

焼津市の都市計画

令和8年4月

焼津市都市計画課

目 次

1. 沿革	1
2. 位置と地勢	2
3. 人口と世帯数	2
4. 都市計画の位置付け	2
(1)都市計画とは(法第4条)	2
(2)都市計画区域とは(法第5条)	2
(3)志太広域都市計画区域	3
5. 都市計画に関する調査、マスタープラン	4
(1)都市計画に関する基礎調査(法第6条)	4
(2)都市基本計画	4
(3)都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(法第6条の2)	4
(4)市町村都市計画マスタープラン(法第18条の2)	5
(5)都市交通マスタープラン	5
6. 都市計画の内容	6
7. 都市計画の法定手続	6
8. 土地利用	8
(1)区域区分(法第7条)	8
(2)地域地区(法第8条)	10
①用途地域(法第9条)	10
②特別用途地区(特別業務地区、特別工業地区)	17
③高度利用地区	18
④防火地域・準防火地域	18
⑤臨港地区	19
⑥伝統的建造物群保存地区	19
⑦地区計画(法第12条の4、第12条の5)	19
(1)駅北二丁目・三丁目地区計画	20
(2)会下ノ島石津地区計画	21
(3)宗高中央地区計画	22
(4)栄町第一地区計画	24
9. 都市施設(法第11条)	26
(1)都市計画道路	26
(2)駅前広場	29
(3)駐車場	30
(4)都市計画公園	30

(5)都市計画緑地	33
(6)下水道(公共下水道、都市下水路)	33
(7)汚物処理場	34
(8)ごみ焼却場	34
(9)河川	35
(10)火葬場	35
(11)市場	35
10. 市街地開発事業(法第 12 条)	36
(1)土地区画整理事業	36
(2)市街地再開発事業	37
11. 用途地域の指定のない区域(白地地域)の建ぺい率、容積率の指定	39
12. 建築協定(建築基準法第 69～77 条)	39

1. 沿革

焼津市の地名は、古事記や日本書紀に既に現れています。今から約 1,900 年前(1 世紀)日本武尊(やまとたけるのみこと)が、東夷討伐の道すがらこの地まで来ると、賊どもが尊をあざむいて野中に誘い出し焼き殺そうとしました。そこで尊は、身に佩びていた天叢雲剣(あめのむらくものつるぎ)でかたわらの草を薙ぎ、更に向い火を放って多勢の賊どもを討ち滅ぼしたという伝説が日本書紀にあります。

また、万葉集からもこの地が焼津と呼ばれていたことが分かります。

「焼津^{やきつ}辺に我が行きしかば駿河^わなる阿部^いの市道^{するが}に逢いし児^あらはも^べ」
いちぢ あ こ

万葉集巻三にあるこの歌は、奈良時代の大宝時代に既に相当の発達した集落があり、阿部の市(静岡市)へ物々交換に通う娘等があったと伝えられています。

この地方における古代の道路は、奈良・平安初期時代の官道が初倉駅(島田市)から小川駅(焼津市)を経て横田駅(静岡市)に通じていたことは、延喜式・和名抄等により知られています。

古代の出土品のある地点が古代人の住所に近いという観点から、その足跡を結べば、西は初倉から小川の上そして焼津神社附近に達し、塩津、入江橋を経て石脇に達し、東は日本坂を越して阿部の市への古道が浮かびあがってきます。

徳川 300 年の間に、この地方も各地城主の領地となり、あるいは幕府の直轄領となりました。

寛永 12 年(1635 年)に水野監物忠善が田中城主となるに及んで領内は漸く定まり、荒れ果てた土地も次第に開墾され、農業が盛んとなり、漁業も徐々に発展の兆しを見せてきました。

この頃から海運も発達し城之腰や新屋に回船問屋ができ、鰯ヶ島から新屋まで人家も建ち並んで町を形成していきました。

新屋には河口港があり、当時の交通要路である東海道より遠く引き離れていましたが、回船関係の産業が発達し恵まれた海上交通の地となっていました。

明治 22 年、町村制が施行され、近隣 12 ヶ村を合わせ「焼津村」が誕生しました。その年、東海道本線が開通し、焼津駅の設置により従来の海路交通から、交通輸送形態が一変し大きな発展の段階に入っていました。

明治 34 年には、町制を施行し「焼津町」となり、明治 40 年代より漁船の動力化が進んだことにより漁業と水産加工業が発達し、近代水産業の基盤が築かれました。つれて大正と至り新しい商店街が形成され、大正町(昭和通り)と名付けられ中心街を形成してきました。

昭和 26 年に陸地を掘り込んで造られた焼津港内港が完成すると、漁業はますます盛んになり、国内最大級の遠洋漁業の基地として、全国的に知られるようになりました。

昭和 26 年 3 月に市制を施行し「焼津市」となってから、同 28 年 11 月志太郡豊田村を、同 29 年 3 月藤枝町大覚寺を、同 30 年 1 月小川町、大富村、和田村、東益津村を、同 32 年 4 月広幡村越後島を合併、編入し、人口 70,242 人、世帯数 12,884 世帯を数えるに至り、その後小川地先、中港地先、新屋から鰯ヶ島地先の海岸埋立により市域を拡大してきました。

「大井川」の名は日本書紀にみることで、水を集めて流れる大きな川という意味とともに、偉大なる川、偉大なる流れという意味もあります。

大井川は、江戸時代初期(1633 年)の頃には現在の川筋に定まり、1684 年から 1687 年には、今日の散居集落の原型が形成されました。その後は、田沼街道沿いに人家の集積が進み、海岸沿いには漁村が形成され、農漁村の基礎が形づくられました。

平成 20 年 11 月 1 日には、志太郡大井川町と合併し、現在の市域となっています。

2. 位置と地勢

焼津市は、市役所の位置で東経 138 度 19 分 34 秒、北緯 34 度 51 分 50 秒にあり、静岡県ほぼ中央に位置し、東京・名古屋の中間にあります。東に駿河湾を望み、西は藤枝市と島田市に接し、北に高草山(501m)、花沢山(449m)を境に静岡市、藤枝市に接し、南は大井川を挟んで吉田町と接しています。

市域は南北に長く、面積 70.30km²を有します。北部は赤石山系の高草山を中心に海岸より山々が藤枝市まで連なり、その南はいわゆる志太平野となり、土地は緩やかで大井川デルタ地域に属する平坦地です。一級河川大井川や、比較的大きな河川として藤枝市より流下する朝比奈川・瀬戸川と、島田市・藤枝市より流下する枋山川が駿河湾に注いでいます。

海岸線は、15.5km を有し、断崖の大崩海岸、焼津港、新港、小川港の人工海岸、石津から大井川河口にかけては自然の海岸線で構成されています。

3. 人口と世帯数

市制施行時(昭和 26 年)の焼津市の人口は、31,016 人、世帯数は 5,604 世帯でした。大井川町との合併後は 14 万 3 千人台の人口を維持していましたが、その後、本格的な少子高齢化、人口減少社会の到来を迎え、大井川町との合併後の平成 22 年 14 万 3 千人をピークに、本市の人口は減少の傾向にあります。令和 8 年 3 月 31 日現在の人口は、133,542 人、世帯数は 61,223 世帯(外国人含む)となっています。

4. 都市計画の位置付け

(1)都市計画とは(法第4条)

都市計画とは、都市の将来のあるべき姿を想定し、それに必要な規制誘導あるいは整備を行い、都市のいたずらな膨張拡大を適正に誘導する方法もしくは手段です。

すなわち、土地利用、都市施設その他の計画を定め、必要な制限あるいは、市街地開発事業や都市施設整備事業などを行うことにより、都市全体の機能が最大限に活用されるようにするものです。

都市計画法は、「都市計画」を遂行するうえで必要となる都市計画の内容、手続き、制限、事業等を規定したもので、具体的な遂行に当たっては他の各種の法律の適用を受けています。

(2)都市計画区域とは(法第5条)

都市計画区域は、農林漁業との健全な調和を図りつつ文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するため、都市計画法その他の関係法令の適用を受けるべき土地の区域です。

具体的には、市町村の中心市街地を含み、かつ自然的、社会的条件、人口・土地利用、交通量などの現況や推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発保全する必要がある区域を指定します。また、都市計画区域が指定されると、都市計画を策定する場となり、次のような指定の効果があります。

○一定規模以上の開発行為について許可が必要です。

○都市計画事業の推進のため、都市計画税を徴収することができます。

○建築物の建築については、建築主事の許可が必要です。

(3)志太広域都市計画区域

焼津市では、昭和9年に旧焼津町が旧都市計画法の適用を受け、昭和15年に焼津都市計画区域が決定され、町村合併等による市域の拡大に伴い、下記のとおり焼津都市計画区域が変更されました。

■旧都市計画法第1条により焼津町が指定を受ける。(昭和9年8月23日、内務省告示 404 号)

■旧都市計画法第2条第2項により、焼津町、小川村、東益津村を焼津都市計画区域に決定。

(昭和15年4月4日、内務省告示 162 号)

■大富村、和田村、豊田村、藤枝町大覚寺を焼津都市計画区域に追加。(昭和31年12月21日、建設省告示 2022 号)

■広幡村越後島を焼津都市計画区域に追加。(昭和32年10月28日、建設省告示 1334 号)

昭和43年に新都市計画法が制定され、志太地区は実質一体の都市として整備、開発及び保全の必要がある区域と考え、昭和46年7月2日に焼津市、大井川町の全域及び藤枝市、岡部町の山間地の一部を除いた区域で「志太広域都市計画区域」として変更されました。

平成20年11月1日に焼津市と大井川町が合併して焼津市に、平成21年1月1日に藤枝市と岡部町が合併して藤枝市になることに伴い市町の名称が変更されたため、平成21年1月16日に志太広域都市計画区域の表記が変更されました。

都市計画区域一覧表、区域内面積(令和8年3月31日現在)

(単位:ha)

区域名	都市名	当初決定 年 月 日	最終変更 年 月 日	行政 区域	都市計画 区 域	市街化 区 域	市 街 化 調整区域	用 途 地 域	DID 地区
志太広域	焼津市	昭 15. 4. 4	令 8.3.31	7,030	7,030	2,087.7	4,942.3	2,087.7	1,658
	藤枝市	昭 12. 1.13	令 8.3.31	19,406	11,222	2,044.7	9,177.3	2,045.4	1,657
	合 計			26,436	18,252	4,132.4	14,119.6	4,133.1	3,315

都市計画区域内人口(令和8年3月31日現在)

(単位:人)

区域名	都市名	行政区域	都市計画 区 域	市街化区域	市 街 化 調整区域	用途地域	DID地区
志太広域	焼津市	134,542	133,542	86,858	46,684	86,858	79,375
	藤枝市	138,210	136,091	95,683	40,408	95,683	86,656
	合 計	271,752	269,633	182,541	87,092	182,541	166,031

