

地域商業ガイドライン策定基準

〔平成18年8月31日〕
〔京都府商工部商工総括室商業室〕

I 基本的事項

1 策定基準について

京都府と府内市町村は、中心市街地活性化に取り組むに当たり、人口減少時代の到来や少子高齢化社会の進展等の社会的な背景を踏まえ、まちづくり三法による規制誘導を講じることや、これまで整備された都市基盤など既存ストックを活かしたまちづくりを推進することで、公共交通機関を活かした誰もが暮らしやすく、機能的な都市活動ができる「まちなか」再生を図っていく必要がある。

そして、この場合、特に広域に影響を及ぼす大規模小売店舗は、郊外部への無秩序な立地を抑制し、結果として都市計画区域内にある中心市街地へ誘導することで、中心市街地活性化の効果を上げることが必要である。

こうしたことから、京都府中心市街地活性化懇話会の「まちなか再生を推進するガイドラインに関する提言」に基づき、京都府と府内市町村は、府内の7地域区分ごとに、中心市街地エリア、中心市街地の将来目標及び大型店抑制・誘導エリア等を明示した地域商業ガイドライン（仮称。以下「ガイドライン」という。）を平成18年度内において策定することとし、その策定全般に係る基準及び手続等について、以下のとおり明らかにする。

2 定義

この策定基準における「基本計画」、「中心市街地」、「大規模小売店舗」及び「特定大規模小売店舗」については、次のとおり定めるものとする。

(1) 基本計画

府内市町村が、中心市街地活性化のための基本計画として策定し、公表しているものをいう。

なお、「中心市街地の活性化に関する法律」（平成10年法律第92号。以下「中活法」という。）第9条に基づき、内閣総理大臣の認定を受けた基本計画は、「認定基本計画」という。

(2) 中心市街地

中活法第2条及び本策定基準に基づき、ガイドラインにおいて、中心市街地として位置が定められ、エリア指定された区域をいう。

ただし、ガイドラインが策定される以前においては、ガイドラインで位置が定められ、エリア指定されるものと想定される区域をいう。

なお、認定基本計画で定められた中心市街地は、「認定中心市街地」という。

(3) 大規模小売店舗

「大規模小売店舗立地法」（平成10年法律第91号。以下「大店立地法」という。）第2条で定めるものをいう。（店舗面積が、1千平方メートルを超えるものをいう。）

(4) 特定大規模小売店舗

大規模小売店舗のうち、特に広域に影響を及ぼすと考えられるもので、当該建物の床面積の合計（駐車場、駐輪場、公共施設及び運動施設を除く）が1万平方メートルを超えるものをいう。

なお、「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」（平成18年法律第54号）が施行された場合は、改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条により建築が制限される床面積の合計が1万平方メートルを超える建築物に該当する大規模小売店舗をいうものとする。

3 京都府の中心市街地活性化に取り組む基本方針

京都府においては、次の基本方針に基づき、ガイドライン策定をはじめとする中心市街地活性化施策に取り組むこととする。

(1) 国の施策との整合性

「中活法」第3条及び第5条に基づき、中心市街地が地域住民等の生活と交流の場であることを踏まえつつ、地域における社会的、経済的及び文化的活動の拠点となるにふさわしい魅力ある市街地の形成を図ることを基本とし、国の施策と相まって、効果的に中心市街地の活性化を推進するよう所要の施策を策定し、実施することとする。

(2) 市町村等への支援

中心市街地における地域力やコミュニティの再生、商業の活性化等に意欲的に取り組む市町村及び商工団体等に対し、積極的に支援を行うこととする。

(3) 広域的な視点からの調整

中心市街地の活性化については、まちづくりの主体である市町村の判断を尊重しつつ、広域的な視点から調整が必要な場合には、積極的に市町村間の調整に取り組むこととする。

また、調整に当たっては、京都府は北部から南部まで各地域において状況が大きく異なることから、地域事情を十分勘案し、各地域で最もふさわしい手法を市町村と検討しつつ取り組むこととする。

