

わたしたちのまちづくり

磐田駅北地区計画



磐 田 市

名 称		磐田駅北地区計画
位 置		磐田市二之宮一丁目、二之宮二丁目、二之宮浅間通、七軒町、中町、東町
面 積		約 20.3 h a
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	J R 磐田駅の北口に位置し、本市の中心市街地の一部を構成する地区であり、中心商業地の活性化、住環境の整備、都市防災機能の向上、磐田の顔づくりをテーマとした健全な市街地形成を図るため、土地区画整理事業が進められている。このため、当該事業の整備効果を高め、にぎわいがあり、快適に住めるまちづくりを実現するため地区計画の目標を以下のように定める。 ※上記記載の土地区画整理事業は完了しています。 ①魅力ある商業環境の形成 本市の中心商業地の一角を構成する地区として、魅力ある商業集積を実現するとともに、景観に配慮した風格ある街並みを形成することにより、街のにぎわいを創出し、また市民や市外からの来街者に親しまれるまちづくりを行う。 ②快適な居住環境の形成 駅に近く、各種の公共施設が近接するなどの良好な立地条件を備えた都心型住宅地として、その特性を生かしつつ沿道緑化の推進等によるうるおいの向上を図り、快適な居住条件の確保、我がまちとして誇りうる街並み形成を進める。 ③健全なコミュニティの育成 子供からお年寄りまで生き生きと交流し、健全な人間性を育むことのできる良好なコミュニティの育成を図る。

