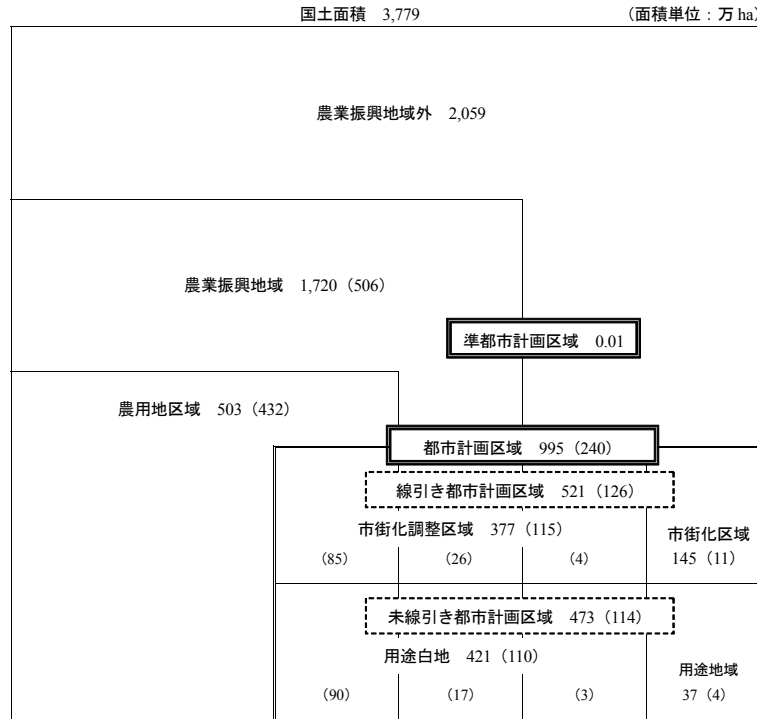


# 第4章 都市構造改革のための制度改善の方向

## 都市計画法及び農振法による土地利用規制の状況

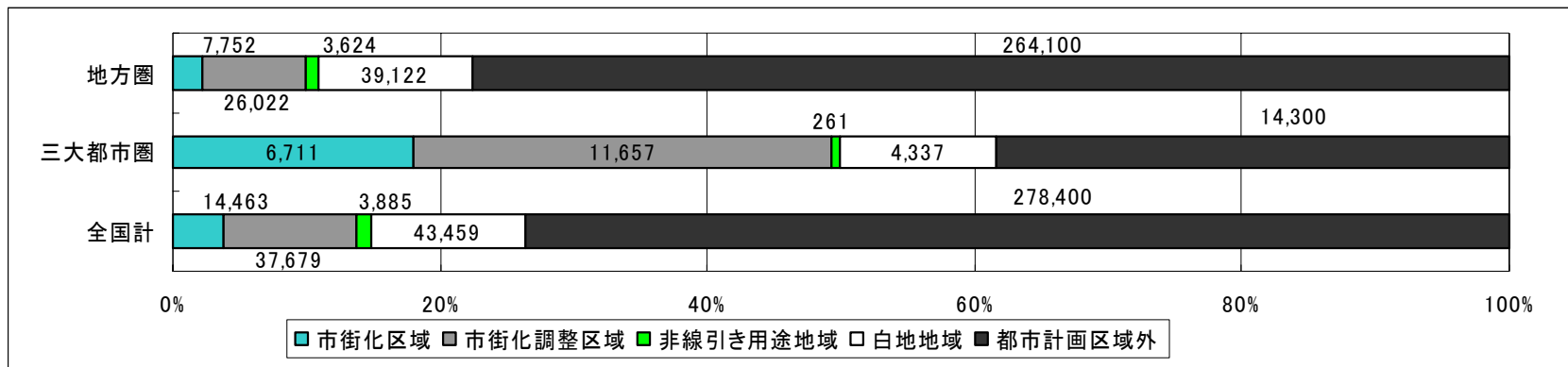


- 注：1 国土面積は、国土交通省調べ（平成16年版土地白書）  
 2 数値は区域面積、( )内数値はその区域内の農地面積（生産緑地面積1.6万ha含む）  
 3 農業振興地域、農用地及び市街化区域内面積は農水省調べ（速報値）  
 4 その他の農地面積は、第3次土地利用基盤整備基本調査（平成5年3月）を基に、都市計画年報（平成9年3月）及び国土庁の土地利用基本計画における5地域指定重複状況等の調査（平成10年3月速報値）を用いた農水省による推計  
 5 都市計画区域面積等については、国土交通省調べ（平成16年度都市計画年報）  
 6 四捨五入の関係で計が合わない場合がある  
 7 準都市計画区については、国土交通省調べ（平成17年4月）（指定面積は149ha）

# 都市計画区域等の指定状況

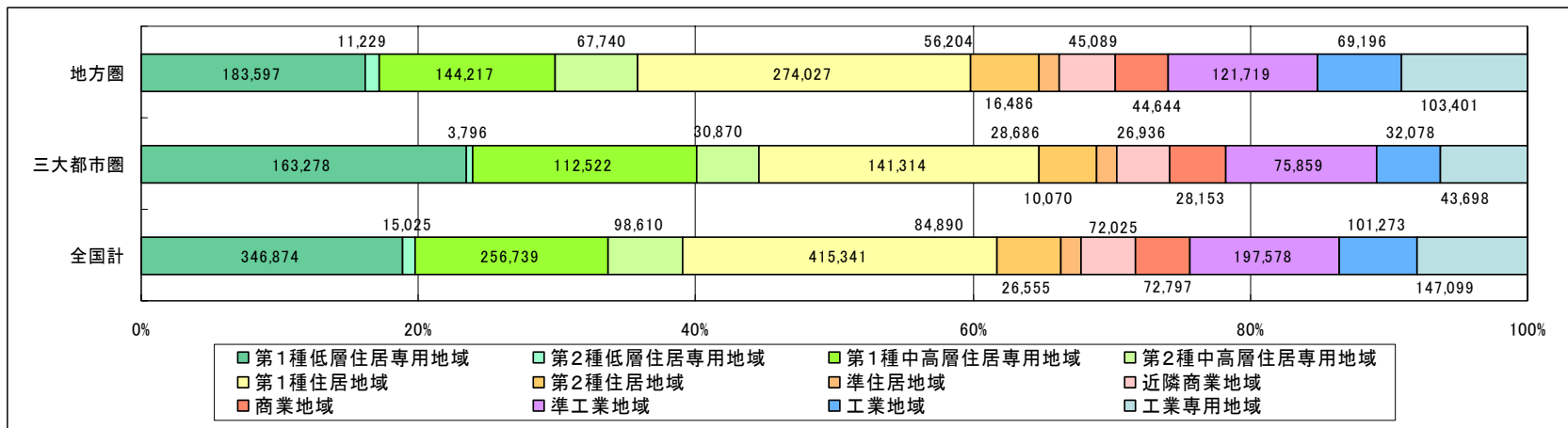
## 都市計画区域等の指定状況

(単位: km<sup>2</sup>)



