

第4号議案

静岡都市計画地区計画の決定 宮川・水上地区計画（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

静岡都市計画地区計画の決定（静岡市決定）

都市計画宮川・水上地区計画を次のように決定する。

名	称	宮川・水上地区計画
位	置	静岡市駿河区宮川、水上、片山、大谷、富士見台三丁目の各一部
面	積	約 55.8ha
地 区 計 画 の 標 目		宮川・水上地区は、日本平久能山スマートインターチェンジに直結する交通利便性の高い地区である。また、日本平や登呂遺跡、久能山東照宮などの観光拠点に近接し、富士山への眺望も有している地区である。 大谷・小鹿地区のまちづくりの基本方針である「大谷・小鹿地区まちづくりグランドデザイン」では、「活発に交流し、価値を創り合う創造型産業のまち」を目標に掲げており、本地区においては、新たな価値を創り出す拠点として産業・交流施設を中心とした土地利用を図りながら、既存の宅地や農地と調和したまちづくりを行うこととしている。 そこで、本地区計画は、土地区画整理事業による土地利用の整序と都市的土地利用への基盤を整備するとともに、計画的な土地利用の誘導と地域特性を活かした魅力ある環境を創出することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区を6つの地区に区分し、地区の特性に応じたまちづくりを進めるため、土地利用の方針を以下のように定める。 ①A地区（広域交流ゾーン） 交通利便性を活かした広域からの交流を実現するために、静岡らしさを感じ、新たな発見や感動に満ちた場となる交流機能を有する施設を中心とした土地利用の誘導を図る。 ②B地区（周辺企業＋地域交流ゾーン） 隣接する大学や周辺の企業に関連する施設の立地を図り、大学や企業と連携する商業・業務施設（健康維持やエコタウンに関する事業）と住民との交流を図る事業及び施設を誘致しながら、地区内及び周辺住宅地とも調和のとれた土地利用の誘導を図る。 ③C地区（沿道利用ゾーン） 幹線道路の沿道に位置する地区として、業務関連施設や沿道サービス施設を主体とした土地利用の誘導を図る。 ④D地区（農業交流ゾーン） 都市農地が生み出す良好な都市環境を保ち、美しい都市景観を形成するため、持続的に都市農地の保全が図られる土地利用を推進する。広域からの交流を目指し、農産物の消費地となり得るA地区での広域交流を活用することで、農業の六次産業化を見込んだ「産業」としての都市農業の誘導を図る。 ⑤E地区（農業＋地域交流ゾーン） 都市農園と共存し、地域住民の生活需要に対応する農業関連施設の立地を図りながら、地区内及び周辺の住宅地との調和のとれた土地利用の誘導を図る。 ⑥F地区（住宅ゾーン） 幹線道路（都市計画道路下大谷線）に接する土地の区域において、地区内及び周辺居住者の日常的な利便に資する施設の立地を図るとともに、良好な住環境の形成・保全を図る。 なお、地区全域にわたって資材置場、廃車・解体物置場の用に供する土地利用を行ってはならない。
	建築物等の整備の方針	交流・農業・住居の各土地利用が整序されたまちづくりを行うべく、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。

