

第 26 回 磐田市都市計画審議会

議案書

第 1 号議案	磐田都市計画 用途地域の変更（磐田市決定）・・・・・・・・・・	P 1
第 2 号議案	磐田都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（磐田市決定）・・	P 7
第 3 号議案	磐田都市計画 地区計画 磐田駅前地区計画の変更（磐田市決定）・・・・・・・・・・	P 11

日 時 平成30年12月18日（火） 午後 2 時

場 所 磐田市役所 西庁舎 3 階301～303会議室

磐田都市計画用途地域の変更(磐田市決定)

磐田都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 37.8 ha	8/10以下	4/10以下	-	165㎡	10m	建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定については別紙のとおりとする
	約 33.8 ha	8/10以下	4/10以下	-	200㎡	10m	
	約 187.9 ha	8/10以下	5/10以下	-	165㎡	10m	
	約 29.6 ha	8/10以下	5/10以下	-	200㎡	10m	
	約 21.4 ha	8/10以下	5/10以下	-	-	10m	
小計	約 310.5 ha						11.0%
第二種低層住居専用地域	約 14.1 ha	8/10以下	5/10以下	-	165㎡	10m	建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定については別紙のとおりとする
	約 5.9 ha	10/10以下	6/10以下	-	-	10m	
小計	約 20.0 ha						0.7%
第一種中高層住居専用地域	約 28.5 ha	10/10以下	5/10以下	-	-	-	
	約 6.5 ha	10/10以下	6/10以下				
	約 35.8 ha	15/10以下	5/10以下				
	約 209.2 ha	15/10以下	6/10以下				
小計	約 280.0 ha						9.9%
第二種中高層住居専用地域	約 201.7 ha	15/10以下	6/10以下	-	-	-	7.2%
第一種住居地域	約 655.6 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	23.3%
第二種住居地域	約 149.9 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	5.3%
準住居地域	約 45.3 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.6%
近隣商業地域	約 76.9 ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	
	約 17.9 ha	30/10以下	8/10以下				
小計	約 94.8 ha						3.4%
商業地域	約 35.2 ha	40/10以下	-	-	-	-	1.2%
準工業地域	約 166.8 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	5.9%
工業地域	約 345.0 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	12.2%
工業専用地域	約 514.4 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	18.3%
合計	約 2,819.2 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「備考欄は建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定及び種類の面積の合計に対する値」

建築物の敷地面積の適用除外規定

次のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度」という。）の定めは適用しない。

- 1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備に合わせて、当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々をそれぞれ一の敷地として使用するもの
 - (1) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）又は都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による道路
ただし、都市計画法第 29 条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
 - (2) 河川、水路その他これらに類する公共公益施設
- 2 当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるもので、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定、同法第 103 条第 1 項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等のもととなった事業計画等の認可又は決定の公告があった際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた土地と照応するものに限る。）で、その全部を一の敷地として使用するもの
- 3 都市計画において定めた地区計画等により最低限度が定められ、かつ、当該地区計画等により低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されている区域内にあるもの

理 由

本市の新貝地区において、地区の特性に合った適正かつ合理的な土地利用に誘導するため、用途地域を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

本市の東部に位置する新貝地区では、東海道本線の新駅の開業が予定されており、新駅北口の都市機能の充実及び住・商・工バランスのとれた住環境の形成を目的とした新貝土地地区画整理事業が進められている。

このような中、平成30年3月に改定した磐田市都市計画マスタープランにおいては、人口減少・少子高齢社会に対応したまちづくりを進めるため、JR 駅周辺や地域住民の生活を支えてきた点在するまちの拠点公共交通で結ぶ「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型」の都市づくりを目標のひとつに掲げ、新駅周辺では、新たな都市機能の誘導により求心性を持つ都市づくりを推進することとしている。

また、新貝土地地区画整理事業の施行者である新貝土地地区画整理組合からは、本地区の都市拠点としての機能強化を図ることを目的に、都市機能の集積を促進するため容積率の緩和に関する提案があげられている。

これらのことから、本市の都市づくりの方向性と新貝土地地区画整理組合の提案の方向性が合致していることから、多様な都市機能を集積し、にぎわいの創出や都市の活力を図る場を形成するため、本地区の容積率を200%から300%に変更する。

