

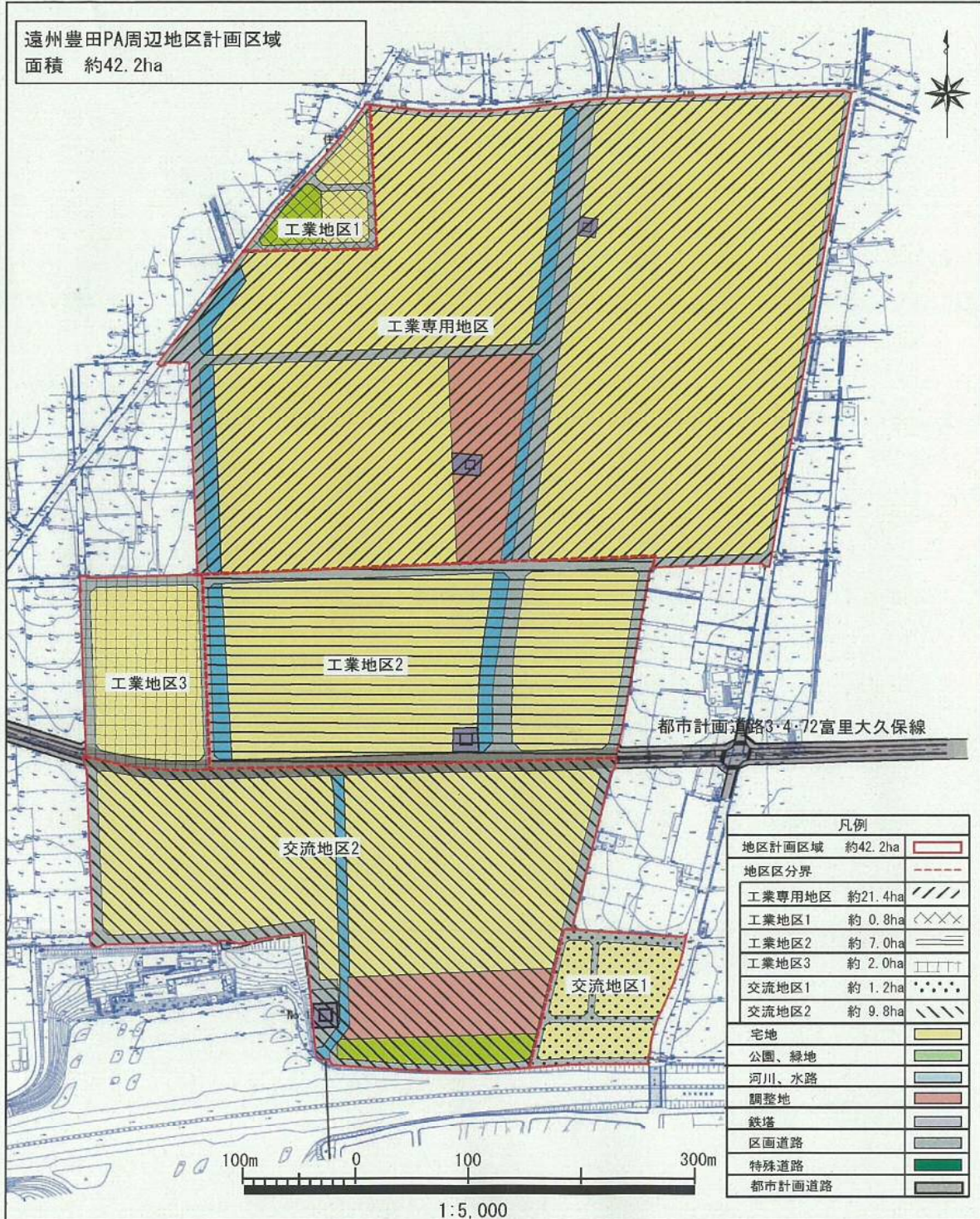
活気あふれ、うるおいのある環境と景観などに配慮した良好な市街地の形成を目指して

遠州豊田P A 周辺地区計画

- 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

区域図

工業専用地区 面積約 21.4ha、工業地区1 面積約 0.8ha、工業地区2 面積約 7.0ha、
工業地区3 面積約 2.0ha、交流地区1 面積約 1.2ha、交流地区2 面積約 9.8ha



