

# 令和6年度 第3回静岡市商業振興審議会

日 時：令和6年12月25日（水）  
9時00分～11時00分  
場 所：静岡市役所静岡庁舎  
本館3階 第一委員会室

## 次 第

### 1 開 会

### 2 あいさつ

### 3 事務局からの論点整理（審議会について）

### 4 議 事

#### ○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ついて

- ・静岡市良好な商業環境の形成に関する指針の一部改正案に係るパブリックコメントの結果について
- ・「広域交流拠点型商業環境形成ゾーン」最終案への意見について

### 5 事務連絡

### 6 閉 会

---

#### 【配付資料】

論点整理について

資料1 パブリックコメントの実施について

資料2 パブリックコメントの結果について

資料3 広域交流拠点型商業環境形成ゾーン最終案について

参考 ゾーニングごとの考え方最終案

○委員名簿（任期：令和5年8月4日から令和7年8月3日まで）（敬称略）

分類	氏名	所属・役職	出欠
学識経験者	いわさき くにひこ 岩崎 邦彦	静岡県立大学 経営情報学部 教授	○
商業者・商店街	なかむら きよし 中村 陽史	静岡市中央商店街連合会 会長代理	○
商業者・商店街	やまもと ようへい 山本 洋平	清水商店街連盟 事務局長	○
商業者・商店街	うえにし まさなお 上西 征直	株式会社大丸松坂屋百貨店 松坂屋静岡店 店長	○
商業者・商店街	まきの よしひろ 牧野 良弘	有限会社ふるみえーる 代表取締役	○
商業者・商店街	やまなし ひろやす 山梨 洋靖	株式会社創造舎 代表取締役	×
地域経済団体	まえだ まさひこ 前田 誠彦	公益財団法人静岡市まちづくり公社 常務理事	×
地域経済団体	いしかわ まさみ 石川 眞巳	静岡商工会議所 専務理事	○
市民	はしもと まさこ 橋本 正子	しずおか市消費者協会 理事	○
市民	いけがや ひろみ 池谷 洋美	公募委員	○
市民	すずき みさき 鈴木 美咲	公募委員	○
市民	むらい たかし 村井 貴	公募委員	○
アドバイザー	かみやま はじめ 上山 肇	法政大学大学院 政策創造研究科 教授	○

## 1 静岡市商業振興審議会の役割

### 役割1

静岡市商業の振興に関する条例 第14条第2項  
「商業振興基本計画の策定または変更に関する諮問に対する答申」

### 役割2

静岡市商業の振興に関する条例 第14条第2項  
「本市の商業の振興に関する重要な事項に対する審議」

### 役割3

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  
「ゾーニング(商業集積の方向や売場面積の上限等)の策定または変更に対する意見」

## 2 本日の審議のポイント

### 議事1 静岡市良好な商業環境の形成に関する条例・指針

#### 役割3に基づき、宮川・水上地区に新たに設定するゾーニングに対する意見

- ・令和6年11月22日～12月23日まで、新たな「広域交流拠点型商業環境形成ゾーン」案に対するパブリックコメントを実施
- ・その意見を踏まえ、ゾーン最終案に対する意見をいただきたい

【宮川・水上地区】



1 概要

土地区画整理事業による整備が進む宮川・水上地区に関して、最適な土地利用に向けた静岡市大規模集客施設制限地区建築条例に係る「審査基準(案)」及び静岡市良好な商業環境の形成に関する条例に基づく「指針の一部改正(案)」のパブリックコメントを実施し、広く市民の皆様からのご意見を募集します。  
(意見募集期間:令和6年11月22日(金)~12月23日(月))

2 宮川・水上地区のまちづくりの考え方

静岡市では、独自の人口推計において、**2050年の総人口が50万人を下回る予測**を先日公表しました。これ以上、人口減少(とりわけ若年層の流出)を進めないために、これまでの延長上の取組ではなく、**点の取組から面の取組への転換を図り、新しい時代の都市再生が必要**になります。

その取組の一つとして、**若い世代を惹きつける魅力や仕事を創出**するために、**宮川・水上地区の広大な用地を最大限活用し、新たな人流や雇用を生み出**していきます。

