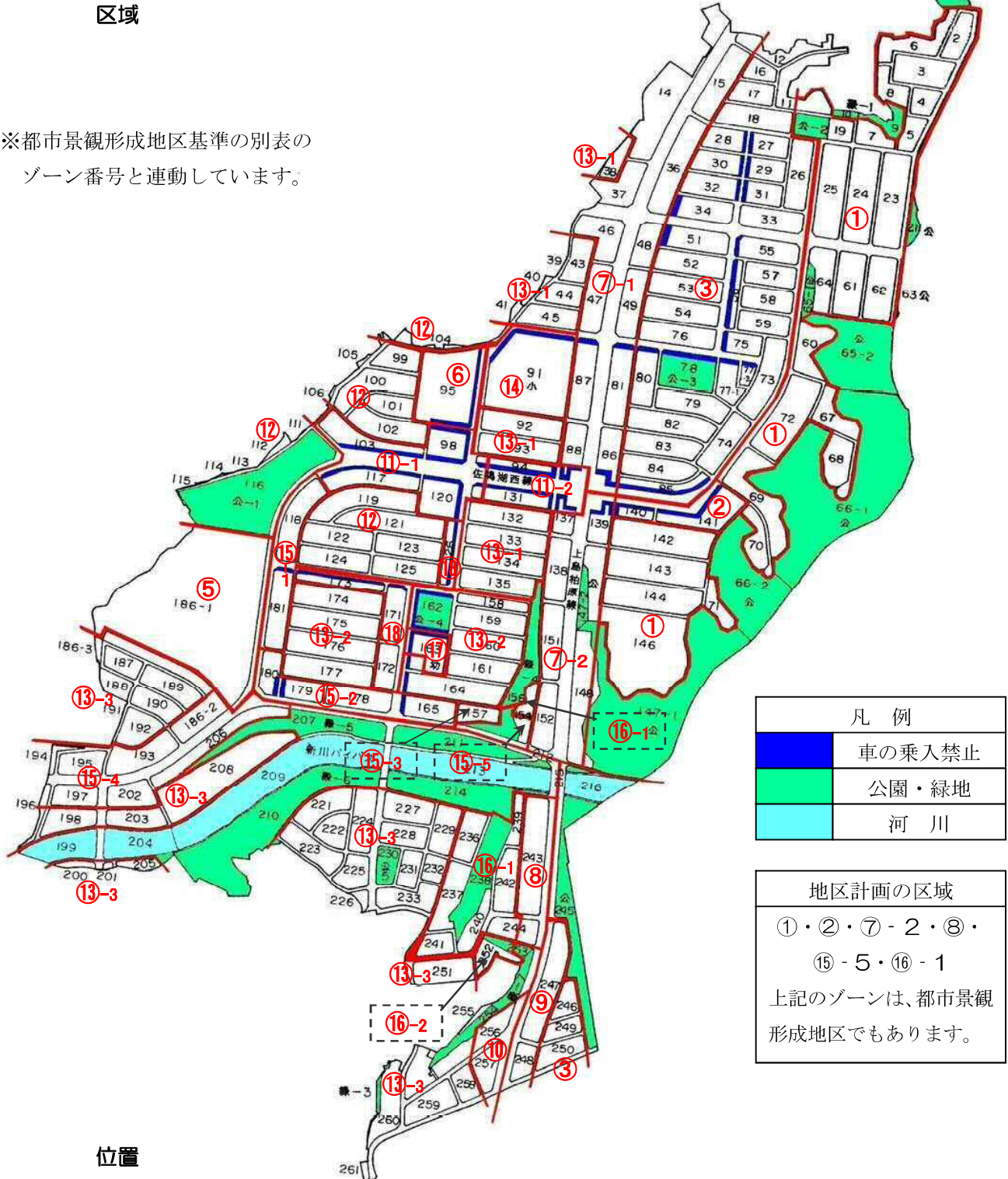


魅力あるまち佐鳴湖西岸地区・をめざして

区域

※都市景観形成地区基準の別表の
ゾーン番号と連動しています。



凡 例	
	車の乗入禁止
	公園・緑地
	河 川

地区計画の区域	
①・②・⑦-②・⑧・	
⑮-⑤・⑯-①	
上記のゾーンは、都市景観形成地区でもあります。	

位置

西区大平台一丁目～四丁目、入野町、神ヶ谷町、西鴨江町の各一部

面積 : 159.74ヘクタール

佐鳴湖西岸都市景観形成地区及び地区計画の景観木


樹名	色	常緑・落葉	開花時期
キンモクセイ	オレンジ	常緑	10月

樹名	色	常緑・落葉	開花時期
モッコク	グレー	常緑	7月

樹名	色	常緑・落葉	開花時期
ゲッケイジュ	緑	常緑	4~5月

樹名	色	常緑・落葉	開花時期
ヤマモモ	青	常緑	4月

樹名	色	常緑・落葉	開花時期
クワネツチ	赤	常緑	6月

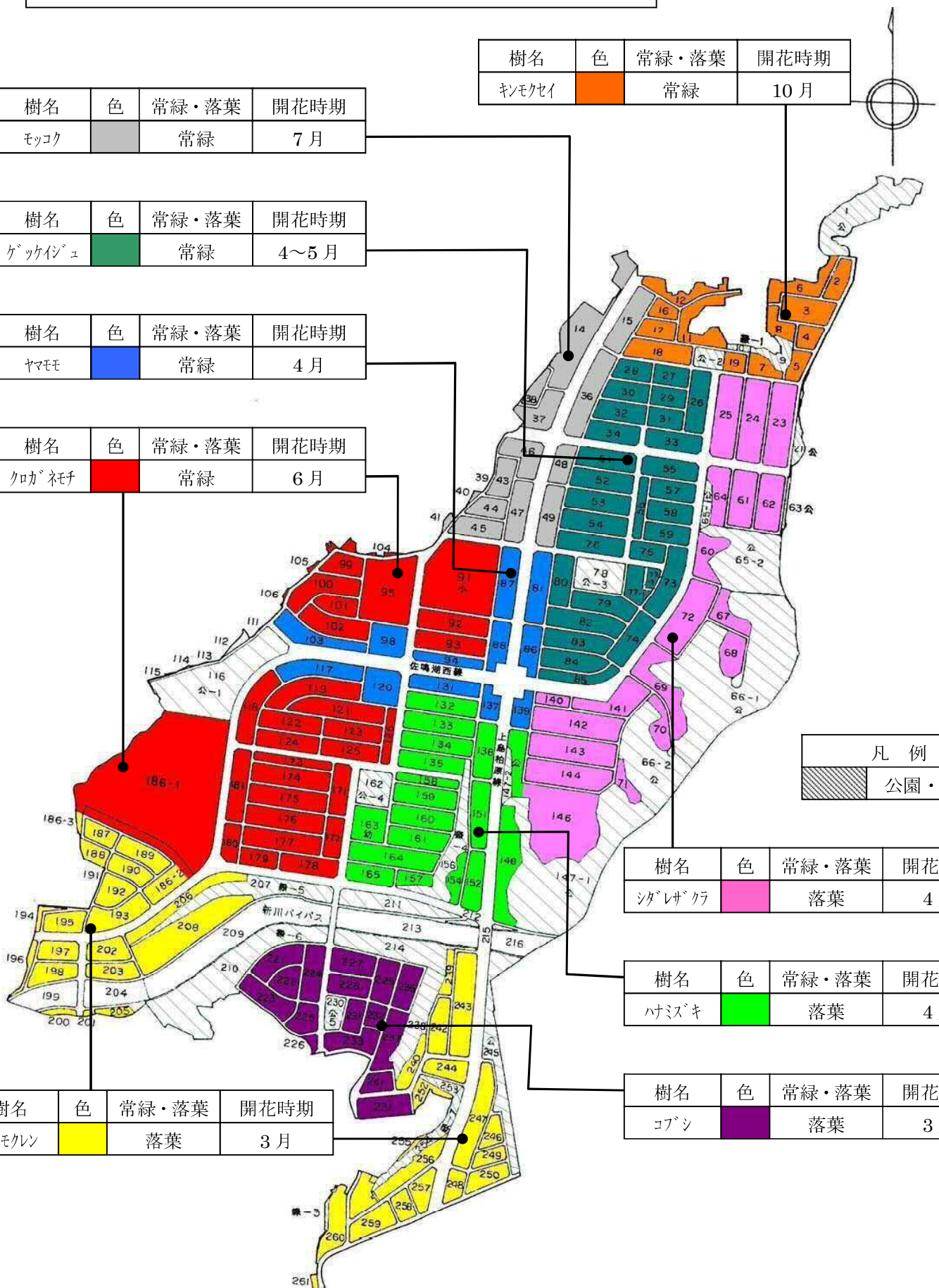
凡例	
	公園・緑地

樹名	色	常緑・落葉	開花時期
シラカシ	ピンク	落葉	4月

樹名	色	常緑・落葉	開花時期
ハナズキ	黄緑	落葉	4月

樹名	色	常緑・落葉	開花時期
コバシ	紫	落葉	3月

樹名	色	常緑・落葉	開花時期
ハクモクレン	黄	落葉	3月



佐鳴湖西岸地区都市景観形成計画

H5.1.16 制定・H10.12.8改正

都市景観形成の基本目標

本地区は、浜松都心部より西方約5キロメートルに位置し、佐鳴湖西岸の緑豊かな丘陵地にあって、現在組合施行の土地区画整理事業の施行により、道路、公園等の公共施設が整備され、今後良好な近隣住区の形成を目指す地区である。さらに、豊かな自然環境と調和した住宅地の形成、良好な居住環境の維持増進を図ることを目標とする。

公共施設に係る都市景観形成の方針

- ① 内環状線である上島柏原線を主要幹線道路とし、順次車の道から人の道へと構成した道路を配し、道路景観に配慮した公共空間を形成する。
- ② 主要道路には、広幅員の歩行者専用道路を附帯し、各公共施設を結ぶよう、憩いと、賑やかさのある空間を形成する。
- ③ 随所から徒歩で安全に到達できるよう、また、景観に配慮した小学校、幼稚園を配置する。
