

東駿河湾広域都市計画用途地域の変更（三島市決定）

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 蔽 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 の 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 —	5/10以下	3/10以下	—	200㎡	10m	
	約 67 ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	
	約 4.3ha	8/10以下	4/10以下	—	165㎡	10m	
	約 98 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 184 ha	8/10以下	5/10以下	—	165㎡	10m	
	約 38 ha	8/10以下	5/10以下	—	200㎡	10m	
小 計	約 391.3ha						28.6%
第二種低層 住居専用地域	約 8.3ha	8/10以下	5/10以下	—	—	—	0.6%
第一種中高層 住居専用地域	約 3.6ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 10 ha	15/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 94 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 58 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 165.6ha						12.1%
第二種中高層 住居専用地域	約 57 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 110 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 167 ha						12.2%
第一種 住居地域	約 135 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.9%
第二種 住居地域	約 114 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.3%
準住居地域	約 41 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.0%
近隣商業地域	約 114 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	8.3%
商業地域	約 34 ha	40/10以下	—	—	—	—	2.5%
準工業地域	約 62 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.5%
工業地域	約 116 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.5%
工業専用地域	約 19 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.4%
合 計	約 1,366.7ha						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」

(参 考)

東駿河湾広域都市計画用途地域の変更（三島市決定）

(面積：小数点第1位まで表示)

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 蔽 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 の 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 —	5/10以下	3/10以下	—	200㎡	10m	
	約 66.9ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	
	約 4.3ha	8/10以下	4/10以下	—	165㎡	10m	
	約 98.0ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 183.5ha	8/10以下	5/10以下	—	165㎡	10m	
	約 37.9ha	8/10以下	5/10以下	—	200㎡	10m	
小 計	約 390.6ha						28.6%
第二種低層 住居専用地域	約 8.3ha	8/10以下	5/10以下	—	—	—	0.6%
第一種中高層 住居専用地域	約 3.6ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 10.2ha	15/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 93.6ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 58.3ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 165.7ha						12.1%
第二種中高層 住居専用地域	約 57.2ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 110.1ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 167.3ha						
小 計							12.2%
第一種 住居地域	約 135.4ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.9%
第二種 住居地域	約 114.1ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.3%
準住居地域	約 40.5ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.0%
近隣商業地域	約 113.8ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	8.3%
商業地域	約 33.8ha	40/10以下	—	—	—	—	2.5%
準工業地域	約 62.1ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.5%
工業地域	約 115.7ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.5%
工業専用地域	約 19.4ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.4%
合 計	約 1,366.7ha						100.0%

「備考欄は、種類の面積の合計に対する値」

理 由

萩土地区画整理事業の廃止に伴い、現在の土地利用状況を踏まえ、農地及び山林を保全していくため、事業区域内の用途地域（第一種低層住居専用地域）を廃止し、用途地域に関する都市計画を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

本地区は、ＪＲ三島駅から北へ約３kmに位置し、交通の利便性に恵まれており宅地需要が高いことから、公共施設の整備改善及び良好な都市環境を有する住宅市街地の整備を図るため、平成９年に土地区画整理事業を都市計画決定した。

しかし、その後の少子高齢化・人口減少社会の本格的到来など、社会経済情勢が大きく変化する中、萩土地区画整理事業は都市計画決定以降、約２０年の長期にわたって未施行の状態となっている。

この間、都市計画道路３・１・５５号東駿河湾環状線建設事業の用地買収が完了し、土地区画整理事業の都市計画決定当時に見込まれていた事業代替地としての役割がなくなった。また、本地区を含む北上地域は、人口減少により新たな住宅市街地を整備せずとも住宅需要が既に満たされている地域となった。このことにより、本地区は、土地区画整理事業によって市街化を図ることは望ましくない状況となったため、今後は、引き続き市街化調整区域として市街化を抑制するとともに、農業振興地域に編入し、現況農地及び山林を保全していく地区とする。

以上のことから、土地区画整理事業の廃止に伴い、本案のとおり用途地域を変更（廃止）する。

変更概要書

地区別用途地域変更面積表

市町名	地区名	面積 (ha)	変更前		変更後	
			用途地域	容積率 / 建蔽率	用途地域	容積率 / 建蔽率
三島市	萩	約21.1ha	第一種低層 住居専用地域	50/30	無指定	—
合計		約21.1ha				

