

宮川・水上地区に関する議案

第1号議案 静岡都市計画用途地域の変更
(静岡市決定)

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)

第3号議案 静岡都市計画高度地区の変更
(静岡市決定)

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)

目 次

1. 宮川・水上地区の概要

2. 各制度の概要

3. 都市計画変更（第1号議案・静岡都市計画用途地域の変更）

4. 都市計画変更（第2号議案・静岡都市計画特別用途地区の変更）

5. 都市計画変更（第3号議案・静岡都市計画高度地区の変更）

6. 都市計画決定（第4号議案・静岡都市計画地区計画の決定）

7. 都市計画の手続

◆大谷・小鹿地区 位置 図



◆宮川・水上地区の状況



◆大谷・小鹿地区の上位計画

◆第4次静岡市総合計画

まちの多様性を活かした地域の特色に応じたまちづくり

中部横断道の開通や東名高速道路 日本平久能山スマートICの設置など、大規模社会資本の整備により、**今後來訪者の増加が見込まれる大谷・小鹿地区の区画整理事業**や日本平といった**交流拠点の整備を進めていく**としている。

◆静岡都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画法第6条の2）

都市計画の目標

日本平久能山スマートIC周辺の大谷・小鹿地区については、**交通利便性を活かして交流機能を軸としつつ、工業、物流や農業、居住機能の複合的な土地利用を図る**としている。

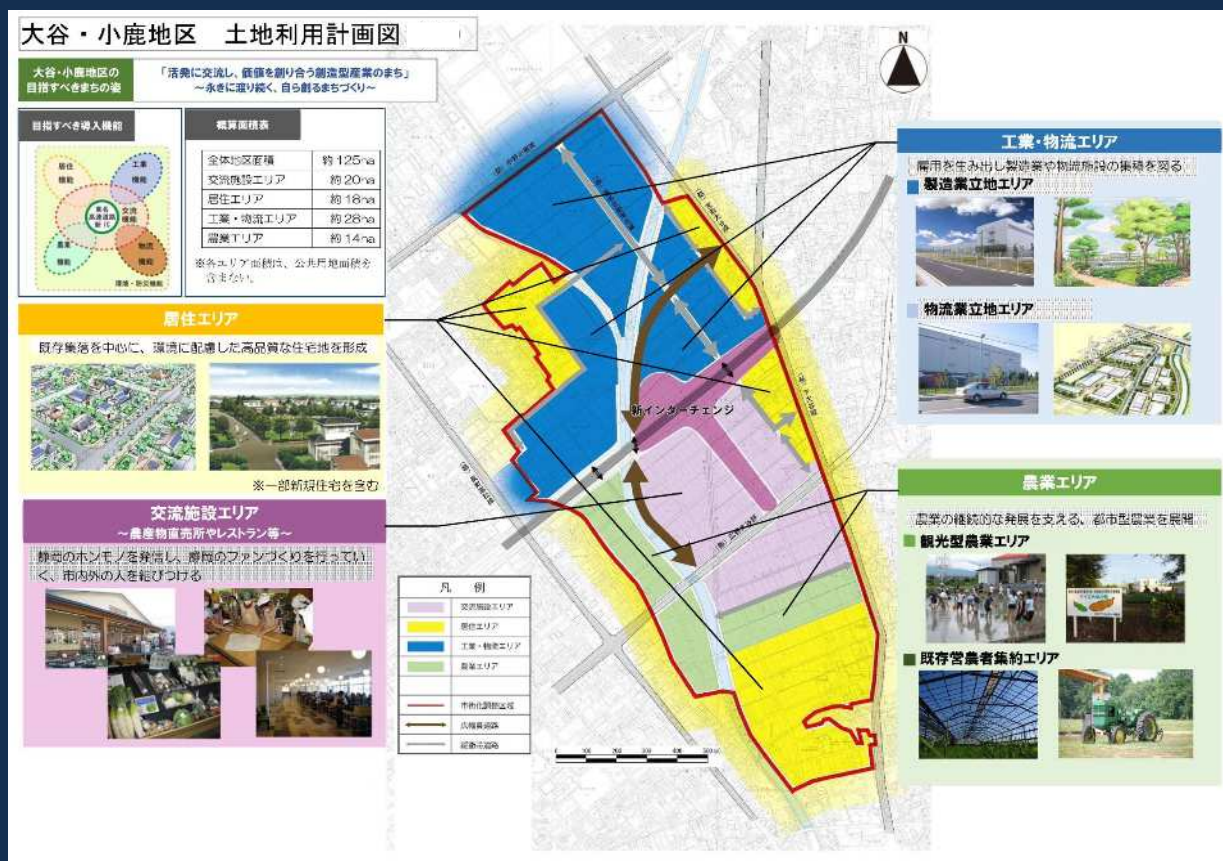
◆静岡市都市計画マスタープラン（都市計画法第18条の2）

集約連携型都市構造における位置づけ

東名高速道路新IC周辺地区（大谷・小鹿地区）は、**ICの交通利便性を活かした産業拠点として、産業活動を主体とした機能の集積に向けて、工業・物流・交流・移住機能等の複合的な立地を図る**としている。

