

ゆとりある良好な居住  
環境の形成をめざして

## 家田地区計画

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

## 磐田都市計画地区計画の変更（磐田市決定）

都市計画の名称を改める。

都市計画家田地区計画を次のように変更する。

名称	家田地区計画
位置	磐田市 大字家田 字山宇連 字山ウレ 字上ノ山の各一部 大字敷地 字不動坂下の一部
面積	約1.5ha
地区計画の 目 標	<p>本地区は、磐田市北部（旧豊岡村東部）の山間を流れる敷地川の中流に位置し、周囲を柿畑や里山に囲まれた自然豊かな農村集落が形成されている。旧豊岡村において定められた「豊岡村の地区計画の適用についての基本的な方針」において、本地区は既存集落に隣接している農地等に一般住宅等を配置する地区に位置づけられている。</p> <p>このため、将来の土地利用計画を基に地区施設の整備や、ゆとりある敷地規模が確保された戸建住宅の建設を計画的に誘導し、周辺の自然環境と調和した良好な居住環境を形成することを目的とする。</p>
区域の 整備・ 開発 及び 保全 の方 針	<p>《土地利用の方針》</p> <p>本地区は周辺の地域特性に合わせ、緑豊かなゆとりのある低層の戸建住宅地として、良好な居住環境の形成を図る。</p>
	<p>《地区施設の整備の方針》</p> <p>本地区の地区施設は、組合土地区画整理事業により一体的に整備を行う。</p> <p>①区画街路は、ゆとりある敷地が確保でき、効率的な土地利用が図れるように適切に配置する。</p> <p>②公園は地区内外の居住者が有効的に利用でき、生活環境の向上に寄与できるように周辺環境と調和のとれた整備を図る。</p> <p>③その他の公共空地として、雨水貯留施設（調整池）を配置する。</p>
	<p>《建築物等の整備の方針》</p> <p>自然環境と調和した、緑豊かな戸建住宅地の形成を図るため、次のように規制誘導を行う。</p> <p>①低層の戸建住宅地として適正な配置及び用途構成を図るため建築物に用途の制限を定める。</p> <p>②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。</p> <p>③ゆとりある豊かな街並みを形成するため、建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の高さの最高限度、建築物の各部分の高さ、壁面位置の制限及び建築物の意匠制限を行う。</p> <p>④美しい街並みの形成を図るため、地区内に設置する看板及び広告物の制限を行う。</p> <p>⑤公共空地と民有空間の融和を図り、自然環境と調和した住宅地を形成するため、かき又はさくの構造等の制限を行う。</p>
	<p>《その他の整備の方針》</p> <p>①道路の有効幅員を確保するため、電柱は民地側へ設置するものとする。</p> <p>②緑豊かなふるさとの風景を保全するため、敷地内への果樹等の植樹を行うものとする。</p> <p>③周辺の自然環境保全、水質汚濁防止の観点から汚水処理施設は合併浄化槽とする。</p>
その他当該 区域の 整備・ 開発 及び 保全 に関 する 方針	

