

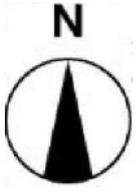
花と緑・歴史のなかに
息吹くまちづくり

鎌田第一地区計画

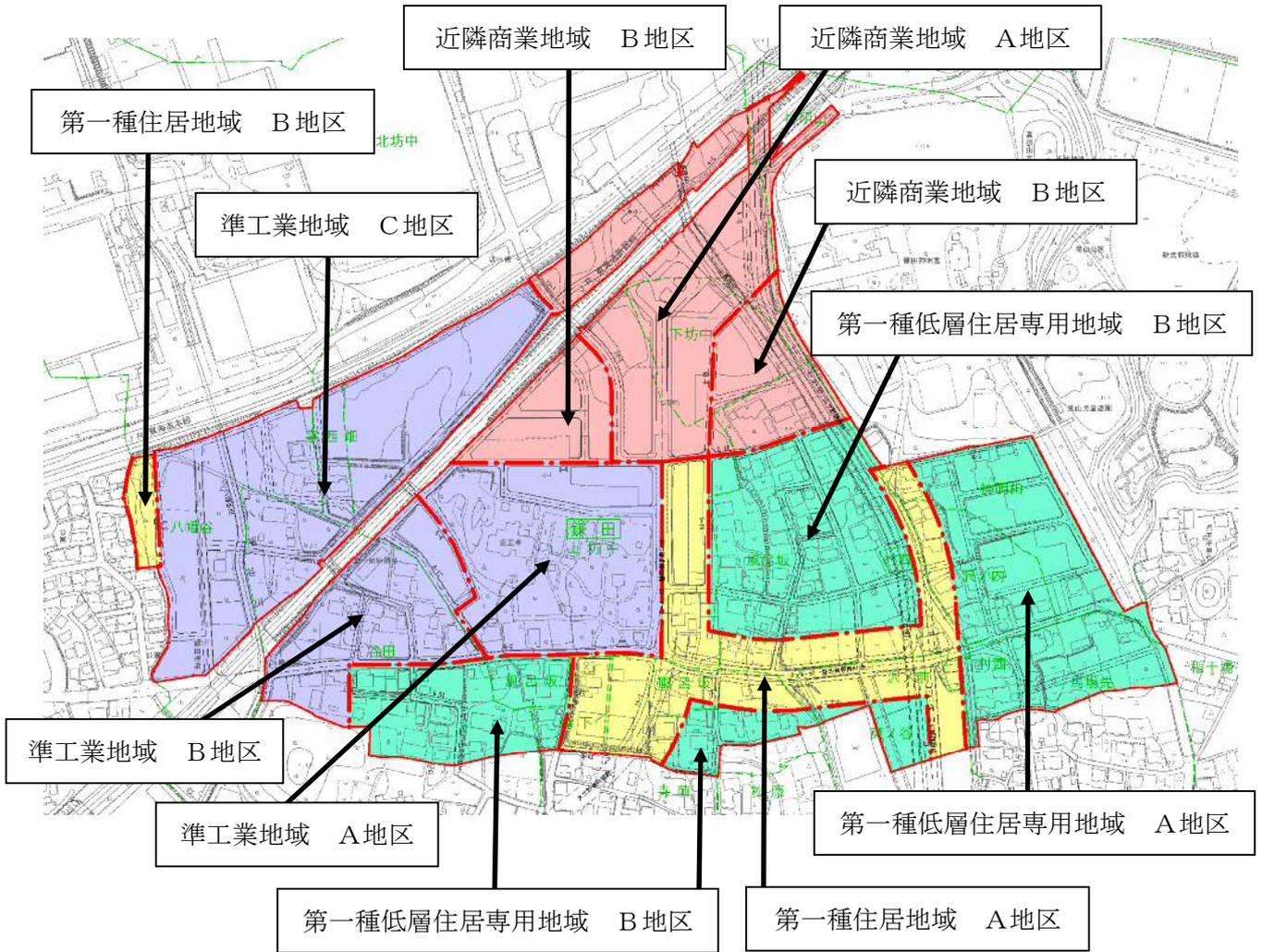
- 建築物等の用途の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物の高さの最高限度
- 建築物の形態又は意匠の制限
- かき又は柵の構造の制限

磐田市 建設部 都市計画課

区域図



凡 例	
	地区計画区分線
	地区整備計画区分線
	大字界
	小字界
	第一種低層住居専用地域
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域



用 途 地 域	
• 第一種低層住居専用地域 (80/50)	最低敷地面積 200 m ² ・高さ制限 10m
• 第一種住居地域 (200/60)	
• 準工業地域 (200/60)	
• 近隣商業地域 (200/80)	

