

第 63 回（令和 8 年度第 1 回）

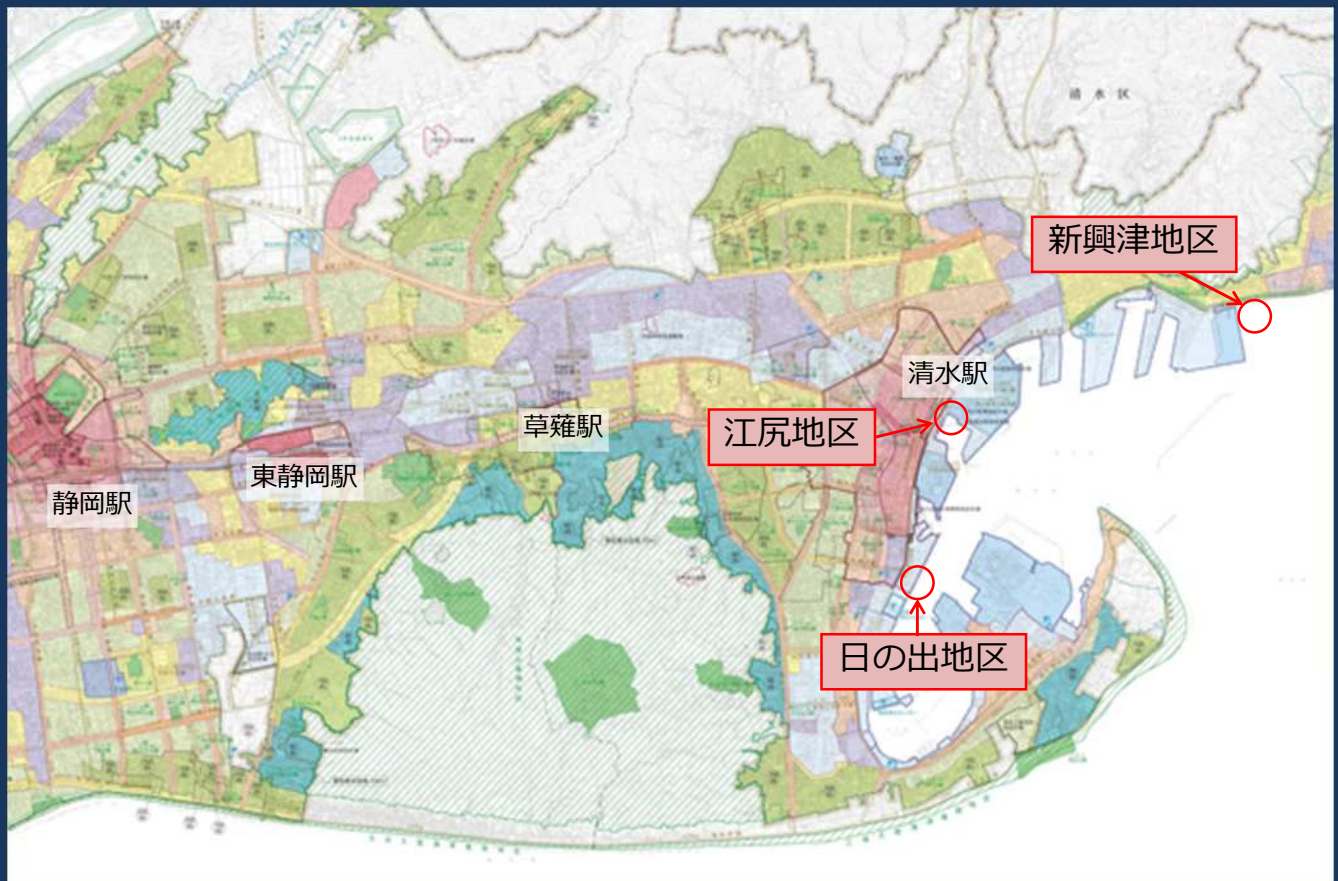
静岡市都市計画審議会

第 1 号～第 4 号議案 説明資料

第63回 静岡市都市計画審議会 議案一覧表

議案	議案名	地区・項目	新興津	日の出	江尻
1	静岡都市計画区域区分の変更		●	●	●
2	静岡都市計画臨港地区の変更		●	●	●
3	静岡都市計画用途地域の変更		●	●	●
4	静岡都市計画準防火地域の変更			●	

説明対象地区の位置について



説明対象地区における実施事業について ①新興津地区

新興津地区では、県内製造業を中心とする企業の輸出入コンテナの長期蔵置に対応し、コンテナ輸送会社や荷主倉庫の計画的な作業実施に寄与することで、コンテナ荷役の効率性を高め、清水港の利用発展につながるため、公有水面埋立事業が行われた。



静岡県HP：清水港長期構想等より引用

説明対象地区における実施事業について ②日の出地区

日の出地区では、岸壁の老朽化対策や複数の大型クルーズ船等の受入機能の確保のため、岸壁の改良工事が行われ、一部区域（今回編入箇所）では公有水面埋立事業が行われた。



国土交通省 清水港湾事務所HP：清水港 日の出地区 岸壁の改良（老朽化対策・大型クルーズ船対応）より引用

説明対象地区における実施事業について ③江尻地区

江尻地区では、駿河湾フェリーの乗降場となる新岸壁の整備のため、公有水面埋立事業が行われた。



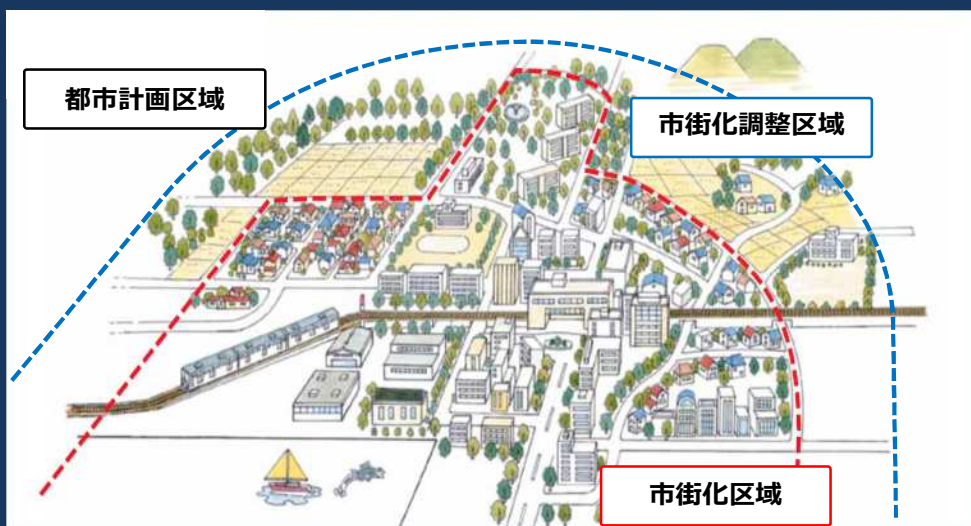
静岡県HP:「清水港江尻11・12号岸壁 供用開始」パンフレットより引用

第1号議案 区域区分の変更

■ 区域区分とは (都市計画法第7条)

