

第 25 回 磐田市都市計画審議会

議案書

- 第 1 号議案 磐田都市計画道路の変更 P 1
3・4・2号 下太福田中島線 ほか 11 路線 (磐田市決定)
- 第 2 号議案 磐田都市計画道路の変更 P 1 1
3・6・27号 福田中島北高島線 ほか 2 路線 (静岡県決定)
- 第 3 号議案 磐田都市計画用途地域の変更 (磐田市決定) P 1 5
- 第 4 号議案 磐田都市計画地区計画の変更 P 1 9
下野部地区計画 ほか 6 地区 (磐田市決定)

日 時 平成30年 1 月 26 日 (金) 午後 2 時

場 所 磐田市役所 本庁舎 4 階 大会議室

第1号議案

磐田都市計画道路の変更（磐田市決定）

都市計画道路中3・4・13号向岡東小島線を3・4・13号午新田東小島線に、3・4・65号豊浜中野湊線を3・4・65号豊浜湊線に名称を改め、次のように変更する。

都市計画道路中3・4・12号見付岡田線ほか5路線を次のように変更する。

都市計画道路中3・4・2号下太福田中島線、3・4・3号大原東小島線、3・5・25号庄内新田午新田線及び3・6・29号午新田本田東線を廃止する。

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・4・12	見付岡田線	磐田市 国府台 字赤髯	磐田市 中野字 中野前	磐田市 中泉 字御殿	約 5,230 m	地表式	2車線	16m	東海旅客鉄道東海道本線と立体交差 東海旅客鉄道東海道新幹線と立体交差 幹線街路と平面交差7箇所	
幹線街路	3・4・13	午新田東小島線	磐田市 福田 字午新田	磐田市 東小島 字井領田	磐田市 福田 字高島	約 1,290 m	地表式	2車線	16m	幹線街路と平面交差4箇所	
幹線街路	3・4・14	中川通線	磐田市 福田 字本田西	磐田市 福田 字外野	磐田市 福田 字村前	約 1,810 m	地表式	2車線	16m	幹線街路と平面交差5箇所	
幹線街路	3・4・15	福田海岸通線	磐田市 福田中島 字亥新	磐田市 福田 字外野	磐田市 福田 字浜野	約 2,140 m	地表式	2車線	16m	幹線街路と平面交差2箇所	
幹線街路	3・5・18	高木大原線	磐田市 前野 字上下	磐田市 大原 字四ヶ町	磐田市 豊島 字向井	約 4,390 m	地表式	2車線	12m	幹線街路と平面交差4箇所	
幹線街路	3・6・26	福田中央通線	磐田市 福田 字寅改	磐田市 福田 字村中	磐田市 福田 字村中	約 450 m	地表式	2車線	11m	幹線街路と平面交差2箇所	
幹線街路	3・4・65	豊浜湊線	磐田市 豊浜 字森下	磐田市 豊浜 字森下	磐田市 豊浜 字森下	約 90 m	地表式	2車線	17m		
幹線街路	3・5・66	豊浜橋線	磐田市 福田 字高島	磐田市 豊浜中野 字古川	磐田市 福田 字柳原	約 1,470 m		2車線	12m		
	構造形式の内訳		磐田市 福田 字高島	磐田市 豊浜 字一ノ坪	磐田市 福田 字柳原	約 500 m	嵩上式				
						約 970 m	地表式			幹線街路と平面交差1箇所	

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理 由

都市の将来像を見据えた合理的な道路ネットワークを再構築するため、都市全体としての施設の配置や規模に関する再検証を行った結果、本案のとおり変更する。

変更理由

本市の都市計画道路の多くは、高度経済成長期における人口増加、市街地の拡大、これに伴う自動車交通量の増加を前提として計画されてきたが、近年における少子高齢化に伴う人口減少、自動車交通量の減少予測等の急激な社会経済情勢の変化により、計画決定当初の必要性や配置、規模にも変化が生じている。

このことから、都市の将来像を見据えた合理的な道路ネットワークを再構築するため、都市全体としての施設の配置や規模に関する再検証を行った結果に基づき、下記の路線について本案のとおり変更する。

3・4・2号下太福田中島線は、当初、産業開発に伴う自動車交通量の急増に対処し、さらには本路線を延長して今ノ浦川に架橋し磐田市中心部へ続く主要地方道磐田福田線を結ぶことを見据え3・4・3号大原東小島線から3・4・15号福田海岸通線を結ぶ幹線道路として昭和46年に都市計画決定し、平成6年に3・3・64号福田西幹線の都市計画決定に伴い、終点を3・6・30号掛塚豊浜線の交差点部に短縮し、福田地区内に発生集中する交通を円滑に処理する補助幹線街路として都市計画変更した。

本路線沿線のまちづくり方針について、市街化区域内では、土地区画整理事業による面整備を計画していたが、現在は既存の用途地域に応じた土地利用を図る方針になっており、また、市街地周辺については、人口増加に伴う市街化拡大を見据えていたが、現在は良好な営農環境の保全を図ることとしたことから、都市計画道路機能の必要性がなくなった。

また、本路線を廃止としても周辺の道路ネットワークへの著しい影響が生じないことから、全区間を廃止する。

3・4・3号大原東小島線は、当初、産業開発に伴う自動車交通量の急増に対処し、人口増加に伴う市街化の拡大を見据えて、本路線を延長して西は今ノ浦川に架橋し3・4・12号見付岡田線と結び、東は太田川に架橋し県道中野諸井線を結ぶことを見据えた幹線道路として昭和46年に都市計画決定し、平成6年に起点を3・3・64号福田西幹線の交差点部に、終点を3・4・13号向岡東小島線の交差点部に短縮し都市計画変更した。

本路線沿線のまちづくり方針について、人口増加に伴う市街地の拡大を見据えていたが、現在は良好な営農環境の保全を図ることとしたことから、都市計画道路機能の必要性がなくなった。

また、本路線を廃止としても周辺の道路ネットワークへの著しい影響が生じないことから、全区間を廃止する。

3・4・12号見付岡田線は、都市の発展に伴い交通量の増加や工場誘致に対処するため、3・4・4号国道一号線と3・6・30号掛塚豊浜線を結ぶ重要路線として当初決定した。

都市計画決定後、3・5・18号高木大原線から3・6・30号掛塚豊浜線までの区間沿線については、市街地にある工場、地場産業の工場移転のため新工業用地として開発を進めていくため土地改良区事業とともに道路整備が進められたが、当該区間沿線の一部では、工業地域拡大の構想を見直し、現在は良好な営農環境の保全を図ることとしている。

土地改良区事業とともに整備された道路は、一部の区間において、都市計画道路と異なる線形となっているが、都市計画道路と同等の機能が確保されているため、現在の道路形状に合わせて都市計画道路の線形を変更する。

3・4・13号向岡東小島線は、産業開発に伴う自動車交通量の急増に対処するため、3・4・15号福田海岸通線から3・4・3号大原東小島線を結ぶ道路として昭和46年に当初決定し、平成6年に終点を3・4・3号大原東小島線の交差点部の南端から北端に延長し、円滑な交通体系の確保及び磐南広域の都市活動の形成を目的とする幹線道路として都市計画変更した。

都市計画決定後、3・5・25号庄内新田午新田線から3・4・15号福田海岸通線までの区間について、都市計画道路が持つ機能を代替える市道南田福田幹線が整備されたことにより、都市計画道路機能の必要性がなくなった。

また、当該区間を廃止しても周辺の道路ネットワークへの著しい影響が生じないことから、当該区間を廃止する。

なお、起点位置の変更に伴い都市計画道路の名称を3・4・13号午新田東小島線に変更する。

3・4・14号中川通線は、福田地区の市街地を南北に結ぶ幹線道路として、昭和28年に当初決定し、昭和46年に3・4・3号大原東小島線と3・4・15号福田海岸通線を結ぶ道路として変更し、さらに平成6年には終点を3・3・37号磐南海岸線まで延長し、円滑な交通体系の確保を目的とする幹線道路として都市計画変更している。

3・4・3号大原東小島線から市道福田福田中島1号線までの区間沿線のまちづくり方針について、人口増加に伴う市街化拡大を見据えていたが、現在は良好な営農環境の保全を図ることとしたことから、都市計画道路機能の必要性がなくなった。

また、当該区間を廃止しても周辺の道路ネットワークへの著しい影響が生じないことから、当該区間を廃止する。

また、3・5・25号庄内新田午新田線の廃止に合わせ、交差部の隅切りの変更を行う。

3・4・15号福田海岸通線は、3・4・13号向岡東小島線の一部区間の廃止に合わせ、交差部の隅切りの変更を行う。

3・5・18号高木大原線は、当初交通量の増加並びに工場誘致等に対処するため、市街地周辺にも街路網を延長し、人口増加による宅地造成等都市計画施設の充実を図ろうと昭和39年に都市計画決定し、昭和61年に旧磐田市西部と旧竜洋町との東西方向の交通処理の円滑化をはかるため、起点と終点を延長し都市計画変更した。

都市計画決定後、磐田市上大之郷地内にある左口橋から磐田市豊島地内にある雲雀橋付近までの区間について、都市計画道路と異なる線形で道路整備が進められたが、都市計画道路と同等の機能が確保されているため、現在の道路形状に合わせて都市計画道路の線形を変更する。

3・5・25号庄内新田午新田線は、産業開発に伴う自動車交通量の急増に対処するため、3・4・2号下太福田中島線から3・4・13号向岡東小島線を結ぶ補助幹線道路として昭和46年に都市計画決定し、平成6年には3・4・2号下太福田中島線の終点を3・6・30号掛塚豊浜線に変更したことで、起点を3・6・30号掛塚豊浜線に変更した。

本路線沿線のまちづくり方針について、市街化区域内では、土地区画整理事業による面整備を計画していたが、現在は既存の用途地域に応じた土地利用を図る方針としており、また、市街化周辺については、人口増加に伴う市街地の拡大を見据えていたが、現在は良好な営農環境の保全を図ることとしたことから、都市計画道路機能の必要性がなくなった。