※区域内面積は「令和7年全国都道府県市区町村別面積調査」を参照しています。

※DID=Densely Inhabited District(人口集中地区)

国勢調査の調査区において、人口密度が1km²当たり約4,000人以上の調査区が集合し、合計人口が5,000人以上となる地域。

※DID地区面積、DID地区人口、藤枝市の都市計画区域内人口は令和2年国勢調査の数。

※この資料の道路、公園、下水道等のA～C区域は、令和2年DID区域により区分している。

5. 都市計画に関する調査、マスタープラン

都市計画の策定や見直しなどを行うために、次のような調査やマスタープランがあります。都市計画は、都市の将来像を見据えた各種のマスタープランに基づき進める必要があります。

(1) 都市計画に関する基礎調査(法第6条)

都市の現状及び都市化の動向を把握し、良好な都市計画を策定するため、都市計画法第 6 条において、都市計画に関する基礎調査として、概ね5年ごとに都市計画区域・準都市計画区域について建築物の用途、土地利用、自然的環境等に関する現況の基礎調査を行っています。調査結果は、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分、用途地域等の設定や見直し等の基礎資料として利用されています。

(2) 都市基本計画(県が策定する広域的都市計画区域における都市づくりの基本的な方針)

都市基本計画は、5 年ごとに実施される都市計画基礎調査及び都市計画区域に関連する上位計画・関連計画をもとに詳細な検討を実施し、広域市町との協議・調整を経て策定しています。

基本計画では、以下の内容を主に検討し、「都市計画区域マスタープラン」の事前計画として策定します。

- ①都市の現況と課題を踏まえた都市計画の目標設定
- ②区域区分の決定有無及び区域区分を定める際の方針(将来フレームの設定)
- ③土地利用の計画、都市施設の整備方針やその整備計画、市街地開発事業に関する計画
- ④自然的環境の整備や保全に関する計画
- ⑤将来都市像実現に向けた数値目標等の設定や実現に向けた課題整理や対応方針 など

(3) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(法第6条の2)

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)は、平成 12 年 5 月の都市計画法改正により創設された都道府県が定める計画です。県が、一市町村を超える広域的見地から、一体の都市として整備、開発及び保全すべき地域として定められる都市計画区域全域を対象として、

- ①都市計画の目標
- ②区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- ③主な都市計画の決定の方針

を定めます。土地利用や都市施設などの個別の都市計画や市町村の都市計画マスタープランは、この都市計画区域マスタープランの方針に即して定めます。

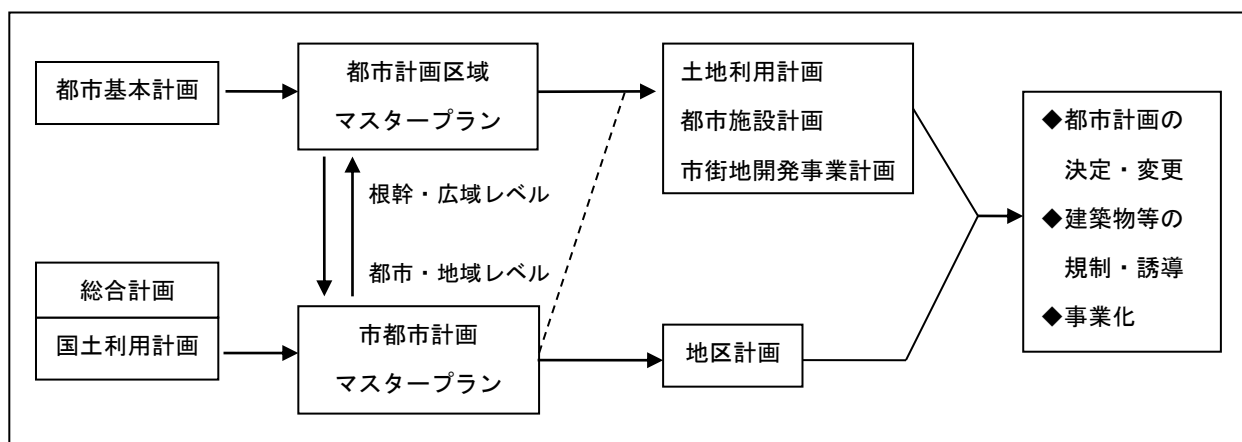
なお、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、5年に一度定期見直しが行われ、第8回定期見直しとして令和8年3月31日(県告示224号)に都市計画決定されています。

(4)市町村都市計画マスタープラン(法第 18 条の2)

市町村の都市計画に関する基本的な方針(市町村マスタープラン)は、平成 4 年の都市計画法の改正により創設された市町村が定める計画です。近年の住民ニーズや価値観の多様化に対応して、都市をゆとりと豊かさを実感できる人間居住の場として整備し、個性的で快適な都市づくりを進めるためには、住民の理解と参加のもとに、望ましい都市像と都市整備の目標を明確にし、都市計画施策を総合的、体系的に展開していくことが重要です。市町マスタープランは、住民にとって身近な行政機関である市町が、創意工夫のもとに策定過程で住民意見を反映させ計画を公表することにより、住民と協調するかたちで都市づくりの具体性のある将来ビジョンを定めるものです。

従来から市町の将来像を示す計画としては、総合計画や国土利用計画市町村計画があり、全ての都市計画区域では、都市の総合的なマスタープランとして、県が定める都市計画区域マスタープラン・都市基本計画があります。市町村は、市町村マスタープランを定めることにより、これらの計画と連携して都市計画を推進していくことになります。

合併以前、旧焼津市では平成 13 年 9 月に、旧大井川町では平成 15 年 9 月に、都市計画マスタープランを策定していましたが、平成 20 年 11 月に旧焼津市と旧大井川町が合併し、新たな「焼津市」が誕生したことや、策定から 10 年以上が経過し、近年、人口減少社会や少子高齢化社会の到来、また、自然災害に関する関心の高まりなど、本市を取り巻く環境が大きく変化しているため、平成 28 年 5 月に新たな「焼津市都市計画マスタープラン」を策定しました。その後、デジタル社会の進展など本市を取り巻く社会情勢の変化を受け、令和 8 年 3 月に改定を行った。



(5)都市交通マスタープラン

三大都市圏、地方中枢都市圏、地方中核都市圏及び地方中心都市圏においては、道路のみではなく公共交通等を含めた将来の交通計画である「都市交通マスタープラン」を策定し、その主要部分を「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に盛り込むなどにより、個々の都市計画区域における交通体系の整備開発及び保全の方針並びに各種の都市交通施策の指針とすることが必要です。「都市交通マスタープラン」の策定のため、概ね 10 年に一度、都市圏の課題に応じた都市交通実態調査(※パーソントリップ調査等)を実施します。

※パーソントリップ調査

パーソントリップ調査とは、交通の主体である「人(パーソン)の動き(トリップ)」を把握することを目的としており、調査内容は、どのような人が、どこからどこへ、どのような目的・手段で、どの時間帯に動いたかについて、調査日 1 日の全ての動きを調べるものです。

6. 都市計画の内容

都市計画は、まちづくりの根幹となる①土地利用に関する計画、②都市施設に関する計画、③市街地開発事業に関する計画の3本の柱で構成され、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要なものを一体的かつ総合的に定めることになっています。

① 土地利用に関する計画	市街化区域及び市街化調整区域の区分、13 種類の用途地域をはじめとする地域地区や地区計画などの土地利用について規制・誘導するための計画
②都市施設の整備に関する計画	道路、公園、下水道など都市に必要な施設について定める計画
③市街地開発事業に関する計画	土地区画整理事業、市街地再開発事業などの事業について定める計画

都市計画決定状況 焼津市では、下記項目について都市計画決定がされています。

都市 計画	土 地 利 用																
		地 域 地 区															
都市計画区域 マスタープラン	市街化調整区域 市街化区域及び	用途地域	特別用途地区	高度地区	高度利用地区	特定街区	防火地域	準防火地域	景觀地区	風致地区	駐車場整備地区	臨港地区	緑地保全地区	流通業務地区	生産緑地地区	伝統的建造物群 保存地区	地区計画
○	○	○	○		○			○				○				○	○

都 市 施 設														市街地開発	
道路	駐車場	公園	緑地	流域下水道	公共下水道	都市下水路	汚物処理場	ごみ焼却場	河川	学校	市場	火葬場	教育文化施設	土地区画整理	市街地再開発
○	○	○	○		○	○	○	○	○		○	○		○	○

7. 都市計画の法定手続

都市計画のうち広域的な観点から定めるべきもの及び根幹的施設等については、県が市町村の意見を聞き、一定の条件の場合には国土交通大臣の同意を得て定め、その他のものについては、市町村が知事の同意を得て定めることになっています。

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成 23 年 8 月 2 日施行）」により、都市計画法が改正され、都市計画決定・変更手続きが変更されました。

都市計画の決定の告示がなされると、事業の円滑な施行を確保するため、事業実施の際に支障となる行為の制限（法第 53 条、都市計画施設等の区域内の建築の許可）などが行われます。

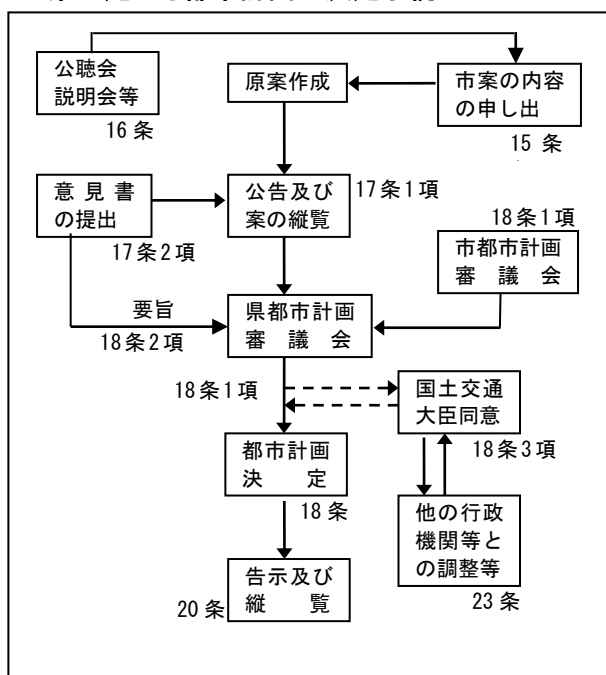
都市計画決定者(主なもの)