無秩序な市街地の拡大を抑制し、効率的な公共投資と計画的な市街地形成を進めるため、都市計画区域を、優先的に市街化すべき「**市街化区域**」と、市街化を抑制すべき「**市街化調整区域**」に区分すること。

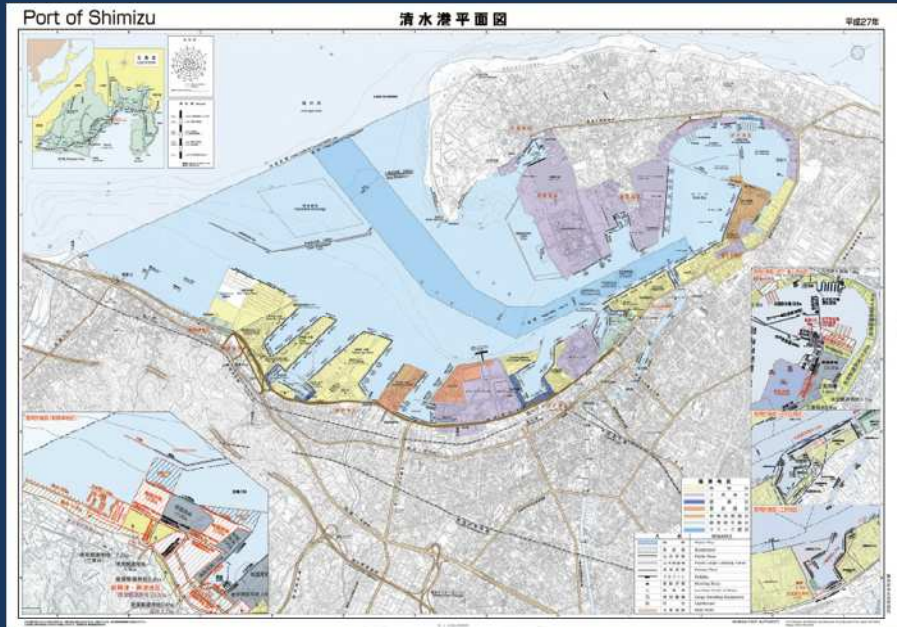
区域区分のイメージ図



国土交通省土地利用制度パンフレットより引用

■ 臨港地区とは (都市計画法第9条)

港湾を管理運営するため定める地区であり、港湾区域を地先水面とする地域で、港湾施設等港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域及び将来これらの施設のために供せられる地域



静岡県HP：臨港地区における構築物の制限：臨港地区平面図より引用

■ 用途地域とは (都市計画法第8条第1項第1号)

土地利用の基本となるものであり、それぞれの地域特性に合わせて建築物の用途や形態の制限を行うことにより、適正な都市機能と良好な都市環境を有する市街地の形成を図るもの。用途地域は、住居系8地域、商業系2地域、工業系3地域の13種類で構成されている。

今回の都市計画の変更に関係する用途地域とその概要

出典：静岡県都市計画ガイドブック2020

用途地域	概要
工業地域	主として工業の利便性増進を図る地域で、学校、病院、ホテル等は建築できません。

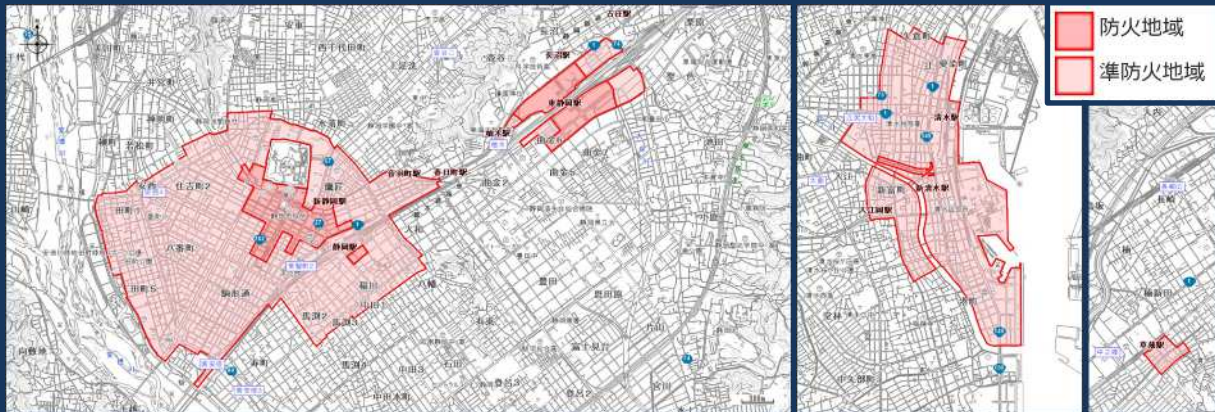
■ 準防火地域とは (都市計画法第8条第1項第5号)

