東遠広域都市計画地区計画の変更(掛川市決定)

東遠広域都市計画東名掛川IC周辺地区計画を次のように変更する。

名	称	東名掛川IC周辺地区計画
位	置	掛川市大字 杉谷南一丁目、杉谷南二丁目、矢崎町、上張の一部及び杉谷一丁目の一部
面	積	約 61.8ha
	地区計画の 目標	本地区は、東名高速道路掛川ICや主要幹線道路である3・3・51掛川東環状線に隣接しており、良好な住宅地と広域交通利便性を活かした流通業務地の形成を目指して、土地区画整理事業が行われた地区である。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、健全で合理的な土地利用を誘導することにより、良好な市街地環境の創出・維持を図ることを目標とする。さらに、本地区において、良好な住環境と調和した医療、保健、福祉、介護及び教育施設を総合的に整備することにより「健康医療日本一のまちづくり」の中核ゾーンを形成するとともに、落ち着きのある良好な街並み景観や、ユニバーサルデザインを取り入れた安全で快適な歩行者空間の形成を図り、地区住民をはじめ多くの市民が訪れ交流する、魅力的な市街地環境の創出・維持を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の 方針	本地区を9区分し、それぞれ以下の方針により土地利用を誘導する。 1. A地区(住宅地区) 京徳池公園などの自然環境と調和した、緑豊かな専用性の高い住宅地を形成する。 2. B地区(住宅地区) 良好な住環境を有する専用性の高い住宅地を形成する。 3. C地区(健康・医療地区) 「健康医療日本一のまちづくり」の中核ゾーンとして、医療、保健、福祉、介護及び教育施設に特化した土地利用を図る。 4. D地区(沿道利用地区) 幹線道路沿道に位置する交通条件を活かし、住環境と調和した沿道利用地を形成する。 5. E1・E2地区(東名沿道地区) 周辺の住環境と調和した業務施設等の立地誘導を図る。 6. F地区(流通業務地区) 幹線道路沿道に位置する交通条件を活かし、周辺の住環境と調和した利便性の高い流通業務地を形成する。 7. G地区(沿道利用地区) 幹線道路沿道に位置する交通条件を活かし、周辺の住環境と調和した利便性の高い沿道利用地を形成する。 8. H地区(特別業務地区) 東名高速道路掛川ICに隣接する広域交通利便性を最大限に活かし、自動車関連サービス業や流通関連業務施設等の集約立地を図る。 9. I地区(韓線道路沿道利用地区) C地区(健康・医療地区)の機能を補完するとともに、幹線道路沿道に位置する交通条件を活かし、住環境と調和した利便性の高い沿道利用地を形成する。
	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	 (1) A地区~G地区及びI地区において建築物等の用途を制限し、用途の混在による市街地環境の悪化を防止する。 (2) A地区、B地区、F地区及びI地区において敷地面積の最低限度を定め、宅地の細分化による市街地環境の悪化を防止する。 (3) 建築物の壁面の位置及び垣又は柵の構造の制限を定め、宅地内緑化を促進し、ゆとりとうるおいのある市街地環境を形成する。 (4) 地区区分に応じて建築物の高さの最高限度を定め、良好な市街地環境と調和のとれた街並み景観を形成する。 (5) 建築物等の形態又は意匠の制限を定め、美しく、落ち着きのある街並み景観を形成する。

		地区	地区の	A地区	B地区	C地区	
		の	名称	(住宅地区)	(住宅地区)	(健康・医療地区)	
		区分	地区の 面積	約 5.8ha	約 9.1ha	約 9.8ha	
		建築物等の		次の各号に掲げる建築物	次の各号に掲げる建築物	次の各号に掲げる建築物以	
				は建築してはならない。	は建築してはならない。	外は建築してはならない。	
				1. 学校、図書館その他こ	1. 大学、高等専門学校、	1. 医療施設	
				れらに類するもの	専修学校その他これ	2. 保健施設	
				2. 神社、寺院、教会その	らに類するもの	3. 福祉施設	
				他これらに類するも	2. 病院	4. 介護施設	
				<i>O</i>		5. 教育施設	
		用途の	制限	3. 公衆浴場		6.1~5の施設に附属す	
	7-4-			4. 大学、高等専門学校、		る自動車車庫	
地	建			専修学校その他これ		7.1~5の施設と一体と	
	築			らに類するもの		なった施設利用者の	
	物			5. 病院		ための店舗等で、その	
区				6. 老人福祉センター、児		用途に供する部分の	
	等			童福祉施設その他これなどに暫まるよの		床面積の合計が100㎡	
整	に	建築物の敷地面 積の最低限度		れらに類するもの		以下のもの	
正	関			165 m² —			
	,	建築物の壁面の 位置の制限		建築物の外壁又はこれにかわる柱の面は、			
備	す			3・3・51 掛川東環状線から 3m 以上離す。			
	る			3・4・52 上張杉谷線、3・5・53 杉谷中央線から 1.5m 以上離す。			
計	事			その他の道路境界線及び隣地境界線から 1.0m 以上離す。			
PΙ	TE			ただし、別棟の自動車車庫で延べ床面積が 25 m ² 以内及び別棟の物置で延床面積が			
	項			10 ㎡以内、かつ軒の高さが	2.5m 以下のものについてはこ	この限りではない。	
画		建築物の高さの 最高限度		15m	_	_	
				1. 建築物の屋根及び外壁に	は原色を避け、周囲と調和のる	とれた落ち着いた色合いのも	
		建築物等の形態 又は意匠の制限		のとする。			
				2. 官民境に設置する土留擁壁の形状は勾配のついたものとする。ただし、A地区及			
				び官民境より 2.25m以上離した場合についてはこの限りではない。			
				3. 自己の用に供する広告物(静岡県屋外広告物条例第6条に掲げるもの)以外の広			
				告物は設置してはならない。			
		垣又は柵の構造 の制限		道路に面する垣又は柵の構造は、コンクリート造、コンクリートブロック造、補強			
				コンクリートブロック造、石造及びレンガ造以外のものとする。ただし、敷地地盤か			
				らの高さが 0.6m 以下のもの又は門若しくは門の袖の長さが 2m 以下のものにあって			
				はこの限りではない。			
		D利用に る事項	敷地形態 の制限	原則として盛土及び切土を	としてはならない。		
	地区整備計画の区域け計画図表示のとおり						

