

浜松都市計画地区計画の変更（浜松市決定）

浜松都市計画浜北新都市地区計画を次のように変更する。

名 称	浜北新都市地区計画
位 置	静岡県浜松市浜北区 大字内野 字辺田平、字太田坊、字八丁谷、字大谷の各全部 大字内野 字山新田石、字二本ヶ谷、字西町石、字染地石、字孫助山、字権現平山、字富岡の各一部 大字平口 字姥ヶ谷、字己ノ山の各一部 内野台二丁目、内野台三丁目、内野台四丁目の各一部 大字内野の一部
面 積	約 161.9 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、浜松地域テクノポリス計画における中核地区のひとつとして高度技術産業の育成と地域産業の拡大・発展の場としての生産機能、産業立地を支援する高度都市機能、良好な居住機能及び文化・交流機能等を複合的、計画的に整備する地区である。</p> <p>このため、合理的な土地利用のもとに、良好な住宅地及び工業地の配置と緑の創出及び保全を行うことにより、健全な市街地の形成、ゆとりある住環境の維持増進を図ることを目的とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>■土地利用の方針</p> <p>本地区においては、健全で合理的な土地利用を実現し、地区の特性に見合ったきめ細かなまちづくりを進めるため地区を 11 地区に区分し、さらに、土地区画整理事業の造成計画に基づき造成された宅地の形質の維持保全に努める。</p> <p>「A：一般住宅地区（1）」 ゆとりと秩序ある低層住宅地としての市街地形成を図る。</p> <p>「B：一般住宅地区（2）」 地区内の日常サービスに対応する小規模な店舗が立地する市街地形成を図る。</p> <p>「C：斜面住宅地区（1）」 現在の地形を生かした眺望や自然と融和した閑静な市街地形成を図る。</p> <p>「D：斜面住宅地区（2）」 地区内の日常サービスに対応する小規模な店舗が立地する市街地形成を図る。</p> <p>「E：幹線道路沿道地区」 ゆとりある歩行者空間を活かし、沿道型施設等の立地誘導を図る。</p> <p>「F：教育施設地区」 地区内居住者の増加による需要に応じて、学校や幼稚園等教育施設の立地誘導を図る。</p> <p>「G-1：計画施設地区」 計画的に整備され、周辺環境と調和した業務施設や共同住宅等の立地誘導を図る。</p> <p>「G-2：計画住宅地区」 周辺環境に配慮し、計画的に整備される住宅を主体とした閑静な市街地形成を図る。</p> <p>「H：誘致施設地区（1）」 地区の中心部にふさわしい、業務施設及び生活利便施設の立地誘導を図る。</p> <p>「I：誘致施設地区（2）」 住宅の立地を防止し、主として工業の利便の増進を図る。</p> <p>「J：誘致施設地区（3）」 住宅の立地を防止し、工業の利便の増進を図る。</p> <p>■地区施設の整備の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内において保全すべき緑地は、自然環境との調和を図るため、その維持及び保全に努める。 ・ 道路、街区公園、ポケットパーク等の地区施設においては、土地区画整理事業により整備されるので、地区計画においてはより機能が発揮できるよう、その維持及び保全に努める。 <p>■建築物等の整備の方針</p> <p>自然環境と調和し、緑あふれる良好な景観を有する市街地形成を図るため、次のように規制誘導を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の適正な配置、用途構成を図るため、極め細かな用途の制限を行う。 ・ 宅地規模の狭小化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ・ 美しい街並み形成を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。 ・ 公共空地と民有空間の融和を図るため、垣又はさくの構造の制限を行う。 ・ 美しい街並み形成を図るため、地区内にある施設以外の施設のための看板及び広告物の制限を行う。 <p>■その他の整備の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 工場敷地等の大規模敷地については、景観を配慮し、緑化を行う。