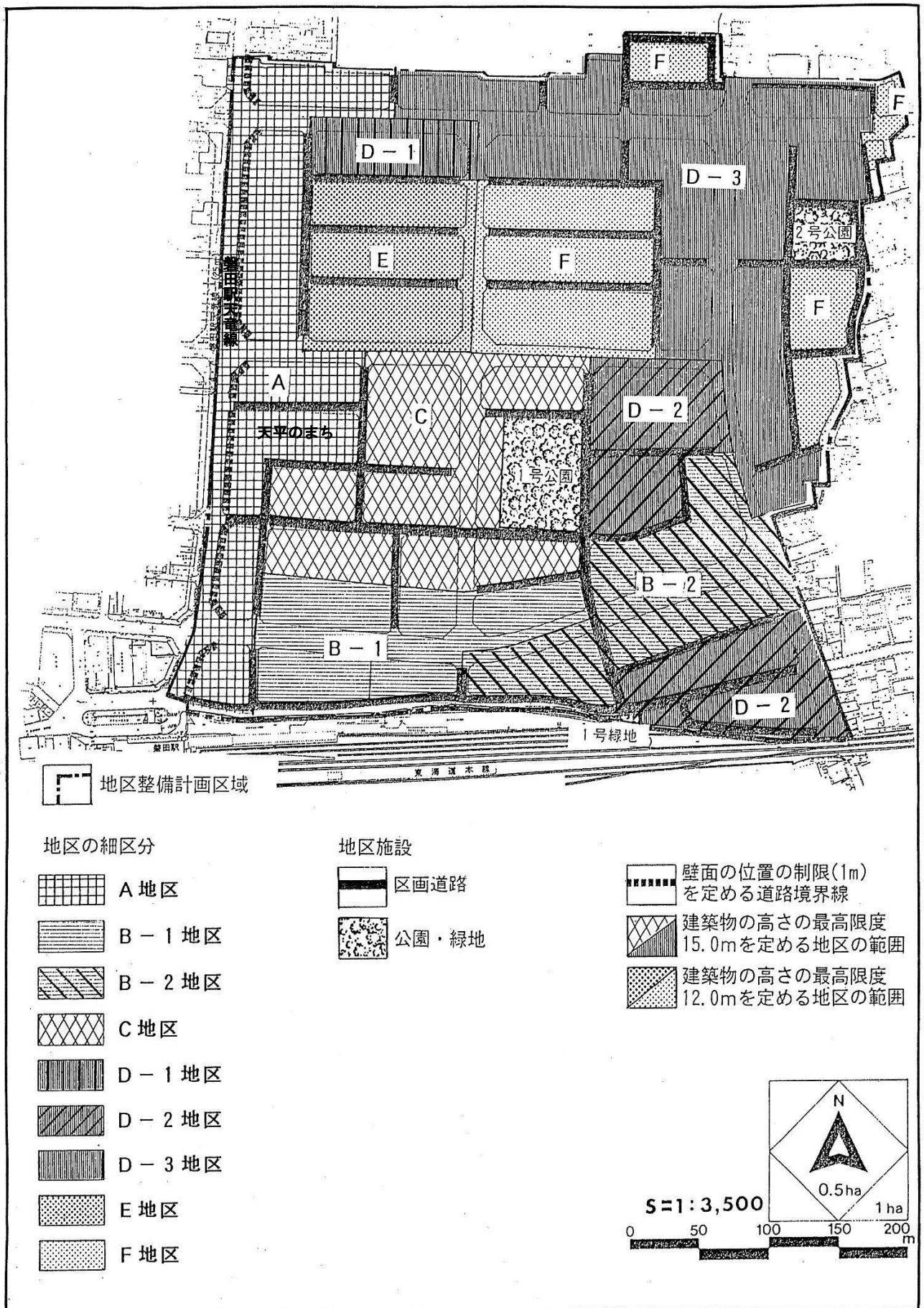
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	中心市街地としてふさわしい都市機能集積、安全で快適な居住環境形成を図るため 地区を細区分し、次のように土地利用の方針を定める。 < A地区（駅前通り沿道地区） > 本市の中心商業地としての商業活性化を図るため、駅前通り沿道については共同化による土地の高度利用を推進し、魅力的な商業集積、風格ある景観形成を図る。 < B地区（磐田山梨線沿道地区） > 磐田山梨線は、東部市街地方面から駅への主動線となる業務系土地利用に適した地区である。この立地を活かし、業務施設と住宅が共存する土地利用の誘導を図る。 < C地区（内部商業系地区） > 駅前の賑わいを地区内部に引込み、商業地の面的な発展を担う地区であることを考慮し、共同化・協調化を進め、回遊性が確保された親しみやすく魅力的な店舗・住宅の複合地区を形成する。 < D地区（中町線、磐田駅新通線沿道等地区） > 道路整備による高度利用等の可能性を考慮し、住宅を主体としつつも、一部商業の立地を許容した土地利用を図る。 < E地区（内部住居系地区1） > 現在の住宅と店舗が混在する状況を維持し、魅力的な駅前商業地の一角を構成するとともに、ゆとりある快適な都心居住環境を形成する。 < F地区（内部住居系地区2） > 専用住宅を主体とするうるおいある住環境形成のための土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	当地区は、既に土地区画整理事業により都市基盤の整備が進められているため、地区計画の目標に沿って、より十分な機能が発揮できるようその維持及び保全を図る。 また回遊性が確保された魅力的な商業環境を形成するため、共同化の過程で合意が得られた敷地内歩行者通路等を、適宜配置する。 ※上記記載の土地区画整理事業は完了しています。
	建築物等の整備方針	全地区で、安全かつ快適な営業・居住環境を形成するため、建築物の用途の制限を設ける。またうるおいがあり、秩序ある街並み形成を図るため、垣又は柵の構造、広告・看板についての制限を定める。 また地区の特性に即した環境形成を図るため、各地区で次のような方針を定める。 1. A地区 安全で快適な歩行者空間を形成するため、駅前通り沿道については壁面線の位置の制限を行う。また魅力的なにぎわいある商業空間を形成するため、建築物等の形態・色彩に関する配慮を行う。 2. C・D(-1・-2・-3)・E・F地区 日照を確保し良好な住環境を形成するため、建築物の高さの最高限度を定める。またこれに加え、D-2地区については建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度を定める。
	その他の当該地区に係る整備及び開発に関する方針	磐田駅天竜線は、沿道の街並みと一体となって本市の顔を構成するシンボル空間として、個性と風格が感じられる質の高い整備を推進する。 地区内のほぼ中央に位置する1号公園は、地区のコミュニティの核として、あるいはこれを取り巻く街並みと一体となった都市広場として、うるおいある整備を推進する。

