

議第 241 号

徳島東部都市計画特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の決定について （徳島市決定）

第 115 回 徳島市都市計画審議会

日 時 令和 3 年 9 月 30 日（木）午後 2 時～

場 所 徳島市役所南館 4 階 第二委員会室

中心市街地活性化基本計画

○中心市街地活性化基本計画の認定条件

現在、策定中の徳島市中心市街地活性化基本計画が国から認定を受けるためには、準工業地域における大規模集客施設の立地の制限を行うことが条件とされています。

【中心市街地の活性化に関する法律】（抜粋）

（基本計画の認定）

第9条

2 基本計画においては、次に掲げる事項について定めるものとする。

八 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

【中心市街地の活性化を図るための基本的な方針】（抜粋）

第10章 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項

2. 都市計画手法の活用

準工業地域は多様な用途を許容する地域であるが、地方都市において、準工業地域に大規模集客施設（※）が立地した場合、中心市街地の活性化への影響が大きいと考えられることから、三大都市圏及び政令指定都市以外の地方都市においては、特別用途地区等の活用により準工業地域における大規模集客施設の立地の制限が行われる場合について、基本計画の認定を行うものとする。

※「大規模集客施設」とは、建築基準法別表第二(か)項に掲げる建築物をいう。

特別用途地区の都市計画の案

○特別用途地区の指定

中心市街地活性化基本計画の認定の条件とともに、本市の都市計画マスタープラン及び立地適正化計画において「集約型都市構造の構築」を旨とすることとしていることを踏まえ、周辺部における大規模集客施設の立地を制限するため、市内のすべての準工業地域に特別用途地区を指定します。

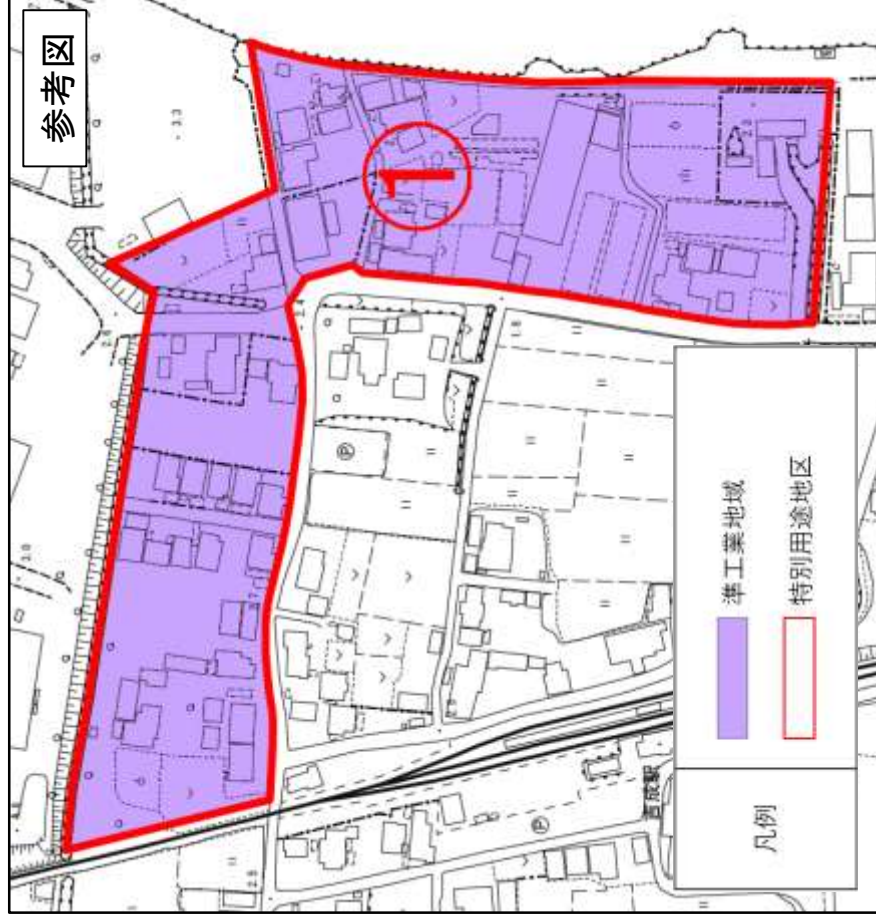
【特別用途地区とは】

都市計画法第8条に基づき定める地域地区の一つで、用途区域内の一定の地区における当該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、当該用途地域の指定を補完して定める地区です。

【準工業地域とは】

都市計画法第8条に基づき定める地域地区の一つで、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です。

※ 市内のすべての準工業地域の位置は議案書を参照してください。



特別用途地区の都市計画の案

○特別用途地区の内容

特別用途地区の種類は大規模集客施設制限地区とし、店舗等の床面積の合計が一万平方米を超える大規模集客施設の立地を規制します。

【特別用途地区の概要】

種類	面積	備考
大規模集客施設制限地区	約 462 ha	準工業地域全域 10,000㎡を超える大規模集客施設を規制

【都市計画決定の理由】

広域的に都市構造やインフラに大きな影響を及ぼす大規模な集客施設の準工業地域における立地を規制し、都市機能がコンパクトに集積した都市構造とするため、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を都市計画で定めます。

【大規模集客施設とは】

劇場、映画館、店舗、飲食店等の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が一万平方米を超えるものをいいます（建築基準法別表第二(か)項）。

特別用途地区内の建築制限

○条例の制定

都市計画法の規定により特別用途地区を定めた場合、その地区内の建築制限の内容については、建築基準法に基づき条例で定めることになっています。

【特別用途地区内の建築制限】

特別用途地区	建築制限（建築してはならない建築物）
大規模集客施設制限地区	建築基準法 別表第二(か)項に掲げる建築物

【建築基準法 別表第二(か)項の建築物】

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っては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が一平方メートルを超えるもの

既存施設の緩和措置

○既存施設の取扱い

新築の場合は条例の制限に適合させますが、条例の施行により適合しなくなった既存の大規模集客施設は、そのまま存続することができます。

また、一定の範囲内で増築・改築を行うことができます。

【増築・改築の緩和措置】

次の条件を全て満たす場合に増築・改築を行うことができます。

〔条件1〕

増築又は改築された建築物が基準時（条例施行時）における敷地内にあり、かつ、基準時における敷地面積に対して容積率、建蔽率制限に適合していること

〔条件2〕

増築又は改築後の床面積の合計が、条例施行時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと

〔条件3〕

増築又は改築後の建築制限に適合しない用途の床面積の合計が、条例施行時の1.2倍を超えないこと

〔条件4〕

用途の変更を伴わないこと（例えば、店舗から劇場に用途を変更するなど）

スケジュール

徳島東部都市計画特別用途地区の都市計画決定までの手続きの流れ

