

大規模な集客施設の立地に係る都市計画指針

茨城県土木部都市局都市計画課

目 次

	ページ
1. 指針策定の趣旨	1
2. 大規模な集客施設の立地に係る基本的な考え方	2
3. 大規模な集客施設の立地に係る基準	3
(1) 用途地域内の立地に係る基準	3
(2) 用途地域外の立地に係る基準	4
4. 本指針の適用等	6
(1) 本指針の位置づけ	6
(2) 広域調整について	6

参考

大規模集客施設の立地に係る都市計画法改正後の内容と本県の指針内容

1. 指針策定の趣旨

近年、モータリゼーションの進展等を背景に、病院・学校などの公共公益施設や大規模商業施設の郊外立地等により、都市機能の無秩序な拡散が進み、中心市街地の衰退が深刻化しているのみならず、自動車を運転しない高齢者等の利便性の低下や環境負荷の増大、後追いつ的なインフラの整備・維持管理費の増大、各種公共的サービスの効率性の低下など様々な問題が生じている。このような中、今後人口減少、超高齢社会といった大きな転換期を迎えるにあたり、高齢者も含めた多くの人々にとって暮らしやすさを確保する観点に立って、既存の社会資本のストックを有効に活用しつつ、様々な都市機能を集約したコンパクトなまちづくりへ転換を図ることが求められている。

このような課題に対応するため、国において、中心市街地活性化法の改正（平成18年6月7日公布）と同時に都市計画法等が改正（平成18年5月31日公布）されたところである。今回の都市計画法等の改正では、特に大規模な集客施設については、広域的に都市機能やインフラに大きな影響を及ぼすことから、一旦立地を制限した上で、「地域の判断」を反映しながら、新たに都市計画の手続きを通じて適正な立地を図ることとしている。

今回の法改正を機に、茨城県においては、既存の都市ストックを有効活用する集約型都市を核としつつ、可住地面積が広く市街化調整区域等の郊外に多くの県民が居住しているなどの本県の特徴を踏まえた「茨城らしい都市づくり」の実現を目指して、「地域の判断」の基準として大規模な集客施設の立地に係る都市計画指針を策定した。

県及び市町村は、本指針を踏まえ大規模な集客施設の立地に係る都市計画を定め、その適正立地に努めるものとする（※）。

※ この指針に定めのない事項は、都市計画法及び建築基準法その他、国土交通省が策定した「技術的助言」（平成18年11月6日付国都計第82号・国住街第161号）、「都市計画運用指針」（平成18年11月30日付国都計第105号）に基づくものとする。

2. 大規模な集客施設の立地に係る基本的な考え方

大規模な集客施設(※1)の適正な立地を図るため、本県における大規模な集客施設の立地に係る基本的な考え方は以下のとおりである。

- ① 商業地域、近隣商業地域、準工業地域(以下、「3用途地域」という)内の土地への立地を原則とする。
- ② 上記3用途地域以外の用途地域内の土地においては、周辺の土地利用等を勘案し、支障がないと判断される場合には、用途地域の変更等により立地可能とする。
- ③ 市街化調整区域と区域区分を定めない都市計画区域及び準都市計画区域の白地地域(※2)(以下、「用途地域外」という)の土地への立地は原則不可とする。ただし、用途地域内に代替となる土地がない等、真にやむを得ない場合には、地区計画の決定等により立地可能とする。

※1 本指針における「大規模な集客施設」とは、改正法により立地制限の対象となる大規模な集客施設であり、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外馬券場売場その他これらに類する用途で政令で定めるもの(場内車券売場及び勝舟投票券発売所)に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。

※2 白地地域…用途地域の定めのない地域

3. 大規模な集客施設の立地に係る基準

2. の大規模な集客施設の立地に係る基本的な考え方に基づき、大規模な集客施設の立地に係る基準を次のとおり定める。

なお、本基準の適用にあたっては、都市計画法第6条の2第1項に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下、「都市計画区域マスタープラン」という)や同法第18条の2第1項に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針(以下、「市町村都市計画マスタープラン」という)等、上位計画との整合性が確保されていることを前提とする。

