

若者から高齢者までの  
全ての世代で  
住みやすいまちを目指して

## 東新町地区計画

- 建築物等の用途の制限
- 容積率・建ぺい率の最高限度
- 敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物等の高さの最高限度
- 建築物等の形態又は意匠の制限
- かき又はさくの構造の制限

# はじめに

---

東新町地区（以下、「本地区」という。）は、磐田市東部に位置し、水田を中心とする優良農地が周囲を囲む住宅団地で、昭和 61 年に締結された建築協定の下、住みよい地区環境を形成してきました。

このような特性を持った本地区について、住環境を守りつつ時代の変化に対応した若者から高齢者までの全ての世代で住みやすいまちにしようという機運が高まりました。地区住民が積極的に話し合いに参加し、将来どのようなまちにしていきたいのか検討を重ねた結果、建築協定を廃止し地区計画を定めることとなりました。

本地区は用途地域が指定されない市街化調整区域にあるため、本地区計画では用途地域の中でも低層・低密度な住宅地の形成を図る第一種低層住居専用地域を基に、内容を定めています。

現在の土地・建物をすぐに地区計画に合わせて建て替え等を行う必要はありませんが、今後建築物等を建築する場合には、良好な地区環境を維持・保全していくために地区計画で定めるルールを守りましょう。

平成 30 年 4 月

磐田市 都市計画課

# 目 次

---

地区計画の内容.....	3
地区整備計画の解説.....	8
1 建築物等の用途の制限.....	8
2 容積率・建ぺい率の最高限度.....	11
3 敷地面積の最低限度.....	12
4 壁面の位置の制限.....	13
5 建築物等の高さの最高限度.....	14
6 建築物等の形態又は意匠の制限.....	16
7 かき又はさくの構造の制限.....	17
区域内における行為の届出について.....	18

磐田都市計画地区計画の決定（磐田市決定）  
都市計画東新町地区計画を次のように決定する。

名称	東新町地区計画	
位置	磐田市東新町二丁目と東新町三丁目の各一部を除く区域	
面積	約 13.6ha	
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、磐田市東部に位置し、水田を中心とする優良農地が周囲を囲む住宅団地である。昭和 61 年に締結された東新町団地建築協定の下、住みよい地区環境を形成してきたが、現況の住環境を守りつつ時代の変化に対応した、若者から高齢者までの全ての世代で住みやすいまちづくりが求められている。</p> <p>このため、地区計画を定め、これまで形成してきた良好な地区環境の維持・保全に努めるとともに、安全で安心な住宅及び商業環境の融和を図り、定住人口の維持・増加による地域コミュニティの活性化に資することを目標とする。また、周辺の自然環境と調和したゆとりある良好な環境の形成を目指す。</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》</p> <p>本地区計画においては、以下の地区区分を行うとともに、それぞれの土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① A 地区（戸建住宅地区） 既存の戸建て住宅を主体とし、周辺の自然環境と調和した良好な居住空間の維持及び保全を図る。</li> <li>② B 地区（近隣商業地区） 日常生活に必要な物品販売店舗等の立地を許容する地区とし、小規模な商業施設と住宅とが共存する良好な居住環境の形成を図る。</li> </ol>
	《建築物等の整備の方針》	<p>周辺の自然環境と調和を図り、良好な空間の形成を推進するため、次のように規制誘導を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 地区区分に応じた適正な建築物の用途構成を図るため、建築物の用途の制限を定める。</li> <li>② 美しい街並みの形成を図り、良好な住宅地及び商業用地とするため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、かき又はさくの構造、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</li> <li>③ 宅地の狭小化を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> </ol>
	<p>《その他の整備の方針》</p> <p>自然環境との調和を図り、緑ゆたかな街並みを形成するため、敷地内に樹木及び花壇等を設け地区の緑化に努める。</p>	

