

静岡都市計画用途地域の変更（静岡市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	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	その他及び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 0.0 ha	5/10以下	3/10以下	—	200㎡	10m	建築物の敷地面積 の最低限度の適用 除外規定について は別紙のとおり
	約 71.4 ha	6/10以下	4/10以下	—	200㎡	10m	
	約 156.1 ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	
	約 33.8 ha	8/10以下	4/10以下	—	200㎡	10m	
	約 218.5 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
小 計	約 479.8 ha						4.6%
第二種低層 住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層 住居専用地域	約 60.4 ha	10/10以下	4/10以下	—	—	—	
	約 1,035.7 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 546.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 1,642.7 ha						15.6%
第二種中高層 住居専用地域	約 41.3 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 1,459.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 1,500.8 ha						14.2%
第一種 住居地域	約 0.9 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 1,662.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 62.1 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 1.5 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 1,726.6 ha						16.4%
第二種 住居地域	約 1,069.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.1%
準住居地域	約 57.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.5%
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 239.6 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 323.1 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 562.7 ha						5.3%
商業地域	約 7.7 ha	20/10以下	—	—	—	—	10542
	約 249.0 ha	40/10以下	—	—	—	—	
	約 92.7 ha	50/10以下	—	—	—	—	
	約 53.0 ha	60/10以下	—	—	—	—	
小 計	約 402.4 ha						↑ 区域区分と数字をあわ 3.8%
準工業地域	約 1,680.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.9%
工業地域	約 1,150.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.9%
工業専用地域	約 0.0 ha	10/10以下	3/10以下	—	—	—	
	約 268.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 268.9 ha						2.6%
合 計	約 10,542 ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「その他及び備考欄は種類の面積の合計に対する値」

建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定

次に掲げる事項に該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度」という。）は、適用しない。（ただし、次に掲げる事項に該当する事由が発生する際、最低限度の規定に違反しているものは除く。）

1. 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、その一部を次の各号に掲げる公共公益施設等の用に供するため、当該公共公益施設等の用に供する部分の土地を除いた全部を一の敷地として使用するもの
 - 1) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路
 - 2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項第 2 号又は第 4 号の規定による道路
 - 3) 鉄道、河川その他これらに類する公共公益施設
2. 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低限度に満たないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することならば最低限度に満たないこととなる土地で、当該土地から建築基準法第 42 条第 2 項、第 3 項又は第 5 項の規定によって道路の境界線とみなされる線と道路との間の部分の土地を除いた全部を一の敷地として使用するもの
3. 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 199 号）第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの
4. 最低限度の決定又は変更以前に都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条、第 35 条の 2、又は附則第 4 項により許可された土地について、その許可された区画の土地全部を一の敷地として使用するもの

理 由

清水港の公有水面埋立事業に伴う市街化区域への編入について、健全で合理的な土地利用を推進するため、用途地域を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

清水港の新興津地区は、清水港港湾計画において「物流関連ゾーン」、「船だまり関連ゾーン」及び「緑地レクリエーションゾーン」に位置付けられており、海浜、緑地等を配置するため、公有水面埋立事業による整備が行われており、竣工済みの工区は順次、港湾関連用地として市街化区域（工業系用途地域、臨港地区）に編入されている。

日の出地区は、清水港港湾計画において「交流拠点ゾーン」、「物流関連ゾーン」及び「緑地レクリエーションゾーン」に位置付けられており、大型旅客船の停泊や物流機能強化を図るため、既に市街化区域に編入されている区域に隣接して同事業により港湾関連用地として整備された。

江尻地区は、清水港港湾計画において「交流拠点ゾーン」及び「生産ゾーン」に位置付けられており、フェリーターミナルを核とした地域の振興を図るため、既に市街化区域に編入されている区域に隣接して同事業により港湾関連用地として整備された。

これらの埋立事業によって新たに生じた土地について、既存の港湾関連用地と一体的な土地利用を図るとともに、計画的かつ適正な都市的土地利用を推進するため、市街化区域への編入に併せ、工業地域に指定する。

変 更 概 要

変更箇所別面積表

地区名	面 積	変更前用途地域 (容積率/建蔽率)	変更後用途地域 (容積率/建蔽率)
新興津地区	約3.2ha	無指定 (-)	工業地域 (200/60)
日の出地区	約0.5ha	無指定 (-)	工業地域 (200/60)
江尻地区	約0.6ha	無指定 (-)	工業地域 (200/60)

用途地域別変更面積集計表

用 途 地 域	追 加	除 外
工業地域 (200/60)	約4.3ha	—
合 計	約4.3ha	—

(参考) 変更前後比較表 静岡都市計画用途地域

種 類	容積率	敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	変更前	変更面積		変更後
	建蔽率				追加	除外	
第一種低層 住居専用地域	50/30	200㎡	10m	0.0			0.0
	60/40	200㎡	10m	71.4			71.4
	60/40	—	10m	156.1			156.1
	80/40	200㎡	10m	33.8			33.8
	80/50	—	10m	218.5			218.5
小 計				479.8			479.8
第一種中高層 住居専用地域	100/40	—	—	60.4			60.4
	150/60	—	—	1,035.7			1,035.7
	200/60	—	—	546.6			546.6
小 計				1,642.7			1,642.7
第二種中高層 住居専用地域	150/60	—	—	41.3			41.3
	200/60	—	—	1,459.5			1,459.5
小 計				1,500.8			1,500.8
第一種住居地域	150/60	—	—	0.9			0.9
	200/60	—	—	1,662.1			1,662.1
	200/80	—	—	62.1			62.1
	300/60	—	—	1.5			1.5
小 計				1,726.6			1,726.6
第二種住居地域	200/60	—	—	1,069.2			1,069.2
準住居地域	200/60	—	—	57.6			57.6
近隣商業地域	200/80	—	—	239.6			239.6
	300/80	—	—	323.1			323.1
小 計				562.7			562.7
商業地域	200/80	—	—	7.7			7.7
	400/80	—	—	249.0			249.0
	500/80	—	—	92.7			92.7
	600/80	—	—	53.0			53.0
小 計				402.4			402.4
準工業地域	200/60	—	—	1,680.0			1,680.0
工業地域	200/60	—	—	1,146.4	+4.3		1,150.7
工業専用地域	100/30	—	—	0.0			0.0
	200/60	—	—	268.9			268.9
小 計				268.9			268.9
合 計				10,537	+4.3		10,542