

浜松都市計画地区計画の変更（浜松市決定）

浜松都市計画西都地区計画を次のように変更する。

名 称	西都地区計画
位 置	浜松市西区志都呂一丁目、志都呂二丁目、西都台町、志都呂町字東平及び西鴨江町字カリ払の各一部
面 積	約 76.2ha
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、三方原台地と平坦部との接点において主要幹線道路の結節点といった交通の利便性、そして河川や湖などの自然の魅力を活かし、広域的な地域交流拠点としてのまちづくりを推進するため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、大規模店舗をはじめ日常購買施設や沿道サービス施設などの近隣商業地、良好な居住環境を有する住宅地を配置するとともに、恵まれた自然環境を活かしたまちの快適空間の形成を図り、地域交流拠点にふさわしい魅力と活力ある市街地の形成、ゆとりある居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 地域交流拠点を形成するため、近隣商業機能の立地を促進し、かつ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」 太陽の陽が柔らかく注ぐ緩やかな斜面地を活かし、居住環境の優れた閑静な住宅地としての市街地形成を図る。</p> <p>「B：住宅地内沿道地区」 住宅を主とする土地利用の中で、人々の会話・笑顔がこだまする集いの場としての小規模店舗を伴う住宅地としての市街地形成を図る。</p> <p>「C：一般住宅地区」 日常生活に対応する小規模店舗の混在を許容した住宅地としての市街地形成を図る。</p> <p>「D：リバーサイド地区」 目前に広がる河川との親水性を高め、河岸での憩いの場を併せ持つゆとりある住宅地としての市街地形成を図る。</p> <p>「E：兼用住宅地区」 幹線道路沿いにおいて自動車関連施設をはじめとする沿道サービス施設の立地を図る住宅地としての市街地形成を図る。</p> <p>「F：幹線道路沿道地区」 賑わいある沿道商業が立地する小規模な近隣商業機能を主とした商業地としての市街地形成を図る。</p> <p>「G：地域交流地区」 地域交流を活発化させる近隣商業機能により、人々の心が華やぎ、そして安らぐ郊外型商業地としての市街地形成を図る。</p>
	<p>■地区施設の整備方針 地区内において保全すべき緑地を指定し、自然環境との調和を図るとともに、その維持及び保全に努めるものとする。</p>
	<p>■建築物等の整備方針 地域交流拠点としての賑わいと、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"> ・商業地と住宅地の適正な配置、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。 ・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。 ・宅地規模の狭小化を防止するため、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色彩その他の意匠の制限を行う。 ・公共空間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。

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり。」

地区 建築物等 整備 計画 事項	地区施設の 配置及び規模	緑地	約 5,500 m ² 「配置は計画図表示のとおり。」
	地区の 区分	地区の 名称	A：専用住宅地区
		地区の 面積	約 8.3ha
	建築物等の 用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>①一戸建て専用住宅</p> <p>②以下に掲げる共同住宅及び長屋</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が 35 m²以上のもの ・1フロアに5住戸以下のもの ・駐車場台数が全戸数に1を足した台数以上のもの <p>③住宅で住宅以外の用途を併用するものうち、住宅以外の用途の床面積の合計が 50 m²以内、かつ、延べ面積の 1/2 未満のもの</p> <p>④保育所</p> <p>⑤診療所</p> <p>⑥巡査派出所</p> <p>⑦地区住民を対象とした公民館、集会所</p> <p>⑧建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 に掲げる店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの</p> <p>⑨近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所</p> <p>⑩前各号の建築物に附属する車庫(1階以下、かつ、当該車庫の床面積の合計が 600 m²、かつ、主たる建築物の床面積以内のものに限る。)、物置その他これらに類するもの</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>	
	建築物の建蔽率の 最高限度	60%	
	建築物の敷地面積の 最低限度	165 m ² 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 1.5m以上、隣地境界線から 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・軒の高さが 2.3m以下かつ床面積の合計が 10 m²以内の物置 ・軒の高さが 2.3m以下かつ床面積の合計が 15 m²以内で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	12m 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	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・軒の高さが 2.3m以下かつ床面積の合計が 10 m²以内の物置 ・軒の高さが 2.3m以下かつ床面積の合計が 15 m²以内で柱及び屋根のみの車庫 <p>②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、造成工事竣工時の高さを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>	
垣又はさくの 構造の制限	<p>①道路に面する部分又は隣地境界部分にフェンス又は塀等を設置する場合は、門又は門の袖を除き、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。</p> <p>②組積造の門又は門の袖の長さの合計は、4m以下とする。</p> <p>③次に掲げる部分に敷地への車両の出入口を設置してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交差点の隅切り部分 		

