

西遠広域都市計画地区計画の変更（浜松市決定）

西遠広域都市計画山手町地区計画を浜松都市計画山手町地区計画に変更し、次のように変更する。

名 称	山手町地区計画	
位 置	浜松市中区山手町、蛭塚四丁目及び佐鳴台四丁目の各一部	
面 積	約 23.8ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、浜松市の中心部西側に広がる三方原台地の最南部に位置する緑豊かな佐鳴湖周辺の風致地区及び、蛭塚遺跡につらなる高台上の住宅地である。</p> <p>本地区の大部分を占める台地上の平坦部は、昭和43年度に完了した土地区画整理事業によって基盤の目状に設けられた6m道路と小街区に整備され、戸建住宅、低層の共同住宅を主体とする、落ち着いた住宅地が形成されてきた。しかしながら住宅地としての年数の経過に伴い、逐次建替えの時期を迎えるとともに所有者の変更や中高層共同住宅の増加傾向もあって、これまでの低層住宅中心であった居住環境は変化を余儀なくされつつある。</p> <p>本地区計画は、低中層専用住宅地としての調和のとれた建築物等への規制・誘導を図ることにより、「魅力ある住み良い山手町」を目指して良好な居住環境を形成し、保全す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>本地区は、台地上の平坦部の住宅地と台地南側傾斜地を含むその基底部の住宅地から構成されているが、地区全体が落ち着きのある調和のとれた住宅地を形成することを目標として、一体的な土地利用を図るものである。</p> <p>建築物等の整備方針</p> <p>土地利用の方針に基づき建築物等の規制誘導を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低層の住宅を主体とした落ち着いた住宅地を目指すため、建築物等の用途の制限、高さの最高限度及び形態又は意匠の制限を行う。 ・緑豊かな魅力ある住み良いまちを形成するため、かき又はさくの制限及び土地利用に関する事項を定める。
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第130条の3に規定するもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 ただし、共同住宅の駐車場台数は全戸数以上とし、道路側には緑地帯を設けると共に敷地内の積極的な緑化に努める。 4. 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 5. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6. 診療所 7. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4に規定する公益上必要な建築物 8. 前各号の建築物に附属するもの（政令第130条の5に規定するものを除く。） <p>なお、適用除外については、別紙に定める。</p>
地区整備計画	<p>建築物等の高さの最高限度</p> <p>12m ただし、 1. 敷地面積が900㎡未満の場合は10m以下とする。 2. 敷地面積が1500㎡以上ある場合は17m以下とする。 なお、適用除外については、別紙に定める。</p> <p>建築物等の形態又は意匠の制限</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の外壁、屋根は落ち着きのある色を基本とし、原色はポイント的な使用に制限するとともに、周辺の町並みとの調和に十分配慮した色調に努める。 2. 屋外広告物は周辺の町並みとの調和に十分配慮した形状、色調に努める。 <p>かき又はさくの構造の制限</p> <p>道路に面する部分は、積極的に生垣の設置に努める。</p> <p>土地の利用に関する事項</p> <p>良好な住環境を形成するため、建築物の敷地や公園緑地等における積極的な緑化及び保全に努める。</p>	

「区域は、平成18年8月1日浜松市告示第526号都市計画決定計画図表示のとおり」

適用除外

1. 山手町地区計画の都市計画決定の告示の際、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. 次に該当する建築物については、地区整備計画の建築物等の用途の制限は適用しない。
ただし、当該地区計画の都市計画決定告示の際、現に存する建築物に係る増築、改築に限る。
(1) 増築、改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建築物の登録を行った上で、増築、改築後、その部分の床面積の合計が、この地区計画の告示の際におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えない場合。

3. 地区整備計画の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、適合しない部分を増加させない範囲で行う増築、修繕又は模様替は制限しない。
なお、再度新築する際は、地区計画の決定の際に現に存する建築物の高さまで建築できるものとする。

山手町地区計画 位置図

