

奥浜名広域都市計画地区計画の変更（浜松市決定）

奥浜名広域都市計画井伊谷地区計画を浜松都市計画井伊谷地区計画に変更し、次のように変更する。

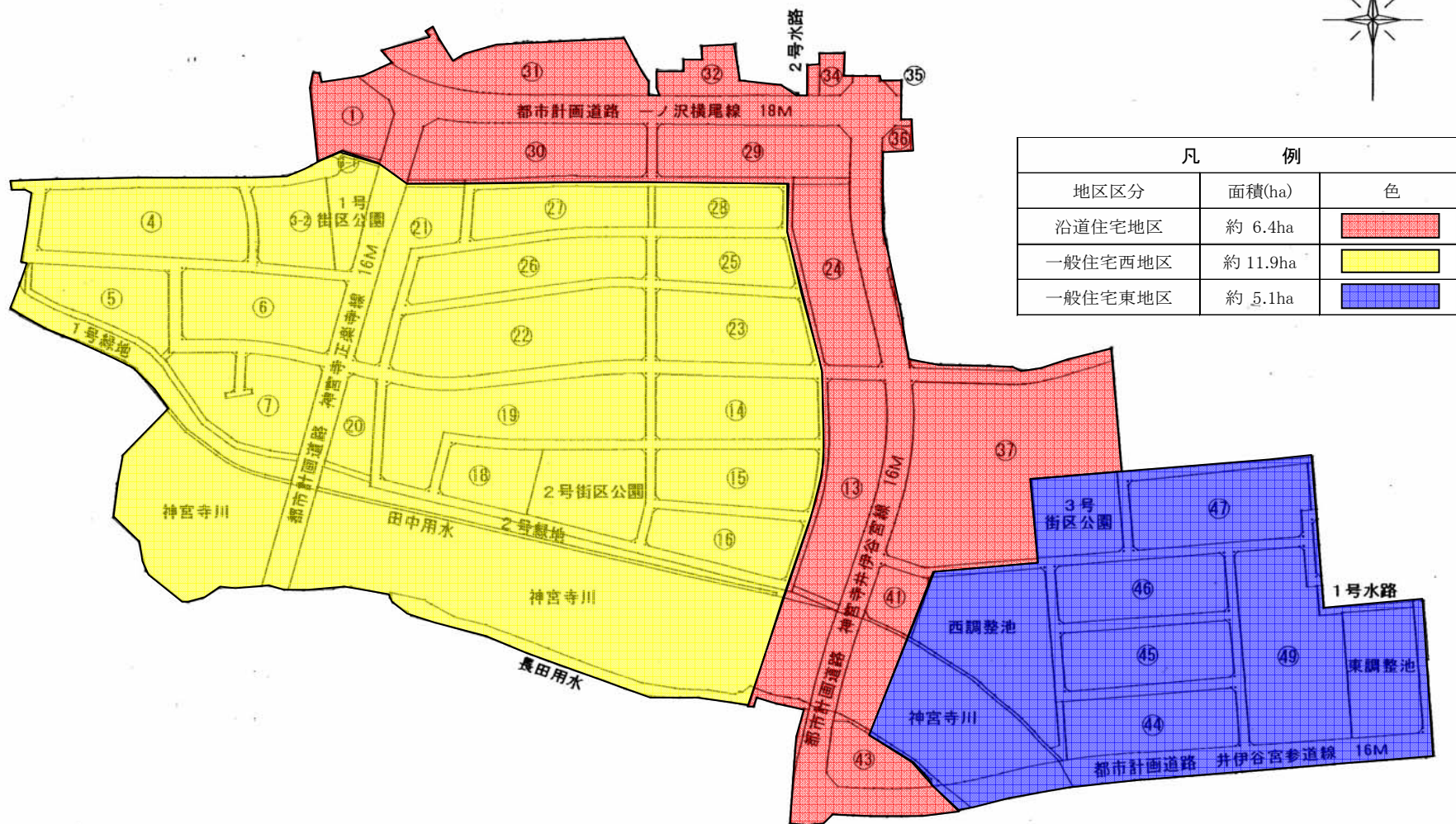
名 称	井伊谷地区計画	
位 置	浜松市 北区 大字引佐町井伊谷 字川原の全部 大字引佐町井伊谷 字矢畑、字カイト、字天白、字新野、字張原、 字塚田、字西山、字町下、字田中、字西藤ノ木及び字宗古田の一部	
面 積	約 23.4ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当地区は、引佐地域自治区の市街地南西方向に位置し、涇伊神社などの豊かな緑や、神宮寺川などの自然豊かな水辺環境に恵まれた、良好な居住環境を形成していることから、自然と調和した豊かな街並みの形成を目指した土地区画整理事業が計画されている。</p> <p>このため、将来の土地利用計画を基に規制誘導を積極的に行い、良好な住宅地及び豊かな緑や水辺の創出及び保全を行うことにより、健全な市街地の形成、ゆとりある住環境の推進を図ることを目標とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>■土地利用の方針</p> <p>周辺の自然環境と調和し、かつ共生する良好な居住空間の創出を図り、質の高い住宅地として整備するため、当該区域2地区に区分し、それぞれ土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>○沿道住宅地区 一戸建て住宅と共同住宅を主体としつつ、地区内の幹線道路としてふさわしい沿道サービス施設なども立地する住宅地形成を図る。</p> <p>○一般住宅地区 (西地区) 一戸建て住宅と共同住宅を立地させ、秩序ある住宅地としての市街地形成を図る。 (東地区) 一戸建て住宅、共同住宅の他、集合住宅や病院なども立地させ、秩序ある住宅地としての市街地形成を図る。</p>
		<p>■地区施設の整備方針</p> <p>地区に隣接する自然豊かな水辺空間を活かした緑地を配置し、自然環境との調和を図るとともに、その維持及び保全に努めるものとする。</p>
		<p>■建築物等の整備方針</p> <p>自然環境と調和し、水辺空間を活かした良好な景観を有する市街地形成を図るため次のように規制誘導を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地の適正な配置、用途構成を図るため、きめ細やかな建築物等の用途の制限を行う。</li> <li>・健全な市街地環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>・公共空間と民間空間の融和を図るため、かき又はさくの構造の制限を行う。</li> <li>・美しい街並み形成を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</li> </ul>
<p>■その他整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・美しい街並み形成を図るため、電柱に付設する看板及び広告物の制限を行う。</li> </ul>		

