

島田都市計画地区計画の変更(島田市決定)

都市計画中央第三地区計画を次のように変更する。

名称	中央第三地区計画	
位置	柳町、本通四丁目、大川町及び幸町、大津通、新田町、本通三丁目、本通五丁目、本通六丁目、栄町、新町通の各一部	
面積	約 21.2ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、島田駅前、本通りを含み島田商圏の中心地域の一角を形成している。この地区で昭和59年より土地区画整理事業が進められていることから、区画整理事業に合わせた土地の高度利用、魅力ある商業施設の集積と、それに調和した中心市街地における良好な住宅地づくりを進めるとともに、地区計画を策定することにより、建築物等を計画的に規制、誘導し、駅前中心地にふさわしい都市環境を図ることを目的とする。
	土地利用の方針	<p>1. 健全で調和のとれた都市環境を実現するため、地区を5つに区分し、それぞれの土地利用方針を次のように定める。</p> <p>「ふれあい空間形成地区(A地区)」 ショッピングモールに調和し、ふれあいと景観を重視した商業施設の立地する地区。</p> <p>「中心商業業務施設地区(B地区)」 駅前、本通り沿いで、土地の高度利用を図り、商業環境を整備するなかで、商業業務施設の立地する地区。</p> <p>「都市型施設集積地区(C地区)」 駅に近接する利便性を生かし、主として商業・業務施設、都市型住宅が立地する地区。</p> <p>「コミュニティ商業地区(D地区)」 近隣住民を対象とした商業施設と住宅が調和する地区。</p> <p>「一般住宅施設地区(E地区)」 市街地の中にあって、良好な住環境を形成する住宅を主体とした地区。</p> <p>2. 土地区画整理事業による効果の保持・増進を図る。</p> <p>3. 敷地の地盤高は、敷地に接する道路の高さから15cmを超えないものとする。</p>
	地区施設の整備方針	本地区における地区施設は、土地区画整理事業により整備するものとし、地区施設の維持、保全に努める。
	建築物等の整備の方針	地区の特性を生かすとともに、調和と秩序あるまちづくりを進めるため、土地利用の地区区分に応じ建築物の用途の制限を定めるほか、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	E 地区
		区分の名称 区分の面積	約 1. 8 ha	約 7. 3 ha	約 2. 5 ha	約 8. 3 ha	約 1. 3 ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第 2(ち) 項第 3 号、第 4 号に掲げる建築物 2 建築基準法別表第 2(ほ) 項第 2 号、第 3 号に掲げる建築物 ただし、マージャン屋、ぱちんこ屋は除く 3 建築基準法別表第 2(へ) 項第 2 号、第 5 号に掲げる建築物 4 畜舎 5 栄町中央線又は本通り線に面した 1 階部分を次に掲げる用のみに供する建築物 (1)住宅 (2)倉庫	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第 2(へ) 項第 2 号、第 5 号に掲げる建築物 2 畜舎	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第 2(ほ) 項第 2 号に掲げる建築物 ただし、マージャン屋、ぱちんこ屋は除く 2 建築基準法別表第 2(へ) 項第 2 号、第 5 号に掲げる建築物 3 畜舎	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第 2(ほ) 項第 2 号、第 3 号に掲げる建築物 ただし、ぱちんこ屋は除く 2 建築基準法別表第 2(へ) 項第 2 号、第 5 号に掲げる建築物 3 畜舎 4 建築基準法別表第 2(に) 項第 3 号に掲げる建築物 5 工場 ただし、次に掲げる用に供するものを除く (1)洋服店、畳屋、建具店、自転車店、家庭電器器具店 その他これらに類するサービス業を営むもの (2)パン屋、米屋、豆腐店、菓子屋その他これらに類する食品加工業を営むもの (原動機を使用する魚肉の練り製品の製造及び糖衣機を使用する製品の製造は除く)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第 2(ほ) 項第 2 号、第 3 号に掲げる建築物 2 畜舎 3 建築基準法別表第 2(に) 項第 3 号、第 4 号に掲げる建築物 4 工場 ただし、次に掲げる用に供するものを除く (1)洋服店、畳屋、建具店、自転車店、家庭電器器具店 その他これらに類するサービス業を営むもの (2)パン屋、米屋、豆腐店、菓子屋その他これらに類する食品加工業を営むもの (原動機を使用する魚肉の練り製品の製造及び糖衣機を使用する製品の製造は除く)

地区整備計画	建築物等に関する事項					造及び糖衣機を使用する製品の製造は除く)	
		壁面の位置の制限	栄町中央線に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、栄町中央線の道路境界から1m以上後退する。	—	—	—	—
	建築物等の高さの最高限度	15m	—	—	15m	12m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物 栄町中央線又は本通り線に面する部分は和風調の形態とし、壁の色は、白、黒、自然素材色等の落ち着いたものとする。 栄町中央線に面する建築物の屋根は、和瓦屋根、または和風景観に調和したものとする。	—	高さが15mを超える建築物は日影規制を適用する。 平均地盤面からの高さを4mとする。 (1)敷地境界から5mから10mの範囲を5時間 (2)敷地境界から10mを超える範囲を3.5時間 道路に面する外壁は、刺激的な色を避け、周囲の景観に調和した落ち着いたものとする。	道路に面する外壁は、刺激的な色を避け、周囲の景観に調和した落ち着いたものとする。		
	付属物	栄町中央線又は本通り線に面する部分の広告物は、和風景観に調和したものとする。	広告物は周囲の景観に配慮したものとする。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	かき又はさくの構造の制限	<p>栄町中央線に面する部分は、和風の塀又は生け垣とし、栄町中央線の道路境界から1 m以上離す。</p> <p>栄町中央線に面する駐車場等で、建築物を設置しない敷地については、和風の塀又は生け垣を栄町中央線の道路境界から1 m以上離して設置し、街並みの連続性を維持する。</p> <p>本通り線に面する部分は、フェンス・金網等で透視可能なもの又は生け垣とする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りでない。</p> <p>(1) 高さ60cm以下のもの</p> <p>(2) 本通り線の道路境界との間に幅1 m以上の植栽帯を設けたもの</p>	<p>駅前通り線又は本通り線に面する部分は、フェンス・金網等で透視可能なもの又は生け垣とし、高さを1 m以下とする。ただし、高さ60cm以下の部分についてはこの限りでない。</p>	<p>道路に面するかき又はさくの構造は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(2) フェンス、金網等で透視可能なもの</p> <p>ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りでない。</p> <p>ア 高さ60cm以下のもの</p> <p>イ 墓地の塀(高さ1 m80cm以下のものに限る)</p> <p>ウ 左右それぞれ幅2 m以内の門の袖(高さ1 m80cm以下のものに限る)</p> <p>エ 道路境界との間に幅1 m以上の植栽帯を設けたもの</p>
--------	------------	--------------	--	--	---

(区域は計画図表示のとおり)