

浜松都市計画地区計画の決定（浜松市決定）

浜松都市計画広沢二丁目3部地区計画を次のように決定する。

名 称	広沢二丁目3部地区計画	
位 置	浜松市中区広沢二丁目の一部	
面 積	約 5.8ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、JR 浜松駅から北西約 2.5km に位置し、南側に向って傾斜した地形を生かした住宅が建ち並ぶ閑静で落ち着いた住宅地である。</p> <p>また、周辺には有名な神社・仏閣や多くの学校が集積し、「歴史ある文教地区」の性格も深まり、いっそう風格のある地区となっている。</p> <p>特に「浜松高等工業専門学校」の「自由・啓発」の精神を育んだ緑に囲まれた環境は、普濟寺・西来院などの静寂さと合わせて広沢の誇りであり歴史である。</p> <p>このような豊かな緑や歴史に囲まれた質の高い住環境を保全し、子供からお年寄りまで幅広くふれあい、夢と笑いと人間らしさが溢れる「誰もが住みたくなり、住むことに誇りを感じられるまち」を形成することを目標とする。</p>
	<p>その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>■土地利用の方針</p> <p>閑静で良好な住宅地としての住環境を保全及び形成するため、土地利用の規制・誘導を行う。</p> <p>また、都市計画道路池川富塚線沿道は、地域住民の生活利便性を高め、かつ住環境への影響が少ない商業施設等の立地を制限しない。</p> <p>■建築物等の整備方針</p> <p>土地利用の方針に基づいて次のような規制・誘導を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 閑静で落ち着いた良好な住環境を保全及び形成するため、「建築物等の用途の制限」を定める。 ○ 日照や通風、プライバシーを確保し、明るく良好な住環境を保全及び形成するため、「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。 ○ 美しく良質な住宅地の景観を保全及び形成するため、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。 ○ 緑豊かで、災害に強い安全なまちを保全及び形成するため、「かき又はさくの構造の制限」を定める。 <p>■その他の整備方針</p> <p>土地利用の方針に基づいて次のような誘導を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 店舗、飲食店等を建築する際は、路上駐車を避けるため、その施設の敷地内に駐車場を確保する。また、歩道付き道路の車両出入口は、歩道の切り下げ箇所を遵守した駐車計画とする。

「区域は、計画図表示のとおり。」

地区整備計画	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) 2階以上の部分を車庫の用途に供する建築物 (2) 車庫で床面積の合計が70㎡を超えるもの ただし、建築物に附属するものを除く。 (3) 機械式駐車施設で設置面からの高さが8mを超えるもの (4) 一戸当たりの住居の用に供する部分の床面積が35㎡未満の共同住宅、長屋 ただし、住戸の数が2以下のものを除く。 (5) 食堂、喫茶店、飲食店 ただし、都市計画道路池川富塚線に、6m以上接する敷地（以下「都市計画道路池川富塚線沿道敷地」という。）に建築するものを除く。 (6) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気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を有するもの ただし、住宅に併設するもの又は都市計画道路池川富塚線沿道敷地に建築するものを除く。 (7) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する店舗で作業場を有するもの ただし、住宅に併設するもの又は都市計画道路池川富塚線沿道敷地に建築するものを除く。 (8) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (9) 図書館その他これに類するもの (10) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (11) 公衆浴場 (12) 病院 なお、別紙のとおり適用除外を定める。
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、次に掲げるとおりとする。 敷地面積300㎡以上の場合は、1.0m以上とする。 ただし、次に掲げる建築物はこの限りでない。 ① 床面積の合計が7㎡以内の物置 ② 柱及び屋根のみの車庫 なお、別紙のとおり適用除外を定める。	
	建築物等の高さの最高限度	11m なお、別紙のとおり適用除外を定める。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁及び屋根の色彩は、周辺のまちなみとの調和に十分配慮し、落ち着いた色のある色を基調とし、原色又は高彩度の色彩は使用しないよう努める。 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。 (1) ネオン又は点滅式の電飾を使用するもの ただし、都市計画道路池川富塚線沿道敷地に設置するものを除く。 (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 (4) 独立看板で設置面からの高さが11mを超えるもの (5) 屋上看板で表示面積の合計が10㎡を超えるもの又は設置面からの高さが4mを超えるもの ただし、公共公益上必要なものはこの限りでない。	
	かき又はさくの構造の制限	道路に面する部分に、かき又はさくを設ける場合は、生垣若しくは透過性のあるフェンス等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、レンガ造その他これらに類する構造のものは設置してはならない。 ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 ① フェンスの基礎等で敷地地盤面からの高さが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。」

