

第 1 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 6 年 6 月 5 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 0.0 ha	5/10以下	3/10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 71.4 ha	6/10以下	4/10以下	—	200㎡	10m	
	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 1,464.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 1,506.0 ha						14.3%
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 1,064.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.1%
準住居地域	約 57.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.5%
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 239.4 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 323.1 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小計	約 562.5 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 0.0 ha	10/10以下	3/10以下	—	—	—	
	約 268.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	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

宮川・水上地区での土地区画整理事業による計画的かつ良好な市街地の一体的な整備に合わせ、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

宮川・水上地区を含む大谷・小鹿地区は、JR 静岡駅から南東約 3 k mに位置する、市街化区域に囲まれた中抜きの中抜き市街化調整区域となっていた。地区内では、東名高速道路日本平久能山スマートインターチェンジが令和元年 9 月 14 日に供用開始されたことから、道路交通環境が飛躍的に向上し、交通利便性を活かした産業、交流の振興を図ることで市全体の発展につながる重要な役割を果たすことが期待されるため、早期にふさわしい適切な土地利用への転換が必要となっている。

静岡都市計画における都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、産業・交流機能が集積した新たな産業拠点とするため、土地区画整理事業等の市街化誘導手法により、整備の見通しが明らかになった段階で、農林業等との調整を行なった後、市街化区域に編入することとしている。また、第 4 次静岡市総合計画及び静岡市都市計画マスタープランでは、本地区における産業系土地利用及び交流拠点整備を重要プロジェクトとして推進することを位置づけている。

大谷・小鹿地区（約 125ha）では、都市的土地利用の実現性を高めるとともに整備効果の早期実現を図るため、4 つの地区に区分し、段階的に市街化区域への編入を進めている。平成 29 年 11 月に市街化区域に編入し、既に整備が開始されている恩田原・片山地区（東名高速道路北側：約 39.7 ha）の整備波及効果を最大限に活かすとともに、連鎖的に宮川・水上地区（東名高速道路南側：約 56.2 ha）を令和 4 年 4 月に市街化区域に編入し、大谷・小鹿地区の都市的土地利用への転換を推進している。

宮川・水上地区の約 56.2ha は、計画的な都市基盤整備が進められる間の土地利用を規制・誘導するため、暫定的に交流機能を集約させる区域を工業専用地域（容積率 10/10、建ぺい率 3/10）、居住地域を第一種低層住居専用地域（容積率 5/10、建ぺい率 3/10）に指定した。