- ④ それぞれの地区に合った緑の豊かな親しまれる公園を配置する。
- ⑤ 新川放水路沿いは、斜面緑地とし、また、変化のある河川敷の散歩道により、親水性のある空間を形成する。

都市景観形成地区基準の策定のための指針

① 土地に関する事項

本地区は、第一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、第一種住居地域及び近隣商業地域の5つの用途地域からなっている。

また、地区計画区域と第二種風致地区もあり、これらの地域の特性に合わせてきめ細かい土地利用を定め、住宅地としての良好な環境の維持管理を図る。

上島柏原線より東側の地区は、低層住宅地、西側の地区は、低中層住宅地とし一部については、高層住宅地とする。

また、主要道路沿いは、コミュニティセンター、ショッピングセンター等を配置するほか、店舗または、兼用住宅等を誘導することによって地区住民の心のふれあう、また活気ある商業ゾーン等とする。

② 建築に関する事項

- ・ 低層住宅（上島柏原線東側）

ゆとりある敷地と閑静な住宅地として、良好な居住環境が形成されるよう誘導する。

- ・ 沿道サービス地区（上島柏原線沿い）

商業業務施設を中心とし、健全な施設として調和のとれた街並みが形成されるよう誘導する。

- 低中層住宅地（上島柏原線西側）
専用住宅地等のほか、共同住宅が立地できる地区として、日照、通風に十分配慮し、一般住宅地として良好な居住環境が形成されるよう誘導する。
- 地区センター地区（佐鳴湖西線沿いの一部）
コミュニティセンター、ショッピングセンターや店舗併用住宅等の地区住民の心のふれあうコミュニティ機能を兼ね備えた活気のある近隣商業ゾーンが形成されるよう誘導する。
- 集合住宅地区（佐鳴湖西線沿いの一部）
集合住宅、店舗、集会所等の建築物周辺に空地を十分確保することにより、日照、通風に配慮し良好な環境づくりを総合的に計画するよう誘導する。
- 沿道一般住宅地区（佐鳴湖西線・西岸ふれあい通り線・もくせい通り線沿い）
専用住宅等のほか地区住民の利便を考慮した店舗等が立地できる地区とし、良好な地区の特性を生かし調和のとれた魅力ある地区が形成されるよう誘導する。

