

浜松市商業集積ガイドライン

浜 松 市

目 次

序章 商業集積ガイドラインの策定にあたって	1
1 商業集積ガイドライン策定の目的	1
2 商業集積ガイドラインの性格	2
第1章 浜松市商業をとりまく状況	3
1 商業をとりまく環境の変化	3
(1) 消費者の生活様式や社会環境の変化	3
(2) 多様な業態の展開と商業集積間の競争の激化	3
(3) 環境問題やまちづくりへの関心の高まり	4
(4) 規制緩和、地方分権の推進など行政改革の流れ	4
2 大型店に対する政策転換の必要性和まちづくり三法の見直し	4
3 浜松市商業の課題	6
(1) 都市構造の状況と課題	6
ア 人口	6
イ 土地利用の状況と課題	7
ウ JR浜松駅を中心とした中心市街地の状況と課題	8
エ 市町村合併に伴う課題	8
(2) 浜松市における小売商業の動向	9
ア 商店数	9
イ 従業員数	13
ウ 売場面積	15
エ 年間販売額	18
オ 業種・業態別状況	21
カ 商圈の推移	24
キ 商店街の分布状況	25
ク 大規模小売店舗の状況	27
(3) 商業構造や商店街の課題	30
第2章 今後のまちづくりと商業集積ガイドラインの必要性	32
1 第1次浜松市総合計画における都市空間形成の考え方	32
2 浜松市都市計画マスタープラン(平成13年5月策定) における基本的な考え方	36
3 浜松市における商業振興の基本的な考え方	36
4 商業集積ガイドラインの必要性	37

第3章	商業集積ガイドラインの方針	38
1	商業集積ガイドラインの目標	38
2	商業集積ガイドラインの政策方針	39
3	ガイドラインで示した商業集積を実現するための手法	39
第4章	商業集積ガイドライン	41
1	商業集積ガイドラインの区域と対象となる施設の種類	41
	(1) ガイドラインの対象となる区域	41
	(2) ガイドラインの対象となる施設	41
2	商業集積の種類とゾーン設定	42
3	ゾーン別の商業集積の特性	44
	(1) 高度商業集積ゾーン	44
	(2) 広域集客ゾーン	45
	(3) 地域拠点ゾーン	47
	(4) 生活圏密着ゾーン	50
	(5) 観光地型商業集積ゾーン	53
	(6) その他の地域	53
4	商業集積ガイドライン	54
第5章	商業集積ガイドラインの運用について	69
1	大型店立地に関する手続きについて	69
2	都市計画やまちづくりとの連携	69
3	庁内の連携体制	69
4	県・関係市町村との連携	69

資料

序章 商業集積ガイドラインの策定にあたって

1 商業集積ガイドライン策定の目的

浜松市は、可住地面積が広く、車社会の中で人口の外縁化や都市機能の分散化が進むとともに、繊維産業の衰退による工場の跡地利用が課題となっていました。こうした中、本市では、消費者ニーズへの対応や生活利便性の向上、さらには市域全体の土地のポテンシャルを上げる観点から、原則的には郊外の大型商業施設の立地を容認してきました。このことが、雇用の創出や地域経済の発展に一定の役割を果たしてきた反面、市街地の無秩序な拡大やＪＲ浜松駅を中心とした中心市街地の衰退、製造機能の流出、交通渋滞や新たなインフラ整備の必要性が生じるなど市民生活へ様々な影響を及ぼしています。

一方、国の三位一体改革により、これまでの補助金制度などの見直しとともに、税制改革が進む中、安定した都市経営を行うためには、自らが行財政改革に積極的に取り組み、これまで以上に施策の選択と集中を高めた効率的な行政運営が必要とされています。また、日本が人口減少、超高齢社会を迎える中、国においては、これまでの都市の拡大成長を前提としたまちづくりから大きく転換し、都市の既存のストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造の実現を図ることを目的に、都市計画法が改正されました。

こうしたことを踏まえ、本市では、環境と共生するクラスター型都市の実現を目指して、合併前の旧市町村の中心地を地域拠点として位置づけ、生活利便機能や特色ある文化機能などを集約し、地域固有の価値を高めていきます。一方、ＪＲ浜松駅周辺地域は、平成 19 年 4 月に移行する政令指定都市の顔として、また、各地域と郊外との中継機能を持つハブとして位置づけ、都心再生を図りながらその魅力を高めるとともに、各拠点とのネットワーク化により常に新しい価値を創造する、浜松型コンパクトシティを目指しています。

このため、商業集積ガイドラインを策定することで、本市の地域特性に即した商業集積のあり方を明らかにし、一定のルールのもとでの競争を促すことにより、市街地の無秩序な拡大の抑制と合理的な土地利用の促進、既存の社会資本整備を活かした効率的な都市運営を目指します。

《商業集積ガイドライン策定の目的》

- ① 政令指定都市にふさわしい高次な都心商業の誘導
- ② 日常生活の利便性が確保される商業集積の実現
- ③ 合理的な土地利用の促進

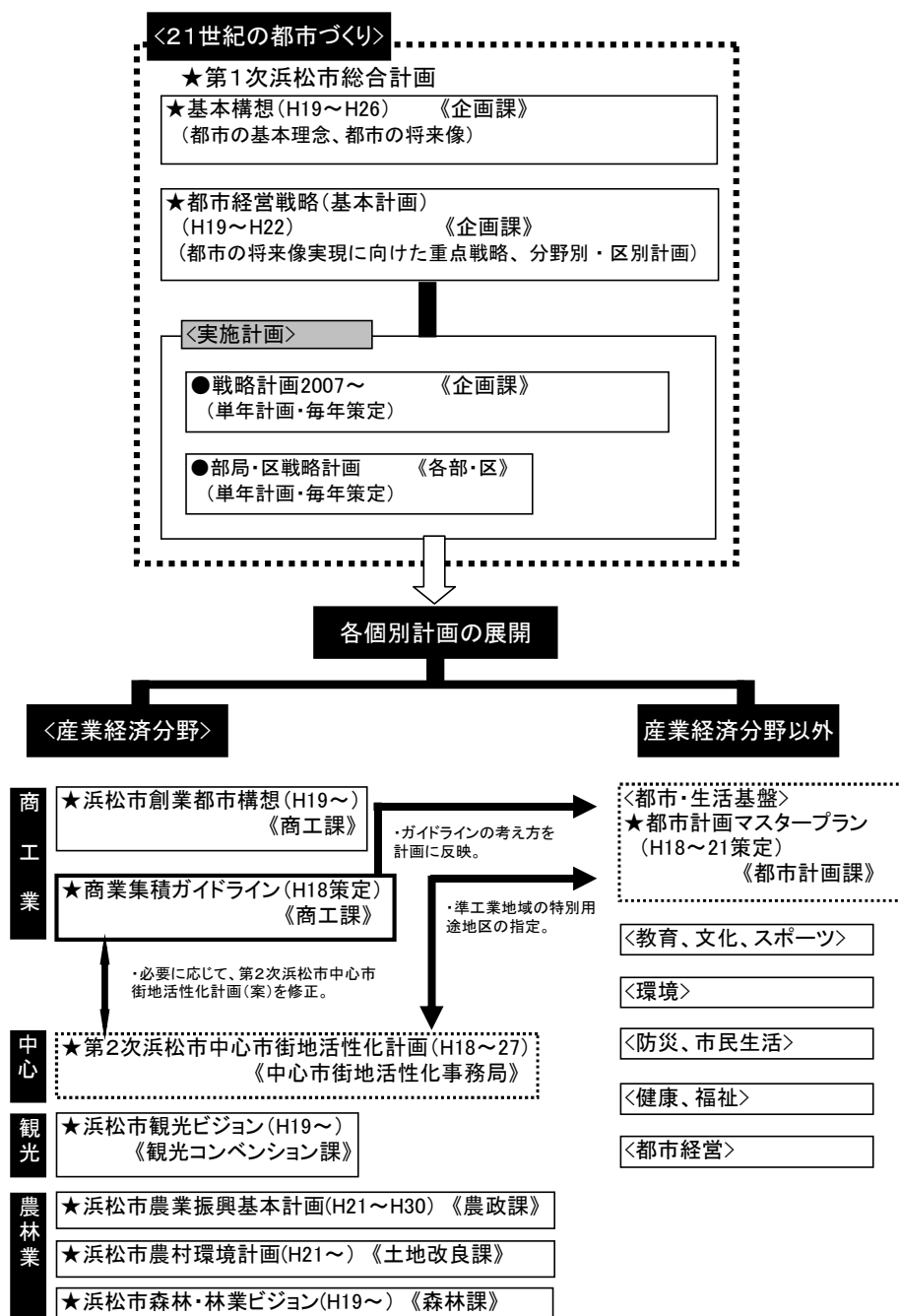
に向けたルールづくり

2 商業集積ガイドラインの性格

本ガイドラインは、本年度並行して策定している第1次浜松市総合計画との整合性を図りながら、商業環境から見たまちづくりの方向性を明確にした上で、地域ごとに望ましい商業集積の形成を図るための指針であり、商業施設の誘導・規制の考え方を示したものです。また、商業集積に関して妥当と思われる一定の基準については、現状の商業集積を考慮しつつ、上位計画等との整合を図りながらゾーニングを行い、各ゾーンの商業集積のあり方と都市計画の用途地域との整合を図りながら、とりまとめました。

なお、この商業集積ガイドラインで示された考え方は、平成18年度から21年度に策定する都市計画マスタープランにも反映させていきます。

【浜松市計画体系】



第1章 浜松市商業をとりまく状況

1 商業をとりまく環境の変化

(1) 消費者の生活様式や社会環境の変化

人口の増加に併せて郊外居住や事業所の郊外立地が進むとともに、道路網の整備やモータリゼーションの進展に伴い、消費者の行動範囲が飛躍的に拡大しています。この結果、小売店・飲食店をはじめとする多種多様な集客施設が、顧客を求めて郊外への立地を進めています。また、製造業においては海外生産比率が大幅に拡大するなど、生産拠点の海外移転や産業構造の変化により工場跡地が発生し、その活用方法として商業施設の誘致が行われており、このことが集客施設の郊外立地を加速させています。

一方、女性の社会進出の進展や世帯構成の変化などにより、最寄品の夜間・休日における消費需要が増大しており、コンビニエンスストアだけではなく、24時間営業や深夜営業するスーパーマーケットの数も、年々増加しています。同時に、小売業の販売額が平成8年以降全国的に減少傾向を示しているなかで、消費需要は、安価な商品と高級品への2極化が進展する一方、消費支出全体に占めるサービスへの支出の割合が増加するなど、質的にも変化しています。これらのことから、消費者行動において、限られた家計消費が「モノ」（衣類・食品・家具等）よりも「サービス」（保健医療・交通・通信等）にシフトし、単なる物質的充足だけでなく、レジャーを楽しむなど、ワンランク上のサービスを楽しむという傾向が見られます。

(2) 多様な業態の展開と商業集積間の競争の激化

小売業が全体として厳しい状況にあることから、平成12年ごろから、売上の低迷・過剰債務等が原因で経営不振や経営破たんに至る企業が相次いでおり、本市においても松菱百貨店が経営破たんしています。また、近年まで成長を続けていたコンビニエンスストアやホームセンターが競争激化により閉店する店舗が見えるなど、その成長にかげりが見える一方、ドラッグストアやアミューズメント機能を有する店舗、消費者の嗜好に合わせた特定の分野の専門店、インターネットを通じた通信販売などの新たな業態が成長してきていることから、店舗規模が大きい小さいにかかわらず、多様かつ変化の激しい消費者ニーズにいち早く対応した事業者が急速に成長しています。

近年では、総合スーパー（GMS）の売上げが横ばいに推移している中、核テナントをモールで結び、大規模な駐車場を備えた売場面積が3万㎡を超える超大型店が郊外に立地し、多くの消費者でにぎわっており、中心市街地や地域経済に様々な影響を与えています。

さらに、消費者の行動範囲が飛躍的に拡大した結果、都市内の商業集積間の競争だけではなく、都市圏を越えた商業集積間の競争も激しくなっています。このような状況の下では、魅力ある商業集積の構築が競争上の重要な課題となっており、大型店と個性ある中小専門店の共存共栄を図りつつ、商業集積全体の魅力の向上を図ろうとする動きも各地で見られます。

（３）環境問題やまちづくりへの関心の高まり

21 世紀は環境の世紀といわれるように、二酸化炭素の抑制やエネルギー消費型社会からの脱却という地球規模での取り組みが行なわれる中で、環境問題に対する市民団体による活動が活発になるとともに、各企業においても競って取り組みを強化させるなど、環境に対する意識が変化しています。また、地域の特徴を活かした地域振興が各地で行われるなど、地域コミュニティと一体となったまちづくりへの取り組みがみられています。

地域住民の中でも、交通渋滞、駐輪、駐車、騒音、廃棄物などの環境問題や、まちに対する安全・安心への危機感や地域の歴史・文化・伝統の継承などの視点から、地域コミュニティの維持に対する関心が高まっているなど、まちづくりへの問題意識も高まっています。

（４）規制緩和、地方分権の推進など行政改革の流れ

少子高齢社会の到来により日本の人口は平成 17 年をピークに減少過程へ移行し、人口増加を前提に設計されている現行制度や政策の転換が求められています。また、人口減少に伴い税収の減少も見込まれる中、規制緩和の進展と地方分権を目的とした国の三位一体改革により、これまでの補助金制度などの見直しとともに税制改革が進むなど、今後も安定した都市経営を行うためには、自らが行財政改革に取り組み、これまで以上に施策の選択と集中を高めた効率的な行政運営が必要とされています。

2 大型店に対する政策転換の必要性和まちづくり三法の見直し

平成 10 年に制定されたいわゆる「まちづくり三法（中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律、改正都市計画法、大規模小売店舗立地法）」による取り組みにもかかわらず、まちづくり三法制定から 8 年経った現在でも、中心市街地の衰退は深刻化しています。

また、日本が人口減少、超高齢社会を迎える中、高齢者も含めた多くの人の暮らしやすさを確保するという観点に立って、今までの低密度の市街地が薄く広がる拡散型都市構造から、環境と共生した持続可能（サステイナブル）な都市や集約・修復保存型都市構造へ転換することが必要とされています。

このことから、都市の既存のストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造の実現を図ることを目的に、都市計画法が改正（平成 18 年 5 月公布）されました。今回の改正では、広域的に都市機能やインフラに大きな影響を及ぼす大規模集客施設について、今まで立地が認められていた工業地域、準住居地域、第 2 種住居地域について一旦立地を制限した上で、その立地について都市計画の手続きを経ることで、地域の判断を反映した適正な立地を確保することとしています。

中心市街地活性化法の改正（平成 18 年 6 月公布）では、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するとともに、やる気のある市町村を重点的に支援するため中心市街地活性化基本計画を国が認定し、様々な支援策を重点的に実施することとしています。

そして、大規模小売店舗立地法では、大規模小売店舗と一体として併設されているサービス施設部分に係る駐車場の確保等についても、必要な駐車台数の確保等が行われるよう指針の改定を行うこととしています。

① 都市計画法・建築基準法の一部改正の内容

(1) 市街化区域、用途地域における立地規制

大規模集客施設が立地可能な用途地域を見直し、現行の6地域(第2種住居地域、準住居地域、工業地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域)から3地域(近隣商業地域、商業地域、準工業地域)へ限定。

(2) 非線引き白地地域等における立地規制

非線引き都市計画区域及び準都市計画区域内の白地地域では大規模集客施設は原則立地不可。

(3) 用途を緩和する地区計画制度の創設

上記(1)(2)により規制強化される用途地域及び非線引き都市計画区域内の白地地域においては、大規模集客施設の立地も認めうる新たな地区計画制度(開発整備促進区)を創設。

(4) 準都市計画区域制度の拡充

農地を含む土地利用の整序が必要な区域等に広く指定できるよう、準都市計画区域の要件を緩和するとともに、指定権者を都道府県に変更。

(5) 都市計画手続等の円滑化、広域調整手続の充実

一定の開発事業者が都市計画提案を行えるよう、都市計画提案権者の範囲を拡大。また、広域調整の強化のため、都道府県知事が市町村の都市計画決定等に対する協議同意を行う際に、関係市町村から意見を聴取できることとする。

(6) 開発許可制度の見直し

市街化調整区域内の大規模開発を許可できる基準を廃止し、病院、福祉施設、学校、庁舎等の公共公益施設を開発許可等の対象とする。

② 中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の一部改正の内容

1. 「中心市街地の活性化に関する法律」へ題名変更

2. 基本理念・責務規定の創設

3. 国による「選択と集中」の仕組みの導入

- ・ 中心市街地活性化本部(本部長:内閣総理大臣)の創設
- ・ 基本計画の内閣総理大臣の認定制度

4. 多様な関係者の参画を得た取組の推進

- ・ 多様な民間主体が参画する中心市街地活性化協議会の法制化

5. 支援措置の大幅な拡充(認定基本計画への深掘り支援)

3 浜松市商業の課題

(1) 都市構造の状況と課題

ア 人口

市全体では、平成3年の766,328人から平成16年には約6%増の813,247人となっているものの、旧市町村別にみると、北遠地区の旧市町村及び旧引佐町・旧三ヶ日町では減少傾向となっています。そして、ＪＲ浜松駅を中心とした中心市街地の人口は約14%の減となり、市全体に占める割合も約4.2%から約3.4%へと減少傾向にあるなど、引き続き郊外への人口流出が続いています。しかし、区画整理事業が完了に近づいている東地区やＪＲ浜松駅周辺では、都心マンションの建設が進むなど、定住人口の回帰傾向が見られます。

また、本市においても少子高齢化の影響を受け、平成27年ごろをピークに人口が減少すると予想されています。

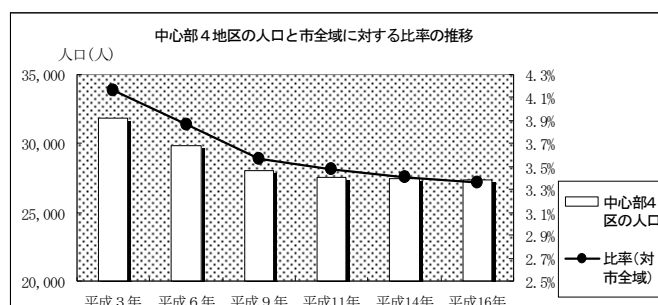
人口の推移

(単位：人)

年次 地区名	平成3年	平成6年	平成9年	平成11年	平成14年	平成16年
旧浜松市	557,619	564,656	576,656	584,646	598,084	606,491
旧浜北市	82,765	84,249	85,385	85,943	87,070	87,767
旧天竜市	24,688	24,460	24,066	23,752	23,149	22,766
旧舞阪町	11,751	11,761	11,890	11,965	12,020	12,058
旧雄踏町	13,963	14,257	14,329	14,307	14,165	14,093
旧細江町	22,375	20,567	22,877	21,395	21,862	22,315
旧引佐町	15,444	15,764	15,555	15,445	15,279	14,902
旧三ヶ日町	16,465	16,526	16,417	16,244	16,227	16,172
旧春野町	7,517	7,302	6,947	6,768	6,541	6,348
旧佐久間町	7,471	7,052	6,643	6,341	5,977	5,676
旧水窪町	4,653	4,382	4,135	3,973	3,674	3,453
旧龍山村	1,617	1,510	1,371	1,312	1,249	1,206
浜松市	766,328	772,486	786,271	792,091	805,297	813,247
増減の指数 (平成3年を100)	(100)	(101)	(103)	(103)	(105)	(106)
中心部4地区計	31,869	29,880	28,039	27,586	27,438	27,315
増減の指数 (平成3年を100)	(100)	(94)	(88)	(87)	(86)	(86)
比率(対市全域)	4.16%	3.87%	3.57%	3.48%	3.41%	3.36%

※中心部4地区（中央地区・東地区・北地区・駅南地区）

資料：住民基本台帳と外国人登録の合計、各年12月末現在、浜松市の欄は新市の枠組で集計



イ 土地利用の状況と課題

本市は、1,511.17k m²の広大な面積を有し、可住地面積が約 490k m²と広大であることから、多様な土地利用が行われています。

これまで、輸送用機器産業などの好調な経済情勢を背景として、中心部を含む堅調な人口の増加とともに、市街化区域が拡大し、郊外への宅地開発が進んできました。その一方で、農業振興地域における田・畑などの面積は年々減少を続け、住宅、農地、工場などが混在する地域が増えており、一体的な基盤整備が難しくなっています。

また、本市の発展を支えてきた繊維・楽器・輸送用機器産業といったいわゆる三大産業のうち、輸送用機器産業は堅調に推移し、現在も浜松経済を牽引する産業（製造品出荷額等で 1 兆 3,302 億円で 5 割以上）となっていますが、時代の変化とともに繊維産業は衰退し、その工場跡地が大型商業施設として利用されるなど、土地利用の観点からは必ずしも好ましくない状況が見受けられます。

こうした状況の中、都市の基本理念の一つである「都市の成長と環境の保全が両立する持続可能な都市づくり」に向けて、今後は、市街化区域における未利用地や遊休地の有効活用を促進することで都市の成長を維持していくとともに、適切な土地利用の誘導を進め、都市化の拡大を抑制していく必要があります。

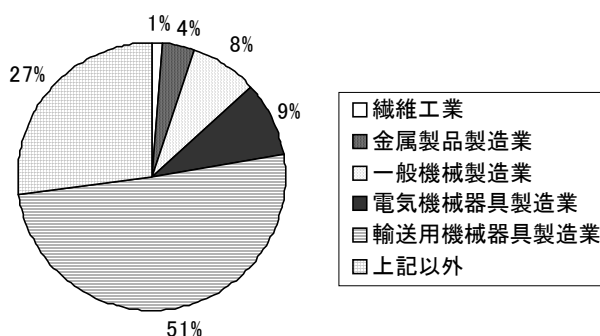
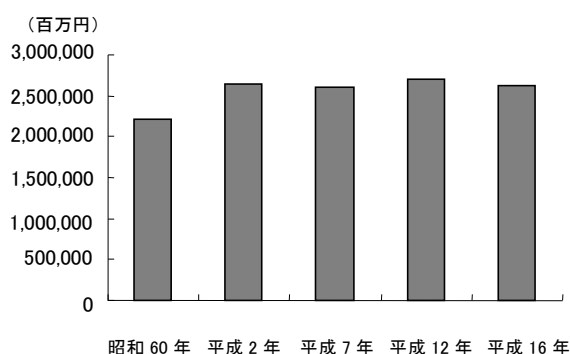
■工場（紡績所）跡地に見られる大型商業施設の状況（店舗面積：10,000 m²超）

