

# 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

令和8年4月

# 背景・目的

市街地内の工場跡地や幹線道路沿いに立地する大規模な集客施設は、広域にわたる道路の渋滞や、土地利用の混在による周辺住宅地の生活環境や周辺工場地の操業環境へ悪影響など、市町域を越えて問題を発生させるおそれがあります。また、郊外での大規模な集客施設の立地は、雇用の促進、娯楽の場の提供、消費者ニーズの充足等の効果がある一方で、中心市街地の衰退の一因ともなります。

このため、兵庫県では、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月に阪神地域と東播磨・中播磨地域の臨海部を対象に、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した。平成20年6月には東播磨・中播磨地域の内陸部を対象区域とする広域土地利用プログラムを新たに策定し、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。

平成20年3月には「大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例」（以下「大規模集客施設条例」という。）及び「大規模集客施設影響調査指針」を改正し、大規模集客施設の立地に際し、広域土地利用プログラムとの整合を本条例手続において求めることで、その実効性を担保する措置を講じました。

平成28年3月には二地域に分けて策定していた広域土地利用プログラムの対象区域・取扱い方針を統合し、「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（以下「プログラム」という。）」として改定しました。

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も顕在化していました。

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。

今後も、プログラムに基づき、持続可能な都市づくりに向けて、大規模な集客施設の適正な立地を図っていきます。

## 1 位置付け

## 2 対象区域

- (1) 対象とする区域
- (2) 理由

## 3 立地誘導・抑制の方策

- (1) 対象施設
- (2) 商業ゾーンの区分と規模上限

## 4 商業ゾーン

- (1) 設定方法
- (2) 商業ゾーン一覧表
- (3) 位置図
- (4) 区域図

## 5 規模上限に係る緩和基準の取扱い

- (1) 地域貢献の取組に係る緩和基準
- (2) 商業ゾーン外における緩和基準
- (3) まちづくり計画等の区域内における緩和基準
- (4) 既存施設の建替えに係る緩和基準
- (5) 既存施設の増築に係る緩和基準
- (6) 既存観覧場の建替え又は増築に係る緩和基準

