

## ● 届出について ●

### 1. 届出の対象

新東名島田金谷インターチェンジ周辺地区において以下の行為を行う場合に届出が必要です。

- ① 土地の区画形質の変更を行う場合  
※建築物の建築に係る、切土・盛土による敷地の整地や、道路等の新設・廃止等による土地の区画の変更を行う場合
- ② 建築物又は工作物の新築、改築、増築、移転を行う場合 ※広告物や、垣又は柵を設置する場合も含む
- ③ 建築物の使用用途を変更する場合
- ④ 木竹の伐採を行う場合 ※1ページに示したA-2地区の斜面緑地の範囲のみ

### 2. 手続きの流れ

行為着手の30日前までに届出が必要となります。また、届出後に内容を変更するときは、改めて変更の届出が必要となります。



### 3. 届出に必要な書類

地区計画の区域内における行為の届出書(島田市都市政策課窓口にあります。島田市ホームページにも掲載)に以下の図面を添付し、A4折込のセットにして2部提出してください。

#### ● 添付図面

- 建築物又は工作物の新築、改築、増築、移転
- 建築物の使用用途の変更

図面	縮尺	備考
案内図	適宜	方位、目標となる地物等を表示
配置図	1/100以上	敷地内における建築物等の位置を表示
平面図	1/50以上	各階のもの
立面図	1/50以上	2面以上

- 土地の区画形質の変更
- 木竹の伐採 ※1ページに示したA-2地区の斜面緑地の範囲のみ

図面	縮尺	備考
案内図	適宜	方位、目標となる地物等を表示
区域図	1/1,000以上	当該行為を行う土地の区域や周辺公共施設等を表示
計画図	1/100以上	計画内容を表示

# 新東名島田金谷 インターチェンジ 周辺地区計画

まちづくりの  
ルール



お問合せ

島田市役所 都市基盤部 都市政策課

〒427-8501 島田市中央町1番の1 TEL: 0547-36-7177 FAX: 0547-36-7514  
E-Mail: toshikei@city.shimada.lg.jp

島田 市

## 地区計画 の目標

### 地域特性を活かした、 産業・交流・くらしを創出するまち

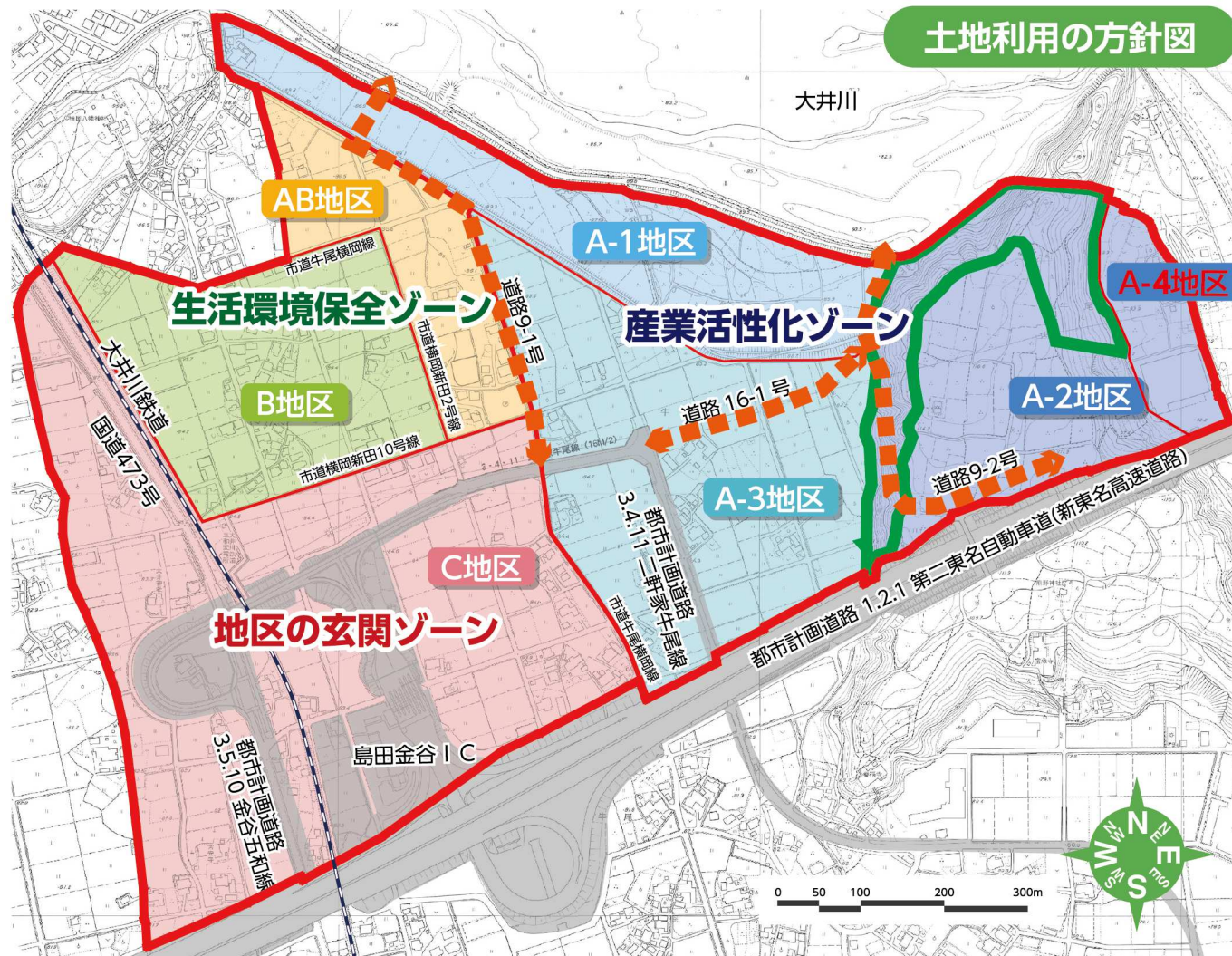
持続的な都市を形成するためには、都市活力の強化が必要であり、そのためには、安定した雇用を創出し、新しい人の流れを生む時代に合った地域を創出することが求められています。