「区域は、計画図表示のとおり」

地区 建築物等 整備 計画 事項	地区の 区分	地区の名称 (用途地域)	A：一般住宅地区（1） (第1種低層住居専用地域)	B：一般住宅地区（2） (第2種低層住居専用地域)
		地区の面積	約 70.9h a	約 14.4h a
	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 建築基準法別表2（い）項第4号に規定するもの。 ② 畜舎 ③ 以下に掲げる共同住宅及び長屋 ・1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満のもの。 ・1フロアに5住戸以上のもの。 ・駐車場台数が全戸数未満のもの。		
	建築物の敷地面積の 最低限度	—		
	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は、道路境界線から1.5m以上、隣地境界線から1.0m以上離すこととする。但し、高さ2.3m以下ではみ出し部分（後退線内）の面積が5㎡以下の建築物、高さ2.3m以下で柱、屋根のみの車庫、又は公共下水道の用に供するポンプ施設はこの限りではない。		
	建築物等の形態又は 意匠の制限	地区内にある施設以外の施設のための看板及び広告物は、設置してはならない。また、自己の施設のための看板及び広告物は、当該施設以外の敷地に設置してはならない。但し、公共公益上必要なものはこの限りでない。		
		屋根の形状は、陸屋根以外とする。		
		① 建築物の敷地の地盤面の高さは、造成工事竣工時の高さを変更してはならない。但し、整地、造園、出入り口又は車庫の設置のための変更はこの限りでない。 ② 敷地境界に設ける擁壁は、コンクリート造、練り石積み造及び自然石積み造（高さが1m以下のものに限る。）の強固で安全なもので造り、かつ景観に配慮すること。 ③ 建築物の外壁、屋根は、原色を避け周囲と調和がとれた色合いのものとする。		
	垣又はさくの構造の 制限	① 道路に面して垣又はさくを設ける場合は生垣又は透視可能なフェンス（高さが1.2m以下のものに限るが、高さ0.6m以下の腰積みについてはこの限りではない）とする。但し、門及び長さが左右それぞれ2m以下かつ高さが1.2m以下の門の袖を設置する場合についてはこの限りではないが、門は道路境界より幅0.5m以上後退した位置に設置すること。 ② 隣地境界部分に植栽の垣又はさく以外のものを設ける場合は、コンクリートブロック造、石造、レンガ造の塀又はこれらに類する構造以外とすること。		
		次に掲げる部分に敷地への車両の出入り口を設置してはならない。 ・交差点の隅切り部分		

「区域は、計画図表示のとおり」

地区 整 備 計 画	地区の 区分	地区の名称 (用途地域)	C：斜面住宅地区（１） (第１種低層住居専用地域)	D：斜面住宅地区（２） (第２種低層住居専用地域)
		地区の面積	約 1.8 h a	約 1.1 h a
	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 建築基準法別表 2（い） 項第 4 号に規定するもの。 ② 畜舎 ③ 以下に掲げる共同住宅及び長屋 ・ 1 戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が 30 m ² 未満のもの。 ・ 1 フロアに 5 住戸以上のもの。 ・ 駐車場台数が全戸数未満のもの。		
	建築物の敷地面積の 最低限度	250 m ²		
	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は、道路境界線から 1.5m 以上、隣地境界線から 1.0m 以上離すこととする。但し、高さ 2.3m 以下ではみ出し部分（後退線内）の面積が 5 m ² 以下の建築物、高さ 2.3m 以下で柱、屋根のみの車庫、又は公共下水道の用に供するポンプ施設はこの限りではない。		
	建築物等の形態又は 意匠の制限	地区内にある施設以外の施設のための看板及び広告物は設置してはならない。また、自己の施設のための看板及び広告は、当該施設以外の敷地に設置してはならない。但し、公共公益上必要なものはこの限りでない。		
		屋根の形状は、陸屋根以外とする。		
		① 建築物の敷地の地盤面の高さは、造成工事竣工時の高さを変更してはならない。但し、整地、造園、出入り口又は車庫の設置のための変更はこの限りでない。 ② 敷地境界に設ける擁壁は、コンクリート造、練り石積み造及び自然石積み造（高さが 1m 以下のものに限る。）の強固で安全なもので造り、かつ景観に配慮すること。 ③ 建築物の外壁、屋根は、原色を避け周囲と調和がとれた色合いのものとする。		
	垣又はさくの構造の 制限	① 道路に面して垣又はさくを設ける場合は生垣又は透視可能なフェンス（高さが 1.2m 以下のものに限るが、高さ 0.6m 以下の腰積みについてはこの限りではない）とする。但し、門及び長さが左右それぞれ 2m 以下かつ高さが 1.2m 以下の門の袖を設置する場合についてはこの限りではないが、門は道路境界より幅 0.5m 以上後退した位置に設置すること。 ② 隣地境界部分に植栽の垣又はさく以外のものを設ける場合は、コンクリートブロック造、石造、レンガ造の塀又はこれらに類する構造以外とすること。		
		次に掲げる部分に敷地への車両の出入り口を設置してはならない。 ・ 交差点の隅切り部分		

