

浜松市 商業集積ガイドライン

～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～



浜松市

浜松市商業集積ガイドライン

1 策定の背景

(1) 浜松市商業の現状

浜松市の南部は、可住地面積が広く、モータリゼーションの進展とともに人口の外縁化や都市機能の分散化が進み、工場の跡地等を利用した多くの郊外型大型商業施設が立地してきました。このことは、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、無秩序な市街地の拡大、交通渋滞や新たなインフラ整備の必要性、さらにはＪＲ浜松駅を中心とした中心市街地の衰退を引き起こすなど市民生活へ様々な影響を及ぼしています。

(2) 浜松市商業の課題

- ① 都市間競争への対応と魅力ある都心の確立に向けて、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る必要があります。
- ② 市民の買い物利便性を確保するため、各地域のまちづくりの考え、土地利用の状況を踏まえて商業集積の適正化を図る必要があります。

(3) 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

わが国が人口減少、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、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、環境と共生した持続可能な都市や集約・修復保存型都市構造へ転換することが求められています。

このことから、都市計画法、中心市街地活性化法など、まちづくり三法が改正されました。

- ① 都市の既存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とした都市計画法の改正(平成19年11月施行)。
- ② 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ことを目的とした中心市街地活性化法の改正(平成18年8月施行)。

(4) 商業集積ガイドラインの必要性

- ① 都市間競争への対応や政令指定都市にふさわしい都心商業の集積に向けてＪＲ浜松駅を中心とした中心市街地の活性化。

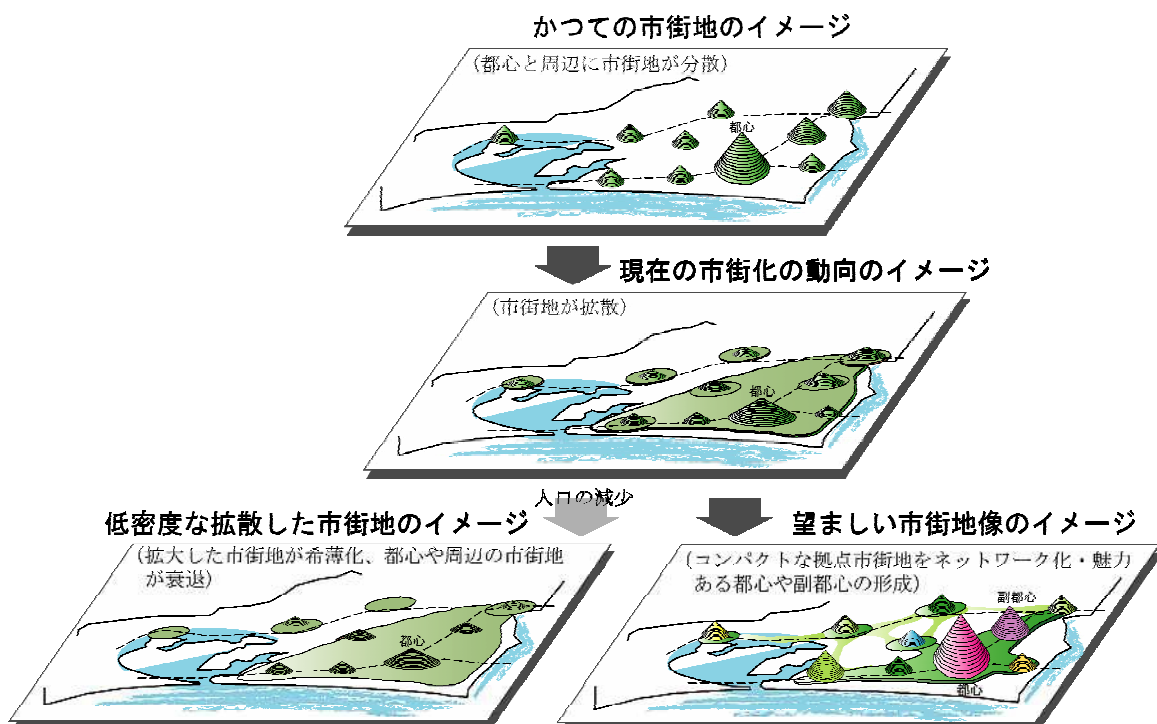
- ② 無秩序な大規模商業開発を抑制し、開発と保全の調和のとれたまちづくり。
- ③ 環境問題への関心の高まり、ライフスタイルの多様化などの社会環境変化に対応したコンパクトシティの実現。
- ④ 消費者ニーズに対応した多様な商業機能の形成。
- ⑤ 高齢者・身障者へのサービスの提供や地域コミュニティの形成、市民の買い物利便性の向上。

