

第6.3回（令和8年度第1回）  
静岡市都市計画審議会 議事録

会長 小泉 祐一郎

委員 佐野 浩聡

日 時：令和8年5月29日（金） 14時00分～15時30分

会 場：静岡市役所静岡庁舎 本館3階 第1委員会室

## 第 63 回（令和 8 年度第 1 回）静岡市都市計画審議会議事録

### 1 日時

令和8年5月29日（金） 14時00分～15時30分

### 2 場所

静岡市役所静岡庁舎 本館 3 階 第 1 委員会室

### 3 出席者

（委員）

小泉祐一郎、宮原晃樹、大石信之、松下友幸、川島徹也、佐野浩聡、高橋明彦、  
米谷壽代、関本三枝子、馬居喜代子、大村一雄、石井孝治、宮澤圭輔  
森本輝（代理 横井兼行）、神谷昌文（代理 足木宏行）、  
野津隆太（代理 竹沢雄太郎）、中村武志（代理 松井研吾）  
以上17名

（事務局及び説明者）

小澤都市局次長兼都市計画部長、吉川参与兼都市計画課長、都市計画課担当者、  
B X 推進課担当者

### 4 欠席者

中村英夫、永田喜雅、中村満 3 名

### 5 傍聴者

0 名

### 6 会議内容

- 開会の挨拶（小澤都市局次長兼都市計画部長）
- 委員の紹介
- 議事

第 1 号議案静岡都市計画区域区分の変更（静岡市決定）

第2号議案静岡都市計画臨港区分の変更（静岡市決定）

第3号議案静岡都市計画用途地域の変更（静岡市決定）

第4号議案静岡都市計画準防火地域の変更（静岡市決定）

○情報提供

清水港周辺のまちづくりについて（BX推進課）

## 7 審議内容

<小泉会長>

それでは、ただいまより第63回静岡市都市計画審議会の審議に入ります。

まず、本日の出席状況でございますが、行政機関の代理の方4名を含めまして出席者は20名中、17名です。半数以上の出席がありますことから、静岡市都市計画審議会条例第7条第2項の規定により、本日の審議会が成立していることを報告します。

次に、静岡市都市計画審議会運営規定第7条第1項の規定により議事録署名人を指名します。議事録の署名人は、佐野浩聡委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

（佐野委員・了承）

それでは、よろしくお願いいたします。

本日は、4議案についてご審議いただきます。

清水港の関係の議案であり、そういう意味では県の方の管理で、私は昔その県の港湾局におりました。

関係都市計画の変更4議案はいずれも関連しておりますので、説明については一括して説明いただきまして、その後、議案ごとに皆様からご意見、ご質問等を伺い、採決を行うという形で進めていきます。

それではまずは、議案の説明の方よろしくお願いいたします。

<吉川都市計画課長>

本日はどうぞよろしくお願いいたします。

前のスクリーンの画面、またはお手元の資料のインデックスで説明資料、右上⑥と書いてある説明資料と前面のスライドと同じものがございますので、どちらか見やすい方を

ご覧になってお聞きください。

それではよろしく願いいたします。

説明資料 1 ページ上段をご覧ください。

今回の審議会では、第1号議案から第4号議案について、関連するため一括で説明させていただきます。

4 議案、全ての議案の決定権者は、静岡市でございまして、第1号の「区域区分」及び第2号の「臨港地区」の議案は、国土交通大臣の同意を要する案件でございます。

第3号の「用途地域」及び第4号の「準防火地域」の議案は、静岡県知事協議を要する案件となっております。

スライドの下段をご覧ください。

赤のインデックスの説明資料と書かれたものです。

今回の議案に関する対象地区の位置をお示ししております。

3つございまして、新興津地区、日の出地区、江尻地区、こちらいずれも清水港の公有水面埋立事業により埋め立てた土地になります。

次に説明資料 2 ページをご覧ください。

今回の議案に関する3つの地区で行われている事業について説明させていただきます。

初めに新興津地区では、県内の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繋がるため静岡県による公有水面埋立事業が行われたところでございます。

2 ページ下段をご覧ください。

次に、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、国の公有水面埋立事業により岸壁の改良工事が行われました。

岸壁の老朽化対策や、複数の大型クルーズ船等の受け入れ機能の確保のため、岸壁の改良工事が行われ、一部区域では公有水面埋立事業が行われたということになっております。

次に3ページの上段をご覧ください。3つ目が江尻地区でございます。

駿河湾フェリーの乗降場が、日の出地区から江尻地区に移転しまして、それに伴う新岸壁の整備のため、静岡県による公有水面埋立事業が行われました。

ここからは各議案の都市計画制度の概要について説明させていただきます。

議案1の区域区分についてでございますが、「区域区分」とは都市計画法第7条に規定されておりまして、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整備する。