市街地における火災の危険を排除するために定める地域。

都市計画で位置を指定し、建築基準法で建築物の構造、屋根、外壁、開口部等における防火上の具体的な規制を行う。

静岡市では静岡都心、清水都心、東静岡副都心、草薙駅周辺の市街地中心部において、準防火地域を指定している。

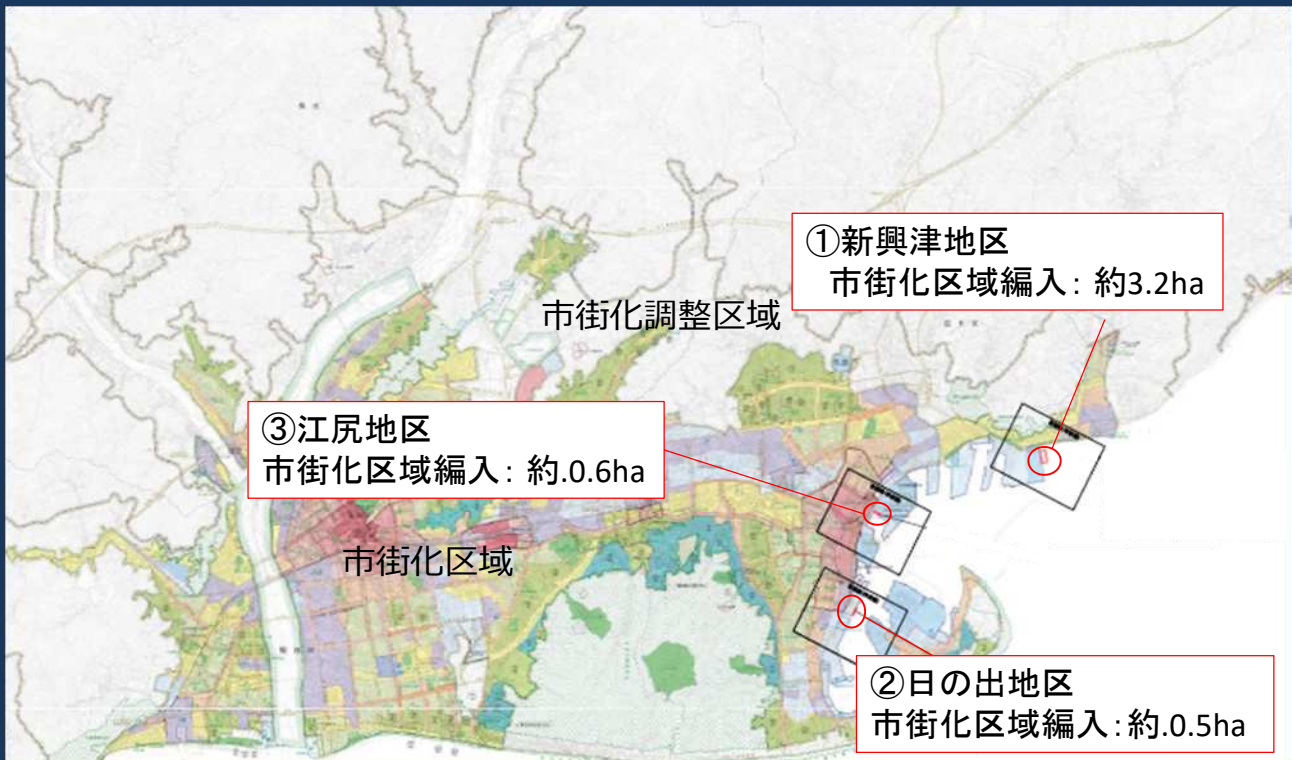
静岡市における防火地域・準防火地域の指定状況



第63回 静岡市都市計画審議会 議案一覧表

議案	議案名	地区・項目	新興津	日の出	江尻
1	静岡都市計画区域区分の変更		●	●	●
2	静岡都市計画臨港地区の変更		●	●	●
3	静岡都市計画用途地域の変更		●	●	●
4	静岡都市計画準防火地域の変更			●	

1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分



理 由

本都市計画区域における市街地及び周辺の開発動向、今後の産業の見通し及び清水港港湾計画を踏まえ、公有水面の埋立てにより新たに生じた土地について市街化区域に編入し、計画的な市街化を図るため、区域区分を本案のとおり変更する。

変更理由

清水港は静岡県の真ん中に位置し、富士山を仰ぎ、世界文化遺産にも登録された三保の松原に囲まれた美しい港で、日本三大美港の一つに数えられている。高速道路のインターチェンジや国道から近く、広域的に利用しやすい海の玄関口となっている。清水港臨海部は国際拠点港湾に指定された国際海上輸送拠点であり、第4次静岡市総合計画においてロジスティクス産業の振興や広域物流を促進する拠点として位置付けられている。

静岡都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、大規模工場が立地している国際拠点港湾清水港周辺の臨海地区は、地域経済を支える工業地域として、引き続きその維持と機能向上を図るとともに、産業拠点として更なる工業・物流及び海洋研究の集積を図ることとしている。

また、静岡市都市計画マスタープランにおいて、清水港臨海部は、既存工業施設を活かし、更なる集積を図る産業拠点として位置付け、ロジスティクス産業や製造業の集積を推進し、物流機能の集約と拠点化を図るとともに、産業機能及び交流・レクリエーション機能の集積を図り、港を活かしたにぎわいのある都市空間の形成を推進することとしている。

新興津地区は、清水港港湾計画において「物流関連ゾーン」、「船だまり関連ゾーン」及び「緑地レクリエーションゾーン」に位置付けられており、海浜、緑地等を配置するため、平成23年度に公有水面埋立の免許を受けた区域のうち、今回編入にかかる区域は、部分竣工により先行して使用開始する区域であり、清水港における「物流関連ゾーン」としての土地利用が行われる。

日の出地区は、清水港港湾計画において「交流拠点ゾーン」、「物流関連ゾーン」及び「緑地レクリエーションゾーン」に位置付けられており、大型旅客船の停泊や物流機能強化のため、埠頭用地として岸壁の水深を変更するとともに耐震化を行うにあたり、令和元年度に公有水面埋立の免許を受け埋め立てた区域であり、隣接する埠頭用地及び港湾関連用地と一体的な土地利用が行われる。

