

**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**

**平成 2 4 年 4 月  
愛 知 県 建 設 部**

## 目次

I	背景・目的	1
II	基本の方針	1
III	開発整備促進区を定める地区計画に関する指針	2
	(1) 基本的事項	2
	(2) 位置及び地区の要件	4
	(3) 建築物等に関する事項	6
	(4) 1号施設に関する事項	6
	(5) 地区施設に関する事項	7
IV	用途地域変更に関する指針	7
V	附則	10

## I 背景・目的

近年における日常生活圏の飛躍的な拡大や人口構造の急激な変化等を背景として、自動車に過度に依存した都市構造のもと大規模な集客施設の立地が進み、その結果、中心市街地の空洞化や都市機能の無秩序な拡散が進行している。

この大規模な集客施設は、広い地域から多数の人々を集めることにより、立地場所周辺に交通渋滞や生活環境の変化等の影響を及ぼしているだけでなく、高齢者等の生活利便性の低下や環境負荷の増大など都市構造や生活インフラに様々な問題を引き起こしている。

そこで、こうした問題に対応するために都市計画法が改正（平成18年5月31日公布）され、第二種住居地域、準住居地域及び工業地域において、大規模集客施設\*の立地が制限された。

制限された3つの用途地域において、新たな大規模集客施設を立地する場合等は、都市計画の決定又は変更を行うことが必要になった。

また、都市計画法（以下「法」という。）では、市町村が都市計画の決定又は変更しようとする際、知事はその協議にあたり、関係市町村から意見の聴取等を行うことができることを定めている。

本ガイドラインは、法の趣旨を踏まえ、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ついて、広域的な運用の統一性の確保や円滑で適正な運用が図られるよう基本的な考え方を示したものである。

※大規模集客施設とは、改正建築基準法別表第二（わ）項に掲げる建築物とする。

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が一万㎡を超えるもの。

## II 基本の方針

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益擁護の観点ではなく、都市構造に大きな影響を及ぼさない、都市機能の増進に貢献するという観点で判断する必要がある。

そこで、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ついては、次の「III 開発整備促進区を定める地区計画に関する指針」、「IV 用途地域変更に関する方針等」及び「県と市町村における協議に関するガイドライン（III 5 広域調整）」を踏まえてその判断を行うものとする。

### Ⅲ 開発整備促進区を定める地区計画に関する指針

本指針は、法第12条の5第4項に基づく開発整備促進区を定める地区計画の都市計画決定又は変更を行う場合について、法第19条第3項に基づき協議するにあたっての考え方（以下「指針」という。）を示したものである。

市町村において、この地区計画を定める場合は、都市計画法、同施行令、都市計画運用指針や大規模小売店舗立地法、駐車場法、道路法等関係他法令等を遵守するとともに、以下の「指針」に掲げる事項について、よく検討し、円滑に事務を進める必要がある。

また、以下の「指針の運用」に掲げる事項は、「指針」に関する県の考え方や望ましいと考える具体の運用を示したものである。

ただし、地域の状況等によっては、本運用で想定した以外に、望ましい運用がある場合も想定される。そのような場合には、地区計画は市町村が定める都市計画であり、市町村の独自性を尊重すべきであることから、地域の実情等に即して都市計画上合理的なものであれば、当該市町村の運用によることも考えられる。

なお、開発整備促進区は、当該都市計画の内容に照らして、特定行政庁が、認定等を行い、建築物の用途制限の緩和を行う制度であるため、事前に特定行政庁と調整を図ることが望ましい。

