

### 1 前回審議会(R8.1)での各委員からの主な意見

- 「良好」は環境の変化に応じて変わるものであり、現在の静岡市における「良好な商業環境」がどういったものかを定義する必要がある。
- 消費者の街に出てくる目的が、小売だけでなく、エンターテインメントの要素も重要になっているため、全体的なバランスを取り入れて考える必要がある。

### 2 「良好な商業環境」の形成について

現行の指針において、「良好な商業環境」とは、具体的に次のように規定している。

- (1) 商業施設の立地にかかる合理的な土地利用を促進することにより、コンパクトな都市構造の形成を図り、効率的かつ持続発展的な都市経営の実現に寄与することを目的とする。
- (2) 人口減少、高齢化社会の到来に向けて、市民が徒歩や自転車で安心して日常の買物が行うことができる環境と多様な消費機会を楽しむことができる環境をつくることにより、豊かな市民生活を送ることができる商業環境の形成を図る。
- (3) 本市の都市核である静岡都心、清水都心、東静岡副都心に商業集積を図り、集積による相乗効果を高めることによって、広域から集客でき、本市の顔となる魅力的な商業環境の形成を図る。
- (4) 地域における良好な生活環境と利便性の高い買物環境の両立を図るため、周辺環境に配慮した商業環境の形成を図る。

## 3 令和7年6月議会における総括質問の内容について

- 清水区東部地域には衣料品店が少なく、自家用車を運転できない高齢者が困っていると聞かすが、「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」による静岡市の買い物環境の利便性について、現状をどのように認識しているか。
- 商業環境の改善の観点から、各地域の買い物環境の実情に合わせた本指針の店舗面積の見直しについて考えはあるか。

## 4 条例・指針に関する事業者から問合せについて

### ■問合せの概略

・延べ109事業者から、全137件の問合せがあった。

- うち指針の内容、面積に関する問合せ 77件
- 幹線道路の規定に関する問合せ 45件
- 手続き、スケジュールに関する問合せ 15件

※問い合わせは、記録の残る令和2年10月～現在までの期間分を集計

・主な内容として、計画予定地のゾーニング規制や接道する道路の幹線道路の適用有無、幹線道路とみなされた場合の上限面積に関する問合せが多かった。

⇒**問合せ内容を踏まえ、指針見直しの方向性を検討する。**

## 5 条例・指針と上位・関連計画や都市計画制度(用途地域)との関係について

### ■総合計画における市の目指すまちの姿

- ・ 静岡都心、清水都心、東静岡・草薙地区の都市拠点や宮川・水上地区等の産業・交流拠点、観光拠点、中山間地域等静岡市の魅力を活かしたまちづくり。

### ■都市計画マスタープラン

…都市基盤整備の視点での将来都市像

- ・ JR静岡駅周辺、JR清水駅周辺、JR東静岡駅周辺の都市拠点やJR安倍川駅周辺、駿河区役所周辺の地域拠点等各拠点の特色に応じた都市機能、商業機能の集積を図る。

### ■用途地域 将来都市像を踏まえた土地利用の区分（住居、商業、工業）

- ・ 住居、商業、工業等の用途を市街化区域内に適正に配分して、混在を防ぎ、都市機能を維持増進するとともに、住居の環境を保護し、商業や工業等の利便を増進することを目的として定める地域

各種計画や目指すべきまちづくりの方針に沿って、整合性の取れたまちづくり、商業施設の集積を誘導

⇒ 条例・指針のみ独自の規定、方向性による商業施設の集積はできない

# 「静岡市良好な商業環境の形成に関する条例・指針」の改定について

## 6 都市計画法の用途地域における小売店舗規制

用途地域	住居系（8種類）		商業系（2種類）		工業系（3種類）	
	第一種低層住居専用地域	50m <sup>2</sup>	近隣商業地域	制限なし	工業専用地域	不可
第二種低層住居専用地域	150m <sup>2</sup>	商業地域	制限なし	工業地域	10,000m <sup>2</sup>	
第一種中高層住居専用地域	500m <sup>2</sup>			準工業地域	制限なし	
第二種中高層住居専用地域	1,500m <sup>2</sup>			（中心市街地活性化法 により10,000m <sup>2</sup> ni制限）		
第一種住居地域	3,000m <sup>2</sup>					
第二種住居地域	10,000m <sup>2</sup>					
準住居地域	10,000m <sup>2</sup>					
田園住居地域	150m <sup>2</sup> (500m <sup>2</sup> 農産物)					

