

良好で安全な市街地  
形成をめざして

## 拓東地区計画

- 地区施設の配置及び規模
- 建築物等の用途の制限
- 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
- 垣又は柵の構造の制限

磐田市 建設部 都市計画課

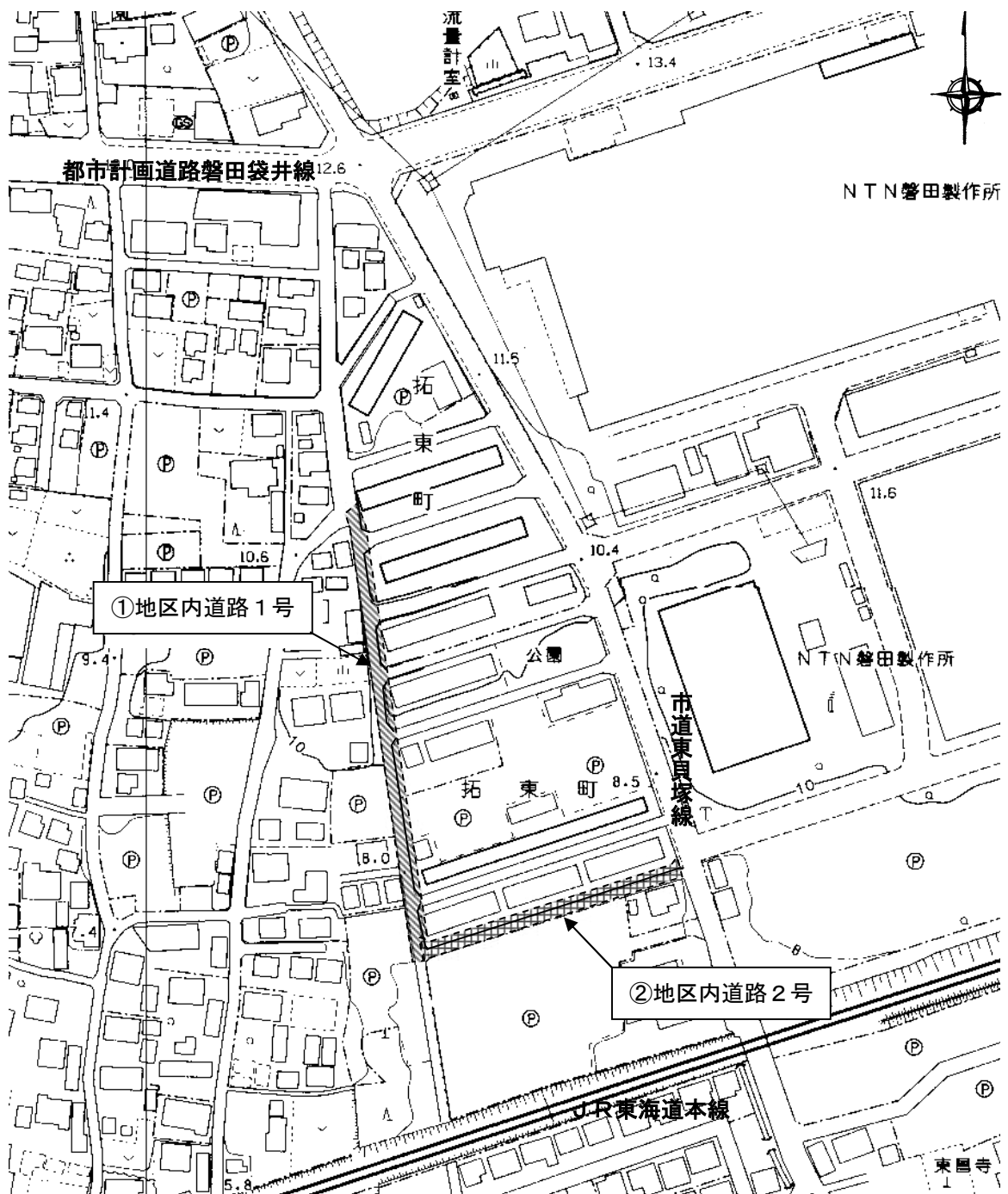
名 称	拓東地区計画
位 置	磐田市大字東貝塚字西原及び字中原の各一部並びに大字西貝塚字野口、字マカタ及び字大山越の各一部
面 積	約 3. 0 ha
地区計画の 目 標	<p>本地区は、ＪＲ東海道本線磐田駅から東に約 2.4km に位置し、東側には本市の工業の中心を担う東部工業地帯（本市東部の工業専用地域）が、西側には低層の戸建て住宅を中心とする西貝塚の住宅地（第 1 種低層住居専用地域）が形成されている。</p> <p>今後、地域経済の一層の活性化を図るため、西側に隣接する住宅地の住環境の保護に配慮しつつ、適正な建築物等の誘導、地区施設の整備により、良好な工業系市街地の形成をめざす。</p>
区 域 の 整 備、開発及 び保全に関 する方針	<p>1 地区の整備、開発の方針</p> <p>西側に隣接する住宅地の住環境の保護に十分配慮しつつ、東部工業地帯の一層の産業振興を図るため、東部工業地帯に立地する企業の関連施設等を適正に配置しながら、良好で安全な市街地形成を図る。</p> <p>2 地区施設の整備の方針</p> <p>本地区は、整備が完了している都市計画道路磐田袋井線のほか、5本の市道により道路網が構成されている。そのうち、市道西貝塚 61 号線の一部区間及び市道御厨 62 号線については、周辺地区住民の利便性の向上を図るため、幅員 6 m 以上に拡幅整備する。</p> <p>その他の市道については、良好で安全な市街地環境の形成に必要な整備・改善を図りながら、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p> <p>3 建築物等の整備の方針</p> <p>西側に隣接する住宅地の住環境を保護し、良好な市街地の形成を図るため、建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●西側に隣接する住宅地の住環境の悪化を防止するため、建築物の用途及び建築物の高さを制限する。</li> <li>●オープンスペースが確保された、ゆとりある市街地を形成するため、壁面の位置を制限する。</li> <li>●周辺環境に調和し、良好な市街地景観を形成するため、建築物等の形態・意匠及びかき・さくの構造を制限する。</li> </ul>
土地利用に 関する方針	<p>西側に隣接する住宅地の住環境の保護に十分配慮しつつ、東部工業地帯に立地する企業の関連施設等を適正に整備・配置し、東部工業地帯の一層の産業振興を図るための土地利用を誘導する。</p>

