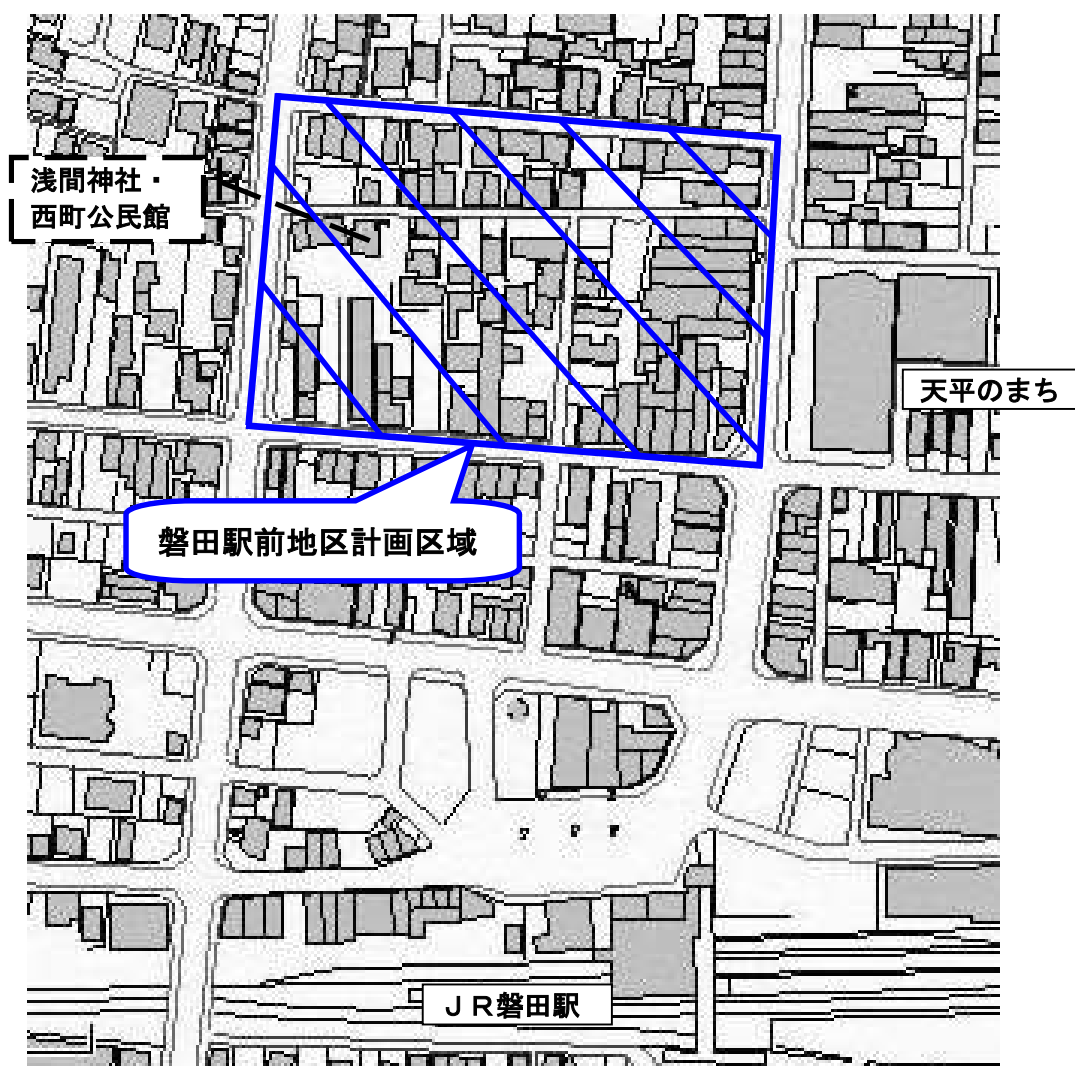


磐田駅前地区計画

磐田市



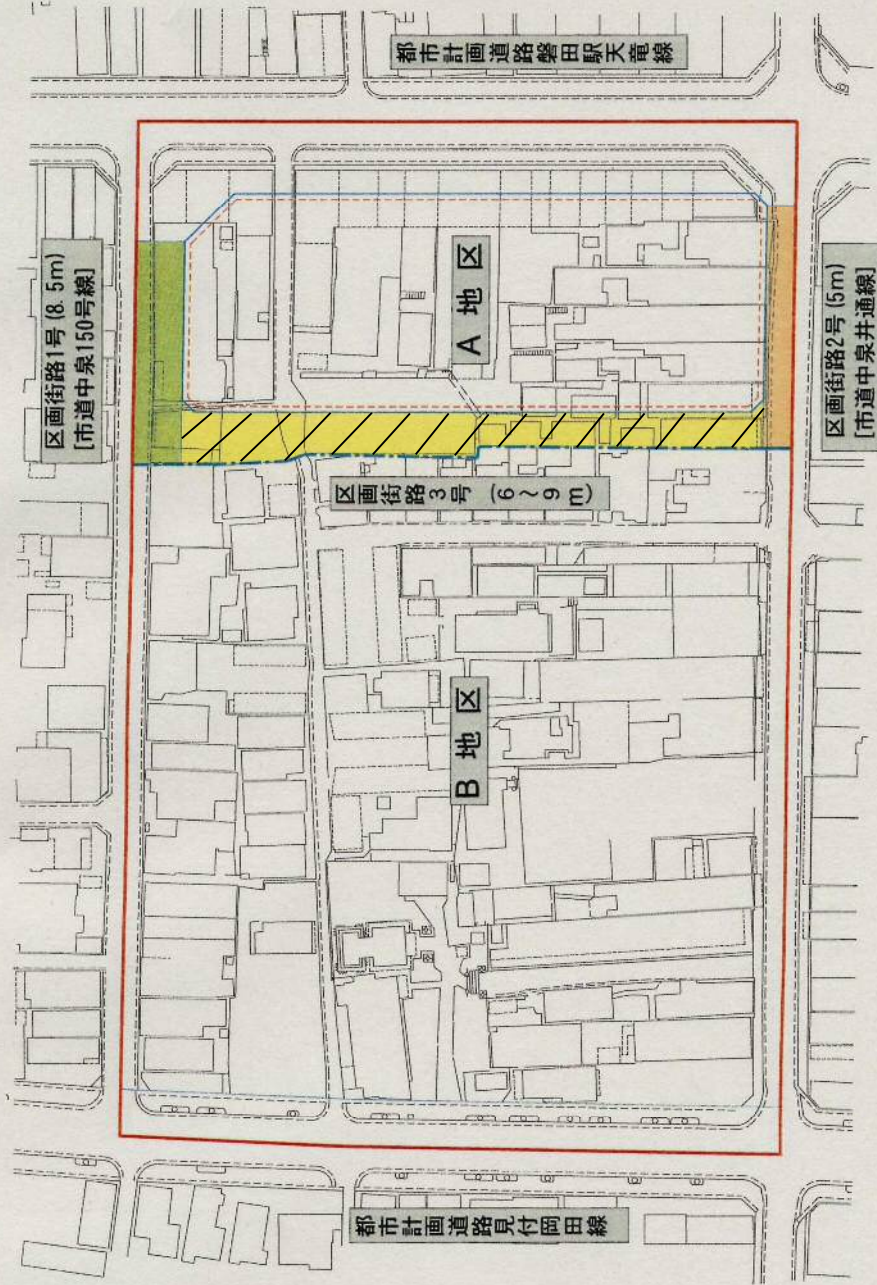
名 称	磐田駅前地区計画
位 置	磐田市中泉字東町、字西町、字北裏の各一部
面 積	約2.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p data-bbox="300 846 545 882">地区計画の目標</p> <p data-bbox="580 421 1508 524">当地区は、JR磐田駅の北口に位置し、本市の中心市街地の一部を構成しており、中心商業地の活性化にあたって重要な役割を担うべき地区として期待されている。</p> <p data-bbox="580 528 1508 743">更に地区内の東側では、土地の合理的かつ健全な高度利用の促進と都市機能の更新を行い、「磐田の顔づくり」をテーマとした健全な市街地形成を促進するため、面的な再開発が計画されている。このため、地区内の協調を保ちつつ再開発による整備効果を高め、駅周辺と連携した、にぎわいがあり、快適に住めるまちづくりを実現するため、地区計画の目標を以下のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="609 784 976 819">① 魅力ある商業環境の形成 本市の中心商業地の一角を構成する地区として、魅力ある商業集積を実現するとともに、景観に配慮した風格ある街区を形成することにより、街のにぎわいを創出し、また、市民や市外からの来街者に親しまれるまちづくりを行う。 <li data-bbox="609 981 948 1016">② 快適な居住環境の形成 中心市街地における人口の定住化を促進し、にぎわいを創出するため、良質な都心居住機能の整備を図る。 <li data-bbox="609 1106 1005 1142">③ 健全なコミュニティの育成 子供からお年寄りまで生き生きと交流し、健全な人間性を育むことのできる良好なコミュニティの育成を図る。 <li data-bbox="609 1232 890 1267">④ 都心防災性の向上 災害時における安全性向上のためオープンスペースや歩行者空間の確保に努めるとともに、建築物の耐震性等に配慮する。