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ます。

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ます。

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します。

## 土地利用の方針図



## 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

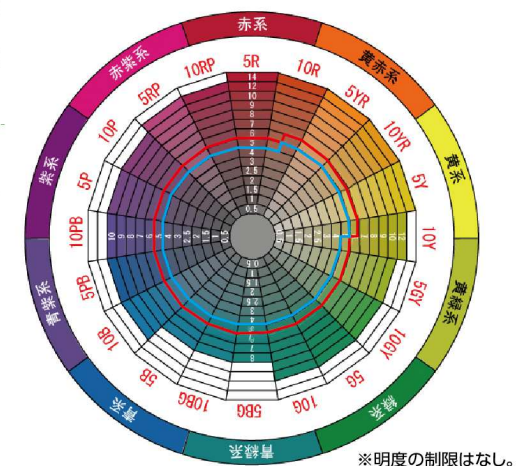
全ての地区において、一般広告物の設置は不可とします。  
また、島田市では、良好な景観の形成を推進するため、大規模な建築物や工作物の新築、増築または修繕にあたっては、島田市景観計画に基づき、別途届出が必要です。詳しくは島田市都市政策課にご相談ください。

### 島田市景観計画に基づき、別途届出が必要な大規模建築物等

区分	行為及び規模
建築物	・ 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	・ 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



### 本地区に適用される色彩基準



※明度の制限はなし。  
また、無彩色は制限なし

### 参考

#### 島田市景観計画 における色彩基準

- 産業活性化ゾーン(A-1地区、A-2地区、A-3地区、A4地区)  
景観重点地区に指定されており、右図の青枠内の彩度(色の鮮やかさを示す指標)の建物とする必要があります。
- 生活環境保全ゾーン(AB地区、B地区)
- 地区の玄関ゾーン(C地区)  
右図の赤枠内の彩度(色の鮮やかさを示す指標)の建物とする必要があります。

### 生活環境保全ゾーン

AB地区 工業地域 200/60
------------------------

- 最高限度20m未満
- 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。

同左
同左

—
---

### 地区の玄関ゾーン

B地区 第一種中高層住居専用地域 150/60	C地区 準工業地域 200/60
-------------------------------	------------------------