地区の区分	地区の名称	A地区 (戸建住宅地区)	B地区 (近隣商業地区)
	地区の面積	約 13.2ha	約 0.4ha
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	建築物等の用途の制限
		<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>① 住宅（ただし、共同住宅、長屋、寄宿舎及び下宿を除く。）</p> <p>② 兼用住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、非住宅面積が50㎡以下のもので次に掲げる建築物</p> <p>イ 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）</p> <p>ロ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>ハ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>ニ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）</p> <p>ホ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）</p> <p>ヘ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これに類する施設</p> <p>ト 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）</p> <p>③ 自治活動の目的のために設ける集会所</p> <p>④ ①から③までの建築物に附属する自動車車庫、自転車置場、物置、離れその他これらに類するもの（建築基準法施行令（昭和25年5月24日法律第201号。以下「令」という。）第130条の5で定めるものを除く。）</p> <p>⑤ ゴミ置場、防災のために設けられる備蓄倉庫</p> <p>⑥ 令第130条の4第3号、第4号に掲げる公益上必要な建築物</p>	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>① A地区に建築することができるもの</p> <p>② 店舗その他これらに類するもの（ただし、キャバレー、料理店、その他これらに類するものを除く。）</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	A地区	B地区
		建築物の容積率の最高限度	8/10	
		建築物の建ぺい率の最高限度	5/10 角地にあっても、1/10の緩和は適用しない。	
		建築物の敷地面積の最低限度	175㎡	165㎡ ただし、本地区計画の都市計画決定の告示日において、現に存する土地で、建築物の敷地面積の最低限度に満たない土地について、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合には適用しない。
		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、道路境界線及び隣地境界線から1.0m以上離すこと。ただし、建築物に附属する自動車車庫、自転車置場その他これらに類するもので床面積の合計が30㎡以下、かつ、高さが3.0m以下のもの及び建築物に附属する物置、離れで床面積の合計が20㎡以下、かつ、高さが3.0m以下のものについてはこの限りでない。	
		建築物等の高さの最高限度	建築物の階数（地階を除く。）は2以下とする。建築物の高さは、地盤面から10.0mまでとし、建築物の各部分の地盤面からの高さは、次の各号に掲げるもの以下とする。 ① 建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離が20m以下の範囲内においては、建築物の部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの（道路斜線規制） ② 建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5.0mを加えたもの（北側斜線規制） なお、計画図に示す管理道路と敷地の境界は、隣地境界とみなす。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠の制限は、以下のとおりとする。 ① 建築物の外壁、屋根の色彩は原色を避け、周囲と調和のとれた落ち着いた色合いのものとする。 ② 現況宅地に盛土しないこと。ただし、樹木などに必要なものは除く。 ③ 看板及び広告物は、地区内の建築物のためのものを、当該建築物の敷地内に設ける場合に限り設置することができる。ただし公共、公益上必要なものはこの限りではない。 ④ 看板及び広告物は周辺の景観に調和したものとする。また、看板及び広告物の表示面積は、A地区においては2㎡、B地区においては5㎡を超えないものとする。なお、表示面積が2面以上の場合はその合計とし、地盤面からの高さ5mを超えて設置してはならない。	
かき又はさくの構造の制限	① 道路に面してかき又はさくを設置する場合は、次の各号のいずれかとする。ただし、門柱、長さ2.0m以下の門の袖及び高さ0.6m以下の基礎等はこの限りではない。 イ 生垣 ロ 道路地盤面から1.2m以下の透過性の高いフェンス等 ② 隣地境界線上のへい、かき、さくの高さは、敷地地盤面から1.8m以下であること。ただし、生垣はこの限りではない。 なお、計画図に示す管理道路と敷地との境界は、道路境界とみなす。			

「区域は計画図表示のとおり」

《参考資料》

東新町地区計画 建築物等の用途制限概要表




対象建築物		A地区 (戸建住宅地区)	B地区 (近隣商業地区)	摘要
住宅		○	○	
共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿		×	×	
兼用住宅で延べ面積の1/2以上を住居の用に供し、かつ、非住宅面積が50㎡以下のもの	事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）	○	○	*印の建築物で原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。
	日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店	○	○	
	理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗	○	○	
	洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗 *	○	○	
	自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの *	○	○	
	学習塾、華道教室、囲碁教室その他これに類する施設	○	○	
美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 *		○	○	
自治活動の目的のために設ける集会所		○	○	
上記建築物に附属する自動車車庫、自転車置場、物置、離れその他これらに類するもの（令第130条の5で定めるものを除く。）		○	○	
ゴミ置場、防災のために設けられる備蓄倉庫		○	○	
令第130条の4第3号、第4号に掲げる公益上必要な建築物		○	○	
店舗その他これらに類するもの（ただし、キャバレー、料理店、その他これに類するものを除く。）		/	○	

# 参考区域図

東新町地区計画では、区域図において示す磐田市東新町二丁目161番地19及び磐田市東新町三丁目161番地228を”管理道路”と呼び、次のとおり制限をかける。  
 建築物等の高さの最高限度…隣地境界とみなす  
 かき又はさくの構造の制限…道路とみなす



凡 例

	A地区(戸建住宅地区)
	B地区(近隣商業地区)
	管理道路



# 地区整備計画の解説

## 1 建築物等の用途の制限

### 【A地区（戸建住宅地区）】

建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。

- ① 住宅（ただし、共同住宅、長屋、寄宿舍及び下宿を除く。）
- ② 兼用住宅※1で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、非住宅面積が50㎡以下のものとして次に掲げる建築物
  - イ 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
  - ロ 日用品の販売を主たる目的とする店舗※2又は食堂若しくは喫茶店
  - ハ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
  - ニ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）
  - ホ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）
  - ヘ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これに類する施設
  - ト 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）
- ③ 自治活動の目的のために設ける集会所※3
- ④ ①から③までの建築物に附属する※4自動車車庫、自転車置場、物置、離れその他これらに類するもの（建築基準法施行令（昭和25年5月24日法律第201号。以下「令」という。）第130条の5で定めるものを除く。）
- ⑤ ゴミ置場、防災のために設けられる備蓄倉庫
- ⑥ 令第130条の4第3号、第4号に掲げる公益上必要な建築物

### 【B地区（近隣商業地区）】

建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。

- ① A地区に建築することができるもの
- ② 店舗その他これらに類するもの※5（ただし、キャバレー、料理店、その他これらに類するものを除く※6。）

## 【解説】

安全で安心な住環境を維持するために、建築できる建物の種類（建物用途）を制限します。

A地区は既存の戸建て住宅を主体とした閑静な住宅地であり、今後も周辺の自然環境と調和した良好な住環境を目指す地区です。

B地区は、A地区で定められている建築物の用途は全て建築できます。加えて、店舗等の立地を許容する地区としています。しかし、キャバレーなど閑静なまちの形成にふさわしくないと考えられるものは建築することができません。

