

静岡都市計画 用途地域の変更

静岡市決定

静岡都市計画用途地域の変更（静岡市決定）

静岡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	
第一種低層住居専用地域	約 71.4 ha	6/10以下	4/10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 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						15.7%
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 1,464.8 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 1,506.1 ha						14.4%
第一種住居地域	約 0.9 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 1,656.6 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 1,721.1 ha						16.4%
第二種住居地域	約 1,062.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 1,062.0 ha						10.1%
準住居地域	約 57.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 57.7 ha						0.6%
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 239.4 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 323.1 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小計	約 562.5 ha						5.4%
商業地域	約 7.7 ha	20/10以下	—	—	—	—	
	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						3.8%
準工業地域	約 1,631.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 1,631.2 ha						15.6%
工業地域	約 1,146.4 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 1,146.4 ha						10.9%
工業専用地域	約 261.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 261.9 ha						2.5%
合計	約 10,474.0 ha						100.0%

「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」

別紙

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

恩田原・片山地区では、土地区画整理事業による計画的かつ良好な市街地の一体的な整備に合わせ、合理的かつ健全な土地利用の規制誘導を行うため、用途地域を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

大谷・小鹿地区は、現在整備が進められている（仮称）東名静岡東スマートインターチェンジの供用開始に伴い、周辺の道路交通環境や土地の利活用の飛躍的な向上が見込まれることから、適正な都市的土地利用への転換が必要な地区である。

このような状況を踏まえ、本市では、『大谷・小鹿地区まちづくりグランドデザイン』を策定し、スマートインターチェンジの供用開始による交通利便性を活かした産業・交流の振興を図るため、工業、物流、交流、居住などの機能を導入するなど、土地利用の基本方針を示した。

『静岡都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』における大谷・小鹿地区の位置づけは、「市街化調整区域の土地利用の方針」として、土地区画整理事業及び地区計画制度等の市街化誘導手法により、整備の見通しが明らかになった段階で、農林業等との調整を行なった後、市街化区域に編入していくこととしている。また、「主要な市街地開発事業の決定の方針」として、土地区画整理事業等により、工業・物流・交流機能等の複合的な土地利用を図り、産業拠点の形成を図るとしている。

恩田原・片山地区の約 39.7ha は、本市の持続的な発展に資する企業誘致による産業の活性化及び雇用の拡大に向け、市街化区域への編入と土地区画整理事業を決定した。計画的な都市基盤が進められる間の土地利用を規制・誘導するため、暫定的に産業集積を行う区域は工業専用地域（容積率 10/10、建ぺい率 3/10）、居住地域は、第一種低層住居専用地域（容積率 5/10、建ぺい率 3/10）に指定した。

その後、土地区画整理事業が進捗し、土地利用計画が確定したことから、合理的かつ健全な土地利用の規制誘導を行い良好な市街地形成を図るため、用途地域を本案のとおり変更する。

(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	備 考
	建ぺい率						
第一種低層 住居専用地域	50/30	—	10m	4.1	-4.1	—	
	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				483.9	-4.1	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	—	—	1,464.8	—	1,464.8	
小 計				1,506.1	—	1,506.1	
第一種 住居地域	150/60	—	—	0.9	—	0.9	
	200/60	—	—	1,652.6	4.1	1,656.7	
	200/80	—	—	62.1	—	62.1	
	300/60	—	—	1.5	—	1.5	
小 計				1,717.1	4.1	1,721.2	
第二種 住居地域	200/60	—	—	1,062.0	—	1,062.0	
準住居地域	200/60	—	—	57.7	—	57.7	
近隣商業地域	200/80	—	—	239.4	—	239.4	
	300/80	—	—	323.1	—	323.1	
小 計				562.5	—	562.5	
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	—	—	1,631.2	—	1,631.2	
工業地域	200/60	—	—	1,110.8	35.6	1,146.4	
工業専用地域	100/30	—	—	35.6	-35.6	—	
	200/60	—	—	261.9	—	261.9	
小 計				297.5	-35.6	261.9	
合 計				10,474.0	—	10,474.0	