佐鳴湖西岸地区都市景観形成地区基準

H5.1.16 制定・H16.3.25改正

都市景観形成地区基準

① 土地に関する事項

- ・ 建物の敷地は、原則として定める面積以上とし、過少宅地としないこと。ただし、土地区画整理による仮換地の指定、又は換地処分により基準を下回る場合は、この限りでない。
- ・ 次の各号に掲げる道路の歩道から敷地内への車の乗入れは行わないこと。
 - (1) 西岸むくげ通り、みちくさ通り、ふれあい通り、もくせい通り
 - (2) 佐鳴湖西線で幅員30mの区間
- ・ 土地は、原則として形質（擁壁の設置、切土、盛土等）の変更はしないこと。ただし、次の各号に掲げる場合は、この限りでない。
 - (1) 隣地境界の法面を切土、又は盛土するための擁壁の設置
 - (2) 道路側法面から敷地内への乗入れをするためのスロープ状の切土（幅については最小限とし、スロープ側面は法面状とすること。）。ただし、景観を配慮した場合は、側面を擁壁（法面より上部にでないこと）としてもよい。
 - (3) 戸建住宅の駐車スペースを道路側法面に設ける場合の切土（側面は法面状とすること。）。ただし、駐車スペースの間口幅を車2台以下の並列とし、景観を配慮した場合は、側面を擁壁（法面より上部にでないこと）又はトンネル型駐車場（法面より上部に出ないこと。）としてもよい。

② 建物に関する事項

用途の制限	別表のとおり
建ぺい率の最高限度	別表のとおり
容積率の最高限度	別表のとおり
高さの最高限度	別表のとおり
壁面後退の最低限度	別表のとおり

- ・ 建築物の形状
 - (1) 建物の屋根形状については、陸屋根以外とし、色彩は、黒、茶又は深緑を基調に落ち着いたものとする。また、屋根の向きについては、周辺との統一を図り景観に配慮すること。
 - (2) 建物の外壁形状については、魅力的なデザインとし、色彩は、周辺環境と調和したものとする。
 - (3) 共同住宅及び長屋を計画する場合は、原則として1フロアを4住戸までとする。また、良好な居住環境を確保し、形態についても魅力的なデザインとし、周辺環境と調和したものとする。
 - (4) 駐車場、駐輪場、物置等附属建築物の形状については、周辺環境と調和したものとする。

- ・ 門、門柱等は、道路境界線より後退（別表のとおり）させ、形態等においても周辺環境と調和のとれたものとする。

③ 緑化に関する事項

- ・ 敷地内の植栽等
 - （１） 緑化は、四季に合わせた計画をし、中高木を積極的に植栽すること。
 - （２） 景観木は、壁面後退部分に植栽すること。
（各ゾーンごとの緑化の基準は、別表のとおり。）
- ・ 道路側の植栽等
 - （１） 法面については、低木又は地被類（部分的に中高木でもよい。）で緑化すること。
 - （２） 生垣を行う場合は、法面上端に行うこと。また、やむを得ずさく等を行う場合は、透過性のあるフェンスを使用し、その前面（道路側）に植栽を行いフェンスをおおい隠すこと。
 - （３） 道路境界へ腰止めを行う場合は、高さ60cm以下の石積み等で景観に配慮し、行うこと。（隣接地との調整も行うこと。）
- ・ 隣地境界の植栽等
 - （１） 戸建住宅等の場合は、隣地境界に生垣をすること。（境界にコンクリートブロック積み（法面上端は不可）及びフェンスを設置する場合は、中高木でもよい）
 - （２） 法面においても高木、中木又は地被類にて植栽のこと。

④ その他の事項

- ・ 「浜松市共同住宅型集合建築物の建築に関する指導要綱」の適用されない共同住宅型建築物については同要綱第5条（建築計画に関する基準）及び第6条（管理に関する基準）の規定を準用する。
※（参照）を参考のこと
- ・ 共同住宅等の駐車場及び駐輪場は住戸数の台数以上とし、また、来客用の駐車場の確保をすること。
- ・ 自動販売機は、店舗に併設する場合に限り設置することができる。なお、設置場所については、道路境界線より後退させること。（各ゾーンごとの基準は別表のとおり。）
- ・ 広告及び看板の設置場所については、地区の景観を十分考慮し、形態、材質、色彩についても景観に配慮すること。また、自己所有のもの（これに準ずるものを含む。）を自己の敷地内に設置し、道路上空を占用しないこと。（各ゾーンごとの基準は、別表のとおり。）
- ・ 給水管、排水管その他の配管設備は、道路に面して露出して設けないこと。
- ・ 各種メーター、インターホン、ポスト等はできる限り1箇所に統一しデザインは景観に配慮すること。
- ・ 電柱看板は設置しないこと。

- ・ 戸建住宅のカーポート等の床面は、庭としての雰囲気を持つものとし、側面に擁壁を設置する場合、又はトンネル型駐車場とする場合においては、自然景観と調和したものとする。
- ・ 戸建住宅のエントランス及び階段アプローチ部分の床面は、自然景観と調和したものとする。

特例

⑤ 公益上必要な建築物の特例

- ・ 市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認め、又は住居の環境を害するおそれがないと認めた場合は、基準の一部の適用を除外することができる。

⑥ 地区基準の特例

- ・ 市長が低中層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めた場合は、基準の一部の適用を除外することができる。

