

平成 26 年度 第 1 回 磐田市地区計画審議会

参考資料

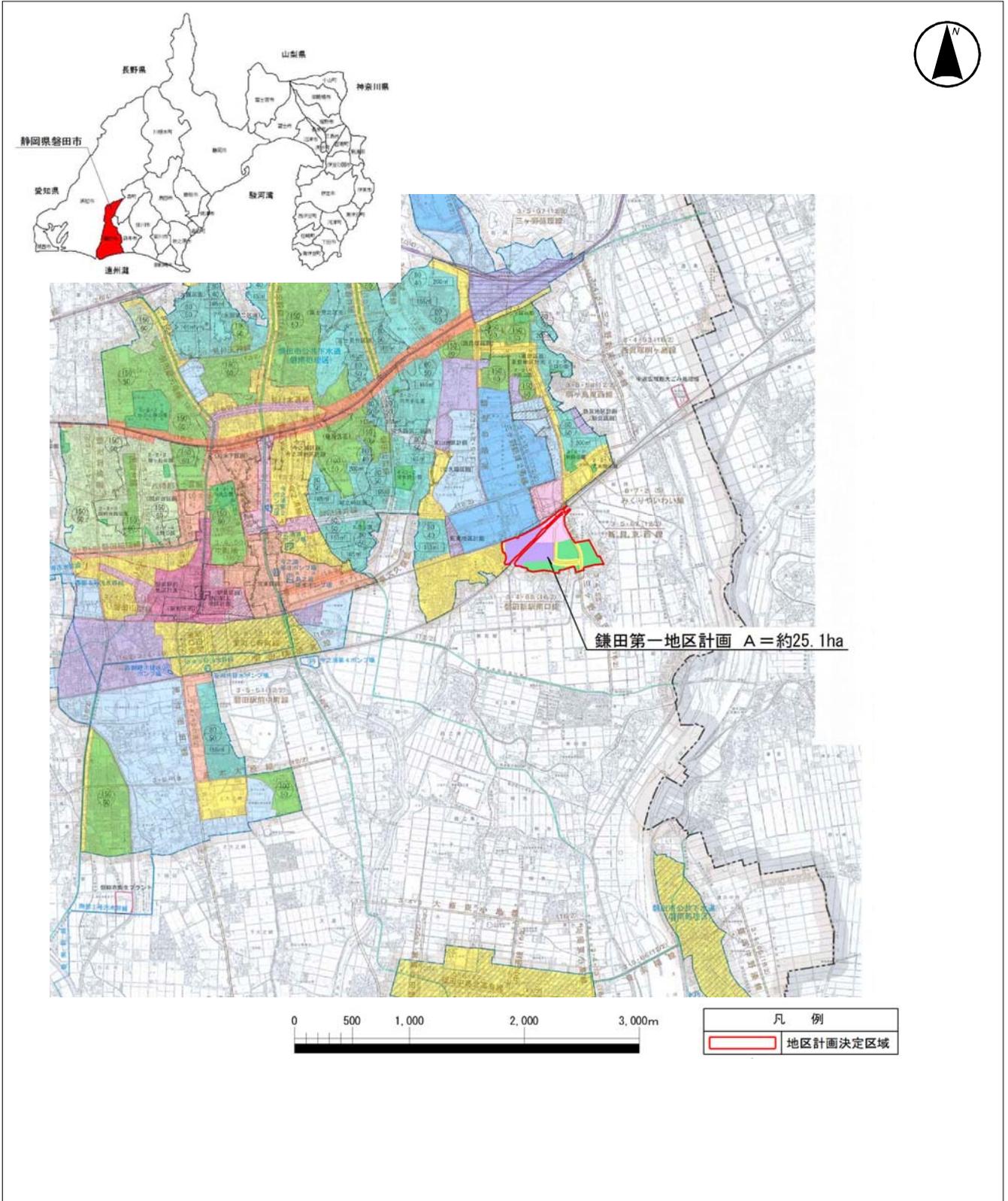
- ・ 位置図・拡大図…………… P 1 ~
- ・ 磐田都市計画鎌田第一地区計画の区域内における
建築物の制限に関する条例…………… P 3 ~
- ・ 磐田都市計画鎌田第一地区計画の区域内における
建築物の制限に関する条例施行規則…………… P 10 ~
- ・ 鎌田第一地区計画…………… P 13 ~
- ・ 包括許可基準 2 の概要…………… P 36

