

(かけのう え)

掛之上地区計画

工事着手の30日前までに届出が必要です。

約10.1ha

平成14年3月25日決定

地区計画の区域において

- 1 土地の区画形質の変更
- 2 建築物の建築
- 3 工作物の建設
- 4 建築物等の用途の変更
- 5 建築物等の形態又は意匠の変更

をする場合には、工事に着手する30日前までに市へ届出をする必要があります。

■ 区域の整備・開発及び保全の方針

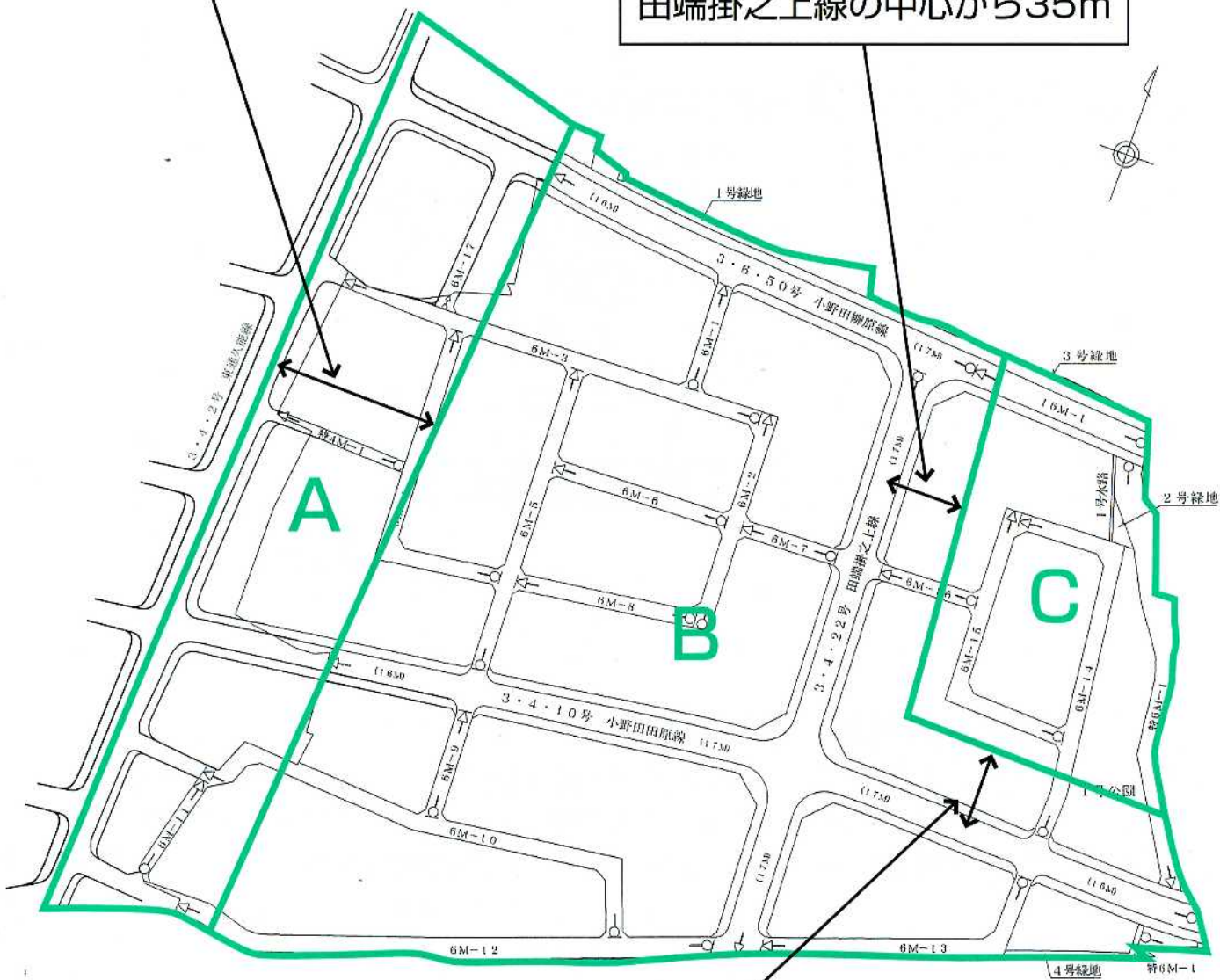
地区計画の目標	<p>本地区は、市の玄関口であるJR袋井駅周辺地区の中心核の一部を形成している既成市街地であり、公共団体施行の土地区画整理事業により市街地整備が進められている。</p> <p>このため、市の中心核としてふさわしい魅力ある商業業務地の一部及び駅至近という利便性を活かした住宅地が調和したまちを形成するため、地区計画を策定し、建築物等の規制・誘導を行い、魅力あるまちづくりの推進と、住環境の整備を図ることを目的とする。</p>
その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none">1 土地利用の方針 市の中心核を形成する魅力ある商業業務地の一部を形成するとともに、駅至近という利便性を活かした良好な住宅地を形成するため地区を3つに区分し、それぞれの整備方針を次のように定める。<ol style="list-style-type: none">(1) 商業地区(A地区) 都市計画道路東通久能線沿線について、従前からの商業環境の維持・増進を図るとともに周辺の住環境と調和のとれた、市の顔となる中心核にふさわしい商業・業務施設を中心とした土地利用を図る。(2) 都市居住地区(B地区) 既成市街地について、基盤整備により創出された良好な住環境の維持・増進を図るとともに、都市計画道路小野田田原線、田端掛之上線及び小野田柳原線沿線については、住環境に配慮しながら、市の顔を成す一部として、その利便性を活かした中規模な商業・業務施設の立地を図る。(3) 住宅地区(C地区) 基盤整備による居住環境の増進と、JR袋井駅から500m以内という利便性を活かした良好な中高層住宅地としての土地利用を図る。2 良好な市街地環境の維持を図るため、土地区画整理事業により整備される住宅の維持・保全に努める。
地区施設の整備の方針	<p>本地区の地区施設は、土地区画整理事業により整備し、維持・保全に努める。</p>
建築物等の整備の方針	<p>「市の顔」である中心核としての機能及び既成市街地の住環境を整備・保全するため、地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき建築物等の用途の制限、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>また、地区の性格に応じた魅力や基盤整備による環境を維持するため、敷地面積の最低限度、形態・意匠を定めるほか、防災に配慮するため、壁面の位置の制限や、垣又はさくの構造制限を定める。</p>

