

# 川井西地区計画

建築物の建築、工作物（かき・柵、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。

約39.4ha

## ■地区計画の目標と区域の整備・開発及び保全の方針

令和2年3月16日決定



袋井市のキャラクター“フッピー”

名称		川井西地区計画					
位置		袋井市川井、土橋、堀越の各一部					
面積		約39.4ha					
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、国道1号バイパス、(都)森町袋井インター通り線、(都)国本木原線に隣接しており、交通の利便性や優位性が高い地域であることから、このような立地特性を活かしながら工業施設の集積を図るとともに、沿道業務等の土地利用が行われてきた地区である。</p> <p>このため本地区では、「ものづくりと住居が調和したまち」を基本目標に掲げ、幹線道路沿道の業務機能をさらに高めるとともに、地域産業と住居が調和した土地利用の方針と建築物の制限など必要な事項を定め、良好な都市環境の形成と保全を図る。</p>					
	土地利用の方針	<p>本地区の特性に応じ、地区を4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"> <li>・A地区（沿道業務地区） 住宅地の居住環境に配慮しつつ、森町袋井インター通り線や国本木原線等の幹線道路沿いの利便性を活かした中で、沿道業務機能の集積を目指した土地利用の誘導と基盤整備を図る。</li> <li>・B地区（工業集積地区） 地区施設に位置付ける南北幹線道路の整備を推進し利便性を高めることで、工場の操業環境の向上を目指すとともに、周辺環境に配慮した新たな工場等の立地の誘導を図るなど、工業地の集積を目指した土地利用の誘導を図る。</li> <li>・C地区（工住調和地区） 地区内の工場の操業環境と住宅地の居住環境が調和した土地利用の誘導を図る。</li> <li>・D地区（工商集積地区） 地区施設に位置付ける南北幹線道路の整備を推進し利便性を高めるとともに、東名高速道路袋井インターチェンジ、国道1号バイパス等の交通の利便性を活かした中で、工場や商業施設等の集積を図る。</li> </ul>					
	地区施設の整備方針	<p>本地区の地区施設は、地区を南北に通る幹線道路と東西に通る補助幹線道路のそれぞれ1路線の整備をする。また、必要な区画道路の拡幅及び改良の整備をする。</p>					
	建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針に基づく地区区分に合わせ、建物の用途、最低敷地面積、高さの最高限度、壁面の後退及び垣又はさくの制限、建築物等の形態又は意匠の制限を加えることにより、工業、商業及び住居それぞれの環境保全と共存を図る。</p>					
地区整備計画	地区施設及び規模の配置	道路	区分	名称	標準幅員	延長	備考
			幹線道路	南北幹線道路	12m	約960m	
			補助幹線道路	川井36号線	9m	約530m	
			区画道路	川井34号線	8m	約420m	
			区画道路	堀越下35号線	8m	約400m	
			区画道路	川井木原線	6m	約530m	
			区画道路	川井35号線	6m	約530m	
			区画道路	川井37号線	6m	約200m	
			区画道路	新規道路	8m	約80m	
区画道路	川井39号線	4m	約210m	歩行者専用道路			

袋井市役所 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

TEL 0538-44-3122(直通)

