

西遠広域都市計画地区計画の変更（浜松市決定）

西遠広域都市計画都田地区計画を浜松都市計画都田地区計画に変更し、次のように変更する。

名称	都田地区計画
位置	浜松市北区都田町、新都田一丁目、新都田二丁目、新都田三丁目、新都田四丁目及び新都田五丁目
面積	約78.5ha
地区計画の目標	本地区は、旧浜松市の市街地北方の三方原台地北縁に位置し、浜松地域テクノポリス構想の推進のため土地区画整理事業が施行され、道路、公園等の地区施設及び宅地が整備されつつあり、今後住宅等が建築されていく地域である。このため、合理的な土地利用計画のもとに、良好な住宅市街地の形成と居住環境の維持増進を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針 1 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きめ細かなまちづくりを進めるため地区を6つに区分し、それぞれの整備方針を次のように定める。 「A 低層住宅地区」及び「B 低層住宅地区」 個性豊かで秩序のある住宅地として市街地形成を図る。 「C 幹線道路沿道地区」 交通条件の利便性を生かし、沿道型施設等の立地誘導を図る。 「D 商業地区」 店舗等の生活利便施設を誘導し、センター用地地区と連携した魅力的な路線型商店の形成を図る。 「E 学校用地地区」 地区内居住者の増加による需要に応じて、学校の立地誘導を図る。 「F センター用地地区」 業務施設及び生活利便施設を計画的に配置し、地区の中心部にふさわしい都市景観、都市活動及び生活利便の維持・増進を図る。 2 良好な住宅市街地の形成と居住環境の維持増進を図るため、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。
	地区施設の整備方針 地区施設は、土地区画整理事業により整備されているので、本地区計画においては、その維持保全に努める。
	建築物等の整備方針 1 全地区を対象として、建築物の敷地面積の最低限度を定め、宅地の細分化による過小宅地の発生を防止する。また、建築物の壁面の位置制限、工作物の制限及び垣又は柵の構造の規制・誘導を行い、潤いのある都市景観の創出や防災性の向上を図る。 2 センター用地地区を除く地区については、豊かな緑に囲まれた落ち着いた住宅地を形成するため、形態又は意匠の制限を行う。 3 センター用地地区及び学校用地地区を除く地区については、低層建築物による良好な環境を形成するため、建築物の高さの最高限度を定める。 4 それぞれの地区については、周辺地区と調和した秩序ある良好な市街地環境を形成するため、建築物の用途の制限を行う。