		地区の	地区の 名称	D地区 (沿道利用地区)	E 1 地区 (東名沿道地区)	E 2地区 (東名沿道地区)	
		区分	地区の	(石垣利用地区) 約 1.7ha	(東名石道地区) 約 4.0ha	(東名石道地区) 約 2.9ha	
			面積	 次の各号に掲げる建築物	 次の各号に掲げる建築物/		
地区整	建築物等に関	建築物等の用途の制限		は建築してはならない。 1. ホテル又は旅館 2. 自動車教習所 3. 畜舎 4. カラオケに類が場っているものがある。 かられたがりがある。 かられたがりがある。 かられたがりがある。 かられたがいがいがいがいがいがいがいがいがいがいがいがいがいがいがいがいがいがいがい	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1,500 ㎡以上のもの 2. 原動機を使用する工場で、作業場の床面積の合計が150 ㎡以上のもの 3. ホテル又は旅館 4. 自動車教習所 5. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 6. 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 7. カラオケボックスその他これに類するもの 8. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 9. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 10. 工場で建築基準法別表第二(り)項第3号に規定するもの 11. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので建築基準法別		
/ -11:	大す	建筑坳心	の動物面		表第二(り)項第4号に	こ規定するもの	
備	ŕ	建築物の敷地面 積の最低限度		_	_	_	
	る			建築物の外壁又はこれにた	いわる柱の面は、		
計	事			3・3・51 掛川東環状線から 3m 以上離す。			
	項	建築物の壁面の位置の制限		3・4・52 上張杉谷線、3・5・53 杉谷中央線から 1.5m 以上離す。			
画				その他の道路境界線及び隣地境界線から 1.0m 以上離す。			
				ただし、別棟の自動車車庫で延べ床面積が 25 ㎡以内及び別棟の物置で延床面積が 10 ㎡以内、かつ軒の高さが 2.5m 以下のものについてはこの限りではない。			
		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 垣又は柵の構造 の制限		- - 10 IIIがいい。カナン社が回りか		_ (の)なり C(すない。	
				 建築物の屋根及び外壁は原色を避け、周囲と調和のとれた落ち着いた色合いのものとする。 官民境に設置する土留擁壁の形状は勾配のついたものとする。ただし、D・E1地区及び官民境より 2.25m以上離した場合についてはこの限りではない。 自己の用に供する広告物(静岡県屋外広告物条例第6条に掲げるもの)以外の広告物は設置してはならない。 			
				コンクリートブロック造、オ	構造は、コンクリート造、コン 5造及びレンガ造以外のものと D又は門若しくは門の袖の長さ	とする。ただし、敷地地盤か	
土地の利用に 敷地形態 原則として盛土及で 原則として盛土及で				原則として盛土及び切土を	 としてはならない。		
				・画図表示のとなり			

