

焼津市市街化調整区域における
地区計画適用の基本方針

令和8年3月
焼 津 市

目 次

序 章 はじめに

序-1 背景と目的	1
序-2 方針の位置付け	2
序-3 対象区域	3

第1章 市街化調整区域の現状と課題

1-1 市街化調整区域の現状	4
1-2 本市の産業構造	28
1-3 市街化調整区域における課題	32

第2章 上位・関連計画における位置付け

2-1 第7次焼津市総合計画（令和8年3月）	33
2-2 焼津市都市計画マスタープラン（令和8年3月）	34
2-3 関連計画	36

第3章 市街化調整区域の都市計画制度等の概要

3-1 都市的土地利用等の規制・誘導に関する制度	42
--------------------------	----

第4章 市街化調整区域における地区計画適用の基本方針

4-1 市街化調整区域における地区計画の役割	46
4-2 地区計画の対象区域	46
4-3 地区計画の適用要件	49
4-4 本市の地区計画適用の基本方針	50
4-5 地区計画及び地区整備計画に定める事項	62

第5章 地区計画の実現に向けて

5-1 地区計画実現までの流れ	68
-----------------	----

序章 はじめに

序-1 背景と目的

我が国では、高度経済成長期に人口、産業等の急激な都市への集中が起こり、市街地の急速な拡大により郊外への無秩序な市街化の拡散が進みました。それに伴い、道路や下水道等の都市基盤施設の整備や日常生活のために必要な公共施設の整備が追隨的なものとなり、公共施設整備に対する非効率な投資が余儀なくされました。

昭和 43 年には、都市計画法（以下、「法」という。）の抜本的な改正により、市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分制度（線引き制度）が創設され、以降、無秩序な市街化の防止と計画的な市街地形成に大きな役割を果たしています。

焼津市（以下、「本市」という。）においても、隣接する藤枝市とともに志太広域都市計画区域として昭和 51 年 10 月に区域区分制度を導入（都市計画決定）し、無秩序な市街化の抑制に努め、計画的な市街地形成を図ってきました。

一方、本市の人口は、平成 22 年（2010 年）をピークに減少に転じ、今後は更なる人口減少・少子高齢化の傾向が顕著となることが予測されています。また、本市の市街地は比較的コンパクトに形成されているものの、高度成長期以降の人口増加に適應して拡大した市街地や旧大井川町では、市街化調整区域にも既存集落が点在し、人口の低密度化が進みつつあります。そのため、既存集落の維持や生活に必要な公共施設・サービス等の維持管理、地域の産業振興、雇用の拡大など、多くの課題への対応が求められています。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、自然環境や農林環境の維持・保全を図るべき区域であることから、原則として、開発行為や建築行為が制限されています。しかし、将来的な人口減少・少子高齢化の進展など、本市を取り巻く社会経済情勢の変化に対応していくためには、市街化区域におけるまちづくりだけでなく、市街化調整区域の特性を活かしたまちづくりの視点も重要となります。

そこで、総合計画や都市計画マスタープランなどの上位計画等を踏まえ、「市街化調整区域における地区計画適用の基本方針」（以下、「本方針」という。）を策定します。本方針は、市街化調整区域における秩序ある土地利用の観点から、法第 34 条第 10 号に基づく開発許可等の前提となる市街化調整区域内地区計画の策定にあたり、円滑で適正な運用が図られるよう基本的な考え方を示したものです。

序-2 方針の位置付け

本方針は「焼津市都市計画マスタープラン（令和8年3月）」の一部として定め、関連計画との整合を図ります。

今後は、本方針に基づき、都市計画法等による規制・誘導の適正な運用を行うとともに、必要に応じて見直しを行い、関連計画等と連携して市街化調整区域における課題に対応していきます。

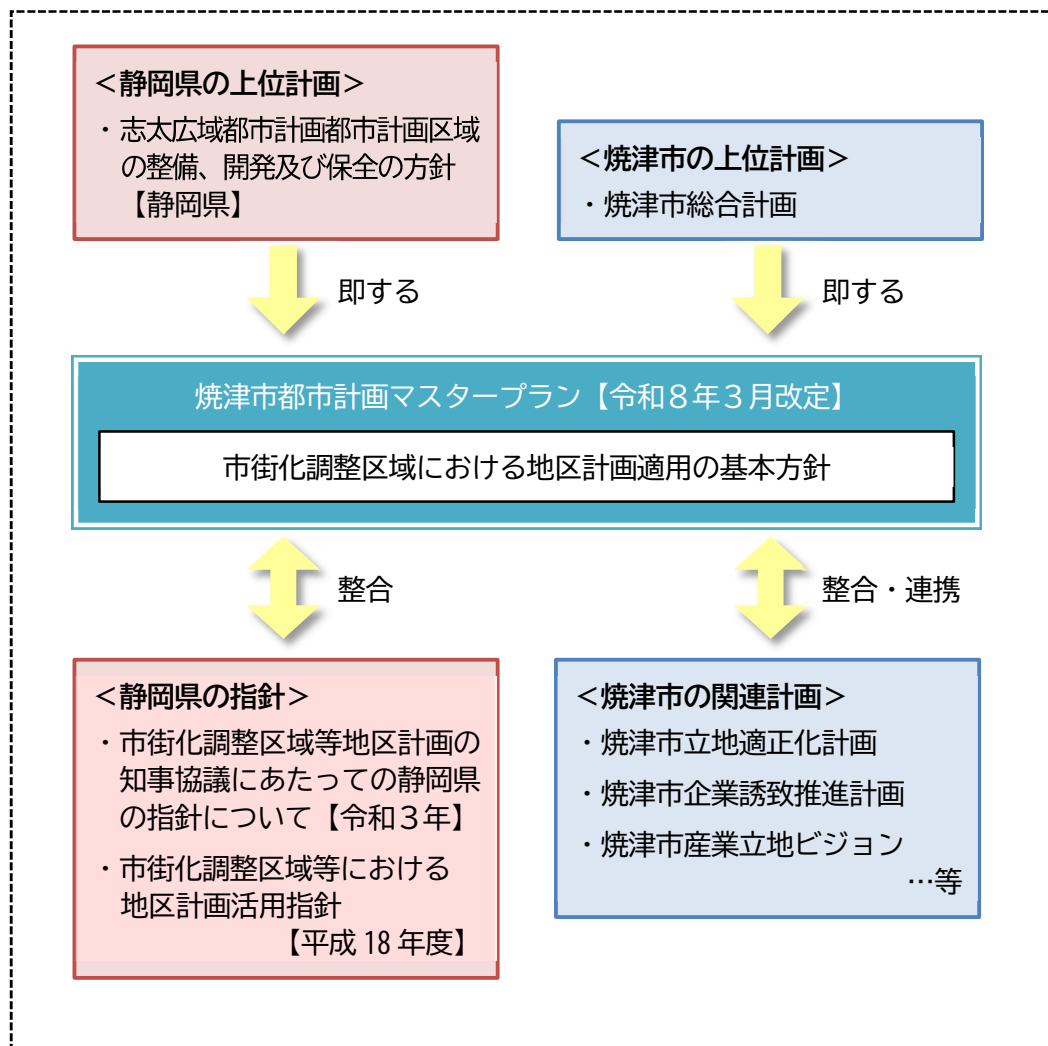
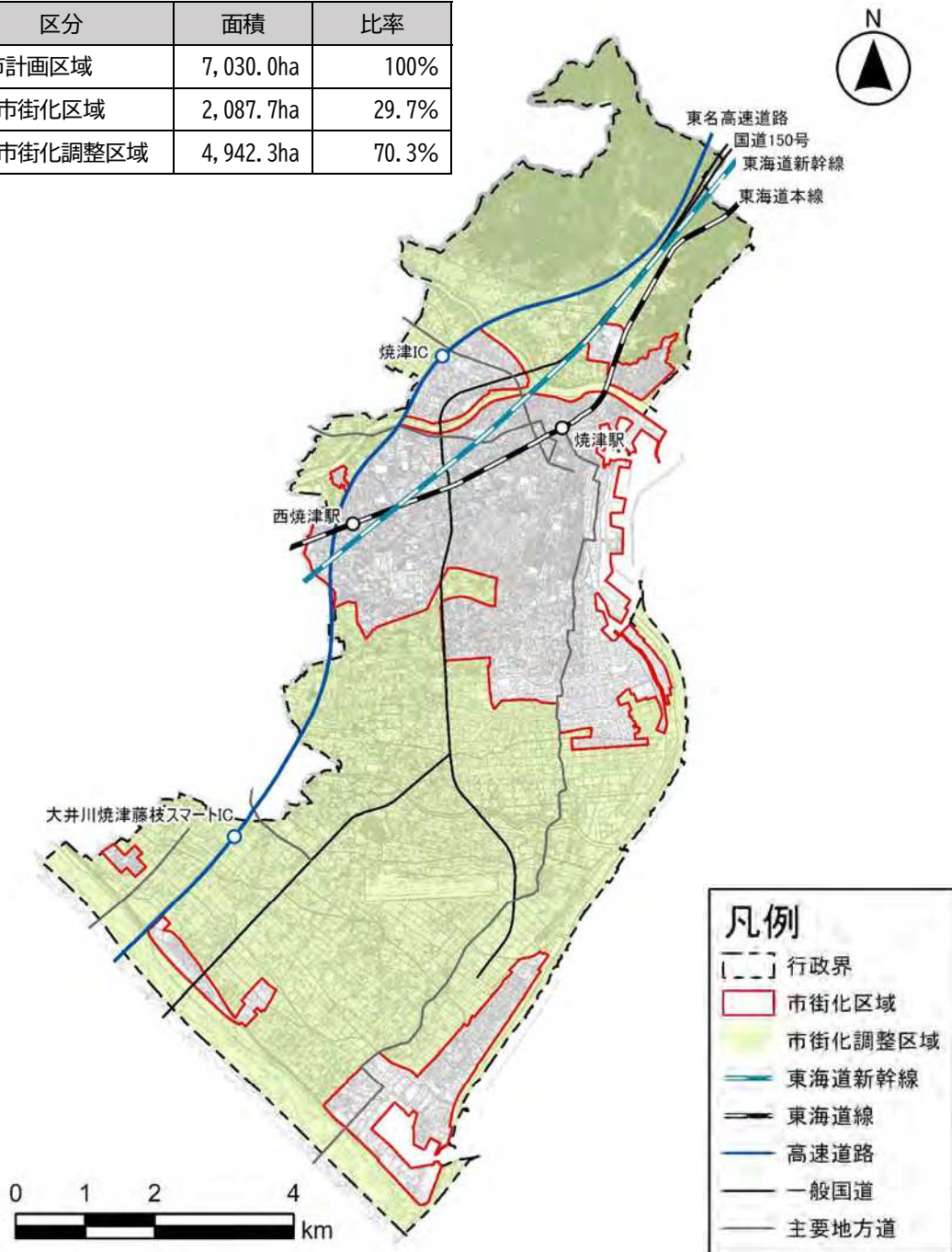


図 本方針の位置付け

序-3 対象区域

本市の都市計画区域の面積は、7,030ha であり、市街化区域は 2,087.7ha (29.7%) です。本方針の対象である市街化調整区域は、4,942.3ha (70.3%) となっています。

区分	面積	比率
都市計画区域	7,030.0ha	100%
市街化区域	2,087.7ha	29.7%
市街化調整区域	4,942.3ha	70.3%



資料:焼津市の都市計画 (令和7年4月)

図 本市の市街化区域と市街化調整区域

第1章 市街化調整区域の現状と課題

1-1 市街化調整区域の現状

(1) 人口・世帯数

1) 推移

本市の人口は、平成 22 年をピークに減少傾向に転じ、令和 2 年は 136,845 人となっています。一方で、世帯数は増加が続いており、令和 2 年は 53,243 世帯となっています。

市街化調整区域では、人口・世帯数ともに近年は減少傾向となっています。令和 2 年の人口は 44,825 人であり、本市の人口の約 3 割を占めています。

表 人口・世帯数の内訳

区分	上段：人口（人）、下段：世帯数（世帯）							
	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
都市計画区域	130,106	134,208	139,083	141,452	143,104	143,249	139,462	136,845
	34,224	37,040	41,069	44,272	47,197	49,299	50,648	53,243
市街化区域	76,863	80,541	84,543	86,635	88,371	89,555	92,492	92,020
	20,871	23,082	26,085	28,459	30,224	32,226	35,157	37,291
市街化調整区域	53,243	53,667	54,540	54,817	54,733	53,694	46,970	44,825
	13,353	13,958	14,984	15,813	16,973	17,073	15,491	15,952

資料：国勢調査（令和 2 年度）

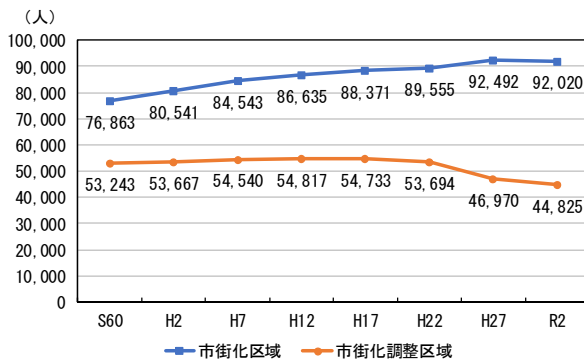


図 人口の推移

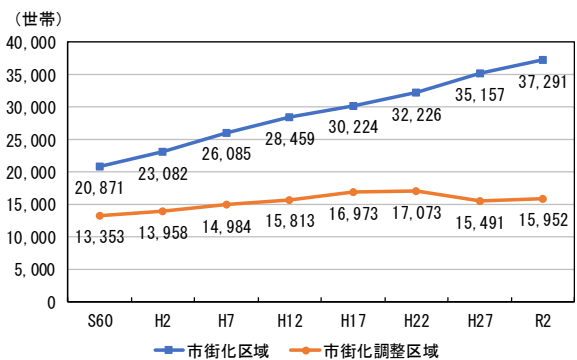
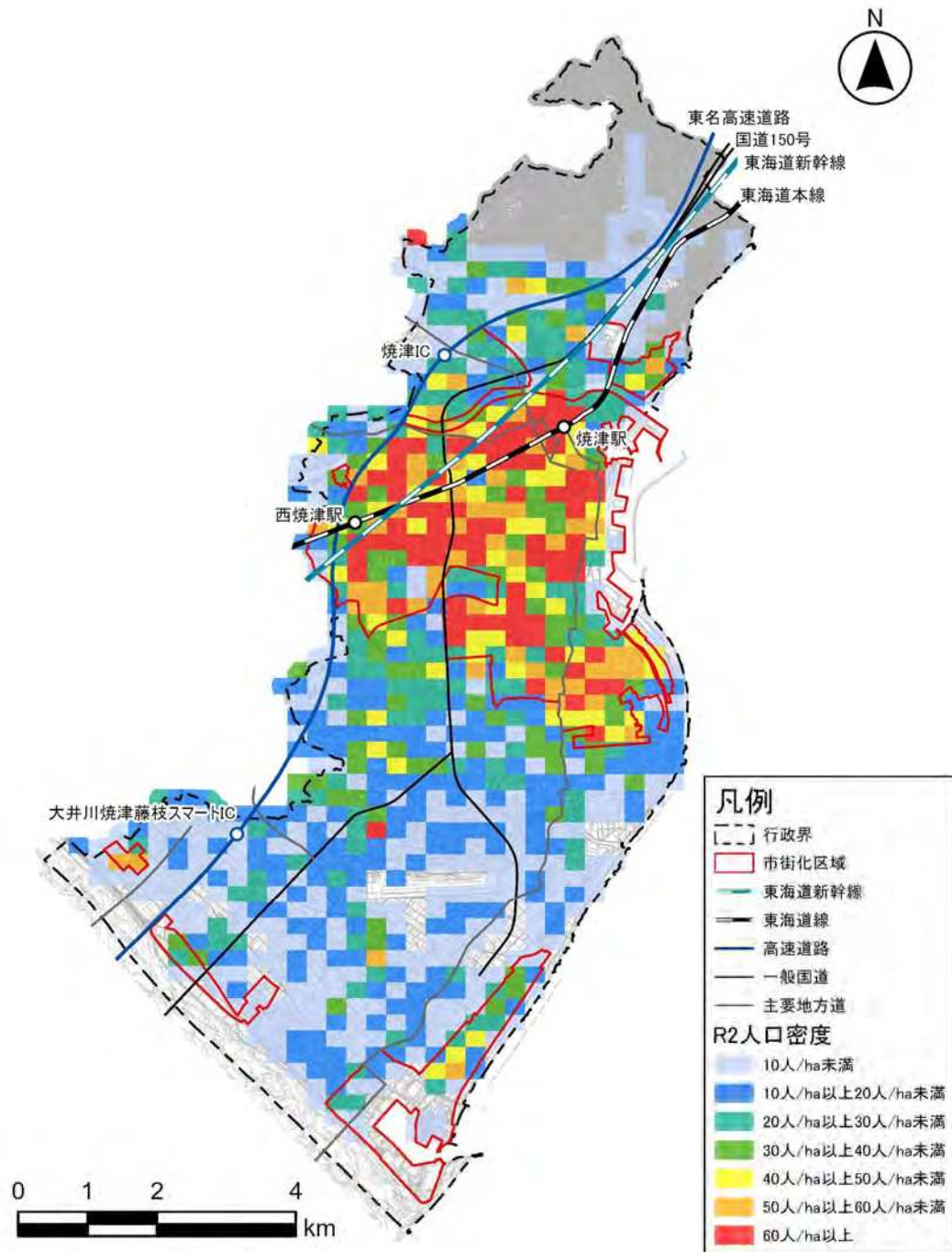


図 世帯数の推移

2) 人口分布

本市の人口密度が高いエリアは、概ね市街化区域内に分布していますが、市街化区域縁辺部や幹線道路沿いの市街化調整区域にも人口密度が高いエリアがあります。



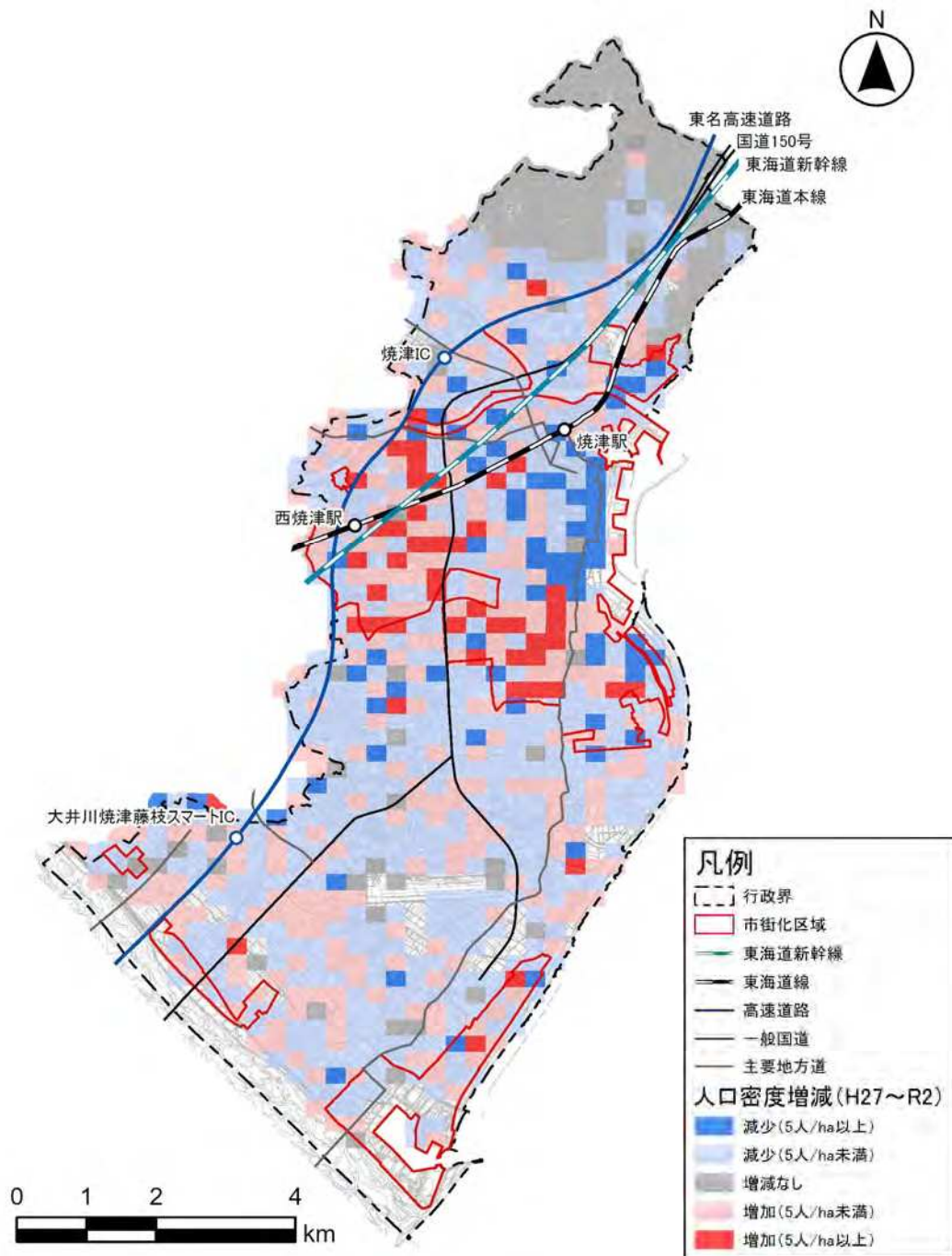
資料:国勢調査(令和2年度)

図 令和2年度の人口密度分布(250mメッシュ単位)

3) 人口密度の増減（平成 27 年度～令和 2 年度）

平成 27 年以降で人口密度が 5 人/ha 以上増加しているメッシュは、主に市街化区域内に分布しています。一方、5 人/ha 以上減少しているメッシュは焼津駅の南側に多く分布していますが、前頁に示すように人口密度が高いメッシュとなっています。

市街化調整区域では、人口密度が増加しているメッシュは分布しているものの、5 人/ha 以上増加しているメッシュは少数となっています。



資料:国勢調査（平成 27 年度、令和 2 年度）

図 平成 27 年度から令和 2 年度までの人口密度の増減（250mメッシュ単位）

(2) 転入者・転出者数の推移

市内の出生児数は減少傾向、死亡者数は増加傾向であるため、自然動態による人口は減少しており、減少幅は年々大きくなっています。

一方、転入者数は、概ね横ばいであるものの近年は増加しています。転出者数も同様に概ね横ばいであり、社会動態による人口は近年増加傾向となっています。

表 人口動態

(単位：人)

年月	自然動態			社会動態			純増減
	出生児数	死亡者数	自然増減	転入者数	転出者数	社会増減	
H24	1,263	1,399	-136	3,859	4,921	-1,062	-1,198
H25	1,147	1,389	-242	4,246	5,157	-911	-1,153
H26	980	1,448	-468	4,116	4,578	-462	-930
H27	1,065	1,546	-481	4,202	4,713	-511	-992
H28	972	1,495	-523	4,335	4,490	-155	-678
H29	900	1,563	-663	4,242	4,401	-159	-822
H30	903	1,621	-718	4,457	4,379	78	-640
R1	921	1,619	-698	4,696	4,439	257	-441
R2	855	1,556	-701	4,354	4,167	187	-514
R3	850	1,669	-819	3,939	4,319	-380	-1,199
R4	837	1,691	-854	4,643	4,312	331	-523
R5	765	1,778	-1,013	4,683	4,526	157	-856

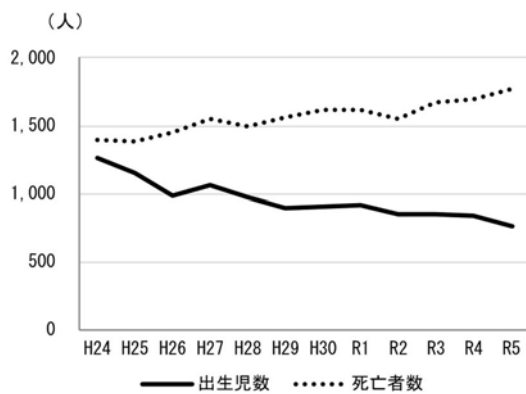


図 自然動態

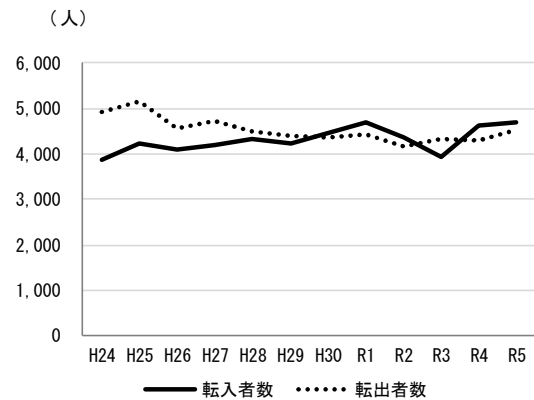


図 社会動態

(3) 土地利用

都市計画区域の土地利用は、自然的土地利用が 42%、都市的土地利用が 58%となっています。市街化区域では、住宅用地（38.8%）が最も多く、次いで道路用地（19.3%）、工業用地（13.0%）の順となっています。都市的土地利用が9割以上を占めており、宅地（住宅用地、商業用地、工業用地、農林漁業用施設用地）の割合は 58.3%など、市街化が進展しています。

一方、市街化調整区域では、田（23.2%）が最も多く、次いで住宅用地（14.5%）、山林（12.4%）の順となっています。自然的土地利用が5割以上を占めており、農地（田、畑）の割合は 30.8%で宅地（24.0%）よりも高い割合となっています。

