

宇都宮大学国際学部国際文化学科  
2007年度 卒業論文

## 大型店とまちづくり

~郊外に広がる大型店、課題とあり方~

指導教員名 中村祐司  
学籍番号 040533X  
論文執筆者 塩崎佳那

## 要旨

近年大型ショッピングセンターが全国で増加している。そしてその数が増加しているだけでなく都市の郊外部への進出の増加が目立ってきている。郊外部への大型店の出店は都市部の中心地の衰退の原因のひとつともいわれている。また、大型店を取り巻く法律の変化によって大型店出店が自由化したことで郊外部への進出、店舗の大型化が一層進んできた。かつて大型店の出店には設置地域の自治体や審議会、商業者、消費者など多くの人が関わり意見を反映させる機会があったが、出店の自由化の流れによって設置者に地元住民の意見を反映させる機会が減少したように思われる。大型店とまちづくりにおいて今後はどういうべきかを提案していく。

第一章では日本の小売業界と大型店の現状を示し、また大型店の出店状況についてどのような傾向があるのかを述べる。

第二章では大型店を取り巻く法律の変化によって大型店の出店手順や役割が変化したのか、百貨店法、大規模小売店舗法、大規模小売店舗立地法を取り上げそれぞれの役割や基本の理念などを比較する。

第三章では、大型店の出店を適正に抑制する役目をもった都市計画法に焦点を当て、その役割と運用方法についてまとめる。そして都市計画法のひとつである地区計画を利用した大規模開発の事例から都市計画法と大型店のまちづくりの問題点を指摘していく。

そして第四章では2007年に都市計画法が改正されたことで今後大型店とまちづくりのどう変わるのかを述べ、また、第三章の問題点について提案を行っていく。

## 目次

### はじめに

#### 第1章 日本の小売業と大型店の現状

##### 第1節 小売業の現状

##### 第2節 大型店の立地状況

##### 第3節 宇都宮市における小売業と大型店の立地の現状

#### 第二章 大規模小売店舗を取り巻く法律の変化

##### 第1節 百貨店法の成立と大規模小売店舗法が成立するまで

##### 第2節 大規模小売店舗法の成立と役割

##### 第三項 大規模小売店舗立地法の役割

#### 第三章 大型店とまちづくり

##### 第1節 都市計画法の目的と運用方法

##### 第2節 栃木県宇都宮市の都市計画

##### 第3節 都市計画法と大型店

###### (1) 地区計画と大型店

###### (2) 都宮市インターパーク地区の事例

###### (3) 宇都宮市陽東地区の事例

#### 第四章 大型店とまちづくりのあり方

##### 第1節 都市計画法と郊外の大型店の出店の問題点

##### 第2節 2007年11月の都市計画法の改正によって今後どのように変わるのか

##### 第3節 都市計画法のこれからの活用法についての提案

### おわりに

### あとがき

### 参考資料

## はじめに

小売業とは、生産者が作った商品を問屋や卸売業から調達し、私たち消費者に提供する業界である。スーパーや商店、特定の商品を扱う専門店、コンビニエンスストアなど種類は様々で、小売店の多様化によって私たちにとってとても小売店が身近な存在になった。この小売業界において近年問題としてしばしば挙げられるのが大型店の進出である。大型店はその規模の大きさや取扱商品の豊富さなどから多くの顧客を惹きつける力を有している。また、その規模などによって近隣の地域のみならず遠方からの集客力も持ち、周辺地域への影響力を兼ね備えている。かつて大型店は、より多くの顧客を来店させるため駅周辺地域や既存の市街地への出店が主流であったが、モータリゼーションの進展によって郊外部でも十分に集客が可能となった現在では価格が安くまとまった広大な土地のある郊外部への出店が増加している。

近年、大型店の出店に関する法律の改正によって大型店の郊外への進出が活発になった。また、かつてはその出店までに多くの人が関わり、地元の意見を反映させる機会があったが、大型店の出店の原則自由化の流れでそのような機会が減ってしまっている。

大型店は影響力が大きいことからその出店や配置はまちづくりを進める上で重要なものであると考えられる。そこで大型店とまちづくりにおいて地域はどう対応していくのがよいのか考えてみたい。

## 第一章 小売業界と大型店の現状

### 第一節 小売業の現状

まず、下の図は小売業の年間販売額を年度別にまとめたものである。1982年から1997年までは販売額は順調に増加していた。しかし、1998年以降減少が続き、近年では減少幅は狭まってきているが以前減少傾向である。また、今後日本は少子高齢化、人口減少の社会に変化していくと予想される中で、販売額が今後急激に増加したり、増加傾向を示すことはあまりないと考えられる。

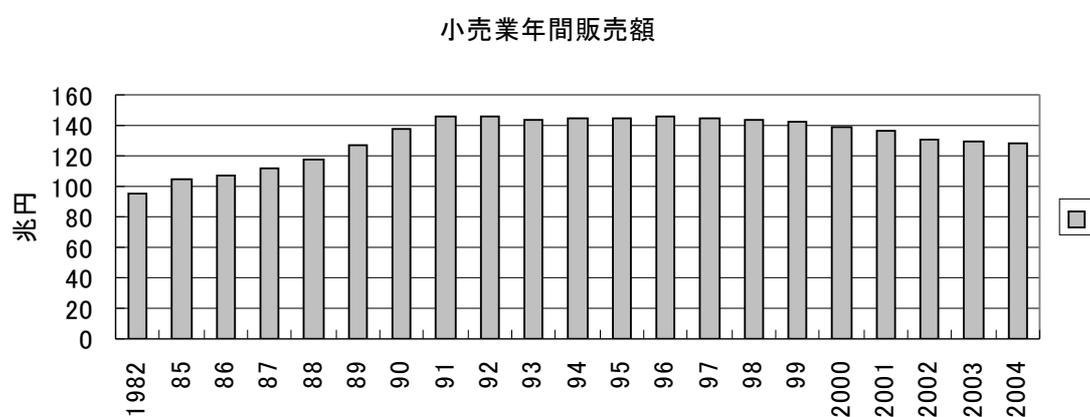


図1-1 産業構造審議会流通部会中小企業政策審議会経営支援分科会 合同会議中間報告より  
塩崎作成

販売額が減少する一方で、小売店の店舗数はどのように推移しているのか。

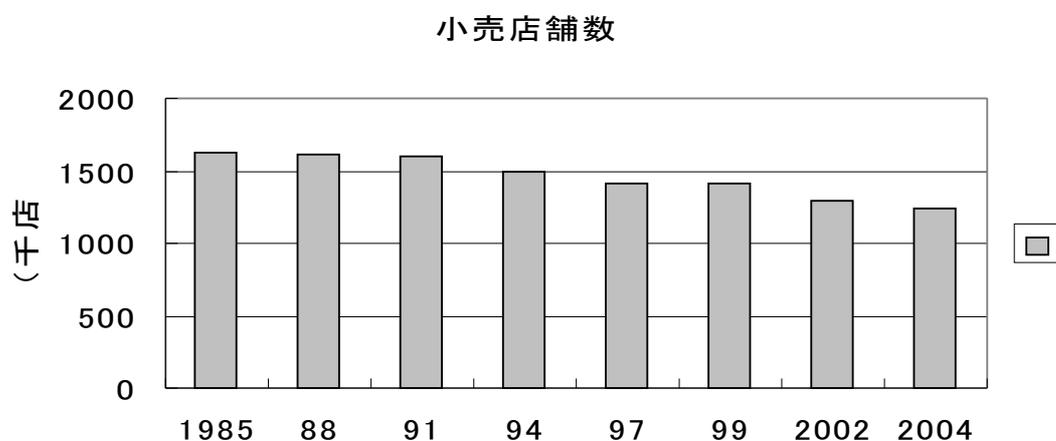


図1-2 産業構造審議会流通部会中小企業政策審議会経営支援分科会 合同会議中間報告より 塩崎作成

図1-2からわかるように、小売店舗数は販売額と同じく減少している。1985年には162万9000店舗あったものが、2004年には123万店舗に減少している。しかし、このような状況の中でも店舗規模別に店舗数、販売額を比較してみると全てが一概に減少傾向ではないことが明らかになってくる。それは大型店の動向である。

まず、大型店の定義をここで述べておく。大型店は正式には大規模小売店舗といわれ、大規模小売店舗立地法によって店舗面積が1,000㎡以上の小売店舗と定められている。そこでこの定義に従って以下大規模店舗とは店舗面積が1,000㎡以上の小売店舗とする。また、複数の店舗やテナントが集合しひとつのショッピングセンターとして運営されているものや近隣に映画館などの娯楽施設を併設している店舗などはまとめて大規模集客施設と呼ぶことにする。大規模集客施設は都市計画法では小売店舗や娯楽施設の合計の床面積10,000㎡以上をさすがここでは面積の規模は問わず使用する。なお、統計などで大規模集客施設を扱う際には面積定義をその都度行うことにする。

小売店舗数は全体で減少傾向であったが大規模店舗の店舗数はどうであろうか。

大規模小売店舗数(店舗面積1,000㎡以上)

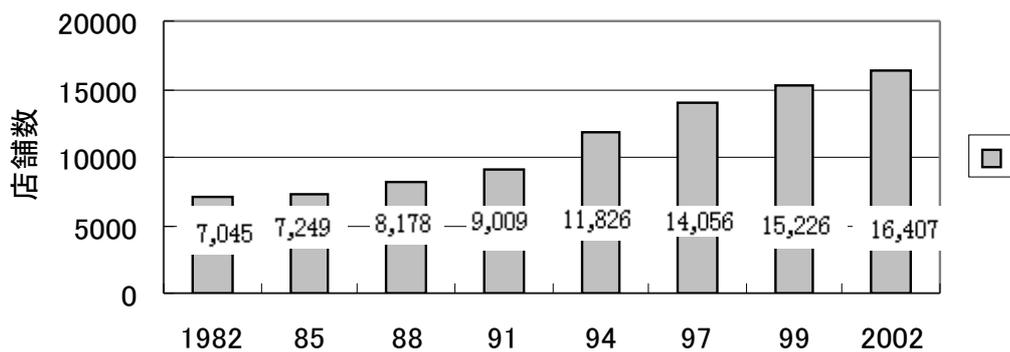


図1-3 経済産業省 商業統計 我が国の商業2005より 塩崎作成  
<http://www.meti.go.jp/statistics/tyo/syougyo/dms/2005/pdf/gaiyou.pdf>

小売店舗の面積の推移

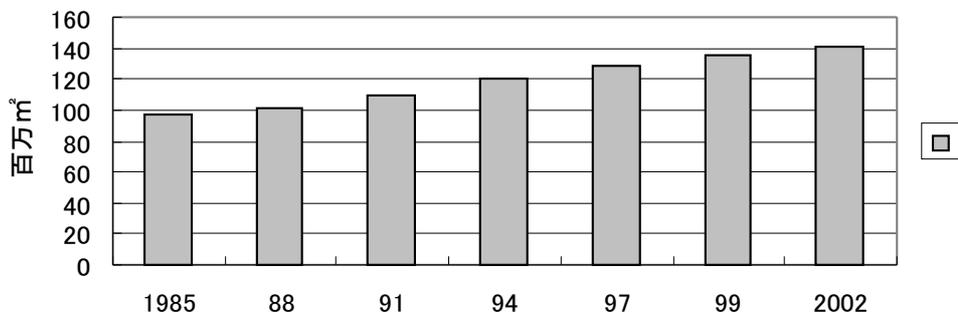
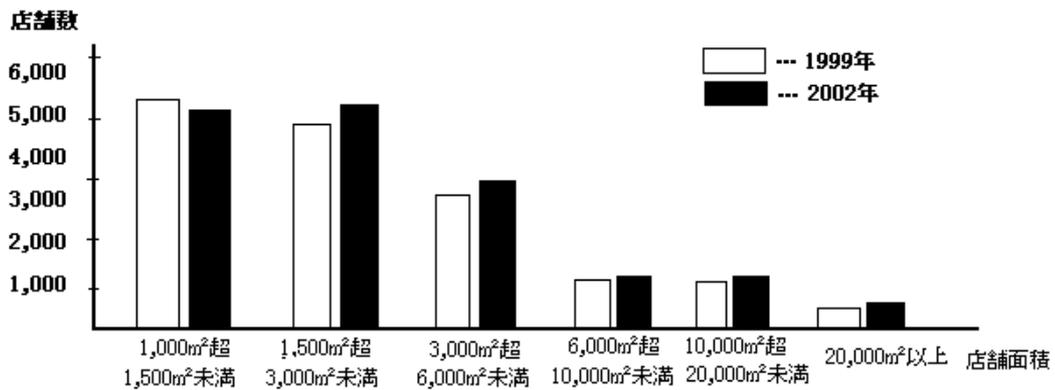