#### 【指針】

##### (1) 基本的事項

- ア 開発整備促進区を定める地区計画を都市計画決定又は変更しようとする地区（以下「当該地区」という。）は、原則として法第18条の2第1項に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（以下「市町村マスタープラン」という。）に、大規模集客施設の立地が可能な地区として明示されていること。
- イ 当該地区において建築しようとする建築物等について、次に掲げる項目が定まっていること。
  - (ア) 建築物の用途及びその用途に供する部分の床面積
  - (イ) 建築面積
  - (ウ) 建築物の高さ
  - (エ) 建築物、駐車場、駐車場への出入り口、1号施設及び地区施設の配置
- ウ 当該地区には、未整備な都市計画施設が含まれていないこと。ただし、都市計画決定権者やその施設の管理者等との調整が図られている場合で、当該都市計画施設を含めることが妥当な場合は、当該地区に含めることができる。

エ 当該地区における大規模集客施設等の立地に伴う都市構造上の影響について、具体の建築物の計画を基に、計画的な市街地形成、市街地環境確保及び都市施設への影響の観点等から評価し、その結果が都市の構造等に影響を及ぼさない、都市機能の増進に貢献すると判断できるものであること。

### 【指針の運用】

#### ① 指針（１）アについて

「明示されている」とは、次に掲げる項目に該当する場合は、市町村マスタープランにおいて明示されていることとして差し支えないものとする。

- a 当該地区計画の決定又は変更の告示がされるまでに市町村マスタープランにおいてその内容が明示される場合。
- b 市町村マスタープランが既に策定済みであって、速やかに改訂することが困難であり、あらかじめ当該市町村の都市計画審議会においてその内容を説明し、意見を聞いた上で策定した土地利用方針においてその内容が明示されている場合。

ただし、この土地利用方針は当該地区のみならず、その周辺を含むものとし、市町村マスタープラン改訂時に、その内容を必ず明示すること。

- c 市町村合併により合併後の市町村マスタープランが未策定で、新市町村建設計画又は合併市町村基本計画においてその内容が明示されており、あらかじめ当該市町村の都市計画審議会においてその内容を説明し、意見を聞いた場合。

なお、市町村マスタープラン策定時に、その内容を必ず明示すること。

※上記 a、b、c において、「その内容」とは「当該地区は大規模集客施設の立地が可能な地区であると判断できるもの」とする。

#### ② 指針（１）イ（エ）について

駐車場法を遵守すること。

#### ③ 指針（１）ウについて

「都市計画施設」とは、都市計画において定められた都市計画法第 11 条第 1 項各号に掲げる施設とする。

#### ④ 指針（１）エについて

「立地に伴う都市構造上の影響について、具体の建築物の計画を基に、計画的な市街地形成、市街地環境確保及び都市施設への影響の観点等から評価」とは、次のとおり評価するものとする。

##### a 評価対象

影響評価の対象は、当該地区内の大規模集客施設等とし、具体の建築物の計画を基にして以下の評価を行うものとする。

##### b 評価項目

- (a) 計画的な市街地形成の観点

- ・市町村マスタープランとの整合性
  - ・都市機能増進への貢献度（1号施設の設置、パーク・アンド・ライド用駐車場の設置等による公共交通機関の利用促進等）等
- (b) 市街地環境確保の観点
- ・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(以下「住居専用地域」という。)及び学校教育法第1条に定める学校(大学を除く)等(以下「学校等」という。)への配慮
  - ・良好な自然環境、景観及び農地等への配慮
  - ・都市防災性等
- (c) 都市施設への影響の観点【立地前後の比較評価】
- ・自動車交通渋滞(混雑度、交差点飽和度など)
  - ・歩行者の安全性(駅から当該地区までの歩道設置状況等)等
- (d) その他必要な項目