と き 平成26年10月29日（水） 午前10時30分

ところ 磐田市役所 本庁舎 4 階 第 2 会議室

位置図

S=1:50,000

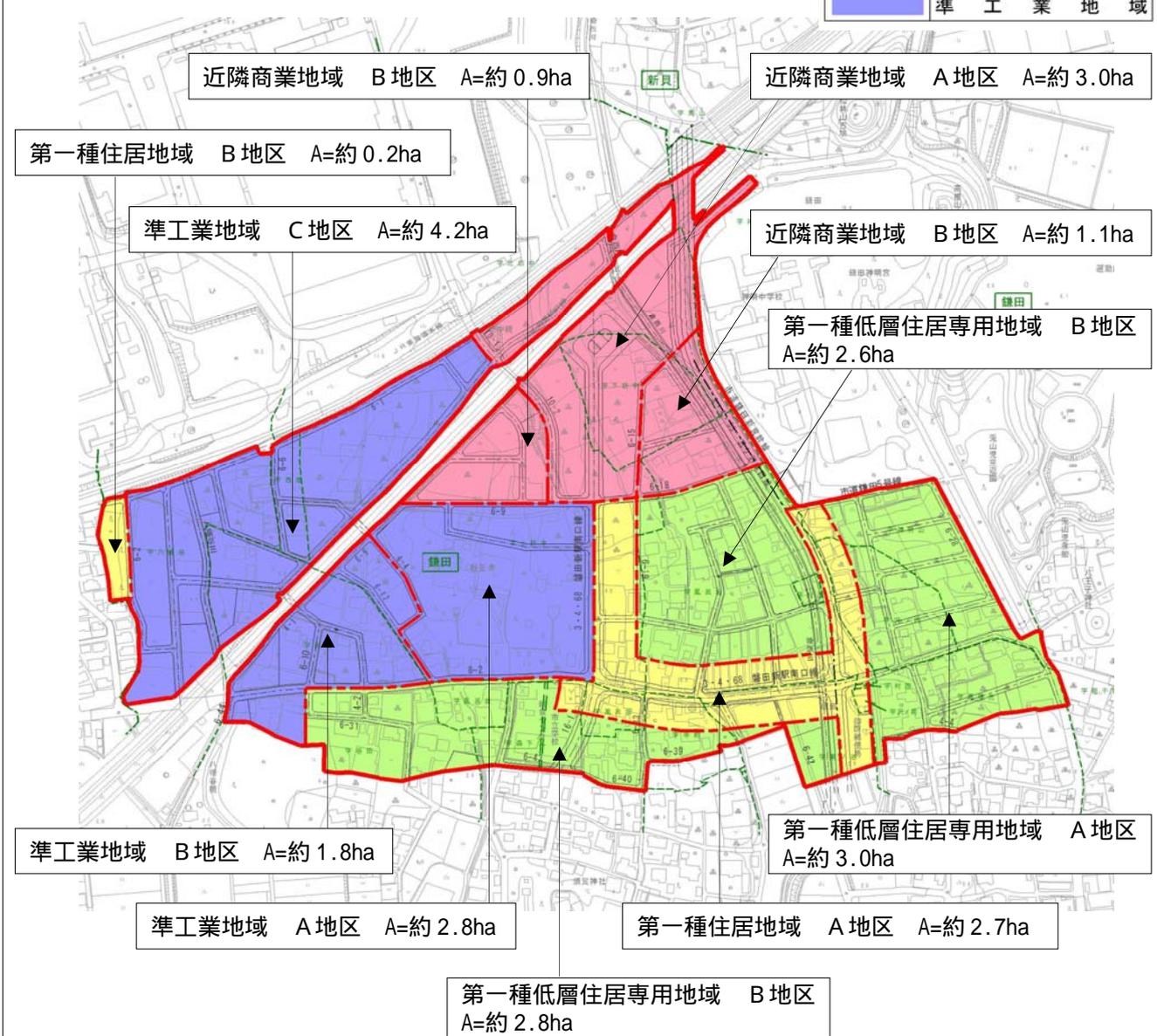


拡大図

S=1:6,000



凡 例	
	地区計画区域線
	地区整備計画区分線
	大 字 界
	小 字 界
	第一種低層住居専用地域
	第一種住居地域
	近 隣 商 業 地 域
	準 工 業 地 域



磐田都市計画鎌田第一地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

平成25年3月22日条例第5号

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第68条の2第1項の規定に基づき、建築物に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)の例による。

(適用区域)

第3条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の4に基づき定める地区計画である磐田都市計画鎌田第一地区計画(平成24年磐田市告示第221号。以下「鎌田第一地区計画」という。)の区域内に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 鎌田第一地区計画により定める計画図(以下「地区計画図」という。)に表示する第一種低層住居専用地域A地区内においては、別表第1項に掲げる建築物は、建築してはならない。

2 地区計画図に表示する第一種低層住居専用地域B地区内においては、別表第2項に掲げる建築物は、建築してはならない。

3 地区計画図に表示する第一種住居地域A地区(以下「一住A地区」という。)内においては、別表第3項に掲げる建築物は、建築してはならない。

4 地区計画図に表示する第一種住居地域B地区(以下「一住B地区」という。)内においては、別表第4項に掲げる建築物は、建築してはならない。

5 地区計画図に表示する近隣商業地域A地区(以下「近商A地区」という。)内においては、別表第5項に掲げる建築物は、建築してはならない。

6 地区計画図に表示する近隣商業地域B地区(以下「近商B地区」という。)内においては、別表第6項に掲げる建築物は、建築してはならない。

7 地区計画図に表示する準工業地域A地区(以下「準工A地区」という。)内においては、別表第7項に掲げる建築物は、建築してはならない。

8 地区計画図に表示する準工業地域B地区(以下「準工B地区」という。)内においては、別表第8項に掲げる建築物は、建築してはならない。

9 地区計画図に表示する準工業地域C地区（以下「準工C地区」という。）内においては、別表第9項に掲げる建築物は、建築してはならない。

（建築物の敷地面積の最低限度）

第5条 一住A地区及び近商B地区においては、建築物の敷地面積は、165平方メートル以上とし、一住B地区、準工A地区、準工B地区及び準工C地区においては、200平方メートル以上とする。

2 前項の規定は、同項の規定の施行又は適用の際現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの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ならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、適用しない。

3 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行の際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ならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

（1） 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地及び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ならば同項の規定に違反することとなった土地

（2） 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地及び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ならば同項の規定に適合することとなるに至った土地

（壁面の位置の制限）

第6条 建築物（別棟の自動車車庫等で床面積の合計が30平方メートル以下で、かつ、高さが3メートル以下のもの及び別棟の物置で床面積の合計が20平方メートル以下で、かつ、高さが3メートル以下のものを除く。）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。

（1） 道路境界線から1メートル

（2） 敷地境界線から1メートル

（建築物等の高さの最高限度）

第7条 一住A地区及び一住B地区においては、建築物の高さは12メートル以下とする。この場合において、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メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。

2 近商A地区、近商B地区及び準工A地区においては、建築物の高さは20メートル以下とする。

3 準工B地区においては、建築物の高さは15メートル以下とする。

(建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合等の措置)

第8条 建築物の敷地が地区計画図のそれぞれの地区(以下「計画地区」という。)の2以上にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について、当該敷地の過半の属する計画地区に係る第4条及び第5条の規定を適用する。

2 建築物の敷地が第3条に規定する区域の内外にわたる場合において、その敷地の過半が当該計画地区に属するときは、その建築物又はその敷地の全部について、当該計画地区に係る第4条及び第5条の規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときは、その建築物又はその敷地の全部については、これらの規定を適用しない。

(公益上必要な建築物等の特例)

第9条 この条例の規定の適用に関して、次の各号に掲げる建築物及びその敷地は、許可の範囲内において当該規定は、適用しない。

(1) 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものと及びその敷地

(2) 市長が適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がなく、構造上やむを得ないと認めて許可した建築物及びその敷地

(地区計画審議会)

第10条 市長は、前条による許可をする場合においては、磐田市地区計画審議会条例(平成17年磐田市条例第18号)第2条の規定に基づき、あらかじめ磐田市地区計画審議会の同意を得なければならない。

(委任)

第11条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第12条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

(1) 第4条又は第5条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 第6条から第8条までの規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築

物の工事施工者)

(3) 法第87条第2項において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

(4) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地面積を減少させたことにより、第5条の規定に違反することとなった場合における当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者

2 前項第2号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

別表(第4条関係)

1	第一種低層住居専用地域A地区内に建築してはならない建築物	(1) 法別表第2(い)項第3号から第9号までに掲げる建築物(地区集会所及び地区防災施設は除く。) (2) 建築物に附属する畜舎で床面積の合計が10平方メートル以上のもの
2	第一種低層住居専用地域B地区内に建築してはならない建築物	(1) 法別表第2(い)項第7号に掲げる建築物 (2) 寄宿舍又は下宿 (3) 1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30平方メートル未満の共同住宅及び長屋
3	第一種住居地域A地区内に建築してはならない建築物	(1) 法別表第2(に)項第3号から第5号までに掲げる建築物 (2) 寄宿舍又は下宿 (3) 1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30平方メートル未満の共同住宅及び長屋 (4) 畜舎(建築物に附属する畜舎で床面積の合計が15平方メートル以下のものは除く。)

