都市計画変更に関する説明会（特別用途地区）

西行政センター：令和８年５月２１日（木）午後７時００分～

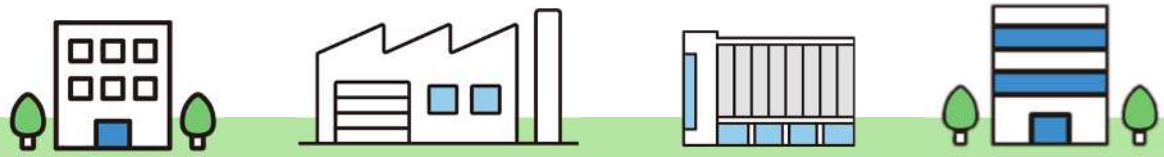
★ 北行政センター：令和８年５月２８日（木）午後７時００分～

南行政センター：令和８年６月４日（木）午後７時００分～

花川運動公園：令和８年６月１１日（木）午後７時００分～

都田協働センター：令和８年６月１８日（木）午後７時００分～

浜名区役所：令和８年６月２５日（木）午後７時００分～



浜松市　都市整備部　都市計画課

説明内容

		2
1 用語解説	用途地域とは？	3
	特別用途地区とは？	4
2 現状・目的	土地利用の現状	5
	都市計画変更をする目的	7
3 特別用途地区の変更	区域図（全体）	8
	位置図（井伊谷地区・祝田地区）	9
	何が変わるのか？	１０
	建築物等の用途の制限	１１
	適用除外について	１２
4 今後のスケジュール	都市計画変更手続きと条例改正	１３

用語解説

用途地域とは？

土地の利用の目的に応じて13種類に分かれた地域のことです。

	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	田園住居地域
	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

