

市街地の再編に対応した建築物整備部会報告（案）

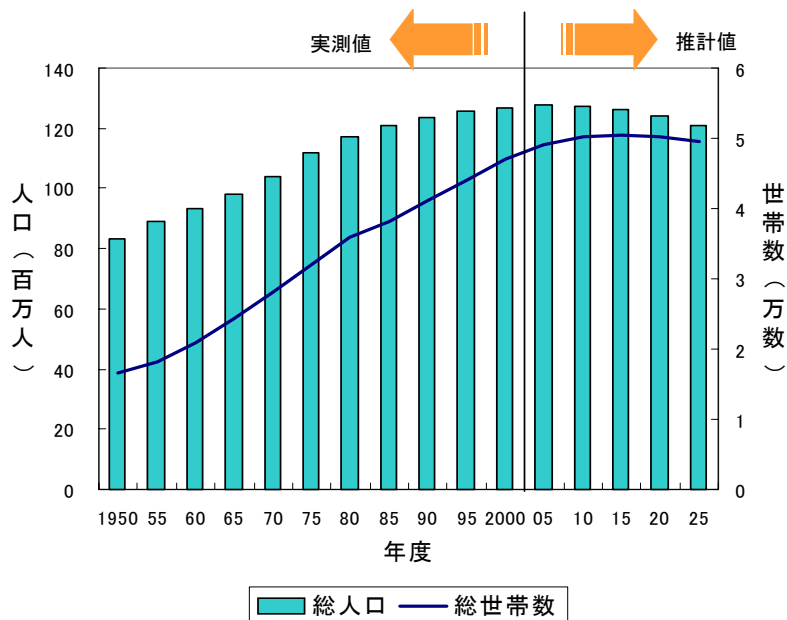
補足説明資料

1. 人口減少社会の到来と少子高齢化の一層の進展

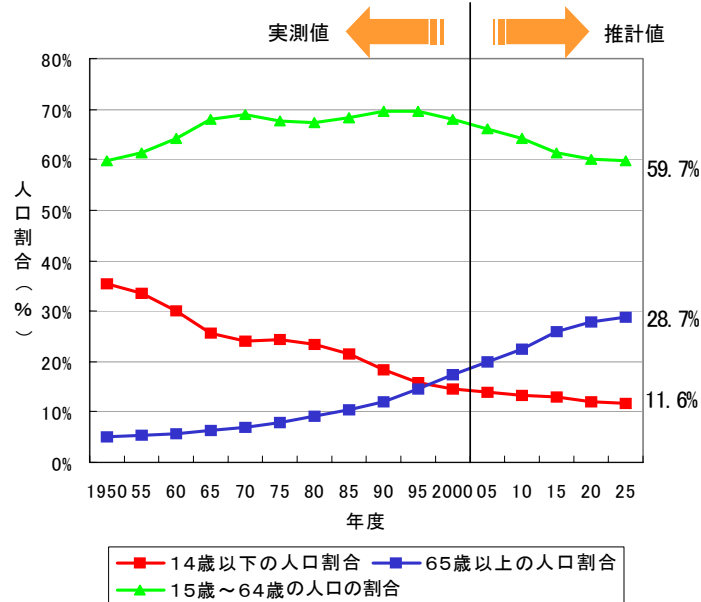
〇わが国の人口と世帯数の推移

日本の総人口は2006年をピークに、総世帯数は2015年をピークに減少に転ずると見込まれる。
また、より一層少子高齢化が進行し、年少人口及び生産年齢人口が減少する一方、65歳以上の人口割合は2000年現在17.4%から2025年には約3割に増加する見込み。

日本における総人口及び総世帯の推移



日本における人口割合

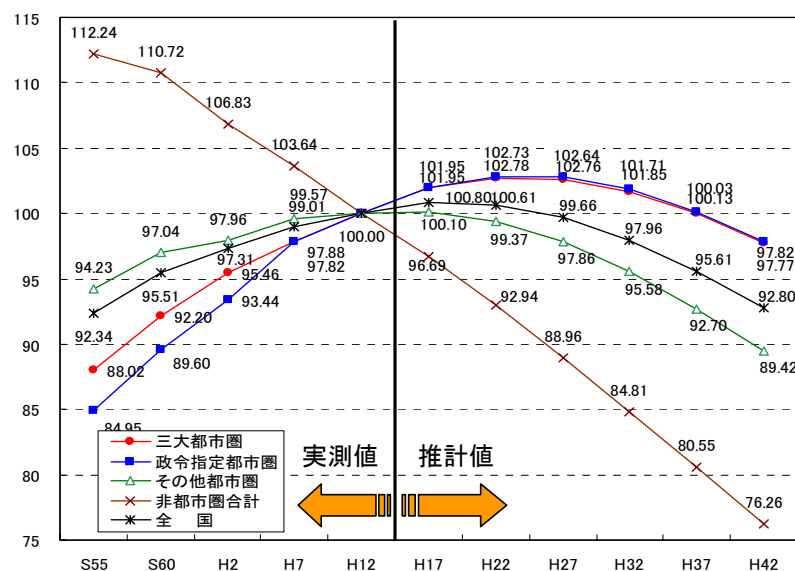


資料：国立社会保障・人口問題研究所のデータ

○都市圏人口の推移

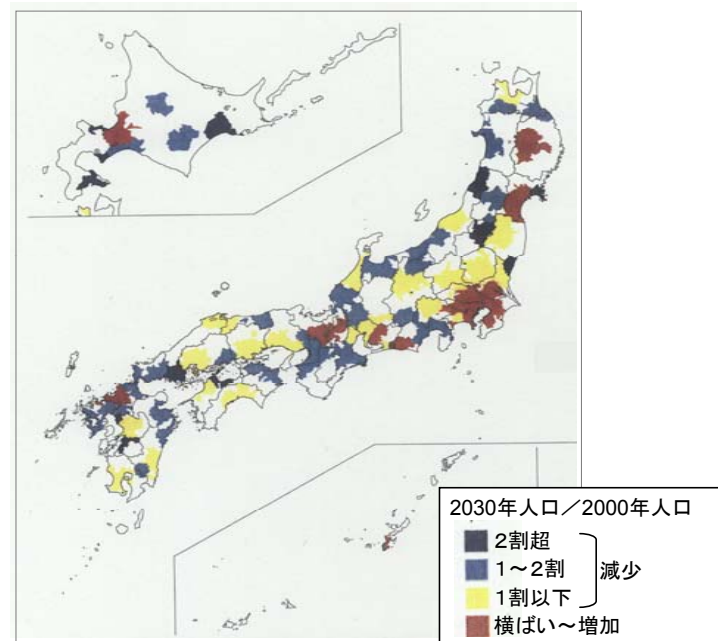
都市圏ごとの人口の推移を見ると、人口規模の小さな都市圏ほど、人口の減少率大きい。また、2000年と2030年の人口を比較すると、9割の都市圏において人口が減少となる見込みである。

都市圏別の人口推移(平成12年を100とする指数)



※1960年から2000年までは総務省統計局「国勢調査報告」、2005年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市町村別将来推計人口(平成15年12月推計)」より作成

都市圏人口増減率(2000年及び2030年比較)



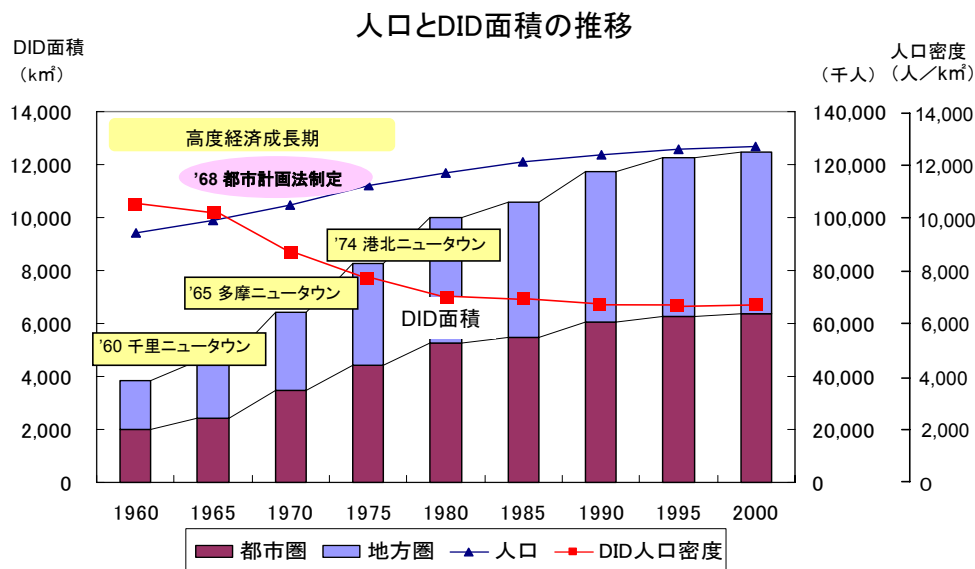
※人口増減率は、都市圏全体で表示している

出典:国土交通省都市・地域整備局
「都市・地域レポート2005」

2. 都市を取り巻く土地利用の動向

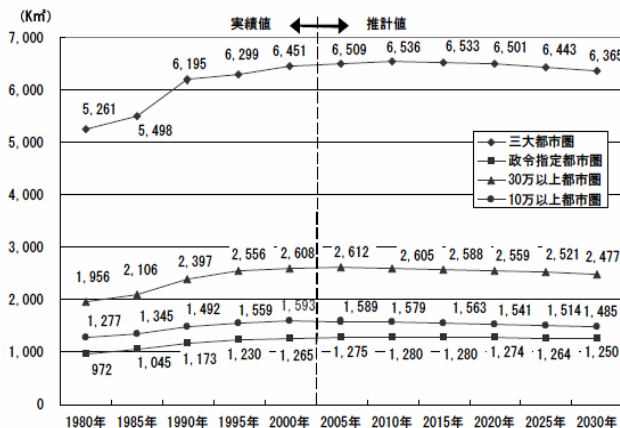
○市街地の拡大の状況と今後の見通し

人口増加に対して、既成市街地だけでは収容できず、郊外住宅地の開発により市街地が拡大したが、DID人口密度は減少している。



出典：総務省統計局「国勢調査」

都市類型ごとのDID面積の将来推計結果



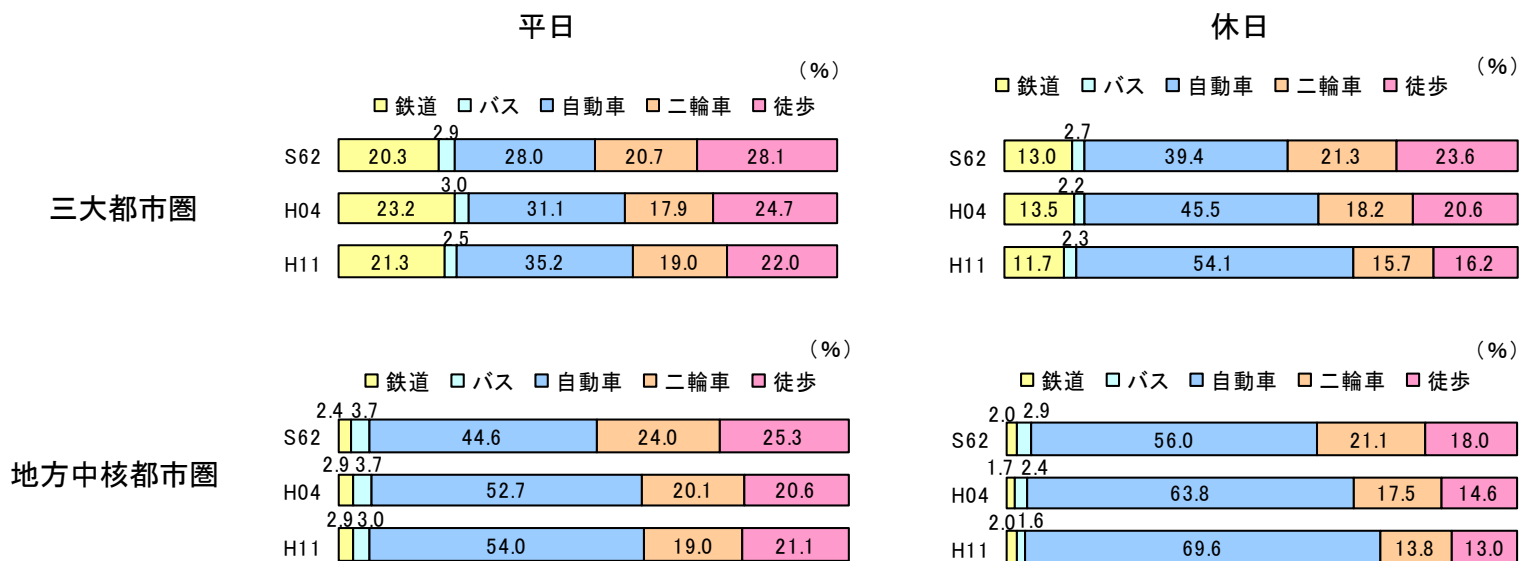
※国土交通省予測

出典：国土交通省都市・地域整備局
「都市再生ビジョン(平成15年12月24日)」

○自動車分担率の増加

公共交通の分担率は地方中核都市圏で低い。また、自動車の分担率は増加している。

代表交通手段構成の推移

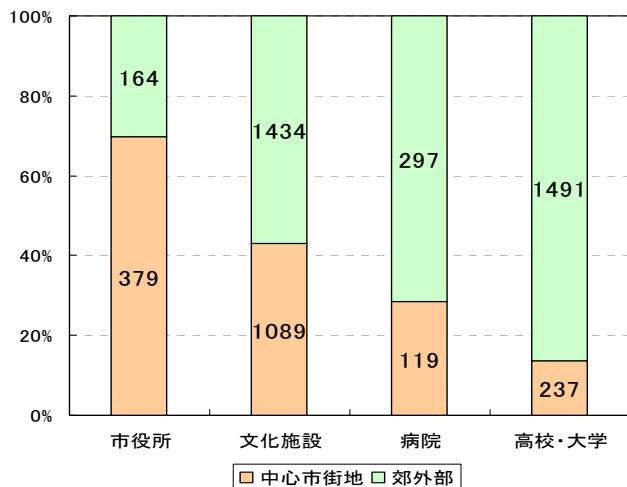


出典: 全国都市パーソントリップ調査

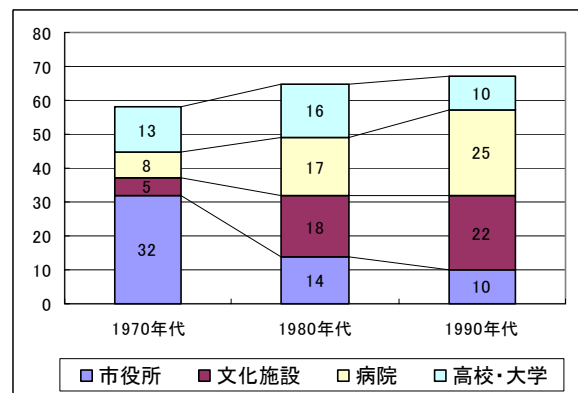
○公共公益施設の拡散の状況

市役所は比較的中心市街地に立地しているが、文化施設、病院、高校・大学は郊外部での立地が多くなっている。また、市役所は1970年代において、病院、文化施設は1980年代以降にそれぞれ郊外に移転している例が多い。

公共公益施設の地域別立地状況



公共公益施設の郊外移転状況

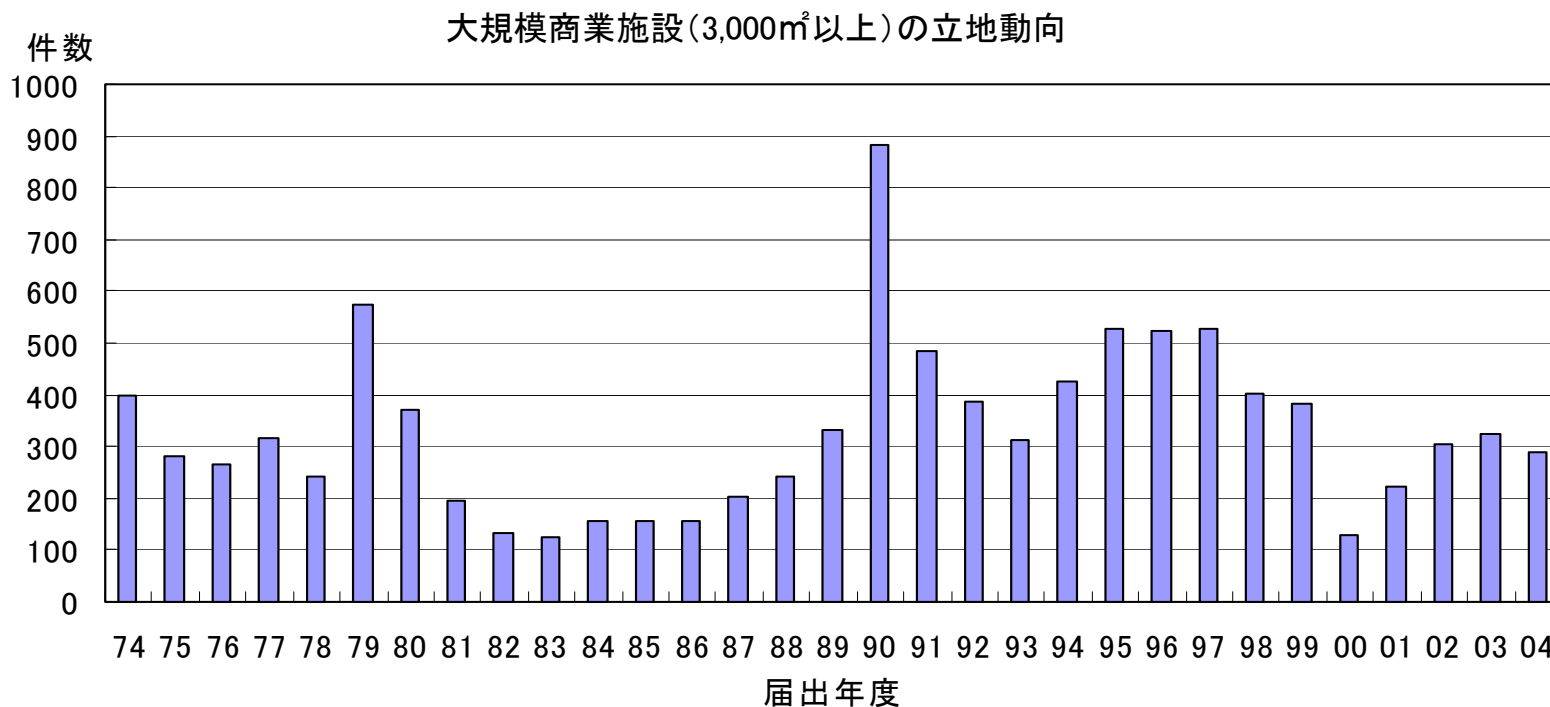


- ・調査対象: 666市(政令市を除く)のうち、回答のあった551市
- ・調査方法: 郵送による配布・回収方式 (中心市街地活性化基本計画策定の有無を問わない)
- ・調査期間: 平成16年1月19日～2月20日

出典:「人口移動等社会経済動向と土地利用に関する調査」
(平成15年度国土交通省土地・水資源局)より作成

○大規模商業施設の出店状況

(旧)大店法に関する運用の規制緩和(90年)以降、大規模商業施設の出店が顕著である。

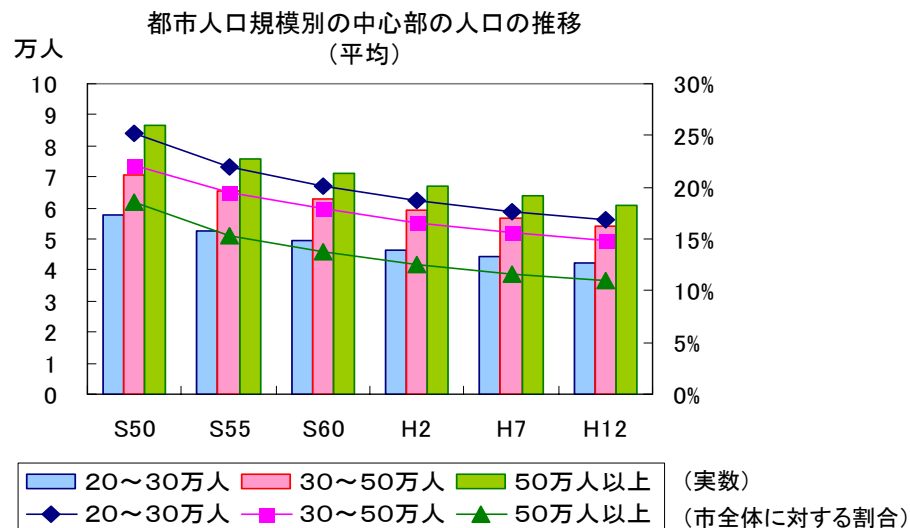


※大規模小売店舗立地法第5条1項に基づく店舗新設届出で作成。

ただし、2000年5月以前は大規模小売店舗法第3条第1項に基づく第一種大規模小売店舗の届出件数。

○都市の中心部における居住人口の減少

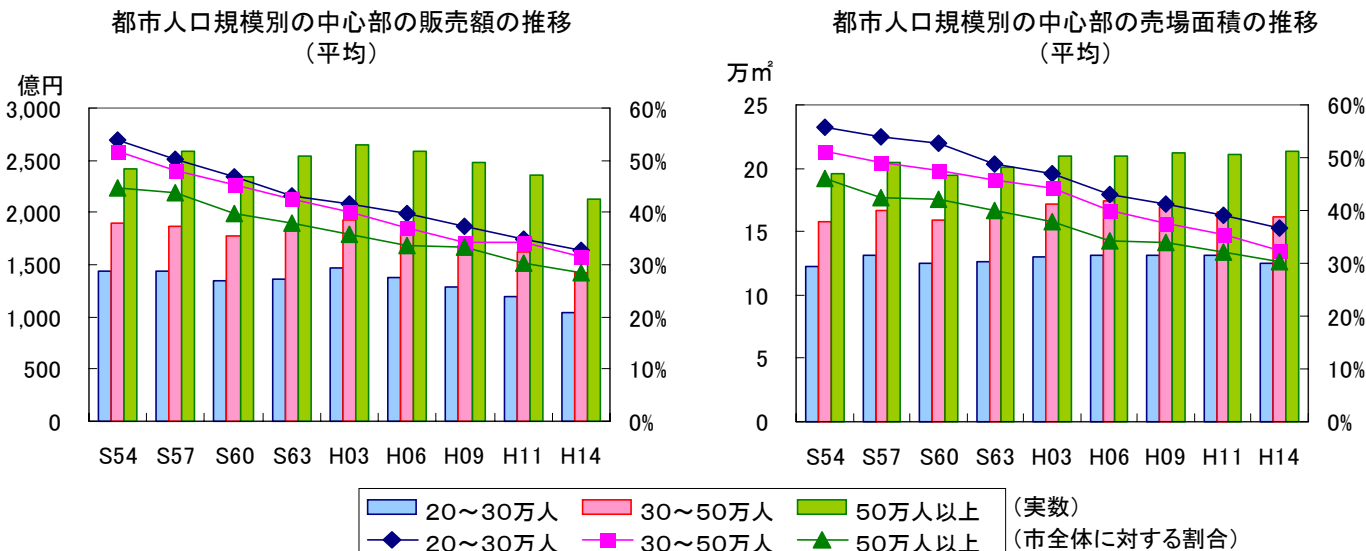
都市の人口規模に関わらず、市中心部(3km×3km。以下同じ)における人口は、実数・シェアともに一貫して減少している。



※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として国勢調査を集計。

○都市の中心部における売上高、売場面積のシェア低下

都市の人口規模に関わらず、市中心部における小売販売額は、市全体に対するシェアが一貫して低下しており、近年販売額自体も低下している。
売り場面積は、市全体に対するシェアが総じて減少傾向にある。



