

浜松市商業集積ガイドライン

商業集積ガイドラインのゾーン	地区	まちづくりの方向	商業集積の方向	誘導・規制の考え方 (集客施設として使用している部分の床面積の合計)
高度商業集積ゾーン	JR浜松駅周辺部 (都心部)	第2次浜松市中心市街地活性化基本計画に基づき、中心市街地活性化関連事業と連携を図りながら、にぎわいと風格のあるまちづくりを積極的に推進する。	商業機能の高度集積地として、積極的に集客の魅力を高めるとともに、回遊性を高めることにより、一層の拡充を図る。	商業集積を誘導する(商業地域・近隣商業地域)
広域集客ゾーン	旧浜北市中心部 (貴布祢・小松地区)	浜松市の副都心として行政機能及び、文化機能、商業機能などの都市機能を交通施設整備とあわせて充実させ、都心を補完する拠点にふさわしい環境整備を進める。	交通施設整備との整合性を図りながら、副都心にふさわしい広域的な商業施設や専門店等の多様な商業集積を図る。	集積を促進する(商業地域) 1万㎡以下(工業地域・第2種住居地域)
	志都呂・堀出前地区	交通の結節点としての特性を活かし、商業・業務機能、文化機能などの集約を図るなど、都心と連携して広域都市圏の発展を支える地域として、環境整備を進める。	交通の要衝としての特性を活かした広域的な集客力のある商業集積が図られていることから、今後は市民の多様なニーズに応えることができる専門店等の特徴ある商業集積を図る。	2万㎡以下(近隣商業地域) 1万㎡以下(準工業地域・準住居地域)
	宮竹・天王・市野地区	既存の商業施設は認めつつ、主として工業の利便を図る。	法改正前に大・中規模の商業施設が集積した区域であるが、交通基盤が未整備なため、積極的な商業集積はしない。	1万㎡以下(工業地域)
地域拠点ゾーン	都心周辺地区	都心部の高度商業集積ゾーンを補完する地域として、生活サービス機能や業務機能の充実・強化を図る。	生活圏の中心として、買い回り品を含む、日常生活に必要な商業・サービス機能の集積を図る。	2万㎡以下(商業地域) 1万㎡以下(近隣商業地域。ただし幹線道路沿道は2万㎡以下) 5千㎡以下(準住居地域・第2種住居地域。ただし、幹線道路沿道は1万㎡以下)
	佐鳴台地区、天竜川駅前地区、旧引佐町中心部、旧三ヶ日町中心部	地域の商業拠点として、生活サービス機能や業務機能の充実・強化を図る。		
	旧天竜市中心部	北遠地域の拠点として、生活サービス機能の充実・強化を図るとともに、地域の特色ある学習・文化施設などを集約し、コンパクトで魅力あるまちづくりを推進する。	地域住民へのサービスの充実・専門的な品揃えの充実などを図るため、買い回り商業機能も含めた商業集積を図る。	
	旧細江町中心部	浜松市北西部地域の拠点として、生活サービス機能の充実・強化を図るとともに、地域の特色ある学習・文化施設などを集約し、コンパクトで魅力あるまちづくりを推進する。		
生活圏密着ゾーン	葵・初生地区、高台地区、高丘地区、笠井地区、和地地区、佐鳴湖西岸地区、芳川地区、都田地区(テクノ)、浜北新都市地区、中瀬南部地区、西鹿島駅周辺地区、宇布見地区	地域のコミュニティ・情報等の機能を併せ持つ地域密着型商業地域としてのまちづくりを推進する。(地域の商店街が形成されている地域)	地域の生活者にきめ細かなサービスの提供を図る商業施設の集積を図る。	1万㎡以下(近隣商業地域) 5千㎡以下(準工業地域・準住居地域・第2種住居地域。ただし、幹線道路沿道は1万㎡以下)
観光地型商業集積ゾーン	舘山寺地区 弁天島周辺地区	観光・レクリエーションを活かしたまちづくりを推進する。	観光関連施設との連携を図りながら、地域特性を活かした商業施設の集積を図る	観光地らしい商業集積を促進する(商業地域) 1万㎡以下(近隣商業地域)
ゾーン分けされないその他の地域	工業用地として面整備され工場が集積している地区、用途が混在はしているが工場の立地が中心の区域	主として工業の利便の増進を図る区域とし、大規模商業施設の立地を制限する。	商業施設の誘導は行わない。	5千㎡以下(工業地域。ただし、幹線道路沿道は1万㎡以下)
	既に商業系以外の土地利用がされている地区、用途が混在している地区	主として環境の悪化をもたらす恐れがない工業の利便の増進を図る。また、既存土地利用や建築物の維持を図る。	商業施設の誘導は行わない。	5千㎡以下(準工業地域。ただし、幹線道路沿道は1万㎡以下)
	主に住居系の用途が中心の地区	ある程度用途の混在を許容しつつ主として住環境を保護する。	一定規模の商業施設を認める。	5千㎡以下(近隣商業地域・準住居地域・第2種住居地域。ただし、幹線道路沿道は1万㎡以下)
	法改正以前に市街化調整区域において地区計画が定められている地区	地区計画に基づいたまちづくりを推進する。	地区計画に基づいた商業施設を認める。	1万㎡以下(地区計画区域)

