

第 1 1 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

豊岡駅前地区計画（磐田市決定）……P 1 ～ P 7

と き 平成 2 2 年 7 月 2 3 日（金） 午後 1 時 3 0 分

ところ 磐田市役所 西庁舎 3 階 3 0 2 ・ 3 0 3 会議室

磐田都市計画地区計画の変更（磐田市決定）

都市計画豊岡駅前地区計画を、次のように変更する。

名 称	豊岡駅前地区計画		
位 置	磐田市新開の一部		
面 積	約2.7ha		
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、磐田市北部に位置し、天竜浜名湖鉄道と主要地方道掛川天竜線との間に挟まれた農業・商業・工業が混在した地区であり、「豊岡駅」より南側に広がる約2.7haの区域である。</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旧豊岡村の中心としての位置付けがなされている。</p> <p>このことから新たな住宅・商業を核として定住人口の維持・増加による地域コミュニティの活性化を図り、周辺の自然環境と調和した良好な居住、商業環境を形成することを目的とする。</p>	
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	《土地利用の方針》	<p>本地区は天竜浜名湖鉄道「豊岡駅」に至近である立地状況を活かし、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 A地区（一般住宅地区） 周辺の環境に調和した低層の戸建て住宅の誘導を図る。</p> <p>② B地区（沿道住宅地区） 交通の利便性を活かした地域の活性化に寄与する施設の誘導を図る。</p>
		《地区施設の整備方針》	<p>本地区の地区施設は組合土地区画整理事業により総合的な整備を行う。</p> <p>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。</p> <p>② 公園は地区内外の居住者が有効的に利用でき、憩いと交流を促進するコミュニティ空間となるよう整備を行う。</p> <p>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>
		《建築物等の整備方針》	<p>質の高い都市空間の形成、快適な生活環境の形成などに対応するため、次のように規制誘導を行う。</p> <p>① 低層の一般住宅地及び沿道住宅地として、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。</p> <p>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。</p> <p>③ 周辺の自然環境と調和のとれた統一感のある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、壁面の位置の制限及び建築物の意匠制限を行う。</p> <p>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。</p> <p>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>
《その他の整備方針》	<p>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。</p> <p>② 自然環境との調和を図るため、敷地内の緑化に努める。</p> <p>③ 周辺の自然環境保全、水質汚濁防止の観点から汚水処理施設は各戸合併処理槽とする。ただし、公共下水道の整備後はこの限りでない。</p>		

地区 整備 計画	地区 施設 の 配置 及び 規模	道 路	道路は次のように定める			
			名 称	幅員 (m)	延 長 (m)	備 考
			区画道路 6-1 号線	6.0	約 140	
			区画道路 6-2 号線	6.0	約 130	
			区画道路 6-3 号線	6.0	約 70	
			区画道路 6-4 号線	6.0	約 130	
			特殊道路 4-1 号線	4.0	約 120	
			特殊道路 4-2 号線	4.0	約 90	
			特殊道路 4-3 号線	4.0	約 20	
			歩道 3.5-1	3.5	約 60	県道野部停車場線 (車道 6.0m、歩道 3.5m)
歩道 3.5-2	3.5	約 40				
歩道 3.5-3	3.5	約 100	主要地方道掛川天竜線 (車道 6.0m、歩道 3.5m)			
歩道 3.5-4	3.5	約 100				
歩道 3.5-5	3.5	約 20				
公 園	公園は次のように定める					
	名 称	面 積 (m ²)		備 考		
	1 号 公 園	約 820		地区面積の 3%以上		
その他の公共施設	その他の公共空地は次のように定める					
	名 称	面 積 (m ²)		備 考		
	1 号 調 整 池	約 3,000				
建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区の 区 分	地区の 名 称	A 地 区 (一 般 住 宅 地 区)	B 地 区 (沿 道 住 宅 地 区)		
		地区の 面 積	約 0.7ha	約 2.0ha		
	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。		次に掲げる建築物は建築してはならない。		
		① 住宅		① マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場 勝馬投票権発売所、場外車券売場その他これらに類するもの		
		② 兼用住宅で延べ床面積の 2分の1 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 イ 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 ロ 自家販売のために食品製造(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 ハ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 ニ 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房 ホ 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 カラオケボックスその他これに類するもの		
		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		③ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場		
		④ ①から③までの建築物に附属する車庫、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)		④ 自動車車庫で床面積の合計が 300 m ² を超えるもの又は 3 階以上の部分にあるもの(建築物に附属するもので建築基準法施行令第 130 条の 8 に定めるものを除く)		
				⑤ 倉庫業を営む倉庫		
				⑥ 建築基準法別表第 2 (と) 項第 4 号に掲げるもの(火薬、石油類、ガスなどの危険物が貯蔵・処理の量が非常に少ない施設は除く)		
				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に類するもの		
		⑧ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第 130 条の 9 の 2 で定めるもの				
		⑨ ホテル又は旅館				