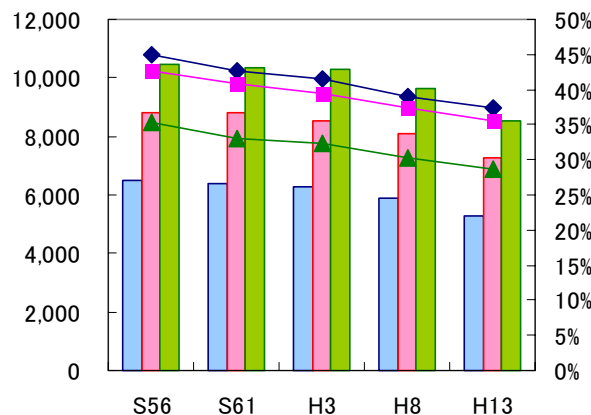
※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として商業統計調査を集計。

※過年度の販売額データについては、平成14年度の消費者物価指数を100として補正。

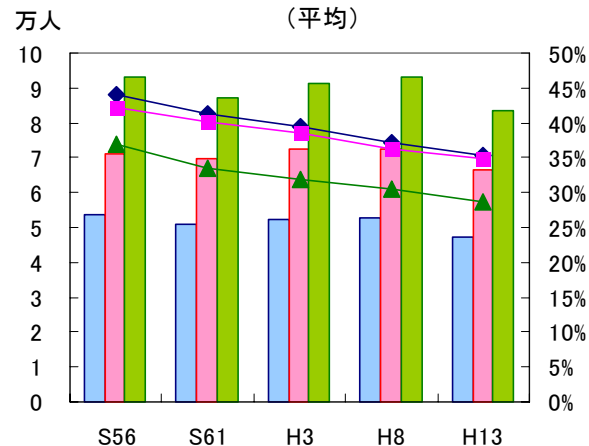
○都市の中心部における事業所数、従業者数の推移

市中心部における事業所数は、都市の人口規模に関わらず、実数・シェアともに一貫して減少している。従業者数については、シェアは一貫して減少、実数は特に小規模都市で減少している。

都市人口規模別の中心部の事業所数の推移
(平均)



都市人口規模別の中心部の従業者数の推移
(平均)

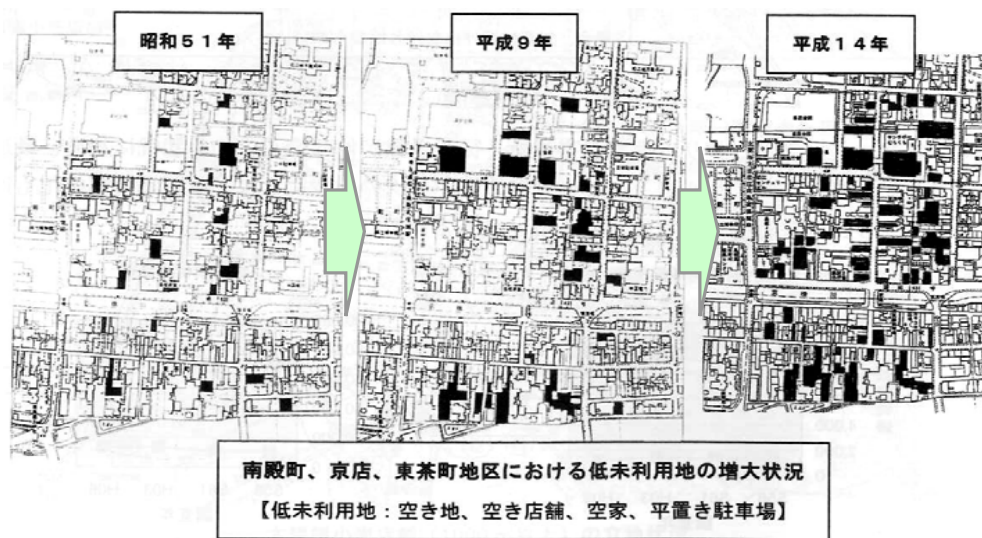


※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として事業所・企業統計調査を集計。

○中心市街地における空き地・空き店舗等の拡大（松江市）

地方都市において空地、空き店舗、空家、平置き駐車場の分布を見ると、近年急激に増加している例がある。

松江市中心市街地における空き地等の増大の事例



出典：松江市中心市街地活性化基本計画（平成14年改訂）

○大規模商業施設の撤退（高知市）

店舗立地場所 高知県高知市南はりまや町

延べ面積 約20,000m²

商業地域

店舗閉鎖時期 平成14年12月

店舗閉鎖理由 不採算店舗閉鎖のため

■これまでの経緯

○平成14年2月に撤退発表

○撤退後、県外の大手量販店がパチンコ店出店の噂

○ベンチャー企業の施設構想やシネコン構想

○県と高知市で連絡会議を設置

○平成16年3月、県立図書館の移転先候補として、一時公表されたこともあったが、実現には厳しい情勢。

○他にも高級マンション、ファッション店、レストラン、シネコン等、開発意欲のある民間会社はあるものの、依然、具体的な跡地の活用は見えてこない。

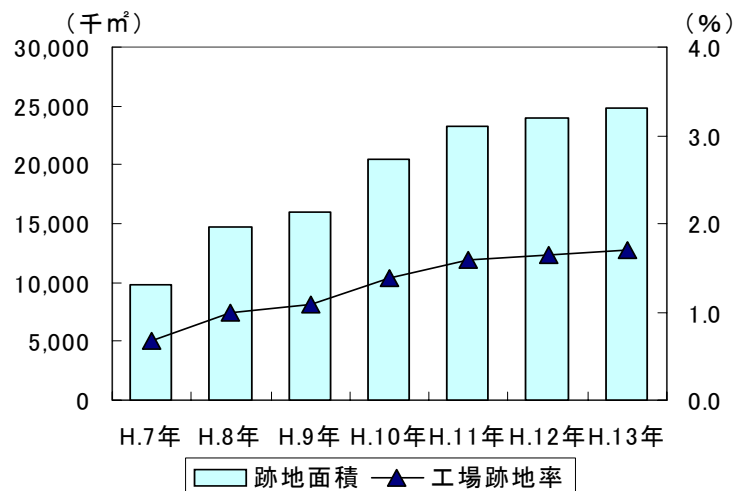
○一方で、築50年に近いビルに資産価値は乏しく、取り壊すこととなると解体費用は莫大なものとなる。



○工場跡地面積の推移と農地面積等の推移

工場の跡地面積は増加している。また、農地の総面積は一貫して減少しており、耕作放棄地率が増加している。

工場の跡地面積の推移



※工場の跡地面積とは工場用地の利用転換などにより1年間に事業所の敷地面積にカウントされなくなった面積。

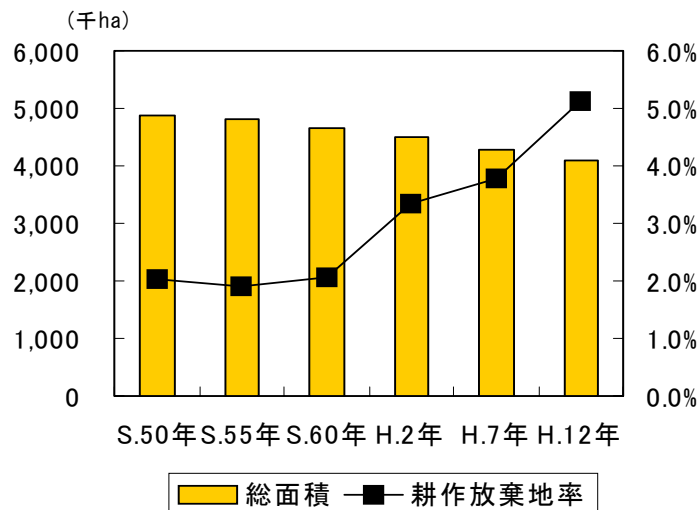
跡地面積とは、立地面積－事業所敷地面積増減

工場跡地率とは、跡地面積÷前年末敷地面積

資料：平成16年版「土地白書」より作成

※土地白書による「工場廃棄面積」を「工場跡地面積」としている

農地総面積と耕作放棄地率の推移



※耕作放棄とは過去1年間作付けをせず今後作付けをする意志のない土地。

農地総面積とは、耕作放棄地面積＋経営耕地面積。

耕作放棄地率とは、耕作放棄地面積÷農地総面積×100。

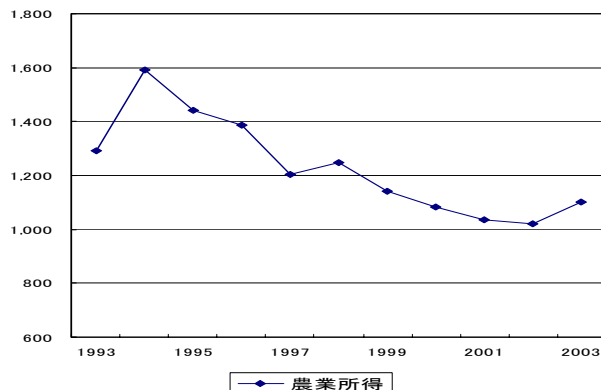
資料：農林水産省「農林業センサス」より作成

○農業者の土地活用希望

農業所得は総じて減少傾向にあり、厳しい経営環境となっている。また、農地を大型店等に賃借した場合には約25～50倍の収入増が期待される。また、後継者がいない農業従事者の多くは、賃貸、売却による土地利用を希望している。

千円

1戸(棟)あたり農業所得の推移



※ 農林水産省:農業経営動向統計

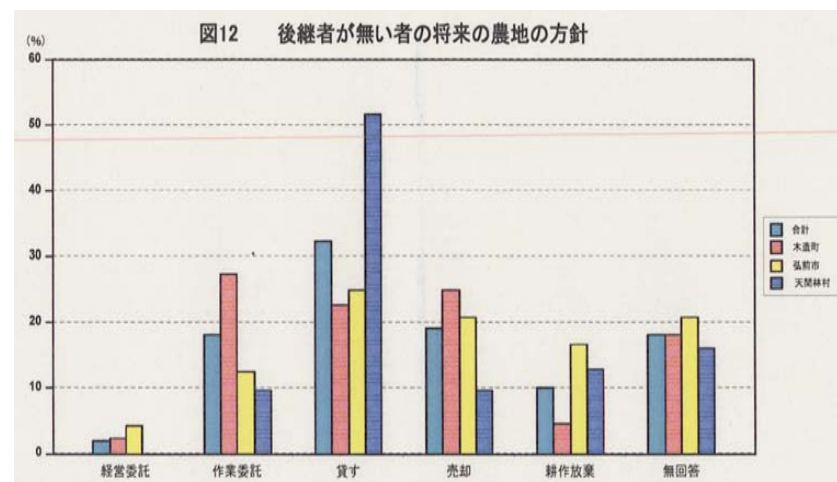
	農業の 土地生産性	大型店に賃借した 場合の土地の賃 料
1反(約1,000㎡) 当たり/年	69,000円	約180万～ 360万円

約 25～50 倍

※ 生産性:平成15年 農業経営動向調査による経営耕地
10aあたりの農業純生産。

※ 土地の賃料は農業関係者の発言より農地を大型店に賃借した額
(月500円～1,000円/坪)を参考として算出。

後継者が無い者の将来の農地の方針



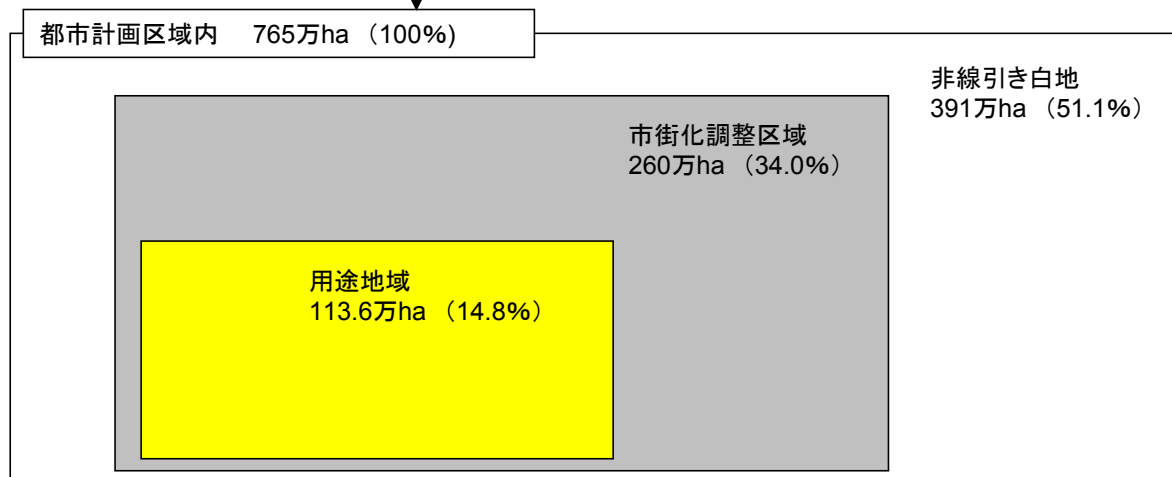
出典:青森県「農業経営の状況に関するアンケート調査」

3. 都市計画・建築規制の現状と課題

○都市計画区域等の指定状況

都市計画区域は全国土の約1／4の面積が指定されている。地方圏では、このうち約1／2が非線引き白地であり、ここでは建築基準法による用途規制が適用されず、大規模な施設でも立地が可能となっている。

全国都市計画区域面積 995万ha(26.3%)	内、地方圏都市計画区域面積 765万ha(22.5%)
全国都市計画区域外面積 2,784万ha(73.7%)	内、地方圏都市計画区域外面積 2,641万ha(77.5%)



※地方圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県以外の地域。

※非線引き白地の面積は、市街地化調整区域及び用途地域以外の都市計画区域の面積。

※準都市計画区域は平成16年3月時点では指定なし(平成17年7月現在約180ha)

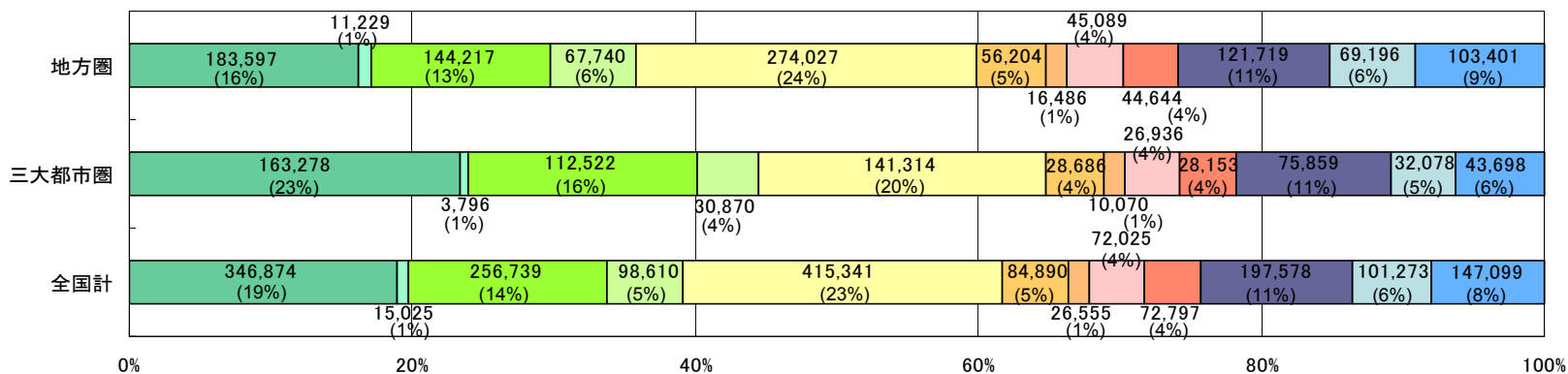
※平成16年3月31日現在。

○制度の概要と指定状況

- ・地域地区のひとつとして定められる地域であり、12種類の中から指定。
- ・各用途地域においては、用途地域ごとに異なった内容の、建築物の建築に対する制限が生じる。
- ・用途地域の制限内容は建築基準法において定められ、適合しているかどうかは建築確認の際の審査対象となる。

用途地域の指定状況

(単位:ha)



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

※三大都市圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。地方圏は三大都市圏以外の地域。

※平成16年3月31日現在

○用途地域の制限内容

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲：面積、階数などの制限あり		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	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①：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。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・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。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	
事務所	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	×	×	▲客席200㎡以下
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く
設公共施 校等・学	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下、②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下、②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要（法51条）												

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない

○特別用途地区の活用状況

＜制度概要＞

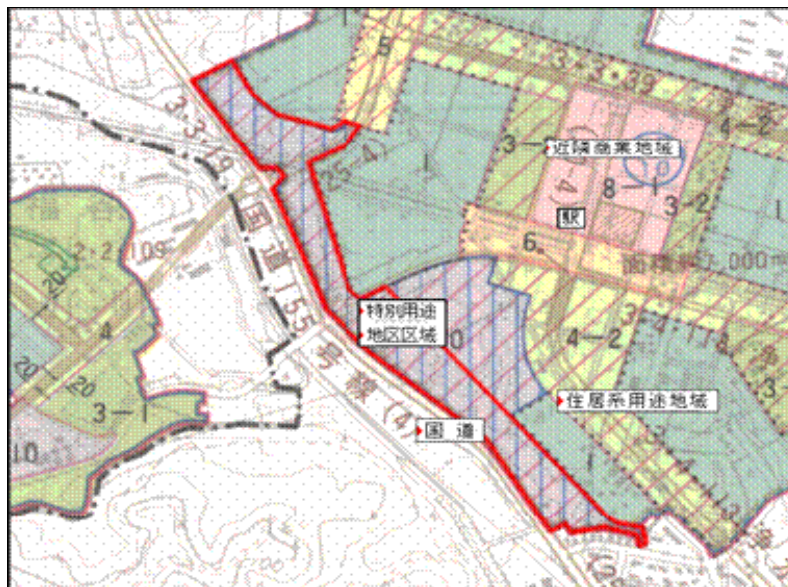
- ・用途地域内の一定の地区において、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、当該用途地域の指定を補完して定められる地区。
- ・実現を図るべき特別の目的を明らかにした特別用途地区の種類を定め、その目的の実現に必要な用途規制等の強化や緩和が可能。
- ・具体的な規制・誘導内容については、地方公共団体が定める建築条例に規定。

＜事例 愛知県豊田市＞

豊田市では、駅周辺の近隣商業地域に商業機能の集積を図り、かつ、後背の住宅地との環境の調和を図るため、特別用途地区により、国道沿道（準工業地域）については、

- ・200㎡以上の劇場、映画館等
 - ・3,000㎡以上の店舗、飲食店
 - ・3,000㎡以上の工場
- 等の立地を制限している。

※ 特別用途地区は全国で569地区、計48,275ha指定されている。
(平成16年3月31日現在)



○特定用途制限地域の活用状況

＜制度概要＞

- ・非線引き都市計画区域及び準都市計画区域のうち用途地域を指定していない地域に指定。
- ・その地域の良好な環境の形成又は保持のため、地域の特性に応じた合理的な土地利用が行われることを目的。
- ・都市計画において、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を決定。
- ・これを踏まえ、建築基準法に基づき、具体的な建築物の用途の制限を条例で決定。
- ・この条例に違反する建築物は、建築確認が受けられず建築不可。

＜特定用途制限地域の指定状況＞

12地区 計53, 171ha (平成17年4月1日現在)

特定用途制限地域一覧

地道府県 市町村		大規模店舗の規制 (床面積)	決定/変更 告示日
岐阜県	美濃加茂市	1500㎡超	H17.4.1
	富加町	(沿道以外) 1500㎡超	H17.4.1
山口県	宇部市	1500㎡超	H16.10.8
香川県	高松市	(沿道以外) 1500㎡超	H16.5.17
	丸亀市	(沿道以外) 3000㎡超	H16.5.17
	坂出市	—	H16.5.17
	牟礼町	500㎡超	H16.5.17
	宇多津町	(沿道) 3000㎡超 (沿道以外) 1500㎡超	H16.5.17
	国分寺町	—	H16.5.17
愛媛県	新居浜市	(市街地周辺) 1500㎡超 (田園地域) 3000㎡超	H16.5.14
	西条市	(沿道等以外) 3000㎡超	H16.5.14
熊本県	荒尾市	1500㎡超	H16.5.17

＜山口県宇部市＞

宇部市は、人口17万人。山口県西南部、瀬戸内海に面する工業都市。
特定用途制限地域による用途の制限は、良好な環境の形成又は保持を図るため、周辺の公共施設に著しく大きな負担を発生させる床面積が1,500㎡を超える店舗の立地を規制。



平成17年4月1日現在
国土交通省調べ

5. 人口減少社会の到来と少子高齢化の一層の進展

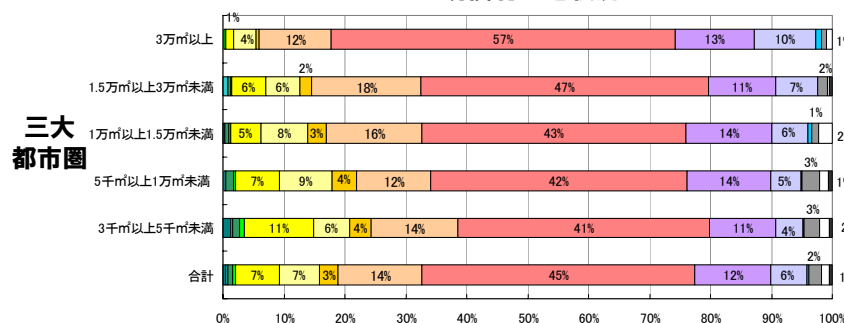
(1) 用途地域別立地状況

① 大規模商業施設の立地状況

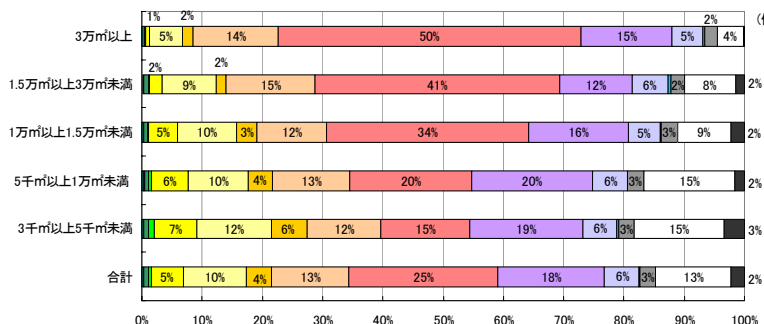
延べ床面積3千㎡以上の大規模商業施設は、三大都市圏では約半数が商業地域に立地しているのに対し、地方圏では約1/4。

大規模商業施設(延べ床面積3千㎡以上)

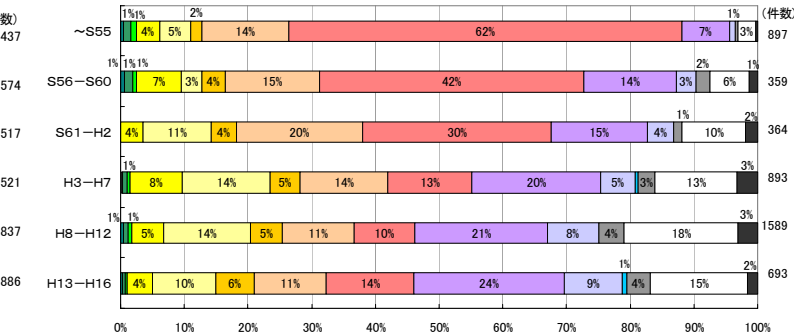
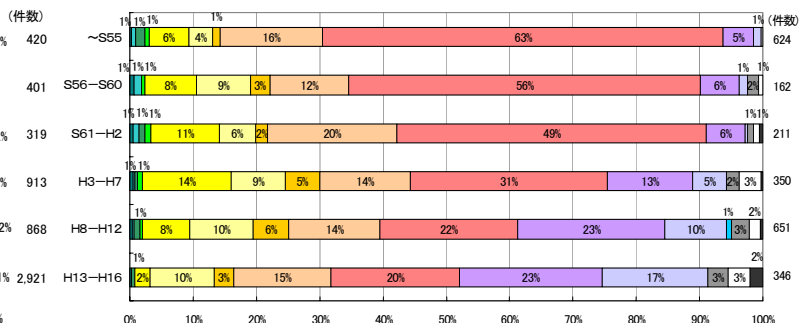
規模別立地状況



