

令和3年度 第1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	島田市立地適正化計画の策定について 島田市の特性を踏まえ、人口減少、少子高齢化の進行、頻発・激甚化する自然災害などに対応した持続可能な都市の形成のために島田市立地適正化計画を策定する。	別紙添付
2	特定用途制限地域の決定について 都市計画区域内の用途地域が定められていない区域において、良好な居住環境の形成又は保持のため、特定用途制限地域を決定する。	P. 1～4
3	川越し街道周辺地区計画の決定について 島田宿大井川川越遺跡と居住建築物が調和した良好な都市空間の形成及び保全を図るため、地区計画を決定する。	P. 5～9
4	景観計画の変更（重点地区の追加）について 川越し街道周辺地区において、良好な歴史的まちなみ景観の形成を目指すため、重点地区を追加する。	P. 10～14

島田都市計画特定用途制限地域の決定（島田市決定）

島田都市計画特定用途制限地域を次のように決定する。

種 類	面 積	制限すべき特定の建築物の用途の概要
特定用途制限地域 (初倉 A 地区)	約 76.9ha	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第 2（と）項に掲げるもの ・ ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 ・ カラオケボックス等 ・ 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等 ・ 劇場、映画館、演芸場、観覧場等 ・ 畜舎（15 m²を超えるもの）
特定用途制限地域 (初倉 B 地区)	約 30.6ha	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法別表第 2（に）項に掲げるもの
<p>(備考)</p> <p>ただし、次の区域は除く。</p> <p>(1) 農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域</p> <p>(2) 農地法第 5 条第 2 項第 1 号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地</p> <p>なお、新たに上記に指定された土地の区域は、その時点で特定用途制限地域から除かれるものとし、上記が除外または転用された土地の区域は、その時点で特定用途制限地域に指定されるものとする。</p>		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

決 定 理 由

初倉地域は、本市の南部に位置し、東名高速道路吉田インターチェンジや富士山静岡空港に接する広域交通網の要衝にあたる。区域の大半が農業振興地域に指定され、茶畑や水田のほか、湯日川の桜並木など豊かな自然環境に恵まれている。

また、初倉公民館周辺や主要地方道島田吉田線周辺は学校、保育園、医療施設、福祉施設、商業施設が立地し、一定規模の集落が形成されている。

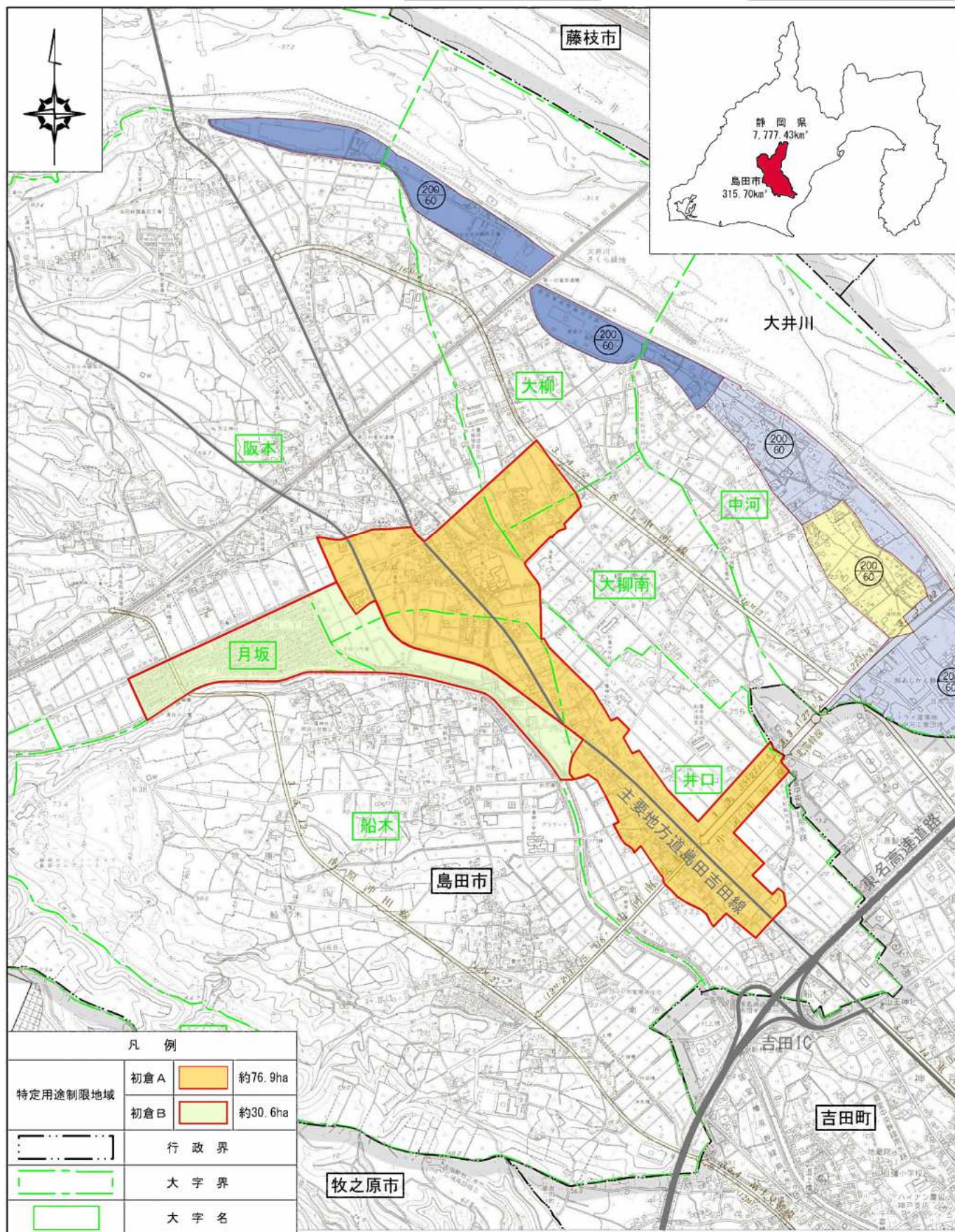
島田市都市計画マスタープランでは、都市機能を地域の拠点に誘導するとともに、その周辺に居住を誘導し、人口密度の維持・向上を図ることにより、持続可能な都市づくりを進めることとし、初倉地域は、初倉公民館周辺を地域拠点に位置付けている。

