

# 大規模集客施設の立地に係る 都市計画ガイドライン

平成19年11月  
沖 縄 県

< 目次 >

はじめに	1
1 . ガイドラインの位置づけ	2
2 . ガイドラインの適用の考え方	3
3 . 開発整備促進区の計画内容	4
4 . 広域的な影響等に対する考え方	6
5 . 広域調整	8

## はじめに

現在、我が国は、人口減少・超高齢社会を迎えるという、大きな時代の転換点にある。一方、都市を取り巻く状況は、モータリゼーションの進展などを背景として、公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外立地が進み、都市機能の無秩序な拡散が進行している。こうした中で、これまでの都市の拡大成長を前提としてきたまちづくりでは、自動車に過度に依存した都市構造をもたらし、高齢者などの生活利便性の低下、後追いつ的なインフラの整備・維持管理コストの増大、各種公共サービスの効率の低下などの様々な問題を引き起こすことが懸念される。

このため、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保するという観点から、これまでのまちづくりのあり方を転換し、既存ストックを活用しつつ、都市機能<sup>1</sup>が集積した都市構造<sup>2</sup>を実現することが、人口減少・超高齢社会に対応したまちづくりのために重要である。

平成18年5月に公布された改正都市計画法では、こうした考え方に立って、都市機能の適正立地を確保するための土地利用コントロールの機能が十分に発揮されるよう、広域的な都市構造などに影響を与える大規模な集客施設に係る立地制限の強化、開発許可制度の見直しなどを行うとともに、併せて広域調整手続の円滑化のための措置などを講じたものである。

沖縄県においては、この先20数年は人口増加が見込まれるものの長期的には人口減少・超高齢社会を迎える状況にあり、全国の都市で起きている課題を内在している。

さらに、大規模な駐留軍用地の返還が今後計画されていることから、沖縄振興計画などの上位計画と整合を図りつつ、将来の望ましい都市構造を実現するために総合的かつ計画的にまちづくりを行うことが重要となる。

本ガイドラインは、都市計画法の改正と本県の特殊事情に対応できるよう、市町村による都市計画法に基づく手続きを円滑に行うための県としての基本的な考え方を示したものである。

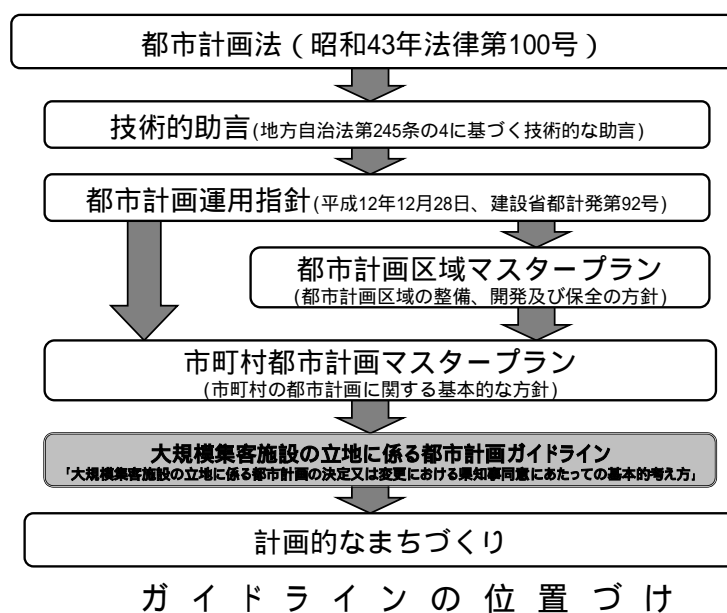
1 都市機能とは、文化、教育、保健・医療・福祉、商業、工業などのサービスを提供する機能や居住機能のこと。  
2 都市構造とは、人や産業が集中する拠点の位置と、主要な人や物の流れによって形成されるネットワークなどから捉えた都市の骨格のこと。

# 大規模集客施設<sup>3</sup>の立地に係る 都市計画ガイドライン

## 1. ガイドラインの位置づけ

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法などの一部を改正する法律による都市計画法及び建築基準法の一部改正について（技術的助言）」（国都計第82号国住街第161号平成18年11月6日）において「都道府県においては、改正の趣旨を踏まえ、市町村から都市計画の決定又は変更について協議された場合に的確な判断を迅速に行えるよう、あらかじめ判断基準について検討するなど準備に努められることが望ましい。」（7. 広域的調整手続関係（2）必要な準備）とされている。