都市計画の種類			県 決 定		市 決 定	
			大臣同意要	大臣同意不要	(県知事協議要)	
都市計画区域			○			
整備、開発及び保全の方針			○			
市街化区域及び市街化調整区域			○			
地 域 地 区	用途地域				○	
	特別用途地区				○	
	高度地区、高度利用地区				○	
	防火地域、準防火地域				○	
	景観地区				○	
	臨港地区(特定重要港湾、重要港湾除く)				○	
	伝統的建造物群保存地区				○	
地区計画					○※	
市 街 地 開 発 事 業	土地区画整理事業		50ha 超	○		
			その他		○	
	市街地再開発事業		3ha 超	○		
			その他		○	
都 市 施 設	道 路	高速自動車国道		○		
		その他自動車専用道路			○	
		一般国道		○		
		県道			○	
		上記以外の道路				○
	駐車場				○	
	公 園 緑 地	国が設置する10ha 以上のもの		○		
		県が設置する10ha 以上のもの			○	
		その他				○
	下水道(流域下水道等除く)				○	
	汚物処理場、ごみ焼却場				○	
	産業廃棄物処理施設			○		
	河 川	一級河川		○		
		二級河川			○	
		準用河川				○
市場、火葬場					○	

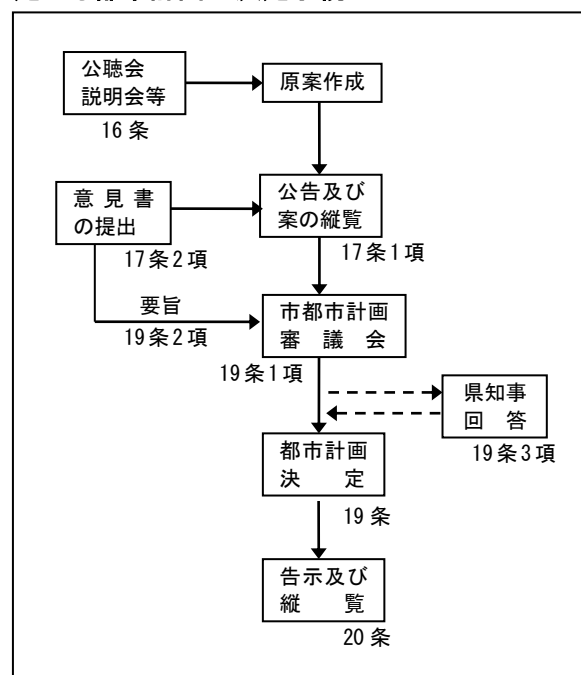
※都道府県知事への協議事項は、地区計画の位置及び区域、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する

事項等に限る(政令第13条)。

■県が定める都市計画の決定手続



■市が定める都市計画の決定手続



8. 土地利用

都市計画の基本理念を具体的に実行するため、都市計画において将来にわたって合理的な土地利用を定めると同時に、それを実現していくための規制・誘導手段を定めるものです。具体的には、市街化区域及び市街化調整区域、用途地域などがあり、それぞれの都市の特性や発展動向に応じた土地利用に関する計画を定める必要があります。

(1) 区域区分(法第7条)

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、都市計画区域を優先的に市街化すべき区域(市街化区域)と、当面できるかぎり市街化を抑制すべき区域(市街化調整区域)とに分けて、段階的な市街化を図ることを目的とする制度が「区域区分」(線引き)です。

■市街化区域内では、市街地の開発事業や都市施設の整備を積極的に進めるほか、一定の基準にかなった民間の開発行為は許可されます。

■市街化調整区域内では、特定の場合を除き、開発行為、建築行為は原則として禁止され、都市施設についても市街化を促進するおそれのある整備は原則として行いません。

■各都市計画区域のマスタープランの中で、区域区分の有無を定めます。

焼津市では、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(定期見直し)又は随時見直しを行っています。昭和60年2月28日の第1回定期見直し時に、小川第四地区の用途地域を残したまま市街化調整区域に変更する逆線引きを行いました(特定保留地区に指定)が、平成28年3月25日の第6回定期見直しで特定保留地区が解除され、令和2年4月1日に当該用途地域を廃止しました。

区域区分(市街化区域及び市街化調整区域)決定状況

(単位:ha)

	決定年月日 告 示 番 号	都市計画 区 域	市街化 区 域	市 街 化 調整区域	備 考
当 初	昭 51.10.12 県 告 783 号	4,449	1,560	2,889	当初線引き
第1回 定期見直し	昭 60. 2.28 県 告 187 号	4,453	1,542	2,910	中港地区(公有水面埋立)及び八楠・中里地区(区画整理)の市街化編入、大井川港整備による変更、小川第四地区の市街化区域からの除外
随時変更	昭 62. 2. 3 県 告 108 号	4,453	1,584	2,869	南部地区(区画整理)の市街化編入
第2回 定期見直し	平 3.11. 5 県 告 954 号	4,453	1,584	2,869	焼津市においては変更なし
随時変更	平 5. 9. 3 県 告 782 号	4,572	1,646	2,926	大覚寺・八楠地区(区画整理)、小川地区(公有水面埋立)の市街化編入、石津浜地区(漁港護岸改修)の市街化編入及び除外
第3回 定期見直し	平 9. 7.29 県 告 682 号	4,582	1,700	2,882	新屋・北浜通・城之腰地区(公有水面埋立)の市街化編入
随時変更	平 12.10.10 県 告 813 号	4,587	1,706	2,881	城之腰地区(公有水面埋立)の市街化編入
第4回 定期見直し	平 15.12.19 県 告 1130 号	4,593	1,712.7	2,880.3	新屋地区、城之腰・鰯ヶ島地区(公有水面埋立)の市街化編入
随時変更	平 17. 4. 1 県 告 567 号	4,598	1,718.2	2,879.8	鰯ヶ島地区(公有水面埋立)の市街化編入
		7,055	2077.3	4,977.7	合併による面積変更(平 21.1.16) ※都市計画決定はしていない
第5回 定期見直し	平 23. 3. 29 県 告 278 号	7,062	2,087.7	4,974.3	・鰯ヶ島汐入地区(公有水面埋立)の市街化編入 ・浜当目、小土地区の一部区域の変更
第6回 定期見直し	平 28. 3. 25 県 告 382 号	7,031	2,087.7	4,943.3	・区域区分の変更なし ・面積計測方法の変更[国土地理院]に伴い市域面積変更(平成 26.10.1) ・人口フレーム変更
第7回 定期見直し	令 3.3.30 県 告 360 号	7,031	2,087.7	4,943.3	・区域区分の変更なし ・人口フレーム変更
第8回 定期見直し	令 8.3.31 県 告 243 号	7,030	2,087.7	4,942.3	・区域区分(焼津市においては変更なし) ・人口フレーム変更

人口フレーム(令和8年3月31日決定)

区分		年次	令和2年(基準年)	令和12年(基準年の10年後)
都市計画区域内人口			275.8千人	おおむね257.8千人
市街化区域内人口			192.6千人	おおむね189.8千人
		保留する人口	—	おおむね2.9千人
		特定保留	—	おおむね0.0千人
		一般保留	—	おおむね2.9千人

※保留人口…市街地の将来人口フレーム(目標値)のうち、当面、市街化区域の設定を見合わせることにした人口。人口フレームから保留人口を控除した人口規模に対応する面積で当面の市街化区域を設定し、保留人口については、将来市街化区域へ編入する土地(現段階では市街化調整区域)で対応します。保留人口のうち、土地区画整理事業等の見通しが確実な具体の区域を特定保留とします。

(2)地域地区(法第8条)

地域地区は、都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物や土地の区画形質の変更などについて必要な制限を課すことにより、土地の合理的な利用を誘導するものです。

①用途地域

土地利用計画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及び形態(建ぺい率、容積率、高さ等)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す。

焼津市では、昭和43年8月8日に当初の用途指定を行い、その後の都市計画法及び建築基準法の改正や市街化区域編入等に伴い変更しています。現在、11種類の用途地域を設定しています。

用途地域の種別と性格（法第9条）

種 別	性 格
第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。
第二種低層住居専用地域	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校のほか、150 m ² までの一定の店舗などが建てられます。※焼津市では未指定
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500 m ² までの一定の店舗などが建てられます。
第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500 m ² までの一定の店舗や事務所などが建てられます。
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域です。3,000 m ² までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。
第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられます。
準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。
田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域です。※焼津市では未指定
近隣商業地域	近隣の住民が利用するための店舗、事務所等における業務の利便性を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。
商業地域	店舗、事務所等における業務の利便性を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。
準工業地域	環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域です。環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。
工業地域	工業における利便の増進を図る地域です。住宅や店舗は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
工業専用地域	専ら工業における利便の増進を図る地域です。住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域決定状況

(単位:ha)

	住居地域	商業地域	準工業地域	工業地域	計	備 考
昭 43.8.8 建設省告示 2188 号	約 827.7	約 84.7	約 175.6	約 158.2	約 1,246.2	当初決定 4種類に区分

	第 一 種 住居専用 地 域	第 二 種 住居専用 地 域	住 居 地 域	近 隣 商 業 地 域	商 業 地 域	準工業 地 域	工 業 地 域	工 業 専 用 地 域	計	備 考
昭 48.8.14 県告示第 793 号	約 269	約 285	約 509	約 31.8	約 44	約 149	約 145	約 10	約 1,442.8	都市計画法及び建築基準 法改正により4種類から8 種類に区分
昭 51.10.12 県告示第 790 号	283	283	513	32	44	219	150	36	1,560	当初線引きに伴う変更
昭 60.2.28 県告示第 188 号	283	283	513	32	44	236	150	36	1,577	中港地区(公有水面埋立) 及び八楠・中里地区(区画 整理)の市街化編入、小 川地区の市街化区域から の除外に伴う変更
昭 62.2.3 県告示第 109 号	258	258	583	38	44	251	150	36	1,618	南部地区(区画整理)の市 街化編入に伴う変更
昭 63.6.28 県告示第 631 号	258	258	583	38	44	251	150	36	1,618	田尻北第二区画整理区域 の建ぺい率、容積率変更

	第一種 住居専用 地 域	第二種 住居専用 地 域	住 居 地 域	近 隣 商 業 地 域	商 業 地 域	準工業 地 域	工 業 地 域	工 業 専 用 地 域	計	備 考
平 5.9.3 県告示第 781 号	約 258	約 258	約 583	約 38	約 44	約 313	約 150	約 36	約 1,680	大覚寺・八楠地区(区画整理)、小川地区(公有水面埋立)の市街化編入、石津浜地区(漁港護岸改修)の市街化編入及び除外

