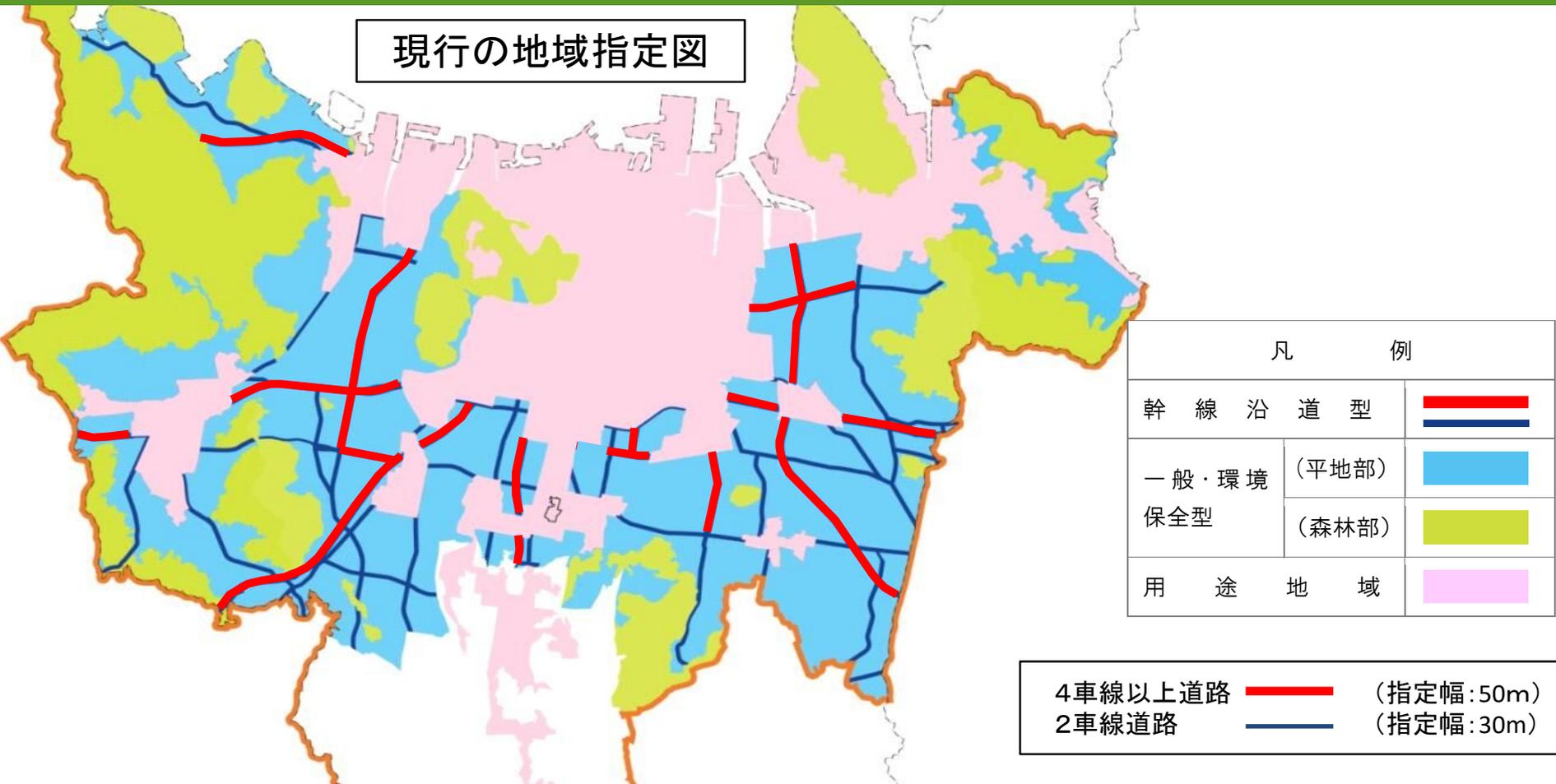


立地適正化計画の策定に伴う適正な土地利用の誘導について

- 1 特定用途制限地域の見直しについて(都市計画課) … P. 1～5
- 2 住居系開発行為の誘導について(建築指導課) … P. 6～8

