

にぎわいと活力のある まちづくり

鷺津駅前地区計画



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

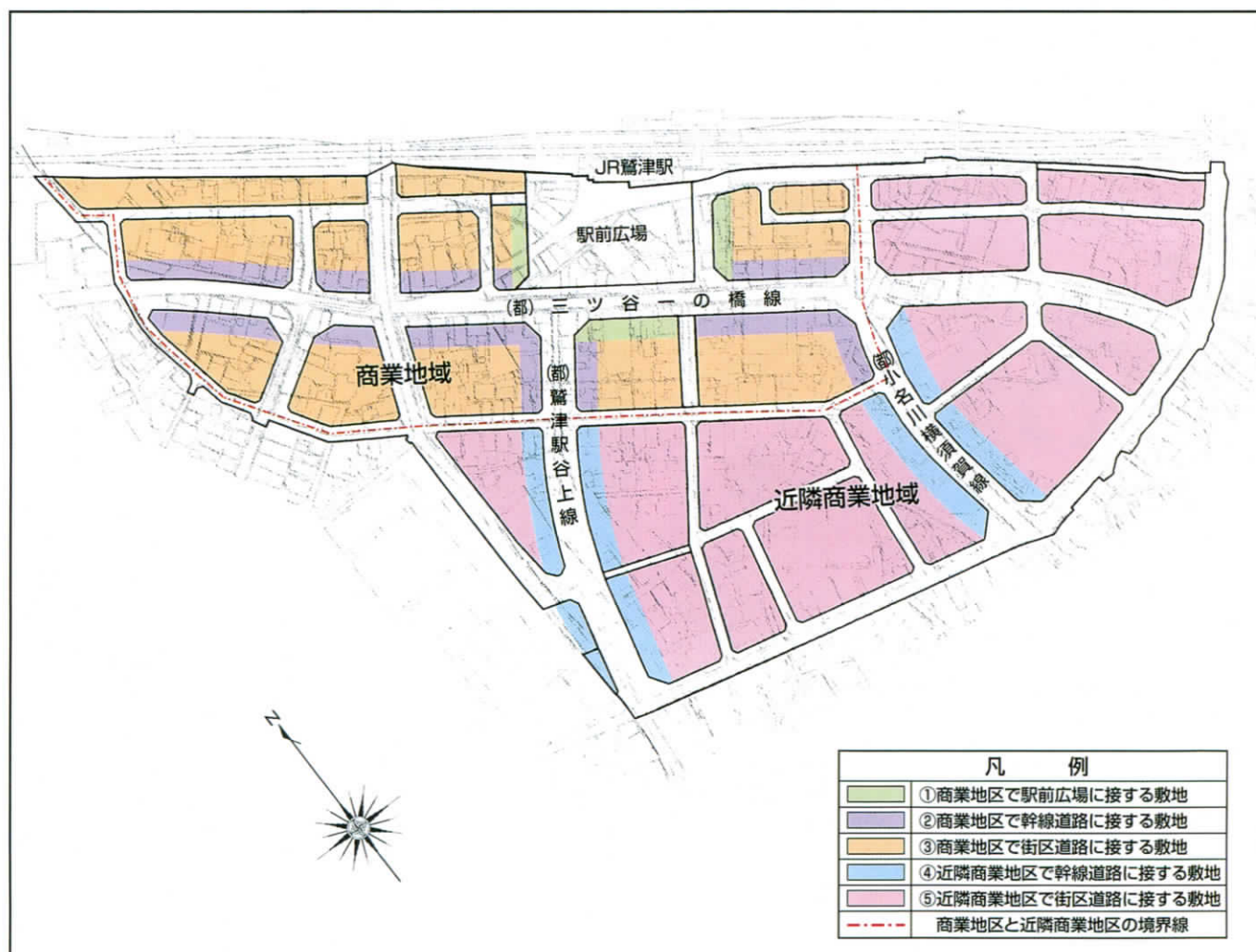
■ 地区計画とは？

地区計画とは、土地利用、街路、公園といった都市計画に関することから、建物の敷地や建て方に関するところの両方についてのルールを、住民と市が話し合って定める制度です。

この「まちづくりのルール」によって、地域に不似合いな用途の建物を規制したり、道路に面した建物の形態を取り決め、計画的に環境の良い住宅地や商業地などを配置したり、その地区の特性を生かしたまちづくりを行っていくものです。