店舗名（開店年：西暦）	店舗面積	従前の土地利用の状況	敷地面積
アピタ浜北店（02）	19,029 m ²	紡績所跡地	約 155,300 m ²
浜松プラザ（00）＊フレスポ棟増設（04）	51,394 m ²	紡績所跡地	99,135.98 m ²
イオン浜松市野 SC（05）	35,541 m ²	紡績所跡地	99,921.40 m ²

■製造品出荷額など＜工業統計調査＞

単位：百万円

	昭和60年 (1985年)	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成16年 (2004年)
繊維工業	129,249	103,255	60,745	49,849	33,843
金属製品製造業	130,380	119,843	106,791	101,995	106,010
一般機械製造業	140,056	253,416	172,933	153,860	213,814
電気機械器具製造業	175,693	240,629	307,016	305,787	231,099
輸送用機器器具製造業	811,270	981,057	1,041,796	1,200,694	1,330,213
計	2,208,589	2,643,982	2,597,935	2,700,706	2,628,362



ウ JR浜松駅を中心とした中心市街地の状況と課題

JR浜松駅を中心とした中心市街地においては、人口、年間小売商業販売額、歩行量ともに減少しており、中心市街地の活力が失われてきています。このことは、モータリゼーションの進展と併せて、広大な可住地面積を有する本市の地形を背景に、人口や商業機能が郊外に分散されたことによるものと考えられます。また、郊外に大規模店舗が相次いで立地したことや、JR浜松駅を中心とした中心市街地から大規模店舗が撤退したこと等により、都心商業の低下の度合いはより強くなっています。中心市街地は、様々な情報や価値観、アイデア・技術を持つ多彩な人々を結びつけ、新たな考えや物を次々に創造させ、地域全体の発展を牽引する重要な役割を担ってきた場であることから、中心市街地の衰退はこれらの世代を超えた交流の機会や場、すなわち地域コミュニティの喪失につながる恐れがあります。

一方では、アクトシティ等のコンベンション施設をはじめ、JR浜松駅を中心とした中心市街地の活性化に向けた基盤整備は着実に進展していることから、今後はこれらの都市機能を十分に活用するとともに、中心市街地内外の多様な機能の連携を図り、総合力を高めていく必要があります。

さらに、平成19年4月に政令指定都市へ移行することから、政令指定都市にふさわしい中心市街地の形成を図る必要があります。

【数字で見る中心市街地の状況】

人口 平成11年 27,586人 ⇒ 平成16年 27,315人

※各年10月1日現在、浜松市住民基本台帳

※人口は中心部4地区(中央地区・東地区・北地区・駅南地区)の合計

年間小売商業販売額 平成11年 1,654億円 ⇒ 平成14年 1,405億円

※商業統計

歩行量 平成14年 平日：48.2万人 ⇒ 平成16年 平日：41.4万人

休日：60.0万人 ⇒ 休日：53.5万人

※浜松市中心市街地歩行量調査報告書

エ 市町村合併に伴う課題

少子高齢社会の到来や地方分権の進展、三位一体改革の推進により、より効率的な財政運営を図るため、地方自治体の合併が大変な勢いで進んでいます。浜松市においても、平成17年7月に周辺の11市町村と合併し、市南部の都市的機能の発達した地域から北部の豊かな自然環境を有する地域まで、全国第2位の市域面積を有する都市となりました。

このため、豊かで美しい自然環境と、市民主体の活発な経済・文化・社会活動が共生する都市づくりを推進するとともに、都市内分権の実践により、各地域の特色を活かした、均衡ある発展を図っていく必要があります。

(2) 浜松市における小売商業の動向

【調査の方法】

- ・表及びグラフは平成3年～平成16年の商業統計を利用。
- ・表の平成16年の中心部4地区(中央地区・東地区・北地区・駅南地区)は現在集計中。
- ・図は商業統計のメッシュデータを活用して、浜松市の商業の地域特性を把握。
- ・図のメッシュデータは平成16年6月現在。

(H16年6月以降に開店したカインズモール浜松都田テクノ店、イオン浜松志都呂ショッピングセンター、イオン浜松市野ショッピングセンターのデータは反映されていません。)

※メッシュデータは約500m四方。

ア 商店数

(ア) 商店数の推移

市全体では、平成3年の9,786店から平成16年には約24%減の7,476店になっています。旧市町村別に見ても、概ね減少傾向にあります。

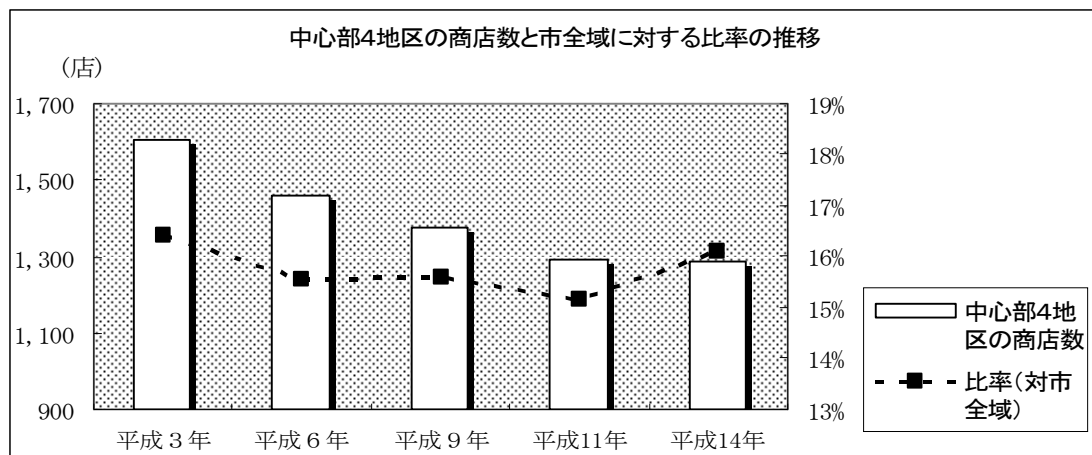
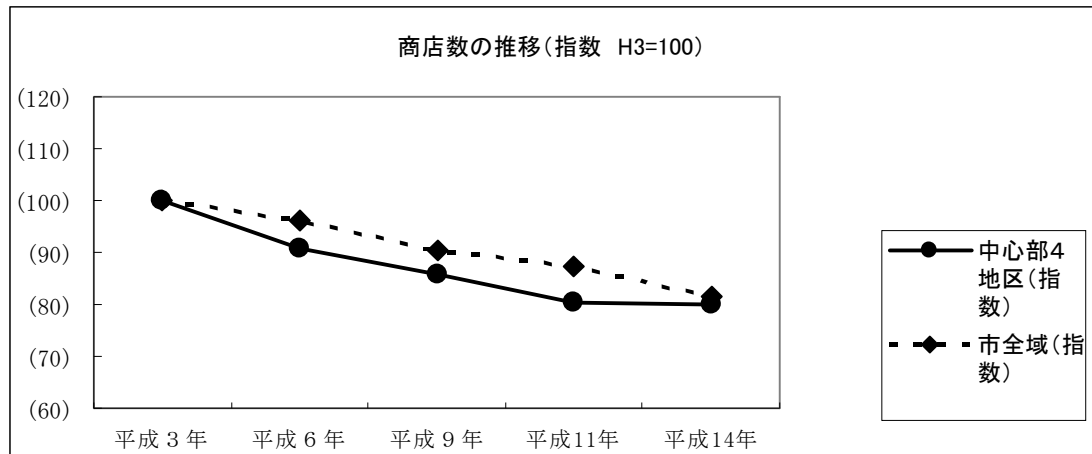
JR浜松駅を中心とした中心市街地の商店数は、平成3年の1,607店から平成14年の1,285店に減少しており、減少率は約20%となっています。また、市全体に占める割合は、約16.4%から約16.1%に減少しています。

商店数（小売業）の推移

(単位：店)

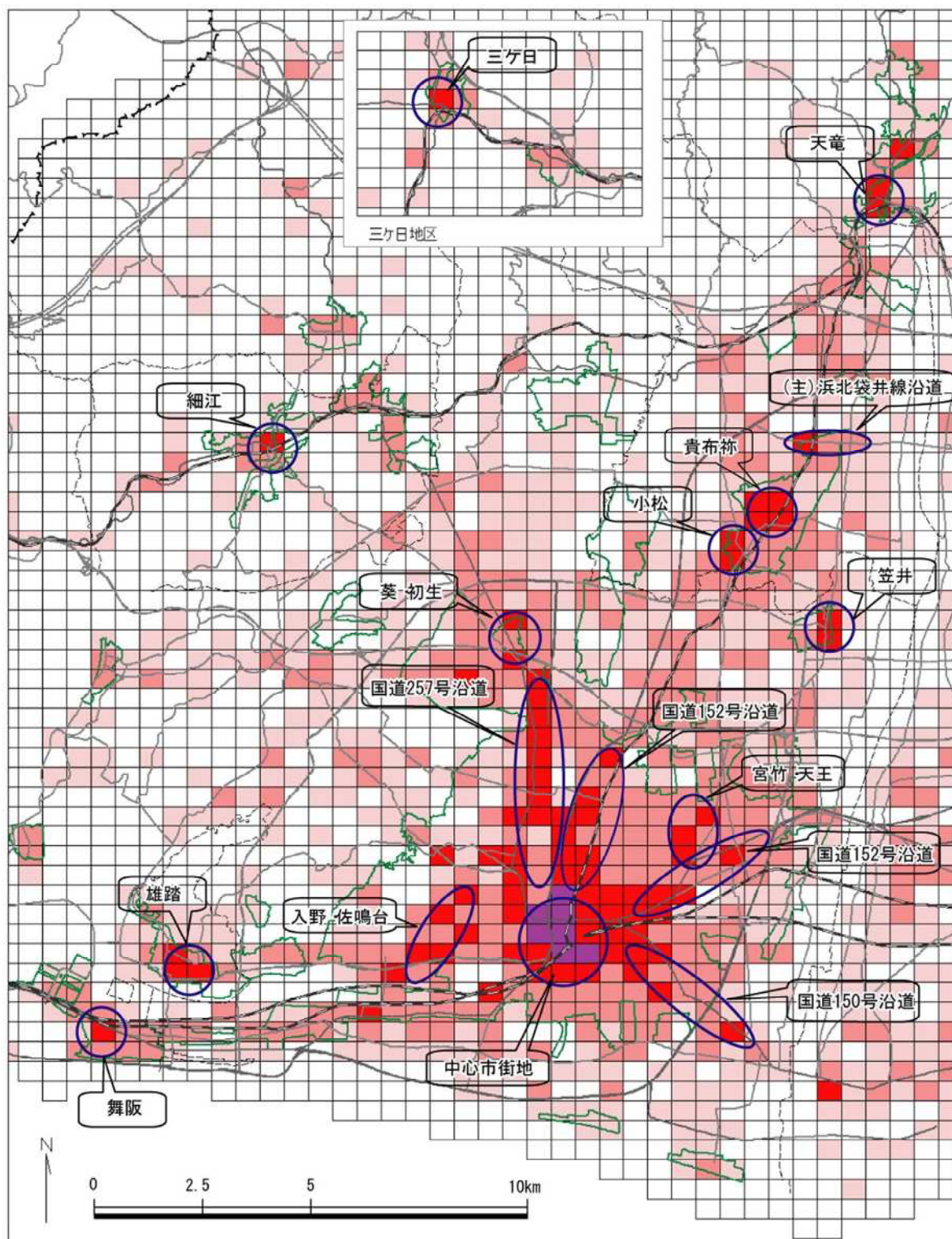
年次 地区名	平成3年	平成6年	平成9年	平成11年	平成14年	平成16年
旧浜松市	7,089	6,868	6,448	6,215	5,845	5,494
旧浜北市	845	829	782	785	754	681
旧天竜市	440	391	378	357	309	284
旧舞阪町	168	154	147	137	124	127
旧雄踏町	166	153	139	136	133	127
旧細江町	252	237	214	225	194	187
旧引佐町	177	171	161	160	148	136
旧三ヶ日町	214	212	203	195	174	158
旧春野町	138	129	123	116	103	94
旧佐久間町	165	147	135	116	107	93
旧水窪町	106	92	86	83	75	74
旧龍山村	26	22	20	20	21	21
浜松市	9,786	9,405	8,836	8,545	7,987	7,476
増減の指数 (平成3年を100)	(100)	(96)	(90)	(87)	(82)	(76)
中心部4地区	1,607	1,461	1,376	1,294	1,285	—
増減の指数 (平成3年を100)	(100)	(91)	(86)	(81)	(80)	—
比率 (対市全域)	16.42%	15.53%	15.57%	15.14%	16.09%	—

資料：商業統計

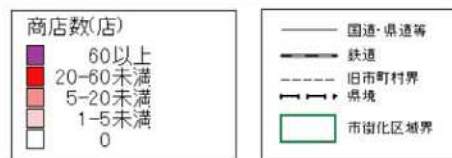


(イ) 商店の分布

商店は、J R浜松駅を中心に多くの集積がみられます。また、浜北、天竜、舞阪、雄踏、細江、三ヶ日などの旧市町の中心部や宮竹・天王、入野・佐鳴台、葵・初生、笠井地区、国道 257 号、国道 152 号、国道 150 号などの沿道にも集積がみられます。



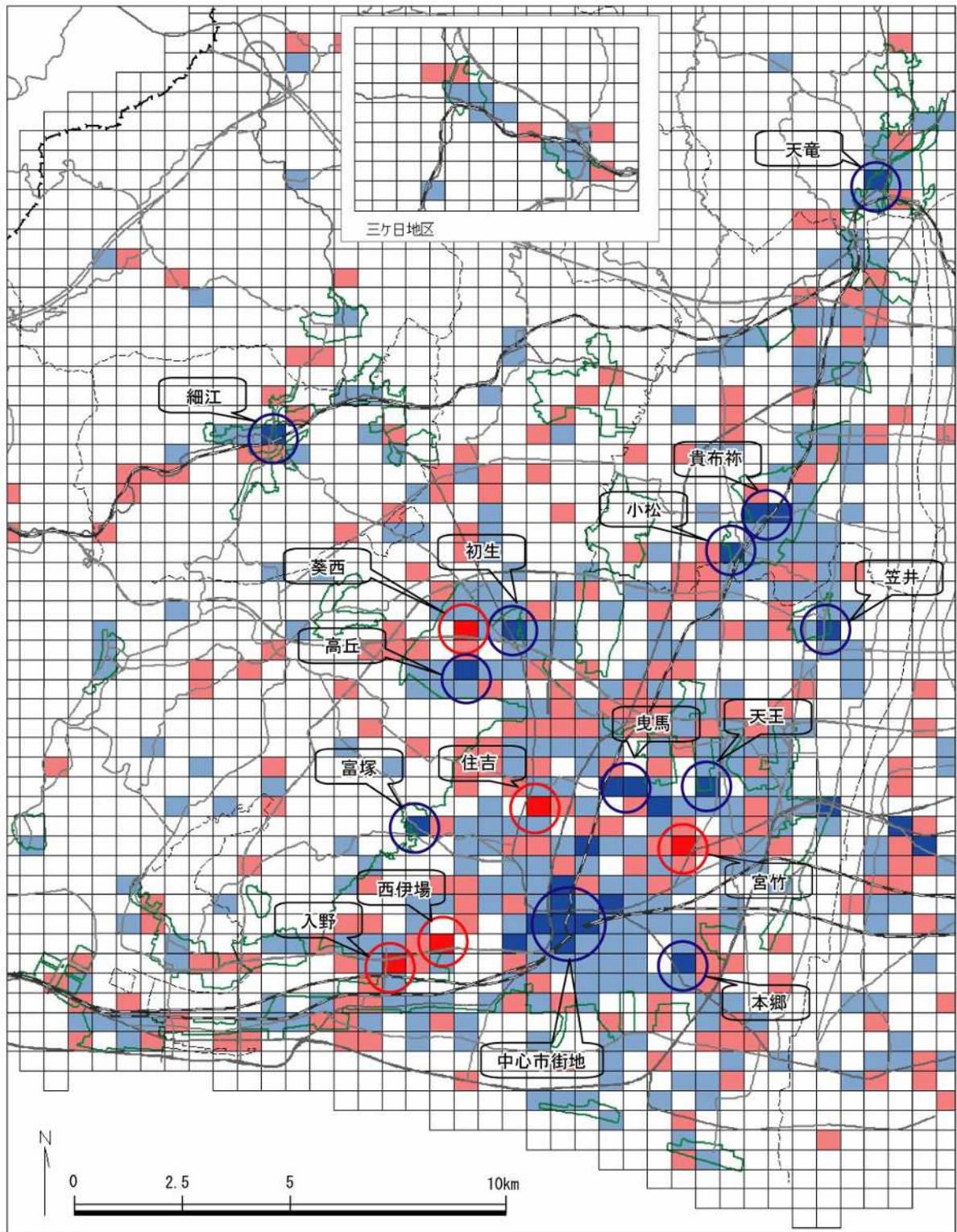
商店の分布 (H16 年 6 月)



(ウ) 商店の増減

商店が特に減少しているのは、J R浜松駅を中心とした中心市街地です。浜北、天竜、細江などの旧市町の中心部や旧浜松市の郊外部においても多くの地区で減少しています。

増加しているのは、宮竹、葵西、入野など大型店が立地している地区となっています。



商店の増加数 (H14年～H16年)

イ 従業員数

(ア) 従業員数の推移

市全域では、平成 14 年までは概ね増加傾向にありましたが、平成 16 年には減少に転じています。

J R 浜松駅を中心とした中心市街地は平成 11 年から平成 14 年の間は増加しています。

従業員数（小売業）

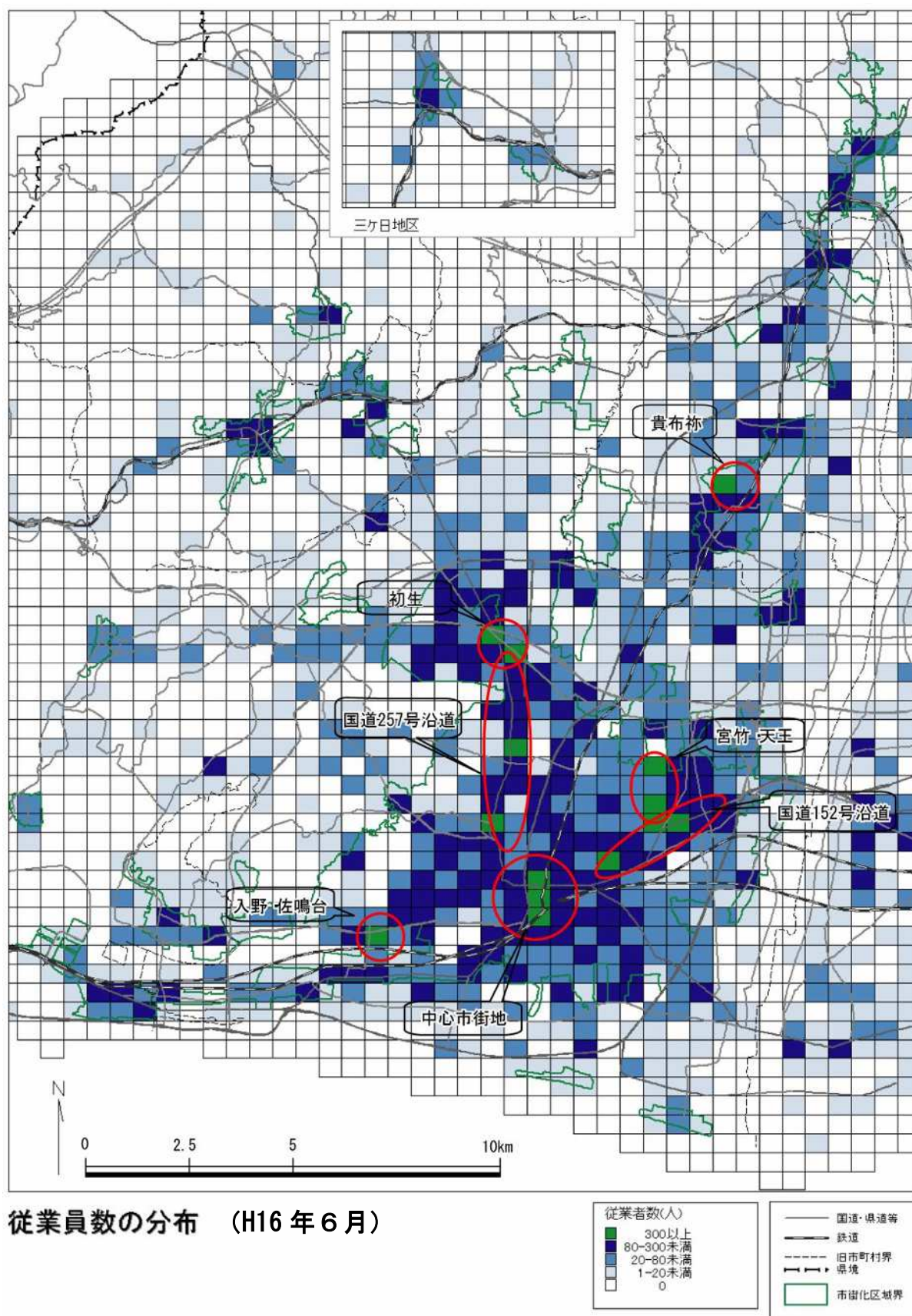
(単位：人)

年次 地区名	平成 3 年	平成 6 年	平成 9 年	平成 11 年	平成 14 年	平成 16 年
旧浜松市	31,988	35,626	34,109	37,283	38,500	36,738
旧浜北市	3,419	3,897	3,939	3,965	4,435	4,381
旧天竜市	1,427	1,371	1,342	1,245	1,261	1,182
旧舞阪町	538	571	543	519	503	456
旧雄踏町	498	549	527	526	605	571
旧細江町	997	993	914	977	1,002	998
旧引佐町	529	585	514	542	539	481
旧三ヶ日町	805	850	957	986	797	730
旧春野町	367	351	342	307	340	281
旧佐久間町	419	384	366	289	302	253
旧水窪町	281	268	243	203	210	195
旧龍山村	50	58	54	45	57	45
浜松市	41,318	45,503	43,850	46,887	48,551	46,311
増減の指数 (平成 3 年を 100)	(100)	(110)	(106)	(113)	(118)	(112)
中心部 4 地区	—	—	—	6,876	7,165	—
増減の指数 (平成 11 年を 100)	—	—	—	(100)	(104)	—
比率 (対市全域)	—	—	—	14.67%	14.76%	—

