

東駿河湾広域都市計画地区計画の変更（長泉町決定）

東駿河湾広域都市計画地区計画を次のように変更する。

名	称	国道 246 号沿道下長窪・南一色地区計画
位	置	長泉町大字下長窪字城山、藤生、鉄平、坂下、上野、大字南一色字大平、石行塚、道下、中溝、大林、野添、内田、宮脇、壺町田、法喜庵、天神山、新福地、前ノ田の一部
面	積	約 27. 8 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は長泉町の北部に位置し、主要幹線道路・国道 246 号沿道の地区については、既に商業・業務用店舗が数多く立地したサービスニーズの高い地区であり、またその地区に隣接した高規格道路東駿河湾環状線及び黄瀬川に囲まれた地区については良好な住環境が形成されている。</p> <p>そこで、地区計画を導入することにより、国道 246 号沿道の地区については、積極的に商業需要に対応し、健全で魅力ある路線型の商業・サービスエリアの形成を目指し、また東駿河湾環状線及び黄瀬川に囲まれた地区については、良好な住環境に配慮しつつ、これと調和した商業地の形成に努める。</p>
	土地利用の方針	<p>地区の特性に応じた土地利用を図るため、当該地区を次の 2 地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 幹線道路沿道地区（A 地区）</p> <p>土地の高度利用を推進し、大規模店舗棟の沿道サービス関連の商業業務施設の集積を図ることにより地区の活性化を図る。</p> <p>(2) 生活利便施設地区（B 地区）</p> <p>良好な住環境に配慮しながら、生活に必要な利便施設、店舗事務所等の立地を認め、住宅と商業業務施設とが調和のとれた地区をめざす。</p>
	地区施設の整備方針	<p>1 国道 246 号については、広域交通の円滑な処理と沿道サービス施設へのアクセスの効率化を図るため、早期整備の促進を図る。</p> <p>2 安全な歩行者空間と快適な商業空間の確保をするため、既存の道路等を有効に生かしながら、細街路等の整備を促進する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>1 良好な住宅地として環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、建築面積の敷地面性に対する割合の最高限度、高さ、壁面の位置等の制限を行う。</p> <p>2 商業業務地区としての市街地形成を積極的に推進していくため、建築物の 1 階部分の用途を定める。</p>

地区の区分	名称	幹線道路沿道地区（A地区） （近隣商業地域）	生活利便施設地区（B地区） （近隣商業地域）
	面積	約 22.8ha	約 5.0ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 m²を超えるもの（自動車修理工場を除く）。</p> <p>2 敷地が国道 246 号（以下この欄において「道路」という。）に接する場合にあっては次の各号の一に該当する建築物 ただし、道路に接する敷地の長さが 4 メートル未満である建築物の場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 1 階で道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿（以下この欄において「住宅等」という。）の用に要するもの</p> <p>(2) 1 階で道路に面する部分を住宅等の用に供するために利用される自動車車庫</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 工場（建築基準法施行令第 130 条の 6 に定めるものを除く。）</p> <p>2 ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する政令で定める運動施設</p> <p>3 ホテル又は旅館</p> <p>4 自動車教習所</p> <p>5 畜舎で床面積の合計が 15 m²を超えるもの</p> <p>6 カラオケボックス</p> <p>7 劇場、映画館、演劇場又は観覧場</p> <p>8 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律における風俗営業、風俗関連営業及び深夜における飲食店営業等の利用に供する施設</p>
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	<p>1 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は 10 分の 6 を超えてはならない。</p> <p>2 前項の規定の適用については、第 1 号に該当する建築物にあっては、同項に掲げる数値に 10 分の 1 を加えたもの当該数値とし、第 2 号に該当する建築物にあっては、同項に掲げる数値に 10 分の 2 を加えたものを当該数値とする。</p> <p>(1) 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物</p> <p>(2) 準防火地域の制限に適合する建築物</p> <p>3 前項の規定は、次の各号の一に該当する建築物については、適用しない。</p>	<p>1 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は 10 分の 6 を超えてはならない。</p> <p>2 前項の規定の適用については、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物にあっては、同項に掲げる数値に 10 分の 1 を加えたものを当該数値とする。</p> <p>3 前項の規定は、次の各号の一に該当する建築物については適用しない。</p> <p>1 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの</p> <p>2 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないもの</p>	

地区整備計画	建築物等		(1) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの (2) 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないもの	
	に	建築物等の高さの最高限度又は最低限度	_____	建築物の各部分の高さは、当該部分から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、10mを加えたものを超えてはならない。
	関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、国道 246 号の道路境界線から 1.0 メートル以上離さなければならない。 ただし、別棟の車庫及び物置で延べ面積が 20 平方メートル未満のものは除く	_____

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理 由

新設町道 873 号線の整備に伴い、適切な土地利用等を実現するため、地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

本区域は、主要幹線道路である国道 246 号の沿道土地利用を図り、沿道サービス型店舗等の立地を許容しつつ、周辺住宅地と調和のとれた良好な住居環境の保護を図る区域である。

第 2 次長泉町都市計画マスタープラン（2018 年～2035 年）においては、当該変更箇所は医療健康産業集積地としての土地利用が位置づけられている。

近年利用者が増加する県立静岡がんセンターへアクセスする道路ネットワークにおいて、慢性的な渋滞が課題となっており、県立静岡がんセンターへのアクセス向上を図るため新設町道 873 号線を整備予定である。

