

### 第3号議案

静岡都市計画用途地域の変更（静岡市決定）について、次のように本会に付議する。

令和8年1月28日

静岡市都市計画審議会



## 静岡都市計画用途地域の変更（静岡市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低 限度	建築物の 高さの 限度	その他及び 備考
第一種低層 住居専用地域	約 71.4 ha	6/10以下	4/10以下	—	200㎡	10m	建築物の敷地面積 の最低限度の適用 除外規定について は別紙のとおり
	約 156.1 ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	
	約 33.8 ha	8/10以下	4/10以下	—	200㎡	10m	
	約 218.5 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
小計	約 479.8 ha						4.6%
第二種低層 住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層 住居専用地域	約 60.4 ha	10/10以下	4/10以下	—	—	—	
	約 1,035.7 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 546.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 1,642.7 ha						15.6%
第二種中高層 住居専用地域	約 41.3 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 1,459.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 1,500.8 ha						14.2%
第一種 住居地域	約 0.9 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 1,662.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 62.1 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 1.5 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 1,726.6 ha						16.4%
第二種 住居地域	約 1,069.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.1%
準住居地域	約 57.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.5%
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 239.6 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 323.1 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小計	約 562.7 ha						5.3%
商業地域	約 7.7 ha	20/10以下	—	—	—	—	
	約 249.0 ha	40/10以下	—	—	—	—	
	約 92.7 ha	50/10以下	—	—	—	—	
	約 53.0 ha	60/10以下	—	—	—	—	
小計	約 402.4 ha						3.8%
準工業地域	約 1,680.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.9%
工業地域	約 1,146.4 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.9%
工業専用地域	約 268.9 ha						2.6%
合計	約 10,537 ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「その他及び備考欄は種類の面積の合計に対する値」

### 建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定

次に掲げる事項に該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度」という。）は、適用しない。（ただし、次に掲げる事項に該当する事由が発生する際、最低限度の規定に違反しているものは除く。）

1. 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、その一部を次の各号に掲げる公共公益施設等の用に供するため、当該公共公益施設等の用に供する部分の土地を除いた全部を一の敷地として使用するもの
  - 1) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路
  - 2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項第 2 号又は第 4 号の規定による道路
  - 3) 鉄道、河川その他これらに類する公共公益施設
  
2. 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低限度に満たないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することならば最低限度に満たないこととなる土地で、当該土地から建築基準法第 42 条第 2 項、第 3 項又は第 5 項の規定によって道路の境界線とみなされる線と道路との間の部分の土地を除いた全部を一の敷地として使用するもの
  
3. 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 199 号）第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの
  
4. 最低限度の決定又は変更以前に都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条、第 35 条の 2、又は附則第 4 項により許可された土地について、その許可された区画の土地全部を一の敷地として使用するもの

## 理 由

圃場整備事業により土地の区画が整形化されたことに伴う区域区分界の変更を実施することに併せて、本案のとおり、岳美地区の用途地域を変更する。

また、都市計画道路の整備による周辺地域の土地利用の転換が図られた石田一丁目地区や都市計画公園等の整備により、公園を中心とした地域のにぎわい等の創出をめざす大浜公園地区において、周辺地域の健全で合理的な土地利用の推進及び計画的な市街地形成を図る目的として、本案のとおり用途地域を変更する。

## 変 更 理 由

圃場整備事業による筆界の変更に伴い、現在の筆界に合わせて区域区分を見直す岳美地区において、その区域区分界の変更に合わせて、用途地域を本案のとおり変更する。

大浜公園地区において、都市計画公園の区域内にある大浜プールでは、施設の老朽化等により、令和2年に“大浜公園リニューアル基本計画”が策定された。

このことから、今後、公園を中心とした“にぎわいの創出”や“周辺地域の活性化への貢献”を目指し、都市計画公園(大浜公園)の区域の変更に合わせて、用途地域を本案のとおり変更する。

石田一丁目地区では、都市計画道路 静岡下島線の整備により、沿道では住居系から商業系の土地利用に転換していることから、現在の商業系土地利用に見合った用途地域に変更する。

