

自然環境と調和した良好な居住
・商業環境の形成を目指して

豊岡駅前地区計画

建築物等の用途の制限

建築物の容積率の最高限度

建築物の建ぺい率の最高限度

建築物の敷地面積の最低限度

壁面位置の制限

建築物の高さの最高限度

建築物等の形態又は意匠の制限

かき又はさくの構造の制限

磐田市 建設部 都市計画課

磐田都市計画地区計画の変更（磐田市決定）

都市計画豊岡駅前地区計画を、次のように変更する。

名 称	豊岡駅前地区計画		
位 置	磐田市新開の一部		
面 積	約 2.7 ha		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、磐田市北部に位置し、天竜浜名湖鉄道と主要地方道掛川天竜線との間に挟まれた農業・商業・工業が混在した地区であり、「豊岡駅」より南側に広がる約 2.7ha の区域である。</p> <p>磐田市に引き継がれている旧豊岡村都市計画マスタープラン及び旧豊岡村の地区計画の適用についての基本的な方針により旧豊岡村の中心としての位置付けがなされている。</p> <p>このことから新たな住宅・商業を核として定住人口の維持・増加による地域コミュニティの活性化を図り、周辺の自然環境と調和した良好な居住、商業環境を形成することを目的とする。</p>	
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	《土地利用の方針》	<p>本地区は天竜浜名湖鉄道「豊岡駅」に至近である立地状況を活かし、効率的な土地利用を図るため、次のように方針を定める。</p> <p>A 地区（一般住宅地区） 周辺の環境に調和した低層の戸建て住宅の誘導を図る。</p> <p>B 地区（沿道住宅地区） 交通の利便性を活かした地域の活性化に寄与する施設の誘導を図る。</p>
		《地区施設の整備方針》	<p>本地区の地区施設は組合土地区画整理事業により総合的な整備を行う。</p> <p>区画街路はゆとりある敷地の確保と、効率的な土地利用が図られるように適切に配置する。</p> <p>公園は地区内外の居住者が有効的に利用でき、憩いと交流を促進するコミュニティ空間となるよう整備を行う。</p> <p>その他の公共空地として、雨水貯留施設（調整池）を配置する。</p>
		《建築物等の整備方針》	<p>質の高い都市空間の形成、快適な生活環境の形成などに対応するため、次のように規制誘導を行う。</p> <p>低層の一般住宅地及び沿道住宅地として、適正な建築物の配置及び用途構成を図るため、建築物に用途の制限を定める。</p> <p>宅地の狭小化を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>周辺の自然環境と調和のとれた統一感のある街並みを形成するため、建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び建築物の意匠制限を行う。</p> <p>美しい街並みの形成を図るため、地区内に設置する看板及び広告物の制限を行う。</p> <p>周辺の自然環境と調和した、良好な居住環境を形成するため、かき又はさくの構造等の制限を行う。</p>
《その他の整備方針》	<p>道路の有効幅員を確保するため、電柱は宅地側へ設置するものとする。</p> <p>自然環境との調和を図るため、敷地内の緑化に努める。</p> <p>周辺の自然環境保全、水質汚濁防止の観点から污水处理施設は各戸合併処理槽とする。ただし、公共下水道の整備後はこの限りでない。</p>		

