

浜松都市計画地区計画の決定（浜松市決定）

蛸塚二区地区計画を以下のとおり決定します。

名称		蛸塚二区地区計画
位置		浜松市中区蛸塚一丁目の一部
面積		約7.3ha
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、JR浜松駅から西方に約2.2kmに位置し、主として低層の住宅が建ち並ぶ閑静で落ち着いた住宅地である。また、地区の中心に宗源院があり、その周りには保存樹林があり、緑豊かな地区である。そして、鱸谷伝説、三方原合戦場の成瀬谷、歴史の散歩道・家康の散歩道もあり、歴史と文化の香るまちとして市民の憩いの場、健康増進の場にもなっている。</p> <p>本地区のほぼ中心部にある市営住宅の跡地は、かつてはベテルホームがあり聖隷病院発祥の地であり、地域住民が憩える小公園が計画された。</p> <p>このような歴史や地域の特性を踏まえ、緑豊かで落ち着いた質の高い住環境を保全するとともに、住民が安心して暮らせる、住み良いまちの形成を図ることを目標とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>■土地利用の方針 地域の歴史や文化を活用し、緑豊かな落ち着いた質の高い低層住宅地の環境を確保する。このため、良好な住環境の形成のための規制誘導を行う。</p> <p>■建築物等の整備方針 土地利用の方針に基づき次のように規制誘導を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○閑静な住環境を維持するため、「建築物等の用途の制限」を定める。 ○日照や通風、プライバシーの確保及び災害や緊急時にも安心して暮らせる快適な居住環境を確保するため、「建築物の壁面の位置の制限」及び「建築物等の高さの最高限度」を定める。 ○美しい住宅地の景観の形成及び生活環境を確保するため、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。 ○安全で緑豊かなまちなみを形成するため、「かき又はさくの構造の制限」を定める。
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 車庫で、床面積の合計が70㎡を超えるもの又は2階以上のもの ただし、建築物に附属するものを除く。 (2) 一戸当たりの住居の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅及び長屋 <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>
	建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、次に掲げるとおりとする。(次の敷地面積には、建築基準法第42条第2項の規定による道路後退部分の面積は含まない。)</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 敷地面積200㎡以上330㎡未満の場合は、0.6m以上とする (2) 敷地面積330㎡以上の場合は、1.0m以上とする <p>ただし、次に掲げる建築物についてはこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 壁面後退線より出ている部分の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物 ② 床面積7㎡以下の物置 ③ 柱及び透過性の屋根のみの車庫 ④ 地区集会所、地域防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物 <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>
	建築物等の高さの最高限度	<p>11mかつ建築物の階数の和は4以下とする。</p> <p>ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する寺院を除く。</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁及び屋根は、周辺のまちなみとの調和に十分配慮した色調とし、原色は使用しないよう努めるものとする。</p> <p>また、看板及び広告物は、周辺の景観に配慮した色彩・図柄・形状とし、次に掲げるものは設置してはならない。</p> <p>ただし、公共公益上必要なものはこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① ネオンや電飾を使用するもの ② 地区内にある施設以外の施設のためのもの ③ 敷地境界から突出するもの
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する部分又は隣地境界部分に、かき又はさくを設ける場合は、生垣もしくは透過性のあるフェンスとするよう努めるものとし、コンクリートブロック造、石造、レンガ造又はこれらに類する構造のものは設置してはならない。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 高さ0.6m以下の腰積み ② 門又は門の袖の長さの合計が4m以下のもの

「区域は、計画図表示のとおり」

適用除外

1. 蛸塚二区地区計画の都市計画決定の告示の際、地区整備計画を定めた区域内に現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕又は模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が地区整備計画に適合しない場合においては、当該地区整備計画は適用しない。
2. 次に該当する建築物については、当該地区整備計画における建築物等の用途の制限は適用しない。
 - (1) 当該地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する建築物に係る建築を行う者が市長に対し、この規定に適合しない用途に供する部分を有する建築物の登録を行った上で、建築の後その部分の床面積の合計が、当該地区計画の都市計画決定の告示の際におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えない場合。
3. 次に該当する建築物については、当該地区整備計画における建築物の壁面の位置の制限は適用しない。
 - (1) 当該地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画における壁面の位置の制限の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、壁面の位置の制限を受けない範囲内で行う増築、現に存する建築物に係る修繕又は模様替は制限しない。

