

東遠広域都市計画地区計画の変更（掛川市決定）

都市計画地区計画の名称を次のとおり変更する。

	名 称	洋望台地区計画
	位 置	掛川市大字横須賀字山畔の全部及び大字西大淵 字釜ヶ谷、山畔、蓮池、柏平、狐ヶ谷、北山、仲町、川原町裏の一部
	面 積	約 16.7ha
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、大須賀区域の中心部より東へ約500mに位置し、緩やかに南向きに傾斜した丘陵地にある。</p> <p>現在、都市計画道路掛川街道線及び2級(普通)河川小川の整備を含め、土地区画整理事業が進行しつつあり、今後、住宅建設が予想される区域である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、合理的な土地利用のもとに地区施設を一体的に整備するとともに、建築物に関する基準を定め、建築物等の規制・誘導を積極的に推進し、健全で良好な住宅地環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>[全体方針]</p> <p>地区全体については、住宅密度を適正にコントロールし、かき・さくの緑化等により、緑豊かで良好な戸建て住宅地とする。</p> <p>[地区別方針]</p> <p>現在指定されている地域地区及び土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、地区の特性に応じた土地利用を図るため、当区域を次の2つに区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層住宅専用地区 閑静で落ち着いたある戸建ての専用の住宅を主体とした地区とする。 2 一般住宅地区 店舗、事務所等を許容しつつ住環境を保護し、隣接する低層住宅専用地区と調和のとれた地区とする。
	地区施設の整備方針	<p>幅員 10mの区画道路を軸として、土地利用計画との整合を図りつつ区画道路、自転車歩行者専用道路、公園及び緑地、公共空地の適正な配置を図り、土地区画整理事業によって整備する。また、地区施設の機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地の良好な環境の形成及び適正な用途構成を図るため、きめ細かな用途制限を定める。 2 宅地が細分化され、狭小宅地とならないよう建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 美しい市街地景観を形成するため建築物の壁面の位置、高さ、意匠等の制限を定める。 4 自然環境と調和した住宅地を形成するため、生け垣の設置を促進し、かき又はさくの構造を制限する。

地区の区分	区分の名称	低層住宅専用地区	一般住宅地区
	区分の面積	約15.2ha	約1.5ha
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第2(イ)項第1号、第2号、第3号、第5号、第8号及び第9号に規定するもの (2)地区集会所 (3)前各号の建築物に付属するもの	次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(ロ)項に規定するもの
建築物の敷地面積の最低限度		200㎡	
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を次のように定める。	
	前か面ら道の路距境界	1.5m以上とする。	都市計画道路掛川街道線（隅切り部を含む）からは2.0m以上、その他の道路からは1.5m以上とする。
		ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 (1)別棟の独立車庫及び10㎡以下の付属建築物 (2)土地区画整理事業による仮換地指定時の土地で、一辺が10mの正方形が確保できない敷地の建築物	
	隣か地ら境の界距離	隣地境界線からは1.0m以上とする。	ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 (1)別棟の独立車庫及び10㎡以下の付属建築物 (2)土地区画整理事業による仮換地指定時の土地で、一辺が10mの正方形が確保できない敷地の建築物
建築物の高さの最高限度			建築物の最高の高さは、12mを越えないものとする。
建築物等の形態又は意匠の制限		建築物の屋根の形態は、勾配屋根とする。	
		建築物の屋根又は外壁の色彩は原色を避け、落ち着いた色調とする。	
		広告板の表示面積は、7㎡以下とする。ただし、建築物の壁面から突出するものについては5㎡以下とする。	
設けることができない工作物		本地区以外の施設のための広告塔、広告板及び案内板。ただし、公共のサイン及び案内板を除く。	
かき又はさくの構造の制限		道路に面する敷地の部分にかき又はさくを設置する場合は、次に掲げるものとしなければならない。ただし、宅地地盤面より60cm以下の腰積みを併設することを妨げない。 (1)生垣 (2)透視可能なフェンス等（腰積みを含む最高高さ1.8m以下のものに限り）と植栽を組み合わせたもの ただし、道路境界線から50cm以上後退した位置に周辺環境と調和した良好な意匠のかき又はさくを設ける場合はこの限りでない。	

「区域は計画図表示のとおり」