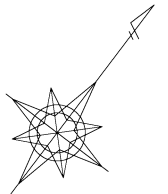
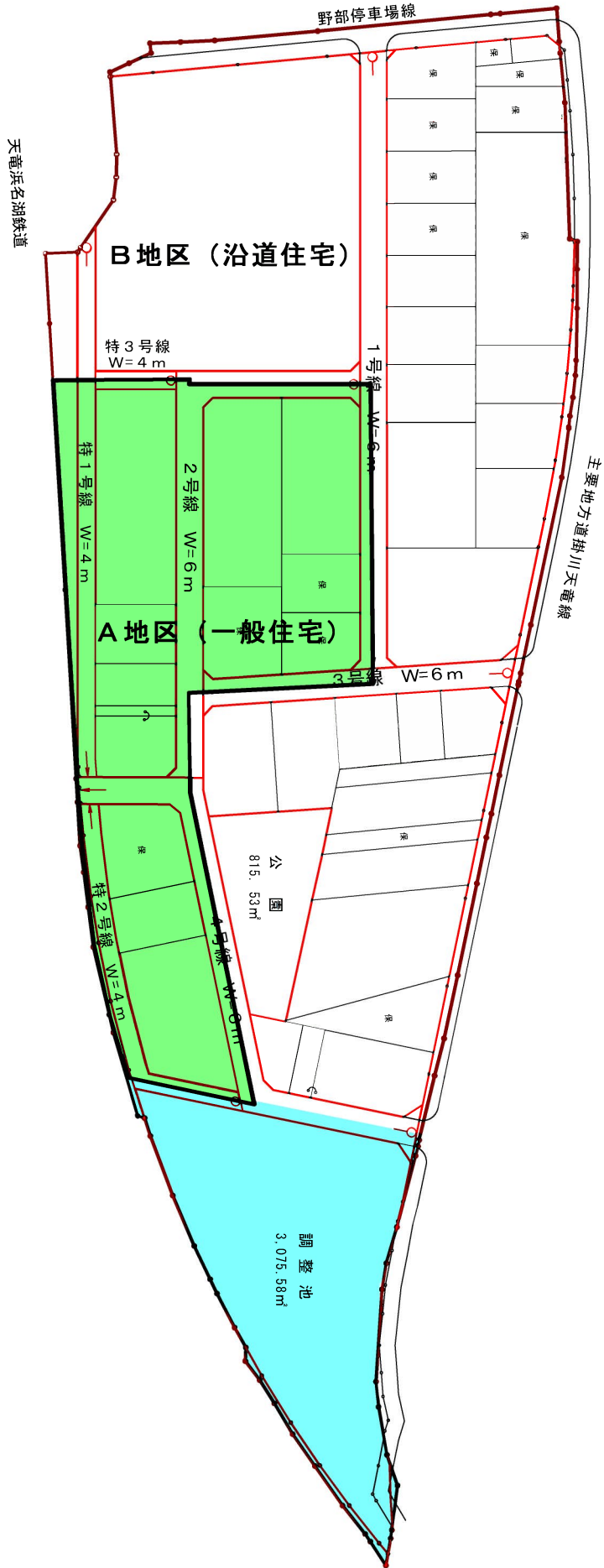
地区 整備 計画	地区 施設 の 配置 及び 規模	道 路	道路は次のように定める			
			名 称	幅員 (m)	延 長 (m)	備 考
			区画道路 6 - 1号線	6 . 0	約 1 4 0	
			区画道路 6 - 2号線	6 . 0	約 1 3 0	
			区画道路 6 - 3号線	6 . 0	約 7 0	
			区画道路 6 - 4号線	6 . 0	約 1 3 0	
			特殊道路 4 - 1号線	4 . 0	約 1 2 0	
			特殊道路 4 - 2号線	4 . 0	約 9 0	
			特殊道路 4 - 3号線	4 . 0	約 2 0	
			歩道 3 . 5 - 1	3 . 5	約 6 0	県道野部停車場線 (車道 6.0m、歩道 3.5m)
歩道 3 . 5 - 2	3 . 5	約 4 0				
歩道 3 . 5 - 3	3 . 5	約 1 0 0	主要地方道掛川天竜線 (車道 6.0m、歩道 3.5m)			
歩道 3 . 5 - 4	3 . 5	約 1 0 0				
歩道 3 . 5 - 5	3 . 5	約 2 0				
公 園	公園は次のように定める					
	名 称	面 積 (m ²)		備 考		
	1 号 公 園	約 8 2 0		地区面積の 3%以上		
その他の公共施設	その他の公共空地は次のように定める					
	名 称	面 積 (m ²)		備 考		
	1 号 調 整 池	約 3 , 0 0 0				
地区 整備 計画	地区の 区分	地区の 名 称	A 地 区 (一 般 住 宅 地 区)	B 地 区 (沿 道 住 宅 地 区)		
		地区の 面 積	約 0 . 7 h a	約 2 . 0 h a		
地区 整備 計画	建築物等 に 関 する 事 項	建築物等の 用途の制限				
		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 住宅 兼用住宅で延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、非居住面積が 50 m ² 以下のもので次に掲げる建築物 イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 ロ 自家販売のために食品製造(食品加工業を含む)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの ハ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 ニ 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房 ホ 上記建築物で原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のもの 公衆電話所、ゴミ置場、公園に設けられる公衆便所又は休憩所 から までの建築物に附属する車庫、物置その他これらに類するもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 で定めるものを除く)		次に掲げる建築物は建築してはならない。 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 カラオケボックスその他これに類するもの 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 自動車車庫で床面積の合計が 300 m ² を超えるもの又は 3 階以上の部分にあるもの(建築物に附属するもので建築基準法施行令第 130 条の 8 に定めるものを除く) 倉庫業を営む倉庫 建築基準法別表第 2 (と) 項第 4 号に掲げるもの(火薬、石油類、ガスなどの危険物が貯蔵・処理の量が非常に少ない施設は除く) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これに類するもの 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第 130 条の 9 の 2 で定めるもの ホテル又は旅館		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 A 地 区 (一 般 住 宅 地 区)	B 地 区 (沿 道 住 宅 地 区)
		地区の面積	約 0.7 ha	約 2.0 ha
