

浜松都市計画地区計画の変更（浜松市決定）

浜松都市計画堀出前地区計画を次のように変更する。

名 称	堀出前地区計画
位 置	浜松市西区雄踏二丁目の全部 雄踏一丁目、雄踏町宇布見及び志都呂二丁目の各一部
面 積	約 47.8ha
地区計画の目標	<p>当地区は、浜松市の市街地西方向に位置し、二級河川新川と二級河川九領川の合流部にあたる自然豊かな水辺に囲まれ、良好な居住環境を形成するとともに、快適で豊かな街並みの形成を目指した土地区画整理事業が施行された地区である。</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、健全な市街地の形成、ゆとりある住環境の維持増進を図ることを目標とする。</p>
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>周辺の自然環境と調和し、かつ共生する質の高い住宅地及び商業地等を整備し、良好な居住空間の創出を図るため、当該区域を7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：専用住宅地区」 自然と融和した閑静な一戸建て専用住宅地としての市街地形成を図る。</p> <p>「B：沿道住宅地区」 一戸建て住宅と共同住宅を主体としつつ、地区内の幹線道路としてふさわしい、沿道サービス施設なども立地する住宅地形成を図る。</p> <p>「C：一般住宅地区」 一戸建て住宅と共同住宅を立地させ、秩序ある住宅地としての市街地形成を図る。</p> <p>「D：沿道型商業地区」 沿道サービス機能を中心とした店舗の立地と、秩序ある住宅地の形成を図る。</p> <p>「E：商業地区」 地域の商業核としての市街地形成を図る。</p> <p>「F：工業併用地区(1)」 周辺住宅地の居住環境に配慮しつつ、作業所併用住宅と住宅の維持保全を図る。</p> <p>「G：工業併用地区(2)」 幹線道路の沿道環境を活かして、周辺地域の活性化につながる機能の充実を図る。</p> <p>■建築物等の整備方針</p> <p>自然環境と調和し、水辺空間を生かした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"> <li>・住宅地及び商業地等の適正な配置、用途構成を図るため、極め細かな建築物等の用途の制限を行う。</li> <li>・健全な都市環境を形成するため、建築物の建蔽率の最高限度、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>・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。</li> <li>・公共空間と民間空間の融和を図るため、垣又はさくの構造の制限を行う。</li> <li>・美しい街並み形成を図るため、広告物の制限を行う。</li> </ul> <p>■その他の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑あふれる良好な環境を創出するため、緑化について定める。</li> </ul>

「区域及び地区の区分は、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：専用住宅地区
		地区の 面 積	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共同住宅、長屋 ②店舗、飲食店その他これらに類するもの(建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅を除く。) 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病院 ⑤車庫(主たる建築物に附属するもので床面積の合計が1,500㎡以内かつ1階以下のものを除く。) なお、別紙のとおり適用除外を定める。	
	建築物の建蔽率の 最高限度	50%	
	建築物の容積率の 最高限度	150%	
	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、道路境界線又は隣地境界線から次に示す距離以上離すこととする。 ①隣地境界線のうち壁面後退位置図に示す1号壁面線が指定されたもの：3m ②道路境界線のうち壁面後退位置図に示す2号壁面線が指定されたもの：1.5m ③①及び②を除くその他の道路境界線(歩行者専用道路を含む。)又は隣地境界線：1m 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以下かつ床面積の合計が10㎡以内の物置 ・軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が15㎡以内で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	10m 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 色彩その他の 意匠の制限	①屋根の形状は、勾配屋根とする。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以下かつ床面積の合計が10㎡以内の物置 ・軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が15㎡以内の車庫 ②建築物の屋根の色彩は、黒、茶、深緑を基調とした落ち着いたものとする。 ③広告物は周辺環境との調和に配慮した色彩・図柄・形状とする。 ④建築物等の敷地の地盤面の高さは、前面道路より30cm以上高くしてはならない。 また、既に30cm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	道路に面する部分又は隣地境界部分に垣又はさくを設ける場合は、生垣若しくはこれと同等の植栽又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以下の門の袖	

