

大型店出店計画に対する長野市の基本方針（総論）

大型店の出店計画については、まず、現行の各種法令と市の各種計画（「第三次長野市総合計画」「第二次長野市国土利用計画」「長野市都市計画マスタープラン」「長野農業振興地域整備計画」「長野市環境基本計画」「長野市商業環境形成指針」等）に整合するかどうかを判断する必要がある。これが、「土地利用評価」である。大型店等出店土地利用委員会の報告においても、「土地利用評価」は、イオン(株)、(株)カインズ、(株)原信、(株)高見澤の4計画とも市街化を抑制している市街化調整区域の、しかも将来にわたって農地として保全していく農業振興地域内農用地区域を開発しようというものであり、市の諸計画に合致していないことが明記されている。

ただし、「地域共生度評価」では、(株)高見澤の計画がA評価、イオン(株)・(株)カインズ・(株)原信の計画がB評価と、高い取組み姿勢が見られる。

「総合評価」では両論併記にとどまっており、長野市に判断が委ねられたものである。

長野市としては「総合的なまちづくり」の視点から、その総合判断を行うこととし、現状の認識と将来を展望すると、長野市は今までに経験したことのない人口減少により大きなパラダイムシフトを迎えている。少子高齢化も一層進展しており、「成熟社会」への移行が現実のものとなっている。このことは、一般的には、労働力の減少と消費市場の縮小等を伴うと予測されることから、経済の規模は縮小傾向となり、長野市の予算規模も縮小することが考えられる。こうした社会背景・経済情勢等を前提として、長野市の各種計画・事業の見直しが喫緊の課題となり、総合的なまちづくりの方向性は、必然的に「将来世代に持続可能でコンパクトなまちづくり」が求められることとなる。

これはすなわち、集約型都市構造を目指し、中心市街地や拠点地域等の既存市街地の有効活用を図ることが必要となることを意味している。このことは、今後の環境問題や食料・農業・農地のあり方とも密接に関係することから、既に策定が始まっている「第四次長野市総合計画」や「長野市都市計画マスタープラン」においても、こうした方向性が検討されており、また、今後、「長野農業振興地域整備計画」や「長野市環境基本計画」の見直しについても同様の方向で検討していくことが見込まれる。

国においては、まちづくり三法を見直し、今年の通常国会で、「都市計画法」、「中心市街地活性化法」を改正する予定であり、農政については、昨年、新たな「食料・農業・農村基本計画」が策定され、それに基づき、「農業経営基盤強化促進法」等を9月に改正し、10月には「経営所得安定対策等大綱」を決定した。いわゆる攻めの農政に転じている。環境面では、「地球温暖化対策の推進に関する法律」、「京都議定書目標達成計画」等により、温室効果ガスの排出量削減に取り組んでいる。

こうしたことを踏まえると、農地の持つ国土保全、環境保全上の機能、農地の不可逆性を重視し、その保全を図ることが将来に向かって重要となっている。長野市においても、農業振興地域での開発計画に対しては、農業振興と国土保全、環境保全重視の観点から、今後とも厳格に対応していくことが必要と考える。また、農業の持続的発展と農村の振興に向け、農業経営基盤の強化策として、認定

農業者をはじめとした担い手の育成や集落営農の組織化と育成支援、中山間地域活性化対策として、直接支払い制度と農作業体験などを通じた都市住民との交流促進や空家利用を含む定住化策等の支援、遊休農地対策として、利用実態調査の実施と農地復元に対する支援などの施策を展開するとともに、市、農協、農業委員会の各種業務・情報の一元化を図る農業公社(仮称)の設立を目指す考えである。

商業関係者においては、消費者のニーズを捉え、求められる品揃え、専門店、サービス機能等を分析し、既存商業環境の活性化のために、まちづくりの担い手として、積極的な自主的努力や創意工夫の提案・行動が望まれる。このことが、商業活性化や活気あふれるまちづくりにつながり、消費者・生活者に対する事業者の責務と社会的責任を果たすことにつながると考える。

大型店等出店土地利用委員会からは、様々な視点からの判断材料を提供していただいたが、報告書の総論部分の「4 審査に当たって考慮した社会的背景」を勘案すると、長野市は、これまでの右肩上がりの経済を前提にしてきた市街地の外延的拡大を抑制し、社会構造の変化を踏まえた、開発型から保全型への土地利用の転換を図り、新たな時代の要請にあったまちづくりを進めることを基本とし、大型店の出店は、当面、既存市街地を中心とした、出店可能な地域に限定することが望ましいものと判断する。また、超大型店の進出は、一自治体にとどまらず、周辺市町村を含めた、広範な地域経済に影響を与えることから、今回の出店計画について、そうした広域的な視点も踏まえて判断した。国も、都市計画法の見直しの中で、県の役割としての広域調整機能の強化を予定していることから、関係市町村間における相互の自主的協議も必要であると考えます。