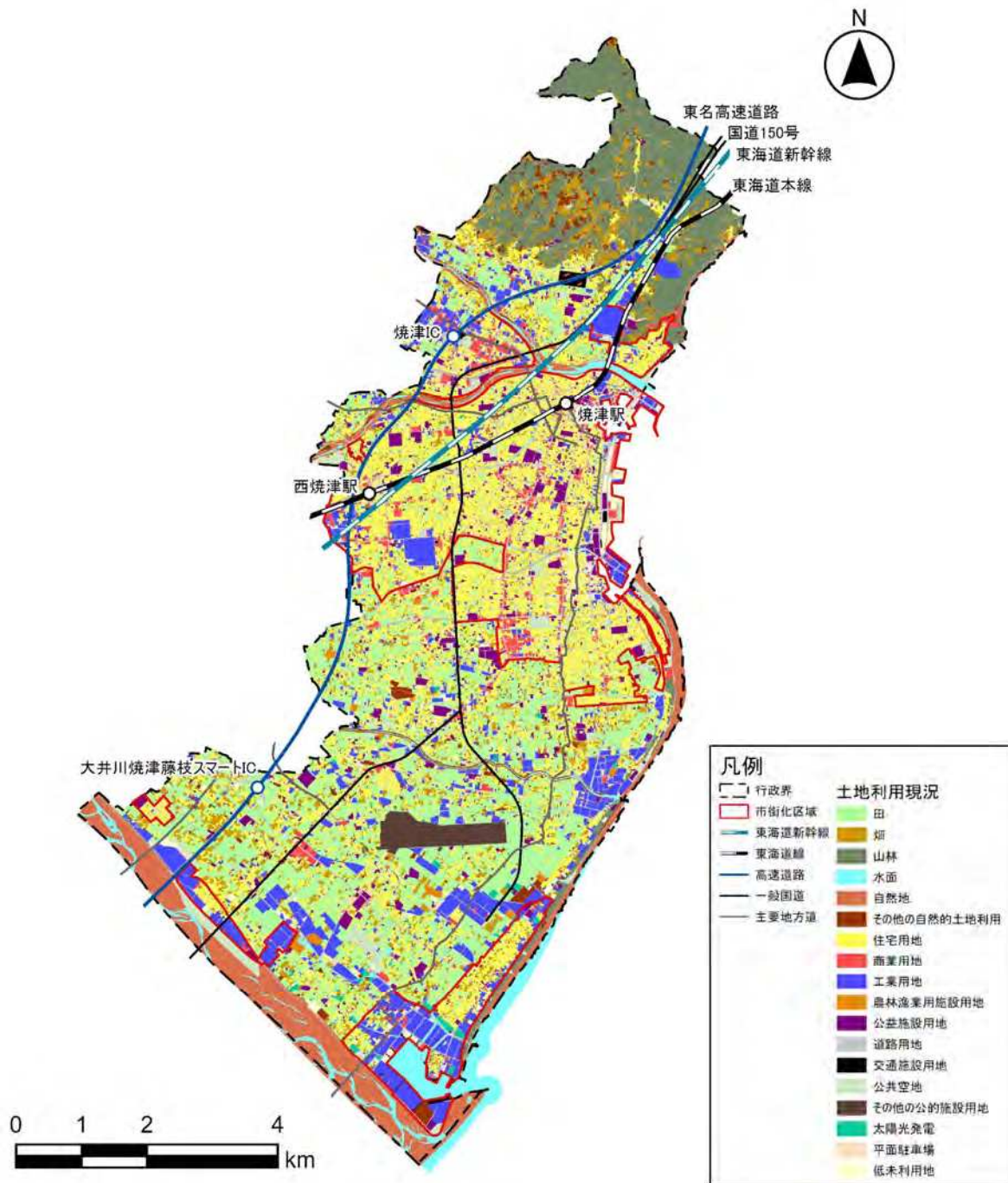
表 土地利用現況

用途	都市計画区域		市街化区域		市街化調整区域	
	面積	割合	面積	割合	面積	割合
田	1,204.7ha	17.1%	57.0ha	2.7%	1,147.7ha	23.2%
畑	421.3ha	6.0%	46.9ha	2.2%	374.4ha	7.6%
農地 小計	1,626.0ha	23.1%	103.9ha	5.0%	1,522.1ha	30.8%
山林	615.1ha	8.7%	1.9ha	0.1%	613.2ha	12.4%
水面	156.0ha	2.2%	23.5ha	1.1%	132.5ha	2.7%
自然地	431.9ha	6.1%	8.4ha	0.4%	423.5ha	8.6%
その他の自然的土地利用	122.3ha	1.7%	11.8ha	0.6%	110.5ha	2.2%
自然的土地利用 小計	2,951.4ha	42.0%	149.6ha	7.2%	2,801.8ha	56.7%
住宅用地	1,528.3ha	21.7%	809.3ha	38.8%	719.0ha	14.5%
商業用地	210.0ha	3.0%	134.9ha	6.5%	75.0ha	1.5%
工業用地	623.2ha	8.9%	270.7ha	13.0%	352.5ha	7.1%
農林漁業施設用地	43.6ha	0.6%	1.4ha	0.1%	42.2ha	0.9%
宅地 小計	2,405.0ha	34.2%	1,216.3ha	58.3%	1,188.7ha	24.0%
公共・公益施設用地	373.1ha	5.3%	160.7ha	7.7%	212.4ha	4.3%
道路用地	930.5ha	13.2%	403.3ha	19.3%	527.2ha	10.7%
交通施設用地	54.9ha	0.8%	33.8ha	1.6%	21.1ha	0.4%
その他の公的施設用地	76.0ha	1.1%	0.0ha	0.0%	76.0ha	1.5%
その他の空地	240.0ha	3.4%	124.0ha	5.9%	116.0ha	2.3%
都市的土地利用 小計	4,079.6ha	58.0%	1,938.1ha	92.8%	2,141.5ha	43.3%
合計	7,031.0ha	100%	2,087.7ha	100%	4,943.3ha	100%
可住地	4,182.2ha	59.5%	1,036.1ha	49.6%	3,146.1ha	63.6%
非可住地	2,848.8ha	40.5%	1,051.6ha	50.4%	1,797.2ha	36.4%

資料：都市計画基礎調査（令和4年度）

土地利用の分布をみると、焼津駅を中心とした市街化区域では、住宅用地が広範囲に分布し、商業用地や公益施設用地が点在しています。また、大規模な工業用地は、西焼津駅の南側や大井川周辺に集積しており、焼津 IC 周辺では、主要地方道の沿線に商業用地や工業用地が立地しています。

一方、市街化調整区域では、農地（田、畑）が広範囲に分布しており、既存集落や主要な道路沿いでは、宅地との混在が見られます。



資料：都市計画基礎調査（令和4年度）

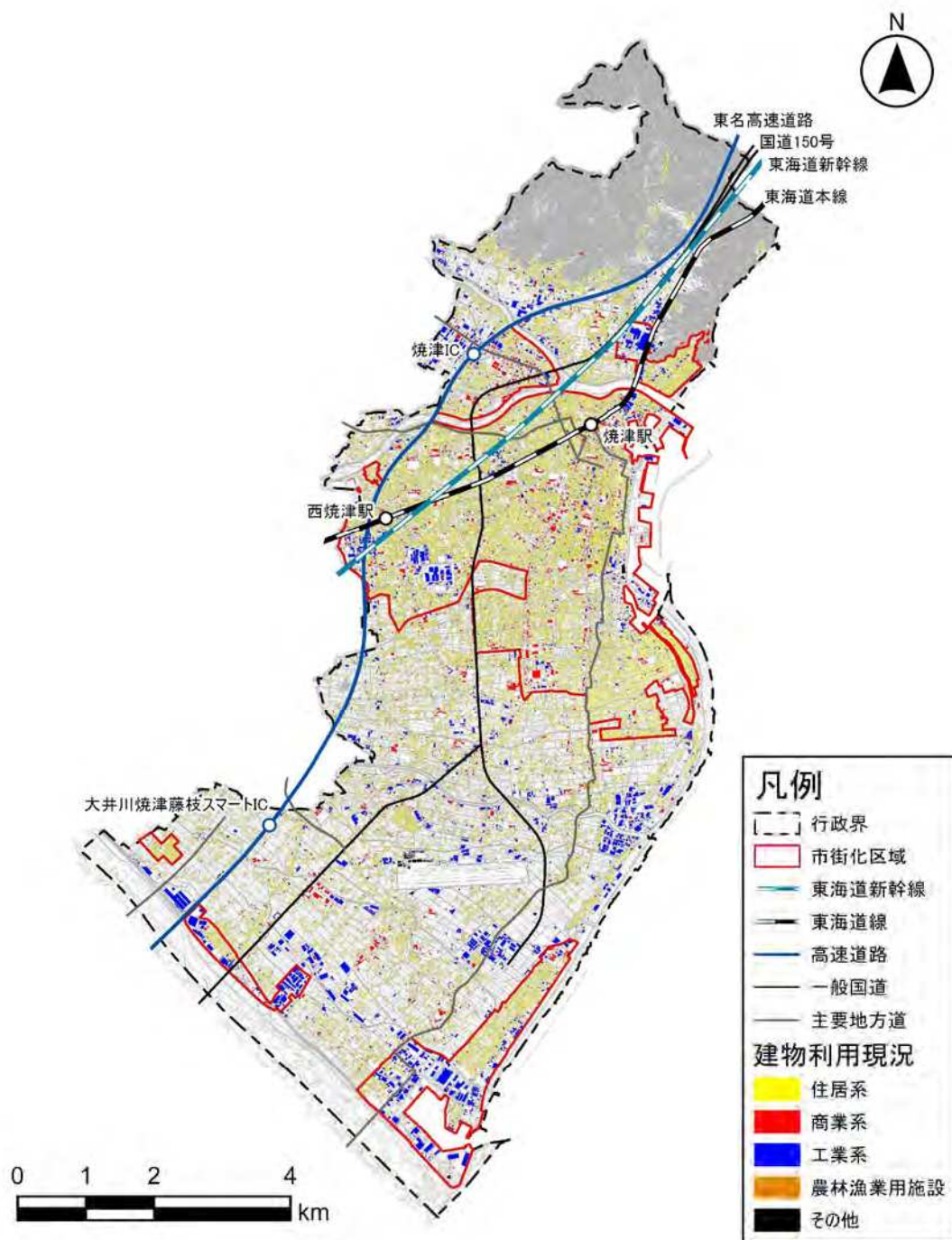
図 土地利用現況図

(4) 建物・施設分布

1) 建物分布

市街化区域では、住居系建物が広範囲に分布しています。商業系建物は、主に道路の沿道、工業系建物は、IC周辺や大井川周辺に立地しています。

市街化調整区域では、市街化区域縁辺部に住居系建物が集積しているものの、全域に点在しています。また、幹線道路の沿道には、商業系建物や工業系建物が立地しています。

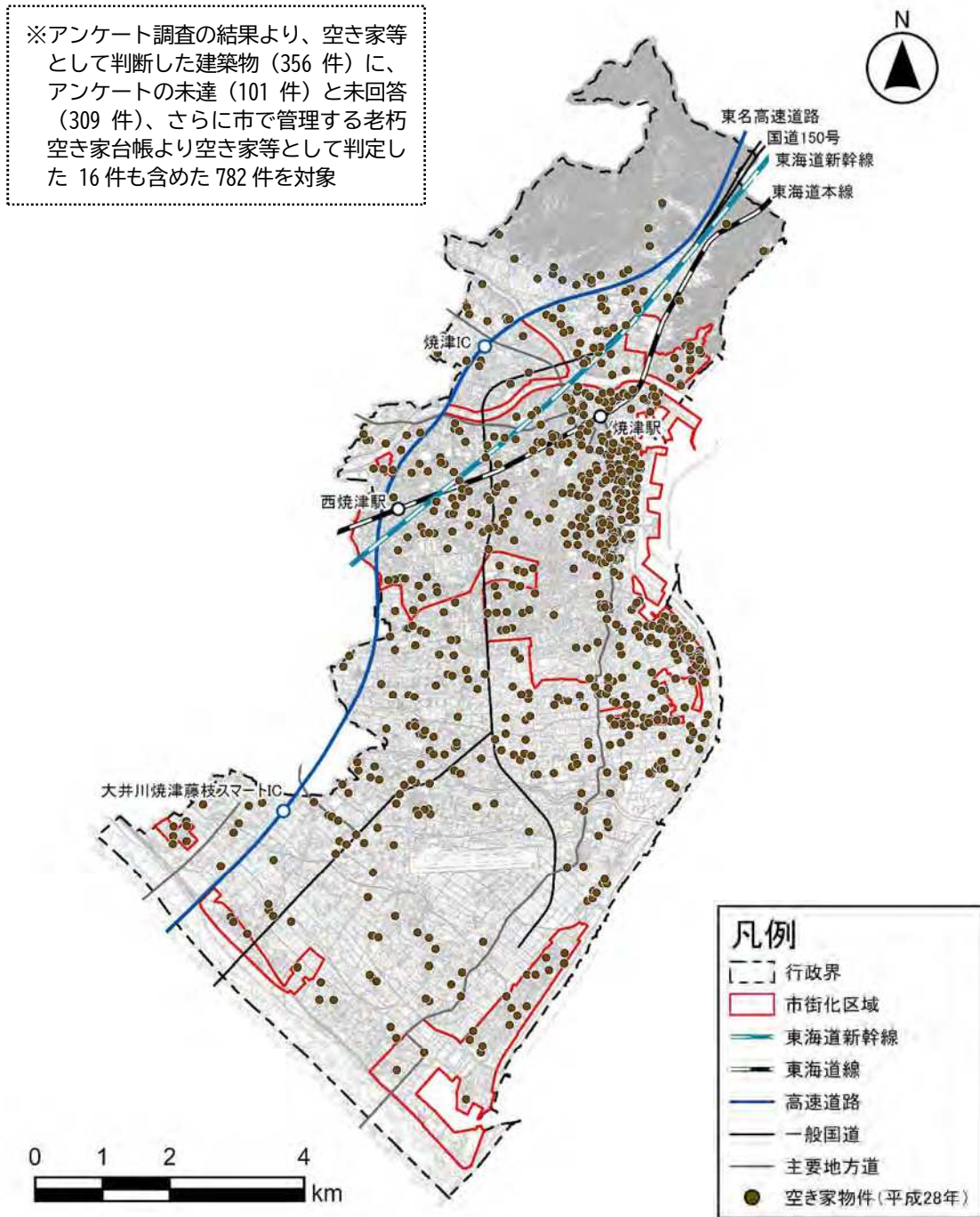


資料：都市計画基礎調査（令和3年度）

図 建物利用現況

2) 空き家等分布図

平成 28 年度に実施した「焼津市空き家等実態調査」※から、空き家等は市全域に分布しており、特に焼津駅周辺や沿岸部に多く分布している状況です。



資料：焼津市空き家等実態調査（平成 28 年度）

図 空き家等分布図

3) 都市機能の立地状況

「行政」、「福祉」、「子育て」、「商業」、「健康・医療」、「教育文化」の機能に関連する施設の立地状況を次頁以降に示します。

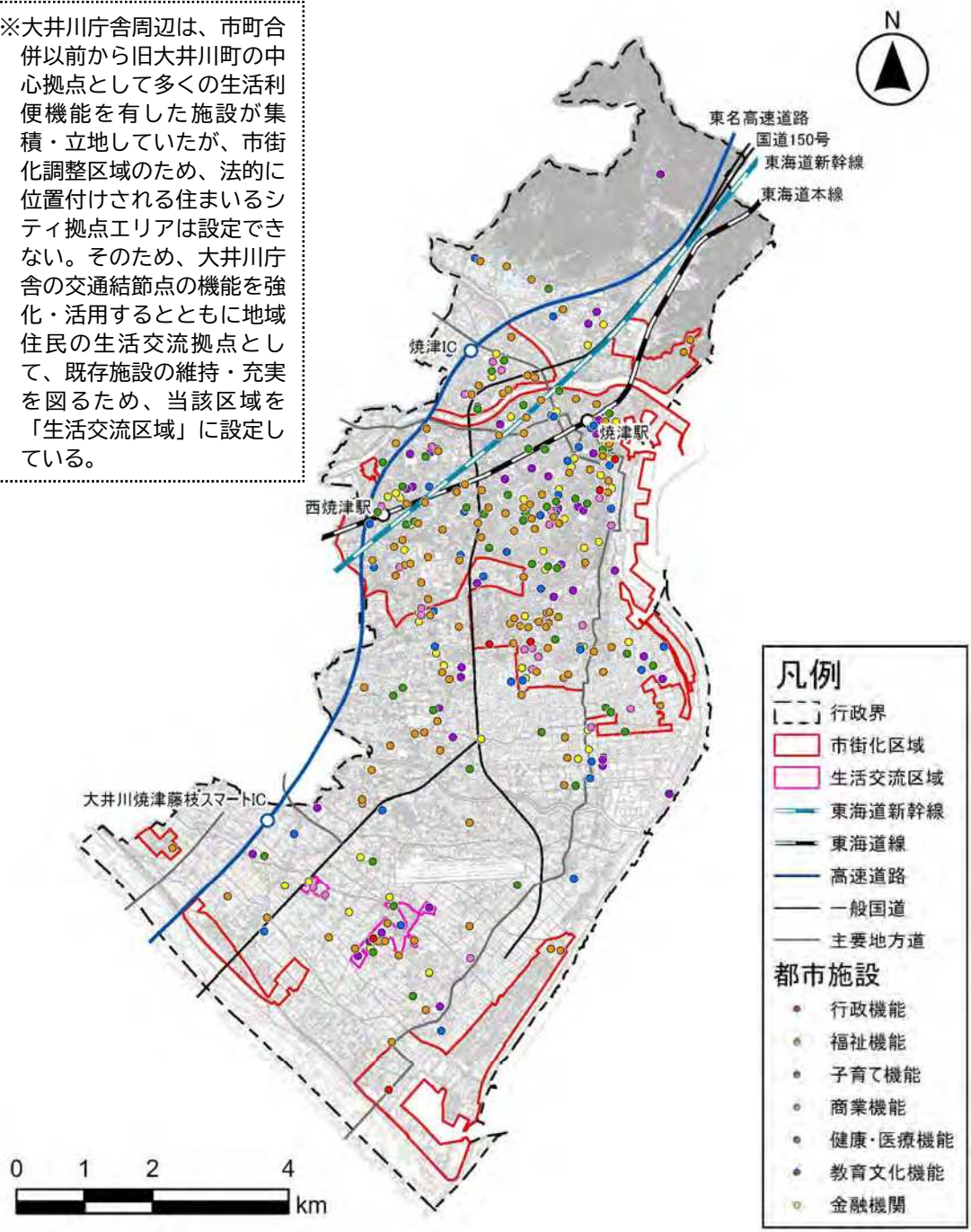
表 都市機能の対象とする誘導施設

機能	施設	備考
行政機能	市役所	本庁舎、アトレ庁舎
福祉機能	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46第1項
	高齢者福祉施設	老人福祉法第5条の2、3、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、(特別)養護・軽費老人ホーム、老人介護支援センター
	障害者福祉施設	障害者総合支援法第5条の2項、7項、8項、11項、13項、14項、17項に規定する施設、児童福祉法第42条
子育て機能	子育て支援施設	ターントクルこども館
	子育て支援センター	親子ふれあい広場ほか市内の8施設
	保育施設 (公立・私立)	児童福祉法第6条の3第10項(小規模保育事業所)、児童福祉法第39条(保育所)、認定こども園法第2条第6・7項(認定こども園、幼保連携型認定こども園) ※事業所内保育事業所及び認可外保育施設は除く
商業機能	商業施設 (1,000㎡以上)	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設で、生鮮座品や、食料品、日用品を取扱うもの
	共同施設・複合施設等 (百貨店やショッピングモール、再開発ビル、駅ビルを含む)	生鮮産品や食料品、日用品を取扱う商業機能と合わせて、行政機能、福祉機能、子育て機能、健康・医療機能、教育文化機能のうち、1つ以上を含むもの。
健康・医療機能	保健センター	—
	病院	医療法第1条の5第1項
	診療所	医療法第1条の5第2項
教育文化機能	私立高等学校・大学校・専修学校・地域交流センター・図書館・文化会館・博物館・美術館・記念館	学校教育法第1条・124条、焼津市公民館条例、図書館法第2条、各地域交流センターにおける図書館機能、焼津・大井川文化会館、歴史民俗資料館、小泉八雲記念館、博物館法第2条、(美術館ギャラリーを除く)、記念館(小泉八雲記念館を除く)

資料：焼津市立地適正化計画（令和6年3月）

都市機能の対象とする施設の多くは、市街化区域と生活交流区域※に集積しています。
 また、市街化調整区域は、市街化区域と比較して各種施設の集積度は低いものの、市街化区域縁辺部や幹線道路の沿道等には施設が立地しています。

※大井川庁舎周辺は、市町合併以前から旧大井川町の中心拠点として多くの生活利便機能を有した施設が集積・立地していたが、市街化調整区域のため、法的に位置付けされる住まいるシティ拠点エリアは設定できない。そのため、大井川庁舎の交通結節点の機能を強化・活用するとともに地域住民の生活交流拠点として、既存施設の維持・充実を図るため、当該区域を「生活交流区域」に設定している。



資料：焼津市立地適正化計画（令和6年3月）

図 都市機能の対象とする施設の立地状況

(5) 関連法令等の指定状況

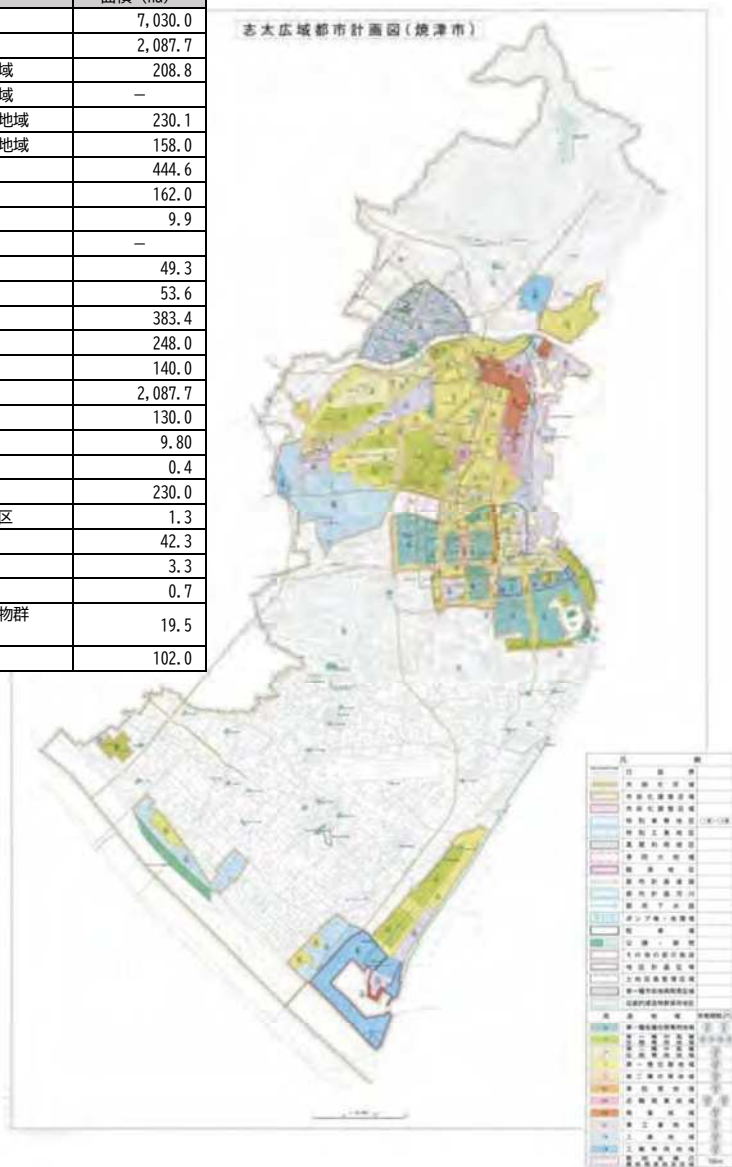
1) 都市計画関連

用途地域は、焼津駅周辺に商業地域、その周囲に近隣商業地域や第一種住居地域が指定され、その外側には各種の住居専用地域が指定されています。

沿岸部や焼津 IC 周辺には、準工業地域、西焼津駅の周辺や大井川地域には、工業地域や工業専用地域が広く指定されています。

また、特別用途地区として、焼津 IC 周辺の八幡・大覚寺地区における特別業務地区及び、飯淵・利右衛門地区の工業地域における特別工業地区が指定されています。そのほか、大井川港周辺には、臨港地区の指定があります。

		面積 (ha)
都市計画区域		7,030.0
市街化区域		2,087.7
	第一種低層住居専用地域	208.8
	第二種低層住居専用地域	—
	第一種中高層住居専用地域	230.1
	第二種中高層住居専用地域	158.0
	第一種住居地域	444.6
	第二種住居地域	162.0
	準住居地域	9.9
	田園住居地域	—
	近隣商業地域	49.3
	商業地域	53.6
	準工業地域	383.4
	工業地域	248.0
	工業専用地域	140.0
	計	2,087.7
特別用途地区	特別業務地区	130.0
	特別工業地区	9.80
高度利用地区	本町5丁目地区	0.4
準防火地域	—	230.0
地区計画	駅北二丁目・三丁目地区	1.3
	会下ノ島石津地区	42.3
	宗高中央地区	3.3
	柴町第一地区	0.7
伝統的建造物群保存地区	焼津市花沢伝統的建造物群保存地区	19.5
臨港地区	大井川港	102.0



