

1. まずは条例と指針について知ろう！

静岡市良好な商業環境の形成に関する条例と指針について

静岡市の「静岡市の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に平成25年に制定されました。

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。

現在のゾーニング図

色分けがされているね。
色(地域)によって、まちづくりや商業集積の考え方、望ましいお店の大きさ(店舗面積)などが違うんだって。
色塗りの対象は市街化区域(開発ができるところ)だけで、市街化調整区域(開発ができないところ)は白色(無指定)なんだって。

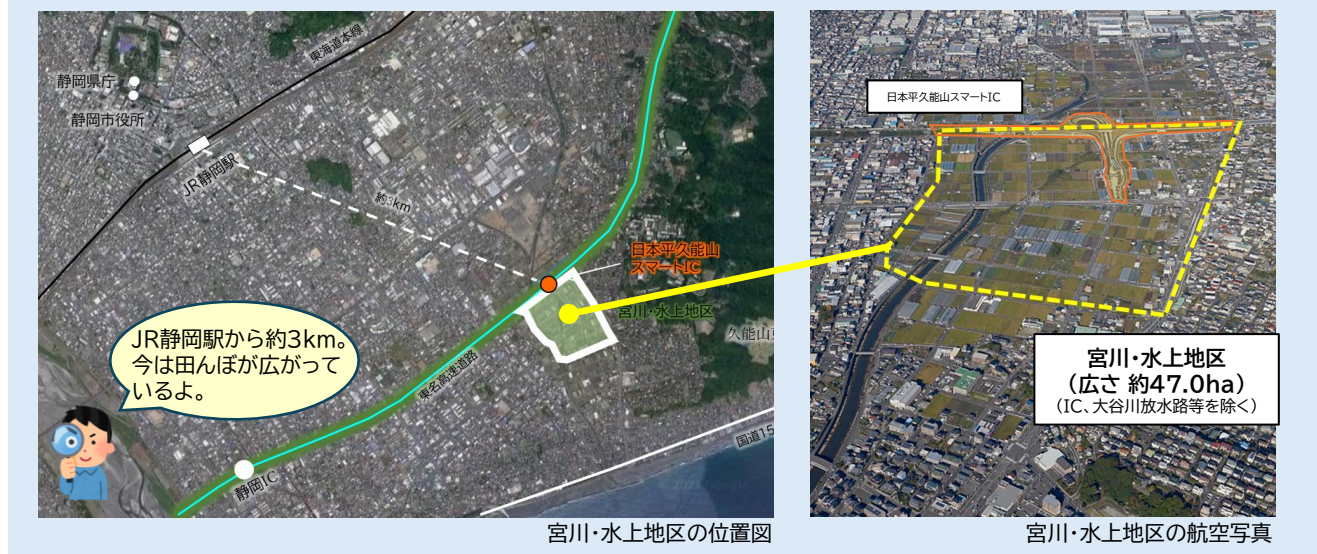
詳しく知りたい方はこちらをご覧ください。

【URL】
<https://www.city.shizuoka.lg.jp/s5478/s003801.html>
(静岡市HP)

3. 宮川・水上地区って？

【日本平久能山スマートIC南側のエリアのことを指します】

- 令和4年に日本平久能山スマートICの南側の地域(下記右写真の黄色点線部分。)が市街化区域に編入され、また、令和6年には用途地域や地区計画等のまちづくりの土台となるルールを決定したことにより、今後、土地区画整理組合(地権者)や民間事業者によるまちづくりが進もうとしています。
- 一方、宮川・水上地区は、良好な商業環境の形成に関する指針の定めがまだないことから、今回、指定(一部改正)を行っていきます。



4. 宮川・水上地区ではどのようなまちづくりが進められるの？

【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まちづくり】

平成25年に大谷・小鹿地区まちづくりランドデザイン(※1)、平成31年に宮川・水上地区まちづくりビジョン(※2)が作成されました。現在、それらをもとに、**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。

2. 今回なぜ指針を改正するの？

【都市計画マスタープランで新たな拠点の検討がされているから】

静岡市都市計画マスタープランでは、将来都市構造実現に向け、まちづくりの核となる**6つの重点地区**を設定しています。(静岡都心地区、清水都心地区、東静岡副都心地区、**東名高速道路新IC周辺地区**、有度山周辺地区、三保半島地区)