## 用途地域の指定状況

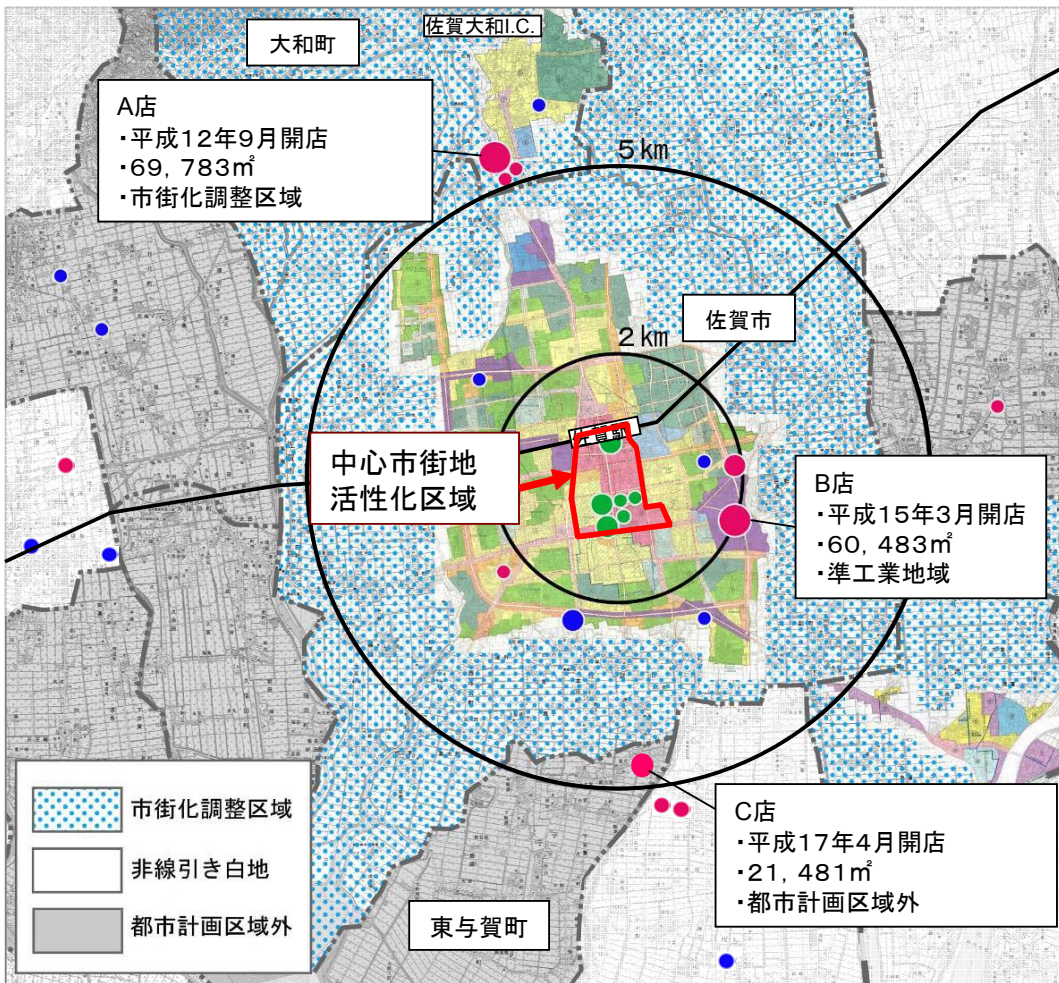
(単位: ha)



H16.3.31時点

# 地方都市における土地利用規制の実態と大規模商業施設立地

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。



開店時期	昭和63年以前	平成元～10年	平成11年以降
延べ床面積 3万㎡～	●	●	●
延べ床面積 1万～3万㎡	●	●	●
延べ床面積 3千～1万㎡	●	●	●

	大規模商業施設の立地
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	×
市街化調整区域	▲
白地地域	○
都市計画区域外	○

