

第 1 4 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 ~ P 5

- ・第 2 号議案 磐田都市計画地区計画の決定
鎌田第一地区計画（磐田市決定）……………P 6 ~ P 20

と き 平成 2 4 年 7 月 4 日（水） 午前 1 0 時 3 0 分

と ころ 磐田市役所 西庁舎 3 階 3 0 1 ~ 3 0 3 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 33.3 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 188.2 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 306.3 ha						11.1%
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						10.2%
第二種中高層住居専用地域	約 201.7 ha	15/10以下	6/10以下	-	-	-	7.3%
第一種住居地域	約 648.7 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	23.5%
第二種住居地域	約 150.0 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	5.4%
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 79.2 ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	
	約 15.6 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	-	-	-	-	1.3%
準工業地域	約 166.8 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	6.1%
工業地域	約 344.6 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	12.5%
工業専用地域	約 465.5 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	16.9%
合計	約 2,758.9 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

鎌田第一土地区画整理事業により、道路、公園等の公共施設及び計画的な宅地の整備が進められることに伴い、計画的な土地利用の誘導を図るため、用途地域を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

本地区は、磐田市都市計画マスタープランにおいて、土地区画整理事業による市街地整備の推進及び新たな交通拠点・玄関口となる新駅の設置の促進をすることにより、新駅を核に近隣の生活利便を高める商業・業務機能の充実を図るとともに、新たな定住環境の創出を図る地区として位置付けられている。

また、土地区画整理事業による計画的な市街化に備え、建物用途の混在や土地の高度利用を抑制する必要がある地域として、第一種低層住居専用地域に指定されている。

今回、鎌田第一土地区画整理事業や新駅設置の進展に伴い、新駅予定地周辺については、新たな玄関口としての賑わいや近隣の生活者の利便性の向上を図るため、近隣商業地域とする。また、東海道新幹線沿線については、新幹線の騒音や振動に配慮しつつ、新たな産業モデルの拠点となる地区の形成を図るため、準工業地域とする。3・4・55 号三ヶ野鎌田線、3・4・68 号磐田新駅南口線の沿道については、一定の店舗等の立地を許容しつつ、後背市街地の環境を保護する観点から、また、本地区西側については、隣接する第一種住居地域と一体的な土地利用を推進するため、第一種住居地域とする。第一種低層住居専用地域については、良好な住環境を創出するため、最低敷地を設ける。

このようなことから、第一種低層住居専用地域の一部を近隣商業地域、準工業地域、第一種住居地域に変更し、第一種低層住居専用地域に最低敷地を設定するものである。

変更概要

用途地域の種類	変更の内容		備考
	変更前	変更後	
第一種低層 住居専用地域 (建ぺい率50%) (容積率80%)	磐田都市計画区域内		
	約47.8ha	約21.4ha	
	鎌田第一地区周辺		参考
	約26.4ha	-	
第一種低層 住居専用地域 (建ぺい率50%) (容積率80%)	磐田都市計画区域内		建築物の敷地面積の 最低限度 (200㎡)
	約21.2ha	約29.6ha	
	鎌田第一地区周辺		参考
	-	約8.4ha	
第一種 住居地域 (建ぺい率60%) (容積率200%)	磐田都市計画区域内		
	約645.8ha	約648.7ha	
	鎌田第一地区周辺		参考
	-	約2.9ha	
近隣商業地域 (建ぺい率80%) (容積率200%)	磐田都市計画区域内		
	約73.7ha	約79.2ha	
	鎌田第一地区周辺		参考
	-	約5.5ha	
準工業地域 (建ぺい率60%) (容積率200%)	磐田都市計画区域内		
	約157.2ha	約166.8ha	
	鎌田第一地区周辺		参考
	-	約9.6ha	