そのうち、日本平久能山スマートIC周辺(上記:東名高速道路新IC周辺地区)を現在の産業拠点としての工業・物流機能に加え、交流拠点として「**新たな拠点**」の位置付けを検討しています。

この動きに合わせ、本指針でも日本平久能山スマートIC周辺地域のうち、**宮川・水上地区の新たな位置付けを行っていきます。**



(※1) 大谷・小鹿地区まちづくりランドデザイン(土地利用計画)

宮川・水上地区の土地利用計画

交流施設エリア	約20ha	交流拠点として一団の土地利用が可能とするための土地を集約し、交流施設の誘致に魅力的なエリアを創出します。
居住エリア	約18ha	地盤高の高い位置に居住エリアを集約し、安心・安全な住環境の保全を図ります。
農業エリア	約14ha	持続農業を希望する土地と一定期間を農地として利用する土地とを集約し、農業環境の保全を図ります。

交流施設のイメージ
①スポーツ施設
②エンターテインメント施設
③滞在施設
④商業施設(飲食・物販等)

詳細はこちらをご覧ください。

【URL】
<https://www.city.shizuoka.lg.jp/s9824/s007669.html>
(静岡市HP)

5. 静岡市の課題について(人口減少)

【人口減少が進む中、新しい時代の都市再生が必要】
●静岡市の人口は1970年に政令市の中で11番目と中位に位置していましたが、その後1990年をピークに減少傾向に転じ、2020年の人口が政令市の中で最下位となりました。人口増減率も1.7%(1970年比)と微増にとどまっており、深刻な状況にあります。
●この現状に対し、「宮川・水上地区」の土地を最大限に活用しまちの魅力を創出していくため指針の改正を行います。

政令指定都市等人口推移											
自治体	1970年	1980年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	1970年～2020年の増減	
	S45	S55	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2	人口	率(%)
札幌市	1,010,123	1,401,757	1,671,742	1,757,025	1,822,368	1,880,863	1,913,545	1,952,356	1,973,395	963,272	95.4
仙台市	598,950	792,036	918,398	971,297	1,008,130	1,025,098	1,045,986	1,082,159	1,096,704	497,754	83.1
さいたま市	657,425	879,291	1,007,569	1,078,545	1,133,300	1,176,314	1,222,434	1,263,979	1,324,025	666,600	101.4
千葉市	482,133	746,430	829,455	856,878	887,164	924,319	961,749	971,882	974,951	492,818	102.2
横浜市	2,238,253	2,773,674	3,220,331	3,307,136	3,426,651	3,579,628	3,688,773	3,724,844	3,777,491	1,539,238	68.8
川崎市	973,486	1,040,802	1,173,603	1,202,820	1,249,905	1,327,011	1,425,512	1,475,213	1,538,262	564,776	58.0
相模原市	317,297	494,255	602,436	646,513	681,150	701,630	717,515	720,799	725,493	408,196	128.6
新潟市	631,923	730,733	776,775	796,456	808,969	813,847	811,901	810,157	789,275	157,352	24.9
静岡市	681,797	727,260	739,300	738,674	729,980	723,323	716,197	704,989	693,389	11,592	1.7
浜松市	631,284	698,982	751,509	766,832	786,306	804,032	800,866	797,980	790,718	159,434	25.3
名古屋市	2,036,053	2,087,902	2,154,793	2,152,184	2,171,557	2,215,062	2,263,894	2,295,638	2,332,176	296,123	14.5
京都市	1,427,376	1,480,377	1,468,190	1,470,902	1,474,471	1,474,811	1,474,015	1,475,183	1,463,723	36,347	2.5
大阪市	2,980,487	2,648,180	2,623,801	2,602,421	2,598,774	2,628,811	2,665,314	2,691,185	2,752,412	▲ 228,075	▲ 7.7
堺市	616,558	839,421	844,899	840,384	829,636	830,966	841,966	839,310	826,161	209,603	34.0
神戸市	1,288,937	1,367,390	1,477,410	1,423,792	1,493,398	1,525,393	1,544,200	1,537,272	1,525,152	236,215	18.3
岡山市	500,599	590,424	640,406	663,346	674,375	696,172	709,584	719,474	724,691	224,092	44.8
広島市	798,540	992,736	1,093,707	1,117,117	1,134,134	1,154,391	1,173,843	1,194,034	1,200,754	402,214	50.4
北九州市	1,042,318	1,065,078	1,026,455	1,019,598	1,011,471	993,525	976,846	961,286	939,029	▲ 103,289	▲ 9.9
福岡市	871,717	1,088,588	1,237,062	1,284,795	1,341,470	1,401,279	1,463,743	1,538,681	1,612,392	740,675	85.0
熊本市	534,228	619,236	680,765	708,097	720,816	727,978	734,474	740,822	738,865	204,637	38.3