大規模集客施設の立地に係る都市計画ガイドライン（以下、「ガイドライン」という。）は、その趣旨を踏まえ、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あたっての県としての基本的な考え方をまとめたものである。なお、県知事が都市計画法（以下、「法」という）に基づく協議（法第19条第3項）に当たっては、ガイドラインに沿って運用を図るものである。



3 大規模集客施設：法12条の5第4項に規定する特定大規模建築物である。

## 2 . ガイドラインの適用の考え方

市町村が定める大規模集客施設の立地に係る都市計画としては、用途地域、あるいは開発整備促進区を定めた地区計画が主に想定されるが、それぞれの使い分けは次のとおりとする。

### ( 1 ) 用途地域の決定又は変更で対応する場合

土地の周辺において、公共施設が既に十分整備されており、又はその見通しがあり<sup>4</sup>、大規模集客施設の立地による広域的影響・周辺環境への影響がそれらの公共施設で対応可能である場合。

ただし、現状から著しく乖離した土地利用の場合は、地区計画などを活用し、周辺の住環境との調和を図るべきである。

### ( 2 ) 開発整備促進区を定めた地区計画で対応する場合

現に、土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であり、大規模集客施設が立地した場合、適正な配置及び規模の公共施設の整備が必要と認められる土地の区域。

なお、大規模集客施設の立地に結び付く市街地開発などによる都市計画の決定又は変更についても、ガイドラインの適用の範囲とする。

また、都市計画区域マスタープラン<sup>5</sup>に位置づけられた都市機能の集積を誘導する地域(集積誘導地域)は、後述の「4.(2)立地に対する影響」を考慮しつつも土地利用規制の変更を速やかに行うことが望ましい。

4 その見通しがあるとは、国又は地方公共団体が整備する場合には、法第 59 条の事業認可又は、これと同等の事業実施の確実性があることが必要である。

5 都市計画区域マスタープラン、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」

### 3 . 開発整備促進区の計画内容

開発整備促進区の地区計画では、以下の内容に沿ったものとする。

#### ( 1 ) 区域の設定

区域の形状は、大規模集客施設が立地する土地及び密接に関係する区域を含め、土地所有の状況や土地利用の現況及び将来の見通しなどを勘案し、整った形状とすることが望ましい。

区域の範囲は、2号施設や地区施設などの整備を行うのにふさわしい拡がりをもった範囲とすることが望ましい。

#### ( 2 ) 開発整備促進区の土地利用に関する基本方針

開発整備促進区の土地利用に関する基本方針（以下、「開発整備促進区の方針」という。）は、誘導すべき市街地の態様などについて関係権利者、住民などが容易に理解できるように定めることが望ましい。

特定行政庁が用途の認定を行おうとする場合には、開発整備促進区の方針に定める内容がその前提となるので、開発整備促進区の方針においては、土地利用転換の方向及び環境形成上の目的が明示されるように具体的に記述する必要がある。

#### ( 3 ) 2号施設、地区施設

大規模集客施設は、不特定多数の人々が集まり、その立地によって公共施設や周辺環境に負荷を生じさせるため、これを緩和する目的で必要な施設を2号施設として定める。また、地区の居住者に必要な道路、公園などを地区施設として定める。

#### ( 4 ) 地区整備計画

##### 1 ) 大規模集客施設の用途と土地の区域

開発整備促進区において、特定行政庁の認定を受けて大規模集客施設に係る用途規制の緩和を受けるためには、以下を地区整備計画で定める必要がある。

- イ) 誘導すべき用途（劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途のうち当該区域において誘導すべき用途）
- ロ) 誘導すべき用途に供する大規模集客施設の敷地として利用すべき土地の区域

## 2) その他

良好な市街地環境を確保しつつ、商業その他の業務の利便の増進に貢献するよう必要な事項を定めることが望ましい。

但し、以下の項目については、定めるものとする。また、周辺に住宅地がある場合は、住環境に配慮した内容とする必要がある。

建築物の用途制限.....商業その他業務の利便性の増進に貢献するように、工業系の排除や、一階部分における住宅・駐車場の制限などを行うことが望ましい。

建ぺい率の最高限度.....商業系用途の集積が予想されるので、周辺の用途と比較して著しく過密にならないようにすべきである。

壁面の位置の制限.....上記と同様。

建築物の高さの最高限度...良好な市街地環境の形成のため、高さの最高限度を定めるべきである。特に周辺に住宅地がある場合は、住環境に配慮した高さとするべきである。

形態又は意匠の制限.....良好な市街地景観の形成を図るため、屋外広告物に関する制限や、外壁などの色彩の制限を行うべきである。

## 4 . 広域的な影響等に対する考え方

法第 19 条第 3 項の協議については、次の項目を参考に、広域的な視点から行う。

### ( 1 ) 上位計画との整合性

大規模集客施設の立地に係る都市計画の決定又は変更を行う場合は、その内容が沖縄振興計画などの上位計画に即した県及び市町村の定める土地利用計画<sup>6</sup>と整合しているべきである。