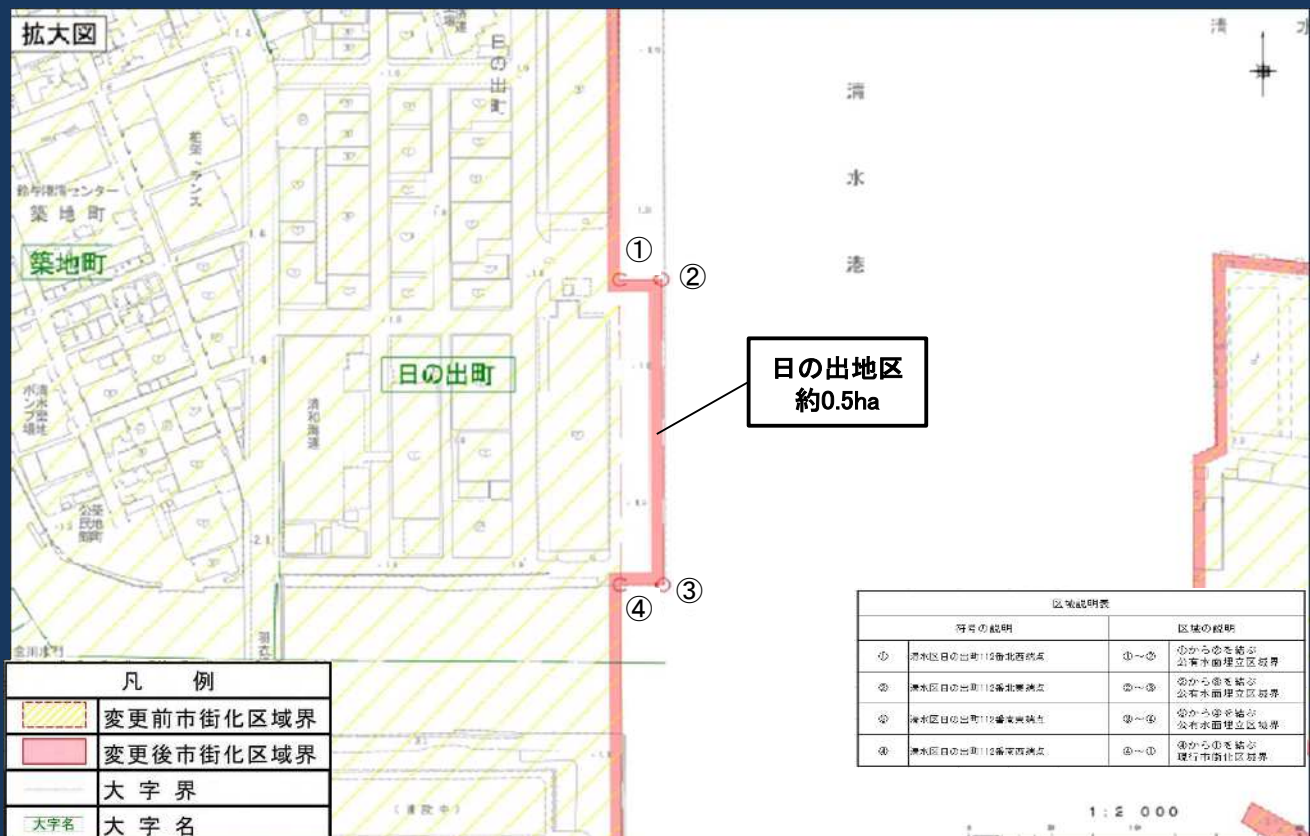
江尻地区は、清水港港湾計画において「交流拠点ゾーン」及び「生産ゾーン」に位置付けられており、フェリーターミナルを核とした地域の振興を図るため、公有水面埋立事業による整備が行われ、隣接する埠頭用地及び港湾関連用地と一体的な土地利用が行われる。

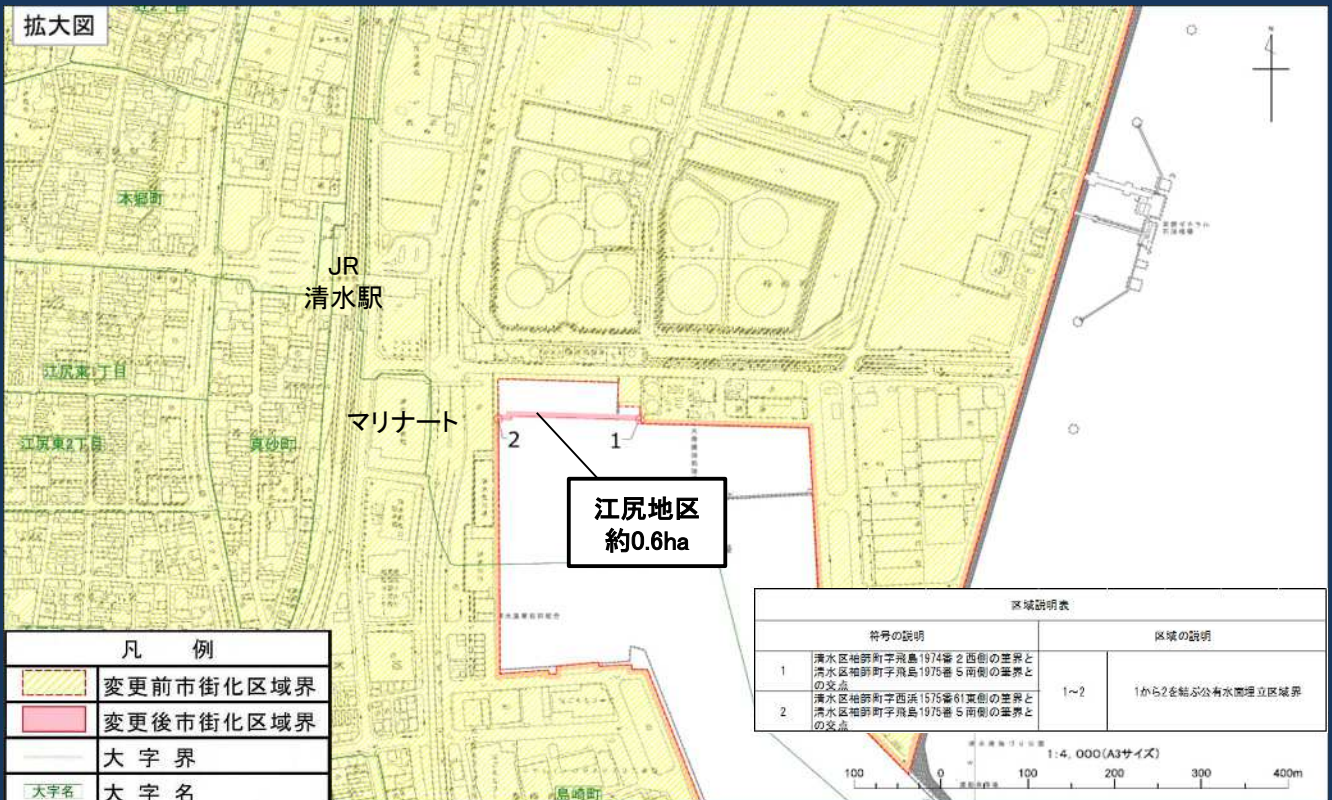
以上のことから、新興津地区、日の出地区及び江尻地区は、既に市街化区域に編入されている区域に隣接して同事業により港湾関連用地として整備された土地であり、既存の港湾関連用地と一体的な土地利用を図るとともに、計画的かつ適正な都市的土地利用（産業及び工業系土地利用）を推進するため、市街化区域に編入する。

