

### ③ 天竜川駅前地区

#### ア) ゾーン的位置・概要

- ・ J R 東海道線天竜川駅から国道 152 号を結ぶ道路の沿道地区です。
- ・ 用途地域は、近隣商業地域に指定されています。
- ・ 天竜川駅周辺は、多くの工場が立地するなど、本市の産業を支えてきた地域です。
- ・ 東海道線により、南側地区と分断されているなど、大規模集客施設の立地には不向きな地区です。

#### イ) 商業集積の特性・動向

- ・ J R 東海道線天竜川駅から国道 152 号を結ぶ沿道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。
- ・ 宮竹地区に近く、また、近隣の工場跡地に大型商業施設が立地するなど、大型店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、天竜川駅を活かした、商業機能の充実を図る必要があります。

### ④ 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、近隣に区役所（予定）、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（仮称）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考えられます。

#### イ) 商業集積の特性・動向

- ・ この地域の商業施設として、地域の事業者と共同で設置したテピアが立地していますが、セイフーの撤退により商業施設としての機能が損なわれている状況にあります。
- ・ 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、浜北地域自治区ほど商業集積がないことから、天竜、龍山、水窪の 3 地域自治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

- ・ この地域の商業集積の核であるテピアの再生を図る必要があります。
- ・ 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。

## ⑤ 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、区役所（予定）、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。
- ・浜松地域自治区、引佐地域自治区、三ヶ日地域自治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、細江地域自治区および引佐地域自治区です。
- ・区役所（予定）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。

## ⑥ 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。
- ・引佐地域自治センター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、細江地域自治区、浜松地域自治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。

## ⑦ 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、商店街の商店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。

#### ② 高台地区

##### ア) ゾーン的位置・概要

- ・文丘地区から高台地区の国道257号沿道の地区です。
- ・用途地域は、近隣商業地域、準工業地域に指定されています。
- ・市中心部と北部地域とを結ぶ幹線道路沿道です。
- ・市内でも人口の多い地域です。
- ・幹線道路として交通量が多く、バイパスも建設されていますが、渋滞が発生しやすい地域です。

##### 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、商店数は減少しています。
- ・街道沿いには大型商業施設もみられます。
- ・最寄品を扱う店舗の比率が比較的高い地域です。

##### ウ) 商業集積の課題

- ・地域住民の利便性を確保するため、既存の大型商業施設を活かしながら、商業集積を図る必要があります。

### ③ 高丘地区・和地地区・佐鳴湖西岸地区・都田地区(テクノ)・浜北新都市地区・中瀬南部地区

#### ア) ゾーン的位置・概要

- ・区画整理事業により、新たな街づくりが行われた（行われている）地区です。
- ・用途地域は、高丘地区・和地地区・佐鳴湖西岸地区は近隣商業地域に、浜北新都市地区は準工業地域に、中瀬南部地区は近隣商業地域及び準住居地域に指定されています。
- ・高丘地区、和地地区、都田地区(テクノ)・中瀬南部地区は地区計画を定め、適正な商業業務機能の充実を図る地域としています。
- ・浜北新都市地区は地区計画を定め、準工業地域の一部では工場の立地を制限し、商業機能の集積を図る地域としています。

#### イ) 商業集積の特性・動向

- ・地域住民の利便性を確保するための商業集積が図られています。

#### ウ) 商業集積の課題

- ・今後も、地域住民の利便性を確保するため、多様な商業集積を図る必要があります。

### ④ 笠井地区

#### ア) ゾーン的位置・概要

- ・市中心部と浜北地域自治区とを結ぶ笠井街道沿いで、浜北地域自治区に隣接した地域です。
- ・用途地域は、近隣商業地域に指定されています。
- ・笠井地区の中心地として、商業機能を形成、発展してきた地域です。

#### 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・市野地区や浜北地域自治区中心部に近く、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。
- ・市東部と天竜地域自治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、雄踏小学校や旧町営体育館・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。

