

(かみいしの)

上石野地区計画

約38.9ha

平成12年3月21日決定

工事着手の30日前までに届出が必要です。

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、JR袋井駅より東へ約3.5km、掛川市との境に位置し、組合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。また、地区に接してJR愛野駅が開設され、隣接して小笠山総合運動公園が整備される等、都市拠点としての利便性と、広域及び地域の交流を促進するための市街地形成を図る。</p> <p>このため、周辺の自然や都市施設との調和を図りながら、新しい市東部の拠点としてふさわしい新市街地の形成を図るため地区計画を策定し、建築物等の規制・誘導を行い、にぎわいと活気のあるまちづくりの推進と、うるおいのある良好な住環境の整備を図ることを目的とする。</p>
その他該当区域の整備・開発及び保全の方針	<p>1 土地利用の方針</p> <p>本市の東部副次核を形成しつつ、地域に密着した魅力や賑わいを持ち、自然と共生し、緑豊かで落ち着いた着きのある地区を形成するため、地区を7つに区分し、それぞれの整備方針を次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道沿線地区1（A地区） 鉄道隣接であり、環境に配慮した、緩衝機能を併せ持つ、公共施設を配置するとともにサービス業務系施設を誘導する。 ・鉄道沿線地区2（B地区） 駅から至近距離という利便性を生かした土地利用を図るため、サービス業務系施設を誘導する。 ・新駅南口商業業務地区（C地区） 市東部の南側の玄関口として魅力ある駅前空間の形成と、駅から至近距離という利便性を生かした土地利用誘導を図るとともに、地域住民や駅利用者の生活を支援する商業系施設の立地を誘導する。 ・愛野新駅小笠山公園線沿道業務地区（D地区） 都市計画道路愛野新駅小笠山公園線について、沿道の賑わいを創出するため、周辺の居住環境と調和のとれた、魅力あるサービス業務地区としての土地利用を図る。 ・愛野新駅小笠山公園線沿道住宅地区（E地区） 都市計画道路愛野新駅小笠山公園線について、幹線道路沿いの利便性を生かした、中規模な商業業務施設と中・低層の住宅が調和した土地利用を図る。 ・小笠山眺望住宅地区（F地区） 緑豊かな小笠山を眺望でき、やすらぎのある中高層住宅を主体とした土地利用並びに都市計画道路上石野梅橋線沿道については、幹線道路沿いの利便性を生かした、中規模な商業業務施設の誘導を図る。 ・低層住宅地区（G地区） 小笠山の自然と調和したゆとりと潤いのある居住環境を創出するため、低層の戸建住宅を主体とした土地利用を図る。 <p>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宅地の維持・保全に努める。</p>
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>東部副次核を形成しつつ、賑わいのある商業環境、緑豊かな落ち着いた着きのある居住環境及び地区特性を生かした環境形成をするため、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、建築物等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ゆとりのある環境を形成するため、敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限を定めるほか、防災に配慮し、緑豊かな環境を形成するため、壁面の位置の制限や、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>すべての人が安全、快適かつ健康に暮らすことができる生活環境を形成するためユニバーサルデザインによるまちづくりを推進する。</p>

■地区整備計画(建築物等に関する事項)

