

島田都市計画地区計画の変更（島田市決定）

島田都市計画新東名島田金谷インターチェンジ周辺地区計画を次のように変更する。

名	称	新東名島田金谷インターチェンジ周辺地区計画				
位	置	島田市牛尾、横岡、横岡新田及び竹下の各一部				
面	積	約78.1ha				
地区計画の目標		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>IC 周辺の利便性の高い立地特性を活かした市街地として発展を期するため、産業活性化ゾーン、生活環境保全ゾーン、地区の玄関ゾーンを機能的に配置し、秩序ある土地利用を図る。</p> <p>A地区（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</p> <p>A-1地区 6次産業化関連等整備促進区域（堤間地区）</p> <p>A-2地区 広域交流拠点整備促進区域（牛尾山地区）</p> <p>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）</p> <p>A-4地区 その他関連産業等整備促進区域（牛尾山東地区）</p> <p>AB地区（生活環境保全ゾーン）…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</p> <p>B地区（生活環境保全ゾーン）…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</p> <p>C地区（地区の玄関ゾーン）…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</p>				
	地区施設の整備の方針	A-1、A-2地区へのアクセス機能として地区施設を適切に配置し、これら施設の維持、保全を図る。				
	建築物等の整備の方針	秩序ある良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。				
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	周囲の自然環境及び景観との調和に考慮し、地区内の斜面緑地について保全を図る。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	計画図表示のとおり
			道路16-1号	16m	約280m	
			道路9-1号	9m	約650m	
			道路9-2号	9m	約500m	

	地区の区分	名称	A-1地区 (産業活性化ゾーン)	A-2地区 (産業活性化ゾーン)	A-3地区 (産業活性化ゾーン)	A-4地区 (産業活性化ゾーン)
		面積	約 8.7ha	約 9.9ha	約 14.5ha	約 2.3ha
地区建築物等に 関する事項	建築物等の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。				
		(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第2(イ)項第1号、第3号及び第5号から第8号までに掲げるもの (2) 法別表第2(ハ)項第4号に掲げるもの (3) 法別表第2(ニ)項第3号及び第5号に掲げるもの (4) 法別表第2(ホ)項第2号及び第3号に掲げるもの (5) 法別表第2(ヌ)項第4号に掲げるもの(7トンを超える量の液化石油ガス又は液化天然ガスの貯蔵又は処理に供する建築物を除く。) (6) 法別表第2(ロ)項第1号に掲げるもの (7) 法別表第2(ワ)項第6号に掲げるもの (8) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (9) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの及び事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの (10) 幼保連携型認定こども園 (11) 畜舎	(1) 法別表第2(イ)項第1号、第3号及び第5号から第8号までに掲げるもの (2) 法別表第2(ハ)項第4号に掲げるもの (3) 法別表第2(ニ)項第3号及び第5号に掲げるもの (4) 法別表第2(ホ)項第2号及び第3号に掲げるもの (5) 法別表第2(ヌ)項第4号に掲げるもの(7トンを超える量の液化石油ガス又は液化天然ガスの貯蔵又は処理に供する建築物を除く。) (6) 法別表第2(ロ)項第1号に掲げるもの (7) 法別表第2(ワ)項第6号に掲げるもの (8) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (9) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの (10) 幼保連携型認定こども園 (11) 畜舎	(1) 法別表第2(ニ)項第3号及び第5号に掲げるもの (2) 法別表第2(ホ)項第2号及び第3号に掲げるもの (3) 法別表第2(ヌ)項第4号に掲げるもの (4) 法別表第2(ロ)項第1号に掲げるもの (5) 畜舎	(1) 法別表第2(イ)項第1号、第3号及び第5号から第8号までに掲げるもの (2) 法別表第2(ハ)項第4号に掲げるもの (3) 法別表第2(ニ)項第3号及び第5号に掲げるもの (4) 法別表第2(ホ)項第2号及び第3号に掲げるもの (5) 法別表第2(ヌ)項第4号に掲げるもの(7トンを超える量の液化石油ガス又は液化天然ガスの貯蔵又は処理に供する建築物を除く。) (6) 法別表第2(ロ)項第1号に掲げるもの (7) 法別表第2(ワ)項第6号に掲げるもの (8) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (9) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの (10) 幼保連携型認定こども園 (11) 畜舎	
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡以上	10,000㎡以上	1,000㎡以上	1,000㎡以上
		建築物等の高さの最高限度	—	—	—	—
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	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		