■ まちづくりの目標

鷺津駅前地区はJR東海道本線鷺津駅の南側に位置し、鷺津駅前地区土地区画整理事業により、商業・業務地として土地利用がされます。このため、地区計画により、湖西市の中心市街地としてふさわしいにぎわいと活力のある安全で快適なまちづくりを目標としています。



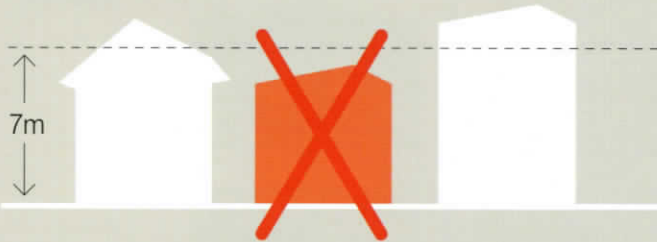
まちづくりのルール

建築物の高さの最低限度

駅前広場に面する建築物



幹線道路に面する建築物



建築物の用途の制限

用途地域の制限に加え、地区によっては1階部分を居住の用にのみ供する建築物など特定の用途の建築物が建てられません。



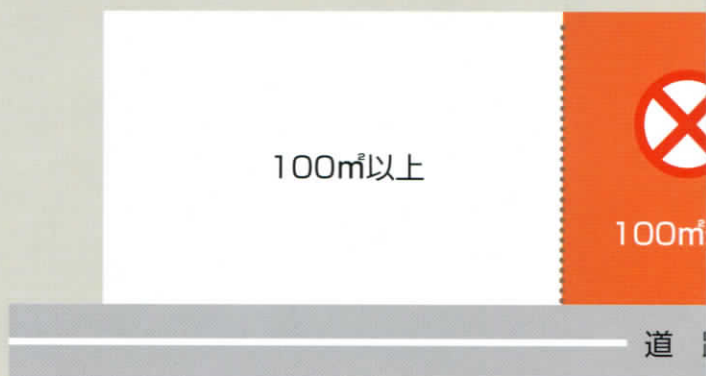
地盤の高さ

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。



最低敷地規模

敷地を100㎡未満に細分化して建築物を建てることは





建築物の外壁の色の制限

建築物の外壁は、原色やけげばしい色を避け、周囲と調和のとれた落ち着いた色合いにしましょう。

看板・広告物の制限

街区道路に接する敷地には、当該敷地の建築物の用途に係わらない看板や広告物を設置してはいけません。ただし、公益上必要なもの等で市長が認めたものについてはこの限りではありません。

垣又はさくの構造の制限

道路に面してつくってはいけない構造

コンクリート造
コンクリートブロック造
補強コンクリートブロック造
石造
レンガ造

※ ただし、次のものは除きます。

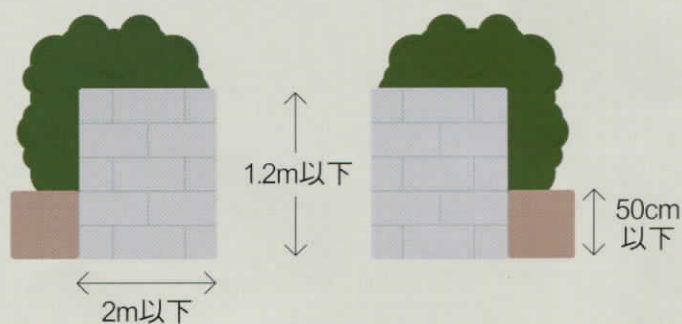
門

門の袖

(地盤面から高さが1.2m以下で、かつ長さが左右それぞれ2.0m以下のもの)

