

自然環境と調和した良好な
住環境の形成を目指して

敷地地区計画

- 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

磐田都市計画地区計画の決定（磐田市決定）

都市計画敷地地区計画を次のように決定する。

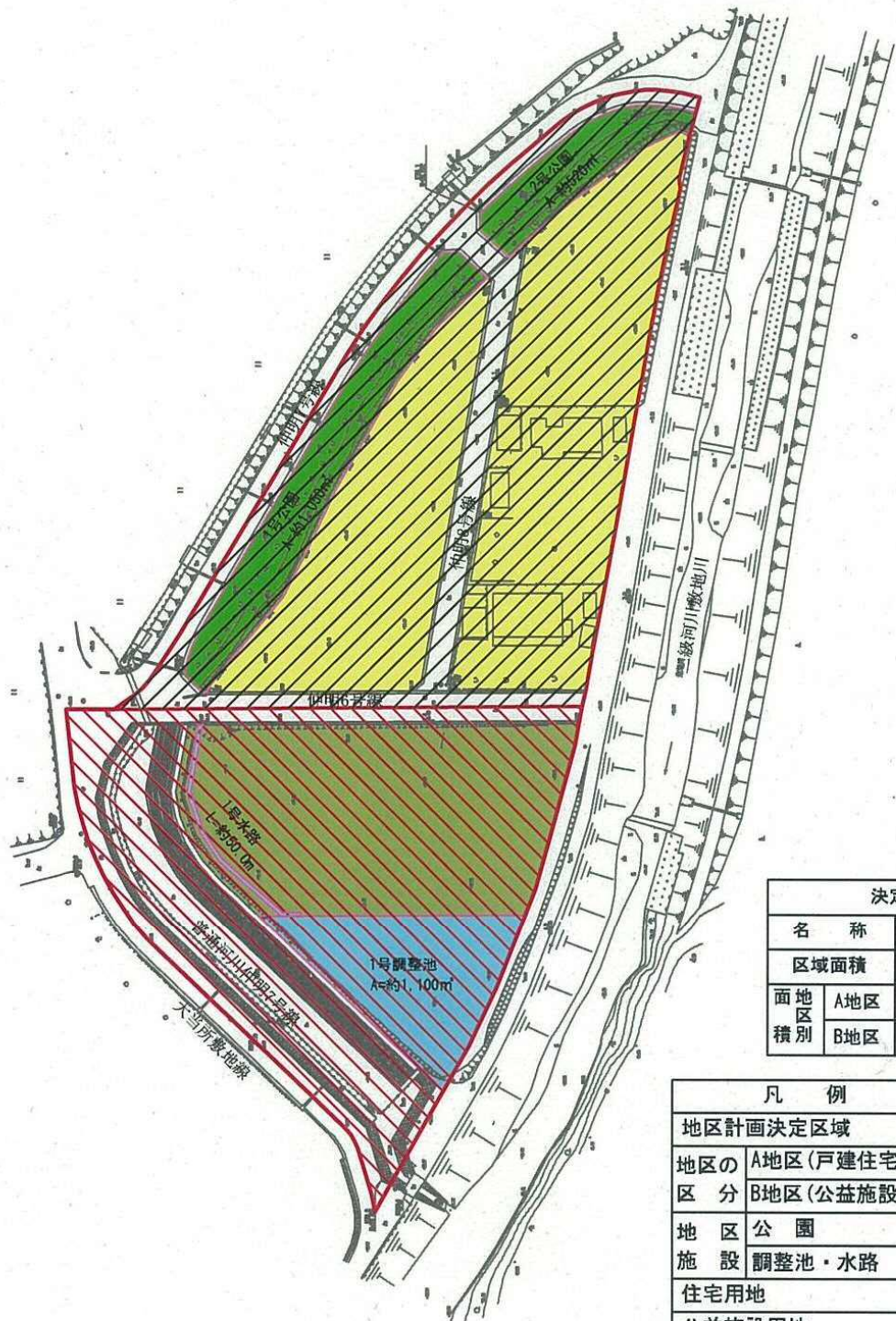
	名称	敷地地区計画
	位置	磐田市家田字鈴木海戸の一部並びに敷地字上川原及び字原田の各一部
	面積	約1.5ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、磐田市の北部、二級河川敷地川の中流部に位置し、周囲は畑や水田に囲まれた自然的景観に恵まれた地区であり、ゆとりある敷地と庭木や生垣等を有する既存住宅が点在している。</p> <p>磐田市に引き継がれている旧豊岡村都市計画マスタープラン及び旧豊岡村の地区計画の適用についての基本的な方針により、既存集落に隣接している農地等に一般住宅等を配置する地区に位置づけられており、開発行為による宅地化と公民館の建設が計画されている。</p> <p>このため、周辺の自然環境と調和した良好な住環境の形成を目的とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>《土地利用の方針》</p> <p>本地区は周辺の自然環境や地域特性と調和した、良好な居住環境の形成を目的とし、ゆとりある低層のA地区（戸建住宅地区）と、B地区（公益施設地区）に区分する。</p>
		<p>《地区施設の整備の方針》</p> <p>本地区の地区施設は、土地所有者による開発行為と、磐田市が行う開発行為により整備を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 区画街路は、ゆとりある敷地の確保と、効率的な土地利用が図られるように適切に配置する。 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するように周辺環境と調和のとれた整備を図る。 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>《建築物等の整備の方針》</p> <p>自然環境と調和した、緑豊かな住環境を形成するため、次のように規制誘導を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 低層の戸建住宅地及び公益施設用地として適正な建築物の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。 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。 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、壁面の位置の制限及び建築物の意匠制限を行う。 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。 ⑤ 周辺の自然環境と調和した、良好な居住環境を形成するため、かき又はさくの構造等の制限を行う。
<p>《その他の整備の方針》</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 道路の有効幅員を確保するため、電柱は宅地側へ設置するものとする。 ② 自然環境との調和を図るため、敷地内の緑化に努める。 ③ 周辺の自然環境保全、水質汚濁防止の観点から、汚水排水は汚水処理施設による処理を行う。 		

