

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		県立静岡がんセンター周辺地区計画				
位 置		長泉町下長窪字茶木畑、出林、上野の一部及び東野字八分平の一部				
面 積		約 14.9 ha				
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、長泉町の市街地北部の丘陵地に位置し、東駿河湾環状道路と国道 246 号に挟まれ、地区北側には、県立静岡がんセンターが立地し、地区内には、静岡県医療健康産業研究開発センターが立地しており、ファルマバレープロジェクトの中核的な機能が集積する地区である。</p> <p>静岡県医療健康産業研究開発センターの操業等により、医療健康関連の事業所、地区内で働く従業員等のための日用品店舗、飲食店や職住近接の住宅等の需要が高まっており、市街地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、適正な都市的土地利用を推進し、良好な都市環境を形成することを目標とする。</p>				
	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 公益施設用地は、静岡県医療健康産業研究開発センターを維持する。 2 業務施設用地は、既存の工場や事業所等の業務施設、医療健康関連の事業所及び地区内で働く従業員等のため日用品店舗や飲食店等の建物用途を誘導する。 3 一般住宅地は、既存の店舗等併用共同住宅を維持するとともに、主として中高層も可能な住宅地としての居住環境を確保するための建物用途とする。 4 低層住宅地は、主として低層の戸建住宅地としての居住環境を確保するための建物用途とする。 				
	地区施設の整備方針	<p>既存の道路配置を基本とし、地区内に発生した交通を円滑に処理する生活道路網として、地区施設道路の配置及び規模を定める。</p>				
	建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 適正な土地利用を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化による住環境の悪化を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 ゆとりのある街並み形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。 4 郊外部の市街地にふさわしい建築物等の高さの最高限度を定める。 5 良好な街並み形成のため、かき又はさくの構造の制限を定める。 6 本地区の市街化に伴う下流河川への影響を軽減させるため、雨水流出抑制施設の設置を推進する。 				
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
			町道下長窪駿河平線	16.0m	約 560m	
			町道下長窪駿河平線	8.0m	約 200m	地区界上は、中心線から 8.0m
			6 m道路	6.0m	約 440m	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	公益施設用地	
			地区の面積	約 4.8ha	
		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。ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅 2 店舗、飲食店その他これらに類するもの 3 ホテル、旅館 4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設 5 カラオケボックスその他これらに類するもの 6 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 7 動物病院、ペットショップ、ペット美容室その他これらに類するもの 8 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に掲げる営業の用に供するものその他これらに類するもの 9 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 10 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 11 公衆浴場 12 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 13 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 14 自動車教習所 15 単独車庫、倉庫業を営む倉庫、畜舎 16 自動車修理工場 		
		建築物の敷地面積の最低限度	—		
		壁面の位置の制限	—		
		建築物の高さの最高限度	—		
		かき又はさくの構造の制限	—		
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物、工作物及び屋外広告物の形態は、周辺環境に十分配慮したデザインとし、色彩は周辺と調和のとれたものとする。また、屋外広告物は、野立てのもので地上5mを超えるもの、建築物の屋上に設置するもの、建築物を利用するもので地上10mを超えるもの及び工作物を利用するものは設置してはならない。</p>				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	業務施設用地	
			地区の面積	約 8.0ha	
		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。ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 ただし、本地区計画が定められた際に、現に建築されているものを同一の敷地に建替える場合を除く。 2 店舗、飲食店その他これらに類するものに供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの 3 ホテル、旅館 4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設 5 カラオケボックスその他これらに類するもの 6 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 7 動物病院、ペットショップ、ペット美容室その他これらに類するもの 8 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に掲げる営業の用に供するものその他これらに類するもの 9 小学校、中学校、高等学校 10 公会堂、集会場 11 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 12 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 13 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 14 自動車教習所 15 単独車庫、倉庫業を営む倉庫、畜舎 16 自動車修理工場 		
		建築物の敷地面積の最低限度	<p style="text-align: center;">1,000 ㎡</p> <p>ただし、開発許可基準に適合する雨水貯留施設を設ける場合又は本地区計画が定められた際に、現に建築物の敷地として使用されている土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。</p>		
		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、道路境界線及び隣地境界線から1m以上離さなければならない。</p> <p>ただし、床面積の合計が20㎡以内の別棟の平屋建て物置や自動車車庫については、この限りでない。</p>		
建築物の高さの最高限度	25m				