「区域及び地区の区分は、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：沿道住宅地区	C：一般住宅地区
		地区の 面積	約 9.1ha	約 16.9ha
	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車庫(主たる建築物に附属するもので床面積の合計が 1,500 m <sup>2</sup> 以内かつ 1 階以下のものを除く。) 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、飲食店その他これらに類するもの(当該用途に供する部分の床面積の合計が 150 m <sup>2</sup> 以内のものを除く。) ②大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの ③車庫(主たる建築物に附属するもので床面積の合計が 1,500 m <sup>2</sup> 以内かつ 1 階以下のものを除く。) なお、別紙のとおり適用除外を定める。	
	建築物の建蔽率の 最高限度	—		
	建築物の容積率の 最高限度	—		
	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、道路境界線又は隣地境界線から次に示す距離以上離すこととする。 ①隣地境界線のうち壁面後退位置図に示す 1 号壁面線が指定されたもの：3m ②道路境界線のうち壁面後退位置図に示す 2 号壁面線が指定されたもの：1.5m ③①及び②を除くその他の道路境界線(歩行者専用道路を含む。)又は隣地境界線：1m 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 以下かつ床面積の合計が 10 m <sup>2</sup> 以内の物置 ・軒の高さが 2.3m 以下かつ床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> 以内で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	15m 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 色彩その他の 意匠の制限	①広告物は周辺環境との調和に配慮した色彩・図柄・形状とする。 ②建築物等の敷地の地盤面の高さは、前面道路より 30cm 以上高くしてはならない。また、既に 30cm 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	—	道路に面する部分又は隣地境界部分に垣又はさくを設ける場合は、生垣若しくはこれと同等の植栽又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 以下の門の袖	

「区域及び地区の区分は、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：沿道型商業地区	E：商業地区
		地区の面積	約 2.8ha	約 6.2ha
	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 ②ホテル又は旅館 ③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 ④カラオケボックスその他これに類するもの ⑤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 ⑥倉庫業を営む倉庫 ⑦畜舎(主たる建築物に附属するもので床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> 以内のものを除く。) 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 ②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 ③カラオケボックスその他これに類するもの ④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 ⑤畜舎(主たる建築物に附属するもので床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> 以内のものを除く。) ⑥原動機を使用する工場で、建築基準法別表第 2(と)項第 3 号に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって商業その他の業務の利便を害するおそれがないものを除く。)を営むもの なお、別紙のとおり適用除外を定める。	
	建築物の建蔽率の最高限度	—	60%	
	建築物の容積率の最高限度	—		
	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、道路境界線又は隣地境界線から次に示す距離以上離すこととする。 ①隣地境界線のうち壁面後退位置図に示す 1 号壁面線が指定されたもの：3m ②道路境界線のうち壁面後退位置図に示す 2 号壁面線が指定されたもの：1.5m ③①及び②を除くその他の道路境界線(歩行者専用道路を含む。)又は隣地境界線：1m 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 以下かつ床面積の合計が 10 m <sup>2</sup> 以内の物置 ・軒の高さが 2.3m 以下かつ床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> 以内で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	15m 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色彩その他の意匠の制限	建築物等の敷地の地盤面の高さは、前面道路より 30cm 以上高くしてはならない。また、既に 30cm 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	道路に面する部分又は隣地境界部分に垣又はさくを設ける場合は、生垣若しくはこれと同等の植栽又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 以下の門の袖			

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり。」

地区の区分	地区の名称	F：工業併用地区(1)	G：工業併用地区(2)
		地区の面積	約 2.7ha
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 ②ホテル又は旅館 ③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 ④カラオケボックスその他これに類するもの ⑤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 ⑥畜舎(主たる建築物に附属するもので床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> 以内のものを除く。) ⑦キャバレー、料理店その他これらに類するもの ⑧原動機を使用する工場で、建築基準法別表第 2(ぬ)項第 3 号に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて商業その他の業務の利便を害するおそれがないものを除く。)を営むもの 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(幼保連携型認定こども園を除く。) ②大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの ③図書館、博物館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老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの ⑥老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ⑦ホテル又は旅館 ⑧ダンスホール ⑨ナイトクラブその他これに類するもの ⑩キャバレー、料理店その他これらに類するもの ⑪畜舎(主たる建築物に附属するもので床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> 以内のものを除く。) なお、別紙のとおり適用除外を定める。
	建築物の建蔽率の最高限度	—	
	建築物の容積率の最高限度	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	300 m <sup>2</sup> 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、道路境界線又は隣地境界線から次に示す距離以上離すこととする。 ①隣地境界線のうち壁面後退位置図に示す 1 号壁面線が指定されたもの：3m ②道路境界線のうち壁面後退位置図に示す 2 号壁面線が指定されたもの：1.5m ③①及び②を除くその他の道路境界線(歩行者専用道路を含む。)又は隣地境界線：1 m 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 以下かつ床面積の合計が 10 m <sup>2</sup> 以内の物置 ・軒の高さが 2.3m 以下かつ床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> 以内で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	15m 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色彩その他の意匠の制限	建築物等の敷地の地盤面の高さは、前面道路より 30cm 以上高くしてはならない。また、既に 30cm 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	道路に面する部分又は隣地境界部分に垣又はさくを設ける場合は、生垣若しくはこれと同等の植栽又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 以下の門の袖	