## 《用語説明》

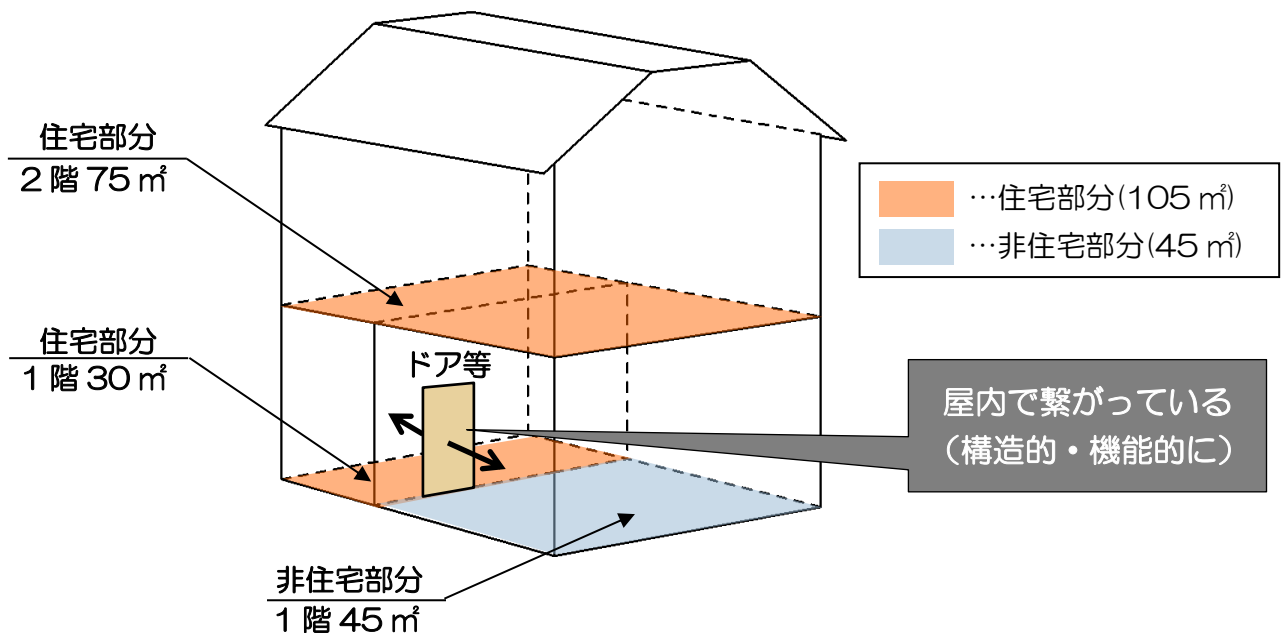
### ※1 兼用住宅

兼用住宅は、戸建て住宅の中に、住宅として使われる部分（住宅部分）と事務所や店舗などとして使われる部分（非住宅部分）を設けたもので、その両部分が屋内でつながっている住宅のことをいいます。

東新町地区計画で建築できる兼用住宅は、住宅部分が延べ面積の1/2以上で、かつ、非住宅部分の面積が50㎡以下のものとします。

東新町地区計画で定める兼用住宅の規模の例を、以下に示します。

#### (例) 兼用住宅全体の延べ面積 150㎡の場合



#### ◆住宅部分が延べ面積の1/2以上

$$105 \text{ m}^2 (\text{住宅部分}) \geq 75 \text{ m}^2 (\text{全体の延べ面積} \times 1/2)$$

適合

#### ◆非住宅部分の面積50㎡以下

$$45 \text{ m}^2 (\text{非住宅部分}) \leq 50 \text{ m}^2$$

適合

## ※2 日用品の販売を主たる目的とする店舗

「日用品の販売を主たる目的とする店舗」に該当すると考えられる店舗が扱うものは、次のような商品です。

区分	取扱商品
各種商品小売業	衣食住にわたる各種商品
織物・衣料・身のまわり品小売業	呉服、服地、寝具、男子服、婦人・子供服、靴、履物、かばん、袋物、洋品雑貨、小間物、傘
飲食料品小売業	各種食料品、酒、食肉、卵・鳥肉、鮮魚、乾物、野菜、果実、菓子、パン、米穀類、牛乳、茶、寿司・惣菜、豆腐・蒲鉾等加工食品
自転車等小売業	自転車（自転車とともにその部品や小型バイクを併せて販売する店舗を含む。）
じゅう器・家庭用機械器具小売業	金物、荒物、陶磁器・ガラス器、家庭用電気機械器具、家庭用機械器具
その他の小売業	医薬品・化粧品、農機具、種苗・種子、肥料・飼料、燃料、書籍・雑誌、新聞、文房具、運動靴、玩具、写真用品、時計・眼鏡・光学用品、喫煙具、花・植木・切花

出典：都市計画法による開発行為等の手引き（立地基準）

## ※3 集会所

建築できる集会所は、東新町の住民を対象とした、自治活動を使用の目的とするものに限ります。

## ※4 建築物に附属する（附属建築物）

附属建築物とは、同一敷地内にある利用上一体となっている2棟以上の建築物のうち母家など主要用途建築物に附属する建築物のことです。一般的には離れ、車庫（カーポートを含みます。）、物置を指します。