4	第一種住居地域 B 地区内に建築してはならない建築物	(1) 法別表第 2 (に) 項第 3 号から第 5 号までに掲げる建築物 (2) 寄宿舍又は下宿 (3) 1 戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が 30 平方メートル未満の共同住宅及び長屋 (4) 畜舎 (建築物に附属する畜舎で床面積の合計が 15 平方メートル以下のものは除く。) (5) 工場 (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。) (6) 自動車修理工場 (7) 令第 130 条の 9 に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの
5	近隣商業地域 A 地区内に建築してはならない建築物	(1) 法別表第 2 (に) 項第 5 号に掲げる建築物 (2) 法別表第 2 (へ) 項第 5 号に掲げる建築物 (3) 法別表第 2 (わ) 項に掲げる建築物 (4) 畜舎 (建築物に附属する畜舎で床面積の合計が 15 平方メートル以下のものは除く。) (5) 自動車修理工場 (6) 令第 130 条の 9 に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの
6	近隣商業地域 B 地区内に建築してはならない建築物	(1) 法別表第 2 (に) 項第 5 号に掲げる建築物 (2) 法別表第 2 (ほ) 項第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物 (3) 法別表第 2 (へ) 項第 3 号及び第 5 号に掲げる建築物 (4) 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 平方メートルを超えるもの (5) 畜舎 (建築物に附属する畜舎で床面積の合計が 15 平方メートル以下のものは除く。) (6) 自動車修理工場 (7) 令第 130 条の 9 に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの

		るもの
7	準工業地域 A 地区内に建築してはならない建築物	(1) 法別表第 2 (は) 項第 2 号に掲げる建築物 (2) 法別表第 2 (に) 項第 3 号から第 5 号まで及び第 8 号に掲げる建築物 (3) 法別表第 2 (ほ) 項第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物 (4) 法別表第 2 (へ) 項第 3 号から第 5 号までに掲げる建築物 (5) 法別表第 2 (ち) 項第 2 号に掲げる建築物 (6) 建築物に附属する自動車車庫で、3 階以上のもの (7) 畜舎 (建築物に附属する畜舎で床面積の合計が 15 平方メートル以下のものは除く。) (8) 工場 (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。) (9) 令第 130 条の 9 に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの
8	準工業地域 B 地区内に建築してはならない建築物	(1) 法別表第 2 (は) 項第 2 号に掲げる建築物 (2) 法別表第 2 (に) 項第 5 号に掲げる建築物 (3) 法別表第 2 (ほ) 項第 2 号から第 4 号までに掲げる建築物 (4) 法別表第 2 (へ) 項第 3 号から第 5 号までに掲げる建築物 (5) 法別表第 2 (と) 項第 3 号及び第 4 号に掲げる建築物 (6) 法別表第 2 (ち) 項第 2 号に掲げる建築物 (7) 法別表第 2 (り) 項第 3 号に掲げる建築物 (8) 建築物に附属する自動車車庫で、3 階以上のもの (9) 畜舎 (建築物に附属する畜舎で床面積の合計が 15 平方メートル以下のものは除く。)
9	準工業地域 C 地区内に建築してはならない建築物	(1) 法別表第 2 (に) 項第 5 号に掲げる建築物 (2) 法別表第 2 (へ) 項第 5 号に掲げる建築物

		<p>(3) 法別表第2(ち)項第2号に掲げる建築物</p> <p>(4) 法別表第2(り)項第3号及び第4号に掲げる建築物</p> <p>(5) 法別表第2(わ)項に掲げる建築物</p> <p>(6) 畜舎(建築物に附属する畜舎で床面積の合計が15平方メートル以下のものは除く。)</p>
--	--	---

磐田都市計画鎌田第一地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例施行規則

平成25年3月22日規則第17号

(趣旨)

第1条 この規則は、磐田都市計画鎌田第一地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成25年磐田市条例第5号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(建築物の建築の許可)

第2条 条例第9条の規定により建築物の建築の許可を受けようとする者は、あらかじめ鎌田第一地区計画建築許可申請書（様式第1号）に、次に掲げる書類を添えて、市長に申請しなければならない。

- (1) 案内図、付近見取図、配置図、立面図及び平面図
- (2) 公図の写し
- (3) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の申請を許可することが適当と認めたときは、鎌田第一地区計画建築許可通知書（様式第2号）を、当該申請人に通知するものとする。

(その他)

第3条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成25年4月1日から施行する。

様式第1号（第2条関係）

様式第2号（第2条関係）

様式第1号(第2条関係)

鎌田第一地区計画建築許可申請書						
磐田都市計画鎌田第一地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第9条による許可を受けたいので申請します。						
				年 月 日		
磐田市長						
		住所	(法人にあっては、その主たる事務所の所在地)			
申請者						
		氏名	(法人にあっては、その名称及び代表者の氏名)			
		(印)				
1	建築主住所氏名	電話() 番				
2	代理者資格 住所・氏名、 建築士事務所名	()級建築士 登録第 ()号 ()級建築士事務所登録第()第 ()号 電話() 番		(印)		
3	設計者資格 住所・氏名、 建築士事務所名	()級建築士 登録第 ()号 ()級建築士事務所登録第()第 ()号 電話() 番		(印)		
4	工事施工者 住所・氏名	建設業者登録()第 ()号 電話 () 番				
5 敷地の位置		地名地番				
		地区の細区分	用途地域他	第一種低層住居専用地域・第一種住居地域・近隣商業地域・準工業地域		
6 主要用途		7 工事種別	新築・増築・改築・移転 用途変更・その他			
8 敷地面積等		申請部分	申請以外の部分	合計	敷地面積 との比較	
		敷地面積	m ²	m ²		m ²
		建築面積	m ²	m ²		m ²
		延べ面積	m ²	m ²	m ²	%
9	建築物等の構造	10 建築物等の高さ		m		
11	道路からの距離	m	12 隣地からの距離		m	
13	工事着工予定日	年 月 日	14 工事完了年月日		年 月 日	
15	許可を必要とする理由					
登録欄		年 月 日		第 号		

(注意) 印欄は、記入しないでください。

様式第2号(第2条関係)

鎌田第一地区計画建築許可通知書						
<p>磐田都市計画鎌田第一地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第9条による許可をするので通知します。</p> <p style="text-align: right;">第 年 月 日</p> <p style="text-align: center;">様</p> <p style="text-align: right;">磐田市長 印</p>						
1	建築主住所氏名	電話() 番				
2	代理者資格 住所・氏名、 建築士事務所名	()級建築士 登録第 ()号 ()級建築士事務所登録第()第 ()号 電話() 番				
3	設計者資格 住所・氏名、 建築士事務所名	()級建築士 登録第 ()号 ()級建築士事務所登録第()第 ()号 電話() 番				
4	工事施工者 住所・氏名	建設業者登録()第 ()号 電話 () 番				
5	敷地の位置	地名地番				
		地区の細区分	一低層A地区 一低層B地区 一住A地区 一住B地区 近商A地区 近商B地区 準工A地区 準工B地区 準工C地区	用途地域他	第一種低層住居専用地域・第一種住居地域・近隣商業地域・準工業地域	
6	主要用途	7 工事種別		新築・増築・改築・移転 用途変更・その他		
8	敷地面積等	申請部分	申請以外の部分	合計	敷地面積 との比較	
	敷地面積	m ²	m ²	m ²		
	建築面積	m ²	m ²	m ²		%
	延べ面積	m ²	m ²	m ²		%
9	建築物等の構造	10 建築物等の高さ		m		
11	道路からの距離	m	12 隣地からの距離	m		
13	工事着工予定日	年 月 日	14 工事完了年月日	年 月 日		
15	許可を必要とする理由					