人口のピーク

※人口は、令和2年10月時点の市域(合併前の年度は、関係自治体を合算しています)

6. 指針(案)の検討にあたって

大きな方針

上記の静岡市の人口減少の深刻な状況や宮川・水上地区におけるこれまでのまちづくりの検討状況(ランドデザイン)、最適な土地利用に向けた以下の5つの必要性などから、指針ではここを「**広域交流拠点型商業環境形成ゾーン**」と位置付け、今までにない商業の魅力を有する静岡市の実現を目指すこととしました。
一方で、既存の中心市街地などの商業環境への影響を考慮する必要があると考えています。

【ランドデザイン】

平成25年に大谷・小鹿地区まちづくりランドデザイン、平成31年に宮川・水上地区まちづくりビジョンが作成されました。現在、それらをもとに、**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進められています。

【最適な土地利用の5つの必要性】

- ①静岡市の課題である人口減少、**特に若者の流出を抑制**するため、魅力的な地区の形成、働く場の確保が必要であること。
- ②若い世代を中心に市外での消費流出の傾向があるため、それを留め、さらに市外からの流入を図ることで**市内消費を増加**させる必要があること。
- ③**高速道路インターチェンジ直結かつ広大な平坦地という高いポテンシャル**を有していること。
- ④中心市街地とは異なる集客圏から**新たな人流を呼びこむ**ことで、中心市街地や周辺観光地へと**回遊**させ、市全体の商業・観光産業への経済波及効果が期待できること。
- ⑤魅力的な商業の集積を図るため、**多くの企業に関心を持ってもらい**立地を検討してもらえるよう土地利用の制限を緩和し、選択肢を広げる必要があること。

7. 都市計画手続等の状況

前述の方針に基づき、まちづくりの土台となる都市計画手続においても、令和6年6月の都市計画審議会を経て、宮川・水上地区の都市計画が以下のとおり決定告示(8月16日)されました。

①用途地域の変更 … 準工業地域、第一種住居、第二種住居地域 等

②特別用途地域の変更 … 大規模集客施設制限地区

③高度地区の変更 … 建築物の高さの指定

④地区計画(宮川・水上地区計画)の決定

… 土地利用方針(広域集客ゾーン等の6つの区分設定)、建築物等の整備方針等を決定

また、立地できる大規模集客施設の**延床面積**(※1)を**20,000㎡**(※2)までとする検討が進められています。

20,000㎡ってどれぐらい？
項目番号13(2ページ先)を見てみよう！

(※1) 延床面積 … 建物・店舗の各階の床面積の合計

(※2) 大規模集客施設制限地区条例第3条によるただし書き(1)に該当する建築物に限る

詳細はこちらをご覧ください。

【URL】 <https://www.city.Shizuoka.lg.jp/s5698/s012538.html> (静岡市HP)

8. 指針(案)

具体的な商業集積(案)

【これらの方針を受け、指針案を以下のとおり整理しました。】

- (1)商業集積の方向、想定する主な顧客と買物行動(案)
市内に不足する商業環境を充足し、静岡らしさを発信し、高速道路インターチェンジを活用した**市外・県外**から自動車でも静ずる客層や市外へ買い物に出かけている市内在住の**若者や子育て世帯を取り込み**、新たな人流を創出するとともに、中心市街地などの**周辺への回遊**を促していきます。
- (2)宮川・水上地区に望ましい店舗(案)
広域から人を呼び込むことができる魅力を持った他にはない店舗であり、市内の商業環境と「競合」しない「共存」となる店舗や顧客層の違いなどの観点と静岡らしさを備えた店舗の誘導を図っていきます。同時に、中心市街地を含む周辺の商業に影響を与えかねない施設は誘導しません。
- (3)望ましい売場面積(案)
本地区のまちづくりの方針を踏まえ、売場面積の上限は**8,000㎡**までとします。
ただし、まちづくりの方針として、**建築条例第3条ただし書き(1)の認定により延床面積の上限が20,000㎡まで緩和された場合は売場面積の上限を12,000㎡までとします。**
- 12,000㎡の大きさの規模感は項目番号13(2ページ先)を見てみよう