4 京都府と府内市町村の役割

京都府と府内市町村が、ガイドライン策定等の中心市街地活性化に取り組むに当たり、相互の基本的な役割分担について次のとおり整理する。

(1) 市町村の主体的取組と広域調整

市町村は、中心市街地の活性化について、まちづくりという観点から、自らの判断のもとで中心市街地エリアの設定や計画策定等に主体的に取り組むこととし、市町村域を超えて、広域的な視点から協議・調整が必要な場合については、京都府と地域内の市町村が共同して取り組むこととする。

(2) 市町村の基本計画

市町村が策定する中心市街地活性化基本計画について、京都府及び周辺市町村は、当該計画を尊重するものとする。また、京都府は、基本計画策定に当たって当該市町村から協力要請があった場合には、関係部局との連携を図り、協力を行うこととする。

Ⅱ ガイドラインの内容と策定手続

1 ガイドライン策定の地域区分

ガイドライン策定に取り組むに当たり、「広域調整に係る地域区分」については別記1のとおりとする。

2 ガイドラインの内容

ガイドラインの内容については、基本的に次のとおりとする。
なお、ガイドラインの基本フォームは、様式1～4のとおりとする。

- (1) 当該地域における商業まちづくりの基本方向
人口、商業集積等の動向と、ガイドライン策定に当たり配慮を必要とする地域事情を記載する。
- (2) 中心市街地エリアの指定
中心市街地エリアの地図上の位置及び区域を記載する。
なお、「中心市街地エリア等の基準」については別記2のとおりとする。
また、基本計画の策定状況、国の認定の状況等についても、可能な範囲で記載する。
- (3) 中心市街地の将来目標
市街地の整備改善及び商業等の活性化の基本的方向を可能な範囲で記載する。
また、中心市街地エリア内の人口、若年者人口、事業所数、事業所従業者数、年間商品販売額、主要駅の乗降客数、歩行者通行量、空き店舗数等の現状の数値と、5年後、10年後の将来目標数値を可能な範囲で記載する。
このうち、人口、事業所数及び事業所従業者数の現状数値と将来目標数値は必ず記載することとし、その他は、市町村が必要に応じ記載するものとする。
- (4) 大型店立地の誘導エリア及び抑制エリア（誘導エリア以外）の指定
特定大規模小売店舗の誘導エリア及び抑制エリア（誘導エリア以外）の地図上の位置及び区域を記載する。
なお、指定に当たっては、別記2(3)及び別記3「中心市街地エリア以外で、特定大規模小売店舗の出店誘導エリアを設定する場合の基準」を基本とし、交通政策上の課題や都市計画上の問題点についても合わせて検討する。
また、特定大規模小売店舗より規模の小さい店舗に対する特別用途地区制度の活用等による規制を行う場合には、その区域等を記載する。
- (5) 大型店に求める地域貢献策
新たに出店する特定大規模小売店舗に求める地域貢献策について、別記4を基本としつつ、地域事情を考慮した上で、その内容を記載する。
また、必要に応じ、既存大型店の事業者が取り組んでいる地域貢献策とその評価を記載し、大型店事業者のメルクマールとする。

3 ガイドラインの策定手続

京都府と市町村がガイドラインを策定するに当たっては、広域的な視点での協議・調整を経て策定するものとし、次の手続により行うものとする。

- (1) 各市町村の意向の聴取
京都府において、各市町村のガイドライン各項目に対する意向を照会する。

(2) 原案作成

京都府において、各市町村の意向を取りまとめ、別記1の地域区分ごとに原案を作成する。

(3) 広域的視点からの協議・調整

原案に基づき、広域的な視点での協議・調整を行うため、地域商業ガイドライン策定協議会（以下「協議会」という。）を別記1の地域区分のうち学研地域を除く6地域において設置する。

