

静岡県をもっと魅力的にしていきたい。

次の世代のために。

さらにその次の世代のために。



都市づくりは、 未来のはじまりです

静岡県

静岡県都市計画区域マスタープラン策定方針概要版

策定方針で県の目標と方向性を示してから
マスタープランをつくりあげていく。
未来につながる大切な都市計画だから、
県全体がより良い方向に進むように。

静岡県都市計画区域マスタープラン策定方針とは？

都市計画区域マスタープランの見直しにあたり、基本的な考え方を示し、具体的な手順や内容等を検討する際の指針となるものです。この策定方針に基づいて、都市計画区域ごとに都市計画区域マスタープランの見直しを行っています。

静岡県都市計画区域マスタープラン(県マス)とは？

県全体を俯瞰した広域的な視点に立ち、総合的・一体的に都市計画の方向性・考え方を示すことで、県・市町そして県民が共通認識を持ち、相互連携を図り、県全体の魅力と活力が向上していくことを目的に策定しています。なお、県マスは任意で定めた計画ですが、静岡県の上位計画に即して策定しています。

都市計画区域マスタープラン(区域マス)とは？

長期的な視点に立った都市の将来像と目標、その実現に向けた道筋を示すもので、社会経済情勢の変化などに対応するために概ね5年ごとに見直しを行っています。

静岡県では、21の都市計画区域において、都市計画区域マスタープランを策定しています。

都市計画区域マスタープランでは、

- 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 主要な都市計画の決定の方針

を定めています。

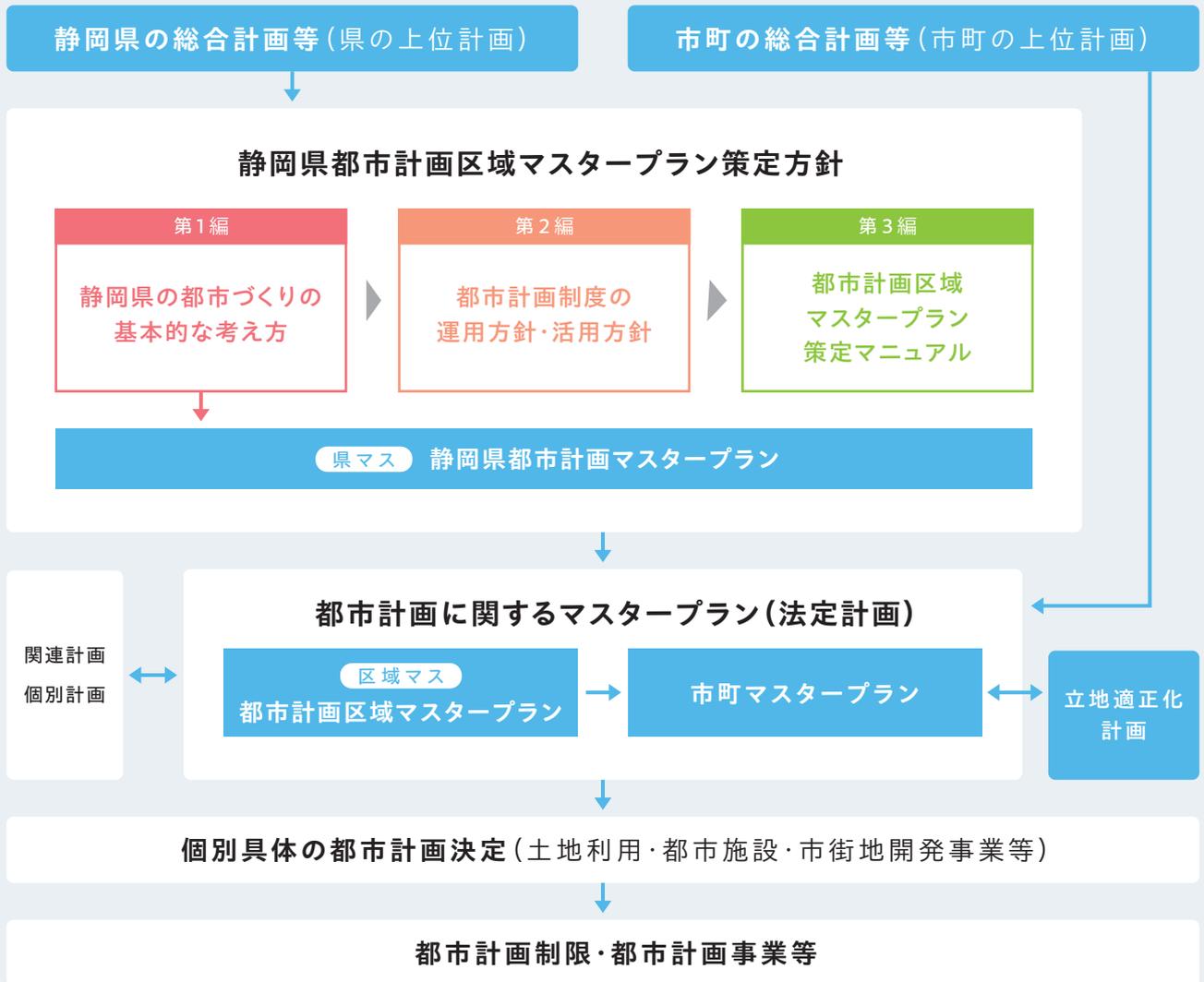
前回の静岡県都市計画区域マスタープラン策定方針は2015年(平成27年)に策定されました。

その後、人口減少や少子高齢化、社会経済情勢の変化、頻発化・激甚化する災害への対応、新たな潮流・法制度の改正への対応など都市を取り巻く課題と都市計画に求められる役割が広義化・多様化してきました。

