

大規模集客施設の立地誘導方針（案）

大 分 県

目 次

1．本誘導方針策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・	p 2
(1) 策定の背景	
(2) 策定の目的	
2．大分県における人口減少・超高齢社会に対応した都市のあり方・・・・・・・・	p 3
(1) 大分県における人口減少・少子高齢化の見通し	
(2) 人口減少・超高齢社会における主な課題	
(3) 人口減少・超高齢社会に対応した都市のあり方	
3．大規模集客施設立地に関する基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・	p 9
(1) 大規模集客施設の立地誘導方針	
(2) 大規模集客施設の立地誘導方針の運用・見直しについて	
4．公共公益施設立地に関する基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・	p 1 2
5．大規模集客施設の広域調整に関する基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・	p 1 3
(1) 大規模集客施設の広域調整に関する基本方針	
(2) 大規模集客施設の立地制限解除後における広域調整の機会確保について	
参考 1 ．大分県の大規模集客施設の立地状況・・・・・・・・・・・・・・・・	p 2 0

(別添資料)

広域拠点・集約拠点

1. 本誘導方針策定の背景と目的

(1) 策定の背景

これまで我が国の主要な都市の郊外部の幹線道路沿いなどでは、大規模な商業施設が立地し、中心市街地の衰退や無秩序な市街化など地域の生活環境に様々な影響を与えてきた経緯がある。このため、平成 11 年には都市計画法、中心市街地活性化法、大規模小売店舗立地法（まちづくり三法）が改正され、地域の実情に応じた柔軟な都市計画の対応や市街地の整備改善などが進められるなど、中心市街地の活性化や再生を図る施策が推進されてきた。しかし、これらの施策は中心市街地を活性化させることに重点が行われていたために、郊外部における大規模集客施設（1）の立地は、法改正後 7 年を経ても依然として続き、郊外部の規制強化が求められる状況となっていた。

平成 18 年の法改正では、このような課題を踏まえ、大規模集客施設の立地が、原則、商業地域、近隣商業地域、準工業地域の 3 用途に限定されることとなった。また、市街化調整区域や非線引き都市計画区域・準都市計画区域の白地地域においては、大規模集客施設の立地は原則認められないことになり、立地する場合は用途地域の変更や地区計画決定が必要となった。さらに、都市計画区域外においても、都道府県の判断のもと、農業振興地域であっても準都市計画区域の指定が可能となるなど、従来よりも広範囲にわたって無秩序な市街地拡大を制限できるようになった。

その一方、都市計画提案制度についても拡充され、都市計画の手続きを通じて各地域が立地の可否を柔軟に判断できるようになった。これまでの都市計画提案制度では、土地所有者やまちづくり NPO 等が、一定の面積以上の一体的な区域について土地所有者等の 2/3 以上の同意を得て提案できることとなっていたが、今回の法改正では、提案権者に「開発事業者」が新たに加えられた。これにより、土地所有者等の 2/3 以上の同意などの要件を満たしている場合であれば、開発事業者が都市計画の手続きを経て立地を行うことが可能となった。

さらに、都道府県による広域調整手続きを充実させるため、都道府県知事が必要に応じて周辺の関係市町村の意見を聞くことができるという規定も盛り込まれることとなった。

1)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。)の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。
--

(2) 策定の目的

本誘導方針は、大規模集客施設の立地誘導に関する本県の基本的な方針と、立地誘導区域を示すものであり、県のみならず市町村や事業者が、この誘導方針に基づく取り組みを通じて持続可能な都市づくりを進めていくことを目的として定めるものである。

あわせて、大規模集客施設の立地に関係する市町村及び事業者が都市計画に基づく手続を円滑に行えるよう、立地制限を解除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手続を示すものである。

2. 大分県における人口減少・超高齢社会に対応した都市のあり方

(1) 大分県における人口減少・少子高齢化の見通し

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の都道府県別将来推計人口（H19年5月）」では、大分県の人口は今後一貫して減少し続け、平成17年から平成47年にかけて約2割の人口（約24万人）が減少すると推計されている。

また、少子高齢化の傾向にも歯止めがかからず、平成32～37年頃には3人に1人以上が高齢者という超高齢社会になることが推計されている。

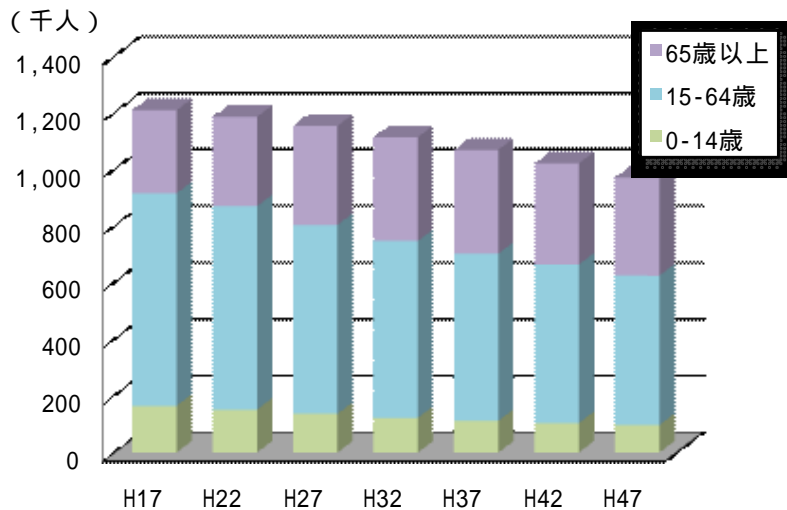
表 大分県の年齢別将来人口推移

(千人)

	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	平成32年 (2020)	平成37年 (2025)	平成42年 (2030)	平成47年 (2035)
総数 (H17=1.00)	1,210 (1.00)	1,186 (0.98)	1,154 (0.95)	1,115 (0.92)	1,070 (0.88)	1,022 (0.84)	971 (0.80)
0-14歳 (構成比)	165 (13.6%)	152 (12.8%)	137 (11.8%)	123 (11.0%)	112 (10.5%)	104 (10.2%)	97 (10.0%)
15-64歳 (構成比)	751 (62.1%)	719 (60.6%)	668 (57.8%)	625 (56.1%)	591 (55.2%)	560 (54.8%)	528 (54.4%)
65歳以上 (構成比)	294 (24.3%)	316 (26.6%)	350 (30.3%)	367 (32.9%)	367 (34.3%)	358 (35.0%)	346 (35.6%)

(資料：国立社会保障・人口問題研究所 日本の都道府県別将来推計人口（H19年5月）)

図 大分県の年齢別将来人口推移



(資料：国立社会保障・人口問題研究所 日本の都道府県別将来推計人口（H19年5月）)

(2) 人口減少・超高齢社会における主な課題

これからの人口減少・超高齢社会では、都市構造、土地利用等の面で次のような課題が生じてくることが想定される。

・ 既成市街地の空洞化

市街地中心部の人口減少・高齢化が進むと、市街地内の商店、各種施設が少なくなる一方で駐車場や空き地が増え、残された住民の生活利便性がますます低下することになる。

また、臨海部や内陸の工業団地で土地の遊休地化が進み、その跡地を利用したマンション建設や大規模集客施設の開発によって、地域コミュニティ等が大きな影響を受ける可能性もある。

公共交通の確保

高齢化が進むにつれ、自家用車を利用しない住民の割合が多くなるため、日常生活に必要な機能を歩いて移動できる生活圏内に集積させること、すなわち、コンパクトなまちづくりを進めることが必要となる。ただし、商業機能、公共サービス機能、医療福祉機能などが郊外部に拡散している現状を踏まえると、当面の解決策として、鉄道・バスなどの公共交通による移動手段を確保することが課題となる。

社会資本整備の非効率化

人口減少が進むと、これまで整備してきた道路、下水道等の社会資本が十分に利用されない地域が生じることとなる。特に、中心市街地の空洞化と郊外部における市街地拡散が同時に進む都市においては、整備された社会資本の利用度が低下する一方で新たな社会資本整備が必要になる、という非効率的な投資を求められることになる。

郊外部の住宅団地の環境悪化

郊外部に開発された住宅地で、後継者や新たな入居者による世代交代が進まない場合は、空き家・空き地の発生によって住環境が悪化することになる。また、周辺に残されていた農地や山林の放棄が進めば、景観の悪化、不法投棄の増大など、住宅地としての環境がさらに悪化する可能性がある。

(3) 人口減少・超高齢社会に対応した都市のあり方

大分県における将来都市づくりの方針

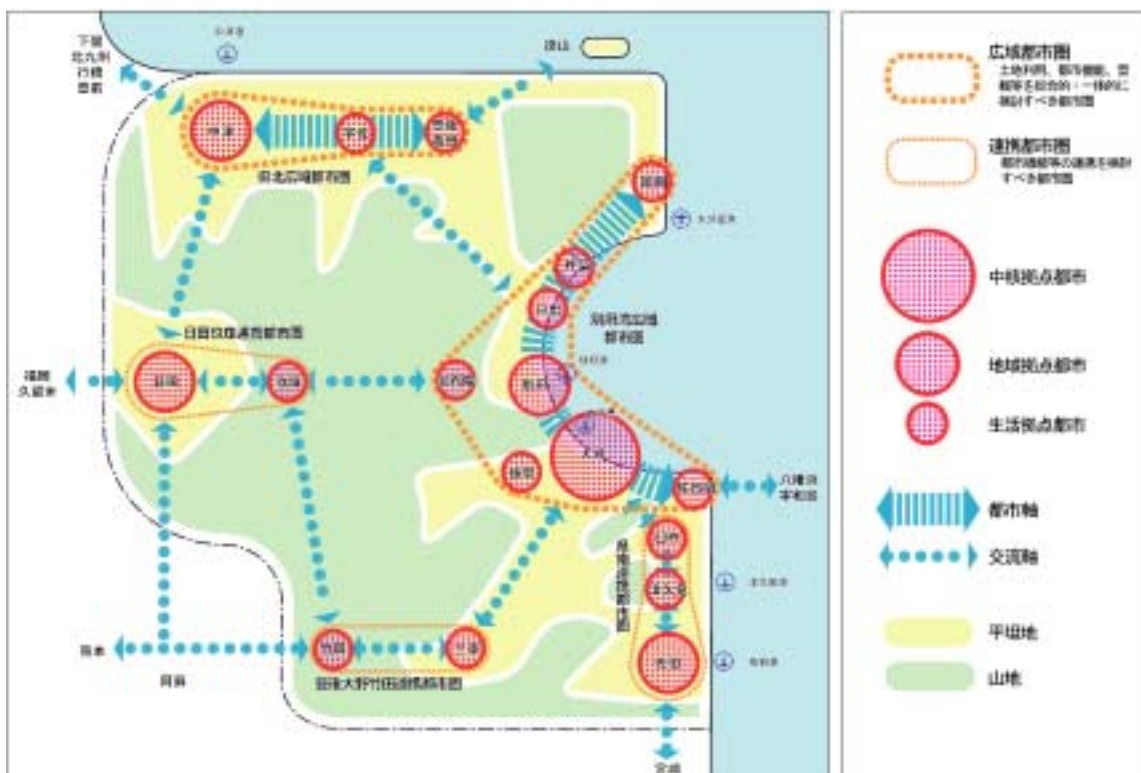
「大分県の都市計画の方針」では、本県の将来都市づくりの方針を次のように設定している。

【将来都市づくりの方針】

- 豊かな自然の保全と快適な生活の創造
- 環境への負荷の少ない循環型社会の形成
- 災害に強い県土と安全な暮らしの確保
- 個性が光る自立的地域の創造
- 地域の魅力を高める広域連携の推進
- 地域が育て続けるまちづくり体制の構築

本県では、大分市を中核に、別府市、中津市、日田市、佐伯市が地方の拠点的な役割を果たすという、「一極集中型＋分散型ネットワーク構造」が基本的な都市構造となっており、県内に5つの都市圏を設定し、これら都市圏が相互に交流・連携する県土構造を目指すことを掲げている。さらに、県土全体の視点から、5つの都市圏内に「中核拠点都市」、「地域拠点都市」、「生活拠点都市」の役割を担う都市を次図のように設定している。

図 県土の将来構造



「中核拠点都市」については、経済、産業、物流、交通、情報、行政など、県土全体を対象とする高次都市機能の中核となる都市であり、県都の中心である大分都市計画区域が位置づけられている。

「地域拠点都市」については、日常的な通勤通学や買い物などのつながりや、都市圏内のネットワークなどの面で中心的役割を担う都市であり、別府、中津、日田、佐伯の4都市計画区域が位置づけられている。

「生活拠点都市」については、上記拠点都市とネットワークによって連携しながら自立的地域を形成する都市であり、臼杵、津久見、竹田、豊後高田、杵築、宇佐、三重、湯布院、挾間、国東、日出、玖珠、佐賀関の13都市計画区域が位置づけられている。

(参考) 各都市における人口・産業面での集積及び求心力の比較

		都市計画区域人口 (H17)	
		3万人以上	3万人未満
人口集積	大分	佐賀関	三重
	別府	臼杵	国東
	中津	津久見	日出
	日田	竹田	湯布院
	佐伯	豊後高田	挾間
	宇佐	杵築	玖珠

		D I Dの有無 (H17)	
		D I Dあり	D I Dなし
市街地の まとめ	大分	佐賀関	日出
	別府	竹田	湯布院
	中津	豊後高田	挾間
	日田	杵築	玖珠
	佐伯	宇佐	
	臼杵	三重	
	津久見	国東	

		大規模小売店舗面積 (H20) (1)	
		3万㎡以上	3万㎡未満
商業集積	大分	佐賀関	三重
	別府	臼杵	国東
	中津	津久見	日出
	日田	竹田	挾間
	佐伯	豊後高田	湯布院
	宇佐	杵築	玖珠

		小売吸引率 (H16) (2)	
		1.0以上	1.0未満
商業 吸引力	大分	竹田	佐賀関
	別府	豊後高田	臼杵
	中津	三重	津久見
	日田	湯布院	杵築
	佐伯	玖珠	宇佐
			国東
			日出
			挾間

1 都市計画区域を含む合併前市町村内を対象

2 都市計画区域を含む合併前市町村内を対象

小売吸引率 = 当該都市平均一人当たりの小売年間販売額 / 県平均一人当たりの小売年間販売額

D I D (人口集中地区): 国勢調査において設定される統計上の地区。市町村の区域内で人口密度が40人/ha

以上の基本単位区が互いに隣接して人口が5,000人以上となる地区に設定

(注) 赤字の都市は、「中核拠点都市」、「地域拠点都市」に位置づけられている都市

大分県における人口減少・超高齢社会に対応した都市のあり方

平成18年2月に社会資本整備審議会が答申した「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか」では、人口減少・超高齢社会における都市構造改革の方向として、次のような考え方を示している。