図1-4 産業構造審議会流通部会中小企業政策審議会経営支援分科会合同会議中間報告より

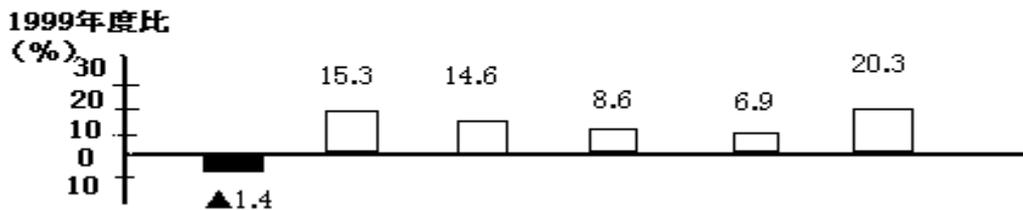
小売店舗数とは逆に大規模店舗数、また小売店舗の店舗面積は年々増加傾向であることがわかる。特に大規模店舗数は1994年からの増加が著しい。これは次の章で説明するが、大規模小売店舗に対して規制をかける役割をしていた大規模小売店舗法が改正され、規制が緩和されたためだと思われる。

では店舗数が増加傾向の大規模店舗だが、その内訳はどのようになっているのか。

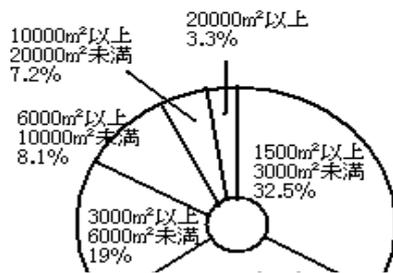
店舗面積別に見た大規模小売店舗数(1999年と2002年の比較) 図1-5



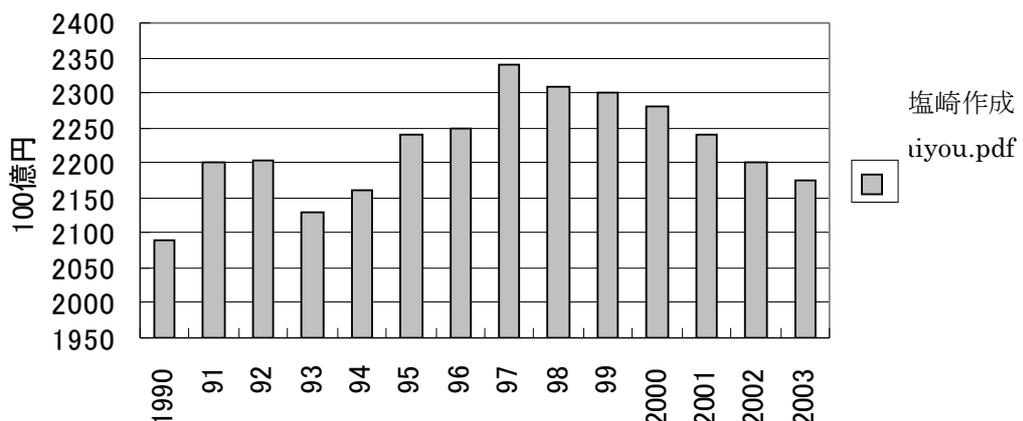
店舗数の1999年度に対する2002年の比率 図1-6



店舗別面積で見ると大規模小売店舗の構成比(2002年) 図1-7



大型店の販売額の推移



塩崎作成  
uiyou.pdf

図1-8 「大型店とまちづくり」 矢作弘著より塩崎作成

経済産業省のまとめる商業統計より、1999年と2002年の大規模店舗の店舗面積別に比較した資料を参考にしたい。図1-7は2002年における大規模店舗の面積別の比率を表したものである。この結果から、大規模店舗の大半が面積3,000㎡未満であることがわかる。しかし、注目すべき点は大規模店舗の規模が拡大傾向であることである。図1-6は2002年における店舗面積別の大規模店舗の1999年に対する比率を表したものである。この結果、店舗面積1,500㎡未満の、大規模店舗の中でも小規模の店舗のみが店舗数が減少していてそれ以外の規模においては全てが増加している。また、店舗面積20,000㎡以上の店舗の増加率は20パーセント以上で最も増加している。

また、販売額の推移にも注目したい。店舗数は年々増加し拡大傾向にあるが、大型店（グラフの対象店舗は大店立地法の示す大型店の定義とは異なり、百貨店で店舗面積3,000㎡以上、スーパーでは面積1,500㎡以上の店舗の販売額の合計の推移である。）の販売額は図1-8から小売業界の販売額と同じく1997年をピークに年々減少していることがわかる。大型店の売上高は1997年の23兆4100億円をピークに、年々減少している。2003年では21兆7,600億円にまで減少している。店舗数は増加しているにもかかわらず売上高は全体で減少傾向にあるのだ。このことから日本では現在大型店が過剰であるのではないかと考えられる。

## 第二節 大規模店舗の立地状況

大規模店舗の立地に関してはどのような傾向にあるのか。産業構造審議会流通部会の中小企業政策審議会経営支援分科会商業部合同会議の資料として出された資料によると、店舗面積が6,000㎡以上の大型店の立地場所はかつて主流だった駅周辺や市街地では減少し、

新たに建設された幹線道路沿いのローサイド地域や工業地区など、郊外への出店が増加している。

### 大規模小売店舗(面積6,000㎡以上)の立地場所の変化

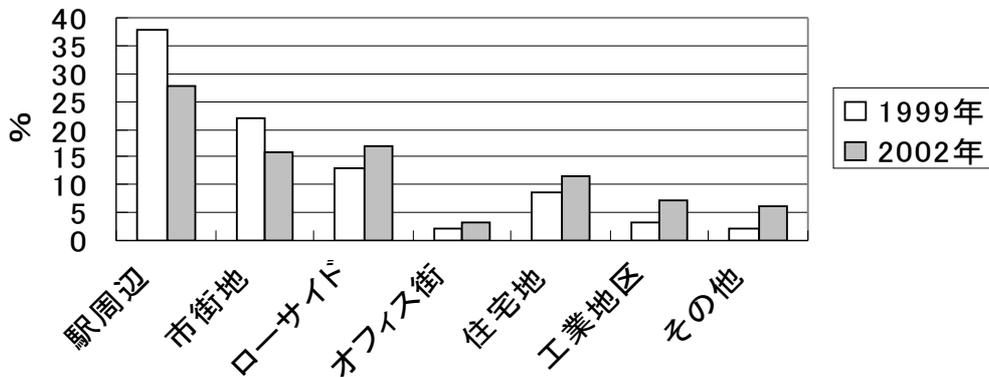


図1-9 産業構造審議会流通部会中小企業政策審議会経営支援分科会合同会議中間報告より

塩崎作成

上の図1-9では2002年で駅や市街地のような商業地では大規模店舗(ここでは店舗面積6,000㎡以上の店舗)が減少していて、商業地以外や郊外部への立地が増加していることがわかる。より広い土地を求め、また、モータリゼーションの進展によってもこの傾向は助長されていると考えられる。この傾向は地方都市ではさらに顕著に表れている。下の図は3大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)と地方圏での大規模店の立地状況をグラフにしたものである。都市圏より地方圏のほうが大型店の商業地以外また郊外への立地の割合が高いことがわかる。

### 2004年 大規模商業施設(店舗面積6,000㎡以上)の立地状況

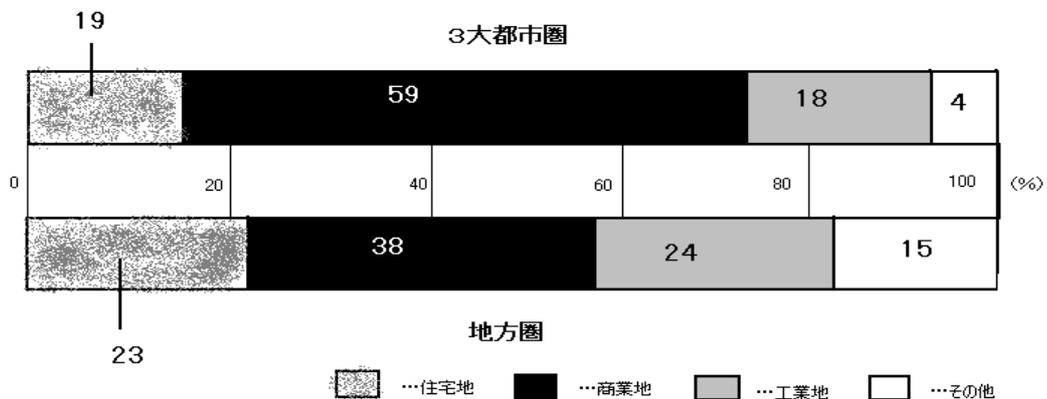
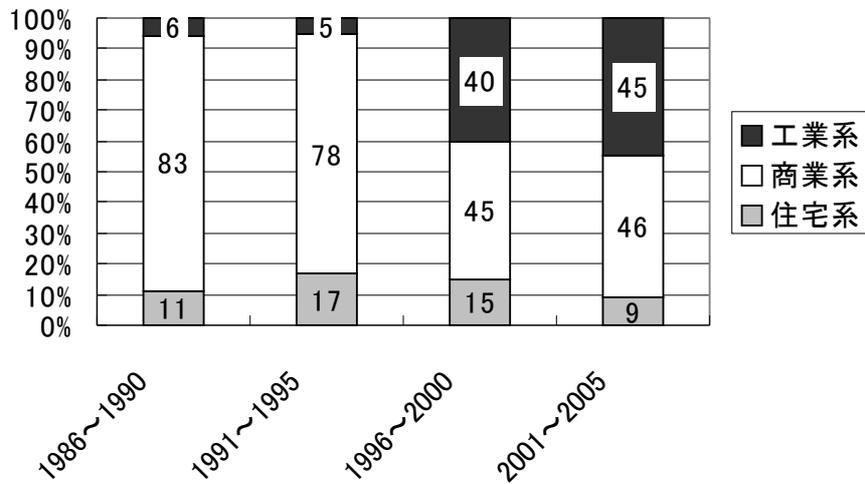


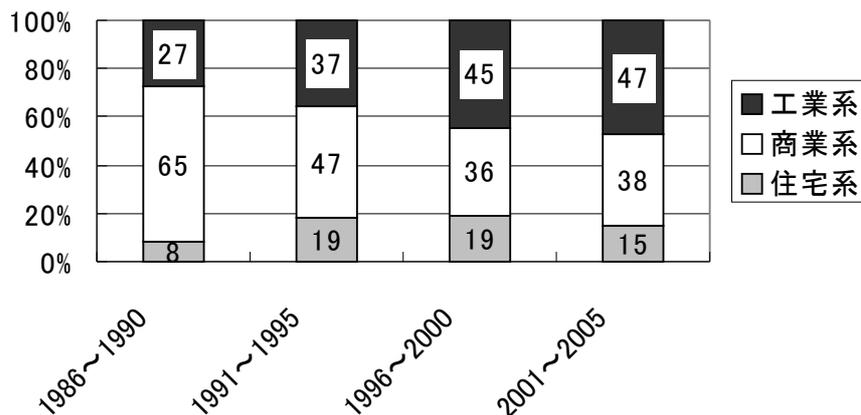
図1-10 産業構造審議会流通部会中小企業政策審議会経営支援分科会合同会議中間報告より

塩崎作成

### 都市圏における大型店(10,000㎡以上)の立地状況 図1-11



地方圏の大型店(10,000㎡以上)の立地状況



産業構造審議会流通部会中小企業政策審議会経営支援分科会合同会議中間報告より塩崎作成

図1-11からも大型店の商業地区以外への出店が増加していることが見て取れる。特に地方圏では商業地への出店が大幅に減少していて、1980年代には60パーセント以上の大型店が商業地域へ立地していたが、2001年から2005年では商業地域に立地している大型店は38パーセントにまで減少してしまった。工業地域への立地が大幅に増加している。以上のことから大型店の近年の出店場所の動向として商業地域以外、特に郊外部の工業地域への進出が挙げられる。

これらはいずれも既存の市街地や商店街などの商業地域に大きな影響を与える。郊外に大型店ができることによって人の流れが市街地から郊外へ、既存の市街地への商業的な衰退を招く恐れもある。

小売業の販売額も減少傾向に加え、日本はこれから人口減少の時代に突入し、急激に小売

業の市場が拡大する可能性は低いと考えられる。このような状況の中、大型店の出店の勢いがとまらないということは市場で大型店対大型店、大型店対既存の商業の図式がますます激しくなっていくだろう。