変更概要

地区名称	変更前				変更後			
	用途地域	容積率 建ぺい率	最低敷 地面積	面積	用途地域	容積率 建ぺい率	最低敷 地面積	面積
	近隣商業地域	200/80	—	約 79.20 ha	近隣商業地域	200/80	—	約 76.94 ha
	近隣商業地域	300/80	—	約 15.60 ha	近隣商業地域	300/80	—	約 17.86 ha
合計				約 94.80 ha				約 94.80 ha

磐田都市計画防火地域及び準防火地域の変更（磐田市決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 0.8ha	
準防火地域	約 143ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本市の新貝地区において、新貝土地区画整理事業地内の容積率を変更することから、当該地区を本地域に編入し、市街地における火災の危険を未然に防守するため本案のとおり変更する。

変 更 理 由

本市の東部に位置する新貝地区では、東海道本線の新駅の開業が予定されており、新駅北口の都市機能の充実及び住・商・工バランスのとれた住環境の形成を目的とした新貝土地区画整理事業が進められている。

このような中、平成30年3月に改定した磐田市都市計画マスタープランにおいては、人口減少・少子高齢社会に対応したまちづくりを進めるため、JR 駅周辺や地域住民の生活を支えてきた点在するまちの拠点を公共交通で結ぶ「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型」の都市づくりを目標のひとつに掲げ、新駅周辺では、多様な都市機能を集積し、にぎわいの創出や都市の活力を図る場を形成するため、本地区の容積率を200%から300%に変更する。

これらのことから、当該地区を準防火地域に編入し、市街地における火災の危険を未然に防守するため本案のとおり変更する。

変更概要

磐田都市計画防火地域及び準防火地域の変更

区分	変更前	変更後	備考
防火地域	約 0.8ha	約 0.8ha	拡大 なし 縮小 なし
準防火地域	約 140.8ha	約 143.1ha	拡大 約 2.3ha 縮小 なし 計 約 2.3ha 増加

磐田都市計画地区計画の変更（磐田市決定）

磐田都市計画磐田駅前地区計画を次のように変更する。

名 称	磐田駅前地区計画
位 置	磐田市中泉字東町、字西町、字北裏の各一部
面 積	約2.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>当地区は、JR磐田駅の北口に位置し、本市の中心市街地の一部を構成しており、中心商業地の活性化にあたって重要な役割を担うべき地区として期待されている。</p> <p>更に地区内の東側では、土地の合理的かつ健全な高度利用の促進と都市機能の更新を行い、「磐田の顔づくり」をテーマとした健全な市街地形成を促進するため、面的な再開発が計画されている。このため、地区内の協調を保ちつつ再開発による整備効果を高め、駅周辺と連携した、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。</p> <p>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区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。</p> <p>② 快適な居住環境の形成 中心市街地における人口の定住化を促進し、にぎわいを創出するため、良質な都心居住機能の整備を図る。</p> <p>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。</p> <p>④ 都心防災性の向上 災害時における安全性向上のためオープンスペースや歩行者空間の確保に努めるとともに、建築物の耐震性等に配慮する。</p>
	<p>その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>《土地利用の方針》 中心市街地としてふさわしい都市機能の集積、安全で快適な居住環境形成を図るため地区を区分し、次のように土地利用の方針を定める。 ＜A地区（駅前拠点地区）＞ 本市の中心商業地としての商業活性化を図り、駅前としての拠点性を高めるため、第一種市街地再開発事業による土地の高度利用を促進し、魅力的な商業集積や公共公益施設及び都心居住機能の整備を推進するとともに、風格ある景観形成を図る地区。 ＜B地区（商業住居複合地区）＞ 中層程度の商業・住居が共存することにより、にぎわいがある魅力的な駅前商業地の一角を構成するとともに、地区内の神社を中心に、ゆとりある快適な都心居住環境を形成する地区。</p> <p>《地区施設の整備方針》 安全で快適な歩行者空間の確保と沿道緑化を推進し、効率的な土地利用が図られるようA地区外周部に区画街路の適正な配置を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針		<p>《建築物等の整備方針》</p> <p>魅力ある商業環境や安全かつ快適な居住環境を形成するため、建築物の用途及び壁面の位置の制限を行う。また、うるおいがあり秩序ある街並み形成を図るため、垣又はさくの構造、建築物等の形態・意匠の制限を定める。さらに、A地区においては建築物の高度利用を促進するため、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度及び建築面積の最低限度を定める。</p> <p>《その他の整備方針》</p> <p>都市計画道路磐田駅天竜線は、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とともに、電線類の地中化を行う。</p> <p>また、不特定かつ多数の者の利用に供する施設等の出入口・通路・階段等については、高齢者や身体障害者の利便性に配慮する。</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	延長	備考
区画街路1号 (市道中泉150号線)				8.5m	約45m	計画図表示の通り
区画街路2号 (市道中泉井通線)				5.0m	約45m	計画図表示の通り
区画街路3号	6.0～9.0m	約100m	計画図表示の通り			