都市圏内の一定の地域を、都市機能の集積を促進する拠点（集約拠点）として位置付け、集約拠点と都市圏内のその他の地域を公共交通ネットワークで有機的に連携させる「集約型都市構造」を実現することで、都市圏内の多くの人々にとっての暮らしやすさと当該都市圏全体の持続的な発展を確保することが可能となる。

本県では、こうした考え方を踏まえ、今後、県土レベルにおいて自立的な地域を創造するとともに、これら自立的な地域を有機的に連携させる広域連携を推進するものとする。

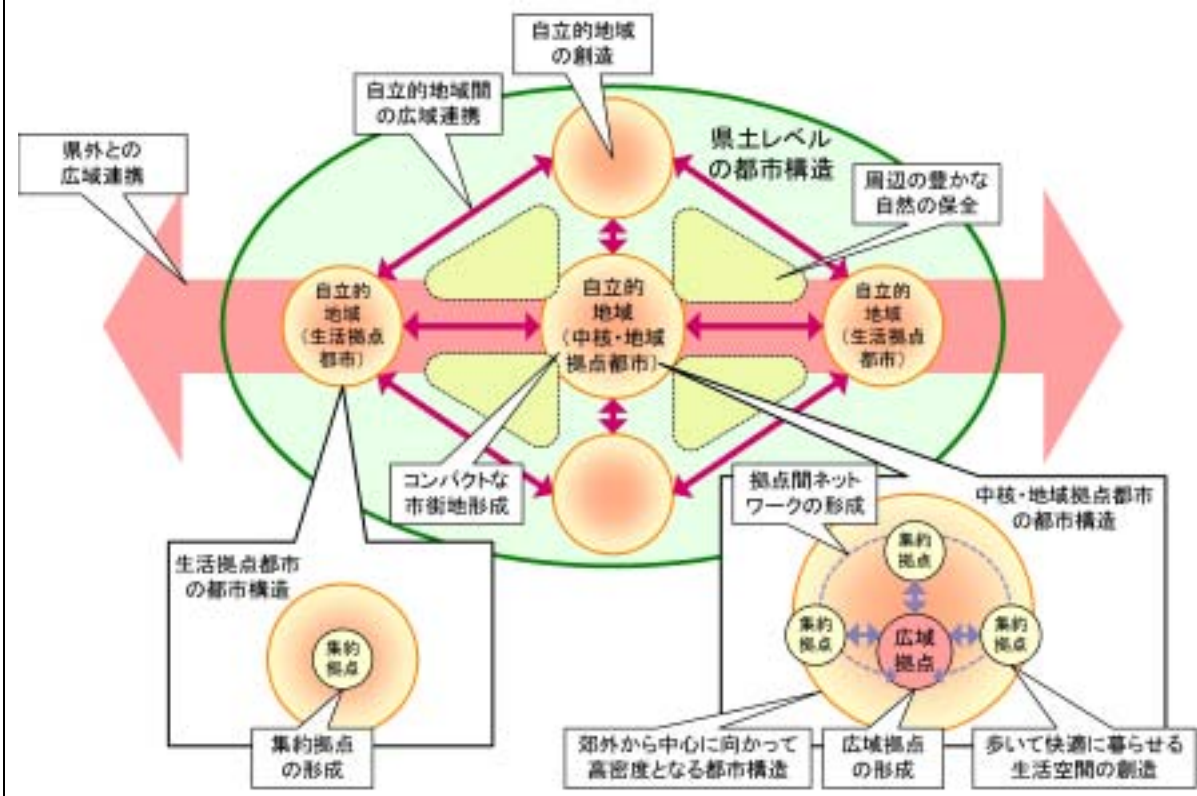
また、各都市レベルでは、コンパクトな市街地形成と豊かな自然の保全を基本とし、都市機能の集積を促進する集約拠点を配置・形成するとともに、集約拠点と周辺地域をつなぐネットワークの形成を図るものとする。

さらに、都市内の身近な地区レベルにおいては、歩いて快適に暮らせる生活空間の創造を図るものとする。

【人口減少・超高齢社会に対応した都市のあり方】

- 自立的な地域の創造と広域連携の推進・・・・・・・・・・県土レベル
- コンパクトな市街地形成と豊かな自然の保全・・・・・・・・都市レベル
- 集約拠点の形成と拠点間ネットワークの形成・・・・・・・・都市レベル
- 歩いて快適に暮らせる生活空間の創造・・・・・・・・・・地区レベル

人口減少・超高齢社会に対応した都市のイメージ



「集約拠点」とは、商業・業務、文化、医療・福祉、行政サービス、居住など、様々な都市機能の集積を促進する拠点であり、それぞれの都市が目指す将来都市像を踏まえるとともに、コンパクトな市街地を形成する観点から、既に多くの都市機能が集積し、多くの人々にとって利用しやすい区域（現在の中心市街地や鉄道駅周辺など）とする。

また、「集約拠点」の具体の位置及び区域については、都市の規模や広がり、そして、まちづくりの方向性を考慮しながら、市町村が県と協議して設定することとする。なお、都市によって市街地の規模や広がりや様相は異なっており、「集約拠点」の箇所数については、必ずしも1つに限定する必要はなく、各都市の実態を踏まえながら適切に設定するものとする。また、都市機能を分散し配置させる場合も考えられる。

「広域拠点」とは、「集約拠点」のうち、1つの都市を超えて広域的に利用される拠点であり、県土及び都市圏の中核となる「中核拠点都市」及び「地域拠点都市」において設定するものとする。

3. 大規模集客施設立地に関する基本的な考え方

(1) 大規模集客施設の立地誘導方針

今後、各都市において自立的地域を創造し、歩いて暮らせるコンパクトな市街地の形成を図るため、多くの人々が利用する商業施設などの大規模集客施設に関しては、これら施設の立地に伴う都市構造への影響を考慮すると、県及び市町村の都市計画との整合性、周辺の市町村に与える影響等を踏まえて適切にコントロールすることが必要である。

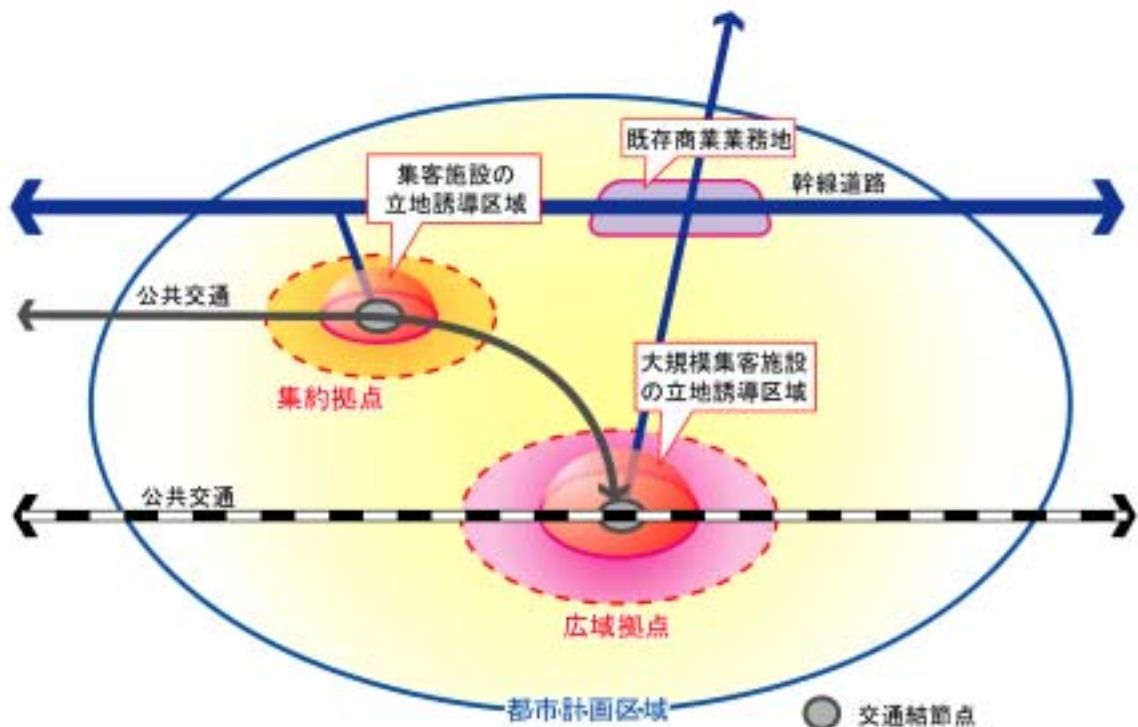
このため、本県では、大規模集客施設に関しては、前述の「広域拠点」内に設定する「誘導区域」への立地誘導を図ることとする。

「誘導区域」に関しては都市計画区域マスタープラン等で都市機能の集積が位置づけられている区域や中心市街地活性化計画の認定区域であって、かつ、商業系の用途地域（商業地域、近隣商業地域）が指定されている区域を対象として設定する。具体の位置及び区域については、後掲の「大規模集客施設の立地に関する影響評価項目」（以下「影響評価項目」という。）に基づき検討を実施し、関係市町村との協議を経た上で設定するものとする。

なお、集客施設（2）の立地箇所については、用途地域の適合性から単純に立地を許容するのではなく、「集約拠点」内に市町村が設定する「誘導区域」へ立地誘導するよう努めるものとする。

2) 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1万平方メートル以下のもの。

図 大規模集客施設の立地誘導のイメージ



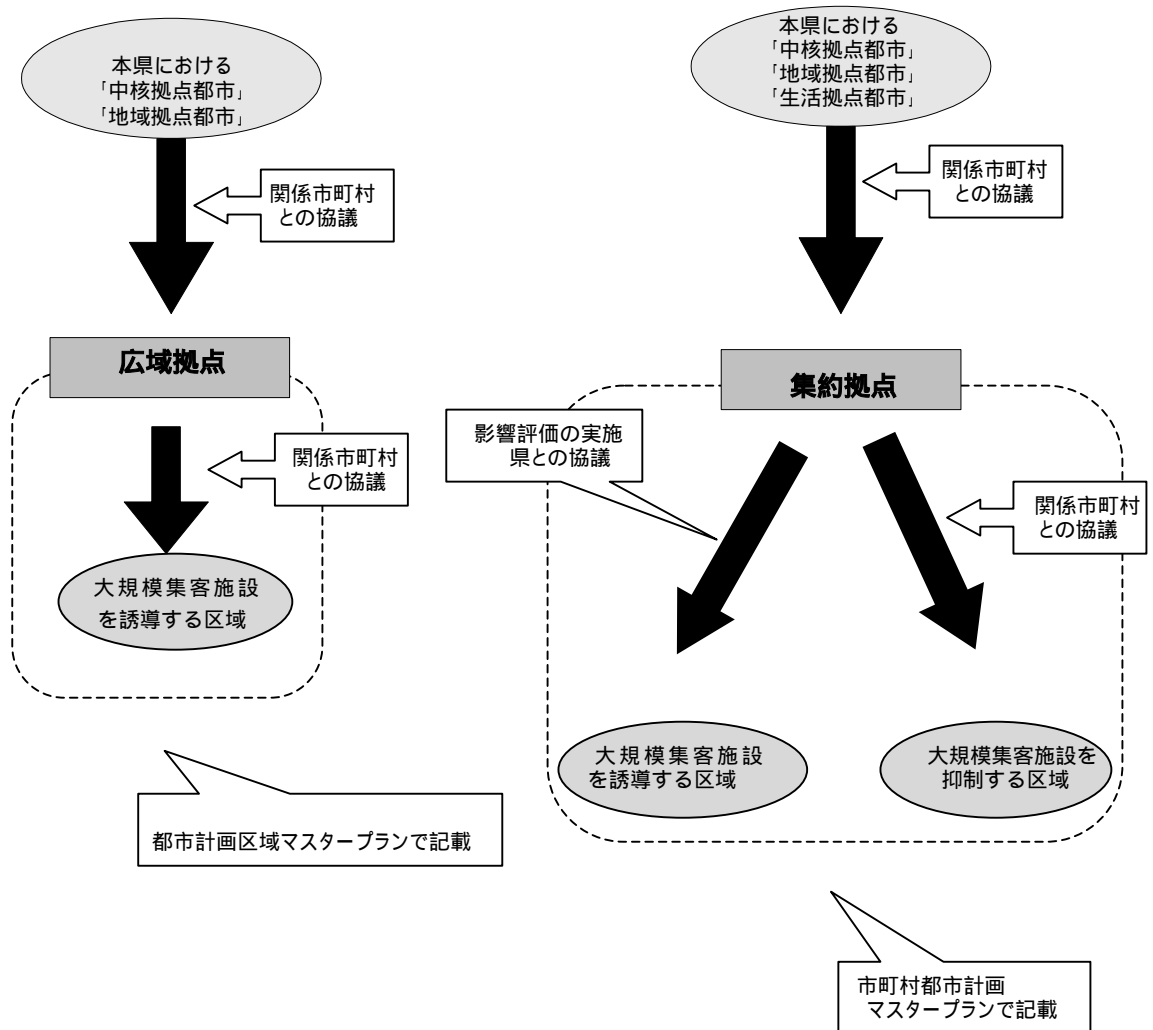
「広域拠点」に設定する「誘導区域」以外の区域においては、都市計画区域外も含めて、大規模集客施設の立地抑制を図るものとする。このうち、商業地域をはじめ大規模集客施設の立地が許容される用途地域においては、大規模集客施設の立地を制限するための特別用途地区の指定や用途地域の見直し等を検討し、その実現を図っていくものとする。また、都市計画区域を定めていない区域のうち、大規模集客施設の立地可能性の高い区域については、あらかじめ準都市計画区域を指定することで適正な立地コントロールを図ることとする。

さらに、「広域拠点」に設定する「誘導区域」内に大規模集客施設の立地誘導を促進するため、今後、市町村は大規模小売店舗立地法に基づく特例などのインセンティブの付与について検討するものとする。

なお、「集約拠点」内では、今後の社会経済情勢やまちづくりの方向性、土地利用の変化によっては、大規模集客施設を立地させることが必要かつ効果的になるケースも想定される。

