

宮崎県中心市街地の活性化及び  
大規模集客施設等の適正立地に  
関するガイドライン

平成30年9月

宮崎県商工観光労働部商工政策課  
宮崎県県土整備部都市計画課



# 目 次

<b>I 策定の背景・目的</b> .....	<b>1</b>
1 背景.....	1
2 目的.....	1
<b>II 本県における都市の現状と将来への課題</b> .....	<b>3</b>
1 開発行為の動向.....	3
2 中心市街地に関する現状と取組.....	5
(1) 商店街における商品販売額の推移.....	5
(2) 商店街における空き店舗の現状.....	6
(3) 中心市街地活性化に関する取組.....	6
3 大規模小売店舗の立地動向.....	7
(1) 大規模小売店舗（店舗面積1,000㎡超）の立地動向.....	7
(2) 店舗業態毎の立地動向.....	10
(3) 大規模小売店舗の撤退状況.....	11
4 本県の都市の現状を踏まえた課題.....	12
<b>III 中心市街地活性化に関する指針</b> .....	<b>13</b>
1 基本的な考え方.....	13
2 期待される役割等.....	13
(1) 市町村.....	13
(2) 県.....	13
3 支援体制等.....	13
(1) 支援体制.....	13
(2) 支援の方向性.....	13
<b>IV 大規模集客施設の適正立地に関する指針</b> .....	<b>22</b>
1 大規模集客施設の定義.....	22
(1) 施設用途の定義.....	22
(2) 施設規模の定義.....	23
(3) 複数棟の店舗の床面積の取扱.....	23
2 大規模集客施設の立地誘導に関する事項.....	24
(1) 大規模集客施設の立地を誘導する区域.....	24
(2) 大規模集客施設の立地を抑制する区域.....	25
(3) 特例的な対応.....	25
(4) 大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項.....	25
3 県による広域的調整に関する事項.....	26
(1) 広域調整の対象とする関係市町村の範囲.....	26
(2) 関係市町村の意見内容.....	27
(3) 広域調整の対象とする都市計画.....	27
(4) 広域調整に際しての県の判断基準.....	28
(5) 広域調整の具体的な手続.....	31
(6) 競争抑制的な土地利用制限の排除.....	33
(7) 県間調整.....	33
4 大規模集客施設の立地抑制に関する事項.....	34
(1) 準工業地域における大規模集客施設の立地抑制.....	34
(2) 用途地域外・市街化調整区域における大規模集客施設の立地抑制.....	35
(3) 都市計画区域外の土地利用に関する事項.....	36
(4) 農業振興地域制度、農地転用許可制度の厳格な運用.....	36



## I 策定の背景・目的

### 1 背景

平成 18 年、都市の拡大成長を前提としたまちづくりのあり方を転換し、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現するため、都市計画法をはじめとするまちづくり三法が改正<sup>1</sup>された。

本県では、まちづくり三法改正の趣旨を基本とし、新たな時代に対応した本県に適したまちづくりを推進することを目的として、県が広域的な観点から果たすべき役割を示す「～人口減少・超高齢社会に対応した～宮崎県まちづくり基本方針（以下、「まちづくり基本方針」という。）」を平成 20 年 3 月に策定した。

まちづくり基本方針は、平成 16 年 5 月に策定した「都市計画に関する基本方針<sup>2</sup>」の内容を補完するものとして、人口減少・超高齢社会に対応した都市づくりの基本理念に沿って、本県の目指す都市づくりを推進するための基本方針や中心市街地の活性化を推進するための基本方針等を定めていた。

その後、本格的な人口減少・少子高齢社会等の社会情勢の変化、東日本大震災等を教訓とした災害に強いまちづくり等の課題に対応するため、まちづくり基本方針を包含し、平成 29 年 3 月に「都市計画に関する基本方針」を改定した。

改定後の「都市計画に関する基本方針（改定版）」（以下、「改定基本方針」という。）においては、中心市街地活性化に向けた具体的な支援体制、立地の制限を受ける大規模集客施設の定義、立地を誘導する区域、広域調整に関する事項及び具体的な手続については、別途ガイドラインに定めることとしていることから、まちづくり基本方針の趣旨を継承するとともに、策定後の関連法令の改正、改定基本方針等を踏まえ、「宮崎県中心市街地の活性化及び大規模集客施設等の適正立地に関するガイドライン」（以下、「ガイドライン」という。）を定めることとした。

### 2 目的

本ガイドラインは、本県における中心市街地の現状や大規模小売店舗の立地動向などを踏まえ、中心市街地の活性化に関する指針・支援体制、大規模な集客施設の立地を可能とする都市計画の決定又は変更を行う際の広域調整に関する基本的な考え方や手続などの指針を示すことを目的とする。

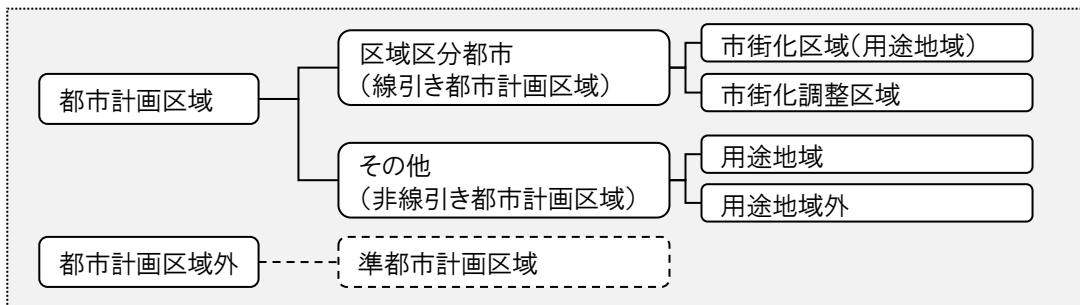
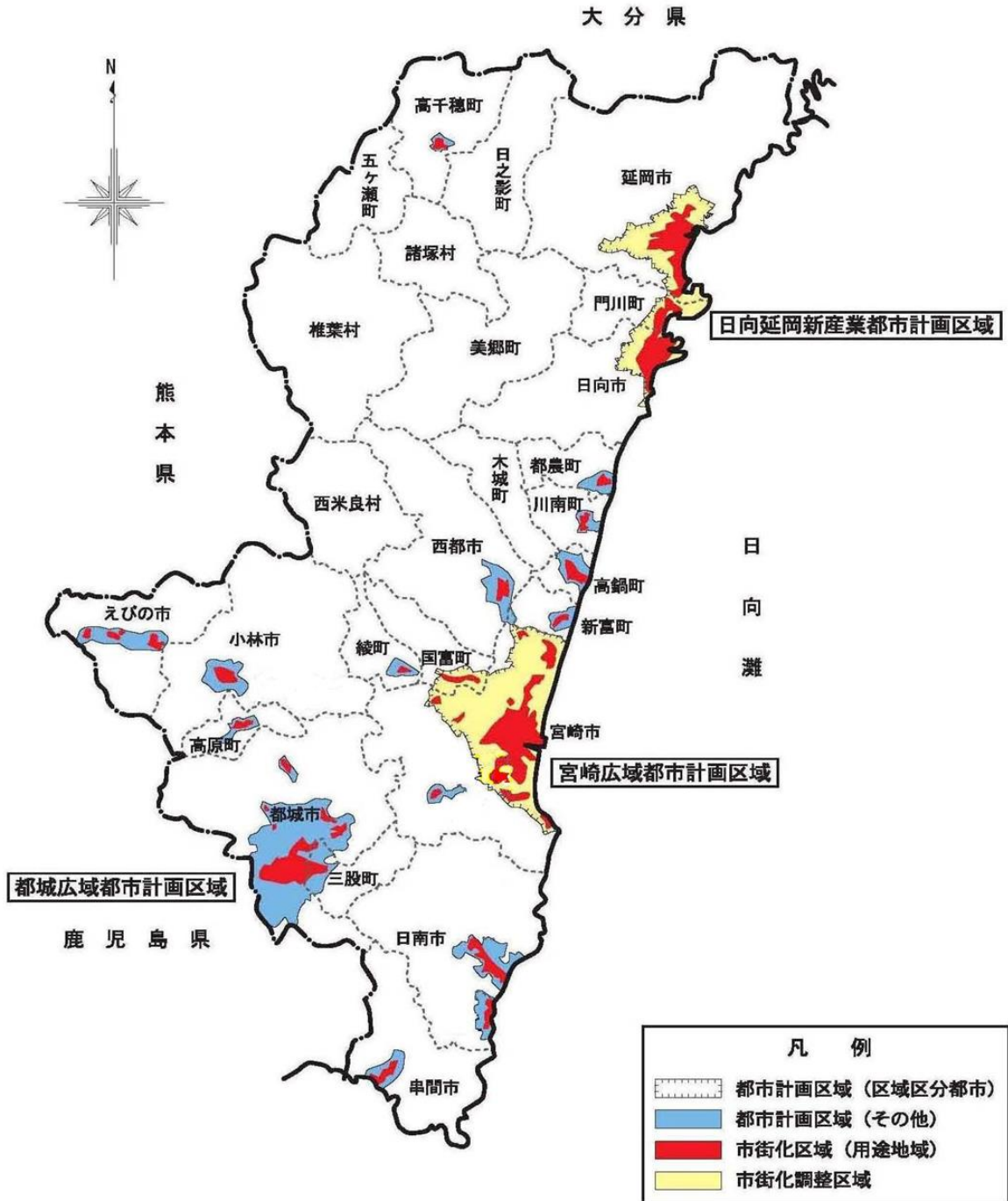
なお、本ガイドラインは、今後、本県における社会・経済状況の変化、中心市街地や土地利用に関する関係法令の改正等を踏まえ、必要に応じて見直しを行う。

<sup>1</sup> **まちづくり三法**：平成 10～12 年に制定した「大規模小売店舗立地法」、「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律（現在は、「中心市街地の活性化に関する法律）」、「改正都市計画法」。

**平成 18 年の改正**：「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」及び「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の一部を改正する等の法律」。

<sup>2</sup> **都市計画に関する基本方針**：県勢の動向や、これまでの都市計画の歴史を踏まえながら、都市計画からみたこれからの本県の将来都市構造のあり方や、土地利用・都市施設・都市景観・自然環境・都市防災の各分野について都市計画に関する基本的な考え方を示すもの。

### 宮崎県都市計画区域指定図



## II 本県における都市の現状と将来への課題

### 1 開発行為の動向

本県における開発行為の許可件数・面積については、平成3年以降、減少傾向が続き、近年は横ばいで推移している。(図2-1)

平成13年以降の線引き都市計画区域の市街化区域及び市街化調整区域における人口10万人当りの開発行為の許可件数・面積は、全国平均値と比較して低い水準で推移している。(図2-2、図2-3)

一方、非線引き都市計画区域及び都市計画区域外における人口10万人当りの開発行為の許可件数・面積については、従前は全国平均値と比較して高い水準であったものの、近年は全国と同等以下の水準となっている。(図2-4、図2-5)

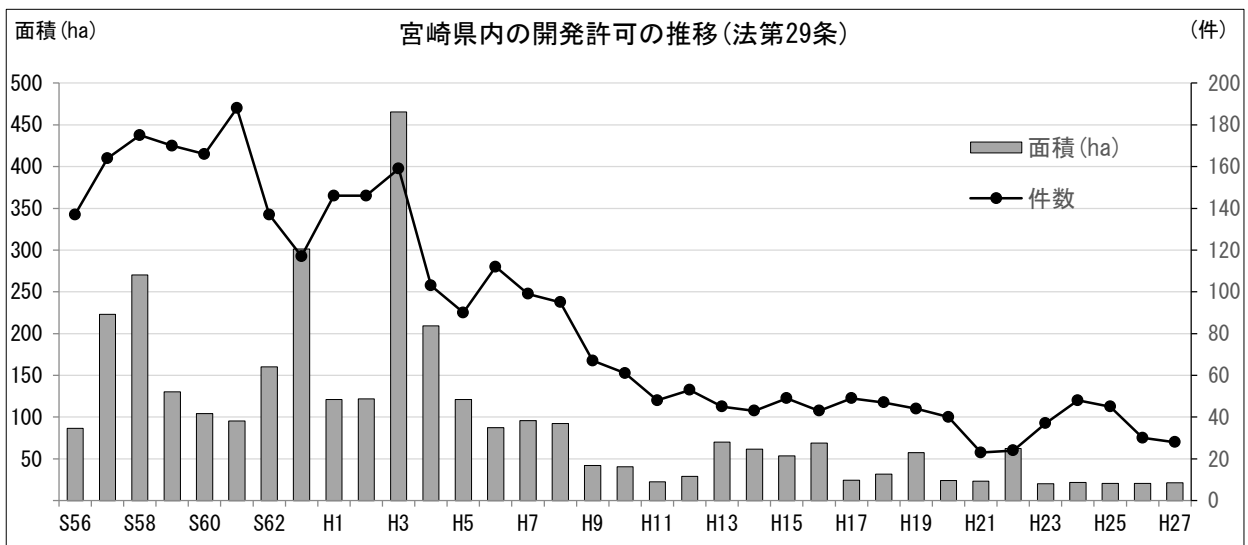


図2-1 宮崎県内の開発許可面積と件数の推移(法第29条許可)  
(宮崎県建築住宅行政概要)

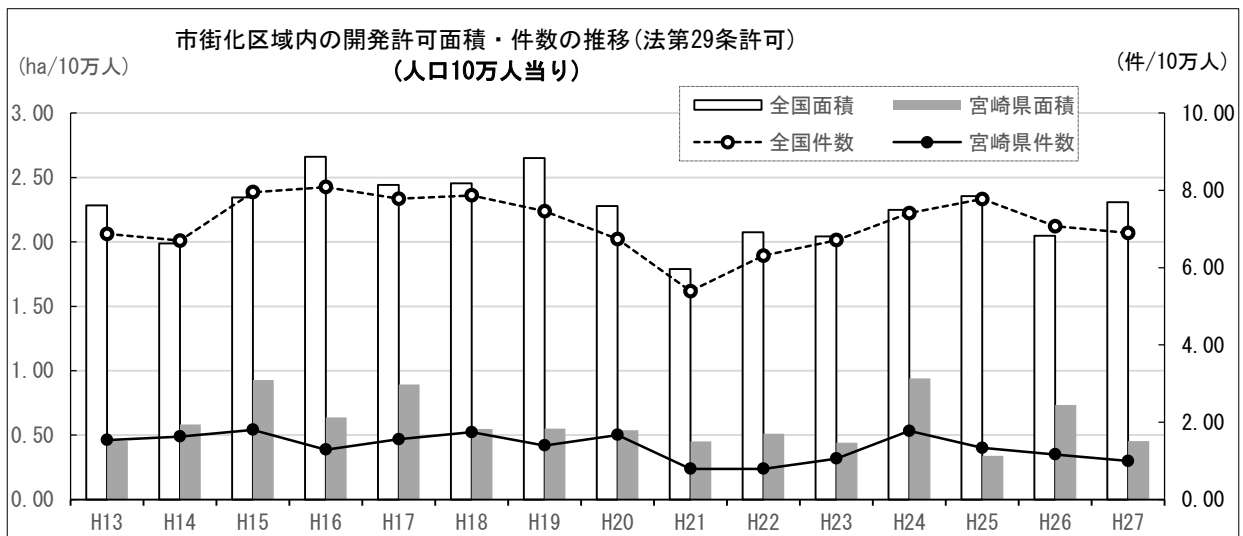


図2-2 市街化区域内の10万人当り開発許可面積と件数の推移(法第29条許可)  
(宮崎県建築住宅行政概要、国土交通省統計資料、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」)