地区 整 備 計 画	地区施設の配置 及び規模	<p>1) 地区内道路 1 号（幅員 6 m：市道西貝塚 61 号線の一部区間の東側方向への拡幅）</p> <p>2) 地区内道路 2 号（幅員 6 m：市道御厨 62 号線の北側方向への拡幅）</p>
	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（に）項第 3 号から第 6 号に規定するもの。</p> <p>2) 建築基準法別表第二（ほ）項第 2 号、第 3 号に規定するもの。</p> <p>3) 建築基準法別表第二（へ）項第 3 号、第 5 号に規定するもの。</p> <p>4) 建築基準法別表第二（と）項第 4 号に規定するもの。</p> <p>5) 建築基準法別表第二（り）項第 2 号に規定するもの。</p> <p>6) 建築基準法別表第二（ぬ）項第 3 号に規定するもの。</p>
	建築物等に 関する 事項	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、次に掲げる距離以上後退させなければならない。</p> <p>ただし、別棟の自動車車庫等で床面積が 30 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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はない。</p> <p>1) 地区内道路 1 号（市道西貝塚 61 号線の一部区間）の道路境界線から 3.0m 以上</p> <p>2) 地区内道路 2 号（市道御厨 62 号線の拡幅）、その他の市道の道路境界線及び隣地境界線から 1.0m 以上</p>
	建築物等の 高さの最高 限度	<p>建築物の各部分の高さは、建築基準法第 56 条に規定する建築物の各部分の高さのうち、容積率の最高限度を 200%とする第 1 種住居地域において制限される、建築物の各部分の高さ以下としなくてはならない。</p>
	建築物等の 形態又は意 匠の制限	<p>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>看板、広告物のうち次に掲げるものは設置してはならない。</p> <p>1) 周辺の環境や景観を損なうもの。</p> <p>2) 壁面の位置を制限する線を越えて設置するもの。</p> <p>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 m 以上のものについてはこの限りでない。</p>
	かき又はさ くの構造の 制限	<p>道路に面して垣又は柵を設置する場合は、ブロック塀等これに類するものは設置してはならない。</p> <p>ただし、地盤面からの高さが 0.6m 以下のもの、又は門・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。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

