

## 特定用途制限地域の決定について

1. 特定用途制限地域とは
2. 特定用途制限地域を定める区域
3. 制限すべき特定の建築物
4. 説明会の開催状況

## 1. 特定用途制限地域とは

- 特定用途制限地域とは、都市計画法に基づき定められた地域地区の一つ
- **用途地域が指定されていない区域において、良好な環境の形成または保持のため、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、地区に立地してほしくない建築物を特定し、その立地を制限**するための都市計画制度

### 立地してほしくない建築物の例



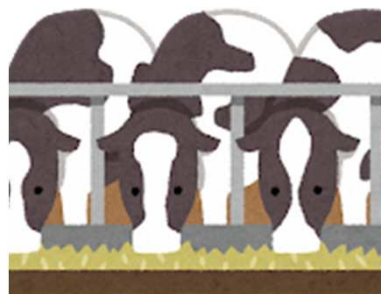
風俗施設（パチンコ屋・麻雀屋）



遊戯施設（映画館・ボウリング場）



ホテル



畜舎（15㎡を超えるもの）

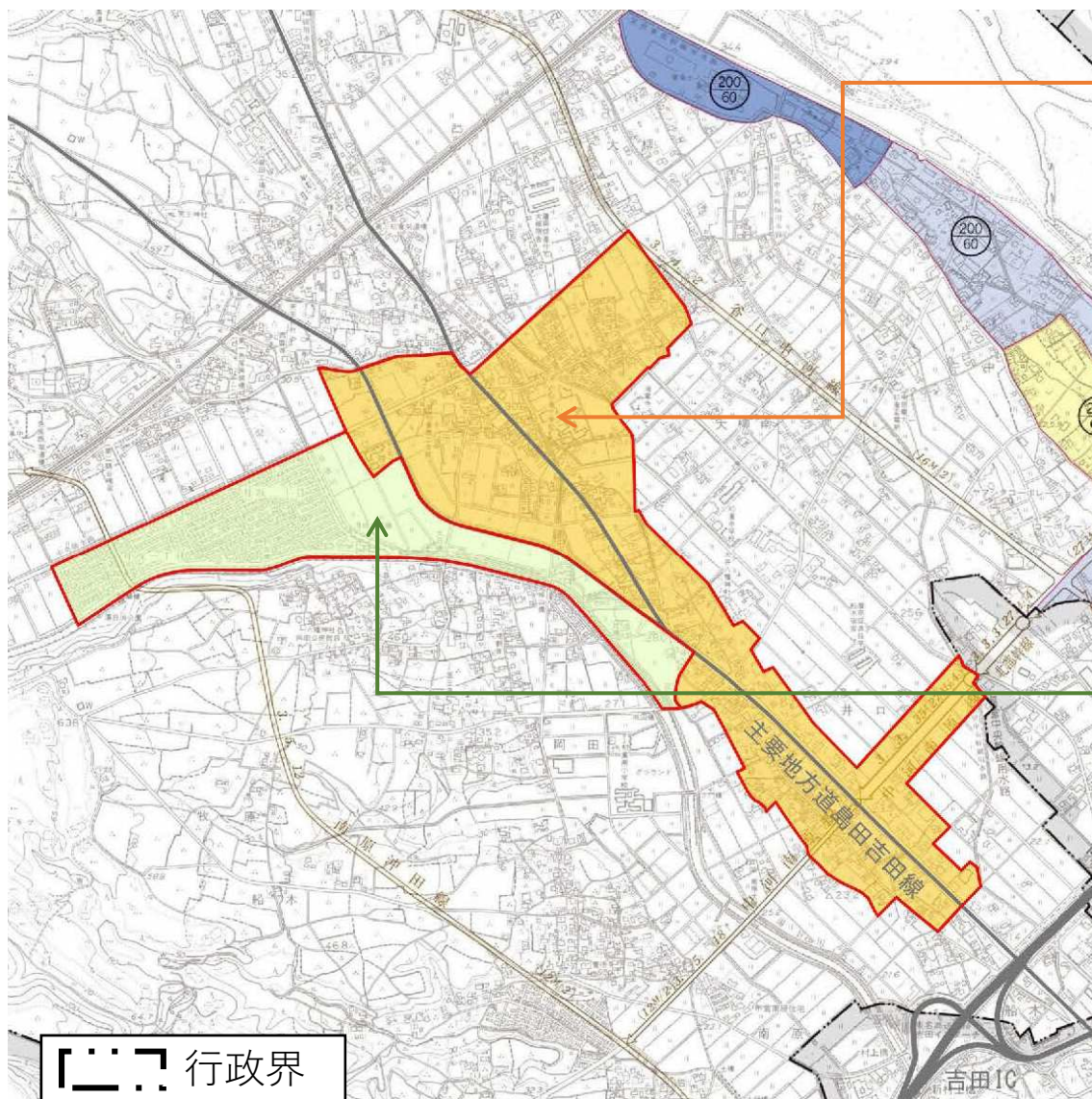


工場



## 2. 特定用途制限地域を定める区域

- ▶ 島田市立地適正化計画の居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定を踏まえて2地区（初倉A地区、初倉B地区）に分けて特定用途制限地域を定める。



