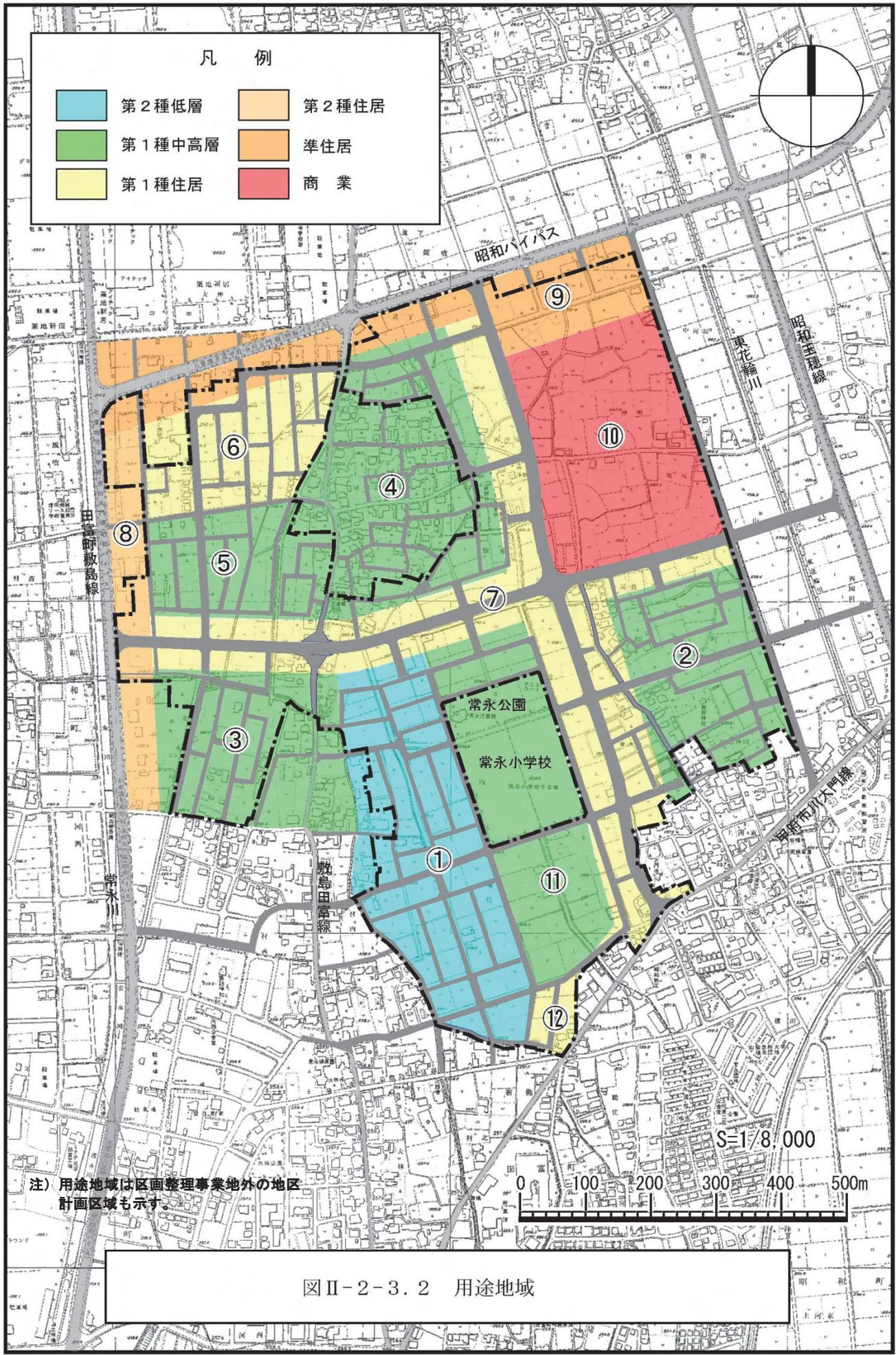


図Ⅱ-2-3.1 土地利用計画図（事業完了後）



凡 例			
<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:lightblue;"></span>	第2種低層	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:orange;"></span>	第2種住居
<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:lightgreen;"></span>	第1種中高層	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:yellow;"></span>	準住居
<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:yellow;"></span>	第1種住居	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:red;"></span>	商業

注) 用途地域は区画整理事業地外の地区  
計画区域も示す。

図Ⅱ-2-3.2 用途地域

表Ⅱ-2-3-3 (1) 用途地域の土地利用基本方針及び環境保全方針(1)