同時に、**中心市街地**をはじめ、**地域資源を活かした市全体のまちづくりを進め、都市としてのブランド価値を高めていき、新たな人流を回遊**させることで、**地域経済の活性化**を図っていきます。

項目	最新値 (2024.6)	推計名	推計値 (2030.9)	推計値 (2040.9)	推計値 (2050.9)
総人口	675,506	静岡市独自推計	635,445	563,507	492,072
		社人研直近推計	649,978	598,680	546,205
0歳人口	3,458	静岡市独自推計	3,514	3,132	2,588
		社人研直近推計	3,626	3,380	2,842

3 宮川・水上地区の土地区画整理事業の概要

(1)位置図

(2)区域図

(3)事業概要



- 静岡駅から直線距離で3kmに位置
- 東名高速日本平久能山スマートIC目の前の地区



- ・整備手法:地権者組合施行による土地区画整理事業(業務代行者方式)
- ・総事業費:約151.7億円
- ・減歩率:33.7%
- ・地権者数:328人
- ・スケジュール
  - 令和6年9月 仮換地指定
  - 令和6年10月 工事着手
  - 令和17年 換地処分(土地の登記)
  - 令和18年 組合解散

(4)土地利用計画図(案)

裏面のとおり

4 最適な土地利用に向けた土地利用規定の概要(ご意見をいただきたい内容)

(1)審査基準(案)

- ・静岡市大規模集客施設制限地区建築条例では、準工業地域内の建築物の延床面積を10,000㎡までに制限していますが、同条例第3条第1項第1号の「ただし書き」が適用された場合には、**10,000㎡を超える建築物の建設が認められます**。
- ・そのただし書きの適用を審査するための「審査基準」を定めることを検討しています。
- ・審査基準(案)では、**延床面積の上限を最大20,000㎡**までとしつつ、中心市街地へ影響を及ぼす可能性のある**ショッピングセンターの立地**を制限するための規定を盛り込みます。

(2)指針の一部改正(案)

- ・静岡市良好な商業環境の形成に関する指針では、商業集積の方向や売場面積の上限をゾーンごとに定めており、宮川・水上地区を新たに「広域交流拠点型商業環境形成ゾーン」に指定することを検討しています。
- ・新たなゾーンでは、**広域集客を図る商業環境を誘導**しつつ、**売場面積の上限を原則8,000㎡**とし、**上記建築条例のただし書きが適用された場合に限り、最大12,000㎡**までとする規定を盛り込みます。

5 意見応募手続き

インターネットからの意見の提出やパブリックコメントの詳細は、右記QRコードからご覧ください。

<p>【意見提出】 審査基準(案)</p>	<p>【意見提出】 指針の一部改正(案)</p>	<p>【詳細】 審査基準(案)</p>	<p>【詳細】 指針の一部改正(案)</p>
---------------------------	------------------------------	-------------------------	----------------------------

