

「上田卸団地まちづくり協定」について

上田卸商業協同組合

協定締結の背景と必要性

上田卸商業協同組合は、昭和 39 年に設立し、上田市内の市街地に点在していた各業の卸売業者が、国の店舗等集団化事業として、秋和地区に卸団地を造成・建設しました。以来、半世紀にわたり、消費財から生産財にいたる各種商品を取扱い、市民生活を流通面で支えてきました。

しかし、近年卸売業を取り巻く環境は、流通構造の変化、少子高齢化などにより、地方の流通業市場は縮小する傾向がやまず、厳しい状況が続いてきました。

これらの変化に対応すべく、平成 18 年に当組合の定款を変更して、組合員資格を卸売業、運輸倉庫業など以外でも、小売業・飲食サービス業・軽工業・不動産賃貸業などが広く組合員として加入できるよう、門戸を拡大いたしました。

平成 20 年から、今後の団地の目指すべき方向性を、多方面から検討するため、外部の有識者をメンバーに加えて、「再整備研究会」を発足し、翌 21 年からはさらに中小企業団体中央会のご協力を得て、「再整備委員会」に衣替えをし、全組合員の意向調査や意見の聴取を経て、卸団地再整備の実施計画の検討を続けてまいりました。

この時期には、特別業務地区に指定されている、卸団地内には相応しくない業種や施設などの建設計画などもあり、地権者や組合員のご理解とご協力により、その都度それらの計画を阻止してきました。

このように、卸団地の魅力を維持しつつ、秩序ある再開発の必要性が強く求められる事態が続いたため、乱開発を防ぎ、業務を行うのに相応しい環境を整備すべく、まちづくり協定のための特別委員会を設置しました。

平成 23 年には、「魅力ある卸団地のまちづくり」を推進すべく、以下の具体的目標を定めました。

(まちづくりの目標)

「人、物、情報のときめき結節点をめざして！」卸団地の良好な環境を維持し、適切な景観形成を図り、魅力ある卸団地のまちづくりの実現を目標とします。

- 環境が整備されたまち
- 周辺地域から安心して喜ばれるまち
- 従業員が働きやすく、親しまれるまち
- 企業誘致を推進していくまち

これらの目標に向かって、地域の発展を目指し、別紙の通り「上田卸団地まちづくり協定」を作成しました。

上田卸団地まちづくり協定

第1章 総則

(目的)

第1条 本協定は、事業者が上田卸団地内において、新たに事業を行う場合及び事業内容を変更する場合の手続き等に関し、必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係及び業務環境を維持し、「魅力ある卸団地のまちづくり」を推進することを目的とする。

(名称)

第2条 本協定は、「上田卸団地まちづくり協定」(以下、本協定という。)と称する。

(協定の制定)

第3条 本協定は、上田卸商業協同組合総会(以下、総会という。)の議決を経て制定する。

(協定対象者及び協定区域)

第4条 上田卸商業協同組合(以下、甲という。)と組合員及び賛助会員並びに本協定区域内の土地所有者、建築物の所有者(以下、乙という。)との間において協定を締結する。

2 協定の区域は、平成25年3月に発刊された、上田市都市計画図の秋和地区に定められている商業地区の内、末尾添付の別紙に記載の「上田卸団地」内とする。

(土地の所有者等の責務)

第5条 本協定区域内の土地の所有者、建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者及び当該所有権等を取得することとなる者(以下、土地の所有者等という。)は、自己の事業並びに卸団地の発展の為に、本協定を遵守するものとする。

第2章 施設に関する基準

(建築物の用途の制限)

第6条 本協定区域においては、次に掲げる建物設備以外の、建設又は築造をしてはならない。ただし、第9条に定める運営委員会が、第11条の審査により、本協定の方針に則したもので、運営委員会が必要と認めるものについては、この限りではない。

(1) 卸売業の用に供する事務所又は店舗及び倉庫

(2) 卸売業・運輸業に密接に関連する情報サービス業、飲食業(風俗営業、性風俗特殊施設及び遊技施設を除く)、小売業及び製氷・冷凍、木製、紙製もしくは

合成樹脂製の包装材料の製造事業の用に供する工場、その他これらに類する建築物

- (3) 卸売市場
- (4) 乙が事業転換した事務所又は店舗及び倉庫
- (5) 乙の事業遂行上必要な立体駐車場及び自動車車庫
- (6) 官公庁、診療所、銀行、郵便事業その他、当該区域の利便の用に供する公益的施設
- (7) 食品工場（騒音、悪臭などを出さないものに限る）
- (8) 前各号に掲げる施設に付帯する住宅

（土地利用の制限）

第7条 本協定区域においては、次に掲げる用途以外に土地を利用してはならない。ただし、第9条に定める運営委員会が、第11条の審査により、本協定の方針に則したもので、運営委員会が必要と認めるものについては、この限りでない。

