

大規模集客施設の立地のあり方について

答 申

平成19年11月
名古屋市都市計画審議会

目 次

はじめに	2
1 大規模集客施設の立地に係る都市計画法等改正の概要	3
(1) 法改正の背景	
(2) 法改正の概要	
2 名古屋市における大規模商業施設の立地状況等	5
(1) 大規模商業施設の立地の現況	
(2) 大規模商業施設の立地の動向	
(3) 大規模商業施設と自動車利用	
3 市民や大規模工場事業主の意識	9
(1) 市政アンケートの結果	
(2) 工場調査の結果	
4 名古屋市における大規模集客施設の適正な立地に向けた 基本的方向性	11
(1) 基本的な考え方	
(2) 準工業地域における土地利用等	
(3) 業態別にみる施設規模	
(4) 適正立地に向けた基本的方向性	
5 大規模集客施設の立地を可能とする場合の対応について	16
(1) 基本方針	
(2) 立地を可能とする場合の対応	
(3) 地区計画の指定により立地を可能とする場合の評価について	
(4) 開発整備促進区を定める地区計画等の取扱い基準骨子(案)	
(5) 開発整備促進区を定める地区計画等に係る評価体制等の 考え方	
資料	25

はじめに

名古屋市都市計画審議会は、名古屋市長から平成18年7月に大規模集客施設の立地のあり方について諮問され、これを受けて、この案件を調査することを目的とする土地利用計画部会を設置し、審議の上、答申をとりまとめた。

答申では、大規模集客施設の適正な立地に向けて、準工業地域の指定状況及び土地利用状況、大規模集客施設の立地状況などの把握を行った結果、改正された都市計画法を補完するゾーニング規制として、特別用途地区を活用した準工業地域への立地規制の必要性を提言している。

また、改正法及び特別用途地区の活用により大規模集客施設の立地が制限される用途地域において、適正な土地利用転換を図るため、新設された開発整備促進区を定める地区計画等の取り扱いについても提言を行っている。

土地利用計画部会では、これらの提言にいたる過程において、現況把握のためのデータ収集や、考え方の論拠の整理を精力的に行った。答申に盛り込んだこれらのデータや考え方は、提言に至る重要な根拠となるものであり、今後これらの背景を十分に踏まえて、提言の施策化を図ることを希望する。

また、現在の名古屋市都市計画マスタープランに示されている、名古屋市の都市構造や土地利用の将来像が、大規模集客施設の適正な立地の確保を図る上で、十分には依拠しうるものとなっていないことから、こうした視点からの都市計画マスタープランの改訂についても期待するところである。

1 大規模集客施設の立地に係る都市計画法等改正の概要

(1) 法改正の背景

近年、大規模集客施設が従来想定していなかった地域に立地する事例が増加しており、住宅地域への多くの人や車の進入により、騒音、排気ガス等による環境悪化、生活道路における歩行者の安全性低下等の様々な問題が生じている。また、工業系の地域においては、大規模集客施設の立地にもなう多くの人や車の進入により、工業の利便の増進に大きな支障が生じている。

このように、大規模集客施設は立地場所周辺的环境に影響を及ぼすだけでなく、中心市街地の衰退や自動車依存型の都市構造の促進など広域的な都市構造に大きな影響を及ぼすことが懸念されている。

(2) 法改正の概要

上記のような背景をふまえ、土地利用を適切にコントロールすることにより、都市機能の適正立地をすすめ、都市の秩序ある整備・発展を図るため、都市計画法等の改正により、広域にわたり都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設の立地に係る制限の見直し等が行われた。

これまでは、12種類の用途地域のうち、第二種住居地域を始め6つの用途地域において店舗などの大規模集客施設が面積制限なく立地可能であったが、法改正によって第二種住居地域、準住居地域、工業地域の3つの用途地域について、床面積の合計が1万㎡を超える大規模集客施設の立地が制限される。

これらの3つの用途地域については、個別の計画に応じ、開発整備促進区を定める地区計画を活用することで立地を可能とする制度も併せて創設された。これらの規定については、平成19年11月30日に全面施行される予定である。

◆ 法改正前後の立地規制

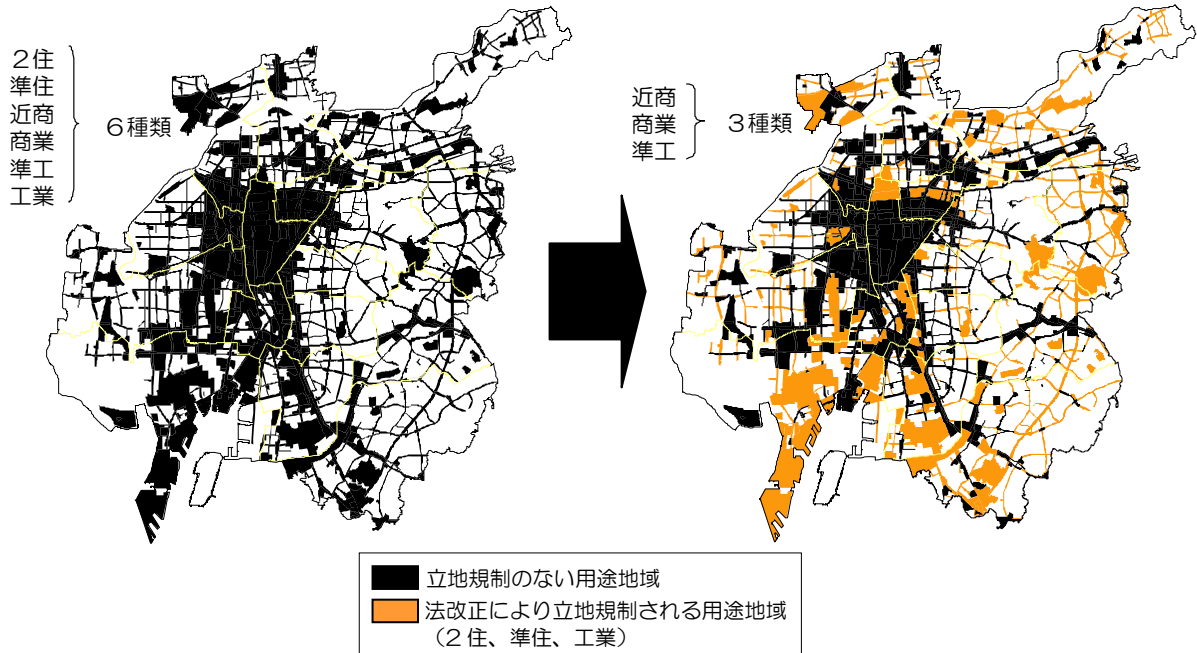
用途地域	建築基準法上の立地規制 (現行)	用途地域	建築基準法上の立地規制 (改正後)
第1種低層住居専用地域	店舗等の床面積50㎡超不可	1 低	店舗等の床面積50㎡超不可
第2種低層住居専用地域	150㎡超不可	2 低	150㎡超不可
第1種中高層住居専用地域	500㎡超不可	1 中高	500㎡超不可
第2種中高層住居専用地域	1,500㎡超不可	2 中高	1,500㎡超不可
第1種住居地域	3,000㎡超不可	1 住	3,000㎡超不可
第2種住居地域	制限なし	2 住	10,000㎡超不可
準住居地域		近商	制限なし
近隣商業地域		商	
商業地域	制限なし	準工	10,000㎡超不可
準工業地域		工	
工業地域	不可	工専	不可
工業専用地域		工	