## 6 宮川・水上地区土地利用計画図(案)

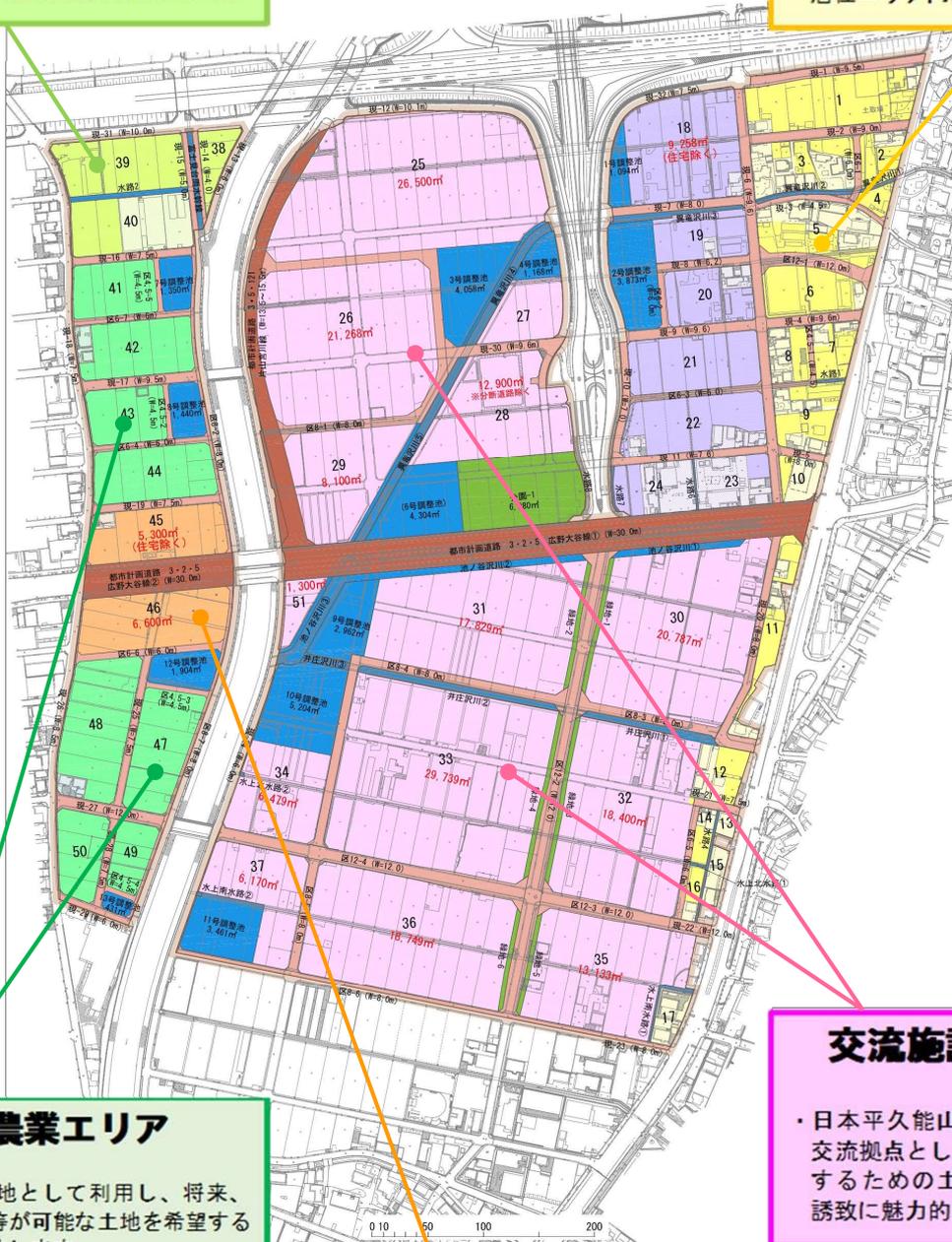
宮川・水上地区では、平成25年に示された大谷・小鹿地区まちづくりランドデザイン等に基づき、静岡ならではの「食と農」や「健康とスポーツ」をテーマとした魅力ある施設に加え、広大な平坦地や富士山の眺望を活かした大型専門店等の商業施設を配置することにより、東名高速日本平久能山スマートインターチェンジを活用し、県内外から多くの来訪者を呼び込んでいきたいと考えています。

### 永続農業エリア

- ・永続営農を希望する方の土地を集約し、農業目的以外の利用を制限し、農業環境の保全を図ります。
- ・永続農業とは、今後三世代以上にわたり、営農を継続される方を想定しています。

### 居住エリア

- ・事業区域内で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。
- ・移転が必要な住宅は、換地により居住エリア内に配置します。



### 当面農業エリア

- ・一定期間を農地として利用し、将来、企業への売却等が可能な土地を希望する方の土地を集約します。
- ・当面農業とは、一～二世代において、営農をされる方を想定しています。