協議会は、京都府、市町村、商工会・商工会議所及び地域内消費者の代表者が委員となり構成するものとし、その内容は次のとおりとする。

なお、学研地域については、京都府及び学研地域の1市2町により協議・調整するものとする。

〔地域商業ガイドライン策定協議会〕

① 協議会の委員構成

協議会の委員（以下「委員」という。）は、基本的に次表のとおりとする。

ただし、各団体内の役職員をもって、委員を代理することができるものとする。

なお、市町村の委員については、商業と都市計画の担当職員など複数人をもって代理できるものとする。

〔委員〕

京都府	広域振興局長、商工部長、土木建築部長
地域内市町村	市町村長
地域内商工会議所	商工会議所会頭
地域内商工会	商工会長
地域内各市町村の消費者代表者	地域内の各市町村長が推薦（1名）する消費者団体等の代表者

② 協議会の事務局

原則として、京都府が務める。

③ 協議会規約

各協議会において、別途定める。

なお、協議会には、各委員の出席により協議・調整を行う委員会（以下「委員会」という。）とともに、必要に応じ、京都府と地域内市町村の担当職員で構成する幹事会を置くものとする。

また、委員会は、原則公開とする。

④ 委員会の開催

京都府又は地域内市町村の委員の発議により、京都府の委員が委員会開催を案内する。

⑤ 委員会の進行役

原則として、京都府の委員が務める。

⑥ 報酬

委員は、無報酬とする。

(4) 地域住民及び事業者等の意見聴取

協議会等において、広域的な視点での協議・調整を一定終えた原案については、地域住民及び事業者等の意見を聴取するため、ホームページ等により公表するものとする。

(5) ガイドラインの策定

協議会等において地域住民及び事業者等の意見も踏まえてまとめられたガイドラインについて、京都府及び市町村は、「〇〇地域商業ガイドライン」として策定し、ホームページ上で公表するとともに、施行する。

(6) ガイドラインの改定手続

施行後のガイドラインについては、原則として平成20年度中において、各協議会で点検の上、見直し協議を行うこととする。

また、中心市街地エリア及び特定大規模小売店舗誘導エリア等の改定を必要とする場合には、策定時と同様に協議会等における協議・調整等の手続を経て、ガイドラインの改定を行うものとする。

Ⅲ ガイドラインに基づく取組

1 都市計画法による土地利用規制

京都府と市町村は、ガイドラインに基づき、都市計画の観点から検討した上で、準都市計画区域の指定、用途地域、特別用途地区、地区計画の決定及び変更等の土地利用規制に取り組むこととする。

2 特定大規模小売店舗の誘導エリアへの立地

ガイドラインの特定大規模小売店舗の誘導エリアへの新たな特定大規模小売店舗の設置の申し出がなされた時には、京都府及び設置計画地の所在地の属する市町村（以下「地元市町村」という。）は、特定大規模小売店舗を設置（新設又は床面積の合計が1万㎡を超えることになる増床をいう。）しようとする者（以下「設置者」という。）に対し、事業計画の概要書及びガイドラインに基づく地域貢献策の実施計画書（以下「地域貢献計画書」という。）を提出するよう指導する。

京都府及び地元市町村は、設置者から提出された事業計画の概要書及び地域貢献計画書が、ガイドラインに照らし適切と判断される場合には、協議会の委員に対し情報提供を行うとともに、関係法令に係る事前協議及び事前相談等の手続に入ることとする。

3 特定大規模小売店舗の抑制エリアへの立地

ガイドラインの特定大規模小売店舗の抑制エリアへの新たな特定大規模小売店舗の設置計画については、立地不可として指導する。

ただし、鉄道駅やバスターミナル等の交通基盤が整備された場合等、ガイドラインの誘導エリアへの改定を検討する必要がある場合には、京都府及び地元市町村は、当該計画及び計画地が下記の要件に該当するかどうかを確認するとともに、今後の人口予測、中心市街地商業との共存共栄の可能性等中心市街地への影響等を調査し、判断を行うものとする。その場合、都市計画法に基づく用途規制の緩和の手続も必要となる可能性が高いことから、関係する行政機関が連携して実施するものとする。

〔要件〕

- ・ 地元市町村の総合計画等において、商業集積を図る地域として位置付けられていること
- ・ 自動車分担率70%以下（北中部は80%以下）に抑えることが確実な計画であること
- ・ ガイドラインで定めた地域貢献対策の実行が確実な計画であること
- ・ 関係法令・指針、環境・防犯・青少年育成等の条例・指針等に反しない計画であること

