

土橋地区計画

名 称	土橋地区計画
位 置	袋井市土橋、横井、小山、徳光の各一部
面 積	約 30.6ha
地区計画の目標	<p>本地区は、袋井市都市計画マスタープランにおいて、本地区東側を集落型住宅地、西側を都市活力創出地として位置づけており、計画的な都市の発展と秩序ある土地利用の誘導、さらには良好な住環境の保護・創出を目指していく地区である。</p> <p>このため、本地区東側は、集落型住宅地として豊かさを実感できる良質で持続可能な住環境の保護・創出を図るとともに、西側は、新たな都市活力を創出する産業地として、都市の発展に寄与しつつ、隣接する集落地との環境が調和したまちづくりを推進することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>1 将来にわたり良好な住環境の保全と活力の創出の実現に向けて、本地区を4地区に区分しそれぞれに土地利用の方針を定める。</p> <p>A：住宅地区 良好な住環境を保護し、住宅地として落ち着いた住み良いまちづくりを目指す地区</p> <p>B：生活利便地区 幹線道路沿道の立地を活かした工業系・商業系施設と、住宅等が調和したまちづくりを目指す地区</p> <p>C：住工調和地区 住環境や営農環境、既存の工業系・商業系施設の操業環境が調和したまちづくりを目指す地区</p> <p>D：工業地区 本地区の発展に寄与するとともに、周辺集落の住環境と調和したまちづくりを目指す地区</p> <p>2 建築物の地盤面は、過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、ABC地区は周辺環境に配慮した高さとし、D地区は、建物の地盤面は、工業用地開発事業計画当初の地盤高さを超えないこととする。</p>
地区施設の整備の方針	安全・安心の確保と良好な住環境の創出を図るため、地区施設に道路を定める。
建築物等の整備の方針	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、壁面の後退及び垣またはさく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調和を図る。

地区整備計画	地区施設の 配置及び規模	道路	名 称	幅 員	延 長	配 置
			川井徳光線の一部(北)	11m	約 76m	計画図表示 のとおり
			川井徳光線の一部(南)	12m	約 385m	
			小山鷺巣線の一部	12m	約 644m	
			土橋 7 号線の一部	4m、6m	約 308m	
			土橋 5 号線の一部	4m	約 125m	
			木原土橋線の一部	4m、6m	約 303m	
			土橋 11 号線	6m	約 212m	
			土橋 16 号線の一部	6m	約 93m	
			土橋 22 号線の一部	6m	約 149m	
			土橋 17 号線の一部	6m	約 39m	
			土橋 5 号線の一部	4m	約 125m	