- (1) 乙の従業員の通勤及び乙の事業遂行上使用する駐車場
- (2) 花壇、公園、緑地
- (3) 運動場
- (4) 期限付公益利用

（建築物等の形態の制限等）

第8条 乙は、本協定区域内の景観を保つ為、建物の形態や意匠に関する事項を次の各号の定めを遵守するものとする。

- (1) 建築物等の外観の色は、低彩色を基調とした落ち着いた色調とすること
- (2) 広告物等は、まちなみの景観に配慮した素材やデザインとすること
- (3) 敷地境界及び道路境界には、法令などで定められ必要やむをえない場合を除き、門、塀等は設けないこと
- (4) 建築物を建築する場合は、敷地内又は近接地に必要な駐車場を確保すること
- (5) 駐車場や空閑地は、できるだけ緑化に努めること
- (6) 道路、公園及び共有施設の清掃に積極的に取り組み、ゴミゼロを目指すこと

第3章 協定運営委員会

（まちづくり協定運営委員会）

第9条 本協定の運営については、甲のなかに、まちづくり協定運営委員会（以下、運営委員会という。）を設置する。

2 委員長は甲の理事長とし甲の理事、監事全員が委員となることとする。

第4章 事業内容の変更等に関する手続き

（事業内容計画書の提出）

第 10 条 乙が次の号に掲げることを行おうとするときは、事前に運営委員会に書面で報告し、必要に応じて事業の内容を記載した事業内容計画書(様式 1)を作成し、運営委員会に提出しなければならない。

- (1) 土地の所有権、建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権及び建築物の占有を目的とする賃借権を取得及び移転しようとするとき
- (2) 事業内容を変更しようとするとき
- (3) 建築物等の施設の新築又は増改築を行おうとするとき
- (4) 看板などを設置しようとするとき
- (5) その他周辺事業者の操業に影響を及ぼす操業内容の変更を行おうとするとき
- (6) 事前報告により、運営委員会から求められた内容

(運営委員会の審査)

第 11 条 委員長は、前条に規定する事業内容計画書の提出を受けたときは、速やかにその内容について運営委員会に諮らなければならない。

2 委員長は、事業内容計画書の内容に疑義がある場合は、提出者に対し、質問の聴取、資料の追加、変更の申し入れを行うことができる。

3 委員長は、審査の結果を提出者に対し、速やかに回答しなければならない。

4 前項の場合に前条に規定する事業内容報告書を提出した者の進出により明らかに周辺環境に影響を与えることが予測される場合は、運営委員会の総意に基づき、事実を本協定対象者に公表することができる。

(土地の所有者等変更の手続き)

第 12 条 土地の所有者等が変更された場合、新たな土地の所有者等は、土地所有者等変更届(様式 2)を運営委員会に届け出なければならない。

第 5 章 雑則

(情報等の収集)

第 13 条 委員会は、本協定が十分にその機能を果たすよう土地情報等の収集に努めるものとする。

2 乙は、前項に規定する運営委員会の活動に協力するものとする。

(新規土地所有者等の協定締結)

第 14 条 土地の所有者が変更された場合、旧所有者及び運営委員会は新たな土地の所有者に、変更後速やかに当協定の締結手続きをするように努めるものとする。

(賃借人、賛助会員との契約等)

第 15 条 乙は、その所有する土地または建物を、他へ賃貸する場合は、第 10 条に定める賃借人の事業内容計画書を運営委員会へ提出し、賃貸借契約締結時に賃借人も本協定を遵守すべき内容を記載するものとする。

(違反者への措置)

第 16 条 委員長は、本協定に違反した者があったときは、当該違反者に対し、弁明を聞く機会を設けたうえ、運営委員会の決定に基づき、期限を定めて是正措置をとるよう求めることができる。

2 委員長は、違反者が前項に定める求めに従わないときは、運営委員会の決定に基づき、違反の事実を本協定対象者に公表することができる。

3 運営委員会の決定に基づき、前項の公表を行う場合には、あらかじめ違反者に対して公表する旨を通知するものとする。

(協定の改定)

第 17 条 本協定内容を改正しようとする場合は、総会において議決しなければならない。議決内容については、締結者全員に通知するものとする。ただし、委員長が軽易な改正と判断する場合は、運営委員会で決定することができる。

(協定の廃止)

第 18 条 本協定を廃止しようとする場合は、総会において議決しなければならない。

(協定の更改)

第 19 条 協定期間は 5 年間とし、期間満了 6 ヶ月前までに甲・乙何れからも解約の意思表示がない場合は、本協定は更に 5 年間自動的に延長されるものとし、その後も同様とする。

附 則

1 本協定は、平成 25 年 10 月 16 日の臨時総会にて制定された。

2 本協定は、平成 26 年 4 月 1 日から発効する。

本協定の成立を証する為、本書 2 通を作成し、甲、乙各々署名捺印の上、各 1 通を保有する。

平成 年 月 日

協定者 (甲) 上田市秋和問屋町 5 1 0 - 2
上田卸商業協同組合
理事長 丸山正一

⑩

協定者 (乙)

⑩