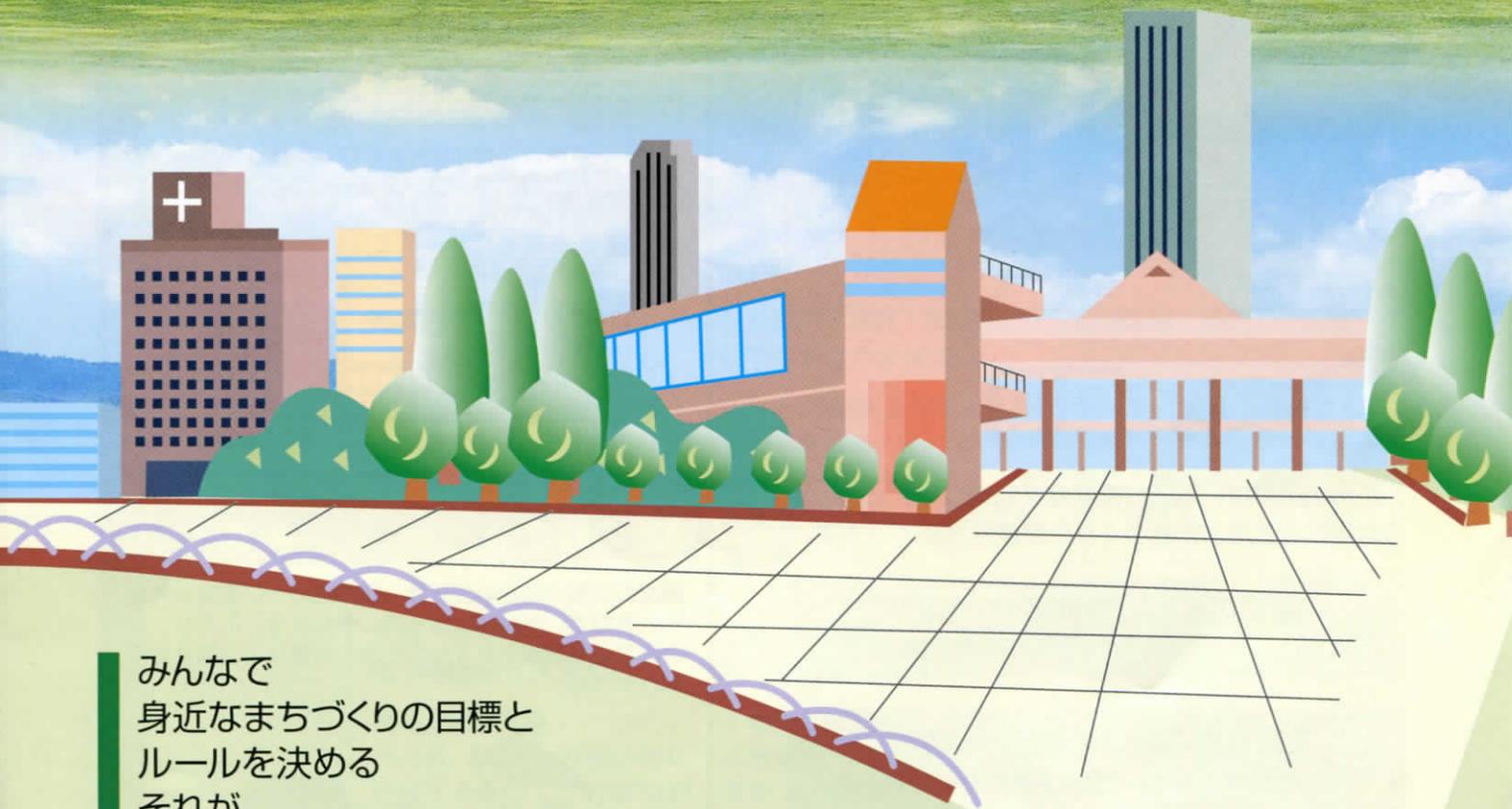


みりよくある  
まらづくり

新所原駅南  
地区計画



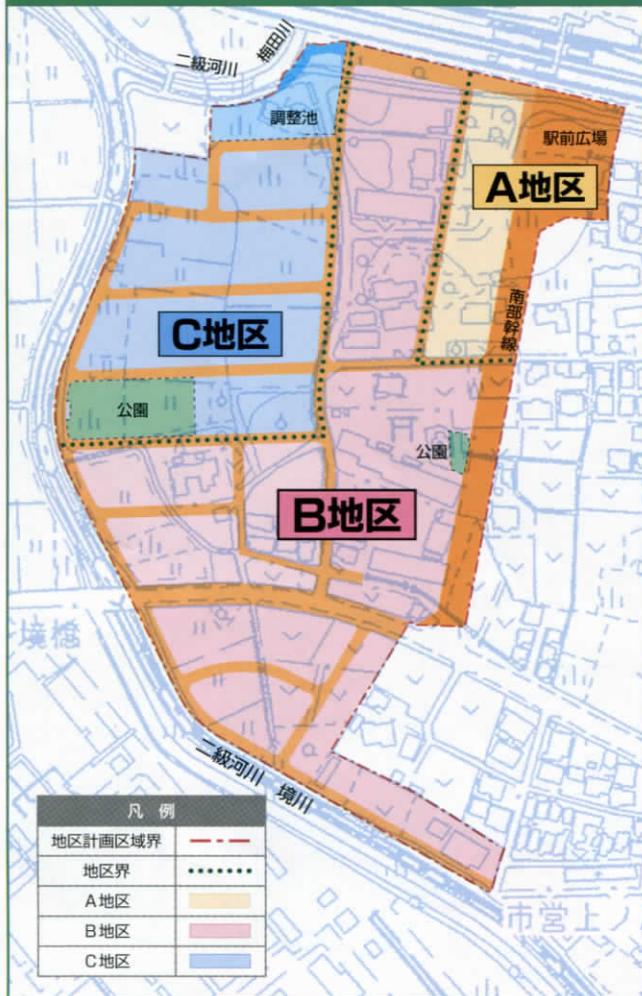
みんなで  
身近なまちづくりの目標と  
ルールを決める  
それが  
**地区計画制度**  
です。

湖西市

# 地区計画とは？

地区計画とは、特定の区域内における「まちづくりのルール」のことで、住民と市が協力しあってルールを定め、計画的に環境の良い住宅地や商業地などを配置していくものです。