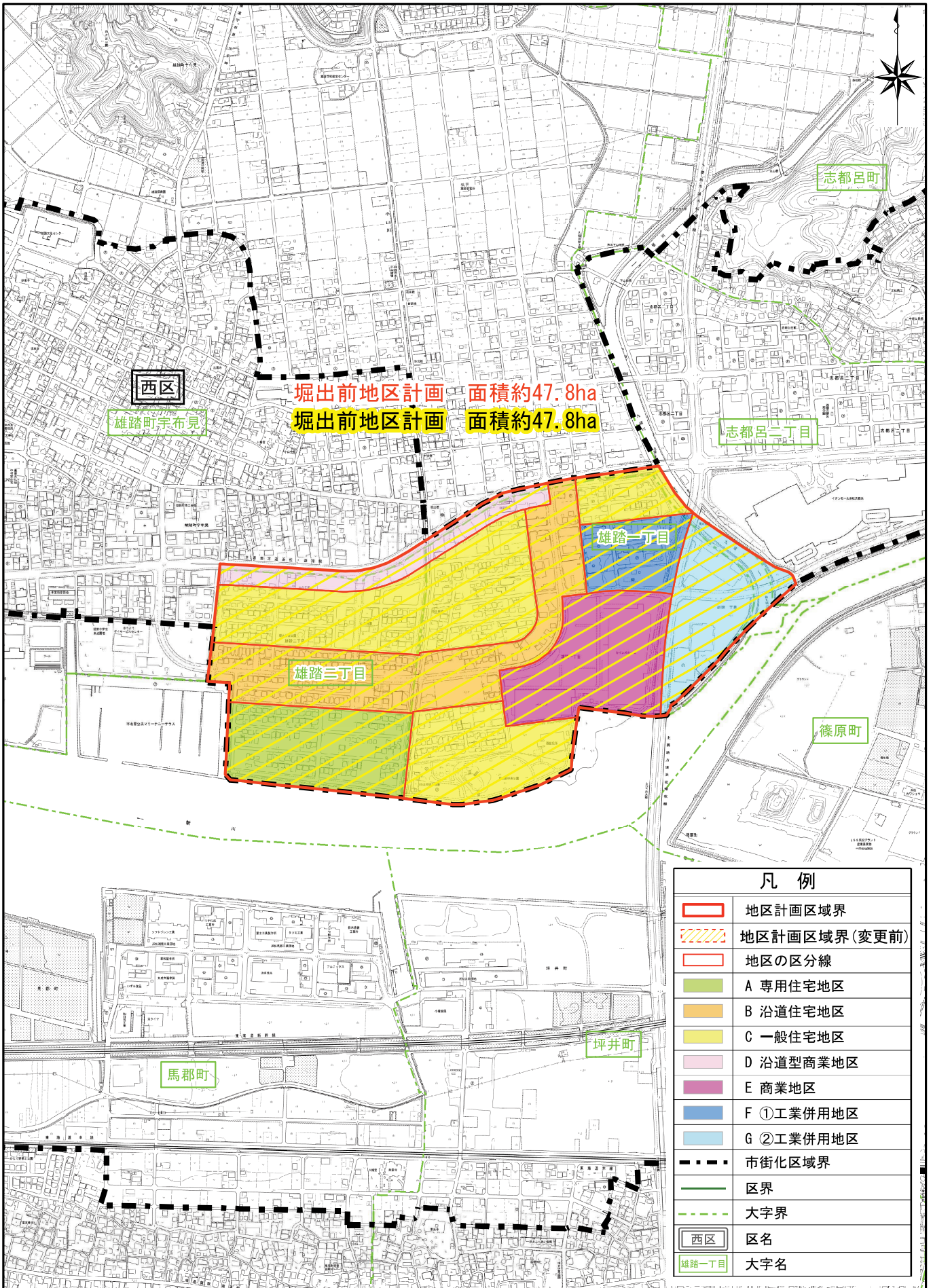
「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり。」

## 適用除外

1. 堀出前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用途の制限は適用しない。なお、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、修繕又は模様替を行う者は、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うこと。
  - (1) 当該地区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用途の制限に適合しない部分を有する建築物に係る修繕又は模様替
  - (2) 当該地区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用途の制限に適合しない部分を有する建築物に係るもので、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決定の告示の際におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えない範囲内で行う建築物の建築
  - (3) 当該地区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用途の制限に適合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倍を超えない範囲内で行う建築物の建築
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又は改築
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。なお、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、修繕又は模様替を行う者は、市長に対し、この規定に適合しない建築物の登録を行うこと。
  - (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について、そ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建築物の建築