大型店出店による中心市街地への影響

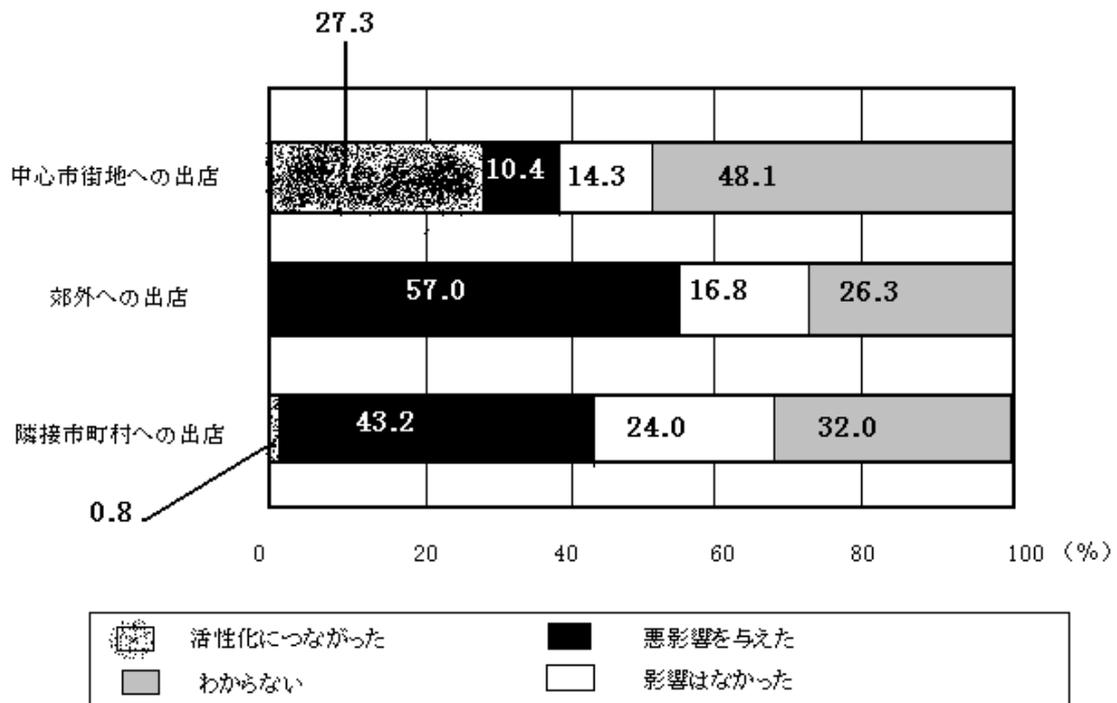


図 1-12 産業構造審議会流通部会中小企業政策審議会経営支援分科会合同会議中間報告より

塩崎作成

図 1-12 は産業構造審議会の合同において参考資料として出された資料である。全国の 150 の商工会議所への大規模小売店の立地についてのアンケート結果がまとめられている。この結果を見て一番に気づくのが、郊外への大型店の出店は地域にとって悪影響を与える、半数以上の商工会が回答しているということである。また、近隣市町村への大型店の出店に対しても似たような回答が得られている。

一方で中心市街地への大型店の出店に対しては悪影響がでたという回答が 10%で活性化につながったというプラスの意見が約 30%になった。以上のことからわかるように大型店は人の流れや地域に大きな影響を与えるものであるということが感じられる。近年の大型店の規模が大型化してきていることからその影響は立地する市町村だけの問題ではなくなっていることがわかる。

また、全国商店街振興組合連合会の発行する「平成 18 年度商店街実態調査報告書（簡易版）」では、商店街の問題についてのアンケート結果が掲載されている。その結果によると

商店街の抱える問題には空き店舗の増加や、後継者不足、商店主の商店街の一員としての意識の低下などが上位にあり、同じく問題点の上位に大型店との競合という項目が挙げられている。また、過去の調査結果では回答団体の8割が商店街の問題として大型店に客足を奪われるという点を挙げていた。

### 第三節 宇都宮市における小売業の現状と大型店の立地状況

宇都宮市の現状はどうであるか。下の図は宇都宮市全体における小売業の年間販売額と売り場面積と都心部（中心部）の結果を比べたものである。販売額について、市全体では日本の現状と同じように1997年をピークに減少している。そして市全体における都心部の販売額の割合が減少傾向であることがわかる。1991年では都心部の販売額は全体の29%だったが、2002年には16%にまで減少してしまっている。また、売り場面積については市全体では増加傾向であるのに対し、都心部の面積は1991年以降減少し続けている。これは小売店舗が都心部以外の場所で増えたことを表している。宇都宮市においても小売店舗の郊外への進出は問題になっているのだ。

宇都宮市における小売業の販売額・売り場面積（市全体・都心部）図1-13

	1985年	1991年	1997年	2002年
小売業年間販売額市全体	443,649	711,100	714,218	599,917
（百万円）				
都心部	126,924	214,660	169,230	109,571
小売業売場面積市全体	399,617	535,927	602,717	664,125
（平方メートル）				
都心部	174,778	196,267	174,400	132,005

宇都宮市役所 HP 地域政策室 都心部のデータより

<http://www.city.utsunomiya.tochigi.jp/machizukuri/shigaichi/001747.html>

次に宇都宮市内の店舗面積 10,000㎡を超える大規模小売店舗の立地動向について調べてみる。

宇都宮市内の大規模店舗は以下の店舗である。（）内は店舗面積、単位は㎡。

ベルモール（42,000）、福田屋今泉（39,180）アピタ江曾島（27,089）福田屋インターパーク宇都宮南（41,500）ララスクエア（23,292）パセオ（25,000）長崎屋（12,400）パルコ（14,996）東武宇都宮百貨店（35,749）カトリアガーデン（12,662）インターパークショッピングビレッジ（20,550）

以上の11店舗（カトリアガーデン、インターパークショッピングビレッジは同地区の中に複数店舗だが）のうち、店舗の立地地区の用途地域を調べてみる。

- ・工業地域

ベルモール、アピタ、インターパークショッピングビレッジ、カトリアガーデン

⇒123,251m<sup>2</sup>

・商業地域

パセオ、ララスクエア、東武宇都宮百貨店、パルコ、長崎屋

⇒111,437m<sup>2</sup>

・準工業地域

福田屋ショッピングモール宇都宮インターパーク店

⇒41,500m<sup>2</sup>

・準住居地域

福田屋ショッピングプラザ

⇒39,180

#### 宇都宮市における大型店(10,000m<sup>2</sup>以上)の売り場面積比

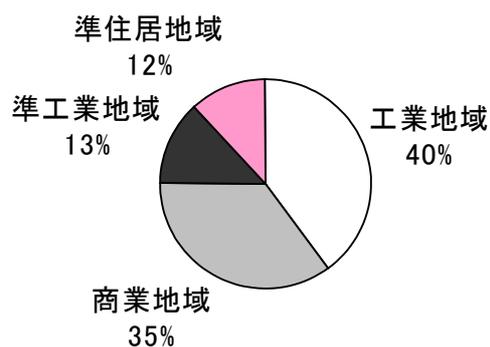


図1-14 上記の資料から塩崎作成

宇都宮市内の大規模店舗（売り場面積10,000m<sup>2</sup>以上）の売り場面積の比率はこのように内訳になっている。宇都宮市の売り場面積は郊外の大型店の影響によって工業系の用地の店舗面積が全体の大型店の店舗面積に占める割合がとても多い。実際に予定されていた用地の計画のとの乖離が見受けられる。

また宇都宮市の都市計画において、工業地域は2006年11月においては379haが指定されている。しかし、大規模店舗の工業地域への立地が進み、現在では工業地域の約20パーセント（約80ha）が工業とは関係のない商業施設が立地している状況になっている。

### 工業地域における土地利用内訳

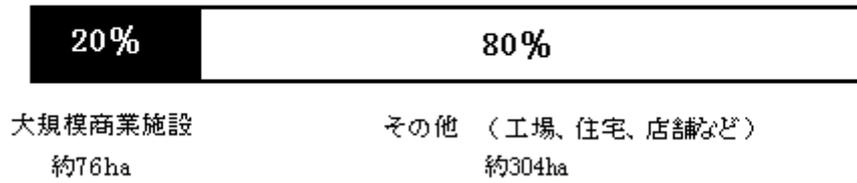


図 1-15 宇都宮市都市計画図平成 18 年度版より塩崎作成

大型店の巨大化、郊外化（工業用地への出店）はなぜ起こってしまったのか。第二章では大規模小売店舗に関する法律の変化とともにその原因を調べたい。

## 第二章 大規模小売店舗を取り巻く法律の変化

### 第一節 百貨店法の成立と大規模小売店舗法が成立するまで

日本で最初の大規模小売店舗に対しての法律は1937年に制定された百貨店法である。この百貨店法は1947年に独占禁止法の制定によって廃止されたが大規模店舗の成長が戦前に比べ進み、その影響の大きさが拡大したことにより1956年に第二次百貨店法として制定された。その後1973年に大規模小売店舗法が施行されるまでこの百貨店法によって大規模

店舗と中小小売業者の間で協議や調整が行われてきた。

百貨店法は百貨店業の事業活動を調整することで中小商業の事業機会の確保をし、商業の正常な発展を図り国民経済の健全な進展を目的としている。そのため、百貨店の設置には国からの許可が必要であり、その設置によって中小商業の事業活動に影響を及ぼし、中小商業の事業者の利益が著しく害すると判断される場合には設置の許可がされなかった。また設置の許可にいたるまでは国と百貨店審議会との協議が必須であり、この百貨店審議会は設置される地域の商工会議所に設置される商業調整委員会の意見や、国の定める利害関係のある事業者または団体などの意見も聞くことが求められていた。つまり、百貨店の出展に際しては地元事業者などと商業調整が行うことができたのだ。それはこの百貨店法の目的からもわかるように百貨店法は中小商業の保護に重点を置いていたということである。

その後1950年代に新しい営業形態・スーパーが展開されるようになった。スーパーの成長率は急激に伸び、販売額が百貨店と同等にまで成長した<sup>1</sup>。このスーパーの成長は百貨店のみならず中小小売商にも大きな影響を与えた。そこで百貨店側からはスーパーと競合するために百貨店法の規制緩和を、中小小売商からはスーパーにも百貨店法の適用を求めるという法改正についての議論が持ち上がった。この流れから百貨店法の改正を産業構造審議会流通部会で行われ、改正には次のような方針を出した。消費者利益の確保の視点を明らかにすること、大規模小売店舗の新増設については許可制を事前届出制とし、通産大臣の勧告措置命令などの規則を設けること、百貨店以外の大規模小売店舗を百貨店同様百貨店法の対象に含めること、営業時間・休日などの行為規制は新しい事態に配慮しつつ、なお存続させることとし、これらの方針を元に百貨店法の改正が進んだ。そして1973年に百貨店法に変わり大規模小売店舗法が成立した。

### 第二節 大規模小売店舗法の成立と役割

大規模小売店舗法（以下大店法）の目的は百貨店法と変わらず、大規模小売店舗の事業活動を調整することで中小商業の事業機会の確保、商業の正常な発展であること、それに消費者の利益の保護という観点が加わった。内容の部分では、以前は百貨店法によって定められていた百貨店のみが対象となっていたが（建物単位で売り場面積の合計が基準値（床面

<sup>1</sup> 「中小小売業と大型店問題」塩田静雄・高橋秀雄著（中京大学中小企業研究所）より

積 1500㎡、ただし大都市においては 3000㎡) を超え衣食住に関する多種類の商品を販売する小売業)、大店法では制定当初は対象店舗は店舗面積が 1,500㎡以上であったが、大店法の改正を重ね規制緩和が進みだす 1990 年代までには対象となるのは店舗面積が 500㎡以上の小売店舗となり、百貨店法の調整対象外であったスーパーのような中規模店舗も調整対象となった。また国の許可制だったものが届出制になり、店舗の出店は原則禁止から原則自由の方針になった。届出先は 3000㎡以上 (大都市においては 6000㎡以上) の店舗を設置する場合には国に、それ以外の場合は都道府県知事へ届け出ることが決まっていた。また、閉店時刻や店舗の休業日の最低日数が決められていたことから中小小売店舗の保護の役目があったことが明らかである。

では実際どのように調整を行っていたのか。まず、大店法で定義される大型店は 1978 年の改正から第一種大規模小売店舗と第二種大型小売店舗の二つに分類される。分類の基準は年代や都市の大きさによって異なるが、1994 年の改正では第一種は 3,000㎡以上、第二種は 500㎡以上 3,000㎡未満の店舗を表す。これによって設置者は届出を出すのだが、この第一種か第二種かで届出先が異なる。第一種の建物を設置しようとするときは国 (通産大臣へ、第二種の場合は都道府県知事への届出を行うことになっていた。この届出から規定の期間の間は設置者は営業をすることは認められておらず、その期間内で調整や協議が行われる機会が確保されていた。