名 称	鎌田第一地区計画	
位 置	磐田市大字鎌田字風呂坂、下坊中、沢ノ内の全部 磐田市大字鎌田字八幡谷、谷田、寺前、東ノ谷、西畑、上坊中、北坊中、村西、神明山、馬場先、沢ノ前、森下、稲干場の各一部 磐田市大字新貝字馬山の一部	
面 積	約 25.1 ha	
地区計画の目標	鎌田第一地区まちづくり将来像である「花と緑・歴史のなかに息吹くまちづくり 21世紀のガーデンタウン鎌田」を実現するため、 ①磐田市の新たな玄関口にふさわしい市街地の形成 ②駅前広場や都市計画道路等の公共施設の整備 ③緑と潤いのある良好な住環境の創出 ④住民生活の向上と当該地域の秩序ある発展 を地区計画の目標とする。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	1. 磐田市の新たな玄関口にふさわしい土地利用を実現し、安全で快適な住環境を形成するため、地区の特性に応じ、次のような方針を定める。 ■第一種低層住居専用地域A地区 定住人口の増加を図るとともに、周辺の自然環境と調和した緑と潤いのある低層・低密度な戸建て専用住宅地の形成を図る。 ■第一種低層住居専用地域B地区 ゆとりある良好な住環境を有する緑と潤いのある低層・低密度な住宅地の形成を図る。 ■第一種住居地域A地区 新駅の開設、道路整備による沿道利用を考慮し、周辺の住環境に配慮するとともに、中規模な商業・業務施設の立地を図る。 ■第一種住居地域B地区 鉄道沿線の環境に配慮するとともに、周辺の住環境と調和した住宅地の形成を図る。 ■近隣商業地域A地区 新たな玄関口にふさわしいまちの個性とにぎわいを創出するため、商業・業務施設の集積を図る。 ■近隣商業地域B地区 住民生活の向上を図るとともに、商業・業務・居住が共存したにぎわいと潤いのある地区の形成を図る。 ■準工業地域A地区 新幹線沿線の環境に配慮するとともに、地域の歴史遺産である施設を保護し、景観を考慮した地区の形成を図る。 ■準工業地域B地区 新幹線沿線の環境に配慮するとともに、住環境の悪化を招くおそれのない施設と住居が共存した地区の形成を図る。 ■準工業地域C地区 住環境を保護するとともに、鉄道及び新幹線沿線の環境を活かした商工住のバランスのとれた地区の形成を図る。 2. 良好な市街地環境の維持・向上を図るため、宅地の維持・保全に努める。 3. 地域の歴史遺産である施設や歴史的景観の保全を図るため、境内地の維持・保全に努める。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>地区施設は、土地区画整理事業により整備し、地区計画の目標に沿って十分な機能が発揮できるようその維持及び保全を図る。</p> <p>なお、医王寺境内地については歴史的資源の保全と併せて、現在の公園としての機能の向上を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>①土地区画整理事業により整備された宅地の細分化、あるいは建て詰まり防止のため、建築物の敷地の最低限度を定める。</p> <p>②良好な住環境の形成、商業・業務・工業地としての利便性向上を図るため建築物の用途の制限を定める。</p> <p>③良好な街並みの形成や建物周辺の緑化を促すために、建築物の位置を定める。</p> <p>④良好な景観の確保、防災性の向上の観点から、かき又は柵の構造を制限する。</p> <p>⑤良好な街並みの形成や日照確保の観点から、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>⑥美しい市街地景観を確保するため、広告塔、広告板及び案内板の設置を制限する。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	■第一種低層住居専用地域A地区	
			地区の面積	約 3.0ha	
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①長屋（2戸で、賃貸借契約が生じないものを除く）、共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>②学校、図書館その他これらに類するもの。（ただし、地区集会所、地区防災施設は除く。）</p> <p>③神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>④老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>⑤公衆浴場</p> <p>⑥診療所</p> <p>⑦巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの</p> <p>⑧建築物に附属するもので床面積の合計が10㎡以上の畜舎</p>		
		建築物の敷地面積の最低限度	—		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。</p> <p>ただし、別棟の自動車車庫、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㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のもの、及び別棟の物置で床面積の合計が20㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものについてはこの限りでない。</p>		
		建築物の高さの最高限度	—		
		建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の外壁、屋根等の色彩は、原色を避け周囲と調和がとれた落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。</p> <p>3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。</p> <p>①当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの</p> <p>②屋上又は屋根に設置するもの</p> <p>③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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。）</p> <p>④表示面積が2㎡を超えるもの（表示面積が2面以上の時はその合計）</p> <p>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。</p>		
		かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。</p> <p>①生垣</p> <p>②地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス（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。ただし、次のイ、ロの一に該当するものについてはこの限りでない。</p> <p>イ 地盤面からの高さが0.6m以下のもの</p> <p>ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの</p> <p>（備考）</p> <p>②の場合はフェンスの内側等に植栽を施すこと</p>		