区域の整備・開発及び保全の方針	<p data-bbox="593 1370 820 1406">《土地利用の方針》</p> <p data-bbox="580 1429 1508 1496">中心市街地としてふさわしい都市機能の集積、安全で快適な居住環境形成を図るため地区を区分し、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p data-bbox="625 1518 986 1554">＜A地区（駅前拠点地区）＞</p> <p data-bbox="580 1559 1508 1693">本市の中心商業地としての商業活性化を図り、駅前としての拠点性を高めるため、第一種市街地再開発事業による土地の高度利用を促進し、魅力的な商業集積や公共公益施設及び都心居住機能の整備を推進するとともに、風格ある景観形成を図る地区。</p> <p data-bbox="625 1715 1043 1751">＜B地区（商業住居複合地区）＞</p> <p data-bbox="580 1756 1508 1859">中層程度の商業・住居が共存することにより、にぎわいがある魅力的な駅前商業地の一角を構成するとともに、地区内の神社を中心に、ゆとりある快適な都心居住環境を形成する地区。</p> <p data-bbox="593 1890 877 1926">《地区施設の整備方針》</p> <p data-bbox="580 1944 1508 2011">安全で快適な歩行者空間の確保と沿道緑化を推進し、効率的な土地利用が図られるようA地区外周部に区画街路の適正な配置を図る。</p> <p data-bbox="300 1617 545 1774">その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>