(参考) 変更前後比較表 静岡都市計画用途地域

種 類	容積率 建蔽率	敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	変更前	変更面積		変更後
					追加	除外	
第一種低層 住居専用地域	50/30	200㎡	10m	0.0			0.0
	60/40	200㎡	10m	71.4			71.4
	60/40	—	10m	156.1			156.1
	80/40	200㎡	10m	33.8			33.8
	80/50	—	10m	218.5			218.5
小 計				479.8			479.8
第一種中高層 住居専用地域	100/40	—	—	60.4			60.4
	150/60	—	—	1,035.7			1,035.7
	200/60	—	—	546.6			546.6
小 計				1,642.7			1,642.7
第二種中高層 住居専用地域	150/60	—	—	41.3			41.3
	200/60	—	—	1,464.7		-5.22	1,459.5
小 計				1,506.0			1,500.8
第一種住居地域	150/60	—	—	0.9			0.9
	200/60	—	—	1,662.1	+0.01	-0.03	1,662.1
	200/80	—	—	62.1			62.1
	300/60	—	—	1.5			1.5
小 計				1,726.6			1,726.6
第二種住居地域	200/60	—	—	1,064.1	+5.10	-0.01	1,069.2
準住居地域	200/60	—	—	57.7		-0.05	57.6
近隣商業地域	200/80	—	—	239.4	+0.18		239.6
	300/80	—	—	323.1			323.1
小 計				562.5			562.7
商 業 地 域	200/80	—	—	7.7			7.7
	400/80	—	—	249.0			249.0
	500/80	—	—	92.7			92.7
	600/80	—	—	53.0			53.0
小 計				402.4			402.4
準工業地域	200/60	—	—	1,680.0			1,680.0
工業地域	200/60	—	—	1,146.4			1,146.4
工業専用地域	100/30	—	—	0.0			0.0
	200/60	—	—	268.9			268.9
小 計				268.9			268.9
合 計				10,537	+5.3	-5.3	10,537