東駿河湾広域都市計画用途地域の変更（三島市決定）

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	外壁の距離制限	後の建敷の最低限度	建築物の面積の積地の最低限度	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 21 ha	5/10以下	3/10以下	—	—	200㎡	10m	
	約 67 ha	6/10以下	4/10以下	—	—	—	10m	
	約 4.3ha	8/10以下	4/10以下	—	—	165㎡	10m	
	約 98 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	—	10m	
	約 184 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	165㎡	10m	
	約 38 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	200㎡	10m	
小 計	約 412.3ha							29.7%
第二種低層住居専用地域	約 8.3ha	8/10以下	5/10以下	—	—	—	—	0.6%
第一種中高層住居専用地域	約 3.6ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	—	
	約 10 ha	15/10以下	5/10以下	—	—	—	—	
	約 94 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	—	
	約 58 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	—	
小 計	約 165.6ha							11.9%
第二種中高層住居専用地域	約 57 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	—	
	約 110 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	—	
小 計	約 167 ha							12.0%
第一種住居地域	約 135 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	—	9.7%
第二種住居地域	約 114 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	—	8.2%
準住居地域	約 41 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	—	3.0%
近隣商業地域	約 114 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	—	8.2%
商業地域	約 34 ha	40/10以下	—	—	—	—	—	2.4%
準工業地域	約 62 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	—	4.5%
工業地域	約 116 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	—	8.4%
工業専用地域	約 19 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	—	1.4%
合 計	約 1,387.8ha							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」



変 更

三島市告示第 105 号
平成 20 年 3 月 25 日



東駿河湾広域都市計画図 (三島市)

平成二十三年九月

東駿河湾広域都市計画用途地域の変更 (三島市決定)

