

「焼津市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例（案）」の制定に向けた取組について

●この条例とは？

都市計画法第34条第11号に規定される条例

市街化調整区域は、農家住宅などを除き、原則として新たに建築物を建築することはできませんが、この条例により、指定された区域については、例外的に住宅などの建築（開発）が認められます。



目次

1. 焼津市の現状・・・・・・・・・・・・・・ P3
2. 条例について・・・・・・・・・・・・・・ P4
3. 条例制定の目的・・・・・・・・・・・・・・ P5
4. 区域指定の要件・・・・・・・・・・・・・・ P6
5. 指定する区域・・・・・・・・・・・・・・ P7
6. 建築可能な建築物について・・・・・・・・ P8
7. 具体的な予定建築物の用途等・・・・・・・・ P9
8. 治水対策について・・・・・・・・・・・・ P10

1. 焼津市の現状

●市街化区域（市域の約3割）

市街化を促進する区域

市街化区域の約92%で都市的土地利用が図られています。

●市街化調整区域（市域の約7割）

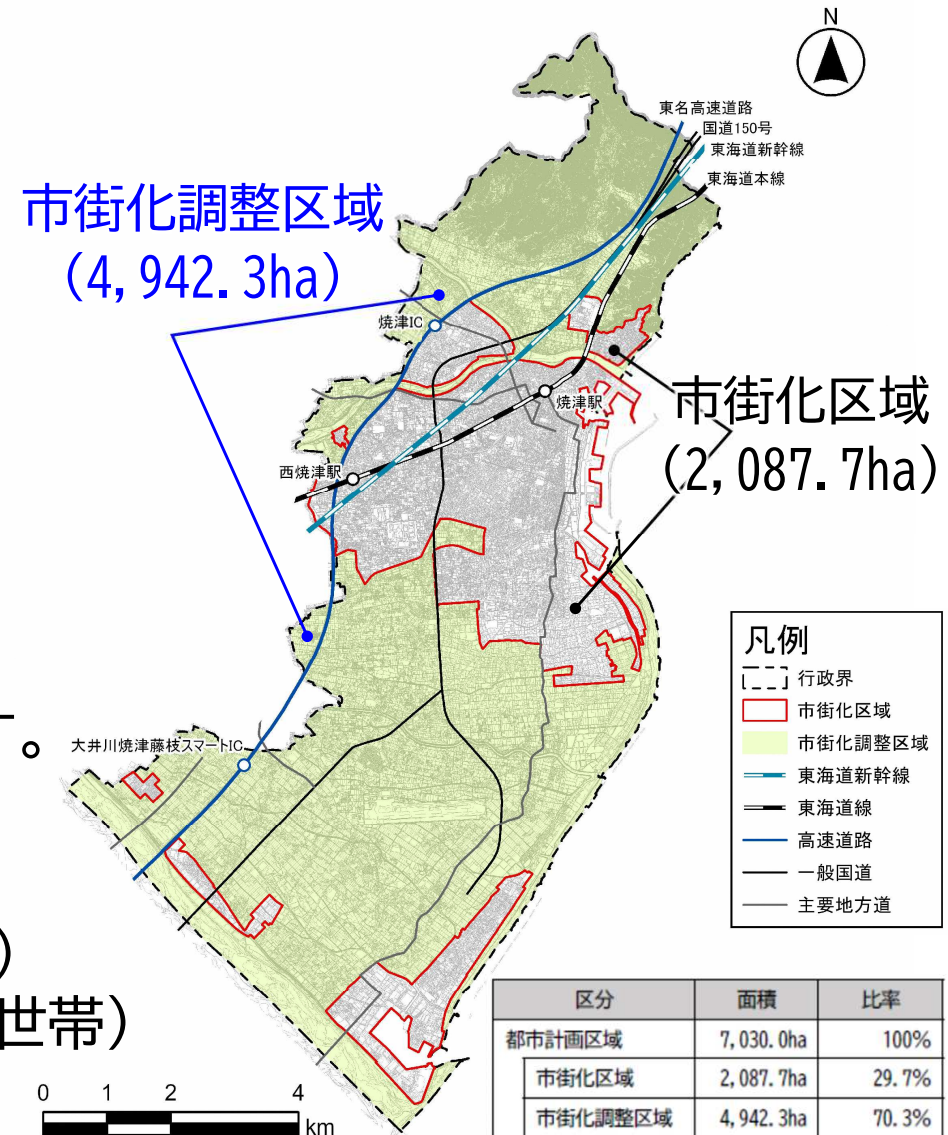
市街化を抑制し、自然環境や農林環境の維持・保全を図る区域

無秩序な開発や市街化の促進を防ぐため、
原則として開発行為や建築行為が制限されます。

●人口・世帯数の推移

人口は減少（H22：143,249人⇒R6：136,845人）

世帯数は増加（H22：49,299世帯⇒R6：53,243世帯）



2. 条例について

●（仮称）焼津市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例

市街化調整区域であっても、市が条例で区域などを指定することにより、市街化区域と同様に開発・建築が可能となる制度です。
