

やまなし 月見里地区計画

約 44.3ha

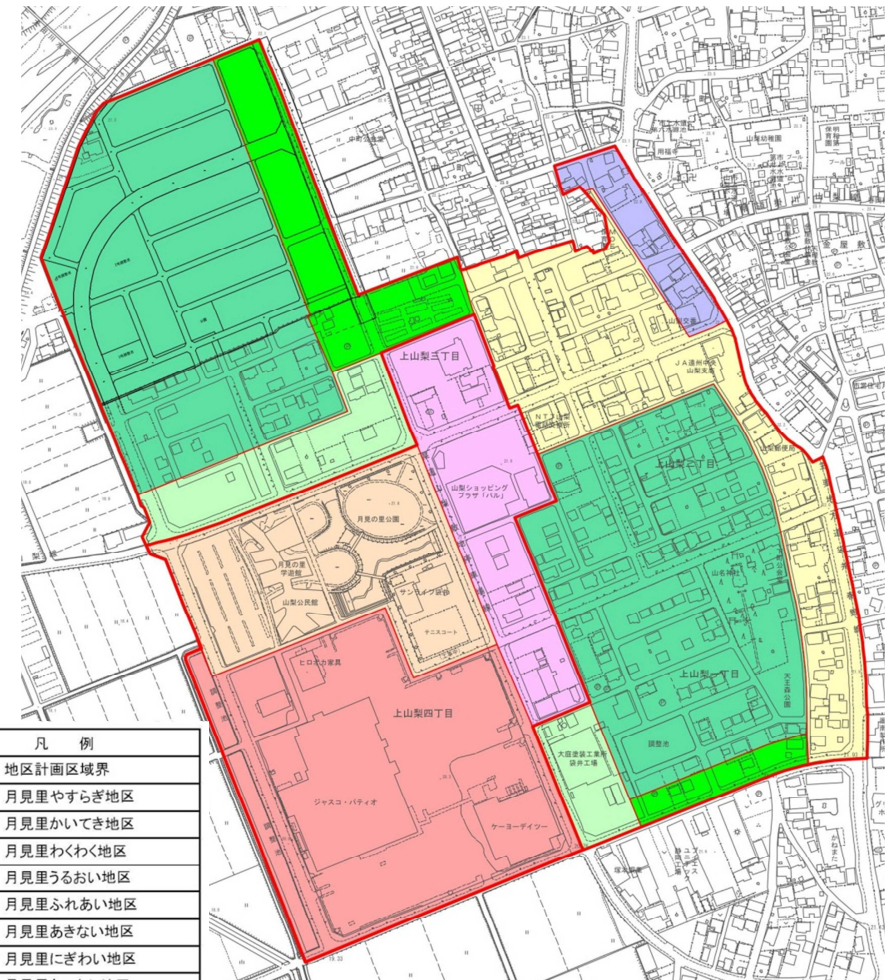
建築物の建築、工作物（かき・柵や屋外広告物等）の建設、外壁等の色の塗り替えをする場合は、着手する 30 日前までに市に届出が必要で。