「区域は、計画図表示のとおり」

地区 区 整 備 計 画	地区の 区分	地区の名称 (用途地域)	E：幹線道路沿道地区 (第1種住居地域)	F：教育施設地区 (第1種中高層住居専用地域)
		地区の面積	約 11.3 h a	約 3.2 h a
	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 建築基準法別表 2 (い) 項第 4 号に規定するもの。 ② 建築基準法別表 2 (に) 項第 5 号に規定するもの。 ③ 畜舎	次に掲げる建築物以外は建築し てはならない。 ① 建築基準法別表 2 (い) 項第 4 号、10号に規定するもの。 ② 建築基準法別表 2 (は) 項第 2 号、4号、8号に規定するもの。
	建築物の敷地面積の 最低限度		250 m ²	500 m ²
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる 柱の面は、道路境界線から 1.5m 以上、隣地境界線から 1.0m以上 離すこととする。但し、高さ 2.3 m以下ではみ出し部分(後退線内) の面積が 5 m ² 以下の建築物、高さ 2.3m以下で柱、屋根のみの車庫、 又は公共下水道の用に供するポン プ施設はこの限りではない。	建築物の外壁又はこれに代わる 柱の面は、道路境界線から 3m以 上、隣地境界線から 1.0m以上離 すこととする。但し、高さ 2.3m 以下ではみ出し部分(後退線内) の面積が 5 m ² 以下の建築物、高さ 2.3m以下で柱、屋根のみの車庫は この限りではない。
	建築物等の形態又は 意匠の制限		地区内にある施設以外の施設のための看板及び広告物は、設置しては ならない。また、自己の施設のための看板及び広告物は、当該施設以 外の敷地に設置してはならない。但し、公共公益上必要なものはこの 限りでない。 ① 建築物の敷地の地盤面の高さは、造成工事竣工時の高さを変更して はならない。但し、整地、造園、出入口又は車庫の設置のための 変更はこの限りでない。 ② 敷地境界に設ける擁壁は、コンクリート造、練り石積み造及び自然 石積み造(高さが1m以下のものに限る。)の強固で安全なもので造 り、かつ景観に配慮すること。 ③ 建築物の外壁、屋根は、原色を避け周囲と調和がとれた色合いのも のとする。	
	垣又はさくの構造の 制限		① 道路に面して垣又はさくを設ける場合は生垣又は透視可能なフェ ンス(高さが1.2m以下のものに限るが、高さ0.6m以下の腰積みにつ いてはこの限りではない)とする。但し、門及び長さが左右それぞ れ 2m以下かつ高さが 1.2m以下の門の袖を設置する場合について はこの限りではないが、門は道路境界より幅 0.5m以上後退した位 置に設置すること。 ② 隣地境界部分に植栽の垣又はさく以外のものを設ける場合は、コン クリートブロック造、石造、レンガ造の塀又はこれらに類する構造 以外とすること。 次に掲げる部分に敷地への車両の出入口を設置してはならない。 ・交差点の隅切り部分	

