

東遠広域都市計画地区計画の決定（掛川市決定）

東遠広域都市計画下垂木地区計画を次のように決定する。

	名 称	下垂木地区計画
	位 置	掛川市下垂木及び家代の一部
	面 積	約 48.8ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区の地区計画の目標は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民の多様なニーズに対応し、快適に住み続けることができるまちづくり ・民間活力の導入を見据えた効率的かつ効果的なまちづくり ・ゆうゆうパーク等の既存ストックを活かしたまちづくり ・生涯学習まちづくり土地条例を活用した住民主体のまちづくり
	土地利用の方針	<p>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5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 地域生活利便施設地区」 幹線道路の交差部に位置する交通条件を活かし、下垂木地区をはじめ、地域の生活利便性を高める商業施設の立地誘導を図る。</p> <p>「B 一般住宅地区」 小規模な店舗、事務所等の立地を許容しつつ、良好な住宅地を形成する。</p> <p>「C 沿道利用型共生住宅地区」 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・共生した比較的利便性の高い沿道利用地を形成する。</p> <p>「D 低層住宅専用地区」 戸建て住宅や兼用住宅の立地に特化した、閑静で落ち着いたある低層住宅地を形成する。</p> <p>「E 一般住宅地区」 幹線道路沿道等に立地する交通条件を活かし、良好な住宅地を形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区は、都市基盤施設が未整備なまま、無秩序な市街化が進行したことから、行き止まり道路や4m未満の狭あい道路も散在している。このため街路事業による都市計画道路の整備を推進するとともに、防災面の強化を図るため、避難地として機能するゆうゆうパークや避難路となる生活道路等の整備を推進する。特に、農地等そのまま残っている一団の未利用地については、都市計画法の開発許可基準や土地利用指導要綱の技術基準に基づく開発指導及び本市における住民主体のまちづくりの基本である生涯学習まちづくり土地条例の運用により、安全で連続性のある生活道路を配置し、利便性の高い道路ネットワークを構築する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の用途の混在化を防止するとともに良好な居住空間を持った市街地を形成するため、建築物等の用途の制限及び建築物の高さの制限を行うとともに、美観・防災上の観点から建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を行う。</p>

地区の区分	地区の名称	A地区 (地域生活利便施設地区)	B地区 (一般住宅地区)	C地区 (沿道利用型共生住宅地区)	
	地区の面積	約 3.5ha	約 3.5ha	約 9.0ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ホテル又は旅館 2. 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 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. 15㎡を超える畜舎 7. 工場 8. 自動車修理工場 9. 危険物貯蔵・処理施設 	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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150㎡を超えるもの 2. ホテル又は旅館 3. 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 4. カラオケボックスその他これに類するもの 5. 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 6. 自動車教習所 7. 15㎡を超える畜舎 8. 工場 9. 自動車修理工場 10. 危険物貯蔵・処理施設 	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2. 病院 	
	建築物の高さの最高限度	—	10m	<p>10m</p> <p>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向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものを超えてはならない。</p>	
	建築物の壁面の位置の制限	—			
	建築物等の形態または意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は原色を避け、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	<p>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以下の部分又は門も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。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 生垣 (2) 生垣とフェンスを組み合わせたもの (3) 木又は竹製のもの 				

	<p>地区施設の配置 及び規模</p>	<p>東西道路 1号：幅員 6m、延長約 170m 東西道路 2号：幅員 6m、延長約 100m 東西道路 3号：幅員 6m、延長約 160m 東西道路 4号：幅員 6m、延長約 180m 東西道路 5号：幅員 6m、延長約 270m 東西道路 6号：幅員 6m、延長約 270m 東西道路 7号：幅員 6m、延長約 320m 東西道路 8号：幅員 6m、延長約 320m 東西道路 9号：幅員 6m、延長約 330m 東西道路 10号：幅員 6m、延長約 90m</p>	<p>南北道路 1号：幅員 8m、延長約 320m 南北道路 2号：幅員 8m、延長約 720m 南北道路 3号：幅員 6m、延長約 350m 南北道路 4号：幅員 6m、延長約 220m 南北道路 5号：幅員 6m、延長約 230m 南北道路 6号：幅員 6m、延長約 350m 南北道路 7号：幅員 6m、延長約 230m</p>
--	-------------------------	---	---

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 (低層住宅専用地区)	E地区 (一般住宅地区)
	地区の面積	約 27.2ha	約 5.6ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	—	—
	建築物の高さの最高限度	—	—
	建築物の壁面の位置の制限	—	
	建築物等の形態または意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は原色を避け、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。ただし、敷地地盤からの高さが 0.6m以下の部分又は門も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) 生垣とフェンスを組み合わせたもの (3) 木又は竹製のもの	
	地区施設の配置及び規模	東西道路 1号：幅員 6m、延長約 170m 東西道路 2号：幅員 6m、延長約 100m 東西道路 3号：幅員 6m、延長約 160m 東西道路 4号：幅員 6m、延長約 180m 東西道路 5号：幅員 6m、延長約 270m 東西道路 6号：幅員 6m、延長約 270m 東西道路 7号：幅員 6m、延長約 320m 東西道路 8号：幅員 6m、延長約 320m 東西道路 9号：幅員 6m、延長約 330m 東西道路 10号：幅員 6m、延長約 90m	南北道路 1号：幅員 8m、延長約 320m 南北道路 2号：幅員 8m、延長約 720m 南北道路 3号：幅員 6m、延長約 350m 南北道路 4号：幅員 6m、延長約 220m 南北道路 5号：幅員 6m、延長約 230m 南北道路 6号：幅員 6m、延長約 350m 南北道路 7号：幅員 6m、延長約 230m

地区整備計画の区域は計画図表示のとおり。