

浜松都市計画地区計画の変更（浜松市決定）

卸本町地区計画を以下のとおり変更します。

	名 称	卸本町地区計画
	位 置	浜松市南区卸本町、米津町の各一部
	面 積	約 19.5ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区の北部ゾーンとコアゾーンは、昭和 40 年代後半に土地区画整理事業による基盤整備を行い、南部ゾーンについては、平成 2 年度に静岡県企業局の開発により整備された地区である。本地区は、市街化調整区域でありながら繊維を中心とする卸商団地として開発・発展してきたが、卸商業単一の機能のまちで一般市民（消費者）とのつながりは希薄なまちであり、商業環境が多様化する中、地域の活力の低下が課題となっている。</p> <p>本地区では、従来の卸商業機能に加えて、新たな商業機能の集積及びそれを補完する人が働き暮らす多彩な都市機能を導入し、市民に開かれ、市民が訪れ、市民とのふれあいが持てる地区に再生することを目指している。</p> <p>しかし、都市計画法改正による既存宅地制度の廃止により、既存の建築物等に対し用途変更や建替え時など土地利用の転換に制約が生じてきた。そこで、地区計画の導入によるまちづくりに取り組み、商業・業務の集積地及び国道 1 号バイパス沿道の立地環境を活かして新たな商業・業務機能を呼び込むとともに、人が集まり、働く、活力ある地区に再生しつつ、現在の秩序ある統一された街並み景観を維持していく。</p> <p>また、市街化調整区域にふさわしい緑豊かなうおいのある地区の環境を維持するとともに、景観に配慮し、地区周辺の農地への影響や交通環境に支障を与えない開発を誘導していく。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区においては、健全かつ合理的な土地利用を実現するとともに、地区の特性に合った細かなまちづくりを進めるため、地区を 3 つのゾーンに区分し、それぞれの整備方針を定める。</p> <p>卸商団地として既に商業・業務の集積地であり、その商業・業務機能を支えるために必要な開発を許容する。</p> <p>ただし、景観に配慮し、地区周辺の農地への影響や交通環境に支障を与えない開発を誘導するとともに、環境に悪影響を及ぼす恐れのある用途等を制限する。</p> <p>A) コアゾーン（市民との交流を進め、にぎわいの中核施設を集積するゾーン） 活力あるまちとして、市民が集まり交流し、事業者の活力を高め、ビジネスをバックアップし、にぎわいを創出するための交流の核施設を誘導する。</p> <p>B) 北部ゾーン（卸・小売り商業を支援し、人が集まるまちづくりを進めるゾーン） 卸商業の土地利用を維持するだけでなく、時代の変化に合った活力あるまちに再生するために、集客力のある商業・業務施設などを誘導する。また、適正かつ秩序ある土地の利用を図り、商業を補完する医療・福祉・文化・サービス施設などの立地を誘導する。</p> <p>C) 南部ゾーン（国道 1 号沿道の立地特性を活かしたまちづくりを展開するゾーン） 卸商業の土地利用を維持するだけでなく、国道 1 号沿道の立地環境を活かした新しい商業・流通・業務・交流・沿道型サービス施設等を誘導する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>本地区は、市民が交流し、活力あるまちを実現するため、建築物の用途制限や高さの最高限度、壁面後退、形態・意匠、工作物の制限等の規制誘導を行い、魅力ある街並みを形成する。</p> <p>コアゾーンについては、市民の交流を促進し、集客の核機能を誘導するために、阻害要件となる用途の制限、高さの最高限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度、形態・意匠、工作物の制限等の規制の誘導などを行う。</p> <p>コアゾーンを除く北部ゾーン、南部ゾーンについては、卸商業だけでなく新たな商業・業務立地を誘導するとともに、快適に働き、遊び、学び、活力あるまちをつくるために、建築物の用途、高さの最高限度、壁面後退、敷地面積の最低限度、形態・意匠、工作物等の制限の規制誘導を行う。</p>

「区域は、計画図表示のとおり。」

地区の 細区分	名称	コアゾーン	北部ゾーン	南部ゾーン	
	面積	約 1.0 h a	約 15.0 h a	約 3.5 h a	
地区整備計画	建築物等の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。			
		(1)店舗及び飲食店（ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第4号に規定する営業を行う建築物を除く。）			
		(2)事務所			
		(3)カラオケボックスその他これに類する施設			
		(4)ゲームセンターその他これに類する施設			
		(5)診療所			
		(6)公衆浴場（ただし、個室付浴場業に係る公衆浴場を除く。）			
		(7)倉庫（ただし、倉庫業を営む倉庫を除く。）	(7)倉庫		
		(8)店舗等に付随するもので、作業場の床面積の合計が50㎡未満の工場	(8)市街化区域の商業地域で建築できる工場（ただし、作業場の床面積の制限及び原動機の出力量の制限の数値規定を除外する。）		
		(9)老人福祉施設、障害者福祉施設、児童福祉施設等の福祉施設その他これらに類する施設（ただし、入所を伴わないものに限る。）			—
		(10)専修学校、外国人を専ら対象とする教育施設、各種学校その他これらに類する施設			—
		(11)アトリエ、工房			—
		(12)公益上必要な建築物			
		(13)ホテル、旅館（ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に規定するものを除く。）			
		(14)劇場、映画館、演芸場、集会場、展示場	(14)集会場、展示場		
		(15)体育館、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			
	(16)自動車車庫（ただし、(1)～(15)の用に供する建築物に附属するものに限る。） なお、別紙のとおり適用除外を定める。				
	敷地面積の 最低限度	200㎡			
	高さの 最高限度	15m（ただし、津波避難ビル等を除く。） なお、別紙のとおり適用除外を定める。			
	壁面の位置 の制限	歩道付の東西方向道路の沿道敷地で建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.5m以上離すこととする。		歩道付の東西方向道路の沿道敷地で建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.0m以上離すこととする。	
建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.45m以上離すこととする。ただし、共同連棟式建築物を除く。					
建築物等の 形態又は意 匠の制限	建築物の外壁の色彩は、周辺の環境に配慮した落ち着いた色のある色を基調とし、周辺の雰囲気や損なうような原色や彩度の高い色はポイント的な使用とする。				
	看板類の色彩は、周辺の環境及び隣接建物等の色彩を考慮し、周辺に悪影響を与えないよう過大な広告を避ける。				
	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、設置してはならない。また、自己の施設のための看板及び広告物は、自己の敷地内に設置し、道路上空を占有しないこと。ただし、街区案内等にかかる公共公益上必要なものはこの限りでない。				
垣又は柵の 構造の制限	歩道付の東西方向道路の沿道敷地で道路境界線から1.5mの部分は、歩道と一体的に利用するとともに、垣又は柵や歩行を妨げる工作物を設置してはならない。ただし、1.5mを超える部分は、高さ0.6m以下、若しくは、長さの合計が3m未満の垣又は柵はこの限りではない。		歩道付の東西方向道路の沿道敷地で道路境界線から1.0mの部分は、歩道と一体的に利用するとともに、垣又は柵や歩行を妨げる工作物を設置してはならない。ただし、1.0mを超える部分についてはこの限りではない。		
	隣地境界における塀等は、土地の有効利用を図るため共同で設置するものとし、コンクリート又はブロックなど不燃性の塀、若しくは樹木による生け垣とする。				

「区域は、計画図表示のとおり。」

別紙

適用除外

1. 御本町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

拡大図