		地区の 区分	地区の 名称	A (一 般 住 宅 地 区)	B (沿 道 住 宅 地 区)
			地区の 面積	約0.7ha	約2.0ha
			建築物等 の 用途の制限		<p>⑩ 自動車教習所</p> <p>⑪ 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの〔原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を除く〕で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものは除く〔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以下のものに限る〕</p> <p>⑫ 給油所で敷地面積が1,000㎡未満または3,000㎡を超えるもの</p> <p>⑬ ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバレーボール練習場</p> <p>⑭ 15㎡を超える畜舎</p> <p>⑮ 学校（大学、高等学校、専修学校及び各種学校を含む）、図書館その他これらに類するもの</p> <p>⑯ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>⑰ 公衆浴場</p> <p>⑱ 老人福祉センター、児童厚生施設、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（保育所は除く）</p> <p>⑲ 病院</p> <p>⑳ 3階以上の部分を下記に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの</p> <p>イ 住宅</p> <p>ロ 兼用住宅で建築基準法施行令第130条の3で定めるもの</p> <p>ハ 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>ニ 集会所</p> <p>ホ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>ヘ 診療所、保育所</p> <p>ト イからヘまでの建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5で定めるものを除く）</p> <p>㉑ ㉑のイからトに掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</p>

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A 地区 (一般住宅地区)	B 地区 (沿道住宅地区)	
		地区の面積	約0.7ha	約2.0ha	
	建築物の容積率の最高限度		15/10		
	建築物の建ぺい率の最高限度		6/10		
	建築物の敷地面積の最低限度		200㎡		
	壁面位置の制限		<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。</p> <p>① 主要地方道掛川天竜線の道路境界線より1.5m ② その他の道路境界線及び隣地境界線より1.0m</p>		
	建築物の高さの最高限度		<p>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。</p> <p>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)</p> <p>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)</p>	<p>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。</p> <p>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)</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限		<p>建築物等の形態又は意匠の制限は以下のとおりとする。</p> <p>① 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>② 宅地の高さは、造成工事竣工時の高さを変更してはならない。ただし、造園、出入り口又は車庫の設置のための変更はこの限りではない。</p> <p>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。</p>		
	かき又はさくの構造の制限		<p>かき又はさくの構造の制限は以下のとおりとする。</p> <p>① 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以下のものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>② 道路に面する部分及び隣地境界線部分に設けるかき又はさくは、周辺住宅のかき又はさくと調和のとれたものとする。</p>		

「区域は、計画図表示のとおり」

理 由

天竜浜名湖鉄道豊岡駅前を中心とした、交通の利便性を活かした賑わいある地域生活拠点として、更なる機能の充実を図るため、豊岡駅前地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

天竜浜名湖鉄道豊岡駅周辺は、「磐田市都市計画マスタープラン」において、本市の副次的な都市拠点の一つとして位置づけられ、隣接する主要地方道掛川天竜線には、市中心部とを結ぶバス路線があり、本市豊岡地区の中心地となっている。

当駅周辺は、市街化調整区域であることから、周辺部への無秩序な市街化を抑制し、良好な営農・緑地環境を保護しつつ、今後、人口減少や超高齢社会を迎える中で、コンパクトなまちづくりを推進するために、当駅を中心とした、交通の利便性を活かした賑わいある地域生活拠点の形成を図る必要がある。

このようなことから、一部商業系の建築物を認めているB地区（沿道住宅地区）において、豊岡駅と接する部分を約0.2ヘクタール増やすこととし、これに伴い、A地区（一般住宅地区）を約0.2ヘクタール減ずるとともに、区画道路6-2号線及び特殊道路4-1号線の延長を変更し、特殊道路4-3号線を配置することとし、更なる地域生活拠点としての機能の充実を図るため、豊岡駅前地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 概 要 書

磐田都市計画豊岡駅前地区計画

地域の良好な住環境の整備、保全を図るため本案のとおり変更する。

変 更 後	地 区 整 備 計 画	地区施設 の配置及 び規模	道 路		名 称	幅員 (m)	延長 (m)	備 考
					区画道路 6-2 号線	6.0	<u>約 130</u>	
					特殊道路 4-1 号線	4.0	<u>約 120</u>	
		特殊道路 4-3 号線	<u>4.0</u>	<u>約 20</u>				
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地 区 の 区 分	地区の 名 称	A 地 区 (一般住宅地区)		B 地 区 (沿道住宅地区)			
		地区の 面 積	<u>約 0.7ha</u>		<u>約 2.0ha</u>			
変 更 前	地 区 整 備 計 画	地区施設 の配置及 び規模	道 路		名 称	幅員 (m)	延長 (m)	備 考
					区画道路 6-2 号線	6.0	約 150	
					特殊道路 4-1 号線	4.0	約 140	
		建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地 区 の 区 分	地区の 名 称	A地区 (一般住宅地区)		B地区 (沿道住宅地区)	
地区の 面 積	約 0.9ha			約 1.8ha				

下線：変更箇所