なお、都市計画法に基づく用途規制の緩和等の手続は、原則としてガイドラインの改定後に行うものとする。

4 中心市街地活性化施策

ガイドラインで中心市街地エリアに位置付けられた地域の活性化については、地元市町村の基本計画に基づき、国の基本計画認定による国施策の導入はもとより、京都府及び地元市町村においても、積極的に施策展開に取り組むこととする。

また、京都府及び地元市町村は、中心市街地のまちづくりについて、行政、諸団体、企業、商業者、NPO及び住民が、コンセンサスを形成し、協働して取り組める体制づくりを行うことに対しても積極的に支援、参画することとする。

別記1 広域調整に係る地域区分

丹後地域	宮津市、京丹後市、与謝野町、伊根町
中丹地域	福知山市、舞鶴市、綾部市
南丹地域	亀岡市、南丹市、京丹波町
乙訓地域	向日市、長岡京市、大山崎町
山城北地域	宇治市、城陽市、八幡市、京田辺市、久御山町、井手町、宇治田原町
相楽地域	山城町、木津町、加茂町、笠置町、和束町、精華町、南山城村
学研地域	京田辺市、木津町及び精華町の関西文化学術研究都市区域

別記2 中心市街地エリア等の基準

(1) 中心市街地の適否

- ① 都市計画区域内であること
- ② 近接し30軒以上の小売・サービス業の店舗が存在すること
(大型店等各種商品取扱い店は、取扱い業種(小分類)ごとに1店舗に換算)
- ③ ②の店舗について、最寄り品(食料品、日用品)は概ね揃い、買回り品(衣料品、電機製品等)を扱う店舗も一以上存在すること
- ④ 公共交通機関の複数路線(鉄道とバス、バスの複数路線等)の駅(バス停)が存在すること
- ⑤ 銀行・郵便局などの金融機関が一以上存在すること
- ⑥ 役所・医療福祉施設・文教施設等の公共・公益施設が一以上存在すること
- ⑦ ②の店舗のうち、最も来客の多い店舗について、大店立地法指針に拠る自動車分担率が、概ね南部で70%以下、北中部で80%以下であること
- ⑧ ②～⑥については、計画中の店舗等を含むものとする
- ⑨ 各市町村において複数存在することも想定

(2) 中心市街地の範囲

- ① (1)②の店舗のうち最も来客の多い店舗、(1)④の主たる駅及び(1)⑥の主たる施設のうちの何れかから、概ね1km以内にあたる範囲で設定すること
- ② 中心市街地の区域は、市町村の区域内の町界・字界、道路、河川、鉄道等の施設によって、土地の範囲を明確に表示すること

(3) 中心市街地エリアにおける特定大規模建築物に該当する大型店の出店誘導エリアの範囲

- ① 原則として、商業地域及び近隣商業地域内とする

別記3 中心市街地エリア以外で、特定大規模小売店舗の出店誘導エリアを設定する場合の基準

▶ 都市機能の集積を図る観点から次の何れかに該当すること

- (1) 原則として商業地域内であること
 - (2) 原則として都市計画区域内であり、次の何れにも該当すること
 - ① 市町村の総合計画をはじめとしたまちづくりに関する上位計画等において、商業集積を図る地域として位置付けられていること
 - ② 大店立地法指針に拠る自動車分担率が、概ね南部で70%以下、北中部で80%以下に抑えることが可能な地域であること
 - ③ 周辺の中心市街地エリアと共存・共栄を図れる地域であると認められる地域であること
- 適正な商業機能の配置
- ・ 中心市街地（周辺市町村域での中心市街地も含む）と商圈のすみわけができること
- 都市構造上の位置関係
- ・ 公共交通機関の複数路線（鉄道とバス、バスの複数路線等）の駅（バス停）が存在すること
 - ・ エリアは、各駅（バス停）から概ね1 km以内の範囲で設定すること