磐田都市計画地区計画の変更 (磐田市決定)

都市計画遠州豊田PA周辺地区計画を次のように変更する。

名	称	遠州豊田PA周辺地区計画
位	置	磐田市高見丘字中通、字垂下及び字大辻並びに勾坂新字大東の各一部
面	積	約42.2ha
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、磐田インターチェンジから1.9kmに位置し、東名高速道路遠州豊田パーキングエリアに隣接している。遠州豊田パーキングエリアではスマートインターが設置され、今後、「人・物・情報」が交流する拠点として、地域の活性化が見込まれる地区である。</p> <p>このように広域交通網を活用した新たな産業の核としてのまちづくりを目指し、工業用地等の整備と公共施設の利用増進を目的に土地地区画整理事業が行われている。</p> <p>そこで、地区計画を策定することにより、建築物等の規制及び誘導を積極的に推進し、工業専用地区、工業地区、交流地区に合理的な土地利用を誘導し、活気あふれ、うるおいのある環境と景観などに配慮した良好な市街地の形成を目標とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>(1)土地利用の方針 広域交通の結節点に近接する立地状況を活かし、周辺の状況、社会的情勢を勘案して、効率的な土地利用を図るため、次のように方針を定める。</p> <p>①工業専用地区 敷地内に緑地を確保するなど周辺環境に配慮しつつ、工場の立地を推進し、生産環境の向上を図る。</p> <p>②工業地区（工業地区1・工業地区2・工業地区3） 主に軽工業の工場等の環境悪化のおそれが少ない工業の業務の利便を図る。</p> <p>③交流地区（交流地区1・交流地区2） 東名高速道路沿線（パーキングエリア周辺）という環境に配慮した施設の誘導を図る。</p> <p>(2)地区施設の整備の方針 道路及び公園緑地等の基盤は、土地地区画整理事業により計画的に整備するものとする。また、道路及び公園の整備にあたっては、ユニバーサルデザインに配慮する。</p> <p>(3)建築物等の整備の方針 工業専用地区、工業地区及び交流地区では、調和のとれた統一感のある街並み形成を図るため、土地利用の地区区分に応じ、建築物等の用途の制限を定め、工業地区1及び交流地区1については、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>また、工業専用地区、工業地区及び交流地区では、宅地規模の狭小化を防止するために、建築物の敷地面積の最低限度を定めるとともに景観上又は防災上の観点から、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。</p>

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の名称 (用途地域)	工業専用地区 (工業専用地域)	工業地区1 (工業地域)
		地区の面積	約21.4ha	約0.8ha
	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)カラオケボックスその他これに類するもの (2)床面積の合計が15㎡以上の畜舎	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)物品販売業を営む店舗又は飲食店 (2)ボーリング場、スケート場、水泳場、その他のこれらに類するもの(建築基準法施行令第三百三十条の六の二で定めるもの) (3)カラオケボックスその他これに類するもの (4)マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの (5)図書館、博物館その他これらに類するもの (6)老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (7)床面積の合計が15㎡以上の畜舎 (8)建築基準法別表第二(る)項第一号(危険性が大きいか著しく環境を悪化させるおそれがある工場) (9)建築基準法別表第二(る)項第二号(危険物の貯蔵及び処理の量が多い施設)	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、1,000㎡以上でなければならない。	建築物の敷地面積は、200㎡以上でなければならない。	
	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、次の各号に定める数値以上離さなければならない。ただし、別棟の自動車車庫等で床面積の合計が25㎡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10㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものはこの限りではない。 (1)道路境界線(隅切り部分を除く。)より2.0m (2)敷地境界線から1.0m	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、次の各号に定める数値以上離さなければならない。ただし、別棟の自動車車庫等で床面積の合計が25㎡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10㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものはこの限りではない。 (1)道路境界線(隅切り部分を除く。)より1.0m (2)敷地境界線から1.0m	
	建築物等の高さの最高限度	—	建築物等の高さは10mを超えてはならない。	
	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) 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、当該敷地に建築される建物の用途に係わらないものは設置してはならない。ただし、道標、案内図板その他公衆の利便に供するものとして表示し、又は設置するもの及び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はない。	(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) 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はない。 ① 当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの(ただし、道標、案内図板その他公衆の利便に供するものとして表示し、又は設置するものは除く) ② 屋上又は屋根に設置するもの	
	かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさく及び塀は、コンクリートブロック造、レンガ造、コンクリート造又は石造その他これらに類するもの以外の構造とする。ただし、門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下の部分及び敷地地盤からの高さが0.6m以下の部分については、この限りではない。	道路に面するかき又はさく及び塀は、コンクリートブロック造、レンガ造、コンクリート造又は石造その他これらに類するもの以外の構造とする。ただし、門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下の部分及び敷地地盤からの高さが0.6m以下の部分については、この限りではない。	