表にまとめると…

ゾーン名称	まちづくりの方向 (当該地区の役割)	商業集積の方向	想定する店舗 構成、取扱品	想定する主な顧客 と買い物行動	小売業を行うための店舗の用に供する部分の面積
広域交流拠点型商業環境形成ゾーン	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	県内外からの集客を図る地域の拠点として、本市の魅力を発信し、副都心を支え、交流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。	○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	○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	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。)

9. ゾーンごとの考え方一覧(案)

【2つのポイント】

- これまでの5種類のゾーンに加え、新たに「広域交流拠点型商業環境形成ゾーン」として位置付けます。
- 大規模集客施設制限地区建築条例の認定を受ける建築物の売場面積を緩和するため、ただし書きを追加します。



ここが今回の改正の
一番のポイント！

ゾーン名称		まちづくりの方向 (当該地区の役割)	商業集積の方向	想定する店舗構成、取扱品	想定する主な顧客と買物行動	小売業を行うための 店舗の用に供する部分の面積
都心型商業環境形成ゾーン	静岡都心	○商業都市静岡の顔として、広域都市圏をけん引する高次都市機能が集積した都心を形成 ○中心市街地活性化策と連携を図るとともに、地域資源を活用し、賑わい、風格のあるまちを構築 [期待される役割] ・買物に付随する多様な楽しみの場 ・創造的都市文化の育成、発信拠点 等	○広域都市圏をけん引する商業都市として積極的な集積を図るとともに、魅力の向上に努める。 ○老舗の風格と高感度な専門店等が合わさった重層的な集積を図る。 ○新たなライフスタイルを提案する商業、都市文化、娯楽等を育成する。 ○多様な集積地区相互の回遊性を向上し、集積効果を高める。	○買回品専門店 ○大型百貨店 ・主力商品は、ファッション、その他の買回品 ・都市文化、娯楽サービス 等	○鉄道、自動車でおおむね 1 時間強圏内（30 ～ 50km 程度）の生活者 ○県内外からの観光来訪者 ・月に1 ～ 数回程度の買物 ・おしゃれをした時間消費	特に定めない
	清水都心	○港観光、レクリエーションなど集客、交流を基軸とした賑わいあるまちづくりの展開 ○中心市街地活性化策と連携を図りつつ、回遊性の向上をはじめとした魅力向上策の展開 [期待される役割] ・集客、交流の拠点、もてなしの場 ・市内の観光流動の拠点 等	○港町の風情や歴史文化資源を活用し、広域的な集客、交流に資する商業機能（飲食、サービス等を含む）の集積を図る。 ○駅前、商店街など近隣居住者の生活必需的な購買活動、サービスに係る集積の維持を目指す。	○専門店及び大型スーパー等 ○集客、交流をターゲットにした大型専門店、飲食、物産店 ・観光交流に資する物産品、飲食、サービス ・近隣居住者に供する食品、日用雑貨、衣料、身の回り品	○県内外の観光目的来訪者 ○鉄道、自動車でおおむね 15 分圏内（5km 程度）の生活者 ・観光来訪者による飲食及び物産等の購入 ・近隣居住者等の日常、週末の買物	
	東静岡副都心	○東静岡地区新都市拠点整備事業等により整えられた都市基盤を活用し、静岡都心を補完する複合的な新市街地の形成 ○主にコンベンションや文化交流の場としての機能に着目した都市機能整備 [期待される役割] ・都心を補完する創造文化、交流の場	○基盤整備との整合を図るとともに、両都心との機能分担に留意しつつ副都心に相応しい広域的な専門店の立地を図る。 ○駅周辺地域において供給される住宅（マンション）居住者の日常的な利用に供するよう、最寄品を含めた一定の商業集積を図る。	○買回品大型専門店 ○最寄品総合スーパー ・ファッション、その他の買回品 ・近隣居住者に供する食品、日用雑貨、衣料、身の回り品	○鉄道、自動車でおおむね 1 時間弱圏内（20 ～ 30km程度）の生活者 ○コンベンション施設等の来訪者 ・広域居住者の週末の買物及び駅周辺居住者の日常の買物 ・文化交流施設利用者の飲食、物品購入	