1 特定用途制限地域の見直しについて（都市計画課）

1-（1） 現行の特定用途制限地域の指定状況



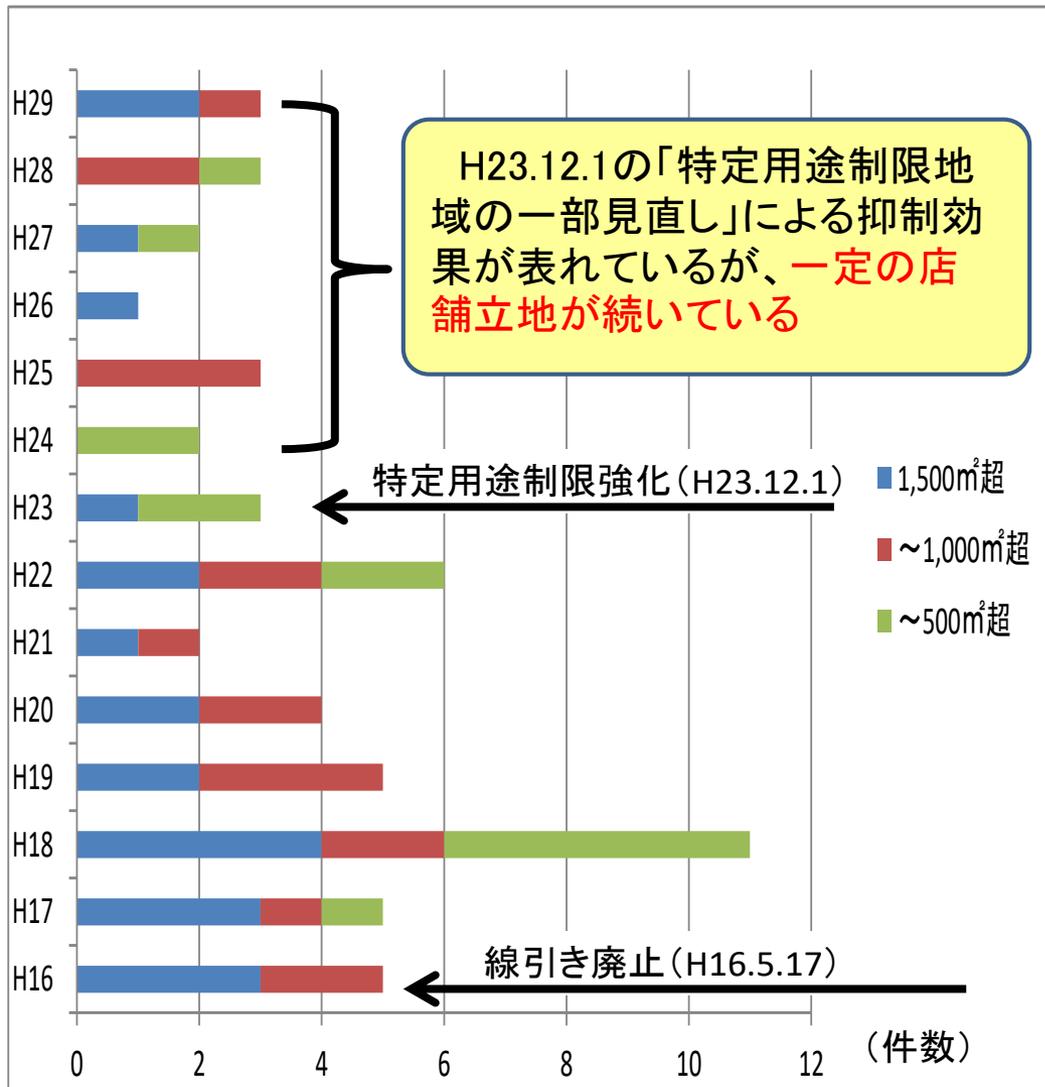
● H16.5.17 線引き廃止に合わせ、用途白地地域に、新たな土地利用コントロール制度（特定用途制限地域）を導入

