

「大規模集客施設の立地規制」とは

■規制の背景

都市の秩序ある整備を図るためまちづくり三法の見直しに伴い、都市計画法等の一部が改正され、平成19年11月30日より施行されました。これにより、新たに第2種住居地域、準住居地域及び工業地域の3種類の用途地域において店舗床面積が10,000㎡を超える大規模集客施設の立地が規制され、準工業地域、近隣商業地域及び商業地域を除く全ての地域においてその立地が規制されることとなりました。これは、大規模集客施設が無秩序に立地すると、集約型の都市構造への転換が困難になることや、交通が集中することで、住環境の悪化や工業の利便に支障をきたすことを防ごうとするものです。

一方で、法改正により規制が強化された3種類の用途地域を対象に、必要に応じて大規模集客施設の立地を認めるための新たな地区計画制度（開発整備促進区）が同時に創設されました。

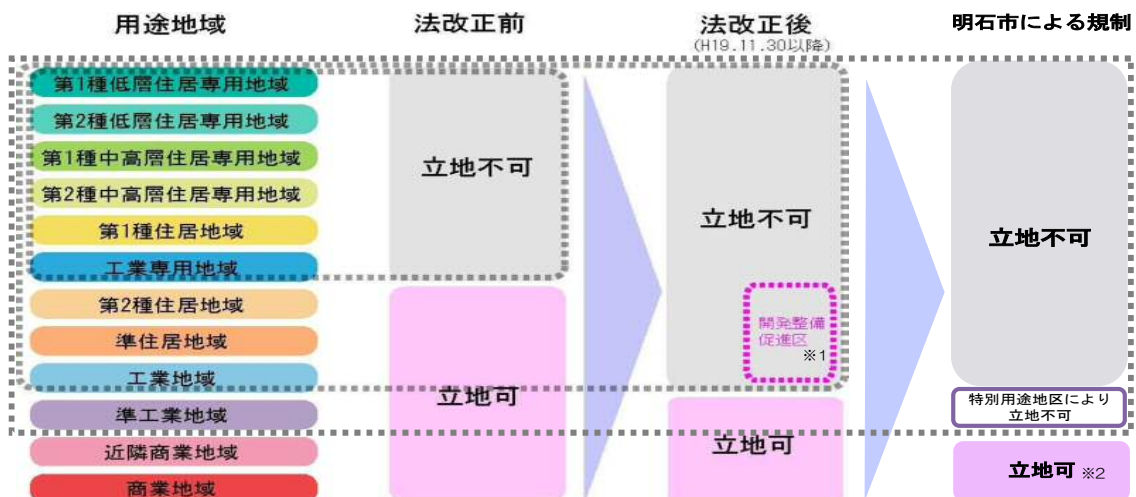
大規模集客施設とは、劇場、映画館、演芸場、観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類する建築物で、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場、観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る）の床面積の合計が10,000㎡を超えるものをいいます。

■本市の大規模集客施設の立地規制の考え方

本市においては、都市構造に大きな影響を与える、店舗床面積10,000㎡を超える大規模集客施設については、準工業地域に特別用途地区を指定することにより、その立地を一旦規制するものとします。

なお、社会経済状況の変化など、規制地域に大規模集客施設立地の必要性が生じた場合においては、その計画内容を踏まえた上で、用途地域の変更や地区計画の決定により立地規制を緩和することも検討するものとします。

特別用途地区とは、用途地域と重ね合わせて指定することにより、用途地域の制限に加え、よりきめ細かな土地利用の誘導を図ろうとする、都市計画法第8条第1項第2号に基づく制度です。



※1 開発整備促進区により立地を可能とするには、別途都市計画決定手続きが必要となります（現在、明石市内に開発整備促進区の指定はありません）。

※2 立地可能な用途地域のうち、他の規制により立地できない地域があります。

■本市における大規模集客施設の立地状況（平成21年11月16日現在）

大規模集客施設名称	用途地域	地区の概要
アスピア明石（東仲ノ町）	商業地域	再開発事業地
ダイキEX（茶園場町）	工業地域	法改正前に立地
マイカル明石（大久保町ゆりのき通）	近隣商業地域	土地区画整理事業地
イオンタウン明石（二見町西二見）	近隣商業地域	旧カルフル跡地
イトーヨーカドー（二見町西二見）	近隣商業地域	土地区画整理事業地

■本市の大規模集客施設の立地規制についての検討

本市では、改正都市計画法施行後も大規模集客施設が立地可能な地域（準工業地域・近隣商業地域・商業地域）において、周辺土地利用などへの影響を踏まえ、立地規制の必要性を検討しました。

近隣商業地域

商業地域

本市における近隣商業地域及び商業地域については、鉄道駅周辺や住宅地のセンター地区など都市活動における地域の商業業務拠点として位置づけており、都市基盤整備等を進めながら、今後とも大規模集客施設等を含めた商業業務拠点としての土地利用を誘導する必要があります。

