

## 「静岡市良好な商業環境の形成に関する条例」で定める指針の ゾーニングの変更（追加）案について

### 1 趣旨

本市の「静岡市良好な商業環境の形成に関する条例」は、商業施設の出店について、市民の意見を反映する機会を設けるとともに、良好な商業環境の形成に資するよう誘導する手続を定めることにより、市民にとって安心して豊かな生活を送ることができる買物環境及び市が目指すまちの姿にふさわしい商業環境の形成を図ることを目的としています。

また、同条例に基づき「静岡市良好な商業環境の形成に関する指針」を定め、地域の特性に基づいた5種類のゾーンに区分し、ゾーンごとのまちづくり・商業集積の方向性、想定される店舗構成、望ましい店舗面積の上限等を定めています。

今回、都市計画区域区分の変更に伴う市街化区域への編入が予定されている駿河区恩田原・片山地区について、都市計画マスタープラン等の上位計画における将来の土地利用の方針を踏まえ、同指針に基づくゾーニングの変更（追加）案を策定しました。

### 2 対象地区について

#### (1) 地区の概要

当該地区は、静岡駅から南東に約3kmに位置する、静岡市に残された数少ないまとまった非都市的平坦地で、地区周辺を走る東名高速道路にアクセスする新スマートインターチェンジ（S | C）の整備が進められています。

- ①場 所：静岡市駿河区恩田原・片山地区（別図1に示す区域）
- ②面 積：約39.7ha

#### (2) 土地利用の方針（上位計画等における位置づけ）

##### ①大谷・小鹿地区まちづくりランドデザイン

- ・新S | Cによる交通利便性を活かした産業・交流の振興を図る。
- ・富士山への眺望、地域の特徴を活かした空間（美しい都市景観）形成を図る。
- ・環境への配慮を図る。
- ・防災機能の強化を図る。

##### ②静岡市都市計画マスタープラン

- ・環境に配慮した工業や物流施設の集積による産業拠点の整備を行います。
- ・東名高速道路新 | C周辺地区（大谷・小鹿地区）は、 | Cの交通利便性を活かした産業拠点として、産業活動を主体とした機能の集積に向けて、工業・物流・交流・居住機能等の複合的な立地を図ります。

##### ③市街化区域編入後の用途地域（案）及び建築物の用途制限の概要

###### （ア）工業専用地域

※店舗等のうち、物品販売店舗及び飲食店は建築不可

###### （イ）第一種低層住居専用地域

※兼用住宅で日用品販売の店舗や飲食店で50㎡以下のものは建築可能

### 3 変更（追加）案の内容

#### (1) ゾーニングの変更（追加）案

当該地区を「生活型商業環境形成ゾーン」とします。

#### (2) 理由

恩田原・片山地区は、『大谷・小鹿地区まちづくりグランドデザイン』に基づき、主として「工業・物流エリア」としての土地利用検討が進められています。

また、上位計画である『静岡市都市計画マスタープラン』においても、企業立地用地として、産業系の土地利用を図っていくことが明確に位置づけられています。

以上のことから、当該地区における商業環境形成の位置づけとしては、大規模な商業施設の集積は行わず、他の工業系用地地域と同様に、周辺地域に密着した日常的な小規模商業機能を集積する「生活型商業環境形成ゾーン」としました。

### 4 施行時期

変更（追加）は、当該地区の市街化区域編入に関する都市計画決定と同時に実施する予定です。

### 5 生活型商業環境形成ゾーンの概要（ゾーニング図については別図2のとおり）

まちづくりの方向 （当該地区の役割）	○良好な住宅環境、景観や沿道環境、景観への配慮に重点を置きつつ、まちづくりを進める。 [期待される役割] ・居住系生活環境、景観の維持、保全 ・沿道環境、景観の維持、保全
商業集積の方向	○居住系利用を中心とした環境、景観や沿道の環境、景観の維持を図るため、生活に密着した商業機能を除き、原則的に大規模な商業集積の誘導は想定しない。
想定する店舗構成、取扱品	○専門店、中型スーパー ・主力商品は、生鮮3品等 ○幹線道路沿線 ・最寄品総合スーパー、量販店等 ・取扱品は、日用雑貨、衣料、身の回り品
想定する主な顧客と買物行動	○おおむね徒歩圏内（500～1,000m程度）の居住者、若しくは沿道を通る自動車来訪者 ・近隣居住者の平日の昼～夕方買物が主
小売業を行うための店舗の用に供する部分の面積	○国道1号沿線は、8,000㎡ ○幹線道路（4車線以上）沿線は、5,000㎡ ○上記以外は、1,000㎡
区域	都市計画法第7条第1項に定める市街化区域であって、都心型商業環境形成ゾーン、地域拠点型商業環境形成ゾーン、特化型商業環境形成ゾーン、近隣生活型商業環境形成ゾーンを除いた区域

### 6 その他

都市計画法、建築基準法等の法令による制限や規制は、別途適用されます。