立地個別地区別の計画を計画可能とするに
計画の指に応じ、

◆ 法改正前後の立地規制のない用途地域

現行で立地規制のない用途地域
市域の43.7%

改正後の立地規制のない用途地域
市域の25.4%



H19.7 現在

※ 大規模集客施設とは、建築基準法別表第二（わ）項に掲げる建築物をいう。

《建築基準法別表第二（わ）項に掲げる建築物》

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平方メートルを超えるもの

2 名古屋市における大規模商業施設の立地状況等

ここでは、大規模集客施設のうち、最も数が多く、都市構造や周辺環境に与える影響が大きい大規模商業施設を中心に検討を進める。

(1) 大規模商業施設の立地の現況

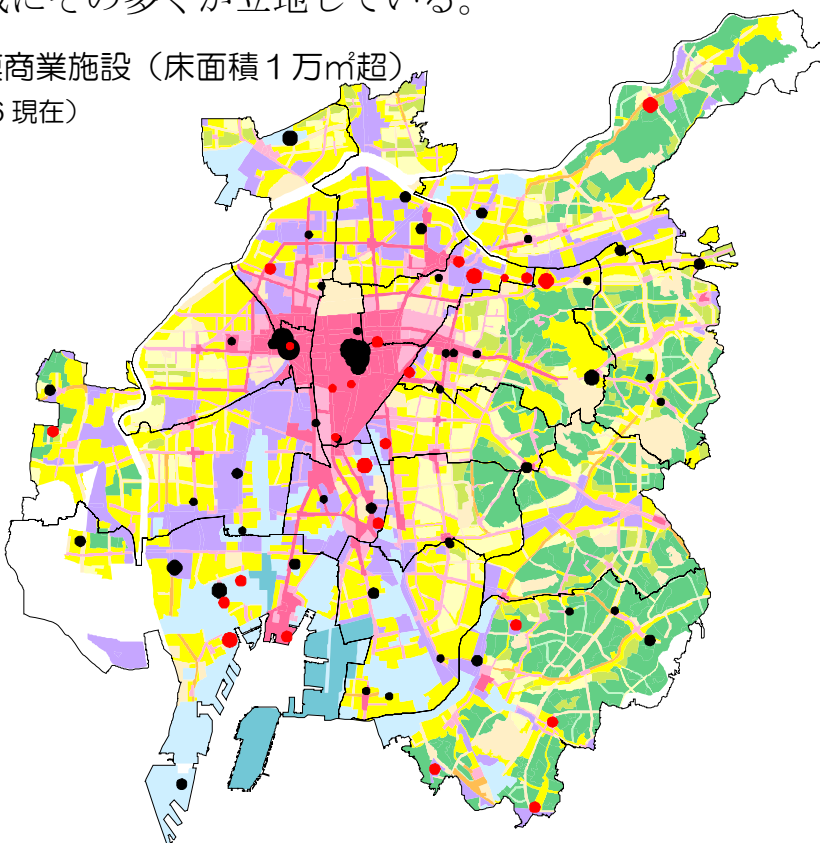
床面積1万㎡超の大規模商業施設(物販店舗)の立地状況を下図に示す。

大規模商業施設は市内の広範囲にわたり立地しているが、公共交通機関の駅等からの距離と施設規模の関係をみると、床面積5万㎡超の大規模商業施設は駅等から500m圏域に、また、それ以下の大規模商業施設も駅等から1km圏域にその多くが立地している。

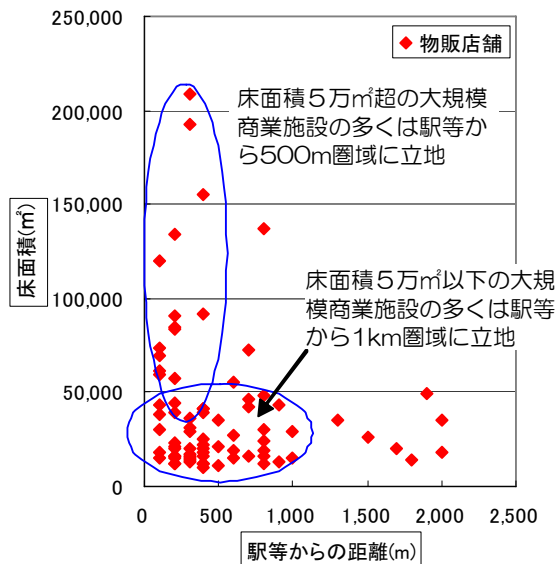
◆ 名古屋市内の大規模商業施設(床面積1万㎡超) 81店舗(H18.6現在)

凡 例		売場面積規模
既存大店	新規大店	
●	●	5,000㎡以上10,000㎡未満
●	●	10,000㎡以上20,000㎡未満
●	●	20,000㎡以上50,000㎡未満
●	●	50,000㎡以上

※既存大店とはH12.6の大店立地法施行以前の店舗を示し、新規大店とは大店立地法施行後に届出が出された店舗を示す



◆ 大規模商業施設の床面積と駅等からの距離



*本市の大規模商業施設では、平均で売場面積の2.3倍が床面積となる。したがって、売場面積5000㎡以上がほぼ床面積1万㎡超に該当する。

※「駅等」には、ガイドウェイバス、基幹バスのバス停留所を含む。

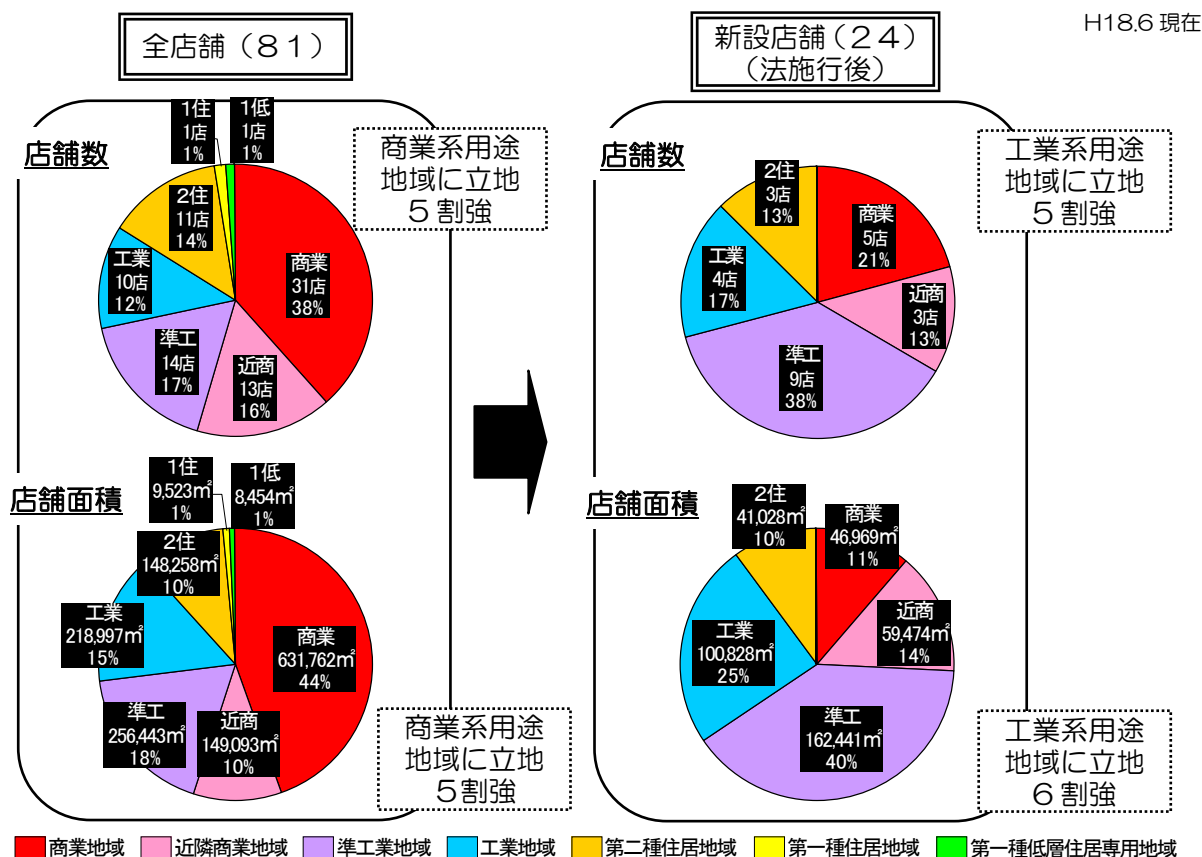
※床面積25万㎡超の1件及び面積不明2件を除く。

H18.6 現在

(2) 大規模商業施設の立地の動向

大規模商業施設の立地状況を用途地域別の店舗数で見ると、全体では商業系用途地域への立地が5割強を占めているが、平成12年の大規模小売店舗立地法(大店立地法)施行後においては、工業系用途地域に5割強の立地がなされている。これを店舗面積で見ると、全体では店舗数と同様、商業系用途地域に占める店舗面積の割合が5割強となっているが、大店立地法施行後は工業系用途地域が6割強を占めている。特に、大店立地法施行後は、準工業地域での立地が多くなっている。

◆ 名古屋市における大規模商業施設(床面積1万㎡超)の立地状況



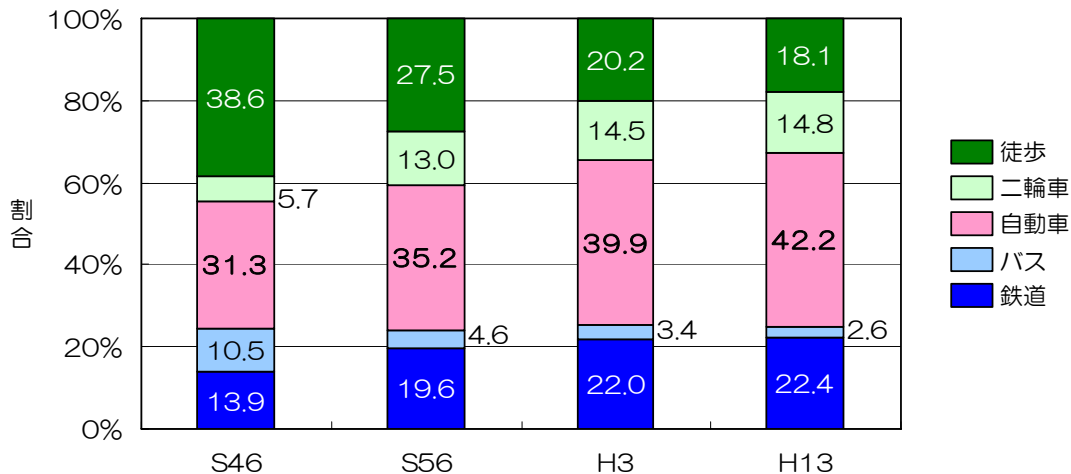
なお、都市計画基礎調査のデータ等によると、法改正によって立地が制限される第二種住居、準住居及び工業の用途地域内に立地している床面積1万㎡超の大規模集客施設は、上記の21店舗を含めおよそ30件にのぼる。

