

第10章 コンパクトシティの実現に向けて(中心市街地における都市機能の集積を図るための措置に関する事項)

10-1 上位・関連計画での方針

(1) 第3次静岡市総合計画

1-3「上位・関連計画との関連」記載のとおり、第3次静岡市総合計画の都市・交通分野において、「静岡・清水両都心、東静岡副都心は、商業、業務、医療、情報などの都市機能を持ち、今後も静岡県中部地域の中核機能を担いつつ、コンパクトシティの核としての役割を果たしていくことが求められています。」等とし、コンパクトシティの実現に向けた方針を示している。

(2) 静岡市都市計画マスタープラン

同じく1-3記載のとおり、静岡市都市計画マスタープランにおいて、「これまでの人口増加にともなう都市(市街地)の拡大を前提とする都市整備から、更新期を迎えている都市空間を重視し、将来人口に見合ったコンパクトかつ市全体でバランスのとれた都市構造へと更新する必要があります。」等とし、コンパクトシティの実現に向けた方針を示している。

※静岡市は現在、新たな都市計画マスタープランを策定中

(3) 静岡市都心地区まちづくり戦略

同じく1-3記載のとおり、静岡市都心地区まちづくり戦略において、「静岡市は、市街地周辺の良質な自然環境を保全し、東西の交通軸を中心に比較的コンパクトな市街地を形成してきましたが、将来に向けては、地球環境にやさしく、公共サービスの維持・向上等のために、更なる集約的都市構造への取り組みが必要となります。また、広域を含めた都市づくりをリードしていく顔となる拠点、民間投資の効果を波及していける起爆剤となる拠点等を明確に位置づけ、集中的な投資と時代のニーズにあった魅力や機能を高めていく取り組みが重要です。」等とし、コンパクトシティの実現に向けた方針を示している。

10-2 都市計画手法の活用

静岡市は、コンパクトな都市構造や郊外への無秩序な市街地拡散を防ぐ趣旨から、H23に市内の準工業地域全域(約1631ha)に対して、都市計画法に基づく「特別用途地区(大規模集客施設制限地区)」を指定し、また同地区内では大規模集客施設の建築等を禁止する旨の条例を制定することにより、準工業地域においても床面積1万㎡を超える大規模集客施設の立地を制限している。

10-3 都市機能の集積状況

1-5「中心市街地の状況」記載のとおり、2地区には多様な都市機能が集積している。これらの既存ストックを最大限に活用し、2地区の活性化を推進する。

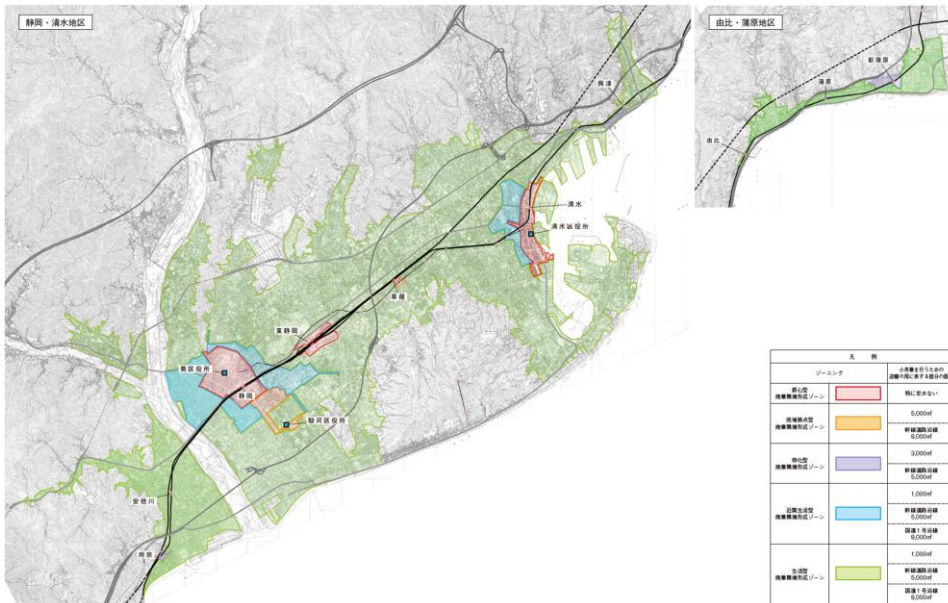
10-4 コンパクトシティ実現に向けた施策・事業等

(1) 静岡市良好な商業環境の形成に関する条例

静岡市は、都心商業から地域商業まで、地域特性に見合った商業が健全に発展することを促し、市民が安心・安全で快適に買物ができる環境の創出を図るため、「静岡市良好な商業環境の形成に関する条例」をH25に施行している。同条例では、市の都市核（静岡都心・清水都心・東静岡都心）に商業集積を図り、広域から集客することのできる魅力的な商業環境の形成を図ることを目指している。