## (5) 観光地型商業集積ゾーン

### ① 館山寺地区・弁天島周辺地区

#### ア) ゾーンの位置・概要

- ・浜名湖に面する、古くから温泉を主体とする風光明媚な観光地です。
- ・用途地域は、館山寺地区は商業地域に、弁天島周辺地区は商業地域と近隣商業地域に指定されています。
- ・宿泊施設が多く立地しています。
- ・館山寺地区の周辺部は「フラワーパーク」、「動物園」、「遊園地」などが立地し、観光スポットへのアクセスも便利です。
- ・弁天島周辺地区は舞阪漁港が立地し、海産物の加工施設や販売所が集積している地域です。

#### イ) 商業集積の特性・動向

- ・館山寺地区には土産物屋などの商業集積が見られますが、宿泊数の減少とともに商店数は減少しています。
- ・弁天島周辺地区では、旧東海道沿いに海産物の販売施設が集積していることから、最寄品を扱う店舗の比率が高い地域です。

#### ウ) 商業集積の課題

- ・観光地としての魅力を高めるために、観光産業との連携を図りながら、地域特性を活かした商業集積を図る必要があります。

## (6) その他の地域

ゾーン検討対象地域の内、現在、工場の利用が主な地域、商業集積がみられない地域及び今後、積極的に商業集積を図らない地域をその他のゾーンとします。

これらの地域は地域の実情にあった適正な土地利用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2次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)
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) 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) 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)
	佐鳴台地区、天竜川駅前地区、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。	
	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 法改正以前において地区計画が定められている地区	地区計画に基づいたまちづくりを推進する。	地区計画に基づいた商業施設を認める。	5千㎡以下(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		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。)

※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。

※5 第1種住居地域に立地する店舗等については、大規模小売店舗立地法施行令第1条に基づく一の建物の、店舗等の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えないものとする。

※施設規模の考え方

集客施設として使用している部分の床面積の合計	集積特性	主な顧客層と買い物行動	想定される施設内容(例示)	市内に立地している具体的な店舗名(例示)
2万㎡超	区域を越えた範囲からの集客を想定した商業集積	自動車で来店可能な居住者 週末の買い物(家族連れ) 月1回程度	GMS(総合スーパー)、専門店街(モール)、飲食店街、美容院、英会話教室、診療所	イオン浜松市野ショッピングセンター
2万㎡以下	区程度の範囲からの集客を想定した商業集積	自動車で来店可能な区内居住者 週末の買い物(家族連れ) 月数回程度	GMS(総合スーパー)、カジュアル衣料品店、ディスカウトストア、書店、フードコート、レンタルビデオショップ	カインズホーム浜松雄踏店、浜松ショッピングプラザ
1万㎡以下	車での来店を想定した商業集積	地域(車で来店)の居住者 平日夕方の買い物 週末の買い物(家族連れ) 週1回程度	食品スーパーマーケット、カジュアル衣料品店、ディスカウトストア、書店、クリーニング店、ファーストフード店	ロックタウン浜松葵店、遠鉄ショッピングタウンリブプロス笠井
5千㎡以下	生活に密着した商業施設が集積	近隣(徒歩・自転車で来店)の居住者 平日昼～夕方の買い物 1週間に2回以上	食品スーパーマーケット、ドラッグストア、バラエティストア、廉価な衣料品店、クリーニング店	西友楽市浜松高塚店

※既存不適格となる施設の取扱いについて

本ガイドライン施行日以前に立地している(施行日において既に着工している施設を含む)集客施設については、既存施設として改築を認めるものとする。ただし、建築基準法上では既存不適格の改築については同じ構造で同規模(既存施設の1.2倍)まで認められているが、イオン浜松志都呂ショッピングセンターのように6万㎡を超える大規模集客施設について1.2倍まで容認した場合は、1万㎡以上も施設面積が増加することとなり、地域に与える影響も大変大きいことから、本ガイドラインでは、改築する際は既存施設と同面積(既存施設の1倍)までとし、面積の増加は認めないこととする。

区別ゾーニング一覧

ゾーン名 区名	高度商業 集積 ゾーン	広域集客 ゾーン	地域拠点 ゾーン	生活圏 密着 ゾーン	観光地型 商業集積 ゾーン	区内の大規模 小売店舗の 店舗面積の 合計(m <sup>2</sup> )
中 区	○		○	○		166,695
東 区		○	○	○		193,924
西 区		○		○	○	125,842
南 区				○		45,785
北 区			○	○		58,287
浜北区		○		○		70,443
天竜区			○	○		12,010