

静岡都市計画地区計画の変更（静岡市決定）

静岡都市計画地区計画 清水三保羽衣地区計画を次のように変更する。

| | |
|-------------------------|--|
| 名 称 | 清水三保羽衣地区計画 |
| 位 置 | 静岡市清水区三保松原町の全部 静岡市清水区三保字堀池、宇羽衣脇の各一部 |
| 面 積 | 約 22.9ha |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、JR 東海道本線清水駅から折戸湾を隔てて南東約 4 km、三保半島のほぼ中心に位置し、名勝三保松原に隣接した風光明媚な地区である。</p> <p>この恵まれた環境のもと、豊かな自然環境を生かし、快適で活力あふれる都市空間の形成を目指した市街地整備を図るため、平成 16 年度から土地区画整理事業を施行している。</p> <p>本計画では区画整理事業区域及び合わせて施行される都市計画道路整備沿道区域について、幹線道路沿いの利便性を活かした生活利便施設を誘導し、住宅地における居住環境の向上を図る。また、今後予想される建築物等の用途の混在や敷地細分化等による住環境の悪化を未然に防止することにより、快適性と利便性に満ちた魅力ある良好な市街地環境を確保することを目標とする。</p> |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | <p>恵まれた立地条件や基盤施設の整備といった点を活かして、良好な居住環境と生活利便施設の立地との調和がとれた、居住しやすい個性あるまちづくりを目指して、以下のように土地利用の方針を設定する。</p> <p>① A 地区 一戸建住宅を主体とした良好な居住環境を有する低層住宅地の形成を目指す。</p> <p>② B 地区 背後の低層住宅や自然環境との調和に留意しながら、小規模な業務施設も立地可能な住宅地の形成を目指す。</p> <p>③ C 地区 土地区画整理事業が行われることを踏まえ、周辺の住宅地や自然環境との調和に留意しながら、幹線道路沿いの利便性を活かした商業施設等も立地可能な住宅地の形成を目指す。</p> <p>④ D 地区 周辺の住宅地や自然環境との調和に留意しながら、幹線道路沿いの利便性を活かした商業施設等も立地可能な住宅地の形成を目指す。</p> |
| その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 | <p>土地区画整理事業、都市計画道路整備事業により整備される都市計画道路、公園、及び区画道路等を計画的に整備し、都市機能の向上を図ると共に、これらの施設の維持・保全に努める。また、建築物等に関する事項を定め、良好な住環境の形成・維持を図る。</p> |

| 地区区分 | 地区の名称 | A地区 | B地区 | C地区 | D地区 |
|-----------------------|---------------------|---|--|--|--------|
| | 地区の面積 | 約8.0ha | 約2.6ha | 約10.5ha | 約1.8ha |
| 地 区 建 築 物 等 整 備 計 画 項 | 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) 建築基準法別表第二(イ)項第1号から第3号、第6号、第8号から第10号に掲げるもの | 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) 建築基準法別表第二(イ)項第1号から第3号、第6号、第6号から第10号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二(ロ)項第2号及び第3号に掲げるもの (3) 建築基準法施行令第130条の3第1項第1号に掲げるもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)項第4号(幼稚園を除く)、第5号及び第7号に掲げるもの。 (2) 建築基準法別表第二(ハ)項第2号に掲げるもの | |
| | 建築物の容積率の最高限度 | 建築物の延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)の敷地面積に対する割合(容積率)は、10分の15以下とする。 | | | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の敷地面積は、135㎡以上でなければならない。 ただし、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地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は、この限りではない。 | | | |
| | 壁面の位置の制限 | 1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。 2 前項に定められた限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、次の各号のいずれかに該当する場合は、前項の規程にかかわらずこの限りでない。 (1) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (2) 壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物。 (3) ポーチその他これに類する建築物の部分で、高さが5m以下であるもの。 (4) 出窓の部分 | | | |
| | 建築物等の高さの最高限度 | 1 建築物の高さの最高限度は、10mとする。 2 前項に定められた高さについては、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。 3 建築物の各部の高さは、隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。 | 1 建築物の高さの最高限度は、10mとする。 2 前項に定められた高さについては、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。 | | |
| | 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限 | 1 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色等のはでな色彩を避け、周辺の自然景観等と調和がとれた落ち着いた色調とする。 2 屋外広告物は、自己用以外のものを設置してはならない。ただし、まちの案内や掲示物等の掲示用施設など生活上必要となるものはこの限りでない。 | | | |
| | 垣又はさくの構造の制限 | 道路に面する垣又はさくの構造は、次の各号に適合するものとする。 ただし、敷地地盤から高さ0.6m以下の部分又は門、門柱、若しくは長さ左右2m以下の門の袖については、この限りではない。 (1) 生垣 (2) 木又は竹製のもの(合成樹脂等の疑木、疑竹含む) (3) フェンス、金網等で透視可能なもの | | | |

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

都市計画道路の計画変更等に伴い、清水三保羽衣地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

都市計画道路 3・4・48 号塚間羽衣線の一部区間の計画変更及び都市計画道路 3・5・74 号羽衣海岸線の一部区間の廃止に伴い、当該都市計画道路の中心線等を地区計画区域界の根拠に指定している区間において、当該都市計画道路の計画変更及び廃止により地区計画区域界が変更となることから、清水三保羽衣地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 概 要

- 1 地区計画区域及び面積を変更する。

| 名 称 | 変更前 | 変更後 | 備 考 |
|----------------|-----------|-----------|-------------|
| 清水三保羽衣 地区計画 | 約 22.9 ha | 約 22.9 ha | 約 0.01 ha 増 |

- 2 各地区区分及び面積を変更する。

| 地区の名称 | 変更前 | 変更後 | 備 考 |
|-------|-----------|-----------|-------------|
| A 地区 | 約 8.0 ha | 約 8.0 ha | |
| B 地区 | 約 2.6 ha | 約 2.6 ha | |
| C 地区 | 約 10.5 ha | 約 10.5 ha | |
| D 地区 | 約 1.8 ha | 約 1.8 ha | 約 0.01 ha 増 |

位置図

三保地区



変更後：清水三保羽衣地区計画 A = 約22.9ha
変更前：清水三保羽衣地区計画 A = 約22.9ha

| 凡 例 | |
|---|-----------|
|  | 変更後地区計画区域 |
|  | 変更前地区計画区域 |



拡大図

三保地区