(3) 大規模商業施設と自動車利用

① 名古屋市における自動車の利用実態

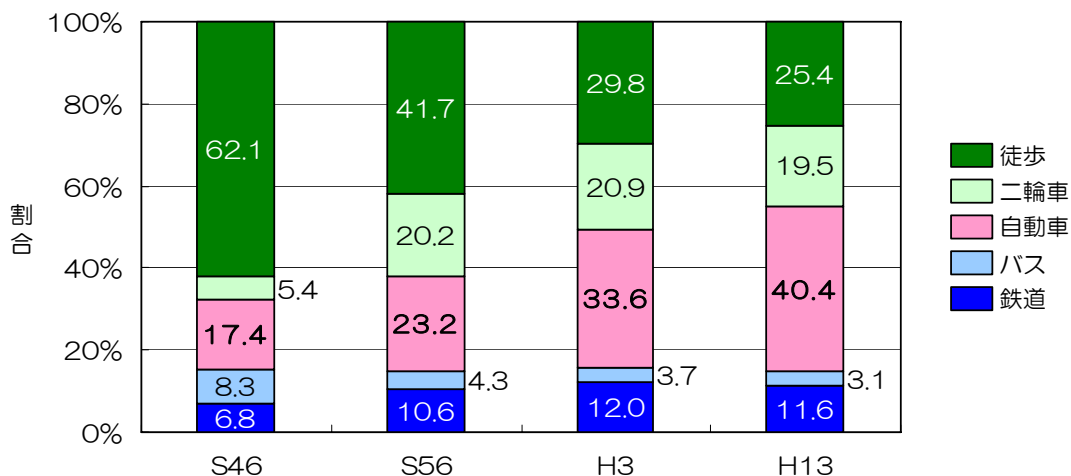
名古屋市関連交通の代表交通手段別利用率の推移は以下のとおりであり、年々、徒歩の減少と反比例して自動車利用率が上昇し、平成13年では約42%となっている。

◆ 名古屋市関連交通の代表手段別利用率の推移（全目的）



そのうち買物などの自由目的についてみると、徒歩の減少と自動車利用率の上昇傾向が全目的に比べてより一層顕著である。

◆ 名古屋市関連交通の代表手段別利用率の推移（自由目的）



中京都市圏パーソントリップ調査より

② 大規模商業施設における自動車利用率

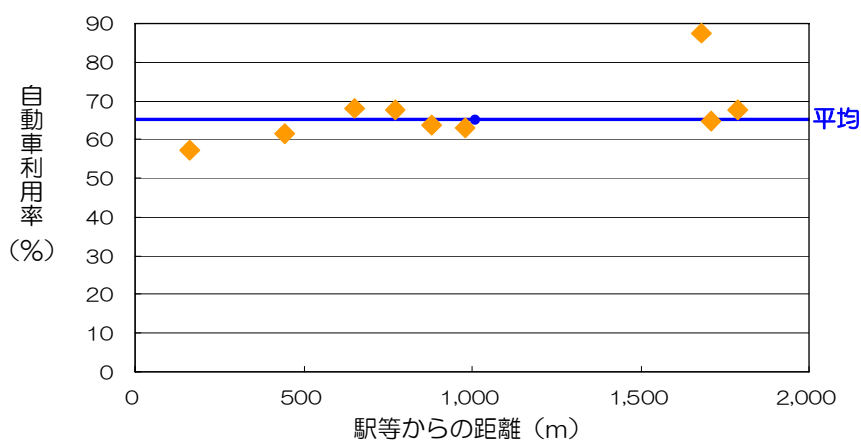
市内の大規模商業施設18店舗について、来店者の自動車の利用状況をみると、自動車利用率は約51%となっている。

来店者数の合計	うち自動車での来店者	自動車利用率
243,144 人/日	123,038 人/日	50.6%

H14 名古屋市市民経済局調査結果より作成

このうち、商業系以外の用途地域に立地する9店舗について、駅等からの距離との関連をみると、自動車利用率は駅直近店舗を除く全てで60%を超えており、平均で約65%と全体の平均約51%を大きく上回っている。

◆ 大規模商業施設の自動車利用率（商業系以外の用途地域）



H14 名古屋市市民経済局調査結果より作成

3 市民や大規模工場事業主の意識

(1) 市政アンケートの結果

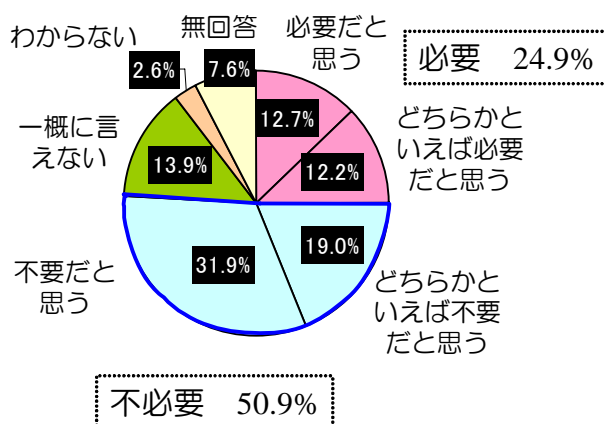
大規模商業施設（床面積1万㎡超の店舗・映画館・ゲームセンター・飲食店等 ※アンケート時は、「巨大商業施設」で質問）の立地規制について市民2千人を対象にアンケートを名古屋市が実施した。（H18. 10. 3～10. 17 有効回収率 51.9%）

まず、「住んでいる地域に新たな大規模商業施設は必要か」との問いに対して、「不必要」と回答した人はほぼ半数で、「必要」と回答した人は約1/4であった。

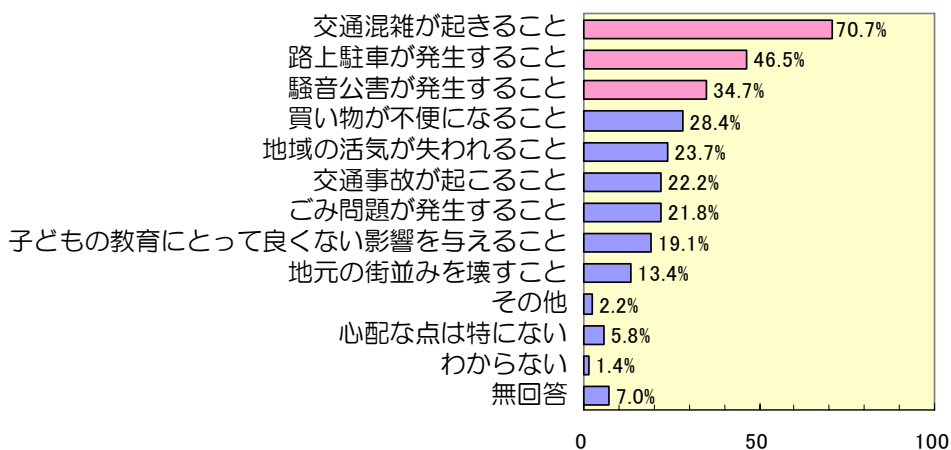
次に、近隣に施設が開店する際の心配な点として、一番多くあげられたのは交通混雑や路上駐車などの交通問題であった。

また、「市内の新たな大規模商業施設の立地について制限すべきか」との問いに対して、「制限すべき」と回答した人はほぼ半数で、「制限すべきでない」と回答した人は2割であった。

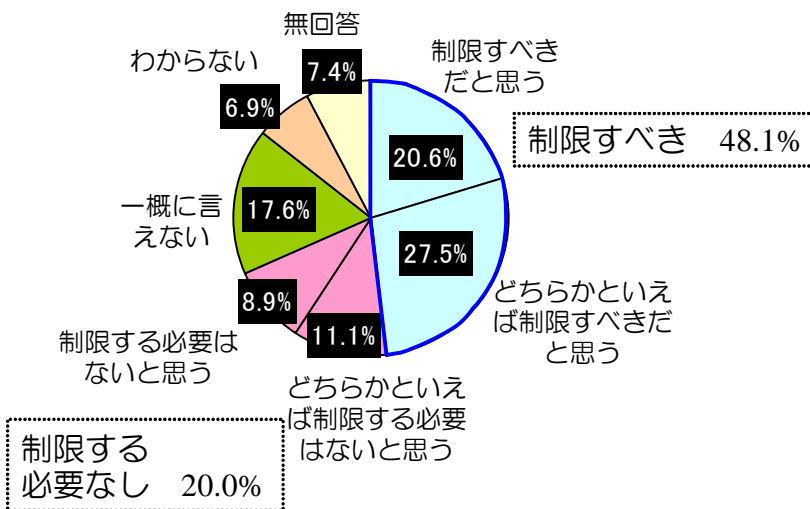
Q. 住んでいる地域（区内程度）に新たな大規模商業施設は必要か



Q. 住んでいる地域（町内程度 徒歩10分程度）に新たな大規模商業施設が開店する場合の心配点



Q. 市内の新たな大規模商業施設の立地を現状より制限した方がよいか



(2) 工場調査の結果

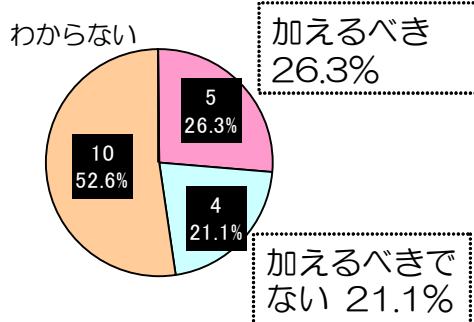
準工業地域、工業地域において、工場を経営し、大規模商業施設等の立地により、その操業環境に影響を受けている、あるいは今後受けることが予想されるとともに、今後土地利用転換により新たに大規模商業施設等の敷地としての活用を検討する可能性のある大規模工場事業主（準工業地域・工業地域に立地する、工場立地法に基づく特定工場58社）に対し、今回のまちづくり三法改正等についてのアンケートを実施した。（H18. 10. 3～10. 17 有効回収率 72. 4%）