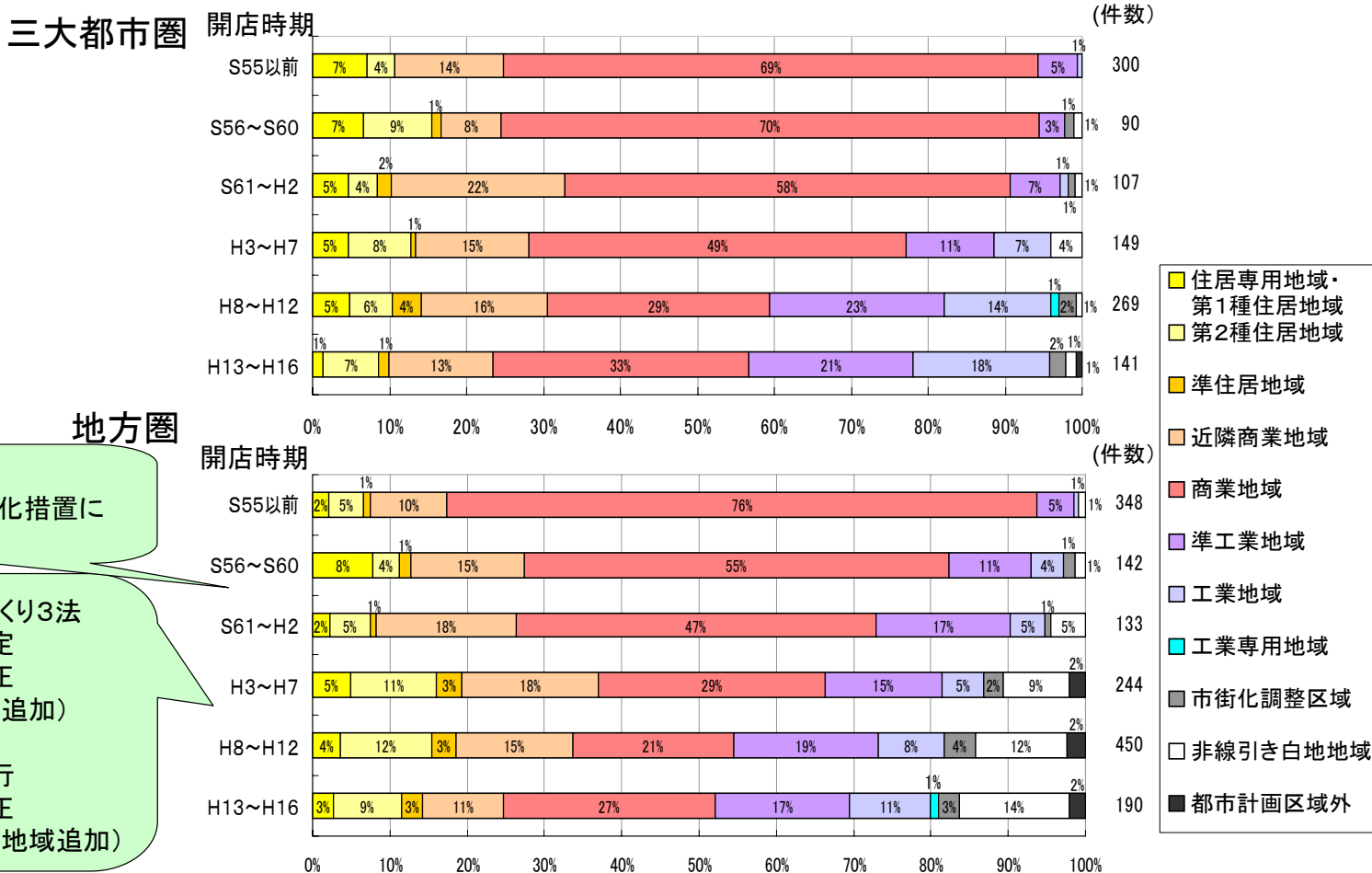
大規模商業施設(床面積3,000㎡以上)が立地可能な地域

× 大規模商業施設の建築が禁止される用途地域  
 ▲ 大規模商業施設の建築が原則禁止される区域  
 ○ 大規模商業施設の立地に制限のない区域

# 大規模商業施設の時期別立地動向

近年は、商業地域への立地割合が大きく減少し、三大都市圏では工業系用途地域、地方圏では工業系用途地域のほか白地地域への立地割合が増加。

## 大規模商業施設(延べ床面積1万㎡以上)の開店時期別立地状況



平成2年  
大店法運用適正化措置による緩和

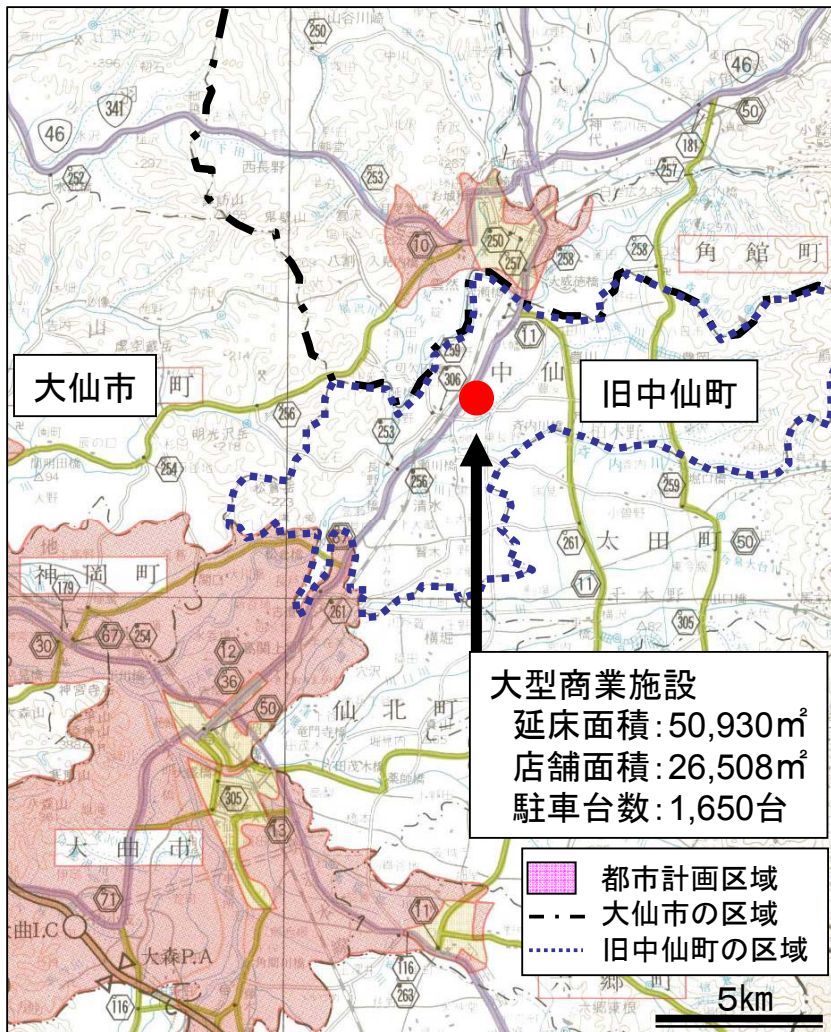
平成10年 まちづくり3法  
大店立地法制定  
都市計画法改正  
(特別用途地区追加)  
平成12年  
大店立地法施行  
都市計画法改正  
(特別用途制限地域追加)

※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10,000㎡以上の物品販売業を営む店舗について集計。  
※平成16年末現在。