地域ごとに建築できる建物用途や大きさ等を制限

工場のための地域。

どんな工場でも建てることができますが、住宅、物販店舗、学校、病院、ホテルなどは建てることができません。

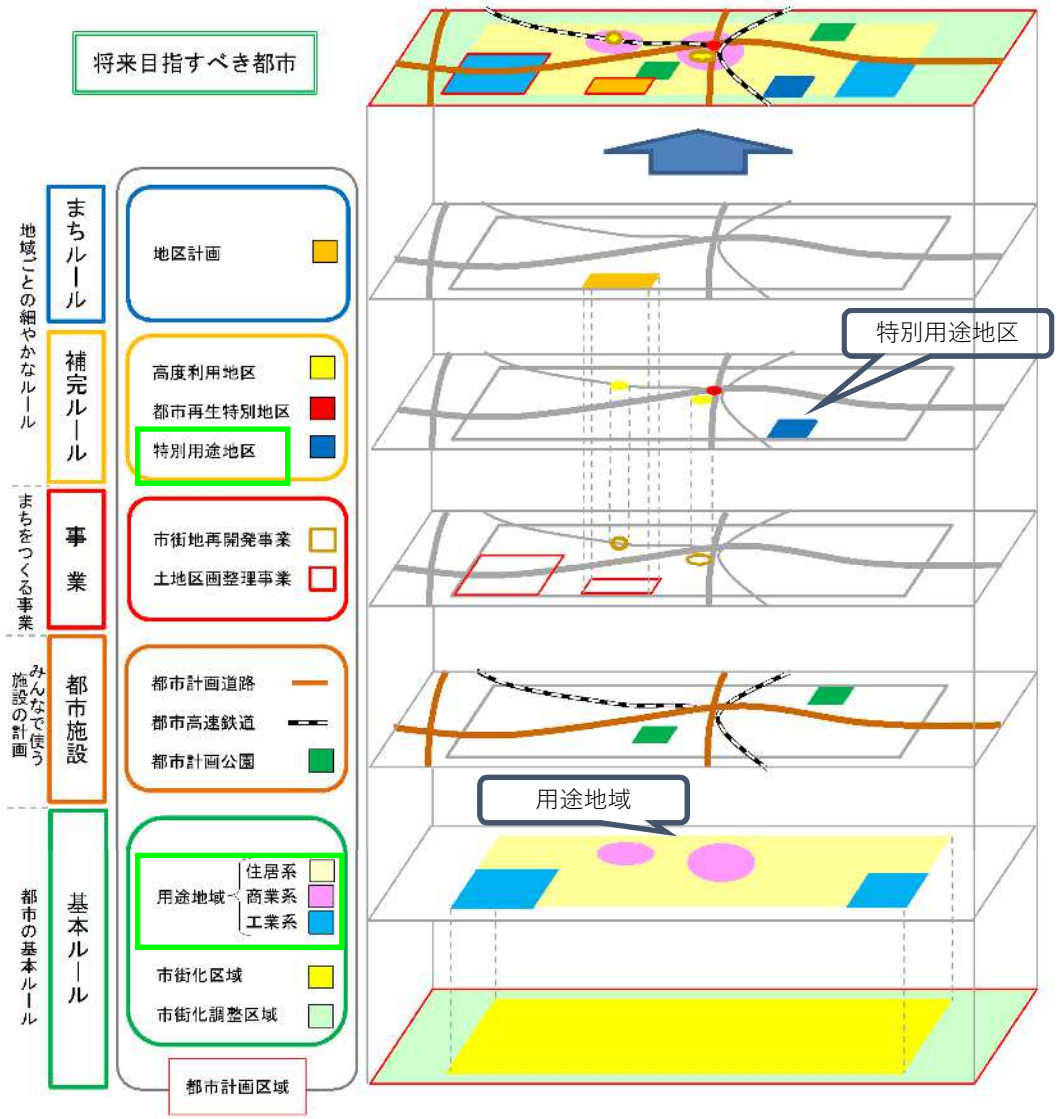
用語解説

特別用途地区とは？

目指すべき都市を実現するための都市計画手法の1つです。

用途地域が指定されている区域に重ねて指定することによって、用途地域の制限を補完し、さらに制限を加えたり、緩めたりすることができます。

その地域の特性に合ったルールを定めることにより、将来目指すべき都市の実現を図ります。



現状・目的

土地利用の現状

特別用途地区の指定状況（令和8年4月時点）

特別工業地区

特定の工業の利便増進を図り、又はその利便の増進を図りつつこれと調和した住居等の環境の保護を図るため、特定業種の工場等に係る用途制限の強化及び緩和、並びに建築物の構造等の制限を行う地区として緩和型の特別用途地区を若林町・東若林町(昭和４９年４月１日)と阿蔵・南鹿島(平成１９年１１月１日)に指定している。

娯楽・レクリエーション地区

水辺空間を活かした、うるおいある豊かな居住環境と浜名湖総合振興計画観光・レクリエーションゾーンとの調和ある環境の形成を図るため緩和型の特別用途地区を弁天島(平成８年４月３０日)に指定している。

