

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。

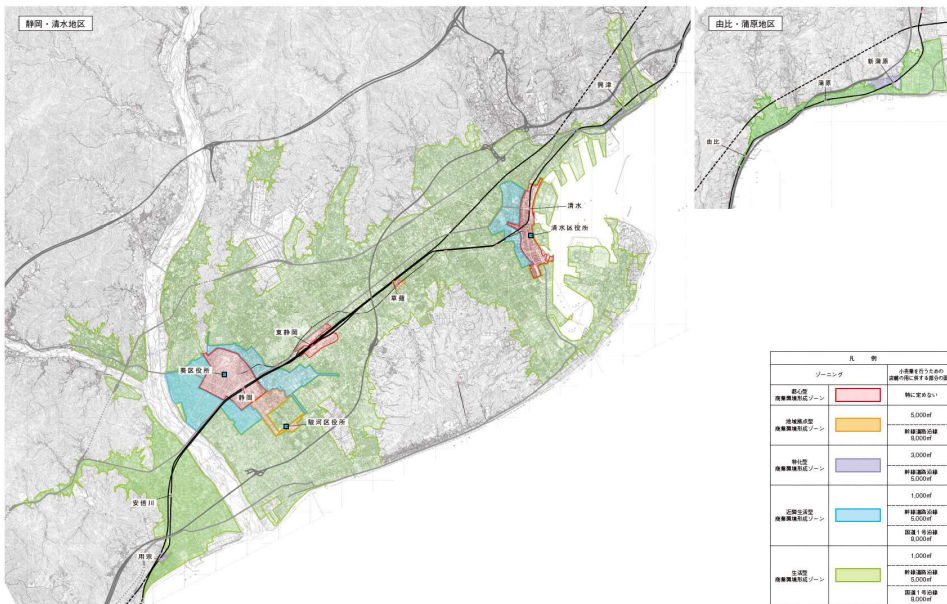
10-4 コンパクトシティ実現に向けた施策・事業等

(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、取組品	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"> 商業集積の核として、広域都市を形成し、都市核としての機能を果たす。 中心市街地活性化と連携を図るとともに、地域資源を活用し、賑わい、風格のあるまちを創出する。 【期待される役割】 <ul style="list-style-type: none"> 買物に付随する多様な楽しみ場の創出 創造的・芸術的・文化的な活動、交流の場、等 	<ul style="list-style-type: none"> 広域都市をけん引する商業都市としての機能を果たす。 多様な業種と高感度な専門店等がそろった魅力的な集積を図る。 観光・レクリエーションを促進する商業、サービス等を含む。 多様な業種相互の相乗効果を向上し、集積効果を生み出す。 	<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"> 鉄道、自転車でおおよそ1時間圏内（30～60分程度）の生活者 県内外からの観光来訪者 【期待される買物行動】 <ul style="list-style-type: none"> おしゃべりした時間消費 	特に定めない
清水都心	<ul style="list-style-type: none"> 観光、レクリエーションなど娯楽、交流を基調としたまちづくりの核として、中心市街地活性化と連携を図るとともに、地域資源を活用し、賑わい、風格のあるまちを創出する。 【期待される役割】 <ul style="list-style-type: none"> 観光、交流の拠点、もてなしの場 市内の観光振興の拠点、等 	<ul style="list-style-type: none"> 観光の基調や歴史文化資源を活用し、広域的な娯楽、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、商店街など近隣住民の生活に密着した商業機能の集積を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 専門店及び大型スーパー等 娯楽、交流をターゲットにした大型専門店、飲食、物産品 観光客に資する物産品、飲食、サービス 近隣住民に資する食品、日用雑貨、衣料、身の回り品 	<ul style="list-style-type: none"> 県内外の観光来訪者 鉄道、自転車でおおよそ15分圏内（5km程度）の生活者 観光客による飲食及び物産品の購入 近隣住民等の日常、週末の買物 	特に定めない
東静岡都心	<ul style="list-style-type: none"> 駅前周辺地区の活性化と連携を図るとともに、中心市街地活性化と連携を図るとともに、地域資源を活用し、賑わい、風格のあるまちを創出する。 【期待される役割】 <ul style="list-style-type: none"> 都心を核とする創造文化、交流の場 都心を核とする創造文化、交流の場 	<ul style="list-style-type: none"> 都心部との連携を図るとともに、両都心との機能分担に留意しつつ都心に相応しい広域的な専門店の集積を図る。 駅前周辺地区において機能する住宅（マンション）居住者の日常的な利用に資するよう、食品品を含む一定の商業集積を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 買物品大型専門店 娯楽品総合スーパー ファッション、その他の買物品 近隣住民に資する食品、日用雑貨、衣料、身の回り品 	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道、自転車でおおよそ1時間圏内（20～30分程度）の生活者 コンパクトマンション集積等の来訪者 【期待される買物行動】 <ul style="list-style-type: none"> 近隣住民の買物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 	特に定めない
地域核型商業環境形成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 交通結核や公共施設を核とする都心、副都心等のまちづくりの核として、中心市街地活性化と連携を図るとともに、地域資源を活用し、賑わい、風格のあるまちを創出する。 【期待される役割】 <ul style="list-style-type: none"> 都心、副都心の核 生活サービスの窓口やおおむねおろす場 	<ul style="list-style-type: none"> 生活者の中心として、暮らし等の日常生活に密着した商業機能の集積を図る。 中心市街地活性化と連携を図るとともに、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 娯楽品総合スーパー 主力商品は、食品、日用雑貨、衣料、身の回り品 	<ul style="list-style-type: none"> 徒歩、自転車移動圏内（2km程度）の居住者及び通勤、通学 平日の買物の買物、週末の買物 	5,000㎡
