

平成 30 年度 第 2 回
島田市都市計画審議会

議 案

島 田 市

目 次

議案番号	議 案 概 要	ページ
1	島田都市計画特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の変更（島田市決定） 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風営法）の一部を改正する法律による建築基準法の一部改正により、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を本案のとおり変更する。	P1～P6
2	島田市景観計画の変更 風力発電設備及び太陽光発電設備のうち大規模なものについて、新築、増築、改築又は移転及び外観の変更等の行為を行う場合、事前の届出対象とするため、本案のとおり変更する。	P7～P13

第1号議案

島田都市計画特別用途地区の変更（島田市決定）

島田都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
大規模集客施設制限地区	約 182ha	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第130条の9の2に定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令第130条の8の2第2項に定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるものは建築してはならない。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

変 更 理 由

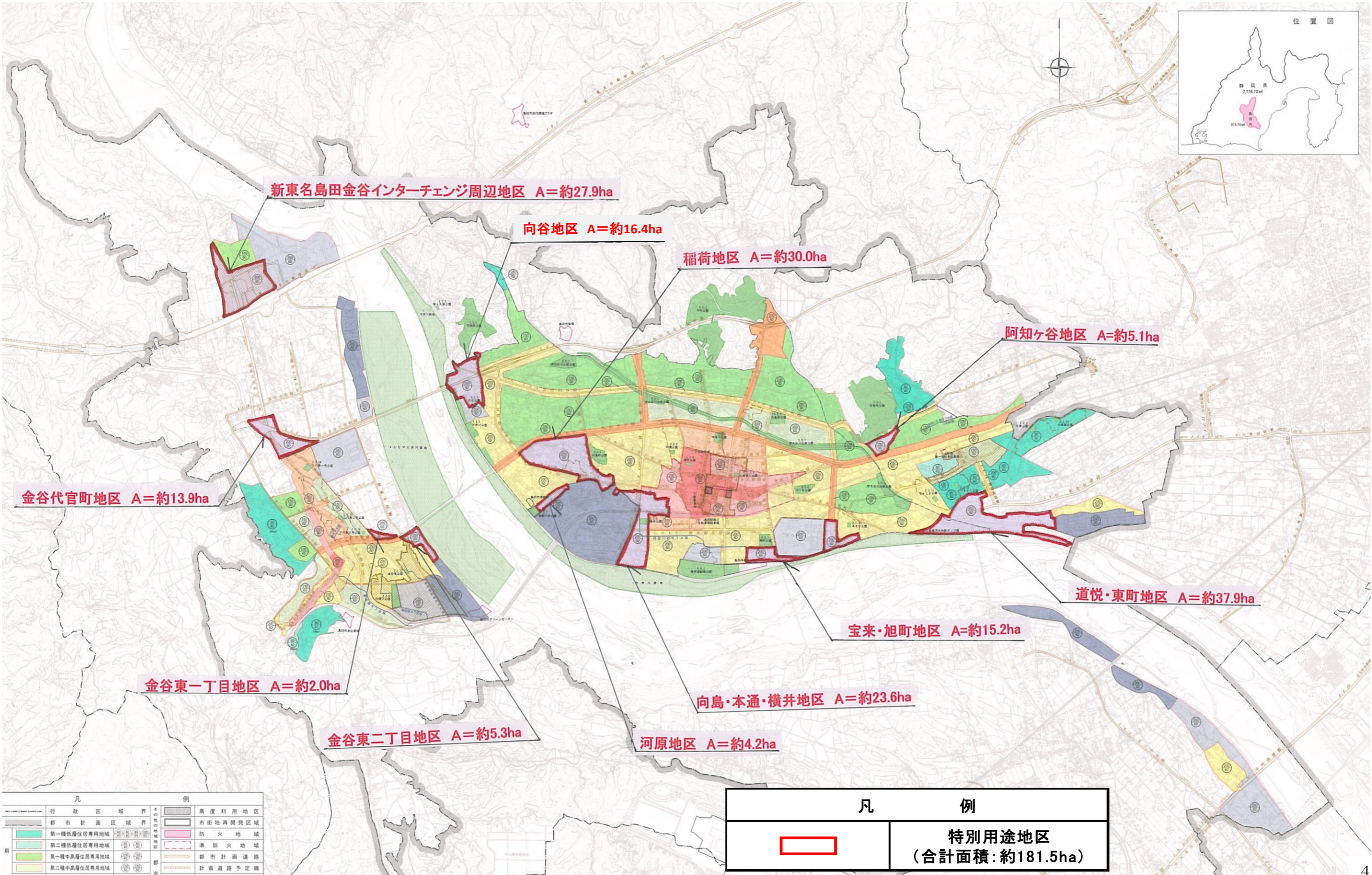
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成27年6月24日法律第45号）による建築基準法の一部改正により、ナイトクラブが劇場・観覧場などと同様の用途に、ダンスホールが遊技場に含まれるカラオケボックスなどと同様の用途に、それぞれ加えられたことに伴い、新たな立地規制の対象とするため、準工業地域に指定している特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を変更する。