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」に区分することになることです。

なお、政令市においては、都市計画法7条第1項第2号の規定によりまして、「区域区分を定めるもの」とされております。

4 ページの上段をご覧ください。

こちらが、議案2の「臨港地区」についてでございますが、「臨港地区」とは、都市計画法第9条第23号に「港湾を管理運営するため定める地区」として規定されておりまして、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となります。

下段をご覧ください。

議案3の「用途地域」についてでございますが、「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に規定されておりまして、土地利用の基本となり、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で、住居系用途が8地域、商業系用途が2地域、工業系用途が3地域の13種類を定めることができます。

このうち静岡市では第二種低層住居専用地域と田園住居地域の2種類を除く11種類を指定している状況でございます。

下段の表には本日の議案に係る用途地域である「工業地域」の概要を示しております。

次に5ページの上段をご覧ください。

議案4の「準防火地域」についてでございますが、「準防火地域」とは、都市計画法第8条第1項第55号に規定されておりまして、市街地における火災の危険を排除するために定めるもので、静岡都心と清水都心、東静岡副都心、草薙駅周辺において指定してございます。

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っております。

下段をご覧ください。

ここからが今回の議案の説明となります。

第1号議案、「静岡都市計画 区域区分の変更」について説明させていただきます。

6ページ上段をご覧ください。

ここからは、お手元の資料の第1号議案の6ページも併せてお聞きいただければと思います。

市街化区域及び市街化調整区域の区分についてでございますが、着色された区域が、市街化区域というものを示しておりまして、その周辺の少し見にくいですが、太い茶色の線で示す都市計画区域界までの区域が、市街化調整区域を示しております。

下段をご覧ください。

議案書は2ページになります。

本議案の「理由」についてですけれども、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、計画的な市街地を図るため、区域区分を、本案の通り変更するものでございます。

7ページ上段をご覧ください。

議案書は3ページになります。

本議案の「変更理由」でございますが、これは抜粋してご説明します。説明資料の黄色で着色してある箇所をご覧ください。

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」に位置づけられておりまして、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、編入にかかる区域については、部分竣工により先行して使用開始する区域でございまして、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ていること。

日の出地区につきましては、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」に位置づけられておりまして、大型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ございまし

て、隣接する埠頭用地及び港湾関係関連用地と一体的な土地利用が行われること。

江尻地区につきましては、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」に位置づけられておりまして、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こと。

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ということで、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、計画的かつ適正な土地的土地利用を推進するため、市街化区域に編入するものでございます。

下段資料をご覧ください。議案書は4ページになります。

新興津地区、日の出地区、江尻地区の変更により、市街化区域へ約 4.3 ヘクタールが追加され、市街化区域の面積は 1 万 542 ヘクタールへ変更となります。

8ページ上段をご覧ください。議案書は 7 ページになります。

こちらが、「新興津地区」の拡大図でございます。

今回の変更は、公有水面埋立事業により発生した土地を対象としておりまして、黄色の斜線の範囲が変更前の市街化区域で、ピンク色の範囲を今回、市街化区域へ編入するものでございます。

なお、符号の説明につきまして、事前にお配りした資料では、座標での記載としていましたが、今月に入り、対象地区いずれにおいても表題登記が完了し、地番が付されたため、それに伴い、符号の説明を地番での表記に変更しております。

次に下段をご覧ください。議案書は8ページになります。

こちらは「日の出地区」の拡大図になります。

先ほどと同じく、黄色の斜線の範囲が変更前の市街化区域で、ピンク色の範囲を今回市街化区域へ編入するものでございます。

次に9ページ上段をご覧ください。議案書は、9 ページになります。

こちらは「江尻地区」の拡大図でございます。

黄色の斜線の範囲が変更前の市街化区域で、ピンク色の範囲を今回市街化区域へ編入するものでございます。

下段をご覧ください。

続きまして、第2号議案、「静岡都市計画 臨港地区の変更」について説明させていただきます。

10ページの上段をご覧ください。

議案書は、第2号議案の1ページになります。

こちらは「臨港地区の変更」の計画書になります。

臨港地区におきましては、港湾法に基づきまして、静岡県が「商港区」、「特殊物資港区」、「工業港区」、「漁港区」、「保安港区」、「マリーナ港区」、「修景厚生港区」の7つの分区を指定しております。