地区の細区分	駅前通り沿道地区	磐田山梨線沿道地区		
	A 地区（商業地域）	B-1 地区（商業地域）	B-2 地区（近隣商業地域）	
面積	約 3. 4 ha	約 1. 5 ha	約 1. 9 ha	
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第 2（り）項第 2 号に掲げる建築物 ②風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 1 号から第 6 号に規定する営業を営む施設 2. 上記に加え磐田駅天竜線に面する 1 階部分には次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①住宅・共同住宅・寄宿舎又は下宿の用に供するもの ②倉庫 ③自動車車庫 ④工場。ただし建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 第 4 号に規定するものを除く	1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第 2（り）項第 2 号に掲げる建築物 ②風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 1 号から第 6 号に規定する営業を営む施設 2. 上記に加え磐田山梨線に面する 1 階部分には次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①倉庫 ②工場。ただし建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 第 4 号に規定するものを除く	1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 2 号から第 6 号に規定する営業を営む施設 2. 上記に加え磐田山梨線に面する 1 階部分には次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①倉庫 ②工場。ただし建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 第 4 号に規定するものを除く
	壁面の位置の制限	磐田駅天竜線に面する建築物等の外壁もしくはこれにかわる柱等の面は道路境界線から 1.0m 以上後退させなければならない。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物を設置する場合は街並みの統一感を著しく損なわない形態及び色彩としなければならない。また静岡県屋外広告物条例に示される規定のうち次の各号に掲げるものについては設置してはならない。 ①屋上及び屋根に設置する広告。ただし設置される建築物の高さの 1/3 以下で、かつその高さが 5m 以下の場合はその限りではない。 ②磐田駅天竜線に面する壁面後退部分に設置する建築物から独立した広告。ただし敷地内に設置する場合はその限りではない。 ③磐田駅天竜線に面する壁面後退部分に設置する掛看板、突出し広告。ただし壁面からの突出距離が 1.0m 以下でかつ地盤面からの高さが 3.0m 以上の場合にあってはその限りではない。		
	垣又は柵の構造の制限	磐田駅天竜線に面する側は、垣又は柵を設けてはならない。その他の道路に面して垣又は柵を設置する場合は、生垣又は腰積みを含み高さ 1.5m 以下のフェンス等とする。（この場合の高さとは、当該敷地に係る土地区画整理事業による計画造成地盤面からの高さをいう） ただし、次の各号に掲げるものについてはその限りではない。 ①フェンス等の基礎で高さが 0.6m 以下のもの ②門又は門の袖壁で長さ 1.5m 以下のもの ③垣又は柵の位置を道路境界線から 1.0m 以上後退し、後退した敷地の部分に植栽が設けられているもの		

	地区の 細区分	駅前通り沿道地区	磐田山梨線沿道地区	
		C 地区（商業地域）	D-1 地区（近隣商業地域）	D-2 地区（近隣商業地域）
建築物等に関する事項	面積	約 3. 0 ha	約 0. 5 ha	約 1. 8 ha
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第 2（り）項第 2 号に掲げる建築物 ②風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 1 号から第 6 号に規定する営業を営む施設	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第 2（に）項第 4 号に掲げる建築物 ②建築基準法別表第 2（ほ）項第 2 号、第 3 号に掲げる建築物 ③風俗営業法の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 2 号から第 6 号に規定する営業を営む施設	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第 2（に）項第 4 号に掲げる建築物 ②建築基準法別表第 2（ほ）項第 2 号、第 3 号に掲げる建築物 ③風俗営業法の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 2 号から第 6 号に規定する営業を営む施設
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	_____	_____	10分の20
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、土地区画整理事業による計画造成地盤面から 15.0m とする。 ただし市長が公益上必要と認めた施設については、この限りではない。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物を設置する場合は街並みの統一感を著しく損なわない形態及び色彩としなければならない。また静岡県屋外広告物条例に示される規定のうち、屋上及び屋根に設置する広告は設置してはならない。 ただし設置される建築物の高さの 1/3 以下で、かつその高さが 5 m 以下の場合はその限りではない。		
	垣又は柵の構造の制限	道路に面して垣又は柵を設置する場合は、生垣又は基礎部分を含め高さ 1.5m 以下のフェンス等とする。（この場合の高さとは、当該敷地に係る土地区画整理事業による計画造成地盤面からの高さをいう。） ただし、次の各号に掲げるものについてはその限りではない。 ①腰積み又は、フェンス等の基礎で高さが 0.6m 以下のもの ②門又は門の袖壁で長さ 1.5m 以下のもの ③垣又は柵の位置を道路境界線から 1.0m 以上後退し、後退した敷地の部分に植栽が設けられているもの		

建築物等に関する事項	地区の細区分	中町線、磐田駅新通線沿道等 地区	内部住居系地区 1	内部住居系地区 2
		D-3 地区（第 2 種住居地域）	E 地区（近隣商業地域）	F 地区（第 2 種住居地域）
	面積	約 4. 2 ha	約 1. 5 ha	約 2. 5 ha
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第 2（に）項第 4 号に掲げる建築物 ②建築基準法別表第 2（ほ）項第 2 号、第 3 号に掲げる建築物 ③風俗営業法の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 2 号及び第 4 号から第 6 号に規定する営業を営む施設	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第 2（に）項第 4 号に掲げる建築物 ②建築基準法別表第 2（ほ）項第 2 号、第 3 号に掲げる建築物 ③風俗営業法の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 2 号から第 6 号に規定する営業を営む施設	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第 2（に）項第 4 号に掲げる建築物 ②建築基準法別表第 2（ほ）項第 2 号、第 3 号に掲げる建築物 ③風俗営業法の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 2 号から第 6 号に規定する営業を営む施設
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、土地区画整理事業による計画造成地盤面から 15.0m とする。 ただし市長が公益上必要と認めた施設については、この限りではない。	建築物の高さの最高限度は、土地区画整理事業による計画造成地盤面から 12.0m とする。 ただし市長が公益上必要と認めた施設についてはこの限りではない。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物を設置する場合は街並みの統一感を著しく損なわない形態及び色彩としなければならない。また静岡県屋外広告物条例に示される規定のうち、屋上及び屋根に設置する広告は設置してはならない。 ただし設置される建築物の高さの 1/3 以下で、かつその高さが 5 m 以下の場合はその限りではない。		
垣又は柵の構造の制限	道路に面して垣又は柵を設置する場合は、生垣又は基礎部分を含め高さ 1.5m 以下のフェンス等とする。（この場合の高さとは、当該敷地に係る土地区画整理事業による計画造成地盤面からの高さをいう。） ただし、次の各号に掲げるものについてはその限りではない。 ①腰積み又は、フェンス等の基礎で高さが 0.6m 以下のもの ②門又は門の袖壁で長さ 1.5m 以下のもの ③垣又は柵の位置を道路境界線から 1.0m 以上後退し、後退した敷地の部分に植栽が設けられているもの			