また、本路線を廃止としても周辺の道路ネットワークへの著しい影響が生じないことから、全区間を廃止する。

3・6・26号福田中央通線は、旧県道静岡浜松線として市街地の中心部を東西に通過する道路として、昭和28年に都市計画決定した。その後、3・6・30号掛塚豊浜線を豊浜橋から太田川橋を架橋して旧浅羽町へ結ぶよう変更したことで、昭和46年に終点を3・4・14号中川通線の交差点部に都市計画変更した。

起点部から3・6・28号福田中島中村前線までの区間沿線のまちづくり方針について、起点周辺から市街地に至るまで交流型サービス施設を整備するゾーンや交流・活性化施設を整備するゾーンによる都市的土地利用を図り、また市街地周辺については、3・3・64号福田西幹線まで人口増加による宅地造成等の充実を図ろうとする土地区画整理事業を計画していたが、現在は良好な営農環境の保全を図ることとしたことから、都市計画道路機能の必要性がなくなった。

また、当該区間を廃止しても周辺の道路ネットワークへの著しい影響が生じないことから、当該区間を廃止する。

3・6・29号午新田本田東線は、産業開発に伴う自動車交通量の急増に対処するため、3・6・27号福田中島北高島線から3・6・30号掛塚豊浜線を結び、さらに3・5・25号庄内新田午新田線までを結ぶ補助幹線道路として昭和46年に都市計画決定している。

本路線沿線のまちづくり方針について、土地区画整理事業による面整備を計画し

ていたが、現在は既存の用途地域に応じた土地利用を図る方針としたことから、都市計画道路機能の必要性がなくなった。

また、本路線を廃止としても周辺の道路ネットワークへの著しい影響が生じないことから、全区間を廃止する。

3・4・65 号豊浜中野湊線は、3・3・37 号磐南海岸線の都市計画決定に伴った道路網の見直しと住民の良好な住環境を向上させるため、3・3・37 号磐南海岸線から3・5・66 号豊浜橋線を結ぶ幹線道路として平成6年に都市計画決定している。

本路線沿線のまちづくり方針について、人口増加に伴い豊浜地区の市街地を拡大するため土地区画整理事業を計画し専用住宅地区と公共用地（公園・文教施設）としての土地利用を見据えたまちづくりは見直され、現在は良好な営農環境の保全を図ることとしたことから、都市計画道路機能の必要性がなくなった。

また、3・5・66 号豊浜橋線の交差点部から国道150号線の交差点部の区間を廃止としても、周辺の道路ネットワークへの著しい影響を生じないことから、当該区間を廃止する。

なお、起点位置の変更に伴い都市計画道路の名称を3・4・65 号豊浜湊線に変更する。

3・5・66 号豊浜橋線は、3・4・65 号豊浜中野湊線の一部区間の廃止に合わせ、交差点部の隅切りの変更を行う。

変更概要書

種別	名称		位置			区域	構造				備考	
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造		
幹線街路	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	廃止
	3・4・2	下太福田中島線	磐田市 下太 字堀東	磐田市 福田中島 字南	磐田市 福田中島 字北	約 1,350 m	地表式	2車線	16m	幹線街路と平面交差4箇所		
幹線街路	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	廃止
	3・4・3	大原東小島線	磐田市 大原 字四貫野	磐田市 東小島 字井領田	磐田市 下太 字堀東	約 2,010 m	地表式	2車線	16m	幹線街路と平面交差4箇所		
幹線街路	3・4・12	見付岡田線	磐田市 国府台 字赤髯	磐田市 中野字 中野前	磐田市 中泉 字御殿	約 5,230 m	地表式	2車線	16m	東海旅客鉄道東海道本線 と立体交差 東海旅客鉄道東海道新幹 線と立体交差 幹線街路と平面交差7箇所		
	3・4・12	見付岡田線	磐田市 国府台 字赤髯	磐田市 中野字 中野前	磐田市 中泉 字御殿	約 5,270 m	地表式	2車線	16m	東海旅客鉄道東海道本線 と立体交差 東海旅客鉄道東海道新幹 線と立体交差 幹線街路と平面交差8箇所		
幹線街路	3・4・13	午新田東小島線	磐田市 福田 字午新田	磐田市 東小島 字井領田	磐田市 福田 字高島	約 1,290 m	地表式	2車線	16m	幹線街路と平面交差4箇所		
	3・4・13	向岡東小島線	磐田市 福田 字外野	磐田市 東小島 字井領田	磐田市 福田 字高島	約 1,850 m	地表式	2車線	16m	幹線街路と平面交差6箇所		
幹線街路	3・4・14	中川通線	磐田市 福田 字本田西	磐田市 福田 字外野	磐田市 福田 字村前	約 1,810 m	地表式	2車線	16m	幹線街路と平面交差5箇所		
	3・4・14	中川通線	磐田市 南島 字中屋敷	磐田市 福田 字外野	磐田市 福田 字村前	約 2,270 m	地表式	2車線	16m	幹線街路と平面交差7箇所		

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・4・15	福田海岸通線	磐田市 福田中島 字亥新	磐田市 福田 字外野	磐田市 福田 字浜野	約 2,140 m	地表式	2車線	16m	幹線街路と平面交差2箇所	
	3・4・15	福田海岸通線	磐田市 福田中島 字亥新	磐田市 福田 字外野	磐田市 福田 字浜野	約 2,140 m	地表式	2車線	16m	幹線街路と平面交差3箇所	
幹線街路	3・5・18	高木大原線	磐田市 前野 字上下	磐田市 大原 字四ヶ町	磐田市 豊島 字向井	約 4,390 m	地表式	2車線	12m	幹線街路と平面交差4箇所	
	3・5・18	高木大原線	磐田市 前野 字上下	磐田市 大原 字四ヶ町	磐田市 豊島 字向井	約 4,390 m	地表式	2車線	12m	幹線街路と平面交差4箇所	
幹線街路	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	廃止
	3・5・25	庄内新田午新田線	磐田市 福田中島 字庄内	磐田市 福田 字午新田	磐田市 福田 字村前	約 1,950 m	地表式	2車線	12m	幹線街路と平面交差4箇所	
幹線街路	3・6・26	福田中央通線	磐田市 福田 字本田西	磐田市 福田 字村中	磐田市 福田 字村中	約 450 m	地表式	2車線	11m	幹線街路と平面交差2箇所	
	3・6・26	福田中央通線	磐田市 一色 字村北	磐田市 福田 字村中	磐田市 南田 字東	約 2,350 m	地表式	2車線	11m	幹線街路と平面交差5箇所	
幹線街路	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	廃止
	3・6・29	午新田本田東線	磐田市 福田 字本田東	磐田市 福田 字午新田	磐田市 福田 字村中	約 770 m	地表式	2車線	11m	幹線街路と平面交差3箇所	

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・4・65	豊浜湊線	磐田市 豊浜 宇森下	磐田市 豊浜 宇森下	磐田市 豊浜 宇森下	約 90 m	地表式	2車線	17m		
	3・4・65	豊浜中野湊線	磐田市 豊浜中野 宇古川	磐田市 豊浜 宇森下	磐田市 豊浜 宇江川	約 1,130 m	地表式	2車線	16m	幹線街路と平面交差1箇所	
幹線街路	3・5・66	豊浜橋線	磐田市 福田 宇高島	磐田市 豊浜中野 宇古川	磐田市 福田 宇柳原	約 1,470 m		2車線	12m		
	構造形式の内訳		磐田市 福田 宇高島	磐田市 豊浜 宇一ノ坪	磐田市 福田 宇柳原	約 500 m	嵩上式				
						約 970 m	地表式			幹線街路と平面交差1箇所	
	3・5・66	豊浜橋線	磐田市 福田 宇高島	磐田市 豊浜中野 宇古川	磐田市 福田 宇柳原	約 1,470 m		2車線	12m		
	構造形式の内訳		磐田市 福田 宇高島	磐田市 豊浜 宇一ノ坪	磐田市 福田 宇柳原	約 500 m	嵩上式				
					約 970 m	地表式				幹線街路と平面交差2箇所	

上段:(黒)変更後
(青下線)変更箇所
下段:(赤)既決定

磐田都市計画道路の変更（静岡県決定）

都市計画道路中3・6・27号福田中島北高島線ほか2路線を次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造			備考	
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員		地表式の区間における鉄道等との交差の構造
幹線街路	3・6・27	福田中島北高島線	磐田市 福田中島 字北	磐田市 福田 字高島	磐田市 福田 字本田東	約 1,350 m	地表式	2車線	11m	幹線街路と平面交差3箇所	
幹線街路	3・6・28	福田中島中村前線	磐田市 福田中島 字北	磐田市 福田 字村前西	磐田市 福田 字寅改	約 720 m	地表式	2車線	11m	幹線街路と平面交差3箇所	
幹線街路	3・6・30	掛塚豊浜線	磐田市 一色 字村北	磐田市 福田 字高島	磐田市 福田中島 字庄内	約 3,620 m	地表式	2車線	11m	幹線街路と平面交差5箇所	

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理 由

都市の将来像を見据えた合理的な道路ネットワークを再構築するため、都市全体としての施設の配置や規模に関する再検証を行った結果、本案のとおり変更する。

変更理由

本市の都市計画道路の多くは、高度経済成長期における人口増加、市街地の拡大、これに伴う自動車交通量の増加を前提として計画されてきたが、近年における少子高齢化に伴う人口減少、自動車交通量の減少予測等の急激な社会経済情勢の変化により、計画決定当初の必要性や配置、規模にも変化が生じている。

このことから、都市の将来像を見据えた合理的な道路ネットワークを再構築するため、都市全体としての施設の配置や規模に関する再検証を行った結果に基づき、下記の路線について本案のとおり変更する。

