで強力に推進すべき。さらに中心市街地こそ脱車のモデルとして、公共交通機関の活用、毎日歩行者天国にするなど発想の転換が求められる。</p> <p>百貨店法→大店舗法→立地法と法律の変遷経緯の中で「中小企業保護」の制度の変遷は、住民無視の結果となっている。「町」には、衣食住のバランスがなくなっている。住民または消費者が必要とする機能が「町」にはなくなってきた。</p> <p>今は市街地においては小さな子どもが楽しめる施設はまったくなく、むしろ郊外型の大型店舗の中に映画館やゲームセンターがあるのも、お客が流れていく一つの要因ではないかと思われる。</p> <p>一部の政治的圧力によって産業の発展を撤退させてはいけない。消費者にとって利用しやすい便利でコストのかからない合理的なまちづくりは何がいけないのか。どうして旧商店街の皆さんが郊外での新しい街づくりにお互い知恵を出せないのか、また旧商店街でやっていけるのか。もっと協力できる方向があるのではないか。</p> <p>地域全体を活性化する方策により中心市街地の活性化を。</p> <p>食料品を中心としたスーパーマーケットのように住民の利便を確保する施設は区別して考えるべきであると述べられているが、この対象となる施設の線引きが非常に容易・明確ではない。</p> <p>市内の商業全体を考えた場合、大型店やチェーン店を含めた全ての商業者らがまちづくりと地域商業活性化に向けて連携、協働することが望ましい。</p> <p>市街地の再編の必要性があるのか疑問に思う。確かに少子高齢化になると思うが、それが市街地の再編につながるとは思えない。市街地再編を考えるなら、交通利便性を考えた方がよい。たとえば駐車場・道路・バスなど商店街の活性化も必要でしょう。</p> <p>現在の高齢者からも意見を聞いたほうがよい。</p> <p>これからの安全安心な国土運営をどう構築するのか、防災、防犯、食糧需給、生活環境、自然環境等あらゆる面からの考察を必要としている。その中から都市運営に盛り込むべき機能、かけるべきコスト、それに必要な法整備等が導き出されるのでは。現行法が不備であれば発展的に改正し「都市運営、まちづくり」を機動的にできるようにすべきで、法律、組織(TMO等)があっても成果がみえない現状を脱却できる状態にすべき。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大手企業関連ストアに協力体制・打開策を求めるべき。</li> <li>・行政は意欲ある専門店化を目指そうとする個店にも助成の幅を広げるべき。</li> <li>・どのようにでも受け取ることでできる総合計画でなく、地域の特化したカラーを明確にすべき。</li> <li>・仮にどんなすばらしい商業施設を創出しても、各企業が商業活性化に対し理解と協力が得られなければ、有効活用はできない。</li> </ul> <p>駅前商店街と郊外型SCを比べるのが間違っている。営業時間・規模・楽しさ・利便性等比べること自体が間違っている。</p> <p>①市街地空洞化の原因分析とその対策が十分に触れられていない。</p> <p>②中心市街地問題と大型店出店規制は全く別の問題として捉えるべきではない。</p> <p>あまりに表現が漠然としていて、行政手続の簡素化、民間活力の利用という時代の流れに逆行した考え方である。</p> <p>中心市街地の活性化＝中心市街地の経営を守るために過ぎない。創意工夫で人に引き寄せる経営をすれば良いのでは？</p> <p>①「歩いていける範囲に・・・」というなら、まずは交通機関の整備が必要。</p> <p>②耐久性に優れた資材を使うのはとても良いと思うので、そういったソフト面を強化してほしい。</p> <p>大型店は地域住民にとって買物が便利になるだけではなく、雇用の創出につながります。</p> <p>地方の雇用人口も製造業からサービス業にシフトしており、その中心が郊外型大型店です。</p> <p>見直し理由の「少子高齢化の進展への対応」が中心市街地の活性化とイコールとは思えません。</p> <p>自動車交通網の発達の流れに逆行するか如き交通アクセスをもたない市街地は、最早衰退するのみであり、その努力は徒労に終わる。</p> <p>①「街」はいつの時代でも変化してゆかなければならない。</p> <p>②新、旧市街地はそれぞれ活性化の方法を探すべき。調整し、発展しなければならない。</p> <p>駅前商店街を代表とする旧市街地は復活できないと思う。</p>

項目	意見
	大型商業施設を中心としたまちづくりが必要ではないか。現在の中心市街地の商店街は、駅などを中心に行われてきたが、既存商店街の再生が難しい状況では、それに変わる新しい街づくりが必要。
	「政策・方針」の早急な抜本的な見直しを図り、「病院・公共施設・大型商業施設」を含めた適切なゾーニング・グランドデザイン強化によるコンパクトシティ街作りを実現すべき。
	交通がバスなどの交通手段であった頃と現状の中心街と呼ばれているところは非常に不便。これらの地区の再編することができるのか。
	市街地活性化は、いかに市街地活性を行うかその本質について検討されるべき。
	都市計画による規制強化については、総合的な都市づくりの観点から慎重に検討されるべき。
	なぜそのようにいえるのか。郊外開発して活性化をはかる方が、国も地方も財政的に潤うと思う。また、郊外開発に規制をかけるのは時代に逆行。
	これからの高齢化社会では商業施設と総合病院が求められる。一カ所ですべての入用が果たせ、老人の憩いの場所として集まる場所が必要。
	人が住み集まる場所にこそ便利な大型店が必要。
	細かい規制を作らないでも、大型店の良いところをもっと見してほしい。
	郊外立地における乱開発を規制するのは理解できますが、行政がきちんとした計画をし生活を豊かにする店舗を誘致するようなゾーニングプランを住民に提示し、合意と参加を促すべき。
	超高齢化社会を迎え、歩いて暮らせる街づくりはいいのですが、今のままでは競争社会の中で街中の商店街が生き返ることは難しい。意欲ある経営者が出店しやすくすべき。
	質の高い「生活空間」の形成を目標にすることと、既存の商店街の保護を目的としたかのような大型店に限った出店規制とは切り離して考えるべき。
	魅力のない商店街やそれらに付随するインフラ機能を充実させても、人々が集う事由を満たすことにはならない。人々が集まるにはそれなりの事由があることを理解することにより、それぞれの場所に求められている、最適な土地活用が見出されるのではないか。中心市街地は場所としての魅力を、郊外は快適な生活を支えるための魅力をそれぞれ補い合い、まちづくりを計画していくことが必要かもしれない。
	中心市街地の利便性について、近隣住民や勤務先が近い場合は便利だが、住宅街が郊外まで広がった現在ではどうだろう。
	まちづくり三法は本当に現場(中心市街地＝商店街)からの声であるのだろうか。法律で保護されても店主は本気で運営する気があるか、疑問。税金で保護するのは容認できない。
	地域コミュニティは中心市街地でなくとも形成できるのではないか。中心市街地にこだわって集約しすぎると、逆に集まりにくくなる。
	高齢化社会や人口減少社会問題に対し切り込むことが国の優先課題であり、これらをあたかも手の打ちようのない事態として検討の前提を位置付けるべきではない。
	駅前商店街だけが地域に密着し、地域の役に立っているように言われることが多いが、本当にそうか。
	大型店の出店規制は「魂」がはっていません。商店街を組織化(株式会社化)することがポイントである。そのために国の支援を行うことは大賛成。
	消費者が必要とするものがある場所こそが中心市街地と呼ぶべき場所ではないか。中心市街商店街の怠慢。
	大型SCが創出した雇用、環境への配慮等、企業努力の上に成り立っている現状を再度認識してもよいのでは。
	そこに住む生活者が街づくりの主役であるべきなのに、主役を「中心市街地」に無理やり設定している感が否めない。衰退を続ける中心市街地の店主は、大手小売業の大半が半世紀前には個人商店に過ぎなかったことに思いをいたすべき。住民を含めて幅広く考えるべき。中心市街地では安く貸す人や事業者を優遇する措置も必要。大型小売業のための道路や上下水道をはじめとするインフラ整備に投じる公共投資の投資回収ができるかを基準にすればよいのではないか。
	街は生活者が中心となり、生活者が便利で利用しやすい場所が街であり無理に中心市街地を中心とした街を設定しているのは間違っているのではないのでしょうか。中心市街地の商店は街づくりを努力しているのか。県の条例で規制するのはおかしい。
	中心市街地がなぜシャッター通りと化したのか、真の原因を分析し、新たな時代の変化に即した活性化をTMO等を中心に具現化させることが急務。
	「まちづくり3法」が中心市街地の活性化につながらない。
	①中心市街、駅前商店街は現状車社会での受け入れ体制ができていないことは事実であり、活性化の必要はある。②郊外型活性化もまだまだ中途半端な状況である。
	①まちづくり三法で郊外に大型店が出店を規制するのはおかしい。
	②旧商店街には駐車場が少なく、料金も高く、交通渋滞で時間がかかり、個人にとってはコストがかかり不便。郊外こそが中心市街地とした町があってもよい。
	超高齢化社会到来で対応することは、市街地整備ではなく公共施設の整備だと感じる。一方的で偏った視点だけでの旧市街地再開発に伴う建物規制は結果税金から捻出されるのではないか。国政の負債をすべて生活者から徴収する政策はもう終わるべき。

項目	意見
	<p>①日本は自由主義経済であるはずなのに、経済活動について様々な規制をかけること自体がおかしい。もっと規制をなくし、経済活動の活性化をすべき。</p> <p>②商店街を取り巻く地域独特の情報発信基地であり、コミュニティゾーンとしての存在価値が商店街の生き残りの術を握っている。</p> <p>③「街づくりはやる気がある人がやらないとダメ。老後の片手間でやられては「若いやる気の芽」をつんでしまう。商店街で居を構え営業することに一定の基準(経営者の年齢、営業時間、休日、営業目標等)を設け、腰の入った商店街経営者だけが店主として商売ができるという具合のガイドラインを定めてもいいのではないか。</p>
	<p>①地方の現状を無視しないでほしい。中央で考えるのと地方とは違う。</p> <p>②街づくりはそこに住む人、来る人、使う人の自然な営みを(意見)を尊重するべき。</p>
	<p>街に住む人の生活を豊かにすることと便利性における事業者の責任を考えた時、住む方に支持されない理由を考え、制限ではなくがんばる者にインセンティブを与えるべき。</p>
	<p>交通事故の増加など安全上の支障や、深夜営業による騒音、夜間照明による環境悪化・・・とあるが郊外型大型店舗に限られた問題ではない。大規模店舗は立地法があるため最大限の配慮はしている。問題なのは法の範囲外にある中・小店舗だと思う。</p>
	<p>商店街を保護するならば、やるべき事もするよう指導するべきです。</p>
	<p>この法案は何か国が地価の安い公共施設を都市部以外に作り、民間が地価の高い都市部にしか大型店舗を作らせないイメージがあります。</p> <p>逆に農地を利用して、その周辺部の活性化が出来たほうがいいのでは・・・</p>
	<p>旧中心市街地は高齢化社会の対応が出来ない。</p>
	<p>空洞化には理由があり、保護ではなく原因の解消が市街地活性化のカギでは？</p>
	<p>中心市街地の人の流れに関しては、時代の変化だと思えます。</p>
	<p>郊外のショッピングセンターの抑制を行うとの考えですが、地域に密着した商店街等が現状私が暮らしています地域では皆無に等しいです。理由は人口の減少に伴い核家族化が増えました。今こそ大型ショッピングセンターが貢献する時期と考えます。</p>
	<p>・交通渋滞等を引き合いに出し、正当な論理に見えるが実際に交通問題が起きている施設はどれほどあるのかが不明確である。</p> <p>・「無秩序」な立地として、大型商業施設を批判しているが時代や周辺住民のニーズに応じられる施設が立地できる(用途や建築基準)地域が、現在の都市計画で位置付けられた場所に存在しにくい。実態と民の意見に沿わない計画地域ではどんなに中心市街地を活性化しようともその効果は無い。</p>
	<p>ただ単に、郊外出店を規制するだけではだめ。市街地、商店街の現状を把握し、活性化させるための地盤をつくる動きを、まず先に具体的に進めなければ、意味の無いことなのは。</p>
	<p>車で行けて買い物ができる商店街にしなければならない。そのためには、大型店が出店できる道路や面積、政策の調整が必要と考える。</p>
	<p>郊外化は都心部のベッタウンから始まったと考えます。今回の規制は時代背景に逆行し、根本的な解決にはほど遠い法案と考えます。駅前・郊外という概念が完成しているという認識ならば、循環できる仕組みを考えるべきだと思います。</p>
	<p>中心市街地に住むところはあるのかが問題なのではないか。今、必要なのは旧市街地の活性化をするために郊外のSCを規制することではなく、旧市街地に人が住めるようにすることだと思います。ただ、それにはかなりのインフラの整備が必要になると思います。端的に言えば市街地をいったん更地にしてしまい、そこに大型SCを建てられるようにする。そこを中心に交通の便を良くし住宅地やマンション、公団住宅を誘致した方が住民の空洞化を防げるのではないのでしょうか。中心市街地に人が来なくなったのは、郊外の大型SCのせいではなく、お客のニーズを拾えなくなったためであり、人口の空洞化はそこが住むのに厳しい場所だからなのではないのでしょうか。今回の報告については考え方が一方的な見方になっていると思います。</p>
	<p>どこに店をつくるか、どの地域が栄えるか、どこで買い物をするか・・・なんてことを国が決めるのはおかしい。</p>
	<p>中心市街地の活性化は、市や国が中心になって一から街を作り直す必要がある。民間の力ではできない。まず市が街の基礎を作ればあとは民間の力ではある。まず、更地にして一から作り直さねばならない。そういうことができるのは市や国でしかありえない。</p>
	<p>大型店イコール郊外店舗とは限らない。</p>
	<p>新規参入を廃止、既存商店を中心としたいわゆる「駅前商店街」を保護しようとするのは、市の発展において効果を生まないと思う。市のプランに沿う新規参入は大いに受け入れるべき。</p>
	<p>中心市街地の機能が低下した最大理由は確認できたのであろうか。そこがピンボケでは対策は立てられないはず。郊外商業施設を規制するのは楽な答えを出しただけではないのか。</p>
	<p>まちづくり3法は既得権益の保護である。</p>
	<p>街なかへの店舗・施設の立地促進はソフト時代に逆行。リスクの高い街なかへのハード投資にこだわるのはやめ、もっとインターネットなどソフトの環境整備に投資を振り向けるべきと考える。</p>
	<p>高度経済成長、それを支える公共事業も臨界点に達し国債30兆円を切ることが時代の情勢のなかで「コンパクトシティ構造」=必要以上都市を形成するカネがない⇒郊外へ膨張する街を止める、のは分かりやすいロジックですが、それだけなのか。</p>