■掛之上地区計画【地区整備計画（建築物等に関する事項）】

地区区分	地区の名称	商業地区(A地区)	都市居住地区(B地区)	住宅地区(C地区)
	用途地域	商業地域	第二種住居地域	第一種中高層住居専用地域
	容積率	400%	200%	200%
	建ぺい率	80%	60%	60%
	地区の面積	約2.4ha	約6.6ha	約1.1ha
建築物等の用途の制限	<p>1 次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(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</p> <p>(2) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(3) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等</p> <p>2 都市計画道路3・4・2号東通久能線及び3・4・10号小野田田原線に接しない敷地には、次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗、飲食店及び事務所等に供する部分の床面積が、1,500㎡又は現に存するものの1.5倍を超えるもの</p> <p>(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</p> <p>(3) カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>(4) 劇場、映画館、演芸場、観覧場</p> <p>(5) 日刊新聞の印刷所又は自動車修理工場</p> <p>(6) 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理を行う施設</p>	<p>1 次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(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</p> <p>(2) カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>2 都市計画道路3・4・10号小野田田原線、3・4・22号田端掛之上線及び3・6・50号小野田柳原線に接しない敷地には、次に掲げる建築物は建築してはならない</p> <p>(1) 店舗、飲食店及び事務所等に供する部分の床面積が、1,500㎡又は現に存するものの1.5倍を超えるもの</p> <p>(2) 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理を行う施設</p>		
建築物の敷地面積の最低限度			100㎡	
建築物等の高さの最高限度			<p>建築物の高さの最高限度は15mとする。</p> <p>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。</p>	
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位置は、道路境界線（隅切部分においては隅切部分以外の道路境界線を延長した線）から、1.0m以上離すこととする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合は除く。</p> <p>(1) 当該敷地（画地）の間口又は奥行きが、10m以下のもの</p> <p>(2) 別棟の自動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</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) 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</p>			
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、建築物の地盤面は、敷地に接する道路端の最高高さから20cm以下とする。</p> <p>なお、袋井駅前第二地区土地区画整理事業施行時においてこの高さを越えている敷地においては、現に存する高さを越えて盛土はしてはならない。</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、コンクリートブロック造又は組積造で設ける場合は、次に掲げるものとする。</p> <p>ただし、門及び門の袖（左右それぞれの長さが2m以下のものに限る）並びに道路境界線から0.6m以上後退し、道路境界線に面した空地に緑化を施したものはこの限りではない。</p> <p>(1) ブロックの厚さが12cm以上のものは、道路面から高さ1.3m以下とし、控壁を設けるものとする。</p> <p>(2) ブロックの厚さが15cm以上のものは、道路面から高さ1.6m以下とし、控壁を設けるものとする。</p> <p>(3) 組積造の場合は、道路面から高さ0.8m以下のものとする。</p>			