## ※5 店舗その他これらに類するもの

B地区で建築できる店舗その他これらに類するものは、A地区②に掲げる「イ」から「ト」の用途に供するものとします。

## ※6 キャバレー、料理店、その他これらに類するものを除く。

建築基準法における料理店の位置づけは、料亭や待合といったキャバレーやナイトクラブ等と同様に、遊興又は飲食を主な目的とする施設とされています。東新町地区計画では、良好な住環境を形成するため、これら風俗営業施設は建築できないこととしています。

ただし、食堂やレストラン及び喫茶店など、一般的な飲食を主な目的とする施設は、建築することができます。

建築できるもの	建築できないもの
大衆食堂、定食屋、ファミリーレストラン、そば屋、喫茶店、甘味処 など	キャバレー、料理店、ナイトクラブなど

## 2 容積率・建ぺい率の最高限度

【A・B地区】	容積率の最高限度	8/10
【A・B地区】	建ぺい率の最高限度	5/10
角地にあっても、1/10の緩和は適用しない。		

### 【解説】

日照、採光、通風など住宅地における良好な環境を確保するために、建築物の容積率及び建ぺい率を定めます。

- 容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合）
- 建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合）

また、容積率及び建ぺい率の算出には、母家に加えて附属建築物も対象となります。

なお、建ぺい率の角地緩和は適用されません。地区内敷地の建ぺい率はすべて50%以下とします。

現在建築されているものをすぐに作りかえる必要はありませんが、地区計画の都市計画決定告示日（以下「告示日」という。）以降に、新築・改築・増築を行う際には、このルールを守る必要があります。

### 《計算方法》

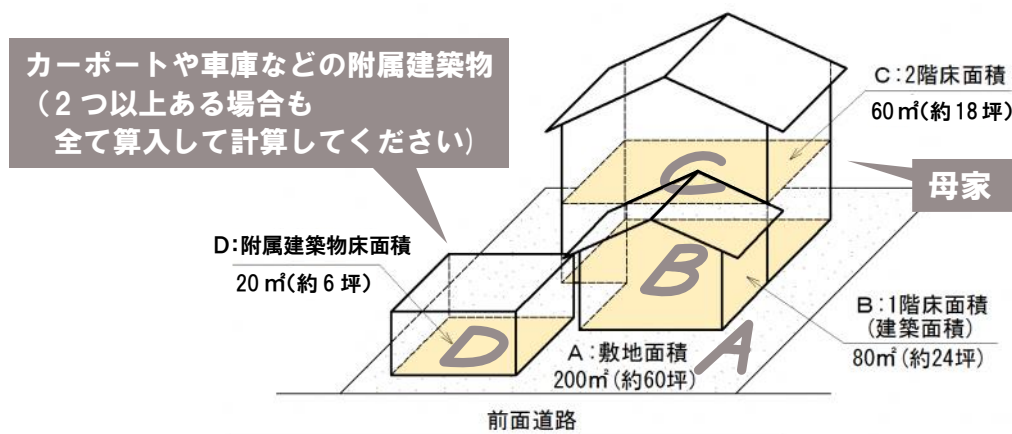
容積率及び建ぺい率の計算方法は次のとおりです。附属建築物（カーポートを含みます。）も延べ面積及び建築面積の計算に算入してください。

容積率	$\frac{\text{延べ面積 (B+C+D=160 m}^2\text{)}}{\text{敷地面積 (A=200 m}^2\text{)}} \times 100 \leq 80\%$
-----	--

※延べ面積とは、建築物の各階の合計床面積のことです。

建ぺい率	$\frac{\text{建築面積 (B+D=100 m}^2\text{)}}{\text{敷地面積 (A=200 m}^2\text{)}} \times 100 \leq 50\%$
------	--