地区 の 区分	名称	A 地区 (住宅地区)	B 地区 (生活利便地区)	C 地区 (住工調和地区)	D 地区 (工業地区)
	面積	約 9.4ha	約 4.0ha	約 3.8ha	約 13.4ha
地 区 整 備 計 画	建築物等に 関する 事項	次に掲げる建築物は、建築してはならない。			
		1. 共同住宅、寄宿舎、下宿 2. 店舗兼用住宅 3. 店舗等 4. 事務所等で床面積が 150 m ² を超えるもの 5. ホテル、旅館 6. 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等 7. カラオケボックス等 8. 麻雀屋、パチンコ屋、射的屋、馬券・車券販売所等 9. 劇場、映画館、演芸場、観覧場等 10. キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等 11. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 12. 大学、高等専門学校、専修学校等 13. 図書館等 14. 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等 15. 神社、寺院、教会等 16. 病院 17. 公衆浴場、診療所、保育所等 18. 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 19. 老人福祉センター、児童厚生施設等 20. 自動車教習所 21. 倉庫業倉庫 22. 畜舎（15 m ² を超えるもの） 23. 単独車庫（附属車庫を除く） 24. 建築物附属自動車車庫（自家用車用車庫は除く）	1. 店舗等で床面積が 500 m ² を超えるもの 2. 事務所等で床面積が 500 m ² を超えるもの 3. ホテル、旅館 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等 5. カラオケボックス等 6. 麻雀屋、パチンコ屋、射的屋、馬券・車券販売所等 7. 劇場、映画館、演芸場、観覧場等 8. キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等 9. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 10. 大学、高等専門学校、専修学校等 11. 神社、寺院、教会等 12. 病院 13. 公衆浴場 14. 自動車教習所 15. 倉庫業倉庫 16. 畜舎（15 m ² を超えるもの） 17. 単独車庫（附属車庫を除く） 18. 建築物附属自動車車庫（自家用車用車庫は除く） 19. 自動車修理工場で作業場の床面積が 50 m ² を超えるもの 20. 危険物や環境を悪化させるおそれがある工場 21. 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	1. 店舗等の床面積が 500 m ² を超えるもの 2. 事務所等の床面積が 500 m ² を超えるもの 3. ホテル、旅館 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等 5. カラオケボックス等 6. 麻雀屋、パチンコ屋、射的屋、馬券・車券販売所等 7. 劇場、映画館、演芸場、観覧場等 8. キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等 9. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 10. 大学、高等専門学校、専修学校等 11. 神社、寺院、教会等 12. 病院 13. 公衆浴場 14. 自動車教習所 15. 畜舎（15 m ² を超えるもの） 16. 単独車庫（附属車庫を除く） 17. 建築物附属自動車車庫（自家用車用車庫は除く） 18. 危険物や環境を悪化させるおそれが少ないまたはやや多い工場 19. 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 20. 上記 18. 19. の工場等で製品等を製造するにあたり必要な材料を貯蔵する施設（量が非常に少ない施設を除く）	1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎、下宿 3. 店舗兼用住宅 4. 店舗等 5. ホテル、旅館 6. 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等 7. カラオケボックス等 8. 麻雀屋、パチンコ屋、射的屋、馬券・車券販売所等 9. 劇場、映画館、演芸場、観覧場等 10. キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等 11. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 12. 大学、高等専門学校、専修学校等 13. 図書館等 14. 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等 15. 神社、寺院、教会等 16. 病院 17. 公衆浴場、診療所、保育所等 18. 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 19. 老人福祉センター、児童厚生施設等 20. 自動車教習所 21. 畜舎（15 m ² を超えるもの） 22. 単独車庫（附属車庫を除く） 23. 建築物附属自動車車庫（自家用車用車庫は除く） 24. パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、建具屋、自転車店等 25. 火薬、マッチ、可燃性ガス、塩素等化学物質、肥料、アスファルト、セメントなどの製造工場 26. 工場等で製品を製造するにあたり必要な材料を貯蔵する施設で火薬、爆薬、導火線など危険性が大きく周辺環境を著しく悪化させるおそれがあるもの

地 区 等 に 関 す る 事 項 画	地区 の 区分	名称	A 地区 (住宅地区)	B 地区 (生活利便地区)	C 地区 (住工調和地区)	D 地区 (工業地区)	
		面積	約 9.4ha	約 4.0ha	約 3.8ha	約 13.4ha	
	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。					
		25. パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、建具屋、自転車店等 26. 自動車修理工場 27. 危険物や環境を悪化させるおそれがある工場 28. 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 29. 上記 27. 28. の工場等で製品等を製造するにあたり必要な材料を貯蔵する施設	22. 上記 20. 21. の工場等で製品等を製造するにあたり必要な材料を貯蔵する施設				
		ただし、既に存在する建物で地区計画の決定により建物用途が不適合となる場合は、この限りではない。					
	敷地面積の 最低限度	200 m ²				10,000 m ²	
		ただし、地区計画の決定以前から上記面積未満の敷地については、この限りではない。					
	建築物高さの 最高限度	10m	12m <small>工業地域に指定されている地域は 20m</small>	15m	20m		
		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、A・B 地区は 1.25 を乗じて得たものに 6.5m を、C 地区は 2.5 を乗じて得たものに 12m を加えたものとする。					
	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)および隣地境界線から 1 m 以上離さなければならない。 (注 1) 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 (2) 別棟の自動車車庫で延べ床面積が 30 m ² 以下でかつ軒の高さが 2.5m 以下 (3) 別棟の物置で延べ床面積が 10 m ² 以下でかつ軒の高さが 2.5m 以下 (4) 別棟の自転車置き場で延べ床面積が 15 m ² 以下でかつ軒の高さが 2.5m 以下				道路境界線から、東側は 50m、西・南・北側は 10m 以上離さなければならない。	
色彩・意匠の 制限	1 建築物及び工作物(屋外広告物は除く。)の壁面等の外観の色彩は、日本工業規格 z8721(マンセル値)に基づき、次に示す範囲内とする(無彩色(N)は除く)。ただし、表面に着色していない又は製造過程において着色していない木材、土壁、ガラス等の素材本来がもつ色彩、見付面積の 1/10 未満のアクセント色として着色される部分の色彩、本市の景観と調和すると考えられるもの及びその用途や構造上やむを得ないものについては、この限りでない。 (1) 色相が 0R(10RP)～10R(0YR)において彩度は 4 以下とする (2) 色相が 0YR(10R)～5Y において彩度は 6 以下とする (3) 上記(1)(2)以外の色相において彩度は 2 以下とする						

