

中遠広域都市計画地区計画の決定（袋井市決定）

都市計画大門地区計画を次のように決定する。

名 称	大門地区計画	
位 置	袋井市高尾字大門、桜本、徳万、東田、堂下、川東の各一部	
面 積	約 3.6ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、J R 袋井駅の南東に位置する既存住宅地で、調和のとれた落ち着いたある街並みが形成されている。また、現在、都市拠点となる袋井駅周辺と市域東側を結ぶ幹線道路となる都市計画道路 3・5・15 田端宝野線の整備が進められている地区である。</p> <p>このため、既存の良好な住環境の保全・創出を図るとともに、幹線道路整備を契機とした沿道土地利用を促進することで、より生活利便性の高い魅力あるまちづくりを推進していくことを目標とする。</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>良好な住環境を保全・創出するとともに、生活利便性向上のため幹線道路沿道の土地利用の促進を図る。</p> <p><建築物等の整備の方針></p> <p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機能的で適正な土地利用を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 ・敷地の細分化等を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ・ゆとりある地区環境を創出するため、壁面の位置の制限を定める。 ・良好な地区環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を定める。 ・良好なまちなみ景観を創出するため、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。 <p><その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針></p> <ul style="list-style-type: none"> ・美しいまちなみを形成するため広告物の制限を行う。また、幹線道路の沿道景観に配慮する。 ・都市計画道路田端宝野線沿いは、電柱の宅内配置等による良好な空間確保に努める。 	
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 店舗等（飲食店、物販店舗など）で床面積が 3,000 m²を超えるもの (2) 事務所等で床面積が 3,000 m²を超えるもの (3) ホテル、旅館 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの (5) カラオケボックスその他これらに類するもの (6) 麻雀屋、パチンコ屋、射的屋、馬券・車券販売所その他これらに類するもの (7) 劇場、映画館、演芸場、観覧場その他これらに類するもの

		<p>(8) キャバレー、ダンスホール、個室付浴場その他これらに類するもの</p> <p>(9) 幼稚園、小学校、中学校、高等学校</p> <p>(10) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>(11) 図書館その他これらに類するもの</p> <p>(12) 病院</p> <p>(13) 自動車教習所</p> <p>(14) 倉庫業倉庫</p> <p>(15) 畜舎 (15 m²を超えるもの)</p> <p>(16) 自動車修理工場</p> <p>(17) 単独車庫 (300 m²以下で2階以下のものを除く)</p> <p>(18) 工場 (パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店等で作業場の床面積が50 m²以内のものを除く(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75 kW以下のものに限る))</p> <p>(19) 火薬、石油類、ガスなどの危険物を貯蔵・処理する施設</p> <p>ただし、既存に存在する建物で地区計画の決定により建物用途が不適格となる場合は、この限りではない。</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>200 m²</p> <p>ただし、地区計画の決定以前から上記面積未滿の敷地については、この限りではない。</p>
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>壁面の位置の制限</p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、都市計画道路田端宝野線の境界線(隅切り部分を除く。)からは1.0m以上離すこととする。</p>
	建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さの最高限度は15mとする。</p> <p>建築物の各部分の高さは、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に1.25を乗じて得たものに、10mを加えたもの以下とする。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号に該当するものとする。</p> <p>(1) 生垣・木・竹製のもの</p> <p>(2) フェンス等を設置する場合は、基礎の高さが地盤面から0.4m以下のもの</p> <p>(3) 門及び門の袖(門の袖は左右それぞれの長さが2.0m以下のものに限る)</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物、工作物(屋外広告物は除く。)の壁面等の外観の色彩は、日本産業規格 z8721(マンセル値)に基づき、次に示す範囲内とする(無彩色(N)は除く。)。ただし、表面に着色していない又は製造過程において着色していない木材、土壁、ガラス等の素材本来がもつ色彩、見付面積1/10未滿のアクセント色として着色される部分の色彩、本市の景観と調和すると考えられるもの及びその用途や構造上やむを得ないものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 色相が0R(10RP)～10R(0YR)において彩度は4以下とする</p>