		<p>《建築物等の整備方針》</p> <p>魅力ある商業環境や安全かつ快適な居住環境を形成するため、建築物の用途及び壁面の位置の制限を行う。また、うるおいがあり秩序ある街並み形成を図るため、垣又はさくの構造、建築物等の形態・意匠の制限を定める。さらに、A地区においては建築物の高度利用を促進するため、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度及び建築面積の最低限度を定める。</p>				
		<p>《その他の整備方針》</p> <p>都市計画道路磐田駅天竜線は、沿道の街並みと一体となって本市の顔を構成するシンボル空間として、個性と風格が感じられる質の高い整備を推進するとともに、電線類の地中化を行う。</p> <p>また、不特定かつ多数の者の利用に供する施設等の出入口・通路・階段等については、高齢者や身体障害者の利便性に配慮する。</p>				
地区 整備 計画	地区 施設 の 配置 及び 規模	道 路	道路は次のように定める			
			名称	幅員	延長	備考
			区画街路1号 (市道中泉150号線)	8.5m	約45m	計画図表示の通り
			区画街路2号 (市道中泉井通線)	5.0m	約45m	計画図表示の通り
			区画街路3号	6.0~9.0m	約100m	計画図表示の通り

地 区 整 備 計 画	地区 の 区分	地区の名称	A地区（駅前拠点地区）	B地区（商業住居複合地区）
		地区の面積	約 0.7 ha	約 1.4 ha
	建築物等の用途 の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。		
		1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号、第6項及び第9項に規定する営業を営む施設		
	2 都市計画道路磐田駅天竜線に面する1階部分を次に掲げる用途に供するもの			
	① 住宅・共同住宅・寄宿舎又は下宿			
	② 倉庫			
	③ 自動車車庫			
④ 工場。ただし、建築基準法施行令第130条の5の2第3号、第4号に規定するものを除く。				
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	40/10 ※床面積の算入方法については、「備考欄」に規定			
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	20/10 ただし、建築基準法第59条第1項各号の一に該当する建築物については、この限りでない。			
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	8/10 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1/10、第6項第1号及び第7項に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。	8/10 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1/10を加えた数値とする。		
建築物の建築面積の最低限度	200㎡ ただし、建築基準法第59条第1項各号の一に該当する建築物については、この限りでない。			