- 1 ガイドラインの施行に伴う既存不適格建築物の改築又は用途変更については、既存不適格となる用途の床面積と同規模の範囲内で行うことが可能とする。(ただし、大規模集客施設の用途以外はこの限りではない。)
- 2 幹線道路は、車道幅員が13m以上で、4車線以上の車線を有し、両側に概ね2.5mの歩道を持つ道路をいう。
- 3 高速自動車国道法(昭和32年法律第79号)第4条第1項に規定する高速自動車国道の通行者の利便に供することを主たる目的として設置する集客施設については、本商業集積ガイドラインを適用しない。
- 4 集客施設の敷地が2以上の用途地域にわたる場合における本商業集積ガイドラインの適用については、建築基準法第91条の規定の例による。ただし、当該敷地の一部(進入路又は通路として使用される部分を除く。)が属する用途地域についての「商業集積の方向」が商業集積を図るものである場合であって、周辺の土地利用の状況等を勘案して市長が認めるときは、当該用途地域についての「誘導・規制の考え方」を、当該敷地の全部に適用することができる。
- 5 第1種住居地域に立地する店舗等については、大規模小売店舗立地法施行令第1条に基づく一の建物の、店舗等の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えないものとする。

商業集積の方針

中区

ゾーン分類	地区名	用途地域名	まちづくりの方向	商業集積の方向	誘導・規制の考え方	備考
高度商業集積ゾーン	JR浜松駅周辺部 (都心部)	9 商業地域	第2次浜松市中心市街地活性化基本計画の区域において、中心市街地活性化関連事業と連携を図りながら、にぎわいと風格のあるまちづくりを積極的に推進する。	商業機能の高度集積地として、積極的に集客の魅力を高めるとともに、回遊性を高めることにより、一層の拡充を図る。	中心市街地としての機能を充実させるため、大規模集客施設を含めた商業集積を誘導する。	
		8 近隣商業地域				
地域拠点ゾーン	都心周辺地区	9 商業地域	都心部の高度商業集積ゾーンを補完する地域として、生活サービス機能や業務機能の充実・強化を図る。	生活圏の中心として、買い回り品を含む、日常生活に必要な商業・サービス機能の集積を図る。	高度商業集積ゾーンの周辺であり、様々な生活サービス機能を充実・強化するため、複合型店舗の立地を促進する観点から、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>2万㎡以下</u> とする。	
		8 近隣商業地域			専門店を含む多様な商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。	
		7 準住居地域			幹線道路沿道については、様々な生活サービス機能を充実・強化するため、複合型店舗の立地を促進する観点から、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>2万㎡以下</u> とする。	
		6 第2種住居地域			最寄品を中心とした商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>5千㎡以下</u> とする。 幹線道路沿道については、専門店等の特徴ある商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。	
地域拠点ゾーン	佐鳴台地区	8 近隣商業地域	地域の商業拠点として、生活サービス機能や業務機能の充実・強化を図る。	生活圏の中心として、買い回り品を含む、日常生活に必要な商業・サービス機能の集積を図る。	専門店を含む多様な商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。 幹線道路沿道については、様々な生活サービス機能を充実・強化するため、複合型店舗の立地を促進する観点から、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>2万㎡以下</u> とする。	
生活圏密着ゾーン	葵・初生地区	8 近隣商業地域	地域のコミュニティ・情報等の機能を併せ持つ地域密着型商業地域としてのまちづくりを推進する。(地域の商店街が形成されている地域)	地域の生活者にきめ細かなサービスの提供を図る商業施設の集積を図る。	きめ細かなサービスの提供を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。	
	高台地区	6 第2種住居地域			最寄品を中心とした商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>5千㎡以下</u> とする。	
	高丘地区	10 準工業地域			幹線道路沿道については、専門店等の特徴ある商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。	

