

K A M I I S H I N O - C H I K U

上石野地区

まちづくりのルール



ただ住んでいるだけで 心がやすらぐ
つくりたいのは そんなまちです。



袋井市上石野自治会
(袋井市愛野南)
袋井市上石野まちづくり委員会

上石野地区

まちづくりのルール

目的

上石野地区の美しい自然や良好な住環境を、将来にわたって守り育てるために、区域内に住む人々の総意によって、まちづくりのルールを取り決めることとしました。

地区全体の魅力あるまちづくりは、一人ひとりが別々に進めていくことでは生み出すことはできません。

一人ひとりの個性と街並みが調和しながら地区全体がひとつになり、まちも人もふれあいあふれる暮らしを生み出し、いつまでも安心して住み続けられる「日本一健康文化都市・袋井」を代表する、だれもが誇れるふるさとづくりを進めていくことを目的とします。

このまちづくりのルールは、法制度に位置付けられた地区計画等と違い、区域内に住む私たちがみんなで取り決めた約束事であり、私たちの夢（まちづくり）を実現していく基本的な方針を定めたものです。

区域

まちづくりのルールを定める区域は、「上石野地区計画」に定める区域とします。

袋井市上石野地区（愛野南）		
地区計画	用途地域	容積率 / 建ぺい率
A 鉄道沿線地区 1	準工業地域	200/60
B 鉄道沿線地区 2	準工業地域	200/60
C 新駅南口商業業務地区	近隣商業地域	300/80
D 愛野新駅小笠山公園線沿道業務地区	近隣商業地域	200/80
E 愛野新駅小笠山公園線沿道住宅地区	第二種中高層住居専用地域	150/50
F 小笠山眺望住宅地区	第一種中高層住居専用地域	150/50
G 低層住宅地区	第一種低層住居専用地域	80/50