特化型商業環境形成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 旧店舗等と連携し、賑わい、風格のあるまちづくりの核として、中心市街地活性化と連携を図るとともに、地域資源を活用し、賑わい、風格のあるまちを創出する。 【期待される役割】 <ul style="list-style-type: none"> 旧店舗等の活用 生活サービスの窓口やおおむねおろす場 	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地の集客、交流機能等の連携を図りながら、特色ある商業集積を促進する。 近隣住民の日常的な利用に資する既存商業機能と連携し、一定の買物品専門店の集積を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 専門店 娯楽品総合スーパー 主力商品は、食品、日用雑貨、衣料、身の回り品 観光客等に資する物産品、飲食、サービス 観光客等に資する物産品、飲食 	<ul style="list-style-type: none"> 徒歩、自転車移動圏内（2km程度）の居住者 【期待される買物行動】 <ul style="list-style-type: none"> 平日の買物の買物、週末の買物 近隣住民の買物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 	3,000㎡
近隣生活型商業環境形成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 旧店舗等と連携し、賑わい、風格のあるまちづくりの核として、中心市街地活性化と連携を図るとともに、地域資源を活用し、賑わい、風格のあるまちを創出する。 【期待される役割】 <ul style="list-style-type: none"> 旧店舗等の活用 生活サービスの窓口やおおむねおろす場 	<ul style="list-style-type: none"> 通勤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、生活者の利便性を高める。 【期待される買物行動】 <ul style="list-style-type: none"> 生活サービスの窓口やおおむねおろす場 	<ul style="list-style-type: none"> 娯楽品専門店、量販店 娯楽品総合スーパー 主力商品は、生鮮食品等 	<ul style="list-style-type: none"> 徒歩、自転車移動圏内（500～1,000m程度）の居住者 【期待される買物行動】 <ul style="list-style-type: none"> 近隣住民の平日の買物の買物 	1,000㎡
生活型商業環境形成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 旧店舗等と連携し、賑わい、風格のあるまちづくりの核として、中心市街地活性化と連携を図るとともに、地域資源を活用し、賑わい、風格のあるまちを創出する。 【期待される役割】 <ul style="list-style-type: none"> 旧店舗等の活用 生活サービスの窓口やおおむねおろす場 	<ul style="list-style-type: none"> 居住者利用を中心とした娯楽、集客や沿道の賑わい、風格の創出を図る。 【期待される買物行動】 <ul style="list-style-type: none"> 生活サービスの窓口やおおむねおろす場 	<ul style="list-style-type: none"> 専門店、中型スーパー 主力商品は、生鮮食品等 娯楽品総合スーパー 娯楽品総合スーパー、量販店等 買物品、日用雑貨、衣料、身の回り品 	<ul style="list-style-type: none"> 徒歩、自転車移動圏内（500～1,000m程度）の居住者 【期待される買物行動】 <ul style="list-style-type: none"> 近隣住民の平日の買物の買物 	1,000㎡

1 小売業は、飲食業を除き、物品加工・修理業を除く。
 2 本条例は、都心型商業環境形成ゾーン、地域核型商業環境形成ゾーン、特化型商業環境形成ゾーン、近隣生活型商業環境形成ゾーン、生活型商業環境形成ゾーンに適用する。
 3 本条例は、都心型商業環境形成ゾーン、地域核型商業環境形成ゾーン、特化型商業環境形成ゾーン、近隣生活型商業環境形成ゾーン、生活型商業環境形成ゾーンに適用する。
 4 都心型商業環境形成ゾーン、地域核型商業環境形成ゾーン、特化型商業環境形成ゾーン、近隣生活型商業環境形成ゾーン、生活型商業環境形成ゾーンに適用する。
 5 本条例は、都心型商業環境形成ゾーン、地域核型商業環境形成ゾーン、特化型商業環境形成ゾーン、近隣生活型商業環境形成ゾーン、生活型商業環境形成ゾーンに適用する。

(2) コンパクトシティ実現に向けた主要事業

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