花と緑・歴史のなかに
息吹くまちづくり

鎌田第一地区計画

- 建築物等の用途の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物の高さの最高限度
- 建築物の形態又は意匠の制限
- かき又は柵の構造の制限

磐田市 建設部 都市計画課

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 25.1 ha
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 ②駅前広場や都市計画道路等の公共施設の整備 ③緑と潤いのある良好な住環境の創出 ④住民生活の向上と当該地域の秩序ある発展</p> <p>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>
土地利用の方針	

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>■準工業地域B地区</p> <p>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</p> <p>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>	
	建築物の高さの最高限度	—	
	建築物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	建築物等に関する事項	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。		
		建築物の高さの最高限度	—		
		建築物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	■第一種住居地域B地区
		地区の区分	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>		
		建築物の高さの最高限度	20m		
		建築物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	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 ㎡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 ㎡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 ㎡		
		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 ㎡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>		
		建築物の高さの最高限度	20m		
		建築物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。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	建築物等に関する事項	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(は)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>		
建築物の高さの最高限度	20m				
建築物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>				

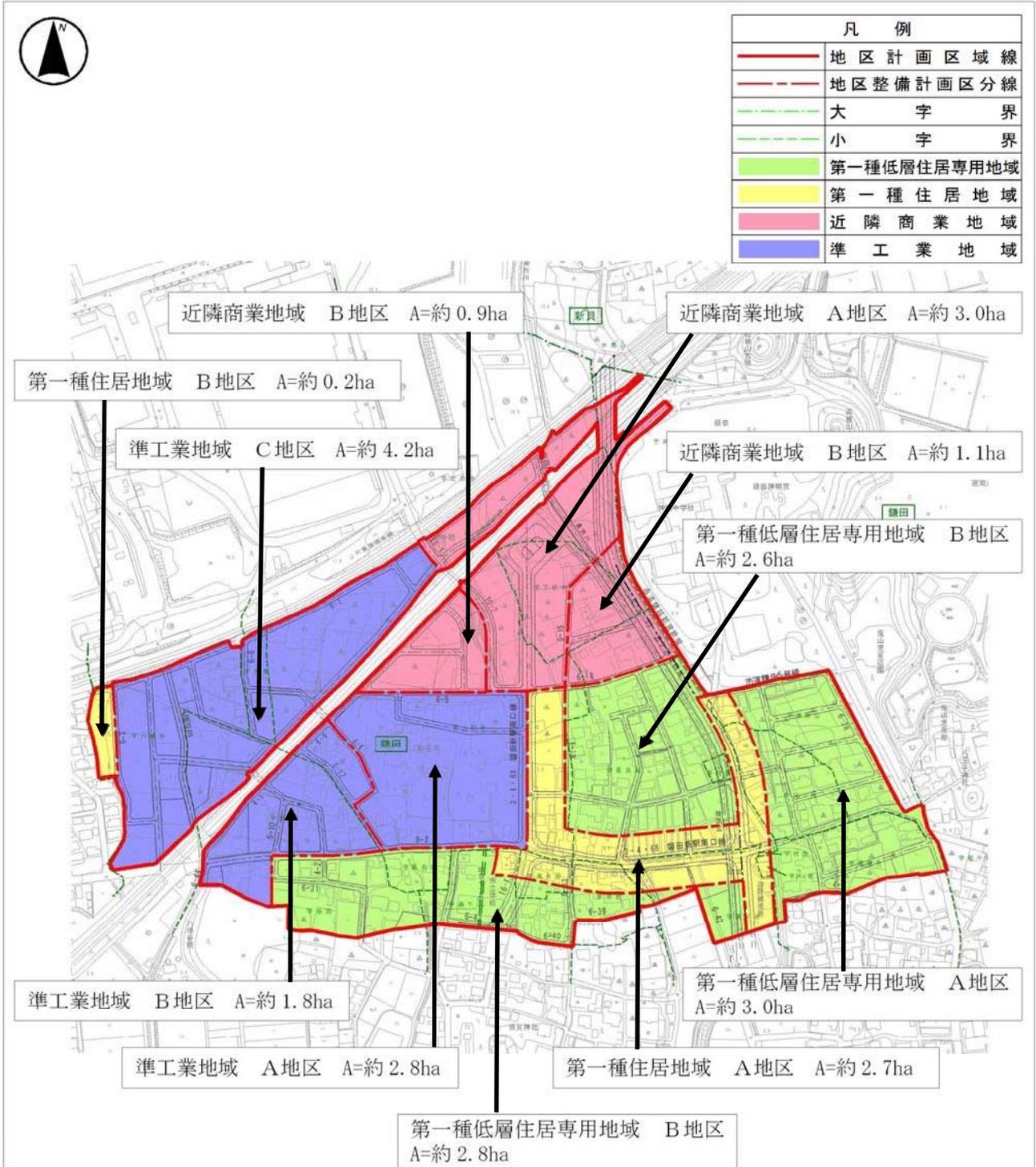
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に関する事項</p>	<p style="text-align: center;">かき又は柵の構造 の制限</p>	<p>道路に面してかき又は柵を設置する場合は、次の各号の一つに該当するものとする。</p> <p>①生垣</p> <p>②地盤面からの高さが 1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路から 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	■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(は)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、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(と)項第3号及び(り)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(ぬ)項第1号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品((り)項第4号及び(ぬ)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>		
		建築物の高さの最高限度	15m		
		建築物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>		

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に関する事項</p>	<p style="text-align: center;">かき又は柵の構造 の制限</p>	<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	■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（り）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（り）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>		
		建築物の高さの最高限度	—		
		建築物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>		

