

第 2 号議案

静岡都市計画特別用途地区の変更（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

静岡都市計画特別用途地区の変更（静岡市決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
特別工業地区（西島・下島地区）	約 14 ha	特別工業地区内における建築物の制限は、建築条例による。
特別工業地区（平和町地区）	約 7.7 ha	
特別工業地区（蒲原地区）	約 63 ha	
特別工業地区（由比地区）	約 68 ha	
大規模集客施設制限地区	約 1,680 ha	大規模集客施設制限地区における建築物の制限は、建築条例による。
合 計	約 1,833 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

宮川・水上地区について、土地区画整理事業の進捗に伴う用途地域の変更に合わせて、都市として調和のとれた質の高い土地利用を実現するため、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）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 km に位置する、市街化区域に囲まれた中抜き在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、用途地域の変更に合わせて、都市として調和のとれた質の高い土地利用を実現するため、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を本案のとおり変更する。

変 更 概 要

変更箇所別面積表

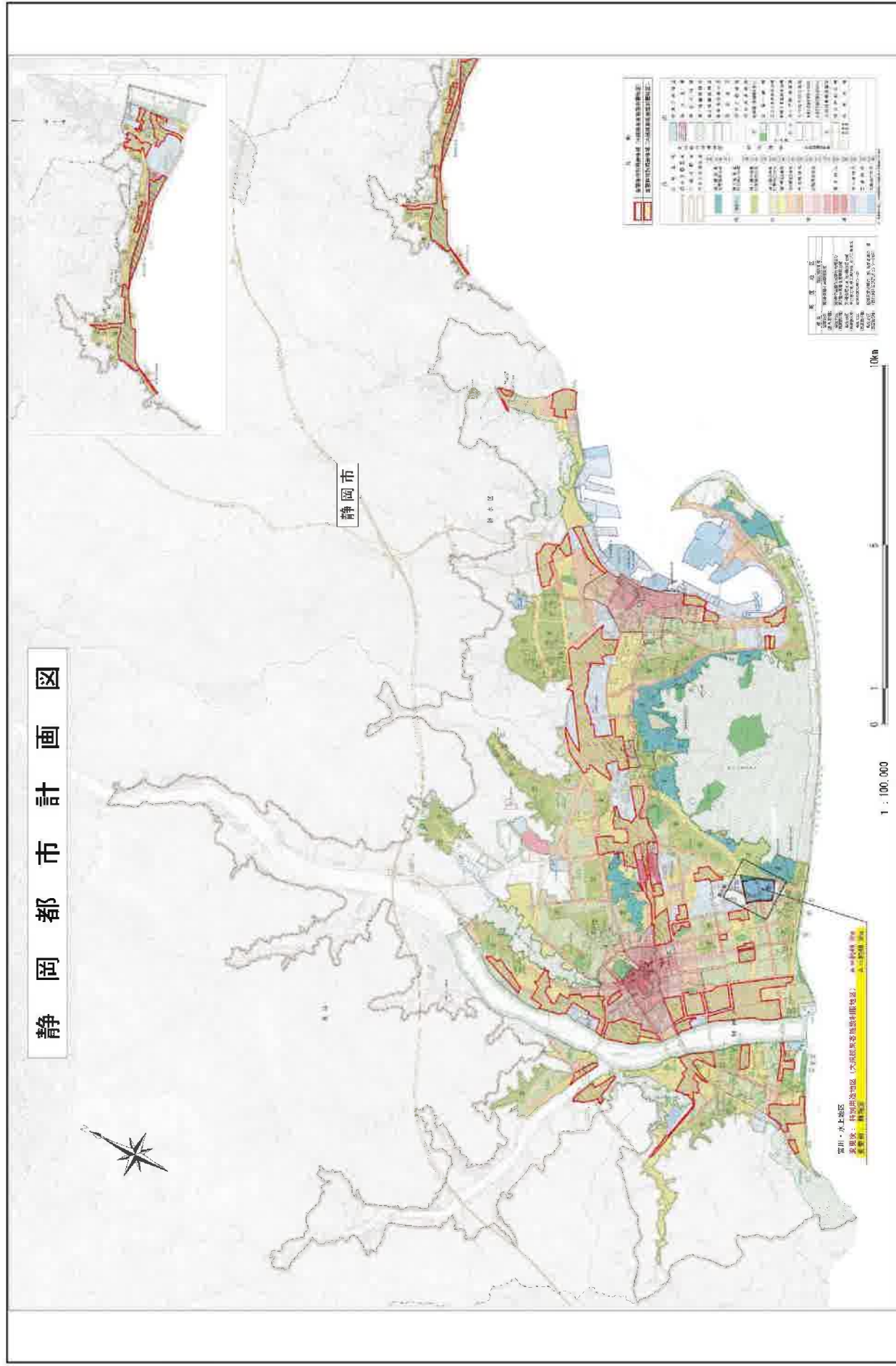
地区名	面 積	変 更 前	変 更 後
宮川・水上 地区	約 49.9 ha	無指定	特別用途地区 (大規模集客施設制限地区)

