

浜松都市計画地区計画の変更（浜松市決定）

浜松都市計画船明地区計画を次のように変更する。

	<p>名 称</p>	<p>船明地区計画</p>
	<p>位 置</p>	<p>浜松市天竜区大字船明字中ノ坪、字社宮路、字門ノ前、字谷ヶ田、字辻ノ前、字堀合、字前畑、字榎ノ本、字川久保及び字扇田の各全部 字別所、字高岡、字東ノ谷、字上ノ障子、字中ノ障子、字前後下、字大谷路、字栗原、字駒林、字谷ノ奥、字石垣下及び字前後山の各一部</p>
	<p>面 積</p>	<p>約 56.4 ha</p>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>地区計画の目標</p>	<p>当地区は、天竜地域の既成市街地の北部、天竜川沿いに位置し、水と緑に包まれた自然豊かな地区である。 本計画では、既存の集落や住宅地の住環境の保全・向上を図るとともに、土地区画整理事業の事業効果の維持・推進と、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>
	<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>緑豊かな住宅地としての土地利用を基本としつつ、幹線道路沿道等それぞれの地区の特性を生かしながら、健全で合理的な土地利用を実現するために、地区を7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>① <b>A：低層低密住宅地区</b> 戸建専用住宅を主体とした、ゆとりとうるおいのある緑豊かな低層住宅地を形成する。</p> <p>② <b>B：中低層住宅地区</b> 周辺環境に適合した良質の集合住宅を含む、緑豊かな中低層住宅地を形成する。</p> <p>③ <b>C－1：補助幹線沿道住宅地区</b> 既存住宅の住環境や背後住宅地の住環境を守りつつ、補助幹線道路の沿道であるという立地条件を生かし、商業・業務施設の立地も可能な地区を形成する。</p> <p>④ <b>C－2：幹線沿道住宅地区</b> 幹線道路の沿道であるという立地条件を生かし、既存住宅のほか、地域住民の利便に供する商業・業務施設の立地も可能な沿道サービス地区を形成する。</p> <p>⑤ <b>D：住宅配慮型工業地区</b> 周辺の住環境への影響を配慮しつつ、既存の工場集積地及びその周辺を工業地として、適正かつ合理的な土地利用を誘導する。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl;">区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>⑥ <b>E：センター地区</b></p> <p>大規模な商業・文化・コミュニティ施設等の集積誘導を図り、地域のにぎわいの拠点を形成するとともに、幹線道路の沿道であるという立地条件を生かし、既存住宅のほか、区域内の不適合建物の誘導を図り、地域住民の利便に供する商業・業務施設の立地も可能な沿道サービス地区を形成する。</p> <p>⑦ <b>F：誘導施設地区</b></p> <p>住宅の立地を防止し、主として地域振興に供する施設の立地を図り、周辺の住環境に配慮した土地利用を誘導する。</p>
--	---------------------------	--

「区域及び地区計画の区域は計画図表示のとおり。」

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A：低層低密住宅地区
		地区の面積	約 16.4ha
	建築物等の用途の制限		—
	建築物の敷地面積の最低限度		200 m <sup>2</sup> なお、別紙のとおり適用除外を定める。
	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、道路境界線から 1m 以上離すこととする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 ①後退距離の最低限度に満たない距離にあ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 以下のもの ②物置その他これに類する用途（自動車車庫は除く）に供し、軒の高さが 2.3m 以下かつ床面積の合計が 5 m <sup>2</sup> 以下のもの ③自動車車庫の用途に供し軒の高さが 2.3m 以下の建築物 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		—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		①建築物の敷地の地盤面の高さは、前面道路より 20 cm 以上高くしてはならない。また、既に地盤高が 20 cm を超えている場合は、その地盤高より高くしてはならない。ただし、整地、植栽等の修景、出入口又は車庫の設置のための変更はこの限りでない。 ②建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩・大きさ及び形状は周囲の景観と調和したものにする。 なお、別紙のとおり適用除外を定める。
	垣又はさくの構造の制限		①道路に面する部分に垣又はさくを設ける場合は、次のいずれかに該当するものとする。 (1)生垣又はこれと同等の植栽 (2)全体の高さが 1.5m 以下の木製、竹製、透過性のフェンス又はこれらに類するもの (3)高さが 0.6m 以下の腰積み (4)門又は左右それぞれの長さが 2m 以下でかつ高さが 1.5m 以下の門の袖で景観に配慮したもの なお、別紙のとおり適用除外を定める。