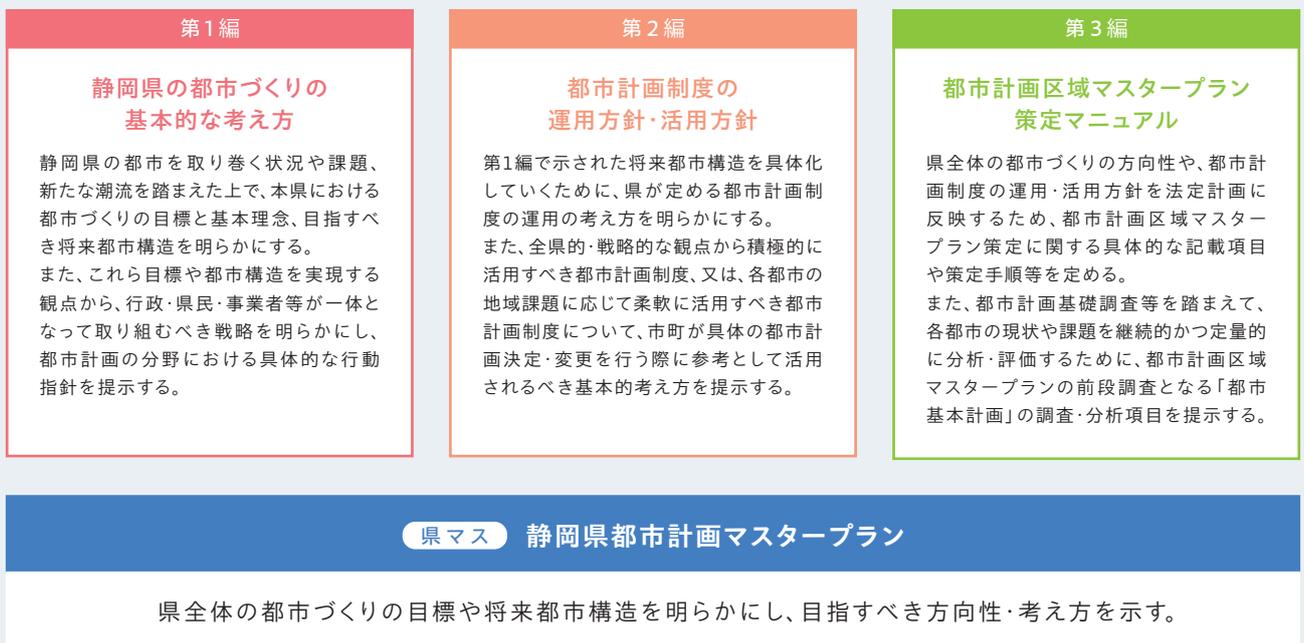
こうした変化を踏まえ、従来の都市計画手法を超えた取組を展開していくため、静岡県における都市づくりの目標や方向性を明らかにし、新たな時代にふさわしい都市計画区域マスタープランの策定・改定を行うために、静岡県都市計画区域マスタープラン策定方針の改訂を行いました。



1. 静岡県都市計画区域マスタープラン策定方針の位置づけ



2. 静岡県都市計画区域マスタープラン策定方針の構成



“都市”ってどのエリアのことを言うの？



3. 対象区域

都市計画区域

一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域として指定した範囲であり、行政区域にかかわらず、複数の市町で一つの都市計画区域を形成する「広域都市計画区域」を指定することができます。

準都市計画区域

積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、そのまま放置すれば、将来における整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域を指定することができます。

