

西遠広域都市計画地区計画の変更（浜松市決定）

西遠広域都市計画蛸塚一丁目南部地区計画を浜松都市計画蛸塚一丁目南部地区計画に変更し、次のように変更する。

名 称	蛸塚一丁目南部地区計画		
位 置	浜松市中区蛸塚一丁目の一部		
面 積	約 9.1 ha		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本区域は浜松市の中央西部に位置し、主として低層の住宅が建ち並ぶ閑静で落ち着いたある住宅地である。また、鱸谷の伝説、三方原合戦場の成瀬谷、浜松城武士の弓練習場の的場ヶ丘があり、市民の歴史探訪や憩いの場所にもなっている。こうした歴史や文化に包まれた良好な住環境を保全し、コミュニティ豊かな快適で健全な蛸塚一丁目南部地区の形成を図ることを目標とする。	
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>■土地利用の方針</p> <p>地域の貴重な財産である歴史や文化と調和し、地域のふれあいが保たれた緑豊かな低層の専用住宅地(A地区)と、周辺地域住民の利便性を考慮した住宅地(B地区)とし、良好な住宅市街地の形成を図る。</p> <p>A地区 閑静で地域のふれあいが保たれた低層の専用住宅地</p> <p>B地区 沿道施設の連続性を考慮した生活利便施設の立地が可能な地区</p> <p>建築物等の整備方針</p> <p>土地利用の方針に基づいて次のように規制誘導を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・閑静でふれあいのある居住環境を形成するため、建築物等の用途制限を行う。 ・日照や通風等の生活環境が健全な市街地環境を形成するため、建築物の壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。 ・美しい街並みを形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。 ・緑豊かで安全な街並みを形成するため、かき又はさくの構造の制限を行う。 	
地区整備計画	用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域
	地区の区分	地区の名称	地区の面積
		A地区	B地区
		約 8.7 ha	約 0.4 ha
	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。 車庫で、床面積が 70 ㎡を越えるもの又は 2 階以上のもの。 ただし、建築物に附属するものを除く。	
		—	倉庫で、床面積が 70 ㎡を越えるもの 又は 2 階以上のもの。 ただし、建築物に附属するものを除く。
	なお、適用除外については、別紙に定める。	—	ホテル、旅館
		—	畜舎 ただし、建築物に附属するもので床面積の合計が 15 ㎡以内のものは除く。
	建築物の壁面の位置の制限	次に掲げる共同住宅及び長屋 1) 1 戸当たりの住居の用に供する部分の床面積が 30 ㎡未満のもの。 2) 敷地内に駐車場台数が全戸数に 1 を足した台数未満のもの。	
	なお、適用除外については、別紙に定める。	建築物の壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、次に掲げるとおりとする。 ①敷地面積 200 ㎡以上 500 ㎡未満の場合は、60cm 以上とする。 ②敷地面積 500 ㎡以上の場合は、1m 以上とする。 ただし、次に掲げる建築物はこの限りではない。 1) 壁面後退線より出ている部分の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下の建築物。 2) 軒の高さが 2.3m 以下で、かつ床面積が 7 ㎡以内の物置。 3) 床面積が 15 ㎡以下、又は柱、透過性の屋根のみの車庫。	
建築物等の高さの最高限度	1 2 m かつ建築物の階数の和は 4 以下とする		
なお、適用除外については、別紙に定める。			
建築物等の形態又は意匠の制限	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。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。また、建築物の外壁及び屋根は周辺のまち並みとの調和に十分配慮した色調とする。		
かき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、かき又はさくを設ける場合は、生垣もしくは透過性のあるフェンスとし、コンクリートブロック造、石造、レンガ造又はこれに類する構造のものは設置してはならない。ただし、高さ 0.6m 以下の腰積みについてはこの限りでない。		

「区域は、平成 18 年 11 月 1 日浜松市告示第 688 号都市計画決定計画図表示のとおり」

適用除外

1. 蛸塚一丁目南部地区計画の都市計画決定の告示の際、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. 次に該当する建築物については、地区整備計画の建築物等の用途の制限は適用しない。
ただし、当該地区計画の都市計画決定告示の際、現に存する建築物に係る増築、改築に限る。
(1) 増築、改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建築物の登録を行ったうえで、増築、改築後、その部分の床面積の合計が、この地区計画の告示の際におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えない場合。

3. 地区整備計画の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、適合しない部分を増加させない範囲で行う増築、修繕又は模様替は制限しない。
ただし、再度新築の際は制限の数値を超えないものとする。

4. 地区整備計画の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、適合しない部分を増加させない範囲で行う増築、修繕又は模様替は制限しない。
なお、再度新築する際は、地区計画の決定の際に現に存する建築物の高さまで建築できるものとする。

