

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 25.2ha	5/10 以下	3/10 以下	—	—	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 26.6ha	8/10 以下	4/10 以下	—	200m <sup>2</sup>	10m	
	約 10.2ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200m <sup>2</sup>	10m	
	約 7.1ha	8/10 以下	5/10 以下	—	180m <sup>2</sup>	10m	
小 計	約 69.1ha						7.0%
第二種中高層 住居専用地域	約 14.9ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	16.7%
	約 87.0ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 62.1ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 164.0ha						
第一種住居地域	約 251.3ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	25.6%
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 52.8ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5.4%
商業地域	約 7.4ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.8%
準工業地域	約 24.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.5%
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。

## 別 紙

### 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 25.2ha	5/10 以下	3/10 以下	—	—	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 9.6ha	6/10 以下	4/10 以下	—	200m <sup>2</sup>	10m	
	約 10.1ha	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	
	約 26.6ha	8/10 以下	4/10 以下	—	200m <sup>2</sup>	10m	
	約 7.1ha	8/10 以下	5/10 以下	—	180m <sup>2</sup>	10m	
	約 10.2ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200m <sup>2</sup>	10m	
	約 17.0ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
小計	約 105.8ha						5.8%
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 426.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	23.2%
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 66.6ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.6%
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 41.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.3%
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	約 17.0ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
	約 97.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 114.6ha						20.2%
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 <sup>2</sup>	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	
小 計	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、用途地域を本案のとおり変更する。

## 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 号に接する約 28.7ha の区域である。高台に位置し、東名高速道路相良牧之原インターチェンジや御前崎港、富士山静岡空港への交通アクセスに優れ、利便性を活かした新たな賑わいや交流の拠点の形成が見込まれる地域である。

また、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おり、本地区に新しい広域交流拠点を形成し、農業を含む産業振興、雇用の場の確保、快適な住宅用地の創出や公共交通の充実を通じた定住人口と交流人口の増加を目指している。

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に用途地域と地区計画を指定する方針である。

しかし、土地利用の方針は概ね定まりつつあるが、各種関連施設の詳細な配置方針を検討中であることから、これらが決定するまでの間、無秩序な都市的土地利用を抑制するため、暫定的に、用途地域を本案のとおり変更する。

## 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 25.2ha	無指定	200/60	第 1 種低層住居専用地域	50/30
	相良牧之原 IC 北側	約 3.5ha	無指定	200/60	第 1 種住居地域	200/60
合 計		約 28.7ha				

### 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 1 種低層住居専用地域	5/10 以下	3/10 以下	約 0.0ha	約 25.2ha
第 1 種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 247.8ha	約 251.3ha

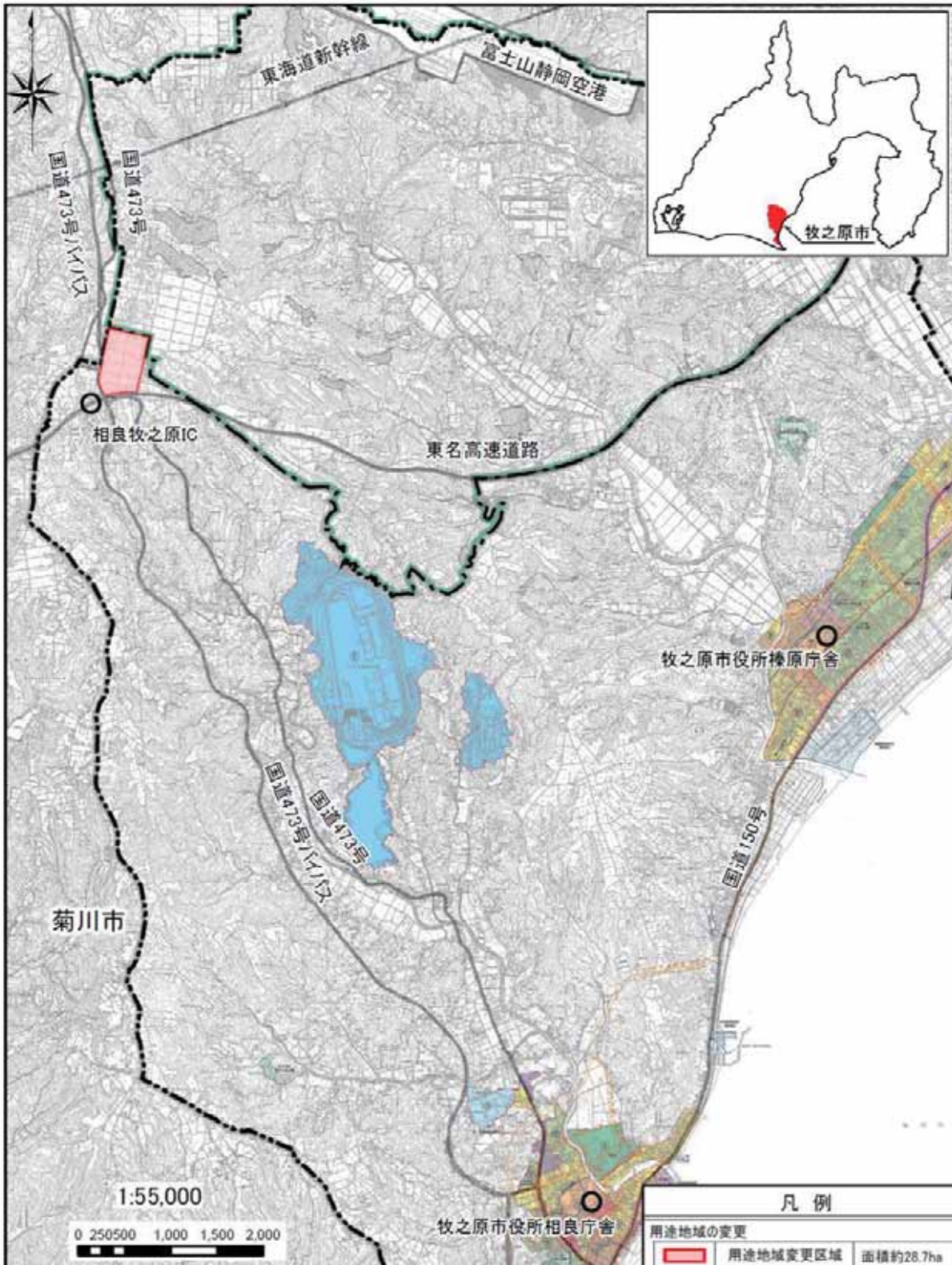


榛南・南遠広域都市計画用途地域の変更  
(牧之原市決定)

第1号議案附図

No.1

位置図



榛南・南遠広域都市計画用途地域の変更  
牧之原市決定

第1号議案附図

No.2

拡大図

