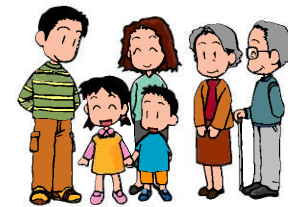


第9回始良市都市計画審議会

別冊 資料2

第2号議案 特別用途地区の指定について



平成29年2月24日
始良市 都市計画課

計 画 書

始良都市計画特別用途地区の決定（始良市決定）

始良都市計画特別用途地区を次のように決定する。

種 類	面 積	備 考
大規模集客施設制限地区	約 269ha	始良都市計画区域内の反土地地区を除く準工業地域全域
合 計	約 269ha	

理 由

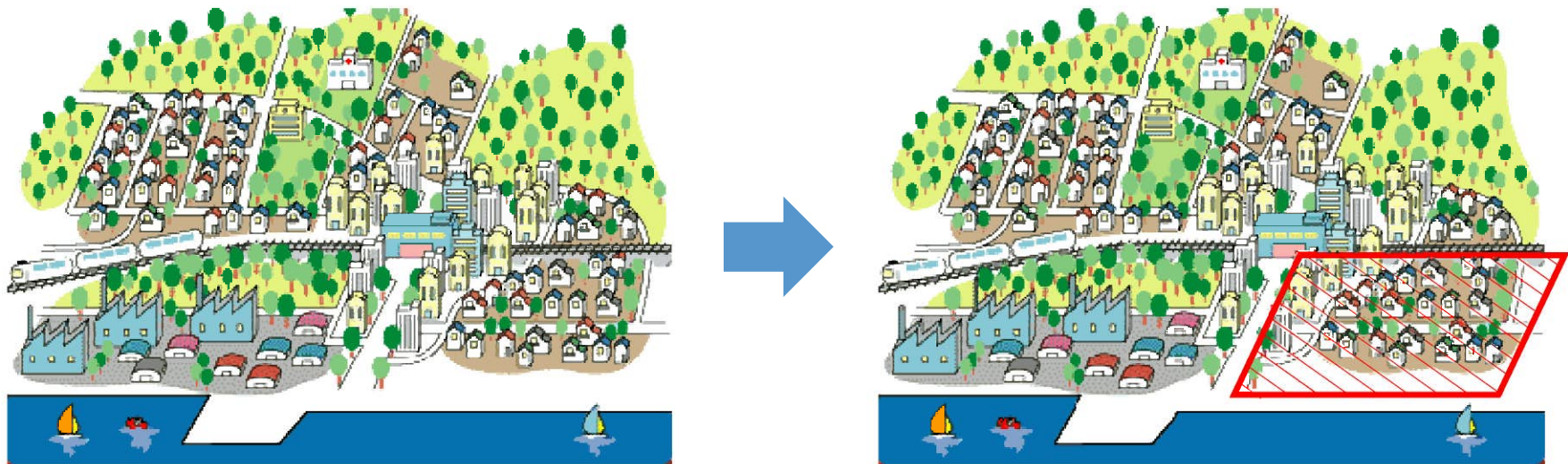
広域的に都市構造やインフラに大きな影響を与える都市機能の一つである大規模集客施設の準工業地域における立地を制限し、集約型都市構造への転換を推進するため、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を都市計画に定める。

ただし、反土地地区の港町等に指定される準工業地域については、今後の本市の活力を創出する新たな活力創造拠点として、適正な土地利用誘導を図るため、大規模集客施設の立地を制限しないこととする。

特別用途地区とは

◆ 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区において、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。

特別用途地区の趣旨は、主として、用途地域による用途規制について、制限を加重したり緩和したりすることによって、当該地区の特別の目的を果たそうとするもので、制限の内容は地方公共団体の条例により定めるとされています。



特別用途地区を指定する背景

今回の用途地域の変更では、現在、用途地域を指定していない地域において新たに準工業地域を定める地域(加治木町木田字須崎及び字弥勒)が発生してきます。

これまで用途地域が指定していない地域では1万㎡以上の大規模集客施設は立地が制限されていますが、準工業地域では、規制が緩く1万㎡以上の大規模集客施設の立地を可能となります。

しかし、今後の高齢社会に対応した都市構造を考慮すると、都市機能を集約した形でまちづくりをしていくことが重要であり、市の中心部、駅周辺部に商業地域を形成していくことが必要となります。