	垣又はさくの構造の制限	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
	土地の利用に関する事項	—	斜面緑地は、その用途以外に利用してはならない。また、斜面緑地の木竹は伐採してはならない。ただし、次に掲げる行為はこの限りではない。 (1) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 (2) 除伐、間伐、整枝等木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採 (3) 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採 (4) 仮植した木竹の伐採 (5) 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採 (6) その他市長が認める行為	—	—

地区の区分	名称	A B 地区 (生活環境保全ゾーン)	B 地区 (生活環境保全ゾーン)	C 地区 (地区の玄関ゾーン)
	面積	約 5.0ha	約 9.8ha	約 27.9ha
建築物等 に 関 する 事 項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 法別表第 2 (に) 項第 3 号及び第 5 号に掲げるもの (2) 法別表第 2 (ほ) 項第 2 号及び第 3 号に掲げるもの (3) 法別表第 2 (へ) 項第 5 号に掲げるもの (4) 法別表第 2 (ぬ) 項第 3 号及び第 4 号に掲げるもの (5) 法別表第 2 (る) 項第 1 号に掲げるもの (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 平方メートルを超えるもの (7) 自動車修理工場 (8) 畜舎	—	(1) 法別表第 2 (ほ) 項第 2 号に掲げるもの (2) 法別表第 2 (へ) 項第 3 号に掲げるもの (3) 法別表第 2 (り) 項第 2 号に掲げるもの (4) 法別表第 2 (ぬ) 項第 3 号及び第 4 号に掲げるもの (5) 法別表第 2 (を) 項第 5 号に掲げるもの (6) 畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	165 m <sup>2</sup> 以上	165 m <sup>2</sup> 以上	165 m <sup>2</sup> 以上
	建築物等の高さの最高限度	(1) 20m未満 (2) 建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が 20 メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25 を乗じて得たもの以下としなければならない。ただし、前面道路の境界線から後退した建築物については、「前面道路の反対側の境界線」とあるのは、「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離(当該建築物(地盤面下の部分その他政令で定める部分を除く。)から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。)に相当する距離だけ外側の線」とする。	15m未満	—
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	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
	垣又はさくの構造の制限	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
	土地の利用に関する事項	—	—	—

「区域、地区施設及び斜面緑地の配置は計画図表示のとおり」

## 変 更 理 由

当地区は、新東名高速道路島田金谷インターチェンジの直近北側に位置し、国道1号や金谷御前崎連絡道路を介し富士山静岡空港及び御前崎港と連結する「陸・海・空」の交通結節機能を有している。

島田市都市計画マスタープランにおいては、新東名高速道路島田金谷インターチェンジ周辺地区について、広域交通の利便性や地域特性を活かした新たな産業の創出や次世代の成長産業分野の企業誘致を推進するとともに、住居系用途地域については、地区計画により、良好な住宅地としての環境の形成を図ることとしている。

