

第 1 5 回
磐田市都市計画審議会
議案書

- ・第 1 号議案 磐田都市計画区域区分の変更（静岡県決定）……P 1 ~ P 5
- ・第 2 号議案 磐田都市計画用途地域の変更（磐田市決定）……P 6 ~ P 1 0
- ・第 3 号議案 磐田都市計画地区計画の決定
下野部地区計画（磐田市決定）……………P 1 1 ~ P 1 4

と き 平成 2 5 年 2 月 2 1 日（木） 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

磐田都市計画区域区分の変更

磐田都市計画区域区分を次のように変更する。

1 . 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

2 . 人口フレーム

区分 \ 年次	平成 17 年 (基準年)	平成 27 年 (基準年の 10 年後)
都市計画区域内人口	170.9 千人	おおむね 173.9 千人
市街化区域内人口	93.3 千人	おおむね 98.4 千人
配分する人口	-	96.0 千人
保留する人口	-	2.4 千人
特 定 保 留	-	0.0 千人
一 般 保 留	-	2.4 千人

計 画 書 の 新 旧 対 照 表

(新)

区分 \ 年次	平成 17 年 (基準年)	平成 27 年 (基準年の 10 年後)
都市計画区域内人口	170.9 千人	おおむね 173.9 千人
市街化区域内人口	93.3 千人	おおむね 98.4 千人
配分する人口	-	96.0 千人
保留する人口	-	2.4 千人
特定保留	-	0.0 千人
一般保留	-	2.4 千人

(旧)

区分 \ 年次	平成 17 年 (基準年)	平成 27 年 (基準年の 10 年後)
都市計画区域内人口	170.9 千人	おおむね 173.9 千人
市街化区域内人口	93.3 千人	おおむね 98.4 千人
配分する人口	-	96.0 千人
保留する人口	-	2.4 千人
特定保留	-	0.0 千人
一般保留	-	2.4 千人

理 由

本都市計画区域において、市街地及び周辺の開発動向を踏まえ、土地利用の適正化と秩序あるまちづくりを推進し、地域経済の活性化を図るため、市街化区域及び市街化調整区域の区分を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

磐田市下野部地区は、磐田都市計画区域マスタープランにおいて、新平山工業団地の北側に隣接する新たな工業地域として位置づけられている。また、磐田市都市計画マスタープラン、磐田市国土利用計画においても、隣接する既存の新平山工業団地と一体となった工業集積地区として位置づけられている。

日本を代表する優良企業が多数立地する磐田市は、静岡県において有数の製造品出荷額を誇る工業都市である。本地区は、平成 24 年 4 月に開通した新東名高速道路浜松浜北 IC や森掛川 IC に加え、東名高速道路磐田 IC への流通アクセスにも優れ、また東日本大震災以降、内陸部への産業用地需要が高まっているなか、当該地は丘陵地であり地盤も安定していることから、災害等にも強く企業誘致を図る上で立地条件に優れている。

以上のことから、磐田都市計画区域マスタープランに掲げる目標年次における産業規模を適切に収容しうる範囲内において、民間開発による計画的な工業地の開発が確実と見込まれる土地の区域について、本区域における将来の工業需要に対応する工業用地の一部として位置付けるとともに、既存工業専用地域との一体的な工業地形成により工業の利便増進を図り、上位計画に定める磐田市の新たな産業拠点として、地域間競争への対応や、雇用機会の確保による地域活力の向上等、都市の健全な発展と効率的で秩序ある土地利用を推進するため、本地区を市街化区域に編入する。

変 更 概 要

市町名	市街化区域面積 (ha)				備 考
	現行	追加	除外	計	
磐田市	約 2,758.9	約 48.9	-	約 2,807.8	

(内 訳)

番号	箇所名	追加	削除
1	磐田市下野部	48.9	-
合計		48.9	-

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						10.9%
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						10.0%
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 648.7 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	23.1%
第二種住居地域	約 150.0 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 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	-	-	-	5.9%
工業地域	約 344.6 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	12.3%
工業専用地域	約 514.4 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	18.3%
合計	約 2,807.8 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

下野部地区において、都市の健全な発展と効果的で秩序ある土地利用を推進するため、用途地域を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

下野部地区は、第 1 次磐田市総合計画の都市の将来像である「交流と活力のある元気なまち」を推進するため、磐田市国土利用計画、磐田市都市計画マスタープランにおいて、隣接する既存の新平山工業団地と一体となった工業集積地区として位置付けられている。