地方圏



開店時期別立地状況



※三大都市圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。地方圏は三大都市圏以外の地域。

※建築基準法上の延べ面積3,000㎡以上の物品販売業を営む店舗について集計。

※国土交通省調べ（平成16年未現在）

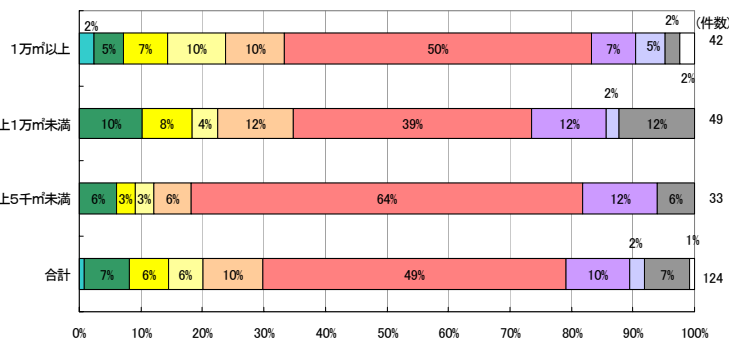
② 劇場・映画館の立地状況

延べ床面積3千㎡以上の劇場・映画館は、近年、工業系用途地域や用途地域外に立地する割合が増加。地方圏では、近年は半数以上がこれらの地域に立地している。

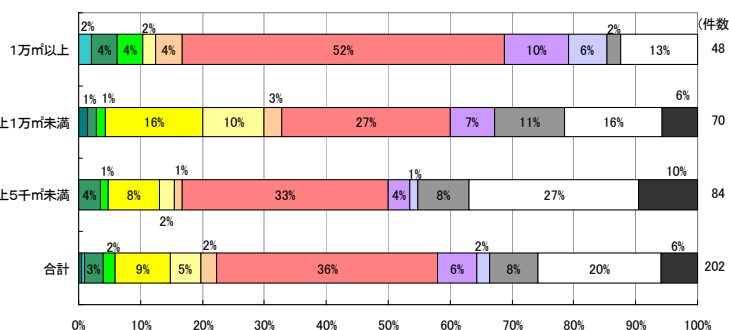
劇場・映画館(延べ床面積3千㎡以上)

規模別立地状況

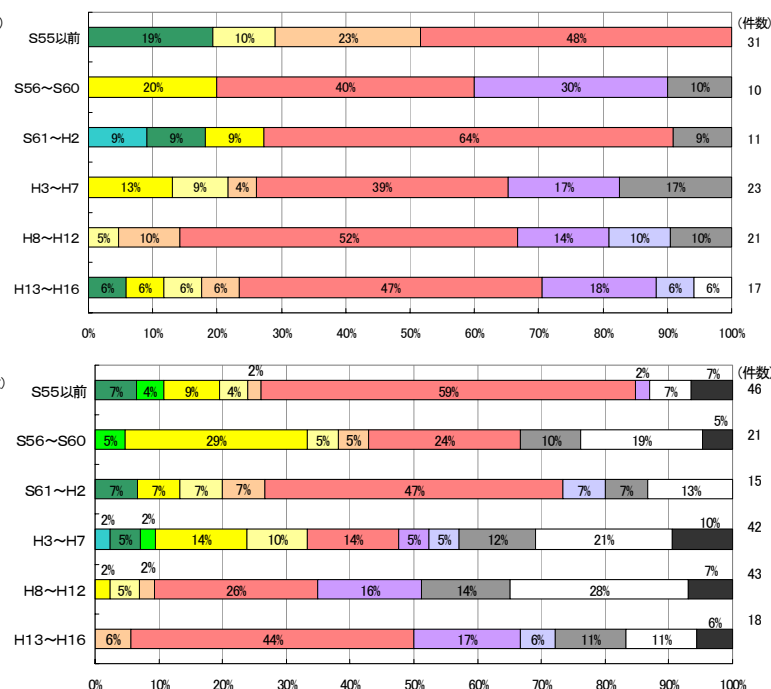
三大都市圏



地方圏



確認時期別立地状況



※三大都市圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。地方圏は三大都市圏以外の地域。

※建築基準法上の延べ面積3,000㎡以上の劇場・映画館について集計。

※国土交通省調べ（平成16年末現在）

③ 病院の立地状況

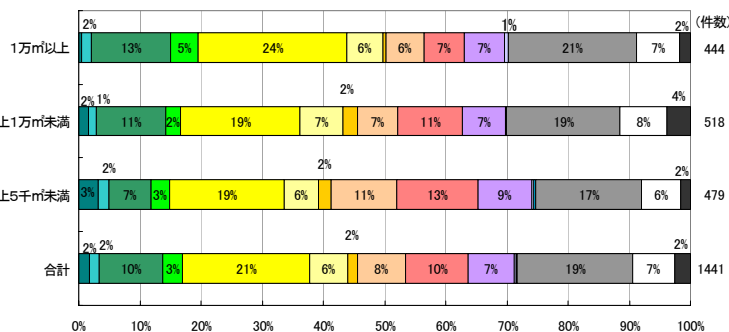
延べ床面積3千㎡以上の病院は、地方圏では約4割が用途地域外に立地している。

地方圏では、商業地域内に立地する割合は減少する一方、昭和60年代以降市街化調整区域への立地が増加している。

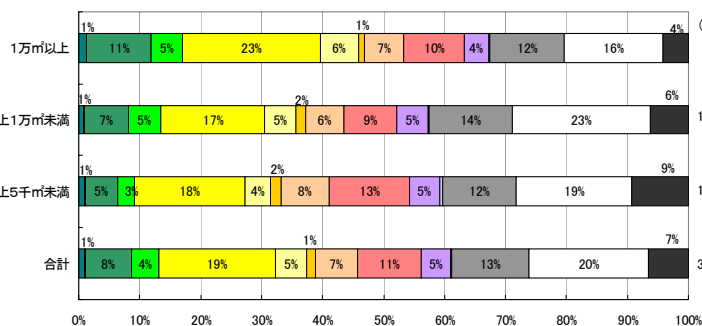
病院(延べ床面積3千㎡以上)

規模別立地状況

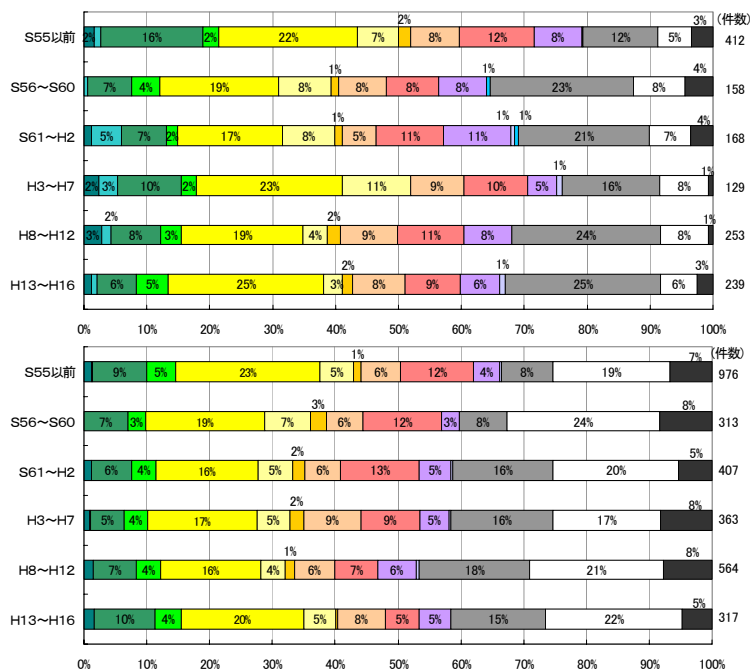
三大
都市圏



地方圏



確認時期別立地状況



※三大都市圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。地方圏は三大都市圏以外の地域。

※建築基準法上の延べ面積3,000㎡以上の病院・診療所について集計。

※国土交通省調べ（平成16年未現在）

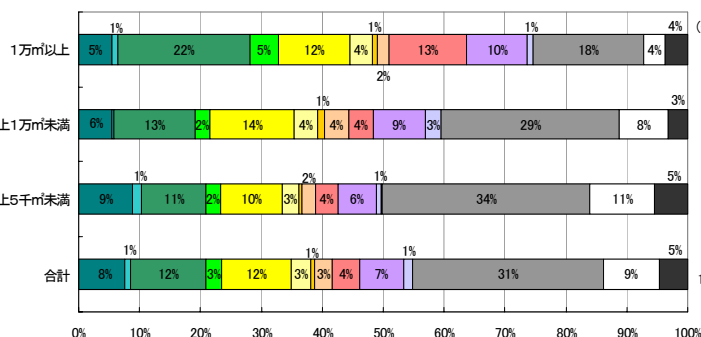
④ 福祉施設の立地状況

延べ床面積3千㎡以上の福祉施設は、地方圏では、約7割が用途地域外に立地している。

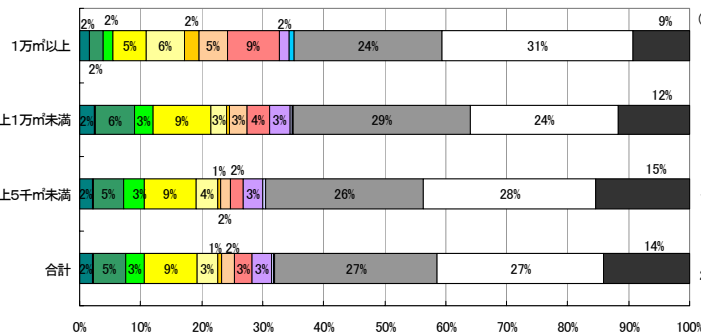
福祉施設(延べ床面積3千㎡以上)

規模別立地状況

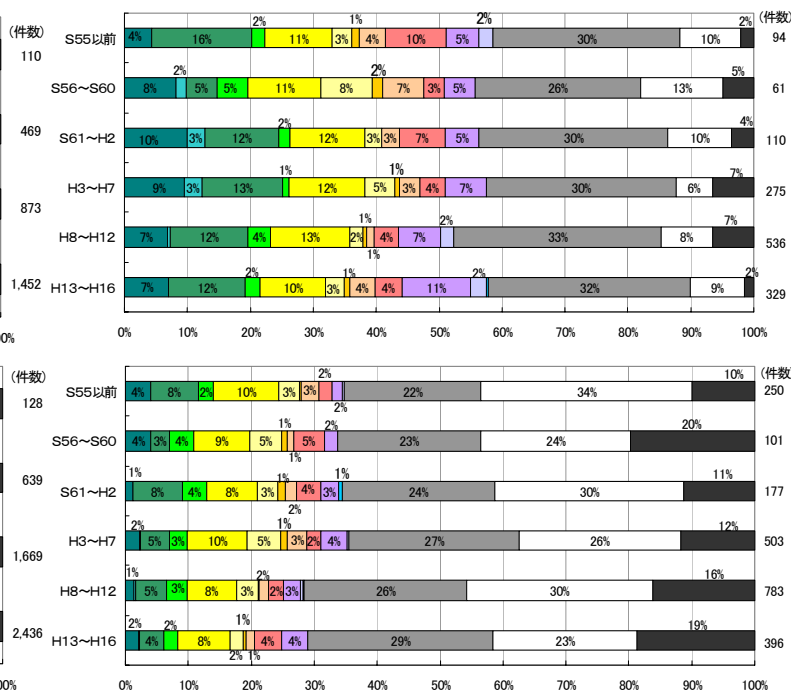
三大
都市圏



地方圏



確認時期別立地状況



※三大都市圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。地方圏は三大都市圏以外の地域。

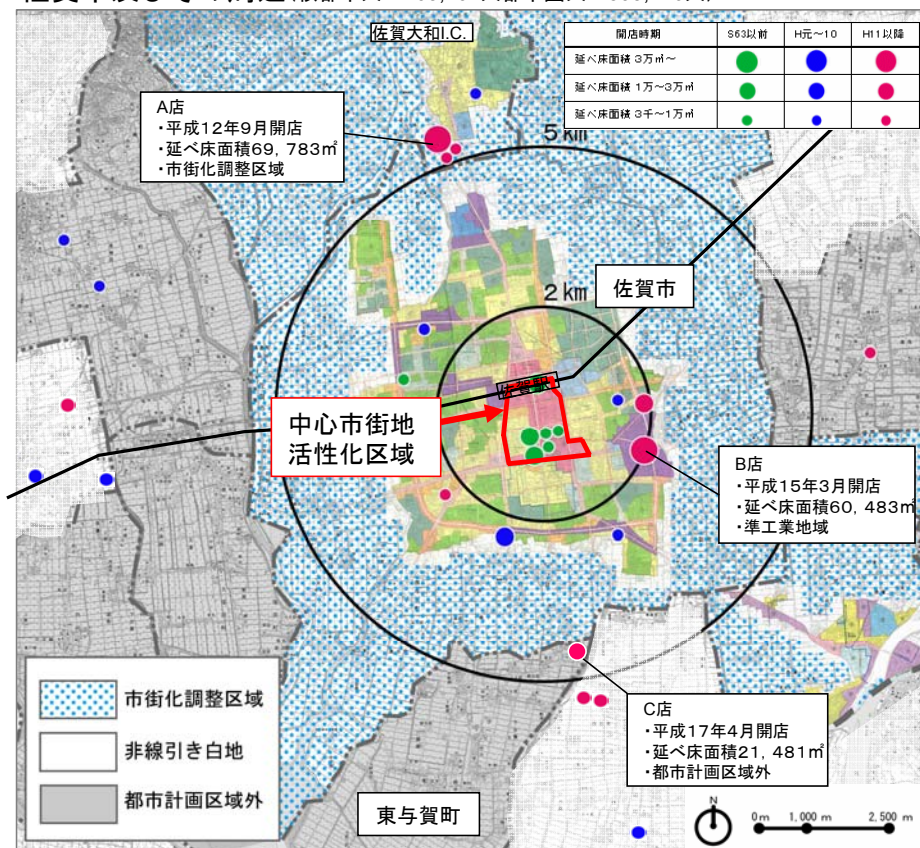
※建築基準法上の延べ面積3,000㎡以上の児童福祉施設等、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童更生施設について集計。

※国土交通省調べ（平成16年未現在）

○佐賀市及びその周辺における商業施設の立地状況

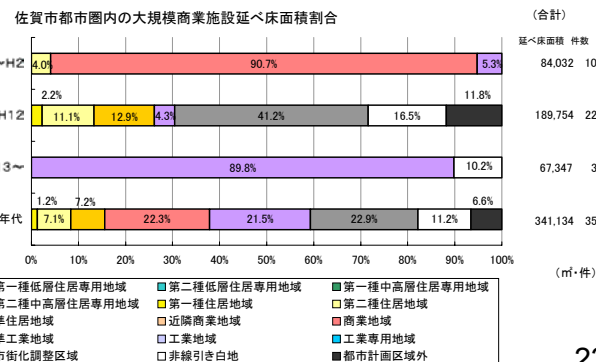
地方都市では、商業地域を中心とした中心市街地活性化区域外の準工業地域、市街化調整区域、都市計画区域外等に大規模商業施設の立地が進んでいる。

佐賀市及びその周辺(核都市人口203,204人都市圏人口395,216人)



	大規模商業施設の立地	
第一種低層住居専用地域	×	× 大規模商業施設の建築が禁止される用途地域
第二種低層住居専用地域	×	▲ 大規模商業施設の建築が原則禁止される区域
第一種中高層住居専用地域	×	○ 大規模商業施設の立地に制限のない区域
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	×	
市街化調整区域	▲	
非線引き白地	○	
都市計画区域外	○	

大規模商業施設(床面積3,000㎡以上)が立地可能な地域



○商業地域内に立地している施設の延べ床面積割合による順位

核都市が人口20万以上もしくは県庁所在地である55都市圏における商業施設の立地状況

単位: m²

順位	都市圏	核都市人口	住居系用途地域		近隣商業地域		商業地域		準工業地域		工業地域		市街化調整区域		非線引き白地地域	
1	鹿児島	597,182	65,662.6	11.3%	0.0	0.0%	377,220.2	65.1%	84,711.0	14.6%	27,225.0	4.7%	9,422.0	1.6%	15,283.5	2.6%
2	宮崎	307,810	48,663.6	12.3%	71,040.7	18.0%	248,258.0	62.9%	13,258.0	3.4%	9,492.2	2.4%	0.0	0.0%	3,831.0	1.0%
3	秋田	331,150	86,356.7	13.0%	65,056.2	9.8%	395,735.6	59.5%	73,311.9	11.0%	12,968.0	2.0%	0.0	0.0%	16,398.0	2.5%
4	長崎	448,143	53,688.4	7.7%	108,507.0	15.5%	397,035.0	56.7%	118,687.1	16.9%	5,621.5	0.8%	16,899.7	2.4%	0.0	0.0%
5	徳島	262,098	54,008.6	11.7%	12,874.5	2.8%	249,994.5	54.2%	44,140.2	9.6%	32,895.0	7.1%	26,307.9	5.7%	3,561.1	0.8%
6	下関	293,347	14,608.3	5.0%	30,764.0	10.6%	155,825.0	53.5%	16,260.0	5.6%	62,579.0	21.5%	0.0	0.0%	7,339.9	2.5%
7	大分	459,129	94,251.1	14.9%	91,177.4	14.4%	323,273.3	51.1%	33,536.1	5.3%	21,190.0	3.3%	6,498.3	1.0%	59,116.7	9.3%
8	水戸	262,445	126,298.0	14.7%	51,376.7	6.0%	409,312.0	47.6%	93,153.8	10.8%	24,604.7	2.9%	40,601.4	4.7%	114,229.7	13.3%
9	福山	420,216	58,392.0	7.7%	66,890.3	8.8%	347,694.5	45.9%	190,335.4	25.1%	17,271.2	2.3%	76,770.0	10.1%	0.0	0.0%
10	甲府	188,476	184,533.0	32.3%	44,239.0	7.7%	256,721.0	44.9%	49,077.0	8.6%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	37,435.0	6.5%
11	松山	511,316	52,858.0	16.5%	9,769.0	3.1%	141,159.0	44.1%	71,076.0	22.2%	21,838.0	6.8%	23,188.0	7.2%	0.0	0.0%

商業地域を上回る床面積の商業施設が立地している用途地域

用途地域以外の床面積割合が高い都市圏

46	宇都宮	448,051	289,969.7	24.2%	38,104.8	3.2%	320,142.6	26.8%	138,516.5	11.6%	330,477.0	27.6%	3,926.0	0.3%	74,672.0	6.2%
47	松江	194,615	51,826.0	26.6%	31,463.0	16.2%	48,950.0	25.2%	35,509.0	18.2%	18,529.0	9.5%	4,038.0	2.1%	4,262.0	2.2%
48	佐賀	204,858	53,036.2	15.5%	0.0	0.0%	76,203.7	22.3%	72,996.0	21.4%	0.0	0.0%	78,166.6	22.9%	38,248.8	11.2%
49	沼津	212,038	40,005.1	14.1%	94,299.7	33.4%	61,446.1	21.7%	15,567.0	5.5%	38,553.9	13.6%	32,883.3	11.6%	0.0	0.0%
50	郡山	333,210	74,636.5	11.8%	75,380.0	11.9%	128,064.0	20.2%	171,840.6	27.1%	140,793.7	22.2%	25,706.0	4.0%	14,521.0	2.3%
51	福井	249,248	20,007.5	2.5%	36,570.6	4.5%	155,430.1	19.1%	445,792.1	54.8%	10,465.0	1.3%	9,584.2	1.2%	135,530.6	16.7%
52	倉敷	443,632	95,005.0	15.7%	38,684.6	6.4%	114,589.0	19.0%	152,248.0	25.2%	144,133.0	23.9%	6,855.0	1.1%	52,341.1	8.7%
53	富士	237,873	50,107.9	25.7%	48,566.7	24.9%	33,151.8	17.0%	0.0	0.0%	42,622.2	21.9%	6,679.9	3.4%	13,618.9	7.0%
54	山口	186,603	50,550.2	21.3%	32,595.0	13.7%	36,813.2	15.5%	75,952.2	32.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	41,174.6	17.4%
55	高知	329,731	54,667.4	12.3%	78,760.0	17.7%	51,924.8	11.7%	26,151.1	5.9%	174,497.6	39.3%	0.0	0.0%	50,628.6	11.4%
全国平均				12.7%		13.2%		44.8%		14.6%		6.9%		1.6%		5.1%

工業系用途地域への立地が特に多い都市圏……………福井・郡山・倉敷・高知・宇都宮・山口
用途地域外への立地が特に多い都市圏……………佐賀
近隣商業地域への立地が特に多い都市圏……………沼津

※延べ床面積3,000m²以上の商業施設の床面積の合計値(H16年末現在)

※首都圏整備計画における既成市街地・近郊整備地帯、近畿圏整備計画における既成都市区域・近郊整備区域、中部圏開発整備計画における都市整備区域を除いた都市圏を対象としている。

○平成3年以降開店の商業地域内に立地している施設の延べ床面積割合による順位

核都市が人口20万以上もしくは県庁所在地である55都市圏における商業施設の立地状況

単位:㎡

順位	都市圏	核都市人口	住居系用途地域		近隣商業地域		商業地域		準工業地域		工業地域		市街化調整区域		非線引き白地地域	
1	富山	417,181	41,944.3	9.4%	10,469.2	2.3%	210,807.4	47.1%	112,038.9	25.0%	26,732.0	6.0%	6,527.0	1.5%	38,802.9	8.7%
2	秋田	331,150	60,532.1	15.7%	41,121.2	10.6%	174,166.7	45.1%	66,463.5	17.2%	12,968.0	3.4%	0.0	0.0%	16,398.0	4.2%
3	徳島	262,098	45,989.5	18.5%	12,874.5	5.2%	101,446.0	40.7%	14,570.6	5.9%	32,895.0	13.2%	4,018.0	1.6%	0.0	0.0%
4	鹿児島	597,182	55,377.6	18.6%	0.0	0.0%	119,728.0	40.1%	75,518.0	25.3%	23,035.0	7.7%	9,422.0	3.2%	15,283.5	5.1%
5	福山	420,216	35,394.0	6.4%	48,783.3	8.8%	221,030.1	40.0%	153,027.3	27.7%	17,271.2	3.1%	76,770.0	13.9%	0.0	0.0%
6	長崎	448,143	48,053.5	12.5%	70,693.5	18.4%	151,515.4	39.4%	91,312.4	23.8%	5,621.5	1.5%	16,899.7	4.4%	0.0	0.0%
7	大分	459,129	83,891.2	24.6%	60,177.2	17.6%	134,321.4	39.4%	22,078.0	6.5%	15,986.0	4.7%	3,143.0	0.9%	21,498.0	6.3%
8	浜松	781,784	74,127.0	7.8%	248,267.2	26.2%	327,293.2	34.6%	32,983.7	3.5%	187,730.8	19.8%	56,946.7	6.0%	0.0	0.0%
9	岐阜	401,657	73,822.0	21.2%	24,064.7	6.9%	108,113.0	31.0%	35,593.2	10.2%	49,554.0	14.2%	0.0	0.0%	53,845.5	15.4%
10	松江	194,615	31,622.0	23.8%	12,692.0	9.6%	38,724.0	29.2%	27,042.0	20.4%	18,529.0	14.0%	4,038.0	3.0%	0.0	0.0%
⋮																
39	福島	288,614	49,927.0	28.4%	39,201.0	22.3%	17,280.0	9.8%	28,100.8	16.0%	20,840.7	11.8%	0.0	0.0%	20,616.0	11.7%
40	長岡	228,376	57,044.6	26.0%	45,616.6	20.8%	20,857.0	9.5%	39,193.8	17.9%	14,399.1	6.6%	0.0	0.0%	42,295.5	19.3%
41	函館	298,660	16,195.4	13.4%	15,051.4	12.5%	10,545.3	8.8%	48,811.6	40.5%	26,780.3	22.2%	3,098.1	2.6%	0.0	0.0%
42	盛岡	282,515	59,756.6	27.3%	13,853.3	6.3%	18,080.3	8.3%	115,597.8	52.9%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	11,265.9	5.2%
43	呉	256,590	12,623.0	8.7%	34,034.0	23.5%	11,736.0	8.1%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	86,584.5	59.7%
44	前橋	320,622	13,925.6	5.3%	82,347.0	31.4%	18,251.8	7.0%	36,297.2	13.8%	0.0	0.0%	30,551.6	11.6%	81,140.3	30.9%
45	宮崎	307,810	44,921.6	30.9%	65,283.0	44.9%	8,508.0	5.9%	13,258.0	9.1%	9,492.2	6.5%	0.0	0.0%	3,831.0	2.6%
46	高崎	243,085	21,650.2	11.9%	6,390.4	3.5%	9,738.3	5.3%	53,310.1	29.2%	3,017.2	1.7%	61,804.2	33.9%	26,447.6	14.5%
47	八戸	250,091	38,512.0	18.9%	81,822.0	40.1%	4,193.0	2.1%	9,533.0	4.7%	15,418.0	7.6%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
48	倉敷	443,632	64,088.0	17.9%	19,454.0	5.4%	4,780.0	1.3%	96,395.0	26.9%	144,133.0	40.3%	6,855.0	1.9%	22,000.5	6.2%
49	旭川	360,065	49,291.0	17.0%	4,595.0	1.6%	0.0	0.0%	227,204.0	78.5%	8,502.0	2.9%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
49	久留米	305,380	29,006.0	13.5%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	71,243.9	33.1%	32,960.0	15.3%	10,240.2	4.8%	45,276.0	21.0%
49	佐賀	204,858	49,635.9	19.3%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	68,567.7	26.7%	0.0	0.0%	78,166.6	30.4%	38,248.8	14.9%
49	沼津	212,038	31,831.0	17.7%	65,350.5	36.2%	0.0	0.0%	15,567.0	8.6%	38,553.9	21.4%	28,996.0	16.1%	0.0	0.0%
49	富士	237,873	34,131.9	27.3%	27,889.0	22.3%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	42,622.2	34.1%	6,679.9	5.3%	13,618.9	10.9%
49	山口	186,603	47,284.1	26.2%	32,595.0	18.1%	0.0	0.0%	59,340.8	32.9%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	41,174.6	22.8%
49	高知	329,731	13,402.5	4.4%	60,736.1	19.9%	0.0	0.0%	12,972.3	4.2%	174,497.6	57.1%	0.0	0.0%	39,758.1	13.0%
	全国平均			15.7%		14.0%		28.9%		20.7%		9.3%		1.9%		7.7%