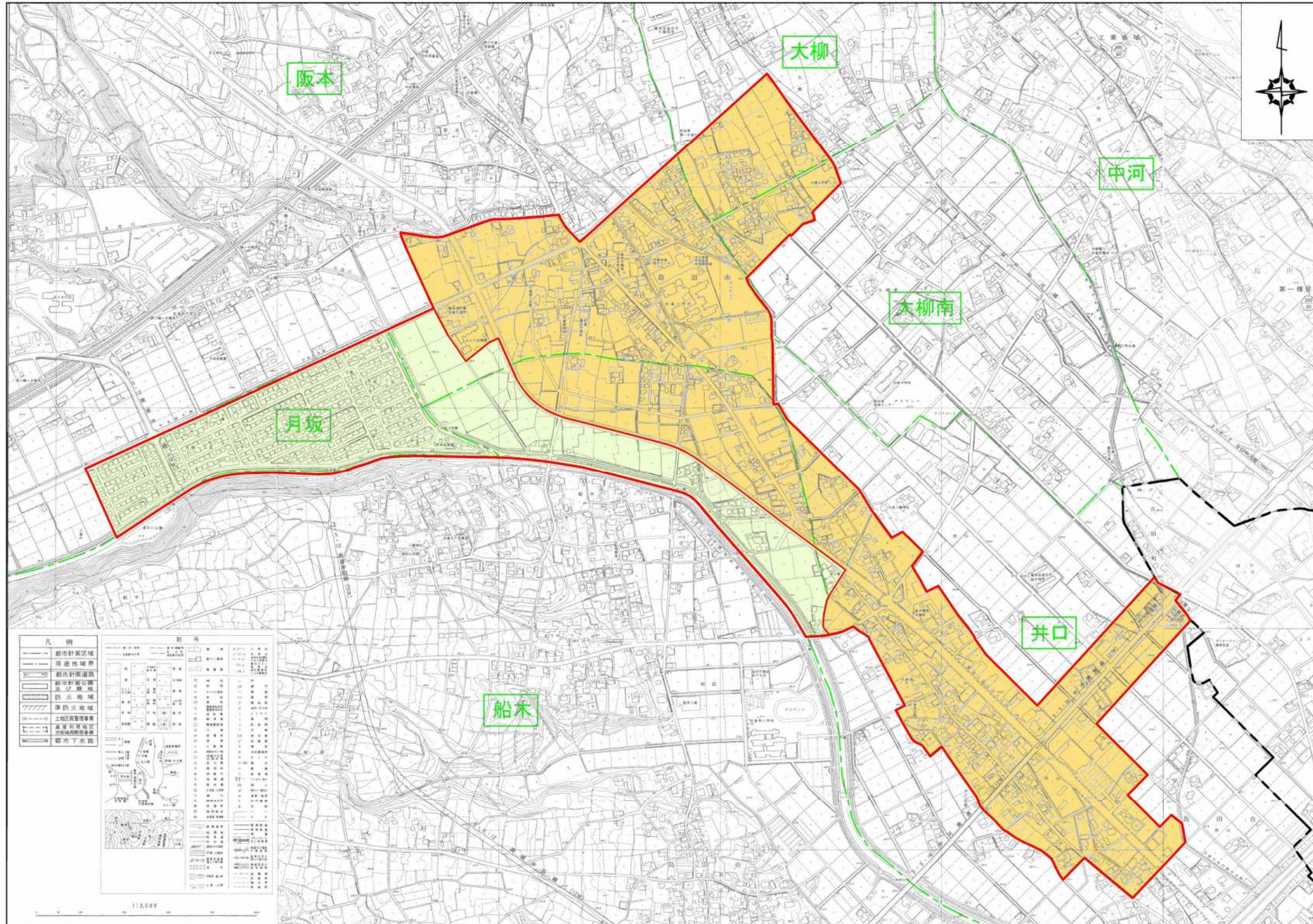
しかし、近年、主要地方道島田吉田線等の道路網が整備され、宅地開発が増加し、幹線道路の沿道には、交通利便性を活かした住環境にそぐわない開発が行われる可能性があり、集落の人口維持のためには、居住環境の維持・保全が必要である。