変更概要

市町村名	変更前	変更後
島田市	<p>劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるものは建築してはならない。</p>	<p>劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第130条の9の2に定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令第130条の8の2第2項に定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるものは建築してはならない。</p>

位置図

S=1:40,000



凡	例
行政区域境界	高度利用地区
都市計画区域境界	市街地再開発区域
第一種低層住居専用地域	防火地域
第二種低層住居専用地域	準防火地域
第一種中高層住居専用地域	都市計画道路
第二種中高層住居専用地域	計画道路予定線

凡	例
	特別用途地区 (合計面積: 約181.5ha)

特別用途地区（大規模集客施設制限地区）変更の概要

1 風営法及び建築基準法の改正

(1) 風営法の改正

ダンスに対する意識の変化などを踏まえ、平成27年6月に風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風営法）が改正され、これまで風俗営業として同法により規制されてきた『ダンスホール及びナイトクラブ』を風俗営業から除外する規制緩和が行われた。

※ダンスホールとは・設備を設けて客にダンスをさせる施設

(接待、飲食の提供を行う施設またはダンススクールを除く)

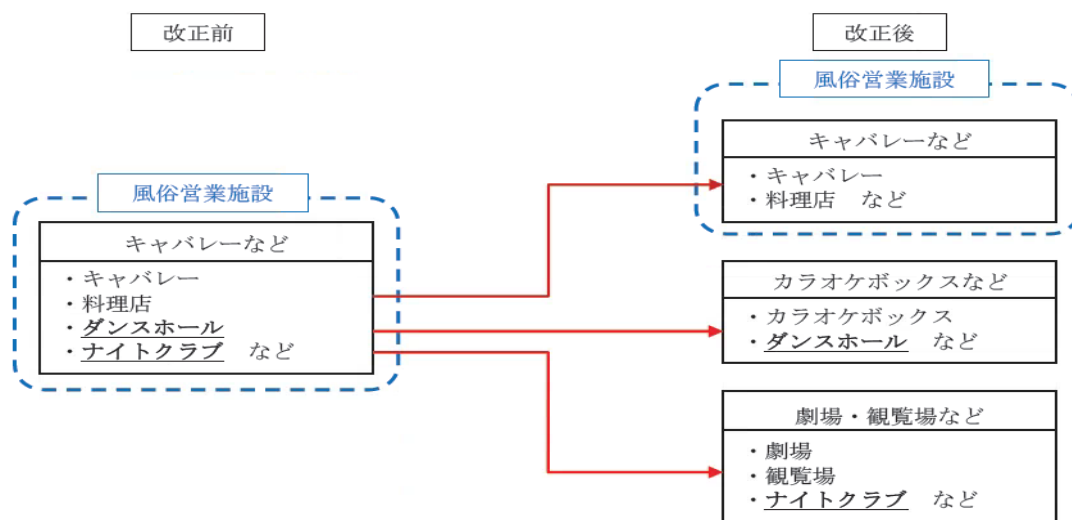
類似する用途：カラオケボックスなど

※ナイトクラブとは・設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる施設

類似する用途：劇場、観覧場など

(2) 建築基準法の改正

風営法改正に伴い、建築基準法の改正も行われ、ダンスホール及びナイトクラブは、風俗営業施設から除外し、ダンスホールはカラオケボックスなどと同様の用途として、また、ナイトクラブは劇場、観覧場などと同様の用途として、それぞれの建築規制を適用することとなった。



2 建築基準法改正による都市計画の変更について

(1) 変更の理由

島田市の都市計画においては、地域の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保全及び中心市街地への集客誘導を図るため、郊外にある準工業地域を特別用途地区に指定し、劇場、観覧場などの大規模集客施設のうち、床面積1万平方メートルを超えるものの立地を規制している。

建築基準法の改正によってナイトクラブが、劇場・観覧場などと同様の用途に、ダンスホールが遊技場に含まれるカラオケボックスなどと同様の用途に、それぞれ加えられたため、新たに特別用途地区における立地規制の対象に加えるものである。

特別用途地区とは

特別用途地区は、用途地域を補完し、地域の特性に応じて商業や住宅などの特定の用途を利用しやすくしたり、環境を保護したりするために、建築の規制を強化するもの

(2) 建築物の用途制限

○ 建てられる用途

①②③④▲ 面積、階数等の制限あり

× 建てられない用途

建築物の区分		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	田園住居地域	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	白地地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店、飲食店を除く。 ⑤農産物の販売等の店舗のみ。 ▲2階以下
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50m ² 以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
店舗等	床面積が150m ² 以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	○	④	○	
	床面積が150m ² を超え、500m ² 以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	○	④	○	
	床面積が500m ² を超え、1,500m ² 以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	床面積が1,500m ² を超え、3,000m ² 以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	床面積が3,000m ² を超え、10,000m ² 以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
事務所等	床面積が10,000m ² を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