※建築面積とは、建築物の壁面等で囲まれた部分を真上から見たときの水平投影面積のことです。



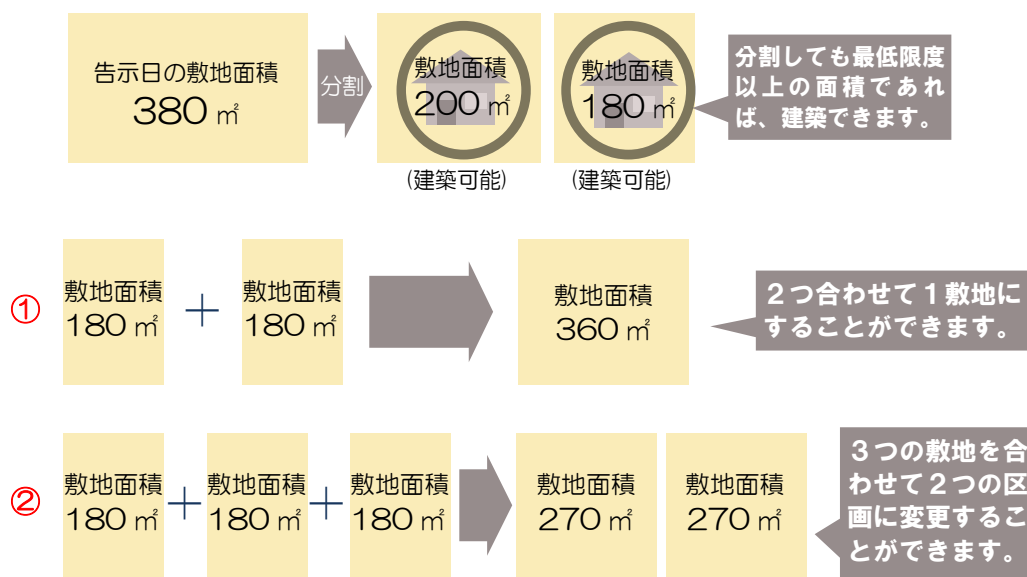
### 3 敷地面積の最低限度

【A地区（戸建住宅住区）】175 m <sup>2</sup>
【B地区（近隣商業地区）】165 m <sup>2</sup>
ただし、本地区計画の都市計画決定の告示日において、現に存する土地で、建築物の敷地面積の最低限度に満たない土地について、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合には適用しない。

#### 【解説】

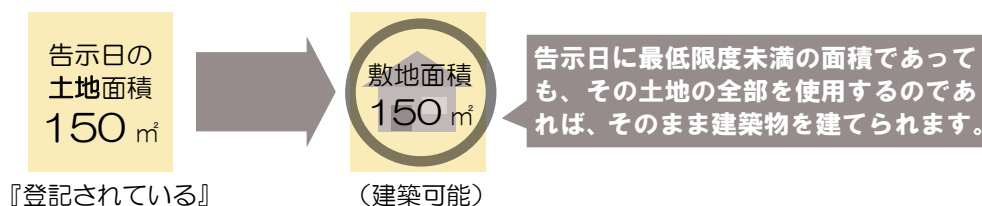
建物と建物との距離を保ち、日照、プライバシー等を適切に確保するためには、分割等による敷地の狭小化を防ぐ必要があります。そのため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

既存の敷地を2つ合わせて1の敷地で利用する①ことや、3つ以上の敷地を合わせて2つの区画に変更する②ことも可能です。ただし、敷地面積の最低限度を下回らないよう区分する必要があります。



#### 《適用除外》

B地区において、告示日時点で登記されている土地については、本適用は除外されます。



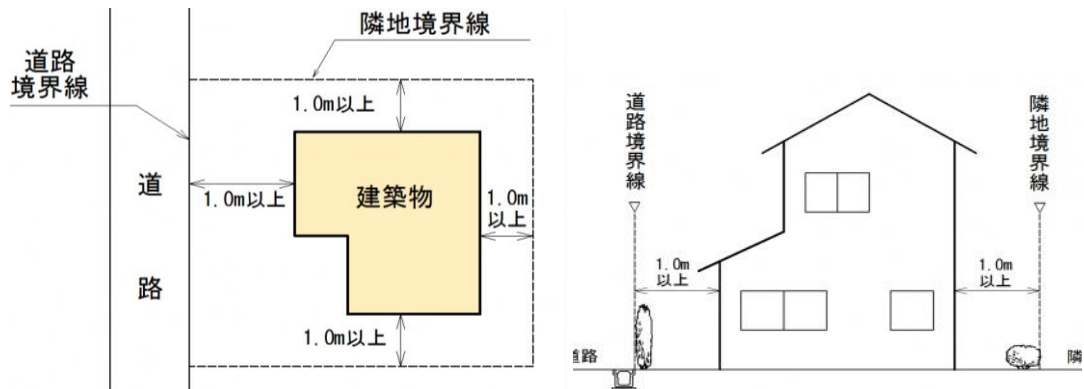
## 4 壁面の位置の制限

### 【A・B地区】

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線及び隣地境界線から1.0m以上離すこと。ただし、建築物に附属する自動車車庫、自転車置場その他これらに類するもので床面積の合計が30㎡以下、かつ、高さが3.0m以下のもの及び建築物に附属する物置、離れで床面積の合計が20㎡以下、かつ、高さが3.0m以下のものについてはこの限りでない。

### 【解説】

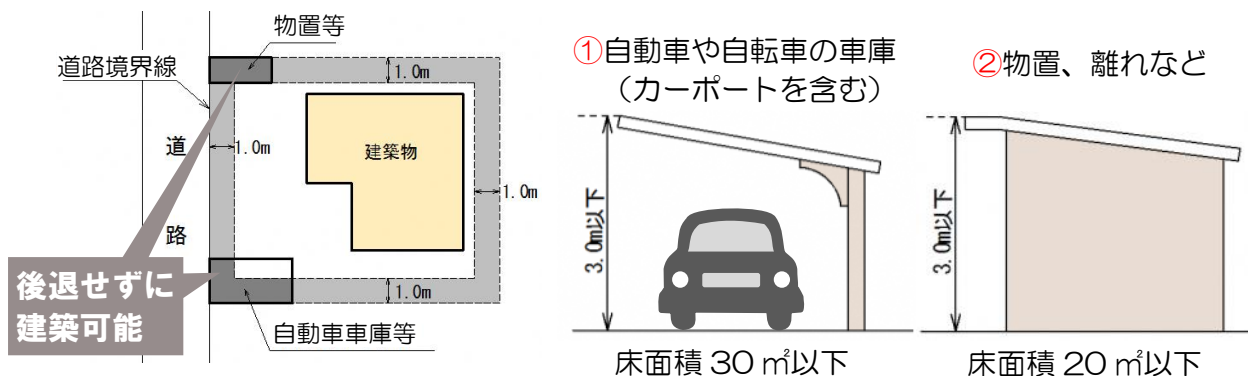
日照・通風等が確保され、道路からの景観がゆとりある街並みを形成するよう、建築物の外壁や柱の位置を後退させます。