「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	地区施設の 配置及び規模	緑 地	約 5,500 m ² 「配置は計画図表示のとおり。」	
	地区の 区 分	地区の 名 称	B：住宅地内沿道地区	C：一般住宅地区
		地区の 面 積	約 3.7ha	約 26.8ha
	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>①3階以上の部分を店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するもの ②店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が2,000 m²を超えるもの ③学校、図書館その他これらに類するもの(幼稚園、地区住民を対象とした公民館、集会所を除く。) ④神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑤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 ⑥ホテル又は旅館 ⑦自動車教習所 ⑧倉庫(主たる建築物に附属するものを除く。) ⑨危険物の貯蔵のみに供するもの</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>		
	建築物の建蔽率の 最高限度	—		
	建築物の敷地面積の 最低限度	—	165 m ²	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以上、隣地境界線から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。</p> <p>・軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が10 m²以内の物置 ・軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が15 m²以内で柱及び屋根のみの車庫</p> <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	<p>建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さ)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に7mを加えたもの以下としなければならない。</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>		
	建築物等の形態又は 色彩その他の 意匠の制限	<p>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。</p> <p>・軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が10 m²以内の物置 ・軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が15 m²以内で柱及び屋根のみの車庫</p> <p>②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、造成工事竣工時の高さを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。</p> <p>・軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が10 m²以内の物置 ・軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が15 m²以内で柱及び屋根のみの車庫</p> <p>②地区外の施設の広告物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>次に掲げる部分に敷地への車両の出入口を設置してはならない。</p> <p>・交差点の隅切り部分</p>		

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり。」

地区 建築 物等 に 関 す る 事 項	地区施設の 配置及び規模	緑 地	約 5,500 m ² 「配置は計画図表示のとおり。」
	地区の 区 分	地区の 名 称	D : リバーサイド地区
		地区の 面 積	約 8.6ha
	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>①3階以上の部分を店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するもの ②学校、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、地区住民を対象とした公民館、集会所を除く。) ③神社、寺院、教会その他これらに類するもの ④郵便法の規定により行う郵便の業務の用に供する施設 ⑤ホテル又は旅館 ⑥自動車教習所 ⑦車庫(主たる建築物に附属するものを除く。) ⑧倉庫(主たる建築物に附属するものを除く。) ⑨畜舎(主たる建築物に附属するもののうち、床面積の合計が 15 m²以内のものを除く。) ⑩危険物の貯蔵のみに供するもの ⑪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 ⑫工場(建築基準法施行令第 130 条の 6 に掲げるものを除く。)</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>	
	建築物の建蔽率の 最高限度	60%	
	建築物の敷地面積の 最低限度	165 m ² 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 1.5m以上、隣地境界線から 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・軒の高さが 2.3m以下かつ床面積の合計が 10 m²以内の物置 ・軒の高さが 2.3m以下かつ床面積の合計が 15 m²以内で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	<p>①12m ②建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さ)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 1.25 倍に 7mを加えたもの以下としなければならない。</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>	
	建築物等の形態又は 色彩その他の 意匠の制限	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・軒の高さが 2.3m以下かつ床面積の合計が 10 m²以内の物置 ・軒の高さが 2.3m以下かつ床面積の合計が 15 m²以内で柱及び屋根のみの車庫 <p>②地区外の施設の広告物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都市計画道路 3・4・87 西鴨江雄踏線に面する部分には、門又は門の袖を除き、生垣又はこれと同等の植栽を設けること。また、これに加えて敷地側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。</p> <p>②都市計画道路 3・4・87 西鴨江雄踏線以外の道路に面する部分又は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。</p> <p>③組積造の門又は門の袖の長さの合計は、4m以下とする。</p> <p>④次に掲げる部分に敷地への車両の出入口を設置してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交差点の隅切り部分 		