東区

ゾーン分類	地区名	用途地域名	まちづくりの方向	商業集積の方向	誘導・規制の考え方	備考
広域集客ゾーン	宮竹・天王・市野地区	11 工業地域	既存の商業施設は認めつつ、主として工業の利便を図る。	法改正前に大・中規模の商業施設が集積した区域であるが、交通基盤が未整備なため、積極的な商業集積はしない。	新規開発については、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。既存施設については、同規模までの改築を認める。	
地域拠点ゾーン	天竜川駅前地区	8 近隣商業地域	地域の商業拠点として、生活サービス機能や業務機能の充実・強化を図る。	生活圏の中心として、買い回り品を含む、日常生活に必要な商業・サービス機能の集積を図る。	買い回り品を含む日常生活に必要な商業サービス機能の集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。 幹線道路沿道については、様々な生活サービス機能を充実・強化するため、複合型店舗の立地を促進する観点から、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>2万㎡以下</u> とする	
生活圏密着ゾーン	笠井地区	8 近隣商業地域	地域のコミュニティ・情報等の機能を併せ持つ地域密着型商業地域としてのまちづくりを推進する。(地域の商店街が形成されている地域)	地域の生活者にきめ細かなサービスの提供を図る商業施設の集積を図る。	きめ細かなサービスの提供を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。	

西区

ゾーン分類	地区名	用途地域名	まちづくりの方向	商業集積の方向	誘導・規制の考え方	備考
広域集客ゾーン	志都呂・堀出前地区	8 近隣商業地域	交通の結節点としての特性を活かし、商業・業務機能、文化機能などの集約を図るなど、都心と連携して広域都市圏の発展を支える地域として、環境整備を進める。	交通の要衝としての特性を活かした広域的な集客力のある商業集積が図られていることから、今後は市民の多様なニーズに応えることができる専門店等の特徴ある商業集積を図る。	現状を上回る機能の付加は、地域に様々な影響を与えることから、新規開発については、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>2万㎡以下</u> とする。ただし、既存施設については同規模までの改築を認める。	
		10 準工業地域			専門店等の特徴ある商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。	
		7 準住居地域				
生活圏密着ゾーン	和地地区 佐鳴湖西岸地区 宇布見地区	8 近隣商業地域	地域のコミュニティ、情報等の機能を併せ持つ、地域密着型商業地域としてのまちづくりを推進する。	地域の生活者にきめ細かなサービスの提供を図る商業施設の集積を図る。	きめ細かなサービスの提供を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。	
観光地型商業集積ゾーン	舘山寺地区	9 商業地域	観光・レクリエーションを活かしたまちづくりを推進する。	観光関連施設との連携を図りながら、地域特性を活かした商業施設の集積を図る。	高度利用を認め、観光地としての魅力創出が図られる商業集積を促進する。	
	弁天島周辺地区	8 近隣商業地域			地域特性を活かした多様な商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。	

南区

ゾーン分類	地区名	用途地域名	まちづくりの方向	商業集積の方向	誘導・規制の考え方	備考
生活圏密着ゾーン	芳川地区	8 近隣商業地域	地域のコミュニティ・情報等の機能を併せ持つ地域密着型商業地域としてのまちづくりを推進する。(地域の商店街が形成されている地域)	地域の生活者にきめ細かなサービスの提供を図る商業施設の集積を図る。	きめ細かなサービスの提供を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は1万㎡以下とする。	