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	■第一種低層住居専用地域B地区
		地区の面積	約 4.7ha
	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。 ①寄宿舍又は下宿、1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅・長屋 ②公衆浴場	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。 ただし、別棟の自動車車庫、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㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のもの、及び別棟の物置で床面積の合計が20㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものについてはこの限りでない。	
	建築物の高さの最高限度	—	
	建築物の形態又は意匠の制限	1. 建築物の外壁、屋根等の色彩は、原色を避け周囲と調和がとれた落ち着いた色合いのものとする。 2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。 3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。 ①当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの ②屋上又は屋根に設置するもの ③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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。） ④表示面積が2㎡を超えるもの（表示面積が2面以上の時はその合計） 4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。または、敷地の最北点から真東方向の倉西川右岸堤防の高さから0.2m以下とする。	
	かき又は柵の構造の制限	道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。 ①生垣 ②地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス（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。ただし、次のイ、ロの一に該当するものについてはこの限りでない。 イ 地盤面からの高さが0.6m以下のもの ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの (備考) ②の場合はフェンスの内側等に植栽を施すこと	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	■ 第一種住居地域A地区
		地区の面積	約 3.4ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①寄宿舍又は下宿、1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅・長屋</p> <p>②ホテル又は旅館</p> <p>③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>④自動車教習所</p> <p>⑤畜舎（建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く）</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。</p> <p>ただし、別棟の自動車車庫、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㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のもの、及び別棟の物置で床面積の合計が20㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものについてはこの限りでない。</p>	
	建築物の高さの最高限度	<p>12m</p> <p>ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5.0mまでは当該建築物の高さに算入しない。</p>	
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の外壁、屋根等の色彩は、原色を避け周囲と調和がとれた落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。</p> <p>3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。</p> <p>①当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの</p> <p>②屋上又は屋根に設置するもの</p> <p>③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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。）</p> <p>④表示面積が5㎡を超えるもの（表示面積が2面以上の時はその合計）</p> <p>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。</p>	
	かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。</p> <p>①生垣</p> <p>②地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス（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。ただし、次のイ、ロの一に該当するものについてはこの限りでない。</p> <p>イ 地盤面からの高さが0.6m以下のもの</p> <p>ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの</p> <p>（備考）</p> <p>②の場合はフェンスの内側等に植栽を施すこと</p>	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	■第一種住居地域B地区
		地区の面積	約 0.2ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①寄宿舍又は下宿、1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅・長屋</p> <p>②ホテル又は旅館</p> <p>③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>④自動車教習所</p> <p>⑤畜舎（建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く）</p> <p>⑥工場。ただし、建築基準法施行令第130条の5の2第3号及び第4号に規定するものを除く。</p> <p>⑦自動車修理工場</p> <p>⑧危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。</p> <p>ただし、別棟の自動車車庫、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㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のもの、及び別棟の物置で床面積の合計が20㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものについてはこの限りでない。</p>	
	建築物の高さの最高限度	<p>12m</p> <p>ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5.0mまでは当該建築物の高さに算入しない。</p>	
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の外壁、屋根等の色彩は、原色を避け周囲と調和がとれた落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。</p> <p>3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。</p> <p>①当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの</p> <p>②屋上又は屋根に設置するもの</p> <p>③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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。）</p> <p>④表示面積が5㎡を超えるもの（表示面積が2面以上の時はその合計）</p> <p>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。</p>	
	かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。</p> <p>①生垣</p> <p>②地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス（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。ただし、次のイ、ロの一に該当するものについてはこの限りでない。</p> <p>イ 地盤面からの高さが0.6m以下のもの</p> <p>ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの</p> <p>（備考）</p> <p>②の場合はフェンスの内側等に植栽を施すこと</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	■近隣商業地域A地区	
			地区の面積	約 3.0ha	
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①住宅（ただし、兼用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎及び下宿を除く。）</p> <p>②劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所の用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p> <p>③自動車教習所</p> <p>④都市計画道路磐田新駅南口線の御厨駅南口広場に面する自動車車庫</p> <p>⑤倉庫業を営む倉庫</p> <p>⑥畜舎（建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く）</p> <p>⑦自動車修理工場</p> <p>⑧危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>		
		建築物の敷地面積の最低限度	—		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。</p> <p>ただし、別棟の自動車車庫、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㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のもの、及び別棟の物置で床面積の合計が20㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものについてはこの限りでない。</p>		
		建築物の高さの最高限度	—		
		建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の外壁、屋根等の色彩は、原色を避け周囲と調和がとれた落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。</p> <p>3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。</p> <p>①当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの</p> <p>②屋上又は屋根に設置するもの</p> <p>③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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。）</p> <p>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。</p>		
		かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。</p> <p>①生垣</p> <p>②地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス（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。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 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの</p> <p>ハ かき又は柵の位置を道路境界線から1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの</p> <p>（備考）</p> <p>②の場合はフェンスの内側等に植栽を施すこと</p>		