● H23.12.1 特定用途制限地域について一部見直し（⇒現行制度）

➤ 主として、一定規模以上の店舗や事務所の立地を制限
（幹線沿道型で、10,000㎡まで⇒3,000㎡まで、一般・環境保全型は1,500㎡までに据置等）

1 - (2) 店舗の立地に関する課題と対応策

用途地域外における店舗の建築確認状況 (百貨店、マーケット及び日用品販売店舗)



市全域における小売業の中核市比較 (H26商業統計)

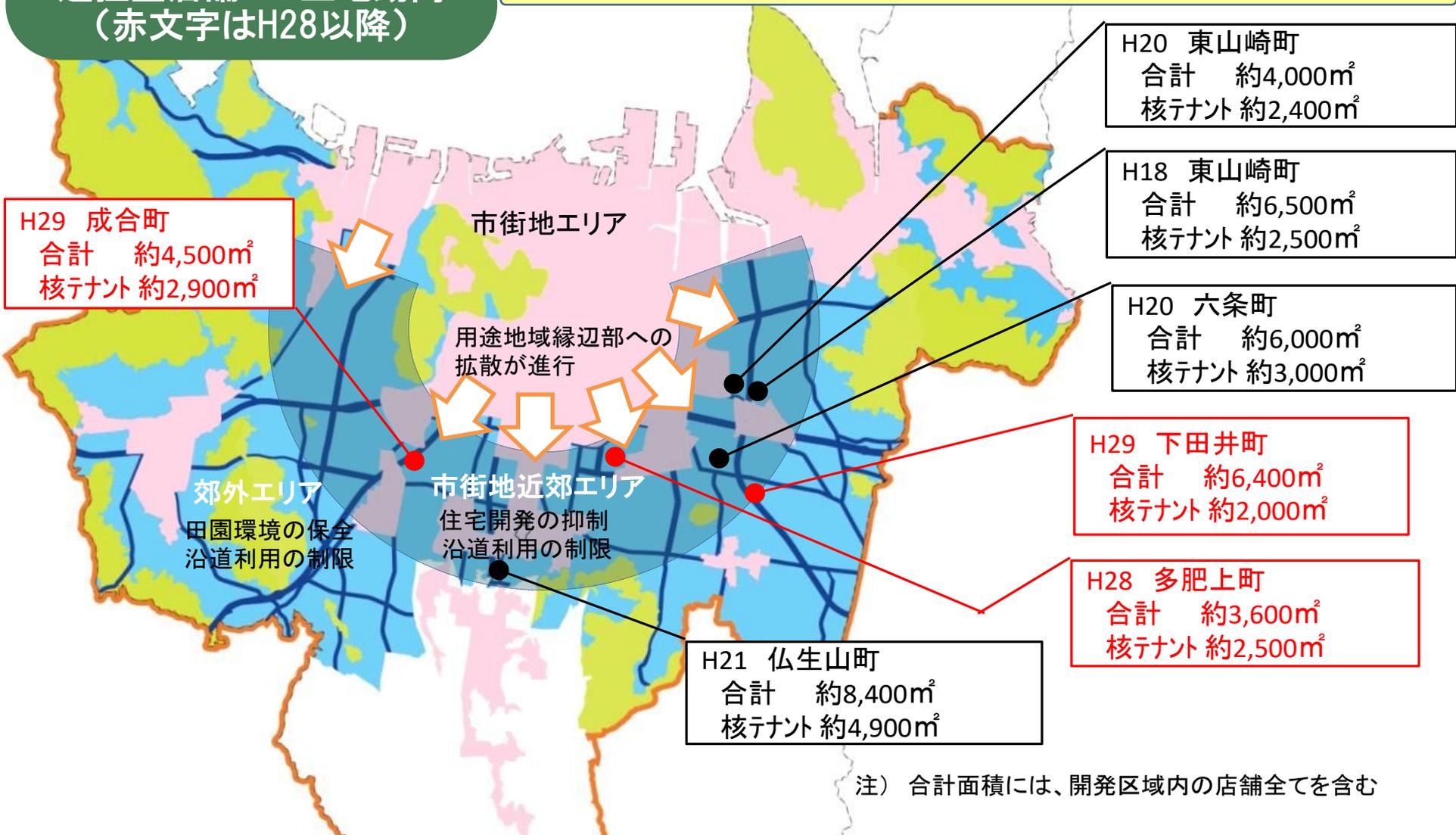
- 行政区域内人口当たりの売場面積は、全国第3位、平均の1.30倍と、高水準
- 一方で、店舗面積当たりの販売額は、全国第32位、平均の0.94倍と、低水準

