

# 第 1 3 回 磐田市都市計画審議会 議案書

- ・第 1 号議案 磐田都市計画用途地域の変更（磐田市決定）・・・P 1～P 5
- ・第 2 号議案 磐田都市計画地区計画の変更  
新貝地区計画（磐田市決定）……………P 7～P 17
- ・第 3 号議案 磐田都市計画下水道の変更  
磐田市公共下水道（磐南処理区）（磐田市決定）…P 19～P 23

と き 平成 2 2 年 1 2 月 2 1 日（火） 午前 1 0 時 3 0 分

ところ 磐田市役所 西庁舎 3 階 3 0 1 ～ 3 0 3 会議室



# 第1号議案

磐田都市計画用途地域の変更（磐田市決定）

磐田都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 33.3 ha	8/10以下	4/10以下	-	165㎡	10m	建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定については別紙のとおりとする
	約 33.8 ha	8/10以下	4/10以下		200㎡	10m	
	約 188.2 ha	8/10以下	5/10以下		165㎡	10m	
	約 21.2 ha	8/10以下	5/10以下		200㎡	10m	
	約 47.8 ha	8/10以下	5/10以下		-	10m	
小計	約 324.3 ha						11.8%
第二種低層住居専用地域	約 14.1 ha	8/10以下	5/10以下	-	165㎡	10m	建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定については別紙のとおりとする
	約 5.9 ha	10/10以下	6/10以下		-	10m	
小計	約 20.0 ha						0.7%
第一種中高層住居専用地域	約 28.5 ha	10/10以下	5/10以下	-	-	-	
	約 6.5 ha	10/10以下	6/10以下				
	約 35.8 ha	15/10以下	5/10以下				
	約 209.2 ha	15/10以下	6/10以下				
小計	約 280.0 ha						10.2%
第二種中高層住居専用地域	約 201.7 ha	15/10以下	6/10以下	-	-	-	7.3%
第一種住居地域	約 645.8 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	23.4%
第二種住居地域	約 150.0 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	5.4%
準住居地域	約 45.3 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.6%
近隣商業地域	約 73.7 ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	
	約 15.6 ha	30/10以下	8/10以下				
小計	約 89.3 ha						3.2%
商業地域	約 35.2 ha	40/10以下	-	-	-	-	1.3%
準工業地域	約 157.2 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	5.7%
工業地域	約 344.6 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	12.5%
工業専用地域	約 465.5 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	16.9%
合計	約 2,758.9 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「備考欄は建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定及び種類の面積の合計に対する値」

## 建築物の敷地面積の適用除外規定

次のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度(以下「最低限度」という。)の定めは適用しない。

- 1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備に合わせて、当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々をそれぞれ一の敷地として使用するもの
  - (1) 道路法(昭和27年法律第180号)又は都市計画法(昭和43年法律第100号)による道路  
ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
  - (2) 河川、水路その他これらに類する公共公益施設
- 2 当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるもので、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地(当該処分等のもととなった事業計画等の認可又は決定の公告があった際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた土地と照応するものに限る。)で、その全部を一の敷地として使用するもの
- 3 都市計画において定めた地区計画等により最低限度が定められ、かつ、当該地区計画等により低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されている区域内にあるもの

## 理 由

新貝土地区画整理事業により道路、公園等の公共施設及び計画的な宅地の整備が進められることに伴い、より明確で適切な土地利用を図るため、用途地域を本案のとおり変更する。

## 変 更 理 由

本地区は、磐田市都市計画マスタープランにおいて、土地区画整理事業による市街地整備を推進するとともに、新たな交通拠点・玄関口となる新駅の設置を促進し、新駅を核に近隣の生活利便を高める商業・業務機能の充実を図る地区として位置づけられている。

本地区は、住宅系用途の細分化指定の際、鉄道沿線の住宅地であることから、主として住環境を保護する必要がある地域として、第一種住居地域に指定されていたが、新貝土地区画整理事業や新駅設置の進展に伴い、市東部における新たな定住拠点として、近隣住民の日常的な生活の利便を図るとともに、賑わいがあり親しみやすい地区の形成に向けた土地利用を推進するため、第一種住居地域の一部を近隣商業地域に変更するものである。