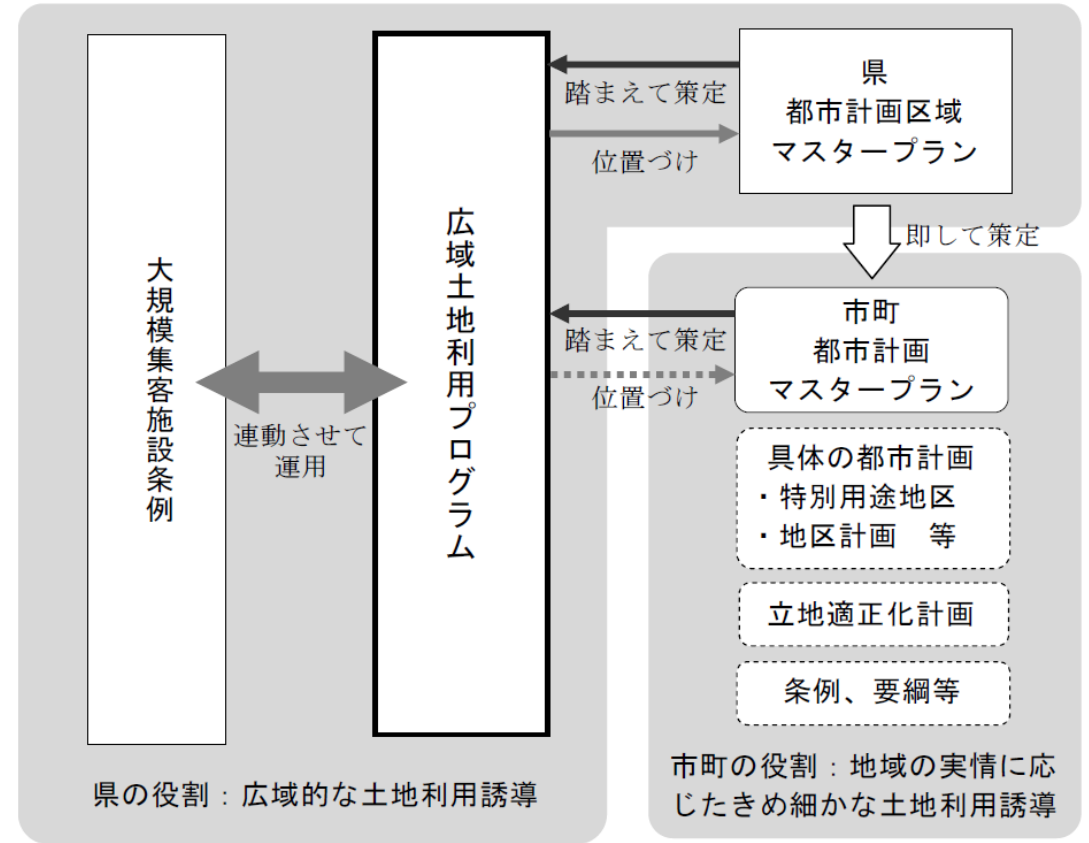
## 6 今後の見直し

# 1 位置付け

プログラムは、県・市町が目指す都市づくりの方向との整合を図るため、都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）や市町都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）等を踏まえて策定しています。都市計画区域マスタープランにおいても、プログラムに基づく大規模な集客施設の立地誘導・抑制について位置づけ、県として広域的観点から適正な土地利用を推進しています。

また、「大規模集客施設影響調査指針」において、施設の立地に際して整合を求める「県及び市町のまちづくりに関する計画」の一つとしてプログラムを定めることにより、プログラムによる土地利用誘導が大規模集客施設の手続において担保される仕組みとしています。

市町においては、プログラムの市町都市計画マスタープランへの位置付けや、特別用途地区等の活用、立地適正化計画の策定、その他条例・要綱等の活用により、大規模な集客施設の立地の誘導・抑制を図るべき区域について定めるなど、必要に応じて、地域の実情に応じたきめ細かな土地利用誘導を行うことが期待されます。



## 2 対象区域

### (1) 対象とする区域

プログラムは次の都市計画区域を対象に適用します。

#### ○ 阪神間都市計画区域

尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市及び猪名川町

#### ○ 東播都市計画区域

明石市、加古川市、高砂市、稲美町、播磨町、西脇市※、三木市※、小野市※及び加東市※

#### ○ 中播都市計画区域

姫路市※、たつの市※、福崎町※及び太子町

#### ○ 加西都市計画区域

加西市※

※は行政区域の一部が都市計画区域である市町



## 2 対象区域

### (2) 理由

阪神間都市計画区域においては、高密度の市街地が広範囲に連たんしており、都市機能が高度に集積した地区が数多く連なっています。また、鉄道や道路等の広域交通ネットワークも充実しています。

東播都市計画区域及び中播都市計画区域について、臨海部では比較的ゆとりある密度の市街地が連担し、鉄道駅を中心に都市機能が集積しています。加西都市計画区域を含む内陸部においても、市街地の一つひとつは臨海部に比べて小さく、配置も分散していますが、周辺の市街化調整区域や都市計画区域外の地域にも一定の人口を抱えており、主要な鉄道駅や幹線道路沿いを中心に一定の都市機能が集積しています。

これらの都市計画区域では、人口の集中や充実した都市基盤を背景に、依然として一定の開発圧力があり、幹線道路沿いや工場跡地等を中心に大型商業施設の立地がみられますが、これらの施設が、市町域を超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ります。また、郊外への無計画な立地は、都市機能の拡散を引き起こすとともに、自動車交通への依存を過度に高めるなど、今後の人口減少・超高齢社会において目指すべき都市づくりの妨げとなるおそれがあります。

このため、これらの都市計画区域を対象にプログラムを適用し、広域的な観点から大規模な集客施設の立地の誘導・抑制を行うことで、道路交通等の都市インフラへの悪影響を防止・軽減するとともに、都市機能の集積による適正な土地利用を図ります。

都市計画区域	面積 (ha)	人口 (人)
阪神間	65,031	1,754,911
東 播	55,798	870,274
中 播	51,253	628,756
加 西	11,802	39,394
プログラム対象区域	183,384	3,293,335