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区（駅前拠点地区）	B地区（商業住居複合地区）
		地区の面積	約 0.7 ha	約 1.4 ha
	壁面の位置の制限		建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面は、都市計画道路又は地区施設で定める道路の境界線から1m以上後退させなければならない。	_____
	建築物等の形態又は意匠の制限		<p>1 看板、広告物を設置する場合は街並みの統一感を損なわない形態及び色彩としなければならない。</p> <p>2 次の各号の一に該当する看板、広告物は設置してはならない。</p> <p>① 屋上及び屋根に設置するもの。ただし、看板、広告物の高さが設置される建築物の高さの1/3以下で、かつ5m以下の場合はこの限りでない。</p>	_____
			<p>② 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、壁面からの突出距離が1.0m以下でかつ地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上のものについてはこの限りでない。</p>	_____
垣又はさくの構造の制限		<p>1 都市計画道路磐田駅天竜線に面して垣又は柵を設けてはならない。</p> <p>2 地区施設で定める道路に面して垣又は柵を設置する場合は、次の各号の一に該当するものとし壁面の位置を制限する線を越えて設置してはならない。</p> <p>① 生垣</p> <p>② 地盤面からの高さが1.5m以下のフェンス等（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）。</p> <p>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はない。</p> <p>イ 地盤面からの高さが0.6m以下のもの</p> <p>ロ 門又は門の袖壁で長さが左右それぞれ1.5m以下のもの</p> <p>ハ 垣又は柵の位置を壁面の位置を制限する線から1.0m以上後退し、後退した敷地の部分に植栽が設けられているもの</p>	_____	

地区施設の配置図



地区施設の配置図

凡	地区計画区域	都市計画道路	区画街路1号(8.5m)	区画街路3号(6~9m)
例	地区区分界		区画街路2号(5m)	

建築物の用途の制限

建築基準法による建築物の用途制限に加え、下表に掲げる建築物の用途を制限します。

(参考)

地区計画で制限する建築物の用途					A 地区	B 地区
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿					駅前通 りに面 する1 階は× 注1)	○
倉庫						○
自動車車庫						○
工場（洋服店等のサービス業を営む店舗や自家販売のためのパン屋等で、作業場の床面積 50 m ² 以内かつ原動機の出力 0.75kw 以下のものは除く）						○ 注1)
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律	風俗営業	第2条 1項	第1号	キャバレー、待合、料理店、カフェー等	×	×
	店舗型性風俗 特殊営業	6 項	第1号	個室付浴場	×	×
			第2号	ファッションヘルス等	×	×
			第3号	ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場等	×	×
			第4号	モーテル、ラブホテル等	×	×
			第5号	アダルトショップ等	×	×
			第6号	その他政令で定めるもの	×	×
	9項		店舗型電話異性紹介営業（テレフォン・クラブ）		×	×

制限を受ける：× 制限を受けない：○

注1)：A、B地区とも商業地域内のため、工場の内容等により建築基準法の用途制限も有。

趣旨

駅前通り沿線は、磐田市の中心市街地として今後もまちのにぎわいを創造し、買い物客に楽しみと喜びを与えることのできる商業環境として発展させていく必要があります。このため駅前通り沿線は最低限店舗が連たんするよう、1階部分の建築用途を制限するものとします。

また当地区は、良質な都心居住機能の整備を図る地区としての側面もあり、まちのにぎわいととも、健全な居住環境、良好なコミュニティを育むまちづくりを進めることが重要です。このため当地区では、風俗営業、店舗型性風俗関連特殊営業等の制限をします。

