

都市計画決定権限の移譲等について
～地方分権に係る一括法による都市計画法の改正～

平成24年6月4日

3 第2次一括法による都市計画決定権限の移譲について

平成23年8月30日公布、平成24年4月1日施行
 (都市計画法施行令の改正:平成23年11月28日公布、平成24年4月1日施行)

| 都市計画の種類 | | 決定権限の移譲先 | 備考 |
|--------------|------------------------------|----------|----------------------|
| 区域区分 | | 指定都市 | |
| 都市再開発方針ほか3方針 | | 指定都市 | |
| 地域地区 | 用途地域 (注) | 市町村 | 二以上の市町村の区域にわたるものを除く |
| | 風致地区(面積10ha以上) | 市町村 | |
| | 緑地保全地域 | 市町村 | |
| | 特別緑地保全地区(面積10ha以上) | 市町村 | |
| 都市施設 | 道路(一般国道) | 指定都市 | |
| | 道路(首都高速道路) | 指定都市 | |
| | 道路(国道・県道以外の4車線以上の道路) | 市町村 | |
| | 高速自動車国道 | 指定都市 | |
| | 公園・緑地(面積10ha以上) | 市町村 | 国又は県が設置するものを除く |
| | 広場・墓園(面積10ha以上) | 市町村 | |
| | 一団地の住宅施設(2,000戸以上) | 市町村 | |
| 市街地開発事業 | 土地区画整理事業(面積50ha超) | 市町村 | 国又は県が施行すると見込まれるものを除く |
| | 市街地再開発事業(面積3ha超) | 市町村 | |
| | 住宅街区整備事業(面積20ha超) | 市町村 | |
| | 防災街区整備事業(面積3ha超) | 市町村 | |
| 市街地開発事業等予定区域 | 面積20ha以上の一団地の住宅施設予定区域 | 市町村 | |
| 建築規制 | 都市計画施設の区域内等における建築許可(53条、65条) | 市 | |

- ・ 権限移譲される都市計画のうち主要なものを記載
- ・ (注)は、三大都市圏等の大都市における都市計画

香川県の 都市計画 の見直し

▲香川県トップ

▶都市計画の見直しトップ 最新情報

▶都市計画の見直しの概要

▶今回の香川県の都市計画見直しの経緯

▶香川県のこれからのまちづくりの方向

▶新たな土地利用コントロールの概要

▶概要

▶新たな土地利用コントロール方策

▶都市計画区域マスタープラン

▶概要

▶都市計画区域マスタープラン

▶都市計画の決定手続き 意見募集(終了しました)

▶説明会

▶公聴会

▶パブリックコメント

▶都市計画の案の縦覧

▶県都市計画審議会

▶資料など

▶決定手続きの概要

▶都市計画等を定める者

▶都市計画用語の解説

▶リンク



都市計画の見直しの概要

>>>今回の香川県の都市計画見直しの経緯

- | | |
|-----------|--|
| 平成12年5月 | 都市計画法及び建築基準法の改正 ・都市計画区域マスタープランを創設する。 ・区域区分(線引き)の要否を都道府県が判断する。 ・用途白地地域における土地利用コントロール制度を創設する。 ・開発許可基準の強化や緩和、最低敷地規模の設定を可能にする。 |
| 平成12年12月 | 「 香川県都市計画基本構想検討委員会 」設置 平成14年4月までに5回の委員会を開催 ・市町からの意見聴取、都市計画に関する県民アンケート、パブリックコメントなどを実施 ・第3回検討委員会においては香川中央都市計画区域及び周辺市町の市町長から直接意見を聴取 |
| 平成14年5月 | 検討委員会報告 現在の都市圏の広がりに対応した都市計画区域の再編 新たな土地利用コントロール方策の導入を前提にした線引きの廃止 |
| 平成14年6月以降 | 検討委員会報告に沿って県、関係市町で具体案を検討 ・平成15年3月 第6回委員会で新たな土地利用コントロールの方向性を確認 |
| 平成15年7月 | 香川県の新たな都市計画の素案を確定 |
| 平成15年8月 | 説明会 の開催 7市18町で31回の住民説明会を開催 |
| 平成15年10月 | 公聴会 の開催 口述の申し出のあった4区域において公聴会を開催 |
| 平成15年12月 | 都市計画の案の縦覧 |
| 平成16年2月 | 県都市計画審議会 の開催 |
| 平成16年5月 | 新しい都市計画制度がスタート |

新制度パンフレット「香川県の都市計画が変わります」

- ①表紙 (PDFファイル)
- ②都市計画見直しの概要 (PDFファイル)
- ③都市計画区域の拡大再編 (PDFファイル)
- ④風致地区の見直し (PDFファイル)
- ⑤開発許可制度の見直し (PDFファイル)
- ⑥用途白地地域の形態規制の見直し (PDFファイル)
- ⑦特定用途制限地域の指定 (PDFファイル)
- ⑧市町別 都市計画の見直し一覧 (PDFファイル)
- ⑨線引き廃止後の土地利用動向
(農地転用・開発許可・建築確認データ) (PDFファイル)

福井市の用途地域の考え方

目次

| | |
|----------------------------|--------|
| はじめに | … P 1 |
| 第1章 用途地域指定の基本方針 | … P 2 |
| 1. 基本的事項 | |
| (1) 用途地域指定の目的 | |
| (2) 基本となる計画等 | |
| (3) 『福井市の用途地域の考え方』の役割 | |
| 2. 都市計画マスタープランと用途地域の関係 | |
| (1) 土地利用方針と用途地域の関係 | |
| 3. 用途地域の指定にあたって | |
| 4. その他地域地区及び地区計画等の併用指定について | |
| 5. 用途地域の変更について | |
| (1) 重点的に取り組むべき分野 | |
| (2) 変更の進め方 | |
| (3) 変更にあたっての留意点 | |
| 第2章 用途地域ごとの指定に関する基準 | … P 12 |
| [参考資料] | |
| 用途地域による建築物の用途制限の概要 | … P 24 |