### 3 立地誘導・抑制の方策

#### (1) 対象施設

次に掲げる用途に供する集客施設で、その用途に供する部分の床面積の合計が6,000㎡を超えるもの（以下「特定大規模集客施設」という。）を対象とします。

- ア 物品販売業を営む店舗
- イ 飲食店
- ウ 映画館、劇場又は観覧場

#### (2) 商業ゾーンの区分と規模上限

集客を許容する圏域等に応じて、次のとおり商業ゾーンを指定し、立地可能な集客施設の規模上限を床面積により定めます。

個別の施設ごとに立地の是非を判断するのではなく、制度の公平性・透明性を確保し、事業者が出店計画を立てやすくするため、広域的な土地利用の観点から、特定大規模集客施設の立地を誘導する市街地内の範囲を商業ゾーンとして定めるとともに、商業ゾーン以外の地域では立地を抑制します。

区 分		立地誘導・抑制方針	規模上限等
商業ゾーン	広 域	市街地が連たんする都市部において、市町域を越えた広域的な範囲からの集客を許容する区域として設定し、特定大規模集客施設を誘導します。	な し
	準広域	市街地が分散する都市部において、市町域を越えた広域的な範囲からの集客を許容する区域として設定し、特定大規模集客施設（特に規模の大きなものを除く。）を誘導します。	20,000㎡
	地 域	主に市町域を集客圏としつつ、一定の集客力を有する施設の立地を許容する区域として設定し、特定大規模集客施設（規模の大きなものを除く。）を誘導します。	10,000㎡
商業ゾーン外		特定大規模集客施設の立地を抑制します。	立地不可

## 3 立地誘導・抑制の方策

### ○ 床面積の定義

ここでの「床面積」とは、(1)ア～ウの用途に供する部分（物品販売業を営む店舗又は飲食店にあっては、階段、エレベーター、便所、事務室、飲食店の厨房等の部分を含み、映画館、劇場又は観覧場にあっては、客席の部分に限る。）の床面積（建築基準法施行令第2条第1項第3号に規定する床面積）の合計をいいます。

ただし、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の面積は除きます。

### ○ 床面積を合計する範囲

床面積を合計する範囲の考え方は次のとおりです。

#### ア 基本的考え方

大規模小売店舗立地法施行令第1条に規定する一の建物の考え方に準じ、当該部分の床面積を合計します。

#### イ 敷地を分割して複数の集客施設を新築等する場合の取扱い

もともとは一つであった敷地が分割され、分割前の敷地の範囲に複数の集客施設の新築等が行われる場合で、次のいずれにも該当するときは、これら複数の集客施設の床面積を合計します。

- (ア) 当該集客施設が大規模集客施設条例第2条第1項に規定する大規模集客施設（店舗等の用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの）に該当する。
- (イ) これら複数の大規模集客施設について、大規模集客施設条例に基づく基本計画書の提出が同時期（一つの大規模集客施設が営業を開始するまでの間に別の大規模集客施設の基本計画書の提出が行われる場合は同時期とみなす。）に行われる。

## 3 立地誘導・抑制の方策

### ○集客施設の立地誘導・抑制に係る都市計画法との関係（参考）

平成18年の都市計画法改正（平成19年11月30日施行）により、広域から多くの人を集め、道路などのインフラや周辺環境に大きな影響を与える大規模な集客施設（店舗、飲食店等の建築物で、その用途に供する部分の床面積が1万㎡を超えるもの）について、都市機能の無秩序な拡散を抑制するため、第二種住居地域、準住居地域及び工業地域での立地が制限されました。これにより、法制度によって適正な立地が一定程度確保されるようになりましたが、1万㎡を超える集客施設の立地が許容されている商業地域、近隣商業地域及び準工業地域であっても、例えば、周辺の道路等のインフラが脆弱であったり、周辺の土地利用が住居中心であったりする地域などでは、大規模な集客施設の立地によって都市機能や生活環境に著しく悪影響を及ぼすおそれがあります。

このため、兵庫県では、法制度による規制とは別に、プログラムの運用によって、都市構造に対して広域的に影響を与える大規模な集客施設の立地に対する独自の誘導・抑制を行っています。

※プログラムの規模の上限よりも法の上限の方が厳しい区域（住居系用途地域等）では、当然に法の上限が適用されます。

# 4 商業ゾーン

## (1) 設定方法

次のすべての条件を満たす地区について、県・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応じて、広域商業ゾーン、準広域商業ゾーン又は地域商業ゾーンに設定します。