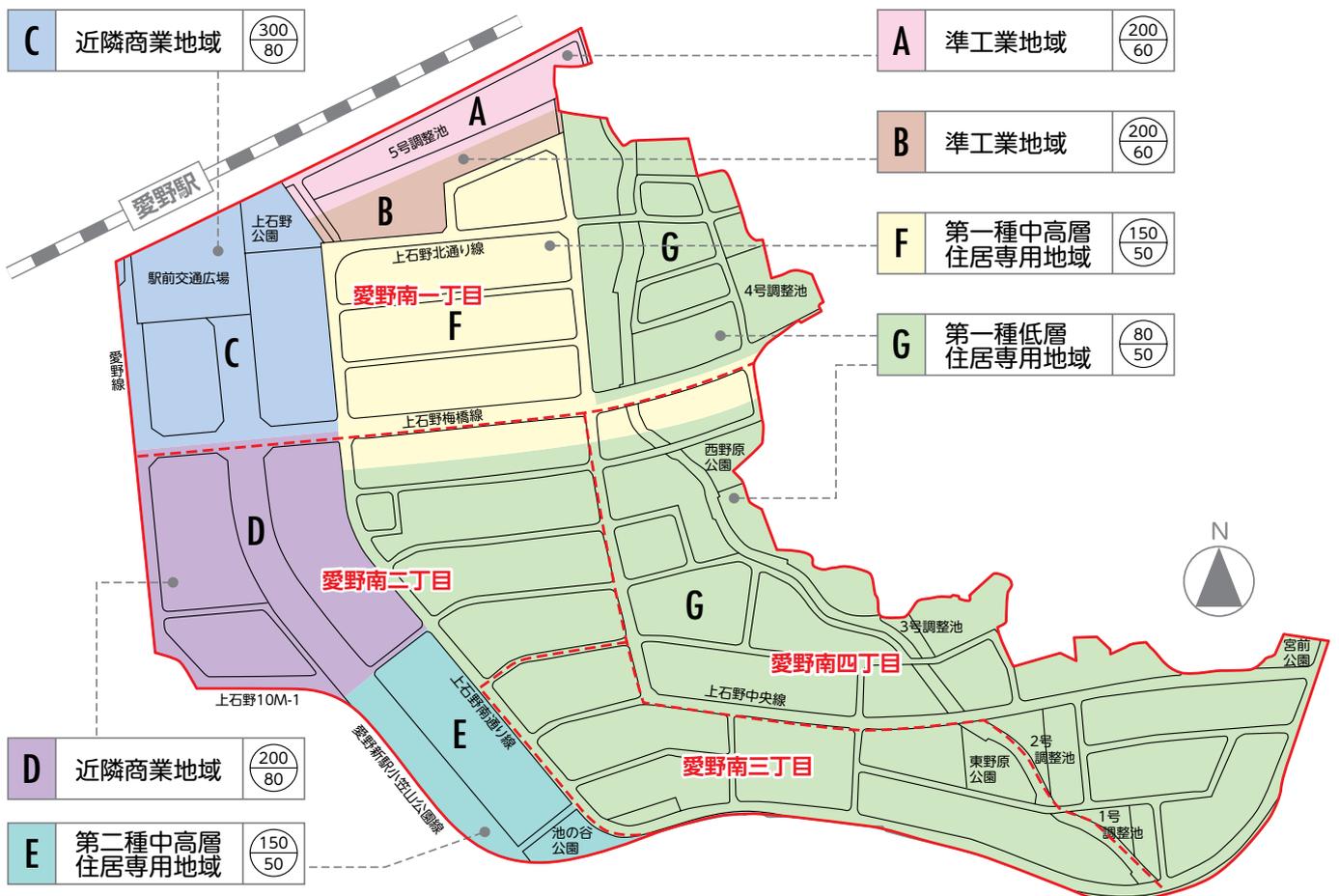


対象

まちづくりのルールは、区域内の建築物、その他の工作物（外構、看板、自動販売機等）及び土地を所有し、または管理する者を対象とします。

管理運営等

まちづくりのルールの管理運営等については、お互いが快適な生活が送れるように、住む人一人ひとりが、協力し助け合って遵守していくこととしますが、全体の管理運営については、自治会（まちづくり委員会）を通じて行うこととし、土地利用をされる際には、「建築行為等計画届」をまちづくり委員会へ提出していただくこととします。