新規追加 広域交流拠点型商業環境形成ゾーン		○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	○県内外からの集客を図る地域の拠点として、本市の魅力を活用しつつ、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。	○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	○県内外からの来訪者 ○自動車でおおむね 1 時間弱圏内（70～80 km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	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。）
地域拠点型商業環境形成ゾーン		○交通核や公共施設の立地する都心、副都心を補完する地区として、生活サービス機能や業務機能の充実したまちづくりの推進 [期待される役割] ・都心、副都心の補完 ・生活サービスの一式がおおむね揃う場	○生活圏の中心として、最寄品等の日常生活に必須な商業、サービス機能の集積を図るとともに、一定の買回品専門店の集積を目指していく。	○買回品専門店、量販店 ○最寄品総合スーパー ・主力商品は、食品、日用雑貨、衣料、身の回り品	○徒歩、自転車移動圏内（2km 程度）の居住者及び通勤、通学者 ・平日の夕方の買物、週末の買物	5,000㎡
						幹線道路沿線：8,000㎡
特化型商業環境形成ゾーン		○旧宿場など歴史、風情のある街並み、地域資源の保全や利活用による豊かな歴史を実感できるまちづくりの展開 [期待される役割] ・市内の観光、余暇ネットワークの一拠点 ・風情のあるまちづくりの展開	○市全域の集客、交流施策等との連携を図りながら、特色ある商業集積を誘導する。 ○近隣住民の日常的な利用に供する既存商業集積を維持するとともに、地場産品等を扱う店舗や観光関連の飲食、物販、サービスに係る商業機能の育成、集積を図る。	○専門店 ○最寄品総合スーパー ・主力商品は、食品、日用雑貨、衣料、身の回り品 ○観光来街者に対応する物販、飲食 ・観光関連の物販、飲食	○徒歩、自転車移動圏内（2 km 程度）の居住者 ○市内観光として、旧宿場等を訪問する来街者 ・近隣居住者の平日の夕方の買物 ・来街者の飲食、物産購入	3,000㎡
						幹線道路沿線：5,000㎡
近隣生活型商業環境形成ゾーン		○旧来の商店街等を核としつつ、地域コミュニティの維持、育成に資するまちづくりの展開 [期待される役割] ・生活回りの基礎的な機能の充足 ・顔の見える地域コミュニティの場の形成	○高齢者等を含む地域の生活者へのきめ細やかなサービスを提供しうる商業機能の誘導を図る。 ○コミュニティに密着した商業集積の維持を図るため、原則的に大規模な商業集積の誘導は想定しない。	○最寄品専門店 ○中型スーパー ・主力商品は、生鮮3品等	○おおむね徒歩圏内（500 ～ 1,000m 程度）の居住者 ・近隣居住者の平日の昼～夕方の買物が主	1,000㎡
						幹線道路沿線：5,000㎡ 国道1号沿線：8,000㎡
生活型商業環境形成ゾーン		○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	○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。	○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	○おおむね徒歩圏内（500 ～ 1,000m 程度）の居住者、若しくは沿道を通過する自動車来訪者 ・近隣居住者の平日の昼～夕方の買物が主	1,000㎡
						幹線道路沿線：5,000㎡ 国道1号沿線：8,000㎡