						T		
		地区	地区の	F地区	G地区	H地区		
		の	名称	(流通業務地区)	(沿道利用地区)	(特別業務地区)		
		区分	地区の 面積	約 5.7ha	約 5.7ha	約 10.4ha		
		1 2 2		次の各号に掲げる建築物	次の各号に掲げる建築物			
				は建築してはならない。	は建築してはならない。			
				1. 専用住宅	1. 畜舎			
				2. ホテル又は旅館	2. マージャン屋、ぱちん			
				3. 自動車教習所	こ屋、射的場、勝馬投			
				4. 畜舎	票券発売所、場外車券			
				5. マージャン屋、ぱちん	売場その他これらに			
				こ屋、射的場、勝馬投	類するもの			
		7-1- 6-6-11 6	tufu	票券発売所、場外車券	3. キャバレー、料理店、			
		建築物質	-	売場その他これらに	ナイトクラブ、ダンス	_		
		用途の特	刊限	類するもの	ホールその他これら			
地	建			6. キャバレー、料理店、	に類するもの			
地				ナイトクラブ、ダンス	4. 危険物の貯蔵又は処理			
	築			ホールその他これら	に供するもので建築			
区	物			に類するもの	基準法別表第二(り)			
	<i>k-k-</i>			7. 危険物の貯蔵又は処理	項第4号に規定するも			
	等			に供するもので建築基	の(ガソリンスタンド			
整	に			準法別表第二(り)項	を除く)			
	関			第4号に規定するもの				
備	す	建築物の敷地面		165 m²	_	_		
VH	Z	積の最低限度		建築版の対映フォッカル	カフサのエは			
	る			建築物の外壁又はこれにか				
計	事	建築物の壁面の 位置の制限		3・3・51 掛川東環状線		D1 ## }-		
	項			3・4・52 上張杉谷線、3・5・53 杉谷中央線から 1.5m 以上離す。				
				その他の道路境界線及び隣地境界線から 1.0m 以上離す。				
画		ただし、別棟の自動車車庫で延べ床面積が 25 m ² 以内及び別棟の物置で延床面積が						
		The late of the state of the st		10 ㎡以内、かつ軒の高さが	2.5m 以下のものについてはこ	この限りではない。 		
		建築物の高さの 最高限度		_	_	_		
				1. 建築物の屋根及び外壁に	は原色を避け、周囲と調和のと	 とれた落ち着いた色合いのも		
		建築物等の形態 又は意匠の制限		のとする。				
				2. 官民境に設置する土留擁壁の形状は勾配のついたものとする。ただし、H地区及				
				び官民境より 2.25m以上離した場合についてはこの限りではない。				
				3. 自己の用に供する広告物(静岡県屋外広告物条例第6条に掲げるもの)以外の広				
				告物は設置してはならない。				
					<u>。</u> 構造は、コンクリート造、コン			
		垣又は柵の構造 の制限						
				コンクリートブロック造、石造及びレンガ造以外のものとする。ただし、敷地地盤か				
				らの高さが 0.6m 以下のもの又は門若しくは門の袖の長さが 2m 以下のものにあって				
	1. Hh a	の利用に	事业以能	はこの限りではない。				
			敷地形態 の制限	原則として盛土及び切土を	としてはならない。			
関する事項 の制限								

		地区の	地区の 名称	I 地区 (幹線道路沿道利用地区)			
		区分	地区の面積	約 6.7ha			
		шчя		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。			
				 ホテル又は旅館 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 			
		建築物等の用途の制限		3. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの			
				4. 病院			
				5. 自動車教習所 6. 建築物に附属する自動車車庫で床面積の合計が 3,000 ㎡を超えるもの			
地	建			6. 建案物に附属する自動単単単で外面傾の自計が 3,000 mを超えるもの 7. 畜舎			
	築			7. 田市 8. 工場(建築基準法施行令第130条の3第4号、第5号及び第7号に規定する工場			
				で、2階以下の部分にあるものを除く)			
区	物			9. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの			
-14	等に	建築物の敷地面 積の最低限度		$165~\mathrm{m}^2$			
整				建築物の外壁又はこれにかわる柱の面は、			
	関			3・3・51 掛川東環状線から 3m 以上離す。			
備	す	建築物の壁面の 位置の制限		3・4・52 上張杉谷線、3・5・53 杉谷中央線から 1.5m 以上離す。			
	る			位置の制限 その他の道路境界線及び隣地境界線から 1.0m 以上離す。			
				ただし、別棟の自動車車庫で延べ床面積が 25 ㎡以内及び別棟の物置で延床面積が			
計	事			10 ㎡以内、かつ軒の高さが 2.5m 以下のものについてはこの限りではない。			
	項	項 建築物の高さの 最高限度		建築物の各部分の高さは、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			
画				向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10mを加えたものを超えてはならない。			
E E		建築物等の形態 又は意匠の制限		1. 建築物の屋根及び外壁は原色を避け、周囲と調和のとれた落ち着いた色合いのものとする。			
				2. 官民境に設置する土留擁壁の形状は、勾配のついたものとする。ただし、官民境			
				より 2.25m以上離した場合についてはこの限りではない。			
				3. 自己の用に供する広告物(静岡県屋外広告物条例第6条に掲げるもの)以外の広			
				告物は設置してはならない。			
		垣又は柵の構造 の制限		道路に面する垣又は柵の構造は、コンクリート造、コンクリートブロック造、補強			
				コンクリートブロック造、石造、レンガ造以外のものとする。ただし、敷地地盤から			
				の高さが 0.6m 以下のもの又は門若しくは門の袖の長さが 2m 以下のものにあってい			
				この限りではない。			
	土地の利用に 敷地形態 関する事項 の制限			原則として盛土及び切土をしてはならない。 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・			