# 地区施設の配置及び規模

- ①地区内道路1号（幅員6m：市道西貝塚61号線の一部区間の東側方向への拡幅）
- ②地区内道路2号（幅員6m：市道御厨62号線の北側方向への拡幅）

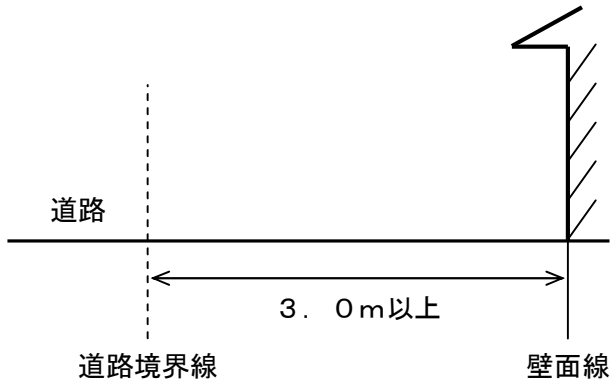


## 建築物の用途に関する制限

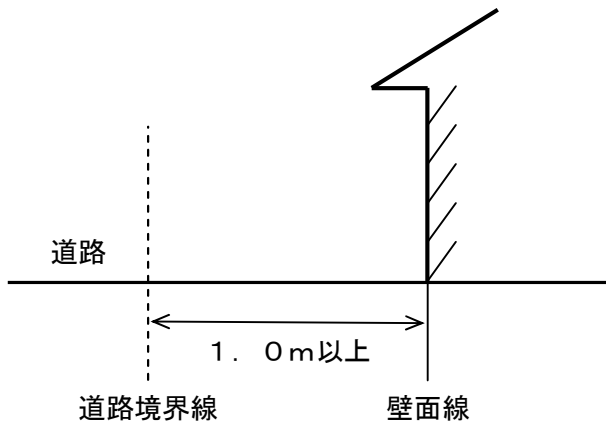
建築基準法別表 第2の位置づけ	建築できない建物の用途
(に) 3号	ボーリング場、スケート場、水泳場等
(に) 4号	ホテル、旅館
(に) 5、6号	自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎
(ほ) 2号	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等
(ほ) 3号	カラオケボックス等
(へ) 5号	営業用倉庫
(へ) 3号	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ
(り) 2号	キャバレー、料理店等
(ぬ) 3号	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い事業を営む工場
(と) 4号	火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設
(と) 4号	火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設

# 壁面の位置の制限

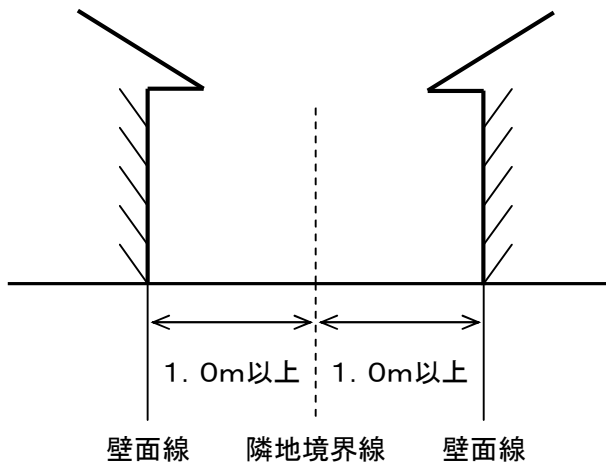
- 地区内道路 1 号（市道西貝塚 61 号線の一部区間）の道路境界線から 3 m 以上



