

浜松都市計画地区計画の変更（浜松市決定）

浜松都市計画の中瀬南部地区計画を次のように変更する。

名 称	中瀬南部地区計画	
位 置	浜松市浜北区大字中瀬字四塔、字中通、字若宮の各一部、 大字豊保字上稲荷の一部	
面 積	約 45.3ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、遠州鉄道鉄道線芝本駅の東方約 200mに位置し、地区のすぐ北側には、新東名高速道路の浜松浜北インターチェンジが開設されたほか、地区内で都市計画道路浜北東若林線、浜北馬郡線が交差する交通利便の良い地区であり、より暮らしやすい環境を創出するため、組合施行の土地区画整理事業が進められている。</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、良好な住宅地や適正な商業業務施設の配置及び緑の創出を行うことにより、広域交流や賑わいの創出と、健全でゆとりある住環境の増進を図ることを目的とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全の方針	<p>■土地利用の方針</p> <p>広域都市圏への玄関機能と住居系機能を有した複合的な新市街地形成を図るため、当該地区を 4 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>「A：幹線道路沿道地区(1)」 広域的な交流と地域住民の生活利便の向上を図るため、商業業務施設を誘導する土地利用を図る。</p> <p>「B：幹線道路沿道地区(2)」 住環境の保護を図りながら、幹線道路沿道に相応しい沿道サービス型商業業務施設の立地を誘導する土地利用を図る。</p> <p>「C：一般住宅地区」 緑豊かな、ゆとりある住環境を創出するため、戸建住宅を主体とした土地利用を図る。</p> <p>「D：教育施設地区」 教育施設の立地を図る。</p>
		<p>■建築物等の整備方針</p> <p>健全な市街地の形成とゆとりある住環境の増進を図るため、次のように規制誘導を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地、商業地及び教育施設地の適正な用途構成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ・美しい街並み形成を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 ・緑豊かな住環境を形成し、また、防災に配慮するため、壁面の位置の制限や、垣又はさくの構造の制限を定める。

「区域は、計画図表示のとおり。」

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A：幹線道路沿道地区(1)
		地区の面積	約 12.3ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①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もの</p> <p>②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</p> <p>③ホテル又は旅館</p> <p>④自動車教習所</p> <p>⑤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</p> <p>⑥以下に掲げる共同住宅及び長屋(ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律による登録を受けたものを除く。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満のもの ・駐車場台数が全戸数未満のもの <p>⑦倉庫(ただし、主たる建築物に附属するものを除く。)</p> <p>⑧工場(ただし、食品、日用品若しくは自動車用品の販売を主たる目的とする店舗又はサービス業を営む店舗に附属する作業場及び原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く。)</p> <p>⑨危険物(石油類を除く。)の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	
	建築物等に關する事項	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1m以上、隣地境界線から1m以上離すこととする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柱及び透過性の屋根のみの車庫 ・後退距離の最低限度に満たない距離にある部分の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの ・建築物の敷地面積が165㎡未満の場合(ただし、隣地境界線に限る。) <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>	
	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条において、準住居地域内に適用される規定に準ずる。ただし、北側斜線の適用については第一種中高層住居専用地域の規定に準ずる。</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物等の敷地の地盤面の高さは、前面道路より15cm以上高くしてはならない。また、既に15cmを超えている場合は、それ以上の高さに変更してはならない。ただし、整地、植栽等の修景、出入口又は車庫の設置のための変更はこの限りではない。</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>	
垣又はさくの構造の制限	<p>①道路に面する部分に垣又はさくを設ける場合は、次のいずれかに該当するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)生垣又はこれと同等の植栽 (2)透過性のフェンス (3)道路境界線から幅0.5m以上の植栽帯を設け、その後ろに位置するもの(ただし、高さ1.2m以下とし、周辺環境との調和に配慮した修景を行なうこと。) (4)木製、竹製又はこれらに類するもの (5)高さが0.6m以下の腰積み (6)道路境界線から0.5m以上離れた門、及び左右それぞれの長さが2m以下の門の袖 <p>②隣地境界部分にフェンス又は塀等を設置する場合は、組積造以外の構造とすること。ただし、高さが0.6m以下の腰積みはこの限りでない。</p> <p>③敷地内の緑化を積極的に図るとともに適正な維持管理を行なうこと。</p> <p>④次に掲げる部分に敷地への車両の出入口を設置してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交差点の隅切り部分 <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>		