3・6・27号福田中島北高島線は、福田地区の市街地を東西に結ぶ幹線道路として、昭和28年に都市計画決定された。

都市の将来像の変化に伴い、本路線と交差する3・4・2号下太福田中島線が廃止されるため、本路線の交差点付近の一部区間を廃止する。

3・6・28号福田中島中村前線は、福田地区の市街地を南北に結ぶ幹線道路として、昭和28年に都市計画決定された。

都市の将来像の変化に伴い、本路線と交差する3・6・26号福田中央通線の本路線交差部から西側区間が廃止されるため、本路線の隅切り部分を一部廃止する。

3・6・30号掛塚豊浜線は、福田地区の市街地南部を東西に結ぶ幹線道路として、昭和28年に都市計画決定された。

都市の将来像の変化に伴い、本路線と交差する3・4・2号下太福田中島線及び3・5・25号庄内新田午新田線が廃止されるため、当該路線の交差点付近の線形を変更する。

変 更 概 要 書

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・6・27	福田中島北高島線	磐田市 福田中島 字北	磐田市 福田 字高島	磐田市 福田 字本田東	約 1,350 m	地表式	2車線	11m	幹線街路と平面交差3箇所	
	3・6・27	福田中島北高島線	磐田市 福田中島 字北	磐田市 福田 字高島	磐田市 福田 字本田東	約 1,500 m	地表式	2車線	11m	幹線街路と平面交差5箇所	
幹線街路	3・6・28	福田中島中村前線	磐田市 福田中島 字北	磐田市 福田 字村前西	磐田市 福田 字寅改	約 720 m	地表式	2車線	11m	幹線街路と平面交差3箇所	
	3・6・28	福田中島中村前線	磐田市 福田中島 字北	磐田市 福田 字村前西	磐田市 福田 字寅改	約 720 m	地表式	2車線	11m	幹線街路と平面交差3箇所	
幹線街路	3・6・30	掛塚豊浜線	磐田市 一色 字村北	磐田市 福田 字高島	磐田市 福田中島 字庄内	約 3,620 m	地表式	2車線	11m	幹線街路と平面交差5箇所	
	3・6・30	掛塚豊浜線	磐田市 一色 字村北	磐田市 福田 字高島	磐田市 福田中島 字庄内	約 3,620 m	地表式	2車線	11m	幹線街路と平面交差8箇所	

上段:(黒)変更後
(青下線)変更箇所
下段:(赤)既決定

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 37.8 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 21.1 ha	8/10以下	5/10以下	-	-	10m	
小 計	約 310.5 ha						11.0%
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						9.9%
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 655.6 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	23.3%
第二種住居地域	約 149.9 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	-	-	-	-	1.2%
準工業地域	約 166.8 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	5.9%
工業地域	約 345.0 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	12.2%
工業専用地域	約 514.4 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	18.3%
合 計	約 2,819.2 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」

理 由

都市計画道路の線形の変更によって用途地域界に変更が生じるため、本案のとおり変更する。

変更理由

都市計画道路 3・5・20 号見付岡田線及び都市計画道路 3・5・18 高木大原線は、都市計画道路として求められる機能を確保できるような整備がされているため、現在の道路形状に合わせた計画変更を行う。これに伴い、都市計画道路中心線としていた用途地域界に変更が生じるため、本案のとおり変更する。

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	最低敷 地面積	面積	用途地域	容 積 率 建 ぺい 率	最低敷 地面積	面積
	第一種低層住居 専用地域	80/50	—	約 0.26 ha	第一種住居地域	200/60	—	約 0.35 ha
	第二種住居地域	200/60	—	約 0.09 ha	工業地域	200/60	—	約 0.40 ha
	第一種住居地域	200/60	—	約 0.40 ha				
合計				約 0.75 ha				約 0.75 ha

磐田都市計画地区計画の変更（磐田市決定）

磐田都市計画下野部地区計画を次のように変更する。

名称	下野部地区計画				
位置	磐田市下野部 字ス山、ス山口、ス山峠、五反田、茄子尾平、ママノ谷、ゴセンガ谷、切山				
面積	約 48.9ha				
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、磐田市北部の下野部地区内に位置し、良好な自然環境に恵まれ、新東名高速道路や東名高速道路への流通アクセスにも優れる地区である。</p> <p>また、磐田市総合計画の都市将来像である「交流と活力のあるまちづくり」を推進するため、磐田市都市計画マスタープランでは隣接する新平山工業団地と一体となった工業集積地区に位置付けられている。</p> <p>このため、良好な工業地の配置と、緑の創出、保全を行うことにより、周辺の自然環境と調和した質の高い市街地の形成、維持を図ることを地区計画の目標とする。</p>			
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>《土地利用の方針》</p> <p>周辺の自然環境と調和した質の高い工業地を形成し、健全な市街地の誘導を図るため、当該地区を3地区に区分し、それぞれ土地利用の方針を定める。</p> <p>①工業地地区 工業地としての純化を図り、工業専用地区として生産環境の高い土地利用を図る地区。</p> <p>②沿道工業地地区 周辺地域の環境に配慮し、工業地地区の生産活動をサポートする施設の立地、誘導を図る地区。</p> <p>③環境保全地区 工業地としての土地利用を抑制し、地区外との緩衝帯として積極的な緑化の保全、推進を図る地区。</p>			
		<p>《地区施設の整備の方針》</p> <p>本地区の道路、緑地等の地区施設は民間開発事業により一体的かつ総合的に整備する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内の道路は主要地方道掛川天竜線に接続し、円滑な交通処理と適切な土地利用が誘導できるよう配置する。 ・緑地は周辺環境との調和や緩衝施設としての機能を考慮し、緑豊かな工業団地の形成を図る。 ・その他の公共空地として、防災上必要となる規模の調整池を地区内に配置する。 			
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	9.0m	約2,300m
		緑地	名称	面積	備考
			1号緑地	約0.4ha	
			2号緑地 3号緑地	約1.0ha 約0.1ha	
		その他の公共空地	名称	面積	備考
1号調整池 2号調整池	約0.8ha 約1.3ha				
		<p>《建築物等の整備の方針》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用方針を実現し工業地としての純化を図るため、建築物の用途の制限を定める。 ・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。 ・ゆとりがあり、統一感のある工業地を形成するため、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 ・周辺環境と調和した緑あふれる良好な環境を創出するため、敷地内の緑化について努める。 			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	A:工業地地区 (工業専用地域)	B:沿道工業地地区 (工業専用地域)	C:環境保全地区 (工業専用地域)
			地区の面積	約 27.9ha	約 1.3ha	約 19.7ha
		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店舗、飲食店その他これらに類するもの ②カラオケボックスその他これに類するもの ③神社、寺院、教会その他これらに類するもの ④老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ⑤自動車教習所 ⑥畜舎(15㎡を超えるもの) ⑦建築基準法第51条に該当する施設	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神社、寺院、教会その他これらに類するもの ③老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ④自動車教習所 ⑤畜舎(15㎡を超えるもの) ⑥工場 ⑦建築基準法別表第二(ぬ)項第三号(十三の二)に掲げる用途に供する工作物 ⑧建築基準法別表第二(る)項第一号(二十一)に掲げる用途に供する工作物 ⑨建築基準法別表第二(ぬ)項第三号(十三)に掲げる用途に供する工作物 ⑩危険物(建築基準法施行令第百十六条第一項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。)の貯蔵又は処理に供する工作物 ⑪建築基準法第51条に該当する施設	次に掲げる建築物は建築してはならない。 次に掲げる建築物以外の建築物 ①建築基準法施行令第百三十条の四に掲げる公益上必要な建築物(老人福祉センター及び児童厚生施設を除く) ②太陽光発電設備の付属施設	
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000m ²	1,000m ²	—	
		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(隅切りの部分を除く)から2.0m ②隣地境界線から2.0m			
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」

理 由

都市緑地法等の一部を改正する法律(平成 29 年法律第 26 号)による建築基準法の一部改正に伴い、
下野部地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

平成 29 年 5 月に公布された「都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）」により、都市計画法及び建築基準法において、田園住居地域が創設される等の改正が行われ、平成 30 年 4 月に施行されることとなった。

本地区計画の地区整備計画では、建築物等の用途の制限において、建築基準法別表第二を引用しており、今回の改正により項ずれが生じるため、下野部地区計画を本案のとおり変更する。

変更概要

下野部地区計画の地区整備計画のうち、建築物等に関する事項を以下のとおり変更する。

変更後						変更前							
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	A:工業地地区 (工業専用地域)	B:沿道工業地地区 (工業専用地域)	C:環境保全地区 (工業専用地域)	地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	A:工業地地区 (工業専用地域)	B:沿道工業地地区 (工業専用地域)	C:環境保全地区 (工業専用地域)
			地区の面積	約 27.9ha	約 1.3ha	約 19.7ha				地区の面積	約 27.9ha	約 1.3ha	約 19.7ha
	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店舗、飲食店その他これらに類するもの ②カラオケボックスその他これに類するもの ③神社、寺院、教会その他これらに類するもの ④老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ⑤自動車教習所 ⑥畜舎 (15 ㎡を超えるもの) ⑦建築基準法第 51 条に該当する施設	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神社、寺院、教会その他これらに類するもの ③老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ④自動車教習所 ⑤畜舎 (15 ㎡を超えるもの) ⑥工場 ⑦建築基準法別表第二(ハ)項第三号(十三の二)に掲げる用途に供する工作物 ⑧建築基準法別表第二(ニ)項第一号(二十一)に掲げる用途に供する工作物 ⑨建築基準法別表第二(ハ)項第三号(十三)に掲げる用途に供する工作物 ⑩危険物(建築基準法施行令第十六条第一項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。)の貯蔵又は処理に供する工作物 ⑪建築基準法第 51 条に該当する施設	次に掲げる建築物は建築してはならない。 次に掲げる建築物以外の建築物 ①建築基準法施行令第三十条の四に掲げる公益上必要な建築物(老人福祉センター及び児童厚生施設を除く) ②太陽光発電設備の付属施設			次に掲げる建築物は建築してはならない。 次に掲げる建築物以外の建築物 ①建築基準法施行令第三十条の四に掲げる公益上必要な建築物(老人福祉センター及び児童厚生施設を除く) ②太陽光発電設備の付属施設					

