

浜松都市計画地区計画の変更（浜松市決定）

浜松都市計画西美蘭西地区計画を次のように変更する。

名 称	西美蘭西地区計画
位 置	浜松市浜北区大字貴布祢字堤外、 大字西美蘭字上川原、字中川原、字水流、字水流西、 大字道本字上河原、字下河原の各一部
面 積	約 9.2ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、浜北区のほぼ中央にあり、浜北区役所から北へ約 1.5 km に位置している。地区の東側は北浜北小学校及び普通河川中央川、西側は遠州鉄道鉄道線、北側は浜名高校、南側は美蘭中央公園に接する地区であり、地区の特性に見合った極め細かなまちづくりを推進し、健全な市街地の形成及びゆとりある住環境の維持増進を図ることを目的とする。</p>
	<p>その他当該区域の整備・開発及び保全の方針</p> <p>■土地利用の方針</p> <p>本地区においては、健全で合理的な土地利用を実現し、地区の特性に見合った極め細かなまちづくりを進めるため地区を2地区に区分し、さらに、土地区画整理事業の造成計画に基づき造成された宅地の形質の維持保全に努める。</p> <p>「A：一般住宅地区」 ゆとりと秩序ある低層住宅地としての市街地形成を図る。</p> <p>「B：鉄道沿線地区」 ゆとりと秩序ある住宅地としての市街地形成を図る。</p> <p>■建築物等の整備方針</p> <p>緑あふれる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"> ・建築物の適正な配置、用途構成を図るため、極め細かな用途の制限を行う。 ・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。 ・公共空地と民有空間の融和を図るため、垣又はさくの構造の制限を行う。 ・美しい街並み形成を図るため、広告物の制限を行う。 <p>また、雨水の地下浸透を図るため、雨水浸透柵等の設置を勧める。</p>