FAX 0538-44-3145

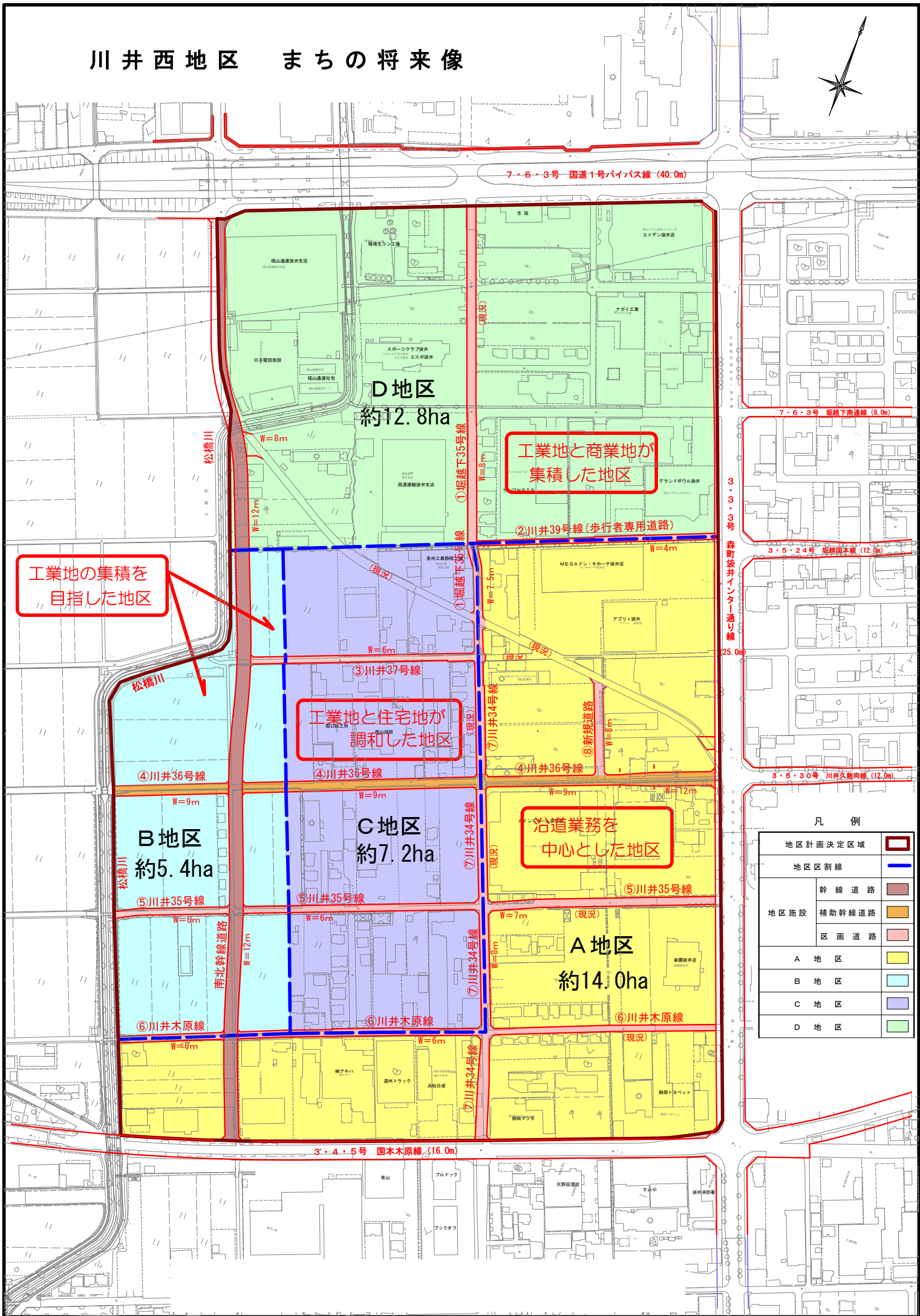
<http://www.city.fukuroi.shizuoka.jp>



	地区の区分	地区の名称	A地区 (沿道業務地区)	B地区 (工業集積地区)	C地区 (工住調和地区)	D地区 (工商集積地区)		
		地区の面積	約14.0ha	約5.4ha	約7.2ha	約12.8ha		
地区整備に関する備する計画事項画	建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	次の各号に該当する用途の建築物は建築してはならない。 1. 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの。ただし、ペットホテルは建築可能) 2. 工場(危険性や環境を悪化させるおそれが多いもの及び危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがあるもの) 3. 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設(量が多量なもの及び量が多いもの)	次の各号に該当する用途の建築物は建築してはならない。 1. 専用住宅 2. 共同住宅 3. 寄宿舍(事業所と寄宿舍が一つの土地利用をされている場合は、建築可能)、下宿 4. 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 5. 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設など 6. 保育所、診療所、一般公衆浴場 7. 神社、寺院、協会、公衆電話所など 8. 郵便局、地方公共団体の支庁舎、巡査派出所など 9. 税務署、警察署、保健所、消防署など 10. 図書館、郷土資料館など 11. 店舗・飲食店(10,000㎡以下) 12. 自動車教習所 13. 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) 14. 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 15. マーチャン店、ばちんこ店、射的場、勝馬投票券発売場など 16. カラオケボックスなど 17. 工場(危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがあるもの) 18. 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設(量が多いもの)	次の各号に該当する用途の建築物は建築してはならない。 1. 自動車教習所 2. 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 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 5. マーチャン店、ばちんこ店、射的場、勝馬投票券発売所など 6. カラオケボックスなど 7. 工場(危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがあるもの。ただし、金属の溶融・精錬(50℃を超えるるつば・かまを使用)を除く) 8. 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設(量が多量なもの及び量が多いもの)	次の各号に該当する用途の建築物は建築してはならない。 1. 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの。ただしペットホテルは建築可能) 2. 工場(危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがあるもの)		
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡(注1)	1,000㎡(注1)	200㎡(注1)	200㎡(注1)		
		建築物等の高さの最高限度	—	—	15m	—		
		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(隅切り部分は除く)から1m以上離さなければならない。(注2) ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。 (1) 当該敷地の間口又は奥行きが10m以下のもの (2) 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 (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 (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					
		建築物の形態若しくは意匠の制限	(1) 建築物、工作物の屋根及び外壁や若しくはこれに代わる柱などの色彩は、袋井市景観条例の定めるところによる。 (2) 屋外広告物を設置する場合は、袋井市屋外広告物条例の定めるところによる。また、美観・風致を損なう屋外広告物は設置してはならない。					
		建築物の形態若しくは意匠の制限	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、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。 (1) 木又は竹製のもの (2) 平積の3分の1以上がフェンス、金網等で透視可能なもの (3) 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) (4) 地盤面(地盤面より道路面が高い場合は、道路面とする。)より0.6m以下のもの(コンクリート塀及びコンクリートブロック塀等) (5) 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(高さ0.6mを超える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)					

