

川井西地区 まちづくりのルール

「ものづくりと住居が調和したまち」を目標に
住みやすく、活気あふれるまちをつくります。

川井西まちづくり整備検討委員会

川井西地区まちづくりのルール

1. 目的

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。

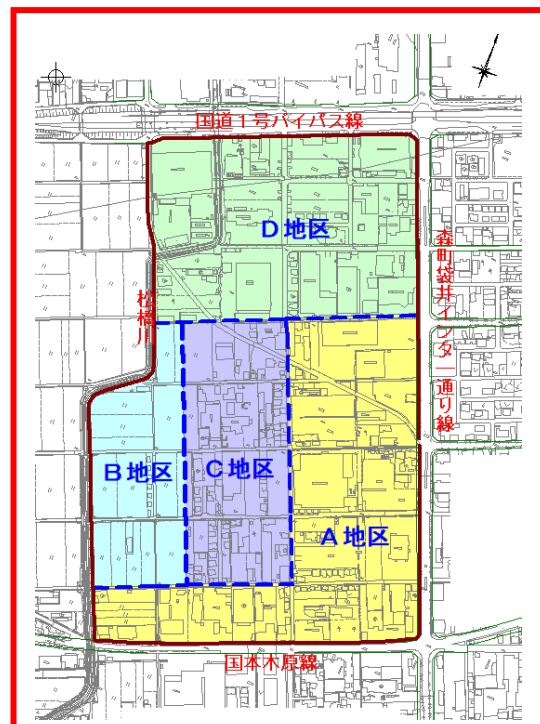
川井西地区の良好な地区環境を目指すため、区域内に住む人々の総意によって、まちづくりルールを取り決めることとしました。

このまちづくりルールは、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、住居と工業が調和した地区の環境を実現していくために土地利用のルールを定めました。

2. 区域

まちづくりのルールを定める区域は、北側は国道1号バイパス線用地境界、東側は森町袋井インター通り線の現況境界、南側は国本木原線の境界、西側は松橋川までの、約39.4haである。

現在の土地利用の状況及び将来の土地利用を考え、区域を4つの地区に区分し、まちづくりのルールを定めます。



3. 対象

まちづくりのルールは、居住者、土地所有者及び事業を営む者を対象とします。



4. 運営管理等

まちづくりルールの管理運営等については、お互いが快適な生活が出来るように、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、（仮）まちづくり委員会（各自治会から選出された者）が行います。

建築等される際には、着手する 30 日前（建築確認申請を必要とする工事を伴う事業については、確認申請を提出する 30 日前）に「建築行為等計画届」（都市計画法第 58 条の 2）を、市都市計画課に提出していただき、その届出が地区計画に沿ったものであるかどうかを判断します。



5.土地利用と住環境の整備

① 治水対策

地区内で800㎡以上の土地利用をする場合は、調整池を設置します。

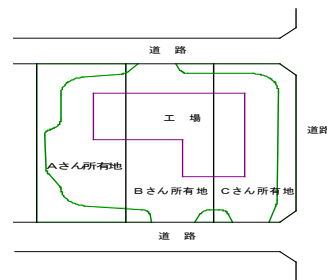
また、800㎡未満の土地利用をする場合にも、緑化の推進や浸透性の構造物等（貯留タンク等）を設置し治水対策に心がけます。

なお、既に土地利用されている場合についても、治水対策に配慮します。



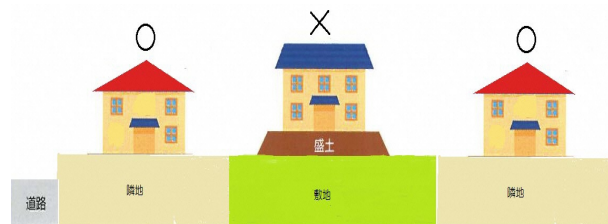
② 共同による土地利用

B地区については、良好な土地利用を誘導するため、土地の共同利用を進めるものとします。



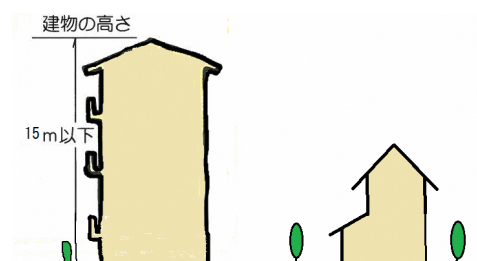
③ 敷地の高さ

敷地の地盤については、過度の盛土を避け周辺と調和した高さにします。



④ 建築物等の高さ

C地区については、住環境の保全のため、建築物の高さの最高限度は15mにします



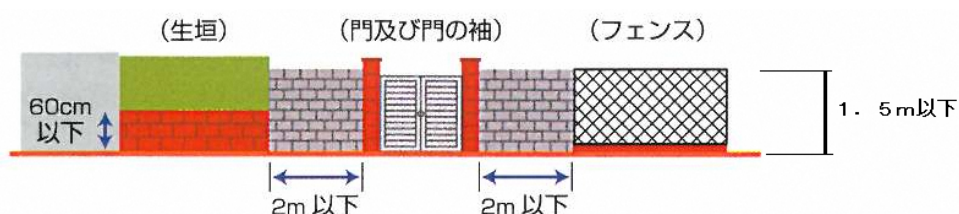
⑤ 最低敷地面積

過小宅地の増加を防止するため、
A 地区、C 地区、D 地区については、
敷地面積の最低限度を200㎡とし、
B 地区については、一定規模の土地
利用を誘導するため1,000㎡と
します。



