

# 準工業地域における特別用途地区 (大規模集客施設の立地制限) に関する指定について

令和 8 年 4 月

## 背景・目的

現在、人口減少・少子高齢化社会を迎え、コンパクトで暮らしやすい集約型の都市づくりへの転換が迫られています。このため、平成 18 年度に都市計画法等が改正され、都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設の立地が抑制されることとなりました。

この大規模集客施設の立地は、既存の商店に影響を与えるなどの問題にとどまらず、周辺の道路網や排水施設への負荷など、都市機能に大きな影響を及ぼします。

人口減少・少子高齢化を迎えているなかで、都市機能の無秩序な拡散を抑制するとともに、都市の既存ストックの活用を図り、本市の都市づくりの目標でもある「コンパクトで持続可能な都市づくり」を実現していくため、平成 25 年 12 月 20 日、準工業地域に特別用途地区を指定し、大規模集客施設の立地を抑制しています。また、令和 6 年 9 月 27 日に準工業地域を変更したことに伴い、特別用途地区の指定区域も変更しました。

## 特別用途地区の指定内容

### <制限される建築物>

○床面積が 10,000 ㎡を超える大規模集客施設（大規模集客施設は下表を参照してください）

### <指定区域>

○市内の準工業地域（指定区域は裏面を参照してください）

※宮の杜地区の準工業地域は、関ノ上地区地区計画によって建築物の用途を制限しているため、特別用途地区には指定していません。

| 大規模集客施設に該当するもの                                                                                 | 大規模集客施設に該当しないもの                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 飲食店をはじめ、劇場・映画館・演芸場・観覧場・展示場・遊技場・勝馬投票券発売所などで、<br><u>床面積の合計が 10,000 ㎡を超えるもの</u><br><u>が該当します。</u> | 左記以外のものとして、<br>住宅・共同住宅・事務所・ホテル・旅館・病院・診療所・学校・図書館・体育館・ボウリング場・学習塾など |
| ※劇場・映画館・演芸場・観覧場などは客席部分の床面積が 10,000 ㎡を超えるもの                                                     |                                                                  |

### <参考>

○市内の準工業地域内には、該当する大規模集客施設はありません。

○例えば、須賀川アリーナで集客部分の床面積は約 3,000 ㎡となっており、大規模集客施設に該当しません。

## 〇〇都市計画法等の改正〇〇

都市計画法等の改正に伴い、大規模集客施設の立地が制限される用途地域の区分が変更となり、原則的に商業地域・近隣商業地域・準工業地域の 3 つの用途地域のみが立地制限なしとなりました。

平成 18 年 5 月の都市計画法等の改正

大規模集客施設（床面積 1 万 ㎡超）の立地規制

○立地可能な用途を、原則として商業系用途に限定

| 用途地域     | 第一種低層住居専用地域  | 50㎡超不可      | 同左           | 用途を緩和する地区計画制度の創設 |
|----------|--------------|-------------|--------------|------------------|
|          | 第二種低層住居専用地域  | 150㎡超不可     | 同左           |                  |
|          | 第一種中高層住居専用地域 | 500㎡超不可     | 同左           |                  |
|          | 第一種住居地域      | 3,000㎡超不可   | 同左           |                  |
|          | 第二種住居地域      | 制限なし        | 原則不可         |                  |
|          | 近隣商業地域       | 制限なし        | 制限なし         |                  |
|          | 商業地域         | 制限なし        | 制限なし         |                  |
|          | 準工業地域        | 制限なし        | 制限なし ※特別用途地区 |                  |
|          | 工業地域         | 制限なし        | 原則不可         |                  |
|          | 工業専用地域       | 要地区計画等      | 同左           |                  |
| 市街化調整区域  |              | 原則不可 ※計画的開発 | 原則不可 ※地区計画   |                  |
| 非線引き白地地域 |              | 制限なし        | 原則不可         |                  |

法改正により、大規模集客施設が立地できる用途地区区分は、6 地域から 3 地域に変更されました。



## 〇〇用語説明〇〇

### 【用途地域】

住宅、店舗、工場などさまざまな建物が無秩序に混在することを防ぐために土地利用の大枠を定めるもので、都市の環境を保つために建築物の用途や建ぺい率、容積率、高さなどを誘導する都市計画・建築規制制度です。

### 【須賀川市の用途地域】

現在須賀川市では、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域の 10 種類の用途地域を指定しています。

### 【準工業地域】

主に軽工業の工場やサービス施設など、環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性・環境悪化が大きい工場以外は、住宅や商業施設、工場など、ほとんどの建物が建てられます。

## □■お問い合わせ先■□

須賀川市建設部まち共創課都市政策係  
〒962-8601 福島県須賀川市八幡町 1 3 5 番地

電話：0248-88-9154

電子メール：machi@city.sukagawa.fukushima.jp



まち共創課 HP

# 県中都市計画図（須賀川市）

宮の杜地区の準工業地域は、関ノ上地区地区計画によって建築物の用途を制限しているため、特別用途地区には指定していません。

特別用途地区を指定する区域  
・大規模集客施設立地制限地区（約30ha）

特別用途地区を指定する区域  
・大規模集客施設立地制限地区（約63ha）

| 凡      |              | 例 |                    |
|--------|--------------|---|--------------------|
|        | 都市計画区域       |   | 都市計画道路             |
|        | 市街化区域        |   | 都市計画公園             |
| 用途地域区分 |              |   | 区画整理区域<br>市街地再開発事業 |
|        | 第一種低層住居専用地域  |   | その他の都市施設           |
|        | 第二種低層住居専用地域  |   | 東北縦貫自動車道           |
|        | 第一種中高層住居専用地域 |   | 東北新幹線              |
|        | 第一種住居地域      |   | DID地域（令和2年）        |
|        | 第二種住居地域      |   | 地区計画区域             |
|        | 近隣商業地域       |   | 運動場                |
|        | 商業地域         |   | 市町村界               |
|        | 準工業地域        |   | 大規模開発              |
|        | 工業地域         |   | 高度利用地区             |
|        | 工業専用地域       |   | 特別用途地区             |