別紙

適用除外

1. 広沢二丁目3部地区計画の都市計画決定の告示の際、当該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、当該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. 次に該当するものについては、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、建築の後この規定に適合しない用途に供する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倍を超えないもの
3. 次の各号に該当するものについては、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、現に存する建築物に係る修繕又は模様替
 - (2) 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
4. 次の各号に該当するものについては、当該地区整備計画における建築物等の高さの最高限度は適用しない。
 - (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、現に存する建築物に係る修繕又は模様替
 - (2) 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、現に存する建築物の高さまでの範囲内で行う増築又は新築

広沢二丁目3部地区計画の参考資料

【建築物等の用途の制限】

<制限の目的>

閑静で落ち着いたある良好な住環境を保全及び形成するため。

<制限内容>

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 2階以上の部分を車庫の用途に供する建築物
- (2) 車庫で床面積の合計が70㎡を超えるもの
ただし、建築物に附属するものを除く。
- (3) 機械式駐車施設で設置面からの高さが8mを超えるもの
- (4) 一戸当たりの住居の用に供する部分の床面積が35㎡未満の共同住宅、長屋
ただし、住戸の数が2以下のものを除く。
- (5) 食堂、喫茶店、飲食店
ただし、都市計画道路池川富塚線に、6m以上接する敷地（以下「都市計画道路池川富塚線沿道敷地」という。）に建築するものを除く。
- (6) 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を有するもの
ただし、住宅に併設するもの又は都市計画道路池川富塚線沿道敷地に建築するものを除く。
- (7) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する店舗で作業場を有するもの
ただし、住宅に併設するもの又は都市計画道路池川富塚線沿道敷地に建築するものを除く。
- (8) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
- (9) 図書館その他これに類するもの
- (10) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (11) 公衆浴場
- (12) 病院

■用途の種類	第一種中高層住居専用地域		
	一般敷地	池川富塚線沿道敷地	地区計画による制限
住宅	▲	▲	▲は、一戸当り35㎡未満の長屋(戸数2以下を除く)
兼用住宅	▲	●	▲は、食堂若しくは喫茶店
共同住宅、寄宿舎又は下宿	▲	▲	▲は、一戸当り35㎡未満の共同住宅(戸数2以下を除く)
店舗等(床面積が500㎡以下)	▲	●	▲は、以下のとおり ・飲食店、食堂、喫茶店 ・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を有するもの ・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を有するもの
学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの	▲	▲	▲は、図書館その他これに類するもの
大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの	×	×	区域内不可
神社、寺院、教会その他これらに類するもの	×	×	区域内不可
老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの	●	●	
公衆浴場	×	×	区域内不可
診療所	●	●	
巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物	●	●	
病院	×	×	区域内不可
老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの	●	●	
公益上必要な建築物で政令で定めるもの	●	●	
単独車庫(300㎡以下で2階以下)	▲	▲	▲は、以下のとおり ・70㎡を超える車庫(附属車庫除く) ・2階以上の部分を車庫の用途に供するもの ・8mを超える機械式駐車場
建築物に附属するもの	▲	▲	▲は、以下のとおり ・附属車庫で2階以上の部分を車庫の用途に供するもの ・8mを超える機械式駐車場