項目	意見
	新規の郊外大型店には既存商店街へのミニスーパーとしての出店を義務付ける。既存商店が長年培った地域とのつながり、情報とミニスーパーを核として、高齢者が買い物をしやすいミニ商圏をつくれれば、中心市街地が活性化していく。
	自治体の考え方と、商店街を構成する人の考え方を考えるべきではないでしょうか。中心市街地を大切にするというのなら、今の消費者のニーズをもっと自治体も把握し、きっちり政策を考えるべきだと思います。それも把握せず、大型店だけに規制をかけるのは間違えだと思います。
	中心部商店街の空洞化を郊外型商業施設のせいにするのは筋違いだと思います。
	①中心市街地の活性化は災害リスクに耐えられない。
	②逆に中心市街地活性化のために人口減少問題を解決していただきたい。
	①中心市街地に人が集まらないのはバブル時代の遺産。
	②車社会だけに対応した大型店は公共アクセスを考える。
	③建築規制で地元商店街が減少し郊外店だけが増える。
	①現状の都市構造の動向の把握が不十分である。
	②市街地の目標像を「利便性が高い暮らし方が可能」なことが全であるような書き方であるが、他の価値観にも配慮すべき。「選択と集中」には賛成だが、どうしたら「地権者の主体的な努力が得られる」のかその方法が全く表現されていない。
	①中心市街地、商店街に対する施策に矛盾を感じる。根本的に中心市街地のすべての施設の改革と長期的な解決策が条件と考えるが、現実には開発用地の問題、道路状況の悪さ、地権者の意識、後継者不足、等々問題は多い。時代の変化の中で無理をすることに矛盾を感じる。
	②地方の古い中心市街地を保護するような政策は活性化にはならない。さらに、守られたような商店街は今の体質では活気が出るとは思えない。中心市街地活性化はもっと生活者、消費者、市民の声を聞くべきである。中心市街地にとって必要なものと不必要なものを分けて活性化すべきと考える。
	①中心街の置かれた立場はどうなのか。交通機関にただ優遇されただけではないのか。郊外の大型店を規制するなら、駅前規制をやめるべきだし、駅前の地元の出店反対などにも国なり県が間に入って、共存させるよう進めるべきだと思う。駅前が衰退したのは他ならぬ駅前商店会のせいだと思う。
	②都市計画全体に問題があるのではと思う。また、その対応が遅く、区側の意見で決められてしまっている。自家用車で移動できる人が優先して利便性を享受できるのも不公平だし、駅も活性化してほしい。もとより便利な場所であってほしい。大規模郊外型の店だけが規制されるのもおかしい話だ。
	①中心市街地活性化へ必要な補助は新たな都市インフラの整備である。
	②必要なのは都市の一元化ではなくコントロールされた多元化である。
	中心市街地の発展・復活は必要と考えるが、住民の理解、立地条件を考慮すべきである。
	産業間の土地利用の流動性が確保されるべきである。
	①旧市街地のシャッター通りの現状とその原因について、自らの意見に基づいて高層化なり道路の整備をすべきである。
	②農村部の開発について、住民の高齢化や農業離れの現状の打開策としての方策であるので、その住民の切実な願いを聞くべきである。
	土地の利用は平等にあるべき。
	①郊外の大型店が悪者扱いされ、商店街が弱い者として同情されている傾向が見受けられるが、ただ単に規模の大小のみでの側面からしか捉えていない。また、商店街については、「昔ながら」「伝統」「文化」という言葉がついてまわりますが、対消費者を考えると別の次元である。
	②「まちのコンパクト化」にこだわりすぎると、便利に見えるものの利便さ、快適さに欠け、かえって衰退の方向に行ってしまうと思われる。
	コンパクトシティを目指し、無秩序な開発に歯止めをかける基本方向は理解できる。しかし、中心市街地活性化のためには、当事者の工夫や意欲が求められ、そうした自助努力を促すインセンティブの拡充が重要である。したがって、都市計画による規制強化は慎重に検討されるべきである。
	三位一体の改革において、地域の自立と責任が求められる社会、地域の自己資本できっちり誇れる町が形成される、まちづくり三法の見直しであって欲しい。
	スーパーマーケットは日常生活に欠かせない施設として認識されているにも関わらず、日常生活をより良くするための大規模な商業施設は否と認識されてしまうことに疑問を感じる。
	道路混雑、駐車場等を気にしないで車利用が可能かつ営業時間にゆとりのある商店街にしてほしい。そうならなくては国が保護するに値しない。
	魅力ある街づくりには将来ビジョンとそのビジョンを実現するための居住者と行政との努力が必要である。
	住民の生活空間の部分と商業施設の空間の一体化が不可欠であると考えている。
	建てる前に規制するのではなく、建てたものに対する責任をつくるのが重要と考える。

項目	意見
	<p>・郊外型のショッピングセンターによる地域の活性化というのは、駅前商店街などという狭い地域に限定されたものではない。</p> <p>・これからの少子高齢化社会が進行する中で、ショッピングセンターが果たす地域への貢献は無視できない。</p>
2. 建築規制	<p>報告書(案)に賛成です。ゾーニングを強化し郊外の土地利用の規制を強める必要があります。大型店の出退店ならびに休日・営業時間については、地域独自の生活文化、商習慣などに十分配慮した上で、地域の人たちの合意をもって初めて可能となるような「法的な議論の場」が必要と考えます。【特に多数】</p> <p>非線引き白地域への大型集客施設の設置を不可とする規制は導入するべきではない。【特に多数】</p> <p>都市計画区域外の土地に一律に保全を旨とする規制の網をかけることは反対。【特に多数】</p> <p>現状のままの用途指定での用途の純化、ゾーニング強化には反対。【特に多数】</p> <p>市街化区域内の大規模開発を特別扱いする措置の見直しは必要ない。【特に多数】</p> <p>大企業の工場が閉鎖したり、海外に移転した場合、多くの人間が失職する。そんな際は、大型店をすばやく誘致できるようにすればよいと思う。【特に多数】</p> <p>市街化区域の大規模開発の例外扱いは存続すべきである。【特に多数】</p> <p>土地の利用に新たな制限を加えるのは反対である。【特に多数】</p> <p>都市計画区域の土地に一律に保全を旨とする規制の網を掛けることは反対。【多数】</p> <p>○都市計画区域内</p> <p>・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恐れを持つ規模)の大規模集客施設の立地を禁止すべき。</p> <p>・商業系用途地域以外に立地する場合には、都市計画法上の一定の手続き(例えば、公聴会の開催等による住民意見の反映、都市計画審議会の審議、必要があれば県知事による広域調整など)を経て、商業系用途地域への用途変更を行うことが必要。</p> <p>○都市計画区域外</p> <p>・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。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。</p> <p>・農地については農地である限り準都市計画区域の効力が発行せず農地転用と同時に発行する制度とすべき。</p> <p>○機能集積を誘導する市街地整備手法</p> <p>・商店街の自助努力を促進・支援する施策の推進、まちなか居住の推進など、中心市街地活性化のための税制措置、都市と農村の連携など、中心市街地活性化のための施策を拡充・強化すべき。</p> <p>○再開発による街なか再生の推進</p> <p>・今後は低層の小規模再開発が数多く必要で、巨大な保留床は処分の方法が見つからない。地域の身の丈にあった再開発が必要。</p> <p>・再開発は地権者調整が難しく計画が頓挫するケースがあり、また時間もかかる。再開発の土地の流動性を高めるため、素早く権利調整できるような特別な減税措置も必要。【多数】</p> <p>準工業地域を削除し、商業地域、近隣商業地域の2つに限定すべき。【多数】</p> <p>大型商業施設の郊外出店を規制した方がよい。</p> <p>今回の改正で、街の様々な機能が中心市街地に誘導され、活性化が図られるよう期待したい。【多数】</p> <p>商業地域・近隣商業地域以外では、大規模商業施設の立地を禁止すべき。コンパクトなまちづくりを実施するためには、欧米諸国の制度と遜色ないしっかりとした都市計画制度を構築しなければならない。【多数】</p> <p>非線引き白地地域や準都市計画区域の白地地域における大規模集客施設の立地できるエリアを制限するよう明記されたい。また、用途制限の厳密な運用を固持されたい。【多数】</p> <p>海外の制度に触れているが、海外は日本とは異なり、私権が制限されている。郊外の私権を制限するならば、中心市街地の私権も制限してほしい。【多数】</p> <p>郊外の規制による中心市街地活性化でなく、まず、中心市街地の変革による取り組みありきではないだろうか。【多数】</p> <p>「広域的都市機能を有する施設が郊外にできると、広域的なインフラの機能の支障をきたす」とあるが、この施設というものを、どこの機関で一定規模の適正な数字を決めるのか。また、その根拠は何か。建築物の種類についてもどんな根拠で誰が選定しているのか。【多数】</p> <p>大型店等の出退店にはゾーニングによる規制が必要。大型店の出退店、休日・営業時間については地域の合意を得る仕組みが必要。</p> <p>本格的な高齢化社会を迎えるなか、既存の社会資本を有効に活用し歩いて買い物ができるコンパクトなまちづくりの実現に向けゾーニングによる規制は当然必要。【多数】</p>



項目	意見
	<p>大型店の立地場所を制限し、無秩序な郊外開発を抑制する見直し案に賛成。文化・伝統が後の世代まで受け継がれ、中心市街地にふたたび賑わいが戻るよう、大規模集客施設の立地場所の制限や空き地・空き店舗対策など中心市街地の活性化を柱とする今回の見直し案に期待。 【多数】</p>
	<p>旧市街地で昔からその地主が優遇されて、胡座をかくのを助け、もっと便利なショッピングセンターを規制の対象にするのは、どこか変ではないか。 【多数】</p>
	<p>用途の純化をねらいとした規制は経済活動の低迷をもたらす。 【複数】</p>
	<p>ゾーニングの強化にあたり、大規模商業施設(小売り・サービスを含む)は今後、地域のコンセンサスを得やすい商業地域への立地を最優先とする方策が必要。 一方、各地域の状況変化に応じ、各ゾーニングの策定区域にあっても、民間開発事業者などを含めた広く様々な主体が多のゾーニングの機能を加味した都市計画案を提案できる制度にして、都市機能・土地利用に支障を及ぼさないよう望みます。 【複数】</p>
	<p>郊外立地への商業施設規制ではなく、総合的な施策で中心市街地の活性化を。 【複数】</p>
	<p>賛成。広域的都市機能の適正立地ということで、あくまで身の丈にあった建築物への規制は当然。 【複数】</p>
	<p>現行手続きで大型集客施設の立地の規制と用途の純化を図るのは違うのではないか。 【複数】</p>
	<p>見直し賛成。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、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。農地である限りは準都市計画区域の効力が発行せず、農地転用と同時に発効する制度とすべきである。 【複数】</p>
	<p>商業系用途地域以外に立地を希望する場合には、都市計画法上の一定の手続き(例えば、公聴会の開催等による住民意見の反映、都市計画審議会の審議、必要あれば県知事による広域調整など)を経て、商業系用途地域への用途変更を行うことが必要な制度とすべき。 【複数】</p>
	<p>・大型店等の出退には、ゾーニングによる規制が必要。 ・大型店の出退店、休日・営業時間については地域の合意を得る仕組みが必要。 【複数】</p>
	<p>まちなかの再生には、地域住民と培った伝統、文化を礎に、ストックを活かして、高齢化、少子化の現状を踏まえた上で、行政との連携が不可欠。ゾーニングを明確にし、郊外の無秩序な大型開発(大型出店)の規制も必要。 【複数】</p>
	<p>中心市街地の集客力が低下している中、郊外の土地利用規制を強化し、中心市街地の都市機能の集積によるメリットを発揮してほしい。 【複数】</p>
	<p>日本は、工業立国である。従って工業跡地には大型商業施設ではなく、工場を持っていくべきである。トヨタなら、大規模なものだけでなく例えば部品工場といった小規模なものでもいいはずである。 【複数】</p>
	<p>街の破壊につながる面があり、街づくりには一定のコントロールが必要。 【複数】</p>
	<p>イギリスのシーケンシャル・アプローチのような概念が取り入れられるべき。 【複数】</p>
	<p>「広域的都市構造に影響を与える場合には、都道府県が、都市計画の協議同意システムを有効に活用して、その役割を積極的に果たすことができる仕組みにすること」について ・広域都市計画域を有する自治体においては、母都市が中核市や特例市の場合が多いと考えられる。その場合、その母都市には開発行為の許可などの権限が委譲されているが、権限を委譲されていない周辺の自治体にとっては、母都市の開発行為の許可の影響を直接受ける結果となる。現に、宮崎広域都市計画域においては、中核市である宮崎市が市街化調整区域への大規模ショッピングセンターの立地を許可し、周辺市町への影響が出ている。これらをふまえ、県の協議・同意システムは必要と考える。このことから、権限委譲を人口要件のみの画一的なものではなく、存する都市計画域の現状と照らし合わせて、委譲すべき。</p>
	<p>「市街化調整区域内の大規模計画開発を例外扱いする開発許可制度を見直し、今後必要となる計画的まちづくりについては地区計画制度を活用すること」について ・都市計画法第34条10号イについては、報告案で望ましいと考える。加えて、規則適用開発行為である5ha以上の開発行為(宮崎県)についても同様に見直すべきと考える。地区計画は住民・民間事業者との連携が不可欠であるが、地区計画制度の活用が少ないのが現状ではないだろうか。このことを踏まえ、地区計画制度の積極的な活用を国として推し進めることや、また、地方都市においては、いまだ土地＝資産という構図であることから、投機的な売買による開発行為が見受けられる。これらを踏まえ、土地基本法に基づく土地利用計画の策定を自治体への責務とする必要があると考える。</p>
	<p>「病院等の公共公益施設についても開発許可の対象とし、広域的都市機能の拡散の防止を図ること」について ・公共公益施設については、その業務の内容から立地規制が行われてこなかった結果、郊外部の市街化調整区域への立地が多く見られる。課題でも述べられているとおり、インフラ整備後追いついて進めるケースも多くある。これ以上の郊外への立地は、都市構造そのものを揺るがせかねない状況にあるので、公共公益施設を開発許可で認める場合については厳格な基準を持って臨むべきと考える。</p>