総括図 S=1:10,000

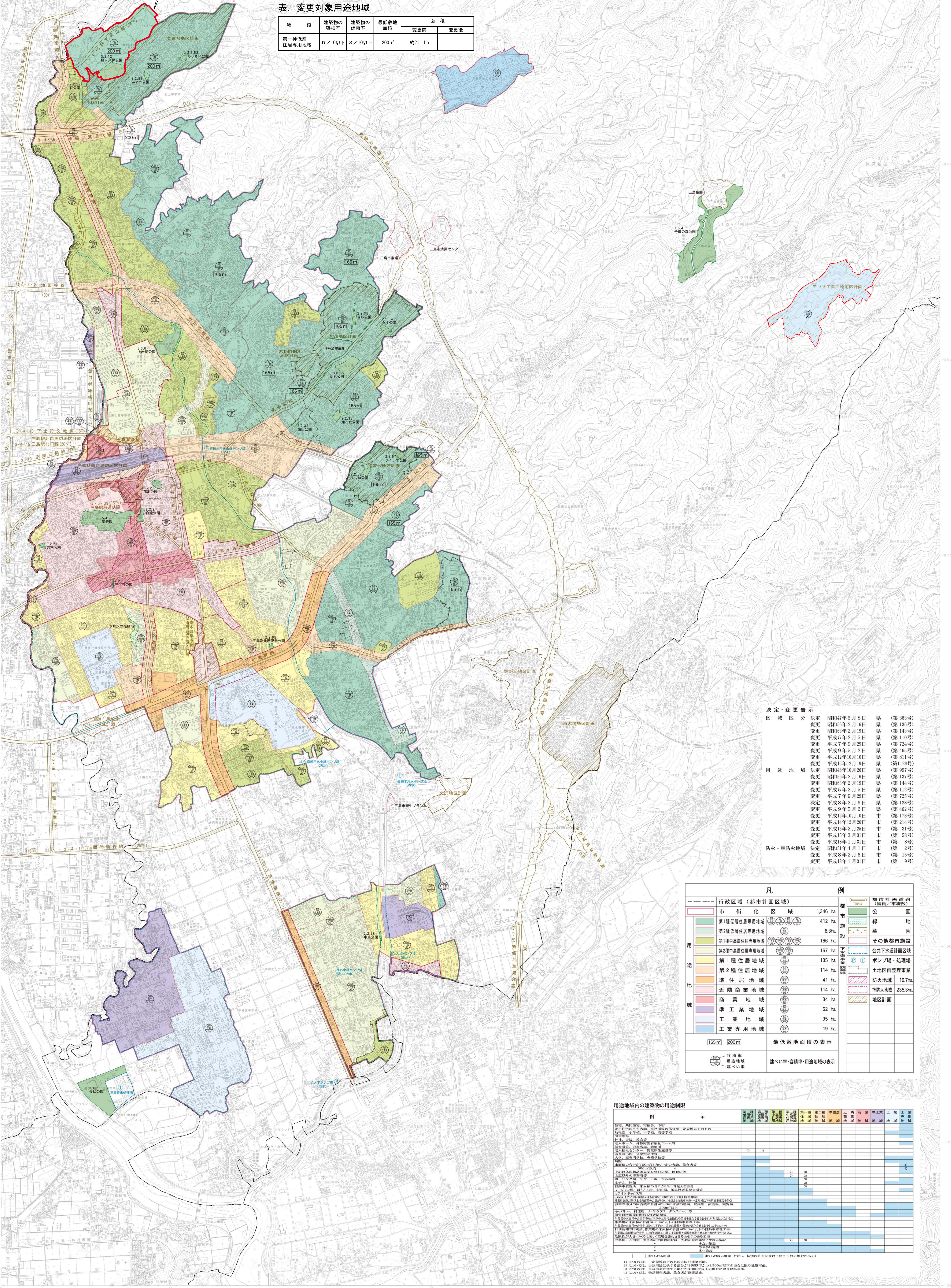
凡例

用途地域変更区域

表: 変更対象用途地域

種類	建築物の容積率	建築物の建数等	最低敷地面積	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	200㎡	約21.1ha	-

用途無指定 A=約 21.1ha



決定・変更告示
区域区分

決定	昭和47年5月8日	県 (第363号)
変更	昭和56年2月16日	県 (第136号)
変更	昭和63年2月19日	県 (第143号)
変更	平成5年2月5日	県 (第110号)
変更	平成7年9月29日	県 (第724号)
変更	平成9年5月2日	県 (第465号)
変更	平成12年10月10日	県 (第811号)
変更	平成15年12月19日	県 (第1128号)
決定	昭和48年10月26日	県 (第597号)
変更	昭和59年2月1日	県 (第137号)
変更	昭和63年2月19日	県 (第144号)
変更	平成5年2月5日	県 (第112号)
変更	平成7年9月29日	県 (第725号)
決定	平成8年2月6日	県 (第128号)
変更	平成9年5月2日	県 (第462号)
変更	平成12年10月10日	市 (第173号)
変更	平成14年12月20日	市 (第214号)
変更	平成15年2月25日	市 (第31号)
変更	平成15年3月31日	市 (第38号)
変更	平成18年1月31日	市 (第8号)
決定	昭和51年4月1日	市 (第2号)
変更	平成8年2月6日	市 (第15号)
変更	平成18年1月31日	市 (第9号)

用途	凡例		面積	備考
	行政区域 (都市計画区域)	都市計画道路 (幅員/車線数)		
市街化区域	1,346 ha	都	1,346 ha	公園
第一種低層住居専用地域	412 ha	市	412 ha	緑地
第二種低層住居専用地域	8.3ha	市	8.3ha	墓地
第一種中高層住居専用地域	166 ha	市	166 ha	その他都市施設
第二種中高層住居専用地域	167 ha	市	167 ha	公共下水道区域
第一種住居地域	135 ha	市	135 ha	ポンプ場・処理場
第二種住居地域	114 ha	市	114 ha	土地整理専断
準住居地域	41 ha	市	41 ha	防火地域 19.7ha
近隣商業地域	114 ha	市	114 ha	準防火地域 235.3ha
商業地域	34 ha	市	34 ha	地区計画
準工業地域	62 ha	市	62 ha	
工業地域	95 ha	市	95 ha	
工業専用地域	19 ha	市	19 ha	

用途地域内の建築物の用途制限

用途	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住居(専ら)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗(専ら)												
事務所(専ら)												
倉庫(専ら)												
娯楽施設												
飲食店												
貸付住宅												
診療所												
学校												
公民館												
公園												
墓地												
倉庫(兼用)												
工場												
事務所(兼用)												
店舗(兼用)												
娯楽施設(兼用)												
飲食店(兼用)												
貸付住宅(兼用)												
診療所(兼用)												
学校(兼用)												
公民館(兼用)												
公園(兼用)												
墓地(兼用)												