		建築物等の用途の制限	<p>自動車教習所 工場（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〔原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を除く〕で、作業場の床面積の合計が 50 m²以内のものは除く〔原動機を使用する場合には、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る〕 給油所で敷地面積が 1,000 m²未満または 3,000 m²を超えるもの ポーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 15 m²を超える畜舎 学校（大学、高等学校、専修学校及び各種学校を含む）図書館その他これらに類するもの 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 公衆浴場 老人福祉センター、児童厚生施設、老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの（保育所は除く） 病院 3 階以上の部分を下記に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの</p> <p>イ 住宅</p> <p>ロ 兼用住宅で建築基準法施行令第 130 条の 3 で定めるもの</p> <p>ハ 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>ニ 集会所</p> <p>ホ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物</p> <p>ヘ 診療所、保育所</p> <p>ト イからへまでの建築物に附属するもの（建築基準法施行令第 130 条の 5 の 5 で定めるものを除く）</p> <p>²¹ イからト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 m²を超えるもの</p>	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A 地区 (一般住宅地区)	B 地区 (沿道住宅地区)
		地区の面積	約0.7ha	約2.0ha
	建築物の容積率の最高限度	15/10		
	建築物の建ぺい率の最高限度	6/10		
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡		
	壁面位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、次に掲げる距離以上離さなければならない。ただし、別棟の自動車車庫、自転車置場その他これらに類するもので床面積が30㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のもの、及び別棟の物置で床面積が20㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものについてはこの限りでない。</p> <p>主要地方道掛川天竜線の道路境界線より1.5m その他の道路境界線及び隣地境界線より1.0m</p>		
	建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さの最高限度は10mまでとし、建築物の各部分の高さの制限は以下のとおりとする。</p> <p>建築物の壁面から前面道路の反対側の境界線までの水平距離が20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。(道路斜線規制)</p> <p>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5mを加えたもの以下とする。(北側斜線規制)</p>	<p>建築物の高さの最高限度は10mまでとし、建築物の各部分の高さの制限は以下のとおりとする。</p> <p>建築物の壁面から前面道路の反対側の境界線までの水平距離が20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。(道路斜線規制)</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物等の形態又は意匠の制限は以下のとおりとする。</p> <p>建築物の外壁、屋根等の色彩は、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。</p> <p>宅地の高さは、造成工事竣工時の高さを変更してはならない。ただし、造園、出入口又は車庫の設置のための変更はこの限りではない。</p> <p>地区内に看板及び広告物を設置する場合は、地区内の施設のために、当該施設の敷地内へ看板及び広告物を設ける場合に限り、設置することができる。ただし公共、公益上必要なものはこの限りではない。</p>		
かき又はさくの構造の制限	<p>かき又はさくは、かき又はさくの構造の制限は以下のとおりとする。</p> <p>道路に面するかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに適合するものとする。ただし、高さ0.6m以下の基礎、門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生垣 2. 基礎等を含む高さが1.5m以下の透過性の高いフェンス等 3. 道路境界線から1.0mの間に植栽帯を設け、その後ろに設置するもの <p>道路に面する部分及び隣地境界線部分に設けるかき又はさくは、周辺住宅のかき又はさくと調和のとれたものとする。</p>			