都市計画法第34条第11号の規定に基づき、市街化調整区域における開発行為及び建築の許可の基準に関して、必要な事項を定めます。

●都市計画法第34条第11号

都市計画法第34条第11号は、指定した区域について、例外的に住宅などの建築（開発）を認める規定です。

なお、指定する区域は、市街化区域に隣接・近接していること、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していること、おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること、などの要件を満たす必要があります。

3. 条例制定の目的

(1) 定住人口の維持・増加

住宅の建築を可能とすることで、移住・定住を促進し、定住人口の維持・増加を図ります。

(2) 地域活力の維持・向上

住宅や店舗などの開発・建築を可能とし、地域活力の維持・向上の一助となるよう取り組みます。

(3) 多様な住宅ニーズへの対応

農家住宅・分家住宅だけでなく、宅地分譲やアパートの建築も可能となります。



4. 区域指定の要件

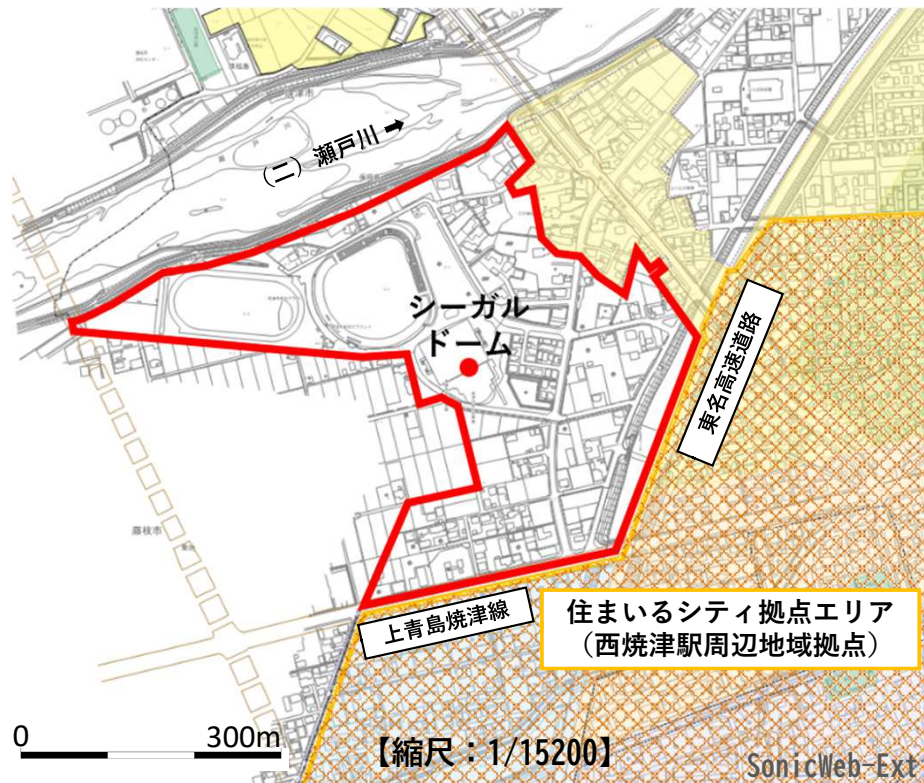
- (1) 市街化区域に隣接または近接している地域であること
- (2) 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成する地域であること
- (3) おおむね50戸以上の建築物が連たんする地域であること
- (4) 区域のおおむね1/2以上が宅地などの土地利用がなされていること
- (5) 原則として、災害危険区域や優良農地などを含まないこと

※都市計画法、都市計画法施行令、静岡県開発審査会審議規程による

5. 指定する区域

◆区域指定の要件（１）～（５）を満たし、「焼津市立地適正化計画」における住まいるシティ拠点エリア（都市機能誘導区域）と一体的な日常生活圏を構成する２地区（赤枠箇所）を選定しました。