東通久能線の中心から70m

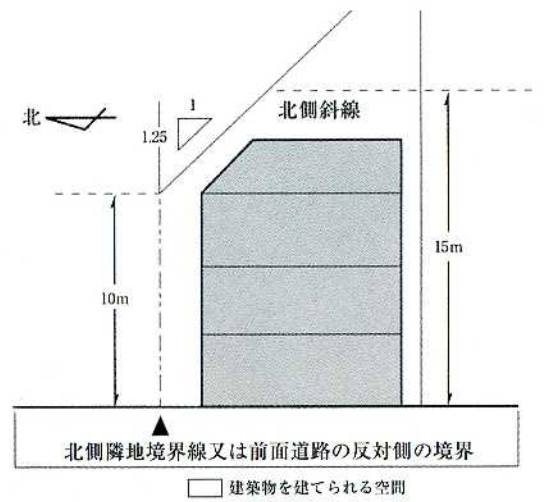
田端掛之上線の中心から35m



小野田田原線の中心から35m

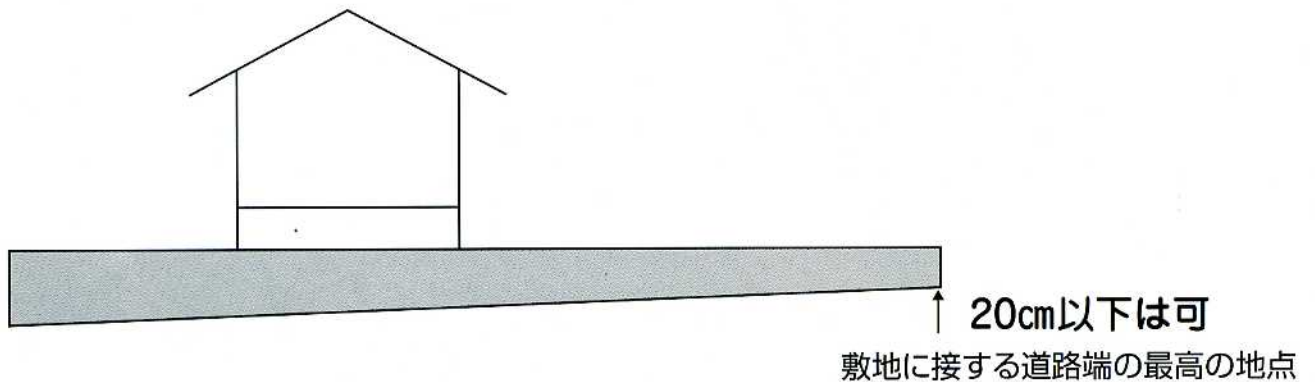
建築物等の高さの最高限度

敷地間の天空眺望の確保等、良好な居住空間を持った市街地を形成するため、中高層住宅(4階建て)が可能な15mを上限とし、さらに北側の敷地の日照にも配慮するために定めます。



建築物等の形態又は意匠の制限について

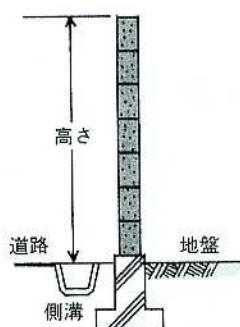
過度な盛土による住環境の悪化を防止するために設けます。
隣地との盛土の競争が起こらないよう、盛土の上限を定めます。



垣又はさくの構造の制限について

小学校や駅が近いことから、歩行者及び自転車の交通量が多くなることが想定されます。そのため、児童、高齢者の方の安全を確保するため、コンクリートブロック造及び組積造(煉瓦、玉石)に関して県の指導に基づき、災害時の倒壊による避難路の封鎖、人命への危険等を想定し対応をいたします。

コンクリートブロック造、組積造以外については、制限はありません。



- ① ブロック塀の長さ、3.2m以下ごとに、塀と同じ高さで塀の面から40cm以上突き出た鉄筋コンクリート造の控壁を設ける。
- ② ブロック塀の端部にも、塀と同じ高さで塀の面から40cm以上突き出た鉄筋コンクリート造の控壁を設ける。(図1)