まず、準工業地域に立地する工場事業主への「大規模商業施設等の新たな立地規制を加えるべきか」という問いに対しては、賛否ほぼ同数の回答が得られた。

次に、工業地域に立地する工場事業主への「法改正による新たな立地規制をどう思うか」との問いに対しては、4割強の10社が「適当」と回答し、「不適当」は1割弱の2社のみであった。

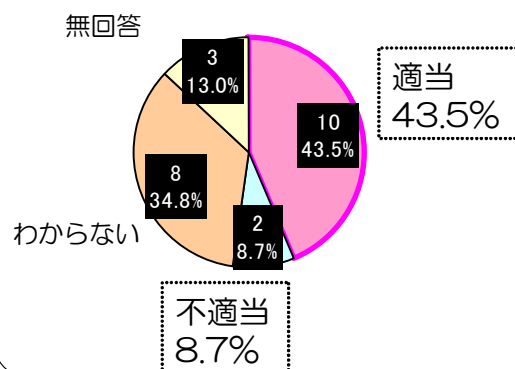
●準工業地域に立地する工場（19社）

Q. 大規模商業施設等の新たな立地規制を加えるべきか



●工業地域に立地する工場（23社）

Q. 法改正による新たな立地規制をどう思うか



4 名古屋市における大規模集客施設の適正な立地に向けた基本的方向性

(1) 基本的な考え方

以上みてきたように、名古屋市内においては、80店舗以上の大規模商業施設が立地しており、近年、工業系用途地域、特に準工業地域への立地が進んでいる。

これにより、名古屋市においても法改正の背景にあった住宅地における生活環境の悪化、工業系の地域における工場の操業環境への支障などが発生するとともに、商店街の衰退や自動車利用率の上昇なども進んでいる。

一方、大規模商業施設の立地に対する市民意見の中では、これ以上の立地は不要であるとし、立地規制を支持する声はかなり多くなっており、市内における大規模商業施設についての充足感や、交通混雑、路上駐車などに対する懸念が反映されているものと考えられる。また、大規模工場事業主においても、立地規制を支持する意見が多くみられ、大規模工場事業主は将来の土地の活用可能性の確保もさることながら、現在の操業環境の維持に、より関心があるようにみとれる。

さらに、名古屋市では、名古屋市交通問題調査会答申「なごや交通戦略」（平成16年6月）に基づき、自動車利用の適正化を図り、公共交通への転換を促進することにより、公共交通と自動車の利用割合を3対7から4対6にするための取り組みを進めているところであり、大量の広域的な自動車利用を誘発する郊外型大規模商業施設の立地に対しては、一定のコントロールが必要であると考えられる。

そして、こうした状況は、法改正により立地規制がなされる第二種住居地域、準住居地域、工業地域に限らず、準工業地域においても同じように立地規制を行うべきことを示唆するものであり、以下、準工業地域の土地利用等の状況からその妥当性を検証するとともに、立地規制を行う場合の面積要件についての検討を行う。

なお、準工業地域と同様に今回の法改正による立地規制の対象外となった商業地域及び近隣商業地域においては、元々商業その他業務の利便を増進することなどを目的に指定されている用途地域であり、名古屋市においては、駅付近地や幹線道路沿道などに指定され、大規模商業施設への来店客の自動車利用率も比較的低いなど大規模商業施設の立地による支障も少ないと予想されることから、今回の検討の対象とはしないものとする。

(2) 準工業地域における土地利用等

準工業地域の「指定状況」、「土地利用状況」、「大規模敷地の状況」は、以下のとおりである。

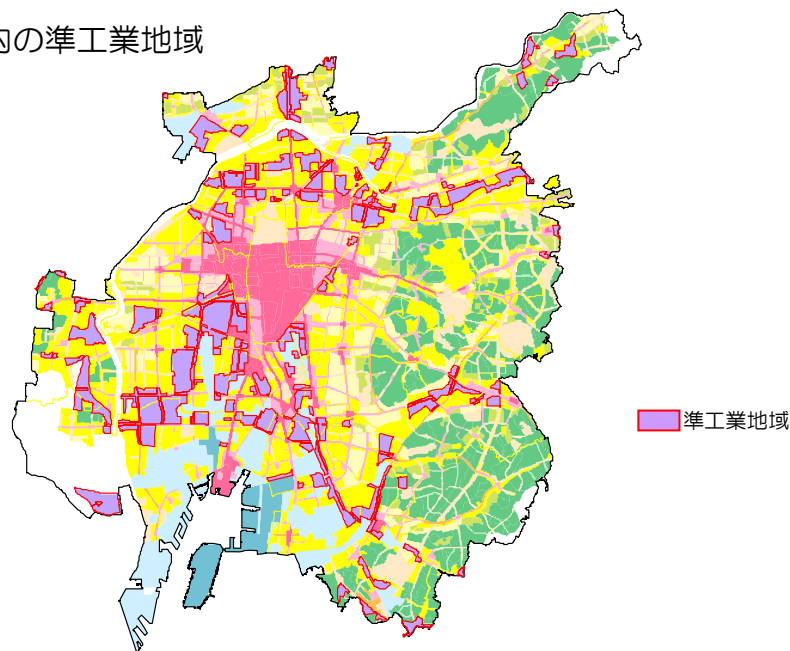
① 準工業地域の指定状況

準工業地域は、用途地域の歴史的経緯から、既成市街域内の住工混在地や工業地域との緩衝地帯として指定している。

また、住居系用途地域と工業系用途地域と一体的に既成市街域及び港・臨海域を形成している。

これらの中には、公共交通機関の駅等から離れていたり、旧法区画整理等で整備された都市基盤がやや脆弱な地区も含まれている。

◆ 名古屋市内の準工業地域



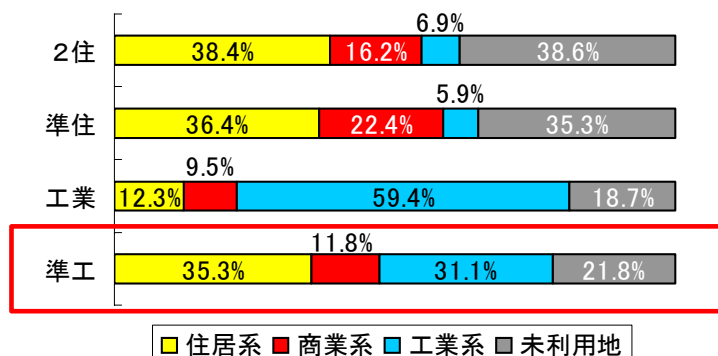
H19.7 現在

② 準工業地域の土地利用状況

準工業地域の土地利用状況は、住居系と工業系の割合がほぼ同じである。(近年、住居系の割合が上昇傾向にある。)