磐田都市計画地区計画の変更（磐田市決定）

磐田都市計画遠州豊田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</p> <p>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</p> <p>道路及び公園緑地等の基盤は、土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</p> <p>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	建築物等に関する事項	地区の区分	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、次の各号のみ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	地区の区分	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	建築物等に関する事項	地区の区分	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、ぱちんこ屋、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) 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 以上でなければならない。	建築物の敷地面積は、1,000 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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。	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

都市緑地法等の一部を改正する法律(平成 29 年法律第 26 号)による建築基準法の一部改正に伴い、遠州豊田 P A 周辺地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

平成 29 年 5 月に公布された「都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）」により、都市計画法及び建築基準法において、田園住居地域が創設される等の改正が行われ、平成 30 年 4 月に施行されることとなった。

本地区計画の地区整備計画では、建築物等の用途の制限において、建築基準法別表第二を引用しており、今回の改正により項ずれが生じるため、遠州豊田 P A 周辺地区計画を本案のとおり変更する。

変更概要

遠州豊田PA周辺地区計画の地区整備計画のうち、建築物等に関する事項を以下のとおり変更する。

変更後					変更前					
地区の区分	地区の名称 (用途地域)	工業地区1 (工業地域)	工業地区2 (工業専用地域)	交流地区1 (準工業地域)	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	工業地区1 (工業地域)	工業地区2 (工業専用地域)	交流地区1 (準工業地域)	
	地区の面積	約0.8ha	約7.0ha	約1.2ha		地区の面積	約0.8ha	約7.0ha	約1.2ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限			建築物等の用途の制限			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) 物品販売業を営む店舗又は飲食店</p> <p>(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三十条の六の二で定めるもの)</p> <p>(3) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの</p> <p>(5) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(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</p> <p>(7) 床面積の合計が15㎡以上の畜舎</p> <p>(8) 建築基準法別表第二(㉔)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)</p> <p>(9) 建築基準法別表第二(㉔)項第二号(危険物の貯蔵及び処理の量が多い施設)</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(2) 床面積の合計が15㎡以上の畜舎</p> <p>(3) 建築基準法別表第二(㉔)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</p> <p>(4) 建築基準法別表第二(㉔)項第二号(危険物の貯蔵及び処理の量が多い施設)</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル又は旅館</p> <p>(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三十条の六の二で定めるもの)</p> <p>(3) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの</p> <p>(5) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>(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</p> <p>(7) 学校</p> <p>(8) 病院</p> <p>(9) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(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</p> <p>(11) 床面積の合計が15㎡以上の畜舎</p> <p>(12) 建築基準法別表第二(㉔)項第二号</p> <p>(13) 建築基準法別表第二(㉔)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)</p> <p>(14) 建築基準法別表第二(㉔)項第四号(危険物の貯蔵及び処理の量が多い施設)</p> <p>(15) 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場、場外舟券売り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</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 物品販売業を営む店舗又は飲食店</p> <p>(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三十条の六の二で定めるもの)</p> <p>(3) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの</p> <p>(5) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(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</p> <p>(7) 床面積の合計が15㎡以上の畜舎</p> <p>(8) 建築基準法別表第二(㉔)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)</p> <p>(9) 建築基準法別表第二(㉔)項第二号(危険物の貯蔵及び処理の量が多い施設)</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(2) 床面積の合計が15㎡以上の畜舎</p> <p>(3) 建築基準法別表第二(㉔)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</p> <p>(4) 建築基準法別表第二(㉔)項第二号(危険物の貯蔵及び処理の量が多い施設)</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル又は旅館</p> <p>(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三十条の六の二で定めるもの)</p> <p>(3) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの</p> <p>(5) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>(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</p> <p>(7) 学校</p> <p>(8) 病院</p> <p>(9) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(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</p> <p>(11) 床面積の合計が15㎡以上の畜舎</p> <p>(12) 建築基準法別表第二(㉔)項第二号</p> <p>(13) 建築基準法別表第二(㉔)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)</p> <p>(14) 建築基準法別表第二(㉔)項第四号(危険物の貯蔵及び処理の量が多い施設)</p> <p>(15) 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場、場外舟券売り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</p>			

磐田都市計画地区計画の変更（磐田市決定）

磐田都市計画東部地区計画を次のように変更する。

名称	東部地区計画
位置	磐田市三ヶ野字茶屋前，字上原，字荒子，並びに明ヶ島字中原の各全部。 磐田市三ヶ野字南側，字赤池ヶ谷，字幸度ヶ谷，字下原，明ヶ島字南原，字戌亥原，字原山，字西原，字谷口，字山神山，西貝塚字横須賀道北，並びに岩井字海道原の各一部。
面積	約 40.1ha
地区計画の目標	<p>本地区は磐田原台地の東端に位置し、現在東部土地区画整理事業が施行中である。周辺には豊かな斜面緑地があり、また地区内には遺跡が多数みられるなど、自然や住環境に恵まれた地区である一方、磐田バイパスに近く、大規模な工業地に近接している。また本地区の南方約 1km に J R の新駅構想があるなど、地区を取り巻く社会的情勢が変化しつつある。</p> <p>このようなことから、土地区画整理事業により公共施設を整備し、さらに本地区計画により住居系、工業系の各ゾーンの相互の環境と景観等に配慮した良好な市街地の形成を目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p><土地利用の方針></p> <p>1 土地区画整理事業の土地利用計画や用途地域等を勘案し、地区の特性に応じ、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>①低層低密住宅地 A地区にあつては高台にある緑の多い一戸建住宅を中心とした低層の郊外型住宅地とする。</p> <p>②中低層中密住宅地Ⅰ B地区にあつては小規模な生活利便施設の立地も図りながら、緑の多い郊外型住宅地とする。</p> <p>③沿道住宅地 C地区にあつては生活利便施設を立地させながら住環境も保護していくと共に、都市計画道路からの景観にも配慮した地区とする。</p> <p>④中低層中密住宅地Ⅱ D地区にあつては既存の自家用倉庫や企業の駐車場に配慮しつつ、隣接するB地区と一体的に良好な居住環境が確保された地区とする。</p> <p>⑤工業地 E地区にあつては工業地として純化を図ると共に、隣接する住宅地への阻害要因となるような施設も抑制する。さらに施設周辺の緑化を推進する。</p> <p>2 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、宅地内を盛土する場合には前面道路の最高高さから 20 cm以下とする。</p> <p><地区施設の整備方針></p> <p>地区施設である幹線道路及び区画道路並びに公園等は土地区画整理事業により整備されるので、本地区においては維持保全に努める。</p> <p><建築物等の整備方針></p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業により整備された宅地の細分化、あるいは建て詰まり防止のため、建築物の敷地の最低限度を定める。 ・良好な住環境形成、あるいは工業地としての純化を図るため、建築物の用途の制限を定める。 ・良好な街並形成や建物周辺の緑化を促すために、建築物の壁面の位置を定める。 ・景観性や防災上の観点から、かき又はさくの構造を制限する。 ・日照や街並景観の観点から建築物の高さの最高限度を定める。 ・美しい市街地景観を確保するため、広告塔、広告板及び案内板の設置を制限する。

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A. 低層低密住宅地	B. 中低層中密住宅地 I
		地区の面積	約 10.2 ha	約 16.6 ha
	建築物等の用途の制限 (建築することができない建築物)		①寄宿舍又は1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅 ②畜舎	①店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの ②寄宿舍又は1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅 ③畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度		200㎡	165㎡
	建築物等の高さの最高限度		10m (軒の高さにあっては7m)	12m (軒の高さにあっては9m)
	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は、次の各号に定める距離以上離さなければならない。ただし、物置、倉庫、その他これらに類する建築物で、床面積の合計が20㎡未満で、かつ、建築物の高さが3.0m以下のものについては、この限りではない。</p> <p>1. 都市計画道路三ヶ野鎌田線及び西貝塚明ヶ島線の道路境界線から2.0m 2. 前号以外の道路境界線及び隣地境界線から1.0m</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限		<p>1. 建築物の外壁及び屋根は、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. 自己の施設のための看板、広告物は自己の敷地以外に設けてはならない。また、周辺の景観に配慮したデザイン、色調とする。</p> <p>3. 看板、広告物を設ける場合には、次の各号に適合しなければならない。</p> <p>① 設置する高さは7m以下とする。</p> <p>② 一の敷地当たりの表示面積は5㎡以内とする。ただし、建築物に接続しない看板、広告は3㎡以内とする。</p>	
	かき又はさくの構造の制限		<p>道路に面するかき、さくの構造は、次の各号の一に適合するものとする。ただし、宅盤からの高さが0.5m以下の部分又は門若しくは長さが左右2m以下の袖については、この限りではない。</p> <p>1. 生垣 2. 高さ1.5m以下のフェンス等で、植栽を施したもの。 3. 木又は竹製のもの</p>	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	C. 沿道型住宅地	D. 中低層中密住宅地Ⅱ	E. 工業地
		地区の面積	約 8.2 ha	約 2.2 ha	約 2.9 ha
	建築物等の用途の制限 (建築することができない建築物)	①ホテル又は旅館 ②寄宿舎又は1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅 ③畜舎 ④倉庫で、床面積の合計が200㎡以上のもの(ただし、附属のもので床面積の合計が当該倉庫の敷地にある建築物の延べ面積の1/2以内のものはこの限りではない。)	①建築基準法別表第2(に)に掲げる建築物 ②寄宿舎又は1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅 ③畜舎 ただし、現在、上記①号に該当する用途に供する建築物で、その敷地全部を1つの敷地として使用する場合において、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を越える場合にあっては、その面積を上限とし現在の建物用途を維持するための新築増改築はこの限りではない。	①カラオケボックスその他これに類するもの ②畜舎 ③建築基準法別表第2(る)及び(わ)に挙げられているもの及び店舗 ただし、現在、上記③号に該当する用途に供する建築物で、その敷地全部を1つの敷地として使用する場合において、現在の建物用途を維持するための新築、増改築はこの限りではない。	
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡		200㎡	
	建築物等の高さの最高限度	12m (軒の高さにあつては9m)	12m (軒の高さにあつては9m) 建築物の各部分の高さは、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10mを加えた高さを超えてはならない。	/	
	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、次の各号に定める距離以上離さなければならない。ただし、物置、倉庫、その他これらに類する建築物で、床面積の合計が20㎡未満で、かつ、建築物の高さが3.0m以下のものについては、この限りではない。 1. 都市計画道路三ヶ野鎌田線及び西貝塚明ヶ島線の道路境界線から2.0m 2. 前号以外の道路境界線及び隣地境界線から1.0m		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、次の各号に定める距離以上離さなければならない。 1. 道路境界線から2.0m 2. 隣地境界線から1.0m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の外壁及び屋根は、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. 自己の施設のための看板、広告物は自己の敷地以外に設けてはならない。また、周辺の景観に配慮したデザイン、色調とする。 3. 看板、広告物を設ける場合には、次の各号に適合しなければならない。 ①設置する高さは9m以下とする。 ②都市計画道路三ヶ野鎌田線及び西貝塚明ヶ島線の道路境界線から1.0m以上離す。		①設置する高さは7m以下とする。 ②都市計画道路三ヶ野鎌田線から1.0m以上離す。	
	かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき、さくの構造は、次の各号の一に適合するものとする。ただし、宅盤からの高さが0.5m以下の部分又は門若しくは長さが左右2m以下の袖については、この限りではない。 1. 生垣 2. 高さ1.5m以下のフェンス等で、植栽を施したもの。 3. 道路境界との間に1.5m以上の植栽帯を設け、その後ろに設置するもの。 4. 木又は竹製のもの			