①保福島地区（シーガルドーム周辺）



②大富地区（市立総合病院周辺）



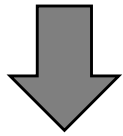
※黄色着色箇所は農振農用地区域のため、除外する

6. 建築可能な建築物について

●条例区域指定前

- ・線引き（昭和51年）前から宅地であった土地における住宅
- ・農家住宅、分家住宅
- ・日用品店舗、福祉施設 など

限定的



●条例区域指定後

指定前の建築物に加え、次の建築物が誰でも建築可能となります。

- ・一般住宅、共同住宅（アパート）
- ・店舗兼用住宅、事務所兼用住宅
- ・一定規模の店舗、飲食店 など ※幹線道路沿い

緩和

◆工場や事務所・倉庫は建築できません。（※幹線道路沿いは、一定規模の事務所・倉庫は可）
建築物の建築においては、建築基準法上の接道義務など、また、開発許可を要する場合には
開発許可の技術基準（道路幅員など）を満たす必要があります。

7. 具体的な予定建築物の用途等

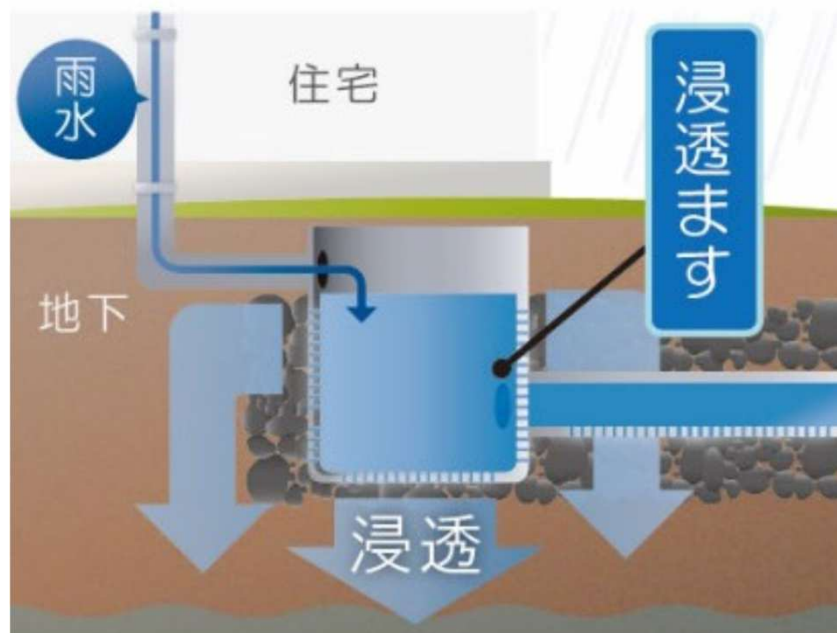
	全 域	幹線道路沿い ※
用途地域（相当）	第一種低層住居専用地域相当	第二種中高層住居専用地域相当
建築可能な建築物	①住宅、共同住宅、寄宿舍 ②店舗・事務所兼用住宅 （非住宅部分：50㎡以下かつ 延べ面積の1/2以下）	①住宅、共同住宅、寄宿舍 ②店舗・事務所兼用住宅 ③店舗、飲食店等 （2階建以下かつ延べ面積 1,500㎡以下）
敷地面積の最低限度	200㎡	
建ぺい率／容積率	40% ／ 60%	60% ／ 150%
建築物の高さ	10m以下	

※幹線道路沿いとは、①保福島地区は、県道「上青島焼津線」、②大富地区は、国道150号及び都市計画道路「小川島田幹線」のいずれかに接し、当該道路境界より50mの範囲とする

8. 治水対策について

- ◆この条例に基づいて宅地化される土地は、農地からの転換も想定されることから、水害の発生を抑制するため、焼津市の開発許可技術基準に基づき、雨水貯留浸透施設や調整池などの設置を義務化します。
- なお、開発行為に当たらない個々の住宅などの建築行為においても設置が必要です。

