

袋井駅南地区計画

約 22.5ha

建築物の建築、工作物（かき・柵や屋外広告物等）の建設、外壁等の色の塗り替えをする場合は、着手する 30 日前までに市に届出が必要です。

平成 26 年 11 月 18 日 決定
平成 30 年 3 月 26 日 変更

■ 区域の整備・開発及び保全の方針

<p>地区計画の 目 標</p>	<p>本地区は、市の玄関口である JR 袋井駅の南側に位置し、都市の拠点形成する中心核の一部に位置づけられており、駅南口が新たに開設されたことに加え、用途地域の指定による計画的な土地利用の誘導と、交流や賑わいのある新市街地の形成を推進していく地区である。</p> <p>このため、新市街地地区への都市機能の集積に加え、既存市街地地区のゆとりと安心を感じる良好な住環境を形成することにより、便利で活気のあるにぎわい環境とうるおいと質の高いまちなみ景観が調和したまちづくりを推進することを目標とする。</p>					
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方 針</p>	<p>本地区においては、健全で合理的な土地利用を実現し、袋井市の南の玄関口としてふさわしい市街地の形成を図るため、当該地区を 6 地区に区分しそれぞれに土地利用の方針を定める。</p> <p>A：沿道商業地区 既存の商業施設等との調和を図りつつ、幹線道路沿いの利便性を生かした商業業務施設の立地を誘導する地区。</p> <p>B：商業集積地区 一体的な土地利用による商業集積地区としての純化を図り、袋井市の中心核としてふさわしいにぎわいや景観を誘導する地区。</p> <p>C：商業業務地区 袋井駅の利便性を活かし、袋井市の中心核として機能強化を図るため医療施設、福祉施設、保育施設等の業務施設の土地を誘導する地区。</p> <p>D：駅前商業地区 袋井駅の利便性を活かし、商業・業務施設を中心としたにぎわいのある土地利用を誘導する地区。</p> <p>E：沿道住宅地区 幹線道路沿いの利便施設と住宅施設との調和を図り、良好なまちなみ景観を誘導する地区。</p> <p>F：一般住宅地区 ゆとりと安心を感じる良好な住環境の形成を図る地区。</p>				
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>良好で安全な市街地環境を整備するため、地区施設の方向性を次のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路駅南循環線を骨格とする効率的な土地利用を図るため、区画道路を配置する。 広がりのある空間の創出と、水を中心とするうるおいある自然環境を保全するため、地区施設に遊水池を定める。 				
	<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、商業業務地区、沿道住宅地区、一般住宅地区は建築物等の高さの最高限度等を定める。 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、かき又はさくの構造の制限を定める。 				
	<p>その他当該地区の整備・開発に関する方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路駅南循環線、都市計画道路南口駅前線及び地区施設 2 号道路は、電線の裏配線等により景観に配慮する。また、その他の道路についても電柱等の宅地内配置による安全な空間確保に努める。 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や JR 東海道本線、JR 東海道新幹線の車窓からの景観に配慮する。 うるおいある快適なまちなみを創出するため、地区内への緑の創出に努める。 				
<p>地区整備計画</p>	<p>地区施設の配置及び規模</p>	<p>道 路</p>	<p>名称</p>	<p>標準幅員</p>	<p>延長</p>	<p>備考</p>
<p>1 号道路</p>			<p>6.0m</p>	<p>約 670m</p>		
<p>2 号道路</p>			<p>10.5m</p>	<p>約 180m</p>	<p>自転車歩行者専用道路</p>	
<p>3 号道路</p>			<p>6.0m</p>	<p>約 70m</p>		
<p>広場その他の公共用地</p>		<p>名称</p>	<p>面積</p>	<p>備考</p>		
<p>遊水池</p>	<p>約 1.6ha</p>					