2 ガイドラインの目的

- 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

【ガイドラインの目標とする市街地のイメージ】



3 商業集積ガイドラインの概要

ゾーンの名称	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)	中心市街地活性化基本計画に基づき、計画掲載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・第1種住居地域・第2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)	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。	平成18年5月の都市計画法改正前に大・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図らない。	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、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。	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。	
	旧天竜市中心部	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。		
	旧細江町中心部			
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、雄踏町宇布見地区	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 幹線道路とは、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さす。
- ※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。

4 誘導規制の考え方

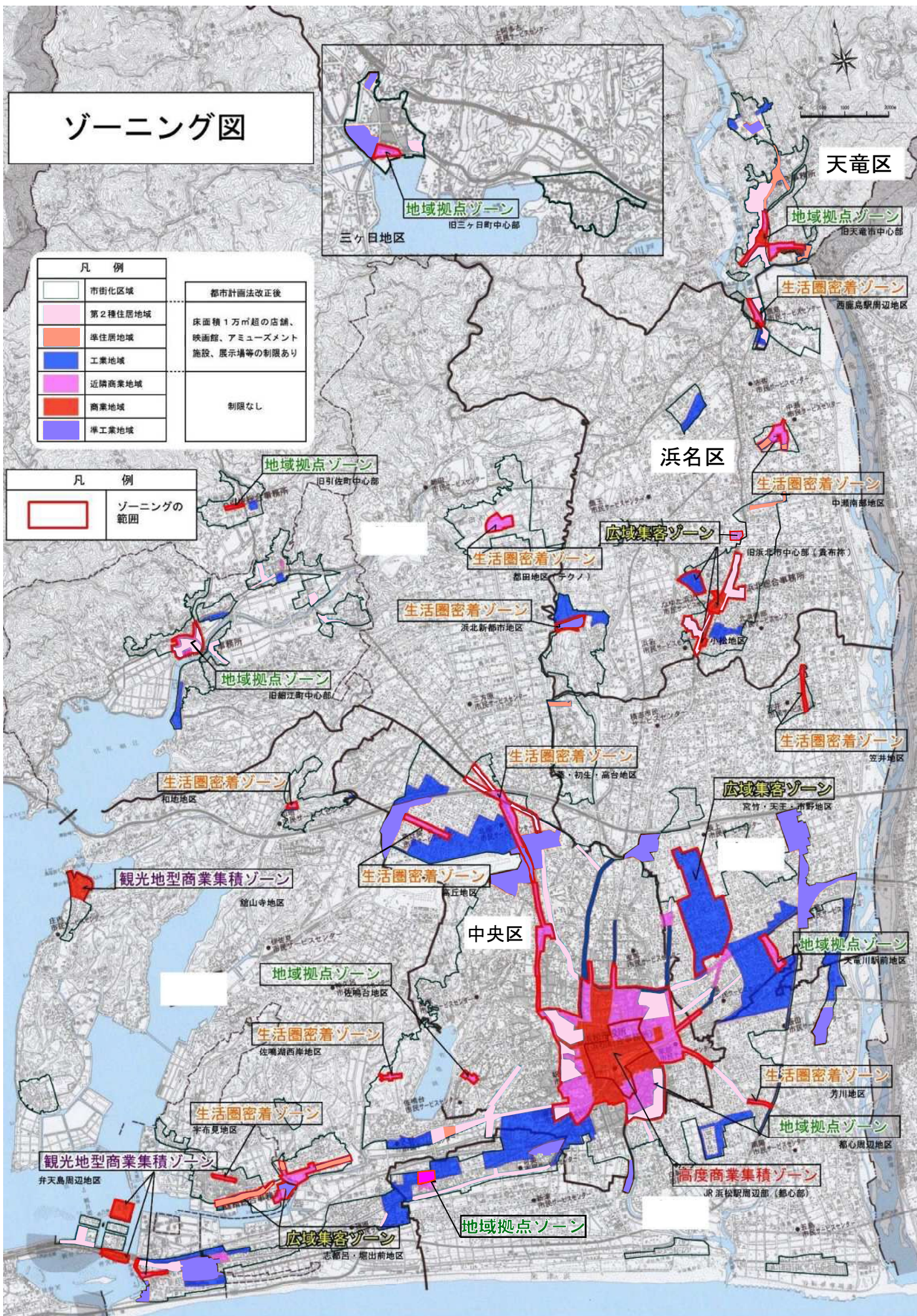
都市計画法による用途地域と改正建築基準法による規制 商業集積ガイドラインのゾーン	商業地域	近隣商業地域	準工業地域	工業地域	準住居地域	第2種住居地域	その他の地域
	制限なし		特別用途地区を活用し床面積10,000㎡超の大規模集客施設の立地は不可。	床面積10,000㎡超の大規模集客施設の立地は原則不可。 ※ただし、用途を緩和する地区計画決定により立地可能			
高度商業集積ゾーン	制限なし	制限なし				10,000㎡以下	5,000㎡以下
広域集客ゾーン	制限なし	20,000㎡以下	10,000㎡以下	10,000㎡以下	10,000㎡以下	10,000㎡以下	
地域拠点ゾーン	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)	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)	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	制限なし	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 (平成18年5月の都市計画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は10,000㎡以下)