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由

都市緑地法等の一部を改正する法律(平成 29 年法律第 26 号)による建築基準法の一部改正に伴い、
東部地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

平成 29 年 5 月に公布された「都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）」により、都市計画法及び建築基準法において、田園住居地域が創設される等の改正が行われ、平成 30 年 4 月に施行されることとなった。

本地区計画の地区整備計画では、建築物等の用途の制限において、建築基準法別表第二を引用しており、今回の改正により項ずれが生じるため、東部地区計画を本案のとおり変更する。

変更概要

東部地区計画の地区整備計画のうち、建築物等に関する事項を以下のとおり変更する。

変更後				変更前			
地区整備計画	建築物等に関する事項 (建築することができない建築物)	地区の区分	地区の名称	E. 工業地			
			地区の面積	約 2.9 ha			
		建築物等の用途の制限		①カラオケボックスその他これに類するもの ②畜舎 ③建築基準法別表第2 (る) 及び (わ) に挙げられているもの及び店舗 ただし、現在、上記③号に該当する用途に供する建築物で、その敷地全部を1つの敷地として使用する場合において、現在の建物用途を維持するための新築、増改築はこの限りではない。			
地区整備計画	建築物等に関する事項 (建築することができない建築物)	地区の区分	地区の名称	E. 工業地			
			地区の面積	約 2.9 ha			
		建築物等の用途の制限		①カラオケボックスその他これに類するもの ②畜舎 ③建築基準法別表第2 (ぬ) 及び (を) に挙げられているもの及び店舗 ただし、現在、上記③号に該当する用途に供する建築物で、その敷地全部を1つの敷地として使用する場合において、現在の建物用途を維持するための新築、増改築はこの限りではない。			

磐田都市計画地区計画の変更（磐田市決定）

磐田都市計画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。磐田市新貝字小大間、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 39.3ha
地区計画の目標	<p>①東部地域の顔としての市街地形成の誘導</p> <p>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</p> <p>③安心して住めるまちづくりの推進</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<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>
土地利用に関する方針	<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） 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） 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） 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） 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） 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） 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>

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 12.8ha
	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。） ③自動車教習所 ④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	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	
	建築物等の高さの最高限度	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 1.0m以内のものについてはこの限りでない。） ④表示面積が 5㎡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 0.6m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	建築物等に関する事項	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 10.2ha	
		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、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の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。） 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 0.6m 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	C 地区 (工業系地区)
		地区の面積	約 7.5ha
	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 6 で定めるものを除く。)</p> <p>(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 186 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革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 7 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、磷酸、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、次硝酸蒼鉛、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 (化粧品等の製造を除く。) (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。) 又はパルプの製造 (19) 製革、にかわ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</p> <p>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、ばちんこ屋、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。)</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	200 ㎡	
	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 3.0 m 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</p>	
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	<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 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。)</p>		
垣又はさくの構造の制限	<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 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 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</p>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	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 1.8ha	
		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	1,000 m ²	
		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 ² 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 ² 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	
		建築物等の高さの最高限度	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 1.0m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	建築物等に関する事項	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 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 1.0 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 0.6m 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	建築物等に関する事項	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。）
かき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

都市緑地法等の一部を改正する法律(平成 29 年法律第 26 号)による建築基準法の一部改正に伴い、新貝地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

平成 29 年 5 月に公布された「都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）」により、都市計画法及び建築基準法において、田園住居地域が創設される等の改正が行われ、平成 30 年 4 月に施行されることとなった。

本地区計画の地区整備計画では、建築物等の用途の制限において、建築基準法施行令第 130 条の 9 を引用しており、今回の改正により条ずれが生じるため、新貝地区計画を本案のとおり変更する。

変更概要

新貝地区計画の地区整備計画のうち、建築物等に関する事項を以下のとおり変更する。

変更後				変更前			
地区の区分	地区の名称	C 地区 (工業系地区)		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 ha			地区の面積	約 7.5 ha	
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6で定めるものを除く。)</p> <p>(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186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。)</p> <p>(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革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。)</p> <p>(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7で定めるものを除く。)</p> <p>(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。)</p> <p>(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、次硝酸蒼鉛、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</p> <p>(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。)</p> <p>(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。)又はパルプの製造 (19) 製革、にかわ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。)</p> <p>(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砕 (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理作業を伴うもの</p> <p>(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</p> <p>(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砕</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>④カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑤自動車教習所</p> <p>⑥畜舎(床面積の合計が15㎡以下のものを除く。)</p>		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>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。)</p> <p>(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186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。)</p> <p>(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革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。)</p> <p>(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。)</p> <p>(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。)</p> <p>(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、次硝酸蒼鉛、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</p> <p>(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。)</p> <p>(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。)又はパルプの製造 (19) 製革、にかわ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。)</p> <p>(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砕 (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理作業を伴うもの</p> <p>(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</p> <p>(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砕</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>④カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑤自動車教習所</p> <p>⑥畜舎(床面積の合計が15㎡以下のものを除く。)</p>			
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等に関する事項	建築物等に関する事項				

磐田都市計画地区計画の変更（磐田市決定）

磐田都市計画鎌田第一地区計画を次のように変更する。

名 称	鎌田第一地区計画
位 置	磐田市大字鎌田字風呂坂、下坊中、沢ノ内の全部 磐田市大字鎌田字八幡谷、谷田、寺前、東ノ谷、西畑、上坊中、北坊中、村西、神明山、馬場先、沢ノ前、森下、稲干場の各一部 磐田市大字新貝字馬山の一部
面 積	約 25.1ha
地区計画の目標	<p>鎌田第一地区まちづくり将来像である「花と緑・歴史のなかに息吹くまちづくり 21 世紀のガーデンタウン鎌田」を実現するため、</p> <p>①磐田市の新たな玄関口にふさわしい市街地の形成</p> <p>②駅前広場や都市計画道路等の公共施設の整備</p> <p>③緑と潤いのある良好な住環境の創出</p> <p>④住民生活の向上と当該地域の秩序ある発展を地区計画の目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1. 磐田市の新たな玄関口にふさわしい土地利用を実現し、安全で快適な住環境を形成するため、地区の特性に応じ、次のような方針を定める。</p> <p>■第一種低層住居専用地域A地区 定住人口の増加を図るとともに、周辺の自然環境と調和した緑と潤いのある低層・低密度な戸建て専用住宅地の形成を図る。</p> <p>■第一種低層住居専用地域B地区 ゆとりある良好な住環境を有する緑と潤いのある低層・低密度な住宅地の形成を図る。</p> <p>■第一種住居地域A地区 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するとともに、中規模な商業・業務施設の立地を図る。</p> <p>■第一種住居地域B地区 鉄道沿線の環境に配慮するとともに、周辺の住環境と調和した住宅地の形成を図る。</p> <p>■近隣商業地域A地区 新たな玄関口にふさわしいまちの個性とにぎわいを創出するため、商業・業務施設の集積を図る。</p> <p>■近隣商業地域B地区 住民生活の向上を図るとともに、商業・業務・居住が共存したにぎわいと潤いのある地区の形成を図る。</p> <p>■準工業地域A地区 新幹線沿線の環境に配慮するとともに、地域の歴史遺産である施設を保護し、景観を考慮した地区の形成を図る。</p> <p>■準工業地域B地区 新幹線沿線の環境に配慮するとともに、住環境の悪化を招くおそれのない施設と住居が共存した地区の形成を図る。</p> <p>■準工業地域C地区 住環境を保護するとともに、鉄道及び新幹線沿線の環境を活かした商工住のバランスのとれた地区の形成を図る。</p> <p>2. 良好な市街地環境の維持・向上を図るため、宅地の維持・保全に努める。</p> <p>3. 地域の歴史遺産である施設や歴史的景観の保全を図るため、境内地の維持・保全に努める。</p>
地区施設の整備の方針	<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>なお、医王寺境内地については歴史的資源の保全と併せて、現在の公園としての機能の向上を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<p>①土地区画整理事業により整備された宅地の細分化、あるいは建て詰まり防止のため、建築物の敷地の最低限度を定める。</p> <p>②良好な住環境の形成、商業・業務・工業地としての利便性向上を図るため建築物の用途の制限を定める。</p> <p>③良好な街並みの形成や建物周辺の緑化を促すために、建築物の位置を定める。</p> <p>④良好な景観の確保、防災性の向上の観点から、かき又は柵の構造を制限する。</p> <p>⑤良好な街並みの形成や日照確保の観点から、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>⑥美しい市街地景観を確保するため、広告塔、広告板及び案内板の設置を制限する。</p>