「区域は、計画図表示のとおり」

豊岡駅前地区計画

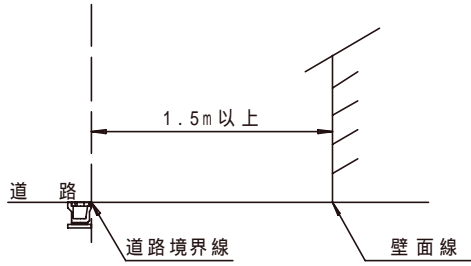


建築物等の用途制限概要表（豊岡駅前地区計画）

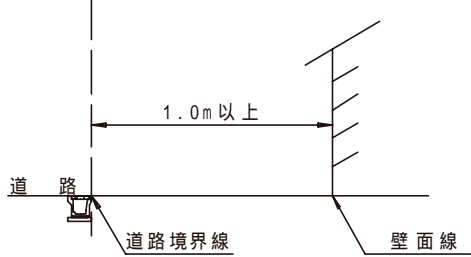
対象建築物		建築できるもの		摘要
		A地区 (一般住宅区)	B地区 (沿道住宅区)	
住宅				
共同住宅、下宿				
兼用住宅で延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、非居住面積が50㎡以下のもの。	日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店			原動機を使用する場合、出力の合計が0.75kw以下のもの
	学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの			
	自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの			
	美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房			
	洋服店、畳屋、建具店、自転車屋、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗			
	理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗			
事務所				
店舗等		店舗等の床面積が1,500㎡以下のもので2階以下。		
事務所等		事務所等の床面積が1,500㎡以下のもので2階以下。		
ホテル・旅館				
遊戯・風俗施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットینگ練習場等			
	カラオケボックス等			
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等			
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等			
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等			
公共施設・病院・学校等	集会所			
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、専修学校及び各種学校等			
	図書館等			
	神社、寺院、教会等			
	病院			
	公衆浴場			
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等			
	老人福祉センター、児童厚生施設等			
	自動車教習所			
	公衆電話所、ゴミ置場、公園に設けられる公衆便所及び休憩所			
巡査派出所。一定規模以下の郵便局等				
診療所、保育所				
工場・車庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積(工場部分)が50㎡以下のもの			原動機を使用する場合、出力の合計が0.75kw以下のもの、2階以下
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場			
	倉庫業倉庫			
	自動車修理工場			
	単独車庫(附属車庫を除く)			300㎡以下 2階以下
	建築物に付属する車庫、物置その他これらに類するもの(建築の延べ面積の2分の1以下)			600㎡以下 1階以下
	建築物付属自動車車庫(建物の延べ面積の2分の1以下)			3,000㎡以下 2階以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設			
給油所で敷地面積が1,000㎡以上3,000㎡以下のもの			2階以下	