## 新所原駅南地区計画区域図



# まちづくりの目標

この地区では、地区計画制度を利用して、上図のような地区ごとに、まちづくりの目標を決めています。

### 駅前広場沿いの地区 (A地区)

賑わいと活力ある利便性の高い商業地を目指します。

### 主要な道路沿いの地区 (B地区)

住宅と店舗などが調和して立地する地区を目指します。

### 良好な住宅地 (C地区)

整った街並みとゆとりある環境の住宅地を目指します。

# まちづくりのルール

A・B・C地区で建物を建てる際には、次のようなルールがあります。

## 建物の用途の制限

A B C 地区

例：1戸当たりの床面積が50㎡未満の長屋、共同住宅など特定の用途の建物が建てられません。



50㎡/戸未満の共同住宅

50㎡/戸以上の共同住宅

## 最低敷地規模

A B C 地区

敷地を165㎡未満に細分化して建物を建てることはできません。

## 垣・さく等の構造の制限

A B C 地区

道路に面して作ってよいもの

- 生け垣、透視可能なフェンス等

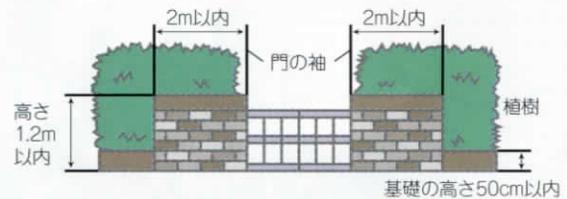
隣地に面して作ってよいもの

- 生け垣、フェンス等

作ってはいけないものの例

- コンクリートブロック造り
- 補強コンクリートブロック造りなど

ただし、門と門の袖、コンクリートの基礎部分については制限されません。



## 地盤の高さ

A B C 地区

現況の地盤の高さの変更は、隣の土地への影響が考えられるので、行わないようにしましょう。ただし、庭の修景、車庫等の出入りのための変更はこの限りではありません。



# 地区計画の内容

まちづくりの方針に沿ってA・B・C地区では、現行の用途地域による制限に加え、次のようなまちづくりのルールを定めています。

地区名	A地区	B地区	C地区
地区面積	約1.0ha	約4.0ha	約2.9ha
<b>① 建物用途の制限</b>  <b>建築物に関する事項</b>	専用住宅→ <b>建築可</b>		専用住宅→ <b>建築可</b> 下宿・寄宿舍→ <b>建築不可</b>
	長屋・共同住宅→ <b>建築可</b> （ただし1戸当たりの床面積50㎡以上のものに限る）		
	兼用住宅で、非住宅部分の床面積の合計が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のものは店舗等の種類により <b>建築可</b> 。（日用品販売店・美容院等）		
	店舗等→ <b>建築可</b> （床面積3000㎡以下）		店舗等→床面積が500㎡以下のもので店舗の種類により <b>建築可</b>
	事務所等・ホテル・旅館→ <b>建築可</b> （床面積3000㎡以下）		事務所等・ホテル・旅館→ <b>建築不可</b>
	<b>遊戯施設等</b> <b>以下の施設のみ 建築可</b> ボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場・バットニング練習場等	<b>遊戯施設等</b> A地区の施設及びカラオケボックス・劇場・映画館など全て <b>建築不可</b>	