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	■近隣商業地域B地区
		地区の面積	約 2.0ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①店舗、飲食店、展示場の用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの</p> <p>②カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>③マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの</p> <p>④劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>⑤自動車教習所</p> <p>⑥倉庫業を営む倉庫</p> <p>⑦畜舎（建築物に附属するもので床面積の合計が 15 m²以下の畜舎は除く）</p> <p>⑧自動車修理工場</p> <p>⑨危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	165 m ²	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線から 1 m 以上後退させなければならない。</p> <p>ただし、別棟の自動車車庫、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 m²以下で、かつ、高さが 3.0m 以下のもの、及び別棟の物置で床面積の合計が 20 m²以下で、かつ、高さが 3.0m 以下のものについてはこの限りでない。</p>	
	建築物の高さの最高限度	20m	
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の外壁、屋根等の色彩は、原色を避け周囲と調和がとれた落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。</p> <p>3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。</p> <p>①当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの</p> <p>②屋上又は屋根に設置するもの</p> <p>③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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが 3.0m 以上、かつ、出幅が 1.0m 以内のものについてはこの限りでない。）</p> <p>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから 0.2m 以下とする。または、敷地の最北点から真東方向の倉西川右岸堤防の高さから 0.2m 以下とする。</p>	
	かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。</p> <p>①生垣</p> <p>②地盤面からの高さが 1.5m 以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス（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。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 門又は袖壁で長さが左右それぞれ 2.0m 以下のもの</p> <p>ハ かき又は柵の位置を道路境界線から 1.5m 以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの</p> <p>（備考）</p> <p>②の場合はフェンスの内側等に植栽を施すこと</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	■準工業地域A地区	
			地区の面積	約 2.8ha	
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①建築基準法別表第二(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの(政令で定めるものを除く。)</p> <p>②ホテル又は旅館</p> <p>③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>④カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑤マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの</p> <p>⑥劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>⑦キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>⑧大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>⑨自動車教習所</p> <p>⑩自動車車庫で床面積の合計が300平方メートルを超えるもの又は3階以上の部分にあるもの(建築物に附属するもの又は都市計画として決定されたものを除く。)</p> <p>⑪建築物に附属する自動車車庫で、3階以上のもの</p> <p>⑫倉庫業を営む倉庫</p> <p>⑬畜舎(建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く)</p> <p>⑭工場。ただし、建築基準法施行令第130条の5の2第3号及び第4号に規定するものを除く。</p> <p>⑮危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>		
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。</p> <p>ただし、別棟の自動車車庫、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㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のもの、及び別棟の物置で床面積の合計が20㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものについてはこの限りでない。</p>		
		建築物の高さの最高限度	20m		
		建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の外壁、屋根等の色彩は、原色を避け周囲と調和がとれた落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。</p> <p>3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。</p> <p>①当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの</p> <p>②屋上又は屋根に設置するもの</p> <p>③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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。)</p> <p>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。</p>		

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に関する事項</p>	<p style="text-align: center;">かき又は柵の構造 の制限</p>	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。</p> <p>①生垣</p> <p>②地盤面からの高さが 1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス（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。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 門又は袖壁で長さが左右それぞれ 2.0m以下のもの</p> <p>ハ かき又は柵の位置を道路境界線から 1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの</p> <p>（備考）</p> <p>②の場合はフェンスの内側等に植栽を施すこと</p>
---	---	---	---

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	■準工業地域B地区	
			地区の面積	約 1.8ha	
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①建築基準法別表第二(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの(政令で定めるものを除く。)</p> <p>②カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>③マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの</p> <p>④劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>⑤キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>⑥大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>⑦自動車教習所</p> <p>⑧自動車車庫で床面積の合計が300平方メートルを超えるもの又は3階以上の部分にあるもの(建築物に附属するもの又は都市計画として決定されたものを除く。)</p> <p>⑨建築物に附属する自動車車庫で、3階以上のもの</p> <p>⑩倉庫業を営む倉庫</p> <p>⑪畜舎(建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く)</p> <p>⑫工場(建築基準法別表第二(と)項第3号及び(ぬ)項第3号に掲げるもの)</p> <p>⑬危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(る)項第1号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品((ぬ)項第4号及び(る)項第2号において、「危険物」という。)の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの)</p>		
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。</p> <p>ただし、別棟の自動車車庫、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㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のもの、及び別棟の物置で床面積の合計が20㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものについてはこの限りでない。</p>		
		建築物の高さの最高限度	15m		
		建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の外壁、屋根等の色彩は、原色を避け周囲と調和がとれた落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。</p> <p>3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。</p> <p>①当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの</p> <p>②屋上又は屋根に設置するもの</p> <p>③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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。)</p> <p>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。</p>		

