

## IV 地域地区

### 1 用途地域

日 用途地域	告示年月	昭和43年8月9日 建設省告示2191		昭和48年8月14日 静岡県告示794		昭和48年10月26日 静岡県告示995		昭和60年8月19日 静岡県告示790		平成2年3月30日 静岡県告示331	
		面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)
第一種 低層住居専用地域 (第一種住居専用地域)	島田市			81	7.3	81	7.3	90	7.3	90	7.3
	金谷町			-	-	50	18.4	50	18.4	50	17.1
	合計			81	7.3	131	9.5	140	9.3	140	9.1
第二種 低層住居専用地域 (第二種住居専用地域)	島田市			240	21.7	240	21.7	245	19.8	245	19.8
	金谷町			-	-	33	12.1	33	12.1	33	11.3
	合計			240	21.7	273	19.8	278	18.4	278	18.2
第一種 中高層住居専用地域	島田市										
	金谷町										
	合計										
第二種 中高層住居専用地域	島田市										
	金谷町										
	合計										
第一種住居地域 (住居地域)	島田市	245.4	38.4	500	45.2	500	45.2	523	42.2	523	42.2
	金谷町	-	-	-	-	88	32.4	88	32.4	88	30.1
	合計	245.4	38.4	500	45.2	588	42.7	611	40.5	611	39.9
第二種住居地域	島田市										
	金谷町										
	合計										
準住居地域	島田市										
	金谷町										
	合計										
近隣商業地域	島田市			37	3.3	37	3.3	37	3.0	37	3.0
	金谷町			-	-	7.3	2.7	7.3	2.7	7.3	2.5
	合計			37	3.3	44.3	3.2	44	2.9	44	2.9
商業地域	島田市	71.4	11.2	32	2.9	32	2.9	32	2.6	32	2.6
	金谷町	-	-	-	-	1.4	0.5	1.4	0.5	1.4	0.5
	合計	71.4	11.2	32	2.9	33.4	2.4	33	2.2	33	2.2
準工業地域	島田市	223.4	35.0	120	10.9	120	10.9	130	10.5	130	10.5
	金谷町	-	-	-	-	24	8.8	24	8.8	24	8.2
	合計	223.4	35.0	120	10.9	144	10.5	154	10.2	154	10.1
工業地域	島田市	98.9	15.5	31	2.8	31	2.8	76	6.1	76	6.1
	金谷町	-	-	-	-	47	17.3	47	17.3	50	17.1
	合計	98.9	15.5	31	2.8	78	5.7	123	8.1	126	8.2
工業専用地域	島田市			64	5.8	64	5.8	106	8.6	106	8.6
	金谷町			-	-	21	7.7	21	7.7	39	13.3
	合計			64	5.8	85	6.2	127	8.4	145	9.5
合 計	島田市	639.1	100.0	1,105	100.0	1,105	100.0	1,239	100.0	1,239	100.0
	金谷町	-	-	-	-	271.7	100.0	271.7	100.0	292.7	100.0
	合計	639.1	100.0	1,105	100.0	1,376.7	100.0	1,510	100.0	1,531	100.0
備 考		○市街地(旧島田)において用途地域を指定。		○区分が4種類から8種類に細分化。 ○市街地の周辺地域(島田北部、阿知ヶ谷、御請、細島、道悦島、野田)へ用途地域を拡大。		○旧金谷町において用途地域を指定。		○伊太、阿知ヶ谷、岸、御請、大井川右岸に用途地域を拡大。 ○阿知ヶ谷南において用途地域を変更。		○金谷町島地区へ工業地域、島・牛尾地区へ工業専用地域の用途地域を拡大。	

※当初決定以降の各用途の面積は、10ha以上は整数で表示、10ha未満は小数点第1位まで表示。

(平成5年以降は全て小数点第1位まで表示してある。)