	の地区	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
		面積	約 32.3ha	約 6.7 ha	約 2.1ha	約 2.6ha	約 6.2ha	約 5.9ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 （１）建築基準法別表第二（ほ）項第二号に掲げるもの （２）建築基準法別表第二（へ）項第五号に掲げるもの （３）建築基準法別表第二（り）項第二号に掲げるもの （４）建築基準法別表第二（わ）項第二号及び第三号に掲げるもの （５）病院、診療所（患者の収容施設を有するものに限る。） （６）老人ホーム、福祉ホーム（居住施設を有するものに限る。） （７）畜舎（動物病院、犬猫診療所、ペットショップ、ペットホテル、ペット美容院、ペットカフェは除く）	次に掲げる建築物は建築してはならない。 （１）建築基準法別表第二（に）項第三号から第五号までに掲げるもの （２）建築基準法別表第二（ほ）項第二号及び第三号に掲げるもの （３）建築基準法別表第二（へ）項第三号及び第五号に掲げるもの （４）建築基準法別表第二（り）項第二号に掲げるもの （５）畜舎（動物病院、犬猫診療所、ペットショップ、ペットホテル、ペット美容院、ペットカフェは除く） （６）遊技場	次に掲げる建築物は建築してはならない。 （１）建築基準法別表第二（ほ）項第二号に掲げるもの （２）建築基準法別表第二（へ）項第五号に掲げるもの （３）建築基準法別表第二（り）項第二号に掲げるもの （４）畜舎（動物病院、犬猫診療所、ペットショップ、ペットホテル、ペット美容院、ペットカフェは除く） （５）遊技場	建築基準法別表第二（ち）項第二号から第六号までに掲げる建築物以外は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 （１）建築基準法別表第二（に）項第三号から第五号までに掲げるもの （２）建築基準法別表第二（ほ）項第二号及び第三号に掲げるもの （３）建築基準法別表第二（へ）項第三号及び第五号に掲げるもの （４）建築基準法別表第二（り）項第二号に掲げるもの （５）畜舎（動物病院、犬猫診療所、ペットショップ、ペットホテル、ペット美容院、ペットカフェは除く） （６）遊技場	—
地区整備計画	建築物等に関する事項	敷地の最低限度	1,000 ㎡	135 ㎡	135 ㎡	—	135 ㎡	135 ㎡
		建築物の最低限度	ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 （１）土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法第 98 条第 1 項の規定による仮換地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 （２）建築基準法第 53 条の 2 第 1 項第二号に掲げるもの					
		壁面の位置の制限	1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは塀で高さが 2 m を超えるものは、次の各号に定める数値以上離さなければならない。 （１）道路（歩行者専用道を除く。）境界線から 2.0m （２）歩行者専用道境界線から 0.5m （３）隣地境界線から 0.5m 2 前項に定められた限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、次の各号のいずれかに該当する場合は、前項の規定にかかわらずこの限りでない。 （１）物置その他これに類する建築物で、軒の高さが 2.3m 以下、かつ床面積の合計が 5 ㎡以内であるもの （２）壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物 （３）ポーチその他これに類する建築物の部分で、高さが 5 m 以下であるもの （４）出窓の部分	1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは塀で高さが 2 m を超えるものは、次の各号に定める数値以上離さなければならない。 （１）道路（幅員（前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するもの（東名高速道路区域を除く。）がある場合においては当該公園、広場、水面その他これらに類するものの反対側の境界線までの水平距離をいう。