		<p>かき又はさくの構造の制限</p>	<p>町道下長窪駿河平線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、生垣又は高さが1.6m以下の透視可能なものとする。</p>
		<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>建築物、工作物及び屋外広告物の形態は、周辺環境に十分配慮したデザインとし、色彩は周辺と調和のとれたものとする。また、屋外広告物は、野立てのもので地上5 mを超えるもの、建築物の屋上に設置するもの、建築物を利用するもので地上10 mを超えるもの及び工作物を利用するものは設置してはならない。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	一般住宅地
			地区の面積	約 0.5ha
		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。ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 店舗、飲食店、事務所その他これらに類するもの 2 兼用住宅で、店舗、飲食店、事務所その他これらに類するものに供する部分の床面積の合計が800㎡を超えるもの 3 ホテル、旅館 4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設 5 カラオケボックスその他これらに類するもの 6 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 7 動物病院、ペットショップ、ペット美容室その他これらに類するもの 8 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に掲げる営業の用に供するものその他これらに類するもの 9 小学校、中学校、高等学校 10 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 11 図書館、公会堂、集会場その他これらに類するもの 12 神社、寺院、教会 その他これらに類するもの 13 病院 14 公衆浴場 15 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 16 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 17 自動車教習所 18 単独車庫、倉庫業を営む倉庫、畜舎 19 作業場、工場その他これらに類するもの 20 自動車修理工場 	
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡		<p>ただし、本地区計画が定められた際に、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ならば本地区計画に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。</p>	

		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、道路境界線及び隣地境界線から0.5m以上離さなければならない。</p> <p>ただし、床面積の合計が20㎡以内の別棟の平屋建て物置や自動車車庫については、この限りでない。</p>
		建築物の高さの最高限度	25m
		かき又はさくの構造の制限	—
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物、工作物及び屋外広告物の形態は、周辺環境に十分配慮したデザインとし、色彩は周辺と調和のとれたものとする。また、屋外広告物は、野立てのもので地上5mを超えるもの、建築物の屋上に設置するもの、建築物を利用するもので地上10mを超えるもの及び工作物を利用するものは設置してはならない。</p>

		地区の	地区の名称	低層住宅地
		区分	地区の面積	約 1.6ha
		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。ただし、公共 公益上やむを得ないものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 店舗、飲食店、事務所その他これらに類するもの 2 兼用住宅で、店舗、飲食店、事務所その他これらに類するものに供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの 3 ホテル、旅館 4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設 5 カラオケボックスその他これらに類するもの 6 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 7 動物病院、ペットショップ、ペット美容室その他これらに類するもの 8 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に掲げる営業の用に供するものその他これらに類するもの 9 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 10 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 11 図書館、公会堂、集会場その他これらに類するもの 12 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 13 病院 14 公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもの 15 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 16 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 17 自動車教習所 18 単独車庫、倉庫業を営む倉庫、畜舎 19 作業場、工場その他これらに類するもの 20 自動車修理工場
建築物の敷地面積の最低限度		<p>165㎡</p> <p>ただし、本地区計画が定められた際に、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ならば本地区計画に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。</p>		

地区整備計画

建築物等に関する事項

		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、町道下長窪駿河平線の道路境界線から1 m以上、その他道路境界線及び隣地境界線から0.5m以上離さなければならない。</p> <p>ただし、床面積の合計が20 m²以内の別棟の平屋建て物置や自動車車庫については、この限りでない。</p>
		建築物の高さの 最高限度	10m
		かき又はさくの構造 の制限	—
		建築物等の形態又は 意匠の制限	<p>建築物、工作物及び屋外広告物の形態は、周辺環境に十分配慮したデザインとし、色彩は周辺と調和のとれたものとする。また、屋外広告物は、野立てのもので地上5 mを超えるもの、建築物の屋上に設置するもの、建築物を利用するもので地上10 mを超えるもの及び工作物を利用するものは設置してはならない。</p>

理 由

県立静岡がんセンター周辺地区の市街化区域への編入に伴い、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決定する。

決 定 理 由

県立静岡がんセンター周辺地区は、長泉町の市街地北部の丘陵地に位置し、東駿河湾環状道路と国道 246 号に挟まれ、地区北側には、県立静岡がんセンターが立地し、地区内には、静岡県医療健康産業研究開発センターが立地しており、ファルマバレープロジェクトの中核的な機能が集積する地区である。

静岡県医療健康産業研究開発センターの操業等により、医療健康関連の事業所、地区内で働く従業員等のための日常品店舗、飲食店や職住近接の住宅等の需要が高まっている。そのため、当該地区を市街化区域に編入するとともに、市街化区域にふさわしい道路等の都市基盤施設の整備の誘導、適正な都市的土地利用の推進、良好な都市環境の形成等を図る必要がある。

そこで、県立静岡がんセンター周辺地区計画を本案のとおり決定する。