Ⅱ 本県における都市の現状と将来への課題  
1 開発行為の動向

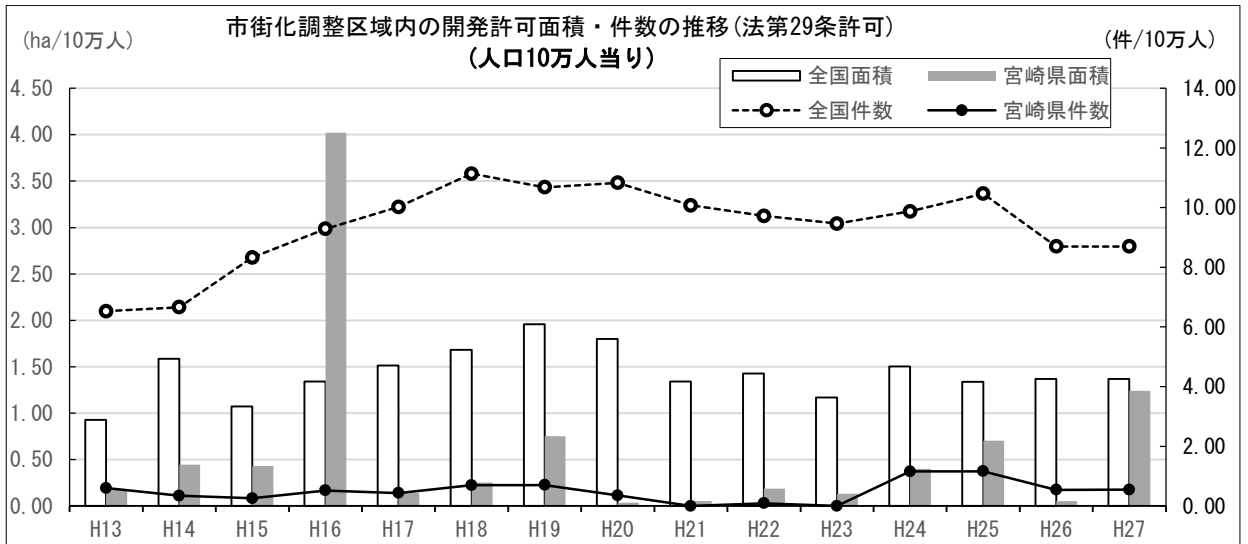


図 2-3 市街化調整区域内の 10 万人当り開発許可面積と件数の推移(法第 29 条許可)  
(宮崎県建築住宅行政概要、国土交通省統計資料、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」)

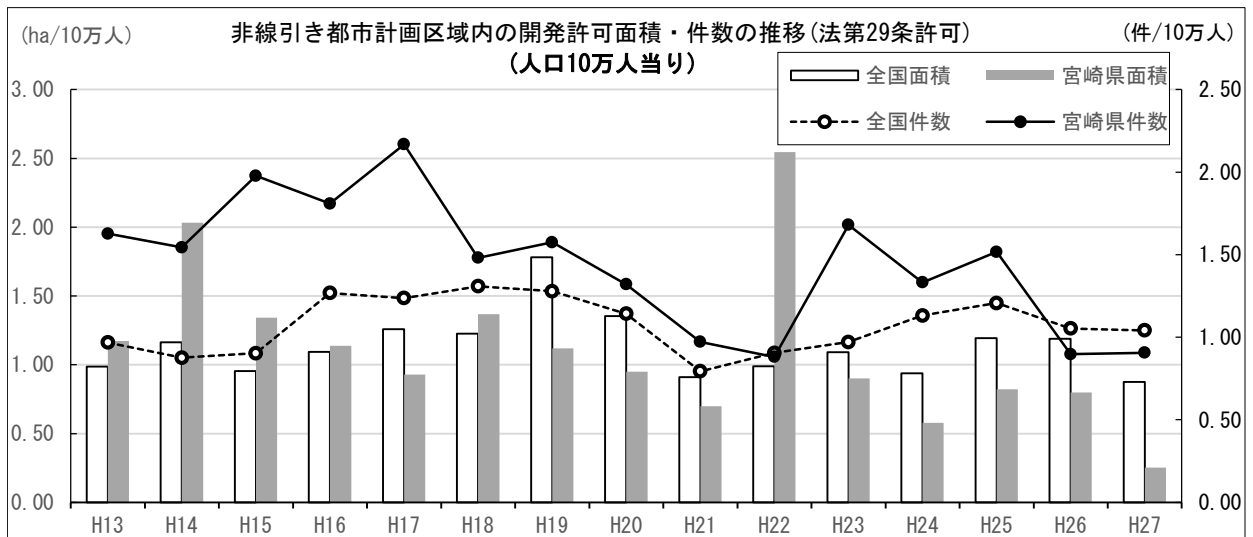


図 2-4 非線引き都市計画区域内の 10 万人当り開発許可面積と件数の推移(法第 29 条許可)  
(宮崎県建築住宅行政概要、国土交通省統計資料、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」)

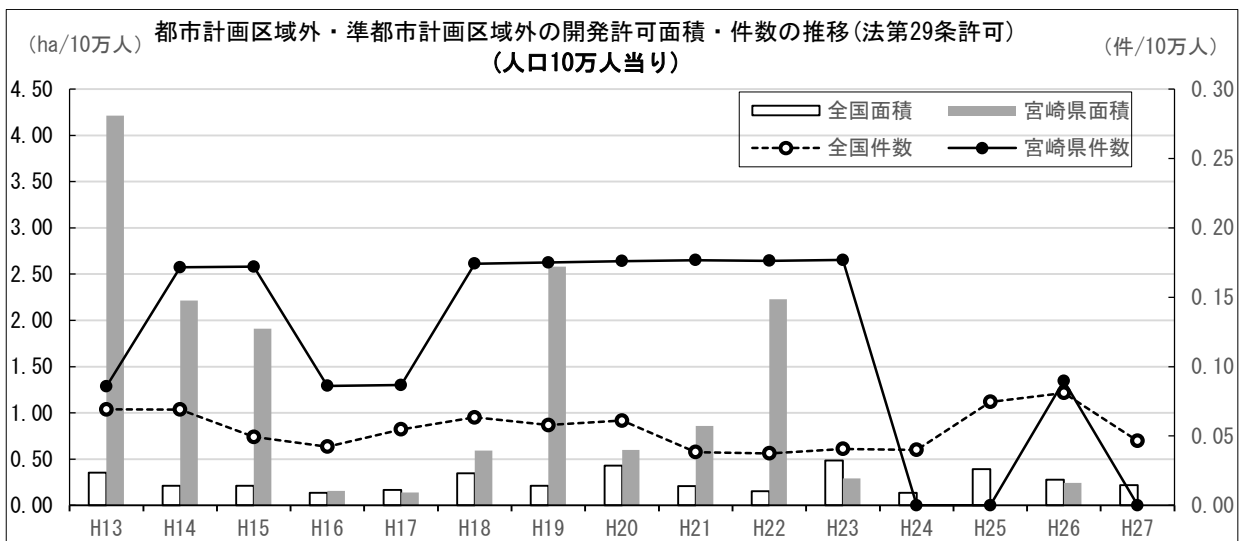


図 2-5 都市計画区域外・準都市計画区域外の 10 万人当り開発許可面積と件数の推移(法第 29 条許可)  
(宮崎県建築住宅行政概要、国土交通省統計資料、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」)



## 2 中心市街地に関する現状と取組

### (1) 商店街における商品販売額の推移

本県の市・郡毎の商店街<sup>3</sup>における年間商品販売額<sup>4</sup>は、一部を除き、全体的に減少傾向が続いている。

(図2-6)

商店街の人口10万人当り年間商品販売額は、全国的に減少傾向が続いているが、本県では、全国平均、九州平均と比較して、低くなっており、全国の都道府県中、第32位(平成26年)となっている。(図2-7)

また、商店街以外を含む全国平均、九州平均、県平均の人口10万人当りの年間商品販売額についても、商店街と同様に減少傾向を示しているが、商店街の減少率が特に大きくなっており、本県では、平成6年と平成26年を比較した全体の減少率約18%に対し商店街の減少率は約33%となっている。(図2-7)

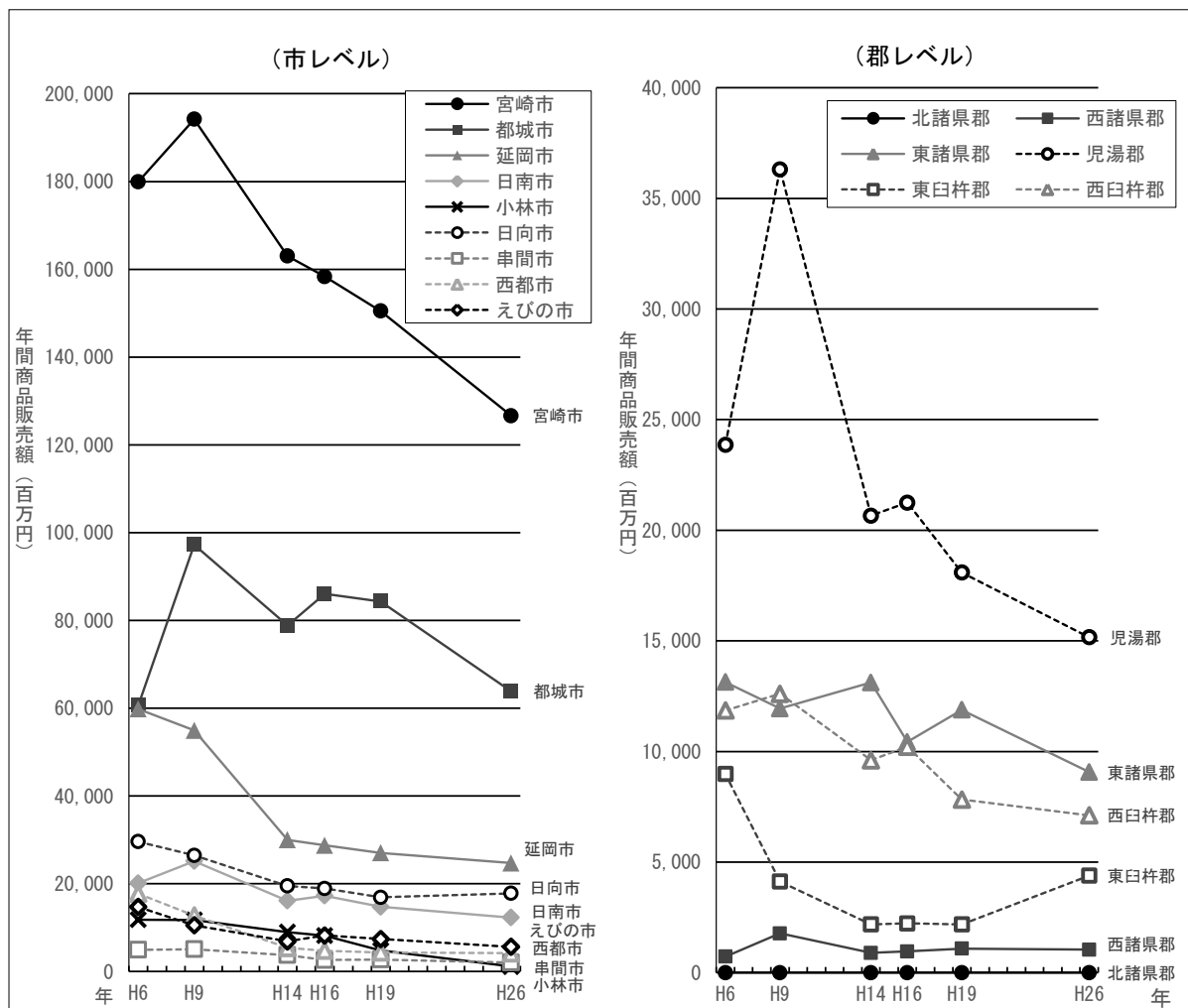


図2-6 市毎・郡毎の商店街の年間商品販売額の推移  
(商業統計)

<sup>3</sup> 商店街：商業統計において定義している商店街を指し、定義は以下のとおり。

小売店、飲食店及びサービス業を営む事業所が近接して30店舗以上あるものを、一つの商店街と定義。なお、商業統計上は、本定義に該当するショッピングセンターや多事業所ビル(駅ビル、寄合百貨店等)も、原則として数に含まれる。

<sup>4</sup> 年間商品販売額：1月1日から12月31日までの1年間の当該事業所における有体商品の販売額。

(土地・建物などの不動産及び株券、商品券、プリペイドカード、宝くじ、切手などの有価証券の販売額は含めない。)

Ⅱ 本県における都市の現状と将来への課題  
2 中心市街地に関する現状と取組

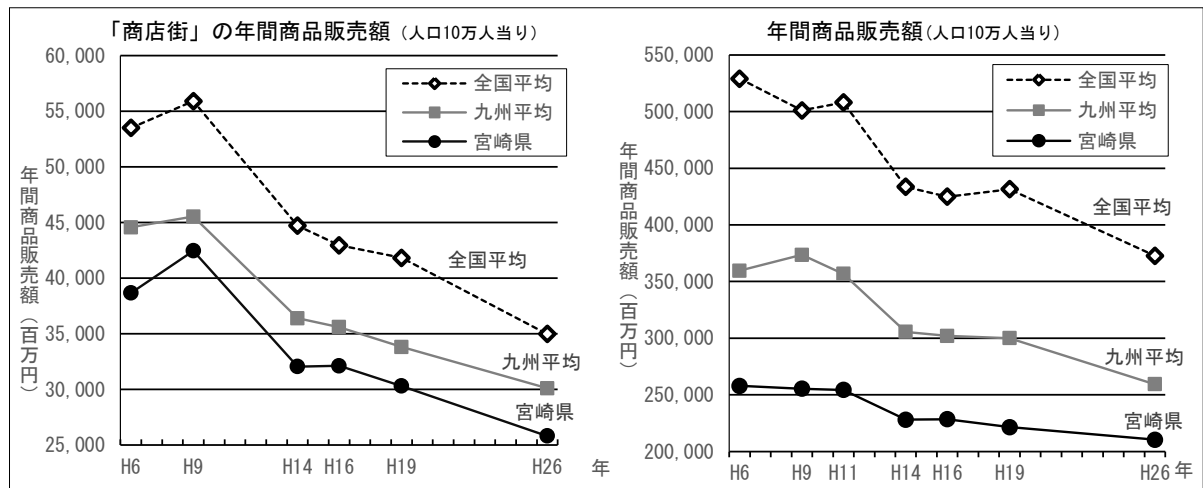


図2-7 10万人当り年間商品販売額推移  
(商業統計、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」)

(2) 商店街における空き店舗の現状

本県の商店街における空き店舗率は、平成21年までは増加傾向であったが、近年は改善傾向となっている。

ただし、本県の空き店舗率を全国平均値と比較した場合、約1.5倍の高い水準となっている。(図2-8)