種類別変更前後面積表

種 類	変更前面積	増加面積	減少面積	変更後面積
特別工業地区	約 152.89ha	—	—	約 152.89ha
西島・下島地区	約 14.30ha	—	—	約 14.30ha
平和町地区	約 7.70ha	—	—	約 7.70ha
蒲原地区	約 63.00ha	—	—	約 63.00ha
由比地区	約 67.89ha	—	—	約 67.89ha
大規模集客施設制限地区	約 1,630.16ha	約 49.87 ha	—	約 1,680.03ha

第2号議案附図

圖 置 位



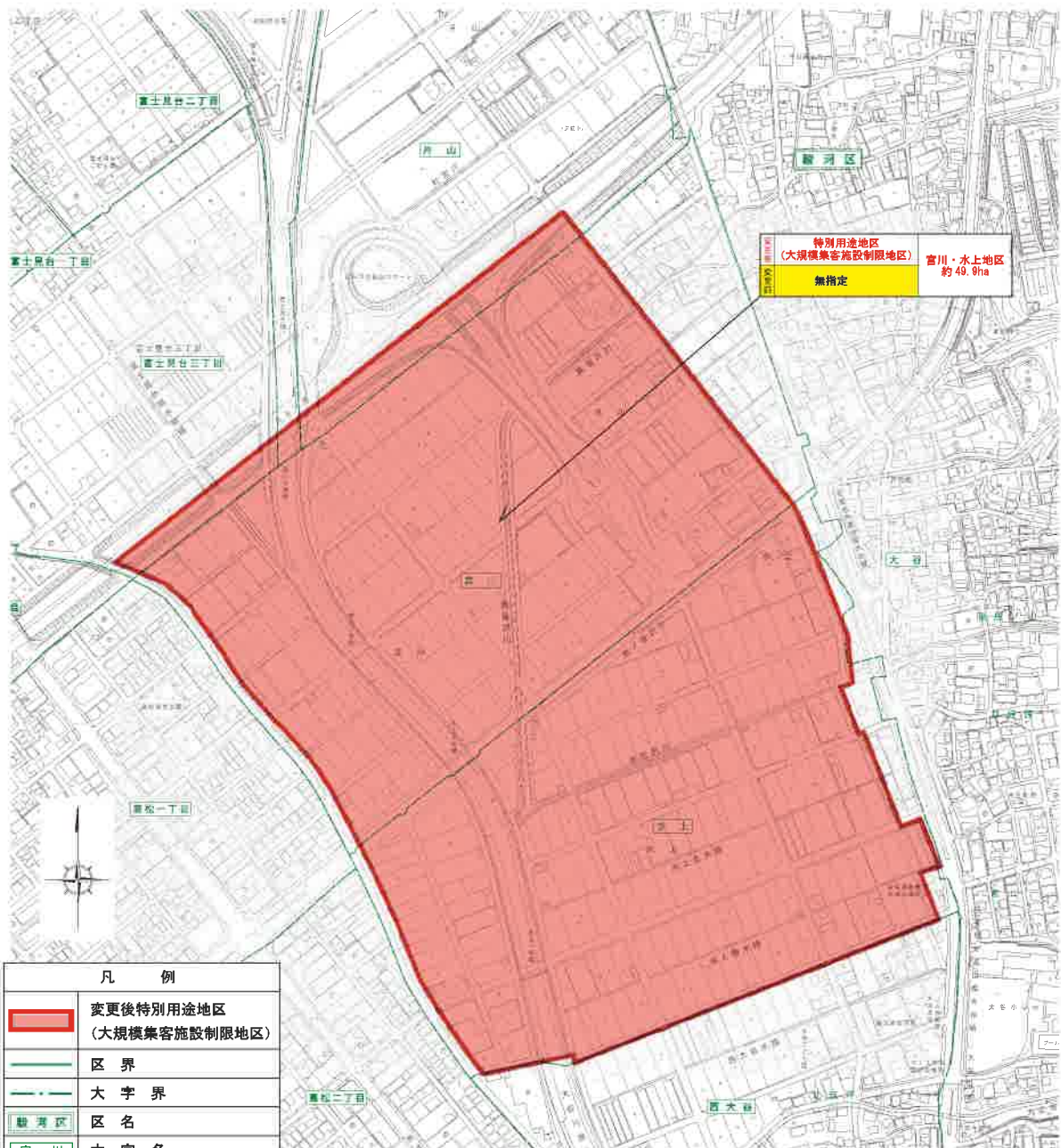
静岡都市計画 特別用途地区
(大規模集客施設制限地区) の変更
(静岡市決定)

第 2 号議案附図

No. 2

拡大図

宮川・水上地区



凡 例		
	変更後特別用途地区 (大規模集客施設制限地区)	
	区 界	
	大 字 界	
	駿 河 区	
	宮 川	
	裏 山	
	指定地域	面 積
	指定地域	

1 : 7 , 0 0 0

0 100 200 300 400 500m