### 【指針】

#### (2) 位置及び地区の要件

ア 当該地区は、原則として次のいずれかに位置していること。

(ア) 公共交通機関の駅の徒歩圏

(イ) 都市機能集積地

イ 当該地区は、原則として次に掲げる道路の要件を満たすものとし、その道路は、整備されている又は整備されることが確実であること。

(ア) 当該地区は、4車線以上の道路(以下「幹線道路」という。)から概ね1km以内にあり、その幹線道路と当該地区とは2車線以上の道路で結ばれていること。

(イ) 当該地区は、2車線以上の道路に2面以上面していること。

ウ 当該地区は、周辺の良い住環境や教育環境及び自然環境等の確保や維持が図られること。

エ 当該地区は、歩行者や自転車が安全に通行できるよう歩道等が設置されていること。

### 【指針の運用】

#### ① 指針(2)アについて

a 「公共交通機関の駅の徒歩圏」とは、鉄道、軌道の駅又はバスターミナルから概ね1km以内とする。

b 「都市機能集積地」とは、次に掲げる項目に該当するものをいう。

(a) 中心市街地活性化法第9条に基づく基本計画で定められた中心市街地の区域

(b) 路線バスの停留所と公共公益施設(役所(支所を含む)、体育館、図書

館、文化施設)や金融機関など多様な都市機能が複数集積している地区

② 指針(2)イについて

「整備されることが確実」とは、当該地区内の建築物の工事が完了するまでに、確実に整備されて供用開始されるものとする。

③ 指針(2)ア及びイについて

既存の大規模集客施設については、地域の実情に応じて現状と同程度の規模の立地を認めることが適当と判断される場合で、指針(1)エにより予想される交通量に対して十分な容量の道路が整備されている又は整備されることが確実である場合に限り、指針(2)のア、イを適用しないことができる。

なお、「既存の大規模集客施設」とは、改正都市計画法が施行された平成19年11月30日において、現に存する建築物又は現に建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替えの工事中の建築物をいい、「同程度の規模」とは、改正建築基準法別表第二(わ)項に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が、建替え後に1.2倍を超えないことをいう。

④ 指針(2)ウについて

a 「周辺の良い住環境や教育環境及び自然環境等の確保や維持が図られること」とは、次に掲げる項目に該当することとする。

(a) 当該地区周辺に住居専用地域がある場合は、その住環境に十分な配慮がなされていること。

(b) 当該地区周辺に学校等がある場合は、通学路に自動車通過交通が増加しないなどその教育環境に十分な配慮がなされていること。

(c) 当該地区周辺に良好な自然環境等がある場合は、その自然環境等に十分な配慮がなされていること。

b 当該地区には、原則として次に掲げる地域地区が含まれていない又は、接していないこと。

(a) 風致地区

(b) 緑地保全地域

c 当該地区には、次に掲げる地域地区が含まれていないこと。

ただし、生産緑地地区が当該地区内にある場合は、集合化や整形化ができ、農地として確実に管理できる場合に限り、当該地区外にその位置を変更できるものとする。その場合、生産緑地地区の都市計画変更の告示は、開発整備促進区を定める地区計画の都市計画決定が告示されるまで又は同時に行うこと。

(a) 生産緑地地区

(b) 特別緑地保全地区

d 当該地区及びその周辺に景観地区がある場合は、その景観に十分な配慮がなされていること。

⑤ 指針(2)エについて

自転車歩行者道の有効幅員については、4m以上とすることが望ましい。

### 【指針】

#### (3) 建築物等に関する事項

具体の建築物の計画を基にした建築物の用途の制限及びその用途に供する部分の床面積の制限等を計画書に適切に定めること。

### 【指針の運用】

- ① 指針(3)以外に、次に掲げる項目についても必要に応じて計画書に適切に定めることが望ましい。
  - a 建築しようとする建築物が許容される範囲で、用途地域に関する都市計画で定められた容積率を下回る容積率
  - b 建築しようとする建築物が許容される範囲で、用途地域に関する都市計画で定められた建ぺい率を下回る建ぺい率
  - c 建築物の敷地面積の最低限度
  - d 建築物の壁面の位置の制限
  - e 周辺地区の環境に配慮した建築物の高さの最高限度及び形態又は色彩その他の意匠の制限