以下同じ。） 8 m 以上のものを除く。）境界線から 1.0 m （２）道路（幅員 8 m 以上のものに限る。）境界線から 0.5m （３）隣地境界線から 0.5m 2 前項に定められた限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、次の各号のいずれかに該当する場合は、前項の規定にかかわらずこの限りでない。 （１）物置その他これに類する建築物で、軒の高さが 2.3m 以下、かつ床面積の合計が 5 ㎡以内であるもの （２）壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物 （３）ポーチその他これに類する建築物の部分で、高さが 5 m 以下であるもの （４）出窓の部分	1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは塀で高さが 2 m を超えるものは、次の各号に定める数値以上離さなければならない。 （１）道路（歩行者専用道を除く。）境界線から 2.0m （２）歩行者専用道境界線から 0.5m （３）隣地境界線から 0.5m 2 前項に定められた限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、次の各号のいずれかに該当する場合は、前項の規定にかかわらずこの限りでない。 （１）物置その他これに類する建築物で、軒の高さが 2.3m 以下、かつ床面積の合計が 5 ㎡以内であるもの （２）壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物 （３）ポーチその他これに類する建築物の部分で、高さが 5 m 以下であるもの （４）出窓の部分	—	1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは塀で高さが 2 m を超えるものは、次の各号に定める数値以上離さなければならない。 （１）道路（幅員（前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するもの（東名高速道路区域を除く。）がある場合においては当該公園、広場、水面その他これらに類するものの反対側の境界線までの水平距離をいう。以下同じ。） 8 m 以上のものを除く。）境界線から 1.0 m （２）道路（幅員 8 m 以上のものに限る。）境界線から 0.5m （３）隣地境界線から 0.5m 2 前項に定められた限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、次の各号のいずれかに該当する場合は、前項の規定にかかわらずこの限りでない。 （１）物置その他これに類する建築物で、軒の高さが 2.3m 以下、かつ床面積の合計が 5 ㎡以内であるもの （２）壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物 （３）ポーチその他これに類する建築物の部分で、高さが 5 m 以下であるもの （４）出窓の部分	1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは塀で高さが 2 m を超えるものは、次の各号に定める数値以上離さなければならない。 （１）道路（幅員（前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するもの（東名高速道路区域を除く。）がある場合においては当該公園、広場、水面その他これらに類するものの反対側の境界線までの水平距離をいう。以下同じ。） 8 m 以上のものを除く。）境界線から 1.0 m （２）道路（幅員 8 m 以上のものに限る。）境界線から 0.5m （３）隣地境界線から 0.5m 2 前項に定められた限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、次の各号のいずれかに該当する場合は、前項の規定にかかわらずこの限りでない。 （１）物置その他これに類する建築物で、軒の高さが 2.3m 以下、かつ床面積の合計が 5 ㎡以内であるもの （２）壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物 （３）ポーチその他これに類する建築物の部分で、高さが 5 m 以下であるもの （４）出窓の部分