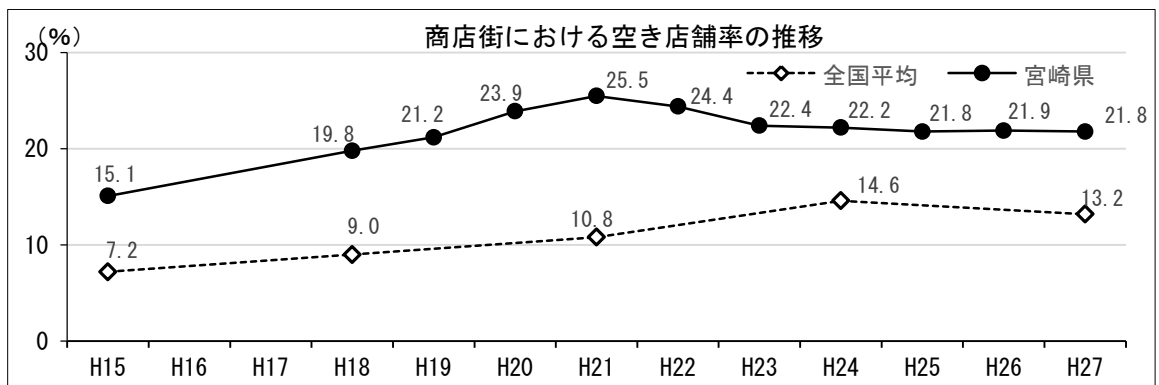


図2-8 商店街における空き店舗率の推移  
全国平均：中小企業庁 商店街実態調査報告書  
宮崎県：商工政策課調べ (平成15～20年度は県内の主要14商店街、21年度以降は主要19商店街)

(3) 中心市街地活性化に関する取組

県内の各市町村は、中心市街地の活性化に関する法律(平成10年法律第92号。以下「中心市街地活性化法」という。)第9条第1項に規定する中心市街地の活性化に関する施策を総合的かつ一体的に推進するための基本的な計画(以下、「中心市街地活性化基本計画」という。)について、内閣総理大臣の認定を受け、中心市街地活性化に向けた取組を進めている。

これまでに、宮崎県内において、認定された中心市街地活性化基本計画は以下のとおりである。

表2-1 中心市街地活性化基本計画(認定)一覧表

市町村名	計画名	計画期間
宮崎市	宮崎市中心市街地活性化基本計画	平成19年 5月～平成25年 3月
日向市	日向市中心市街地活性化基本計画	平成20年 4月～平成26年 3月
日南市	日南市中心市街地活性化基本計画	平成24年 12月～平成29年 3月
小林市	小林市中心市街地活性化基本計画	平成28年 4月～平成33年 3月

### 3 大規模小売店舗の立地動向

#### (1) 大規模小売店舗（店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>超）の立地動向

##### ①立地環境別の立地動向

大規模小売店舗<sup>5</sup>（店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>超。以下、同じ）の立地環境毎<sup>6</sup>の立地動向は、2006 年と 2015 年の店舗面積割合を比較すると、郊外<sup>7</sup>に立地する店舗が増加し、まちなか<sup>8</sup>への立地が減少している傾向が続いている。（図 2-9）

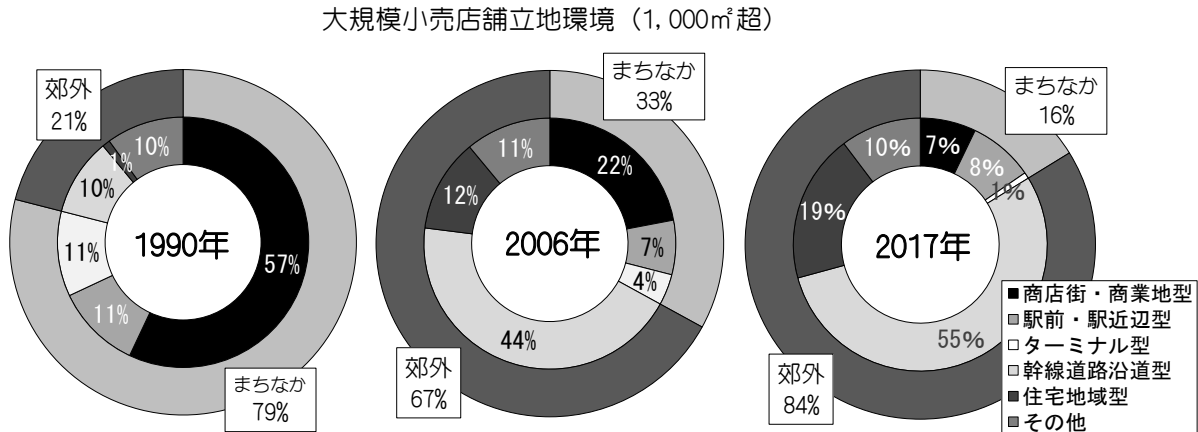


図 2-9 大規模小売店舗の立地環境の推移図  
(全国大型小売店総覧から宮崎県都市計画課まとめ)

##### ②規模別・用途地域別の立地動向

本県における大規模小売店舗の立地動向は、1990 年代に急増していたが、1 万 m<sup>2</sup>を超える大規模小売店舗等の立地規制が強化された平成 18 年（2006 年）の法改正後、その立地は減少している。

（図 2-10、2-11）

用途地域別の大規模小売店舗の立地動向では、1980 年代までは、商業系の用途地域を中心に立地されていたが、1990 年代以降は、工業系や郊外の住宅系の用途地域、さらには、用途地域外、市街化調整区域などの都市郊外部への立地が増加していた。

平成 18 年（2006 年）の法改正後、2010 年代は、市街化調整区域や用途地域外への立地は減少したものの、依然として準工業地域への立地が多い状況である。（図 2-12、2-13）

<sup>5</sup> 大規模小売店舗：大規模小売店舗立地法の対象となる店舗と同様に、店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>を超える小売店舗

<sup>6</sup> 立地環境：全国大型小売店総覧の定義のとおり

①商店街・商業地型：駅から離れた商店が集中している地域に建っている施設

②駅前・駅近辺型：駅に接しないものの駅周辺に建っている建物

③ターミナル型：駅ビル型を含み駅に接して建っている施設

④幹線道路沿道型：駅から離れ、国道・県道など幹線道路沿いに建っている施設

⑤住宅地域型：商店街や幹線道路沿いではない、住宅街に建っている施設

⑥その他：上記 5 タイプに該当しないもの

<sup>7</sup> 郊外：全国大型小売店総覧の立地環境のうち、「幹線道路沿道型」、「住宅地域型」、「その他」を対象

<sup>8</sup> まちなか：全国大型小売店総覧の立地環境のうち、「商店街・商業地型」、「駅前・駅近辺型」、「ターミナル型」を対象

Ⅱ 本県における都市の現状と将来への課題  
 3 大規模小売店舗の立地動向

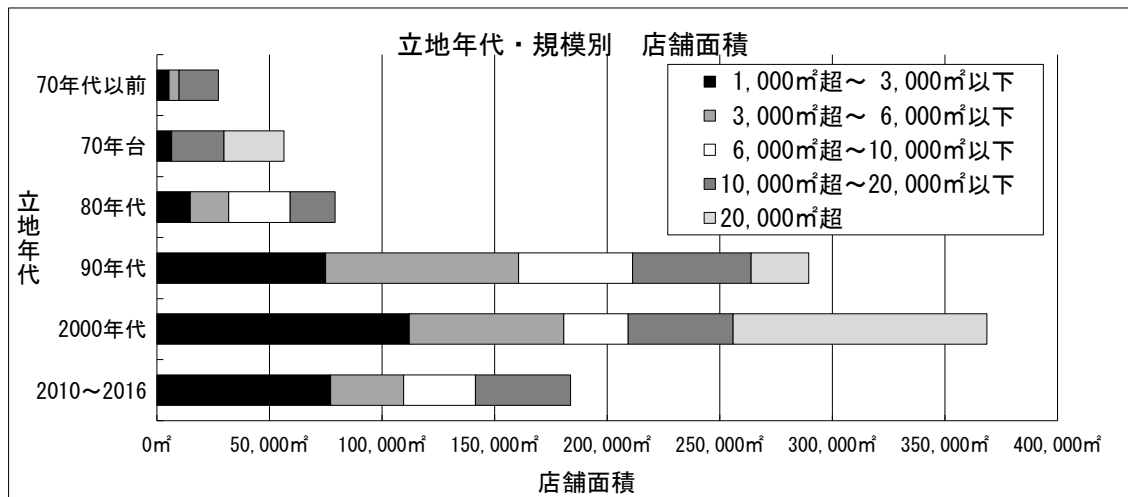


図 2-10 立地年代別店舗規模別店舗面積推移図  
 (全国大型小売店総覧 2017)

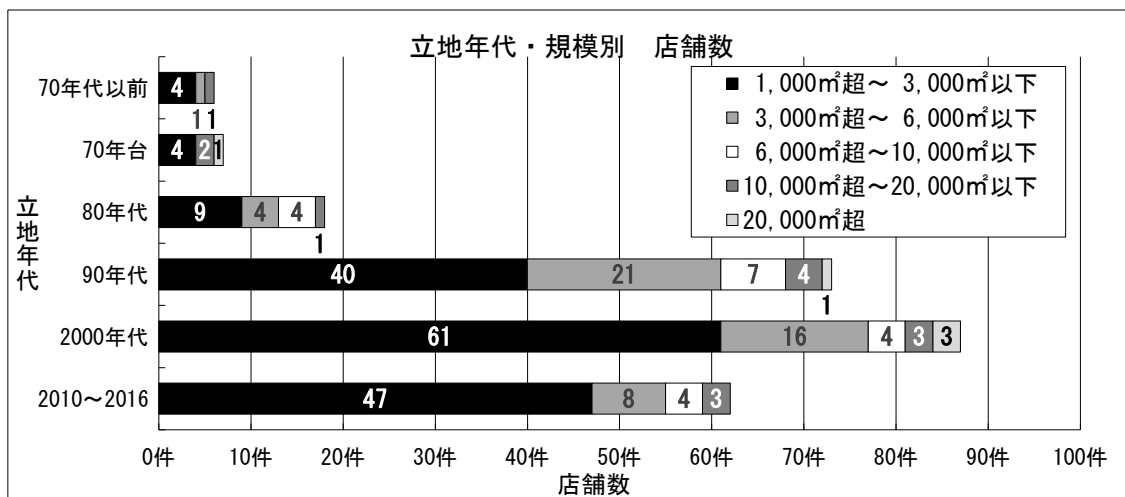


図 2-11 立地年代別・店舗規模別店舗件数推移図  
 (全国大型小売店総覧 2017)

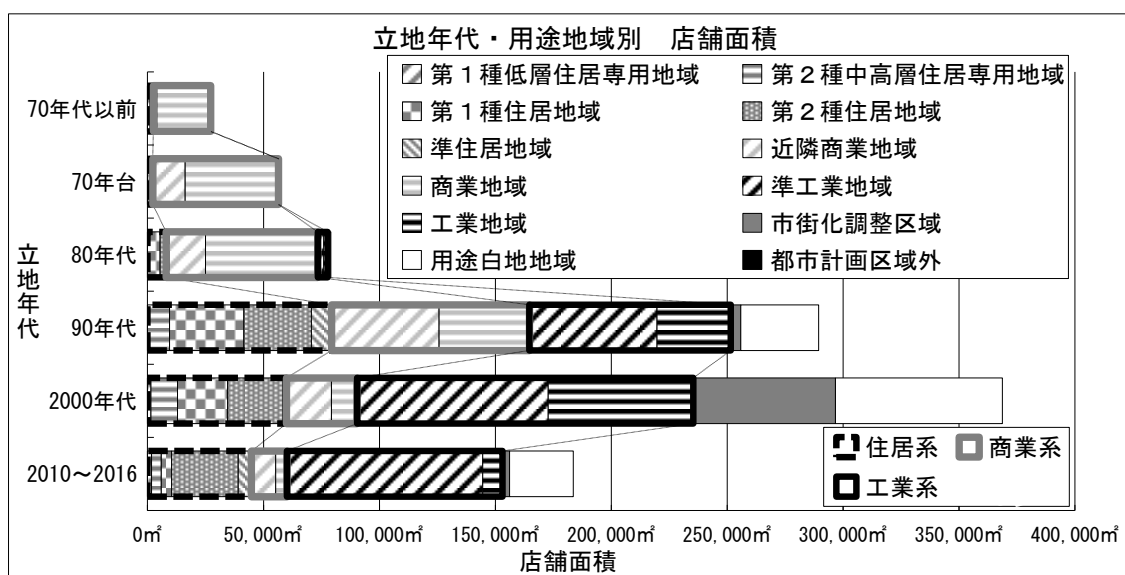


図 2-12 立地年代別・用途地域別店舗面積推移図  
 (全国大型小売店総覧 2017)

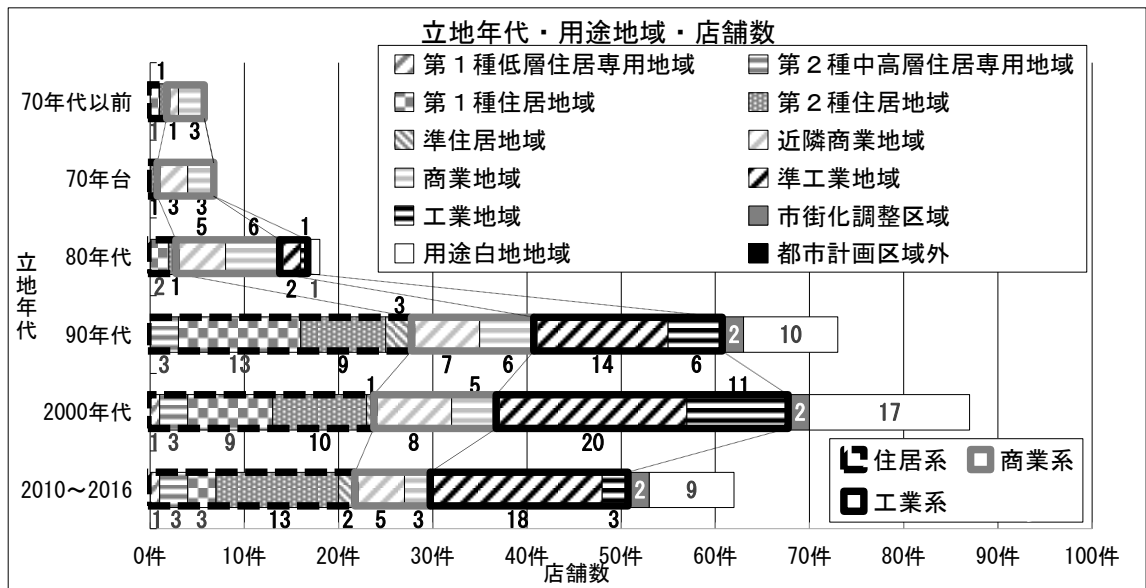


図 2-13 立地年代別用途地域別店舗件数推移図  
(全国大型小売店総覧 2017)

### ③ 1万㎡超の大規模小売店舗の立地動向

平成 18 年の都市計画法等の改正により規制が強化された店舗面積 1 万㎡超の大規模小売店舗について、法改正後、本県では 5 店舗が立地しており、いずれも用途地域内への立地となっているが、商業系の用途地域への立地はなく、住居系や工業系の用途地域に立地されている状況にある。

表 2-2 大規模小売店舗（1万㎡超）の用途地域等毎の立地状況

(全国大型小売店総覧 2017)

用途地域	平成 17 年(2005)まで			平成 18 年(2006)以降		
	店舗数	店舗面積 (㎡)	開設年	店舗数	店舗面積 (㎡)	開設年
近隣商業地域	3	42,309	S47・H6・11	-	-	-
商業地域	5	101,883	S31・48・S63・H8	-	-	-
第二種住居地域	-	-	-	1	10,055	H26
準工業地域	2	30,422	H8・12	3	46,378	H19・22・24
工業地域	2	23,130	H6・14	1	24,000	H20
用途地域外・市街化調整区域	2	88,834	H15・17	-	-	-
計	14	286,578	-	5	80,433	-

(2) 店舗業態毎の立地動向

本県の大規模小売店舗の業態<sup>9</sup>毎の店舗面積について、2006年と2017年の「まちなか」における立地動向と「郊外」における立地動向を比較すると、「郊外」への商業施設の立地動向が高く、その傾向がさらに強くなっている。