地区 施設 の 配置 及び 規模	水路	水路は次のように定める。		
		名称	延長	備考
		1号水路	約 50m	
	公園	公園は次のように定める		
		名称	面積	備考
		1号公園	約 1,050 m ²	
	2号公園	約 520 m ²		
		その他の公共空地は次のように定める		
	その他の公共空地	名称	面積	備考
		1号調整池	約 1,100 m ²	
地区 整備 計画	地区の 区分	地区の 名称	A地区 (戸建住宅地区)	B地区 (公益施設地区)
		地区の 面積	約 0.8ha	約 0.7ha
	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。		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
		① 住宅		① 集会所
		② 兼用住宅で延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、非居住面積が 50 m ² 以下のもので次に掲げる建築物 1. 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 2. 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 3. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 4. 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房 5. 上記建築物で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		② 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの ③ 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物で延べ面積が 600 m ² 以内のもの ④ 公衆電話所、ゴミ置場、公園に設けられる公衆便所又は休憩所 ⑤ ①から④までの建築物に付属する車庫、物置その他これらに類するもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 で定めるものを除く)
	③ 公衆電話所、ゴミ置場、公園に設けられる公衆便所又は休憩所			
	④ ①から③までの建築物に付属する車庫、物置その他これらに類するもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 で定めるものを除く)			
	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	250 m ²		

地区の区分	地区の名称	A地区 (戸建住宅地区)	B地区 (公益施設地区)
	地区の面積	約 0.8ha	約 0.7ha
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以上離さなければならない。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。		
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は10mまでとし、建築物の各部分の高さの制限は以下のとおりとする。 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)	建築物の各部分の高さの制限は以下のとおりとする。 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)	
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 宅地の高さは変更してはならない。ただし、造園、出入口又は車庫の設置のための変更はこの限りではない。 ③ 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に、当該施設の敷地内へ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。	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 地区内に看板及び広告物を設置する場合は、公共公益上必要なものに限り設置することができる。	
かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに適合するものとする。ただし、高さ0.6m以下の基礎、門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のものについてはこの限りでない。 ① 生垣 ② 基礎等を含む高さが1.5m以下の透過性の高いフェンス等 ③ 道路境界線から1.0mの間に植栽帯を設け、その後ろに設置するもの		

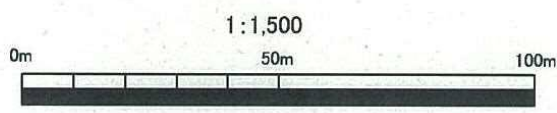
「区域は計画図表示のとおり」

磐田都市計画 地区計画の決定
敷地地区計画（磐田市決定）
拡大図



決定区域		
名称	敷地地区計画	
区域面積	約1.5ha	
面地区積別	A地区	約0.8ha
	B地区	約0.7ha

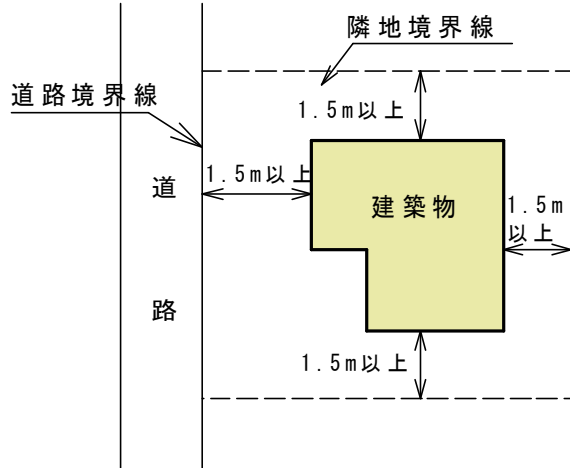
凡例	
地区計画決定区域	
地区の区分	A地区(戸建住宅地区)
	B地区(公益施設地区)
地区公園	
施設調整池・水路	
住宅用地	
公益施設用地	



