

裾野都市計画地区計画の決定（裾野市決定）

都市計画南部地区計画を次のように決定する。

名 称	南部地区計画	
位 置	裾野市伊豆島田、水窪の各一部	
面 積	約 22.5 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、昭和59年度から土地区画整理事業を施行しているところであり、今後住宅等が建築されていく地域である。このため、住宅地区及び幹線沿道地区等に合理的な土地利用を誘導し、秩序ある良好な市街地の形成と居住環境の維持増進を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	<p>1. 本地区において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4つに区分し、それぞれの土地利用方針を次のように定める。</p> <p>「A 低層住宅地区」 低層住宅の専用地区とする。</p> <p>「B 一般住宅地区」 低層住宅と中層集合住宅とが調和のとれた地区とする。</p> <p>「C 幹線道路沿道地区」 沿道型施設の立地誘導を図る。</p> <p>「D 学校用地地区」 地区内居住者の増加による需要に応じて、学校の立地誘導を図る。</p> <p>2. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、建築物の地盤面は原則として敷地に接する道路端の最高の高さから20cm以下とする。</p>
	地区施設の整備方針	地区施設は、土地区画整理事業により整備されているので、本地区計画においては、その維持保全に努める
	建築物等の整備方針	<p>1. 全地区を対象として、建築物の敷地の最低限度を定め、宅地の細分化による過少宅地の発生を防止する。また、建築物の壁面の位置制限、工作物の制限及び垣又は柵の構造の規制・誘導を行い、潤いのある都市景観の創出や防災性の向上を図る。</p> <p>2. 緑に囲まれた落ちついた住宅地を形成するため、形態又は意匠の制限を行い、住宅地の良好な環境を形成するため、高さの最高限度を定める。</p> <p>3. それぞれの地区ごとに周辺地区と調和した秩序ある良好な市街地環境を形成するため、建築物の用途の制限を行う。</p>

承認

都計第 号

平成 年 月 日



地区の区分	区分の名称	A 低層住宅地区	B 一般住宅地区	C 幹線道路沿道地区	D 学校用地地区
	区分の面積	約9.3ha	約0.9ha	約10.1ha	約2.2ha
建築物等に 関係する 計画事項	建築物の用途の制限 (知事承認)	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第2(い)項第1号から第3号まで、第8号及び第9号に規定するもの。 ②前項の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の各号に掲げるものを除く。) ③自治活動のための300㎡以内の集会所及び社会教育法に基づく600㎡以内の公民館。		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(に)項第1号から第3号、第5号及び第6号までに規定するもの ②延床面積の合計が300㎡を超える倉庫。	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第2(い)項第4号及び第6号、第8号及び第9号並びに(は)項第2号及び第3号に規定するもの
	容積率の最高限度 (知事承認)	敷地面積に応じ次のとおりとする。 ① 180㎡未満は 100% ② 180㎡以上 225㎡未満は [180 - (4/9 × 敷地面積)]% ③ 225㎡以上は 80%			
	建ぺい率の最高限度 (知事承認)	50% ただし、敷地面積が200㎡に満たないものは60%とする			
	建築物の敷地面積の制限 (知事承認)	建築物の敷地面積は165㎡以上としなければならない。			
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁(出幅の延長が3m以上の出窓を含む。)又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1.0m以上、隣地境界線から0.8m以上離すこととする。 ただし、別棟の車庫、物置その他これに類するもので、床面積の合計が20㎡以下のもので、かつ、高さが3m以下のものは、この限りでない。		建築物の外壁(出幅の延長が3m以上の出窓を含む。)又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1.0m以上、都市計画道路伊豆島田平松線にあつては1.5m以上離すこととする。 ただし、別棟の車庫、物置その他これに類するもので、床面積の合計が20㎡以下のもので、かつ、高さが3m以下のものは、この限りでない。	
	建築物の高さの制限 (知事承認)	建築物の最高の高さは10mを軒の高さは7mを超えないものとする。		建築物の最高の高さは15mを超えないものとする。	
	建築物の形態又は意匠の制限	1. 建築物の屋根は、当該建築物の屋根面積の8分の7以上を傾斜させなければならない。ただし別棟の車庫、物置その他これに類するもので高さが3m以下のものは、この限りでない。 2. 建築物の外壁は白、茶、グレー、ベージュ等を基調色とし、屋根はグレー、こげ茶を基調色としたものとする。 3. 隣地境界に設ける擁壁は、コンクリート造、練り石積み造及び自然石積み造(高さが1m以下のものに限る。)の強固で安全なもので造り、かつ景観に配慮すること。			
	かき又はさくの構造	地区内にある施設以外の施設のための看板及び広告物は、設けてはならない。また自己の施設のための看板及び広告物は、自己の敷地以外には設けてはならない。 道路に面するかき、さくの構造は、次の各号の一に適合するものとする。ただし、敷地地盤からの高さが0.6m以下の部分又は門若しくは長さが左右2m以下の門の袖については、この限りでない。 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			

「区域及び壁面位置の制限は計画図表示のとおり」

(注) 建築基準法別表にあつては平成4年6月公布の改正後のものを使用する。

承認
都計第 号
平成 年 月 日