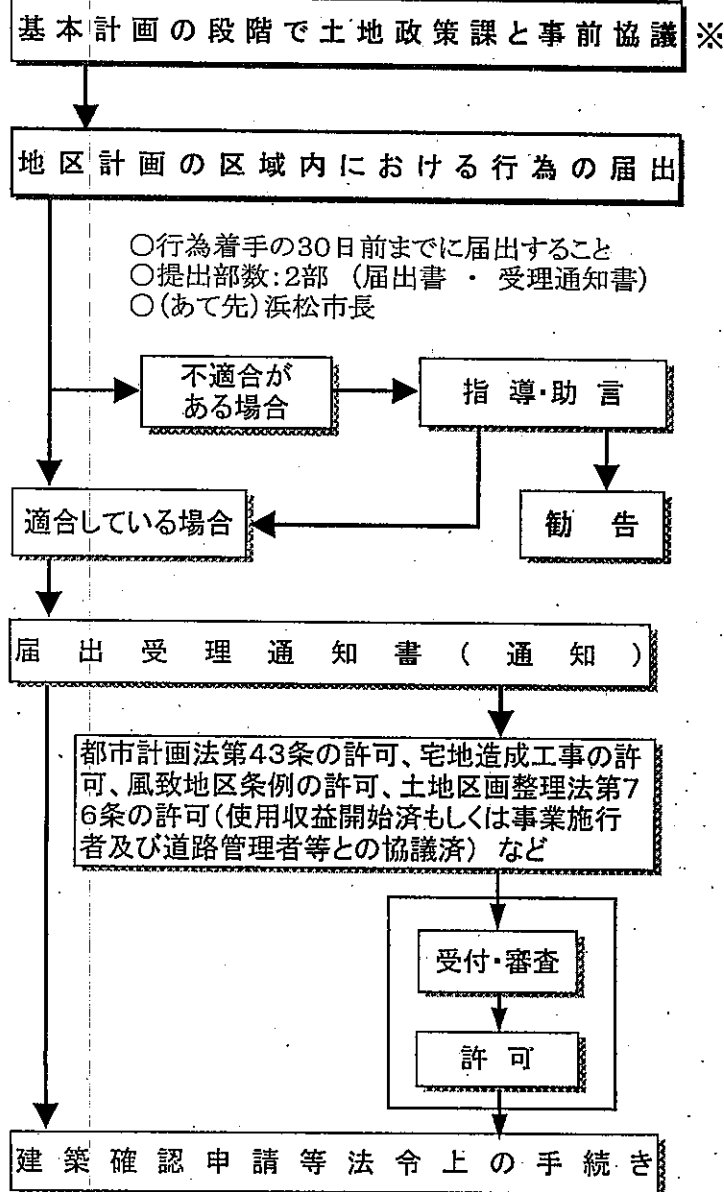
ただし、再度新築を行う際は、制限の数値を超えないものとする。
4. 次に該当する建築物については、当該地区整備計画における建築物等の高さの制限は適用しない。
 - (1) 当該地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画における建築物等の高さの最高限度の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、高さの最高限度を超えない範囲内で行う増築、現に存する建築物に係る修繕又は模様替は制限しない。

なお、再度新築を行う際は、当該地区計画の都市計画決定の告示の際に現に存する建築物の高さまで建築できるものとする。

地区計画の区域内における行為の届出フロー

□届出のフロー

(窓口: 土地政策課 Tel.457-2642 北部都市計画事務所 Tel.585-1162)



□届出が必要な行為 (都市計画法第58条の2第1項)

- ① 土地の区画形質の変更をする場合 (たとえば、敷地の盛土や切土などの造成工事を行う場合)
- ② 建築物の建築及び工作物の建設
- ③ 建築物等の用途の制限が定められている場合における建築物等の用途の変更
- ④ 建築物等の形態、意匠の制限が定められている場合における建築物等の形態、意匠の変更
- ⑤ 現存する樹林地、草地の保全に関する制限が定められている場合における木竹の伐採

□届出が不要な行為 (③④は行為の内容の通知が必要)

- ① 通常の管理行為、軽易な行為
- ② 非常災害の応急処置として行う行為
- ③ 国又は県、市が行う行為
- ④ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為
- ⑤ 開発許可を要する行為
- ⑥ 地区整備計画に定められている建築物等に関する全ての内容が建築条例に定められている場合

※届出の事前協議

- ① 上記の行為の届出を行う前に、浜松市と事前協議を行うこと
- ② 事前協議は、行為の概要がわかる書類等で行うこと
- ③ 建築物等の建設を行うときは、建築物等の配置を計画する際に外構図(駐車場、フェンス、植栽など)も併せて検討・作成

□提出書類

《表紙等》

- 正本: ①地区計画の区域内における行為の届出書(第1号様式)
②同意書(第4号様式)
*変更の場合は①に代えて
①地区計画の区域内における行為の変更届出書(第3号様式)
(都市計画法第58条の2第2項)
- 副本: ①地区計画の区域内の行為の届出受理通知書(第2号様式)

《図面等》上記の正本・副本それぞれに下記の図面等を添付してください。

案内図・公図・配置図・各階平面図・立面図<4面>・断面図(最高高さ・屋根及び外壁の仕上げ材等記入)・外構仕上げ平面図(植栽・垣柵・門・門柱・土留め壁・駐車場・物置・カーポート・プロパン庫)・土地断面図<2方向>(垣柵・門・門柱・土留め壁・駐車場等の工作物の高低差も記入)・土地建物の面積が分かるもの