1 小売業は、飲食店業を除き、物品加工修理業を含む。

2 国道1号沿線、幹線道路沿線は、それぞれ4車線以上の車線を有する道路に接している場合とする。

3 本指針と併せ、都市計画法、建築基準法の適用を受けるものとする。

4 静岡市良好な商業環境の形成に関する条例の施行の日の前日において、現に存する商業施設又は同条例附則第2項の規定に該当する商業施設の建築等に係る商業施設であって、同条例の施行の日以後初めて増築し、又は従前の施設と同一の敷地において新築する（同日以後に増築したときを除く。）場合に限り、この表に定める面積は、当該増築又は新築前の小売業を行うための店舗の用に供する部分の面積に、その面積の1割に相当する面積又は1,000平方メートルのいずれか小さい面積を加えて得た面積とする。

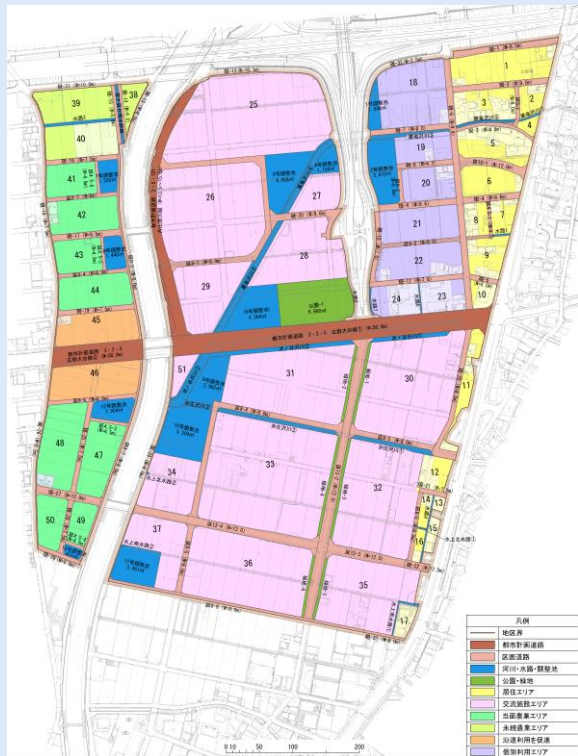
5 静岡市良好な商業環境の形成に関する条例第7条第3号又は第4号に規定する商業施設の建築等であって、同条例施行規則第14条第1号ただし書きに該当し、同条例第7条の届出を要するものについては、この表に定める面積は、同条例施行時の前日における小売業を行うための店舗の用に供する部分の面積に、その面積の1割に相当する面積又は1,000平方メートルのいずれか小さい面積を加えて得た面積とする。

6 凡例 買回品：服飾など品質、価格などを顧客が十分に比較検討して買い求める商品、最寄品：最寄の店で買うことが多い日用必需品などの商品

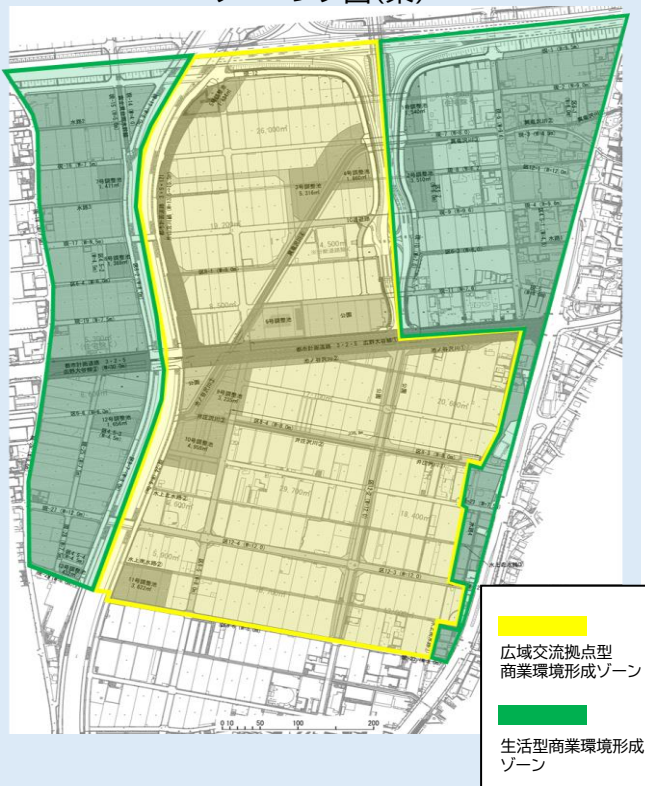
10. ゾーニング図(案)

宮川・水上地区計画における土地利用計画のうち、A地区(広域交流ゾーン)を「広域交流拠点型商業環境形成ゾーン」とし、そのほかを「生活型商業環境形成ゾーン」とします。

宮川・水上地区の土地利用計画図



良好な商業環境の形成に関する指針
ゾーニング図(案)



11. 指針(案)の検討の経緯

指針(案)の検討にあたっては、静岡市良好な商業環境の形成に関する条例第6条第2項に基づき、静岡市商業振興審議会の意見やその他関係者等と意見交換を重ねてきました。
その中でもインターチェンジ直結という強みを活かした広域集客の実現や静岡らしさや地域資源の活用、スポーツ施設やエンターテインメント施設も含めた広域集客の実現、集客力のある商業と周辺住民の生活への配慮(交通・騒音問題)とのバランス、ターゲットの棲み分けなどのご意見をいただいた一方で、郊外に商業施設が立地することによる「まちなかの商店街のシャッター街化」や「中心市街地の衰退」などのまちなかへの影響に対する懸念の意見もいただきました。