その際、あらかじめ市町村は、影響評価項目に基づき検討を実施し、市町村都市計画マスタープランあるいは中心市街地活性化基本計画における位置づけ等から、都市計画上の整合性を検討し、県との協議を経た上で、「誘導区域」を設定し立地の誘導を図っていくものとする。

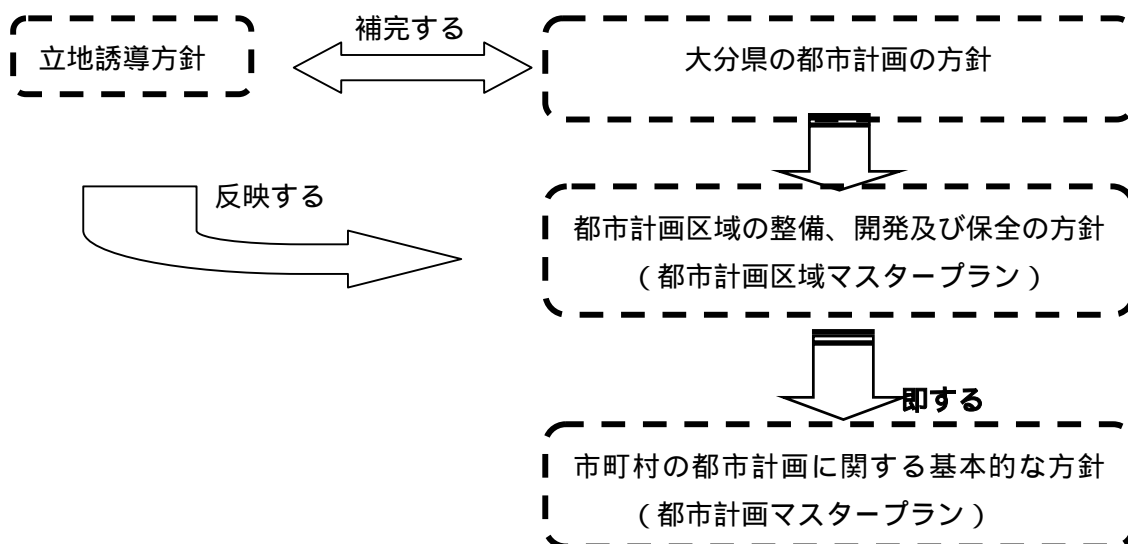
図 大規模集客施設の立地を誘導する区域の考え方



(2) 大規模集客施設の立地誘導方針の運用・見直しについて

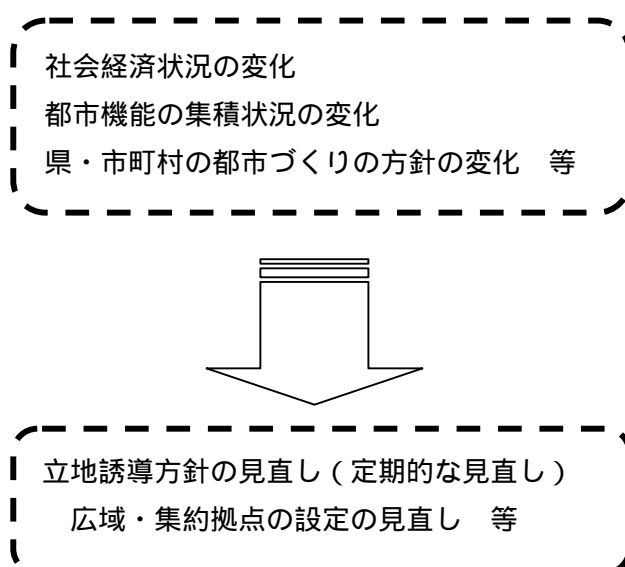
・ 立地誘導方針の運用について

この立地誘導方針は、「大分県の都市計画の方針」を補完し、都市計画法に基づく「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」に反映するものとする。



立地誘導方針の見直しについて

この立地誘導方針は、現在の都市機能の集積や都市づくりの方針などをもとに策定したものであり、策定後、社会経済状況の変化等を踏まえ、定期的な見直しなど必要に応じて内容を見直すこととする。



なお、将来都市機能の更新や都市基盤施設の整備などにより、新たな広域・集約拠点の配置を行う場合、都市計画区域マスタープランの見直しとあわせて行うものとする。特に、将来の都市構造に影響を与えるような広域拠点の追加を行う場合については、広域・集約拠点の全体的な配置見直しも含めた検討を行うことも考えられる。

4 . 公共公益施設立地に関する基本的な考え方

社会福祉施設、医療施設、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く）庁舎等の公共公益施設は、近年モータリゼーションの進展等に伴う生活圏の広域化と相対的に安価な地価等を背景として、これらの公共公益施設が当初想定されていたような立地場所の範囲を超えて、周辺の土地利用に関わりなく無秩序に立地する傾向がある。

よって、様々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進めるためには、これらの公共公益施設が高齢者を含めた多くの人々にとって便利な場所に立地するよう、まちづくりの観点から適切な立地を図る。特に広域から集客するような大規模な公共公益施設の立地箇所については「広域拠点」や「集約拠点」内に立地誘導していくものとする。

5 . 大規模集客施設の広域調整に関する基本的な考え方

(1) 大規模集客施設の広域調整に関する基本方針

市町村の都市計画において、大規模集客施設の立地制限を解除する場合は、県との協議・同意手続に加え、都市計画法に基づき、県が関係市町村から意見を聴取するなど、広域の見地からの調整を行った上で、立地を可能とするための都市計画の変更又は決定を行うこととする。

・ 同意協議及び広域調整を行う際の県の考え方

【同意協議を行う際の観点】

- 1) 一の市町村を超える広域の見地からの調整を図る観点からの判断
- 2) 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の判断

【広域調整を行う際の留意点】

- 1) 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等の商業的な調整の手段ではないこと

広域調整の対象

広域調整は、大規模集客施設の立地が制限される区域において、立地を可能とするための都市計画の変更又は決定を行う場合に実施する。

なお、対象となる面積(1万㎡超)については、原則として建築物ごとに判断することとするが、ショッピングモールをはじめ、2棟以上の建築物の利用形態から見て用途上不可分な関係にある場合には、これら建築物の合計の面積として取り扱うこととする。

【広域調整の適用例】

- ・ 商業地域、近隣商業地域、準工業地域の指定又は変更
- ・ 開発整備促進区、再開発等促進区の指定又は変更
- ・ 大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区の解除

国土交通省 都市・地域整備局長 住宅局長 平成18年11月6日付け

(技術的助言 抜粋)

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法による立地制限が適用されることとなること。

広域調整を行う対象市町村

広域調整は、県が主体となって実施するものであり、立地市町村及び関係市町村の意見等を踏まえ、広域の見地から都市計画の変更又は決定に対する同意の是非を判断することとする。意見を求める関係市町村の範囲は、次のとおりとする。

なお、県境付近に立地する場合は、隣接県にも影響が及ぶことが想定されるため、隣接県に対して情報提供を行い、必要に応じて意見の聴取も行うこととする。隣接県の県境付近に立地する場合についても、隣接県から情報提供を求め、県間で相互調整を図るものとする。

【広域調整を行う対象市町村】

- ・立地市町村に隣接する市町村
- ・その他、意見を求めることが必要であると判断される市町村

大規模集客施設の立地影響評価方法

大規模集客施設立地に伴う都市計画の変更又は決定に関しては、立地市町村において、下記1) 2) における項目について立地影響評価を行う。

1) 上位計画・関連計画等との整合性

都市全体の計画など市町村が目指す将来のまちづくり計画等を踏まえ適切に判断するため、上位計画・関連計画等との整合性を評価する。

ただし、他法令による土地利用規制がある箇所については広域調整ができない場合がある。

上位計画・関連計画等

【県の策定する土地利用等に関する計画】

- ・大分県の都市計画の方針
- ・都市計画区域マスタープラン
- ・大分県長期総合計画
- ・大分県国土利用計画
- ・大分県土地利用基本計画
- ・農業振興地域整備基本方針（大分県策定）
等

【立地市町村の策定するまちづくりに関する計画】

- ・市町村総合計画
- ・都市計画マスタープラン
- ・中心市街地活性化基本計画
- ・国土利用計画（市町村）
- ・市町村農業振興地域整備計画
- ・景観計画
- ・まちづくりに関する計画や方針 等

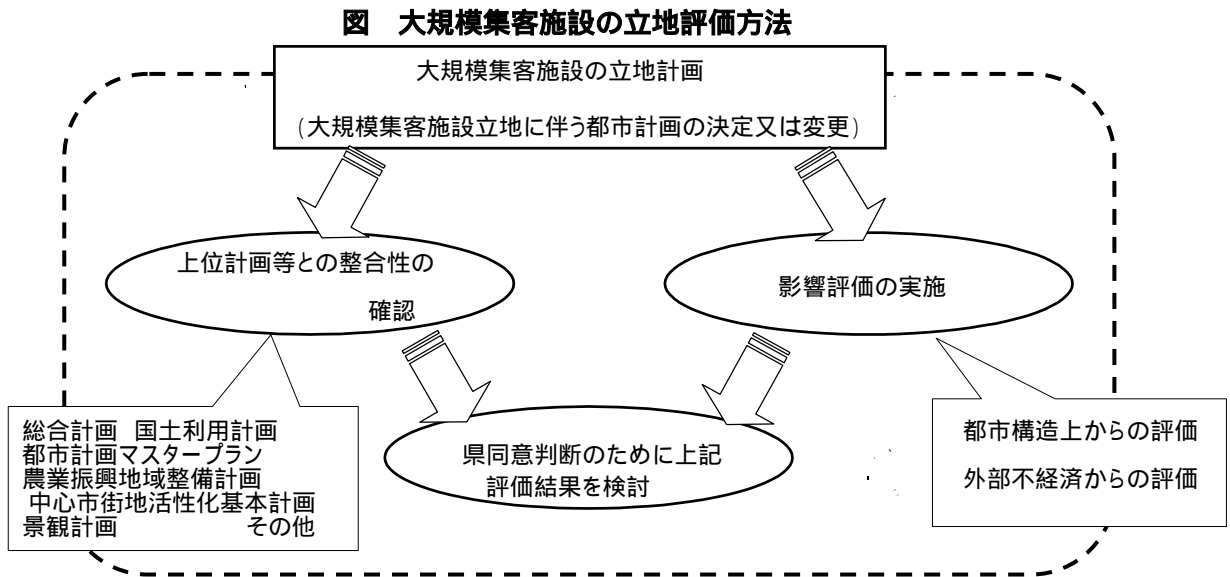
なお、現行計画に盛り込まれていない場合は、必要に応じて、都市計画マスタープラン等への反映を求めることとする。

2) 立地箇所周辺及び周辺都市に及ぼす影響評価

当該施設の立地については下記、の観点から影響評価を実施することとする。

なお、各評価項目の影響を軽減するための代償措置がとられる場合には、この措置による効果も含めて評価を行う。具体的な評価項目は次頁に示すとおり。

- ・都市構造上からみて妥当かどうか
- ・土地利用の外部不経済を発生させないかどうか



【大規模集客施設の立地に関する影響評価項目】

区分	評価項目	評価内容
都市構造に与える影響 (都市構造上の評価)	公共交通によるアクセシビリティ	自家用車を持たない住民(特に高齢者)の買い物場所を確保する観点から、鉄道駅からの徒歩圏内に位置していること、もしくは、市街地内の主要な場所と連絡するバス等の運行が確保されていること(施設が独自に運行する循環バスを含む)
	都市基盤施設の整備状況	新たな都市基盤整備に伴う整備及び維持管理費用の抑制を図る観点から、当該地域及び周辺地域の幹線道路、上下水道等の基盤が整備済み、もしくは整備される見通しがあること
	都市基盤施設の利用状況	コンパクトな市街地を形成し、既成市街地内における都市機能集約を図る観点から、都市基盤が整備された既成市街地内において立地可能な遊休地等が存在していないこと
	都市機能の集積状況	複合的な機能が集積する健全な市街地形成を図る観点から、周辺に商業施設以外の住居、公共施設、医療福祉施設、教育文化施設などが集積していること。また、周辺地域の都市機能の集積に著しい影響を与えないこと
	立地施設の持続性	施設の撤退による地元経済への影響や跡地発生による周辺地域の荒廃を抑制する観点から、立地施設が持続的に利用される見通しがあること、もしくは、撤退後の跡地活用の可能性について見通しがあること
施設周辺に与える影響 (土地利用外部性からの評価)	周辺の交通環境	施設を利用する自家用車及び搬入車両等が、施設周辺の道路及び交差点において著しい交通渋滞を発生させないこと、もしくは、渋滞を発生させないための適切な措置が講じられていること また、周辺地域居住者の通行の利便や安全性の確保が講じられていること
	周辺の自然環境	施設の立地に伴い、農地や自然地の環境に著しい影響を与えないこと、また、施設周辺における農地や自然地の保全に関して対策が講じられていること
	周辺の生活環境	施設から発生する騒音、悪臭、振動、照明等により周辺の生活環境に著しい影響を与えないこと
	周辺の歴史環境	立地箇所周辺地域の歴史資源や歴史的景観あるいは地域固有の価値を考慮し、施設の規模・形態・意匠等が周辺の歴史環境に調和するものであること
	無秩序な周辺開発の誘引による公共コストの増加	施設立地に伴い、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・維持管理コスト等について、著しい増加が生じないこと
その他()	県が必要と認める事項	

