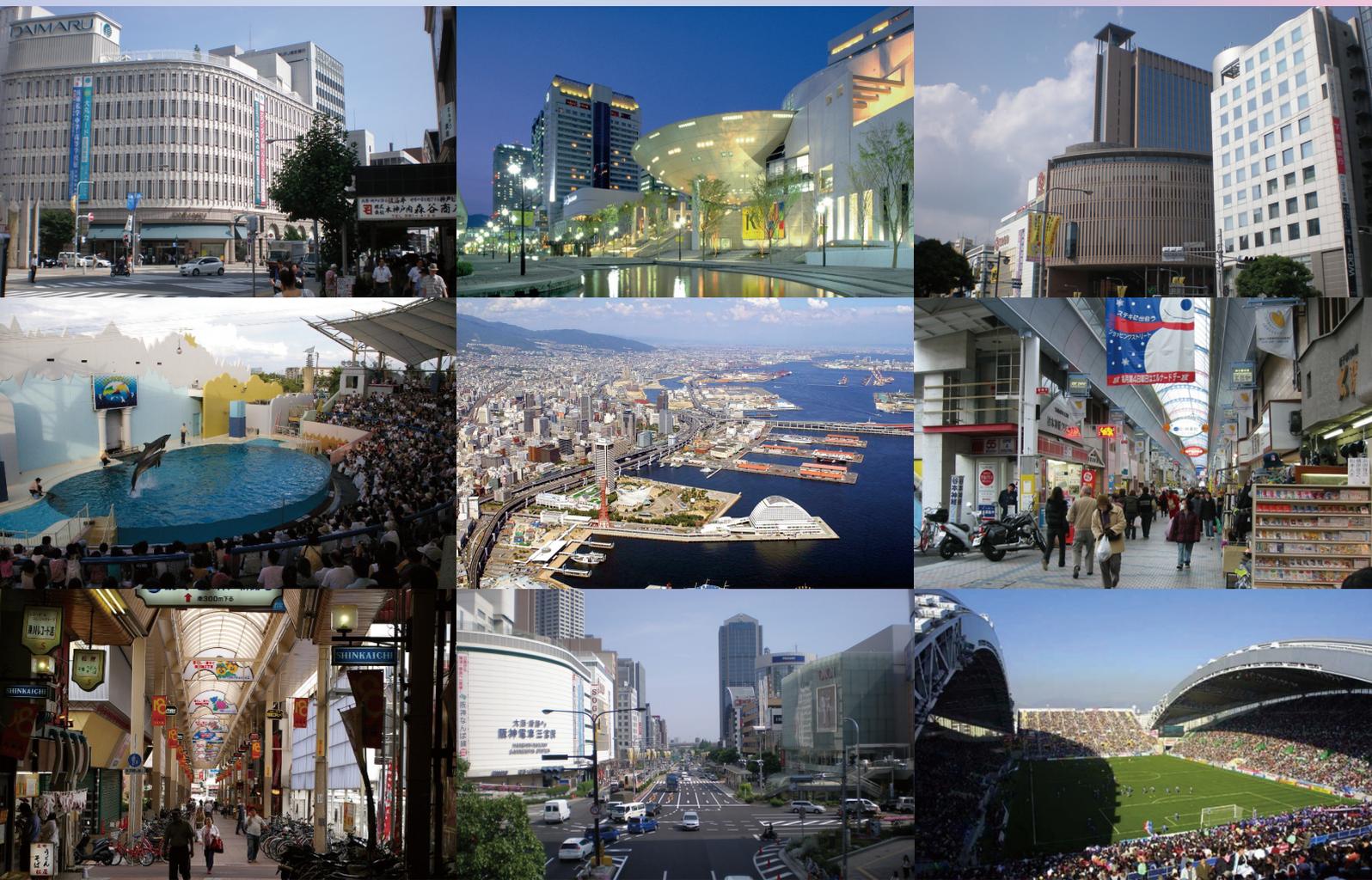


# 準工業地域内における 「特別用途地区」の活用

～今後の大規模集客施設の適正な立地に向けて～



平成21年3月

神戸市

# 目次

	ページ
都市計画法の改正について	1
神戸市における大規模集客施設の現状	2
特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の考え方	4
大規模集客施設の立地検討の流れ	8
地区計画（開発整備促進区等）による緩和手続き	9
手続きの流れ	10

## 用語の説明

### 大規模集客施設

劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ、店舗、飲食店、展示場、遊技場などの建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場、観覧場などについては客席部分）の床面積の合計が1万㎡を超える施設のことです。（駐車場、車路等は含みません。）

### 用途地域

住宅、店舗、工場などさまざまな建物が無秩序に混在することを防ぐために土地利用の大枠を定めるもので、建築物の用途や建ぺい率、容積率、高さなどを誘導する都市計画・建築規制制度です。全部で12種類あります。

### 特別用途地区

都市計画法に定める地域地区のひとつで、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域を補完して定める地区です。特別用途地区は用途地域の指定があるところに、重ねて指定されますが、用途地域の制限内容が都市計画法と建築基準法により全国一律に定められるのに対して、特別用途地区の制限内容は地方公共団体がそれぞれ条例で定めます。

### 地区計画

それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の整備と保全を図るために必要な事項を定める地区単位の都市計画です。

### 開発整備促進区を定める地区計画

都市計画法改正により規制が強化された用途地域（第二種住居地域・準住居地域・工業地域）において、適正な配置・規模の公共施設（道路・公園など）の整備と合わせて規制を緩和し、大規模集客施設の立地を可能とする制度です。

### 大規模小売店舗立地法（大店立地法）

この法は、大規模小売店舗（大型店）の立地に伴う、交通渋滞や騒音などの周辺環境への影響が出ないよう、大型店が出店する場合などに、住民等の意見も聞き、地域の実情に応じて、設置者に適切な配慮を求めるための手続きを定めたものです。なお、中小小売業者との事業調整を目的とした「大規模小売店舗における小売業者の事業活動の調整に関する法律」（旧大店法）は、この「大店立地法」の施行と同時に廃止されました。

# 都市計画法の改正について

## 法改正の背景

人口減少・超高齢社会を迎えた現在、今までの人口増加に伴う市街地の拡大を前提とした都市計画のあり方を転換し、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけることにより、高齢者も含め多くの人々が、暮らしやすいコンパクトなまちを実現していく必要があります。

このため、平成 18 年に都市計画法が改正（平成 19 年 11 月 30 日施行）され、広域から多くの人を集め、道路などのインフラや周辺環境に大きな影響を与える大規模集客施設について、無秩序な立地を抑制することで、まちづくりの観点から適正な立地を確保することになりました。

## 法改正の概要

### ①用途地域における立地の規制

大規模集客施設の立地可能な用途地域が、近隣商業地域・商業地域・準工業地域の 3 種類に限定されました。

### ②用途を緩和する地区計画制度の創設

法改正により大規模集客施設の立地規制が強化された用途地域（第二種住居地域・準住居地域・工業地域）で、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）が創設されました。

### ③都市計画提案制度の拡充

都市計画提案を行うことができる対象者の範囲が、開発事業者にも拡大されました。

### ④開発許可制度の見直し

市街化調整区域内での開発を抑制し、市街地の拡散を防ぐため、市街化調整区域内の大規模開発を許可できる基準を廃止し、病院、福祉施設、学校、庁舎等の公共公益施設についても開発許可等の対象となりました。

