

(く の む か い)

# 久能向地区計画

約14.2ha

工事着手の30日前までに届出が必要です。

平成16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、JR東海道本線袋井駅の北約1.3km、国道1号に近接する市街地に位置し、土地の有効利用と生活の利便性に優れた環境良好な市街地を形成する地区として位置づけられている。</p> <p>現在、組合施行の久能向土地区画整理事業が進められており、整備済の都市計画道路川井山梨線に加え、都市計画道路川井久能向線及び区画道路、公園等の公共施設整備と合わせて宅地が整備され、住宅を主とした街並みが形成される地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し建築物等の規制・誘導を行い、沿道住宅地とその周辺の住宅地が調和した土地利用を図り、ゆとりとうるおいのある居住環境を形成することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"><li>1 地区の整備、開発の方針 農地等の未利用地の宅地としての有効利用、狭小道路の解消を図るため、現在進められている土地区画整理事業により道路、公園等の公共施設の整備と合わせて宅地の整備を図り、住宅を主とした良好な市街地形成を図る。</li><li>2 地区施設の整備の方針 土地区画整理事業等により都市計画道路、区画道路、公園、その他の公共施設が一体的に整備されるため、これらの施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</li><li>3 建築物等の整備の方針 整備される宅地の細分化を防止するとともに、良好で美しい環境を形成・保持するため、建築物の用途、壁面の位置、高さ、形態・意匠について規制するほか、緑豊かな地区景観の整備、保全及び地震防災の観点からかき・さくの構造を誘導する。</li></ol>
土地利用に関する方針	<p>沿道地及び住宅地の健全で調和のとれた居住環境を実現するため、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。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 沿道住宅地区（A地区） 都市計画道路川井山梨線の沿道地区として、生活に必要な便利施設の立地を許容するとともに、周辺の住宅地と調和した住宅地としての土地利用を図る。</li><li>2 中高層住宅地区（B地区） ゆとりとうるおいのある良好な居住環境を創出するため、低層住宅及び中高層住宅が調和した住宅地としての土地利用を図る。</li><li>3 低層住宅地区（C地区） ゆとりとうるおいのある良好な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。</li></ol>

■久能向地区計画【地区整備計画(建築物等に関する事項)】

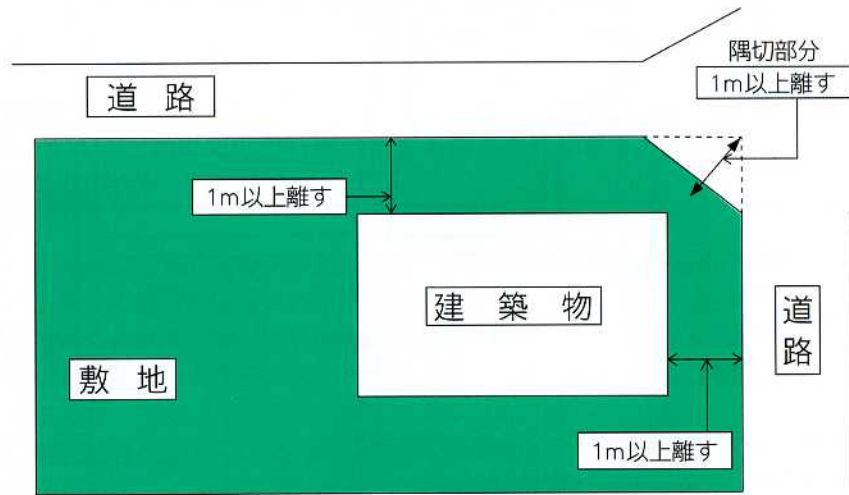
地区の区分	地区の名称	沿道住宅地区(A地区)	中高層住宅地区(B地区)	低層住宅地区(C地区)
	用途地域	第二種住居地域	第二種中高層住居専用地域(準住居地域:調整池部分)	第一種低層住居専用地域
	容積率	200%	150% (200%)	100%
	建ぺい率	60%	60% (60%)	50%
	地区の面積	約2.3ha	約5.0ha	約6.9ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)ホテル又は旅館 (2)ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類する運動施設 (3)カラオケボックスその他これらに類するもの (4)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 (5)自動車教習所 (6)床面積の合計が15m <sup>2</sup> を超える畜舎	※用途地域において用途の制限があります。	※用途地域において用途の制限があります。	
建築物の敷地面積の最低限度	200m <sup>2</sup>		※用途地域において200m <sup>2</sup> 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(玄関ポーチ等)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以上離さなければならない。 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30m <sup>2</sup> 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10m <sup>2</sup> 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15m <sup>2</sup> 以下でかつ軒の高さが2.5m以下のもの			
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は12mとする。 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗して得たものに、6.5mを加えたもの以下とする。		※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	過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地全体の地盤面の高さは、敷地に接する道路端の最高の高さから30cm以下とする。 なお、久能向土地区画整理事業施行時においてこの高さを超えている敷地については、現に存する高さを超えて盛土してならない。 ただし、雨水・汚水の排水に必要な勾配がとれない場合、市長が認めることにより、施工上必要な最低限度の盛土をすることができる。			
かき又はさくの構造の制限	道路に面してかき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1.2m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1.2m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)			