◆大谷・小鹿地区まちづくりグランドデザイン（H25.3策定）

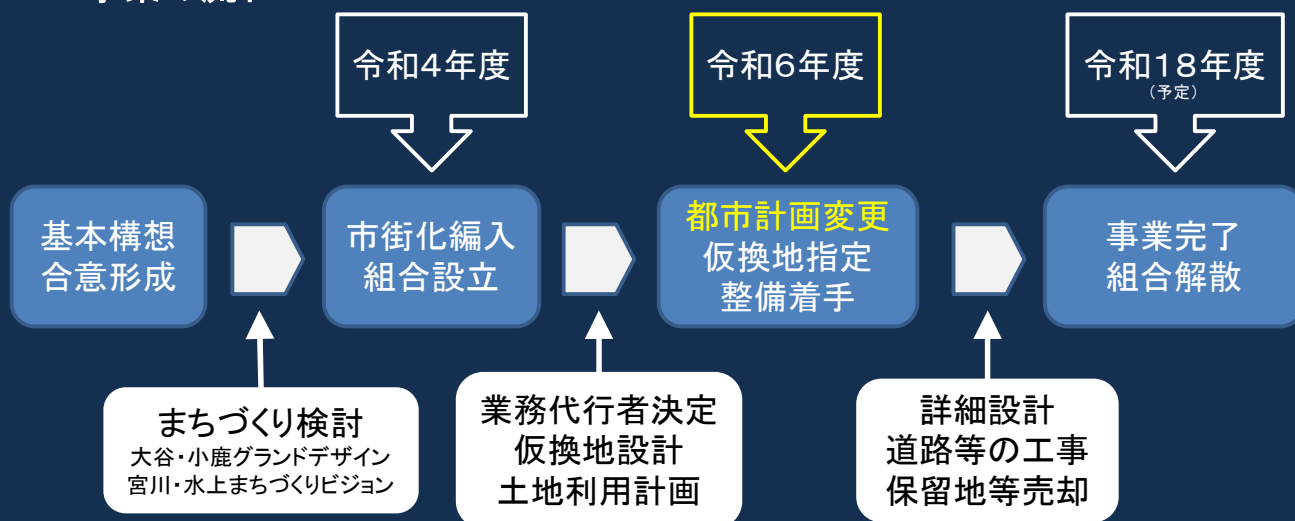
目指すべきまちの姿：「活発に交流し、価値を創り合う創造型産業のまち」



◆宮川・水上地区における事業の流れ

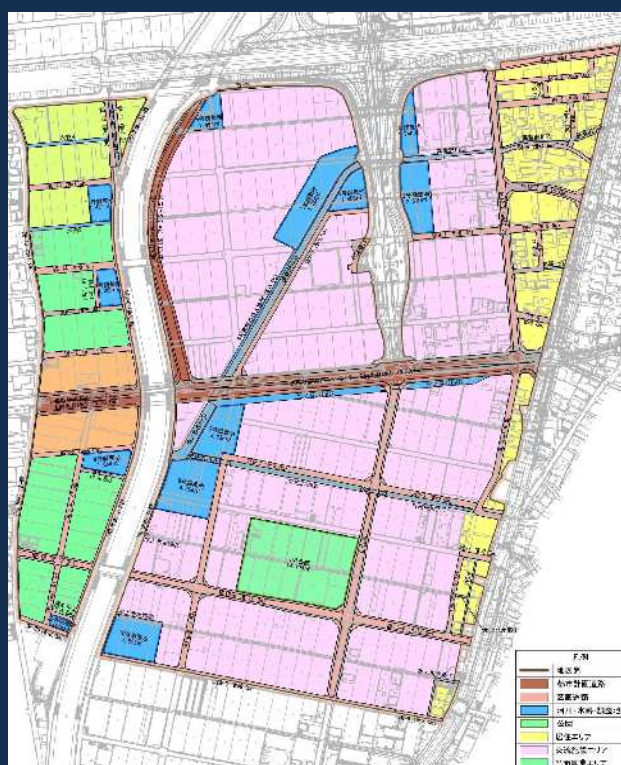
令和4年4月の市街化区域編入（暫定的な用途地域等の指定）及び土地区画整理組合設立後、業務代行者が決定し、仮換地設計や土地利用計画が確定したことから、**今後の土地利用を前提とした都市計画の変更・決定**を行い、令和6年中の仮換地指定及び整備着手を行う予定。