商業振興審議会



【開催状況】
令和5年度 第1回(9月)
令和5年度 第2回(12月)
令和5年度 第3回(2月)
令和6年度 第1回(7月)
令和6年度 第2回(10月)

その他



【実施状況】
中央商店街連合会をはじめ、各商店街や商業関係者等との意見交換や説明会を実施してきました。

商業振興審議会の詳細はこちらをご覧ください。

【URL】 <https://www.city.shizuoka.lg.jp/fuzokukikan/s5478/s008722.html> (静岡市HP)

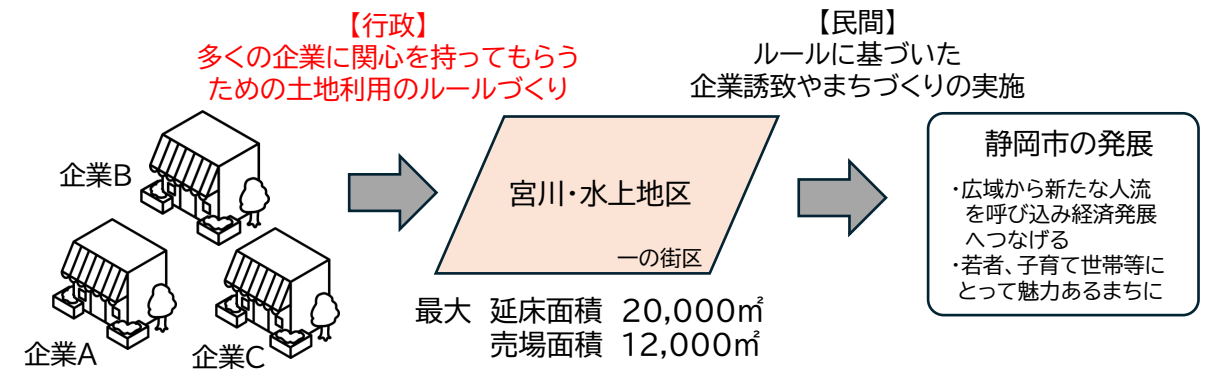


12. まとめ

静岡市は1990年をピークに人口が減少傾向に転じています。2020年の人口は政令指定都市の中で最下位となっており、若年層の流出や地域経済の活性化に向けて新しい時代の都市再生が必要です。この視点に立ち、市全体での魅力の底上げを図るため、平坦かつ広大な宮川・水上地区の土地を最大限活用し新たな人流を呼び込み中心市街地や周辺の観光地への回遊を図る拠点としていくため、これまでにない新たなゾーンとして指定を目指します。

一方、商業都市として牽引している中心市街地の商業環境も静岡市の魅力の一つです。本パブリックコメントでは述べませんが、宮川・水上地区の魅力を高めると同時に中心市街地への投資を高め、都心・副都心を核としたまちづくりをしていくことは今後も変わりありません。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店舗の誘導を図っていきます。

改正によって目指す姿



13. 【参考】延床面積と売場面積について

(用語解説)

資料に出てくる延床面積(㎡)と売場面積(㎡)はそれぞれ次の面積を指します。また、大きさのイメージをつかんでいただくため、県内の商業施設をもとにイメージを例示します。参考にご覧ください。

【延床面積】 建物の各階の床面積の合計

【売場面積】 小売業(飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む。)を行うための店舗の用に供される床面積

売場面積に含むもの … 売場、ショーウィンド、ショールーム、サービス施設 等

売場面積に含まないもの … 階段、エスカレーター、エレベーター、売場間通路及び連絡通路、文化催場、休憩所、事務室・荷扱い所 等

面積の例

	【売場面積(㎡)】	【延床面積(㎡)】
超大型ショッピングセンター 超大型ショッピングモール アウトレット	60,000㎡ ～30,000㎡	130,000㎡ ～60,000㎡
百貨店、デパート ショッピングビル	30,000㎡ ～13,000㎡	60,000㎡ ～20,000㎡
【ロードサイド型】 大型量販店、専門店 複合型スーパー	20,000㎡ ～8,000㎡	30,000㎡ ～10,000㎡
【ロードサイド型】 中規模量販店、専門店	8,000㎡ ～4,000㎡	12,000㎡ ～6,000㎡
近隣スーパー ドラッグストア	3,000㎡ ～1,000㎡	4,000㎡ ～1,500㎡

