

まちづくり三法改正の背景

まちづくりの観点から大型店舗の立地規制などを可能とする「改正都市計画法」、大型店舗の出店に際して周辺的生活環境の保持の観点から配慮を求める「大規模小売店舗立地法」、空洞化の進行している中心市街地の活性化を図る「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」（以下「中心市街地活性化法」という）の３つの法律がまちづくり三法です。

まちづくり三法は平成１０年に施行されましたが、居住人口の減少や郊外大型店の立地といった原因により、中心市街地の衰退に歯止めがかからないのが現状でした。

よって、国はまちづくり三法の見直し検討を行い、わが国が人口減少・超高齢社会を迎える中で、都市圏内で生活する多くの人にとって暮らしやすい集約型都市構造（コンパクトシティ）を実現することが必要であると導きました。

そして、平成１８年にまちづくり三法のうち、都市計画法と中心市街地活性化法の２つの法律の改正を行いました。

都市計画法の改正（平成１８年５月３１日公布）は都市機能の適正立地を、中心市街地活性化法の改正（平成１８年６月７日公布）は意欲的な中心市街地への多様な支援策の集中を推進することを目的として改正されました。

大規模集客施設の適正な立地を目指します

従来、店舗等の床面積について制限がなかった第二種住居地域、準住居地域、工業地域の３つの用途地域において、床面積が１万㎡を超える大規模集客施設（※）の立地が制限されました。

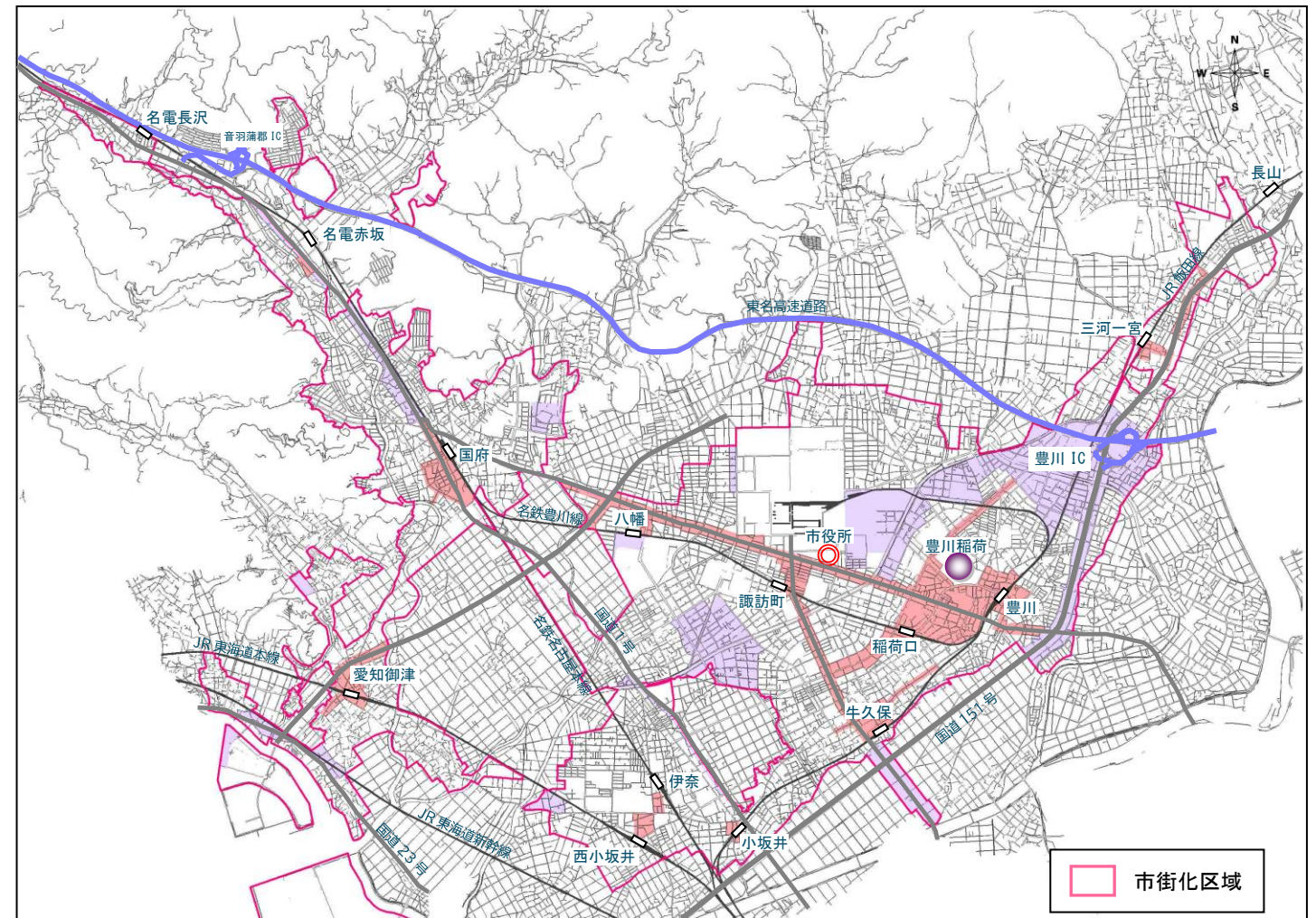
※規模の大きいショッピングセンターやシネマコンプレックスなど、広い地域から多くの人々が集まる施設を指し、以下のような施設が該当します。