	床面積が150m ² 以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	床面積が150m ² を超え、500m ² 以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	床面積が500m ² を超え、1,500m ² 以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	床面積が1,500m ² を超え、3,000m ² 以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	床面積が3,000m ² を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	▲3,000m ² 以下															
遊戯施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	
	▲3,000m ² 以下															
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	①	①	×	○	○	○	①	①	①	
	①10,000m ² 以下															
	麻雀屋、パチンコ屋、射的屋、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	①	①	×	○	○	○	①	×	①	
▲客席200m ² 未満																
劇場、映画館、演劇場、観覧場等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	①		
▲3,000m ² 以下																
キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○		
▲個室付浴場等を除く																
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者老人ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	
	▲600m ² 以下															
自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
▲3,000m ² 以下																
単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	○		
▲300m ² 以下2階以下																
建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○		
①600m ² 以下1階以下 ②3,000m ² 以下2階以下 ③2階以下																
（一団地の敷地について別に制限あり）																
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
▲3,000m ² 以下																
畜舎（15m ² を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
▲2階以下																
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、道具屋、自転車店等で作業場の床面積が50m ² 以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
農産物の生産、集荷、処理または貯蔵に供するもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
危険性や環境を悪化させる恐れが	非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	×	②	②	○	○	○	○	
	少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
	やや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	○	
①50m ² 以下／②150m ² 以下 ③300m ² 以下																
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	①1,500m ² 以下2階以下 ②3,000m ² 以下															
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
量がが多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	

(新)

第3章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

1 景観形成区域における景観の形成基準 (全体)

項目	景観の形成基準 (全体)
形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 形態・意匠は地域特性との調和に努める。 外壁、屋根などの外観の色彩は、周辺の景観との調和に努める。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内の緑化に努める。