## 変 更 概 要

変 更 の 内 容			備 考
用途地域の種類	変 更 前	変 更 後	
第一種住居地域 (建ぺい率 60%) (容積率 200%)	磐田都市計画区域内		
	約653.6ha	約645.8ha	
	新貝地区周辺		参 考
	約34.6ha	約26.8ha	
近隣商業地域 (建ぺい率 80%) (容積率 200%)	磐田都市計画区域内		
	約65.9ha	約73.7ha	
	新貝地区周辺		参 考
	—	約7.8ha	





## 磐田都市計画地区計画の変更(磐田市決定)

新貝地区計画を次のように変更する。

名 称	新貝地区計画
位 置	磐田市新貝字荒子、字大犬間添、字大犬間及び字小犬間添の各全部。磐田市新貝字小犬間、字林之西、字大門、字大門添、字馬山及び字大原並びに明ヶ島字山神山、字谷田及び字南原並びに鎌田字北坊中の各一部。
面 積	約 39.3 ha
地区計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>①東部地域の顔としての市街地形成の誘導</li> <li>②立地条件や地区特性を活かした快適な居住環境の形成</li> <li>③安心して住めるまちづくりの推進</li> </ul>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区施設は、土地区画整理事業により整備し、地区計画の目標に沿って十分な機能が発揮できるようその維持及び保全を図る。</p> <p>東部地域の新たな玄関口にふさわしい土地利用の実現、安全で快適な居住環境の形成のため地区を細分し、次のような方針を定める。</p> <p>■A地区(幹線道路沿道地区)</p> <p>新駅の開設、道路整備による沿道利用を考慮し、周辺の住環境に配慮しつつ住宅に加え一部商業・業務施設の立地を図る地区</p> <p>■B地区(低層低密住居地区)</p> <p>周辺地域と調和する低密度の緑豊かな住宅地の形成を図る地区</p> <p>■C地区(工業系地区)</p> <p>住環境と調和するうるおいのある工業系街区の創出を図る地区</p> <p>■D地区(準工業系地区)</p> <p>周辺の住環境に配慮しつつ、環境に悪影響を及ぼすおそれのない土地利用を一体的に目指す地区</p> <p>■E-1地区(商業・業務地区)</p> <p>商業・業務系専用建築物の集積を図り、まちの個性とにぎわいを創出するとともに隣接する工業専用地域に対する緩衝帯としての土地利用を誘導する地区</p> <p>■E-2地区(商業・業務・居住調和地区)</p> <p>東部地域住民の生活拠点として、商業・業務・居住が共存したにぎわいがあり親しみやすい地区形成に向けた土地利用を推進する地区</p>
土地利用に関する方針	

地 区 整 備 計 画	地区の 区 分	地区の名称	A 地区 (幹線道路沿道地区)
		地区の面積	約 1 2 . 8 h a
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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 寄宿舍並びに各住戸の居住の用に供する床面積が 30 m <sup>2</sup> 未満の共同住宅又は長屋 ② 倉庫（自己の用に供するもので床面積が 200 m <sup>2</sup> 以下のものを除く。） ③ 自動車教習所 ④ 畜舎（床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> 以下のものを除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度	1 6 5 m <sup>2</sup>
		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。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 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ない。
			① 都市計画道路磐田袋井線及び三ヶ野鎌田線の道路境界線から 2.0m ② その他の道路境界線及び隣地境界線から 1.0m
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さは地盤面から 15.0m を超えてはならない。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは 5.0m までは当該建築物の高さに算入しない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	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。 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 ② 屋上又は屋根に設置するもの ③ 壁面の位置を制限する線を越えて設置するもの（ただし、外壁に取り付けるもので、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが 3.0m 以上、かつ、出幅が 1.0 m 以内のものについてはこの限りでない。） ④ 表示面積が 5 m <sup>2</sup> を超えるもの（表示面積が 2 面以上の時はその合計）
垣又はさくの構造の制限		道路に面して垣又はさくを設置する場合は、次の各号の一に該当するものとする。 ① 生垣 ② 地盤面からの高さが 1.5m 以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路側に植栽が施されたもの（基礎等を設ける場合は、地盤面からの高さを 0.6 m 以下とする。）ただし、次のイ、ロ、ハの一に該当するものについてはこの限りでない。  イ 地盤面からの高さが 0.6m 以下のもの ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ 2.0m 以下のもの ハ 垣又はさくの位置を道路境界線から 1.5m 以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの	

