

第31回 磐田市都市計画審議会 議案書

第1号議案 磐田都市計画地区計画の決定 磐田I C南地区計画（磐田市決定）

日 時 令和6年3月11日（月） 午前10時～

場 所 磐田市役所 西庁舎3階 301～303会議室

磐田都市計画地区計画の決定（磐田市決定）

都市計画磐田 I C 南地区計画を次のように決定する。

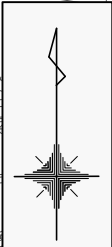
名称	磐田 I C 南地区計画					
位置	磐田市見付字檜子ケ谷の一部					
面積	約 9.4ha					
地区計画の目標	<p>本地区は、磐田市市街地北部に近接する丘陵地に位置し、東名高速道路磐田 I C へのアクセスに優れている。また、磐田市都市計画マスタープランでは、東名高速道路をはじめとする広域交通の利便性を活かし、周辺環境や土地利用規制との調和を図った上で、工業・流通業務機能等の誘導を検討する面的整備検討地区に位置づけられている。</p> <p>このため、良好な工業・流通業務施設の計画的な配置と緑の創出により、周辺の居住環境との調和を図ることを地区計画の目標とする。</p>					
整備・開発及び保全に関する方針	<p>《土地利用の方針》</p> <p>計画的な業務施設の誘導を図るため、以下の地区区分と土地利用の方針を定める。</p> <p>① A 地区 比較的大規模な工業・流通業務施設を配置する地区。</p> <p>② B 地区 比較的小規模な工業・流通業務施設を配置する地区。</p>					
	<p>《地区施設の整備の方針》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内の道路は市道見付東原幹線に接続する。大型車の通行がスムーズに処理できる幅員、線形とするとともに発生交通の適切な処理を行う。 ・周辺の豊かな居住環境を保全するため、居住地区に面する区域には緩衝緑地帯を設ける。 					
	<p>《建築物等の整備の方針》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「土地利用の方針」の実現のため、建築物の用途制限を行い、工業・流通業務施設の誘導を図る。 ・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。 ・建築物の容積率及び建蔽率の最高限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度及び建築物等の形態又は意匠の制限を定めることにより、健全な工業地の形成を図る。 					
	<p>《その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑あふれる良好な環境を創出するため、敷地及び緩衝緑地帯の積極的な緑化に努める。 ・開発行為で地区内の急傾斜地について対策工事を行い、土砂災害警戒区域・特別警戒区域の解消を図る。 					
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	12.0m	約 660m	
		緑地	名称	幅員 (面積)	備考	
			緩衝緑地帯	区域界から 10.0m (約 0.7ha)	1号道路沿線、B地区、その他調整池、公園等の緩衝帯効果を有する施設が重複する箇所は除く。	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	
		地区の面積	約 8.4ha	約 1.0ha	
	建築物等の用途の制限	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 ①工場（建築基準法別表第二（る）項第一号に定める建築物を除く） ②倉庫（倉庫業を営む倉庫を含む。また、建築基準法別表第二（る）項第二号に定める建築物を除く） ③工場及び倉庫に付属し、用途上不可分の建築物 ④共同住宅、寄宿舍（当該地区計画A地区内事業所の用に供するものに限る） ⑤保育所（当該地区計画地区内事業所の用に供するものに限る）		建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 ①工場（建築基準法別表第二（る）項第一号に定める建築物を除く） ②倉庫（倉庫業を営む倉庫を含む。また、建築基準法別表第二（る）項第二号に定める建築物を除く） ③工場及び倉庫に付属し、用途上不可分の建築物 ④事務所（当該地区計画地区内事業所の用に供するものに限る） ⑤保育所（当該地区計画地区内事業所の用に供するものに限る）	
		建築物の敷地面積の最低限度	5,000 m ²	1,000 m ²	共同住宅、寄宿舍及び保育所のための敷地はこの限りではない。
	建築物の容積率の最高限度	20/10			
	建築物の建蔽率の最高限度	5/10			
	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道路境界線及び敷地境界線から 10.0m ②緩衝緑地帯を設ける区間は、緩衝緑地帯から 5.0m	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線及び敷地境界線から 5.0m 以上離さなければならない。		
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは 25m を超えないものとする。	建築物の高さは 15m を超えないものとする。		
	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。			