2 届出対象行為 (特定届出対象行為)

(1) 届出を必要とする行為

区分	行為及び規模
建築物	<ul style="list-style-type: none"> 新築にあつては、当該建築物の高さが15mを超えるもの又は床面積の合計が1,000㎡を超える場合 建築物の高さが15mを超えるもの又は床面積の合計が1,000㎡を超えるもので、当該建築物の増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が10㎡を超える場合 建築物の高さが15mを超えるもの又は床面積の合計が1,000㎡を超えるもので、当該建築物の外観の変更(修繕・模様替・色彩の変更)に係る部分の見付面積が当該部分を含む面の見付面積の1/2を超える場合
工作物	<ul style="list-style-type: none"> 新築、増築、改築又は移転を行う場合は、当該工作物(風力発電設備を含む。次において同じ。)の高さ(増築の場合は増築後の高さ)が15mを超える場合 工作物の高さが15mを超えるもので、外観の変更(修繕・模様替・色彩の変更)に係る部分の見付面積が当該部分を含む面の見付面積の1/2を超える場合 太陽光発電設備の発電出力(増築する場合には、増築後の発電出力をいう。以下同じ。)が1,000kW以上又は太陽電池モジュールの総面積(増築する場合には、増築後の総面積をいう。以下同じ。)が6,000㎡以上で、当該設備の新築、増築、改築又は移転に係るもの 太陽光発電設備の出力が1,000kW以上のもの又は太陽電池モジュールの総面積が6,000㎡以上のもので、当該設備の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更による当該設備の外観の変更に係る部分の見付面積が当該部分を含む面の見付面積の2分の1を超えるもの

届出対象行為(特定届出対象行為)に基づき届出された内容が「大規模建築物等に係る景観の形成基準」に適合しない場合は、景観法第17条第1項の規定により、市長は設計の変更その他必要な措置をとることを命ずることができます。

第3章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

1 景観形成区域における景観の形成基準 (全体)

項目	景観の形成基準 (全体)
形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 形態・意匠は地域特性との調和に努める。 外壁、屋根などの外観の色彩は、周辺の景観との調和に努める。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内の緑化に努める。

2 届出対象行為 (特定届出対象行為)

(1) 届出を必要とする行為

区分	行為及び規模
建築物	<ul style="list-style-type: none"> 新築にあつては、当該建築物の高さが15mを超えるもの又は床面積の合計が1,000㎡を超える場合 建築物の高さが15mを超えるもの又は床面積の合計が10㎡を超える場合 建築物の高さが15mを超えるもの又は床面積の合計が1,000㎡を超えるもので、当該建築物の外観の変更(修繕・模様替・色彩の変更)に係る部分の見付面積が当該部分を含む面の見付面積の1/2を超える場合
工作物	<ul style="list-style-type: none"> 新築、増築、改築又は移転を行う場合は、当該工作物の高さ(増築の場合は増築後の高さ)が15mを超える場合 工作物の高さが15mを超えるもので、外観の変更(修繕・模様替・色彩の変更)に係る部分の見付面積が当該部分を含む面の見付面積の1/2を超える場合

届出対象行為(特定届出対象行為)に基づき届出された内容が「大規模建築物等に係る景観の形成基準」に適合しない場合は、景観法第17条第1項の規定により、市長は設計の変更その他必要な措置をとることを命ずることができます。