⑦ 不適格建築物の特例

- ・ 建築基準法による不適格建築物で、一定の範囲内において建築をする場合においては、この基準による用途制限の規定は適用しない。

⑧ 既存建築物の特例

- ・ 景観形成地区指定の施行の際、現に存する建築物の建替えについて、市長がやむを得ないと認めた場合は、基準の一部の適用を除外することができる。

番号	名称	用途	建築物の敷地面積の最低限度	建ぺい率の最高限度	容積率の最高限度	高さの最高限度	壁面後退の最低限度	
							道路からの後退距離	隣地からの後退距離
①	森に包まれた住居ゾーン 第1種低層住居専用地域 第2種風致地区 地区計画区域	次の各号に掲げる建物以外は建築してはならない。 (1) 一戸建専用住宅 (2) 前号の建物の建物の附属する車庫、物置その他これらに類するもの	300㎡	40%	60%	8.0m	3.0m	1.5m
②	森に包まれた住居ゾーン 第1種低層住居専用地域 第2種風致地区 地区計画区域	次の各号に掲げる建物以外は建築してはならない。 (1) 一戸建専用住宅 (2) 2住戸長屋 (3) 一戸建兼用住宅 (建築基準法別表第2 (イ) 項第2号に定める住宅をいう。以下同じ) (4) 前各号の建物の附属する車庫、物置その他これらに類するもの	300㎡	40%	60%	8.0m	3.0m	1.5m
③	森に包まれた住居ゾーン 第1種低層住居専用地域 第2種風致地区	次の各号に掲げる建物以外は建築してはならない。 (1) 一戸建専用住宅 (2) 2住戸長屋 (3) 一戸建兼用住宅 (4) 集会所 (5) 前各号の建物の附属する車庫、物置その他これらに類するもの	200㎡	40%	60%	10.0m	2.0m	1.0m
⑤	住宅の森ゾーン 第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域	次の各号に掲げる建物以外は建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 駐車場 (3) 診療所 (4) 学校 (5) 水泳場 (6) 店舗 (7) 集会場 (8) 前各号の建物の附属するもの	—	60%	200%	—	5.0m	5.0m
⑥	住宅の森ゾーン 第2種中高層住居専用地域 第2種風致地区及び指定なし	次の各号に掲げる建物以外は建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 駐車場 (3) 診療所 (4) 学校 (5) 店舗 (6) 集会場 (7) 前各号の建物の附属するもの	—	40%	200%	15.0m	3.0m	3.0m
⑦ 一1	都市の森ゾーン 第1種住居地域 第2種風致地区	次の各号に掲げる建物は建築してはならない。 (1) 敷地が都市計画道路上島柏原線に接する敷地内の建物で1階部分のうち当該道路に面する部分の用途が住宅の用途に供するもの (2) ホテル又は旅館 (3) 畜舎 (4) 倉庫 (建物に附属するものを除く。)	200㎡	40%	200%	15.0m	2.0m 【3.0m】	1.0m
⑦ 一2	都市の森ゾーン 第1種住居地域 第2種風致地区 地区計画区域	次の各号に掲げる建物に附属するものを除く。 (1) ホテル又は旅館 (3) 畜舎 (4) 倉庫 (建物に附属するものを除く。)	200㎡	40%	200%	15.0m	2.0m 【3.0m】	1.0m
⑧	都市の森ゾーン 第1種住居地域 第2種風致地区 地区計画区域	次の各号に掲げる建物は建築してはならない。 (1) 敷地が都市計画道路上島柏原線に接する敷地内の建物で1階部分のうち当該道路に面する部分の用途が住宅の用途に供するもの。 (2) ホテル又は旅館 (3) 畜舎 (4) 倉庫 (建物に附属するものを除く。)	300㎡	40%	200%	8.0m	3.0m	1.5m

【 】内は25m道路沿いの基準とする。

番号	名称	用途	建築物の敷地面積の最低限度	建ぺい率の最高限度	容積率の最高限度	高さの最高限度	壁面後良の最低限度	
							道路からの後退距離	隣地からの後退距離
⑨	都市の森ゾーン 第1種住居地域 第2種風致地区	次の各号に掲げる建物は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 倉庫 (建物に附属するものを除く。) (4) 車庫 (建物に附属するものを除く。)	200㎡	40%	200%	15.0m	2.0m	1.0m
⑩	都市の森ゾーン 第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域	次の各号に掲げる建物以外は建築してはならない。 (1) 一戸建専用住宅 (2) 長屋 (3) 一戸建兼用住宅 (4) 共同住宅 (5) 前各号の建物に附属する車庫、物置その他これらに類するもの	200㎡	60%	200%	15.0m	1.0m 【2.0m】	1.0m
⑪ 一1	都市の森ゾーン 近隣商業地域	次の各号に掲げる建物は建築してはならない。 (1) 敷地が都市計画道路佐鳴湖西線に接する敷地内の建物で1階部分のうち当該道路に面する部分の用途が住宅の用途に供するもの (2) まあじゃん屋、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 (3) ホテル又は旅館 (4) 畜舎 (5) 倉庫 (建物に附属するものを除く。) (6) 車庫 (建物に附属するものを除く。)	300㎡	80%	200%	15.0m	2.0m	1.0m
⑪ 一2	都市の森ゾーン 近隣商業地域 第2種風致地区	次の各号に掲げる建物は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (4) 畜舎 (5) 倉庫 (建物に附属するものを除く。) (6) 車庫 (建物に附属するものを除く。)	300㎡	40%	200%	15.0m	2.0m	1.0m
⑫	ふれあいの森住居ゾーン 第1種中高層住居専用地域	次の各号に掲げる建物以外は建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 一戸建専用住宅 (3) 長屋 (4) 一戸建兼用住宅 (5) 前各号の建物に附属する車庫、物置その他これらに類するもの	200㎡	40%	200%	15.0m	2.0m	1.0m
⑬ 一1	ふれあいの森住居ゾーン 第1種中高層住居専用地域 第2種風致地区及び指定なし	次の各号に掲げる建物以外は建築してはならない。 (1) 一戸建専用住宅 (2) 長屋 (3) 一戸建兼用住宅 (4) 共同住宅 (5) 前各号の建物に附属する車庫、物置その他これらに類するもの	200㎡	40%	200%	15.0m	2.0m	1.0m
⑬ 一2	ふれあいの森住居ゾーン 第1種中高層住居専用地域 第2種風致地区及び指定なし	次の各号に掲げる建物以外は建築してはならない。 (1) 一戸建専用住宅 (2) 長屋 (3) 一戸建兼用住宅 (4) 共同住宅 (5) 前各号の建物に附属する車庫、物置その他これらに類するもの	200㎡	40%	200%	10.0m	2.0m	1.0m
⑬ 一3	ふれあいの森住居ゾーン 第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域 (第2種風致地区)	次の各号に掲げる建物以外は建築してはならない。 (1) 一戸建専用住宅 (2) 長屋 (3) 一戸建兼用住宅 (4) 共同住宅 (5) 前各号の建物に附属する車庫、物置その他これらに類するもの	200㎡	60% (40%)	200%	10.0m	1.0m (2.0m)	1.0m (1.0m)
⑭	ふれあいの森住居ゾーン 第1種中高層住居専用地域 第2種風致地区	小学校 (建築基準法別表第2 (イ) 項第4号に定める学校をいう。) 以外は建築してはならない。	—	40%	200%	15.0m	2.0m	1.0m

