

(ね ぎ や)

祢宜弥地区計画

約20.0ha

工事着手の30日前までに届出が必要です。

平成12年3月21日決定
平成19年1月26日変更

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

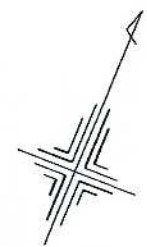
をする場合には、工事に着手する30日前までに市へ届出をする必要があります。

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、近郊には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>
その他当該区域の整備・開発及び保全の方針	<ol style="list-style-type: none">1 土地利用の方針 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もち、自然と共生し、緑豊かで落ち着いた地区を形成するため、地区を5つに区分し、それぞれの整備方針を次のように定める。<ul style="list-style-type: none">・鉄道沿線地区（A地区） 駅の利便性を生かしつつ、鉄道沿線の環境に配慮し、緩衝機能を併せ持つ、主ににぎわいを創出するサービス業務系施設を誘導する土地利用を図る。・新駅北口商業業務地区（B地区） 市東部の玄関口として魅力のある駅前空間を形成し、地域住民や駅利用者などの生活を支援する商業系施設を主体とした土地利用を図る。・祢宜弥線沿道住宅地区（C地区） 都市計画道路祢宜弥線の沿道は、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と中・低層の住宅が調和した土地利用を図る。・原野谷川眺望住宅地区（D地区） 原野谷川の開放的な空間に中高層住宅を主体とした潤いのある土地利用を図る。・低層住宅地区（E地区） 原野谷川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。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。
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）

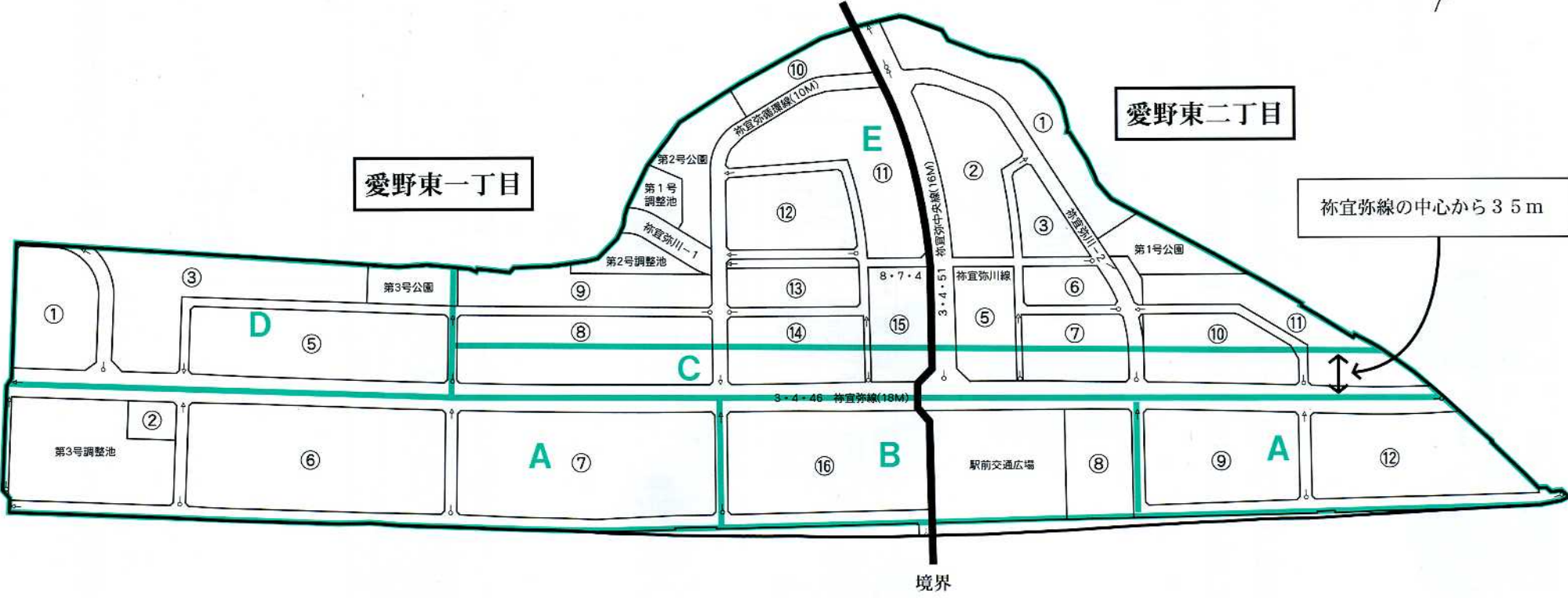
地区の区分	地区の名称	鉄道沿線地区	新駅北口商業業務地区	祢宜弥線沿道住宅地区	原野谷川眺望住宅地区	低層住宅地区
		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
	用途地域	準工業地域	近隣商業地域	第二種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
	容積率	200%	300%	150%	150%	80%
	建ぺい率	60%	80%	50%	50%	50%
	地区の面積	約5.9ha	約2.3ha	約2.2ha	約2.4ha	約7.2ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅 (2) スケート場、スキー場 (3) 射的場、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 (4) 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	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の1階部分を居住の用に供するもの ただし、上階への出入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) 店舗、飲食店及び事務所に供する部分の床面積が、1,000㎡を超えるもの (2) 大学、高等専門学校	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	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）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）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20mとする。		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、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5mを加えたものの以下とする。	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、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	建築物の形態	1 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、建築物の地盤面は、祢宜弥川より北及び東側部分については、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。			
	付属物	都市計画道路祢宜弥線（駅前交通広場を含む）及び祢宜弥中央線沿線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置、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 広告板、広告塔を設置する場合は、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 広告板、広告塔を設置する場合、これらの掲出面は、道路境界線から1.0m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下端までの高さが3m以上のものについてはこの限りでない。				
	垣又はさくの構造の制限	道路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) 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を除く。				