- その他の市道の道路境界線から 1 m 以上

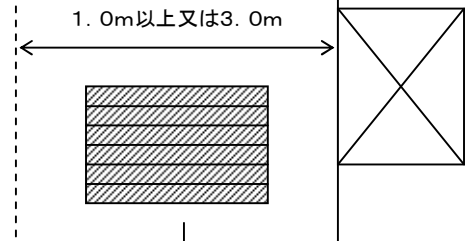
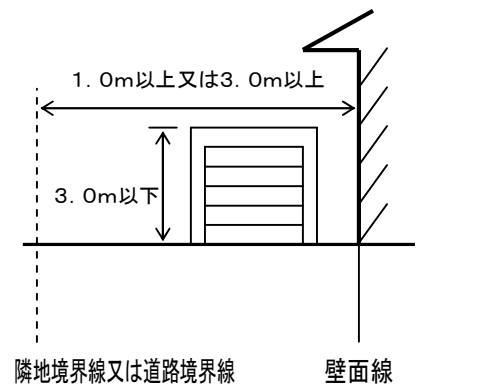


- 隣地境界線から 1 m 以上



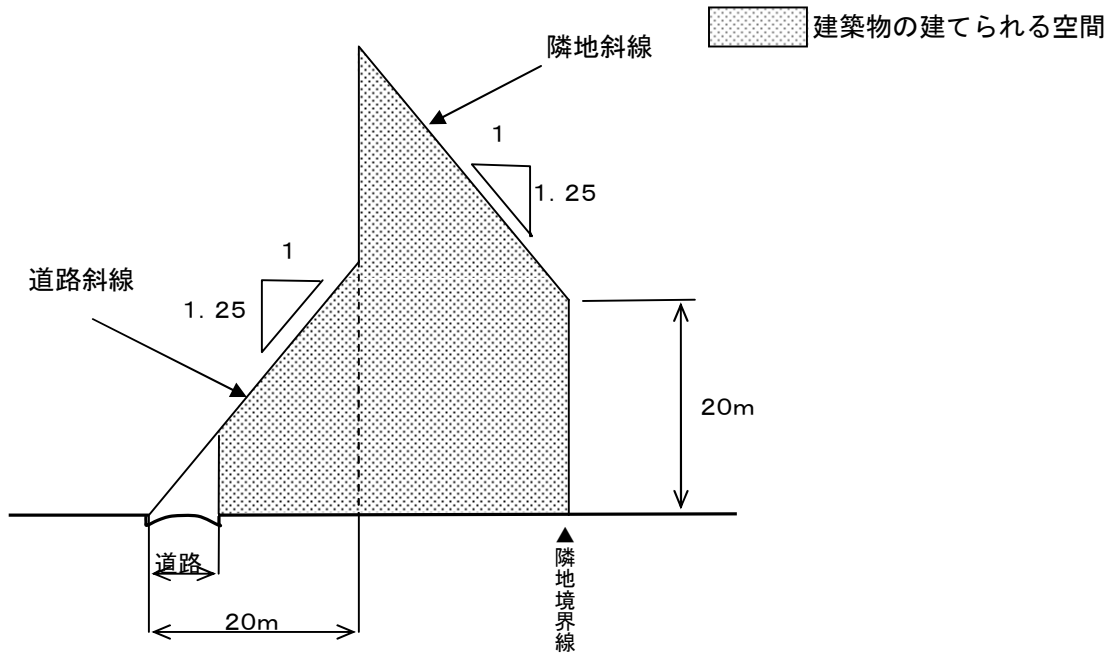
## 〔適用除外〕

- 床面積が 30 m<sup>2</sup> 以下かつ高さが 3 m 以下の自動車車庫等
- 床面積が 20 m<sup>2</sup> 以下かつ高さが 3 m 以下の物置