()ただし、予定施設の規模・立地箇所又は地域の実情やまちづくりの計画等により、個別案件毎に適宜設定していく。

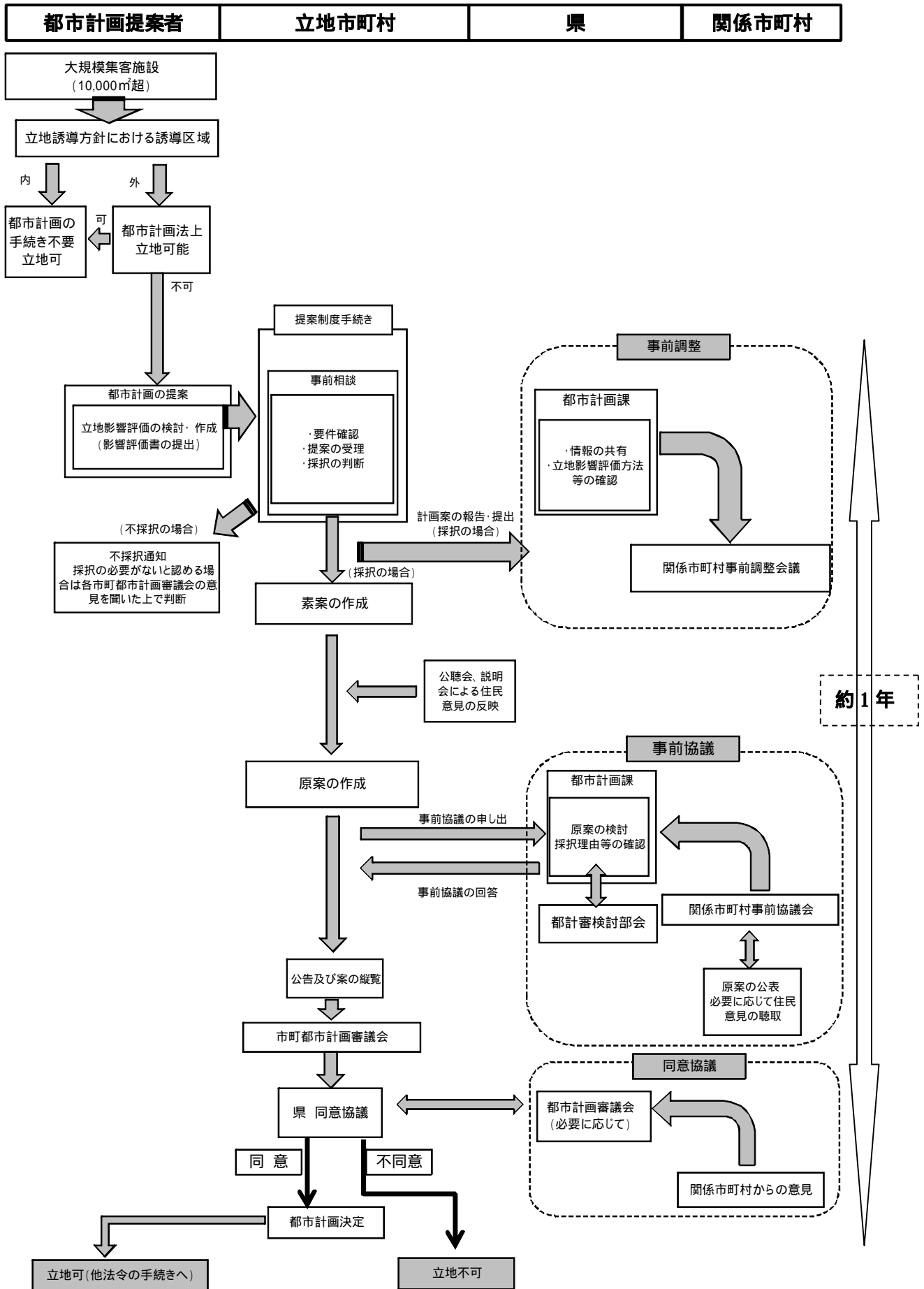
広域調整の実施手続き

広域調整が必要となる大規模集客施設の立地計画が明らかになった場合、立地市町村は速やかにその計画内容と立地影響評価の結果を県に報告することとし、県はこの報告内容を基に、事前調整会議において関係市町村との情報の共有化を図る。

その後、立地市町村は都市計画の変更又は決定の原案を作成した上で県との事前協議を行う。県は、事前協議会及び都市計画審議会検討部会から意見を聴取して、原案の検討を行った上で回答する。

事前協議終了後、立地市町村は、公告・縦覧、市町村都市計画審議会の議を経た上で、県への同意を求め、県は、関係市町村及び必要に応じて都市計画審議会から意見を聴取し、同意・不同意の判断を行う。

広域調整の手続きフロー



(2) 大規模集客施設の立地制限解除後における広域調整の機会確保について

大規模集客施設の立地制限を解除する場合は、都市計画法に基づき、県が関係市町村から意見を聴取するなど、広域調整を行った上で、立地を可能とするための都市計画の変更又は決定を行うこととしている。

しかし、一旦大規模集客施設の立地制限の解除を行えば、立地評価を行った規模をはるかに超える施設の立地や既存の大規模集客施設の大幅な増築等が将来的に可能となる。

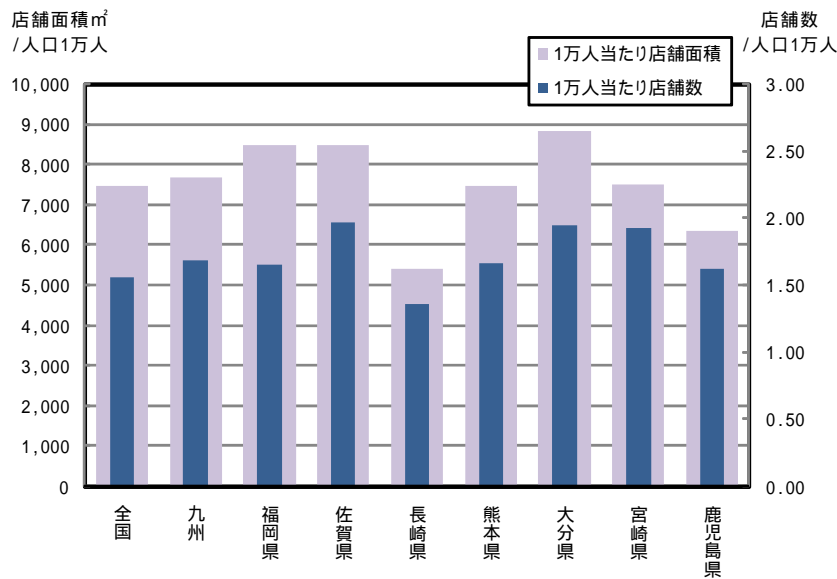
このため、大規模集客施設の立地制限解除と同時に立地評価の対象となった規模を上限とした特別用途地区を指定し、これにより、将来の増改築の際に、再度広域調整を行う機会を確保するものとする。

参考 1 . 大分県の大規模集客施設の立地状況

(1) 大分県の大規模小売店舗立地現況

- ・人口1万人当たりの店舗数、人口1万人当たりの店舗面積で比較すると、大分県はいずれも全国平均を上回っており、特に、人口1万人当たりの店舗面積は九州エリア内でトップとなっている。
- ・1店舗当たりの平均面積(4,532 m²)は、全国平均(4,776 m²)を下回っているが、九州エリア内では福岡県に次いで大きく、他県と比較すると、3,000 m²~10,000 m²規模の店舗の構成比が高いという特徴が見られる。

図 九州エリア内の1万人当たり店舗数・店舗面積(大型小売店舗)



(資料：2009 全国大型小売店舗総覧)

図 九州エリア内大型小売店舗の店舗面積別構成



(資料：2009 全国大型小売店舗総覧)

(2) 県内市町村の大型小売店舗立地現況

- ・大分県内の大型小売店舗の多くは大分市内に集積しており、店舗数の41.5%、店舗面積では48.3%が大分市に集中している。
- ・1店舗当たり面積では中津市が最も大きくなっており、次いで大分市、玖珠町が県平均を上回っている。
- ・人口1万人当たりの店舗面積は県平均で8,942㎡となっており、中津市、大分市、玖珠町では10,000㎡を超えている。

図 県内市町村の大型小売店舗面積

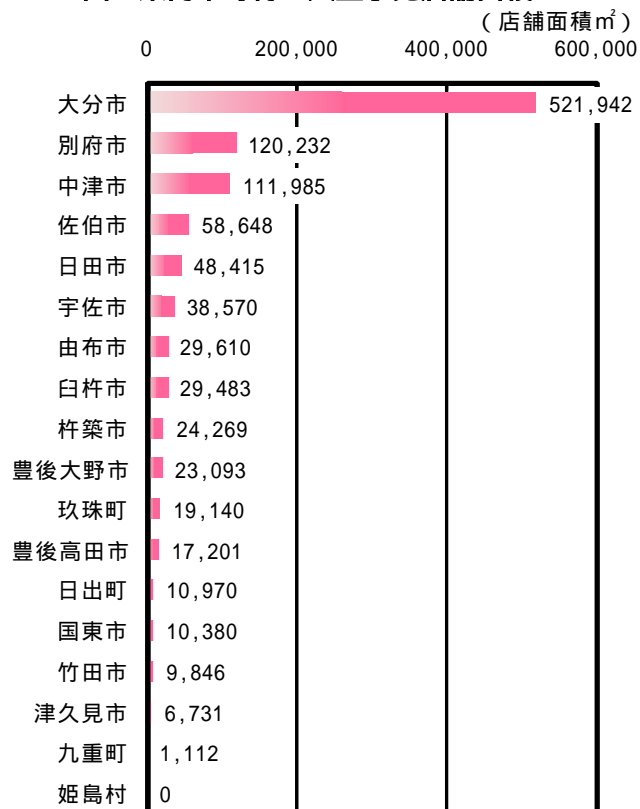
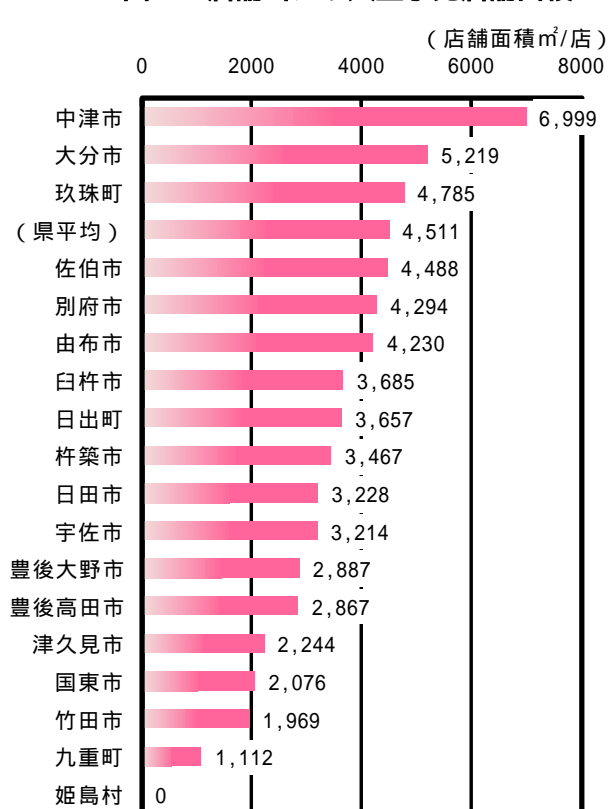


図 1店舗当たり大型小売店舗面積

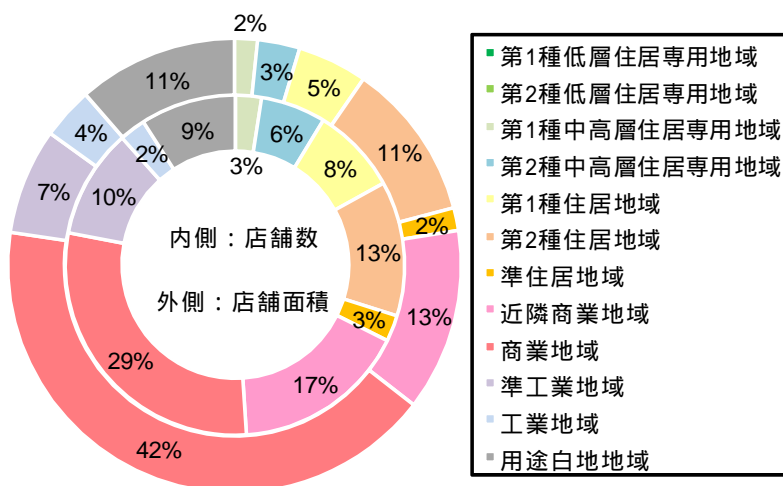


(資料：2009 全国大型小売店舗総覧)

(3) 県内大型小売店舗の立地傾向性

- ・大型小売店舗が立地している用途地域を見ると、商業地域が最も多く、次いで近隣商業地域、第2種住居地域、準工業地域、という順になっている。
- ・大型小売店舗立地箇所と鉄道駅からの距離の関係をみると、県内の店舗数の約40%は鉄道駅から1km圏内に立地している。
- ・一方、鉄道駅から3km以上離れた地区に立地する大型小売店舗が約18%あり、これら郊外店については、店舗面積が大きいという特徴が見られる。
- ・大型小売店舗立地箇所と幹線道路からの距離の関係をみると、県内の店舗数の58%（店舗面積の45%）は2車線以上の国道・県道の沿道に立地している。
- ・その他の2車線以上道路も含めると、約90%の店舗は2車線以上の幹線道路から200m圏内に立地しており、200m以上離れた場所に立地しているのは約10%に過ぎない。

図 立地箇所の指定用途地域



(資料：2009 全国大型小売店舗総覧)

図 鉄道駅からの距離

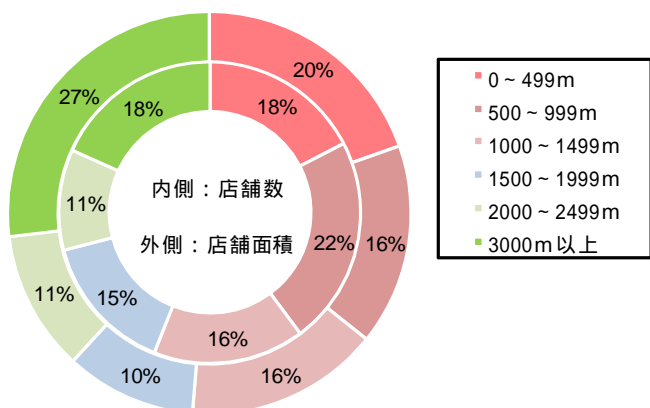
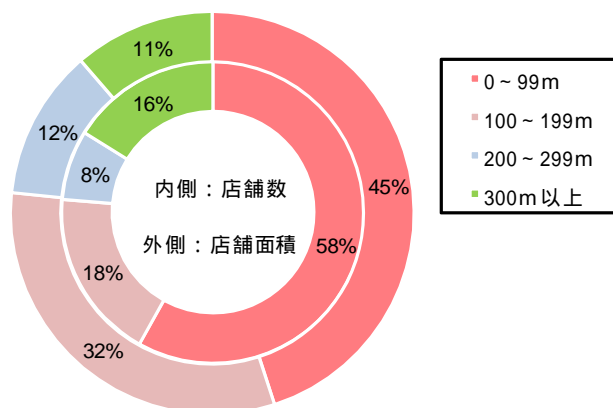