変更箇所別面積表

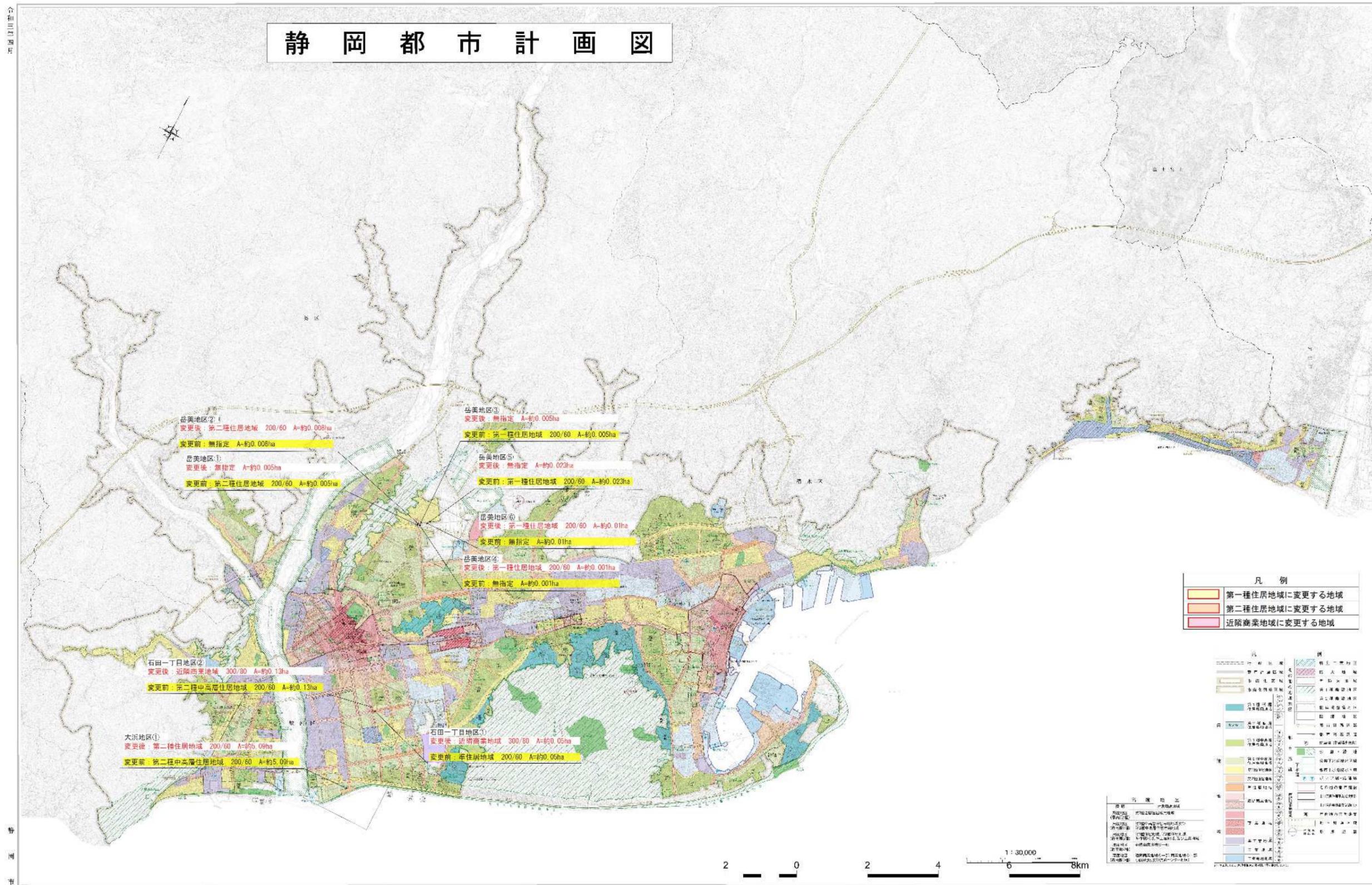
地区名	面積	変更前用途地域 (容積率/建蔽率)	変更後用途地域 (容積率/建蔽率)
岳美地区①	約0.005ha	第二種住居地域 (200/60)	無指定
岳美地区②	約0.008ha	無指定	第二種住居地域 (200/60)
岳美地区③	約0.005ha	第一種住居地域 (200/60)	無指定
岳美地区④	約0.001ha	無指定	第一種住居地域 (200/60)
岳美地区⑤	約0.023ha	第一種住居地域 (200/60)	無指定
岳美地区⑥	約0.010ha	無指定	第一種住居地域 (200/60)
石田一丁目地区①	約0.053ha	準住居地域 (200/60)	近隣商業地域 (300/80)
石田一丁目地区②	約0.131ha	第二種中高層住居 専用地域 (200/60)	近隣商業地域 (300/80)
大浜地区①	約5.093ha	第二種中高層住居 専用地域 (200/60)	第二種住居地域 (200/60)