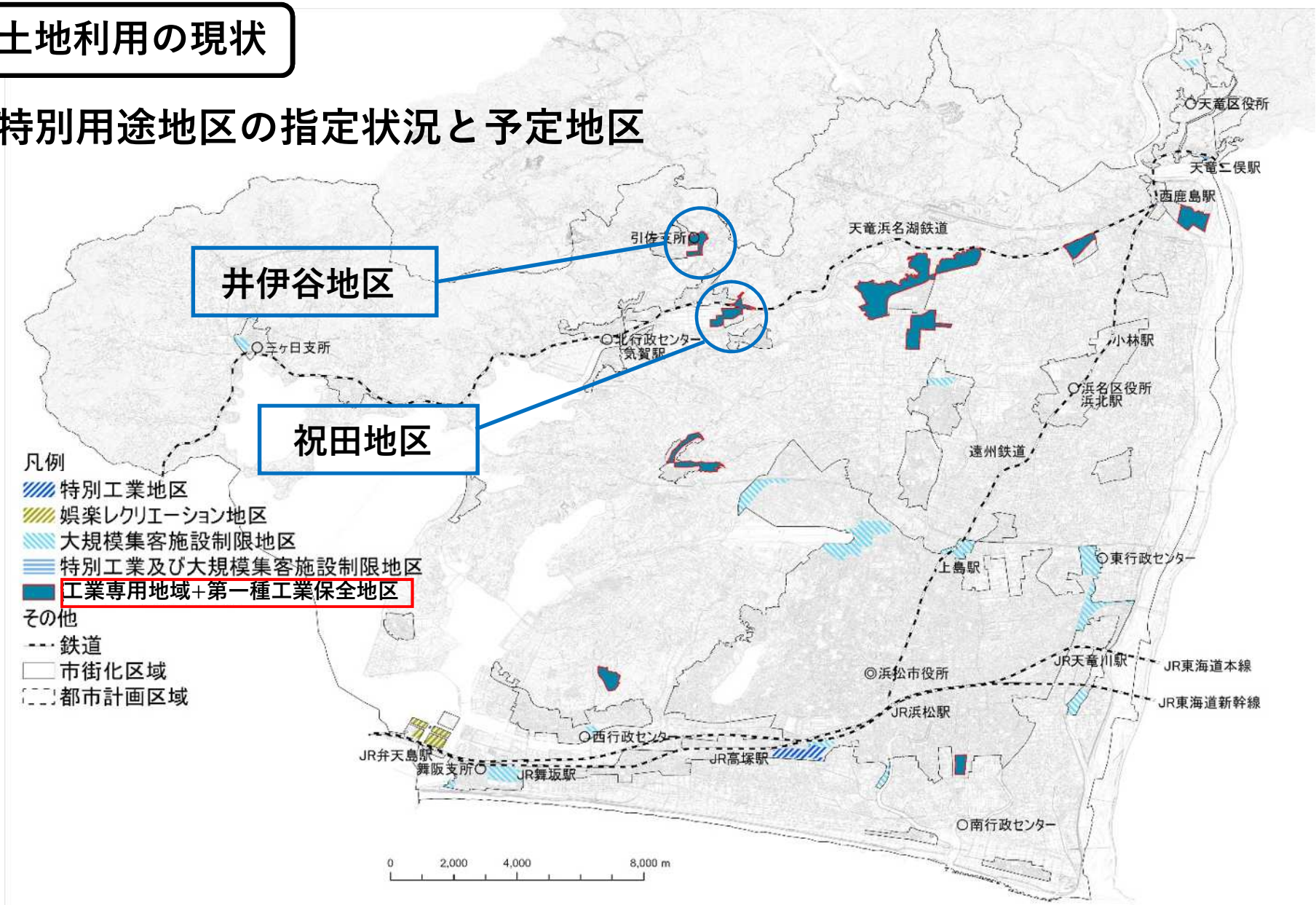
大規模集客制限地区

中心市街地のにぎわいや活性化を促し、都市商業・業務機能の回復・強化を図るなど、都市の将来像を実現するために準工業地域全てについて、都市構造に影響を与える大規模集客施設の立地を制限するものとして指定している。(平成１９年１１月１日)