具体的には、市内各エリアをまちづくりの方向に応じてゾーニングし、小売業を行うための店舗の用に供する部分の面積に上限を設定している。特に2地区については、「都心型商業環境形成ゾーン」と位置付け、小売面積の上限を「特に定めない」としており、商業機能の集積（コンパクトシティの実現）を促すものである。

【ゾーニング図】（平成 25 年 10 月 1 日現在）



【ゾーニングごとの考え方】

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
静岡都心	<ul style="list-style-type: none"> 南商圏特種用途の取扱いとして、広域都市圏をけん引する高次都市機能が集積した都心形成 中心市街地活性化と連携を図るとともに、地味資源を活用し、賑わい、風情のある街づくりを目指す 買物行動がしやすい・多様な楽しみのある・創造的都市文化の育成、個性あふれる 	<ul style="list-style-type: none"> 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 老舗の風情と高感度な専門店等が合わさった、多様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 多様な都市機能と相互の回遊性を向上し、集積効果を進める 	<ul style="list-style-type: none"> 買物品専門店 大型百貨店 主力商品は、ファッション、その他の買物品 都市文化、娯楽サービス等 	<ul style="list-style-type: none"> 徒歩、自転車でおおよそ1時間以内(30分〜60分程度)の生活圏 圏内外からの観光来訪者 月に1〜数回の買物 おしゃべりした時間消費 	特に定めない
都心型商業環境形成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 創造的・レクリエーションなど集客、交流を醸成し店舗が立ちあがるまちづくりの取扱い 中心市街地活性化と連携を図りつつ、回遊性の向上をはげめした魅力向上策の取扱い 商業、交流の拠点、もてなしの場 都市文化施設・交流の拠点 	<ul style="list-style-type: none"> 清らかな風情や歴史文化資源を活用し、広域的な商業、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に密着した商業活動、サービスに係る商業の集積を目指す 	<ul style="list-style-type: none"> 専門店及び大型スーパー等 商業、交流をターゲットとした大型専門店、飲食、物産店 観光交流に資する物産品、飲食、サービス 近隣居住者に資する食品、日用品、衣料、身の回り品 	<ul style="list-style-type: none"> 圏内外の観光来訪者 徒歩、自転車でおおよそ15分以内(5km程度)の生活圏 観光来訪者による飲食及び物産品の購入 近隣居住者等の日常、週末の買物 	特に定めない
東静岡都心	<ul style="list-style-type: none"> 東静岡地区都市圏整備事業等により整えられた都市構造を活用し、静岡都心を補完する新たな都市核の形成 主にコンベンションや文化交流の場としての機能に留意し、都市機能の集積 都心を補完する創造的、交流の場 	<ul style="list-style-type: none"> 基幹機能との相性を図るとともに、都心との機能分担に留意しつつ都心と相応しい広域的な専門店の集積を図る 駅前・商店街において併設される住宅(マンション等)、近隣居住者の利便性に資するよう、最先端を含めた一定の商業集積を図る 	<ul style="list-style-type: none"> 買物品大型専門店 最先端商品スーパー ファッション、その他の買物品 近隣居住者に資する食品、日用品、衣料、身の回り品 	<ul style="list-style-type: none"> 徒歩、自転車でおおよそ1時間以内(20分〜30分程度)の生活圏 コンベンション施設等の来訪者 広域居住者の買物及び駅前周辺居住者の日常の買物 文化交流施設利用者の飲食、物産購入 	特に定めない
地域拠点型商業環境形成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 交通の便が確保された商業中心、都心・副都心を補完する拠点として、生活サービス機能や専門機能の充実したまちづくりの推進 都心、副都心の補完 生活サービスの充実が求められる 	<ul style="list-style-type: none"> 生活圏の中心として、最先端等の日常生活に必要な商業、サービス機能の集積を図るとともに、一定の買物品専門店の集積を目指す 	<ul style="list-style-type: none"> 買物品専門店、量販店 最先端商品スーパー 主力商品は、食品、日用品、衣料、身の回り品 	<ul style="list-style-type: none"> 徒歩、自転車移動圏内(2km程度)の居住者 徒歩、自転車移動圏内(500〜1,000m程度)の居住者 近隣居住者の平日の買物が主 	5,000㎡ 幹線道路沿線: 8,000㎡
特化型商業環境形成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 旧市街など歴史、風情のある街並み、地域資源の健全な活用による豊かな歴史を築いてきたまちづくりの取扱い 中心市街地活性化と連携を図るとともに、地味資源を活用し、賑わい、風情のある街づくりの取扱い 	<ul style="list-style-type: none"> 市全体の商業、交流施策等と連携を図りながら、特色ある商業集積を推進する 伝統的・歴史的資源の活用による特色ある商業集積を推進するとともに、地味資源を活用し、賑わい、風情のある街づくりの取扱いに留意し、回遊性の向上を図る 商業集積の推進を図るとともに、原則的に大規模な商業集積の誘集は控える 	<ul style="list-style-type: none"> 専門店 最先端商品スーパー 主力商品は、食品、日用品、衣料、身の回り品 観光来訪者に資する物産品、飲食 観光来訪者の物産品、飲食 	<ul style="list-style-type: none"> 徒歩、自転車移動圏内(2km程度)の居住者 中心市街地として、旧市街等を訪問する来訪者 近隣居住者の平日の買物の買物 来訪者の飲食、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	<ul style="list-style-type: none"> 旧市街の商店街等と結びつつ、地域コミュニティの創成、育成に資するまちづくりの取扱い 生活回りの基礎的な機能の充実 暮らしに寄り添った生活の場 生活回りの基礎的な機能の充実 暮らしに寄り添った生活の場 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者等を対象とした生活圏へのきめ細やかなサービスを提供する商業機能の集積を図る コミュニティに密着した商業集積の集積を図るとともに、原則的に大規模な商業集積の誘集は控える 居住生活圏を中心とした生活圏、老親や介護の環境、子供の習い事などを、原則的に大規模な商業集積の集積は控える 	<ul style="list-style-type: none"> 買物品専門店 中堅スーパー 主力商品は、生鮮食品等 	<ul style="list-style-type: none"> おおよそ徒歩圏内(500〜1,000m程度)の居住者 近隣居住者の平日の買物が主 	1,000㎡ 幹線道路沿線: 5,000㎡ 副都心1号沿線: 8,000㎡
生活型商業環境形成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 旧市街の商店街等と結びつつ、地域コミュニティの創成、育成に資するまちづくりの取扱い 生活回りの基礎的な機能の充実 暮らしに寄り添った生活の場 生活回りの基礎的な機能の充実 暮らしに寄り添った生活の場 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者等を対象とした生活圏へのきめ細やかなサービスを提供する商業機能の集積を図る コミュニティに密着した商業集積の集積を図るとともに、原則的に大規模な商業集積の誘集は控える 居住生活圏を中心とした生活圏、老親や介護の環境、子供の習い事などを、原則的に大規模な商業集積の集積は控える 	<ul style="list-style-type: none"> 専門店、中堅スーパー 主力商品は、生鮮食品等 買物品専門店 買物品専門店 買物品、日用品、衣料、身の回り品 	<ul style="list-style-type: none"> おおよそ徒歩圏内(500〜1,000m程度)の居住者 近隣居住者の平日の買物が主 	1,000㎡ 幹線道路沿線: 5,000㎡ 副都心1号沿線: 8,000㎡