このため、特定用途制限地域を定め、風俗・遊戯施設や環境を悪化させる工場等の立地を制限することにより、良好な環境の形成又は保持し、都市機能の充実及び居住の誘導を推進するものである。

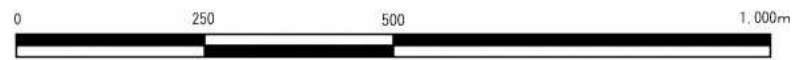
位置図

S=1:20,000





凡例	
特定用途制限地域	初倉A  約76.9ha
	初倉B  約30.6ha
	行政界
	大字界
	大字名



島田都市計画地区計画の決定（島田市決定）

島田都市計画川越し街道周辺地区計画を次のように決定する。

名 称	川越し街道周辺地区計画	
位 置	島田市 河原一・二丁目 地内	
面 積	約 8.2ha	
地区計画の目標	<p>川越し街道周辺地区は中心市街地の西に位置し、(市)大井川川越し街道沿線には、国指定史跡島田宿大井川川越し遺跡が集積する歴史的遺産に恵まれた地区である。</p> <p>本地区は、今後、島田宿大井川川越し遺跡整備基本計画に基づき整備事業が予定されている。このため、地区計画を決定し、建築物の用途の制限や高さ等の制限等を定めることにより、良好な都市空間の形成と保全を図る。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>島田宿大井川川越し遺跡が集積する歴史的な街並み景観を保全・活用しつつ、良好な都市空間を形成するため、2地区を配置し秩序ある土地利用を図る。</p> <p>A 地区…歴史的資源の保全・活用とともに良好な居住環境を形成する地区</p> <p>B 地区…周辺の歴史的建築物との調和を図り、良好な居住環境を形成する地区</p>
	建築物等の整備の方針	<p>A 地区は、歴史的資源の保全・活用とともに良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、垣又は柵の構造の制限を定める。</p> <p>B 地区は、周辺の歴史的建築物との調和を図り、良好な居住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</p>

	地区の 区分	名称	A地区	B地区
		面積	約 6.13ha	約 2.08ha
地 区 整 備 計 画	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以外は、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 号から第 9 号までに掲げるもの (2) 法別表第 2（ハ）項第 5 号に掲げるもの (3) 事務所、ホテル又は旅館でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² 以内のもの (4) 博物館法（昭和 26 年法律第 285 号）に基づく博物館で文化及び観光の振興の用途に供するもの (5) (1) から (4) までに掲げる建築物に附属するもの（畜舎及び建築基準法施行令第 130 条の 5 に定める建築物を除く。）	
		建築物等の高さの 最高限度	10m	12m
		壁面の位置の制限	（市）大井川川越街道に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、大井川川越遺跡の歴史的な建築物等にできるだけ揃え、街道沿いの街並みが連続するように努める。	
		垣又は柵の構造の 制限	（市）大井川川越街道に面する垣又は柵については、門・塀を基本とし、木製板を使用することとする。 ただし、木製板を模した材料を用いることを可とする。	
		建築物等の形態又 は意匠の制限	建築物の屋根や外壁、軒及び工作物の形態又は意匠の制限は、島田市景観計画の定めるところによる。 屋外広告物を設置する場合は、静岡県屋外広告物条例の定めるところによる。	