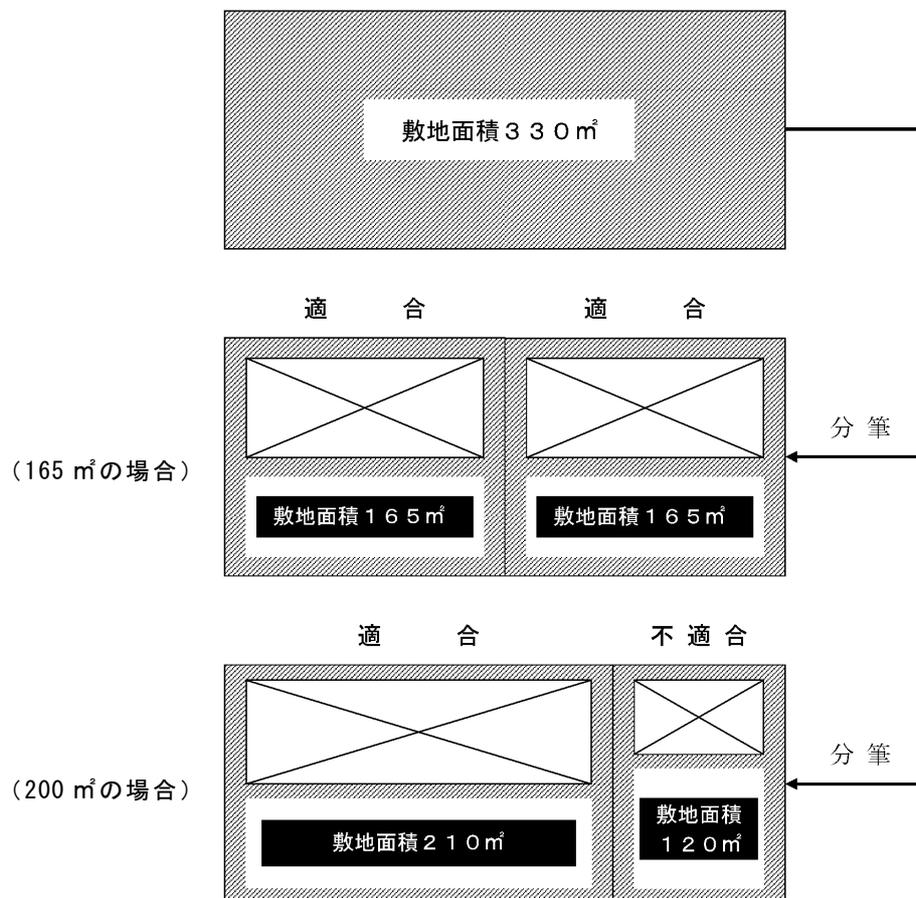
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に関する事項</p>	<p style="text-align: center;">かき又は柵の構造の制限</p>	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。</p> <p>①生垣</p> <p>②地盤面からの高さが 1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス（基礎等を設ける場合は、地盤面からの高さを 0.6m以下）とする。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 門又は袖壁で長さが左右それぞれ 2.0m以下のもの</p> <p>ハ かき又は柵の位置を道路境界線から 1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの</p> <p>(備考)</p> <p>②の場合はフェンスの内側等に植栽を施すこと</p>
---	---	--	---

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	■準工業地域C地区
		地区の面積	約 4.2ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p> <p>②キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>③自動車教習所</p> <p>④倉庫業を営む倉庫</p> <p>⑤畜舎（建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く）</p> <p>⑥工場（建築基準法別表第二（ぬ）項第3号に掲げるもの）</p> <p>⑦危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第二（ぬ）項第4号に掲げるもの）</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。</p> <p>ただし、別棟の自動車車庫、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㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のもの、及び別棟の物置で床面積の合計が20㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものについてはこの限りでない。</p>	
	建築物の高さの最高限度	—	
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の外壁、屋根等の色彩は、原色を避け周囲と調和がとれた落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。</p> <p>3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。</p> <p>①当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの</p> <p>②屋上又は屋根に設置するもの</p> <p>③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、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。）</p> <p>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。</p>	
	かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。</p> <p>①生垣</p> <p>②地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス（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。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 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの</p> <p>ハ かき又は柵の位置を道路境界線から1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの</p> <p>（備考）</p> <p>②の場合はフェンスの内側等に植栽を施すこと</p>	

敷地面積の最低限度の制限

地区の名称	敷地面積の最低限度の制限
第一種低層住居専用地域 A 地区	200 m ²
第一種低層住居専用地域 B 地区	
第一種住居地域 A 地区	165 m ²
第一種住居地域 B 地区	200 m ²
近隣商業地域 A 地区	—
近隣商業地域 B 地区	165 m ²
準工業地域 A 地区	200 m ²
準工業地域 B 地区	
準工業地域 C 地区	200 m ²