通産大臣 (正式名称通商産業大臣、現経済産業大臣) または都道府県知事はまずこの届出が提出されたとき店舗が設置される周辺地域の人口規模およびその推移、中小小売業の現状や他の大規模小売店舗の配置やその状況を配慮し、その届出が実施される大規模小売店舗の事業活動が周辺の中小小売業の事業活動に相当程度の影響を及ぼすおそれがないか審査することとされた。そして影響があるおそれがあると判断されると審議会の意見または都道府県大規模小売店舗審議会 (県によって設置できる審議会である。栃木県では弁護士、公認会計士、税理士や民生委員、消費生活組合員など 10 名から構成されていたが、他県では学識者や経済、経営に関する専門家も一員となっていた)、都道府県大規模小売店舗審議会を設置していない都道府県はその届出に係る店舗の所在地が地区内にある商工会議所または商工会、学識者、通産省令で定める消費者や団体、小売業者などの意見を聞きくことができた。そこで反対などの意見がまとめられると届出が出されてから 4 ヶ月以内であれば設置者に対して、通産大臣または都道府県知事が開店日の繰り下げや店舗面積の削減を勧告することができるというものであった。また審議会もしくは都道府県大規模小売店舗審議会は通産大臣、都道府県知事に意見を求められたとき、その意見を定めるために大規模小売店舗を設置しようとする地域の商工会議所、商工会、または消費者の意見を聞かなければならないと定められている。

また、設置店舗の影響を判断するために広域的な調査が必要とされる場合は通産大臣、または都道府県知事は 4 ヶ月以内であれば審議機関の延長をすることができる。このように大規模小売店舗を設置するためにはその規模や影響を及ぼす範囲が広いほど審議に長い期間

が課せられ、また多くの団体からの規模の縮小などの勧告をうけることになっていた。

審議会、都道府県大規模小売店舗審議会の意見によって、届出された店舗に対し、通産大臣または都道府県知事はその店舗の開店日の繰り下げや店舗面積の縮小などを勧告することができた。これに従わない設置者には審議会、都道府県大規模小売店舗審議会の意見を聞き、届出を受けてから5ヶ月以内に勧告を受けたものに対してその勧告内容の命令をすることができる。設置者がこの命令に従わないとき、その設置者に対して期間を定めて営業の停止を命じることができた。また、設置者の開店日などの届出がされた場合には通産大臣または都道府県知事は店舗が設置される市町村の長および設置される地区内の商工会議所、商工会に通知する義務があった。そして通知を受けた市町村も都道府県に対して設置に対する意見を言うことができた。

以上が大店法に基づく大規模小売店舗の設置までの流れである。出店には多くの時間と多くの人々に関わり、また意見の申し出の機会や調整の機会が設けられていることがわかる。中小小売業者の事業機会の確保のために設置者と地元の商業者との間には意見交換の場が用意されていたため、出店地域と調和のとれた大型店の出店が可能であった。

しかし1980年代になると、流通業界の構造変化や、政府規制緩和の議論が進み大店法における調整期間の長期化や大店法本来の趣旨から逸脱した運用の適正化を求める声が高まりだした。また、この頃に行われた日米構造問題協議においてアメリカから大店法に対して商業の自由を阻害するとして廃止を含む厳しい指摘がなされた。これらの影響を受け、以後大店法は規制緩和の方向へと転換した。1990年以前には大型店の出店に関する調整期間は制限されていなかったが、この調整期間が設置者が届出を出してから1年半以内に短縮され、また1992年には更にこの期間が1年以内と短縮された。加えて大店法の対象となる店舗についても対象となる店舗の面積の引き上げが行われた。また、商業活動調整協議会の廃止なども同じ時期に行われた。1994年には売り場面積が1,000㎡以下の出店を原則自由とし、届出の基準も緩和された。その1997年に後産業構造審議会と中小企業政策審議会による合同会議で大店法の廃止が決定し、新法の制定がされることになった。そして2000年に大店法に変わる大規模小売店舗立地法が施行された。

### 第三節 大規模小売店舗立地法の制定とその役割

1990年代に大店法が規制緩和されたことをうけ、大型店の大型化が進み、大型店の影響が広い範囲に及ぶようになった。また、郊外への大型店の出店も進み、自動車での移動も主流になってきたのもこの時期である。大型店がまちの人の流れを大きく変化させ、また、大型化するにつれて周辺地域への影響も大きくなってきた。これらに配慮し大型店も地域の一員として、また、地域の一員として責任と自覚を持ち、中長期的な視点で地域に根付いた大型店のあり方を模索することが必要であると大型店への社会的責任を重視する議論が挙げられるようになった。大型店の規制緩和の流れと社会的な観点から、大店法に変わって制定された大規模小売店舗立地法（以下大店立地法）は大型店の出店の際に出店地域への生活環

境の保護を第一の目的とすることになった。つまり、地域の商業の調整や保護から地域の環境保全へとそもそもの目的を変えたのだ。

まず、大店立地法の目的は「大規模小売店舗の立地に関し、その周辺の地域の生活環境の保持のため大規模小売店舗を設置することによりその施設の配置および運営方法について適正な配慮がなされることを確保することにより小売業の健全な発達を図り、もって国民経済および地域社会の健全な発展ならびに国民生活の向上に寄与することを目的とする」とされ、重点は大規模小売店舗の設置される地域周辺の生活環境の保持に変化している。さらに大店法では中小小売業の事業機会の確保を図ることで小売業の発展を目指していたが大店立地法では小売業全体の発展のために中小小売業の事業機会の保護の観点がなくなってしまう。これによって大店法に変わる大店立地法には大規模小売店舗と中小小売業との間での調整の機会はなくなり、小売業の発展のための自由競争の時代に突入したと言えるだろう。実際に第1章で述べてきたように、大型店の店舗の巨大化、郊外部への店舗の進出などが多く見られるようになった。

この大店立地法はどのように運用されているのか。まず、大規模小売店舗の定義が店舗面積一律1,000㎡以上と定められた。そして大規模小売店舗の設置者が配慮すべき点においては関係行政機関が定め、設置者はその項目に従って店舗の施設配置、運営方法、配慮すべき点への対処法を決定していくことになった。具体的には出店に伴う交通状況、環境問題、騒音など周囲に与える影響を事前に予測し、それに対する対応策や店舗のあり方を調整させるものである。この法律の施行に伴い、大型店に対し、駐車場の台数、騒音対策、廃棄物処理などについて数値基準が定められた。都道府県または自治体が設置者に勧告や意見を申し出る際もこの指針に沿って行うことになる。

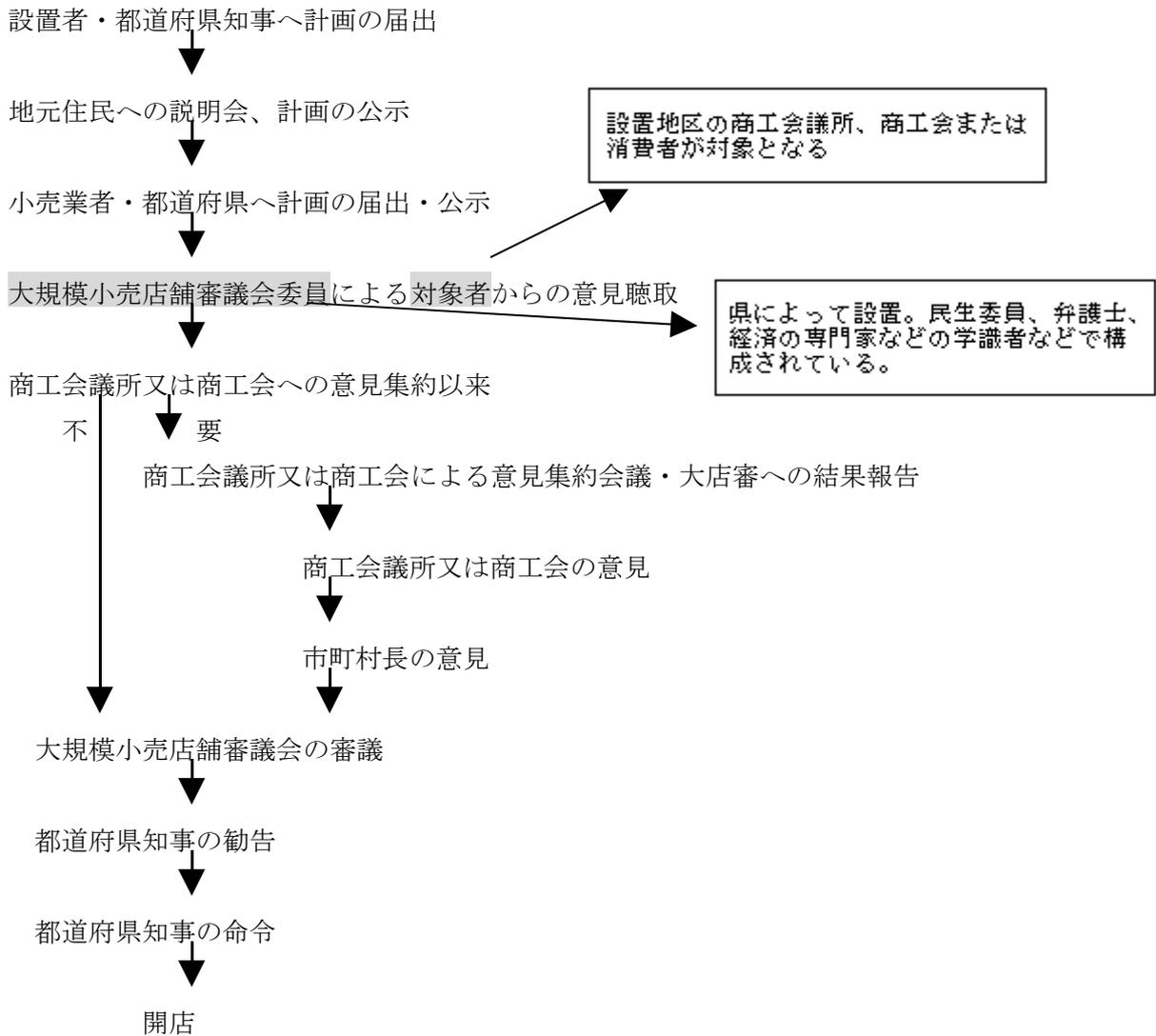
この運用主体は都道府県または政令指定都市となった。大規模小売店が設置される予定の市町村には大店立地法の手続きの過程で、当該市町村の意見が反映される機会が確保されるものとする制度がある。設置者には大規模小売店舗の設置の届出を行ってから2ヶ月以内に設置する地域が属する市町村に対して設置しようとする店舗についての説明会を実施することが義務付けられている。また、設置者の届出がされてから4ヶ月以内に都道府県は市町村にその旨も通知し、市町村から大規模小売店舗の周辺の地域の生活環境の保持の視点から意見を聞かなければならないとしている。この期間に該当市町村に居住する住民、事業活動を行っている商業者、設置予定地域を区域としている商工会議所または商工会、市町村に存する団体は4ヶ月以内に意見書を提出することによって申し出をすることができる。ここが大店法との一番の違いである。ここでの意見は大規模小売店舗が設置されることによって影響されるとする生活環境の観点についてのみの意見書が提出できるという点である<sup>2</sup>。従来の大店法ではこの時点で商業調整に関する項目（店舗面積、営業時間、休日数、開店日）について意見書や要望書を提出し大規模小売店舗設置者に対して事業の削減などを要求できたわけだが、この大店立地法ではそのような機会が与えられていないのである。

<sup>2</sup> 栃木県における大店立地法による意見書の見本（21、22ページ）

また設置者と地域住民、市町村の間に意見交換が行われ設置者が対応策を提示したが、それが都道府県の定める指針に適合せず、周辺環境に影響を及ぼすと判断された場合には市町村の意見を聞き、届出がされた日から2ヶ月以内に限り届出者に対して必要な措置を講じるように勧告することができるとしている。また、都道府県はこの勧告に従わない設置者を公告できる権利を持つ。ここでも大店法と異なるところであるが、大店法では勧告に従わない設置者に対して命令や営業停止命令をすることができ、強制力を持っていたが大店立地法では大店法ほど強制力はなく、また、都道府県の権限も勧告、またはこれに従わない場合はそれを公表するまでとなっている。

このように大店立地法は、地元の商業者に対して利害調整の機会を一切廃止し、大規模小売店舗の設置に関して周辺的生活環境をどう保持していくかという観点に重点が置かれている。また、地域住民や地域商業者との意見交換の機会の減少や都道府県知事の権限の縮小も盛り込まれている。大規模小売店舗の出店に際して議論が必要なのは本当に周辺的生活環境の保持だけなのだろうか。大規模小売店舗の店舗面積の拡大、人口減少による小売業の市場の限界が予想される中、商業調整は今こそ必要な措置ではないかと考えられる。

