

特定大規模集客施設立地誘導指針

平成20年3月 策定

岩 手 県

目 次

はじめに	P1
I 特定大規模集客施設の適切な地域への立地の誘導に関する基本的な事項	P1
1 本県のまちづくりを巡る状況	P1
2 持続可能なまちづくりの必要性	P2
3 特定大規模集客施設の適切な地域への立地の誘導の必要性	P2
II 特定大規模集客施設の立地を誘導する地域及び抑制する地域に関する事項	P3
1 立地の誘導及び抑制の基本的な考え方	P3
2 立地を誘導することが適切な地域	P5
3 立地を抑制することが必要な地域	P6
4 立地場所の選定に当たっての留意点	P7
III その他特定大規模集客施設の適切な地域への立地を誘導するために必要な事項	P8
1 特定大規模集客施設の適切な地域への立地を誘導するための措置	P8
2 立地誘導指針の見直し	P9

はじめに—特定大規模集客施設立地誘導指針策定の趣旨

この指針は、「特定大規模集客施設の立地の誘導等に関する条例」(平成19年岩手県条例第75号。以下「条例」という。)第4条第1項の規定に基づき知事が定めるものであり、その策定の趣旨は次のとおりです。

- 1 県が広域的な見地から行う特定大規模集客施設の適切な地域への立地の誘導に関し、基本的な考え方を明らかにするものであること。
- 2 市町村や住民等が、条例の規定に基づき意見を述べる際の指針とするものであること。
- 3 特定大規模集客施設の設置者が、立地計画を立案する際の指針とするものであること。

I 特定大規模集客施設の適切な地域への立地の誘導に関する基本的な事項

1 本県のまちづくりを巡る状況

- (1) 近年、県内の各都市における「中心市街地」では、いたるところで空き店舗や更地が広がり、歩行者通行量や小売販売額も減少を続けるなど、いわゆる「空洞化」が進んでいます。
- (2) また、郊外においては、モータリゼーションの進展などを背景に、住居、事務所、商業施設や公共公益施設など(都市機能)の拡散的な立地が続いています。
- (3) さらに、本県ではいまだかつて経験したことのない「人口減少」「超高齢」社会を迎え、また、国、地方を通じて厳しい運営が見込まれる財政状況により、今後は、都市の拡大に対する投資はもとより、必要となる社会資本の維持や更新なども困難になるとの指摘があります。
- (4) このような状況のなか、今後も中心市街地の空洞化や郊外への都市機能の拡散が続いた場合、
 - ア 高齢者をはじめとする多くの人々にとって都市間や都市内の移動がしにくい自動車依存型の都市構造の出現
 - イ 追加的な社会資本の整備や都市運営に要する費用の増大
 - ウ エネルギー効率の悪化や散在的開発による環境への負荷の増大
 - エ 各種公共的サービスの提供効率の低下
 - オ 地域におけるコミュニティや社会的機能(文化、交流、賑わい等)、公共的機能(福祉、防犯、防災等)の喪失などにより「中心市街地」「郊外」を含む「まち」全体が、将来にわたり持続的に機能していくのかどうか、懸念されるところです。

2 持続可能なまちづくりの必要性

- (1) 「人口減少」「超高齢」社会の到来、国や地方を通じて今後とも厳しい運営が見込まれる財政状況、更には地球環境の保全などといった今日的課題への対応の必要性などを踏まえると、
 - ア 既存の社会資本を有効に活用し、都市の整備、運営コストを抑制すること。
 - イ 公共交通機関の活用などにより都市機能間におけるアクセス、移動性を高め、また、適切な都市機能の配置により誰もが使いやすく、エネルギー効率の高い都市構造を実現すること。
 - ウ 上記の取組みを通じて都市機能等が適切に拠点集約し、それぞれの機能拠点が連携したコンパクトなまちづくりを図ること。などが重要です。
- (2) このことから、今後は、これまでの成長を前提とした「拡大・拡散型」のまちづくりから、「人口減少」「超高齢」社会にふさわしい、「持続可能なまちづくり」を進めることが重要です。※注1