## 大規模集客施設の立地可能な用途地域

今回の法改正では、住環境の保護を目的とする第二種住居地域・準住居地域や、工業の利便を増進する工業地域において、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おそれがあるため、これらの用途地域において、大規模集客施設の立地が制限されました。

なお、商業系の用途地域（近隣商業地域・商業地域）以外では、準工業地域のみが規制の対象外とされましたが、準工業地域での大規模集客施設の立地は都市構造に大きな影響を及ぼす場合もあるため、各都市の状況に応じて規制を検討することとなりました。

用途地域	改正前	改正後
第一種低層住居専用地域		
第二種低層住居専用地域		
第一種中高層住居専用地域	×	×
第二種中高層住居専用地域		
第一種住居地域		
第二種住居地域	○	×
準住居地域		
近隣商業地域		
商業地域	○	○
準工業地域		
工業地域	○	×
工業専用地域	×	×

○・・・立地できる      ×・・・立地できない

# 神戸市における大規模集客施設の現状

神戸市では、第4次神戸市基本計画等に基づき、自然環境と調和し、人口や都市機能の均衡がとれた都市の創造を目指すため、多核ネットワーク都市の形成を目指しており、都市の核となる都心・副都心・衛星都心においては、商業・業務施設をその中心に誘導するなど、それぞれの生活圏にふさわしい土地利用ができるよう用途地域を指定しています。

## 用途地域別に見る大規模集客施設(床面積1万㎡超)の立地状況

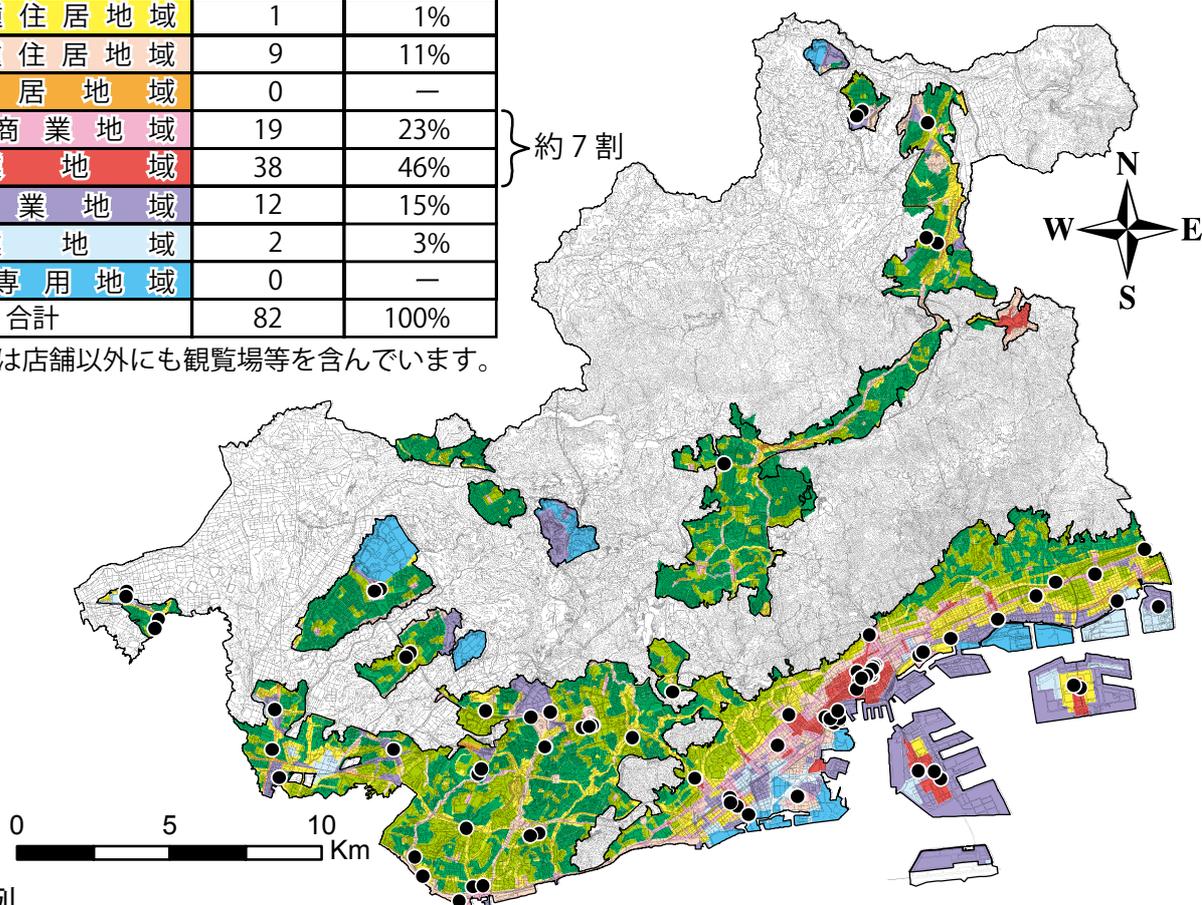
大規模集客施設の約7割は商業系の用途地域に立地していますが、他の用途地域においても立地していることがわかります。

【用途地域別立地状況】 H21.2月末現在

用途地域	施設数	割合
第一種低層住居専用地域	0	—
第二種低層住居専用地域	0	—
第一種中高層住居専用地域	1	1%
第二種中高層住居専用地域	0	—
第一種住居地域	1	1%
第二種住居地域	9	11%
準住居地域	0	—
近隣商業地域	19	23%
商業地域	38	46%
準工業地域	12	15%
工業地域	2	3%
工業専用地域	0	—
合計	82	100%