磐田都市計画地区計画の決定（磐田市決定）

磐田都市計画鎌田第一地区計画を次のように決定する。

名 称	鎌田第一地区計画
位 置	磐田市大字鎌田字風呂坂、下坊中、沢ノ内の全部 磐田市大字鎌田字八幡谷、谷田、寺前、東ノ谷、西畑、上坊中、北坊中、村西、神明山、馬場先、沢ノ前、森下、稲干場の各一部 磐田市大字新貝字馬山の一部
面 積	約 25.1 ha
地区計画の目標	<p>鎌田第一地区まちづくり将来像である「花と緑・歴史のなかに息吹くまちづくり 21世紀のガーデンタウン鎌田」を実現するため、</p> <p>磐田市の新たな玄関口にふさわしい市街地の形成 駅前広場や都市計画道路等の公共施設の整備 緑と潤いのある良好な住環境の創出 住民生活の向上と当該地域の秩序ある発展</p> <p>を地区計画の目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1. 磐田市の新たな玄関口にふさわしい土地利用を実現し、安全で快適な住環境を形成するため、地区の特性に応じ、次のような方針を定める。</p> <p>第一種低層住居専用地域A地区 定住人口の増加を図るとともに、周辺の自然環境と調和した緑と潤いのある低層・低密度な戸建て専用住宅地の形成を図る。</p> <p>第一種低層住居専用地域B地区 ゆとりある良好な住環境を有する緑と潤いのある低層・低密度な住宅地の形成を図る。</p> <p>第一種住居地域A地区 新駅の開設、道路整備による沿道利用を考慮し、周辺の住環境に配慮するとともに、中規模な商業・業務施設の立地を図る。</p> <p>第一種住居地域B地区 鉄道沿線の環境に配慮するとともに、周辺の住環境と調和した住宅地の形成を図る。</p> <p>近隣商業地域A地区 新たな玄関口にふさわしいまちの個性とにぎわいを創出するため、商業・業務施設の集積を図る。</p> <p>近隣商業地域B地区 住民生活の向上を図るとともに、商業・業務・居住が共存したにぎわいと潤いのある地区の形成を図る。</p> <p>準工業地域A地区 新幹線沿線の環境に配慮するとともに、地域の歴史遺産である施設を保護し、景観を考慮した地区の形成を図る。</p>
土地利用の方針	

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>準工業地域 B 地区</p> <p>新幹線沿線の環境に配慮するとともに、住環境の悪化を招くおそれのない施設と住居が共存した地区の形成を図る。</p> <p>準工業地域 C 地区</p> <p>住環境を保護するとともに、鉄道及び新幹線沿線の環境を活かした商工住のバランスのとれた地区の形成を図る。</p> <p>2．良好な市街地環境の維持・向上を図るため、宅地の維持・保全に努める。</p> <p>3．地域の歴史遺産である施設や歴史的景観の保全を図るため、境内地の維持・保全に努める。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区施設は、土地区画整理事業により整備し、地区計画の目標に沿って十分な機能が発揮できるようその維持及び保全を図る。</p> <p>なお、医王寺境内地については歴史的資源の保全と併せて、現在の公園としての機能の向上を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>良好な住環境の形成、商業・業務・工業地としての利便性向上を図るため建築物の用途の制限を定める。</p> <p>良好な街並みの形成や建物周辺の緑化を促すために、建築物の位置を定める。</p> <p>良好な景観の確保、防災性の向上の観点から、かき又は柵の構造を制限する。</p> <p>良好な街並みの形成や日照確保の観点から、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>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。</p>

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	第一種低層住居専用地域A地区
		地区の面積	約 3.0ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 長屋（2戸で、賃貸借契約が生じないものを除く）、共同住宅、寄宿舍又は下宿 学校、図書館その他これらに類するもの。（ただし、地区集会所、地区防災施設は除く。） 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 公衆浴場 診療所 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの 建築物に附属するもので床面積の合計が10㎡以上の畜舎	
	建築物の敷地面積の最低限度	-	
	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の位置は、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。 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。	
	建築物の高さの最高限度	-	
	建築物の形態又は意匠の制限	1. 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。 2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。 3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。 当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの 屋上又は屋根に設置するもの 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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。） 表示面積が2㎡を超えるもの（表示面積が2面以上の時はその合計） 4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。	
	かき又は柵の構造の制限	道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。 生垣 地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路から0.6m以上後退し、前面道路側に植栽が施されたもの（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。）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ない。 イ 地盤面からの高さが0.6m以下のもの ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの ハ かき又は柵の位置を道路境界線から1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	第一種低層住居専用地域B地区
		地区の面積	約 5.4ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 寄宿舍又は下宿、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・長屋 公衆浴場	
	建築物の敷地面積の最低限度	-	
	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の位置は、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。 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。	
	建築物の高さの最高限度	-	
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 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>2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。</p> <p>3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。</p> <p>当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの</p> <p>屋上又は屋根に設置するもの</p> <p>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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。）</p> <p>表示面積が2㎡を超えるもの（表示面積が2面以上の時はその合計）</p> <p>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。または、敷地の最北点から真東方向の倉西川右岸堤防の高さから0.2m以下とする。</p>	
かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。</p> <p>生垣</p> <p>地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路から0.6m以上後退し、前面道路側に植栽が施されたもの（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。）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 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの</p> <p>ハ かき又は柵の位置を道路境界線から1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの</p>		

