

## 東遠広域都市計画地区計画の変更（掛川市決定）

東遠広域都市計画長谷地区計画を次のように変更する。

名 称	長谷地区計画		
位 置	掛川市大字 長谷の一部、長谷一丁目、長谷二丁目の一部、長谷三丁目の一部、高御所の一部、領家の一部、下俣の一部、下俣南一丁目の一部、下俣南二丁目の一部、下俣南三丁目の一部		
面 積	約 72.7ha		
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の 目標	<p>当地区は、JR掛川駅の西約2kmに位置し、二級河川逆川に隣接した、緑豊かで活気に満ちたまちづくりを行うために土地区画整理事業が行われた地区である。</p> <p>このため、本地区では、土地区画整理事業により整備された道路や公園等の都市基盤施設の適正な維持管理を図りつつ、良好な市街地環境の創出・維持を図るため、健全で合理的な土地利用の誘導と適切な建築物の規制・誘導により、地区の特徴及び実状に応じた、きめ細かなまちづくりを推進することを目標とする。</p>	
	土地利用の 方針	<p>1. 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9つに区分し、それぞれの整備方針を次のように定める。</p> <p>「A 行政地区」 市庁舎等行政地区にふさわしい都市景観の形成及び都市活動等の利便性の高い地区とする。</p> <p>「B 社会文化施設地区」 文化・厚生・福祉施設等を配置し、利便性の高い地区とする。</p> <p>「C 中層住宅地区」「D 低層住宅地区」 幹線道路沿線地区として、交通条件の利便性を生かし、沿道サービス施設等の商業施設が立地できる地区とする。</p> <p>「E 低層住宅地区」 低層住宅の集合した秩序ある住宅地とする。</p> <p>「F 工業地区」 周辺の住環境と調和した利便性の高い工業地を形成する。</p> <p>「G 一般住宅地区」 戸建て住宅を中心とした良好な住宅地を形成する。</p> <p>「H 中層住宅地区」 戸建て住宅と集合住宅が調和・共生した良好な住宅地を形成する。</p> <p>2. 掛川市長谷土地区画整理事業施行区域の西側地区については、都市計画街路沿線地区を一般住宅地区とし、その他の地区を住環境の優れた低層専用住宅地区とする。</p> <p>3. 特に良好な宅地と居住環境の維持増進を図るため、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を図る。</p>	
	地区施設の 整備方針	本地区では、土地区画整理事業により整備された道路や公園等の機能が十分に発揮できるよう、これら施設の適正な維持管理を図るものとする。	
	建築物等の 整備の方針	建築物の用途の混在化、敷地の細分化等による居住環境の悪化のおそれがあるので、建築物等の用途及び壁面位置の制限、建築物敷地面積の最低限度、建築物の高さの制限並びに美観防災上の観点から建築物の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の制限を行う。	

地区 の 区分	地区の 名称	A地区 (行政地区)	B地区 (社会文化施設地区)	C地区 (中層住宅地区)	
	地区の 面積	約 9.6ha	約 1.9ha	約 13.6ha	
地区 整備 計画 に 関 す る 事 項	建築物等の 用途の制限	—	建築基準法別表第 2(に) 項第 3 号、第 5 号及び第 6 号に掲げる建築物は建築 してはならない。	次の各号に掲げる建築 物は建築してはならない。  1. 建築基準法別表第 2(に) 項第 5 号、及び第 6 号 に掲げる建築物 2. 床面積の合計が 200 m <sup>2</sup> (同一敷地内にある 建築物の延べ面積の 合計に 1/3 を乗じた 値が 200 m <sup>2</sup> を超え る場合においては、そ の値) を超える倉庫	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	—	200 m <sup>2</sup>	
	建築物の壁面の 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)から 10m 以上離 すこととする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、隣地 境界線及び道路境界線(隅切り部分は除く)から 1m 以上 離すこととする。		
	建築物の高さの 最高限度	—	—	17m	
	建築物等の形態 又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は原色をさけ、周囲と調和がとれた落ち着いた色合いのものとする。			
	垣又は柵の構造 の制限	道路に面する垣又は柵 の構造は、次の各号の一に 掲げるものとする。 但し、敷地地盤からの高 さが 0.6m 以下の部分又は 門若しくは長さが左右そ れぞれ 2m 以下の門の袖 にあつては、この限りでは ない。 1. 生垣 2. 高さ 2.0m 以下のフ ェンス等で、透視可能 なもの 3. 木又は竹製のもの	道路に面する垣又は柵の構造は、次の各号の一に掲げ るものとする。 但し、敷地地盤からの高さが 0.6m 以下の部分又は門 若しくは長さが左右それぞれ 2m 以下の門の袖にあつて は、この限りではない。 1. 生垣 2. 高さ 1.5m 以下のフェンス等で、透視可能なもの 3. 木又は竹製のもの		