資料：焼津市の都市計画（令和7年4月）

図 用途地域等の指定状況

2) その他

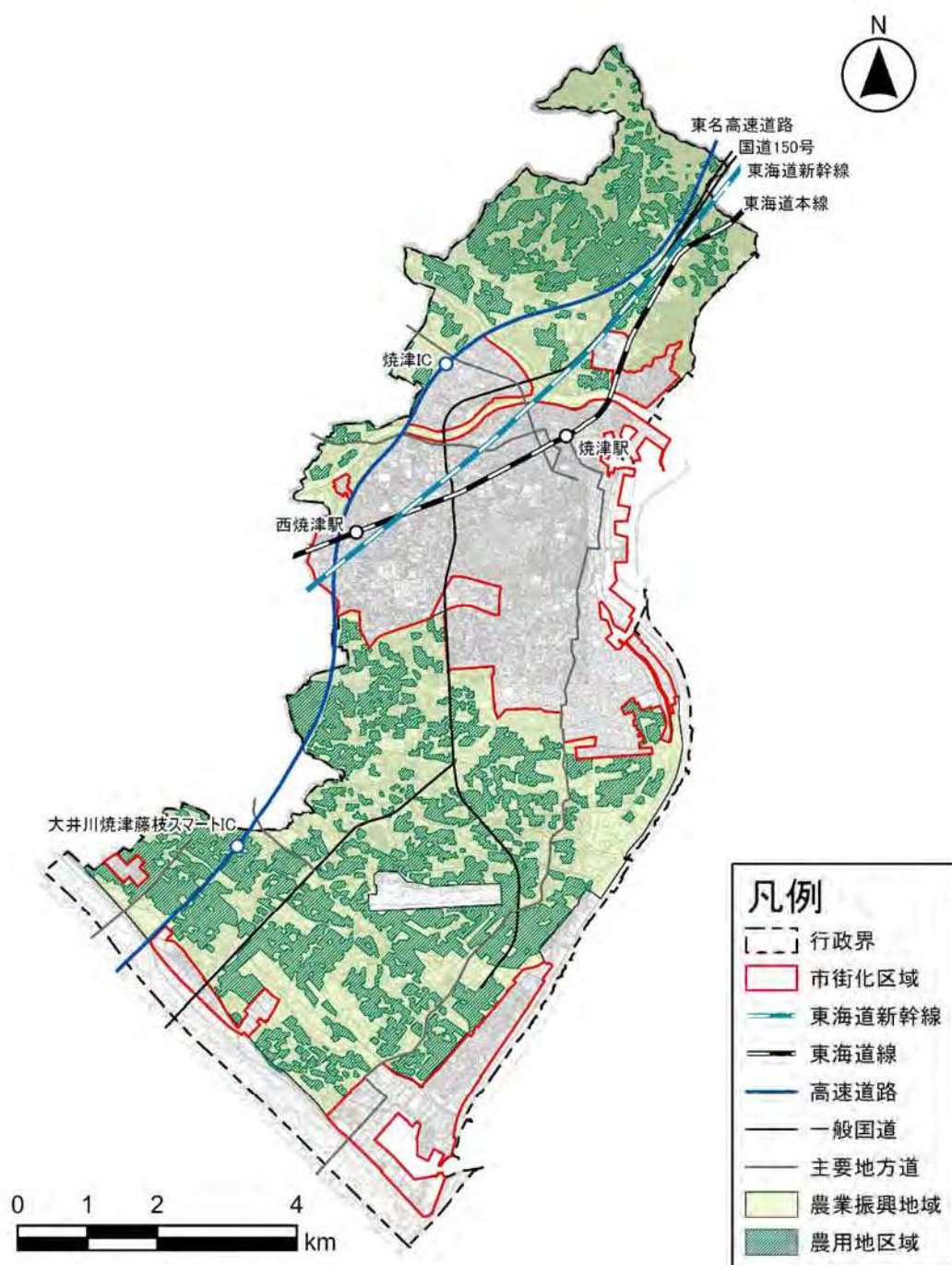
都市計画法以外の土地利用規制として、以下の地域が指定されています。

表 法指定状況

区域	箇所	面積・延長	根拠法
農業振興地域	—	4,364.00ha	農業振興地域の整備に関する法律
農用地区域	—	1,671.00ha	農業振興地域の整備に関する法律
保安林	44箇所	55.06ha	森林法
地域森林計画対象民有林	—	387.31ha	森林法
鳥獣保護区	2箇所	552.30ha	鳥獣保護法
河川区域	28区間	146.91km ※一部、市外の延長を含む	河川法
漁港区域	1箇所	567.60ha	漁港漁場整備法
海岸保全区域	5箇所	388.01ha	海岸法
港湾隣接地域	1箇所	1,039.01ha	港湾法
港湾区域	1箇所	152.00ha	港湾法
工場適地	1箇所	18.86ha	工場立地法

資料:都市計画基礎調査(令和2年度)データを一部修正

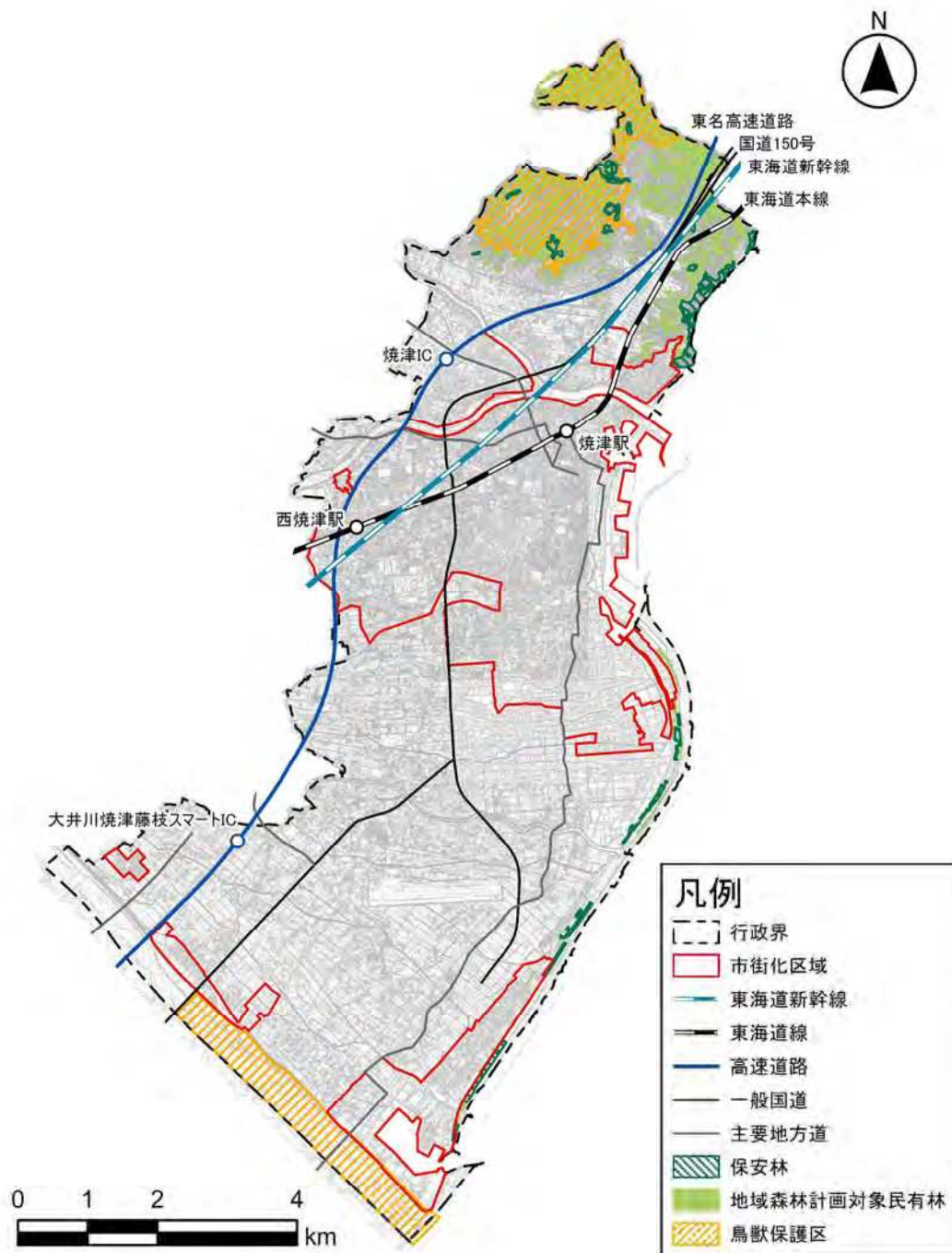
市街化調整区域の大部分は、農用地区域に指定されています。



資料:都市計画基礎調査(令和2年度)

図 農業振興地域、農用地区域

市北部の山地や臨海部には、保安林や地域森林計画対象民有林の指定があります。
 また、一級河川の大井川周辺や市北部の山地には、鳥獣保護区の指定があります。



資料:都市計画基礎調査(令和2年度)データを一部修正

図 保安林、地域森林計画対象民有林、鳥獣保護区

(6) 災害リスク

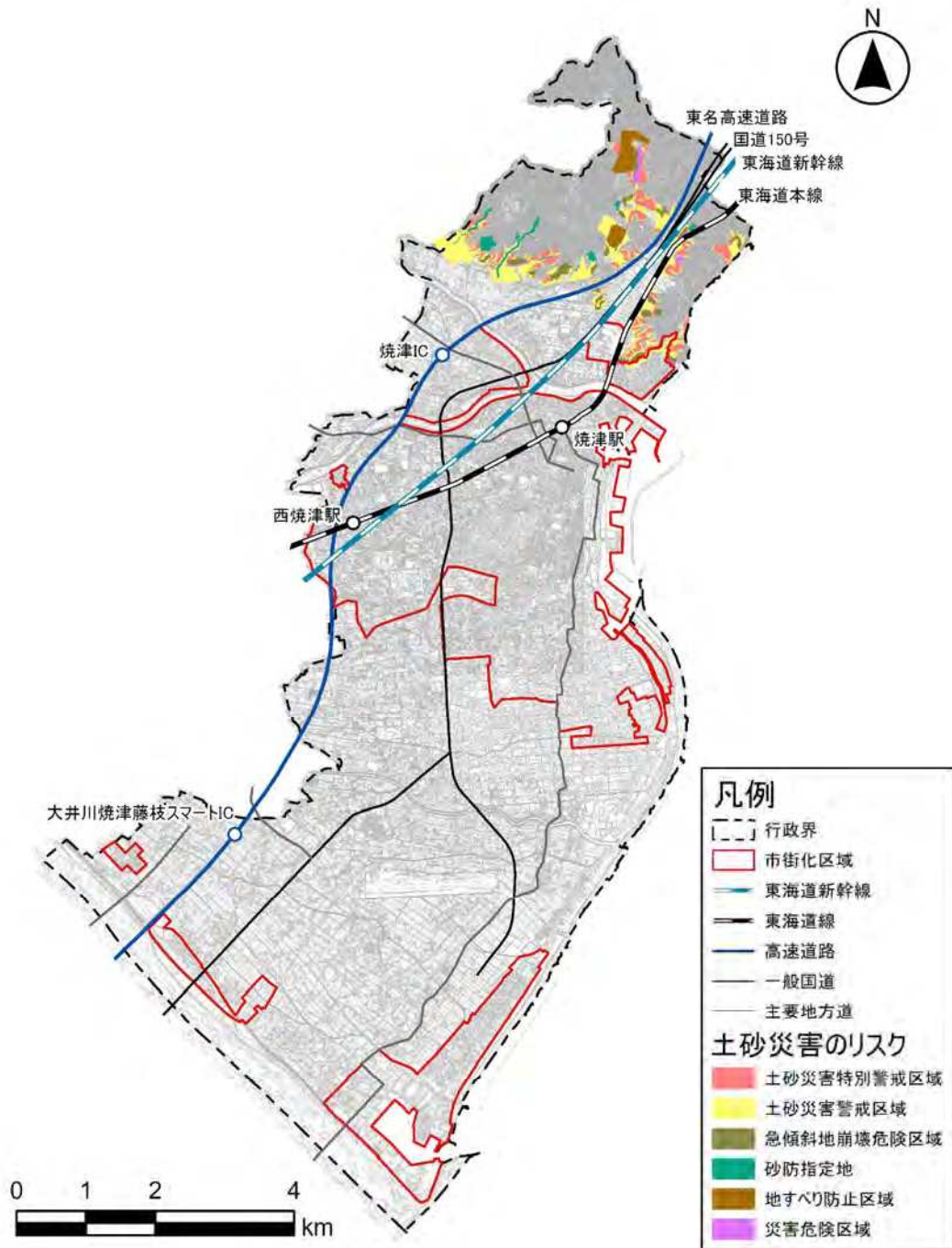
本市において想定される下表の災害リスクを整理します。

表 ハザード情報の一覧

区域	根拠法	指定範囲等
土砂災害特別警戒区域、 土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	高草山を中心とした山間部の山あいや山のふもと周辺で、土砂災害の発生により被害がおよぶ恐れがあると指定された区域
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	
地すべり防止区域	地すべり等防止法	
災害危険区域	建築基準法	
砂防指定地	砂防法	砂防法第2条に基づき、治水上砂防のため、砂防設備を要する又は一定の行為を禁止し若しくは制限すべき土地として、国土交通大臣が指定した土地の区域
洪水浸水想定区域 (想定最大規模)	水防法	市内を流れる1級河川大井川と、2級河川(県管理)について、指定された区域
高潮浸水想定区域 (想定最大規模)	水防法	駿河湾沿岸について指定された区域
津波浸水想定区域 (レベル2)	津波防災地域づくりに関する法律	静岡県第4次地震被害想定により、指定された区域

1) 土砂災害のリスク

市北部の山地では、土砂災害（特別）警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域等の土砂災害のリスクがある区域の指定があります。



資料：焼津市立地適正化計画（令和6年3月）

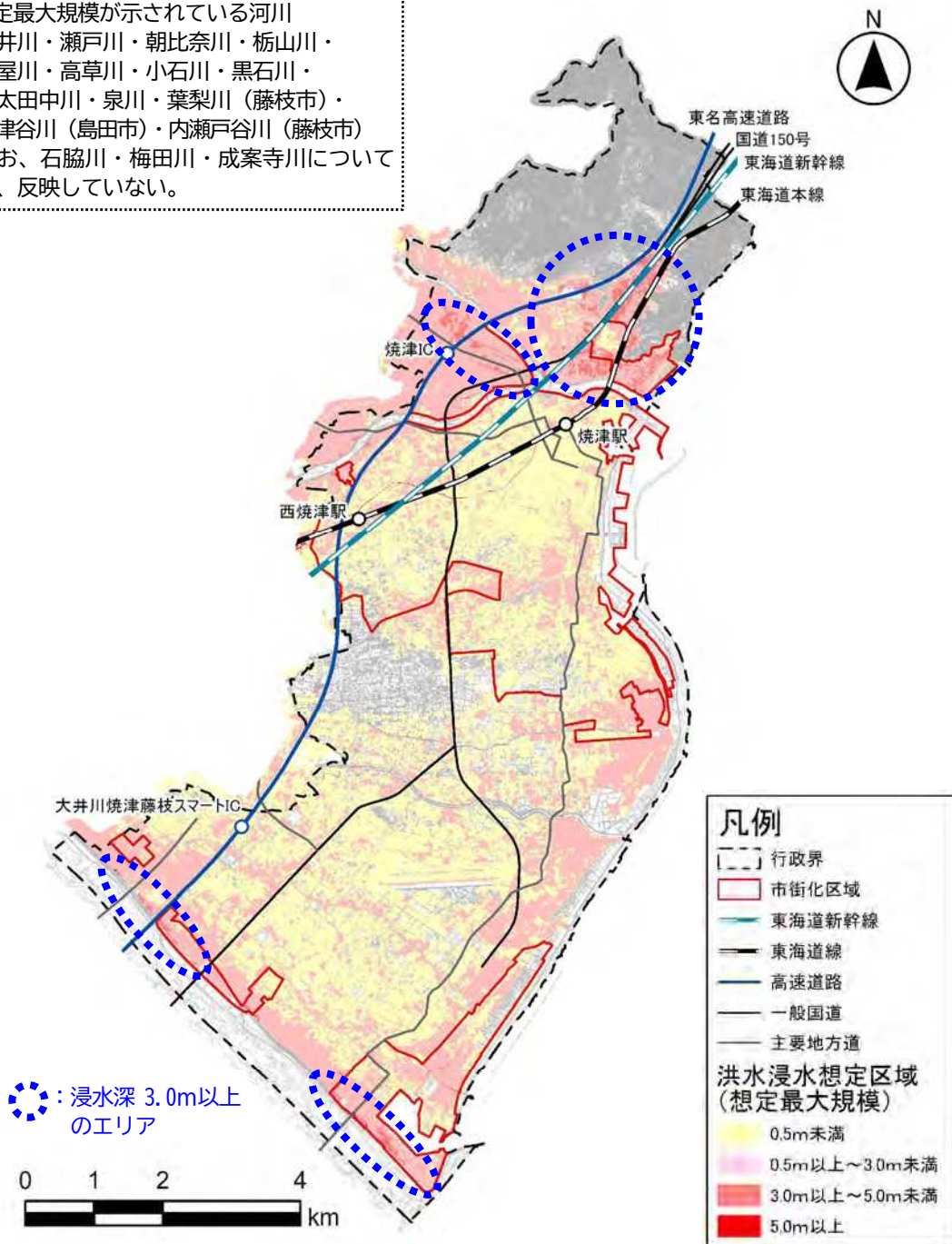
図 土砂災害のリスク

2) 洪水浸水想定区域（想定最大規模）

洪水浸水想定では、想定し得る最大規模（1,000年に1回程度の発生頻度※1年間に発生する頻度が0.1%以下）の降雨に伴い発生が想定されている洪水による浸水区域と浸水深を示しています。

本市では、床上浸水となる浸水深0.5m以上の浸水が広範囲で想定されています。また、一般的な建物の2階が浸水する浸水深3.0m以上が想定されている箇所もあります。

※想定最大規模が示されている河川
 大井川・瀬戸川・朝比奈川・栃山川・
 木屋川・高草川・小石川・黒石川・
 志太田中川・泉川・葉梨川（藤枝市）・
 大津谷川（島田市）・内瀬戸谷川（藤枝市）
 なお、石脇川・梅田川・成案寺川については、反映していない。

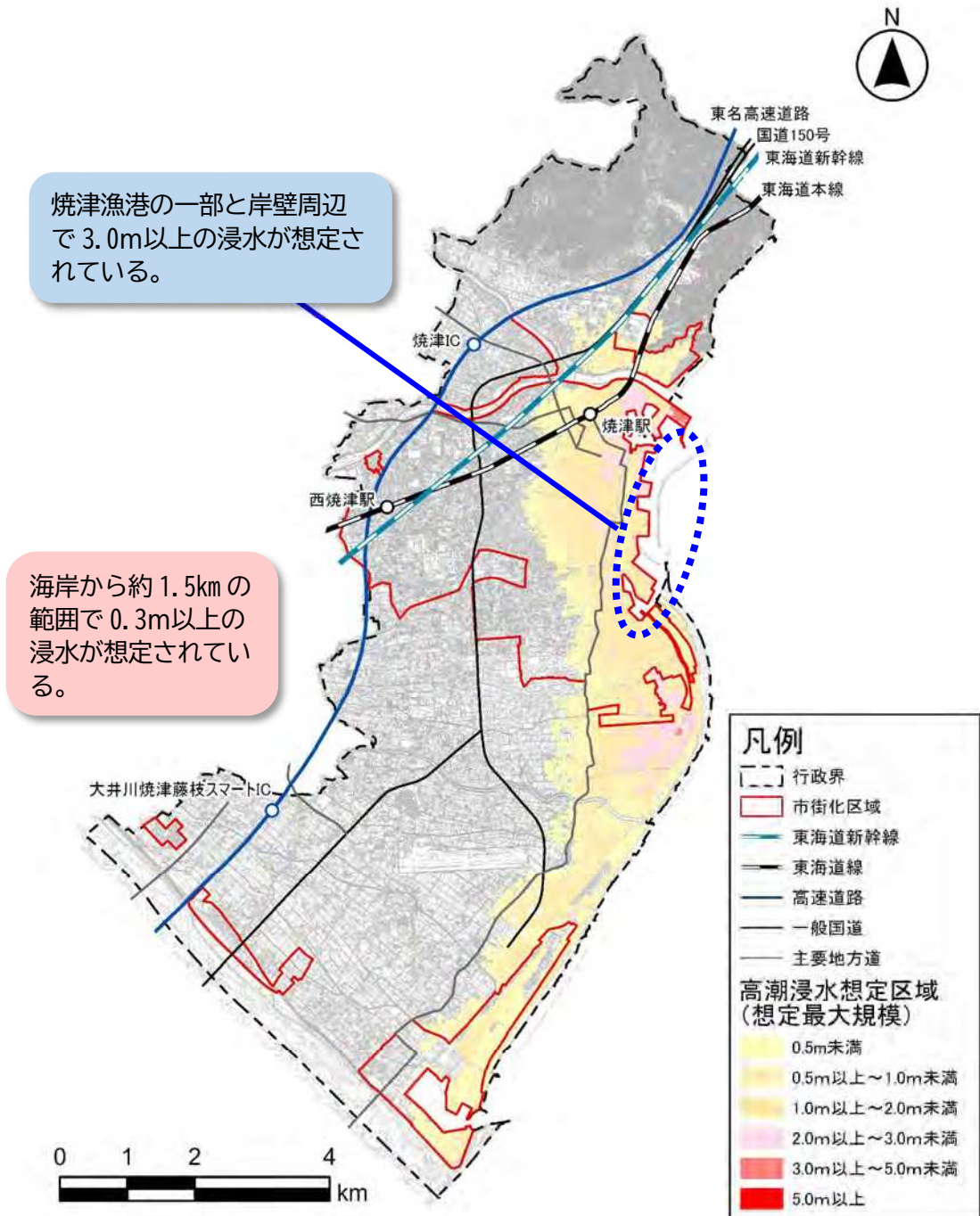


資料：立地適正化計画（令和6年3月）

図 洪水浸水想定区域（想定最大規模）

3) 高潮浸水想定区域（想定最大規模）

本市の沿岸部では、令和元年（2019年）10月の台風第19号で記録した、過去最高潮位 T.P. +1.84m、過去最大波高 8.91m を大きく超える、想定し得る最大規模（最高潮位 T.P. +4.7m、最大波高 15.7m）の高潮の発生により想定される浸水の区域、浸水深が示されています。



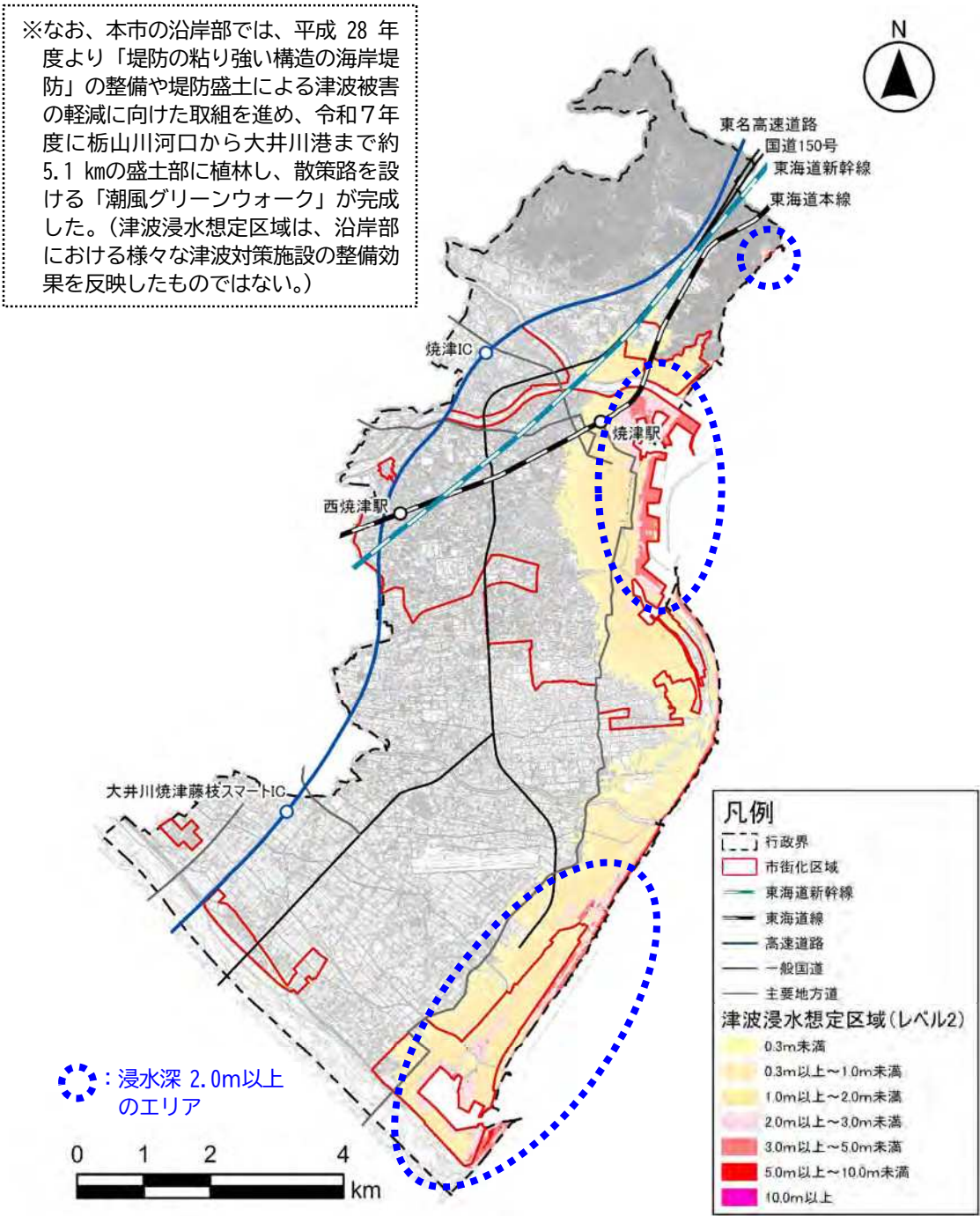
資料:立地適正化計画（令和6年3月）

図 高潮浸水想定区域（想定最大規模）

4) 津波浸水想定区域（レベル2）

平成 25 年 6 月に公表された静岡県第 4 次地震被害想定(南海トラフ巨大地震ケース 8)で、本市において津波浸水想定範囲が最も広がるケースを示しています。

津波では、浸水深 2.0m の前後で建物被害に大きな差があり、浸水深 2.0m 以下では建物が全壊する割合が大幅に低下すると言われています。本市の沿岸部では、浸水深 2.0m 以上の浸水が想定されているエリアが下図のように分布しています。



