

榛南・南遠広域都市計画地区計画の決定（牧之原市決定）（素案）

榛南・南遠広域都市計画 IC 北側地区計画を、次のように決定する。

名 称	IC 北側地区計画	
位 置	牧之原市東萩間字中原の一部	
面 積	約 28.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、牧之原市北部の東名高速道路相良牧之原インターチェンジ北側に位置し、東名高速道路相良牧之原インターチェンジや国道 473 号に近接している。</p> <p>都市計画マスタープランでは、広域交流拠点（魅力開発地）に位置づけられており、自然災害リスクの低さと広域交通の利便性を活かし、流通施設、研究施設、商業施設等の立地誘導を推進するとともに、職住近接でゆとりのある魅力的な住宅団地を整備していく地区として位置づけられている。また、“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組の推進区域にも指定されており、土地区画整理事業による基盤整備が予定されている。有事には防災拠点として機能する複合的な拠点の形成を図ることで、産業の振興、雇用の場の確保、移住定住人口の拡大、災害に強いまちづくりなど、市や周辺地域全体に整備効果を波及させることを目指していく地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定することにより、新たな拠点としてふさわしい建築物等の規制・誘導を行い、産業及び住環境が調和した良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>■土地利用の方針</p> <p>周辺環境との調和に配慮しつつ、広域交通の利便性を活かした新たな広域交流拠点にふさわしい複合的な土地利用を誘導するため、次のように地区を区分し、方針を定める。</p> <p>① 住居地区A（第一種住居地域） 土地区画整理事業により創出される住居系を主とする市街地として、良好な住環境の整備を図る。</p> <p>② 住居地区B（第一種住居地域） 既存住宅地として、住環境の維持、向上を図る。</p> <p>③ 住居地区C・D（近隣商業地域） 既存住宅地として、住環境の維持、向上を図る。</p> <p>④ 商業地区A（近隣商業地域） 新たな賑わいを創出する大規模集客施設の立地を誘導し、広域交流拠点にふさわしい魅力あふれる商業地の形成及び、防災拠点として機能する複合的な拠点施設の形成を図る。</p> <p>⑤ 商業地区B（近隣商業地域） ホテルや中規模な商業・業務施設の立地を誘導し、商業地の形成を図る。</p> <p>⑥ 産業・流通業務地区（準工業地域） 大規模流通業務施設、軽工業施設の立地を誘導し、新たな産業地として良好な環境の整備や、防災拠点として機能する複合的な拠点施設の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>■地区施設の整備の方針</p> <p>広域交流拠点として、地区内の計画的な土地利用の形成、安全で快適な市街地環境の確保を図るため、牧之原市 IC 北側土地区画整理事業により、道路や公園等の地区施設を整備し、これら機能が損なわれないよう適切な維持・保全を図る。</p>

	建築物等の整備の方針	<p>■建築物等の整備の方針</p> <p>土地利用の方針における地区区分に即し、調和のとれた統一感のある街並み形成を図るため、次のように方針を定める。</p> <p>① 住居地区A（第一種住居） 建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物の形態又は意匠の制限を定める。良好な住環境の確保するため、垣又はさくの構造の制限を設ける</p> <p>② 住居地区B（第一種住居） 建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>③ 住居地区C・D（近隣商業地域） 建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>④ 商業地区A（近隣商業地域） 建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物の形態又は意匠の制限を定める。宅地規模の狭小化を防止するために、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>⑤ 商業地区B（近隣商業地域） 建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>⑥ 産業・流通業務地区（準工業地域） 建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物の形態又は意匠の制限を定める。宅地規模の狭小化を防止するために、敷地面積の最低限度を定める。</p>		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路 14M-1、14M-2 区画道路 11M-1 区画道路 9M-1、9M-2 区画道路 8M-1 区画道路 6M-1～6M-7 特殊道路 4M-2	幅員 14m 延長約 343m 幅員 11m 延長約 512m 幅員 9m 延長約 81m 幅員 8m 延長約 80m 幅員 6m 延長約 815m 幅員 4m 延長約 28m
		公 園	1号公園 面積約 0.5ha 2号公園 面積約 0.2ha	
		その他 公共空地	1号調整池 面積約 0.9ha 2号調整池 面積約 0.2ha	