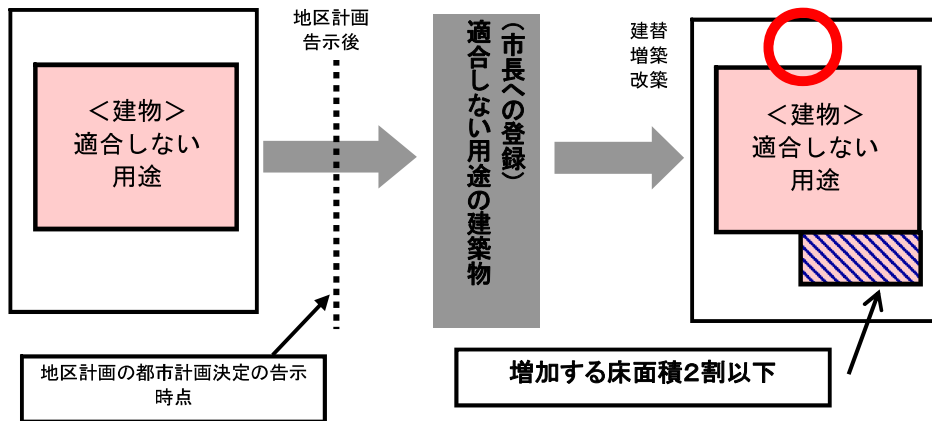
※上表は、全ての制限内容を記載したものではありません。

- : 現状のまま、制限を加えない用途
- ▲: 地区計画により一部制限を加える用途
- ×: 地区計画により全部制限する用途

★ 用途制限の適用除外

次に該当するものについては、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なう者が市長に対し、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、建築の後この規定に適合しない用途に供する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倍を超えないもの。