準工業地域への
大規模集客施設の立地

騒音等の環境悪化

交通安全性の低下

買い物車両等の混入

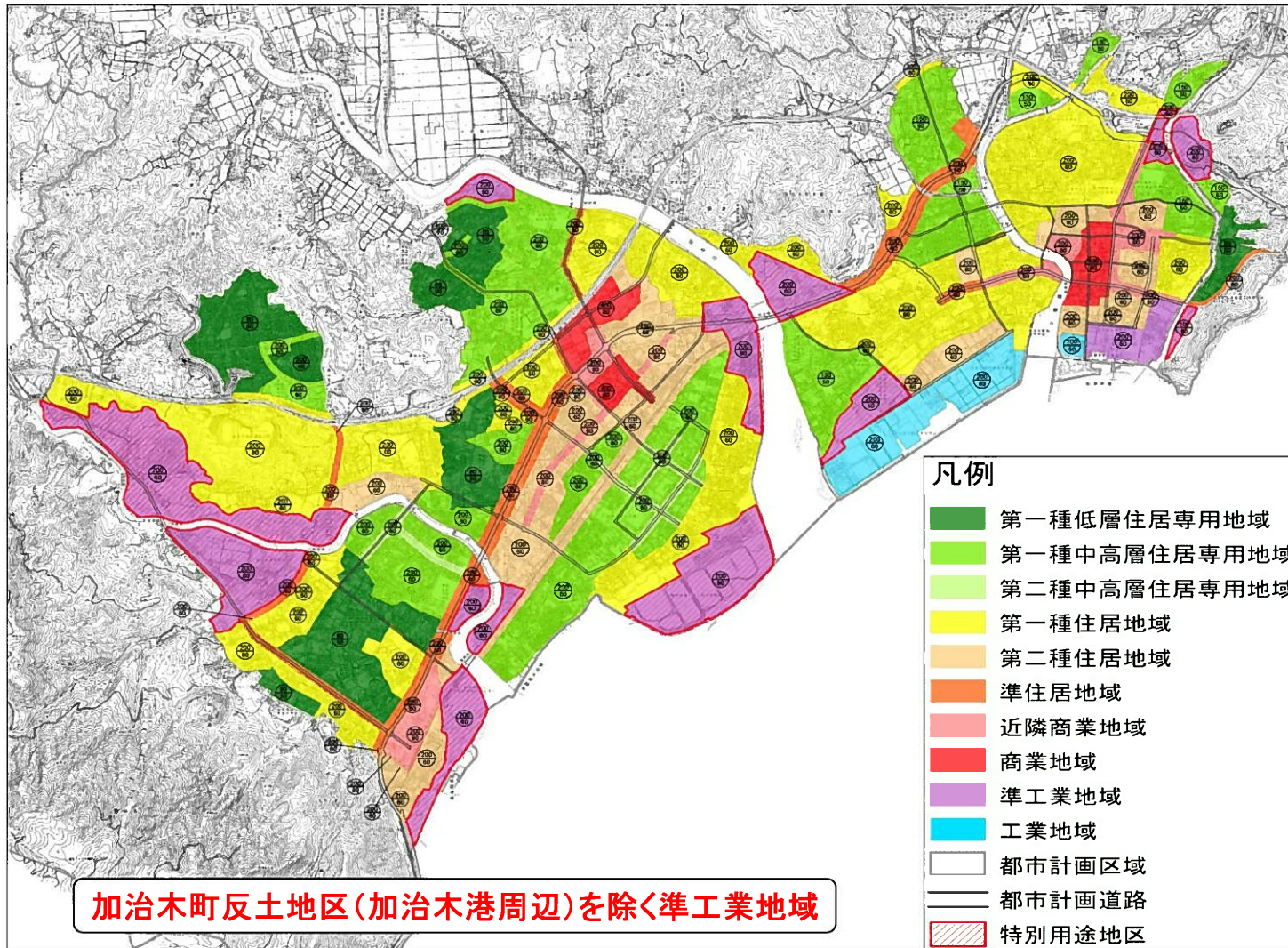
店舗等の無秩序な立地

大規模な集客施設の立地は、広域的な交通流態等の都市構造レベルで大きな影響を及ぼす恐れ

特別用途地区を指定し、大規模集客施設の立地を一旦制限

大規模な集客施設の立地を完全に抑制するものではなく、一旦制限し、都市計画手続きを通じた適正な立地の確保をするものです。

特別用途地区を指定する地域



特別用途地区により制限する建築物の種類

特別用途地区	建築してはならない建築物
大規模集客施設制限地区	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 <u>床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの</u>

特別用途地区の経緯

時 期	内 容	場所等
平成28年12月16日	県へ事前協議申し出	
平成29年 1月22日	用途地域・特別用途地区 住民説明会	始良公民館
平成29年1月30日～ 平成29年2月13日	公告・縦覧	都市計画課
平成29年2月24日	始良市都市計画審議会	
平成29年3月	県協議	
平成29年6月	特別用途地区条例議会提案	
平成29年7月頃	都市計画決定・告示	