約7割

※施設数には店舗以外にも観覧場等を含んでいます。

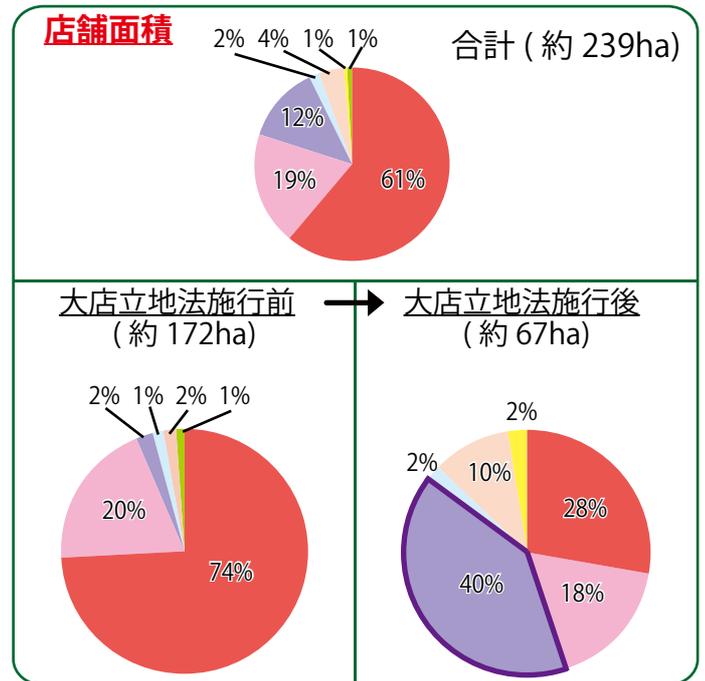
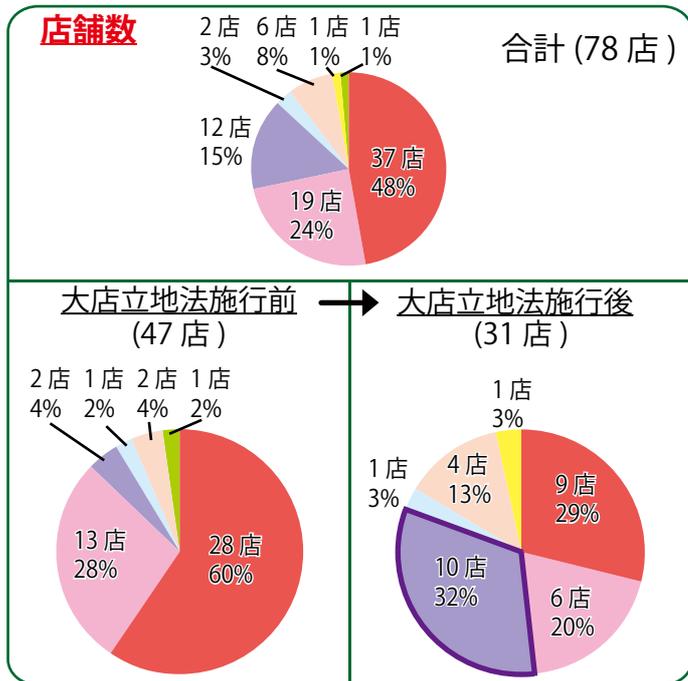


### 凡例

- 大規模集客施設(床面積1万㎡超)
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

## 大規模集客施設の出店状況

大規模小売店舗立地法(大店立地法)の施行(平成12年)前後の大規模集客施設の出店のうち、物品販売に関わる施設の出店状況を見ると、施行後は、準工業地域に多数立地しています。また、他の用途地域に比べ、店舗面積が大きい施設が準工業地域に立地しています。(グラフ中の着色の凡例は2ページ参照)



## 土地利用状況

都市計画に位置づけられている用途地域において、実際に住居系、商業系、工業系に利用されている土地の割合(図1)を見ると、準工業地域では、約半分の土地が工業の利用となっているため、土地の利用にあたっては工場の操業環境への配慮が必要です。また、2割以上の土地が住居の利用となっており、さらに、住居系の用途地域と隣接している場合も多いことから、第二種住居地域や準住居地域と同様に住環境への配慮も必要です。

また、平成13年、および平成19年の全市的な用途地域の見直しにおける、準工業地域から住居系用途地域への変更の状況(図2)を見ると、土地利用転換の大半が住居系であることが分かります。このことから、準工業地域における住環境への配慮が必要です。

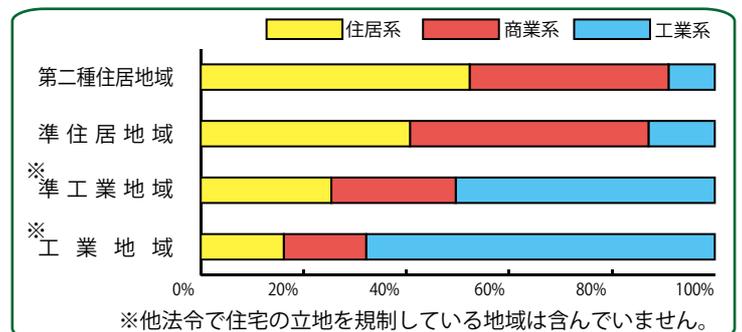


図1【住居系、商業系、工業系に利用されている土地の割合】

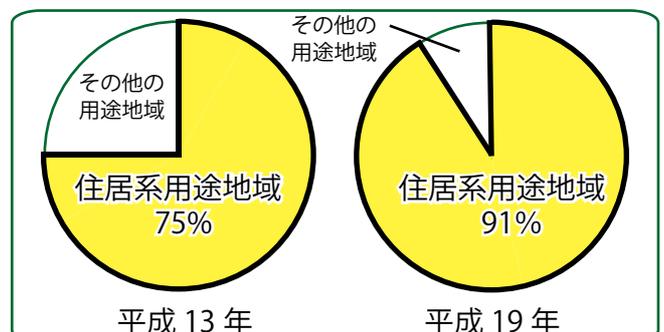


図2【準工業地域から住居系用途地域への変更の状況】

そこで神戸市では、大規模集客施設の立地については、

都市計画法で制限された第二種住居地域、準住居地域、工業地域と同様に

**準工業地域においても特別用途地区の指定とその条例化により制限する**

ことで、適正に誘導する必要があると考えました。

# 特別用途地区 ( 大規模集客施設制限地区 ) の考え方

準工業地域はもともと住宅や商業、工場など、多様な用途の混在を許容する地域ですが、無秩序な土地利用を抑制するために特別用途地区を指定し、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」に制限内容を定めることで、1万㎡を超える大規模集客施設の立地を一旦規制します。

ただし、条例に設ける緩和制度により、地区計画（開発整備促進区を定める地区計画と同等のもの）を定める都市計画手続きを経て、立地が可能となる場合があります。（9ページ参照）