資料:立地適正化計画(令和6年3月)

図 津波浸水想定区域(レベル2)

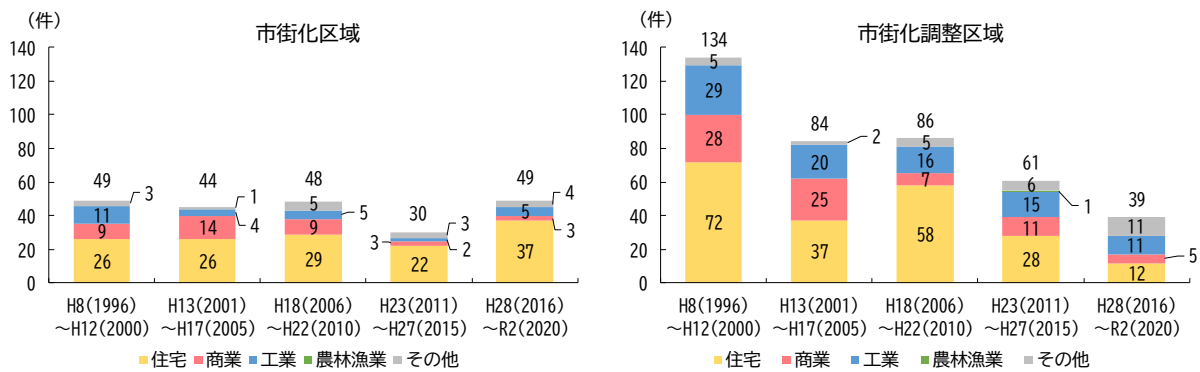
(7) 開発許可、農地転用状況

1) 開発許可状況

本市では市街化調整区域における開発が多い状態が続いていましたが、平成28年（2016年）から令和2年（2020年）にかけての件数は、市街化区域の49件に対して市街化調整区域が39件と、市街化区域の方が多くなっています。

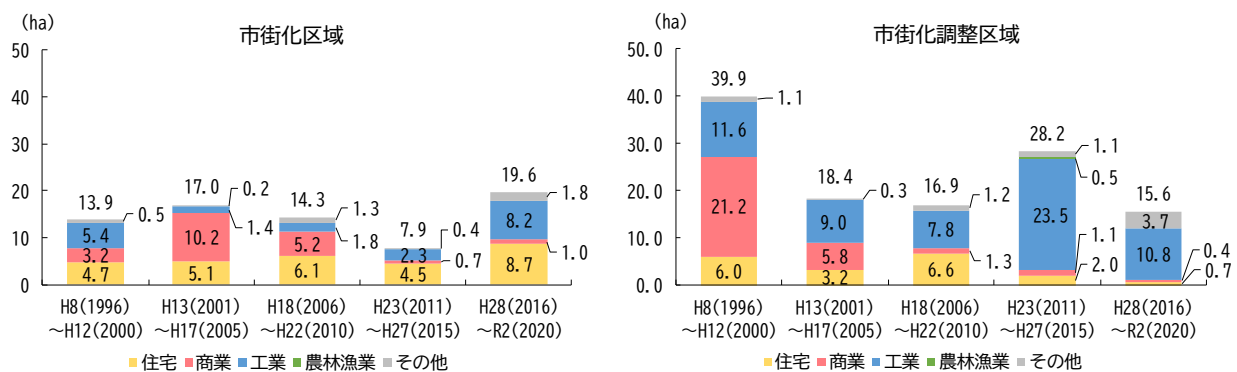
開発許可件数の推移をみると、市街化区域は概ね横ばい、市街化調整区域は減少傾向にあります。開発用途では住宅が最も多く、市街化区域では増加傾向、市街化調整区域では減少傾向で推移しています。住宅用途に次いで、工業、商業の順となっており、ともに減少傾向となっています。

また、開発許可面積は、年による変動が大きいものの、市街化区域では増加傾向、市街化調整区域では減少傾向となっています。



資料:都市計画基礎調査(令和2年度)

図 開発許可件数の推移



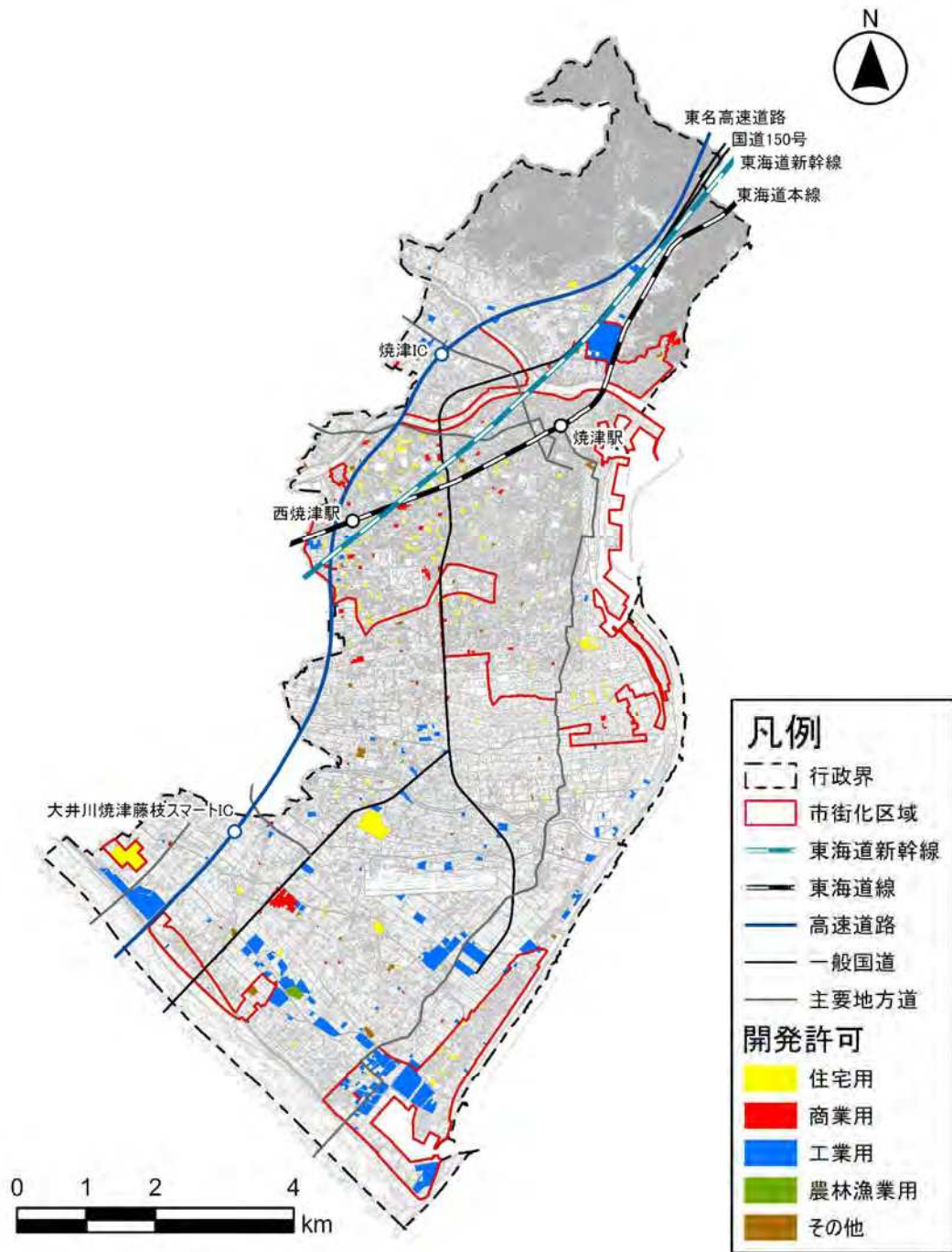
資料:都市計画基礎調査(令和2年度)

図 開発許可面積の推移

開発許可の分布をみると、住宅用途の開発は市内全域に点在していますが、規模の大きい開発は市街化調整区域や南部の市街化区域で実施されています。

商業用途の開発は、大規模商業施設であるグランリバー大井川を除き、市街化区域内を中心に小規模な開発が点在しています。

また、工業用途の開発は、大規模な開発が多く、市北部や南部において実施されています。

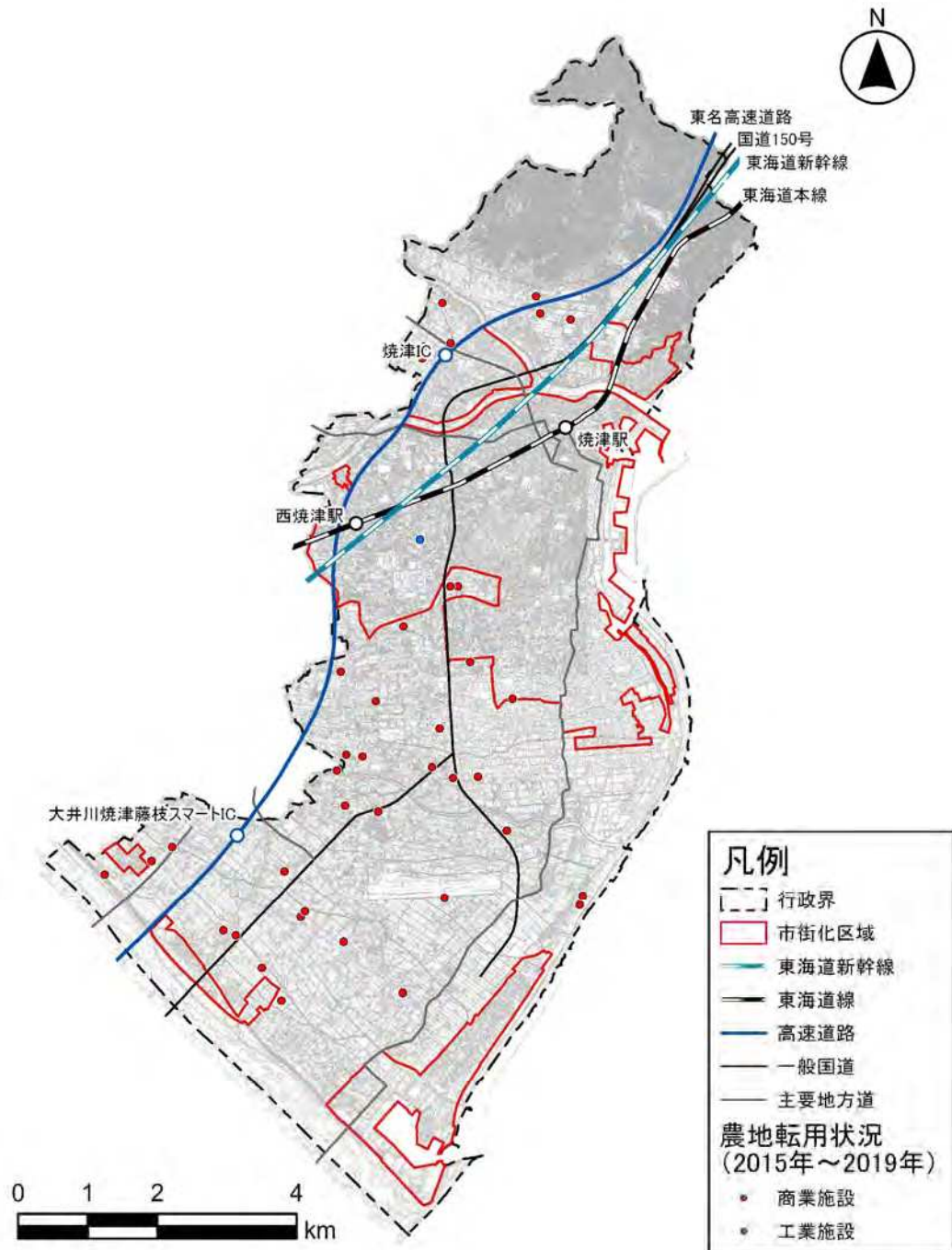


資料:都市計画基礎調査(令和2年度)

図 開発許可の分布

2) 農地転用状況

2015年から2019年の間には、商業施設と工業施設のための農地転用がみられます。商業施設は、市街化調整区域のうち、市街化区域縁辺部や幹線道路沿道に多くみられます。

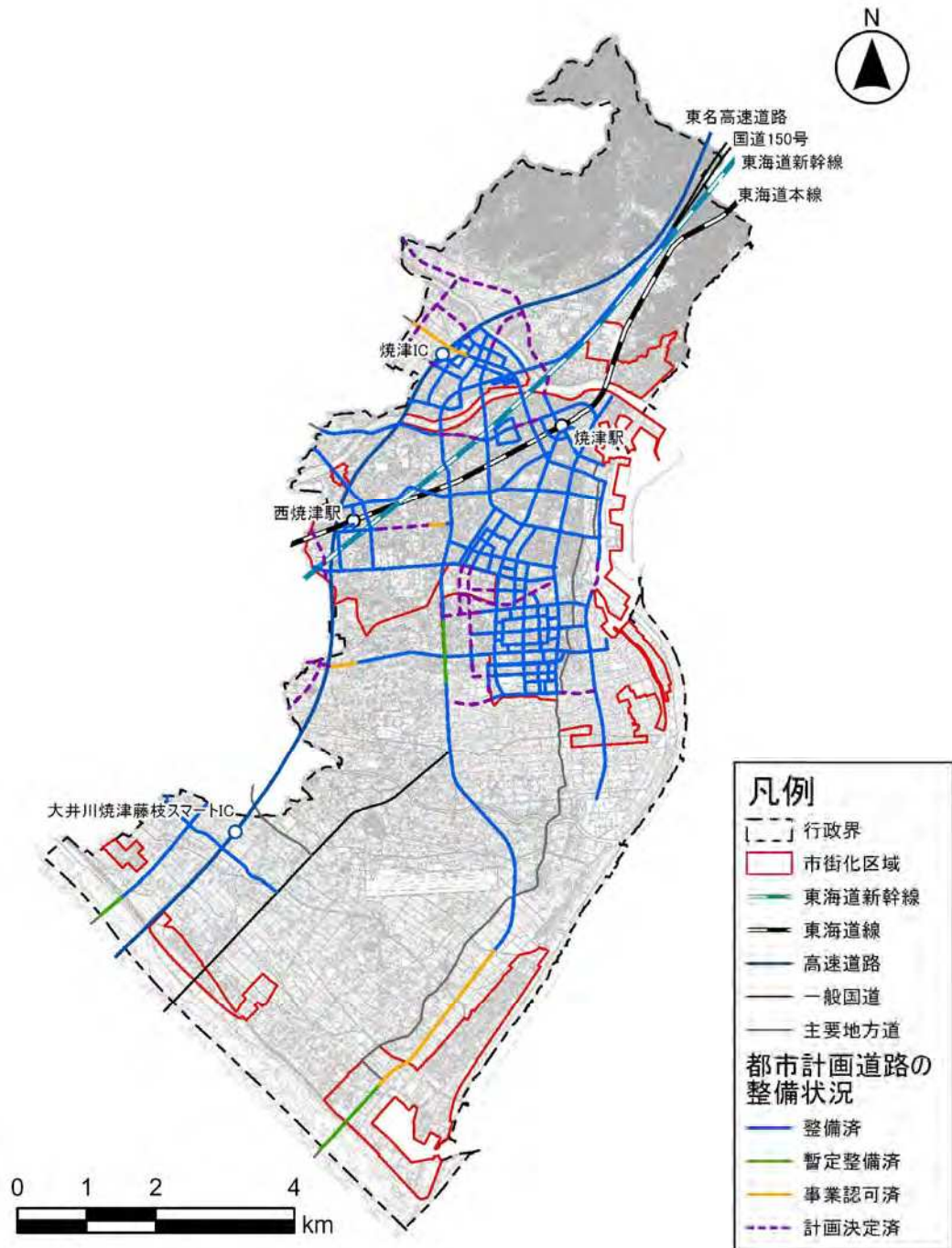


資料:都市計画基礎調査(令和2年度)

図 農地転用状況(2015年～2019年)

(8) 都市計画道路の整備状況

都市計画道路は、市街化区域内を概ね格子状に計画されており、焼津駅を中心とした市街化区域では多くの路線が整備済となっています。一方、市街化区域縁辺部等から市街化調整区域にかけては、計画決定済（未整備）の路線が多くなっています。



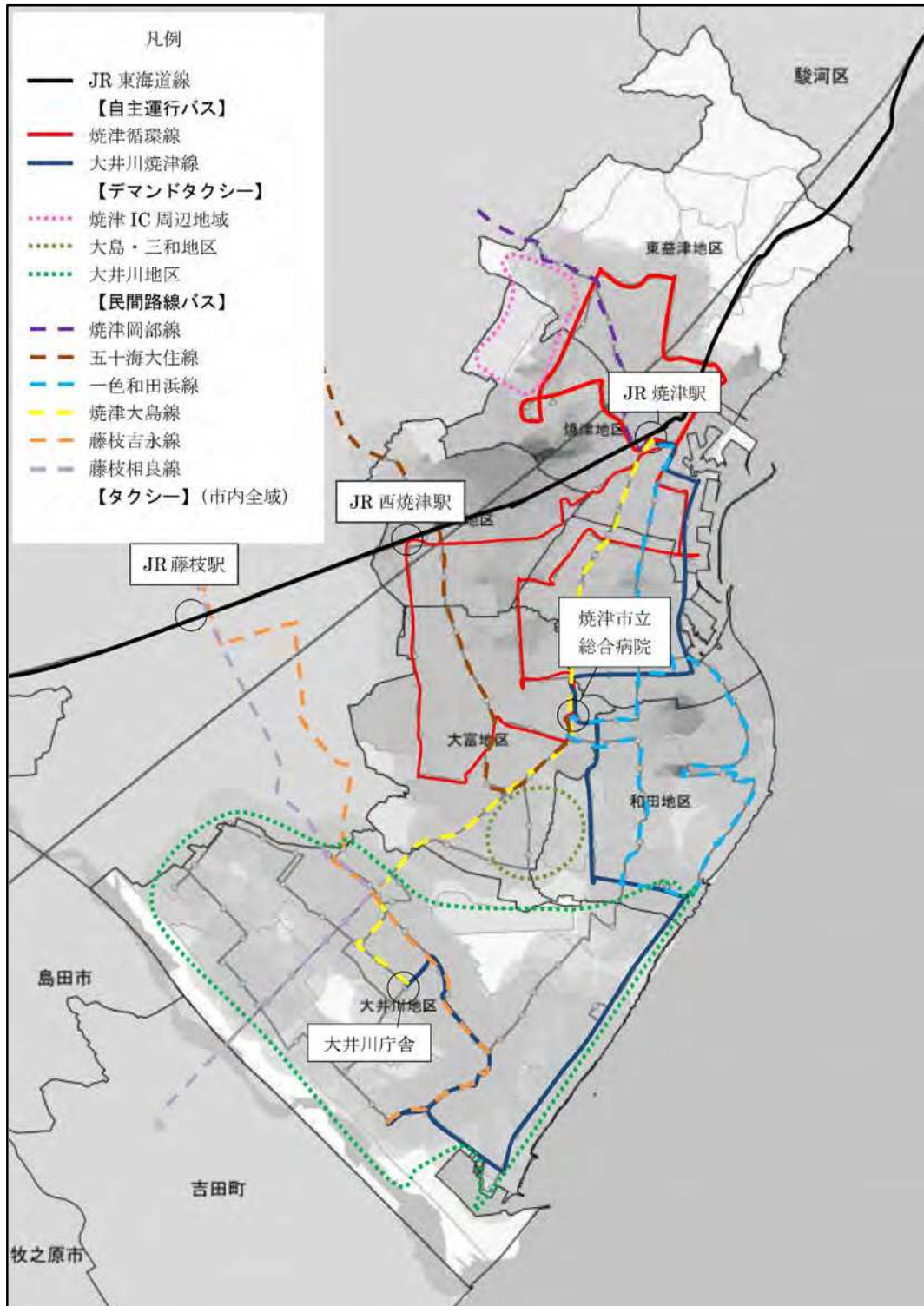
資料:都市計画基礎調査(令和3年度)データを一部修正

図 都市計画道路の整備状況

(9) 公共交通の運行状況

鉄道は、市の北部を JR 東海道本線が通過しており、焼津駅と西焼津駅が立地しています。

民間路線バスは、市内の結節点や主要施設を結んでおり、自家用車を持たない市民の主要な移動手段となっています。市内6路線、うち4路線が本市と他市町を結ぶ広域的な路線となっており、焼津大島線は令和4年度より、焼津駅から大井川庁舎まで運行しています。



資料:焼津市地域公共交通計画(令和6年6月)

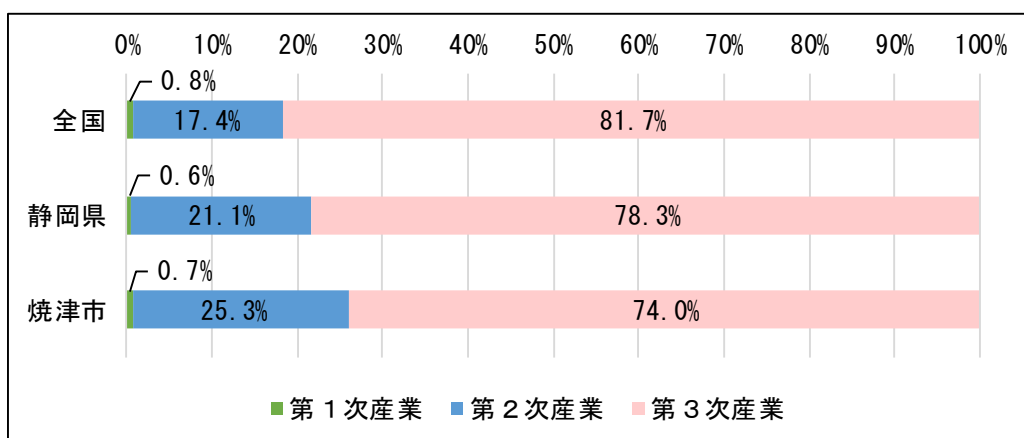
図 公共交通の現状

1-2 本市の産業構造

(1) 産業構造の特徴

本市は、全国や静岡県と比較して、事業所数・就業者数の双方で第2次産業の割合が高くなっています。また、製造品の原料などを供給する第1次産業は、事業所数は全国や県と同程度の割合となっていますが、本市が持つ恵まれた地域資源の質や量などを背景に、就業者数は、全国や県よりも高い割合となっていることがわかります。

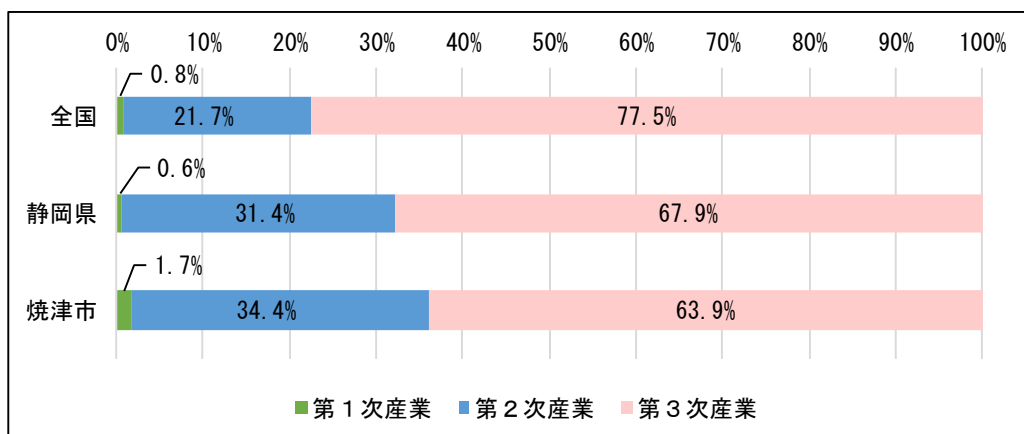
事業所数	第1次産業	第2次産業	第3次産業	合計
全国	42,442	899,617	4,213,988	5,156,047
静岡県	907	34,145	126,736	161,788
焼津市	42	1,520	4,445	6,007



資料：令和3年経済センサス-活動調査

図 産業別事業所数とその構成比

就業者数	第1次産業	第2次産業	第3次産業	合計
全国	453,424	12,560,755	44,935,457	57,949,636
静岡県	10,957	544,133	1,175,836	1,730,926
焼津市	1,005	20,742	38,514	60,261