「区域は、計画図表示のとおり」

地区 区 分	地区の 区分	地区の名称 (用途地域)	G-1：計画施設地区 (第2種中高層住居専用地域)	G-2：計画住宅地区 (第2種中高層住居専用地域)	
		地区の面積	約2.5ha	約4.0ha	
	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 建築基準法別表2(イ)項第1号、2号、4号、5号に規定するもの。 ② 畜舎	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 建築基準法別表2(イ)項第4号、5号に規定するもの。 ② 畜舎 ③ 以下に掲げる共同住宅及び長屋 ・1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満のもの ・駐車場台数が全戸数未満のもの	
	建築物の敷地面積の 最低限度		500㎡	165㎡	
	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は、道路境界線から3m以上、隣地境界線から1.0m以上離すこととする。但し、高さ2.3m以下ではみ出し部分(後退線内)の面積が5㎡以下の建築物、高さ2.3m以下で柱、屋根のみの車庫はこの限りではない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1.5m以上、隣地境界線から1.0m以上離すこととする。但し、高さ2.3m以下ではみ出し部分(後退線内)の面積が5㎡以下の建築物、高さ2.3m以下で柱、屋根のみの車庫はこの限りではない。	
	建築物等の形態又は 意匠の制限		地区内にある施設以外の施設のための看板及び広告物は、設置してはならない。また、自己の施設のための看板及び広告物は、当該施設以外の敷地に設置してはならない。但し、公共公益上必要なものはこの限りでない。		
			—	屋根の形状は、陸屋根以外とする。	
			① 建築物の敷地の地盤面の高さは、造成工事竣工時の高さを変更してはならない。但し、整地、造園、出入り口又は車庫の設置のための変更はこの限りでない。 ② 敷地境界に設ける擁壁は、コンクリート造、練り石積み造及び自然石積み造(高さが1m以下のものに限る。)の強固で安全なもので造り、かつ景観に配慮すること。 ③ 建築物の外壁、屋根は、原色を避け周囲と調和がとれた色合いのものとする。		
	垣又はさくの構造の 制限		① 道路に面して垣又はさくを設ける場合は生垣又は透視可能なフェンス(高さが1.2m以下のものに限るが、高さ0.6m以下の腰積みについてはこの限りではない)とする。但し、門及び長さが左右それぞれ2m以下かつ高さが1.2m以下の門の袖を設置する場合についてはこの限りではないが、門は道路境界より幅0.5m以上後退した位置に設置すること。 ② 隣地境界部分に植栽の垣又はさく以外のものを設ける場合は、コンクリートブロック造、石造、レンガ造の塀又はこれらに類する構造以外とすること。		
			次に掲げる部分に敷地への車両の出入り口を設置してはならない。 ・交差点の隅切り部分 ・歩道付道路に面する部分	次に掲げる部分に敷地への車両の出入り口を設置してはならない。 ・交差点の隅切り部分	

「区域は、計画図表示のとおり」

地区 区 分	地区の名称 (用途地域)	H：誘致施設（1） (準工業地域)	I：誘致施設（2） (準工業地域)
	地区の面積	約 7.3 h a	約 7.6 h a
	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 建築基準法別表 2 (い) 項第 1 号から 3 号、4 号 (但し、図書 館を除く) 5 号に規定するもの。 ② 建築基準法別表 2 (へ) 項第 4 号、5 号に規定するもの。 ③ 建築基準法別表 2 (り) 項第 1 号から 4 号に規定するもの。 ④ 畜舎	次に掲げる建築物は建築しては ならない。 ① 建築基準法別表 2 (い) 項第 1 号、2 号、3 号 (但し、研究施 設附属寄宿舎を除く) 4 号 (但 し、図書館を除く) 5 号に規定 するもの。 ② 畜舎
	建築物の敷地面積の 最低限度	500 m ²	
	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は、道路境界線から 5m (敷地 面積が 500 m ² 未満の場合は 2m) 以上、隣地境界線から 1.0m 以上離す こととする。但し、高さ 2.3m 以下ではみ出し部分 (後退線内) の面積 が 5 m ² 以下の建築物、高さ 2.3m 以下で柱、屋根のみの車庫はこの限り でない。	
	建築物等の形態又は 意匠の制限	地区内にある施設以外の施設のための看板及び広告物は、設置しては ならない。また、自己の施設のための看板及び広告物は、当該施設以外 の敷地に設置してはならない。但し、公共公益上必要なものはこの限り でない。 ① 建築物の敷地の地盤面の高さは、造成工事竣工時の高さを変更して はならない。但し、整地、造園、出入口又は車庫の設置のための 変更はこの限りでない。 ② 敷地境界に設ける擁壁は、コンクリート造、練り石積み造及び自然 石積み造 (高さが 1m 以下のものに限る。) の強固で安全なもので造 り、かつ景観に配慮すること。 ③ 建築物の外壁、屋根は、原色を避け周囲と調和がとれた色合いのも のとする。	
	垣又はさくの構造の 制限	① 道路に面する部分に植栽の垣又はさく以外のものを設ける場合は、コ ンクリートブロック造、石造、レンガ造の塀又はこれらに類する構造 以外 (但し、周辺環境との調和に配慮した修景を行った上で、公害防 止上やむを得ない場合、及び危険物を貯蔵する箇所の場合はこの限り でない) とし、生垣又は植栽で覆い、目立たなくすること。 ② 門及び門扉は、道路境界線から 2m 以上離して設置し、色彩及び材質 は周辺環境との調和に配慮したものとする。こと。 ③ 道路境界に沿った緑化は幅 2m 以上とし、敷地内緑化を積極的に図る とともに適正な維持管理を行うこと。	
	次に掲げる出入口は、設置してはならない。 ・10m を超える入り口。但し、大型車が進入するなど特に必要な場合は、 12m 以下とする。 ・交差点の隅切りの角からの距離が 5m 未満の出入口。		