地区整備計画図



建 築 物 の 用 途 の 制 限

建築基準法による建築物の用途制限に加え次に掲げる建築物は建築することができません。

地区の細区分		A	B－1	B－2	C	D－1	D－2	D－3	E	F
用途区分	商業地域									
	近隣商業地域									
	2種住居地域									
住宅、共同住宅、下宿		駅前通りに面する1階部分での制限								
倉庫			磐田山梨線沿道1階部分での制限							
工場										
自動車車庫										
(ち)項第2号	キャパレー、料理屋等	風俗営業の制限		建築基準法	風俗営業	建築基準法で制限される				
(ほ)項第2号	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場等	娯楽等機能として駅前に有効な業種であり制限しない				風俗営業の制限				
(ほ)項第3号	カラオケボックス等					風俗営業の制限				
(に)項第4号	ホテル、旅館					風俗営業の制限				
風俗関連営業 (風営法第2条第4項)		営業制限並びに営業制限を強化するための建築規制								

趣 旨

駅前通り沿道は、磐田市の中心商店街として今後もまちのにぎわいを創造し、買い物客に楽しさと喜びを与えることのできる商業環境として発展させていく必要があります。このため駅前通り沿道は最低限店舗が連担するよう、1階部分の建物用途を制限するものとします。

また、磐田山梨線沿道は、東部市街地方面から駅への主動線となることから、業務施設の立地が見込まれます。このため住宅としての利用を許容しつつ、良好な業務・居住環境を形成するため「倉庫」「工場」の建築を制限します。

当地区は、住宅地としての側面もあり、まちのにぎわいとともに、健全な居住環境、良好なコミュニーを育むまちづくりを進めることが重要です。このため当地区では、風俗営業、風俗関連営業の制限をし、住宅地においてはカラオケボックス等の営業も制限します。