※各用途地域の割合は都市計画決定図書の単純合算であり、合計値と合わない場合がある。

平成5年7月2日 静岡県告示609		平成7年4月3日 金谷町告示36 平成7年4月3日 島田市告示31		平成14年5月2日 金谷町告示17		平成16年2月10日 島田市告示19		平成17年10月28日 島田市告示217		平成23年3月30日 島田市告示54		平成28年11月29日 島田市告示233		平成30年4月1日 島田市告示108	
面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)
89.6	7.2	78.1	6.4	78.1	6.4	74.6	6.1								
50.0	17.1	44.2	14.4	44.2	14.4	44.2	14.4	117.9	7.7	116.6	7.6	116.6	7.6	116.6	7.2
139.6	9.1	122.3	8.0	122.3	8.0	118.8	7.8								
244.9	19.8	14.4	1.2	14.4	1.2	6.8	0.6								
33.0	11.3	2.1	0.7	2.1	0.7	2.1	0.7	8.9	0.6	8.9	0.6	8.9	0.6	8.9	0.6
277.9	18.1	16.5	1.1	16.5	1.1	8.9	0.6								
		255.2	20.8	255.2	20.8	255.2	20.8								
		11.3	3.7	11.3	3.7	11.3	3.7	266.8	17.4	266.5	17.4	261.3	17.1	271.1	16.8
		266.5	17.4	266.5	17.4	266.5	17.4								
		51.3	4.2	51.3	4.2	62.4	5.1								
		46.3	15.1	46.3	15.1	46.3	15.1	109.0	7.1	112.4	7.3	112.4	7.3	112.4	7.0
		97.6	6.4	97.6	6.4	108.7	7.1								
522.7	42.2	338.7	27.6	338.7	27.6	338.7	27.6								
88.0	30.1	52.7	17.2	58.7	19.1	58.7	19.1	397.0	25.9	395.7	25.8	395.7	25.8	395.7	24.6
610.7	39.9	391.4	25.5	397.4	25.9	397.4	25.9								
		31.6	2.6	31.6	2.6	31.6	2.6								
		23.5	7.7	23.5	7.7	23.5	7.7	55.0	3.6	55.1	3.6	55.1	3.6	55.1	3.4
		55.1	3.6	55.1	3.6	55.1	3.6								
		66.1	5.4	66.1	5.4	66.1	5.4								
		5.4	1.8	5.4	1.8	5.4	1.8	72.0	4.7	71.5	4.7	76.7	5.0	76.7	4.8
		71.5	4.7	71.5	4.7	71.5	4.7								
36.7	3.0	40.4	3.3	40.4	3.3	40.4	3.3								
7.3	2.5	8.9	2.9	8.9	2.9	8.9	2.9	49.8	3.2	49.3	3.2	49.3	3.2	49.3	3.1
44.0	2.9	49.3	3.2	49.3	3.2	49.3	3.2								
32.2	2.6	33.0	2.7	33.0	2.7	33.0	2.7								
1.4	0.5	1.6	0.5	1.6	0.5	1.6	0.5	35.0	2.3	34.6	2.3	34.6	2.3	34.6	2.1
33.6	2.2	34.6	2.3	34.6	2.3	34.6	2.3								
130.4	10.5	132.2	10.8	132.2	10.8	132.2	10.8								
24.0	8.2	21.2	6.9	21.2	6.9	21.2	6.9	153.0	10.0	153.6	10.0	153.6	10.0	181.5	11.3
154.4	10.1	153.4	10.0	153.4	10.0	153.4	10.0								
76.4	6.2	76.8	6.3	76.8	6.3	76.8	6.3								
50.2	17.2	51.0	16.6	46.0	15.0	46.0	15.0	123.0	8.0	122.8	8.0	122.8	8.0	163.2	10.1
126.6	8.3	127.8	8.3	122.8	8.0	122.8	8.0								
105.8	8.5	107.2	8.8	107.2	8.8	107.2	8.8								
38.7	13.2	38.8	12.6	37.8	12.3	37.8	12.3	145.0	9.5	145.0	9.5	145.0	9.5	145.0	9.0
144.5	9.4	146.0	9.5	145.0	9.5	145.0	9.5								
1,238.7	100.0	1,225.0	100.0	1,225.0	100.0	1,225.0	100.0								
292.6	100.0	307.0	100.0	307.0	100.0	307.0	100.0	1,532.4	100.0	1,532.0	100.0	1,532.0	100.0	1,610.1	100.0
1,531.3	100.0	1,532.0	100.0	1,532.0	100.0	1,532.0	100.0								
○中央第三地区土地区画整理事業地の街区形成にあわせて用途界を変更。	○区分が8種類から12種類に細分化。 ○面積精査により数値を変更。 ○金谷町において、一低層の最低敷地面積を200㎡に指定。	○往還下土地区画整理事業地の街区形成にあわせて用途界を変更。	○六合駅南地区の用途地域を変更。	○島田市、金谷町の合併により用途地域の面積を合算。 ○合併により都市計画区域の名称を変更する。	○六合駅南地区の用途地域を変更。 ※面積内訳の位取りを小数第1位に変更したため、合計値が前回と異なる。	○野田地区の用途地域を変更。	○新東名島田金谷インターチェンジ周辺地区に用途地域を拡大。								

告示年月日	面積	容積率	建蔽率	道路高さ制限	隣地高さ制限
決定 平成16年2月17日 静岡県告示第155号 ○用途地域の指定のない区域内における建築物の容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さ制限を定める。	約 4,229ha	200%	60%	∠1.5	31m +∠2.5