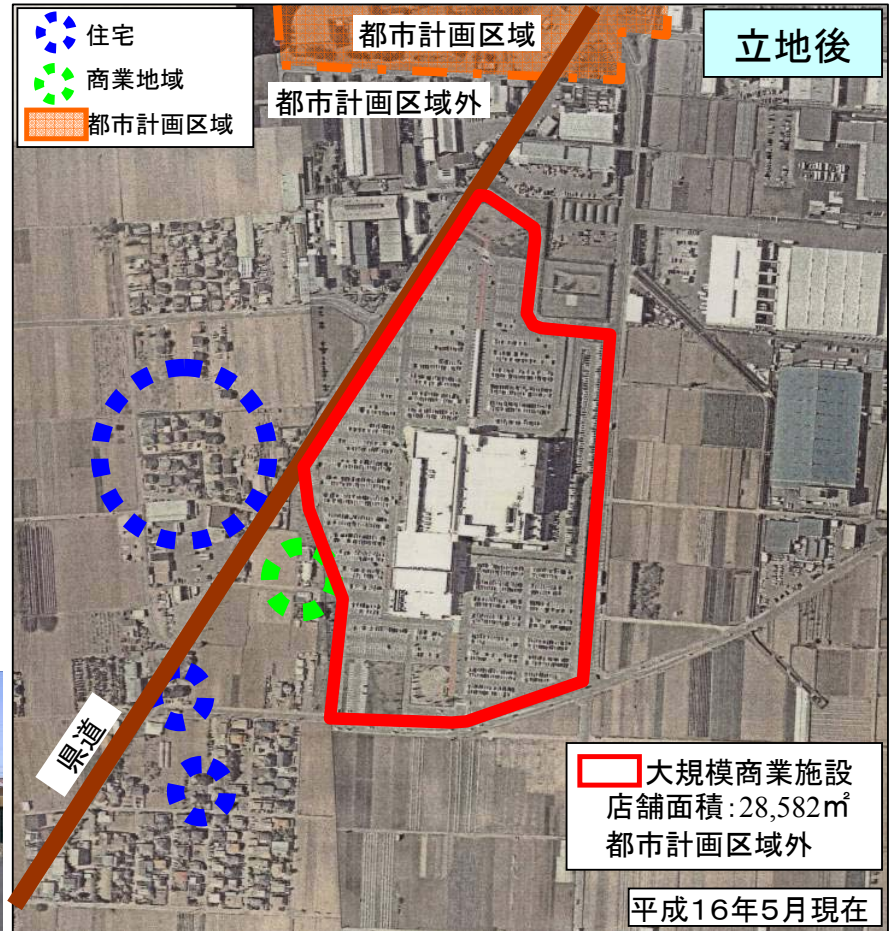
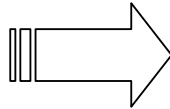
# 都市計画区域外における大規模商業施設の立地（1）

都市計画区域外の、幹線道路沿道に大規模商業施設が立地している。



## 都市計画区域外における大規模商業施設の立地（2）

都市計画区域外に大規模商業施設が立地し、周辺に住宅開発等が進行している。





# 準都市計画区域の指定状況

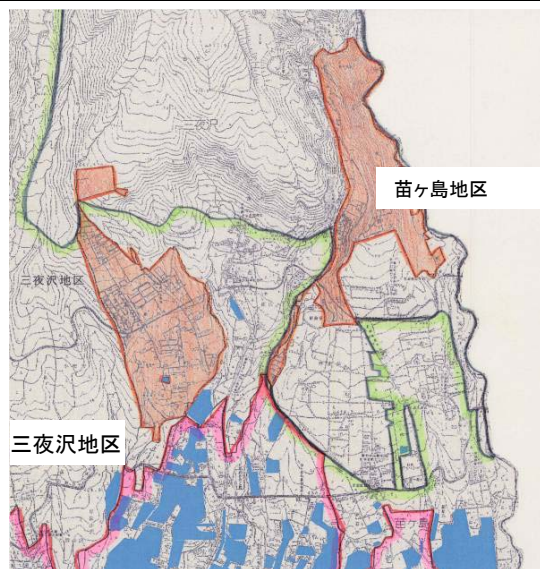
## <制度概要>

- ・都市計画区域外において相当数の住居等の建築が現に行われ、用途の無秩序な混在が進むおそれがある等の地域について、農林漁業との調和を図りつつ、市町村が指定。
- ・土地利用の整序のため必要な用途地域等の土地利用に関する都市計画を決定。(都市施設、市街地開発事業は定めない。)
- ・非線引き都市計画区域並みの開発許可、建築基準法上の集団規定を適用。

## <準都市計画区域 指定実績>

都道府県名	市町村名	指定年月日	名称	目的	指定面積
群馬県	前橋市	平成16年5月17日	宮城準都市計画区域	開発許可対象面積の引き下げ	約142ha
熊本県	玉東町	平成16年5月10日	玉東準都市計画区域	良好な住宅市街地の誘導	約7ha
静岡県	榛原町	平成17年7月20日	榛原町準都市計画区域	基盤整備の進捗に伴う、無秩序な開発の進行抑制	約31.1ha

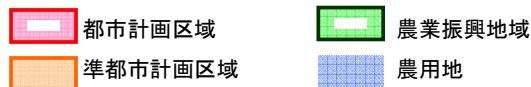
(平成17年7月29日時点)