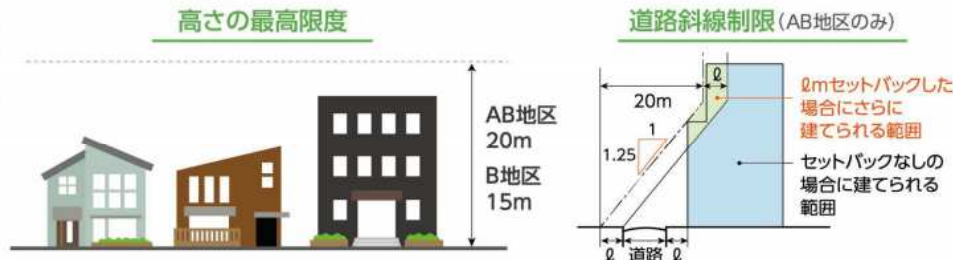
最高限度15m未満	—
-----------	---

同左	同左
同左	同左

—	—
---	---

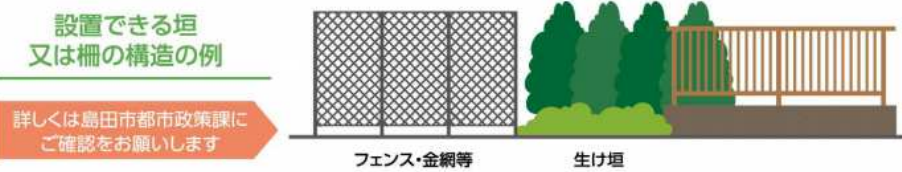
## 建築物等の高さの最高限度

生活環境保全ゾーンのAB地区及びB地区において、日当たりや景観に配慮した良好な住環境を保全するため、用途地域の制限に加え、以下のように建築物等の高さの最高限度を定めます。



## 垣又は柵の構造の制限

ブロック塀などに代わり、生け垣やフェンスなどの設置により、震災時の倒壊防止に加え、植栽による緑豊かなまち並みの形成を図ります。



## 土地の利用に関する事項

A-2地区の1ページに示した範囲において、牛尾山周辺の自然環境及び景観との調和に考慮し、斜面緑地を保全します。ただし、下表に示した行為については除きます。

### 地区別の各種ルール内容 (その2)

ゾーン名称	産業活性化ゾーン			
地区の名称 用途地域 容積率/建蔽率	A-1地区 工業地域 200/60	A-2地区 工業地域 200/60	A-4地区 工業地域 200/60	A-3地区 工業地域 200/60
建築物等の高さの制限	—	—	—	—
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	同左	同左	同左
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	同左	同左	同左
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	—	—

## 土地利用の方針

### 生活環境保全ゾーン



AB地区は、新たな工業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です。また、B地区は、のどかな原風景と自然環境に恵まれた良好な住環境を創出する地区です。

### 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です。

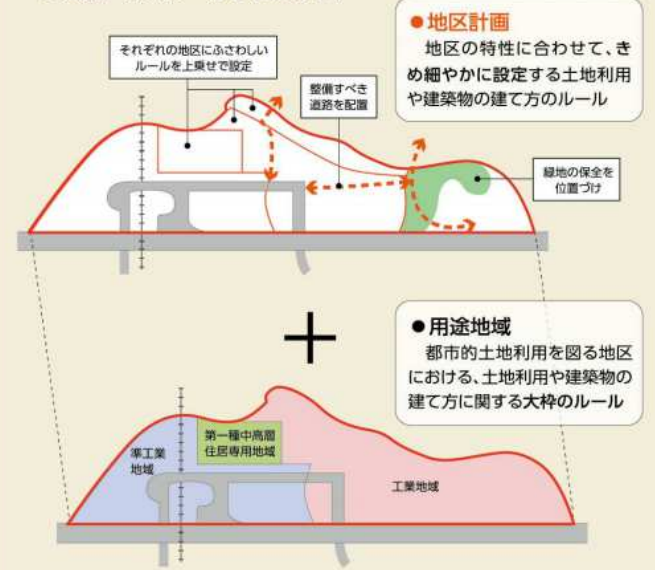
### 地区の玄関ゾーン



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です。

### 地区計画によるまちづくりのルールとは

本地区では、まちの将来像を見据え、「秩序あるまち」「魅力あるまち」の実現に向け、用途地域(土地利用や建築物の大枠のルール)を定めるとともに、地区の特性にふさわしい良好なまちづくりを実現するために、地区計画により、建築物の建て方のきめ細やかなルールを定めます。



