

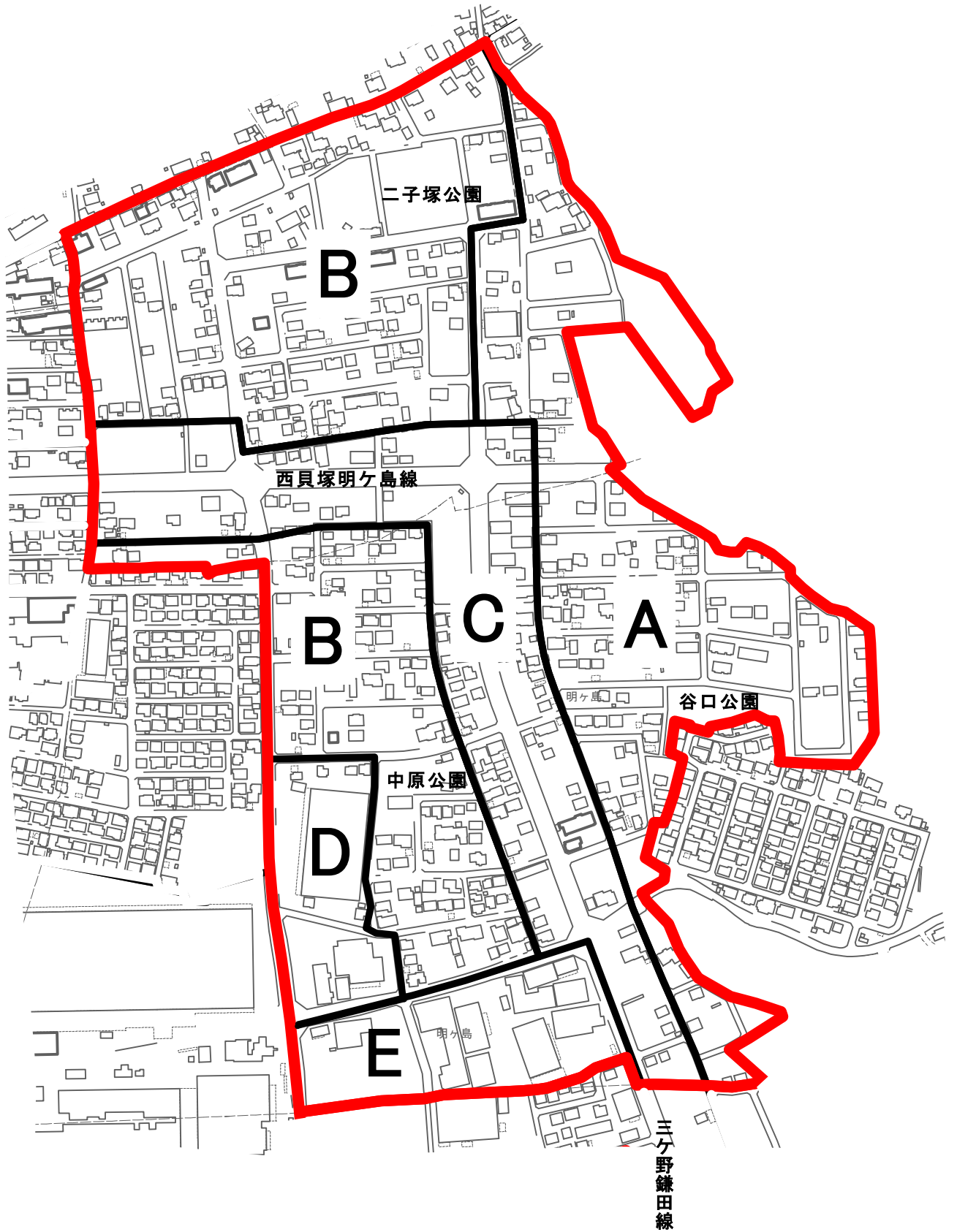
良好な市街地の 形成をめざして

東部地区計画

- 建築物等の用途の制限
- 建築物等の敷地面積の最低限度
- 建築物等の高さの最高限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物等の形態又は意匠の制限
- 垣又は柵の構造の制限

