

大規模な集客施設の立地誘導・抑制に係る広域土地利用プログラムの主な改定内容(令和8年4月)

都市構造に広域的な影響を与える大規模な集客施設の適正な立地を図るため、平成18年9月に立地誘導・抑制の方針として広域土地利用プログラムを策定し、まちづくりの観点からの土地利用誘導を図ってきました。

この度、都市計画区域マスタープランの定期見直しに併せて実施したプログラムの効果検証により、郊外において大型店舗等の立地が抑制されるとともに、広域交通等の都市基盤への深刻な影響が回避されるなど、大規模集客施設の適正立地に相応の効果が認められました。一方で、事業計画の早期に緩和基準の適用可否が判断できないなど、制度運用上の課題や改善すべき点が明らかとなりました。

こうした状況を踏まえ、地域貢献に関する取組を具体的に定め、緩和基準を明確化する等、制度の明確性及び施策効果向上の観点から制度改定を行います。あわせて、商業ゾーンの設定等の改定を行います。

改定1 地域貢献の取組に係る緩和基準の明確化

その1 取組内容の具体化

地域貢献の取組に係る緩和基準について、これまで明確に定められていなかった取組内容を具体的に基準化しています。緩和適用可否を明確化することにより、緩和適用を前提とした出店計画の検討が可能となります。

地域貢献の取組(①~⑤のいずれか)

- ① 生活利便施設の整備
- ② 優れた緑化空間の整備
- ③ 環境配慮による施設整備
- ④ バリアフリーによる施設整備
- ⑤ 県及び市町が地域活性化に資すると認める取組

その2 緩和上限の変更

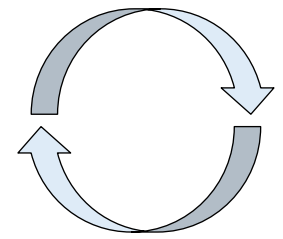
これまで2段階としていた緩和上限を1段階に変更し、単純で分かりやすい仕組みとしています。

(例:地域商業ゾーンの規模上限)

基準面積	10,000 m ²	基準面積	10,000 m ²
地域貢献	12,000 m ² (2割増し)	地域貢献	15,000 m ² (5割増し)
地方創生	15,000 m ² (5割増し)		

その3 他制度との連携

立地適正化計画、ZEB認証制度、バリアフリー法の認定制度と連動した緩和基準を設定し、施策効果の向上を図ります。



改定2 対象規模の明示

床面積6,000m²を超えるものを「特定大規模集客施設」と定義し、プログラムの対象とします。

規模を下回る施設については適用外とし、単純で分かりやすい仕組みとしています。



改定3 商業ゾーンの新規指定・種別変更

市町のまちづくり計画における位置付けや交通拠点性の高さ、商業集積の規模等について検証を行い、関係市町と協議の上、新たに1地区を商業ゾーンに追加し、1地区の種別を変更しています。

名称	従前	改定後
山陽網干駅ゾーン	商業ゾーン外 (立地不可)	地域商業ゾーン (上限10,000m ²)
甲子園ゾーン	地域商業ゾーン (上限10,000m ²)	広域商業ゾーン (上限なし)

改定4 対象区域の名称変更

加西市が令和8年4月1日付けで東播都市計画区域から除外され、新たに加西都市計画区域が指定されました。

加西市は北条町駅を中心に一定の都市機能の集積が見られ、中国自動車道からのアクセスも良好であることなどから、開発圧力があると考えられます。市町域を越えた広範囲から多数の集客を行うことで、道路等の都市インフラや周辺地域の環境に大きな影響を与えるおそれがあることから、引き続きプログラムを適用し、大規模集客施設の適正立地を図ります。

このため、対象区域に変更はありませんが「加西都市計画区域」という名称を新たに追加しています。