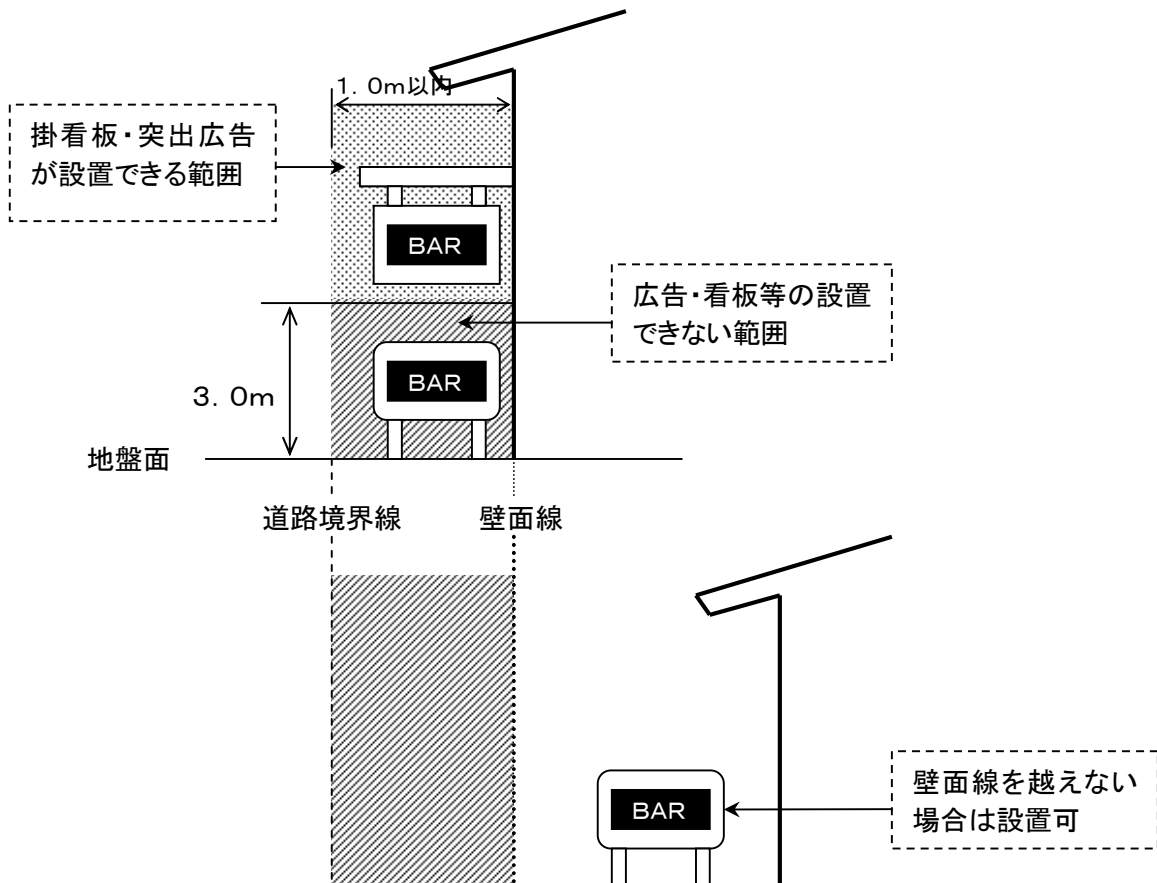


床面積が 30 m<sup>2</sup> 以下の  
自動車車庫等  
床面積が 20 m<sup>2</sup> 以下の  
物置

# 建物の高さの最高限度

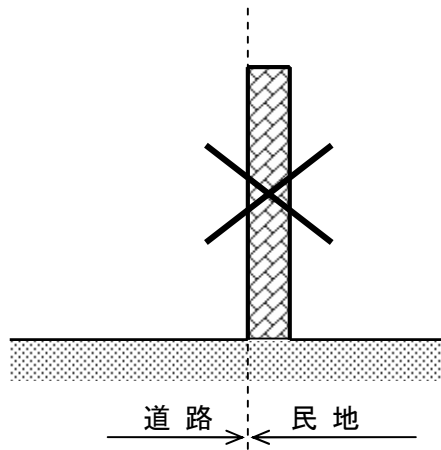


# 建築物等の形態又は意匠の制限



# 垣又はさくの構造の制限

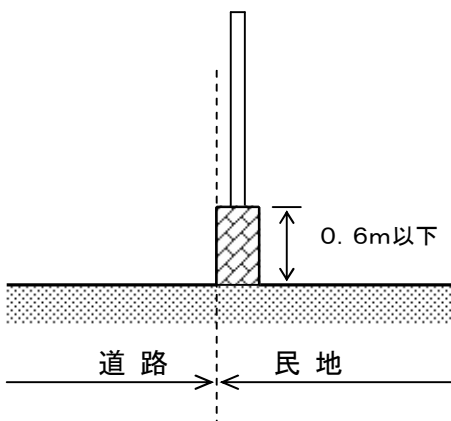