「区域及び地区計画の区域は計画図表示のとおり。」

地区 整備 計画	地区の 区分	地区の 名称	B：中低層住宅地区	
		地区の 面積	約 13.1ha	
	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> <p>①自動車車庫で床面積の合計が 300 m<sup>2</sup>以内のもの又は都市計画として決定されたもの。ただし、三階以上の部分をその用途に供するものを除く。</p> <p>②店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 で定めるものでその用途に供する部分の床面積が 150 m<sup>2</sup>を超えるもの。</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>		
	建築物の敷地面積の 最低限度	<p>200 m<sup>2</sup></p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>		
	建築物等に 関する 事項	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は、道路境界線及び隣地境界線から 1m 以上離すこととする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>①後退距離の最低限度に満たない距離にあ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 以下のもの</p> <p>②物置その他これに類する用途（自動車車庫は除く）に供し、軒の高さが 2.3m 以下かつ床面積の合計が 5 m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>③自動車車庫の用途に供し軒の高さが 2.3m 以下の建築物</p> <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>15m</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 色彩その他の意匠の 制限	<p>①建築物の敷地の地盤面の高さは、前面道路より 20 cm 以上高くしてはならない。また、既に地盤高が 20 cm を超えている場合は、その地盤高より高くしてはならない。ただし、整地、植栽等の修景、出入口又は車庫の設置のための変更はこの限りでない。</p> <p>②建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩・大きさ及び形状は周囲の景観と調和したものにする。</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>		
	垣又はさくの構造の 制限	<p>①道路に面する部分に垣又はさくを設ける場合は、次のいずれかに該当するものとする。</p> <p>(1)生垣又はこれと同等の植栽</p> <p>(2)全体の高さが 1.5m 以下の木製、竹製、透過性のフェンス又はこれらに類するもの</p> <p>(3)高さが 0.6m 以下の腰積み</p> <p>(4)門又は左右それぞれの長さが 2m 以下でかつ高さが 1.5m 以下の門の袖で景観に配慮したもの</p> <p>なお、別紙のとおり適用除外を定める。</p>		

「区域及び地区計画の区域は計画図表示のとおり。」

地区 整備 計画	地区の 区分	地区の 名称	C-1：補助幹線沿道住宅地区
		地区の 面積	約 6.9ha
	建築物等の用途の 制限		—
	建築物の敷地面積の 最低限度		200㎡ なお、別紙のとおり適用除外を定める。
	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、道路境界線及び隣地境界線から 1m 以上 離すこととする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 ①後退距離の最低限度に満たない距離にあ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 以下のもの ②物置その他これに類する用途（自動車車庫は除く）に供し、軒の高さが 2.3m 以下 かつ床面積の合計が 5㎡以下のもの ③自動車車庫の用途に供し軒の高さが 2.3m 以下の建築物 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		15m 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 色彩その他の意匠の 制限		①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。ま た、既に地盤高が 20cm を超えている場合は、その地盤高より高くしてはならない。 ただし、整地、植栽等の修景、出入口又は車庫の設置のための変更はこの限りでな い。 ②建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩・大きさ及び形状は周囲の 景観と調和したものにする。 なお、別紙のとおり適用除外を定める。
	垣又はさくの構造の 制限		①道路に面する部分に垣又はさくを設ける場合は、次のいずれかに該当するものとす る。 (1) 生垣又はこれと同等の植栽 (2) 全体の高さが 1.5m 以下の木製、竹製、透過性のフェンス又はこれらに類するも の (3) 高さが 0.6m 以下の腰積み (4) 門又は左右それぞれの長さが 2m 以下でかつ高さが 1.5m 以下の門の袖で景観に 配慮したもの なお、別紙のとおり適用除外を定める。