平成23年10月

[くらし](#)[安心・安全](#)[健康・福祉](#)[子育て・教育](#)[文化・スポーツ・学習](#)[産業・都市形成](#)[市政情報](#)[施設案内](#)[ホーム](#) > [産業・都市形成](#) > [都市形成](#) > [都市計画](#) > [商業施設の立地に関する都市計画の方針](#)

商業施設の立地に関する都市計画の方針

商業施設の立地に関する都市計画の方針を策定しました

市は、本市がめざしている都市構造の形成に向けて、商業機能の計画的な集積と大規模集客施設の適正な立地について基本的な考え方(方針)をまとめました。

方針の骨子

- ※ 市の総合計画が示す都市構造と整合性のある商業集積を図っていくため、都市核ごとに配置や性格を示した、広域拠点型と地域拠点型の商業集積ゾーンを新たに設定します。
- ※ 商業集積ゾーンでは、道路などの都市基盤を計画的に整備するなど、十分な立地環境を確保したうえで、商業機能を適切に誘導していきます。
- ※ 大規模集客施設については、都市構造や周辺環境との整合性から広域拠点型の商業集積ゾーン以外での立地を規制します。
- ※ 大規模集客施設の立地を制限する区域においても、上位計画との整合や地域貢献等を判断として、立地が合理的な土地利用と認められる場合は、都市計画の手続きを経た上で制限を緩和する仕組みを新たに構築するものとします。
- ※ 今後、誘導と規制の実現にあたっては、都市計画事業の導入や特別用途地区の指定など都市計画の手法を活用します。

商業施設の立地に関する都市計画の方針

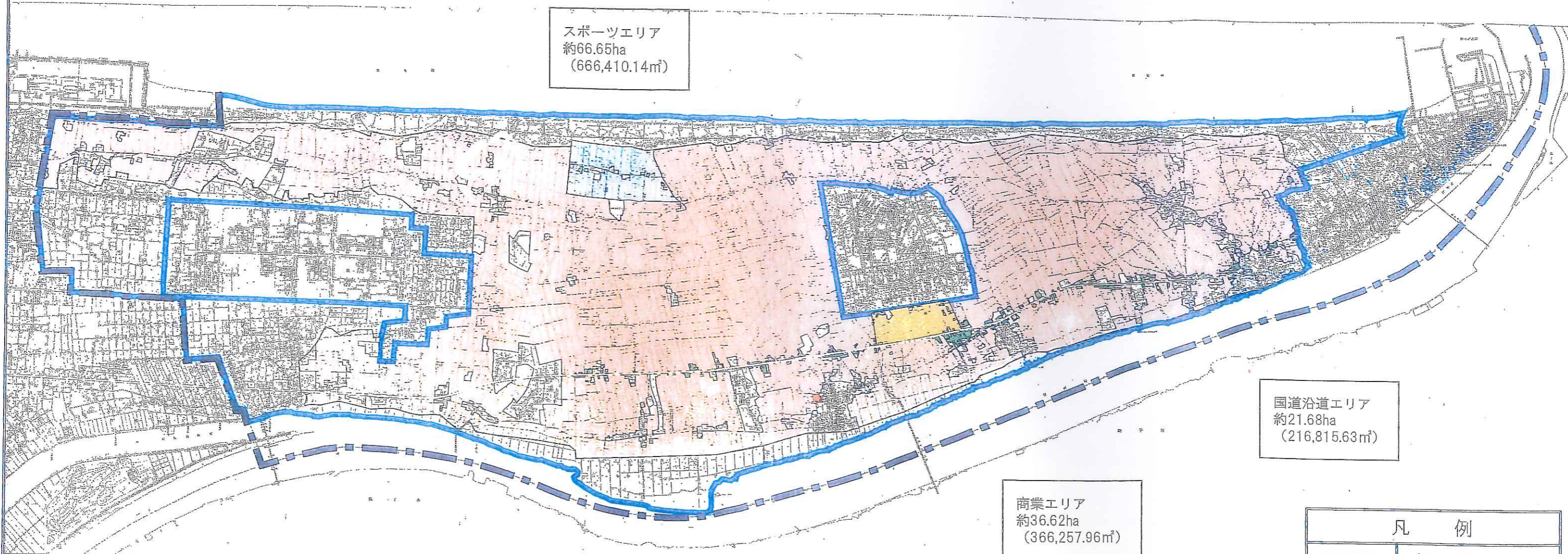
[商業施設の立地に関する都市計画の方針\[概要版\]\(PDF:1,211KB\)](#)[商業施設の立地に関する都市計画の方針\[本編\]\(PDF:2,554KB\)](#)

特によくあるご質問

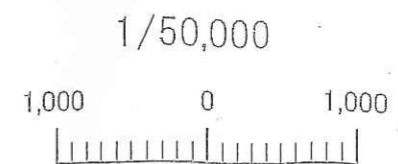
- ※ [都市計画区域とはなんですか？](#)
- ※ [区域区分\(市街化区域・市街化調整区域\)とは？](#)
- ※ [市街化区域・市街化調整区域とはなんですか？](#)
- ※ [用途地域とはなんですか？](#)
- ※ [地区計画について知りたい](#)

