

1. 法改正と認定基準（準工業地域における立地規制）について

- 平成18年度の法改正に伴い、第二種住居地域、準住居地域、工業地域における劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（以下「特定大規模建築物」という。）のうち、特定大規模の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超える建築物の立地が規制されている。
- これに加えて、**準工業地域**において**特別用途地区**を活用した同様の立地規制を行うことが「**中心市街地活性化基本計画**」の認定要件として位置付けられている。
- このため、

土地利用誘導方針①

中心市街地活性化を推進するため、これまでの立地の経緯や現在の商業環境が飽和状態であること、また、新たな特定大規模建築物の立地は周辺土地利用や道路環境に影響を与え都市構造を大きく変化させる恐れがあることなどの理由から、認定要件である**準工業地域一律**に特別用途地区を活用した**特定大規模の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超える特定大規模建築物の立地規制**を行う。

2. 特定大規模の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡以下の特定大規模建築物の立地規制について

- 本市において、特定大規模の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超える特定大規模建築物は、現在、**10棟**となっており、**4棟が準工業地域**、**3棟が近隣商業地域**、**1棟が商業地域**、**2棟が市街化調整区域**に立地している。
- また、特定大規模の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡以下の特定大規模建築物としては、**家具・家電の大型専門店**などが立地している。

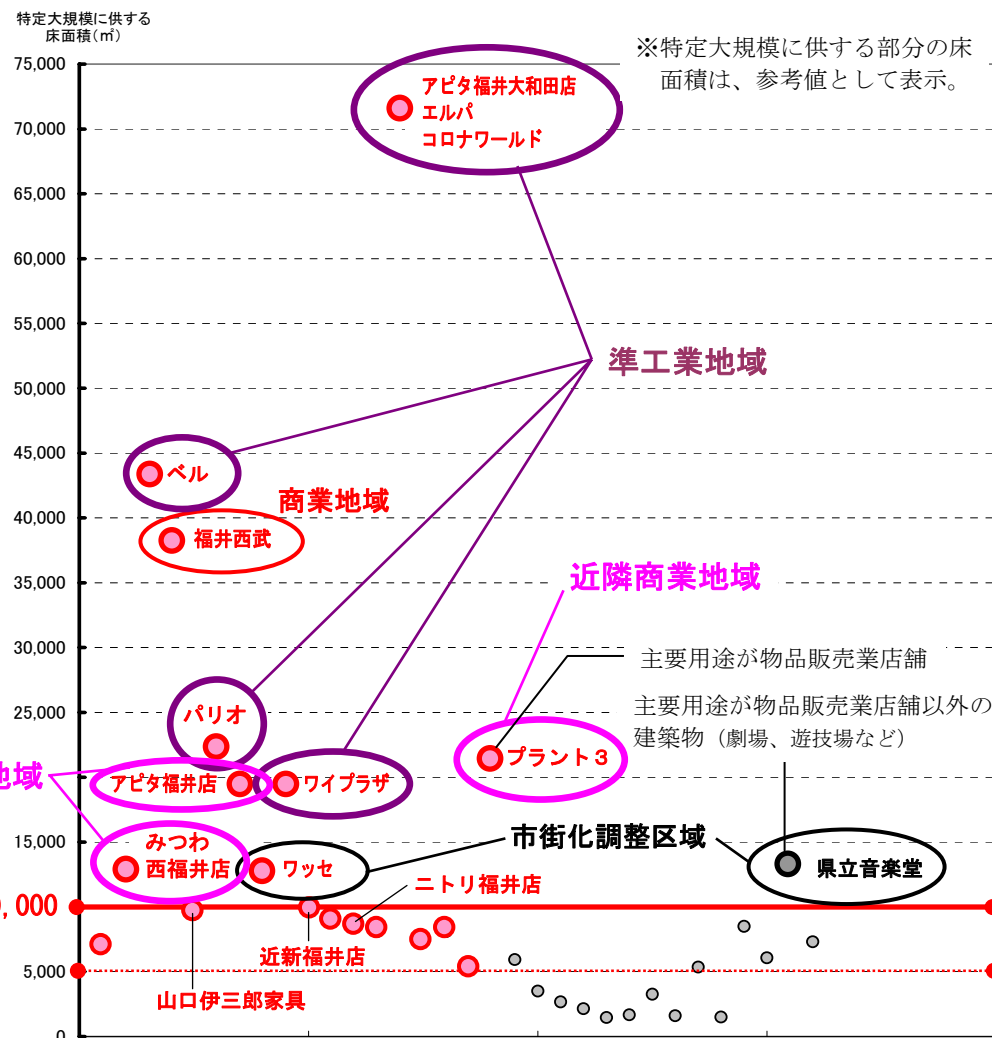


図1：特定大規模の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超える特定大規模建築物の分布状況
（出典：建築基準法第12条に基づく定期報告及び建築確認申請）