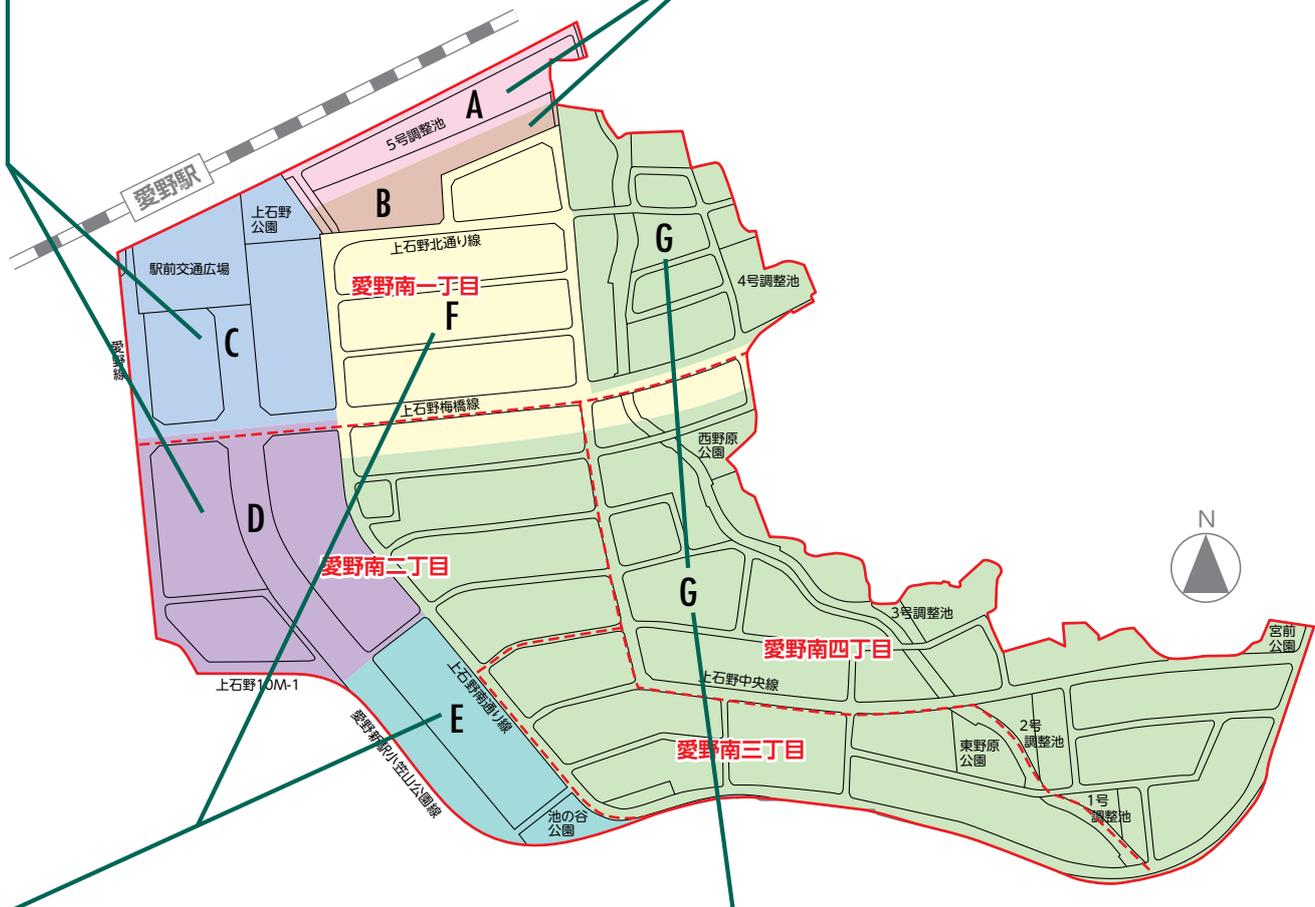


土地利用の促進

住宅、商業、業務などの様々な暮らしが結びつき、それぞれの街並みを際立たせる機能的で魅力あるまちを生み出すため、いきいきと生活できるまちづくりを目指します。

1 上石野地区計画のC地区(新駅南口商業業務地区)、D地区(愛野新駅小笠山公園線沿道業務地区)については、新駅や小笠山総合運動公園へ通じる地区のシンボル道路という立地を活かした商業・業務的施設を中心としたまちづくりを目指した共同利用での土地利用を優先していくこととします。

2 上石野地区計画のA地区(鉄道沿線地区1)、B地区(鉄道沿線地区2)については、駅周辺という立地を活かした駐車場等の公益施設の整備などを目指した個人個人の土地利用を優先していくこととします。



3 上石野地区計画のE地区(愛野新駅小笠山公園線沿道住宅地区)、F地区(小笠山眺望住宅地区)については、幹線道路の立地を活かした商業・業務系の施設と、住宅等が調和した活気あるまちづくりを目指した個人個人の土地利用を優先していくこととします。

4 上石野地区計画のG地区(低層住宅地区)については、住宅地として住み良い落ち着いたまちづくりを目指した個人個人の土地利用を優先していくこととします。



KAMIISHINO-CHIKU
上石野地区
まちづくりのルール



目 次

- 1 地区の景観づくり P 5
- 2 地区の環境美化の推進 P 8
- 3 地区の緑化推進 P 9

1

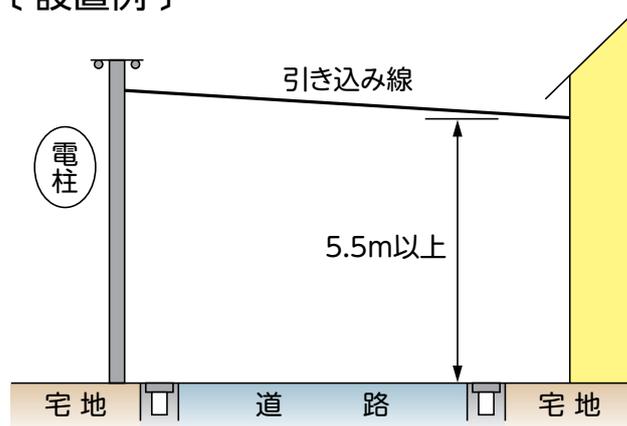
地区の景観づくり



街並みは全体のデザインの統一や開放感のある歩行空間の確保などにより、住む人それぞれの個性と街並みの調和のとれた魅力あるまちを生み出すため、景観に配慮したまちづくりを目指します。