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の名称 (用途地域)	工業地区2 (工業専用地域)	工業地区3 (準工業地域)
		地区の面積	約7.0ha	約2.0ha
	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)カラオケボックスその他これに類するもの (2)床面積の合計が15㎡以上の畜舎 (3)建築基準法別表第二(る)項第一号(危険性が大きいか著しく環境を悪化させるおそれがある工場)、ただし、同号(23)及び(25)から(28)まで掲げるものは除く (4)建築基準法別表第二(る)項第二号(危険物の貯蔵及び処理の量が多い施設)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3)学校 (4)病院 (5)老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6)床面積の合計が15㎡以上の畜舎 (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 (8)劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200㎡以上のもの (9)前号に掲げるもののほか、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、場外舟券売場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10,000㎡を超えるもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、1,000㎡以上でなければならない。	建築物の敷地面積は、1,000㎡以上でなければならない。	
	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、次の各号に定める数値以上離さなければならない。ただし、別棟の自動車車庫等で床面積の合計が25㎡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10㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものはこの限りではない。 (1)都市計画道路富里大久保線道路境界線(隅切り部分を除く。)より5.0m (2)その他の道路境界線(隅切り部分を除く。)より2.0m (3)敷地境界線から1.0m	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、次の各号に定める数値以上離さなければならない。ただし、別棟の自動車車庫等で床面積の合計が25㎡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10㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものはこの限りではない。 (1)都市計画道路富里大久保線道路境界線(隅切り部分を除く。)より5.0m (2)その他の道路境界線(隅切り部分を除く。)より2.0m (3)敷地境界線から1.0m	
	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	(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)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、当該敷地に建築される建物の用途に係わらないものは設置してはならない。ただし、道標、案内図板その他公衆の利便に供するものとして表示し、又は設置するもの及び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はない。	(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)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、当該敷地に建築される建物の用途に係わらないものは設置してはならない。ただし、道標、案内図板その他公衆の利便に供するものとして表示し、又は設置するもの及び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はない。	
	かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさく及び塀は、コンクリートブロック造、レンガ造、コンクリート造又は石造その他これらに類するもの以外の構造とする。ただし、門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下の部分及び敷地地盤からの高さが0.6m以下の部分については、この限りではない。	道路に面するかき又はさく及び塀は、コンクリートブロック造、レンガ造、コンクリート造又は石造その他これらに類するもの以外の構造とする。ただし、門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下の部分及び敷地地盤からの高さが0.6m以下の部分については、この限りではない。	