【建築物の壁面の位置の制限】

<制限の目的>

日照や通風、プライバシーを確保し、明るく良好な住環境を保全及び形成するため。

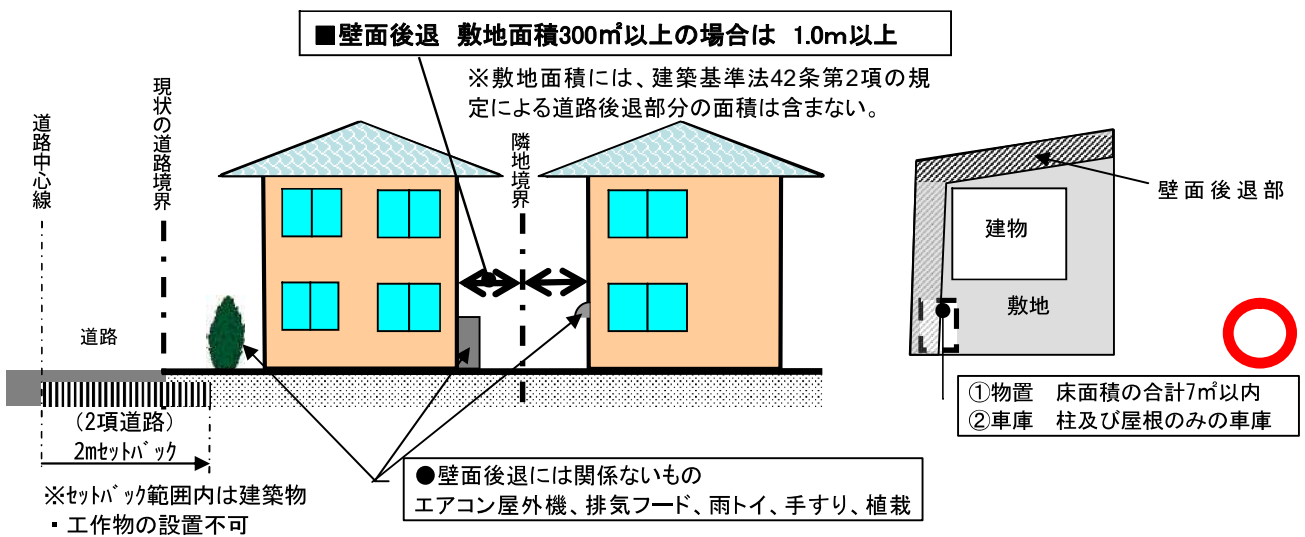
<制限内容>

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。

敷地面積 300 m² 以上の場合は、1.0m 以上とする。

ただし、次に掲げる建築物についてはこの限りでない。

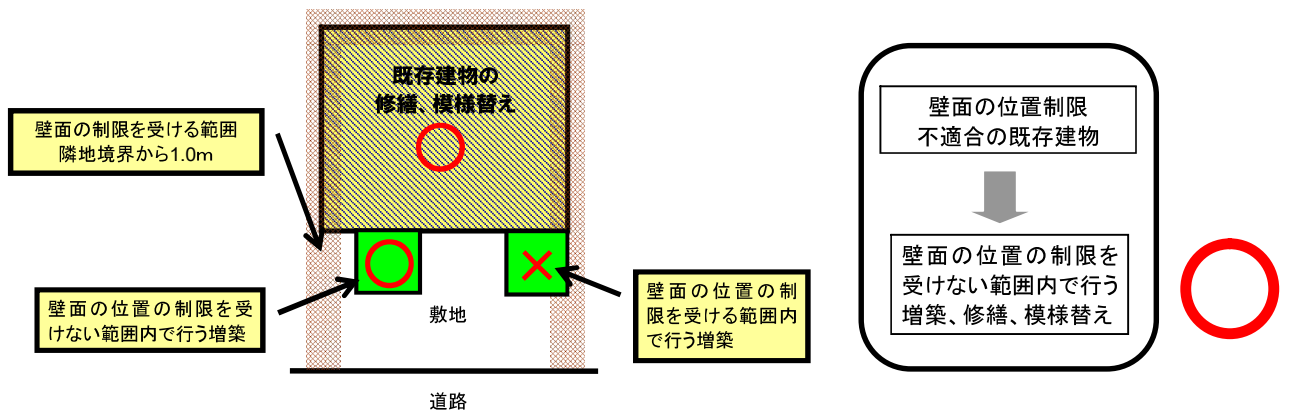
- ①床面積の合計が 7 m² 以内の物置
- ②柱及び屋根のみの車庫



★ 建築物の壁面の位置の制限の適用除外

次の各号に該当するものについては、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、現に存する建築物に係る修繕又は模様替
- (2) 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



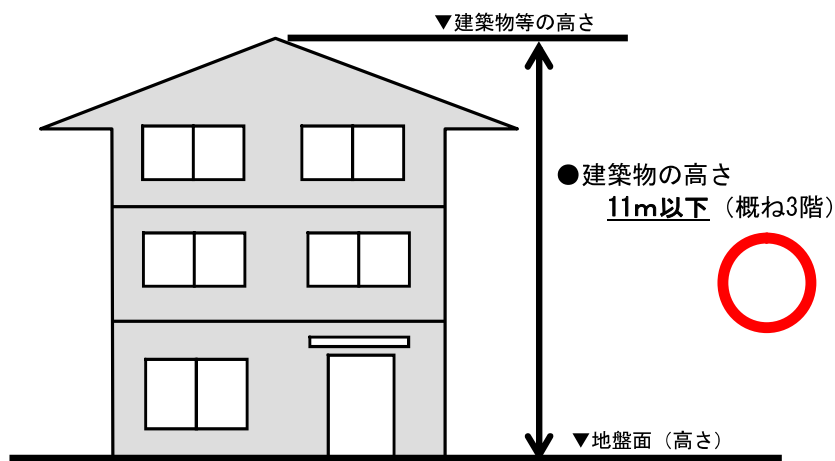
【建築物等の高さの最高限度】

＜制限の目的＞

日照や通風、プライバシーを確保し、明るく良好な住環境を保全及び形成するため。

＜制限内容＞

11m



★ 建築物等の高さの最高限度の適用除外

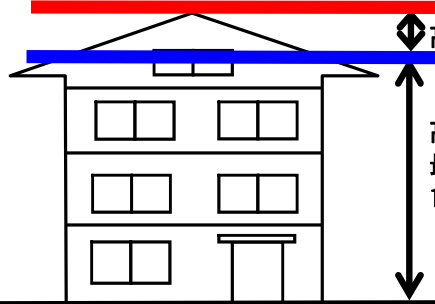
次の各号に該当するものについては、当該地区整備計画における建築物等の高さの最高限度は適用しない。

- (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、現に存する建築物に係る修繕又は模様替
- (2) 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、現に存する建築物の高さまでの範囲内で行う増築又は新築は制限しない。