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区 の 区分	名称	A 地区 (住宅地区)	B 地区 (生活利便地区)	C 地区 (住工調和地区)	D 地区 (工業地区)
		面積		約 9.4ha	約 4.0ha	約 3.8ha	約 13.4ha
		色彩・意匠の 制限		<p>2 広告物の形態は周辺のまちなみ景観と調和したものとする。また、次に掲げる広告物は設置してはならない。</p> <p>(1) 地区内にある施設以外の施設のための広告物及び自己の施設のための広告物で当該施設以外の敷地に設置するもの(公共公益上必要なものは除く。)</p> <p>(2) 屋上広告物</p> <p>(3) ネオンやLED等電飾により点滅するもの</p> <p>(4) 広告塔にあっては高さ 10.0m、広告板にあっては高さ 5.0m を超えるもの</p> <p>3 川井徳光線及び小山鷺巣線の沿道に設置する広告物は、これらの掲出面を道路境界線から 2.0m 以上離すこととする。また、その他の道路の境界線からは、1.0m 以上離すこととする。</p>			
		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。ただし、地盤面(地盤面より道路面が高い場合は道路面とする。)からの高さが 0.6m 以下のもの又は地盤面からの高さが 1.7m 以下で次の各号に該当するものはこの限りでない。</p> <p>(1) 木又は竹製のもの</p> <p>(2) 透視可能なフェンス等(基礎等を設ける場合は、地盤面からの高さを 0.6m 以下とする。)</p> <p>(3) 門及び門の袖(左右それぞれ長さが 2.0m 以下のものに限る。)</p> <p>なお、工場や倉庫等の操業にあたり安全管理上、必要がある場合は上記の限りではない。この場合、道路境界線から 0.6m 以上後退し、後退した敷地部分に緑化を施すとともに、透過可能なフェンス(基礎は 0.6m 以下)とすること。</p>			