		<p>(2)色相が0YR (10R) ~5Yにおいて彩度は6以下とする</p> <p>(3)上記(1)、(2)以外の色相において彩度は2以下とする</p> <p>2 屋外広告物を設置する場合は、袋井市屋外広告物条例の定めるところによる。また、次に掲げる広告物は設置してはならない。</p> <p>(1)地区内にある施設以外の施設のための広告物及び自己の施設のための広告物で当該施設以外の敷地に設置するもの（公共公益上必要なものを除く）。</p> <p>(2)屋上広告物</p> <p>(3)ネオンやLED等電飾により点滅するもの</p> <p>(4)広告塔にあたっては高さ5m、広告板にあたっては高さ5mを超えるもの</p> <p>3 都市計画道路田端宝野線の沿道に設置する広告物は、これらの掲出面を道路境界線（隅切部分を除く）から1.0m以上離すこととする。</p>
--	--	--

「区域は、計画図表示のとおり」

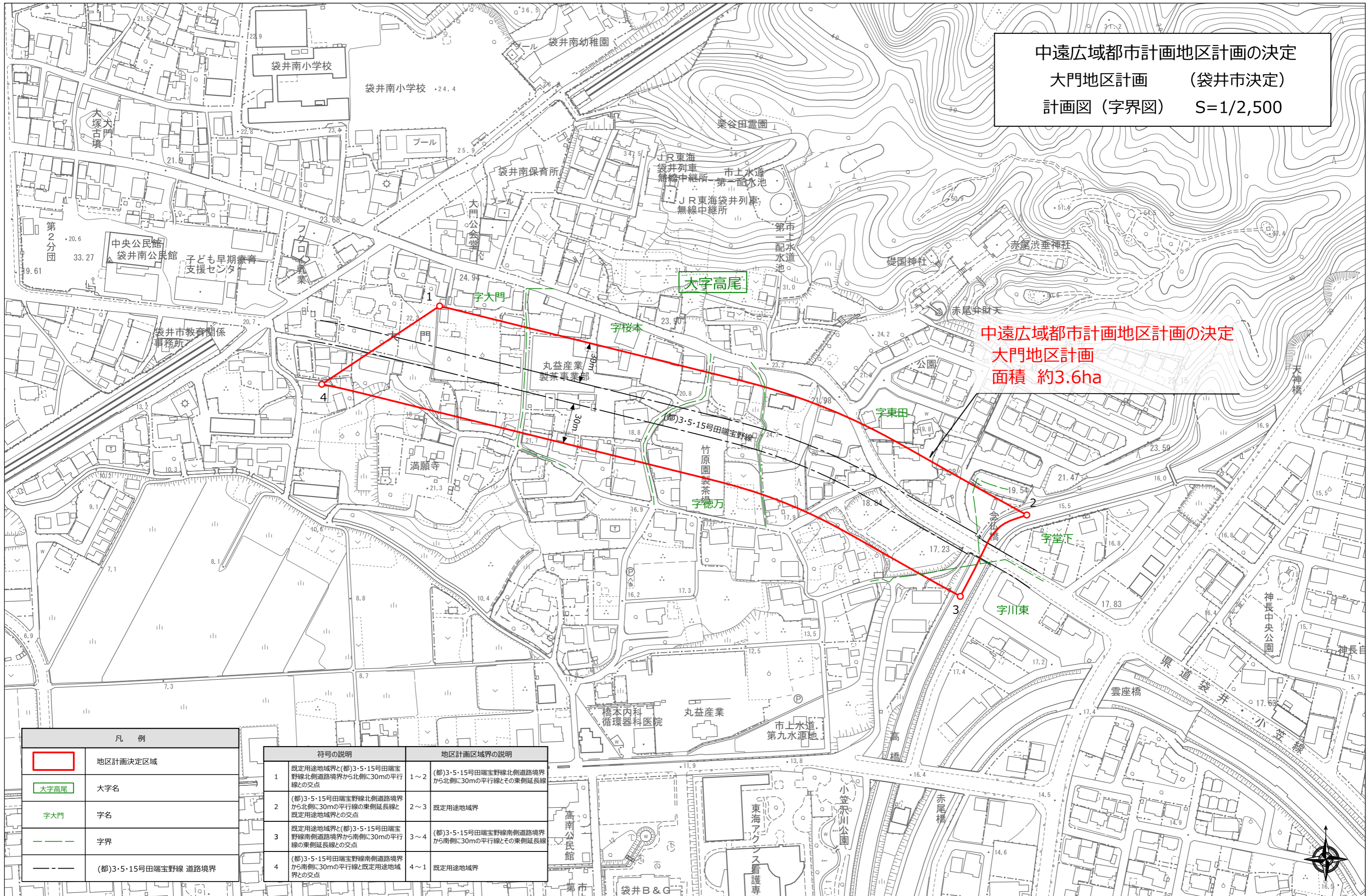
＜参 考＞		地 区	地区計画	
建物の用途				
住宅			○	
共同住宅、寄宿舎、下宿			○	
店舗兼用住宅(非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの)			○	
店舗等で床面積が (飲食店、物販店舗など)	150㎡以下のもの		○	
	150㎡を超え、500㎡以下のもの		○	
	500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		○	
	1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		○	
	3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの		×	
	10,000㎡を超えるもの		×	
事務所等で床面積が	150㎡以下のもの		○	
	150㎡を超え、500㎡以下のもの		○	
	500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		○	
	1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		○	
	3,000㎡を超えるもの		×	
ホテル、旅館			×	
遊 戯 施 設 等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等		×	
	カラオケボックス等		×	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的屋、馬券・車券販売所等		×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等		×	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		×	
公 共 施 設 ・ 病 院 ・ 学 校 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		×	
	大学、高等専門学校、専修学校等		×	
	図書館等		×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	
	神社、寺院、教会等		○	
	病院		×	
	公衆浴場、診療所、保育所等 ※公衆浴場を除く		○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等		○	
	自動車教習所		×	
倉 庫 等	倉庫業倉庫		×	
	畜舎(15㎡を超えるもの)		×	
	単独車庫		▲	
	建築物附属自動車車庫(建築物の延べ面積の1/2かつ2階以下)		○	
工 場	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店等		▲	
	自動車修理工場		×	
	危険物や環境を悪化させるおそれがある工場	非常に少ない工場		×
		少ない工場		×
		やや多い工場		×
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		×	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の 貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設		×
量が少ない施設		×		
量がやや多い施設		×		
量が多い施設		×		

