

東遠広域都市計画地区計画の変更（掛川市決定）

都市計画上屋敷・西郷地区計画を次のように変更する

名称	上屋敷・西郷地区計画	
位置	掛川市上屋敷の全部 和光二丁目の全部 和光三丁目の全部	
面積	約 34.9ha	
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、市街地北部約 1.5km の緑豊かな丘陵地に位置し、地区中央には名刹永江院や和光山公園等の自然緑地を有している。</p> <p>自然環境に恵まれた本地区は、都市計画道路の沿道が、広域的な緑の精神回廊として位置づけられている。</p> <p>また、土地区画整理事業により道路・公園の地区施設や良好な住宅地の整備が行われることから、地区計画を併用し、これらの優良な居住環境を保全し、緑豊かな住宅地の形成を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>調和の取れた良好な住環境の形成と計画的な土地利用を実現するため、(1)永江院・和光山公園地区、(2)生活利便施設地区、(3)バイパス沿道地区、(4)低層住宅地区の4地区に区分し、それぞれの整備方針を次のように定める。</p> <p>(1)永江院・和光山公園地区 和光山公園の豊かな自然環境に、伝統ある永江院のたたずまいが調和した、落ちつきある居住環境の保全を図る。</p> <p>(2)生活利便施設地区 地区の中央部である、幹線道路上張城西線と上屋敷中宿線の交差点周辺を位置づけ、日常的なサービスを中心とする中規模かつ多業種の店舗の立地を誘導する。</p> <p>(3)バイパス沿道地区 隣接する低層住宅地区と調和した良好な中層住宅地の形成を図る。</p> <p>(4)低層住宅地区 上記以外の地区は、専用住宅を中心とした低層住宅地として、緑豊かで落ちつきのある住環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	上屋敷・西郷土地区画整理事業により整備される住区幹線を軸とし、区画道路・歩行者専用道路・公園及び緑地の維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>全地区を対象として、以下のことを行う。</p> <p>(1)地区区分に応じて建築物の用途を制限し、用途の混在化による環境悪化を防止する。</p> <p>(2)敷地面積の最低限度を定め、宅地の細分化による過少宅地の発生を防止する。</p> <p>(3)壁面の位置の制限、垣・柵の構造の制限を定め、宅地内緑化を推進し、うるおいある環境を形成する。</p> <p>(4)建築物等の形態・意匠の制限を定め、街の美観の維持・保全を図る。</p>

地区の区分	地区の名称	永江院・和光山公園地区	生活利便施設地区	バイパス沿道地区	低層住宅地区	
	地区の面積	約5.1ha	約2.0ha	約6.7ha	約21.1ha	
建築物等に 関係する 事項	建築物等の用途の制限	建築基準法別表2の(い)項第7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2(い)項第7号 2. 建築基準法別表2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの 3. 建築基準法別表2(に)項第1号、第2号、第3号、第4号、第5号、及び第6号 4. 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	建築基準法別表2の(い)項第7号に掲げる建築物は建築してはならない。	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡(ただし、換地処分から効力を発する。)				
	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、次の各号に定める距離以上離さなければならない。 ただし、車庫又は延べ面積が10㎡以内の物置で、軒の高さが2.0m以下のものについては、この限りではない。 1. 都市計画道路水垂西谷田線、上張城西線及び上屋敷中宿線の道路境界線(隅切部分を除く)から1.5m 2. 前号以外の道路境界線(隅切部分を除く)及び隣地境界線から1.0m				
	建築物等の高さの最高限度	10m ただし、建築基準法別表第2の(い)項第5号とその付随する建築物は除く。	-	15m	10m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 己の施設のための看板及び広告物は自己の敷地以外に設けてはならない。ただし、公共施設又はそれらに類する施設のための看板及び広告物はその限りではない。 2. 建築物の屋根及び外壁の色彩は原色を避け、周囲と調和の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	1. 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。 ただし、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)生け垣 (2)生け垣とフェンスを組み合わせたもの (3)木又は竹製のもの				