お問い合わせ

農業振興区域 (農振農用地)



| 凡 例 | |
|-----|---------|
| | 市町村界 |
| | 農業振興地域界 |
| | 農用地区域 |
| | スポーツエリア |
| | 商業エリア |
| | 国道沿道エリア |
| | 学校などエリア |



名所づくりの28カ条



第1条 人が集まって名所になります

名所の第一条件は「人が集まること」です。人が集まらないところは、どんなに風景が美しくても名所にはなりません。名所は人と共有できる感動、体験を語り継ぐことで成り立っているからです。だからこそ名所づくりに欠かせないことのひとつが人を集める仕掛けでしょう。ただし、人が集まっても感動を伴わない場合は名所にはなりません。だからという言葉を愛でますが、感動を共有できる心をもつ人が名所を訪ねるといってもいいでしょう。

第2条 名所には目玉があります

名所にはひとつ、必ず大きな目玉商品があります。その中心になるひとつの存在の持つメッセージ性が大きければ大きいほど名所は成功します。たぶん、それはみんなが知っている目玉商品を自分の目で確認したいとだれしもが思うからでしょう。奈良なら大仏様です。鎌倉なら八幡宮でしょうか。ひとつのまちの名前があると、必ず思い出されるのか、聞きかじりでもいいなにか、それがあってはじめて名所は成立します。

第3条 名所は目玉商品を取りまく惑星で成立しています

目玉は、それがどんなに大きくても、それひとつだけでは成功しないところが名所のわずかしいところです。目玉をバックアップするさまざまな魅力、小さな名所があつてはじめて長生きできる名所になります。例えば「栗の町」として知られていた長野県小布施町は、北斎館、高井鶏山記念館、日本のあかり博物館、栗の木美術館など、いまではミュージアムタウンと呼ばれるほどさまざまなミュージアムをもつまちになっています。人それそれ楽しむことができるまちがやはり人々の魅惑でしょう。

第4条 名所は幕の内型が成功します

日本の名所を分析してみてください。自然の造形、人の手によるなにか、肉體への快楽（温泉など）、人との交流を約束する名所（祭りなど）等々がありますが、そうしたものの周辺にはさまざまな魅力がそろっています。より集まってひとつの大きな名所をつくりだしています。こうした名所はよく「幕の内型」といわれます。でも世界じゅうの名所は、どこをとってもこうした魅力の集積で成り立っているとはいってもいいでしょう。

第5条 名所は日常生活からの脱出

名所に住んでいる人には名所は名所ではありません。日常から離れたところに行くとき、はじめて名所は名所として楽しめるのです。違う景色、違う味、違う人。違う時間の過ごし方ができるとき、名所は名所らしくなります。だからなにか違う、その土地だけのもの、特色を大事にしましょう。土地の人にとってはなんでもないもの、しかし、よそからきた人には新鮮なもの。それが名所を名所にします。例えば、讃岐うどんです。

第6条 感動を共有できて名所が生まれます

感動は重要です。感動は人に語りたくなり、それを聞いた人が動かされて、再びそこを訪ねるものだからです。だからこそ大きな目玉が必要です。ただし、必ずしも巨大なロードや建物に限らないのです。それは物語を伴う感動でもいいのです。ただ感動がよりにかかるといふ存在は必要です。イギリス、湖水地方の風土のなから生まれた「ピーター・ラビット」の物語はいまも世界じゅうの人の心をひきつけています。

第7条 物語が名所をつくります

これは第6条のバリエーションです。だれでもが子供のころに読んだ経験をもつ物語。イギリスの野兎コトントンテールの故郷には世界じゅうから人が訪ねてきます。架空の世界が作家の住んだ土地に結実しているのです。子供のころの思い出の、空想の場を訪ねてみようというわけです。物語が生み出す名所づくりは小説、映画、テレビがいい例でしょう。山田洋次監督、渥美清主演「男はつらいよ」は柴又をすばらしい名所にしました。



湯川八幡祭



稲穂の豊四八徳宮



小布施町「栗の小僧」



いろいろな味が楽しめる幕の内弁当



讃岐うどん



「ピーター・ラビット」



「男はつらいよ」/ 渥美清の休日
(平成2年) 松竹

第8条 名所には知の喜び

名所訪問の楽しみは学ぶ楽しみでもありません。そして、知っていることの確認というのもあります。頭のをかにはずでに学んできた歴史があり、それを現場で確認する。知的な喜びがそこにはあります。京都、醍醐寺の大茶会、桜の下で催された秀吉の茶会は、その現場を訪れることで、まるでその場に立ち会ったような幻想を抱くことができることもあるのです。それはある種の知的な喜びでもあるでしょう。

第9条 名所には回遊の喜び

名所は体験です。歩くことでまちを体験します。訪れた場を散策する楽しみは名所には不可欠です。点では名所になりません。楽しむ場をつないで、点をつないで名所は生まれません。ただし、それは直線上のものではありません。めぐることによって歩く楽しみは豊かになります。回遊コースはまた、見知ったところに帰ってくる喜びでもあるのです。神戸の異人館通りはまさしく散策、そして、回遊の楽しみが生み出した名所です。

第10条 小さな路地の発見の喜び

歩くことには発見の喜びがあつて大きく膨らみます。だれしも名所を訪ねて、自分ひとりの体験をもちたいのです。コースにのらない旅——それは小さな路地を発見する喜びにつながります。そんな可能性をもつまちこそが名所になります。ご存じの京都の清水さんへの坂道を途中から左へ抜ける産寧坂、八坂さんのほうに抜ける道はもう知られつくしてはいますが、それでもまだ発見の喜びに溢れています。