変更概要

変更概要

市町村名	地区名	市街化区域面積(ha)				備考
		現行	追加	除外	計	
静岡市		約10,537	—	—	約10,537	
	新興津	—	約3.2	—	+約3.2	
	日の出	—	約0.5	—	+約0.5	
	江尻	—	約0.6	—	+約0.6	
合 計		約10,537	約4.3	—	約10,542	





第63回 静岡市都市計画審議会 議案一覧表

議案	議案名	地区・項目	新興津	日の出	江尻
1	静岡都市計画区域区分の変更		●	●	●
2	静岡都市計画臨港地区の変更		●	●	●
3	静岡都市計画用途地域の変更		●	●	●
4	静岡都市計画準防火地域の変更			●	

都市計画臨港地区を次のように変更する。

名称	面積	備 考		
清水臨港地区	約514ha	商港区	約194.6ha	旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域
		特殊物資港区	約23.0 ha	石炭、鉱石その他大量ばら積を通例とする物資を取り扱わせることを目的とする区域
		工業港区	約244.6 ha	工場その他工業用施設を設置させることを目的とする区域
		漁港区	約11.2 ha	水産物を取り扱わせ、又は漁船の出漁の準備を行わせることを目的とする区域
		保安港区	約23.4 ha	爆発物その他の危険物を取り扱わせることを目的とする区域
		マリーナ港区	約2.9 ha	スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット、モーターボートその他の船舶の利便に供することを目的とする区域
		修景厚生港区	約13.8 ha	その景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生を増進を図ることを目的とする区域

理 由

清水港港湾計画に基づき、公有水面の埋立てにより新たに生じた土地について、既存臨港地区との一体的利用により、港湾機能の充実と港湾の適正な管理・運営を図るため、臨港地区を本案のとおり変更する。

変更理由

議案書 第2号議案 P3

国際拠点港湾である清水港は、世界規模での海上輸送網の再編や情報通信技術の高度化による物流DXの進展、エネルギーや防災面での適切な管理及びSDGsの達成等を視野に入れながら、国際海上コンテナ取扱機能の拡充、港湾施設及び機能の適正な配置、親水空間の確保をはじめ、新たな飛躍と持続的な発展を目指した清水港港湾計画に基づいて、公有水面の埋立てにより新たに生じた土地を臨港地区に編入し、計画的な利用及び適正な管理・運営を推進しているところである。

清水港の新興津地区、江尻地区及び日の出地区は、静岡都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、「清水港臨海地区は、産業拠点として更なる工業・物流及び海洋研究の集積を図るため、工業地を配置する。」と位置付けられている。

また、静岡市都市計画マスタープランにおいて、「清水港臨海部は、既存工業施設を活かし、更なる集積を図ります。」として、産業拠点に位置付け、「ロジスティクス産業や製造業の集積を推進し、物流機能の集約と拠点化を図る」とともに、「清水港周辺は、産業機能及び交流・レクリエーション機能の集積を図り、港を活かしたにぎわいのある都市空間の形成を推進」することとしている。

新興津地区は、国際競争力を備えたコンテナターミナル並びに港湾関連用地の整備を進めるとともに、海洋レクリエーションの拠点として緑地・なぎさの再生等を進め、交流・賑わい拠点のための整備を行い、江尻地区及び日の出地区においては地域の振興を図る交流や物流機能向上のための整備を行う。

今回、清水港港湾計画に基づき、公有水面埋立工事が竣工した江尻地区、日の出地区及び一部竣工した新興津地区について、港湾関連機能を有する土地として計画的な利用を進め、周辺港湾施設と一体となって港湾機能の強化を図るとともに、港湾の適正な管理・運営を図るため、臨港地区を本案のとおり変更する。