資料：商業統計

(イ) 従業員数の分布

大型店の立地する地域において従業員数が多くなっています。また、商店数の多いJR浜松駅を中心とした中心市街地、国道152号沿道、国道257号沿道においても従業員数が多くなっています。



ウ 売場面積

(ア) 売場面積の推移

市全体では、平成3年の748,653㎡から平成16年には約24%増の926,464㎡となっているものの、J R浜松駅を中心とした中心市街地は、平成3年の207,407㎡から平成14年の146,858㎡と約29%の減となっています。また、市全体に占める割合も、約27.7%から約15.9%へと減少しています。

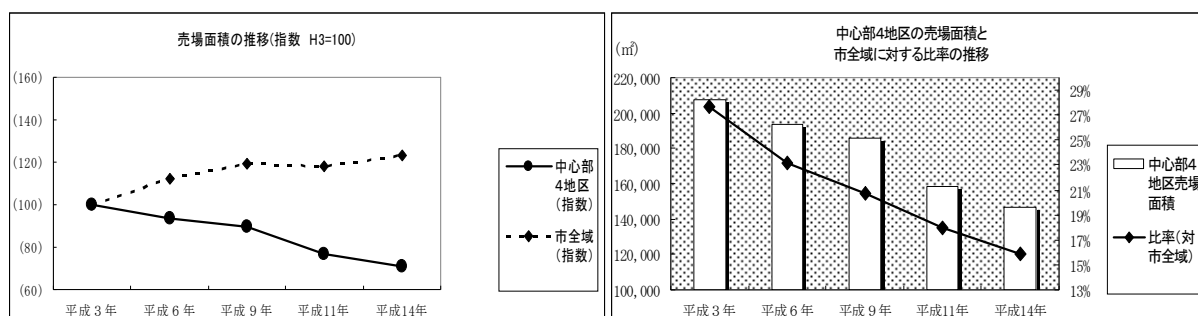
なお、平成16年6月の商業統計実施時以降に、カインズモール浜松都田テクノ店(24,151㎡)、イオン浜松志都呂ショッピングセンター(56,000㎡)、カインズホーム浜松雄踏店(17,853㎡)、イオン浜松市野ショッピングセンター(35,541㎡)、浜松プラザ(フレスポ棟増設)(7,910㎡)が新規出店・増設していることから売場面積は10万㎡強増加していると考えられます。

売場面積(小売業)

(単位:㎡)

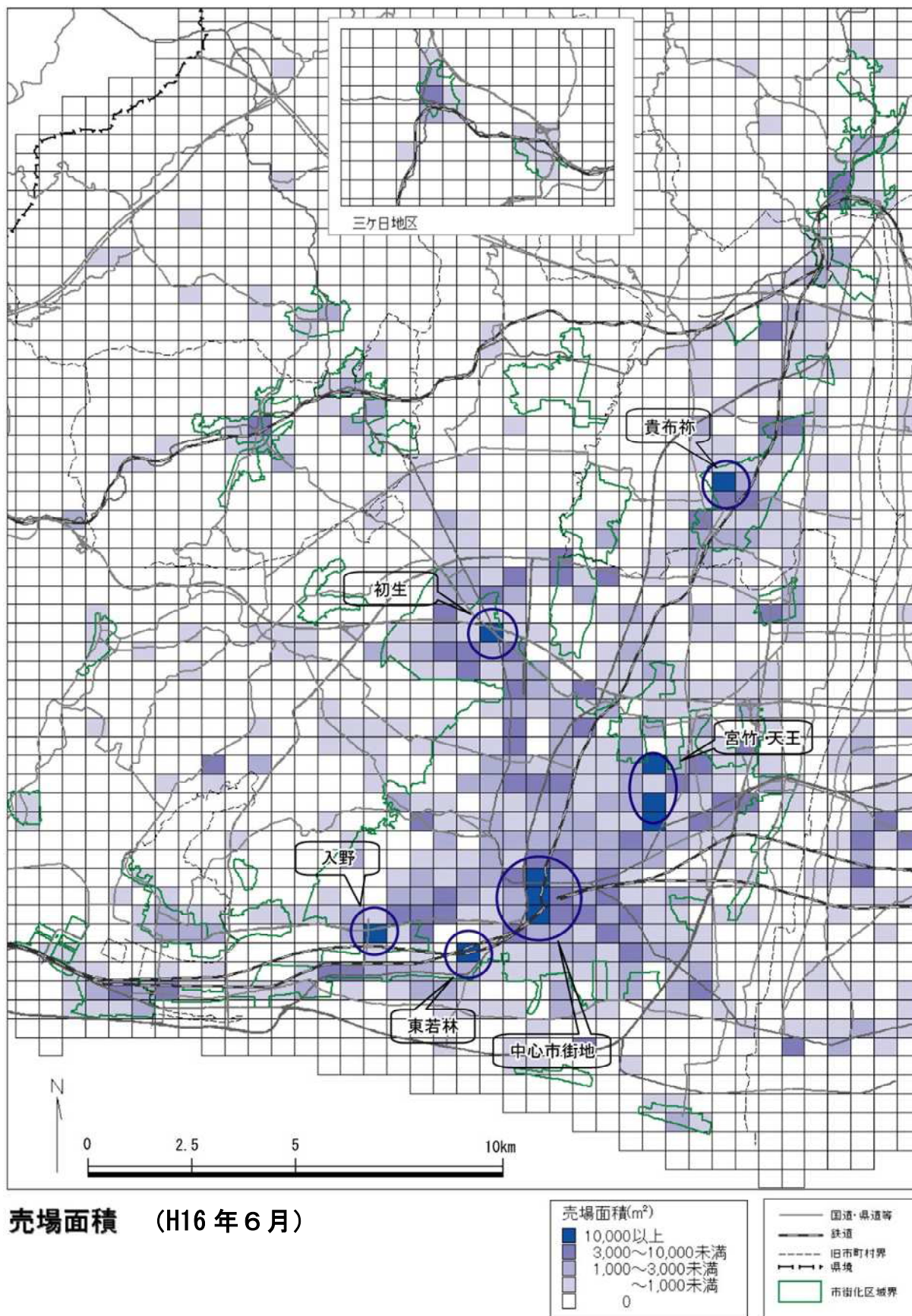
年次 地区名	平成3年	平成6年	平成9年	平成11年	平成14年	平成16年
旧浜松市	592,741	665,104	712,435	709,839	741,499	742,522
旧浜北市	56,505	66,413	73,736	73,624	82,582	85,462
旧天竜市	22,986	23,471	23,651	24,059	24,066	20,692
旧舞阪町	8,588	9,898	10,872	9,247	9,108	7,950
旧雄踏町	9,423	9,804	9,445	9,141	8,719	8,640
旧細江町	20,387	21,647	21,656	19,736	20,977	18,464
旧引佐町	7,875	8,705	10,794	9,320	8,496	13,307
旧三ヶ日町	12,950	15,632	15,965	15,025	14,467	15,388
旧春野町	5,578	5,607	4,855	5,393	5,037	4,873
旧佐久間町	6,234	7,040	5,882	4,440	4,324	3,755
旧水窪町	4,429	4,177	4,697	3,753	3,767	4,159
旧龍山村	957	859	898	1,130	636	1,252
浜松市	748,653	838,357	894,886	884,707	923,678	926,464
立地法店舗の 売場面積と割合	—	—	—	382,774 (43.26%)	511,426 (55.37%)	523,229 (56.47%)
増減の指数 (平成3年を100)	(100)	(112)	(120)	(118)	(123)	(124)
中心部4地区	207,407	193,772	185,928	158,749	146,858	—
増減の指数 (平成3年を100)	(100)	(93)	(90)	(77)	(71)	—
比率 (対市全域)	27.70%	23.11%	20.78%	17.94%	15.90%	—

資料：商業統計、大規模小売店舗の概況(静岡県商工労働部商業まちづくり室)



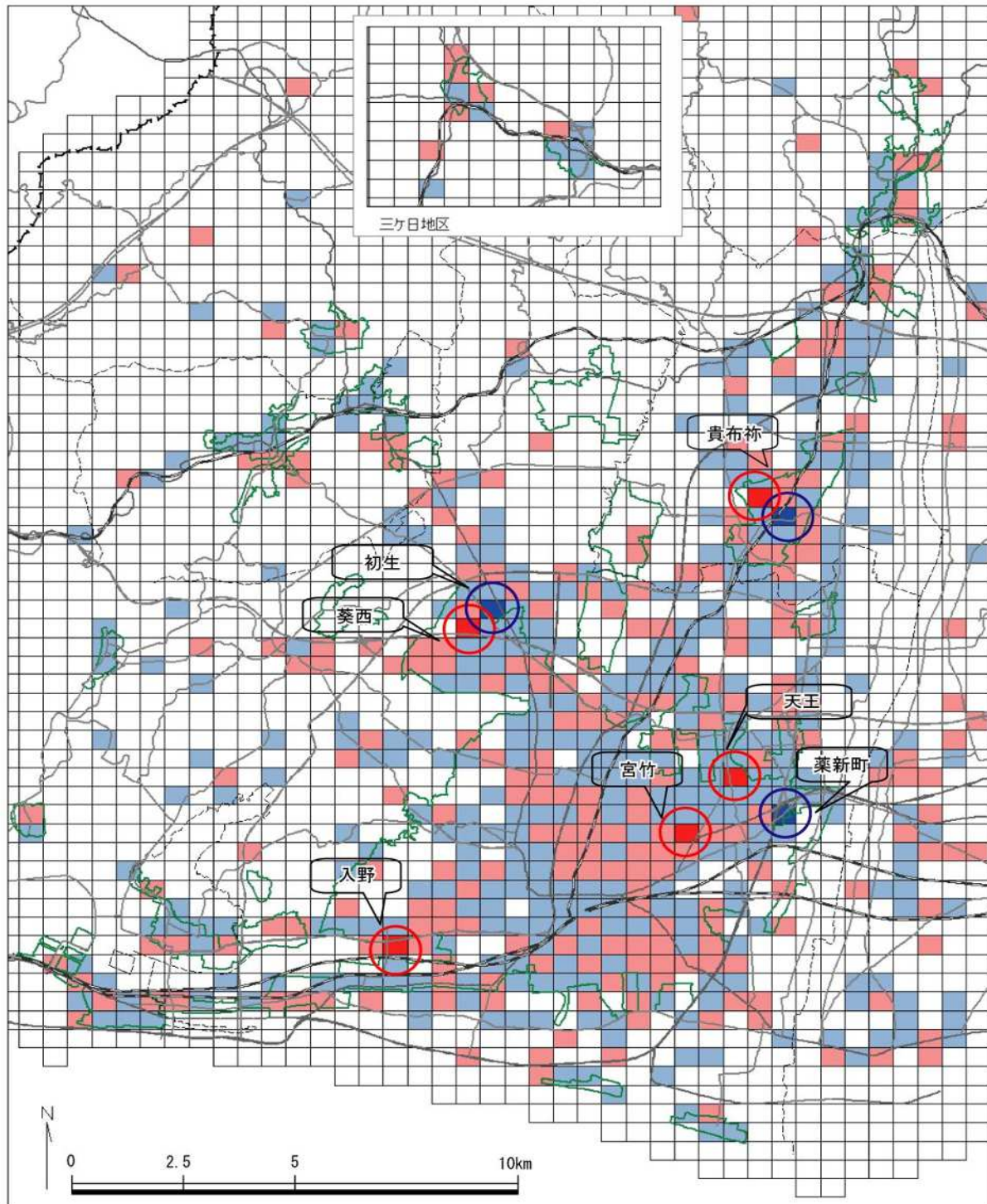
(イ) 売場面積の分布

売場面積は商店が集積するＪＲ浜松駅を中心とした中心市街地において広がっています。
また、大型店の立地する地域において売場面積が広がっています。



(ウ) 売場面積の増減

大型店の出店した地区で売場面積の増加がみられます。また、その近隣で売場面積の減少がみられる箇所もあります。



売場面積の増加数 (H14年～H16年)

増加の理由

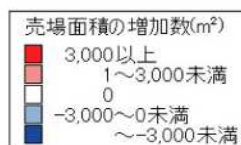
宮竹：浜松プラザの増設 (04)

貴布祢：アピタ浜北の立地 (02)

葵西：ロックタウン浜松葵の立地 (02)

入野：ジャスコシティ浜松 SC の建替え (02)

天王：専門店が複数立地



エ 年間販売額

(ア) 年間販売額の推移

市全体では、平成3年の9,277億円から平成16年には約5%減の8,810億円になっています。

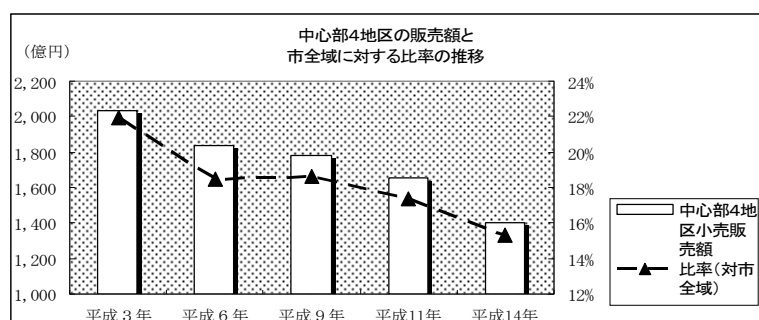
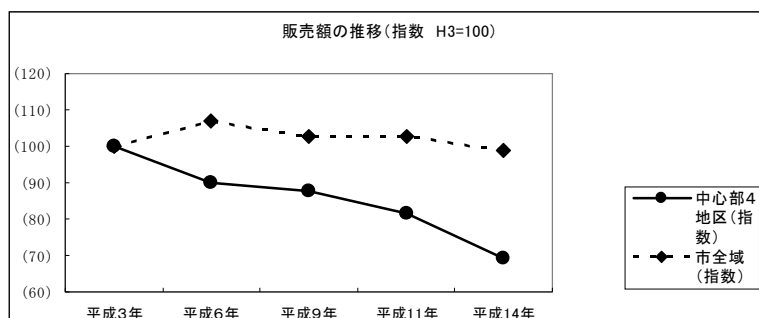
J R浜松駅を中心とした中心市街地は平成3年の2,033億円から平成14年の1,405億円と約31%の減となっています。また、市全体に占める割合も、約21.9%から約15.3%へと大きく減少しています。

年間小売商業販売額

(単位：億円)

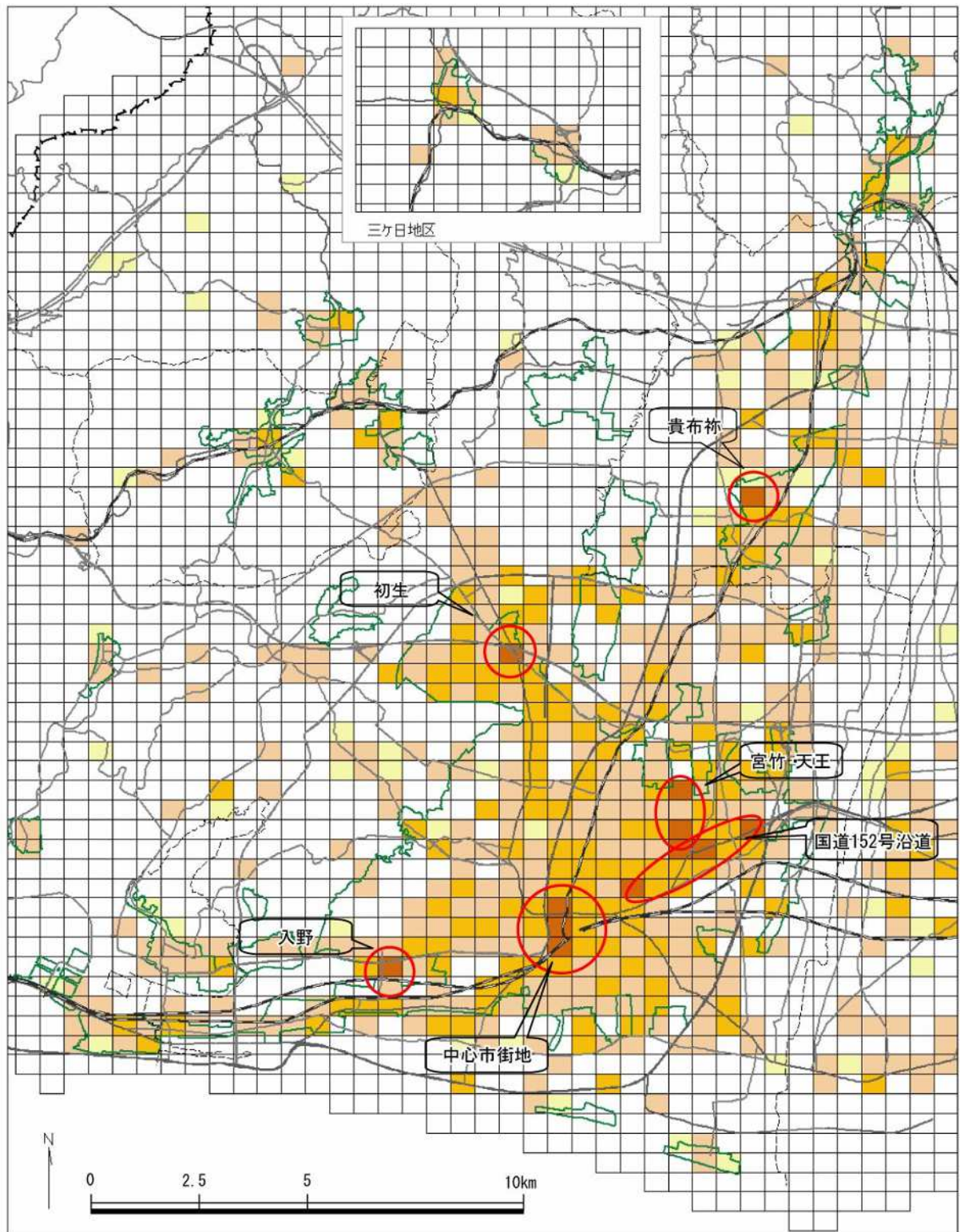
年次 地区名	平成3年	平成6年	平成9年	平成11年	平成14年	平成16年
旧浜松市	7,714	8,274	7,931	7,998	7,699	7,343
旧浜北市	679	761	759	715	736	778
旧天竜市	194	192	197	172	147	134
旧舞阪町	80	77	67	76	63	56
旧雄踏町	104	77	76	86	82	82
旧細江町	150	176	165	155	154	144
旧引佐町	85	83	71	73	76	65
旧三ヶ日町	141	151	170	155	137	135
旧春野町	51	44	38	39	34	27
旧佐久間町	45	46	39	35	30	24
旧水窪町	29	27	27	26	22	19
旧龍山村	5	4	4	3	3	3
浜松市	9,277	9,912	9,544	9,533	9,183	8,810
増減の指数 (平成3年を100)	(100)	(107)	(103)	(103)	(99)	(95)
中心部4地区	2,033	1,833	1,780	1,654	1,405	—
増減の指数 (平成3年を100)	(100)	(90)	(88)	(81)	(69)	—
比率(対市全域)	21.91%	18.49%	18.65%	17.35%	15.30%	—

資料：商業統計

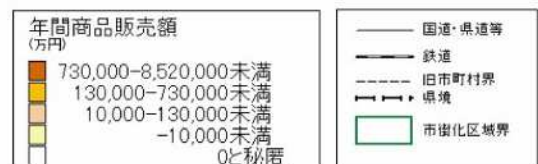


(イ) 年間販売額の分布

商店が集積するＪＲ浜松駅を中心とした中心市街地において年間販売額が多くなっています。売場面積とはほぼ同様の傾向を示し、大型店の立地する地域において年間販売額が多くなっています。

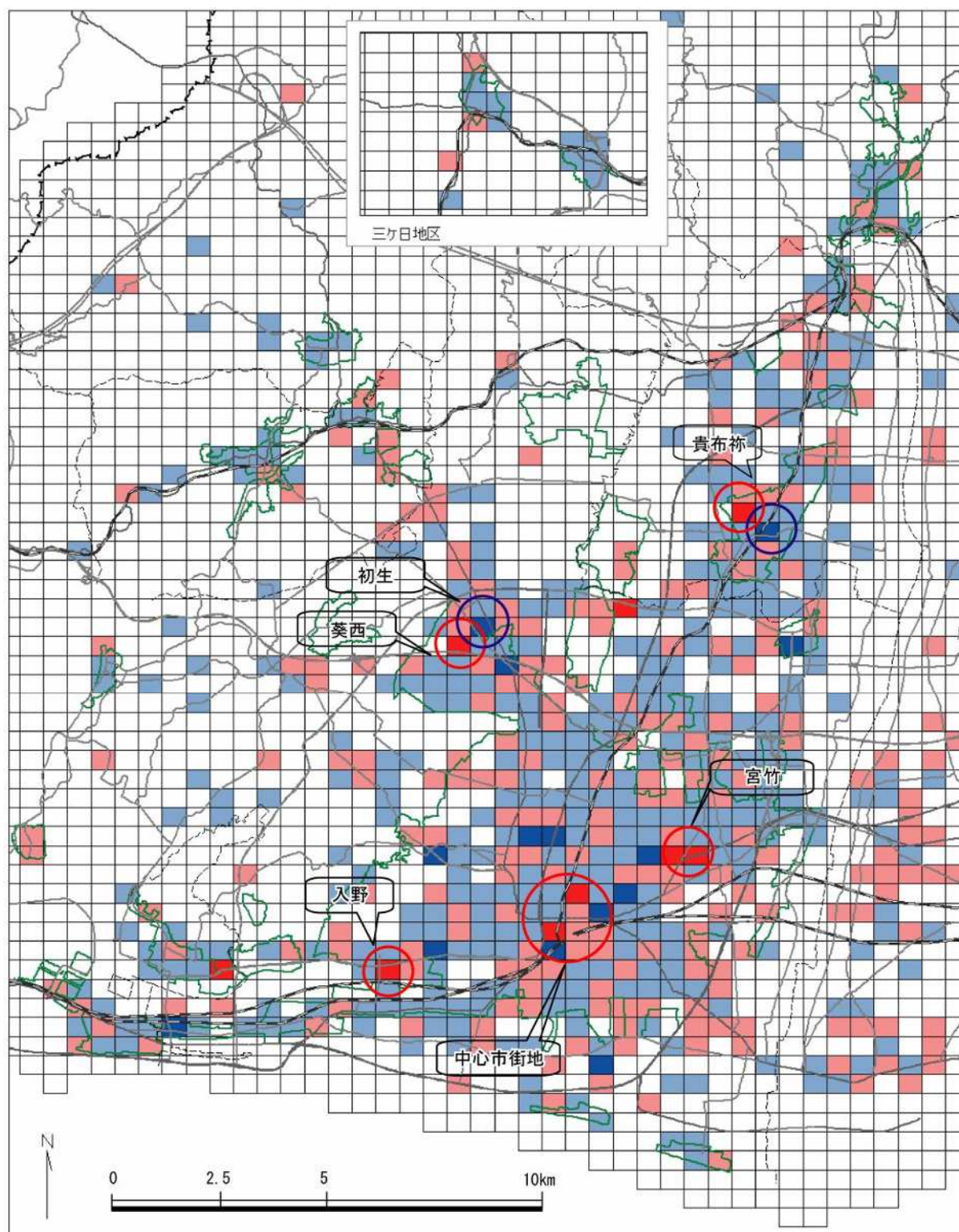


年間販売額 (H16 年 6 月)