磐田市 建設部 都市計画課

東部地区案内図



磐田市都市計画地区計画の決定

東部地区計画を次のように決定する。

名 称	東部地区計画
位 置	磐田市三ヶ野字茶屋前，字上原，字荒子，並びに明ヶ島字中原の各全部。 磐田市三ヶ野字南側，字赤池ヶ谷，字幸度ヶ谷，字下原，明ヶ島字南原，字戌亥原，字原山，字西原，字谷口，字山神山，西貝塚字横須賀道北，並びに岩井字海道原の各一部。
面 積	約40.1ha
地区計画の目標	本地区は磐田原台地の東端に位置し、現在東部土地区画整理事業が施行中である。周辺には豊かな斜面緑地があり、また地区内には遺跡が多数みられるなど、自然や住環境に恵まれた地区である一方、磐田バイパスに近く、大規模な工業地に近接している。また本地区の南方約1kmにJRの新駅構想があるなど、地区を取り巻く社会的情勢が変化しつつある。 このようなことから、土地区画整理事業により公共施設を整備し、さらに本地区計画により住居系、工業系の各ゾーンの相互の環境と景観等に配慮した良好な市街地の形成を目標とする。
区域の整備、開発及び保全の方針	<p>＜土地利用の方針＞</p> <p>1 土地区画整理事業の土地利用計画や用途地域等を勘案し、地区の特性に応じ、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>①低層低密住宅地 A地区にあつては高台にある緑の多い一戸建住宅を中心とした低層の郊外型住宅地とする。</p> <p>②中低層中密住宅地Ⅰ B地区にあつては小規模な生活利便施設の立地も図りながら、緑の多い郊外型住宅地とする。</p> <p>③沿道住宅地 C地区にあつては生活利便施設を立地させながら住環境も保護していくと共に、都市計画道路からの景観にも配慮した地区とする。</p> <p>④中低層中密住宅地Ⅱ D地区にあつては既存の自家用倉庫や企業の駐車場に配慮しつつ、隣接するB地区と一体的に良好な居住環境が確保された地区とする。</p> <p>⑤工業地 E地区にあつては工業地として純化を図ると共に、隣接する住宅地への阻害要因となるような施設も抑制する。さらに施設周辺の緑化を推進する。</p> <p>2 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、宅地内を盛土する場合には前面道路の最高高さから20cm以下とする。</p> <p>＜地区施設の整備方針＞ 地区施設である幹線道路及び区画道路並びに公園等は土地区画整理事業により整備されるので、本地区においては維持 保全に努める。</p> <p>＜建築物等の整備方針＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業により整備された宅地の細分化、あるいは建て詰まり防止のため、建築物の敷地の最低限度を定める。 ・良好な住環境形成、あるいは工業地としての純化を図るため、建築物の用途の制限を定める。 ・良好な街並形成や建物周辺の緑化を促すために、建築物の壁面の位置を定める。 ・景観性や防災上の観点から、かき又はさくの構造を制限する。 ・日照や街並景観の観点から建築物の高さの最高限度を定める。 ・美しい市街地景観を確保するため、広告塔、広告板及び案内板の設置を制限する。

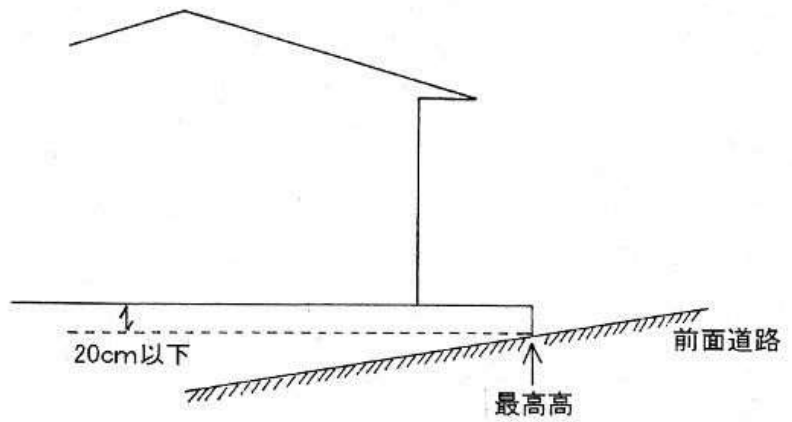
※上記「地区計画の目標」欄1行目に記載のある「東部土地区画整理事業」については、平成19年3月に完了しています。