地 区 整 備 計 画	地区の 区 分	地区の名称	B 地 区 (低層低密住居地区)
		地区の面積	約 1 0 . 2 h a
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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 寄宿舍並びに各住戸の居住の用に供する床面積が 30 ㎡未満の共同住宅又は長屋 ② 公衆浴場 ③ 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	—————
		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。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。
			① 道路境界線及び隣地境界線から 1.0m
		建築物の高さの最高限度	—————
		建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の外壁、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。 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 ② 屋上又は屋根に設置するもの ③ 壁面の位置を制限する線を越えて設置するもの（ただし、外壁に取り付けるもので、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが 3.0m 以上、かつ、出幅が 1.0 m 以内のものについてはこの限りでない。） ④ 表示面積が 2 ㎡を超えるもの（表示面積が 2 面以上の時はその合計）
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設置する場合は、次の各号の一に該当するものとする。 ① 生垣 ② 地盤面からの高さが 1.5m 以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路側に植栽が施されたもの（基礎等を設ける場合は、地盤面からの高さを 0.6 m 以下とする。）ただし、次のイ、ロ、ハの一に該当するものについてはこの限りでない。  イ 地盤面からの高さが 0.6m 以下のもの ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ 2.0m 以下のもの ハ 垣又はさくの位置を道路境界線から 1.5m 以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの

地 区 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	C 地区 (工業系地区)	
		地区の面積	約 7.5 h a	
	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 次に掲げる事業を営む工場 (建築基準法施行令第130条の9の4で定めるものを除く。) (1) 火薬類取締(昭和25年法律第149号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造 (2) 消防法(昭和23年法律第188号)第2条第7項に規定する危険物の製造 (3) マッチの製造 (4) ニトロセルロース製品の製造 (5) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造 (6) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造(漆又は水生塗料の製造を除く。) (7) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造 (8) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬草紙布又は防水紙布の製造 (9) 木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。) (10) 石炭ガス類又はコークスの製造 (11) 可燃性ガスの製造(建築基準法施行令第130条の9の5で定めるものを除く。) (12) 圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。) (13) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩素、硝酸、硫酸、燐酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸着鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造 (14) たんぱく質の加水分解による製品の製造 (15) 油脂の採取、硬化又は加熱加工(化粧品を製造を除く。) (16) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造 (17) 肥料の製造 (18) 製紙(手すき紙の製造を除く。)又はバルブの製造 (19) 製革、にかつもの製造又は毛皮若しくは骨の精製 (20) アスファルトの精製 (21) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造 (22) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造 (23) 金属の溶融又は精錬(容量の合計が50リットルこえないつば若しくはかまを使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。) (24) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉碎 (25) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業(グラインダーを用いるものを除く。)、びょう打作業又は孔埋作業を伴うもの (26) 鉄釘類又は鋼球の製造 (27) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4キロワットをこえる原動機を使用するもの (28) 鍛造機(スプリングハンマーを除く。)を使用する金属の鍛造 (29) 動物の臓器又ははいせつ物を原料とする医薬品の製造 (30) 石綿を含有する製品の製造又は粉碎 ② 危険物の貯蔵又は処理に供するもので建築基準法施行令第130条の9で定めるもの ③ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの ④ カラオケボックスその他これに類するもの ⑤ 自動車教習所 ⑥ 畜舎(床面積の合計が15㎡以下のものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	
		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。ただし、別棟の自動車庫、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。 ① 都市計画道路磐田袋井線及び三ヶ野鎌田線の道路境界線から2.0m ② その他の道路境界線及び隣地境界線から1.0m	
			建築物の高さの最高限度	—
		建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の外壁、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。 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 ② 屋上又は屋根に設置するもの ③ 壁面の位置を制限する線を越えて設置するもの(ただし、外壁に取り付けるもので、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。)	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設置する場合は、次の各号の一に該当するものとする。 ① 生垣 ② 地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路側に植栽が施されたもの(基礎等を設ける場合は、地盤面からの高さを0.6m以下とする。) ただし、次のイ、ロ、ハの一に該当するものについてはこの限りでない。 イ 地盤面からの高さが0.6m以下のもの ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの ハ 垣又はさくの位置を道路境界線から1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの	