市街化区域

効率的な公共投資と計画的な市街地形成を進めるために指定された、優先的に市街化を進める区域です。

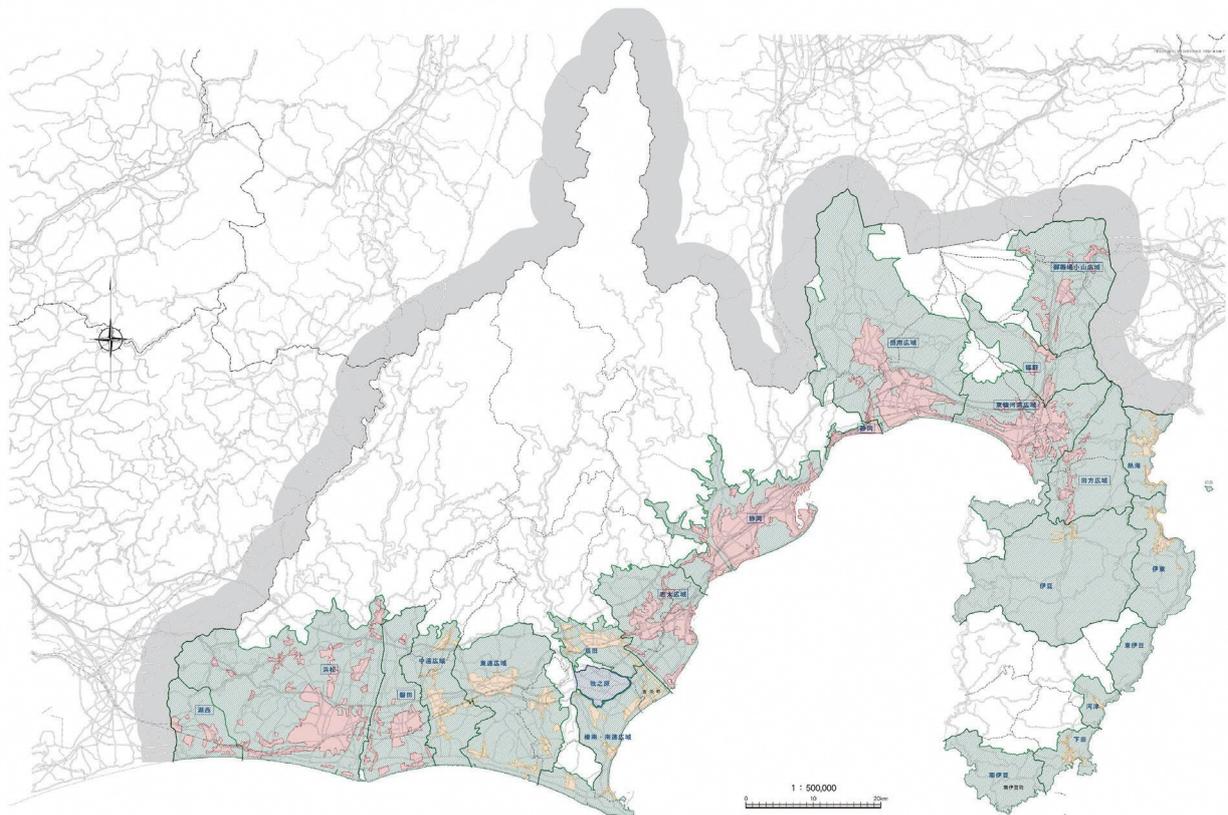
用途区域

住居系、商業系、工業系など、地域の機能や文化等の特性に合わせて建築物の用途及び形態の制限を行う区域です。

市街化調整区域

自然環境の保全、農林漁業推進のため、市街化を抑制すべき区域です。

静岡県都市計画区域地図



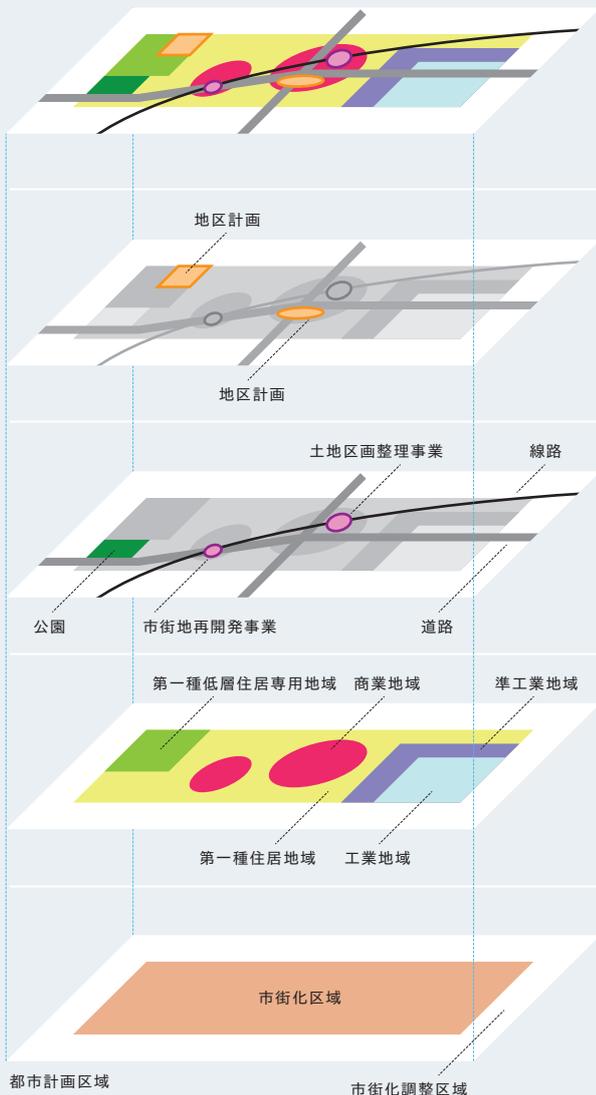
まちづくりのルールは どうやって作られていくの？



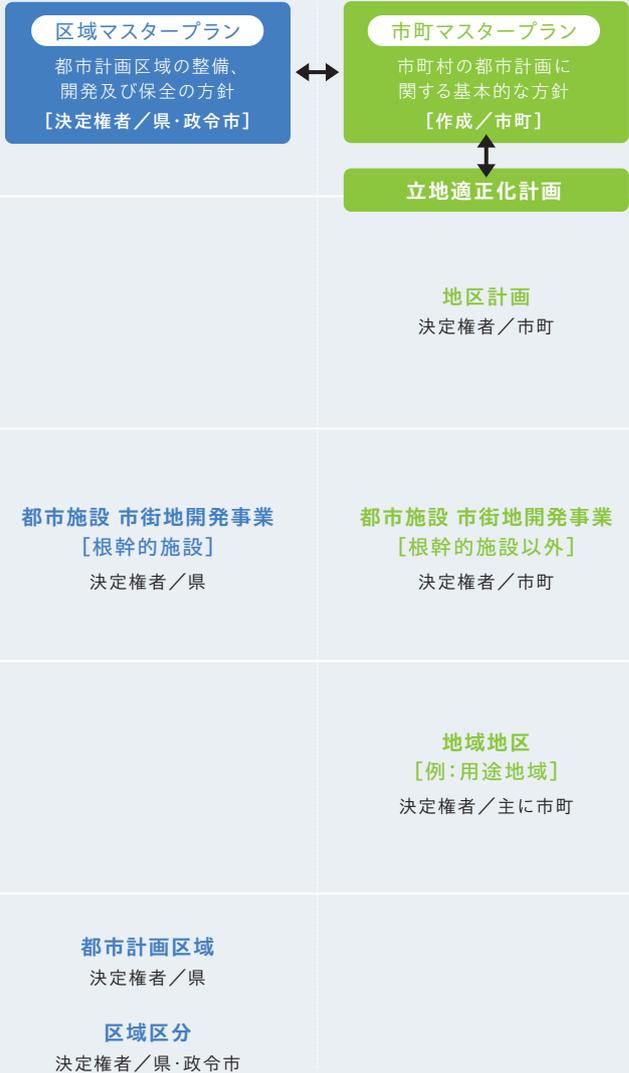
4. 都市計画制度の運用と県・市町の役割

都市計画には、広域的な観点から県が決める大枠の仕組みから、市町が主体となり、地域の実情を踏まえて、きめ細かなまちづくりを決める仕組みまで、数多くの制度が用意されており、それらを組み合わせて活用することで、地域のルールが作られていきます。

都市全体の計画見取り図



それぞれのマスタープランに即して決定していきます。





社会環境や価値観が変化す

5. 静岡県におけるこれからの都市づくりの課題

課題1 低密度化が進み、利便性と魅力・活力が低下しつつある都市構造の見直し

- 人口減少時代を迎えたことで郊外だけでなくまちなかでも低密度化が進行
- 生活面での利便性だけでなく、まちなかの魅力や活力も低下
- 公共交通の利用者数減少による路線廃止・運行本数減、自家用車を運転できない高齢者の増加など、地域間・世代間の移動格差が拡大
- 人口減少・少子高齢化が進行する社会においても、既存ストック、地域資源を有効活用し、持続可能な「コンパクト・プラス・ネットワーク」(集約連携型)の都市構造へと転換が必要