平成 8 年 1 月 5 日決定
平成 11 年 3 月 15 日変更
平成 27 年 3 月 10 日変更

■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、本市の北部副次核に位置づけられており、上山梨第二土地区画整理事業により、月見の里学遊館、月見の里公園などの公共公益施設並びに大規模商業施設の整備が特定商業集積整備基本構想に基づいて行われるなど、計画的な市街地整備が行われている。そして第二地区北側では、住居系の土地利用を図るため、上山梨第三土地区画整理事業が推進されている。</p> <p>このため、新しい市北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、商業活性化による活気のあるまちづくりの推進と良好な住環境の整備を図ることを目標とする。</p> |
| <p>土地利用の方針</p> | <p>1 市北部の拠点として、健全で調和のとれた地区を実現するため、地区を 8 つに区分し、それぞれの整備方針を次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・月見里ふれあい地区（公共公益施設地区） 特定商業集積整備基本構想の整備地区として、月見の里学遊館や月見の里公園の整備により、隣接する商業集積地区と一体となり、市北部の核にふさわしい拠点を形成する。 ・月見里あきない地区（商業集積地区） 特定商業集積整備基本構想の整備地区として、大規模な商業施設の集積を図り、隣接する公共公益施設地区と一体となり、商業の活性化によるまちづくりの中心核にふさわしいゆとりと潤いのある拠点を形成する。 ・月見里にぎわい地区（沿道商業地区） 都市計画道路山梨商業通り線沿道について、隣接する商業集積地区と一体となり沿道のにぎわいを創出するため、周辺の居住環境に配慮しつつ沿道型の商業業務施設の立地を誘導する。 ・月見里もてなし地区（近隣商業地区） 都市計画道路袋井駅森線の沿道について、商業環境の整備を図り、周辺居住環境と調和のとれた、魅力ある近隣商業地区としての土地利用を図る。 ・月見里うるおい地区（沿道住宅地区 1） 都市計画道路袋井駅森線及び山梨中央通り線の沿道について、居住環境の整備を図るとともに、沿道の利便性を生かし、周辺の居住環境に配慮した商業業務施設の立地を図る。 ・月見里わくわく地区（沿道住宅地区 2） 都市計画道路山梨中央通り線及び山梨商業通り線の沿道について、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。 ・月見里かいてき地区（沿道住宅地区 3） 都市計画道路山梨南通り線及び山梨商業通り線の沿道について、住宅を主体とし、店舗等の生活利便施設が立地できる地区とし、隣接の低層住宅地と調和した土地利用を図る。 ・月見里やすらぎ地区（低層住宅地区） 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。 |

| | |
|-------------------|---|
| | <p>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。</p> <p>3 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、敷地に接する道路端の最高の高さから 20 cm以内とする。</p> |
| <p>地区施設の整備の方針</p> | <p>本地区における地区施設は、土地区画整理事業により整備し、維持・保全に努める。</p> |
| <p>建築物等の整備の方針</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・地区の特性を生かすとともに、魅力ある商業環境や安全かつ快適な居住環境を形成するため、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、建築物の建ぺい率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。 ・地区の良好な景観を形成・維持するため、建築物及び工作物の色彩の制限並びに屋外広告物の設置の制限を定める。 ・うるおいある都市空間を創出し、個性的で秩序ある街並みを形成・維持するため、宅地規模の狭小化防止を目的に建築物の敷地面積の最低限度を定めるほか、都市景観や防災に配慮し、壁面の位置の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 |



| 凡 例 | |
|-----|-----------|
| | 地区計画区域界 |
| | 月見里やすらぎ地区 |
| | 月見里かいてき地区 |
| | 月見里わくわく地区 |
| | 月見里うるおい地区 |
| | 月見里ふれあい地区 |
| | 月見里あきない地区 |
| | 月見里にぎわい地区 |
| | 月見里もてなし地区 |