- ※1 誘導規制の対象となる面積は、集客施設として使用している部分の床面積の合計とする。
- ※2 誘導規制の対象となる集客施設は、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売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る。

ゾーニング図

凡 例		都市計画法改正後
	市街化区域	
	第2種住居地域	
	準住居地域	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
	工業地域	
	近隣商業地域	
	商業地域	制限なし
	準工業地域	

凡 例		ゾーニングの範囲



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

1 条例の目的

この条例は、商業集積ガイドラインに基づく市、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、集客施設の建築等に係る手続等を定めることにより、ガイドラインに適合した土地利用を促進し、もって都心と郊外の商業集積が良好なバランスで保たれたまちづくりを推進することを目的としています。

2 市、市民、事業者の責務

市の責

まちづくりに関する指針（浜松市商業集積ガイドライン）を定めるとともに、指針に基づいたまちづくりを実施するため、まちづくりに関する情報を積極的に提供する等、必要な措置を講じていく。

市民の責

浜松市商業集積ガイドラインに基づいたまちづくりの実施に関心を深め、協力する。

事業者の責務

地域社会の一員として集客施設の内容を浜松市商業集積ガイドラインに適合させるよう努めるとともに、ガイドラインによるまちづくりを推進するための施策に協力する。

3 条例の手続きが必要となる施設

一の建物（大規模小売店舗立地法施行令（平成10年政令第327号）第1条に規定する一の建物を含む。）であって、集客施設（劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物）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。）の床面積の合計が5,000㎡を超える集客施設が条例の対象となります。

例)

【条例の対象となる集客施設に該当するもの】

用 途	具体的な施設の例	備 考
劇場、映画館 演芸場、観覧場	音楽ホール、演劇ホール、多目的ホール、映画館（シネマコンプレックスを含む） 寄席等の演芸場、客席のある総合体育館、スタジアム（屋外観覧場を含む）	客席部分が 5,000 m ² を超えるもの
店舗	物販店舗（ガソリンスタンドを含む）、サービス店舗（銀行のＡＴＭ、クリーニング店を含む）	売場等のほか、通路、バックヤード等を含み、その用途部分の床面積が5,000 m ² を超えるもの ※駐車場は含まない。
飲食店	レストラン、喫茶店	
展示場	イベント施設、メッセ	
遊技場	パチンコ、マージャン、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパーク、カラオケボックス	
勝馬投票券発売所 場外車券売場 場外舟券売場	競馬の券売場、競輪、オートレースの券売場、競艇の券売場	