【 】内は25m 道路沿いの基準とする。
() 内は第2種風致地区内の基準とする。

番号	名称	用途	建築物の敷地面積の最低限度	建ぺい率の最高限度	容積率の最高限度	高さの最高限度	壁面後良の最低限度	
							道路からの後退距離	隣地からの後退距離
⑮ 一1	ふれあいの森住居ゾーン 第1種住居地域	次の各号に掲げる建物は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 倉庫 (建物に附属するものを除く。) (4) 車庫 (建物に附属するものを除く。)	200㎡	40%	200%	15.0m	2.0m	1.0m
	ふれあいの森住居ゾーン 第1種住居地域		200㎡	40%	200%	10.0m	2.0m	1.0m
	ふれあいの森住居ゾーン 第1種住居地域		300㎡	40%	200%	8.0m	3.0m	1.5m
	ふれあいの森住居ゾーン 第2種風致地区		200㎡	60%	200%	10.0m	1.0m	1.0m
⑮ 一5	ふれあいの森住居ゾーン 第1種住居地域	地区計画区域	300㎡	40%	200%	8.0m	3.0m	1.5m
	第2種風致地区							
⑯ 一1	ふれあいの森住居ゾーン 第1種中高層住居専用地域	次の各号に掲げる建物以外は建築してはならない。 (1) 一戸建専用住宅 (2) 長屋 (3) 一戸建兼用住宅 (4) 共同住宅 (5) 前各号の建物に附属する車庫、物置その他これらに類するもの	300㎡	40%	200%	8.0m	3.0m	1.5m
	第1種住居地域							
	第2種風致地区							
⑯ 一2	ふれあいの森住居ゾーン 第1種中高層住居専用地域	地区計画区域	300㎡	40%	200%	8.0m	3.0m	1.5m
	第2種風致地区							
⑰	ふれあいの森住居ゾーン 第1種中高層住居専用地域	幼稚園以外は建築してはならない。但し、163街区4画地は⑬一2に変更。	—	40%	200%	10.0m	2.0m	1.0m
⑱	ふれあいの森住居ゾーン 第1種中高層住居専用地域	次の各号に掲げる建物は建築してはならない。 (1) 倉庫 (建物に附属するものを除く。) (2) 車庫 (建物に附属するものを除く。)	200㎡	40%	200%	10.0m	2.0m	1.0m

番号	門、門柱から道路までの最低距離	緑化	広告物等の制限	その他
①	1.5m 地区計画区域	(1)10年後に建物が見えかくれする程度とすること。 (2) 景観木を1本植栽すること。	屋外広告物は設置しないこと。	自動販売機は設置しないこと。
	1.5m 地区計画区域			
③	1.0m	(1)10年後に建物が見えかくれする程度とすること。 (2) 景観木を1本植栽すること。	独立看板は一边が1.2m以下、表示面積が1.0㎡以下とすること。	書籍類の自動販売機は設置しないこと。 自動販売機は道路から1.0m以上後退すること。
⑤	—	緑地帯を3.0m以上設けること。	—	自動販売機を設ける場合は、緑地帯をはずし敷地側より利用するものとする。
⑥	—	緑地帯を2.0m以上設けること。	—	自動販売機を設ける場合は、緑地帯をはずし敷地側より利用するものとする。
⑦ -1	(区画道路側から) 1.0m	(1)10年後に建物が見えかくれする程度とすること。 (2) 景観木を1本植栽すること。	(1) 建物からの突出し幅は、外壁から1m以下で1か所とすること。 (2) 独立看板は、一边が1.2m以下、表示面積は4.0㎡以下とすること。	書籍類の自動販売機は設置しないこと。 自動販売機は道路から1.0m【2.0m】以上後退すること。
	(区画道路側から) 1.0m 地区計画区域			
⑧	(区画道路側から) 1.5m 地区計画区域	(1)10年後に建物が見えかくれする程度とすること。 (2) 景観木を1本植栽すること。	(1) 建物からの突出し幅は、外壁から1m以下で1か所とすること。 (2) 独立看板は、一边が1.2m以下、表示面積は3.0㎡以下とすること。	書籍類の自動販売機は設置しないこと。 自動販売機は道路から1.0m【2.0m】以上後退すること。
	(区画道路側から) 1.5m 地区計画区域			
⑨	—	(1)10年後に建物が見えかくれする程度とすること。 (2) 景観木を1本植栽すること。	(1) 建物からの突出し幅は、外壁から1m以下で1か所とすること。 (2) 独立看板は、一边が1.2m以下、表示面積は4.0㎡以下とすること。	書籍類の自動販売機は設置しないこと。 自動販売機は道路から1.0m【2.0m】以上後退すること。

【 】内は25m 道路沿いの基準とする。

番号	門、門柱から道路までの最低距離	緑化	広告物等の制限	その他
⑩	—	景観木を1本植栽すること。	(1) 建物からの突出し幅は、外壁から1m以下で1か所とすること。 (2) 独立看板は、一边が1.2m以下、表示面積は4.0㎡以下とすること。	書籍類の自動販売機は設置しないこと。 上島柏原線沿いの自動販売機は道路から2.0m以上後退すること。他は1.0mとすること。
⑪ -1	—	景観木を1本植栽すること。	(1) 建物からの突出し幅は、外壁から1m以下で1か所とすること。 (2) 独立看板は、一边が1.2m以下、表示面積は4.0㎡以下とすること。	書籍類の自動販売機は設置しないこと。 佐鳴湖西線沿いの自動販売機は道路から2.0m以上後退すること。他は1.0mとすること。
⑪ -2	—	(1)10年後に建物が見えかくれする程度とすること。 (2) 景観木を1本植栽すること。	(1) 建物からの突出し幅は、外壁から1m以下で1か所とすること。 (2) 独立看板は、一边が1.2m以下、表示面積は4.0㎡以下とすること。	書籍類の自動販売機は設置しないこと。 佐鳴湖西線沿いの自動販売機は道路から2.0m以上後退すること。他は1.0mとすること。
⑫	1.0m	(1)10年後に建物が見えかくれする程度とすること。 (2) 景観木を1本植栽すること。	独立看板は、一边が1.2m以下、表示面積が1.0㎡以下とすること。	書籍類の自動販売機は設置しないこと。 自動販売機は道路から1.0m以上後退すること。
⑬ -1	1.0m	(1)10年後に建物が見えかくれする程度とすること。 (2) 景観木を1本植栽すること。	独立看板は、一边が1.2m以下、表示面積が1.0㎡以下とすること。	書籍類の自動販売機は設置しないこと。 自動販売機は道路から1.0m以上後退すること。
⑬ -2	1.0m	(1)10年後に建物が見えかくれする程度とすること。 (2) 景観木を1本植栽すること。	独立看板は、一边が1.2m以下、表示面積が1.0㎡以下とすること。	書籍類の自動販売機は設置しないこと。 自動販売機は道路から1.0m以上後退すること。
⑬ -3	1.0m	(1)10年後に建物が見えかくれする程度とすること。 (2) 景観木を1本植栽すること。	独立看板は、一边が1.2m以下、表示面積が1.0㎡以下とすること。	書籍類の自動販売機は設置しないこと。 自動販売機は道路から1.0m以上後退すること。
⑭	1.0m	(1)10年後に建物が見えかくれする程度とすること。 (2) 景観木を1本植栽すること。	独立看板は、一边が1.2m以下、表示面積が1.0㎡以下とすること。	書籍類の自動販売機は設置しないこと。 自動販売機は道路から1.0m以上後退すること。

