

# 「大規模集客施設の立地に係る都市計画の決定又は変更に関するガイドライン」の概要

## 1 背景・目的

- (1) 都市計画法等の改正により「第二種住居地域」、「準住居地域」、「工業地域」では、大規模集客施設<sup>※1</sup>が立地規制された。  
〔 ※1) 床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等 〕
- (2) しかし、規制されるこれら3つの用途地域では、新たに創設された「開発整備促進区を定める地区計画」を市町村が都市計画決定することにより、大規模集客施設の立地が緩和される。
- (3) この地区計画に関する協議等を円滑に行うために、基本的な考え方を示した。
- (4) 用途地域（近隣商業地域、商業地域）の変更についても、このガイドラインに盛り込む。

## 2 ガイドライン全体の考え方

- (1) 大規模集客施設の立地については、既存の店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護の観点では判断せず、「都市環境に大きな影響を及ぼさない<sup>※2</sup>」、「都市機能の増進に貢献する<sup>※3</sup>」という観点で立地適否を判断する。  
〔 ※2) 環境悪化、交通渋滞の激化 など ※3) 商業集積による利便の増進 など 〕
- (2) その判断に必要な技術的基準である「指針」をガイドラインに規定する。
- (3) 県は、この「指針」と「広域調整<sup>※4</sup>」を踏まえて協議等を行う。  
〔 ※4) 県と市町村における協議に関するガイドライン（Ⅲ5広域調整） 〕

## 3 ガイドラインの概要

### (1) 開発整備促進区を定める地区計画の決定・変更（地区計画は市町村決定）

#### 1) 地区計画の考え方

超高齢社会・都市運営コスト抑制等を考慮して、近隣商業地域、商業地域と同等の土地利用が図れる位置で、公共交通機関の活用が可能な位置や都市機能集積地とする。

#### 2) 指針の主な内容

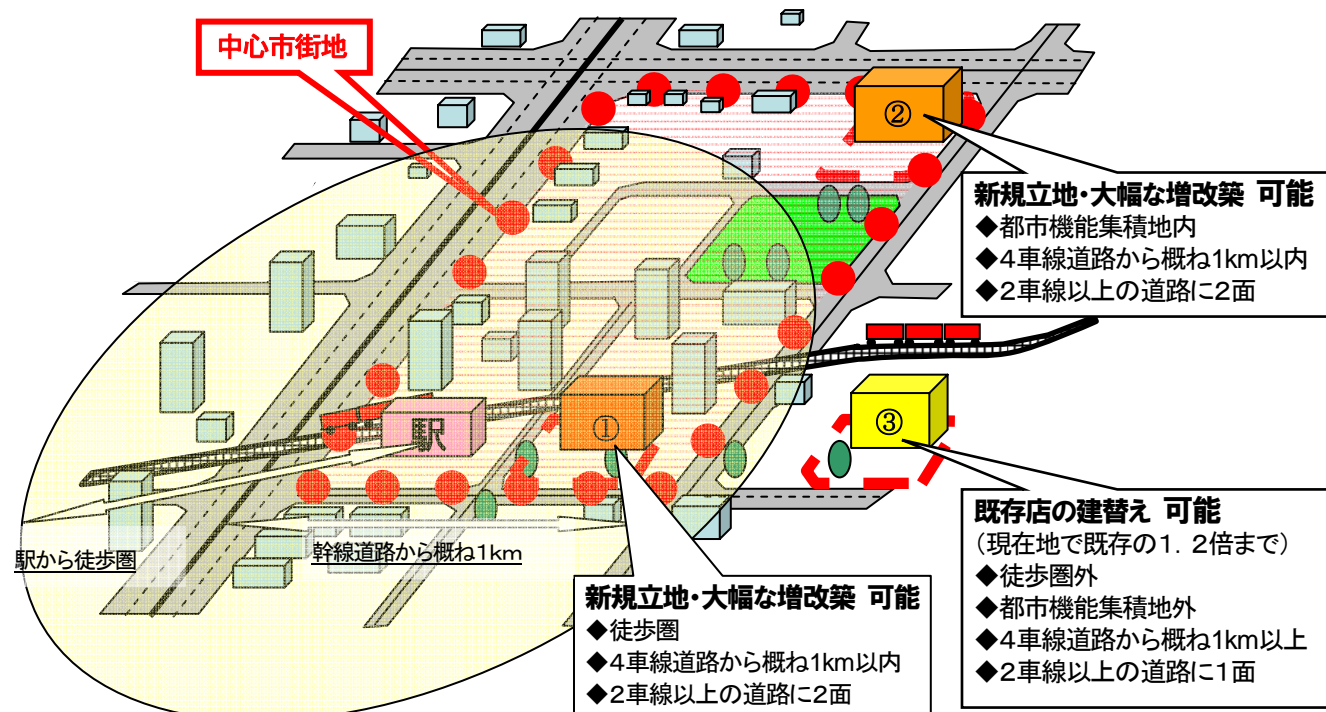
ア 市町村都市計画マスタープランに適合していること。

イ 原則として、①公共交通機関の駅から徒歩圏（概ね1km以内）、又は、②都市機能集積地内（中活法に基づく中心市街地など）に位置すること。

ウ 原則として、「4車線以上の幹線道路から概ね1km以内」かつ「2車線以上の道路に2面以上面する」こと。

エ 環境悪化や交通渋滞の激化など「都市環境に大きな影響を及ぼさない」、「商業集積による利便性増進など都市機能に貢献する」という観点で、その立地が妥当と判断できること。

※ 既存店舗について、現在地で同程度（店舗等の床面積2割増まで）の規模で建替えを行う場合に限り、上記イ及びウについては適用しないことができる。



### (2) 用途地域の変更

#### 1) 用途地域の考え方

大規模集客施設の立地を「近隣商業地域」、「商業地域」へ誘導する。

また、新たに「準工業地域」を定める場合は、特別用途地区などにより大規模集客施設の立地規制を行う。

（既存の準工業地域における立地規制は、「愛知県商業・まちづくりガイドライン」で対応）

#### 2) 指針の主な内容

ア 都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランに適合していること。

イ 市街地開発事業等により整備された、若しくは確実に整備される区域において、大規模集客施設の立地が相応しい地域であること。

ウ 原則として「4車線以上の幹線道路から概ね1km以内」かつ「2車線以上の道路が適切に配置されている」地域であること。

### (3) 広域調整

大規模集客施設の立地は、広域的に都市構造やインフラに与える影響が大きいことから、協議等を行うにあたり、関係市町村の意見聴取等を行うこととする。

#### 1) 対象となる都市計画

- ①大規模集客施設の立地に係る地区計画
- ②「近隣商業地域」、「商業地域」への用途地域変更

#### 2) 関係市町村

- ①都市計画決定・変更しようとする市町村に接する市町村
- ②その他広域的影響から必要と認められる市町村  
（名古屋市が当該市の場合は、その区が接する市町村を関係市町村とする。）