

## 自治体条例による大規模小売店舗の立地コントロールの実態に関する研究

金沢市商業環境形成まちづくり条例の場合

正会員 本館 孝文\*  
同 川上 光彦\*\*大規模小売店舗 立地コントロール 自治体条例  
金沢市

## 1. はじめに

中心市街地を再び活性化させるために平成 10 年、「まちづくり三法」が制定された。三法制定の中で、「大規模小売店舗立地法」(以下、大店立地法)は「大規模小売店舗法」(以下、大店法)の廃止と同時に施行された。しかし、環境に配慮すれば大規模小売店舗の立地は原則として自由であり、商業施設を適正な立地場所に誘導する機能は都市計画法にゆだねられている。そのため、大規模小売店舗の郊外進出やそれに伴う中心市街地の商業の衰退は進行している。これらの現状から、全国の都道府県や市で独自の条例や指針を定め、それらに基づいて大規模小売店舗の立地誘導を行う事例が見られるようになってきている。

本研究では、近年における大規模小売店舗の立地動向に対応し自治体レベルで行われている大規模小売店舗の立地の規制誘導の制度を踏まえて、金沢市商業環境形成まちづくり条例及び金沢市商業環境形成指針を事例としてとりあげ、その運用実態について明らかにすることを目的としている。

## 2. 指針の概要と位置づけ

## 2.1 全国の条例及び指針との比較

全国における市町村レベルで行われている大規模小売店舗の立地の規制誘導に係る条例または指針は、京都市、神戸市、長野市、尼崎市、西宮市の 5 市で見られた。それらの目的は、

いずれの都市においても、生活環境に配慮され、地域の特色を活かすということも共通してみられる。金沢市では、条例の中に中心市街地活性化基本計画と併せて指針が記述されているように、中心市街地の空洞化といった問題にも触れており、他の都市に比べて、中心市街地活性化をより考慮したものととなっている。

## 2.2 金沢市商業環境形成指針

当初は「商業調整的な面」が大店法に抵触する可能性があると考えられたが、京都市がガイドプランを作成したことが契機となり、検討され、2002 年 4 月に導入された。また、既存の中小商店の保護を目的ではなく、中心市街地の活性化などまちづくりと連動した商業機能の適正な誘導を目的としている。

具体的な内容としては、既存の商業集積や地域特性に基づき、市街化区域について商業環境形成の観点から表 1 のような 7 種類のゾーニング設定を行い商業機能の立地誘導を行うとともに、都市全体として適正な商業機能の配置を目指す方向性を示したものである。また、指針と同時に施行された金沢市商業環境形成まちづくり条例に基づいて大型の集客施設の建築を行う前に事業者と市が協議を行い、指針の考え方を反映させている。

しかし、商業環境形成指針の案が策定された当時の新聞では、土地区画整理組合が保留地を処分できなくなるとして市

表 1 金沢市商業環境形成指針によるゾーン区分

	中心市街地活性化ゾーン	駅西都心軸業務集積ゾーン	歴史・観光特化型ゾーン	地域拠点形成ゾーン	近隣型商業育成ゾーン	生活環境整備ゾーン	産業集積ゾーン
まちづくりの方向性	・都心軸沿いの広域的商業地域及び周辺の商業地域において、中心市街地活性化関連事業とも連携をとりながら、まちづくりを積極的に推進していく。	・駅西都心軸沿線地区において、広域的な行政、業務、商業機能等を集積していくことにより、都市機能の中核性を高めたまちづくりを推進していく。	・景観の保全を図るとともに、歴史・観光関連の物販・飲食店の商業施設の集積により、金沢らしさをアピールしたまちづくりを推進していく。	・地域における商業拠点として、利便性の高い商業・業務機能の集積を高めたまちづくりを推進していく。	・近隣地区住民のための日常的な消費生活に対応する。 ・地域のコミュニティ・情報等の機能を併せ持つ、地域密着型商業地としてのまちづくりを推進していく。	・住宅系用途地域において、良好な住環境への配慮を重点的に個性豊かな住みよいまちづくりを推進していく。	・生産機能地区、都市型産業地区、流通業務地区の機能分担を通じて、都市の活力を推進していく。
目安となる店舗面積の上限	金沢駅～武蔵～香林坊・片町地区の都心軸沿い 特に定めない 上記を除く重点整備地区内の幹線道路沿い及びその後背地 20,000㎡ 上記、以外の重点整備地区内 歴史・観光特化型ゾーン(長町地区、広坂地区及び兼六地区)を除く、3,000㎡	都市計画道路金沢駅港線(通称50メートル道路)沿い110,000㎡ 一街区について一体的な利用が図られる場合に限り、20,000㎡	幹線道路沿い 3,000㎡ 上記 以外の地域1,000㎡	幹線道路沿い 5,000㎡ 上記 以外の地域1,000㎡	幹線道路沿い 3,000㎡ 上記 以外の地域1,000㎡	幹線道路沿い 3,000㎡ 上記 以外の地域1,000㎡	幹線道路沿い 3,000㎡ 上記 以外の地域1,000㎡

A study about the actual situation of location control of a large-scale retail store by the self-governing body regulations- A case study in Kanazawa city