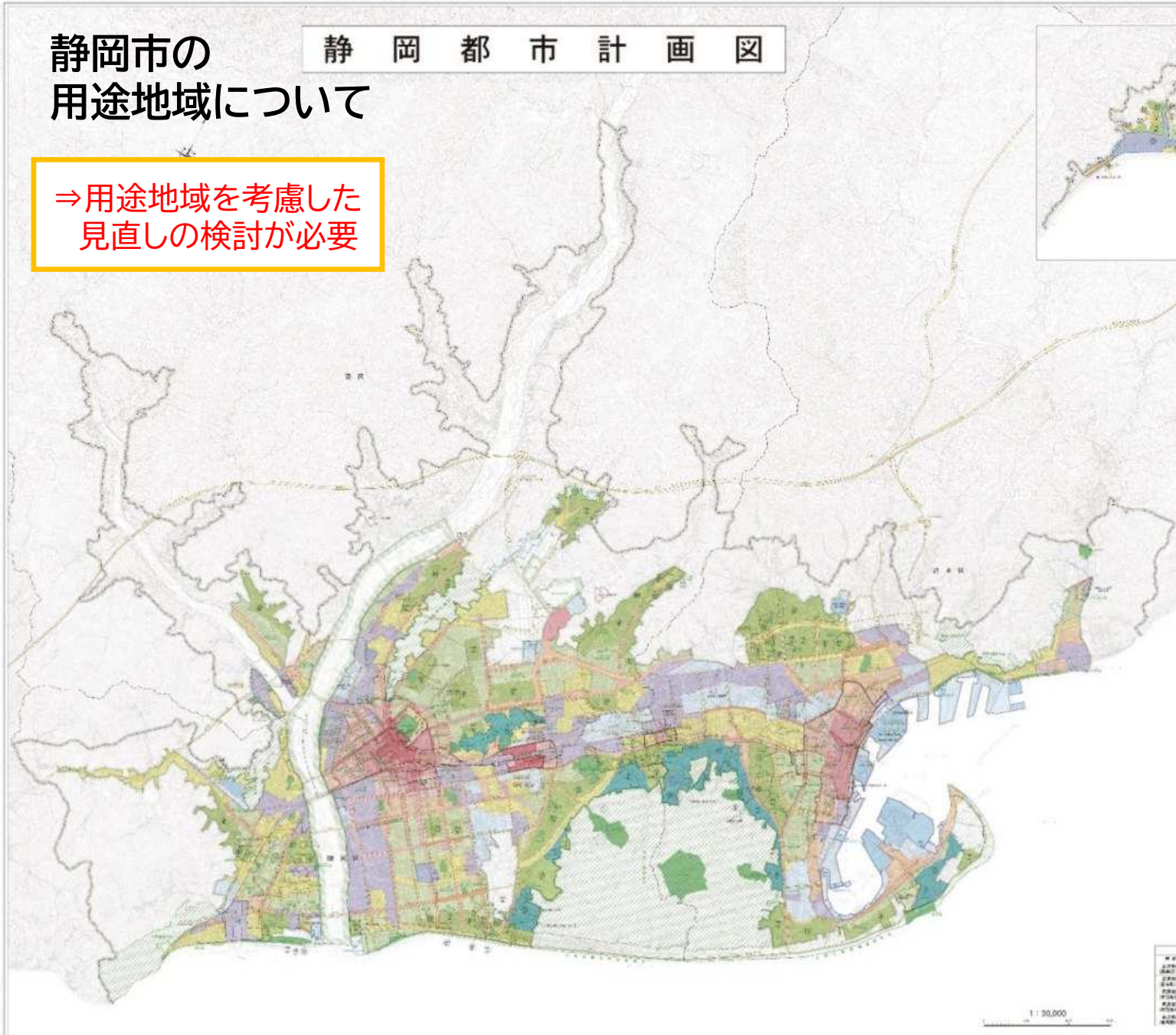
# 「静岡市良好な商業環境の形成に関する条例・指針」の改定について

## 6 都市計画法の用途地域における小売店舗規制

### 静岡市の用途地域について

静岡都市計画図

⇒用途地域を考慮した見直しの検討が必要



	行政区域	
	都市計画区域	
	市街化区域	
	市街化調整区域	
用途地	第1種低層住居専用地域	(60/40)
	指定なし	(80/40)
	第2種低層住居専用地域	(80/50)
	第1種中高層住居専用地域	(100/40)
	第2種中高層住居専用地域	(150/60)
	第1種住居地域	(200/60)
	第2種住居地域	(200/60)
	準住居地域	(200/60)
	近隣商業地域	(200/80)
	商業地域	(300/80)
域	商業地域	(400/80)
	商業地域	(500/80)
	商業地域	(600/80)
	準工業地域 <sup>※1</sup>	(200/60)
	工業地域	(200/60)
	工業専用地域	(200/60)