地区施設 の配置 及び規模	道 路	道路・水路は次のように定める			
		名 称	幅員 (m)	延長 (m)	備 考
		区画街路 6-1 号線	6.0	約 200	
		区画街路 6-2 号線	6.0	約 200	
		区画街路 6-3 号線	6.0	約 50	
	特殊街路 4-1 号線	4.0	約 10		
	1 号 水 路		約 120		
	公 園	公園は次のように定める			
		名 称	面 積		備考
		1 号 公 園	約 890 m <sup>2</sup>		地区面積の 3%以上
	その他の公 共空地	その他の公共空地は次のように定める			
		名 称	面 積		備考
		1 号 調 整 池	約 520 m <sup>2</sup>		
	地区 整備 計画	建築物等 の用途の 制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。		
			種 別	内 容	
専用住宅					
兼用住宅で延 べ床面積の二 分の一以上を 居住の用に供 し、非居住面積 が 50 m <sup>2</sup> 以下の もの。			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。		
			学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。		
			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出力の合計が 0.75kw 以下のもの
美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房。					
公共、公益上必要な建築物。			集会所。		
			公衆電話所、公園に設けられる公衆便所、休憩所。		
上記建築物に付属する車庫、物置その他これらに類するもの。					
建築物の容積率の最高限度		10 / 10			
建築物の建ぺい率の最高限度		5 / 10			
建築物の敷地面積の最低限度		300 m <sup>2</sup>			
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 1.5m 以上離すこととする。ただし、軒の高さが 2.3m 以下で床面積が 5 m <sup>2</sup> 以下の物置又は軒の高さが 2.3m 以下で柱、屋根のみの透過性の高い自動車車庫はこの限りではない。			
建築物等 の高さの最 高限度		建築物は 2 階建てまでとし、高さの最高限度は 10m までとする。 <建築物の各部分の高さの制限> ①建築物の壁面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、当該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 を乗じて得たもの以下とする。(道路斜線規制) ②当該部分から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 5m を加えたもの以下とする。(北側斜線規制)			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>①建築物の構造は木造としその外観は和風を標準とする。また、屋根の形状は陸屋根及び片流れ屋根以外のものとする。</p> <p>②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。</p> <p>③宅地の高さは、造成工事竣工時の高さを変更してはならない。ただし、造園、出入り口又は車庫の設置のための変更はこの限りではない。</p> <p>④隣地境界に設ける擁壁はコンクリート造り、練り石積み及び自然石積み等の強固で安全な構造のものとする。</p> <p>⑤地区内に看板及び広告物を設置する場合は、地区内の施設のため当該施設の敷地内に、看板及び広告物を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。</p>
		かき又はさくの構造の制限	<p>①道路に面する部分にはかき又はさくを設けるものとし、その構造は生垣又は高さ 1.2m以下の透過性の高いフェンス等とする。(ただし高さ 0.6m以下の基礎等はこの限りではない)</p> <p>②道路に面する部分に設けるかき又はさくは、道路境界線から 0.5m後退した位置に設け、後退した空地には植栽等の緑化を施すものとする。</p> <p>③隣地境界部分にかき又はさく以外のものを設ける場合、コンクリートブロック造り、石造り及びレンガ造りの塀又はこれらに類する構造以外のものとする。</p> <p>④道路に面する部分及び隣地境界部分に設けるかき又はさくは、周辺在来住宅のかき又はさくと調和のとれたものとする。</p> <p>⑤コンクリートブロック造り、石造り、レンガ造り又はこれらに類する構造の門柱と門の袖の長さの合計は 4.0m までとし、道路境界線から 0.5m 以上後退した位置に設置すること。</p> <p>⑥敷地への車両の出入り口は、隅切部分に設置してはならない。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

## 家田地区計画基準

**建ぺい率・容積率**  
ゆとりある宅地を形成するため、建ぺい率・容積率を次のように定める。

建ぺい率 50%  
容積率 100%

**建築物の敷地面積**  
ゆとりある宅地を形成するため、敷地面積の最低限度を次のように定める。

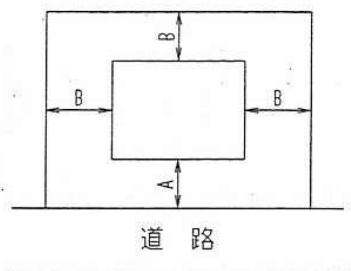
最低敷地面積 300㎡

**建築物の構造、屋根の形状、建築物の色彩**

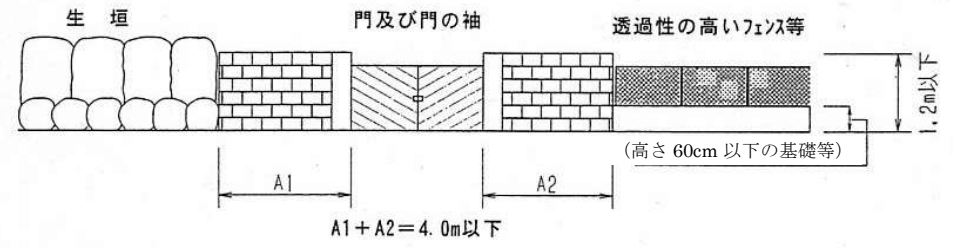
1. 建築物(注1)の構造は木造とし、外観は和風(注2)を標準とする。
2. 地区内に建築する戸建住宅の屋根は陸屋根及び片屋根以外の形状(注2)のものとする。
3. 建築物の外壁、屋根の色彩は原色を避け、周囲と調和のとれた落ち着いた色合いのものとする。(注2)