図 国道・県道（2車線以上）からの距離

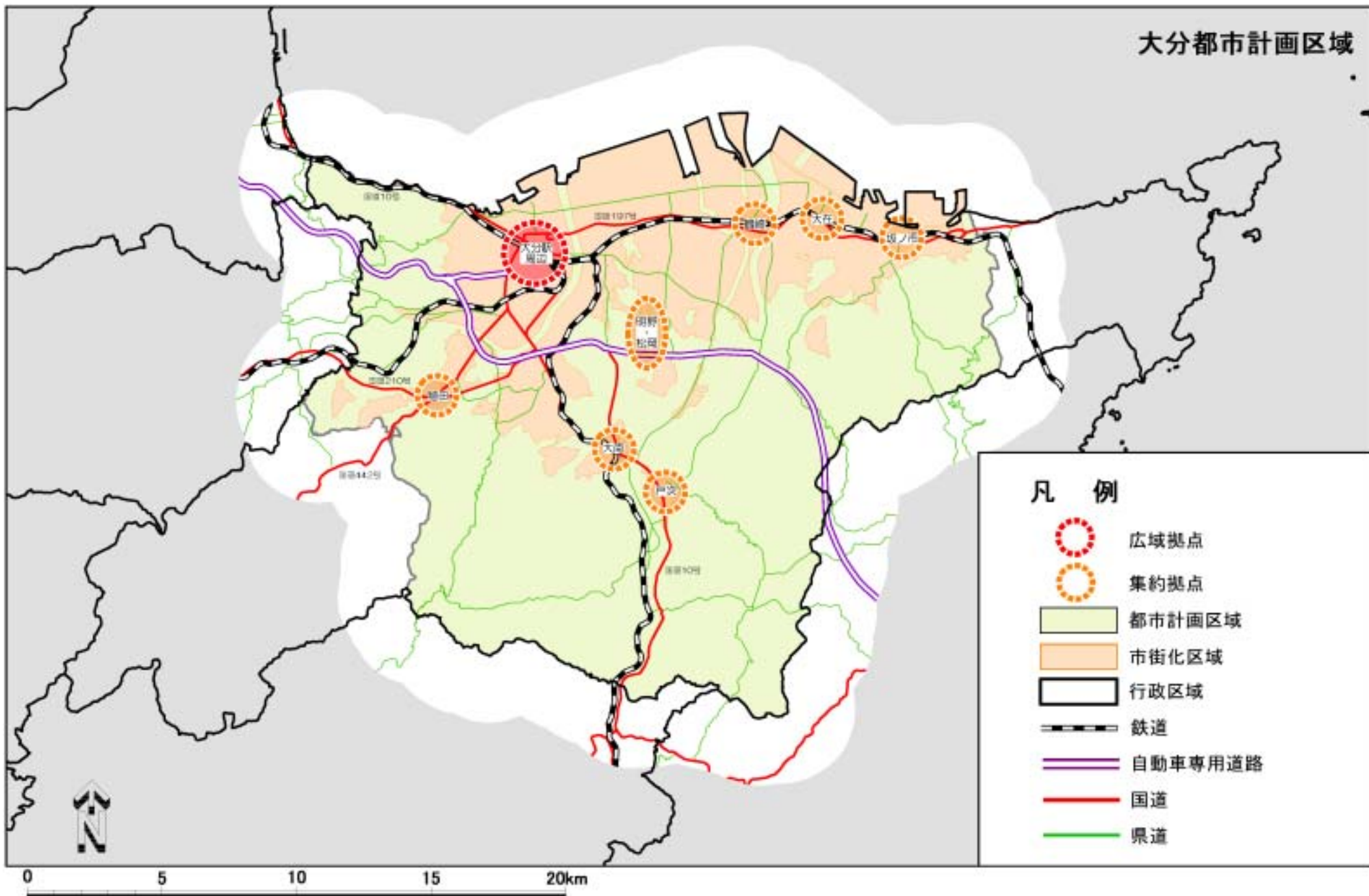


(資料：2009 全国大型小売店舗総覧)

広域拠点・集約拠点

都市計画区域	広域拠点	集約拠点
大分	大分駅周辺	植田地区、大南地区、明野・松岡地区、鶴崎地区、大在地区、坂ノ市地区、戸次地区
佐賀関		関地区
別府	別府駅周辺	
中津	中津駅周辺	
日田	日田駅周辺	
佐伯	大手前・佐伯駅周辺	
臼杵		臼杵駅周辺
津久見		津久見駅周辺
竹田		竹田地区
豊後高田		高田・玉津地区
杵築		杵築地区
宇佐		四日市地区、柳ヶ浦地区
三重		三重駅周辺
国東		国東地区
日出		暘谷駅周辺
湯布院		由布院駅周辺、
挾間		向之原駅周辺
玖珠町		塚脇地区・豊後森駅周辺
	5 拠点	2 1 拠点

