

■ 区域の整備・開発及び保全の方針

|                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                              |                                                |                                                              |
|--------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 地区計画の目標            |             | 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。<br>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。<br>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。                                                                                                                                    |                                                                                              |                                                |                                                              |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針     | ■土地利用の方針<br>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。<br><br>① 住居地区A(第一種住居地域)<br>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。<br><br>② 住居地区B(第一種住居地域)<br>既存住宅地として、住環境の維持、向上を図る。<br><br>③ 住居地区C・D(近隣商業地域)<br>既存住宅地として、住環境の維持、向上を図る。<br><br>④ 商業地区A(近隣商業地域)<br>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。<br><br>⑤ 商業地区B(近隣商業地域)<br>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。<br><br>⑥ 産業・流通業務地区(準工業地域)<br>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。                                                             |                                                                                              |                                                |                                                              |
|                    | 地区施設の整備の方針  | ■地区施設の整備の方針<br>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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                              |                                                |                                                              |
|                    | 建築物等の整備の方針  | ■建築物等の整備の方針<br>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。<br><br>① 住居地区A(第一種住居地域)<br>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<br><br>② 住居地区B(第一種住居地域)<br>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。<br><br>③ 住居地区C・D(近隣商業地域)<br>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。<br><br>④ 商業地区A(近隣商業地域)<br>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。<br><br>⑤ 商業地区B(近隣商業地域)<br>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。<br><br>⑥ 産業・流通業務地区(準工業地域)<br>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。 |                                                                                              |                                                |                                                              |
| 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<br>区画道路11M-1、11M-2<br>区画道路9M-1、9M-2<br>区画道路8M-1<br>区画道路6M-1～6M-7<br>特殊道路4M-2 | 幅員14m<br>幅員11m<br>幅員9m<br>幅員8m<br>幅員6m<br>幅員4m | 延長約343m<br>延長約512m<br>延長約524m<br>延長約80m<br>延長約815m<br>延長約28m |
|                    |             | 公 園                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1号公園<br>2号公園                                                                                 | 面積約0.5ha<br>面積約0.2ha                           |                                                              |
|                    |             | その他公共空地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1号調整池<br>2号調整池                                                                               | 面積約0.9ha<br>面積約0.2ha                           |                                                              |

IC北側地区計画

約28.7ha  
令和6年8月14日決定

■ 区域図

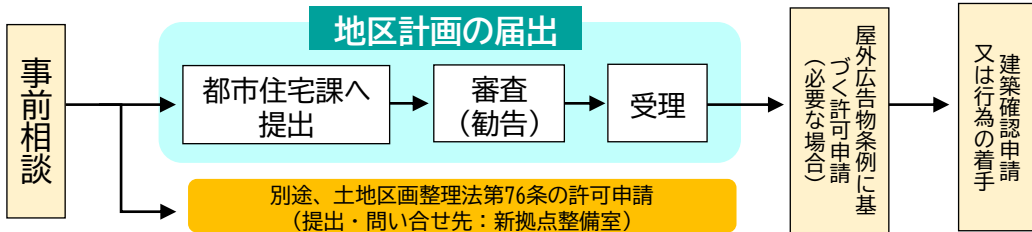


地区計画の区域内での建築等の行為には、届出が必要です

地区計画の区域内で、次の行為を行う場合は、**着手の30日前まで**に、市に届出が必要です。

1. 土地の区画区質の変更
2. 建築物又は工作物の新築、改築、増築、移転
3. 建築物等の用途の変更
4. 建築物等の形態又は意匠の変更

●届出のながれ



※届出についての詳細は、市のホームページをご確認、又は都市住宅課にお問合せください。

●問い合わせ先・相談は  
牧之原市建設部都市住宅課 TEL0548-53-2633

地区整備計画

## 建築物に関する事項