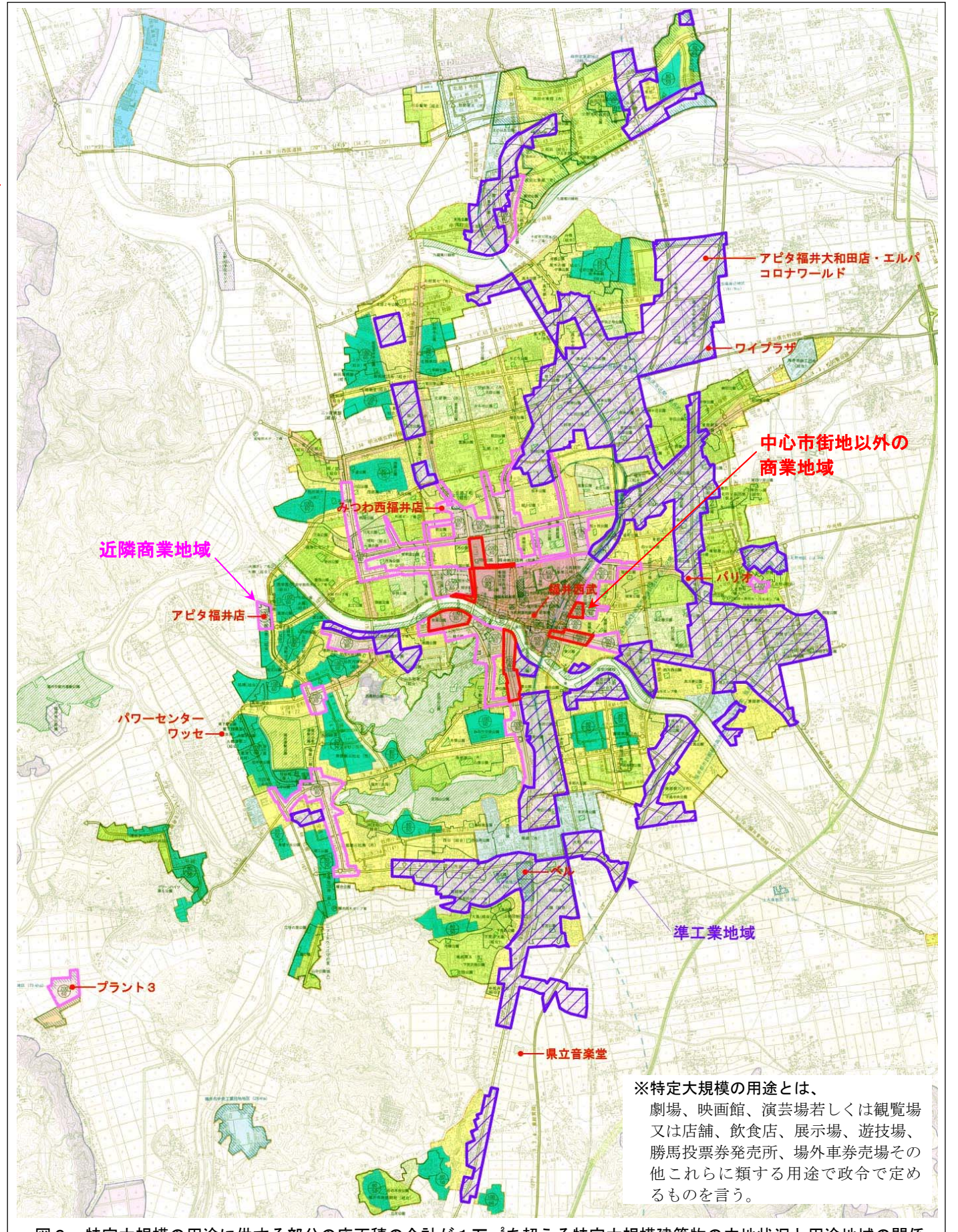


図2：特定大規模の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超える特定大規模建築物の立地状況と用途地域の関係

- 特定大規模の用途に供する部分の床面積の合計が **1万㎡以下の特定大規模建築物** であっても、これらが **集積立地した場合** は1万㎡を超える特定大規模建築物と同様に、周辺土地利用や道路環境に影響を与え都市構造を大きく変化させる恐れがある。
- また、法改正により、既に第二種住居地域、準住居地域、工業地域においても同様の立地規制が行われているため、準工業地域の基準だけを引き下げることは適切ではなく、特定大規模の用途に供する部分の床面積の合計が **1万㎡以下の建築物に対して立地規制を行う場合は、これらの用途地域についても合わせて検討** していく必要がある。
- なお、隣接する市町との広域的な調整については、現在、検討中の段階であり、特定大規模の用途に供する部分の床面積の合計が **1万㎡以下の建築物** に対して、**現時点で立地規制を行うことは適切ではない**。