川井山梨線を中心線から東西へそれぞれ38m



## ◆ 壁面の位置の制限

敷地内空地の確保や日照、採光、通風などの環境空間を保持するとともに、火災時における延焼の危険性がないような安全な住宅地を形成するため、道路や隣地からの建築物の壁面の位置を定めます。

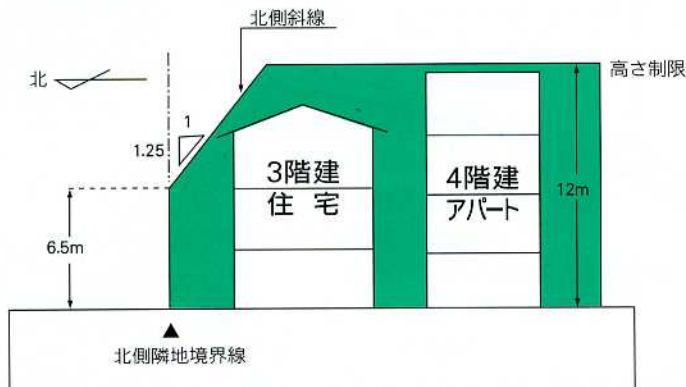


## ◆ 建築物等の高さの最高限度

敷地間の天空眺望の確保等、ゆとりある良好な居住空間を持った市街地を形成するため、また、北側の敷地への日照にも配慮（北側斜線制度）し、建築物等の高さの最高限度を定めます。