「区域は、計画図表示のとおり」

地区 建築物等に 関係する 計画 事項	地区の 区分	地区の名称 (用途地域)	J：誘致施設（3） (工業地域)
		地区の面積	約 37.8 h a
	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 建築基準法別表 2（い）項第 1 号、2 号、3 号（但し、研究施設附属 寄宿舍を除く）4 号から 8 号に規定するもの。 ② 建築基準法別表 2（は）項第 4 号に規定するもの。 ③ 建築基準法別表 2（に）項第 3 号、5 号に規定するもの。 ④ 建築基準法別表 2（ほ）第 2 号、3 号に規定するもの。 ⑤ 畜舎	
	建築物の敷地面積の 最低限度	500 m ²	
	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は、道路境界線から 5m（敷地 面積が 500 m ² 未満の場合は 2m）以上、隣地境界線から 1.0m 以上離す こととする。但し、高さ 2.3m 以下ではみ出し部分（後退線内）の面積 が 5 m ² 以下の建築物、高さ 2.3m 以下で柱、屋根のみの車庫はこの限り でない。	
	建築物等の形態又は 意匠の制限	地区内にある施設以外の施設のための看板及び広告物は、設置しては ならない。また、自己の施設のための看板及び広告物は、当該施設以 外の敷地に設置してはならない。但し、公共公益上必要なものはこの 限りでない。 ① 建築物の敷地の地盤面の高さは、造成工事竣工時の高さを変更して はならない。但し、整地、造園、出入口又は車庫の設置のための 変更はこの限りでない。 ② 敷地境界に設ける擁壁は、コンクリート造、練り石積み造及び自然 石積み造（高さが 1m 以下のものに限る。）の強固で安全なもので造 り、かつ景観に配慮すること。 ③ 建築物の外壁、屋根は、原色を避け周囲と調和がとれた色合いのも のとする。	
	垣又はさくの構造の 制限	① 道路に面する部分に植栽の垣又はさく以外のものを設ける場合は、 コンクリートブロック造、石造、レンガ造の塀又はこれらに類する 構造以外（但し、周辺環境との調和に配慮した修景を行った上で、 公害防止上やむを得ない場合、及び危険物を貯蔵する箇所の場合は この限りでない）とし、生垣又は植栽で覆い、目立たなくすること。 ② 門及び門扉は、道路境界線から 2m 以上離して設置し、色彩及び材 質は周辺環境との調和に配慮したものとする。こと。 ③ 道路境界に沿った緑化は幅 2m 以上とし、敷地内緑化を積極的に図 るとともに適正な維持管理を行うこと。 次に掲げる出入口は設置してはならない。 ・ 10m を超える入り口。但し、大型車が進入するなど特に必要な場合 は、12m 以下とする。 ・ 交差点の隅切りの角からの距離が 5m 未満の出入口。	

「区域は、計画図表示のとおり」