【集客施設に該当しないもの】

用途の例	備 考
ホテル、旅館	
病院、診療所	クリニックを含む
学校、図書館、博物館、美術館	
体育館、水泳場、ボーリング場、ゴルフ練習場、卓球場	客席を設けているものは、観覧場として取り扱う
学習塾、華道教室、囲碁教室	英会話教室を含む
キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール	
事務所	対象となる集客施設の用途に供するものとして使われる事務所は集客施設の床面積に参入。
駐車場	

※この表は例示であり集客施設に該当する部分の確認については協議願います。

【一の建物】

大規模小売店舗立地法施行令では、一の建物を次のように定めています。

（１）屋根、柱又は壁を共通にする建物（当該建物が公共の用に供される道路

その他の施設によって二以上の部分に隔てられているときは、その隔てられたそれぞれの部分)

(2) 通路によって接続され、機能が一体となっている二以上の建物

(3) 一の建物（前二号に掲げるものを含む）とその附属建物をあわせたもの

※ 駐車場を共用しているなど、人や車が公道へ出ることなく、行き来することができる二以上の建物は、機能が一体と考えられますので、一の建物となります。

4 条例に基づく手続

一の建物であって床面積の合計が5,000㎡を超える集客施設を建築するときは、事業者は、建物の建築等に着手する前に市へ届出をしていただきます。市は、浜松市商業集積ガイドラインに適合するよう、必要な措置について助言・指導を行います。

【建築等】

建築等とは、①建物を新築する場合、②建物を増築する場合、③建物を改築する場合、④建物の用途を変更する場合をいい、建築等を行った後に集客施設として使用する部分の床面積の合計が5,000㎡を超える場合には届出の対象となります。

【届出の時期】

集客施設の建築等に係る都市計画法、建築基準法等の申請、届出等を行う3ヶ月前までに行うこととしています。

【罰則】

市の助言、指導に従わなかった場合は勧告を行い、勧告にも従わなかった場合は、事業者名等が公表されます。また、必要な手続きを行わなかった場合には5万円以下の過料とあわせ、事業者名等が公表されます。

5 浜松市商業集積審議会

地域特性に即した商業集積の実現によるまちづくりを推進するため、学識経験者、商業者、消費者等から組織する「浜松市商業集積審議会」を設置します。

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（抜粋）

浜松市条例第90号

（目的）

第1条 この条例は、本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を推進するため、市、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、商業集積の構成要素である集客施設の建築等に係る手続等を定めることにより、まちづくりに関する指針に適合した土地利用を促し、もって都市機能の適正な配置及び合理的な土地利用の促進を図ることを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 集客施設 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する施設をいう。
- (2) 集客施設の建築等 集客施設の新築、増築若しくは改築又は他の用途から集客施設への用途の変更をいう。
- (3) 事業者 集客施設の建築等を行う者をいう。

（市の責務）

第3条 市は、地域特性に即した商業集積の実現によるまちづくりを推進するため、市民の意見を聴いて、当該まちづくりに関する指針を定めるものとする。

2 市は、まちづくりに関する指針に基づいたまちづくりの実施に当たっては、市民及び事業者の理解及び協力を得るため、まちづくりに関する情報を積極的に提供する等必要な措置を講じるものとする。

（市民の責務）

第4条 市民は、地域特性に即した商業集積の実現によるまちづくりを推進するため、当該まちづくりに関心を深めるとともに、まちづくりに関する指針に基づいたまちづくりの実施に協力しなければならない。

（事業者の責務）

第5条 事業者は、自らが地域社会の一員であることを認識し、商業集積の構成要素である集客施設の建築等を行うに当たっては、その内容をまちづくりに関する指針に適合させるよう努めるとともに、地域特性に即した商業集積の実現によるまちづくりを推進するための施策に協力しなければならない。