北区

ゾーン分類	地区名	用途地域名	まちづくりの方向	商業集積の方向	誘導・規制の考え方	備考
地域拠点ゾーン	旧細江町中心部	8 近隣商業地域	浜松市北西部地域の拠点として、生活サービス機能の充実・強化を図るとともに、地域の特色ある学習・文化施設などを集約し、コンパクトで魅力あるまちづくりを推進する。	地域住民へのサービスの充実・専門的な品揃えの充実などを図るため、買い回り商業機能も含めた商業集積を図る。	専門店を含む多様な商業サービス機能の集積を促進する。集客施設として使用している部分の床面積の合計は1万㎡以下とする。 幹線道路沿道については、様々な生活サービス機能を充実・強化するため、複合型店舗の立地を促進する観点から、集客施設として使用している部分の床面積の合計は2万㎡以下とする。	
		6 第2種住居地域			最寄品を中心とした商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は5千㎡以下とする。 幹線道路沿道については、専門店等の特徴ある商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は1万㎡以下とする。	
生活圏密着ゾーン	都田地区(テクノ)	8 近隣商業地域	地域の商業拠点として、生活サービス機能や業務機能の充実・強化を図る。	生活圏の中心として、買い回り品を含む、日常生活に必要な商業・サービス機能の集積を図る。	買い回り品を含む日常生活に必要な商業サービス機能の集積を促進する。集客施設として使用している部分の床面積の合計は1万㎡以下とする。 幹線道路沿道については、様々な生活サービス機能を充実・強化するため、複合型店舗の立地を促進する観点から、集客施設として使用している部分の床面積の合計は2万㎡以下とする。	
		8 近隣商業地域	地域のコミュニティ・情報等の機能を併せ持つ、地域密着型商業地域としてのまちづくりを推進する。	地域の生活者にきめ細かなサービスの提供を図る商業施設の集積を図る。	きめ細かなサービスの提供を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は1万㎡以下とする。	

浜北区

ゾーン分類	地区名	用途地域名	まちづくりの方向	商業集積の方向	誘導・規制の考え方	備考
広域集客ゾーン	旧浜北市中心部 (貴布祢) (小松地区)	9 商業地域	浜松市の副都心として行政機能及び、文化機能、商業機能などの都市機能を交通施設整備とあわせて充実させ、都心を補完する拠点にふさわしい環境整備を進める。	交通施設整備との整合性を図りながら、副都心にふさわしい広域的な商業施設や専門店等の多様な商業集積を図る。	副都心の中心として、 <u>商業機能の一層の集積を促進する。</u>	
		11 工業地域			新規開発については、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。既存施設については、同規模までの改築を認める。	
		6 第2種住居地域			専門店等の特徴ある商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。	
生活圏密着ゾーン	浜北新都市地区	10 準工業地域	地域のコミュニティ・情報等の機能を併せ持つ地域密着型商業地域としてのまちづくりを推進する。	地域の生活者にきめ細かなサービスの提供を図る商業施設の集積を図る。	最寄品を中心とした商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>5千㎡以下</u> とする。 幹線道路沿道については、専門店等の特徴ある商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。	
		8 近隣商業地域			きめ細かなサービスの提供を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。	
	中瀬南部地区	7 準住居地域			最寄品を中心とした商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>5千㎡以下</u> とする。 幹線道路沿道については、専門店等の特徴ある商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。	