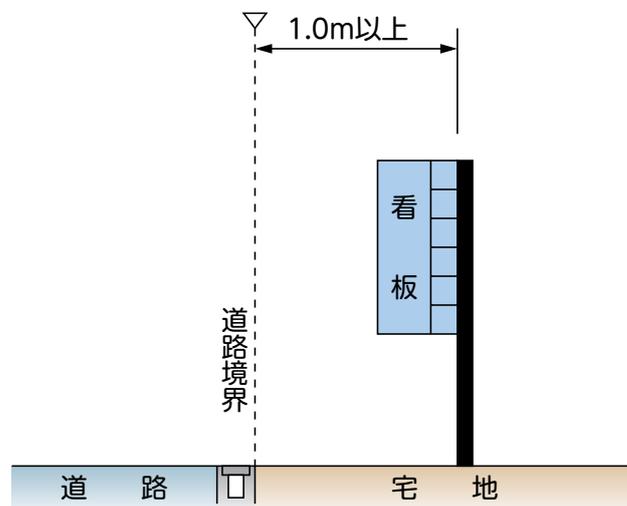
- 1 地区内に設置する電柱については、民有地に設置していくこととします。また、宅地内への引込み線の高さについては、5.5m以上を確保することとします。

〔設置例〕



- 2 広告、看板などの工作物については、できる限りデザインを統一し、街並みの調和を図ることとします。また、都市計画道路（愛野新駅小笠山公園線・上石野梅橋線・愛野線）の沿道については、野立ての広告、看板等は設置しないこととするとともに、地区内の電柱には、広告、看板等はしないこととします。

〔設置例〕一般道路の場合





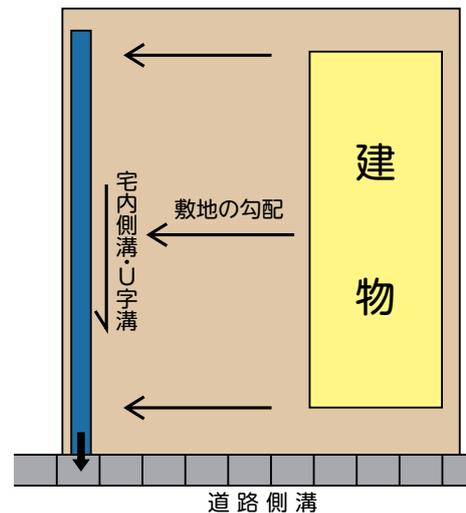
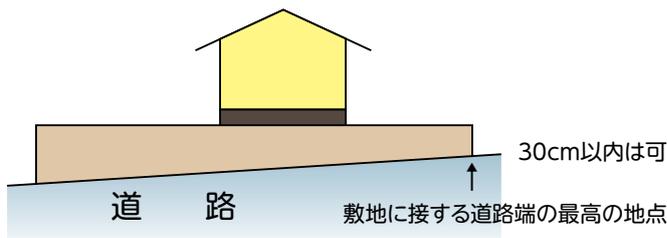
- ③ 上石野地区計画の G 地区（低層住宅地区）においては、自動販売機を設置しないこととします。
 また、その他の地区についても、道路際などに、自動販売機を設置することは極力避けることとします。