第11条 名所遊びは上等な時間つぶし

名所を訪れるのは楽しむため。だから上等な時間つぶしをするというわけです。上等でなくてはなりません。ゆっくり流れる時間は、心と体をほぐすような時間であるべきなのです。そのためにはまちの人がホスピタリティーをもち、きれいで清潔なまちであるよう口々心がけることも必要でしょう。訪れるたびに感じる、時間が止まったような不思議な

第12条 タイムスリップ感覚の名所

名所のもつ要素のなかにはタイムスリップ感覚の色濃いものがあります。現代のまち、京都ですら時間、時代の不思議なずれを感じることがあります。非日常感覚の名所の魅力のひとつのバリエーションでしょう。時代、歴史を切り取った場としての名所——戦後の繁栄に見舞われなかつたゆえの幸せを残し、なおかつそれを現在につないでいる幸せなまともあります。それこそがいま求められている名所のような気がします。

第13条 名所体験には味覚の喜び

名所を訪れる楽しみのひとつが味覚です。土地の味、土地の料理、それは肉体的快楽につながる喜びです。いい名所には客に与えられたいい料理屋があるものです。これなくして名所は成り立たないといえるでしょう。ただし土地のものでなくては駄目です。だれも日本じゅうで同じような京料理を食べたいわけではないのです。しかし、京都へ行ったら京料理。京都の料理の贅沢は、ある意味で観光客が与えたものといつてもいいかもしれません。

第14条 名所にはステイする快楽

旅館、ホテルは日常と違う空間体験の場でもあります。ときにはサビスされる贅沢を楽しむ場でもあります。おいしい食卓に加えて、温泉やサウナがあれば、それはまさに肉体的な喜びにつながるものです。例えば九州、大分の湯布院はさまざまないい宿があることで知られています。イベント、散歩の楽しみその他がありながら、その中心には日本人の好きな温泉につながる喜びが満喫できるようになっています。

第15条 その日、そのときの名所

祭りや市、音楽会や演劇、こうした一瞬の人集りも、それが定期的で個性的なイベントであれば、すばらしい集客力のある名所になることができます。軽井沢の夏の現代音楽祭、琴平の江戸期の古い舞台を使った歌舞伎興行なども、ひとときの名所でありながら、その催しのもつ強い個性、言い換えると強いメッセージ性によって多くの人に知られ、強い印象を残しています。名所の大事な力がここにはあります。



第16条 人との出会いが名所の魅力

名所めぐりに人との出会いは欠かせません。お菓子を買いに入ったお店の女将さんのひと言が不思議に楽しい思い出になることもあります。だからこそ旅の人を迎えるまちの人々のホスピタリティが問われます。京都の人は冷たいという人もいますが、よく見ていると旅の人へのやさしさ、我慢強さにはすばらしいものがあります。毎日毎日旅人に出会って、あつちのやさしさを維持しているのです。まちぐるみの接待精神には学ぶべきでしょう。

第17条 名所は18時間営業

名所には昼があります。そして、夜があります。ここでいう夜とは、ネオン革命かな夜の巷というわけではありません。博多の中洲、札幌のすすきのの夜は、あれはあれです。らしい繁華街ですけれど、それ以外にも、夜も人の気配があるまちでありたいと思います。大通りの絶えたまちには魅力がありません。家のなかから光の洩れてくる家々が、静かな散策が楽しめるまちでありたいものです。

第18条 小さなお金を使う喜び

日常の生活品でもそのまちらしい品物なら、お土産になります。お土産らしいお土産ではなくて、暮らしや伝統のなかから生まれ、そのまちらしさが感じられる土産は名所の魅力のひとつです。ちよつとした土産は思いつくためにも持って帰りたいものです。土産ものの開発は欠かせません。小樽の海沿いの倉庫街のお土産もの、例えば手吹きのガラス作品は、見せながら売ることが成功しているようです。心をくすぐってくれます。

第19条 徹底すると名所が生まれます

村全体がサッカー場をたくさんつくって、練習場として貸せば、サッカー村が生まれると報道されることは目にみえています。メディアに辛抱強くニュースを流せばサッカー好きが集まり、有名チームがやってくればサッカー名所となることは確実です。人がくれば信がで、おいしい食べ物屋さんも生まれてきます。名所には育てる心も必要ですね。

第20条 新品まっさらの名所づくり

これがむずかしいのは、一度成功しても長続きさせようとする努力を怠るからです。NHKの大河ドラマが生み出した名所は、与えられたチャンスを生かすまもなく消えていきます。フオローを続けるノウハウがなかったからでしょう。しかし、新しい価値の創造はいつも可能です。最近の名所でユニークだったのは東京、日黒の小利田邸あたり。テレビが、雑誌が、駆けつけました。でもあれはご迷惑ということかもしれません。

第21条 メディアは名所づくりの名人

高師、柴又や寅さんの映画から、栃木県足利市はNHKの大河ドラマ「太平記」の物語から名所になりました。NHKから生まれた名所はたちまち消え失せたかもしれません。名所を生んだ瞬間のパワーはすばらしいものでした。かつてJALがニューヨーク便の航空券を各雑誌メディアに贈ったときはすばらしいニューヨーク・ブームを起すことに成功しました。持続力という意味では雑誌メディアのほうが強いかもれません。ニューヨークには魅力があったことも事実ですが。

第22条 テーマ性は名所に不可欠

例えばアメリカのワシントンD.C.。アメリカ人なら牛丼に、度は必ず訪れたいまちです。このまちのテーマはアメリカ史、建国以来の歴史と建物の理想を目に見える形で示しているのがこのまちです。歴史を生きるまち、これがワシントンD.C.の魅力でしょう。だからアメリカ人なら一度は訪れたい場所、心のよりどころのまちです。このテーマはアメリカ人には決して占めることがありません。