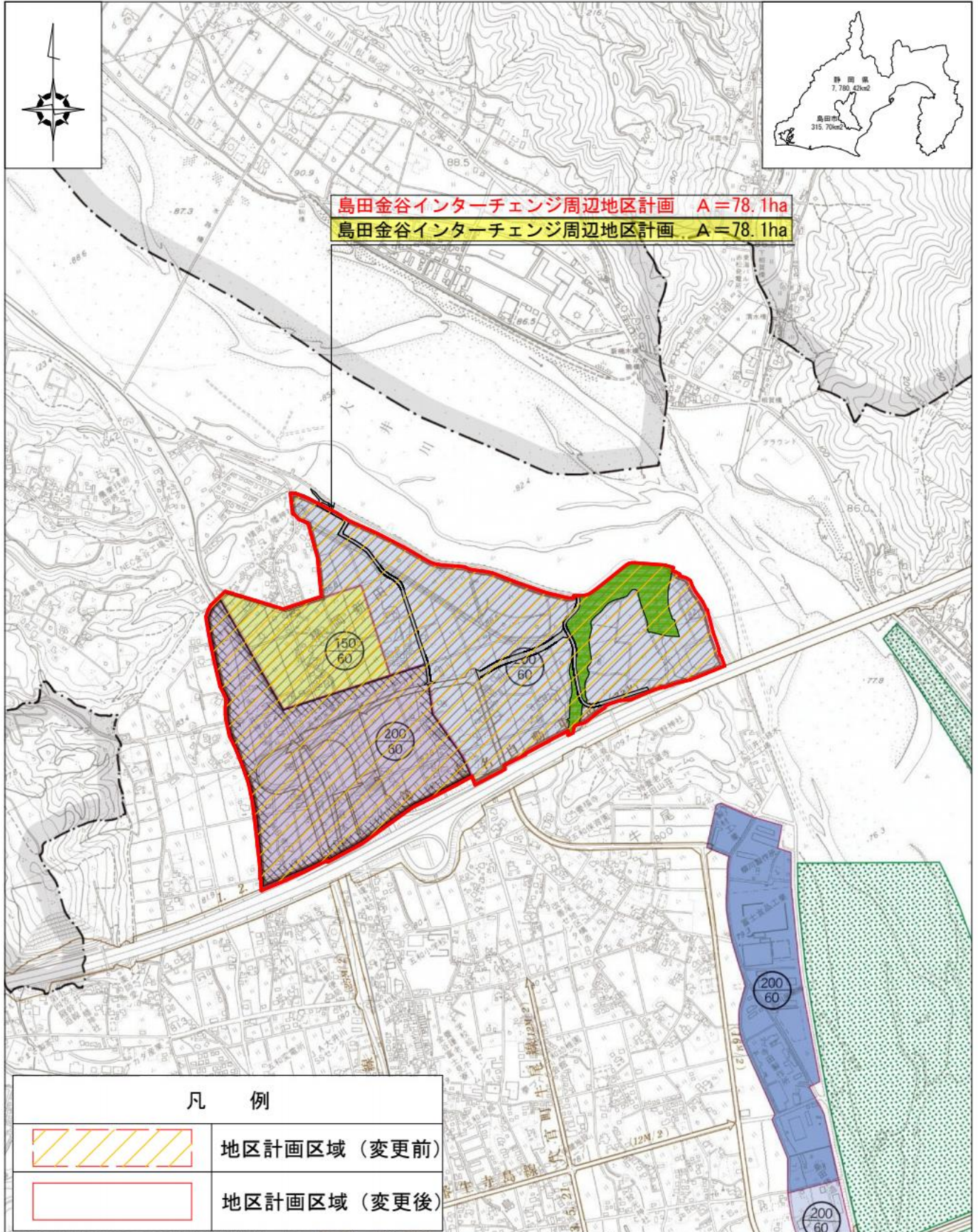
このような方針に基づき、平成28年度に、新東名島田金谷インターチェンジ周辺地区まちづくり基本計画を策定し、交通結節点としての優位性を活かした産業拠点及び交流拠点としての形成を図るとともに、無秩序な開発を防止し、地区内の良好な環境を保全するため、平成30年4月に新東名島田金谷インターチェンジ周辺地区計画を決定した。

その後、道路や排水路等の基盤整備の進捗と合わせて、進出企業との調整が本格化するなかで、コロナ禍における観光関連産業の低迷や製造業の国内回帰による工業用地の不足などの社会情勢の急激な変化等により、これらに対応する必要性が高まっている。

こうした社会情勢・企業誘致環境の変化や当地区における開発整備の進捗状況を踏まえて、活力ある産業・業務地を創出し、都市計画マスタープランに掲げる目指すべき都市の将来像の実現を図りたいため、地区計画の目標や区域の整備・開発及び保全の方針に沿った範囲内で、建築物等の用途や最低敷地面積の見直しを行う。