なお、準工業地域等の用途地域のあり方については、「第4次神戸市基本計画」が平成22年に目標年次を迎えることから、次期基本計画の策定にあわせて検討していきます。

準工業地域のうち、以下の1又は2の要件に該当する区域は、特別用途地区を指定しません。

## 1. 他法令により用途規制されている区域

臨港地区：港湾法第58条第1項により、特別用途地区の規制は適用されません。

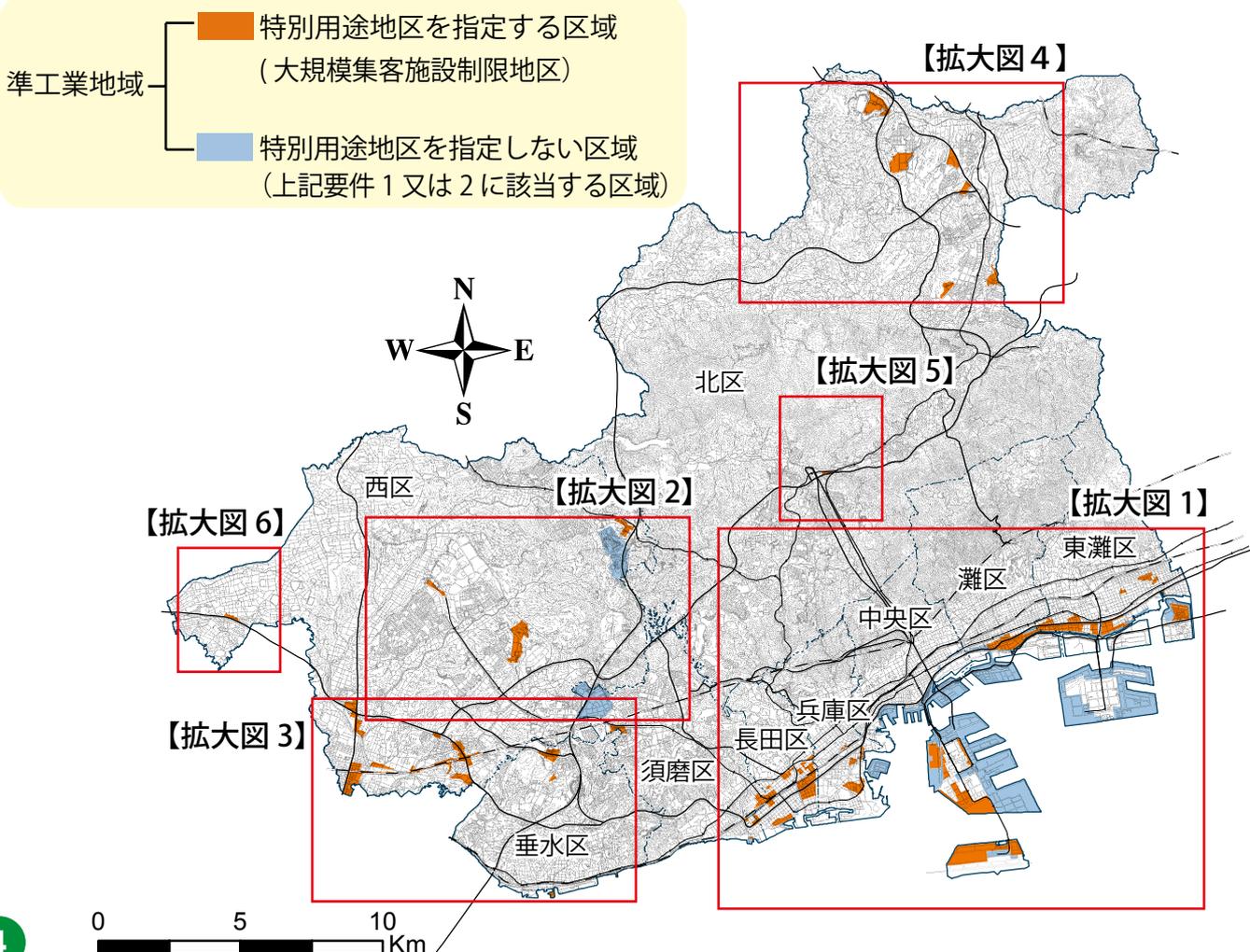
流通業務地区：流通市街地の整備に関する法律第5条第3項により、特別用途地区の規制は適用されません。

神戸空港区域：航空法第40条により告示された区域で、区域内では神戸空港条例第13条により、主として空港に関連する施設に用途が限定されています。

## 2. 上記1以外で次の項目をすべて満たす区域

- ① 商業系用途地域と一団の商業・業務地を形成している。
- ② 駅から徒歩圏内にある。（概ね500m以内）
- ③ 4車線以上の道路に接道している。
- ④ 住居専用地域に隣接していない。

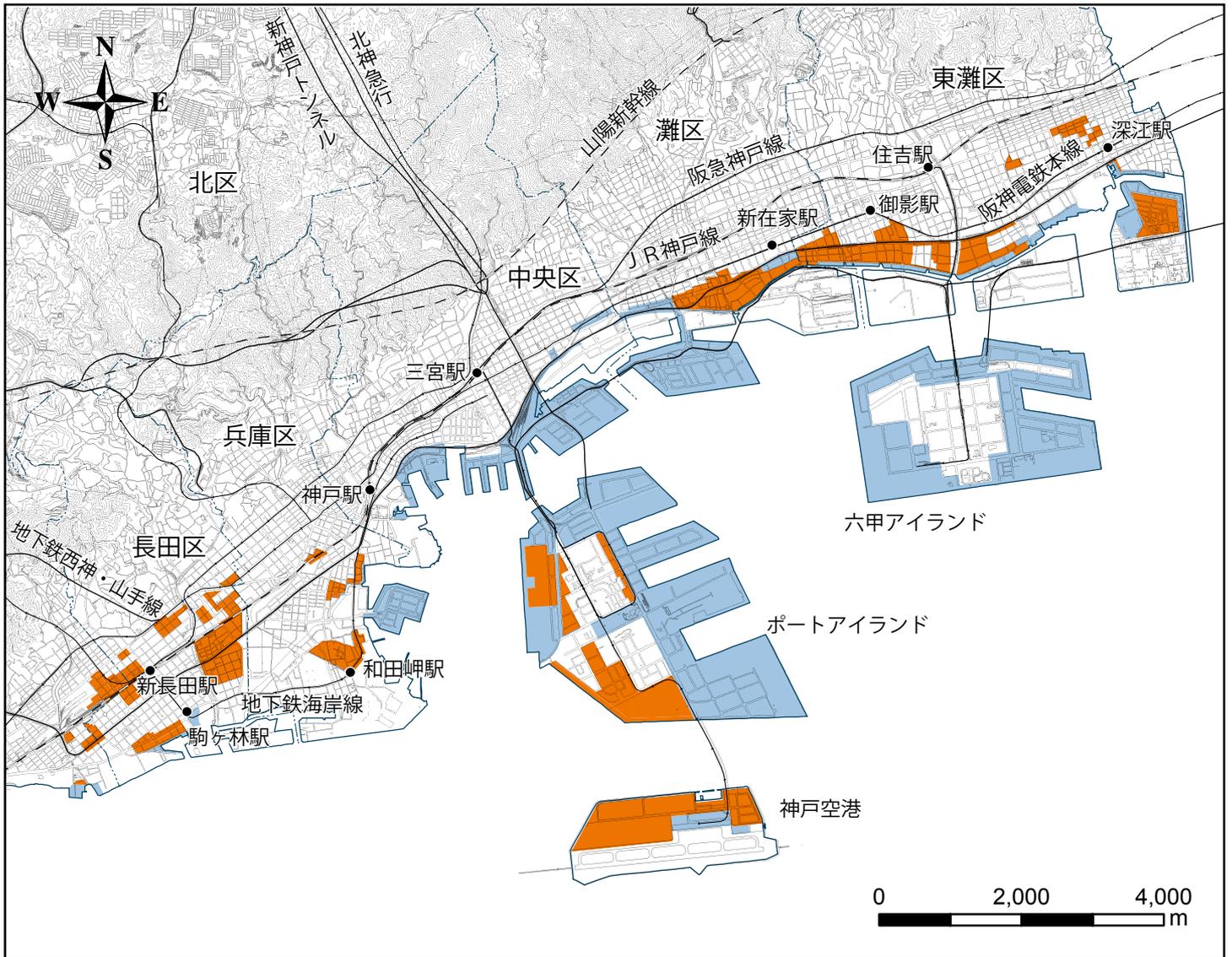
## 準工業地域の内訳



# 【拡大図 1】

特別用途地区を指定する区域  
(大規模集客施設制限地区)

特別用途地区を指定しない区域



## なぜ 1 万㎡なのか？

神戸市内の店舗のうち、日常生活に必要不可欠な食料品販売店を含む店舗の出店規模は以下のとおりです。

床面積 (㎡)	複合店舗	単独店舗	複合店舗割合
10,000 ㎡超	40 店	1 店	98%
6,000 ㎡超～10,000 ㎡	13 店	4 店	76%
3,000 ㎡超～6,000 ㎡	15 店	12 店	56%