「区域は計画図表示のとおり」

磐田都市計画地区計画 磐田 I C 南地区計画

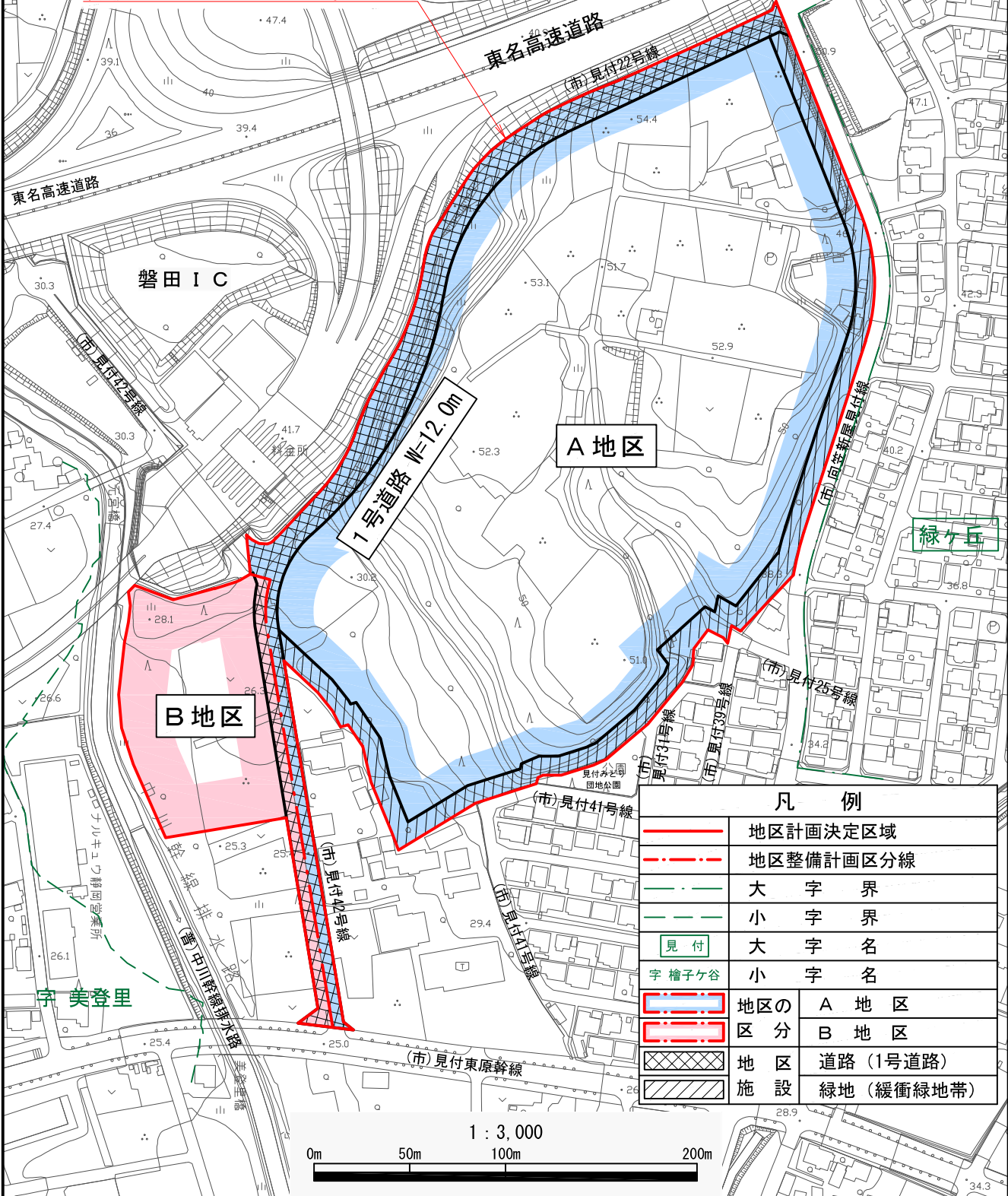
区域図



見付 48.5

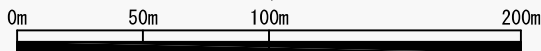
字 檜子ヶ谷

磐田都市計画 地区計画の決定
 磐田 I C 南地区計画 A=約9.4ha



凡 例	
	地区計画決定区域
	地区整備計画区分線
	大字界
	小字界
	大字名
	小字名
	地区の A 地区
	区分 B 地区
	地区 道路 (1号道路)
	施設 緑地 (緩衝緑地帯)

1 : 3,000



理 由

磐田市都市計画マスタープランに位置づけている産業拠点整備を実現し、市の活力を高めるとともに、周辺環境と調和した持続可能で計画的な施設配置を推進するため、本案のとおり地区計画を決定する。

決 定 理 由

磐田 I C 南地区は、東名高速道路磐田インターチェンジの南側に隣接する丘陵地で、広域交通の利便性に優れる地区である。

第 2 次磐田市総合計画後期基本計画では、まちづくりプロジェクトの実現分野の一つとして「産業・雇用・観光・移住定住」を掲げており、取り組み施策として「中小企業等の競争力強化と企業立地の推進」により、新たな産業の創出や多様な業種の企業誘致を可能にし、持続可能なまちづくりを行うこととしている。磐田市都市計画マスタープランでは、将来都市構造の産業拠点に位置づけており、恵まれた交通、立地性を活かした面的整備を検討する地区として、工業・流通業務機能等の誘導を検討する地区としている。また、当該地区が市街化調整区域に位置することから、適切な土地利用と周辺環境との調和のため、地区計画の活用を図ることとしており、当市市街化調整区域における地区計画の適用の方針の考え方においても、工業系の土地利用を誘導する地区計画の適用候補地区としている。

また、磐田市では民間活力を活用した工業用地の創出と安定した企業誘致を官民連携により誘導・実現するため、民間工業用地整備支援事業による事業者募集を令和 2 年 10 月に実施し、当該地区の事業候補者が決定している。令和 4 年 8 月には都市計画提案制度に基づく都市計画提案書が事業候補者より提出されたことから事業実施の確実性も高まっている状況である。

これらの背景から、周辺環境や土地利用規制との調和を図りつつ、工業・流通業務を中心とした建築物の用途の制限を設けることで、計画的な施設配置と良好な市街地を形成し、磐田市の新たな産業拠点を創出することを目的に、本案のとおり、磐田 I C 南地区計画を決定する。