第23条 若い人の感性が新名所を生む

秋にしる津和野にしろ、古いまちを新しい名所に仕立てあげたのは若い人たちでした。静かな佇まいを見せるこれらのまちに、古きよさを発見し、ノスタルジーを感じたのは若い人たちです。アイスバー・ジャパンの広告宣伝に踊らされた、という人もあるかもしれませんが、あの国鉄時代のキャンペーンは時代の感性を先取りしたと思えば見事なものです。変化を忘れていたようなまちこそそれが発見され、名所に育っていったのです。

北阿蘇郡湯前町にて



ベイサイドプレイス博多本店



浅草区西目黒「金むらじ」



鹿島サッカースタジアム



NHK大河ドラマ「義経」ロケ地（江対岸）



ニューヨーク



リンカーン記念塔



JAPAN

「アイスバー・ジャパ」のポスター

第24条 若い人が来ないところには老人も来ません

老人でも心は若いのです。だから若い人と一緒にいるのが好きです。老人だけの世界で成功した例は東京、巣鴨のどけぬき地蔵だけでしよう。だからこそ、老人向きなどといわないで、若い感性でまちをつくる必要があります。もちろん高齢者や身障者用の設備などは絶対に必要なことです。やさしい心遣いの設備が整っていないのは本当の意味で感度のよいまちづくりはできません。やさしきは形に表れていなくてはなりません。

第25条 外国人の視点が新しい名所をつくる

若い人は日本の伝統を知らないから、日本の伝統のおもしろがり方が外国人のおもしろがりように似ています。だから、外国人のものの見方、視点に注意することで若い人の興味に行く先を知ることができます。かれらのまちな見方は、例えば「TOKYO ACC B.S.S.」や「ミッシュラン・ガイドブック」を読むと勉強になります。

第26条 名所情報を流す蛇口を開け

名所はつねに新しい情報を流す努力をしなくてはなりません。例えば熊本県は毎月「くまもと」と名づけた新聞記事のクリップングを各メディアに送っています。熊本を知ることは熊本に近づくことという心理作戦を展開しているといえます。熊本県はほかに公共住宅などを有名建築家に設計、建設させることで成功し、いまや建築関係者のツアーが組まれるほどです。さまざまな分野で、ニュースをたっぶり流す仕掛けでは熊本は名人です。

第27条 記憶の積み重ねが名所をつくる

名所は自分の記憶、人から語られた記憶、メディアを通じた記憶——さまざまな記憶の集積でできあがっています。ある日突然、ここは名所だと教えられても人は動きません。広島原爆の慰霊、三保の松原——みんな民族の記憶のように子供のころから語られ、教えられてきた場所です。鮮度は落ちるかもしれないけれど、その積み上げられた記憶は強いのです。人と人が「慰霊」というだけで同じイメージを抱けるところ、そこが名所になるのです。

第28条 時代をいつに決めますか

まちおこしのバターンのひとつに古いまちの保存があります。その場合、どの時代に設定するかは大切なポイントです。ただ昔のまちというのではまちの人々の意思の統一がとれません。アメリカのウィリアムズバーグのまちはロックフェラー財団の後援のもとで18世紀のまちづくりが行われましたが、ここに作り、仕事をしている人たちは18世紀そのままの生活を見せられます。すばらしいエンターテインメントであることは確かです。

番外① 名所は腐る

名所は一度成功しても放っておくとその魅力を失います。性を売るなど安易に流れた温泉場、個々の旅館が再生の努力を放棄したところは、もはや人を集める力を失っています。建物のリニューアルやまちを清潔に保つ努力、イベントのニュースを流すなどつねにまちとしてやらなくてはいけないことがあります。名所は鮮度への努力がないと腐るのです。

番外② 名所再生のために

どんなすてきなまちでも、繰り返し再生の努力が必要です。忘れられないよう、努力をしていることを示すのがイベントといえるかもしれません。そして、もちろんそのニュースを流さなくてはなりません。これには技術はありますが、努力とアイデアが成功の秘訣です。湯布院をみてください。音楽祭、映画祭、看板撤去の試み、駅舎の建設、電柱の一部撤去など、官・公・私、のぞましい協力、共同作業の結果です。20年の努力がまちを全国的に知られるようにしたのです。

名所が生き延びるためには 努力と技術とアイデア

——リニューアルのエネルギーを忘れないで

名所の再生にはさまざまな努力、技術、アイデア、そして心が必要です。チェックポイントを挙げておきましょう。

- ①まちを清潔に②市民の教育③みちの整備④古いものは古く⑤足の整備——タクシー、バス、自転車
- ⑥お店の充実——飲食店、土産物店、古美術店⑦伝統の充実——職人芸、伝統芸の保存と公衆と参加⑧娯楽設備の充実——美意識と最新の設備⑨参加できるイベント——祭り、労働への参加⑩アスレチックの場——乗馬、ゴルフ、テニス、スキー⑪美術館、博物館の充実——収蔵品の拡大、企画展の継続⑫イベントの強化、充実



ウィリアムズバーグの建設祭



「天竺山」(京都山田博物館所蔵)



熊本が誇る新築地A



「TOKYO ADDRESS」
※1/伊藤忠ファッションシステム



築地とけの地蔵の新しい教育

「消費者購買動向調査」
～リーマンショック以降の日本の消費者の実像～
(詳細調査)