都市計画で定める各用途地域における建築物の形態に関する基準

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離	最低敷地面積	最高高さ	備考
第一種低層住居 専用地域	約 30.0 ha	60%	40%	-	200㎡	10m	(金谷地区)
	約 42.1 ha	60%	40%	-	-	10m	
	約 14.2 ha	80%	40%	-	200㎡	10m	(金谷地区)
	約 27.4 ha	80%	50%	-	-	10m	
	約 2.9 ha	100%	60%	-	-	10m	
小計	約 116.6 ha						7.2%
第二種低層住居 専用地域	約 6.8 ha	60%	40%	-	-	10m	
	約 2.1 ha	80%	40%	-	200㎡	10m	(金谷地区)
小計	約 8.9 ha						0.6%
第一種中高層住居 専用地域	約 4.8 ha	100%	40%	-	-	-	
	約 266.3 ha	150%	60%	-	-	-	
小計	約 271.1 ha						16.8%
第二種中高層住居 専用地域	約 14.8 ha	150%	50%	-	-	-	
	約 97.6 ha	150%	60%	-	-	-	
小計	約 112.4 ha						7.0%
第一種住居地域	約 395.7 ha	200%	60%	-	-	-	24.6%
第二種住居地域	約 55.1 ha	200%	60%	-	-	-	3.4%
準住居地域	約 76.7 ha	200%	60%	-	-	-	4.8%
田園住居地域	約 0.0 ha	-	-	-	-	-	0.0%
近隣商業地域	約 46.5 ha	200%	80%	-	-	-	
	約 2.8 ha	300%	80%	-	-	-	
小計	約 49.3 ha						3.1%
商業地域	約 34.6 ha	400%	80%	-	-	-	2.1%
準工業地域	約 181.5 ha	200%	60%	-	-	-	11.3%
工業地域	約 163.2 ha	200%	60%	-	-	-	10.1%
工業専用地域	約 145.0 ha	200%	60%	-	-	-	9.0%
合計	約 1,610.1 ha						100.0%

《用途地域の種別と性格》

種別	性格
第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境保護のための地域
第二種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境保護のための地域（小規模な店舗等の立地は可）
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境保護のための地域
第二種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境保護のための地域（一定の便利施設の立地は可）
第一種住居地域	住宅の環境保護のための地域（大規模な店舗、事務所の立地は制限される）
第二種住居地域	住宅の環境保護のための地域（大規模な店舗、事務所の立地も可）
準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域
田園住居地域	住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境の形成を図る地域
近隣商業地域	近隣の住民が利用するための店舗、事務所等における業務の利便性を図る地域
商業地域	店舗、事務所等における業務の利便の推進を図る地域
準工業地域	環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域
工業地域	工業における利便の増進を図る地域
工業専用地域	専ら工業における利便の増進を図る地域

参考（用途地域による建築物の用途制限の概要）

用途地域内の建築物		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	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）	
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	ホーリング場、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、ぱちんこ屋、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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	
公共施設・学校等・病院	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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
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。

## 2 特別用途地区

### ①大規模集客施設制限地区

告示年月日	備 考	
決定 平成24年3月30日 島田市告示第54号	決定面積（準工業地域全域）	約181.5ha
変更 平成31年3月28日 島田市告示第65号	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第130条の9の2に定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令第130条の8の2第2項に定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるものは建築してはならない。	
変更 平成30年3月2日 島田市告示第109号		
変更 平成31年3月28日 島田市告示第65号		

## 3 特定用途制限地域

告示年月日	備 考	
決定 令和4年4月1日 島田市告示第107号	決定面積（用途無指定）	約107.5ha
	該当地域では、以下の建築物を建築してはならない。	
	初倉A地区（約76.9ha）	
	(1) 建築基準法別表第2（と）項に掲げるもの	
	(2) 建築基準法別表第2（に）項第3号及び第6号に掲げるもの	
	(3) 建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げるもの	
	(4) 建築基準法別表第2（へ）項第3号に掲げるもの	
	初倉B地区（約30.6ha）	
	建築基準法別表第2（に）項に掲げるもの	

## 4 高度利用地区

告示年月日	備 考	
決定 昭和51年12月27日 島田市告示第76号	決定面積（本通五丁目地区）約0.7ha 決定面積（本通三丁目地区）約0.6ha	約1.3ha
変更 平成13年10月25日 島田市告示第137号	建築物の延面積の敷地面積に対する割合の 最高限度	400%
変更 平成17年10月28日 島田市告示第217号	建築物の延面積の敷地面積に対する割合の 最低限度	200%
○名称変更（島田金谷広域 都市計画を島田都市計画）	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合 最高限度	80%
	建築物の建築面積の最低限度	200㎡

## 5 防火地域・準防火地域

告示年月日	区分	面積 (ha)
決定 昭和32年3月30日 建設省告示第475号	防 火 地 域	0.4
	準 防 火 地 域	39.0
変更 昭和43年10月27日 建設省告示第2996号	防 火 地 域	0.7
変更 昭和48年10月26日 金谷町告示第60号	準 防 火 地 域	83.4
変更 平成5年7月2日 島田市告示第62号	防 火 地 域	0.7
変更 平成17年10月28日 島田市告示第217号	準 防 火 地 域	83.3
○名称変更（島田金谷広域 都市計画を島田都市計画）		