

「都市計画制度等の見直し」の与党合意に対するコメント

平成17年12月26日
日本チェーンストア協会

- 1．今回の与党合意は都市計画法に基づくゾーニング（用途制限）の活用により、郊外である非線引き白地地域においては大規模集客施設を原則建てられないようにする。中心市街地を含む市街化地域においては、大規模集客施設が建てられる地域を限定する。の2点が大きなポイントである。
- 2．日本チェーンストア協会としても、「コンパクトでにぎわいのあるまちづくり」という方向についてはかねてから支持してきたところであるが、同時に、現代は消費者や生活者の選択の視点がどこにあるかによって左右される時代である。従って、どこかを規制すればどこかの消費が伸び、栄えるという時代ではなく、売り場面積の大小や立地地域などに関しむやみに規制を導入することなくバランスのとれた対応が必要であると繰り返し主張をしてきたところである。
- 3．以上の観点を基本に「コンパクトでにぎわいのあるまちづくり」に向け関係者を挙げて取り組むべきバランスのとれた方策が検討されるべきであった。しかしながら、今回の都市計画制度等の見直しの方向については、さまざまな議論を経た上での結論であり結果を尊重しなければならないものの、以下の点で問題が残るものといわざるを得ない。
 - (1) 「にぎわいあるまちの復活」のためには、中心市街地に内在する固有の問題として指摘されている地権者のまちづくりへの参画意識の欠如や、後継者育成不足など多くの問題を自らの課題として受け止め、関係者を挙げてまちづくりに参加できるような思い切った手法をとらない限り、「真のにぎわいあるまちの復活」には結びつかない可能性が大きい。
 - (2) 今般の都市計画制度等の見直しにおいて、大規模集客施設は「近隣商業地域」、「商業地域」及び一定の条件の下での「準工業地域」において、原則立地が可能となったが、「用途の純化・厳格化」の考えの下、用途の限定を図る措置は外部の活力の導入にハードルを設定することになり「にぎわいあるまちづくり」に対し、かえって縛りをつけることになる。加えて、市街化区域内やその周辺地域に存在する工場跡地等の土地の有効活用を妨げ、まちづくりへの柔軟な対応にも支障を来たすことになりかねない。

4．今回の都市計画制度の見直しにおいては、1．にまとめられたように、原則としては制限しつつも用途の変更を弾力化することにより当該地域に大規模集客施設が設置できるという道を残している。

今後、用途の変更に際して必要となる都市計画手続きやその運用においては、例えば、用途変更の審議が1年以内に行われること、自治体の都市計画審議会に中立的な者として消費者代表が必ず加えられることなど迅速性、公平性、透明性がきちんと担保されるよう強く求めたい。

用途の変更に商業調整の観点が加わることは厳に避けるべきであり、大店法時代に逆戻りするようなことがあってはならない。今後、そのようなことが生じないように、注視してまいりたい。

5．なお、本件に係る議論の中で、大型店のまちづくりに対する積極的な参画や退店時の適切な対応についても多くのご意見をいただき、自民党中心市街地再活性化調査会まちづくり三法見直し検討ワーキングチームによる『まちづくり三法見直しに関する最終取りまとめ』や、経済産業省産業構造審議会による『コンパクトでにぎわいあふれるまちづくり』と題した取りまとめにおいて記述されたところである。

当協会及び会員企業はこれら取りまとめにおける指摘を真摯に受け止め、退店に至った場合の後継テナントの紹介やパート等従業員の再就職への対応などを含め、地域商業活動を展開していく上での地元事業者等との連携・協働のあり方を「ガイドライン」として取りまとめ、積極的にまちづくりに参画できるようにしてまいりたい。

以上