第二種住居・準住居地域と比較しても、住居系土地利用の割合は同程度であり、工業地域と第二種住居・準住居地域とのほぼ中間的な状況にある。

◆ 名古屋市内の準工業地域等の土地利用状況



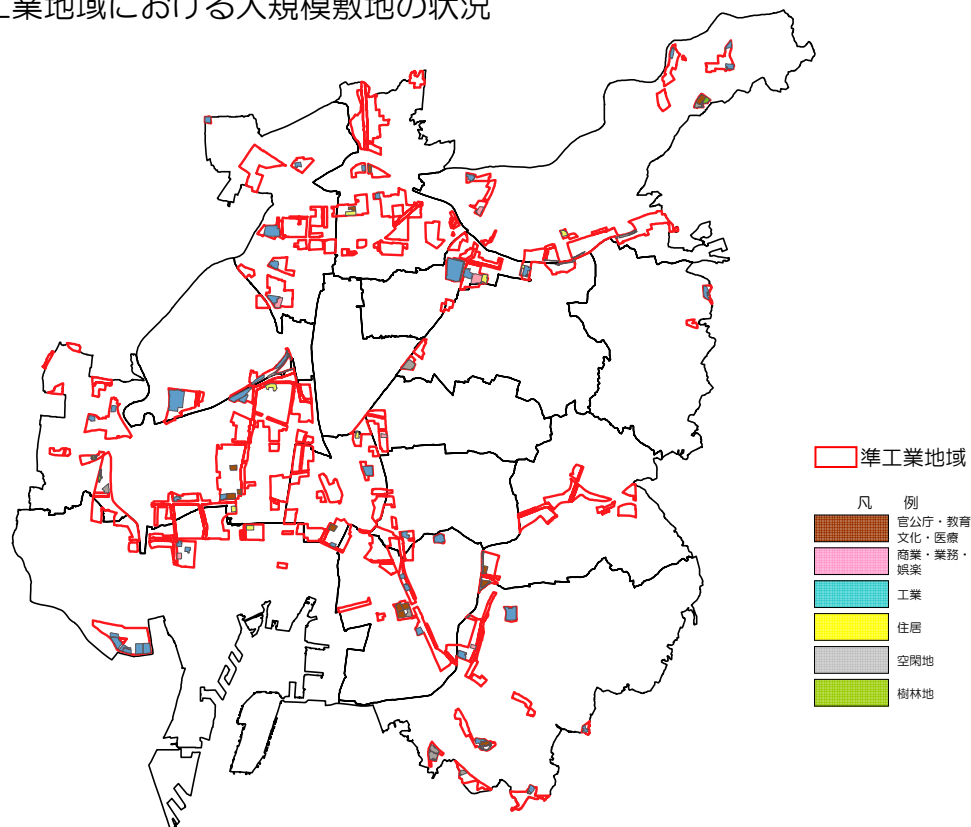
H13 都市計画基礎調査より

③ 準工業地域における大規模敷地の状況

大規模集客施設が立地する可能性のある2ha以上の大規模敷地は、準工業地域内に約70か所あり、その約6割は工業用地である。

工業用地の土地利用転換は近年増えてきており、工場の閉鎖等に伴う商業用地等への転換は、今後も進む可能性がある。

◆ 準工業地域における大規模敷地の状況



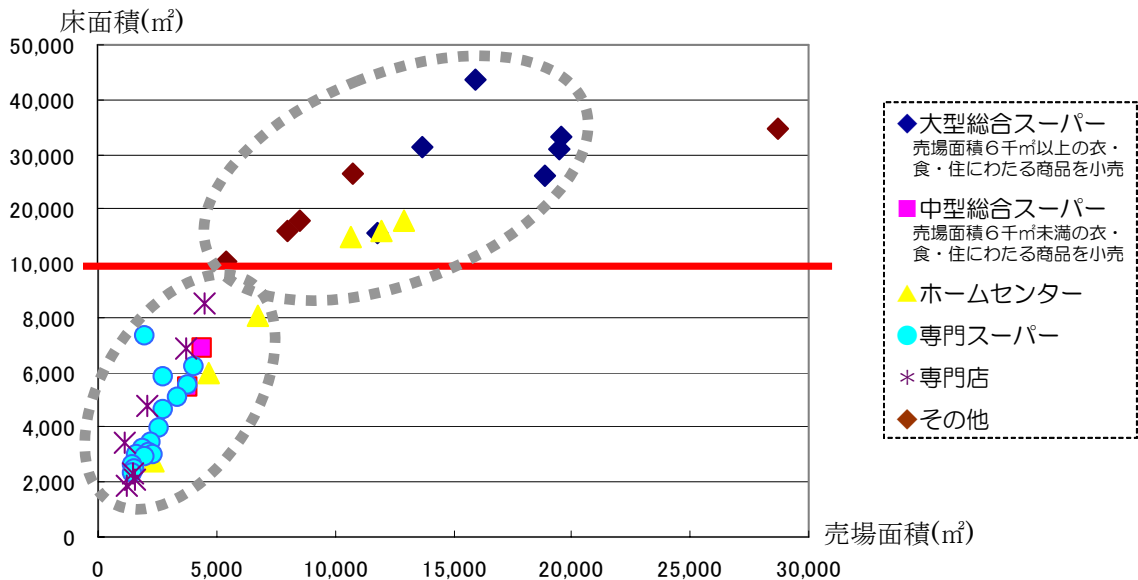
H13 都市計画基礎調査より

(3) 業態別にみる施設規模

市内の大規模小売店舗を業態別、施設規模別に整理すると、概ね床面積1万㎡を境に、1万㎡以下の地域サービスの集客施設と1万㎡を超える広域サービスの集客施設に分類される。

床面積が1万㎡を超える施設については、その施設規模や広域的な集客性から、まちなみやまちづくりへの影響や交通処理が懸念される。

◆ 業態別施設規模



注) 平成15年度～平成17年度の大店立地法新設届出店舗を対象

(4) 適正立地に向けた基本的方向性

名古屋市の準工業地域は、既成市街域内の住工混在地や工業地域との緩衝地帯として指定されており、公共交通機関の利便性に課題がある場合や都市基盤が必ずしも十分でない場合もみられる。また、土地利用については、住居系、工業系ともにそれぞれ3割以上を占めており、住環境や工場の操業環境への一定の配慮が求められる地域であるとともに、大規模敷地が多く、今後工場の移転、閉鎖等にもなう土地利用転換により大規模集客施設の立地が進む可能性がある。

今回の法改正の趣旨をふまえ、名古屋市の状況を勘案すると、準工業地域においても大規模集客施設の立地を制限することが適当であり、その方法としては、用途地域を補完する土地利用規制制度である特別用途地区の活用が適当である。

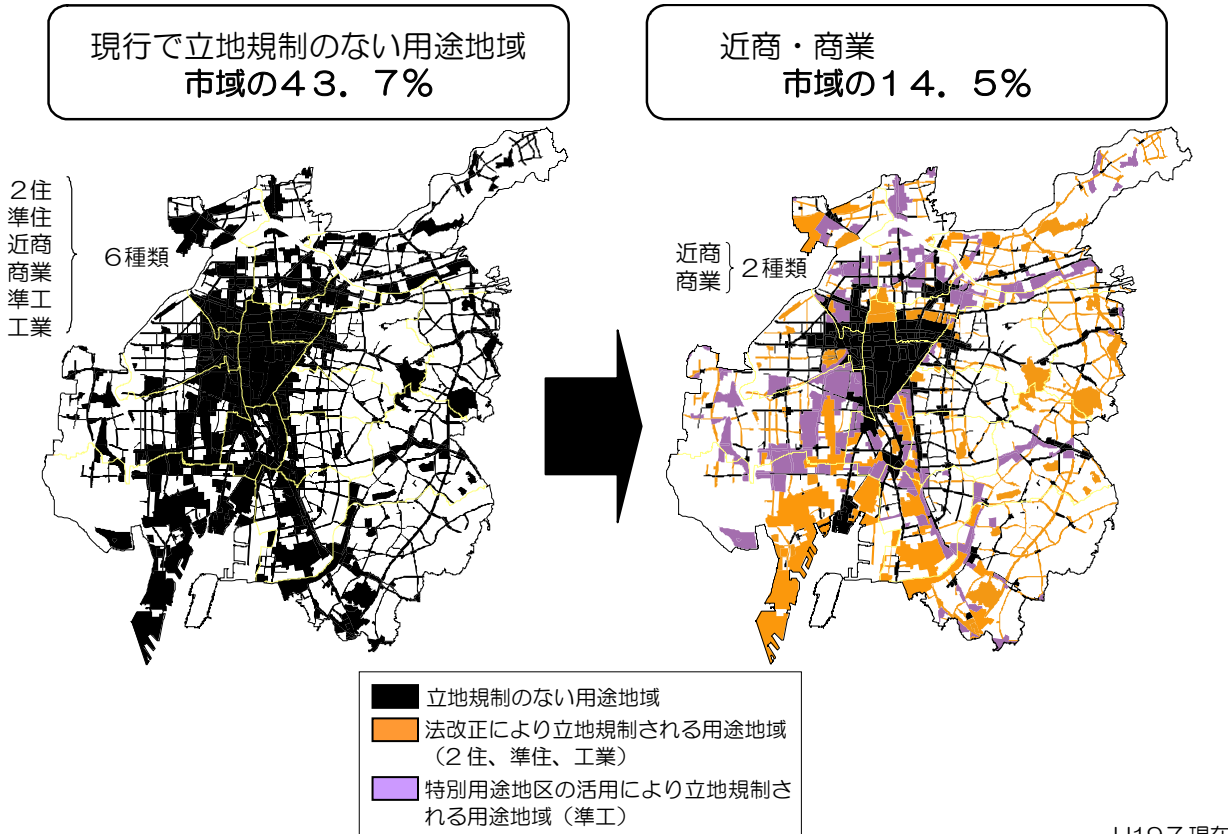
また、立地規制を行う規模については、床面積1万㎡を境に地域サービスを目的とする施設と広域サービスを目的とする施設に分かれることから、法改正における第二種住居、準住居及び工業地域と同様に床面積1万㎡を超える集客施設を制限することが適当である。

◆ 準工業地域における立地規制

用途地域	建築基準法上の立地規制 (現行)	用途地域	建築基準法上の立地規制 (改正後)
第1種低層住居専用地域	店舗等の床面積50㎡超不可	1 低	店舗等の床面積50㎡超不可
第2種低層住居専用地域	150㎡超不可	2 低	150㎡超不可
第1種中高層住居専用地域	500㎡超不可	1 中高	500㎡超不可
第2種中高層住居専用地域	1,500㎡超不可	2 中高	1,500㎡超不可
第1種住居地域	3,000㎡超不可	1 住	3,000㎡超不可
第2種住居地域	制限なし (市域の43.7%)	2 住	10,000㎡超不可
準住居地域		準住	10,000㎡超不可
近隣商業地域		近商	制限なし (市域の14.5%)
商業地域	商業	商業	制限なし (市域の14.5%)
準工業地域	不可	準工	10,000㎡超不可
工業地域		工業	10,000㎡超不可
工業専用地域		工専	不可

特別用途地区の活用により規制

◆ 準工業地域における立地規制後の規制のない用途地域



H19.7 現在

5 大規模集客施設の立地を可能とする場合の対応について

(1) 基本方針

今回の法改正により、第二種住居、準住居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ることをふまえ、名古屋市では、準工業地域においても特別用途地区を活用することにより立地規制を行うべきであることを「4 名古屋市における大規模集客施設の適正な立地に向けた基本的方向性」で提言したところである。

