



## <お知らせコーナー>

# 「大規模な集客施設の立地に係る都市計画指針」の策定について

## 1. 指針策定の趣旨

- (1) 都市計画法の改正（公布平成18年5月31日，施行平成19年11月30日）
  - ・ 中心市街地の活性化に向けた対応
  - ・ 人口減少・高齢社会を迎え，既存の社会資本ストックを有効活用しながら集約型の都市づくりに方向転換する

## (2) 法改正の要旨：大規模集客施設の立地に係る規制

法改正により，都市構造やインフラに大きな影響を与える**大規模集客施設については，一旦立地を制限**することになった。その上で，立地に当たっては都市計画手続き（用途地域の変更又は地区計画の決定等）を経ることとし，**「地域の判断」により適切な立地を確保**することになった。

\*)大規模集客施設：床面積が1万㎡を超える店舗，映画館，展示場等

具体的規制（現行との相違点）

- ①用途地域内における立地規制…大規模集客施設が立地可能な用途地域を見直し，現行の6つの用途地域（第二種住居，準住居，工業，近隣商業，商業，準工業）から3つ（近隣商業，商業，準工業）に限定される。
- ②用途地域外における立地規制…非線引き都市計画区域等の白地地域では，現行では制限がなかったが，原則立地不可とする。

## 2. 指針の概要

- (1) 法との関係 **法でいう「地域の判断」の基準として指針を策定**
- (2) 指針の内容 **立地の検討対象とできる場合について基準を明示した。**
  - ①用途地域内…立地可能な3つの用途地域（近隣商業，商業，準工業）以外においても，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場合。
  - ②用途地域外…原則立地不可。ただし，用途地域内に代替となる土地がない等，用途地域に隣接又は内外にまたがる土地で真にやむを得ない場合は，地区計画等により立地可能。また，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できる。
- (3) 広域調整 立地は広域的に影響を及ぼすことから，立地に係る都市計画について，当該市町村だけでなく隣接する市町村とも調整する。
- (4) 位置付け
  - ・ 市町村が定める都市計画における知事同意の際の判断指針
  - ・ 都市計画を県が定める際の指針



大規模集客施設の立地に係る都市計画法改正後<sup>※</sup>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	50m超不可	第一種低層住居専用地	同 左	原則立地不可		
	150m超不可	第二種低層住居専用地域				
	500m超不可	第一種中高層住居専用地域				
	1500m超不可	第二種中高層住居専用地域				
	3000m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			
			商業地域			
準工業地域	制限なし	立地可能				
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 農用地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

※詳しい内容については、茨城県都市計画課のホームページに載せておりますので、ご参照ください。