準工業地域

一方、準工業地域については、商業業務拠点としての位置づけではなく、大規模集客施設等の立地を誘導するものではないことや、近年工場跡地から住宅地への土地利用転換の事例が多くみられることなどから、大規模集客施設等の立地誘導を行なうのではなく、工場環境と居住環境との土地利用の調和を優先的に図る必要があります。

■本市の大規模集客施設の立地規制の考え方

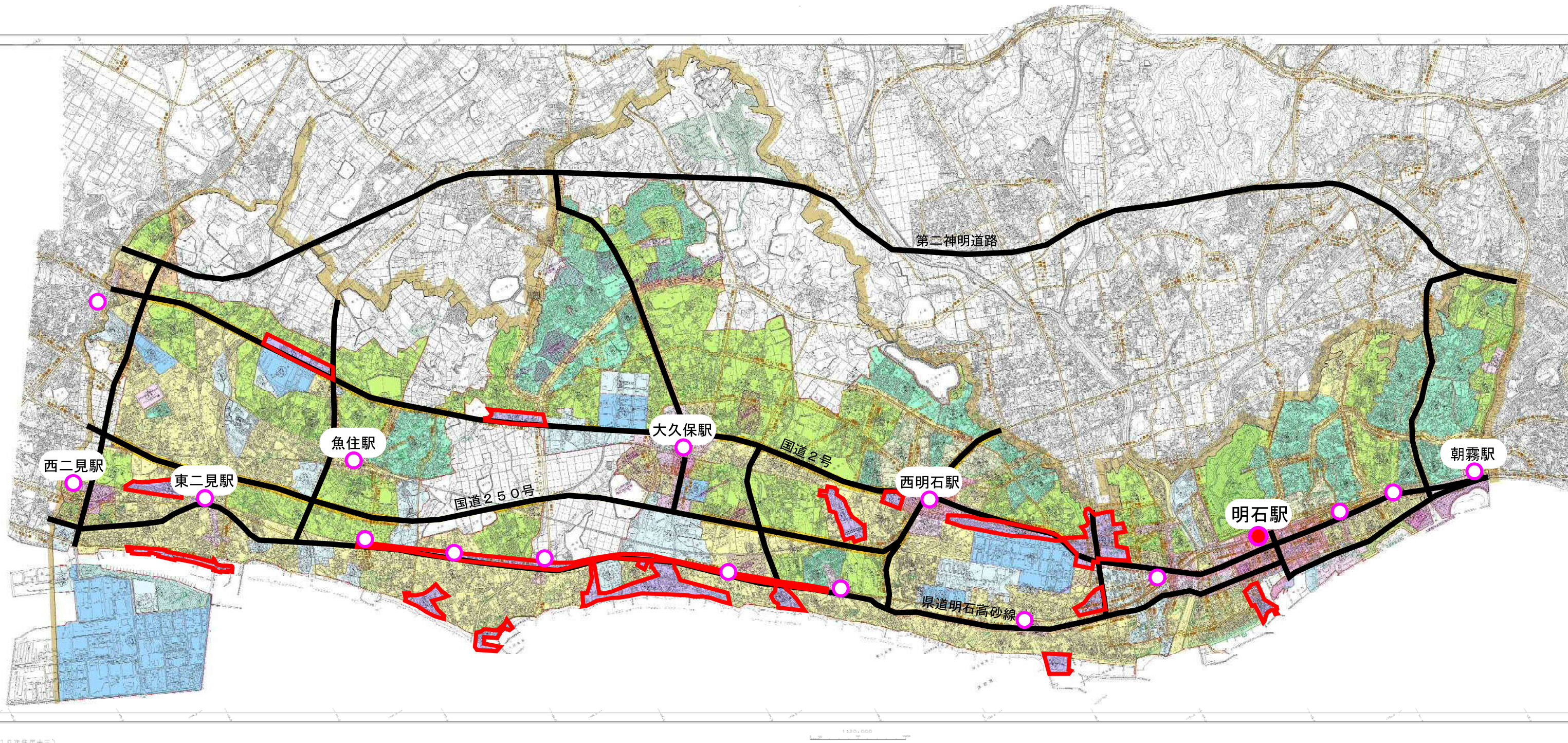
都市構造に大きな影響を与える、店舗床面積 10,000 m²を超える大規模集客施設については、準工業地域に特別用途地区を指定することにより、その立地を一旦規制するものとします。（大規模集客施設立地規制検討図に表示の区域を対象）

さらに、特別用途地区を指定した地区については、建築条例によって建築制限がなされ、都市計画決定された内容が具体的に実現されます。

なお、社会経済状況の変化など、規制地域に大規模集客施設立地の必要性が生じた場合においては、その計画内容を踏まえた上で、用途地域の変更や地区計画の決定により立地規制を緩和することも検討するものとします。

特別用途地区とは、用途地域と重ね合わせて指定することにより、用途地域の制限に加え、よりきめ細かな土地利用の誘導を図ろうとする、都市計画法第8条第1項第2号に基づく制度です。

東播都市計画特別用途地区（大規模集客施設規制地区） 位置図



 東播都市計画特別用途地区（大規模集客施設規制地区）