MOTODATE Takafumi  
KAWAKAMI Mitsuhiro

に再考の交渉していることが報道されており、土地区画整理事業施行地内で大規模集客施設を誘致することができないため、強い反対がなされた。

ゾーンの変更として、駅西開発は地元と金沢市が協力して行ってきていたことや駅東側が上限無制限であるのに対し駅西側には上限を設けるのは整合性に欠けるなどの意見や他の商業集積を考慮した結果、駅西都心軸業務集積ゾーン店舗面積の上限が10000㎡から条件付きで20000㎡へと引き上げている。また、その他の地区でも、石引地区は地域拠点形成ゾーンから、寺町地区は近隣型商業育成ゾーンからそれぞれ歴史・観光特化型ゾーンに変更された。

### 3. 指針による影響と立地誘導

#### 3.1 ゾーン区分内に立地している店舗の概要

表2 ゾーンごとの店舗立地状況

区域の名称	目安となる店舗面積の上限		店舗面積(㎡)	件数 平均面積(㎡)
	上段:指針施行前	下段:指針施行後		
中心市街地活性化ゾーン	金沢野一武蔵一香林坊・片町地区の都心軸沿い	特に定めなし。	18736	1 18736
駅西都心軸業務集積ゾーン	都市計画道路金沢駅港線(通称50メートル道路)沿い	10,000㎡	13848, 2892	2 8370
		一街区について一体的な利用が図られる場合に限り、20,000	2470, 2290	2 2380
生活環境整備ゾーン	幹線道路沿い	3,000㎡	1645, 1592, 1440, 4971	2 2412
			1651, 1593, 1330, 2749, 1465, 2508	6 1883
産業集積ゾーン	幹線道路沿い	3,000㎡	22927, 3995	2 13461
			1581, 1390	2 1486

立地していないゾーンは省いている

指針によるゾーンごとの立地を見ていくと、表2より駅西都心軸ゾーンでは施行前後を比較すると、立地している店舗

表3 生活環境整備ゾーン内の店舗概要

業態	店舗面積(㎡)
食料品スーパー	1651
ドラッグストア その他の小売店	1593
食料品スーパー	1330
ドラッグストア	2749
ドラッグストア	1465
ドラッグストア	2508

数は同じだが平均面積では施行後の方が減少している。また、金沢市商業環境形成指針の特徴である中心市街地活性化ゾーンにおいては、施行前後を通して1店舗のみの立地にとどまっている。一方で、指針施行後には生活環境整備ゾーンへの立地が最も多く6

店舗となっている。表3より、その6店舗は多くが食料品スーパーやドラッグストアといった地域密着型の業態であった。指針で定められている目安となる店舗面積の上限を超えるものは指針施行後には見当たらなかったが、施行前の既存立地店舗の中に3店舗(既存不適格店舗)あった。業態では、郊外型の大型ドラッグストアや店舗面積の大きい大型総合スーパーといったものが既存不適格店舗としてみられた。なお、金沢市では、既存不適格店舗については、既存面積までの建替えを容認している。

表4 金沢市における分棟型立地の店舗事例

店舗名	業態	延床面積(㎡)	設置者	用途地域
Aゾーン	食料品スーパー	6870	A社	第二種住居地域
Bゾーン	ドラッグストア	5535	A社	第二種住居地域
A棟	ホームセンター	6064	B社	準工業地域
B棟	食料品スーパー	8524	B社	準工業地域
D棟	住関連専門店	5438	B社	準工業地域
E棟	住関連専門店	7349	B社	準工業地域
F棟	住関連専門店	3316	B社	準工業地域

#### 3.2 店舗の立地問題

近年、新設の大規模小売店舗が増加している要因としては、表4のように公道を挟む隣接敷地内において同設置者が5000㎡以下の大規模小売店舗を新設させるといった事例が、土地区画整理事業施行地区で見られるようになってきたことが挙げられる。これは、指針の中に「面的整備事業地(土地区画整理事業地等、現在進行中又は計画中の事業地であって、今後、概ね5年以内に土地利用が図られるものをいう。)における幹線道路沿いの店舗面積の上限は5000㎡とする。」という記述があるため5000㎡以下の店舗が立地しているが、複数立地している店舗の店舗面積を合計すると、面積上限超過となる。なお、指針に対応するため、店舗が分棟型になっているため、屋外での店舗間の移動が生じ、冬季に風雨や積雪がみられる地域には合わない、利用しづらい環境となってしまう。一方、金沢市は公道で隔てられた建築物は、大店立地法には個々の店舗として取り扱っており、金沢市商業環境形成まちづくり条例においても「大店立地法の取り扱いに準じて個々の店舗として取り扱う」としている。今後も土地区画整理事業が予定されており、このような分棟型立地が増加すると思われる。

#### 4. おわりに

金沢市における指針や条例は、他都市のものに比較して生活環境に配慮しつつ、地域の特性を活かす傾向が強く、中心市街地の活性化に重点を置いた指針となっている。

また、全体的評価として、実際に、ゾーン区分に対応した店舗の立地傾向がみられ、生活環境整備ゾーンへは地域密着型の業態が立地しており、一定の役割を果たしてきている。しかし、広域型商業を目指すゾーンへの立地が少ないこと、分棟型による実質的な大型商業施設が土地区画整理事業施行地区で見られることなど、制度上の課題も存在している。また、都市圏内における隣接市町の大規模商業施設には対応できないなど、広域的な調整の必要性などの課題もみられる。

【謝辞】本研究を進めるにあたり、金沢市産業局商業振興課の協力を得た。記して感謝いたします。

\*金沢大学大学院自然科学研究科 博士前期課程

\*\*金沢大学工学部 教授・工博

\*Graduate Student, Kanazawa Univ.

\*\*Professor, Kanazawa Univ.