「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	地区施設の 配置及び規模	緑地	約 5,500 m ² 「配置は計画図表示のとおり。」	
	地区の 区分	地区の 名称	E：兼用住宅地区	F：幹線道路沿道地区
		地区の 面積	約 11.8ha	約 8.4ha
	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 ②ダンスホール ③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 ④学校、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、地区住民を対象とした公民館、集会所を除く。) ⑤神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑥ホテル又は旅館 ⑦自動車教習所 ⑧危険物の貯蔵のみに供するもの ⑨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 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都市計画道路 3・3・2 笠井坪井線又は都市計画道路 3・3・4 掛塚雄踏線に接する敷地で、当該道路に面する建築物の1階部分の用途が住宅のみのもの ②ダンスホール ③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 ④学校、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、地区住民を対象とした公民館、集会所を除く。) ⑤神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑥自動車教習所 ⑦車庫(主たる建築物に附属するものを除く。) ⑧倉庫(主たる建築物に附属するものを除く。) ⑨倉庫業を営む倉庫 ⑩原動機を使用する工場で作業場のみのもの ⑪危険物の貯蔵のみに供するもの 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 以下かつ床面積の合計が 10 m ² 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 ² 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	—		
	建築物等の形態又は 色彩その他の 意匠の制限	—		
	垣又はさくの 構造の制限	次に掲げる部分に敷地への車両の出入口を設置してはならない。 ・交差点の隅切り部分		

「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	地区施設の 配置及び規模	緑 地	約 5,500 m ² 「配置は計画図表示のとおり。」
	地区の 区 分	地区の 名 称	G : 地域交流地区
		地区の 面 積	約 8.6ha
	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都市計画道路 3・3・2 笠井坪井線又は都市計画道路 3・3・4 掛塚雄踏線に接する敷地で、当該道路に面する建築物の1階部分の用途が住宅のみのもの</p> <p>②ダンスホール</p> <p>③ナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>④学校(幼保連携型認定こども園、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものを除く。)</p> <p>⑤神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>⑥自動車教習所</p> <p>⑦車庫(主たる建築物に附属するものを除く。)</p> <p>⑧倉庫(主たる建築物に附属するものを除く。)</p> <p>⑨倉庫業を営む倉庫</p> <p>⑩原動機を使用する工場で作業場のみのもの</p> <p>⑪危険物の貯蔵のみに供するもの</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>	
	建築物の建蔽率の 最高限度	80%	
	建築物の敷地面積の 最低限度	500 m ²	
	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10m以上、隣地境界線から5m以上離すこととする。</p> <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 色彩その他の 意匠の制限	—	
	垣又はさくの 構造の制限	<p>①道路に面する部分には、門又は門の袖を除き、生垣又はこれと同等の植栽を設けること。また、これに加えて敷地側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。</p> <p>②次に掲げる部分に敷地への車両の出入口を設置してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 交差点の隅切り部分 	