現状・目的

土地利用の現状

特別用途地区の指定状況と予定地区

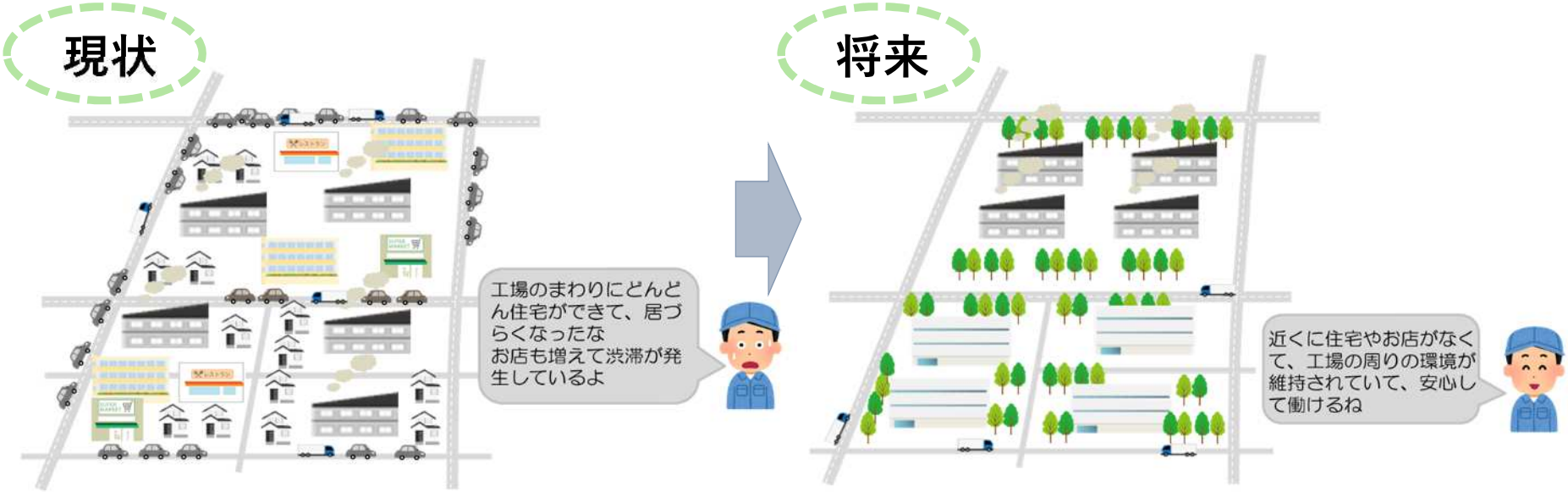


現状・目的

都市計画変更をする目的

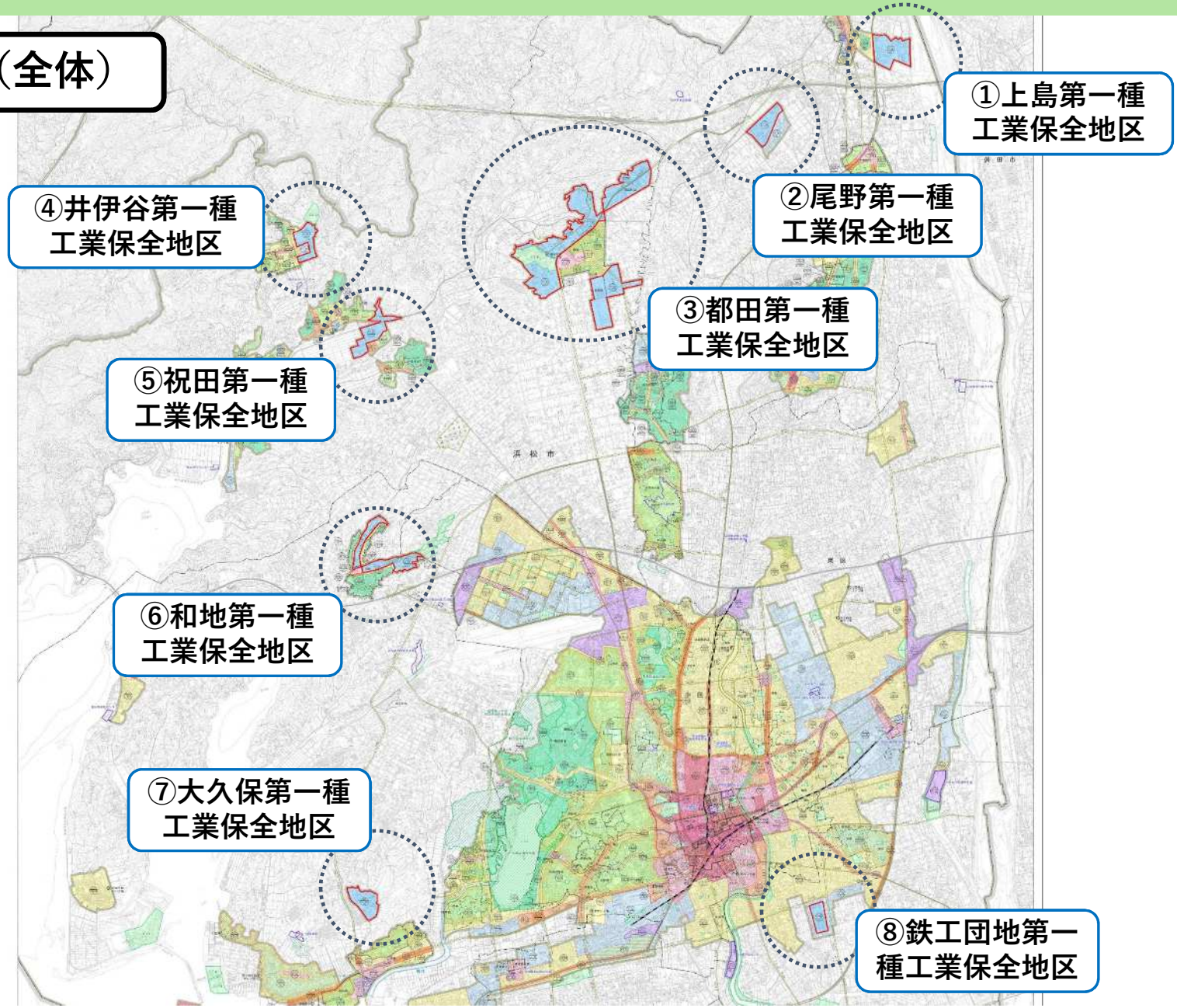
工業系用途地域において商業施設が立地することによって、騒音等の環境問題が発生し操業環境が悪化しています。