注) 八戸都市圏においては、商業施設の延べ床面積の23.9%が工業専用地域に立地している。

平成3年以降商業地域への立地がゼロの都市圏……………旭川・久留米・佐賀・沼津・富士・山口・高知

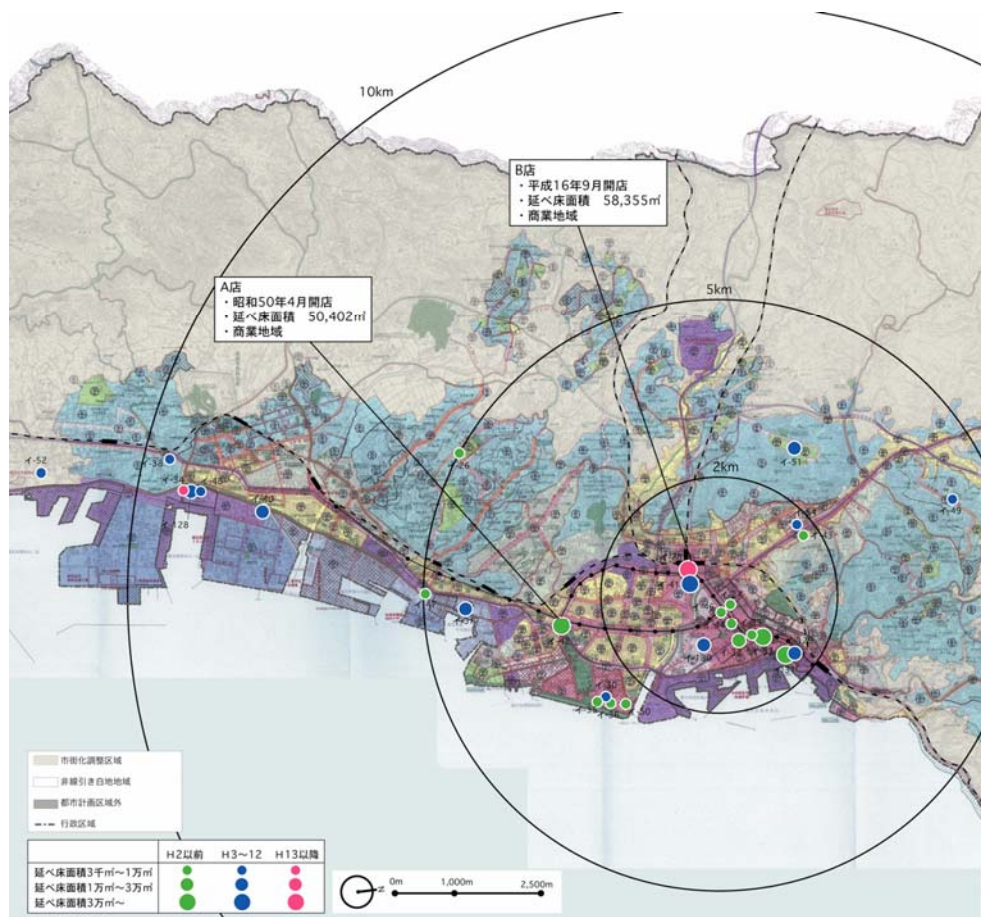
※延べ床面積3,000㎡以上の商業施設の床面積の合計値(H16年末現在)

※首都圏整備計画における既成市街地・近郊整備地帯、近畿圏整備計画における既成都市区域・近郊整備区域、中部圏開発整備計画における都市整備区域を除いた都市圏を対象としている。

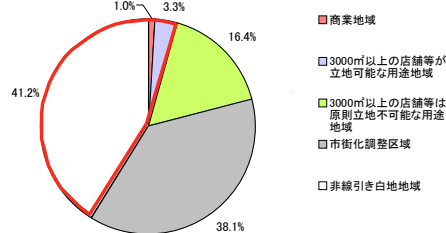
○商業地域内に立地している施設の割合が高い都市の例①（鹿児島市）

大規模商業施設が商業地域内に立地している割合が非常に高く、中心市街地がにぎわいを維持している。

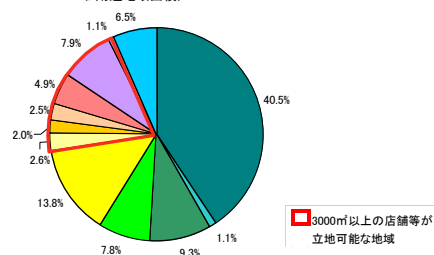
核都市人口597,182人
都市圏人口725,063人



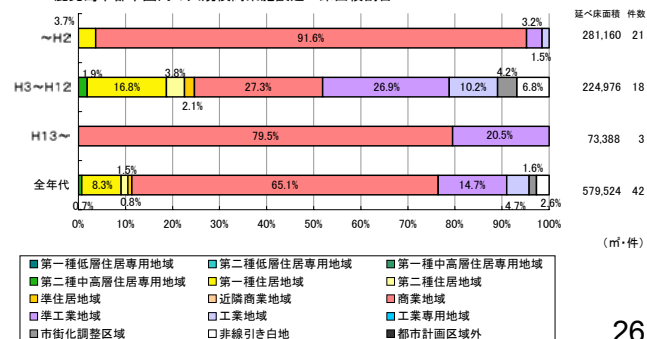
鹿児島市都市圏内の地域地区面積割合
(/都市計画区域面積)



鹿児島市都市圏内の用途地域面積割合
(/用途地域面積)



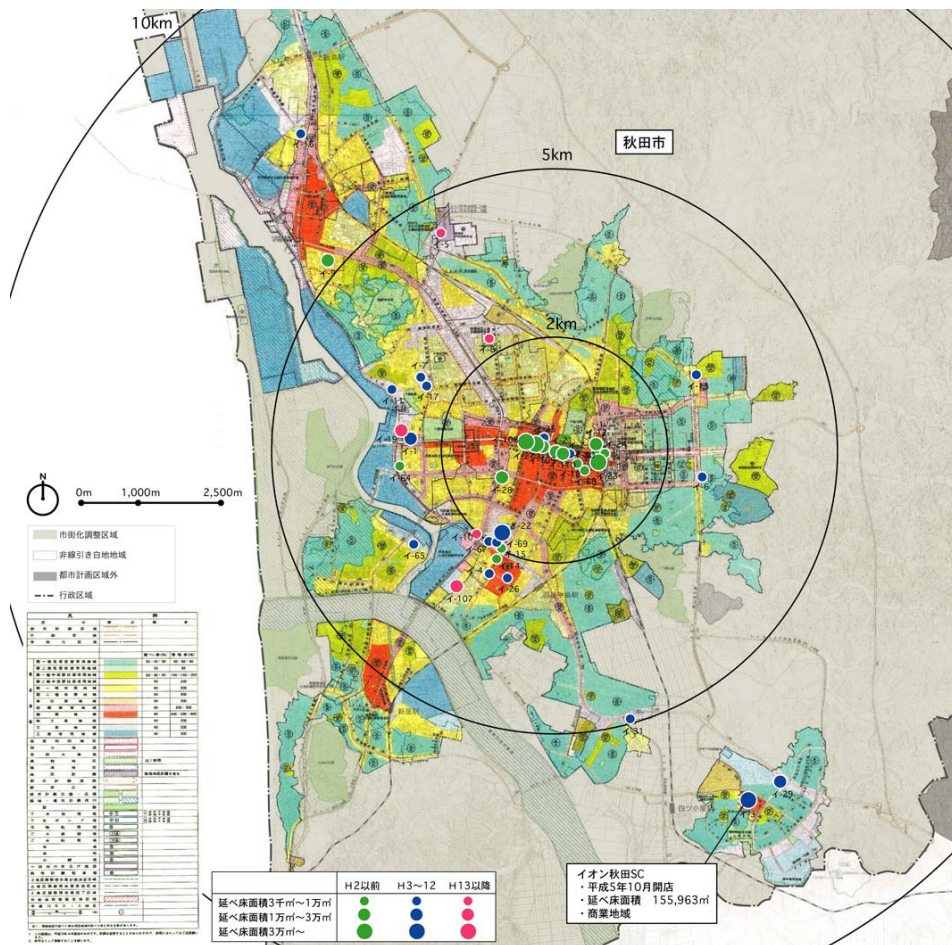
鹿児島市都市圏内の大規模商業施設延べ床面積割合



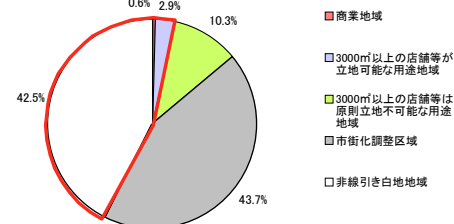
○商業地域内に立地している施設の割合が高い都市の例②（秋田市）

郊外部において商業地域が指定されているため、大規模商業施設の商業地域内への立地の割合は高いが、大規模商業施設の立地の郊外化が進んでいる。

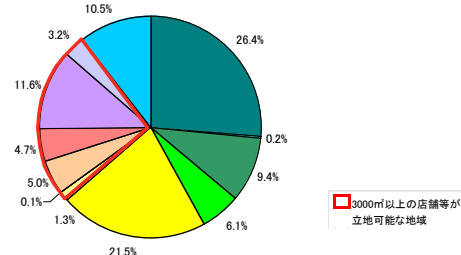
核都市人口331,150人
都市圏人口437,943人



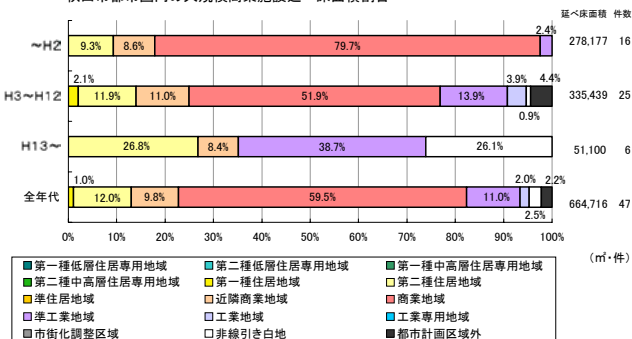
秋田市都市圏内の地域地区面積割合
(/都市計画区域面積)



秋田市都市圏内の用途地域面積割合
(/用途地域面積)



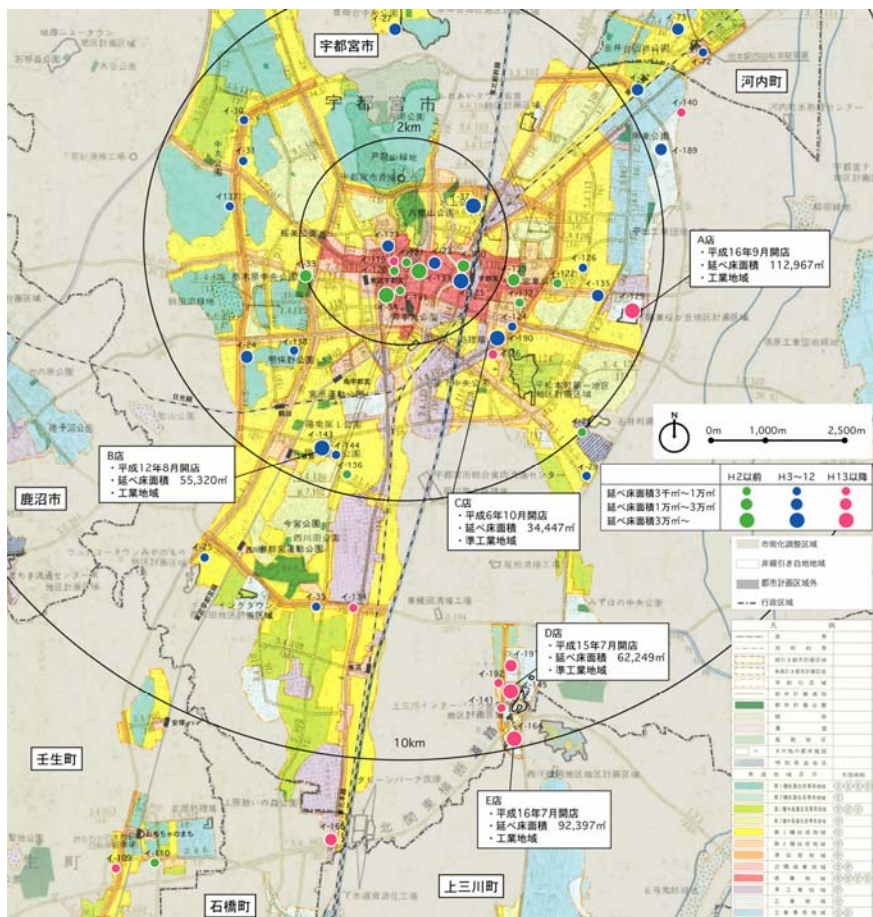
秋田市都市圏内の大規模商業施設延べ床面積割合



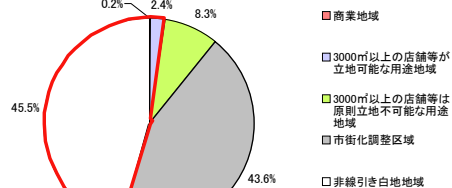
○商業地域内に立地している施設の割合が低い都市の例（宇都宮市）

商業地域以外の郊外部への立地が多く、特に近年、大規模商業施設の工業系用途地域への立地が進んでいる。

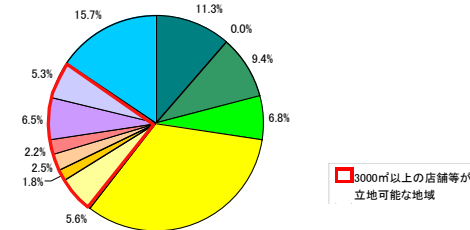
核都市人口448,051人
都市圏人口1,016,635人



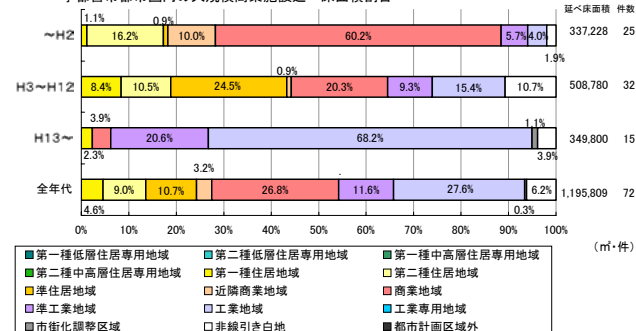
宇都宮市都市圏内の地域地区面積割合
（/都市計画区域面積）



宇都宮市都市圏内の用途地域面積割合
（/用途地域面積）



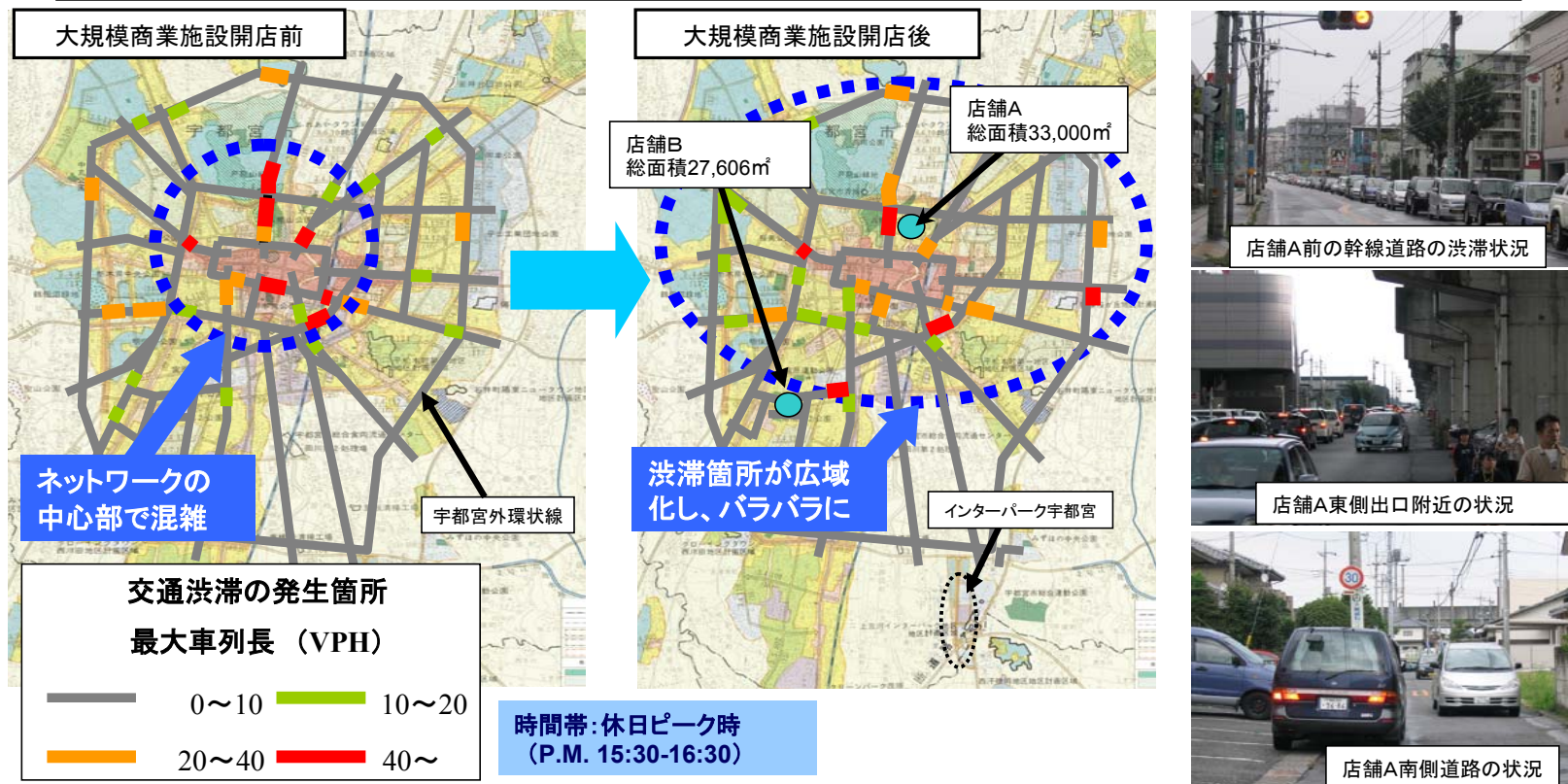
宇都宮市都市圏内の大規模商業施設延べ床面積割合



5. 広域的都市機能を有する施設の立地による影響

○大規模商業施設の立地により交通渋滞の箇所が変化する例（宇都宮市）

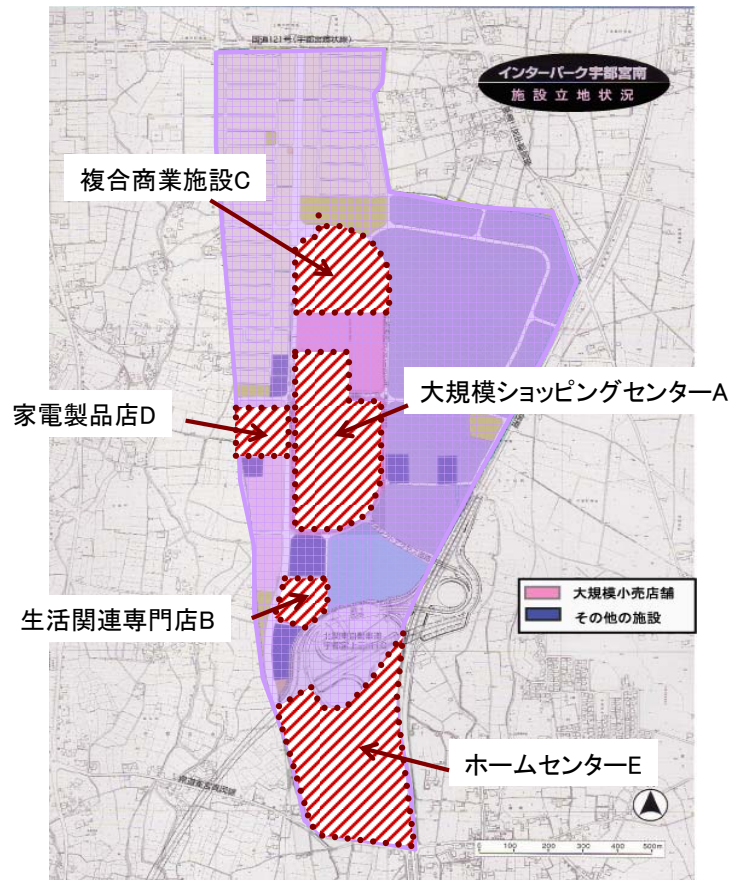
交通流シミュレーションモデルNETSIMにより、大規模店舗の立地前と立地後の交通渋滞の状態を分析。大規模な集客施設が郊外部に立地すると、道路交通渋滞の発生する箇所が変化することから、過去に実施した渋滞対策に関する公共投資の効果が減殺される。



出典: A. Morimoto, M.J. Sarker, H. Koike, M. Tomita, "City Wide Transportation Impact of Large-scale Development in Local Hub-City", The 9th World Conference on Transport Research, (2001)