地区整備計画の区域は計画図表示のとおり。

地区の区分	地区の名称	D地区 (低層住宅地区)	E地区 (低層住宅地区)	F地区 (工業地区)
	地区の面積	約 0.7ha	約 18.3ha	約 2.4ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。  1. 建築基準法別表第2(に)項(第7号を除く)に掲げる建築物 2. 床面積の合計が200㎡(同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計に1/3を乗じた値が200㎡を超える場合においては、その値)を超える倉庫	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。  1. 大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校 2. 床面積の合計が200㎡(同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計に1/3を乗じた値が200㎡を超える場合においては、その値)を超える倉庫	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。  1. 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 2. カラオケボックスその他これに類するもの 3. 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 4. 15㎡を超える畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡	330㎡
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、隣地境界線及び道路境界線(隅切部分は除く)から1m以上離すこととする。		
	建築物の高さの最高限度	10m	10m	—
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は原色をさけ、周囲と調和がとれた落ち着いた色合いのものとする。		
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、次の各号の一に掲げるものとする。 但し、敷地地盤からの高さが0.6m以下の部分又は門若しくは長さが左右それぞれ2m以下の門の袖にあっては、この限りではない。 1. 生垣 2. 高さ1.5m以下のフェンス等で、透視可能なもの 3. 木又は竹製のもの	道路に面する垣又は柵の構造は、次の各号の一に掲げるものとする。 但し、敷地地盤からの高さが0.6m以下の部分又は門若しくは長さが左右それぞれ2m以下の門の袖にあっては、この限りではない。 1. 生垣 2. 高さ2.0m以下のフェンス等で、透視可能なもの 3. 木又は竹製のもの	

地区整備計画の区域は計画図表示のとおり。

地区 の 区分	地区の 名称	G地区 (一般住宅地区)	H地区 (中層住宅地区)
	地区の 面積	約 3.3ha	約 11.3ha
地 区 整 備 計 画	建築物等 の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。  1. 店舗、事務所その他これらに類する用途に供するもので、当該用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m <sup>2</sup> を超えるもの 2. 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 3. カラオケボックスその他これに類するもの 4. 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 5. 自動車教習所 6. 単独車庫 (2 階以下、3,000 m <sup>2</sup> 以下のものを除く) 7. 倉庫業車庫 8. 15 m <sup>2</sup> を超える畜舎 9. 建築基準法別表第二 (と) 項に規定する工場等 10. 自動車修理工場で、作業場の床面積が 50 m <sup>2</sup> を超えるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。  1. ホテル、旅館 2. 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 3. 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 4. 病院 5. 自動車教習所 6. 15 m <sup>2</sup> を超える畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、隣地境界線及び道路境界線 (隅切部分は除く) から 1 m 以上離すこととする。	
	建築物の高さの最高限度	—	—
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は原色をさけ、周囲と調和がとれた落ち着いた色合いのものとする。	
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、次の各号の一に掲げるものとする。 但し、敷地地盤からの高さが 0.6m 以下の部分又は門若しくは長さが左右それぞれ 2m 以下の門の袖にあっては、この限りではない。 1. 生垣 2. 高さ 1.5m 以下のフェンス等で、透視可能なもの 3. 木又は竹製のもの	

地区整備計画の区域は計画図表示のとおり。