○：建てることのできるもの ×：建てられないもの ▲：建築可能であるが、制限があるもの

×：都市計画法の「第一種住居地域」に指定されており、原則として建築できないもの

注：既存に存在する建物で地区計画の決定により建物用途が不適格となる場合は、この限りではない。

中遠広域都市計画地区計画の決定
 大門地区計画 (袋井市決定)
 計画図 (字界図) S=1/2,500



中遠広域都市計画地区計画の決定
 大門地区計画
 面積 約3.6ha

凡 例	
	地区計画決定区域
	大字名
	字名
	字界
	(都)3・5・15号田端宝野線 道路境界

符号の説明	地区計画区域界の説明
1 既定用途地域界と(都)3・5・15号田端宝野線北側道路境界から北側に30mの平行線との交点	1～2 (都)3・5・15号田端宝野線北側道路境界から北側に30mの平行線とその東側延長線
2 (都)3・5・15号田端宝野線北側道路境界から北側に30mの平行線の東側延長線と既定用途地域界との交点	2～3 既定用途地域界
3 既定用途地域界と(都)3・5・15号田端宝野線南側道路境界から南側に30mの平行線の東側延長線との交点	3～4 (都)3・5・15号田端宝野線南側道路境界から南側に30mの平行線とその東側延長線
4 (都)3・5・15号田端宝野線南側道路境界から南側に30mの平行線と既定用途地域界との交点	4～1 既定用途地域界

