

浜松都市計画地区計画の変更（浜松市決定）

浜松都市計画浜北中央北地区計画を次のように変更する。

名 称	浜北中央北地区計画
位 置	浜松市浜名区大字貴布祢字堤外、字道本前の各一部 大字小林字稲荷山、字岡、字船渡、字椿島、字堤外、字藪崩、字沢上の各一部、字窪、字狐林の全部 大字道本字上河原、字下河原、字大槍西、字藪崩、字大槍の各一部、字宮ノ西、字宮ノ前、字狐林の全部 大字西美藪字水流西の一部
面 積	約 18.9ha
地区計画の目標	<p>本地区は、旧浜北区のほぼ中央に位置し、地区内にふれあい交流センター浜北が立地しているほか、地区周辺には遠州鉄道鉄道線遠州小林駅や県立浜名高校、市立北浜北小学校、美藪中央公園、浜松赤十字病院など、公共公益施設が多く立地している。</p> <p>浜松市都市計画マスタープランにおいて、市民の身近な日常生活を支える主要生活拠点に位置づけられているほか、浜松市立地適正化計画では、身近な公共交通を活かした暮らしの充実に資する医療・福祉機能等を集積する都市機能誘導区域、および公共交通・生活サービスの利便性向上を図るとともに健康的なライフスタイル促進を目的とした居住誘導区域に位置づけられ、これらのまちづくりを実現するために土地区画整理事業が進められている。</p> <p>このため、医療・福祉、商業施設の適正な配置及び緑の創出を行うことにより、地域交流や賑わいの創出と、健全でゆとりある住環境を形成し、保全することを目的とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>■土地利用の方針</p> <p>医療・福祉機能の立地など地区の特性を活かしつつ、土地区画整理事業により質の高い住宅地及び商業地等を整備し、歩いて暮らせる新たな市街地を創出するため、当該地区を4地区に区分し、それぞれの土地利用方針を次のように定める。</p> <p>「住宅地区 A」 緑豊かなゆとりある質の高い住宅地を主体とした市街地の形成を図る。</p> <p>「住宅地区 B」 緑豊かなゆとりある質の高い住宅地を主体としつつ、商業サービス施設等が立地する市街地の形成を図る。</p> <p>「沿道利用地区」 地区のシンボル道路の沿線として、住宅に加え、医療・福祉施設や沿道サービス施設が立地する市街地の形成を図る。</p> <p>「商業・サービス施設地区」 土地区画整理事業により創出される大街区であり、地区の交流・にぎわいの拠点として、暮らしの充実に資する複合施設が立地する市街地の形成を図る。</p> <p>■建築物等の整備方針</p> <p>地域交流や賑わいの創出と、健全でゆとりある住環境を形成し、保全するため、次のように規制・誘導を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療・福祉・商業等と住宅地の適正な配置及び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	住宅地区 A	住宅地区 B
		地区の面積	約 5.3ha	約 5.5ha
	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神社、寺院、教会その他これらに類するもの なお、別紙のとおり適用除外を定める。		次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積が500㎡を超えるもの ②神社、寺院、教会その他これらに類するもの ③自動車教習所 ④倉庫で床面積の合計が500㎡を超えるもの ⑤畜舎で床面積の合計が15㎡を超えるもの ⑥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店舗又はサービス業を営む店舗に付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50㎡を越えない自動車修理工場は除く。) ⑦危険物の貯蔵又は処理に供するもの(ただし、附属建築物は除く。) 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	165 ㎡ なお、別紙のとおり適用除外を定める		
	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(都市計画道路から1.5m)以上離すこととする。ただし、次に掲げる建築物はこの限りでない。 ・軒の高さが 2.3m以下かつはみ出し部分(後退線内)の床面積の合計が5㎡以内のもの ・軒の高さが 2.3m以下かつ柱及び屋根のみの車庫 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	13m なお、別紙のとおり適用除外を定める。	-	
	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、落ち着いた色のある色を基調とし、原色又は高彩度の色彩は使用しないものとする。 ②新たに屋外広告物を設置する場合は、自家広告物以外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 20cm 以上高くしてはならない。また、既に 20cm 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ない。		
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、生垣又はこれと同等の植栽若しくは透過性のフェンスとする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 ・高さが 0.6m以下の腰積み ・門及び左右それぞれの長さが 2m以下かつ高さが 1.2m以下の門の袖 ・木製、竹製又はこれらに類するもの ・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もの) ②隣地境界部分にフェンス又は柵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うこと。			