項目	意見
	<p>「集落地域整備法の活用推進を」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地方都市においては、都市部(市街化区域)、農村部(市街化調整区域)においても、都市的需要は同一である。市街化調整区域は当分の間市街化を抑制する地域とされているが、現実的には市街化へ編入されるケースは少ないと思われる。このことから、農村部の都市的需要を充たす上でも、集落地域整備法の活用を積極的に進めるべきと考える。このことにより、線引きの有効性と地域の都市的需要も充たせるものとする。</li> </ul> <p>「特定用途制限地域及び準都市計画区域について」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国民にとって、自己所有の土地に制限をかけられることは本意ではないかもしれないが、土地基本法の理念に基づけば、公共の福祉に役立てる必要がある。しかしながら、土地神話は今でも生きており、都市計画区域外での開発行為や大型店舗の立地が後を絶たない。特定用途制限地域及び準都市計画区域により補完されるべきと考えられているようであるが、設定されている自治体数の数からも明らかなように、地方都市においては全く役に立たない状況である。特定用途制限地域や準都市計画区域の設定ではなく、行政範囲を全域都市計画区域に設定させ、目指すべき土地利用の在り方を明確にすべきと考える。また、山林等と除くと書かれているが、開発のターゲットと成りやすいのが、都市計画区域外(都市計画区域の白地地域を含む)で進められるケースが多い。よって、山林等(特に民有林)も対象とすることが望ましいのではと考える。(あくまで特定用途制限地域と準都市計画区域の活用を押し進めるのであればである。)</li> </ul>
	<p>現行都市計画法下における開発行為の可否については、「線引き」により各自治体に委ねられてはいるものの、法体系上は最低基準を満たせば殆どの大規模開発が可能な状況にあり、全国の地方都市の郊外に計画性のない無秩序な大規模集客施設の乱開発が続いております。このような状況下において、自治体(首長)は、開発が地域社会の健全性や中心市街地の空洞化に甚大な影響をもたらすことを認識しながらも、市町村間競争に危機感を持っていることや、企業から開発申請があれば開発を阻止できる法的根拠がないために、直接あるいは周辺の地権者が享受する利益制限の問題や全国での類似例を理由に、開発を認めざるを得ないのが実態であります。今後、急速に人口の減少や高齢化が進む地方都市においては、コンパクトシティによる自治体の形成・発展を図ることが需要であり、また車社会の進展の一方で住民の都心回帰、すなわちライフスタイルが変化しつつあるという、時代の流れを踏まえ、いまこそ中心市街地の再生を図るべきときである。その一つの条件として、広く住民や関係者の意思決定プロセスを尊重した都市計画制度を抜本的に改正すべきであります。</p>
	<p>広く住民や関係者の意思決定プロセスを尊重した都市計画制度を抜本的に改正すべきであります。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「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すること。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こと。</li> <li>2. 「市街化調整区域」の大規模開発特例(20ha以上)は、将来の人口増加を想定して設けられたものであり、確実に人口が減少していく社会の中では、廃止すべきであること。</li> <li>3. 非線引き「白地地域」における大規模開発についても、原則禁止とすること。</li> <li>4. ただし、上記1.～3.については、住民や関係者の意見を聴取の上、商業地域への用途変更や用途指定ができる制度とすること。特に大都市圏においては、マーケット性等があることから、商業地域への用途変更や商業地域の用途指定が容易にできるように配慮すること。</li> <li>5. 「農地」については、保全を最優先にしつつ、やむなく農振解除や農地転用を行う場合には、</li> <li>6. 病院や社会福祉施設、公共公益施設は、中心市街地の最大の機能であることに鑑み、郊外移転は極力避けるとともに開発許可の対象とすること。</li> <li>7. 大規模な開発行為については、徒に市町村間競争を煽ることから、少なくとも県単位、必要があれば複数の県をまたぐ広域調整の仕組みを導入すること。</li> <li>8. 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。</li> </ol>
	<p>まちづくり3法制定後7年が経過したが、欧米諸国に比べ、わが国の都市計画制度は極めてルーズであり、また、土地利用に関するタテ割り行政の弊害もあり、当初の目論見通りに機能していない。この結果、郊外の無秩序な開発が進み、全国の中心市街地は活性化するどころか法制定時よりさらに寂れ、コミュニティが衰退し、様々な社会問題が引き起こされている。今後、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優しく、歩いて暮らせる、安全・安心で美しい21世紀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。コンパクトなまちづくりを実現するため、わが国も、欧米各国の制度と遜色のないしっかり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。ただし、各論において、さらに明らかにすべき事項等もあるので、次のとおり意見を申し述べる。今後の審議において十分ご検討いただき、その趣旨実現を図られたい。</p>

項目	意見
	<p>1. (1)規制対象となる施設の範囲 「現行制度の規制対象を拡大し、広域的なインフラや周辺環境に大きな影響を与える、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恐れを持つ規模)で店舗、飲食店、劇場、映画館、展示場、遊技場、スタジアム等の用途に供する建築物を対象とする」と明記している点は評価できる。建築基準法により、各用途において建築可能な大規模集客施設を厳しく制限すべきである。</p> <p>(2)ゾーニングの強化 現行の建築基準法では、用途地域毎に立地可能な店舗等の面積を規定しているが、店舗面積3,000㎡以上(上限なし)の店舗等は、商業地域に加え、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域の6つの用途地域で立地可能となっており、用途地域の規制が極めて緩い制度となっているため、大型集客施設などの無秩序な立地を招く要因となっている。特に、近年は工場跡地への大規模商業施設の出店が加速しているが、ある地域では、隣接する文教施設に通学する児童への悪影響を巡って地元で反対運動が起きているなど、様々な社会問題が顕在化しており、そうした動きは今後益々加速化すると考えられる。については、都市計画区域内の市街化区域において、今般のまちづくり三法に関する与党合意に基づき、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(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恐れを持つ規模)の大規模集客施設の立地を禁止すべきである。</p> <p>その際、三大都市圏及び政令指定都市以外の地方都市の準工業地域においては、特別用途地区により大規模集客施設の立地を抑制し、これを担保するため、特に地方都市においては、中心市街地活性化法に基づく基本計画の国による認定に際し、特別用途地区の活用による準工業地域における大規模集客施設の立地の抑制を条件とすることとし、この旨を中心市街地活性化法の基本方針において明記すべきである。また、非線引き都市計画区域においても、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>(3)都市計画の提案制度の拡充など 商業地域・近隣商業地域・準工業地域の3地域以外に立地を希望する場合には、都市計画法上の一定の手続き(例えば、公聴会の開催等による住民意見の反映、都市計画審議会の審議、必要あれば県知事による広域調整など)を経て、当該3つの用途地域への用途変更を行うことが必要な制度とすべきである。また、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、当該3つの用途地域へ用途変更する都市計画法の手続きを経て開発を可能とすべきである。</p> <p>(4)都市計画審議会のあり方・運用など 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」(詳細は後述)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すべきである。また、用途地域の変更等を行う場合には、都市計画審議会は事前に「中心市街地活性化協議会」の意見を聴取する仕組みとすべきである。さらに、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べきである。</p> <p>2. 「非線引き白地地域や準都市計画区域内の白地地域については、都市計画において、広域的なインフラや周辺環境への影響の大きい広域的都市機能を有する施設の無秩序な立地を規制することが必要な地域として定め、これらの施設の立地に係る用途制限を導入することとする」と明記している点、及びこれまで都市計画法の規制が及ばなかった都市計画区域外の土地について、「山林等を除き、広く準都市計画区域に含める仕組みを併せることにより、同様に用途制限を導入すべきである」と明記している点は評価できる。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、一定規模の以上の大規模集客施設の立地を禁止すべきである。仮に立地を希望する場合は、都市計画法上の手続きを経て、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。また、農地については、農地である限りは準都市計画区域効力が発効せず、農地転用と同時に発効する制度とすべきである。</p> <p>3. 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である。具体的には、以下の各施策の推進を図りたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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の拡充。</li> </ul> <p>4. 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、それぞれの協議会において、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である。また、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、「中心市街地活性化協議会」の代表を含むべきである。併せて、用途地域の変更等を行う場合、都市計画審議会は事前に「中心市街地活性化協議会」の意見を聴取する仕組みとすべきである(再掲)。さらに、中心市街地活性化に関わる様々な活動に対しては、住民の立ち上がりや参加を促す取り組みに対する支援を拡</p>

項目	意見
	<p>5. 市街地再開発などの場合における、地権者をはじめとする関係者のコンセンサス形成など立上がり段階における支援措置の創設や、都市計画法・建築基準法に関する各種の支援の拡充・規制緩和等を行うことにより、都市機能集約を促進するための環境整備を図ることが必要である。</p>
	<p>1.大規模集客施設の立地は、商業施設のみが適切とは言えない。</p>
	<p>2.準住居地域や準工業地域で大規模集客施設を規制するか否かは、地方の選択に任せるべきである。</p>
	<p>3.第二種住居地域、工業地域では大規模集客施設の立地を制限することもあり得る。</p>
	<p>4.大規模集客施設の立地を許容するために商業系用途地域へ変更することは悪影響が大きい</p>
	<p>5.大規模集客施設の立地規制を解除するには、地区計画を前提とした許可制度を創設して、それを適用する方法が考えられる。</p>
	<p>6.局地的な用途地域設定によって大規模集客施設の立地を許容する手法は、市街地将来像の実現に向けて土地利用を誘導するという計画的意義に反する。</p>
	<p>7.用途地域を「規制」としか捉えない考え方では、あるべき市街地像に対応した土地利用の枠組みを示すという用途地域本来の意義が失われる。</p>
	<p>8.大規模商業施設の立地を商業系用途地域のみに限定するとすれば、GATS(サービスの貿易に関する一般協定)に違反する可能性もある。</p>
	<p>・「市街地の既存ストックを有効活用する視点が重要であり、このため、既存市街地に重点を置いて市街地の再編を図っていくことが重要である。」としているが、郊外部の実態や実情を加味した記述も必要である。</p>
	<p>・「広域的都市構造に影響を与える場合には、都道府県が、都市計画の協議同意システムを有効に活用して、」とあるが、どのようなシステムを想定しているのか。</p>
	<p>・2ページ以降の文中に「大規模商業施設」、「大型店」、「広域的機能を有する施設」という表現が出てくるが、どのような違いがあるのか解釈を示してほしい。</p>
	<p>・「都市機能の配置については、都市圏内で生活する多くの人にとって利便性が高く、暮らしやすいような都市を作るという始点が最も重要である。」としているが、①都市圏内とはどのようなエリアをイメージしているのか不明確である。②また、その圏内の外側で生活している人達の利便性等の視点も付記すべきである。</p>
	<p>・「公正・透明な都市計画手続きを通じて、市街地像が明確化された地域についてのみ立地を可能とするという新たな土地利用規制の考え方を取り入れることが必要である。」としているが、公正・透明な都市計画手続きとはどのような手続きなのか明確でない。</p>
	<p>・「都市構造の理念は、……商業調整という手段に陥ることがないように、留意する必要がある。」としているが、「留意する必要がある」ではなく、「陥ることがないようにすべきである。」とすべきである。</p>
	<p>・「用途地域に関する都市計画の運用」や「用途地域における用途制限はどうあるべきかを検討」ということについて、制度運用においては商業調整や需給調整にならないようにすべきであることを明記し、また、検討に当たっては、関係する多くの人達の意見を聴取するなど「公正・公平・透明」の観点から行われることが必要である。また、「地方公共団体が土地利用の現況や動向に的確に対応して都市計画の決定や変更を行うよう、留意することが臨まれる」とあるが、都市計画は、各種施設の立地を含め「まちづくりをどうするか」の基本を成すものであり、留意事項ではなく必要事項である。従って「行う必要がある」に改めるべきである。</p>
	<p>・非線引き白地地域に広域的都市機能を有する施設が相次いで立地していることが、広域的なインフラ機能の支障や周辺環境への影響を生じさせている原因のように記述されているが、単にそうした施設の立地のみ原因とすべきではない。</p>
	<p>・「都市計画手続きによって、住民、地権者、事業者等の幅広い主体の参加による社会的意志決定」と記述していることについて、「幅広い主体の参加」については評価するが、その手続き・運用において、「公正・公平・透明」であることは必要不可欠である。また、社会的意志決定への議論に際しては、その経過が誰にも認知できるよう「公開方式」とするなど、透明性の確保が必要である。</p>
	<p>・「歩いて暮らせるまち」や「高齢者が暮らしやすいまち」の実現に向けて、既成市街地に多様な都市機能の集積を誘導していく市街地整備手法の検討が必要であるとしているが、①その手法の実行段階において、特定業種(例えば商業)に的を絞った用途制限にならないようにすべきであり、②都市化した郊外部に集積している多様な都市機能の存在に影響を及ぼすような既成市街地への誘導策に陥ることのないようチェックすることも必要である。</p>
	<p>・「用途地域による用途制限の見直し」及び「白地地域における用途制限」等における建築規制の見直しを行う中、一方では市街地に多様な都市機能の集積を促進する方向性、すなわち「コンパクトなまちづくり」を打ち出したが、用途地域による用途制限は、逆にまちの発展やにぎわい回復にブレーキを掛けるおそれが大きい。街なかには多様な都市機能を集積し「歩いて暮らせるまち」を創造していくためには、むしろ各種施設が混在していたほうが地域住民にとって利便性が高く、また、賑わいを産む素地として相応しいと考える。</p>