参考資料

大規模集客施設の立地状況

1万㎡以上の大規模集客施設の立地状況は、始良市が2店舗、鹿児島市が12店舗、霧島市が3店舗となっており、始良市の人口1人あたりの店舗面積は、鹿児島市や霧島市に比べて1.7倍を超える面積となっており、1施設あたり人口は3市で最も少なくなっています。

◆大規模集客施設（1万㎡以上）

始良市		鹿児島市		霧島市	
人口	75,209人	人口	600,008人	人口	125,900人
・イオンタウン始良	46,000㎡	・イオンモール鹿児島	49,239㎡	・AZはやと	26,343㎡
・ニシムタ始良店	10,380㎡	・山形屋	30,328㎡	・イオン隼人国分	18,000㎡
		・アミュプラザ鹿児島	25,542㎡	・きりしま国分山形屋	10,800㎡
		・ダイエー鹿児島店	20,420㎡		
		・エヌ・シティ	19,394㎡		
		・オプシアミスミ	18,300㎡		
		・キャンセ	17,124㎡		
		・フレックシヤンタルパーク	13,770㎡		
		・スクエアモール鹿児島宇宿	12,141㎡		
		・マルヤガーデンズ	11,517㎡		
		・タニイ鹿児島谷山店	11,100㎡		
		・ホームプラザナフコ谷山店	10,399㎡		
合計	56,380㎡	合計	239,274㎡	合計	55,143㎡
1人あたり床面積	0.75㎡/人	1人あたり床面積	0.40㎡/人	1人あたり床面積	0.44㎡/人
1施設あたり人口	38千人/店	1施設あたり人口	50千人/店	1施設あたり人口	42千人/店

※全国大型小売店総覧2015（イオンタウン始良は修正）

※参考

用途地域と商業店舗の立地の制限

現 行	用途地域	条例制定後
50 m ² 超不可	第一種低層住居専用地域	現行どおり
150 m ² 超不可	第二種低層住居専用地域	〃
500 m ² 超不可	第一種中高層住居専用地域	〃
1,500 m ² 超不可	第二種中高層住居専用地域	〃
3,000 m ² 超不可	第一種住居地域	〃
10,000 m ² 超不可	第二種住居地域	〃
10,000 m ² 超は、用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定により立地可能	準住居地域	
	工業地域	
制限なし	準工業地域	(特別用途地区内) 10,000 m ² 超不可 特別用途地区内の10,000 m ² 超は、特別用途地区の都市計画の変更により立地可能 (特別用途地区外) 制限なし
	近隣商業地域	現行どおり
	商業地域	〃
10,000 m ² 超不可 用途地域の変更又は地区計画決定が必要	工業専用地域	〃
10,000 m ² 超不可	白地地区(用途無指定地域)	〃

※小売業の1事業所あたりの売り場面積平均(経済産業省資料)

百貨店 22,709 m²、総合スーパー 9,069 m²、ホームセンター 2,001 m²

専門スーパー 1,033 m²、ドラッグストア 281 m²、コンビニ 110 m²

参考 鹿児島県内の市町村の特別用途地区の制定状況

■特別用途地区の都市計画決定に伴う条例の制定状況

用途地域内において、特別の目的から土地利用の増進、環境の保護等を図るため、基本となる用途を補完して定められる地区のことです。

具体的な規制の内容については、建築基準法（第49条第2項）の規定により地方公共団体の条例で定めることになっています。（緩和については、国土交通大臣の承認が必要）

特別用途地区

都市計画区域名	市町村名	種別	面積	備考
始良	始良市	大規模集客施設制限地区	269.0ha	

鹿児島県では、現在、鹿児島市、薩摩川内市において、準工業地域全域に特定建築物制限地区、また、奄美市では準工業及び工業地域全域にそれぞれ、第1種、第2種集客施設制限地区を定めているほか、南九州市において、特別工業地区を定めています。

特別用途地区

都市計画区域名	市町村名	種別	面積	最終決定
鹿児島	鹿児島市	第一種特定建築物制限地区	529.0ha	H26.10.14
		第二種特定建築物制限地区	49.0ha	
		第三種特定建築物制限地区	188.0ha	
松元	鹿児島市	第一種特定建築物制限地区	14.0ha	H26.6.30
郡山	鹿児島市	第一種特定建築物制限地区	5.3ha	H26.6.30
薩摩川内	薩摩川内市	特定建築物制限地区	84.0ha	H22.8.12
名瀬	奄美市	第1種集客施設制限地区	58.0ha	H24.6.4
		第2種集客施設制限地区	11.0ha	
川辺	南九州市	特別工業地区	158.0ha	H3.12.20