ア 商業機能を中心としたまちづくりの方針が定まっている地区

県の都市計画区域マスタープランや都市再開発の方針、市町の総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画、中心市街地活性化基本計画等で、都市核形成に向けた方向性が明らかになっている地区であること。

イ 多数の来訪者に対応可能な交通基盤が整った地区

鉄道、バス等による公共交通の拠点性が高く、又は幹線道路等の基盤が相応に整っており、都市機能に影響を及ぼすことなく多数の来訪者の受入れが可能な地区であること。

ウ 一定の商業集積がある地区

一定規模以上の商業集積が既にあり、商業核を形成している地区、又は今後商業集積の見込みが具体的にある地区であること。

### ○商業ゾーン内外の取扱い

商業ゾーン区域図では概ねの区域範囲を示していますが、概ねゾーンの位置にある次の区域は商業ゾーン内として取り扱います。

なお、これらに隣接する区域については市町のまちづくりの方針を踏まえ、市町との協議により個別に判断します。

ア 市町都市計画マスタープラン等で都市核、商業核等として位置付けられている区域

イ 商業地域、近隣商業地域又は再開発等促進区を定めた地区計画等の都市計画により一定の商業集積が許容されている区域

ウ 市町が定めた集客施設の立地に係る土地利用の計画において、一定の商業集積が許容されている区域

# 4 商業ゾーン

## (2) 商業ゾーン一覧表

### ■阪神間

市町	商業ゾーン	
尼崎市	広域	阪神尼崎・出屋敷駅 / JR尼崎駅 / 塚口駅
	地域	杭瀬駅 / 立花駅 / 園田駅 / 武庫之荘駅
西宮市	広域	西宮駅 / 西宮北口駅 / 甲子園駅※ <sup>1</sup>
	地域	今津駅 / 夙川駅 / 西宮名塩駅
芦屋市	広域	JR芦屋駅
伊丹市	広域	伊丹駅
	地域	伊丹市西部
宝塚市	広域	宝塚・宝塚南口駅
	地域	売布神社駅 / 中山寺・中山観音駅 / 逆瀬川駅 / 小林駅 / 仁川駅
川西市	広域	川西能勢口駅
	地域	多田・鼓滝駅 / 山下・畦野駅
三田市	広域	三田駅
	地域	フラワータウンセンター / ウッディタウンセンチュリーパーク
猪名川町	広域	猪名川パークタウンセンター
	地域	日生中央駅

### ■加西

市町	商業ゾーン	
加西市	準広域	北条町駅

※1：今回の改定によりゾーン種別変更（地域→広域）

※2：今回の改定により新規ゾーン指定

### ■東播

市町	商業ゾーン	
明石市	広域	明石駅 / 大久保駅
	地域	朝霧駅 / 西明石駅 / 魚住駅 / 東二見駅 / 西二見駅
加古川市	広域	加古川駅
	地域	東加古川駅 / 別府駅
高砂市	地域	高砂駅 / 緑丘
稲美町	地域	稲美町役場東
播磨町	—	—
西脇市	準広域	西脇市街地
三木市	準広域	R175・三木中央線 / 電鉄三木・上の丸駅 / 志染駅
小野市	準広域	きらら通り / 電鉄小野駅
加東市	準広域	社市街地

### ■中播

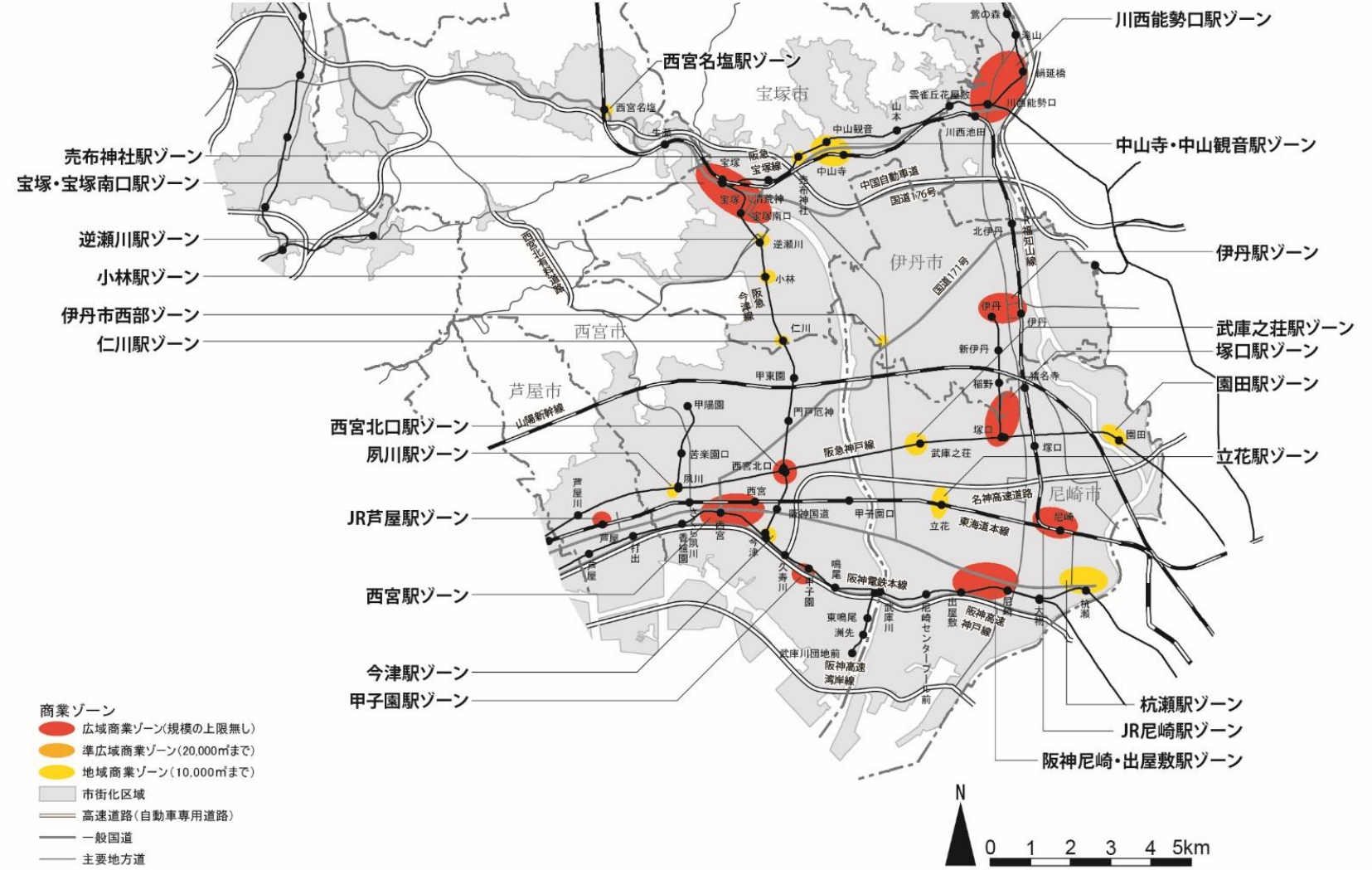
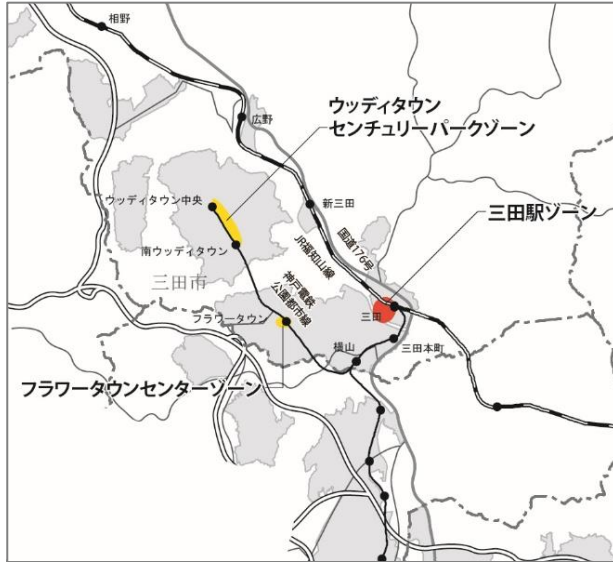
市町	商業ゾーン	
姫路市	広域	姫路駅 / 飾磨駅 / 野里駅
	地域	山陽網干駅※ <sup>2</sup>
たつの市	準広域	龍野中心市街地
福崎町	準広域	福崎町新市街地
太子町	準広域	鵜東交差点