突出した高層建築物は、周りの住環境に大きな影響を与え、また、景観上も好ましくありません。

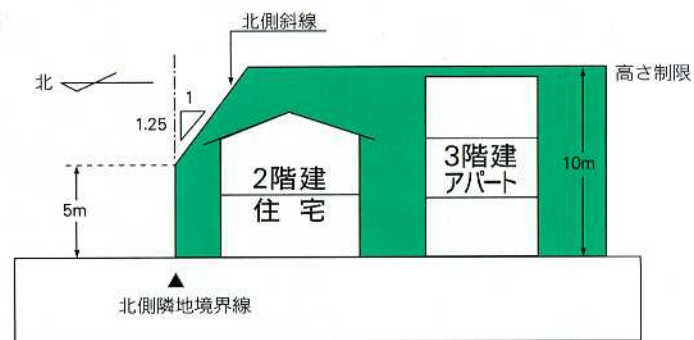
沿道住宅地区（A地区）  
中高層住宅地区（B地区）



■ 建築物を建てられる空間

低層住宅地区（C地区）

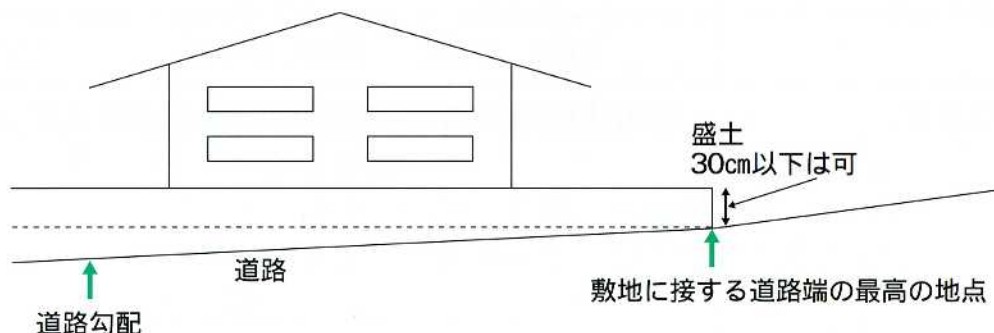
注：既に用途地区（第一種低層住居専用地域）により制限されています。



■ 建築物を建てられる空間

## ◆ 盛土の制限

隣地間の雨水排水の問題や過度な盛土による日照障害等の住環境の悪化を防止するため、また、隣地との盛土の競争が起こらないように、盛土の上限を定めます。



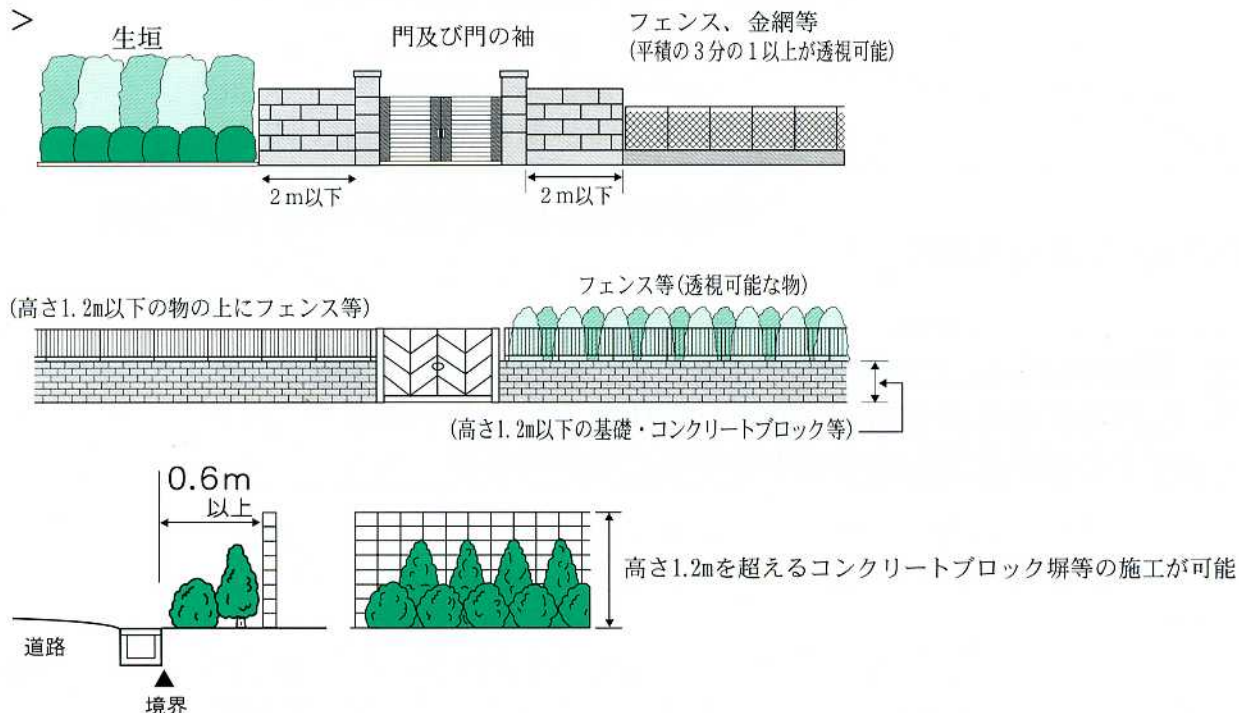
## ◆ かき又はさくの構造の制限

街並みの調和や植栽による潤いや季節感を演出することができ、また、地震等の災害時に倒壊し、人命に影響を及ぼすのみならず、避難路をふせいでしまう可能性もあり、防災面で支障がないように、かき又はさくの構造の制限を定めます。

道路に面してかき又はさくを設ける場合は、「生け垣」、「木又は竹製」、「フェンス、金網等で透視可能なもの」となりますが、高さ1.2m以下の部分は、コンクリートブロック塀等の施工が可能です。

また、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すれば、高さ1.2m以上のコンクリートブロック塀等の施工が可能です。

< 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>

**R100**  
 古紙率100%の再生紙使用