

(仮称)磐田市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例制定に関する検討【案】解説書



●都市計画法第34条第11号条例

この条例により、定住人口の維持、増加を目的として、建物が建てられない市街化調整区域のうち、

「JR豊田町駅東地区の建築制限の緩和」
を図ります。

目次

1	条例について	P3
2	条例制定の目的	P4
3	区域指定の要件(法律、静岡県開発審査会の基準)	P5
4	条例で指定する区域	P6
5	建てられる建築物の規制緩和のイメージ	P7
6	具体的な予定建築物の用途等(建てられる建物)	P8
7	その他の条件	P9

(仮称)磐田市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例【案】解説書

条例制定により、
『新たな建築物』
が建てられます！

1. 条例について

(1) (仮称)磐田市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例とは

この条例は、市街化調整区域であっても、地方公共団体が条例で区域等を指定することにより、市街化区域と同様に開発が可能となる制度です。都市計画法第34条第11号の規定に基づき、市街化調整区域における開発行為及び建築等の許可の基準に関して、必要な事項を定めるものです。

(2) 都市計画法第34条11号とは

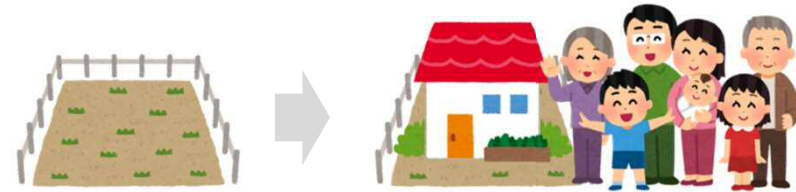
都市計画法第34条第11号は、指定した区域について、特例的に住宅等の建築を認める規定です。

区域設定には①市街化区域に隣接・近接、②市街化区域と一体的な日常生活圏を構成、③概ね50戸以上の建築物の連たんなどの要件の充足が必要です。

2. 条例制定の目的

(1) 定住人口の維持・増加

住宅の建築を可能とすることで、移住・定住を促進し、定住人口の維持・増加を図ります。



(2) 多様な住宅ニーズへの対応

分家・農家住宅だけでなく、宅地分譲やアパート、店舗の建築も可能となります。



(3) 地域活力の創出

地域独自の魅力や資源を活用し、多様なニーズに応える住宅や店舗などの開発を促進することで、地域の経済活動を活性化させます。

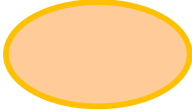
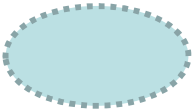


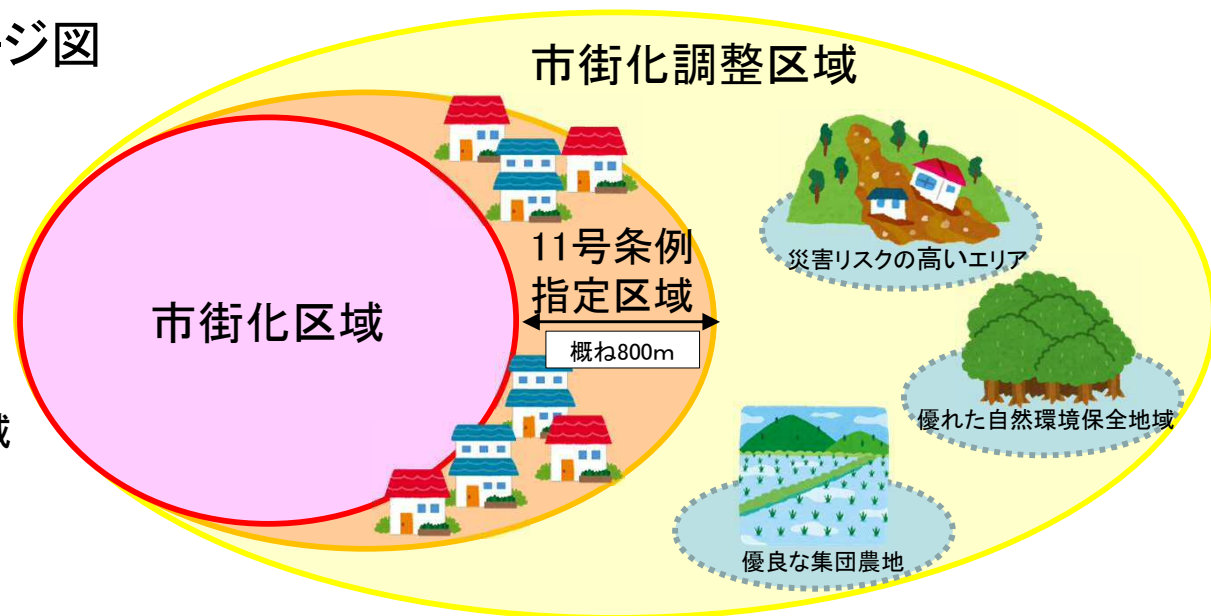
3. 区域指定の要件(法律、静岡県開発審査会の基準)