別記4 特定大規模小売店舗に求める地域貢献策の基準

(1) 地域のまちづくりへの支援

- ① 行政や自治会等が取り組む安心・安全のまちづくりへの参画
- ② 周辺地域における歩道や街路灯の設置、街路樹等緑化への協力
- ③ 歩いて暮らせるまちづくりへの協力（コミュニティバス運行への協力等）
- ④ 店舗周辺の清掃、放置自転車の整理など環境美化対策への協力
- ⑤ 災害備蓄など緊急時対応への協力
- ⑥ 地球温暖化対策、循環型社会推進への理解と協力

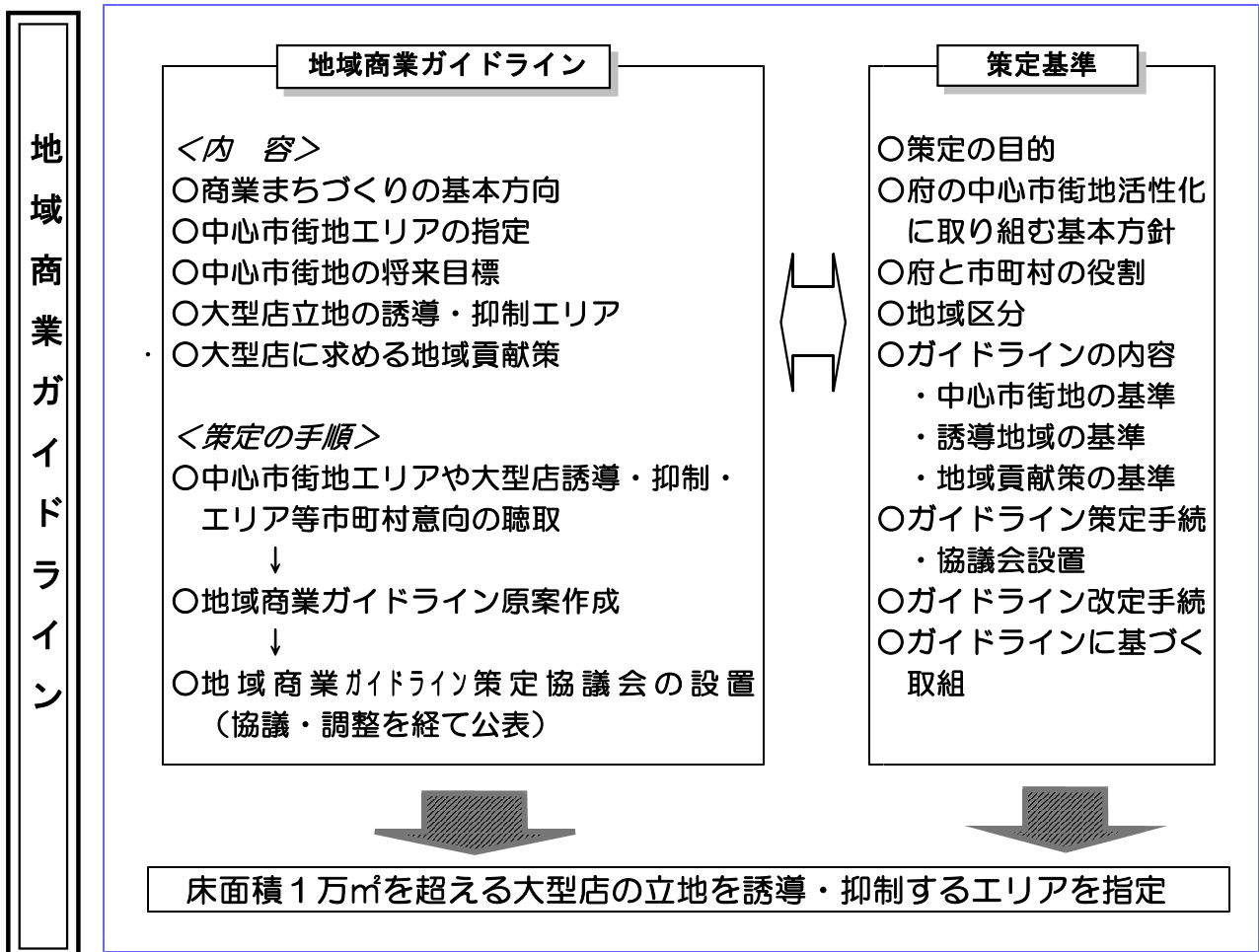
(2) 地域コミュニティへの支援

- ① 地域の祭り、花火大会等の伝統催事・恒例行事への協力
- ② 自治会等の地域団体が行う活動への積極的参加や協力
- ③ 高齢者等に配慮した店舗づくり（ユニバーサルデザインの導入等）
- ④ 青少年健全育成のための行政、学校等の取組への協力