変更概要

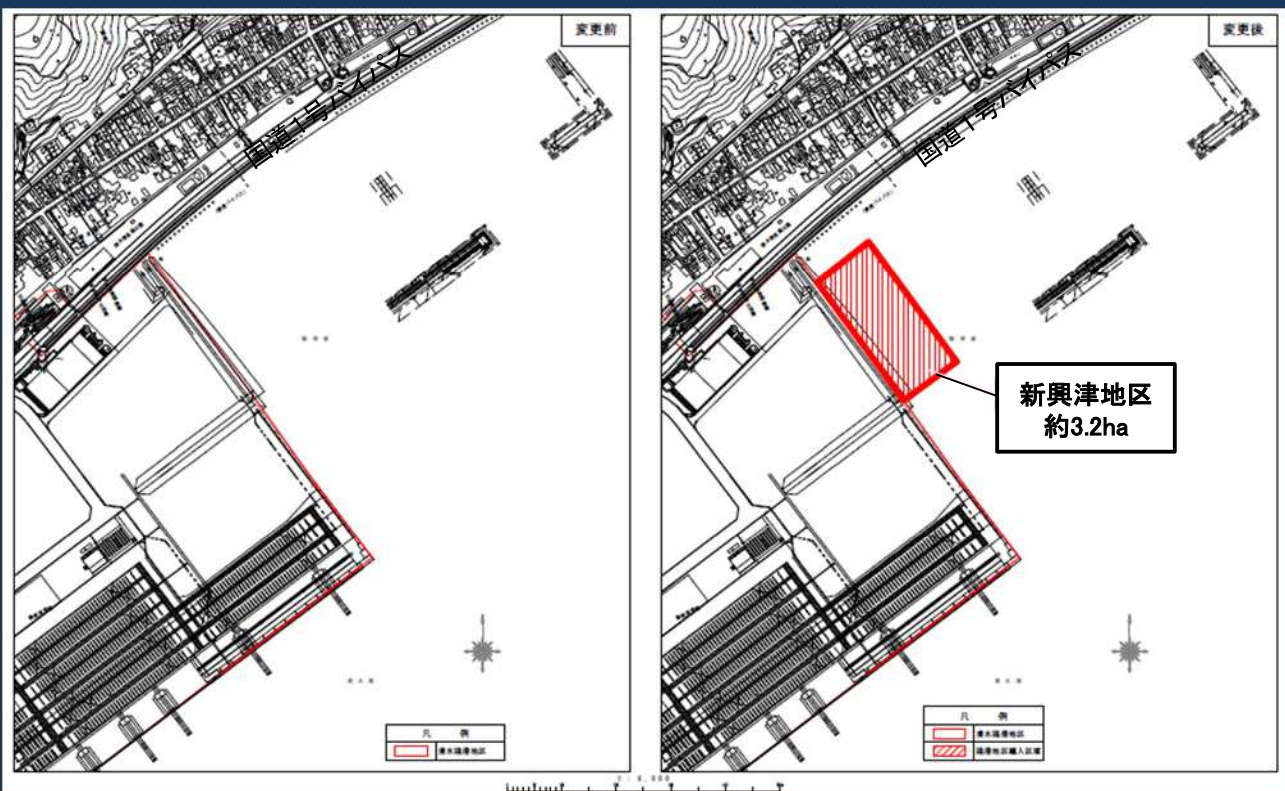
変更概要

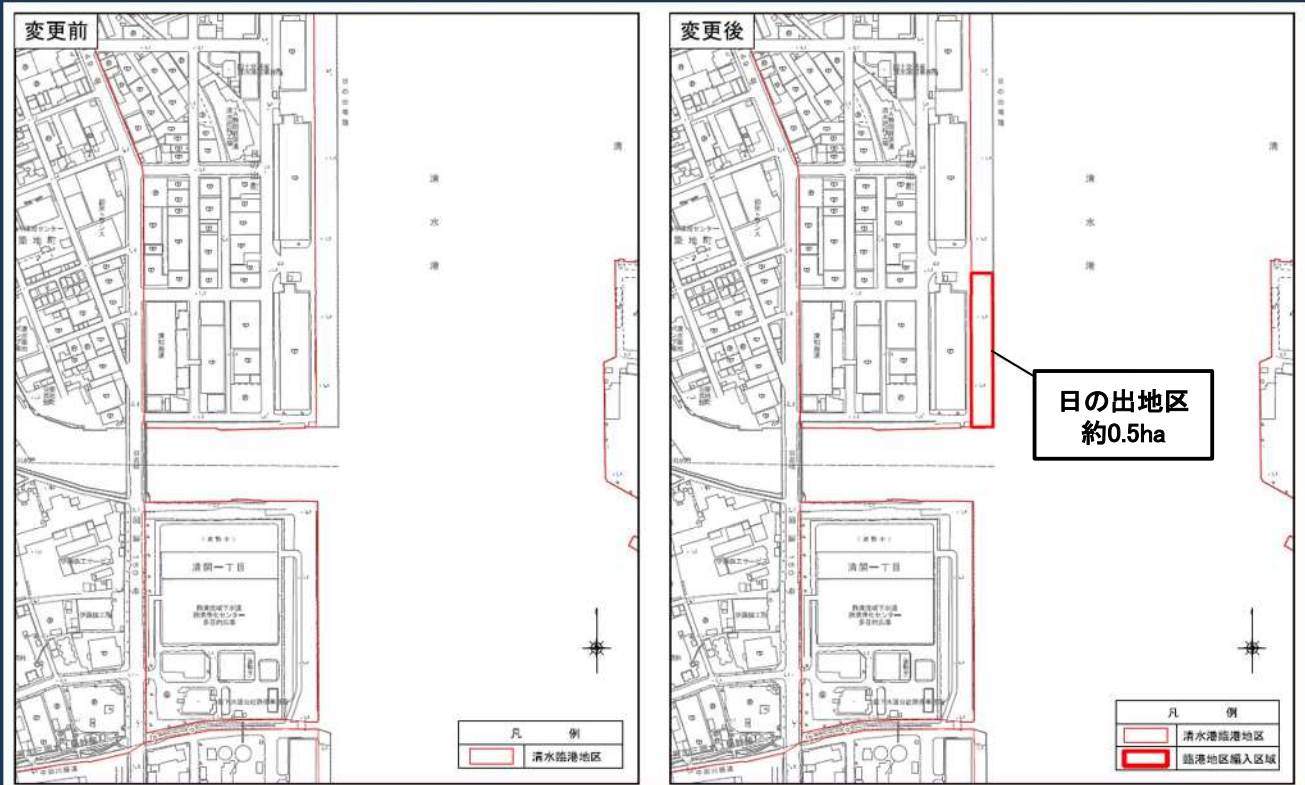
名称	地区名	臨港地区面積(ha)				備考
		現行	追加	除外	計	
清水臨港地区		約509	—	—	約509	
	新興津	—	約3.2	—	+約3.2	
	日の出	—	約0.5	—	+約0.5	
	江尻	—	約0.6	—	+約0.6	
合 計		約509	約4.3	—	約514	

清水臨港地区 分区

名称	分区	臨港地区面積(ha)				地区
		現行	追加	除外	計	
清水臨港地区	商港区	190.9	約3.7	—	194.6	新興津 日の出
	特殊物資 港区	23.0		—	23.0	
	工業港区	244.6		—	244.6	
	漁港区	10.6	約0.6	—	11.2	江尻
	保安港区	23.4		—	23.4	
	マリーナ 港区	2.9		—	2.9	
	修景厚生 港区	13.8		—	13.8	
合 計		約509	約4.3	—	約514	

新興津地区





第63回 静岡市都市計画審議会 議案一覧表

議案	議案名	地区・項目	新興津	日の出	江尻
1	静岡都市計画区域区分の変更		●	●	●
2	静岡都市計画臨港地区の変更		●	●	●
3	静岡都市計画用途地域の変更		●	●	●
4	静岡都市計画準防火地域の変更			●	

第3号議案 用途地域の変更

都市計画用途地域を次のように変更する。

議案書 第3号議案 P1

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 0.0ha 約 71.4ha 約 156.1ha 約 33.8ha 約 218.5ha	5/10以下 6/10以下 6/10以下 8/10以下 8/10以下	3/10以下 4/10以下 4/10以下 4/10以下 5/10以下	— — — — —	200㎡ 200㎡ — 200㎡ —	10m 10m 10m 10m 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
小計	約 479.8ha						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 60.4ha 約 1,035.7ha 約 546.6ha	10/10以下 15/10以下 20/10以下	4/10以下 6/10以下 6/10以下	— — —	— — —	— — —	
小計	約 1,642.7ha						15.6%
第二種中高層 住居専用地域	約 41.3ha 約 1,459.5ha	15/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下	— —	— —	— —	
小計	約 1,500.8ha						14.2%
第一種住居地域	約 0.9ha 約 1,662.1ha 約 62.1ha 約 1.5ha	15/10以下 20/10以下 20/10以下 30/10以下	6/10以下 6/10以下 8/10以下 6/10以下	— — — —	— — — —	— — — —	
小計	約 1,726.6ha						16.4%
第二種住居地域	約 1,069.2ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.1%
準住居地域	約 57.6ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.5%
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 239.6ha 約 323.1ha	20/10以下 30/10以下	8/10以下 8/10以下	— —	— —	— —	
小計	約 562.7ha						5.3%
商業地域	約 7.7ha 約 249.0ha 約 92.7ha 約 53.0ha	20/10以下 40/10以下 50/10以下 60/10以下	— — — —	— — — —	— — — —	— — — —	
小計	約 402.4ha						3.8%
準工業地域	約 1,680.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.9%
工業地域	約 1,150.7ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.9%
工業専用地域	約 0.0ha 約 268.9ha	10/10以下 20/10以下	3/10以下 6/10以下	— —	— —	— —	
小計	約 268.9ha						2.6%
合計	約 10,542ha						100%