《事業の流れ》



◆宮川・水上地区の土地利用計画について

●市街化区域編入時（R4.4）



●現在



目 次

1. 宮川・水上地区の概要

2. 各制度の概要

3. 都市計画変更（第1号議案・静岡都市計画用途地域の変更）

4. 都市計画変更（第2号議案・静岡都市計画特別用途地区の変更）

5. 都市計画変更（第3号議案・静岡都市計画高度地区の変更）

6. 都市計画決定（第4号議案・静岡都市計画地区計画の決定）

7. 都市計画の手続

第1号議案 静岡都市計画用途地域の変更

■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2023

用途地域	概 要
第一種低層住居専用地域	低層の住宅地域として良好な住環境の保護または保全を図る地域で、住宅のほか小中学校、図書館等は建設できます。
第一種住居地域	既成市街地にあつて住環境を保護するための地域であり、大規模な店舗、事務所等の立地を制限する必要がある地域です。
第二種住居地域	既成市街地にあつて、ある程度用途の混在を許容しつつ、主として住環境を保護する必要がある地域です。
準工業地域	主として環境の悪化をもたらす恐れが無い工業の利便の増進を図る地域です。
工業専用地域	工業の利便性を増進するための地域で、どんな工場でも建てられますが、住宅や店舗等は建築できません。

■ 特別用途地区とは （都市計画法第8条第1項第2号）

用途地域の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護等、特別な目的の実現を図るため、当該用途地域の指定を補完して定める地区。

都市計画で位置を指定し、建築条例で具体的な規制を行う。

静岡市における特別用途地区とその概要

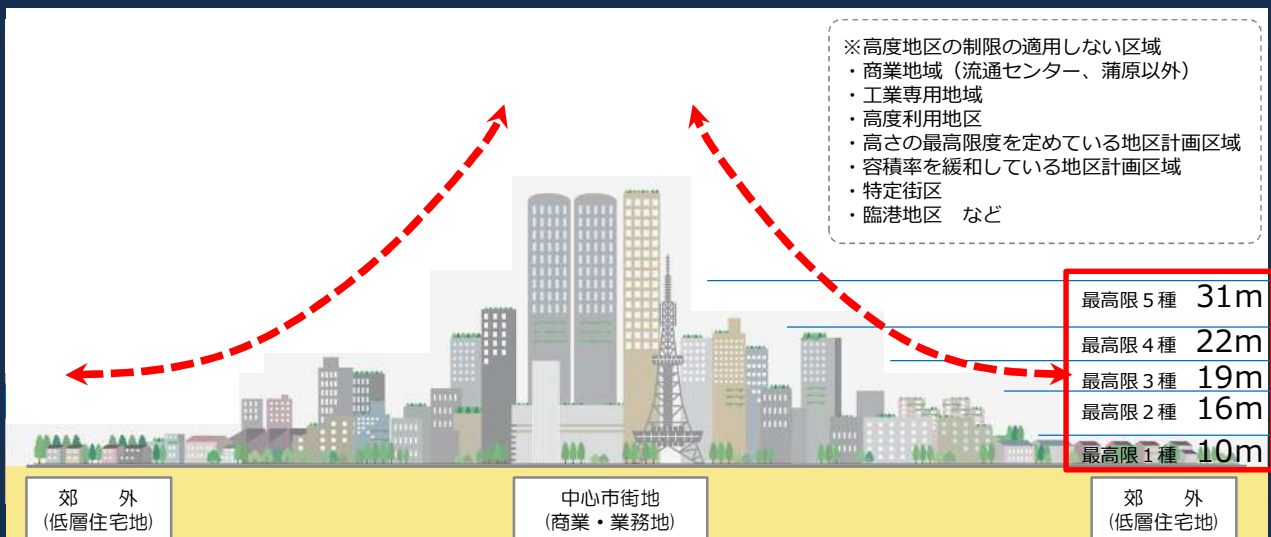
特別用途地区	概 要
特別工業地区	地場産業や既存工場の保護・育成しつつ、公害防止の観点から立地すべき工場の業種、業態を限定し、住宅、工場環境及び利便を増進する。 地 区：西島・下島地区、平和町地区、蒲原地区、由比地区 計4地区
大規模集客施設制限地区	劇場、映画館、観覧場、店舗、展示場といった不特定多数の人を集客する施設で、床面積の合計が10,000㎡を超える建築物の立地を制限する。 地 区：静岡市内の準工業地域全域