課題2 いつ起こるか分からない自然災害への備え

- 豪雨のみならず、地震、津波や火山噴火等の自然災害が発生した場合、県内で甚大な被害が生じる可能性
- あらゆる関係者による広域的かつ総合的な防災減災対策、災害リスクを考慮した土地利用や施設配置の見直し、平時から災害発生を想定し、あらゆる被害にも対応できる復興事前準備が必要

課題3 脱炭素型社会構築に向けた都市づくりへの転換

- 都市づくり分野における「カーボンニュートラル」の実現に向けた取組の展開
- 環境負荷や災害リスクの低減、生物多様性の維持、コミュニティの創生などの観点から、多様な機能を有するグリーンインフラの社会実装が必要

課題の解決方法を検討していくと、
進むべき道が見えてきました。

ると新たな課題も出てきます。

課題4 新型コロナ危機を教訓とした都市空間や都市活動の見直し

- 人々の生活様式、働き方、暮らし方に対する意識や価値観の多様化、一人ひとりにとって暮らしやすい「人」中心の都市空間の確保が必要
- 従来の都市空間・都市活動のあり方から、安全性・快適性・柔軟性等を備えた都市への見直し

課題5 住民ニーズの多様化への対応

- 人々の生活様式の変化に伴い、都市づくりに対する住民ニーズが多様化・複雑化
- インフラ整備から民間の施設整備を活用したまちづくり時代への移行、より迅速かつ柔軟な対応が必要
- 効率的な行政運営を目的とする自治体DXとまちづくりDXが必要
- 新たな都市づくりの担い手が主体的かつ自立的に活動できるような支援が必要

課題6 自然環境との共生と農林漁業との調和

- 山・川・海の変化に富んだ優れた自然環境
- 都市を取り巻く広大な農地や森林、市街地内の農地や森林は、農林業生産の場だけでなく、災害リスク軽減に寄与
- 都市部においても、農地は「あるべきもの」へと見直されたことから、樹木や緑地等と同様に、景観形成やレクリエーション、防災に寄与するものとして保全



静岡県の都市づくりについて考えました。

- 都市づくりは、市街地整備や都市基盤整備だけで完結するものではなく、農林漁業も含め、人々の活動空間をより豊かに、そして安全・快適にしていく取組であり、これまで積み重ねてきた取組や資産を継承し、より良い都市空間を次世代に継承していく取組
- これからの都市づくりは、既存市街地の機能と魅力の向上、既存ストックの有効活用と維持更新、公共交通等の移動手段の確保を通じて、「コンパクト・プラス・ネットワーク」を基本とした集約連携型都市構造の構築

よりよい都市づくりに向け、

6. 都市づくりの基本理念と目標



都市づくりの基本理念

静岡県の魅力と

目標1 魅力と活力が持続する都市づくり(集約連携型都市構造の構築)

- 都市の魅力と活力を維持し、既存ストックや地域資源を活用することにより、誰もが安心して暮らせ、効率的な都市経営ができるよう、都市機能と居住を集約し、ネットワークでつなぐ
- 都市間・地域間を結ぶ公共交通ネットワークの強化、ラストワンマイルの次世代モビリティの導入・普及、歴史・文化・観光資源を活かした地域間の交流ネットワークの形成により、人々が活発に行き交い、地域を様々な形でつなぐ

目標2 大規模な自然災害に対応できる都市づくり(安全・安心な都市空間の形成)

- 頻発化・激甚化する災害に対応するため、流域治水の推進により、家屋被害の軽減する
- 防災・減災による災害に強い市街地の形成に加え、どのような災害が発生しても対応できるよう復興事前準備に取り組む

目標3 環境負荷の小さな都市づくり(脱炭素社会の形成)

- 都市機能の集約・交通体系の再構築等により、交通機関の効率化と移動距離の短縮を図り、エネルギー利用効率を向上させ、温室効果ガス排出量を減少させる
- 都市内の農地や緑地の保全と緑化の推進等により、温室効果ガス吸収源対策と熱環境改善が期待できるグリーンインフラを実装する

6つの目標をつくりました。



活力を継承する、持続可能な集約連携型都市づくり



目標4 快適な都市空間と機能的な都市活動を確保する都市づくり (質の高い都市空間・活動の確保)

- 街路、公園、緑地など多様な機能を有するオープンスペースを活用することにより、質の高い空間を形成する
- 「人」中心のウォークラブルな空間を形成することにより、まちなかに賑わいを創出する
- 本県の強みである既存産業の維持・活性化に加え、成長が期待される先端産業等の育成、新しい産業活動の創出することにより、雇用・活力を確保する

目標5 高度なサービスを提供する次世代型都市づくり (先進技術や民間活力の導入)

- 都市のサービス水準を維持し、インフラの維持管理コストを抑えることにより、自治体DXとまちづくりDXを推進し、次世代型都市へのイノベーションを進める
- 都市空間へのICT・IoT・AIの導入を促進し、メタバースを活用することにより、新たな付加価値を生み出す

目標6 豊かな自然・農林漁業と共生する都市づくり (自然環境と農林漁業環境の保全)

- 豊かで美しい自然環境の保全、地域で培われてきた歴史・文化の継承により、本県特有の個性を高める
- 水や緑が連続する空間や拠点の形成により、自然と歴史・文化が共生・調和した都市空間を形成する
- 無秩序な開発の抑制、優良な農地及び森林の保全、都市と農山村漁村の交流推進により、自然環境と共生した都市郊外部及び農山漁村の再構築を図る