壁面の位置の制限

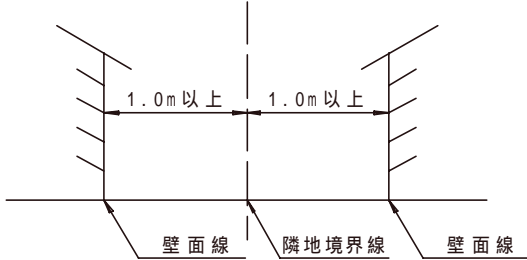
主要地方道掛川天竜線の道路境界線から1.5m以上



その他の道路の道路境界線から1.0m以上

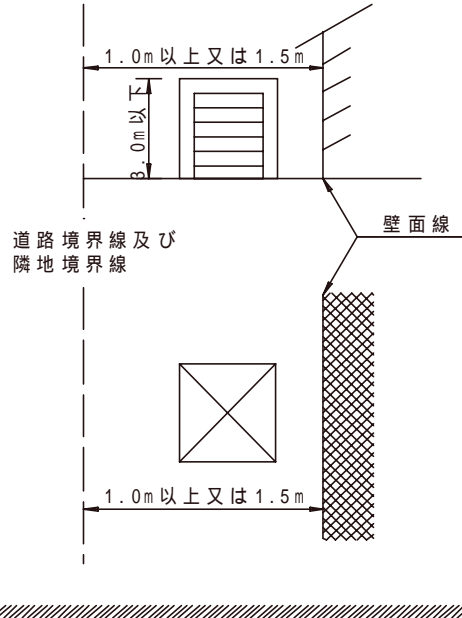


隣地境界線から1.0m以上



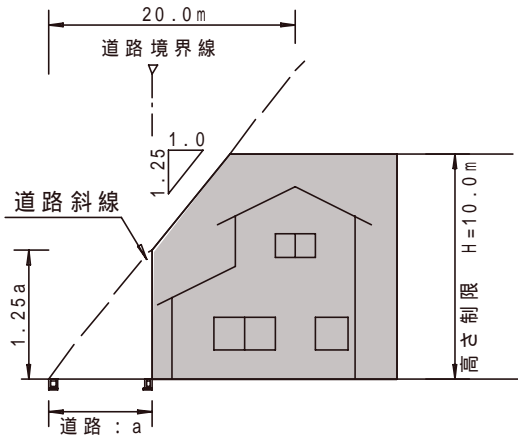
【適用除外】

床面積が 30m^2 以下かつ高さ
3.0m以下の自動車車庫等
床面積が 20m^2 以下かつ高さ
3.0m以下の別棟の物置

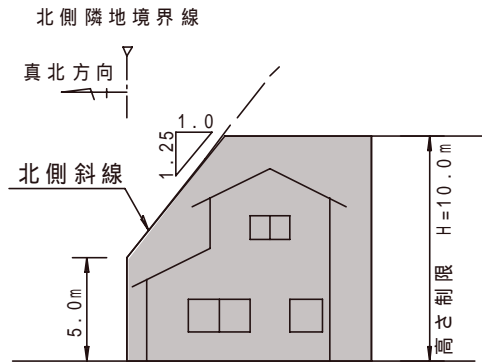


建築物等の高さの制限

道路斜線規制



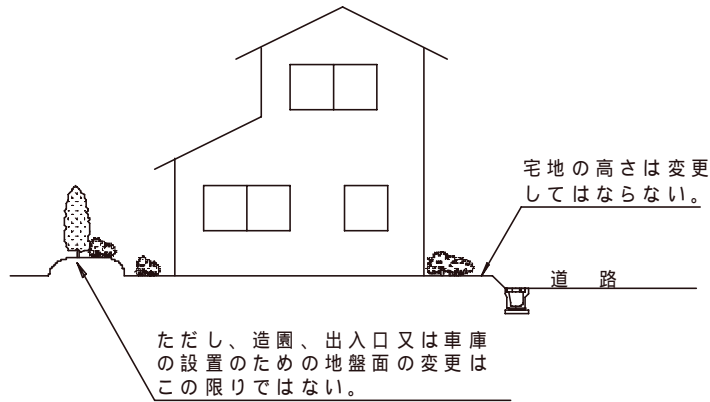
北側斜線規制
(A地区のみ)