### その他の方針

#### 道路(地区施設)の配置

A-1地区、A-2地区へのアクセス機能の確保のため、道路16-1号、道路9-1号、道路9-2号を配置します。

#### 斜面緑地の保全

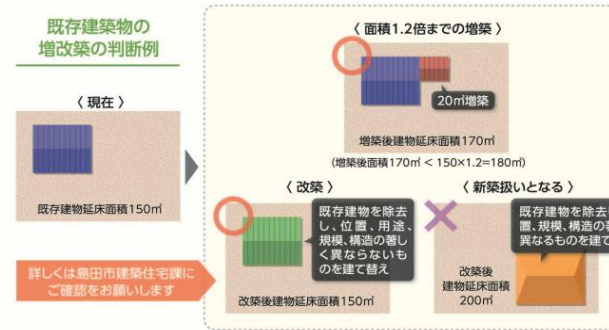
牛尾山周辺の自然環境及び景観との調和に配慮し、A-2地区の斜面緑地の保全を図ります。

次ページより、具体的なまちづくりのルールを紹介します

## 建築物等の用途の制限

各地区の目指す土地利用方針を踏まえ、用途地域の制限に加え、下表のようにさらに制限を行います。

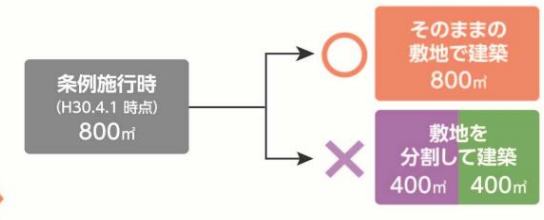
ただし、「島田市計画新東名島田金谷インターチェンジ周辺地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」(以下、条例とする)の施行時(平成30年4月1日)に既に存在している建築物は、用途の制限にかかわらず、今後も利用でき、右図に示すように一定規模の範囲内で増築、改築も可能です。



## 建築物の敷地面積の最低限度

狭小敷地の利用による環境悪化を防止するため、下表のように敷地面積の最低限度を定めます。ただし、条例の施行時(平成30年4月1日)において、最低限度に満たない敷地については、右図のように制限を受けないケースもあります。

条例施行時に敷地面積の最低限度に満たない敷地の扱いの例 (A-3地区において敷地面積1,000㎡未満のケース)