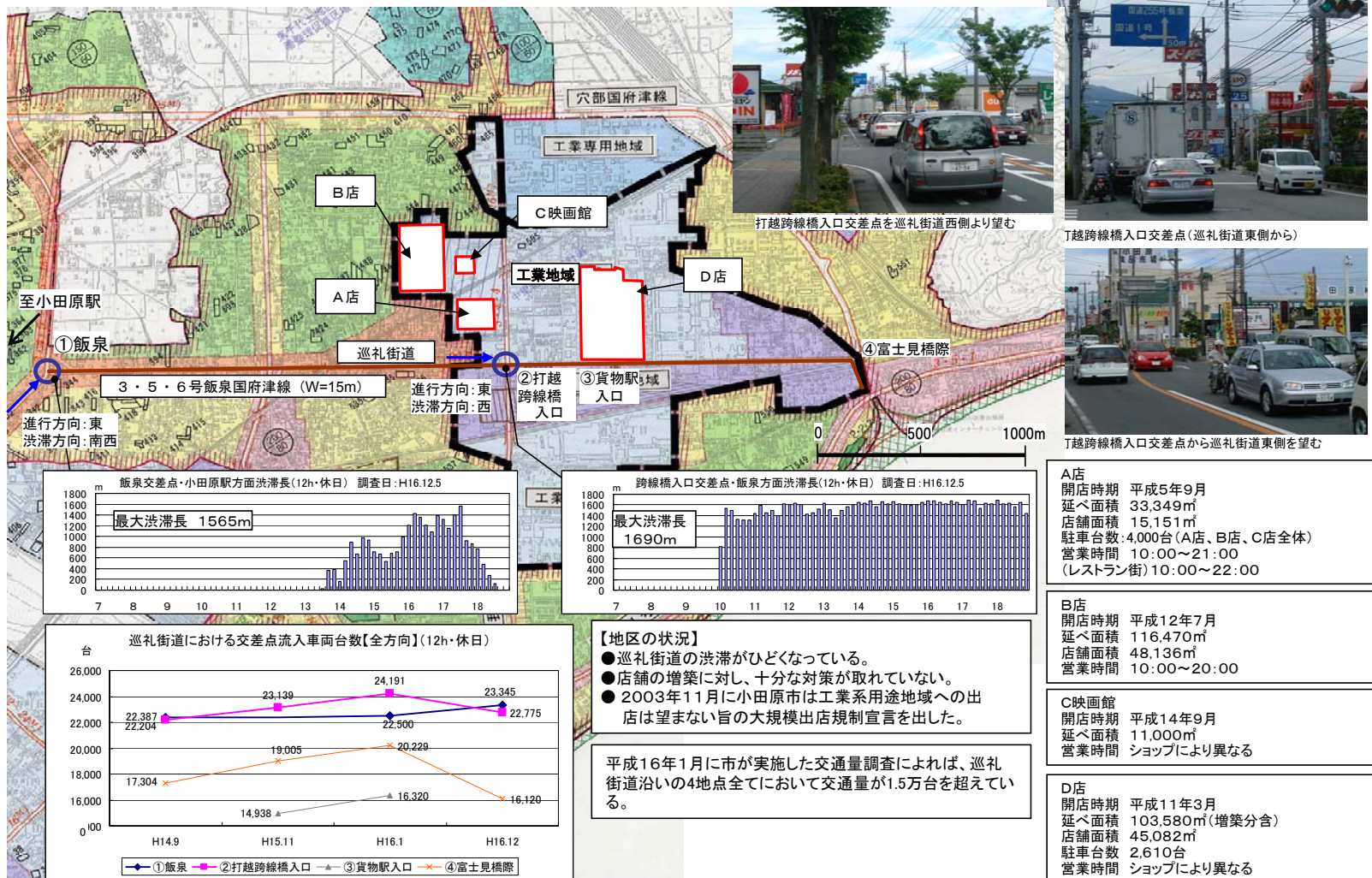
インター周辺等で工業団地を造成したものの、工場の立地が進まなかったため、大規模集客施設の誘致へと切り替える例も多い。

インターパーク宇都宮南における大規模商業施設の立地状況



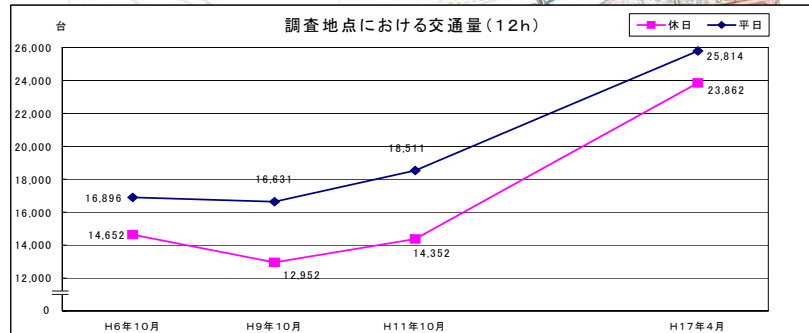
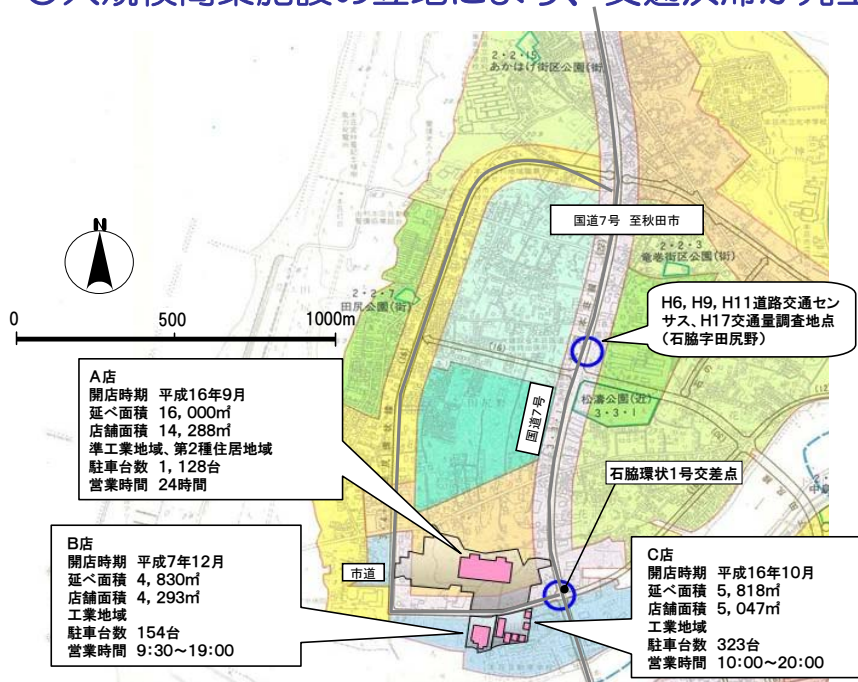
店 舗 名	店舗面積	開店時期
大型ショッピングセンターA	41,500m ²	平成15年7月
生活関連専門店B	3,327m ²	平成15年3月
複合商業施設C	12,662m ²	平成16年10月
家電製品店D	7,780m ²	平成16年12月
ホームセンターE	39,887m ²	平成16年7月
合 計	105,156m ²	

○大規模商業施設の立地により、交通渋滞が発生している例①（小田原市）



※データのない箇所は未調査

○大規模商業施設の立地により、交通渋滞が発生している例②（由利本荘市）



調査地点 国道7号由利本荘市石脇宇田尻野18（石脇環状1号交差点より約700m北側）
※平成17年4月のデータは速報値である。



①石脇環状1号交差点より国道7号を南側に望む



②石脇環状1号交差点より国道7号を北側に望む



③市道より国道7号石脇交差点方向を望む1



④市道→国道7号石脇交差点方向を望む2



C店駐車場



- 国道7号石脇環状1号線交差点は、もともと24時間交通量が2万台を超えており、慢性的に交通が混雑している箇所である。
- 石脇交差点から350m南側の水林交差点（国道105号線との交差）の渋滞が当交差点まで影響している。
- 大型店の立地による混雑と、もともとの交通量との相乗効果により、大きな渋滞を誘発している。

○大規模商業施設の周辺で、交通安全上支障をきたしている例（加賀市）



交通安全上支障が生じている道路①の様子



交通安全上支障が生じている道路②の様子



主たる進入路の様子

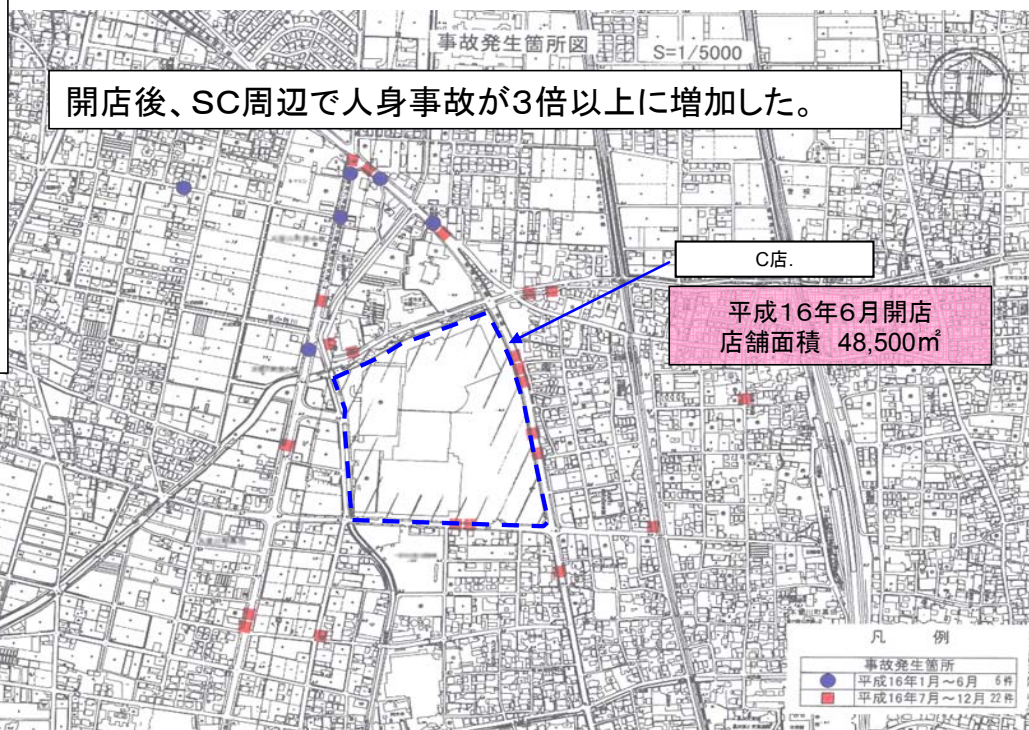
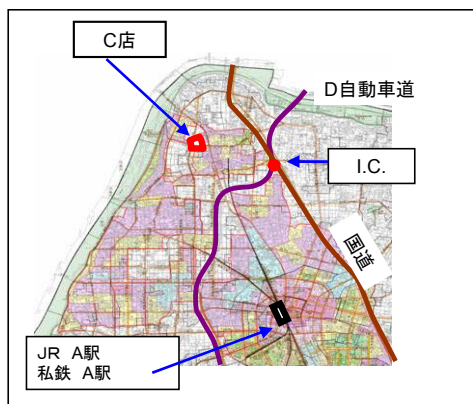
○郊外SCの出店により交通事故が増加した事例（A市）

	人身事故発生件数(件)		増加率(※3)
	平成16年1～6月	平成16年7～12月	
旧B町(※1)	109	159	145.9%
C店周辺(※2)	6	22	366.7%

(※1) 現在は合併によりA市となっている。

(※2) C店は平成16年6月にオープンした。また、事故データが平成15年以前のものはないことから調査期間を上記のとおりとした。

(※3) 平成16年1月～6月発生件数に対する平成16年7～12月発生件数の割合を示す。



○大規模商業施設によるその他の影響（佐賀県東与賀町）

大規模商業施設の深夜営業化により、夜間でも明るく、車の出入りが多い。



昼間の状況



夜間の状況

○病院の郊外移転と現地建替の事例（松江市）

（現）松江赤十字病院



（新）松江赤十字病院（計画）



■松江赤十字病院（同一敷地内における建替え）

（現）	
用途地域：	商業地域 （容積率400%、建ぺい率80%）
病床数：	730床
敷地面積：	9,250㎡
床面積：	34,600㎡
容積率：	374%

（旧）松江市立病院



平成17年8月移転

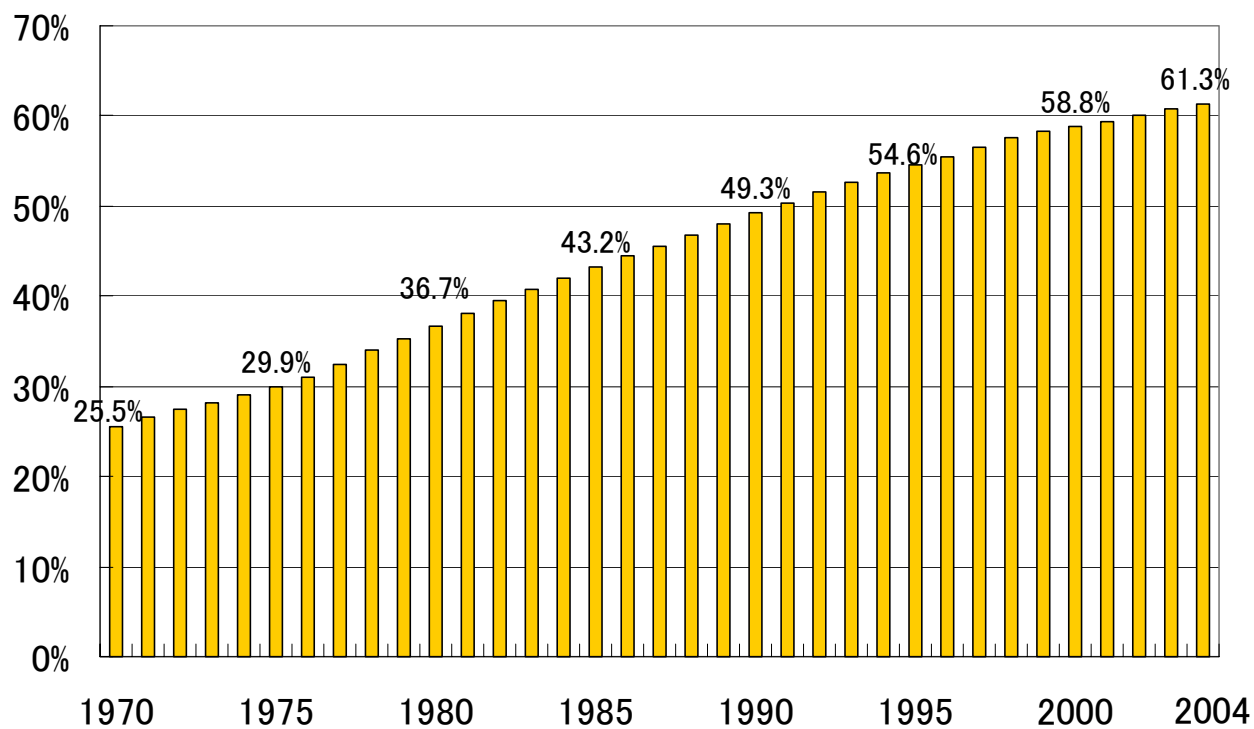
（新）松江市立病院



■松江市立病院（郊外への移転による建替え）

（旧）	（新）
用途地域：商業地域 （容積率500%、 建ぺい率80%）	市街化調整区域 （容積率400%、 建ぺい率70%）
病床数：	470床 → 470床
敷地面積：	6,834㎡ → 37,343㎡
床面積：	17,259㎡ → 41,314㎡（駐車場を除く）
容積率：	253% → 111%

○全国の人口に対する運転免許保有者の割合の推移

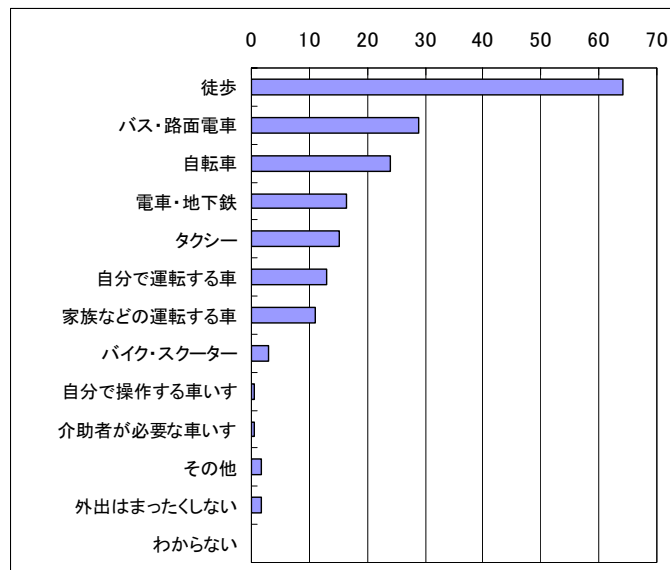


資料：警察庁「運転免許統計」及び総務省統計局「国勢調査報告」、「人口推計年報」より作成
※運転免許は自動車以外の大型二輪、普通二輪、小型特殊、原付も含む。

○高齢者の代表交通手段

高齢者(65歳以上)の外出手段は、徒歩又は公共交通が中心であり、自動車に過度に依存する都市構造は、自立的な生活を阻む要因となりかねない。

一人暮らし高齢者の外出手段

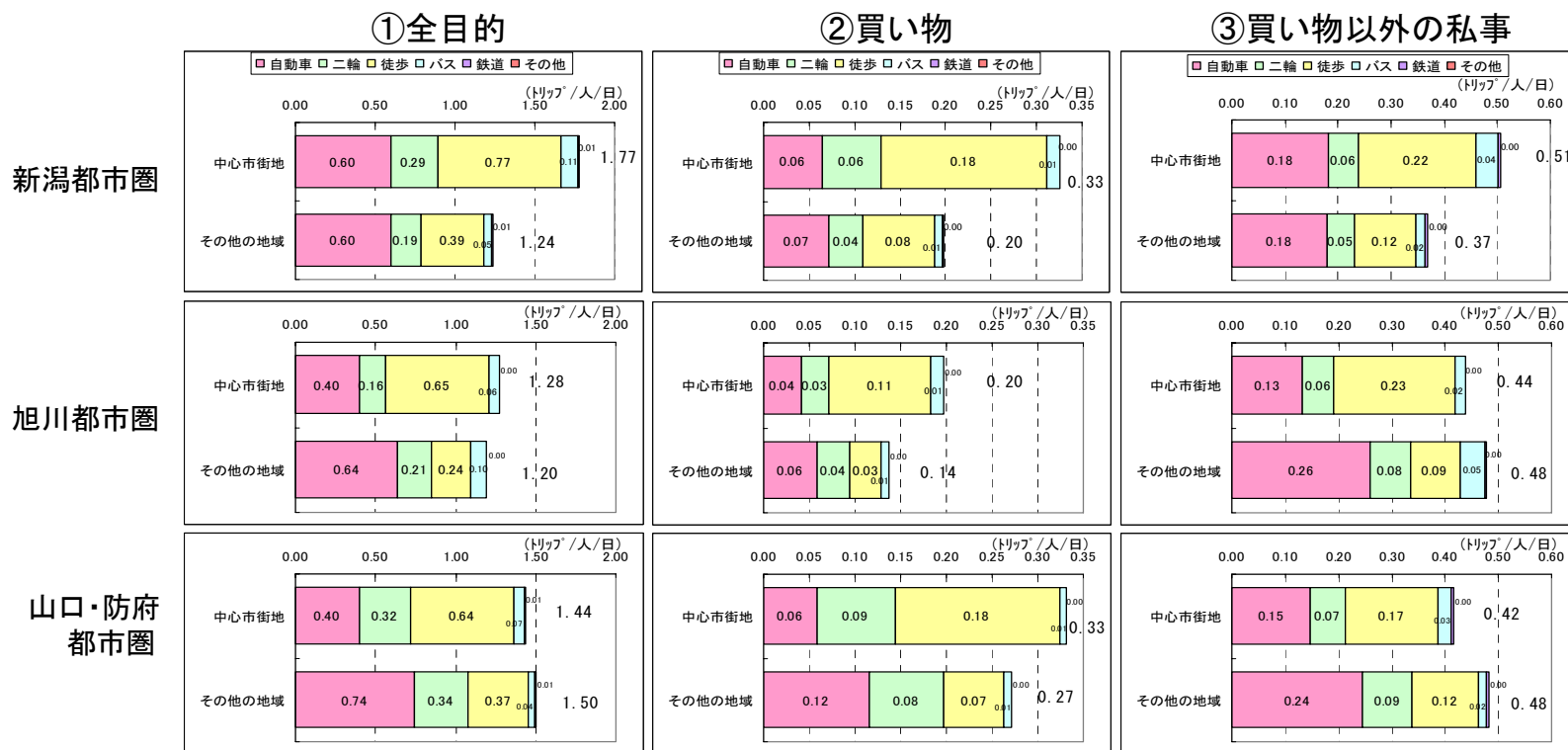


出典：内閣府(2002)「一人暮らし高齢者に関する意識調査」

○高齢者の居住地別の交通手段

中心市街地に居住する高齢者（70歳以上）の買い物目的の1人1日当たりのトリップ数はその他地域に居住する高齢者に比べ高い。また、中心市街地居住の高齢者の代表交通手段は徒歩の割合が高い。

高齢者の居住地別・トリップ数の比較(目的別・代表交通手段別)

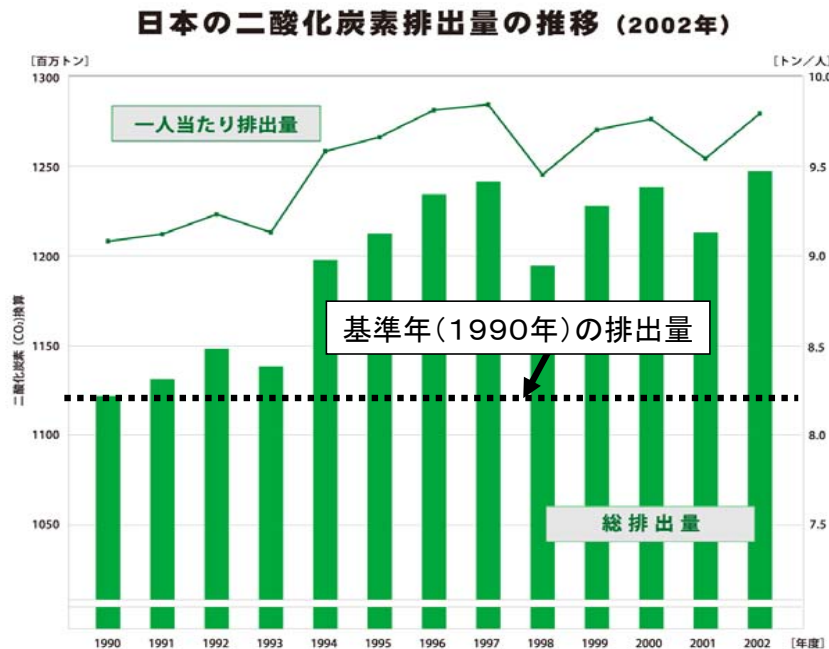


出典:新潟都市圏(H14)、旭川都市圏(H14)、山口・防府都市圏(H15)パーソントリップ調査

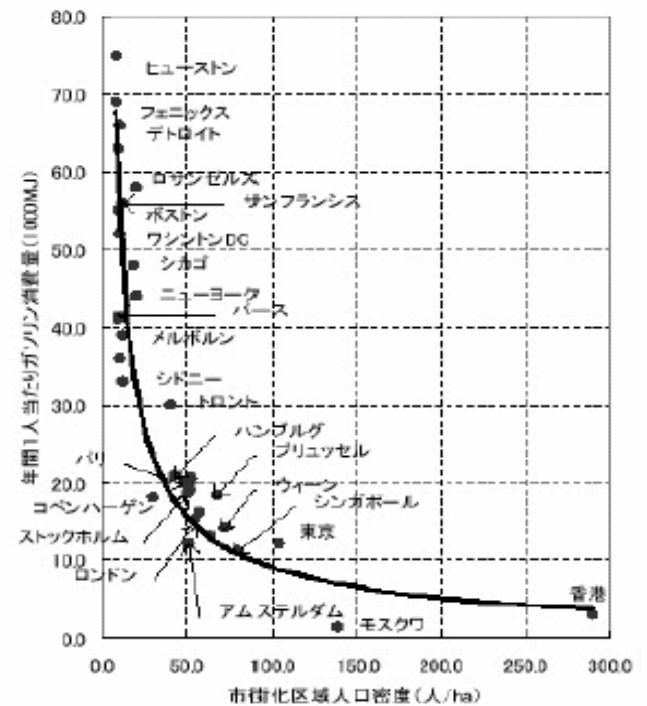
○環境問題・エネルギー問題の深刻化

京都議定書において、2008年から5年間の温室効果ガスの平均排出量を1990年比で6%削減を約束。

人口密度が高い都市ほど一人当たりガソリン消費量は少ない傾向にある。



資料: 地球温暖化対策推進本部 (2004) ⁴⁾



資料: Kenworthy and Newman(1989)

Cities and Automobile Dependence

○大規模商業施設の撤退や入れ替わりが相次ぐ例（和歌山県岩出町周辺）

○ A店

開店時期 平成4年
 延べ面積 16,155㎡
 店舗面積 10,324㎡
 非線引き白地地域
 閉鎖時期 平成12年9月
 閉鎖理由 周辺に同様の店舗があったことに加え、自動車で来店しにくい立地場所、形状であったため
 現在の状況 再開の計画なし

従前の状況



現在の状況



■岩出町及びその周辺における大規模店舗出店状況

E店(H8開店)