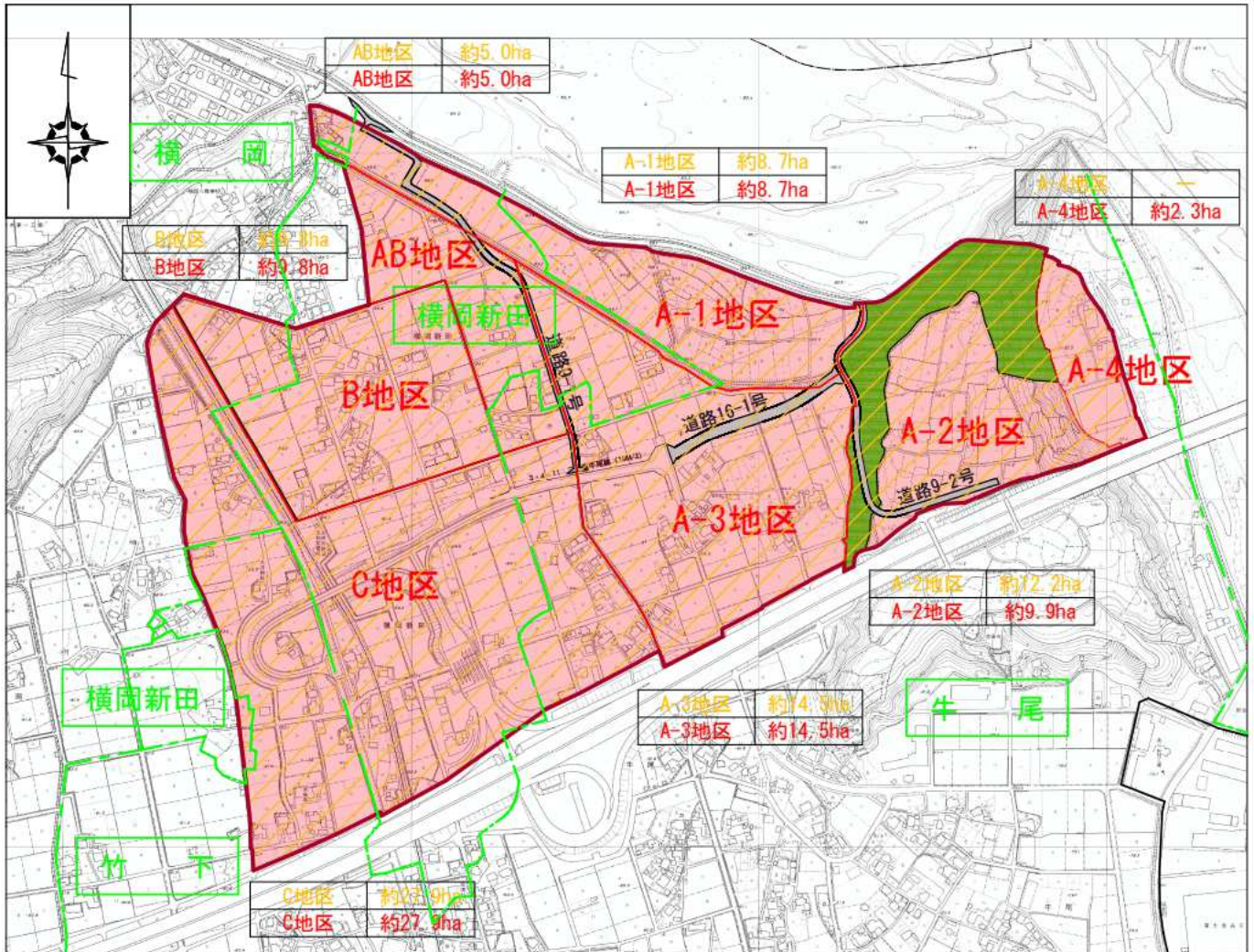
位置図

S=1:15,000



拡大図

S=1:10,000



凡 例	
	地区計画区域 (変更前)
	地区計画区域 (変更後)
	地区界
	大字界
	大字名
	道路
	斜面緑地

0 500m