**建築物の壁面の位置**  
家並みにゆとりをもたせるため、道路境界線、隣地境界線から建物の外壁までの後退距離を次のように定める。

A: 道路境界線からの離れ 1.5m 以上  
B: 隣地境界線からの離れ 1.5m 以上




(注1) 建築物、ただし十分に外気に開放され(2面以上を壁に囲まれていない)、屋内的用途に使用することが困難であるものは除く。  
(注2) 屋根の形状が切妻屋根、越屋根、寄棟造、入母屋、方形屋根のいずれかで、外壁(窓枠を含む)、屋根の色彩が原色でなく、周囲と調和のとれた落ち着きのある色合いであること。



**門の位置等**  
道路からの後退距離については次のように定める。

後退距離 0.5m 以上

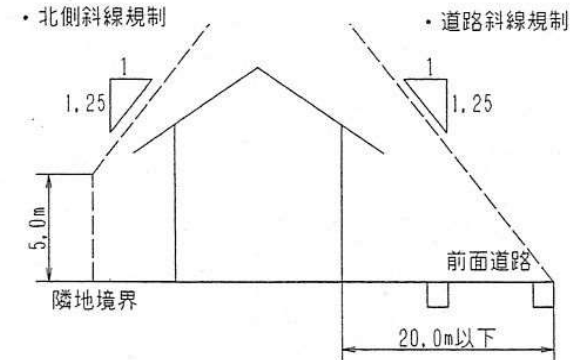
**垣又は柵の構造、位置**  
緑豊かな街並みを形成するため次のように定める。

1. 道路に面する部分には生垣又は、高さ1.2m以下の透過性の高いフェンス等を設ける。
2. 道路に面する部分に設ける垣又は柵は、道路境界線から0.5m後退した位置に設け、空地には植栽等緑化を施す。
3. 隣地境界部分に垣又は柵以外のものを設ける場合は、コンクリートブロック造、石造、レンガ造の塀又はこれらに類する構造のもの以外とする。

**造成**  
宅地の高さは造成工事竣工時の高さを変更してはならない。

**擁壁の構造**  
敷地境界に設ける擁壁はコンクリート、練り石積み及び自然石積み等の強固で安全な構造のものとする。

**建築物等の高さの制限**  
建築物は2階建てまでとし、高さの最高限度は1.0mまでとする。



**看板、広告類**

1. 地区内にある施設以外のための看板及び広告物を設置してはならない。
2. 自己の施設のための看板、広告物を当該施設以外の敷地に設置してはならない。

## ●建築物等の届出について

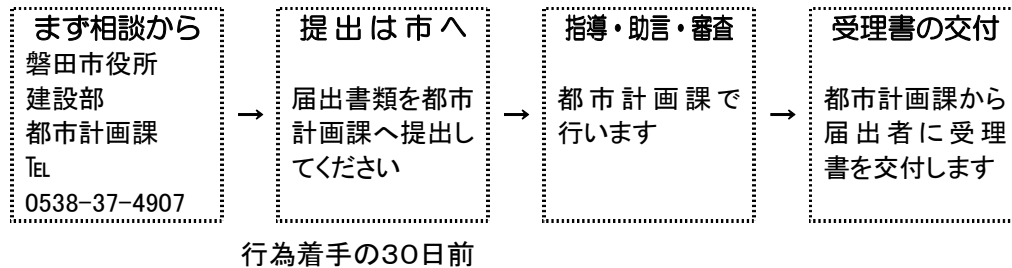
### 届出の対象は

家田地区計画区域内で、建築物の新築、改築、増築及び移転を行う場合に届出が必要です。

### 届出日は

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、建築確認申請前に届けてください。

### 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。(正本・副本 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明示する
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。)

