

浜松市告示第 219 号の 2

平成 19 年浜松市告示第 340 号（浜松市商業集積ガイドライン）の一部を次のように改正し、浜松市における地域特性に即した商業集積の実現によるまちづくりの推進に関する条例（平成 19 年浜松市条例第 90 号）第 6 条第 2 項において準用する同条第 1 項の規定により告示する。

令和 8 年 4 月 1 日

浜松市長 中野 祐介

(別添1)

浜松市商業集積ガイドラインの変更について（JR 浜松駅周辺部、旧浜北市中心部）

1 変更内容

- ・商業集積ガイドラインにおいて「高度商業集積ゾーン（JR 浜松駅周辺部）」の変更をする。
- ・商業集積ガイドラインにおいて、「旧浜北市中心部」へ小林地区を追加し「ゾーン分けされていないその他の地域」から「地域拠点ゾーン」に変更する。
- ・関連するガイドライン本文の修正箇所は（別添2）のとおり。

2 施行時期

令和8年4月1日

(別添2)

2 商業集積の種類とゾーン設定

このガイドラインでは、ガイドライン対象区域内における既存の商業集積の現状及び立地条件等の特性を踏まえながら、将来のまちづくりの方向を考慮して、以下の5つのゾーンを設定します。

また、対象区域内で5つのゾーンに含まれない区域や、市街化調整区域において地区計画が定められている地区については、「ゾーン分けされないその他の地域」として整理し、市のまちづくりの将来方向などを踏まえて、適正な土地利用を誘導していきます。

ゾーンの名称	ゾーンの特性	エリア
高度商業集積ゾーン	第2次浜松市中心市街地活性化基本計画の区域において、中心市街地活性化関連事業と連携を図りながら、にぎわいと風格のあるまちづくりを積極的に推進するゾーン。	J R 浜松駅周辺部（都心部）
広域集客ゾーン	大型店が立地するなどして、都心につぐ、集客力を備えるため、都心と連携して広域都市圏の発展を支えるゾーン。	旧浜北市中心部（貴布祢・小松・小林地区）、志都呂・堀出前地区、宮竹・天王・市野地区
地域拠点ゾーン	地域の商業拠点として、生活サービス機能や業務機能の充実・強化を図るゾーン。	都心周辺地区、佐鳴台地区、天竜川駅前地区、高塚駅北地区、旧天竜市・細江町・引佐町・三ヶ日町中心部
生活圏密着ゾーン	地域のコミュニティ、情報等の機能を併せ持つ、地域密着型商業地域としてのまちづくりを推進するゾーン。	葵・初生地区、高台地区、高丘地区、笠井地区、和地地区、佐鳴湖西岸地区、芳川地区、都田地区（テクノ）、浜北新都市地区、中瀬南部地区、西鹿島駅周辺地区、宇布見地区
観光地型商業集積ゾーン	観光・レクリエーションを活かしたまちづくりを推進するゾーン。	舘山寺地区、弁天島周辺地区
その他の地域	現在商業集積がみられない、あるいは今後、商業集積を図らない地域。	

3 ゾーン別の商業集積の特性

(1) 高度商業集積ゾーン

① JR浜松駅周辺部（都心部）

ア) ゾーン的位置・概要

- ・第3期浜松市中心市街地活性化基本計画の区域です。
- ・用途地域は、商業地域、近隣商業地域、第1種住居地域及び第2種住居地域に指定されています。
- ・本市の中心地区として、東土地区画整理事業や高竜土地区画整理事業、市街地再開発事業、シビックコア計画の推進、新川モール整備事業などの拠点基盤整備が進められています。
- ・アクトシティ浜松やクリエート浜松、静岡文化芸術大学など、文化施設やコンベンション機能の充実が図られています。
- ・再開発等により都心マンションが増加し、居住人口は増加傾向にあります。
- ・平成20年を最後に一定規模のオフィスのビルの新設もないことから、オフィス空室率は低下傾向にあります。
- ・来街者数も令和2年から増加傾向にあります。