## <群馬県前橋市(旧宮城村)の事例>

準都市計画区域において定めることができる都市計画

- ・用途地域
- ・特別用途地区
- ・特定用途制限地域
- ・高度地区
- ・景観地区
- ・風致地区
- ・伝統的建造物群保存地区



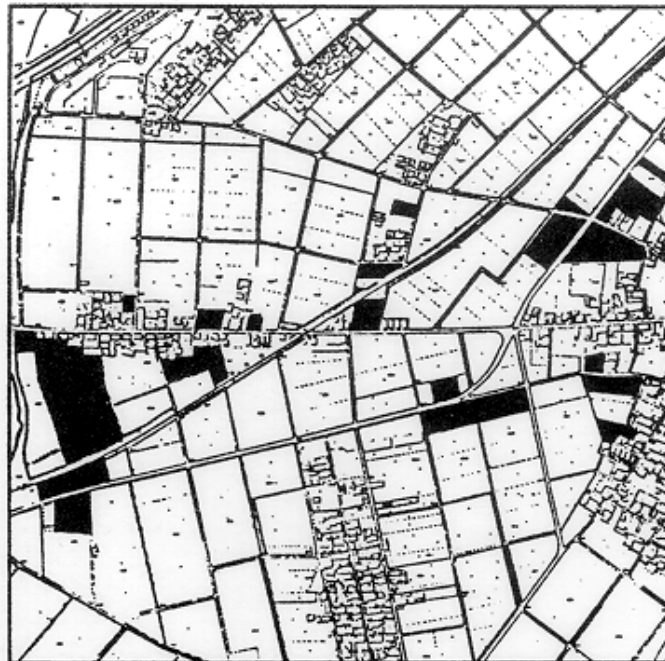
## 農地転用による市街化の事例

都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域の農地が転用された場合には、都市計画上の制約なしに市街化が進む。

### 農地の中に建つ建築物



### 農用地区域から農地が除外された状況



■ は、農用地区域から除外された農地

出典：農林水産省

食料・農業・農村基本問題調査会 農村部会



# 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。

### 大規模店舗の規制を行う特別用途地区 10地区(9市町) 計128ha

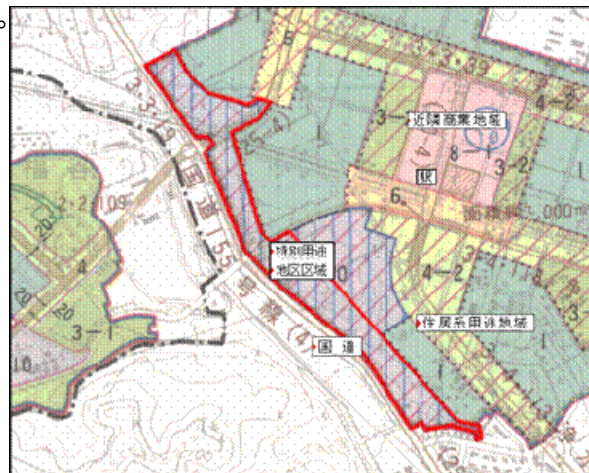
市町村	名称	目的	大規模店舗の規制(床面積)	決定/変更告示日
茨城県 大洗町	大洗港水産業振興地区	大洗港港湾計画の水産ふ頭地区としての土地利用を図りつつ地場産業の振興	水産業関連施設以外を制限	H16.10.25
長野県 岡谷市	水辺体育地区	市民の健康増進、スポーツ振興、及び地区の良好な環境の保護	500㎡超	H11.2.10
愛知県 豊田市	浄水学術研究特別用途地区	学術研究にふさわしい業務の利便の増進、周辺の住宅環境との調和	3,000㎡以上	H11.3.31
愛知県 豊田市	浄水国道沿道サービス特別用途地区	国道沿道にふさわしいサービス業務の利便の増進	3,000㎡以上	H11.3.31
愛知県 蒲郡市	医療関連施設特別用途地区	医療関連業務の利便の増進	3,000㎡以上	H12.10.31
愛知県 新城市	新城南部産業振興地区	工業の利便性の増進及び工場従事者の生活に配慮した土地利用の誘導	3,000㎡以上	H14.3.29
大阪府 高槻市	文教・医療地区	地区の学校その他の教育施設及び医療施設等の良好な環境の保護	学校、各種学校、病院、診療所等以外を制限	H16.12.28
福井県 丸岡町	特別情報産業地区	情報通信関連産業の集積	情報関連業務以外の施設を制限	H13.10.1
福岡県 太宰府市	門前町特別用途地区	参拝客等を対象とした商業核としての市街地育成	3,000㎡以上	H12.12.28
福岡県 大刀洗町	西大刀洗草分線沿道南等	沿道業務機能と周辺住環境との調和	3,000㎡以上	H14.2.1

## < 事例 愛知県豊田市 >

愛知県の中央部、名古屋市の東方約30kmに位置し、矢作川が市域を南北に貫流する。人口は約35万人である。1938年にトヨタ自動車工業の工場を誘致して以来、自動車産業を核とした内陸工業都市となっている。

