

榛南・南遠広域都市計画用途地域の変更（牧之原市決定）

榛南・南遠広域都市計画用途地域を次のように変更する。

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 低 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 26.6ha	8/10 以下	4/10 以下	—	200m ²	10m	建築物の敷 地面積の最 低限度の適 用除外規定 については 別紙の通り とする。
	約 10.2ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200m ²	10m	
	約 7.1ha	8/10 以下	5/10 以下	—	180m ²	10m	
小 計	約 43.9ha						4.5%
第二種中高層 住居専用地域	約 14.9ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
	約 87.0ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 62.1ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 164.0ha						16.7%
第一種住居地域	約 254.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	26.0%
第二種住居地域	約 81.3ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.3%
近隣商業地域	約 65.8ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	6.7%
商業地域	約 7.4ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.8%
準工業地域	約 32.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.3%
工業地域	約 28.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.9%
工業専用地域	約 301.8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	30.8%
合 計	約 980.6ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「備考欄は種類の面積の合計に対する値」

※「建築物の敷地面積の最低限度」の適用除外規定は、別紙のとおりとする。

適用除外規定

下記のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度」という。）は、適用しない。（ただし、下記事由が発生する際、最低限度の規定に違反しているものは除く。）

- 1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、その一部を次の各号に掲げる公共公益施設等の用に供するため、当該公共公益施設等の用に供する部分の土地を除いた全部を一の敷地として使用するもの
 - 1) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路
 - 2) 建築基準法第 42 条第 1 項第 2 号又は第 4 号の規定による道路
 - 3) 鉄道、河川その他これらに類する公共公益施設
- 2 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低限度に満たないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することならば最低限度に満たないこととなる土地で、当該土地から建築基準法第 42 条第 2 項、第 3 項又は第 5 項の規定によって道路の境界線とみなされる線と道路との間の部分の土地を除いた全部を一の敷地として使用するもの
- 3 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 98 条第 1 項の規定による仮換地の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
- 4 最低限度の決定又は変更以前に都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条、第 35 条の 2、又は附則第 4 項により許可された土地について、その許可された土地全部を一の敷地として使用するもの

参考

(榛南・南遠広域都市計画区域)

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 低 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 9.6ha	6/10 以下	4/10 以下	—	200m ²	10m	建築物の敷地 面積の最低限 度の適用除外 規定について は別紙の通り とする。
	約 10.1ha	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	
	約 26.6ha	8/10 以下	4/10 以下	—	200m ²	10m	
	約 7.1ha	8/10 以下	5/10 以下	—	180m ²	10m	
	約 10.2ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200m ²	10m	
	約 17.0ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
小計	約 80.6ha						4.4%
第一種中高層 住居専用地域	約 12.4ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
	約 58.1ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 70.5ha						3.8%
第二種中高層 住居専用地域	約 31.9ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
	約 87.0ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 102.9ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 97.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 319.4ha						17.4%
第一種住居地域	約 430.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	23.4%
第二種住居地域	約 235.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	12.8%
近隣商業地域	約 79.6ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	4.3%
商業地域	約 8.0ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 14.5ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 22.5ha						
小計							1.2%
準工業地域	約 50.3ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.7%
工業地域	約 133.3ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.3%
工業専用地域	約 416.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	22.7%
合計	約 1838.1ha			—	—	—	100.0%

「備考欄は種類の面積の合計に対する値」

※種類の面積の合計に対する値の合計は、小数点以下第2位を四捨五入してあるため 100%とはならない場合がある。

参考

(吉田町)

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 低 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 17.0ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	3.0%
第一種中高層 住居専用地域	約 12.4ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	2.2%
第二種中高層 住居専用地域 小 計	約 17.0ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	20.2%
	約 97.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 114.6ha						
第一種住居地域	約 80.8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	14.2%
第二種住居地域	約 131.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	23.2%
近隣商業地域	約 6.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.2%
商業地域	約 7.1ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.2%
準工業地域	約 17.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.1%
工業地域	約 65.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.5%
工業専用地域	約 114.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	20.2%
合 計	約 568.2ha						100.0%