番号	門、門柱から道路までの最低距離	緑化	広告物等の制限	その他
⑮ 一1	(区画道路側から) 1.0m	(1)10年後に建物が見えかきくれする程度とすること。 (2) 景観木を1本植栽すること。	(1) 建物からの突出し幅は、外壁から1m以下で1か所とすること。 (2) 独立看板は、一辺が1.2m以下、表示面積は4.0㎡以下とすること。	書籍類の自動販売機は設置しないこと。 佐鳴湖西線沿いの自動販売機は道路から2.0m以上後退すること。他は1.0mとすること。
	(区画道路側から) 1.0m			
⑮ 一3	(区画道路側から) 1.5m	(1)10年後に建物が見えかきくれする程度とすること。 (2) 景観木を1本植栽すること。	(1) 建物からの突出し幅は、外壁から1m以下で1か所とすること。 (2) 独立看板は、一辺が1.2m以下、表示面積は3.0㎡以下とすること。	書籍類の自動販売機は設置しないこと。 自動販売機は道路から2.0m以上後退すること。
	(区画道路側から) 1.0m	(1)10年後に建物が見えかきくれする程度とすること。 (2) 景観木を1本植栽すること。	(1) 建物からの突出し幅は、外壁から1m以下で1か所とすること。 (2) 独立看板は、一辺が1.2m以下、表示面積は4.0㎡以下とすること。	
⑮ 一5	(区画道路側から) 1.0m	(1)10年後に建物が見えかきくれする程度とすること。 (2) 景観木を1本植栽すること。	(1) 建物からの突出し幅は、外壁から1m以下で1か所とすること。 (2) 独立看板は、一辺が1.2m以下、表示面積は3.0㎡以下とすること。	書籍類の自動販売機は設置しないこと。 自動販売機は道路から2.0m以上後退すること。
	地区計画区域			
⑯ 一1	1.5m	(1)10年後に建物が見えかきくれする程度とすること。 (2) 景観木を1本植栽すること。	屋外広告物は設置しないこと。	自動販売機は設置しないこと。
	地区計画区域			
⑯ 一2	1.0m	景観木を1本植栽すること。	独立看板は、一辺が1.2m以下、表示面積が1.0㎡以下とすること。	自動販売機は設置しないこと。
	1.0m	(1)10年後に建物が見えかきくれする程度とすること。 (2) 景観木を1本植栽すること。	独立看板は、一辺が1.2m以下、表示面積が1.0㎡以下とすること。	書籍類の自動販売機は設置しないこと。 自動販売機は道路から1.0m以上後退すること。

(参照)

「浜松市共同住宅型集合建築物の建築に関する指導要綱」

(建築計画に関する基準)

第5条 共同住宅型集合建築物の建築計画は、次の各号に掲げる基準によるものとする。

- (1) 隣地境界線から、建築物の外壁面又はこれに代わる柱面までの水平距離は、0.5メートル以上とすること。ただし、商業地域であるとき又は土地の状況によりやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- (2) 建築物が幅員4メートル未満の道に接する場合は、道の反対側の境界線から、建築物の外壁面又はこれに代わる柱面までの水平距離を4メートル以上とし、通行上支障のないようにすること。
- (3) 開放廊下、屋外階段等の床面については、防音措置を講ずるとともに、玄関等については、開閉時の衝撃音を和らげる措置を講ずること。
- (4) 実施細目で定める台数分の駐車場を敷地内に確保すること。ただし、やむを得ない相当の理由があると認められ実施細則に定める場合は、この限りでない。
- (5) 駐車場を住戸2につき1台分以上確保し、災害時において避難上支障ないよう設置すること。
- (6) 近隣関係住民のプライバシーを確保するよう十分配慮すること。
- (7) ごみ集積場の設置については、浜松市清掃部清掃管理課と協議すること。
- (8) 住環境の保全及び向上のために周辺空間の確保及び緑化の推進に努めること。
- (9) 建築物の意匠、形態、色彩等について配慮すること。

2 ワンルーム形式住戸建築物の建築計画は、前項に規定によるほか、次の各号に掲げる基準によるものとする。

- (1) ワンルーム形式住戸の床面積は、16平方メートル以上とすること。
- (2) ワンルーム形式住戸の数が30以上の場合は、管理人室を設けること。
- (3) ワンルーム形式住戸の数が15以上の場合の外壁(開口部とも)は、防音措置を講ずること。
- (4) ワンルーム形式住戸の数が15以上の場合の出入口は、近隣住民に配慮した位置にすること。

(管理に関する基準)

第6条 ワンルーム形式住戸建築物の管理は、次の各号に掲げる基準によるものとする。

- (1) ワンルーム形式住戸の数が50以上の場合は、24時間体制の常駐管理人を置くこと。
- (2) ワンルーム形式住戸の数が50未満の場合は、8時間体制の常駐管理人を置き、又は巡回管理を行うこと。
- (3) 管理人の名称、連絡先等を記載した実施細目に定める表示板を見やすい場所に設置すること。
- (4) ワンルーム形式住戸の数が15以上の建築物を使用するに当たって近隣関係住民に迷惑を及ぼさない適正な管理規約を作成し、居住者に遵守させること。
- (5) 建築物の譲渡等をする場合は、継承者等に前号の管理規約の内容を周知徹底し、継承させること。