理 由

清水港の公有水面埋立事業に伴う市街化区域への編入について、健全で合理的な土地利用を推進するため、用途地域を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

清水港の新興津地区は、清水港港湾計画において「物流関連ゾーン」、「船だまり関連ゾーン」及び「緑地レクリエーションゾーン」に位置付けられており、海浜、緑地等を配置するため、公有水面埋立事業による整備が行われており、竣工済みの工区は順次、港湾関連用地として市街化区域（工業系用途地域、臨港地区）に編入されている。

日の出地区は、清水港港湾計画において「交流拠点ゾーン」、「物流関連ゾーン」及び「緑地レクリエーションゾーン」に位置付けられており、大型旅客船の停泊や物流機能強化を図るため、既に市街化区域に編入されている区域に隣接して同事業により港湾関連用地として整備された。

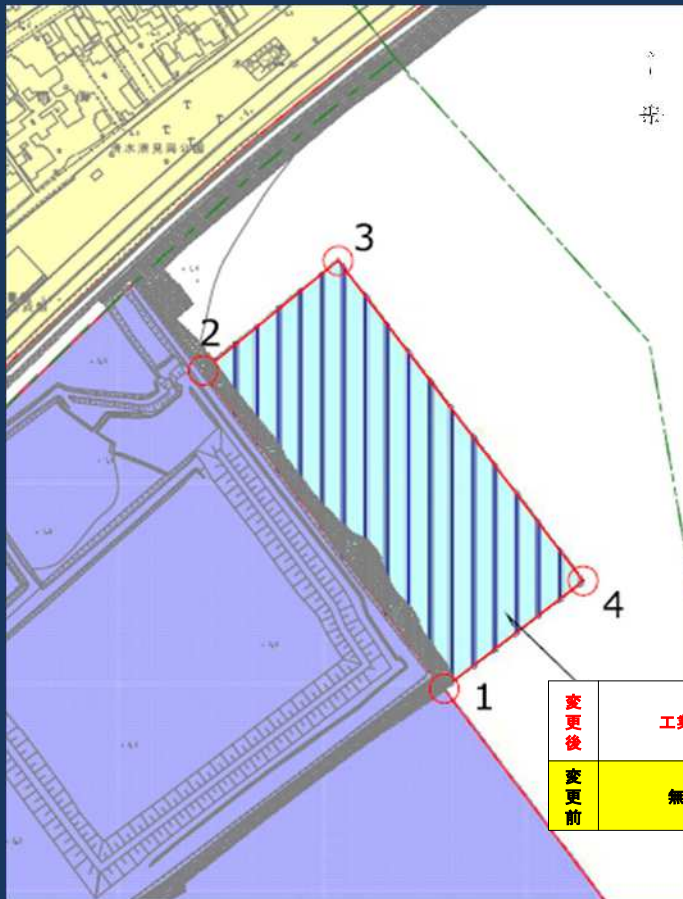
江尻地区は、清水港港湾計画において「交流拠点ゾーン」及び「生産ゾーン」に位置付けられており、フェリーターミナルを核とした地域の振興を図るため、既に市街化区域に編入されている区域に隣接して同事業により港湾関連用地として整備された。

これらの埋立事業によって新たに生じた土地について、既存の港湾関連用地と一体的な土地利用を図るとともに、計画的かつ適正な都市的土地利用を推進するため、市街化区域への編入に併せ、工業地域に指定する。

変更地区別集計表

地区名	用途地域 (容積率/建蔽率)	追加	除外
新興津地区	工業地域 (200/60)	約3.2ha	—

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
	変更前無指定
	変更前第一種住居地域
	変更前第二種住居地域
	大字界
大字名	大字名