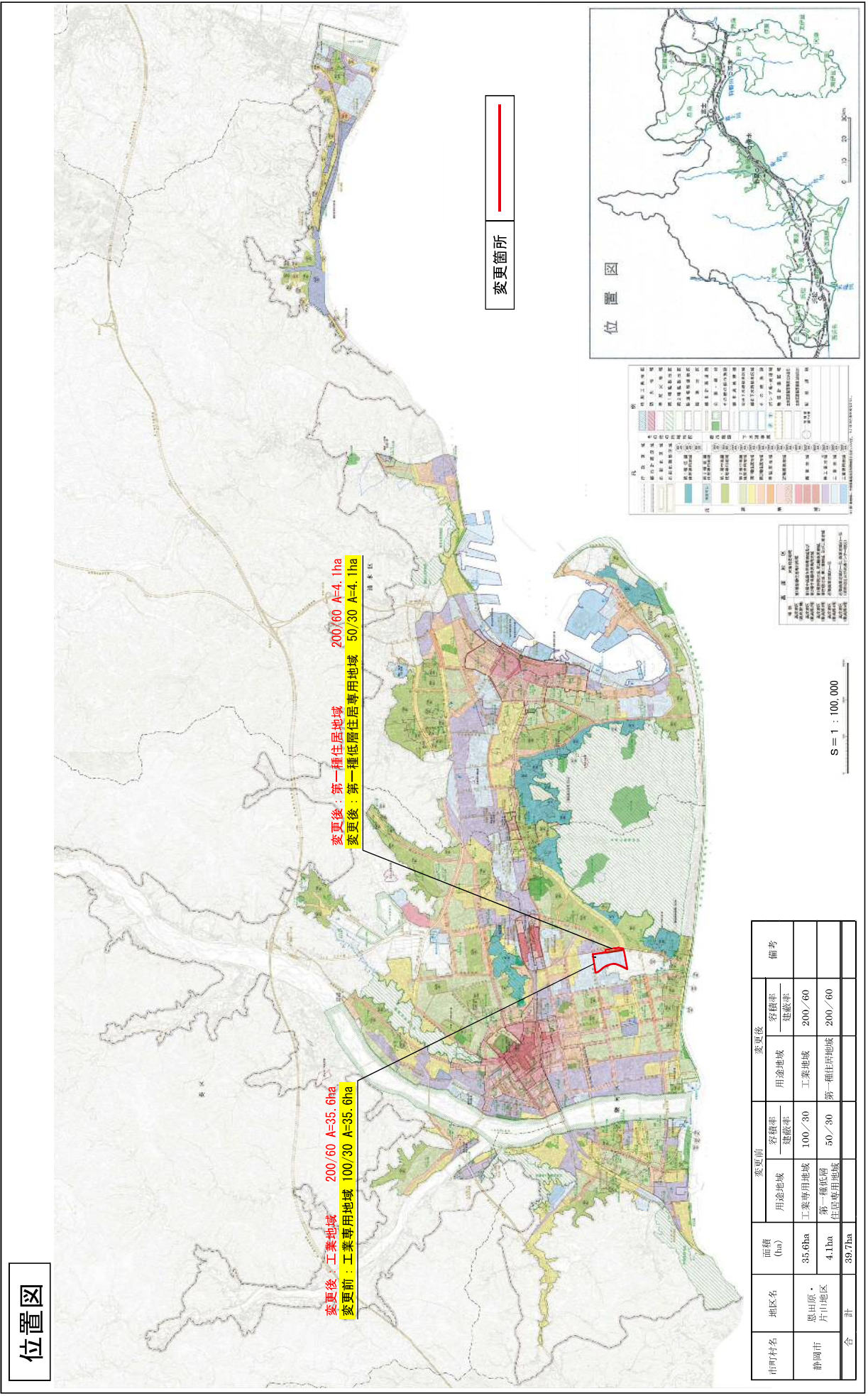
変 更 概 要

市町村名	地区名	面積 (ha)	変更前		変更後		備考
			用途地域	容積率 建蔽率	用途地域	容積率 建蔽率	
静岡市	恩田原・ 片山地区	35.6ha	工業専用地域	100/30	工業地域	200/60	
		4.1ha	第一種低層住 居専用地域	50/30	第一種住居地域	200/60	
合 計		39.7ha					

静岡都市計画用途地域の變更 (静岡市決定)