地区区分	土地利用の基本方針	環境保全方針
①常永小学校西側 (第2種低層住居専用地域)	土地により教育環境の保護を図る区域でもあり、主として低層住宅に係る良好な住居環境を創出する。 ・西側にハウスメーカーによる100戸以上の分譲戸建住宅団地を計画する。 ・この地区は地区計画や緑化協定、建築協定の導入等により、建物の意匠や外構を含め統一感のある優れた街並み形成を図るものとする。 ・その他の区域については、低層住宅を主とする中で、隣接する既存市街地における土地利用との連続性や現況建物用途との整合性への配慮をする。また大規模公園の集客性や住宅団地内居住者の利便性も考慮し、一定規模の店舗を含む立地も許容するものとする。 ・地区の北側に位置する大規模商業施設、西側には小学校や児童館などの公共施設が整備され、都市計画道路やJR身延線常永駅へのアクセス、地区の東側の農用地や山伏川の桜並木などによる自然環境の近接性があり、都市生活の利便性の向上が大いに見込まれる地区である。 ・また、既存の熊野神社に隣接して上河東公会堂の新設移転があり、上河東地区の新たなコミュニティの中心地としての整備を行う地区であり、これらの地区特性を活かした、優れた住宅地として土地の有効利用を図る。 ・都市的生活基盤の整備状況を踏まえ、就業形態や産業形態の多様化への対応も可能な移行区と考えられるため、住居と店舗、事務所等が併存した職住近接等の都市形態への移行等、土地利用の動向や当該都市における都市計画上の課題に柔軟に対応し、地区の健全な発展に資する地区とする。	・主として低層住宅を整備し、通風・採光・日照等が確保され、静穏な環境が維持された良好な住居環境を創出する。 ・特に一団の分譲戸建住宅団地を計画する区域については、地区計画や緑化協定、建築協定の導入等により、建物の意匠や外構を含め統一感のある優れた街並みの形成を図る。 ・なお、地区外の既存集落も低層住宅地域であるため、周辺の土地利用との連続性にも配慮した住居環境を確保する。
②上河東北側 (第1種中高層住居専用地域)	・既存市街地に隣接し幹線道路の後背地や県道敷島富線の沿道部を中心とし、共同住宅や事務所、店舗の利用も進む地区である。 ・位置的条件からアパートやマンション等による中層住宅地として土地の有効利用を図る区域とし、住居環境の確保を図る。 ・飯喰既存集落地を含み、県道敷島富線沿道には農協、店舗、食堂、事務所が立地する。 ・既存集落地との土地利用の連続性にも配慮し、金融機関を含む一定規模のサービス業、店舗等の立地も許容した生活利便性の高い中層住宅地として土地の有効利用を図る区域とする。	・主として中層住宅を整備し、良好な住居環境を創出する。地区内には既存の常永小学校や児童館などの公共施設が整備されることにより、アパート・マンション等の住宅地として住居環境の確保を図る。 ・一定規模のサービス業としての店舗及び住居、事務所等が併存した職住近接等の土地利用にも対応することとする。 ・また、常永小学校の展望塔という高さのある建築物の景観等を損ねないよう配慮する。
③河西北側 (第1種中高層住居専用地域)	・飯喰既存集落地を含み、県道敷島富線沿道には農協、店舗、食堂、事務所が立地する。 ・既存集落地との土地利用の連続性にも配慮し、金融機関を含む一定規模のサービス業、店舗等の立地も許容した生活利便性の高い中層住宅地として土地の有効利用を図る区域とする。	・主として中層住宅を整備し、良好な住居環境を創出する。地区内には既存の常永小学校や児童館などの公共施設が整備されることにより、アパート・マンション等の住宅地として住居環境の確保を図る。 ・一定規模のサービス業としての店舗及び住居、事務所等が併存した職住近接等の土地利用にも対応することとする。 ・また、常永小学校の展望塔という高さのある建築物の景観等を損ねないよう配慮する。
④飯喰集落 (第1種中高層住居専用地域)	・地区の西側及び南側の都市計画道路へのアクセス、北部に計画される福祉村構想の整備状況を踏まえ、店舗、事務所等の都市的機能の共存立地を許容した利便性の高い住宅地として整備する。 ・また、地区内での比較的大規模な土地所有状況との整合性を考慮した、土地の有効利用、高度利用を図る。	・主として中層住宅を整備し、良好な住居環境を創出する。地区内には既存の常永小学校や児童館などの公共施設が整備されることにより、アパート・マンション等の住宅地として住居環境の確保を図る。 ・一定規模のサービス業としての店舗及び住居、事務所等が併存した職住近接等の土地利用にも対応することとする。 ・また、常永小学校の展望塔という高さのある建築物の景観等を損ねないよう配慮する。
⑤飯喰南西部 (第1種中高層住居専用地域)	・常永小学校、既存の常永公園及び近隣公園など公共性の高い区域である。 ・常永小学校の展望塔という高さのある建築物があることも考慮した区域となっている。	・主として中層住宅を整備し、良好な住居環境を創出する。地区内には既存の常永小学校や児童館などの公共施設が整備されることにより、アパート・マンション等の住宅地として住居環境の確保を図る。 ・一定規模のサービス業としての店舗及び住居、事務所等が併存した職住近接等の土地利用にも対応することとする。 ・また、常永小学校の展望塔という高さのある建築物の景観等を損ねないよう配慮する。
⑩常永小学校、公園 (第1種中高層住居専用地域)	・常永小学校、既存の常永公園及び近隣公園など公共性の高い区域である。 ・常永小学校の展望塔という高さのある建築物があることも考慮した区域となっている。	・主として中層住宅を整備し、良好な住居環境を創出する。地区内には既存の常永小学校や児童館などの公共施設が整備されることにより、アパート・マンション等の住宅地として住居環境の確保を図る。 ・一定規模のサービス業としての店舗及び住居、事務所等が併存した職住近接等の土地利用にも対応することとする。 ・また、常永小学校の展望塔という高さのある建築物の景観等を損ねないよう配慮する。