なお、商業施設の業態の傾向は、「まちなか」「郊外」のいずれも大きな変化は見られない。

(図2-14、2-15)

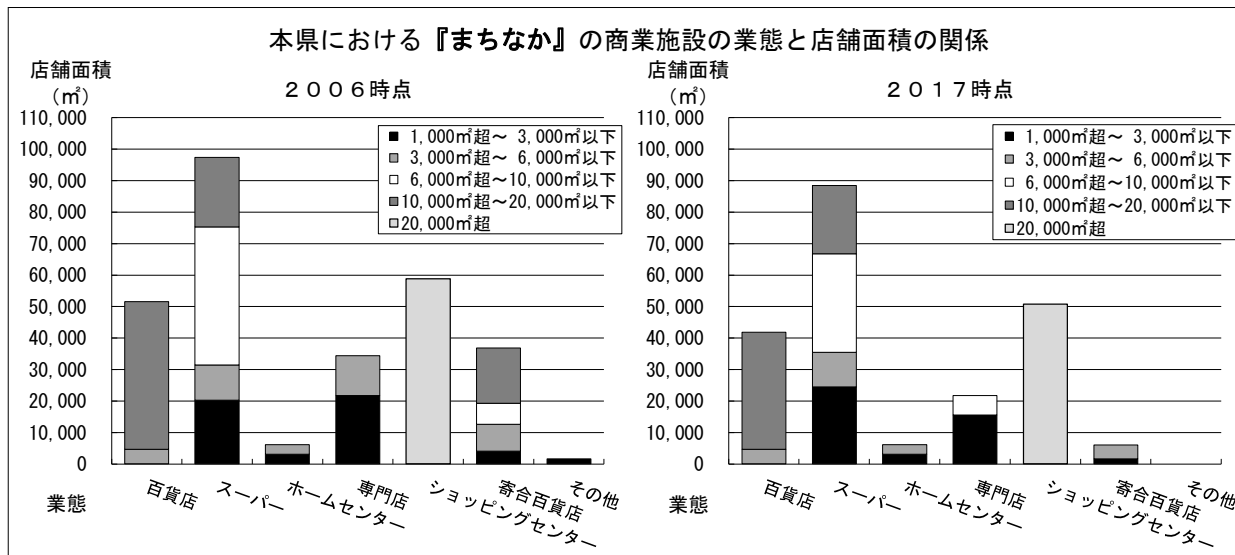


図2-14 「まちなか」の商業施設の業態と店舗面積比較  
(全国大型小売店総覧2006・2017)

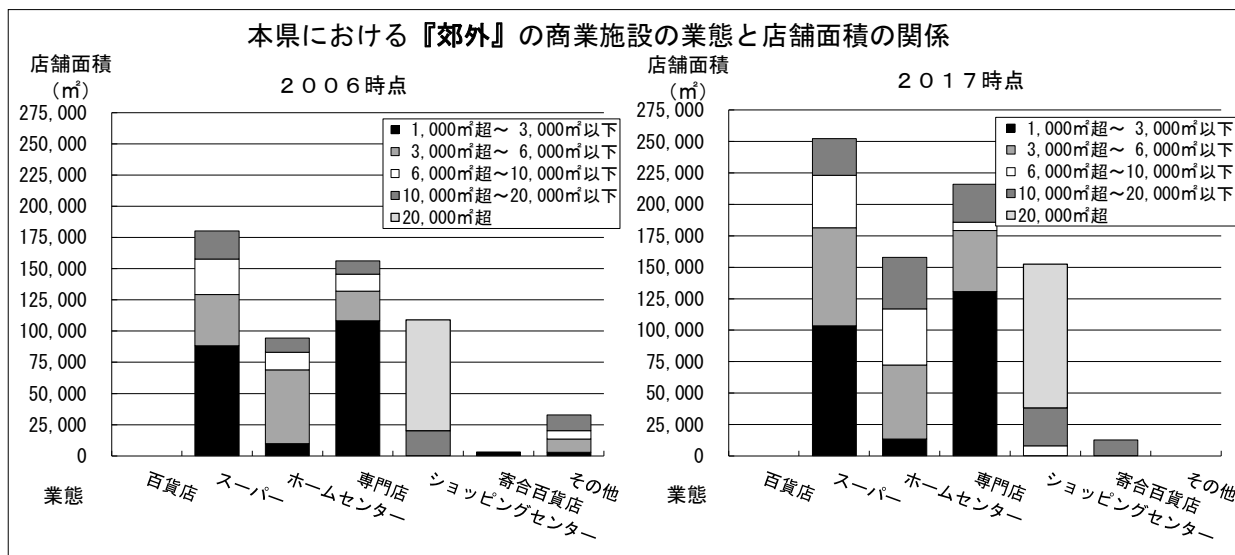


図2-15 「郊外」の商業施設の業態と店舗面積比較  
(全国大型小売店総覧2006・2017)

<sup>9</sup> 業態：全国大型小売店総覧2017から

- 百貨店：原則として衣食住に関する各種商品を扱う小売業を営み、主として対面販売方式を採用のもの
- スーパー：主としてセルフサービス販売方式を採用の小売業を営むもの
- ホームセンター：DIY関連用品など住関連用品を主として扱い、セルフサービス販売方式を採用のもの
- 専門店：衣料、家具、家電、書籍、医療品など、主として単品ないしは特定分野の商品を扱う小売業を営むもの
- ショッピングセンター：業態の異なる複数の小売店舗が「核となる小売店」を中心に集まり、これらに加えて飲食・サービス・アミューズメント施設なども配置されている一連の商業施設
- 寄合百貨店：以上の業態に該当せず、核店舗がなく（あっても全体に対するウェイトが低く）、複数の業種の多様な店舗からなるもの。

(3) 大規模小売店舗の撤退状況

本県の平成 27 年時点で撤退している大規模小売店舗の約 6 割超は、商業系の用途地域に立地していた店舗である。

また、1 万㎡を超える大規模小売店舗の撤退は、そのすべてが商業系の用途地域において発生している。(図 2-16)

大規模小売店舗の撤退時期は、2000 年以降に顕著な状況となっており、出店が急増した 90 年代以降に出店した店舗の撤退が半数以上を占めている。(図 2-17)

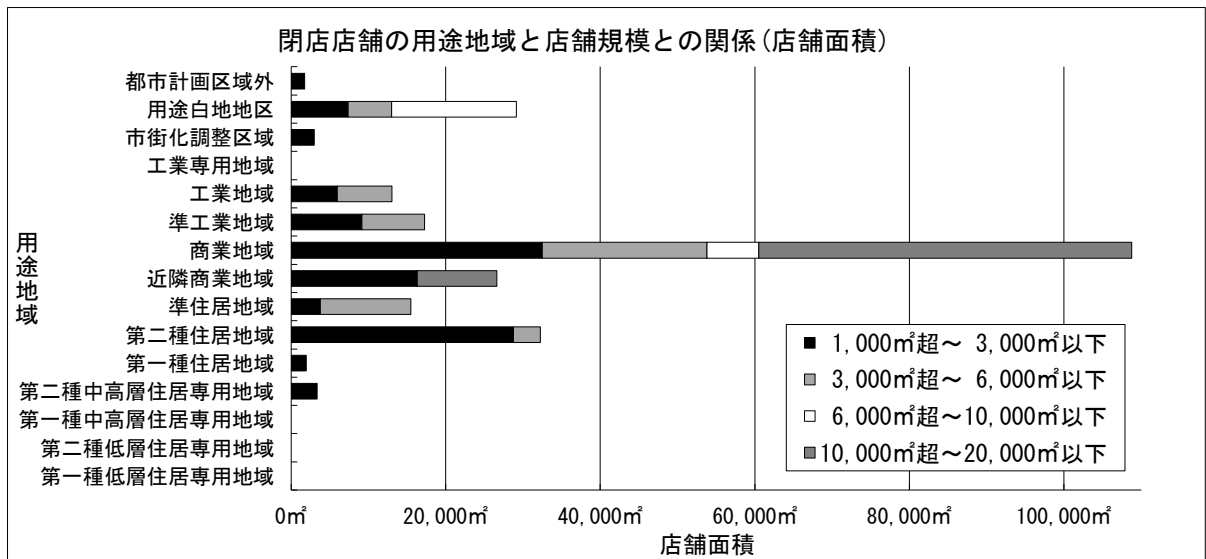


図 2-16 閉店店舗の用途地域と店舗規模との関係(店舗面積)  
(全国大型小売店舗 2017)

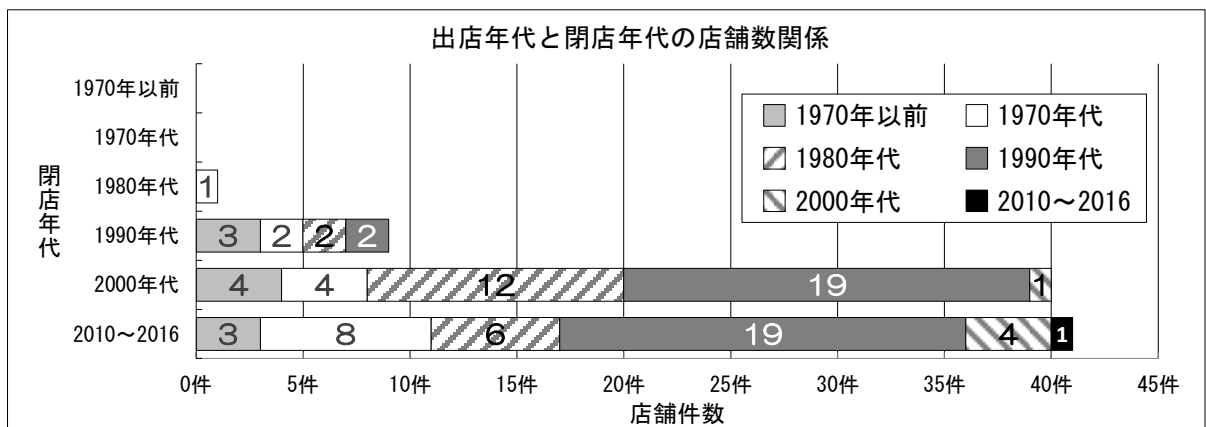


図 2-17 閉店年代別閉店年代店舗数推移図  
(全国大型小売店舗 2017)

#### 4 本県の都市の現状を踏まえた課題

##### 現 状

- 開発行為の許可件数の減少等から、近年は、市街地の拡大圧力は減少しているものの、用途地域外等、一部の地域においては、全国と同程度の市街地拡大の圧力がある。
- 県内各地で中心市街地活性化に関する取組が進められているものの、商店街の商品販売額については、減少傾向が続いている。
- 中心市街地の空き店舗率は改善されているものの、全国平均と比較して高い水準にある。
- 大規模小売店舗の立地動向は、平成18年の法改正により立地規制が強化された用途地域外、市街化調整区域等への立地が大幅に減少している。
- 用途地域内の大規模小売店舗の立地動向は、立地規制が強化された工業地域等への立地が減少しているが、準工業地域への立地は依然として多くなっている。

##### 課 題

- 将来にわたって持続可能な都市づくりを進めていくため、適正な土地利用をコントロールする必要がある。
- 引き続き、中心市街地活性化に関する取組を進める必要がある。
- 中心市街地活性化の取組においては、空き店舗の活用等を検討する必要がある。  
また、人口減少・高齢化の進行等から、医療・福祉や居住空間と一体となって、公共交通との連携、バリアフリーへの対応等、安全で安心な利便性の高い中心市街地の形成に配慮する必要がある。
- 大規模小売店舗の郊外への立地が多いことから、引き続き、商業系の用途地域等、まちなかへの立地誘導を続ける必要がある。
- 1万㎡超の大規模小売店舗について、郊外等への立地抑制を明確に示すとともに、立地を抑制する区域への立地が必要な場合は、広域的な調整による合意形成を継続する必要がある。



### Ⅲ 中心市街地活性化に関する指針

#### 1 基本的な考え方

商業、業務、居住等、多様な都市機能が集積した中心市街地は、地域の経済及び社会の発展に大切な役割を果たす場であり、その活性化は、人口減少、少子高齢化、自治体の厳しい財政事情等、社会経済情勢が大きく変化するなか、中心市街地活性化法に基づき取り組む市町村のみならず、県内全ての市町村に共通の課題である。

#### 2 期待される役割等

##### (1) 市町村

- ① 市町村には、地域住民、関係機関、事業者との連携を図りながら、中心市街地が目指すべき将来像、目指すべき将来像を実現するための手段、方法、関係者の役割を明確にするなど、中心市街地の将来ビジョンを示し、多様な主体をリードしていく役割が期待される。

その際、中心市街地活性化の意義、必要性、中心市街地の将来ビジョンについて、地域住民等に広く支持、理解されるものとなるよう、取り組むことが必要である。

- ② 中心市街地の活性化は、市町村等、行政だけで実現できるものではない。

中心市街地活性化の意義、必要性、将来ビジョンが、地域住民等に広く支持・理解されるよう、関係者それぞれが自らの立場で考え、取り組むためのきっかけづくり、仕掛けづくりが必要である。

##### (2) 県

県は、中心市街地活性化法に基づく取組のみならず、広く中心市街地の活性化に取り組む多様な主体を支援するとともに、各地域における取組が、県内の各市町村に広がるよう、中心市街地活性化の趣旨、必要性、各地域の取組状況等の周知に努める。

具体的には、次の支援体制等により中心市街地の活性化を推進する。

#### 3 支援体制等

##### (1) 支援体制

- ① 県においては、庁内の関係各課から構成する「中心市街地活性化連絡会議」を開催し、市町村が策定する中心市街地活性化基本計画への助言を行う。
- ② 上記①の他、中心市街地活性化のために必要な情報の提供、助言を随時行う。

##### (2) 支援の方向性

中心市街地活性化法においては、中心市街地の活性化を図るため、概ね以下の事業に取り組むことが必要とされている。

ここでは、国の「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針(H28.4 改定)」をベースとして、各事業の必要性及び県の支援の方向性等を記載しているが、具体的には、各市町村において、目指すべき将来像や地域のニーズ、市町村の規模、財政事情等を踏まえ、各事業の必要性等について検討する必要がある。

なお、中心市街地の活性化は、地域全体の居住環境の向上、医療・福祉等の機能確保といった都市構造の再構築、地方創生の取組等、各施策と密接に連携して、地域活性化全体の観点から取り組むことが必要である。

① まちなか居住の推進のための事業

○事業の必要性

人が住んでいるということは、まちが成り立つ基本的な条件であるので、中心市街地ににぎわいを取り戻すためには、まちなか居住の推進を図ることが極めて重要である。

このため、中心市街地について、公共公益施設や商業施設等の集積を図り、暮らしやすい生活空間としての整備を進めるとともに、中心市街地における、多様な居住ニーズに対応した住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等を積極的に推進することが必要である。

○県の支援の方向性

- ・ 多様な世代が居住するまちなか居住を促進するため、良好な居住環境形成に資する優良な都市型住宅<sup>10</sup>の供給を促進する。
- ・ 既存ストックを活用したまちなか居住環境の改善を図るため、空き地、空き家などの利活用を支援し、まちなかでの住宅供給や居住環境改善を促進する。
- ・ 高齢世帯や子育て世帯等、世帯の状況で異なる多様なニーズに応じた住宅を選択できる環境づくりを進めるため、まちなかの生活利便性を生かした住まい方に関する情報提供を促進する。



～居住・商業・交流スペース等が一体となった複合施設～  
(小林市)

② 経済活力の向上のための事業

○事業の必要性

中心市街地において形成されている商店街等のまちなかの商業機能が、消費者、住民のニーズに応えるためには、地域の特性に応じた商業集積としての魅力を高めるための取組が必要である。

