

浜松都市計画地区計画の決定（浜松市決定）

西上池川地区計画を以下のとおり決定します。

	名 称	西上池川地区計画
	位 置	浜松市中区城北二丁目及び和地山一丁目の各一部
	面 積	約 20.5 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、J R 浜松駅から北方に約2.5 k mに位置し、その昔、松林を開墾し田や畑として利用され、農地を守るための土手の長さになんで「八丁平」と呼ばれており、法被のシンボルにもなった“桜”も多くみられ、のどかで美しいまちであった。</p> <p>その後、宅地化が進み、本地区は、主として戸建ての住宅が整然と建ち並ぶ住宅地となったが、地区の西側には静岡大学のキャンパスがあり、都心に近く生活利便性が高いことから、近年、学生のためのアパート・マンションをはじめ、企業の社宅や寮が立地し、これまでの低層住宅中心であった居住環境は変化を余儀なくされつつある。</p> <p>本地区計画は、文教地区としてのイメージを活かし、落ち着いたある市街地の環境を保全するとともに、緑豊かで住民が安心・安全に暮らせる「人にやさしい住み良いまち」を形成することを目標とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>■土地利用の方針</p> <p>本地区を「住宅地区」、「商業・住宅地区」に区分し、住み良いまちの居住環境の形成を図るため、土地利用の規制誘導を行う。</p> <p>○住宅地区：戸建て住宅を主体とした、良好な居住環境を維持・形成する地区とする。</p> <p>○商業・住宅地区：大学に隣接する立地条件を活かし、地域住民の生活利便性の向上に寄与する商業施設と都市型住宅の誘導を図る地区とする。</p> <p>■建築物等の整備方針</p> <p>土地利用の方針に基づいて次のような規制誘導を行う。</p> <p>○住み良い環境を維持し、良好な市街地を形成するため、「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>○日照や通風、プライバシーの確保及び災害や緊急時にも安心して暮らせる良好な居住環境を保全及び形成するため、「建築物の壁面の位置の制限」及び「建築物等の高さの最高限度」を定める。</p> <p>○落ち着いたある住宅地の景観の形成及び生活環境を保全及び形成するため、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。</p> <p>○緑豊かで、地震などの災害に強く防犯にも配慮した安心・安全なまちを形成するため、「かき又はさくの構造の制限」を定める。</p> <p>■その他の整備方針</p> <p>土地利用の方針に基づいて次のような誘導を行う。</p> <p>○緑豊かで良好な居住環境を形成するため、地区全体の「緑化」及び「緑地の保全」について定める。</p>

「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	住宅地区	商業・住宅地区
		地区の面積	約 20.2ha	約 0.3ha
	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。		
		車庫で、床面積の合計が 100 m <sup>2</sup> を超えるもの ただし、建築物に附属するものを除く。		
		火薬、石油類、ガスなどの危険物貯蔵・処理施設		
		—	倉庫業を営む倉庫	
		—	畜舎 ただし、建築物に附属するもので床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> 以内のものは除く。	
		—	自動車修理工場	
		—	ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	
		—	マージャン屋、ぱちんこ屋、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	
—	カラオケボックスその他これらに類するもの			
なお、別紙のとおり適用除外を定める。				
建築物等の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>敷地面積 330 m<sup>2</sup>以上の場合、1.0m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げる建築物はこの限りでない。</p> <p>①壁面後退線より出ている部分の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下の建築物</p> <p>②床面積の合計が 10 m<sup>2</sup>以内の物置</p> <p>③床面積の合計が 20 m<sup>2</sup>以内、又は柱及び透過性の屋根のみの車庫</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>			
建築物等の高さの最高限度	11m ただし、 ①敷地面積 1,300 m <sup>2</sup> 以上の場合、14m以下とする。 ②市道植松和地線に有効に接する敷地は、17m以下とする。	17m		
なお、別紙のとおり適用除外を定める。				
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁及び屋根の色彩は、周辺のまちなみとの調和に十分配慮し、落ち着いた色のある色を基調とし、原色は使用しないよう努める。</p> <p>また、看板及び広告物は、周辺の景観に配慮した色彩・図柄・形状とし、次に掲げるもの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もの</p> <p>②敷地境界から突出するもの</p> <p>ただし、公共公益上必要なものはこの限りでない。</p>			
かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する部分又は隣地境界部分に、かき又はさくを設ける場合は、生垣もしくは透過性のあるフェンスとするよう努めるものとし、コンクリートブロック造、石造、レンガ造又はこれに類する構造のものは設置してはならない。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>①フェンスの基礎等で敷地地盤面からの高さが 0.6m以下の腰積み</p> <p>②コンクリートブロック造、石造、レンガ造又はこれらに類する構造の門又は門の袖の長さの合計が 4m以下のもの</p>			
土地の利用に関する事項	<p>良好な居住環境を形成するため、建築物の敷地内の緑化を図り、斜面地の緑地を保全するよう努める。</p>			

「区域は、計画図表示のとおり。」

## 適用除外

1. 西上池川地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画を定めた区域内に現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築・修繕又は模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が、当該地区整備計画に適合しない場合においては、当該地区整備計画は適用しない。
2. 次に該当する建築物については、当該地区整備計画における建築物等の用途の制限は適用しない。
  - (1) 当該地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する建築物に係る建築を行う者が市長に対し、この規定に適合しない用途に供する部分を有する建築物の登録を行った上で、建築の後その部分の床面積の合計が、当該地区計画の都市計画決定の告示の際におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えない場合。
3. 次に該当する建築物については、当該地区整備計画における建築物の壁面の位置の制限は適用しない。
  - (1) 当該地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画における壁面の位置の制限の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、壁面の位置の制限を受けない範囲内で行う増築、現に存する建築物に係る修繕又は模様替は制限しない。

ただし、再度新築を行う際は、制限の数値を超えないものとする。
4. 次に該当する建築物については、当該地区整備計画における建築物等の高さの最高限度は適用しない。
  - (1) 当該地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画における建築物等の高さの最高限度の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、高さの最高限度を超えない範囲内で行う増築、現に存する建築物に係る修繕又は模様替は制限しない。

なお、再度新築を行う際は、当該地区計画の都市計画決定の告示の際に現に存する建築物の高さまで建築できるものとする。