壁面の位置の制限（A地区のみ）

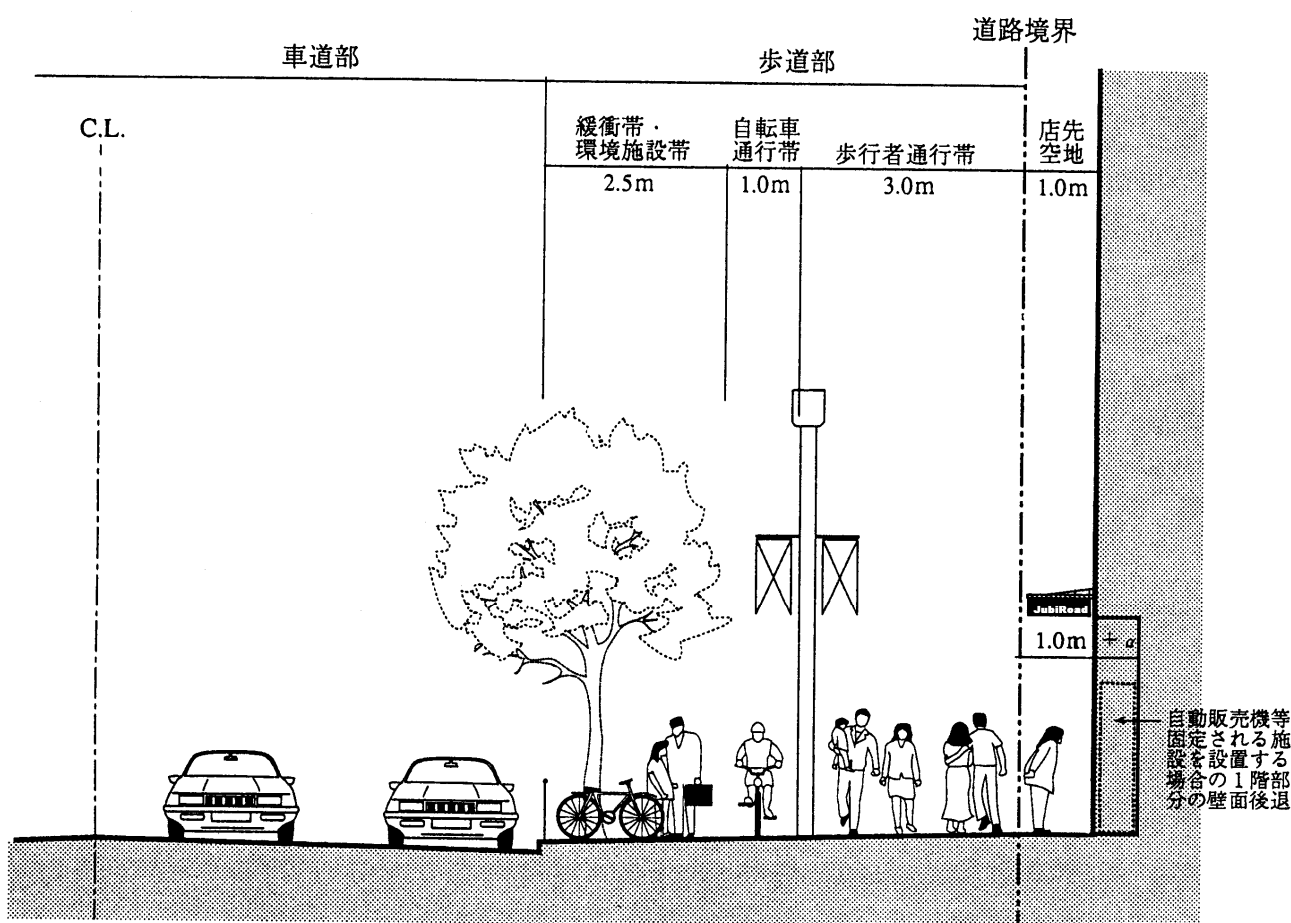
建築物等の外壁及び柱等の道路境界線までの距離は、1m以上とします。

趣旨

駅前通り沿道は、歩行者の主動線、あるいは集散拠点となる部分であり、今後市街地整備が進み歩行者の集中が見込まれます。そのため、買い物客がゆったりと歩くことができ、ウインドウショッピング等に対応するゆとりの空間が必要です。ゆとりある快適な歩行者空間の確保に加え、店舗側の壁面後退により公道と敷地の間に緩衝スペースを確保し、商業活性化のための店先空地として活用していくことが必要となります。