また、集積誘導地域に位置づけられている地域は、下記の事項を踏まえつつも、都市機能の集積が図られるよう土地利用の変更や公共施設の整備を促進することが望ましい。

### ( 2 ) 立地に対する影響

周辺環境や社会環境への影響を評価し、立地による損失が著しいと判断される場合には、立地に係る都市計画の決定又は変更を行うべきではない。

#### 1 ) 交通機能による評価

大規模集客施設の立地による地区発生集中交通量を予測し、道路ネットワークにおける、渋滞の発生、渋滞による時間損失などについて評価を行う。同時に公共交通機関を用いたアクセス機能についても評価する。

また、立地場所周辺における、通学路や特に歩行者や高齢者の多い生活道路などへの自動車交通の流入状況について評価を行う。また、必要がある場合には、交通事故による社会的損失について評価する。

#### 2 ) 自然環境、住居環境などへの悪影響に対する評価

周辺に樹林地、河川、海岸などの良好な自然環境がある場合は、それらに対する影響について評価を行う。

また、周辺の住居環境に対する騒音被害や廃棄物による悪臭などについて評価を行う。

さらに、地球環境問題に対する条例などが定められている場合は、温室効果ガス発生などの地球環境への悪影響についても評価が必要である。

#### 3 ) 無秩序な周辺開発の誘因による公共コストの増加に対する評価

当該開発が行われることに伴い、周辺で誘引されることが見込まれる土地利用の転換に関して、それらに伴い必要となる道路、上下水道などの整備・運営などの公共コストについて評価を行う。

#### 4 ) 地域固有の価値の破壊などに対する評価

周辺に文化財、歴史的建造物や良好な景観を有した地域などの、歴史・文



化的環境などの地域固有の価値に与える影響について評価を行う。

#### 5) 営農環境に対する評価

周辺に良好な農地がある場合、農地の集団化、作業の効率化、農業上の利用に支障を及ぼすおそれがないなど、周辺の営農環境に与える影響について評価を行う。

6 土地利用計画とは、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」及び法18条の2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」で定めた土地利用に関する方針である。

## 5 . 広域調整

大規模集客施設の立地は、一市町村の範囲を超えて広域的な都市構造やインフラに影響を与えるものである。そのため、県は広域的な視点からその適正な立地についての調整を行うものとする。

県は、大規模集客施設の立地に係る都市計画の決定又は変更を行おうとする市町村（以下、「立地市町村」という。）から、協議などを求められた場合において、広域調整の必要があると認めた場合は、法第 19 条第 5 項に基づき、関係市町村などから意見の聴取などを行うものとする。

### （１）関係市町村の範囲の考え方

関係市町村の範囲は、立地市町村に隣接する市町村に限定するのではなく、広域的な都市構造やインフラへの影響があることから道路ネットワークなどを考慮して都市計画区域にとらわれず判断する必要がある。

また、立地市町村は、当該都市計画の決定又は変更にあたっては、関係市町村も含めた住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずる必要がある。

### （２）関係市町村などからの意見聴取の円滑化

県は、広域調整の必要を認めた場合、「大規模集客施設に係る連絡調整会議（仮称）」（以下、「連絡調整会議」という）を組織し、調整の円滑化を図る。

連絡調整会議は、立地市町村及び関係市町村、並びに県関係部局（土地利用部局、商工部局、農林水産部局、開発担当部局、環境部局など）にて組織し、連絡調整会議を活用することにより、関係市町村及び関係部局が相互に情報の共有、意見交換を行うことが望ましい。

### （３）広域調整にあたっての留意事項

広域調整は、「４．広域的な影響等に対する考え方」に示したような、環境悪化、交通渋滞の激化、都市基盤施設の利用効率の低下、集積による利便の増進など、土地利用の外部性をコントロールする観点から大規模集客施設の適正な立地を図ることを目的としており、既存の競合する店舗などとの競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないものとするべきである。