

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 概要

1 策定（改定）の背景・目的

大規模な集客施設の立地による問題

- ・広域にわたる道路渋滞の発生
- ・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の操業環境への悪影響
- ・郊外への立地は中心市街地衰退の一因に

↓ 都市構造に広域的な影響を与える大規模な集客施設には適正な立地誘導・抑制が必要

◆広域土地利用プログラム策定

- ・H18.9 阪神地域と東播・中播地域の臨海部を対象に策定
- ・H20.6 東播・中播地域の内陸部も対象に拡大

◆大規模集客施設条例とプログラムとの連動

- ・H20.3「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」（大規模集客施設条例）の施行において、プログラムとの整合を求めることで、その実効性を担保

- ↓
- 大規模な集客施設の適正な立地に効果
 - 郊外において大型店舗等の立地を抑制
 - 広域交通等の都市基盤への深刻な影響を回避
 - 一方で、近年は、人口減少など、集客施設を取り巻く社会情勢が変化
 - 地域の構成員として事業者求められる社会的責任・役割の増大

◆広域土地利用プログラム改定

- ・H28.3 人口減少社会・超高齢社会において活力ある地域社会を構築・維持するため、制度の基本的枠組みは維持しつつ、地域創生の推進等の観点から改定

2 広域土地利用プログラムの位置づけ

- 都市計画区域マスタープランにおいて、プログラムを位置づけ、広域的観点から適正な土地利用を推進
- プログラムと大規模集客施設条例を連動させて運用

3 広域土地利用プログラムの対象区域

人口や都市機能の集積状況等を踏まえ、以下の都市計画区域を対象に適用

都市計画区域	対象市町
阪神間	尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町
東播	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、加西市、加東市
中播	姫路市、たつの市、福崎町、太子町

4 立地誘導・抑制の方策

■対象とする施設

- 物品販売業を営む店舗
 - 飲食店
 - 映画館、劇場又は観覧場
- これらの用途に供する集客施設を対象に立地誘導・抑制を実施

■立地誘導・抑制の基本的考え方

- 大規模な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設定
- 商業ゾーン以外の地域では立地を抑制

■商業ゾーンの区分と上限床面積

区分	立地誘導・抑制の方針	規模の上限
商業ゾーン	広域商業ゾーン 【特に規模の大きい集客施設を誘導】 市街地が連た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	なし
	準広域商業ゾーン 【特に規模の大きい集客施設を誘導】 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	床面積 2万㎡
	地域商業ゾーン 【規模の大きい集客施設を誘導】 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	床面積 1万㎡
商業ゾーン以外の地域	【規模の大きい集客施設の立地を抑制】	床面積 6千㎡

5 商業ゾーン

■商業ゾーンの設定方針

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づ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

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、市町の総合計画、都市計画マスタープラン等で、都市核形成に向けた方向性が明らかになっている地区

多数の来訪者に対応可能な交通基盤が整った地区

鉄道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、多数の来訪者の受入れが可能な地区

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

6 まちづくりに寄与する集客施設等の規模の上限の取扱い

■準広域商業ゾーン・地域商業ゾーンにおける規模の上限

次のいずれにも該当する場合は、規模の上限を2割引き上げ、準広域商業ゾーンにあつては床面積 2.4 万㎡、地域商業ゾーンにあつては床面積 1.2 万㎡とする。

- ◎事業者が地域貢献の取組を行うこと
- ◎県及び市町がまちづくりの見地から支障ないと認めること

地域創生に資する取組を行う場合の特例

事業者が行う地域貢献の取組が、特に地域創生に資すると認められる場合は、規模の上限を5割引き上げ、準広域商業ゾーンにあつては床面積 3 万㎡、地域商業ゾーンにあつては床面積 1.5 万㎡とする

※この特例を受ける場合は県と事業者の間で取組の履行等に関する協定を締結

■商業ゾーン以外の地域における規模の上限

次のいずれかに該当する場合は、規模の上限を床面積 1 万㎡とする。

- ◎市町が定めた集客施設に係る土地利用計画で、床面積 6 千㎡を超える規模が許容されていること
- ◎市町がまちづくりの見地から支障ないと認めること

■まちづくり計画等の区域内における規模の上限

地区整備計画等の区域内で、当該まちづくり計画に基づいて施設整備を行う場合は、規模の上限を床面積 2 万㎡とする。

※この上限を超えようとする場合は、市町と協議し、個別に判断

7 既存施設の建替え・増築に係る上限の取扱い

プログラムの適用日（基準時）時点で既に立地していた既存施設が建替えを行う場合は「プログラムの上限床面積」又は「基準時の床面積」のいずれか大きい方を、増築を行う場合は「プログラムの上限床面積」を上限とする。

ただし、次のいずれにも該当する場合は、基準時の床面積の 1.2 倍の範囲内であれば、プログラムの上限を超える建替え又は増築を可とする。

- ◎事業者が地域貢献の取組を行うこと
- ◎県及び市町がまちづくりの見地から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又は増築を行う場合で、県が特に認めるものはこの上限によらないことができることとする。

8 広域土地利用プログラムの見直し

- 社会情勢等の変化に応じた適切な立地誘導・抑制を行うため、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
- 商業ゾーンについては、交通基盤の整備状況や商業集積状況の変化等に応じて、適宜、見直し

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 商業ゾーン位置図