また他の道路についても壁面後退を行うことにより、公開空地が確保されることになり、市街地の環境の向上が図られます。

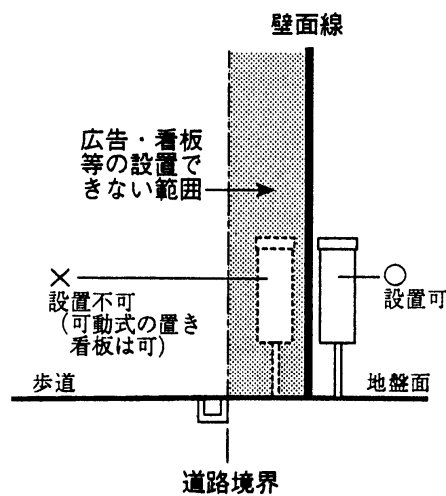
整備イメージ（横断面図） S=1:100



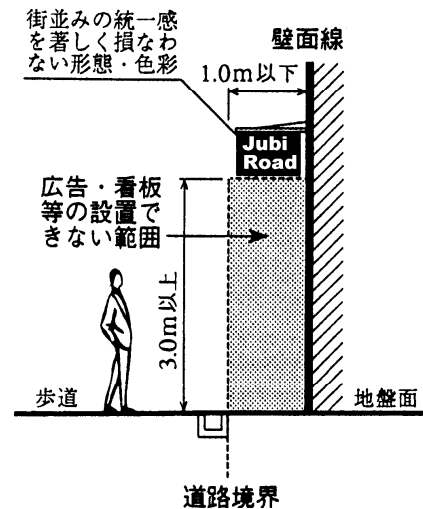
屋外広告物の形態又は意匠

屋外広告物を設置する場合は、街並みの統一感を著しく損なわない形態及び色彩とします。また、下図に示す屋外広告物については設置できません。

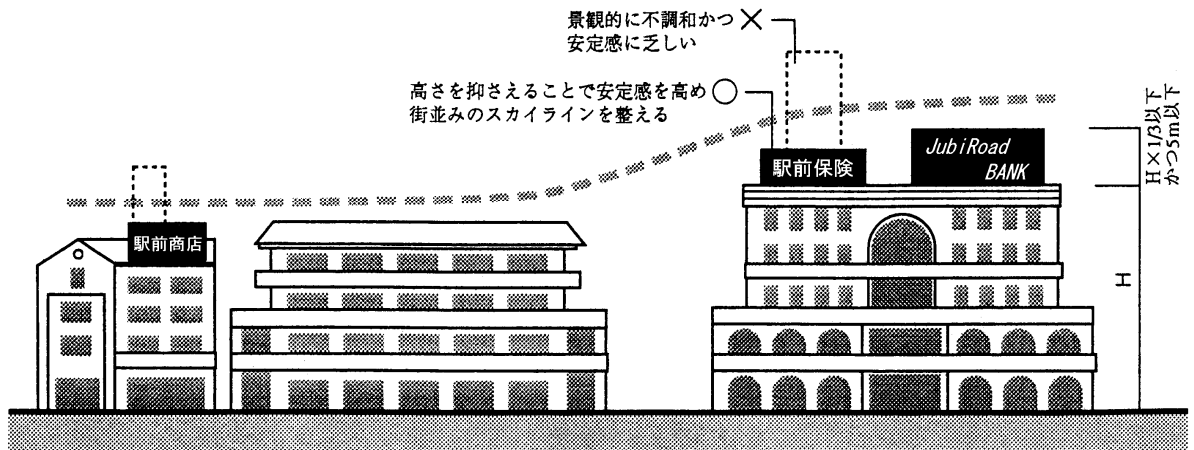
●壁面後退部分の建築物から独立した広告



●壁面後退部分の掛看板、突出し広告等の制限



●屋上広告物の制限



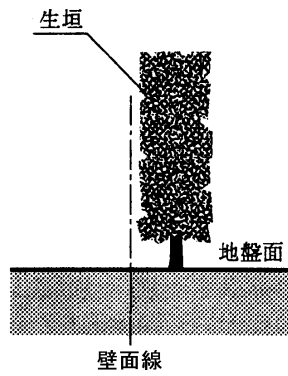
趣旨

広告・看板が無秩序に設置されると、街並みの調和を乱すばかりか、倒壊等による危険性も生じてきます。また商業地の多くでは放置自転車などとともに広告物、看板等の歩道上への氾濫により安全で快適な買い物空間及び歩行空間の形成が妨げられています。このため当地区においては、秩序ある街並みの形成、安全で快適な買い物空間及び歩行空間確保のため、屋外広告物について地区計画で制限することとしました。