■ 高度地区とは （都市計画法第8条第1項第3号）

用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区。

静岡市では、用途地域に応じて5種類の高さ制限を指定している。

静岡市における高度地区のイメージ図



出典：名古屋市長 建築物の高さのルールが変わります（一部加工）

■ 地区計画とは

それぞれの**地区の特性**にふさわしい良好な環境の形成や保持のため、道路や公園といった公共施設の整備や、**建築物の用途、高さ、色彩**などについて、用途地域等の規制に加えて、対象地区内で面的に定めることが出来る**地区独自のルール**です。



目 次

1. 宮川・水上地区の概要
2. 各制度の概要
- 3. 都市計画変更（第1号議案・静岡都市計画用途地域の変更）**
4. 都市計画変更（第2号議案・静岡都市計画特別用途地区の変更）
5. 都市計画変更（第3号議案・静岡都市計画高度地区の変更）
6. 都市計画決定（第4号議案・静岡都市計画地区計画の決定）
7. 都市計画の手続

都市計画用途地域を次のとおり変更する。

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 0.0ha 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 1,464.7ha	15/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下	－ －	－ －	－ －	
小計	約 1,506.0ha						14.3%
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 1,064.1ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	10.1%
準住居地域	約 57.7ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	0.5%
田園住居地域	－	－	－	－	－	－	－
近隣商業地域	約 239.4ha 約 323.1ha	20/10以下 30/10以下	8/10以下 8/10以下	－ －	－ －	－ －	
小計	約 562.5ha						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 1,146.4ha	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 10,537ha						100%

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

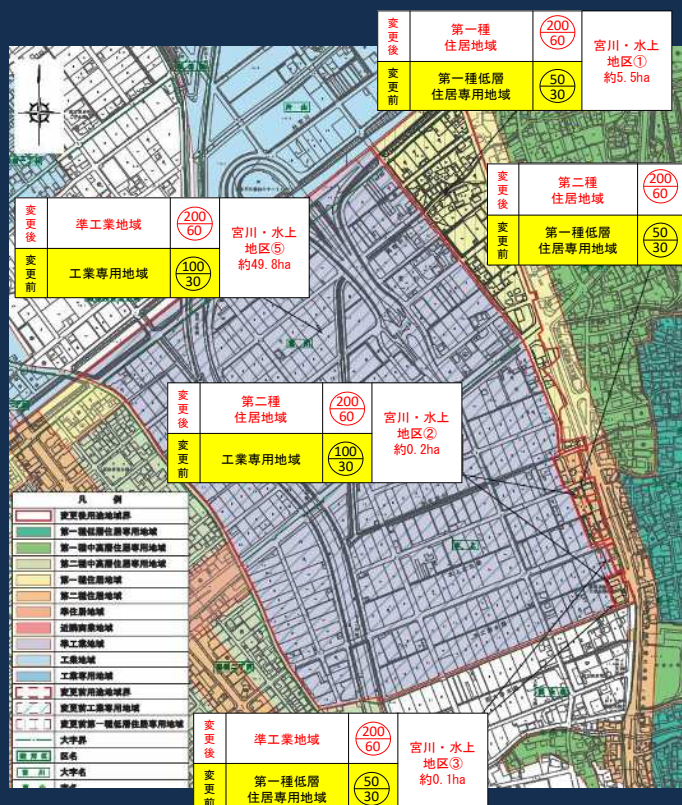
宮川・水上地区を含む大谷・小鹿地区は、JR静岡駅から南東約3kmに位置する、市街化区域に囲まれた中抜きの市街化調整区域となっていた。地区内では、東名高速道路日本平久能山スマートインターチェンジが令和元年9月14日に供用開始されたことから、道路交通環境が飛躍的に向上し、交通利便性を活かした産業、交流の振興を図ることで市全体の発展につながる重要な役割を果たすことが期待されるため、早期にふさわしい適切な土地利用への転換が必要となっている。

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39.7ha）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56.2ha）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。



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
宮川・水上地区	第一種低層住居専用地域 (50/30)	—	約6.18ha
	第一種住居地域 (200/60)	約5.47ha	—
	第二種住居地域 (200/60)	約0.85ha	—
	工業専用地域 (100/30)	—	約50.01ha
	準工業地域 (200/60)	約49.87ha	—
	合計	約56.19ha	約56.19ha

