

# 裾野駅西地区計画

## ＜地区計画とは＞

地区計画は、都市計画法や建築基準法等で定められたルールに加え、地区の特性に応じた良好なまちづくりを行うための取り決めです。建築物の用途、高さ、最低敷地面積、壁面の位置、形態や色彩、垣・柵の構造などについてきめ細かく定め、将来にわたって、良好な環境が確保されたまちづくりを進めていく制度です。

## ＜地区計画の方針＞

名称	裾野駅西地区計画
位置	裾野市大字平松字中条、字八反畑、字拾三塚、字赤石、字滝ノ窪、字上ノ原、字滝ノ台、大字二ツ屋字二本松前、字八反畑、大字佐野字村東、字二本松、字川窪の各一部。
面積	約 17.6ha
地区計画の目標	<p>裾野駅西地区は、JR 御殿場線裾野駅の西側に位置する裾野市の中心市街地で、地区内からは富士山を望むことができ、また、地区内には小柄沢川が流れるなど、自然豊かで、良好な景観の地区である。本地区では、本市の中心市街地にふさわしい魅力あるまちの顔づくりと土地の有効利用を図るため、平成 14 年度から土地区画整理事業を施行している。</p> <p>本計画では、商業施設の連たんや街並の統一による駅前商業地の活性化と住宅地における居住環境の向上を図るため、当該区画整理事業の事業効果の維持・増進と、事業後に予想される建築物等の用途の混在や敷地細分化等による住環境の悪化を未然に防止することにより、快適性と利便性に満ちた魅力ある良好な市街地環境を確保することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地区画整理事業により、都市計画道路、公園、及び区画道路の地区施設等を計画的に整備し、都市機能の向上を図るとともに、これらの地区施設の維持保全に努める。また、建築物等に関する事項を定め、活気ある商業地と良好な住環境の形成・維持を図る。
土地利用に関する方針	<p>裾野駅前商業地の活性化と住宅地の居住環境の向上を目指した健全で合理的な土地利用を実現し、地区の特性に合ったきめ細やかなまちづくりを推進するため、地区を 4 つに区分して、それぞれの土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <p>A 地区：一戸建住宅を主体とした、良好な居住環境を有する低層住宅地の形成を目指す。</p> <p>B 地区：裾野駅に近接した住宅地、及び幹線道路沿道の住宅地として、背後住宅地の居住環境を守りつつ、商業・業務施設の立地も可能な住宅地を目指す。</p> <p>C 地区：幹線道路等の一部区間は D 地区と一体となった商業集積を図るとともに、周辺の住宅地と調和した魅力ある近隣商業地を目指す。</p> <p>D 地区：本市の中心商業地として、商業集積を図るとともに、魅力あるまちの顔づくりを目指す。</p>

都市計画決定 平成 17 年 11 月 21 日 裾野市告示 第 14 号  
 都市計画変更 平成 28 年 9 月 5 日 裾野市告示 第 163 号  
 都市計画変更 平成 30 年 2 月 27 日 裾野市告示 第 26 号

## ＜裾野駅西地区の地区計画の内容＞

地区区分	区分の名称	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	
		区分の面積	約 1.7ha	約 5.4ha	約 8.0ha	約 2.5ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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(ほ)項第 2 号及び第 3 号(※1)に規定するもの。 2 畜舎。 3 自動車教習所。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 畜舎。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 畜舎。 2 計画図(地区区分図)に表示した都市計画道路裾野停車場線と駅前広場及び平松新道線(計画図において「特定道路界」と称す)に面する敷地に建築する建築物の 1 階部分については、次に掲げる用途のみに供する建築物。 ①住宅・共同住宅・寄宿舎又は下宿。 ②倉庫。 ③工場、又は作業場。ただし、建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 第 3 号及び第 4 号(※2)に規定するものを除く。 ④自動車車庫。ただし、2 階を上記①、②、③号以外の用途に供する場合はこの限りではない。 ⑤上記①、②、③、④号に掲げる用途間による併用建築物。		
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡ ただし、土地区画整合法(昭和 29 年法律第 119 号)第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法第 98 条第 1 項の規定による仮換地指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは、この限りではない。				
	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は、隣地境界線より 0.8m 以上離すこととする。		計画図(壁面の位置の制限図)に表示した都市計画道路裾野停車場線と駅前広場及び平松新道線に面する敷地に建築する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、当該都市計画道路の境界線から 1m 以上離れた位置に設けなければならない。ただし、敷地地盤から高さ 2.5m 以上の部分は除く。		
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは 12m を超えないものとする。				
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根の色彩は周辺と調和のとれた落ち着いたものとする。 1 看板及び広告物は自己の敷地内において自己の施設のためのものに限る。 2 建築物の敷地の地盤面の高さは、前面道路より 20cm 以上高くしてはならない。				
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣、又は柵の構造は、次の各号に適合するものとする。ただし、敷地地盤から高さ 0.6m 以下の部分又は門、門柱、若しくは長さ左右 2m 以下の門の袖については、この限りではない。 1 生垣 2 高さ 1.2m 以下のフェンス等で、植栽を施したもの。 3 木又は竹製のもの(合成樹脂等の擬木、擬竹含む)				

※1 建築基準法別表第 2(ほ)項  
 第 2 号：マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等  
 第 3 号：カラオケボックス等

※2 建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2  
 第 3 号：洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る)  
 第 4 号：自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る)