このため、新設町道に接する区域について、隣接する県立静岡がんセンター周辺地区と一体の土地利用を図ることとし、国道 246 号沿道下長窪・南一色地区計画の区域を本案のとおり変更する。

変 更 概 要

位置		変 更 前	変 更 後
位置		長泉町大字下長窪字城山、藤生、鉄平、坂下、大字南一色字大平、石行塚、道下、中溝、大林、野添、内田、宮脇、壺町田、法喜庵、天神山、新福地、前ノ田の一部	長泉町大字下長窪字城山、藤生、鉄平、坂下、 <u>上野</u> 、大字南一色字大平、石行塚、道下、中溝、大林、野添、内田、宮脇、壺町田、法喜庵、天神山、新福地、前ノ田の一部
面積		約 28.9ha	約 <u>27.8ha</u>
幹線道路沿道地区 (A地区)	面積	約 23.9ha	約 <u>22.8ha</u>

東駿河湾広域都市計画地区計画の決定（長泉町決定）

東駿河湾広域都市計画地区計画を次のように決定する。

名	称	国道246号沿道下長窪・南一色地区計画
位	置	長泉町大字下長窪字城山、藤生、鉄平、坂下、大字南一色字大平、石行塚、道下、中溝、大林、野添、内田、宮脇、壺町田、法喜庵、天神山、新福地、前ノ田の一部
面	積	約28.9ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は長泉町の北部に位置し、主要幹線道路・国道246号沿道の地区については、既に商業・業務用店舗が数多く立地したサービスニーズの高い地区であり、またその地区に隣接した高規格道路東駿河湾環状線及び黄瀬川に囲まれた地区については良好な住環境が形成されている。</p> <p>そこで、地区計画を導入することにより、国道246号沿道の地区については、積極的に商業需要に対応し、健全で魅力ある路線型の商業・サービスエリアの形成を目指し、また東駿河湾環状線及び黄瀬川に囲まれた地区については、良好な住環境に配慮しつつ、これと調和した商業地の形成に努める。</p>
	土地利用の方針	<p>地区の特性に応じた土地利用を図るため、当該地区を次の2地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 幹線道路沿道地区（A地区） 土地の高度利用を推進し、大規模店舗等の沿道サービス関連の商業業務施設の集積を図ることにより地区の活性化を図る。</p> <p>(2) 生活利便施設地区（B地区） 良好な住環境に配慮しながら、生活に必要な利便施設、店舗事務所等の立地を認め、住宅と商業業務施設とが調和のとれた地区をめざす。</p>
	地区施設の整備方針	<p>1 国道246号線については、広域交通の円滑な処理と沿道サービス施設へのアクセスの効率化を図るため、早期整備の促進を図る。</p> <p>2 安全な歩行者空間と快適な商業空間の確保をするため、既存の道路等を有効に生かしながら、細街路等の整備を促進する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 良好な住宅地として環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、高さ、壁面の位置等の制限を行う。</p> <p>2 商業業務地区としての市街地形成を積極的に推進していくため、建築物の1階部分の用途を定める。</p>

承認
都計第406-5号
平成7年12月1日

決定
静岡県告示第...号
平成7年...月...日

地区の区分	名称	A 幹線道路沿道地区 (近隣商業地域)	B 生活便利施設地区 (近隣商業地域)
	面積	約23.9ha	約5.0ha
建築物等に 関する 計画 事項	建築物等の用途の制限 (知事承認)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの(自動車修理工場を除く。) 2 敷地が国道246号線(以下この欄において「道路」という。)に接する場合にあっては次の各号の一に該当する建築物 ただし、道路に接する敷地の長さが4メートル未満である建築物の場合はこの限りでない。 (1) 1階で道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿(以下この欄において「住宅等」という。)の用に供するもの (2) 1階で道路に面する部分を住宅等の用に供するために利用される自動車車庫	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 工場(建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く。) 2 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 畜舎で床面積の合計が15㎡を超えるもの 6 カラオケボックス 7 劇場、映画館、演劇場又は観覧場 8 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律における風俗営業、風俗関連営業及び深夜における飲食店営業等の利用に供する施設
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度(知事承認)	1 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は10分の6を超えてはならない。 2 前項の規定の適用については、第1号に該当する建築物にあっては、同項に掲げる数値に10分の1を加えたものを当該数値とし、第2号に該当する建築物にあっては、同項に掲げる数値に10分の2を加えたものを当該数値とする。 (1) 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物 (2) 準防火地域の制限に適合する建築物 前項の規定は、次の各号の一に該当する建築物については、適用しない。	1 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は10分の6を超えてはならない。 2 前項の規定の適用については、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物にあっては、同項に掲げる数値に10分の1を加えたものを当該数値とする。 3 前項の規定は、次の各号の一に該当する建築物については、適用しない。 1 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの 2 公園、広場、道路、川その他これらに類するもの 前項の規定は、安全上防火上及び衛生上支障がないもの

承認

都計第406-5号

平成7年2月21日

決定

静岡県静岡市清水区
平成7年2月21日

地 区 等 に 関 す る 事 項	建 築 物	<p>1 巡查派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの</p> <p>2 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないもの</p>	
	建築物の高さの制限 (知事承認)	_____	建築物の各部分の高さは、当該部分から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、10mを加えたものを超えてはならない。
	建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、国道246号線の道路境界線から1.0メートル以上離さなければならない。</p> <p>ただし、別棟の車庫及び物置で延べ面積が20平方メートル未満のものは除く。</p>	_____

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