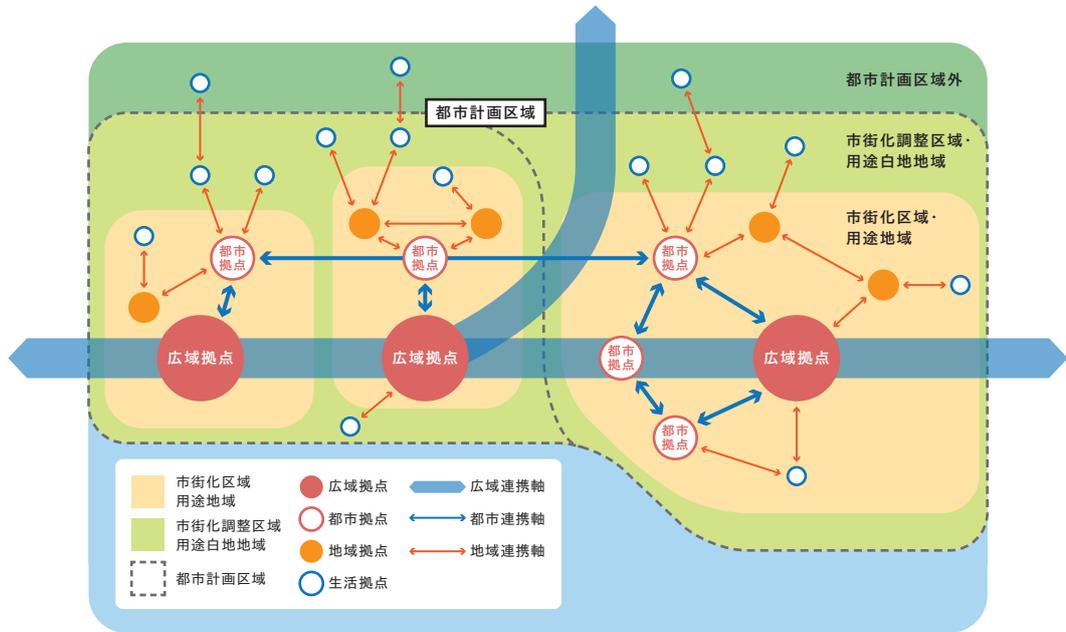
目標を実現するためのキーワード

7. 静岡県が目指す都市の姿

魅力と活力が持続する都市づくりのために、目指しているのは「集約連携型都市構造」です。静岡県が目指す「集約」とは、市街地の拡散を抑制し、長い歴史をかけて整備してきた市街地内に居住空間や都市機能を集めることであって、都市の規模や特性に応じて様々な機能を持つ拠点を適正に配置・形成することです。また、「連携」とは、拠点と拠点、拠点と周辺地域とを結ぶ公共交通等のネットワークを確保することで、この「連携」を通じて地域格差を少なくし、各地域の活力や魅力が創出されることを目指しています。

ポイント1 集約連携型都市構造を踏まえた将来都市構造

「将来都市構造のイメージ」のように「拠点」と「連携軸」を配置し、都市計画区域とそれ以外の区域への影響も考えながら都市構造を考えていきます。まちなかでの賑わいを創出するだけでなく、自然環境と調和をした美しい景観づくりや農山漁村の地域コミュニティを守ることもつながっていきます。



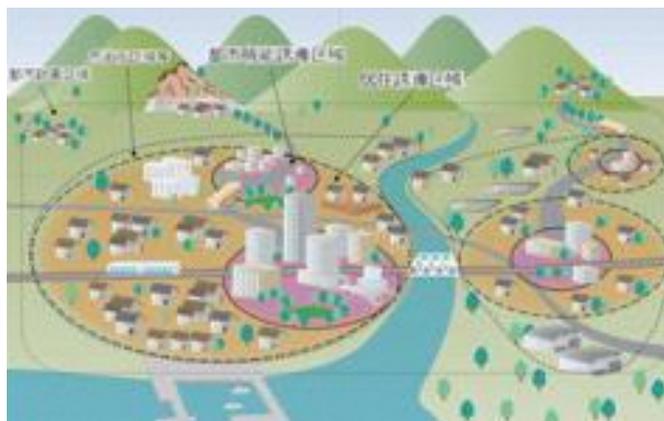
① 静岡県における「区域区分」の基本的考え方

- 静岡県の都市構造における「拠点」は、広域都市圏、各都市のレベルで必要となる都市機能を集約するエリアを表すものであり、県全体の都市構造では「広域拠点」「都市拠点」の2種類の拠点を配置します。
- 都市内の都市構造において、「地域拠点」「生活拠点」「産業拠点」「観光拠点」は、各都市の実態を踏まえて検討し、市町マスタープラン等において配置します。

② 連携軸の考え方

- 「連携軸」は、県土、広域都市圏、各都市のレベルで都市間・拠点間をつなぐネットワークを表すものであり、県の都市構造では「広域連携軸」「都市連携軸」を配置します。
- 「地域連携軸」や産業拠点や観光拠点をつなぐネットワークは、各都市の実態を踏まえて検討し、市町マスタープラン等において配置するものとします。

は「集約連携」と「持続可能」です



ポイント 2

都市防災

(立地適正化計画と連携した土地利用、流域治水、事前復興計画等)

災害リスクを踏まえた都市防災の施策を行っていきます。立地適正化計画によって、都市計画区域が指定されている市町村において、市街化区域等の範囲に居住誘導区域と都市機能誘導区域を定め、コンパクトなまちづくりを推進していきます。

立地適正化計画のイメージ図



ポイント 3

都市計画情報のオープン化 (DX等)

インターネット上の「都市計画情報GIS」を通じて、県内の都市計画情報や災害危険区域、屋外広告物規制情報等を公開し、土地利用(都市計画区域、区域区分、用途地域、その他の主な地域地区等)、都市計画道路、都市計画公園等の位置情報を地図上で確認できるようになっています。また、まちづくりDXの一環として、建物や道路・河川・砂防・港湾など3次元オブジェクトに情報を付与した3D都市モデルのデータを全県で整備し、一般公開に向け作業を行っています。今後はさらに広く情報提供・発信に努め、都市計画に活用していきます。

沼津市の3D都市モデルサンプル出典:沼津市ホームページ)



ポイント 4

人中心の都市空間創出

都市機能をコンパクトに集約し、人中心の都市空間を創出することによって低炭素化につながります。国土交通省の「まちなかウォーカブル推進プログラム」に基づき、居心地が良く歩きたくなるまちづくりも行っていきます。

