

# 特別用途地区(大規模集客制限地区)指定の概要

## 1. 背景

いわゆる「まちづくり三法」(中心市街地活性化法、都市計画法、大規模小売店舗立地法)が平成10年に制定されたが、各種の取り組みにもかかわらず、地方都市を中心に中心市街地の衰退は深刻化しており、その再生が課題となっている。

また、近年モータリゼーションの進展等を背景に、公共公益施設や大規模商業施設などの都市機能の無秩序な拡大により、中心市街地の衰退、インフラ整備等の効率性の低下など様々な問題が生じている。こうした中、人口減少、超高齢社会を迎え、都市の拡大成長を前提としたまちづくりから、既存の社会資本のストックを有効に活用しつつ、都市機能を集約したコンパクトなまちづくりを目指すことが必要となっている。このような状況を踏まえて、都市計画法等の改正案が平成18年5月31日に公布された。

## 2. 目的

豊橋市は、都市計画マスタープランにおいて、都市づくりのテーマ「誰もが生き生きと暮らせる生活都市の実現」を目指し、人口や市街地を拡大していくことを目標とする都市づくりから、土地利用や都市施設の配置において、都市の持続可能性を危うくするような拡大をしないという「コンパクトシティ」の概念を将来都市構造の基本的な考え方にしています。従って、中心市街地を核とし、段階的な密度構成の土地利用を目指し、また身近な地域で日常生活が完結できるよう、都市機能を再配置し、環境負荷の少ないコンパクトな市街地の形成を図っていきます。そのためには、大規模集客施設等の都心への立地誘導を図るとともに、郊外部での立地を抑制する土地利用コントロールが必要です。

一方、平成18年5月、中心市街地の再生と活性化のために、中心市街地活性化の施策の実施及び都市的土地利用の適正配置の誘導等を図ることを目的とした「まちづくり三法」(都市計画法、中心市街地活性化法、大規模小売店舗立地法)と併せ、建築基準法の改正が行われました。床面積1万㎡を超える店舗等の大規模集客施設の立地については、改正後は、商業地域、近隣商業地域、準工業地域の3用途地域に限定されることになり、さらに、準工業地域において、大規模集客施設の規制が求められています。従って、本市においても、準工業地域は、市街化区域の中でも、市街地周辺の郊外部に位置していることから、これら準工業地域に関して大規模集客施設の立地を抑制するものです。

## 3. 方針

都市計画区域内のすべての準工業地域を対象として「特別用途地区」の指定を行い、大規模集客施設(床面積1万㎡を超える店舗等)の立地を規制する。

## 都市計画法等の改正前後比較表

### (1) 市街化区域、用途地域における立地規制（床面積1万㎡を超える集客施設）

中心市街地の空洞化を防ぐ目的で、まちづくり三法（大規模小売店舗立地法、中心市街地活性化法、都市計画法）が、改正された。大型店の郊外出店を規制するのは都市計画法で、10,000㎡を超える店舗は「準工業」「近隣商業」「商業」の3つの用途地域に限られる。

市街化区域			改正前（店舗）	改正後	
用途地域	面積（ha）	構成比（％）		今回改正時	準工業地域を規制した場合
工業専用地域	843	13.7%	基本的に不可 （用途地域の変更又は地区計画決定が必要）  50㎡超不可  500㎡超不可  1,500㎡超不可  3,000㎡超不可	同左  A=3,993ha 64.7%	同左
第一種低層住居専用地域	665	10.8%			
第二種低層住居専用地域	76	1.2%			
第一種中高層住居専用地域	1062	17.2%			
第二種中高層住居専用地域	107	1.7%			
第一種住居地域	1240	20.1%			
第二種住居地域	242	3.9%	立地可能 A=2,181ha <b>35.3%</b>	10,000㎡超不可 （大規模集客施設については、用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定により立地可能）  A=701ha 11.3%	同左
準住居地域	56	0.9%			
工業地域	403	6.5%		立地可能 A=1,480ha 24.0%	※特別用途地区で規制 （各市の判断による） A=979ha 15.9%
準工業地域	979	15.9%			立地可能 A=501ha <b>8.1%</b>
近隣商業地域	356	5.8%			
商業地域	145	2.3%			
合計	6,174	100.0%			