イオン(株)の超大型複合ショッピングセンター出店計画については、出店によるプラスの影響も大きいですが、地域経済に与えるマイナスの影響が広範に及ぶと考えられる。また、市街化調整区域内の、将来にわたり農地として保全していく農業振興地域内農用地区域を開発しようというものであり、市の諸計画に合致していないため、現下の情勢では、当該予定地での出店を促すことはできない。

また、(株)カインズ・(株)原信・(株)高見澤の出店計画についても、市街化調整区域内の、将来にわたり農地として保全していく農業振興地域内農用地区域を開発しようというものであり、市の諸計画に合致していないため、当該予定地での出店を促すことはできない。ただし、「地域共生度評価」が高いことから、市民・生活者の利便性確保や、多様な商業環境の醸成を図るため、既存市街地を中心とした、大型店の出店が可能な地域を検討されたい。

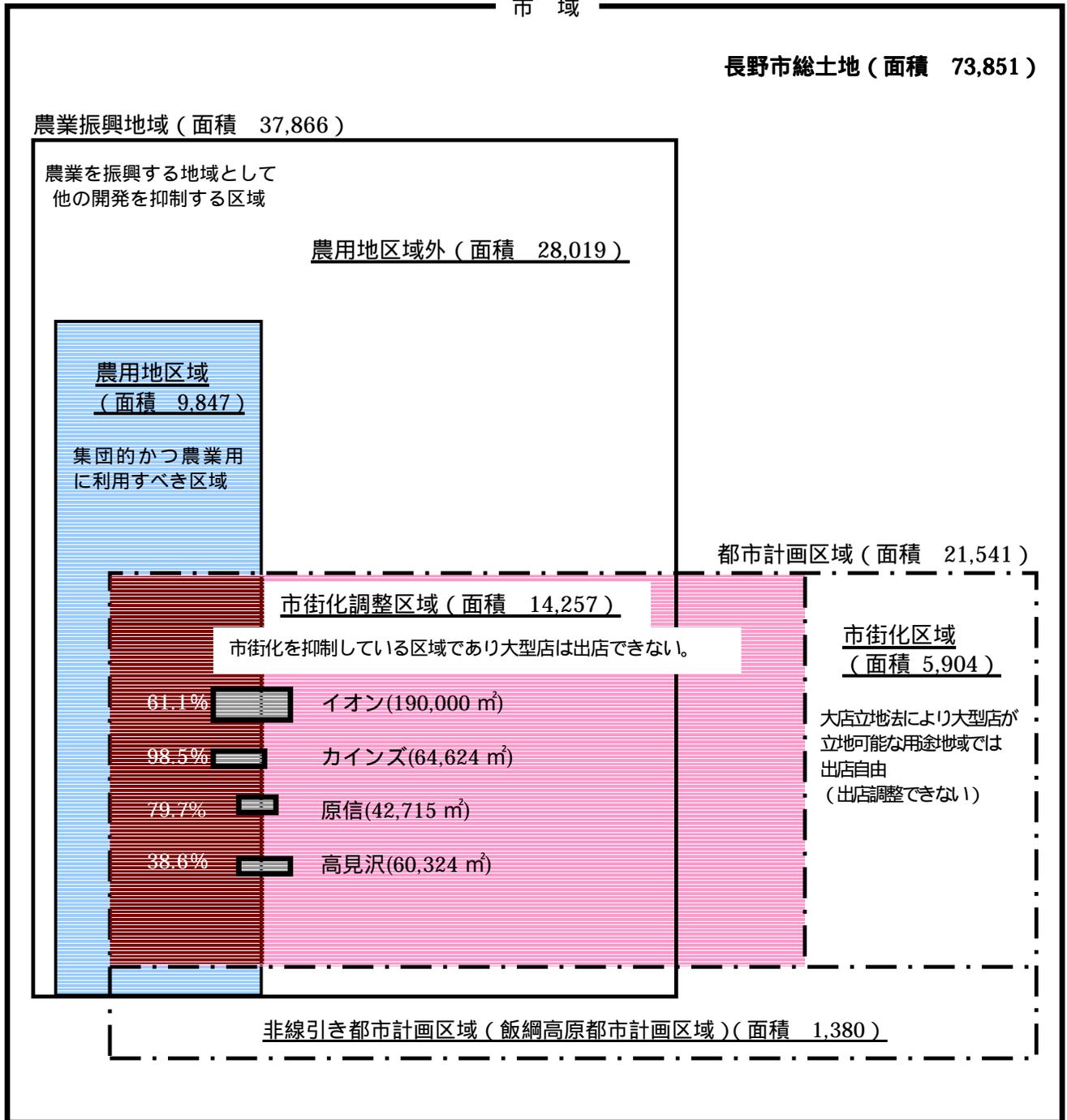
なお、(株)高見沢の計画に関しては、この地域に、北陸新幹線の建設に伴い、移転対象となる既存商業施設と同程度の商業集積は必要と考える。