特別用途地区を指定し、工業用地を確保・保全することによってものづくり産業の維持・向上を図ります。



特別用途地区の変更

区域図（全体）



特別用途地区の変更

資料２

位置図

井伊谷地区

特別用途地区の変更

資料２

位置図

祝田地区

特別用途地区の変更

何が変わるのか？

今後、工業専用地域では規模の大きい集客施設が建築できなくなります。

	工業専用地域(現在)	工業専用地域+特別用途地区
建築することができない建築物の用途	・住宅、共同住宅、寄宿舎 ・老人ホーム、福祉ホーム ・物販店舗、飲食店 ・図書館、博物館 ・ボーリング場、水泳場等の運動施設 ・マージャン屋、パチンコ屋　等	・左記に示すもの ・500㎡を超える集客施設（サービス店舗、アミューズメント施設、カラオケボックス 等）
最低敷地面積	制限なし	300㎡以上

特別用途地区の変更

建築物等の用途の制限

○建築制限の対象となる用途の具体内容　　×：建築を制限

用途	具体的な施設の例	用途地域による建築制限（工業専用地域）	特別用途地区で建築を制限（第一種工業保全地区）※床面積の合計が500㎡を超えるもの	備考
劇場	音楽ホール、演劇ホール、多目的ホール	×	×	客席部分が対象
映画館	映画館（シネマコンプレックスを含む）	×	×	
演芸場	寄席等の演芸場	×	×	
観覧場	客席のある総合体育館、スタジアム（野外観覧場を含む）	×	×	
物販店舗		×	×	・売場等のほか、通路、バックヤード等を含み、その用途部分の床面積が対象 ・駐車場は含まない
店舗(物販店舗以外)	サービス店舗（銀行のATM、クリーニング店を含む）	○	×※	
飲食店	レストラン、喫茶店	×	×	
展示場	イベント施設、メッセ	×	×	
遊戯施設	アミューズメント施設、カラオケボックス等	○	×※	
風俗施設	マージャン、パチンコ	×	×	
勝馬投票券発売所	競馬の券売場	×	×	
場外車券売場	競輪、オートレースの競走場外の券売場	×	×	
体育館、水泳場、ボーリング場、ゴルフ練習場		×	×	※客席を設けているものは観覧場として取り扱う
ホテル、旅館		×	×	
病院		×	×	
学校、図書館、博物館、美術館		×	×	
キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール		×	×	
住宅、共同住宅、長屋住宅		×	×	
老人ホーム、身体障碍者福祉ホーム等		×	×	
併用住宅		×	×	
工場		○	○	
巡査派出所、郵便局等		○	○	