「区域は、平成 14 年 9 月 14 日引佐町告示第 73 号都市計画決定計画図表示のとおり」

地区の区分	地区の名称	沿道住宅地区	一般住宅地区	
	地区の面積	約 6.4 ha	西地区 約 11.9 ha	東地区 約 5.1 ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)大学、高等専門学校、専修学校等 <sup>1</sup> (2)図書館等 <sup>1</sup> (3)自動車教習所 (4)単独車庫(附属車庫を除く) (5)畜舎(15㎡を超えるもの)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)大学、高等専門学校、専修学校等 <sup>1</sup> (2)図書館等 <sup>1</sup> (3)老人ホーム、身体障害者福祉ホーム (4)老人福祉センター、児童厚生施設 (5)公衆浴場、診療所、保健所等 (6)単独車庫(附属車庫を除く)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)大学、高等専門学校、専修学校等 <sup>1</sup> (2)図書館等 <sup>1</sup> (3)単独車庫(附属車庫を除く)
建築物の建ぺい率の最高限度				
建築物の容積率の最高限度				
建築物の敷地面積の最低限度		※ <sup>2</sup> 165㎡	※ <sup>2</sup> 165㎡	
壁面の位置の制限		<sup>※3</sup> 隣地、道路境界線又は門若しくは塀から、外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は1.0mとする。 ただし次の各号の一に該当するものはこの限りではない。 (1)別棟の自動車車庫で延べ床面積が30㎡以下でかつ軒の高さが2.5m以下のもの (2)別棟の物置で延べ床面積が10㎡以下でかつ軒の高さが2.5m以下のもの (3)別棟の自転車置き場で延べ床面積が15㎡以下でかつ軒の高さが2.5m以下のもの		
建築物等の高さの最高限度		12m	12m	
建築物等の形態又は意匠の制限		<ul style="list-style-type: none"> <li>戸建て住宅及び集合住宅等の建築物の屋根形態は、勾配屋根を基調とする。</li> <li>建築物の屋根及び外壁の色彩は、周辺の環境に調和し、原色等は使用しないものとする。</li> <li>屋外広告物を設置する場合は、周辺の環境と調和するような色彩とし、景観や風致を損なわないよう、大きさ及び設置場所に留意する。</li> </ul>		
かき又はさくの構造の制限		<ul style="list-style-type: none"> <li>道路に面したかき又はさくを設ける場合は、原則として生け垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、これら以外のかき又はさくを設ける場合は道路等の境界と当該工作物の間に植栽を設けることとし、敷地地盤面からの高さは、1.5m以下とする。</li> <li>敷地地盤面から高さ0.6m以下の石積み等の上にさく・網などのフェンスを施したもの又は植栽を組み合わせたものは、敷地地盤面からの高さが1.5m以下とする。</li> </ul>		
備考	※ <sup>1</sup> 公民館及び集会所については、これに該当しないこととする。			
	※ <sup>2</sup> 土地区画整理法による土地区画整理事業に関する土地で、換地処分面積が165㎡未満の土地は、これに該当しないこととする。			
	※ <sup>3</sup> 既存建築物については、これに該当しないこととするが、増改築時にはこれを適用するものとする。			

「区域は、平成14年9月14日引佐町告示第73号都市計画決定計画図表示のとおり」

仮換地案内図 S=1:3,500



凡 例		
地区区分	面積(ha)	色
沿道住宅地区	約 6.4ha	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:red;"></span>
一般住宅西地区	約 11.9ha	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow;"></span>
一般住宅東地区	約 5.1ha	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue;"></span>