区域図

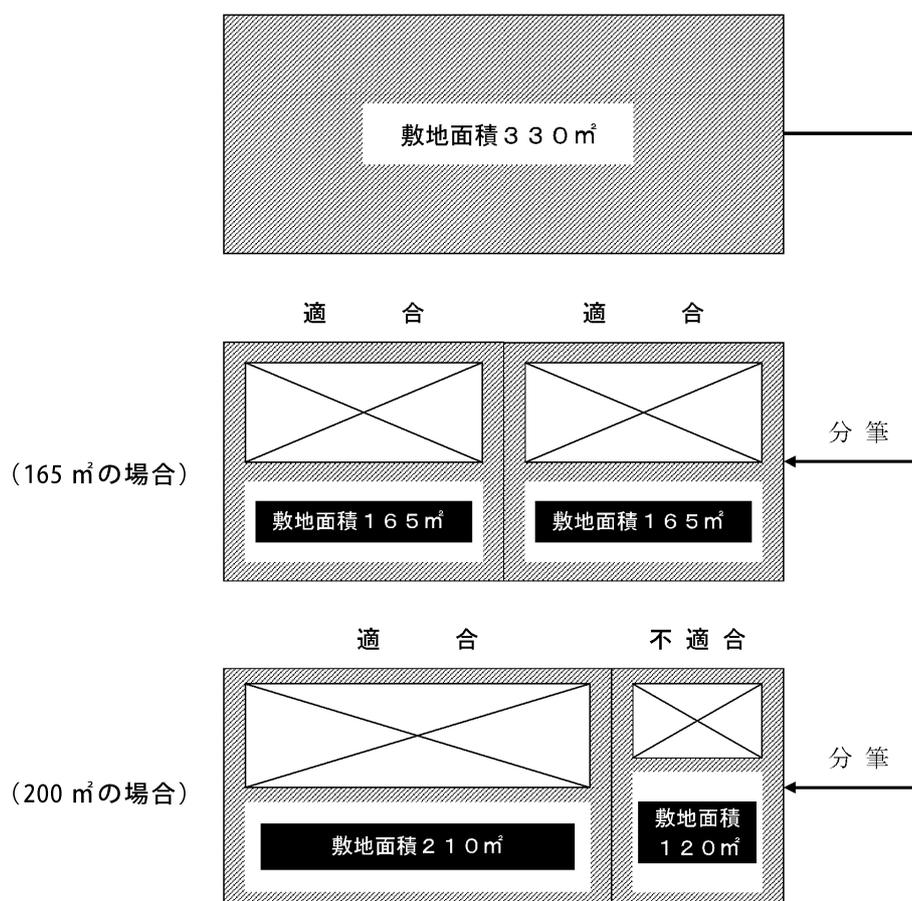


用途地域	
・第1種低層住居専用地域 (80/50)	最低敷地面積 200 m ² ・高さ制限 10m
・第1種住居地域 (200/60)	
・準工業地域 (200/60)	
・近隣商業地域 (200/80)	

敷地面積の最低限度の制限

地区の名称	敷地面積の最低限度の制限
第一種低層住居専用地域 A 地区	200 m ²
第一種低層住居専用地域 B 地区	
第一種住居地域 A 地区	165 m ²
第一種住居地域 B 地区	200 m ²
近隣商業地域 A 地区	—
近隣商業地域 B 地区	165 m ²
準工業地域 A 地区	200 m ²
準工業地域 B 地区	
準工業地域 C 地区	—

※第一種低層住居専用地域 A 地区・B 地区は用途地域で定めています。

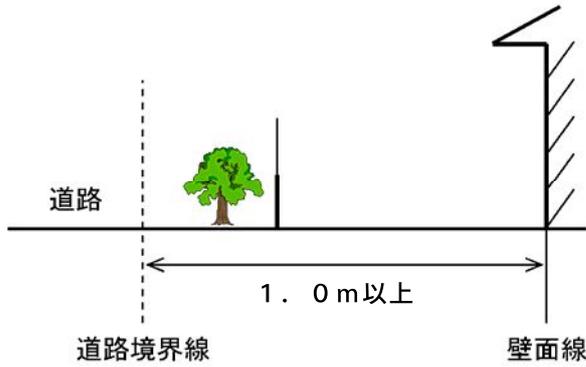


適用除外

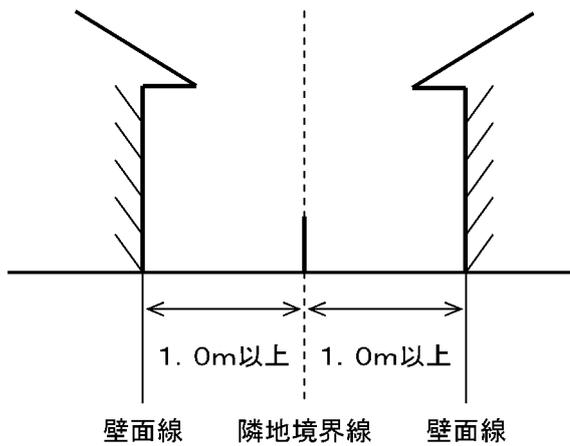
- ① 鎌田第一地区計画が都市計画決定された際、現に建築物の敷地として使用されている土地
- ② 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用されている土地
- ③ 仮換地、換地処分を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する土地

壁面の位置の制限

- 全ての道路の道路境界線から 1m以上

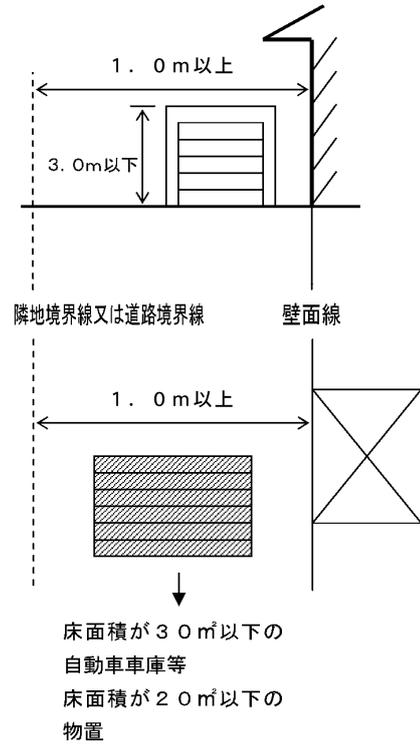


- 隣地境界線から 1m以上



[適用除外]

- 床面積が30㎡以下かつ高さが3m以下の自動車車庫
- 床面積が20㎡以下かつ高さが3m以下の物置

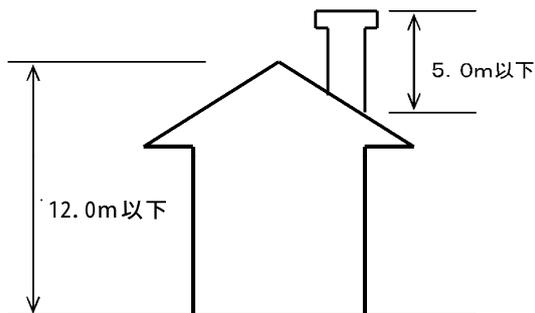


建物の高さの最高限度

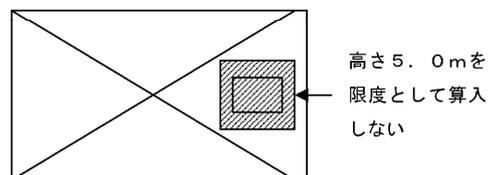
地区の名称	建物の高さの最高限度
第一種低層住居専用地域 A 地区	10m
第一種低層住居専用地域 B 地区	
第一種住居地域 A 地区	12m
第一種住居地域 B 地区	
近隣商業地域 A 地区	20m
近隣商業地域 B 地区	
準工業地域 A 地区	20m
準工業地域 B 地区	15m
準工業地域 C 地区	—

