

準工業地域内における
「特別用途地区」の決定の概要
(寄居駅周辺の都市計画)

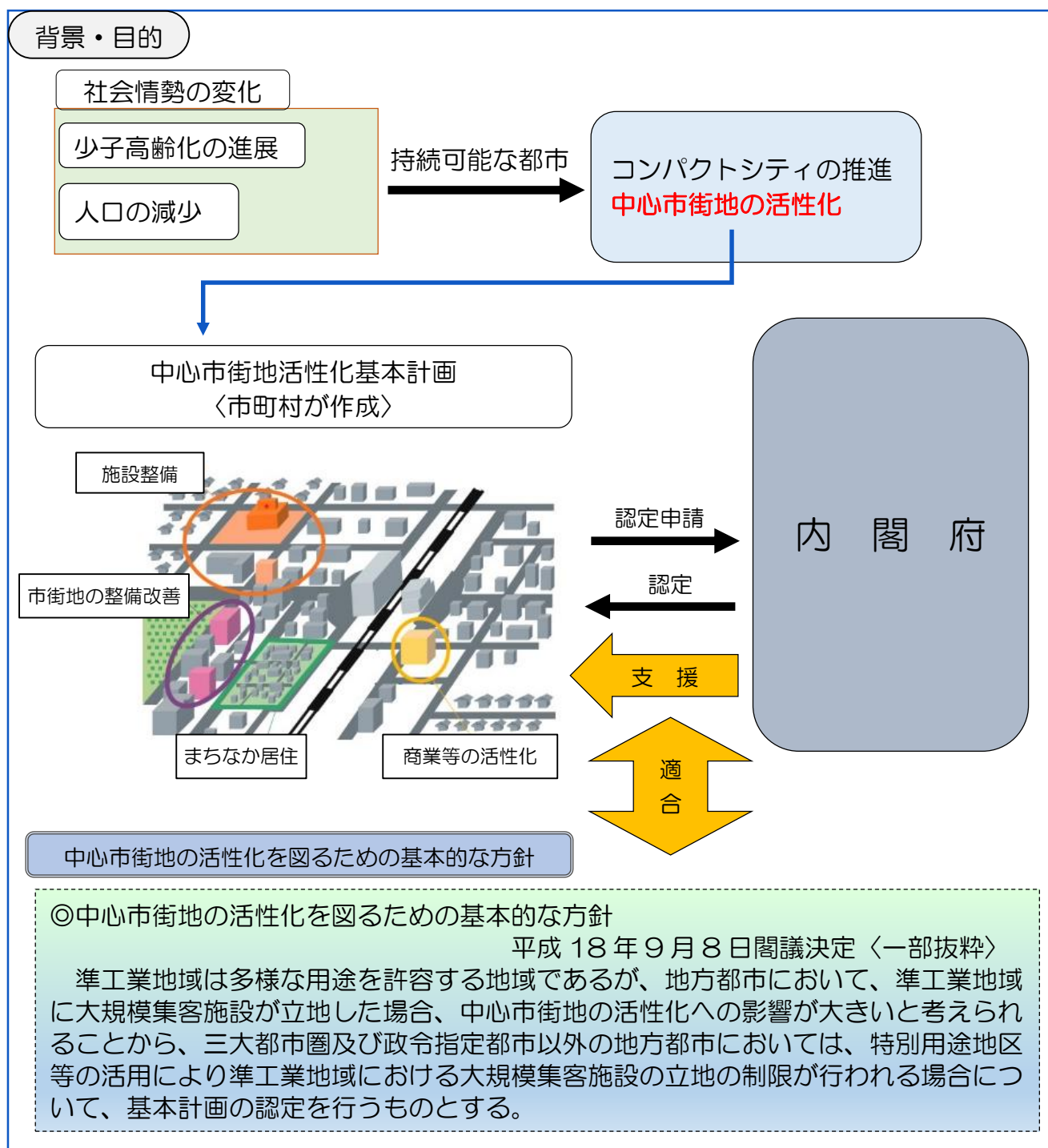


平成28年11月
寄居町

1 背景・目的

寄居町では、少子高齢化の進展や人口減少に対応するため、これまでの人口増加を前提とした都市計画から、都市機能の集積によるコンパクトシティの実現と中心市街地の活性化などによる「歩いて暮らせるまち」を形成することで、持続可能な都市をめざしています。

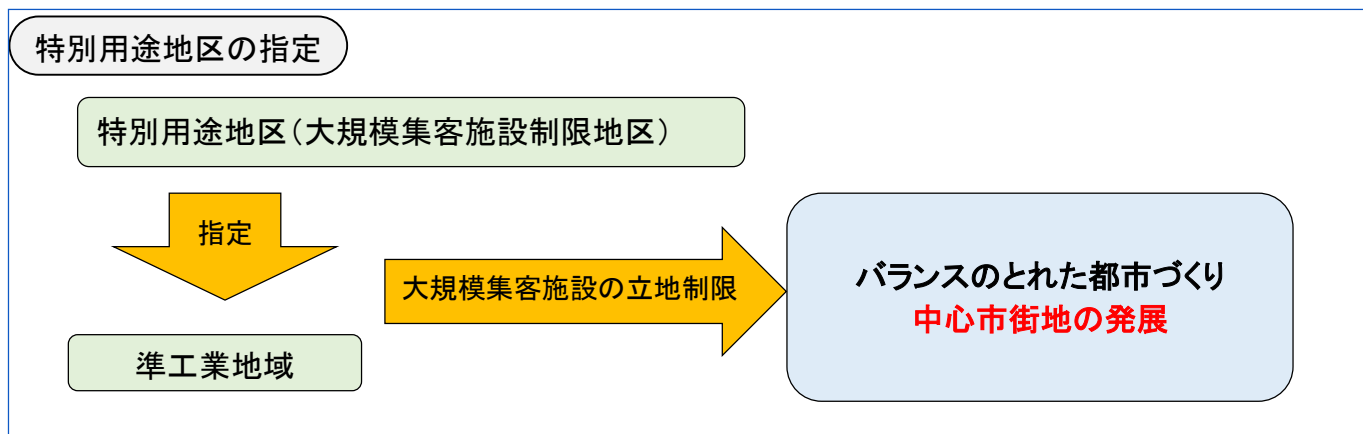
このことから、その取組のひとつとして町の顔である中心市街地ににぎわいと活力をとりもどすため、中心市街地活性化基本計画の策定を進めています。この計画は、中心市街地の整備や都市機能の改善、まちなか居住や商業の活性化などの取組を進めるために策定するもので、内閣総理大臣の認定を受けることにより、施策に対して国からの支援が得られるというものです。この内閣総理大臣からの認定において、特別用途地区制度の活用により、準工業地域における大規模集客施設の立地制限が行われることが、条件の一つになっています。