地区計画の決定前

既存の建物

(既存の高さ)

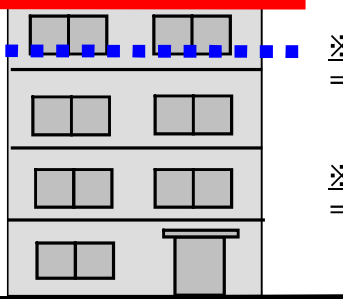


地区計画の決定後

建替(新築)
増築・修繕・模様替



高さ不適格部分



【注意】

建替え前より高くすることはできません

※建替え、増築は、
⇒ 既存の高さまで
は可能

※修繕、模様替は、
⇒ 既存の建物に
係るものは可能

【かき又はさくの構造の制限】

<制限の目的>

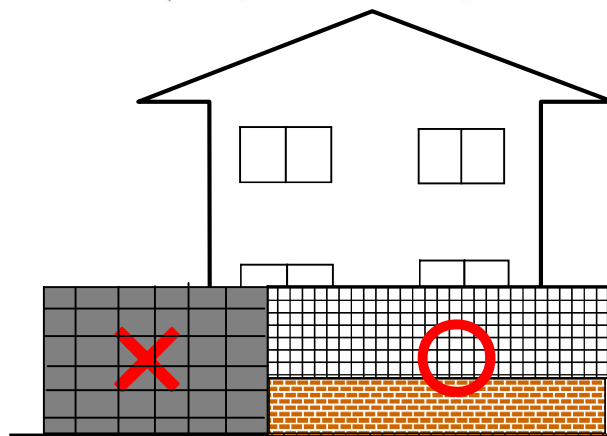
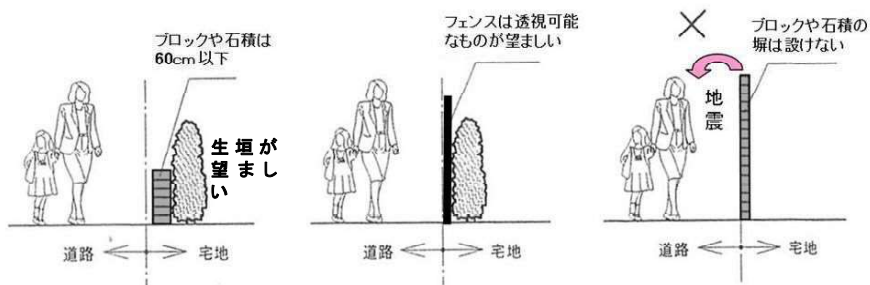
緑豊かで、災害に強い安全なまちを保全及び形成するため。

<制限内容>

道路に面する部分に、かき又はさくを設ける場合は、生垣若しくは透過性のあるフェンス等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、レンガ造その他これらに類する構造のものは設置してはならない。

ただし、次に掲げるものはこの限りではない。

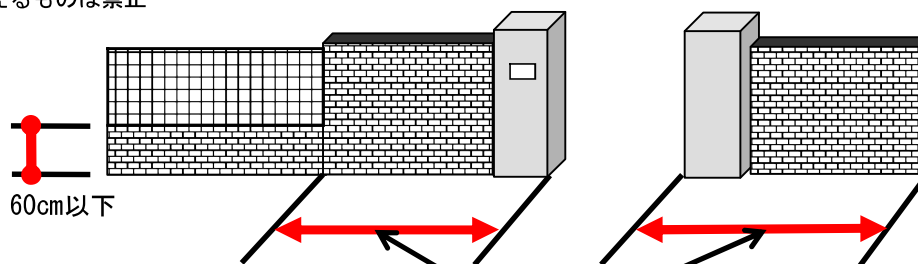
- ① フェンスの基礎等で敷地地盤面からの高さ0.6m以下の腰積み
- ② 門又は門袖の長さの合計が4m以下のもの。



■かき又はさくの構造

- ①ブロック塀等 ×
- ②生垣、透過性のあるフェンス ○
- ③高さ60cm以下の腰積み ○

ブロック塀・石積等で60cmを超えるものは禁止



○ 門又は門袖の長さ
合計4m以下