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

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。

### 特定用途制限地域

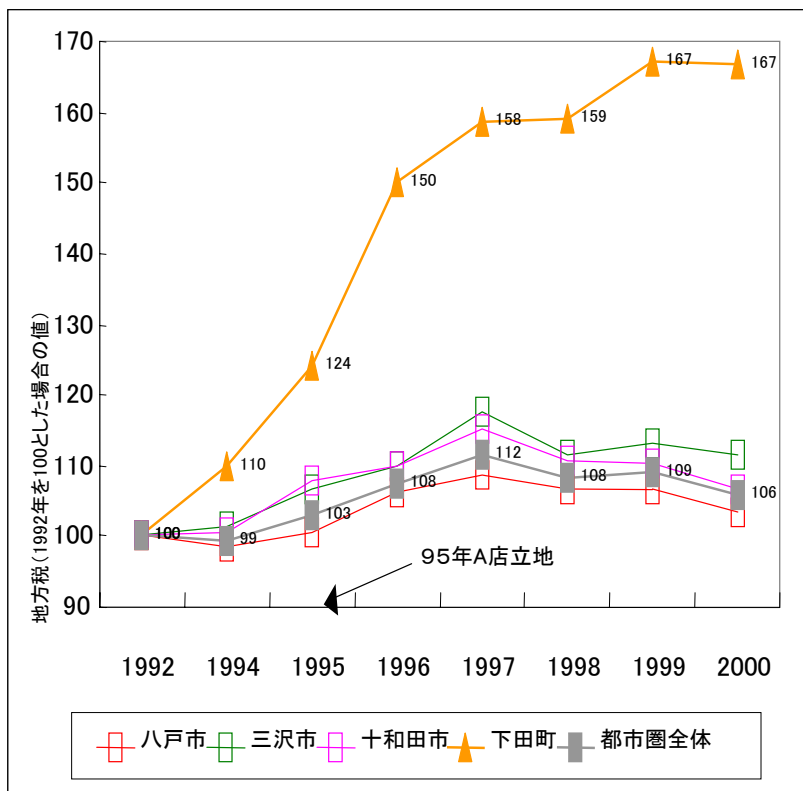


平成17年4月1日現在  
国土交通省調べ

## 税金、雇用への期待

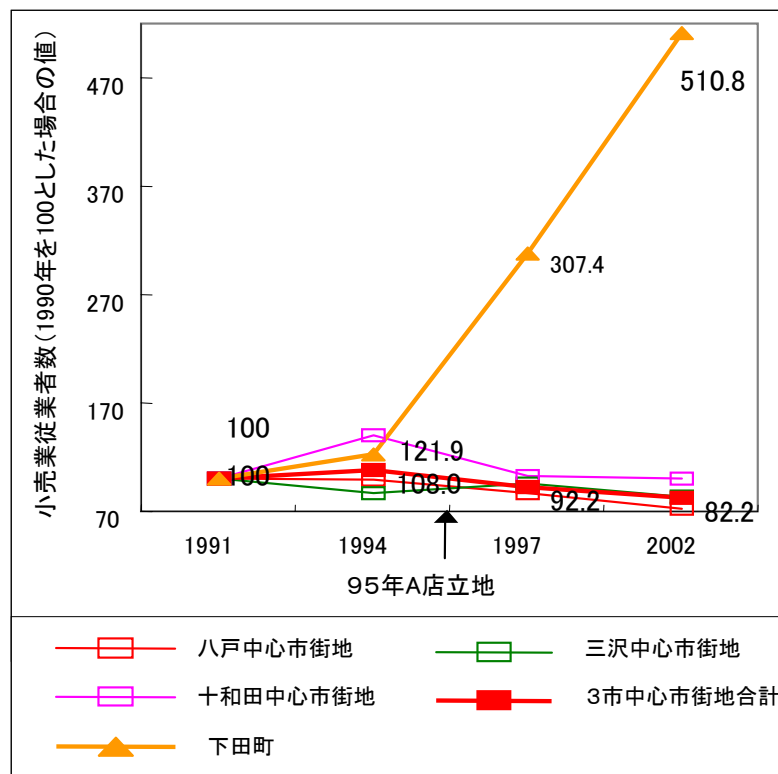
大規模商業施設の立地は、直接的に税金や雇用の増加をもたらすことも多いことから、行政の立場としても立地を抑制し難い。

### 大型店立地後の地方税金の推移



資料：市町村別決算状況調

### 大型店立地後の小売業従業者数の推移



資料：商業統計 \* 八戸都市圏から、福地村、南郷村、新郷村、大野村を除いて集計している。



# 周辺立地による規制の限界

大規模商業施設の立地を規制した場合であっても、規制を行わない周辺の市町村へ立地が行われることから、立地規制を行う市町村が、周辺市町村より小売販売総額が低下するといった状況が生じている。

## <愛知県豊田市>

平成12年12月  
春日井市に大規模店舗が出店  
(店舗面積：約1万3千㎡)

平成12年11月  
長久手町に大規模店舗が出店  
(店舗面積：約3万0千㎡)

平成16年12月  
日進市に大規模店舗が出店  
(店舗面積：約1万1千㎡)

平成11年6月  
東郷町に大規模店舗が出店  
(店舗面積：約1万2千㎡)

平成14年7月  
岡崎市に大規模店舗が出店  
(店舗面積：約2万2千㎡)

平成11年12月  
安城市に大規模店舗が出店  
(店舗面積：約1万2千㎡)

平成12年9月  
瀬戸市に大規模店舗が出店  
(店舗面積：約1万6千㎡)

平成11年3月  
**駅周辺への商業集積**を目的に、  
国道沿いの準工業地域に**特別用途地区**を定める。

平成12年10月  
三好町に大規模店舗が出店  
(店舗面積：約3万6千㎡)

平成11年7月  
刈谷市に大規模店舗が出店  
(店舗面積：約2万0千㎡)

その結果、各自治体の年間小売販売総額は、  
豊田市が- 5.2%であるのに対し、

<u>三好町</u>	: +52.0%	<u>刈谷市</u>	: + 5.2%
<u>長久手町</u>	: +34.1%	<u>東郷町</u>	: + 0.8%
<u>春日井市</u>	: + 6.3%	<u>岡崎市</u>	: - 2.1%
<u>安城市</u>	: + 6.0%	<u>瀬戸市</u>	: - 8.7%
<u>日進市</u>	: + 5.8%		<b>と推移。</b>

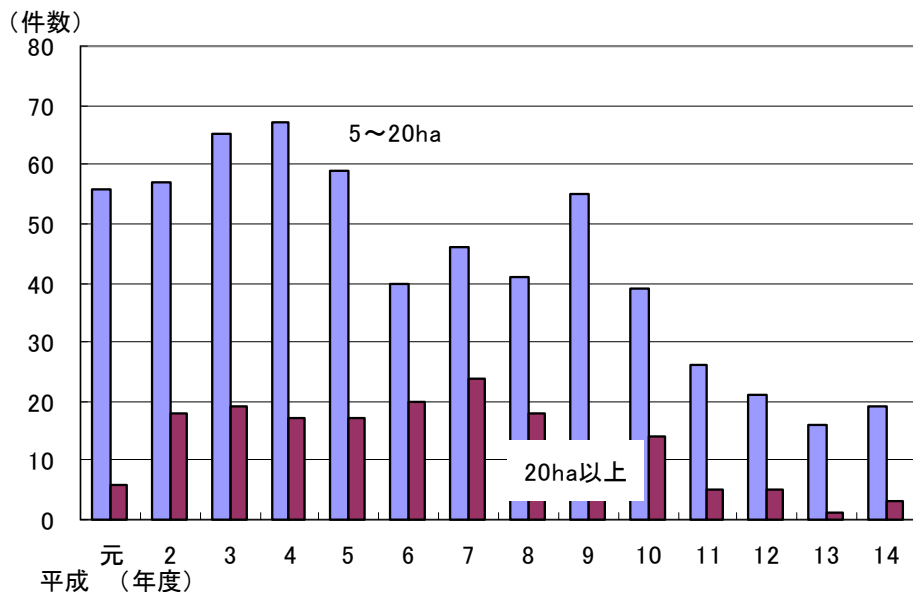
(平成11年7月～14年6月)