特別用途地区を指定することによって建築に制限がかかる用途

特別用途地区の変更

適用除外について

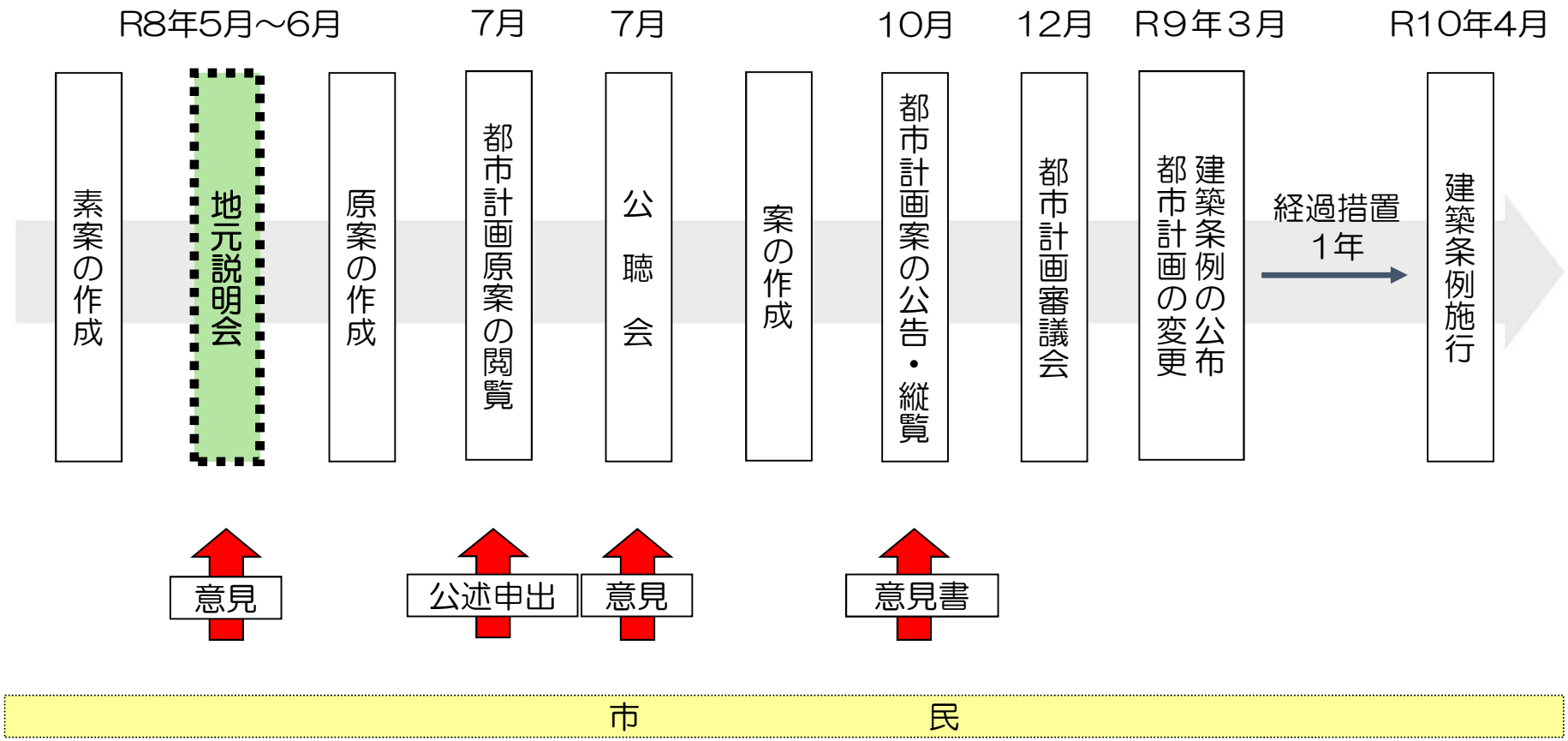
建築時点の法令では合法だったものの、特別用途地区の変更により基準に合わなくなった建築物（既存不適格建築物）について、従前のまま使い続ける場合は変更後の基準の適用を除外するもの。

対象項目：建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、

既存不適格の状態にある建築物を増築したり大規模な修繕・模様替え等を行う場合は、変更後の基準へ適合させることが必要となる。

今後のスケジュール

都市計画変更手続きと条例改正



説明は以上になります。

ご清聴ありがとうございました。

【問い合わせ先】
浜松市 都市整備部 都市計画課
TEL 053-457-2371／FAX 050-3737-6815
E-mail　toshikei@city.hamamatsu.shizuoka.jp

本日の説明会資料はホームページにも公開（来週月曜日以降）しますのでご覧ください。

【市ホームページ】

浜松市　特別用途地区　検索

https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp/toshikei/tokubetuyouto/setumeikai1.html