

東駿河湾広域都市計画用途地域の変更（長泉町決定）

東駿河湾広域都市計画用途地域を次のように変更する。

（長泉町）

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 高 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 及 び 考 考
第一種低層 住居専用地域	約 92 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	11.7%
第二種低層 住居専用地域	約 23 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	2.9%
第一種中高層 住居専用地域	約 8.9ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	5.7%
	約 36 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 44.9ha						
第二種中高層 住居専用地域	約 13 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.7%
第 一 種 住 居 地 域	約 187 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	23.8%
第 二 種 住 居 地 域	約 53 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.7%
準住居地域	約 26 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.3%
近隣商業地域	約 42 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	5.8%
	約 3.3ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 45.3ha						
準工業地域	約 151 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	19.2%
工業地域	約 104 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	13.2%
工業専用地域	約 47 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.0%
合 計	約 786.2ha						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割合」

## 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、用途地  
域を本案のとおり変更する。

## 変 更 理 由

国道 246 号沿道地区は、近隣商業地域に指定されている。

また、北西側に隣接する県立静岡がんセンター周辺地区は、平成 29 年 3 月に県立静岡がんセンターやファルマバレーセンター周辺を市街化区域に編入すると共に、医療健康産業集積地を目指し、準工業地域に指定された。

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ため、用途地域を近隣商業地域から準工業地域に変更する。

## 変更概要

種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	変更前面積	増減面積	変更後面積	変更後面積 (計画書面積)
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	43.1ha	-1.1ha	42.0ha	42 ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	149.7ha	1.1ha	150.8ha	151 ha

東駿河湾広域都市計画用途地域の変更（長泉町決定）

東駿河湾広域都市計画用途地域を次のように変更する。

（長泉町）

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の退距離の限度	建築物の敷地面積の最高限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 92 ha	10/10以下	5/10以下	-	-	10m	11.7%
第二種低層住居専用地域	約 23 ha	10/10以下	5/10以下	-	-	10m	2.9%
第一種中高層住居専用地域	約 8.9ha	10/10以下	5/10以下	-	-	-	
	約 36 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小計	約 44.9ha						5.7%
第二種中高層住居専用地域	約 13 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.7%
第一種住居地域	約 187 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	23.8%
第二種住居地域	約 53 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	6.7%
準住居地域	約 26 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	3.3%
近隣商業地域	約 43 ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	
	約 3.3ha	30/10以下	8/10以下	-	-	-	
小計	約 46.3ha						5.9%
準工業地域	約 150 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	19.1%
工業地域	約 104 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	13.2%
工業専用地域	約 47 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	6.0%
合計	約 786.2ha						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割合」



同意

都計第 184 号

平成29年 2月16日



参考) 東駿河湾広域都市計画用途地域の変更 (長泉町決定)

(長泉町)

(小数点以下第1位まで表示)

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 高 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 の 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 91.5ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	11.6%
第二種低層 住居専用地域	約 23.3ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	3.0%
第一種中高層 住居専用地域	約 8.9ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	5.7%
	約 36.2ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 45.1ha						
第二種中高層 住居専用地域	約 13.1ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.7%
第 一 種 住 居 地 域	約 186.9ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	23.8%
第 二 種 住 居 地 域	約 53.3ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.8%
準住居地域	約 25.7ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.3%
近隣商業地域	約 42.0ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	5.8%
	約 3.3ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 45.3ha						
準工業地域	約 150.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	19.2%
工業地域	約 103.7ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	13.2%
工業専用地域	約 46.9ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.0%
合 計	約 785.6ha						100.0%

(参 考) 東駿河湾広域都市計画用途地域の変更  
変 更 前 後 比 較 表

単位：ha

種 類	容積率 建ぺい率	最低敷地 面 積	沼津市 (変更なし)	三島市 (変更なし)	長泉町		清水町 (変更なし)	合 計	
					(変更前)	(変更後)		変更前	変更後
第一種低層	60/40	—	131.9	66.9	—	—	—	198.8	198.8
住居専用地域	80/40	165㎡	—	4.3	—	—	—	4.3	4.3
	80/50	—	292.0	98.0	—	—	—	390.0	390.0
	80/50	165㎡	—	183.5	—	—	—	183.5	183.5
	80/50	200㎡	—	37.9	—	—	—	37.9	37.9
	100/50	—	12.2	—	91.5	91.5	—	103.7	103.7
小 計			436.1	390.6	91.5	91.5	—	918.2	918.2
第二種低層	80/50	—	—	8.3	—	—	—	8.3	8.3
住居専用地域	100/50	—	—	—	23.3	23.3	—	23.3	23.3
	100/60	—	—	—	—	—	23.2	23.2	23.2
小 計			—	8.3	23.3	23.3	23.2	54.8	54.8
第一種中高層	100/40	—	15.2	—	—	—	—	15.2	15.2
住居専用地域	100/50	—	15.7	3.6	8.9	8.9	—	28.2	28.2
	150/50	—	—	10.2	—	—	—	10.2	10.2
	150/60	—	77.8	93.6	—	—	153.3	324.7	324.7
	200/60	—	25.7	58.3	36.2	36.2	—	120.2	120.2
小 計			134.4	165.7	45.1	45.1	153.3	498.5	498.5
第二種中高層	150/60	—	358.0	57.2	—	—	16.5	431.7	431.7
住居専用地域	200/60	—	315.7	110.1	13.1	13.1	—	438.9	438.9
小 計			673.7	167.3	13.1	13.1	16.5	870.6	870.6
第一種住居地域	200/60	—	562.5	135.4	186.9	186.9	159.9	1,044.7	1,044.7
第二種住居地域	200/60	—	254.5	114.1	53.3	53.3	38.8	460.7	460.7
準住居地域	200/60	—	83.3	40.5	25.7	25.7	17.9	167.4	167.4
近隣商業地域	200/80	—	95.7	113.1	43.1	42.0	8.2	260.1	259.0
	300/80	—	73.8	—	3.3	3.3	—	77.1	77.1
小 計			169.5	113.1	46.4	45.3	8.2	337.2	336.1
商業地域	300/80	—	—	—	—	—	17.0	17.0	17.0
	400/80	—	73.0	34.5	—	—	—	107.5	107.5
	500/80	—	32.1	—	—	—	—	32.1	32.1
	600/80	—	6.7	—	—	—	—	6.7	6.7
小 計			111.8	34.5	—	—	17.0	163.3	163.3
準工業地域	200/60	—	346.5	62.1	149.7	150.8	12.4	570.7	571.8
工業地域	200/60	—	260.5	115.7	103.7	103.7	86.8	566.7	566.7
工業専用地域	200/60	—	155.4	19.4	46.9	46.9	—	221.7	221.7
合 計			3,188.2	1,366.7	785.6	785.6	534.0	5,874.5	5,874.5