平成22年4月21日
経済産業省

日本経済を支える個人消費
GDPの6割弱を占める個人消費

※レポート

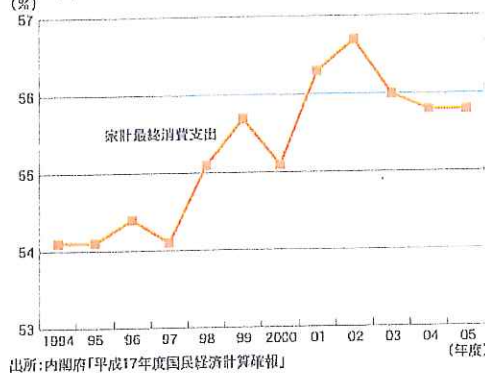


総務省統計局が実施している「家計調査」によると、2007年1月の1世帯当たりの消費支出（物価変動の影響を除いた実質）は、2005年12月以来13か月ぶりに前年同月比プラスに転じた。景気拡大局面の中で取り残されていた感のある個人消費だが、2006年秋から回復傾向を示しており、消費マインドに明るさが見えてきた証拠ともいえる。1月の場合、外食などが寄与し、食料支出が9か月ぶりの実質増加になったほか、衣類を中心に被服および履物支出も4か月ぶりの実質増加になっている。さらに交通・通信支出は3か月連続の実質増加。ただし、光熱・水道やその他の消費支出は、それぞれ9か月と7か月連続の実質減少となっており、締めるべきところは締め

ている、という状況は続いている。

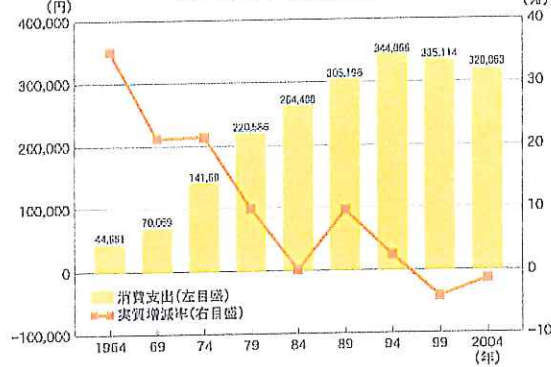
個人消費は、景気動向を踏るうえで、最も重要な要素の一つ。日本の場合、家計最終消費支出はGDP（国内総生産）の6割弱を占めており、2005年度の場合は名目GDPの55.8%となっている（図1）。米国の家計最終消費支出は約7割といわれるが、日本の場合は可処分所得から預貯金などの金融資産形成に回る分も多く、経済成長と消費支出は必ずしもリンクしない。

図1 GDPに占める家計最終消費支出の構成比



総務省統計局が2005年12月に公表した「2004年全国消費実態調査」によると、家族が2人以上の全世帯の消費支出は32万63円で、前回調査時の1999年と比べて実質増減率で1.3%の減少となっている（図2）。時系列的には、高度経済成長期を通じても実質増減率は低下傾向にあったことがうかがえる。ただし、可処分所得に占める消費支出の割合を示す平均消費性向は、1974年以来低下していたものが、2004年には上昇に転じている。収入の減少で可処分所得額に影響が及んだとみられる一方、金融資産形成に関する意識が変化してきていることも考えられる。