「区域及び区分は、平成8年4月30日浜松市告示第169号都市計画決定計画図表示のとおり」

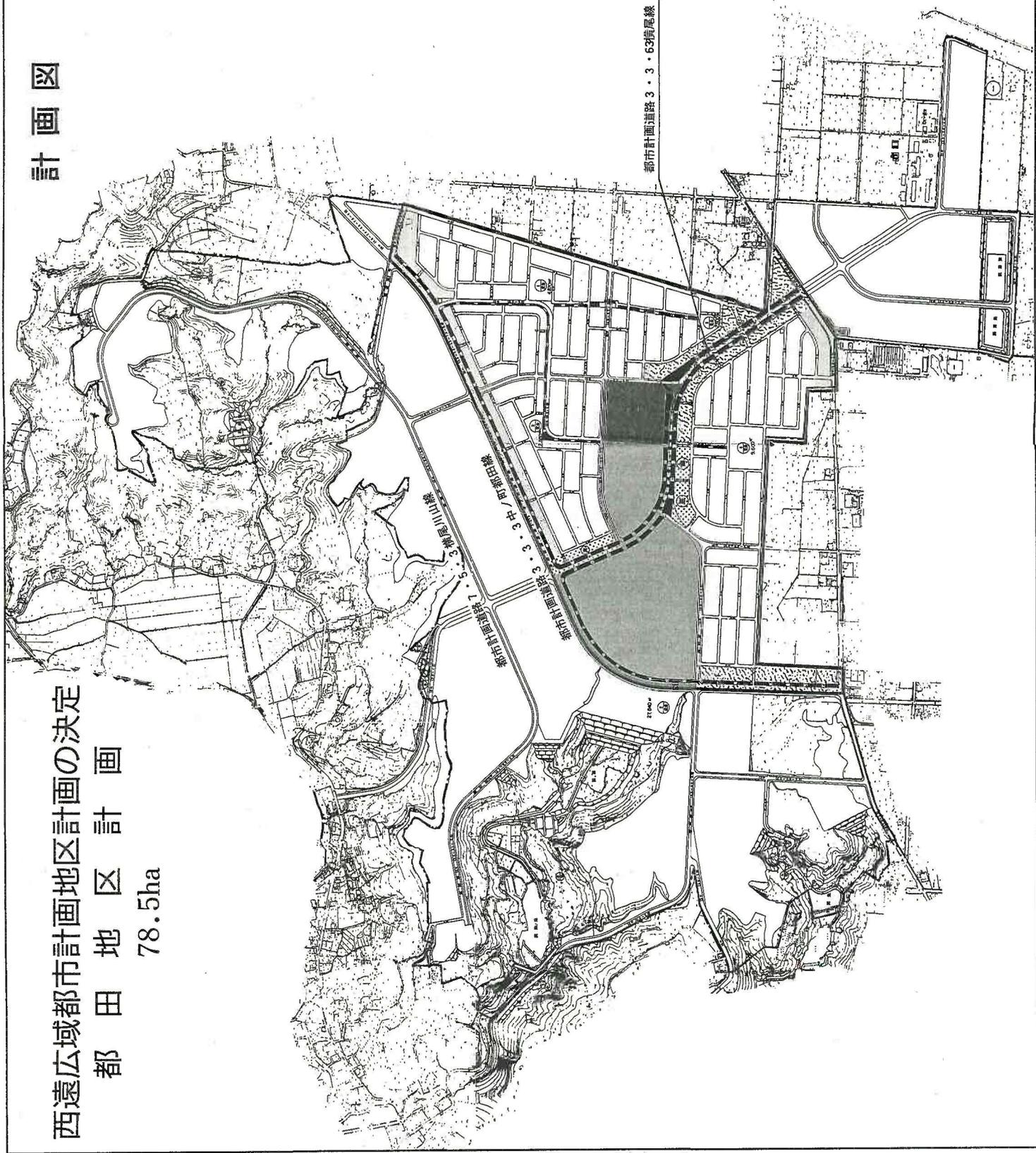
地区の区分	区分の名称(用途地域)	A 低層住宅地区 (第1種中高層住居専用地域)	B 低層住宅地区 (第1種住居地域)	C 幹線道路沿道地区 (第1種住居地域)	D 商業地区 (近隣商業地域)	E 学校用地地区 (第1種住居地域)	F センター用地地区 (近隣商業地域)	
	区分の面積	約45.7ha	約5.6ha	約7.4ha	約1.6ha	約2.5ha	約15.7ha	
地区整備計画	建築物等のに関する事項	建築物等に関する事項						
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第2(イ)項第1号及び第3号から10号までに規定するもの ②住宅で建築基準法施行令第130条の3第1項各号に掲げる用途を兼ねる建築物で、延床面積の合計が500㎡以下のもの ③建築基準法施行令第130条の3第1項第2号に掲げる用途の建築物で延床面積の合計が500㎡以下のもの ただし、①から③までに掲げるもののうち一戸建の住宅以外の建築物については、地階を除く階数を2以下とする。	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第2(イ)項第1号及び第3号から10号までに規定するもの ②住宅で建築基準法施行令第130条の3第1項各号に掲げる用途を兼ねる建築物で、延床面積の合計が500㎡以下のもの ③建築基準法施行令第130条の3第1項第2号に掲げる用途の建築物で延床面積の合計が500㎡以下のもの ④倉庫で、延床面積の合計が300㎡以下のもの ただし、①から④までに掲げるもののうち一戸建の住宅以外の建築物については、地階を除く階数を2以下とする。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第2(ニ)項第2号から第6号までに規定するもの ②延床面積の合計が300㎡を超える倉庫 ③一戸建ての住宅以外の建築物で地階を除く階数が3以上のもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第2(ニ)項第2号から第6号までに規定するもの ②建築基準法別表第2(ホ)項第2号に規定するもの ③建築物の一階部分を居住の用のみに供するもの ④倉庫(建築物に附属するものを除く。) ⑤車庫(建築物に附属するものを除く。) ⑥地階を除く階数が3以上のもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第2(ニ)項第2号から第5号までに規定するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第2(ニ)項第2号、第5号、第6号に規定するもの ②建築基準法別表第2(ホ)項第2号に規定するもの	
	建築物の敷地面積の制限	建築物の敷地面積は200㎡以上としなければならない。						
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁(出幅の延長が3m以上の出窓を含む。)又は、これに代わる柱の面は、道路境界線から、1.5m以上、隣地境界線から1m以上離すこととする。				建築物の外壁(出幅の延長が3m以上の出窓を含む。)又は、これに代わる柱の面は、道路境界線から1.5m以上離すこととする。		
	建築物の高さの制限	建築物の最高の高さは10mを超えないものとする。					—	—
かき又はさくの構造	1 道路に面して垣又は柵を設ける場合は、これを生け垣又は植栽として道路境界線より1m後退した位置に設け、後退した空地の緑化を行うこととする。ただし、門及び長さが左右それぞれ2m以下かつ高さが1.2m以下の門の袖についてはこの限りではない。 2 敷地への車両の出入口は、交差点の隅切り部に設けてはならない。また、中ノ町都田線及び横尾線に面して設けられている車両の出入口は、変更してはならない。							
建築物等の形態又は意匠の制限	1 屋根の形状は、陸屋根以外とする。 2 隣地境界に設ける擁壁は、コンクリート造、練り石積み造及び自然石積み造(高さが1m以下のものに限る。)の強固で安全なもので造り、かつ、景観に配慮すること。 地区内にある施設以外の施設のための看板及び広告物は、設けてはならない。また自己の施設のための看板及び広告物は、自己の敷地以外に設けてはならない。					—		