注1 条例 第2条第4号

「持続可能なまちづくり」

既存の社会資本が有効に活用され、環境への負荷が少なく、かつ、持続的に発展することができる暮らしやすい地域社会を実現し、及び維持するための取組

3 特定大規模集客施設の適切な地域への立地の誘導の必要性

- (1) 現在の「拡大・拡散型」の都市構造や中心市街地の空洞化は、様々な要因を背景に、数十年単位で進んでいることから、今後、「持続可能なまちづくり」に向けては、同様の長い年月をかけた取組みが必要と考えられます。
- (2) 一方、近年、大規模な開発やその広域的な集客特性、更には周辺への追加的な施設集積や社会資本の整備などにより、広域にわたる都市構造に影響を与えるおそれのある大型の商業施設や娯楽施設など(大規模な集客施設)が、郊外を中心に急速に立地が進むとともに、突如撤退する例もみられ、その立地や撤退が都市構造に及ぼす影響も少なくありません。
- (3) このような動きは、「拡大・拡散型」の都市構造を短期間で誘発し、「持続可能なまちづくり」のための長期的な取組みに影響を与えるおそれがあることから、適時適切な対応を図ることが必要です。
- (4) このため、広域にわたる都市構造に影響を与えるおそれのある一定の規模を超える大規模な集客施設(特定大規模集客施設※注2)について、県があらかじめ示す「特定大規模集客施設立地誘導指針」(以下「立地誘導指針」という。)などに基づき、広域的な見地から適切な地域への立地の誘導を図り、「持続可能なまちづくり」を着実に進めていくことが必要です。※注3

注2 特定大規模集客施設

劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場等の用途床面積の合計が 6,000 m²を超える施設(条例第2条第2号)

注3 条例第1条 (目的)

この条例は、特定大規模集客施設の立地及び当該特定大規模集客施設に係る事業活動が都市及びその周辺の地域の土地の利用形態、社会資本の整備及び地域社会の発展に大きな影響を与えるものであることにかんがみ、広域的な見地による特定大規模集客施設の適切な地域への立地の誘導及び当該特定大規模集客施設の設置者等が行う地域貢献活動の計画の提出等に関して必要な事項を定めることにより、持続可能なまちづくりに寄与し、もって現在及び将来の県民の快適な生活の確保に資することを目的とする。

II 特定大規模集客施設の立地を誘導する地域及び抑制する地域に関する事項

1 立地の誘導及び抑制の基本的な考え方

特定大規模集客施設の立地の誘導が適切な地域及び抑制が必要な地域については、特定大規模集客施設が広域の都市構造に与える影響や「持続可能なまちづくり」を進める観点などから、次の考え方に基づき、総合的に判断するものとします。

(1) 立地を誘導することが適切な地域の考え方

立地誘導の視点 ①

市町村の都市計画において、商業・サービス業務機能の立地、集積を図ることとされている地域が、原則として立地の誘導が適切な地域 **原則的要素**

特定大規模集客施設の中核的機能と想定される「商業機能」や「サービス業務機能」について、都市計画上、立地、集積を図る方針が示されている地域を、原則として立地を誘導することが適切な地域とします。

立地誘導の視点 ②

都市圏の中で広域的な都市機能の拠点となることが適切な地域に立地の誘導を図る。 **最適地要素**

特定大規模集客施設は、広域からの集客がなされるなどの「広域的都市機能」を持つことから、都市圏において、広域的都市機能を配置することが適切な「広域拠点性のある地域」に立地の誘導を図ります。

