

公開・非公開の別	<input checked="" type="checkbox"/> 公開	<input type="checkbox"/> 部分公開
	<input type="checkbox"/> 非公開	

令和7年度第1回浜松市商業集積審議会会議録

- 1 開催日時 令和8年2月12日(木) 10:00～10:40
- 2 開催場所 浜松市役所本館5階51会議室
- 3 出席状況

委員	亀井 暁子(会長)	曾根 秀一
	永田 頼弘	植野 聡子
	稲本 幸恵	
事務局	産業振興課商業振興担当課長	
	産業振興課商業政策グループ2名	
- 4 傍聴者 0人
- 5 議事内容

議題1	「高度商業集積ゾーン(JR浜松駅周辺部)」の変更について
議題2	小林地区の「商業集積ガイドライン」ゾーン指定の変更について
- 6 会議録作成者 商業政策グループ 大橋
- 7 記録の方法

発言者の要点記録	
録音の有無	無

8 会議記録

1 開会 2 会長あいさつ 3 議事 議題1 「高度商業集積ゾーン(JR浜松駅周辺部)」の変更について 議題2 小林地区の「商業集積ガイドライン」ゾーン指定の変更について 4 その他 会長の選任について、事務局から亀井氏を推薦し、了承される。

議題 1

<事務局より概要説明>

第 3 期中心市街地活性化基本計画が策定されることにより、計画区域が変更されることに伴い、ゾーン指定の変更を検討するもの。

現在の高度商業集積ゾーンは、第 1 期（第 2 次）中心市街地活性化基本計画にて定めた計画区域を根拠としている。令和 8 年 4 月に開始される第 3 期中心市街地活性化基本計画にて変更される計画区域との整合を図るため、ゾーン指定を変更するもの。

<発言録>

亀井会長 今回の変更に伴い第 2 種住居地域など新たな地域も含まれるが、住環境への影響が心配される。補足の説明を求める。

事務局 面積の上限については、商業それから近隣商業、第 2 種住居地域については、面積の上限は増えるような形になる。
ただ第 1 種住居地域については変更後も 5,000 m²以下と変わらないため影響は少ないと考える。

植野委員 5,000 m²や 20,000 m²という具体的などのくらいの建物なのか。

事務局 砂山町のビックカメラ浜松店が概ね 5,000 m²である。20,000 m²の規模の施設は過去の事例ではない。参考ということになるが、遠鉄百貨店新館が 32,000 m²である。

曾根委員 コストコ浜松倉庫店はどのくらいの規模か。

事務局 届出はあるがゼビオなどと合わせた届出となっているため、全体で 46,000 m²程度となっている。インターネットでの情報となるが、16,000 m²程度という情報もある。

稲本委員 第 1 種住居地域がゾーンに指定されることになるが、その経緯について説明を求める。

事務局 第 1 種住居地域については、ゾーン指定後も上限面積は 5,000 m²と変更がないことから、影響がないため指定するものである。

亀井会長 中心市街地活性化基本計画と同様に、こういった線引きを行っている法令や計画があるか。補足の説明を求める。

事務局 中心市街地活性化基本の新たな計画区域は、浜松市立地適正化計画で定める都市機能誘導区域と同一となるように設定をされている。市内で複数ある誘導区域の中で、唯一大規模集客施設を誘導すべき区域である。

亀井会長 本審議会としては事務局案を了承するという事で異議はないか。

全委員 異議なし。

議題 2

<事務局より概要説明>

浜北中央北土地区画整理事業により創出される大街区である小林地区（以下、本地区）は、都市計画法で定める用途地域の変更により近隣商業地域に定められることが予定されているため、商業集積ガイドラインの位置づけを検討するもの。

本地区は令和 3 年度より大街区の形成を含む土地区画整理事業や周辺道路等の整備が進められている。また、令和 8 年 3 月には本地区の用途地域を「第 1 種住居地域」から「近隣商業地域」への変更を予定している。

商業集積ガイドラインでは貴布祢・小松地区が「旧浜北市中心部」として位置付けられているが、大街区として形成され商業集積の受け皿となりえる本地区を新たに「旧浜北市中心部に」位置付けるもの。

< 発言録 >

曾根委員 町全体の発展は良いことだが、郊外の発展に伴う中心市街地の空洞化についても考慮し、まちなかの活性化を同時に進める必要がある。また、コストコやロピアなどの大規模店舗を目的に、市外から浜松を訪れる人もおり、集客という点では効果がある。ただし、そうした来訪者が中心市街地など他のエリアにも波及する仕組みづくりが重要であり、さらに海外からも魅力を感じてもらえるようになることが望ましい。

事務局 中心市街地の発展と市全体の発展のバランスを図るのが商業集積ガイドラインであると考えている。広域合併後の各地域の拠点を踏まえ、都市計画として「拠点ネットワーク型」のまちづくりを進める考えであり、その一環として浜北新都心の受け皿機能について提案している。一方で、インバウンドを含む広域的な市外からの来訪者受け入れについては中心市街地が重要な役割を担うと考えており、今後も専門家の意見を取り入れながら、検討を進めていきたいと考える。

植野委員 このエリアはこれまで未活用だったのが不思議なほど、周辺に大きな病院や高校、グラウンドなどがあり、人が集まりやすい場所である。日常の買い物が便利になる店舗が入れば、近隣住民にとってはメリットが大きいと考えられる。一方で、駅から離れており、遠州小林駅と浜北駅の間に位置するため、外部からの来訪者にとってはアクセスしづらい可能性がある。そのため、地域住民向けの場としては良いが、わざわざ外から人を呼び込むような大きなストーリーが見えない点が課題として気になる。

事務局 もともと市街化調整区域で都市計画上の位置づけがなかった当該エリアは、令和 3 年に市街化区域へ編入され、その後、組合施行による区画整理事業が進められている。今回の都市計画変更で近隣商業地域に指定され、さらに小林駅周辺は都市機能誘導区域にも位置づけられている。

これは、浜松市が進める公共交通沿線に都市機能を集約する「多極ネットワーク型都市構造」の一環であり、高齢化を見据えて公共交通を維持するための拠点づくりを目的としている。

区画整理により創出されるエリアには、周辺住民だけでなく小林駅利用者など広域の人々の利便性を高める、日常生活に役立つ商業施設などの立地を想定している。具体的な誘致内容は組合が地権者間で協議して決定するが、生活利便施設の整備が期待されている。

亀井会長 本審議会としては事務局案を了承するという事で異議はないか。
全委員 異議なし。

5 その他

6 閉会