

自然環境と調和した良好な  
工業団地の形成をめざして

## 下野部地区計画

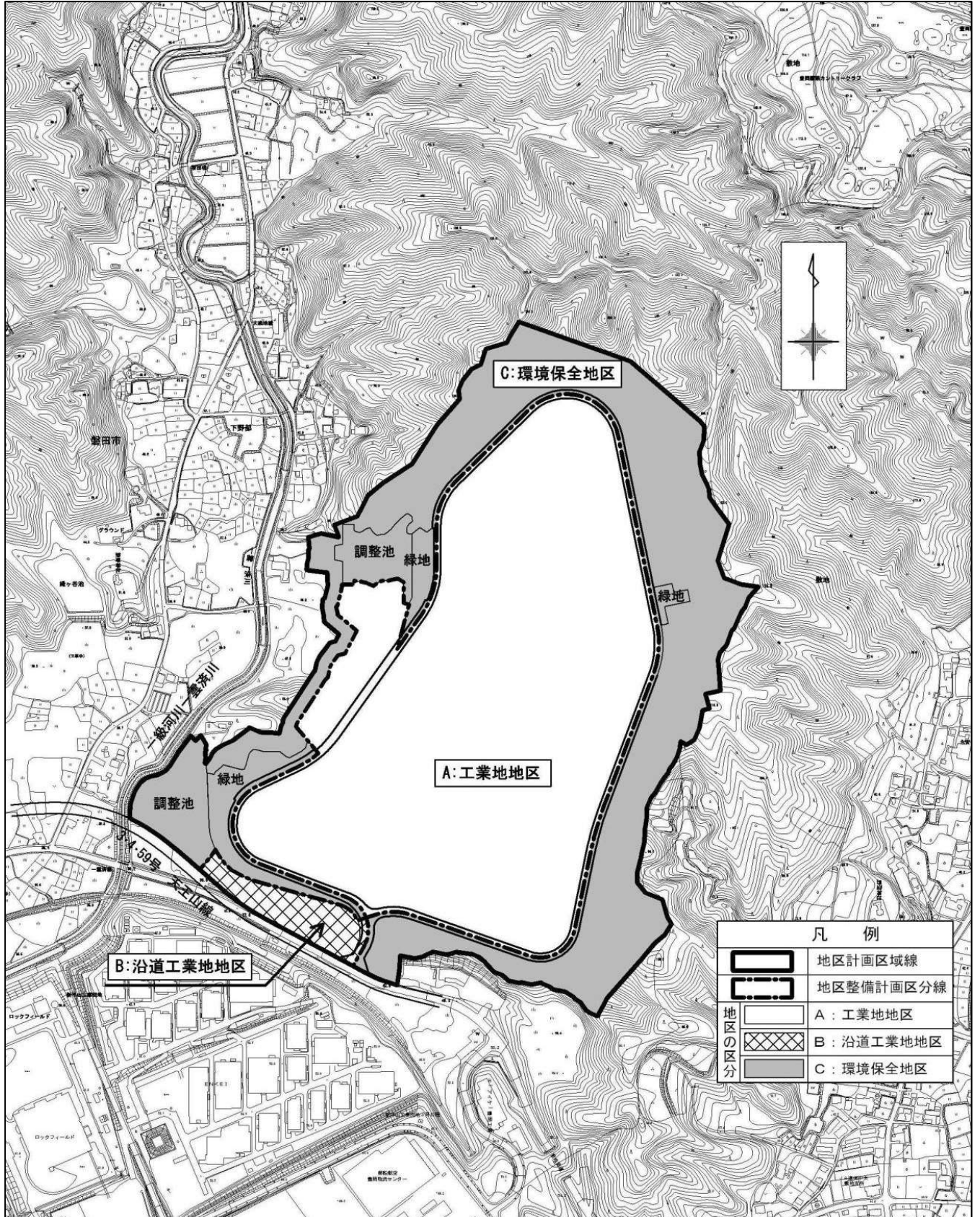
- 建築物等の用途の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物等の形態又は意匠の制限

