

## 静岡都市計画地区計画の変更（静岡市決定）

都市計画地区計画 谷津地区計画を次のように変更する。

名	称	谷津地区計画
位	置	<p>静岡市清水区</p> <p>谷津町一丁目字前田、字中森西、字陣加堂</p> <p>谷津町二丁目字西堀田、字西畑及び字出口の全部 並びに</p> <p>八木間町字上山、字正明寺前、字杉山、字飯生方、</p> <p>谷津町一丁目字十二所、字山本、字久保田、字宮脇、字井森下、</p> <p style="text-align: center;">字井森上、字前川原、字鶴ノ背、字沢入、</p> <p>谷津町二丁目字松山、字古谷津、字堂山、字ヨウメン、字城山、</p> <p style="text-align: center;">字内屋敷、字町屋及び字上川原の各一部</p>
面	積	約 44.6 h a
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は清水区の北東部、J R 東海道本線・興津駅から約 2 k m、国道 5 2 号沿道に位置し、二級河川興津川右岸の豊かな自然に恵まれた地区であり、土地区画整理事業により、都市基盤を整備し、主として住宅地及び工業地としての土地利用を図り、本市住宅用地の供給及び工業の適正配置を予定する地区である。</p> <p>しかし、地区の地形や社会情勢の不安などを理由に、長期にわたり都市基盤整備の見通しがたたないことから、今後のまちづくりの手法の再構築が必要である。</p> <p>そこで、本計画は土地利用の方向性が明確になるまでの間、無秩序な開発等を防止し、現在の地区内環境を維持することを目標とする。</p>
	土地利用に関する方針	<p>本地区は、将来の土地利用に円滑に対応するため、無秩序な開発による市街化を防止し、現在の地区内環境を維持するよう土地利用を誘導する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>将来の土地利用の方針による環境変化に対し円滑に対応できるよう、建築物等の用途に関し制限を設ける。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>盛土等は地区計画決定時の高さを維持するように努めるとともに、擁壁の設置に際しても地区計画決定時の地盤高さを維持するものとする。</p>

	地区の区分	地区の名称	A 地区 (第 2 種中高層住居専用地域)	B 地区 (第 2 種住居地域)	C 地区 (準工業地域)	D 地区 (工業地域)
		地区の面積	約 23.1ha	約 12.8ha	約 2.2ha	約 6.5ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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 2 (い) 項第三号に掲げる建築物  (2)事務所	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 2 (い) 項第三号に掲げる建築物  (2)事務所  (3)建築基準法別表第 2 (に) 項第三号、第四号および第五号に掲げる建築物  (4) 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第二号および第三号に掲げる建築物	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 2 (い) 項第三号に掲げる建築物  (2)事務所  (3)建築基準法別表第 2 (に) 項第三号、第四号および第五号に掲げる建築物  (4) 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第二号および第三号に掲げる建築物  (5) 建築基準法別表第 2 (へ) 項第三号および第五号に掲げる建築物  (6) 建築基準法別表第 2 (ち) 項第二号および第三号に掲げる建築物  (7) 印刷所	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 2 (い) 項第三号に掲げる建築物  (2)事務所  (3)建築基準法別表第 2 (に) 項第三号および第五号に掲げる建築物  (4) 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第二号および第三号に掲げる建築物  (5) 建築基準法別表第 2 (へ) 項第五号に掲げる建築物  (6) 印刷所

※解説

	地区の区分	地区の名称	A地区 (第2種中高層住居専用地域)	B地区 (第2種住居地域)	C地区 (準工業地域)	D地区 (工業地域)
		地区の面積	約 23.1ha	約 12.8ha	約 2.2ha	約 6.5ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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2 (い) 項第三号に掲げる建築物 ⇒共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)事務所  以下、用途地域で制限	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2 (い) 項第三号に掲げる建築物 ⇒共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)事務所 (3)建築基準法別表第2 (に) 項第三号、第四号および第五号に掲げる建築物 ⇒ボーリング場、スケート場、水泳場、その他、ホテル又は旅館、自動車教習所 (4) 建築基準法別表第2 (ほ) 項第二号および第三号に掲げる建築物 ⇒マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他、カラオケボックス、その他	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2 (い) 項第三号に掲げる建築物 ⇒共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)事務所 (3)建築基準法別表第2 (に) 項第三号、第四号および第五号に掲げる建築物 ⇒ボーリング場、スケート場、水泳場、その他、ホテル又は旅館、自動車教習所 (4) 建築基準法別表第2 (ほ) 項第二号および第三号に掲げる建築物 ⇒マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他、カラオケボックス、その他	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2 (い) 項第三号に掲げる建築物 ⇒共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)事務所 (3)建築基準法別表第2 (に) 項第三号および第五号に掲げる建築物 ⇒ボーリング場、スケート場、水泳場、その他、ホテル又は旅館(用途地域で制限)、自動車教習所 (4) 建築基準法別表第2 (ほ) 項第二号および第三号に掲げる建築物 ⇒マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他、カラオケボックス、その他

				<p>以下、用途地域で制限</p> <p>(5) 建築基準法別表第2 (へ) 項第三号および第五号に掲げる建築物 ⇒劇場、映画館、演芸場又は観覧場、倉庫業を営む倉庫</p> <p>(6) 建築基準法別表第2 (ち) 項第二号および第三号に掲げる建築物 ⇒キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、その他、個室付浴場業に係る公衆浴場</p> <p>(7) 印刷所</p>	<p>(5) 建築基準法別表第2 (へ) 項第五号に掲げる建築物 ⇒<del>劇場、映画館、演芸場又は観覧場</del>、(用途地域で制限)、倉庫業を営む倉庫</p> <p>以下、用途地域で制限</p> <p>(6) 印刷所</p>
--	--	--	--	---	--

## 理 由

本地区の土地利用の方向性が明確になるまでの間、無秩序な開発等を防止し、現在の地区内環境の維持を図るため、谷津地区計画を本案のとおり変更する。

## 変 更 理 由

本地区は清水区の北東部、J R 東海道本線・興津駅から約 2 k m、国道 52 号沿道に位置し、二級河川興津川右岸の豊かな自然に恵まれた地区で、平成 4 年に組合土地区画整理事業による都市基盤整備を前提に市街化編入した地区である。

また、「静岡市都市計画マスタープラン」の地域別構想「庵原地区」における市街地環境の整備方針では、「改善型市街地」に位置つけられ、土地区画整理事業等の計画的なまちづくりを図るものとされている。

しかし、本地区は、地区の地形や社会情勢の不安などを理由に、長期にわたり都市基盤整備の見通しがたたないことから、今後のまちづくりの手法の再構築が必要である。

そこで、本地区の土地利用の方向性が明確になるまでの間、本計画により建物用途の制限を定め、無秩序な開発等を防止し、現在の地区内環境を維持することにより、将来の土地利用方針に円滑に対応するため、谷津地区計画を本案のとおり変更する。

静岡都市計画地区計画の変更  
谷津地区計画  
静岡市決定  
**参考図**  
(地区整備計画区域説明図)  
S=1/2,500