「区域及び区分は、平成8年4月30日浜松市告示第169号都市計画決定計画図表示のとおり」

計画図

西遠広域都市計画地区計画の決定 都田地区計画

78.5ha



INDEX

-  都田土地区画整理事業
-  施行地区界 (ラクノボリス都田開発区)
-  地区計画区域界
-  A 低層住宅地区 (第1種中高層住居専用)
-  B 低層住宅地区 (第1種住居)
-  C 幹線道路沿道地区 (第1種住居)
-  D 商業地区 (近隣商業)
-  E 学校用地地区 (第1種住居)
-  F センター用地地区 (近隣商業)

 道路から敷地への車の乗り入れが制限されている歩道

II. 都田地区のまちづくり

まちづくりの目標

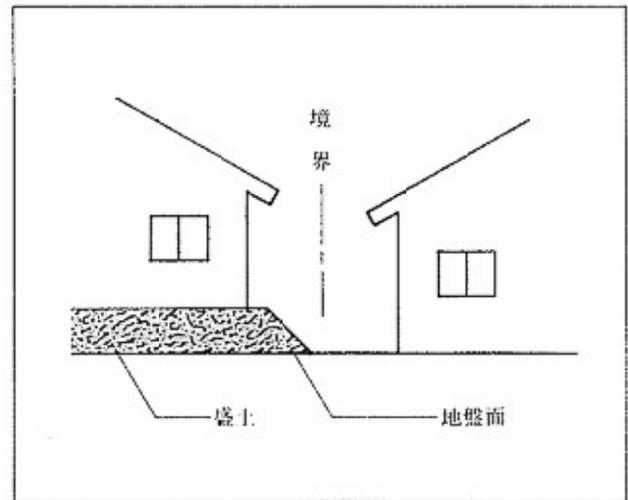
合理的な土地利用計画のもとに、豊かな自然環境のなかに、戸建て住宅を主体とした、良好な住宅市街地の形成と居住環境の維持増進を図るまちづくりをしましょう。

建築物等における基準

【宅地の形質の維持保全】

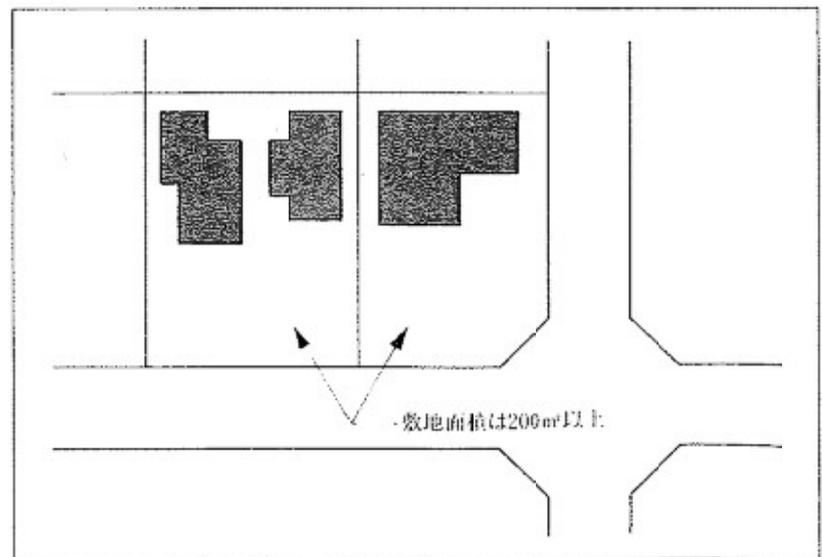
現況の地盤の高さの変更は、隣接の土地への影響が考えられるので、行なわないようにしましょう。