イ) 商業集積の特性・動向

- ・本市を代表する商業集積地であり、買回り品専門店や大型百貨店で構成されています。
- ・近年、郊外型大型店の立地により、商店数は減少しつつあり、大型百貨店も最大4店舗立地していましたが、現在は1店舗となっています。
- ・店舗数が少ないことにより、ファッションに関心の高い市民は、浜松で買うことができない洋服を静岡、名古屋へ買いに行く状況にあります。
- ・主な顧客層としては、ヤング層をターゲットとした店舗の立地が多くなっています。

ウ) 商業集積の課題

- ・核となる大型商業施設の誘致が課題となっています。
- ・市民の多様なニーズに応えうる、高価なものや趣味・嗜好性の高い商品を取り扱う店舗等の集積向上が求められています。
- ・駐車場運営に関するシステムの充実や交通システムの再構築によるアクセスの向上が必要です。
- ・都心への地域資源の集中と文化機能の集積、文化・市民活動の展開による豊かな生活環境の提供が求められています。

(2) 広域集客ゾーン

① 旧浜北市中心部（貴布祢・小松・小林地区）

ア) ゾーンの位置・概要

- ・遠州鉄道浜北駅及び小松駅、国道 152 号沿道の地域で、都心を補完する地域として「副都心」と位置付けられています。
- ・小林地区については、土地区画整理事業や駅周辺整備により基盤整備が行われ、商業集積の適地となる大街区が形成されている。
- ・用途地域は、商業地域と第 2 種住居地域に指定されている区域、近隣商業地域に指定されている区域、工業地域に指定されている区域に分かれています。
- ・浜北区役所（予定）なゆた浜北及び浜北文化センターなどの行政・文化機能が充実しています。
- ・遠州鉄道浜北駅前・小松駅前及び二俣街道沿道に商業集積が図られており、その商圈も平成 15 年の静岡県の消費動向調査によると、北遠地域全域に広がっています。
- ・工業地域については、近年、産業構造の変化により工場が廃止され、その跡地に大型商業施設が立地しています。
- ・工業地域内の大型商業施設の立地に際しては、事業者がアクセス道路の整備を計画していますが、地域全体として十分な基盤整備がなされていません。

イ) 商業集積の特性・動向

- ・遠州鉄道浜北駅から小松駅を中心とした従来からある商店街と工場跡地を利用した大型商業施設の 2 種類に分類されます。
- ・商店街については、大型商業施設の影響を受けて年々減少を続けています。
- ・商圈としては、東名高速道路以北から北遠地域までとなっています。

ウ) 商業集積の課題

- ・遠州鉄道浜北駅・小松駅を中心とした商業地域及び小林地区の近隣商業地域については、地域住民の多様なニーズに応えることができるよう、副都心に相応しい一層の商業機能の充実を図る必要があります。
- ・工業地域については、商業集積に見合う基盤整備がなされていないことから、周辺の生活環境へ様々な影響を与えています。
- ・遠州鉄道浜北駅を中心とした地域、工業地域及び遠州小松駅が有機的に結びつくよう、地域全体として交通施設整備を進める必要があります。

② 志都呂・堀出前地区

ア) ゾーンの位置・概要

- ・西都土地区画整理事業、堀出前土地区画整理事業を組合施行で実施している地域であり、基盤整備が行われている地域です。
- ・用途地域は、近隣商業地域、準工業地域、準住居地域に指定されています。
- ・浜松環状線と浜松雄踏線が交わる交通結節点に位置し、浜名バイパスとも近いことから、市内のみならず、豊橋等からのアクセスも大変よい地域となっています。

⑤ 旧天竜市中心部

ア) ゾーン的位置・概要

- ・国道 152 号沿道の地域と天竜浜名湖鉄道天竜二俣駅周辺地域からなる地域です。
- ・用途地域は、商業地域、近隣商業地域に指定されています。
- ・壬生ホールなどの文化施設が立地し、また、近隣に天竜区役所、秋野不矩美術館が立地するなど、行政・文化機能も整備されています。
- ・交通環境としては、磐田市方面へのアクセスは改善されていますが、市内は片側 1 車線の道路となっています。
- ・このゾーンの南側近隣地に浜松浜北インターチェンジが整備され、今後、他地域との交流が活発となると思われます。