「区域は、計画図表示のとおり。」

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	B：幹線道路沿道地区(2)	
		地区の面積	約 5.3ha	
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①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もの ②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 ③ホテル又は旅館 ④自動車教習所 ⑤マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑥以下に掲げる共同住宅及び長屋(ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律による登録を受けたものを除く。) ・1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満のもの ・駐車場台数が全戸数未満のもの ⑦倉庫(ただし、主たる建築物に附属するものを除く。) ⑧工場(ただし、食品、日用品若しくは自動車用品の販売を主たる目的とする店舗又はサービス業を営む店舗に附属する作業場及び原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場を除く。) ⑨危険物(石油類を除く。)の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>		
	建築物の敷地面積の最低限度	—		
	建築物等に關する事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1m以上、隣地境界線から1m以上離すこととする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柱及び透過性の屋根のみの車庫 ・後退距離の最低限度に満たない距離にある部分の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの ・建築物の敷地面積が165㎡未満の場合(ただし、隣地境界線に限る。) <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>	
	建築物等の高さの最高限度	<p>建築基準法第56条に規定する北側斜線の適用については第一種中高層住居専用地域の規定に準ずる。</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>		
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物等の敷地の地盤面の高さは、前面道路より15cm以上高くしてはならない。また、既に15cmを超えている場合は、それ以上の高さに変更してはならない。ただし、整地、植栽等の修景、出入口又は車庫の設置のための変更はこの限りではない。</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>		
垣又はさくの構造の制限	<p>①道路に面する部分に垣又はさくを設ける場合は、次のいずれかに該当するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)生垣又はこれと同等の植栽 (2)透過性のフェンス (3)道路境界線から幅0.5m以上の植栽帯を設け、その後ろに位置するもの(ただし、高さ1.2m以下とし、周辺環境との調和に配慮した修景を行なうこと。) (4)木製、竹製又はこれらに類するもの (5)高さが0.6m以下の腰積み (6)道路境界線から0.5m以上離れた門、及び左右それぞれの長さが2m以下の門の袖 <p>②隣地境界部分にフェンス又は塀等を設置する場合は、組積造以外の構造とすること。ただし、高さが0.6m以下の腰積みはこの限りでない。</p> <p>③敷地内の緑化を積極的に図るとともに適正な維持管理を行なうこと。</p> <p>④次に掲げる部分に敷地への車両の出入口を設置してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交差点の隅切り部分 <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>			

「区域は、計画図表示のとおり。」

地区の区分	地区の名称	C：一般住宅地区
	地区の面積	約 25.6ha
	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大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの ②以下に掲げる共同住宅及び長屋(ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律による登録を受けたものを除く。) ・1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満のもの ・1フロアに5住戸以上のもの ・駐車台数が全戸数未満のもの なお、別紙のとおり適用除外を定める。
	建築物の敷地面積の最低限度	—
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1m以上、隣地境界線から1m以上離すこととする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 ・柱及び透過性の屋根のみの車庫 ・後退距離の最低限度に満たない距離にある部分の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの ・建築物の敷地面積が165㎡未満の場合(ただし、隣地境界線に限る。) なお、別紙のとおり適用除外を定める。
	建築物等の高さの最高限度	①13m ②建築基準法第56条に規定する北側斜線の適用については第一種低層住居専用地域の規定に準ずる。 なお、別紙のとおり適用除外を定める。
建築物等に 関する 事項	建築物等の形態又は意匠の制限	①建築物の外壁及び屋根の色彩は、周辺のまちなみとの調和に十分配慮し、落ち着いた色を基調とし、原色又は高彩度の色彩は使用しないものとする。 ②地区外の施設の広告物は設置してはならない。ただし、街区案内等の公共公益上必要なものはこの限りでない。 ③建築物等の敷地の地盤面の高さは、前面道路より15cm以上高くしてはならない。また、既に15cmを超えている場合は、それ以上の高さに変更してはならない。ただし、整地、植栽等の修景、出入口又は車庫の設置のための変更はこの限りではない。 なお、別紙のとおり適用除外を定める。
	垣又はさくの構造の制限	①道路に面する部分に垣又はさくを設ける場合は、次のいずれかに該当するものとする。 (1)生垣又はこれと同等の植栽 (2)透過性のフェンス (3)道路境界線から幅0.5m以上の植栽帯を設け、その後ろに位置するもの(ただし、高さ1.2m以下とし、周辺環境との調和に配慮した修景を行なうこと。) (4)木製、竹製又はこれらに類するもの (5)高さが0.6m以下の腰積み (6)道路境界線から0.5m以上離れた門、及び左右それぞれの長さが2m以下の門の袖 ②隣地境界部分にフェンス又は塀等を設置する場合は、組積造以外の構造とすること。ただし、高さが0.6m以下の腰積みはこの限りでない。 ③敷地内の緑化を積極的に図るとともに適正な維持管理を行なうこと。 ④次に掲げる部分に敷地への車両の出入口を設置してはならない。 ・交差点の隅切り部分 なお、別紙のとおり適用除外を定める。