「広域拠点性のある地域」とは、次の各要件のすべてを満たす市町村とします。

【広域拠点性のある地域の要件】

広域拠点性要件	判断基準等
ア 都市基盤の計画的整備が行われている地域	都市計画法（昭和43年法律第100号）に定める都市計画区域を有すること。
イ 「岩手県都市計画ビジョン」※注1において、広域拠点の位置付けにある地域	同左 ※注1 岩手県県土整備部策定
ウ 一定以上の人口集積のある地域	国勢調査における DID 地区を有すること。
エ 公共交通機関によるアクセス性の高い地域	複数の公共交通機関（鉄道とバス路線）があり、かつ、十分な交通結節点（鉄道駅とバス路線が接続しているなど）が形成されていること。
オ 都市機能の集積による一定の流入人口（吸引力）がある地域	商圈動向（「岩手県広域消費購買動向調査」（岩手県商工労働観光部作成）による。）において他市町村から10%以上の購買流入（買回り品総合）があること、又は、通勤通学動向（「国勢調査」による。）において他市町村から10%以上の流入があること。

立地誘導の視点 ③

社会資本及び公共交通アクセスの整備並びに都市機能の集積が図られている「中心市街地」区域内に立地の誘導を図る。 最適地要素

「持続可能なまちづくり」を進めるため必要な社会資本の利用効率やアクセシビリティの確保、また、都市機能の集積による利便の増進などの観点を踏まえ、過去における社会資本や公共交通アクセスの整備、都市機能の集積が図られている「中心市街地」区域内に立地の誘導を図ります。

(2) 立地を抑制することが必要な地域の考え方

立地を抑制することが必要な地域は、原則として、上記Ⅱ-1-(1) 「立地を誘導することが適切な地域の考え方」において示した「原則的要素」及び「最適地要素」を欠く地域です。

(3) 適切な立地場所についての考え方

特定大規模集客施設の立地については、地域的な要素としての「立地を誘導することが適切な地域の考え方」（Ⅱ-1-(1)）や「立地を抑制することが必要な地域の考え方」（Ⅱ-1-(2)）を勘案するほか、場所的な要素として、次に掲げる事項を

勘案することが適切です。また、特定大規模集客施設の立地計画に対する評価に当たっては、地域的な要素を基本としたうえで、場所的な要素も踏まえ、総合的に行うものとします。

【場所的な要素として勘案すべき事項】

- ア 県や関係市町村の土地利用関係計画（条例第 2 条第 5 号に規定する「土地利用関係計画」をいう。以下同じ。）との整合性が確保された場所であること。
- イ 周辺交通機関の状況などから、アクセス性が十分な場所であること。
- ウ 施設の立地に伴う新たな社会資本の整備等により、大幅な公共コストなどの増加を招かない場所であること
- エ その他、「持続可能なまちづくり」に影響を及ぼさないと判断される場所であること。

2 立地を誘導することが適切な地域

上記Ⅱ－1「立地の誘導及び抑制の基本的な考え方」に基づく「立地を誘導することが適切な地域」は次のとおりです。

(1) 原則適地

都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する「商業地域」及び「近隣商業地域」

(2) 原則適地の中でも特に立地が望ましい地域

最適地要素 ①

都市圏の中で広域的な都市機能の拠点となることが適切な次の市域内

盛岡市、宮古市、大船渡市、花巻市、北上市、久慈市、遠野市、一関市、釜石市、二戸市、奥州市

最適地要素 ②

次に掲げる「中心市街地」の区域内

- ア 中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年法律第 92 号）第 16 条第 1 項に規定する「認定中心市街地」
- イ 中心市街地の活性化に関する法律第 65 条第 1 項に規定する「第二種大規模小売店舗立地法特例区域」（ただし、当該市町村内に「認定中心市街地」がある場合を除く。）