# 「静岡市良好な商業環境の形成に関する条例・指針」の改定について

## 7 本市条例・指針と同様の規定を持つ他都市の事例について

都市名	静岡市	浜松市	京都市	金沢市
対象施設	床面積1000㎡ 超の商業施設	床面積5000㎡ 超の集客施設	床面積1000㎡ 超の小売店	床面積1000㎡ 超の集客施設
ゾーン数	6種類	6種類 (各ゾーンについて、 さらに用途地域に応 じて区分)	7種類	7種類
基準面積	規定なし、8000㎡、 5000㎡、3000㎡、 1000㎡	規定なし、2万㎡、 1万㎡、5000㎡	規定なし、8000㎡、 3000㎡、1000㎡	規定なし、2万㎡、 1万㎡、5000㎡、 3000㎡、1000㎡
幹線道路 緩和規定	有	有	有	有
	<u>4車線以上の車線 を有する道路</u>	車両幅員13m以上 両側に概ね 2.5m以上の歩道 4車線以上	都市計画において 商業地域などに指定 されている地域で、 概ね幅員11m以上	都市計画道路のうち 幅員が概ね16m以上

- ・4市全てで幹線道路の緩和規定を設けている
  - ・静岡市以外は幅員を基準に加えており、浜松市や京都市は用途地域の規定もあり
- ⇒用途地域を考慮したうえで、幹線道路の緩和規定について、見直しを検討

# 「静岡市良好な商業環境の形成に関する条例・指針」の改定について

## 8 静岡市における広域道路、主要道路等について

・静岡市における国、県、市道の管理状況

道路種別		路線数	実延長(m)
国道		3	55,248
県道		35	428,098
市道	葵区	3,564	972,072
	駿河区	2,739	715,840
	清水区	4,331	1,037,461

【参考:道路台帳図情報(静岡市地図情報インターネットサービス)】



⇒上記道路のうち、条例・指針の対象となる市街化区域を通る道路について、用途地域や幅員による緩和規定を設けた場合に及ぶ影響の範囲を、道路マップとゾーニング図で検証する必要あり。

# 「静岡市良好な商業環境の形成に関する条例・指針」の改定について

## 9 「静岡市良好な商業環境の形成に関する指針」改定の方向性(案)

- (1) 令和8年度の商業環境実態調査により、以下の点を調査
  - ・ゾーニングと関連する計画の整合性確認、ゾーニング図と用途地域の重ね図作成
  - ・ゾーニング図と道路マップ等の重ね図を作成
 ※商業環境実態調査では、飲食店、生活関連サービス・娯楽施設の立地状況調査も行う
- (2) 事業者の出店意欲、出店条件、条例・指針の影響等についてヒアリング
- (3) 上記の調査、ヒアリングを踏まえ、用途地域を前提に、幹線道路に道路幅員の規定を設けたパブリックコメント(住民手続き)案を作成し、次回の審議会で意見をいただく。

## 10 今後のスケジュール(案)

項目	R 7年度		R 8年度	
	3月	4～6月	7～9月	10～12月
商業振興審議会	商業環境実態調査の状況、結果を報告し、指針見直しの見直しについて審議 ● ● ●			
商業環境調査	小売店舗立地調査 →	ゾーニング図作成、飲食店等立地調査 →		
事業者 ヒアリング	ヒアリング →			
指針改正 (見直しの場合)		方針 決定 ●	パブ コメ →	改正 公告 ●

商業労政課 商業振興関連主な事業予算一覧 (R8)

資料3

単位：千円

No.	事業	節	R7予算額	R8予算額	増減
1 給与費					
(1)	商業振興審議会委員		414	414	0
(2)	商業環境形成審査会委員		46	58	12
(3)	大規模小売店舗立地審議会委員		276	276	0
2 商業振興指導費					
(1)	商業、商店街等の振興指導経費	1 報酬 748	999	3,909	2,910
(2)	商業振興事業費	7 報償費 10,765	13,531	12,229	▲ 1,302
(3)	大型店立地指導費	8 旅費 1,125	314	275	▲ 39
3 商業振興助成費					
		10 需用費 449			
(1)	商店街振興事業補助金	消耗品費 240 食糧費 24	1,000	4,600	3,600
(2)	七夕まつり補助金	印刷製本費 185	7,000	7,000	0
(3)	灯ろうまつり補助金	12 委託料 21,855	2,365	2,365	0
(4)	商店街イベント振興事業補助金	13 使用料及び賃借料 74	13,330	13,330	0
(5)	商店街トータルサポート補助金	18 負担金及び交付金 66,864	5,005	3,350	▲ 1,655
(6)	商店街環境整備事業補助金		16,511	7,893	▲ 8,618
4 中心市街地活性化事業費					
(1)	中心市街地活性化推進事業費		26,855	28,555	1,700
(2)	中心市街地活性化協議会補助金		14,600	13,400	▲ 1,200
(3)	中心市街地にぎわい創出事業補助金		4,439	3,578	▲ 861
合 計				101,232	