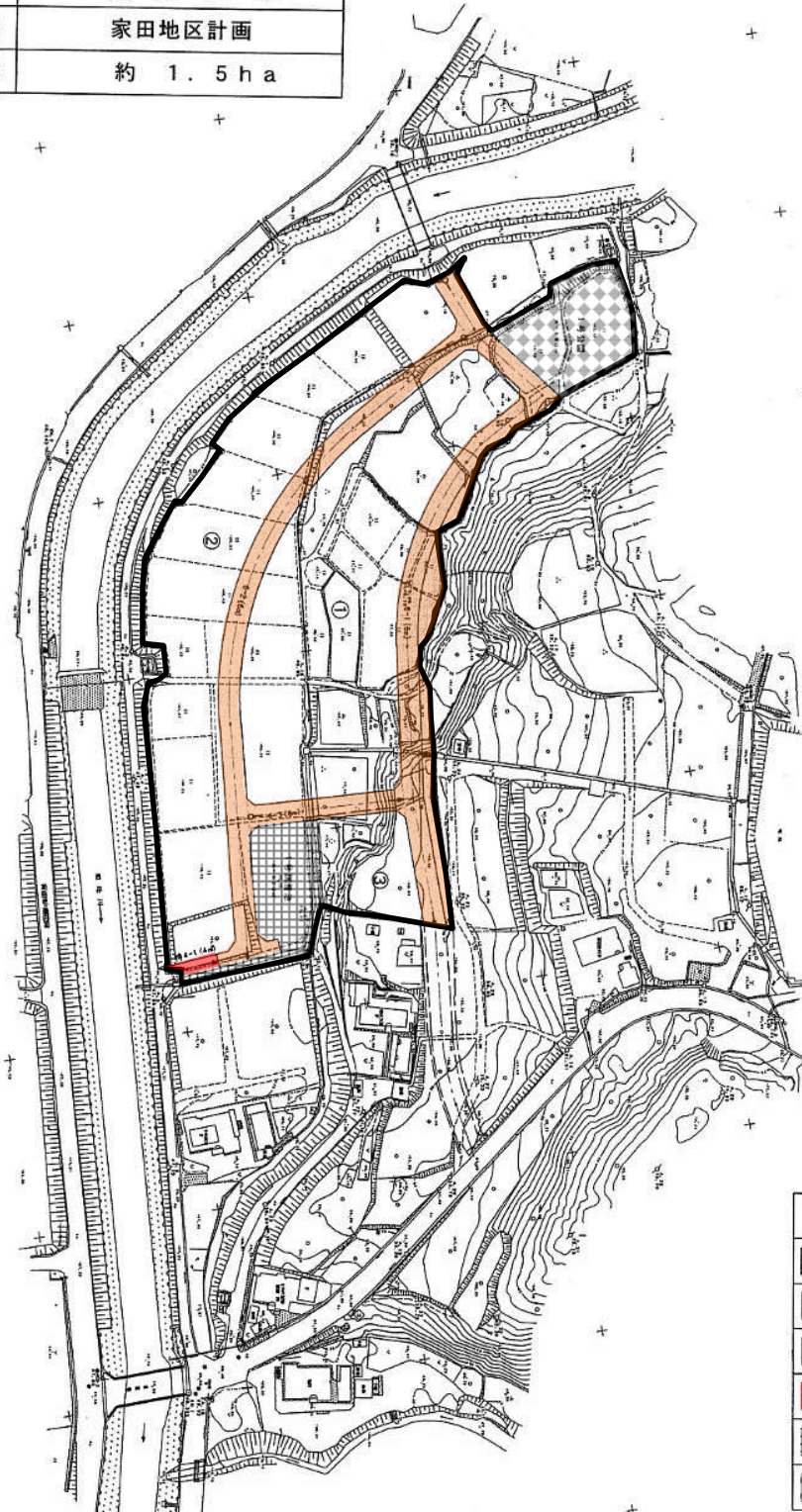
※詳しくは下記都市計画課までお問い合わせください。

磐田市国府台3番地1 磐田市役所 西庁舎2階  
都市計画課 Tel0538-37-4907



# 家田地区計画 区域図

	決定区域
名称	家田地区計画
面積	約 1.5 ha



凡例	
	家田地区計画区域
	住宅地
	地区画道路
	地区特殊道路
	施設水路・調整池
	設公園