- (1) 市街化区域に隣接又は近接している地域であること(概ね800m)
- (2) 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成する地域であること
- (3) おおむね50以上の建築物が連たんする地域であること
- (4) 区域面積の概ね1/2以上が宅地等の土地利用がされていること
- (5) 原則として災害ハザードエリア、優良農地、自然環境保全地域等を含めないこと

⇒これらの条件をすべて満たし、まちづくりの計画である「磐田市都市計画マスタープラン」に合致した区域を指定します。

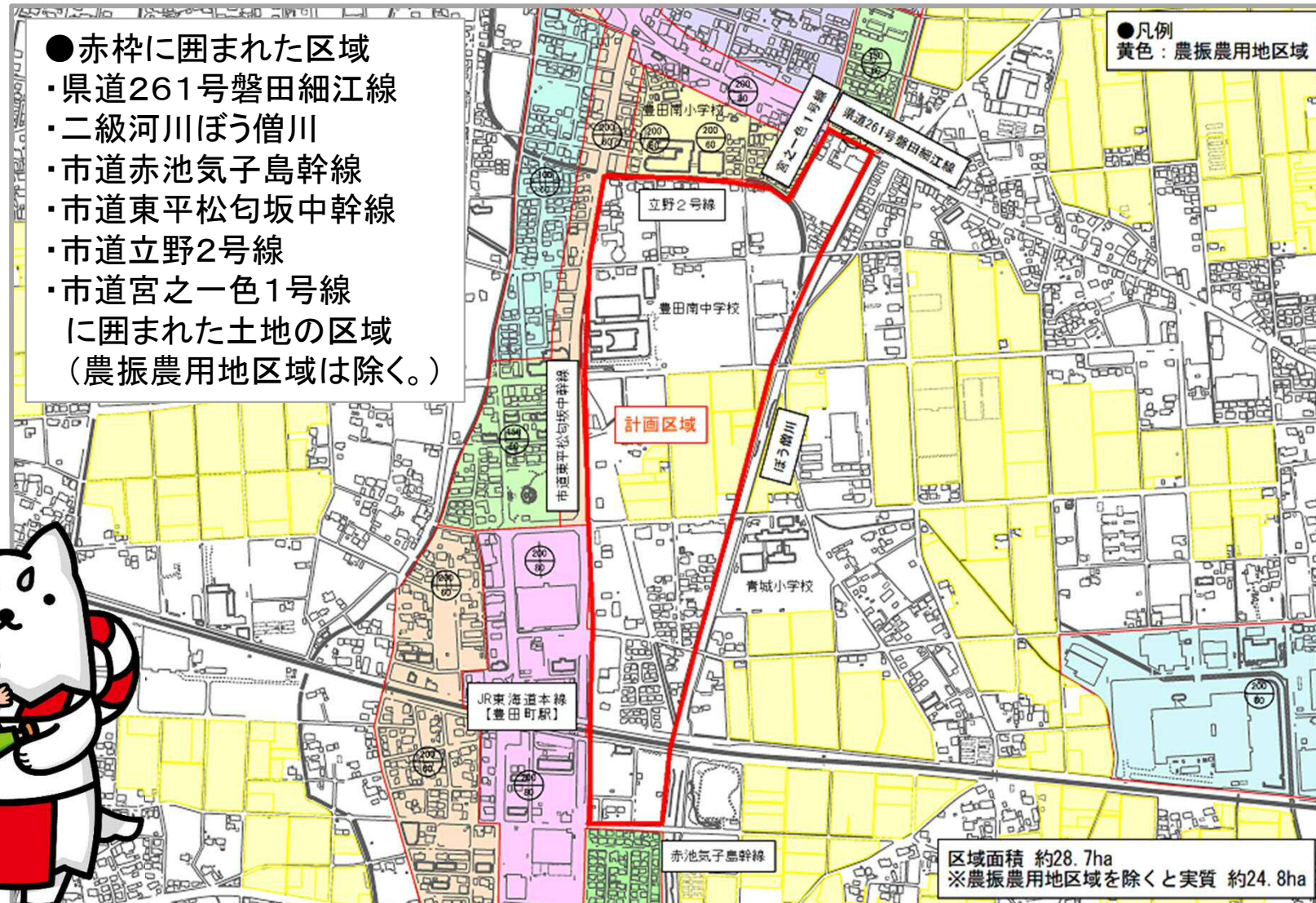
【解説】区域指定のイメージ図

- 凡例
-  : 指定区域
 -  : 指定されない区域



4. 条例で指定する区域

今回、指定する区域は、下図の赤枠に囲まれた区域です。ただし、黄色に着色された農振農用地区域(青地農地)は除きます。



5. 建てられる建築物の規制緩和のイメージ

これまで

- ・線引き前宅地※の住宅
- ・農家住宅
- ・分家住宅
- ・福祉施設、病院、診療所、学校、日用品店舗 など

※線引き前宅地とは、昭和51年以前から宅地であった土地をいいます。

限定的

これから

現在、建築可能な建築物に加えて、
「誰でも」 建築が可能になります。

- ・一般住宅、共同住宅(アパート)
- ・事務所兼用住宅、店舗兼用住宅 等
- ・中規模店舗(床面積500㎡以下)

緩和！

○都市計画法
第34条11号条例



6. 具体的な予定建築物の用途等(建てられる建物)

	全域	幹線道路沿い※
建てられる 建築物	第二種低層住居専用地域に可能な建築物 ※一般住宅、共同住宅、 兼用住宅など	第一種中高層住居専用地域に可能な建築物 ※左記に加えて 延床面積500㎡以内の店舗
建ぺい率	5／10	6／10
容積率	8／10	15／10