## 地区別の各種ルール内容 (その1)

ゾーン名称	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	
地区の名称 用途地域 容積率/建蔽率	A-1地区 工業地域 200/60	A-2地区 工業地域 200/60	A-4地区 工業地域 200/60	A-3地区 工業地域 200/60	AB地区 工業地域 200/60	B地区 第一種中高層住居専用地域 150/60	C地区 準工業地域 200/60
建築物等の用途の制限	<p>★工業地域に建築できる建築物のうち、以下の建築物は建築できません。</p> <p>(1) 法別表第2(イ)項第1号、第3号、第5号から第8号に掲げるもの (住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿、神社、寺院、教会、老人ホーム、保育所、福祉ホーム、公衆浴場、診療所等)</p> <p>(2) 法別表第2(ハ)項第4号に掲げるもの (老人福祉センター、児童厚生施設等)</p> <p>(3) 法別表第2(ニ)項第3号、第5号に掲げるもの (ボーリング場、スケート場、水泳場、自動車教習所等)</p> <p>(4) 法別表第2(ホ)項第2号、第3号に掲げるもの (マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発券所、場外車券売場、カラオケボックス等)</p> <p>(5) 法別表第2(メ)項第4号に掲げるもの (危険物の貯蔵又は処理に供するもの 但し、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。)</p> <p>(6) 法別表第2(ル)項第1号に掲げるもの (火薬類取締法の火薬類の製造、製紙又はパルプの製造、肥料の製造等)</p> <p>(7) 法別表第2(ワ)項第6号に掲げるもの (図書館、博物館等)</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(10) 幼保連携型認定こども園</p> <p>(11) 畜舎</p>	<p>★工業地域に建築できる建築物のうち、以下の建築物は建築できません。</p> <p>(1) 法別表第2(イ)項第1号、第3号、第5号から第8号に掲げるもの (住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿、神社、寺院、教会、老人ホーム、保育所、福祉ホーム、公衆浴場、診療所等)</p> <p>(2) 法別表第2(ハ)項第4号に掲げるもの (老人福祉センター、児童厚生施設等)</p> <p>(3) 法別表第2(ニ)項第3号、第5号に掲げるもの (ボーリング場、スケート場、水泳場、自動車教習所等)</p> <p>(4) 法別表第2(ホ)項第2号、第3号に掲げるもの (マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発券所、場外車券売場、カラオケボックス等)</p> <p>(5) 法別表第2(メ)項第4号に掲げるもの (危険物の貯蔵又は処理に供するもの 但し、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。)</p> <p>(6) 法別表第2(ル)項第1号に掲げるもの (火薬類取締法の火薬類の製造、製紙又はパルプの製造、肥料の製造等)</p> <p>(7) 法別表第2(ワ)項第6号に掲げるもの (図書館、博物館等)</p> <p>(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</p> <p>(9) 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3,000平方メートルを超えるもの</p> <p>(10) 幼保連携型認定こども園</p> <p>(11) 畜舎</p>	<p>★工業地域に建築できる建築物のうち、以下の建築物は建築できません。</p> <p>(1) 法別表第2(イ)項第3号、第5号に掲げるもの (ボーリング場、スケート場、水泳場、自動車教習所等)</p> <p>(2) 法別表第2(ハ)項第2号、第3号に掲げるもの (マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発券所、場外車券売場、カラオケボックス等)</p> <p>(3) 法別表第2(メ)項第4号に掲げるもの (危険物の貯蔵又は処理に供するもの)</p> <p>(4) 法別表第2(ル)項第1号に掲げるもの (火薬類取締法の火薬類の製造、製紙又はパルプの製造、肥料の製造等)</p> <p>(5) 畜舎</p>	<p>★工業地域に建築できる建築物のうち、以下の建築物は建築できません。</p> <p>(1) 法別表第2(イ)項第3号、第5号に掲げるもの (ボーリング場、スケート場、水泳場、自動車教習所等)</p> <p>(2) 法別表第2(ハ)項第2号、第3号に掲げるもの (マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発券所、場外車券売場、カラオケボックス等)</p> <p>(3) 法別表第2(ヘ)項第5号に掲げるもの (倉庫業を営む倉庫)</p> <p>(4) 法別表第2(メ)項第3号、第4号に掲げるもの (玩具花火の製造、引火性用材を用いるドライクリーニング、危険物の貯蔵又は処理に供するもの等)</p> <p>(5) 法別表第2(ル)項第1号に掲げるもの (火薬類取締法の火薬類の製造、製紙又はパルプの製造、肥料の製造等)</p> <p>(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</p> <p>(7) 自動車修理工場</p> <p>(8) 畜舎</p>	<p>★地区計画上の制限はありませんが、第一種中高層住居専用地域に建築できる建築物以外の建築物は建築できません。</p> <p>(1) 法別表第2(イ)項第2号に掲げるもの (マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発券所、場外車券売場)</p> <p>(2) 法別表第2(ヘ)項第3号に掲げるもの (劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブ等)</p> <p>(3) 法別表第2(リ)項第2号に掲げるもの (キャバレー、料理店等)</p> <p>(4) 法別表第2(メ)項第3号、第4号に掲げるもの (玩具花火の製造、引火性用材を用いるドライクリーニング、危険物の貯蔵又は処理に供するもの等)</p> <p>(5) 法別表第2(ウ)項第5号に掲げるもの (学校)</p> <p>(6) 畜舎</p>	<p>★工業地域に建築できる建築物のうち、以下の建築物は建築できません。</p> <p>(1) 法別表第2(イ)項第2号に掲げるもの (マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発券所、場外車券売場、カラオケボックス等)</p> <p>(2) 法別表第2(ヘ)項第5号に掲げるもの (倉庫業を営む倉庫)</p> <p>(3) 法別表第2(メ)項第3号、第4号に掲げるもの (玩具花火の製造、引火性用材を用いるドライクリーニング、危険物の貯蔵又は処理に供するもの等)</p> <p>(4) 法別表第2(ル)項第1号に掲げるもの (火薬類取締法の火薬類の製造、製紙又はパルプの製造、肥料の製造等)</p> <p>(5) 畜舎</p>	<p>★工業地域に建築できる建築物のうち、以下の建築物は建築できません。</p> <p>(1) 法別表第2(イ)項第2号に掲げるもの (マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発券所、場外車券売場、カラオケボックス等)</p> <p>(2) 法別表第2(ヘ)項第5号に掲げるもの (倉庫業を営む倉庫)</p> <p>(3) 法別表第2(メ)項第3号、第4号に掲げるもの (玩具花火の製造、引火性用材を用いるドライクリーニング、危険物の貯蔵又は処理に供するもの等)</p> <p>(4) 法別表第2(ル)項第1号に掲げるもの (火薬類取締法の火薬類の製造、製紙又はパルプの製造、肥料の製造等)</p> <p>(5) 畜舎</p>
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 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