地 区 等 に 関 す る 事 項	建 築 物 等	地区の区分	地区の名称 地区の面積	A. 低層低密住宅地 約 10.2 ha	B. 中低層中密住宅地 I 約 16.6 ha	
		建築物等の用途の制限	建築することができない建築物	① 寄宿舍又は1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅 ② 畜舎	① 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの ② 寄宿舍又は1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅 ③ 畜舎	
	整 備	に 関 す	建築物の敷地面積の最低限度		200㎡	165㎡
			建築物等の高さの最高限度		10m (軒の高さにあつては7m)	12m (軒の高さにあつては9m)
	画 事 項	事 項	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、次の各号に定める距離以上離さなければならない。ただし、物置、倉庫、その他これらに類する建築物で、床面積の合計が20㎡未満で、かつ、建築物の高さが3.0m以下のものについては、この限りではない。 1. 都市計画道路三ヶ野鎌田線及び西貝塚明ヶ島線の道路境界線から2.0m 2. 前号以外の道路境界線及び隣地境界線から1.0m		
			建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の外壁及び屋根は、原色を避け周囲と調和がとれた落ち着いた色合いのものとする。 2. 自己の施設のための看板、広告物は自己の敷地以外に設けてはならない。また、周辺の景観に配慮したデザイン、色調とする。 3. 看板、広告物を設ける場合には、次の各号に適合しなければならない。 ① 設置する高さは7m以下とする。 ② 一の敷地当たりの表示面積は5㎡以内とする。ただし、建築物に接続しない看板、広告は3㎡以内とする。		
			かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき、さくの構造は、次の各号の一に適合するものとする。ただし、宅盤からの高さが0.5m以下の部分又は門若しくは長さが左右2m以下の袖については、この限りではない。 1. 生垣 2. 高さ1.5m以下のフェンス等で、植栽を施したもの。 3. 木又は竹製のもの		

地区の区分	地区の名称 地区の面積	C. 沿道型住宅地	D. 中低層中密住宅地Ⅱ	E. 工業地
		約 8.2 ha	約 2.2 ha	約 2.9 ha
建築物等	建築物等の用途の制限 建築することができない建築物	① ホテル又は旅館 ② 寄宿舎又は1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅 ③ 畜舎 ④ 倉庫で、床面積の合計が200㎡以上のもの(ただし、附属のもので床面積の合計が当該倉庫の敷地にある建築物の延べ面積の1/2以内のものはこの限りではない。)	① 建築基準法別表第2(に)に掲げる建築物 ② 寄宿舎又は1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅 ③ 畜舎 ただし、現在、上記①号に該当する用途に供する建築物で、その敷地全部を1つの敷地として使用する場合において、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を越える場合にあつては、その面積を上限とし現在の建物用途を維持するための新築増改築はこの限りではない。	① カラオケボックスその他これに類するもの ② 畜舎 ③ 建築基準法別表第2(る)及び(わ)に挙げられているもの及び店舗 ただし、現在、上記③号に該当する用途に供する建築物で、その敷地全部を1つの敷地として使用する場合において、現在の建物用途を維持するための新築、増改築はこの限りではない。
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	200㎡
整備	建築物等の高さの最高限度	12m (軒の高さにあつては9m)	12m (軒の高さにあつては9m) 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えた高さを超えてはならない。	/
		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、次の各号に定める距離以上離さなければならない。ただし、物置、倉庫、その他これらに類する建築物で、床面積の合計が20㎡未満で、かつ、建築物の高さが3.0m以下のものについては、この限りではない。 1. 都市計画道路三ヶ野鎌田線及び西貝塚明ヶ島線の道路境界線から2.0m 2. 前号以外の道路境界線及び隣地境界線から1.0m	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、次の各号に定める距離以上離さなければならない。 1. 道路境界線から2.0m 2. 隣地境界線から1.0m	
計画	壁面の位置の制限	建築物の外壁及び屋根は、原色を避け周囲と調和がとれた落ち着いた色合いのものとする。 2. 自己の施設のための看板、広告物は自己の敷地以外に設けてはならない。また、周辺の景観に配慮したデザイン、色調とする。 3. 看板、広告物を設ける場合には、次の各号に適合しなければならない。 ① 設置する高さは9m以下とする。 ② 都市計画道路三ヶ野鎌田線及び西貝塚明ヶ島線の道路境界線から1.0m以上離す。	① 設置する高さは7m以下とする。 ② 都市計画道路三ヶ野鎌田線から1.0m以上離す。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	道路に面するかき、さくの構造は、次の各号の一に適合するものとする。ただし、宅盤からの高さが0.5m以下の部分又は門若しくは長さが左右2m以下の袖については、この限りではない。 1. 生垣 2. 高さ1.5m以下のフェンス等で、植栽を施したもの。 3. 道路境界との間に1.5m以上の植栽帯を設け、その後ろに設置するもの。 4. 木又は竹製のもの	
画	かき又はさくの構造の制限			