目 次

1. 宮川・水上地区の概要
2. 各制度の概要
3. 都市計画変更（第1号議案・静岡都市計画用途地域の変更）
- 4. 都市計画変更（第2号議案・静岡都市計画特別用途地区の変更）**
5. 都市計画変更（第3号議案・静岡都市計画高度地区の変更）
6. 都市計画決定（第4号議案・静岡都市計画地区計画の決定）
7. 都市計画の手続

第2号議案 静岡都市計画特別用途地区の変更

議案書 第2号議案 P1

都市計画特別用途地区を次のとおり変更する。

種類	面積	その他及び備考
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	

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

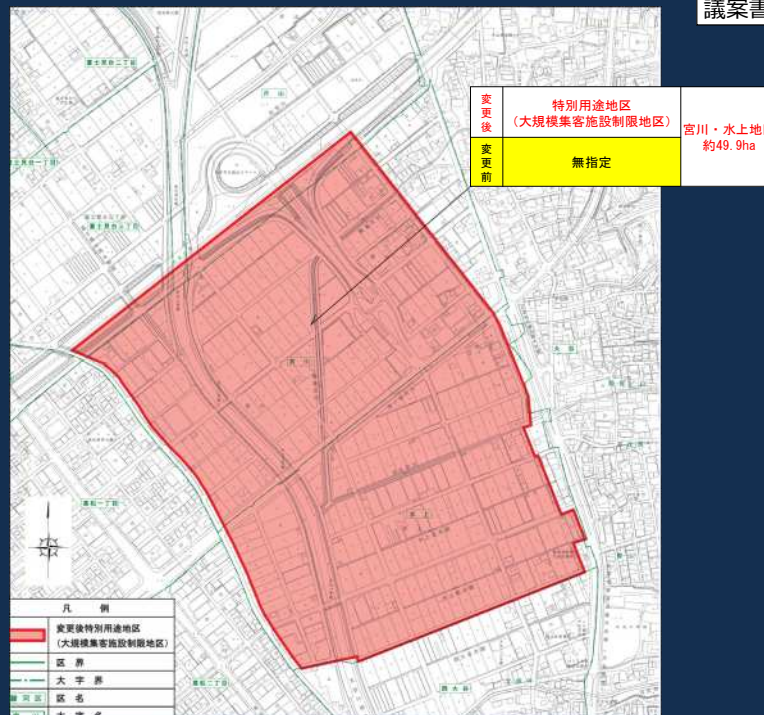
宮川・水上地区を含む大谷・小鹿地区は、JR静岡駅から南東約3kmに位置する、市街化区域に囲まれた中抜き市街化調整区域となっていた。地区内では、東名高速道路日本平久能山スマートインターチェンジが令和元年9月14日に供用開始されたことから、道路交通環境が飛躍的に向上し、交通利便性を活かした産業、交流の振興を図ることで市全体の発展につながる重要な役割を果たすことが期待されるため、早期にふさわしい適切な土地利用への転換が必要となっている。

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39.7ha）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56.2ha）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。



変更箇所別集計表

地区名	種別	追加	除外
宮川・水上地区	無指定	—	約49.87ha
	特別用途地区 (大規模集客施設制限地区)	約49.87ha	—

目次

1. 宮川・水上地区の概要
2. 各制度の概要
3. 都市計画変更（第1号議案・静岡都市計画用途地域の変更）
4. 都市計画変更（第2号議案・静岡都市計画特別用途地区の変更）
5. 都市計画変更（第3号議案・静岡都市計画高度地区の変更）
6. 都市計画決定（第4号議案・静岡都市計画地区計画の決定）
7. 都市計画の手続

都市計画高度地区を次のとおり変更する。

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考 (対象用途地域)
高度地区 (最高限1種)	約480ha	1 建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、 10メートル以下 とする。 2 建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5メートルを加えたものの以下とする。	第一種低層 住居専用地域
高度地区 (最高限2種)	約3,148ha	1 建築物の高さは、16メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、10メートルを加えたものの以下とする。	第一種中高層住 居専用地域及び 第二種中高層住 居専用地域
高度地区 (最高限3種)	約5,524ha	1 建築物の高さは、 19メートル以下 とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、10メートルを加えたものの以下とする。	第一種住居地 域、第二種住居 地域、準住居地 域、準工業地域 及び工業地域
高度地区 (最高限4種)	約191ha	1 建築物の高さは、22メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、10メートルを加えたものの以下とする。	近隣商業地域の 一部
高度地区 (最高限5種)	約407ha	建築物の高さは、31メートル以下とする。	近隣商業地域の 一部、商業地域 の一部(蒲原地 区及び流通セン ター地区)
合 計	約9,750ha		

