

(たはらしゅうらく)

田原集落地区計画

約40.5ha

平成18年9月27日決定

工事着手の30日前までに届出が必要です。

集落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。

■区域の整備及び保全に関する方針

集落地区計画の目標	<p>本地区は、袋井市の南西に位置し、古い歴史を持つ豊かな農村地帯の拠点集落であるが、袋井駅周辺を中心市街地に近接している事から、人口の流入により土地利用の宅地化が進み、狭小住環境の悪化等の問題も生じている。</p> <p>今後、予想される無秩序な宅地化による居住環境の悪化、田園的な景観を保全するため、田園土地地区画整理事業等による基盤整備を行いつつ、集落内の既存事業所と共存し、営農環境や自然環境と調和した良好な居住環境を保持する集落の形成を図ることを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>地区の特質を生かし、周辺の良い農用地の保全に配慮しつつ、基本的に当該既存集落及びその周辺を含めた一体的な居住環境の向上を図るため、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> <ol style="list-style-type: none">1 既存低層住宅地区（A地区） 既存低層住宅地区は、地区内で地域特性の優れた良好な居住環境を形成している農家集落であり、その居住環境や景観の保全を図りつつ道路、排水路等を整備し、ゆとりと潤いのある良好な居住環境の低層住宅地としての土地利用を図る。2 一般住宅地区（B地区） 地区幹線道路の沿道の利便性を生かすとともに、周辺の営農環境、自然環境及び居住環境に配慮する中で、住宅を主体に、店舗等の生活利便施設が立地できる地区とし、隣接の低層専用住宅地区と調和したゆとりと潤いのある土地利用を図る。3 低層専用住宅地区（C地区） 営農環境及び周囲の自然環境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、田原田園土地地区画整理事業により低層の住宅を主体とした土地利用を図る。4 既存住宅地区（D地区） 既存住宅地区は、地区内で地域特性の優れた良好な居住環境を形成している農家集落であり、その居住環境や景観の保全を図りつつ、ゆとりと潤いのある良好な居住環境の住宅地としての土地利用を図る。
集落地区施設の整備の方針	<p>良好な居住環境の整備を図るため、当該区域内主要道路は幅員6m以上とする。既存集落では未整備道を中心に現道を生かして幅員4m～6mの道路を整備する。田園土地地区画整理事業予定区域にあっては、原則として幅員5m以上の区画道路を計画的に配置する。また、道路整備と併せて排水路の整備を図る。</p> <p>公園は、住民の利便性も考慮した配置をし、地域の特性を生かしながら整備をする。</p>
建築物等の整備の方針	<p>優れた農村の特質を生かし、豊かな緑や日照、眺望を確保しつつ、集落内の既存事業所との調和を図りながら防災上の安全性の向上を図るため、建築物の用途の制限、建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度を定め、さらに一般住宅地区及び低層専用住宅地区については、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、地震時等におけるブロック塀等の倒壊の危険性に対処しながら、潤いのある集落づくりをするため、緑化の推進と良好な集落景観形成に資するため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
溢水湛水災害防止の方針	<p>雨水による集落内の溢水、湛水の災害防止の向上を図るために、排水路網の整備を図り、一般住宅地区及び低層専用住宅地区にあっては、区域内で調整池を整備し、洪水調整を行う。</p>