	第一種低層 住居専用 地 域	第二種低層 住居専用 地 域	第一種中高層 住居専用 地 域	第二種中高層 住居専用 地 域	第一種 住 居 地 域	第二種 住 居 地 域	準住居 地 域	近隣商業 地 域	商業 地 域	準工業 地 域	工業 地 域	工業 専用 地 域	計	備 考
平 7.10.9 市告示 154 号	約 236	—	約 172.4	約 164	約 372	約 164	約 9.5	約 49.7	約 51	約 312	約 161	約 33	約 1,724.6	都市計画法及び建築基準法改正により8種類から12種類に区分
平 9.7.29 市告示 125 号	236	—	172.4	164	372	164	9.5	49.7	51	322	161	33	1,734.6	新屋・北浜通・城之腰地区(公有水面埋立)の市街化編入
平 12.10.10 市告示 172 号	236	—	172.4	164	372	164	9.5	49.7	51	328	161	33	1,740.6	城之腰地区(公有水面埋立)の市街化編入
平 13.10.23 市告示 159 号	236	—	172.4	158	375	164	9.9	49.7	51	330	161	33	1,740.0	会下ノ島石津土地区画整理事業に伴う変更

	第一種低層 住居専用地域	第二種低層 住居専用地域	第一種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域	第一種 住居地域	第二種 住居地域	準住居 地域	近隣商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業専用 地域	計	備 考
平 14.12.25 市告示 180 号	約 236	—	約 172.4	約 158	約 375	約 164	約 9.9	約 49.7	約 51	約 330	約 161	約 33	約 1,740.0	都市計画法及び建築基準法改正に伴う建ぺい率の都市計画決定(内容変更なし)
平 15.12.19 市告示 193 号	236	—	172.4	158	375	164	9.9	49.7	51	337	161	33	1,747.0	新屋地区、城之腰・鰯ヶ島地区(公有水面埋立)の市街化編入
平 17.4.1 市告示 59 号	236	—	172.4	158	375	164	9.9	49.7	51	343	161	33	1,753.0	鰯ヶ島地区(公有水面埋立)の市街化編入
平 21.1.1 市告示1号	236	—	232.4	158	445	164	9.9	49.7	54	373	251	140	2,113.0	大井川町との合併に伴う変更
平 23.4.14 市告示 144 号	236.0	—	232.0	158	445	164	9.9	49.3	54	383	251	140	2,120.9	鰯ヶ島汐入地区(公有水面埋立)の市街化編入 浜当目、小土の一部区域の変更
令 2.4.1 市告示 94 号	208.8	—	230.1	158	444.6	162	9.9	49.3	53.6	383.4	248	140	2,087.7	小川大住地区(逆線引き地区内)の用途地域廃止、国道 150 号バイパス中心・黒石川内の用途地域変更

注: 合計の面積は、小数点以下数値の合計の面積であるので、種類ごとの面積の合計と異なる。

※用途地域内の建築物の形態制限には、容積率、建ぺい率のほか、建築基準法の規定による前面道路の幅員との関係で高さの制限を受ける「道路斜線制限」、隣地境界線等との関係で高さの制限を受ける「隣地斜線制限」や「北側斜線制限」、あるいは主として住居系用途地域における日照を確保するため建築物の形態を制限する「日影制限」などがあります。詳細については建築指導課にお問合せください。

用途地域内訳(令和2年4月1日決定)

種 類	面 積 (ha)	建築物の 容 積 率	建築物の 建ぺい率	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	構成比
第一種低層 住居専用地域	約 116.9	6/10 以下	4/10 以下		—	10m	
	約 30.0	8/10 以下	5/10 以下	—	165 m ²	10m	
	約 61.9	8/10 以下	5/10 以下		—	10m	
小 計	約 208.8						10.0%
第二種低層 住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層 住居専用地域	約 3.0	10/10 以下	4/10 以下				
	約 4.5	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
	約 12.6	10/10 以下	6/10 以下				
小 計	約 210.0	15/10 以下	6/10 以下				11.0%
	約 230.1						
第一種中高層 住居専用地域	約 158.0	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.6%
第一種住居地域	約 444.6	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	21.3%
第二種住居地域	約 162.0	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.7%
準住居地域	約 9.9	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.5%
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 39.6	20/10 以下	8/10 以下				
	約 9.7	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小 計	約 49.3						2.3%
商業地域	約 53.6	40/10 以下	—	—	—	—	2.6%
準工業地域	約 383.4	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	18.4%
工業地域	約 248.0	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.9%
工業専用地域	約 140.0	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.7%
合 計	約 2,087.7	—	—	—	—	—	100.0%

注: 合計の面積は、小数点以下数値の合計の面積であるので、種類ごとの面積の合計と異なる。

＜建築物の敷地面積の最低限度＞

低層住宅地において、敷地の細分化による住環境の悪化を防ぐために定めるもので、原則として、定められた最低敷地面積未満の敷地への建築はできません。焼津市においては、第一種低層住居専用地域のうち、石津向町・石津中町・石津港町・下小田中町・田尻北の各字の一部地域は、最低敷地面積 165 m²が定められています。

ただし、基準時(平成7年10月9日)より前から引き続き建築物の敷地として使用している場合(更地等を含む)や、公共工事等に提供した後で最低敷地面積以下となった場合などは、この最低敷地面積の定めは適用されません。

②特別用途地区

用途地域内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、環境保護等の特別の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です。具体的には、特別工業地区、文教地区、観光地区、特別業務地区などを定めます。

1)特別業務地区(平成 30 年3月 31 日まで)

焼津市では、東名焼津インターチェンジ周辺の八幡・大覚寺地区の市街化区域編入に伴い、準工業地域に「特別業務地区」を指定し、食料品等の流通業務関連施設の集中化を図り、焼津市の地場産業の保護育成を図るとともに、生活環境の保全を目的として4種類の地区に分けて指定しています。

決定年月日 告示番号	面積 (ha)	第1種	第2種	第3種	第4種	備 考
昭 51.10.12 市告示 55 号	約 62.0	—	—	—	—	当初決定
昭 60. 2.28 市告示 17 号	約 75.0	—	—	—	—	八幡・中里地区(区画整理)の市街化編入に伴う区域拡大。
昭 61. 6.20 市告示 137 号	約 75.0	約 14.1	約 26.2	約 17.5	約 17.2	地区を4種類の規制内容の区分に変更
平 5. 9. 3 市告示 160 号	約 130.0	約 14.1	約 48.0	約 20.2	約 48.1	大覚寺・八幡地区(区画整理)市街化編入に伴う区域拡大
平 7. 3.30 市告示 38 号	約 130.0	約 14	約 47	約 20	約 49	大覚寺公園の区域変更による地区区分の変更

※第1種:道路交通の利便性を活かし、地場産業(水産業)の流通業務施設及び沿道商業施設の立地を目指すとともに、地域環境の保全を図るため大規模工場を除外する区域。

第2種:第1種地区のうち風俗営業関連施設を除外する区域。

第3種:道路交通の利便性を活かし、地場産業(水産業)の流通業務施設及び工業系施設の土地利用を図る区域。

第4種:良好な生活環境を保全し、住宅地としての土地利用を図る区域。

2)特別工業地区(平成 30 年3月 31 日まで)

焼津市では、飯淵・利右衛門地区の工業地域において、都市計画道路志太東幹線沿線にふさわしい建築物の立地を誘導するため、特別工業地区を指定しています。

決定年月日	告示番号	面積(ha)	備 考
平 7.10. 9	町告示 21 号	約 9.8	建築基準法第 48 条第 11 項の制限によるほか、法別表第2(り)項(同項第二号を除く。)、(ぬ)項並びに(を)項第二号、第三号、第七号及び第八号に掲げる建築物を建築してはならない。 ※建築基準法の改正に伴い、平 30.3.31 まで適用。
平 21. 1. 1	市告示 1 号	約 9.8	合併に伴う名称変更で内容変更なし

3) 特別用途地区〔特別工業地区及び特別業務地区の一本化〕(平成 30 年 4 月 1 日以降)

都市緑地法等の一部を改正する法律(平成 29 年法律第 26 号)による建築基準法の一部改正に伴い、建築基準法に新たな項(田園住居地域関係)が追加されることとなり、特別工業地区の引用条項にずれが生じることとなりました。当該条項ずれに対応するための変更と併せて、これまで地区ごとに都市計画決定されていた特別用途地区を一本化しました。

決定年月日 告示番号	種 類	面積(ha)	備 考
平 30. 4. 1 市告示 72 号	特別工業地区	約 9.8	建築基準法の条項を明記していたものを、「特別工業地区による建築物の制限及び緩和は、『焼津市特別工業地区建築条例』による。」に変更。
	特別業務地区(第1種地区)	約 14	建築基準法の条項を明記していたものを、「特別業務地区による建築物の制限及び緩和は、『焼津市特別業務地区建築条例』による。」に変更。
	特別業務地区(第2種地区)	約 47	
	特別業務地区(第3種地区)	約 20	
	特別業務地区(第4種地区)	約 49	
	合 計	約 130	

③高度利用地区

市街地における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、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

焼津市では、本町五丁目第1種市街地再開発事業区域0.41ha が指定されています。

決定年月日	告示番号	面積(ha)	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
昭 61. 9.30	市告示 220 号	約 0.4	25/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上

④防火地域・準防火地域

建築密度の高い市街地において、火災の危険を防ぐことを目的として定める地区です。この地域では、一定の建築物について、耐火建築物又は準耐火建築物にすることが定められています。

焼津市では、準防火地域を指定しています。

決定年月日	告示番号	面積(ha)	備 考
昭 30.11.10	建設省告示 1274 号	約 44.9	焼津都市計画区域の準防火地域の指定(当初)
昭 43. 8. 8	建設省告示 2186 号	約 160.2	用途地域決定に伴い、合理的な土地利用及び適正な環境の確保を図るため変更
平 7.10. 9	市告示 155 号	約 230.0	用途地域の指定替えに伴う新規地区指定 (浜当目、石津、田尻北)

⑤臨港地区

港湾の機能として船舶の出入、停泊、けい留、荷物の積卸し、貯蔵保管、各種手続き及び検査等、港湾周辺の効率的な土地利用を図るために定める地区です。

焼津市では、大井川港周辺の地区を指定しています。

決定年月日	告示番号	面積(ha)	区 分 内 訳(ha)			
			商港区	工業港区	漁港区	保安港区
昭 56.12.25	県告示 1165 号	約 101.2	約 2.8	約 78.2	約 4.1	約 16.1
平 19. 3.19	町告示 7 号	約 102.0	約 2.8	約 79.0	約 4.1	約 16.1

⑥伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群及びこれと一体となしてその価値を形成している環境を保存するために定める地区です。焼津市では、花沢地区を指定しています。

決定年月日	告示番号	面積(ha)	備 考
平 26. 2. 3	市告示 16 号	約 19.5	現状変更の規制、その他保存のために必要な措置等は、焼津市伝統的建造物群保存地区条例で定める。

⑦地区計画(法第 12 条の 4、第 12 条の 5)

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。

また、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、スプロール化する恐れがある地域に、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。