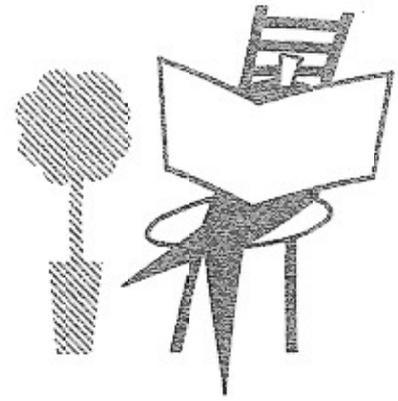
ただし、庭の修景、車庫等の出入りのための変更はこの限りではありません。



【建築物の敷地面積】

ゆったりとした住宅地の形成、敷地の細分化による過小宅地の発生为防止のため、敷地面積は200㎡以上にしましょう。

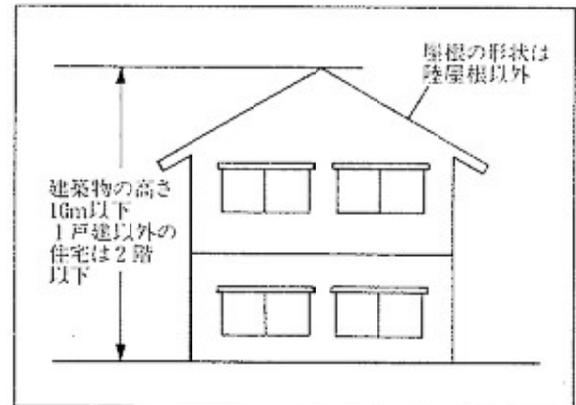




[建築物の高さ]

陽あたりのよい住宅地、家並みの揃った低層建築物による良好な景観をつくるため、建築物の高さは10mを超えないようにし、屋根の形状は陸屋根以外としましょう。

また、1戸建ての住宅以外は2階以下としましょう。



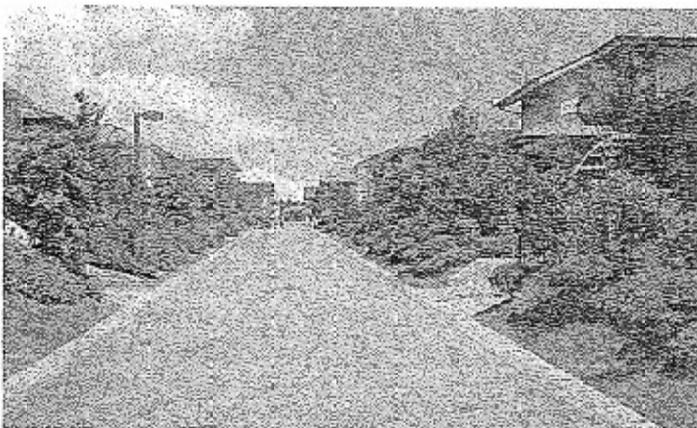
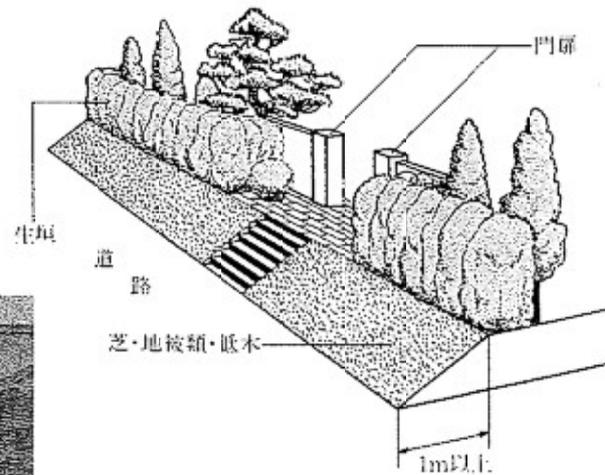
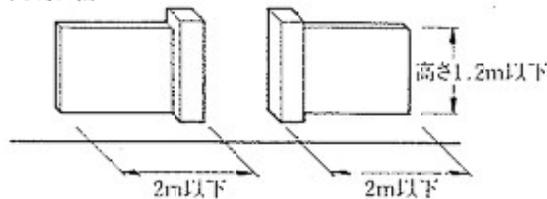
[垣又は柵の構造]