日本を代表する優良企業が多数立地する磐田市は、静岡県において有数の製造品出荷額を誇る工業都市である。本地区は、平成 24 年 4 月に新たに開通した新東名高速道路浜松浜北 IC や森掛川 IC に加え、東名高速道路磐田 IC への流通アクセスに優れ、また東日本大震災以降、内陸部への産業用地需要が高まっているなか、当該地は丘陵地であり地盤も安定していることから、災害等にも強く企業誘致を図る上で立地条件に優れている。

このため、既存工業専用地域との一体的な工業地形成による工業の利便増進を図り、上位計画に定める磐田市の新たな産業拠点として、地域間競争への対応や、雇用機会の確保による地域活力の向上等、都市の健全な発展と効率的で秩序ある土地利用を推進するため、本案のとおり下野部地区の用途を工業専用地域に指定する。

変更概要表

変更前					変更後				
用途地域	容積率	最低敷地面積	面積		用途地域	容積率	最低敷地面積	面積	
	建ぺい率					建ぺい率			
第一種低層住居専用地域	80/40	165㎡	約 33.3ha	約 306.3ha	第一種低層住居専用地域	80/40	165㎡	約 33.3ha	約 306.3ha
	80/40	200㎡	約 33.8ha						
	80/50	165㎡	約 188.2ha						
	80/50	200㎡	約 29.6ha						
	80/50	-	約 21.4ha						
第二種低層住居専用地域	80/50	165㎡	約 14.1ha	約 20.0ha	第二種低層住居専用地域	80/50	165㎡	約 14.1ha	約 20.0ha
	100/60	-	約 5.9ha						
第一種中高層住居専用地域	100/50	-	約 28.5ha	約 280.0ha	第一種中高層住居専用地域	100/50	-	約 28.5ha	約 280.0ha
	100/60		約 6.5ha						
	150/50		約 35.8ha						
	150/60		約 209.2ha						
第二種中高層住居専用地域	150/60	-	約 201.7ha	約 201.7ha	第二種中高層住居専用地域	150/60	-	約 201.7ha	約 201.7ha
第一種住居地域	200/60	-	約 648.7ha	約 648.7ha	第一種住居地域	200/60	-	約 648.7ha	約 648.7ha
第二種住居地域	200/60	-	約 150.0ha	約 150.0ha	第二種住居地域	200/60	-	約 150.0ha	約 150.0ha
準住居地域	200/60	-	約 45.3ha	約 45.3ha	準住居地域	200/60	-	約 45.3ha	約 45.3ha
近隣商業地域	200/80	-	約 79.2ha	約 94.8ha	近隣商業地域	200/80	-	約 79.2ha	約 94.8ha
	300/80	-	約 15.6ha						
商業地域	400/-	-	約 35.2ha	約 35.2ha	商業地域	400/-	-	約 35.2ha	約 35.2ha
準工業地域	200/60	-	約 166.8ha	約 166.8ha	準工業地域	200/60	-	約 166.8ha	約 166.8ha
工業地域	200/60	-	約 344.6ha	約 344.6ha	工業地域	200/60	-	約 344.6ha	約 344.6ha
工業専用地域	200/60	-	約 465.5ha	約 465.5ha	工業専用地域	200/60	-	約 514.4ha	約 514.4ha
合計			約2,758.9ha		合計			約2,807.8ha	

