

議案第103号

磐田市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例
の制定について

磐田市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例を別紙の
ように制定するものとする。

令和7年11月25日提出

磐田市長 草地博昭

磐田市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第11号に規定する開発行為の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）の例による。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第3条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域のうち市長が指定するもの（以下「指定区域」という。）とする。

- (1) 区域の大部分が市街化区域からおおむね800メートル以内に存する土地の区域
- (2) おおむね2分の1以上の土地が宅地又は宅地に準じた利用をされている土地の区域

2 指定区域の境界は、道路その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適當なものにより定めるものとする。ただし、これにより難い場合は、町界、字界等により定めるものとする。

(環境の保全上支障があると認められる建築物の用途)

第4条 法第34条第11号の開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、次の各号に掲げる用途以外の用途とする。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項に掲げる建築物又は同表第2（ろ）項に掲げる建築物の用途であって規則で定めるもの
- (2) 前号の規定にかかわらず、規則で定める道路沿線の敷地にあっては、建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物又は同表第2（に）項に掲げる建築物以外の建築物の用途であって規則で定めるもの

(委任)

第5条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、令和8年4月1日から施行する。

議案第103号 磐田市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例の制定について

1. 制度の目的

定住人口の確保と地域の活性化を目的として、本条例を制定する。

2. 法令等に基づく許可基準の体系

(1) 都市計画法で定められている区域の条件

- ①市街化区域に隣接又は近接していること
- ②市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域であること
- ③おおむね50以上の中層建築物が連たんしていること
- ④条例で定める土地の区域、建物の用途であること

(2) 条例で定める事項

(1) 土地の区域

- ①区域の大部分が市街化区域から800m以内にあること
- ②区域のおおむね2分の1以上は宅地等であること

(2) 建築可能な予定建築物等の用途

- ①原 則：第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域に建築可能な建築物
- ②幹線沿い：第1種中高層住居専用地域又は第2種中高層住居専用地域に建築可能な建築物

(3) 規則等で定める事項

(1) 指定する土地の区域：JR豊田駅東地区（約28.7ha うち農振農用地区域除く）

(2) 定める幹線道路：県道261号磐田細江線、市道東平松匂坂中幹線

(3) 建築物等

	全域	幹線道路沿い
建てられる建築物	『第2種低層住居専用地域』に可能な建築物 ※一般住宅、共同住宅、兼用住宅	『第2種中高層住居専用地域』に可能な建築物 ※左記に加えて 中規模店舗、事務所 (2階以下、かつ床面積1,500m ² 以下)
建ぺい率	5/10	6/10
容積率	8/10	15/10
最高高さ	10m以下	12m以下
北側斜線	5m+1.25勾配	
敷地面積		165m ² 以上

(4) その他の条件

- ①雨水貯留施設の設置
- ②浸水想定区域の土地における建築条件（垂直避難）

指定する土地の区域

●赤枠に囲まれた区域

①県道261号磐田細江線

- ・二級河川ぼう僧川

- ・市道赤池気子島幹線

②市道東平松勾坂中幹線

- ・市道立野2号線

- ・市道宮之一色1号線

に囲まれた土地の区域

③農振農用地区域は除く。