変更地区別集計表

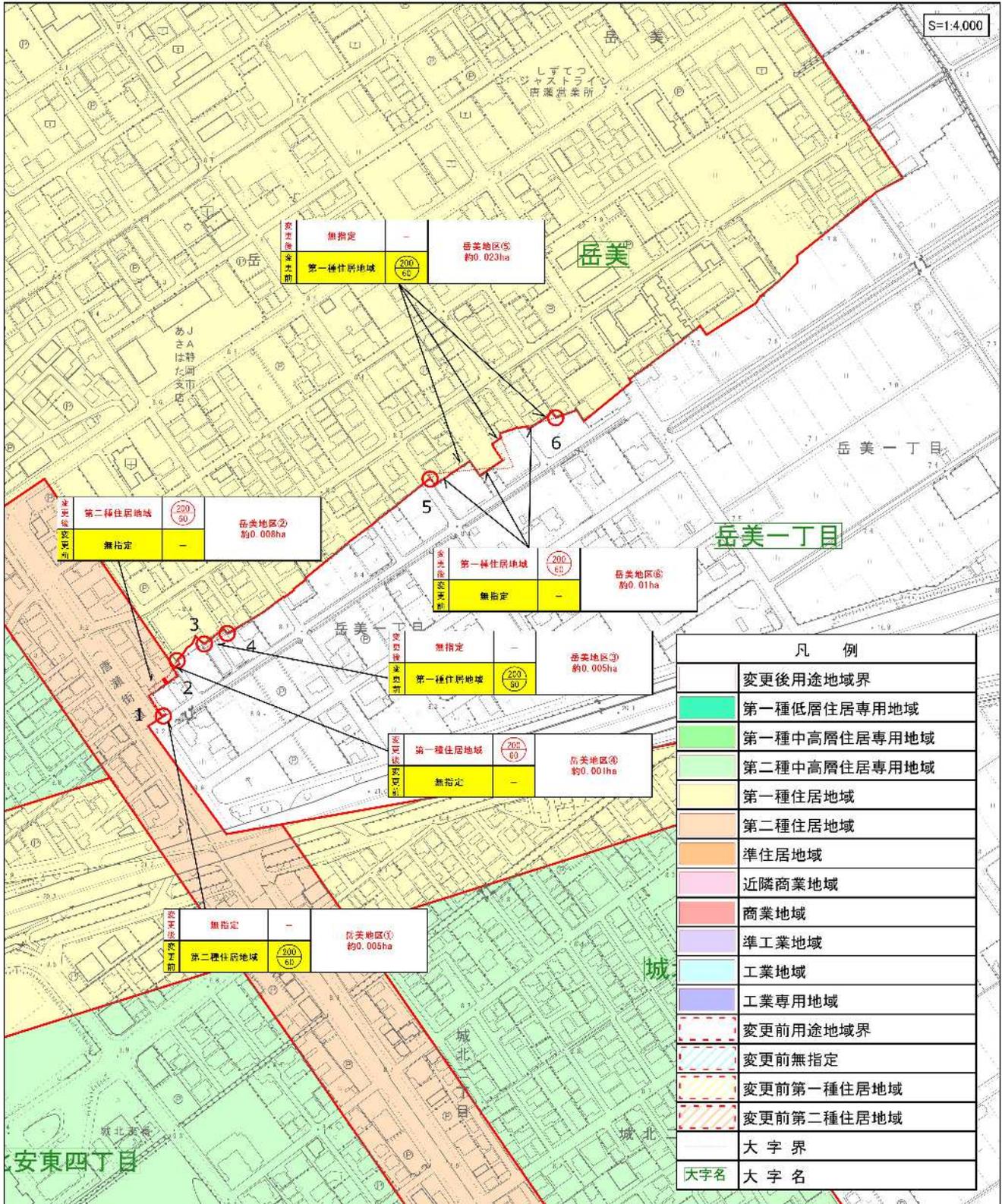
地区名	用途地域	追加	除外
岳美地区	第二種住居地域 (200/60)	約0.008ha	約0.005ha
	第一種住居地域 (200/60)	約0.011ha	約0.028ha
石田一丁目地区	準住居地域 (200/60)	—	約0.053ha
	第二種中高層住居 専用地域 (200/60)	—	約0.131ha
	近隣商業地域 (300/80)	約0.184ha	—
大浜地区	第二種中高層住居 専用地域 (200/60)	—	約5.093ha
	第二種住居地域 (200/60)	約5.093ha	—