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

決 定 理 由

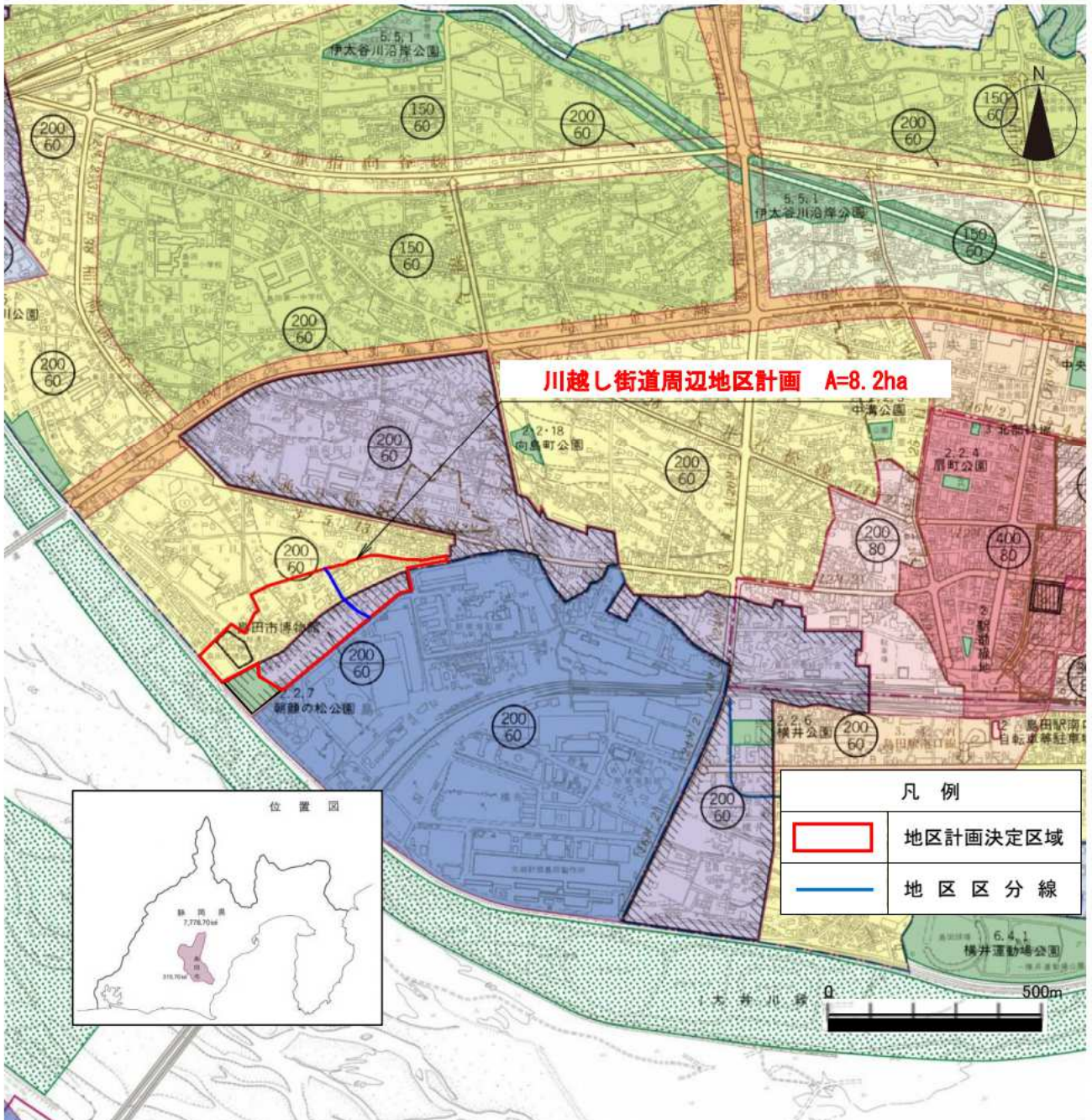
川越し街道周辺地区は、中心市街地の西に位置し、市道大井川川越し街道の沿線には、国指定史跡島田宿大井川川越し遺跡が集積する歴史的遺産に恵まれた地区である。