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	第一種住居地域A地区
		地区の面積	約 2.7ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。 寄宿舍又は下宿、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・長屋 ホテル又は旅館 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 自動車教習所 畜舎（建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く）</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。 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>	
	建築物の高さの最高限度	<p>12m ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5.0mまでは当該建築物の高さに算入しない。</p>	
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 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。 2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。 3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。 当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの 屋上又は屋根に設置するもの 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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。） 表示面積が5㎡を超えるもの（表示面積が2面以上の時はその合計） 4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。</p>	
	かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。 生垣 地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路から0.6m以上後退し、前面道路側に植栽が施されたもの（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。）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ない。 イ 地盤面からの高さが0.6m以下のもの ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの ハ かき又は柵の位置を道路境界線から1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの</p>	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	第一種住居地域B地区	
		地区の面積	約 0.2ha	
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 寄宿舍又は下宿、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・長屋 ホテル又は旅館 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 自動車教習所 畜舎（建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く） 工場。ただし、建築基準法施行令第130条の5の2第3号及び第4号に規定するものを除く。 自動車修理工場 危険物の貯蔵又は処理に供するもの		
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	
	建築物等の高さの最高限度	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の位置は、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。 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。	
		建築物の高さの最高限度	12m ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5.0mまでは当該建築物の高さに算入しない。	
	建築物等の意匠の制限	建築物の形態又は意匠の制限	1.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。 2.看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。 3.看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したのものについてはこの限りでない。 当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの 屋上又は屋根に設置するもの 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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。） 表示面積が5㎡を超えるもの（表示面積が2面以上の時はその合計） 4.過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。	
		かき又は柵の構造の制限	道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。 生垣 地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路から0.6m以上後退し、前面道路側に植栽が施されたもの（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。）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ない。 イ 地盤面からの高さが0.6m以下のもの ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの ハ かき又は柵の位置を道路境界線から1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの	

第2号議案

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	近隣商業地域A地区	
			地区の面積	約 3.0ha	
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>都市計画道路磐田新駅南口線に面した戸建て住宅 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所の用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの 自動車教習所 都市計画道路磐田新駅南口線の（仮称）磐田新駅南口広場に面する自動車車庫 倉庫業を営む倉庫 畜舎（建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く） 自動車修理工場 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>		
		建築物の敷地面積の最低限度	-		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。</p> <p>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>		
		建築物の高さの最高限度	20m		
		建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 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>2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。</p> <p>3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。</p> <p style="padding-left: 20px;">当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの 屋上又は屋根に設置するもの 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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。）</p> <p>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。</p>		
		かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。</p> <p style="padding-left: 20px;">生垣 地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路から0.6m以上後退し、前面道路側に植栽が施されたもの（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。）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ない。</p> <p style="padding-left: 20px;">イ 地盤面からの高さが0.6m以下のもの ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの ハ かき又は柵の位置を道路境界線から1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの</p>		

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	近隣商業地域B地区
		地区の面積	約 2.0ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>店舗、飲食店、展示場の用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの</p> <p>カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの</p> <p>劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>自動車教習所</p> <p>倉庫業を営む倉庫</p> <p>畜舎（建築物に附属するもので床面積の合計が 15 m²以下の畜舎は除く）</p> <p>自動車修理工場</p> <p>危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	165 m ²	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線から 1 m以上後退させなければならない。</p> <p>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 m²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 m²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>	
	建築物の高さの最高限度	20m	
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 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>2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。</p> <p>3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。</p> <p>当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの</p> <p>屋上又は屋根に設置するもの</p> <p>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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが 3.0m以上、かつ、出幅が 1.0m以内のものについてはこの限りでない。）</p> <p>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから 0.2m以下とする。または、敷地の最北点から真東方向の倉西川右岸堤防の高さから 0.2m以下とする。</p>	
	かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。</p> <p>生垣</p> <p>地盤面からの高さが 1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路から 0.6m以上後退し、前面道路側に植栽が施されたもの（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。）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 門又は袖壁で長さが左右それぞれ 2.0m以下のもの</p> <p>ハ かき又は柵の位置を道路境界線から 1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの</p>	

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 準工業地域 A 地区
		地区の面積	約 2.8ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>建築基準法別表第二(は)項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(政令で定めるものを除く。)</p> <p>ホテル又は旅館 ボーリング場、スケート場、水泳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 マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 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らに類するもの 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 自動車教習所 自動車車庫で床面積の合計が 300 平方メートルを超えるもの又は 3 階以上の部分にあるもの(建築物に附属するもの又は都市計画として決定されたものを除く。)</p> <p>建築物に附属する自動車車庫で、3 階以上のもの 倉庫業を営む倉庫 畜舎(建築物に附属するもので床面積の合計が 15 m²以下の畜舎は除く) 工場。ただし、建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 第 3 号及び第 4 号に規定するものを除く。 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線から 1 m 以上後退させなければならない。</p> <p>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 m²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 m²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>	
	建築物の高さの最高限度	20m	
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 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>2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。</p> <p>3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。</p> <p>当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの 屋上又は屋根に設置するもの 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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが 3.0m 以上、かつ、出幅が 1.0m 以内のものについてはこの限りでない。)</p> <p>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから 0.2m 以下とする。</p>	