磐田市 建設部 都市計画課

名称	下野部地区計画				
位置	磐田市下野部 字ス山、ス山口、ス山峠、五反田、茄子尾平、マモノ谷、ゴセンガ谷、切山				
面積	約 48.9ha				
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、磐田市北部の下野部地区内に位置し、良好な自然環境に恵まれ、新東名高速道路や東名高速道路への流通アクセスにも優れる地区である。</p> <p>また、磐田市総合計画の都市将来像である「交流と活力のあるまちづくり」を推進するため、磐田市都市計画マスタープランでは隣接する新平山工業団地と一体となった工業集積地区に位置付けられている。</p> <p>このため、良好な工業地の配置と、緑の創出、保全を行うことにより、周辺の自然環境と調和した質の高い市街地の形成、維持を図ることを地区計画の目標とする。</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>周辺の自然環境と調和した質の高い工業地を形成し、健全な市街地の誘導を図るため、当該地区を3地区に区分し、それぞれ土地利用の方針を定める。</p> <p>①工業地地区 工業地としての純化を図り、工業専用地区として生産環境の高い土地利用を図る地区。</p> <p>②沿道工業地地区 周辺地域の環境に配慮し、工業地地区の生産活動をサポートする施設の立地、誘導を図る地区。</p> <p>③環境保全地区 工業地としての土地利用を抑制し、地区外との緩衝帯として積極的な緑化の保全、推進を図る地区。</p>			
		<p>《地区施設の整備の方針》</p> <p>本地区の道路、緑地等の地区施設は民間開発事業により一体的かつ総合的に整備する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内の道路は主要地方道掛川天竜線に接続し、円滑な交通処理と適切な土地利用が誘導できるよう配置する。</li> <li>・緑地は周辺環境との調和や緩衝施設としての機能を考慮し、緑豊かな工業団地の形成を図る。</li> <li>・その他の公共空地として、防災上必要となる規模の調整池を地区内に配置する。</li> </ul>			
		<p>《建築物等の整備の方針》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用方針を実現し工業地としての純化を図るため、建築物の用途の制限を定める。</li> <li>・敷地が細分化され、不良な街区が形成されることを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>・ゆとりがあり、統一感のある工業地を形成するため、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</li> <li>・周辺環境と調和した緑あふれる良好な環境を創出するため、敷地内の緑化について努める。</li> </ul>			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	標準幅員	延 長
			1号道路	9.0m	約2,300m
	緑 地	名 称	面 積	備 考	
		1号緑地	約0.4ha		
		2号緑地	約1.0ha		
	3号緑地	約0.1ha			
その他の公共空地	名 称	面 積	備 考		
	1号調整池 2号調整池	約0.8ha 約1.3ha			

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 (用途地域)	A:工業地地区 (工業専用地域)	B:沿道工業地地区 (工業専用地域)	C:環境保全地区 (工業専用地域)
		地区の面積	約 27.9ha	約 1.3ha	約 19.7ha	
		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店舗、飲食店その他これらに類するもの ②カラオケボックスその他これに類するもの ③神社、寺院、教会その他これらに類するもの ④老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ⑤自動車教習所 ⑥畜舎(15㎡を超えるもの) ⑦建築基準法第51条に該当する施設	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①カラオケボックスその他これに類するもの ②神社、寺院、教会その他これらに類するもの ③老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ④自動車教習所 ⑤畜舎(15㎡を超えるもの) ⑥工場 ⑦建築基準法別表第二(ぬ)項第三号(十三の二)に掲げる用途に供する工作物 ⑧建築基準法別表第二(る)項第一号(二十一)に掲げる用途に供する工作物 ⑨建築基準法別表第二(ぬ)項第三号(十三)に掲げる用途に供する工作物 ⑩危険物(建築基準法施行令第百十六条第一項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。)の貯蔵又は処理に供する工作物 ⑪建築基準法第51条に該当する施設	次に掲げる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 ①建築基準法施行令第百三十条の四に掲げる公益上必要な建築物(老人福祉センター及び児童厚生施設を除く) ②太陽光発電設備の付属施設	
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡	1,000㎡	—	
		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、次の各号に定める距離以上離さなければならない。 ①道路境界線(隅切りの部分を除く)から2.0m ②隣地境界線から2.0m			
建築物等の形態又は意匠の制限	①建築物の外壁及び屋根は、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次に掲げる看板及び広告物は設置してはならない。 ・地区内にある施設以外の施設のためのもの ・自己の敷地以外に設置する自己の施設のためのもの。ただし、当該地区内を総合的に案内するものはこの限りではない。					