劇場、映画館、演芸場、観覧場、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、場内車券売場、勝舟投票券発売所に供する建築物で、その用途に供する部分（劇場、映画館、演劇場、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

【店舗等の床面積の制限について】

用途地域	改正前		改正後
第一種低層住居専用地域	50㎡超不可		50㎡超不可
第二種低層住居専用地域	150㎡超不可		150㎡超不可
第一種中高層住居専用地域	500㎡超不可		500㎡超不可
第二種中高層住居専用地域	1,500㎡超不可		1,500㎡超不可
第一種住居地域	3,000㎡超不可		3,000㎡超不可
第二種住居地域	制限なし		10,000㎡超不可
準住居地域			
工業地域			
近隣商業地域			
商業地域			制限なし
準工業地域			特別用途地区の活用 で10,000㎡超不可
工業専用地域	不可		不可

大規模集客施設制限地区の対象区域



- ： 大規模集客施設が立地可能な地域（商業地域、近隣商業地域）
- ： 特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の対象区域（市内の準工業地域全域）

● 東三河都市計画特別用途地区（大規模集客施設制限地区）

都市計画告示日 令和４年１２月２３日（豊川市告示第１７８号）
対象区域の面積 約４９９ha（市内の準工業地域全域）
建築物の用途の制限 劇場、映画館、演芸場、観覧場、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、場内車券売場、勝舟投票券発売所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１万平方メートルを超える建築物は、建築してはならない。

● 豊川市特別用途地区内における建築物の制限等に関する条例

平成２１年９月２９日条例第２８号（令和４年１２月２３日一部改正）
施行年月日 平成２１年９月３０日（令和４年１２月２３日一部改正）
罰則規定 条例に違反した者に対し、５０万円以下の罰金に処する。