1 小売業は、飲食店を兼ね、物産店等も兼ねてよい。 2 商業として、専業店を兼ね、サービス業を兼ねてよい。 3 本条例に準ずる。 4 静岡市が商業集積の形成に資する公共施設等の取扱いについては、この条例に定める趣旨を踏まえ、当該施設の利用目的に照らして小売業を行うための店舗の用に供する部分の面積に、その施設の利用目的に照らして定められた面積に超過しない範囲で定める。 5 本条例の施行期日である平成25年10月1日現在に定められた各ゾーンの境界線は、現時点での境界線と見做す。 6 本条例の施行期日である平成25年10月1日現在に定められた各ゾーンの境界線は、現時点での境界線と見做す。 7 本条例の施行期日である平成25年10月1日現在に定められた各ゾーンの境界線は、現時点での境界線と見做す。 8 本条例の施行期日である平成25年10月1日現在に定められた各ゾーンの境界線は、現時点での境界線と見做す。 9 本条例の施行期日である平成25年10月1日現在に定められた各ゾーンの境界線は、現時点での境界線と見做す。

2地区に多様な都市機能の整備・集積を図る事業のうち、主要なものとして次の事業を実施する。

【静岡地区】

- ◎静岡市歴史文化施設建設事業
- ◎静岡呉服町第二地区第一種市街地再開発事業
- ◎静岡七間町地区優良建築物等整備事業
- ◎駿府城公園再整備事業（天守台発掘調査公開事業）
- ◎市営浅間団地跡地利活用事業
- ◎森下小学校改築事業
- ◎森下児童クラブ整備・運営事業
- ◎静岡赤十字病院増改築事業
- ◎市上下水道局移転・運営事業
- ◎静岡市文化・クリエイティブ産業振興センター移転・運営事業
- ◎鈴木学園中央調理製菓専門学校移転・運営事業
- ◎立地適正化計画推進事業

【清水地区】

- ◎（仮称）清水区本郷町大規模小売店舗跡整備事業
- ◎立地適正化計画推進事業
- ◎清水港海洋文化拠点調査事業