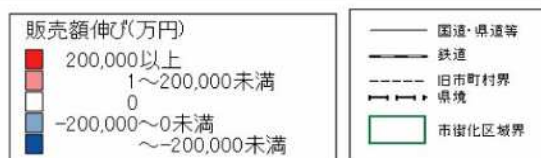


(ウ) 年間販売額の増減

年間販売額の減少した箇所と増加した箇所は市内各所に点在しています。大型店の出店した箇所では増加がみられます。J R浜松駅を中心とした中心市街地では、増加した箇所もありますが、一方で減少している箇所もあります。



年間販売額の増加数 (H14年～H16年)

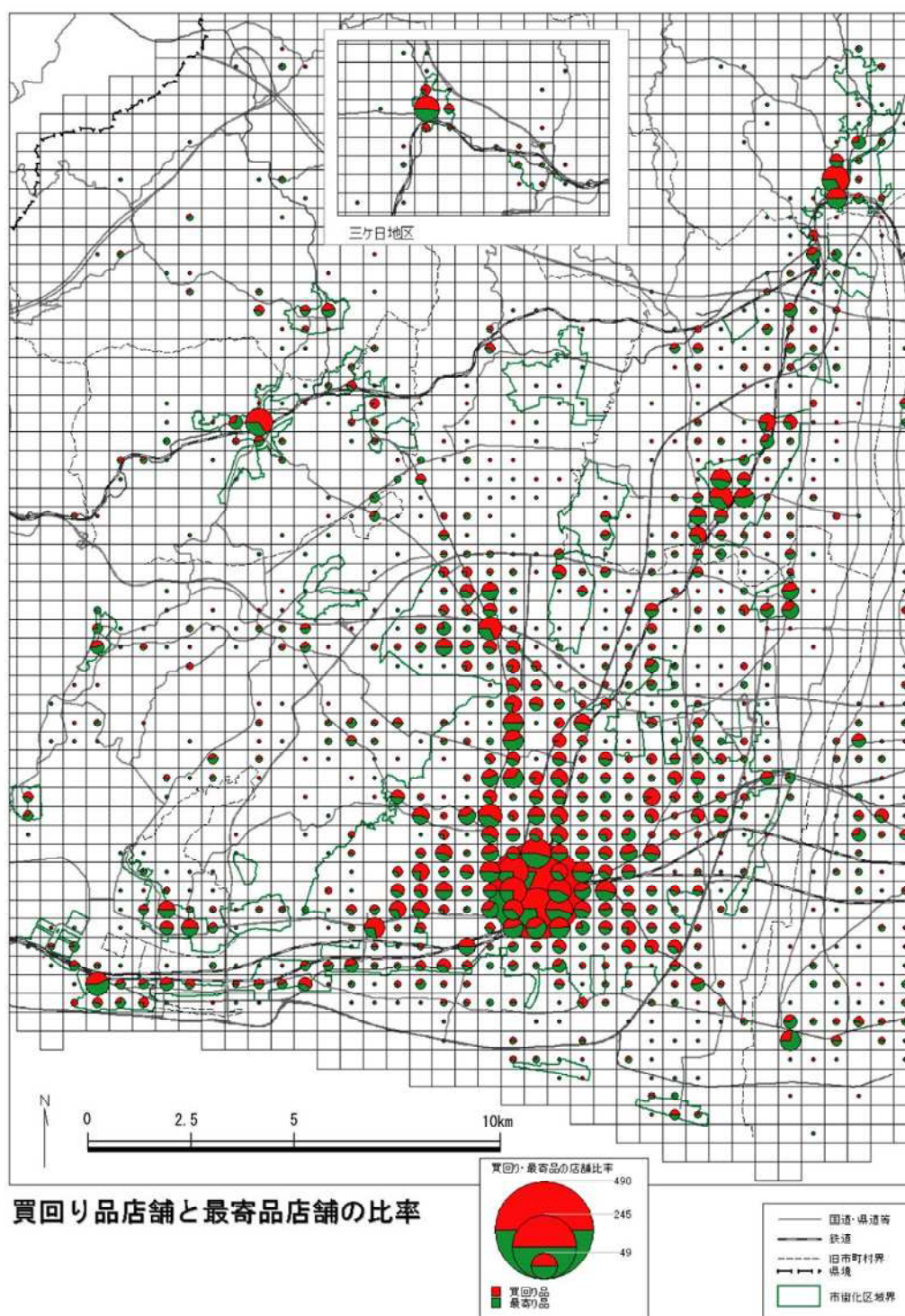


オ 業種・業態別状況

(ア) 買回り品店舗と最寄品店舗

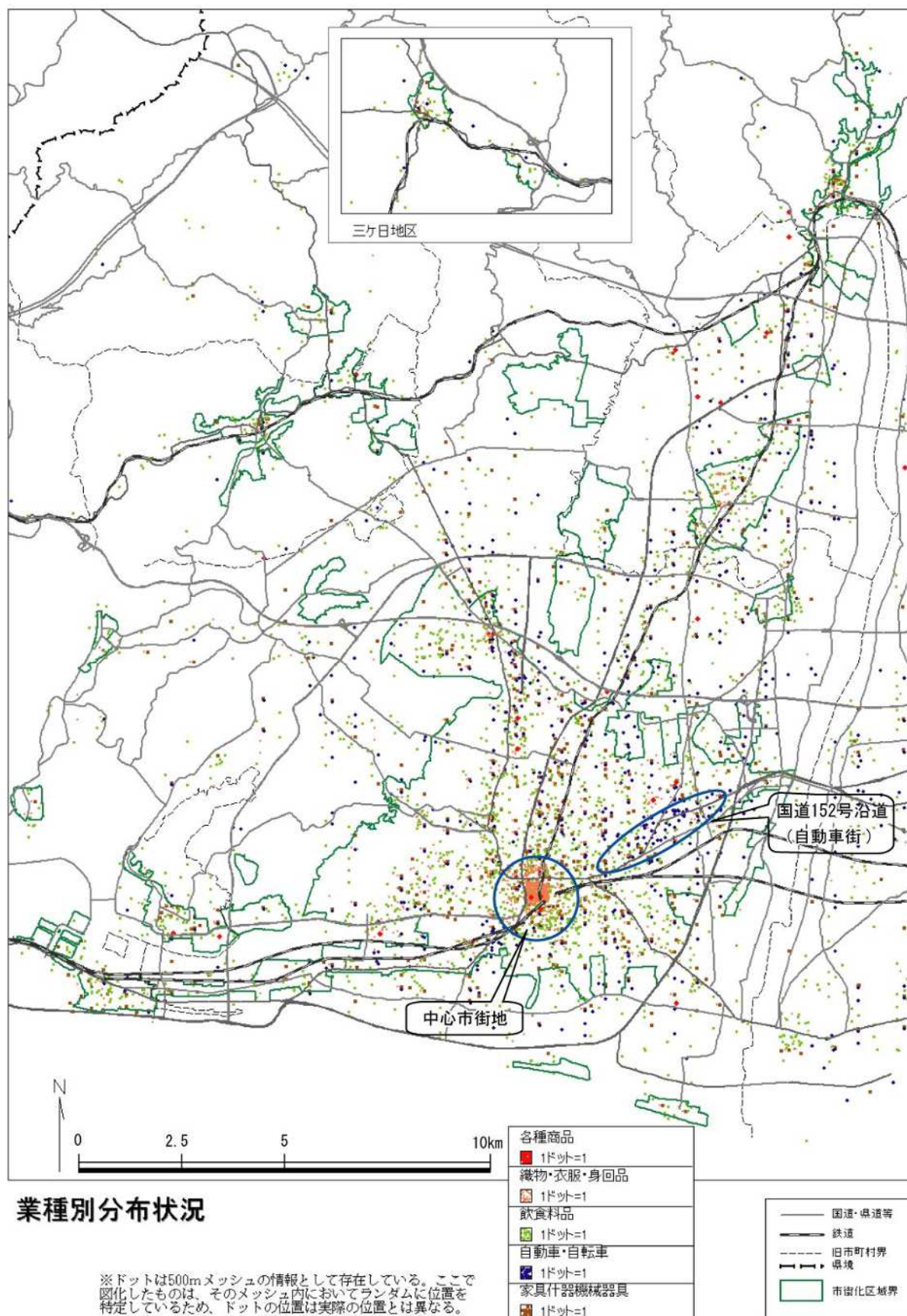
J R浜松駅を中心とした中心市街地や大型店が立地する地域や主要な道路沿いでは買回り品店舗の比率が高くなっています。一方、大型店が出店していない既存商店街などの地区では最寄品店舗の比率が高くなっています。

分類	定義	代表的なもの
買回り品	比較的遠くまで出かけて行って品質や価格の良し悪しを見回って購入するもの	呉服、寝具、男子服、子供服、自転車、家具、機械器具、農耕用品、書籍、スポーツ用品、娯楽用品、楽器、写真機、時計、眼鏡など
最寄品	日常よく家庭で食べたり使ったりする食料品や雑貨品をいい、比較的近くの店で購入するもの	酒、食肉、鮮魚、野菜、果実、菓子、パン、米穀、医薬品、化粧品など



(イ) 業種別分布状況

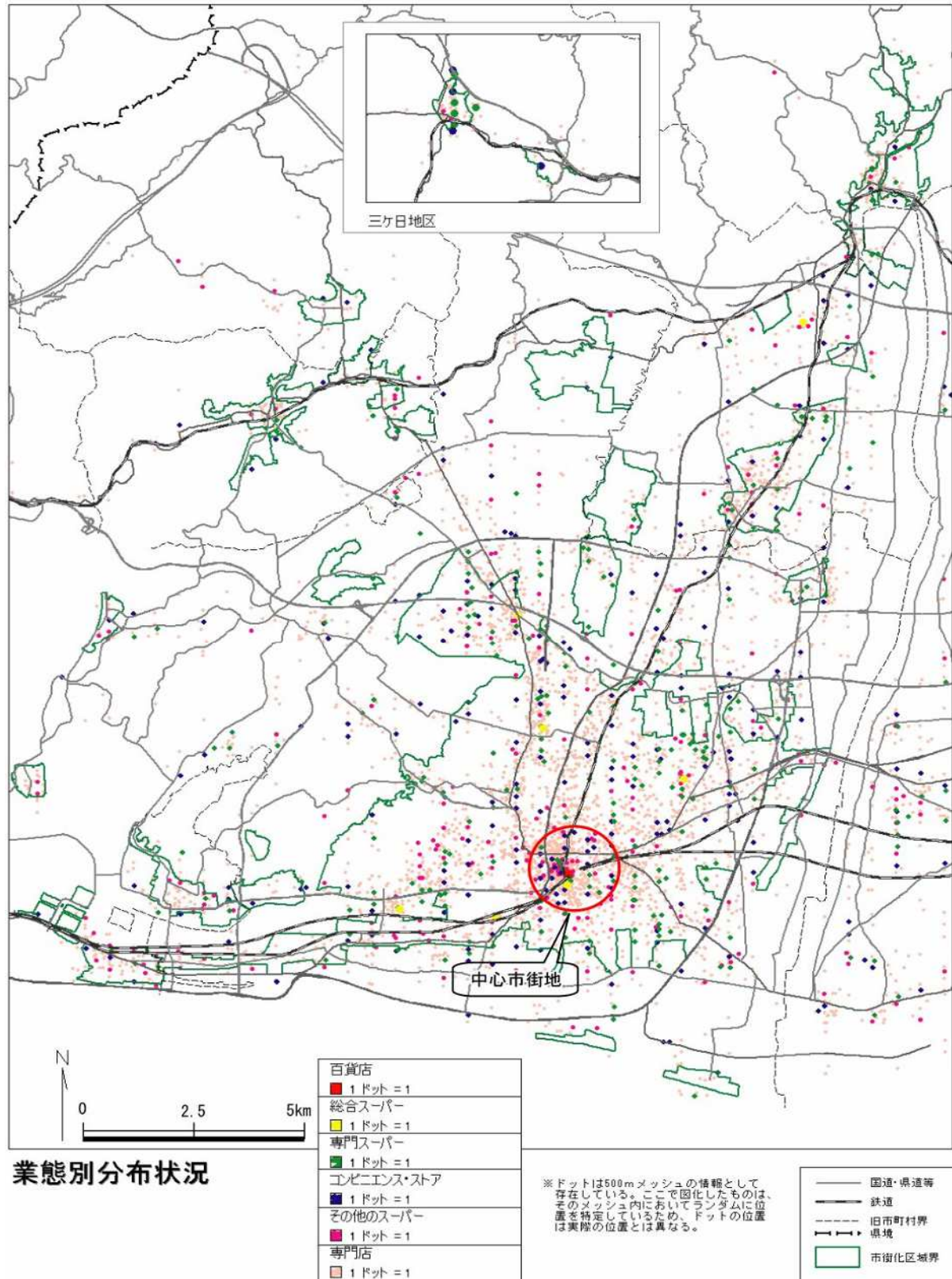
飲食料品は各地域に分布し、衣料品はＪＲ浜松駅を中心とした中心市街地に多く集積しています。また、和田地区の国道 152 号沿道には自動車関連が集積しています。



(ウ) 業態別分布状況

百貨店はＪＲ浜松駅を中心とした中心市街地にのみ立地しており、また、ＪＲ浜松駅を中心とした中心市街地には様々な業態の店舗が立地しています。

総合スーパーは数か所に分散して立地しています。専門スーパー、コンビニエンスストア、その他のスーパー及び専門店はいくつにも点在しています。



カ 商圏の推移

(ア) 浜松商圏

浜松商圏は7市19町2村で構成されており、静岡商圏と並び県内で最も大きい広域商圏となっています。構成市町村数に大きな変化は見られませんが、商圏人口は平成12年を除き年々増加しています。

(単位：人)

区 分	平成3年	平成6年	平成9年	平成12年	平成15年
商圏人口	1,234,883	1,265,365	1,275,623	1,249,622	1,317,156
増減の指数 (平成3年を100)	100	102.5	103.3	101.2	106.7
構成市町村	7市19町1村	7市19町2村	7市19町2村	7市17町2村	7市19町2村

資料：静岡県の消費動向（静岡県商工労働部商業まちづくり室）

(イ) 浜北商圏

浜北商圏は、旧浜北市と北遠地域に旧豊岡村を加えた2市3町2村で構成されており、浜松商圏に包含されています。平成15年の商圏人口は136,703人で、平成12年と比較して5,230人増加しています。また、旧浜北市の地元購買率が約6割であり、旧天竜市の購買率も3割を超えています。

(ウ) 天竜商圏

天竜商圏は、北遠地域に旧豊岡村を加えた1市3町2村で構成されており、浜松商圏に包含されています。平成15年の商圏人口は50,698人で、平成12年と比較して1,559人減少しています。また、旧天竜市の地元購買率が3割を切るなど、商圏内の購買率は低くなっています。

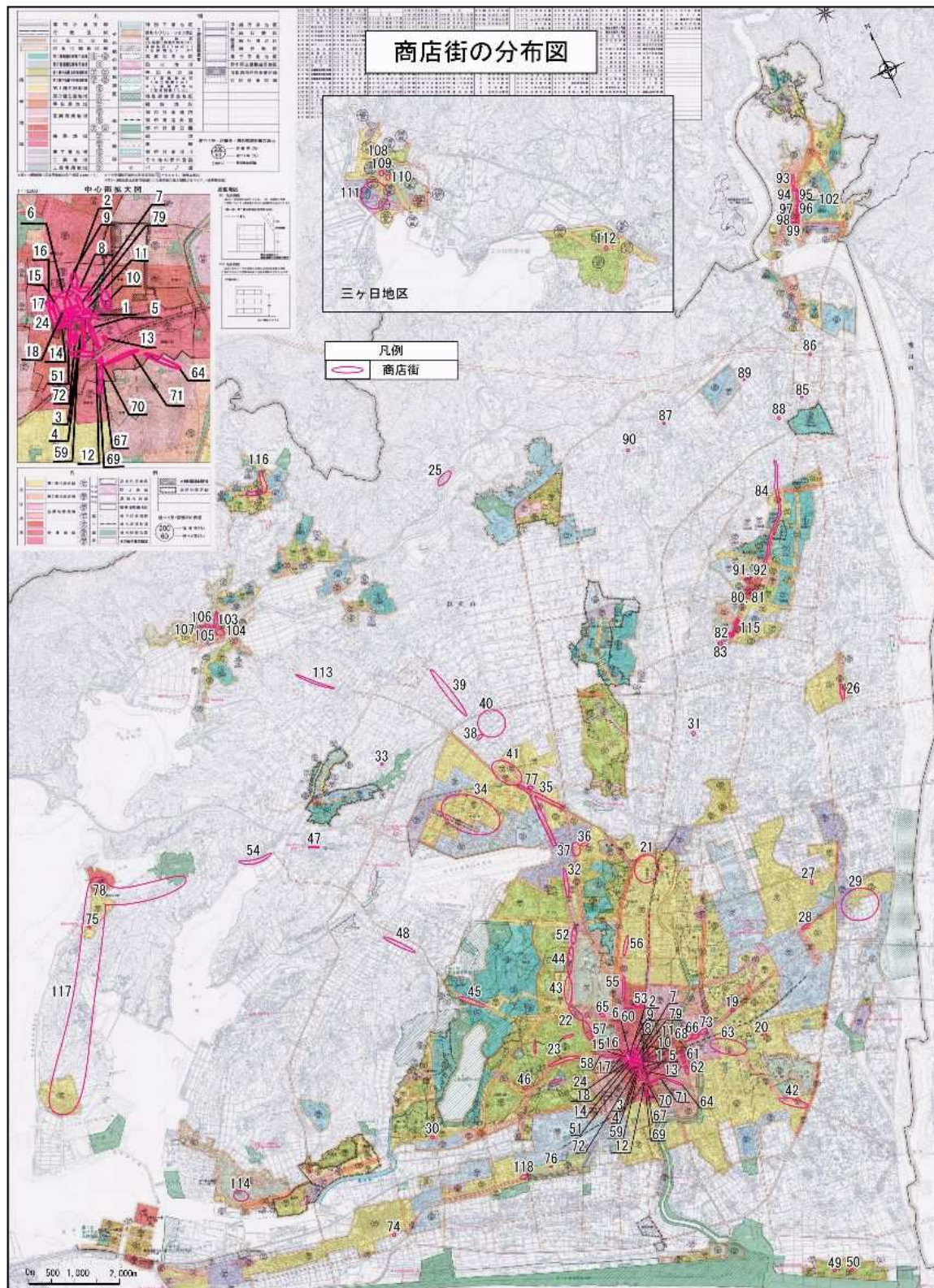
(エ) 細江商圏

細江商圏は、旧引佐郡3町で構成されており、浜松商圏に包含されています。平成15年の商圏人口は52,548人で、平成12年と比較して177人減少しています。また、旧細江町、旧引佐町の地元購買率が約4割を占めるなど、比較的地元購買率が高い商圏となっています。

キ 商店街の分布状況

J R浜松駅を中心とした中心市街地に多くの商店街が形成されています。また、古くからの市街地が形成された旧市町村の中心部や主要な道路沿いにおいて、商店街が形成されています。

商店街は、今までは地域住民の日常的な買い物需要に応え、地域コミュニティの核としての機能を果たしてきたものの、現在では空き店舗の増加など、商店街の機能低下の課題を抱えている地区が多くなっています。



商店街一覧表

対図 番号	地 域 自治区	商店街の名称
1	浜松	鍛冶町通商店街振興組合
2	浜松	有楽街商店街振興組合
3	浜松	ライフモール商店街振興組合
4	浜松	ジョイフル・モール商店街振興組合
5	浜松	松菱通り商店街振興組合
6	浜松	事業協同組合浜松ショッピングセンタ
7	浜松	田町中央通り繁栄会
8	浜松	田町東部繁栄会
9	浜松	田町北商店会
10	浜松	協同組合広小路共栄会
11	浜松	第一通り発展会
12	浜松	砂山銀座サザンクロス商店会
13	浜松	鍛冶町十丁目繁栄会
14	浜松	有楽街南通り繁栄会
15	浜松	肴町発展会
16	浜松	神明町繁栄会
17	浜松	連尺町繁栄会
18	浜松	しにせ通り大安路田町
19	浜松	浜松東部商店会
20	浜松	飯田商店会
21	浜松	上島発展会
22	浜松	鹿谷町商店発展会
23	浜松	広沢蛸塚地区商店会
24	浜松	伝馬町発展会
25	浜松	都田商店連盟
26	浜松	笠井商店会
27	浜松	長上商店会
28	浜松	和田地区商店会
29	浜松	中野町商店会
30	浜松	入野商店会
31	浜松	積志商店会
32	浜松	高台発展会
33	浜松	北部商工発展会
34	浜松	高丘商店会
35	浜松	葵東発展会
36	浜松	小豆餅商工振興会
37	浜松	段子橋発展会
38	浜松	葵西商工発展会
39	浜松	浜松北商工振興会
40	浜松	三方原商工業会
41	浜松	初生商工会
42	浜松	芳川商店会
43	浜松	追分商店会
44	浜松	和地山・住吉大通り商店会
45	浜松	富塚弥生発展会
46	浜松	佐鳴台商店街繁栄会
47	浜松	湖東団地商店会
48	浜松	西山町商工振興会(館山寺街道商店会)
49	浜松	遠州浜西商店会
50	浜松	遠州浜中央商店会
51	浜松	浜松市中央柳通り商店街振興組合
52	浜松	高台中央発展会
53	浜松	元浜町第二発展会
54	浜松	和地地区商店街伸和会
55	浜松	中沢町発展会
56	浜松	高林町発展会
57	浜松	亀山商工発展会
58	浜松	紺屋町発展会
59	浜松	平田町大通り共和会
60	浜松	元浜町4丁目発展会