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の名称 (用途地域)	交流地区1 (準工業地域)	交流地区2 (近隣商業地域)
		地区の面積	約1.2ha	約9.8ha
	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)ホテル又は旅館 (2)ボーリング場、スケート場、水泳場、その他のこれらに類するもの(建築基準法施行令第百三十条の六の二で定めるもの) (3)カラオケボックスその他これに類するもの (4)マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの (5)劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (6)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 (7)学校 (8)病院 (9)図書館、博物館その他これらに類するもの (10)老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (11)床面積の合計が15㎡以上の畜舎 (12)建築基準法別表第二(ぬ)項第二号 (13)建築基準法別表第二(ぬ)項第三号(危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場) (14)建築基準法別表第二(ぬ)項第四号(危険物の貯蔵及び処理の量がやや多い施設) (15)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、場外舟券売場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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3)学校 (4)病院 (5)老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6)床面積の合計が15㎡以上の畜舎	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、200㎡以上でなければならない。	建築物の敷地面積は、1,000㎡以上でなければならない。	
	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、次の各号に定める数値以上離さなければならない。ただし、別棟の自動車車庫等で床面積の合計が25㎡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10㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものはこの限りではない。 (1)道路境界線(隅切り部分を除く。)より1.0m (2)敷地境界線から1.0m	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、次の各号に定める数値以上離さなければならない。ただし、別棟の自動車車庫等で床面積の合計が25㎡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10㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものはこの限りではない。 (1)都市計画道路富里大久保線道路境界線(隅切り部分を除く。)より5.0m (2)その他の道路境界線(隅切り部分を除く。)より2.0m (3)敷地境界線から1.0m	
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さは10mを超えてはならない。	—	
	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) 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はない。 ① 当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの(ただし、道標、案内図板その他公衆の利便に供するものとして表示し、又は設置するものは除く) ② 屋上又は屋根に設置するもの	(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) 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、当該敷地に建築される建物の用途に係わらないものは設置してはならない。ただし、道標、案内図板その他公衆の利便に供するものとして表示し、又は設置するもの及び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はない。	
	かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさく及び塀は、コンクリートブロック造、レンガ造、コンクリート造又は石造その他これらに類するもの以外の構造とする。ただし、門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下の部分及び敷地地盤からの高さが0.6m以下の部分については、この限りではない。	道路に面するかき又はさく及び塀は、コンクリートブロック造、レンガ造、コンクリート造又は石造その他これらに類するもの以外の構造とする。ただし、門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下の部分及び敷地地盤からの高さが0.6m以下の部分については、この限りではない。	

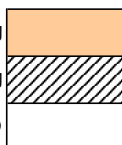
用途制限表（参考）

ベースの用途地域		準工業地域	準工業地域	近隣商業地域	工業地域	工業専用地域	工業専用地域	備考
地区計画の区域		交流地区1	工業地区3	交流地区2	工業地区1	工業地区2	工業専用地区	※は用途地域の制限
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿			斜線	斜線		オレンジ	オレンジ	
住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの			斜線	斜線		オレンジ	オレンジ	
店舗等					斜線※	※	※	※物品販売店舗、飲食店を除く
事務所等								
ホテル、旅館		斜線			オレンジ	オレンジ	オレンジ	
大規模集客施設		斜線	斜線		※	※	※	※平成19年11月30日より用途制限
風俗施設・遊戯施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場	斜線			斜線	オレンジ	オレンジ	
	カラオケボックス等	斜線			斜線	斜線	斜線	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	斜線			斜線	オレンジ	オレンジ	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	斜線	※	※	オレンジ	オレンジ	オレンジ	※客席部の床面積200㎡未満、ただし、平成19年11月30日より、近隣商業地域は制限なし
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	斜線	斜線	オレンジ	オレンジ	オレンジ	オレンジ	
公共施設・学校等・病院	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	斜線	斜線	斜線	オレンジ	オレンジ	オレンジ	
	大学、高等専門学校、専修学校等	斜線	斜線	斜線	オレンジ	オレンジ	オレンジ	
	図書館等	斜線			斜線	オレンジ	オレンジ	
	巡査派出所、一定規模の郵便局等							
	神社、寺院、教会等							
	病院	斜線	斜線	斜線	オレンジ	オレンジ	オレンジ	
	公衆浴場							
	診療所、保育所							
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	斜線	斜線	斜線	斜線	オレンジ	オレンジ	
	老人福祉センター、児童厚生施設等							
自動車教習所								
倉庫場等	単独車庫（付属車庫を除く）							
	建築物付属車庫							
	倉庫業倉庫							
	畜舎（15㎡以上のもの）	斜線	斜線	斜線	斜線	斜線	斜線	
	危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場	※	※	※				※作業場の床面積150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	※	※	※				※作業場の床面積150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	斜線		オレンジ				
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	オレンジ	オレンジ	オレンジ	斜線	※		※(23)及び(25)から(28)に掲げる事業を営む工場は除く
	自動車修理工場	※	※	※				※作業場の床面積300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設						
量が少ない施設								
量がやや多い施設		斜線		オレンジ				
量が多い施設		オレンジ	オレンジ	オレンジ	斜線	斜線		