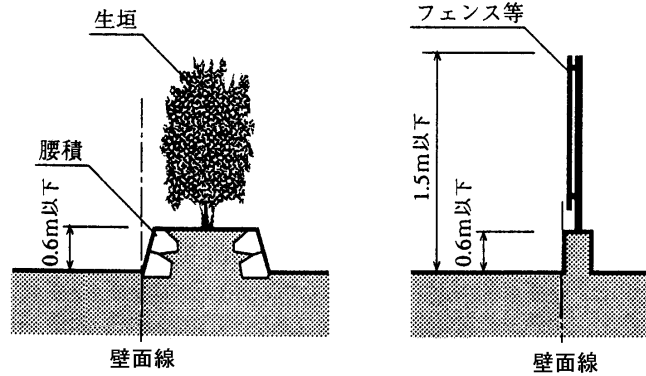
かき又はさくの構造の制限（A地区のみ）

駅前通りに面する側は、かき又はさくを設置することが出来ません。また、その他の道路に面する側についても下図のとおり構造の制限があります。

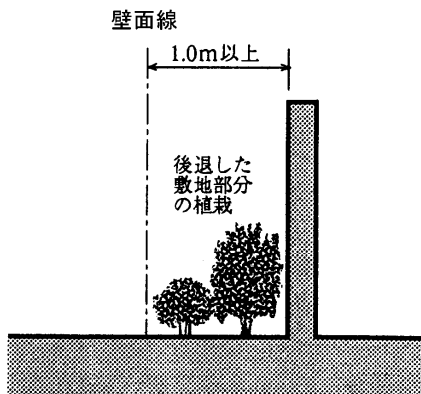
●生垣



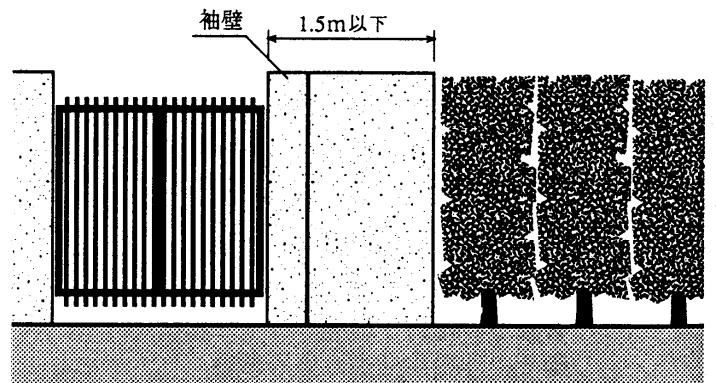
●フェンス等



●垣又は柵を後退させた場合



●門又は門の袖壁で長さ1.5m以下の場合

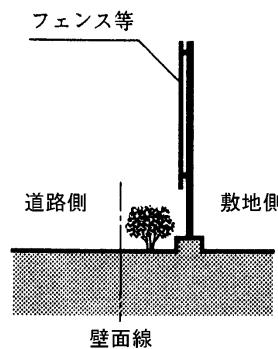


趣旨

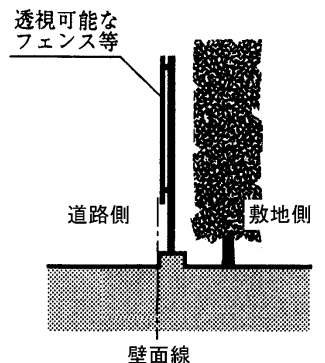
当地区をうるおいのある都心生活拠点とするためにかき又はさくの構造は生垣を中心とし、フェンスや板塀等の材料で造る場合については、基礎部分を含め、高さの限度を定めることとしました。また、駅前通りに面する部分について、磐田市の中心商店街としてのにぎわいを醸し出すため、かき又はさくを設置しないこととしました。