### 交流施設エリア

- ・日本平久能山スマート IC の近傍であり、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。

### 沿道利用

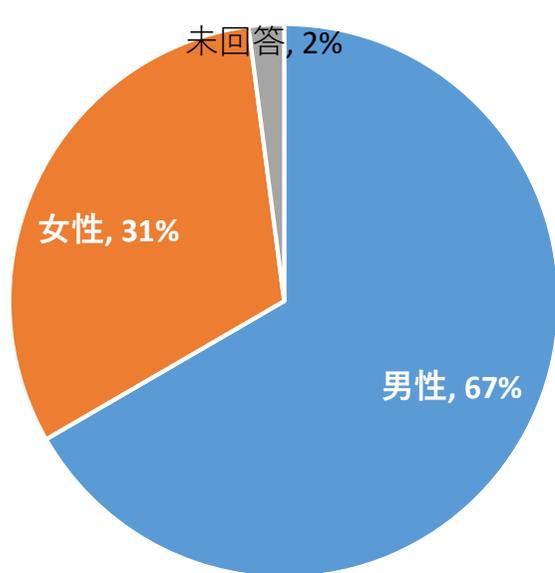
- ・積極的な企業誘致を行います。

交流施設のイメージ

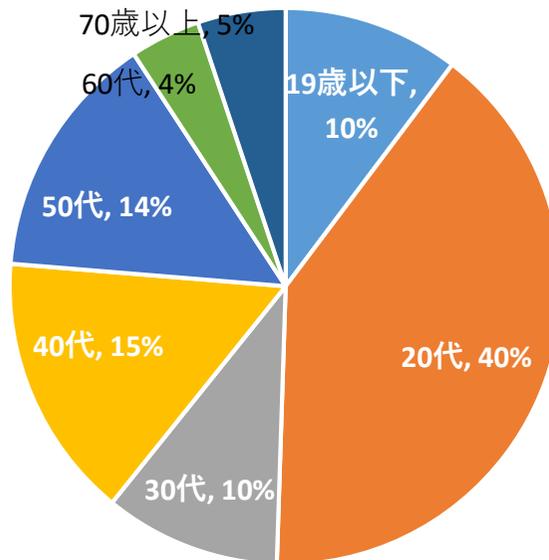
- ①スポーツ施設
- ②エンターテインメント施設
- ③滞在施設
- ④商業施設(飲食・物販等)

- 1. 意見募集期間 令和6年11月22日(金)から令和6年12月23日(月)まで
- 2. 対象者 静岡市内に在住または通勤・通学する方、市内の法人・団体
- 3. 資料 別添のとおり
- 4. 提出された意見数 意見提出者97人、意見件数246件  
(設問①105件、設問②91件、設問③50件)
- 5. 回答者属性

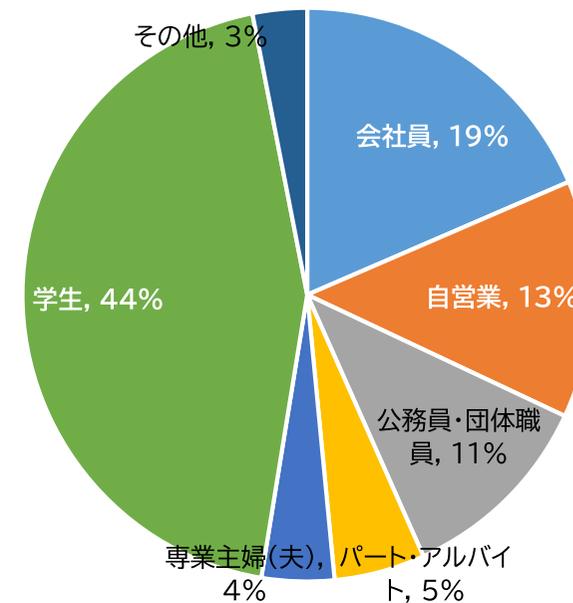
【性別】



【年齢】



【職業】



6. 設問

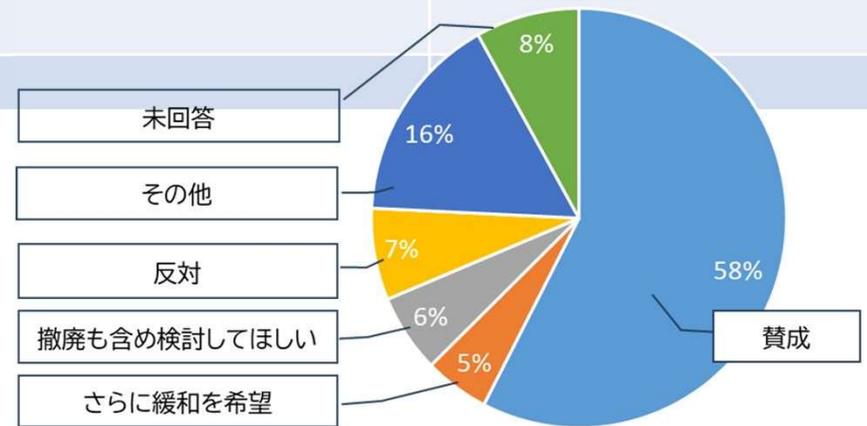
- ①今回、新たに「広域交流拠点型商業環境形成ゾーン」を設けることについて、どのように考えますか。
- ②大規模集客施設制限地区建築条例の認定を受ける建築物は売場面積を緩和することについて、どのように考えますか。
- ③その他に、ご意見があればご記入ください。