F店(H11開店)



G店(H12開店)



○ B店

開店時期 昭和54年
 延べ面積 12,250㎡
 店舗面積 4,986㎡
 非線引き白地地域
 閉鎖時期 平成11年
 閉鎖理由 別のテナントが2階と1階で同時に営業していたが、連携等がうまくいかなかったことに加え、周辺に同様の店舗ができたため
 現在の状況 平成12年12月にパチンコ店が開店したが、平成17年6月に閉店し、現在は空き店舗である。



C店(H12開店)
【入れ替わり】H12年に店舗が閉店



D店(H13開店)
【入れ替わり】H12年に店舗が閉店



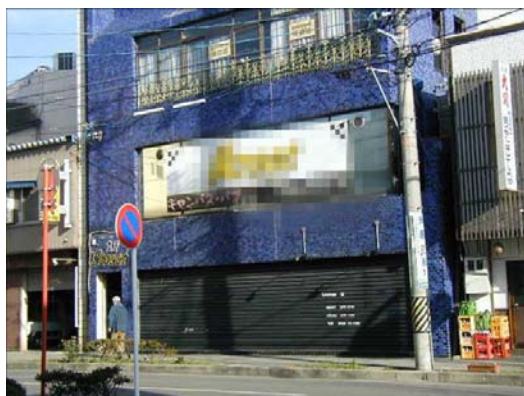
H店(H11開店)



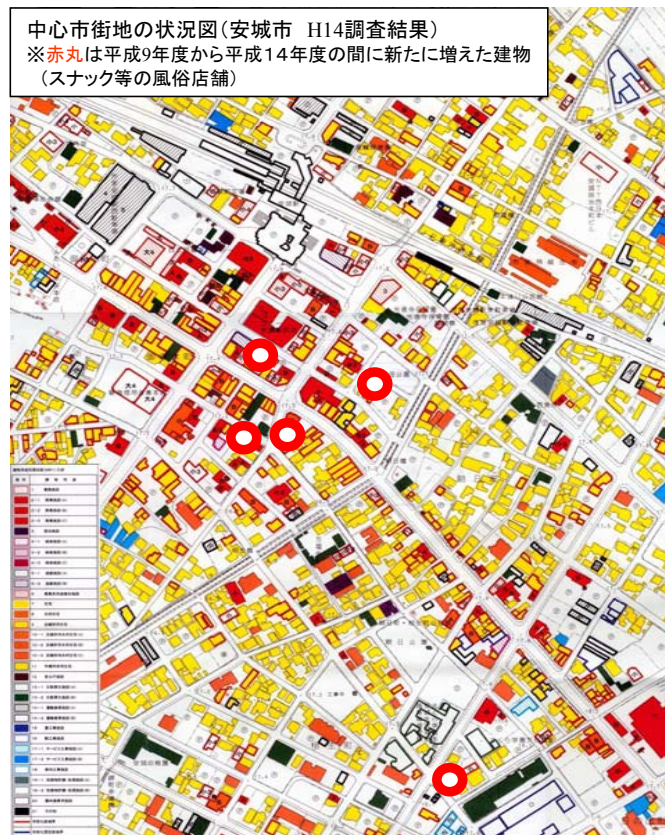
I店(H10開店)

○中心市街地における風俗店の立地（安城市）

一部の都市では、中心市街地において、近年、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の許可を受けて出店する店舗が目立っている。



店舗現況写真

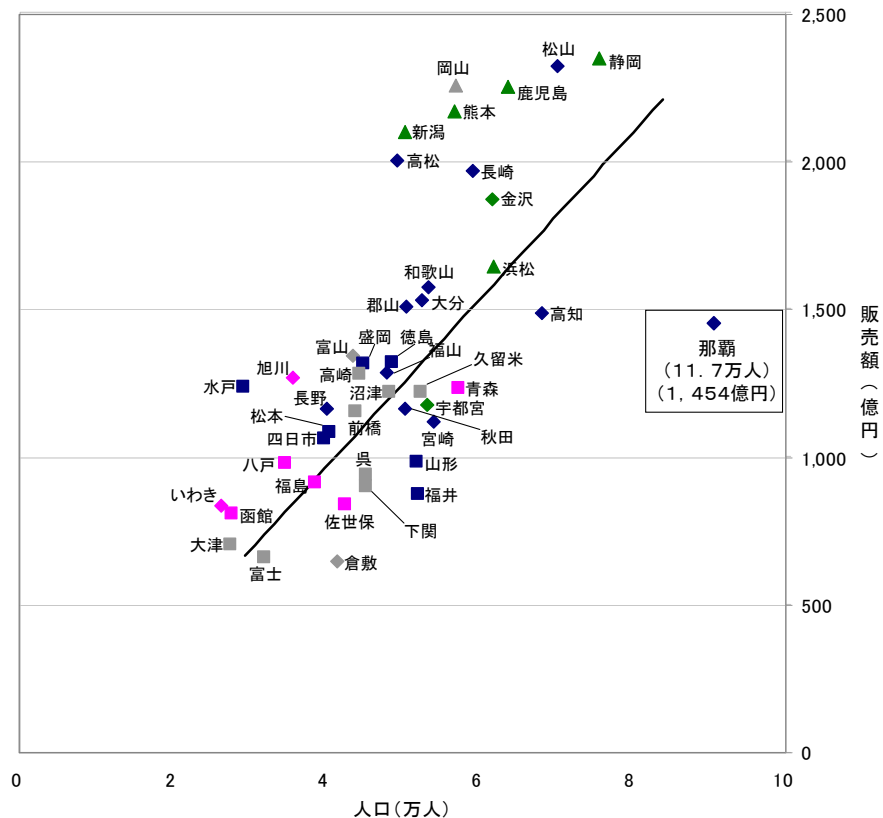


6. 街なか居住の動向

○都市の中心部の人口密度と小売業販売額の関係

市中心部の人口密度が低いほど、販売額が小さい。また、都市人口が大きい都市、都市圏人口の大きい都市圏の核都市では、人口密度が高く、販売額も大きい傾向。

三大都市圏以外の都市における中心部(3km四方の範囲)の人口密度と販売額



		都市圏人口			都市圏内に他の核都市を有するもの
		100万人以上	50～100万人	50万人未満	
都市人口	50万人以上	▲	▲	▲	▲
	30～50万人	◆	◆	◆	◆
	20～30万人	■	■	■	■

※三大都市圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県）以外の地域における人口20万人以上の都市を対象として集計。

※市中心部（3km四方）の人口と販売額を集計。

※都市と都市圏の人口はH12年の国勢調査のデータを集計。

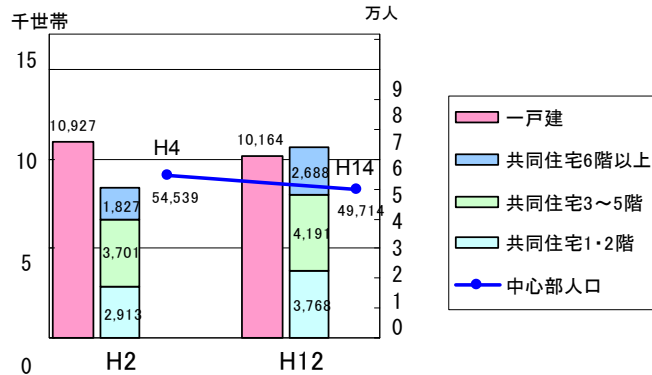
※販売額は、平成14年度の商業統計のデータを集計。

○都市の中心部における住宅の動向

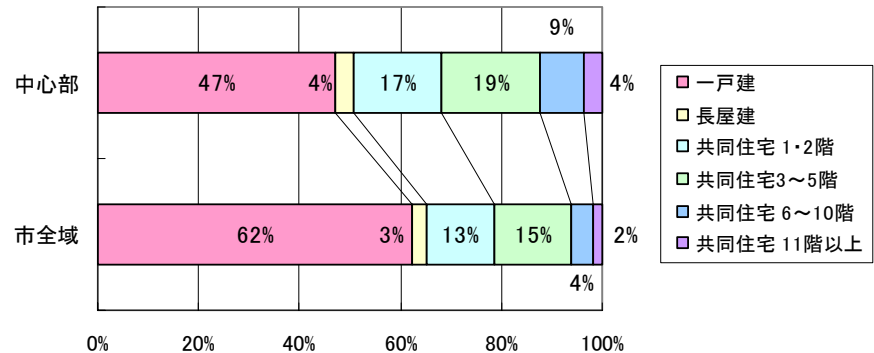
市中心部(3km×3km)は市域全域に比べ、一戸建が少なく、6階以上の共同住宅の割合が高い。
最近10年間で一戸建住宅が減少し、特に6階建て以上の共同住宅が増加している公共団体が多い。

○地方都市の中心部の状況

中心部における建て方別世帯数の推移



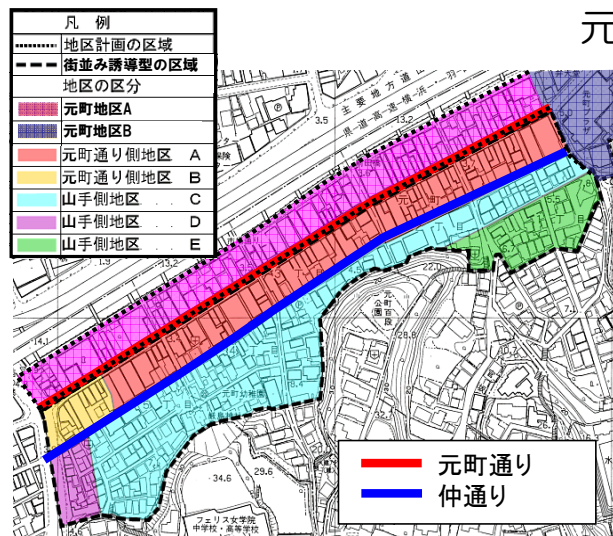
建て方別世帯数(H12年)



※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として国勢調査を集計。

○中心市街地における地区計画の例①（横浜市）

元町通り地区地区計画

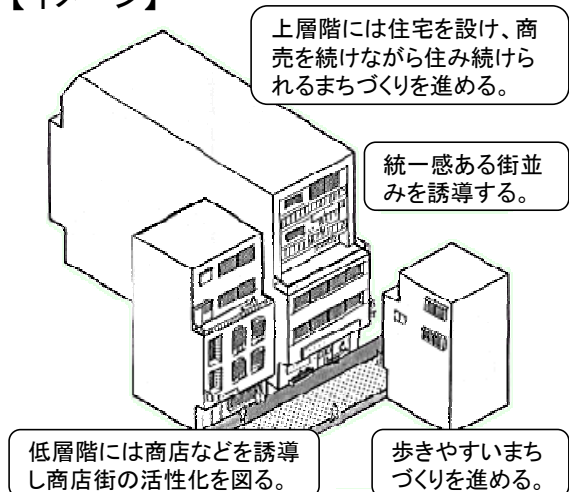
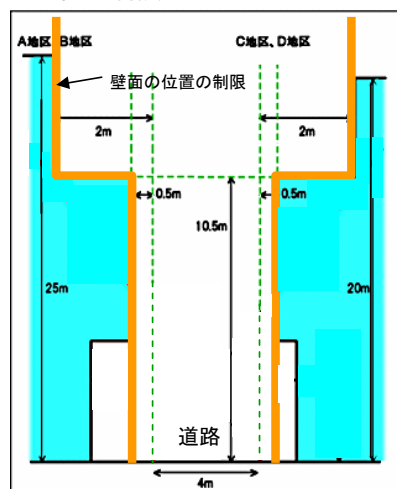


●元町通りに面する地区における建築物等の制限の概要

禁止される建物用途	1階を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの（元町通りに接しない敷地を除く。）自動車教習所、マージャン屋等、カラオケボックス等、倉庫業を営む倉庫、危険物の貯蔵・処理に供するもの、キャバレー等、個室付浴場等	
容積率制限	500%（一部600%以下）	
壁面の位置の制限	仲通りの道路境界線から、0.5m以上後退しなければならない。	
建築物の 高さ	敷地全体	25m以下（仲通り地区）
	仲通りから2mの範囲	10.5m以下とする。
形態意匠	美観を良好に保つため、色彩、装飾に配慮する。	

●仲通りに面する建築物の壁面の位置の制限

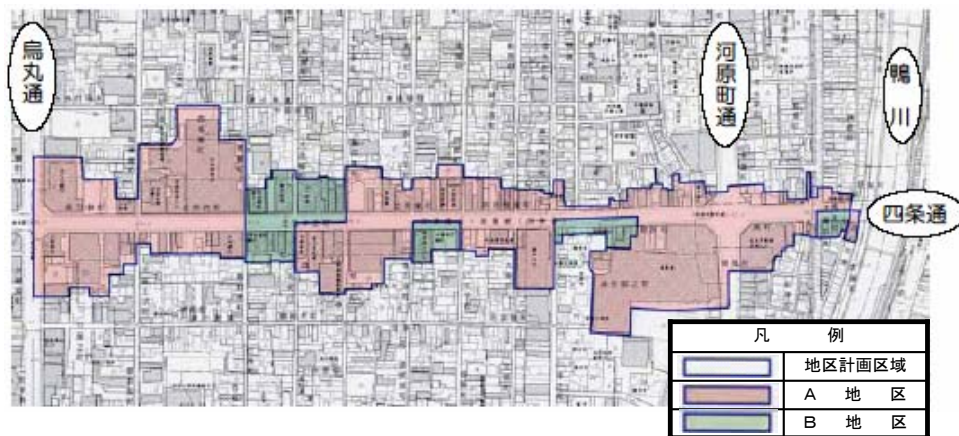
【イメージ】



写真：元町通り

○中心市街地における地区計画の例②（京都市）

四条通地区地区計画



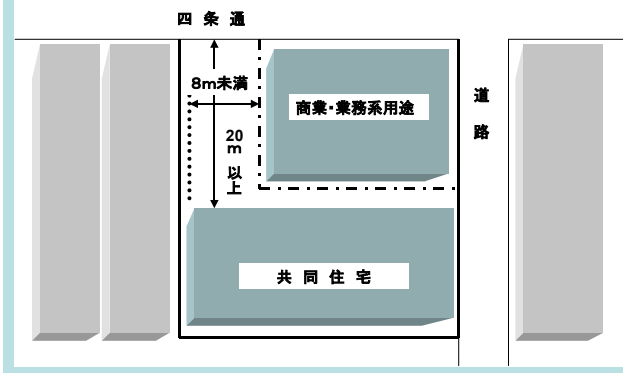
写真：四条通り

●建築物等の制限の概要

以下に掲げる建築物は建築してはならない。

A地区	B地区
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第6項に規定する店舗型風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの。	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第6項に規定する店舗型風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの（マージャン屋及びぱちんこ屋を除く。）
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、カラオケボックスその他これらに類するもの。	射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、カラオケボックスその他これらに類するもの（マージャン屋及びぱちんこ屋を除く。）
共同住宅、寄宿舎又は下宿。ただし、次に掲げる要件に該当するものについては、この限りでない。 (1) 当該建築物及びこれに付属するもの（門及び塀を除く。以下同じ。）の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）から四条通の境界線までの水平距離のうち最小のものが20メートル以上であること。 (2) 当該建築物の敷地が四条通に接する場合には、当該建築物及びこれに付属するものの外壁等の四条通（当該建築物の敷地が接する部分に限る。）に面する長さの合計が8メートル未満であること。	

共同住宅の建築ができる条件 敷地形状・位置のイメージ図



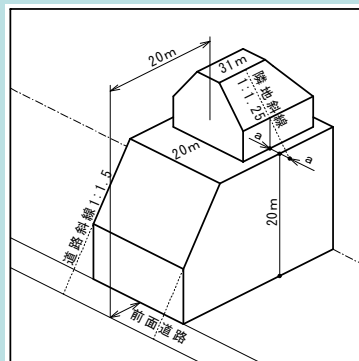
○街なか居住にふさわしい建築制限を定めている例（京都市）

●31m第1種高度地区

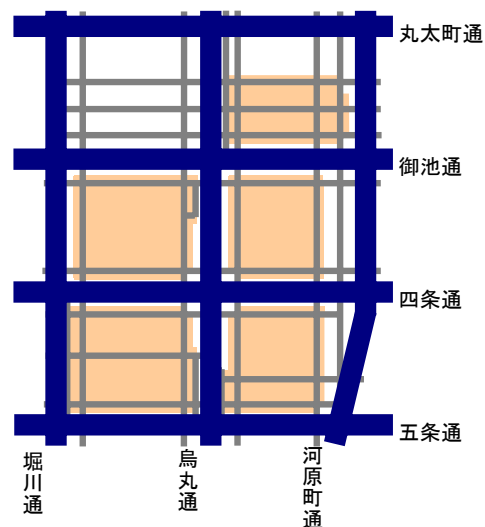
周辺環境との調和のため、隣地の通風、採光の条件等を改善するため、住居系用途地域の隣地斜線を適用。

建築物の各部分の高さは、

- ① 隣地からの水平距離に、20mを超える部から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものを加えた値に、1.25を乗じて得たものに、20mを加えたもの以下としなければならない。
- ② 最高限度を31mとする。
- ③ 前面道路の反対側の境界線から20mまでの範囲については、最高限度を20mまでとする。
- ④ 前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.5を乗じて得たもの以下とする。



高度地区、特別用途地区の対象区域



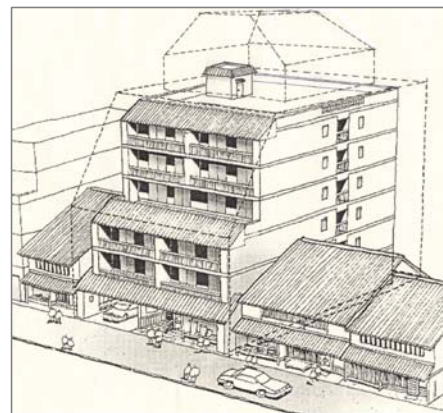
●職住共存特別用途地区

都心としての良質なにぎわいと良好な住環境との調和を促進することにより、都心部の再生を図るため、一定の用途を制限。

○以下に掲げる用途を制限

- ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの。

○容積率が300%を超える共同住宅を建築する場合は、共同住宅等以外の施設を併設しなければならない。



規制適用のイメージ

○身の丈にあった市街地再開発事業の事例（酒田市）

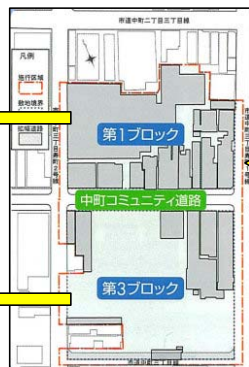
中心市街地の賑わいを取り戻すため、地元病院、地元商店街、市（公共施設）等が一体となり、地域のポテンシャルに応じた再開発事業を推進。

事業名：酒田中町三丁目地区第一種市街地再開発事業
 施行者：酒田中町三丁目地区市街地再開発組合
 地区面積：約1.2ha
 用途地域：商業地域（指定容積率400%）
 整備内容：第1ブロック
 延床面積：約13,100㎡（容積率：227.6%）
 規模構造：SRC造 地上12階建
 主な用途：住宅（50戸）、公共施設、店舗、駐車場等
 第3ブロック
 延床面積：約16,800㎡（容積率：316.1%）
 規模構造：RC造 地上6階地下1階建
 主な用途：病院、介護老人保険施設、店舗等

第1ブロック完成イメージ



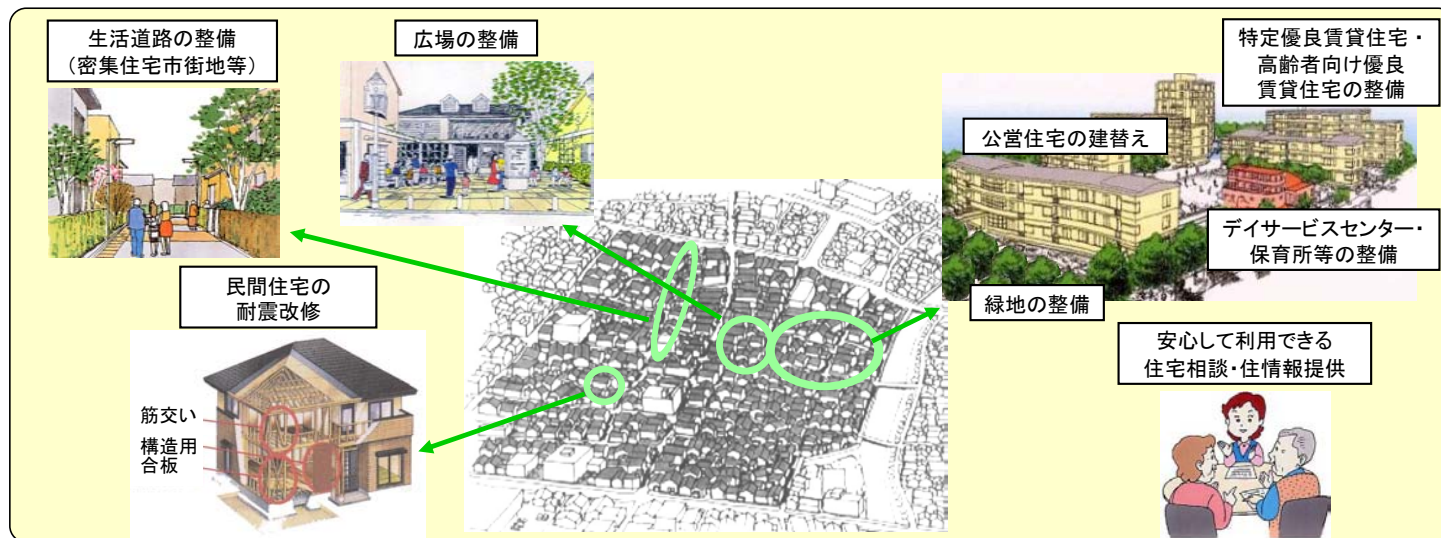
第3ブロック完成イメージ



○街なか居住の推進施策（平成17年度国土交通省予算）

① 地域住宅交付金の創設

住宅の供給や福祉関連施設との連携など、市町村等の地域における住宅政策を総合的に推進するための助成制度を創設した。



○地域住宅交付金の活用により、例えば次のような事業をより円滑化

高齢者向け優良賃貸住宅の導入事例（岐阜県岐阜市）

JR岐阜駅前の再開発ビルにおいて、高齢者向け優良賃貸住宅と福祉・医療施設等を一体的に整備



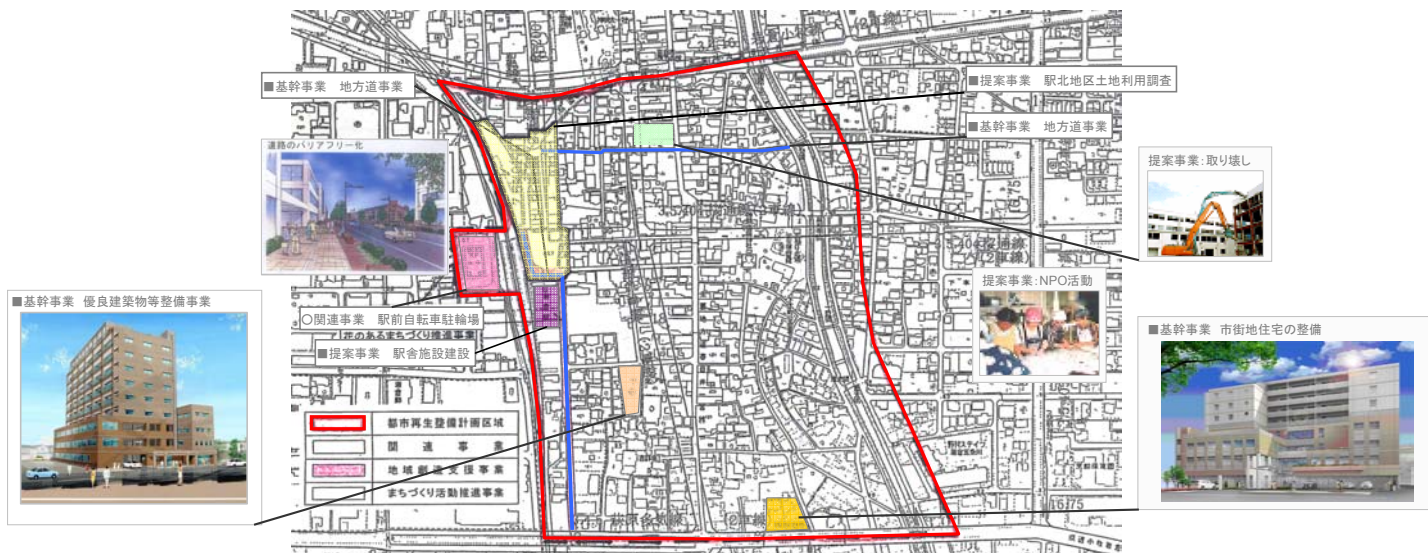
公営住宅と福祉施設等の一体的整備事例（群馬県伊勢崎市）

JR及び東武伊勢崎駅前の公営住宅の建設にあわせて、保育所、ファミリーサポートセンター、高齢者介護相談窓口の福祉施設等を一体的に整備



② まちづくり交付金の拡充

都市再生整備計画に基づき、住宅、道路、公園等まちづくりに必要な各種事業を総合的に実施できるまちづくり交付金について、市町村の提案を一層事業に活かすことができるよう、一定の要件を満たす場合、市町村の提案による事業等の割合を現行の1割から2割に引き上げた。