# 4 商業ゾーン

## (4) 区域図

### ■ 阪神間





# 4 商業ゾーン

## ■中播



# 5 規模上限に係る緩和基準の取扱い






## (1) 地域貢献の取組に係る緩和基準

準広域商業ゾーン又は地域商業ゾーンにおいて、下記要件を満たす場合は規模上限を5割増まで緩和します。

種 別	規模上限(m <sup>2</sup> )	緩和後の規模上限( m <sup>2</sup> )	要 件
準広域商業ゾーン	20,000	30,000	1 及び 2 のいずれも満たすこと。 1 下記地域貢献の取組のいずれかを行う。 2 市町の求めに応じ、防災に関する取組を実施する。
地域商業ゾーン	10,000	15,000	

**地域貢献の取組**

- 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



**【留意事項】**

- 要件 1 の地域貢献の取組について、法令の規定に基づき実施される取組は認められません。自主的に行う取組のみが対象となります。
- 要件 2 の防災に関する取組とは、災害時における地方自治体と連携した食料・生活必需品の備蓄や供給、避難場所の提供等を想定しています。  
具体的な取組内容については、必ず条例手続前に当該施設が存する市町と協議を行ってください。
- 緩和適用を受けた場合、事業者名、施設名、施設面積、地域貢献の取組及び防災に関する取組等を県ホームページで公表します。

# 5 規模上限に係る緩和基準の取扱い

## ① 生活利便施設の整備

下記の2以上の施設が含まれ(同一の施設が2以上ある場合を含む。)、かつ、それらの用途に供する部分(共用部分を除く。)の床面積の合計が500㎡以上のものを整備する。



- ① 行政機能を有する施設 (役所窓口等)
- ② 郵便機能を有する施設 (郵便局)
- ③ 介護福祉機能を有する施設 (老人福祉施設等)
- ④ 子育て機能を有する施設 (保育所・こども園等)
- ⑤ 医療機能を有する施設 (病院、診療所、調剤薬局等)
- ⑥ 金融機能を有する施設 (銀行・信用金庫等)
- ⑦ 芸術文化機能を有する施設 (美術館、図書館、博物館等)
- ⑧ コミュニティ形成機能を有する施設 (多目的広場、多目的スペース、貸会議室等)
- ⑨ 健康増進機能を有する施設 (フィットネスセンター・スポーツジム等)
- ⑩ 教育・学習機能を有する施設 (学習塾・料理教室等)
- ⑪ 地域情報の発信機能を有する施設 (地元特産品の常設販売スペース・イベント等のインフォメーションスペース)
- ⑫ ワークスペース機能を有する施設 (コワーキングスペース・レンタルオフィス等)
- ⑬ 立地適正化計画において定める都市機能増進施設(誘導施設)・特定業務施設等 (業務施設、業務支援施設、集客施設)

### 【留意事項】

- 物品販売店、飲食店、映画館、劇場又は観覧場に該当する施設は上記①～⑬に該当しないものとします。
- 同じ区分の施設を複数設置する場合も要件を満たすこととなります。(例：⑤診療所と調剤薬局 計600㎡)
- ⑬について、立地適正化計画で規模が定められている場合は、当該規模要件を満たすもののみ⑬の施設に該当します。

## 5 規模上限に係る緩和基準の取扱い

### ② 優れた緑化空間の整備

下記いずれかの緑化を行う。



- ① 敷地緑化 : 200㎡以上かつ空地面積の5%以上の敷地緑化を施行すること。
- ② 屋上緑化 : 150㎡以上かつ屋上面積の2%以上の屋上緑化を施行すること。
- ③ 中高木 : 30本以上かつ敷地面積500㎡当たり1本以上の中高木を植樹すること。