- ブロック塀等



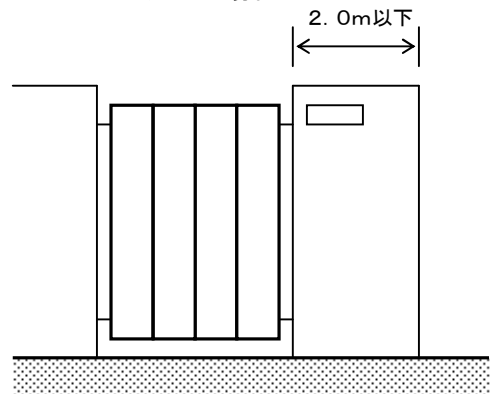
※ 適用除外



- 地盤面からの高さが0.6m以下のもの



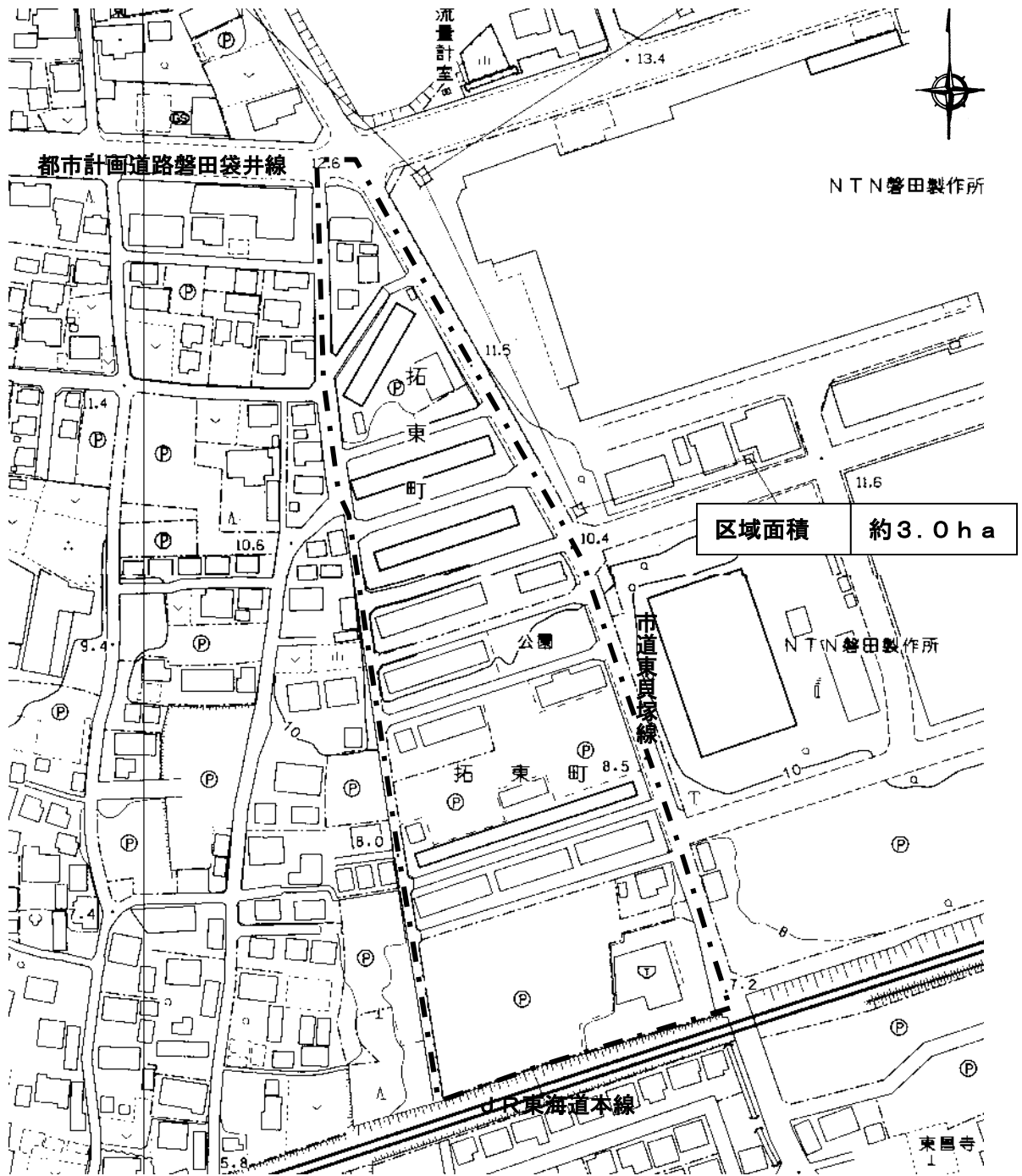
- 門又は袖壁で左右それぞれの長さが2.0m以下の場合





磐田都市計画 拓東地区計画 区域図

S = 1 : 2, 500



凡 例	
-----	区域界