「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	沿道利用地区	商業・サービス施設地区
		地区の面積	約 2.8ha	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神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>②ばちんこ屋</p> <p>③店舗、飲食店、展示場若しくは遊技場の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が5,000㎡を超えるもの。</p> <p>④自動車教習所</p> <p>⑤畜舎で床面積の合計が15㎡を超えるもの（ただし、ペットショップ、ペットホテルその他これらに類するものは除く。）</p> <p>⑥危険物の貯蔵又は処理に供するもの（ただし、附属建築物は除く。）</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>②ばちんこ屋</p> <p>③劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これらに類するもの又は店舗、飲食店、展示場若しくは遊技場の用途に供する建築物で、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの。</p> <p>④自動車教習所</p> <p>⑤倉庫業を営む倉庫</p> <p>⑥畜舎で床面積の合計が15㎡を超えるもの（ただし、ペットショップ、ペットホテルその他これらに類するものは除く。）</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	165㎡ なお、別紙のとおり適用除外を定める		
	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（都市計画道路から1.5m）以上離すこととする。ただし、次に掲げる建築物はこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 軒の高さが 2.3m以下かつはみ出し部分（後退線内）の床面積の合計が5㎡以内のもの 軒の高さが 2.3m以下かつ柱及び屋根のみの車庫 <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>	<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1.5m、隣地境界線から1.0m以上離すこととする。ただし、次に掲げる建築物はこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 軒の高さが 2.3m以下かつはみ出し部分（後退線内）の床面積の合計が5㎡以内のもの 軒の高さが 2.3m以下かつ柱及び屋根のみの車庫 <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、落ち着いたある色を基調とし、原色又は高彩度の色彩は使用しないものとする。</p> <p>②新たに屋外広告物を設置する場合は、自家広告物以外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>③建築物等の敷地の地盤面の高さは、前面道路より 20cm 以上高くしてはならない。また、既に 20cm 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ない。</p>		<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、落ち着いたある色を基調とし、原色又は高彩度の色彩は使用しないものとする。</p> <p>②新たに屋外広告物を設置する場合は、自家広告物以外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>
	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、生垣又はこれと同等の植栽若しくは透過性のフェンスとする。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"> 高さが 0.6m以下の腰積み 門及び左右それぞれの長さが 2m以下かつ高さが 1.2m以下の門の袖 木製、竹製又はこれらに類するもの 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もの） <p>②隣地境界部分にフェンス又は柵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うこと。</p>		