今回、新興津地区、日の出地区、江尻地区の変更により、臨港地区の面積を、約514ヘクタールに変更いたします。

下段をご覧ください。

議案書は2ページになります。

本議案の「理由」でございますが、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、臨港地区を本案の通り変更するものでございます。

11ページ上段をご覧ください。議案書は3ページになります。

本議案の「変更理由」でございますが、先ほどと同じく黄色の着色箇所をご覧ください。

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います。

今回、清水港港湾計画に基づき、公有水面埋立工事が竣功した江尻地区、日の出地区及び一部竣功した新興津地区について、港湾関連機能を有する都市として、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、臨港地区を本案の通り変更するものでございます。

下段をご覧ください。本議案の変更概要になります。

新興津地区の変更によりまして、約3.2ヘクタールが追加、日の出地区の変更により、約0.5ヘクタールが追加、江尻地区の変更により0.6ヘクタールが追加され、全体の臨港地区面積は約4.3ヘクタールの追加となり、約509ヘクタールから、約514ヘクタールへ変更となります。

12ページ上段をご覧ください。

清水臨港地区における分区の各面積でございますが、新興津地区、日の出地区、あわせて「商港区」約3.7ヘクタールの追加、江尻地区は「漁港区」へ約0.6ヘクタールの追加となります。

この結果、「商港区」の面積は190.9ヘクタールから194.6ヘクタールへ「漁港区」の面積は10.6ヘクタールから11.2ヘクタールへ変更となります。

下段をご覧ください。議案書は6ページになります。

こちらは「新興津地区」の拡大図でございます。

左の図面が変更前の臨港地区、右の図面が変更後の臨港地区でございます。赤色の斜線の範囲を今回、臨港地区へ追加するものでございます。

13ページ上段をご覧ください。議案書は7ページになります。

こちらは「日の出地区」の拡大図でございます。

先ほどと同様でございます。左が変更前、右が変更後の臨港地区でございます。赤色の斜線の範囲を今回臨港地区へ追加するものでございます。

下段をご覧ください。議案書は8ページになります。

こちらは「江尻地区」の拡大図でございます。

こちらと同様で、左が変更前、右が変更後でございます。赤色の斜線の範囲を、今回臨港地区へ追加するものでございます。

次に14ページ上段をご覧ください。

続きまして第3号議案「静岡都市計画 用途地域の変更」について説明させていただきます。

下段をご覧ください。議案書は第3号議案の1ページでございます。

こちらは、用途地域の計画書でございます。

今回、公有水面埋立事業により新たに発生した土地について、いずれも「工業地域」に変更いたします。

15ページ上段をご覧ください。議案書は3ページになります。

本議案の「理由」でございますが、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、変更するものでございます。

下段をご覧ください。議案書は4ページになります。

「変更理由」でございますが、こちらも黄色の着色箇所をご覧ください。

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の編入に併せ、工業地域に指定するものでございます。

次に、16ページの上段をご覧ください。議案書は8ページになります。

「新興津地区」の「用途地域」でございますが、市街化区域に編入する箇所について、「工業地域」として、約3.2ヘクタール、追加いたします。

下段をご覧ください。議案書は9ページになります。

「日の出地区」の「用途地域」でございますが、市街化区域に編入する箇所について、「工業地域」として約0.5ヘクタールを追加いたします。

次に17ページ、上段をご覧ください。議案書は10ページになります。

「江尻地区」の「用途地域」でございますが、先ほどと同様で「工業地域」として約0.6ヘクタールを追加いたします。

下段をご覧ください。

続きまして第4号議案「静岡都市計画 準防火地域の変更」についてご説明いたします。

18ページ、上段をご覧ください。議案書は第4号議案の1ページでございます。

こちらは準防火地域の計画書でございます。

公有水面埋立事業により新たに発生した土地である「日の出地区」について、「準防火地域」に変更します。

下段をご覧ください。議案書は第4号議案の2ページでございます。

本議案の「理由」についてでございますが、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ものでございます。

19ページ、上段をご覧ください。議案書は第4号議案の3ページになります。

「変更理由」でございますが、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通り変更するものでございます。

下段をご覧ください。議案書は第4号議案の6ページになります。

「日の出地区」において、市街化区域に編入する箇所について、「準防火地域」として約0.5ヘクタール追加いたします。

20ページをご覧ください。

最後になりますが、都市計画手続きについて、一括して説明いたします。

都市計画原案の縦覧及び公述の申出の受付につきまして、都市計画法第16条第1項及び静岡市都市計画公聴会規則第3条第1項の規定に基づき、第1号議案「区域区分の変更」から第4号議案「準防火地域の変更」までにつきましては、令和7年10月7日から10月21日までの2週間、都市計画原案の縦覧を行いました。