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、高度地区を本案のとおり変更する。

変更理由

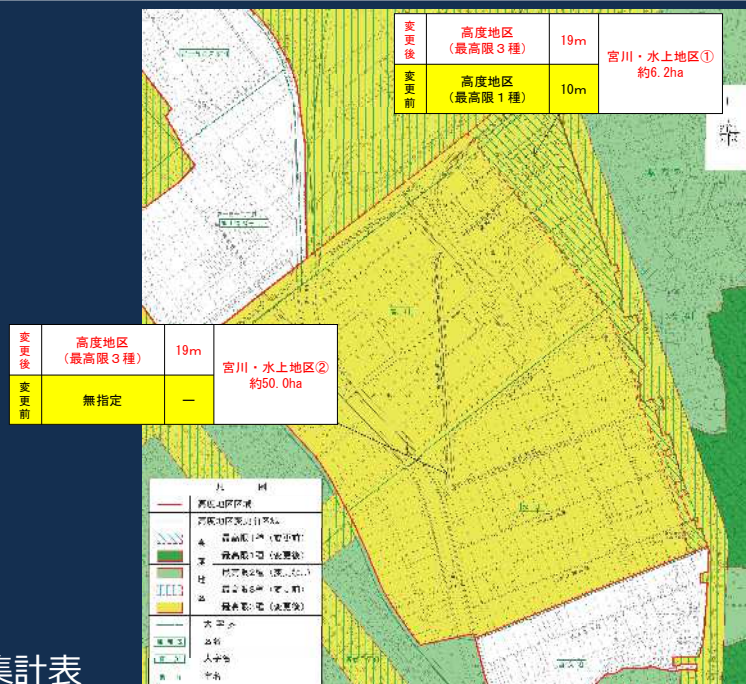
宮川・水上地区を含む大谷・小鹿地区は、JR静岡駅から南東約3kmに位置する、市街化区域に囲まれた中抜きの市街化調整区域となっていた。地区内では、東名高速道路日本平久能山スマートインターチェンジが令和元年9月14日に供用開始されたことから、道路交通環境が飛躍的に向上し、交通利便性を活かした産業、交流の振興を図ることで市全体の発展につながる重要な役割を果たすことが期待されるため、早期にふさわしい適切な土地利用への転換が必要となっている。

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39.7ha）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56.2ha）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）に指定したことに合わせ高度地区を変更した。

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、高度地区を本案のとおり変更する。



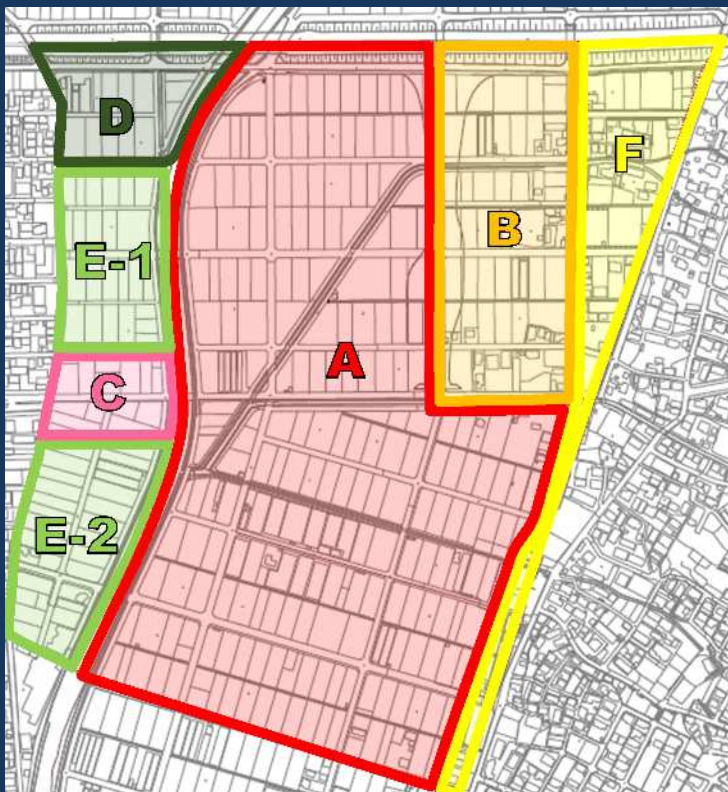
変更箇所別集計表

地区名	種別	追加	除外
宮川・水上地区	高度地区（最高限1種）	—	約6.18ha
	高度地区（最高限3種）	約56.19ha	—
	無指定	—	約50.01ha