イ) 商業集積の特性・動向

- ・国道 152 号沿道には商業集積が見られるものの、平成 17 年の火災による影響や近隣市町村への大型商業施設立地による影響を受け、商店の減少が続き、空き店舗も増加しています。
- ・この地域の商圈は、浜北地区ほど商業集積がないことから、天竜、龍山、水窪の 3 地区にとどまっています。
- ・旧豊岡村へのアクセスが改善され、大型店も立地したことから大きな影響を受けています。

ウ) 商業集積の課題

- ・北遠地域の中心地として天竜区役所が立地することから、市民が北遠地域の自然等を満喫する際の玄関口としての商業を含めた機能の集積を図る必要があります。

⑥ 旧細江町中心部

ア) ゾーン的位置・概要

- ・旧細江町の中心部で、北行政センター、法務局等の行政機関が立地しています。
- ・用途地域は、近隣商業地域、第 2 種住居地域に指定されています。
- ・浜松地区、引佐地区、三ヶ日地区を結ぶ交通の結節点ですが、旧道は道幅が狭く、地域内道路も道幅の狭い道路が多くなっています。

イ) 商業集積の特性・動向

- ・旧道沿いに商店街を形成していますが、商店数は減少しています。
- ・金指街道沿いに大型商業施設が立地していますが、中心部には立地していません。
- ・この地域の商圈は、細江地区および引佐地区です。
- ・北行政センター周辺には、チェーン店が出店するなど、新たな商業集積が見られます。

ウ) 商業集積の課題

- ・地域拠点として、細江、引佐地域の生活サービス機能の充実を図るため、一層の商業集積を図っていく必要があります。
- ・地域の核となる商業機能の立地、誘導等についても将来的に検討する必要があります。

⑦ 旧引佐町中心部

ア) ゾーン的位置・概要

- ・旧引佐町の中心部です。

- ・用途地域は、近隣商業地域に指定されています。
- ・引佐支所に隣接した地域です。

イ) 商業集積の特性・動向

- ・沿道に商店街を形成していますが、商店数は減少しています。
- ・店舗構成も最寄品を取り扱う店舗の比率が高い地域です。
- ・地域住民の消費行動も、細江地区、浜松地区に依存しています。

ウ) 商業集積の課題

- ・地域住民の利便性を確保するため、商業機能の充実を図る必要があります。

⑧ 旧三ヶ日町中心部

ア) ゾーン的位置・概要

- ・旧三ヶ日町の中心部で、天竜浜名湖鉄道三ヶ日駅の北側に位置しています。
- ・用途地域は、近隣商業地域に指定されています。
- ・周辺には、リゾートホテルが立地するなど、観光客が多くみられます。

イ) 商業集積の特性・動向

- ・沿道に商店街を形成していますが、商店数は減少しています。
- ・店舗構成は、最寄品を取り扱う店舗の比率が比較的高くなっています。
- ・周辺部のリゾートホテル周辺に観光客を対象とした商業集積がみられます。
- ・近隣の準工業地域にJ A三ヶ日の大型商業施設が立地しています。

ウ) 商業集積の課題

- ・地域住民の利便性を確保するため、商業機能の充実を図る必要があります。
- ・観光客も多いことから、市民等に三ヶ日地区の魅力をアピールできる、特色ある商業集積を目指す必要があります。

(4) 生活圏密着ゾーン

① 葵・初生地区

ア) ゾーン的位置・概要

- ・姫街道と金指街道が交差し、細江地区、引佐地区と市中心部を結ぶ交通の結節点であり、交通量が多くなっています。
- ・用途地域は、近隣商業地域、第2種住居地域に指定されています。

イ) 商業集積の特性・動向

- ・街道沿いに大型商業施設を中心に商店街を形成し、年間販売額が市内でも多い地域です。
- ・大型商業施設は郊外型大型集客施設の影響を受け、集客力が低下しており、商店街の店舗数も減少しています。
- ・街道沿いは、ロードサイド型の商業集積もみられます。

ウ) 商業集積の課題

- ・地域住民の利便性を確保するとともに、交通の結節点である立地を活かして、大型商業施設を含む商業機能の充実を図る必要があります。

イ) 商業集積の特性・動向

- ・街道沿いに商店街を形成していますが、大型商業施設はなく、商店数は減少しています。
- ・最寄品を扱う店舗の比率が高い地域です。
- ・宮竹・天王・市野地区や浜北地区中心部に近く、大規模集客施設の影響を受けています。