(注1) ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。  
1 当該地区計画の決定告示の日以前に現存する敷地で、当該規定に不適合となった敷地について、その全部を一つの敷地として使用するもの。  
2 当該地区計画の決定告示の日以降、公共事業により当該規定に不適合となった敷地全部を一つの敷地として使用するもの。  
3 防災倉庫等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。  
(注2) 道路境界線とは、地区計画に定める道路計画線をいう。なお、地区計画で道路が拡幅されない箇所は、現況の道路境界線とする。  
(注3) 区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり

# 川井西地区 まちの将来像



工業地の集積を  
目指した地区

工業地と商業地が  
集積した地区

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

凡例

地区計画決定区域		
地区区別線		
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		

■地区計画区域の建築物の主な用途制限

参 考

用途地域と地区計画 建築物の区分		用途地域	地区の名称				備考	
			A地区	B地区	C地区	D地区		
居住・宗教・福祉・公益施設	住宅	○	○	×	○	○		
	共同住宅	○	○	×	○	○		
	寄宿舎 下宿	○	○	△	○	○	△事業所と寄宿舎は 一団とした土地であること △下宿は不可	
	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	○	○	×	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設など	○	○	×	○	○		
	保育所、診療所、一般公衆浴場	○	○	×	○	○		
	神社、寺院、教会、公衆電話所など	○	○	×	○	○		
	郵便局、地方公共団体の支庁舎、巡査派出所など	○	○	×	○	○		
	税務署、警察署、保健所、消防署など	○	○	×	○	○		
	病院	×	×	×	×	×		
施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校等	×	×	×	×	×		
	大学、高専、専修学校など	×	×	×	×	×		
	図書館等	○	○	×	○	○		
商業・業務施設	店舗・飲食店（10,000㎡以下）	○	○	×	○	○		
	事務所	○	○	○	○	○		
	旅館・ホテル	×	×	×	×	×		
	自動車教習所	○	○	×	×	○		
	畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの）	○	△	×	×	△	△ペットホテルは可	
	倉庫業を営む倉庫	○	○	○	×	○		
自動車庫	単独車庫（300㎡以下で2階以下）	○	○	○	○	○		
	建築物附属自動車車庫	○	○	○	○	○		
運動施設	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	○	○	×	×	○		
風俗営業	マージャン店、ぱちんこ店、射的場、勝馬投票券売場など	○	○	×	×	○	10,000㎡以下	
	カラオケボックスなど	○	○	×	×	○		
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールなど	×	×	×	×	×		
	個室付浴場業の公衆浴場など	×	×	×	×	×		
施設	劇場、映画館、演芸場、観劇場など	×	×	×	×	×		
工場など	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、建具屋、自転車店等 作業場の床面積が50㎡以内（原動機制限）	○	○	○	○	○		
	工場	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの	○	○	○	○	○	
		危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	○	○	○	○	○	
		危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの	○	×	○	○	○	
		危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがあるもの	○	×	×	△	×	△金属の溶融・精錬（50℃を超えるるつば・かまを使用）を除く
自動車修理工場	○	○	○	○	○			
危険物施設	のガ火貯ス薬蔵な類・ど処の石理危油施険類設物	○	量が非常に少ないもの	○	○	○	○	
	量が少ないもの		○	○	○	○		
	量がやや多いもの		○	×	○	×	○	
	量が多いもの		○	×	×	×	○	

○：建築できる △：条件付きで建築できる ×：原則として建築できない