大規模集客施設に該当するもの

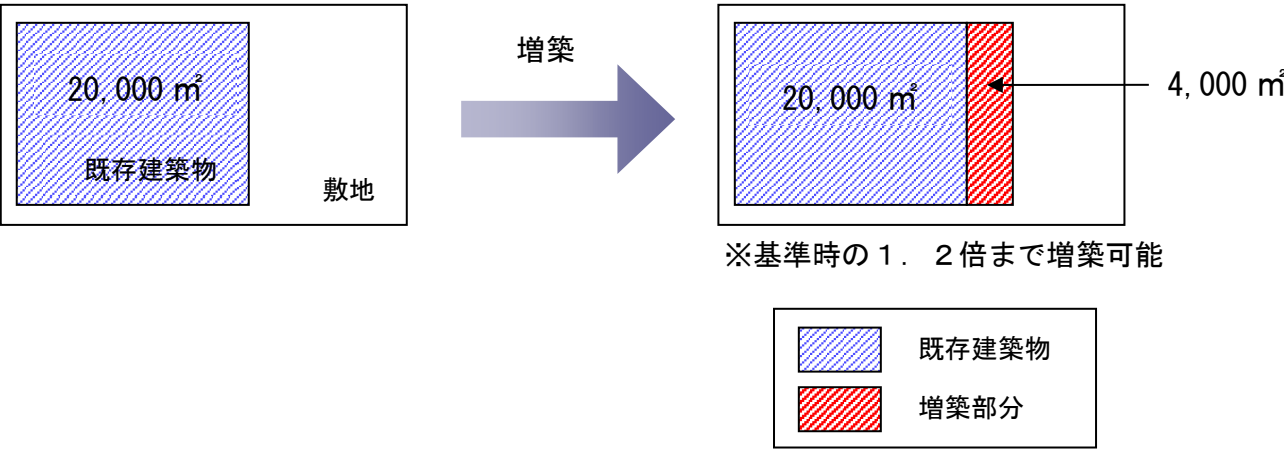
用途	具体的な施設の例	備考
劇場 映画館 演芸場 観覧場	音楽ホール、演劇ホール、多目的ホール 映画館（シネマコンプレックスを含む） 寄席等の演芸場 寄席のある総合体育館、スタジアム（屋外観覧場を含む）	客席部分が1万㎡を超えるもの
店舗	物販店舗、サービス店舗（銀行のＡＴＭ、クリーニング店を含む）	売場等のほか、通路、バックヤード等を含み、その用途部分の床面積が1万㎡を超えるもの
飲食店	レストラン、喫茶店	
展示場	イベント施設、メッセ（見本市）	
遊技場	マージャン屋、パチンコ屋、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパーク、カラオケボックス	
勝馬投票券発売所 場外（場内）車券売場 勝舟投票券発売所	競馬の券売場 競輪、オートレースの券売場 競艇の券売場	

※駐車場は含まない

既存不適格建築物の取り扱い

特別用途地区の告示前からすでに1万平方メートルを超えている建築物（既存不適格建築物）については、規制が適用された時（平成21年9月30日（小坂井地区は平成22年12月24日））における床面積の1.2倍以内の増築又は改築を行うことができます。

事例：延床面積20,000㎡の店舗が立地している場合、基準時以降については24,000㎡以内であれば増築できます。



※詳細については、下記までお問い合わせください。

●お問い合わせ先●

TEL 0533-89-2169

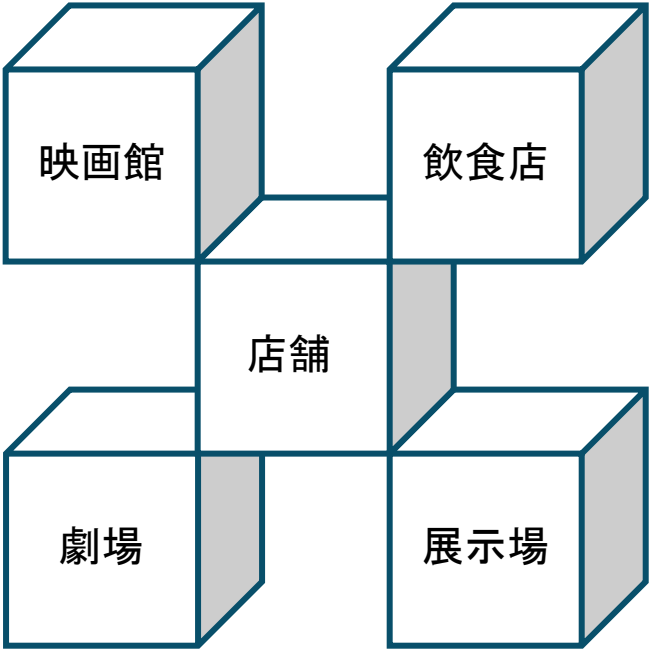
FAX 0533-89-9570 / E-mail: tokei@city.toyokawa.lg.jp

〒442-8601 豊川市諏訪一丁目1番地 豊川市都市整備部都市計画課

人がたくさん集まる施設（大規模集客施設） の 立地できる場所が変わりました

～コンパクトシティをめざして～

東三河都市計画特別用途地区
（大規模集客施設制限地区）



豊川市都市整備部都市計画課