雨水貯留浸透施設のイメージ



雨水貯留浸透施設は、集中豪雨時に雨水を一時的に貯留し、周辺の土壤に浸透させることで、雨水の流出量を抑制し水害を防止するとともに、地下水の涵養にも効果があります。

国土交通省九州地方整備局資料より

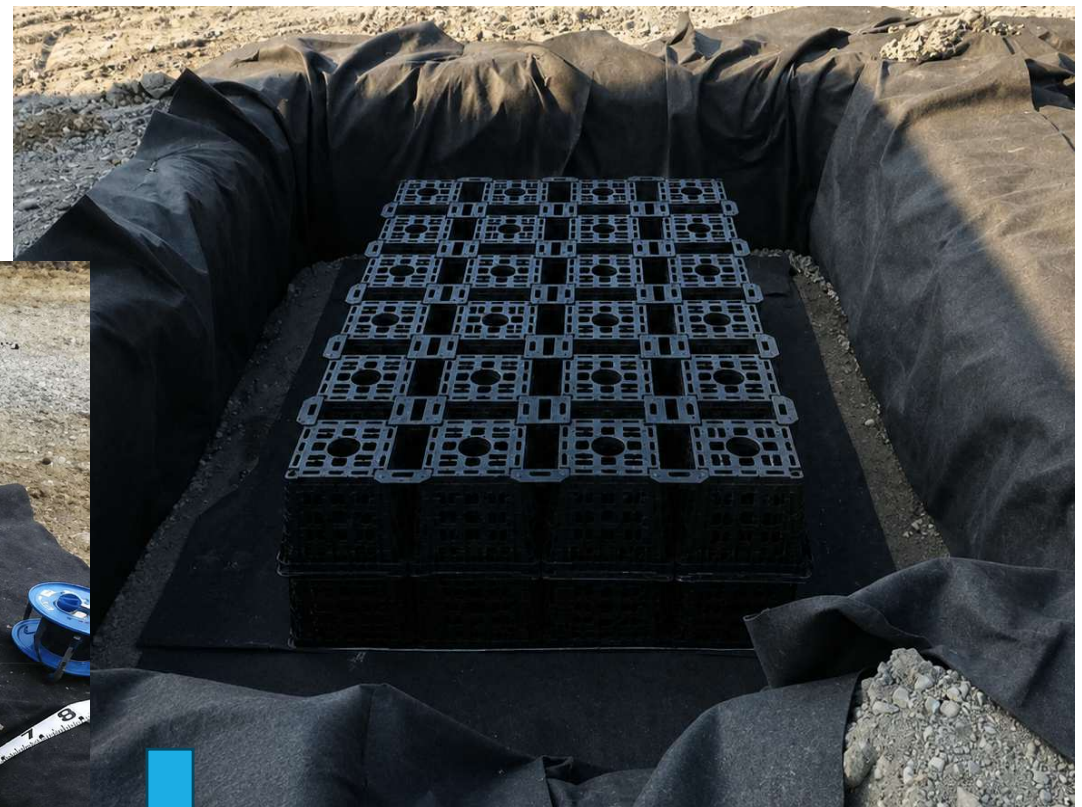
8. 治水対策について

施工事例（貯留量1.5m³）

雨水浸透施設組立完了

（奥行2.16m×幅1.44m×高さ0.52m）

雨水浸透施設組立状況



対象区域の自治会への説明状況

①保福島地区

- 6月20日（土） 豊田第10自治会役員（7名）
- 6月26日（金） 豊田第10自治会（自治会役員、地域住民 17名）

②大富地区

- 6月10日（水） 大富第18、19、20自治会長
- 7月17日（金） 大富第20自治会（自治会役員 23名）
- 7月21日（火） 大富第18自治会（自治会役員 29名）

【主な意見】

- ・ 区域指定するエリアを拡大してほしい
⇒立地適正化計画における、住まいるシティ拠点エリア（都市機能誘導区域）に隣接している区域を限定的に指定することとしたため、拡大はしない
- ・ 将来的な線引きの見直し（市街化区域の拡大）を期待したい
⇒線引き（区域区分）の見直しは、5年に一度、県の決定により行われる機会があるが、県は人口減少の進展に伴い、市街化区域の拡大は行わない方針である

◆出席者から反対意見はなく、条例の制定について、一定の理解は得られたものと考えます。

パブリックコメントの結果

●募集期間 令和8年7月1日（水）～ 令和8年7月31日（金）

●意見件数 4件（2人）

【主な意見（質問）】

・ 条例と市のまちづくりの方針との整合性について

⇒法令の主旨や立地適正化計画の方針などに照らし合わせ、方向性は合致していることを回答

今後のスケジュール

令和8年 8月：焼津市都市計画審議会 ※本日

11月：静岡県開発審査会

令和9年 1月：焼津市例規審査委員会

2月：市議会上程

4月：条例施行