ジュン・コーポレーション(株)の出店計画については、平成 17 年 11 月 15 日に、事業主体を(株)パシフィカ・モールズへ変更する旨の申し出があったため、現在、大型店等出店土地利用委員会において継続審査中である。

(株)ながの東急百貨店の出店計画は、中心市街地(市街化区域内の商業地域)での増床であり、市の諸計画に合致し、「地域共生度評価」においても、高い取り組み姿勢が見られることから、今後、中心市街地における大型店の目指すべきモデルとして、一層の取り組みを期待する。

農業振興地域の整備に関する法律（農振法）と都市計画法の区域区分（面積）
及び大型店等出店計画

単位：ha



大型店出店計画に対する長野市の基本方針骨子 (出店計画別)

		イオン(株) 土地：賃借30年	(株)カインズ 土地：賃借30年(普通借地)	(株)原信 土地：賃借20年(定期借地)	(株)高見澤 土地：賃借20年(定期借地)
土地利用評価	農業振興計画の変更	当該予定地は、「長野農業振興地域整備計画」において、「農用地区域」を含む地域に計画されており、本市の方向性や現行法を尊重する観点から、この地域の土地利用計画を変更することは考えていない。			
	変更許可	土地利用計画の変更には、県知事の同意が必要 また、農地転用は、転用面積が2ha～4haは県知事、4ha超は農林水産大臣の許可			
	都市計画の変更	市街化調整区域であり、開発は抑制すべきである。			
	変更許可	県知事許可			
	大規模開発	都市計画法」第34条10号イ(市街化調整区域内における大規模開発)に関する条文が廃止される見通しであり、長野市においても「市街化調整区域内における開発行為の規模の特例を定める条例」の廃止を検討している。目前に迫っている法律の改正等の趣旨を踏まえると、現状の市街化調整区域のままでの開発に対し許可することは難しい。	現状において開発許可の規定面積(5ha以上)を満たしていない。さらに目前に迫っている法律の改正等の趣旨を踏まえると、現状の市街化調整区域のままでの開発は許可できない。	目前に迫っている法律の改正等の趣旨を踏まえると市街化調整区域のままでの開発に対し許可することは難しい。	
収用移転					収用移転については、アップルパーク等の権利者による場合に限り、開発面積など一定の制限の範囲内において許可が受けられることもあるが、(株)高見澤にあっては収用の対象者としての要件を満たしていない。
地域共生度評価	地域経済への影響	【優れた点】ユニバーサルデザイン、地元雇用、高齢者雇用、障害者雇用	【優れた点】ユニバーサルデザイン、パートから正社員への登用制度、地元産品の販売、地元農産物の委託生産	【優れた点】障害者雇用、地元産品の販売	【優れた点】地元雇用、地元産品の販売、地元業者への発注(店舗建設等)
	地域貢献	【優れた点】託児所行政窓口の設置実績、災害時の支援実績、災害時の募金活動の実績、篠井井商工会議所との協調(既に在籍している) 【評価されなかった点】ボランティア休暇の制度化、除雪・融雪対応の具体策がない。	【優れた点】カルチャー教室の開催、災害時の支援実績 【評価されなかった点】祭り、行事等への参加、ボランティア支援への積極的姿勢が示されなかった。	【優れた点】大豆島甚句祭りへの参加、料理教室の開催、災害時の支援実績、災害時の募金活動の実績 【評価されなかった点】コミュニティ空間の確保、除雪・融雪対応の具体策がない。	【優れた点】地元テナントの入居、地域農業への協力、除雪・融雪対策、施設見学・体験学習の受け入れ、県認定「信州リサイクル製品」の販売
	周辺の生活環境保持	【優れた点】駐車場の提供、パークアンドライド事業の実施実績、梱包・包装廃棄物の削減対策、再生資源のリユース、ふるさとの森づくり事業の緑化実績、地下浸透式の雨水枡の採用	【優れた点】駐車場の提供、パークアンドライド事業の実施実績、景観への配慮、緑地の確保、浸透式アスファルトの採用、騒音対策	【優れた点】レジ袋の削減対策、エコ商品の販売促進、廃棄物のリユースシステム、防犯・青少年の健全育成への取り組み 【評価されなかった点】店舗アクセスへの配慮、交通施策に対する協力的な積極的姿勢が示されなかった。	【優れた点】防犯活動への取り組み、省エネ対策への取り組み
	評価	B	B	B	A