対図 番号	地 域 自治区	商店街の名称
61	浜松	北寺島本通り発展会
62	浜松	北寺島大通り繁栄会
63	浜松	向宿商工会
64	浜松	河合楽器通り発展会
65	浜松	東上池川共栄会
66	浜松	相生東栄会
67	浜松	砂山町本通り繁栄会
68	浜松	木戸町繁栄会
69	浜松	砂山町本通り会
70	浜松	砂山銀座北通り商店会
71	浜松	砂山銀座東通り商店会
72	浜松	後道繁栄会連合会
73	浜松	相生町街路灯繁栄会
74	浜松	篠原商工会
75	浜松	庄内商工会
76	浜松	可美商工会
77	浜松	高台ショッピングセンター協同組合
78	浜松	協同組合館山寺ショッピングセンター
79	浜松	田町南仲通り発展会
80	浜北	北浜商店連盟
81	浜北	浜北サービス店会
82	浜北	小松商店連盟
83	浜北	小松サービス店会
84	浜北	小林商店連盟
85	浜北	中瀬商店連盟
86	浜北	中瀬サービス店会
87	浜北	宮口商栄会
88	浜北	赤佐商店連盟
89	浜北	赤佐発展会
90	浜北	平口商店連盟
91	浜北	浜北市商店連盟連合会
92	浜北	トピアリーにぎわいづくり委員会
93	天竜	車道商店会
94	天竜	横町発展会
95	天竜	中町発展会
96	天竜	神明町発展会
97	天竜	新町商店会
98	天竜	吾妻町外灯管理組合
99	天竜	双竜橋通り繁栄会
100	天竜	横山本通り商店会
101	天竜	横山江平商店会
102	天竜	クローバー通り商店会
103	細江	清水商栄会
104	細江	落合発展会
105	細江	中央商店会
106	細江	西仮屋商店会
107	細江	片町発展会
108	三ケ日	上神表参道倶楽部
109	三ケ日	下神明商店街協同組合
110	三ケ日	東町繁栄会
111	三ケ日	西天発展会
112	三ケ日	つづき発展会
113	細江	湖東商工会
114	雄踏	雄踏商工会
115	浜北	東町発展会
116	引佐	井伊谷発展会
117	浜松	庄内サービス店会
118	浜松	可美中央商店アップスタンプ会

ク 大規模小売店舗の状況

(ア) 大規模小売店舗の立地状況

店舗面積が 3,000 ㎡を超す大規模店舗は 54 店舗（うち 1 店舗は届出済、開業前）立地しています。特に規模の大きな 30,000 ㎡を超す大規模店舗は 3 店舗立地しています。規模の大きなものは GMS (General Merchandise Store：総合スーパー) に多くみられます。（H18.4.1 現在）

そして、まちづくり三法制定後の出店状況をみると、制定後の売場面積が制定前の倍となっており、まちづくり三法の制定により大規模店舗の出店が加速されたことが伺えます。また、用途地域別にみると、工場跡地への立地が多い工業地域と、郊外における宅地開発等を目的とした区画整理事業が実施された地域内の近隣商業地域への出店が突出して多く、逆に商業地域については店舗面積が減少している状況となっています。このことは、当初都市計画が想定していない地域への立地が主流となっていることを示しています。

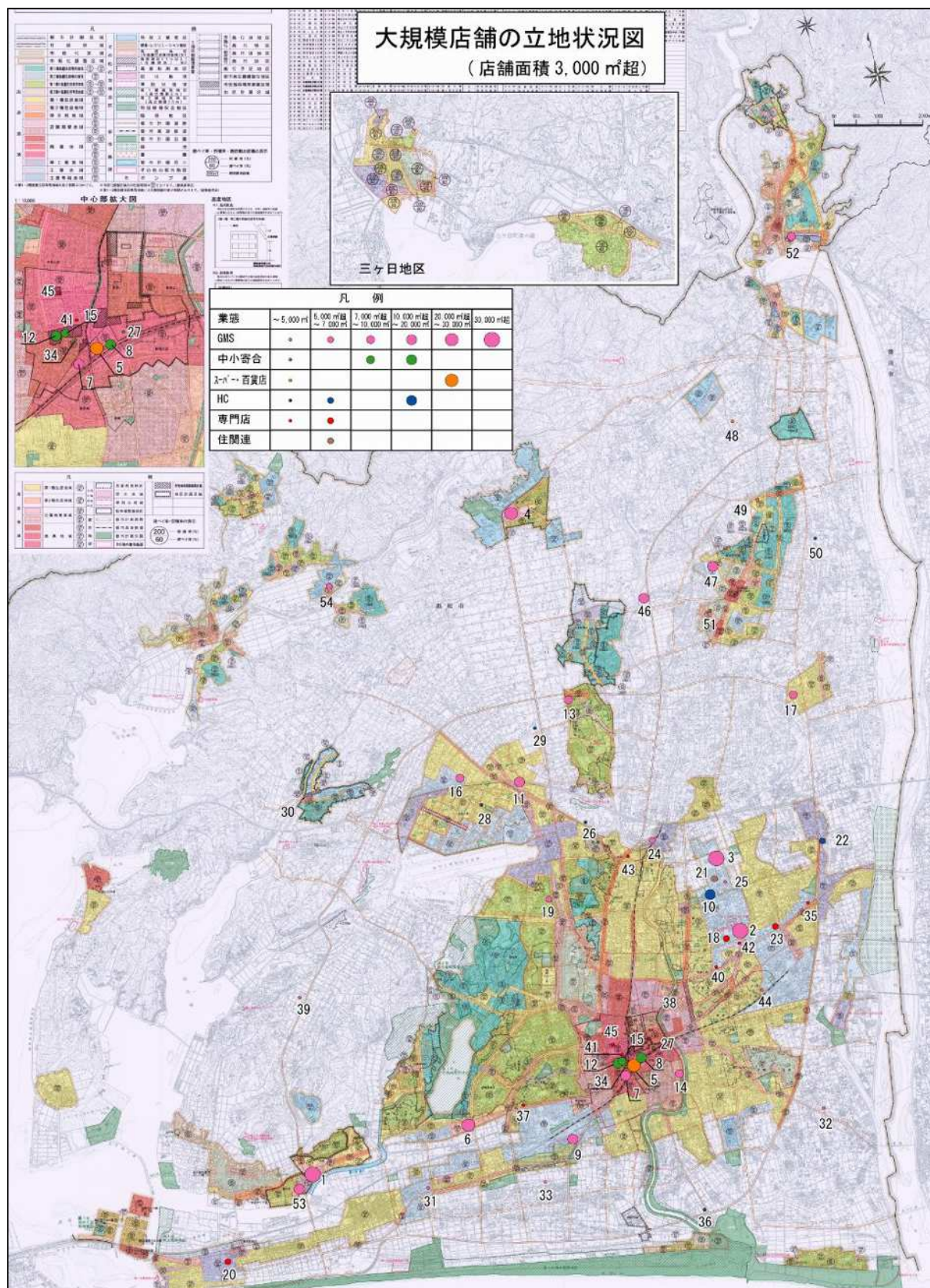
店舗面積規模別店舗数

上段括弧書き：平成 10 年、下段：平成 18 年

用途 地域 店舗 面積	商業 地域	近隣 商業 地域	準工業 地域	工業 地域	準住居 地域	第二種 住居 地域	第一種 住居 地域	第一種 中高層 住居専 用地域	市街化 調整 区域	計
3,000 超～ 5,000 ㎡	(3) 4	(0) 1	(2) 0	(5) 6	(1) 1	(2) 3	(2) 2	(0) 0	(4) 8	(19) 25
5,000 超～ 10,000 ㎡	(0) 1	(1) 1	(1) 3	(0) 4	(0) 0	(3) 3	(1) 1	(1) 1	(0) 0	(7) 14
10,000 超～ 15,000 ㎡	(1) 2	(2) 1	(1) 1	(1) 1	(0) 0	(1) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(6) 5
15,000 超～ 20,000 ㎡	(1) 1	(0) 1	(0) 0	(0) 1	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 1	(1) 4
20,000 超～ 25,000 ㎡	(1) 1	(0) 1	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 1	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(1) 3
25,000 超～ 30,000 ㎡	(1) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(1) 0
30,000 超～ 40,000 ㎡	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 1	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 1
40,000 超～ 50,000 ㎡	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0
50,000 超～	(0) 0	(0) 1	(0) 0	(0) 1	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 0	(0) 2
店舗数計 (店舗)	(7) 9	(3) 7	(4) 4	(6) 14	(1) 1	(6) 7	(3) 3	(1) 1	(4) 9	(35) 54
店舗面積計 (㎡)	(90,655) 90,568	(29,911) 121,926	(26,121) 28,533	(32,590) 165,342	(3,300) 3,300	(44,346) 57,332	(16,276) 16,276	(5,400) 5,400	(15,595) 52,504	(264,194) 541,181

●大規模小売店舗の立地状況図

店舗面積が 3,000 m² を超す大規模店舗は 54 店舗（うち 1 店舗は届出済、開業前）立地しています。特に規模の大きな 30,000 m² を超す大規模店舗は 3 店舗立地しています。規模の大きなものは GMS (General Merchandise Store : 総合スーパー) に多くみられます。（H18.4.1 現在）



浜松市の大規模小売店舗（店舗面積 3,000 ㎡超）

対図 番号	店舗名(開店年:西暦) * 駐車台数	面積 (㎡)	業態	用途地域	合併前 市町村名
5	○中貿ビル(遠鉄百貨店)(88) * 契約 3205 うち常時利用可 266	22,900	百貨店	商業地域	旧浜松市
7	○浜松ショッピングプラザ(イトーヨーダー浜松駅前店)(87)	18,211	GMS	商業地域	旧浜松市
8	○浜松駅ショッピング街(メイワン)(81)	14,432	中小寄合	商業地域	旧浜松市
12	○鍛冶町中央西ビル(ザザシティ浜松西館)(00)	11,792	寄合	商業地域	旧浜松市
15	○ザザシティ浜松中央館(01) * 西館共通 687	8,111	中小寄合	商業地域	旧浜松市
27	○アクトシティ15-2街区(94)	4,722	中小寄合	商業地域	旧浜松市
34	○浜松モールプラザ・サゴー(74)	3,946	中小寄合	商業地域	旧浜松市
41	○新棒屋会館(コンプマート)(99)	3,439	専門店	商業地域	旧浜松市
45	○ピオラ田町(94)	3,015	専門店	商業地域	旧浜松市
1	●イオン浜松志都呂ショッピングセンター(04.8) * 3200	56,000	GMS	近隣商業地域	旧浜松市
4	●カインズモール浜松都田テカノ店(04.7) * 1638	24,151	GMS	近隣商業地域	旧浜松市
53	▲カインズホーム浜松雄踏店(04.12.24)	17,853	GMS	近隣商業地域	旧雄踏町
11	●サンカ(89) * 669	12,208	GMS	近隣商業地域	旧浜松市
52	▲天竜ショッピングセンター(90)	7,275	GMS	近隣商業地域	旧天竜市
30	●桜台ショッピングセンター(04.12) * 234	4,439	GMS	近隣商業地域	旧浜松市
9	●長崎屋SC浜松可美店(80) * 749	13,071	GMS	準工業地域	旧浜松市
20	●ベスト電器浜松西店(92)	5,248	専門店	準工業地域	旧浜松市
22	●カーマHC浜松インター店(78)	5,206	HC	準工業地域	旧浜松市
24	●西友浜松有玉南店(97) * 273	5,008	GMS	準工業地域	旧浜松市
2	●浜松プラザ(00) フレスポ棟増設(04.11) * 3636	51,394	GMS	工業地域	旧浜松市
3	●イオン浜松市野SC(05.6)	35,541	GMS	工業地域	旧浜松市
47	▲アピタ浜北店(02)	19,029	GMS	工業地域	旧浜北市
10	●カーマ21ツワン浜松(00) * 874	12,388	HC	工業地域	旧浜松市
16	●ロックタウン浜松葵(02) * 439	7,923	GMS	工業地域	旧浜松市
18	●ジャンボスポーツランド浜松中央店・TSUTAYA 浜松中央店(03) * 364	5,542	専門店	工業地域	旧浜松市
21	●KSプラザ(96)	5,219	住関連	工業地域	旧浜松市
23	●マルス家具(82)	5,103	専門店	工業地域	旧浜松市
25	●ピーワンプラザ天王(93)	4,970	GMS	工業地域	旧浜松市
31	●西友楽市浜松高塚店(99) * 236	4,101	GMS	工業地域	旧浜松市
35	●ヤマダ電機テックランド浜松店(00)	3,880	専門店	工業地域	旧浜松市
40	●浜松サーラ(81)	3,574	専門店	工業地域	旧浜松市
42	●ウェルタ宮竹(94)	3,387	専門店	工業地域	旧浜松市
44	●マックスバリュ浜松和田店(05.7.23 開店)	3,291	スーパー	工業地域	旧浜松市
43	●上野屋浜松家具会館(87)	3,300	専門店	準住居地域	旧浜松市
6	●ジャスコシティ浜松SC(80) * 1473	22,364	GMS	第2種住居地域	旧浜松市
13	●半田SC(97)	9,867	GMS	第2種住居地域	旧浜松市
14	○名鉄パレ駅南店(78) * 326 → 名称変更:パレマルシェ浜松(06)	8,517	GMS	第2種住居地域	旧浜松市
54	▲リバーサイドショッピングセンター(90)	6,012	GMS	第2種住居地域	旧細江町
37	●インテリアプラザ上野屋西伊場店(98)	3,842	専門店	第2種住居地域	旧浜松市
38	●西友楽市浜松船越店(01) * 176	3,699	GMS	第2種住居地域	旧浜松市
51	▲トスコショッピングパーク(75)	3,031	寄合	第2種住居地域	旧浜北市
17	●遠鉄ショッピングタウンリブロス笠井(96) * 525	7,634	GMS	第1種住居地域	旧浜松市
28	●ジャンボエンチャョー浜松店(94)	4,655	HC	第1種住居地域	旧浜松市
49	▲ハーモス浜北店(96)	3,987	スーパー	第1種住居地域	旧浜北市
19	●ユニー浜松泉町SC(73)	5,400	GMS	第1種中高層住居専用地域	旧浜松市
46	▲西友浜北ショッピングセンター(H19.7 開店予定)	19,553	GMS	市街化調整区域	旧浜北市
26	●エスポット浜松有玉店(93)	4,882	HC	市街化調整区域	旧浜松市
29	●ケーヨーデイツー三方原店(99)	4,500	HC	市街化調整区域	旧浜松市
48	▲ユースタア於呂店(00)	4,431	スーパー	市街化調整区域	旧浜北市
32	●立野SCヤオハン(95)	4,095	GMS	市街化調整区域	旧浜松市
33	●新橋SC(95)	4,054	GMS	市街化調整区域	旧浜松市
36	●ケーヨーデイツー中田島店(01)	3,859	HC	市街化調整区域	旧浜松市
39	●ピーワンプラザ大人見(93) * 304	3,627	GMS	市街化調整区域	旧浜松市
50	▲ケーヨーデイツー浜北店(01)	3,503	HC	市街化調整区域	旧浜北市
計		541,181			

○：浜松市中心市街地活性化計画（H11.3 策定）で中心市街地に指定した区域に立地している店舗

●：○印以外の地域に立地している店舗

※浜松プラザ（2000 年開店）は、宮竹サティと合併後、フレスポ棟増設後のものを掲載

西友浜北ショッピングセンターは届出済み（開業前）を掲載

▲：旧浜松市以外に立地している店舗

(イ) 大規模店舗の立地による影響

① プラスの影響

- ・大規模店舗は、生活スタイルの変化に合わせて多様な業種と業態を発展させることにより、消費者の多様なニーズに対応してきました。また、モールの設置やシネマコンプレックスなどの併設により、様々な利便機能も提供しています。
- ・拡大する都市構造の変化や交通体系の変化に追随し、ロードサイドや郊外に出店するなど、マイカーを主な交通手段として移動する消費者の利便性向上に貢献してきました。
- ・大規模店舗の立地により、消費の市外への流出が防止されるとともに、市外からの消費の流入が図られ、浜松商圏の維持・拡大が図られています。
- ・地域における新規雇用の創出や、店舗の立地に伴う税収増が図られています。

② マイナスの影響

- ・J R 浜松駅を中心とした中心市街地より郊外への立地が進んだため、中心市街地の商業が衰退し、街全体の活力が失われています。また、集客力が大きいため、地域の商店街や個店の売上に大きな影響を及ぼしています。
- ・大規模店舗間の競争の激化により、地域商業集積の核としての役割を果たしてきた大規模店舗が、採算の悪化を理由に閉鎖され、その結果、地域商店街の集客やその後の利用に影響を及ぼしています。
- ・高齢者や交通弱者にとって、J R 浜松駅を中心とした中心市街地や身近な商店街の衰退は、生活の利便性が損なわれることになります。
- ・大規模店舗の出店に伴い交通渋滞を招くなど、近隣住民の生活環境の悪化がみられます。
- ・工場跡地に出店した場合など、まちづくりや都市計画との乖離がみられます。そして、新たなインフラ整備の必要性に迫られるなど、計画性のない市街地が形成されてしまう恐れがあります。
- ・大規模店舗やナショナルチェーン店の中には、地域の歴史的・文化的なイベントやコミュニティ活動に積極的に参加・協力しない例も見られ、地域コミュニティ機能の低下を招いています。

(3) 商業構造や商店街の課題

ア 都市間競争への対応

低成長社会や少子化社会を迎え、今後、都市間競争がますます激しくなっていくと予想される現在、浜松市へ新たな投資が誘発され、今後も発展しつづけるためには、「魅力ある都心」・「活力ある産業」・「豊かな地域資源」の3つが必要です。中でも、コアとして魅力ある都心が確立され、その都心が各地域拠点を牽引して全体が底上げされることが大変重要であることから、誰もが浜松をイメージできる「都市の顔」として、魅力的な都心の存在は欠かせないものです。

このため、市民が求める消費・サービスニーズの高度化、多様化に対応した政令指定都市にふさわしい都心商業の集積を図り、市民が誇りと愛着が持てるよう、都心の求心力を高めてい

く必要があります。

さらに、広大な市域内に存在する様々な地域資源同士を有機的に結びつけ、新たな付加価値などを創造する交流の場、そして、その魅力を広く国内外に情報発信する場としての都心機能の充実を図る必要があります。

イ 地域の商業集積の充実・強化

浜松市においては、近年、大型店の占める割合が高まっており、「大型店については、既にオーバーフロアの状態」といわれています。一方では、大型店の出店意欲は強く、今後、大型店間の競争がさらに激化し、既存店の統廃合が進むことが考えられます。このような状況の中で市民の買物利便性を確保するためには、郊外型の大型店の維持や新規立地の促進を図るのではなく、適正な競争環境に基づいて、ＪＲ浜松駅を中心とした中心市街地や地域における商業拠点の形成と個店の強化を図ることが重要です。このため、都市全体の中での地域の商業集積のあり方・位置づけを明確にするとともに、各地域のまちづくりの考え、土地利用の状況、商業集積の状況等を踏まえて商業集積の類型化を図り、それぞれの類型にあわせて活性化の方向を検討する必要があります。

ウ 商店街組織の強化と共同事業の推進

高齢化社会を迎え、車を利用できない高齢者等の交通弱者にとっては、最寄品を取り扱う身近な商店街は、快適な生活を送る上でなくてはならない存在です。

しかし、広大な無料駐車場を確保した、核テナントと魅力的なテナントミックスが行なわれている大規模店舗の影響を受け、商店街は衰退傾向にあります。

このため、商店街組織の強化を図り、テナントミックスや駐車場の確保、核施設の誘致、販促イベントの実施等、商店街の自主的な取り組みを支援するとともに、地域コミュニティの核として商店街の再構築を図る必要があります。

エ 個店経営の強化

商店街の魅力を高めるためには、それを構成する個店の魅力も高めていかなければならないことから、核店舗の育成強化と新規開業に対する支援を行う必要があります。

第2章 今後のまちづくりと商業集積ガイドラインの必要性

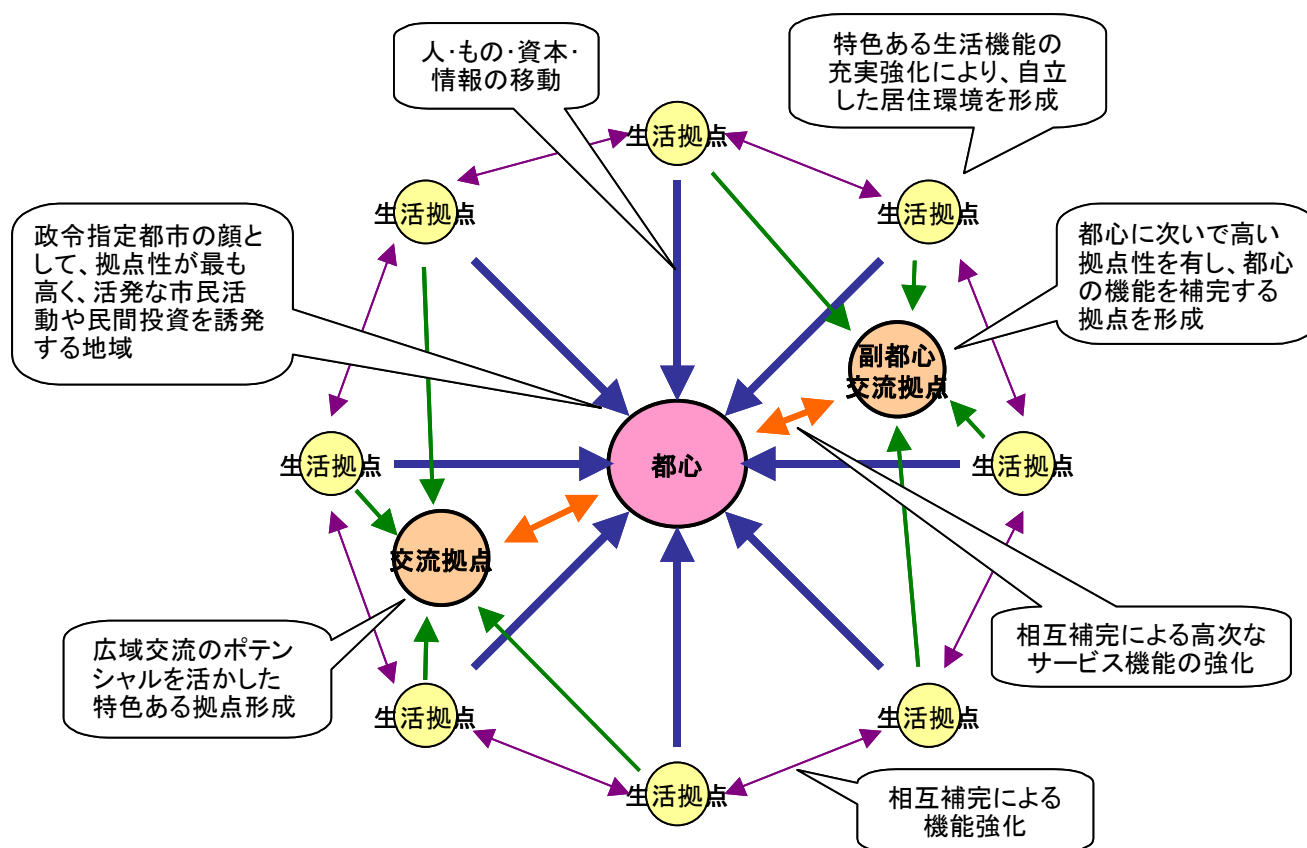
1 第1次浜松市総合計画における都市空間形成の考え方

豊かで美しい自然環境と、活発な経済・市民活動が行なわれている都市的環境を併せ持つ浜松市は、開発と保全のバランスを重視し、「都市の成長と環境の保全が両立する持続可能な都市づくり」を目指すとともに、「本市の均衡ある発展と地域の良さを活かすクラスター型の都市づくり」を進めます。