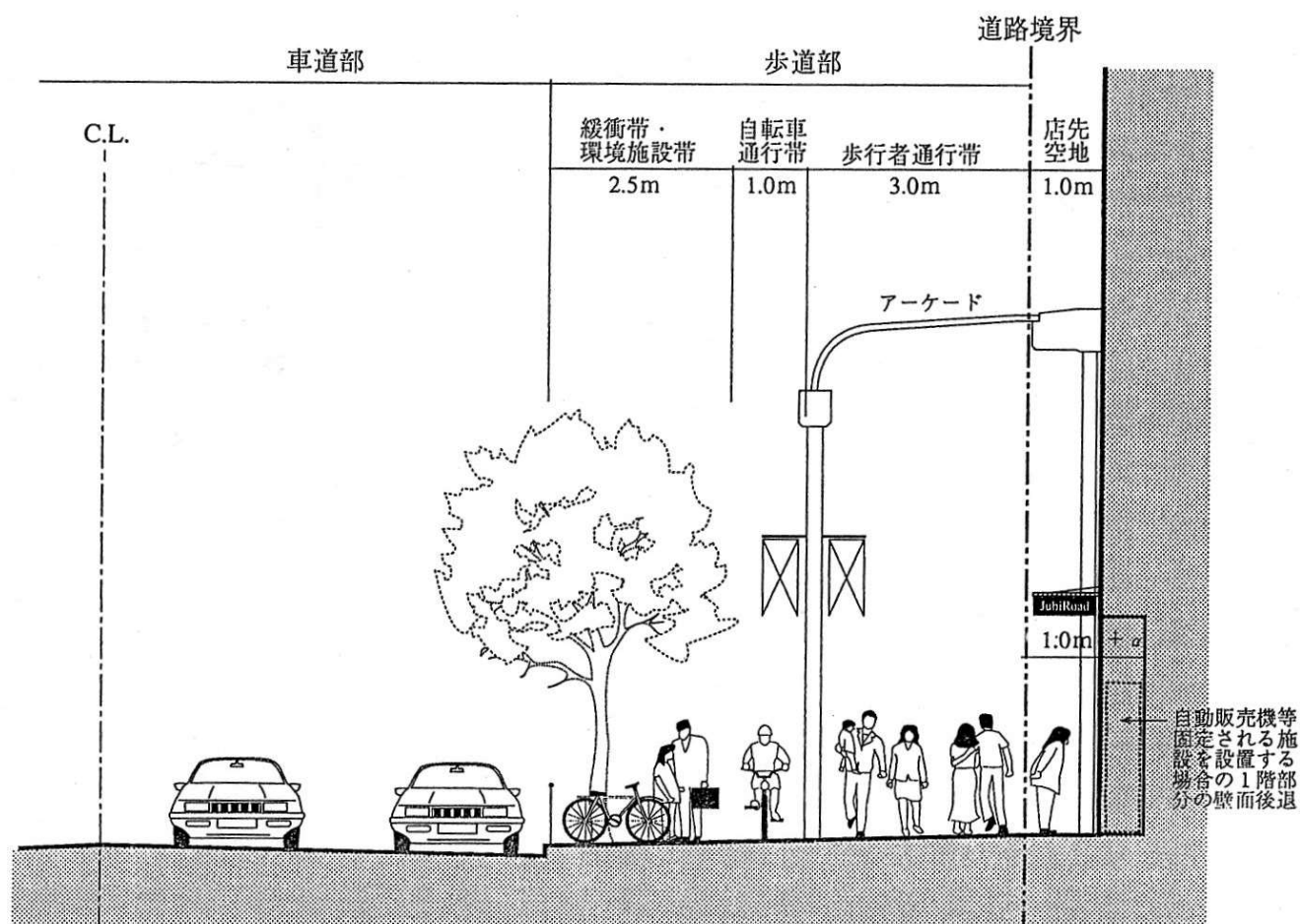
壁面の位置の制限

磐田駅天竜線に面する建築物等の外壁及び柱等の道路境界線までの距離は、1 m以上とします。

趣 旨

駅前通り沿道は、歩行者の主動線、あるいは集散拠点となる部分であり、今後市街地整備が進み歩行者の集中が見込まれます。そのため、買い物客がゆったりと歩くことができ、ウインドウショッピング等に対応するゆとりの空間が必要です。ゆとりある快適な歩行者空間の確保に加え、店舗側の壁面後退により公道と敷地の間に緩衝スペースを確保し、商業活性化のための店先空地として活用していくことが必要となります。

整備イメージ（横断面図） S=1：100



建築物の高さの最高限度

C及びD（-1 -2 -3）地区における建築物の高さの最高限度を15.0mとします。また、E及びF地区における建築物の高さの最高限度を12.0mとします。

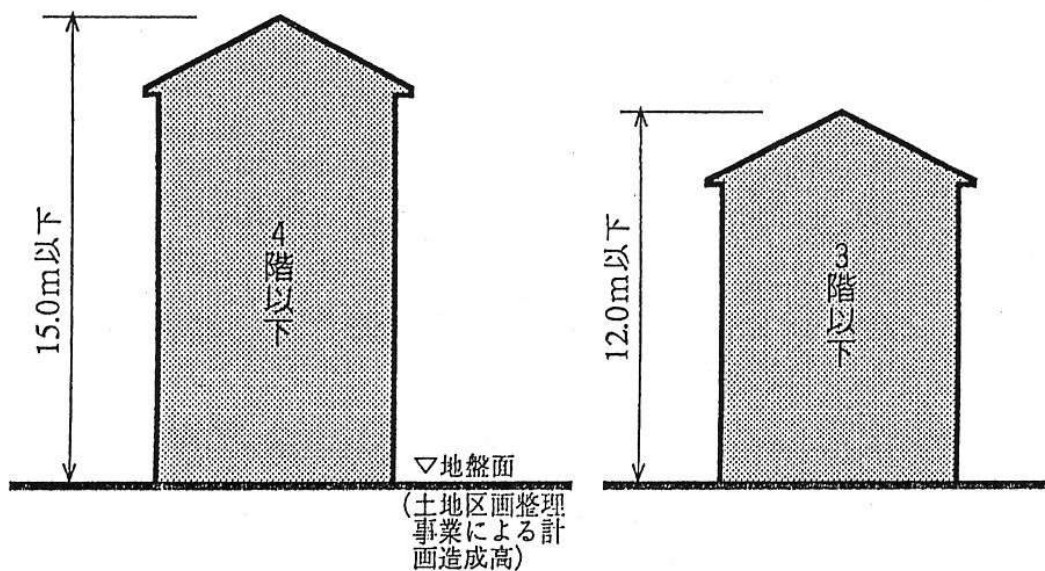
趣 旨

住宅が主体となる地区では、日照を確保し良好な居住環境を形成するため、隣接街区との調和を考慮し、建築物の最高限度の制限を定めました。

○建築物の高さ …………… 区画整理事業における計画造成面から建築物の最も高い部分までの高さをいいます。

●建築物の高さの最高限度
(C・D地区)