※第一種低層住居専用地域 A 地区・B 地区は用途地域で定めています。

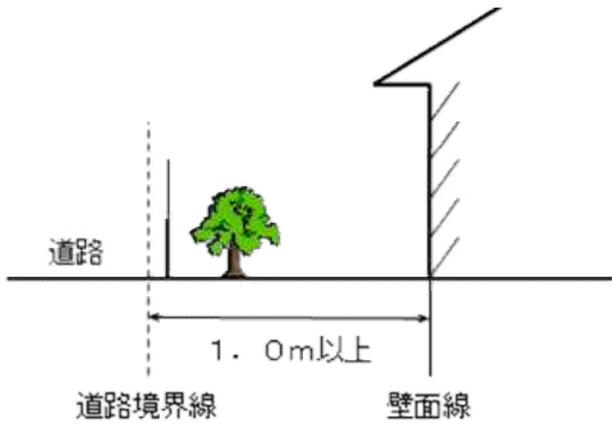


適用除外

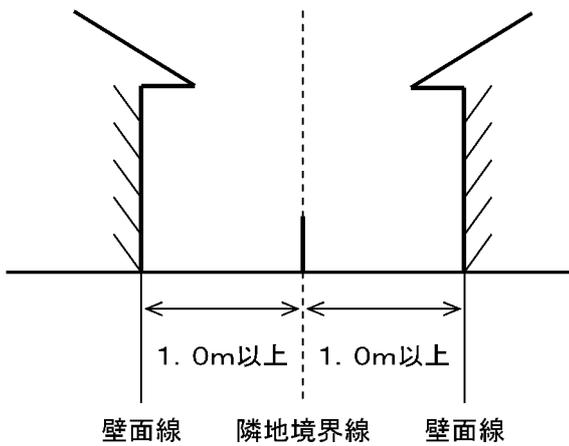
- ① 鎌田第一地区計画が都市計画決定された際、現に建築物の敷地として使用されている土地
- ② 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用されている土地
- ③ 仮換地、換地処分を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する土地

壁面の位置の制限

- 全ての道路の道路境界線から1m以上

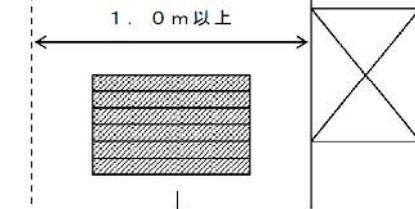
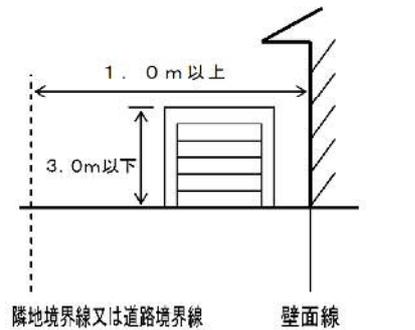


- 隣地境界線から1m以上



[適用除外]

- 床面積の合計が 30m^2 以下かつ高さが3m以下の自動車車庫等
- 床面積の合計が 20m^2 以下かつ高さが3m以下の物置



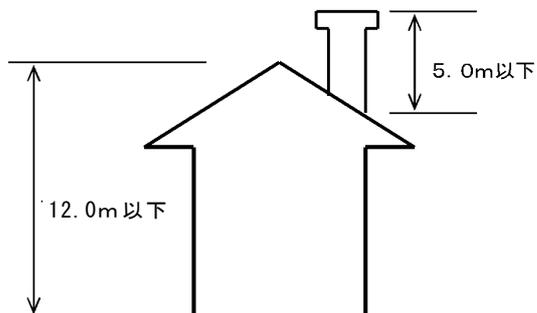
床面積の合計が 30m^2 以下の自動車車庫等
床面積の合計が 20m^2 以下の物置

建物の高さの最高限度

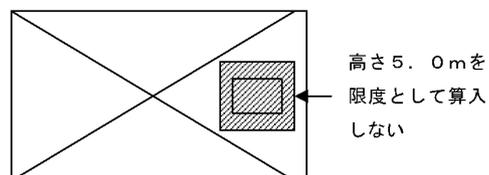
地区の名称	建物の高さの最高限度
第一種低層住居専用地域 A 地区	10m
第一種低層住居専用地域 B 地区	
第一種住居地域 A 地区	12m
第一種住居地域 B 地区	
近隣商業地域 A 地区	—
近隣商業地域 B 地区	20m
準工業地域 A 地区	20m
準工業地域 B 地区	15m
準工業地域 C 地区	—