すでに述べてきたが、大店立地法では住民や市町村に意見提出の機会を設けているが、それは環境面、騒音や渋滞などに限った内容のものに限定されている。第一章で述べてきたとおり、大規模店舗が立地することによって考えられる影響は生活環境のみでなく、商業やまちづくりにも影響が出るのとかんがえられる。商業やまちづくりの観点から大規模店舗を規制するにはどうしたらよいのだろうか。まちづくりの観点から大規模店舗の立地についての規制の役割は都市計画法がその役割を負うことになった。第三章で都市計画法はどのように大型店とまちづくりに関わっているのか、どのように運用されているのかまとめていきたい。



栃木県における大店立地法に基づく大規模店舗への意見書の見本  
 栃木県知事 様

氏名又は団体名（法人にあつては代表者氏名）  
住 所

大規模小売店舗立地法に基づく届出に係る意見について

年 月 日付けで届出があつた大規模小売店舗の届出内容について、大規模小売店舗立地法第8条第2項の規定により、下記のとおり意見を述べます。

なお、この意見書については、縦覧されることを了承します。

記

大規模小売店舗の名称及び所在地			
意見の内容	意見	理由・根拠等	
駐車需要の充足等交通に係る事項			
歩行者の通行の利便の確保等			
廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮			
防災対策への協力			
騒音の発生に係る事項			
廃棄物に係る事項			
街並みづくり等への配慮等			

※この意見は、大規模小売店舗立地法第8条第3項の規定により縦覧に供され、その後は行政資料として閲覧等の対象となります。

また、意見の内容が公序良俗に反する場合、他人の権利を侵害する場合等は、公告・縦覧に供しないことがあります。

平成 年 月 日

栃木県知事 様

市町村長

大規模小売店舗立地法に基づく届出に係る意見について

年 月 日付けで届出があった大規模小売店舗の届出内容について、大規模小売店舗立地法第8条第1項の規定により、下記のとおり意見を述べます。

記

大規模小売店舗の名称及び所在地		
意見の内容	意見	理由・根拠等
駐車需要の充足等交通に係る事項		
歩行者の通行の利便の確保等		
廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮		
防災対策への協力		
騒音の発生に係る事項		
廃棄物に係る事項		
街並みづくり等への配慮等		

以上の形式は栃木県庁の都市計画化のホームページから印刷できるものである。大規模店舗が立地する前に行う説明会において、住民や市町村が意見を述べる際にはこの用紙に記入して提出することになる。記入用紙をみてわかるが、大規模店舗の出店の際に調整の対象となる項目が決まっていて、それは大規模店舗が立地することによって予想される環境面でのことについてのみであるということである。

### 第三章 大型店とまちづくり

大店法の廃止によって目的が生活環境の保持となった大店立地法が制定され、大規模小売店舗は出店が原則自由となった。そこで大店法の担っていた無制限な大規模小売店舗の出店を抑制するために都市計画法が改正され、その役割を担うようになった。都市計画法は

1998年に改正されゾーニングによる手法において大規模小売店の無秩序な出店を調整しようとするもので、同年制定された中心市街地活性化法と大店立地法と合わせたまちづくり三法のひとつである。この都市計画法の役割と性質について詳しく調べてみる。

## 第1節 都市計画法の目的と運用方法

都市計画法とは、「都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする<sup>3</sup>」法律である。健康で文化的な都市生活および機能的な都市活動を確保すること、そのために適正な制限のもと、土地の合理的な利用が図られることが基本の理念として明記されている。

大店法の廃止によって大規模小売店舗に対して出店規制がなくなり、郊外への出店の増加や郊外の乱開発を防ぐ役目を持ったのがこの都市計画法である。都市計画法自体は大規模小売店舗の乱出店抑制のためだけに作られたものではなく、都市の健全な発展と土地の有効利用が主な目的であり、その一部で大規模小売店舗の過剰な出店を抑制する性質をもっている。ここで述べておく必要があるのがこの都市計画法は郊外への無秩序な開発を抑制し合理的な土地、または都市機能の利用のための計画であるということである。そのため、大店法や百貨店法のように商業の調整や中小小売業の保護の役割は持っていない。

都市計画法はこれまでどのように運用され、大型店の立地の問題に関わってきたのか。都市計画は原則として広域的なものを都道府県が、その他のものは市町村が定めることになっている。近年地方分権による都市計画法の改正によって市町村の都市計画の決定権限が大幅に増えた。都道府県の決定する都市計画は都市計画区域の指定、その区域内の都市計画区域マスタープラン（正式には「都市計画区域の整備、開発および保全の方針」以下都市計画区域マスタープランと呼ぶ。）の策定、市街化区域および市街化調整区域の区分（線引きとも呼ばれる）、一般国道、県道など広域的な観点から計画、決定すべき都市施設の決定などである。都道府県の決定するこれらの計画をもとに市町村は市町村ごとの都市計画を策定していく。そのため市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下市町村マスタープラン）は所属する都市計画区域内のマスタープランの内容と合った計画でなければならない。

まず、都道府県が都市計画を決定するまでの手続きを簡単にまとめてみたい。都道府県の作成する都市計画は関係市町村の意見聴取を行ってから都市計画案の公告、縦覧を行い、その案に対して関係市町村の住民は意見を提出することができる。その意見などを踏まえ、都市計画案は都道府県の設置する都市計画審議会によって決定される。都道府県の設置する都市計画審議会のメンバーは各都道府県の条例によって選出方法や委員の資格などが異なる。栃木県では学識経験者、行政機関の職員や県議会議員市町村議会の議員などから知事に任命されれば委員が審議会の議員となって結成されている。この議会を経て都道府県の都市計画は決定され、住民に対して決定内容の公示が行われる。

<sup>3</sup> 都市計画法 第1章総則 第1条より

次に、市町村で都市計画を決定する手続きはどのようなものか。まず、市町村によって都市計画の原案が作成され、同時に都道府県との協議が行われる。そして計画の公示、縦覧、住民からの意見書の提出が行われる。その後、市町村に設置された都市計画審議会によって計画を決定するかが議論され、決定した場合は都道府県の同意を得て都市計画の決定となる。その後は県の都市計画決定後と同じように住民に対して公示、縦覧が行われる。

では自治体は都市計画法をどのように運用して都市の健全な発展に寄与しようとしているのだろうか。ここでは栃木県宇都宮市を事例に紹介してみようと思う。

## 第二節 栃木県宇都宮市の都市計画

栃木県で都市計画を行うには都市計画を行う区域を決めることから始める。栃木県では現在、宇都宮、足利佐野、小山栃木の3つの線引き都市計画区域<sup>4</sup>が定められている。非線引き都市計画区域（線引き区域の指定を行わない都市計画区域）も合わせると31の市町村に都市計画が定められていて、これは栃木県全土の65パーセントに相当する。都市計画区域についてさらに詳しく分類すると、先ほど例を挙げたように線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域に分けられる。線引きとは無秩序な市街化の拡大を防止し、良好な市街化環境の整備を図るためのもので、市街地として整備する地区（市街化区域）と、市街化を抑制する区域（市街化調整区域）に分類することである。この区分を線引きという。線引き都市計画区域の市街化区域では市街化を計画的に進めるために、市街化区域内の用途地域を定めている。

用途地域とは、良好な都市環境を作るため、住居、商業、工業など用途をあらかじめ適正に配置しそこにそれらの機能を誘致し都市を計画的に形成していこうとするものである。現在12種類の用途地域<sup>5</sup>が設定されていて、その用途地域によって予想される、または適切と思われる用途が定義され、また、用途にふさわしい建物を誘導するため制限を設けている<sup>6</sup>。例えば「第一種低層住居専用地域」は低層住宅の良好な環境を守るための地域と定義づけられ、この地域内では工場類は立地が規制されていたり、店舗も住宅兼用のものしか設置が認められていない。また、「商業地域」では商業等の利便性を図るための地域として定義づけられているので、店舗や事業所の面積制限もなく大型店や映画館などの娯楽・遊戯施設などが設置できる。このように用途地域を設定することで住宅と工業の混在によって引き起こされる問題（騒音、環境、工業の効率など）などを防ぎ、地域の利便性を図りながら効率よく快適な都市環境を形成しようとするものである。

宇都宮都市計画区域についてはどのように制定されているのだろうか。宇都宮都市計画区域は宇都宮市、高根沢町、芳賀町、真岡市、二宮町、上三川町、壬生町、そして鹿沼市内の宇都宮市に隣接した一部の区域から成り立っている。その区域内の基本理念、地域ごとの都市

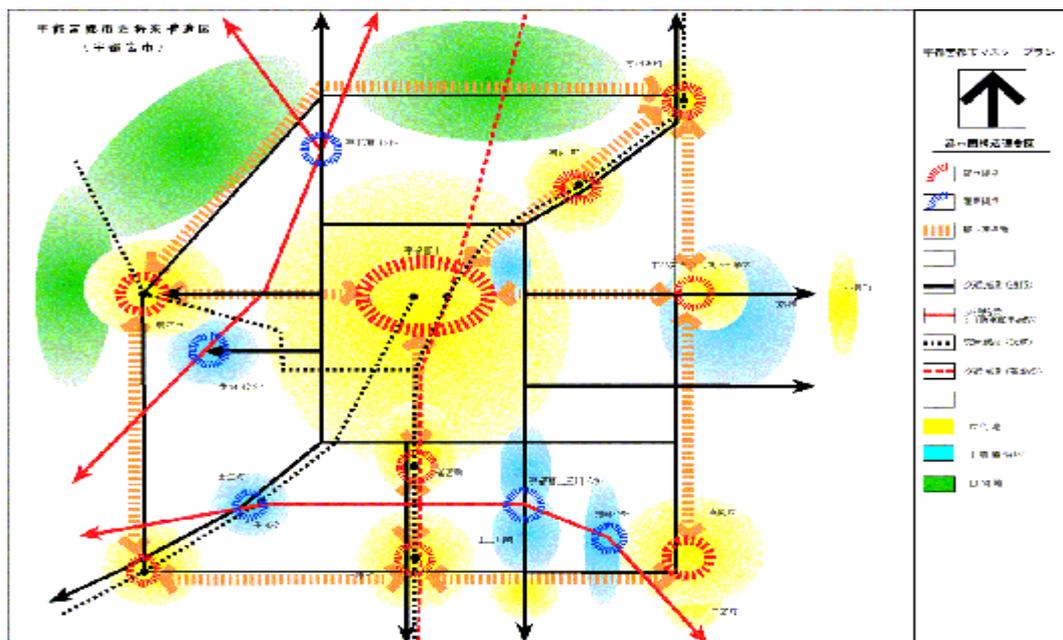
<sup>4</sup> 市街化区域と市街化調整区域の区分を行っている都市計画区域

<sup>5</sup> 用途地域一覧参照（33、34ページ）

<sup>6</sup>

機能として期待される拠点の設定、線引きされているので区域区分の区域設定、その他都市計画における決定、同意の方針などが宇都宮都市計画区域マスタープランによって定められている。それによると、都市機能の拠点には商業、業務機能の拡充や多様な都市機能の拠点としての「中心拠点」、中心拠点に次ぐ周辺地域の中心地を「副次拠点」、工業団地やインターチェンジ周辺の産業集積地を「産業拠点」など、拠点として決められた地区に拠点としての機能を集約し、それぞれを道路などの都市機能でつなぐ事で多核的な都市構造の構築を目指すとされている。このマスタープランには宇都宮市の中心街地、雀宮駅周辺を中心拠点、真岡工業団地、宇都宮工業団地、上三川インターチェンジ付近などを産業拠点と位置づけるなど、地域も具体的に策定されている。

そして宇都宮都市計画マスタープランにそって宇都宮市は宇都宮市マスタープランを作成する。ここで宇都宮市の基本計画や、用途地域など細かな都市計画が決定される。宇都宮市都市計画マスタープランは宇都宮都市計画区域マスタープランに沿って拠点を配置し多極型の都市構造を目指している。多極型の都市構造とは都市機能の集積を目指す拠点を設定し、それぞれの拠点を交通軸で結び都市間の、また機能の連携を図るものとされる<sup>7</sup>。



宇都宮市都市計画マスタープラン（宇都宮市 HP より）

<http://www.city.utsunomiya.tochigi.jp/machizukuri/masterplan/masterplan/001592.html>

