

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	$\frac{\text{容積率}}{\text{建ぺい率}}$	用途地域	$\frac{\text{容積率}}{\text{建ぺい率}}$
袋井市	大門地区 南側	約 8.0ha	無指定	200/60	第二種住居地域	200/60
	田端地区 南側	約 16.8ha	無指定	200/60	近隣商業地域	200/80
合 計		約 24.8ha				

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
第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 103.5ha	約 111.5ha
近隣商業地域	20/10 以下	8/10 以下	約 80.0ha	約 96.8ha

理 由

都市の健全な発展や、秩序ある土地利用の誘導を図るため、本案のとおり用途地域を変更する。

変 更 理 由

当該地区は、袋井市都市計画マスタープランにおいて市の中心拠点の一角として位置づけており、交通利便性等の立地の優位性を活かし、新たなにぎわいを生み出す活力創出ゾーンとして位置づけている。また、当該地区の土地利用の方向性を示すFukuroi Central Park構想を令和５年３月に策定し、にぎわいとうるおいのある健康的な都市空間の創出を目指し新たな都市づくりに取り組んでいく地区である。

このため、当該地区約24.8haのうち、約8.0haの区域では、良好な住環境と商業・医療・福祉・子育て等の都市機能が調和した市街地形成を図るため用途地域を第二種住居地域に変更するとともに、約16.8haの区域においては、新たなにぎわいを生み出す商業・業務施設の立地の誘導をする目的で用途地域を近隣商業地域に変更する。

中遠広域都市計画用途地域の変更(袋井市決定)

中遠広域都市計画用途地域を次のように変更する。

(小数点以下記載)

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	備 考
第一種低層 住居専用地域	約 15.5 ha	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とおりとする
	約 38.3 ha	6/10以下	4/10以下		200㎡	10m	
	約 1.5 ha	8/10以下	5/10以下		-	10m	
	約 115.0 ha	8/10以下	5/10以下		200㎡	10m	
	約 14.4 ha	10/10以下	5/10以下		-	10m	
	約 95.8 ha	10/10以下	5/10以下		200㎡	10m	
小 計	約 280.5 ha						18.0%
第二種低層 住居専用地域	約 8.0 ha	10/10以下	6/10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とおりとする
	約 18.5 ha	10/10以下	6/10以下		200㎡	10m	
小 計	約 26.5 ha						1.7%
第一種中高層 住居専用地域	約 16.5 ha	10/10以下	4/10以下	-	-	-	
	約 6.7 ha	10/10以下	5/10以下				
	約 94.3 ha	10/10以下	6/10以下				
	約 8.0 ha	15/10以下	5/10以下				
	約 15.1 ha	15/10以下	6/10以下				
	約 8.9 ha	20/10以下	6/10以下				
小 計	約 149.5 ha						9.6%
第二種中高層 住居専用地域	約 6.9 ha	10/10以下	5/10以下	-	-	-	
	約 7.4 ha	15/10以下	5/10以下				
	約 66.7 ha	15/10以下	6/10以下				
	約 40.3 ha	20/10以下	6/10以下				
	約 121.3 ha						
小 計							7.8%
第一種住居地域	約 203.4 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	13.1%
第二種住居地域	約 111.5 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	7.2%
準住居地域	約 17.3 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.1%
近隣商業地域	約 89.2 ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	
	約 7.6 ha	30/10以下	8/10以下				
	約 96.8 ha						
小 計							6.2%
商業地域	約 17.3 ha	40/10以下	8/10以下	-	-	-	1.1%
準工業地域	約 46.2 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	3.0%
工業地域	約 339.0 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	21.8%
工業専用地域	約 148.2 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	9.5%
合 計	約 1,557.5 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「備考欄は建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定及び種類の面積の合計に対する値」

変 更 概 要 表(袋井市)

変更前					変更後				
用途地域	容積率	最低敷 地面積	面 積		用途地域	容積率	最低敷 地面積	面 積	
	建ぺい率					建ぺい率			
第一種低層 住居専用地域	50/30	－	約 15.5ha	約 280.5ha	第一種低層 住居専用地域	50/30	－	約 15.5ha	約 280.5ha
	60/40	200㎡	約 38.3ha			60/40	200㎡	約 38.3ha	
	80/50	－	約 1.5ha			80/50	－	約 1.5ha	
	80/50	200㎡	約 115.0ha			80/50	200㎡	約 115.0ha	
	100/50	－	約 14.4ha			100/50	－	約 14.4ha	
	100/50	200㎡	約 95.8ha			100/50	200㎡	約 95.8ha	
第二種低層 住居専用地域	100/60	－	約 8.0ha	約 26.5ha	第二種低層 住居専用地域	100/60	－	約 8.0ha	約 26.5ha
	100/60	200㎡	約 18.5ha			100/60	200㎡	約 18.5ha	
第一種中高層 住居専用地域	100/40	－	約 16.5ha	約 149.5ha	第一種中高層 住居専用地域	100/40	－	約 16.5ha	約 149.5ha
	100/50		約 6.7ha			100/50		約 6.7ha	
	100/60		約 94.3ha			100/60		約 94.3ha	
	150/50		約 8.0ha			150/50		約 8.0ha	
	150/60		約 15.1ha			150/60		約 15.1ha	
	200/60		約 8.9ha			200/60		約 8.9ha	
第二種中高層 住居専用地域	100/50	－	約 6.9ha	約 121.3ha	第二種中高層 住居専用地域	100/50	－	約 6.9ha	約 121.3ha
	150/50		約 7.4ha			150/50		約 7.4ha	
	150/60		約 66.7ha			150/60		約 66.7ha	
	200/60		約 40.3ha			200/60		約 40.3ha	
第一種住居地域	200/60	－	約 203.4ha	約 203.4ha	第一種住居地域	200/60	－	約 203.4ha	約 203.4ha
第二種住居地域	200/60	－	約 103.5ha	約 103.5ha	第二種住居地域	200/60	－	約 111.5ha	約 111.5ha
準住居地域	200/60	－	約 17.3ha	約 17.3ha	準住居地域	200/60	－	約 17.3ha	約 17.3ha
近隣商業地域	200/80	－	約 72.4ha	約 80.0ha	近隣商業地域	200/80	－	約 89.2ha	約 96.8ha
	300/80		約 7.6ha			300/80		約 7.6ha	
商業地域	400/80	－	約 17.3ha	約 17.3ha	商業地域	400/80	－	約 17.3ha	約 17.3ha
準工業地域	200/60	－	約 46.2ha	約 46.2ha	準工業地域	200/60	－	約 46.2ha	約 46.2ha
工業地域	200/60	－	約 339.0ha	約 339.0ha	工業地域	200/60	－	約 339.0ha	約 339.0ha
工業専用地域	200/60	－	約 148.2ha	約 148.2ha	工業専用地域	200/60	－	約 148.2ha	約 148.2ha
合 計			約1532.7ha		合 計			約1557.5ha	