区域図



## ■建築物等の用途の制限（参考）

### 【A工業地地区・B沿道工業地地区】

#### ●建築基準法第51条に該当する施設

- ・卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物

### 【B沿道工業地地区】

#### ●建築基準法別表第二(ぬ)項第三号(十三の二)に掲げる用途に供する工作物

- ・レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が二・五キロワットをこえる原動機を使用するもの

#### ●建築基準法別表第二(る)項第一号(二十一)に掲げる用途に供する工作物

- ・アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りを原料とする製造

#### ●建築基準法別表第二(ぬ)項第三号(十三)に掲げる用途に供する工作物

- ・鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの

#### ●危険物(建築基準法施行令第百十六条第一項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。)の貯蔵又は処理に供する工作物

- ・火薬類(玩具煙火を除く。)、消防法第二条第七項に規定する危険物、マッチ、可燃性ガス、圧縮ガス、液化ガス

### 【C環境保全地区】

#### ●建築基準法施行令第百三十条の四に掲げる公益上必要な建築物(老人福祉センター及び児童厚生施設を除く)

- ・郵便の業務の用に供する施設、地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、公園に設けられる公衆便所又は休憩所、路線バスの停留所の上家、認定電気通信事業、電気事業、簡易ガス事業、液化石油ガス販売事業、水道事業、公共下水道、都市高速鉄道、熱供給事業の用に供する施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの

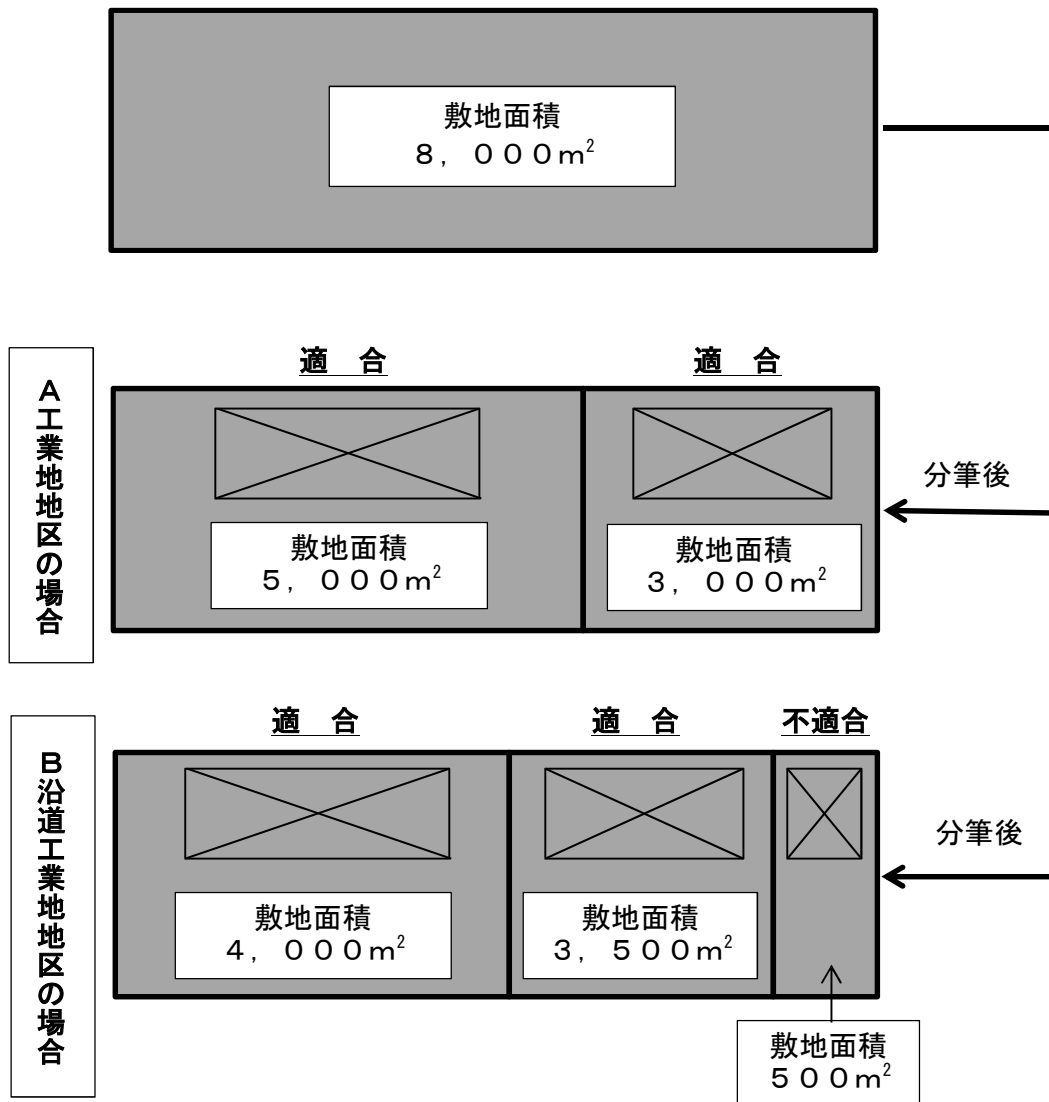
## ■建築物の敷地面積の最低限度

### ●地区別の最低敷地面積

A工業地地区 : 3,000m<sup>2</sup>

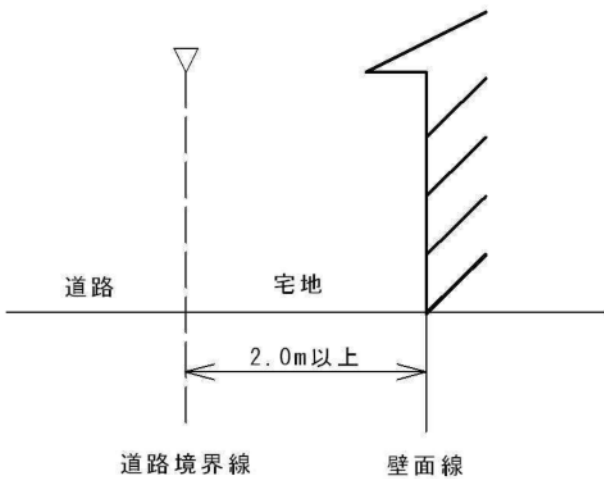
B沿道工業地地区 : 1,000m<sup>2</sup>

C環境保全地区 : 指定なし

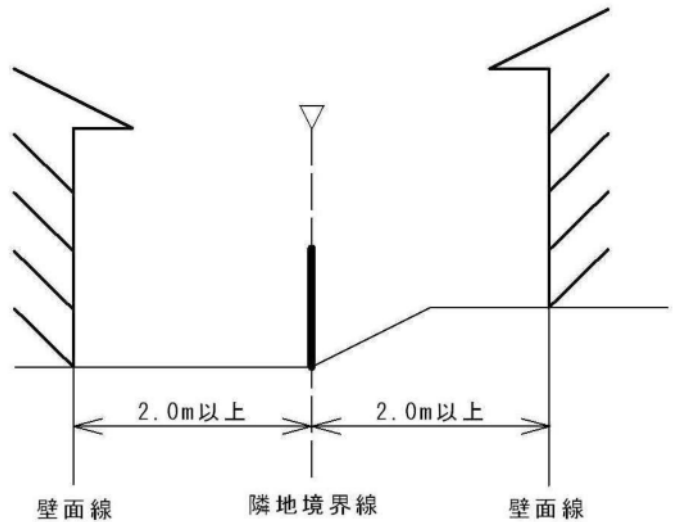


## ■壁面の位置の制限

- 道路境界線（隅切りの部分を除く）から2.0m以上（全ての地区）



- 隣地境界線から2.0m以上（全ての地区）



## ■建築物等の形態又は意匠の制限

- 建築物の外壁及び屋根は、原色を避け周囲と調和のとれた落ち着いた落ち着きのある色合いのものとする（全ての地区）。
- 地区内にある施設以外の施設の看板及び広告物は設置できない（全ての地区）。
- 自己の敷地以外に設置する自己のための看板及び広告物は設置できない。ただし、当該地区内を総合的に案内するものはこの限りではない（全ての地区）。

## ●建築物等の届け出について

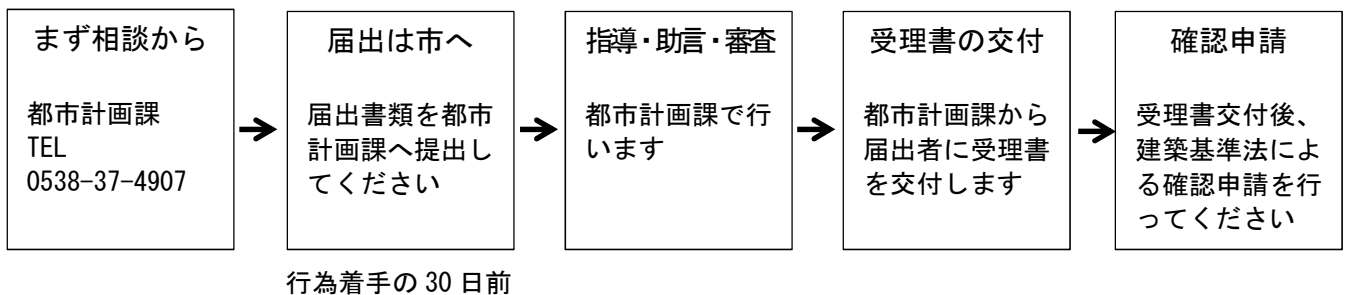
### 届出の対象は

下野部地区計画区域内で、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、建築確認前に届け出てください。

### 手続きフロー



### 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。

磐田市国府台3番地1  
磐田市役所 西庁舎2階  
都市計画課  
TEL 0538-37-4907