宇都宮市では都市拠点としておもに環状線内の地域を広域的都市圏の中核拠点として位置づけ、都市としての機能の集約、さまざまな交流を可能とするまちづくりの拠点を設定し

<sup>7</sup> 宇都宮市都市計画マスタープラン第5節 第3項より

た。例えば一例 JR 宇都宮駅周辺から東武宇都宮駅周辺までの大通り周辺を都市拠点に設定し、宇都宮工業団地、清原工業団地、上三川東谷中島地区を産業拠点として指定されている。この産業拠点のひとつである東谷中島地区は流通業務地にも指定されていて、この流通業務地は物資の流通活動の円滑化を図るため流通業務施設の集積及び道路など都市施設の整備状況を考慮して配置するとされている。

### 第三節 都市計画法と大型店

これまで栃木県宇都宮市を例に都市計画法がどのようにまちづくりと関わってきているのかをまとめた。そこでこの都市計画法はどのように郊外への大型店の問題について取り組んでいるのか調べてみたい。第一章で大型店の問題として、郊外部への進出について述べたように、近年商業地以外の地域への大型店の出店が増加している。これは用途地域の定義の広さと強制力がないことが原因であると思われる。都市計画法において例えば近年大型店の出店先として多い工業地域は「主として工業の利便性を増進するための地域」として定義づけられているため、大規模な工場や倉庫、店舗面積 3,000㎡を越える店舗や事務所などを設置することが可能である。つまり、大規模店舗を設置しても店舗面積上は問題がなく、小売店舗の設置規制もないために大規模商業施設の出店が可能であるということだ。また、建築物の指定がされていないため、工業の業務の利便を図るための地域とされているが、実際にはこの地域に大規模集客施設が立地しても計画に違反しているとは認められないのである。さらに、この工業地域は郊外部に指定されていることが多く、大規模集客施設の郊外立地に歯止めをかけるどころか逆に促進してしまう可能性が多いにある。実際に宇都宮市ではインターパーク宇都宮南と陽東ベルモールという 2 大商業集積地帯の用途地域は工業地域また一部が準工業地域と定められている。宇都宮市以外でもこの問題は深刻化していて、例えば名古屋市の都市計画審議会の作成した資料によると、名古屋市全体の大規模小売店舗の半数は商業地域に立地しているが、大店立地法の施行された 2000 年以降の大規模店舗の立地状況は約半数が工業系の用地への出店になっているという。

#### (1) 地区計画と大型店

近年の大型店の問題として、商業地以外の郊外にある工業系の用途地域への出店があるが、宇都宮市でも同じ問題が起きている。この問題に対して大型店が設置されるまでの経過を詳しく調べることで今後の対策やあり方を探っていきたい。そこで宇都宮市を代表する郊外型大規模商業施設が設置されている宇都宮市陽東地区と宇都宮インターパーク地区に焦点をあててみることにする。この二つの地区に共通することは工業系の用途地域に大規模集客施設が立地しているという点である。特に宇都宮インターパーク地区は都市計画区域マスタープラン、宇都宮都市計画マスタープランの両方の計画において産業拠点として位置づけられていて、産業の牽引、または流通業務によって地域の産業を発展されることが望まれていた地区である。そしてもうひとつの共通点が地区計画によって開発された地域

であるということだ。また、もうひとつ共通する点が地区計画によって開発された地域であるということである。

地区計画とは土地や建物の所有者など、一定の地区の住民や地権者が主役となって作るその地域の計画である。地区とその地区の属する市町村とで作るその地区だけのルールである。地区計画は1980年に制定された市町村が定める制度で、特徴としては地域の特性や実情にあった都市計画よりも細かな計画が定められることである。また地区計画はその地区の生活に密接にかかわってくるため、計画内容を決める際にはその地区の住民の意見が反映されるよう手続きに関する条例を市町村で定めている。地区計画は住民がその地区独自の基準を定め、市町村の都市計画審議会との協議によって都市計画決定により定められるその地区独自のまちづくりのルールである。

地区計画に関する手続きは各自治体の条例で決まっていて、宇都宮市では地区計画の案を作成しようとするとき市長は案の内容の提示方法、それに対する意見の提示方法、またその地区計画に対して住民または利害関係人からの申し出に対して必要な事項を定めるとするとされている。具体的には地区計画の案の作成内容を2週間公告によって縦覧させ、必要があるとされるときは説明会の開催や広報誌への掲載措置を講じるべきとされる。さらに縦覧された案に対して住民の意見を提出される機会を設け、また、この地区計画の決定や変更に対して公示前に申し出の機会が与えられるとしている。しかし実際に地区計画の「地区内の住民のための計画」という性質から、他の地域への説明会の義務や、意見反映などの義務は負っていないのである。

また、提出された都市計画の案にかかる土地の所有者など利害関係者は縦覧機関に意見書を市長に提出することができる。また、宇都宮市民は地区計画の変更などの意見を市長に提出することができる。地区計画の決定の反対には必要条件があり、これは地区計画の区域内に住民および所有権を持つ人の3分の2以上の同意がないと決定、変更の申し出はできないことになっている。このことから地区計画は地区内の住民のためのものであることがわかる。

この地区計画は具体的にどのように活用されているのか。宇都宮市の地区計画に関する手順にそって紹介したい。まずは地区計画を行う区域を設定する。その際に関係地権者と住民の3分の2の同意が必要である。その後、宇都宮市の定める市街化調整区域の地区計画制度運用指針にそっているか検討をする。また、地区計画を行うには新たな公共投資が不必要であることも求められる。以上の条件を満たしたところで、市の都市計画課と協議を行い、提出された計画が策定できると判断された場合次の段階へと進む。計画を行う区域の自治会などを中心に計画を決定するため、目標や指針、開発行為を認める地区や用途規制の内容など細かな内容を検討してゆく。この計画がまとまった後に再び市と協議を行い、計画が都市計画決定できると判断されればその最終決定した計画申し出が市へ提出される。これが関係課や関係機関で了承を得ると、都市計画法に基づき地区計画素案の公告、縦覧を行う。期間は2週間である。縦覧開始から3週間以内に利害関係者や同市の市民は発表された地区

計画に対して意見を申し出ることができる。しかし、発表された地区計画は事前に地区住民や地区関係者らと市が協議を経て作成してきたものであるために、ここで反対や変更を求める意見を申し出ても計画の中止や変更に繋がることはほぼないという。

では実際に地区計画を運用してまちづくりを行った地域に焦点をあてて、地区計画がどのように運用されているのかを調べてみる。

## (2) 宇都宮市インターパーク地区の事例

地区計画として決定された宇都宮インターパーク地区は宇都宮市東谷・中島地区は北関東自動車道宇都宮上三川インターチェンジ、新4号国道、国道121号等の広域的交通網の結節点に位置している。この地区は宇都宮市都市計画マスタープランによって生産活動や物流業務を支援する機能の集積および強化が期待され、産業拠点をして位置づけられていた。恵まれた交通利便性を活かし産業拠点として工業流通産業に対応した工業団地とそれに隣接する良好な住宅地の整備を目指し「宇都宮インターパーク地区計画」が決定した。そのためこの地区のまちづくり手引きには地区計画の定義、決定理由は以下のように明記されている。「恵まれた交通利便性を活かし、宇都宮都市圏の産業拠点として工業流通産業に対応した工業団地と良好な住宅環境の整備を目指す<sup>8)</sup>」とされている。つまり工業系団地と住宅地の整備を中心に地区計画を進めていくという方針である。

宇都宮市の基本計画ではこの宇都宮インターパーク地区は産業拠点として、市の産業を支え、リードするよう産業支援機能や流通業務機能などの整備に努めるとされているため、地区内は工業地域、準工業地域を広範囲に定め、沿道を第二種住居地域、それ以外の地域は第一種低層住宅専用地域に定めていた。このように分けられた用途地域を地区計画ではさらに7つの地区に区分し、それぞれの地区にふさわしいまちづくりをすすめる方針をとった。

宇都宮インターパーク地区計画における地区内の区分と概要

地区名	地区の概要	用途地域
一般住宅地区	低層住宅中心の地区	第一種低層住宅専用地域
沿道住宅地区	住居の環境を守るための地区。住宅のほか近隣住民のための店舗が建設できる。	第二種住居地域
沿道形サービス施設地区	住宅の環境を守るための地区。共同住宅や店舗、事務所が建設できる。	第二種住居地域
沿道形産業施設地区	就業者、事業者の利便の増進を図るための支援施設を誘導する地区。	工業地域
中規模産業施設地区	工業や流通業の業務の利便の増進を図るための地区。中規模の施設を誘導する。	工業地域
大規模産業流通施設地区	工業や流通業の業務の利便の増進を図るための地区。大規模の施設を誘導する。	工業地域
商業複合型施設地区	地域の核となる商業施設を誘導する地区。	準工業地域

そしてこのように7つに区分した地区によってさらに細かく建築物の制限を設定した。これによって宇都宮インターパーク地区は一大工業地区となる予定だった。しかし、実際には大規模な集客施設や小売店舗が立ち並ぶ一大商業地区となっている。そこで区分された地区ごとに計画案と現状を比較してみたい。

まず、一般住宅区域については第一種低層住宅専用地域の用途地域を指定されているために業者等によって区画ごとに販売されていて計画通りの住宅地が完成されると思われる。

沿道住宅地、沿道型サービス施設地区については住宅施設、近隣住民のための店舗や飲食店の設置も認めている。住環境の保全にふさわしくないと判断された建築物の規制も行っている。この地区にはケーズ電気宇都宮店が設置されていて店舗面積は7,780㎡である。近隣住民にとっての必要な店舗であるのか疑問であり、また、これだけの店舗面積であれば遠方からの集客も十分可能であると考えられる。

沿道型産業施設地区は、主に工業・流通系の業務施設や就業者、事業者のための支援施設を誘導すべき地区とされている。実際にこの地区に立地している建物は大規模な娯楽施設とスーパー、自動車販売店である。

中規模産業施設地区・大規模工業流通施設地区は工業・流通業の業務の利便の増進を図る地区とされ、業務活動に支障となる住宅や遊戯施設などを制限する地区とされる。ここでは都市計画と同様工業系、流通系業務のための地区と設定され、また、用途地位も工業地域、準工業地域と定められている。しかしこの地区内に設置されている建物の大半は商業系の店舗である。大型ホームセンター（ジョイフル本田）、小売店舗の集合した複合商業施設（インターパークショッピングヴィレッジ、カトレアガーデン）が立地し、2007年10月にはゴルフ用品店が開店した。また、来年にはさらに店舗面積10,000㎡を越す大規模小売店舗（東京インテリア）やインターパークショッピングヴィレッジ2（仮称）が開店予定である。

商業複合型施設地区は地域の核となる商業施設や業務支援施設を誘導する地区とされ、ここには百貨店と映画館が立地している。

このように、宇都宮インターパーク地区には生産工場はひとつもなく、物流施設施設は宇都宮 IC インターパーク物流センターがあるのみである。宇都宮大学森本教授によれば「宇都宮市の中心市街地の大規模小売店舗の総面積は118,000㎡であるのに対し、インターパーク宇都宮南地区内は155,000㎡。」と述べている<sup>9</sup>。このように工業系の拠点が中心部に匹敵する売り場面積を有した商業地域になってしまっている。このように宇都宮インターパーク内は商業機能としての集積が高まり、実際の都市計画との乖離が起こっているといえる。

新たな商業地の誕生によって宇都宮インターパーク地区に隣接する上三川町では町内の

<sup>9</sup> 下野新聞 2006年11月9日（木曜日） 14面より

ホームセンターが売上減少によって商工会を脱退したり、ピーク時に8億円の売上のあった衣料品店が閉店するなどの影響が出ている。上三川町の第6次総合計画においても上三川町の商店街は近隣の大型店に購買力が流出し、状況は厳しいと現状を記載していた<sup>10</sup>。

## (2) 宇都宮市陽東地区の事例

宇都宮市陽東ベルモール地区と隣接する陽東桜ヶ丘地区を合わせて陽東地区とここでは呼ぶことにする。陽東地区を地区計画として決定した理由は「大規模工場跡地であるこの地区において、計画的な公共施設の配置や商業施設用地および住宅用地等への土地利用転換を契機として将来においても適正な土地利用の誘導を図り宇都宮市の都市計画マスタープランに示す望ましい市街地を実現できるようにするため<sup>11</sup>」とされている。この地区の概要はJR宇都宮駅から東へ2.8kmの市街地東部に位置し、南側に国道123号線、北側に主要地方道路宇都宮向田線がそれぞれ東西に通過しており交通の利便の良好な地域で地形はほぼ平坦である。1972年には大規模工場が立地し、北側に位置する平出工業団地とも近接していたことから工業の利便性を図る地域として工業地域に指定されていた。しかし大規模工場が閉鎖し、速やかに土地利用転換がされ、地区計画では12haの大規模商業施設用地と10haの住宅用地に開発された。宇都宮市の都市計画マスタープランではこの陽東地区は低層住宅地、また一部交通軸を沿道複合地と定めている。