2 特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の指定

特別用途地区は都市計画法（第9条第13項）に基づき指定するもので、用途地域の一定の地区内において規制を補完し、特別の目的から用途地域内の利便の増進や環境保護を図る地区です。

今回の指定では、「大規模集客施設制限地区」として、床面積が1万㎡を超える大規模集客施設の立地を制限します。



○大規模集客施設とは？

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っては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万㎡を超えるもののことです。

3 大規模集客施設建築に関する建築基準法上の立地規制

大規模集客施設立地の制限については、特別用途地区の指定と合わせて建築基準法に基づく条例を定めることにより、規制に実効性をもたせます。

用途地域の種類	現状の規制	本規制導入後
第一種低層住居専用地域	店舗等の床面積 50 ㎡超不可	変更なし
第二種低層住居専用地域	150 ㎡超不可	変更なし
第一種中高層住居専用地域	500 ㎡超不可	変更なし
第二種中高層住居専用地域	1500 ㎡超不可	変更なし
第一種住居地域	3000 ㎡超不可	変更なし
第二種住居地域	10000 ㎡超不可	変更なし
準住居地域	10000 ㎡超不可	変更なし
近隣商業地域	制限なし	変更なし
商業地域	制限なし	変更なし
準工業地域	制限なし	10000 ㎡超不可
工業地域	10000 ㎡超不可	変更なし
工業専用地域	不可	変更なし

4 寄居町の現状

① 大規模集客施設等の立地状況

現在、寄居町には大規模集客施設（1万㎡以上）及び大規模店舗の出店はありません。

また、大規模小売店立地法の対象（店舗面積 1,000 ㎡超）となる出店は、4店舗あり、そのうちの2店舗が用途地域内に立地していますが、何れも準工業地域以外の用途地域に立地しています。

この要因として、寄居町では、大規模店舗の多くが国道沿線に立地する郊外型の店舗であり、準工業地域は1つのエリアを除いて市街地内に位置していることやエリアごとの面積が比較的小さいことなどが考えられます。

◆大規模小売店の立地状況

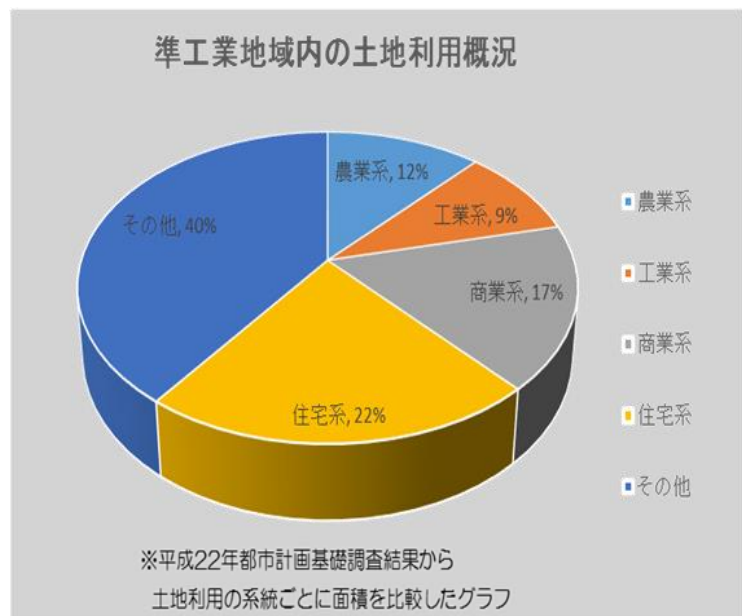
用途地域等		店舗数
用途地域内	準住居地域（一部は第2種中高層専用地域）	1
	第2種中高層専用地域（一部は第1種住居地域）	1
用途地域外	—	2

平成28年4月1日現在

② 土地利用の状況

準工業地域は、軽工業をはじめ住宅や商業など多様な用途の混在を許容する地域ですが、土地利用の現状をみると農業系、工業系、商業系など各産業系を合わせた土地利用が全体の約4割であるのに対して、住宅系の土地利用が最も多く、全体の2割を超えています。

また、準工業地域は寄居駅周辺の用途地域にのみに指定されていることから、住居系の用途地域が隣接しており、1万㎡を超える大規模施設の立地は、道路など都市施設や周辺環境に非常に大きな影響を与えることが考えられ、住環境への配慮が必要となっています。



4 特別用途地域の指定区域

図に示した町内の準工業地域（右図の水色区域）約30haに対して、都市計画法に基づく「特別用途地区（大規模集客制限地区）」を指定します。