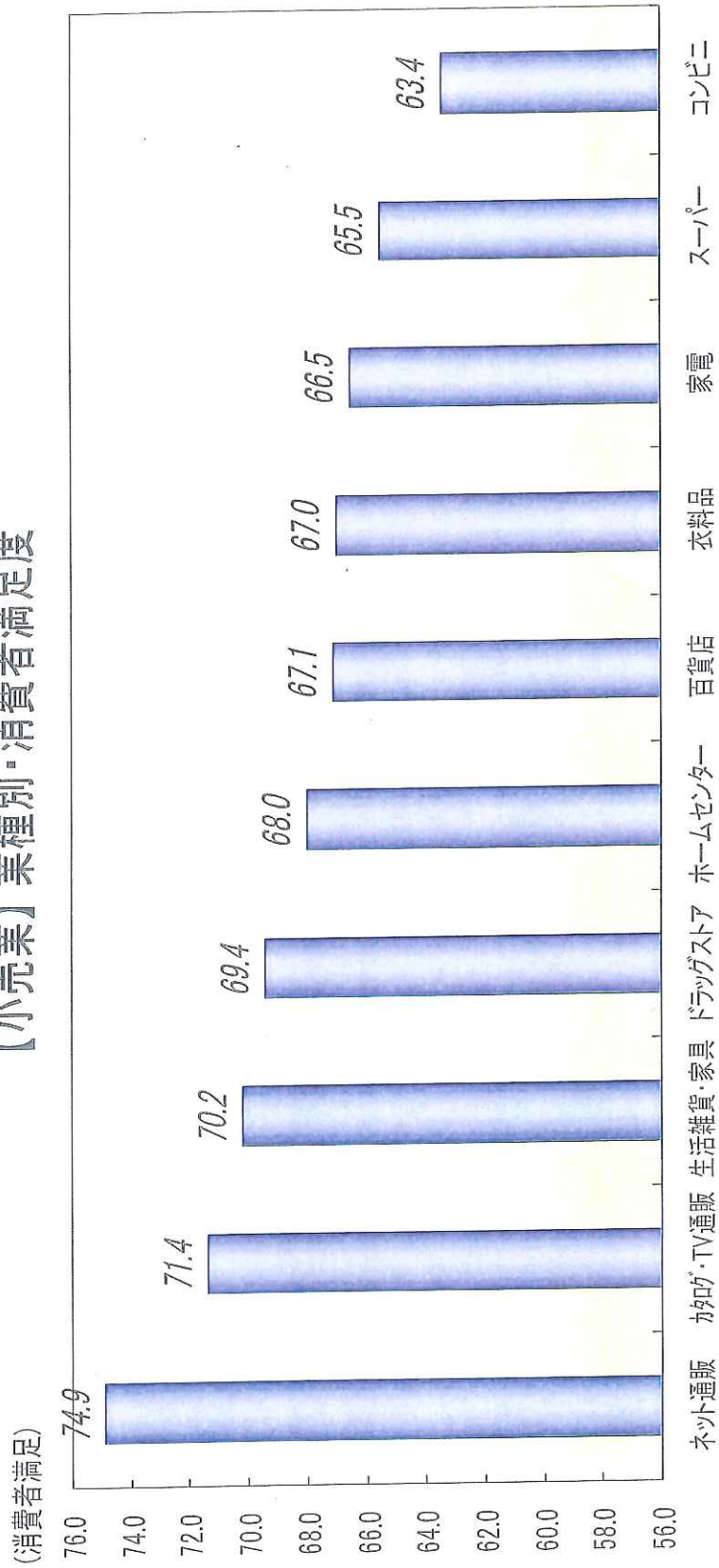
図2 1か月平均消費支出



3. 消費者満足度(CS)の集計結果

| | ネット通販 | カタログ・TV 通販 | 生活雑貨・ 家具 | ドラッグス ストア | ホームセ ンター | 百貨店 | 衣料品 | 家電 | スーパー | コンビニ |
|-------|-------|---------------|-------------|--------------|-------------|------|------|------|------|------|
| 消費者満足 | 74.9 | 71.4 | 70.2 | 69.4 | 68.0 | 67.1 | 67.0 | 66.5 | 65.5 | 63.4 |

【小売業】業種別・消費者満足度

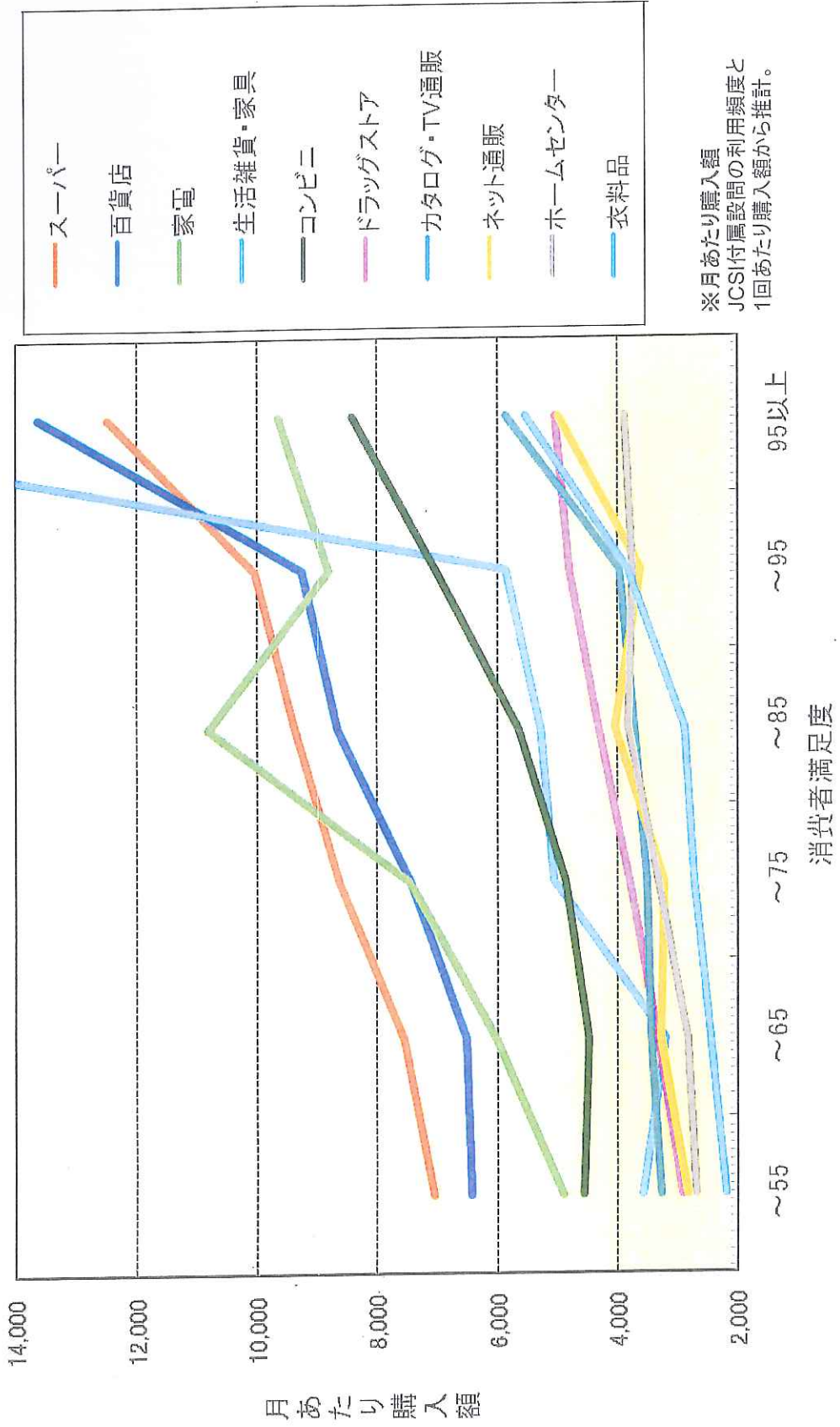


3. 分析①: 消費者満足の上昇は、消費者のより高い購買行動を促すか

○ 小売業における各業種において、満足度の高い消費者ほど、月あたり購入額が概ね高額である。

→ **消費者満足度の向上は、消費者の購入額を増加させ、売上高増大への寄与が期待できる。**

消費者満足度と月あたり購入額との関係



※月あたり購入額
JCSI付属設問の利用頻度と
1回あたり購入額から推計。

用途地域による建築物の用途制限の概要

各々の用途地域内では、それが目指す環境を維持または創出するために、その目的に適さない用途の建築物の建築の制限を行います。また、逆に、ある建築物にとって好ましくない環境を目的とする用途地域内では、その建築物を制限することも必要です。そのため各用途地域では、このような観点から建築物の制限が行われます。用途地域による建築物の用途制限の考え方及びその概要は次のとおりです。