ウォーカブル推進都市のイメージ

社会経済情勢の変化に合わせて、都

8. 区域区分の方針

①基本的考え方

- 人口減少時代に対応できる持続可能な都市構造を実現するため、市街地をコンパクトにして、その中の人口密度や都市機能集積を一定以上の水準で維持する
- 都市機能の維持及び集約化を図るべき範囲、都市基盤施設の整備及び維持管理を継続する範囲、災害に強い安全な市街地を形成すべき範囲などを明示し、長期的な観点からゆるやかに都市構造の再編を進めていくため根幹的な土地利用コントロール手法として、引き続き区域区分制度の運用を続ける
- 県内都市計画区域に関しては、基本的には全て区域区分することが望ましい
- 非線引き都市計画区域に関しては、直ちに区域区分をしなくとも問題や影響が小さく、かつ区域区分に代わる規制・誘導手法が適切に運用されている場合に限り、区域区分を定めることを見送る
- 線引き都市計画区域に関しては、区域区分に代わる規制・誘導手法が適切に導入されることが確実な場合に限り、区域区分の廃止を検討する

②区域区分の決定の有無の判断方法

- 区域区分の有無を判断するにあたっては、市街地の低密度化と無秩序な拡散を防止し、集約連携型都市構造の実現を図る観点から、次の5つの指標から判断する
 - 1.市街地内外の人口及び開発の動態
 - 2.今後も整備・維持更新すべき施設の状況
 - 3.自然的環境等の保全の必要性
 - 4.周辺及び当該都市計画区域への影響
 - 5.他法令や区域区分以外の都市計画制度による対応

③区域区分を行わない場合の代替方策

- 区域区分に代わる方策により、計画的な市街地形成と無秩序な市街地拡散防止の両者を確実に確保する
- 区域区分を廃止する場合、立地適正化計画による市街地内への居住及び都市機能の誘導を行うとともに、用途地域や特定用途制限地域の指定、又は独自の土地利用条例の運用により従前の規制内容から大きく変化させないことを原則とする
- 非線引き都市計画区域の場合、市街化区域に係る都市計画基準を満たす区域が存在しないために区域区分の実施が困難な状況も想定されることから、区域区分に代わる方策を適切に運用する



市の区分区画から見直していきます。



9. 市街化区域の拡大・縮小に関する方針

① 基本的考え方

- 市街化区域の規模については、将来の市街地として必要な面積を基準に設定する必要がある、いわゆる「人口フレーム方式」を基本として将来の市街化区域面積の算定を行う
- 人口フレーム及び産業フレームを算定した上で市街化区域の規模を設定することを基本とするが、市街化区域の規模の見直しにあたっては、持続可能な集約連携型都市構造を実現していく観点から必要性を検討し、その結果をもって市街化区域の拡大又は縮小を行う

② 市街化区域「拡大」の考え方

住居系市街地

今後、人口減少が進む中においては、住宅用地の確保を目的として市街化区域を拡大する必要性は低く、むしろ低密度化によって増加する市街化区域内の空地等低未利用地の有効利用を図りながらコンパクトな都市を目指す必要があることから、**原則として、新たな住居系市街地を対象とする市街化区域の拡大は行わない**

ただし、防災等の観点から、市街化区域内の住宅用地の範囲を見直す必要がある、かつ、市街化区域外に住宅用地を確保する必要がある場合、現行の市街化区域の代替として市街化区域の拡大を検討する

商業系市街地

新たな商業開発は、郊外部においては無秩序な市街地拡散や交通渋滞等の要因となることから、**商業系市街地を対象とする市街化区域の拡大は今後も原則行わない**

工業系市街地

新たな産業用地（工業用地・流通業務用地）については、ICへのアクセス性などの交通条件や、一団の土地確保の必要性から、市街地内より郊外部において確保するのが妥当であるケースもあることから、**工業系市街地を対象とする市街化区域の拡大は、今後も柔軟に検討する**

全般

市街化区域を拡大する際には、法令及び都市計画運用指針に示された市街地の基準に適合する土地のみを対象とし、特に、浸水、津波、土砂災害等の災害の発生の恐れのある土地は新たな市街化区域の範囲に含めない

③ 市街化区域「縮小」の考え方

- 市街化区域内には、空き地や跡地などいわゆる低未利用地のほかに、計画的に保全すべき農地や自然地が存在しており、これらの土地については、関係機関との協議調整の上で市街化区域の縮小を検討
- 現行の市街化区域内にも多くの災害ハザードエリアが分布することが判明している。災害リスクを重視した土地利用へと転換していく過程においては、これら災害ハザードエリア内における新たな開発・建築は抑制すべきであり、比較的市街地形成が進んでいないケースや、安全なエリアへの移転等が検討されるケースについても、市街化区域の縮小を検討する
- 今後、人口減少等により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれる地域等については、立地適正化計画の内容も踏まえつつ、将来的に市街化区域の縮小を行うことを検討

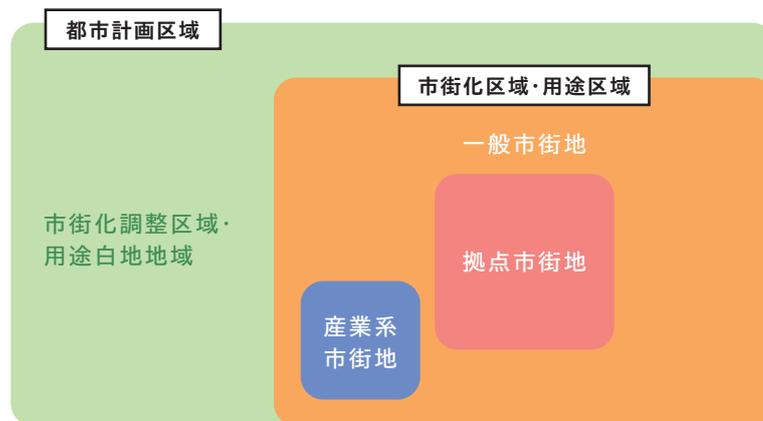




10. 市街化区域(用途地域)内における土地利用

①基本的考え方

市街化区域は、効率的な公共投資と計画的な市街地形成を進めるために指定された、優先的に市街化を進める地域です。市街化区域の中にもそれぞれの用途があって、その土地の特性を考えながら計画を進めていきます。



