

静岡都市計画地区計画の決定（静岡市決定）

静岡都市計画地区計画 中島地区計画を次のように決定する。

名 称	中島地区計画	
位 置	静岡市駿河区大字中島字畑タオシ、字本作、字西浜ヶウラ及び字東浜ヶウラの全部、並びに字小家、字立割、字横割、字浜村及び字二十五人割の各一部	
面 積	約 26.6ha	
地区計画の 目 標	<p>本地区は、静岡市の市街地の南部、J R 静岡駅から南方概ね 3.5 kmの安倍川河口の東側に位置し、地区の南方には駿河湾を望むことができる。また、周辺を閑静な住宅市街地に囲まれるなど、自然豊かな地区である。</p> <p>一方、東名高速道路静岡 I . C に近く、国道 150 号が地区内を通過していることから、交通利便性の高い地区である。また、地区内の都市計画道路海岸幹線、及び駒形中島線も整備中で、今後、交通利便性が一層高まることが予想される。</p> <p>そこで、地区計画を策定して、市街化区域にふさわしい道路等の都市基盤施設の整備を誘導するとともに、ゆとりある敷地規模が確保された住宅地として、災害に強く、安全で安心な居住環境及び都市環境を形成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	土地利用の 方 針	<p>本地区は、良好な居住環境及び都市環境の形成を図るため、中低層の住宅や共同住宅、居住環境を阻害しない福祉施設、及び日常生活に必要な商業施設等が調和した土地利用を図る。</p> <p>また、地区内南部の一部に見受けられる短冊状の敷地は、住宅としての土地利用が図れるよう、土地区画整理事業や民間事業者による開発等により、敷地の整序を誘導する。</p>
	地区施設の 整備の方針	<p>本地区の地区施設の整備は、良好な都市環境を形成するため、地区施設として道路・公園の配置及び規模を定め、市街化区域にふさわしい都市基盤の整備を行う。</p>
	建築物等の 整備の方針	<p>本地区の建築物等の整備は、良好な居住環境の形成するために、敷地面積の最低限度、壁面の位置、かき又はさくの構造で必要な制限を定めるものとする。</p>
	その他当該 区域の整 備、開発 及び保全 に関する 方針	<p>災害に強く、安全で安心なまちづくりを図るため、住宅等の建替えや新築時には津波の影響を考慮した敷地の造成や建物の構造に配慮する。</p>

地区 整備 計画	地区施設の 配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			区画街路1号	5.5m	約 80m	
			” 2号	6.0m	約 70m	
			” 3-1号	5.5m	約 40m	
			” 3-2号	6.0m	約 150m	
			” 4号	4.0m	約 85m	
			” 5号	4.0m	約 85m	
			” 6号	5.0m	約 130m	
			” 7号	4.0m	約 80m	
			” 8号	4.0m	約 80m	
			” 9号	4.0m	約 80m	
			” 10号	4.0m	約 80m	
	公園	名称	規模			
1号公園		約 0.25ha ※				
建築物等 に関する 事項	建築物の敷地面積の最低限度	165 m ²				
	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、次の各号に定める数値以上離さなければならない。</p> <p>(1) 道路（地区施設として定めた道路、及び開発行為等により整備される道路を含む）境界線から 1.0m</p> <p>(2) 隣地境界線から 0.5m</p> <p>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、前項の規定にかかわらずこの限りでない。</p> <p>(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 m²以内であるもの</p> <p>(2) 壁を有しない自動車車庫その他これに類する建築物</p> <p>(3) ポーチその他これに類する建築物の部分で、高さが 5 m以下であるもの</p> <p>(4) 出窓の部分</p>				
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面するかき又はさく（門柱、長さ 2 m以下の門の袖、門扉を除く。）の構造は、次の各号のいずれかに該当するものとする。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 前面道路の路面の中心からの高さが 1.6m以下の透視可能なもの。ただし、前面道路の路面の中心からの高さが 0.6m以下の部分の構造については適用しない。</p> <p>(3) 道路境界線から 0.5m以上後退した位置に設けるもの（コンクリートブロック造その他これに類する構造も可）で、前面道路の中心からの高さが 1.6m以下であるもの。ただし、道路境界線から後退した部分に緑化推進のための植栽をする場合に限る。</p>				

「区域は計画図表示のとおり」

※高架下部分において橋脚・昇降階段は区域から除外する。

理 由

本地区の地区施設を定めるとともに、ゆとりある敷地規模の確保等、良好な居住環境及び都市環境を形成するため、地区計画を本案のとおり決定する。

決 定 理 由

中島地区は、静岡市の中心市街地の南部、ＪＲ静岡駅から南方概ね 3.5 km の安倍川河口の東側に位置し、周辺を閑静な住宅市街地に囲まれている。

本地区は、昭和 45 年の当初線引きにおいて、面的基盤整備の実施を前提に市街化区域に指定されたが、事業実施に至らなかったため、昭和 61 年に市街化調整区域に変更するとともに、面的基盤整備の実施が確実になった時点で市街化区域に編入できる「特定保留地区」となり、本市の総合計画や都市計画マスタープラン等の各種上位計画においても将来の住宅市街地として位置付けられている地区である。