■ : 建築物の建てられる空間

建築物等の形態又は意匠の制限

宅地の高さの制限

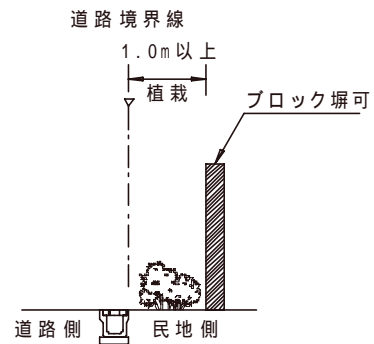
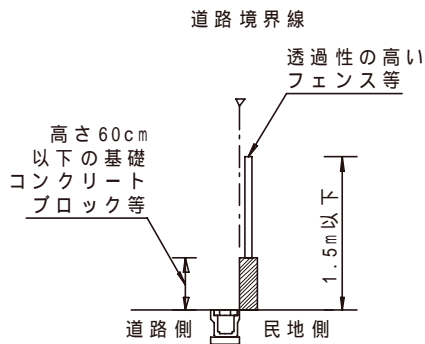
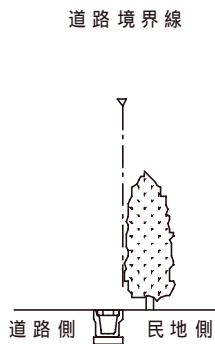


かき又はさくの構造の制限

生垣

フェンス等

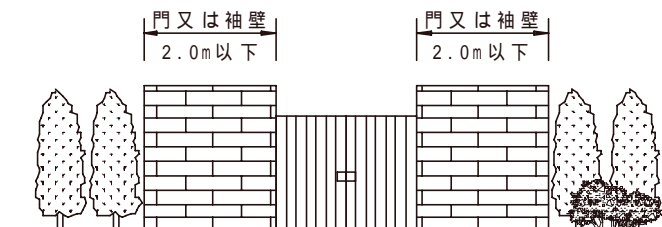
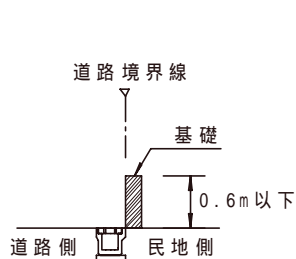
道路境界線から1.0m以上の植栽帯を設けるもの



【適用除外】

高さ0.6m以下のもの

門又は袖壁



●建築物等の届出について

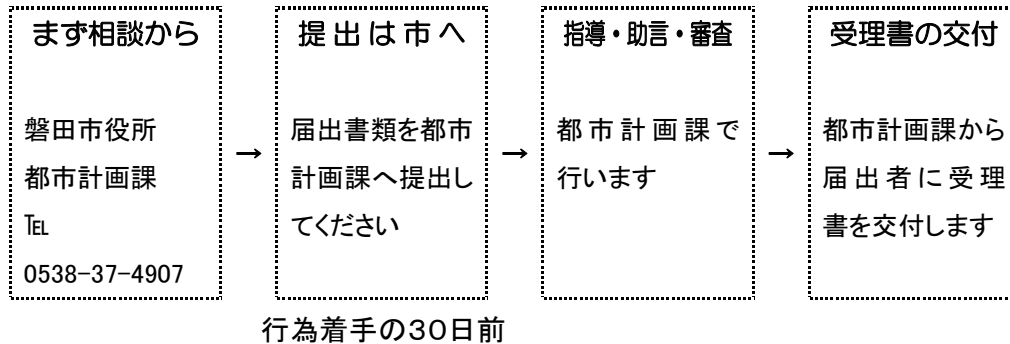
届出の対象は

豊岡駅前地区計画区域内で、建築物の新築、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出てください。

手続きフロー



※都市計画法第43条建築許可申請は地区計画届出と同時に受け付け可能です。

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。)

※詳しく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