

建築物用途規制一覧表

用途地域内の建築物		第一種低層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途無指定(白地)	特定用途制限地域(初倉A地区)	特定用途制限地域(初倉B地区)	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の述べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	
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		×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パ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	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	自動車教習所	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	×	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	建築物付属自動車車庫	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	一団地の敷地内について別に制限あり																
	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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	危険性が大きいおそれが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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要															

○：建築できる用途 ×：建築できない用途 ▲：面積、階数等の制限あり
 ※島田都市計画では、準工業地域全域を大規模集客施設制限地区に指定しているため、建築してはならない。

初倉地域における特定用途制限地域の都市計画決定について(お知らせ)

令和4年2月 島田市 都市政策課

初倉地域は、近年、(主)島田吉田線バイパスや「はばたき橋」などの交通網の整備に伴い、住宅や工場、商業施設等の開発が進められています。

このような中、本市では、「島田市都市計画マスタープラン」(令和2年3月改定)、「島田市立地適正化計画」(令和4年3月策定予定)において、医療、福祉、商業、子育て支援といった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目指しています。

これらの計画において、初倉地域は、初倉公民館周辺を地域拠点として位置付けていますが、用途地域の指定がなく建築物の用途の制限が緩い状況となっています。

そこで、初倉地域において、都市機能を誘導しつつ、良好な居住環境の形成・保持を図るため、居住環境にそぐわない建物の立地を制限する特定用途制限地域を定めることとしました。

【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で、用途地域が指定されていない区域において、その良好な環境の形成または保持のため、地域の特性に応じて、合理的な土地利用が行われるよう、特定の建築物や工場の用途に対する制限を定めるものです。



立地の制限を行う建物のイメージ

令和4年4月1日に初倉公民館周辺及び(主)島田吉田線沿線に特定用途制限地域を2地区に分けて指定し、各地区で建てられない建物の種類を設定します。(裏面参照)

【既存建築物に関する制限の緩和】

条例施行時に既にある建物は、形態を維持する場合、今回の制限内容に適合してなくても違反にはなりません。条例施行後に増築や建替え等を行う場合は、法規制に適合させる必要がありますが、既存の建築物については、次のとおり制限が緩和されます。

- ・増築後の床面積は基準時の1.2倍まで可能です。
- ・不適合の用途に供する部分の床面積の増築は、基準時の1.2倍まで可能です。
- ・原動機の出力量、機械の台数又は容器等の容量の増設は、基準時の1.2倍まで可能です。

基準時とは、条例施行日(令和4年4月1日予定)です。

問い合わせ先
 ○特定用途制限地域の決定に関すること 都市政策課 電話 0547-36-7177(直通)
 ○建築物の制限に関すること 建築住宅課 電話 0547-36-7184(直通)