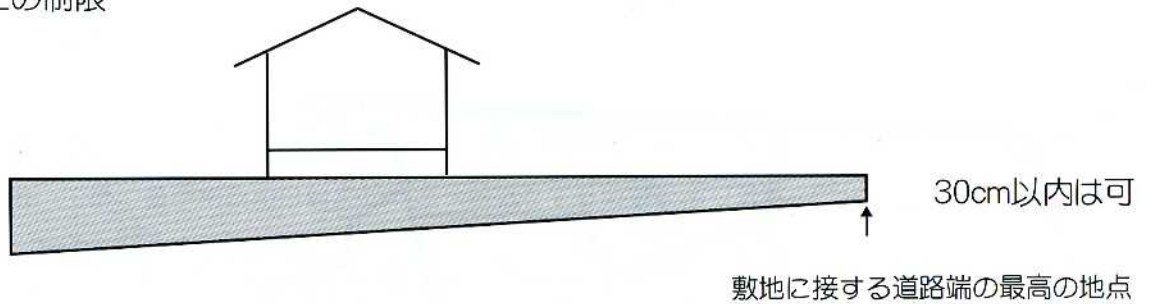
地区の区分	地区の名称		鉄道沿線地区 1	鉄道沿線地区 2	新駅南口商業業務地区	愛野新駅小笠山公園線沿道業務地区	愛野新駅小笠山公園線沿道住宅地区	小笠山眺望住宅地区	低層住宅地区	
	用途地域		準工業地域		近隣商業地域		第二種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	
	容積率		200%		300%		200%	150%	150%	80%
	建ぺい率		60%		80%		80%	50%	50%	50%
地区の面積		約1.3ha		約0.7ha		約3.4ha	約4.1ha	約2.1ha	約5.6ha	約21.7ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅 (2) 共同住宅、寄宿舍、下宿 (3) 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 (4) ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 (5) ホテル、旅館 (6) 自動車教習所 (7) マージャン屋、ばちんこ屋、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 (8) カラオケボックスその他これらに類するもの (9) 学校 (10) 図書館 (11) 病院 (12) 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 (13) 倉庫業を営む倉庫 (14) 劇場、映画館、演芸場、観覧場 (15) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (16) 日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場 (17) 作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させる恐れのあるもの		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅 (2) ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 (3) ホテル、旅館 (4) 自動車教習所 (5) マージャン屋、ばちんこ屋、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 (6) カラオケボックスその他これらに類するもの (7) 倉庫業を営む倉庫 (8) 劇場、映画館、演芸場、観覧場 (9) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (10) 日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場 (11) 作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させる恐れのあるもの		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅 (2) 自動車教習所 (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場 (5) 都市計画道路愛野新駅小笠山公園線(駅前交通広場を含む)及び上階への出入り口又は階段に供する部分を除く。		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 自動車教習所 (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) 日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場 (4) 都市計画道路愛野新駅小笠山公園線及び上野野梅橋線に面した建物の1階部分を住居の用に供するもの ただし、上階への出入り口又は階段に供する部分を除く。		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 大学、高等専門学校	
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡		250㎡		250㎡		200㎡		※用途地域において200㎡の制限があります。	
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、道路境界線(隅切り部分においては、隅切り部分以外の道路境界線を延長した線)及び隣地境界線から1.0m以上離すこととする。 ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りでない。 (1) 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 (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		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線(隅切り部分においては、隅切り部分以外の道路境界線を延長した線)から1.0m以上(都市計画道路愛野新駅小笠山公園線(駅前交通広場を含む)沿線については1.5m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、道路境界線(隅切り部分においては、隅切り部分以外の道路境界線を延長した線)から1.0m以上(都市計画道路愛野新駅小笠山公園線(駅前交通広場を含む)については1.5m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、道路境界線(隅切り部分においては、隅切り部分以外の道路境界線を延長した線)及び隣地境界線から1.0m以上離すこととする。			
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は15mとする。		建築物の高さの最高限度は20mとする。		建築物の高さの最高限度は15mとする。		建築物の高さの最高限度は次の各号に掲げる区分によるものとする。 (1) 敷地面積が200㎡未満の場合は、10mとする。 (2) 敷地面積が200㎡以上500㎡未満の場合は、12mとする。 (3) 敷地面積が500㎡以上の場合は、15mとする。		※用途地域において10mの制限があります。	
建築物等の形態又は意匠の制限	形態	1 過度な盛土による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の高さから30cm以内とする。 2 塔屋、屋外階段及び付属建築物は、建物と一体感のあるデザインとする。								
	色彩	建築物の外壁、屋根は、原色を避け周囲と調和のとれた色合いのものとする。								
建築物等の付帯設備	付帯設備	都市計画道路愛野線、上野野梅橋線及び愛野新駅小笠山公園線(駅前交通広場を含む)に面する建築物の付帯設備は道路、公園、広場等から見た景観を妨げない位置に設備、又はルーバー等で囲い目立たない工夫をする。								
	広告物等	1 看板、広告物を設置する場合は、街並みの統一感を損なわない形態としなければならない。 2 看板、広告物を設置する場合、これらの柱の面の位置は、道路境界線から1.0m以上(都市計画道路愛野新駅小笠山公園線(駅前交通広場を含む)沿線については、1.5m以上)離すこととする。 ただし、外壁に取り付けるもので、壁面からの突出距離が1.0m以下でかつ地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3m以上のものについてはこの限りではない。								
垣又はさくの構造の制限	道路、公園に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号の一に適合するものとする。 ただし、敷地に接する道路端の最高の高さから60cm以下のもの、門及び門の袖の長さが左右それぞれ2m以下のものは除く。 (1) 生け垣 (2) 木又は竹製のもの (3) フェンス、金網等で透視可能なもの (4) 道路境界線から0.6m以上後退し、後退した敷地の部分に緑化を施したもの									