- ④ 敷地内の宅地地盤について現況地盤の整地又は地区計画に定める盛土を行う場合には、周辺宅地に影響がないように、排水の管理などについて配慮することとします。

〔設置例〕

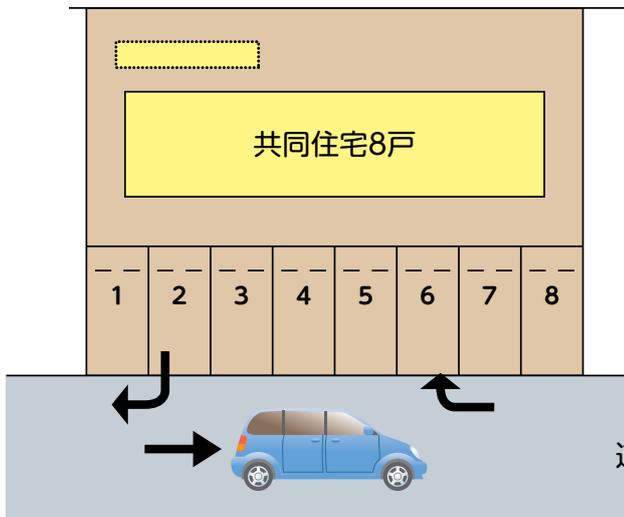
地区計画に定める盛土の制限



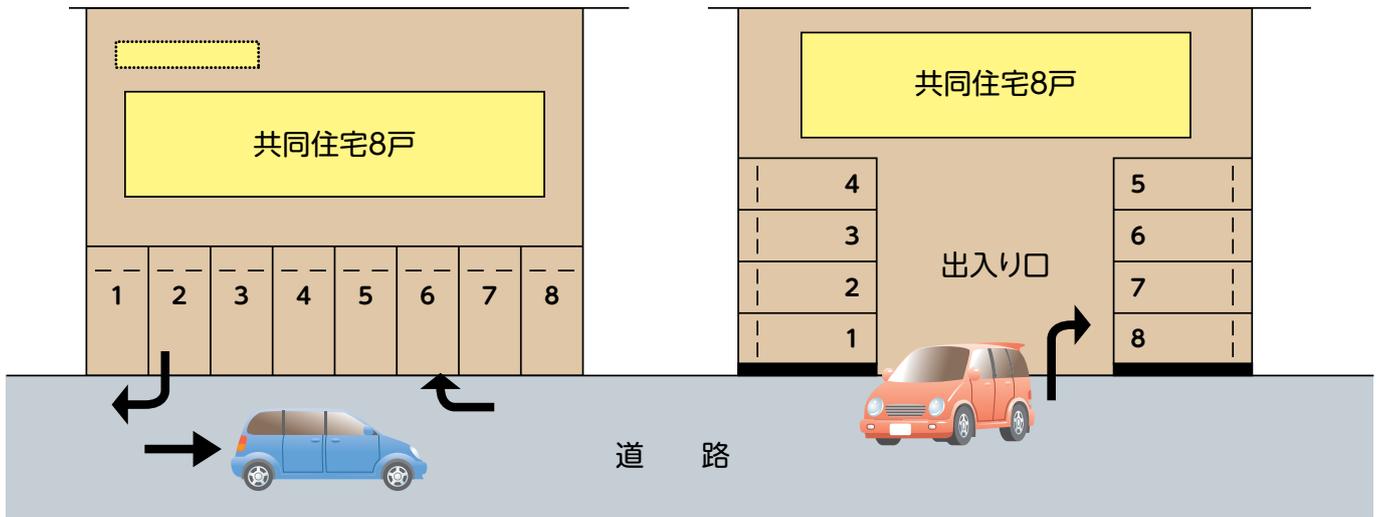
- 5 集合住宅・共同住宅の駐車場は、戸数分以上の台数を確保することとし、道路から直接出入りをさけるよう配慮することとします。個人住宅についても同様とします。