○まちづくり交付金の活用により、例えば次のような事業をより円滑化

公園、住宅、高齢者施設等の一体的整備事例(岡山県岡山市)

大規模な公園緑地を整備し、市街地環境・居住性の向上と街の賑わいを高める複合施設を整備する。



③ 住宅市街地総合整備事業（統合補助金）の拡充

住宅市街地の面的整備を総合的に行う住宅市街地総合整備事業について、拠点開発のない地方都市等の中心市街地でも機動的に対応するため、「街なか居住再生型」を追加した。

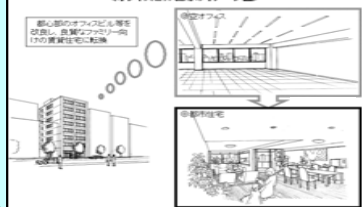
民間事業者等による個別の建替えや既存建築ストックの住宅へのコンバージョン等による地区内の住宅整備を促進

駐車場等の未利用地の活用
による住宅整備



空きビル等のコンバージョン

＜オフィスビル転用のイメージ図＞



住宅整備とあわせて、街なみ景観、公共・公益施設を整備

広場・公園の整備



街なみ景観の形成



子育て支援施設の整備



住宅市街地総合整備事業の事例（島根県江津市）

中心市街地に近接する利便性の高い区域に、公営住宅、道路、公園を整備するとともに福祉、医療、行政機関を一体的に整備

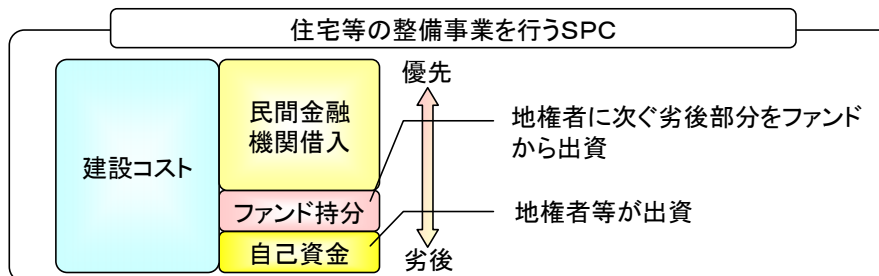


④ 街なか居住再生ファンドの創設

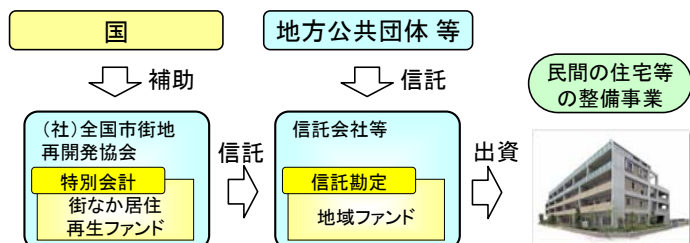
民間の多様な住宅等の整備事業に対して出資による支援を行う「街なか居住再生ファンド」を創設した。

○ 対象事業

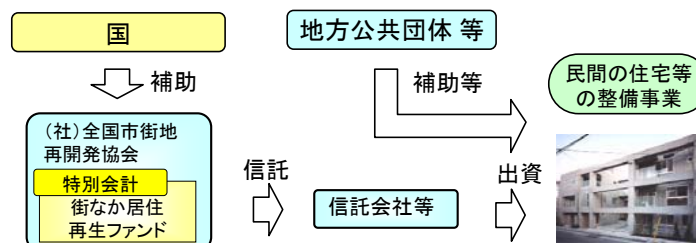
市町村が定めた街なか居住の推進を図るべき区域内で行われる民間の住宅等の整備事業



○ 地域ファンド方式



○ 直接支援方式



○街なか居住再生ファンドの活用により、例えば次のような事業をより円滑化

SPC方式による住宅供給事例(熊本県熊本市)

中心市街地の空地进行を核として、地域の不動産会社等がSPCを設立して賃貸住宅を建設



⑤ まちづくり協議会等への活動支援

地域に根ざした多様な主体によるまちづくり活動を推進

- ・住民参加のまちづくり協議会
- ・まちづくりNPO
- ・地域の建築士 など



住民参加型活動の実施



ワークショップの開催

⑥ 都市再生機構による全国都市再生の支援

地方公共団体の進めるまちづくりに対し、豊富な経験・ノウハウをもつ都市再生機構が全国の都市再生をプロデュース

構想・計画
づくり段階

初期段階からのコーディネート

- 整備構想・土地利用計画案の作成
- 関係者との合意形成
- 行政との調整 など

事業実施
段階

事業段階のコーディネート

- 都市計画の提案
- 民間事業者の参画誘導
- 景観形成コーディネート など

関係権利者と役割分担して機構の事業参画も可能

- 土地の取得
- 基盤整備
- 民間施行再開発事業への事業参画 など

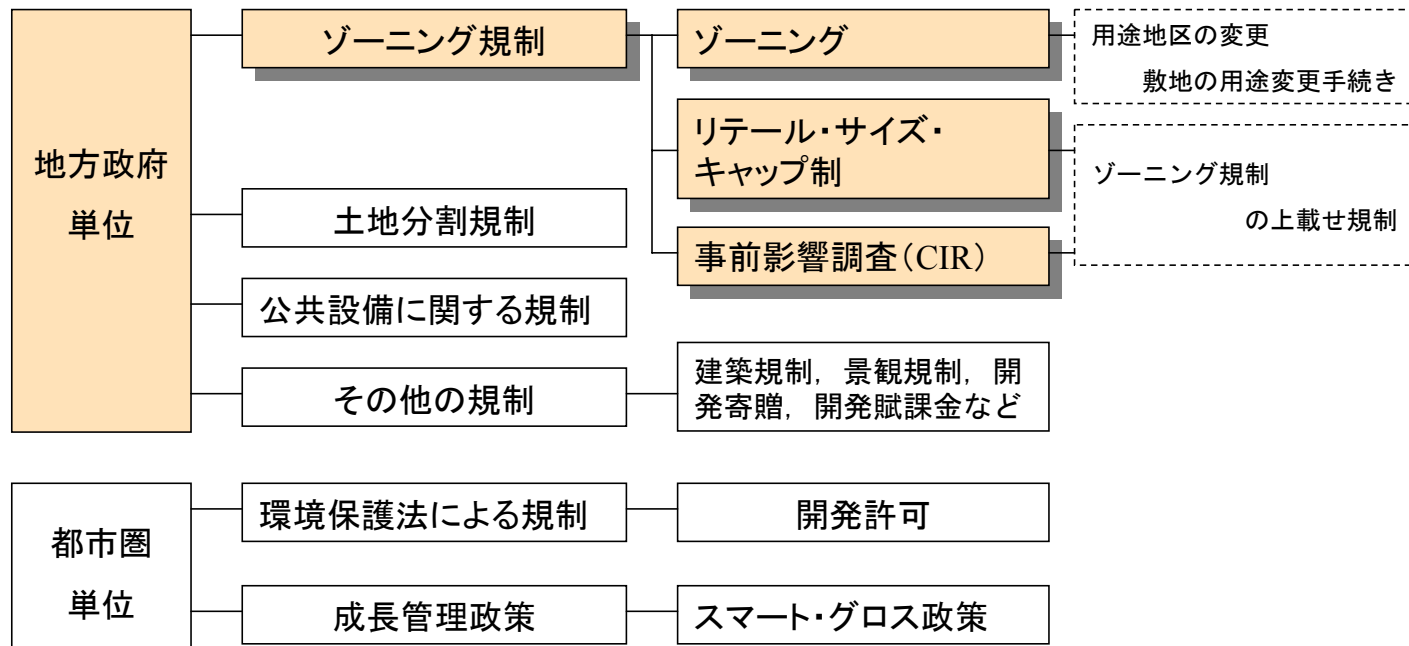
7. 海外の制度の状況

(1) 各国の土地利用規制制度の比較

	土地利用規制の仕組み	大規模商業施設の規制の仕組み
日本	都市計画法で都市計画区域内の土地利用を定める。用途地域による建築物の用途規制と、線引き制度による市街化調整区域の開発規制が基本。	第2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、非線引き白地地域においては、延べ床面積3,000㎡以上の商業施設でも立地は可能。
アメリカ	各都市によって違うが、ゾーニング規制やリテール・サイズキャップ制、事前影響調査(CIR)等を組み合わせて規制。	各都市によって異なるが、ゾーニング規制では、大規模商業施設は商業系用途地域のみで立地可能。リテール・サイズ・キャップ制で大規模商業施設の規模を制限したり、CIRで事業者負担でアセスメントを義務づけたりしている。
ドイツ	土地利用計画(Fプラン)とFプランを基礎として策定される地区レベルの詳細計画(Bプラン)の2段階で規制。	建築利用令により、延べ面積1,200㎡超の店舗の立地は、Bプラン上で「中心地区」、「特別地区」と指定された区域のみで立地可能。(ただし連担市街地における用途地区のない地域等でも立地可能)。
イギリス	中央政府の発出する計画方針声明(PPS)に基づき、地域空間戦略(RSS)と地方開発フレームワーク(LDF)の2段階で規制。	延べ床面積50,000㎡以上の大規模商業施設は、RSSに位置づけられた施設のみ建築可能。また、それ以下の規模の大規模商業施設は、中心市街地に立地することを検討する義務がある。
フランス	国レベルで都市計画全国規制(RNU)を定め、基礎自治体で地域都市計画プラン(PLU)を定めている。また、商業都市計画(ラファラン法)により商業施設の立地を規制。(なお、WTOを批准していない)	「既成市街地以外での建設可能性制限の原則」のもと、PLUを定めていないところは全国いかなる場所においても、原則として、開発や都市化が制限されている。またラファラン法で、延べ床面積300㎡以上の商業系施設の新築、増築及び用途変更に許可が必要。
韓国	2003年の法改正により国土全体に、都市計画制度を適用。また、都市地域、管理地域で、更に詳細な用途地域を定める。	大規模商業施設は中心商業地域、一般商業地域、流通商業地域は無条件で立地でき、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、自然緑地地域は、都市計画条例を定めることにより建築可能。

(2) アメリカの土地利用規制制度の概要

① 土地利用規制制度の種類



② アメリカにおける大型店舗立地規制（ゾーニング）

＜アメリカにおけるゾーニング＞

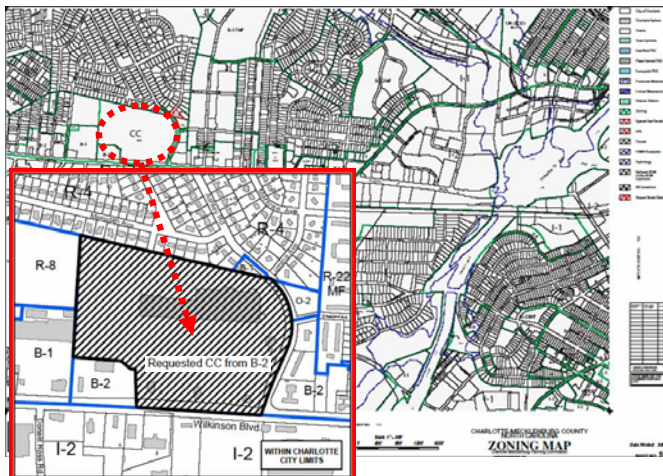
連邦レベルの統一的法制度はなく、各州の授権法に基づき、大部分の自治体が個別にゾーニング条例を制定。

ゾーニングは、一般に多くの種類のゾーンを設定し、各ゾーン毎に用途等をきめ細かく規制。各ゾーンにおいて許容される建物用途は、目的とする土地利用に応じて限定的。

ゾーニングは、自治体の区域全域に指定されるため白地地域がない。一般に市街地の外側の区域では、「敷地規模の大きな戸建住宅のみ許容する」ゾーニングの指定が多い。

＜大型店舗立地の際のゾーニング変更＞

・立地が許容されていないゾーンで大型店舗の開発を行う場合には、土地所有者等の「ゾーン変更アピール」を受けて、一定の手続きを経た後、ゾーン変更により対応する。この結果、郊外に立地する大型店の数自体は非常に多い。



＜アメリカにおけるゾーニング変更の例＞

ウォルマートが立地するために、市は、ゾーニング審査会の審議を経て、「一般業務用ゾーン」から「大型商業施設ゾーン」へのゾーニング変更を行った。

③ アメリカ各都市の土地利用規制

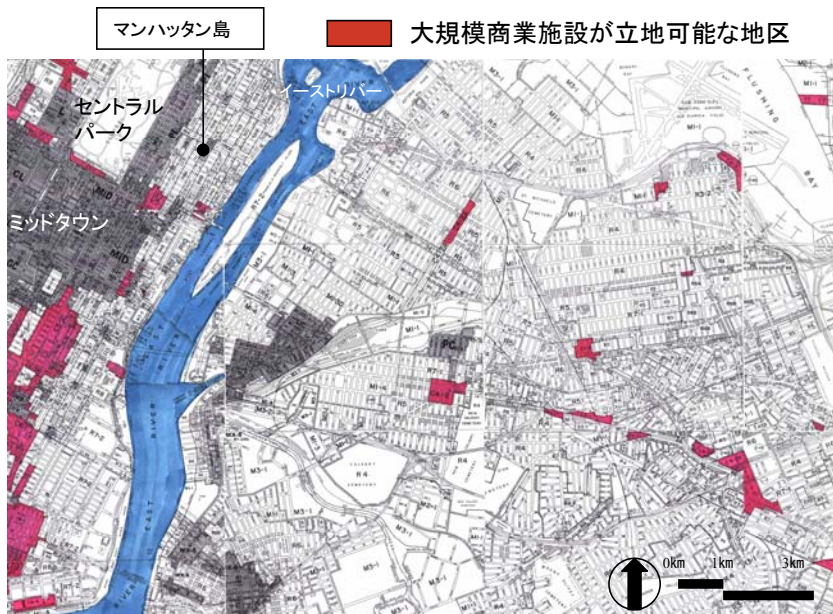
(i) ニューヨーク市のゾーニング

住居系、商業・業務系、工業系地区の3つに区分し、それぞれの地区毎にきめ細かく用途規制している。大規模商業施設は、商業・業務全般地区や中心商業地区を除き制限されている。

【ニューヨーク市の地区区分】

地区区分	グループ	用途地域
住居系	9グループ	36ゾーン
商業・業務系	8グループ	83ゾーン
工業系	3グループ	21ゾーン

【ニューヨーク市のゾーニングマップ】



【大規模商業施設が立地可能な地区】

C 1 近隣店舗地区	×
C 2 地域センター	×
C 3 ウォーターフロント	×
C 4 一般商業地区	○
C 5 都心商業地区	○
C 6 中心商業地区	○
C 7 娯楽施設地区	×
C 8 サービス業務地区	○
M 1 軽工業	※
M 2・3 工業	×

※工業系用途地域においては、M 1（軽工業地域）では許可に際して個別審査（Special Permitted Uses）を要する。それ以外の工業系用途地域では立地不可。

○ニューヨーク市における用途規制表

用途グループ	目的	具体の建物	地域区分																				
			R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	M1	M2	M3
1	一戸建て住宅	一戸建て住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×
2	他全てのタイプの住宅	全てのタイプの住宅、アパートメントホテル	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	×	×	×	×	×
3	地域の施設(コミュニティ施設)	大学、専門学校、	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×
		図書館、美術館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×
		老人ホーム(慈善事業や非営利のもの)*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×
		老人ホーム(私営)*	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×
		学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×
4	主に地域の施設(主にコミュニティ施設)	公民館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	△	×	×	
		病院(非営利やボランティアのもの)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	△	×	×
		病院(私営)	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	△	×	×
5	主に一時滞在用の施設	ホテル	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	*2	*3	×	○	○	×	○	○	×	×	
6	地元住民のため小売店や個人向けのサービス	スーパーマーケットや 食料雑貨店	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	×	○	*4	*5	
		ドラッグストア	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○
7	家庭向けのメンテナンスや修理サービス	自転車修理屋	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	*3	×	○	○	○	○
		葬祭場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	○	×	△	×	*3	×	○	○	○	○
8	住居系地域付近での地元向けのアミューズメントやサービス	ビリヤード場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	○	○	○	○	
9	業務とその他のサービス	修理工場が附属しない自動車販売所	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	×	○	×	×
		結婚式場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	×	*3	×	×
10	大規模小売り施設	デパートメントストア、規模制限のない小売店	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	△	×	×
11	注文製品の製造	個人向けの洋服の注文製造又は修理工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	*3	×	○	○	○	○
12	非常に大規模な娯楽施設(アミューズメント施設や小売り施設)	ボーリング場(規模制限なし)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	*3	○	○
		スタジアム(2500席まで)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	*3	○	○
		スタジアム(規模制限なし)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	△	△	△	△	△	△
13	開放性が高いアミューズメント施設等	スイミングプール(商業用)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	×	○	*3	○	○	
14	ボートやボート関連活動に必要な施設	商業用でないレジャーボートの係留施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	○	○	○	○	
15	大規模な開放的な商業系アミューズメント	子供用のアミューズメントパーク(中規模と大規模なもの)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	△	×	×
16	自動車関連サービスや必要な軽工業	自動車の修理工場、販売所	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
17	工業	隣接する住居系地域への影響が限られている工場や卸売り施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
18	重工業	マッチ工場など周囲への影響が大きい工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○

凡例)
 ○建築可
 △特別許可
 ×建築不可
 ▲用途グループの一部が除外

- * 規模要件あり
- * 2一部の地区では特別許可で建築可能。それ以外の地区では建築不可。
- * 3一部の地区では建築可。それ以外の地区では建築不可。
- * 4 10,000sqfeetまで建築可。それ以上の規模は特別許可が必要。
- * 5 10,000sqfeetまで建築可。

(ii) サンフランシスコ市のゾーニングとリテール・サイズ・キャップ制度

大規模商業施設の立地はダウンタウン商業地区、ヘビーコマーシャル地区に限定。また、ゾーニングの変更の禁止を目的としたゾーニングの上載せ規制として、新規出店しうる小売店の規模の上限を定め、それを上回る規模の出店を規制

(リテール・サイズ・キャップ制。2004年5月から全市を対象に導入)

【大規模商業施設が立地可能な地区】

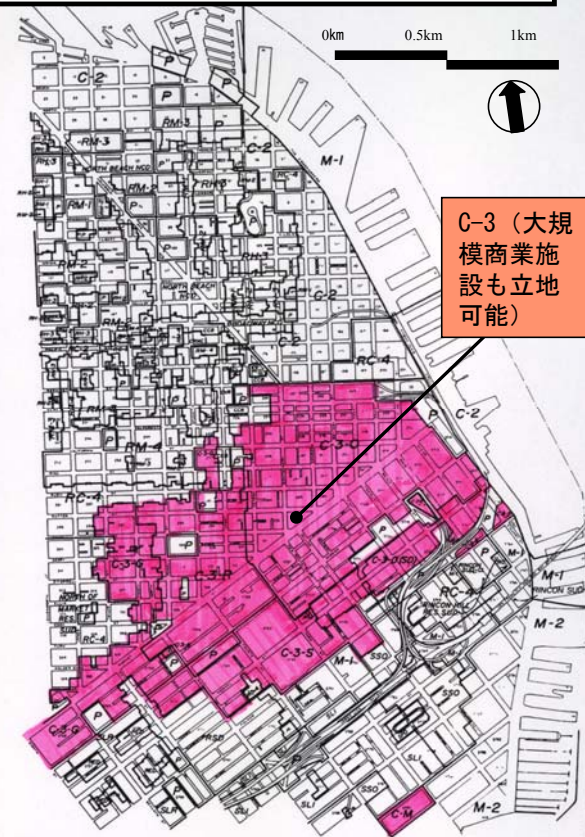
C 1 近隣ショッピング地区	×
C 2 コミュニティビジネス地区	×
C 3 ダウンタウン商業地区	○
CM ヘビーコマーシャル地区	○
M 1 軽工業地区	△
M 2 重工業地区	△

○：許可
△：個別許可による
条件許可
×：不許可

【サンフランシスコ市のリテール・サイズ・キャップ制の概要】

対象地区	ダウンタウン商業地区 (C-3)	ダウンタウン商業地区 (C-3) 以外
個別審査による条件付き許可	90,000ft ² (約8,370m ²) を超えるもの (すでにその用途が禁止されているもの以外)	1店で50,000ft ² (約4,650m ²) を超えるもの (すでにその用途が禁止されているもの以外)
新規出店・増築の禁止	1店で120,000ft ² (約11,160m ²) を超え、2万品目以上を扱い、非課税品目の売場が総売場面積の5%以上を占めるものの新規出店	1店で120,000ft ² (約11,160m ²) を超えるものの新規出店・増築

※他都市の上限規模は、オレゴン州アッシュランド45,000 ft² (約4,185m²)、メリーランド州イーストン65,000 ft² (約6,045m²)、ニューヨーク州ノースエルバ 単独店40,000 ft² (約3,720m²)、S Cは68,000 ft² (約6,324m²) など



(iii) ロサンゼルス市のゾーニングとC I R

積層型のゾーニングを基本にしているが、大規模商業施設は、商業系地区に限定されている。また、ゾーニングの上載せ規制として、大規模開発が計画された場合、その開発によって地元の社会・経済にどのような影響があるか、(C I R (Community Impact Report)) という事前アセスメントを開発申請時に提出させ、その結果に基づき個別審査している。

○ゾーニング

【大規模商業施設が立地可能な地区】

C R	限定的商業	×
C 1	限定的商業	×
C1.5	限定的商業	○※
C 2	商業	○
C 4	商業	○
C 5	商業	○
CM	商業・製造	○
MR 1	軽工業	×
MR 2	軽工業	×
M 1	工業系	×
M 2	工業系	×
M 3	工業系	×

※店舗は総面積100,000ft²(約9,000m²)より小規模なものに限定

○事前影響調査 (C I R)

【C I Rの手続き概要】(2004年10月施行)

* 100,000 ft²以上のスーパーストアを「経済再生支援地区※」に出店しようとする場合

※連邦政府、州政府及び市によって活性化のための支援がなされている地区とその周囲

市が指定した調査機関に委託し調査を実施

市プランニング委員会もしくは市議会が確認

開発許可

【事前アセスメント調査で確認する事項】

- ・既存店舗への影響、撤退の可能性
- ・既存住宅の取り壊し・低所得者用住宅の減少の可能性
- ・公園・緑地、コミュニティセンターの取壊しの可能性
- ・低価格・高品質な商品・サービス提供の可能性
- ・経済活性化の可能性、雇用減少・増加の可能性
- ・市税収への影響
- ・撤退空き店舗の事後利用に対する制約

(iv) その他の都市のゾーニング

その他の都市においても、大規模商業施設については、商業系用途地域に限定したり、個別審査を求める条件付き許可を求めている。

○：許可 △：個別許可による条件許可 ×：不許可

○シカゴ市

総床面積 地区区分	25,000ft ² (約 2,250m ²) 以 下	25,000 ft ² 超え75,000 ft ² 未満	75,000 ft ² (約 6,750m ²) 以上
B 1	○	×	×
B 2	○	×	×
B 3	○	○	△
C 1 近隣商業	○	×	×
C 2	○	○	△
C 3	○	○	△
D C	○	○	○
D X	○	○	○
D R	×	×	×
D S	○	○	○