項目	意見
	<p>地方都市での中心市街地活性化問題を契機とするまちづくり三法の見直しに関し、中心市街地の振興をはかるための支援策の充実には賛成するものである。しかしながら、都市計画法・建築基準法による大規模商業施設等の立地規制の強化のうち、特に用途地域での用途制限の強化、市街化調整区域での計画的な大規模開発の許可の廃止を全国一律に行うことについては、大都市部(三大都市圏や政令指定都市など)における産業構造の変化に対応した低未利用地の有効利用・土地利用変換、居住者ニーズの高い都市機能の向上を妨げるなど問題が多いと考えており、下記の通り意見を述べるものである。</p>
	<p>人口の減少と高齢化の進展、環境問題やエネルギー問題の深刻化、財政的制約など社会経済の変化に伴い、従来の開発型・拡散型の都市構造の理念を転換し、都市機能が薄く分散する傾向を放置せず、インフラ整備及び市街地環境を考慮しつつ、一定の都市機能が集積した都市構造を目指すことが必要であることについては、一般論、原則論として異論はなく、コンパクトシティを目指すべきとの方向性には賛成である。しかしながら、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、相当開きがあることを踏まえ具体的な政策に反映すべきであると考え。大都市部は地方都市ほど深刻な状況にはなっていないことから、都市構造改革と市街地の再編は、主として地方都市での喫緊の課題であると考え。</p>
	<p>1.「都市機能の配置については、都市圏内で生活する多くの人にとって利便性が高く、暮らしやすいような都市をつくるという視点が最も重要である。…特に、高齢化社会を迎えるにあたって、都市機能へのアクセシビリティを確保するとともに、多様な都市機能が集積し、墨、働き、訪れる人が交流する「賑わいのある街」をつくることが重要である」とあるが、同感である。多様な都市機能の集積促進のため、商業関係者、専門家、地権者、街づくり会社等の幅広い主体が参加する組織の整備と支援制度の充実には賛成である。公共公益施設等の都市機能の街なか立地を進めるため、空き地や空き店舗などの既存ストックの活用、駐車場の整備・確保、土地の交換・統合・整序などに賛成である。再開発による街なか再生の推進に賛成であるが、民間事業者のノウハウの活用も図るべきである。</p>
	<p>2.「単に利便性が確保されるということだけではなく、「魅力あるまち」をつくるという視点が重要である。地域固有の文化や福祉に重点をおいた都市機能の確保や、それぞれの地域にふさわしい市街地環境の確保を誘導し、魅力的な空間を創出することが重要である」と指摘するが、その通りである。特に地方都市の場合には、国内での厳しい競争に勝ち残れるかの勝負になり、負ければ淘汰されることにもなる。その地域ならではの個性を打ち出さなければならない。歴史・風土・文化があればそれを生かす道もあるし、新しく魅力を創造する工夫と努力が大切になるが、結局は地域の人々の熱意と力量次第であると考え。</p>
	<p>3.「空洞化が進む中心部における居住人口の回復を図ることは、市街地内の余剰空間が有効利用されないことによる投資効率の悪化への有効な対策と考えられる。…空洞化が進む中心部における居住人口が回復し、他の都市機能の需要が高まることによって、様々な都市機能の集積した市街地の形成につながると見込まれる」とするが、賛成である。街なか居住の推進のための国および地方公共団体の支援策は重要であり、一層充実すべきものである。民間の優良な住宅整備を補助、ファンド等を含めた多様な手法により促進すること、商業地を街なか居住にふさわしい地域にするための仕組みづくりに賛成である。</p>
	<p>・「多数の人々を広い範囲から集める広域的都市機能を有する施設については、郊外の都市整備が不十分な地域に拡散立地することにより、バイパス道路の機能低下や予想外の交通渋滞の発生など、広域的なインフラ機能の支障や、周辺環境への影響を生じる場合がある。このような広域的都市機能の「無秩序」な立地により、追加的な公共投資が必要となる等、インフラの整備・維持管理コストの増大を招き、投資効率が悪くなることは不経済である。」とするが、これらは、主に市街化区域外での話であり、市街化区域内の現行法での大規模商業施設等の立地が許容されている用途地域においては、既に市街地としての道路等のネットワークが整備(又は予定)されている場合がほとんどなので、当てはまらないのではないかと。仮に、市街化区域内で交通渋滞の発生が予想される場合には、それを最低限に抑制するよう出入口や駐車場等の配置を指導するべきであり、直ちに広域的なインフラ機能の支障があるとみなすべきではない。</p>
	<p>「モータリゼーションの進展を踏まえると、生活圏の広域化や、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を全面的に抑制することは合理的ではない」とはもっと強調されるべきである。女性の社会進出による共稼ぎの増加等もあり、週末に家族そろって車で大型商業施設に出掛け、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・生活者が多く存在することを軽視してはならない。その利便性に資するインフラの整備・維持コストを切り捨てるべきではない。</p>
	<p>・「…これらの施設の無秩序な立地が不適切な用途地域においては、立地規制を強化し、規制を解除する際には、公正・透明な都市計画手続きにより、住民参加のもと、地域において社会的に判断した上で機動的な変更等を可能とする仕組みにすべきである」とする。具体的にどの用途地域で立地規制を強化するのか明確ではないが、報告書案の1.(4)で、商業地域以外の立地を問題とし、「このように、用途地域の都市計画で実現すべき目標としての住居、商業、その他の都市機能の配分が、現行の用途制限では結果的に実現されなくなっている実態も見られるところである」と否定的に評価しているところから、商業地域以外の立地を認めない趣旨と思われる。</p>



項目	意見
	<p>しかし、安易に用途地域における大規模商業施設の立地規制を強化すべきではないと考える。まず、現行の用途地域における用途制限が緩くなっているのを改め、これを厳しくし用途純化を図ることについては、現行の用途地域が現状追認型の指定で始まり、その後も長年その姿勢を基本的に維持してきたこと、国民がそれを前提にした比較的自由的な土地利用、建築を享受することを所与のものと捉えてきたこと等を考えると、その利益を急に失うこととなる改正が、現実的にスムーズに機能するかを十分に検討し尽くした上で実施しないと大混乱をきたすことが懸念される。</p>
	<p>・次に、用途純化は、工業化社会の都市計画の考え方であり、生産・職場と生活・住居を分けるものであるが、ソフト化・サービス化が進む現代社会では一定のミックスユースが合理的・適格的であり、そう変化する方が都市の活力を高め、生活を豊かにする場合も多く、都市計画のあり方も変化すべきである。現行の用途地域での緩い建築規制は、図らずして産業転換に伴う土地利用転換を容易にし、時代の要請に合致したものになっている面もある。さらに、用途地域の細分化の際の準住居地域に見るように、自動車の普及と幹線道路の整備を前提とした車社会のニーズに都市計画も対応せざるを得ない。</p> <p>・消費者のニーズに応えられる商業機能が十分でなければ、その地方都市全体の活力を失いかねないという問題も生じる。都市の機能を総合的に強化することが重要であり、立地制限の行き過ぎはかえって都市の衰退を招く。</p>
	<p>・特に、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、産業構造の変化により工場・倉庫跡地等の商業・業務・住宅等の複合開発に適した用地も多く、土地利用の転換を円滑に進めることが求められている。そこで、本来、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、そうせずに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。</p> <p>・また、現行の準工業地域に指定されている地域の土地利用の実態とそれを踏まえた都市計画行政上の位置づけは、それぞれの地域により大きく異なるが、都市機能の集積が既に連担している首都圏等の大都市部においては、ニーズに応じた用途転換を容認する意向である場合も多い。そこで、一律に用途規制を強化すると、土地利用の実態と都市計画行政の意向に反し、社会のニーズに合わない結果となる。</p>
	<p>・東京臨海部では準工業地域や工業地域の工場や倉庫等の跡地から大規模商業施設への用途転換が多いが、これを一律認めないとするのは問題である。都市再生緊急地域と重なる地域もあるが、その整備目標では、「東京臨海部において、物流機能の転出等に伴い発生した低未利用地大規模な土地利用転換等により、職・住・学・遊の多様な魅力を備え国際的に情報発信を行う先導的な拠点を形成。この際、水辺の環境を生かしてアミューズメント・文化・商業などの機能を導入し、都市観光にも資するバランスの取れた魅力的な複合市街地を形成」とし積極的な利用転換を目標としている。都市再生緊急地域から外れる地域でも、それ程の積極性を認めるわけではないが、ニーズに応じた用途転換を容認しても問題は少ないのではないかと。</p>
	<p>・利害関係者の意見に用途上の可否判断が左右される用途地域変更等の都市計画手続きが必要とされると、事業遂行上の予見可能性が成立しなくなり、用途の取得を躊躇せざるを得ない。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となる恐れがある。その結果、例えば不要となった工場や倉庫等の跡地を処分することが困難となり、製造業等が合理化を果たせなくなる場合も出てくる。</p> <p>・なお、用途地域等の機動的変更はもちろん開発事業者からの変更提案を認めるべきであるとともに、全面的なゾーニングの見直し、変更も必要である。</p>
	<p>用途地域等の機動的変更といっても実際にはなかなか困難な事が予想されることから、ピンポイント的に用途制限を緩和する「再開発等促進地区計画」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。</p>
	<p>特定用途制限地域の指定等に関しては、兵庫県が尼崎市、姫路市など県内14市町と組み、都市計画で郊外の大規模商業施設を規制することになるといった新しい動きがでており、都道府県と市町村が連携すれば必ずしも現行法で出来ないわけではない。しかし、本来都市機能の立地を想定していない非線引き白地地域や都市計画区域外について建築規制が緩くなっているのは、都市計画または国土計画の観点から確かに不合理であり、無秩序開発の抑制の観点から規制を強化することは理解でき、賛成である。</p>
	<p>人為的な大型店規制は何も生み出さない。</p>
	<p>①12月21日、22日の両日にわたり日本経済新聞に、いわゆる「まちづくり3法」の政府・与党案が掲載された。このパブコメの募集期間中に、郊外の大規模店出店規制のみを標的とした具体案が出たが、なぜパブコメ募集の後のとりまとめの前に、与党から具体的な建築制限案が出るのか？パブコメの主旨を無視したやり方に憤りを感じる。大型店出店規制ありきとしか思えない。</p>
	<p>②「建築物整備部会」の案として、「建築規制の見直し」の具体案が、12月21日、22日両日に日経新聞掲載の政府・与党案なら反対である。</p>
	<p>③「広域調整の仕組の導入」については、大きな都市への偏重となるのは明白で、各自治体の独自性を損ない、ひいては存立をも否定することであり、行ってはならない。</p>



項目	意見
	④いわゆるゾーニング規制については、本来の街づくりの為の手法とせず、商業調整の事前枠組み規制で実行される事が当たり前となっている。(金沢市等の例)。明らかに自由な競争を制限することになり、W.T.O.協定に違反する。国として厳重な指導を求めるものである。
	⑤都市計画法関連として、用途地域内建築制限を大型店に特化した、さらなる規制を加えようとしているがすべきでない。
	①都市構造の動向、今後の課題を語る上で、2010年に「ユビキタスネット社会」の実現を目指す総務省の「u-Japan政策」が実現した場合に大きく変化する社会構造についても明記すべき。
	②“広域的都市機能を有する施設”に、現在進行形中である新幹線新駅整備等は含まれないのか。これらも同様に考えるべきでは。
	③法律を見直すのではなく、現行法制度下で十分な審査が行われているかを再検証するべきと考える。
	④都市機能の集約促進政策に関しての記載に具体性が欠けている。中心市街地活性化関連ですでに1兆円を越す予算が使われていると聴いているが、これらの政策評価・一般公表がされていない。都市計画法改訂に先立ち、これらの具体的な今後の対応の明示なくして“とりあえず郊外開発を規制する”というのは納得できない。
	①中心街が栄えていたころと時代も環境も異なっているのになぜ中心街の活性化が、しかも商業を中心とした活性化が必要なのでしょう。
	②人口減少によりどの都市も等しく生き残れるという前提がそもそもおかしい。人はより便利性の高い居住を求めて集中する、将来のあるべき姿を検討する時間は必要であるけど変化に対応する速度が用途制限によって落ちてしまう。
	大型店が出店の申請をするとき、1万㎡の店をだす予定のとき、反対運動を予測して、1万5千㎡の申請をだし、結果的には予定通りの売り場面積を確保しているという声もある。性善説は絶対だめ。信用しないで徹底的に規制をしてください。
	大型店の出店許可に当たっては、下記の点を十分に踏まえ、安易な出店と撤退ができないような規制が必要。
	大型店の安易な出店によって、短期間で撤退するケースがある。大型店の出店は、近隣の小売業に大きな影響を及ぼす。大型店の出店によって、地域の小売店が廃業に追い込まれるなどして減少し、その上で、大型店が撤退すると消費者への影響はきわめて大きい。いったん、出店した大型店が撤退する場合は、撤退によって地域の消費者への影響がないように、同じ商圈に他の大型店をはじめとした商業施設が十分整っていることが必要。
	今回の見直しで、安易な郊外大型店の出店規制を願いたい。
	都市近郊等の大規模施設集積により、大気汚染や景観が損なわれるなどの現象が推測されるため、各用途において建築可能な大規模集客施設を厳しく規制すべきである。
	乏しい財源で魅力ある地域づくりを推進するためにはゾーニングによる土地利用規制が必要。早急な制度改善が必要。
	地方分権がすすむなか、地方都市が身の丈にあった“まちづくり”を推進する上で、現行のまちづくり三法は、制定時の役割・機能が活かされておらず、地方の現状認識に立脚し、魅力ある地域・まちづくりを推進する上から必要な土地利用規制等を含む抜本的な法改正を要望。
	報告案を高く評価。市や商工会議所が推進しているコンパクトなまちづくりに反した無制限な大型店の出店は、制限されてしかるべき。
	スケールメリットのみを追求する企業エゴは法制化によって規制すべき。
	工業地、商業地、住宅地の区別がなくなり、住み難くなる。
	大型店の無秩序な郊外への出店には規制が必要である。また、市街地中心部から商店がなくなると、そこで生活する住民の利便性が低下することになる。
	大型集客施設の場所の制限は必要。
	中心市街地の賑わいを増す手段として親子で参加できるイベント・文化交流等が必要。
	大型店の出店はある程度の規制が必要。
	都市計画区域内の市街化区域において、工業用地・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恐れを持つ規模)の大規模集客施設の立地を禁止すべき。これまでの政策転換をはかり、大型商業店舗の郊外地区への制限を強化すべき。
	人口減少社会において、土地利用規制を強化することは当然のことである。都市計画を無視した無秩序な都市開発は、将来的に生活者の利便性を低下につなげるおそれがある。
	これ以上の大規模集客施設が無秩序に郊外にできれば、その近隣地域の中心商店街の衰退は必至であり、まちとしての機能ができないまちになってしまう。地方都市のまちを守るために「まちづくり3法」を改正しまちとして機能できる仕組みと中心市街地が賑わいを取り戻せる制度を確立するとともに、大型店等の退店時に取り残された建物問題等、社会的責任を果たす仕組みを盛り込んだ規制を作してほしい。