| 建築物の用途制限にかかる基本的な考え方 | 用途地域内の建築物の用途制限 1. 2. 3. 4. ▲ 面積、階数などの制限あり | 用途地域 | | | | | | | | | | | 備考 | | |
|--|--|---|-----------------------|-------------|--------------|--------------|-------|--------|------|-------|------|--------|----|---|---|
| | | 第一種低層住居専用地域 | 第二種低層住居専用地域 | 第三種中層住居専用地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 準住居地域 | 近隣商業地域 | 商業地域 | 準工業地域 | 工業地域 | 工業専用地域 | | | |
| ◆住宅等 工業専用地域は、住居に適さないため住宅等の立地は制限されます。 | 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 非住宅部分の用途制限あり | |
| | 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延床面積の2分の1未満のもの | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| ◆店舗等 住居系地域では、住民サービス等のための店舗等の立地は必要ですが、規模が大きくなると住居環境を損なう恐れがあるため立地が制限されます。 | 店舗等 | 店舗等の床面積が 150㎡以下のもの | 1 | 2 | 3 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 4 | 1. 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 2. 1に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 3. 2階以下。 4. 物品販売店舗、飲食店を除く。 | |
| | | 店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの | | 2 | 3 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 4 | | |
| | | 店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの | | | 3 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 4 | | |
| | | 店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 4 | | |
| ◆事務所等 住居系地域では、住民サービス等のための店舗等の立地は必要ですが、規模が大きくなると住居環境を損なう恐れがあるため立地が制限されます。 | 事務所等 | 事務所等の床面積が 150㎡以下のもの | | | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲ 2階以下 | |
| | | 事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの | | | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | | 事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの | | | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | | 事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| ◆事務所等 住居系地域では、事務所等の規模が大きくなると住居環境を損なう恐れがあるため立地が制限されます。 | ホテル、旅館 | ホテル、旅館 | | | | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲ 3,000㎡以下 ▲ 3,000㎡以下 | |
| | | ボートリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 | | | | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | | カラオケボックス等 | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | | 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等 | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| ◆遊戯施設、風俗施設等 住宅地や工業地等の環境とは馴染まないため、商業系及びその類似地域の方に立地を制限します。 | 遊戯施設、風俗施設 | 劇場、映画館、演芸場、観覧場 | | | | | | ▲ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲ 客室200㎡未満 ▲ 個室付浴場等を除く | |
| | | キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等 | | | | | | | | ○ | ▲ | ○ | ○ | | |
| | | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ |
| | | 大学、高等専門学校、専修学校等 | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ |
| ◆ホテル等 居住者と利用者の調和が図りにくいいため、住居系地域では立地が制限されます。また利用者にとって、望ましい環境ではないため、工業系地域での立地が制限されます。 | 公共施設、病院、学校等 | 図書館等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | | 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ |
| | | 神社、寺院、教会等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ |
| | | 病院 | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ |
| ◆遊戯施設、風俗施設等 住宅地や工業地等の環境とは馴染まないため、商業系及びその類似地域の方に立地を制限します。 | 公共施設、病院、学校等 | 公衆浴場、診療所、保育所等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | | 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ |
| | | 老人福祉センター、児童厚生施設等 | ▲ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ |
| | | 自動車教習所 | | | | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ |
| ◆公共施設、病院、学校等 基本的には、どの用途地域でも立地可能ですが、規模の大きいものは住居系地域で制限されます。また利用者にとって望ましい環境ではないため、工業系地域でも制限されます。 | 工場・倉庫等 | 単独車庫(附属車庫を除く) | | | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲ 300㎡以下 2階以下 ▲ 300㎡以下 2階以下 1. 600㎡以下 1階以下 2. 3,000㎡以下 2階以下 3. 2階以下 | |
| | | 建築物附属自動車車庫 1. 2. 3. については、建築物の延床面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限 | 1 | 1 | 2 | 2 | 3 | 3 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ |
| | | 倉庫業倉庫 | | | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ |
| | | 畜舎(15㎡を超えるもの) | | | | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ |
| ◆工場・倉庫等 住居系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。 | 工場・倉庫等 | パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、量屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下 | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 原動機の制限あり、▲2階以下 原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 1. 50㎡以下 2. 150㎡以下 | |
| | | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場 | | | | | 1 | 1 | 2 | 2 | ○ | ○ | ○ | | |
| | | 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場 | | | | | | | 2 | 2 | ○ | ○ | ○ | | |
| | | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場 | | | | | | | | | ○ | ○ | ○ | | |
| ◆工場・倉庫等 住居系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。 | 工場・倉庫等 | 危険性が大きいおそれ又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場 | | | | | | | | | ○ | ○ | ○ | | |
| | | 自動車修理工場 | | | | | 1 | 1 | 2 | 3 | 3 | ○ | ○ | ○ | |
| | | 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 | 量が非常に少ない施設 | | | | 1 | 2 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | | 量が少ない施設 | | | | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 量がやや多い施設 | | | | | | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| 量が多い施設 | | | | | | | | | | | ○ | ○ | ○ | | |
| | | 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等 | 都市計画区域内においては都市計画決定が必要 | | | | | | | | | | | | |

注) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。