順位	中核市	1000人当たり 売場面積 (㎡/千人)
1	盛岡市	1,686
2	旭川市	1,446
3	高松市	1,432
4	宇都宮市	1,428
5	函館市	1,365
	平均	1,102

順位	中核市	店舗面積当たり 販売額 (千円/㎡)
1	佐世保市	1,323
2	豊中市	1,096
3	鹿児島市	1,089
	⋮	
32	高松市	848
	⋮	
	平均	900

連担型店舗※の立地動向 (赤文字はH28以降)

※ 一体の大規模な敷地を建築物毎に敷地割することで、複数の店舗を連担させるもの



【課題】市街地の拡散抑制

幹線道路沿線には、H23年の大規模小売店舗の立地規制後においても、合計面積6,000m²を超えるような連担型店舗の立地が継続しており、無秩序な市街地の拡散を防止するため、このコントロールを図る必要がある。

1 - (3) 店舗に係る特定用途制限地域の見直しの方向性

【現状】

- 用途地域外において、いわゆる連担型店舗を中心に、依然として幹線道路の沿線に大規模店舗の立地が継続

無秩序な市街地の拡散を防止し、立地適正化計画で定めることとしている都市機能誘導区域に、商業施設等の都市機能を緩やか、かつ、段階的に誘導するため、特に連担型店舗の立地についてコントロールを図る必要がある。

【見直しの方向性】

- 市民の日常生活に悪影響を及ぼすことがないよう配慮の上、特定用途制限地域に関し、店舗を対象として、次のように許容範囲を改めたい。
 - 幹線沿道型 現行 3,000㎡ ⇒ 1,500㎡まで
 - 一般・環境保全型 現行 1,500㎡ ⇒ 500㎡まで

【施行時期等】

- 今後更に検討を進め、都市計画決定手続きの後、一定の周知期間を確保する。

【参考】 変更案の対照表

用途地域内の建築物の用途制限 <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #ffffcc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> : 建てられる用途 <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px; margin-top: 5px;"></div> : 建てられない用途 <div style="margin-left: 10px;">①、②、③、④、▲ : 面積、階数等の制限あり</div> </div>		【参考】 第一種 住居 地域	特定用途制限地域				備 考
			幹線沿道型		一般・環境保全型		
			現行	変更案	現行	変更案	
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○			
店舗等	店舗等の床面積が 500㎡以下 のもの	○	○	③			
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、 1,500㎡以下 のもの	○	○	③	—	③ 2階以下	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、 3,000㎡以下 のもの	○	○	—			
事務所等	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	
遊戯 風俗 施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットイング練習場等	▲	▲			▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等						
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						
	劇場、映画館、演劇場、観覧場 キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等						
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○			
	大学、高等専門学校、専修学校等	○					
	図書館等						
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等						
	神社、寺院、教会等	○	○	○			
	公衆浴場、診療所、保育所等						
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等						
病院	○						
老人福祉センター、児童厚生施設等	○	▲	▲		▲ 600㎡以下		
自動車教習所	▲				▲ 3,000㎡以下		