	<b>公共施設・病院・学校等</b> <b>以下の施設のみ 建築可</b> 巡査派出所・一定規模以下の郵便局・寺社・教会・病院・公衆浴場・診療所・保育所等	<b>公共施設・病院・学校等</b> <b>以下の施設のみ 建築可</b> A地区の施設及び学校・図書館・集会場・老人ホーム・身体障害者福祉ホーム・老人福祉センター・児童厚生施設等	<b>公共施設・病院・学校等</b> <b>以下の施設のみ 建築可</b> 集会場（近隣住民を対象とした公民館に限る）・巡査派出所・郵便局・病院・診療所・保育所
	<b>工場・倉庫等</b> <b>以下の施設のみ 建築可</b> 附属自動車車庫 パン屋・菓子屋、洋服店等に附属するもので、作業場の床面積が50㎡以下、かつ、原動機の出力の合計が0.75kW以下のもの	<b>工場・倉庫等</b> <b>以下の施設のみ 建築可</b> A地区の施設及び単独車庫（床面積300㎡以下かつ2階以下）	<b>工場・倉庫等</b> <b>以下の施設のみ 建築可</b> 附属自動車車庫（建築物の延べ面積の2分の1以下かつ2階以下）

② 最低敷地規模	敷地を165㎡未満に分割して建物を建ててはならない。
③ 建築物の意匠の制限	建築物の外壁は、原色やけばけばしい色を避け、周囲と調和のとれた落ち着いた色合いのものにする。
④ 垣・さく等の構造の制限	①道路に面する垣又はさくは、生け垣又は透視可能なさく・金網等とする。 ②隣地に面する垣又はさくは、生け垣又はさく・金網等とする。 ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 ●門及び門の袖（地盤面からの高さ1.2m以下で、かつ、左右のそれぞれの袖の長さが2.0m以下のものに限る） ●地盤面から50cm以下のコンクリートの基礎又はこれらに類するもの
⑤ 土地の区画形質の変更	過度な盛土・切土等の造成は不可。

※この表は地区整備計画の概略を示したものであり、詳細については、湖西市都市整備部都市住宅課にお問い合わせ下さい。

(注意)・市長が健全な市街地形成及び良好な居住環境を害するおそれがないと認めた建築物は、この限りではありません。

- ・この地区計画の規定に反する行為を行った場合は条例により罰則が科せられます。
- ・屋外広告物を設置される方は、「静岡県屋外広告物条例」に基づく届出が必要となります。
- ・A・B・Dの項目については、市の建築条例に定められています。

## 届出が必要な行為・届出の方法

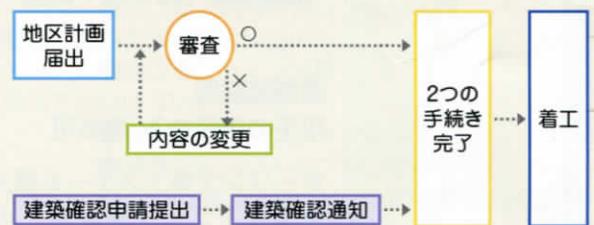
### 行為

- ①建物の新築、増改築
- ②門・塀・車庫・物置等の設置（垣・さくの建造も含む）
- ③よう壁等の工作物の新設・改造
- ④土地の区画形質の変更など

### 方法

- ①届出期限：工事着手の30日前まで
- ②届出窓口：湖西市役所都市住宅課（届出用紙は用意してあります。）

A・B・C地区では建物等の新築、増改築を行う前に次のような手続きが必要となります。



## 建築条例について

適切な都市機能と健全な都市環境を確保するため、建物用途の制限、最低敷地規模、垣・さく等の構造の制限について建築条例を定めています。



詳細については気軽に市役所の都市住宅課に聞いて下さい。



**湖西市役所都市整備部都市住宅課**

●湖西市吉美3268 ●TEL/053-576-4549 ●FAX/053-576-1897

平成17年10月作成



このパンフレットは、古紙100%白色度80%の再生紙を使用しています。