なお、上記の「原則適地」であって「最適地要素①」と「最適地要素②」を共に満たす地域については、条例上の新設届出の規定の適用が除外されています。※注 2

※注 2 条例第 5 条（新設の届出）

第 1 項 特定大規模集客施設の新設をする者（略）は、あらかじめ、規則で定めるところにより、次に掲げる事項（略）を知事に書面により届け出なければならない。

（略）

第 6 項 第 1 項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合については、適用しない。

（略）

(2) 新設予定地が次に掲げる要件の全てに該当する場合

ア 都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する商業地域内又は近隣商業地域内にあること。

イ 人口及び都市機能の集積等が認められる区域を含む別表に定める市町村の区域内にあること。

ウ 認定中心市街地（略）又は第二種大規模小売店舗立地法特例区域（（略）当該第二種大規模小売店舗立地法特例区域の存する市町村内に認定中心市街地がある場合を除く。）の区域内にあること。

（略）

別表

盛岡市、宮古市、大船渡市、花巻市、北上市、久慈市、遠野市、一関市、釜石市、二戸市、奥州市
--

3 立地を抑制することが必要な地域

上記Ⅱ－1「立地の誘導及び抑制の基本的な考え方」に基づく「立地を抑制することが必要な地域」は次のとおりです。

Ⅱ－2 「立地を誘導することが適切な地域」以外は、原則、「立地を抑制することが必要な地域」

立地を抑制することが必要な地域（例示）

- (1) 市街化調整区域（原則、市街化を抑制すべき地域）
- (2) 非線引き白地地域、準都市計画区域白地地域、都市計画区域外（市街化の見通しが明らかでない地域）
- (3) 第二種住居地域、準住居地域、工業地域（改正都市計画法における大規模集客施設の立地抑制地域）
- (4) 準工業地域（郊外を中心に多様な用途を許容する地域）
- (5) その他、郊外における道路沿いの地域で拡散的な都市機能の立地を促進するおそれがある地域や、追加的な社会資本の整備や広域的な交通流動への影響などにより都市構造や都市基盤に明らかに影響を与えると考えられる地域、良好な景観（優れた自然の風景、歴史的文化遺産や田園等による優れた景観等）に影響を与えるおそれのある地域など

4 立地場所の選定に当たっての留意点

特定大規模集客施設の立地に当たっては、上記Ⅱ-1から3までの考え方などを踏まえるほか、次に掲げる事項に留意することが適切です。

(1) 条例第10条第1項の規定による知事の意見において勘案すべき事項に配慮すること。

勘案すべき事項

- ア 県の土地利用関係計画に対する適合性
- イ 立地市町村の土地利用関係計画に対する適合性
- ウ 隣接市町村又は準隣接市町村の土地利用関係計画の実現に与える著しい影響の有無及びその内容
- エ 新設予定地の周辺の交通機関の状況並びに関係市町村の庁舎及び当該関係市町村の主要な駅から特定大規模集客施設に到達するための交通手段の状況
- オ 特定大規模集客施設の新設等に伴って予測される新たな社会資本の整備の内容

(2) 都市計画法第19条第5項における「広域調整」を行うに際しての県の判断基準（「大規模集客施設の立地に係る広域調整の判断基準」（岩手県県土整備部都市計画課策定））における評価項目及び評価基準などを参考とすること。

評価項目等

- ア 都市計画区域マスタープランや市町村都市計画マスタープラン等との整合
- イ コンパクトな都市づくりへの影響
 - ⇒ 立地場所及びその周辺が、拠点市街地としてふさわしい都市基盤施設が既に整備済みの区域であるか、若しくは施設管理者等が都市基盤施設の整備を行うことが確実であることなど。
- ウ 周辺環境等への影響
 - ⇒ 周辺の道路に著しい交通渋滞が発生しないこと。（道路混雑度）
 - ⇒ 周辺の主要交差点において、交通障害が発生しないこと。（交差点の需要率など）
 - ⇒ 河川、都市下水路等の現況流量との整合が図られていること など