大分都市計画区域



佐賀関都市計画区域



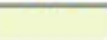








国道197号

国道217号



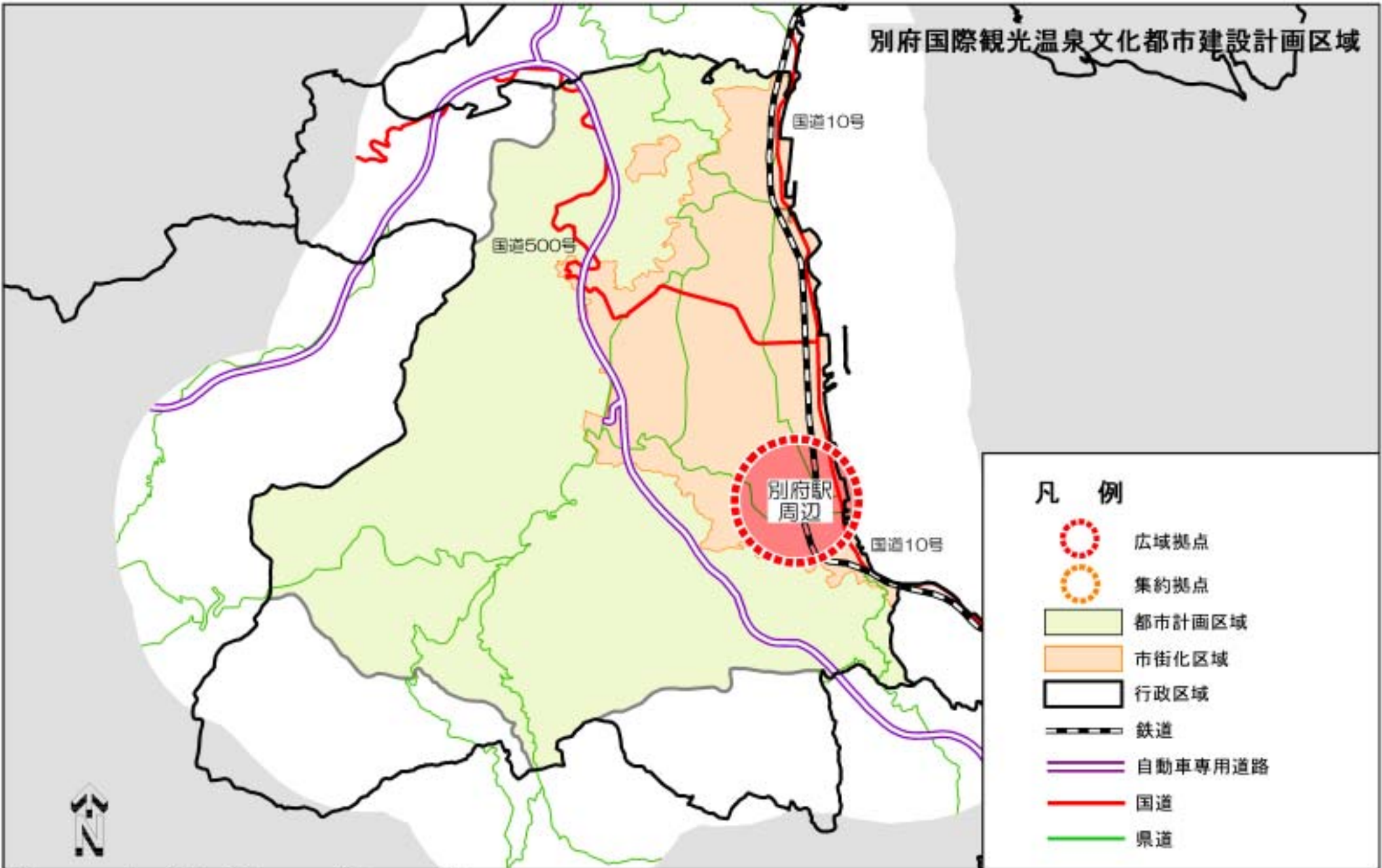
凡 例

-  広域拠点
-  集約拠点
-  都市計画区域
-  用途地域
-  行政区域
-  鉄道
-  自動車専用道路
-  国道
-  県道

2000 0 1000 2000 4000 6000m



別府国際観光温泉文化都市建設計画区域

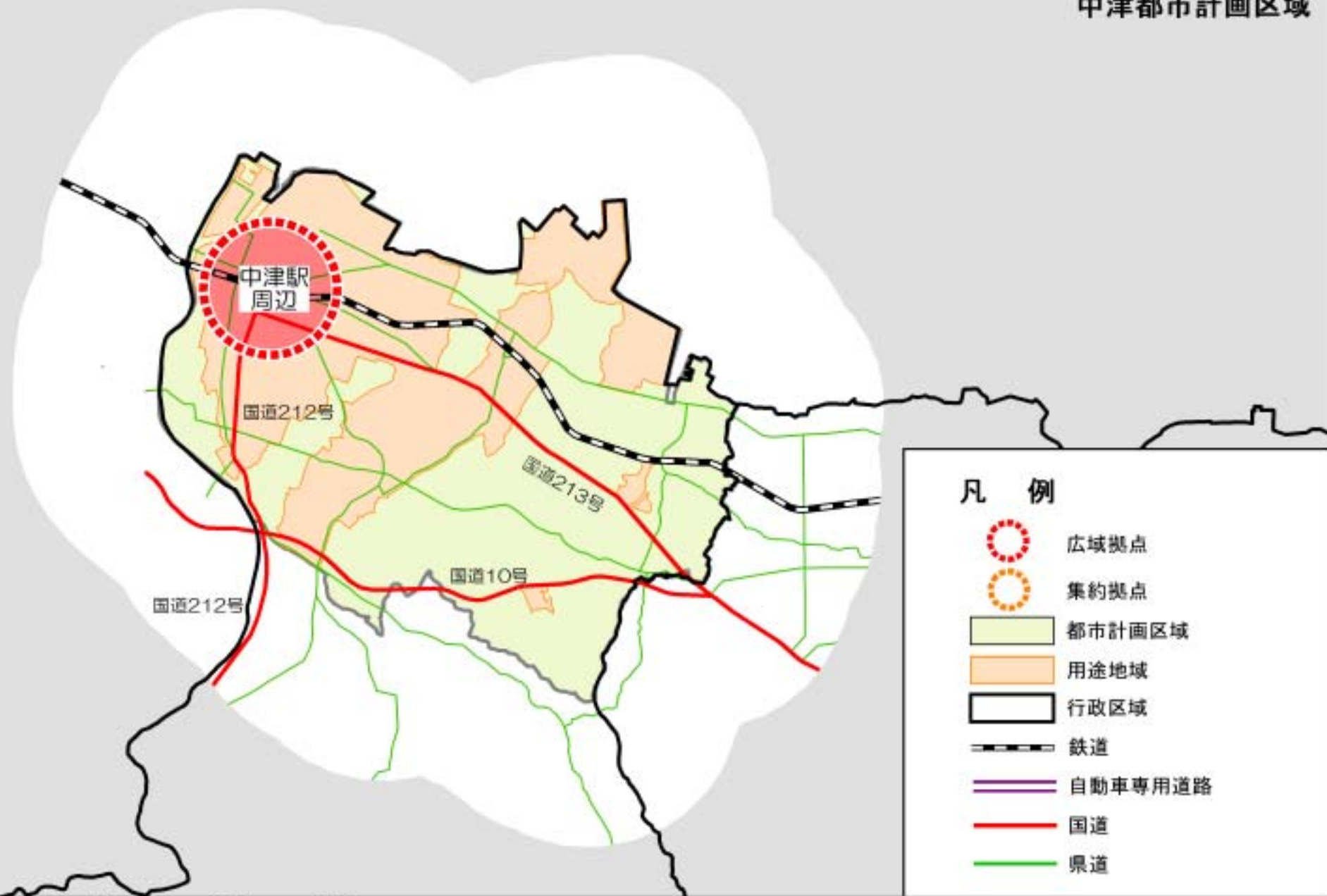


凡 例

- 広域拠点
- 集約拠点
- 都市計画区域
- 市街化区域
- 行政区域
- 鉄道
- 自動車専用道路
- 国道
- 県道

2000 0 1000 2000 4000 6000m

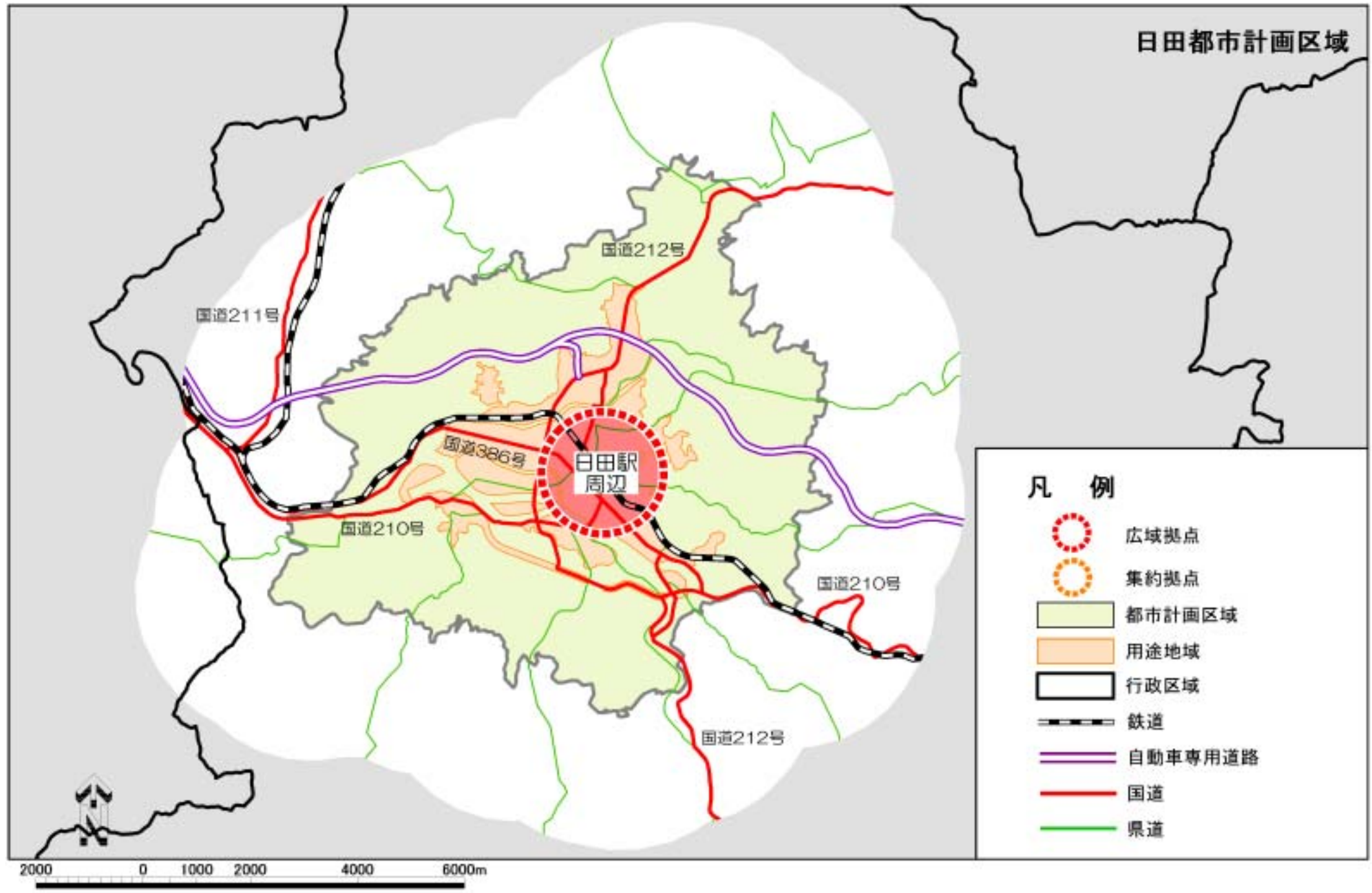
中津都市計画区域



2000 0 1000 2000 4000 6000m



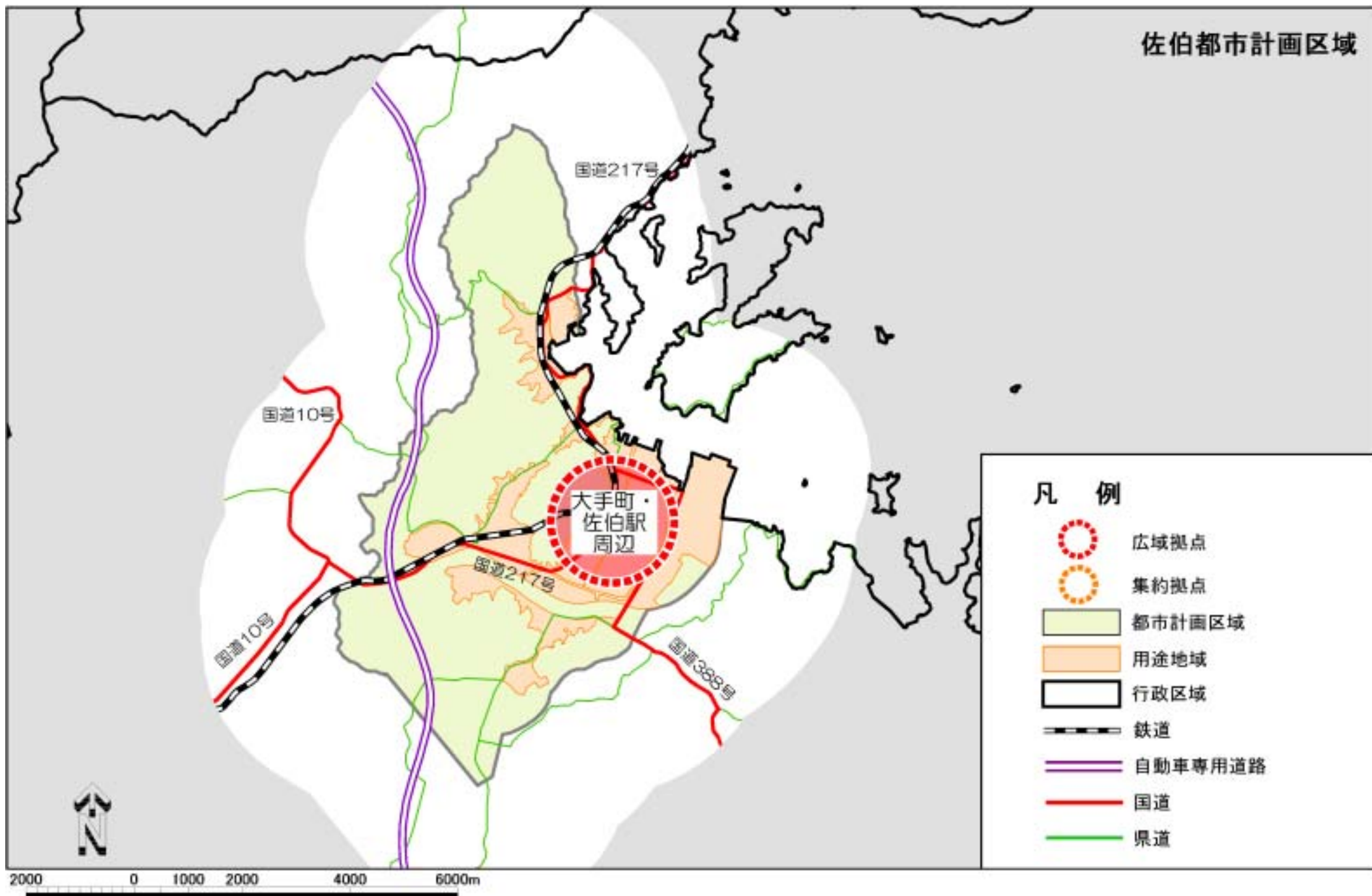
日田都市計画区域



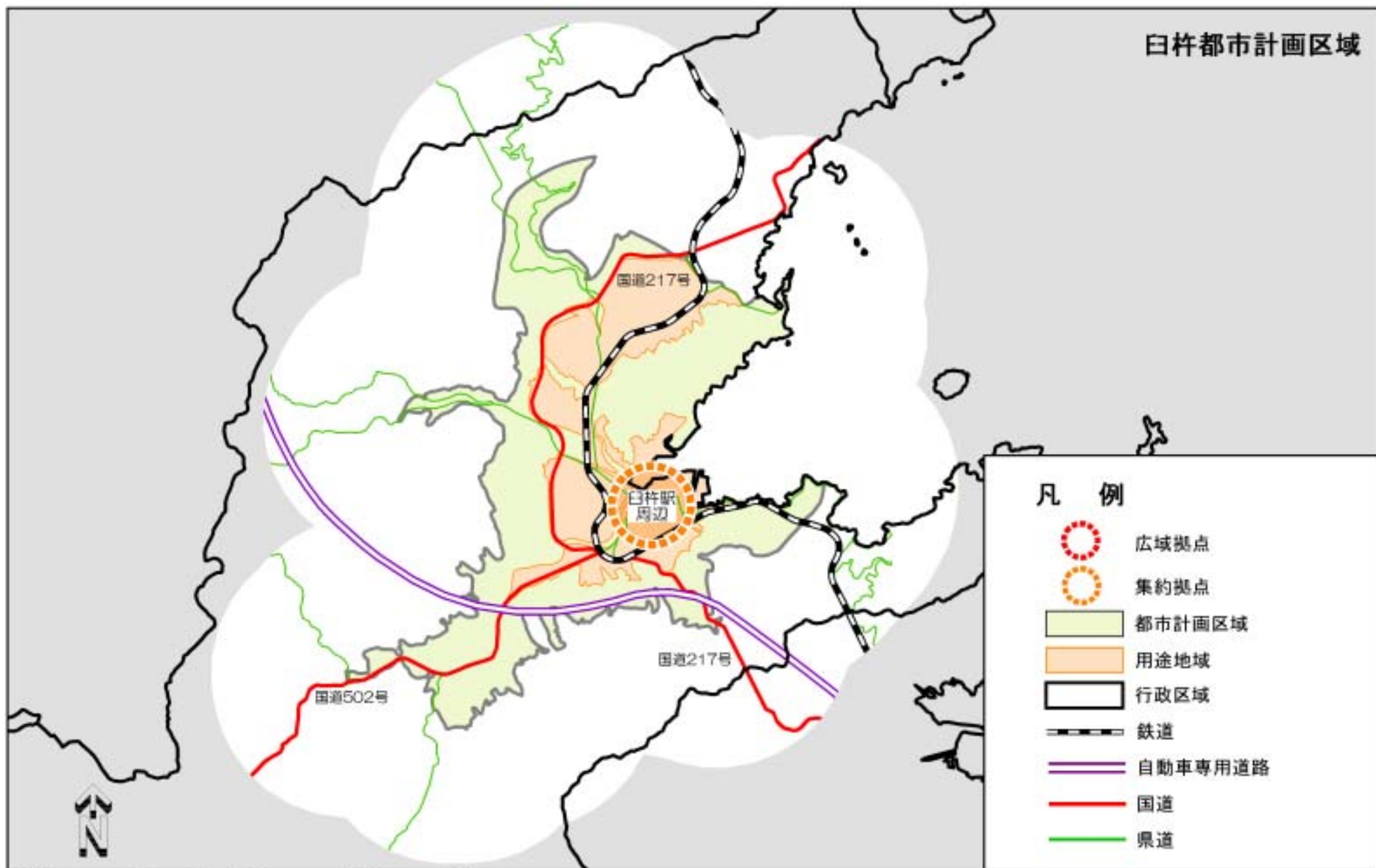
凡例

- (Red dashed) 広域拠点
- (Orange dashed) 集約拠点
- (Light Green) 都市計画区域
- (Orange) 用途地域
- (Black outline) 行政区域
- (Black and white dashed) 鉄道
- (Purple) 自動車専用道路
- (Red) 国道
- (Green) 県道