工場・倉庫等は、本表において記載を省略している。

2 住居系開発行為の誘導について（建築指導課）

★課題

平成16年の線引き廃止以降、用途地域の縁辺部である用途白地地域では、人口増加による小・中学校の教室不足や狭い道路における通行車両の増加・交通安全性の低下など、行政負担の増加や地域住環境の悪化が顕在化している。

こうした状況も踏まえ、居住誘導区域以外の用途白地地域において、農地の保全や良好な住環境を保持する必要がある。

★見直し方針

居住誘導区域以外の用途白地地域において

◎ 適正な住居系開発行為の誘導

⇒良好な住環境の保全

◎ 脆弱な道路網への発生交通量の抑制

⇒住宅地の交通安全の確保

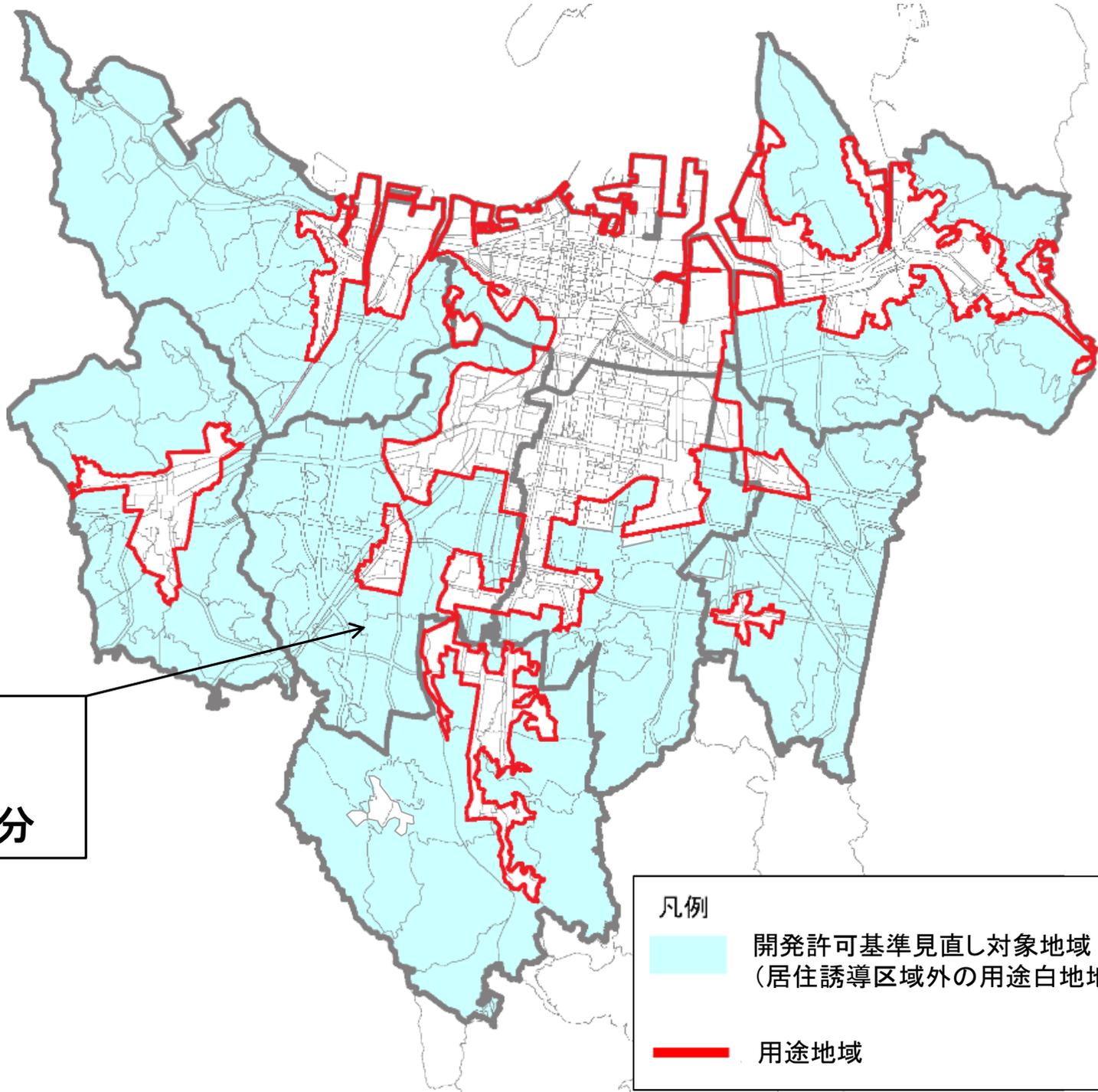
◎ 連担する開発行為の抑制

⇒開発行為の規模に見合った区域外道路及び
開発区域内公共施設（公園、防火水槽、調整池）の確保

※住居系開発行為とは・・・

宅地分譲（土地のみ）、分譲住宅（建物付き）、共同住宅や長屋住宅（一つの棟に複数の住戸）等の居住を前提とした開発行為。

※住居系開発行為に対して、区域外道路要件と、一体的な開発として扱う期間要件の見直しによる、住環境の保全施策の検討



★対象区域

図の水色部分

凡例

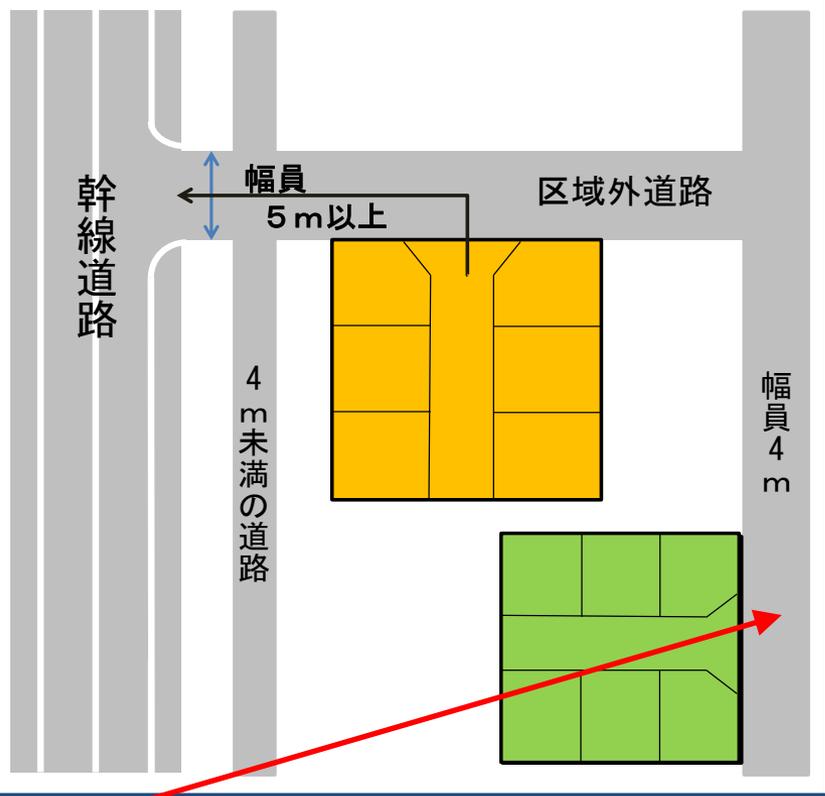
-  開発許可基準見直し対象地域
(居住誘導区域外の用途白地地域)
-  用途地域