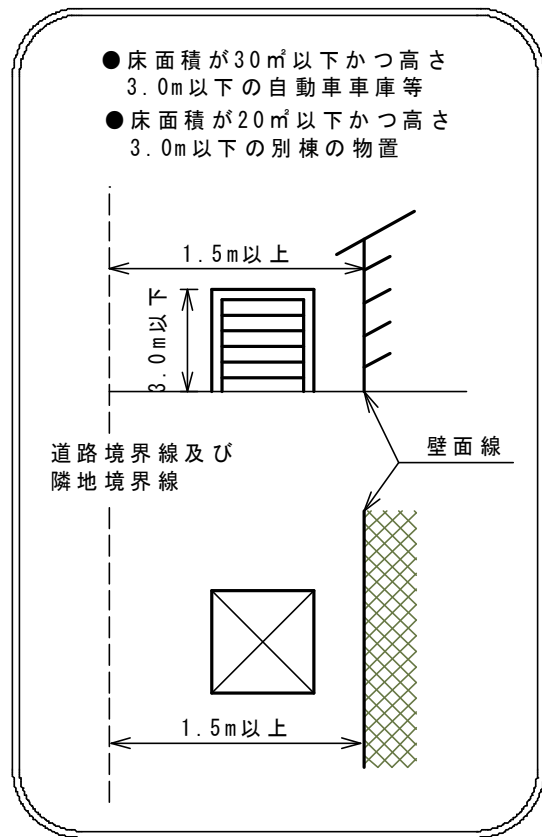
建築物等の用途制限概要表（敷地地区計画）

対 象 建 築 物		建築できるもの		摘 要
		A地区 (戸建住宅地区)	B地区 (公益施設地区)	
住宅、共同住宅、下宿		○		
兼用住宅 で延べ面 積の二分 の一以上 を居住の 用に供し、 かつ、非居 住面積が 50 m ² 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。	○		原動機を使用 する場合、出力の 合計が 0.75kw 以下 のもの。
	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 れらに類する施設。	○		
	美術品又は工芸品を制作するためのア トリエ又は工房。	○		
	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。			
	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。			
	事務所。			
公共、公益 上必要な 建築物。	集会所。		○	
	公衆電話所、ゴミ置場、公園に設けら れる公衆便所又は休憩所。	○	○	
	学校（大学、高等専門学校、専修学校 及び各種学校を除く）図書館その他こ れらに類するもの。		○	
	地方公共団体の支庁所又は支所の用に 供する建築物で延べ面積が 600 m ² 以内 のもの。		○	
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。 （建築基準法施行令第 130 条の 5 で定めるものを除 く）		○	○	