具体的には、商店街等を構成する個店それぞれが魅力的な店舗づくりを目指すことはもとより、まちづくり会社やエリアマネジメント<sup>11</sup>組織の設置による商店街を再生するためのニーズ調査やプランの策定、市町村や関係機関、農業や林業、観光など他産業、加工グループや学生等多様な主体と連携を図った賑わい創出など、人が集まり、回遊し、リピートしてもらうための持続的な取組を行うことが必要である。

また、地権者の理解・協力を得ながら、リノベーション<sup>12</sup>まちづくりやテナントミックス<sup>13</sup>の手法による商店街の商圈やコンセプトに応じた空き店舗、空き地への不足業種の誘致を進め、商店街等の店舗構成・店舗配置を計画的に実現することも有効である。

さらに、商業者の高齢化の状況等を踏まえ、後継者不在による廃業を防ぐための事業承継の仕組

<sup>10</sup> 都市型住宅：子育て世帯や高齢世帯等が安心して居住できるバリアフリー性能等が確保され、利便性の高いエリアに立地する住宅。

<sup>11</sup> エリアマネジメント：地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者などによる主体的な取組

<sup>12</sup> リノベーション：既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させること。リノベーションまちづくりは、まちづくりにその手法を用いたもの。

<sup>13</sup> テナントミックス：商業集積活性化の基本となるコンセプトを実現するための、入居店舗の規模・業種・業態の最適な組み合わせのこと。

みづくりや後継者の育成、新規創業の促進により、商店街等の維持、新陳代謝の促進を図ることも必要である。

それらの取組に加えて、子育て世帯、高齢者にも配慮した交流機能・スペースの確保、安全安心なまちづくりや買物弱者等の社会的課題、外国人旅行者への対応等来街者のニーズを踏まえた取組も有効である。

#### ○県の支援の方向性

- ・ 商店街等によるテナントミックス、リノベーションによる空き店舗の再生など、地域の個性を生かしたまちづくりのあり方について、多様な主体が参加し合意形成を行うエリアマネジメント組織の設置、中心市街地活性化基本計画や商店街再生プラン策定のための市町村等の取組を支援する。
- ・ まちづくりを担う商店街のリーダーに対する研修会の実施、リーダー同士のネットワークを生かした取組等により人財育成を図るとともに、タウンマネージャーの設置に対する市町村等の取組を支援する。
- ・ 商店街再生プラン等に基づき、多様な主体と一体となって行う定期市、まちゼミ等の商店街の賑わい創出のための取組、商店街で使える自治体ポイントシステム<sup>14</sup>の導入等商機能の強化のための市町村等の取組を支援する。
- ・ 商店街への免税機器の整備や免税手続一括カウンター<sup>15</sup>の設置、無線LANサービス(Wi-fi)の無料接続ポイントの整備等、外国人旅行者のインバウンド<sup>15</sup>需要を取り込むための市町村等の取組を支援する。
- ・ 商店街等が事業承継支援に取り組む体制確保や新規創業を目的としたチャレンジショップ等の開設、後継者育成に対する市町村等の取組への支援のほか、インキュベーション施設<sup>16</sup>や各支援機関による関連セミナー、相談窓口の活用等の呼びかけを行う。
- ・ 商店街へのキッズルームや高齢者の交流施設等コミュニティスペースの設置、高齢者等の買い物弱者に対応した商店街で実施する宅配事業や送迎サービスの取組など、市町村等の取組を支援する。
- ・ 商店街での安全・安心を確保するため、「防犯カメラの設置及び運用に関するガイドライン」に基づく個人のプライバシーに配慮した防犯カメラの設置のほか、災害に備えた防災マップ作成等の避難誘導體制づくりについ



～商店街リーダー研修会～



～こぼやしマルシェ(小林市)～



～多世代交流イベント(日南市)～

<sup>14</sup> 自治体ポイントシステム：地方自治体などが発行するポイントをICチップを内蔵したカード等に貯めて、商店街での買い物や地域の特産物購入などに使える仕組みのこと。

<sup>15</sup> インバウンド：外国人が訪れてくる旅行のこと。日本へのインバウンドを訪日外国人旅行または訪日旅行という。

<sup>16</sup> インキュベーション施設：起業や創業をするために活動する入居者を支援する施設。インキュベーターともいう。通常、場所の安価な貸与とセットでインキュベーションマネージャーによるコンサルティングや各種の支援施策を用意している。

て、市町村等の取組を支援する。

- ・ 個店の魅力を高めるため、マーケットイン<sup>17</sup>の視点や大型店との差別化のためのサービスのあり方、売れる商品の見せ方や店舗づくり、接客技術の向上、インターネットやSNSを活用した情報発信等について、各支援機関による関連セミナーや相談窓口、専門家派遣の活用呼びかけを行う。
- ・ 中心市街地への大規模小売店舗の立地を促進するため、市町村の要請に応じ、中心市街地活性化法第37条及び第65条に規定する大規模小売店舗立地法の特例措置の活用を図る。
- ・ 官民連携による中心市街地の活性化に向けた取組においては、必要に応じて中心市街地活性化法第42条に規定する民間中心市街地商業活性化事業、同法第36条に規定する中心市街地特例通訳案内士育成等事業の活用、道路空間の有効利用によるまちのにぎわい・交流の場を創出するため、同法第41条に規定する道路の占用の許可基準の特例措置の活用を図る。

### ③企業等の立地の促進を図るための事業

#### ○事業の必要性

大都市圏でコールセンターや事務処理センター等の事業を展開する企業は、人材確保の観点から、地方都市、特に中心市街地への立地を検討する傾向にある。

このような企業の立地は、若年層や事務系人材における大規模な雇用と定住人口増加による経済波及効果が期待できることから、積極的に立地を促進することが重要である。

また、情報インフラが比較的整っている中心市街地にシステムやソフトウェア開発の企業の立地を促進することは、中心市街地活性化のみならず本県の情報サービス産業の振興のためにも重要である。

#### ○県の支援の方向性

市町村や関係機関・団体等との連携を図りながら、企業情報の収集を行うなど、戦略的な企業立地活動を推進する。

また、情報サービス産業で必要とされる人材の育成・確保とともに、オフィスビルなど立地企業の受け皿となる民間施設の建設促進も図っていく。



～ICT企業での人材育成事業～



～コールセンター～



～Web企業～

<sup>17</sup> マーケットイン：市場や購買者という買い手の立場に立って、買い手が必要とするものを提供していこうとすること。

#### ④都市福利施設を整備する事業

##### ○事業の必要性

中心市街地の活性化を実現するためには、生活者の視点から、教育文化施設や医療施設等を含めた、多様な都市機能の集積を図ることが必要である。これら都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設は、交流人口の増大等によりにぎわいの創出に寄与するものであるが、モータリゼーションの進展や相対的に高い地価等を背景に郊外移転が進み、このことが中心市街地の衰退の一因となっている事例も見受けられる。

このことを踏まえ、中心市街地における居住者等の共同の福祉又は利便のための施設整備を推進することが必要である。

##### ○県の支援の方向性

・ 中心市街地の生活利便性の向上を図るため、教育文化施設、医療施設、社会福祉施設等、都市福利施設の集約や再配置に向けた取組について、地域包括ケアシステム<sup>18</sup>等の各種施策との連携、効果的な補助事業等の活用についての助言を行う。

・ 交流人口の増大等によるまちなかのにぎわい創出・再生を図るため、まちなかへの図書館、子育て支援施設、健康増進施設等の多世代が交流できる施設の整備や、高齢者向け住宅と介護施設等が一体となった複合施設の整備、空き店舗、空きビル等のリノベーションなどの様々な取組事例について、関係市町村等への情報提供を行う。



～子育て支援施設（日南市）～

#### ⑤公共交通機関の利用者の利便の増進を図るための事業

##### ○事業の必要性

中心市街地について、人の往来を活性化させ、活気にあふれたまちづくりを進めるためには、公共交通機関による中心市街地へのアクセスの利便性の向上、中心市街地内の移動の利便性の向上が不可欠である。都市機能の集積によりにぎわいの回復を図るためには公共交通機関の果たす役割は重要であり、誰もが利用でき、交通渋滞の緩和や環境負荷の軽減にも寄与する鉄道、バス等の公共交通機関の利便性の向上を図る必要がある。

##### ○県の支援の方向性

・ 市町村、交通事業者、地域住民、企業等と連携し、利用者への情報発信やモビリティ・マネジメント<sup>19</sup>の実施など、公共交通の利用促進に取り組む。

・ 利用しやすい運行ルートやダイヤの見直し、乗継ぎの改善、快適な車両や施設の整備など、鉄道・

<sup>18</sup> 地域包括ケアシステム：可能な限り住み慣れた地域において継続して生活できるよう、医療、介護、予防、生活支援、住まいを一体的に提供していく取組。

<sup>19</sup> モビリティ・マネジメント：当該の地域や都市を、「過度に自動車に頼る状態」から、「公共交通や徒歩などを含めた多様な交通手段を適度に（＝かしこく）利用する状態」へと少しづつ変えていく一連の取組を意味するもの。自発的な行動の変化を導くための、コミュニケーションを中心とした交通施策（政策）。

路線バス・自転車等との結節等、公共交通の利便性の向上について、市町村とも連携しながら、交通事業者への働きかけを行う。

- ・ バス事業者のノンステップバスの導入を支援するとともに、コミュニティバスやデマンド型乗合タクシーの活用、「客貨混載」によるバス路線の収益力向上など、地域の実情に応じた交通手段の確保に取り組む市町村への支援や助言等を行う。
- ・ 過度な自家用車依存からの脱却を図り、公共交通及び徒歩・自転車による日常の移動が可能になるようなまちづくりの実現を目指し、行政機関と交通事業者等が連携した都市交通施策及び実施プログラム「宮崎都市圏総合交通戦略」等、地域における総合的かつ戦略的な交通施策を推進する。
- ・ 地域にとって望ましい公共交通の姿を明らかにし、まちづくりと連携した持続可能な公共交通網を形成するため、交通事業者や地域住民、国、県、市町村が一体となって取り組む「地域公共交通網形成計画」の策定等を促進する。



～コミュニティバス「よかバス」(串間市)～

#### ⑥市街地の整備改善のための事業

##### ○事業の必要性

中心市街地の空洞化の一因としては、他の地域に比べて相対的に高い地価や輻輳した権利関係を背景として、計画的な都市基盤施設の整備や建築物の更新が遅れ、モータリゼーションの進展に伴う道路、駐車場等の整備、新しい都市機能の受け皿となる土地や床の供給等の要請に十分な対応ができていないことがある。

したがって、中心市街地における市街地の整備改善を進めるに当たっては、中心市街地において、面としての中心市街地の機能向上、環境改善、防災機能の向上等に資するよう、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面整備事業、道路、公園、駐車場、下水道等公共の用に供する都市基盤施設の整備事業その他の事業を適切に組み合わせ、積極的かつ強力に進めることが必要である。

また、中心市街地の魅力を高めるため、市街地の整備改善とあわせて、国内外から訪れる人々を惹きつけるような美しいまちなみ景観について、保全・創出する取組を進めることが必要である。

##### ○県の支援の方向性

- ・ 地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりや、地域住民の生活の質の向上と地域経済の活性化を図るために、市民の”やる気”を尊重した事業展開を促すこととしており、その具体的な手法として効果的な補助事業の紹介やその活用についての助言を行う。
- ・ 市町村や関係機関と連携を図りながら、将来のまちづくりの担い手である子どもたちを中心に、積極的に出前講座を行うなど、まちづくりのあり方やその重要な要素の一つである景観形成活動について普及啓発に努める。
- ・ 住民、各種団体、市町村が行う良好な景観の保全、創出又は活用を図る魅力ある地域づくりを目指し、景観まちづくりアドバイザーの派遣制度の活用を促す。



～美しい宮崎づくりのつどい(宮崎市)～

また、美しい宮崎づくりを担う人材を育成するため、地域づくりに取り組む住民への研修等を実施するなど、美しい宮崎づくりを推進する。

- ・ 潤いと安らぎのあるまちなみ景観の保全・創出を図るため、沿道修景、公共施設、公園等の公共空間、民有地の敷地内の緑化、河川の美化活動、水質浄化等の水辺環境の保全など、住民、事業者、市町村と一体的に取り組む。

- ・ 地域の景観に大きな影響を与える公共事業については、景観計画に即した整備はもとより、その施行者に対して、宮崎県公共事業景観形成指針（平成22年3月）に配慮して事業を実施するよう求めるとともに、県は同指針に基づいて事業を実施する。



～かわまちづくりに関する検討会（高千穂町）～

- ・ 市街地における既存の社会ストックや低・未利用地等を有効に活用し、交通ネットワークと連携した商業・業務・居住・都市福利・教育文化等の都市機能の集約や再配置の推進を図るため、市街地再開発事業等の啓発に努める。



～駅前広場を活用したにぎわい創出（日向市）～

- ・ 魅力ある中心市街地への整備改善、都市防災の機能向上等を推進するためには、住民やまちづくりNPO等をはじめとした、地域におけるまちづくりの担い手が地区計画等の都市計画を積極的に提案することが必要である。

このため、市町との連携を図り、都市計画提案制度に関する体制の充実を図るとともに、住民等が主体となったまちづくりに関する国の各種支援事業の広報啓発に努める。

- ・ 中心市街地の街路整備では、街路樹を植栽する区間、駐車帯を確保する区間を確保するとともに、無電柱化や自転車・歩行者空間の分離等を進めることにより、都市環境の改善を図る。

- ・ 中心市街地内の利便性確保等のため、駐車場や共同荷捌き駐車施設、駐輪場等の整備及びコミュニティサイクルの活用等を行う市町村に対し補助事業等に関する助言を行う。

- ・ 都市部及び都市周辺部での渋滞対策のため、流通拠点、観光拠点と空港・港湾や高規格幹線道路を結ぶ環状道路や放射線道路の整備を図る。

- ・ 道路機能の多様化に係る新たな制度の活用を図り、バリアフリー、景観、防災、地域のにぎわいなど、新しい道路空間の形成を支援する。

- ・ 市街地の都市公園については、安心して子育てができる都市環境形成のための子どもの遊び場、高齢者をはじめとする地域住民の健康運動の場等の提供、都市のヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の確保、地震災害時の避難場所、火事による延焼防止等として、歩いていける身近な場所での街区公園、近隣公園等の公園づくりを促進する。



～宮崎県総合文化公園（宮崎市）～

- ・ 生活排水等の汚水の収集・処理により生活環境の改善、水質の保全を図り、また、雨水の収集・河川等への排除により浸水被害の軽減を図るなど、中心市街地の活動を支える施設として下水道事業を促進する。

#### ⑦都市機能の集積の促進を図るための措置

##### ○必要性

人口減少・少子高齢社会を迎えている中で、都市機能の無秩序な拡散を防止し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、地域が適切に判断し、病院や文化施設等の都市機能の適正立地を確保し、多様な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを実現していくことが必要である。

市町村は、地域の判断を反映させながら、公共公益施設等のまちなかへの立地、まちなか居住の推進、土地利用規制を活用した民間開発のコントロール等を進め、自らその実現に対し取り組んでいくことが必要である。