このため、市民生活を支える産業の維持・発展を基本としながらも、市街地の無秩序な拡大を抑制し、J R浜松駅を中心とした中心市街地や旧 11 市町村の中心部、交通結節点など、各拠点の特性に応じて都市機能の集積を進めるとともに、各拠点相互のネットワークを構築することで、常に新しい価値を創造し、補完し合う「浜松型コンパクトシティ」を都市空間形成の基本目標とします。

そして、浜松型コンパクトシティを具体化するため、「技術と文化の世界都市・浜松」の顔となる市中心部、地域特性に応じた市民生活や経済活動が営まれる各地域の中心地を「都市の拠点」として設定します。

拠点の考え方を踏まえた浜松型コンパクトシティの概念図



〈拠点の形成〉

拠点の形成に当たっては、拠点ごとの特性に応じて、各中心部における商業・業務機能や居住機能、行政機能などの機能集積を目指す一方で、拠点ごとの一律の整備には、多大な投資が必要となり、結果として本市全体の市益を損なうことから、本市の現在の財政状況に合わせた堅実な政策誘導が求められます。

各拠点の整備に当たっては、既存のストックを活用することを基本とし、必要性や発展可能性に応じて、効果的かつ効率的に投資するとともに、民間の活発な投資を誘引します。また、市税確保に向けた企業立地などの新たな可能性についても検討を進めます。

拠点	基本的考え方	対象地域
都心(1)	政令指定都市の顔であり、拠点性の最も高い地域	JR 浜松駅を中心とした中心市街地
副都心(1)	都心に次ぐ高い拠点性を有する地域	遠州鉄道浜北駅周辺
交流拠点(6)	広域交流の拠点となる交通結節点	東名高速道路浜松 IC 周辺地域 東名高速道路浜山西 IC 周辺地域 東名高速道路三ヶ日 IC 周辺地域 第二東名高速道路(仮)浜北 IC 周辺地域 第二東名高速道路(仮)引佐 IC 周辺地域 志都呂周辺地域
生活拠点(12)	地域特性に応じた各地域の中心地	東区役所周辺地域 西区役所周辺地域 南区役所周辺地域 北区役所周辺地域 天竜区役所周辺地域 舞阪地域自治センター周辺地域 三ヶ日地域自治センター周辺地域 引佐地域自治センター周辺地域 春野地域自治センター周辺地域 佐久間地域自治センター周辺地域 水窪地域自治センター周辺地域 龍山地域自治センター周辺地域

(1) 都心

都心は、政令指定都市の顔として、国内外から多くの人々が集まる都市の玄関であるとともに、本市における中心拠点としてのハブ機能を有し、市内外から人・もの・資本・情報が集まり、発信する都市の中心となる地域です。

このため、浜松都市圏の中核的な役割を担い、民間投資の誘発と活発な市民活動が展開される地域として、商業・業務、学術・文化、情報、アミューズメント、行政など高次な都市機能の集積を図り、世界を視野に入れた交流や賑わい、文化的で豊かな都市生活などが展開される魅力あふれる空間を形成します。

また、ユニバーサルデザインによる都市づくりを進める本市の象徴として、歩きやすいまちづくりを進めるとともに、魅力的な都市景観の形成を進めます。あわせて、保健・医療・福祉などの都市機能を充実することで、利便性の高い都市型居住空間を創出し、都心の定住人口の確保とにぎわいを創出します。

（２）副都心

副都心は、商業・業務機能や生活・文化機能、行政機能などにおいて、都心を補完する拠点であるとともに、都心に次いで人・もの・資本・情報が集まる地域であり、交通の利便性に優れ、広域的な交流活動が展開される地域です。

このため、浜北地域の特性を活かしつつ既存施設の有効利用を進め、職住の近接に向けた商業・業務機能の強化と遠州鉄道浜北駅を中心とするアクセス利便性など交通結節機能の充実により、副都心としての賑わいを創出します。

また、ハードとソフト事業の効果的な展開により、歩きやすいまちづくりを推進し、生活支援サービス機能の充実と合わせて、生活利便性の高い都市型居住空間を形成します。

（３）交流拠点

交流拠点は、道路や公共交通における交通結節機能が強く、経済や市民活動の交流が生まれる、広域的な交流活動の拠点となる地域です。

このため、広域的な交流活動の中心となる高規格道路のインターチェンジ周辺では、流通機能の充実や市内交通と連結するアクセス機能の更なる強化を図ります。

また、新たに設置が予定される第二東名高速道路 I C 周辺では、物流機能を中心とした企業立地が見込まれるほか、三遠南信地域などからの玄関口となることから、周辺地域の開発可能性について検討を進めます。

このほか、郊外型大型商業施設が進出している志都呂周辺地域においては、道路整備の進展に伴い、郊外型の商業施設の集積や居住人口の拡大が進んでいることから、都心とのバランスをとりつつ広域交流の重点地域として、都心と連携して本市の発展を支える地域として、その環境整備を進めます。

（４）生活拠点

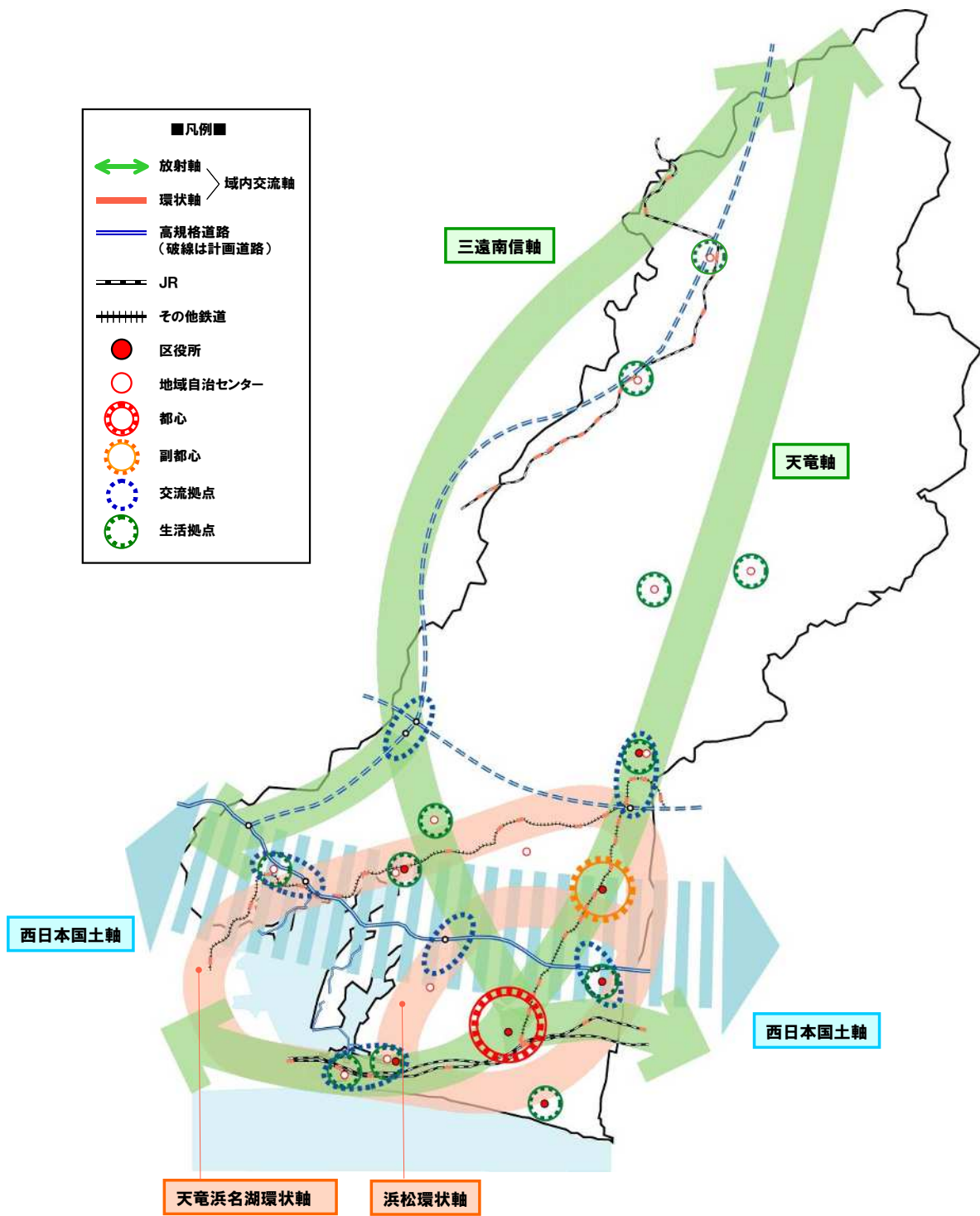
生活拠点は、各地域の特性に応じたまちづくりが進められ、生活基盤がある程度整った地域です。

このため、各地域のこれまでのまちづくり方針を引き継ぎ、各地域の中心地において魅力ある個性的なまちづくりを進めるとともに、地域住民の日常生活に身近な商業・医療などのサービス機能や、生活支援サービス機能の集積により、コンパクトなまちづくりを進めます。

また、自然環境との共生を重視し、都市景観の保全に配慮しながら、地域固有の歴史や風土、文化の継承に努め、快適な居住空間として整備します。

このほか、新たに区役所が設置される東区役所周辺地域や南区役所周辺地域においては、区役所を中心として、市民サービスや防災など住民に身近な行政機能の充実と区の個性発揮に努めます。

都市拠点・都市軸のイメージ



2 浜松市都市計画マスタープラン(平成 13 年 5 月策定)における基本的な考え方

(1) 基本目的

- ・環境都市浜松の推進～浜松「21世紀の杜」構想の推進～
- ・都心を核とし、適正な拠点地区を配置した都市構造の構築
- ・産業を中心とした都市活力の創出
- ・豊かで安心して暮らせる市街地形成
- ・人や環境にやさしく、安全で利便性の高い総合的な交通体系の確立

(2) 土地利用の方針（商業地）

- ・都心商業地：(都心環状線内)
複合的な文化・交流・アメニティ空間としての商業地の形成
- ・都心補完商業地：(市街地環状線内・遠州鉄道上島駅周辺まで)
都心機能を補完する商業（業務・サービス）施設の立地を誘導。遠州鉄道駅周辺においては、周辺住民の交流拠点となるような商業（業務）施設を計画的に整備
- ・地域中心商業地：(遠州鉄道線・J R 東海道本線の駅周辺、地域交流拠点、既成市街地内の既存商店街等)
- ・観光商業地：(舘山寺周辺)
広域型の観光商業地を形成

3 浜松市における商業振興の基本的な考え方

(1) 基本的方向

ア 商店街の活性化（魅力ある個店づくり）

郊外型大型商業施設と個店・商店街の共生を図るため、商業施設については、郊外も含めた市内全域での最寄品等の生活利便の向上に留意しながら、広域的な集客が見込まれる商業施設は都心への誘導を優先し、過度な郊外への出店は抑制していきます。このことにより、市民の利便性が高く、質の高い商業機能を市内にバランスよく配置していきます。

また、個店・商店街における魅力の向上を図るため、意欲ある個店や商業者の育成・強化をはじめ、新規開業に対する支援を実施します。さらに、面的な広がりをもった商業集積・商業空間の一体的な魅力向上を図るため、商業集積全体の共同イベントや共同事業等の取り組みを支援するとともに、実施主体の育成を図ります。

イ 多様な消費者ニーズに対応した商業地の形成

商業地は、消費者に対して、選択の多様性に富んだ、質の高い購買機会を提供し、消費者が求める業態、商品、サービスの開発・提供を的確に行っていくことが求められています。このため、本市の「顔」であり中枢的都市機能が集積する J R 浜松駅を中心とした中心市街地については、市民が求める高次な商業・サービス機能の集積を高めるとともに、幅広い年代に対応した回遊性の高い魅力ある商業空間の形成を推進します。

また、各地域の生活を支える商店街については、地域住民の生活ニーズに対応した商業・サービス機能の集積を図るとともに、地域特性に即した魅力ある商業空間の形成を推進します。

ウ 地域コミュニティと一体となった商業地の活性化

小売業や商店街においては、近年、地域社会の課題へのきめ細かな対応を図っていくことがますます強く求められています。中でも、高齢者等の交通弱者に対する購買機会の提供や、従来担っていた、地域コミュニティの中核としての役割の再生が求められています。

このため、交流の場の提供や地域コミュニティと一体となったイベント等の開催を支援するとともに、商業者や商店街に対して、商店街が地域と一体となって地域課題の解決に取り組んでいく意識の醸成を図っていきます。

(2) 中心市街地活性化策

平成 18 年 8 月 22 日付けで、国会成立した、中心市街地の活性化に関する法の改正を受けて、新法に基づく認定を受けるべく平成 19 年度から 23 年度までに取り組むべき事業を中心とした第 2 次浜松市中心市街地活性化基本計画の策定作成を進めている。

新たな基本計画では、その目標像を「政令指定都市・浜松の顔にふさわしい中心市街地の形成」と定め、本格的な高齢社会や人口減少社会の到来に備え、これまでの都市の拡大成長を前提としたまちづくりから転換し、長い歴史の中で蓄積されてきた中心市街地の既存ストックや都市機能を有効に再活用しながら効率の良い行政を推進し、本市のみならず県西部 100 万都市圏、そして、三遠南信地域の発展を牽引するにふさわしい中心市街地を形成する考えである。

- ◆ 百貨店と商店街とが一体となった魅力ある商業力の強化
- ◆ 多様なライフスタイルに応じた安心・安全な都心居住の促進
- ◆ “やらまいかスピリッツ” が息づく業務機能の集積
- ◆ 浜松らしさを活かした文化機能の充実

4 商業集積ガイドラインの必要性

都市間競争に対応し、市全体の発展を牽引する魅力ある都心を形成するためには、郊外の開発を抑制するとともに、都心への投資誘導を図る必要があります。

また、一方では、市民の買物利便性の向上や、高齢者等の交通弱者へのきめ細かなサービスの提供、安全で暮らしやすい地域コミュニティの形成を図るためには、各地域における商業機能の充実を図る必要があります。

このため、都心と郊外における商業集積のバランスを図りつつ、浜松型コンパクトシティに対応し、既存の社会資本を活かした効率的な都市経営を実現する合理的な土地利用を促進する観点から、商業集積ガイドラインを策定するものです。

第3章 商業集積ガイドラインの方針

1 商業集積ガイドラインの目標

① 政令指定都市にふさわしい高次な都心商業の誘導

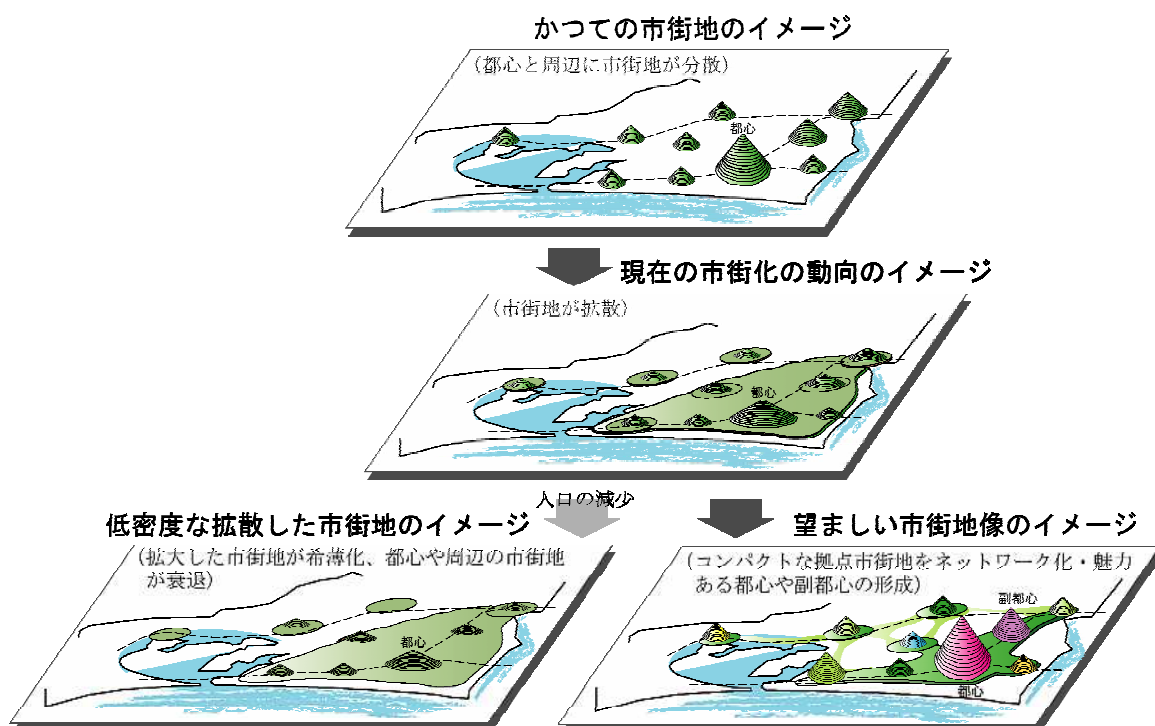
今後も浜松市が「ものづくりのまち」として更なる発展を遂げ、21世紀型産業都市となるためには、これまでの機能集積を活かしながら、今後も人・物・情報等が交流し集積することにより、新たな経済活動や社会活動を創出する場としていく必要があります。また、厳しさを増す都市間競争に打ち勝つためには、誰もが浜松をイメージできる「都市の顔」として、魅力的な都心の存在は欠かせません。商業は、J R浜松駅を中心とした中心市街地における交流機能の中核的な担い手であり、また、魅力的な都心の重要な構成要素であることから、政令指定都市にふさわしい高次な商業・サービス機能の集積を高めていきます。

② 日常生活の利便性が確保される商業集積の実現

少子高齢社会を迎えた現在、今後も市民の利便性を確保し、安全で快適な生活を送るためには、拠点ごとの特性に応じて、各中心部における商業・業務機能や居住機能、行政機能などの機能集積を図るとともに、希薄化している地域コミュニティの再構築を図る必要があります。商店街は地域コミュニティの中核を担っていることから、地域特性に即した商業集積を図ることにより、商店街機能の充実を図っていきます。

③ 合理的な土地利用の促進

人口減少社会を迎え、地方分権が進んでいる現在、今後も浜松市が安定した都市経営を行うためには、無秩序な大規模商業施設の立地を抑制し、地域の生活環境の保全、まちづくりの方向との整合性を図るとともに、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造の実現を図る必要があります。商業集積ガイドラインに基づき、住居系、工業系用途地域においては、無秩序な大型店の立地を規制していきます。



2 商業集積ガイドラインの政策方針

(1) 商業環境の現状や地域特性に基づいた市域のゾーニング

まちの活性化と地域の持続的な発展を進めるため、都心と郊外のバランスの取れた商業機能の立地を誘導することを目的として、商業集積の現状、地域特性及び地域の将来像に基づいた商業集積のゾーニングを行います。また、ゾーニングごとにまちづくりの方向性、商業集積の方向性を定めます。

(2) J R浜松駅を中心とした中心市街地及び地域拠点における商業機能の誘導

ゾーニングごとに示された商業集積の方向性に基づき、地域特性に沿った商業機能の誘導に努めます。特に大規模店舗については、J R浜松駅を中心とした中心市街地へ誘導するため、支援制度を創設し、企業の投資意欲を誘発しながら魅力ある都心商業の集積を推進していきます。

(3) 市のまちづくりの方向に整合しない大型店立地の規制

浜松型コンパクトシティの実現を図る観点から、住居系、工業系用途地域については、合理的な土地利用の促進を図りながら、無秩序な大型店の立地を規制していきます。

(4) 商業集積ガイドラインの定期的な見直し

変化の激しい社会・経済情勢に対応するとともに、新たな地域課題や住民協議によるまちづくりに対応するため、概ね5年ごとにガイドラインの見直しを行ないます。

3 ガイドラインで示した商業集積を実現するための手法

(1) 都市計画手法の活用

今後、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域とされる準工業地域については、都市計画法における特別用途地区の指定を行ない、大規模集客施設の立地を規制していくことを検討します。

(2) 中心市街地活性化法の活用

第2次中心市街地活性化基本計画を基に国の認定を受け、J R浜松駅を中心とした中心市街地への深堀支援を行なうとともに、中心市街地を第1種大店立地法特例区域に指定し、大型店の立地を誘導します。