天竜区

ゾーン分類	地区名	用途地域名	まちづくりの方向	商業集積の方向	誘導・規制の考え方	備考
地域拠点ゾーン	旧天竜市中心部	9 商業地域	北遠地域の拠点として、生活サービス機能の充実・強化を図るとともに、地域の特色ある学習・文化施設などを集約し、コンパクトで魅力あるまちづくりを推進する。	地域住民へのサービスの充実・専門的な品揃えの充実などを図るため、買い回り商業機能も含めた商業集積を図る。	北遠地域の拠点として、様々な生活サービス機能を充実・強化するため、複合型店舗を含む多様な商業集積を促進する。集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>2万㎡以下</u> とする。	
		8 近隣商業地域			専門店を含む多様な商業サービス機能の集積を促進する。集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。 幹線道路沿道については、様々な生活サービス機能を充実・強化するため、複合型店舗の立地を促進する観点から、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>2万㎡以下</u> とする。	
生活圏密着ゾーン	西鹿島駅周辺地区	8 近隣商業地域	地域のコミュニティ、情報等の機能を併せ持つ、地域密着型商業地域としてのまちづくりを推進する。	地域の生活者にきめ細かなサービスの提供を図る商業施設の集積を図る。	きめ細かなサービスの提供を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は <u>1万㎡以下</u> とする。	

商業集積を図らない用途地域の方針

分類	地区	用途地域名	まちづくりの方向	商業集積の方向	規制の考え方	備考
ゾーン分けされないその他の地域	・工業用地として面整備され工場が集積している地区 ・用途が混在はしているが工場の立地が中心の区域	11 工業地域	主として工業の利便の増進を図る区域とし、大規模商業施設の立地を制限する。	商業施設の誘導は行わない。	集客施設として使用している部分の床面積の合計は5千㎡以下とする。 ----- 幹線道路の沿道については、集客施設として使用している部分の床面積の合計は1万㎡以下とする。	
	・既に商業系以外の土地利用がされている地区 ・用途が混在している地区	10 準工業地域	主として環境の悪化をもたらす恐れがない工業の利便の増進を図る。 また、既存土地利用や建築物の維持を図る。	商業施設の誘導は行わない。	集客施設として使用している部分の床面積の合計は5千㎡以下とする。 ----- 幹線道路の沿道については、集客施設として使用している部分の床面積の合計は1万㎡以下とする。	準工業地域では、特別用途地区の活用を検討。 地方都市においては、これが中活法の基本計画の国による認定の条件となる。(三大都市圏及び政令指定都市以外) 政令都市においても必要に応じて特別用途地区等を活用する。
	・主に住居系の用途が中心の地区	8 近隣商業地域	ある程度用途の混在を許容しつつ主として住環境を保護する。	一定規模の商業施設を認める区域	最寄品を中心とした商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は5千㎡以下とする。 ----- 幹線道路の沿道については、専門店等の特徴ある商業集積を図るため、集客施設として使用している部分の床面積の合計は1万㎡以下とする	
		7 準住居地域				
	6 第2種住居地域					
・法改正以前に市街化調整区域において地区計画が定められている地区	(地区計画区域)	地区計画に基づいたまちづくりを推進する。	地区計画に基づいた商業施設を認める。	集客施設として使用している部分の床面積の合計は1万㎡以下とする。既存施設については、同規模までの改築を認める。		

1 ガイドラインの施行に伴う既存不適格建築物の改築又は用途変更については、既存不適格となる用途の床面積と同規模の範囲内で行うことが可能とする。

(ただし、大規模集客施設の用途以外はこの限りではない。)

2 幹線道路は、車道幅員が13m以上で、4車線以上の車線を有し、両側に概ね2.5mの歩道を持つ道路をいう。

3 高速自動車国道法(昭和32年法律第79号)第4条第1項に規定する高速自動車国道の通行者の利便に供することを主たる目的として設置する集客施設については、本商業集積ガイドラインを適用しない。

4 集客施設の敷地が2以上の用途地域にわたる場合における本商業集積ガイドラインの適用については、建築基準法第91条の規定の例による。ただし、当該敷地の一部(進入路又は通路として使用される部分を除く。)が属する用途地域についての「商業集積の方向」が商業集積を図るものである場合であって、周辺の土地利用の状況等を勘案して市長が認めるときは、当該用途地域についての「誘導・規制の考え方」を、当該敷地の全部に適用することができる。

5 第1種住居地域に立地する店舗等については、大規模小売店舗立地法施行令第1条に基づく一の建物の、店舗等の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えないものとする。