区域外道路

◎区域外道路は、開発区域に接道する道路で、幹線道路まで、同一以上の幅員が必要

現 状

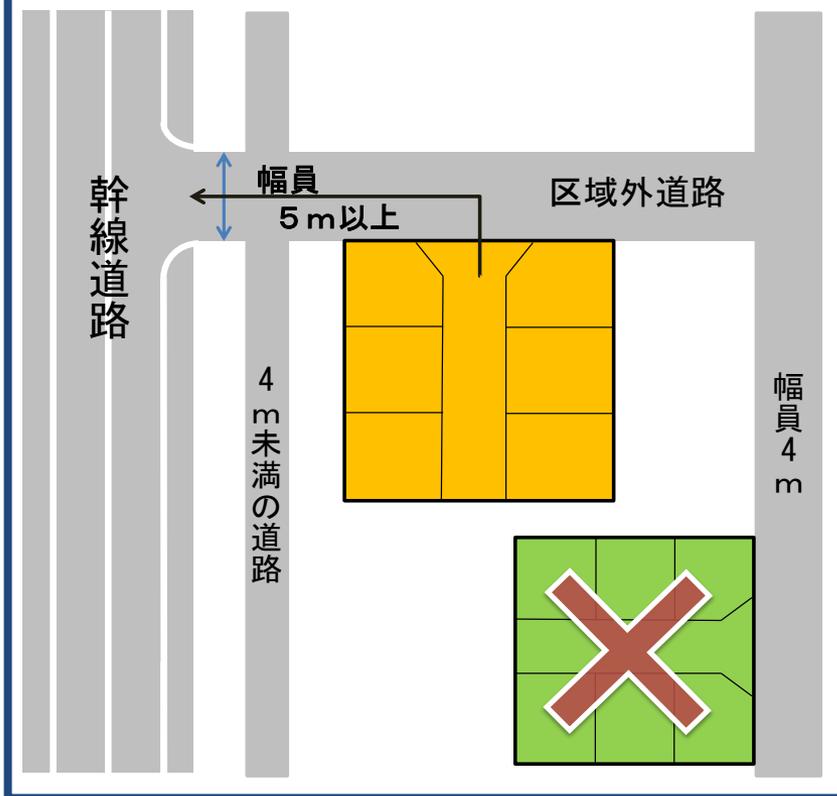
開発面積1.0ha未満の開発について、
幅員4.0m以上



区域外道路幅員4mの見直し

見直し後

開発面積1.0ha未満の開発について、
幅員5.0m以上の区域外道路要件

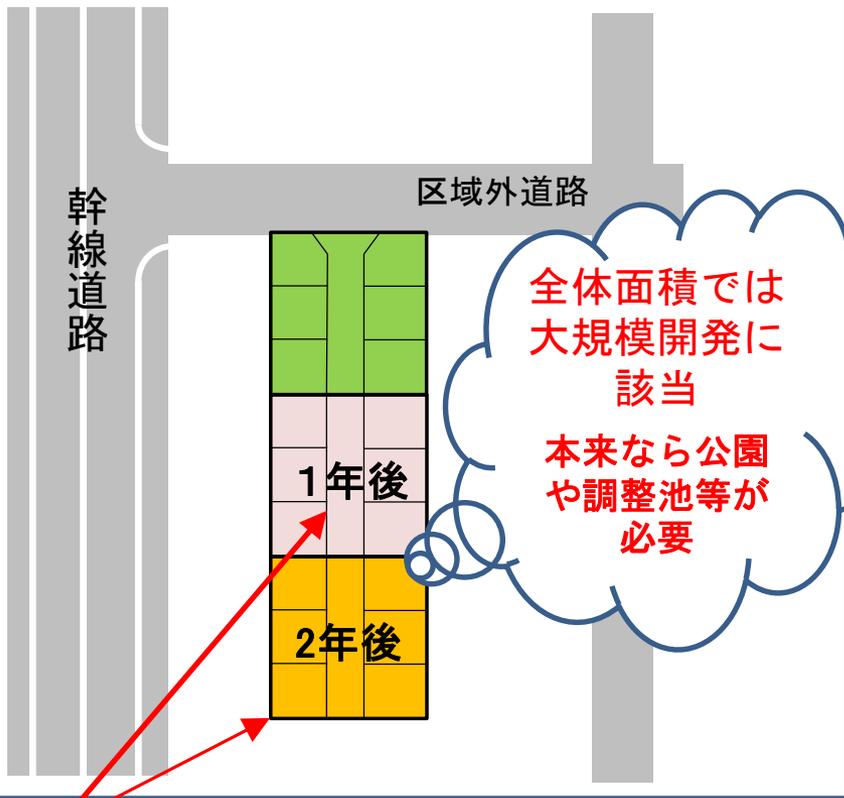


4mの区域外道路は、車両の行き違いが困難であり、住宅地開発による通行量の増加に伴い、交通安全性が低下している。

一体的な開発として扱う期間

現 状

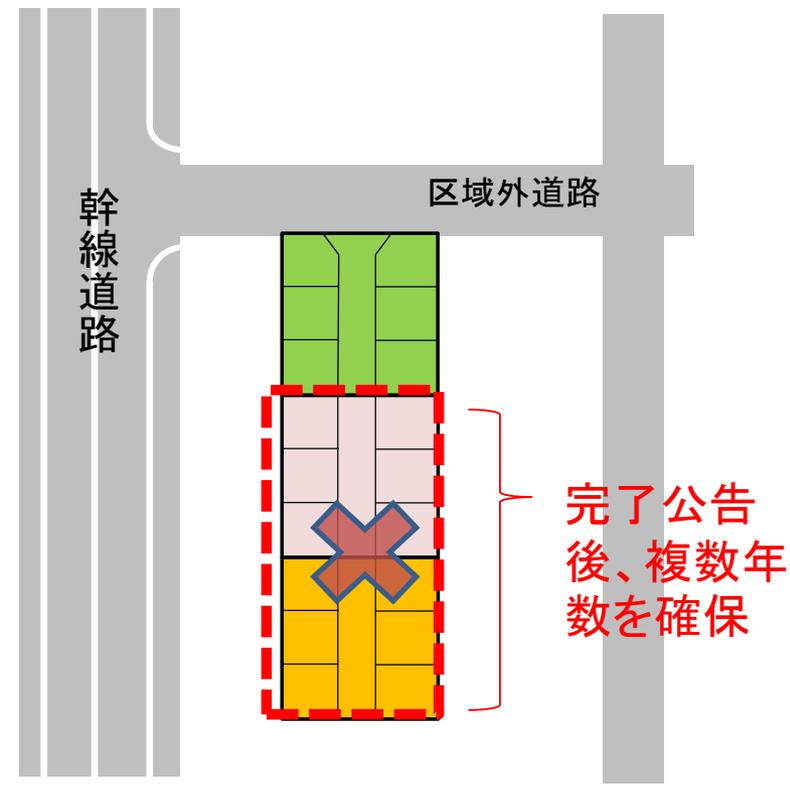
開発行為完了公告後1年以上経てば、別開発として取り扱い



一体的な開発として取り扱う期間の見直し

見直し後

※区域外道路幅員の見直しと複合して相乗効果が見込める



年度を分けて開発行為をつなげていくことにより、全体として大規模な開発となり、規模に見合った公共施設が整備されず、住環境に影響を与えている

★まとめ

①区域外道路要件の見直し
《開発指導技術基準》

②一体的な開発として扱う期間
要件の見直し
《開発指導要綱》



		区域外道路 (開発面積1.0ha未満)	一体開発として 取り扱う期間
用途地域		幅員4.0m以上 (現行基準から変更なし)	完了公告後1年間 (現行基準から変更なし)
用途白地地域	居住誘導 区域内	幅員4.0m以上 (現行基準から変更なし)	完了公告後1年間 (現行基準から変更なし)
	居住誘導 区域外	【現行】 幅員4.0m以上 ↓ 【改正案】 幅員5.0m以上	【現行】 完了公告後1年間 ↓ 【改正案】 完了公告後5年間

●施行時期等

開発指導要綱等の改正後、施行までに1年の経過措置期間を確保する。