

**第85回**  
**焼津市都市計画審議会議案**

**日 時**            令和7年1月28日（火）  
                      午後2時00分～

**会 場**            焼津市役所本庁舎7階 会議室7A



## 第85回焼津市都市計画審議会議案一覧

番 号	件 名	決定者	頁
議案第 1 号	志太広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定について	焼津市	1~4 (附図 1~2)
議案第 2 号	志太広域都市計画地区計画の決定について	焼津市	5~9 (附図 3~4)



議案第 1 号

志太広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定について、下記のとおり焼津市長より意見を求められていますので、審議願います。

令和 7 年 1 月 28 日提出  
焼津市都市計画審議会  
会 長 池 田 浩 敬

---

焼 65 - 189 号  
令和 7 年 1 月 15 日

焼津市都市計画審議会  
会長 池田 浩敬 様

焼津市長 中野弘道

志太広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（付議）

このことについて、都市計画法第 19 条第 1 項の規定に基づき、貴審議会に意見を求めます。

## 理 由

J R 焼津駅南口に近接する栄町第一地区において、本市の中心市街地の再生をけん引する、多様な機能が複合した魅力ある都市環境の形成に向けて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

## 決 定 理 由

本地区は、JR焼津駅南口と全国有数の遠洋・沖合漁業の基地として知られる焼津漁港を結ぶ、駅前通り商店街の南端に位置している。

本市では、「第6次焼津市総合計画」において、焼津駅周辺での市街地再開発事業等を促進し、魅力的でにぎわいのある中心市街地の形成を図ることとしている。また、「焼津市都市計画マスタープラン」においては、焼津駅周辺を、公共交通の結節点となる利点を生かし、商業機能、公共公益機能、居住機能等の都市機能の集約を図り、生活交流、観光交流を促進する拠点として位置づけている。

駅前通り商店街は、本市の中心市街地の骨格を形成するにぎわい拠点として焼津漁港とともに発展してきた。時代の変遷により商業機能の沈滞化が進み、地域活力の低下がみられたが、令和3年には、近隣に本市の子育て支援施設を整備し、また、新規出店も増加する等、官民による中心市街地の再生に向けた新たなまちづくりが始動している。

このような状況から、本市の中心市街地の再生をけん引する、多様な機能が複合した魅力ある都市環境の形成に向けて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、栄町第一地区第一種市街地再開発事業を決定する。

## 志太広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定（焼津市決定）

志太広域都市計画栄町第一地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名称	栄町第一地区第一種市街地再開発事業						
面積	約0.7ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考	
		幹線道路	3・4・13 焼津下小田線	7.5m (15m)	約58m (約4,480m)	都市計画 道路（既 設）	（） 内は 全体 幅員 総延 長
		幹線道路	3・5・15 焼津停車場線	7.5m (15m)	約149m (約790m)	都市計画 道路（既 設）	
		区画道路	市道港町 堀川線	2.6～3.0m (5.2～6.0m)	約85m (約537m)	既設	
	下水道	焼津市公共下水道（汐入処理区）に接続					
その他の 公共施設	—						
建築物の整備に関する計画	建築物		敷地に対する		主要用途	備考	
	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建築面積の 割合	延べ面積の割 合			
	約2,800㎡	約21,000㎡ (約15,000㎡)	約6/10	約31/10	住宅 店舗 駐車場		
	(参考) 地区計画の制限内容						
	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建ぺい率の 最高限度	建築面積の 最低限度	壁面線の位置の制限		
	40/10	20/10	8/10 ※注1	200㎡	2.0m以上、2.1m以上 (位置は計画図による)		
建築敷地の整備に関する計画	計画敷地面積	整備計画					
	約4,900㎡	壁面の位置の制限により、ゆとりと開放感のある歩行空間を確保する。					
住宅建設の目標	戸数	備考					
	—						

施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり

※注1 ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号に該当する建築物にあつては10分の1を加えた数値とし、同項第1号及び第2号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。なお、同条第5項第1号及び第6項各号に該当する建築物にあつては適用しない。

議案第2号

志太広域都市計画地区計画の決定について、下記のとおり焼津市長より意見を求められていますので、審議願います。

令和7年1月28日提出  
焼津市都市計画審議会  
会長 池田 浩 敬

---

焼 65 - 190 号  
令和7年1月15日

焼津市都市計画審議会  
会長 池田 浩敬 様

焼津市長 中野 弘 道

志太広域都市計画地区計画の決定について（付議）

このことについて、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、貴審議会に意見を求めます。

## 理 由

J R 焼津駅南口に近接する栄町第一地区において、本市の中心市街地の再生をけん引する、多様な機能が複合した魅力ある都市環境の形成に向けて、建築物等の用途の制限や容積率の最低限度の設定等により、地区の特性に応じた土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、栄町第一地区第一種市街地再開発事業の決定にあわせて、栄町第一地区計画を決定する。