また、東名高速道路静岡 I . C に近接し、地区内の幹線道路である国道 150 号、都市計画道路海岸幹線及び駒形中島線やその他の道路の整備も進み、交通利便性が一層高まっている。

このように本地区は、都市施設等の面的整備が進行し、一部の道路・公園を地区施設として定めることにより、計画的な市街化が確実と見込まれ、加えて、地域住民の市街化区域への編入の意向を踏まえ、本地区を市街化区域に編入する。

そこで、地区施設を定め、ゆとりある敷地規模の確保等、良好な居住環境及び都市環境を形成するため、地区計画を本案のとおり決定する。

静岡都市計画地区計画の決定

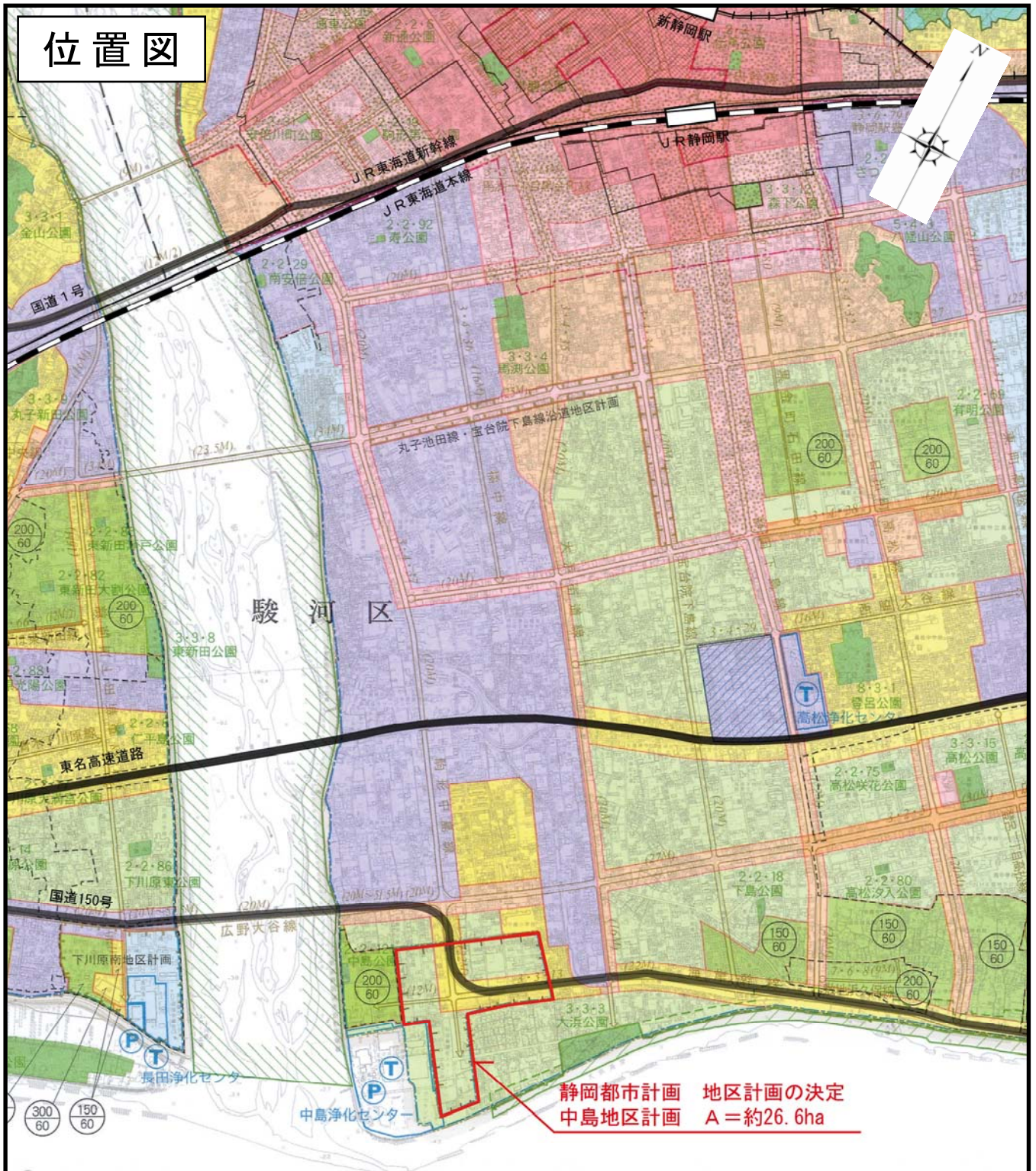
中島地区計画

(静岡市決定)

第 号議案附図

No. 1

位置図



S = 1 : 25,000

凡 例

	地区計画決定区域
---	----------

静岡都市計画地区計画の決定

中島地区計画

(静岡市決定)

第 号議案附図

No. 2

拡大図