愛野東二丁目

愛野東一丁目

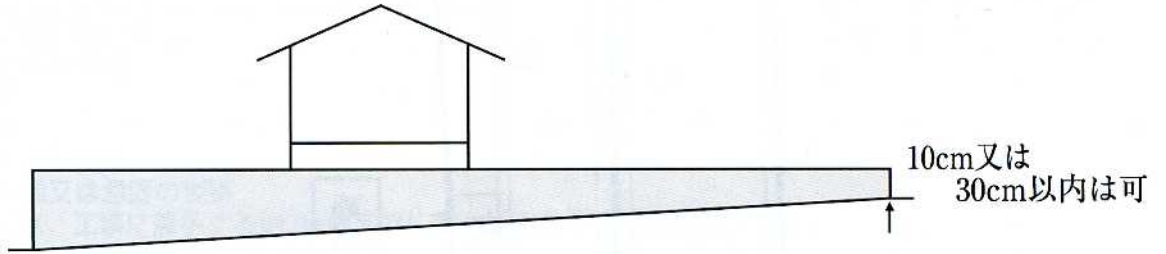
祢宜弥線の中心から 3.5 m



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



敷地に接する道路端の最高の地点

(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。

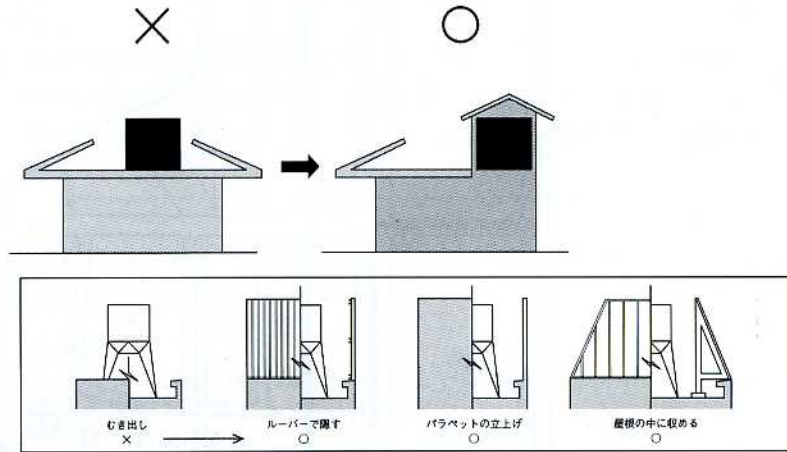
<塔屋>

●塔屋とは

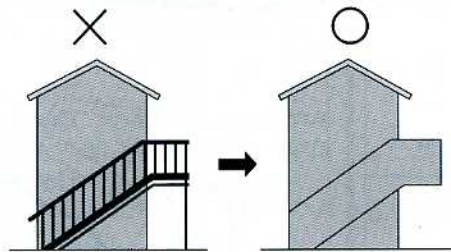
屋上に突出した

- ・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>



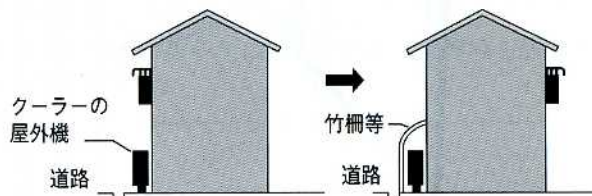
2 建築付帯設備

都市計画道路祇宜弥線（駅前交通広場を含む）、祇宜弥中央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かルーバー（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。

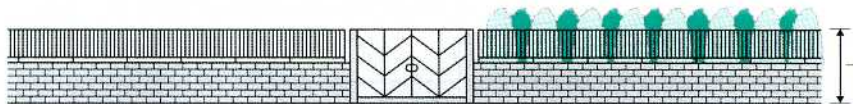
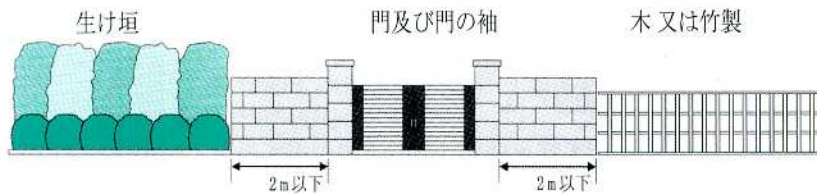


垣又はさくの構造の制限について

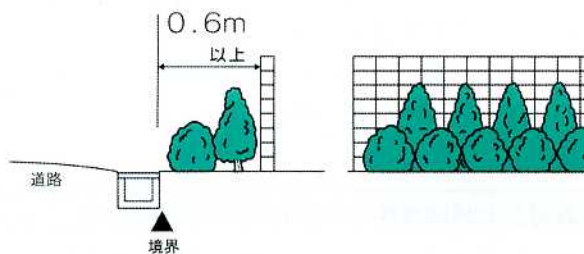
道路に面して垣、さくを設ける場合は、「生け垣」、「木や竹製」のものとなりますが、60cm以下の部分は、ブロック等が可能です。

また、道路から0.6m以上後退し、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 >



(高さの合計が60cm以下の基礎・コンクリートブロック・フェンス等)



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

TEL 0538-44-3122 (直通)

R100
古紙配合率100%再生紙