(注1) 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。

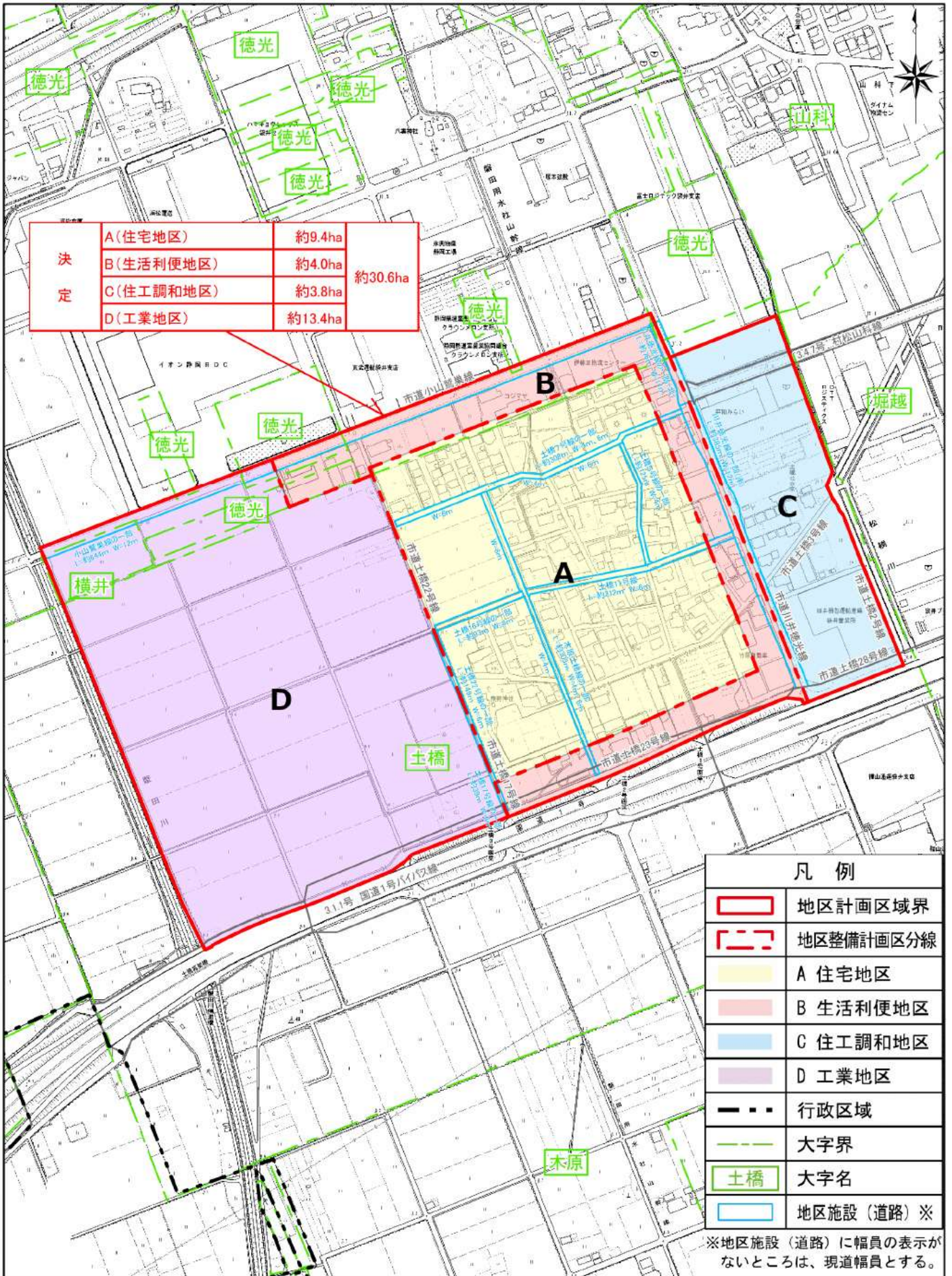
参考資料「建築物等の用途の制限」一覧表

建物の用途		地区				
		A地区	B地区	C地区	D地区	
住宅		○	○	○	×	
共同住宅、寄宿舎、下宿		×	○	○	×	
店舗兼用住宅(非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの)		×	○	○	×	
店舗等で床面積が (飲食店、物販店舗など)	150㎡以下のもの	×	○	○	×	
	150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	○	○	×	
	500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	×	
	1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	
	3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	
	10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	
事務所等で床面積が	150㎡以下のもの	○	○	○	○	
	150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	○	○	○	
	500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	○	
	1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	
	3,000㎡を超えるもの	×	×	×	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	
遊戯施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	
	麻雀屋、パチンコ屋、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、一定規模以下の郵便局等	×	○	○	×	
	神社、寺院、教会等	×	×	×	×	
	病院	×	×	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等 ※公衆浴場を除く	×	○※	○※	×	
	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	×	×	×	×	
倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	
	単独車庫(附属車庫を除く)	×	×	×	×	
	建築物附属自動車車庫 ※自家用車用の車庫は除く	×※	×※	×※	×※	
工場	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、建具屋、自転車店等		×	○	○	×
	自動車修理工場 ※作業場の床面積が50㎡以下		×	○※	○	○
	危険物や環境を悪化させるおそれがある	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 ※火薬、マッチ、可燃性ガス、塩素等化学物質、肥料、アスファルト、セメントなどの製造工場は除く		×	×	×	○※
	上記の工場で製品を製造するにあたり必要な材料(危険物)の貯蔵 ※火薬・爆薬、導火線など危険性が大きく、周辺環境を著しく悪化させるおそれがあるものを除く	量が非常に少ない施設	×	×	○※	○※
量が少ない施設		×	×	×	○※	
量がやや多い施設		×	×	×	○※	
量が多い施設		×	×	×	○※	

○：建てることのできるもの ×：建てられないもの

注：既に存在する建物で「ルール」の適用により建物用途が不適格となる場合は、建築行為等の計画を事前に自治会及び自治会運営委員会へ協議すること

ただし、既に存在する建物で地区計画の決定により建物用途が不適格となる場合は、この限りではない。



決 定	A(住宅地区)	約9.4ha	約30.6ha
	B(生活利便地区)	約4.0ha	
	C(住工調和地区)	約3.8ha	
	D(工業地区)	約13.4ha	

凡 例	
	地区計画区域界
	地区整備計画区分線
	A 住宅地区
	B 生活利便地区
	C 住工調和地区
	D 工業地区
	行政区域
	大字界
	大字名
	地区施設(道路)※

※地区施設(道路)に幅員の表示がないところは、現道幅員とする。