質問① 「今回、新たに「広域交流拠点型商業環境形成ゾーン」を設けることについて、どのように考えますか。」

項目	概要	件数	主な意見	市の考え方(案)
ゾーン(案)について	賛成	58	<b>【ゾーン(案)に対して肯定的な意見】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ICを活用し広域からの集客を狙うことに賛成</li> <li>・今までのゾーンに当てはまらないということであれば良いと思う</li> <li>・土地の有効活用として良いと思う</li> <li>・関係人口の増加につながりそう</li> <li>・ICを活用し人を呼び込みながら若者にとっても魅力あるエリアにしてほしい</li> <li>・人口が減少している今、外から人を呼び込んで活性化につなげる考えは賛成</li> <li>・アクセスの良さから静岡市全体の活性化の新たな拠点となることに期待</li> </ul>	高速道路インターチェンジを活かし、広域から人を呼び込み、県内外から人が集まる交流拠点とすべく、既存にはない新たなゾーンに位置付けていきます。
	反対	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゾーン設定による、周辺地価の高騰による若年層の居住流出や住民の入れ替わりの停滞等の問題を広域的に発生させる可能性がある。</li> <li>・既存のゾーンは歴史的に形成された各地区を命名しているものであり、新しい地区に与えるのは指針の成り立ちとしてコンセプトが違い馴染まないのでは。</li> <li>・一般的な意味での広域交流の機能は中心市街地が果たしているのではないか。</li> <li>・具体的政策次第で毒にも薬にもなる。中心市街地までを視野に入れたトータル政策としては将来に禍根を残す恐れがある。</li> </ul>	中心市街地への影響については静岡都心等の商業環境と共存しない商業集積の誘導は想定しておらず建築条例による認定と合わせて適切な誘導を図っていきます。 また、IC直結という立地を活かした広域集客を目的としており中心市街地にはない広域集約機能を期待しています。
	どちらでもない	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・積極的に商業環境をつくろうという意図ならば理解できるが事業者規制と捉えられ抵抗感を生まないようにしてほしい</li> <li>・市内消費を促す取組や概要にあるとおりに設定するのであれば特に反対しない</li> <li>・新しいゾーンに賛成だが条例・指針の効果検証や今後の必要性を検討してほしい</li> <li>・どちらでも構わない</li> </ul>	今回の改正(案)はこれまでの商業環境にない新たな魅力をつくっていくという積極的な意図で行っています。 また、条例・指針は時代の変化に合わせて必要に応じて見直しを行っていきます。
その他参考意見	交通、生活環境	10	<b>【周辺の生活環境への影響等について懸念する意見】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・交通渋滞対策を希望する意見</li> <li>・開発にともない治安の悪化を心配する意見</li> <li>・田園地域のため緑が残る生活環境を希望する意見</li> <li>・駅からのアクセスの利便性向上を希望する意見</li> </ul>	商業施設の立地に伴う周辺の生活環境(交通、騒音等)への配慮については、大規模小売店舗立地法の手続の中で適正に対処していきます。
	民間事業 グランドデザイン	19	<b>【民間開発に対して期待をする意見】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中途半端なものをつくらず広域集客を実現してほしいという意見</li> <li>・観光、子育て、子どもなどの切り口から施設整備を検討してほしいという意見</li> <li>・静岡らしさや道の駅など高速でも寄りたくなるような工夫をしてほしいという意見</li> <li>・具体的な商業施設名等を例示し誘致に期待する意見</li> <li>・周辺の大学との連携を期待する意見</li> <li>・ゾーン設定よりも具体的な中身(施設)が大切であるという意見</li> <li>・今後の民間事業に対しての様々なアイデアや意見</li> </ul>	実際の開発内容(民間事業)に関するご意見は、当該地区の開発を行う土地区画整理組合へ意見を情報提供いたします。
	その他	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>・反対はしないが中心市街地への影響を懸念する意見</li> <li>・広域集客の実現性に疑問を投げかける意見</li> <li>・宮川・水上地区周辺よりも東名静岡IC周辺の方が適しているという意見</li> <li>・未回答(2)</li> </ul>	中心市街地への懸念については、本市の商業環境に対する影響を調査するとともに、商店街振興組合とも将来の在り方を官民一体で検討し、より魅力ある中心市街地の形成に取り組んでいきます。
合計		107	※未回答を除く件数 105件	