「区域は、計画図表示のとおり。」

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	地区の 名称	D：教育施設地区
		地区の 面積	約 2.1ha
	建築物等の用途の 制限	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>①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</p> <p>②前号の建築物に附属するもの</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>	
	建築物の敷地面積の 最低限度	1,000 m ²	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1m以上、隣地境界線から1m以上離すこととする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柱及び透過性の屋根のみの車庫 ・後退距離の最低限度に満たない距離にある部分の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5m²以内のもの ・建築物の敷地面積が165m²未満の場合（ただし、隣地境界線に限る。） <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>	
	建築物等の高さの 最高限度	—	
	建築物等の形態又は 意匠の制限	<p>①建築物の外壁及び屋根の色彩は、周辺のまちなみとの調和に十分配慮し、落ち着いた色を基調とし、原色又は高彩度の色彩は使用しないものとする。</p> <p>②地区外の施設の広告物は設置してはならない。ただし、街区案内等の公共公益上必要なものはこの限りでない。</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>	
	垣又はさくの構造の 制限	<p>次に掲げる部分に敷地への車両の出入口を設置してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交差点の隅切り部分 <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>	

「区域は、計画図表示のとおり。」

適用除外

1. 中瀬南部地区計画の都市計画変更の告示の際、当該地区整備計画を定めた区域内に現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築・修繕又は模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が、当該地区整備計画に適合しない場合においては、当該地区整備計画は適用しない。
2. 次に該当するものについては、当該地区整備計画における建築物等の用途の制限は適用しない。
 - (1) 当該地区計画の都市計画変更の告示の際、現に存する建築物に係る建築を行う者が市長に対し、この規定に適合しない用途に供する部分を有する建築物の登録を行った上で、建築の後この規定に適合しない用途に供する部分の床面積の合計が、当該地区計画の都市計画変更の告示の際におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないもの
 - (2) この規定に適用しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合は、建築による増量後それらの出力、台数又は容量の合計が、当該地区計画の都市計画変更の告示の際におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないもの
3. 次に該当する土地又はその土地に存する建築物については、当該地区整備計画の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限は適用しない。
 - (1) 中瀬南部土地区画整理事業の換地。ただし、その換地において、当該地区計画の都市計画変更の告示の際、現に存する建築物に限る。
 - (2) 中瀬南部土地区画整理事業の換地処分後、現に存する建築物として使用されている土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備により当該施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの
 - ①道路法（昭和27年法律第180号）、又は都市計画法（昭和43年法律第100号）による道路。ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものは除く。
 - ②公園、河川、水路その他これらに類する公共公益施設
4. 次の各号に該当するものについては、当該地区整備計画における建築物の壁面の位置の制限は適用しない。
 - (1) 当該地区計画の都市計画変更の告示の際、当該地区整備計画における壁面の位置の制限の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、現に存する建築物に係る修繕又は模様替
 - (2) 当該地区計画の都市計画変更の告示の際、当該地区整備計画における壁面の位置の制限の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、壁面の位置の制限を受けない範囲内で行う増築
5. 次の各号に該当するものについては、当該地区整備計画における建築物等の高さの最高限度は適用しない。
 - (1) 当該地区計画の都市計画変更の告示の際、当該地区整備計画における建築物等の高さの最高限度の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、現に存する建築物に係る修繕又は模様替
 - (2) 当該地区計画の都市計画変更の告示の際、当該地区整備計画における建築物等の高さの最高限度の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、現に存する建築物の高さまでの範囲内で行う増築又は新築