しかしながら、これらの地域において大規模集客施設の立地を一切認めないとするのは適切ではなく、大規模集客施設の立地にとまなう都市基盤や土地利用、また周辺環境への影響をふまえ、支障がないと判断される施設については、都市計画手続きを通じ適正な立地を確保し、立地を可能とすることが適当である。

その場合、今回の法改正で創設された「開発整備促進区を定める地区計画」や、準工業地域においては特別用途地区に係る建築条例の除外規定として設ける地区計画（以下、「開発整備促進区を定める地区計画等」という。）の指定による対応と用途地域の見直しによる対応が考えられる。

(2) 立地を可能とする場合の対応

① 開発整備促進区を定める地区計画等の指定による対応

大規模集客施設の立地にとまなう土地の利用状況の変化が著しく、それに対応した十分な公共施設等が整っていない地域にあっては、必要な公共施設の配置や建築物の制限等を定めた「開発整備促進区を定める地区計画等」の指定による対応が考えられる。

ただし、その適用は当該施設の立地が都市基盤、土地利用、周辺生活環境からみて一定の条件を満足し、支障を及ぼさないと認められる場合に限るものとする。

② 用途地域の見直しによる対応

上記の対応に加え、大規模集客施設の立地する位置が、名古屋市都市計画マスタープランに位置づけられた交流拠点等にある場合、幹線道路沿道及び駅付近地あるいは新市街地開発で地域の核と位置づけられている地区にある場合など、商業地域及び近隣商業地域の用途地域指定標準に適合する場合には、用途地域の見直しによる対応が考えられる。

その場合、原則として地区計画をあわせて指定することにより、周辺環境等へ著しい影響を及ぼすことのないよう配慮すべきである。

③ 既存不適格建築物への対応

今回の法改正及び特別用途地区の指定により、既存不適格建築物となる大規模集客施設が生じる。これらの施設については、建替え計画

等の提案を受け、基本的に上記と同様の対応を行うが、地域の消費生活や商業活動に大きく貢献していると認められる地域密着型の既存の大規模集客施設を同程度の規模で建て替え、周辺環境等への影響が従前に比べ大きく変わらない場合については、その現状を踏まえ、より柔軟な対応をすることが適当である。

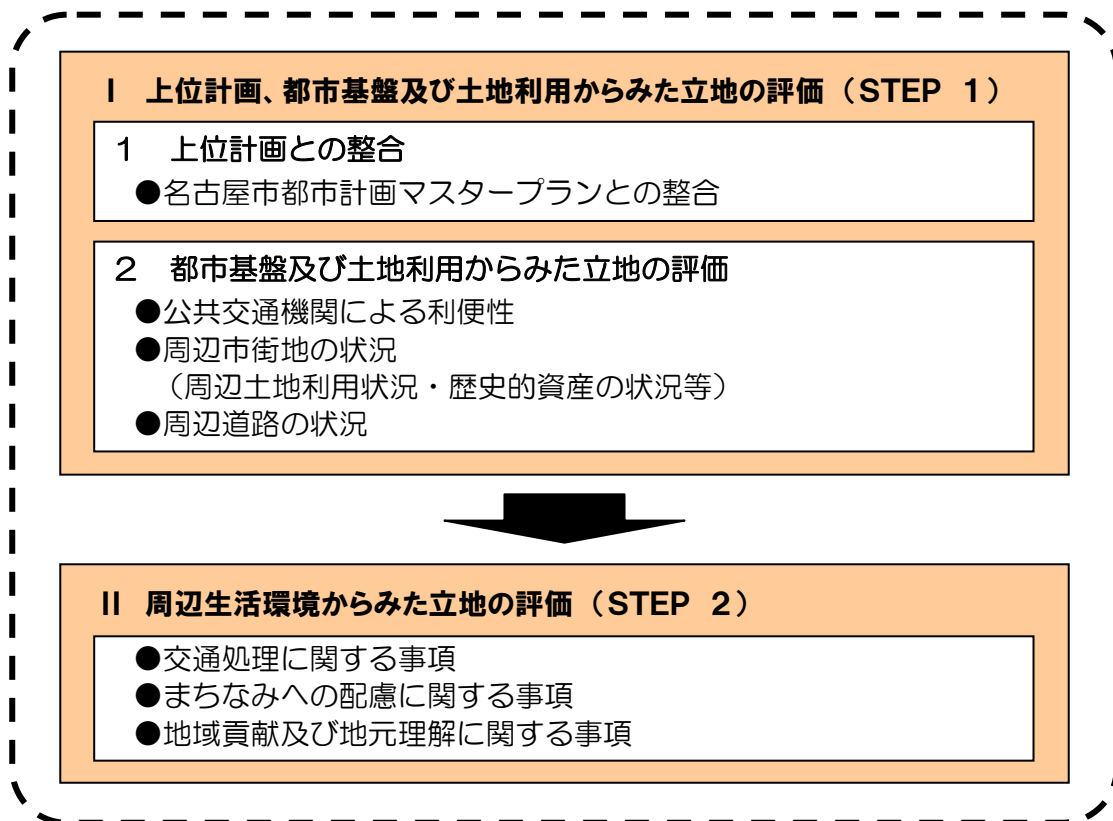
注) 既存不適格建築物の増築等については、上記に係わらず建築基準法により、既存不適格となった時点の床面積の1.2倍以内等の範囲内で認められている。

(3) 地区計画の指定により立地を可能とする場合の評価について

法改正により立地規制が強化される第二種住居、準住居及び工業地域に加え、準工業地域について、開発整備促進区を定める地区計画等の指定により、大規模集客施設の立地を可能とするか否かは、当該敷地の状況や事業計画の内容等について、上位計画、都市基盤及び土地利用からみた立地の評価と周辺生活環境からみた立地の評価の2段階で評価して判断することが適当である。

以下に主な評価項目と評価手順を示す。

◆ 主な評価項目及び評価手順



上記の評価項目及び評価手順については、大規模集客施設の事業者等に対して、あらかじめ評価の視点や考え方、配慮すべき事項、また、地区計画の内容を確実に実現するための担保措置等を明示しておくことが望ましい。

(4) 開発整備促進区を定める地区計画等の取扱い基準骨子(案)

開発整備促進区を定める地区計画等の指定に際して、その評価項目等を事前に明示するため、適用にあたっての考え方等を取りまとめた基準骨子(案)を以下に示す。

なお、開発整備促進区を定める地区計画等の指定については、土地所有者等からの都市計画提案を受けて手続き等を行うことを原則とする。

開発整備促進区を定める地区計画等の取扱い基準骨子(案)

1 適用

この基準は、特定行政庁の認定により、大規模集客施設に係る用途制限の緩和を目的として、都市計画提案による以下の地区計画を指定する場合について適用するものである。

- ① 第二種住居地域、準住居地域または工業地域において、開発整備促進区を定める地区計画
- ② 市が大規模集客施設の立地を制限する準工業地域（予定）において、特別用途地区建築条例の除外規定（予定）に定める地区計画

なお、大規模集客施設とは、建築基準法別表第二（わ）項に掲げる建築物とする。また、この基準に基づく評価の実施にあたり、「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」及び「名古屋市大規模小売店舗立地法運用事務手続要綱」に定められている事項については、当指針及び要綱に基づくことを基本とする。

2 適用にあたっての考え方

(1) 上位計画との整合

名古屋市都市計画マスタープランとの整合が図られていること。

(2) 都市基盤及び土地利用からみた立地の評価

大規模集客施設の立地を計画している位置及び区域については、以下に掲げる項目について、都市基盤及び土地利用の観点から評価する。なお、各項目について、同程度の機能確保や影響を軽減するための改善措置等がとられる場合には、その措置等による効果も含めて総合的に評価する。

【公共交通機関による利便性】

- ・公共交通機関の駅等から徒歩圏内に位置すること

* 公共交通機関の駅等とは、地下鉄、JR、名鉄、近鉄、あおなみ線、ガイドウェイバス、基幹バス等の駅及びバス停留所をいう。

【周辺市街地の状況】

- ・ 住居専用地域に接していないこと
- ・ 義務教育諸学校及び高等学校等に接していないこと
- ・ 風致地区もしくは緑地保全地域が含まれていないこと、または接していないこと
- ・ 特別緑地保全地区もしくは生産緑地地区が含まれていないこと
- ・ 町並み保存地区が含まれていないこと
- ・ 重要文化財指定建築物もしくは歴史的建造物が含まれていないこと、または接していないこと

【周辺道路の状況】

- ・ 歩道を有する2車線以上と4車線以上の道路に接していること。また、その他の道路についても、大規模集客施設の規模に応じた適切なものとなっていること。なお、これらの道路については、原則として、当該大規模集客施設の完成までに供用されるものとする。
- ・ 公共交通機関の駅等から歩行者が安全に通行できる歩道が整備されていること

(3) 周辺生活環境からみた立地の評価

大規模集客施設の立地を計画している区域及びその計画による建築物等（以下、「計画施設」という。）については、以下に掲げる項目について、周辺生活環境の観点から総合的に評価する。

なお、既存不適格施設の同規模程度の建替えて、当該施設が地域の消費生活や商業活動に大きく寄与していると認められる場合にあっては、その現状をふまえた対応を行う。

【交通処理に関する事項】

- ・ 利用者の自動車利用を極力抑制するよう公共交通利用促進策を講じること
- ・ 計画施設の整備に伴い発生する自動車交通等が周辺道路などに及ぼす影響について予測を行い、必要な対策を講じること
- ・ 計画施設の駐車需要について予測を行い、必要な駐車場（自動二輪含む）を原則として敷地内に確保・配置すること
- ・ 周辺生活道路への車両進入防止など、車両出入口の配置や経路について配慮すること

