

3 土地利用の基本方針

自然や文化とふれあい、商業、工業や住宅等の調和を図りながら、さらに土地の有効利用や高度利用を促進し、都市の持続可能な発展を計画的に誘導する土地利用を目指します。

3・1. 土地利用の基本的な考え方

中心市街地における土地の高度利用

中心市街地では、政令市にふさわしい新たな都市機能の集積や人口の定着、さらに交流人口の増加を図るため、既存の集積を維持しながら、土地の高度利用や機能の更新を進めます。



中心市街地（追手町）

港湾地域の土地利用の誘導

清水港においては、物流機能の向上と交流・レクリエーション機能の充実を図るため、それぞれの区域を明確に区切り、土地の有効利用や機能更新を図ります。



清水港（日の出町）

中心市街地周辺の土地利用の誘導

中心市街地の周辺においては、中層建築物を計画的に誘導し、商業地や工業地及び住宅地との調和を図るとともに、地域コミュニティを重視した生活拠点商業地の形成を目指します。



生活拠点商業地（長谷通り）

市街地周辺の土地利用の誘導

市街地周辺については、自然環境と調和した良好な居住環境を目指し、市街化調整区域は、農地を保全しながら自然環境と調和した土地利用を目指します。

市街地に近接する緑地の保全と活用

市街地と近接する有度山等の自然緑地は、市街地に身近な緑地として保全し、市民の自然志向に対応したレクリエーション活動の場として活用を図ります。

農地の多面的機能の維持

農地は、農業生産活動に裏付けられた緑地機能として、災害や公害の防止につながるとともに、市民に身近な緑の景観としても親しまれていることから、市街化区域内の農地においては、都市的土地利用との調和を図りながら、生産緑地制度を活用して計画的な保全に努めます。



中山間地の保全と活用

中山間地については、農地や森林が有する水源かん養や国土保全等の公益的機能を維持しながら、都市と山村が交流するレクリエーション活動の場として活用するとともに、自然環境と調和した既存集落地を目指します。



3・2. 市街地拡大の検討方針

無秩序な市街化を防止するため、市街化区域の拡大については、将来人口や産業の見通し、市の総合計画におけるプロジェクトなどの政策に基づき、土地区画整理事業等の整備手法による計画的な市街化区域の拡大を検討します。

また、比較的小規模な開発行為等については、地区計画制度等の計画的な整備手法により、無秩序な開発を抑制し、自然環境と調和した土地利用の保全と誘導を目指します。

検討対象地区

中島地区においては、住宅地としての土地利用に向けて、地区計画制度等の検討を進めます。

大谷小鹿地区では、東名高速道路新IC整備についての検討にもとづき、将来の計画的な整備の検討を進めます。

賤機地区や庵原川西岸部では、高規格幹線道路の整備に伴う交通環境の変化に対応するため、地区計画等の検討により既存集落地の住環境の維持を図るとともに、将来の計画的な整備に向けた検討を進めます。

美和地区や広野南地区、横砂・尾羽地区では、計画的なまちづくりの検討を進めます。

3・3. 土地利用の区分と誘導方針

土地利用の区分

土地利用区分	土地利用のイメージ
住宅系	
低密度住宅地	戸建住宅を中心とした地域
中密度住宅地	戸建住宅とマンション等の都市型住宅地の住環境の調和した地域
住宅開発型新市街地	戸建住宅を中心とした計画的な新市街地
既存集落地	自然環境と調和した古くからの集落を中心とした地域
商業系	
商業・業務地	商業・業務施設を中心とした地域
生活拠点商業地	地域住民に対する生活利便施設を中心とした地域
工業系	
工業地	工業施設を中心とした地域
流通業務地	流通業務施設を中心とした地域
複合系	
住工複合地	生活環境と生産環境が調和した地域
沿道利用地	自動車利用のための商業・サービス施設を中心とした地域
複合開発型新市街地	交通の利便性を活かした都市機能が複合した計画的な新市街地



土地利用の誘導方針

住宅系

低密度住宅地

宅地内の緑化促進や建築物の後退等により、ゆとりとのおいのある居住空間を目指した戸建住宅地に誘導します。



低密度住宅地

中密度住宅地

建築物の高さや配置等の制限により、戸建住宅とマンション等の都市型住宅が調和した住宅地に誘導します。



中密度住宅地

住宅開発型新市街地

無秩序な市街化を防止しながら、市街地拡大の検討方針に基づき、計画的な開発手法により、道路や公園等の都市基盤と合わせて住宅系を中心とする宅地の整備を推進し、宅地内の緑化推進と建物の意匠等の制限により、地域の特性を活かした魅力ある新たな市街地に誘導します。



既存集落地

既存集落地

ふるさとの情景を持つ集落地の住環境を保全しながら、自然環境と調和した良好な住宅地に誘導します。

商業系

商業・業務地

静岡地区、清水地区の中心市街地においては、商業・業務施設の集積を図り、都市基盤の整備と合わせた土地の高度利用や都市機能の更新を促進します。

特に、静岡地区の中心市街地については、地下空間の有効活用によって、活力ある都市空間を目指した土地利用に誘導します。

また、東静岡地区は、静岡県における文化、国際交流、情報発信等の高度な都市機能を備えた新たな商業・業務拠点として、総合的に土地利用を誘導します。



商業・業務地



生活拠点商業地

既存の商業機能を活かしながら、暮らしに必要な日用品等の商業・サービス施設や公共公益施設の立地をはじめ、高齢者や障害者に配慮した歩行者空間の整備や沿道建築物の修景を進めることにより、地域の人が集い、賑わいのある商業地に誘導します。



