

第 1 6 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

と き 平成 2 5 年 1 2 月 1 1 日（水） 午前 1 0 時 3 0 分

と ころ 磐田市役所 本庁舎 4 階 大会議室

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 30.3 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 29.6 ha	8/10以下	5/10以下	-	200㎡	10m	
	約 21.4 ha	8/10以下	5/10以下	-	-	10m	
小計	約 303.3 ha						10.8%
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						10.0%
第二種中高層住居専用地域	約 201.7 ha	15/10以下	6/10以下	-	-	-	7.2%
第一種住居地域	約 651.7 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	23.2%
第二種住居地域	約 150.0 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	5.3%
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 79.2 ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	
	約 15.6 ha	30/10以下	8/10以下				
小計	約 94.8 ha						3.4%
商業地域	約 35.2 ha	40/10以下	-	-	-	-	1.3%
準工業地域	約 166.8 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	5.9%
工業地域	約 344.6 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	12.3%
工業専用地域	約 514.4 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	18.3%
合計	約 2,807.8 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

土地区画整理事業による市街地整備に伴い、計画的な市街地の整備及び良好な居住環境の創出を図るため、用途地域を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

見付美登里地区は、本市のほぼ中心部に位置し、地区北側には、東名高速道路磐田IC、国道1号バイパス見付ICが立地し、交通の要衝となっている。また、磐田市都市計画マスタープランでは、良好な居住環境の創出のため、計画的な市街地整備を図る地区として位置づけられており、本地区周辺では、土地区画整理事業や民間開発等により住宅系市街地が整備されているが、地区内は、未利用地が多く存在している。

このような中、ゴルフ練習場跡地及びその背後の未利用地について、土地区画整理事業の施行により、都市基盤が整備されることとなった。

本地区では、地区内を第一種低層住居専用地域に、都市計画道路中央幹線沿道を第一種住居地域に指定しているが、土地区画整理事業の施行により、新たな街区を形成することから、計画的な市街地の整備及び良好な住環境の創出を図るため、第一種低層住居専用地域の一部を第一種住居地域に変更する。

変 更 概 要

地区名称	変 更 前			変 更 後		
	用途地域	容積率 建ぺい率	面積	用途地域	容積率 建ぺい率	面積
磐田市見付 美登里地区	第 1 種低層 住居専用地域	80/40	約3.0ha	第 1 種低層 住居専用地域	80/40	約0.001ha
	第 1 種住居地域	200/60	約0.001ha	第 1 種住居地域	200/60	約3.0ha