### 初倉 A 地区 (約76.9ha)

- ・ 居住誘導区域と都市機能誘導区域が重複する区域  
→ 良好な居住環境を図る  
→ 都市機能の誘導を図る

### 初倉 B 地区 (約30.6ha)

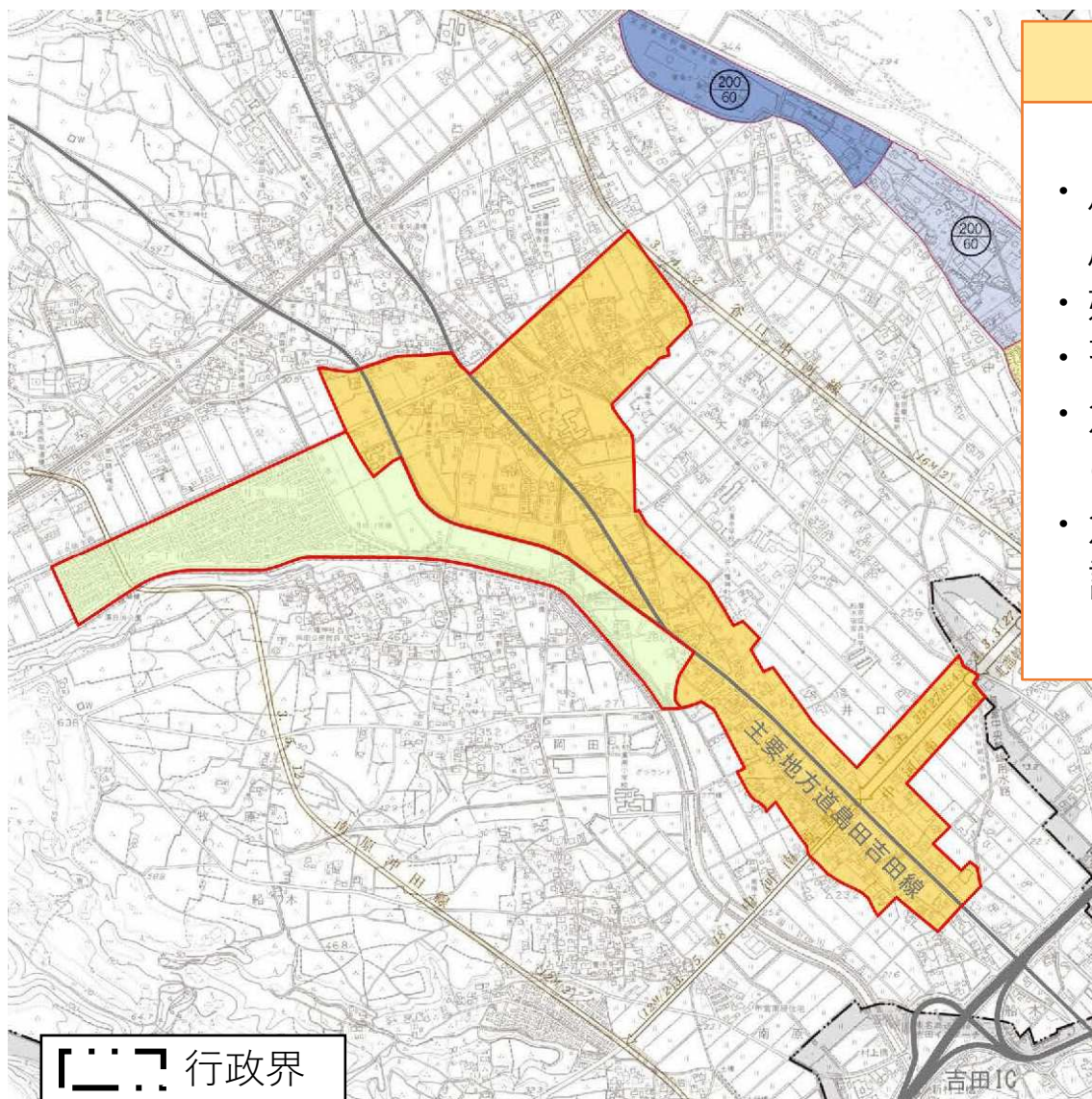
- ・ 居住誘導区域のみの区域  
→ 良好な居住環境を図る

## 2. 特定用途制限地域を定める区域（対象から除外する区域）



### 3. 制限すべき特定の建築物

- ▶ 初倉A地区は、都市機能誘導区域と居住誘導区域が重複する区域であり、生活サービス施設や沿道サービス施設の立地を許容しつつ、風俗・娯楽施設や一定の工場などを制限する。