◆ 壁面の位置の制限

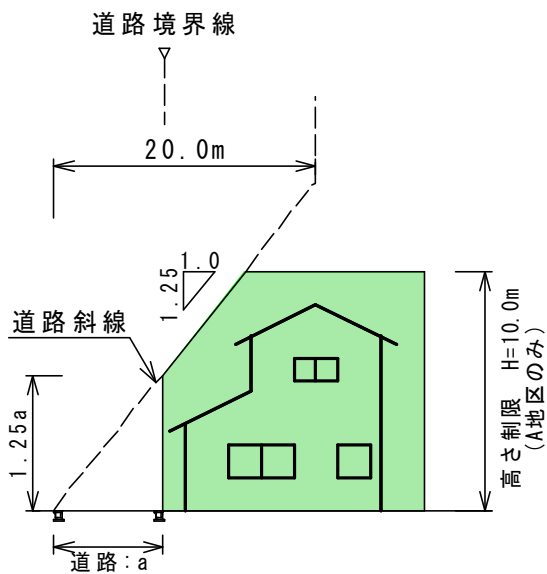


【適用除外】

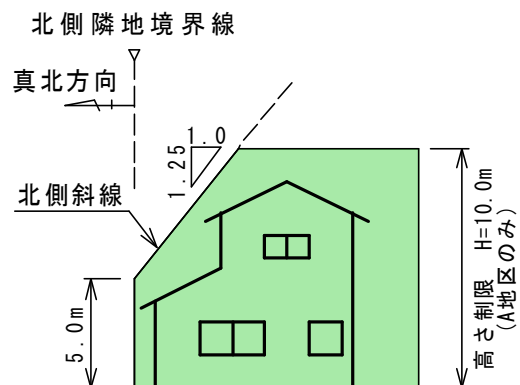


◆ 建築物等の高さの最高限度

● 道路斜線規制



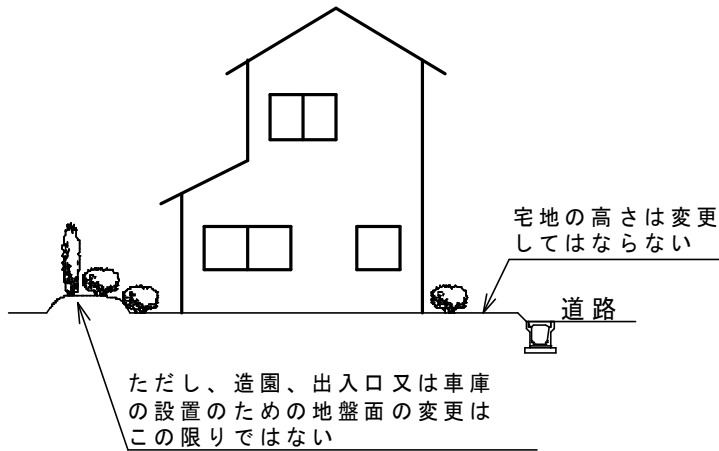
● 北側斜線規制



■ 建築物の建てられる空間

◆ 建築物等の形態又は意匠の制限

- 宅地の高さの制限

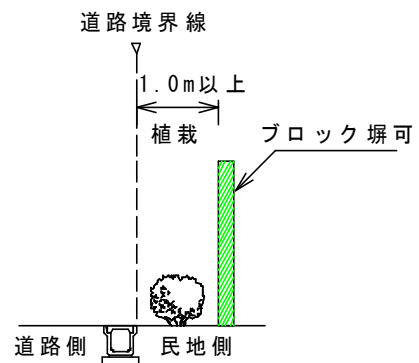
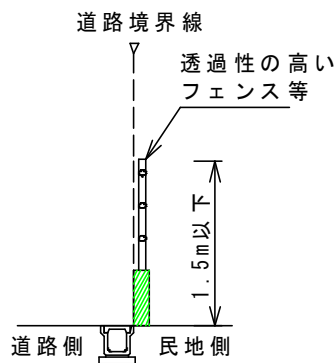
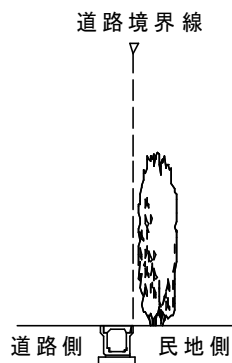


◆ かき又はさくの構造の制限

- 生垣

- フェンス等

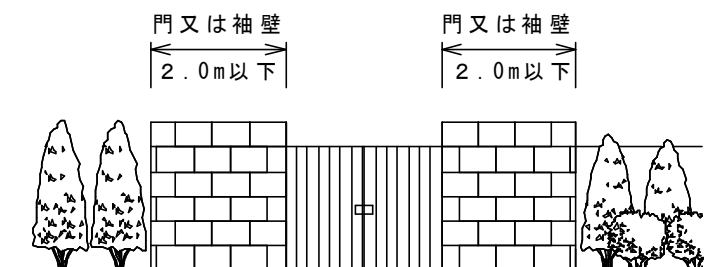
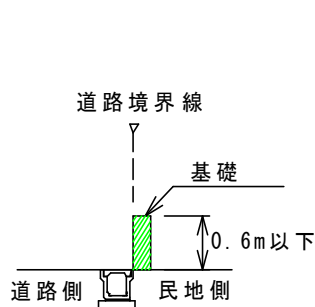
- 道路境界線から1.0m以上の植栽帯を設けるもの



【適用除外】

- 高さ0.6m以下のもの

- 門又は袖壁



●建築物等の届出について

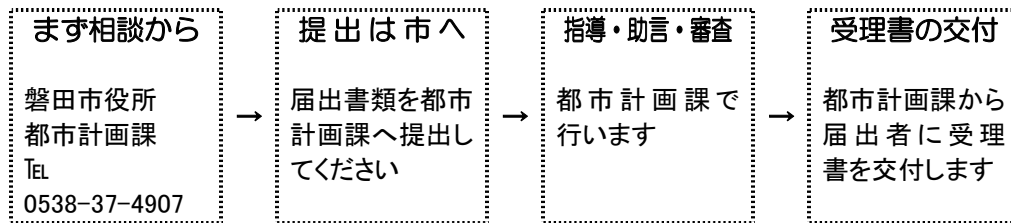
届出の対象は

敷地地区計画区域内で、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



行為着手の30日前

※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