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	■第一種低層住居専用地域A地区
		地区の面積	約 3.0ha
	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長屋（2戸で、賃貸借契約が生じないものを除く）、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>②学校、図書館その他これらに類するもの。（ただし、地区集会所、地区防災施設は除く。）</p> <p>③神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>④老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>⑤公衆浴場</p> <p>⑥診療所</p> <p>⑦巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの</p> <p>⑧建築物に附属するもので床面積の合計が10㎡以上の畜舎</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	
	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、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。</p> <p>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>	
	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	<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の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>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）</p> <p>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。</p>	
	かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つ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から0.6m以上後退し、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 かき又は柵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>	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	■ 第一種低層住居専用地域B地区
		地区の面積	約 5.4ha
	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寄宿舍又は下宿、1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅・長屋 ②公衆浴場	
	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、道路境界線及び隣地境界線から1m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。	
	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、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。） 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） 4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。または、敷地の最北点から真東方向の倉西川右岸堤防の高さから0.2m以下とする。	
	かき又は柵の構造の制限	道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つ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から0.6m以上後退し、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 かき又は柵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	■第一種住居地域A地区
		地区の面積	約 2.7ha
	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寄宿舍又は下宿、1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅・長屋</p> <p>②ホテル又は旅館</p> <p>③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>④自動車教習所</p> <p>⑤畜舎（建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く）</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、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。</p> <p>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>	
	建築物等の高さの最高限度	<p>12m</p> <p>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。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<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。</p> <p>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>④表示面積が5㎡を超えるもの（表示面積が2面以上の時はその合計）</p> <p>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。</p>	
	かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つ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から0.6m以上後退し、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 かき又は柵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>	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	■第一種住居地域B地区
		地区の面積	約 0.2ha
	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寄宿舍又は下宿、1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅・長屋</p> <p>②ホテル又は旅館</p> <p>③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>④自動車教習所</p> <p>⑤畜舎（建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く）</p> <p>⑥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>⑦自動車修理工場</p> <p>⑧危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	
	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、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。</p> <p>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。</p>	
	建築物等の高さの最高限度	<p>12m</p> <p>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。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<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。</p> <p>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>④表示面積が5㎡を超えるもの（表示面積が2面以上の時はその合計）</p> <p>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。</p>	
	かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つ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から0.6m以上後退し、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 かき又は柵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>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	■近隣商業地域A地区	
			地区の面積	約 3.0ha	
		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都市計画道路磐田新駅南口線に面した戸建て住宅</p> <p>②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が10,000㎡を超えるもの</p> <p>③自動車教習所</p> <p>④都市計画道路磐田新駅南口線の（仮称）磐田新駅南口広場に面する自動車車庫</p> <p>⑤倉庫業を営む倉庫</p> <p>⑥畜舎（建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く）</p> <p>⑦自動車修理工場</p> <p>⑧危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>		
		建築物の敷地面積の最低限度	—		
		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、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。</p> <p>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>		
		建築物等の高さの最高限度	20m		
		建築物等の形態又は意匠の制限	<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の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>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。</p>		
		かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つ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から0.6m以上後退し、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 かき又は柵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>		

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	■近隣商業地域B地区
		地区の面積	約 2.0ha
	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店舗、飲食店、展示場の用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの</p> <p>②カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>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</p> <p>④劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>⑤自動車教習所</p> <p>⑥倉庫業を営む倉庫</p> <p>⑦畜舎（建築物に附属するもので床面積の合計が 15 m²以下の畜舎は除く）</p> <p>⑧自動車修理工場</p> <p>⑨危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	165 m ²	
	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、道路境界線及び隣地境界線から 1 m 以上後退させなければならない。</p> <p>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 m²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 m²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>	
	建築物等の高さの最高限度	20m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<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 1.0 m 以内のものについてはこの限りでない。）</p> <p>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから 0.2m 以下とする。または、敷地の最北点から真東方向の倉西川右岸堤防の高さから 0.2m 以下とする。</p>	
	かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つ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から 0.6m 以上後退し、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 かき又は柵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>	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	■準工業地域A地区
		地区の面積	約 2.8ha
	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建築基準法別表第二(ハ)項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(政令で定めるものを除く。)</p> <p>②ホテル又は旅館</p> <p>③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>④カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑤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</p> <p>⑥劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>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</p> <p>⑧大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>⑨自動車教習所</p> <p>⑩自動車車庫で床面積の合計が300平方メートルを超えるもの又は3階以上の部分にあるもの(建築物に附属するもの又は都市計画として決定されたものを除く。)</p> <p>⑪建築物に附属する自動車車庫で、3階以上のもの</p> <p>⑫倉庫業を営む倉庫</p> <p>⑬畜舎(建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く)</p> <p>⑭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>⑮危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	
	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、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。</p> <p>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>	
	建築物等の高さの最高限度	20m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<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>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。</p>	
	かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つ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から0.6m以上後退し、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 かき又は柵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>	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	■準工業地域B地区
		地区の面積	約 1.8ha
	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建築基準法別表第二(ハ)項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3,000㎡を超えるもの(政令で定めるものを除く。)</p> <p>②カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>③マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの</p> <p>④劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>⑤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</p> <p>⑥大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>⑦自動車教習所</p> <p>⑧自動車車庫で床面積の合計が300平方メートルを超えるもの又は3階以上の部分にあるもの(建築物に附属するもの又は都市計画として決定されたものを除く。)</p> <p>⑨建築物に附属する自動車車庫で、3階以上のもの</p> <p>⑩倉庫業を営む倉庫</p> <p>⑪畜舎(建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く)</p> <p>⑫工場(建築基準法別表第二(ト)項第3号及び(ヌ)項第3号に掲げるもの)</p> <p>⑬危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(ニ)項第1号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品(ヌ)項第4号及び(ル)項第2号において、「危険物」という。)の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの)</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	
	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、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。</p> <p>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>	
	建築物等の高さの最高限度	15m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<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>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。</p>	
かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つ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から0.6m以上後退し、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 かき又は柵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>		

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	■準工業地域C地区
		地区の面積	約 4.2ha
	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、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でそ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っては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p> <p>②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</p> <p>③自動車教習所</p> <p>④倉庫業を営む倉庫</p> <p>⑤畜舎（建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く）</p> <p>⑥工場（建築基準法別表第二（ぬ）項第3号に掲げるもの）</p> <p>⑦危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第二（ぬ）項第4号に掲げるもの）</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	
	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、道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退させなければならない。</p> <p>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>	
	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	<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>4. 過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には、前面道路の高さから0.2m以下とする。</p>	
	かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つ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から0.6m以上後退し、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 かき又は柵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>	

「区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

理 由

都市緑地法等の一部を改正する法律(平成 29 年法律第 26 号)による建築基準法の一部改正に伴い、
鎌田第一地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

平成 29 年 5 月に公布された「都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）」により、都市計画法及び建築基準法において、田園住居地域が創設される等の改正が行われ、平成 30 年 4 月に施行されることとなった。

本地区計画の地区整備計画では、建築物等の用途の制限において、建築基準法別表第二を引用しており、今回の改正により項ずれが生じるため、鎌田第一地区計画を本案のとおり変更する。

変更概要

鎌田第一地区計画の地区整備計画のうち、建築物等に関する事項を以下のとおり変更する。

変更後				変更前					
地区の区分	地区の名称	■準工業地域B地区	■準工業地域C地区	地区の区分	地区の名称	■準工業地域B地区	■準工業地域C地区		
	地区の面積	約 1.8ha	約 4.2ha		地区の面積	約 1.8ha	約 4.2ha		
地区整備計画	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建築基準法別表第二(ハ)項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3,000㎡を超えるもの(政令で定めるものを除く。) ②カラオケボックスその他これに類するもの ③マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの ④劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ⑤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 ⑥大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの ⑦自動車教習所 ⑧自動車車で床面積の合計が300平方メートルを超えるもの又は3階以上の部分にあるもの(建築物に附属するもの又は都市計画として決定されたものを除く。) ⑨建築物に附属する自動車車で、3階以上のもの ⑩倉庫業を営む倉庫 ⑪畜舎(建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く) ⑫工場(建築基準法別表第二(ト)項第3号及び(ハ)項第3号に掲げるもの) ⑬危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(ニ)項第1号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品(ハ)項第4号及び(イ)項第2号において、「危険物」という。)の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①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、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でそ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。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの ②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 ③自動車教習所 ④倉庫業を営む倉庫 ⑤畜舎(建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く) ⑥工場(建築基準法別表第二(ハ)項第3号に掲げるもの) ⑦危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(ハ)項第4号に掲げるもの)	地区整備計画	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建築基準法別表第二(ハ)項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3,000㎡を超えるもの(政令で定めるものを除く。) ②カラオケボックスその他これに類するもの ③マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの ④劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ⑤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 ⑥大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの ⑦自動車教習所 ⑧自動車車で床面積の合計が300平方メートルを超えるもの又は3階以上の部分にあるもの(建築物に附属するもの又は都市計画として決定されたものを除く。) ⑨建築物に附属する自動車車で、3階以上のもの ⑩倉庫業を営む倉庫 ⑪畜舎(建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く) ⑫工場(建築基準法別表第二(ト)項第3号及び(イ)項第3号に掲げるもの) ⑬危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(ハ)項第1号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品(イ)項第4号及び(ハ)項第2号において、「危険物」という。)の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①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、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でそ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。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの ②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 ③自動車教習所 ④倉庫業を営む倉庫 ⑤畜舎(建築物に附属するもので床面積の合計が15㎡以下の畜舎は除く) ⑥工場(建築基準法別表第二(イ)項第3号に掲げるもの) ⑦危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(イ)項第4号に掲げるもの)