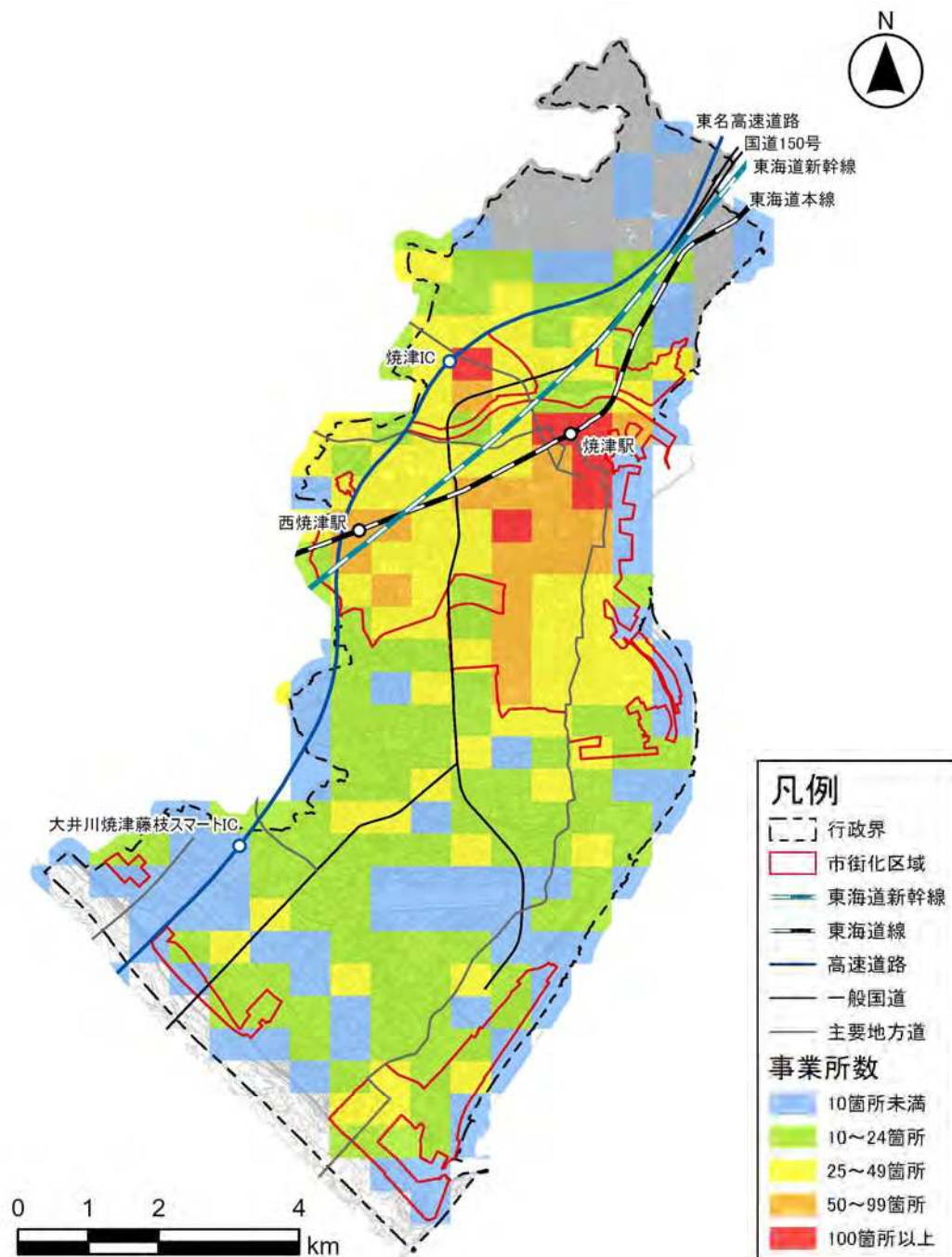
資料：令和3年経済センサス-活動調査

図 産業別就業者数とその構成比

(2) 事業所数・従業者数の分布

1) 事業所数の分布

事業所数の分布をみると、市街化区域の特に焼津駅周辺や焼津 IC 周辺等を中心に集積がみられます。また、市街化調整区域においては、市街化区域縁辺部や国道 150 号沿道などに集積しています。

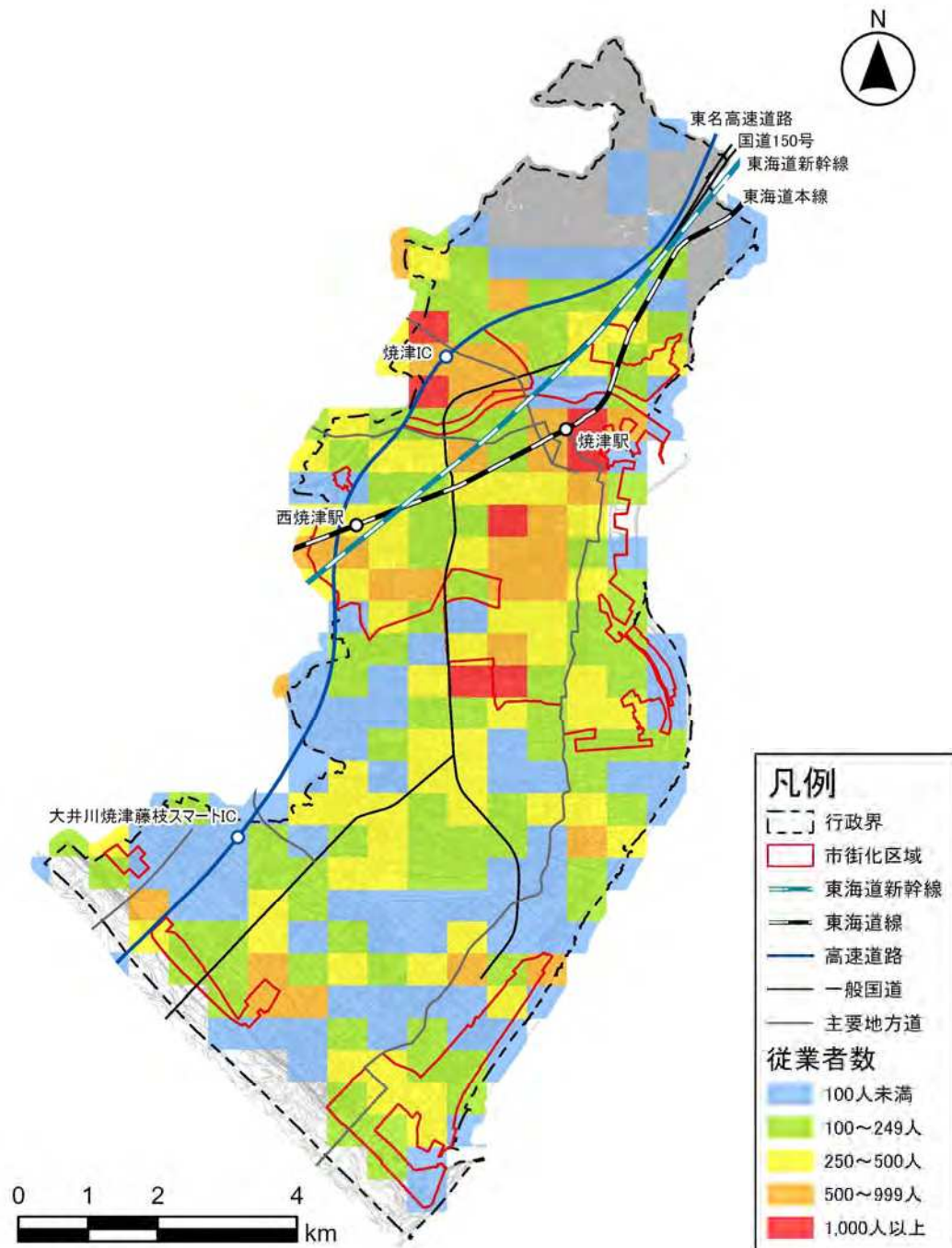


資料：令和3年経済センサス-活動調査

図 事業所数の分布

2) 従業者数の分布

従業者数の分布をみると、市街化区域の特に焼津駅周辺や焼津 IC 周辺等を中心に集積がみられます。また、市南部（大井川西地域や大井川港が立地する大井川南地域）においても一定の集積がみられます。



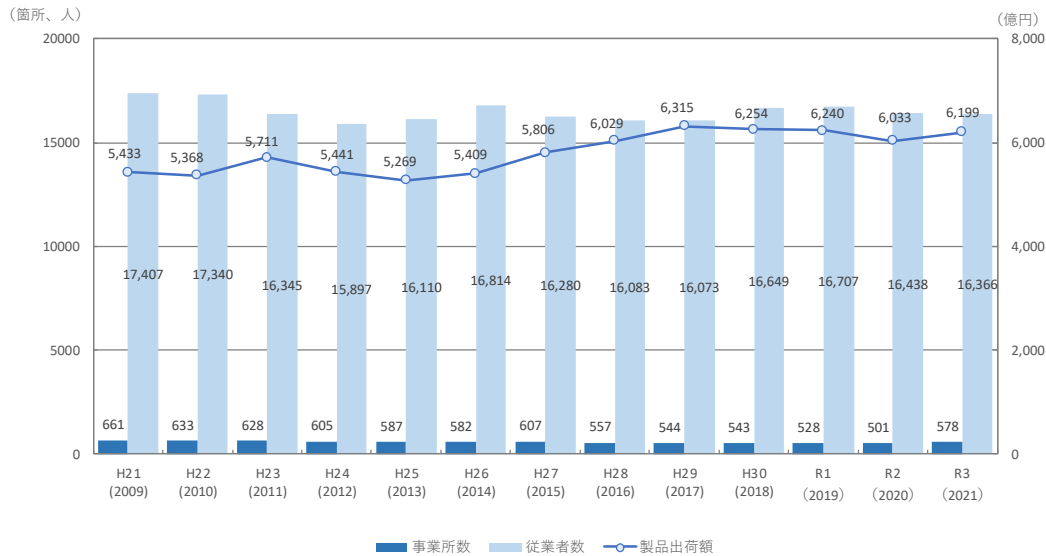
資料：令和3年経済センサス-活動調査

図 従業者数の分布

(3) 製造品出荷額等

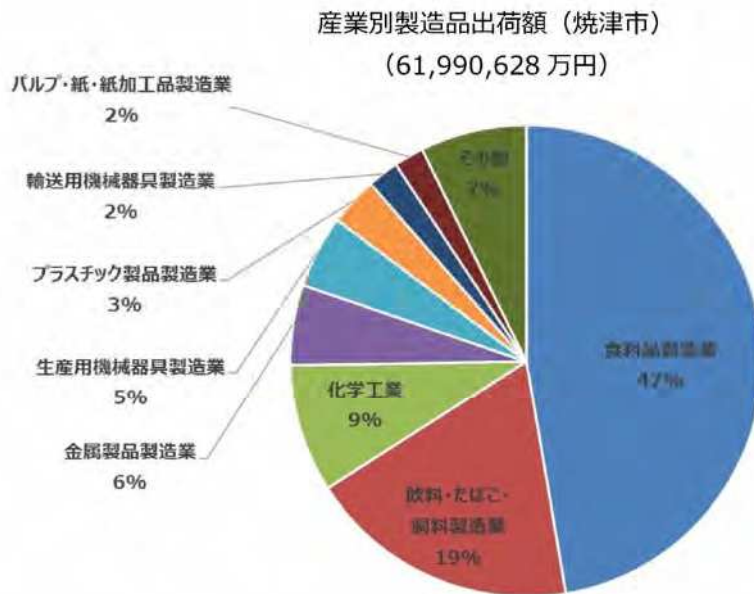
工業事業所数や従業者数は減少傾向であるものの、製造品出荷額等は増加傾向であるため、事業所の大規模化や業務拡大、生産性の向上が進んでいる様子がうかがえます。

また、本市の製造品出荷額は、平成 28 年から 6,000 億円を超え、現在まで継続しています。産業別にみると、食料品製造業が最も割合が高く 47%、次いで、飲料・たばこ・飼料製造業（19%）、化学工業（9%）、金属製品製造業（6%）、生産用機械器具製造業（5%）の順となっています。



資料：工業統計調査、令和 3 年経済センサス-活動調査、2022 年経済構造実態調査（製造業事業所調査）

図 工業事業所数、従業者数、製造品出荷額等の推移



資料：2022 年経済構造実態調査（製造業事業所調査）

図 焼津市における産業別製造品出荷額

1-3 市街化調整区域における課題

地域コミュニティや地域活力を維持するためには、出生数の増加による「自然減の抑制」と転入者数の増加や転出者数の減少による「社会増の促進」が重要となります。

その両方を実現するためには、市民が安定して住み続けられる住環境を整備するとともに、地域経済の安定と更なる発展等を図るため、企業誘致等により魅力のある働く場の創出が求められます。

課題①：既存集落地などにおける良好な住環境の維持・改善

市街化調整区域には、本市の総人口の約3割が居住しており、主に市街化区域縁辺部や幹線道路の沿道、旧大井川町の中心部周辺に人口が集積しています。

将来的な人口減少・少子高齢化の進行により、地域活力の低下や住宅需要の低迷による空き家・空き地の増加が懸念されるため、既存の地域コミュニティや良好な居住環境を維持するための地域活力の維持・回復が必要です。

また、既に都市施設等が立地しており、一定の利便性が確保された既存集落においては、居住機能や生活利便性の確保に向けて、既存ストックを活かした居住環境の維持・改善を図る必要があります。

課題②：産業振興に資する計画的な土地利用の誘導

本市は、東名高速道路や JR 東海道本線等が市内を横断しており、交通利便性に恵まれた環境です。企業誘致等に向けては、これらの環境を活かすことができる産業用地を確保する必要があります。

その際、都市的土地利用が9割以上を占める市街化区域よりも、自然的土地利用が5割以上を占める市街化調整区域の方が、産業用地となり得る用地を確保できる可能性があります。市街化調整区域では、無秩序な開発の進行や土地利用の混在等が懸念されるため、周辺環境と調和した計画的な土地利用への誘導と用地の確保が必要です。

課題③：豊かな自然環境、営農環境の保全

市街化調整区域は、都市計画法により市街化を抑制すべき区域として定められており、地域の歴史・文化や周辺の豊富な自然環境・営農環境を保全するため、これらとの調和・共生に留意し、無秩序な宅地開発や土地利用の転換を抑制する必要があります。

また、市街化調整区域の広範囲が農用地区域に指定されているため、まとまった優良農地等の農業振興を強化するエリアを保全し、自然環境との調和を図る必要があります。

課題④：安全・安心に暮らし続けるための土地利用の制限

市街化調整区域には、災害発生の危険性が高い区域が存在しているため、土地利用を検討する際には留意する必要があります。

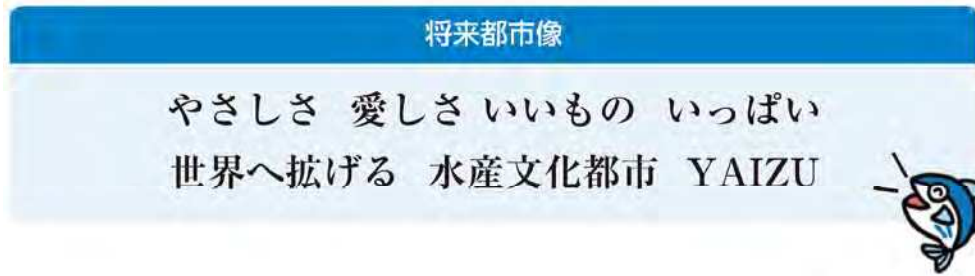
市北部には土砂災害の危険性がある区域があり、沿岸部や河川沿いの広い範囲では、洪水や高潮、津波による浸水が想定されています。そのため、近年、激甚化・頻発化する自然災害の危険性を考慮し、災害の危険性が高い地域における土地利用の規制を図る必要があります。

第2章 上位・関連計画における位置付け

2-1 第7次焼津市総合計画（令和8年3月）

総合計画は、本市のまちづくりの基本理念や将来都市像、それを実現するための政策・施策を示すものであり、「基本構想」、「基本計画」及び「実施計画」で構成されています。

◆将来都市像



◆まちづくりの基本理念

地域資源や特性を『いかす』	自然と共生しながら、恵まれた地域資源、地理的特性を市民の活力とともに『いかす』まちづくりを進めます。
みんなに、地球に『やさしい』	市民が共に支え合いながら、安全で安心して暮らせる、誰にも、また、地球にも『やさしい』まちづくりを進めます。
市民の力を『はぐくむ』	新しい時代を担い、健康で個性豊かな感性あふれる人づくりや市民と行政との協働の原動力となる市民が自ら行おうとする力を『はぐくむ』まちづくりを進めます。
人と未来に『つなげる』	環境、文化、伝統、平和の尊さと恵まれた地域資源を次世代に引き継ぎ、市内外へ情報発信することにより、人と人、過去・現在・未来、焼津と世界を『つなげる』まちづくりを進めます。

◆施策

政策5 産業・観光

5-4 雇用・就労環境の充実

【施策の方針】

- ・企業の事業拡張や新規進出を促進するため、立地に対する支援制度の充実を図り、企業活動の活性化を通じた地域全体での新たな雇用創出を後押しします。

政策6 防災・都市基盤

6-3 良好な住環境の充実

【施策の方針】

- ・市街化調整区域においては、自然環境及び営農環境と調和した土地利用を促進し、地域コミュニティの維持に向け、優良田園住宅制度の活用や条例区域の指定を検討します。
- ・空き家の適正管理の促進に加え、相談体制の整備や利活用支援を通じて、空き家の発生抑制と有効活用を図ります。
- ・SIC周辺地区については、地元の意向を尊重しながら、交通結節機能を最大限活用した土地利用を支援します。

2-2 焼津市都市計画マスタープラン（令和8年3月）

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことであり、市町村が定める都市計画の最も基本となるものです。

概ね20年後の将来を見据えて策定し、社会・経済情勢等の大きな変化があった場合には、必要に応じて見直しを行います。

◆市街化調整区域における土地利用の方針

本市では、これまで市街化区域は用途地域の設定・規制により適正な都市機能と良好な都市環境を有するまちづくりを進めてきましたが、雇用の創出や産業立地のニーズに対応するための適地が不足している状況となっており、地域経済の安定と更なる発展及び、地域のにぎわいを創出し、将来にわたり持続可能な行政運営を行っていくためには、市街化区域だけでなく市域全体で対応を検討します。

市街化調整区域については、今後も引き続き自然環境や営農環境の維持・保全を図ることを基本としつつ、産業振興に資する計画的な土地利用を適切に図っていくため、高速道路のICや幹線道路の近傍など地域経済の発展に寄与する合理的な地理的優位性を活かし、災害リスクの抑制、交通インフラとの接続性などを総合的に考慮した上で、以下に示す秩序ある土地利用を誘導・規制していきます。

自然環境保全・活用地

良好な自然環境を有している高草山周辺の緑豊かな山林や、駿河湾沿岸部の自然地は、今後も保全しながら、市民や観光客のレクリエーション等の場として活用していきます。

田園集落地

在来集落として生活圏が形成されている既存集落や、宗高中央地区、上小杉住宅団地などの計画的に開発された住宅地などについては、今後も周辺の自然環境との調和・共生に留意しながら、良好な住環境を維持します。

遊休農地については、無秩序な宅地開発や土地利用、荒廃化を防止するため、農地としての利用のほか、地域にふさわしい新たな活用方法について検討していきます。

環境共生型工業地

水産加工センター、水産流通加工団地や高新田第1・2工業団地など、計画的に開発された一団の工業地や工業団地、または中小工場が既に集団化している地区の周辺においては、周辺の自然環境との調和・共生に留意しながら、良好な操業環境を維持します。

市街地環境整備検討地

市街地に隣接する越後島地区周辺においては、東名高速道路焼津IC直近の交通利便性を活かし、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、工業系・流通業務系土地利用など、本市の活力を高めるための土地利用を検討していきます。

新たな土地利用検討ゾーン

大井川焼津藤枝スマートIC周辺産業・観光交流拠点と大井川生活交流拠点とを結ぶ幹線道路の沿道一帯や、大井川港周辺産業・観光交流拠点から延びる幹線道路の沿道一帯においては、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討していきます。



図 土地利用の基本方針図

2-3 関連計画

(1) 焼津市立地適正化計画（令和6年3月）

本市では、社会を取り巻く変化や人口減少・少子高齢化が進展する社会に適応した健全な都市経営による持続可能なまちづくりの推進に向けた、新たな都市計画として「焼津市立地適正化計画」を策定しました。生活利便性が高い市街地の形成と各地域拠点を中心としたまちづくりが連携した都市構造の構築により、住みやすく、笑顔あふれる市民生活の実現を目指します。

◆住まいるエリア（居住誘導区域）以外の地域のまちづくり

新たな都市構造として本市が掲げる「多極地域連携都市」構造の構築においては、主要拠点における都市機能の維持や誘導と、住まいるエリアへの居住誘導による市街化区域の人口密度の維持に向けた取組を推進するとともに、主要拠点をつなぐ広域（幹線）の公共交通ネットワークと、主要拠点と地域交流センターを核とした地域コミュニティ拠点（小さな拠点）を結び、支線の公共交通ネットワークによる地域拠点間連携を促進したまちづくりを推進していきます。

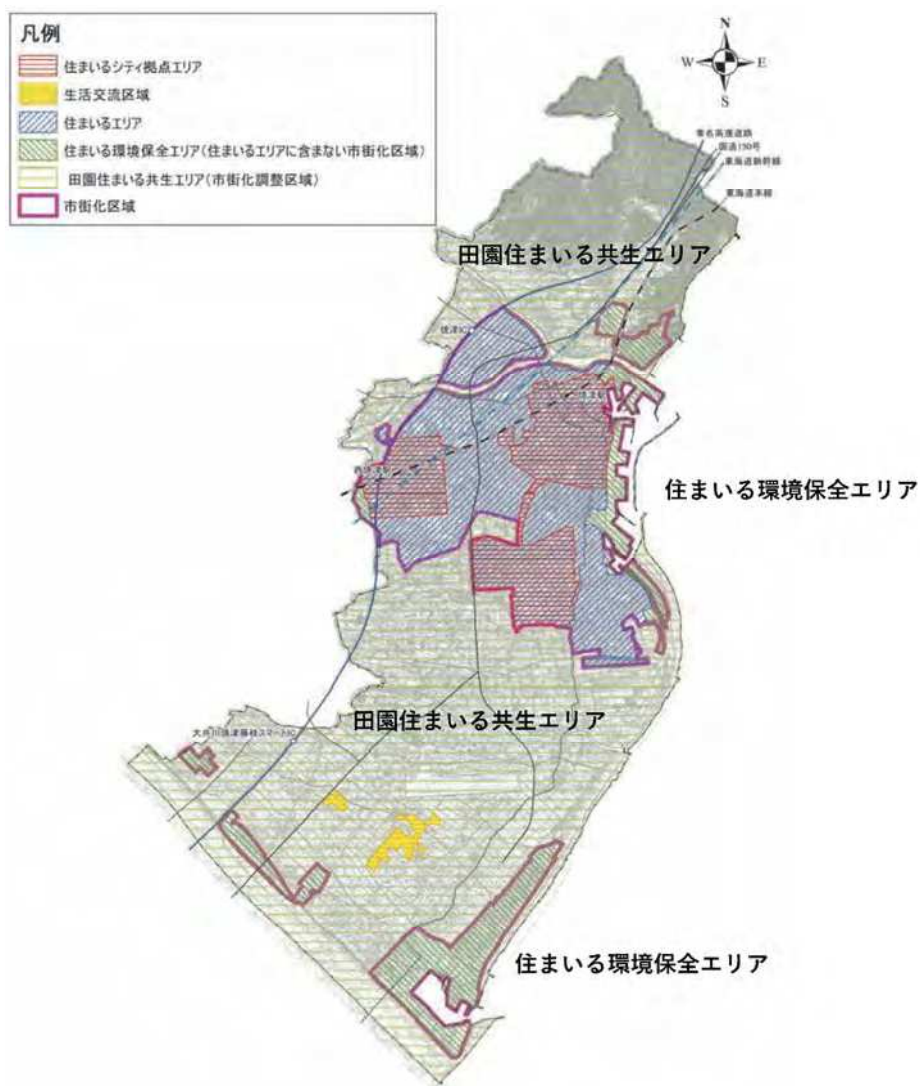


図 各エリアの位置図

田園住まいる共生エリア（市街化調整区域）

本市の市街化調整区域は、市域の約7割を占め、区域内の人口密度は県内の他市町における市街化調整区域（用途区域外も含む）の人口密度よりも高い水準となっています。これは、平坦な地形と温暖な気候、駿河湾における海の恵みや大井川を水源とする豊かな地下水などの自然条件に恵まれていることで、区域が定まる以前から、農業や水産業、地下水を利用した様々な産業が発展するとともに、その周辺に散居集落が形成されたことによるものです。

しかし、本市の市街地同様に、今後は人口減少・少子高齢化の傾向が顕著となることが予測され、空き家・空き地の増加と合わせて、田園集落地における地域活力の低下が懸念されています。

本市の市街化調整区域は、そのような背景から、無秩序な宅地開発や土地利用を抑制し、住まいるエリア内への居住の緩やかな誘導を促しつつ、地域の歴史・文化の継承、保全及び周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意した良好な住環境と、営農環境、地域産業の良好な操業環境の保全を図ります。

また、地域活力の維持・向上を図るため、「市街化調整区域の地区計画の適用についての基本的な方針」や「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」の策定について検討します。

新たな土地利用の展開

大井川焼津藤枝 SIC は、本市南部の玄関口として、平成 28 年（2016 年）3 月に供用開始されました。大井川焼津藤枝 SIC を利用する車両の台数は供用開始から 3 年で約 1.4 倍に増え、増加傾向にあります。

また、大井川焼津藤枝 SIC と大井川地域拠点とを結ぶ幹線道路の沿道一帯や、大井川港から延びる幹線道路の沿道一帯においては、大井川焼津藤枝 SIC の供用開始以降、企業進出が大幅に増加していますが、企業立地の受け皿となる産業用地が不足している状況です。引き続き、大井川焼津藤枝 SIC の立地優位性を活かした、「にぎわい・雇用・定住」の拡大を目指し、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、地域活力を高める新たな土地利用を検討していきます。

