「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、日本平久能山スマートインターチェンジ南側の駿河区宮川・水上地区について、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及び当該地区のランドデザインを踏まえ、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）宮川・水上地区の概要

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令和元年に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が開通しました。

- ① 場 所：静岡市駿河区宮川・水上地区（別紙2に示す区域）
- ② 面 積：約47.0ha（IC、大谷川放水路等を除く）

（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SIC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

- ・重点地区（東名高速道路新IC周辺地区（大谷・小鹿地区））として位置付け。
- ・IC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。
- ・また、現在、交流拠点としての「新たな拠点」の位置付けを検討しています。

3 変更（追加）案の内容

（1）ゾーニングの変更（追加）案

当該地区を新たに「**広域交流拠点型商業環境形成ゾーン**」とします。

（2）理由

宮川・水上地区は、『大谷・小鹿地区まちづくりランドデザイン』に基づき、商業、食と農、スポーツ、エンターテインメント機能を取り入れた広域からの集客をもたらす「新たな

交流拠点」としての整備の検討が土地区画整理組合や民間事業者によって進められています。

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、当該地区を重点地区に位置付けており、工業・物流・交流・居住機能等の複合的な立地を図ることとされているほか、現在、交流拠点としての新たな拠点の位置付けの検討もされています。

また、本市の商業振興審議会で当該地区の商業集積の方向について検討を行い、広域から人を集め市全体の発展につなげていくことの必要性とともに既存の都心商業のさらなる活性化も図り、それぞれの地域が異なる魅力を発揮し相乗効果を生み出せるまちづくりの重要性について意見が出されました。

以上のことから、当該地区における商業環境形成の位置付けとしては、まちづくりで目指す広域からの集客を図るため、新たに「広域交流拠点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、令和7年1月頃に実施する予定です。

5 広域交流拠点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紙3のとおり）

まちづくりの方向 （当該地区の役割）	○交通核や公共施設の立地する都心、副都心と連携した地区として、本市の魅力を発信し、広域基盤を活用した主に自動車交通により、県内外から人が集まる交流拠点となる賑わいあるまちづくりの推進 [期待される役割] ・都心、副都心との連携 ・新たな交流の拠点
商業集積の方向	○県内外からの集客を図る地域の拠点として、本市の魅力を活かしつつ、都心・副都心を支え、地域拠点に相応しい広域的な集客、交流に資する商業機能の集積を図る。
想定する店舗構成、取扱品	○集客、交流をターゲットにした飲食、物産店・地域資源を活用した飲食、物販 ○買回品専門店、量販店
想定する主な顧客と買物行動	○県内外からの来訪者 ○自動車でおおむね1時間弱圏内（70～80km程度）の生活者 ・来訪者の飲食、物品購入 ・中心市街地など市内への回遊
小売業を行うための店舗の用に供する部分の面積	○8,000㎡ ○静岡市大規模集客施設制限地区建築条例第3条第1項第1号の規定による認定を受ける建築物については、12,000㎡（ただし、静岡駅、清水駅及び東静岡駅周辺に形成される商業環境と共存しない商業集積の誘導は想定しない。）

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。