| 地区の区分 | 地区の名称 | 月見里ふれあい地区 (公共公益施設地区) | 月見里あきない地区 (商業集積地区) | 月見里にぎわい地区 (沿道商業地区) | 月見里もてなし地区 (近隣商業地区) | 月見里うるおい地区 (沿道住宅地区1) | 月見里わくわく地区 (沿道住宅地区2) | 月見里かいてき地区 (沿道住宅地区3) | 月見里やすらぎ地区 (低層住宅地区) | |
|---------------------------|---|---|--|---|--|---|---|---|---|----------------------|
| | 地区の面積 | 約4.6ha | 約8.3ha | 約3.3ha | 約1.1ha | 約5.4ha | 約2.7ha | 約2.9ha | 約16.0ha | |
| 地区整備計画 | 建築物等の用途の制限 | 建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 (1) 集会場、図書館、体育館又は水泳場その他公共・公益上必要な建築物 (2) 前号の建築物に附属するもの | 建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 (1) 店舗、飲食店、事務所 (2) ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (3) カラオケボックス (4) 客席部分が200㎡未満の劇場、映画館 (5) 前各号の建築物に附属するもの | 次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 専用住宅 (2) 学校(幼稚園を除く。) (3) 公衆浴場 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (5) ホテル又は旅館 (6) 自動車教習場 (7) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (8) 倉庫業を営む倉庫 (9) マージャン屋、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 (10) 都市計画道路山梨商業通り線及び山梨中央通り線に面した1階部分を居住の用に供するものただし、上階の住宅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) 学校(幼稚園を除く。) (2) 公衆浴場 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (4) ホテル又は旅館 (5) 自動車教習場 (6) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (7) 倉庫業を営む倉庫 (8) マージャン屋、パチンコ店、射的場、勝馬投票権発売店、場外車券売場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) 学校(幼稚園を除く。) (2) 公衆浴場 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (4) ホテル又は旅館 (5) 自動車教習場 (6) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 | 次に掲げる建築物は建築してはならない (1) 学校(幼稚園を除く。) (2) 公衆浴場 | 次に掲げる建築物は建築してはならない (1) 学校(幼稚園を除く。) (2) 公衆浴場 | 次に掲げる建築物は建築してはならない (1) 学校(幼稚園を除く。) (2) 公衆浴場 | |
| | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 6/10 | | | — | — | — | — | — | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 500㎡ | | 250㎡ | | — | — | 200㎡ | | ※用途地域において200㎡を定めています |
| | 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(隅切部分においては、隅切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はない。 (1) 別棟の自動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 | | | | | | | | |
| | 建築物等の高さの最高限度 | 建築物の高さの最高限度は18m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、10mを加えたもの以下とする。 | | 建築物の高さの最高限度は15m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、10mを加えたもの以下とする。 | | 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、6.5mを加えたもの以下とする。 | | | ※用途地域において10mを定めています | |
| | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 1 建築物及び工作物(屋外広告物は除く)の壁面など外観の色彩は、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)。 (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。 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及び見付面積の10分の1未満の範囲の色彩(アクセントカラー)や、本市の景観と調和すると考えられるもの、その用途及び構造上、規制にそぐわないものについては、当該規定を適用しない。 | | | | | | | | |
| | | 次に掲げる屋外広告は、設置してはならない。ただし、公共公益上必要なもの、冠婚葬祭やイベント等一時的に使用するものを除く。 (1) 月見里地区計画内にある施設以外のための広告物 | | | | | | | | |
| (2) ネオンやLEDなど電飾により点滅する広告物 | | — | | | (2) ネオンやLEDなど電飾により点滅する広告物 | | | | | |
| (3) 屋上広告物 | | — | | | (3) 屋上広告物 | | | | | |
| (4) 高さ10mを超える広告塔 | — | | | (4) 高さ10mを超える広告塔 | | | 高さ5mを超える広告塔 | | | |
| 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、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以上がフェンス等で透視可能なもの (3) 門及び門の袖(左右それぞれ長さが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 (5) 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したものの | | | | | | | | | |

月見里地区計画の届出について

1 地区計画とは

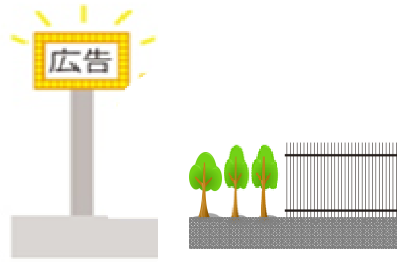
地区計画は、良好なまちづくりを推進するため、地区ごとに定めるきめ細かいルールです。上山梨地区は、土地区画整理事業と地区計画が推進により、地域のみなさんの協力のもとで、良好なまちなみが形成されています。