※第一種低層住居専用地域 A 地区・B 地区は用途地域で定めています。

●第一種住居地域 A 地区・B 地区における適用除外

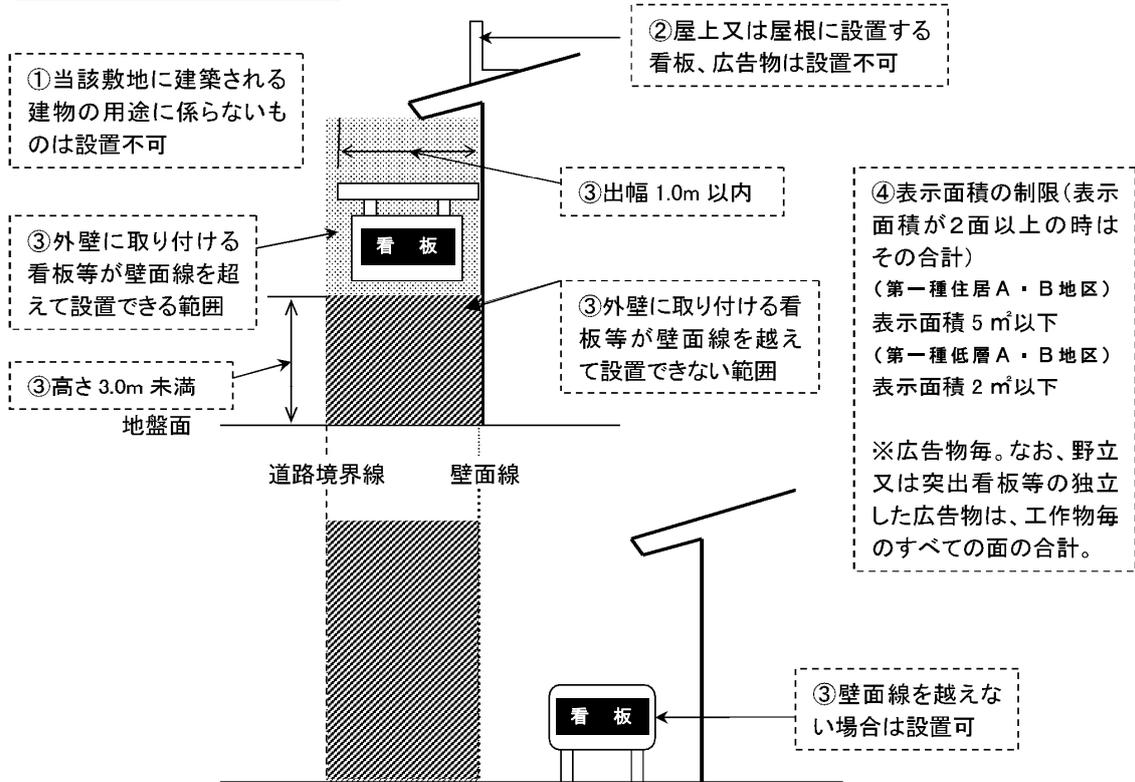


- 装飾塔等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の $1/8$ 以内の場合は、その部分の高さは5mまでは当該建築物の高さに算入しない



建築物等の形態又は意匠の制限

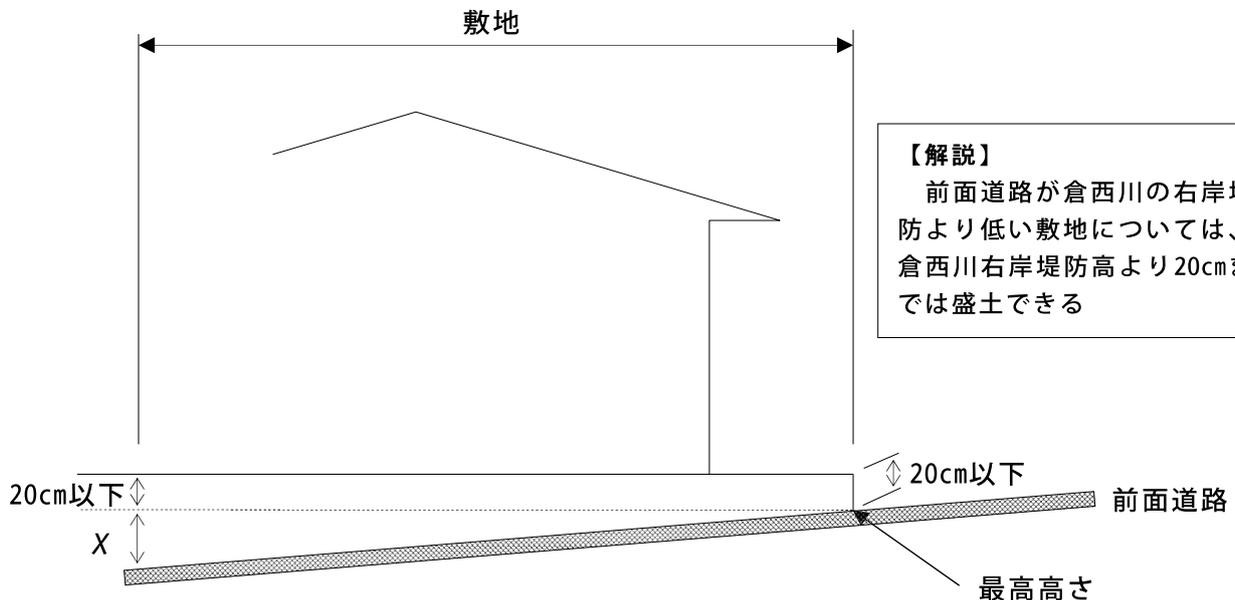
看板・広告物の制限



盛土の制限

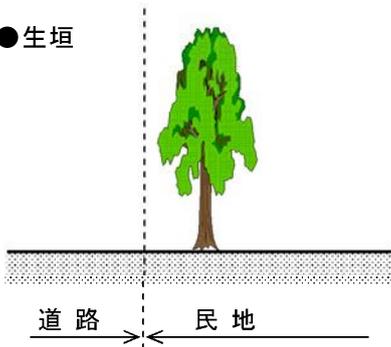
過度な盛土による住環境の悪化を防止するため、新たに宅地内を盛土する場合には前面道路の最高高さから20cm以下とする。

なお、第一種低層住居専用地域 B 地区及び近隣商業地域 B 地区については、前面道路の最高高さから20cm以下、または、敷地最北点から真東方向の倉西川右岸堤防の高さから20cm以下とする。