#### A地区（約76.9ha）

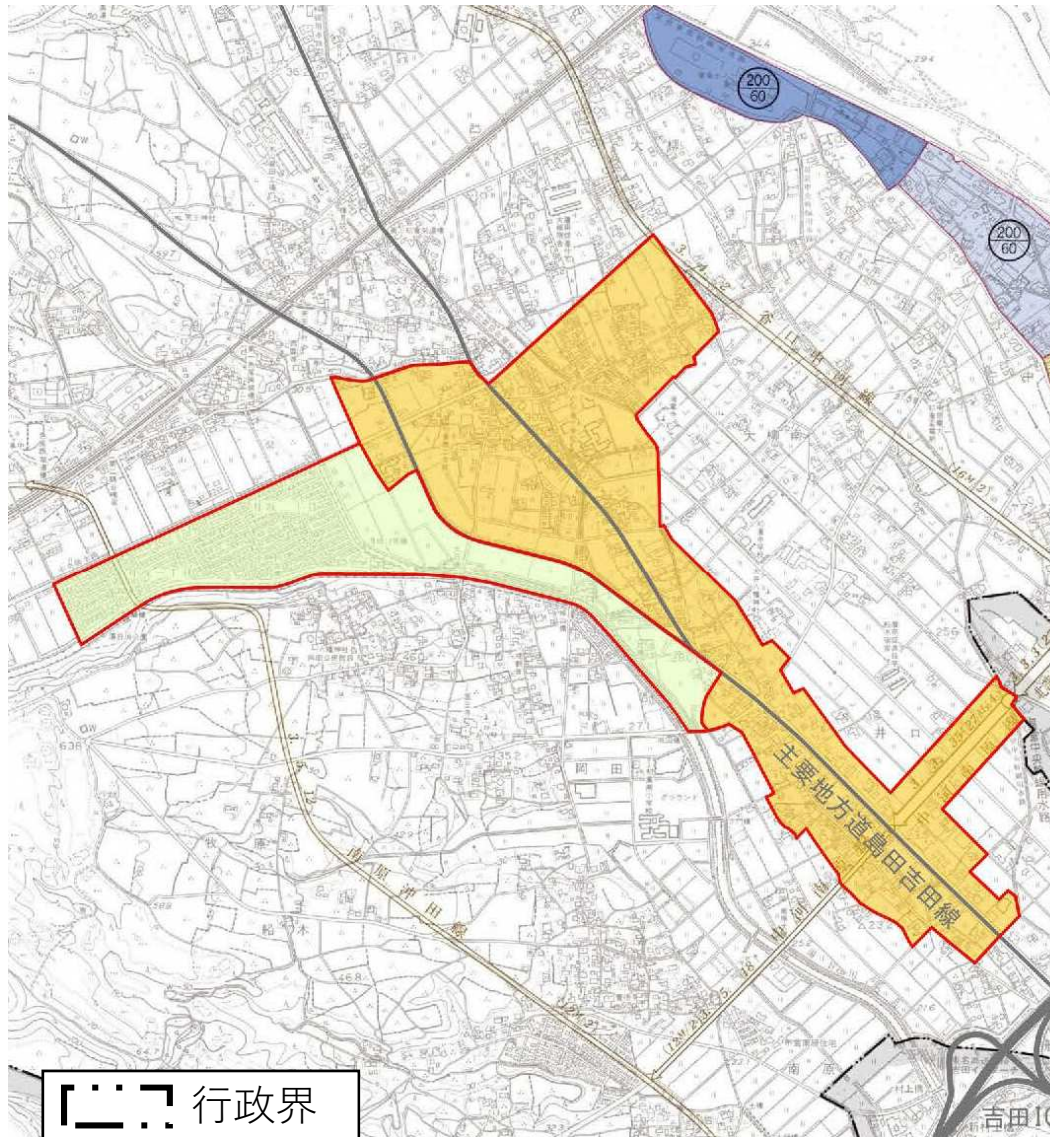
##### 今後新たに建てられない建築物

- ・ 風俗施設（性風俗店、パチンコ屋、麻雀屋など）
- ・ 娯楽施設（劇場、映画館など）
- ・ 畜舎（15㎡を超えるもの）
- ・ 危険性や環境を悪化させるおそれのある工場など
- ・ 危険物の貯蔵又は処理に供する施設など

※準住居地域に準拠

### 3. 制限すべき特定の建築物

- ▶ 初倉B地区は、居住誘導区域のみの区域であり、住民の日常生活の利便から中規模な店舗及び事務所等の立地は許容しつつ、大規模な店舗や、風俗・娯楽施設や工場などを制限する。



#### B地区 (約30.6ha)

##### 今後新たに建てられない建築物

- ・ 店舗、事務所など（床面積 $1,500\text{m}^2$ を超えるもの）
- ・ ホテル、旅館
- ・ 風俗施設（性風俗店、パチンコ屋、麻雀屋など）
- ・ 遊戯施設（劇場、映画館など）
- ・ 自動車教習所
- ・ 単独車庫（ $300\text{m}^2$ を超えるもの又は2階を超えるもの）
- ・ 建築物付属自動車車庫（ $3,000\text{m}^2$ を超えるもの又は2階を超えるもの）
- ・ 畜舎（ $15\text{m}^2$ を超えるもの）
- ・ 一定規模（床面積 $50\text{m}^2$ 又は原動機の出合計 $0.75\text{kw}$ ）を超える工場
- ・ 危険物の貯蔵又は処理に供する施設など

※第二種中高層住居専用地域に準拠

### 3. 制限すべき特定の建築物

建築物		A地区	B地区	現況	
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	○	▲	○	
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	▲	○	
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	▲	○	
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	×	○	
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	○	×	○	
	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの	○	▲	○	
	事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	▲	○	