## ●建築物等の届出について

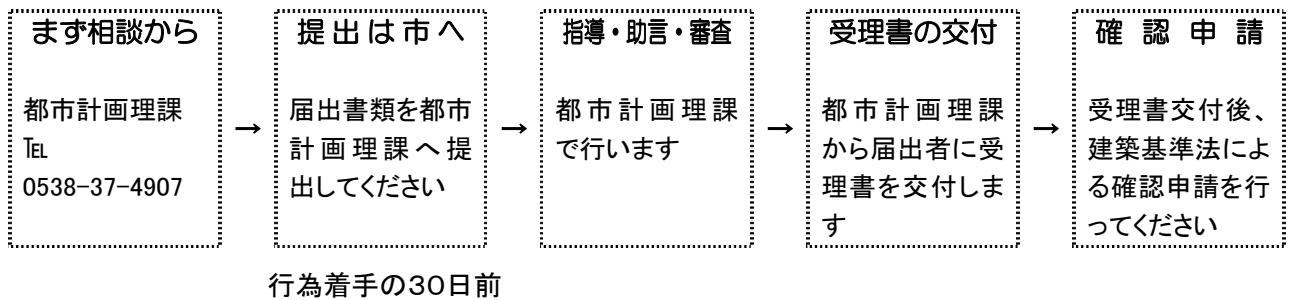
### 届出の対象は

拓東地区計画区域内で、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



### 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。(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