「区域及び地区計画の区域は計画図表示のとおり。」

地区 区 分	地区の 名 称	C-2：幹線沿道住宅地区
	地区の 面 積	約 3.2ha
	建築物等の用途の 制限	—
	建築物の敷地面積の 最低限度	200 m <sup>2</sup> なお、別紙のとおり適用除外を定める。
	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、道路境界線及び隣地境界線から 1m 以上 離すこととする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 ①後退距離の最低限度に満たない距離にあ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 以下のもの ②物置その他これに類する用途（自動車車庫は除く）に供し、軒の高さが 2.3m 以下 かつ床面積の合計が 5 m <sup>2</sup> 以下のもの ③自動車車庫の用途に供し軒の高さが 2.3m 以下の建築物 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	15m 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 色彩その他の意匠の 制限	①建築物の敷地の地盤面の高さは、前面道路より 20 cm 以上高くしてはならない。ま た、既に地盤高が 20 cm を超えている場合は、その地盤高より高くしてはならない。 ただし、整地、植栽等の修景、出入口又は車庫の設置のための変更はこの限りでな い。 ②建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩・大きさ及び形状は周囲の 景観と調和したものにする。 なお、別紙のとおり適用除外を定める。
	垣又はさくの構造の 制限	①道路に面する部分に垣又はさくを設ける場合は、次のいずれかに該当するものとす る。 (1)生垣又はこれと同等の植栽 (2)全体の高さが 2m 以下の木製、竹製、透過性のフェンス又はこれらに類するもの (3)高さが 0.6m 以下の腰積み (4)門又は左右それぞれの長さが 2m 以下でかつ高さが 2.0m 以下の門の袖で景観に 配慮したもの なお、別紙のとおり適用除外を定める。

「区域及び地区計画の区域は計画図表示のとおり。」

地区 整 備 計 画	地区の 区 分	地区の 名 称	D：住宅配慮型工業地区
		地区の 面 積	約 10.2ha
	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ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令 130 条の 6 の 2 で定める運動施設 ②自動車教習所 ③床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> を超える規模の畜舎 ④ホテル又は旅館 ⑤建築基準法別表第二(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m <sup>2</sup> を超えるもの ⑥マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑦危険物の貯蔵又は処理に供するもので建築基準法施行令 130 条の 9 で定めるもの ⑧建築基準法別表第二(る)項第一号に掲げるもの なお、別紙のとおり適用除外を定める。
		建築物の敷地面積の 最低限度	200 m <sup>2</sup> なお、別紙のとおり適用除外を定める。
		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、道路境界線及び隣地境界線から 1m 以上離すこととする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 ①後退距離の最低限度に満たない距離にあ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 以下のもの ②物置その他これに類する用途(自動車車庫は除く)に供し、軒の高さが 2.3m 以下かつ床面積の合計が 5 m <sup>2</sup> 以内のもの ③自動車車庫の用途に供し軒の高さが 2.3m 以下の建築物 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	15m 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 色彩その他の意匠の 制限	①建築物の敷地の地盤面の高さは、前面道路より 20 cm 以上高くしてはならない。また、既に地盤高が 20 cm を超えている場合は、その地盤高より高くしてはならない。ただし、整地、植栽等の修景、出入口又は車庫の設置のための変更はこの限りでない。 ②建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩・大きさ及び形状は周囲の景観と調和したものにする。 なお、別紙のとおり適用除外を定める。
		垣又はさくの構造の 制限	①道路に面する部分に垣又はさくを設ける場合は、次のいずれかに該当するものとする。 (1)生垣又はこれと同等の植栽 (2)全体の高さが 2m 以下の木製、竹製、透過性のフェンス又はこれらに類するもの (3)高さが 0.6m 以下の腰積み (4)門又は左右それぞれの長さが 2m 以下でかつ高さが 2.0m 以下の門の袖で景観に配慮したもの なお、別紙のとおり適用除外を定める。

「区域及び地区計画の区域は計画図表示のとおり。」

地区 区 分	地区の 名 称	E：センター地区
	地区の 面 積	約 5.5ha
	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工場(自動車修理工場及び建築基準法施行令 130 条の 6 で定めるものを除く。) ②ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令 130 条の 6 の 2 で定める運動施設 ③ホテル又は旅館 ④自動車教習所 ⑤床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> を超える規模の畜舎 ⑥建築基準法別表第二(ハ)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m <sup>2</sup> を超えるもの ⑦マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑧劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令 130 条の 7 の 3 で定めるもの ⑨倉庫業を営む倉庫 ⑩キャバレー、料理店その他これらに類するもの ⑪建築基準法別表第二(ニ)項第三号、四号に掲げるもの なお、別紙のとおり適用除外を定める。
	建築物の敷地面積の 最低限度	200 m <sup>2</sup> なお、別紙のとおり適用除外を定める。
	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、道路境界線及び隣地境界線から 1m 以上離すこととする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 ①後退距離の最低限度に満たない距離にあ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 以下のもの ②物置その他これに類する用途(自動車車庫は除く)に供し、軒の高さが 2.3m 以下かつ床面積の合計が 5 m <sup>2</sup> 以内のもの ③自動車車庫の用途に供し軒の高さが 2.3m 以下の建築物 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	15m 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 色彩その他の意匠の 制限	①建築物の敷地の地盤面の高さは、前面道路より 20 cm 以上高くしてはならない。また、既に地盤高が 20 cm を超えている場合は、その地盤高より高くしてはならない。ただし、整地、植栽等の修景、出入口又は車庫の設置のための変更はこの限りでない。 ②建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩・大きさ及び形状は周囲の景観と調和したものにする。 なお、別紙のとおり適用除外を定める。
	垣又はさくの構造の 制限	①道路に面する部分に垣又はさくを設ける場合は、次のいずれかに該当するものとする。 (1)生垣又はこれと同等の植栽 (2)全体の高さが 2m 以下の木製、竹製、透過性のフェンス又はこれらに類するもの (3)高さが 0.6m 以下の腰積み (4)門又は左右それぞれの長さが 2m 以下でかつ高さが 2.0m 以下の門の袖で景観に配慮したもの なお、別紙のとおり適用除外を定める。