項目	意見
	<p>○大型店は過剰 郊外への大規模小売店の出店を規制するよう強く求める 平成11年以降は全国の大部分の地方都市が売り場面積過剰時代に突入したといえる。大型店の新規出店は同形態の中型店の撤退、閉店を意味するようになった。地域全体で見れば大型店の開店は他の大型店の売上と雇用を奪うに過ぎず、地域全体の販売総額も雇用者数も増加しないことになる。</p> <p>中央の大型店は売上金を毎日中央に吸い上げるので、年間で数十億、数百億の資金が地域経済から吸い上げられる。地域経済の吸い上げによって縮小を続ける限り、全体からの税収は長期的には必ず縮小する。地域外や外国に製造製品を販売し、その代金の中から住民である従業員に給料を支払う工場誘致とはまったく逆である。</p>
	<p>大きな建物(集客施設・マンションも含む)を建設するのは、影響力・景観等から考えて規制すべき。</p>
	<p>郊外の大規模店舗は規制強化すべき。</p>
	<p>空洞化する中心市街地を活性化させ、街中居住を増加させるためには、現在の大規模店舗の郊外立地を規制する必要がある。特に工業・準工業・白地地域・農村部への立地を規制してほしい。</p>
	<p>大型店の規制、営業時間に対する規制を設けること、広域市町村における用途地域のゾーニングは必要である。</p>
	<p>地方都市の再生には、大型店の立地を制限強化し、駅前などの中心市街地活性化を図って、賑わいを取り戻すことが重要。</p>
	<p>各地域(まち)の特性を活かした街づくりが、「まちの再生」につながると思いますので、その地域「まち」の将来像に即した「ゾーニング」による土地利用の規制は、必要であると考えます。</p>
	<p>都市計画用途地域で許容される建築物の範囲を制限し、本来の用途に土地利用させることが必要。影響力の大きい大規模商業施設の商業地域以外への出店は原則禁止にすべき。用途の指定がされていない白地地域への出店も原則禁止すべき。商業地域外への出店については、当該の地域社会での議論を経て、用途地域の変更など法的な手続きを踏んだ上で行うべきものとする。</p>
	<p>現在のような大型スーパーが郊外にどんどんできることはできる限り制限すべきではないかと思う。交通渋滞や、騒音問題、への影響が出ていること、又郊外型のため、高齢者の買い物の利便性は逆に確保されていない場合のほうが多いといわざるを得ない。これからの高齢化社会を迎えるについての大きな問題ではないかと思われる。そして、郊外型であるがために、車での来客が必然的に多くなるため、結果として排気ガス、騒音問題が起き、一方で環境問題を喚起している。</p>
	<p>中心商店街や小売店を守り、高齢者の生活を守るためにはまちづくり三法を改正案のように改正し、市街化調整区域の農地が安易に転用できない制度を確立すると共に大型店の出店規制をしっかり作るべき。</p>
	<p>見直し案に賛成。都市計画法のゾーニングの見直し・強化を。また、市町村の境界に出店するケースが多いので広域調整の導入を願う。大規模の大型店は郊外の田園地帯に出店し、深夜12時まで照明をつけているため、農作物に影響を与える。特に稲への影響は大きい。</p>
	<p>○見直し案は大変良い方向で、大賛成です。 ○また、大型店のみならず、飲食店・遊技場などの大きな集客施設についても、見直し案では規制の対象とすることであり、治安も含め地域生活環境の保全といった観点からも大賛成です。</p>
	<p>規制をかけるべきところには、十分の対応が求められる。</p>
	<p>高齢化社会においては、中心部に小売業がなくてはならない。郊外への出店が規制されるのは当然。</p>
	<p>ある程度の規制をかけることはやむをえない。ある程度の規制をかけつつ、旧来型の中心市街地が自律的に発展できるよう、自助努力を促すような政策に取り組んでほしい。</p>
	<p>商業施設をつくるべきところは限定すべきです。</p>
	<p>今回の大型店の建設場所を制限するという事に期待している。</p>
	<p>駅の周辺で、消費者の獲得に大変有利。さらに客足が増加することで観光都市として目をむけられることも可能。郊外出店を規制して、駅周辺の中心部に出店しやすくなるよう、強く希望。</p>
	<p>大型店や集客施設等は、それぞれの街の景観等を考慮したうえで、立地場所等を規制するなどをして、中心市街地の活性化に繋がればと思う。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現存する市町村の街を破壊するような郊外の大規模小売店の開発行為をさせないしくみを早急に作るべき。</li> <li>・都市部での工場跡地等を、生活・オフィス・工場等に明確にゾーニングする。</li> <li>・従来ある農村を中心とした生活の為の商店を潰さないようにし、地域での祭りやイベント等により人と人との交流をよくする。</li> <li>・長期に渡り農村や自然を人口の減少と共に少しでも元に戻すよう、行政が計画を立てて継続実行する。</li> </ul>
	<p>・新たな規制は2007年からの予定であるが、それまでの間にも制限する方法を考えるべき。</p>

項目	意見
	<p>・ゾーニングによる出店及び構成に対する規制が必要。          ・人口当たりの出店規制が必要。          ・一定を超えた出店に対する企業責任の明確化。</p>
	<p>ゾーニング規制対象を、6000㎡超とされたい。</p>
	<p>・大型店の出店規制は商業施設のみを規制するのではなく、他の大型施設も対象とし、内容も安全な生活環境の保持のためのものとする。          ・白地地区の撤廃。</p>
	<p>郊外への大規模な施設を規制するのではなく、まずは駅周辺を住みやすい環境に整える。</p>
	<p>都市計画法の改正による都道府県レベルでの大型店の出店立地を検討できる地区計画制度が望ましい。・商業者に加えて、専門家、地権者、まちづくり会社等の組織を整備し、必要な事業を一体的に推進するための計画策定のしくみや、事業を集中的に実施していくための支援制度の充実を図る必要がある。</p>
	<p>別に郊外に出店する規制があってもよい。</p>
	<p>一定規模以上の店舗等の建築物に関する規制が導入されるのは当たり前である。強く賛同したい。</p>
	<p>「おこぼれ」ではないが、大規模店舗が市街地に存在することによりその集客力を利用した活性化方法も十分有効と思うので、用途地域の区分には特に配慮が必要かと思う。</p>
	<p>商店街を含む中心市街地が持続的発展を図るためにも、スプロール化を防止するようなまちづくり三法の見直しが急務。目先の利益にとらわれた農地転用、商業用地への土地利用には反対だ。</p>
	<p>建築規制の見直しの①の比較的規模の大きな施設でも、用途制限のない用途地域に立地するケースが増加している。このような施設は、郊外の住宅地に居住する住民などの利便の確保のため必要であり広域的都市機能を有する施設とは区別して考えるべきである。とのことであるが、コンパクトシティを目指すためには、この地域であっても都市機能の延べ床面積を極力小さく厳しく規制することを望みたい。</p>
	<p>都市計画法非線引き白地地域や都市計画区域外の土地などに対する用途制限の導入に賛          今回の大型店の場所を制限するという事に期待している。</p>
	<p>郊外への大型店出店には規制をかけるべき。          規制のかけ方も建物主義ばかりでなく、一帯の開発案件についてはトータルに規制すべきと考える。          そうしなければ、1万㎡以下の建物を何棟も建設したSCの建設が可能となるからで、このような脱法行為も規制して欲しい。</p>
	<p>用途制限の運用を厳しくする必要がある。特に準工業地域、調整区域、無指定地域での大規模商業施設の出店は規制すべき。          準工業地域への商業施設の出店は3,000㎡未満などの制限を加えるべき。          工場跡地などの有効活用が図られないとの指摘があるが、大規模店舗により既存市街地が破壊されるのに比べれば全く問題でない。</p>
	<p>都市計画法の見直しにより、郊外への大型店出店を強く規制して欲しい。          郊外の大型店は便利な面も多いが、あまり大型店に頼りすぎると、地元の産業や中心市街地の活性化に繋がらない。          地場産業など、地域で地域産業の活性化に取り組むべき。</p>
	<p>都市計画法改正に賛成。          中心市街地であっても1万㎡を超える物件に対しては、各角度からの検討、審査が必要。          法案施行前の駆け込みで、大型商業施設が各地に出来る可能性があることを危惧する。この対策も国として十分にやって欲しい。</p>
	<p>見直し案に賛成。一定のルールの下に用途制限は必要。</p>
	<p>「病気の時でも歩かなくても済む街へ」の段階整備          1. 車の運転ができず、送迎もない方の公共交通が必要な人々を考える          2. 公共交通が必要な人々の必要な施設を考え、中心市街地に集約する順序を考える          3. 公共交通機関がなくなった理由を反省し、現在、自主的に送迎を行っている団体について交通事業者を含め、利用時間分析とコスト配分を、将来的に統合を行えるようんじする          4. 先ず、統合された交通機関で必要な施設を結んで運行を行う          5. 中心市街地に必要施設を集約する。          中心街の空き家、空き店舗等の統合を行い、再利用、若しくは敷地が連続する空き店舗を買収して、改めて長時間に亘り何度もあらゆるテナントが入れ替わることができるよう、駐車場もある、景観にも配慮したスケルトンインフィル形態の一定規模の建築物を造成する。          スケルトンは公的主体でつくり、内装・設備機器等は入居者ニーズに合わせて入居者負担でつくり、安い負担で入居できるよう誘導し、欧州のような伝統的な街並を中心市街地で実現させる。</p>

項目	意見
	大規模な病院・公共施設・商業施設が相変わらず郊外に進出しているが、これからの高齢化社会を考えると時代に逆行している感がある。高齢者になれば車の運転を断念するときが来る。しかも、公共交通機関は充実していないため、利便性が悪い。そのためには政治や行政が政策的に郊外型の大規模建築物に規制を設けることが必要である。
	一部規模以上店舗・施設の立地規制を強化すべきでない。
	市街化区域に回帰させるための既成は両地区の活性化に役立たない。
	顧客のニーズを考えるとある程度のスペースが必要。用地確保のためには郊外開発が不可欠。それを規制するのは問題。
	非線引き白地地域への大規模集客施設の設置を付加という規制は賛同できない。
	現在の商業施設の立地は生活者の需要を受けているのであり、これを無秩序な開発といい、規制するのはおかしい。
	郊外店舗に対する規制は国民の当たり前の認識からかけ離れたものである。
	人があまり住んでいない中心市街地だけの活性化には反対。旧商店街だけを保護し郊外の新規店舗のみ規制を設定することは反対。
	無理に誘導や建築規制を基本的にはしない方がよい。
	多くの人(高齢化)に便利で1ヶ所で買い物ができる。都市計画区域外の土地に一律に保全を旨とする規制の制度は反対。
	長期的に不公平感のある一時的な発想での規制強化とゾーニング強化には反対。
	工場跡地に大型店が出店できなくなるのは反対。土地利用の手続きやルールを柔軟に運用すべき。
	郊外への商業施設への進出、買い物動向が理にかなっている。
	建築規制の見直しに反対。
	用途地域、用途制限の見直しは、地域により異なる事情がある。郊外の規制も慎重にしてほしい。各地区、地域、市町村の以降を、第一に考えるべき。
	1. その必要性はない。 2. 車で行け、安心してゆっくり買い物ができる商店街を作る必要がある。 3. 土地の利用に新たな制限を加えるのは反対。
	郊外の大型商業施設の規制が市街地の活性化に繋がるのか？また、それが生活者のためになるのか？ 現在郊外の大規模商業施設のない地域の商店街は、賑わっているのか？生活者に指示されているのか？生活者に親切なのか？今一度、大多数の生活者の不利益にならないよう検討していただきたい。
	中心市街地は現在の社会では企業の建物が集中し、人が住む環境ではない。だから環境の良い郊外へ住む。人が郊外へ移る中、郊外型施設は必要。ただし乱立は避けていただきたい。
	たとえ郊外を規制しても、中心部の活性化には繋がらない。その前に中心部の魅力アップをまず考えるべき。
	基本的に都市計画区域外に大規模集客施設を立地規制することには賛成だが、スポット的な土地利用に対応すべき準都市計画区域を広域的に設定し、建築基準法の集団規定を適用するのはいかがなものか。集団規定の適応が必要であれば、本来都市計画区域となるべきではないでしょうか。
	建築規制の見直しの一つとしてある、商業施設の工場跡地・農地の転用を厳しくする方向は、よくない。
	・ビル更新が困難なため、市中心部であれば、600%の容積率を1000%にしてほしい。 ・郊外の調整区域の枠を厳格にしてもらいたい。 ・農振の区域を厳格にしてもらいたい。
	中心市街地に体力のあるうちに郊外出店に規制を課すべき。まちづくり三法の大規模見直しによって、中心市街地の活性化を図ることを目的とした法律であることを望む。
	・都市計画における用途地域の決定は柔軟にすすめるべき。 ・地方都市の公共交通事情は、それが中核都市であっても決して良好なものではないため、自動車が交通手段の中心となるのは当然。
	建築基準法による用途制限については、同法による敷地の概念と大規模店舗立地法による敷地の概念に食い違いがあるので、合わせて検討が必要である。
	出店側としてはいかなる方法を用いても出店をすることが前提となる以上、最悪の場合、最終的には法的な争いになることを想定した法整備が必要である。法的に訴えられることを権限者が避けたいとするならば出店への規制はかけられないといえる。法規制を細部にわたり具体的にを行うことが必要になると考える。現在の法は、出店させることが前提となっているが、出店できないものを出店できるという法へ移行させたい。
	広域的インフラや周辺環境に大きな影響を与える施設について、一体誰が一定規模の適正な規模を決めるのか、またその根拠は何か。建築物の種類についても、どのような根拠で、誰が選定しているのか。
	1万㎡以上の規制は地方都市においては無意味である。