道路に面して囲障を設ける場合は、暗く、冷たく閉鎖的な印象を与えるブロック塀等は避け、生け垣や植栽としましょう。

また、これらの生け垣や植栽は視覚的なオープンスペースの確保と開かれたまちなみを演出するため、道路境界線より1m以上後退したところに植え、後退した空地には芝等の地被類や低木等で緑化しましょう。

ただし、門及び長さが左右それぞれ2m以下で高さが1.2m以下の門の柵についてはこの限りではありません。

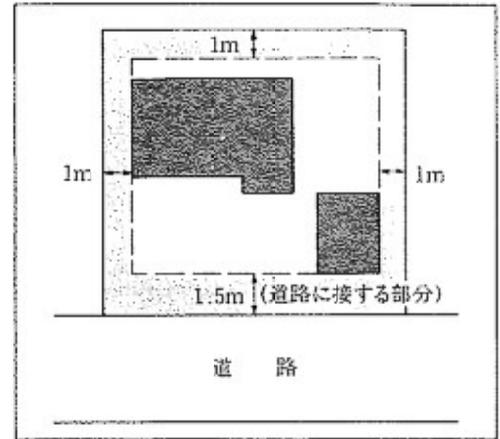
門及び柵



[建築物の壁面の位置]

建築物は陽あたりや風とおしをよくし、まちなみにゆとりをもたせるため、道路境界線から1.5m以上、隣地境界線から1m以上離しましょう。

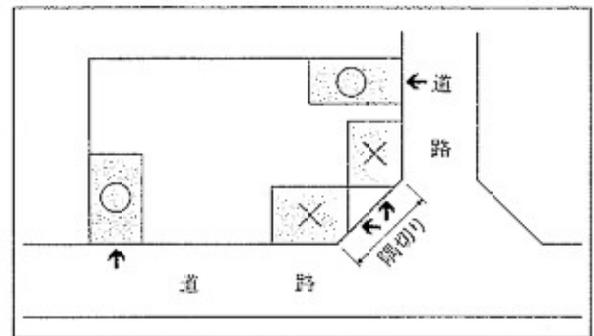
(商業地区については、隣地境界線からの後退の制限はありません。)



[車両の出入口の位置]

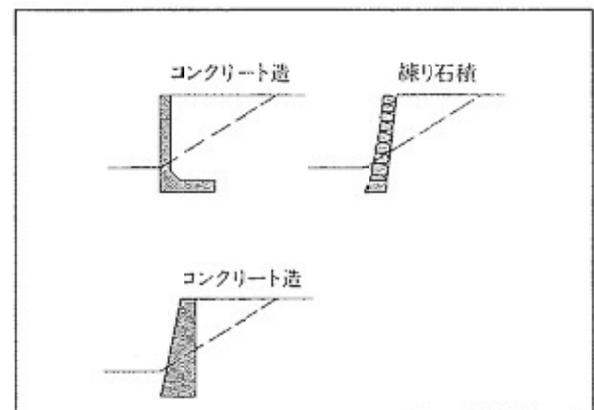
交通安全のため、敷地への車両の出入口は、交差点の隅切り部には設けないようにしましょう。

また、中ノ町都田線・横尾線には、新たに車両の出入口を設けることはできません。



[擁壁等の構造]

敷地保全のため隣地境界に設ける擁壁はコンクリート造、練り石積及び自然石積み造(高さが1m以下のもの)等強固なもので造り、かつ景観に配慮し、安全なまちづくりをしましょう。



[看板及び広告物の設置]

必要以上の看板及び広告物の数を減らし、美しいまちづくりをするため、都田地区計画の区域内にある施設以外の施設のための看板及び広告物は設けないようにしましょう。

また、自己の施設のための看板及び広告物は、自己の敷地以外には設けないようにしましょう。



[建築物の用途]

住居の環境の保持、商業その他の業務の利便の増進等により、秩序ある良好な市街地環境をもった街区の形成・維持が図られることが大切です。

そのために建築物の用途の制限に沿った建築をしましょう。

■高さ制限の新ルール

浜松市内全域において第一種と第二種の中高層住居専用地域では、日当たりや風通しなどをよくするために、新しい規制をしていきます。

たとえば、あなたが北側（壁面後退線）いっぱいには建物を建てる場合には、高さの制限が加えられ、右の図のような範囲内に建てなければいけません。

一番大切なことは、隣に住む人の日当たりなどに気配りをして、住居を建てることです。

敷地の北側（壁面後退距離）いっぱいには建てたい場合の高さ制限