磐田都市計画地区計画の決定（磐田市決定）

磐田都市計画下野部地区計画を次のように決定する。

名称	下野部地区計画				
位置	磐田市下野部 字ス山、ス山口、ス山峠、五反田、茄子尾平、マモノ谷、ゴセンガ谷、切山				
面積	約 48.9ha				
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、磐田市北部の下野部地区内に位置し、良好な自然環境に恵まれ、新東名高速道路や東名高速道路への流通アクセスにも優れる地区である。</p> <p>また、磐田市総合計画の都市将来像である「交流と活力のあるまちづくり」を推進するため、磐田市都市計画マスタープランでは隣接する新平山工業団地と一体となった工業集積地区に位置付けられている。</p> <p>このため、良好な工業地の配置と、緑の創出、保全を行うことにより、周辺の自然環境と調和した質の高い市街地の形成、維持を図ることを地区計画の目標とする。</p>			
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>《土地利用の方針》 周辺の自然環境と調和した質の高い工業地を形成し、健全な市街地の誘導を図るため、当該地区を3地区に区分し、それぞれ土地利用の方針を定める。</p> <p>工業地地区 工業地としての純化を図り、工業専用地区として生産環境の高い土地利用を図る地区。</p> <p>沿道工業地地区 周辺地域の環境に配慮し、工業地地区の生産活動をサポートする施設の立地、誘導を図る地区。</p> <p>環境保全地区 工業地としての土地利用を抑制し、地区外との緩衝帯として積極的な緑化の保全、推進を図る地区。</p> <p>《地区施設の整備の方針》 本地区の道路、緑地等の地区施設は民間開発事業により一体的かつ総合的に整備する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区内の道路は主要地方道掛川天竜線に接続し、円滑な交通処理と適切な土地利用が誘導できるよう配置する。 緑地は周辺環境との調和や緩衝施設としての機能を考慮し、緑豊かな工業団地の形成を図る。 その他の公共空地として、防災上必要となる規模の調整池を地区内に配置する。 <p>《建築物等の整備の方針》 ・土地利用方針を実現し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。 ・敷地が細分化され、不良な街区が形成されることを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ・ゆとりがあり、統一感のある工業地を形成するため、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 ・周辺環境と調和した緑あふれる良好な環境を創出するため、敷地内の緑化について努める。</p>			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	標 準 幅 員	延 長
			1号道路	9.0m	約 2,300m
	緑 地	名 称	面 積	備 考	
		1号緑地	約 0.4ha		
		2号緑地	約 1.0ha		
3号緑地	約 0.1ha				
その他の公共空地	名 称	面 積	備 考		
	1号調整池 2号調整池	約 0.8ha 約 1.3ha			

第3号議案

	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	A:工業地地区 (工業専用地域)	B:沿道工業地地区 (工業専用地域)	C:環境保全地区 (工業専用地域)	
		地区の面積	約 27.9ha	約 1.3ha	約 19.7ha	
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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 店舗、飲食店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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 自動車教習所 畜舎(15㎡を超えるもの) 建築基準法第51条に該当する施設	次に掲げる建築物は建築してはならない。 カラオケボックスその他これに類するもの 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 自動車教習所 畜舎(15㎡を超えるもの) 工場 建築基準法別表第二(リ)項第三号(十三の二)に掲げる用途に供する工作物 建築基準法別表第二(ぬ)項第一号(二十一)に掲げる用途に供する工作物 建築基準法別表第二(リ)項第三号(十三)に掲げる用途に供する工作物 危険物(建築基準法施行令第一百六条第一項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。)の貯蔵又は処理に供する工作物 建築基準法第51条に該当する施設	次に掲げる建築物は建築してはならない。 次に掲げる建築物以外の建築物 建築基準法施行令第一百三十四条の四に掲げる公益上必要な建築物(老人福祉センター及び児童厚生施設を除く) 太陽光発電設備の付属施設	
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡	1,000㎡	-	
		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。 道路境界線(隅切りの部分を除く)から2.0m 隣地境界線から2.0m			
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁及び屋根は、原色を避け周囲と調和のとれた落ち着いた色合いのものとする。 次に掲げる看板及び広告物は設置してはならない。 ・地区内にある施設以外の施設のためのもの ・自己の敷地以外に設置する自己の施設のためのもの。ただし、当該地区内を総合的に案内するものはこの限りではない。			

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

下野部地区において、計画的で健全な工業地の配置とゆとりある緑の保全、創出を図るため、本案のとおり下野部地区計画を決定する。

決 定 理 由

下野部地区は、第1次磐田市総合計画の都市の将来像である「交流と活力のある元気なまち」を推進するため、磐田市国土利用計画、磐田市都市計画マスタープランにおいて、隣接する既存の新平山工業団地と一体となった工業集積地区として位置付けられている。

日本を代表する優良企業が多数立地する磐田市は、静岡県において有数の製造品出荷額を誇る工業都市である。本地区は、平成24年4月に新たに開通した新東名高速道路浜松浜北ICや森掛川ICに加え、東名高速道路磐田ICへの流通アクセスに優れ、また東日本大震災以降、内陸部への産業用地需要が高まっているなか、当該地は丘陵地であり地盤も安定していることから、災害等にも強く企業誘致を図る上で立地条件に優れている。

このため、本地区における土地利用及び建築整備方針の策定と、適正な地区施設の配置による計画的で合理的な市街化を誘導し、良好な工業地の配置と、緑の創出、保全による周辺の自然環境と調和した質の高い市街地の形成、維持を実現するため、本案のとおり下野部地区計画を決定する。