### 1.0m以上の壁面の後退をしなくてもよいもの

次の附属建築物は、道路境界線及び隣地境界線から1.0m以上離さなくても建築することができます。

- ①自動車車庫、自転車置場等で、床面積が30㎡以下、かつ、高さが3.0m以下のもの
- ②物置、離れなどの附属建築物で、床面積が20㎡以下、かつ、高さ3.0m以下のもの



## 5 建築物等の高さの最高限度

### 【A・B地区】

建築物の階数（地階を除く。）は2以下とする。建築物の高さは、地盤面から10.0mまでとし、建築物の各部分の地盤面からの高さは、次の各号に掲げるもの以下とする。

- ① 建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離が20m以下の範囲内においては、建築物の部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの（道路斜線規制※7）
- ② 建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5.0mを加えたもの（北側斜線規制※8）

なお、計画図に示す管理道路と敷地の境界は、隣地境界とみなす。

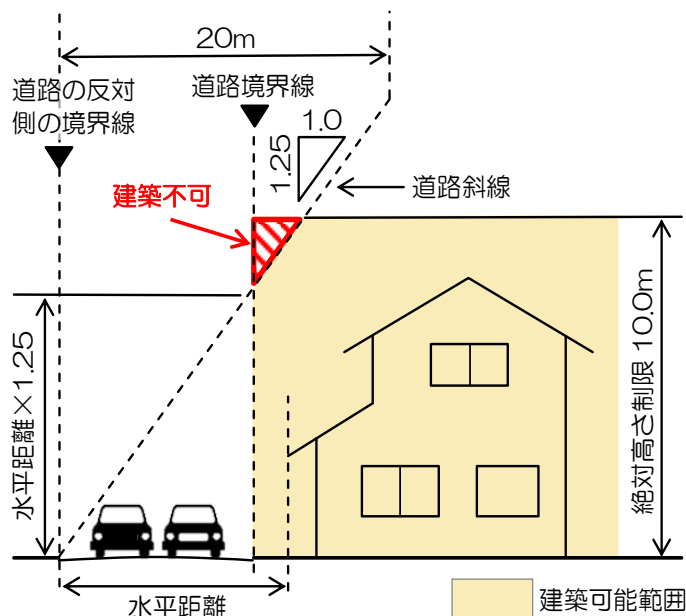
### 【解説】

建築物の日照、採光、通風を確保し良好な住環境を守るため、建築物の高さを道路斜線規制と北側斜線規制で制限します。

なお、管理道路の部分は、民地との敷地境界を隣地境界とみなします。

### ※7 道路斜線規制

建築物の各部分から前面にある道路の方向に対しておかかります。



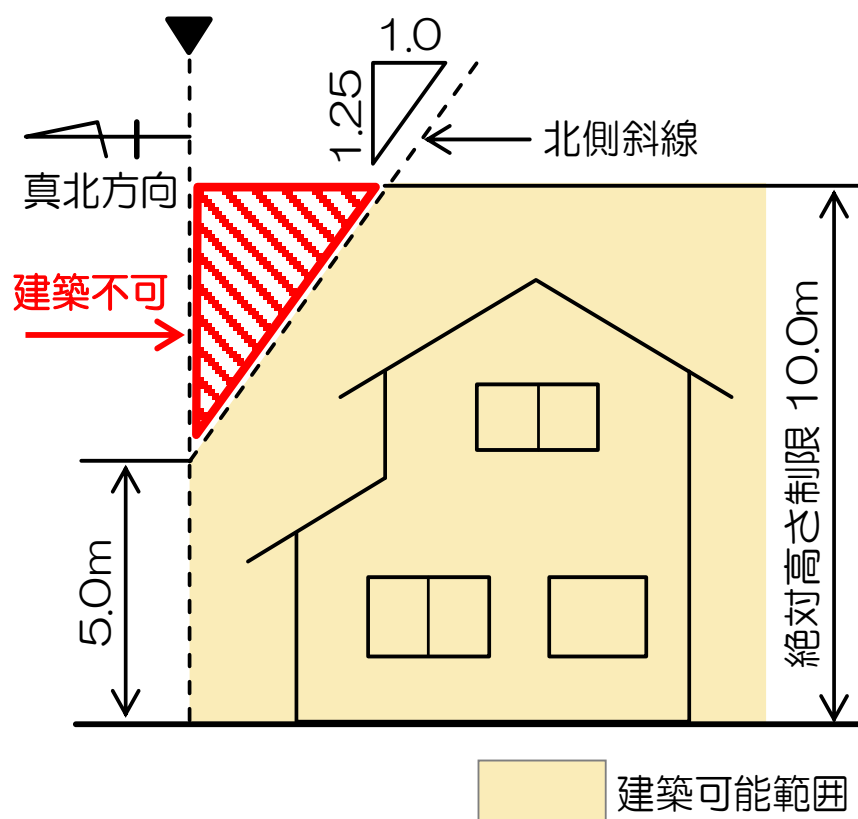
水平距離：建築物の当該部分から前面道路の反対側の境界線までの距離

## ※8 北側斜線規制

建築物の各部分から真北方向に対してかかります。

高さを求める部分から次の位置までの距離に 1.25 を乗じ、5.0mを加えたもの以下

- ①ア. 北側に道路がある場合…前面道路の反対側の境界線
- イ. 北側に道路がない場合…隣地境界線
- ② 北側に管理道路がある場合…敷地と管理道路の境界線