建築物の形態又は意匠の制限について

1 形態

(1) 盛土の制限



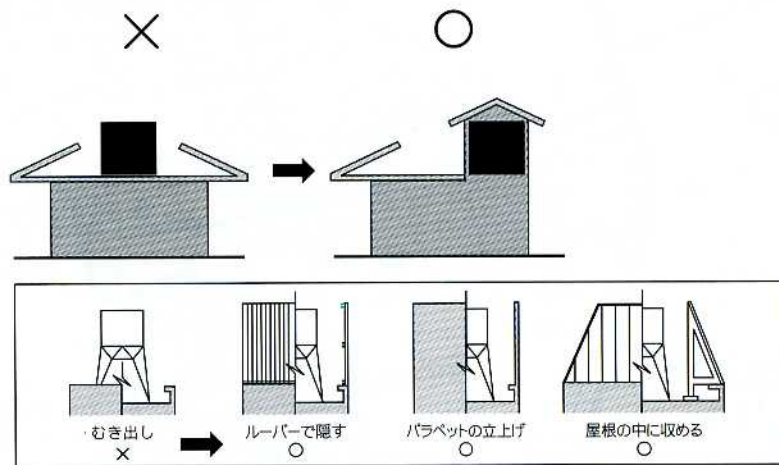
(2) 塔屋・屋外階段・付属建築物は、建物と一体感のあるデザインとする。

<塔屋>

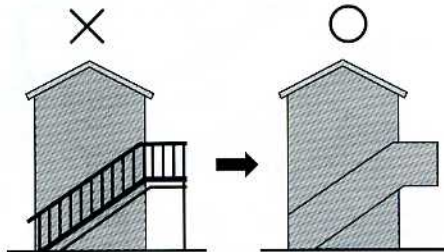
●塔屋とは

屋根に突出した

- ・階段室
 - ・機械室
 - ・クーリングタワー
 - ・エレベーター昇降塔
- 等です。



<屋外階段>



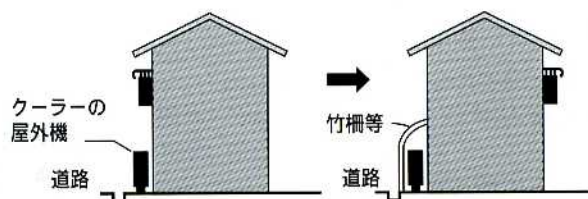
2 建築付帯設備

都市計画道路愛野新駅小笠山公園線（駅前交通広場を含む）、上石野梅橋線、愛野線に面する建物の付帯設備は、景観を妨げない位置に設置するカルーバー（目隠し）等で囲い目立たない工夫をする。

●付帯設備とは

- ・クーラーの屋外機
- ・屋外給湯器
- ・受水槽
- ・配電盤

等です。

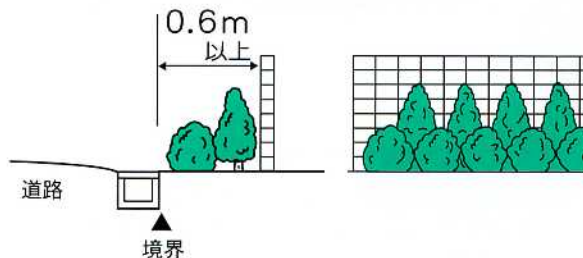
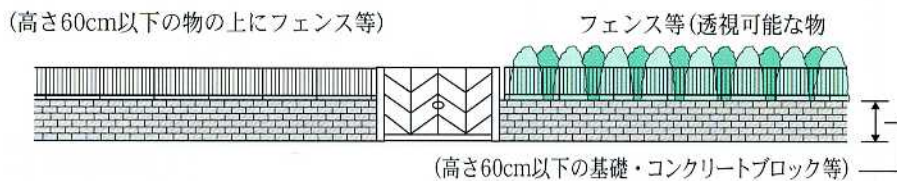
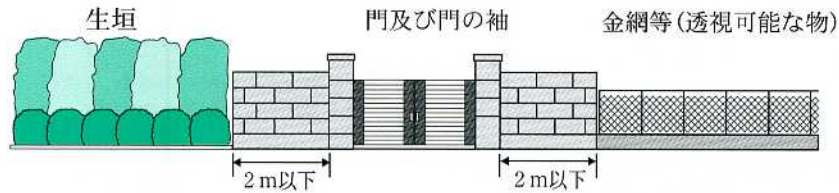


垣又はさくの構造の制限について

道路、公園に面して垣、さくを設ける場合は、「生垣」、「木や竹製」、「フェンス等で透視可能」なものとなりますが、60cm以下の部分は、ブロック等が可能です。

また、道路から0.6m後退し、その部分を緑化すれば、60cm以上のブロック等も可能です。

< 例 >



袋井市都市建設部都市計画課

〒437-8666 袋井市新屋一丁目1番地の1
 電話 0538-44-3122 FAX 0538-44-3145
 E-mail: toshikei@city.fukuroi.shizuoka.jp
<http://www.city.fukuroi.shizuoka.jp>

