

豊沢地区計画

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 7.8ha

令和2年3月16日決定

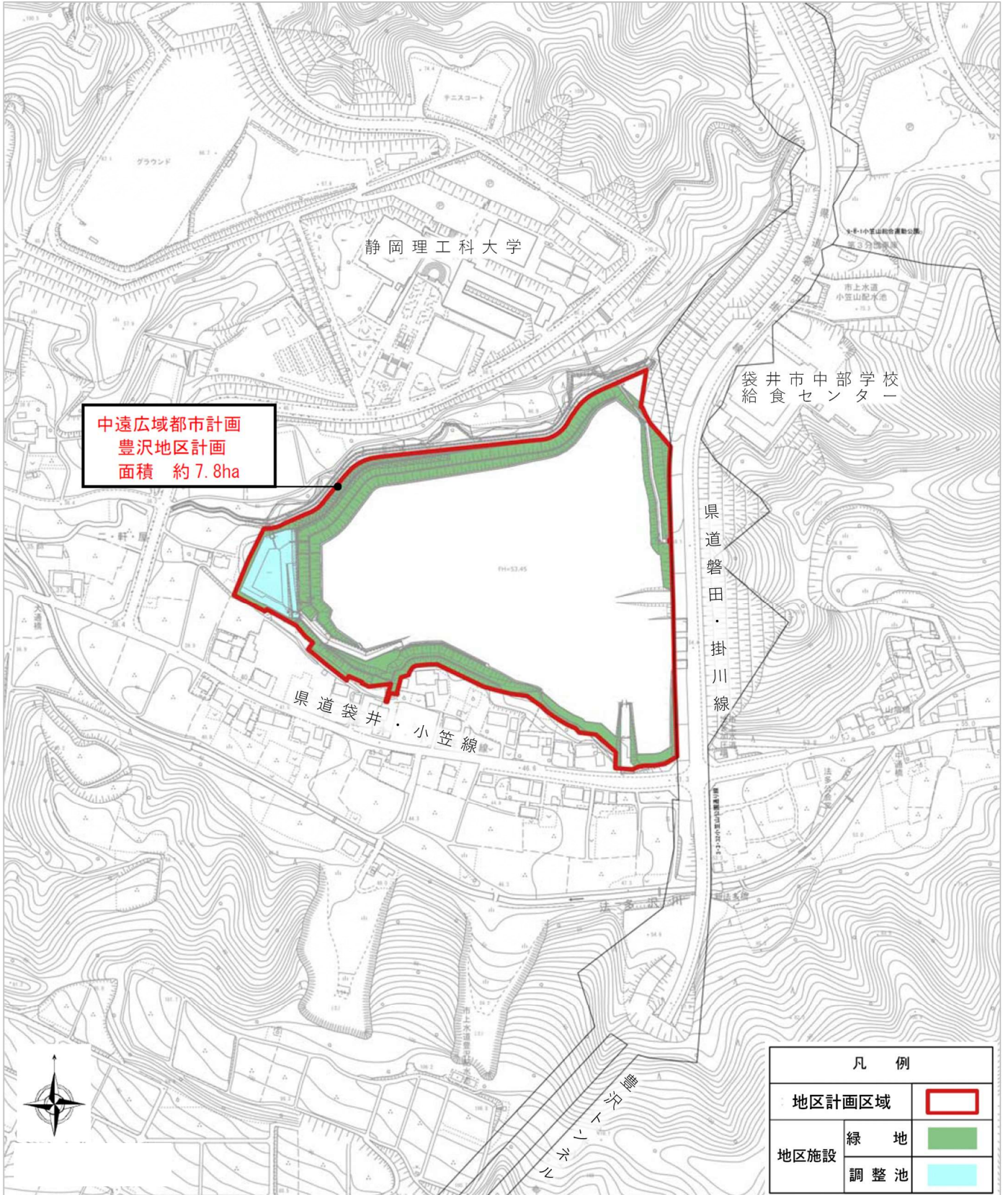
■地区計画の目標と区域の整備・開発及び保全の方針

<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、袋井市の小笠山山麓の丘陵地に位置し、東名高速道路の袋井インターチェンジ及び、掛川インターチェンジから約15分と、交通アクセスに恵まれた環境にある。また、袋井市の都市計画に関する基本的な方針等の上位計画において、魅力的な雇用の場の創出と地域経済の活性化に向け、新規産業の立地を促す次世代産業地に位置付けられており、工業用地として土地利用が図られている地区である。</p> <p>このため、周辺の住環境や農地・丘陵地等の自然環境との調和や緑豊かで良好な環境の工業用地の保全に努めるとともに、今後、土地利用転換等が生じる場合においても、引き続き、都市活力を支える工業用地として維持していくことを目標とする。</p>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p><土地利用の方針></p> <p>小笠山山麓の良好な自然環境や景観に配慮した郊外型のゆとりある工業用地の形成を目指す。</p> <p><地区施設の整備の方針></p> <p>開発行為で整備された緑地、調整池の適切な維持・保全に努める。</p> <p><建築物等の整備の方針></p> <ol style="list-style-type: none">1 工業用地としての機能維持を図るため建築物等の用途の制限を定める。2 用途地域外の建築形態規制の数値に合わせて、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度を定める。3 小笠山山麓の自然環境や茶畑等の美しい農の風景との調和を図るため、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、垣又はさくの構造の制限、建築物等の形態・意匠の制限を定める。 <p><その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針></p> <p>事業活動に伴い生ずる環境汚染（大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動等）を未然に防止し、周辺の住環境や農地・丘陵地等の自然環境の保全に努める。</p>


■地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公園・緑地	緑地 緑地面積：約 16,980 m ²
		その他の公共空地	調整池 調整池容量：約 8,880 m ³ 調整池面積：約 2,820 m ²
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、主たる建築物に付属するものは、この限りではない。</p> <p>(1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 店舗等</p> <p>(4) ホテル、旅館等</p> <p>(5) 遊戯施設、風俗施設等</p> <p>(6) 幼稚園、学校、図書館等</p> <p>(7) 巡査派出所、郵便局等</p> <p>(8) 神社、寺院、教会等</p> <p>(9) 病院</p> <p>(10) 公衆浴場、診療所、保育所等</p> <p>(11) 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等</p> <p>(12) 老人福祉センター、児童厚生施設等</p> <p>(13) 自動車教習所</p> <p>(14) 自動車車庫、倉庫等</p> <p>(15) 畜舎</p> <p>(16) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が 50 m²以下(原動機の制限有り)</p> <p>(17) 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工場</p> <p>(18) 自動車修理工場</p>	