本地区に、建築物の用途の制限や建物等の最高限度等を定め、島田宿大井川川越し遺跡と居住建築物が調和した良好な都市空間の形成及び保全を図ることを目的に、地区計画を決定するものである。

島田都市計画 地区計画の決定（川越し街道周辺地区）
島田市決定

位置図

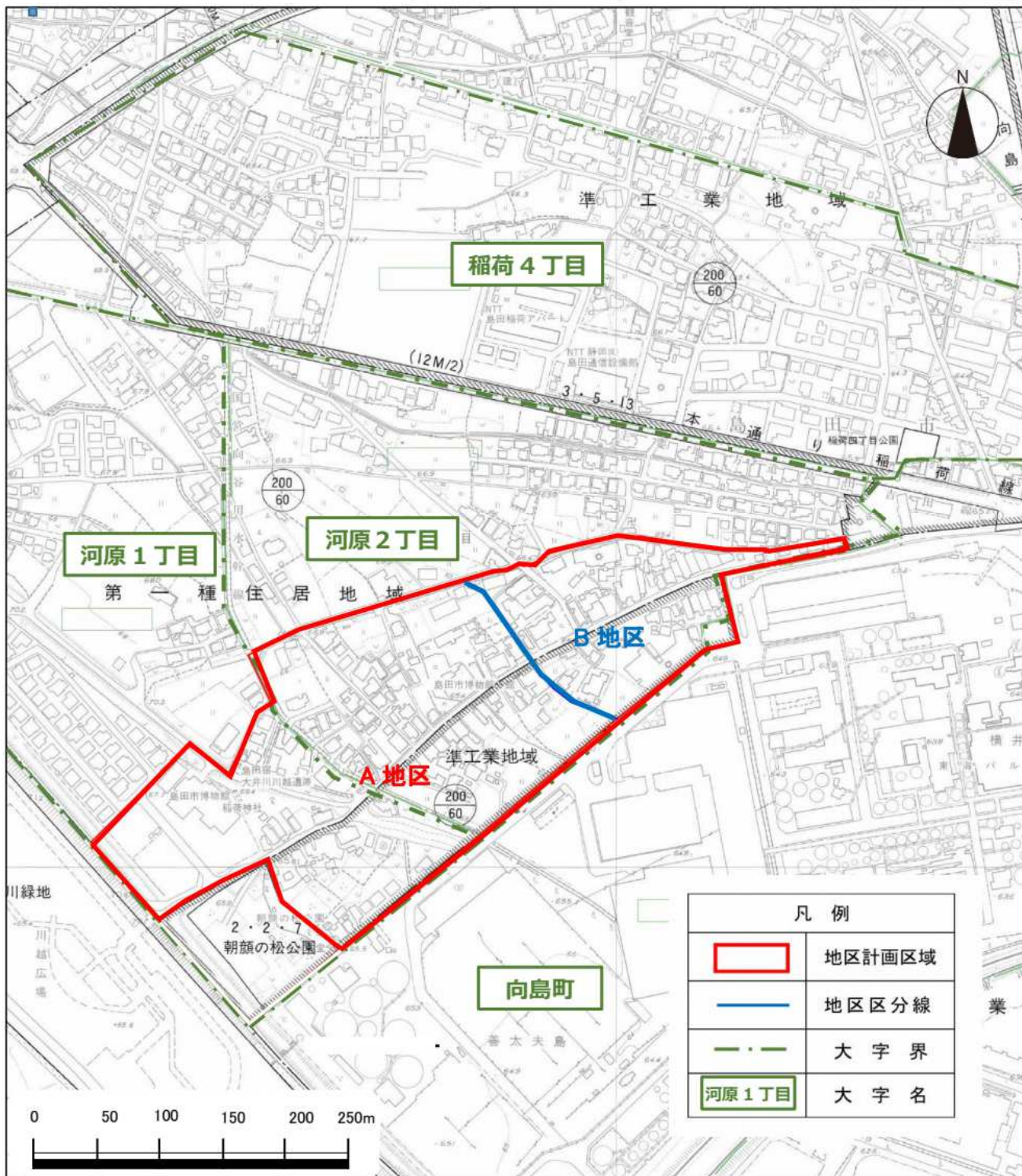
S=1 : 15,000



島田都市計画 地区計画の決定（川越し街道周辺地区）
島田市決定

拡大図

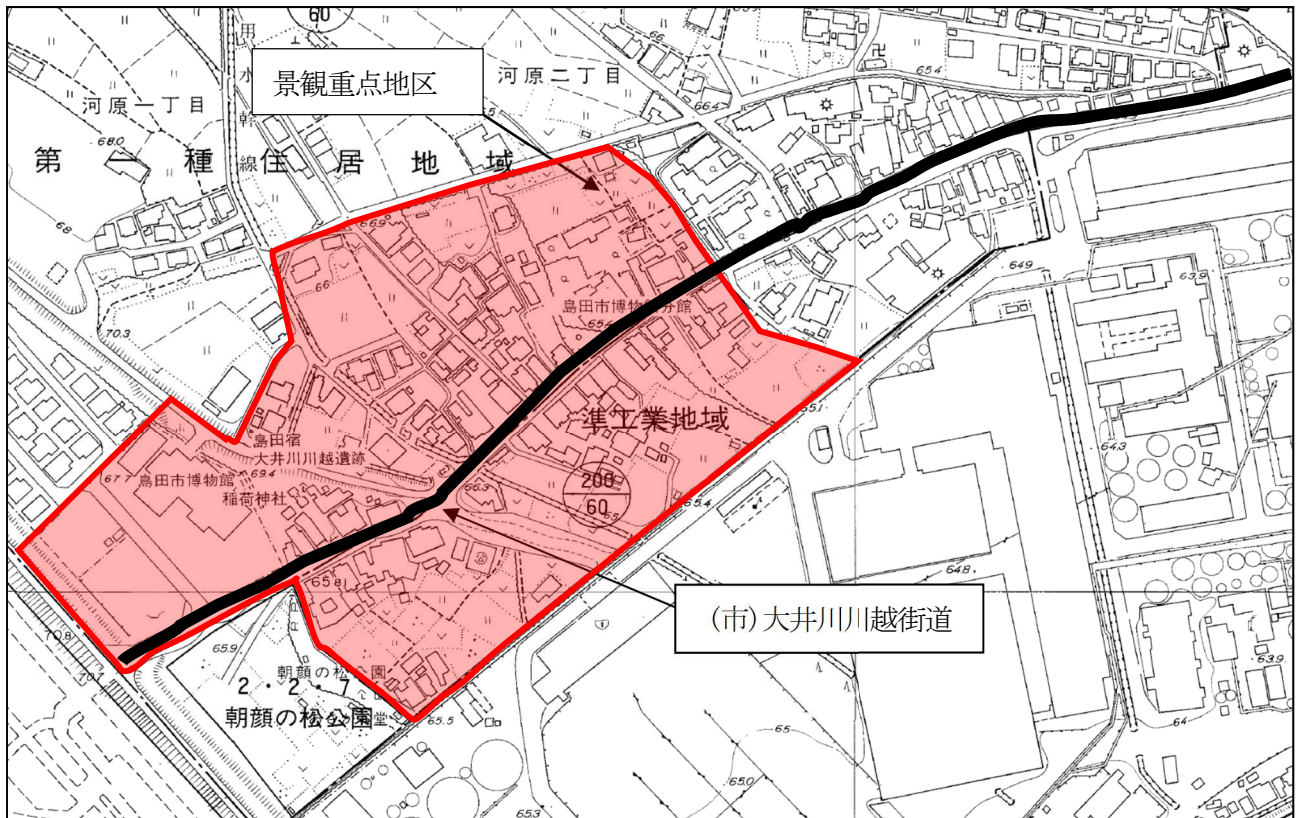
S=1:5,000



島田市景観計画の変更について（景観重点地区の追加）

川越し街道周辺地区

ア 区域



イ 景観の形成方針

東海道の他の宿場に類を見ない川越しという独特の文化を育んだ貴重な遺跡の特性を活かし、自然地形や先人たちが築いた固有の歴史や伝統と、ここで生活する人々の暮らしとの調和を通じて、地域の魅力や活力を高めながら、良好な歴史的まちなみ景観の形成を目指します。

ウ 届出を必要とする行為（特定届出対象行為）

重点地区内において、以下の行為を行う場合は届出が必要になります。

(市)大井川川越街道に面する建築物又は工作物の新築、増築、改築若しくは移転、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を行う場合。