地 区 整 備 計 画	地区の 区 分	地区の名称	D 地 区 (準工業系地区)
		地区の面積	約 1.8 h a
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ① 倉庫 ② 事務所 ③ 工場 (危険性や環境悪化のおそれのない建築物)
		建築物の敷地面積の最低限度	1, 0 0 0 m <sup>2</sup>
		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。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 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ない。
			① 道路境界線及び隣地境界線から 5.0m
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さは地盤面から 15.0m 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、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。 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 ② 屋上又は屋根に設置するもの ③ 壁面の位置を制限する線を越えて設置するもの (ただし、外壁に取り付けるもので、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが 3.0m 以上、かつ、出幅が 1.0 m 以内のものについてはこの限りでない。)
垣又はさくの構造の制限		道路に面して垣又はさくを設置する場合は、次の各号の一に該当するものとする。 ① 生垣 ② 地盤面からの高さが 1.5m 以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路側に植栽が施されたもの (基礎等を設ける場合は、地盤面からの高さを 0.6 m 以下とする。) ただし、次のイ、ロ、ハの一に該当するものについてはこの限りでない。 イ 地盤面からの高さが 0.6m 以下のもの ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ 2.0m 以下のもの ハ 垣又はさくの位置を道路境界線から 1.5m 以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの	

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	地区の名称	E - 1 地区 (商業・業務地区)		
		地区の面積	約 2.7ha		
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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 工場。ただし、建築基準法施行令第130条の5の2第3号及び第4号に規定するものを除く。 ② 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ③ 倉庫業を営む倉庫 ④ 倉庫（自己の用に供するもので床面積が200㎡以下のものを除く。） ⑤ 都市計画道路三ヶ野新貝2号線の(仮称)磐田新駅北口広場に面する自動車車庫 ⑥ 寄宿舎並びに各住戸の居住の用に供する床面積が30㎡未満の共同住宅又は長屋 ⑦ 自動車教習所 ⑧ 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） ⑨ 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、場内車券売場、勝舟投票券発売所の用途に供する部分の床面積の合計10,000㎡を超えるもの	
			建築物の敷地面積の最低限度	—————	
			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。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。
					① 都市計画道路磐田袋井線の道路境界線から2.0m ② その他の道路境界線から1.0m(ただし、(仮称)磐田新駅北口広場に面する高さ3.0m以上のものについてはこの限りではない。)
			建築物等の形態又は意匠の制限		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。 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 ② 屋上又は屋根に設置するもの ③ 壁面の位置を制限する線を越えて設置するもの(ただし、外壁に取り付けるもので、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。)
			垣又はさくの構造の制限		道路に面して垣又はさくを設置する場合は、次の各号の一に該当するものとする。 ① 生垣 ② 地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路側に植栽が施されたもの(基礎等を設ける場合は、地盤面からの高さを0.6m以下とする。)ただし、次のイ、ロ、ハの一に該当するものについてはこの限りでない。 イ 地盤面からの高さが0.6m以下のもの ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの ハ 垣又はさくの位置を道路境界線から1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの

地区 整備 計画 事項	地区の 区分	地区の名称	E - 2 地区 (商業・業務・居住調和地区)		
		地区の面積	約4.3ha		
	建築物 等 に 関 す る 事 項	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 工場。ただし、建築基準法施行令第130条の5の2第3号及び第4号に規定するものを除く。 ② 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ③ 倉庫業を営む倉庫 ④ 倉庫（自己の用に供するもので床面積が200㎡以下のものを除く。） ⑤ 寄宿舍並びに各住戸の居住の用に供する床面積が30㎡未満の共同住宅又は長屋 ⑥ 都市計画道路三ヶ野鎌田線に面するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑦ 都市計画道路三ヶ野鎌田線に面するカラオケボックスその他これに類するもの ⑧ 自動車教習所 ⑨ 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） ⑩ 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、場内車券売場、勝舟投票券発売所の用途に供する部分の床面積の合計10,000㎡を超えるもの	
			建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	
			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。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。 ① 都市計画道路磐田袋井線、三ヶ野鎌田線の道路境界線から2.0m ② その他の道路境界線及び隣地境界線から1.0m
				建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の外壁、屋根等の色彩は、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 ② 屋上又は屋根に設置するもの ③ 壁面の位置を制限する線を越えて設置するもの（ただし、外壁に取り付けるもので、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。）
			垣又はさくの構造の制限		道路に面して垣又はさくを設置する場合は、次の各号の一に該当するものとする。 ① 生垣 ② 地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路側に植栽が施されたもの（基礎等を設ける場合は、地盤面からの高さを0.6m以下とする。）ただし、次のイ、ロ、ハの一に該当するものについてはこの限りでない。 イ 地盤面からの高さが0.6m以下のもの ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの ハ 垣又はさくの位置を道路境界線から1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

新貝土地区画整理事業区域において、東部地域の顔としての市街地形成の誘導、立地条件や地区特性を活かした快適な居住環境の形成、安心して住めるまちづくりの推進を図るため、地区計画を本案のとおり変更する。



## 変 更 理 由

本地区は、磐田市都市計画マスタープランにおいて、土地区画整理事業による市街地整備を推進するとともに、新たな交通拠点・玄関口となる新駅の設置を促進し、新駅を核に近隣の生活利便を高める商業・業務機能の充実を図る地区として位置付けられている。

新貝土地区画整理事業の進展に伴い、E-1地区（商業・業務地区）においては、商業・業務系専用建築物の集積を図り、まちの個性とにぎわいを創出するとともに隣接する工業専用地域に対する緩衝帯として土地利用を誘導し、また、E-2地区（商業・業務・居住調和地区）においては、東部地域住民の生活拠点として、商業・業務・居住が共存したにぎわいがあり親しみやすい地区形成に向けた土地利用を推進するため、地区整備計画に追加し、本案のとおり変更する。

## 変 更 概 要

E-1地区とE-2地区の地区整備計画を以下のとおり追加する。

地区の区分	地区の名称	E-1地区 (商業・業務地区)	E-2地区 (商業・業務・居住調和地区)
	地区の面積		約2.7ha
建築物等に 関する 事項	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 工場。ただし、建築基準法施行令第130条の5の2第3号及び第4号に規定するものを除く。</p> <p>② 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>③ 倉庫業を営む倉庫</p> <p>④ 倉庫（自己の用に供するもので床面積が200㎡以下のものを除く。）</p> <p>⑤ 都市計画道路三ヶ野新貝2号線の（仮称）磐田新駅北口広場に面する自動車車庫</p> <p>⑥ 寄宿舍並びに各住戸の居住の用に供する床面積が30㎡未満の共同住宅又は長屋</p> <p>⑦ 自動車教習所</p> <p>⑧ 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</p> <p>⑨ 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、場内車券売場、勝舟投票券発売所の用途に供する部分の床面積の合計10,000㎡を超えるもの</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 工場。ただし、建築基準法施行令第130条の5の2第3号及び第4号に規定するものを除く。</p> <p>② 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>③ 倉庫業を営む倉庫</p> <p>④ 倉庫（自己の用に供するもので床面積が200㎡以下のものを除く。）</p> <p>⑤ 寄宿舍並びに各住戸の居住の用に供する床面積が30㎡未満の共同住宅又は長屋</p> <p>⑥ 都市計画道路三ヶ野鎌田線に面するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>⑦ 都市計画道路三ヶ野鎌田線に面するカラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑧ 自動車教習所</p> <p>⑨ 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</p> <p>⑩ 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、場内車券売場、勝舟投票券発売所の用途に供する部分の床面積の合計10,000㎡を超えるもの</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	/	165㎡
	壁面の位置の制限	<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後退させなければならない。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 都市計画道路磐田袋井線の道路境界線から2.0m</p> <p>② その他の道路境界線から1.0m（ただし、（仮称）磐田新駅北口広場に面する高さ3.0m以上のものについてはこの限りではない。）</p>	<p>① 都市計画道路磐田袋井線、三ヶ野鎌田線の道路境界線から2.0m</p> <p>② その他の道路境界線及び隣地境界線から1.0m</p>