	容積率の最高限度	200%	
	建蔽率の最高限度	60%	
	壁面の位置の制限	<p>県道磐田掛川線、県道袋井小笠線との境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は、15m以上としなければならない。ただし、床面積の合計が 30 m²以下でかつ軒の高さが 3.0m以下の建築物は、この限りではない。</p>	
	建築物の高さの最高限度	31m	
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路及び隣地に面して垣又はさくを設ける場合は、次のいずれかとする。</p> <p>(1) 生け垣又は植栽</p> <p>(2) 地盤面からの高さが 2.0m以下で透視可能なフェンス（基礎を設ける場合は、地盤面からの高さを 0.6m以下とする。）</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>次のように定める。</p> <p>(1) 建築物及び工作物の屋根及び外壁の色彩は、周辺の丘陵地等の自然景観と調和した色彩とする。</p> <p>(2) 屋外広告物の意匠等は、周辺の丘陵地等の自然景観と調和したものとする。</p>	

■区域図



中遠広域都市計画
豊沢地区計画
面積 約 7.8ha

凡 例	
地区計画区域	
地区施設	緑 地 
	調整池 

■建築物の用途制限

参 考

建築物の用途		制限の内容 ○：建築可能 ×：建築不可	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		×	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が 50 m ² 以下かつ建築物の延べ面積の 2 分の 1 未満のもの		×	
店舗等	10,000 m ² 以下のもの	×	
	10,000 m ² を超えるもの	×	
事務所等		○	
ホテル、旅館		×	
遊戯施設・風俗施設	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	×	
	カラオケボックス等	×	
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的屋、馬券・車券販売所等	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等	×	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	
	図書館等	×	
	巡査派出所、郵便局等	×	
	神社、寺院、教会等	×	
	病院	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	×	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	×	
自動車教習所	×		
工場・倉庫等	自動車車庫、倉庫等	×	
	倉庫業を営む倉庫	○	
	畜舎	×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が 50 m ² 以下(原動機の制限有り)		×
	危険性や環境を悪化させるおそれがある(原動機・作業内容の制限有り)	非常に少ない工場	○
		少ない工場	○
		やや多い工場	○
	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工場(建築基準法別表第二(る)項第 1 号に掲げる事業を営む工場を指す)		×
	自動車修理工場(原動機の制限あり)		×
	火薬、ガス、石油などの危険物の貯蔵・処理の量	非常に少ない施設	○
少ない施設		○	
やや多い施設		○	
多い施設		○	