(2) 大規模建築物等に係る景観の形成基準

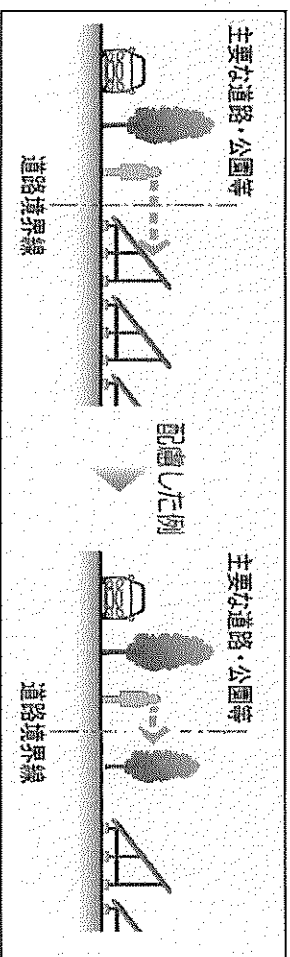
項目	景観の形成基準 (大規模建築物等)
配置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の地形や自然との調和に配慮する。 ・ 眺望地点の周辺においては、眺望を阻害しない配置とする。 ・ 道路に面した部分には、歩道と一体的又は緑化スペースとして利用できる空間の確保に努める。
形態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の地形やまち並みなどと調和し、一体的なまち並みの形成に努める。 ・ 建築物の高さ及び屋根の形状等は、周辺の景観を阻害しないものとする。 ・ 単調な大壁面とならないようにする。
色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外観の色彩は、自然素材色など背景となる自然に調和した色彩とする。 ・ 周辺景観との調和に配慮し、明度及び彩度の高い色の面積は少なくする。(ベンセル値に基づく色彩は、大規模建築物等の色彩基準のとおりとする。)
材料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外観には本市の特性が感じられる自然素材を活用するように努める。 ・ 住宅地周辺では、金属やガラスなどの反射性又は光沢性のある素材を大きな面積で用いないようにする。
附帯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上や壁面に設置する配管や室外機は、目隠し又は壁面と同色にするなどにより周辺から見えないように配慮する。
垣・柵	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地の周囲は、生け垣とするように努めることとし、柵を設ける場合は、周辺のまち並み景観に調和するよう配慮し透過性のあるものとする。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内には、樹木を適切に配置し緑化に努める。 ・ 植栽の樹種については、周辺地域の植生に配慮する。 ・ 敷地内の既存樹木は、極力保全し景観に活かすように配慮する。
付属施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 機械室などは、目立たない位置に配置するとともに、建物本体と調和するデザインとする。 ・ 駐車場などは、目立たない位置に配置するとともに、植栽などにより道路から見えないように配慮する。
屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・ なるべく集約し、大きさ及び色彩は、周辺の景観を損なわないようにする。 ・ 建築物に付属する場合は、一体的なデザインとするなどバランス良く設置し、建築物本体との調和を図る。 ・ ネオンサインなどを設ける場合は、夜間の近隣への影響に配慮する。