佐伯都市計画区域

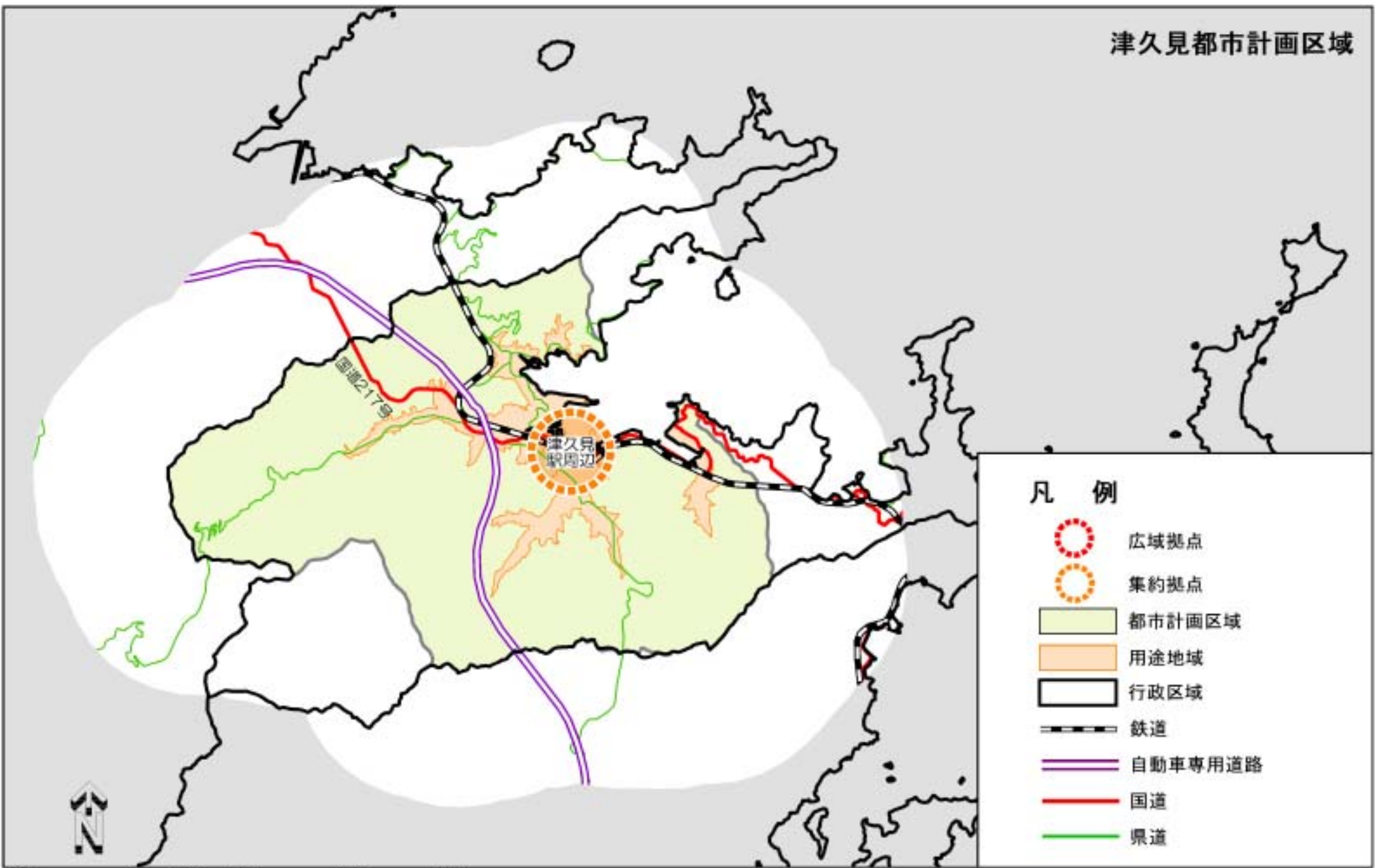


臼杵都市計画区域



2000 0 1000 2000 4000 6000m

津久見都市計画区域



凡例


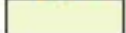






-  広域拠点
-  集約拠点
-  都市計画区域
-  用途地域
-  行政区域
-  鉄道
-  自動車専用道路
-  国道
-  県道

2000 0 1000 2000 4000 6000m

竹田都市計画区域



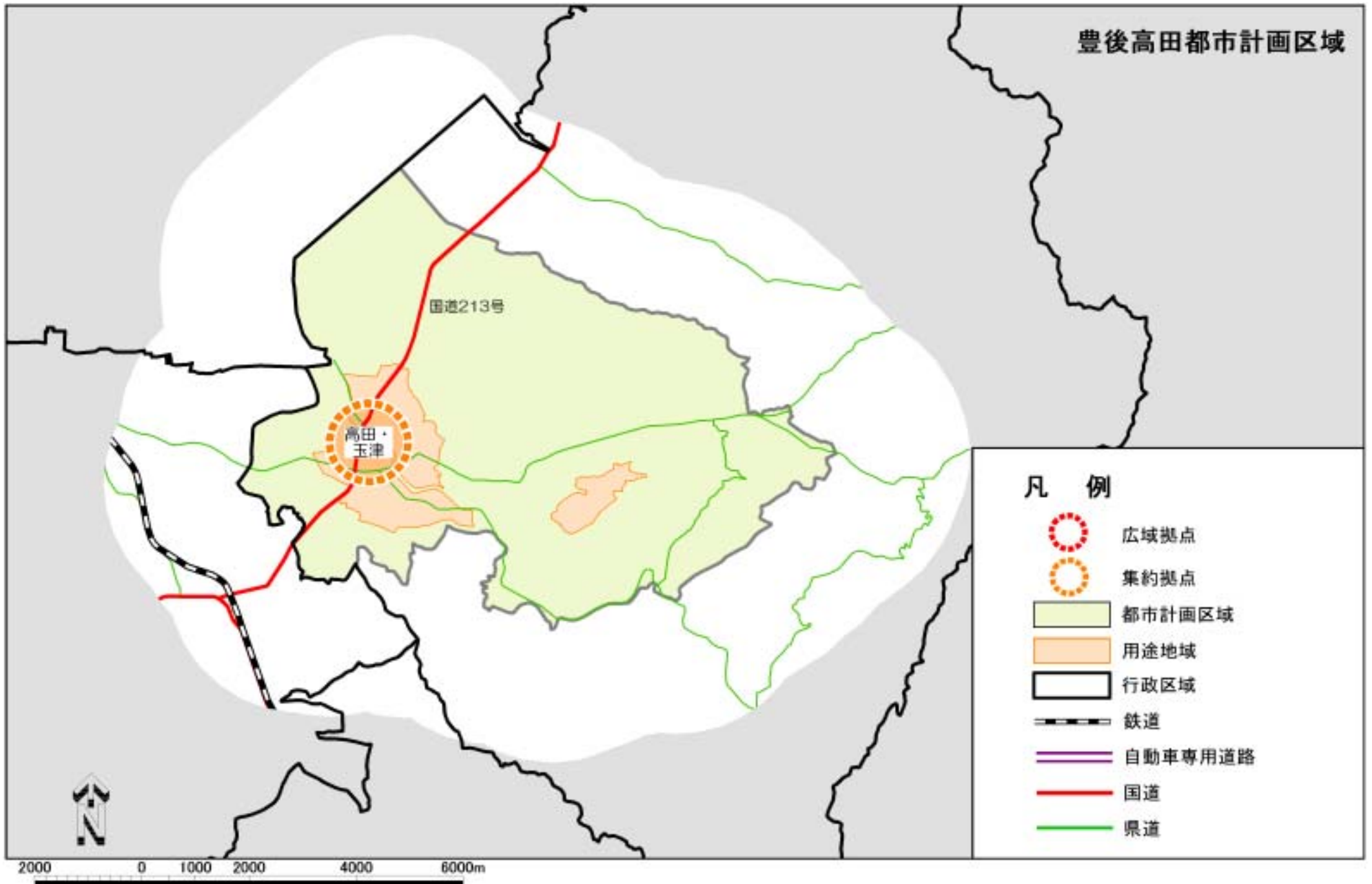
凡例

-  広域拠点
-  集約拠点
-  都市計画区域
-  用途地域
-  行政区
-  鉄道
-  自動車専用道路
-  国道
-  県道



2000 0 1000 2000 4000 6000m

豊後高田都市計画区域



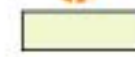
凡 例



広域拠点



集約拠点



都市計画区域



用途地域



行政区



鉄道



自動車専用道路



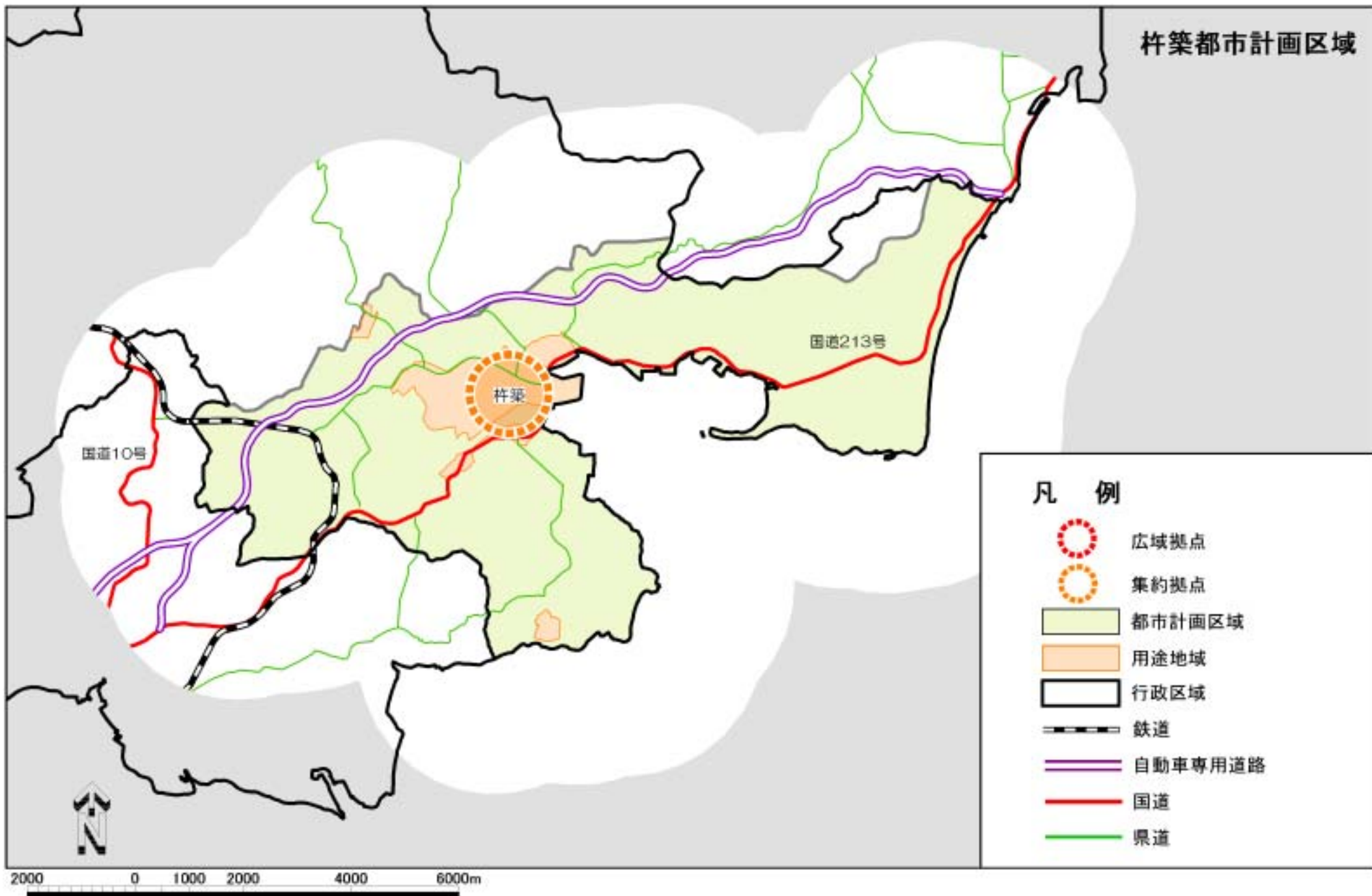
国道



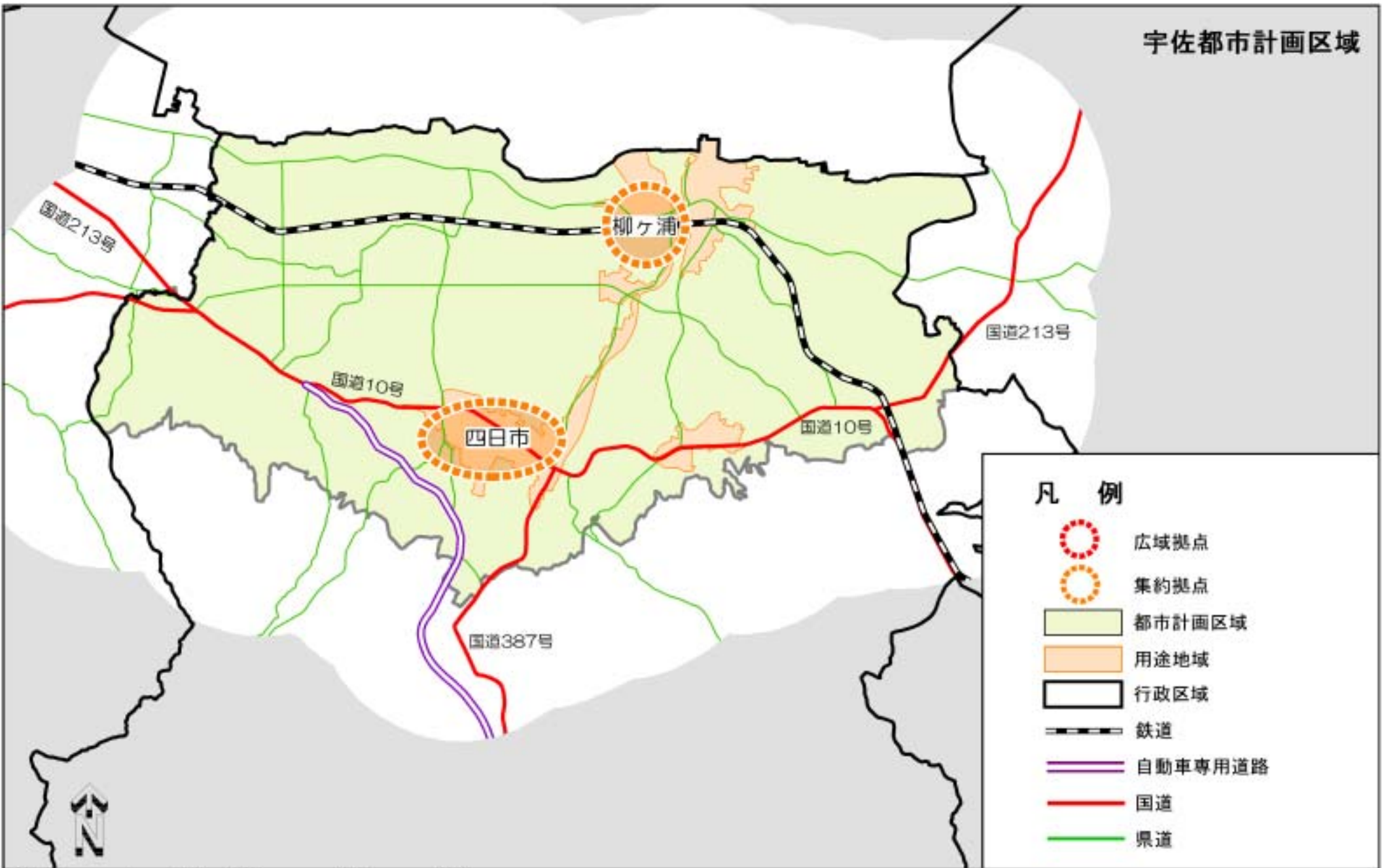
県道

2000 0 1000 2000 4000 6000m

杵築都市計画区域



宇佐都市計画区域

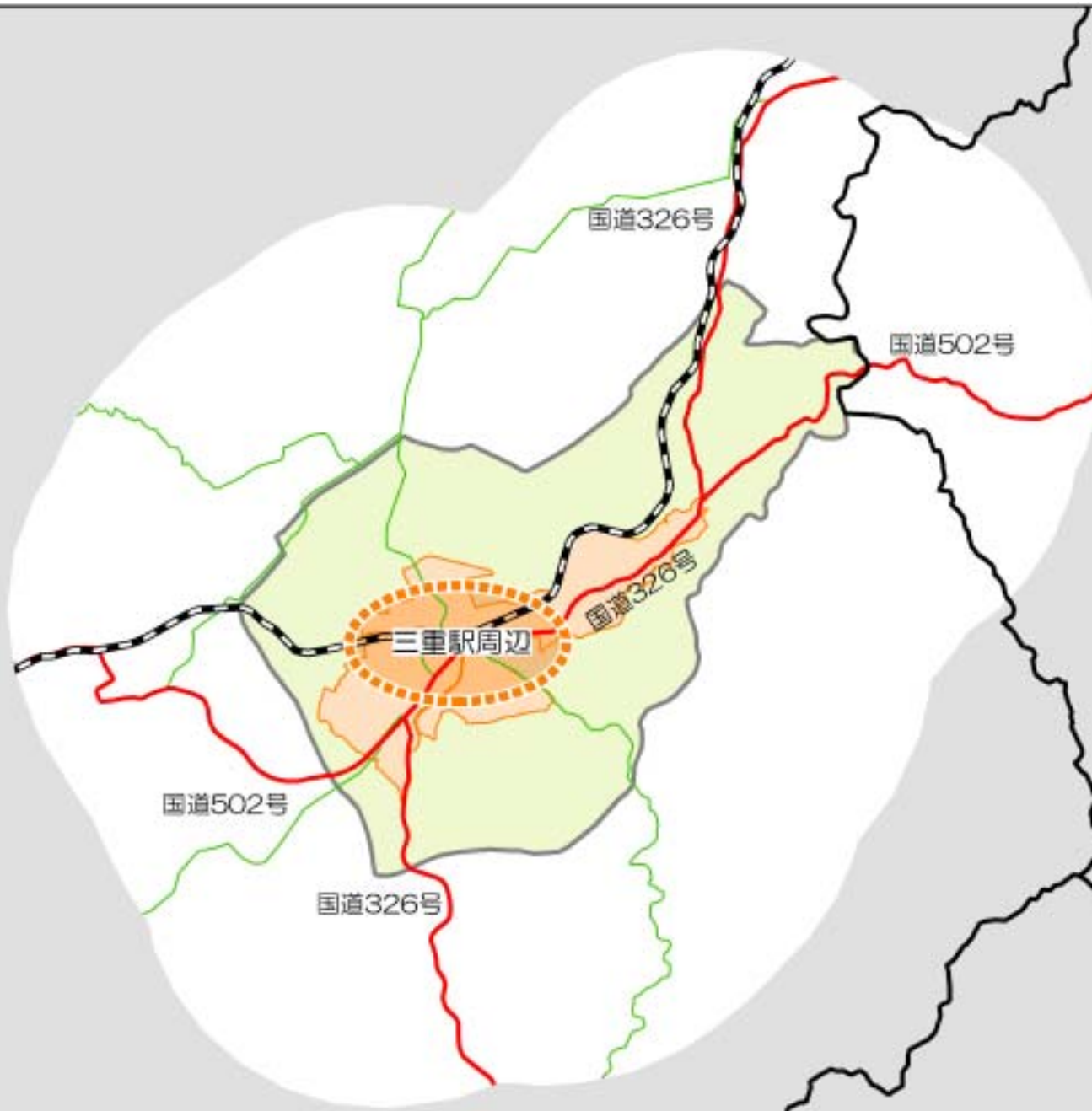


凡例

-  広域拠点
-  集約拠点