▶企業用地の確保について

大井川焼津藤枝 SIC の立地優位性が高い大井川地区以外でも市域全域で企業立地の受け皿となる産業用地が不足している状況です。引き続き周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、地区計画制度の活用や都市計画マスタープランに位置付けている環境共生型工業地の見直しを図りつつ、企業用地を確保していきます。

▶市街地環境整備検討地について

市街地に隣接する越後島地区や小川大住地区においては、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら東名高速道路焼津 IC や国道 150 号に直近する交通利便性を活かした、本市の活力を高めるための土地利用を検討していきます。

▶大井川焼津藤枝 SIC 周辺まちづくり

大井川焼津藤枝 SIC の立地優位性を活かした、地域の将来のまちづくりについて、大井川焼津藤枝 SIC に隣接する地区の関係権利者によるまちづくりの検討が進められています。引き続き、より良い地域づくりの実現に向けてサポートしていきます。

(2) 焼津市企業誘致推進計画（令和4年11月）

本市において企業誘致は、市民の雇用確保や自主財源の確保などにより市全体の活性化を図るための最重要課題ですが、企業誘致を進めるためには、工業用地の確保が必要不可欠です。

そのため、市内遊休地や企業ニーズの調査を行い、土地の利活用が進まず、かつ企業の進出希望が多いエリアの有効活用を検討します。

検討エリアとして位置付けたエリアは、地域との調和を図った上で、企業誘致が地域活性化のための有効な手段となる場合は、積極的に企業誘致を進め、将来的には他計画への反映を検討します。

◆選定条件の整理

ステップ1 開発可能地の抽出	<ul style="list-style-type: none">・開発可能な用地として、自然的土地利用（田・畑・山林・その他自然的土地利用）及び都市的空地を抽出します。・近年の工業立地動向において、敷地規模 3,000 m²以上の工場が多くを占めることから、面積が 3,000 m²以上の用地とします。
ステップ2 周辺環境への影響の少ない用地の抽出	<ul style="list-style-type: none">・近年の工業立地動向において、「工業団地」への需要が高いこと、立地の理由として「周辺環境からの制約が少ない」が多いことなどから、住居系用途地域を除外します。
ステップ3 事業実施可能性の高い用地の抽出	<ul style="list-style-type: none">・事業実施へのハードルが高い、土地利用に関する法規制（農用地区域、地域森林計画対象民有林、保安林、土砂災害警戒・特別警戒区域、砂防三法指定区域（砂防指定地・急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域）が該当しない区域を抽出します。
ステップ4 候補地の選定	<ul style="list-style-type: none">・ステップ1～ステップ3で抽出した用地の分布を踏まえ、以下の要素を総合的に考慮して候補地を選定します。 <p><候補地選定の視点></p> <ul style="list-style-type: none">・開発可能地の分布状況（法規制が該当しない開発可能地が多い地域）・高速ICからの距離（概ね5km以内）・道路網（国道、県道、都市計画道路（未整備含む））・既存工業地（工業地域、工業専用地域、都市計画マスタープランにおける環境共生型工業地）との連続性・上位計画における位置付け（都市計画マスタープランにおける産業・観光交流拠点、新たな土地利用検討ゾーン）

◆エリア別検討方針

東益津エリア

本地区は焼津 IC から約 1.7km から 3.0km に位置し、国道 150 号に接続しているため、交通利便性が非常に高いエリアが存在し、工業地域に隣接するなど、利便性が高い幹線道路沿いを中心に工業的な利用がされています。しかし、遊休地等そのまま利活用が進まないエリアがあるため、周辺自然環境との調和・共生に留意しながら周辺の土地利用にあった有効な活用方法を検討していきます。

中根新田エリア

本地区は焼津 IC から 4.0km から 4.5km に位置し、国道 150 号に接続しているため、交通利便性が非常に高いにもかかわらず養鰻池跡地など活用されていないエリアが存在しています。このようなエリアについては、アクセス道路の確保について検討が必要なエリアも存在しますが、海岸部から内陸部への工場等の移転候補地として企業からのニーズが高いため、周辺の良好な住環境を維持しながら地域の活力を高めるための有効な活用方法を検討していきます。

大島エリア

本地区は大井川焼津藤枝 SIC から約 2.9km から 3.2km に位置し、地区内に整備された幹線道路が東西に通っており、工場が立ち並ぶエリアが存在しています。しかし、農地や未利用地が地区内に混在し一体的な土地利用が進まないエリアがあるため、周辺環境との調和・共生に留意しながら雇用場所の確保など、地域の活力を高めるための土地利用を検討していきます。

エリア設定の方針

今回位置付けたエリアについては、アクセス道路の確保について検討が必要な活用検討地も存在しますが、工場等の立地に対して企業からのニーズが高く、一定規模の活用可能な土地があるため、周辺環境との調和・共生に留意しながら有効な活用方法を検討していきます。



図 候補地

(3) 焼津市産業立地ビジョン（令和6年5月）

本市が将来にわたり持続可能な都市となるために、産業立地をまちづくりの課題として捉え、本市の持つ強み、立地動向や企業ニーズ調査を踏まえ、本市の産業立地に関する考え方をまとめ、将来的な産業用地の可能性を検討するエリアを示します。

◆可能性検討エリアの抽出

基本的な考え方

本市の土地利用の現状から、これまでのとおり、市街化区域には産業用地として一定規模を超える土地利用は困難な状況であることから、市街化調整区域の4つの地域内において、産業立地の可能性を検討するエリアを抽出します。

可能性検討エリアの抽出

本市の特性、産業の立地動向や企業ニーズ調査などにより、可能性検討エリアの抽出条件を以下の図表のとおり整理します。

また、上記の条件に基づき抽出した可能性検討エリアの市域全体図は、以下の図表の通りです。このエリア図は、今後の産業立地の基礎となる「可能性検討エリア」を示したものであり、現時点で土地利用が決定しているものではありません。

今後の土地利用については、「可能性検討エリア」内において、企業の動向や関係者の意向及び土地利用の現況を考慮して具体的に検討することとなります。

表 可能性検討エリアの抽出条件

	抽出条件	主な設定理由
インフラ等の整備状況	インターチェンジの近傍 (概ね3kmの範囲)	・高速道路へのアクセス性の良さを重視 ・IC・SIC 周辺における立地ニーズが強い ・IC・SIC から5kmの範囲で市域を概ねカバー
	日本坂パーキングエリアの周辺	・一般道からでもPAの施設を利用可能な「ぶらっとパーク」が整備されている。
	国道、主要地方道路、都市計画道路、主要県道・市道の幹線沿い周辺	・幹線道路へのアクセス性の良さを重視 ・国道150号をはじめ、主要地方道路、都市計画道路、主要県道・市道が縦横断する。 ・幹線道路に接する一団の用地が存在する。
	焼津漁港・大井川港の近傍	・特定第3種漁港である焼津漁港、県内唯一の市営港である大井川港を有する。 ・漁業や水産業を発展させる新たな活用方法や港湾における新エネルギーの活用の検討
産業の集積状況	地下水が豊富なエリア	・大井川の伏流水による豊富な地下水がある。
	既存産業が集積するエリア及び工業団地の周辺	・多種多様な業種が集積するエリアが存在する。 ・工業団地の周辺における立地ニーズが存在する。 ・市街化調整区域の住環境等の保全の観点からも産業が集積するエリアや工業団地が立地する周辺へ誘導することが望ましい。
遊休地の集積状況	遊休地が集積するエリアの周辺	・養鰯池などの遊休地が存在する。 ・地域の住環境（雑草の繁茂等）に影響がある。 ・住環境に調和した土地利用が求められている。
国土利用計画、都市計画マスタープランの位置付け	国土利用計画の土地利用構想図及び都市計画マスタープランの基本方針図において位置づけられたエリアとその周辺	・土地利用における諸計画との整合を図る。
市街化区域との位置関係	市街化区域に隣接するエリア	・市街化区域に隣接するエリアは、市街化区域との連続性から一体的な土地利用が期待できる。
企業ニーズ調査等	市内企業ニーズ調査結果 開発事業者等ヒアリング結果	・調査等の結果を本ビジョンに反映させる。

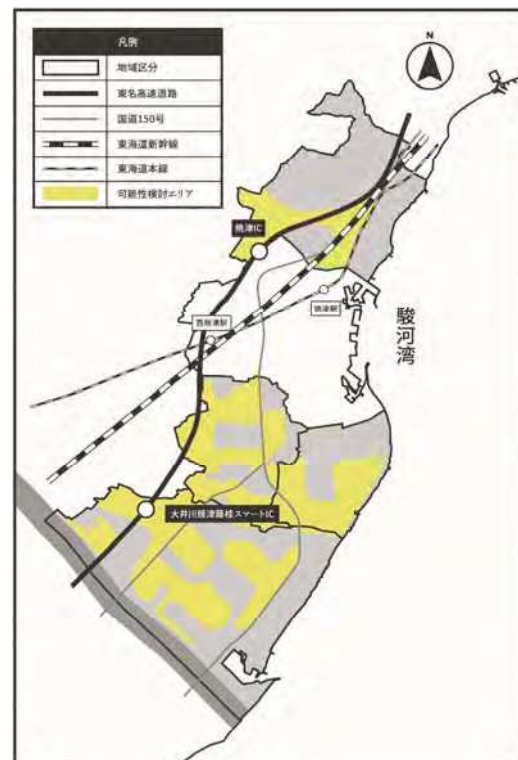


図 市域全体の可能性検討エリア図

◆農地を産業用地として利用する場合の基本的方針

地権者・耕作者の意向の優先

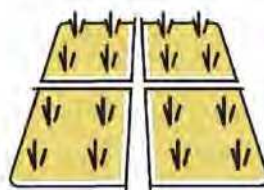
市街化調整区域で地元企業等の用地拡張に必要な産業用地を確保していくにあたっては、農業生産を十分に考慮することとし、農地を産業用地として利用する場合には、地権者、耕作者の意向を優先することを基本とします。

地域計画や農業振興地域整備計画をふまえた農業振興を強化すべきエリアの農地の維持

下記のエリアについては、開発可能性検討エリアに含めないことを基本とします。

① 面的な基盤整備を予定しているエリア

農地中間管理機構関連農地整備事業による
面的な基盤整備が計画されているエリア



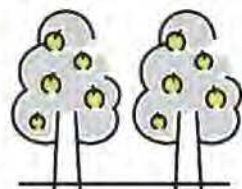
② 農地の集積・集約化が予定されているエリア

農地の集積・集約化に向けた検討が進んでいるエリア



③ 施設園芸、果樹栽培が広く集中しているエリア

産地形成を維持・振興するための施設園芸や果樹栽培が
広く集中しているエリア



④ 農業法人等を誘致するエリア

農業法人等の誘致が計画されているエリア



⑤ 田園・住宅のエリア

農業の振興及び住環境等の保全のために幹線道路から
奥に入る田園・住宅のエリア



第3章 市街化調整区域の都市計画制度等の概要

3-1 都市的土地利用等の規制・誘導に関する制度

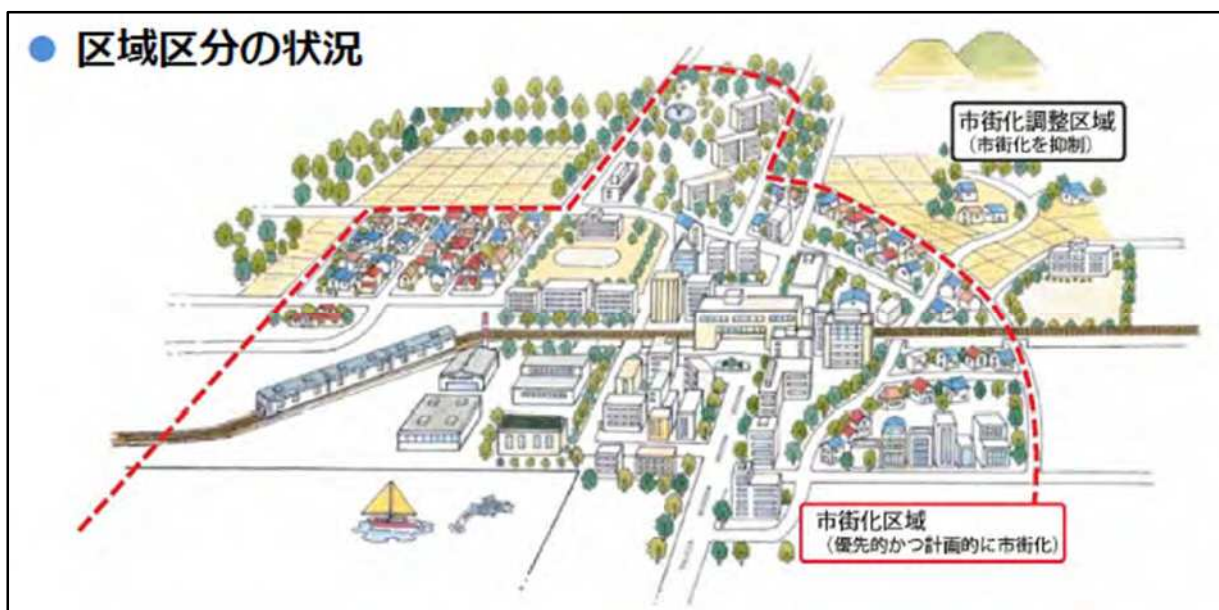
市街化調整区域における整備、開発及び保全のための手法として想定される制度について、その概要と基本的な考え方を示します。

(1) 区域区分（線引き）

区域区分（線引き）は、法第7条に規定される都市計画の基本的な制度です。都市の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、都市計画区域を市街化区域（優先的に市街化すべき区域）と市街化調整区域（当面できる限り市街化を抑制すべき区域）とに分けて、段階的な市街化を図ることを目的とします。

市街化区域は、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、豊かな自然環境や田園環境の保全を土地利用の基本として、市街化を抑制する区域とされています。

本市においては、1976年（昭和51年）10月12日に当初の線引きが行われ、その後、概ね5年ごとの定期見直しや随時見直しを行っています。



資料：国土交通省

図 区域区分の状況

(2) 開発許可制度

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域と定められており、原則として開発・建築行為が禁止されています。そのため、市街化調整区域内で開発行為を行う場合には、開発許可制度の技術基準（法第33条）と立地基準（法第34条）が適用され、農林漁業用などの一定のものを除き、許可が必要となります。

大規模な開発（産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為）に対しては、法第34条第10号に規定された「地区計画」を定めることにより開発が可能となります。

表 開発行為の立地基準

第34条各号	開発行為の内容
1号	主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日用品店舗
2号	鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設
3号	温度等特別な条件で政令で定めるもの
4号	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設
5号	農林業等活性化基盤施設
6号	県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のため施設
7号	既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設
8号	危険物の貯蔵又は処理のための施設
8号の2	市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
9号	沿道サービス施設・火薬類製造所
10号	地区計画又は集落地区計画に適合する施設
11号	条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で、予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの
12号	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為
13号	既存権利の届出に基づく開発行為
14号	開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為

(3) 地区計画制度

地区計画は、都市全体の骨格を対象に計画される都市計画と個々の建築計画との中間的な位置にあり、用途地域等の都市計画と調和を図りながら、地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりのルールを定めるものです。計画策定の段階から地区住民等の意向を十分に反映することが義務付けられており、住民参加のまちづくりを目指す手法でもあります。

一般的な地区計画は、スプロール化するおそれがある地域に、道路、公園、広場などの地区施設をあらかじめ定めることにより良好な開発を誘導するとともに、市街地開発事業などを行っている地区で建築物の用途、壁面の位置の制限、敷地規模を定めることとして、将来にわたって、良好な環境を確保することを目的としています。

また、地区計画では、地区のまちづくりの将来像、目標、土地利用の方針など、地区全体の基本的な方向性を示す「地区計画の方針」と地区施設の配置・規模や建築物等の用途・形態などに関する具体的なルールとなる「地区整備計画」を定めることとなっています。

なお、市街化調整区域における地区計画制度の詳細は、第4章で解説します。



資料：静岡県都市計画ガイドブック 2025

図 地区計画の内容

(4) その他の制度による規制・誘導

その他の市街化調整区域における主な関連制度は以下のとおりです。

制度	概要
地域地区の指定	市街化調整区域において活用が想定される地域地区として、「景観地区」、「風致地区」、「特別緑地保全地区」が考えられる。これらを指定することにより、地区の良好な景観及び風致、自然環境等の保全が可能となる。
集落地域整備法の適用	市街化調整区域と農業振興地域が重複する地域において、主として集落地域内の居住者にとって営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るためのもの。
建築協定 緑地協定 景観協定	<p>いずれも土地の所有者等の全員の合意を要する民事的な協定であり、私法上の規制力を持つものである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築協定は、建築物に関して必要な事項を定め、土地所有者等による自主的な規制により、より細かく、良好な市街地環境の形成・保全を図ることができる。 ・緑地協定は、樹木の保全・育成、垣又は柵の構造など緑地に関する事項を定め、自然環境や緑地環境の保全育成を図るものである。 ・景観協定は、景観の形成に関する事柄をソフトな点まで含めて、住民間の協定により一体的に定め、住民自らの手で、地域のより良い景観の維持・増進を図ることができる。
優良田園住宅の建設の促進に関する法律	<p>優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針を作成し、市街化調整区域内における優良田園住宅の建設の促進を図るもの。</p> <p>優良田園住宅とは、農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、次の基準を満たすもの。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積 300 m²以上 ・建ぺい率 30%以下、容積率 50%以下 ・階数 3階建て以下 <p>なお、優良田園住宅地域を定める場合には、地区計画を活用することを念頭におき検討する必要がある。</p> <div data-bbox="478 1411 1356 1926" style="text-align: center;">  <p>3階建て以下</p> <p>敷地面積 300㎡以上</p> <p>建ぺい率 30%以下 容積率 50%以下</p> </div>

第4章 市街化調整区域における地区計画適用の基本方針

4-1 市街化調整区域における地区計画の役割

市街化調整区域における地区計画は、法第13条第1項第15号イより、市街化を促進するような土地利用を認めるものではなく、地域生活や土地利用上の課題を解決するため、開発行為の適切な誘導や土地利用の整序を主な目的としています。

そのため、無秩序な市街化を抑制するという市街化調整区域の性格を変えるものではなく、周辺の自然環境の保全や、都市的土地利用と農業的土地利用との共存を図りつつ、地域の特性に相応しい環境の維持・形成が必要な場合に活用します。

◆市街化調整区域における地区計画【法第13条第1項15号イ】

- イ 市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めること。

4-2 地区計画の対象区域

市街化調整区域における地区計画の対象区域は、法第12条の5第1項第2号および都市計画運用指針において、以下のように規定されています。

◆地区計画を定めることができる区域【法第12条の5第1項第2号】

- 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
 - イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
 - 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
 - ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

◆地区計画の対象区域【都市計画運用指針（国土交通省）を要約】

法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号

イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域

①市街化調整区域における、20ha 以上（産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為（以下、アに掲げる開発行為であって、イに掲げる考え方を基本とするものであることが望ましい）にあつては5ha 以上）の一団の開発行為であつて、市街化区域における市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業

ア 次に掲げる開発行為

i 主として住宅の建築の用に供する目的で行われる次に掲げる開発行為

ア) 主として地域住民の居住の用に供する目的で行われるもの

イ) 人口の流出による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの

ウ) ア)及びイ)に掲げるもののほか、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備発展等に著しく寄与すると認められるものであつて、例えば、主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われる開発行為と一体として行われるものその他鉄道若しくは軌道の駅、大学等の公共公益施設又は地域の振興に寄与すると認められる工場、研究所等の新設、増設等に関連してこれらの施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの

ii 主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われ、かつ、法律に基づき又は地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容、位置、規模等の整合が図られている開発行為

イ 次に掲げる開発行為に係る考え方

i 市街化区域又は市街化調整区域内の既存市街地若しくはこれに準ずる既存集落（以下「市街化区域等」という。）に隣接し、又は近接する地域において行われるものであること。なお、「これに準ずる既存集落」とは、鉄道若しくは軌道の駅又は市町村役場、区役所若しくはこれらの支所等の公共施設が存する既存集落を指している。ただし、次のような場合には、例外として取り扱って差し支えない。

ア) 市街化区域等に隣接し、又は近接する地域に優良な農用地等が集团的に存在し、かつ、その外延部に遊休地等が存在する場合であつて、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合

イ) 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合

ウ) 研究施設等の特別な施設で、その施設の性格から市街化区域等に隣接し、又は近接する地域への設置を求めることが適当でないとして認められるものの設置を目的とする場合

ii 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道等の公共公益施設があること（当該開発行為と併せてこれらの公共公益施設の増改築等が行われることにより、適正な配置及び規模の公共公益施設を備えることが確実と認められる場合を含む。）。

iii 市街化区域において行われないことについて相当の理由があると認められること。ただし、これは、法第 34 条第 14 号の「市街化区域において行うことが困難又は著しく不適當と認められるもの」と同程度の判断を求めものではない。

<p>②非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのない地域において、特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を行うことを目的とした開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業。この場合、特定大規模建築物の周辺の建築物等を含むことは差し支えない。</p>
<p>③以下に掲げる事業（街区の整備に係る事業以外の事業は、①、②、③に該当する他の事業と一体的に行われ街区を形成するものに限る。）</p> <p>ア 許可不要な開発行為に関する事業（法第 29 条第 3 号、第 4 号、第 5 号、第 9 号に掲げる開発行為に関する事業、法第 29 条第 3 号に規定する建築物の建築に関する事業、第 43 条第 1 項第 1 号、第 4 号に掲げる建築物の建築等に関する事業等</p> <p>イ 学校、社会福祉施設、医療施設等の建設に関する事業</p> <p>ウ 国、地方公共団体又は港務局が行う開発行為に関する事業又は当該開発区域で行う建築物の建築等に関する事業</p>
<p>④住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業。この場合、住宅と一体的に整備される居住者のための利便施設等を含むことは差し支えない。</p>
<p>□ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの</p>
<p>①家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域で、区域内の道路の配置又は幅員の状況、建築物の立地動向からみて、不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの。</p>
<p>②幹線道路沿道に面する一宅地の区域で、建築物の立地の動向、既存宅地の存在状況、周辺の土地利用の状況からみて、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があると認められるもの。</p>
<p>③道路等の公共施設の整備状況、建築物の立地動向から見て、建築物の建築又はその敷地の造成が行われることが十分に予想される条件を備えている上、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、特に不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があると認められるもの。</p> <p>また、この場合の地区計画の区域は、不良な街区の環境の形成を防止する観点から必要不可欠な範囲とし、いたずらに規模を広くとることのないように配慮することが望ましい。なお、区域区分を行う都市計画区域において、地区計画を市街化区域に隣接する区域に定めようとする場合は、当該区域を市街化区域に編入することの妥当性についても検討することが望ましい。</p>
<p>ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域</p>
<p>住宅の連たんする街区により構成され、良好な居住環境を既に有している都市的な市街地であって、主として農林漁業者以外の者が居住する住宅市街地の土地の区域であり、集落地域整備法に規定する「集落地域」に加え、農山漁村の既存集落は含まれないものであること。</p> <p>また、区域区分を行う都市計画区域においては、区域区分が行われる前から既に健全な住宅市街地として存在していた土地の区域に限られるものであること。</p>

4-3 地区計画の適用要件

市街化調整区域における地区計画については、無秩序な市街化を抑制するという市街化調整区域の性格を変えるものではなく、周辺の自然環境の保全や都市的土地利用と農業的土地利用との共存を図りつつ、市街化調整区域における環境水準の確保を目指すものであることから、地区の特性に相応しい環境の維持・形成が必要な場合にのみ活用が可能となります。

また、災害のおそれがある区域や自然環境を保全すべき区域など、個別法等の適用により開発・建築行為に一定の制限がある区域については、その適用に留意しなければなりません。

このことから、地区計画を適用する際には、原則、以下の要件を満たす必要があります。

◆地区計画適用の要件

- ・ 上位計画における土地利用方針などとの整合が図られていること
- ・ 地区計画適用の必要性・妥当性が明確化されていること
- ・ 開発許可基準等や他の法令による土地利用に関する規定との整合を図ること

土砂災害特別警戒区域や 3.0m以上の浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域など、災害の発生のおそれのある土地を含まない区域である必要があります。

なお、地区計画の区域に含まれるべきでない区域として、以下の区域が都市計画運用指針等に示されています。

<含まれるべきでない区域>

農用地区域／集落地域（集落地域整備法第3条に規定するもの）※／
農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地

<含まないことが望ましい区域>

産業導入地区（農村地域産業導入促進法に規定するもの）

<原則として含めるべきでない区域>

保安林等／自然環境保全法の指定区域※／自然公園法の特別地域※／
土砂災害警戒区域／土砂災害特別警戒区域／津波災害特別警戒区域※／災害危険区域／
地すべり防止区域／急傾斜地崩壊危険区域／砂防指定地／浸水被害防止区域※／
その他災害の危険性が高い区域

<個別法等の適用を受ける区域>

鳥獣保護区特別保護地区／指定文化財の所在する地域／貴重な動植物の生息地域
その他、含むことが望ましくない区域

※令和8年3月現在、本市において指定のない区域

- ・ 都市計画法に定められた地区計画適用の要件を満たすこと

資料：都市計画運用指針、静岡県市街化調整区域等における地区計画活用指針

4-4 本市の地区計画適用の基本方針

(1) 地区計画策定の原則

本市において、市街化調整区域における地区計画を策定する際には、社会経済情勢の変化等を踏まえつつ、上位計画に示す将来都市像を実現するため、以下の3点に留意します。

① 市街化調整区域としての性格を変えないこと

本方針は、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域としての性格を変えることのないよう、自然環境の保全や都市的土地利用と農業的土地利用との共存を図りながら、地区の特性に応じた良好な都市環境を形成することを目的として定められたものです。そのため、本方針において市街化調整区域における地区計画の適用候補地として位置付けられており、かつ運用基準などに適合した地区のみ、地区計画の適用地区とすることが可能となります。