なお、駅北二丁目・三丁目地区、会下ノ島石津地区、栄町第一地区については、焼津市地区計画区域における建築物の制限に関する条例を定めています。

(1) 駅北二丁目・三丁目地区計画

面 積	約1.3ha		
地区計画 のねらい	本地区の用途地域を商業地域又は近隣商業地域とし、健全な商業地としての育成と良好な環境を維持し美しい街づくりに努める。		
地区整備 計 画	建築物の用途 の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 都市計画道路西町通り線又は県道焼津岡部線に面する建築物で、1階を専用住宅にするもの (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの (3) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (4) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの (5) 倉庫業を営む倉庫	
	壁面の位置の 制限	都市計画道路西町通り線及び県道焼津岡部線の道路境界線から建築物の1階の部分の外壁(出窓の延長が3m以上の出窓を含む)又は、これに代わる柱の面までの距離は1m以上でなければならない。	
	建築物等の形態又は意匠の 制限	道路に面する建築物の外壁若しくは、これに代わる柱の色彩は刺激的な原色を避け、落ち着いた色調にするものとし、看板、広告板についても周辺環境を損なわないものとする。	
決定年月日	平 7.10. 9	告示番号	市告 156 号
建築条例 施行年月日	平 8. 1. 1		
備 考	近隣商業地域(200/80) 商業地域(400/80)		

(2) 会下ノ島石津地区計画

地区計画 のねらい		会下ノ島石津土地地区画整理事業の施行に合わせ、安全で快適な居住環境及び就業空間が確保されたまちづくりを推進する。											
地区 整備 計画	建築物等 に関する 事項	地区の 区分	名 称	地域産業 集積地区	一般住宅 施設地区	沿道サービス商業地区	地域産業型 沿道商業地区	地域利便 商業地区	教育・寺社施設用地地区				
				A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F－1地区	F－2地区			
			面積	約 7.2ha	約 20.5ha	約 2.2ha	約 4.5ha	約 3.2ha	約 2.8ha	約 1.9ha			
		建築物等の用途制限	建築することができない建築物	○自動車教習所 ○床面積が 15 ㎡ を超える畜舎		○ボーリング場、スケート場、水 泳場、ゴルフ練習場、バッティ ング練習場 ○マージャン屋、ぱちんこ屋、射 的場、勝馬投票券発売所、場 外車券売場その他これらに類 するもの ○自動車教習所 ○床面積が 15 ㎡を超える畜舎 ○床面積が 1,500 ㎡を超える倉 庫業を営む倉庫	○自動車教習所 ○床面積が 15 ㎡を超える畜 舎	○ボーリング場、 スケート場、水 泳場、ゴルフ練 習場、バッティ ング練習場 ○自動車教習所 ○床面積が 15 ㎡ を超える畜舎	○自動車教習所 ○床面積が 15 ㎡ を超える畜舎				
				垣又はさく の構造制限 <td colspan="3" rowspan="3">道路に面する垣又はさくの構造は次のとおりとする。 (1)生け垣 (2)フェンス、金網等 ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。 (1)高さ 60cm 以下のもの (2)道路境界との間に幅1m 以上の植栽帯を設けたもの (3)左右それぞれ幅2m 以内の門の袖 (4)墓地の塀</td> <td>都市計画決定年月日</td> <td>平 13.10.23</td> <td>告示番号</td> <td>市告 160 号</td>		道路に面する垣又はさくの構造は次のとおりとする。 (1)生け垣 (2)フェンス、金網等 ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。 (1)高さ 60cm 以下のもの (2)道路境界との間に幅1m 以上の植栽帯を設けたもの (3)左右それぞれ幅2m 以内の門の袖 (4)墓地の塀			都市計画決定年月日		平 13.10.23	告示番号	市告 160 号
									面 積		42. 3ha		
									建築条例施行年月日		平 15. 1. 1		
備 考		第2種中高層住居専用地域(150／60) 第1種住居地域(200／60) 準住居地域(200／60) 準工業地域(200／60)											

(3)宗高中央地区計画

面 積		約3.3ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標		本地区は、焼津市役所大井川庁舎をはじめとする公共公益施設が多く立地する地区で、大規模既存集落に指定された地区において、宅地開発事業によって道路等の地区施設が計画的に整備される地区である。 そのため、地区計画を策定し、合理的な土地利用計画のもと、建築等の規制誘導を行ない良好な住環境を形成し、維持増進を図ることにより、大井川地区の中心地に相応しい街並みの形成を目標とする。		
	土地利用の方針		周辺の環境と調和のとれた良好な住環境の形成を図るため、「低層専用住宅地区」とする。 加えて、生活の利便の向上を図るため市道 0104 号線に面した街区については、周辺住民の日常品等の小規模な店舗等が立地できる「低層一般住宅地区」を配置する。		
	地区施設の整備方針		本地区は、宅地開発事業により地区施設が整備されるため、これを維持・保全する。		
	建築物等の整備方針		A地区：(低層専用住宅地区) 安全で潤いの感じられる低層住宅地区として、住環境の形成を図る。 B地区：(低層一般住宅地区) 周辺住民の利便性を考慮して小規模な店舗等が立地できる街区とし、低層専用住宅地区と調和のとれた住環境の形成を図る。		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		名 称	幅員又は面積	延長
		道 路	市道 1727 線 市道 1728 線 市道 1729 線 市道 1730 線 市道 1731 線 市道 1732 線 市道 1733 線 市道 1734 線	6m	約 290m 約 120m 約 280m 約 80m 約 70m 約 60m 約 40m 約 100m
		公園・緑地	1号緑地 2号緑地 3号緑地 4号緑地	約 40 m ² 約 50 m ² 約 90 m ² 約 20 m ²	
		その他の公共空地	調整池	約 2,560 m ²	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	地区の名称	A 地区		B 地区		
			地区の面積	2.8 ha		0.5 ha		
		建築物等の用途の制限			次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。			
					(1) 自己居住用の一戸建て専用住宅		自己居住用の一戸建専用住宅又は、都市計画法第34条第1号に規定する、主として当該開発区域の周辺において居住している者が利用する公共公益施設又はこれらの者の日常生活のために必要な業務を営む店舗等	
		(2) 地区集会場						
		建築物の延床面積の敷地面積に対する割合の最高限度			8/10			
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度			5/10 (角地の 10%緩和はありません)			
		建築物の敷地面積の最低限度			200 m ²			
		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、道路境界線及び隣地境界線から 1m 以上はなさなければならない。 ただし、車庫又は延べ床面積が 10 m ² 以内の物置等で、軒の高さが 2.5m 以下のものについてはこの限りでない。			
		建築物等の高さの最高限度			10m			
建築物等の形態または意匠の制限			屋根及び外壁の形態・意匠については、周辺環境と調和する形状及び材料とする。 色彩については、周辺環境との調和を図り、原色等を避け、落ち着いた色合いとする。					
垣または柵の構造の制限			道路に面する垣又は柵の構造は、生垣又は 1.5m 以下の透視可能なものとする。 ただし、敷地からの高さが 0.6m 以下のもの又は、門柱及び門の袖で高さ及び長さが 2m 以下のものについてはこの限りでない。					
当初決定日 告示番号			平成 20 年 6 月 6 日 町告示 24 号		最終決定日 告示番号		平成 25 年 4 月 17 日 市告示 150 号	
備考			市街化調整区域					

(4) 栄町第一地区計画

面 積		約 0.7ha	
地 区 計 画 の 目 標		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。 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。 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。	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針		【土地利用の方針】 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。	
		【建築物等の整備の方針】 (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。 (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。 (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。 (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。	
		【その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針】 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。	
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

地区整備計画	建築物等に関する事項	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 ² 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。	
決定年月日		令 7. 3.24	告示番号	市告 66 号	
建築条例 施行年月日		令 7. 11. 1			
備考		商業地域(400／80)			

9. 都市施設(法第 11 条)

都市施設とは、円滑な都市活動と良好な都市環境を確保するとともに将来の土地利用や交通体系等に対応するため、都市計画区域内において適切な施設を適正に配置するもので、道路、公園、下水道など必要なものを都市計画で定めます。なお、特に必要であるときは、都市計画区域外においてもこれらの施設を定めることができます。

(1) 都市計画道路

都市計画道路は、その機能や役割により自動車専用道路、幹線街路、区画街路及び特殊街路に区分されます。焼津市では、昭和 15 年に初めて都市計画道路の決定を行い、現在、計 76 路線、計画全体延長約 133,330 m が決定されています。うち市内延長は約 111,140m となっています。

(令和 8 年 3 月 31 日現在)

種 別	路線数	計画決定のうち市内延長(m)			
		A 区域	B 区域	C 区域	計
幹 線 街 路	37	47,820	13,800	29,870	91,490
区 画 街 路	32	8,180	3,360	0	11,540
特 殊 街 路	7	4,090	3,540	480	8,110
合 計	76	60,090	20,700	30,350	111,140

※幹線街路：都市内におけるまとまった交通を受け持つとともに、都市の骨格を形成する道路。

区画街路：地区における宅地の利用に供するための道路で通過交通を直接排除するよう直接幹線道路に接続しないように配置します。

特殊街路：歩行者専用道や自転車歩行者専用道など自動車交通以外の用に供する道路。

A 区 域：市街化区域内でDID内(DIDはp3の説明参照)

B 区 域：市街化区域内でDID外

C 区 域：その他の地区

都市計画道路決定・整備状況(令和 8 年 3 月 31 日現在)

路線 番号	路 線 名	計画決定(m)			改良済 (m)	当初決定 年月日	最終決定年月日		種 別	車 線 数	駅前 広場 (㎡)	駅 名
		標準 幅員	全体 延長	市内 延長			年 月 日	告示番号				
3・3・1	志太東幹線	25	16,550	16,550	13,850	S44.5.20	H21. 1.16	県告 37	国道	4		
3・3・3	小川島田幹線	25	8,850	4,560	4,100	S40.7.15	H14.3.29	県告 348	市道	4		
3・4・4	焼津青木線	18	6,640	4,210	4,210	S15. 4. 5	H20. 1.25	県告 44	県道	4		
3・3・5	焼津広幡線	27	5,930	3,870	3,100	S30.3.31	H28. 2.26	県告 231	県道	4		
3・4・6	志太海岸線	25	4,680	4,680	4,430	S30.3.31	R3.3.23	県告 58	市道	2		
3・4・7	焼津岡部線	16	5,430	3,880	450	S33.10.8	H21. 1.16	県告 37	県道	2	1,400	焼津
3・5・8	小川青島線	12	3,520	3,520	3,520	S30.3.31	H20. 1.25	市告 17	市道	2		