ウ) 商業集積の課題

- ・地域住民の利便性を確保するため、商業機能の充実を図る必要があります。

⑤ 芳川地区

ア) ゾーン的位置・概要

- ・芳川町の国道 150 号沿道の地区です。
- ・用途地域は、近隣商業地域に指定されています。
- ・市中心部と磐田市竜洋、御前崎市とを結ぶ幹線道路沿道であり、交通量も多い地域です。

イ) 商業集積の特性・動向

- ・幹線道路沿いに、古くからの個店を中心とした商業集積が見られますが、郊外型大規模集客施設の影響を受けて商店数は減少しています。
- ・沿道のみを近隣商業地域に指定していることから、大型商業施設の立地はみられません。

ウ) 商業集積の課題

- ・地域住民の利便性を確保するため、商業機能の充実を図る必要があります。

⑥ 西鹿島駅周辺地区

ア) ゾーン的位置・概要

- ・遠州鉄道鉄道線西鹿島駅を中心とした笠井街道沿道の地区です。
- ・用途地域は、近隣商業地域に指定されています。
- ・市東部と天竜地区とを結ぶ幹線道路沿道です。

イ) 商業集積の特性・動向

- ・西鹿島駅前及び幹線道路沿いに、古くからの個店を中心とした商業集積が見られますが、郊外型大規模集客施設の影響を受けて商店数は減少しています。

ウ) 商業集積の課題

- ・地域住民の利便性を確保するため、商業機能の充実を図る必要があります。

⑦ 宇布見地区

ア) ゾーン的位置・概要

- ・旧雄踏町で特に住宅の密集した地区であり、雄踏小学校や雄踏総合体育館・文化センターなどがあり、旧雄踏町における中心部です。
- ・用途地域は近隣商業地域に指定されています。