項目	意見
	<p>1:現行用途地域規制のメニュー方式を見直すべき 2:街なか居住推進は行うべきだが、建替えや道路等の整備により伝統的な空間を壊すことはやめるべき。</p> <p>都市計画による規制強化については、総合的な都市づくりの観点から慎重に検討されるべき。郊外開発を抑えるべきではない。</p> <p>無理に誘導や建築規制を基本的にしないほうがよい。ただし、街の中心部は、人間が快適に歩くことができるようにすべきであり、中心市街地は、車優先から脱却し、人の歩行優先の街づくりが行われる必要がある。</p> <p>「食料品を中心としたスーパーマーケットと広域的都市機能を有する施設と区別して考えるべき」とあるが、根拠や基準が不明快で、矛盾した考え方ではないか。</p> <p>一定規模以上の店舗、飲食店、劇場、映画館等の用途に供する建築物を規制するとあるが、中心市街地の再編のために郊外の開発を抑制するということは、郊外に居住する住民の生活環境の向上も抑制することになるのでは。</p> <p>ある程度のスペースは必要であり、郊外でまとまった用地を確保するしかない。それを規制するのはおかしい。</p> <p>一定規模以上の店舗・施設など立地規制を強化すべきでない。</p> <p>都市計画による規制強化は、総合的な都市づくりの観点から慎重に検討すべき。大型店規制に頼る見せかけだけの都市計画では中心市街地の復活が望めないばかりか、地方都市全体が衰えていくおそれも極めて大きい。再考を強く求める。</p> <p>都市計画における用途地域の決定は柔軟に進めるべき。現在の用途地域を前提としてそのまま規制を進めることは、間違っているのでは。</p> <p>市街化区域に新しい発想がない。</p> <p>①現状の用途での用途制限は反対。まず、用途地域の見直しを行った後に用途制限をする必要がある。</p> <p>②中心市街地の商店街の商業地域について、一定期間内に用途に応じた土地利用ができないときは、用途変更等の見直しが必要。</p> <p>都市機能の郊外化に対応した郊外の開発を規制することが中心市街地の活性化につながるとは到底思えない。</p> <p>①人々が土地の高い中心部から郊外の住宅地に移住する比率が年々上昇している中で、中心部の商店街のみを保護するのは活性化には全く繋がらない。</p> <p>②現在、工場の閉鎖などで多くの人たちが失業している世の中です、そのような中で大型店の誘致を反対するのはおかしいと思います。</p> <p>土地の用途制限をしてしまうと、まちづくりのいろいろな可能性が狭まるだけだと思う。</p> <p>広域的都市機能を有する施設については、むしろ中心市街地について立地規制すべき。</p> <p>広域的都市機能を有する施設の計画に当たっては、住民意見の反映はもちろん、事業者の発意や創意を含めた都市計画提案をもとに進めていくことについて異論はない。</p>
3. 広域調整	<p>大きな集客施設が建つ場所を制限することや、空き地・空き店舗対策など中心市街地の活性化を柱とする今回の見直しに賛成。郊外型大型店の出店規制については周辺の商業者や住民の意見を反映し、必要であれば県知事による広域調整を行うべき。中心部が衰退していったら街自体がつぶれる、市の存在が問われている。少子高齢化社会に今対応しないで明日はありえない。【特に多数】</p> <p>自由に開発が可能な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。【多数】</p> <p>賛成。商業系用途地域以外に立地を希望する場合には、都市計画法上の一定の手続き(例えば、公聴会の開催等による住民意見の反映、都市計画審議会の審議、必要であれば県知事による広域調整など)を経て、商業系用途地域への用途変更を行うことが必要な制度とすべき。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。【複数】</p> <p>都市計画区域内の市街化区域においては、商業地域以外では、一定規模以上大規模集客施設の立地を禁止し、その他例外として開発が認められている特例などを廃止する。また、大型店の農業用地転用や準工業地域への出店手法を考えると出店については商業地域のみとし、ゾーニングの強化と広域調整の導入が必要。【複数】</p> <p>広域的都市機能の適正配置の手続きについては、公正・公平になされるべきである。【複数】</p> <p>広域調整機能は県が独自の条例で規制すべき。【複数】</p> <p>まちづくりにはゾーニング規制は欠かせない制度。ゾーニングは広域で少なくとも都道府県単位で審議し実施しなくては、その効果がないので、そのことを踏まえてシステム(制度)をきっちり作ってもらいたい。【複数】</p> <p>商業系の用途地域以外に立地を希望する場合には、公聴会による住民意見の反映や都市計画審議会の審議、知事による広域調整など都市計画法上の一定手続きをへて、商業系の用途地域への変更を行わなければならない制度とすべき。【複数】</p>

項目	意見
	<p>現行法の郊外における大型店の出店対応では、ゾーニング的手法等の活用で市町村の判断で対応することが可能とされているが、実情は隣接する市町村の利害関係から不可能な面が多く、立地しない周辺地域の商店の営業活動に甚大な影響を与えている。それぞれの地域は、人口規模や都市化の枠組みの違いから消費購買力の格差がある。地域の消費購買力に対し、一定の限度を超えた販売計画や売り場面積を持つ出店に対しては、国または県レベルでの法的規制ができるようにすべきである。この場合、販売計画を過小計画・申告し、規制措置を免れようとする場合を想定し、一平米当たりの売り上げ予測のもとに年間売上高や採算計画書を提出させ、進出予定地域で構成する専門家会議において検証するなどして、計画の妥当性を審査する会議の設置を盛り込むべきである。</p> <p>県の協議・同意システムは必要。地区計画の活用については住民・民間事業者の連携が不可欠であるが、制度の活用が現在としては活用が少ない。国として推進を進めて欲しい。公共公益施設のこれ以上の郊外の立地は都市構造を揺るがせかねないので、開発許可で認める場合については、厳格な基準を持って臨むべきである。農村部の都市的需要を活用するには集落地域整備法の活用を積極的に勧めるべき。特定用途制限地域や準都市計画区域の設定でなく、行政範囲を全域都市計画区域に設定させ、目指すべき土地利用を明確にすべきと考える。</p> <p>地域全体のことを考え、住民全体やその代表である首長、また行政等にも一定の権限と役割(責任)を持たせ、中心市街地、郊外を併せた一貫性のある街づくりができる枠組みを作ってほしい。</p>
4. 開発許可	<p>公共公益施設も開発許可の対象とすべきである。</p> <p>農地制度との整合性を図ったしっかりした改正を期待。</p> <p>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だが、地方自治の時代というならば、市町村の意思を尊重すべきである。</p> <p>郊外の優良農地の転用による大型店舗等の進出やスプロール的な無秩序な土地利用を抑制する意味から、今回の見直し(案)による土地利用規制の強化は是非とも必要。</p> <p>人口減少社会に入れば都市は縮小し、需要も減少するのは自明のことと思われるが、今だに大型店がどんどん出来ているのは社会状況と相反しているように思われ、将来のわが国のことを考えれば、郊外の優良農地への出店は排除すべきである。</p> <p>市街化調整区域内の大規模計画開発を例外許可扱いする開発許可制度を見直す必要がある。自由に開発ができる都市計画区域外の地域については、都道府県知事が広域的観点から農地を含めて準都市計画区域を設定し、一定規模以上の広域的都市機能を有する施設の出店を規制すべきである。</p> <p>報告案の方向を評価・賛同。用途地域を厳密に運用し、非線引き白地地域や準都市計画区域の白地地域における大規模集客施設の立地できるエリアを制限するよう明記して欲しい。</p> <p>選択と集中の観点から、明確な政策目標を持ち、効果的な施策の実施に取り組む市町村の計画を国が選択し、選択された中心市街地については、関係省庁と連携して集中的、積極的な支援を行う仕組みとする。開発許可制度の見直しを行う。市街化調整区域内の大規模計画開発を例外扱いとする開発許可制度を見直す。病院等の公共公益施設についても開発許可の対象とする。</p> <p>ゾーニングの強化の対象については、強化の対象は大規模集客施設とし、公共公益施設については、ゾーニングではなく開発許可制度で対応すべき。</p> <p>歴史と伝統のある地方都市においては、景観を損なう建物が多くなってきている。人口も経済もドーナツ化現象しており、中心市街地の空洞化は顕著。コンパクトなまちづくりを切に願う。また、優良農地に大型施設、特に大型小売店が立地するのは農業施策上も問題。</p> <p>民間開発のための用途地域の変更などの提案も認めることとし、コンセンサスが得られれば都市計画法の手続きを経て開発を可能とすべき。</p> <p>地域コミュニティ再生の観点からも方向書の見直しの方向性は当然。大規模計画開発の例外扱い見直しは絶対必要。</p> <p>国として、安全な食料自給率の向上を目指すならば、地方都市にある農地の整備、保全に力を入れるべき。</p> <p>地方の土地利用についても、全域で土地利用計画を明確に策定すべき。</p> <p>市街化調整区域内の大規模計画開発を例外許可扱いする開発許可制度を見直す必要がある。</p> <p>農地については、農地である限りは準都市計画区域の効力が発効せず、農地転用と同時に発効する制度とすべきである。</p> <p>ゾーニングの強化対象については、病院や住宅等と比べて、大型店の集客力が周辺の都市構造等に大きな影響を与えることが明らかであり、諸外国でも施設の種類ごとに異なった扱いをしていることから、強化の対象は大規模集客施設とし、公共公益施設についてはゾーニングではなく開発許可制度で対応すべき。</p>



項目	意見
	<p>「農地法・農振法」は食料の安全保障、地球環境問題への対応、緑化の保全、田園景観の形成などの観点から、同法等の運用について、一層、厳格なる運用を強く求める。また、郊外型大規模商業施設の出店は、地域における賑わい創出という反面、地元商店街や個店はもちろん、中小小売店にとっては、死活問題となっており、営業活動自体を断念せざるを得ない状況を招くと共に、中心市街地の衰退にもつながっている。言わば、都市機能や商業集積の適正なる配置に対して、大きな影響を及ぼしていることから、今後の大店立地法の運用ならびに審議については、幾重なる対応等を合わせて望む。</p> <p>全面的に賛成。21世紀におけるより良いまちづくりと考えると、中心市街地の再生を軸にしなければ実効性がない。そして大型店舗の郊外への乱立がその再生を阻み、ひいては町全体の活性化を阻害している大きな要因であることは明らか。従って、町全体の長期的な発展を目指すグランドデザインに基づいて法整備を図ることが必要不可欠である。また特例(20haを超える大規模開発の特例)を定めたこと自体が当初の主旨に反するものであるため、特例廃止へむけて改正するのは当然である。</p> <p>郊外の優良な田畑の農地地区に突然大型店が出店し、豊かな自然や、農地としての環境が損なわれている。地域の街づくりを無視した、大企業の横暴さを感じる。</p> <p>都市計画法非線引き白地地域や都市計画区域外の土地などに対する用途制限の導入に賛否はや大型商業建造物は造らせない。余りに競争が激しく人間を疎外している。農業地区を育てないと、日本人はほとんど病気の予備軍になってしまう。</p> <p>農地は国の財産。後継者不在、採算性、合理性だけでは、農業は育たない。国の基本的な糧である農地を安易に開発することなく、将来を見据えた施策を要望。10年後は農業分野から上場企業も出るはず。</p> <p>開発許可の見直しなどにより郊外の大規模店舗建設を規制するようなことをしても中心地が活性化するとは思えません。地方と大都市圏をひとまとめに考えるのにも違和感を感じる。</p> <p>開発許可に関する仕組みとして規模の大小に対する格差をなくしていくことが重要です。格差は1)水準の格差と2)負担の格差があり、その両方をなくすことが重要です。特に重要なことは、市街化調整区域の開発や建築に関する許可の条件である。現段階では地方の判断にゆだねること適切ではなく、その条件も整っていないように思う。そのことも考慮して「開発の水準と開発負担金」を制定し、実施することにより、開発と建築に当事者が責任を持って対処すること、そこから、調整区域のあるべき姿を描くことや開発のあり方を地方が考え出す契機が生まれるのではないか。そのために強権ではあるが、開発許可と開発負担金制度を実施すべきである。</p> <p>市街化調整区域の開発に対しての緩和、自由化と同時に道路、交通手段の地方公共団体負担の公共施設に対し一定の負担義務化により虫食い開発の防止、地域活性化を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地区画を大型店に転用すると、荒廃～元の農地に戻せないことを理由に大型店を規制する前に法人による農業経営を認めるべきである。</li> <li>・駅の近くを中心街とするのであれば、まず居住者が増えないことには活性化は不可能と思われる。</li> </ul>
5. 市街地整備手法	<p>中心市街地の商店街だからといって、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、何もならないと思う。【特に多数】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなか居住の推進、商店街の自助努力と新陳代謝の推進、TMO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。</li> <li>・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。まちづくり交付金、まち再生まるごと支援事業、まちなか居住再生ファンドなど、各種支援策を拡充すべき。</li> <li>・商工会議所・商工会・商店街等や住民代表、警察等の関係行政機関を含め、地域住民の意見があらめる角度から反映される「まちづくり推進協議会」を設置し、まちづくりに関する意見を十分に徴収し、活発な意見交換の形成を図ることにより、関係法令の整合性を確保すべき。</li> <li>・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。【多数】</li> </ul>