【まちなみへの配慮に関する事項】

- ・ 周辺の土地利用、景観及び交通基盤の状況等を勘案し、適切な規模及び配置とすること
- ・ 周辺の住宅地等へ圧迫感を与えないよう、建築物の高さに配慮するとともに、建築物の壁面の位置を後退させるなどの配慮をすること
- ・ 計画施設の形態及び意匠については、周辺環境に調和したものとし、屋外広告物（規模・色・照明等）の設置等についても周辺の住宅地等に配慮すること
- ・ 土地の造成、建築物の配置・構造等については、災害の発生防止に有効な措置を講じること
- ・ 敷地外周（出入口等除く）については、有効な緩衝緑地帯を整備し、生垣などの植栽を行うこと
- ・ 区域内については、屋上緑化等を含め、十分に緑化すること

【地域貢献及び地元理解に関する事項】

- ・ 地域において必要とされている都市機能（公園・交流スペース・雨水貯留施設等）の整備について配慮すること
- ・ 地域団体等の活動への協力や地域の防災・防犯への取組み・協力など、地域貢献活動について配慮すること
- ・ 当該計画について、周辺住民等に十分な説明を行い、理解を得るとともに、退去時においては、情報の早期開示、同種の土地利用の継続等に努めること

3 地区計画に定める事項

（1）区域の規模及び形状等

地区計画を定める区域の規模については特に定めないが、当該開発整備を図る土地及び密接に関係する区域を含め、できるだけ整形な形状とすること。また、区域の境界については、原則として道路その他の公共施設、河川その他の地形・地物など、土地の範囲を明示するのに適当なものとする。

（2）主要な公共施設（2号施設）の配置及び規模

開発整備促進区を定める地区計画においては、2号施設（道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地）について、その配置及び規模を適切に定めるものとする。ただし、2号施設には都市計画施設を含まないものとし、その敷地や施設の権原及び管理者を明確にすること。

また、準工業地域における地区計画についても、上記に準ずるものとする。

* 2号施設とは、都市計画法第12条の5第5項第2号に定める施設をいう。

(3) 地区整備計画

ア) 地区施設の配置及び規模

地区施設（区域内道路、歩行者専用通路等）について、その配置及び規模を適切に定めるものとする。地区施設には都市計画施設を含まないものとし、その敷地や施設の権原及び管理者を明確にすること。

イ) 建築物等に関する事項

建築物等に関する事項のうち、以下に掲げる事項については、必ず定めるものとする。

- a. 建築物等の用途の制限
- b. 建築物の建ぺい率の最高限度
- c. 建築物の敷地面積の最低限度
- d. 壁面の位置の制限
- e. 建築物等の高さの最高限度
- f. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

ウ) 誘導すべき用途及び当該誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域

開発整備促進区を定める地区計画については、当該区域において誘導すべき特定大規模建築物の用途を特定しつつ、誘導すべき土地の区域をあらかじめ定めること。

4 計画内容の実現と担保措置

大規模集客施設の立地に係る地区計画を定めるにあたり、その計画内容を確実に実現するため、開発事業者及び関係地権者は以下に掲げる事項に留意すること。

* 関係地権者とは、土地の所有権者及び借地権者並びに建物所有者、借家権者をいう。

(1) 開発事業者及び関係地権者の負担

2号施設及び地区施設等については、開発事業者及び関係地権者の負担で整備すること。また、当該区域の開発において必要となる区域外の整備についても、関係機関との協議を行い、応分の負担をするものとする。

(2) 維持管理等協定の締結等

この基準の適用により評価された事項に関して、開発事業者及び関係地権者は、都市計画提案までにその整備主体、規模及び時期並びに将来の所有、維持、管理及びその内容の承継のあり方等もあわせて、関係機関との協議を行い、都市計画提案に際し、その協議内容を踏まえた企画評価書を市に提出するものとする。

また、都市計画の決定告示後、速やかにその協議内容を踏まえた協定を市と締結するものとする。その協定には、事後調査実施とそれに基づく追加対策についての条項を含むものとする。

※ 建築基準法別表第二（わ）項に掲げる建築物

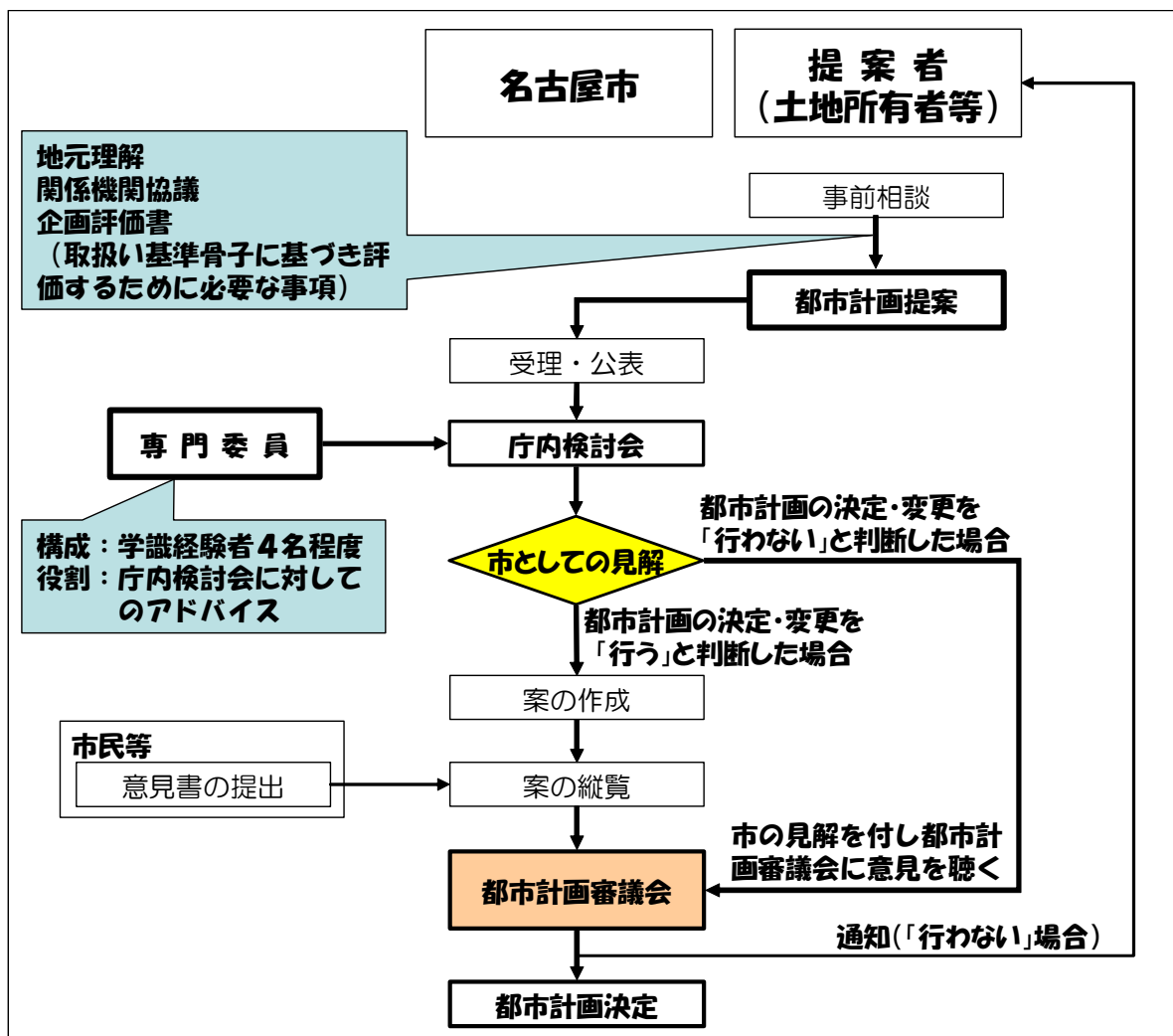
劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの

(5) 開発整備促進区を定める地区計画等に係る評価体制等の考え方

開発整備促進区を定める地区計画等の指定について、土地所有者等から名古屋市に対して、名古屋市が定める都市計画提案制度に基づき、都市計画提案があった場合、名古屋市は取扱い基準骨子に従って、提案内容を慎重に評価し、都市計画決定を行うか否かを判断するものとする。

しかしながら、提案内容の評価にあたり、行政以外の第三者の視点も必要であると考えられることから、名古屋市に対してアドバイスを行う専門委員を設ける。専門委員は、都市計画審議会から独立し、学識経験者4名程度とするのが適当である。

以下に、想定される全体の流れを示す。



なお、開発整備促進区を定める地区計画等の取扱い基準骨子（案）に基づく評価項目については、大規模小売店舗立地法に基づく配慮すべき事項と重複しているものもことから、円滑な手続きの実施に向け、名古屋市において適切に調整されるべきと考える。

資 料

- 1 名古屋市都市計画審議会への諮問文の写し …………… 26
- 2 名古屋市都市計画審議会委員名簿 …………… 27
- 3 名古屋市都市計画審議会土地利用計画部会委員名簿 …………… 28
- 4 「大規模集客施設の立地のあり方について」の調査審議
の経過 …………… 29
- 5 大規模集客施設の適正な立地に関する基本的な考え方・
全体像 …………… 30