いずれの議案も、公述の申出はなかったため、公聴会は行いませんでした。

静岡県等の関係機関との協議を行い、都市計画案の縦覧及び意見書の受付について、都市計画法第17条第1項の規定に基づき、令和8年4月10日から4月24日までの2週間、都市計画案の縦覧を行いました。

いずれの議案につきましても、意見書の提出はありませんでした。

今後の予定といたしましては、本日の都市計画審議会での議を経て、静岡県の協議回答や国土交通大臣の同意を得た後に、都市計画決定の告示を8月頃に行う予定でございます。

議案の説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

<小泉会長>

ご説明ありがとうございました。

それでは議案別に質問があればお伺いいたしますが、議事録を作成する関係で、発言の際はマイクを使用し、挙手いただきましてお名前を言ってから発言をお願いしたいと思います。

それでは第1号議案につきましてまずご質問ありましたらお願いいたします。

最初に私から質問させていただきますが、埋め立てた土地ができて、そこに元々市街化区域の隣接地なので市街化に入ることですが、土地の面積は広がるが、いわゆる区域区分の人口フレーム的なところには特に動きがないという理解でいいですか。

<吉川都市計画課長>

臨港地区につきましては、住宅は建築できないため人口フレームはそのままということになります。

<宮澤委員>

初歩的な質問かもしれませんが、公有水面の埋め立てをした後、基本的にはその埋め立て実行者が土地の所有者となると思いますが、この土地の今後の所有者は、国なのか県なのか市なのか誰になるのか教えていただきたい。

次に、利用方法については日の出と江尻の方はフェリー乗り場やクルーズ船の停泊所ということは分かるんですが、新興津については、以前埋め立てした後、確か民間企業の倉庫群と物流企業に売ったりということもあったと思いますが、この都市計画審議会の中で分かる範囲で構いませんので、その後の利用について何か方針があれば教えていただきたい。

<吉川都市計画課長>

埋め立て後の所有につきましては、新興津については一旦静岡県になりますが、その後、民間事業者に売却する予定となっております。

日の出と江尻については、岸壁になりますのでそのまま静岡県の所管になります。

<小泉会長>

他にご質問・ご意見等がないようですので、それでは、採決をいたします。

第1号議案「静岡都市計画区域区分の変更」について原案の通り決定することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

( 挙 手 )

全員賛成ということでございますので、よって第1号議案につきましては、原案のとおり決定いたしました。

<小泉会長>

次に第2号議案につきまして、まず内容確認等です。

ご質問等ありましたらお願いします。

県で港湾計画を所管していましたので補足させていただくと、臨港地区では港湾法に基づいて用途の色分けをしており、都市計画の用途区分とはまた違って、港側の土地利用の区分として、商港区、漁港区といった区分がされています。

この港湾法の用途区分は、建築基準法と連動してないため、建築基準法上の何に当たるかというのはその都度判断しないといけません。

他にご質問・ご意見等がないようですので、それでは、採決をいたします。

それでは第2号議案「静岡都市計画 臨港地区の変更」につきまして原案の通り決定することに賛成の方挙手をお願いいたします。

( 挙 手 )

全員賛成ということでございますので、よって第2号議案につきましては、原案のとおり決定いたしました。

<小泉会長>

第3号議案について、ご質問・ご意見等がないようですので、それでは、採決をいたします。

第3号議案、「静岡都市計画 用途地域の変更」について、原案の通り決定することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

( 挙 手 )

全員賛成ということでございますので、よって第3号議案につきましては、原案のとおり決定いたしました。

<小泉会長>

第4号議案について、ご質問・ご意見等がないようですので、それでは、採決をいたします。

第4号議案「静岡都市計画 準防火地域の変更」について、原案の通り決定することに賛成の方は挙手をお願いします。

( 挙 手 )

全員賛成ということでございますので、よって第4号議案につきましては、原案のとおり決定いたしました。

以上をもちまして、本日の全議題の審議が終了しました。皆様、ご協力ありがとうございました。事務局へお返しします。

<事務局>

先ほどのご審議いただいた議案に関する質疑の中で回答を修正させていただきたいため、都市計画課長の方から発言させていただきます。

<吉川都市計画課長>

さきほど、1号議案についての宮澤委員の質問の回答において、日の出地区の所有者につきましては静岡県と発言しましたが、国土交通省に訂正いたします。

以上です。