……ほとんどが複合店舗

} ……日常生活に必要な店舗が多数含まれる

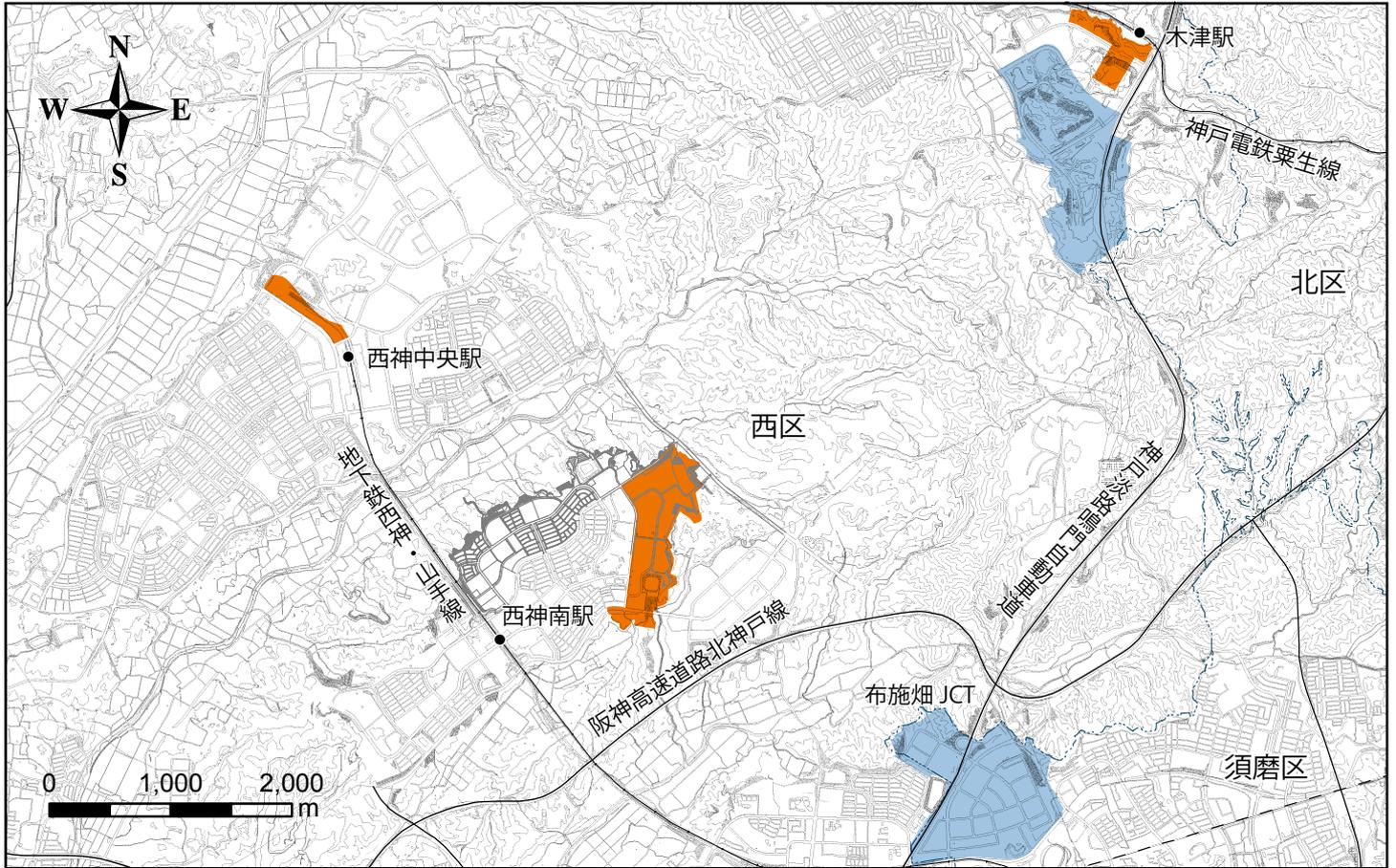
床面積が大きくなると、複合店舗が増える傾向があります。特に 1 万㎡を超えるとほとんどが複合店舗となっています。1 万㎡を超える大規模な複合店舗は広域から多くの人を集め、道路などの都市施設や周辺地域の生活環境に非常に大きな影響を与えます。

一方で、1 万㎡以下の店舗では、複合店舗であっても、地域住民の日常生活に必要な中小規模の店舗が多数含まれることから規制の対象とせず、都市計画法と同じく 1 万㎡を規制する規模の基準とします。

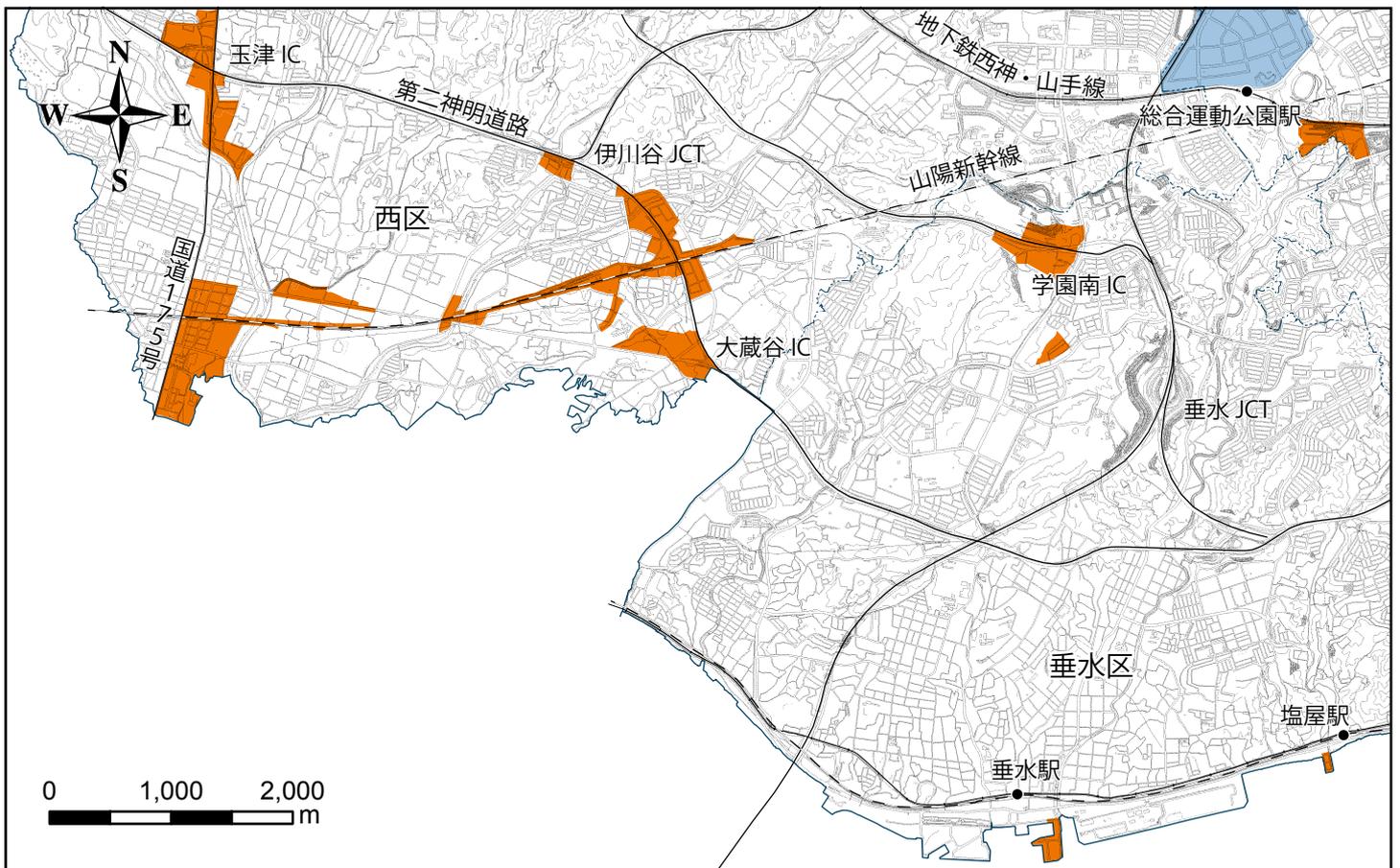
【拡大図 2】

特別用途地区を指定する区域  
(大規模集客施設制限地区)