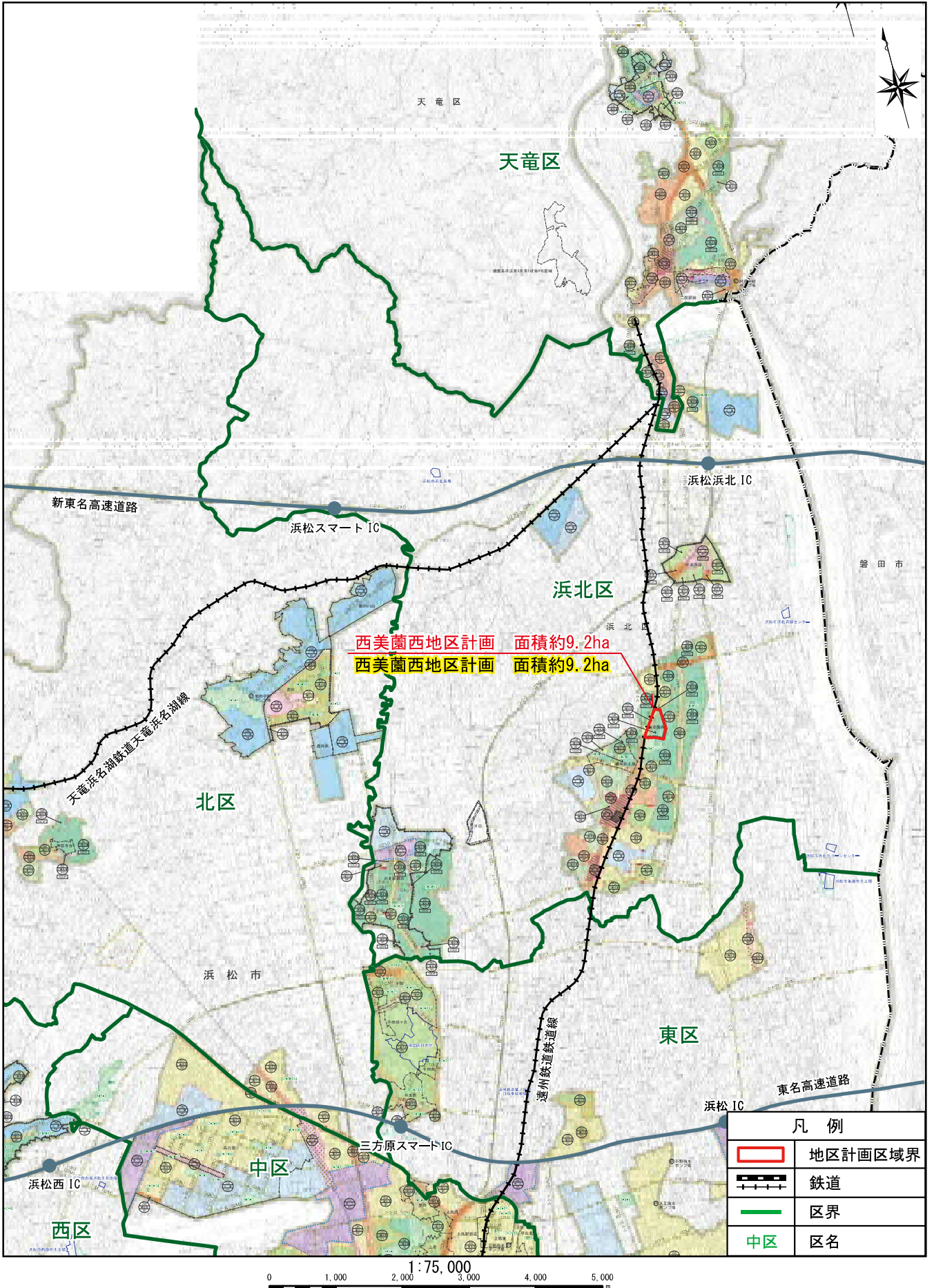
「区域は、計画図表示のとおり。」

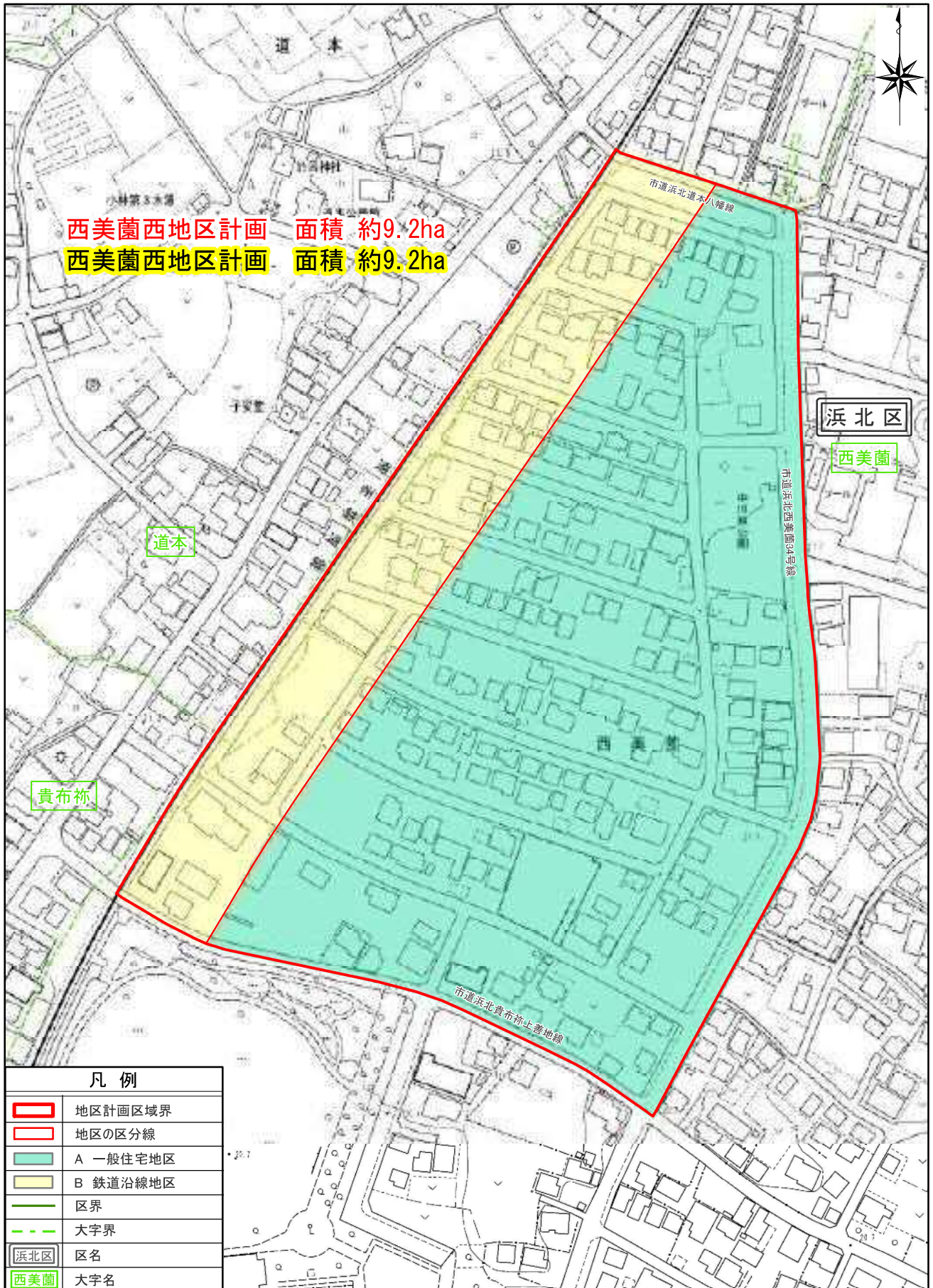
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A：一般住宅地区	B：鉄道沿線地区
		地区の面積	約7.0ha	約2.2ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①神社、寺院、教会その他これらに類するもの ②畜舎 なお、別紙のとおり適用除外を定める。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①ホテル又は旅館 ②ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 ③大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの ④神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑤自動車教習所 ⑥畜舎 ⑦自動車修理工場 ⑧販売の用に供する危険物の貯蔵又は処理に供するもの 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。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	①屋根の形状は、勾配屋根とする。ただし、床面積が10㎡以内の建築物はこの限りでない。 ②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。 ③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。 ④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高さが1.2m以下の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 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。ただし、高さが0.6m以下の腰積みはこの限りでない。			

「区域は、計画図表示のとおり。」

適用除外

1. 西美蘭西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
3. 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





1:2,500

0 25 50 100 150 200 m