#### 【留意事項】

- 前述のとおり法令の規定に基づき実施される取組は地域貢献の取組として認められません。  
例：県の「環境の保全と創造に関する条例」により敷地緑化について空地面積の50%の緑化義務が適用される場合、敷地全体では空地面積の55%以上の敷地緑化を行う必要があります。
- 緑化面積の算定方法等は原則として県の「環境の保全と創造に関する条例」の取扱いと同一です。

### ③ 環境配慮による施設整備

ZEB認証(ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented)のいずれかを取得する。



#### 【留意事項】

集客施設が複数棟設置される場合、全ての集客施設で認証を取得する必要があります。

## 5 規模上限に係る緩和基準の取扱い

### ④ バリアフリーによる施設整備

バリアフリー法第17条第3項による認定を取得する。



【留意事項】 集客施設が複数棟設置される場合、全ての集客施設で認証を取得する必要があります。

### ⑤ 県及び市町が地域活性化に資すると認める取組

県及び市町が地域活性化に資すると認める取組を実施する。



【留意事項】

- 県及び市町が事業計画や施設規模を踏まえて個別に判断します。なお、緩和規模を限定して認める場合もありますので、必ず条例手続前にご確認ください。
- 次項取組例はあくまで例示であるため、記載がなくとも県及び市町が地域活性化に資すると認めた場合は要件を満たすことになります。また、記載例の取組を実施すれば、必ず地域活性化に資すると認められるわけではありません。

# 5 規模上限に係る緩和基準の取扱い

## ■想定される取組の例

### 施設計画

- 歩行者デッキ、交流広場、案内所等を整備し、まちなかの回遊性を高める空間を創出
- 住民、地元の商店街関係者、行政等が参加する会議、ワークショップを開催するなど、にぎわいづくり、景観形成、交通計画等において地域の意見を最大限に取り入れた計画とする。

### バリアフリー

- 授乳室、託児所等の整備、ベビーカーの配置などにより、子ども連れの母親が利用しやすい環境の整備
- 買い物バスを無料又は廉価で運行

### 景観

- 住民に親しまれ、地域の魅力向上に資する形態・意匠・色彩とするなど、より積極的な景観形成を実施
- 敷地周辺の道路、公園等の美化活動や緑化活動を実施

### 防災

- 帰宅困難者のための滞留場所の確保及び物資の備蓄
- 避難用大型テント・シェルターの配備
- 自家発電設備、貯水槽、防火水槽等の整備
- 雨水貯留施設の整備

### 空地

- 商業施設若しくは事業所跡地又は再開発ビル等の遊休不動産を活用

### インフラ

- 電気自動車の充電器等充電インフラを整備

### 地域活動

- イベント等の地元の自治会活動、商店街活動等に協力、支援
- 地元の商店会等への加入、地元小売業者のテナント入居への協力などにより既存の商店街等との連携・共存を図る
- 売上の一部を地域活動団体等に寄附し、活動を支援

### 高齢者

- 円滑な移動が困難な高齢者等のための移動販売
- 商品配達等の際における高齢者等の見守り活動

### 雇用

- 従業員のうち相当数を地域住民から正社員として採用し、安定的な雇用を確保
- 地域住民を優先的・積極的に雇用
- 障害者、高齢者等を積極的に雇用
- 中学生の就業体験、高校生、大学生等のインターンシップを実施

# 5 規模上限に係る緩和基準の取扱い

## (2) 商業ゾーン外における緩和基準

商業ゾーン外（立地不可）において、次のいずれかに該当する場合は、床面積10,000㎡まで立地可能とします。

ア 市町が定めた集客施設の立地に係る土地利用の計画で床面積6,000㎡を超える規模が許容されていること

イ 市町が、市町域全体のまちづくりの見地から、当該土地に床面積6,000㎡を超える施設が立地することについて支障ないと認めること

○市町が定めた集客施設の立地に係る土地利用の計画(R8.3)

・西宮市商業立地ガイドライン ・尼崎市商業立地ガイドライン

## (3) まちづくり計画等の区域内における緩和基準

広域商業ゾーン以外の地域において、次のいずれかに該当する場合は、規模の上限を床面積20,000㎡とします。

(※この上限を超えようとする場合は、地元市町及び周辺市町と協議し、規模の上限を個別に判断)