※第一種低層住居専用地域 A 地区・B 地区は用途地域で定めています。

●第一種住居地域 A 地区・B 地区における適用除外

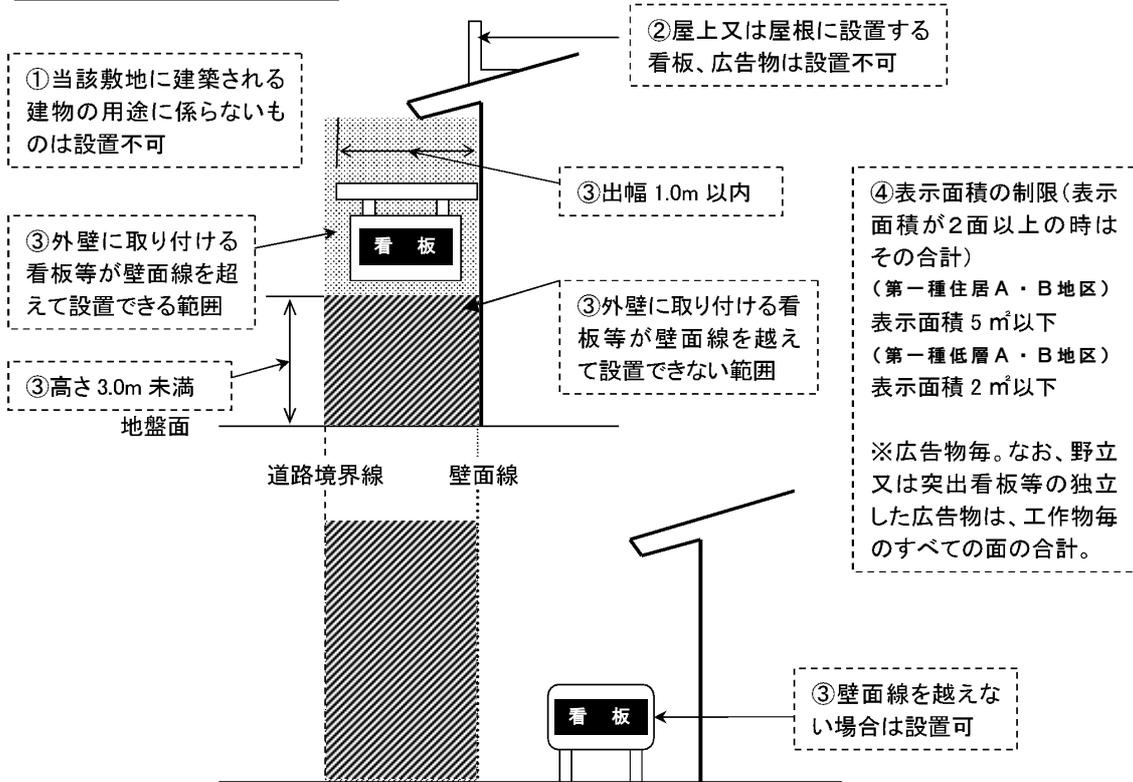


- 装飾塔等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の $1/8$ 以内の場合は、その部分の高さは5mまでは当該建築物の高さに算入しない



建築物等の形態又は意匠の制限

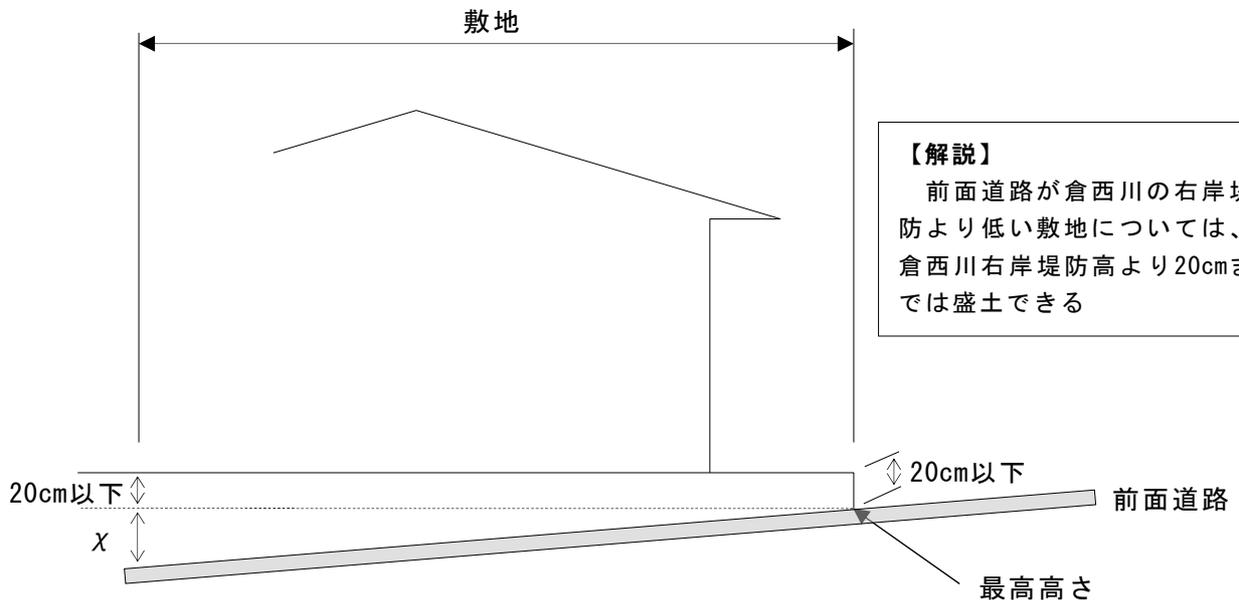
看板・広告物の制限



盛土の制限

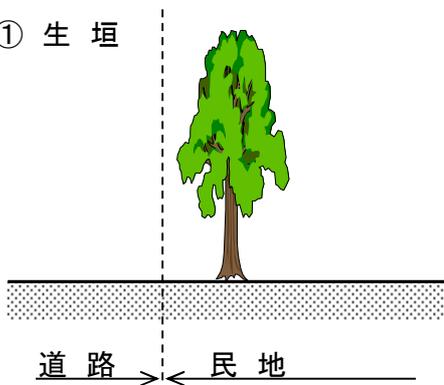
過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には前面道路の最高高さから20cm以下とする。

なお、第一種低層住居専用地域B地区及び近隣商業地域B地区については、前面道路の最高高さから20cm以下、または、敷地最北点から真東方向の倉西川右岸堤防の高さから20cm以下とする。