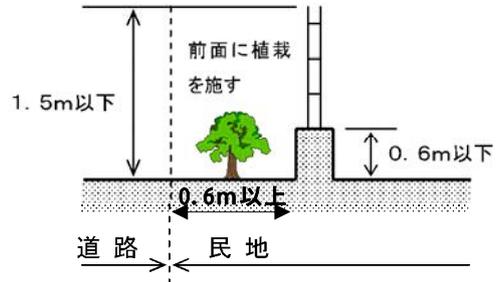


垣又はさくの構造の制限

●生垣

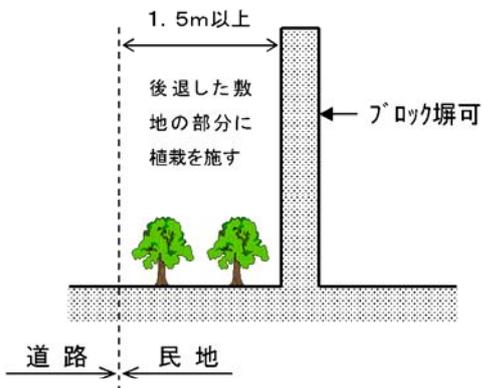


●鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等

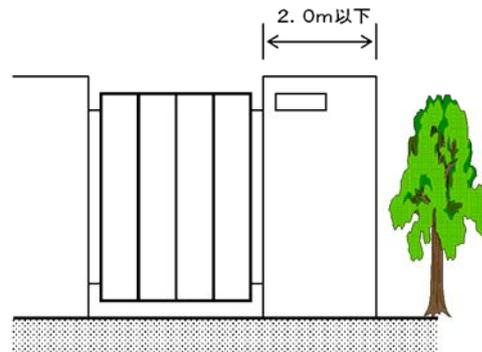


※適用除外

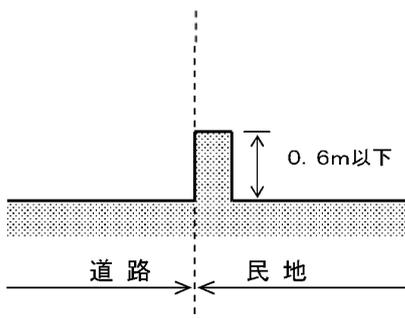
●ブロック塀等を設置する場合



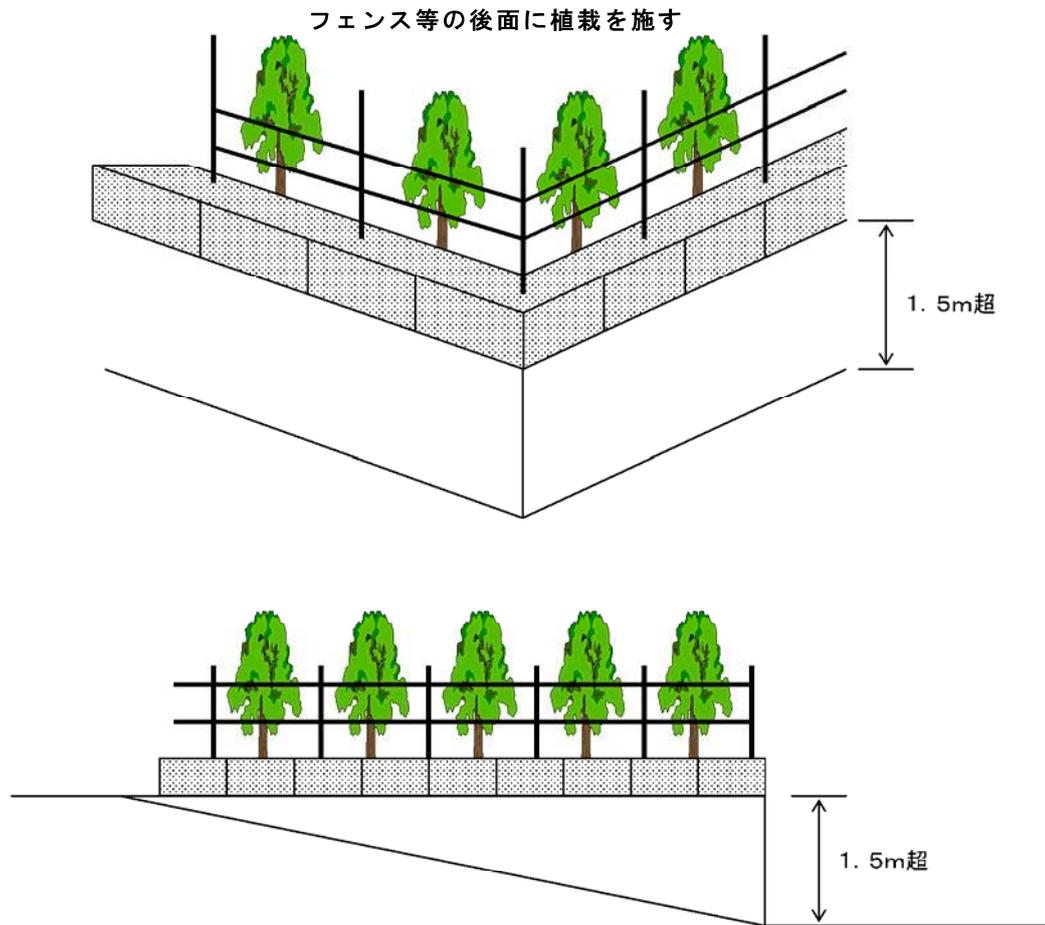
●門又は袖壁で左右それぞれの長さが2.0m以下の場合



●地盤面からの高さが0.6m以下の場合



- 道路に面した高さが 1.5mを超える擁壁部分に、転落を防止するための安全対策としてフェンス等を設置する場合



地区計画の届出について

1 届出の対象は

鎌田第一地区計画区域内において、建築物又は工作物等の新築、改築、増築及び移転を行う場合に、届出が必要です。

2 届出日は

行為に着手する30日前までに、建築確認申請を要する行為の場合は、建築確認申請前に届け出してください。

※別途、土地地区画整理法第76条の申請が必要になります。(窓口は土地地区画整理組合)

3 手続きのフローは



4 届出書類は

「地区計画の区域内における行為の届出書」(ホームページからダウンロードできます)に、下記の書類を添付し、**1部**提出してください。

図面名	縮尺	備考
案内図	1/2, 500以上	方位及び目標となる地物を明示すること
配置図	1/300以上	
平面図	1/200以上	
立面図	1/200以上	
外溝図	1/300以上	かき及びさく等がある場合、配置図にあれば可
仮換地(保留地)証明の写し		一式添付すること

※建築規制等の内容は、各地区ごとに異なります。詳しくお知りになりたい方は、都市計画課までお問い合わせください。

担当	都市計画課	都市計画係
場所	磐田市役所	西庁舎2階
住所	磐田市国府台3-1	
電話	0538-37-4907	

鎌田第一地区計画の区域内における行為の届出書

平成 年 月 日

磐田市長

届出者 住所
氏名 印

都市計画法第 58 条の 2 第 1 項の規定に基づき、
土地の区画形質の変更
建築物の建築又は工作物の建設
建築物の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更

） について下記により届け出ます。

記

- 1 行為の場所 磐田市
- 2 地区名 (1 低 A ・ 1 低 B ・ 1 住 A ・ 1 住 B ・
近商 A ・ 近商 B ・ 準工 A ・ 準工 B ・ 準工 C)
- 3 行為の着手予定日 平成 年 月 日
- 4 行為の完了予定日 平成 年 月 日
- 5 設計又は施行方法

