

サウンディング調査用地の概要

<前提条件>

サウンディング調査の用地の利用条件は、売買ではなく、行政財産の使用許可または、行政財産の貸付を前提とする。

①エアフロントゾーン【積算面積 147,635 m²（運営権範囲内 105,939、外 41,696 m²）】

位置	運営権設定範囲を含む滑走路に面した旅客ターミナルビルの西側区域 (運営権設定範囲外のエリア (41.696 m ²) がサウンディング調査の対象) ※運営権設定範囲内を含めた提案も妨げない。
地形・地盤	<ul style="list-style-type: none">・既存施設が立地していないスペースは、平坦な地形・調査対象の用地に隣接する運営権設定範囲内のエリアには、格納庫や駐車場、空港西側展望広場が立地
高さ制限	多目的用地に隣接するエリアは 4 m～10m の高さ制限あり その他のエリアでは、最低 10m の高さ制限あり
ライフライン	<ul style="list-style-type: none">・県道静岡空港線沿いに、県の空港告示区域付近まで電気（高圧線、低圧線）・通信（電話線、光ケーブル）、水道が整備されている。・下水道は未整備。個別施設は浄化槽による汚水処理
接道状況	<ul style="list-style-type: none">・県道静岡空港線から原子力防災センターに通じる構内道路（※）は整備済み ※構内道路は防災拠点としての役割があるため、取壊し不可

②地域活性化・次世代育成ゾーン【概算面積：51,291 m²】

位 置	県道静岡空港線に沿った原子力防災センターの西側区域
地形・地盤	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道静岡空港線沿から法面を得て平坦な地形 ・ 地盤が悪く、建物の建設にあたっては改良工事が必要 ※令和8年度までは、RESA 工事の盛土仮置き場として使用
高さ制限	空港南側の県道静岡空港線に隣接する約 100 m ² の範囲には、最小で 10mの高さ制限あり
ライフライン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道静岡空港線と県道細江金谷線の交差点よりターミナルビル方面には、高圧線、低圧線、電話線、光ケーブルのネットワークが整備されている ・ また、同交差点より富士山静岡空港北道側につながる県道静岡空港線方面には、高圧線、電話線のネットワークが整備されている ・ 県道静岡空港線沿いに水道が整備されている ・ 下水道は未整備。浄化槽による汚水処理が必要
接道状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道静岡空港線から原子力防災センターに通じる構内道路（※）は整備済み <u>※構内道路は防災拠点としての役割があるため、取壊し不可</u>

③自然エネルギーゾーン【概算面積：66,803 m²】

位 置	進入誘導灯以北及び県道静岡空港線を挟んだ2敷地を含む区域
地形・地盤	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道静岡空港線東側の進入灯用地北側は、道路からの地盤高が高く、道路に接続していない ・ 一部に既設の太陽光発電施設が整備されている
高さ制限	県道静岡空港線の空港側は 2 m～10mの高さ制限あり
ライフライン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道静岡空港線沿いに、高圧線、電話線のネットワーク整備されている ・ 県道静岡空港線沿いに水道が整備されている。 ・ 下水道は未整備。浄化槽による汚水処理が必要
接道状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道に接道しているが高低差があり、現状、車両の乗り入れ不可 ・ 防災ゾーン側からの一時的な通行には空港株式会社と県危機管理部との調整が必要

④アウトドアゾーン【概算面積 114,029 m²】

位 置	県道静岡空港線より西側に位置する、県道細江金谷線に寄った区域
地形・地盤	県道静岡空港線の西側は、地すべり防止区域に指定されている
高さ制限	県道静岡空港線の西側は2～10mの高さ制限あり
ライフライン	<ul style="list-style-type: none"> ・電気（高圧線）・通信（電話線）、水道は、県道静岡空港線沿いに整備されているが、県道細江金谷線沿いは未整備 ・下水道は未整備。浄化槽による汚水処理が必要
接道状況	<p>県道に接道しており承認工事により県道からの乗り入れ可能</p> <p>A地区：ゾーン西側に県道細江金谷線からアクセス可能な構内道路あり ゾーン東側に県道静岡空港線からアクセス可能な構内道路あり</p> <p>B地区：給水塔横の土地は現状は、島田市管理用道路から乗り入れ可能</p>

<土地利用に係る規制>

区分	島田市部分	牧之原市部分
開発行為 ※都市計画法(第29条)	都市計画区域外 1ha以上は島田市、2ha以上は静岡県の許可が必要 ※「島田市開発行為等事務処理要領」参照 ※「静岡県開発行為等の手引き」参照	準都市計画区域内 (非線引き・用途未指定) 0.3ha以上は牧之原市、2ha以上は静岡県の許可が必要 ※建築物の容積率、建ぺい率及び建築物、道路斜線制限など建築形態規制が定められている。 ※「牧之原市開発行為等事務処理要領」参照 ※「静岡県開発行為等の手引き」参照
土地利用事業 ※土地利用指導要綱	0.1ha以上は島田市、5ha以上は静岡県の承認が必要 ※「島田市土地利用事業の適正化に関する指導要綱」参照 ※「静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱」参照	0.1ha以上は牧之原市、5ha以上は静岡県の承認が必要 ※「牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱」参照 ※「静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱」参照
盛土・切土行為 ※法律及び条例	一定規模以上の行為は静岡県の許可等が必要 ※「宅地造成及び特定盛土等規制法」参照 ※「静岡県盛土等の規制に関する条例」及び「静岡県土採取等規制条例」参照	一定規模以上の行為は静岡県及び牧之原市の許可等が必要 ※「宅地造成及び特定盛土等規制法」参照 ※「静岡県盛土等の規制に関する条例」及び「静岡県土採取等規制条例」参照 ※「牧之原市土砂等埋立て事業の適正化に関する条例」参照
太陽光発電施設等の設置 ※条例及び土地利用指導要綱	発電出力50kW以上の太陽光発電設備の設置は島田市の承認が必要 ※「島田市再生可能エネルギー発電設備の適正な設置に関する条例」及び「島田市大規模再生可能エネルギー発電設備の適正な設置に関する条例」参照	0.1ha以上の太陽光発電施設等の設置を伴う土地利用事業は牧之原市の承認が必要 ※「牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱」参照
工場立地 ※工場立地法	一定規模以上の製造業等工場の立地は静岡県の許可が必要(敷地面積が0.9ha以上、投影建築面積の合計が0.3ha以上) ※「工場立地法」及び「工場立地法第4条の2第1項に規定する準則を定める条例」(静岡県)参照	同左

富士山静岡空港西側県有地サウンディング調査対象箇所



ゾーン	考え方	想定される整備内容
エアフロントゾーン	空港機能を強化・補完する場	格納庫、ホテル、物産販売施設など
地域活性化・次世代育成ゾーン	地域と連携した活力創出や次世代育成の拠点	集客施設、航空従事者等教育施設など
自然エネルギーゾーン	土地の有効活用によるエネルギー循環(脱炭素社会へのシステムづくり)の場	太陽光発電施設など
アウトドアゾーン	既存地形や周辺自然環境を生かしたライフスタイルを実現する場	グランピング施設など

●土地利用条件等