質問②「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は売場面積を緩和することについて、どのように考えますか。」

項目	概要	件数	主な意見	市の考え方(案)
改正(案)について	改正案に賛同する意見	57	<ul style="list-style-type: none"> <li>・どんどん緩和してほしい。とてもいいと思う</li> <li>・これまで進出できなかった店舗が進出すると市民や観光客の選択肢が広がる</li> <li>・中途半端なものにならないよう売場面積を広げてほしい</li> <li>・子育て世代として車で行ける郊外型の大型店舗も必要</li> <li>・面積で進出を諦めている優良企業があるとしたら静岡市はチャンスを逃している</li> <li>・大きいお店をつくって地域の商品もたくさん置いてもらえるといい</li> <li>・土地があればできることの幅も広がるので緩和することはよい</li> <li>・魅力的な施設を建てるためであれば緩和は妥当</li> </ul>	これまでの静岡市の商業環境にない新たな魅力をつくり、子育て世帯や若者にとっても魅力あるものにしていくこと、そのために面積を緩和し進出企業の選択肢を広げることが必要であると考えますのでいただいた多くのご意見のとり組を進めていきます。
	改正案よりもさらに緩和してほしいという意見	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・12,000㎡ではまだ中途半端、県内他市の集客施設に劣るのではないかと</li> <li>・売場面積で20,000㎡は必要ではないかと</li> </ul>	静岡市は静岡・清水都心、東静岡副都心を核としたまちづくりを進めています。それぞれの地域が異なる魅力を発揮し市全体で発展することを目指し宮川・水上地区の集積方針を検討しました。指針は時代の変化に応じて随時見直しを行いますのでいただいたご意見は今後の参考とさせていただきます。
	条例・指針の撤廃も含めて検討してほしいという意見	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緩和に留まらず撤廃も含めて検討してほしい</li> <li>・売場面積を撤廃の方が子育て世代にとって魅力が増すのではないかと</li> </ul>	
	反対する意見	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複数の街区に適用するのは条例指針を制定した意図に反するのではという意見</li> <li>・ふらっと行けるように面積は小規模の方がよい</li> <li>・既存店舗への影響(閉店等)を懸念する意見</li> <li>・面積を緩和しなくても静岡市をもっと発展させる施設があるのではという意見</li> <li>・大きくし過ぎて景観を損ねないでほしい</li> <li>・宮川水上で目指す商業集積を実現するための明確な運用ルールの作成と条例指針の精神を担当者が変わっても受け継いでほしい。</li> </ul>	指針の運用については関係法令や関係課とも随時連携し趣旨に基づいた運用を行います。 今回は売場面積の上限を示したものですので具体的な施設内容や景観等の実際の民間開発に係るご意見は土地区画整理組合へ情報提供します。
その他参考意見	その他	16	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通や周辺的生活環境への配慮を望む意見</li> <li>・税収面でメリットある店舗の誘致等を希望する意見</li> <li>・売場面積の大小ではなく中身が重要という意見</li> </ul>	商業施設の立地に伴う周辺的生活環境(交通、騒音等)への配慮については、大規模小売店舗立地法の手続の中で適正に対処していきます。 民間の事業内容に関するご意見は土地区画整理組合へ情報提供します。
	未回答	8		
	合計	99	※未回答を除く件数 91件	