### 【指針】

#### (4) 1号施設に関する事項

ア 1号施設(法第12条の5第5項第1号に掲げる施設)として、次に掲げる施設を適切に定めること。

ただし、(ア)については原則定めることとし、(イ)から(オ)については、地域の状況に応じて1以上の施設を定めること。

- (ア) 周辺環境を保持するための緩衝緑地
  - (イ) 当該地区に面する道路
  - (ウ) 歩行者用通路等
  - (エ) 公園、緑地又は広場
  - (オ) 当該地域環境や地域活力の向上及び当該都市の機能の増進に貢献すると認められる施設
- イ 1号施設は、計画図に明示し、計画書には、延長、幅員、面積、容積等必要な事項を明記すること。

### 【指針の運用】

- ① 指針(4)ア(ア)について  
「周辺環境を保持するための緩衝緑地」は、歩行者や車両の出入り口等を除き、原則として当該地区の外周を幅1.5m以上の緑地で囲うものとする。
- ② 指針(4)ア(イ)について  
「当該地区に面する道路」は、原則として幅員12m以上とする。なお、



当該地区の周辺が住宅地である場合については、道路緑化に努めるなどその住宅地としての住環境の保全を図ること。

③ 指針（４）ア（ウ）について

「歩行者用通路等」は、歩行者が安全に通行できるよう、有効幅員 3.5 m 以上とすることが望ましい。

④ 指針（４）ア（エ）について

「公園、緑地又は広場」は、原則として地区計画を定める地区の面積の 3 % 以上とし、1 箇所当たり 1,000 m<sup>2</sup>以上とする。

⑤ 指針（４）ア（オ）について

雨水調節池を設ける場合は、その設置について排水先の河川管理者等関係機関と調整を図ること。

⑥ その他

各施設については、その敷地や施設の権原、設置者、管理者及び整備予定時期を明確にし、関係機関と協議し、了されていること。

**【指針】**

**（５）地区施設に関する事項**

ア 地区施設（法第 12 条の 5 第 2 項第 1 号に掲げる施設）として定める道路は、原則として幅員 8 m 以上であること。

ただし、当該地区周辺に面する道路が幅員 8 m に満たない場合は、当該地区に取り込み、地区施設として定めること。

イ 地区施設は、計画図に明示し、計画書には、延長、幅員、面積、容積等必要な事項を明記すること。

**【指針の運用】**

① 雨水調節池を設ける場合は、その設置について排水先の河川管理者等関係機関と調整を図ること。

② 各施設については、その敷地や施設の権原、設置者、管理者及び整備予定時期を明確にし、関係機関と協議し、了されていること。

**IV 用途地域変更に関する指針**

本指針は、近隣商業地域又は商業地域に変更する際、法第 19 条第 3 項に基づき協議するにあたっての考え方を示したものである。

近隣商業地域又は商業地域に変更する場合は、都市計画法、同施行令、都市計画運用指針及び関係他法令等を遵守するとともに、以下の「指針」に掲げる事項について、よく検討し、円滑に事務を進める必要がある。

また、以下の「指針の運用」に掲げる事項は、「指針」に関する県の考え方や望ましいと考える具体の運用を示したものである。

ただし、地域の状況等によっては、本運用で想定した以外により望ましい運用がある場合も想定される。そのような場合には、市町村が決定する都市計画については、市町村の独自性を尊重すべきであることから、地域の实情等に即して都市計画上合理的なものであれば、当該市町村の運用によることができるものとする。

#### 【指針】

大規模集客施設の立地を前提とする用途地域の変更については、近隣商業地域又は商業地域に限るものとし、これらの用途地域に変更する場合は、次に掲げる要件を満たすものとする。

ただし、これらの用途地域に変更する場合で、既に特別用途地区等により大規模集客施設の立地ができない場合又はこれらの用途地域の変更と同時に特別用途地区等により立地ができなくなる場合はこの限りではない。