※上記の指導要綱は、現在「浜松市中高層建築物の建築に関する指導要綱」と合わせて、「浜松市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例」に変更になっています。

戸建住宅のケース

※…解説

**記載以外に
共同住宅のケースと同じ基準
設備類の設け方**
自動販売機・・・★ゾーン参照
広告・看板類・・・★ゾーン参照

建ぺい率・容積率
それぞれの地区にふさわしい環境を守るため、建ぺい率・容積率の限度が定められています。
★ゾーン参照

建物の壁面の位置
日当たりや通風をよくし、家並みにゆとりを持たせるため、道路境界線・隣地境界線から建物の外壁までの後退距離が定められています。
★ゾーン参照
※壁面後退距離は有効寸法とし、図面に数値をおとすこと。
※駐輪場の柱や物置（既製品含む）等の壁面も、壁面後退の対象となる。

門・門柱等の位置
門・門柱等は、道路境界線より後退させ、形態は周辺環境と調和のとれたものとする。
★ゾーン参照

エントランスの床
戸建て住宅のエントランス及び階段アプローチ部分の床面は、自然環境と調和したものとする。
※アプローチ部分等は全面を景観に配慮した素材（イタ-ロッキウ / タイル / 枕木 / 洗出し仕上げ等）を使うこと。

建物の用途
地区区分に応じた建物の用途の制限が定められています。
★ゾーン参照

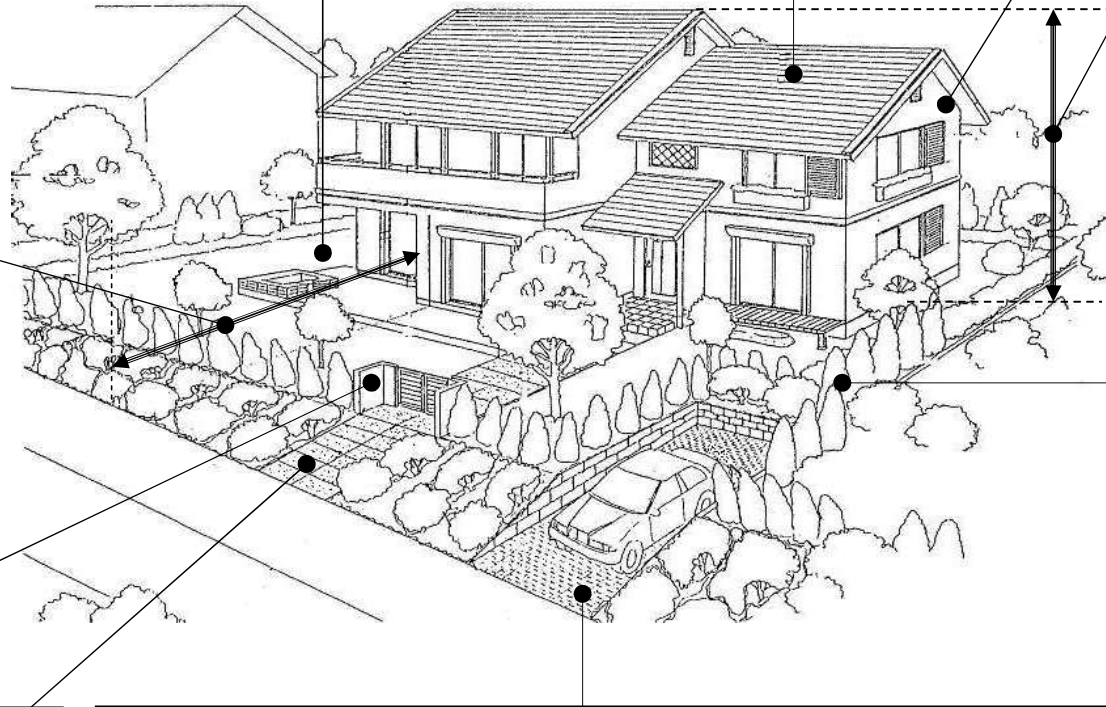
建築物の敷地面積
過小宅地を防止するために、敷地面積の最小限度が定められています。
★ゾーン参照

屋根の形・色彩等
・屋根の形状は、陸屋根以外とする。
・色彩は、黒、茶又は深緑を基調に落ち着いたものとする。
・屋根の向きは、周辺との統一を図り景観に配慮する。
※道路側から屋根面又は屋根勾配が見える向きとする。

建物の外壁
・外壁の形状は、魅力的なデザインとする。
・色彩は、周辺環境と調和したものとする。

建物の高さ
それぞれの地区にふさわしい環境を維持するため、建物の高さの最高限度が定められています。
★ゾーン参照

緑化
みどり豊かな街並みをかたちづくるため、緑化の定めがあります。
★ゾーン参照
（敷地内の植栽等）
・四季に合わせた緑化の計画をし、中高木を積極的に植栽する。
・景観木は、壁面後退部分に植栽する。
※景観木は、生垣より内側で、かつ、道路から見える位置とする。
（道路側の植栽等）
・法面は、低木又は地被類（部分的には中高木）で緑化する。
※法面が分かりにくい場合は、道路境界線から幅1mほどを低木等とし、その敷地側を生垣とする。
※駐車場として切り開いた後ろ側には、生垣か中高木を植える。
・生垣を行う場合は、法面上端に行く（やむを得ずさく等を行う場合は、透過性のあるフェンスを使用し、道路側に植栽を行い、フェンスをおおい隠すこと）。
・道路境界へ腰止めを行う場合は、高さ60cm以下の石積み等で行う（隣地との高さの調整も行う）。
※腰止めは、景観に配慮した仕上げ（化粧ブロック等）とする。
（隣地境界の植栽等）
・戸建て住宅の場合は隣地境界に生垣をする。
・法面においても、高木、中木又は地被類にて植栽する。
※隣地境界は全て生垣を植え、囲うような形とする。



カーポート〔駐車場〕等
戸建て住宅のカーポート等の床面は、庭としての雰囲気を持つものとし、側面に擁壁を設置する場合、又はトンネル型駐車場とする場合においては、自然環境と調和したものとする。
駐車スペースの間口幅は車2台以下とする。
※間口幅は1台分を2.5mと換算し、5m以下とする。
※車を3台以上止めたい場合は、左記基準を満たしたアプローチ部分を1台分の駐車場として利用したり、縦列駐車等とする。また、共同住宅のケースを参考とする。
※全面又は道路境界から幅1mほどの駐車場の床面は景観に配慮した素材（イタ-ロッキウ / タイル / 枕木 / 洗出し仕上げ等）を使うこと。