項目	意見
	<p>本報告案を高く評価。ただし次の点について今後十分な検討が必要。</p> <p>○まちを形成するためにはゾーニングが必要不可欠。その地域を司る市町村行政がしっかりしたまちづくりの都市計画に基づいて実施して頂きたい。</p> <p>○広域まちづくり対応のために県レベルの条例が必要</p> <p>自分の行政区域外に対しても自分の行政区域への出店と同様に対応ができるにするためには県レベルでの条例がどうしても必要。</p> <p>○それぞれの地域の特徴を活かしたまちづくり推進のために、市町村条例が必要</p> <p>市町村も自分の地域だけを考えるのではなく、周辺市町村等と普段からまちづくりについて意見交換をしておくことを前提にして、市町村条例を設定し、自分たちのまちづくりを推進していくことが必要。</p> <p>○地域全体の代表からなる「まちづくり推進協議会」が必要</p> <p>行政主体のまちづくりには、地域住民の意見が十分反映されない。そこで、商工会議所・商工会・商店街等や住民代表、警察等の関係行政機関を含め、地域住民の意見があらめる角度から反映される「まちづくり推進協議会」を設置し、まちづくりに関する意見を十分に徴収し、活発な意見交換の形成を図ることにより、関係法令の整合性を確保すべき。【多数】</p> <p>○行政コストの増加、行政投資効率の悪化問題に係る意見：再開発に影響を及ぼす大規模な集客施設を規制すると同時に中心市街地に大規模店等の適正な誘導を促すシステムを提示していることから、再開発事業への行政投資効果が減殺される。</p> <p>○居住者の生活環境の悪化・防犯問題に関わる意見：当市において、建設事業所用地の活用による大規模商業施設の建設計画があり、業種的(ゲームコーナー併設)に深夜12時までの営業としている。【多数】</p> <p>郊外の大型店舗と旧商店街は共存できる【多数】</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、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腹立たしい。【多数】</p> <p>郊外にも街づくりが必要だと思う。【多数】</p> <p>大規模集客施設を立地する場合、コンセンサスを得やすい地域への立地を最優先する方が必要。【多数】</p> <p>無秩序な都市機能の拡散立地により、追加的な公共投資が必要になり、コスト増につながるとあるが、旧中心市街地を再編する方が、よりコスト増になると思う。【多数】</p> <p>ストックの有効活用はもっとも大切なこと。真のまちづくりを進める観点から制度改善が急務。【複数】</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「まちづくり推進協議会」(仮称)を設置し、それぞれの協議会において、街づくりに関するコミュニケーションやコンセンサスを図ることにより、関係法令の整合性を確保すべきである。【複数】</p> <p>都市機能の集積が必要なのは日本全国一律ではなく、その土地の生活習慣や都市の役割によって各地区・都市機能で区別するべき。【複数】</p> <p>工場用地・跡地を含めてゾーニングを強化すべき。商業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。また、自助努力をしている商店街に対してはTMOの支援の拡充や税制措置など、中心市街地活性化対策を拡充すべき。【複数】</p> <p>かつて中心市街地にあった大型店跡地や空き店舗などをまとめて整理し、公共のコミュニティ施設や大型駐車スペースを作りたい。【複数】</p> <p>地方都市の持続可能な開発、都市再生を考えていく上で、ブラウンフィールド(産業構造の変化や建築物の更新により、産業用地・公共用地が遊休地化する可能性の高い状況)の再開発がいかにあるべきかを追求すべき。【複数】</p> <p>中心市街地は新たに郊外に移転させ、経営努力ある事業者を選別し、業種構成等の計画に従う条件で助成等を行うべきである。</p> <p>見直し案に賛成。実現すれば中心市街地に賑わいが戻ると思う。</p> <p>中心市街地に賑わいを戻すために、商店の固定資産税の減免など税制面の検討や、空き地に住宅を建てるなどの検討もしていただきたい。</p> <p>見直し案を高く評価。</p> <p>中心市街地における核拠点の整備(ハード事業)が、課題である中心市街地への人口増加策への一番の特効薬ではないか。見直しのひとつに都市計画制度の見直しも含まれることから、都心居住や福祉居住、生涯学習拠点、そして2007年問題による高齢者を中心とした拠点づくりに対して中心市街地への支援をしていただき、郊外との色分けをすべきである。今回の改正に大きな期待をしたい。</p> <p>公共公益施設等の街なか立地促進や郊外移転防止を図るための条件整備を行うことに賛成。</p> <p>スプロール化を防ぎ、無駄な公共投資を抑制でき、かつ高齢者にも優しい街づくりのためにも、大規模な集客施設の立地制限や、空き地・空き店舗対策など中心市街地の活性化が必要。</p> <p>多くのひとにとつての「暮らしやすい街づくりの実現」を目的に、空き地・空き店舗対策などの中心市街地の活性化を推進しようとする見直し案に賛同する。</p>

項目	意見
	地理的に土地の確保が難しい特に中心市街地には、大規模集客施設よりも教育文化施設などを優先的に建設すべき。
	○地域の賑わいや文化・伝統の喪失・衰退、地域へのノスタルジーなど意見 郊外にできる大型店は地域のコミュニケーションを破壊している。安い家賃を求め路線バスすら走っていない原野に出店し、やることは人集めの安売りのみ。これが地域共栄、市民のための出店といえるのか。見直しは大賛成。今後は商業者も含めNPO、TMO、まちづくり関係団体など幅広く意見が反映する制度に改正願いたい。 また、旧市街地にある店舗、事務所等個人所有者で後継者がなく売却せざるを得ない場合、税制面で考えなければならないのではないかと。新規出店したくても空き地が点在しているため、再開発が難航するケースが多い。
	高齢者に優しい設備（バリアフリー・美化緑化・公園広場・歩きやすい歩道の確保整備など）を中心市街地はもっと見直すべき。
	現在中心市街地での課題は大型駐車場ではないか。
	中心市街地の活性化に資する各施策の拡充を希望する。また社会資本整備の面でも交通体系の整備や再編成を要しながらも、将来的には企業の論理で撤退がなされている社会的損失やさらなるスプロール化のリスクは避けられないと思われ、規制強化とあれども国として対策をされることは大変重要であると感じる。もちろん、大型店や各種公共施設の郊外立地には駐車場確保や立地企業のコスト減少、立地地域住民の持つ利便や雇用の誘発などの利点もあることから、経済活動を阻害することなくこれらの立地を中心市街地に誘導するたの、交通体系整備や税負担の軽減措置、さらには各種インセンティブの付与などの手当てを望む。いずれにせよ、本案は中心市街地の振興、引いては地方都市・地域の持続的発展に資するものとして非常に重要であると考えられ、強く賛成する。
	既成市街地の再編にあたっては、関係権利者がそれぞれの地域にふさわしい、身の丈にあった再開発を促すような制度を確立すべき。
	市街地の中心部のインフラを整備し、人々にとり暮らしやすい、また、暮らしてみたい街づくりをすることが先決。
	これからの街づくりを推進するためには、国の補助金だけに頼るのではなく、市独自の街づくり基金や市民ファンドによる資金の構築など、各都市独自の財源の確保も視野に入れて推進すべき公共公益施設は、できるだけ中心市街地に置く方がよい。中心市街地にあれば、人々は集積、活性化する。
	市街地の活性化のために行政施設を市街地に戻してほしい
	公共インフラのない郊外の無秩序な大規模開発はいずれ荒廃のリスクが高いと考えます。
	「市街地整備に際しては駐車場が不足すると郊外移転の原因となることから、駐車場の整備、確保を推進することも必要である。」という記述には同感である。駅前などの便利な所にある広い駐車場を確保しつつ、駅前にコンビニができるとかなり便利になる。
	街の活性化は中心から始まります。公共の交通網を体系的に整備し街が潤うようぜひ改正を願いたいです。
	身近な商店が続いていけるようにしたり、市内の公共交通を整備するなどの施策を是非実現していただきたい。
	建築物については、1駐車場用地の整備確保、2既存ストック活用(コスト軽減)、3景観配慮、4汎用性のある開発等を提案した上で、官民協調・住民参加型で対応策を考えていただきたい。
	見直し(案)には賛成ですが、中心市街地の活性化ばかりに重点を置かないで、郡部の商店街にも支援をしていただきたい。
	都市の規模・大型店の現状にあった出店規制を独自に制定される手続きが望まれる。・固定資産税の減額(もしくは免除)を思い切ったレベルで実施するなどして、中心部の空き店舗への誘致を行えるように支援すべき。・緑豊かな公園の設置や、街路樹を植えるなど、市民の憩いの場の創出を図り、人が集まってくる要因につながる支援をお願いしたい。
	1 計画的な縮退を意図した低建蔽率。 2 低容積率の導入・都心駐車場整備に関する優遇措置の導入。 3 「都市再生機構の活用」コメントの削減。
	経済合理性の観点から中心市街地に都市機能としての充実を図り回帰させる方向には賛成だが、むしろ積極的に様々な施設が集積できる施策を講じることが必要。中心市街地を魅力的にする、各種施設の集積を再構築する、公共交通機関への誘導、パークアンドライド方式の普及
	1: 都会と田舎＝大都市と地方都市を同じステージ上で規制する法律では不満が募る可能性が高い。地方独自の、特性を活かしたまちづくりを支援できるような制度を設けられないか。 2: TMOが地域づくりに貢献する組織となり得るための法整備をすべき。 3: 高齢化社会に向けては、中心市街地に居住する人を優遇する制度も必要になる。 4: 効果成果等はせめても5～10年以上経過の後まで支援できる制度も必要。長いスパンでの地域づくり、プランの内容を指標に支援する制度も必要。
	街中に病院等の公共物と毎日の買い物ができる建物がないと老後の活動範囲が狭くなっていく人の生活がしづらい。

項目	意見
	まちづくりに関する施策について、関係行政機関相互の連絡、連携を確保し、総合的かつ抜本的な推進を図るため、総理大臣を本部長とする「まちづくり推進本部」を設置し、コンパクトなまちづくりを基本理念とする「まちづくりに関する大綱」を閣議決定すべき。
	公共公益施設の街なか立地促進や郊外拡散防止を図るための条件整備を行うことに賛成。
	適正に配置された市街地とは、・・・留意する必要があるとあるが、魅力的な街を創る観点から地方の都市では受け入れられない。地方都市の市街地再生には、高コストを伴うが、広域的な商業施設及び大型娯楽施設などを郊外ではなく、中心市街地にのみ認可するシステムを全国一律に構築してほしい。その際には進出大型事業者・行政・企業・地域住民が「街なか再生」のための投資システムを構築してほしい。
	①市街地整備の考え方について、市街地への集積誘導すべき都市機能としては、「商業に特化せずに、住宅、事務所、文化施設、病院・福祉施設など公共公益施設などの多様な要素を導入することが考えられる。」とあるが、商業・娯楽・飲食機能は365日人々が必要としている施設と考えられるので、「商業に特化せずに」ではなく、「商業機能・娯楽・飲食施設を中心に」とすべきではないか。
	当市でも高齢者の暮らし、子育て支援の需要は高まっており、今後の少子高齢化社会に対応するため、支援制度の拡充が必要とされている。
	見直し(案)にあるように、それらの支援に市街地の空き店舗を活用していくことが市街地の活性化にも繋がる有効な手段となる。
	空き店舗、空き地等に新規事業者と開業しやすくする法的整備をして欲しい。
	中心市街地の賑わい創出のために「街なか居住」の推進を図るべく、中心地に住宅を建設し易い制度の制定及び行政主導した公営住宅の建設を望む。
	空きビルをリサイクルし住居にするコンバージョンの積極導入や中心部へのマンション建設、生活を支える病院、ショッピング、癒される空間の創出などについての政策を期待する。
	商店街と住民、行政が一体となった街なか居住の推進を進めていくためにも、タウンマネージャー的な人材が不可欠である。
	また、住宅整備も土地利用と併せて進めることが市街地の賑わい創出につながる。
	少子高齢化、人口減少社会対応型の市街地再編を望む。
	市街地再編の軸は、公共文化施設の市街地一極型である。
	公共性の高い野球場、文化ホール、図書館、公共サービスの窓口、生涯学習施設を中心駅前建設すべき。
	日常利用する施設がこれ以上なくなならないような対策と街のいろいろな機能を中心市街地に誘導する今回の見直し案に大賛成。
	街なか居住、多様な都市機能の集積、再開発による街なか再生の推進について、早急に施策として取り組んで欲しい。
	病院、社会福祉施設等の全ての公共・公益施設を開発許可の対象とすべきである
	都市の外では無秩序散在型都市構造へ向かう流れにブレーキをかける。
	一方で、都市の中では街なか居住など都市機能の誘導・集約化により、中心市街地自体の復興を図ることが必要なため。
	市街地再編に向けて一定の用途制限を行う報告案に賛成。
	今回のまちづくり3法の見直し改正で郊外への大型店の出店規制等が盛り込まれていることはありがたいが、本来的には当たり前のことであり、結果としては中心街衰退の進行速度を少し鈍化させるだけであり、根本的な解決に至らないと感じている。
	また、今現在、郊外に出店している超大型店に対しては競合が近隣に出店することが規制され保護する結果になると考える。結果的に衰退しきった中心街を再生するためには、しっかりとした考えで中心街の再生を考える人材の養成が急務であり、それらの教育をするための制度を構築する必要がある。
	人・車・交通機関・に対する施設の充実が町を替える。
	中心市街地では、土地建物の権利関係が錯綜していることで、市街地再編の支障となっている。こうした土地建物の権利関係が錯綜している浄化であっても、市街地再編が円滑にできる制度の構築を望む。
	組織づくりも重要だが、TMOの組織見直しも必要である。都市再生のコーディネーター役としてTMOが機能するような支援策を求める。
	空洞化が進む中心部における居住人口の回復を図ることは、市街地区内の余剰空間が有効利用されないことによる投資効率の悪化への有効な対策と考えられる。従って各自治体が、それぞれの地域に適した住まい方を提案し、新しい中心市街地の形成に取り組んでいくべきである。
	中心市街地の商店街のみの補助について反対。
	既成市街地に機能集積を誘導する必要はあるのか。
	中心市街地の多くは、道路事情も悪く地価も高いです。そちらにばかり税金を使うのは良くないと思います。消費者にとっても地方都市では車を使った買い物が中心となるので郊外店の方が利便性が高いと思います。