なお、準工業地域においても、大規模集客施設の立地が可能であることから、新たに準工業地域に変更する場合は、特別用途地区等を活用することにより、大規模集客施設の立地ができないように制限する。

- (1) 近隣商業地域又は商業地域に変更しようとする地域（以下「当該地域」という。）は、法第6条の2に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）に基づく「主要用途の配置方針」に即していること。
- (2) 当該地域は、法第18条の2第1項に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（以下「市町村マスタープラン」という。）に商業集積を図る地域として明示されていること。
- (3) 当該地域は、市街地開発事業等により都市基盤施設が整備されている又は整備されることが確実であり、大規模集客施設を立地させることが望ましい地域であること。
- (4) 当該地域は、原則として次に掲げる道路の要件を満たすものとし、その道路は、整備されている又は整備されることが確実であること。
  - ア 当該地域は、4車線以上の道路（以下「幹線道路」という。）から概ね1km以内にあり、その幹線道路と当該地域とは2車線以上の道路で結ばれていること。
  - イ 当該地域は、2車線以上の道路が適切に配置されていること。
- (5) 当該地域は、周辺の良い住環境や教育環境及び自然環境等の確保や維持が図られること。
- (6) 当該地域は、歩行者や自転車が安全に通行できるよう歩道等が設置されていること。
- (7) 当該地域は、適切な容積率及び建ぺい率を定めること。

## 【指針の運用】

### ① 指針（２）について

「明示されている」とは、次に掲げる項目に該当する場合は、市町村マスタープランにおいて明示されていることとして差し支えないものとする。

- a 当該地域における用途地域変更の告示がされるまでに、市町村マスタープランにおいてその内容が明示される場合。
- b 市町村マスタープランが既に策定済みであって、速やかに改訂することが困難であり、あらかじめ当該市町村の都市計画審議会においてその内容を説明し、意見を聞いた上で策定した土地利用方針においてその内容が明示されている場合。

ただし、この土地利用方針は当該地域のみならず、その周辺を含むものとし、市町村マスタープラン改訂時に、その内容を必ず明示すること。

- c 市町村合併により合併後の市町村マスタープランが未策定で、新市町村建設計画又は合併市町村基本計画においてその内容が明示されており、あらかじめ当該市町村の都市計画審議会においてその内容を説明し、意見を聞いた場合。

なお、市町村マスタープラン策定時に、その内容を必ず明示すること。

※上記 a、b、c において、「その内容」とは「当該地域において近隣商業地域又は商業地域としての土地利用を図ることが判断できるもの」とする。

### ② 指針（３）について

- a 「整備されることが確実」とは、都市計画法又は他法令の許認可等により事業が確実に行われ、その施設の敷地や施設の権原、設置者、管理者及び整備予定時期が明確であり、関係機関と協議し、了されていることとする。
- b 当該地域内の区画道路の幅員は、8 m 以上であること。ただし、小区間の道路など当該地域において商業その他の業務の利便の増進を図る上で支障がないと認められる場合はこの限りではない。

### ③ 指針（４）について

「2 車線以上の道路が適切に配置されている」について、大規模集客施設の立地が想定される街区は、2 車線以上の道路に 2 面以上面すること。

### ④ 指針（５）について

「周辺の良い住環境や教育環境及び自然環境等の確保や維持が図られること」とは、次の各項目に該当することとする。

- a 当該地域周辺に住居専用地域がある場合は、その住環境に十分な配慮がなされていること。
- b 当該地域周辺に学校等がある場合は、通学路に自動車通過交通が増加しないなどその教育環境に十分な配慮がなされていること。
- c 当該地域周辺に良好な自然環境等がある場合は、その自然環境等に十分な配慮がなされていること。

⑤ 指針（6）について

自転車歩行者道の有効幅員については、4 m以上とすることが望ましい。

**V 附則**

- 1 本ガイドラインは、平成19年11月30日から適用する。
- 2 改正 平成23年8月2日  
改正 平成24年4月1日