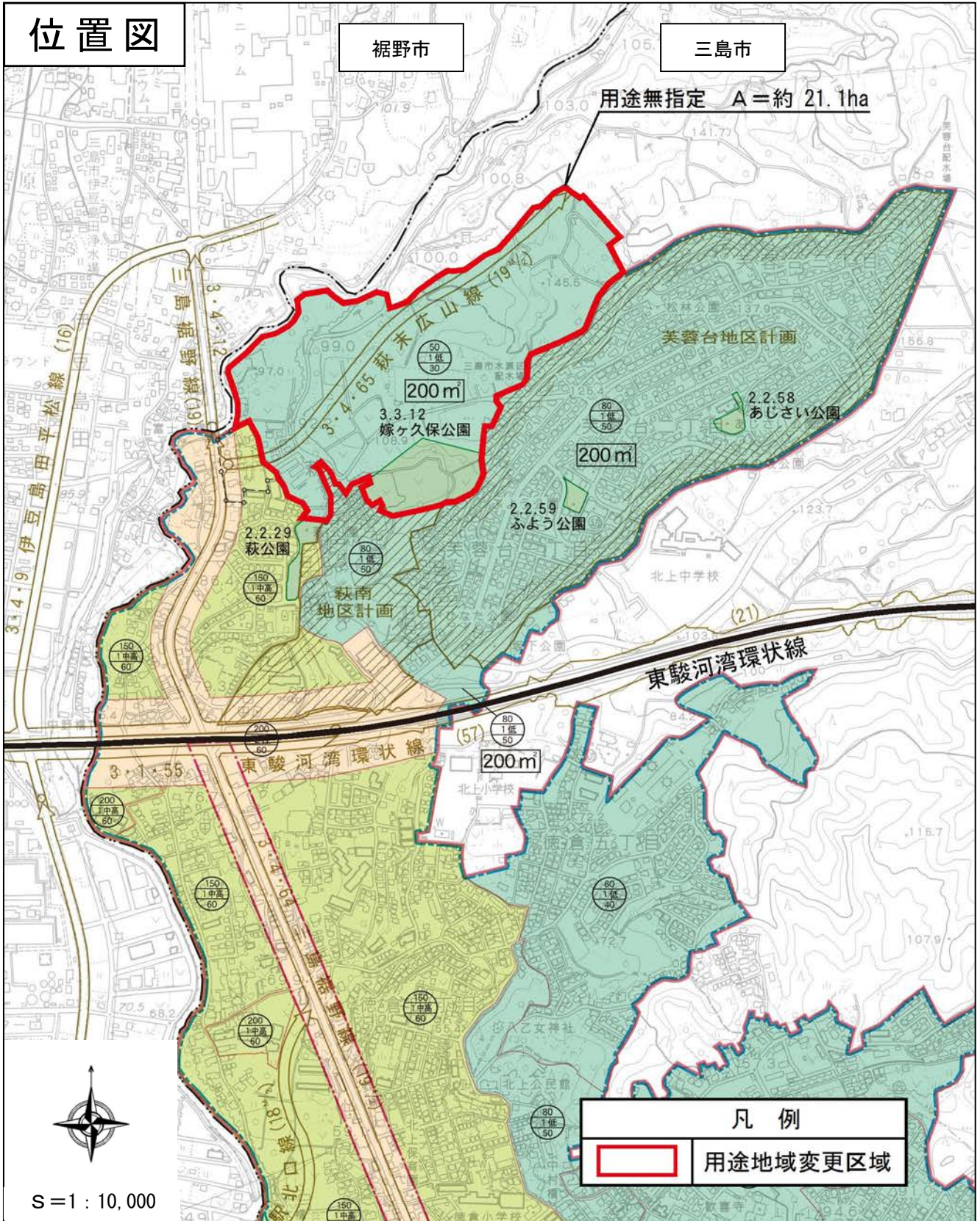
注) 1 本図は一般参考図であるため、詳細については、三島市都市計画課に備え付けの図面を参照して下さい。
2 本図には東駿河湾広域都市計画図のうち、三島市域以外については表示しておりませんのでご承知下さい。

