

# 準工業地域における大規模集客施設の立地制限について

## 1. 背景と目的

### (1) 都市計画法・建築基準法の改正

人口減少や超高齢社会の到来に備え、高齢者等を含め誰もが暮らしやすい集約型の都市構造の実現とともに、集約拠点として中心市街地の再生を図るため、都市計画法及び建築基準法を改正する法律が平成19年11月に施行され、大型店等の大規模集客施設に係る立地規制が強化されました。

#### 【建築基準法の改正】

大規模集客施設の立地可能な用途地域を、近隣商業地域、商業地域、準工業地域の3用途地域に限定（H19.11.30 施行）

なお、「中心市街地の活性化に関する法律」では、特別用途地区等の活用により準工業地域における大規模集客施設の立地を制限することが、中心市街地活性化基本計画の認定条件となっています。（三大都市圏・政令指定都市を除く）

#### 大規模集客施設とは

規模の大きいショッピングセンターやシネマコンプレックスなど、広い地域から多くの人々が集まる施設を指し、以下のような施設が該当します。

劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、馬券売場、場外車券・舟券売場の用に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超えるもの。

劇場、映画館、演芸場、観覧場は客席部分の床面積を対象

### (2) 新潟県の取り組み

新潟県では中心市街地の活性化を目指し、一定規模を超える集客施設の郊外への立地抑制と事業者の地域貢献を柱とする「新潟県にぎわいのあるまちづくりの推進に関する条例」を平成19年12月に公布し、平成20年10月から全面的に施行します。

#### 【新潟県にぎわいのあるまちづくりの推進に関する条例】

- 合計床面積1万㎡超かつ小売店舗面積3千㎡超の集客施設について、準工業地域、都市計画区域外等の立地を抑制する。
- 小売店舗面積3千㎡超の小売店舗を営む事業者に対し、まちづくりに寄与する取り組みを盛り込んだ「地域貢献計画」の提出と実施を求める。

（上記いずれもH20.10.1に施行）

### ( 3 ) 新潟市都市計画マスタープラン

新潟市では、現在策定中の新潟市都市計画マスタープランにおいて、めざす都市のすがたを「田園に包まれた多核連携型都市 新潟らしいコンパクトなまちづくり」と掲げ、商業・業務施設、公益施設などを都心や地域拠点へ集積させ、利便性の高い拠点を育成することとしています。

### ( 4 ) 新潟市の準工業地域の現状

新潟市の準工業地域は、古くから工場が集積している地域や大規模な工場の敷地、幹線道路の沿道、新たに整備した市街地など市街地の広い範囲で指定されています。

準工業地域は、主に軽工業の利便の増進を目的とする用途地域ですが、実際の用途制限では工場や住宅、店舗など多様な建物が建築可能となっており、同じ準工業地域でも工業地のほか住宅地、商業地として利用されている地域もあります。また、今後大規模な敷地の土地利用転換などにより、大規模な集客施設が立地する可能性があります。

### ( 5 ) 準工業地域に大規模な集客施設が立地した場合の課題

市街地内の広い範囲に分布する準工業地域に大規模な集客施設が予測できない形で立地すると、広域的な交通の流れの変化や中心市街地の拠点性の低下など、都市構造に大きな影響を及ぼすおそれがあります。

また、大規模な集客施設が立地する周辺地域では、自動車交通の増加による交通渋滞の発生や交通事故の増加、騒音などの住環境の悪化、買い物目的の自動車流入による工場等の操業環境の悪化などを招くおそれがあります。

### ( 6 ) 新潟市の方針

都市計画法等の改正や新潟県の取り組み、新潟市の準工業地域の現状などを踏まえ、新潟市都市計画マスタープランの実現に向け、新潟市では準工業地域における大規模な集客施設の立地を制限するため、都市計画法の「特別用途地区」の指定を検討しています。

## 2. 新潟市における大規模な集客施設の立地制限

### (1) 制限手法

都市計画法の「特別用途地区」を定めます。  
これにより、大規模な集客施設は建築できなくなります。

特別用途地区とは

用途地域による建築物の用途制限に加え、都市計画で特定の用途を制限する区域を定めます。制限する建築物を建築条例で定めることで、建築できなくなります。  
(建築確認が下りません)

「新潟県にぎわいのあるまちづくりの推進に関する条例」は、立地の「抑制」ですが、特別用途地区を用いて立地の「制限」とします。

### (2) 制限の範囲

「認定中心市街地活性化区域」及び「流通業務地区」を除く  
すべての準工業地域(約1,438ha)

流通業務地区は流通業務施設に特化した土地利用を図るため、大規模な集客施設の立地はできません。また、「流通業務市街地の整備に関する法律」によって、特別用途地区の適用が除外されています。

新潟市の準工業地域 合計約1,535ha

- ・認定中心市街地活性化区域内の準工業地域 約36.1ha
- ・流通業務地区(すべて準工業地域) 約61.0ha

### (3) 制限対象とする施設

集客施設の用に供する床面積の合計が1万㎡を超える建築物であって、  
小売業の用に供する店舗面積が3千㎡を超えるもの

集客施設床面積 > 10,000 ㎡  
かつ

小売店舗面積 > 3,000 ㎡

集客施設

「新潟県にぎわいのあるまちづくりの推進に関する条例」において、準工業地域への立地抑制の対象となる施設を特別用途地区の制限対象施設とします。

集客施設とは

劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、馬券売場、場外車券・舟券売場をいいます。

なお、劇場、映画館、演芸場、観覧場は客席部分の床面積を対象とします。

小売店舗面積とは

小売業を行うための店舗の用に供される床面積をいいます。

店舗面積に含まれる部分

売場、ショーウインド、サービス施設(店内案内所、手荷物一時預かり所など)

店舗面積に含まれない部分

事務室、倉庫、機械室、階段、売場間通路、休憩室、便所など

### 3. 既存施設・新規施設の取扱い

#### (1) 既存施設の取扱い

すでに制限対象施設の規模を超えている既存の集客施設  
基準時における店舗面積の 1.2 倍まで、かつ床面積の合計が 1.2 倍  
まで増築・改築ができます。

制限対象施設の規模に満たない既存の集客施設  
制限対象となる規模以下の範囲内で増築・改築ができます。

基準時 建築条例の施行日（特別用途地区の都市計画決定の告示日）  
増築・改築が基準時と同じ敷地内で行われ、当該敷地に対する建ぺい率・容積率制  
限に適合する必要があります。

#### (2) 新規施設の取扱い

新たな大規模な集客施設の立地に対しては、交通負荷や周辺環境への支  
障がなく、良好な都市環境が形成されると判断される場合に、計画内容を  
踏まえ、都市計画の変更等の検討を行います。

今回は、準工業地域のほとんどの地域について一旦立地を制限しますが、大規模な  
集客施設の立地によって良好な都市環境が形成されると判断される場合は、計画内  
容を踏まえて、用途地域の変更や地区計画の決定などの都市計画の変更等の検討を  
行いたいと考えています。

### 4. 今後のスケジュール