## 大規模開発に係る開発許可

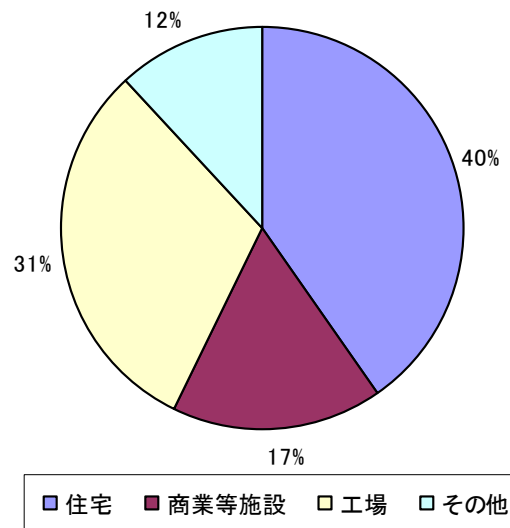
### <制度概要>

・都市計画法第34条10号イに基づき、市街化調整区域において、20ha以上(条例により5ha以上にまで引き下げ可)の開発行為で、計画的な市街化を図る上で支障がないものについて許可しうることとしている。

法34条10号イに基づく開発件数



法34条10号イに基づく用途別開発面積  
(平成14年度)



## 市街化調整区域における地区計画制度

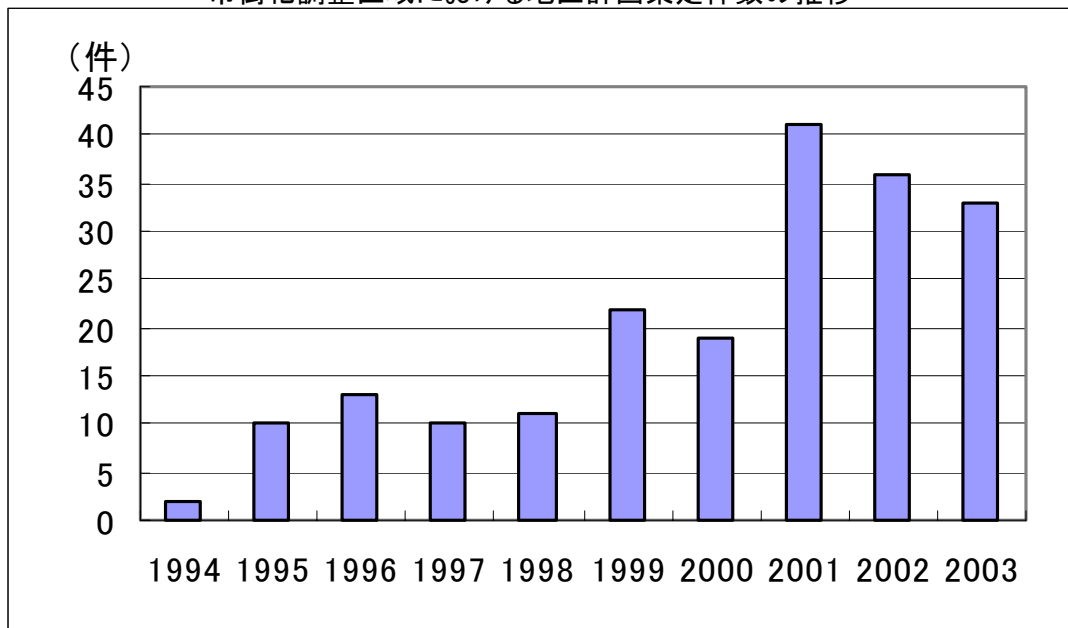
### <制度概要>

- ・市街化調整区域においても、一定の要件に該当する地区では地区計画を定めることが可能。
- ・市街化調整区域内において地区計画の内容に適合する開発行為は、開発許可対象の類型の一つ。

<市街化調整区域における地区計画策定状況> (平成16年3月31日時点)

地区計画	197地区	計2,550ha
(地区整備計画策定)	192地区	2,045ha)