共同住宅のケース

※…解説

記載以外に

戸建住宅のケースと同じ基準

建物の用途・・・★ゾーン参照

建物の壁面の位置・★ゾーン参照

門・門柱等の位置・★ゾーン参照

エントランスの床

建物の外壁

- ・外壁の形状は、魅力的なデザインとする。
- ・色彩は、周辺環境と調和したものとす。

屋根の形・色彩等

- ・屋根の形状は、陸屋根以外とする。
- ・色彩は、黒、茶又は深緑を基調に落ち着いたものとする。
- ・屋根の向きは、周辺との統一を図り景観に配慮する。
※道路側から屋根面又は屋根勾配が見える向きとする。

建物の高さ

- それぞれの地区にふさわしい環境を維持するため、建物の高さの最高限度が定められています。
★ゾーン参照

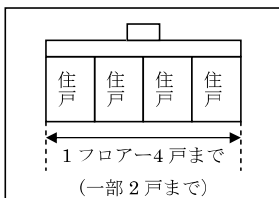
広告・看板類

- ・設置場所については地区の景観を充分配慮する。
- ・形態・材質・色彩についても景観に配慮する。
- ・自己所有のものを自己の敷地内に設置し、道路上空を占有しない。
★ゾーン参照

1フロアの戸数

共同住宅及び長屋を計画する場合は原則として1フロア4住戸までとする。(一部の地区は2住戸長屋までの制限あり)

- ・形態は、魅力あるデザインとし、周辺環境と調和したものとす。

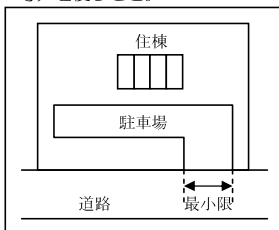


駐車場・駐輪場

共同住宅等の駐車場・駐輪場は住戸数の台数以上とし、また、来客用の駐車場も確保する。

駐車場の設け方

道路から直接出入りする駐車場の車路の幅は最小限とする。
※間口幅は5m以下とする。
※床面は景観に配慮した素材(イタリック / タイル / 枕木 / 洗出し仕上げ等)を使うこと。



建ぺい率・容積率

それぞれの地区にふさわしい環境を守るため、建ぺい率・容積率の限度が定められています。

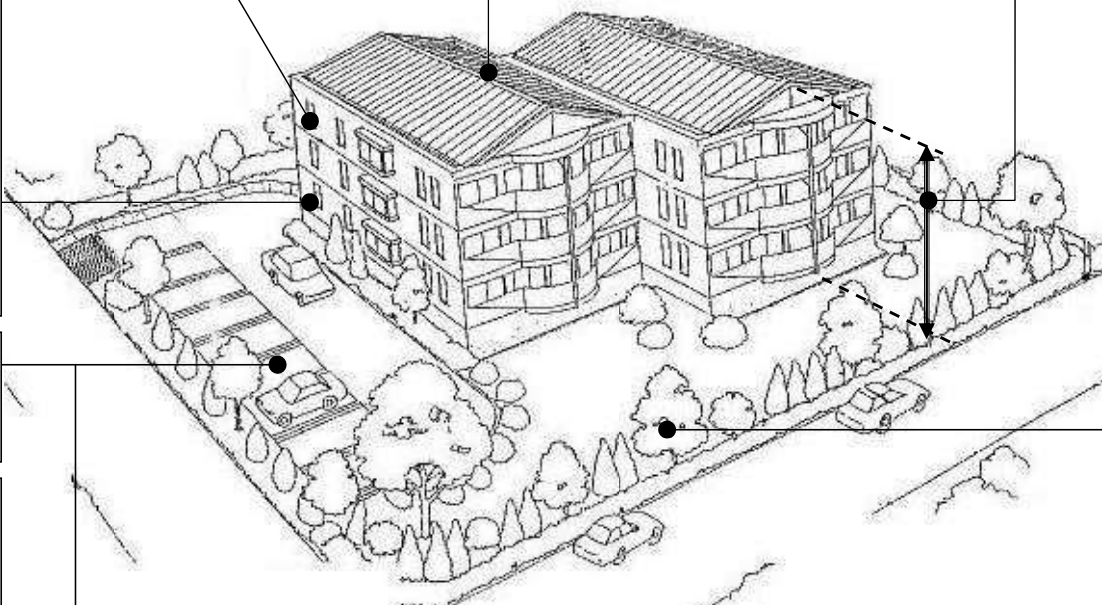
★ゾーン参照

設備類の設け方

- ・給水管、排水管その他の配管設備は、道路に面し露出して設けない。
- ・各種メーター、インターホン、ポスト等は、1箇所に統一し、デザインは景観に配慮する。

自動販売機

自動販売機は、店舗に併設する場合に限り設置することができる。
★ゾーン参照



緑化

- ・みどり豊かな街並みをかたちづくるため、緑化の定めがあります。

★ゾーン参照

(敷地内の植栽等)

- ・四季に合わせた緑化の計画をし、中高木を積極的に植栽する。
- ・景観木は、壁面後退部分に植栽する。

※景観木は、生垣等より内側で、かつ、道路から見える位置とする。

(道路側の植栽等)

- ・法面は、低木又は地被類(部分的には中高木)で緑化する。

※法面が分かりにくい場合は、道路境界から幅1mほどを低木等とし、その敷地側を生垣とする。又は、生垣又は中高木と低木等を織り交せて(中高木は2、3mピッチ)植える。

※駐車場として切り開いた後ろ側には、生垣か中高木を植える。

- ・生垣を行う場合は、法面上端に行く(やむを得ずさく等を行う場合は、透過性のあるフェンスを使用し、道路側に植栽を行い、フェンスをおおい隠すこと)。

・道路境界へ腰止めを行う場合は、高さ60cm以下の石積み等で行う(隣地との高さの調整も行う)。
※腰止めは、景観に配慮した仕上げ(化粧ブロック等)とする。

(隣地境界の植栽等)

- ・法面においても、高木、中木又は地被類にて植栽する。

※隣地境界は全て、生垣又は中高木と低木等を織り交けて植え、敷地を囲うような形とする。