○モンタナ州ボウズマン市

	大型小売店※
B 1 近隣商業地区	×
B 2 コミュニティ業務地区	○
B 3 中心業務地区	×

※ 1テナントで40,000 ft² (約3,600m²) 以上を占める小売店

○フィラデルフィア市

N S C 近隣型 S C	×
A S C 広域 S C	○
C-1 ~ 3 近隣型小売・サービス	×
C-4・5 ダウンタウンの小売・サービス	○
C-6 広域型自動車客を対象	○
C-7 近隣型自動車客を対象	×
O C 事業所	×

○ダラス市

N S 近隣サービス	×
C R コミュニティ小売	○
R R 広域小売	○
中心地	○
複合商業	○
U S 1 都市回廊	×
U S 2 都市回廊	○
U S 3 都市回廊	○

(3) ドイツの土地利用規制制度の概要

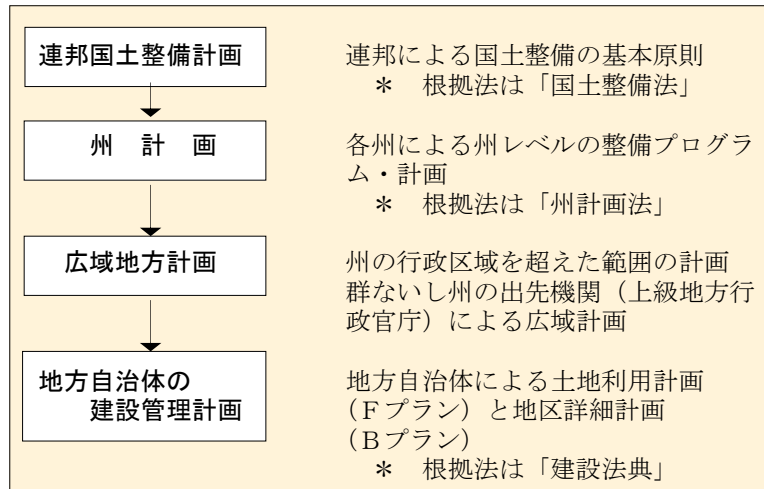
<ドイツにおける土地利用規制>

自治体の全域を対象とした土地利用計画（Fプラン）と、地区レベルの詳細計画（Bプラン）の2段階。

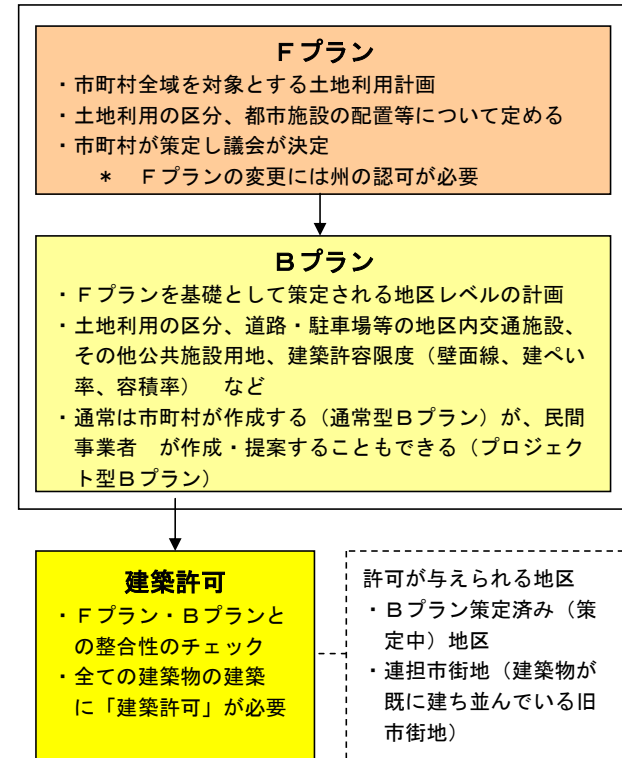
「連担市街地」では、周辺状況との適合が許可の条件。ただし、Bプランの策定地区では、Bプランに従った建築が可能となる。

「外部地域」では、Bプランが策定されない限り原則として開発が許可されない。

【ドイツの国土整備計画の体系】

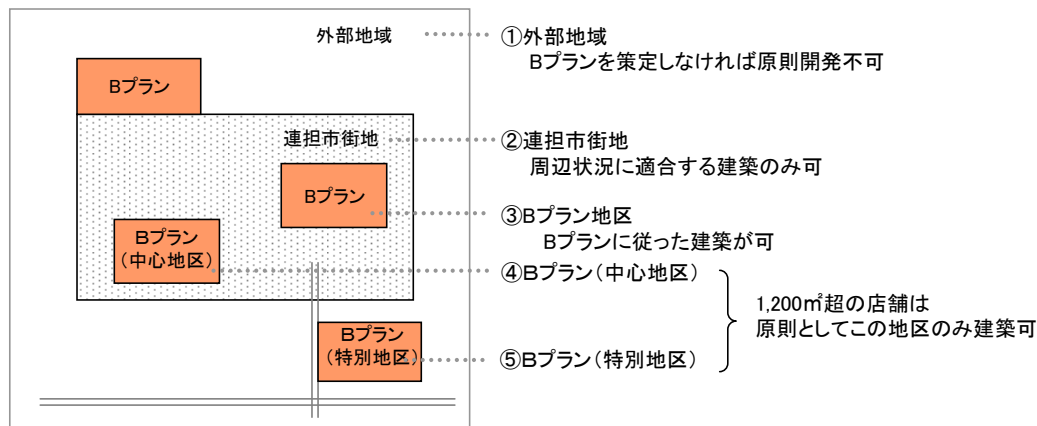


【ドイツにおける都市計画の体系】



＜大型店舗の立地規制＞

- ・ Fプラン、Bプランは自治体が定めるが、プランで用いる用途地域のカテゴリーは連邦の建築利用令による。
- ・ 建築利用令により、延べ面積1,200㎡超の店舗の立地は、Bプランが、「中心地区」又は大型店舗を目的とした「特別地区」の用途地区が指定された区域のみで立地が可能。（ただし、連担市街地における用途地区指定のない地域や、現行建築利用令施行以前の古いBプランの地区等で、大型店が許可される場合もある。）
- ・ 2004年の法改正で、大規模店舗の進出等に伴う中心市街地の衰退を食い止めるための「連担市街地における規制の強化」
 - * 連担市街地の建築許可を扱った「当該自治体またはその他の自治体内の中心的な供給地に悪影響が見込まれてはならない」との規定を追加。
 - * 規定の追加により、それまでは、連担市街地内に既存の大型店等がある場合で、近くに大型店の建築を申請された場合には許可せざるを得なかったのが、悪影響が見込まれることを理由に、不許可等とすることが可能となった。
- ・ 大型店を郊外に立地するには、ほとんどの場合Fプランの変更が必要。Fプランの変更には上級官庁（州）の認可が必要であり、広域的観点からの関与が行われる。



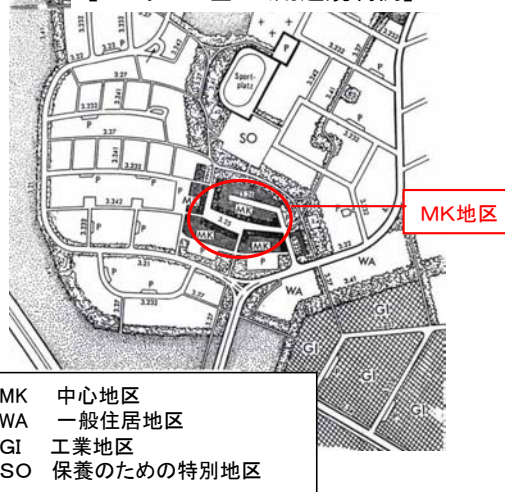
【建築利用令にもとづく用途区域・用途地区の規制概要】

区域	地区	許容される用途
住居区域 (W)	菜園住居地区 (WS)	菜園住宅・副業的菜園住宅及び園芸業用施設／当該地区の需要に応じる店舗・飲食店など
	純住居地区 (WR)	もっぱら住居、住宅建物
	一般住居地区 (WA)	住宅建物／店舗、飲食店／公害を生じない手工業施設／宗教的、文化的、健康的、スポーツ目的の施設
	特別住居地区 (WB)	住宅建物／店舗、宿泊施設、飲食店／その他の営業用施設／宗教的、文化的、健康／業務および事務所等
混合区域 (M)	村落地区 (MD)	農業および林業要施設／菜園住宅、副業的菜園住宅
	混合地区 (MI)	住居及び居住を本質的に妨げない営業用施設 住宅建物／業務・事務所／小売店・飲食店、宿泊施設／その他の営業用施設／行政、宗教的、文化的、健康的、スポーツ目的の施設・園芸業要施設／ガソリンスタンド
	中心地区 (MK)	主として商業施設も及び経済や行政の中心施設 業務・事務所、行政の建物／小売店、飲食店、宿泊施設、娯楽施設／その他の公害が少ない営業用施設／宗教的、文化的、社会的衛生的、スポーツ施設／駐車用建物、大規模車庫と関連するガソリンスタンドなど
産業区域 (G)	産業地区 (GE)	周辺に対して著しい郊外や負担を及ぼさない、あらゆる種類の営業用施設・倉庫・貯蔵所／業務・事務所及び行政の建物ガソリンスタンド
	工業地区 (GI)	あらゆる種類の営業用施設・倉庫・貯蔵所及び公共の施設、ガソリンスタンド
特別区域 (S)	特別地区 (SO)	保養のための特別地区、週末住宅地区、休暇建物地区、キャンプ場地区
	その他の特別地区	療養地区、店舗地区、ショッピングセンター及び大規模商業のための地区、博覧会・展示場及び会議の為の地区、大学地区、病院地区、港湾地区

【Fプランに基づく区域指定例】



【Bプランに基づく用途規制例】



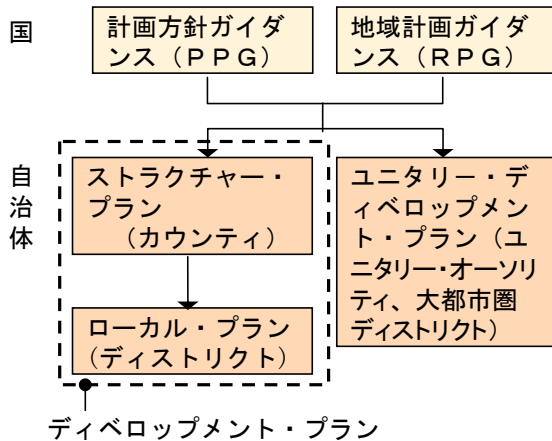
(4) イギリスの土地利用規制制度の概要

＜イギリスにおける計画許可＞

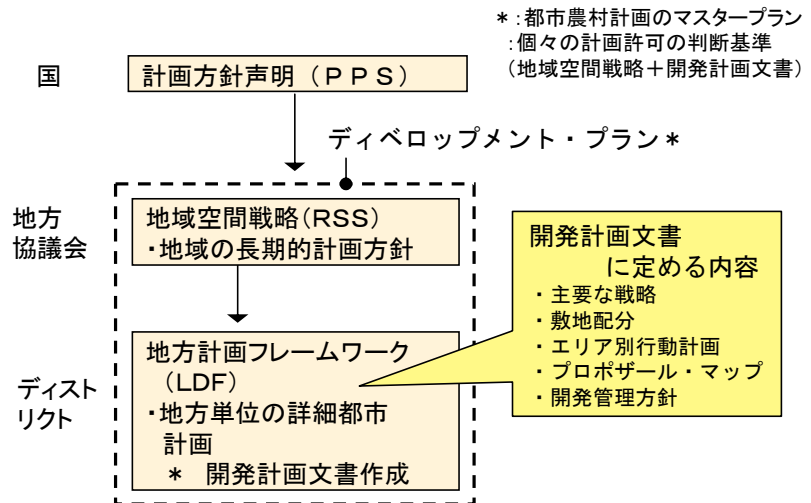
原則として全ての建築・開発行為に関し、地方計画庁の計画許可(Planning Permission)を要する。計画許可の判断基準は「周辺状況との適合」又は「都市計画(Development Plan)」との整合。都市計画の策定、計画許可の運用は、中央政府の発出するPPG(Planning Policy Guidance)を考慮する。

* 2004年の法改正によりPPGはPPS(計画方針声明)に改められた。

【改正前の都市計画の体系】



【改正後の都市計画の体系】



<シーケンシャル・アプローチ>

・大規模商業施設の立地場所は、中心市街地、中心市街地の隣接地の順に可能性を検討し、不可能な場合にのみ郊外での立地を許可（ただし、その場合でも複数の交通手段が活用できる場所のみ）。1996年改訂のPPG 6で導入。

* PPG (Planning Policy Guidance) は都市計画に対する中央政府の基本指針で、PPG6は「中心市街地と小売開発」に関するもの。

<RSCの原則禁止>

・床面積50,000㎡以上のRSC(リージョナル・ショッピング・センター)の立地は原則禁止。国の策定する地域空間戦略(RSS)に位置付けられない限り、許可されない。

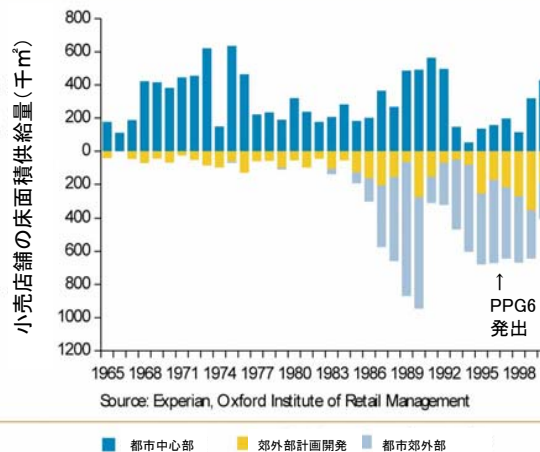
<国による強制介入権(Call in)>

・商業用途の床面積が1万㎡以上の開発で、都市計画に整合しないものを地方計画庁が許可しようとする場合、国に通知する義務がある。国は地方計画庁に代わって、直接審査を行うことができる。実際に不許可とした例もある。

<グリーン・ベルト内の開発>

・新規建設は、原則として、農林業目的、屋外スポーツ、屋外レクリエーション、墓地等、既存住宅の限定的な増改築、既存集落内の建築(infill)、地域のための社会住宅、ディベロップメント・プランに示された大規模既存開発の再開発に限定。

イギリスにおける小売店舗の床面積供給量の推移
(1965～2000年)



(5) フランスにおける土地利用規制制度の概要

国レベルの都市計画としては、都市計画全国規則（RNU）が定められている。

また、地方レベルの都市計画は、2000年の法改正（都市連帯・再生法）により「広域一貫スキーム」＝SCOTと「地域都市計画プラン」＝PLUで構成される枠組みに再編され、拡散的な都市化の進行を抑止して農村部の自然的空間の保全を図ることとされた。

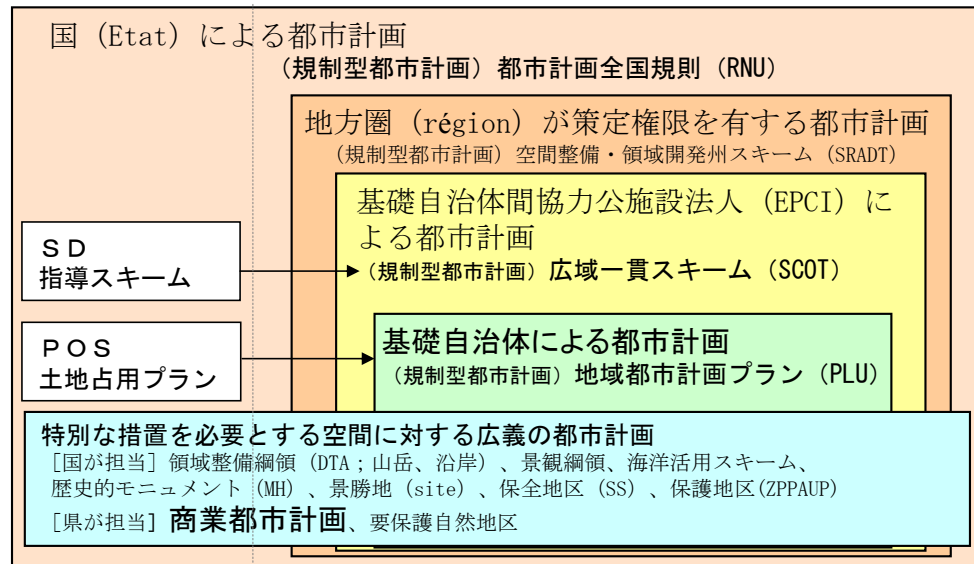
一方、ラファラン法（1996年）に基づき、300㎡以上の商業施設は許可制となっている。

＜都市計画全国規則（RNU） による都市化の制限＞

・全自治体を対象として都市計画全国規則（RNU）が定められ「既成市街地以外での建設可能性制限の原則」のもと、地域都市計画プラン（PLU）やPLUの前身である土地占用プラン（POS）を定めていないところを含む全国いかなる場所においても、原則として開発や都市化が制限される。

【フランスにおける都市計画の体系】

2000年以前 ―→ 2000年以降（都市連帯・再生法）



＜土地占用プラン（POS）による大型店の規制＞

- ・都市区域（ZoneU）と自然区域（ZoneN）に線引きされた上で、各区域をさらに区域と地区に指定される全ての区域地区に関して、禁止あるいは許容される土地占用（立地用途）が列挙されている。

＊ 自然区域は原則開発禁止。

- ・また、区域・地区毎、界限部、階別、建物用途別に容積率を定めることとされており、容積率を通じた商業施設を含めた建物の立地制御も行われている。

＜ラファラン法に基づく商業都市計画＞

- ・300㎡以上の商業系床の新設、増設及び商業施設の用途変更に許可制を導入。

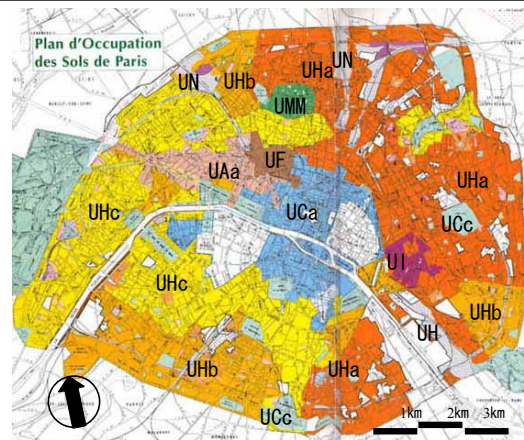
＊ ロワイエ法（1973年）で導入された許可制の適用範囲・規模を拡充し、商業都市計画の制度を再構築。

※ロワイエ法では、人口40,000人未満の基礎自治体においては1,000㎡それ以上の基礎自治体においては1,500㎡以上の商業系床の新設や、既存の小売店舗が売場面積を200㎡以上拡張する場合を許可制としていた。

- ・1,000㎡以上の店舗の出店に際して、当該店舗の商圈における既存商業に与える影響だけでなく、雇用や環境に対する影響に関するアセスメントを義務づけ、さらに、6,000㎡以上の店舗の出店に際しては公開意見聴取を義務づけ。

【パリ市のゾーニング区分】

区域	地区	特徴
UA	UAa	パリ中央から西部にかけて第3次産業立地地区
	UAb	シャン・ゼリゼ大通りを中心とした界限
UC	UCa	歴史的な中心地区、モントルグイユ街を中心とした歴史的界限
	UCc	狭小敷地に低層建物が建つ旧村落的様相を持つ界限
	UCd	歴史的景観と日常生活のための商店街を持つ界限
UF		オペラ座及び証券取引所を中心とし、商業、娯楽、観光機能等も併せ持つ金融区域
UH	UHa	パリ市東部の殆どを含み、用途の混合のために第3次産業に対し有利な容積率を設定している地区
	UHa	UHaとUHcの中間
	UHc	居住用途を持つパリ西部の大部分の地区
UI		工業を中心とした区域
UL		旧小集落、ヴィラ、或いは庭付き戸建て住宅の分譲地
UMM		モンマルトルの丘の頂部に位置し、ヴィラや狭い小径によって形成される古い村の様相を呈した界限
UN		フランス国有鉄道（SNCF）の敷地



(6) 韓国の土地利用規制制度の概要

2003年の法改正により国土全体に対して、都市計画制度を適用。
線引きを前提とせず、用途地域・地区・区域を都市計画に定め土地利用を規制。
必ず都市地域、管理地域、農林地域、自然環境保全地域のいずれかを指定する。必要と認められる場合は、指定された地域に地区や区域を重複指定。

* 2003年の国土都市計画の改編（国土利用管理法と都市計画法が廃止され、国土の計画及び利用に関する法律が制定）が行われ、都市地域と非都市地域の計画体系が統合された。

<用途地域・地区・区域の改編>

・用途地域は、従前の5用途地域（都市、準都市、農林、準農林、自然環境保全）から4用途（都市、管理、農林、自然環境保全）に見直された。特に、従前の準農林地域と準都市地域を統合した管理地域に改編された。

* 土地の適正と利用実態、人口規模、都市地域との隣接の程度を考慮した開発潜在力等を基準として、保全管理地域、生産管理地域、計画管理地域に細区分された。

【改正後の都市計画の体系】

広域都市計画 2以上の市・郡にわたり作成することが適当な場合、策定	
都市計画	都市基本計画 市・郡の基本的空間構造と長期発展方向を提示する計画で、都市管理計画策定の指針となるマスタープラン
	都市管理計画 開発、整備、保全のため策定する土地利用、交通、環境等に関する計画、用途地域・地区の指定に関する計画など

【改正後の用途地域】

都市 地域	住居地域	専用住居地域	第1種専用住居地域、第2種専用住居地域
		一般住居地域	第1種一般住居地域、第2種一般住居地域 第3種一般住居地域
		準住居地域	
	商業地域	中心商業地域、一般商業地域、商業地域、近隣商業地域、流通商業地域	
	工業地域	専用工業地域、一般工業地域、準工業地域	
	緑地地域	保全緑地地域、生産緑地地域、自然緑地地域	
管理 地域	計画管理地域		
	生産管理地域		
	保全管理地域		
農林地域			
自然環境保全地域			

＜地区単位計画による計画コントロールの強化＞

・日本における地区計画に該当する計画で、従来は用途地域が指定された地区等に限定されていたが、準農林地域での開発の散発的進行に伴うインフラ不足や環境破壊問題などが顕在化したことから、２００３年の法改正において、計画コントロールを強化する観点から、地区単位計画を第１種と２種に分けて対象範囲を拡大した。

・体系的、計画的な開発又は管理が必要な地域については、第１種地区単位計画区域に指定が義務づけられている。

＜用途地域による大型小売店舗の立地規制＞

・大型小売店舗（売場面積の合計が３,０００㎡以上であることなど）は、建築法上「販売営業施設」と位置づけられ、右の用途地域でしか立地が認められていない。

＜条例による大型小売店舗の立地規制＞

・また、自治体の多くは、条例によって立地規制を行っている。

＜大型小売店舗にかかる規制緩和の動向＞

・一方、近年、大型小売店舗の立地規制を緩和する動きもある。

* 自然緑地地域における規模制限１０,０００㎡から一定手続きを行った場合、３０,０００㎡に緩和するなど検討中。

【地区単位計画の種類と概要】

	第１種	第２種
対象地域	新規開発事業地区、用途地域解除地域など集約的土地利用の発生が生じるところ	計画管理地域 開発振興地区
指定目的	土地利用の合理化・具体化及び機能・美観の増進	都市化が予想される地域を体系的に開発・管理
行為制限等	行為制限の一部緩和	新たに設けられた計画管理地域又は開発振興地域における行為制限を緩和する場合に策定

【大型小売店舗（販売営業施設）の立地可能な用途地域】

準住居地域	△
近隣商業地域	△ ※延べ面積３,０００㎡未満
中心商業地域	○
一般商業地域	○
流通商業地域	○
準工業地域	△
自然緑地地域	△ ※４階以下かつ延べ面積１０,０００㎡未満

○：無条件で建築可能、△：都市計画条例で定めることにより建築可能
※：条例で定められる階数・規模

【立地規制が厳しい自治体例】

チヨンジュ	：自然緑地地域、準工業地域では立地不許可
ゼチヨン	：自然緑地地域、準工業地域では立地不許可
ヨス	：準工業地域では立地不許可
モクポ	：準工業地域では立地不許可