## 決 定 理 由

本地区は、JR焼津駅南口と全国有数の遠洋・沖合漁業の基地として知られる焼津漁港を結ぶ、駅前通り商店街の南端に位置している。

本市では、「第6次焼津市総合計画」において、焼津駅周辺での市街地再開発事業等を促進し、魅力的でにぎわいのある中心市街地の形成を図ることとしている。また、「焼津市都市計画マスタープラン」においては、焼津駅周辺を、公共交通の結節点となる利点を生かし、商業機能、公共公益機能、居住機能等の都市機能の集約を図り、生活交流、観光交流を促進する拠点として位置づけている。

駅前通り商店街は、本市の中心市街地の骨格を形成するにぎわい拠点として、焼津漁港とともに発展してきた。時代の変遷により商業機能の沈滞化が進み、地域活力の低下がみられたが、令和3年には、近隣に本市の子育て支援施設を整備し、また、新規出店も増加する等、官民による中心市街地の再生に向けた新たなまちづくりが始動している。

このような状況から、本市の中心市街地の再生をけん引する、多様な機能が複合した魅力ある都市環境の形成に向けて、建築物等の用途の制限や容積率の最低限度の設定等により、地区の特性に応じた土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、栄町第一地区第一種市街地再開発事業の決定にあわせて、栄町第一地区計画を決定する。

## 志太広域都市計画地区計画の決定（焼津市決定）

志太広域都市計画栄町第一地区計画を次のように決定する。

名 称	栄町第一地区計画
位 置	焼津市栄町三丁目の一部
面 積	約0.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR焼津駅南口と焼津漁港を結ぶ、駅前通り商店街の南端に位置している。</p> <p>駅前通り商店街は、時代の変遷により商業機能の沈滞化が進み、地域活力の低下がみられたが、令和3年には、近隣に本市の子育て支援施設を整備し、また、新規出店も増加する等、官民による中心市街地の再生に向けた新たなまちづくりが始動している。</p> <p>本地区計画では、中心市街地の再生をけん引する、多様な機能が複合した魅力ある都市環境を形成することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p><b>【土地利用の方針】</b></p> <p>中心市街地にふさわしい、商業、業務等の多様な都市機能と、まちなか居住の機能が調和した、複合的な土地利用を促進する。</p>
	<p><b>【建築物等の整備の方針】</b></p> <p>(1) 中心市街地にふさわしい建物用途の誘導や、土地の高度利用を図るため、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度を定める。</p> <p>(2) 道路と一体となった、ゆとりのある歩行空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(3) 街並みと調和した良好な景観を形成するため、建築物の形態又は意匠等の制限、建築敷地の緑化率の最低限度を定める。</p> <p>(4) より安全な居住地を形成するため、津波避難施設の整備について定める。</p>
	<p><b>【その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針】</b></p> <p>商店街や近接する子育て支援施設との調和を図るとともに、ゆとりと緑のある空間の形成に努める。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	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 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 3 個室付浴場業（建築基準法別表第2（イ）項第7号に定めるものをいう。）に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの 4 倉庫業を営む倉庫
		建築物の容積率の最高限度	40/10
		建築物の容積率の最低限度	20/10 ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについてはこの限りではない。
		建築物の建蔽率の最高限度	8/10 ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号に該当する建築物にあつては10分の1を加えた数値とし、同項第1号及び第2号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。なお、同条第5項第1号及び第6項各号に該当する建築物にあつては適用しない。
		建築物の建築面積の最低限度	200 m <sup>2</sup> ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物についてはこの限りではない。
		建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、3・4・13 焼津下小田線の道路境界線から2.0m以上を離すものとする。また、3・5・15 焼津停車場線においては、道路境界線から2.1m以上離すものとする（ただし、道路敷地と水路敷地が並行する区間を除く。）。
		建築物の形態又は意匠等の制限	1 建築物や工作物の形態、意匠等は、焼津市景観まちづくり条例によるものとし、周囲の景観と調和した落ち着いたものとする。 2 屋外広告物を設置する場合は、焼津市景観計画及び静岡県屋外広告物条例によるものとし、屋外広告物の形態、意匠は、建築物や工作物の形態、意匠との調和に配慮する。
		建築敷地の緑化率の最低限度	敷地面積の6/100 ただし、緑化率の対象は緑地又は広場とし、その面積の2分の1まで屋上部の緑化を参入することができる。
		津波避難施設の整備	地区内に建築する建築物にあつては、津波発生時に地区内の施設利用者及び周辺地域の住民等が一時的に避難できる施設として、焼津市の津波避難ビルの指定を受けた建築物を1棟以上配置するものとする。 ただし、津波避難タワー、高台を整備した場合はこの限りではない。

「地区計画及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」