（まちづくりに関する指針の告示）

第6条 市長は、第3条第1項の規定によりまちづくりに関する指針を定めたときは、これを告示しなければならない。

2 前項の規定は、まちづくりに関する指針を変更した場合について準用する。

（集客施設の建築等に係る事前協議）

第7条 事業者は、一の建物（大規模小売店舗立地法施行令（平成10年政令第327号）第1条に規定する一の建物を含む。）であって、集客施設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5,000平方メートルを超える集客施設の建築等を行うときは、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他当該集客施設の建築等に係る法令に基づく許可等の申請又は届出をしようとする日の3月前までに、その区域及び土地の面積、集客施設の用途及び規模その他規則で定める事項（以下「協議事項」という。）について市長と協議しなければならない。

2 事業者は、前項の規定による協議をしようとするときは、規則で定めるところにより、協議書及び規則で定める書類（以下「協議書等」という。）を市長に提出しなければならない。

3 市長は、前項の規定により協議書等の提出があったときは、速やかに、その旨及び規則で定める事項を公告し、当該協議書等を当該公告の日から起算して1週間縦覧に供しなければならない。

（協議事項の内容変更の届出）

第8条 事業者は、協議事項の内容に変更が生じたときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

2 前条第3項の規定は、前項の規定による届出があった場合について準用する。

（適用除外）

第9条 前2条の規定は、次に掲げる集客施設の建築等については、適用しない。

- (1) 都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業として行う集客施設の建築等及びこれに準じるものとして規則で定めるもの
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う集客施設の建築等
- (3) 通常の管理行為、軽易な行為その他の規則で定める集客施設の建築等

（助言又は指導）

第10条 市長は、事業者から第7条第2項又は第8条第1項の規定による提出又は届出があったときは、その内容がまちづくりに関する指針その他規則で定める本市のまちづくりに関する計画に適合するように、当該事業者に対し、必要な措置をとるための助言又は指導を行うことができる。

（勧告）

第11条 市長は、事業者が前条の規定による助言又は指導に従わず、当該助言又は指導に係る集客施設の建築等が地域特性に即した商業集積の実現によるまちづくりを図るために著しい支障を及ぼすおそれがあると認めるときは、当該事業者に対し、期限を定めて必要な措置をとるべきことを勧告することができる。

2 市長は、前項の規定により勧告しようとするときは、第13条に規定する浜松市商業集積審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴かなければならない。

（公表）

第12条 市長は、事業者が正当な理由なく第7条第2項若しくは第8条第1項の規定による提出若しくは届出をせず、又は虚偽の提出若しくは届出をしたときは、その旨及び次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 当該事業者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- (2) 当該集客施設の名称及び所在地

2 市長は、前条の規定により勧告を受けた事業者が正当な理由なく当該勧告に従わないときは、その旨及び次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 当該事業者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- (2) 当該集客施設の名称及び所在地
- (3) 第10条の規定による助言又は指導の内容及び前条第1項の規定による勧告の内容及びこれらに対する事業者の対応の内容

3 市長は、前2項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ当該事業者にその理由を通知し、弁明の機会を与えるとともに、審議会の意見を聴かなければならない。

4 市長は、前項の規定により事業者が弁明をしたときは、第1項及び第2項の規定による公表の際、当該弁明の内容を併せて公表しなければならない。

第13条～第19条 略

（過料）

第20条 正当な理由なく、第7条第2項若しくは第8条第1項の規定による提出若しくは届出をせず、又は虚偽の提出若しくは届出をした者は、5万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成19年11月30日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の際現に都市計画法、建築基準法その他当該集客施設の建築等に係る法令に基づく許可等の申請又は届出がされている集客施設の建築等については、この条例の規定は、適用しない。

3 この条例の施行の際現に第7条第1項に規定する期限を経過している集客施設の建築等に係るこの条例の規定の適用については、同項中「都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他当該集客施設の建築等に係る法令に基づく許可等の申請又は届出をしようとする日の3月前までに」とあるのは、「速やかに」とする。

4 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）は、第3条第1項及び第6条第1項の規定により定められたまちづくりに関する指針とみなす。

（平成27年4月1日一部改正）

詳しい内容、手続等についてのお問合せは

浜松市産業部産業振興課

〒430-8652 浜松市中区元城町 103-2

tel 053-457-2285

e-mail shougyo@city.hamamatsu.shizuoka.jp

平成19年11月作成

平成27年4月一部改正

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