路線 番号	路 線 名	計画決定(m)			改良済 (m)	当初決定 年 月 日	最終決定年月日		種 別	車 線 数	駅前 広場 (㎡)	駅 名
		標準 幅員	全体 延長	市内 延長			年 月 日	告示番号				
3・4・11	焼津駅道原線	16	4,460	4,460	4,460	S30.3.31	H20. 1.25	県告 44	市道	2	5,400	焼津
3・4・12	鰯ヶ島八楠線	18	3,710	3,710	3,710	S30.3.31	H20. 1.25	県告 44	市道	2		
3・4・13	焼津下小田線	16	4,480	4,480	4,480	S15. 4. 5	H20. 1.25	県告 44	県道	2		
3・5・15	焼津停車場線	15	790	790	790	S15. 4. 5	H20. 1.25	県告 44	県道	2		
3・5・16	臨港線	15	130	130	130	S15. 4. 5	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
3・5・17	西町通り線	12	510	510	510	S41.10.19	H20. 1.25	県告 44	県道	2		
3・6・18	塩津三ヶ名線	11	890	890	890	S30.3.31	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
3・3・28	志太中央幹線	22	11,610	3,870	1,800	S48.8.14	H21. 1.16	県告 37	県道	4		
3・6・30	焼津藤枝線	11	5,900	4,400	3,550	S30.3.31	H20. 1.25	県告 44	県道	2		
3・5・32	小川豎小路線	12	1,580	1,580	1,580	S54.3.23	R3.3.23	市告 58	市道	2		
3・5・33	小川祢宜島線	12	2,490	2,490	1,100	S54.3.23	H24. 6.26	市告 208	市道	2		
3・4・35	八楠坂本線	16	930	930	200	S56.1.16	H20. 1.25	県告 44	市道	2		
3・5・36	八楠中央線	12	1,410	1,410	790	S56.1.16	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
3・5・37	八楠越後島線	12	950	950	490	S56.1.16	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
3・5・38	越後島関方線	12	1,240	1,240	0	S56.1.16	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
3・4・40	黒石通り線	20	2,070	2,070	1,520	S58. 8. 5	H20. 1.25	県告 44	市道	2		
3・5・41	中川原線	12	810	810	430	S58. 8. 6	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
3・5・42	小川下小田線	15	1,870	1,870	1,870	S58. 8. 6	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
3・4・44	下小田大富線	16	2,150	2,150	1,040	S60.8.19	H20. 1.25	県告 44	市道	2		
3・5・45	小川港道原線	12	1,660	1,660	1,660	S60. 8. 1	H24. 6.26	市告 208	市道	2		
3・5・46	石津祢宜島線	12	1,190	1,190	930	S60. 8. 1	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
3・4・48	柳新屋田中線	16	2,310	2,030	2,030	S61.9.30	H20. 1.25	県告 44	県道	2		
3・4・49	駅南口線	16	80	80	80	S61.9.30	H20. 1.25	県告 44	市道	2	2,200	西焼津
3・4・50	駅北口線	16	150	150	150	S61.9.30	H20. 1.25	県告 44	市道	2	2,200	西焼津
3・5・51	豊田南線	12	2,180	2,180	1,230	S61.9.30	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
3・4・59	大覚寺藤岡線	16	3,110	770	680	H 3.11. 5	H20. 1.25	県告 44	市道	2		
3・4・64	大覚寺公園線	16	220	220	220	H 5. 3.26	H21. 7.27	市告 236	市道	2		
3・5・65	大覚寺南北線	12	530	530	530	H 5. 3.26	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
3・5・66	藤枝駅吉永線	14	2,170	2,170	2,170	S47. 8.18	H21. 1. 1	市告 1	市道	2		
3・5・70	大覚寺八楠線	12	500	500	500	S59.12.27	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
	幹線街路計		113,680	91,490	73,180							
	改 良 率				80.0%							
7・6・ 7	八楠1号線	8	740	740	740	S60.10.26	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・ 8	八楠2号線	8	350	350	350	S60.10.26	H20. 1.25	市告 17	市道	2		

路線 番号	路 線 名	計画決定(m)			改良済 (m)	当初決定 年 月 日	最終決定年月日		種 別	車 線 数	駅前 広場 (㎡)	駅 名
		標準 幅員	全体 延長	市内 延長			年 月 日	告示番号				
7・6・9	八楠3号線	8	700	700	700	S60.10.26	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・10	八楠4号線	9	380	380	380	S60.10.26	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・11	八楠5号線	8	260	260	260	S60.10.26	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・12	小川1号線	8	950	950	950	S60.10.26	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・13	小川2号線	8	660	660	660	S60.10.26	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・14	小川3号線	8	200	200	200	S60.10.26	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・15	小川4号線	9	810	810	810	S60.10.26	H17. 7.26	市告 127	市道	2		
7・6・16	小川5号線	8	410	410	410	S60.10.26	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・21	小川6号線	8	130	130	130	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・22	小川7号線	8	450	450	450	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・23	小川8号線	8	90	90	90	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・24	石津1号線	8	320	320	320	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・25	石津2号線	8	340	340	340	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・26	石津3号線	8	150	150	150	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・27	石津4号線	8	540	540	540	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・28	石津5号線	8	140	140	140	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・29	石津6号線	8	90	90	90	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・30	石津7号線	8	90	90	90	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・31	石津8号線	8	170	170	170	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・32	石津9号線	8	450	450	450	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・33	石津 10 号線	8	400	400	400	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・34	石津 11 号線	8	130	130	130	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・35	石津 12 号線	8	120	120	120	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・36	与惣次1号線	8	470	470	470	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・37	与惣次2号線	8	90	90	90	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・38	下小田1号線	8	430	430	430	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・39	下小田2号線	8	160	160	160	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・40	西焼津1号線	8	180	180	180	S63. 7.11	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・41	大村1号線	10	510	510	510	H 2.12.25	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
7・6・42	大村2号線	10	630	630	630	H 2.12.25	H20. 1.25	市告 17	市道	2		
	区画街路		11,540	11,540	11,540							
	改 良 率				100.0%							
8・7・2	小深田宮下線	6	1,760	1,760	1,070	S54. 3.23	S58. 8. 6	市告 93	市道	一		
8・7・3	天白中ノ坪線	6	1,390	1,390	1,390	S56. 1.16	H 3. 9.24	市告 254	市道	一		

路線 番号	路 線 名	計画決定(m)			改良済 (m)	当初決定 年 月 日	最終決定年月日		種 別	車 線 数	駅前 広場 (㎡)	駅 名
		標準 幅員	全体 延長	市内 延長			年 月 日	告示番号				
8・7・4	中ノ坪線	6	450	450	450	S56.1.16	S56.1.16	市告 3	市道	一		
8・6・8	小川三右衛門新田線	8	1,460	1,460	0	H 3. 3.18	H 3. 3.18	市告 47	市道	一		
8・7・9	小川石津線	6	1,040	1,040	1,040	H 3. 3.18	H 3. 3.18	市告 47	市道	一		
8・7・10	本田島立通り線	6	1,560	1,560	1,410	H 3. 3.18	H 3. 3.18	市告 47	市道	一		
8・7・11	石津下小田線	6	450	450	450	H 3. 3.18	H 3. 3.18	市告 47	市道	一		
	特殊街路		8,110	8,110	5,810							
	改 良 率				71.6%							
	計 76 路線		133,330	111,140	90,530							
	計改良率				81.5%							

<路線番号>

凡例 ○ ・ ○ ・ ○○

区分 規模 一連番号

- (区分) 1 自動車専用道路 (規模) 1 幅員 40m以上のもの
- 3 幹線街路 2 幅員 30m以上 40m未満のもの
- 7 区画街路 3 幅員 22m以上 30m未満のもの
- 8 特殊街路 4 幅員 16m以上 22m未満のもの
- 5 幅員 12m以上 16m未満のもの
- 6 幅員 8m以上 12m未満のもの
- 7 幅員 8m未満のもの

(一連番号) 当該都市計画区域ごとに、区分ごとの一連番号を付する

(2) 駅前広場

鉄道、バス、一般自動車など各種交通機関の結節点として円滑に機能するよう鉄道駅前に設置される広場で、都市計画道路の一部として決定しています。

(令和 8 年 3 月 31 日現在)

駅 名	鉄道名	計画面積 (㎡)	供用面積 (㎡)	当初 決定年月日	最終決定		備 考
					年月日	告示番号	
焼津駅(北口)	東海道本線	約 1,400	約 1,400	昭 33.10. 8	平 21.1.16	県告 37 号	3・4・7 焼津岡部線
焼津駅(南口)	〃	約 5,400	約 5,400	昭 15.4.5	平 20.1.25	県告 44 号	3・4・11 焼津駅道原線
西焼津駅(北口)	〃	約 2,200	約 2,200	昭 61. 9.30	平 20.1.25	県告 44 号	3・4・50 駅北口線
西焼津駅(南口)	〃	約 2,200	約 2,200	昭 61. 9.30	平 20.1.25	県告 44 号	3・4・49 駅南口線

(3) 駐車場

自動車交通量の増加に伴う駐車場不足を解消し、道路機能と交通安全を確保するため、決定しています。

(令和 8 年 3 月 31 日現在)

名 称	面積(ha)		収容台数(台)		構 造	決定年月日	告示番号
	決定	供用	決定	供用			
焼津市小石川駐車場	0.17	0.14	77	62	平面広場式	昭 45.12.24	市告 97 号
焼津駅北口駐車場	0.16	0.05	85	29	平面広場式	昭 47.10.14	市告 73 号

(4) 都市計画公園

都市計画公園は、都市住民が休息、運動、レクリエーション等を行う場であるとともに、都市の景観の向上や災害時の避難地、動植物の生息地等さまざまな役割をもっており、目的、位置、規模により都市計画で定められます。

(令和 8 年 3 月 31 日現在)

	街区公園		近隣公園		地区公園		総合公園		合 計	
	数	面積(ha)	数	面積(ha)	数	面積(ha)	数	面積(ha)	数	面積(ha)
計画決定	48	11.22	10	14.30	2	7.50	1	3.10	61	36.12
供用状況	46	10.49	9	12.86	2	7.50	1	3.10	58	33.95

※街区公園：主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、街区内に居住する者が容易に利用できるように1か所当たり面積 0.25ha を標準として配置します。

近隣公園：主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、近隣に居住する者が容易に利用できるように1か所当たり面積2ha を標準として配置します。

地区公園：主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、徒歩圏域内に居住する者が容易に利用できるように1か所当たり面積4ha を標準として配置します。

総合公園：主として一の市町村の区域に居住する者の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園。

都市計画公園決定・開設状況

(令和 8 年 3 月 31 日現在)

名 称		計画決定 面 積	開設面積	当初決定 年 月 日	最 終 決 定	
番 号	公 園 名				年 月 日	告示番号
2・2・1	石脇公園	0.68	0.67	S47.8.29	S47. 8.29	市告 59 号
2・2・2	中根公園	0.68	0.68	S47.8.29	S47. 8.29	市告 59 号
2・2・3	小川北公園	0.37	0.37	S50. 3. 7	S50. 3. 7	市告 6 号
2・2・4	塩津公園	0.31	0.31	S40. 3. 5	S40. 3. 5	建告 387 号
2・2・5	焼津北公園	0.28	0.20	S50. 3. 7	S50. 3. 7	市告 6 号
2・2・6	石津岡公園	0.27	0.27	S50. 3. 7	S50. 3. 7	市告 6 号
2・2・7	港公園	0.25	0.25	S50. 3. 7	S50. 3. 7	市告 6 号