(2) 大規模建築物等に係る景観の形成基準

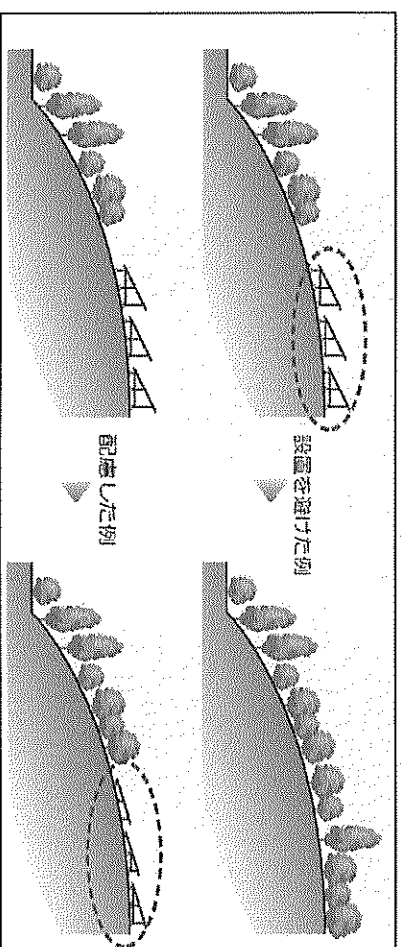
項目	景観の形成基準 (大規模建築物等)
配置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の地形や自然との調和に配慮する。 ・ 眺望地点の周辺においては、眺望を阻害しない配置とする。 ・ 道路に面した部分には、歩道と一体的又は緑化スペースとして利用できる空間の確保に努める。
形態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の地形やまち並みなどと調和し、一体的なまち並みの形成に努める。 ・ 建築物の高さ及び屋根の形状等は、周辺の景観を阻害しないものとする。 ・ 単調な大壁面とならないようにする。
色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外観の色彩は、自然素材色など背景となる自然に調和した色彩とする。 ・ 周辺景観との調和に配慮し、明度及び彩度の高い色の面積は少なくする。(ベンセル値に基づく色彩は、大規模建築物等の色彩基準のとおりとする。)
材料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外観には本市の特性が感じられる自然素材を活用するように努める。 ・ 住宅地周辺では、金属やガラスなどの反射性又は光沢性のある素材を大きな面積で用いないようにする。
附帯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上や壁面に設置する配管や室外機は、目隠し又は壁面と同色にするなどにより周辺から見えないように配慮する。
垣・柵	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地の周囲は、生け垣とするように努めることとし、柵を設ける場合は、周辺のまち並み景観に調和するよう配慮し透過性のあるものとする。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内には、樹木を適切に配置し緑化に努める。 ・ 植栽の樹種については、周辺地域の植生に配慮する。 ・ 敷地内の既存樹木は、極力保全し景観に活かすように配慮する。
付属施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 機械室などは、目立たない位置に配置するとともに、建物本体と調和するデザインとする。 ・ 駐車場などは、目立たない位置に配置するとともに、植栽などにより道路から見えないように配慮する。
屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・ なるべく集約し、大きさ及び色彩は、周辺の景観を損なわないようにする。 ・ 建築物に付属する場合は、一体的なデザインとするなどバランス良く設置し、建築物本体との調和を図る。 ・ ネオンサインなどを設ける場合は、夜間の近隣への影響に配慮する。

地上に設置する太陽光発電設備

- 太陽電池モジュール（パネル）は、低彩度の目立たないものを使用し、周囲の景観と調和するよう配慮する。（パネル値に基づく色彩は、大規模建築物等の色彩基準のとおりとする。）
- 周辺の主要な道路や公園等の公共の場所から見える場所や民家等に隣接した場所に設置する場合は、できる限り後退して配置するなどの工夫により、周辺景観や民家等への圧迫感の軽減、太陽光の反射などに配慮するとともに、植栽などの緩衝帯を設け直接見えないよう目隠しを行うなど、できる限り目立たないようにすること。



- 山頂や屋根線、丘陵地線、高台等での設置は避けること。やむを得ず設置する場合は、太陽光発電施設が突出しないようにすること（土地の形状違和感を与えないこと）。



景観計画に基づく届出が必要となる工作物の範囲

○島田市景観条例等施行規則

(条例第 9 条第 1 号の規則で定める工作物)

第 3 条 条例第 9 条第 1 号の規則で定める工作物は、次のとおりとする。

- (1) 煙突（支枠及び支線がある場合においては、これらを含み、ストーブの煙突を除く。）、排気塔その他これらに類するもの
- (2) 鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの（旗ざおを除く。）
- (3) 広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
- (4) 高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの
- (5) 屋外タンク、貯蔵施設その他これらに類するもの
- (6) 建築物に該当しない車庫その他これに類するもの
- (7) 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法第 2 条第 3 項に規定する再生可能エネルギー発電設備のうち太陽光を電気に変換する設備及びその附属設備
- (8) 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法第 2 条第 3 項に規定する再生可能エネルギー発電設備のうち風力を電気に変換する設備及びその附属設備
- (9) 前各号に掲げるもののほか、良好な景観の形成を妨げるおそれがある工作物として市長が指定するもの