「備考欄は、種類の面積の合計に対する値」

※種類の面積の合計に対する値の合計は、小数点以下第2位を四捨五入してあるため 100%とはならない場合がある。

参考

(御前崎市)

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 低 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 9.6ha	6/10 以下	4/10 以下	—	200m ²	10m	建築物の敷地 面積の最低限 度の適用除外 規定について は別紙の通り とする。 6.8%
	約 10.1a	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	
	約 19.7ha						
第一種中高層住 居専用地域	約 58.1ha	15/10 以下	6 /10 以下	—	—	—	20.1%
第二種中高層住 居専用地域	約 40.8ha	15/10 以下	6 /10 以下	—	—	—	14.1%
第一種住居地域	約 94.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	32.7%
第二種住居地域	約 22.3ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.7%
近隣商業地域	約 6.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.4%
商業地域	約 8.0ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.8%
工業地域	約 39.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	13.5%
合 計	約 289.3ha						100.0%

「備考欄は、種類の面積の合計に対する値」

※種類の面積の合計に対する値の合計は、小数点以下第2位を四捨五入してあるため 100%とはならない場合がある。

理 由

東名高速道路相良牧之原 IC 北側において、交流人口や定住人口の増加による新たな賑わいの拠点、交流拠点の創出をめざし、健全で合理的な土地利用の推進及び計画的な市街地形成を図るため、本案のとおり用途地域を変更する。

変 更 理 由

本地区は、牧之原市北部の東名高速道路相良牧之原 IC 北側に位置し、国道 473 号や東名高速道路相良牧之原インターチェンジに近接している。

本地区を含む東名高速道路相良牧之原インターチェンジ周辺は、第 2 次牧之原市総合計画において、市が掲げる重点施策の 1 つである「輝く高台開発プロジェクト」として位置付けられている。また、本地区は牧之原市都市計画マスタープランにおいて、広域交流拠点（魅力開発地）に位置づけられており、さらに、“ふじのくに” のフロンティアを拓く取組の推進区域の指定を受け、自然災害リスクの低さと広域交通の利便性を活かし、流通施設、研究施設、商業施設等の立地誘導を推進するとともに、職住近接でゆとりのある魅力的な住宅団地を整備していく地区として位置づけられ、土地区画整理事業による基盤整備が予定されている。

有事には、緊急物資の供給拠点や被災住民の受け皿となる避難所機能を確保する等の防災拠点として機能する複合的な拠点の形成を図ることで、産業の振興、雇用の場の確保、移住定住人口の拡大、災害に強いまちづくりなど、市や周辺地域全体に整備効果を波及させることを目指していく地区である。

以上のことから、本地区の整備構想に合わせ、良好な市街地の形成と商業、住居等の諸機能の適切な配置を誘導するため、用途地域を近隣商業地域、準工業地域及び第一種住居地に変更します。

変 更 概 要

地区別一覧

市町名	地区名	面積	変更前		変更後	
			用途地域	容積率 建ぺい率	用途地域	容積率 建ぺい率
牧之原市	相良牧之原 IC 北側	約 13.0ha	第一種低層住居 専用地域	50/30	近隣商業地域	200/80
牧之原市	相良牧之原 IC 北側	約 8.6ha	第一種低層住居 専用地域	50/30	準工業地域	200/60
牧之原市	相良牧之原 IC 北側	約 3.6ha	第一種低層住居 専用地域	50/30	第一種住居地域	200/60
合 計		約 25.2ha				

用途地域別一覧

種類	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	面積	
			変更前	変更後
第一種低層住居専用地域	5/10 以下	3/10 以下	約 25.2ha	0ha
第一種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 251.3ha	約 254.9ha
近隣商業地域	20/10 以下	8/10 以下	約 52.8ha	約 65.8ha
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 24.0ha	約 32.6ha