地区の区分	地区の名称(用途地域)	A: 沿道商業地区(近隣商業地域)	B: 商業集積地区(近隣商業地域)	C: 商業業務地区(第二種住居地域)	D: 駅前商業地区(近隣商業地域)	E: 沿道住宅地区(第二種住居地域)	F: 一般住宅地区(第二種住居地域)	
	地区の面積	約 3.8ha	約 7.2ha	約 2.1ha	約 1.9ha	約 1.5ha	約 6.0ha	
建築物等の用途の制限	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) 学校、図書館その他これらに類するもの (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (4) 自動車教習所 (5) 自動車車庫(主たる建築物に付属する車庫は除く。) (6) 倉庫業を営む倉庫 (7) 畜舎 (8) 工場(ただし、食品、日用品若しくは自動車用品の販売を主たる目的とする店舗又はサービス業を営む店舗に付属する作業場、原動機を使用する工場及び自動車修理工場を除く。) (9) 危険物(石油類を除く。)の貯蔵、処理に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 学校、図書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) 病院 (6) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (7) 診療所 (8) 自動車教習所 (9) 自動車車庫(主たる建築物に付属する車庫は除く。) (10) 倉庫業を営む倉庫 (11) 畜舎 (12) 工場(ただし、食品、日用品若しくは自動車用品の販売を主たる目的とする店舗又はサービス業を営む店舗に付属する作業場、原動機を使用する工場及び自動車修理工場を除く。) (13) 危険物(石油類を除く。)の貯蔵、処理に供するもの	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、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 (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) 自動車教習所 (4) 畜舎 (5) 工場(ただし、食品、日用品若しくは自動車用品の販売を主たる目的とする店舗又はサービス業を営む店舗に付属する作業場、原動機を使用する工場及び自動車修理工場を除く。) (6) 危険物(石油類を除く。)の貯蔵、処理に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝ち馬投票券発売所、場外車券売場等に供するものでその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場の用途の供する部分にあつては、客席部分に限る。)の床面積が1万㎡を超えるもの (2) 自動車教習所 (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 畜舎 (5) 工場(ただし、食品、日用品若しくは自動車用品の販売を主たる目的とする店舗又はサービス業を営む店舗に付属する作業場、原動機を使用する工場及び自動車修理工場を除く。) (6) 危険物(石油類を除く。)の貯蔵、処理に供するもの	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、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 (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) 自動車教習所 (4) 畜舎 (5) 工場(ただし、食品、日用品若しくは自動車用品の販売を主たる目的とする店舗又はサービス業を営む店舗に付属する作業場、原動機を使用する工場及び自動車修理工場を除く。) (6) 危険物(石油類を除く。)の貯蔵、処理に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテル、旅館 (2) 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 (3) カラオケボックス等 (4) 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 (5) 公衆浴場 (6) 自動車教習所 (7) 畜舎 (8) 工場(ただし、食品、日用品若しくは自動車用品の販売を主たる目的とする店舗又はサービス業を営む店舗に付属する作業場、原動機を使用する工場及び自動車修理工場を除く。) (9) 危険物(石油類を除く。)の貯蔵、処理に供するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	2,000㎡	500㎡	—	—	165㎡	165㎡
	建築物の敷地面積の最低限度	ただし、次に該当するものはこの限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの (2) 地区計画の決定以前から現に建築物の敷地として使われているもの又は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ものについて、その全部を一の敷地として使用するもの						
	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の位置は、都市計画道路駅南循環線及び地区施設2号道路の境界線からは2.0m(隅切り部分を除く。)、その他の道路の境界線(隅切り部分を除く。)及び隣地境界線からは1.0m以上離すこととする。				建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、都市計画道路南口駅前線及び都市計画道路駅南循環線の境界線(隅切り部分を除く。)からは1.0m以上離すこととする。		
	壁面の位置の制限	ただし、次に該当するものはこの限りでない。 (1) 別棟の自動車車庫で延べ床面積が30㎡以下でかつ軒の高さが2.5m以下のもの (2) 別棟の物置で延べ床面積が10㎡以下でかつ軒の高さが2.5m以下のもの (3) 別棟の自転車置き場で延べ床面積が15㎡以下でかつ軒の高さが2.5m以下のもの						
建築物等の高さの最高限度	—	—	15m	—	—	建築物等の高さの最高限度は15mとする。 ただし、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。	建築物等の高さの最高限度は12mとする。 ただし、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。	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物及び工作物(屋外広告物は除く。)の壁面等の外観の色彩は、日本工業規格JIS S 8721(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、見付面積の1/10未満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、この限りでない。 (1) 色相が0R(10RP)～10R(0YR)において彩度は4以下とする (2) 色相が0YR(10R)～5Yにおいて彩度は6以下とする (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 広告物の形態は周辺のまちなみ景観と調和したものとする。また、次に掲げる広告物は設置してはならない。 (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は除く。) (2) 屋上広告物(駅前商業地区に設置するものは除く。) (3) ネオンやLED等電飾により点滅するもの(建築物の壁面に設置するもの及び主要地方道袋井大須賀線及び都市計画道路南口駅前線の沿道に設置するものは除く。) (4) 広告塔にあつては高さ10.0m、広告板にあつては高さ5.0mを超えるもの(主要地方道袋井大須賀線の沿道に設置するものは除く。)</p> <p>3 都市計画道路駅南循環線及び地区施設2号道路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から2.0m以上離すこととする。また、その他の道路の境界線(都市計画道路南口駅前線は除く。)からは、1.0m以上離すこととする。</p>							
かき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生け垣とする。 ただし、地盤面(地盤面より道路面が高い場合は道路面とする。)からの高さが0.6m以下のもの又は地盤面からの高さが1.5m以下で次の各号に該当するものはこの限りでない。 (1) 木又は竹製のもの (2) 透視可能なフェンス等(基礎等を設ける場合は、地盤面からの高さを0.6m以下とする。) (3) 門及び門の袖(左右それぞれ長さが2.0m以下のものに限る。) (4) コンクリート塀及びコンクリートブロック塀を設置する場合は、道路の境界線から0.6m以上(都市計画道路南口駅前線からは1.0m以上)後退し、後退した敷地部分に緑化を施したもの</p>			
備考								