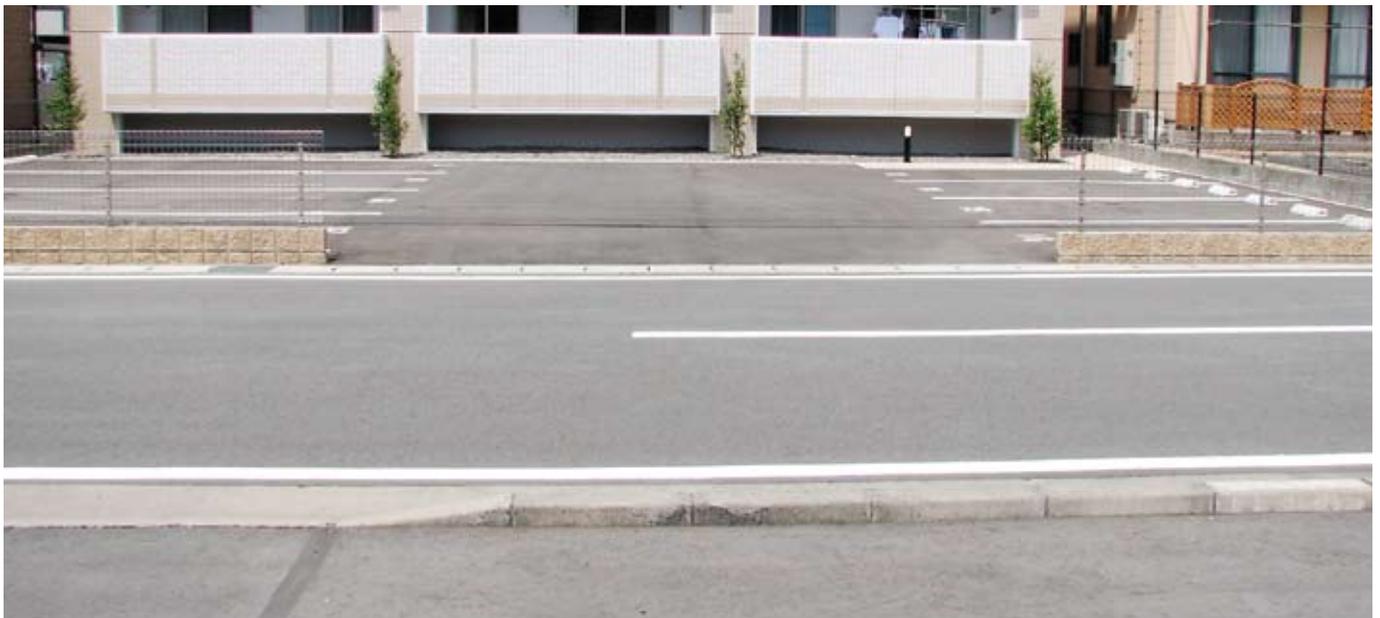
直接出入りする駐車場 **不適切**



入口を決めて出入りする駐車場 **適切**



〔設置例〕





2

地区の環境美化の推進



地域の生活環境を住む人みんなで美しく保ち、住み心地のよい魅力あるまちを生み出すため、環境に配慮した暮らしやすいまちづくりを目指します。

- ① 区域内に設置されたごみ集積所の維持管理については、地域が主体的に行うこととします。
- ② ごみの分別収集を徹底するとともに、燃えるごみであっても敷地内での焼却は行わないこととします。
- ③ 河川の浄化をはじめ、護岸の法面の環境美化を推進するとともに、区域内の公共空間（道路、公園や調整池等）の環境美化を積極的に推進することとします。



3

地区の緑化推進



豊かな緑に包まれた個々の住まいが、街並みと一体となり、
地区全体が緑でつながる魅力あるまちを生み出すため、住民
みんなで緑を守り育てるまちづくりを目指します。

- ① 公園及び道路等の公共空間においては、管理者と相談のうえ、地域が主体的に樹木などの保全や維持管理を行うこととします。



- ② 道路から見える私有地空間においては、生垣や庭園を設置し、敷地内緑化を推進するとともに、道路や隣地に迷惑がかからないよう適切な維持管理を行うこととします。
また、道路に面して、生垣以外の垣または柵（木や竹製、フェンス・金網等で透視可能なもの）を設置する場合には、敷地内の緑化を積極的に推進していくこととします。