土地利用誘導方針②

中心市街地活性化を推進する観点からは、特定大規模の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡以下の特定大規模建築物についても適正誘導が重要になるが、これらの中には**大型の家具店など業種・業態によって大きな床を必要とする店舗等が立地している現状**、及び**個人経営の店舗にまで規制対象が拡大すること**、さらには隣接する**市町との広域的な調整が必要になる**などの問題を踏まえ、**国の中心市街地活性化基本計画の認定基準**である特定大規模の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超える特定大規模建築物に対して立地規制を行う。

表1：法改正、及び準工業地域における特定大規模の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超える特定大規模建築物の立地規制による建築制限の状況

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 △：面積、階数などの制限あり ×：原則として建てられない用途	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	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	（用途地域化の調整区域を除く）	備考
	△ 50㎡以下 ※1	△ 150㎡以下 ※2	△ 500㎡以下 ※3	△ 1,500㎡以下 3,000㎡以下 ※4	△ 10,000㎡以下	△ 10,000㎡以下	○	○	○	△ 10,000㎡以下	△ 10,000㎡以下	△ 10,000㎡以下 ※5	△ 10,000㎡以下	
店舗、飲食店	△	△	△	△	△	△	○	○	○	△	△	△	△	※1：兼用住宅で、床面積の2分の1以上を居住の用に供する日用品販売店、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。 ※2：日用品販売店、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ※3：※2に加えて、物品販売店舗、飲食店、換装代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ※4：2階以下。 ※5：物品販売店舗、飲食店は建てられない。
展示場	×	×	×	△	△	○	○	○	○	△	△	△	△	
遊技場	マージャン屋、ばちこ屋 勝馬投票券発売所、 場外車券売場等 ゲームセンター	×	×	×	×	△	△	○	○	△	△	×	△	
	アミューズメント施設	×	×	×	○	△	△	○	○	△	△	△	△	
	カラオケボックス	×	×	×	×	△	△	○	○	△	△	△	△	
劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	△	○	○	○	△	×	△	△	

今回の建築基準法の改正により見直した箇所

中心市街地活性化基本計画の認定要件

3. 中心市街地以外の区域における立地規制について

- 中心市街地活性化を推進する観点からは、今以上の特定大規模建築物が市街地周辺部に増えることは望ましくないため、準工業地域だけに係わらず、中心市街地以外の区域においても同様に、特定大規模の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超える特定大規模建築物の立地規制を行うことが最も効果が高まるものと予測される。
- 特に、再開発の保留床に対する低利融資や土地・建物の整備に対する税制上の優遇措置など、中心市街地活性化に向けた**特定大規模建築物の誘導施策を一体的に検討**するとともに、**市民の視点から身近な地域の商業環境を維持・向上するための方策**を検討していく必要がある。

土地利用誘導方針③

中心市街地以外の区域に立地規制を行う場合は、立地規制だけでなく、**特定大規模建築物を中心市街地に適正誘導するための施策や用地確保などの誘導施策を一体的に行う**必要があるなどの問題もあるが、基本的な方針としては、準工業地域だけでなく、**近隣商業地域を含めた中心市街地以外の区域**において、特定大規模の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超える特定大規模建築物の立地規制をすることが望ましい。

4. 今後の土地利用誘導方針の運用に当たって

- 平成18年度の都市計画法等の改正は、本格的な人口減少時代の到来を迎え、従来の拡大・成長から、既存ストックの有効活用と都市機能の集約促進を目指す方向へと、**理念や制度の運用方針を方向転換**するものであると位置付けられる。
- このため、今後の土地利用誘導方針は、これまでの土地利用政策や土地利用誘導方針と不整合を生じることが想定されるが、法改正の趣旨を踏まえ、**特定大規模建築物の拡散立地にいったん歯止めを掛けた上で、真に必要と判断される場合には都市計画の手続きにより適切に規制解除する仕組みに転換**することが重要である。
- また、国の中心市街地活性化基本計画の認定基準である準工業地域での特別用途地区の一律指定は、中心市街地活性化を推進するために今後の特定大規模の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超える特定大規模建築物の新たな立地を規制することが主旨であり、**既存の建築物までを規制するものではない**。
- なお、これまで地域拠点としての機能を担ってきた特定大規模建築物などについては、社会経済情勢を踏まえつつ、
 - ① **当該建築物の必要性や商業振興ビジョンなど地域の商業まちづくり計画との整合性・適切性**
 - ② **周辺土地利用や交通環境に対する影響が生じないための対策の有無・適切性**
 - ③ **地域まちづくりなどに対する地域貢献計画の策定・公表や撤退時における地域経済などへの影響を最小限に留めるための方策**

などを判断材料として、建替え時などにおける事業者の申出に応じて、適切であると認められる場合には特定大規模の用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超える特定大規模建築物の立地を認めていくような運用を検討していく必要がある。