東駿河湾広域都市計画 用途地域の変更（三島市決定）

第 号議案附図

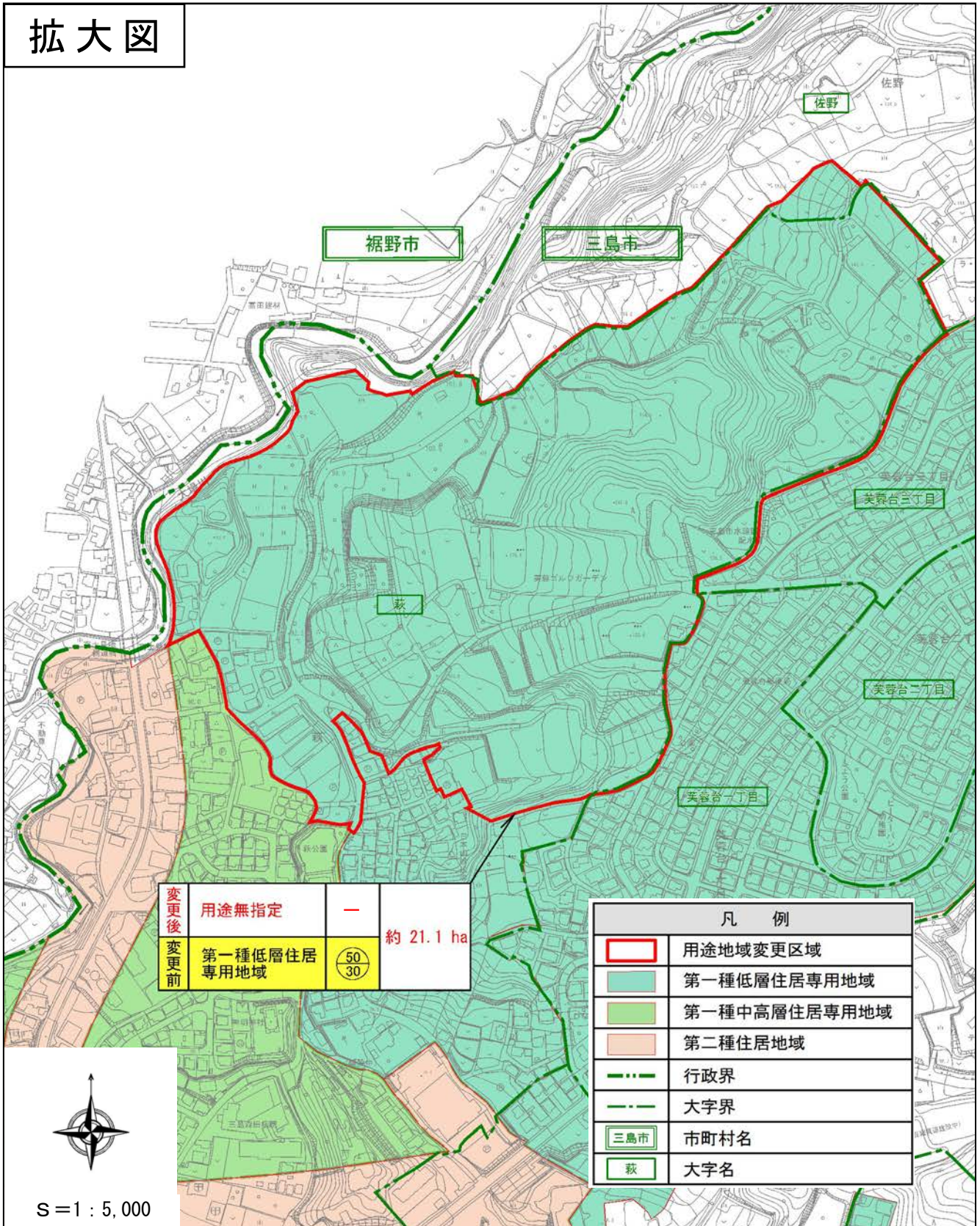
No. 1

位置図



東駿河湾広域都市計画
用途地域の変更 (三島市決定)

拡大図



変更後	用途無指定	-	約 21.1 ha
変更前	第一種低層住居 専用地域	50 30	

凡 例	
	用途地域変更区域
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種住居地域
	行政界
	大字界
	市町村名
	大字名

S = 1 : 5,000

東駿河湾広域都市計画 用途地域の変更 (三島市決定)