##### ○県の支援の方向性

中心市街地における都市機能の集積を図るためには、都市計画手法を活用することにより、都市機能の適切な立地誘導やそのための環境整備等を図ることが有効である。

具体的には、以下のものが考えられることから、地域の実情等に応じた都市計画手法の活用に対する情報提供、助言等の支援を行う。

- ・ 商業・業務等多様な都市機能の集積を促進するため、高度利用地区<sup>20</sup>等を活用した土地の有効利用の誘導、必要に応じて、市街地再開発促進区域<sup>21</sup>等の積極的な手法の活用。
- ・ 居住人口の増加等の誘導及びにぎわいと住環境の調和を図るため、地区計画<sup>22</sup>等を活用した住宅に係る容積率の特例や立体的な用途制限等。
- ・ 来街者の増加に寄与する魅力的なまちなみの形成等を行うため、景観地区<sup>23</sup>や地区計画等を活用した建築物の用途や形態等の調和。
- ・ 立地適正化計画<sup>24</sup>を策定することにより、居住誘導区域<sup>25</sup>設定による居住機能の誘導、都市機能

<sup>20</sup> 高度利用地区：都市計画法に基づく地域地区のひとつで、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度、最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区。

<sup>21</sup> 市街地再開発促進区域：市街地再開発事業の施行区域の条件に該当する土地の区域で、民間の再開発への機運が盛り上ってはいるが直ちに事業に着手するには至らない地域について、再開発に対する助成・指導及び建築行為等の規制を行い、おおむね5年以内に第一種市街地再開発事業、開発行為、都市計画適合建築物の建設等に着手することを期待することにより、区域内における再開発を促進することを目的としている。都市計画に定める促進区域のひとつ。

<sup>22</sup> 地区計画：特定の地区を対象として、その地区にふさわしい良好な環境を整備・保全するために、建物の用途や意匠、道路や公園の配置などを、住民の意見を反映しながら市町村が細かく定めること。（いわゆる「地区レベルの都市計画」）  
住民が地区の将来像について話し合っただけでまとめた地区計画の案を市町村に申し立て、地区計画を定めるように要請することもできる。

<sup>23</sup> 景観地区：市街地の良好な景観の形成を図るために定める地域地区。既に良好な景観が形成されている地区のみならず、現在、良好な景観が保たれていないが、今後良好な景観を形成していこうとする地区について、幅広く活用することが可能とされている。

<sup>24</sup> 立地適正化計画：居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる市町村マスタープランの高度化版であり、平成26年の都市再生特別措置法の改正にあたって、新たに創設された。居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めるための計画。



誘導区域<sup>26</sup>設定による医療、福祉などの生活サービス機能の誘導、さらに、特定用途誘導地区<sup>27</sup>の活用による医療など特定の用途に限った容積率や用途の緩和。

- ・ 公共交通の結節点においては、多くの人々にとって交通利便性が高い場所であることから、多様な機能を複合的に集積する土地利用の誘導、駐車需要に適切に対応するための駐車場整備地区<sup>28</sup>の活用。
- ・ 準工業地域への特別用途地区の活用等については、「第IV章 4 大規模集客施設の立地抑制に関する事項」を参照。

#### ⑧意識の醸成及び連携の促進

##### ○必要性

中心市街地の活性化を推進するためには、まずは中心市街地活性化の意義、必要性について、市町村も含め、地域住民、関係機関、事業者の意識・理解を高める必要がある。

また、行政だけでなく、関係者それぞれの主体的な取組及び連携を促進するためには、例えば、中心市街地活性化法の規定による「中心市街地活性化協議会」を参考とした組織・体制の整備も有効である。

##### ○県の支援の方向性

市町村等との連携を図りながら、意識醸成及び連携促進を図るための事業等を支援する。



～駅前広場でのイベント開催（日向市）～



～市町村との意見交換～

<sup>25</sup> 居住誘導区域：人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。立地適正化計画の区域内に定める区域。

<sup>26</sup> 都市機能誘導区域：医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。原則として、居住誘導区域内に定める区域。

<sup>27</sup> 特定用途誘導地区：都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従前通りの規制を適用することにより、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区。

<sup>28</sup> 駐車場整備地区：商業地域、近隣商業地域等で、自動車交通が著しく輻輳する地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について、駐車施設の整備を促進すべき地区として都市計画に定める地域地区。

## IV 大規模集客施設の適正立地に関する指針

## 1 大規模集客施設の定義

## (1) 施設用途の定義

都市計画法等により立地制限を受ける集客施設の用途は、1つの市町村を超えて広域的な集客力を有する施設用途に着目して定められていることから、本ガイドラインにおける大規模集客施設の施設用途は、都市計画法等の規定<sup>29</sup>に準じて表4-1及び4-2のとおりとする。

表4-1 立地の制限を受ける大規模集客施設（改正都市計画法）

用途	具体的な集客施設	備考
劇場 映画館 演芸場 観覧場	音楽ホール、演劇ホール、多目的ホール、映画館（シネマコンプレックスを含む）、寄席等の演芸場、客席のある総合体育館、スタジアム（屋外觀覧場を含む）	客席部分が1万㎡を超えるもの
店舗	物販店舗、サービス店舗（銀行のATM、クリーニング店、ガソリンスタンド等）	売場等のほか、通路、バックヤード等を含み、その用途部分の床面積が1万㎡を超えるもの ※駐車場は含まない
飲食店	レストラン、喫茶店等	
展示場	イベント施設、メッセ	
遊技場	マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパーク、カラオケボックス	
勝馬投票券発売所	競馬の券売場	
場外車券売場 場内車券売場	競輪、オートレースの券売場	
勝舟投票券発売所	競艇の券売場	

※漫画喫茶については、上表用途の店舗（サービス店舗）若しくは飲食店に該当する。

表4-2 大規模集客施設に該当しないものの例

用途の例	備考
ホテル、旅館	
病院、診療所	クリニックを含む
学校、図書館、博物館、美術館	
体育館、水泳場、ボーリング場、ゴルフ練習場	客席を設けているものは観覧場として取り扱う
学習塾、華道教室、囲碁教室	英会話教室を含む
キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール	
事務所	

<sup>29</sup> 都市計画法第12条の5第4項：「劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（以下「特定大規模建築物」という。）」

建築基準法第48条第14項（抄）：用途地域の指定のない区域（市街化調整区域を除く。）内においては、別表第二（か）項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が当該区域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

建築基準法別表第2（か）：劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの又は店舗、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平方メートルを超えるもの

## (2) 施設規模の定義

本ガイドラインにおける大規模集客施設の規模は、以下の理由により、床面積1万㎡超とする。

- ① 都市計画法等において立地規制の対象となる大規模な集客施設の規模を、表4-1及び4-2に掲げる用途に供する集客施設のうち、床面積が1万㎡を超える施設としていること。  
なお、床面積1万㎡を定めた根拠として、
  - ・ 床面積が1万㎡を超えると、その施設に面する道路の連続的な混雑が急増すること。
  - ・ 食料品の販売を中心とするスーパーなど地域住民の日常生活に必要な店舗規模は、概ね1万㎡以下の規模であることなどが、示されている。
- ② 本県における1,000㎡超の大規模小売店舗の立地動向を整理した結果、郊外におけるショッピングセンター(SC)と呼ばれるような、広大な駐車場を備え、業態の異なる複数の小売店舗が「核となる小売店」を中心に集まり、これらに加えて飲食、サービス、アミューズメント施設なども配置されている業態の商業施設のすべては、その店舗面積が1万㎡を超えていることや、日用品や専門店等においてはその規模が概ね1万㎡以下であること。(第Ⅱ章 図2-14、2-15)

## (3) 複数棟の店舗の床面積の取扱

建築基準法においては、1敷地1建物の原則により、敷地ごとに個別の建物が市街地環境に悪影響を及ぼさないように、建物の用途、密度、形態等の規制を行っている。

よって、立地規制の対象となる床面積(1万㎡超)は、原則として、建築物ごとに見ることになるが、例えば、2棟以上の商業施設が駐車場等の施設を共用することにより一体的な利用がされる場合等、個別の事案の利用形態等からみて、用途上不可分の関係にある場合には、これらの建築物の合計の床面積として取り扱うこととする。

県及び特定行政庁<sup>30</sup>は、複数棟の商業施設の一体性についての検討に際し、適宜情報の交換・共有を行い、適正な運用に努める。

### ◆ 国土交通省都市・地域整備局長、住宅局長通知(平成18年11月6日付)

<b>技術的助言</b>	<b>(抜粋)</b>
ショッピングモールのように、床面積が1万平方メートル以下の集客施設を複数棟建築する場合であって、例えば、2棟以上の商業施設が駐車場等の施設を共用することにより一体的な利用がされる場合等、個別の事案の利用形態等からみて用途上不可分の関係にある場合には、これら2以上の建築物の床面積の合計により判断し、これが1万平方メートルを超える場合には、改正都市計画法等による立地制限が適用されることとなること。	

<sup>30</sup> 特定行政庁：建築主事が置かれている地方自治体の長のこと。建築主事は、建築確認のほか、違反建築物への是正命令、斜線制限、絶対高さの制限などを、建築基準法に基づいて行う。

本県の特定行政庁は、宮崎県、宮崎市、都城市、延岡市、日向市。

## 2 大規模集客施設の立地誘導に関する事項

### (1) 大規模集客施設の立地を誘導する区域

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から、立地場所周辺の環境等に影響を及ぼすだけでなく、広域的な交通流態等都市構造レベルで大きな影響を及ぼすおそれがあるという特性を有している。

このように1つの市町村を超えて都市構造等に広域的な影響力を有する大規模な集客施設の立地を誘導する区域についての本県の基本的な考え方は以下のとおりである。

- ① 都市計画法における「商業地域」又は「近隣商業地域」のうち、改定基本方針に規定する「広域拠点」又は「圏域拠点」において、宮崎県の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下、「都市計画区域マスタープラン」という。）に規定する「圏域の拠点となる市街地」に位置づけられている区域（表4-3参照）

表4-3 県内の都市構造上の拠点における市街地及び対象地区

市町村名	都市構造上の拠点	市街地	対象地区
宮崎市	広域拠点 (全県レベル)	圏域の 拠点となる 市街地	橋通周辺、宮崎駅周辺、南宮崎駅周辺
延岡市			川北、川中、川南
都城市			都城駅周辺小松原地区から西都城駅周辺の姫城地区
日向市	日向市駅周辺		
小林市	小林駅周辺、国道221・268号沿道地区		
西都市	小野崎地区		
日南市	油津地区、吾田地区		

資料) 宮崎県都市計画区域マスタープラン

- ② 上記①に該当しない「商業地域」又は「近隣商業地域」のうち、地域の活性化の観点から必要性が高く、立地に関し当該市町のまちづくりの方向性と整合<sup>31</sup>が図れる区域
- ③ 中心市街地活性化法第9条第10項の規定により内閣総理大臣の認定を受けた中心市街地活性化基本計画において定められた中心市街地の区域
- ④ 中心市街地活性化法第37条に規定する第1種大規模小売店舗立地法特例区域及び同法第65条に規定する第2種大規模小売店舗立地法特例区域<sup>32</sup>

<sup>31</sup> 市町のまちづくりの方向性との整合

市町村基本構想等の「上位計画」、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」及び「立地適正化計画」等で定めた、当該市町のまちづくりの構想等。

<sup>32</sup> 大規模小売店舗立地法特例区域（中心市街地活性化法第37条、第65条）

中心市街地の再生、商業等の活性化を促進するために、大規模小売店舗の迅速な立地が必要な中心市街地内の区域において、住民等の意見を踏まえ、都道府県が特例区域を決定する。

特例区域に決定されると、大規模小売店舗立地法の特例により、同法に規定する大規模小売店舗（店舗面積1,000㎡超）の新設・増設等の手続が大幅に緩和され、迅速かつスムーズな立地・出店が可能になる。

- ⑤ 都市計画法における「準工業地域」のうち、公共交通機能のアクセス性や周辺の都市機能の集積状況、立地に伴う交通渋滞等の土地利用の負の外部性<sup>33</sup>について総合的に判断し、立地に関し当該市町のまちづくりの方向性と整合が図れる区域

## (2) 大規模集客施設の立地を抑制する区域

上記 (1) の立地を誘導する区域以外の区域においては、都市計画区域外も含め、大規模集客施設の立地を原則として抑制する。

なお、抑制する手法等については、本章の4のとおりとする。

## (3) 特例的な対応

上記 (2) の立地を抑制する区域において、都市計画提案制度に基づく大規模集客施設の立地のための都市計画の決定又は変更の提案（用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定<sup>34</sup>）があったときは、計画地周辺における都市機能の集積状況や公共交通機関でのアクセス性等の都市構造の観点からの評価、当該市町及び周辺の関係市町村を包括した広域的な範囲における交通渋滞や立地に伴う公共コストの増大等の土地利用の外部性について評価を行い、広域的な調整手続による合意形成が図られたものに限り、その立地を認める。

### 特例的な対応を規定する理由

まちづくりの主体は市町であり、それぞれの市町におけるまちづくりの方針と整合のとれた立地規制の仕組にしていくことが必要である。

例えば、立地を抑制する区域における民間事業者等からの都市計画提案が、地域の潜在的な活力を引き出し、望ましい都市構造を実現し、それが当該市町のまちづくりの方針と合致する場合がある。

このため、特例的な対応として、後述する広域調整の判断基準に定める立地後の影響を評価することにより、将来のまちづくりにどのような問題等が発生するかを明らかにした上で、当該市町及び県がそれぞれの見地から、立地の適否を判断できる機会を確保する。

## (4) 大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項

大規模小売店舗の立地にあたっては、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」（平成19年2月1日経済産業省告示第16号）に基づき、地域の防災・防犯対策への協力、地域のまち並みづくりの取組への調和等、その設置者に対し、施設の配置及び運営方法について合理的な範囲内で配慮を求めるとする。

特例区域には、中心市街地活性化法に定める認定基本計画において定められた中心市街地内の区域が対象となる第1種特例区域と、その他の中心市街地内の区域でも対象となる第2種特例区域の二種がある。

### <sup>33</sup> 外部性

ある経済主体の行動が他の経済主体に及ぼす効果や影響をいう。例えば、養蜂家とりんご畑は相互に正の外部性。

### <sup>34</sup> 用途を緩和する地区計画決定

用途地域における用途を緩和する地区計画については、建築基準法第68条の2第5項の規定により、国土交通大臣の承認を得て、条例を定める必要がある。

①再開発等促進区（都市計画法第12条の5第3項）：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域。用途地域内に定めることができる。

②開発整備促進区（都市計画法第12条の5第4項）：劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（特定大規模建築物）の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域。第二種住居地域、準住居地域、工業地域、用途地域外（非線引き都市計画区域）に定めることができる。

### 3 県による広域的調整に関する事項

大規模な集客施設の立地は、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ため、一市町村の視点からだけでなく、広域的な観点から適正立地を調整することが必要である。

本ガイドラインでは、大規模集客施設の立地を誘導する区域を明らかにするとともに、それ以外の区域については原則立地を抑制することとしている。

しかしながら、社会情勢の変化や土地利用状況の変化に対応して、立地を抑制する区域において、新たな立地に係る都市計画提案等が行われた場合は、県との協議又は同意協議の手続<sup>35</sup>に加え、県が、関係市町村から意見を聴取する等<sup>36</sup>の広域的な調整手続<sup>37</sup>を行うこととする。

県は、公平・透明な手続の下で適切な判断を行うため、広域調整の手続と判断基準を次のとおり定める。

#### (1) 広域調整の対象とする関係市町村の範囲

- ① 隣接する市町村
- ② 「都市計画に関する基本方針（改定版）」で定める圏域内の市町村
- ③ 通勤・通学及び買い物等の日常生活の上で、つながりが強い市町村
- ④ 行政サービスの広域連携を行っている市町村
- ⑤ その他意見を求めることが必要であると判断された市町村