陽東ベルモール地区は2004年7月16日に地区計画として決定され、対象地区は13haである。商業・文化・居住機能などの集積を図り、地域に望まれる質の高い生活拠点の形成と魅力あるまちなみの形成を目指す地区であるとされる<sup>12</sup>。陽東ベルモール地区は地域拠点施設地区と都市型居住地区の二つの地区に区分されていて、それぞれの地区に用途の制限や地区の指針を定めている。地域拠点施設地区では地域住民のため、商業・娯楽施設の集積を図り、地域の拠点として賑わいのあるまちを創出するため、商業施設、ぱちんこ店舗、小規模工場については用途地域の工業地域と同じく許容し、一方でこれらの施設と混在の難しい住宅や共同住宅、老人ホームなどは制限している。都市型居住地区では隣接する商業・サービス・娯楽施設などを利用しやすい快適な都市環境や周辺の低層住宅地と一体となった良好な居住環境も確保するため、用途地域の分類では許可されているマージャン屋、ぱちんこ店舗などの一部風俗営業施設や周辺環境に大きく影響を及ぼす可能性のある工場は制限している。宇都宮市の都市計画では工業地域と指定されているが、地区計画によって商業、居住のバランスを保ちながら新しいまちとして誕生した。

しかし、ここで一つ疑問の点がある。本来この地区は工業地域と定められているため、都

<sup>10</sup> 上三川町の第6次総合計画

[www.town.kaminokawa.tochigi.jp/gyouzaisei/long\\_range/kihonkeikaku.pdf](http://www.town.kaminokawa.tochigi.jp/gyouzaisei/long_range/kihonkeikaku.pdf)

<sup>11</sup> 第21回宇都宮市都市計画審議会資料 2004年6月29日

「議案第一号 宇都宮都市計画区域の決定（陽東ベルモール地区地区計画）」

<sup>12</sup> 第21回宇都宮市都市計画審議会資料 2004年6月29日

「議案第一号 宇都宮都市計画区域の決定（陽東ベルモール地区地区計画）」

市計画法ではここに映画館の立地は禁止しているのだが、ここには TOHO シネマズという大規模な映画館が設置されている。これには中心部の商業者、商工会などの組合も不当であるとの要望書を提出したのだが、要望書に対しての返答はなく、用途地域の変更もなく結局映画館は立地した。これはなぜか。用途地域の指定によって制限されている建物でも建築基準法第 48 条によって建築が可能になるのである。それによると「特定行政庁が地域内の利便上、または公益上必要と認め許可した場合にはその設置を認める」というものである。特定行政庁とは自治体の行政機関のひとつにあたり、新しく設置される建物を建築基準法やその他関係法令に適合しているか審査する建築主事の置かれている自治体（ここでは宇都宮市）の長、つまり市長を指す。簡単に言えば、市長が設置を認めれば用途地域によって規制されている施設や建物も設置することができるのである。そうして陽東ベルモール地区には大規模小売店舗ベルモールとイトーヨーカ堂、TOHO シネマズ、BELL フィットネスという大規模集客施設が開業されたのだ。

郊外へのシネマコンプレックス併設の大規模集客施設が増えたことで中心地の映画館は衰退してきている。2003 年 11 月にインターパーク地区に MOVIX がオープンしたことで、同じ松竹系の宇都宮松竹が 2004 年 5 月に閉館した。また、2004 年の 6 月には陽東地区に TOHO シネマズがオープンした。その後 2007 年 11 月に宇都宮中心部の宇都宮第一東宝が休館を決定した。第一東宝の中村恭三氏によると休館の原因は「シネコンの進出が大きい」としていた。宇都宮第一東宝では 2001 年には年間売上 5 億円、観客動員数 41 万 6,000 人を超えたというが、郊外へのシネコンの進出によって売上も減少したという<sup>13</sup>。2006 年度の売上は 4000 万円にまで減少し、入場者もピーク時の 10 分の 1 にまで減ったという。また、宇都宮市の中心部に残る映画館はヒカリ座と宇都宮テアトルとなり、宇都宮テアトルは 2008 年 1 月のビルの契約更新をせず撤退を決めていることから中心部の映画館の減少に歯止めがかからない状態である。

#### 用途地域一覧



低層住宅のための地域です。小規模主に低層住宅のための地域です。中高層住宅のための地域です。病  
 模なお店や事務所をかねた住宅小中学校などのほか、150m<sup>2</sup> 未満、大学、500m<sup>2</sup> までの一定のお  
 や、小中学校などが建てられますので一定のお店などが建てられます。

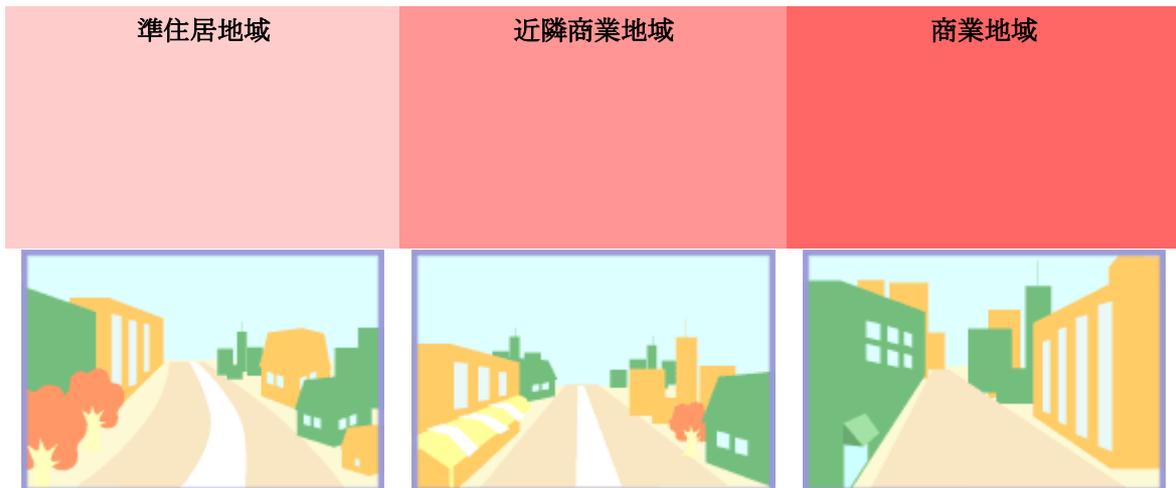
<sup>13</sup> 産経ニュース WEB 版 2007 年 11 月 29 日

<http://sankei.jp.msn.com/region/kanto/tochigi/071129/tcg0711290341000-n1.htm>

ます。



主に中高層住宅のための地域で住居の環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、3,000m<sup>2</sup>までの店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。1,500m<sup>2</sup>までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。



道路の沿道において、自動車関連の住民が日用品の買い物、銀行、映画館、飲食店、百貨店など施設などの立地と、これと調和した地域です。住宅や店舗が集まる地域です。住宅や小規模な住居の環境を保護するための舗のほかに小規模の工場も建てられます。



主に軽工業の工場やサービス施設 どのような工場でも建てられる地域 工場のための地域です。どんな工設等が立地する地域です。環境悪 です。住宅やお店は建てられま 場でも建てられますが、住宅、お化が大きい工場のほかは、ほとんすが、学校、病院、ホテルなどは店、学校、病院、ホテルなどは建てど建てられます。 建てられません。 られません。

国土交通省 HP より

[http://www.qsr.mlit.go.jp/n-park/machi\\_sumai/t\\_yototiiki.htm](http://www.qsr.mlit.go.jp/n-park/machi_sumai/t_yototiiki.htm)

## 第四章 大型店とまちづくりのあり方

### 第一節 都市計画法と郊外の大型店の出店の問題点

これまでのことから都市計画法によって郊外の大型店の進出に歯止めをかけることは難しいということがわかった。都市計画法では用途地域を定め適正な建築物を誘致したり、住環境を保持しようという目的をもちながら、実際には用途地域の定義があいまいであることから住宅地や工業地域と定めている土地にも大型の商業施設が立地してしまう事態が起こっている。特に用途地域の工業地域、準工業地域、準住居地域は建築物の制限の範囲が広く、郊外部にも多く設定されているため大型店の郊外進出を助長してしまっていた。実際に宇都宮市でも郊外部の準住居地域、工業地域、準工業地域への大型店の出店が続き、中心部の衰退の原因のひとつとなっている。用途地域の定義のあいまいさと建築が可能な範囲が広いことが郊外への大型店の出店を抑制できない原因の一つであると考えられる。

また、宇都宮市を事例として、工業地域への大規模集客施設が地区計画を通して誕生するまでを追ってみたことによって、地区計画の課題が見えてきた。地区計画の地区住民のためという性質が商業開発に利用されることによって周辺地域に影響が出るにもかかわらず周辺地域との調整の機会がほとんどないことである。陽東地区での工業地域に映画館が立地した点も、提案者と市が認めれば、周辺地域の反対があっても立地可能となった。この決定に反対できるのは該当地区の地権者か、地権者の3分の2以上の賛成を得られた人だけである。地区計画は地元住民のための計画という性質が強く、それ以外の地区の住民に対しては十分な認識がされづらいものであると感じた。地区計画の主体はあくまでもその地域に居住する住民のためのものなので該当地域以外の意見や要望は関係ないのかもしれない。

実際に私自身も広報うつのみやで地区計画の変更の縦覧を知り 2007年11月16日に宇都宮市役所の都市計画課に縦覧に行ったが、市役所内での縦覧に対しての案内はなく、市役所の都市計画課へ向かうと、カウンターの一部へ案内され、縦覧の資料を見るためには所属や氏名などの記入が義務付けられており、広く住民に対して縦覧を行う環境は整っていなかったように感じた。市の職員にも住民の縦覧状況について聞いてみるとめったに縦覧に来る市民はいないということであった。

地区計画は地元住民のための計画という性質が強く、それ以外の地区の住民に対しては十分な認識がされづらいものであると感じた。地区計画の主体はあくまでもその地域に居住する住民のためのものなので該当地域以外の意見や要望は関係ないのかもしれない。しかし、その地区の計画が大規模な商業を伴う開発の場合、周辺地域、また周辺市町村にも

なにかしらの影響がないとはいいきれない。むしろ大規模な開発は年々規模が拡大しているため地域外への影響はますます増えるはずではないだろうか。地区計画の基本に逸脱した利用がされることにより、周辺の地域が影響を受けるという問題点が浮かび上がった。

そして都市計画法の問題点は、大型店の立地に対して土地利用の観点から調整を行うという問題点がある。これは2007年に都市計画法の一部改正が行われたときに都市計画法のあり方が改めて明記されたことや<sup>14</sup>、行政の都市計画課のかたに郊外への大型店の立地についての話を伺ったときにも感じたことである。そもそも都市計画法は土地の合理的な利用によって都市の発展に貢献する目的であるため、郊外への大型店の出店は新たに都市基盤の整備（道路や下水道など）を必要とせず、周辺地域に都市構造に影響を与えなければ問題はないとみなされてしまうのである。これはどういうことかということ、大規模店や公共建物が郊外に進出し、まちの中心が空洞化し、新しい町の中心が郊外へと移ってしまうと、それに伴い、郊外での新しいインフラの整備や、その管理、維持が発生し、またかつての中心のインフラが遊休化してしまい、その維持、管理が負担となるという考え方である。大規模集客施設は近年大型傾向のため、今まで以上に広い商圈をもち、遠くからの集客も期待できる。そのため、その地域にはそれ相応のインフラがあることが望まれ、そのような環境があれば一層集客は見込めることからインフラは重要な点だといえる。そのため、大規模集客施設の出店に際してインフラの必要性が高く、自治体としてもそのためだけにインフラを整備する考えには反対なのであろう。都市計画法の観点は都市機能の効率化を図るため、大規模施設などの郊外への流出を防ぐという観点を持っているのである。改めて言うが大店法の役割を受け継いだが、大店法にあった商業調整によって中小小売事業者の保護の観点や消費者の利益の保護という観点は持ち合わせていないということである。そのため商業者などの意見反映の機会が都市計画法には設けられていない。

## 第二節 2007年11月の都市計画法の改正によって今後どのように変わるのか

都市計画法はこのような想定された用途とかけ離れた土地利用が増加している状況を受けて、2007年11月に改正され郊外への大型店の出店を厳しく制限しようという方向へ向かっている。国土交通省が都道府県に改正によって都道府県の対応を指示する文書には「大規模集客施設の郊外立地によって拡散型のまちづくりが進行してきていて、このような状態は後追いのインフラ整備や公共サービスの効率の低下などの問題を引き起こすことが懸念されるため、これからは都市の既存ストックを有効活用しつつ都市機能が集約した都市構造を実現することが重要である。このような考えから、都市機能の適正立地を確保し、広域的に都市構造やインフラに影響を与える大規模集客施設の立地制限の強化などの措置を講じた。<sup>15</sup>」と記されている。