土地利用委員会の総合評価	・良くも悪くも影響力は甚大であり、広範囲において人とモノの流れが大きく変わる。 ・プラスの経済作用と、マイナスの経済作用があり、一概に経済効果を期待できない。 ・将来に渡り保存すべき優良農地が含まれている。 ・地域特性に即した提案に乏しい。	・多少の商業人口の流入は期待できる。 ・地域農業への配慮も見られる。 ・将来に渡り保存すべき優良農地が含まれている。 ・(株)原信の計画とあいまって、近隣での交通渋滞が懸念される。	・長野市東部の商業環境の充実に寄与する。 ・日経新聞主催の「環境経営度調査」で高い評価を得ている。 ・将来に渡り保存すべき優良農地が含まれている。 ・(株)カインズの計画とあいまって、近隣での交通渋滞が懸念される。	・地域特性に即した特徴的な提案が見られる。 ・店舗アクセスへの配慮も見られる。 ・将来に渡り保存すべき優良農地が含まれている。 ・北陸新幹線の建設に伴う移転という要素もあり、地域住民に不便が生じないよう特別な配慮が必要。	
国の動向	<p>【国土交通省】都市計画法」では、市街化区域内における大規模集客施設は商業地域、近隣商業地域に限られる。また、市街化調整区域での大規模開発は、原則不可となる。</p> <p>【経済産業省】「コンパクトでにぎわいあふれるまちづくりを」目指して、様々な都市機能の市街地集約、中心市街地のにぎわい回復、市街地集約とにぎわい回復の一体的推進を図っている。「中心市街地活性化法」を、支援対象の拡大と商業機能の強化、基本計画の実効性の向上、タウン・マネージメント活動の機能強化、基本法的法制度として位置付ける方向で抜本的に改正。内閣に「中心市街地活性化本部」の設置を予定。</p> <p>【農林水産省】H17年3月に「食料・農業・農村基本計画」を策定し、それに基づき「農業経営基盤強化促進法」等を9月に改正、10月には「経営所得安定対策等大綱」を決定した。農地のもつ国土保全、環境保全上の機能を重視する考え方に強く傾倒している。</p> <p>【与党合意】大規模集客施設は、用途地域においては商業地域、近隣商業地域及び準工業地域において立地可能とする。ただし、三大都市圏、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する。これを担保するため、「中心市街地活性化法」に基づく基本計画の国の認定に際し、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。</p>				
長野市の基本方針	<p>・長野市の現状(人口減少・少子高齢化が一層進展し、経済の縮小をもたらすため、長野市の各種計画・事業の見直しが迫られており、必然的に「将来世代に持続可能でコンパクトなまちづくり」が求められる。)</p> <p>・諸計画の見直し(集約型都市構造を目指し、中心市街地等既存市街地の有効活用を指向する。「第四次長野市総合計画」「長野市都市計画マスタープラン」「長野農業振興地域整備計画」「長野市環境基本計画」等)</p> <p>・農地の保全(農地の利用実態調査と遊休農地復元に対する支援施策を行うとともに、担い手の育成、中山間地域活性化対策、農業公社の設立等を柱とする農業振興策を構築し、農業の持続的発展と農村の振興へとつなげていく。)</p> <p>これまでの右肩上がりの経済を前提にした、市街地の外延的拡大を抑制し、開発型から保全型への土地利用の転換を図る。大型店の出店は、当面、既存市街地を中心とした、出店可能な地域に限定することが望ましいものと判断する。</p>		<p>出店によるプラスの影響も大きいですが、地域経済に与えるマイナスの影響が広範囲に及ぶと考えられる。また、市街化調整区域内の、将来にわたり農地として保全していく農業振興地域内農用地区域を開発しようというものであり、市の諸計画に合致していないため、現状の情勢では、当該予定地での出店を促すことはできない。</p> <p>市街化調整区域内の、将来にわたり農地として保全していく農業振興地域内農用地区域を開発しようというものであり、市の諸計画に合致していないため、当該予定地での出店を促すことはできない。ただし、「地域共生度評価」が高いことから、市民・生活者の利便性確保や、多様な商業環境の醸成を図るため、既存市街地を中心とした、大型店の出店が可能な地域を検討されたい。</p> <p>(株)高見澤の計画については、市街化調整区域内の、将来にわたり農地として保全していく農業振興地域内農用地区域を開発しようというものであり、市の諸計画に合致していないため、当該予定地での出店を促すことはできない。なお、この地域には、北陸新幹線の建設に伴い、移転対象となる既存商業施設と同程度の商業集積は必要と考える。</p>		

(注) ジュン・コーポレーション(株)の出店計画はH17年11月15日に事業主体を(株)パシフィカモールズに変更する旨の申し出があったため、現在、継続審査中。(株)ながの東急百貨店の増床計画については、市の諸計画、地域共生度評価に適合していることを通知済み。土地利用委員会報告書(大型店等出店計画に係る審査結果報告書)のとおり