(1) 用途地域内の立地に係る基準

用途地域内の土地における大規模な集客施設の立地については、3用途地域内の土地への立地を原則とするが、それ以外の用途地域内の土地であっても、次の基準に該当する場合には、適切な用途地域への変更等により立地可能とする。

その際、用途地域内の未利用地の現況を把握し、土地区画整理事業などによる未利用地が残存する場合には、その土地への立地を検討する。

なお、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域(以下、「住居専用地域」という。)並びに第一種住居地域が定められている土地については、原則として、立地不可とする。

<基準>

① 第二種住居地域、準住居地域、工業地域が定められている土地にあつては、適切な規模が確保されるとともに、土地利用の現況と今後の動向を検討した結果、支障がないと判断でき、かつ道路等の公共施設が既に十分整備されており、又はその見通しがある場合には、市町村都市計画マスタープラン等の上位計画を踏まえた適切な用途地域に変更する。

但し、土地利用の現況と今後の動向を検討した結果、支障がないと判断できるものの、土地の利用状況の変化が著しく、周辺に十分な公共施設が整っていない等の場合においては、開発整備促進区を定める地区計画を決定する。

② 工業専用地域が指定されている土地については、工業の利便を増進する必要があるため、他用途の建築物の混在を防止することが原則である。

但し、土地利用の現況と今後の動向を検討した結果、支障がないと判断でき、かつ道路等の公共施設が既に十分整備されており、又はその見通しがある場合には、準工業地域等適切な用途地域に変更する。

また、工場、倉庫の跡地等の未利用地について、必要な公共施設の整備を行いつつ一体的に再開発することにより土地の高度利用を図る場合は、再開発等促進区を定める地区計画を決定する。

(2) 用途地域外の立地に係る基準

用途地域外の土地における大規模な集客施設の立地については、原則不可とするが、用途地域内に代替となる土地がない等、真にやむを得ない場合で、次の基準のいずれにも該当する場合には、立地可能とする。

その際、区域区分を定めない都市計画区域の白地地域にあつては、適切な規模が確保されるとともに、道路や下水道などの公共施設が既に十分整備されており、又はその見通しがある場合には、用途地域を定め、それ以外の場合には、開発整備促進区を定める地区計画の決定を原則とする。

また、準都市計画区域の白地地域にあつては、用途地域を定める。

さらに、市街化調整区域にあつては、地区計画を決定する。

<基準>

- ① 市町村都市計画マスタープラン等に明確な位置づけがあること。
なお、市町村都市計画マスタープラン等に新たに大規模な集客施設の位置づけが必要な場合には、隣接する市町村に対して十分に事前説明を行うこと。
(上位計画における明確な位置づけ)
- ② 用途地域が定められている土地の隣接地であること、または用途地域の内外にまたがる土地であること。
但し、地域振興の観点から、高速自動車国道等のインターチェンジ周辺等は立地検討の対象とすることができる。その際、地域特性、将来見通しなどを勘案し、商業系の施設に特化せず流通系の施設などとの複合施設を検討することが望ましい。
この場合、「インターチェンジ周辺」とはアクセス道路と一般道路の交差点から、半径1km以内の区域をいい、敷地の過半がこの区域内に存する土地をいう。
(立地の範囲)
- ③ 次の区域又は土地を含まないこと。
また、以下に掲げるもののほか、その他関係法令に係る許認可を要する場合、その許認可の見込みがあること。
 - ・農用地区域
 - ・農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地
 - ・森林法に規定する保安林等
 - ・自然環境保全条例の指定地域、自然公園法の特別地域、県立自然公園条例の指定区域
 - ・溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地(他法令による許認可の見込み等)

- ④ 立地に起因する周辺の道路及び主要な交差点における交通渋滞や交通事故，その他周辺環境の悪化への対策が十分講じられていること。

(道路交通等周辺環境への十分な対策)