14. 【参考】 改正案を当てはめた場合の店舗の立地例

※一般的なルールの解説であり、以下のとおりに店舗が立地するわけではありません。

通常

【建築物の最大面積】

延床面積 10,000㎡
売場面積 8,000㎡

建築物を複数建てる場合も、面積上限の考え方は一つの街区以内での上限として捉えます。(一の建物)

図①

延床 10,000㎡
売場 8,000㎡

一の街区

図②

延床 5,000㎡
売場 4,000㎡

延床 5,000㎡
売場 4,000㎡

一の街区

建築条例の認定を受けた場合

【建築物の最大面積】

延床面積 20,000㎡
売場面積 12,000㎡

上限面積の考え方は上記と同様です。

図①

延床 20,000㎡
売場 12,000㎡

一の街区

図②

延床 10,000㎡
売場 6,000㎡

延床 10,000㎡
売場 6,000㎡

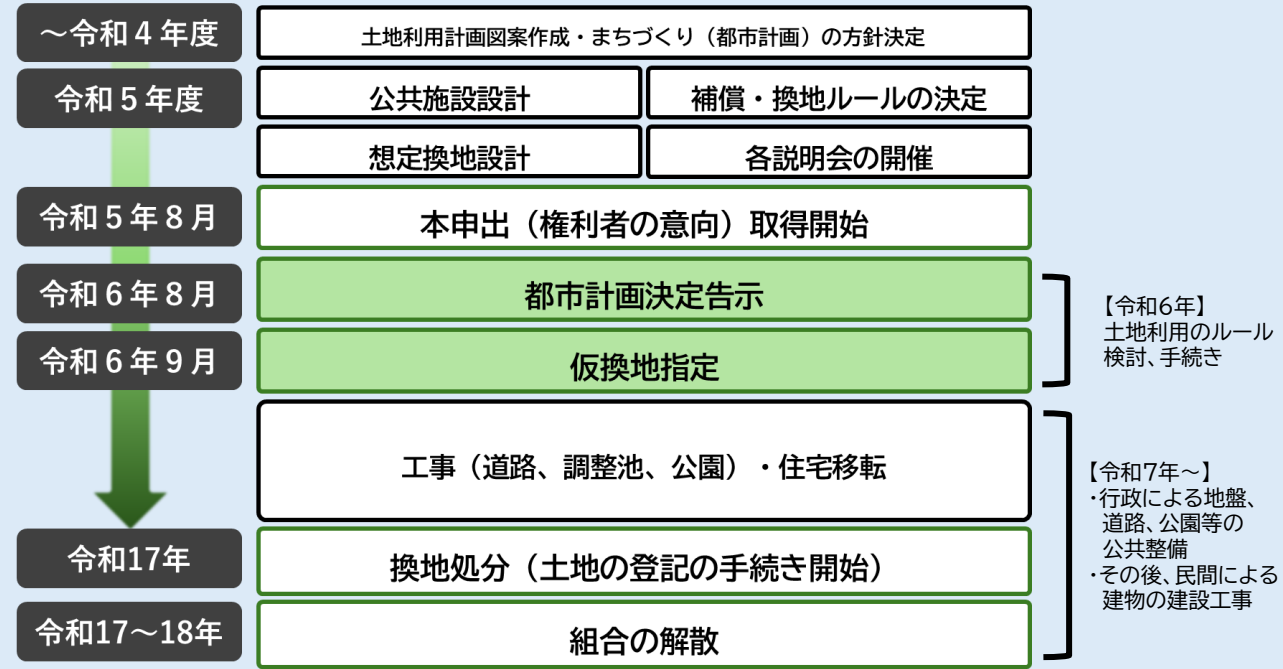
一の街区

【本資料について】

名称 「静岡市良好な商業環境の形成に関する指針」の一部改正にかかるパブリックコメント資料
期間 令和6年11月22日(金)から12月23日(月)まで
意見提出方法 別紙「意見応募用紙」をご覧ください所定の方法によりご提出ください。

問い合わせ先 静岡市 経済局 商工部 商業労政課（静岡市清水区旭町6番8号）
TEL 054-354-2306
FAX 054-354-2132

15. 【参考】 宮川・水上地区のまちづくりのスケジュール



- 令和18年の組合の解散(事業の完了)まで、段階的に整備が進められます。
- 土地利用の方針が決定後すぐに企業誘致がされるわけではなく、土地の造成工事など、様々な工事が行われ、長い期間を経て形になっていきます。