●建築物の高さの最高限度
(E・F地区)



屋外広告物の形態又は意匠

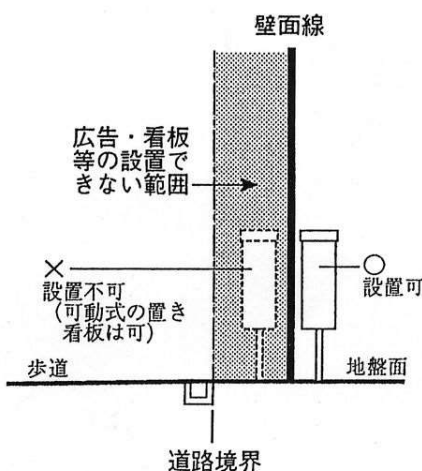
屋外広告物を設置する場合は、街並みの統一感を著しく損なわない形態及び色彩とします。
また、次の各号に掲げるものについては設置できません。

- ・屋上及び屋根に設置する広告物
※ただし設置される建築物の高さの $\frac{1}{3}$ 以下で、かつその高さが5 m以下の場合はその限りではありません。
- ・駅前通りに面する壁面後退部分から独立した広告物
※ただし敷地内に設置する場合はその限りではありません。
- ・駅前通りに面する壁面後退部分に設置する掛看板、突出し広告
※ただし壁面からの突出距離が1.0 m以下でかつ地盤面からの高さが3.0 m以上の場合にあってはその限りではありません。

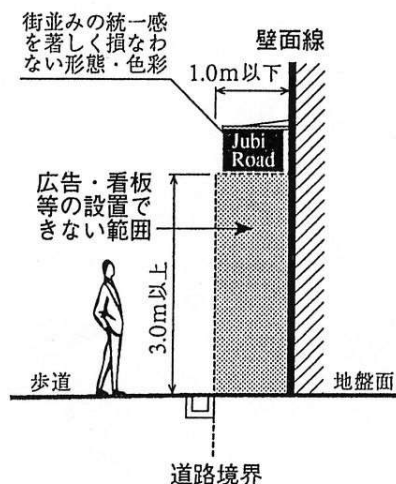
趣 旨

広告・看板が無秩序に設置されると、街並みの調和を乱すばかりか、倒壊等による危険性も生じてきます。また商業地の多くでは放置自転車などとともに広告物、看板等の歩道上への氾濫により安全で快適な買い物空間及び歩行空間の形成が妨げられています。このため当地区においては、秩序ある街並みの形成、安全で快適な買い物空間及び歩行空間確保のため、屋外広告物について地区計画で制限することとしました。

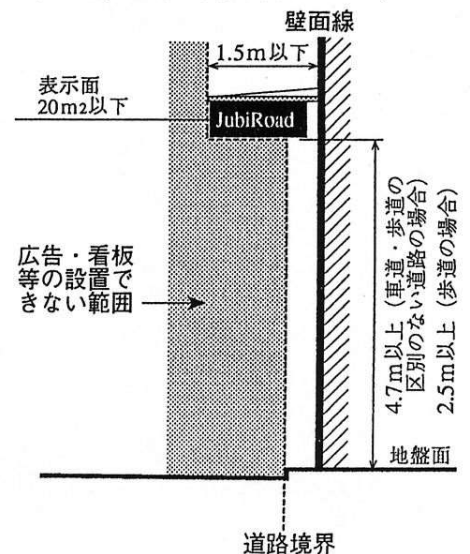
●壁面後退部分の建築物から独立した広告



●壁面後退部分の掛看板、突出し広告等の制限



●その他の部分の掛看板、突出し広告等の制限 (静岡県屋外広告物条例による)



かき又はさくの構造の制限

駅前通りに面する側は、かき又はさくを設置することが出来ません。
また、その他の道路については、生垣又は腰積みを含み高さ 1.5m 以下のフェンス等とします。
ただし、次の各号に掲げるものについてはその限りではありません。

- ・ フェンス等の基礎で高さが 0.6m 以下のもの
- ・ 門又は門の袖壁で長さ 1.5m 以下のもの
- ・ かき又はさくの位置を道路境界線から 1.0m 以上後退し、後退した敷地の部分に樹栽が設けられているもの