- ⑤ 隣接する用途地域内の土地については，原則として，住居専用地域が定められていないこと，または住居専用地域が定められていない場合であっても，戸建て住宅団地等により住居専用地域と同等の良好な住居環境が形成されていないこと。

但し，隣接地に住居専用地域が定められている場合や良好な住居環境が形成されている場合であっても，その住居環境に十分な配慮が講じられている場合はこの限りではない。

(周辺地域の居住環境への配慮)

- ⑥ 計画の内容，地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業が行われる土地であること。

但し，市街化調整区域にあつては開発区域の面積を5ha以上とし，市街化区域における市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないこと。

(事業の確実性等)

4. 本指針の適用等

(1) 本指針の位置づけ

本指針は、都市計画法第19条第3項の規定に基づく市町村が定める都市計画に係る知事同意の際の判断指針とするほか、市町村が都市計画法第15条の2第1項の規定に基づき県が定める都市計画の案の内容となるべき事項を申し出た場合等により、県が都市計画を定める際の指針とする。

(2) 広域調整について

県は、市町村が定めようとする大規模な集客施設の立地に係る都市計画の知事同意にあたり、都市計画法第19条第5項の規定に基づき、隣接する市町村(県外市町村は除く)に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めるものとする。

但し、3用途地域内の土地に立地する場合にはこの限りではない。

大規模集客施設の立地に係る都市計画法改正後[※]の内容と本県の指針内容

現行（店舗）			改正後	本県の指針内容		
用途地域内	50㎡超不可	第一種低層住居専用地域	同 左	原則立地不可		
	150㎡超不可	第二種低層住居専用地域				
	500㎡超不可	第一種中高層住居専用地域				
	1500㎡超不可	第二種中高層住居専用地域				
	3000㎡超不可	第一種住居地域				
	制限なし		第二種住居地域	用途地域の 変更または 用途を緩和 する地区計 画（開発整 備促進区） 決定により 立地可能	周辺の土地利用等を勘案し、支障がない場合は次により立地可能。 ① 道路等公共施設が十分整備されているか、その見込みがある場合 → 用途地域の変更 ② ①以外の場合 → 地区計画（開発整備促進区）決定	
			準住居地域			
			工業地域			
			近隣商業地域			
	制限なし		商業地域	制限なし	立地可能	
準工業地域						
工業専用地域						
用途地域の変更または地区計画（再開発等促進区）決定が必要		工業専用地域	同 左	周辺の土地利用等を勘案し、支障がない場合は、準工業地域等適切な用途地域への変更又は地区計画（再開発等促進区）の決定により立地可能。		
用途地域外	原則不可 ただし、計画的 大規模開発は開 発許可制度で許 可 （本県では市街 化区域隣接で5 ha以上として いる）	市街化調整区域	原則不可 ただし、地 区計画を定 めた場合、 適合するも のは許可	⑥' 開発区域 の面積は 5ha以上 とする	原則立地不可 次の①～⑥のいずれにも該当 する場合には、立地可能。 ① 上位計画に明確な位置づけ があること。 ② 「用途地域に隣接している」 または「用途地域の内外にま たがる土地」であること。 但し、地域振興の観点から、 高速道路IC周辺等は立地検討 の対象とする。 （複合開発が望ましい）。 ③ 農用区域や農転許可の 見込のない農地を含まない 等他法令上支障がないこと。 ④ 道路交通等周辺環境の悪化 への対策が十分講じられてい ること。 ⑤ 隣接で良好な住環境の形成 が図られていないこと。 ⑥ 事業実施が確実なこと	
	制限なし	非線引き都市計画区域の 白地地域	用途地域の 指定または 用途を緩和 する地区計 画（開発整 備促進区） 決定により 立地可能			
		準都市計画区域の白地地域	用途地域の 指定により 立地可能			

※改正法は平成19年11月30日に全面施行

大規模集客施設：床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等