Ⅲ その他特定大規模集客施設の適切な地域への立地を誘導するために必要な事項

1 特定大規模集客施設の適切な地域への立地を誘導するための措置

条例第3条第1項の規定に基づき、県は特定大規模集客施設の適切な地域への立地を広域的な見地により誘導するために必要な措置を講ずるものとされています。

当面、必要な措置として、県は次の措置を行うものとします。

(1) 特定大規模集客施設の適切な地域への立地の誘導を促進する措置

ア 大規模小売店舗立地法特例区域の設定支援

中心市街地における大規模小売店舗の立地に関し、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）の手続きを緩和する等の特例区域（大規模小売店舗立地法特例区域）の設定を支援します。※注1

※注1 【大規模小売店舗立地法特例区域】

根拠法：中心市街地の活性化に関する法律

第一種大規模小売店舗立地法特例区域（中心市街地の活性化に関する法律第37条第1項）

都道府県が特に必要と判断する場合に、認定中心市街地（中心市街地の活性化に関する法律第16条第1項に規定する「認定中心市街地」をいう。）の区域の全部又はその一部の区域について、大規模小売店舗立地法の実質的な適用を除外する区域として指定することができる。

第二種大規模小売店舗立地法特例区域（中心市街地の活性化に関する法律第65条第1項）

都道府県が必要と判断する場合に、中心市街地（中心市街地の活性化に関する法律第2条に規定する中心市街地の定義に合致する中心市街地をいう。）の区域の全部又はその一部の区域を、大規模小売店舗立地法の新設等に関する8月の実施制限、添付書類の簡素化、関係者からの意見聴取や都道府県の意見表明手続きの簡素化を行う区域として指定することができる。

※ 特例区域の設定については、関係市町村からの要請に基づき行うものであること。

イ 中心市街地の活性化に関する法律による市町村基本計画の認定支援

中心市街地の活性化に関する法律第9条の規定に基づき、内閣総理大臣が認定を行う基本計画（市町村が定める中心市街地の活性化に関する施策を総合的かつ一体的に推進するための基本的な計画）の策定及び認定に関し、必要な助言、調整等を行うなどの支援を行います。

基本計画の認定により、中心市街地活性化のための各種施策が集中的に展開されることとなりますが、このことにより、中心市街地の基盤や求心力などの強化を図り、広域的な都市機能の配置を促すことが適切な都市の拠点性を高めることを支援します。

(2) 特定大規模集客施設の適切な地域以外への立地の抑制を促す措置

ア 都市計画法の適切な運用

都市計画法の一部改正（平成 18 年 5 月）により、大規模集客施設（劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場等の用途床面積の合計が 10,000 ㎡を超える施設）の立地に係る市町村の都市計画決定等に関し、県が協議同意を行う際に、関係市町村から意見を聴取できる制度が設けられた（広域調整の強化）ほか、農地を含む土地利用の整序が必要な区域等に「準都市計画区域」を広く指定できることとされ、指定権者が都道府県となりました。これらの制度等の適切な運用を図り、大規模集客施設の拡散的な立地の抑制を図ります。

イ 準工業地域への特別用途地区等の設定

準工業地域については、多様な用途を許容する地域であり、また、郊外に設定されている例も多いことから、この地域に大規模集客施設が立地した場合、都市構造に想定外の影響を与えるおそれがあります。

このことから、各市町村に対して、地域の実情を勘案しながら、必要な場合、特別用途地区等の制度を活用し、大規模集客施設の拡散的な立地の抑制を図るよう要請していきます。※注 2

※注 2 市町村への要請については、特定大規模集客施設のうち、当面、床面積 10,000 ㎡を超えるもの（都市計画法における大規模集客施設）を対象に行うものとします。

2 立地誘導指針の見直し

条例においては、条例の施行後 5 年を目途として、条例の施行の状況に検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずることとしています。（条例附則第 14 項）

この立地誘導指針についても、この施行状況の検討の一環として、条例施行後 5 年を目途として見直しを行うこととします。

なお、この間においても、社会経済情勢の変化や土地利用関係法令の改正など、立地誘導指針の見直しが必要と判断される場合は、必要に応じて見直しを行うものとします。