	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</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. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。</p> <p>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ない。</p> <p>① 当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの</p> <p>② 屋上又は屋根に設置するもの</p> <p>③ 壁面の位置を制限する線を越えて設置するもの（ただし、外壁に取り付けるもので、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。）</p>
	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>道路に面して垣又はさくを設置する場合は、次の各号の一に該当するものとする。</p> <p>① 生垣</p> <p>② 地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路側に植栽が施されたもの（基礎等を設ける場合は、地盤面からの高さを0.6m以下とする。）ただし、次のイ、ロ、ハの一に該当するものについてはこの限りでない。</p> <p>イ 地盤面からの高さが0.6m以下のもの</p> <p>ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの</p> <p>ハ 垣又はさくの位置を道路境界線から1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの</p>



磐田都市計画下水道の変更(磐田市決定)

都市計画磐田市公共下水道（磐南処理区）「2 排水区域」を次のように変更する。

1 下水道の名称 磐田市公共下水道（磐南処理区）

2 排水区域

「排水区域は総括図表示のとおり」

(備考) 面 積 汚 水 約 2,783 ha  
雨 水 約 2,698 ha

3 下水管渠

内 訳	位 置		備 考
	起 点	終 点	
中央5号汚水幹線	磐田市天竜字高分寺	磐田市二之宮字北川瀬	
西部3号汚水幹線	磐田市中泉字大乘院坂	磐田市中泉字大乘院坂	
南部1号汚水幹線	磐田市千手堂字須賀	磐田市下岡田字松下	
福田中央1号汚水幹線	磐田市南田伊兵衛新田字中山添	磐田市南田伊兵衛新田字中山添	
竜洋中央1号汚水幹線	磐田市駒場字駒場上	磐田市豊岡字敷地	
竜洋西部1号汚水幹線	磐田市豊岡字金洗	磐田市川袋字中雨垂	
竜洋特環1号汚水幹線	磐田市駒場字駒場上	磐田市駒場字駒場上	
竜洋特環2号汚水幹線	磐田市飛平松字新田	磐田市中平松字宮東	
竜洋特環3号汚水幹線	磐田市中平松字宮東	磐田市飛平松字新田	
竜洋東部1号汚水幹線	磐田市須恵新田字寄州	磐田市飛平松字新田	
豊田1号汚水幹線	磐田市海老塚字村東	磐田市下万能	

「区域は、竜洋特環1号汚水幹線については、昭和56年8月1日竜洋町告示第10号、中央5号汚水幹線、西部3号汚水幹線、南部1号汚水幹線については、平成12年6月9日磐田市告示第79号、福田中央1号汚水幹線については、平成15年7月2日福田町告示第81号、竜洋中央1号汚水幹線、竜洋西部1号汚水幹線、竜洋特環2号汚水幹線、竜洋特環3号汚水幹線、竜洋東部1号汚水幹線、豊田1号汚水幹線については、平成17年12月6日磐田市告示第452号の計画図表示のとおり」