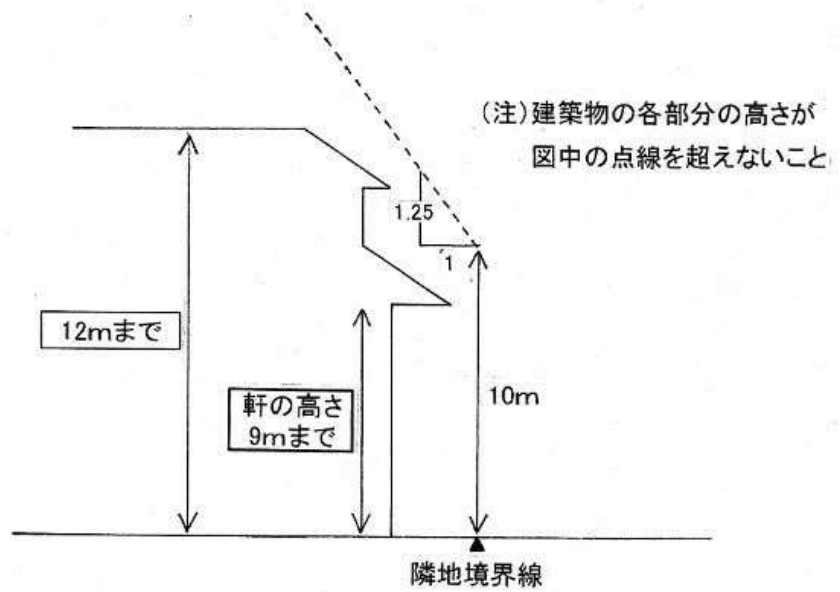
「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

宅地内の盛土について



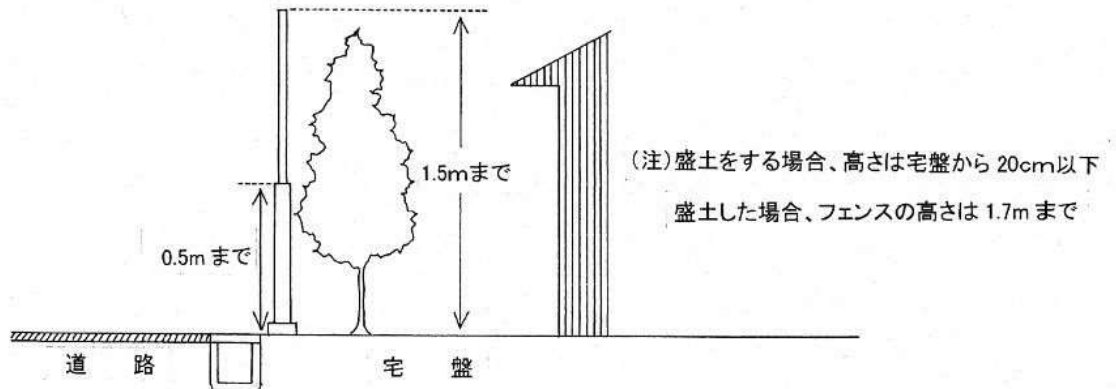
「建築物等の高さの最高限度」について

- 「建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの ————」(D地区)