		建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	静岡市景観計画を遵守し、以下の点に特に留意する。 (1) 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、彩度の高い色は避け、周辺景観との調和に配慮すること。 (2) 看板・広告物・広告塔は、美観を損なわないものとする。 (3) 事前に、建築物等の計画における資料を以て、静岡市景観計画への適合について担当部局と協議を行うこと。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣、又はさくの構造は次の各号に適合するものとする。ただし、敷地地盤から高さ 0.6m以下の部分又は門、門柱、若しくは長さ 2m以下の門の袖についてはこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 木又は竹製のもの（擬木、擬竹含む） (3) フェンス、金網等で透視可能なもの。

理 由

宮川・水上地区について、土地区画整理事業により土地利用の適正化と秩序あるまちづくりを推進し、良好な都市環境を有する産業地及び住宅地の形成を図り、計画的な土地利用の誘導と地域特性を活かした魅力ある環境を創出するため、宮川・水上地区計画を本案のとおり決定する。

決 定 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。

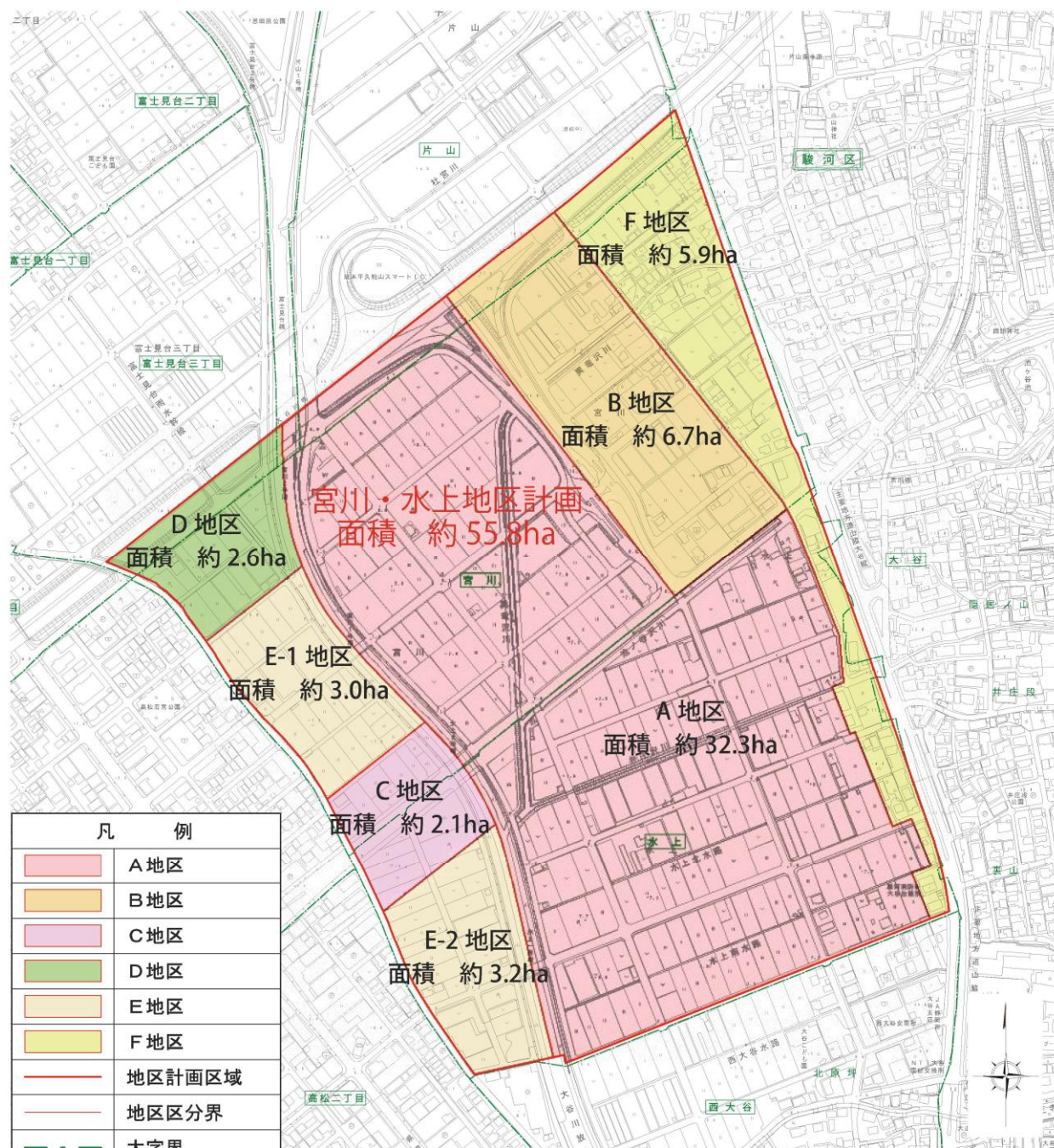
静岡都市計画における都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、産業・交流機能が集積した新たな産業拠点とするため、土地区画整理事業等の市街化誘導手法により、整備の見通しが明らかになった段階で、農林業等との調整を行なった後、市街化区域に編入することとしている。また、第 4 次静岡市総合計画及び静岡市都市計画マスタープランでは、本地区における産業系土地利用及び交流拠点整備を重要プロジェクトとして推進することを位置づけている。

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 つの区域に区分し、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・水上地区では土地区画整理事業による土地利用の整序と都市的土地利用への基盤を整備するとともに、計画的な土地利用の誘導と地域特性を生かした魅力ある環境を創出するため、交通利便性を活かした広域からの交流拠点の形成を図る地区、大学や企業と連携する商業・業務施設と住民との交流を図る地区、業務関連施設や沿道サービス施設を主体とした土地利用の誘導を図る地区、持続的に都市農地の保全を図る地区、都市農園と共存し、地域住民の生活需要に対応する農業関連施設の立地を図る地区、良好な住環境の形成・保全を図る地区の 6 つの地区について土地利用方針を定め、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める宮川・水上地区計画を本案のとおり決定する。

拡大図

宮川・水上地区



1 : 7 , 0 0 0

0 100 200 300 400 500m