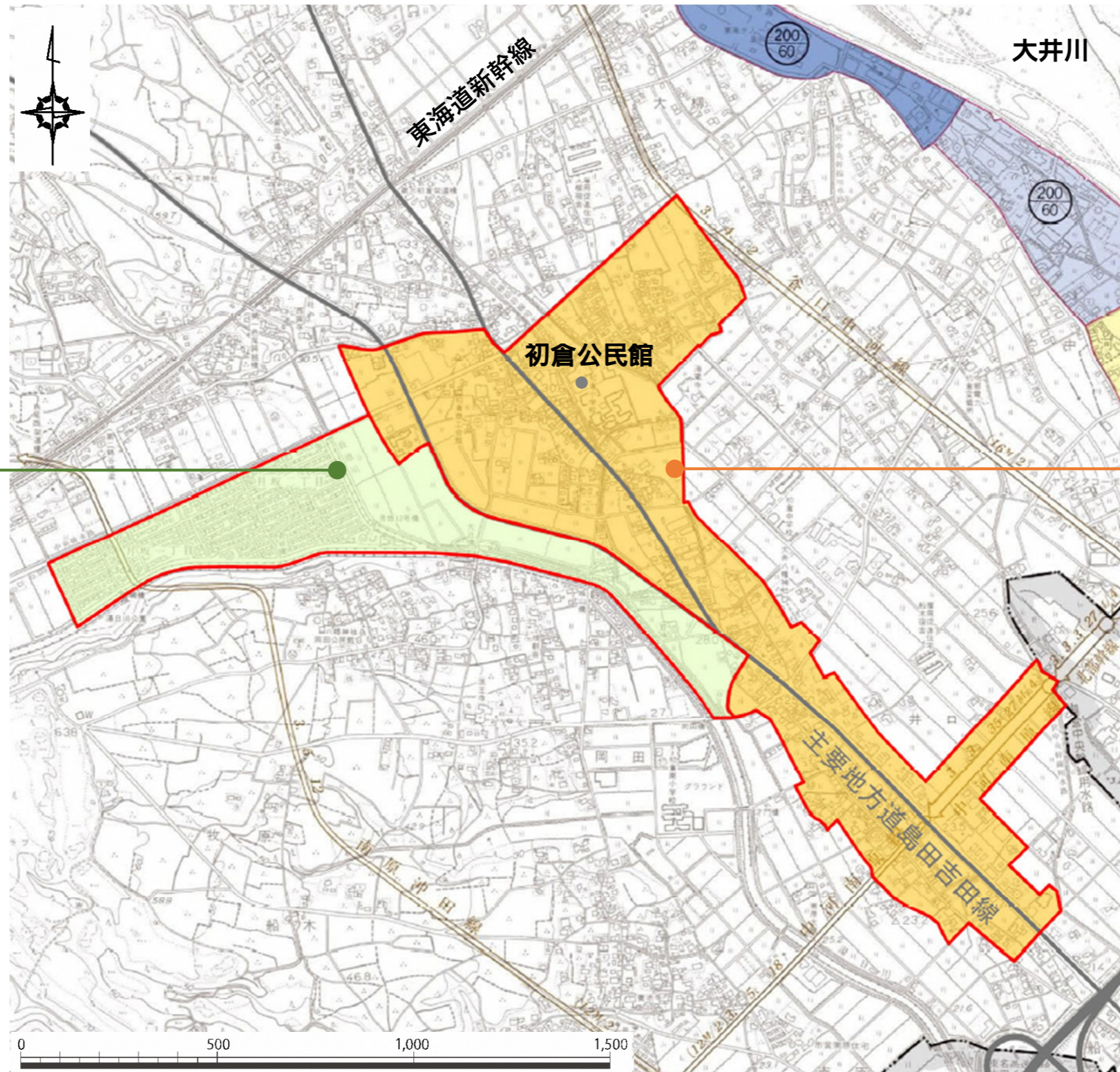
初倉地域における特定用途制限地域 計画図

初倉 B 地区

居住環境にそぐわない建物立地を制限し、良好な居住環境の形成・保持を目指す

今後新たに建てられない 主な建築物

- ・店舗、事務所等（床面積 1,500 m²を超えるもの等）
 - ・ホテル、旅館
 - ・遊戯施設（ボーリング場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、カラオケボックス、劇場、映画館等）
 - ・風俗施設（性風俗店、麻雀屋、パチンコ屋等）
 - ・自動車教習所
 - ・自動車車庫等（床面積 300 m²を超えるもの等）
 - ・倉庫業倉庫
 - ・畜舎（床面積 15 m²を超えるもの）
 - ・パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、建具屋、自転車店等（作業場の床面積 50 m²を超えるもの等）
 - ・工場（上記以外）
- 等



初倉 A 地区

初倉公民館及び主要地方道島田吉田線沿道における都市機能の誘導及び良好な居住環境の形成・保持を目指す

今後新たに建てられない 主な建築物

- ・遊戯施設（ボーリング場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、カラオケボックス、劇場、映画館等）
 - ・風俗施設（性風俗店、麻雀屋、パチンコ屋等）
 - ・畜舎（床面積 15 m²を超えるもの）
 - ・危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場（作業場の床面積 50 m²を超えるもの）
 - ・自動車修理工場（作業場の床面積 150 m²を超えるもの）
 - ・工場（上記以外）
- 等

但し、次の区域は除く

- (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
- (2) 農地法第 5 条第 2 項第 1 号口に掲げる農地若しくは採草放牧地