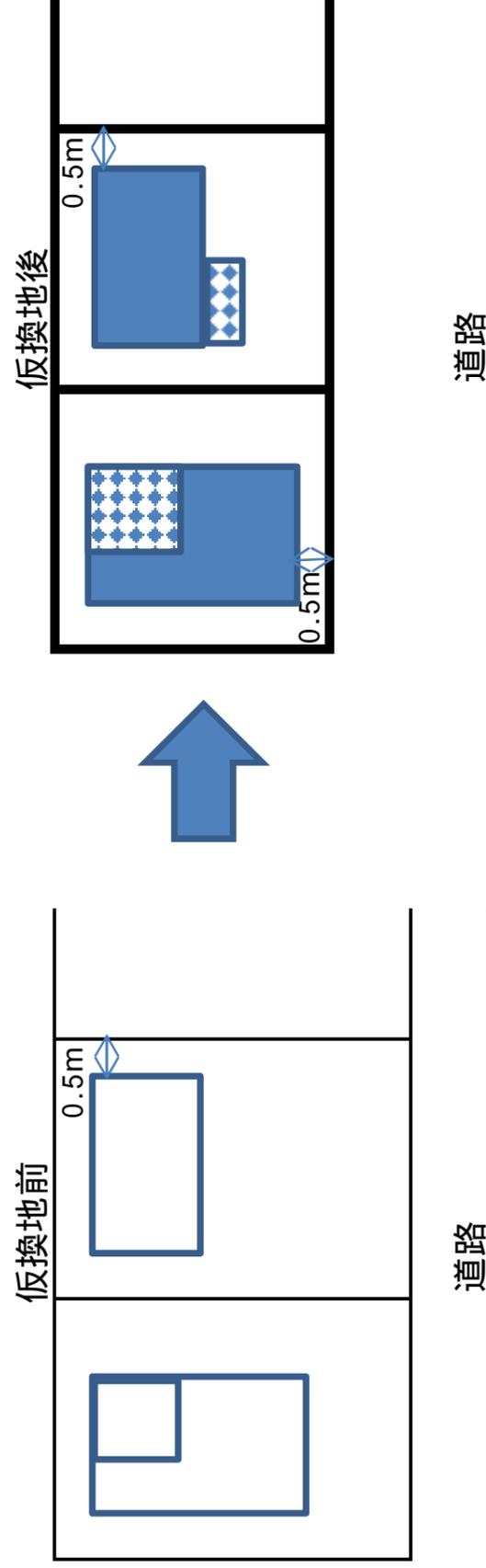
(1)土地の区画形質の変更		区域の面積			m ²	
(2) 建築物又は工作物の建築 又は 工作物の建設	(イ)行為の種別(建築物の建築・工作物の建設)(新築・改築・増築・移転)					
	(ロ)設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合計	
		(i)敷地面積			m ²	
		(ii)建築又は建設面積			m ²	
		(iii)延べ面積			m ²	
		(iv)高さ 地盤面から m	(v)用途			
			(vi)かき又はさくの構造			
(vii)外壁及び屋根の色						
(viii)看板、広告物の有無	有 (建築物に接続・独立) ・ 無 高さ m、表示面積 m ²					
(3)建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積				m ²	
	(ロ)変更前の用途	(ハ)変更後の用途				
(4)建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容					
(5)木材の伐採	伐採面積				m ²	

- 備考 1 届出者が法人である場合には、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
3 同一の土地の区域について 2 以上の種類の行為を行おうとするときは、一つの届出書によることができる。

- 提出部数：1部 添付書類：案内図・配置図・平面図・立面図・仮換地証明(写)
(連絡先)

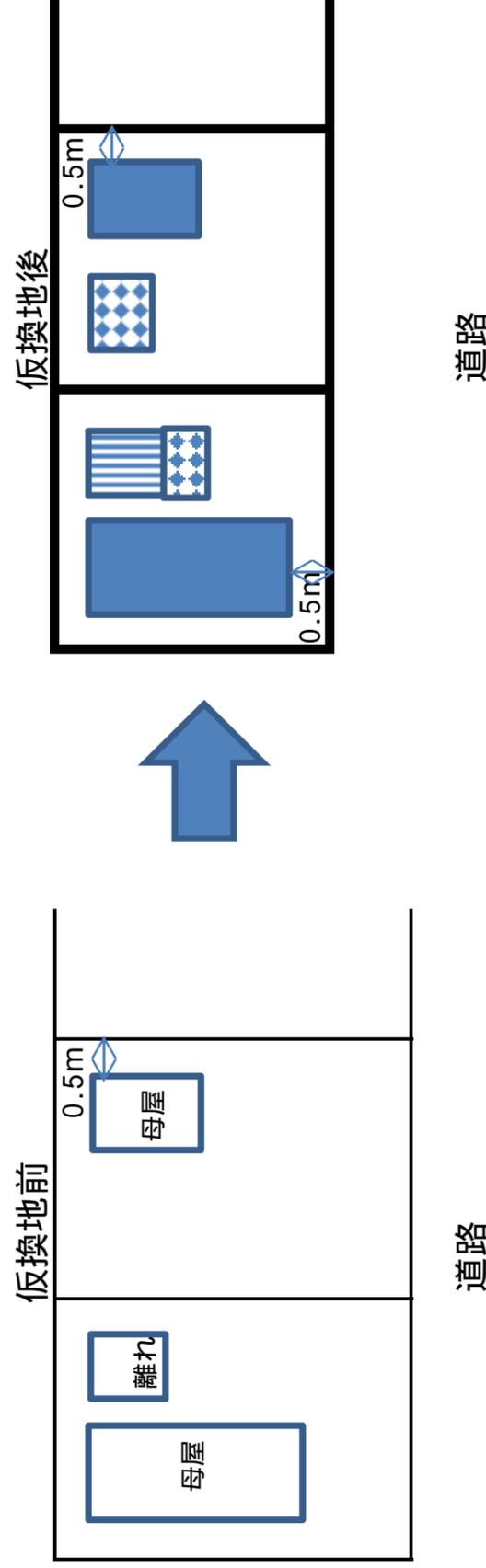
包括許可基準 2 の概要

(1) 既存不適格建築物の増改築など



仮換地後に道路から壁面までの距離が1m未満になる建築物で、地区計画の要件を満たして行う2階部分の改築
 仮換地前に隣地から壁面までの距離が1m未満になる建築物で、地区計画の要件を満たして行う増築

(2) 既存不適格建築物と同じ敷地内での新築など



仮換地後に道路から母屋壁面までの距離が1m未満になる建築物で、地区計画の要件を満たして行う離れの増築
 仮換地前に隣地から母屋壁面までの距離が1m未満になる建築物で、地区計画の要件を満たして行う離れの増築

凡 例	
	既存建築物
	既存不適格建築物
	既存適格建築物
	新築、増改築部分
	仮換地指定による境界線

境界線から建築物までの距離が1m以上の部分は非表示

仮換地とは
 区画整理完了前に仮に割り当てられた土地のこと

既存不適格建築物とは
 磐田都市計画鎌田第一地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例施行時（平成25年4月1日）に地区計画の要件を満たしていない建築物のこと