●沿道緑化推進のため配慮が望まれる事項（フェンス等を用いた場合）

前面道路側に植栽を組み合わせる



敷地側に植栽を組み合わせる



届出の方法

建築物等の新築や増改築の際には届出が必要です。

届出とは 地区計画の目標は、個々の建築行為などを規制、誘導することによって実現されていきます。そのため、地区整備計画区域内で建築物の新築・増築・改築・移動をしたり、工作物の建設等を行う場合、個々の行為について「届出」をしていただき、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるかどうかを判断いたします。

勧告とは 届出の行為が地区計画に適合しない場合は、設計変更等の勧告を市長が行います。
※地区計画の制限内容のうち「磐田駅前地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」で規定した内容に適合しない場合は、建築確認が受けられません。また、条例の規定に違反した場合における罰則もあります。

届出の必要な行為 届出の必要な行為で主なものは次のとおりです。
(建築確認申請のいらぬ建築行為や工作物の建設も届出が必要です。)

届出の必要な行為	内 容
(1) 建築物の建築	「建築物」には、車庫、物置、建築物に付属する門又はへいなどが含まれます。 「建築」とは、新築、増築、改築、移転のことをいいます。
(2) 工作物の建設	「工作物」には、かき、さく、へい、門、屋外広告物、擁壁等の築造などが含まれます。
(3) 建築物、工作物の形態意匠の変更	屋外広告物の形態・色彩の変更及びかき又はさくの構造の変更をいいます。
(4) 建築物の用途の変更	用途の変更とは、たとえば、住宅を店舗併用住宅に、あるいは、住宅を店舗などに変更することをいいます。

※ 届出が必要かどうか判断がむずかしい時には、都市計画課(TEL0538-37-4907)までお問い合わせください。

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」を添付のうえ（正本・副本 各1部）提出してください。

行為の種別	図 書	縮 尺	備 考
・建築物の建築 ・工作物の建設 ・建築物等の形態 又は意匠の変更 ・用途の変更	案 内 図	1/2, 500以上	方位、道路及び目標となる地物の表示
	配 置 図	1/200 以上	敷地内における建築物の位置を表示 (境界から壁面までの距離を記入)
	各階平面図 及び立面図 (2面以上)	1/200 以上	平面図は、各階の用途を表示 ※ 建ぺい率、容積率(注)の算定式 を記載すること。
	かき、さくの 設置平面図 (A地区)	1/200 以上	かき、さくを設置する場合、配置図を 基に門、垣、塀、植栽等を記載したも の(垣、植栽については木竹名を記 載)
	かき、さく又は 屋外広告物等の 設置立面図	1/50 以上	かき、さくの構造、高さを表示 屋外広告物の構造、高さ、壁面からの 突出距離、表示面積及び色彩等を表示
・土地の区画 形質の変更	案 内 図	1/2, 500以上	方位、道路及び目標となる地物の表示
	区 域 図	1/1, 000以上	当該土地の区域並びに当該区域及び当 該区域周辺の公共施設を表示
	設 計 図	1/100 以上	造成計画図及び断面図

※ 1. 必要に応じて、その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。

2. 届出書の体裁は、添付図面をA4に折り、届出書を表紙につけて左とじにして提出して下さい。

(注) A地区の基準：「容積率の最高限度」に係る部分の、床面積の算入方法はP5「備考欄」を参照。

届 出 の 流 れ 1. 届出先

磐田市建設部都市計画課 TEL(0538) 37-4907

磐田市国府台3番地1 西庁舎2階

2. 届出時期

工事(行為)着手日の30日前までに。

3. 行為の受理

届出により地区計画に適合していると認められた場合は受理書を交付します。受理書の交付は、磐田市建設部都市計画課が行います。

建築確認申請を要する行為の場合は、申請書に受理書を添付する必要があります。