市街化区域等の土地利用構成イメージ

②拠点市街地における土地利用

- 商業・業務のほか、医療・福祉、文化・教育、観光・娯楽、行政、そして居住といった多様な機能を集約する必要があるため、土地の高度化・高密度化を目指すとともに、複数の用途の混在を許容し、複合化が可能な土地利用規制を指定することが望ましい。
- 用途複合化や高度利用などにおいて、地域地区や地区計画を活用し、用途規制や形態規制を補完することが望ましい。
- なお、高度化や複合化を許容するために無計画に用途緩和や容積率緩和等を行うべきではなく、立地を誘導すべき都市機能(誘導施設)に限定して容積率や用途規制を緩和する特別用途地区を活用するなど、必要な範囲で効果的な緩和を検討すべきである。
- 道路の空間見直しによる歩道・自転車道の確保・拡大、道路空間の広場化、沿道民有地のオープン化等を通じて、居心地が良く歩きたくなるまちづくりを推進することが考えられる。
- 住居又は商業・業務施設の併設を定めた特別用途地区や地区計画を活用することが望ましい。
- 立地適正化計画の策定を通じ、誘導施設や居住の立地支援に関する各種補助事業を積極的に活用するほか、低未利用土地権利設定等促進計画等の制度を活用して、低未利用地の集約及び活用を促進することが考えられる。
- 官民連携による土地の有効活用を検討することも考えられる。
土地利用の高度化・高密度化と一体的に建築物の耐震化・不燃化を促進することが重要であり、高い容積率・建蔽率が指定された地域を対象として防火地域又は準防火地域を指定することが望ましい。
- 洪水、津波、土砂災害等の災害リスクがある場合、都市機能及び居住の安全性確保。

利用方法を考えていきます。

③一般市街地における土地利用

- 目指すべき市街地の形態に応じて、住居系用途地域が適切に指定、運用されることが望ましい。
- 実態の土地利用よりも緩い用途規制、形態規制となっている場合、望ましくない用途の立地を制限する特別用途地区、地区計画等を定めるほか、高度地区、景観地区、地区計画等の運用により、高さをはじめとする建築物の形態に関する制限をきめ細かく設定することが望ましい。
- 低層住居専用地域においては、現在の良好な居住環境を保全することも必要であることから、地区計画による用途制限や形態制限をかけつつ、必要な範囲で緩和が可能となるよう用途地域を見直すなど、用途地域よりも地区計画を主体とした土地利用規制へと移行させていくことが考えられる。
- 住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域については、田園住居地域や地区計画を定め、農地の適正な保全と良好な市街地環境の形成を図ることが望ましい。
- 一般市街地内に残る農地を都市にあるべき農地として位置づけ、積極的に生産緑地地区の指定を進めることが望ましい。
- 宅地の円滑な流動、又は暫定的な公共利用を可能にするためには、用途地域等による土地利用規制手法では限界があり、地域の住民等が土地所有者に代わって利用、管理できるための協定締結やエリアマネジメントなど、地域住民等によるまちづくりのルールを導入することが望ましい。

④産業系市街地における土地利用

- 大規模な工業・物流団地については、工業系に特化した土地利用が確実に維持されるよう、原則として工業専用地域が指定されることが望ましい。
- 立地施設の関係から準工業地域、工業地域を指定する場合は、特別用途地区や地区計画の指定により、工業系土地利用以外の用途への転換を防止することが望ましい。特に、工場の移転などにより大規模な跡地が発生した場合、望ましくない用途の建築物が立地しないよう、事前に土地利用の制限内容を見直すことが望ましい。
- 二次的被害を引き起こす可能性を有する危険物施設・工場等については、被害の拡大防止の観点から、住宅等との混在が生じないように、住宅地から離れた場所で工業系用途地域の指定を行うなど適切な場所への立地を誘導することが望ましい。
- 用途混在型の用途地域においては、都市計画基礎調査等により建物用途混在の実態を把握し、土地利用の実態及び目指すべき土地利用の方向性を踏まえながら、適切な用途地域へと見直しを進めることが望ましい。
- 用途地域の見直しにあたっては、現在の指定範囲のまとまり全てを一度に対象にする必要はなく、いくつかの小さいまとまりに区分して段階的に見直しを進めることも考えるべきである。また、用途地域の見直しまでは至らなくとも、目指すべき土地利用の方向性が明らかになった時点では、望ましくない用途を制限する特別用途地区や地区計画等を指定し、段階的に用途純化が進むような仕組みを取り入れることが望ましい。



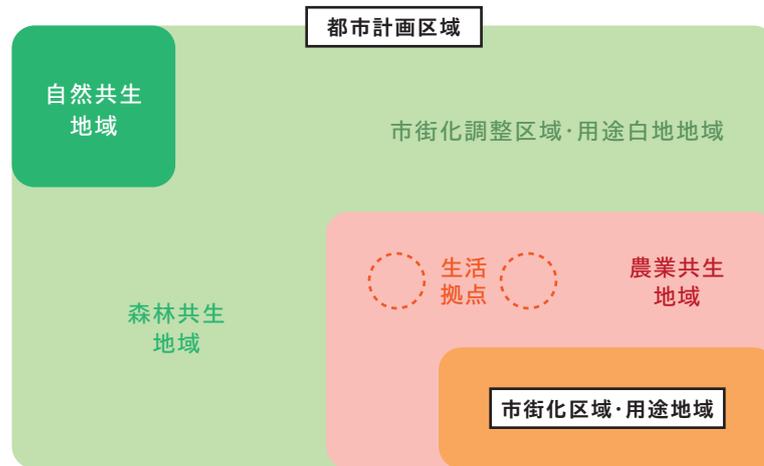
自然環境の保全や災害対策 市街化区域以外の土地利用



11. 市街化調整区域(用途白地地域)等における土地利用

①基本的考え方

- 市街化調整区域又は用途白地地域といったいわゆる郊外部においては、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、新たな都市的土地利用の拡大の抑制を図るべきである。特に、災害の発生のおそれのある土地については、新たな開発・建築が行われないよう、法に基づく規制区域の指定も含めて、土地利用のあり方を検討する必要がある。
- また、人口減少によって急激な市街化圧力は低下したものの、安価でまとまった土地が確保しやすいといった理由で開発が行われる可能性は依然としてあることから、郊外部の土地利用のあり方や具体的な規制手法については、農林漁業と連携を図りつつ、都市計画の観点からも積極的に検討することが望ましい。
- なお、郊外部の土地利用については、今後も農地と宅地の混在化が進行しやすい地域であることから、保全すべき農地と生活拠点等の一定の都市的土地利用を許容する地区との区分を明確にした上で、集落の生活やコミュニティを維持するために必要な施設や建物の用途まできめ細かく検討することが望ましい。