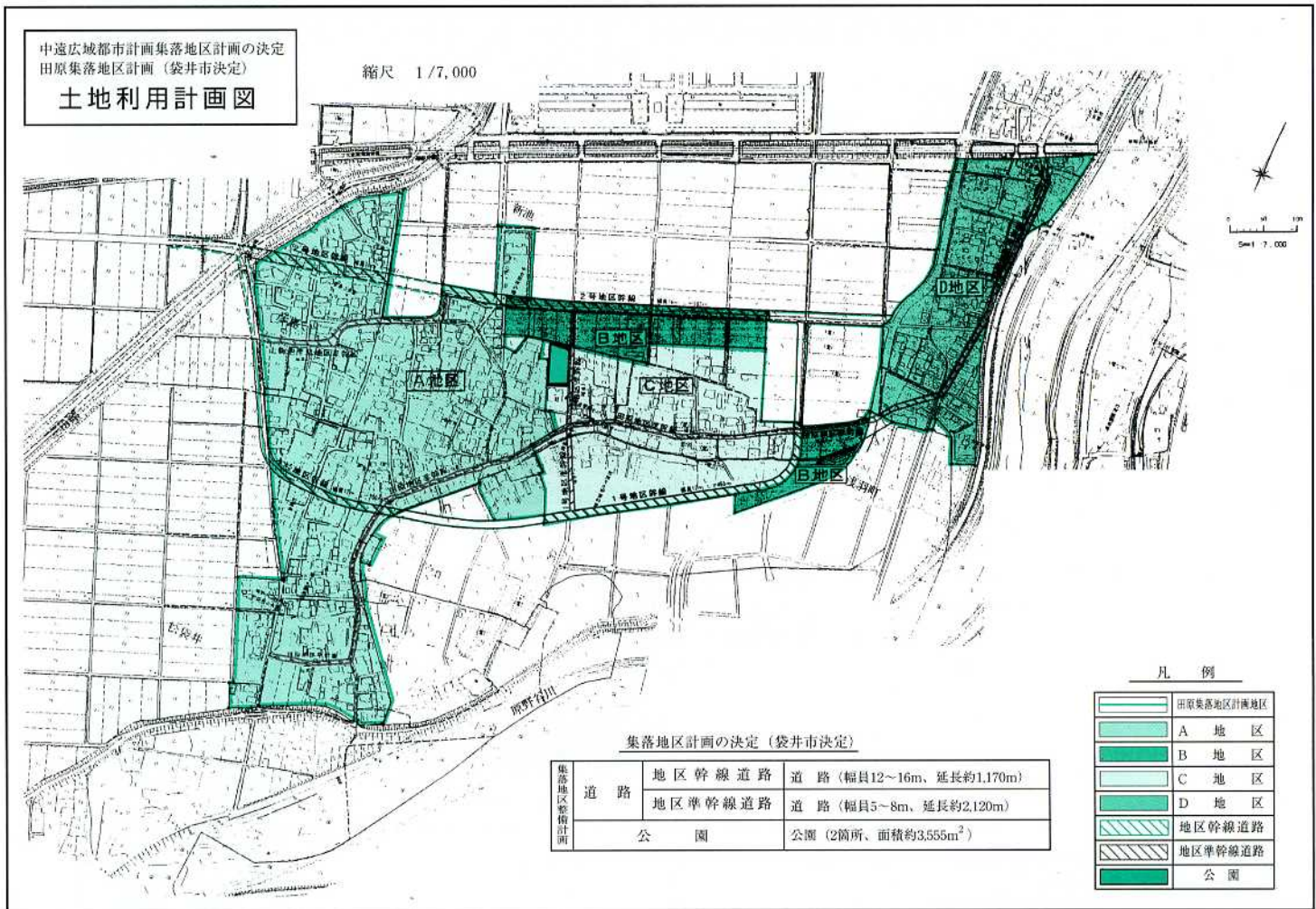
田原集落地区計画【集落地区整備計画（建築物等に関する事項）】

地区	地区の名称	既存低層住宅地区 (A地区)	一般住宅地区 (B地区)	低層専用住宅地区 (C地区)	既存住宅地区 (D地区)
区分	容積率	— (200%)	— (200%)	— (200%)	— (200%)
	建ぺい率	— (60%)	— (60%)	50%	— (60%)
	地区の面積	約 21.9 ha	約 3.5 ha	約 8.6 ha	約 6.5 ha
※ 集落地区計画 で定めた建築物 についてわかりやすく記 載しています。	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 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うち政令で定めるもの 共同住宅、寄宿舎又は下宿 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの 寺社、寺院、教会その他これらに類するもの 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 公衆浴場（個室付浴場業を除く）、診療所、巡回派出所、公衆電話その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 病院、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500m²以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 自動車庫で床面積の合計が300m²以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 公益上必要な建築物で政令で定めるもの 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。） 建築基準法施行令第130条の3第1号に定める事務所で床面積の合計が150m²以下かつ2階以下のもの 建築基準法別表第二（ぬ）項第1号及び第2号に定める建築物以外の工場で床面積の合計が1,000m²以下のもの 都市計画法第29条第1項第2号に定める農作業場等の建築物で農業の用に供するもの 	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 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うち政令で定めるもの 共同住宅、寄宿舎又は下宿 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの 寺社、寺院、教会その他これらに類するもの 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 公衆浴場（個室付浴場業を除く）、診療所、巡回派出所、公衆電話その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 病院、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500m²以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 自動車庫で床面積の合計が300m²以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 公益上必要な建築物で政令で定めるもの 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。） 建築基準法施行令第130条の3第1号に定める事務所で床面積の合計が150m²以下かつ2階以下のもの 建築基準法別表第二（ぬ）項第1号及び第2号に定める建築物以外の工場で床面積の合計が1,500m²以下のもの 都市計画法第29条第1項第2号に定める農作業場等の建築物で農業の用に供するもの 	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 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うち政令で定めるもの 共同住宅、寄宿舎又は下宿 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの 寺社、寺院、教会その他これらに類するもの 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 公衆浴場（個室付浴場業を除く）、診療所、巡回派出所、公衆電話その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。） 都市計画法第29条第1項第2号に定める農作業場等の建築物で農業の用に供するもの 	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 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うち政令で定めるもの 共同住宅、寄宿舎又は下宿 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの 寺社、寺院、教会その他これらに類するもの 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 公衆浴場（個室付浴場業を除く）、診療所、巡回派出所、公衆電話その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 病院、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500m²以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 自動車庫で床面積の合計が300m²以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 公益上必要な建築物で政令で定めるもの 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。） 建築基準法施行令第130条の3第1号に定める事務所で床面積の合計が150m²以下かつ2階以下のもの 建築基準法別表第二（ぬ）項第1号及び第2号に定める建築物以外の工場で床面積の合計が1,000m²以下のもの 都市計画法第29条第1項第2号に定める農作業場等の建築物で農業の用に供するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	—	200m ² （適用除外規定あり）	—	—
壁面の位置の制限	—	<p>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。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合は除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 別棟の自動車庫で延べ床面積が30m²以下でかつ軒の高さが2.5m以下のもの 別棟の物置で延べ床面積が10m²以下でかつ軒の高さが2.5m以下のもの 別棟の自転車置き場で延べ床面積が15m²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10mとする。	建築物の高さの最高限度は12mとする。	建築物の高さの最高限度は10mとする。	建築物の高さの最高限度は12mとする。	
垣又はさくの構造の制限	—	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣とする。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 木又は竹製のもの 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 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。） 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1.0m以下のもの 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 	—	—	

※建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定は、土地区画整理事業などにより仮換地の指定や換地処分を受けた土地で、その全部を一の敷地として使用するものなどについては適用除外とします。

■集落地区整備計画（集落地区施設の配置及び規模）

道 路	地区幹線道路	道 路（幅員12～16m、延長約1,170m）
	地区準幹線道路	道 路（幅員5～8m、延長約2,120m）
公 園		公園（2箇所、面積約3,555m ² ）



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
電話 0538-44-3122 FAX 0538-44-3145