名 称		計画決定 面 積	開設面積	当初決定 年 月 日	最 終 決 定	
番 号	公 園 名				年 月 日	告示番号
2・2・8	前の川公園	0.25	0.25	S50. 3. 7	S50. 3. 7	市告 6 号
2・2・9	大村公園	0.22	0.22	S50. 3. 7	S50. 3. 7	市告 6 号
2・2・10	牛田橋公園	0.20	0.20	S50. 3. 7	S50. 3. 7	市告 6 号
2・2・11	上荒田公園	0.18	0.18	S50. 3. 7	S50. 3. 7	市告 6 号
2・2・12	赤塚川公園	0.17	0.17	S47. 8.29	S47. 8. 29	市告 59 号
2・2・13	すみれ台中央公園	0.17	0.17	S50. 3. 7	S50. 3. 7	市告 6 号
2・2・14	小川東公園	0.12	0.12	S50. 3. 7	S50. 3. 7	市告 6 号
2・2・15	すみれ台東公園	0.11	0.11	S50. 3. 7	S50. 3. 7	市告 6 号
2・2・16	すみれ台西公園	0.08	0.08	S50. 3. 7	S50. 3. 7	市告 6 号
2・2・31	新屋公園	0.29	0.15	S59. 7. 4	S60.12.27	市告 63 号
2・2・32	宮ノ上公園	0.15	0.15	S59. 7. 4	S59. 7. 4	市告 75 号
2・2・34	宮の森公園	0.21	0.21	S61. 5.30	S61.5.30	市告 111 号
2・2・35	八反田公園	0.14	0.14	S61. 5.30	S61.5.30	市告 111 号
2・2・36	一丁田公園	0.20	0.20	H 2. 7. 2	H 2. 7. 2	市告 192 号
2・2・37	西小路公園	0.18	0.18	H 2. 7. 2	H 2. 7. 2	市告 192 号
2・2・38	芝原公園	0.20	0.20	H 2. 7. 2	H 2. 7. 2	市告 192 号
2・2・39	蔵小路公園	0.15	0.15	H 2. 7. 2	H 2. 7. 2	市告 192 号
2・2・40	宮前公園	0.14	0.14	H 2. 7. 2	H 2. 7. 2	市告 192 号
2・2・41	みどりヶ丘公園	0.28	0.28	H2.12.25	H2.12.25	市告 319 号
2・2・42	秋葉公園	0.21	0.21	H2.12.25	H2.12.25	市告 319 号
2・2・43	永久保公園	0.20	0.20	H 3. 3.18	H 3. 3.18	市告 48 号
2・2・44	助三島公園	0.20	0.20	H 3. 3.18	H 3. 3.18	市告 48 号
2・2・45	下雨垂公園	0.25	0.25	H 3. 3.18	H 3. 3.18	市告 48 号
2・2・46	北川原公園	0.28	0.28	H 3. 3.18	H 3. 3.18	市告 48 号
2・2・47	与惣次公園	0.20	0.20	H 3. 3.18	H 3. 3.18	市告 48 号
2・2・48	尻川公園	0.20	0.20	H 3. 3.18	H 3. 3.18	市告 48 号
2・2・49	立通り公園	0.17	0.17	H 3. 3.18	H 3. 3.18	市告 48 号
2・2・50	下小田公園	0.20	0.20	H 3. 3.18	H 3. 3.18	市告 48 号
2・2・51	寺島公園	0.20	0.20	H 3. 3.18	H 3. 3.18	市告 48 号
2・2・52	大坪公園	0.10	0.10	H 3. 9. 5	H 3. 9. 5	市告 247 号
2・2・53	くすのき公園	0.24	0.24	H 3. 9. 5	H 3. 9. 5	市告 247 号
2・2・54	加茂公園	0.15	0.15	H 3. 9. 5	H 3. 9. 5	市告 247 号
2・2・55	中川原公園	0.25	0.25	H 3. 9. 5	H 3. 9. 5	市告 247 号
2・2・56	高松公園	0.26	0.26	H 3. 9. 5	H 3. 9. 5	市告 247 号

名 称		計画決定 面 積	開設面積	当初決定	最 終 決 定	
番 号	公 園 名			年 月 日	年 月 日	告示番号
2・2・57	小屋敷公園	0.19	0.19	H 3. 9. 5	H 3. 9. 5	市告 247 号
2・2・58	柳公園	0.16	0.16	H 3. 9. 5	H 3. 9. 5	市告 247 号
2・2・59	東小川1号公園	0.48	0.48	H 5. 3.26	H 5. 3.26	市告 56 号
2・2・60	大覚寺1号公園	0.25	0.25	H 5. 9. 3	H 5. 9. 3	市告 161 号
2・2・61	大覚寺2号公園	0.25	0.25	H 5. 9. 3	H 5. 9. 3	市告 161 号
2・2・73	雁橋公園	0.25	0.00	H 26.7.8	H 26.7.8	市告 56 号
2・2・74	下小路公園	0.25	0.00	H 26.7.8	H 26.7.8	市告 56 号
	2の計	11.22	10.49			
3・3・1	小川公園	2.00	1.96	S48. 8.14	H 1. 3.28	県告 301 号
3・3・2	松原公園	1.60	1.60	S50. 3.14	S50. 3.14	県告 225 号
3・3・3	田尻北公園	1.30	1.30	S45. 9.25	S45. 9.25	県告 691 号
3・3・4	中公園	1.20	1.20	S50. 3.14	S50. 3.14	県告 225 号
3・3・5	石津中央公園	1.20	1.20	S50. 3.14	S50. 3.14	県告 225 号
3・3・6	元焼津公園	1.10	1.10	S40. 3. 5	S40. 3. 5	建告 384 号
3・3・7	竪小路公園	1.10	1.10	S54. 3.30	S54. 3.30	県告 284 号
3・3・8	八楠公園	1.40	1.40	S56. 1.16	S56. 1.16	県告 37 号
3・3・9	清見田公園	2.00	2.00	S57. 1.19	H 2.12.25	県告 1137 号
3・3・15	会下之島公園	1.40	0.00	H26. 7. 8	H 26.7. 8	市告 56 号
	3の計	14.30	12.86			
4・4・1	石津西公園	4.20	4.20	S61. 9.19	S62. 2. 3	県告 111 号
4・3・2	大覚寺公園	3.30	3.30	H 5. 9. 3	H 21.7.27	市告 235 号
	4の計	7.50	7.50			
5・3・1	石津浜公園	3.10	3.10	S40. 3. 5	S40. 3. 5	建告 384 号
	合計 61	36.12	33.95			
	開 設 率		94.0%			

<公園番号>

凡例 ○ ・ ○ ・ ○○

区分 規模 一連番号

(区分)2 街区公園

(規模)2 面積1ha 未満のもの

3 近隣公園

3 面積1ha 以上4ha 未満のもの

4 地区公園

4 面積4ha 以上 10ha 未満のもの

5 総合公園

(一連番号)当該都市計画区域ごとに、区分ごとの一連番号を付する

(5)都市計画緑地

都市計画緑地は、主として都市の自然環境の保全及び改善並びに都市景観の向上を図るために設けられる緑地であり、1か所当たり面積 0.1ha 以上を標準として定めます。

(令和 8 年 3 月 31 日現在)

名 称		位 置	面 積(ha)		最終決定 年 月 日	告示番号
番号	緑地名		計画決定	供 用		
3	浜ノ堀緑地	焼津市本町四丁目	約 0.12	約 0.12	昭 58. 8. 6	市告 92 号
5	潮風グリーン ンウォーク	焼津市一色字寄子 焼津市下小杉字浜川原 焼津市藤守字向川原 焼津市高新田字海岸 焼津市吉永字宮島 焼津市利右衛門字六軒屋 焼津市利右衛門字地藏森	約 11.6	約 11.0	令 7.4.1	市告 26 号

(6)下水道

下水道は、都市環境の改善、都市の健全な発展、公衆衛生の向上及び公共水域の水質保全を図るための施設です。

① 公共下水道

公共下水道は、主として市街地の下水を排除・処理するための下水道で、家庭や事務所の汚水を処理するため、終末処理場を整備するか、流域下水道に接続する必要がある、かつ汚水を排除する排水施設の相当部分が暗渠構造になっているものをいいます。

焼津市では、昭和 44 年 12 月 1 日に当初の都市計画決定をし、昭和 45 年に事業認可を受け、新屋ポンプ場築造工事に着手、昭和 48 年に汐入下水処理場水処理施設築造工事に着手し、昭和 55 年より通水を開始しています。

(令和 8 年 3 月 31 日現在)

処 理 区		洩入		方 式		分流			
	排水区域(ha)				処理区域	ポンプ場		処理場	
	合計	A区域	B区域	C区域	(ha)	数	面積(㎡)	数	面積(㎡)
計画決定	約 1,138	約 1,049	約 54	約 35	約 1,138	2	約 3,420	1	約 28,300
供 用	約 550	約 550	約 0	0	約 550	1	約 2,700	1	約 28,300
当初決定日 告示番号		昭 44. 12. 1 市告 号			最終決定日 告示番号		令 6.3.12 市告 60 号		

※A 区 域:市街化区域内でDID内

B 区 域:市街化区域内でDID外

C 区 域:その他の地区

D I D:p3のDID説明参照

②都市下水路

都市下水路とは、主として市街地の雨水を排除するために、市町村が設置、管理する下水道（流域下水道及び公共下水道を除く）をいい、その規模が集水面積 10ha 以上、原則として 200ha 未満で、管渠の内径または内り幅が 50cm 以上になるもので、当該市町村が下水道法第 27 条の規定により指定したものをいいます。

（令和 8 年 3 月 31 日現在）

名 称	区 分	排水区域 (ha)	下水管渠 (m)	ポンプ場		当初決定日 告 示 番 号	最終決定日 告 示 番 号
				数	面積(m ²)		
高新田都市下水路	計画決定	約 34	約 890	0		昭 50. 3. 3	平 21. 1. 1
	供 用	約 34	約 890	0		町告 4 号	市告 1 号
吉永都市下水路	計画決定	約 43	約 810	1	約 800	昭 50. 3. 3	平 21. 1. 1
	供 用	約 43	約 810	1	約 800	町告 4 号	市告 1 号

(7)汚物処理場

公共下水道で処理されないし尿を集め、無害にして川などに放流するための施設です。志太地区で効率的な汚物処理事業を行うため決定しています。運営は、志太広域事務組合を設立し、ごみ処理事業、火葬事業と併せて行っています。