(市)大井川川越街道に面しない建築物であっても、外観を変更する修繕若しくは模様替又は色彩の変更を行う場合。

特定届出対象行為に基づき届出された内容が「重点地区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の必要な措置をとることを命ずることができます。

エ 景観の形成基準

(ア) 建築物に関する基準

対 象		基準の内容
外 壁	位置	・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、大井川川越遺跡の歴史的な建築物等にできるだけそろえ、街道沿いの街並みが連続するものとする。
	形態・材料	・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう（市）大井川川越街道に面する壁面に用いる材料・形態は、塗り壁、板張、石張り、土壁を基本とし、これらを模した材料の使用も可とする。
	色彩	・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう、（市）大井川川越街道に面する壁面の色彩は、白色・黒色や木、石、土等の自然色を基本（マンセル値に基づく色彩は、外壁の色彩基準のとおり）とする。 ・アクセント色を使用する場合には、（市）大井川川越街道に面する壁面の10分の1未満とする。 ・（市）大井川川越街道に面しない壁面であっても、（市）大井川川越街道から見える壁面については、同様の配慮を行うものとする。
屋 根	形態	・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう、（市）大井川川越街道に面する屋根の形態は、切妻の勾配屋根とする。
	方向	・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう、（市）大井川川越街道に面する屋根の方向は、大井川川越街道に面して平入りとする。
	材料	・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう、（市）大井川川越街道に面する屋根の材料は、和形瓦（棧瓦）又は金属板とする。
	勾配	・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう、（市）大井川川越街道に面する屋根の勾配は、4.0/10 とする。
	色彩	・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう、マンセル値に基づく屋根の色彩基準のとおりとする。
軒 ・ 庇	軒の設置	・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう、（市）大井川川越街道に面する部分には、軒を設置するものとする。
	軒の出・高さ	・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう、（市）大井川川越街道に面する軒の出は、0.9mから1.2mまで、1階部分の軒先の高さは、2.1mから2.7mまでの範囲とする。
	材料	・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう、（市）大井川川越街道に面する軒の屋根の材料は、屋根と同様に、和形瓦（棧瓦）又は金属板とする。
	勾配	・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう、（市）大井川川越街道に面する軒の勾配は、4.0/10 とする。
	色彩	・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう、マンセル値に基づく屋根の色彩基準のとおりとする。

窓等	<ul style="list-style-type: none"> ・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう、(市)大井川川越街道に面する窓等の枠にアルミサッシ等を用いる場合については、黒色又はこげ茶色とする。 ・1階部分には、窓の外に黒色又はこげ茶色の格子を設けるよう努めること。 ・窓の内側に障子を設けるよう努めること。
付帯設備 <ul style="list-style-type: none"> ・空調設備屋外機 ・屋外設置の給湯器 ・受水槽 ・太陽光発電パネル等 	<ul style="list-style-type: none"> ・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう、付帯設備は、(市)大井川川越街道から見えない位置への設置を基本とする。 ・やむを得ず見える位置に設置する場合は、格子等で目隠しを行うこと。 ・目隠しを行うことが困難な太陽光発電パネルについては、(市)大井川川越街道側の屋根に設置をしないこと。

(イ) 工作物等に関する基準

対 象	基準の内容
門等	<ul style="list-style-type: none"> ・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう、(市)大井川川越街道に面して門・塀を設置する場合は建築物の外壁とみなし、大井川川越遺跡の歴史的な建築物等にできるだけそろえ、街道沿いの街並みが連続するものとする。 ・門・塀は木製板を基本とするが、木製板を模した材料の使用も可とする。
案内板等	<ul style="list-style-type: none"> ・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和した意匠を設けることで、統一感のある街道沿いの街並みを演出する。
電柱、自動販売機、街路灯等	<ul style="list-style-type: none"> ・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう、大井川川越遺跡の歴史的建築物の意匠を採り入れることで、統一感のある街道沿いの街並みを演出する。
水路のふた	<ul style="list-style-type: none"> ・大井川川越遺跡の歴史的建築物と調和するよう、(市)大井川川越街道沿いの水路に架けるふたは、石張り・木製板を基本とする。 ・ただし、石張り・木製を模した材料の使用も可とする。