特別用途地区を指定しない区域



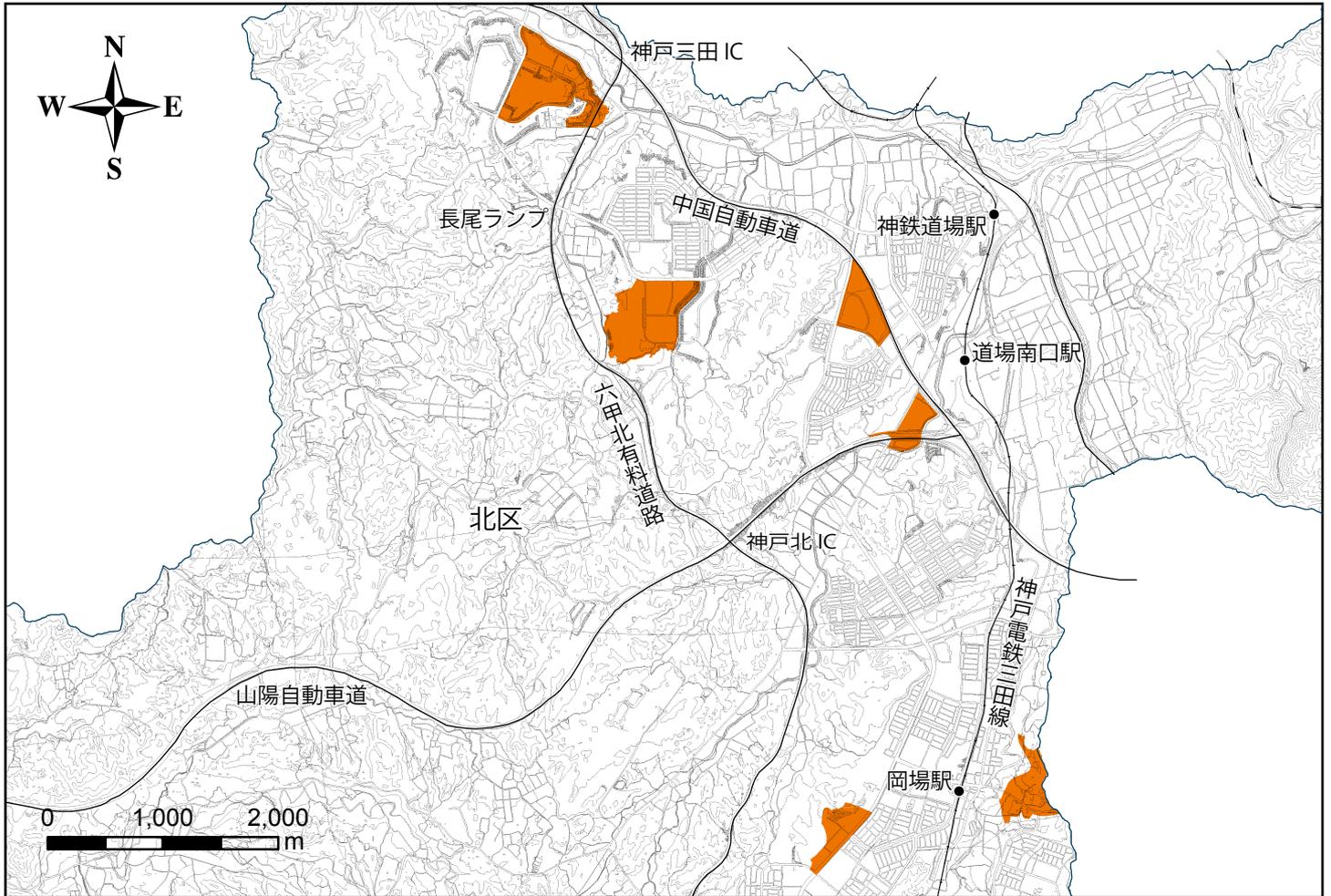
【拡大図 3】



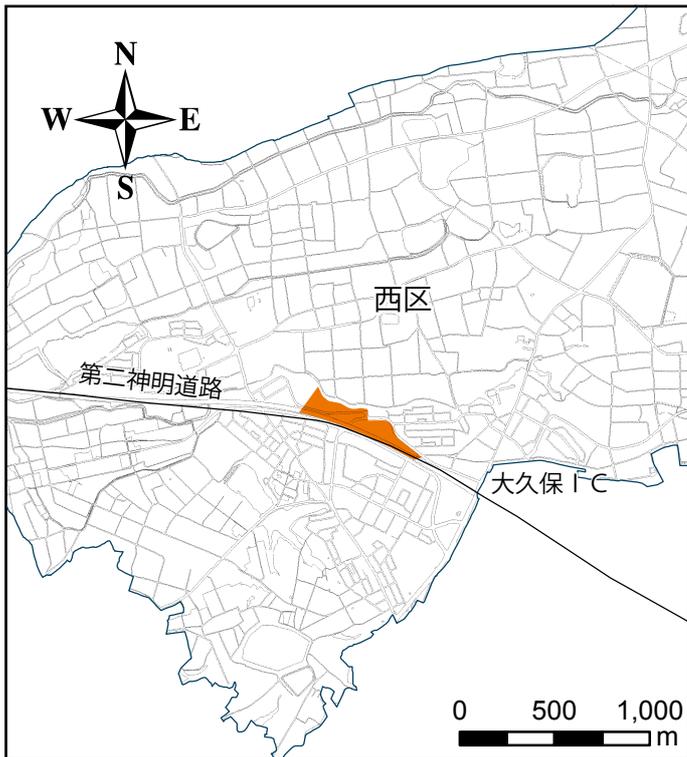
【拡大図4】

特別用途地区を指定する区域  
(大規模集客施設制限地区)