第 号議案附图

No. 1

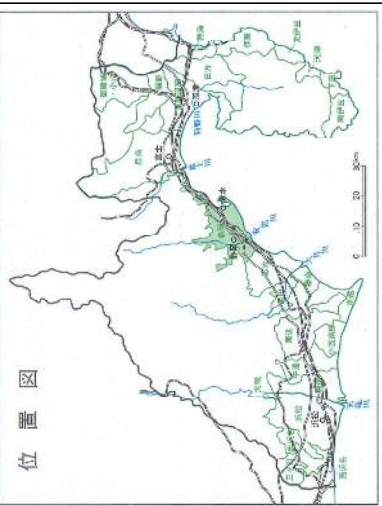


位置図

變更後：工業地域 200/60 A=35.6ha
 變更前：工業専用地域 100/30 A=35.6ha

變更後：第一種住居地域 200/60 A=4.1ha
 變更前：第一種低層住居専用地域 50/30 A=4.1ha

變更箇所



用途地域	容積率	建蔽率
第一種工業地域	200/60	30%
第二種工業地域	200/60	30%
工業専用地域	100/30	30%
第一種住居地域	200/60	30%
第二種住居地域	200/60	30%
第一種低層住居専用地域	50/30	30%
第二種低層住居専用地域	50/30	30%
第三種低層住居専用地域	50/30	30%
第一種中層住居専用地域	50/30	30%
第二種中層住居専用地域	50/30	30%
第三種中層住居専用地域	50/30	30%
第一種高度住居専用地域	50/30	30%
第二種高度住居専用地域	50/30	30%
第三種高度住居専用地域	50/30	30%
第一種商業地域	200/60	30%
第二種商業地域	200/60	30%
第三種商業地域	200/60	30%
第一種公共施設地域	200/60	30%
第二種公共施設地域	200/60	30%
第三種公共施設地域	200/60	30%
第一種公園緑地	200/60	30%
第二種公園緑地	200/60	30%
第三種公園緑地	200/60	30%
第一種河川緑地	200/60	30%
第二種河川緑地	200/60	30%
第三種河川緑地	200/60	30%
第一種遊歩道	200/60	30%
第二種遊歩道	200/60	30%
第三種遊歩道	200/60	30%
第一種緑地	200/60	30%
第二種緑地	200/60	30%
第三種緑地	200/60	30%
第一種水辺緑地	200/60	30%
第二種水辺緑地	200/60	30%
第三種水辺緑地	200/60	30%
第一種公園	200/60	30%
第二種公園	200/60	30%
第三種公園	200/60	30%
第一種公園	200/60	30%
第二種公園	200/60	30%
第三種公園	200/60	30%

市町村名	地区名	面積 (ha)	變更前		變更後		備考
			用途地域	容積率 建蔽率	用途地域	容積率 建蔽率	
静岡市	豊田原・ 片山地区	35.6ha	工業専用地域	100/30	工業地域	200/60	
		4.1ha	第一種低層 住居専用地域	50/30	第一種住居地域	200/60	
合 計		39.7ha					