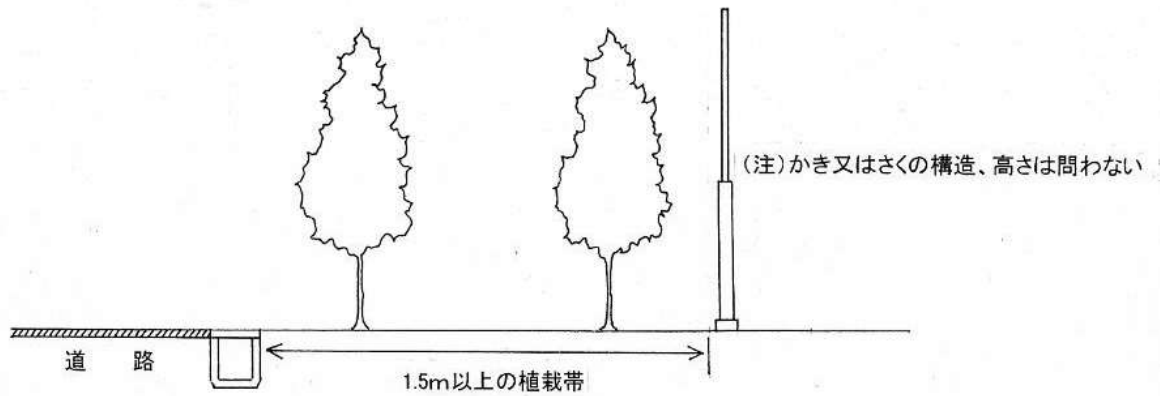


「かき又はさくの構造の制限」について

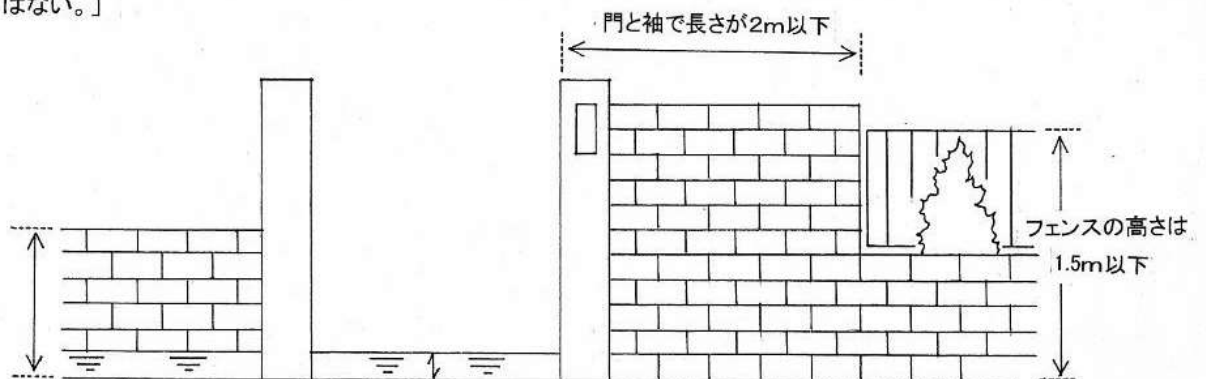
- 「高さ1.5m以下のフェンス等で、植栽を施したもの」(A, B, C, D地区)



- 「道路境界との間に1.5m以上の植栽帯を設け、その後ろに設置するもの」(C, D地区)



- 「ただし、宅盤からの高さが0.5m以下の部分又は門若しくは長さが左右2m以下の袖については、この限りではない。」



●建築物等の届出について

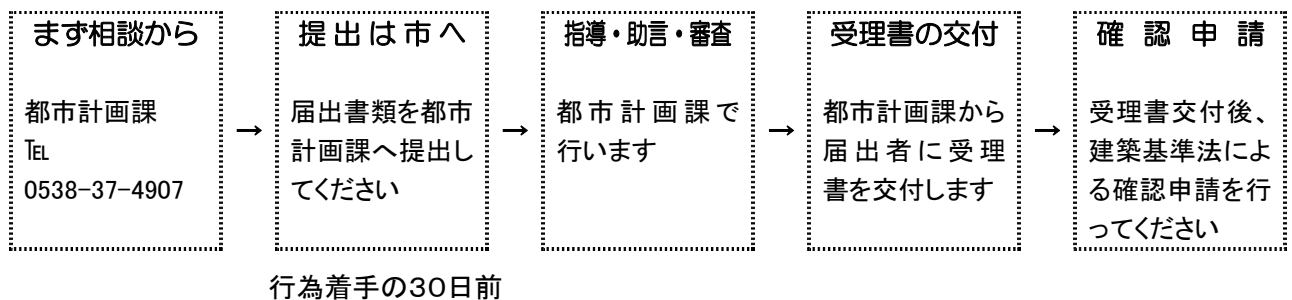
届出の対象は

東部地区計画区域内で、建築物又は工作物の新築、改築、増築及び移転を行う場合に届出が必要です。

届出日は

行為に着手する30日前までに、建築確認申請を要する行為の場合は、建築確認申請前に届けてください。

手続きフロー



届出書類

届出に必要な書類は、「地区計画の区域内における行為の届出書」の他、下記に示す「設計図書」を添付してください。(各1部)

図面名	縮 尺	備 考
案内図	1 / 2, 500以上	方位及び目標となる地物を明示する
配置図	1 / 300以上	
平面図	1 / 200以上	
立面図	1 / 200以上	

(届出書を表紙とし、添付図面はA4サイズに折り、左綴じにして提出してください。)

※各地区ごとに建築上の規制が異なります。詳しくお知りになりたい方は、下記都市計画課までお問い合わせください。

磐田市国府台3番地1

磐田市役所 西庁舎2階

都市計画課

TEL0538 - 37 - 4907