イ) 商業集積の特性・動向

- ・商店数は少なくなったものの、最寄品を扱う店舗が点在しています。

ウ) 商業集積の課題

- ・地域住民の利便性を確保するため、商業機能の充実を図る必要があります。

4 商業集積ガイドライン

商業集積ガイドラインのゾーン	地区	まちづくりの方向	商業集積の方向	誘導・規制の考え方 (集客施設として使用している部分の床面積の合計)
高度商業集積ゾーン	JR浜松駅周辺部 (都心部)	第3期浜松市中心市街地活性化基本計画に基づき、中心市街地活性化関連事業と連携を図りながら、にぎわいと風格のあるまちづくりを積極的に推進する。	商業機能の高度集積地として、積極的に集客の魅力を高めるとともに、回遊性を高めることにより、一層の拡充を図る。	商業集積を誘導する(商業地域・近隣商業地域) 1万㎡以下(第2種住居地域) 5千㎡以下(第1種住居地域)
広域集客ゾーン	旧浜北市中心部 (貴布祢・小松地区)	浜松市の副都心として行政機能及び、文化機能、商業機能などの都市機能を交通施設整備とあわせて充実させ、都心を補完する拠点にふさわしい環境整備を進める。	交通施設整備との整合性を図りながら、副都心にふさわしい広域的な商業施設や専門店等の多様な商業集積を図る。	集積を促進する(商業地域) 2万㎡以下(近隣商業地域) 1万㎡以下(工業地域・第2種住居地域)
	志都呂・堀出前地区	交通の結節点としての特性を活かし、商業・業務機能、文化機能などの集約を図るなど、都心と連携して広域都市圏の発展を支える地域として、環境整備を進める。	交通の要衝としての特性を活かした広域的な集客力のある商業集積が図られていることから、今後は市民の多様なニーズに応えることができる専門店等の特徴ある商業集積を図る。	2万㎡以下(近隣商業地域) 1万㎡以下(準工業地域・準住居地域)
	宮竹・天王・市野地区	既存の商業施設は認めつつ、主として工業の利便を図る。	法改正前に大・中規模の商業施設が集積した区域であるが、交通基盤が未整備なため、積極的な商業集積はしない。	1万㎡以下(工業地域)
地域拠点ゾーン	都心周辺地区	都心部の高度商業集積ゾーンを補完する地域として、生活サービス機能や業務機能の充実・強化を図る。	生活圏の中心として、買い回り品を含む、日常生活に必要な商業・サービス機能の集積を図る。	2万㎡以下(商業地域) 1万㎡以下(近隣商業地域。ただし幹線道路沿道は2万㎡以下)
	佐鳴台地区、天竜川駅前地区、高塚駅北地区、旧引佐町中心部、旧三ヶ日町中心部	地域の商業拠点として、生活サービス機能や業務機能の充実・強化を図る。		
	旧天竜市中心部	北遠地域の拠点として、生活サービス機能の充実・強化を図るとともに、地域の特色ある学習・文化施設などを集約し、コンパクトで魅力あるまちづくりを推進する。	地域住民へのサービスの充実・専門的な品揃えの充実などを図るため、買い回り商業機能も含めた商業集積を図る。	5千㎡以下(準住居地域・第2種住居地域。ただし、幹線道路沿道は1万㎡以下)
	旧細江町中心部	浜松市北西部地域の拠点として、生活サービス機能の充実・強化を図るとともに、地域の特色ある学習・文化施設などを集約し、コンパクトで魅力あるまちづくりを推進する。		
生活圏密着ゾーン	葵・初生地区、高台地区、高丘地区、笠井地区、和地地区、佐鳴湖西岸地区、芳川地区、都田地区(テクノ)、浜北新都市地区、中瀬南部地区、西鹿島駅周辺地区、宇布見地区	地域のコミュニティ・情報等の機能を併せ持つ地域密着型商業地域としてのまちづくりを推進する。(地域の商店街が形成されている地域)	地域の生活者にきめ細かなサービスの提供を図る商業施設の集積を図る。	1万㎡以下(近隣商業地域) 5千㎡以下(準工業地域・準住居地域・第2種住居地域。ただし、幹線道路沿道は1万㎡以下)
観光地型商業集積ゾーン	舘山寺地区 弁天島周辺地区	観光・レクリエーションを活かしたまちづくりを推進する。	観光関連施設との連携を図りながら、地域特性を活かした商業施設の集積を図る	観光地らしい商業集積を促進する(商業地域) 1万㎡以下(近隣商業地域)
ゾーン分けされないその他の地域	工業用地として面整備され工場が集積している地区、用途が混在はしているが工場の立地が中心の区域	主として工業の利便の増進を図る区域とし、大規模商業施設の立地を制限する。	商業施設の誘導は行わない。	5千㎡以下(工業地域。ただし、幹線道路沿道は1万㎡以下)
	既に商業系以外の土地利用がされている地区、用途が混在している地区	主として環境の悪化をもたらす恐れがない工業の利便の増進を図る。また、既存土地利用や建築物の維持を図る。	商業施設の誘導は行わない。	5千㎡以下(準工業地域。ただし、幹線道路沿道は1万㎡以下)
	主に住居系の用途が中心の地区	ある程度用途の混在を許容しつつ主として住環境を保護する。	一定規模の商業施設を認める。	5千㎡以下(近隣商業地域・準住居地域・第2種住居地域。ただし、幹線道路沿道は1万㎡以下)
	市街化調整区域	平成18年5月の都市計画法改正以前において地区計画が定められている地区については、地区計画に基づいたまちづくりを推進する。	商業施設の誘導は行わない。ただし地区計画が定められている地区については、地区計画に基づいた商業施設を認める。	5千㎡以下(都市計画法等にて建築可能な箇所に限る。ただし、地区計画が定められている地区については1万㎡以下)
	都市計画区域の指定をしていない地区 その他の用途地域		商業施設の誘導は行わない。	5千㎡以下

※1 ガイドラインの施行に伴う既存不適格建築物の改築又は用途変更については、既存不適格となる用途の床面積と同規模の範囲内で行うことが可能とする。(ただし、大規模集客施設の用途以外はこの限りではない。)また、既存不適格施設が、集客施設の床面積を減少させた場合で、減少後においても不適格となる場合には、減少後の集客施設の床面積を既存不適格施設の面積とする。