目 次

1. 宮川・水上地区の概要
2. 各制度の概要
3. 都市計画変更（第1号議案・静岡都市計画用途地域の変更）
4. 都市計画変更（第2号議案・静岡都市計画特別用途地区の変更）
5. 都市計画変更（第3号議案・静岡都市計画高度地区の変更）
- 6. 都市計画決定（第4号議案・静岡都市計画地区計画の決定）**
7. 都市計画の手続

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）



地区の目標

土地区画整理事業による土地利用の秩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ことを目標とする。**

A地区

【方針】 交通利便性を活かした広域からの交流を目指し、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を図る地区。**

B地区

【方針】 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を誘導する地区**

C地区

【方針】 **沿道サービス施設を主体とした土地利用を誘導する地区**

D地区

【方針】 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うるA地区との連携を念頭に、**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地区**

E地区

【方針】 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を誘導する地区**

F地区

【方針】 **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・保全を図る地区**

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 目 標	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	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。
--------------------	--

区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針

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。

区域の整備・開発及び保全に関する方針

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、かき又はさくの構造の制限を定める。**

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）

議案書 第4号議案 P2

地区整備計画	区分	地区の 名称 面積	A地区	B地区	C地区
			約32.3ha	約6.7ha	約2.1ha
			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 ※二号：マージャン屋など (2) 建築基準法別表第二（へ）項第五号に掲げるもの ※二号：倉庫業を営む倉庫 (3) 建築基準法別表第二（り）項第二号に掲げるもの ※二号：キャバレーなど (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 ※二号：住宅 ※三号：共同住宅など (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 ※三号：ボーリング場など ※四号：ホテル・旅館 ※五号：自動車教習所 (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 ※二号：マージャン屋など ※三号：カラオケボックス (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 ※三号：劇場など ※五号：倉庫業を営む倉庫 (4) 建築基準法別表第二（り）項第二号に掲げるもの ※二号：キャバレーなど (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 ※二号：マージャン屋など (2) 建築基準法別表第二（へ）項第五号に掲げるもの ※二号：倉庫業を営む倉庫 (3) 建築基準法別表第二（り）項第二号に掲げるもの ※二号：キャバレーなど (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

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）

議案書 第4号議案 P2

地区整備計画	区分	地区の 名称 面積	D地区	E地区	F地区
			約2.6ha	約6.2ha	約5.9ha
			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。 ※二号：農産物の生産、集荷など ※三号：農業生産資材の貯蔵 ※四号：地域農産物の販売など ※五号：店舗、飲食店150㎡以内 ※六号：全各号に付属するもの	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 ※三号：ボーリング場など ※四号：ホテル・旅館 ※五号：自動車教習所 (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 ※二号：マージャン屋など ※三号：カラオケボックス (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 ※三号：劇場など ※五号：倉庫業を営む倉庫 (4) 建築基準法別表第二（り）項第二号に掲げるもの ※二号：キャバレーなど (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	—

名称			A 地区	B 地区	C 地区	D地区	E地区	F地区
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	135㎡	135㎡	—	135㎡	135㎡
			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					

名称			A 地区	B 地区	C 地区
地区整備計画	建築物等に関する事項	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2.0 m (2) 歩行者専用道境界線から0.5 m (3) 隣地境界線から0.5 m 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23m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 以上のものに限り。）境界線から0.5 m (3) 隣地境界線から0.5 m 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23m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2.0 m (2) 歩行者専用道境界線から0.5 m (3) 隣地境界線から0.5 m 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23m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

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）

議案書 第4号議案 P2

名称			D地区	E地区	F地区
地区整備計画	建築物等に関する事項	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堀で高さが2m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。） 8m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0.5 m (3) 隣地境界線から0.5 m 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23m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5m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堀で高さが2m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。） 8m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0.5 m (3) 隣地境界線から0.5 m 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23m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5m以下であるもの (4) 出窓の部分

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）

議案書 第4号議案 P3

名称			A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
地区整備計画	建築物等に関する事項	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。					
		かき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