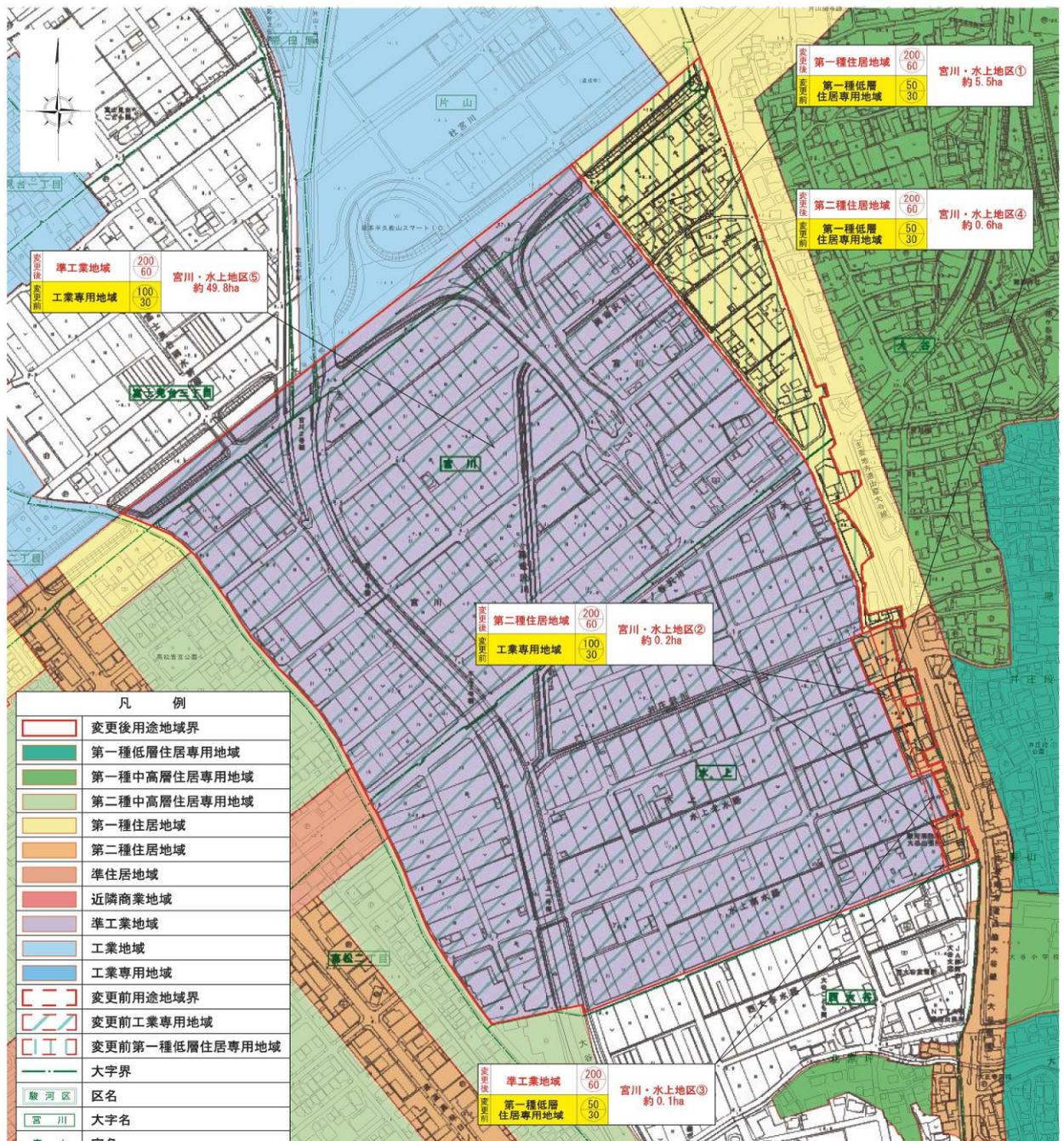
その後、土地区画整理事業が進捗し、土地利用計画が確定したことから、健全で合理的な土地利用を推進するため用途地域を本案のとおり変更する。

(参考) 変更前後比較表 静岡都市計画用途地域

種 類	容積率	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
	建蔽率				追加	除外	
第一種低層 住居専用地域	50/30	200㎡	10m	6.2		-6.18	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				486.0			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			1,464.7
小 計				1,506.0			1,506.0
第一種住居地域	150/60	—	—	0.9			0.9
	200/60	—	—	1,656.6	+5.47		1,662.1
	200/80	—	—	62.1			62.1
	300/60	—	—	1.5			1.5
小 計				1,721.1			1,726.6
第二種住居地域	200/60	—	—	1,063.2	+0.85		1,064.1
準住居地域	200/60	—	—	57.7			57.7
近隣商業地域	200/80	—	—	239.4			239.4
	300/80	—	—	323.1			323.1
小 計				562.5			562.5
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	—	—	1,630.2	+49.87		1,680.0
工業地域	200/60	—	—	1,146.4			1,146.4
工業専用地域	100/30	—	—	50.0		-50.01	0.0
	200/60	—	—	268.9			268.9
小 計				318.9			268.9
合 計				10,537	+56.2	-56.2	10,537

拡大図

宮川・水上地区



1 : 7 , 000