磐田都市計画地区計画の変更（磐田市決定）

磐田都市計画拓東地区計画を次のように変更する。

名称	拓東地区計画
位置	磐田市大字東貝塚字西原及び字中原の各一部並びに大字西貝塚字野口、字マカタ及び字大山越の各一部
面積	約 3.0ha
地区計画の目標	<p>本地区は、J R 東海道本線磐田駅から東に約 2.4km に位置し、東側には本市の工業の中心を担う東部工業地帯（本市東部の工業専用地域）が、西側には低層の戸建て住宅を中心とする西貝塚の住宅地（第 1 種低層住居専用地域）が形成されている。</p> <p>今後、地域経済の一層の活性化を図るため、西側に隣接する住宅地の住環境の保護に配慮しつつ、適正な建築物等の誘導、地区施設の整備により、良好な工業系市街地の形成をめざす。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>1 地区の整備、開発の方針</p> <p>西側に隣接する住宅地の住環境の保護に十分配慮しつつ、東部工業地帯の一層の産業振興を図るため、東部工業地帯に立地する企業の関連施設等を適正に配置しながら、良好で安全な市街地形成を図る。</p> <p>2 地区施設の整備の方針</p> <p>本地区は、整備が完了している都市計画道路磐田袋井線のほか、5本の市道により道路網が構成されている。そのうち、市道西貝塚 61 号線の一部区間及び市道御厨 62 号線については、周辺地区住民の利便性の向上を図るため、幅員 6 m 以上に拡幅整備する。</p> <p>その他の市道については、良好で安全な市街地環境の形成に必要な整備・改善を図りながら、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p> <p>3 建築物等の整備の方針</p> <p>西側に隣接する住宅地の住環境を保護し、良好な市街地の形成を図るため、建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 西側に隣接する住宅地の住環境の悪化を防止するため、建築物の用途及び建築物の高さを制限する。 ・ オープンスペースが確保された、ゆとりある市街地を形成するため、壁面の位置を制限する。 ・ 周辺環境に調和し、良好な市街地景観を形成するため、建築物等の形態・意匠及びかき・さくの構造を制限する。
土地利用に関する方針	<p>西側に隣接する住宅地の住環境の保護に十分配慮しつつ、東部工業地帯に立地する企業の関連施設等を適正に整備・配置し、東部工業地帯の一層の産業振興を図るための土地利用を誘導する。</p>

地区整備計画 建築物等に関する事項	地区施設の配置及び規模	1) 地区内道路1号(幅員6m:市道西貝塚61号線の一部区間の東側方向への拡幅) 2) 地区内道路2号(幅員6m:市道御厨62号線の北側方向への拡幅)
	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) 建築基準法別表第二(に)項第3号から第6号に規定するもの。 2) 建築基準法別表第二(ほ)項第2号、第3号に規定するもの。 3) 建築基準法別表第二(へ)項第3号、第5号に規定するもの。 4) 建築基準法別表第二(と)項第4号に規定するもの。 5) 建築基準法別表第二(り)項第2号に規定するもの。 6) 建築基準法別表第二(ぬ)項第3号に規定するもの。
	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、別棟の自動車車庫等で床面積が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はない。 1) 地区内道路1号(市道西貝塚61号線の一部区間)の道路境界線から3.0m以上 2) 地区内道路2号(市道御厨62号線の拡幅)、その他の市道の道路境界線及び隣地境界線から1.0m以上
	建築物等の高さの最高限度	建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条に規定する建築物の各部分の高さのうち、容積率の最高限度を200%とする第1種住居地域において制限される、建築物の各部分の高さ以下としなくてはならない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	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。 看板、広告物のうち次に掲げるものは設置してはならない。 1) 周辺の環境や景観を損なうもの。 2) 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、壁面からの突出距離が1.0m以下でかつ地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3m以上のものについてはこの限りでない。
	かき又はさくの構造の制限	道路に面して垣又は柵を設置する場合は、ブロック塀等これに類するものは設置してはならない。 ただし、地盤面からの高さが0.6m以下のもの、又は門・袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のものについてはこの限りでない。

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

都市緑地法等の一部を改正する法律(平成 29 年法律第 26 号)による建築基準法の一部改正に伴い、
拓東地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

平成 29 年 5 月に公布された「都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）」により、都市計画法及び建築基準法において、田園住居地域が創設される等の改正が行われ、平成 30 年 4 月に施行されることとなった。

本地区計画の地区整備計画では、建築物等の用途の制限において、建築基準法別表第二を引用しており、今回の改正により項ずれが生じるため、拓東地区計画を本案のとおり変更する。

変更概要

拓東地区計画の地区整備計画のうち、建築物等に関する事項を以下のとおり変更する。

変更後				変更前			
地区整備計画	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> <ol style="list-style-type: none"> 1) 建築基準法別表第二 (に) 項第 3 号から第 6 号に規定するもの。 2) 建築基準法別表第二 (ほ) 項第 2 号、第 3 号に規定するもの。 3) 建築基準法別表第二 (へ) 項第 3 号、第 5 号に規定するもの。 4) 建築基準法別表第二 (と) 項第 4 号に規定するもの。 5) 建築基準法別表第二 (り) 項第 2 号に規定するもの。 6) 建築基準法別表第二 (ぬ) 項第 3 号に規定するもの。 	地区整備計画	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> <ol style="list-style-type: none"> 1) 建築基準法別表第二 (に) 項第 3 号から第 6 号に規定するもの。 2) 建築基準法別表第二 (ほ) 項第 2 号、第 3 号に規定するもの。 3) 建築基準法別表第二 (へ) 項第 3 号、第 5 号に規定するもの。 4) 建築基準法別表第二 (と) 項第 4 号に規定するもの。 5) 建築基準法別表第二 (ち) 項第 2 号に規定するもの。 6) 建築基準法別表第二 (り) 項第 3 号に規定するもの。

磐田都市計画地区計画の変更（磐田市決定）

磐田都市計画磐田駅北地区計画を次のように変更する。

1. 地区計画の方針

	名称	磐田駅北地区計画
	位置	磐田市二之宮一丁目、二之宮二丁目、二之宮浅間通、七軒町、中町、東町
	面積	約 20.3ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>J R磐田駅の北口に位置し、本市の中心市街地の一部を構成する地区であり、中心商業地の活性化、住環境の整備、都市防災機能の向上、磐田の顔づくりをテーマとした健全な市街地形成を図るため、土地区画整理事業が進められている。このため、当該事業の整備効果を高め、にぎわいがあり、快適に住めるまちづくりを実現するため地区計画の目標を以下のように定める。</p> <p>①魅力ある商業環境の形成 本市の中心商業地の一角を構成する地区として、魅力ある商業集積を実現するとともに、景観に配慮した風格ある街並みを形成することにより、街のにぎわいを創出し、また市民や市外からの来街者に親しまれるまちづくりを行う。</p> <p>②快適な居住環境の形成 駅に近く、各種の公共施設が近接するなどの良好な立地条件を備えた都心型住宅地として、その特性を生かしつつ沿道緑化の推進等によるうるおいの向上を図り、快適な居住条件の確保、我がまちとして誇りうる街並み形成を進める。</p> <p>③健全なコミュニティの育成 子供からお年寄りまで生き生きと交流し、健全な人間性を育むことのできる良好なコミュニティの育成を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>中心市街地としてふさわしい都市機能集積、安全で快適な居住環境形成を図るため地区を細区分し、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>< A地区（駅前通り沿道地区） > 本市の中心商業地としての商業活性化を図るため、駅前通り沿道については共同化による土地の高度利用を推進し、魅力的な商業集積、風格ある景観形成を図る。</p> <p>< B地区（磐田山梨線沿道地区） > 磐田山梨線は、東部市街地方面から駅への主動線となる業務系土地利用に適した地区である。この立地を活かし、業務施設と住宅が共存する土地利用の誘導を図る。</p> <p>< C地区（内部商業系地区） > 駅前の賑わいを地区内部に引込み、商業地の面的な発展を担う地区であることを考慮し、共同化・協調化を進め、回遊性が確保された親しみやすく魅力的な店舗・住宅の複合地区を形成する。</p> <p>< D地区（中町線、磐田駅新通線沿道等地区） > 道路整備による高度利用等の可能性を考慮し、住宅を主体としつつも、一部商業の立地を許容した土地利用を図る。</p> <p>< E地区（内部住居系地区1） > 現在の住宅と店舗が混在する状況を維持し、魅力的な駅前商業地の一角を構成するとともに、ゆとりある快適な都心居住環境を形成する。</p> <p>< F地区（内部住居系地区2） > 専用住宅を主体とするうるおいある住環境形成のための土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>当地区は、既に土地区画整理事業により都市基盤の整備が進められているため、地区計画の目標に沿って、より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>また回遊性が確保された魅力的な商業環境を形成するため、共同化の過程で合意が得られた敷地内歩行者通路等を、適宜配置する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>全地区で、安全かつ快適な営業・居住環境を形成するため、建築物の用途の制限を設ける。またうるおいがあり、秩序ある街並み形成を図るため、垣又は柵の構造、広告・看板についての制限を定める。</p> <p>また地区の特性に即した環境形成を図るため、各地区で次のような方針を定める。</p> <p>1. A地区 安全で快適な歩行者空間を形成するため、駅前通り沿道については壁面線の位置の制限を行う。また魅力的なにぎわいある商業空間を形成するため、建築物等の形態・色彩に関する配慮を行う。</p> <p>2. C・D(-1・-2・-3)・E・F地区 日照を確保し良好な住環境を形成するため、建築物の高さの最高限度を定める。またこれに加え、D-2地区については建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度を定める。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>磐田駅天竜線は、沿道の街並みと一体となって本市の顔を構成するシンボル空間として、個性と風格が感じられる質の高い整備を推進する。</p> <p>地区内のほぼ中央に位置する1号公園は、地区のコミュニティの核として、あるいはこれを取り巻く街並みと一体となった都市広場として、うるおいある整備を推進する。</p>