用途地域で建てられない建物

地区計画で制限する建物

地区計画策定後も建てられるもの



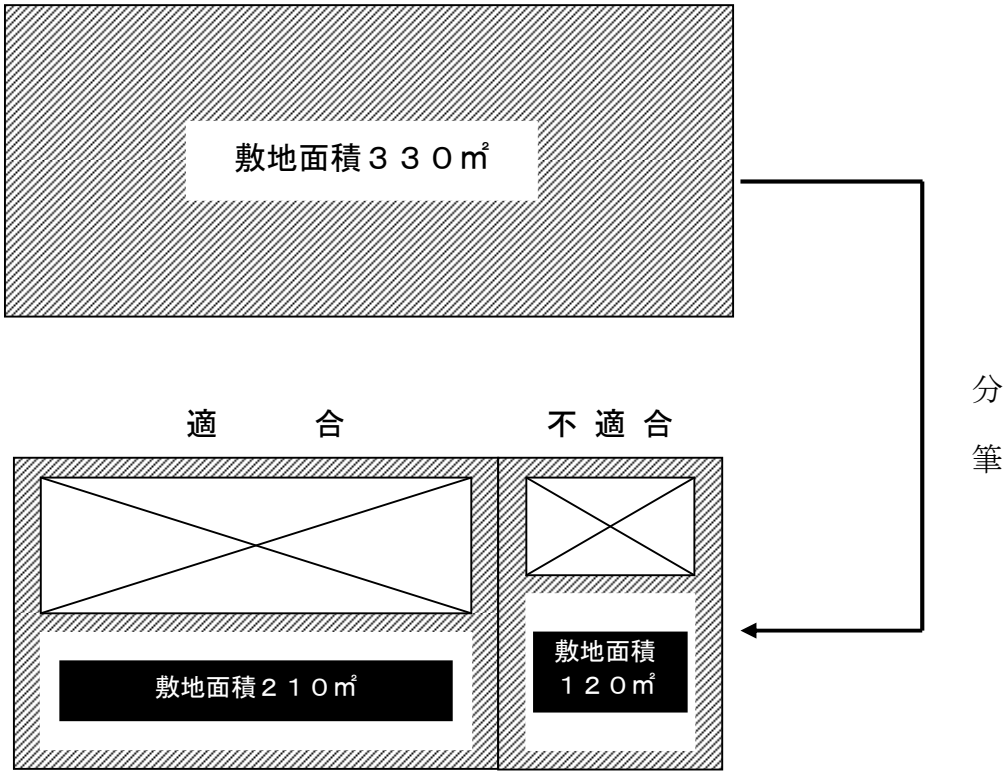
建築物の敷地面積の最低限度

●最低敷地面積

工業専用地区、工業地区2、工業地区3、交流地区2・・・1,000㎡

工業地区1、交流地区1・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・200㎡

●最低敷地面積 200㎡の場合



壁面の位置の制限

●道路境界線

工業専用地区・・・・・・・・道路境界線（隅切り部分を除く。）より2.0m

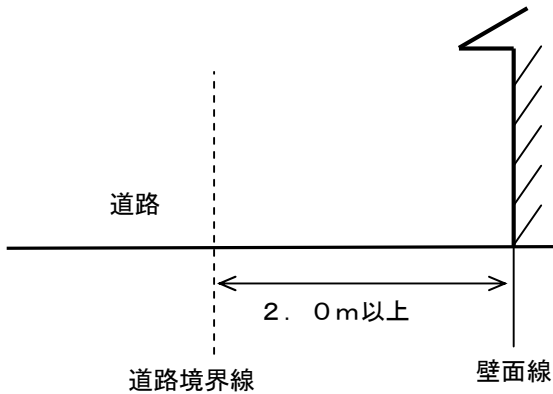
工業地区1、交流地区1・・・・・・・・道路境界線（隅切り部分を除く。）より1.0m