資料1 名古屋市都市計画審議会への諮問文の写し



18住都計第38号
平成18年7月10日

名古屋市都市計画審議会
会長 様

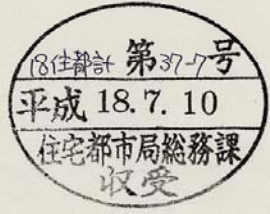
名古屋市長 松原武久

大規模集客施設の立地のあり方について（諮問）

都市計画法第77条の2第1項の規定に基づき、下記の通り、意見を求めます。

記

- 1 諮問事項
大規模集客施設の立地のあり方
- 2 諮問理由
平成18年5月31日に公布された都市計画法等の改正により、大規模集客施設に関する土地利用規制が変更される。大規模集客施設については、全国的に立地のあり方が問題となっており、本市においても大規模集客施設の適正な立地のあり方について検討する必要がある。
そこで、大規模集客施設の立地のあり方について、貴審議会のご意見を求めるものである。



(住宅都市局都市計画部都市計画課)

資料2 名古屋市都市計画審議会委員名簿（平成19年11月現在）

選出区分	氏名	役職等
学識経験者	大和田 道雄	愛知教育大学教授
	岡田 年弘	栄公園振興株式会社代表取締役社長
	◎竹内 伝史	岐阜大学教授
	谷本 道子	名古屋女子大学大学院教授
	西山 八重子	金城学院大学教授
	平林 美紀	南山大学准教授
	堀越 哲美	名古屋工業大学大学院教授
	丸山 宏	名城大学教授
	水野 誠子	舞台演出家・クラフトデザイナー
	森川 高行	名古屋大学大学院教授
	藪内 繁己	名古屋市立大学大学院教授
市議会議員	林 孝則	市会副議長
	吉田 伸五	市会都市消防委員会委員長
	ちかざわ 昌行	市会都市消防委員会副委員長
	さとう 典生	市会都市消防委員会副委員長
	坂野 公壽	市会議員
	中川 貴元	市会議員
	ばば のりこ	市会議員

（◎は会長、臨時委員を除く。）

資料3 名古屋市都市計画審議会土地利用計画部会委員名簿

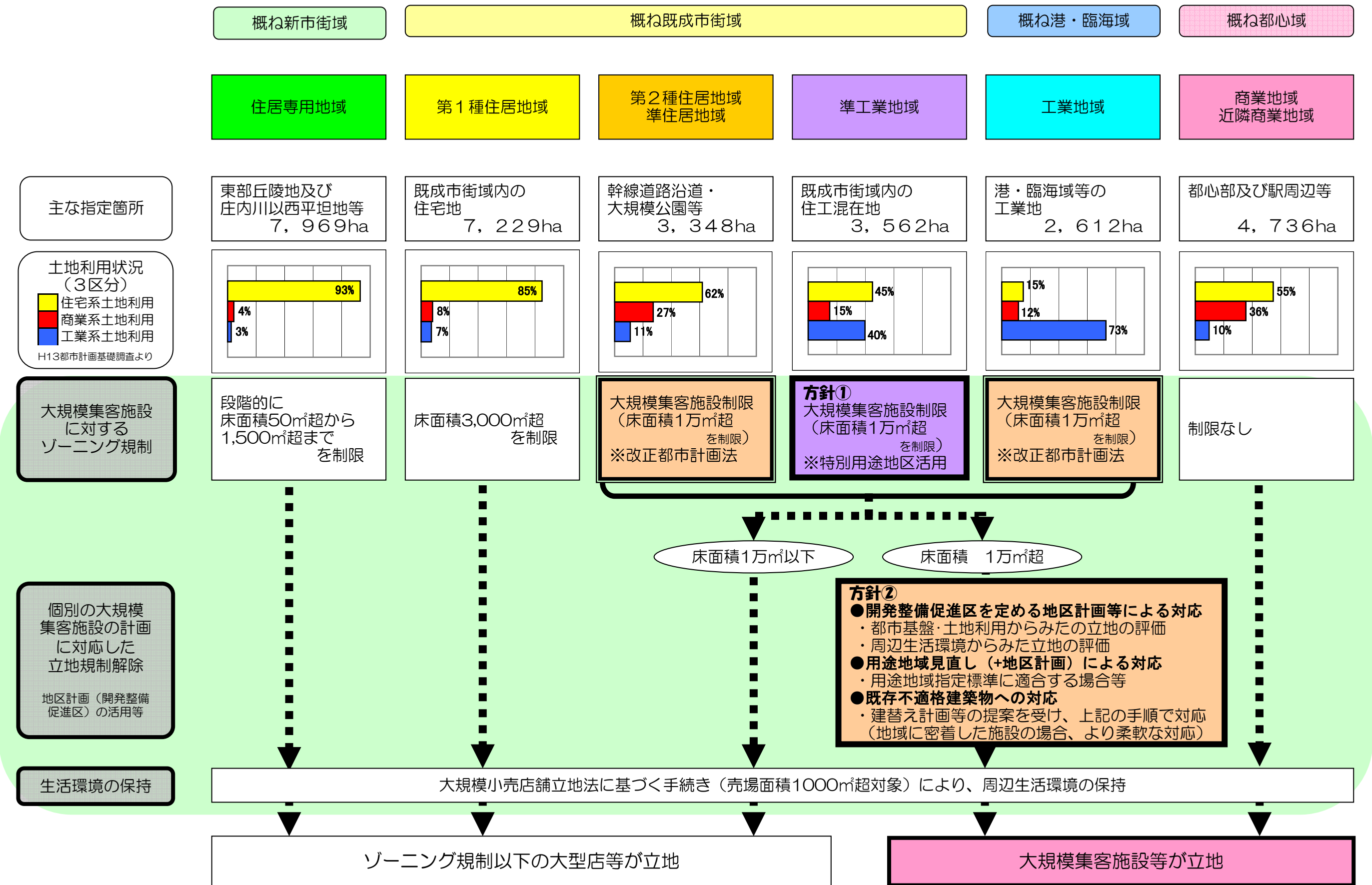
氏 名	役 職 等	備 考
岡 田 年 弘	栄公園振興株式会社代表取締役社長	
荻 野 弘	豊田工業高等専門学校教授	専門委員
佐々木 千代子	なごや消費者団体連絡会会長	専門委員
瀬 口 哲 夫	名古屋市立大学大学院教授	専門委員
◎竹 内 伝 史	岐阜大学教授	
平 林 美 紀	南山大学准教授	
堀 越 哲 美	名古屋工業大学大学院教授	
森 川 高 行	名古屋大学大学院教授	
藪 内 繁 己	名古屋市立大学大学院教授	

(◎は部会長、五十音順)

資料4 「大規模集客施設の立地のあり方について」の調査審議の経過

年 月 日	主 な 調 査 審 議 事 項 等
平成18年 7月10日	○大規模集客施設の立地のあり方について（諮問）
8月 2日	＜平成18年度第1回名古屋市都市計画審議会（傍聴者7名）＞ ・部会の設置について
9月14日	＜第1回土地利用計画部会（傍聴者なし）＞ ・部会の進め方について ・大規模集客施設の立地のあり方〔法改正の概要・本市の現状、大規模集客施設の影響事例、大規模集客施設の適正な立地に向けて〕
11月22日	＜第2回土地利用計画部会（傍聴者なし）＞ ・各種意識調査の結果等について ・大規模集客施設の適正な立地に向けた基本的な考え方について
12月22日	＜第3回土地利用計画部会（傍聴者2名）＞ ・特別用途地区の活用について ・大規模集客施設の適正立地誘導について ・都市計画審議会中間報告（案）
平成19年 1月30日	＜平成18年度第3回名古屋市都市計画審議会（傍聴者10名）＞ ・大規模集客施設の立地のあり方について（中間報告）
3月26日	＜第4回土地利用計画部会（傍聴者5名）＞ ・準工業地域における大規模集客施設の規制に関する陳情 ・開発整備促進区等の取扱いについて ・既存不適格建築物の対応について
5月18日	＜第5回土地利用計画部会（傍聴者6名）＞ ・「大規模集客施設の立地のあり方について」（答申案）の作成に向けて ・既存不適格建築物の対応について
6月18日	＜第6回土地利用計画部会（傍聴者4名）＞ ・「大規模集客施設の立地のあり方について」素案について ・今後のスケジュールについて
8月 6日	＜平成19年度第1回名古屋市都市計画審議会（傍聴者8名）＞ ・大規模集客施設の立地のあり方について（中間報告）
8月10日 ～9月18日	○「大規模集客施設の立地のあり方について」（素案）にかかる市民意見募集
8月23日	○素案の説明会の開催〔場所：名古屋国際センター、対象：大規模小売店舗設置者、大規模土地所有者等、参加者：73名〕
10月19日	＜第7回土地利用計画部会（傍聴者3名）＞ ・市民意見募集の結果と見解書（案）について ・「大規模集客施設の立地のあり方について」答申案について
11月 5日	＜平成19年度第2回名古屋市都市計画審議会＞ ・大規模集客施設の立地のあり方について（答申）

資料5 大規模集客施設の適正な立地に関する基本的な考え方・全体像



(※工業専用地域及び市街化調整区域については、原則物販店舗等の立地が認められていない)