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の名称 (用途地域)	住居地区A (第一種住居地域)
		地区の面積	約 3.4ha
		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(イ)項第4号に規定する学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの(幼稚園を除く。) 2 建築基準法別表第2(イ)項第7号に規定する公衆浴場 3 建築基準法別表第2(ハ)項第2号に規定する大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 4 建築基準法別表第2(ハ)項第3号に規定する病院 5 建築基準法別表第2(ニ)項第3号に規定するボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 6 建築基準法別表第2(ニ)項第4号に規定するホテル又は旅館 7 建築基準法別表第2(ニ)項第5号に規定する自動車教習所 8 建築基準法別表第2(ニ)項第6号に規定する畜舎 9 堆肥舎 10 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの 11 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの 12 倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び建築基準法別表2(ロ)項第1号(1)から(3)まで、(11)及び(12)に掲げる物品の貯蔵の用に供するもの 13 工場(建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く。)
		建築物の敷地面積の最低限度	—
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣あるいはフェンス等とし、ブロック塀等これに類するものは設置してはならない。 ただし、フェンス等の基礎でブロック塀これに類するものの高さが0.6m以下のもの又は門及び門の袖(高さが2.2m以下かつ左右それぞれの長さが2.0m以下のものに限る。)にあってはこの限りではない。
建築物の高さの最高限度	15m		
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根は、原色を避け周囲との調和がとれた色合いのものとする。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	住居地区B (第一種住居地域)	住居地区C/D (近隣商業地域)
			地区の面積	約 3.7ha	約 0.2ha/約 0.4ha
		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(イ)項第4号に規定する学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの(幼稚園を除く。) 2 建築基準法別表第2(ハ)項第2号に規定する大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 3 建築基準法別表第2(ハ)項第3号に規定する病院 4 建築基準法別表第2(ニ)項第3号に規定するボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 5 建築基準法別表第2(ニ)項第5号に規定する自動車教習所 6 建築基準法別表第2(ニ)項第6号に規定する畜舎 7 堆肥舎 8 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの 9 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの	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(イ)項第4号に規定する学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの(幼稚園を除く。) 2 建築基準法別表第2(ハ)項第2号に規定する大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 3 建築基準法別表第2(ハ)項第3号に規定する病院 4 建築基準法別表第2(ニ)項第3号に規定するボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 5 建築基準法別表第2(ニ)項第5号に規定する自動車教習所 6 建築基準法別表第2(ニ)項第6号に規定する畜舎 7 堆肥舎 8 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの 9 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの 10 建築基準法別表第2(ホ)項に規定するもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	—		
		垣又はさくの構造の制限	—		
建築物の高さの最高限度	15m				
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根は、原色を避け周囲との調和がとれた色合いのものとする。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	商業地区A (近隣商業地域)	商業地区B (近隣商業地域)
			地区の面積	約 9.0ha	約 3.4ha
		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(イ)項第1号に規定する住宅 2 建築基準法別表第2(イ)項第2号に規定する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち同法施行令第130条の3で定めるもの 3 建築基準法別表第2(イ)項第4号に規定する建築物のうち、学校(大学、高等専門学校、専修学校、各種学校、及び幼稚園を除く。)に該当するもの 4 建築基準法別表第2(イ)項第5号に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 建築基準法別表第2(ニ)項第5号に規定する自動車教習所 6 建築基準法別表第2(ヘ)項第3号に規定する建築物のうち、ナイトクラブに該当するもの 7 建築基準法別表第2(ニ)項第6号に規定する畜舎(但し、ペットショップ又はペットカフェに付属するものを除く) 8 堆肥舎 9 事務所、店舗、飲食店の用途に供するものうち風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和二十三年法律第百二十二号)第2条第1項第1号から第4号に規定する「風俗営業」に供するもの	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(イ)項第4号に規定する建築物のうち、学校(大学、高等専門学校、専修学校、各種学校、及び幼稚園を除く。)に該当するもの 2 建築基準法別表第2(ニ)項第5号に規定する自動車教習所 3 建築基準法別表第2(ヘ)項第3号に規定する建築物のうち、ナイトクラブに該当するもの 4 建築基準法別表第2(ト)項第6号に規定する劇場、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同法施行令第130条の9の2で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同法施行令第130条の8の2で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っては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの 5 建築基準法別表第2(ニ)項第6号に規定する畜舎(但し、ペットショップ又はペットカフェに付属するものを除く) 6 堆肥舎 7 事務所、店舗、飲食店の用途に供するものうち風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和二十三年法律第百二十二号)第2条第5項に規定する「性風俗関連特殊営業」に供するもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡		
		垣又はさくの構造の制限		—	
建築物の高さの最高限度		31m			
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根は、原色を避け周囲との調和がとれた色合いのものとする。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	産業・流通業務地区（準工業地域）
			地区の面積	約 8.6ha
		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(イ)項第1号に規定する住宅 2 建築基準法別表第2(イ)項第2号に規定する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち同法施行令第130条の3で定めるもの 3 建築基準法別表第2(イ)項第5号に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 建築基準法別表第2(イ)項第6号に規定する老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 5 建築基準法別表第2(イ)項第7号に規定する公衆浴場 6 建築基準法別表第2(ハ)項第2号に規定する大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 7 建築基準法別表第2(ハ)項第4号に規定する老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 8 建築基準法別表第2(ニ)項第3号に規定するボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する同法施行令第130条の6の2で定める運動施設 9 建築基準法別表第2(ニ)項第5号に規定する自動車教習所 10 建築基準法別表第2(ニ)項第6号に規定する畜舎 11 建築基準法別表第2(ホ)項第2号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 12 建築基準法別表第2(ホ)項第3号に規定するカラオケボックスその他これに類するもの 13 建築基準法別表第2(を)項第3号に規定するキャバレー、料理店その他これらに類するもの 14 建築基準法別表第2(を)項第4号に規定する劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する同法施行令第130条の7の3で定めるもの 15 建築基準法別表第2(を)項第5号に規定する学校（幼稚園を除く。） 16 建築基準法別表第2(を)項第6号に規定する病院 17 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 18 事務所、店舗、飲食店の用途に供するものうち風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第百二十二号）第二条に規定する「風俗営業」に供するもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	
		垣又はさくの構造の制限	—	
建築物の高さの最高限度	31m			
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根は、原色を避け周囲との調和がとれた色合いのものとする。			