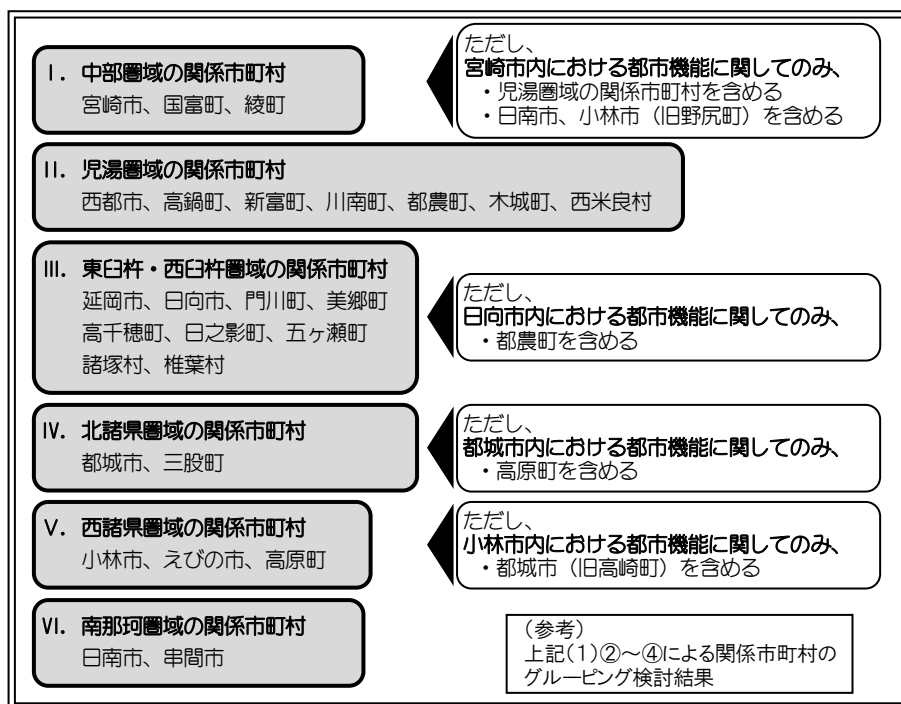


図 4-1 広域調整の対象市町村分類図

<sup>35</sup> 県との協議又は同意協議の手続：都市計画法第19条第3項

市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。）を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。この場合において、町村にあつては都道府県知事の同意を得なければならない。

<sup>36</sup> 関係市町村から意見を聴取する等：都市計画法第19条第5項

都道府県知事は、第三項の協議を行うに当たり必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。

<sup>37</sup> 広域的な調整手続：都市計画法第19条第4項

都道府県知事は、一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から、前項の協議を行うものとする。

(2) 関係市町村の意見内容

関係市町村は、以下に掲げる事項を勘案し、意見及びその理由を提出することとする。

- ① 関係市町村の上位計画や土地利用関係計画の実現に対する影響についての意見
- ② 都市構造の観点からの意見（公共交通でのアクセス性、環境に対する負荷など）
- ③ 土地利用の外部性からの意見（交通渋滞損失、交通事故、立地に伴い予測される新たな公共コストの増大、地域固有の価値の破壊など）
- ④ 関係市町村の住民の声（パブリックコメントや公聴会等）を反映した意見
- ⑤ その他

(3) 広域調整の対象とする都市計画

市町の都市計画に対する県の広域調整に関する協議又は同意協議は、1つの市町村を超える広域的な見地からの調整を図る観点から行われるものである。

このため、県による広域調整の対象は、1(1)及び(2)で示したとおり、1つの市町村を超えて広域的な集客力を有すること等に着目し、床面積が1万㎡を超える大規模集客施設の立地が可能となる都市計画(変更又は決定)とする。

ただし、既に大規模集客施設を立地している地域の用途地域の変更、大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区が指定された準工業地域の指定等、新たな大規模集客施設の立地を目的としない都市計画は対象外とする。

表 4-4 大規模集客施設の立地制限一覧表

区域区分・地域地区・その他	立地制限内容(店舗)	備考
<b>用途地域</b>		
第一種低層住居専用地域	床面積 50㎡超不可	
第二種低層住居専用地域	床面積 150㎡超不可	
第一種中高層住居専用地域	床面積 500㎡超不可	
第二種中高層住居専用地域	床面積 1,500㎡超不可	
第一種住居地域	床面積 3,000㎡超不可	
田園住居地域	床面積 150㎡超不可	※農業関連の店舗等は500㎡まで
第二種住居地域	<b>1万㎡超不可</b> (用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定等により立地可能)	 広域調整対象
準住居地域		
工業地域		
工業専用地域	用途地域の変更又は地区計画(再開発等)促進区)決定が必要	
近隣商業地域	<b>制限なし</b>	特別用途地区の指定により、立地を制限することも可能
商業地域		
準工業地域※		
非線引き都市計画区域の用途地域外 (含準都市計画区域用途地域外)	<b>1万㎡超不可</b> (用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定(非線引き都市計画区域のみ)により立地可能)	 広域調整対象
市街化調整区域	<b>大規模開発も含め、原則不可</b> (地区計画を定めた場合、適合するものは許可) (病院、福祉施設、学校等も開発許可が必要)	
都市計画区域外	大規模集客施設の立地制限なし	

※県内の準工業地域の一部は、大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区を指定し、大規模集客施設の立地不可(P.34参照)

#### (4) 広域調整に際しての県の判断基準

県の広域調整は、次の基準に基づき、立地市町及び関係市町村の意見等を踏まえ、広域的な見地から総合的に判断する。なお、事業者等の提案に基づく場合は、以下の③～④の評価は、事業者等が主体的に実施することとし、後述する広域調整手続の「事前協議」の段階で調査項目、調査方法及び調査内容等が不十分と判断された場合、事業者等は、県の要請に応じて適切に対応する。

また、事業者等は、③～④の評価結果を立地市町に対しても同様に提出する。立地市町は、③～④の評価結果を踏まえ、②で定められた、まちづくりに関する方針との適合を確認する際等、計画提案採択の判断のための資料として取り扱う。

なお、事業者等、都市計画の計画提案者による影響評価書の作成にあたっては「大規模集客施設立地影響評価ガイドライン」（平成21年8月）に基づくこととする。

##### ① 県の策定する土地利用等に関する計画との適合

- ・宮崎県都市計画に関する基本方針
- ・都市計画区域マスタープラン
- ・宮崎県総合計画
- ・国土利用計画（宮崎県計画）
- ・宮崎県土地利用基本計画
- ・宮崎県農業振興地域整備基本方針等

##### ② 立地市町の策定するまちづくりに関する計画との適合

- ・市町の都市計画マスタープラン
- ・中心市街地活性化基本計画
- ・市町村総合計画
- ・国土利用計画（市町村計画）
- ・市町村農業振興地域整備計画
- ・景観計画
- ・立地適正化計画
- ・地域公共交通網形成計画
- ・まちづくりに関する計画や方針 等

##### 注意すべき事項

広域調整手続は、大規模集客施設の立地を可能にする都市計画の決定又は変更の適否を判断する一連の手続であり、立地市町が目指す将来のまちづくりの計画等を踏まえ、適切に判断することが必要である。このため、立地市町が策定する都市計画マスタープラン、又は中心市街地活性化基本計画が未策定であり、総合計画等においても将来のまちづくりの方向性が判断できないときは、広域調整手続に入れない場合がある。



③ 都市構造の観点からの評価

評価項目	評価方法	判断基準
公共交通や、徒歩、自転車によるアクセス性	立地計画している大規模集客施設（以下、「計画施設」という。）への一定の時間以内の徒歩、自転車、鉄道、バスによる到達可能な人口を算出し、立地市町における集積誘導エリア（中心市街地など）での到達可能人口との比較検証を行う。	高齢者等の自動車利用困難者をはじめ多くの人々にとって、容易に目的地に到達するための手段の確保が図られているか否かを、集積誘導地域（公共交通利便地域）との比較を行うことにより判断する。
自動車交通が増加することによる環境への負荷	計画施設の立地前後の、同一都市圏における自動車利用分担率の変化や公共交通利用の分担率変化について比較検証する。	環境負荷の観点から、自動車交通に過度に依存した都市構造への進展の度合いを交通分担率の変化から判断する。
都市機能の集積による利便の増進	計画施設の立地前後の、同一都市圏内における商業集積への移動距離の変化について比較検証する。	計画施設が立地することによる「集積の外部経済 <sup>38</sup> 」が今以上によく発揮できるかどうかを判断する。
都市基盤施設の利用効率	立地市町の集積誘導エリアに存する都市基盤施設について、その整備目的に即した基盤施設の有効利用が図られているかどうかを分析し、計画施設の立地により、新たに生じる公共コスト（道路、下水道等）の増加を抑制できるかを評価する。	本格的な人口減少社会の到来、厳しい行政経営の見通しを踏まえ、既存ストックが有効に活用されているかを分析する。
都市持続可能性	計画施設の撤退の可能性を計画施設用地の取得状況や商圈維持人口の予測等により評価すると共に、撤退後の跡地活用の可能性について、周辺の土地利用状況を踏まえ評価する。	計画施設撤退の可能性評価等を踏まえ、撤退後の都市全体の持続可能性について総合的に判断する。
その他	広域調整手続を通じて提示された問題点や、計画施設の立地場所、規模、業態等に応じて、県が必要と認める事項について評価する。	評価結果を踏まえ判断する。

<sup>38</sup> 外部経済

ある経済主体（企業等）の活動が、その対価を受け取ることなく他の経済主体に便益や利益を与えること。例えば、鉄道開通による地価上昇なども外部経済の一つと言える。

集積の外部経済とは、大規模集客施設の立地により、周辺の都市機能との相互機能が高まり、様々な活動が相互に依存、影響しあい、それぞれの機能の効果を高めることである。（まとまりのある都市機能の配置により相互機能が向上すること。）

④ 土地利用の外部性からの評価

評価項目	評価方法	判断基準
交通渋滞による損失	<p>主要な道路における、渋滞の発生、道路渋滞による時間損失等について評価する。          なお、評価の対象とする圏域については、関係市町村や商圈等を総合的に判断し、適切に設定するものとする。</p> <p>《参考文献》          「大規模開発地区関連交通マニュアル(H26.6改定)」          「費用便益分析マニュアル」</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要道路の混雑度の変化</li> <li>・主要交差点における交通集中の変化</li> <li>・道路渋滞による時間損失の変化</li> <li>・渋滞を解消するために公共コストの著しい増加が生じないこと。等</li> </ul>
交通安全の確保(交通事故の増加)	<p>立地場所周辺における、高齢者や児童等をはじめとした多くの歩行者等が利用する通学路や生活道路等への自動車交通の流入状況について評価する。また、必要がある場合には、交通事故による社会的損失等について評価する。</p> <p>《参考文献》          「費用便益分析マニュアル」</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺通学路等 歩車分離がない通学路や歩行車の多い生活道路での安全性の低下がないこと。</li> <li>・交通安全確保のための公共コストの著しい増加が生じないこと。</li> <li>・交通事故による社会的損失の変化。等</li> </ul>
自然環境への悪影響	<p>周辺の良好な自然的環境に対する悪影響について評価する。</p>	<p>保全すべき良好な自然的環境に対して、著しい影響を及ぼさないこと。等</p>
騒音、廃棄物の発生	<p>周辺環境に対する騒音被害や廃棄物による悪臭等について評価する。</p> <p>《参考文献》          「大規模小売店舗立地法第4条に基づく『指針』」</p>	<p>周辺に住宅地等がある場合、騒音、廃棄物の発生が周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと。等</p>
無秩序な周辺開発の誘引による公共コストの増加	<p>計画施設の立地に伴い、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、上下水道等の整備・運営コストについて評価する。</p>	<p>新たな公共コスト(道路、公園、下水道、学校等)の著しい増加が生じないこと。等</p>
地域固有の価値の破壊	<p>条例や他の計画・方針等により守るべき資源として位置づけられている歴史・文化的環境等の地域固有の価値に与える影響について評価する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域固有の価値の保持等に対して著しい影響を及ぼさないこと。</li> <li>・歴史・文化的環境による良好な景観を阻害しないこと。等</li> </ul>
地球環境への悪影響	<p>温室効果ガス発生等の地球環境への悪影響について評価する。(原則として、地球環境問題に関する条例等が定められている場合に評価する。)</p>	<p>温室効果ガスの発生が著しく発生しないこと。等</p>

## (5) 広域調整の具体的な手続

ここでは主に、事業者等による都市計画提案制度に基づく、広域調整を踏まえた都市計画の手続について定める。(市町発意の都市計画に関する広域調整手続も含む)

### ① 事前調整

立地市町に対し、大規模集客施設の立地を可能にする計画提案が提出された場合、立地市町は、県に対し速やかにその内容を報告し、計画提案に関する資料を提出する。

県は、広域調整を要する関係市町村を決定し、立地市町及び関係市町村に通知する。

計画提案者は、可能な限り速やかに(4) ③～④に掲げる評価及び、立地市町が別途定める評価項目の検討を行い、県及び立地市町に影響評価書を提出する。

なお、計画提案者は、影響評価書作成に際して、あらかじめ、県及び立地市町と協議の上、評価項目及び評価方法等の確認を行う。

関係市町村は内部調整を行い、県は関係市町村で構成される事前調整のための協議機関を設置する。

県は、関係市町村の事前調整会議の結果を受け、庁内まちづくり連絡調整会議を開催し、庁内の事前調整を行う。

なお、上記会議での事前調整は、立地による都市構造等の影響について、課題を抽出することを目的とするものであり、立地市町が計画提案を採択するか否かについて関与するものではない。

### ② 事前協議

立地市町が計画提案を採択したときは、原案を作成した後に県との事前協議を行うこととする。

県は関係市町村連絡調整会議を開催し、原案の情報共有を行う。

関係市町村は原案を公表するとともに、必要に応じて住民の意見を聴取する。

県は、庁内まちづくり連絡調整会議を開催し、関係市町村連絡調整会議の結果や住民意見等を考慮の上、(4)の判断基準に基づき関係各課の事前意見を聴取する。

また、県都市計画審議会専門委員会を開催し、関係市町村連絡調整会議の結果及び庁内の事前意見を報告し、専門委員会の意見を聴いた上で立地市町に対し参考意見を送付する。

なお、専門委員会は原則として公開することとし、審議内容等も県庁ホームページで公表する。(影響評価書も公表の対象とする。)

計画提案者及び立地市町は、上記の各会議等において、提案理由や採択理由の説明及び必要な資料の提供等に協力する。

なお、事前協議における参考意見は、その後に開催される立地市町の都市計画審議会の審議を妨げるものではない。

### ③ 最終調整

立地市町の都市計画審議会が、大規模集客施設の立地が可能な都市計画の決定又は変更に変更がない旨の答申を行ったときは、立地市町は県に対し協議又は同意協議を行う。

県は、速やかに関係市町村に意見の聴取を行い、県都市計画審議会にその結果を提出し、審議会の意見を聴いた上で、立地市町に対する回答又は同意・不同意の通知を行う。

#### 注意すべき事項

立地市町の発意による都市計画の決定又は変更のときは、(4)の①は県が、(4)の②～④は立地市町が作成する。この場合、立地市町の素案作成の時点で、①の事前調整を行う。