S = 1 : 100,000

静岡都市計画用途地域の變更（静岡市決定）

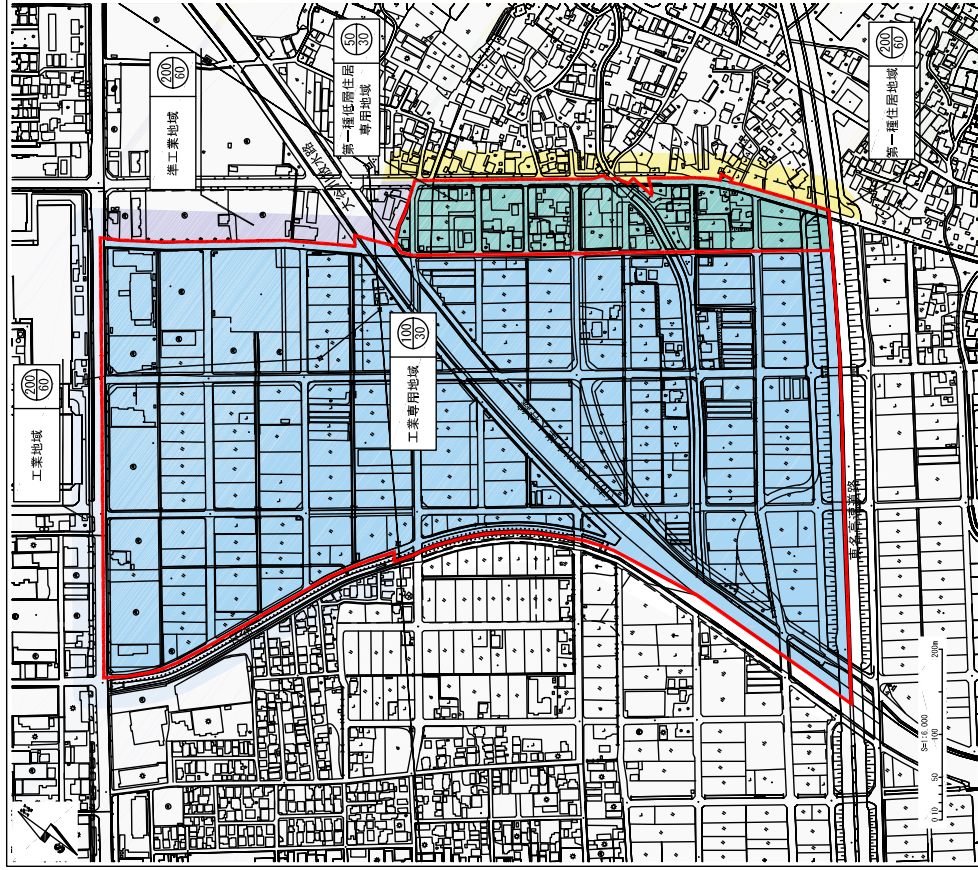
第 号議案附图

No.2

拡大図

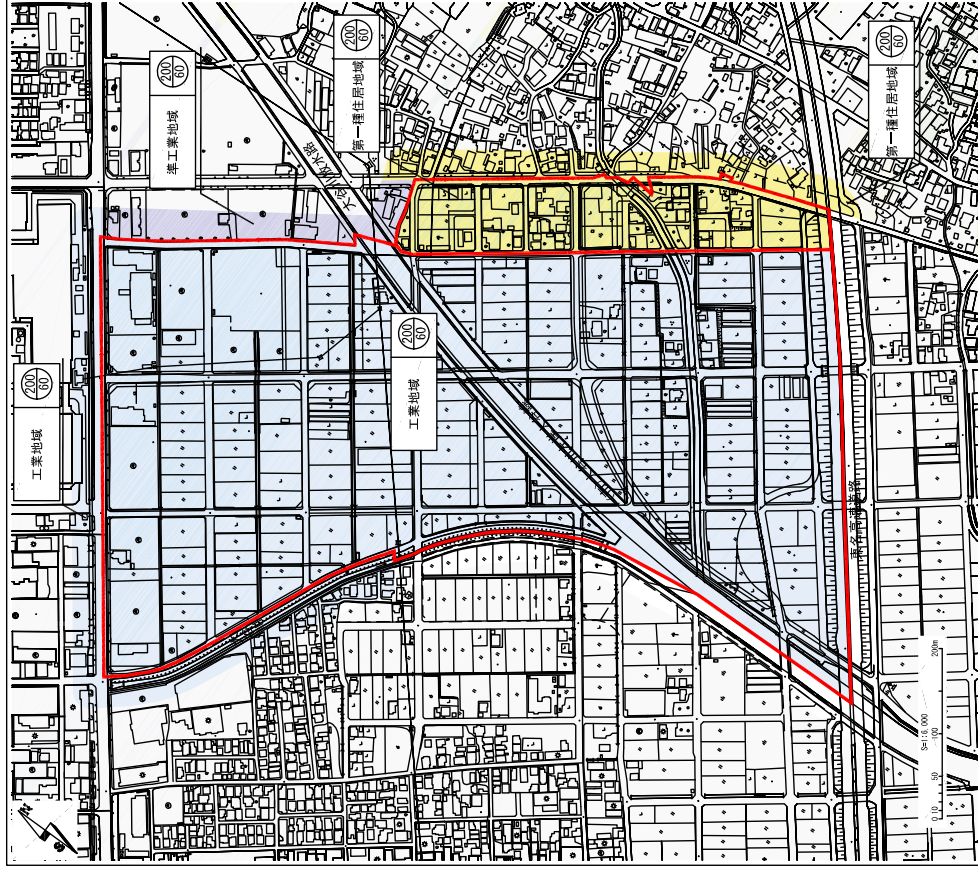
変更前

变更后



凡例

	用途地域境界
	第一種低層住居専用地域
	第一種住居地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域



凡例

	用途地域境界
	第一種住居地域
	準工業地域
	工業地域