理 由

東名高速道路相良牧之原 IC 北側において、交流人口や定住人口の増加による新たな賑わいの拠点、交流拠点の創出をめざし、健全で合理的な土地利用の推進及び計画的な市街地形成を図るため、本地区の用途地域の指定に併せて、本案のとおり地区計画を決定する。

決 定 理 由

本地区は、牧之原市北部の東名高速道路相良牧之原 IC 北側に位置し、国道 473 号や東名高速道路相良牧之原インターチェンジに近接している。

本地区を含む東名高速道路相良牧之原インターチェンジ周辺は、第 2 次牧之原市総合計画において、市が掲げる重点施策の 1 つである「輝く高台開発プロジェクト」として位置付けられている。また、本地区は牧之原市都市計画マスタープランにおいて、広域交流拠点（魅力開発地）に位置づけられており、さらに、“ふじのくに” のフロンティアを拓く取組の推進区域の指定を受け、自然災害リスクの低さと広域交通の利便性を活かし、流通施設、研究施設、商業施設等の立地誘導を推進するとともに、職住近接でゆとりのある魅力的な住宅団地を整備していく地区として位置づけられており、土地区画整理事業による基盤整備が予定されている。

有事には、緊急物資の供給拠点や被災住民の受け皿となる避難所機能を確保する等の防災拠点として機能する複合的な拠点の形成を図ることで、産業の振興、雇用の場の確保、移住定住人口の拡大、災害に強いまちづくりなど、市や周辺地域全体に整備効果を波及させることを目指していく地区である。

以上のことから、本地区の整備構想に合わせ、良好な市街地の形成と商業、住居等の諸機能の適切な配置を誘導するため、用途地域を、近隣商業地域、準工業地域及び第一種住居地域に変更することに合わせて、地区ごとの特色を活かしたきめ細かいまちづくりを行うため、本案のとおり地区計画を決定します。