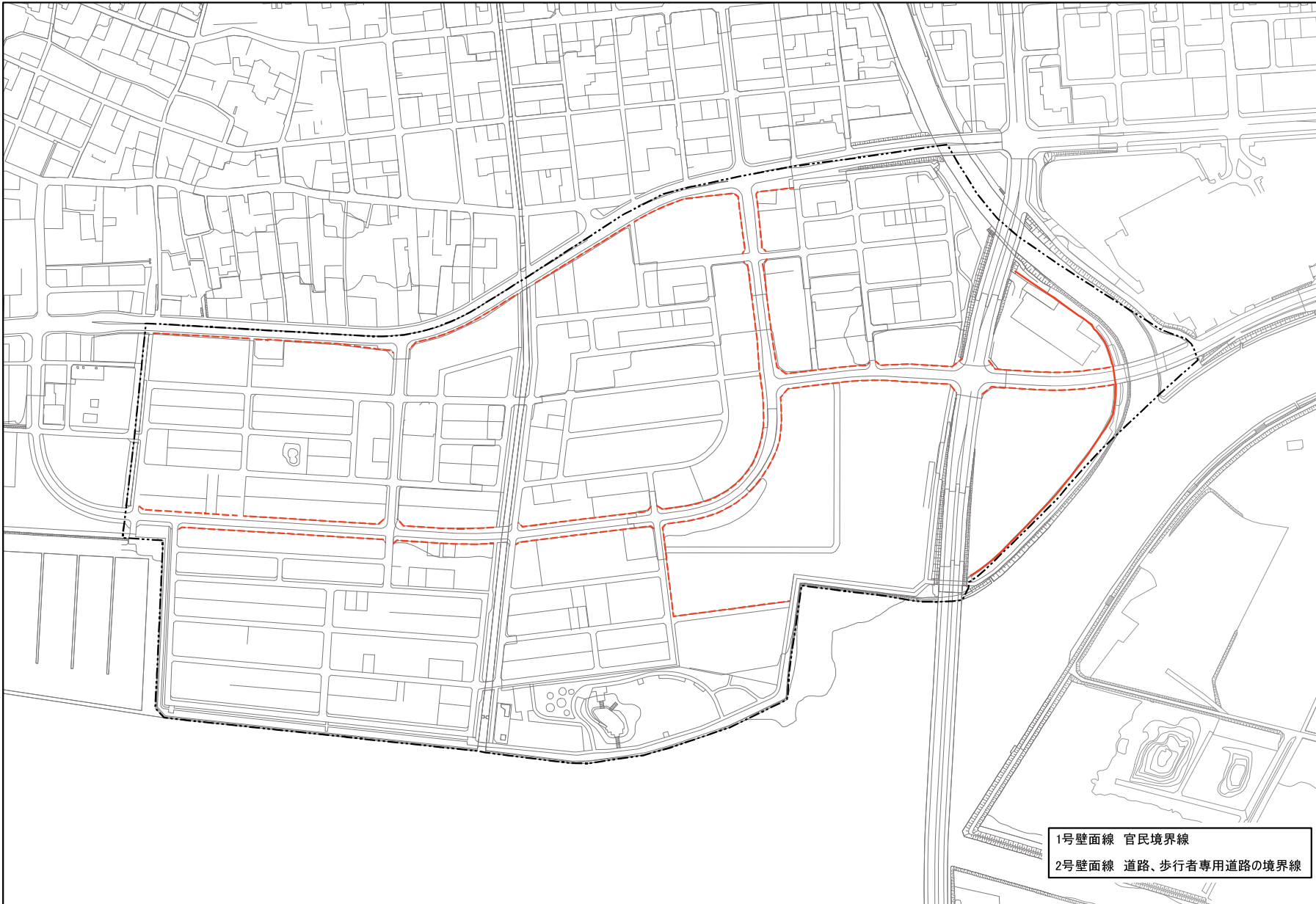


堀出前地区計画 面積約47.8ha  
堀出前地区計画 面積約47.8ha

凡 例	
	地区計画区域界
	地区計画区域界(変更前)
	地区の区分線
	A 専用住宅地区
	B 沿道住宅地区
	C 一般住宅地区
	D 沿道型商業地区
	E 商業地区
	F ①工業併用地区
	G ②工業併用地区
	市街化区域界
	区界
	大字界
	区名
	大字名



浜松都市計画地区計画の変更  
 堀出前地区計画  
 浜松市決定  
**壁面後退位置図（参考図）**



1号壁面線 官民境界線  
 2号壁面線 道路、歩行者専用道路の境界線

凡例	
-----	地区計画区域
———	1号壁面線 3m以上
- - - -	2号壁面線 1.5m以上