■外壁の色彩基準

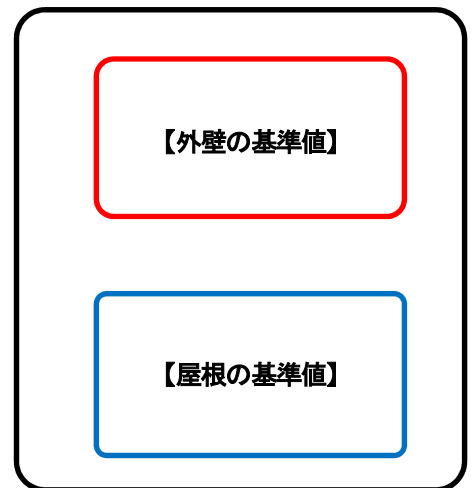
■外壁の基準値

色相	明度	彩度
0.1R~10Y(0GY)	9.0 以下	4.0 以下
0.1GY~10RP(0R)	9.0 以下	2.0 以下
無彩色	9.0 以下	—

■屋根の基準値

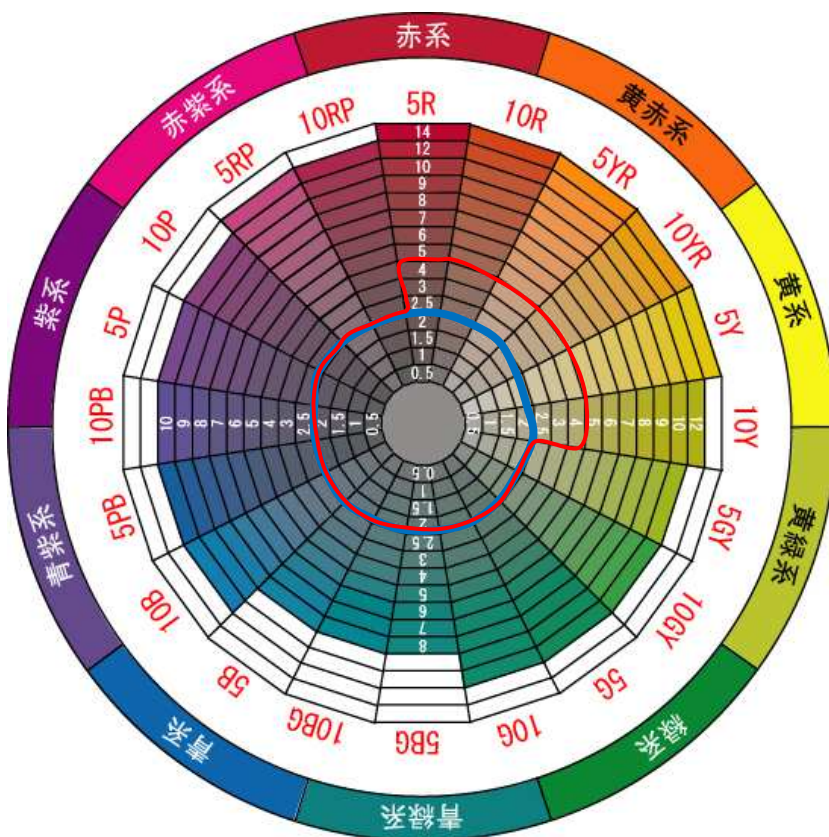
色相	明度	彩度
0.1R~10Y(0GY)	9.0 以下	2.0 以下
0.1GY~10RP(0R)	9.0 以下	2.0 以下
無彩色	9.0 以下	—

《守るべき色彩の範囲》



※表の数値、記号は日本工業規格 Z8721 (色の三属性による表示方法) (以下マンセル値と呼ぶ) に基づく。

下図は、色相及び彩度の基準範囲を示す。



【色相】

10種の基本色(赤、黄赤、黄、黄緑、緑、青緑、青、青紫、紫、赤紫)の頭文字をとったアルファベットとその度合いを示す。0から10までの数字を組み合わせて表す。

【明度】

明るさの度合いを0から10までの数値で表す。暗い色ほど数値は小さくなる。

【彩度】

鮮やかさを0から14程度までの数値で表す。白、黒、グレーなどの無彩色の彩度は0となる。

【マンセル記号】

マンセル記号は、これら3つの属性を組み合わせ、ひとつの色彩を表記する記号である。有彩色は、5R4.0/14.0のように、色相、明度/彩度を組み合わせて表記し、無彩色は、N6.0のようにニュートラルを表すNと明度を組み合わせて表記する。

■色彩基準(外壁・屋根)の範囲

*明度及び彩度の基準範囲を示す。



赤枠・・・外壁の色彩基準



青枠・・・屋根の色彩基準