## 6 建築物等の形態又は意匠の制限

### 【A・B地区】

建築物等の形態又は意匠の制限は、以下のとおりとする。

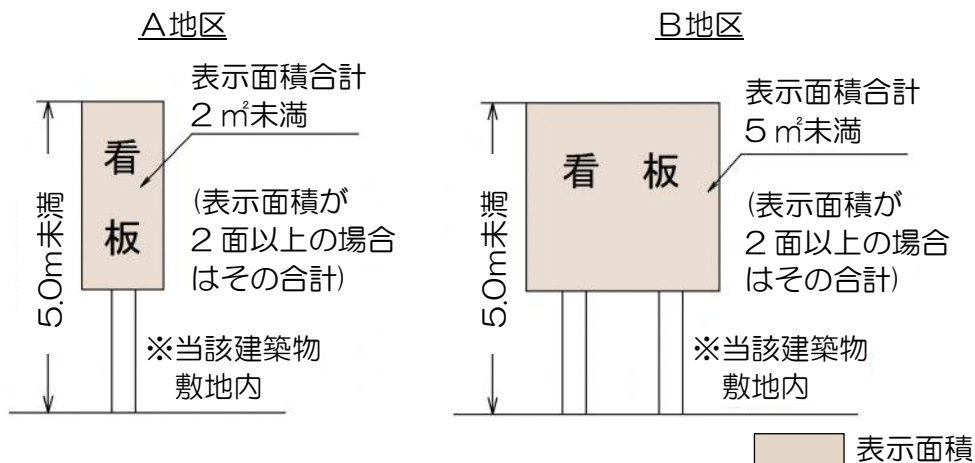
- ① 建築物の外壁、屋根の色彩は原色を避け、周囲と調和のとれた落ち着いた色合いのものとする。
- ② 現況宅地に盛土しないこと。ただし、樹木などに必要なものは除く。
- ③ 看板及び広告物は、地区内の建築物のためのものを、当該建築物の敷地内に設ける場合に限り設置することができる。ただし公共、公益上必要なものはこの限りではない。
- ④ 看板及び広告物は周辺の景観に調和したものとする。また、看板及び広告物の表示面積は、A地区においては2㎡、B地区においては5㎡を超えないものとする。なお、表示面積が2面以上の場合はその合計とし、地盤面からの高さ5mを超えて設置してはならない。

### 【解説】

周りの風景と調和した落ち着いたある住環境を維持するため、建築物や広告物の色合い等の制限を設けています。また、住環境の悪化を防止するため、現況宅地内の盛土に関する制限があります。

### 看板及び広告物

周辺の景観に調和したものとしてください。各地区別の制限は次のとおりです。



## 7 かき又はさくの構造の制限

### 【A・B地区】

- ① 道路に面してかき又はさくを設置する場合は、次の各号のいずれかとする。ただし、門柱、長さ 2.0m以下の門の袖及び高さ 0.6m以下の基礎等はこの限りではない。

イ 生垣

ロ 道路地盤面から 1.2m以下の透過性の高いフェンス等

- ② 隣地境界線上のへい、かき、さくの高さは、敷地地盤面から 1.8m以下であること。ただし、生垣はこの限りではない。

なお、計画図に示す管理道路と敷地との境界は、道路境界とみなす。

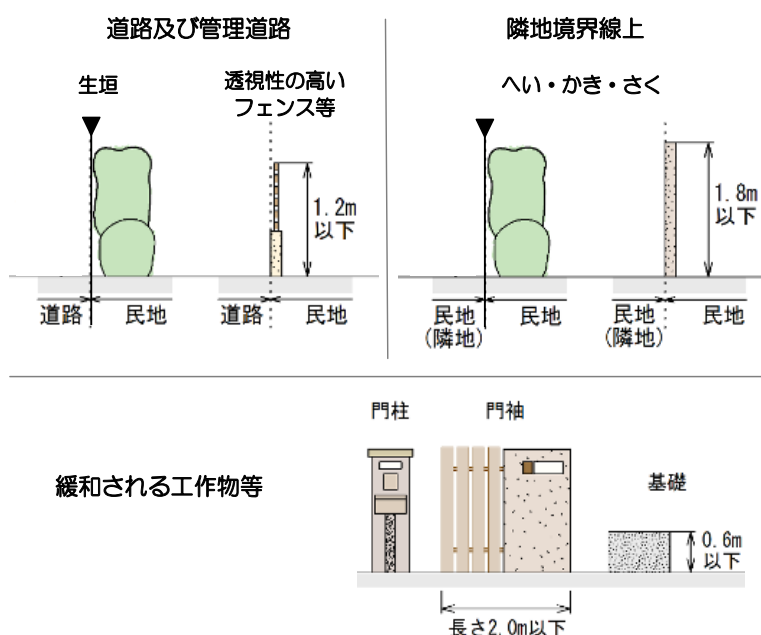
### 【解説】

周辺の自然環境に調和し、緑ゆたかな街並み景観の維持・保全を図るため、道路に面する箇所のかき又はさくの構造に制限を定めます。道路に面するコンクリートブロック塀などは、地震時などに倒壊すると大変危険であるため、既存のものを除き新たに構築することはできません。

