

磐田都市計画地区計画の変更(磐田市決定)

新貝地区計画を次のように変更する。

名 称	新貝地区計画
位 置	磐田市新貝字荒子、字大犬間添、字大犬間及び字小犬間添の各全部。磐田市新貝字小犬間、字林之西、字大門、字大門添、字馬山及び字大原並びに明ヶ島字山神山、字谷田及び字南原並びに鎌田字北坊中の各一部。
面 積	約 39.3 ha
地区計画の目標	①東部地域の顔としての市街地形成の誘導 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 ③安心して住めるまちづくりの推進
区域の整備、開発及び保全に関する方針	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。 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。
土地利用に関する方針	<p>■A地区(幹線道路沿道地区)</p> <p>新駅の開設、道路整備による沿道利用を考慮し、周辺の住環境に配慮しつつ住宅に加え一部商業・業務施設の立地を図る地区</p> <p>■B地区(低層低密住居地区)</p> <p>周辺地域と調和する低密度の緑豊かな住宅地の形成を図る地区</p> <p>■C地区(工業系地区)</p> <p>住環境と調和するうるおいのある工業系街区の創出を図る地区</p> <p>■D地区(準工業系地区)</p> <p>周辺の住環境に配慮しつつ、環境に悪影響を及ぼすおそれのない土地利用を一体的に目指す地区</p> <p>■E-1地区(商業・業務地区)</p> <p>商業・業務系専用建築物の集積を図り、まちの個性とにぎわいを創出するとともに隣接する工業専用地域に対する緩衝帯としての土地利用を誘導する地区</p> <p>■E-2地区(商業・業務・居住調和地区)</p> <p>東部地域住民の生活拠点として、商業・業務・居住が共存したにぎわいがあり親しみやすい地区形成に向けた土地利用を推進する地区</p>

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

地 区 整 備 計 画	地区の 区 分	地区の名称	B 地 区 (低層低密住居地区)
		地区の面積	約10.2ha
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 寄宿舍並びに各住戸の居住の用に供する床面積が30㎡未満の共同住宅又は長屋 ② 公衆浴場 ③ 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	—————
	壁面の位置の制限	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、次に掲げる距離以上後退させなければならない。ただし、別棟の自動車車庫、自転車置場その他これらに類するもので床面積が30㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のもの、及び別棟の物置で床面積が20㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものについてはこの限りでない。 ① 道路境界線及び隣地境界線から1.0m
		建築物の高さの最高限度	—————
	建築物等の形態又は意匠の制限	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）
		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 7.5 ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 次に掲げる事業を営む工場 (建築基準法施行令第130条の9の4で定めるものを除く。) (1) 火薬類取締(昭和25年法律第149号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造 (2) 消防法(昭和23年法律第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紙紙布又は防水紙布の製造 (9) 木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。) (10) 石炭ガス類又はコークスの製造 (11) 可燃性ガスの製造(建築基準法施行令第130条の9の5で定めるものを除く。) (12) 圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。) (13) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩素、硝酸、硫酸、燐酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸亜鉛、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、クロールスルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、スルホナル、グリセリン、イヒチオールスルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造 (14) たんぱく質の加水分解による製品の製造 (15) 油脂の採取、硬化又は加熱加工。(化粧品を製造を除く。) (16) ファクナス、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 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。)
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、次に掲げる距離以上後退させなければならない。ただし、別棟の自動車車庫、自転車置場その他これらに類するもので床面積が30㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のもの、及び別棟の物置で床面積が20㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものについてはこの限りでない。 ① 都市計画道路磐田袋井線及び三ヶ野鎌田線の道路境界線から2.0m ② その他の道路境界線及び隣地境界線から1.0m
	建築物の高さの最高限度	—————
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の外壁、屋根等の色彩は、原色を避け周囲と調和がとれた落ち着いた色合いのものとする。 2. 看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。 3. 看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。 ① 当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの ② 屋上又は屋根に設置するもの ③ 壁面の位置を制限する線を越えて設置するもの(ただし、外壁に取り付けるもので、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。)
	垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設置する場合は、次の各号の一に該当するものとする。 ① 生垣 ② 地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路側に植栽が施されたもの(基礎等を設ける場合は、地盤面からの高さを0.6m以下とする。) ただし、次のイ、ロ、ハの一に該当するものについてはこの限りでない。 イ 地盤面からの高さが0.6m以下のもの ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの ハ 垣又はさくの位置を道路境界線から1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの

地 区 整 備 計 画	地区の 区 分	地区の名称	D 地 区 (準工業系地区)
		地区の面積	約1.8ha
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ① 倉庫 ② 事務所 ③ 工場（危険性や環境悪化のおそれのない建築物）
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡
		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5.0m
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さは地盤面から15.0mを超えてはならない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	1.建築物の外壁、屋根等の色彩は、原色を避け周囲と調和がとれた落ち着いた色合いのものとする。 2.看板、広告物は周辺の景観に調和したものとする。 3.看板、広告物については次の各号の一に該当するものは設置してはならない。ただし、公益上必要なもので市長が止むを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。 ① 当該敷地に建築される建物の用途に係わらないもの ② 屋上又は屋根に設置するもの ③ 壁面の位置を制限する線を越えて設置するもの（ただし、外壁に取り付けるもので、地盤面から看板、広告物の下端までの高さが3.0m以上、かつ、出幅が1.0m以内のものについてはこの限りでない。）
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設置する場合は、次の各号の一に該当するものとする。 ① 生垣 ② 地盤面からの高さが1.5m以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等で前面道路側に植栽が施されたもの（基礎等を設ける場合は、地盤面からの高さを0.6m以下とする。）ただし、次のイ、ロ、ハの一に該当するものについてはこの限りでない。 イ 地盤面からの高さが0.6m以下のもの ロ 門又は袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの ハ 垣又はさくの位置を道路境界線から1.5m以上後退し、後退した敷地の部分に低木などの植栽が施されたもの

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	地区の名称	E - 1 地区 (商業・業務地区)		
		地区の面積	約2.7ha		
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 工場。ただし、建築基準法施行令第130条の5の2第3号及び第4号に規定するものを除く。 ② 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ③ 倉庫業を営む倉庫 ④ 倉庫（自己の用に供するもので床面積が200㎡以下のものを除く。） ⑤ 都市計画道路三ヶ野新貝2号線の(仮称)磐田新駅北口広場に面する自動車車庫 ⑥ 寄宿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1.0m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 項	地区の 区分	地区の名称	E - 2 地区 (商業・業務・居住調和地区)		
		地区の面積	約4.3ha		
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 工場。ただし、建築基準法施行令第130条の5の2第3号及び第4号に規定するものを除く。 ② 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ③ 倉庫業を営む倉庫 ④ 倉庫（自己の用に供するもので床面積が200㎡以下のものを除く。） ⑤ 寄宿舍並びに各住戸の居住の用に供する床面積が30㎡未満の共同住宅又は長屋 ⑥ 都市計画道路三ヶ野鎌田線に面するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑦ 都市計画道路三ヶ野鎌田線に面するカラオケボックスその他これに類するもの ⑧ 自動車教習所 ⑨ 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） ⑩ 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所の用途に供する部分の床面積の合計10,000㎡を超えるもの	
			建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	
			壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、次に掲げる距離以上後退させなければならない。ただし、別棟の自動車車庫、自転車置場その他これらに類するもので床面積が30㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のもの、及び別棟の物置で床面積が20㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のものについてはこの限りでない。 ① 都市計画道路磐田袋井線、三ヶ野鎌田線の道路境界線から2.0m ② その他の道路境界線及び隣地境界線から1.0m
				建築物等の形態又は意匠の制限	1.建築物の外壁、屋根等の色彩は、原色を避け周囲と調和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

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」