建築物や工作物の建築にあたっては、事前に市へ届出をお願いします。

2 地区計画の届出が必要な場合



建築物（家、物置、車庫）
などを建築するとき



工作物（かき・柵、屋外広
告物）を建築するとき



建築物や工作物の色の塗り
替えを行うとき

3 月見里地区計画の主な内容

| 項目 | | 概要 |
|--------|---------|--------------------------------------|
| 建築物 | 用途の制限 | 建てられる建築物について定めています。 |
| | 最低敷地面積 | 建築にあたり必要な最低敷地面積を定めています。 |
| | 壁面の位置 | 外壁又は柱の面は、道路から1m以上離すこととします。 |
| | 高さの最高限度 | 建築物の高さに関する限度を定めています。 |
| 色彩の制限 | | マンセル値に基づく彩度（色の明るさ）の範囲を定めています。 |
| 屋外広告物 | | 設置できる広告物や、高さ及び点滅する広告物の制限を定めています。 |
| 垣・柵の構造 | | 生け垣を基本とし、その他の垣又は柵を設置する場合の構造等を定めています。 |

※詳細は地区計画パンフレットをご覧ください。

4 届出について

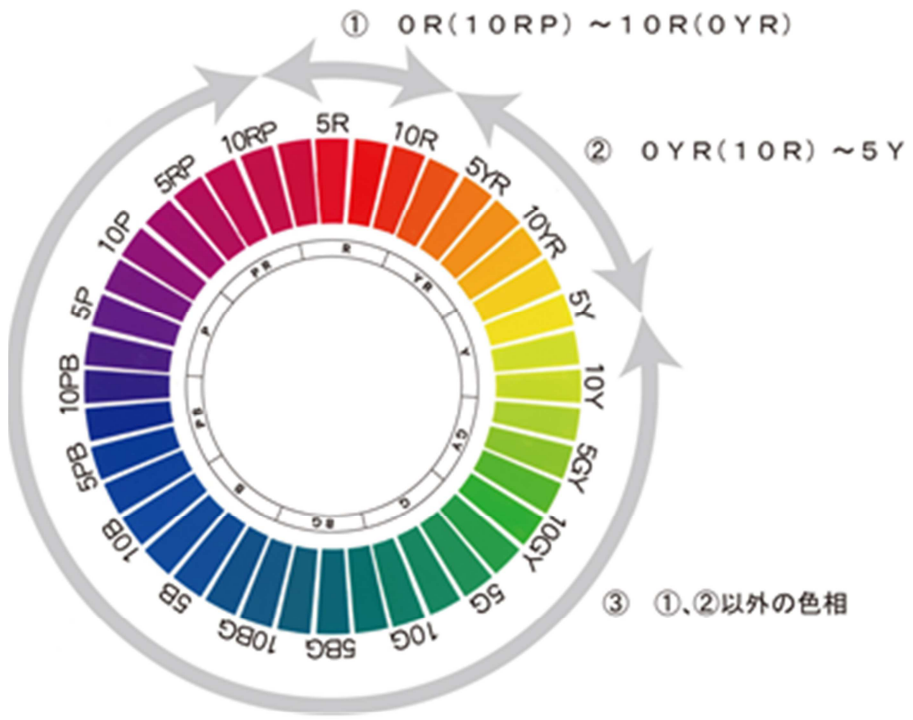
- ・ 工事着手の30日前までに提出をお願いします。
- ・ 届出部数は2部です（1部申請者の控えになります）
 - ①申請書 ②位置図 ③求積図等 ④配置図 ⑤平面図 ⑥立面図 ⑦断面図
 - ⑧色彩がわかる資料