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（駅前拠点地区）	B地区（商業住居複合地区）	
			地区の面積	約0.7ha	約1.4ha	
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号、第6項及び第9項に規定する営業を営む施設			
			2 都市計画道路磐田駅天竜線に面する1階部分を次に掲げる用途に供するもの ① 住宅・共同住宅・寄宿舍又は下宿 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3号、第4号に規定するものを除く。	_____		
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	40/10 ※床面積の算入方法については、「備考欄」に規定	_____		
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	20/10 ただし、建築基準法第59条第1項各号の一に該当する建築物については、この限りでない。	_____		
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	8/10 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1/10、第6項第1号及び第7項に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。	8/10 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1/10を加えた数値とする。		
		建築物の建築面積の最低限度	200㎡ ただし、建築基準法第59条第1項各号の一に該当する建築物については、この限りでない。	_____		

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（駅前拠点地区）	B地区（商業住居複合地区）
			地区の 面積	約0.7ha	約1.4ha
		壁面の位置の制限	建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面は、都市計画道路又は地区施設で定める道路の境界線から1m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	1 看板、広告物を設置する場合は街並みの統一感を損なわない形態及び色彩としなければならない。 2 次の各号の一に該当する看板、広告物は設置してはならない。 ① 屋上及び屋根に設置するもの。ただし、看板、広告物の高さが設置される建築物の高さの1/3以下で、かつ5m以下の場合はこの限りでない。 ② 壁面の位置を制限する線を越えて設置するもの。ただし、外壁に取り付けるもので、壁面からの突出距離が1.0m以下でかつ地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上のものについてはこの限りでない。		_____

	地区の区分	地区の名称	A地区（駅前拠点地区）	B地区（商業住居複合地区）
		地区の面積	約0.7ha	約1.4ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又はさくの構造の制限	<p>1 都市計画道路磐田駅天竜線に面して垣又は柵を設けてはならない。</p> <p>2 地区施設で定める道路に面して垣又は柵を設置する場合は、次の各号の一に該当するものとし壁面の位置を制限する線を越えて設置してはならない。</p> <p>① 生垣</p> <p>② 地盤面からの高さが1.5m以下のフェンス等（基礎等を設ける場合は、地盤面からの高さを0.6m以下とする）。</p> <p>ただし、次のイ、ロ、ハの一に該当するものについてはこの限りではない。</p> <p>イ 地盤面からの高さが0.6m以下のもの</p> <p>ロ 門又は門の袖壁で長さが左右それぞれ1.5m以下のもの</p> <p>ハ 垣又は柵の位置を壁面の位置を制限する線から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</p>	
			<p>建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度に係る部分については、次の部分は床面積に算入しない。</p> <p>1 自動車車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降所を含む。）の用途に供する部分。ただし、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度とする。</p> <p>2 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分</p>	

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の一部改正に伴い、磐田駅前地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

建築基準法の一部改正（平成 30 年法律第 67 号）に伴い、同法第 53 条第 5 項が新設され、本地区計画の引用条項に条項ずれが生じることから、これに対応するため、本地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 概 要 書

磐田都市計画磐田駅前地区計画

建築基準法の一部改正により、本案のとおり変更する。

変 更 後	地区 整 備 計 画	地区の名称	A地区（駅前拠点地区）
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	8 / 10 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1 / 10、 <u>第6項第1号</u> 及び <u>第7項</u> に該当する建築物にあつては2 / 10を加えた数値とする。
変 更 前	地区 整 備 計 画	地区の名称	A地区（駅前拠点地区）
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	8 / 10 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1 / 10、 <u>第5項第1号</u> 及び <u>第6項</u> に該当する建築物にあつては2 / 10を加えた数値とする。

下線：変更箇所