「区域は、計画図表示のとおり。」

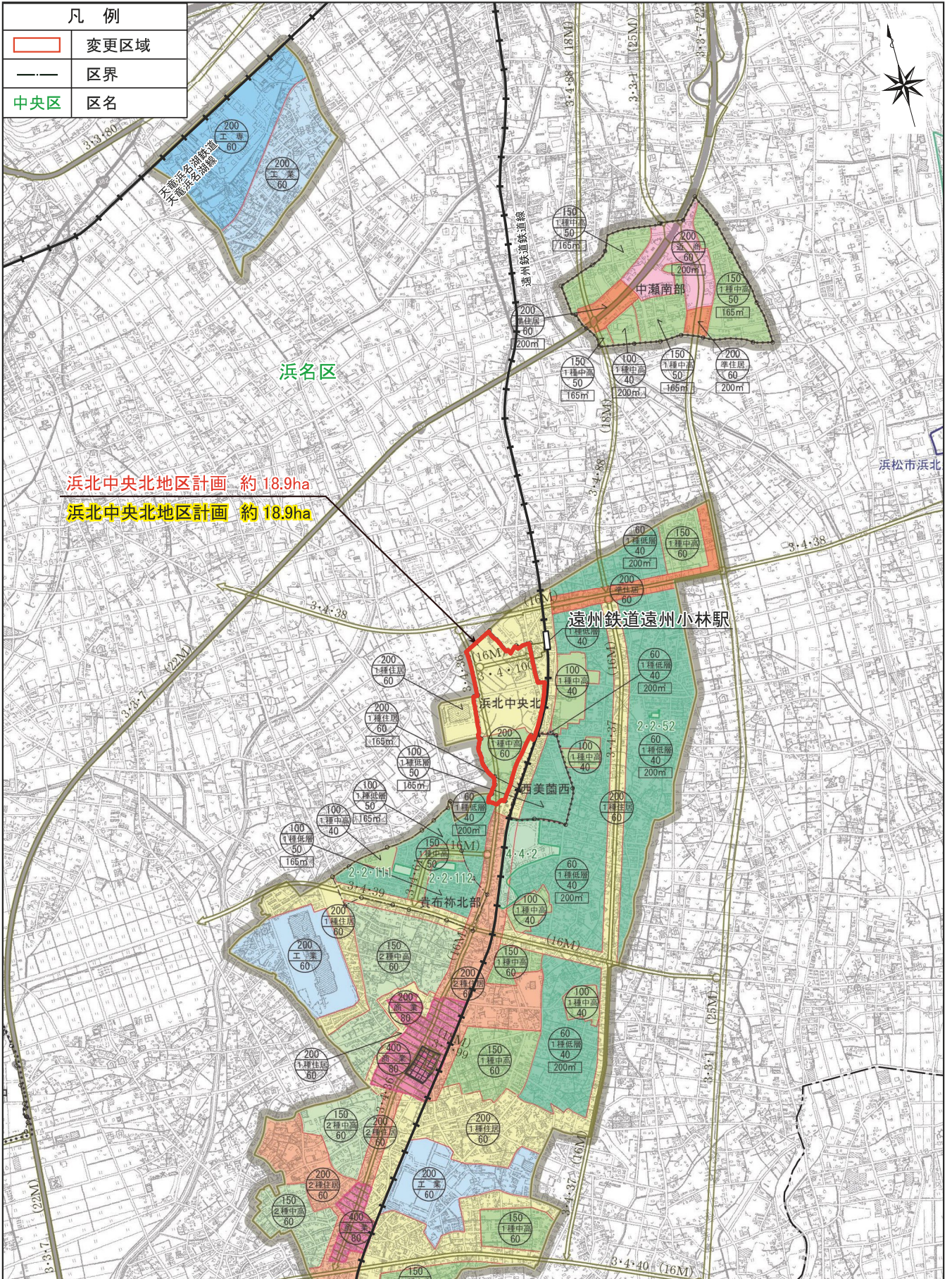
別紙

適用除外

1. 浜北中央北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. 次に該当する建築物については、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、建築の後その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
3. 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敷地面積の最低限度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、現に建築物の敷地として使用されている土地で建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合しないもの及び現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合
 - (2) 土地区画整理事業による換地処分を受けた土地で、建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合。ただし、当該事業の換地処分の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合することとなる土地を除く。
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

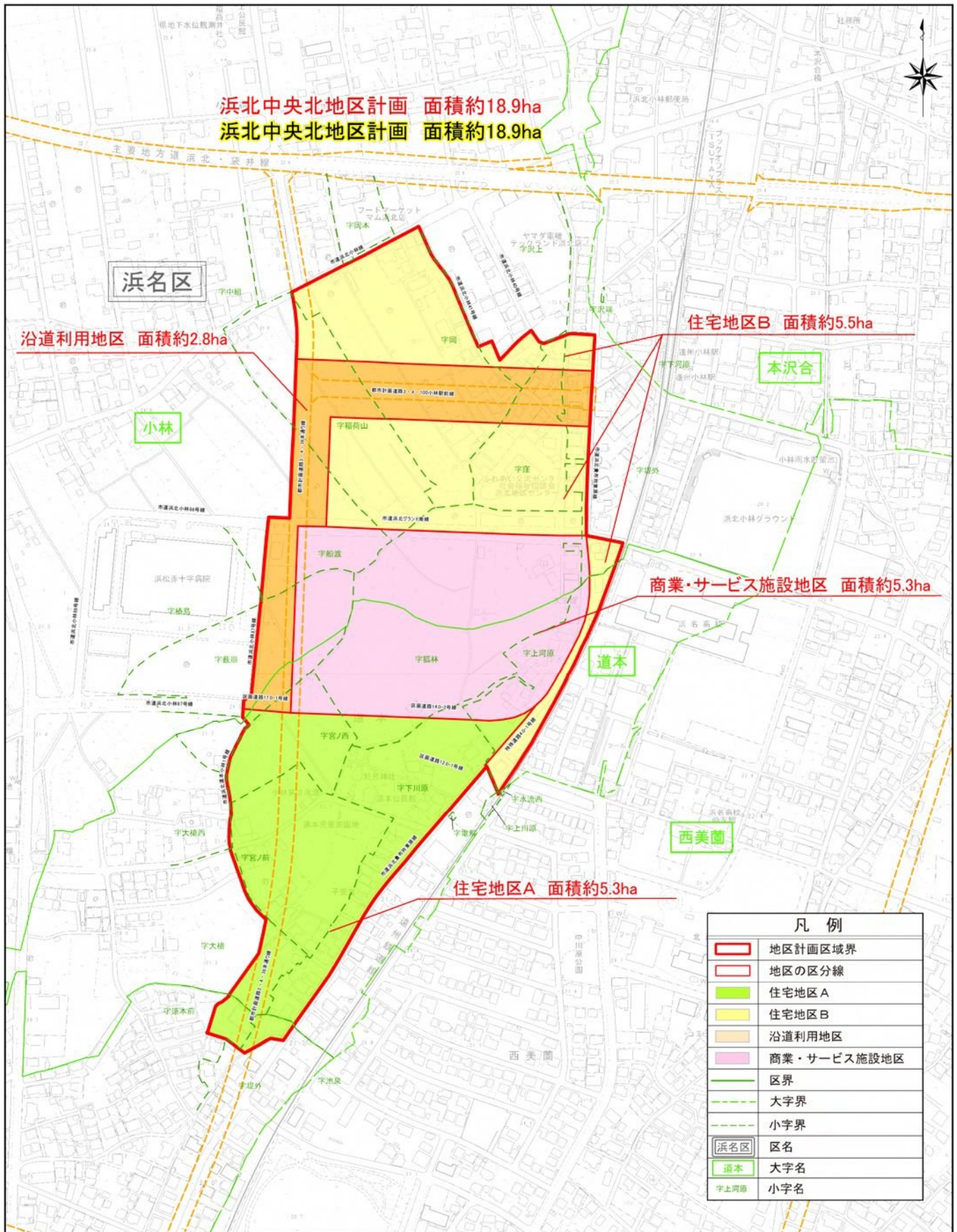
位置図

NO.



1:25,000





凡例	
	地区計画区域界
	地区の区分線
	住宅地区A
	住宅地区B
	沿道利用地区
	商業・サービス施設地区
	区界
	大字界
	小字界
	区名
	大字名
	小字名

1:5,000