工業地区2、工業地区3、交流地区2

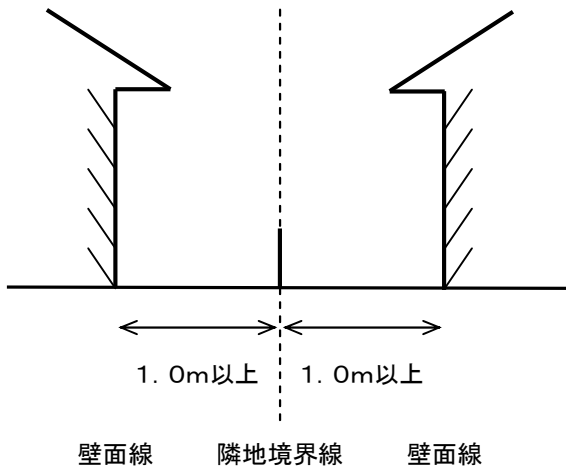
・・・・・・・・都市計画道路富里大久保線境界線（隅切り部分を除く。）より5.0m

その他の道路境界線（隅切り部分を除く。）より2.0m

●道路境界線（隅切り部分を除く。）より2.0mの場合



●敷地境界線から1.0m（全ての地区）



〔適用除外〕

- 床面積が25㎡以下かつ高さが3m以下の自動車車庫等
- 床面積が10㎡以下かつ高さが3m以下の物置

1mまたは2mまたは5m以上

3.0m以下

隣地境界線又は道路境界線 壁面線

1mまたは2mまたは5m以上

↓

床面積が25㎡以下の
自動車車庫等
床面積が10㎡以下の
物置

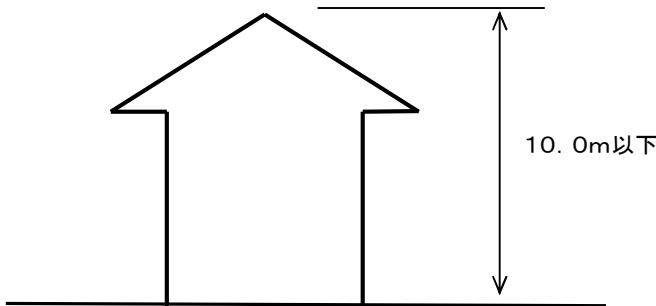
建築物等の高さの最高限度

●建築物等の高さの最高限度

工業専用地区、工業地区2、工業地区3、交流地区2・・・・・・・・なし

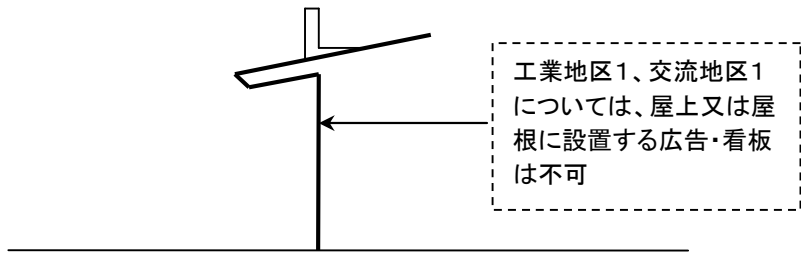
工業地区1、交流地区1・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10m