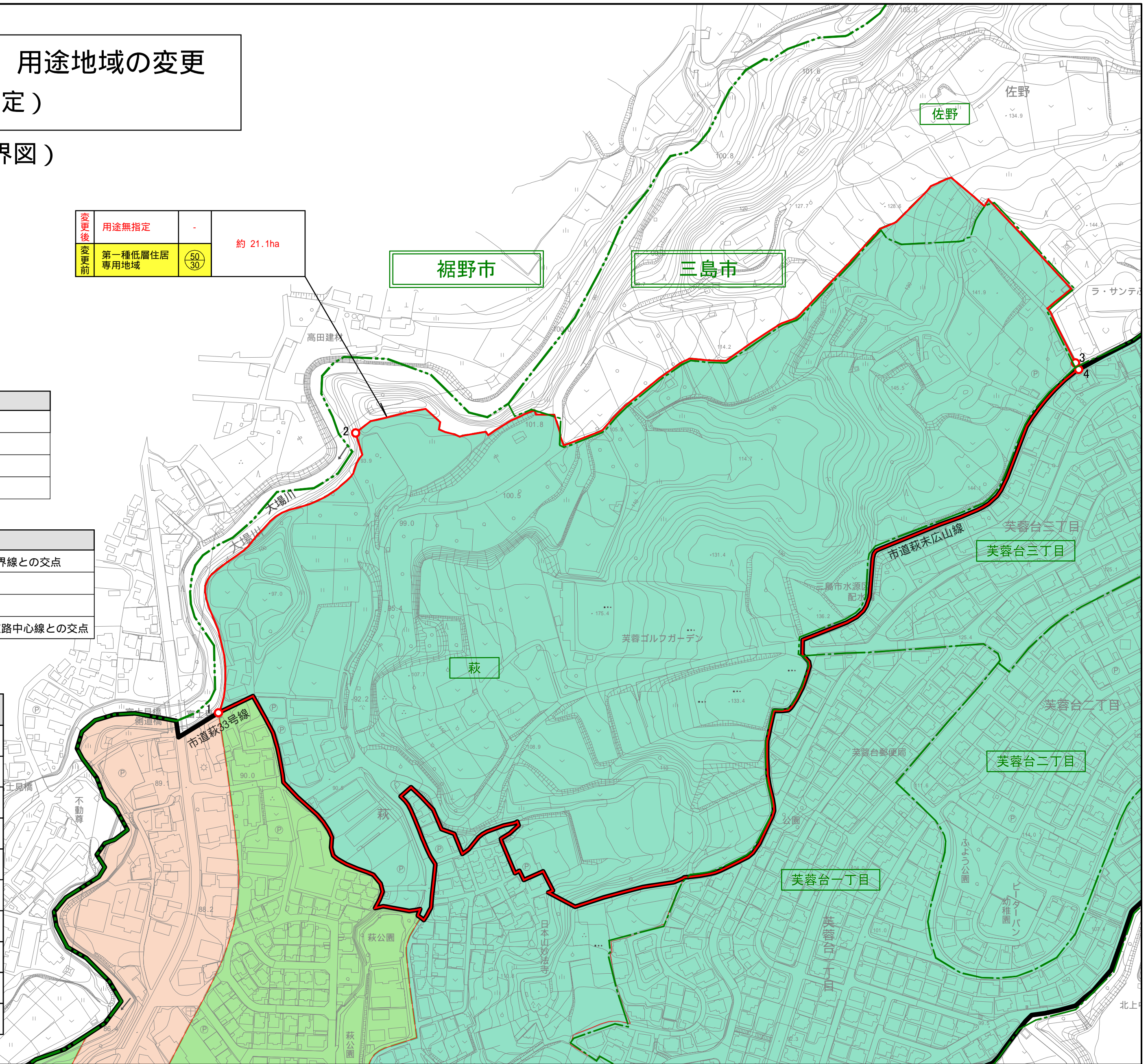
計画図(字界図)

変更後	用途無指定	-	約 21.1ha
変更前	第一種低層住居 専用地域	(50/30)	

区域界の説明	
1~2	大場川河川改修計画南側境界線
2~1	筆界(公図写参照)
3~4	佐野1205番1西側筆界の南側延長線
4~1	市街化区域界

符号の説明	
1	市道萩33号線道路中心線と大場川河川改修計画南側境界線との交点
2	萩431番西角点
3	佐野1205番1南角点
4	佐野1205番1西側筆界の南側延長線と市道萩未広山線道路中心線との交点

凡例	
	用途地域変更区域
	符号
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種住居地域
	市街化区域界
	行政界
	大字界
	市町村名
	大字名



1 : 2 , 5 0 0



三島市基本図

1:2,500

- NE 191

C - 1