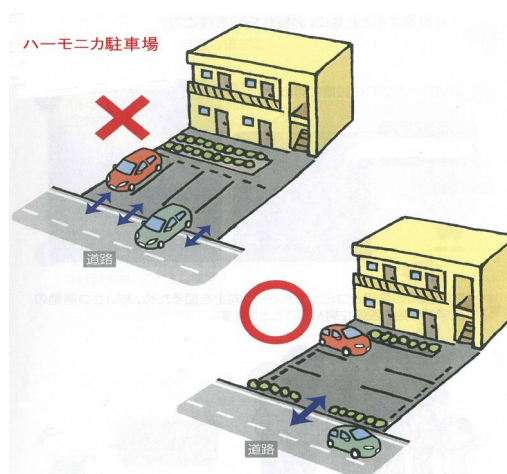
⑥ 垣又はさく

住環境の保全を図るため、C 地区に高さや構造の制限を設け
ます。



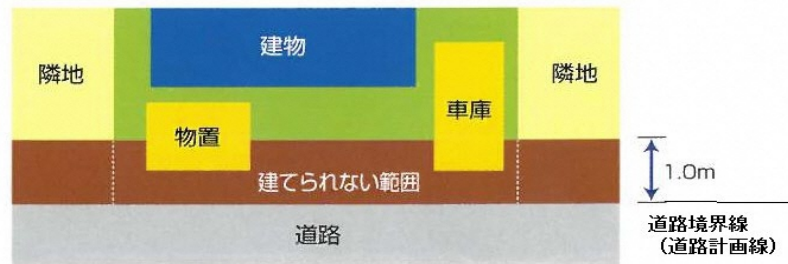
⑦ 駐車場

事業者の駐車場は、車両や
歩行者との接触防止のためハ
ーモニカ型駐車にならないよ
うに駐車スペースを確保しま
す。なお、**共同住宅等の駐車
場台数は戸数分以上確保しま
す。**



⑧ セットバック

道路境界線（地区計画で定める道路計画線を含む）からの予定建築物のセットバックを1mとして、ゆとりある空間を確保します。



6. 道路整備の方針

① 幹線道路等の整備

地区西側を南北に縦断する幹線道路を整備し、地区外からの通過交通を円滑に処理し、地区内の交通安全を図るとともに、地区西側農地の都市的な土地利用を推進します。また、地区西側へのアクセス性向上のため、川井 36 号線を補助幹線道路として拡幅整備します。

幹線道路等の整備は、「事業化準備制度」を活用し、事業に着手する前段階において、関係者の合意形成を行い、推進していきます。

② 生活道路の整備

地区内の生活道路は、災害時に緊急車両の通行ができるようするなど、まちの防災機能向上にため、必要に応じ既存道路の拡幅を進めます。

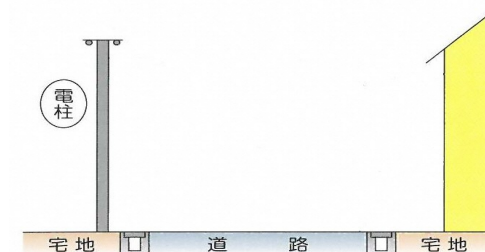
生活道路の整備は、「事業化準備制度」を活用し、事業に着手する前段階において、（仮）まちづくり委員会において、関係者の合意形成を行い、合意が得られた区間から、事業を推進していきます。

※事業化準備制度とは、地区幹線道路や生活道路の整備を効果的・効率的に行うため、事業着手前に地元の人たちと十分な話し合いを行い、市民の理解と協力を得た中で、事業着手する制度です。

7.地区の景観づくり

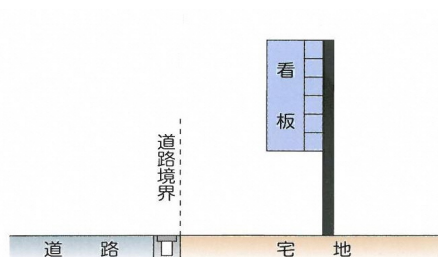
① 電柱

地区内に設置する電柱については、歩行者や自動車の交通の妨げにならないよう民有地に設置していくこととします。



② 広告・看板等の設置

川井西地区の良好な景観形成を図るため、広告・看板等の掲出については、袋井市屋外広告物条例を遵守するものとします。



8.地区の景観美化の推進

① 自宅付近の歩道や植栽などの公共施設にも目を配り、敷地以外の環境美化を積極的に推進します。

② 自己所有地は周辺住民に迷惑をかけないように土地所有者が管理します。

③ 事業者は地域住民の生活環境の維持について常に配慮します。

④ 下水道が供用開始された場合、速やかに接続し水質保全に努めます。



川井西地区 まちの将来像



7・6・3号 国道1号バイパス線 (40.0m)

D地区
約12.8ha

工業地と商業地が
集積した地区

工業地の集積を
目指した地区

工業地と住宅地が
調和した地区

沿道業務を
中心とした地区

B地区
約5.4ha

C地区
約7.2ha

A地区
約14.0ha

凡 例	
地区計画決定区域	
地区区割線	
地区施設	幹線道路
	補助幹線道路
	区画道路
A地区	
B地区	
C地区	
D地区	

3・4・5号 国本木原線 (16.0m)