浜松市における商業集積ガイドラインの考え方

商業をとりまく状況と商業立地の問題点

ー商業をとりまく状況ー

- 1 商業立地政策の転換
 - (1) 商業をとりまく環境の変化
 - ア 消費者の生活様式や社会環境の変化
 - イ 多様な業態の展開と商業集積間の競争の激化
 - ウ 環境問題やまちづくりへの関心の高まり
 - エ 規制緩和、地方分権の推進など行政改革の流れ
 - (2) 今後の小売業のあり方
 - ア 消費者の利便性に配慮した多様性に富み、かつ質の高い購買機会の提供
 - イ 地域社会の課題(高齢者世帯に対する利便性など)へのきめ細やかな対応
 - (3) 大型店に対する政策転換の必要性
大型店の地域社会に与える影響に着目して、大型店の立地に伴う計画的な地域づくりや交通・環境に与える諸問題を解決するための実効性のある政策的対応の必要性
- 2 まちづくり三法改正の動き
 - (1) 改正都市計画法
大規模集客施設が立地可能な用途地域を見直し、現行の6地域から3地域へ限定。(2007年11月全面施行予定)
 - (2) 大規模小売店舗立地法
対象となるのは1,000㎡超の大型店。地方自治体が個別ケースごとに地域の環境保持の観点から運用を行うことができる。
 - (3) 改正中心市街地活性化法(H18.5.31成立)

ー浜松市における商業立地の問題点ー

- 1 既存小売商業の低迷による既存商業集積の空洞化
- 2 新たな大型店の立地がまちづくりや生活環境へ及ぼす負の影響
- 3 工場跡地(準工業地域・工業地域)への大型店の出店の増加
- 4 JR浜松駅を中心とした中心市街地からの大型店の撤退

浜松市商業の課題

- 1 都市構造
 - ① 市街地拡大の抑制
 - ② 政令指定都市にふさわしい都心機能の強化
 - ③ 魅力ある副都心の形成
- 2 商業構造
 - ① 都市間競争への対応
・JR浜松駅を中心とした中心市街地の活性化(政令指定都市にふさわしい都心商業集積の不足)
・都心軸への広域型商業機能の導入
・観光関連施策との連携による広域集客の促進
 - ② 地域の商業集積の充実・強化
・市民の買い物利便性の確保・地域拠点への商業集積の強化
- 3 商店街
 - ① 商店街組織の強化と共同事業の推進
・テナントミックス、駐車場の対策、核施設づくり、販促イベント、地域のまちづくりとの連携など
 - ② 個店経営の強化
・元気のある個店の強化
・事業者(後継者)育成

浜松市における商業集積ガイドラインの考え

商業集積ガイドラインの必要性

- 都市間競争への対応、浜松市の内発的発展に向けてJR浜松駅を中心とした中心市街地の活性化が必要
- 無秩序な大規模商業開発を抑制し、開発と保全の調和のとれたまちづくりを進めることが必要
- 少子・高齢化社会の到来、環境問題への関心の高まり、ライフスタイルの多様化などの社会環境変化に対応したコンパクトシティの実現
- 消費者ニーズに対応した多様な商業機能の形成が必要
- 成熟型の都市におけるライフスタイルへの対応、高齢者・身障者へのサービスの提供や地域コミュニティの形成に向けて、市民の買い物利便性を向上させることが必要

商業集積ガイドラインの目標

- ① 政令指定都市にふさわしい高次な都心商業の誘導
- ② 日常生活の利便性が確保される商業集積の実現
- ③ 合理的な土地利用の促進

商業集積ガイドラインの政策方針

- ◎ まちの活性化と地域の持続的な発展を進めるため、都心と郊外のバランスの取れた商業機能の立地を誘導
- ◎ 地域の居住者の生活環境の保全、まちづくりの方向との整合性を図るため、商業系用途地域以外における無秩序な大型店の立地を規制

商業集積ガイドラインの取組方向

- 1 今回規制の対象とならない近隣商業地域、準工業地域における1万㎡超施設の適正な店舗面積の検討
- 2 今回規制の対象とならない1万㎡以下の施設について、生活利便性確保の観点から、規制の必要性があるかを検討。
- 3 ガイドラインの実効性の確保
 - (1) 都市計画手法の活用
・用途地域の見直し・特別用途地区の指定・地区計画等の活用
 - (2) 条例の適正な運用(郊外の大規模商業施設開発の誘導・規制など)
- 4 中心市街地活性化法の活用(準工業地域の特別用途地域の指定)

浜松市の都市としての方向性

■既存の社会資本整備を活かした効率的な都市運営

1. JR浜松駅を中心とした中心市街地への高次な都心機能の集積
2. 地域拠点における生活利便機能等の充実
3. 都心と地域拠点のネットワークの構築

※都市機能の適正な配置とコンパクトシティの実現
※政令指定都市への移行(H19)

浜松市の商業振興の基本的な考え方

■基本的方向

1. 商店街の活性化(魅力ある個店づくり)
2. 多様な生活者ニーズに対応した商業地の形成
3. 生活基盤としての商業地の一体的活性化推進

■中心市街地活性化策

【第2次浜松市中心市街地活性化基本計画認定申請準備中】

1. 百貨店と商店街とが一体となった魅力ある商業力の強化
2. 多様なライフスタイルに応じた安心・安全な都心居住の促進
3. “やらまいかスピリッツ”が息づく業務機能の集積
4. 浜松らしさを活かした文化機能の充実

浜松市の都市計画の基本的考え方

【都市計画マスタープラン(平成13年5月策定)】

基本目的

1. 環境都市浜松の推進～浜松「21世紀の杜」構想の推進～
2. 都心を核とし、適正な拠点地区を配置した都市構造の構築
3. 産業を中心とした都市活力の創出
4. 豊かで安心して暮らせる市街地形成
5. 人や環境にやさしく、安全で利便性の高い総合的な交通体系の確立

土地利用の方針(商業地)

- ・都心商業地:(都心環状線内)
複合的な文化・交流・アメニティ空間としての商業地の形成
- ・都心補完商業地:(市街地環状線内・遠州鉄道山島駅周辺まで)
都心機能を補完する商業(業務・サービス)施設の立地を誘導。遠州鉄道駅周辺においては、周辺住民の交流拠点となるような商業(業務)施設を計画的に整備
- ・地域中心商業地:(遠州鉄道線・JR東海道本線の駅周辺、地域交流拠点、既成市街地内の既存商店街等)
- ・観光商業地:(館山寺周辺)
広域型の観光商業地を形成

※商業集積ガイドラインの策定とあわせ、マスタープランの見直しを実施。

第4章 商業集積ガイドライン

1 商業集積ガイドラインの区域と対象となる施設の種類の種類

(1) ガイドラインの対象となる区域

今回のまちづくり三法改正の中では、広域的に都市機能やインフラに大きな影響を及ぼす施設として、小売店舗だけではなく、映画館やアミューズメント施設等も含めた床面積の合計が1万㎡を超える大規模集客施設を位置付けています。

また、この改正の中で、今まで大規模集客施設の立地が容認されていた工業地域、準住居地域、第2種住居地域について、今後、1万㎡を超える大規模集客施設の立地が規制されることとなります。

しかし、地域住民の生活利便性の確保を図る観点から考えた場合、1万㎡の施設規模はかなり大きく、集客もある程度広域となることが予想されること、複合店舗を含む総合スーパー（GMS）については、3,000㎡以上となっていることから、今回のガイドラインでは、売場面積が3,000㎡を超える店舗の立地が可能となっている6つの用途地域を対象としてガイドラインを策定します。

大規模小売店舗の業態別立地件数

店舗面積 業態	1,000㎡超 ～3,000㎡	3,000㎡超 ～5,000㎡	5,000㎡超 ～7,000㎡	7,000㎡超 ～10,000㎡	10,000㎡超 ～30,000㎡	30,000㎡超 ～	計
Drug Store	4	0	0	0	0	0	4
GMS	0	7	4	5	7	3	26
HC	2	5	1	0	1	0	9
住関連	2	0	1	0	0	0	3
スーパー	37	3	0	0	0	0	40
専門店	28	7	2	0	0	0	37
中小寄合	2	3	0	1	2	0	8
百貨店	0	0	0	0	1	0	1

(2) ガイドラインの対象となる施設

大規模小売店舗立地法では、あくまでも小売店舗を対象として、店舗の売場面積を基に駐車場の確保等の、生活環境の保全に向けた指導を行なっています。しかし、近年では大規模小売店舗に大規模なアミューズメント施設が併設される例が全国的に見られ、併設されたアミューズメント施設による周辺環境への影響が指摘されており、このことから、まちづくり三法の中で、新たに大規模集客施設との考え方が出されています。また、施設の延べ床面積が1万㎡を超えるアミューズメント施設の建設も、全国的に見られます。このため、このガイドラインでは、劇場、映画館、演芸場若しくは観劇場又は店舗、飲食店、展示場、遊戯場、勝馬投票券販売場、場外車券売り場その他これらに類する用途に供する建築物を対象とし、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計について、基準を設けます。

2 商業集積の類型とゾーン設定

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。

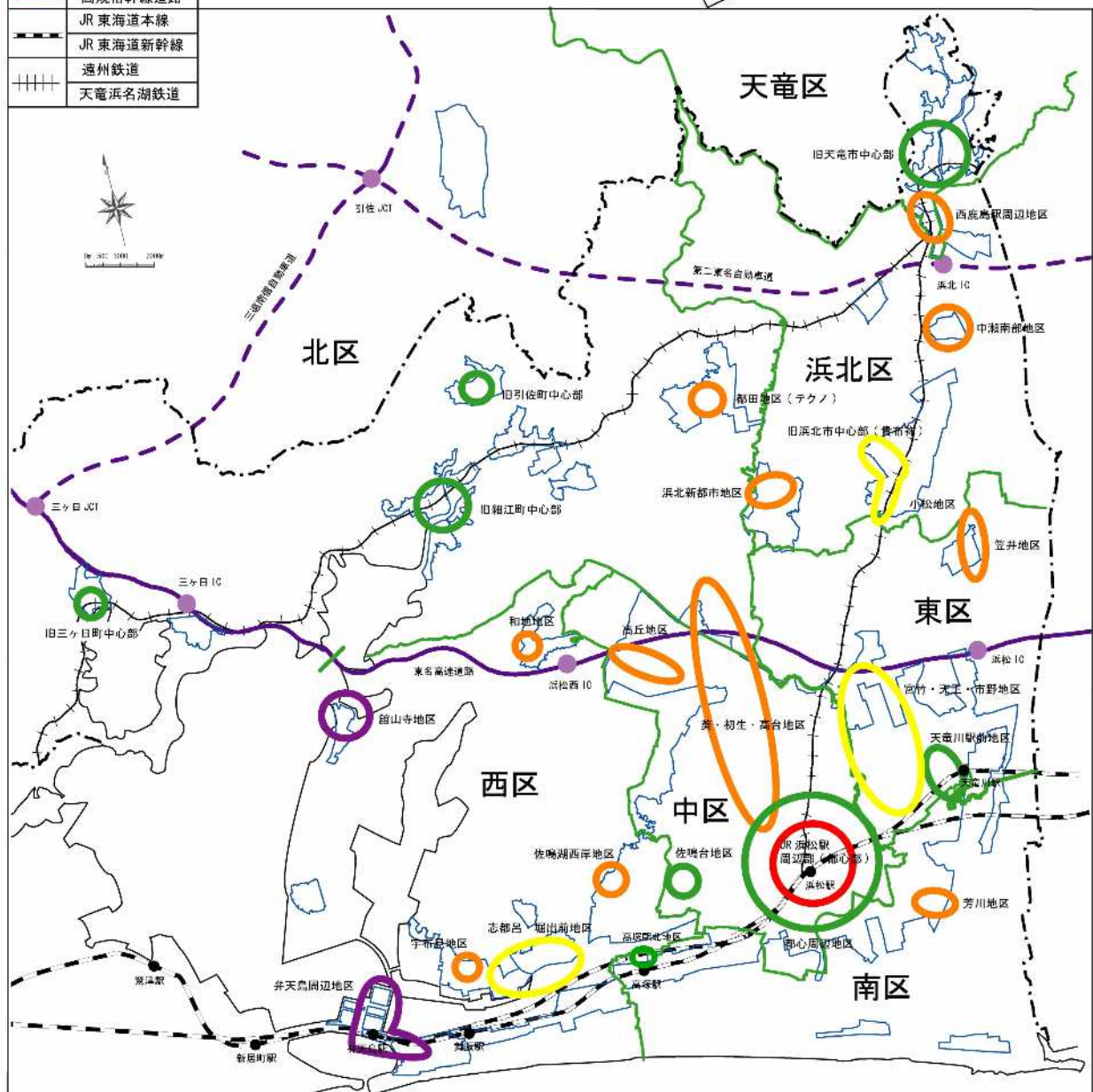
また、対象区域内で5つのゾーンに含まれない区域や、市街化調整区域において地区計画が定められている地区については、「ゾーン分けされないその他の地域」として整理し、市のまちづくりの将来方向などを踏まえて、適正な土地利用を誘導していきます。

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3期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。	

ゾーン概要図

凡 例	
○	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

---	都市計画区域界
---	区境
---	市街化区域界
---	高規格幹線道路
---	JR 東海道本線
---	JR 東海道新幹線
---	遠州鉄道
---	天竜浜名湖鉄道



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、商店数は減少しつづけており、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

- ・西都土地地区画整理事業、堀出前土地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。

- ・地区整備にあたり地区計画を策定し、近隣商業地域と準工業地域の一部（イオン志都呂ショッピングセンターからコンコルドにかけての地域）を地域交流地区として位置付けています。
- ・都市計画マスタープランや都市空間戦略において交流拠点として位置付けられている地域です。

イ) 商業集積の特性・動向

- ・市内で最大規模の大型商業施設が立地するなど、区画整理事業の進展に併せて急速に商業施設の集約がなされています。
- ・店舗構成は、大手チェーン店が大半を占めています。
- ・主な顧客層はファミリー層で、市内だけでなく、豊橋方面からも多く来客しています。

ウ) 商業集積の課題

- ・週末には多くの来店者で大変賑わっており、基盤整備が実施されていても、通過交通量も多いことから周辺道路で渋滞が発生し、周辺の生活環境へ様々な影響を与えています。
- ・近隣商業地域についてはほとんど活用され、商業施設が立地可能な土地は環状線西側の準工業地域に位置していますが、環状線から直接アクセスできない等の制約があります。
- ・市民の多様なニーズに応えることができるよう、今後は小規模な店舗の立地についても促進していく必要があります。

③ 宮竹・天王・市野地区

ア) ゾーンの位置・概要

- ・本市産業を支えた繊維産業の工場が集積していた地域です。
- ・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。
- ・用途地域は工業地域に指定されています。
- ・大型商業施設の立地に際して、事業者には道路整備等を依頼し、また、市としても一部道路整備を実施しましたが、現状の商業集積に対して十分な基盤整備がなされていません。
- ・現在でも多くの既存工場が操業しており、また、住宅も多く立地するなど、工場、住宅、商業が混在する地域です。

イ) 商業集積の特性・動向

- ・大型商業施設が複数立地するなど、工場跡地が商業施設として活用されています。
- ・立地店舗は、広大な敷地を利用した複合型大型施設であり、大手チェーン店が大半を占めています。
- ・主な顧客層はファミリー層で、市内だけでなく、磐田方面からの来客も多くなっています。

ウ) 商業集積の課題

- ・週末には多くの来店者で大変賑わっていますが、商業集積に見合う基盤整備がなされていないことから、周辺道路で渋滞が発生し、周辺の生活環境へ様々な影響を与えています。
- ・土地利用の混在により、既存工場の操業環境は悪化しています。

(3) 地域拠点ゾーン

① 都心周辺地区

ア) ゾーンの位置・概要

- ・高度商業集積ゾーンを取り囲み、中心市街地活性化区域を含む、都心機能を補完する地区です。
- ・用途地域は、商業地域、近隣商業地域、準住居地域、第2種住居地域に指定されています。
- ・市役所や美術館、中央図書館など、行政機能、文化機能が充実しています。
- ・本市を代表する大手企業の本社工場が立地するなど、産業施設も立地しています。
- ・都心に近いことから、マンションなどの集合住宅も多く立地しています。

イ) 商業集積の特性・動向

- ・従来、古くからの個店を中心とした商業集積が見られましたが、商店数は減少しており、商店街としての機能は失われつつあります。
- ・一方では、飲食店の集積がみられる元浜地区など、特色ある商店街を形成している地域もみられます。
- ・地域住民を対象とした大型商業施設の立地もみられます。

ウ) 商業集積の課題

- ・都心機能を補完するとともに、地域住民の利便性を確保するため、大型商業施設の立地を含む商業集積を図る必要があります。

② 佐鳴台地区

ア) ゾーンの位置・概要

- ・佐鳴台地区の通称ホワイトストリートと通称グリーンストリートの交差部及びその沿道地区です。
- ・用途地域は近隣商業地域に指定されています。
- ・区画整理により誕生した住宅地であり、周辺部は市内を代表する高級住宅地を形成しています。

イ) 商業集積の特性・動向

- ・地区周辺を含めて地域住民を対象とした大型商業施設と魅力的な店舗が数多く立地している地域です。
- ・本地区を含むホワイトストリート沿道は、店舗面積に制限を受けているにもかかわらず、地域住民をターゲットとした魅力的な店舗が立地している地域として知られています。
- ・空き店舗も、すぐ新たな入居者が現れるなど、店舗の入替えが活発に行われています。

ウ) 商業集積の課題

- ・今後も、大型商業施設と個店のバランスの取れた魅力的な商店街の維持、発展を図る必要があります。

③ 天竜川駅前地区

ア) ゾーンの位置・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及び浜松都市計画天竜川駅南地区計画に定める地区です。
- ・ 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、南北に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 高塚駅北地区

ア) ゾーンの位置・概要

- ・ 本地区は JR 東海道本線高塚駅の北側に位置し、平成 27 年 3 月に橋上駅舎南北自由通路が供用開始され、駅利用者は増加傾向にあり、令和元年度に完了した高塚駅北土地区画整理事業に引き続き、高塚駅北第二土地区画整理事業が施行されている地区です。
- ・ 用途地域は、近隣商業地域に指定されています。
- ・ JR 東海道本線高塚駅周辺は、スズキ株式会社をはじめとする、多くの企業が立地するなど、本市の産業を支えている地域です。
- ・ 近年では、駅周辺において高層マンションが建築されるなど、土地利用の需要が高まっています。

イ) 商業集積の特性・動向

- ・ 近隣の国道 257 号、県道高塚停車場入野線、掛塚雄踏線、上島柏原線沿線には小規模から大型商業施設が立地しています。
- ・ 駅周辺の土地利用は旅館、飲食店及び商店が減少し、戸建住宅やマンションが建設されています。

ウ) 商業集積の課題

- ・ 駅周辺の利便性を活かして、市民の身近な生活サービスを誘導し、良好な都市環境の形成を図る必要があります。

⑤ 旧天竜市中心部

ア) ゾーンの位置・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考えられます。

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) ゾーンの位置・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) ゾーンの位置・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) ゾーンの位置・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) ゾーンの位置・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。

② 高台地区

ア) ゾーンの位置・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) ゾーンの位置・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) ゾーンの位置・概要

- ・市中心部と浜北地区とを結ぶ笠井街道沿いで、浜北地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) ゾーンの位置・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) ゾーンの位置・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) ゾーンの位置・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。

(5) 観光地型商業集積ゾーン

① 舘山寺地区・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、舘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。
- ・舘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

- ・舘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・小林地区)	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	館山寺地区 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。

※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 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

※本ガイドラインにおける既存不適格とは

本ガイドラインでいう既存不適格とは、ガイドライン施行日以前に立地している集客施設で、ガイドラインの基準を超えているものをいう。建築基準法上の用語とは区別して扱う。

※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、建築基準法上の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。

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。

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 ²)
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

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3期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。	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 <u>1万㎡以下</u> 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 <u>5千㎡以下</u> 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 <u>2万㎡以下</u> 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 <u>1万㎡以下</u> とする。 <u>幹線道路沿道</u> 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 <u>2万㎡以下</u> とする。	
		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 <u>5千㎡以下</u> とする。	
		第2種住居地域			<u>幹線道路沿道</u> 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 <u>1万㎡以下</u> とする。	

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
地域 拠点 ゾーン	佐 鳴 台 地 区	近隣商業地域	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。	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。	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 <u>1万㎡以下</u> とする。 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 <u>2万㎡以下</u> とする。	
生活圏 密着 ゾーン	葵・初生地 区 高台地区 高丘地区	近隣商業地域	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。	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 <u>1万㎡以下</u> 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 <u>5千㎡以下</u> 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 <u>1万㎡以 下</u> とする。	
		準工業地域				

東区

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	宮竹・ 天王・ 市野地区	工業地域	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。	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 <u>1万㎡以下</u> とする。既存施設については、同規模までの改築を認める。	
地域 拠点 ゾーン	天竜川駅 前地区	近 隣 商 業 地 域	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。	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。	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 <u>1万㎡以下</u> とする。 <u>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</u>	
生活圏 密着 ゾーン	笠井地区	近 隣 商 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。	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 <u>1万㎡以下</u> とする。	

西区

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	志都呂・ 堀出前地区	近隣商業地域	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。	現状を上回る機能の付加は、地域に様々な影響を与えることから、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 <u>2万㎡以下</u> とする。ただし、既存施設については同規模までの改築を認める。	
		準工業地域			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 <u>1万㎡以下</u> とする。	
		準住居地域				
生活圏 密着 ゾーン	和地地区 佐鳴湖西 岸地区 宇布見地区	近隣商業地域	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。	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 <u>1万㎡以下</u> とする。	
観光地 型商業 集積 ゾーン	舘山寺地区	商業地域	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。	高度利用を認め、 <u>観光地としての魅力創出が図られる商業集積を促進</u> する。	
	弁天島周 辺地区	近隣商業地域			地域特性を活かした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 <u>1万㎡以下</u> とする。	

南区

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
地域 拠点 ゾーン	高塚駅北 地区	近 隣 商 業 地 域	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。	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。	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 <u>1万㎡以下</u> とする。	
生活圏 密着 ゾーン	芳川地区	近 隣 商 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。	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 <u>1万㎡以下</u> とする。	

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
地域 拠点 ゾーン	旧細江町 中心部	近 隣 商 業 地 域	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	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。	専門店を含む多様な商業サービス機能の集積を促進す る。集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万 ㎡以下</u> とする。 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 <u>2万㎡ 以下</u> とする。	

地域 拠点 ゾーン	旧細江町 中心部	第2種住居地 域	する。		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<u>5千㎡以下</u>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<u>1万㎡以下</u>とする。	
-----------------	-------------	-------------	-----	--	---	--