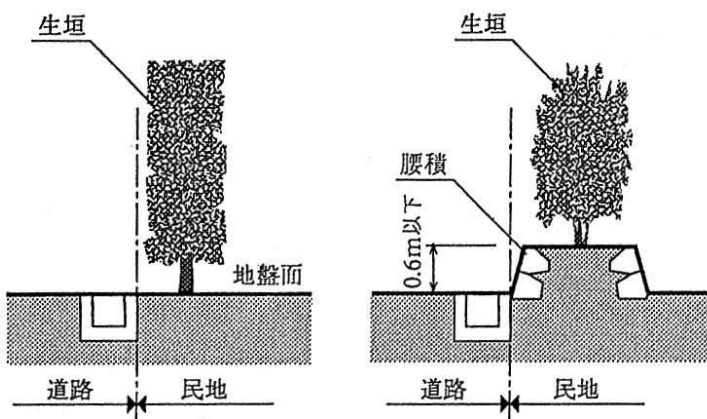
(この場合の高さとは、区画整理事業における計画造成地盤面からの高さをいいます。)

趣 旨

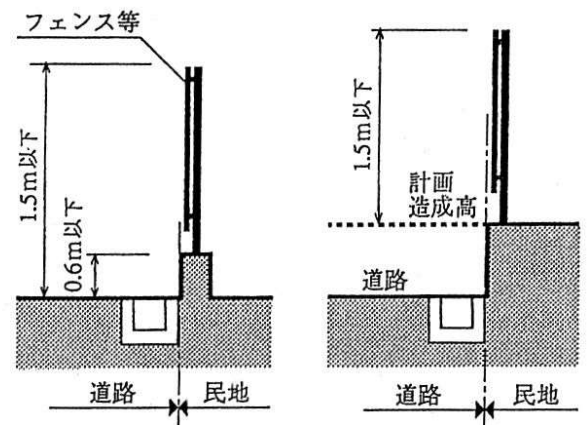
当地区をうるおいのある都心生活拠点とするために、かき又はさくの構造は生垣を中心とし、フェンスや板塀等の材料で造る場合については、基礎部分を含め、高さの限度を定めることとしました。

また、駅前通りに面する部分について、磐田市の中心商店街としてのにぎわいを醸し出すため、かき又はさくを設置しないこととしました。

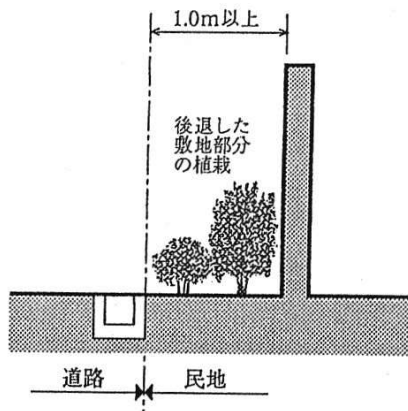
●生垣



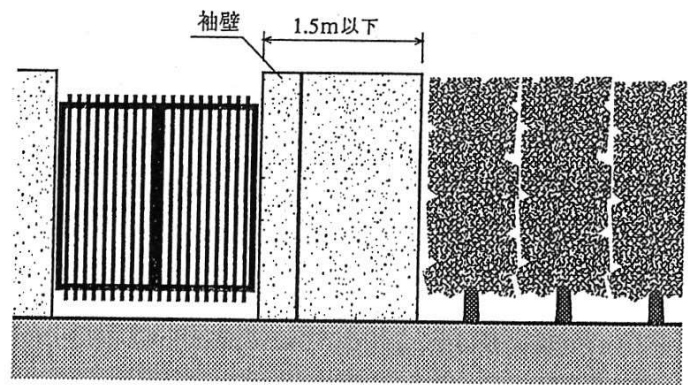
●フェンス等



●垣又は柵を後退させた場合

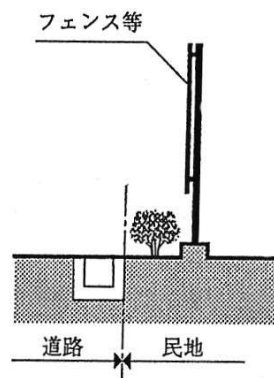


●門又は門の袖壁で長さ1.5m以下の場合

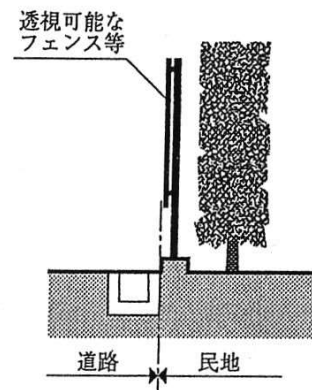


●沿道緑化推進のため配慮が望まれる事項
(フェンス等を用いた場合)

前面道路側に植栽
を組合わせる



敷地側に植栽
を組合わせる



届 出 の 方 法

建築物等の新築や増改築の際には届出が必要です。

届 出 と は 地区計画の目標は、個々の建築行為などを規制、誘導することによって実現されていきます。そのため、地区整備計画区域内で建築物の新築・増築・改築・移動をしたり、工作物の建設等を行う場合、個々の行為について「届出」をしていただき、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるかどうかを判断いたします。