「区域及び地区計画の区域は計画図表示のとおり。」



地区 区 分	地区の 名 称	F：誘導施設地区
	地区の 面 積	約 1.1ha
	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住宅 ②住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの ③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令 130 条の 6 の 2 で定める運動施設 ④ホテル又は旅館 ⑤自動車教習所 ⑥床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> を超える規模の畜舎 ⑦マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑧劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令 130 条の 7 の 3 で定めるもの ⑨キャバレー、料理店その他これらに類するもの ⑩建築基準法別表第二（ぬ）項第三号、四号に掲げるもの なお、別紙のとおり適用除外を定める。
	建築物の敷地面積の 最低限度	2,000 m <sup>2</sup>
	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、道路境界線から 5m 以上及び、隣地境界線から 1m 以上離すこととする。ただし、次に掲げるものはこの限りではないが、道路境界線に沿った緑地帯は確保すること。 ①後退距離の最低限度に満たない距離にあ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 以下のもの ②物置その他これに類する用途（自動車車庫は除く）に供し、軒の高さが 2.3m 以下かつ床面積の合計が 5 m <sup>2</sup> 以内のもの ③自動車車庫の用途に供し軒の高さが 2.3m 以下の建築物 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	15m 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 色彩その他の意匠の 制限	①建築物の敷地の地盤面の高さは、前面道路より 20 cm 以上高くしてはならない。また、既に地盤高が 20 cm を超えている場合は、その地盤高より高くしてはならない。ただし、整地、植栽等の修景、出入口又は車庫の設置のための変更はこの限りでない。 ②建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩・大きさ及び形状は周囲の景観と調和したものにする。 なお、別紙のとおり適用除外を定める。
	垣又はさくの構造の 制限	①道路に面する部分にフェンス又は塀等を設置する場合は、組積造以外の構造とし、生垣又はこれと同等の植栽で覆い、目立たなくすること。ただし、周辺環境との調和に配慮した修景を行った上で、公害防止上やむを得ない場合、及び危険物を貯蔵する箇所の場合はこの限りでない。 ②門及び門扉は、道路境界線から 2m 以上離して設置し、色彩及び材質は周辺環境との調和に配慮したものとする。 ③道路境界線に沿った緑地帯は幅 2m 以上とし、敷地内の緑化を積極的に図るとともに適正な維持管理を行うこと。 ④次に掲げる出入口は設置してはならない。 ・市道天竜船明 58 号線、天竜船明東線以外からの出入口。 ・10m を超える出入口。ただし、大型車が進入するなど特に必要な場合は、12m 以下とする。 ・交差点の隅切り部分及び隅切りの角からの距離が 5m 以内の出入口。 なお、別紙のとおり適用除外を定める。

「区域及び地区計画の区域は計画図表示のとおり。」

## 適用除外

1. 船明地区計画の都市計画変更の告示の際、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変更の告示の際、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倍を超えないもの
  - (2) この規定に適用しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合は、建築による増量後それらの出力、台数又は容量の合計が、当該地区計画の都市計画変更の告示の際におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないもの
3. 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敷地面積の最低限度の制限は適用しない。
  - (1) 当該地区計画の都市計画変更の告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合しないもの及び現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合
  - (2) 土地区画整理事業による換地処分を受けた土地で、建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合。ただし、当該事業の換地処分の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合することとなる土地を除く。
4. 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変更の告示の際、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変更の告示の際、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

拡大図

変更後