生活拠点商業地

工業系

工業地

現在の工業地において、未利用地や遊休地を活用して新たな企業の立地と住宅地等に散在している工場の移転を促進し、引き続き工業施設の集積を誘導します。



工業地

流通業務地

整備済の流通センター地区は、流通業務施設の再整備を進めるとともに、広域交通に近接する利便性を活かし、さらに充実を図ります。



流通業務地

複合系

住工複合地

敷地内の緑化促進と建築物の配置や意匠等の制限により、住宅と工場等が共存する環境の調和を目指した安全で安心な複合地に誘導します。



住工複合地

沿道利用地

建築物の高さや配置等の制限により、自動車利用の利便性を活かした商業・サービス施設を中心とする個性的で魅力ある空間づくりを目指した土地利用に誘導します。

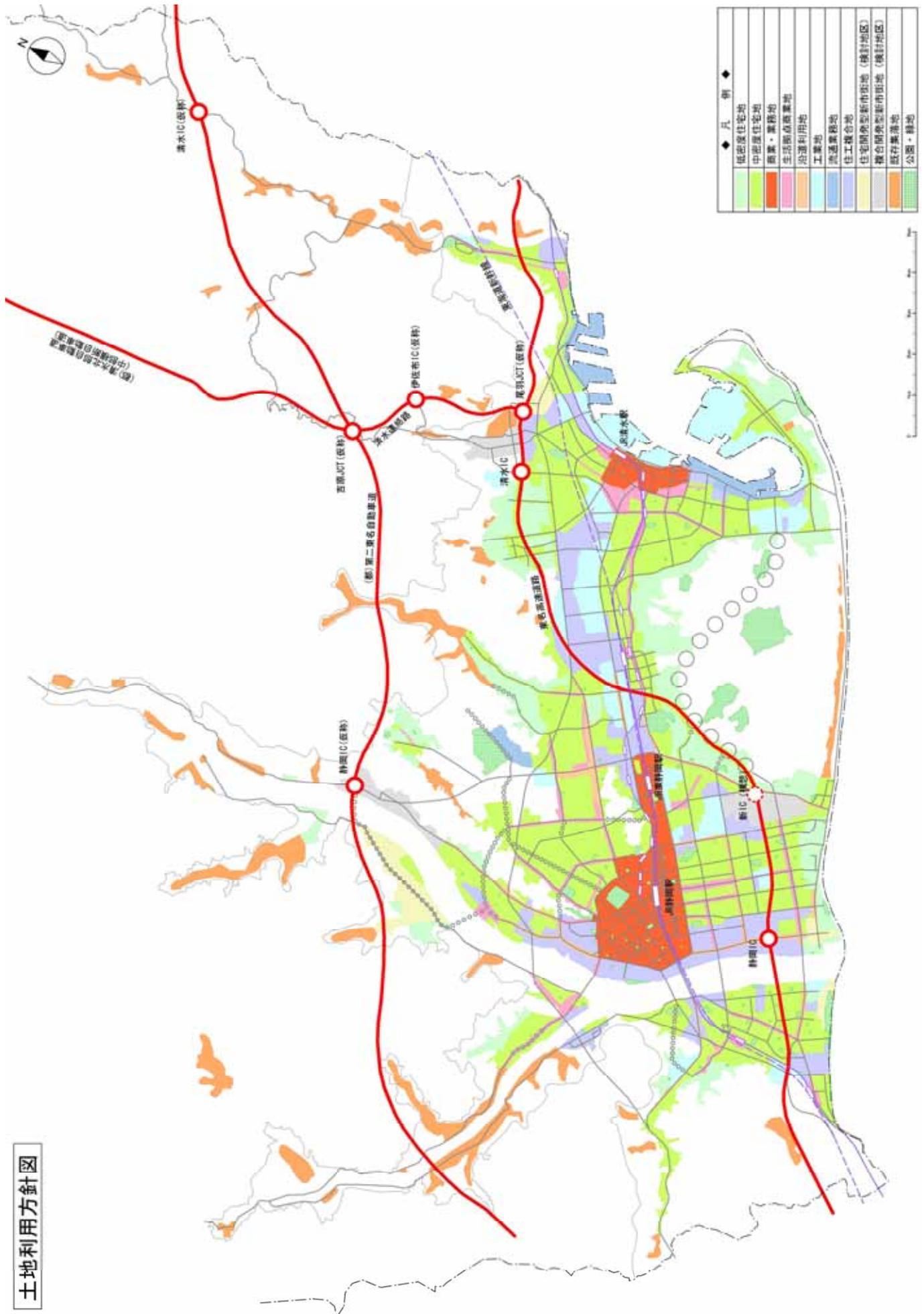


沿道利用地

複合開発型新市街地

高規格幹線道路におけるICの開設を前提に、市街地拡大の検討方針に基づき、計画的な開発手法により、都市基盤整備と合わせて、交通の利便性を活かした新たな産業を展開する複合的な市街地に誘導します。





土地利用方針図