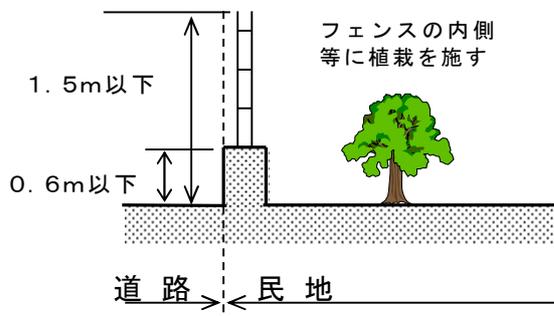


垣又はさくの構造の制限

① 生垣



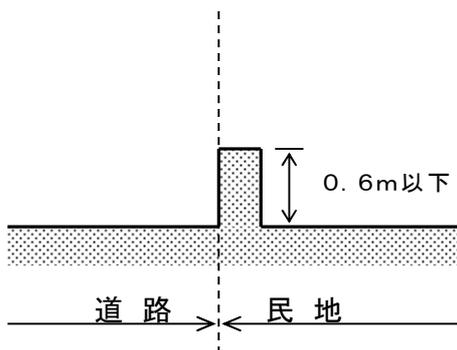
② 鉄、アルミ、木、竹製のフェンス



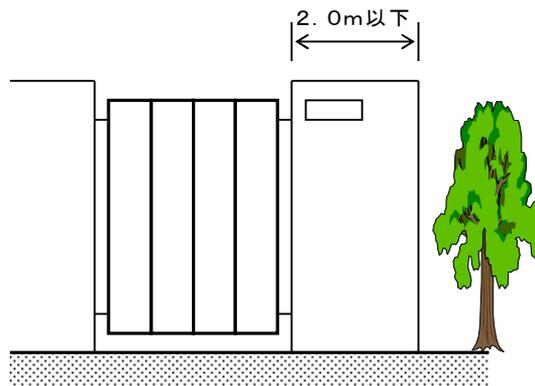
適用除外



イ 地盤面からの高さが0.6m以下の場合



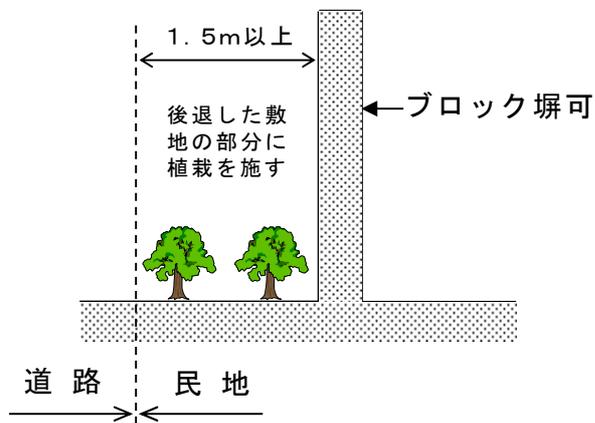
ロ 門又は袖壁で左右それぞれの長さが2.0m以下の場合



ハ かき又は柵を後退させた場合

※近隣商業地域A地区、B地区、準工業地域

A地区、B地区、C地区のみ



地区計画の届出について

1 届出の対象は

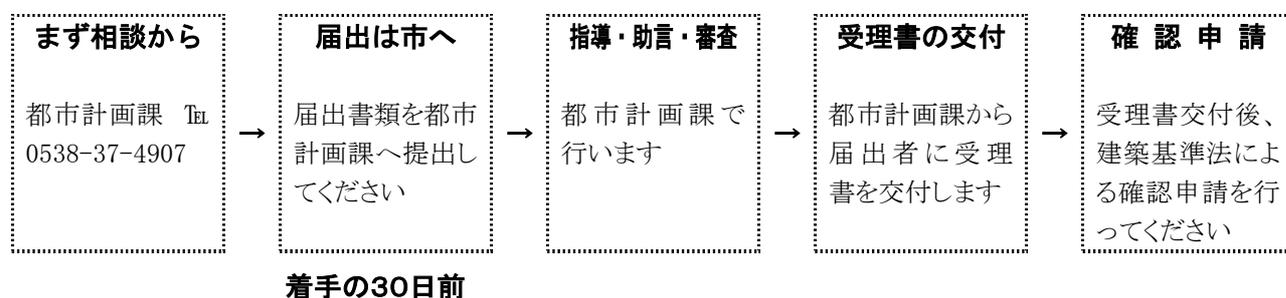
鎌田第一地区計画区域内において、建築物又は工作物等の新築、改築、増築及び移転を行う場合に、届出が必要です。

2 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出してください。

※別途、土地区画整理法第76条の申請が必要になります。(窓口は土地区画整理組合)

3 手続きのフローは



4 届出書類は

「地区計画の区域内における行為の届出書」(ホームページからダウンロードできます)に、下記の書類を添付し、(正本・副本各1部)提出してください。

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こと
配置図	1/300以上	
平面図	1/200以上	
立面図	1/200以上	
外溝図	1/300以上	かき及びさく等がある場合、配置図にあれば可
仮換地(保留地)証明の写し		一式添付すること

※建築規制等の内容は、各地区ごとに異なります。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。

担当 都市計画課
場所 磐田市役所 西庁舎2階
住所 磐田市国府台3-1
電話 0538-37-4907