地盤面からの高さが0.5m以下のもの

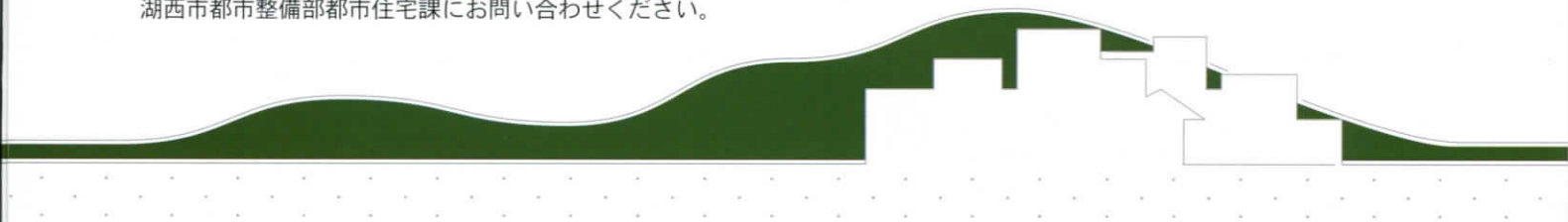
できません。



地区計画の内容

地区の区分		商業地区			近隣商業地区	
地区の面積		約 5.0 ha			約 6.0 ha	
敷地の区分		① 駅前広場に接する敷地	② 幹線道路に接する敷地	③ 街区道路に接する敷地	④ 幹線道路に接する敷地	⑤ 街区道路に接する敷地
建物に関する事項	建築物等の用途の制限 (建築できないもの)	倉庫(住宅、店舗、事務所等に付属する倉庫で床面積の合計が150㎡以下のものを除く。)	倉庫で床面積の合計が150㎡を超えるもの。			
		畜舎で床面積の合計が15㎡を超えるもの。				
		原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの。 (パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、店舗に付属するものを除く。)				
	駅前広場に面する1階部分を居住の用に供する建築物。	幹線道路に面する1階部分を居住の用に供する建築物。	—	幹線道路に面する1階部分を居住の用に供する建築物。((都)鷺津駅谷上線に面する敷地を除く。)	● マージャン店、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売場、場外車券売場、その他これらに類するもの。 ● カラオケボックスその他これに類するもの。	
	敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は100㎡以上とする。				
	建築物の高さの最低限度	駅前広場に面する建築物は9m以上。	幹線道路に面する建築物は7m以上。	—	幹線道路に面する建築物は7m以上。ただし、住宅、店舗、事務所等に付属する車庫、倉庫についてはこの限りでない。	—
		住宅、店舗、事務所等に付属する車庫、倉庫については高さの最低限度を適用しない。				
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁は、原色やけばけばしい色をさけ、周囲と調和のとれた落ち着いた色合いのものにする。					
	—	当該敷地に建築される建築物の用途に係るもの以外の看板もしくは広告物は設置してはならない。ただし、公益上必要なもの等で市長が認めたものについてはこの限りでない。			当該敷地に建築される建築物の用途に係るもの以外の看板もしくは広告物は設置してはならない。ただし、公益上必要なもの等で市長が認めたものについてはこの限りでない。	
垣又はさくの構造の制限		道路に面する垣又はさくの構造は、コンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造又はレンガ造でないこと。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。 ①門 ②門の袖(地盤面からの高さが1.2m以下で、かつ長さが左右それぞれ2.0m以下のものに限る。) ③地盤面からの高さが0.5m以下のもの				

※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ください。



■ 届 出 が 必 要 な 行 為

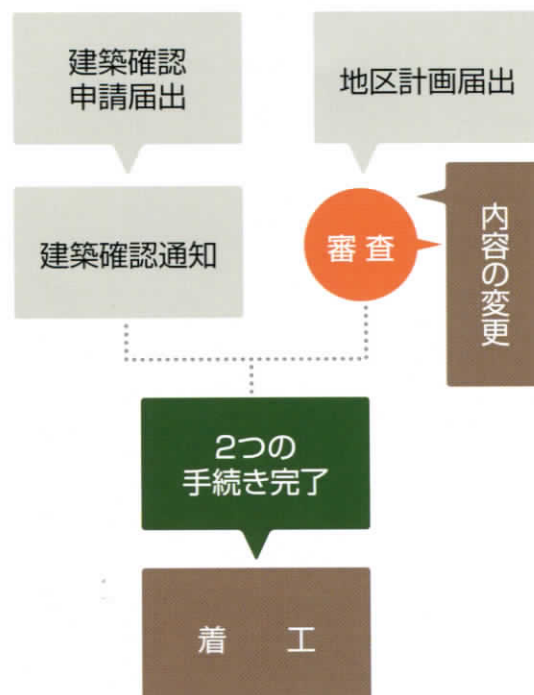
- ① 建物の新築、増改築
- ② 門・塀・車庫・物置等の設置(垣・さくの建造も含む)
- ③ よう壁等の工作物の新設・改造
- ④ 土地の区画形質の変更など

■ 届 出 の 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)

手続きの流れ

鷺津駅前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。



分からないことは気軽に市役所の都市住宅課まで。

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