#### 4 その他の施設

内訳	位置	備考
鳥之瀬排水ポンプ場	磐田市鳥之瀬	約 630 m <sup>2</sup> (雨水)
西御殿川排水ポンプ場	磐田市中泉字西御殿	約 640 m <sup>2</sup> (雨水)
今之浦第1ポンプ場	磐田市見付字平治谷新田	約 3,400 m <sup>2</sup> (雨水)
今之浦第2ポンプ場	磐田市見付字西川尻	約 2,100 m <sup>2</sup> (雨水)
今之浦第3ポンプ場	磐田市二之宮字北川瀬	約 2,000 m <sup>2</sup> (雨水)
今之浦第4ポンプ場	磐田市二之宮字沼原	約 13,200 m <sup>2</sup> (雨水)
谷田川排水ポンプ場	磐田市二之宮字谷田	約 1,800 m <sup>2</sup> (雨水)
南部第1排水ポンプ場	磐田市福田字外野	約 2,400 m <sup>2</sup> (雨水)
南部第4排水ポンプ場	磐田市福田字浜野	約 430 m <sup>2</sup> (雨水)
塩新田排水ポンプ場	磐田市宇兵衛新田字立川	約 1,910 m <sup>2</sup> (雨水)
中川排水ポンプ場	磐田市福田字村前	約 4,000 m <sup>2</sup> (雨水)
大島排水ポンプ場	磐田市豊浜字二の坪	約 3,490 m <sup>2</sup> (雨水)
浜橋排水ポンプ場	磐田市大中瀬字酉新田	約 1,270 m <sup>2</sup> (雨水)
竜洋中央第1中継ポンプ場	磐田市豊岡字敷地	約 160 m <sup>2</sup> (汚水)
竜洋西部第1中継ポンプ場	磐田市川袋字中雨垂	約 60 m <sup>2</sup> (汚水)
竜洋特環第1中継ポンプ場	磐田市駒場字駒場中	約 100 m <sup>2</sup> (汚水)
竜洋特環第2中継ポンプ場	磐田市西平松字西	約 120 m <sup>2</sup> (汚水)
竜洋特環第3中継ポンプ場	磐田市飛平松字新田	約 110 m <sup>2</sup> (汚水)

「区域は、浜橋排水ポンプ場、竜洋特環第1中継ポンプ場、竜洋特環第2中継ポンプ場、竜洋特環第3中継ポンプ場については、昭和56年8月1日竜洋町告示第10号、西御殿川排水ポンプ場については、昭和56年8月1日磐田市告示第41号、塩新田排水ポンプ場については、昭和56年11月10日福田町告示第45号、南部第1排水ポンプ場、南部第4排水ポンプ場については、昭和59年9月27日福田町告示70号、竜洋中央第1中継ポンプ場、竜洋西部第1中継ポンプ場については、昭和61年10月1日竜洋町告示第17号、鳥之瀬排水ポンプ場、今之浦第1ポンプ場、今之浦第2ポンプ場、今之浦第3ポンプ場については、平成5年1月8日磐田市告示第2号、谷田川排水ポンプ場については、平成6年12月27日磐田市告示第72号、大島排水ポンプ場については、平成12年10月31日福田町告示第114号、中川排水ポンプ場については、平成15年7月2日福田町告示第81号、今之浦第4ポンプ場については、平成19年2月26日磐田市告示第14号の計画図表示のとおり」

## 理 由

磐田市公共下水道（磐南処理区）において、磐田市鎌田第一土地区画整理事業の事業着手に伴い、都市の健全な発達及び公衆衛生の向上に寄与し、あわせて公共用水域の水質保全を図るため、当該区域を排水区域に加える。

## 変 更 理 由

磐田市鎌田地区では、J R 磐田新駅の設置計画を含む磐田市鎌田第一土地区画整理事業について、平成 21 年 12 月 11 日に土地区画整理組合の設立認可がなされ、排水区域が確定した。これに伴い、磐田市公共下水道（磐南処理区）として、当該地区の生活環境の改善、公共用水域の水質保全を図るため、市街化区域である当該地区周辺区域約 37 haを排水区域に追加することとし、本案のとおり変更する。



## 変 更 概 要 書

磐田都市計画磐田市公共下水道（磐南処理区）「2 排水区域」に、磐田市鎌田第一土地地区画整理事業の事業着手に伴い、当事業地区周辺約 37 haを加えるものである。

### 2 排水区域

「排水区域は総括図表示のとおり」

（備考）の面積の変更については、以下のとおりである。

名 称	排 水 面 積 (ha)			備 考
	変更前	変更後	増減	
汚 水	2,746	2,783	37 増	下記備考の区域に、当初において特定環境保全公共下水道事業（市街化区域外の公共下水道）施工時に必要とされ、都市計画決定している旧竜洋町の市街化調整区域内の 85 haを含む
雨 水	2,661	2,698	37 増	市街化区域 （豊岡処理区の工業専用地域（新平山工業団地）53 ha及び磐南浄化センター（処理場用地）の用途地域に含まれる 8 haを除く）