- ⑤ 店舗内のコミュニティスペース（展示場、会議室、子育て広場等）の確保

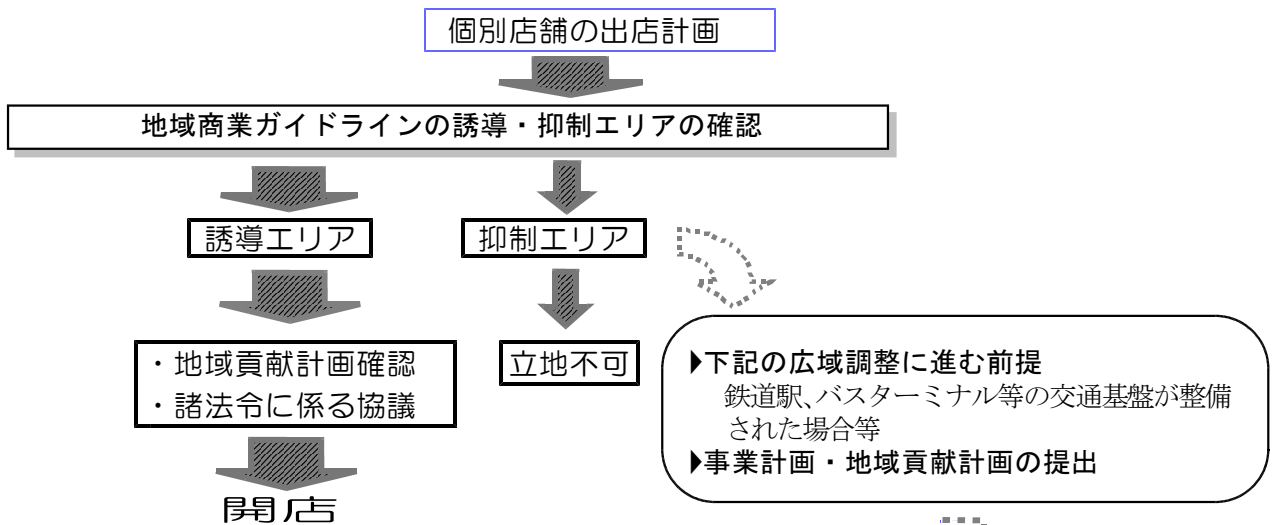
(3) 地域の経済社会への貢献

- ① 地域の商工会・商工会議所、商店街振興組合等の活動への参加
- ② 地元雇用、特に安定的雇用の確保や障害者雇用促進への協力
- ③ 地域の地産地消の取組や地域ブランド商品の販路開拓への協力
- ④ 地域の卸売業者との取引促進、地元小売業者のテナント出店への協力
- ⑤ 核テナント撤退等の早期情報提供
- ⑥ 食品等の安心・安全の確保など行政の消費者保護の取組への協力

地域商業ガイドラインに関するスキーム



事後における個別案件に対する調整のしくみ



大型店出店の広域調整の仕組み

(スモールゾーニングの広域調整)

- ① 広域の範囲 (府内7地域)
- ② 調整期間 (1年程度)
- ③ 協議機関 (地域商業ガイドライン策定協議会)
- ④ 広域調整の基準

(要件案)