市街化調整区域における地区計画策定件数の推移



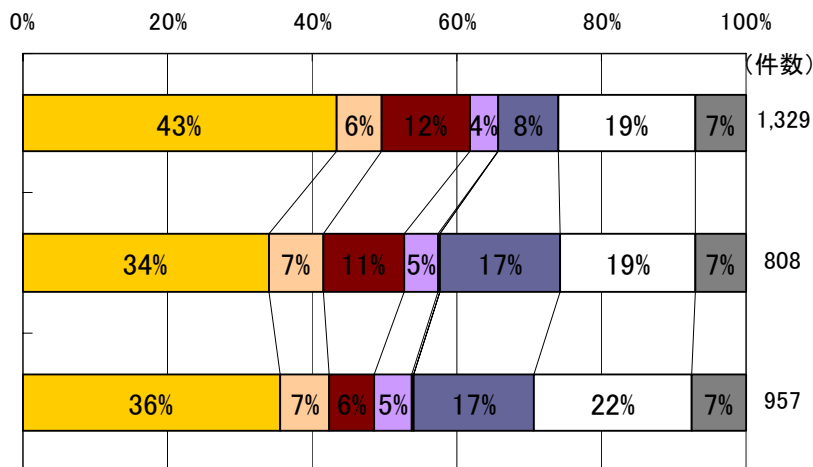


## 公共公益施設に係る開発許可の適用除外

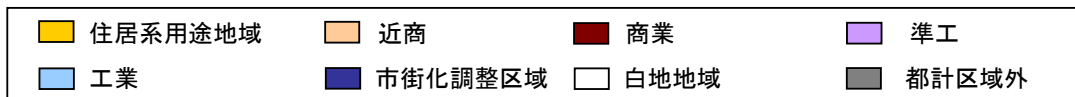
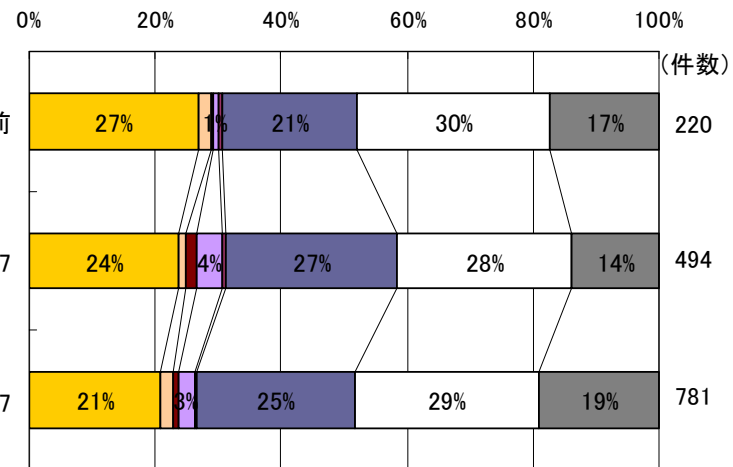
### <制度概要>

- ・都市計画区域内又は準都市計画区域内において、駅舎その他の鉄道の施設、社会福祉施設、医療施設、学校(大学、専修学校及び各種学校を除く。)、公民館、変電所、その他公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為については、開発許可が不要。

地方圏における病院施設(延べ床面積3千㎡以上)  
確認時期別立地状況【再掲】

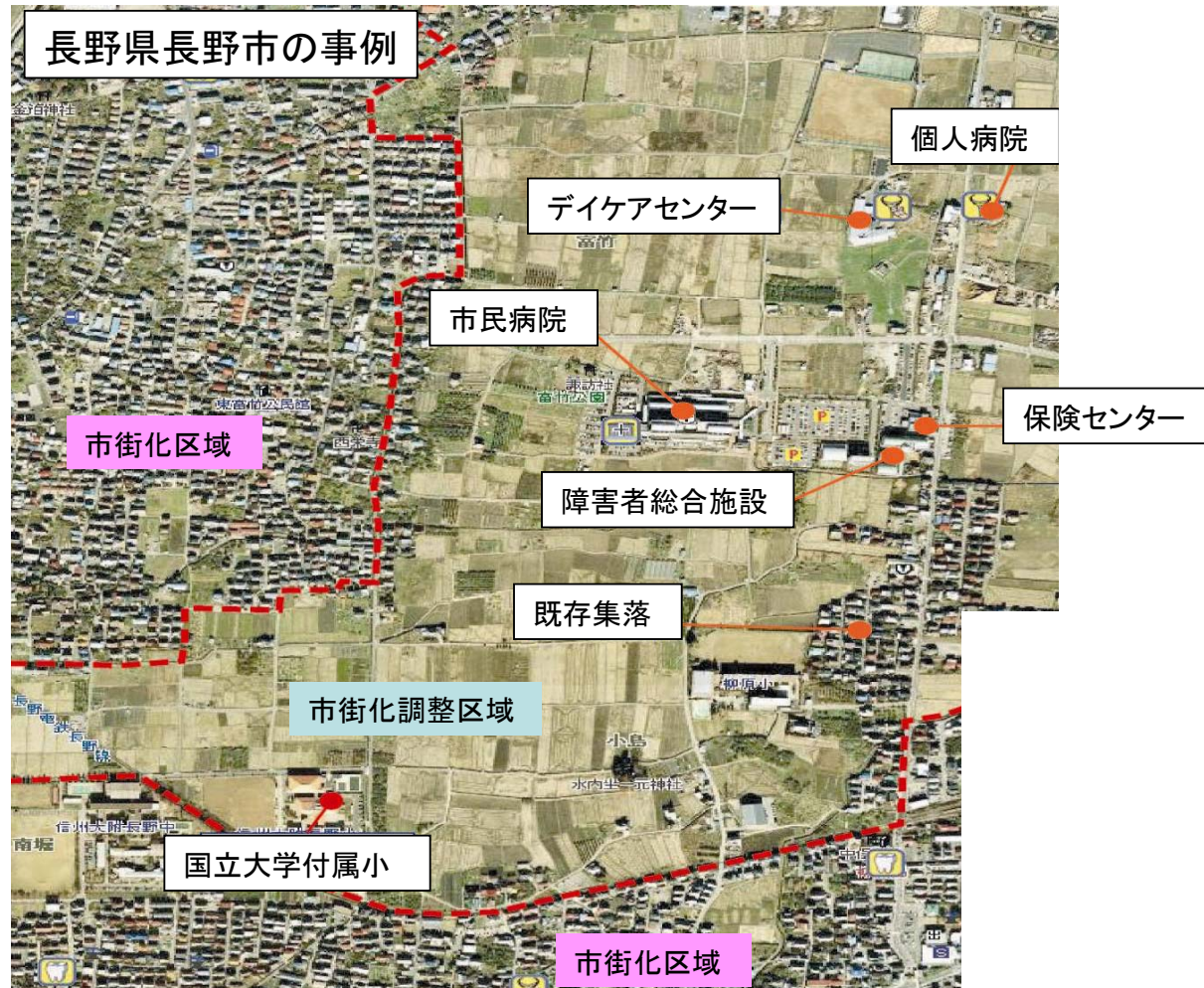


地方圏における福祉施設  
確認時期別立地状況



## 市街化調整区域に立地する病院・福祉施設の事例

病院や社会福祉施設等が、開発許可不要とされているため、これら施設が地価の安い市街化調整区域等に立地する場合が多い。



## 中心市街地整備推進機構の概要

### 主 体

- ・公益法人に限定

### 業務内容

- ・中心市街地の整備改善に関する事業を行う者への情報の提供・相談・その他援助
- ・施設の整備事業の実施、事業への参加
- ・基本計画の推進に資する事業のための用地取得・管理・譲渡
- ・中心市街地の整備改善に関する調査研究
- ・その他中心市街地の整備改善のための必要な業務

### 支援措置

- ・中心市街地整備推進機構が行う土地の取得について、地方公共団体が機構に対して貸付けを行う場合における都市開発資金貸付金の貸付け
- ・税制の特例措置

### 指定状況

- ・(財)松江市観光開発公社
- ・(財)堺市都市整備公社