勧 告 と は 届出の行為が地区計画に適合しない場合は、設計変更等の勧告を市長が行います。
建築物の新築・増改築に必要な「建築確認申請」も、地区計画に適合しない場合、建築確認が受けられません。

届 出 の 必 要 な 行 為 届出の必要な行為で主なものは次のとおりです。
(建築確認申請のいらない建築行為や工作物の建設も届出が必要です。)

届 出 の 必 要 な 行 為	内 容
(1) 建 築 物 の 建 築	「建築物」には、車庫、物置、建築物に付属する門又はへいなどが含まれます。 「建築」とは、新築、増築、改築、移転のことをいいます。
(2) 工 作 物 の 建 設	「工作物」には、かき、さく、へい、門、屋外広告物、擁壁等の築造などが含まれます。
(3) 建築物、工作物の形態 意匠の変更	屋外広告物の形態・色彩の変更及びかき又はさくの構造の変更をいいます。
(4) 建築物の用途の変更	用途の変更とは、たとえば、住宅を店舗併用住宅に、あるいは、住宅を店舗などに変更することをいいます。

※届出が必要かどうか判断がむずかしい時には、都市計画課 (TEL0538-37-4907) までお問い合わせください。

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」を添付のうえ（正本・副本 各1部）提出してください。

行為の種別	図 書	縮 尺	備 考
・建築物の建築 工作物の建設 建築物等の形態 又は意匠の変更 用途の変更	案 内 図	1／2, 500以上	方位、道路及び目標となる地物の表示
	配 置 図	1／200 以上	敷地内における建築物の位置を表示 （境界から壁面までの距離を記入）
	各階平面図 及び立面図 （2面以上）	1／200 以上	平面図は、各階の用途を表示 立面図は、地番面からの高さを表示
	かき、さくの 設置平面図	1／200 以上	かき、さくを設置する場合、配置図を基に門、 垣、塀、植栽等を記載したもの（垣、植栽に ついては木竹名を記載）
	かき、さく又は 屋外広告物等の 設置立面図	1／50 以上	かき、さくの構造、高さを表示 屋外広告物の構造、高さ、壁面からの 突出距離、表示面積及び色彩等を表示
・土地の区画 形質の変更	案 内 図	1／2, 500以上	方位、道路及び目標となる地物の表示
	区 域 図	1／1, 000以上	当該土地の区域並びに当該区域及び当 該区域周辺の公共施設を表示
	設 計 図	1／100 以上	造成計画図及び断面図

- ※ 1. 必要に応じて、その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。
2. 届出書の体裁は、添付図面をA4に折り、届出書を表紙につけて左とじにして提出して下さい。

届 出 の 方 法 1. 届出先

磐田市都市計画課 TEL(0538) 37-4907
磐田市国府台3番地1 西庁舎2階

2. 届出時期

工事（行為）着手日の30日前までに。

3. 行為の受理

届出により地区計画に適合していると認められた場合は受理書を交付します。

受理書の交付は、磐田市建設部都市計画課が行います。

建築確認申請を要する行為の場合は、申請書に受理書を添付する必要があります。（詳しくは磐田市建設部都市計画課までお問い合わせ下さい。）

地区整備計画一覽表（参考）

	A 地区	B 地区		C 地区	D 地区			E 地区	F 地区
		B-1	B-2		D-1	D-2	D-3		
用途地域	商業地域		近隣商業地域	商業地域	近隣商業地域		二種住居	近隣商業地域	二種住居
建築物の用途の制限	風俗関連営業を制限する。								
	風俗営業（キャバレー等）を制限する。			風俗営業（マージャン屋、パチンコ店等）を制限する。					
	駅前通りに面する部分を店舗にする。	磐田山梨線に面する1階部分の倉庫、工場の制限。	カラオケボックス等を制限する。 ホテルや旅館等を制限する。						
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	用途地域による制限	用途地域による制限	用途地域による制限	用途地域による制限	20/10以下	用途地域による制限	用途地域による制限	用途地域による制限	用途地域による制限
壁面の位置の制限	駅前通りに面する側で1m後退（商業活性化のための空地として活用する）	—	—	—	—	—	—	—	—
建築物の高さの最高限度			日照確保のため、高い建物を制限する。 15.0m(4階)以下 12.0m(3階)以下						
建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物は街並みの統一感を著しく損なわない形態・色彩とする。屋上広告物の高さを制限する。								
	壁面後退部分の広告物の範囲の制限								
垣又は柵の構造の制限	駅前通りに面する側は垣、柵を設けない。								
	上記以外の道路に面して垣、柵を設ける場合は、生垣又は高さ1.5m以下のフェンス等とする。								