	事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	▲	○	
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	×	○	
	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	○	×	○	
ホテル、旅館		○	×	○	
遊戯施設 風俗施設	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、馬券・車券発売所等	×	×	▲	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等	×	×	▲	
	キャバレー等、個室付浴場等	×	×	○	
学校等	自動車教習所	○	×	○	
工場・ 倉庫等	倉庫業倉庫	○	×	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	▲	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	▲	×	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	○	
	危険性が大きいか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	▲	×	○	
	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	○	▲	○
		量が少ない施設	×	×	○
量がやや多い施設		×	×	○	
量が多い施設		×	×	○	

○：建築できる建築物、×：建築できない建築物、▲：面積、階数等の制限有り 8



## 4. 説明会の開催状況

種別	開催日時	開催場所	参加者（人数）	内容・結果
住民説明会	令和3年9月29日 19：00～20：00	初倉公民館	初倉地区自治会長 及び役員 26人	特定用途制限地域（案）について、自治会長及び役員に説明するとともに、初倉地区の自治会を対象にお知らせ文を配布した。
郵送	令和3年9月30日	—	市外在住の地権者 119人	特定用途制限地域（案）に関するお知らせ文を郵送した。
個別説明	令和3年9月29日～ 令和3年10月18日	各事業所	17事業所	不適格建築物に該当する可能性のある事業所を対象に個別説明を実施した。
原案縦覧	令和3年10月1日～ 令和3年10月15日	都市政策課	窓口縦覧 8人 HPアクセス数 126	公聴会は、申出期間中に公述申出がなかったため開催を中止した。
案縦覧	令和4年1月11日～ 令和4年1月25日	都市政策課	窓口縦覧 5人 HPアクセス数 173	意見書の提出はなかった。