これまで大型店（店舗面積3,000㎡以上）が設置できる地域は6地域であったが、今回の

<sup>14</sup> 「都市計画法の一部改正について（技術的助言）」国土交通省発行2ページ

<sup>15</sup> 「都市計画法の一部改正について（技術的助言）」国土交通省発行2ページ

改正で第二種住居地域、準住居地域、工業地域への大規模集客施設<sup>16</sup>の立地が原則として不可能となった。この改正で今回制限がこの地域に完全に大規模商業施設が立地できないというものではないのである。今回制限された地域へ大規模商業施設を立地しようとする場合、用途地域の変更や開発整備促進区としての地区計画の提案をし、それが決定となれば立地が可能となるという制度に変わったのである。この提案権についてだが、今までは都市計画の提案の主体は土地の地権者や借地権者、地区の住民、まちづくり NPO 法人のみとなっていたが今回の改正によって提案権利の主体が拡大された。新しく都市計画の提案の権利を与えられたのは公益法人、都市再生機構、地方住宅供給公社、そして国の定める一定の団体である。公益法人とは営利を目的としない団体であり、都市再生機構とは都市機能の向上を目標にしている独立行政法人のことで、大規模商業施設や高層マンションなどのディベロッパーとしての役割も果たしている。今回の地区計画の例で挙げた宇都宮インターパーク地区の計画の主体もこの都市再生機構であった。これによって今後はディベロッパーからの土地の用途地域の変更や開発のための地区計画の提案が増加すると思われる。

また、改正によって市町村が都市計画の決定や変更を都道府県と協議するさい、都道府県は関係市町村に意見聴取ができる広域調整の機会が盛り込まれた。これは大規模な集客施設の立地は一市町村の範囲を超えて広域的な都市構造やインフラに影響を与えるものであるため、一市町村の視点でなく広域的な観点から適正立地を調整することが必要であるとの考えからである<sup>17</sup>。例えば、大規模集客施設の立地に関して開発整備促進区として地区計画を行った場合、これまでは提案者と市町村、最後に都道府県の同意が得られれば都市計画として地区計画が認められたが、今回の改正によって地区計画の決定のさいには都道府県との協議も必要となる。さらに都道府県は地区計画が提案された地区が属する都市計画区域内の市町村、または地区が属する市町村に隣接する市町村や地区計画の影響が考えられる市町村に対して意見聴取ができることになっている。

広域的な観点の協議の基準は以下の3点である。①県の定める都市計画マスタープラン、市町村が定める都市計画マスタープランと適合しているか、また、地区計画が属する市町村の中心市街地活性化基本方針と適合しているか、②都市構造において新たなインフラを必要としないこと、渋滞など既存のインフラに対して影響を与えないこと、③周辺環境への配慮が行き届いているか（農地への影響、自然や住環境への対策など）の3点である。

この広域調整が認められたことによって地区計画について周辺市町村も間接的にだが関われる機会が得られたことになる。これによって提案地区が大規模集客施設を誘導することによって考えられる周辺への影響を回避することが可能になった。

### 第三節 都市計画法のこれからの活用法についての提案

<sup>16</sup> 大規模集客施設…大規模小売店舗やそれに隣接する劇場、映画館、演芸場、カラオケボックス、ボーリング場などの遊戯施設を含め、それらの店舗面積が 10,000㎡以上の施設。

<sup>17</sup> 「都市計画法の一部改正について（技術的助言）」国土交通省発行 11 ページ

都市計画法の改正によって、これからは大型店の郊外への出店がこれまでに比べて手続きに時間がかかり、また、原則自由の考え方が原則禁止になったことでこれまでのように自由に出店されることはなくなっただろう。しかし、それでもこの改正によって大型店の出店が規制され、このままで安心というわけではない。そこでこれまでの問題点と改善された都市計画法から大型店とまちづくりを進めるにあたってあるべき方向を提案したい。

まず、大規模商業施設の立地を原則禁止とする区域に準工業地域も加えることを提案したい。大型店の出店先として郊外部や商業系以外の用途地域への出店が増加し、郊外への開発が進み今回の都市計画法の改正につながり、大規模集客施設の原則立地禁止の地域が設定された。しかし準工業地域はこの改正では大規模集客施設の立地の原則禁止地域に指定されなかった。準工業地域は「主に軽工業の循環環境の悪化の恐れのない工業業務の利便性を図る地域」と定義づけられている<sup>18</sup>。しかし、この準工業地域は設置できる店舗面積の上限が定められていないことに加えて、工業地域や準住居地域では建設不可または制限つきで可能となっている映画館や劇場などの集客施設が上限なしで設置可能な地域である。またこの地域は周辺部以外に設定されることが多いため郊外の大型店の進出先になっている。近年増加傾向の大型店と隣接したシネマコンプレックスの進出先として最も適した地域となっている。そのため準工業地域でも大規模集客施設の立地規制を設定し、立地するには用途地域の変更か開発整備促進区としての地区計画の決定が必要であるとする。そうすることで郊外への無秩序な市街地の拡大を防ぐことができると考えられる。

そして、これらの用途地域の変更や開発整備促進区としての地区計画の決定を行う際に取り入れられるこの広域調整を行う場合に周辺市町村へ都道府県が意見聴取を行う場合は市町村は住民からも意見聴取をして都道府県に意見を申し出ることができる制度を整えることを提案したい。市町村が住民に対して近隣地域で大規模集客施設が設置される計画があるということを知らせ、それに対して住民は自由に意見を申し出ることができる機会を設けることで、住民のまちづくりに対する興味や地域の将来を考えることにつながると思われる。また、市町村が都道府県に提出した意見に対して設置者もしくは都道府県は回答をし、それもまた住民に公開すべきである。

大店法の廃止と大店立地法の制定、都市計画法の改正によって大型店の出店に対して商業調整と消費者の利益の保護の観点がなくなり、大型店の出店に関しては周辺環境への影響面や都市機能の効率化の観点からの調整に重点が置かれるようになった。しかし、大型店の大型化や郊外化によって周辺地域への環境以外の商業への影響も大きくなった。これに対して意見を述べる機会が確保されていないため、大型店の出店に対して住民の意見を聞く機会の拡大が必要であると感じる。そのため、住民への意見聴取においては書式や項目の設定のない意見申出書を新たに導入し、様々な観点から自由に意見をいえ、それに対して設置者や都道府県が回答を行うことで住民と行政と設置者が互いにまちづくりをより深く考えるきっかけになるのではないだろうか。

<sup>18</sup> 「栃木県の都市計画平成19年4月」栃木県県土整備部都市計画課発行 8ページ

## おわりに

大型店の出店が原則自由化して、各地で大型店が増加している。それによって中心部の衰退が叫ばれることもしばしばある。しかし、大型店の出店によって私たちは新たな娯楽や雇用の機会を得たのも事実であるように思う。実際に筆者の通う学校の近くには大型の商業施設があり、アルバイトや映画鑑賞、ショッピングなどに頻繁に利用している。大型店の出店はマイナス面だけでは決してない。

しかし、大型店の出店に対して問題なのは多くの人に望まれて出店されているのかということである。第三章で述べたように、大型店の出店地域の近隣の商業者が反対の署名活動をしたが、それに対しての反応がないことなど大型店の設置する側だけで出店を行うことが問題であると思われる。店舗の設置は自由であるが、大型店の規模の大きさなどから周辺の地域や商業者への影響が大きいのである。大型店の出店の自由化によって周辺地域の住民や商業者との調整の場がなくなったが、それをいいことに地域のことを考えずに商圈や売り場面積を大型店の設置者が単独で決定してしまうことで地域に大きなマイナスの影響を与えてしまうことは地域の一員として自覚がないといえる。そこで、地域の一員としてまちづくりを行うという考えを大型店の設置者にも持ってもらえれば大型店とまちづくりはよい方向へむかうのではないだろうか。今回、住民も大型店の出店に対して様々な意見をいえる機会の提案をしたが、これが大型店設置者と住民によるまちづくりの第一歩になることを期待したい。

## あとがき

大型店とまちづくりというなんとも大きなテーマに取り組んだこの論文は、私の力では到底及ばないテーマで、とても苦勞しました。都市計画という言葉自体始めて聞いたくらいで、問題点に気づく前に制度そのものの理解にとても時間がかかりました。

この論文は不完全燃焼で終わってしまったことが心残りだけど、このテーマで勉強できたことには後悔はないと思います。論文に取り組んだことでたくさん勉強になったことがあって、それはこれからも私の興味や関心であり続けると思います。

中村先生、ありがとうございました。先生が指導教官でよかったと思います。研究室の中の誰よりも進むのが遅くてご心配をおかけいたしました。

夜中に心配してくれて毎晩のように電話してくれたひと、ちっちゃい手で和ませてくれたひと、一緒に兼六園へ行ったひと、チャリこぐのが早くて追いつくのが大変だったひと、ペイント教えてくれたひと、ほんとにみんなありがとうございました。

## 参考資料

- <http://www.houko.com/00/01/S48/109.HTM> 大店法の条文一覧 法庫 HP
- [http://www.shugiin.go.jp/itdb\\_housei.nsf/html/houritsu/02419560523116.htm](http://www.shugiin.go.jp/itdb_housei.nsf/html/houritsu/02419560523116.htm)  
衆議院 HP 第24回国会 制定法律の一覧 百貨店法 本文
- 「栃木県の都市計画」栃木県県土整備部都市計画課発行 平成19年4月版
- 「大店法について」栃木県産業労働観光部 経営支援課 作成資料
- 「大店法による出店手続きフロー」栃木県産業労働観光部 経営支援課 作成資料
- 「都市計画1日入門講座～都市計画ってなんですか？～」宇都宮市都市計画課発行
- [http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/04/040206\\_2\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/04/040206_2_.html)  
国土交通省 HP 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律案について
- <http://law.e-gov.go.jp/htldata/S43/S43HO100.html>  
国土交通省 所管法令一覧 都市計画法
- 改正都市計画法に係る栃木県の対応方針について  
栃木県県土整備部都市計画課 (平成19年10月)
- 市街化調整区域における大規模開発に関する地区計画の同意方針  
栃木県県土整備部 (平成19年10月)
- 「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律による都市計画法および建築基準法の一部改正について(技術的助言)」  
国土交通省 都市・地域整備局長、住宅局長 (平成18年11月6日)
- 「地区計画～みんなで作るまちづくりのルール～」  
全国地区計画推進協議会 全国地区計画行政研究会 2007年8月発行
- 宇都宮市の都市計画 2007 資料編  
宇都宮市役所 都市開発部都市計画課
- 「議案第一号 宇都宮市計画地区計画の決定(陽東ベルモール地区地区計画)」  
宇都宮市役所 都市開発部都市計画課
- 「宇都宮インターパーク地区のまちづくり～地区計画の手引き～」

宇都宮市役所 都市開発部都市計画課

- ・ 「大規模集客施設の適正立地に関する運用指針（案）」  
大阪府都市整備部総合計画課
- ・ 「大規模小売店舗立地法に関する届出の手引き」  
栃木県商工労働観光部経営支援課（平成14年12月）
- ・ 宇都宮市地区計画等の案の作成に関する条例
- ・ 建築基準法第48条
- ・ 「宇都宮都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」  
（宇都宮都市計画区域マスタープラン）平成16年4月 栃木県
- ・ 市街化調整区域の地区計画制度運用指針～市街化調整区域での適正な土地利用の誘導～  
宇都宮市 都市開発部 都市計画課
- ・ 「平成18年度商店街実態調査報告書（簡易版）」全国商店振興組合連合会
- ・ 「産業構造審議会流通部会中小企業政策審議会経営支援分科会合同会議中間報告」  
<http://www.meti.go.jp/report/downloadfiles/g60523b03.pdf>
- ・ 経済産業省 商業統計 我が国の商業 2005  
<http://www.meti.go.jp/statistics/tyo/syougyo/dms/2005/pdf/gaiyou.pdf>
- ・ 「大型店とまちづくり」矢作弘 岩波新書 2005年7月
- ・ 栃木県都市計画審議会条例  
[http://www.pref.todhigi.jp/reiki\\_honbun/e1010626001.html](http://www.pref.todhigi.jp/reiki_honbun/e1010626001.html)

#### 取材協力

- ・ 宇都宮市 都市計画課 高橋裕司氏
- ・ 栃木県庁 県土整備部都市計画課 五月女俊幸氏
- ・ 栃木県庁 産業労働観光部経営支援課 鈴木雅彦氏
- ・ 宇都宮市 総合政策部地域政策室 伊澤徹氏
- ・ オリオン通り曲師町商業協同組合 広瀬一郎氏