項目	意見
	現状の社会傾向から私なりに判断しますと、郊外型店舗に対する出店に対する助成金の方が現実的であると考えます。
	人口減少(高齢化社会)対応のまちづくりを提案では商業、文化、医療、福祉などの総合的要素の導入を考えているが実現へのプロセスは難しく思われる。
	中心市街地の再生は、郊外大型店お願いして出店してもらうことで解決できる。
	既存商店街が立ち並ぶ一般的な駅前より発達した中心市街地に、再度居住人口の回復を図るために都市機能を集積させる方策として法規制を強化させることは疑問。
	地域で生活する条件づくり・環境づくりと機能集積とそこに住む住民が納得いく都市機能の集約が必要であり、一つ一つのモデル化とする街なか居住の推進であろう。
	住環境は商店街の中では個人が負わされる個人の力以上のものとなり、それを負担できない人々が多いのが現実となり、シャッター通りとなっているのである。
	「高齢化」と「都市機能を中心市街地に集約」の接点が不鮮明。
	なおかつ「財政が破綻」とのつながりも不鮮明。商店街を活性化させるために、国が助成しても肝心の商店街の個々(個人)が変革しないかぎり、商店街はまったくかわらない。
	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、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。
	都道府県及び市町村は、それぞれ、商工会議所、商工会等、住民代表からなるまちづくり推進協議会を設置し、街づくりに関するコミュニケーションやコンセンサス形式を図ることにより、関係法令の整合性を確保すべきである。
	人口減少(高齢化社会)対応のまちづくりを提案では商業、文化、医療・福祉などの総合的要素の導入を考えているが、実現のプロセスは難しく思われる。行政の強力なイニシアティブが必要である。
	①中心市街地の自立的な転換支援スキームの立案が必要。商店街を公共財として、その美観・景観維持と中心市街地活性化を考えるならば、「店主の生活設計・資産運用の視点からの移転支援策」と「賃金はないがやる気のある若い世代の中心商店街での新たな開業支援策」これをセットにした新たなスキームが必要です。郊外大型店(SC)を規制するのではなく、中心市街地の自律的な転換支援政策が求められている。
	②「車と郊外SC」は、「郊外での子育て世代」の「基本インフラ」です。
	公共の交通機関との連結が活性化に繋がる。
	空き店をなくすとか、イベントを行うとか、ところどころに店があるようでは、足は向かないと思う。
	中心市街地商店街活性化に向けて、道路拡張並びに無料駐車場を要望する
	中心市街地活性化法に基づく、TMOの機能と権限について、過去の反省に立って、現実的な改正を行うべき。特に調整権限のない商工会議所まかせの風潮があり、行政と一体となったTMOを再構築すべきである。
	人が郊外に住んでいるのだから駅周辺の交通事情をまず改善してほしい。
	都市一極集中をなくし、より広域の活性化が必要。
	将来を見越した町づくり(公共事業集約)。現状の車社会の中、市街地の便利な場所に集中すること、高齢者社会を考慮に入れた交通の便を考慮した公共施設と町造り計画が必要。
	商工会議所で双方が納得のいく話し合いを行い、妥協点を見いだす。そして条例で制定する。
	既成市街地に機能集積を誘導する市街地整備手法の検討が必要という考え方は賛成。しかし、例示された公共公益施設のうち、いくつかについては、あらためて既成市街地に導入の誘導をはかることが必要か疑問。
	人口分布の変動に対応した施設の整備は官民併せての努力が必要である。
	市街地整備により、建築規制をする根拠が不足しているのでは。更なる協議により、集客理論を交え検討すべきでは。商業施設を市街地整備偏重により建築規制するのは問題ではないか。
	①「ポジティブな誘導」について「よく判断」された形で行われることについて非常に抽象的に記述されている。
	②都市機能の拡散が進行している都市圏、都市機能の集積が相当程度進んでいる都市圏等についてそれぞれの実情を踏まえた選択があり得る・・・とあるが、むしろ上記の都市圏こそが論議の対象となっているのではないか。
	③都市機能集約のための支援は制度改善にとって必要不可欠と思われるが、支援の内容は本当に実現可能なのか大いに疑問。
	既成市街地に機能集積を誘導する必要性はあるのか。
	大規模開発を規制する前に中心市街地に同機能を有することが出来る受け皿を策定・施策して欲しい。
	「規制」は事業者をターゲットとする分「現実」的だが、「受け皿を整備する」方が不特定多数を対象とした実態の伴わない「理想」で終わる可能性が今までの実例上、高いからだ。「規制」のみが先行すると、多くの人々から利便性だけを奪っていくことになりかねない。その点が非常に憂慮される。

項目	意見
	<p>自由競争主義のこの国において、居住区の選択を推進するのは容易なことではない。ゴースタウンと化した中心街や、すでに既存の市街地が集積している場合、強力な行政指導及び、的確なソフト開発がないと難しいのではないか。</p> <p>中心市街地に大型店を誘致し旧市街地の商店主を優先的にテナントとして入店できるように国が助成またはデベロッパーが指導できる体制を作ることが必要。</p> <p>①映画館、遊技場、飲食店を増やす。 ②駅前周辺商店街の縮小、集約化。</p> <p>商店街の活性化の話は良く聞かすが、都市再開発に多大なコストをかけてインフラ整備をして、そのコストを新居従者が負担するとどれだけ人口増になるのか。</p> <p>旧中心市街地の活性化の主施策は、官の施設(公共公益施設、公共住宅)等を造り、大事な税金を支援とか、補助とかの名目で使い、片方では積極的、意欲があり、社会貢献する民間企業の投資の対象地を規制するという不自然な現象になってくる。また、空地、空家の活用など言葉でいうは易しだが殆ど実現困難だと思われます。</p> <p>人口減少社会、高齢化社会の中で、これまでのように郊外開発を行っていくと税収は減少するが、社会インフラの負担が増え続け地方財政が破綻する。だから既存中心市街地に街を集約する必要があるというが、そうすればかえって負担が増加するので反対です。</p> <p>市街地設備の考え方で「市街地への集積を誘導すべき都市機能としては、商業に特化せず住宅、事務所、文化施設、病院・福祉施設などの多様な要素を導入することが考えられる。」とあるが、実際可能であるのだろうか。</p> <p>①街なか居住の推進とあるが、果たして街の住人は街中に住むことを求めているのだろうか。 ②多様な都市機能の集積促進、再開発による街なか再生の推進とあるが、果たしてそういった土地の確保ができるのか。また、高層化しないとあるが、せざるを得ないのではないか。</p> <p>交通機関の整備も関連させて欲しい。出来れば商店街の持つ専門知識を融合させた街を希望する。</p> <p>市街地に人を集めるためには、公共公益施設、公共交通ネットワークの充実や、「高齢者が暮らしやすい」住環境の提供などインフラ設備の充実が必要と思われる。</p> <p>商店街の活性化は「店舗不動産の流動化」が重要である。</p>
6. その他	<p>車でいけ、買い物ができる商店街にしてほしい。そのためには、休日にシャッターを閉めている商店は、商店街から出て行ってほしい。【特に多数】</p> <p>車社会である今、郊外にこそ大型店は必要。【多数】</p> <p>中心市街地は自助努力すべき。【多数】</p> <p>行政コストの効率的利用を望む。【多数】</p> <p>経済活動は元来自由であり、市場原理に基づくべきものでなくてはならない。【多数】</p> <p>細かい規制を作らず、最低限のルールを定めた上で、何事ももっと自由でよいのではないだろうか。【多数】</p> <p>車で行くことができる商店街にしてほしい。【多数】</p> <p>商店街が衰退し、事業者の方々が大変な状況だという事を耳にするが、本当だろうか。【多数】</p> <p>ショッピングセンター便利である。【多数】</p> <p>私の住む町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る。税金が無駄に使われていると思うと腹立たしい。【複数】</p> <p>安心して子育てができるまちづくり。【複数】</p> <p>「超高層化の進む仏都に『焼畑商業』はいらない！」 地域の地道な努力に対し、郊外に7haもあるSCを建設するという「焼畑商業」は無用の長物であり、そのような「切り捨て御免の市場原理主義」を許すと後世に禍根を残すことになる。</p> <p>自由競争は認めるにせよ、日本の中小企業者には5～10年程度の移行準備期間を与えるべきではないだろうか。その間に、政策・行政に甘え、自ら対策を講じない事業者には市場から退出を促さざるを得ないだろう。</p> <p>人と人のつながりが希薄になっている最近こそ、大型店出店は、人対人の関係を益々希薄にしてしまう気がする。</p> <p>郊外の工場跡地や遊休地等への大型店出店により、その周辺の交通混雑や騒音がひどくなった。</p> <p>12月22日の新聞報道の考え方で進めてほしい。</p> <p>大型店が雇うのはパートさんばかりと思うので地元の雇用は問題が悪化の一途をたどると懸念される。</p> <p>大規模集客施設の建設に伴い、深夜営業や広すぎる売り場などによる犯罪の誘発等懸念される。</p> <p>大型SCは、地域を構成する一員としての意識が希薄。一方、営業時間の延長に伴い、青少年非行の温床となり、犯罪等の発生が危惧。出店によって生じる問題の防止や解決のため、地域社会の構成員としての責務を果たす改善を求める。</p>



項目	意見
	高齢化・核家族化・近隣との付き合いの希薄化という状況のなかで、機械的な販売の大型店だけが残っても生活は便利にならない。
	地域行政は、青森市のように行政コストを明確に住民に提示すべき。
	確かに大型店は品数も多く、買い物に便利だが、小型店に比べて商品の管理がゆきとどいていないように思う。結果、安全や健康面で生活の質が低下してしまっているのではと心配。もっと厳格な基準を設けて規制するべき。
	どこかでこの不毛な競争原理を断ち切らない限り、いつの日か高齢者や弱者は切り捨てられていくことになりかねない。
	自由経済は当然ですが、全体的な「街づくり」のビジョンの中でこそ生きるものであり、国や県のビジョンと共に20～30年後をみた明確な地方公共団体の「街づくり」の方向性が必要。それを実行していく首長のリーダーシップが求められる。
	本町の再開発という部分で地域貢献できることを目指し頑張っていることが、今回の見直しとも合致する部分が多くあると思う。
	大手の理屈にはないが、地元の店屋のおっちゃん、おばちゃんと話すことが、これからは重要。お年寄りよりが自分の足で歩き、街の様子を感じ、近所で情報交換しながら近所の子供の監視をするような社会が重要。
	こうしたことは、商店街だからこそ出来ることであり、売り上げ維持、顧客独占を考えているだけで、街づくりなど到底出きるはずがない。
	歴史的な施設・文化・風習・風土などは、いったん無くなれば元に戻すことは容易なことではありません。
	快適な郊外へ住む自由がなくなる。
	市街地活性化の有効な手段が見当たらない。
	売上利益から社会に還元するなど、県内の企業にも見習ってほしい。
	行政上の効率化という視点で論じられているが、一般国民の視点が欠落している。
	15万人都市の中心市街地に景観を損なう高層ビルの建設には反対。今後は箱だらけの街ではなく、伝統や歴史・文化が味わえるまちづくりを希望。
	駅前ロータリーを改装したのならば、そばの商店街も活気のあるようにしてほしい。
	整備新幹線が開通し、ライトレールも予定通り整備されたら、跡地はモータリゼーションの基地として開発すべきです。
	乳幼児の子育て支援の一環として老人とのふれあいセンターがあったらいいと思う。
	市町村合併を考えたまちづくり。
	商店街内の関連業種でモールをつくるなどし、交流人口を増やす。
	お土産に物産館等があればいい。
	商業活動は自由競争であるべき(大型店、小売店共)。
	市街地内の道路は車用道路と人用道路に分ける。現在の日本の道路は、車優先の発想で作られている。
	市場の原理は止められないと考えるので消費者にとって魅力ある業態が生き残っていくのではないか。
	夢のある街づくりを目指す中、安易に大型店舗に頼るのが本当の私たちの目指す夢なのか疑問。もう一度、商店がそして商店街が生き生きとするには、大型店舗ではなく、店主の育成が重要。
	消費者のニーズから考えると、中心商店街に行くよりある程度の範囲内で、また夏でも冬でも快適な空間の中で、駐車料金を気にせずゆくり買い物ができるという点で、大型店の持つ良さを中心商店街側も学び、改革すべき。
	大きな資本を投下する必要はない。駐車場や自転車の置き場等をしゃれた構築物で建設し、目を楽しませる。
	このアンケートがいきっかけになるのでは。単なるSCの出店規制反対の議論は、利益論になりかねない。法律は常に見直し、より進化させることが立法ではないか。しかしそういう議論が果たして議会や行政に届くかは？だが、あきらめずに議論したい。
	中心市街地活性化と大型店への対策として、鶴岡及び近隣町村の個々の商店・製造加工業者で、大型店が販売している商品より品質がしっかりして味がよく値段も負けない商品をいくつか持っているはず。それら商品を一堂に集め、売る場所を集約し用意する。たとえば駅前、銀座の2箇所で行う。
	○望むこと ・大都市と中小都市の施策を一樣にしない。大都市は従来どおりでよい。 ・高齢化社会では、近隣環境に日常必要な様々な施設が整っていること。 ・交通体系は市内循環バスによる細かい交通網を整備。 ・古い街並み等を大事にし、観光客と混在できる街づくり。
	現状の社会傾向から私なりに判断しますと、郊外型店舗の出店に対する助成金の方が現実的である。
	多くの経営者も郊外に住んでおり、持っている土地や店舗を遊ばせても生活できている、決して大変と思わない、むしろ贅沢である。

項目	意見
	「まちづくり3法」に限らず、近年事がおきてから事後処理が極めて多すぎ、先見して活動している企業努力を完全無視している。
	都市計画は誰のものか。
	日本は東京に政治、経済を中心にしたため、多くの非効率を生じさせた。もし、東京で大地震でも起こると日本は沈没する。
	市街地VS郊外大型SCとの構図ではなく、外資企業VS日本企業の構図としてとらえなければ、日本の流通の将来はない。
	民でできることは民でと国は言っているのに、国が保護するのはおかしい。
	「店舗不動産の流動化」が重要。
	高齢化や人口減少・少子化問題を解決するのが先である。また最近建造物の偽装が問題となっており、この問題を解決すべきではないか。
	全くの衆愚政治以外のなにものでもない。
	人はより快適な生活空間を求めて異動する。この流れは止められない。
	休日の市街地は利便性がない。大型店のほうが魅力的である。
	中心市街地は気にしながらの買物になる。
	98年から始まる中心市街地活性化法にもとづく投融資について、過去の投資対効果を時間と金をかけて調査すべきです。
	市街地に住む住民、旧市街地にマンションで住む等の選択は国民意思とすべきである。
	商店街の復活活性化なる主張は時間とお金の無駄使いである。
	いちいちなんで意見を聞くのか、目で見て足で廻れば状況はわかるはず。
	経済が活性化されることを期待します。
	税金を使い、効果があがるとは思えない。赤字が増えるだけ。