また、生垣については、敷地外にはみ出さないように、樹種や植え込みの管理をお願いします。

なお、管理道路の部分は、民地との敷地境界を道路境界とみなします。

### 設置できるもの



管理道路については、災害等の緊急時における利用を考慮し、民地側に新たに設置するかき又はさくにおいて、本構造の制限を適用します。

# 区域内における行為の届出について

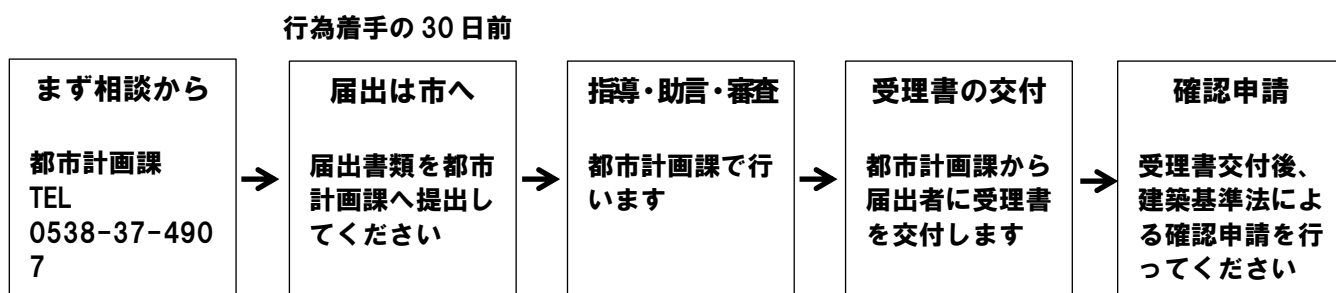
## 届出対象

東新町地区計画区域内で、建築物又は工作物の新築、改築、増築及び移転を行う場合に届け出が必要です。

## 届出日

行為に着手する30日前までに、建築確認申請を要する行為の場合は、建築確認前に届け出てください。

## 手続きフロー



※都市計画法第43条建築許可申請は地区計画届出と同時に受け付け可能です。

## 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」を添付してください（各1部）。

図面名	縮尺	備考
案内図	1/2, 500以上	方位及び目標となる地物を表示する
配置図	1/300以上	
平面図	1/200以上	
立面図	1/200以上	

（届出書を表紙とし、添付図面はA4サイズに折り、左綴じにして提出してください。）

※地区ごとに建築上の規制が異なります。詳しくお知りになりたい方は、都市計画課までお問い合わせください。

磐田市建設部都市計画課  
磐田市国府台3番地1（西庁舎2階）  
TEL 0538-37-4907（直通）

東新町地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

磐田市長

届出者 住所  
氏名

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、  
土地の区画形質の変更  
建築物の建築又は工作物の建設  
建築物の用途の変更  
建築物等の形態又は意匠の変更 } について下記により届け出ます。

記

- 1 行為の場所 磐田市東新町
- 2 地区名 ( A ・ B )
- 3 行為の着手予定日 年 月 日
- 4 行為の完了予定日 年 月 日
- 5 設計又は施行方法

(1)土地の区画形質の変更		区域の面積			m <sup>2</sup>	
建築物の建築 又は 工作物の建設	(イ)行為の種別(建築物の建築・工作物の建設)(新築・改築・増築・移転)					
	(ロ)設計の概要			届出部分	届出以外の部分	合計
		(i)敷地面積				m <sup>2</sup>
		(ii)建築又は建設面積				m <sup>2</sup>
		(iii)延べ面積				m <sup>2</sup>
		(iv)高さ		(v)用途		
		地盤面から m		(vi)かき又はさくの構造		
				(vii)外壁( )及び屋根( )の色		
(viii)看板、広告物の有無		有	建築物に接続 高さ m、表示面積 m <sup>2</sup>	無		
			独立 高さ m、表示面積 m <sup>2</sup>			
(3)建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積			m <sup>2</sup>		
	(ロ)変更前の用途		(ハ)変更後の用途			
(4)建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容				

- 備考
- 1 届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
  - 2 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
  - 3 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一つの届出書によることができる。

- 案内図・配置図・求積図・平面図・立面図を各一部添付すること。  
(連絡先)

# M E M O

A series of horizontal dashed lines for writing a memo.



お問 い 合 わ せ 先

**磐田市 都市計画課**

磐田市国府台3番地1

磐田市役所 西庁舎2階

TEL 0538-37-4907

FAX 0538-36-2459

Email [toshikei@city.iwata.lg.jp](mailto:toshikei@city.iwata.lg.jp)