（令和 8 年 3 月 31 日現在）

名 称	計画決定(kl/24h)		供用状況(kl/24h)		当初決定日 告 示 番 号	最終決定日 告 示 番 号
	面積(ha)	処理能力	面積(ha)	処理能力		
大井川環境管理センター	約 1.5	90	約 1.5	210	昭 53. 8. 7 町告 9 号	平 21. 1. 1 市告 1 号

(8)ごみ焼却場

都市から排出される一般ごみを埋め立て処分するにあたって焼却により減量化、無害化等させるための施設です。志太地区で効率的なごみ処理事業を行うため決定しています。運営は、志太広域事務組合を設立し、火葬事業と併せて行っています。

（令和 8 年 3 月 31 日現在）

名 称	計画決定(t/24h)		供用状況(t/24h)		当初決定日 告 示 番 号	最終決定日 告 示 番 号
	面積(ha)	処理能力	面積(ha)	処理能力		
一色清掃工場	約 1.36	150	約 1.36	150	昭 47. 3.30 市告 19 号	平 21. 1. 1 市告 1 号

(9)河川

志太田中川を都市計画決定しています。

(令和 8 年 3 月 31 日現在)

名 称	区域幅員 (m)	延 長 (m)	構 造	当初決定日 告示番号	最終決定日 告示番号
志太田中川	27~36	600	堀込式 単断面式	平 1. 9.29 県告 915 号	平 21. 1. 16 県告 37 号

(10)火葬場

志太地区で火葬事業を行うため決定しています。

(令和 8 年 3 月 31 日現在)

名 称	計画決定 (体/日)		供用状況 (体/日)		当初決定日 告 示 番 号	最 終 決 定 日 告 示 番 号
	面積 (ha)	処理能力	面積 (ha)	処理能力		
志太広域事務組合斎場	約 1.70	21	1.70	20	昭 48. 8.24 市告 47 号	平成 26.7.8 市告 57 号

(11)市場

新焼津漁港の整備計画に基づき、効率的で円滑な水産物流及び良好な都市環境を確保するため、魚市場を決定しています。また、大井川港においても決定しています。

(令和 8 年 3 月 31 日現在)

名 称	面 積	当初決定日 告 示 番 号	名 称 変 更 告 示 番 号
焼津魚市場(新港新屋地区)	約 13,600 m ²	平 12. 6. 8 市告 115 号	平 29 1.30 市告 26 号
焼津魚市場(新港城之腰地区)	約 5,900 m ²	平 16. 7. 8 市告 99 号	平 29 1.30 市告 26 号
地方卸売市場大井川港魚市場	約 2,600 m ²	昭 56. 7. 27 町告 15 号	平 21. 1. 1 市告 1 号
焼津魚市場(焼津外港地区)	約 11,300 m ²	平 29. 1.30 市告 27 号	-

10. 市街地開発事業(法第 12 条)

市街地開発事業は、都市計画で定められた土地利用計画を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成するため、道路、公園、下水道等の公共施設の整備に合わせて良好な住環境を確保するために、面的な広がりをもった区域で総合的、一体的に行われる事業です。

(1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、都市基盤が未整備な市街地を健全な市街地にするため、土地の交換分合整頓(換地)により、道路、公園などの公共施設の整備とともに宅地の区画形状を整える事業であり、区域内の土地の利用価値増進の範囲内で、権利者が公共施設用地等を生み出すために必要な土地を公平に供給する(減歩)という仕組みを持った事業です。

この事業は、計画的に市街地形成を実現する上で有効かつ最良の方法であるので、「都市計画の母」とも呼ばれています。

土地区画整理事業決定・施行状況

(令和 8 年 3 月 31 日時点)

名 称	面積(ha)		当初決定 年 月 日	最終決定		認可年月日 (公告日)	換地処分 (公告日)	施行 者
	計画	施行済		年月日	告示番号			
漁港周辺	40.1	40.1				昭 16. 5.28	昭 32. 3.20	市
小川港周辺	3.0	3.0				昭 31.11. 6	昭 35. 9.16	組合
石津港周辺	7.3	7.3				昭 32. 1.29	昭 33. 7.25	組合
焼 津	36.2	36.2	昭 31. 4. 9			昭 32.10. 1	昭 50. 2.21	市
焼津第二	5.6	5.6	昭 31. 4. 9			昭 32.10. 1	昭 50. 1.17	市
駅 前	17.7	17.7	昭 31. 4. 9			昭 32.10. 1	昭 49. 2.16	市
駅 裏	7.6	7.6	昭 31. 4. 9	昭 31. 4. 9	県告 600 号	昭 32.10. 1	昭 53. 2.14	市
駅 北	48.5	48.5	昭 31. 4. 9			昭 32.10. 1	昭 55. 8.15	市
バラジマ	1.5	1.5				昭 40. 2. 2	昭 42. 7.18	組合
小川第一	21.8	21.8	昭 46.12.17	昭 46.12.17	県告 818 号	昭 47. 1.14	昭 54. 7.11	組合
石 津	53.0	53.0	昭 45. 6.23	昭 45. 6.23	県告 465 号	昭 47. 2.25	昭 55. 9.13	組合
田尻北	1.3	1.3				昭 51. 6. 4	昭 52. 9.13	組合
大・大村	8.0	8.0				昭 53.10.31	昭 55.12.23	組合
小川第二	61.6	61.6	昭 54. 3.30	昭 54.12.28	県告 1051 号	昭 54. 5.22	平 7.12.15	組合
八 楠	67.7	67.7	昭 56. 1.16	昭 60. 2.28	県告 190 号	昭 56.12.28	平 7. 5.19	市
大村北部	11.9	11.9	昭 56.11.12	昭 57. 7.16	市告 91 号	昭 56.12.18	昭 62. 5. 8	組合
小川第三	16.6	16.6	昭 58. 8. 5	平 3. 9. 5	市告 246 号	昭 59. 2.28	平 12. 1.14	組合
田尻北第二	1.7	1.7				昭 60. 3. 1	昭 63. 6.14	組合
西焼津駅周辺	11.7	11.7	昭 61. 9.30	昭 62. 3.26	市告 47 号	昭 62. 1.27	平 6. 2.25	市

焼津市南部	166.4		昭 62. 2. 3	昭 62. 2. 3	県告 110 号	昭 63. 2.26	令 6. 7.12	組合
大村南部	16.4	16.4	平 2.12.25	平 2.12.25	市告 320 号	平 3. 3. 1	平 20. 5.30	組合
東小川	15.9	15.9	平 5. 3.26	平 20. 8. 5	市告 174 号	平 6. 4.22	平 28. 9. 9	市
大覚寺八楠	48.9	48.9	平 5. 9. 3	平 21.7.27	市告 234 号	平 6. 4.22	平 24. 5.25	市
会下ノ島石津	42.3		平 10.12. 8	平 10.12. 8	県告 1025 号	平 11. 9.16		市
合 計	712.7	504.0						

(2)市街地再開発事業

市街地再開発事業は、低層で老朽化した建築物が密集し、公共施設が不足していることなどにより、生活環境が悪化し、活力が失われた市街地において、敷地の共同利用、高度利用により、関係地権者の従前の土地、建物等に関する権利を再開発ビルの床等に関する権利に変換し、快適で安全な街につくりかえる立体的整備手法です。これには、権利変換方式による第一種事業と、用地買収方式による第二種事業があります。

① 焼津市本町五丁目地区第一種市街地再開発事業

施行区域面積	約0. 4ha						
公 共 施 設 の 配置及び規模	道 路	種 別	名 称		幅員	延長	備 考
		幹線街路	3・4・4 青島焼津線		13m	約 55m	整備済
		区画街路	青木神社黒石橋線		8m	約 70m	区域内で 3. 2m拡幅
建築物の整備	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	建ぺい率	容積率の 限 度	主 要 用 途		
	約 1,600	約 8,800	5/10	25/10	店舗・公民館・児童センター・住宅		
建 築 敷 地 の 整 備	建築敷地面積(㎡)		整 備 計 画				
	約 3,500		街路に面し、壁面の後退により空地を確保して、歩道との一体的利用を図る。さらに、敷地内に歩行者道路を確保する。				
住宅建設の目標	戸数 約 25 戸、 1戸当たり約 79 ㎡						
都市計画決定日	昭 61. 9.30			告示番号	県告 884 号		
施行主体	組 合			総事業費	1,821,000 千円 (平成2年度完成)		

② 焼津市栄町地区第一種市街地再開発事業

施行区域面積		約0.7ha					
公共施設の配置および規模	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)	整備済	() 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)	整備済	
		区画街路	市道港町堀川線	2.6～3.0m (5.2～6.0m)	約 85m (約 537m)	整備済	
建 築 物 の 整 備 計 画		建築物		敷地に対する		主 要 用 途	
		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 (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	200	2.0m 以上、2.1m 以上 (位置は設計図による)	
		建 築 敷 地 の 整 備 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。						
都市計画決定日		令 7.3.24		告示番号	市告 65 号		
施行主体		組 合		総事業費			

11. 用途地域の指定のない区域(白地地域)の建ぺい率、容積率の指定

用途地域の指定のない区域(白地地域)における建ぺい率及び容積率は、建築基準法第 53 条第1項第6号及び第 52 条第1項第8号に基づき、県都市計画審議会の議を経て指定されています。

指定の経緯

施行日	指 定 内 容		備 考
	建ぺい率	容積率	
	70%	400%	市街化を抑制する区域であり、市街化の進行が見られない地域であったことから、容積率及び建ぺい率の最高限度は比較的緩やかに制限されていた。
平 11. 4. 1	60%	200%	平成 4 年の建築基準法改正により指定。容積率 300%は水産加工団地のみ。
	60%	300%	
平 16. 1. 1	60%	200%	平成 12 年の建築基準法改正により適用可能数値が追加された。既定値を指定。平成 15 年 11 月 18 日指定(県告 1041 号)
	60%	300%	
平 23. 3. 29	60%	200%	第 5 回定期見直しで白地地域の区域が変更されたため、指定。平成 23 年 3 月 29 日指定(県告 224 号)
	60%	300%	

※斜線制限、日影規制等については建築指導課にお問合せください。

※平成 12 年の都市計画法改正に伴い既存宅地制度が廃止されたことによる個々の土地への建築行為の確認並びに建ぺい率及び容積率については、都市計画課に問合せください。

12. 建築協定(建築基準法第 69 条～第 77 条)

建築基準法第 69 条の規定により、住宅地の良好な住環境や、商店街の利便を高度に維持・増進することを目的とし、地域住民の合意により、法の一般基準を超えた基準を定めることを認めた制度で、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等について定めることができます。

焼津市では、大島タウンで建築協定(昭和63年5月17日認可、15年間有効、以降5年継続)が定められています。