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり。」

適用除外

1. 西都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

6. 地区整備計画の建築物の高さの最高限度については、次の各号に定めるところによる。

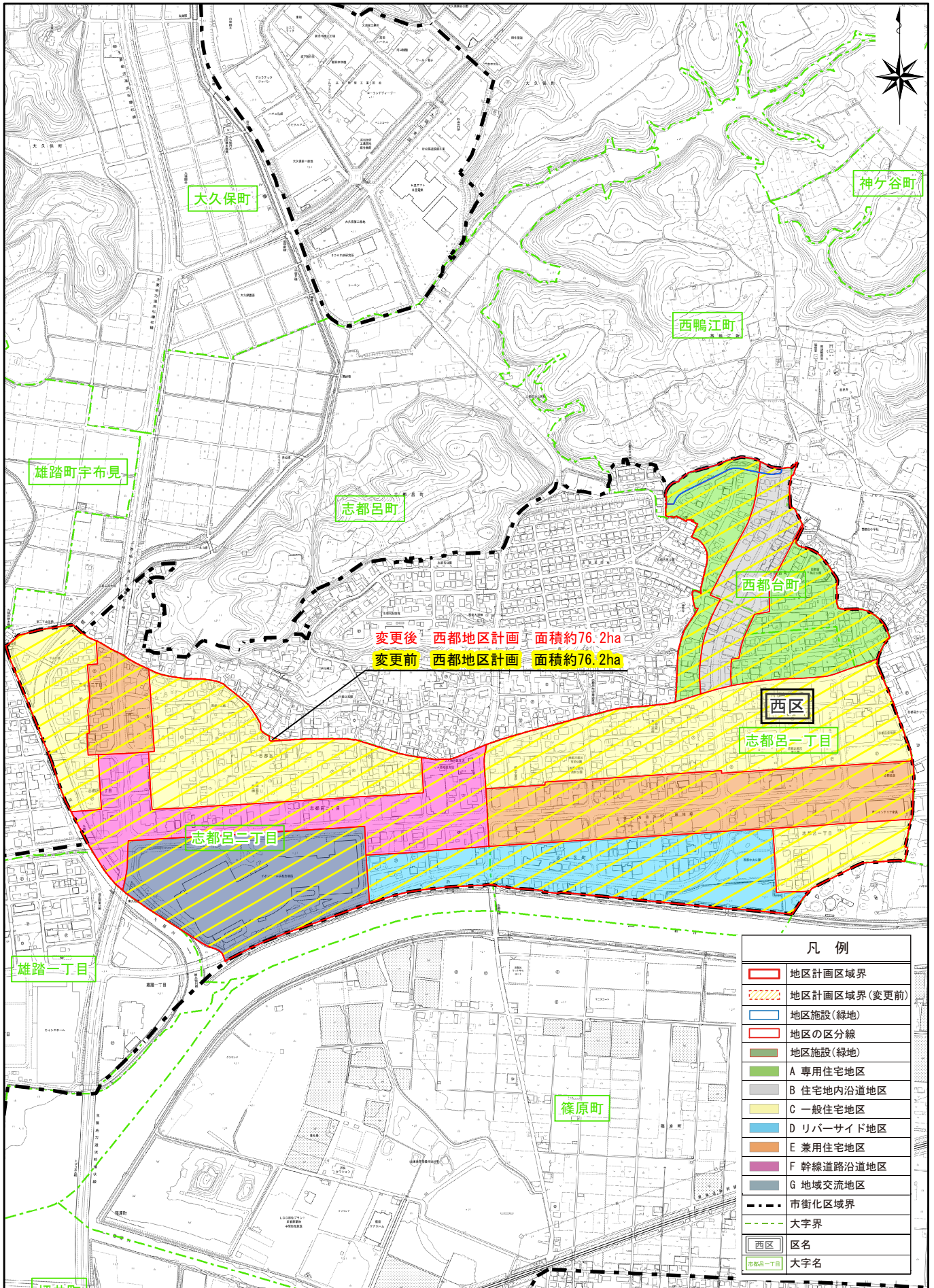
(1) 制限の緩和

この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。

- ①北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地が北側で水面等に接する場合には、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の $1/2$ だけ外側にあるものとみなす。
- ②敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合には、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合には、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より 1m以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から 1mを減じたものの $1/2$ だけ高い位置にあるものとみなす。

拡大図

NO.



変更後 西都地区計画 面積約76.2ha
 変更前 西都地区計画 面積約76.2ha

凡例	
	地区計画区境界
	地区計画区境界(変更前)
	地区施設(緑地)
	地区の区分線
	地区施設(緑地)
	A 専用住宅地区
	B 住宅地内沿道地区
	C 一般住宅地区
	D リバーサイド地区
	E 兼用住宅地区
	F 幹線道路沿道地区
	G 地域交流地区
	市街化区域界
	大字界
	区名
	大字名