### ア 面的な広がりを持つ地区整備計画の区域内に立地する場合

市街化区域における概ね5ha以上の広さの都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画（以下「地区整備計画」という。）が定められた区域内（決定見込みを含む。以下同じ。）で、当該地区整備計画に基づき集客施設の新築等を行う場合

### イ 地区整備計画の区域内に再開発で立地する場合

市街化区域における概ね0.5ha以上の広さの地区整備計画が定められた区域内で、当該地区整備計画に基づき、敷地の共同化を伴う集客施設の新築等を行う場合

### ウ その他特にまちづくりに寄与する場合

地区整備計画又はそれと同等と認められる計画等が定められた区域内（決定見込みを含む。）で、当該計画等に基づき特にまちづくりに寄与すると県が認める集客施設の新築等を行う場合

# 5 規模上限に係る緩和基準の取扱い

## (4) 既存施設の建替えに係る緩和基準

プログラムの適用日を基準時※とし、基準時の時点で立地していた集客施設（以下「既存施設」という。）が建替えを行う場合の床面積は、「プログラムの上限床面積」又は「当該施設の基準時の床面積」のいずれか大きい方を上限とします（敷地の拡大は可）。

ただし、次のいずれにも該当する場合は、「当該施設の基準時の床面積」については1.2を乗じた面積とすることができるものとします。

- ア 事業者が、当該集客施設又はその周辺地域において、地域貢献の取組を行うこと
- イ 県が広域のまちづくりの見地から、市町が市町域全体のまちづくりの見地から、それぞれ規模が拡大する建替えについて支障ないと認めること

※ まちづくり計画等に基づき建替えを行う場合は、5(3)の取扱いを適用し、この上限によらないことができることとします。  
※ 地域貢献の取組は【5(1) 準広域商業ゾーン・地域商業ゾーンにおける規模の上限】に規定する取組と同一です。

○基準時（大規模集客施設条例の取扱いにおいてプログラムとの整合を求めたこととした日）

都市計画区域		基準時
阪神間		H20.7.1
東播・中播	臨海部	
	内陸部	H20.10.1
加西		

## 5 規模上限に係る緩和基準の取扱い

### (5) 既存施設の増築に係る緩和基準

既存施設が増築（建物内の一部の用途変更により、店舗等の用途に供する部分の床面積が増加する場合を含む。）を行う場合の床面積（既存部分と増築部分の合計）は、プログラムの上限床面積を上限とします。

ただし、次のいずれにも該当する場合は、当該施設の基準時の床面積に1.2を乗じた面積の範囲内であれば、プログラムの上限床面積を超える増築を可とします。

ア 事業者が、当該集客施設又はその周辺地域において、地域貢献の取組を行うこと  
イ 県が広域のまちづくりの見地から、市町が市町域全体のまちづくりの見地から、それぞれ当該増築について支障ないと認めること

※ 既存部分と増築部分が、大規模小売店舗立地法施行令第1条に規定する一の建物である場合は、建築基準法上は別敷地であっても、本プログラムでは既存施設の増築として取り扱います。

※ まちづくり計画等に基づき増築を行う場合は、5(3)の取扱いを適用し、この上限によらないことができることとします。

※ 地域貢献の取組は【5(1) 準広域商業ゾーン・地域商業ゾーンにおける規模の上限】に規定する取組と同一です。

### (6) 既存観覧場の建替え又は増築に係る緩和基準

既存施設のうち観覧場の建替え又は増築については、上記(1)又は(2)にかかわらず、地元市町におけるまちづくりの方針を勘案し、地元市町及び周辺市町と協議し、規模の上限を個別に判断します。

## 6 今後の見直し

プログラムについては、今後も社会情勢等に応じた適切な立地誘導・抑制が行えるよう、都市計画法等の関係法令の改正や都市計画区域マスタープランの定期見直し等の機会をとらえ、プログラムの内容、効果等について検証を行い、必要に応じて見直しを行います。

なお、商業ゾーンについては、用途地域の見直しや幹線道路等の整備の進捗、大規模工場跡地における土地利用転換、大型商業施設の撤退など、交通基盤の整備状況や商業集積状況の変化等に応じて、関係市町と協議の上、ゾーンの追加・廃止、ゾーン区域の拡大・縮小など、適宜、必要な見直しを行います。