市街化区域等の土地利用構成イメージ

②市街化調整区域における土地利用

- 本県では、「市街化調整区域等地区計画の知事協議にあたっての静岡県の指針」を定めており、市町が、市町マスタープランの中で基本方針及び適用地区を明らかにし、市町都市計画審議会に諮った上で適正に運用することを求めている。
- 市街化区域に編入することは困難であるが、将来にわたってその居住環境や操業環境を保全するために、建築物の用途や形態、地区施設等について計画的に規制・誘導する必要がある場合は、市街化調整区域の地区計画を適切に運用することが望ましい。

対策のことを考えながら、
についても考えていきます。

- 大規模集客施設に関しては、市街化区域や用途地域への都市機能の立地誘導を進めていく観点から、地区計画の運用対象に含めないことが望ましい。
- 都市計画法第34条第11号は、市街化区域に隣近接し、かつ、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域において、環境保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないものについて、開発許可できる旨を規定している。
- 都市計画法第34条第12号は、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難または著しく不適当な開発行為について、条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を定めたものについて、開発許可できる旨を規定している。

③用途白地地域における土地利用

- 白地地域における良好な環境の形成又は保持を図る観点から、特定用途制限地域の指定・運用を通じて、市町の特性を踏まえた土地利用規制を適正に導入することが望ましい。
- 特定用途制限地域は、非線引き用途白地地域内において、その良好な環境の形成又は保持のため、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物の用途の概要を定める地域であり、以下のような土地においては、特に指定する必要性が高いと考えられる。
 - IC周辺、幹線道路沿道など、店舗、事務所等の建築物の立地が想定され、更なる市街化の促進をはじめとする周辺環境への影響が懸念されるケース。
 - 用途地域に隣接・近接する区域で、新たな基盤整備を必要とするような都市的土地利用の滲みだしが見られるケース。
- 局所的な指定では無秩序な市街化を食い止めることができない場合、保安林等の他法令に基づく土地利用規制が実施されている区域を除く白地地域全域を対象として特定用途制限地域を指定し、地域の特性や課題によって制限内容を細かく設定することも考えられる。
- 無秩序な市街地の拡大に合わせて用途地域を後追的に拡大していくのは望ましくないが、様々な過程の中で計画的に開発された住宅団地や工業団地があり、今後も良好な社会資本ストックとして保全・活用すべきケースでは、良好な環境の保全を図る観点から、用途地域を指定する可能性についても検討すべきである。
- 住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域については、田園住居地域や地区計画を定めることも考えられる。



3つの広域拠点を中心に、 都市と農山漁村が、それぞれの魅力



12. 静岡県の将来都市構造

凡例	拠点	・広域拠点 ● ・都市拠点 ○ ・地域拠点 ◐ ・生活拠点 ○
	連携軸	・広域連携軸 ・都市連携軸
	その他	・都市計画区域/準都市計画区域 ・主要な一級河川

① 広域拠点

県全体として必要とする都市機能を集積する拠点であり、東西方向と南北方向の広域交通ネットワークの結節点に配置することで、首都圏・中京圏等との広域連携を担うとともに県土全体の中核を担います。

② 都市拠点

各都市の都市活動に必要な都市機能を集積する拠点であり、各都市における中心市街地等の形成経緯やこれまでの都市計画上の位置づけ等を考慮して配置することで、都市内全域に対して都市機能を効果的・効率的に提供します。

③ 広域連携軸

県内外、東中西部の3つの広域拠点間、伊豆半島等を結ぶ県の骨格的な連携軸であり、国土レベルの移動や物流等の観点からも重要な役割を担う連携軸です。富士山静岡空港、清水港、田子の浦港、御前崎港により県外、さらに国外へのネットワークを広げ、連携軸の機能強化を図ります。

④ 都市連携軸

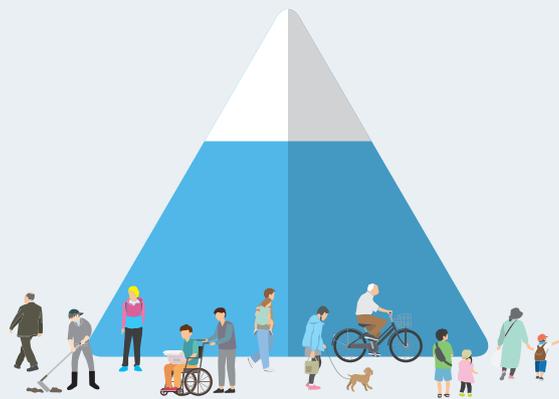
広域連携軸を補完し、広域拠点を持つ都市と周辺の都市拠点間を結ぶ連携軸として位置づけます。幹線道路及び鉄道・路線バス等の基幹的公共交通によって結ばれる連携軸であり、平時においては広域的な都市機能へのアクセスによって都市間の連携や交流を支える機能を担い、災害時においては都市間の分断防止や迅速な復旧活動を支援する機能を担います。

愛知・岐阜(中京圏)



各市町に拠点を配置し、
と強みを最大限発揮していきます。





静岡県の都市計画



静岡県都市計画区域マスタープランに関わる
下記の資料がダウンロードできます

- 静岡県都市計画区域マスタープラン策定方針 第1編
- 静岡県都市計画区域マスタープラン策定方針 第2編
- 静岡県都市計画区域マスタープラン策定方針 第3編
- 静岡県都市計画マスタープラン

【発行】静岡県交通基盤部 都市局 都市計画課

〒420-8601 静岡県静岡市葵区追手町9-6 TEL 054-221-3187 E-MAIL toshikeikaku@pref.shizuoka.lg.jp