●建築物等の高さの最高限度10mの場合

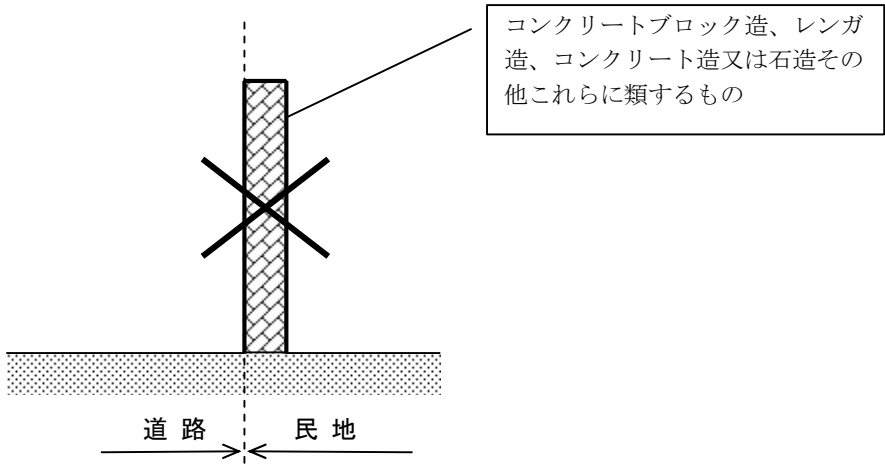


建築物等の形態又は意匠の制限

- 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色合いのものとする。（全ての地区）
- 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。（全ての地区）
- 看板、広告物については、当該敷地に建築される建物の用途に係わらないものは設置してはならない。ただし、道標、案内図版その他公衆の利便に供するもの及び公益上必要なものは除く。（全ての地区）
- 屋上又は屋根に設置する広告・看板は不可（工業地区1、交流地区1）



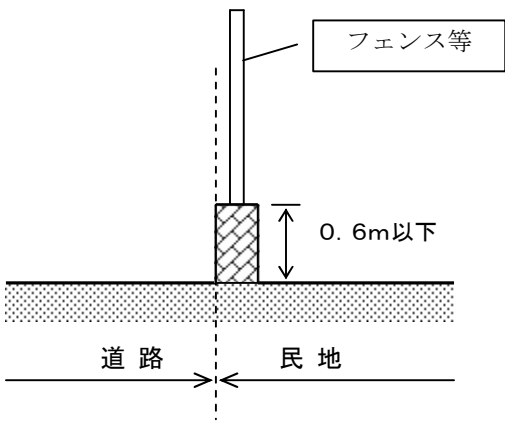
かき又はさくの構造の制限



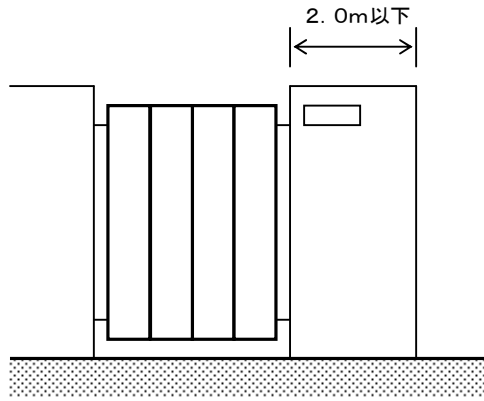
※適用除外



●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



●建築物等の届出について

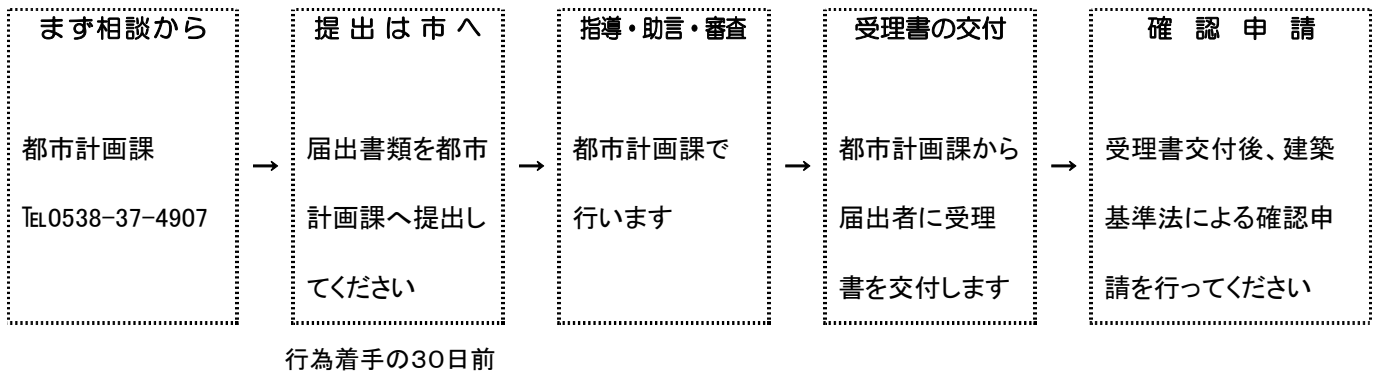
届出の対象は

遠州豊田PA周辺地区計画区域内で、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。(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。)

※各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、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