② 地域住民や土地所有者などが計画・整備の主体となること

市街化調整区域における地区計画は、地区の特性に応じた独自のルールを定めるものであることから、主に地域住民や土地所有者により構成される地元組織などが中心となって素案を作成し、都市計画提案制度を活用した、市への都市計画提案により立案することとなります。また、地区計画に定められた道路や公園等の整備についても、受益者である地域住民や事業者などが整備主体となります。

③ 地区計画の妥当性・確実性が確保できていること

地区計画を適用するためには、関係機関との協議・調整により、計画の妥当性が判断され、適用についての承諾を得ている必要があります。また、地域住民や関係者などへの周知のもと十分な理解が得られているとともに、土地所有者等との合意形成が図られていることにより、地区計画適用の確実性が確保されている必要があります。

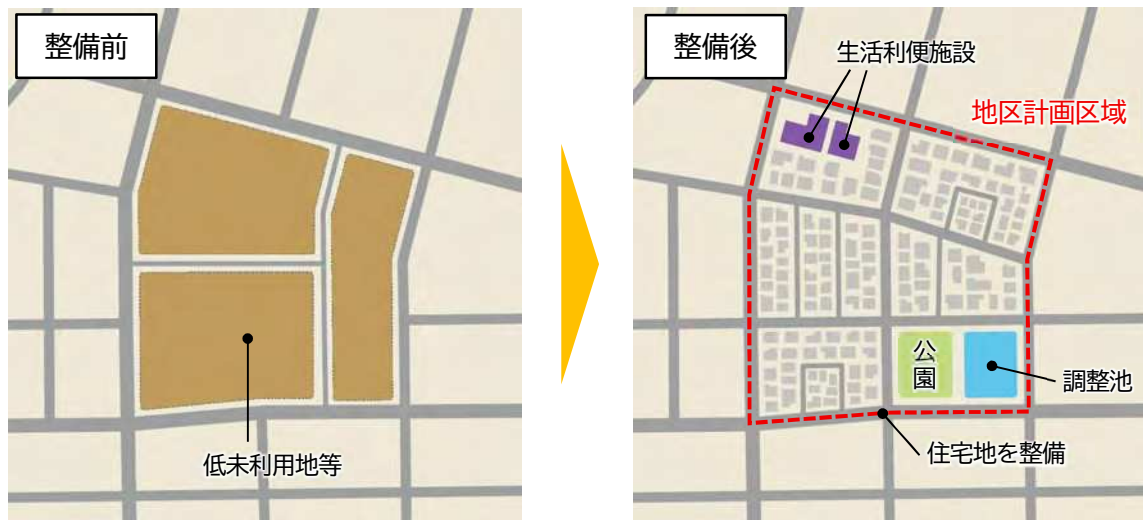
(2) 想定する地区計画の類型

都市計画運用指針では、市街化調整区域における地区計画の活用例が示されています。それらを踏まえ、本市で想定する地区計画の類型を以下のように設定します。

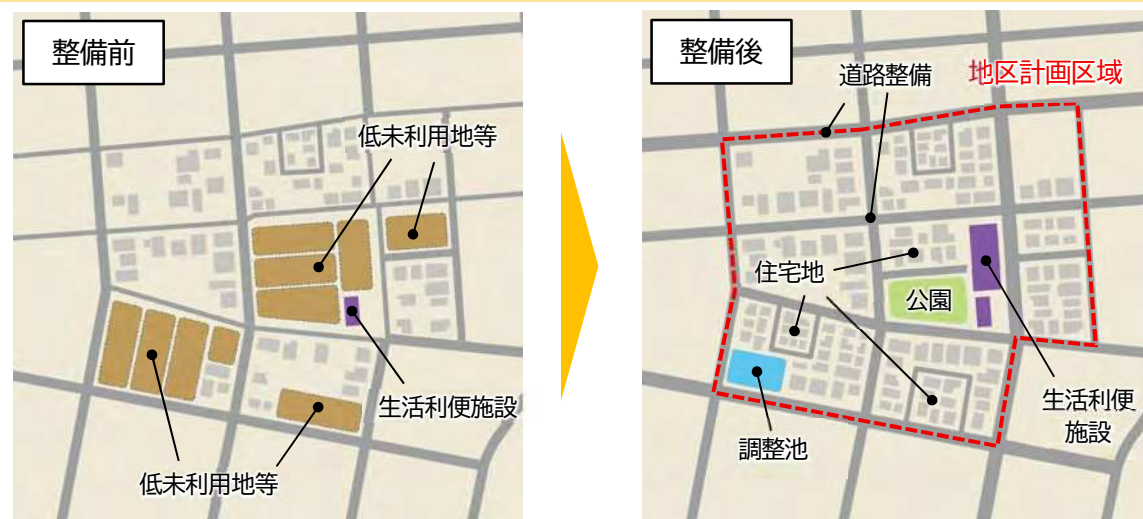
地区計画の活用例（都市計画運用指針）		本市で想定する地区計画の類型	
イ	<p>1. 住居系の計画開発地の地区 住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行う場合</p>	▶	<p>①-1：新規住宅地開発地区 多くの未利用地を有する一団の区域において、地域活性化のため、周辺住民のニーズ等を踏まえ、地区施設の整備や、低層のゆとりある新たな住宅団地の建設を計画的に誘導する</p>
	<p>2. 幹線道路沿道等の非住居系の計画開発地の地区 幹線道路の沿道等の流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合</p>		<p>②：新規産業地開発地区 上位計画において、産業系土地利用として位置付けられており、既に工業団地が整備されている、または、整備されることが確実な地区において、周辺の居住環境に配慮した上で、産業の活性化や地域振興に寄与すると認められる施設の立地を誘導する</p>
	<p>3. 良好な居住環境の確保が可能な郊外型住宅地として整備を行う地区 周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行う場合</p>		<p>①-2：既存住宅地改善地区 相当規模の人口及び密度を有し、既に近隣に公共公益施設等がある住宅地において、良好な居住環境の向上を図るため、道路や公園等の地区施設の整備を推進するとともに、低層のゆとりある住宅の建設を計画的に誘導する</p>
□	<p>4. 既存集落とその周辺や沿道地域で住宅が点在する地区 既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合</p>	▶	<p>③：沿道土地利用誘導地区 幹線道路沿道の交通利便性が高い地区において、無秩序な開発を抑制し、周辺環境等に配慮した適正な土地利用を誘導する</p>
ハ	<p>5. 既存住宅団地等の地区 既存住宅団地等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る場合</p>	▶	<p>①-3：既存住宅地保全地区 既に近隣に公共公益施設、道路や公園等の生活基盤施設が整っている住宅地において、周辺環境と調和した良好な住環境を保全する</p>

◆地区計画の種類のイメージ

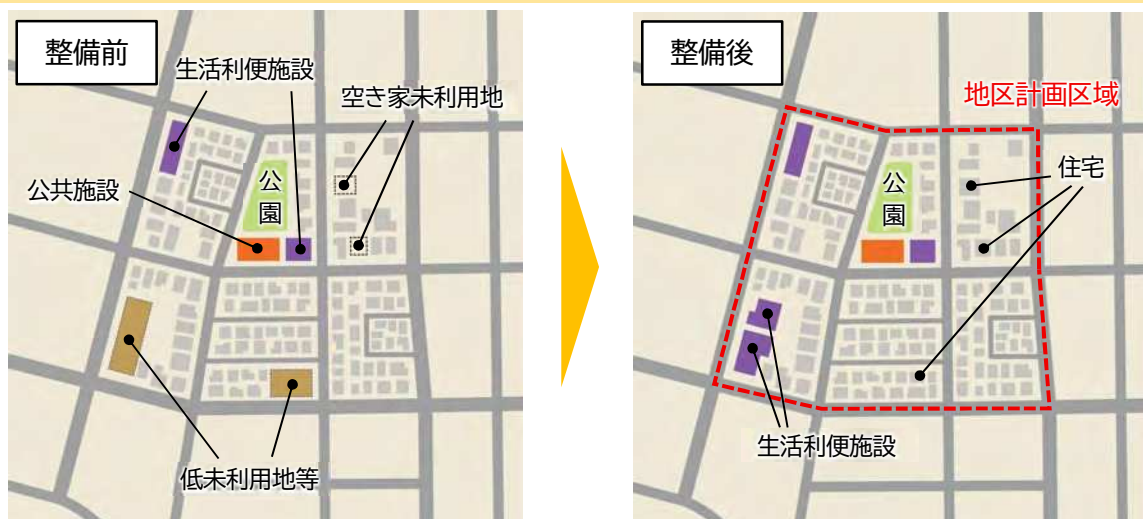
①-1：新規住宅地開発地区



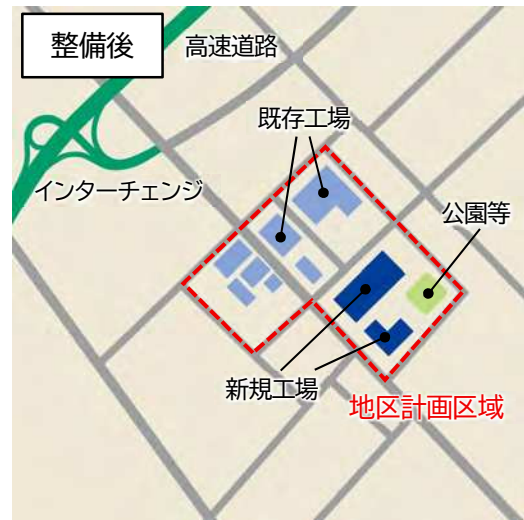
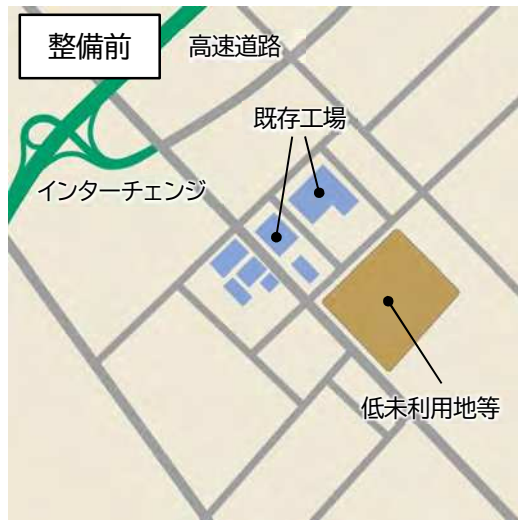
①-2：既存住宅地改善地区



①-3：既存住宅地保全地区



②：新規産業地開発地区



③：沿道土地利用誘導地区



(3) 類型ごとの上位計画における位置付け

本市で想定する地区計画の類型ごとに都市計画マスタープランにおける位置付け（市街化調整区域における土地利用の方針）を整理します。

本市で想定する地区計画の類型	都市計画マスタープランでの位置付け (市街化調整区域における土地利用の方針)	
①-1：新規住宅地開発地区	田園集落地	在来集落として生活圏が形成されている既存集落や、宗高中央地区、上小杉住宅団地などの計画的に開発された住宅地などについては、今後も周辺の自然環境との調和・共生に留意しながら、良好な住環境を維持します。
①-2：既存住宅地改善地区		
①-3：既存住宅地保全地区		
②：新規産業地開発地区	環境共生型工業地	水産加工センター、水産流通加工団地や高新田第1・2工業団地など、計画的に開発された一団の工業地や工業団地、または中小工場が既に集団化している地区の周辺においては、周辺の自然環境との調和・共生に留意しながら、良好な操業環境を維持します。
	市街地環境整備検討地	市街地に隣接する越後島地区周辺においては、東名高速道路焼津 IC 直近の交通利便性を活かし、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、工業系・流通業務系土地利用など、本市の活力を高めるための土地利用を検討していきます。
③：沿道土地利用誘導地区	新たな土地利用検討ゾーン	大井川焼津藤枝スマート IC 周辺産業・観光交流拠点と大井川生活交流拠点とを結ぶ幹線道路の沿道一帯や、大井川港周辺産業・観光交流拠点から延びる幹線道路の沿道一帯においては、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討していきます。

(4) 本市における地区計画の適用方針

都市計画マスタープランにおける位置付けを踏まえ、本市における地区計画の適用方針を以下のように整理します。

なお、適用方針は、今後の社会情勢の変化等に伴い、必要に応じて見直しを行います。

適用方針の考え方	適用候補地の考え方
①-1：新規住宅地開発地区	
<p>都市機能が集約したコンパクトな都市づくりを目指す中で、市街化調整区域での住宅地の新規開発は抑制する方針とします。 今後、「地区計画制度」の活用を検討する必要性が生じた場合には、農業政策等への影響を考慮しつつ検討します。</p>	<p>次の①、②に該当する地区 ①地区面積 5.0ha 以上 ②公共公益施設等から概ね 500m圏内</p>
①-2：既存住宅地改善地区	
<p>既存住宅地において、道路・公園等の地区施設の整備等により、不良な街区の形成を防止し、良好な居住環境の向上を図るため、住民意向等を踏まえながら、「地区計画制度」の活用を検討します。</p>	<p>次の①、②に該当する地区 ①地区面積概ね 1.0ha 以上 ②公共公益施設等から概ね 500m圏内</p>
①-3：既存住宅地保全地区	
<p>既に道路や公園等の生活基盤施設が整備された住宅地において、ゆとりある居住環境を保全するため、住民意向を踏まえながら、「地区計画制度」の活用を検討します。</p>	<p>次の①～③に該当する地区 ①地区面積概ね 1.0ha 以上 ②公共公益施設等から概ね 500m圏内 ③概ね 50 戸以上が連担する住宅団地</p>
②：新規産業地開発地区	
<p>IC 周辺や幹線道路沿道、既存工業地の隣接地等の工業系土地利用の需要が高いと想定される地区において、都市計画マスタープラン等における位置付けを踏まえ、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、本市の地域活力を高めるための土地利用を誘導するため、「地区計画制度」の活用による産業用地の確保を検討します。</p>	<p>次の①～③に該当する④ または⑤のいずれかの地区 ①地区面積 5.0ha 以上 ②IC 周辺 5 km 圏内 ③住宅系用途地域から概ね 500m圏外 ④既存工業団地の隣接地 ⑤幹線道路の沿道地区</p>
③：沿道土地利用誘導地区	
<p>新たな土地利用検討ゾーンにおいては、非住居系の土地利用を想定し、「地区計画制度」の活用を検討します。</p>	<p>次の①、②に該当する地区 ①地区面積概ね 1.0ha 以上 ②国道、県道等の幹線道路の端から 50m以内の地区</p>

※公共公益施設等は「市役所・支所、小中学校」を対象とします。

(5) 適用候補地の選定フロー

市街化調整区域が市街化を抑制すべき区域であるという区域区分の趣旨を踏まえ、上位計画での市街化調整区域における土地利用方針との整合及び、都市計画法と都市計画運用指針との適合、本方針の地区計画の種類の考え方を踏まえ、以下のフローで「適用候補地」を選定します。

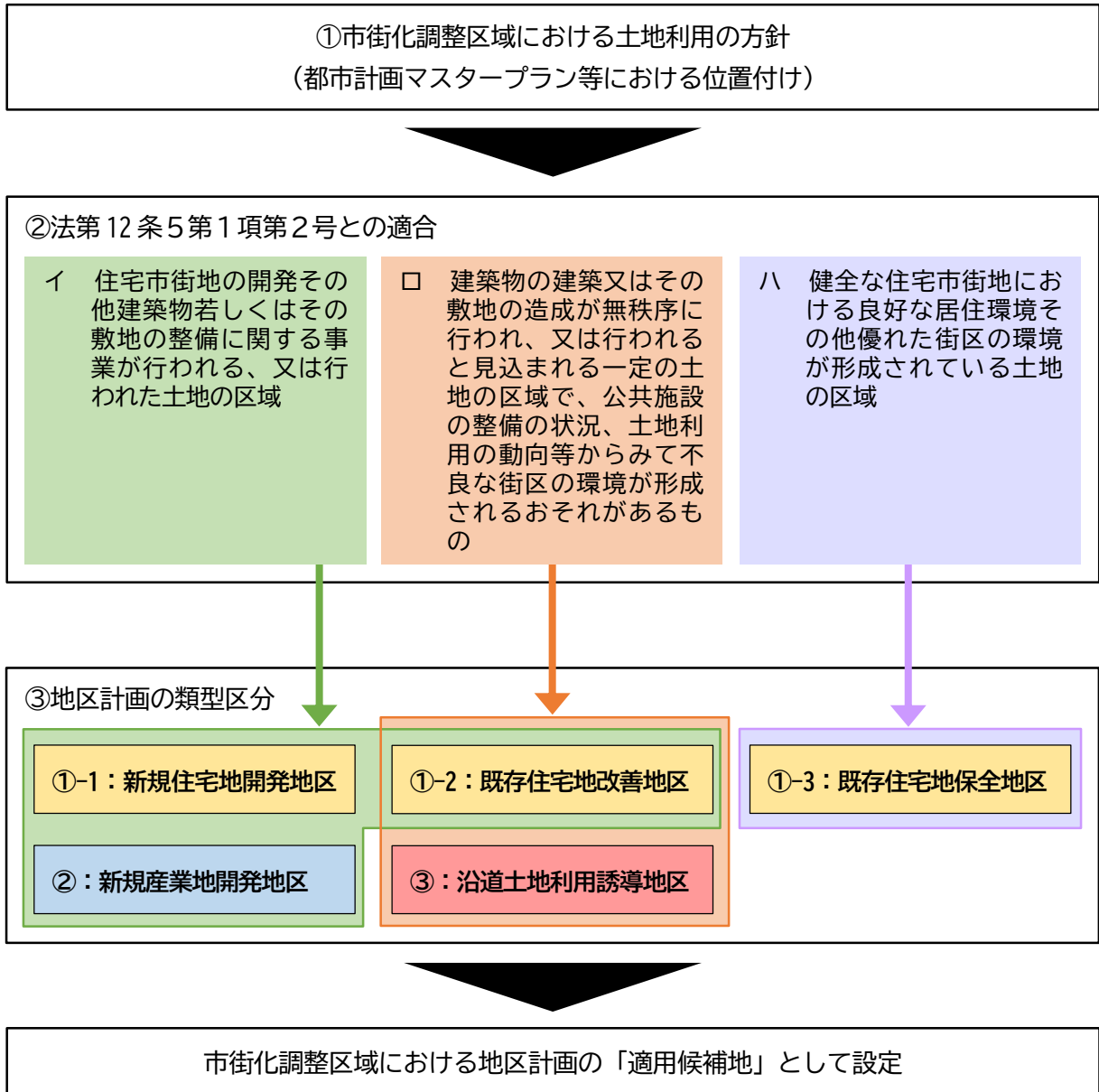


図 適用候補地の選定フロー

1) 「①-1：新規住宅地開発地区」及び「①-2：既存住宅地改善地区」の適用候補地

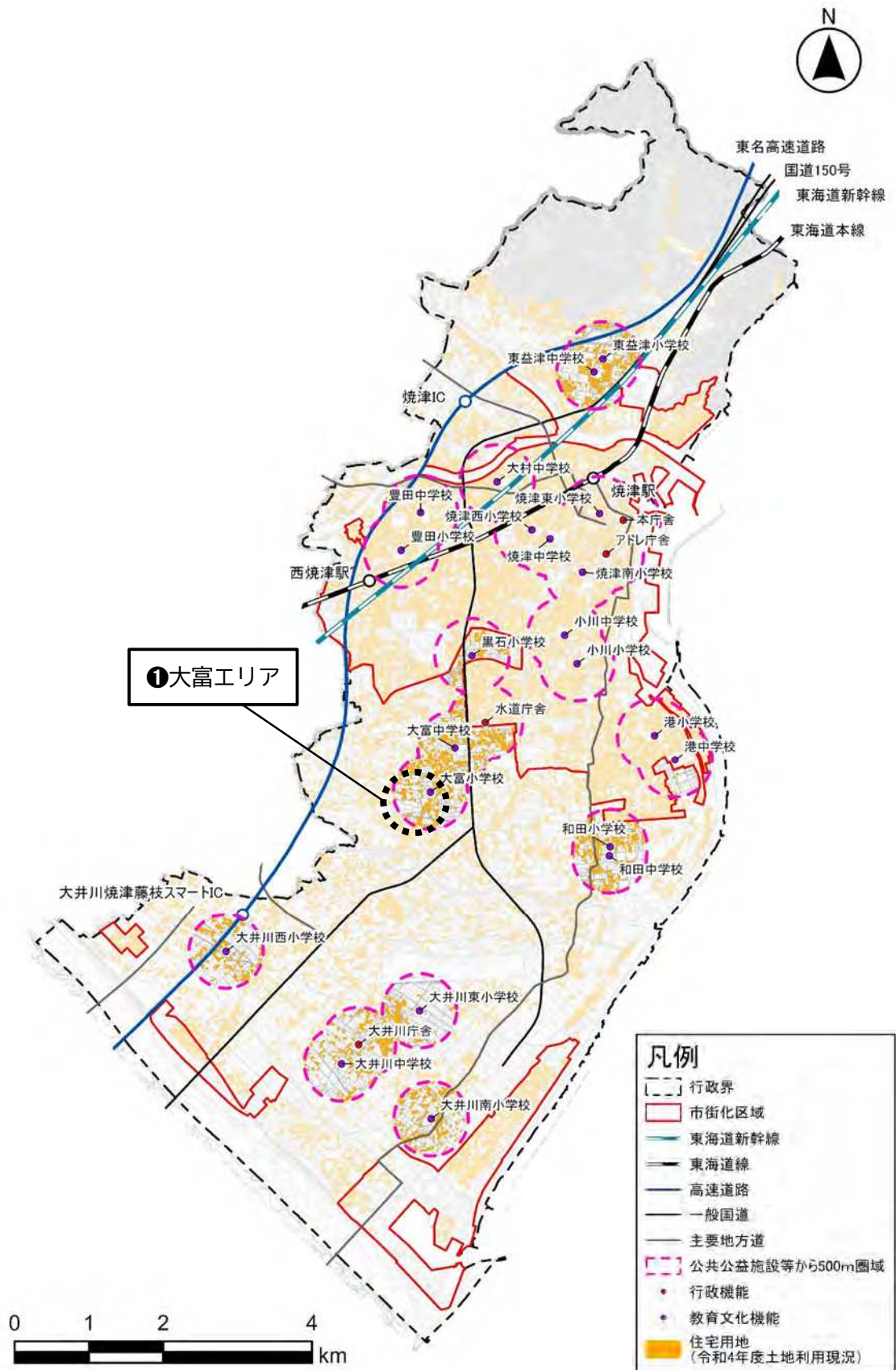


図 「①-1：新規住宅地開発地区」及び「①-2：既存住宅地改善地区」の適用候補地

表 「①-1：新規住宅地開発地区」及び「①-2：既存住宅地改善地区」の適用候補地

適用候補地	法第12条5 第1項第2号 との適合	概要
①大富エリア	イ、ロ	<ul style="list-style-type: none"> ・まとまりのある農地と広大な養鰻池跡地などの低未利用地とともに、住宅地が存在し、田園風景を形成しているエリアです。 ・焼津市都市計画マスタープランにおいては、良好な住環境の維持や農地としての利用のほか、地域にふさわしい新たな活用方法を検討する「田園集落地」に位置付けられています。また、地域のまちづくりの方針として、遊休農地や養鰻池跡地などの低未利用地の有効活用を掲げています。 ・本市の人口は、平成22年以降減少傾向にあるものの、世帯数は増加傾向にあり、特に市域内陸部での住宅需要が高まっています。 ・本エリアでは、周辺の自然環境等と調和した良好な住環境を保全するとともに、道路・公園等の地区施設の整備や、低層のゆとりある住宅建設の計画的な誘導を検討します。