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
	旧三ヶ日 町中心部 旧引佐町 中心部	近隣商業地 域	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。	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。	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促進する。集客施設として使用している部分の床面積の合計は<u>1万㎡以下</u>とする。 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<u>2万㎡以下</u>とする。	
生活圏 密着 ゾーン	都田地区 (テクノ)	近隣商業地 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。	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 <u>1万㎡以下</u> 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、 <u>商業機能の一層の集積を促進する。</u>	
		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 <u>1万㎡以下</u> 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 <u>1万㎡以下</u> とする。	
生活圏 密着 ゾーン	浜北新都市地区	1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 <u>5千㎡以下</u> 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 <u>1万㎡以下</u> とする。	
	中瀬南部地区	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 <u>1万㎡以下</u> とする。	
		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 <u>5千㎡以下</u> 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 <u>1万㎡以下</u> とする。	

天竜区

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
地域拠点 ゾーン	旧天竜市 中心部	商業地域	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。	北遠地域の拠点として、様々な生活サービス機能を充実・強化するため、複合型店舗を含む多様な商業集積を促進する。集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>2万㎡以下</u> とする。	
		近隣商業地域			専門店を含む多様な商業サービス機能の集積を促進する。集客施設として使用している部分の床面積の合計は<u>1万㎡以下</u>とする。 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<u>2万㎡以下</u>とする。	
生活圏 密着 ゾーン	西鹿島駅 周辺 地区	近隣商業地域	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。	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 <u>1万㎡以下</u> とする。	

商業集積を図らない用途地域の方針

分 類	地 区	用途地域名	まちづくりの方向	商業集積の方向	規制の考え方	備考
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	工業地域	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。	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。 ----- 幹線道路の沿道については、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	準工業地域	主として環境の悪化をもたらし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。	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。 ----- 幹線道路の沿道については、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。	準工業地域では、特別用途地区の活用を検討。 地方都市においては、これが中活法の基本計画の国による認定の条件となる。(三大都市圏及び政令指定都市以外) 政令都市においても必要に応じて特別用途地区等を活用する。
	・主に住居系の用途が中心の地区	近隣商業地域	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区域	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。 ----- 幹線道路の沿道については、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	
		準住居地域				
		第2種住居地域				
	・市街化を抑制すべき区域 ----- ・法改正以前に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	市街化調整区域 (地区計画区域)	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については認める。	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。 ----- 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。	
	・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	都 市 計 画 区 域 外 その他の用途地域		商業施設の誘導は行わない	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。	

※ 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。

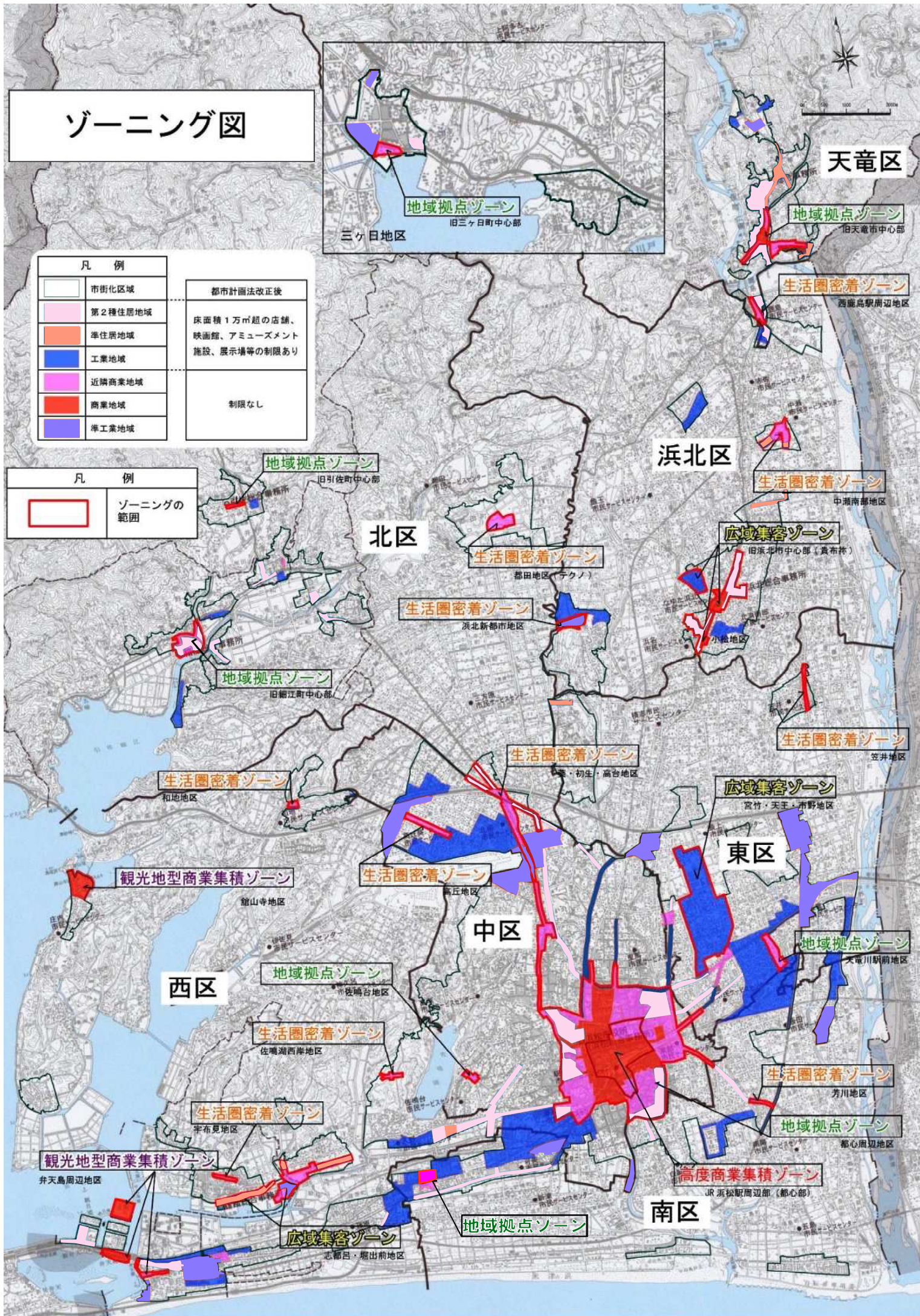
※ 3 高速自動車国道法（昭和 32 年法律第 79 号）第 4 条第 1 項に規定する高速自動車国道の通行者の利便に供することを主たる目的として設置する集客施設については、本商業集積ガイドラインを適用しない。

※ 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。

ゾーニング図

凡 例	
	市街化区域
	第2種住居地域
	準住居地域
	工業地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
都市計画法改正後	
床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等の制限あり	
制限なし	

凡 例	
	ゾーニングの範囲



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)

誘導規制の対象となる集客施設は、劇場、映画館、演芸場若しくは観劇場又は店舗、飲食店、展示場、遊戯場、勝馬投票券販売場、場外車券売り場その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が、誘導規制をうける基準となります。

「商業集積ガイドラインのゾーン」と「都市計画法による用途地域」の対応表

都市計画法による用途地域と改正建築基準法による規制	9 商業地域	8 近隣商業地域	10 準工業地域	11 工業地域	7 準住居地域	6 第2種住居地域	5 第1種住居地域	4 第2種中高層住居専用地域	3 第1種中高層住居専用地域	2 第2種低層住居専用地域	1 第1種低層住居専用地域	12 工業専用地域	市街化調整区域 都市計画区域外
商業集積ガイドラインのゾーン	制限なし			床面積1万㎡超の大規模集客施設の立地は原則不可。 ※ただし、用途を緩和する地区計画決定により立地可能			3,000 ㎡を超えるものは不可	1,500 ㎡以下の店舗・飲食店のみ可能	500 ㎡以下の店舗・飲食店のみ可能	150 ㎡以下の店舗・飲食店のみ可能	50 ㎡以下の店舗・店舗兼用住宅のみ可能	物品販売を営む店舗又は飲食店は不可	大規模開発も含め原則不可 地区計画を定めた場合、適合するものは許可
高度商業集積ゾーン	—	—											
広域集客ゾーン	—	20,000 ㎡以下	10,000 ㎡以下	10,000 ㎡以下	10,000 ㎡以下	10,000 ㎡以下							
地域拠点ゾーン	20,000 ㎡以下	10,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 20,000 ㎡以下)				5,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 10,000 ㎡以下)							
生活圏密着ゾーン		10,000 ㎡以下	5,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 10,000 ㎡以下)			5,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 10,000 ㎡以下)							
観光地型商業集積ゾーン	—	10,000 ㎡以下											
ゾーン分けされない その他の地域		5,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 10,000 ㎡以下)	5,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 10,000 ㎡以下)	5,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 10,000 ㎡以下)	5,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 10,000 ㎡以下)	5,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 10,000 ㎡以下)	5,000 ㎡以下						5,000 ㎡以下 (法改正以前に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、10,000 ㎡以下)

この表の見方

- 商業集積の類型化を図り、地域特性や立地条件等に配慮し、地理的に連坦する複数の商店街や大型店を一团のものとしてとりまとめる形で、上表縦軸のとおり6つにゾーンニングしました。また、そのゾーンニングに対応する都市計画の用途地域を横軸で示しています。
- ゾーンニングの検討対象エリアとしては、現行の都市計画の用途地域において商業施設に一定の建築制限を受ける地域については除外します。(改正建築基準法では、工業地域、準住居地域、第2種住居地域において、大規模集客施設(床面積1万㎡超)の制限を受けますが、ゾーンニングの検討対象エリアとします。)

※ 地方都市において準工業地域は、特別用途地区等の活用による大規模集客施設の立地制限が中心市街地活性化基本計画の認定条件となっています。

 : 今回のガイドラインで改正建築基準法より制限を強化する部分

 : 該当なし

 : 商業施設の立地を誘導

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)

誘導規制の対象となる集客施設は、劇場、映画館、演芸場若しくは観劇場又は店舗、飲食店、展示場、遊戯場、勝馬投票券販売場、場外車券売り場その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が、誘導規制をうける基準となります。

「商業集積ガイドラインのゾーン」と「都市計画法による用途地域」の対応表

都市計画法による用途地域と改正建築基準法による規制 商業集積ガイドラインのゾーン	9 商業地域	8 近隣商業地域	10 準工業地域	11 工業地域	7 準住居地域	6 第2種住居地域	5 第1種住居地域	4 第2種中高層住居専用地域	3 第1種中高層住居専用地域	2 第2種低層住居専用地域	1 第1種低層住居専用地域	12 工業専用地域	市街化調整区域 都市計画区域外
	制限なし			床面積1万㎡超の大規模集客施設の立地は原則不可。 ※ただし、用途を緩和する地区計画決定により立地可能			3,000 ㎡を超えるものは不可	1,500 ㎡以下の店舗・飲食店のみ可能	500 ㎡以下の店舗・飲食店のみ可能	150 ㎡以下の店舗・飲食店のみ可能	50 ㎡以下の店舗・店舗兼用住宅のみ可能	物品販売を営む店舗又は飲食店は不可	大規模開発も含め原則不可 地区計画を定めた場合、適合するものは許可
高度商業集積ゾーン	—	—											
広域集客ゾーン	—	20,000 ㎡以下	10,000 ㎡以下	10,000 ㎡以下	10,000 ㎡以下	10,000 ㎡以下							
地域拠点ゾーン	20,000 ㎡以下	10,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 20,000 ㎡以下)				5,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 10,000 ㎡以下)							
生活圏密着ゾーン		10,000 ㎡以下	5,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 10,000 ㎡以下)			5,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 10,000 ㎡以下)							
観光地型商業集積ゾーン	—	10,000 ㎡以下											
ゾーン分けされない その他の地域		5,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 10,000 ㎡以下)	5,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 10,000 ㎡以下)	5,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 10,000 ㎡以下)	5,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 10,000 ㎡以下)	5,000 ㎡以下 (幹線道路沿道は 10,000 ㎡以下)	5,000 ㎡以下						5,000 ㎡以下 (法改正以前に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、10,000 ㎡以下)

この表の見方

- 商業集積の類型化を図り、地域特性や立地条件等に配慮し、地理的に連坦する複数の商店街や大型店を一团のものとしてとりまとめる形で、上表縦軸のとおり6つにゾーンニングしました。また、そのゾーンニングに対応する都市計画の用途地域を横軸で示しています。
- ゾーンニングの検討対象エリアとしては、現行の都市計画の用途地域において商業施設に一定の建築制限を受ける地域については除外します。(改正建築基準法では、工業地域、準住居地域、第2種住居地域において、大規模集客施設(床面積1万㎡超)の制限を受けますが、ゾーンニングの検討対象エリアとします。)

※ 地方都市において準工業地域は、特別用途地区等の活用による大規模集客施設の立地制限が中心市街地活性化基本計画の認定条件となっています。

 : 今回のガイドラインで改正建築基準法より制限を強化する部分

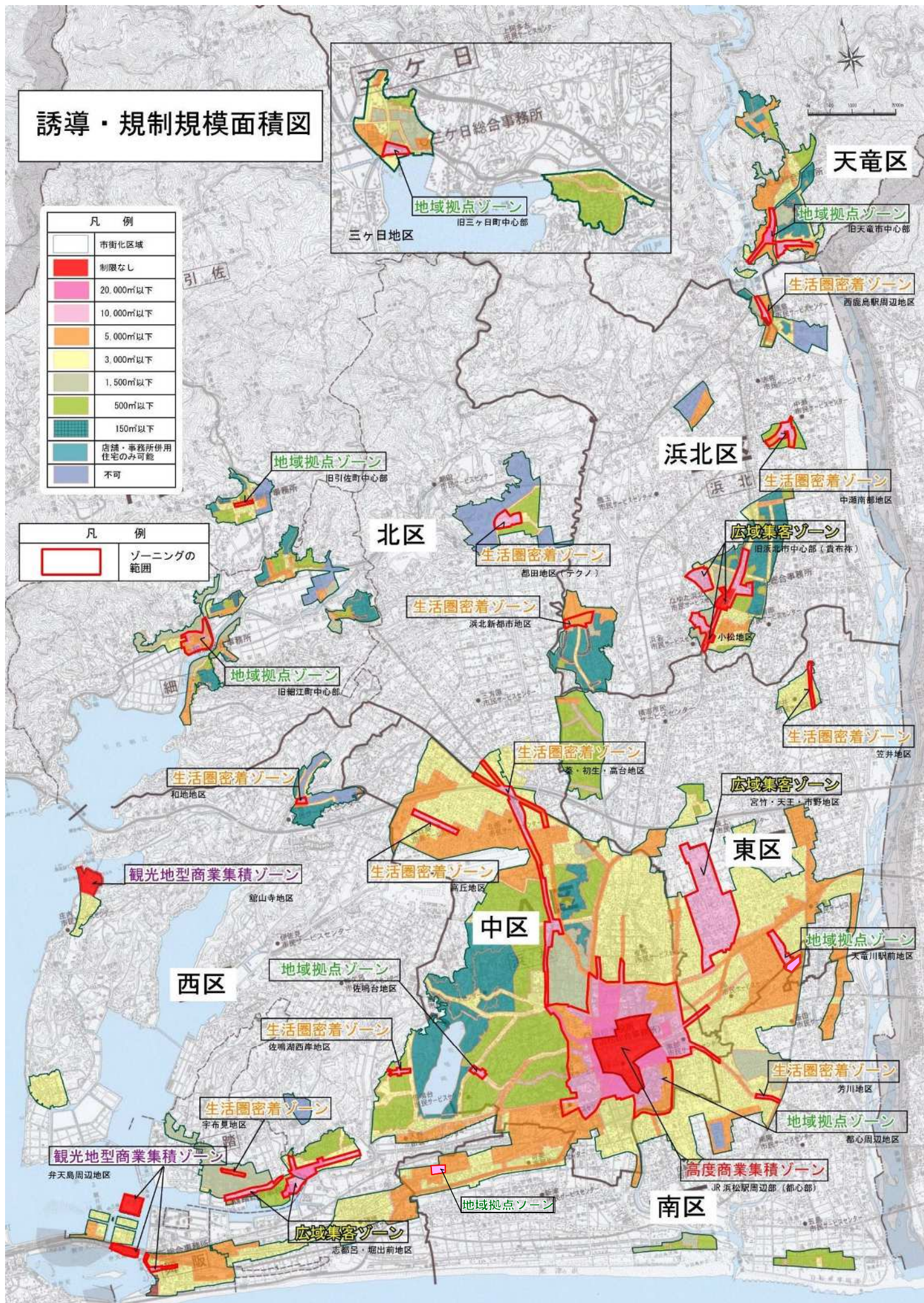
 : 該当なし

 : 商業施設の立地を誘導

誘導・規制規模面積図

凡 例	
	市街化区域
	制限なし
	20,000㎡以下
	10,000㎡以下
	5,000㎡以下
	3,000㎡以下
	1,500㎡以下
	500㎡以下
	150㎡以下
	店舗・事務所併用住宅のみ可能
	不可

凡 例	
	ゾーニングの範囲

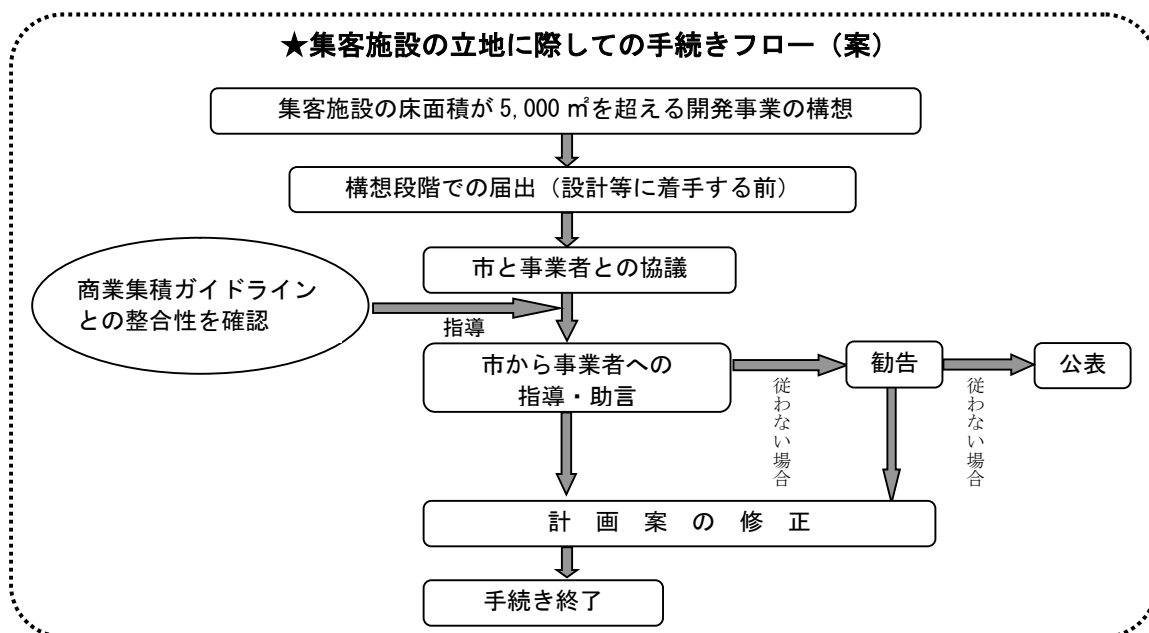


第5章 商業集積ガイドラインの運用について

1 大型店立地に関する手続きについて

本ガイドラインの実効性を確保するため、集客施設立地の構想段階での届出を義務付ける条例の制定を検討します。集客施設立地の構想段階での本ガイドラインによる協議や届出を通じて、適正な指導を行うものとします。

なお、条例で指導する基準は本ガイドラインによるものとし、指導、勧告に従わない場合の罰則規定を設けることも検討していきます。



2 都市計画やまちづくりとの連携

平成19年度に策定予定の浜松市都市計画マスタープランとの整合を図るとともに、都市計画の用途地域や地区計画などの建築物の誘導・規制を図る手段との連携を図ります。

また、中心市街地活性化基本計画に基づく事業や都市計画道路の整備事業等の進捗状況との連携を図ります。これらの事業を推進すると同時に、地区の都市基盤の整備を見極め、適正な指導を行います。

3 庁内の連携体制

都市計画担当部局をはじめとする本ガイドラインに関係する部局との連携体制を整え、共通認識のもと、手続きの円滑化や実効性を高めていきます。

4 県・関係市町村との連携

大規模な集客施設の立地は、一市町村の範囲を超えて広域的な都市構造やインフラに影響を与えます。今回の法改正により、大規模集客施設について、商業地域等を除き立地を一旦制限しており、これにより、立地しようとする場合には用途地域等に関する都市計画の変更が必要になることから、広域調整の手続きが整備されました。法改正の趣旨や本ガイドラインの趣旨に基づき、これらの対応を図ります。

浜松市商業集積ガイドライン策定検討会委員名簿

(敬称略) H18. 6. 21

(委員長)

宗田 好史 京都府立大学人間環境学部助教授

(副委員長)

黒田 宏治 静岡文化芸術大学デザイン学部教授

(委員)

石原 実 株式会社スーパーいしはら代表取締役社長

磯崎 哲 浜松ターミナル開発株式会社代表取締役社長

坂本 豁 浜松商工会議所理事・振興部長

村松 尋代 浜松商工会議所女性会会長

山内 秀彦 浜松商工会議所青年部

田中 信之 浜松商店界連盟副会長

池谷てる代 (社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会中部支部静岡分科会代表

木下 尚己 市民代表

岩崎 邦彦 静岡県立大学経営情報学部助教授

(アドバイザー)

佐々木一彰 野村総合研究所主任コンサルタント

策定検討会の開催概要

回	日 時	主な検討事項
1	平成 18 年 6 月 21 日 10:00～12:00	・ 浜松市における商業集積ガイドラインの考え方について ・ 策定スケジュールについて
2	平成 18 年 8 月 18 日 13:30～15:30	・ 第 1 回策定検討会における課題の整理及び今後の策定検討会の進め方について ・ 大規模集客施設の立地可能な大規模敷地状況について ・ 商業集積の類型化について
3	平成 18 年 10 月 6 日 9:30～11:30	・ 商業集積ガイドライン策定の目的について ・ 商業集積のゾーン別の方針について
4	平成 18 年 12 月 22 日 9:00～11:30	・ ガイドラインの実効性の確保について ・ 浜松市商業集積ガイドライン（案）について

浜松市商業集積ガイドライン

浜 松 市 産 業 部 産業振興課

〒430-8652 静岡県浜松市中区元城町 103 番地の 2

発行日 平成 19 年 5 月（平成 30 年 1 月一部改正、
令和 4 年 4 月一部改正、令和 8 年 4 月一部
改正）