### 質問③ 「その他のご意見」

主な内容
名古屋、東京圏に挟まれている立地的不利以外にも静岡市独自の魅力が不足している。魅力あるまちづくりをお願いしたい。
中心市街地そのものに魅力がなければ集客はできないので、中心市街地に集客するためには何が必要か別途考えるべき。
若い人達が働く場所として工場や企業の誘致も検討してもらいたいです。
具体的な商業施設名を例示し誘致を期待する意見
雇用と購買先を作ってください。大規模集客施設制限地区建築条例の撤廃を望みます。
ここで降りて、買い物や遊ぶ事ができ、場合によっては日本平ホテルや他のホテルに止まって久能山東照宮や温泉など観光もして行きたいと思えるような町になれば静岡市民はみんな喜ぶのでは。
清水港、富士山空港に清水港や桜えび、マグロ、しらすをアピールしたほうがいいと思います。
自分達の利権を守りたいだけの商店街に忖度するのではなく、利用する側であるその地区の住民の意見をもっと汲み取ってください。
市長も「最後のチャンス」と仰っているので、今までの静岡市ではできなかったような大胆な判断をしていただきたいと思っています。
この区画整理や再開発について、手に入れられる情報が少ないのでホームページ等で知らせてほしい。
市外、県外からの客はもちろんだが市民が行っても楽しめる施設であれば嬉しい。
街中の集客と郊外の集客は全く別物。静岡市の人口減少に歯止めがかかるかは、これから家庭を持つ若い現役世代の意見をしっかり反映できるかがこの事業にかかっている。
静岡市の人口流出を止めるには、新しいことにチャレンジして活性化した街作りをしてほしいです！
スポーツと関連付けたもの(くふうハヤテ、バスケ、バレーなど)、駅と近いけどアクセスが悪い(バスの利便性)・東照宮をもっと使ってほしい
IC付近に商業施設ができるとその周辺の混雑が見込まれるので渋滞対策をお願いしたい。
若者がSNSに投稿したくなるような催しや施設、季節ごとに行われるイベントなどもとても重要である。最近の若者は服などはネットで購入することが多いのでお店ではあまり買わないものが多い、よって服屋を多く出店するのではなく、古着屋や韓国で流行っている飲食店なども視野に入れてお店を誘致するのが良いと考える。
周辺商業との共存については一般的な小売業、飲食業に限らず石油販売業などへの影響も懸念される。

1. 意見募集期間 令和6年11月22日(金)から令和6年12月23日(月)まで
2. 資料 別添のとおり
3. 意見数 意見件数99件
4. 設問 審査基準(案)について、あなたのご意見をお聴かせください。

項目	概要	件数	内容
審査基準(案)について	賛同する意見	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・狭すぎると人が魅力を持たないし広い土地の意味がなくなってしまうため賛成</li> <li>・時代の変化に対応するために必要な改正</li> </ul>
	延床・売場面積の基準をさらに緩和してほしいという意見	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売場面積100,000㎡以上の商業施設がほしい</li> <li>・テナント型の商業施設の可能性も制限せずに、もっと自由度を高めた基準にして欲しい</li> <li>・規制が厳しいから静岡での出店を諦めるということがないようにしてほしい</li> <li>・誘致のために上限を撤廃し魅力的な店舗の出店の後押しをしてほしい</li> <li>・条例の制限によって地域の経済活動が停滞している面があるのではないか</li> </ul>
	反対や懸念する意見	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道1号線沿い等に定めている8000平方メートルが妥当ではないか。</li> <li>・この改定によって、将来、静岡の中心商店街に荒廃現象(大型店の撤退から始まり、最終的には中心商店街にお客様が足を運ばなくなる、所謂「静岡の浜松化」。)が起きる</li> </ul>
その他参考意見	誘致する企業・施設に関する意見	68	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的な商業施設名等を例示し、誘致に期待する意見</li> <li>・特定の施設、企業の誘致を望む意見(大規模集客施設、プラモデル関連、野球場、食のテーマパーク、ファーマーズマーケット、半導体メーカー等)</li> </ul>
	交通に関する意見	14	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣の交通渋滞を懸念し対策を希望する意見</li> <li>・駅からのアクセスの利便性向上を望む意見</li> </ul>

合計107件 (意見内容が複数にまたがる場合はそれぞれカウントしています)



ゾーニングごとの考え方最終案

参考

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場の ・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	○東静岡地区新都心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	○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 ・生活サービスの一帯がおおむね揃う場	○生活圏の中心として、最寄品等の日常生活に必要な商業、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㎡	

- 小売業は、飲食店業を除き、物品加工修理業を含む。
- 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。
- 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。
- 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。)
- 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。
- 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品など商品。