2) 「②：新規産業地開発地区」の適用候補地

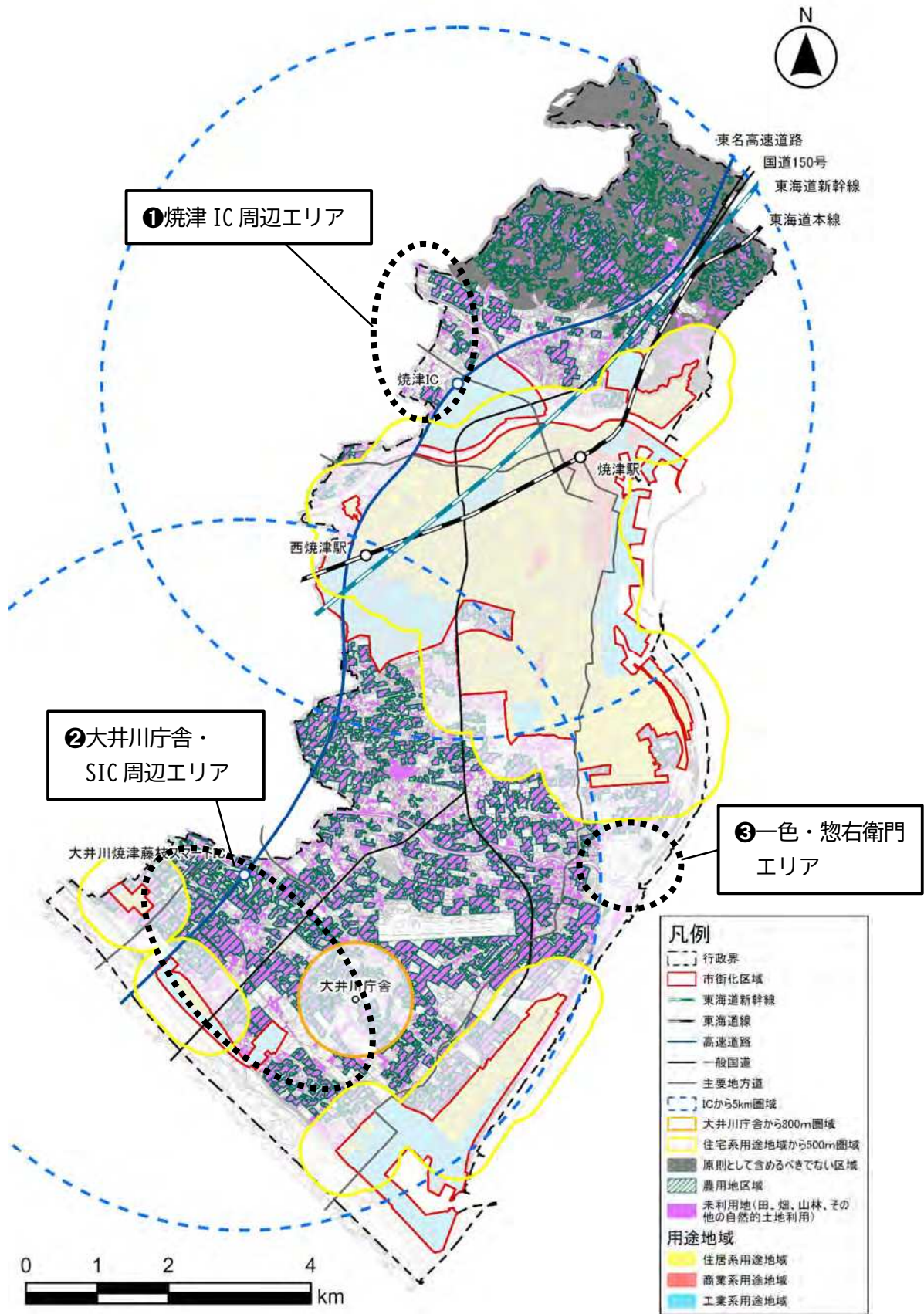


図 「②：新規産業地開発地区」の適用候補地

表 「②：新規産業地開発地区」の適用候補地

適用候補地	法第12条5 第1項第2号 との適合	概要
①焼津 IC 周辺 エリア	イ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東名高速道路焼津 IC と近傍し、新東名高速道路藤枝岡部 IC や国道1号広幡 IC、近隣市町へアクセスする主要地方道などの高度な交通インフラが整ったエリアです。 ・ 焼津市都市計画マスタープランにおいては、良好な操業環境を維持する「環境共生型工業地」と、工業系・流通業務系土地利用など、本市の活力を高めるための土地利用を検討する「市街地環境整備検討地」に位置付けられています。 ・ 本エリアには、広域交通利便性の高い特性を活かした製造業・物流施設などが集積しているため、周辺の自然環境等に配慮した上で、無秩序な開発を抑制しつつ、地域活力を高める土地利用の誘導を検討します。
②大井川庁舎・ SIC 周辺 エリア	イ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東名高速道路焼津 IC や近隣市町にアクセスする国道150号、大井川港にアクセスする市道（通称：港湾道路）など高度な交通インフラが整ったエリアです。 ・ 焼津市都市計画マスタープランにおいては、良好な操業環境を維持する「環境共生型工業地」と、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用を検討する「新たな土地利用検討ゾーン」に位置付けられています。 ・ 本エリアには、広域交通利便性の高い特性を活かした製造業・物流施設や大井川地域の中心市街地としての機能などが集積しているため、周辺の自然環境等に配慮した上で、無秩序な開発を抑制しつつ、地域活力を高める土地利用の誘導を検討します。
③一色・惣右衛門 エリア	イ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路志太海岸線や県道焼津大井川線などの交通インフラが整っており、焼津漁港と大井川港の中間に位置するエリアです。 ・ 焼津市都市計画マスタープランにおいては、良好な操業環境を維持する「環境共生型工業地」に位置付けられています。 ・ 本エリアには、広域交通利便性の高い特性を活かした製造業・物流施設などが集積しているため、周辺の自然環境等に配慮した上で、無秩序な開発を抑制しつつ、地域活力を高める土地利用の誘導を検討します。

4-5 地区計画及び地区整備計画に定める事項

市街化調整区域における地区計画では、市街化区域内の地区計画と同様に対象地区のまちづくりの基本的な方向性を示す、「地区計画の目標」と「区域の整備、開発及び保全に関する方針」を都市計画に定める必要があります。

また、上記の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な環境の維持・形成を図るため、「地区整備計画」において必要な事項を選択して定めます。

(1) 「地区計画の目標」に定める内容

市街化を抑制するという市街化調整区域の本来の役割を踏まえ、対象地区の特性から地区計画の必要性を明らかにするとともに、目標とする地区の将来像を定めます。

(2) 「区域の整備、開発及び保全に関する方針」に定める内容

「土地利用の方針」をはじめ、「地区施設の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」、「その他の方針」について、以下の内容を定めます。

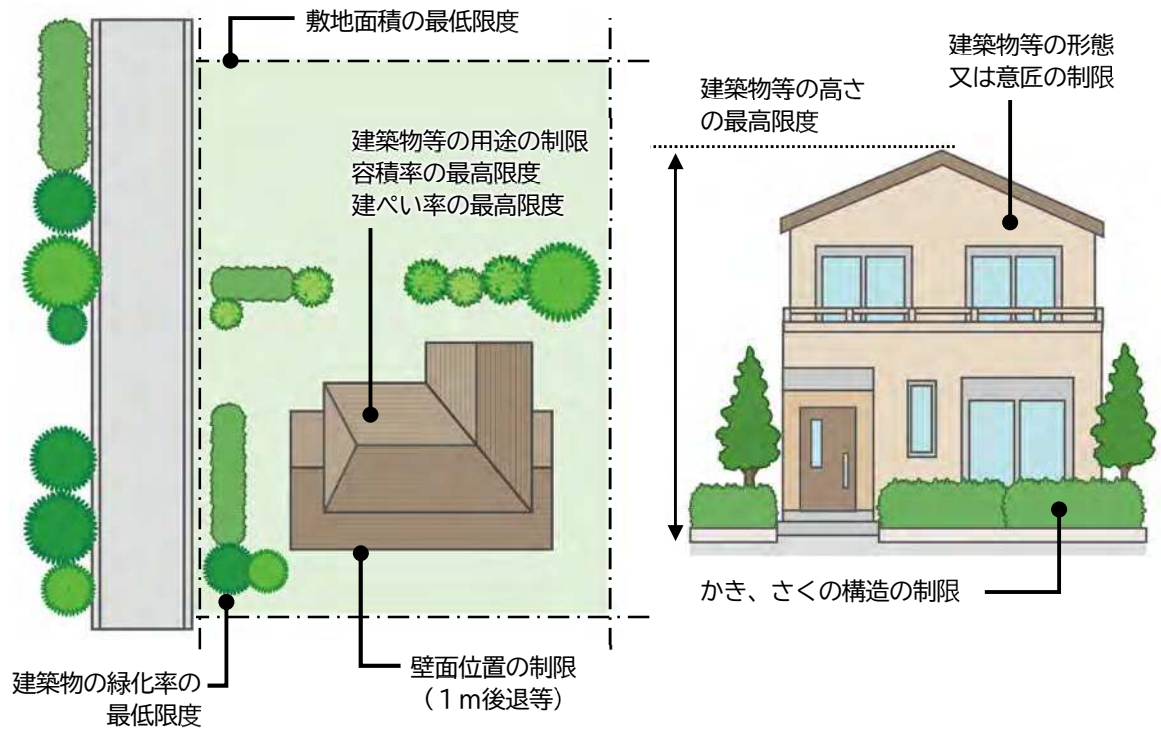
土地利用の方針	土地利用上の問題点や課題を踏まえ、対象地区の土地利用のあり方を定めます。また、地区区分を行う場合は、各地区別に目指す土地利用の方針を定めます。
地区施設の整備の方針	市街化調整区域では、十分な都市基盤が形成されていないことが予測されるため、必要となる地区施設（道路、公園、その他の公共施設等）の整備が確実となるように整備手法や整備主体等を定めます。
建築物等の整備の方針	「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」に基づき、対象地区内に許容すべき建築物等の用途及び周辺環境との調和した景観形成のための整備方針を定めます。
その他の方針	対象地区の実態や住民の意向を踏まえ、地区の良好な環境の形成に重要と考えられる課題に対する整備方針を定めます。また、地区整備計画に定めることが難しい事項や地域住民の話し合い等により独自に取り決めたルールについても方針に定めます。

(3) 「地区整備計画」に定める内容

地区整備計画で定めることができる事項の概要は以下のとおりです。

定めることができる事項		概要
地区施設の配置及び規模	道路	地区施設として、道路の配置及び規模を定めます。規模は開発許可制度の技術基準により、住居系6m以上、工業系9m以上の幅員とします。
	公園等	地区施設として、公園の配置及び規模を定めます。地区計画区域内には、原則として区域面積の3%以上の公園、広場等を確保します。
	その他の公共空地	原則として定めます。
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	当該地区の土地利用方針及び地区計画の目標、現状などに応じて、建築物等の用途に関する具体的な制限を定めます。
	容積率の最高限度	市街化調整区域における地区計画では、当該地区の特性を踏まえて、周辺環境や既存建築物などと調和したゆとりある街並みの形成を目指す必要があることから、地区計画の目標に応じて、建築物等の容積率・建ぺい率の最高限度を定めます。
	建ぺい率の最高限度	
	敷地面積の最低限度	敷地の細分化による狭小宅地の発生など不良な街区の形成を防止するため、原則として、敷地面積の最低限度を定めます。
	壁面の位置の制限	前面道路又は他の建築物との間に有効な空地が確保され、建築物の位置を整えることにより、良好な街区環境が形成・保持されるよう、壁面の位置の制限を定めることができます。
	建築物等の高さの最高限度	当該地区周辺の自然環境や既存建築物などとの調和や良好な景観形成の観点から、建築物等の高さの最高限度を定めます。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根や外壁部分などの形状・材料・色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態又は意匠を備えたものとなるよう定めることができます。
	建築物の緑化率の最低限度	周辺の緑豊かな自然環境との調和や良好な都市環境の形成を図るための緑化推進の観点から、建ぺい率の規制を考慮した上で、建築物の緑化率の最低限度を定めることができます。
	かき、さくの構造の制限	かき又はさくの高さや形状・材料・色彩等について、その構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定めることができます。
土地の利用に関する事項	樹林地・草地等の保全	樹林地等で良好な居住環境を確保するために定めることができます。

◆地区整備計画の定める内容のイメージ



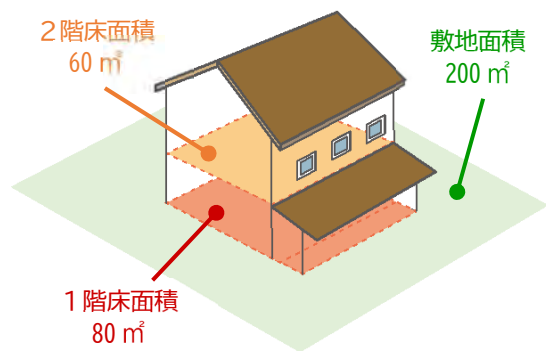
【参考：容積率・建ぺい率とは】

容積率とは、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合」を表したものであり、建物の大きさを制限するために設けられたルールです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積 (1階+2階床面積)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

建ぺい率とは、「建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、その建築面積の合算）の敷地面積に対する割合」を表したものであり、容積率と同様に建物の大きさを一定の割合に制限するために設けられたルールです。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積 (1階床面積)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



上図における容積率・建ぺい率の算出例

$$\text{容積率} = \frac{80 \text{ m}^2 + 60 \text{ m}^2}{200 \text{ m}^2} \times 100 = \underline{70\%}$$

$$\text{建ぺい率} = \frac{80 \text{ m}^2}{200 \text{ m}^2} \times 100 = \underline{40\%}$$

地区整備計画に定める事項は、法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号イ、ロ、ハで大別されます。そのため、以下を基本としながら、対象地区の状況に応じて定めるものとします。

本市で想定する 地区計画の類型		①-1 新規住宅地 開発地区	①-2 既存住宅地 改善地区	①-3 既存住宅地 保全地区	② 新規産業地 開発地区	③ 沿道土地利用 誘導地区
法第12条の5第1項第2号		イ	ロ	ハ	イ	ロ
地区施設の 配置及び規模	道路	●	●※1	●※5	●	●※1
	公園等	●	○※2	○※2	●	○※2
	その他の 公共空地	○※3	○※3	○※3	○※3	○※3
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	●	●	●	●	●
	容積率の最高限度	●	●	●	●	●
	建ぺい率の最高限度	●	●	●	●	●
	敷地面積の最低限度	●	○※4	●	●	○※4
	壁面の位置の制限	△	△	△	△※6	△
	建築物等の高さの 最高限度	●	●	●	●	●
	建築物等の形態 又は意匠の制限	△	△	△	△	△
	建築物の緑化率の 最低限度	△	△	△	△	△
	かき、さくの構造の制限	△	△	△	△	△
土地の利用に 関する事項	樹林地・草地等 の保全	△	△	△	△	△

【●：必ず定める、○：原則として定める、△：必要に応じて定める】

- ※1：幹線道路沿道の一宅地の区域であって、当該幹線道路が既に整備され、その他の道路を整備しなくても、当該地区計画区域内において良好な市街地環境が確保される場合には定めないことができるが、できる限り定めることが望ましい。
- ※2：当該地区の周辺（誘致距離を考慮）に、既存の公園・広場等があり、良好な居住環境を確保する上で支障がない場合は定めないことができる。
- ※3：雨水貯留施設（調整池）を「その他の公共空地」として定めること。ただし、放流先河川の状況（河川管理者との協議による）により、定めないことができる。
- ※4：現状の道路や地区施設の配置によって良好な環境が確保される場合には定めないことができる。
- ※5：現状に道路があつて、既に良好な居住環境が確保されており、将来的にもそれらの道路が維持、保全される場合には定めないことができるが、できる限り定めることが望ましい。
- ※6：既存工業団地内及びその周辺の建築物や自主基準等を確認の上、壁面の位置の制限を検討する。

(4) 「地区施設の配置及び規模」と「建築物等に関する事項」の設定基準

「(3)「地区整備計画」に定める内容」について、本市における「地区施設の配置及び規模」と「建築物等に関する事項（必須項目のみ）」の設定基準を以下に示します。

なお、地区整備計画の具体的な内容については、地区の現状や課題を調査・確認した上で、地域住民の皆様や事業者などとともに検討を重ねていきます。

本市で想定する地区計画の類型		①-1 新規住宅地開発地区	①-2 既存住宅地改善地区
法第12条の5 第1項第2号		イ	イ □
地区施設の 配置及び規模	道路	原則として有効幅員6m以上※1 【必ず定める】	原則として有効幅員6m以上※1 【必ず定める】
	公園等	原則として区域面積の3%以上※1 【必ず定める】	原則として区域面積の3%以上※1 【必ず定める】 【原則として定める】
	その他の 公共空地	【原則として定める】	【原則として定める】
建築物等の用途の制限		第二種低層住居専用地域相当	第二種低層住居専用地域相当
建築物等に関する事項	住宅・共同住宅	○	○
	店舗等	○	○
	事務所等	—	—
	公共公益施設	○	○
	宿泊施設等	—	—
	工場・倉庫等	—	—
容積率の最高限度		80%	80%※2
建ぺい率の最高限度		50%	50%※2
敷地面積の最低限度		原則として200㎡を定める	原則として200㎡を定める※3
建築物等の高さの 最高限度		原則として10mを定める	原則として10mを定める

※1：「焼津市開発許可等申請の手引き」の定めによる。

※2：既存宅については、従前の例によりその限りではない。

※3：既存敷地が200㎡以下の場合はその限りではない。

①-3 既存住宅地保全地区	② 新規産業地開発地区	③ 沿道土地利用誘導地区
ハ	イ	□
原則として有効幅員6m以上※1 【必ず定める】	原則として有効幅員9m以上 【必ず定める】	原則として有効幅員9m以上 【必ず定める】
原則として区域面積の3%以上※1 【原則として定める】	原則として区域面積の3%以上 【必ず定める】	原則として区域面積の3%以上 【原則として定める】
【原則として定める】	【原則として定める】	【原則として定める】
第二種低層住居専用地域相当	工業専用地域相当	第二種中高層住居専用地域相当
○	—	—
○	—	○※5
—	○	—
○	○	○
—	—	—
—	○	—
80%※2	200%※4	200%※4
50%※2	60%※4	60%※4
原則として200㎡を定める※3	施設の規模に応じ、 原則として定める	原則として200㎡を定める※3
原則として10mを定める	周辺環境に配慮し、 15m以下で定める	背後地に配慮し、 15m以下で定める

※4：用途地域の指定のない区域(市街化調整区域)での建築形態規制をもとに設定。

※5：無秩序な開発を抑制するため、「静岡県市街化調整区域等における地区計画活用指針」に基づき、都市計画法第34条各号(第10号以外)に該当するものの中で適切な建物用途のみを許容する。ただし、既存建物用途については、その限りではない。

第5章 地区計画の実現に向けて

5-1 地区計画実現までの流れ

市街化調整区域の地区計画は、地域のきめ細かい状況を踏まえるとともに、周辺環境との調和が重要であるため、地権者や地域が主体となって都市計画を提案できる「都市計画提案制度」の活用を原則とします。地区計画を活用したまちづくりの提案を受け、本市が地区計画適用の可能性を判断し、必要に応じて、関係機関等との協議を行い、地区計画の原案を作成した上で、都市計画決定に関する手続きを進めるものとします。

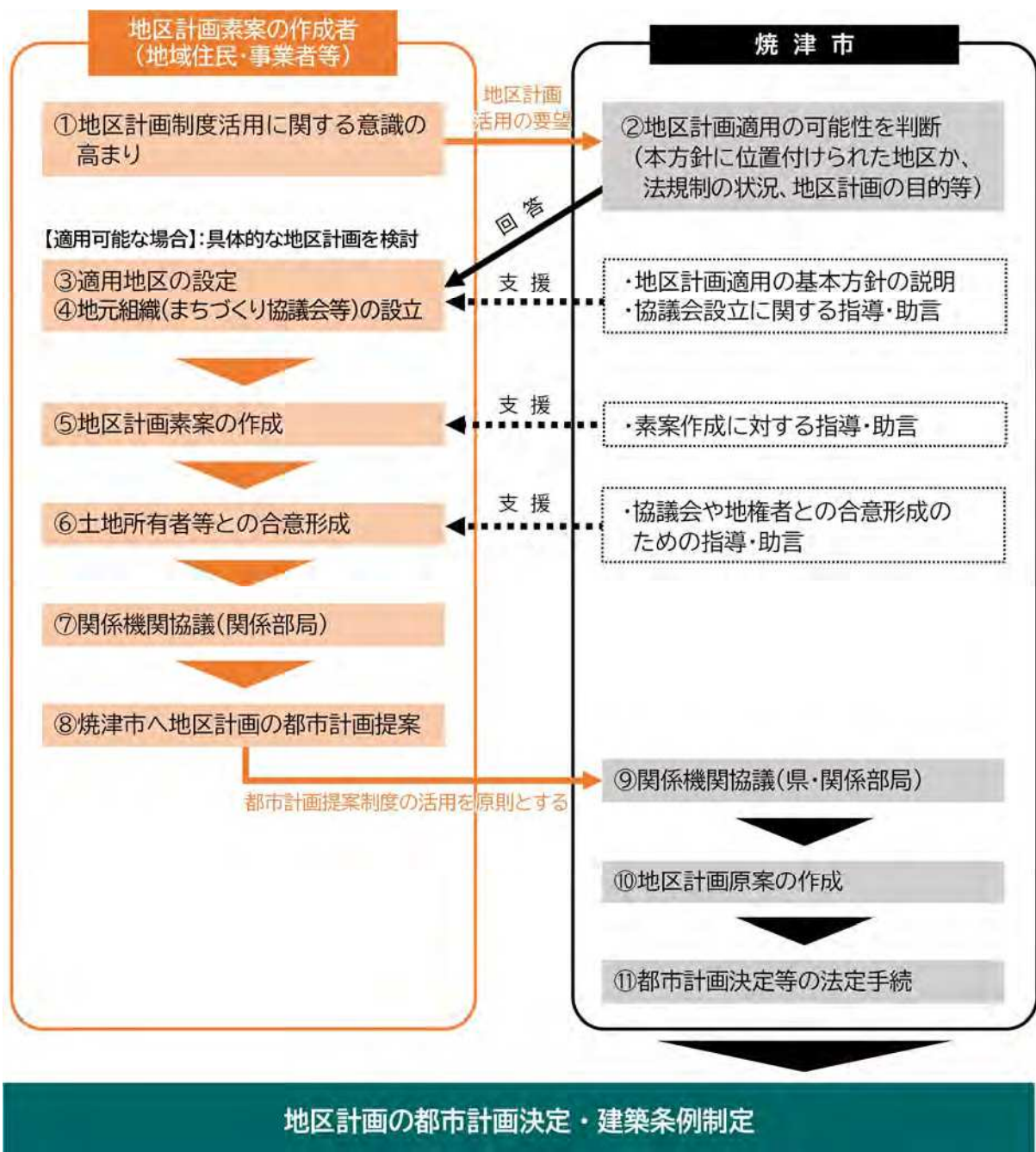


図 地区計画の都市計画決定までの流れ

【参考：都市計画提案制度とは】

平成 14 年の都市計画法改正により創設されたまちづくりの仕組みであり、都市計画区域または準都市計画区域において、土地所有者やまちづくりを目的として設立された NPO 法人などが一定の条件を満たしたもとの、都市計画の決定または変更の提案をすることができる制度です。

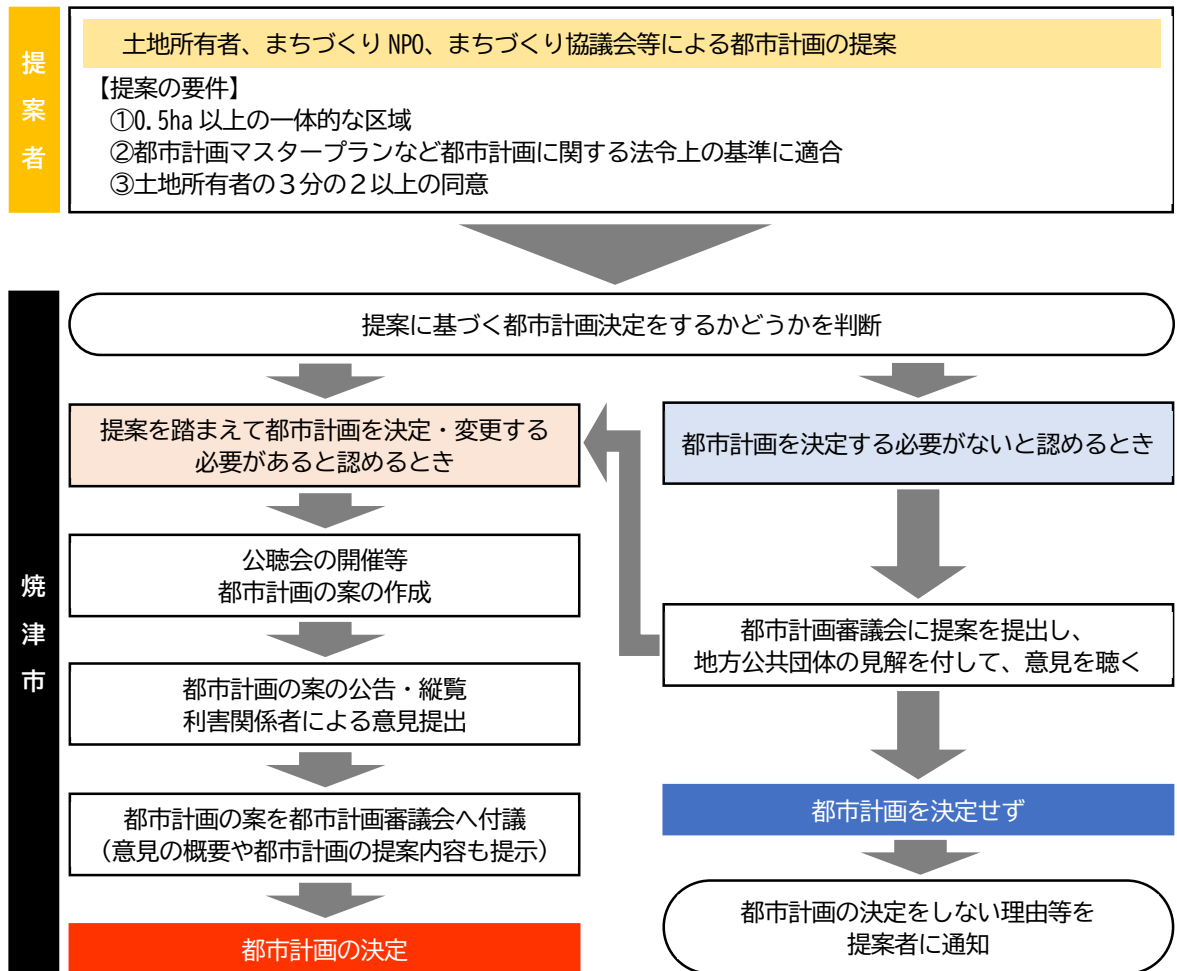


図 都市計画提案制度の流れ

焼津市市街化調整区域における
地区計画適用の基本方針

令和8年3月 策定

発行：焼津市 都市政策部 都市計画課