高さ	10m以下	12m以下
北側斜線	5m+1.25勾配	—
敷地面積	165㎡以上	

※幹線道路沿いとは、県道261号磐田細江線、市道東平松勾坂中幹線の沿線をいいます。



7. その他の条件

(1) 雨水貯留施設等の設置

建築物の敷地に雨水貯留施設(調整池)の設置が必要です。ただし、同等の効果が見込める場合は、浸透型流出抑制施設とすることも可能です。

【解説】

都市化の進行に伴い、洪水の発生を抑制するため、この条例に基づいて宅地化される土地は、雨水貯留施設等の設置を義務化します。開発行為にあたらなない個々の住宅等の建築行為にあっても、治水対策のための施設の設置が必要です。

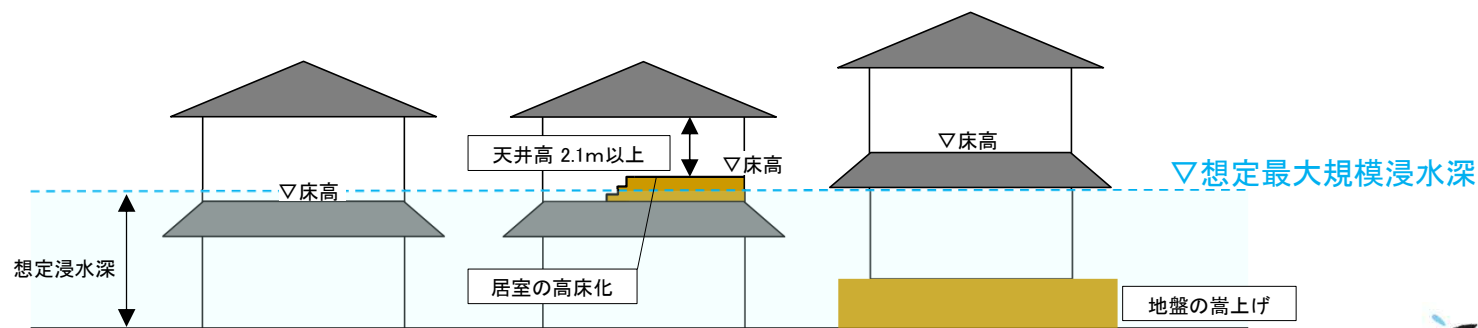
● 浸透型流出抑制施設のイメージ (参考: 建築面積100m²程度に対して必要な貯留浸透量 約5m³)



(2) 垂直避難が可能な建築物

想定最大規模降雨に基づく浸水により、建築物の居室の床面の高さが想定浸水深未満となる土地は、居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等、床面の高さが浸水した場合に想定される水深以上となる居室を設けることが必要です。

【解説】洪水浸水想定区域のイメージ



× (建築不可)
居室の床面が、想定浸水深未満となる場合、建築不可

○ (建築可)
建築物の居室の高床化により、床面が想定浸水深以上となる場合は建築可

○ (建築可)
地盤の嵩上げにより、床面が想定浸水深以上となる場合は建築可



(仮称)磐田市都市計画法に基づく開発行為等の許可
の基準に関する条例制定に関する検討【案】解説書
令和7年6月作成



【問い合わせ】

磐田市 建設部 都市計画課
磐田市国府台3-1 西庁舎2階
電話番号:0538-37-4935
メール:toshikei@city.iwata.lg.jp