第2号議案

地区整備計画	建築物等に関する事項	かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。</p> <p>生垣</p> <p>地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路から0.6m以上後退し、前面道路側に植栽が施されたもの（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。）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 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの</p> <p>ハ かき又は柵の位置を道路境界線から1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの</p>
--------	------------	-------------	--

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 地区の面積	準工業地域 B 地区 約 1.8ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 建築基準法別表第二(は)項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 3,000 m ² を超えるもの(政令で定めるものを除く。) カラオケボックスその他これに類するもの 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に類するもの 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 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らに類するもの 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 自動車教習所 自動車車庫で床面積の合計が 300 平方メートルを超えるもの又は 3 階以上の部分にあるもの(建築物に附属するもの又は都市計画として決定されたものを除く。) 建築物に附属する自動車車庫で、3 階以上のもの 倉庫業を営む倉庫 畜舎(建築物に附属するもので床面積の合計が 15 m ² 以下の畜舎は除く) 工場(建築基準法別表第二(と)項第 3 号及び(り)項第 3 号に掲げるもの) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(ぬ)項第 1 号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品(り)項第 4 号及び(ぬ)項第 2 号において、「危険物」という。)の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの)	
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²		
	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の位置は、道路境界線及び隣地境界線から 1 m 以上後退させなければならない。 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 m ² 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 m ² 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。		
	建築物の高さの最高限度	15m		
	建築物の形態又は意匠の制限	1. 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。 2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。 3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。 当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの 屋上又は屋根に設置するもの 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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが 3.0m 以上、かつ、出幅が 1.0m 以内のものについてはこの限りでない。) 4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから 0.2m 以下とする。		

<p>地区整備計画</p>	<p>建築物等に関する事項</p>	<p>かき又は柵の構造の制限</p>	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。</p> <p>生垣</p> <p>地盤面からの高さが 1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路から 0.6m以上後退し、前面道路側に植栽が施されたもの（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。）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 門又は袖壁で長さが左右それぞれ 2.0m以下のもの</p> <p>ハ かき又は柵の位置を道路境界線から 1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの</p>
---------------	-------------------	--------------------	--

第 2 号議案

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	準工業地域C地区
		地区の面積	約 4.2ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000㎡を超えるもの</p> <p>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らに類するもの</p> <p>自動車教習所</p> <p>倉庫業を営む倉庫</p> <p>畜舎（建築物に附属するもので床面積の合計が 15㎡以下の畜舎は除く）</p> <p>工場（建築基準法別表第二（リ）項第 3 号に掲げるもの）</p> <p>危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第二（リ）項第 4 号に掲げるもの）</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線から 1m 以上後退させなければならない。</p> <p>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>	
	建築物の高さの最高限度	-	
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 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>2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。</p> <p>3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。</p> <p style="padding-left: 20px;">当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの</p> <p style="padding-left: 20px;">屋上又は屋根に設置するもの</p> <p style="padding-left: 20px;">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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが 3.0m 以上、かつ、出幅が 1.0m 以内のものについてはこの限りでない。）</p> <p>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから 0.2m 以下とする。</p>	
	かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。</p> <p style="padding-left: 20px;">生垣</p> <p style="padding-left: 20px;">地盤面からの高さが 1.5m 以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路から 0.6m 以上後退し、前面道路側に植栽が施されたもの（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。）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ない。</p> <p style="padding-left: 20px;">イ 地盤面からの高さが 0.6m 以下のもの</p> <p style="padding-left: 20px;">ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ 2.0m 以下のもの</p> <p style="padding-left: 20px;">ハ かき又は柵の位置を道路境界線から 1.5m 以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの</p>	

「区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

理 由

鎌田第一土地区画整理事業区域において、計画的な土地利用を誘導し、緑と潤いのある環境や景観などに配慮した良好な市街地の形成を図るため、地区計画を本案のとおり決定する。

決 定 理 由

本地区は、磐田市都市計画マスタープランにおいて、土地区画整理事業による市街地整備の推進及び新たな交通拠点・玄関口となる新駅の設置の促進をすることにより、新駅を核に近隣の生活利便を高める商業・業務機能の充実を図るとともに、新たな定住環境の創出を図る地区として位置付けられている。

今回、鎌田第一土地区画整理事業や新駅設置の進展に伴い、用途地域による土地利用の基本的な枠組みに加え、新たな玄関口にふさわしいにぎわいがあふれ、緑と潤いのある環境や景観などに配慮し、街区毎の特性を踏まえた良好な市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。