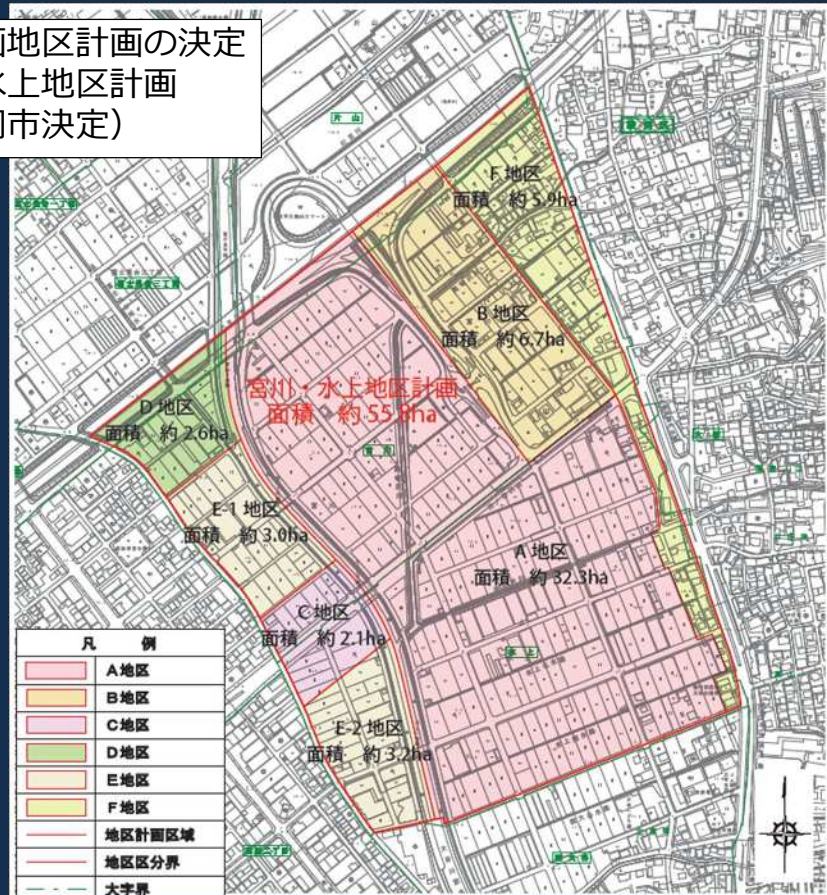
宮川・水上地区を含む大谷・小鹿地区は、JR静岡駅から南東約3 kmに位置する、市街化区域に囲まれた中抜き市街化調整区域となっていた。地区内では、東名高速道路日本平久能山スマートインターチェンジが令和元年9月14日に供用開始されたことから、道路交通環境が飛躍的に向上し、交通利便性を活かした産業、交流の振興を図ることで市全体の発展につながる重要な役割を果たすことが期待されるため、早期にふさわしい適切な土地利用への転換が必要となっている。

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39.7ha）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56.2ha）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。

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）



目 次

1. 宮川・水上地区の概要
2. 各制度の概要
3. 都市計画変更（第1号議案・静岡都市計画用途地域の変更）
4. 都市計画変更（第2号議案・静岡都市計画特別用途地区の変更）
5. 都市計画変更（第3号議案・静岡都市計画高度地区の変更）
6. 都市計画決定（第4号議案・静岡都市計画地区計画の決定）
- 7. 都市計画の手続**

■ 都市計画手続きについて

① 都市計画原案の縦覧

都市計画法第16条第1項、第2項
静岡市都市計画公聴会規則第3条
静岡市地区計画等の案の作成手続きに関する条例第2条

縦覧期間：令和5年12月7日～12月21日（2週間）

縦覧者：0名

公述申出：提出なし

意見書：提出なし



② 公聴会 静岡市都市計画公聴会規則第2条

中止（公述申出なし）



③ 関係機関協議・都市計画案確定

～令和6年3月15日 ※県交通基盤部長からの意見



④ 都市計画案の縦覧（法定縦覧）

都市計画法第17条第1項

縦覧期間：令和6年4月12日～4月26日（2週間）

縦覧者：1名

意見書：提出なし



⑤ 都市計画審議会

都市計画法第19条第1項

本日



⑥ 告示

都市計画法第20条第1項

令和6年7月予定

■ 静岡県との事前協議における交通基盤部長意見について

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

《意見内容》

市街化区域編入時における国との協議内容に即した土地利用を図るようお願いします。

《市の考え方》

当該地区は、令和4年4月に土地区画整理組合を設立し、業務代行者が決定したことに伴い、各地権者や進出企業の意向を踏まえ、現在の土地利用計画が確定しました。

今後は、**組合（業務代行者）及び今後設立予定のエリアマネジメント組織に対し、「宮川・水上地区まちづくりビジョン」の実現に向けた土地利用に関する指導を継続することで、市街化区域編入時における国との協議内容に即した土地利用への転換を促していきます。**