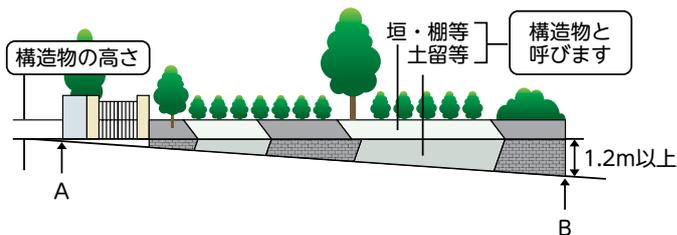




- ③ 区域内の土地を駐車場等空地として利用する場合には、周辺環境及び地区景観に配慮して、生垣等の植栽を施すこととします。

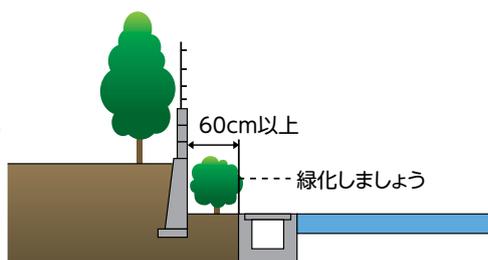
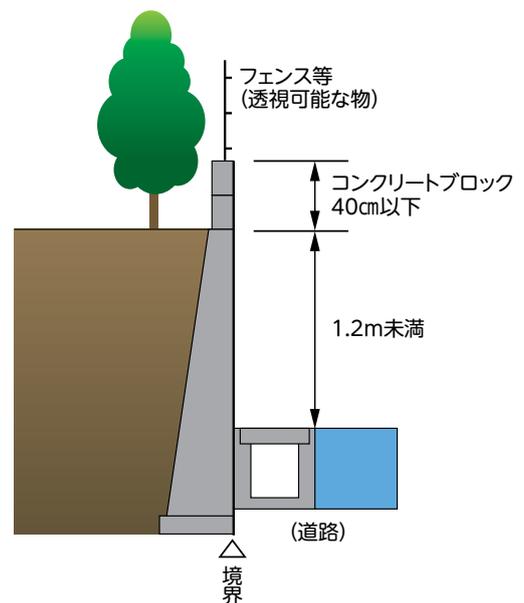


- ④ 道路に面して 1.2m 以上の土留め壁を設置する場合には、上石野地区計画に例示されている敷地後退による緑化を施した構造にすることとします。
(現場の状況により実施が困難な場合は相談に応じます。)



土留め壁が 1.2m 以上 (A・B 点の差) になる場合には、全体を下記のように、道路から 60cm 以上敷地後退して、緑化を施した構造を基本とします。

敷地後退を行わない構造



まちづくりのルール

まちづくりのルールについての届出手順

工作物及び建築物の建築者

- 地区計画の届出

- 上石野地区内建築行為等計画届
- 住宅等新築工事連絡届

配付資料

- 1 上石野まちづくりのルール
- 2 届出書等の資料

袋井市役所
地区計画担当課
(計画の指導及び確認)

上石野自治会
まちづくり委員
(計画の指導及び確認)

紹介

届出

配付資料

- 1 上石野まちづくりのルール
- 2 届出書等の資料

- 上石野地区内建築行為等計画届
- 住宅等新築工事連絡届

上石野地区内建築行為等計画届

平成 年 月 日

袋井市上石野自治会 会長 様
袋井市上石野自治会 まちづくり委員会 様

住所
氏名 印

この届け出に対する連絡先 住所
氏名 印
電話番号

上石野まちづくりのルールにもとづき、上石野地区内における建築行為等の計画を届け出いたします。
なお、定められたまちづくりのルールを遵守します。

申請 概要	場所	袋井市愛野南 丁目 番地
	種別	(建築、土地形質変更、堆積)の行為、物件の設置
	工種の種別	新築、増築、改築、移転、大修繕、その他
	構造	木造、石造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、ブロック造、その他
	階数	地階、1階、2階、3階
	用途又は目的	住宅、店舗、工場、倉庫、その他
数量又は規模	面積:	m ² 、容積: m ³ 、重量: t
	工事期間	平成 年 月 日 着工 平成 年 月 日 完了
敷地等との関連	自己の所有地又は所有物、借地、占用許可地、その他	
その他必要な事項		

※添付書類 (配置図・平面図・立面図・敷地造成高)

平成 年 月 日

袋井市上石野自治会 まちづくり委員会 様

住宅等新築工事連絡届

・下記の新築工事(住宅、境界柵等)を請負いますので連絡いたします。

場所 袋井市愛野南 丁目 番地

施主 _____様

工事内容

工事期間 平成 年 月 日から平成 年 月 日まで

会社名
住所
氏名 印

現場監督者 連絡先 住所
(現場責任者) 氏名 印
電話番号
携帯番号