※2 幹線道路は、車道幅員が13m以上で、4車線以上の車線を有し、両側に概ね2.5mの歩道を持つ道路をいう。

※3 高速自動車国道法(昭和32年法律第79号)第4条第1項に規定する高速自動車国道の通行者の利便に供することを主たる目的として設置する集客施設については、本商業集積ガイドラインを適用しない。

※4 集客施設の敷地が2以上の用途地域にわたる場合における本商業集積ガイドラインの適用については、建築基準法第91条の規定の例による。ただし、当該敷地の一部(進入路又は通路として使用される部分を除く。)が属する用途地域についての「商業集積の方向」が商業集積を図るものである場合であって、周辺の土地利用の状況等を勘案して市長が認めるときは、当該用途地域についての「誘導・規制の考え方」を、当該敷地の全部に適用することができる。

商業集積の方針

中区

ゾーン分類	地区名	用途地域名	まちづくりの方向	商業集積の方向	誘導・規制の考え方	備考
高度商業集積ゾーン	JR浜松駅周辺部(都心部)	商業地域	第2次浜松市中心市街地活性化基本計画の区域において、中心市街地活性化関連事業と連携を図りながら、にぎわいと風格のあるまちづくりを積極的に推進する。	商業機能の高度集積地として、積極的に集客の魅力高めるとともに、回遊性を高めることにより、一層の拡充を図る。	中心市街地としての機能を充実させるため、大規模集客施設を含めた商業集積を誘導する。	
		近隣商業地域			専門店等の特徴ある商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は1万㎡以下とする。	
		第2種住居地域			最寄品を中心とした商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は5千㎡以下とする。	
		第1種住居地域				
地域拠点ゾーン	都心周辺地区	商業地域	都心部の高度商業集積ゾーンを補完する地域として、生活サービス機能や業務機能の充実・強化を図る。	生活圏の中心として、買い回り品を含む、日常生活に必要な商業・サービス機能の集積を図る。	高度商業集積ゾーンの周辺であり、様々な生活サービス機能を充実・強化するため、複合型店舗の立地を促進する観点から、集客施設として使用している部分の床面積の合計は2万㎡以下とする。	
		近隣商業地域			専門店を含む多様な商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は1万㎡以下とする。	
		準住居地域			幹線道路沿道については、様々な生活サービス機能を充実・強化するため、複合型店舗の立地を促進する観点から、集客施設として使用している部分の床面積の合計は2万㎡以下とする。	
		第2種住居地域			最寄品を中心とした商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は5千㎡以下とする。 幹線道路沿道については、専門店等の特徴ある商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は1万㎡以下とする。	

浜北区

ゾーン分類	地区名	用途地域名	まちづくりの方向	商業集積の方向	誘導・規制の考え方	備考
広域集客ゾーン	旧浜北市中心部 (貴布祢・小松・小林地区)	商業地域	浜松市の副都心として行政機能及び、文化機能、商業機能などの都市機能を交通施設整備とあわせて充実させ、都心を補完する拠点にふさわしい環境整備を進める。	交通施設整備との整合性を図りながら、副都心にふさわしい広域的な商業施設や専門店等の多様な商業集積を図る。	副都心の中心として、商業機能の一層の集積を促進する。	
		近隣商業地域			大街区における商業・サービス施設の集積による交流・にぎわい拠点の形成を図るため集客施設として使用している部分の床面積の合計は2万㎡以下とする。	
		工業地域			新規開発については、集客施設として使用している部分の床面積の合計は1万㎡以下とする。既存施設については、同規模までの改築を認める。	
		第2種住居地域			専門店等の特徴ある商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は1万㎡以下とする。	
生活圏密着ゾーン	浜北新都市地区	準工業地域	地域のコミュニティ・情報等の機能を併せ持つ地域密着型商業地域としてのまちづくりを推進する。	地域の生活者にきめ細かなサービスの提供を図る商業施設の集積を図る。	最寄品を中心とした商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は5千㎡以下とする。 幹線道路沿道については、専門店等の特徴ある商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は1万㎡以下とする。	
		近隣商業地域			きめ細かなサービスの提供を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は1万㎡以下とする。	
	中瀬南部地区	準住居地域			最寄品を中心とした商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は5千㎡以下とする。 幹線道路沿道については、専門店等の特徴ある商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は1万㎡以下とする。	