用途地域別変更面積集計表

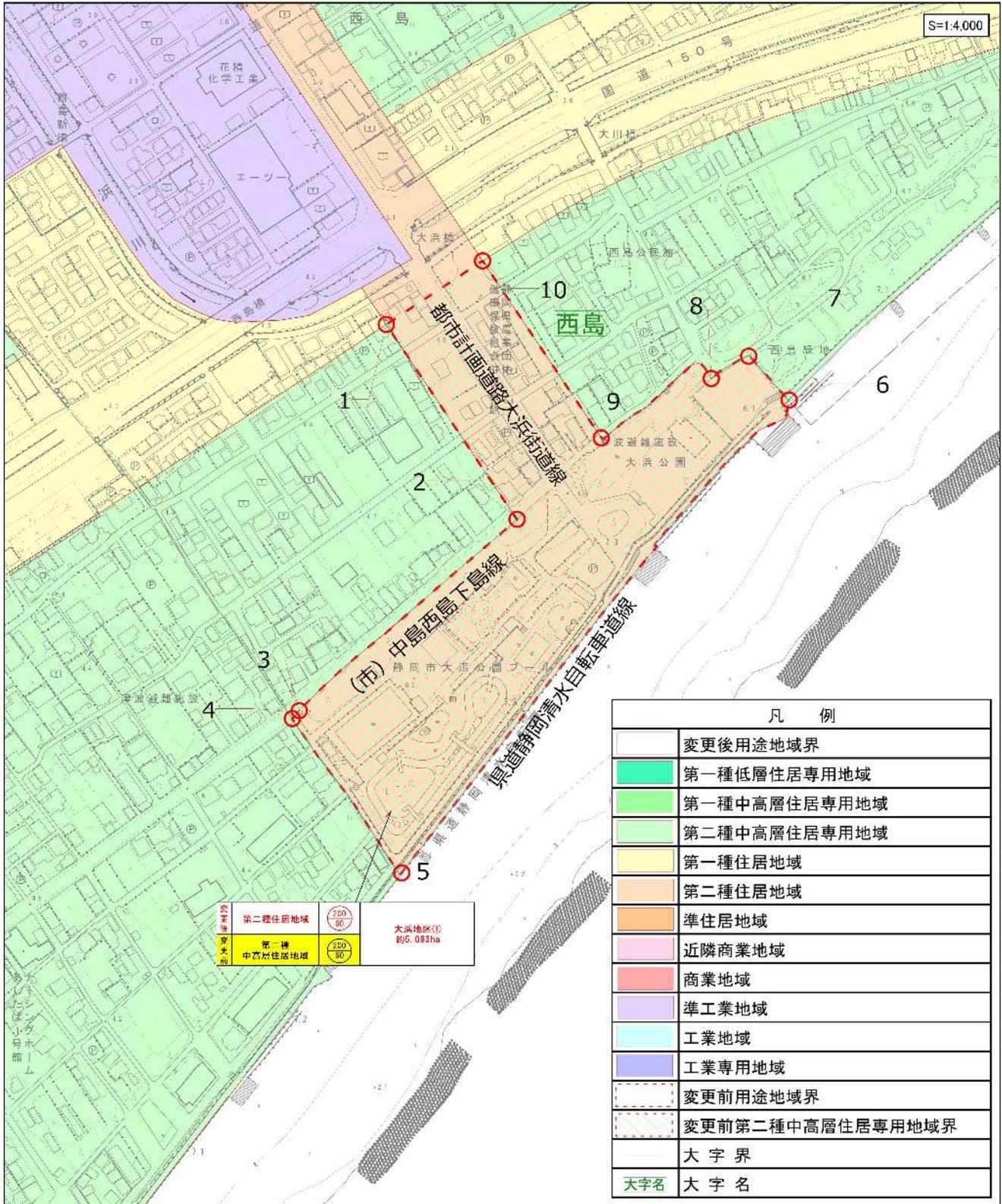
用途地域	追加	除外
第二種中高層住居 専用地域 (200/60)	—	約5.22ha
第一種住居地域 (200/60)	約0.01ha	約0.03ha
第二種住居地域 (200/60)	約5.10ha	約0.01ha
準住居地域 (200/60)	—	約0.05ha
近隣商業地域 (300/80)	約0.18ha	—
工業地域 (100/30)	—	—
準工業地域 (200/60)	—	—
合計	約5.30ha	約5.31ha



