

規制・制度改革分科会第1WG

大規模小売店舗に対する 都市計画法による用途規制の緩和

2012年3月27日

(社)日本経済団体連合会

大規模集客施設の立地可能な用途地域

人口減少、超高齢社会が到来する中で、市街地の郊外への拡散を抑制し、街の機能を市街地に集中させるコンパクトな街づくりを進めることが求められているとして、都市計画法・建築基準法が一部改正(2006年5月31日公布、2007年11月30日施行)された。

これにより、大規模集客施設(床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等)の立地可能な用途地域が、6地域(第二種住居、準住居、工業、近隣商業、商業、準工業)から3地域(近隣商業、商業、準工業)へ限定された。また、非線引き都市計画区域や準都市計画区域内の白地地域(用途地域の指定の無い区域)についても原則立地不可とされた。

改正前	(用途地域)	改正後
制限なし	第二種住居地域	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模集客施設の立地不可。 ・ただし、用途地域の変更また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	
	近隣商業地域	<ul style="list-style-type: none"> ・制限なし。
	商業地域	
	準工業地域	
制限なし	非線引き都市計画区域及び準都市計画区域の白地地域(用途地域の指定の無い区域)	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、大規模集客施設の立地不可。 ・ただし、用途地域の指定により立地可能。

<大規模集客施設の用途規制による影響 (1)>

■ 立地可能な地域の減少:

・東京都の用途地域別面積をみると、立地制限前の6用途地域は33,793.8万㎡。このうち大規模集客施設が立地不可能となった第二種住居地域・準住居地域・工業地域が6,141.7万㎡と、6地域の約18%を占めている。

・また、事業者の出店地域では、工業地域への出店がかなりの割合を占めている。工業跡地に出店できないことで、土地の流動性が低下し、産業構造の転換を阻害することが想定される。

東京都の6用途地域別面積(2007年度)

用途地域	面積(万㎡)	構成比(%)
第二種住居	2057.4	6.1
準住居	1481.4	4.4
工業	2602.9	7.7
近隣商業	5814.2	17.2
商業	7336.0	21.7
準工業	14501.9	42.9
合計	33793.8	100

注:用途地域面積の総数は、111,223.2万㎡、6用途地域以外では住居専用地域が64,595.7万㎡、第一種住居地域が11,506万㎡、工業専用地域が1,327.7万㎡。

＜大規模集客施設の用途規制による影響（2）＞

■ 大規模小売店舗の新設届出件数の減少：

- ・延床10,000㎡は店舗面積換算で約7,000㎡になるが、2007年度以前は約20%が7,000㎡以上だが、以降13%程度に低下。
- ・大規模小売店舗の新設届出総数も2007年をピークに減少傾向。

大規模小売店舗新設届出件数の推移

	2001年 度		2002年 度		2003年 度		2004年 度		2005年 度		2006年 度		2007年 度		2008年 度		2009年 度		2010年 度	
1,000㎡以上 7,000㎡未満 (件)	365	80%	521	82%	678	87%	583	80%	573	79%	599	81%	600	80%	564	86%	441	89%	511	88%
7,000㎡以上	85	19%	120	18%	108	14%	155	22%	155	21%	131	18%	151	21%	86	13%	59	12%	73	13%
不明															2					
合計	450	100%	641	100%	786	100%	738	100%	728	100%	730	100%	751	100%	652	100%	500	100%	584	100%

出所：経済産業省

要望事項

都市計画法等の一部を改正する法律附則に沿い、法施行(2007年11月30日)後、5年近くが経過していることから、当初の目的に適った街づくりが行われているかなどの実態調査を行ったうえで下記事項を含めた制度の見直しを検討すべきである

- 大規模集客施設の立地可能用途地域を、現行の3用途地域から**6用途地域(第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域)**に拡充。

【参考】

＜欧州ビジネス協会・在日欧州(連合)商工会議所

『日本の商慣行に関するEBC報告書2010年』より＞

現行規制は「大規模小売業のために新たな土地を見つけることをきわめて困難にしている」として、法改正を求めている。併せて、出店に係る各種の規制・行政手続きが「日本市場参入および日本での事業確立のコストを一層増大させることにより、外国小売業者の投資意欲をさらに減退させている」と指摘している。

＜都市計画法等の一部を改正する法律 附則(平成18年5月31日法律第46号) 第12条＞

政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、新都市計画法、新建築基準法…(中略)…の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。