2. 地区整備計画

地区施設の配置及び規模	道路	都市計画道路を除く全ての道路		
	公園	2号公園 (1,577 m ²)、1号緑地 (100 m ²)		
建築物等に関する事項	地区の細区分	駅前通り沿道地区	磐田山梨線沿道地区	
		A地区 (商業地域)	B-1地区 (商業地域)	B-2地区 (近隣商業地域)
	面積	約3.4ha	約1.5ha	約1.9ha
	建築物等の用途の制限	<p>1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第2(り)項第2号に掲げる建築物</p> <p>② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号から第6号に規定する営業を営む施設</p> <p>2. 上記に加え磐田駅天竜線に面する1階部分には次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 住宅・共同住宅・寄宿舎又は下宿の用に供するもの</p> <p>② 倉庫</p> <p>③ 自動車車庫</p> <p>④ 工場。ただし建築基準法施行令第130条の5の2第4号に規定するものを除く</p>	<p>1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第2(り)項第2号に掲げる建築物</p> <p>② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号から第6号に規定する営業を営む施設</p> <p>2. 上記に加え磐田山梨線に面する1階部分には次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 倉庫</p> <p>② 工場。ただし建築基準法施行令第130条の5の2第4号に規定するものを除く</p>	<p>1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号から第6号に規定する営業を営む施設</p> <p>2. 上記に加え磐田山梨線に面する1階部分には次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 倉庫</p> <p>② 工場。ただし建築基準法施行令第130条の5の2第4号に規定するものを除く</p>
	壁面の位置の制限	磐田駅天竜線に面する建築物等の外壁もしくはこれにかわる柱等の面は道路境界線から1.0m以上後退させなければならない。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>屋外広告物を設置する場合は街並みの統一感を著しく損なわない形態及び色彩としなければならない。また静岡県屋外広告物条例に示される規定のうち次の各号に掲げるものについては設置してはならない。</p> <p>① 屋上及び屋根に設置する広告。ただし設置される建築物の高さの1/3以下で、かつその高さが5m以下の場合はその限りではない。</p> <p>② 磐田駅天竜線に面する壁面後退部分に設置する建築物から独立した広告。ただし敷地内に設置する場合はその限りではない。</p> <p>③ 磐田駅天竜線に面する壁面後退部分に設置する掛看板、突出し広告。ただし壁面からの突出距離が1.0m以下でかつ地盤面からの高さが3.0m以上の場合にあってはその限りではない。</p>		
	垣又は柵の構造の制限	<p>磐田駅天竜線に面する側は、垣又は柵を設けてはならない。その他の道路に面して垣又は柵を設置する場合は、生垣又は腰積みを含み高さ1.5m以下のフェンス等とする。(この場合の高さとは、当該敷地に係る土地区画整理事業による計画造成地盤面からの高さをいう。)</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものについてはその限りではない。</p> <p>① フェンス等の基礎で高さが0.6m以下のもの</p> <p>② 門又は門の袖壁で長さ1.5m以下のもの</p> <p>③ 垣又は柵の位置を道路境界線から1.0m以上後退し、後退した敷地の部分に植栽が設けられているもの</p>		

地区の細区分	内部商業系地区		中町線、磐田駅新通線沿道等地区	
	C地区(商業地域)	D-1地区(近隣商業地域)	D-2地区(近隣商業地域)	
面積	約3.0ha	約0.5ha	約1.8ha	
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第2(り)項第2号に掲げる建築物</p> <p>② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号から第6号に規定する営業を営む施設</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第2(に)項第4号に掲げる建築物</p> <p>② 建築基準法別表第2(ほ)項第2号、第3号に掲げる建築物</p> <p>③ 風俗営業法の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号から第6号に規定する営業を営む施設</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第2(に)項第4号に掲げる建築物</p> <p>② 建築基準法別表第2(ほ)項第2号、第3号に掲げる建築物</p> <p>③ 風俗営業法の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号から第6号に規定する営業を営む施設</p>	
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	—	10分の20	
建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さの最高限度は、土地区画整理事業による計画造成地盤面から15.0mとする。</p> <p>ただし市長が公益上必要と認めた施設については、この限りではない。</p>			
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>屋外広告物を設置する場合は街並みの統一感を著しく損なわない形態及び色彩としなければならない。また静岡県屋外広告物条例に示される規定のうち、屋上及び屋根に設置する広告は設置してはならない。</p> <p>ただし設置される建築物の高さの1/3以下で、かつその高さが5m以下の場合はその限りではない。</p>			
垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面して垣又は柵を設置する場合は、生垣又は基礎部分を含め高さ1.5m以下のフェンス等とする。(この場合の高さとは、当該敷地に係る土地区画整理事業による計画造成地盤面からの高さをいう。)</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものについてはその限りではない。</p> <p>① 腰積み又は、フェンス等の基礎で高さが0.6m以下のもの</p> <p>② 門又は門の袖壁で長さ1.5m以下のもの</p> <p>③ 垣又は柵の位置を道路境界線から1.0m以上後退し、後退した敷地の部分に植栽が設けられているもの</p>			

建築物等に関する事項

建築物等に関する事項	地区の細区分	中町線、磐田駅新通線沿道等地区	内部住居系地区 1	内部住居系地区 2
		D-3 地区 (第 2 種住居地域)	E 地区 (近隣商業地域)	F 地区 (第 2 種住居地域)
	面積	約 4.2ha	約 1.5ha	約 2.5ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第 2 (に) 項第 4 号に掲げる建築物</p> <p>② 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第 2 号、第 3 号に掲げる建築物</p> <p>③ 風俗営業法の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 2 号及び第 4 号から第 6 号に規定する営業を営む施設</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第 2 (に) 項第 4 号に掲げる建築物</p> <p>② 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第 2 号、第 3 号に掲げる建築物</p> <p>③ 風俗営業法の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 2 号から第 6 号に規定する営業を営む施設</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第 2 (に) 項第 4 号に掲げる建築物</p> <p>② 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第 2 号、第 3 号に掲げる建築物</p> <p>③ 風俗営業法の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 2 号から第 6 号に規定する営業を営む施設</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、土地区画整理事業による計画造成地盤面から 15.0m とする。</p> <p>ただし市長が公益上必要と認められた施設については、この限りではない。</p>	<p>建築物の高さの最高限度は、土地区画整理事業による計画造成地盤面から 12.0m とする。</p> <p>ただし市長が公益上必要と認められた施設についてはこの限りではない。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>屋外広告物を設置する場合は街並みの統一感を著しく損なわない形態及び色彩としなければならない。また静岡県屋外広告物条例に示される規定のうち、屋上及び屋根に設置する広告は設置してはならない。</p> <p>ただし設置される建築物の高さの 1/3 以下で、かつその高さが 5m 以下の場合はその限りではない。</p>		
垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面して垣又は柵を設置する場合は、生垣又は基礎部分を含め高さ 1.5m 以下のフェンス等とする。(この場合の高さとは、当該敷地に係る土地区画整理事業による計画造成地盤面からの高さをいう。)</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものについてはその限りではない。</p> <p>① 腰積み又は、フェンス等の基礎で高さが 0.6m 以下のもの</p> <p>② 門又は門の袖壁で長さ 1.5m 以下のもの</p> <p>③ 垣又は柵の位置を道路境界線から 1.0m 以上後退し、後退した敷地の部分に植栽が設けられているもの</p>			

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

都市緑地法等の一部を改正する法律(平成 29 年法律第 26 号)による建築基準法の一部改正に伴い、磐田駅北地区計画を本案のとおり変更する。

変 更 理 由

平成 29 年 5 月に公布された「都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）」により、都市計画法及び建築基準法において、田園住居地域が創設される等の改正が行われ、平成 30 年 4 月に施行されることとなった。

本地区計画の地区整備計画では、建築物等の用途の制限において、建築基準法別表第二を引用しており、今回の改正により項ずれが生じるため、磐田駅北地区計画を本案のとおり変更する。

変更概要

磐田駅北地区計画の地区整備計画のうち、建築物等に関する事項を以下のとおり変更する。

変更後				変更前					
75	建築物等に関する事項	地区の細区分	駅前通り沿道地区	磐田山梨線沿道地区	駅前通り沿道地区	地区の細区分	駅前通り沿道地区		
			A地区（商業地域）	B-1地区（商業地域）	C地区（商業地域）		A地区（商業地域）	B-1地区（商業地域）	C地区（商業地域）
		面積	約 3.4ha	約 1.5ha	約 3.0ha	面積	約 3.4ha	約 1.5ha	約 3.0ha
	建築物等の用途の制限	<p>1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第2(ウ)項第2号に掲げる建築物</p> <p>② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号から第6号に規定する営業を営む施設</p> <p>2. 上記に加え磐田駅天竜線に面する1階部分には次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①住宅・共同住宅・寄宿舎又は下宿の用に供するもの</p> <p>②倉庫</p> <p>③自動車車庫</p> <p>④工場。ただし建築基準法施行令第130条の5の2第4号に規定するものを除く</p>	<p>1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第2(ウ)項第2号に掲げる建築物</p> <p>② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号から第6号に規定する営業を営む施設</p> <p>2. 上記に加え磐田山梨線に面する1階部分には次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①倉庫</p> <p>②工場。ただし建築基準法施行令第130条の5の2第4号に規定するものを除く</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第2(ウ)項第2号に掲げる建築物</p> <p>② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号から第6号に規定する営業を営む施設</p>	<p>1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第2(ウ)項第2号に掲げる建築物</p> <p>② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号から第6号に規定する営業を営む施設</p> <p>2. 上記に加え磐田駅天竜線に面する1階部分には次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①住宅・共同住宅・寄宿舎又は下宿の用に供するもの</p> <p>②倉庫</p> <p>③自動車車庫</p> <p>④工場。ただし建築基準法施行令第130条の5の2第4号に規定するものを除く</p>	<p>1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第2(ウ)項第2号に掲げる建築物</p> <p>② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号から第6号に規定する営業を営む施設</p> <p>2. 上記に加え磐田山梨線に面する1階部分には次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①倉庫</p> <p>②工場。ただし建築基準法施行令第130条の5の2第4号に規定するものを除く</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第2(ウ)項第2号に掲げる建築物</p> <p>② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号から第6号に規定する営業を営む施設</p>		