

地区計画の目標

持続的な都市を形成するためには、都市活力の強化が必要であり、そのためには、安定した雇用を創出し、新しい人の流れを生む時代に合った地域を創出することが求められている。

本市では、地域特性を活かし、観光、農林業、商工業の各分野の産業を成長させることによる、「稼ぐ拠点」の創出を目指している。

本地区は、富士山静岡空港や御前崎港、新東名高速道路、金谷御前崎連絡道路など「陸・海・空」の広域交通の要衝地としての優位性が一段と高まっている。

このため、本地区においては、地区計画を定めることにより、将来の新たな産業の創出や地域資源を活かした「にぎわい交流拠点」を創出するにあたり、無秩序な開発を防止し、地区内の良好な住環境を保全することを目的とする。

地区の区分、地区計画の方針

**生活環境保全ゾーン**

**B地区**  
のどかな原風景と自然環境に恵まれた良好な住環境を形成する地区

**AB地区**  
新たな工業用地と良好な住宅地との緩衝帯として住居と工業が共存する地区

**C地区**  
高速道路インターチェンジに近接する利便性を活かした、商業・業務施設と住宅が調和し共存する地区

生活環境保全ゾーン

生活環境保全ゾーン

生活環境保全ゾーン

**産業活性化ゾーン**

交通結節点や大井川など地区の特性を活用した新しい産業の創出・集積を行い、景観に配慮し工業用地を創出する地区

**A-1地区**  
6次産業化関連等整備促進区域(堤間地区)

**A-2地区**  
広域交流拠点整備促進区域(牛尾山地区)

**A-3地区**  
その他関連産業等整備促進区域(二軒家牛尾線沿線)

建築物等に関する事項

地区の名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区	AB地区	B地区	C地区
用途地域	工業地域	工業地域	工業地域	工業地域	第一種中高層住居専用地域	準工業地域
容積率/建蔽率	200/60	200/60	200/60	200/60	150/60	200/60
建築物等の用途の制限 (建築することができない建築物)	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅、共同住宅等</li> <li>兼用住宅</li> <li>店舗等の床面積が500㎡を超えるもの</li> <li>事務所等の床面積が500㎡を超えるもの</li> <li>ボーリング場、スケート場等</li> <li>カラオケボックス等</li> <li>マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>図書館等</li> <li>神社、寺院、教会等</li> <li>公衆浴場、診療所、保育所、幼保連携型認定こども園等</li> <li>老人ホーム、福祉ホーム等</li> <li>老人福祉センター、児童厚生施設等</li> <li>自動車教習所</li> <li>畜舎</li> <li>危険性が大きいか著しく環境を悪化させるおそれがある工場</li> <li>火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量のやや多い・多い施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅、共同住宅等</li> <li>兼用住宅</li> <li>店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの</li> <li>ボーリング場、スケート場等</li> <li>カラオケボックス等</li> <li>マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>図書館等</li> <li>神社、寺院、教会等</li> <li>公衆浴場、診療所、保育所、幼保連携型認定こども園等</li> <li>老人ホーム、福祉ホーム等</li> <li>老人福祉センター、児童厚生施設等</li> <li>自動車教習所</li> <li>畜舎</li> <li>危険性が大きいか著しく環境を悪化させるおそれがある工場</li> <li>火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量のやや多い・多い施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ボーリング場、スケート場等</li> <li>カラオケボックス等</li> <li>マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>自動車教習所</li> <li>畜舎</li> <li>危険性が大きいか著しく環境を悪化させるおそれがある工場</li> <li>火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量のやや多い・多い施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>店舗等の床面積が500㎡を超えるもの</li> <li>ボーリング場、スケート場等</li> <li>カラオケボックス等</li> <li>マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>自動車教習所</li> <li>倉庫業倉庫</li> <li>畜舎</li> <li>危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場</li> <li>危険性が大きいか著しく環境を悪化させるおそれがある工場</li> <li>自動車修理工場</li> <li>火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量のやや多い・多い施設</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>劇場、映画館、演芸場、観覧場等</li> <li>マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>キャバレー、料理店</li> <li>幼稚園、小・中学校、高等学校</li> <li>大学、高等専門学校等</li> <li>畜舎</li> <li>危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場</li> <li>火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設</li> </ul>
建築物の敷地面積の最低限度	最低限度 3,000㎡以上	最低限度 10,000㎡以上	最低限度 1,000㎡以上	最低限度 165㎡以上	最低限度 165㎡以上	最低限度 165㎡以上
建築物等の高さの制限	-	-	-	最高限度 20m未満 道路斜線制限 (20m-1.25)	最高限度 15m未満	-
建築物等の形態又は意匠の制限	一般広告物の設置は不可とする	一般広告物の設置は不可とする	一般広告物の設置は不可とする	一般広告物の設置は不可とする	一般広告物の設置は不可とする	一般広告物の設置は不可とする
垣又は柵の構造の制限	フェンス、金網等で透視可能なもの又は生け垣とする	フェンス、金網等で透視可能なもの又は生け垣とする	フェンス、金網等で透視可能なもの又は生け垣とする	フェンス、金網等で透視可能なもの又は生け垣とする	フェンス、金網等で透視可能なもの又は生け垣とする	フェンス、金網等で透視可能なもの又は生け垣とする
土地の利用に関する事項	-	斜面緑地を保全する	-	-	-	-