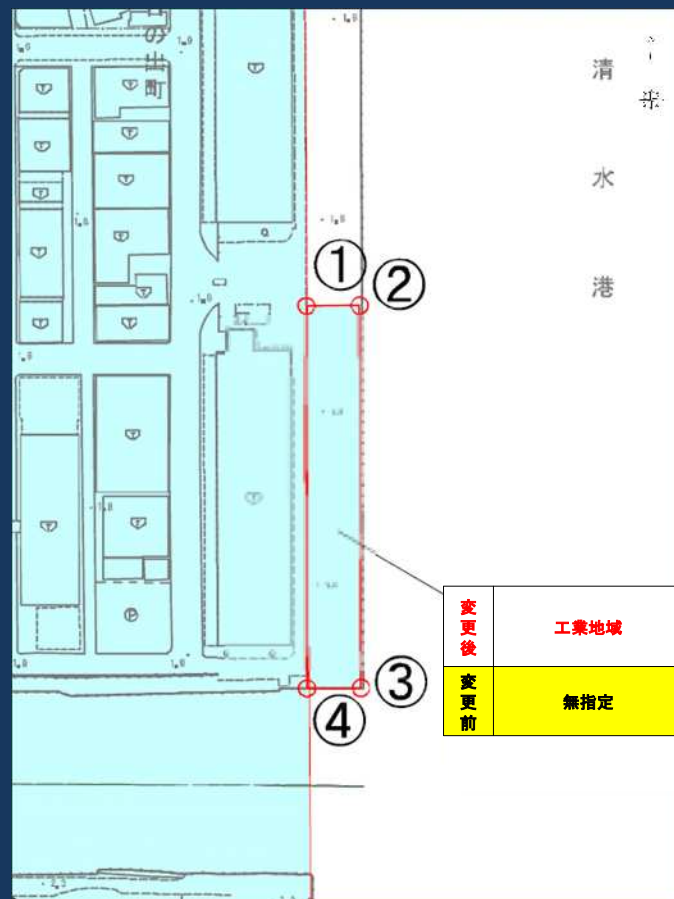


変更後	工業地域		新興津地区 約3.2ha
変更前	無指定	—	

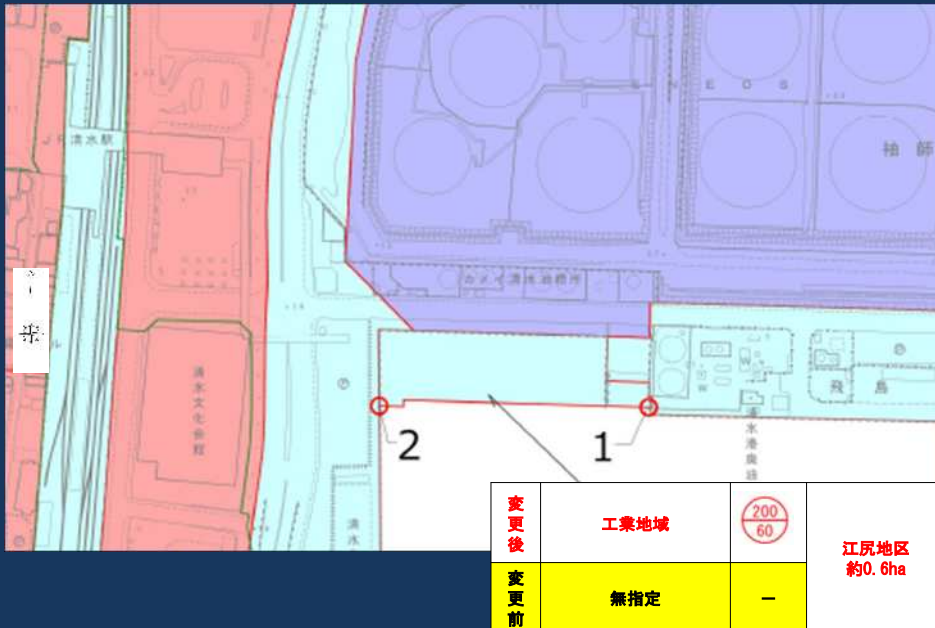
変更地区別集計表

地区名	用途地域 (容積率/建蔽率)	追加	除外
日の出地区	工業地域 (200/60)	約0.5ha	—

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
	変更前無指定
	変更前第一種住居地域
	変更前第二種住居地域
	大字界
大字名	大字名



変更後	工業地域		日の出地区 約0.5ha
変更前	無指定	—	



変更地区別集計表

地区名	用途地域 (容積率/建蔽率)	追加	除外
江尻地区	工業地域 (200/60)	約0.6ha	—

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
	変更前無指定
	変更前第一種住居地域
	変更前第二種住居地域
	大字界
大字名	大字名

第63回 静岡市都市計画審議会 議案一覧表

議案	議案名	地区・項目	新興津	日の出	江尻
1	静岡都市計画区域区分の変更		●	●	●
2	静岡都市計画臨港地区の変更		●	●	●
3	静岡都市計画用途地域の変更		●	●	●
4	静岡都市計画準防火地域の変更			●	

都市計画準防火地域を次のように変更する。

種類	面積	備考
準防火地域	約770ha	

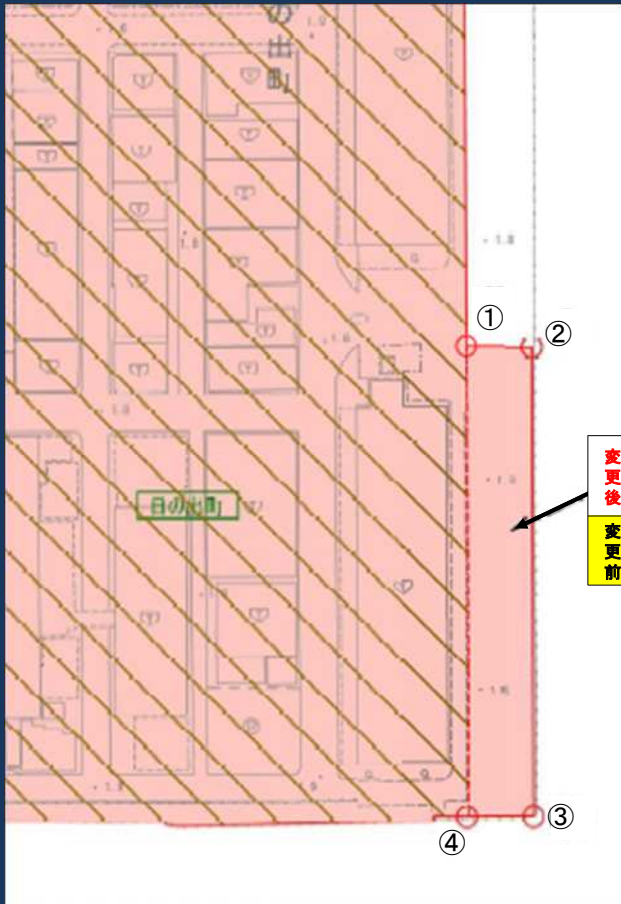
理 由

公有水面埋立事業の実施による区域区分の都市計画変更に伴い、市街地における火災の危険を防除するため、準防火地域を本案のとおり変更する。

変更理由

清水港の中央部に位置する日の出地区は、公有水面埋立事業による埋立地であり、当該地における区域区分の都市計画変更に伴い、隣接する港湾関連用地と一体的に市街地における火災の危険を防除するため、準防火地域を本案のとおり変更する。

日の出地区



変更地区別集計表

地区名	日の出地区
種別	準防火地域
追加	約0.5ha
除外	—

変更後	準防火地域	日の出地区 約0.5ha
変更前	無指定	

凡 例	
	変更前準防火地域
	変更後準防火地域
	大字界
	大字名

都市計画手続について

都市計画の種類 手 続	静岡市決定（ 大臣同意 ）	静岡市決定（ 静岡県協議 ）
	区域区分、臨港地区	用途地域、準防火地域
①都市計画原案の縦覧 都市計画法第16条第1項 静岡市都市計画公聴会規則第3条	縦覧期間：令和7年10月7日 ～令和7年10月21日 公述申出：なし	縦覧期間：令和7年10月7日 ～令和7年10月21日 公述申出：なし
↓ ②公聴会 静岡市都市計画公聴会規則第3条	令和7年11月4日：中止 （公述の申出がないため）	令和7年11月4日：中止 （公述の申出がないため）
↓ ③関係機関協議 都市計画案確定	～令和8年2月	～令和8年1月
↓ ④都市計画案の縦覧 都市計画法第17条第1項	縦覧期間：令和8年4月10日～令和8年4月24日 意見書の提出：なし	
↓ ⑤都市計画審議会	令和8年5月29日	
↓ ⑥告示	令和8年8月頃 予定	