広域調整手続フロー（大規模集客施設の立地が可能となる都市計画の決定・変更）

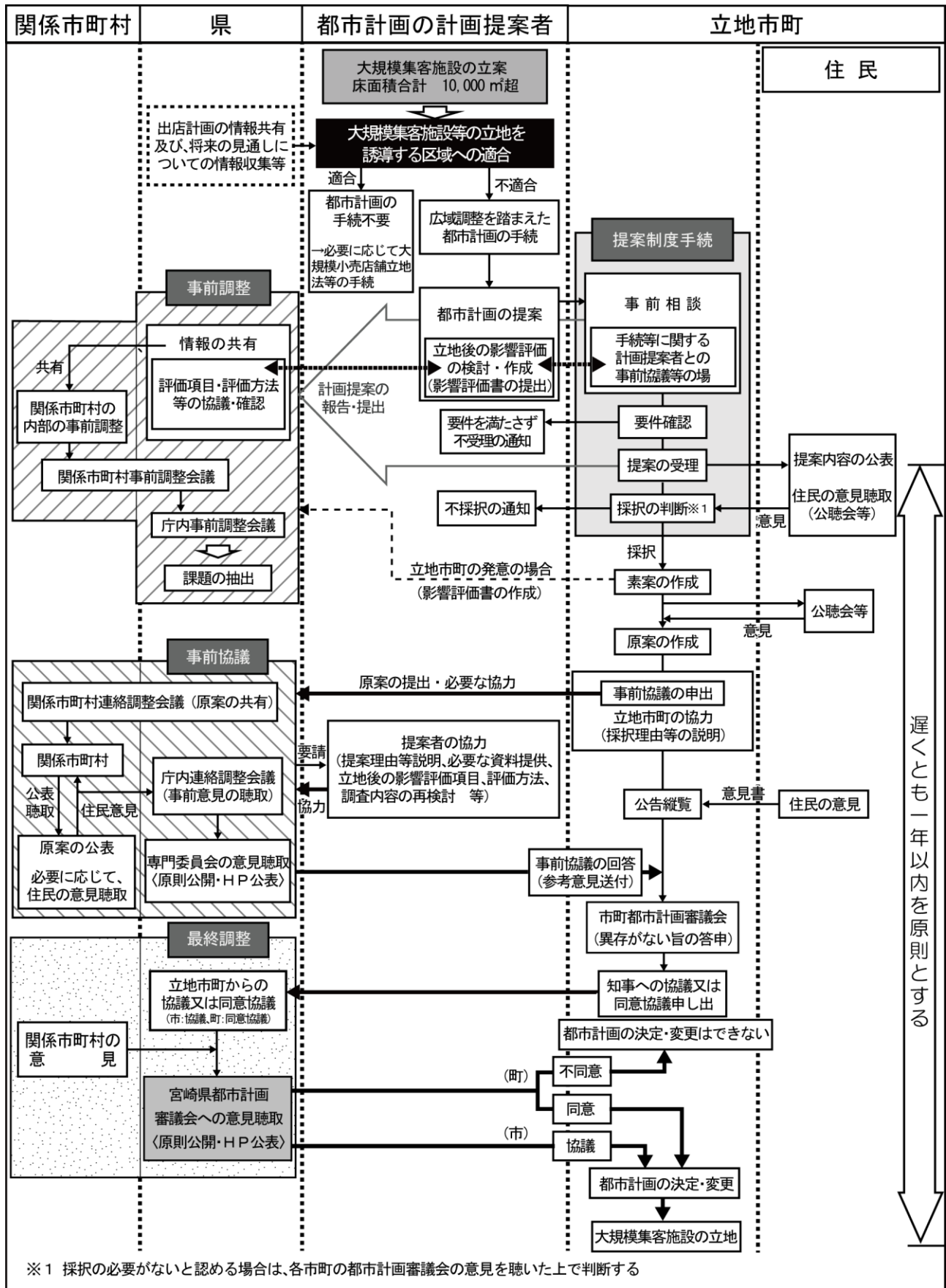


図 4-2 広域調整手続フロー

(6) 競争抑制的な土地利用制限の排除

大規模集客施設の立地を可能とする都市計画制度の運用に当たっては、平成17年の規制改革・民間開放推進会議の答申を踏まえ、将来の目指すべき都市構造や土地利用の外部性をコントロールする観点から運用を図る。

規制改革・民間開放推進会議答申（平成17年12月21日）

新たな法的仕組みでコントロールしようとする試みについては、既存の競合する店舗等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よう措置するとともに、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、集積による利便の向上など、土地利用の外部性をコントロールする観点から運用されるよう措置すべきである。

(7) 県間調整

大規模集客施設の立地に伴う都市構造等に対する影響は、近年の商業施設の大型化により、1の市町村にとどまらず、特に県境の地域では、その影響が隣接する県に及ぶことも想定される。

このため、県境付近における大規模集客施設の立地に関する情報の交換を行い、地域の実情に応じて適切な県間調整を行う。

#### 4 大規模集客施設の立地抑制に関する事項

##### (1) 準工業地域における大規模集客施設の立地抑制

準工業地域<sup>39</sup>は、住宅と軽工業や家内工業、商店等の混在している工業地などを想定しており、そもそも最も多様な用途の混在を許容する地域であり、市街地中心部の近くの住工が混在したエリアで指定される例も多く見受けられる。

都市計画法等においては、準工業地域における大規模集客施設の立地を規制していないが、中心市街地の活性化の観点から、地方都市の準工業地域に大規模集客施設が立地した場合、中心市街地への影響が大きくなると考えられる。

このため、中心市街地活性化基本計画の国の認定に際しては、準工業地域における特別用途地区<sup>40</sup>を活用し、大規模集客施設の立地を制限することが条件<sup>41</sup>となっている。

本県においては、郊外の幹線道路沿いの準工業地域における商業施設の立地が認められることから、今後の更なる大規模集客施設の新規立地は、各市町村の中心市街地活性化の取組や、広域的な都市構造にも大きな影響を与えるおそれがある。

このため、県内市町における準工業地域の土地利用の状況や、都市機能の集積性を踏まえ、各市町の目指すべき将来都市構造の実現を図るため、準工業地域における大規模集客施設の立地を抑制すべき区域の検討を行い、特別用途地区等の都市計画決定及び必要な条例<sup>42</sup>の整備を促進する。

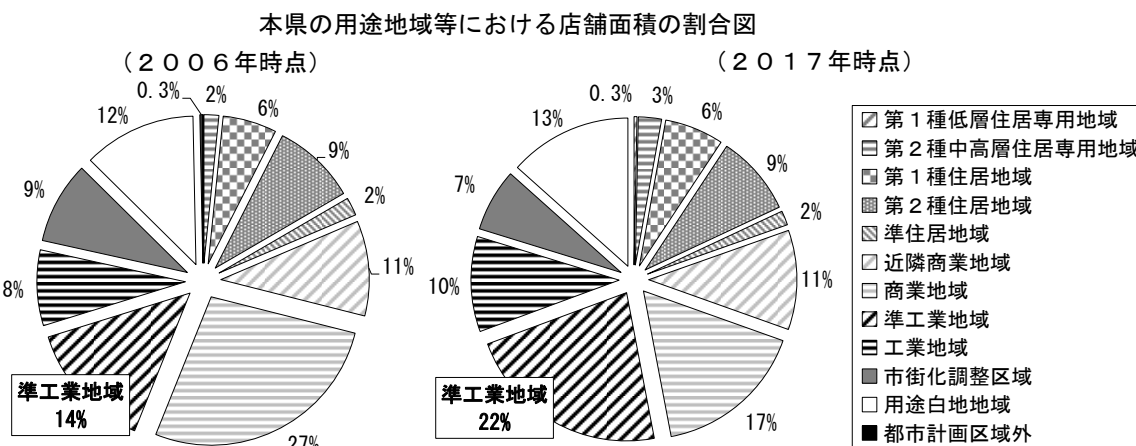


図 4-3 本県の用途地域等における店舗面積の割合図  
(全国大型小売店舗 2006、2017)

<sup>39</sup> 準工業地域：都市計画法第9条第10項

準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とする。

<sup>40</sup> 特別用途地区：

用途地域の指定を補完し、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な目的の実現を図るための制度  
本県ではこれまでに、宮崎市の準工業地域の一部において、周辺の環境等に配慮するため、特別工業地区を指定しているほか、宮崎市、日向市、日南市、小林市では準工業地域における大規模集客施設の立地を規制する「大規模集客施設制限地区」を指定している。また、都城市では段階的に土地利用を誘導する区域として特別用途地区を指定しており、区域内では大規模集客施設の立地を規制している。(平成30年3月末時点)

<sup>41</sup> 認定の条件：中心市街地の活性化を図るための基本的な方針(平成18年9月閣議決定 平成28年4月一部変更)第10章

<sup>42</sup> 特別用途地区等に必要の条例：建築基準法第49条に基づく条例であり、特別用途地区の指定の目的のための建築物の建築の制限又は禁止について規定するもの。

(建築基準法第49条第1項)特別用途地区内においては、前条第1項から第13項までに定めるものを除くほか、その地区の指定の目的のためにする建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な規定は、地方公共団体の条例で定める。

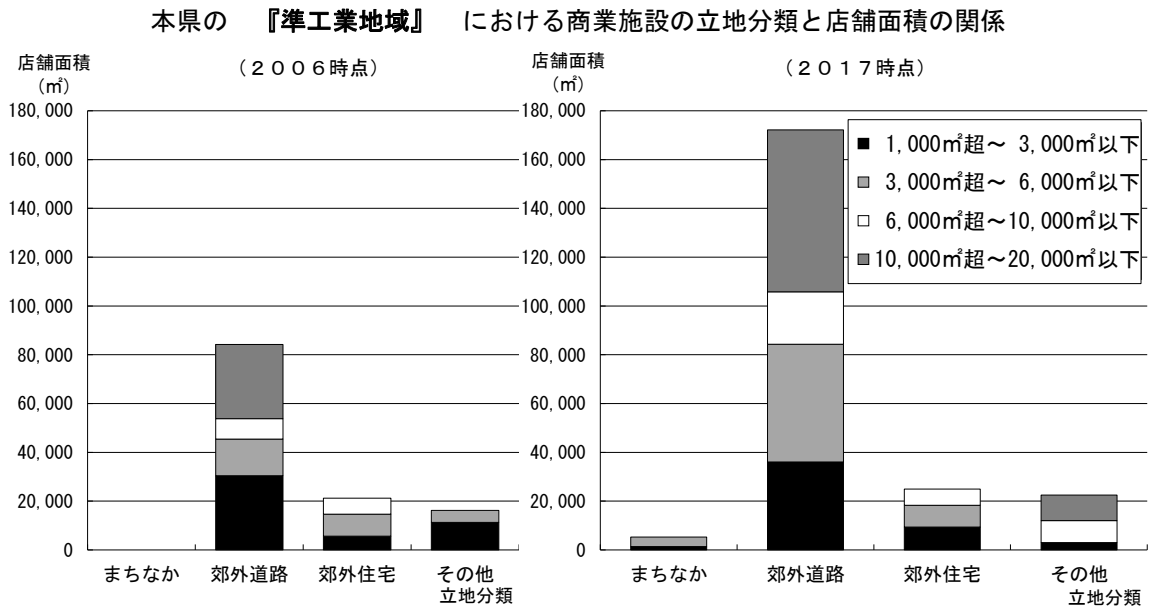


図 4-4 本県の『準工業地域』における商業施設の立地分類と店舗面積図  
(全国大型小売店舗 2006、2017)

## (2) 用途地域外・市街化調整区域における大規模集客施設の立地抑制

### ① 用途地域外

区域区分が定められていない都市計画区域（以下、「非線引き都市計画区域」という。）のうち用途地域の指定のない地域（以下「用途地域外」という。）においては、建築基準法第 48 条第 14 項により床面積 1 万㎡を超える大規模集客施設は立地できない。（用途地域の変更又は地区計画の決定により立地が可能）

なお、立地制限が適用されない床面積 1 万㎡以下の建築物であっても、多数人が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるものや、騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物等の建築を制限する必要がある場合、特定用途制限地域<sup>43</sup>（市町決定）を定めることも考えられる。

### ② 市街化調整区域

市街化調整区域における大規模な計画的開発については、地区計画等に定められた内容に適合する場合に許可できることとなっている。

このため、市街化調整区域の既存集落における居住環境の整備やコミュニティの維持・活性化を図るため、「地区計画に関する県同意指針（平成 20 年 3 月 28 日策定）」に基づき、周辺環境との調和を図った地区計画制度の活用を一層図っていく。

なお、同意指針において、大規模集客施設を含む地区計画は、計画的な市街地形成及び都市構造への影響等を勘案し、原則として認めないこととしている。

<sup>43</sup> 特定用途制限地域：都市計画法第 9 条第 14 項

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とする。本県では、都城市が特定用途制限地域の指定を行っている。（平成 30 年 3 月末時点）

建築基準法第 49 条の 2 特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、当該特定用途制限地域に関する都市計画に即し、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で定める。

(3) 都市計画区域外の土地利用に関する事項

都市計画区域外においては、大規模集客施設等の土地利用規制がないことから、都市計画区域外のうち、都市的開発が見込まれる区域や高規格幹線道路等のインターチェンジ周辺や幹線道路沿い等の大規模集客施設の立地ポテンシャルの高い区域について、県は、関係市町村や関係機関と十分に連携を図りながら、必要に応じて、準都市計画区域の指定を検討する。

なお、準都市計画区域内の用途地域の指定のない地域においては、用途地域外と同様に、特定用途制限地域を指定することも考えられる。

また、都市計画の手続上、準都市計画区域の指定に際しては、公聴会や説明会等の住民意見の聴取は必要としないが、準都市計画区域の指定後は、1万㎡超の大規模集客施設の立地が制限されることに加え、建築基準法による建築物の接道義務、建蔽率・容積率等形態規制を受けることになるほか、木造の一般住宅についても建築確認が必要となることから、一般の都市計画の手続に準じ、住民意見を反映させた手続を行う。

表 4- (参考) 都市計画区域・準都市計画区域及びその他の区域の比較

	都市計画区域	準都市計画区域	都市計画区域外 準都市計画区域外
指定方針	一体の都市として総合的に整備、開発、保全の必要がある区域	積極的な整備又は開発を行う必要はないが、都市的開発圧力が強い区域において、土地利用の整序又は環境の保全が必要のある区域	
土地利用規制	線引き、用途地域、特別用途地区、高度利用地区、風致地区 等	土地利用の整序のため必要な、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域又は伝統的建造物群保存地区に限る	農業振興地域の整備に関する法律、農地法、森林法などの土地利用規制
都市計画施設	道路、公園、下水道 等	定められない	定められない
市街地開発事業	土地区画整理事業、市街地再開発事業 等	定められない	定められない
建築確認	適用される	適用される	特殊建築物等に限り適用される (木造以外で2階以上等、木造で3階以上等)
開発許可制度	市街化区域 1,000㎡以上 市街化調整区域のすべて 非線引き区域 3,000㎡以上 (都城広域のみ用途地域 1,000㎡以上)	開発面積 3,000㎡以上	開発面積 10,000㎡以上
地区計画	定められる	定められない	定められない

(4) 農業振興地域制度、農地転用許可制度の厳格な運用

本ガイドライン等に基づく都市計画決定・変更等にあたって、農振農用地区域からの除外や、大規模な農地転用等の土地利用計画の変更を伴う開発に際しては、改定基本方針、都市計画区域マスタープラン及び「市町村の都市計画に関する基本的な方針」(市町マスタープラン) 等との整合性を図るとともに、地域の農業振興、国土の計画的・合理的な利用の観点から、農業振興地域制度及び農地転用許可制度の適切かつ厳格な運用を図り、本県農業の健全な発展を推進する。





〈ガイドラインに関する問合せ先〉

宮崎県商工観光労働部 商工政策課 商業振興担当

電 話 (0985) 26-7102

ファックス (0985) 26-7337

E-mail shokoseisaku@pref.miyazaki.lg.jp

宮崎県県土整備部 都市計画課 計画担当

電 話 (0985) 26-7192

ファックス (0985) 32-4456

E-mail toshikeikaku@pref.miyazaki.lg.jp