- ・ 地元の市町村の総合計画等において、商業集積を図る地域として位置付け
- ・ 自動車分担率70%以下(北中部は80%以下)に抑えることが確実な計画
- ・ 地域商業ガイドラインで定めた地域貢献計画の実行が担保
- ・ 関係法令・指針、環境・防犯・青少年育成等の条例・指針等に反しない計画

<ガイドラインの見直し>

- ・ 地域商業ガイドラインの変更にあたり、各地域の中心市街地に対する影響度を調査(今後の人口予測、中心市街地商業との共存共栄の可能性等)
- ・ 地域商業ガイドライン策定協議会において協議・調整
- ・ 地域商業ガイドラインを変更し、抑制エリアを誘導エリアに変更

土地利用規制

<都市計画の対応>

- 都市計画の見直し(規制緩和) (ガイドライン等を踏まえ取り組む)
 - ▶ 用途地域の見直し又は地区計画(開発整備促進区)の決定等
 - ▶ 都市計画提案に対する対応

様式 1 地域商業ガイドライン基本フォーム

○○地域商業ガイドライン		
位置図		区域
◆商業まちづくりの基本方向		
(地域の概要) (人口・商業集積等の動向) (地域事情等)		
※ 用語説明（基本計画、中心市街地、大規模小売店舗、特定大規模小売店舗等）		
◆地域内の中心市街地エリア		
○○○○○○○○ エリア	位置図	区域
○○○○○○○○ エリア	位置図	区域
◆地域内の特定大規模小売店舗の誘導エリア		
○○○○○○○○ エリア	位置図	区域
○○○○○○○○ エリア	位置図	区域
※ 誘導エリア以外は、特定大規模小売店舗の出店を抑制するエリア		
◆地域内の特定大規模小売店舗より小規模の店舗を規制するエリア		
○○○○○○○○ エリア	位置図	区域
○○○○○○○○ エリア	位置図	区域
◆特定大規模小売店舗に求める地域貢献策		
(地域のまちづくりへの支援) (地域コミュニティへの支援) (地域の経済社会への貢献)		
◆既存大型店の事業者が取り組んでいる地域貢献策と評価		
◆地域商業ガイドライン策定協議会		
(事務局住所・連絡先)		規約

○○○○○地区 中心市街地エリアの概要

位置図 ▶
区域 ▶

◆中心市街地エリアの現況・特色

◆中心市街地エリアの総面積

(中心市街地エリア総面積：千㎡)

◆中心市街地活性化基本計画の策定状況

(策定済： 年 月 日) (策定予定： 年 月)

◆中心市街地活性化基本計画の国の認定等の状況

[認定申請： 年 月 (認定： 年 月 日)] (認定申請予定： 年 月)

◆中心市街地エリアの現状と将来目標

〔市街地整備改善及び商業等の活性化の基本方向〕

〔数値目標〕

項 目	現 状	5年後目標	10年後目標
人 口 (平成17年国勢調査又は住民基本台帳人口)			
事 業 所 数 (平成16年事業所・企業統計調査)			
従 業 者 数 (平成16年事業所・企業統計調査)			
そ の 他 (空き店舗数、通行量調査等)			

様式 3

「特定大規模小売店舗の誘導エリアの概要」基本フォーム

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">○○○○○地区 誘導エリアの概要</div>		
		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">位置図 </div>
◆誘導エリアの区域		
字 名 等	中心市街地内or外	現況用途地域
◆誘導エリアの総面積		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">(誘導エリア総面積：千㎡)</div>		
◆周辺地域の現況		
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>		
◆主要駅（バス停）及び距離		
主要駅（バス停）名	当誘導エリア地区内or外	当地区までの距離（m）

様式 4

「特定大規模小売店舗より小規模の店舗を規制するエリアの概要」基本フォーム

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">○○○○○地区 大型店規制エリアの概要</div>		
		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">位置図 </div>
◆規制の概要		
指定地域・地区の名称	規制の具体的内容	
◆規制区域		
字 名 等	中心市街地内or外	現況用途地域等
◆規制エリアの総面積		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">(規制エリア総面積：千㎡)</div>		
◆周辺地域の現況		
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>		