※届出様式は、市ホームページ「地区計画の届出について」からダウンロードできます。

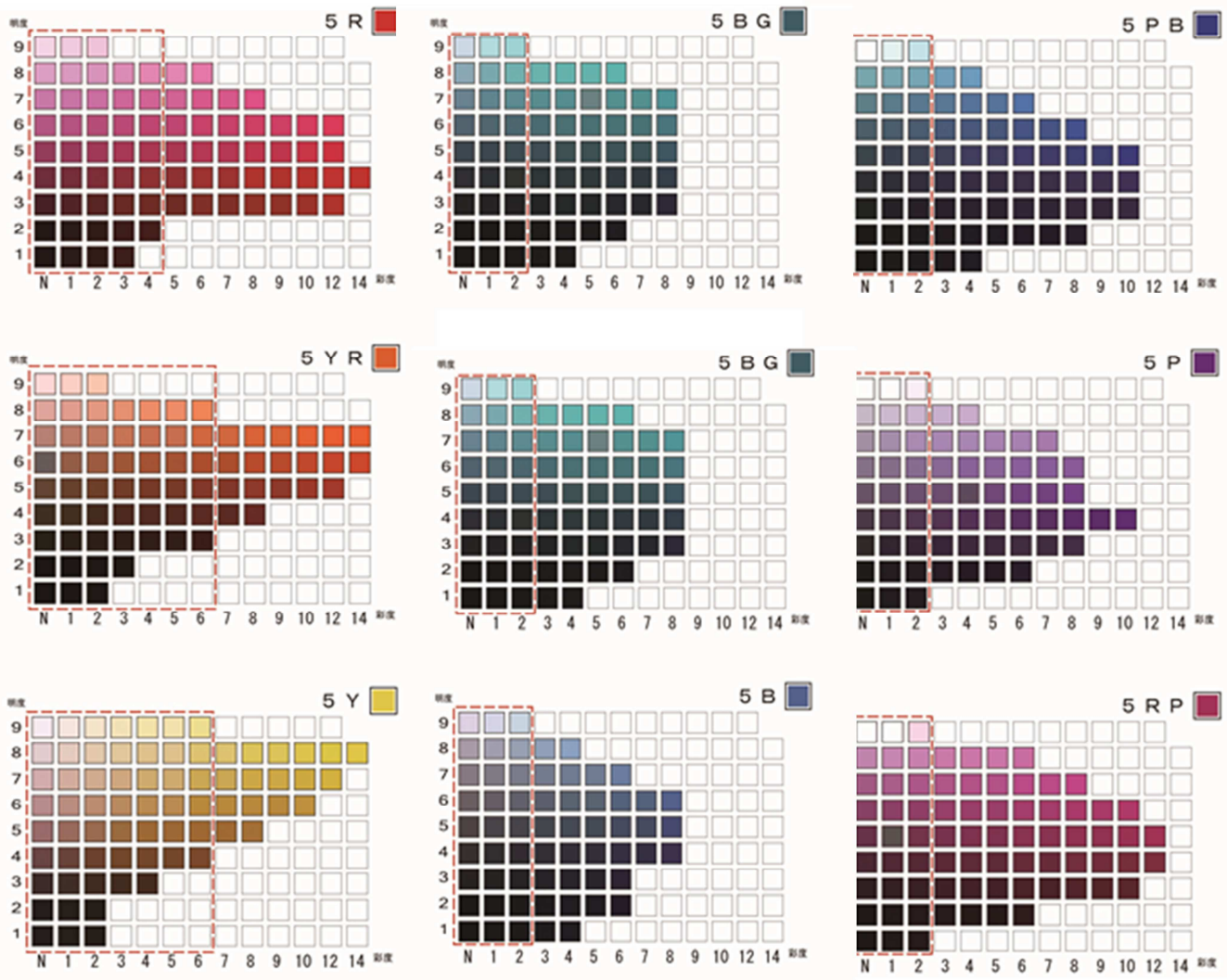
5 提出先

袋井市役所 都市計画課 まちづくり計画室 電話 0538-44-3122

色相の範囲



彩度の範囲



… 月見里地区計画で定める色彩の範囲