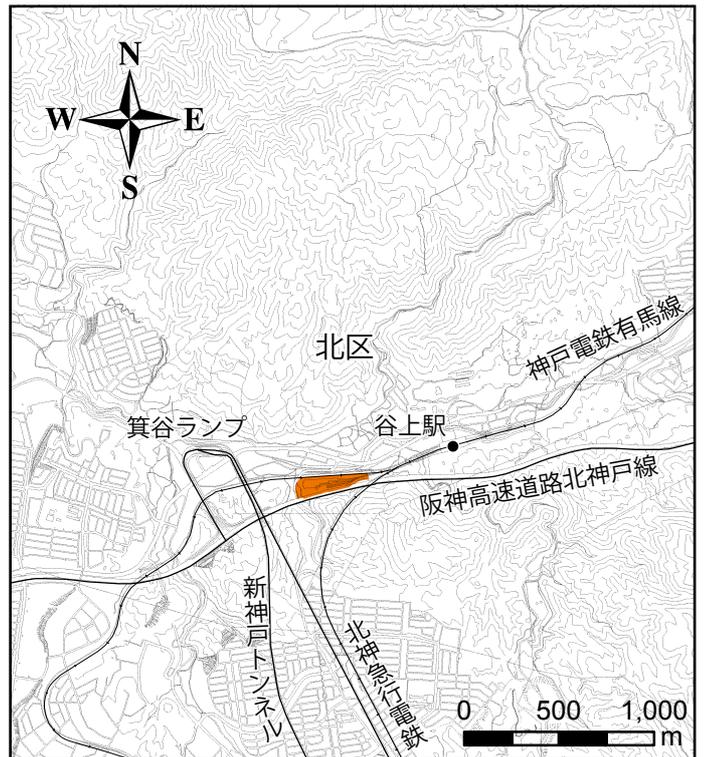
特別用途地区を指定しない区域



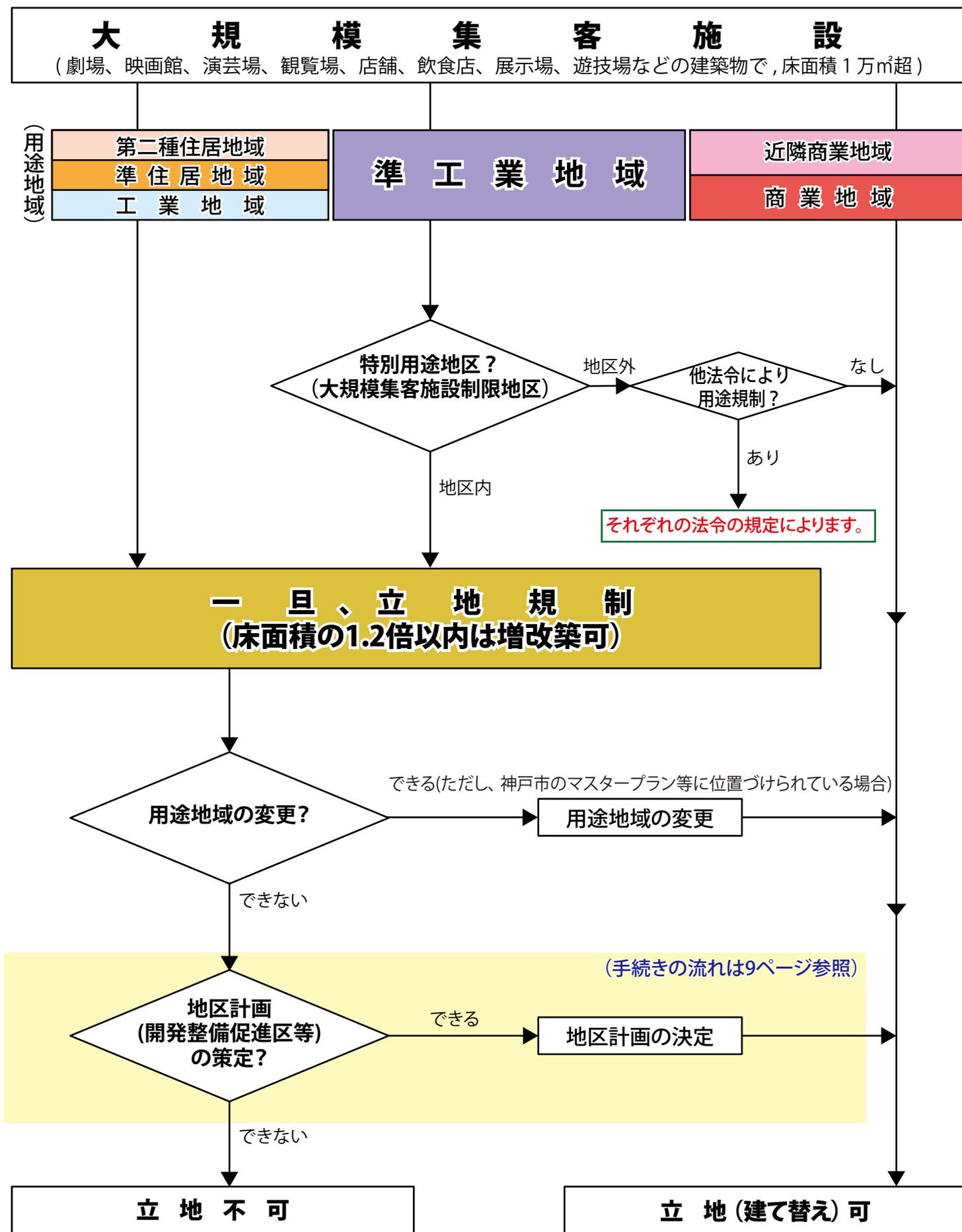
【拡大図6】



【拡大図5】



# 大規模集客施設の立地検討の流れ

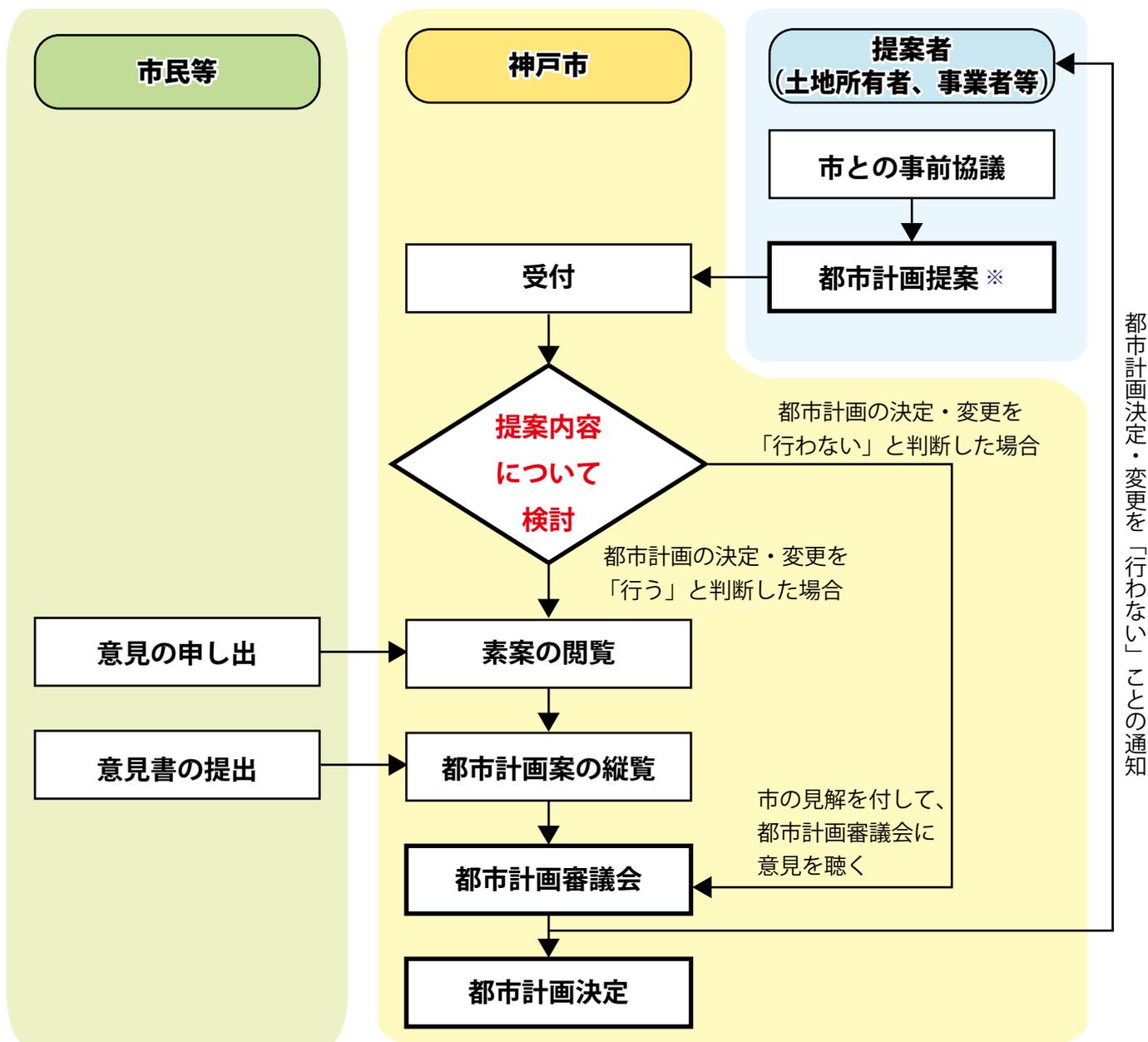


# 地区計画（開発整備促進区等）による緩和手続き

大規模集客施設の立地が規制される用途地域においても、個々の立地計画が、都市基盤や土地利用、周辺環境への影響をふまえ支障がないと判断される場合には、以下の都市計画手続きにより、

①第二種住居地域・準住居地域・工業地域については開発整備促進区を定める地区計画

②準工業地域（大規模集客施設制限地区）については開発整備促進区を定める地区計画と同等の内容の地区計画を策定することで、大規模集客施設の立地が可能となる場合があります。



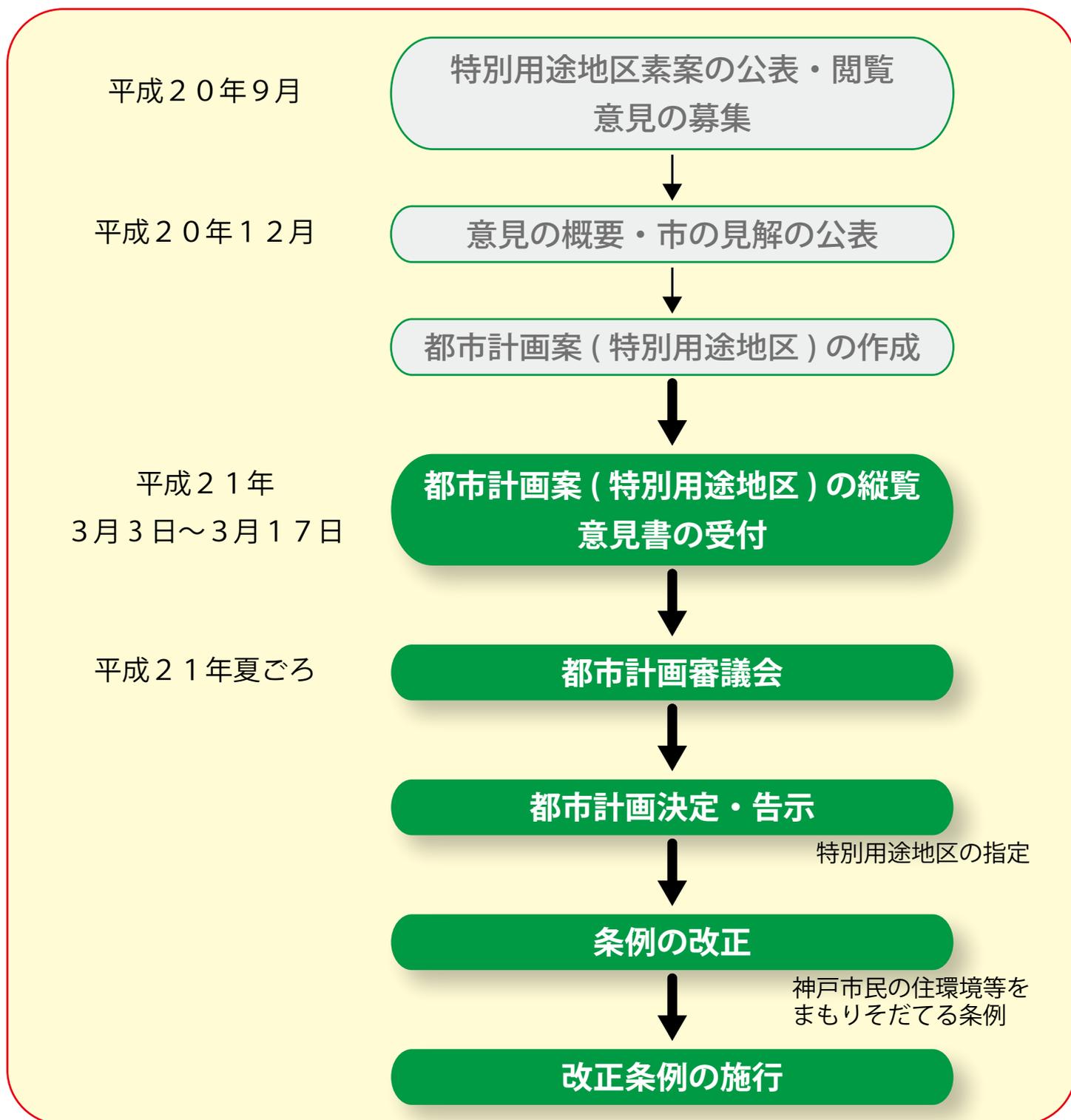
※ 都市計画提案は次の4点をすべて満たすものとします。

- ◇ マスタープラン等における広域的な観点からの土地利用計画と整合がとれている。
- ◇ 周辺の土地利用との調和が図れている。  
(第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域や、学校（小・中・高校）に隣接していない等)
- ◇ 4車線以上の道路に接道しているか、もしくはそれに準ずる機能を敷地に設けている。
- ◇ 駅、バス停（毎時複数便が運行されている路線バスに限る）から徒歩圏内（概ね500m以内）にある。

※ 下記の資料を添付してください。

- ◇ 大規模集客施設影響調査指針に基づく検討結果
- ◇ 関係機関との事前協議結果
- ◇ 周辺地域への説明結果

# 手続きの流れ



## ● 問い合わせ先 ●

神戸市住宅都市局計画課  
〒650-8570 神戸市中央区加納町6丁目5番1号  
電話：078-322-5480 FAX：078-322-6095  
電子メール：tokei\_keikaku@office.city.kobe.jp



United Nations  
Educational, Scientific and  
Cultural Organization

City of Design  
KOBE

Member of the UNESCO  
Creative Cities Network  
since 2008



神戸市広報印刷物登録 平成20年度第173-2号(A-1類)  
この冊子は、再生紙を使用しています。