拡大図



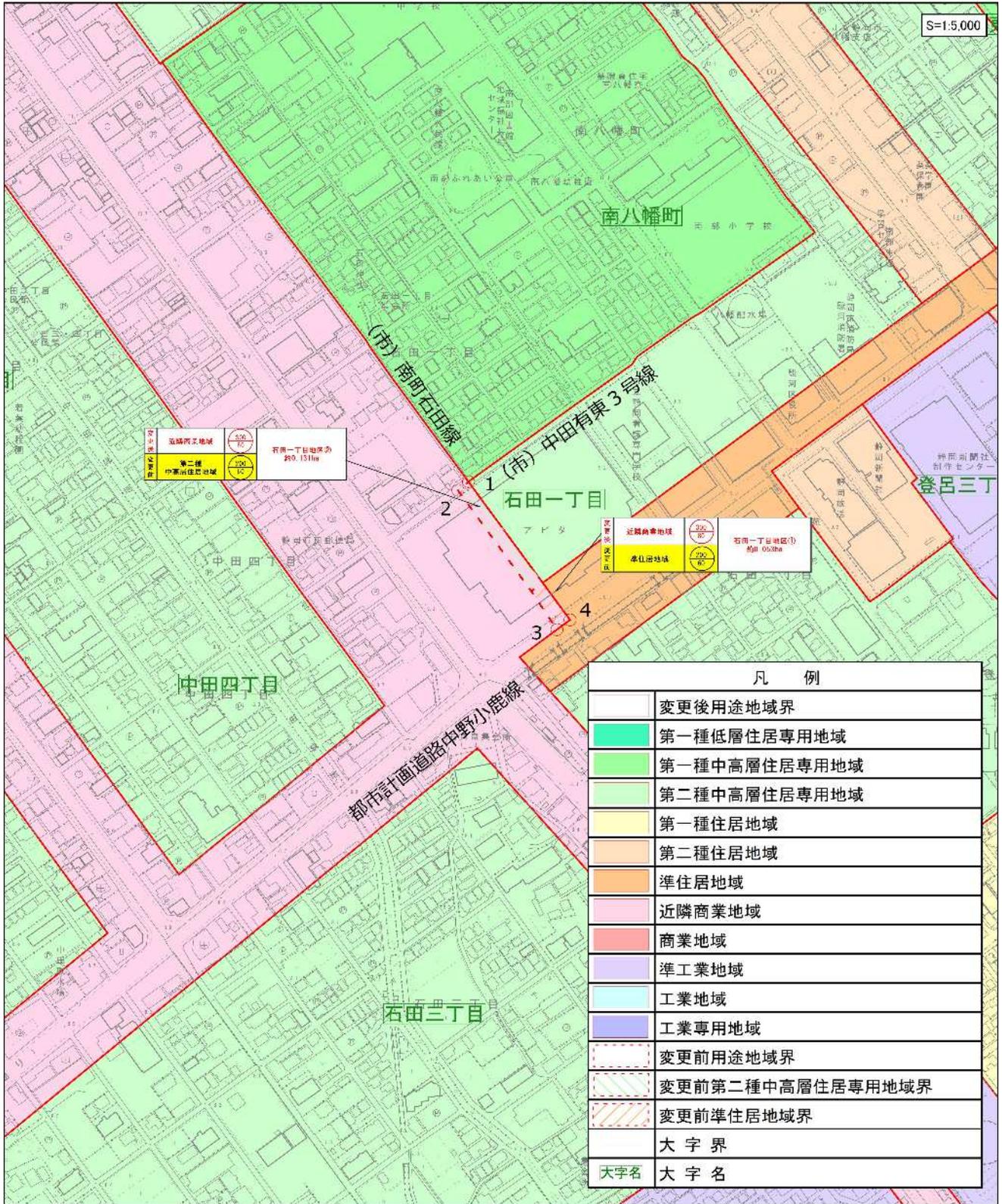
拡大図



凡 例	
[Red dashed line]	変更後用途地域界
[Light green]	第一種低層住居専用地域
[Medium green]	第一種中高層住居専用地域
[Light green]	第二種中高層住居専用地域
[Yellow]	第一種住居地域
[Orange]	第二種住居地域
[Light orange]	準住居地域
[Pink]	近隣商業地域
[Red]	商業地域
[Purple]	準工業地域
[Cyan]	工業地域
[Blue]	工業専用地域
[Dotted red line]	変更前用途地域界
[Dotted green line]	変更前第二種中高層住居専用地域界
[Black line]	大字界
[Green text]	大字名

第二種住居地域 200/80  
 第一種中高層住居地域 200/80  
 大浜地区① 約5.093ha

拡大図



凡 例	
	変更後用途地域界
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	変更前用途地域界
	変更前第二種中高層住居専用地域界
	変更前準住居地域界
	大字界
大字名	大字名