-  都市計画区域
-  用途地域
-  行政区
-  鉄道
-  自動車専用道路
-  国道
-  県道

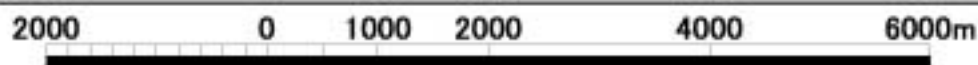
2000 0 1000 2000 4000 6000m

三重都市計画区域



凡例

-  広域拠点
-  集約拠点
-  都市計画区域
-  用途地域
-  行政区域
-  鉄道
-  自動車専用道路
-  国道
-  県道



国東都市計画区域



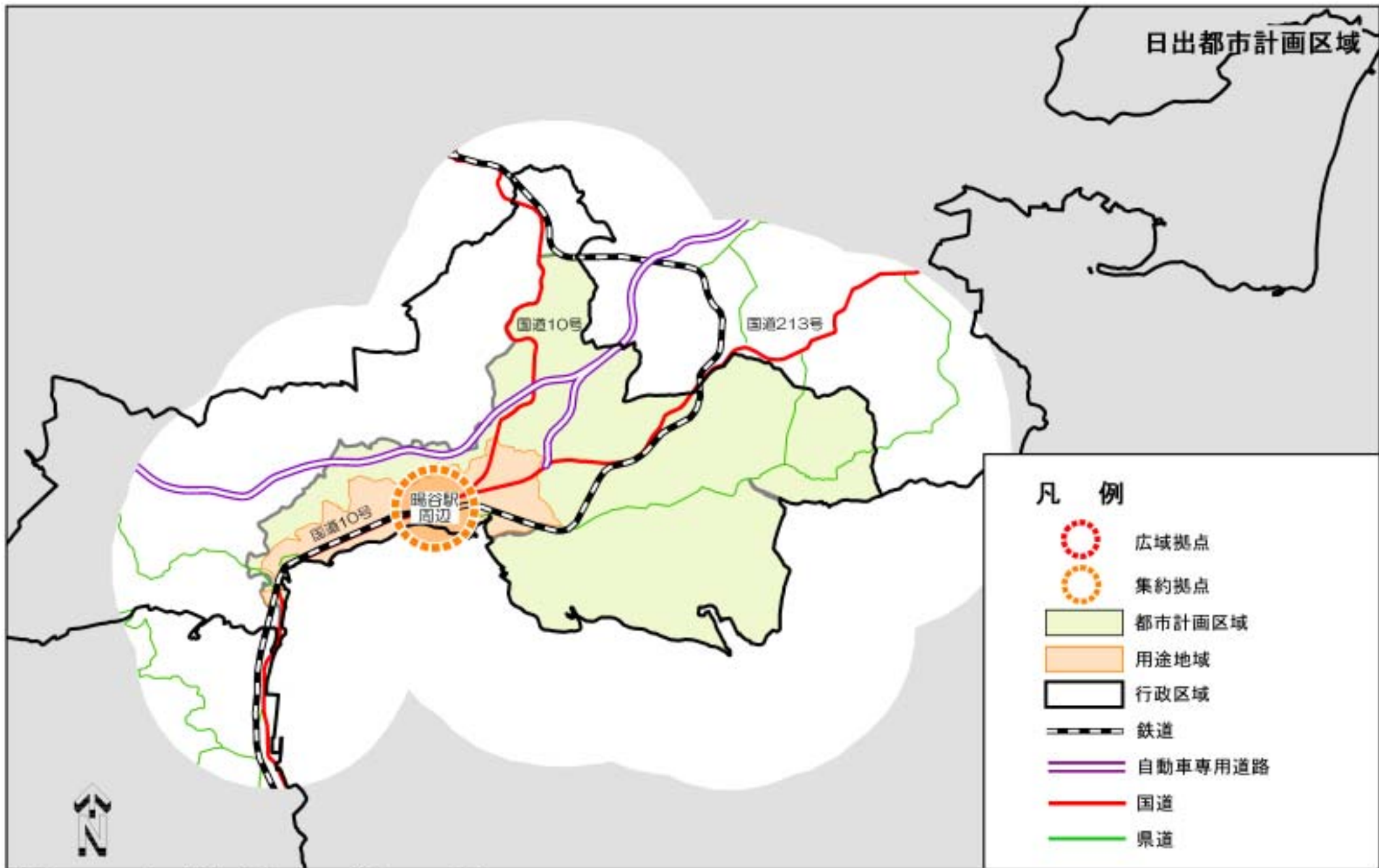
凡例

-  広域拠点
-  集約拠点
-  都市計画区域
-  用途地域
-  行政区域
-  鉄道
-  自動車専用道路
-  国道
-  県道



2000 0 1000 2000 4000 6000m

日出都市計画区域

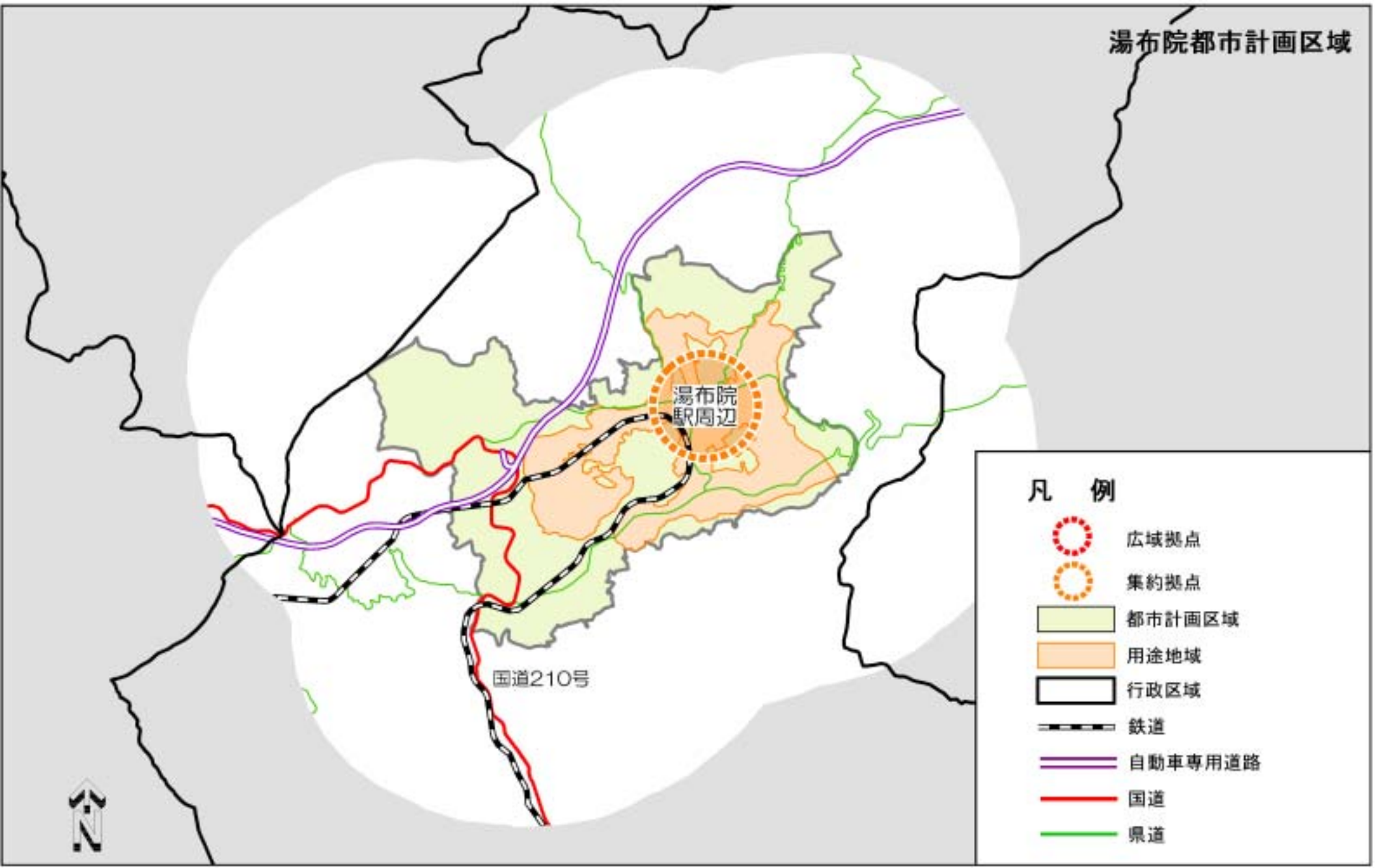


凡 例

- 広域拠点
- 集約拠点
- 都市計画区域
- 用途地域
- 行政区域
- 鉄道
- 自動車専用道路
- 国道
- 県道

2000 0 1000 2000 4000 6000m

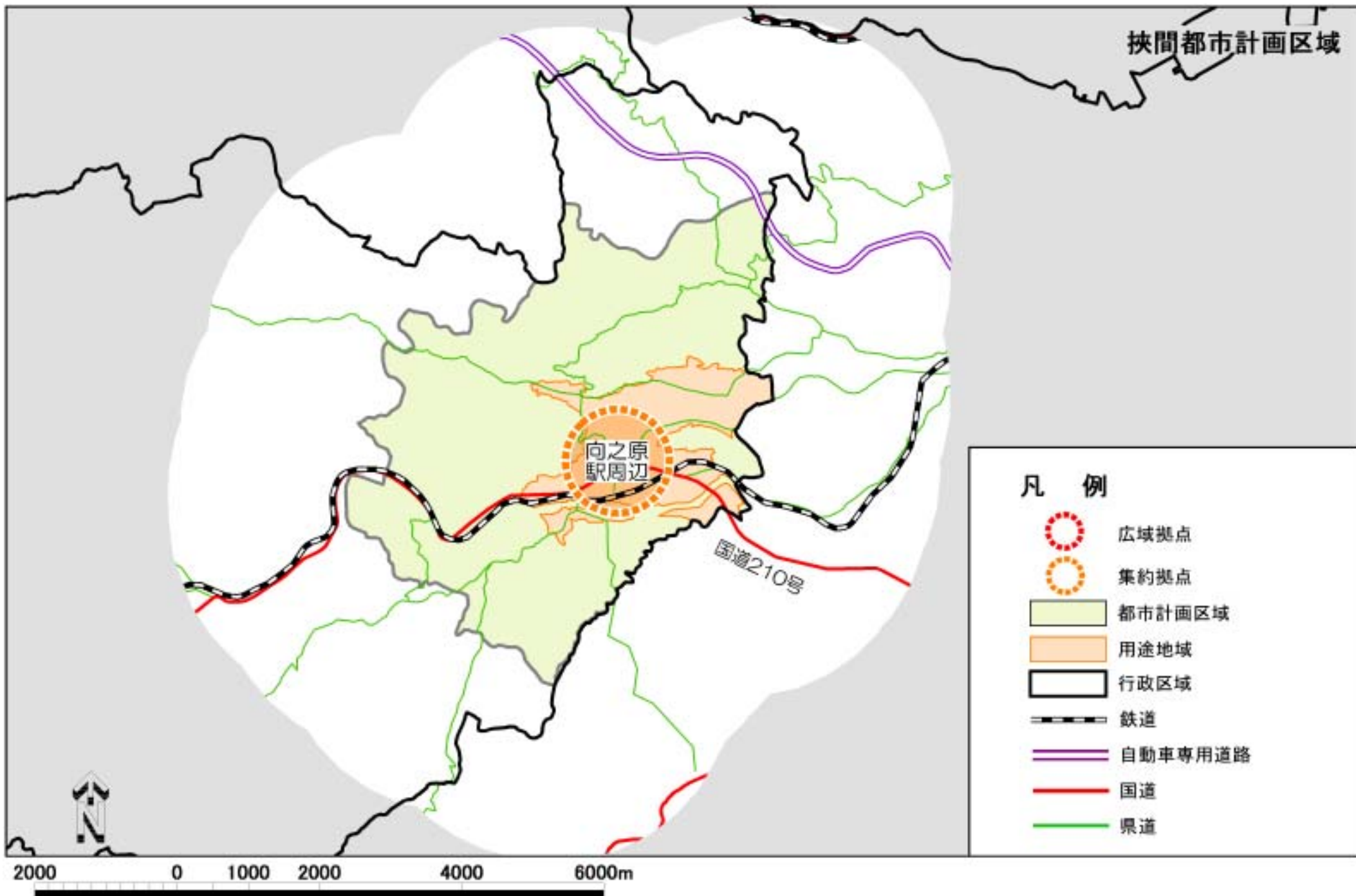
湯布院都市計画区域



2000 0 1000 2000 4000 6000m



狭間都市計画区域



玖珠都市計画区域



凡例

-  広域拠点
-  集約拠点
-  都市計画区域
-  用途地域
-  行政区域
-  鉄道
-  自動車専用道路
-  国道
-  県道

2000 0 1000 2000 4000 6000m

