

# 地区計画のしおり



平川地区

## 地区計画制度について

私たちが住んでいる街は、都市計画法にそって計画的な街づくりがされています。この都市計画法は、用途地域制度等により街全体を対象として街づくりをコントロールするとともに、建築基準法によって敷地単位で個別の建築物をコントロールすることにより街づくりを行うものです。

私たちの身近な地域に目を向けてみると、宅地を小さく分けて敷地いっぱい建物建てたり(ミニ開発)、道路や上水道が整備されていない農地や丘陵地に宅地が建ったり(スプロール化)、低層の住宅地に高層マンションが建ったりして、防災上の危険や環境の悪化を招いています。これらの主な原因は、都市計画法が都市全体をみる計画であり、建築基準法が敷地単位という小さいものであるためです。こうした弱点をカバーし、地区住民の参加によってよりよい街づくりを実現する為、「平川地区計画」を定めました。

※ 平川地区計画は、平成 14 年 2 月 27 日付け小笠町告示第 8 号にて告示され同日から効力が発生しました。

## 届 出 に つ い て

地区計画の区域内で次の行為を行おうとする場合は、前もって届出をしなければなりません。市は、届出を受けた計画について地区計画に合っているか、チェックし、合っていないものはあわせていただくよう勧告します。

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物の建築又は工作物の建設
- ・建築物等の用途の変更
- ・建築物等の形態又は意匠の変更
- ・木竹の伐採

届出は、「地区計画の区域内における行為の届出書」(様式十一の二)により行ってください。詳しくは 9、10 ページをご覧ください。

## 東遠広域都市計画地区計画の決定(菊川市決定)

都市計画平川地区計画を次のように決定する。

名 称	平川地区計画	
位 置	<p>菊川市下平川字東原田の全部</p> <p>菊川市下平川字庄司、字塚跨、字六瀬、字七反田、字橋下 字竈六、字三田畑、字橋上、字荒添、字井ノ木海戸 字内堀田、字川田の各々一部</p> <p>菊川市棚草 字向田、字下道里名、字神明前の各々一部</p>	
面 積	約 18.5 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は菊川市役所小笠支所から北方約0.7kmに位置し、主要地方道掛川浜岡線沿いの中心市街地に隣接した土地区画整理事業の施行地区である。</p> <p>地区内には公園、図書館、公民館などの公共公益施設をはじめとする都市施設が整備され、まちづくりの理念である「安らぐ環境に包まれ、潤いと活力に満ちたまち」の実現に向けた、計画的な市街地形成のモデル地区として位置づけられている。</p> <p>良好な街並み形成や生活環境の保全を図ることにより、住んでみて良かったと実感できる街づくりを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区を5地区に区分し、各々の整備方針を定めることで、菊川市における計画的な市街地形成のモデル地区として街づくりを進める。</p> <p><b>A地区(文化交流地区)</b> 文化施設(図書館、中央公民館)や近隣公園を中心に、市民が交流できる地区とします。</p> <p><b>B地区(沿道商業業務地区)</b> 幹線街路の利便性を活かした、沿道サービス型の商業・業務機能を持つ地区とします。</p> <p><b>C地区(沿道住居・商業複合地区)</b> 居住機能及び商業機能を合わせ持つ複合地区とします。</p> <p><b>D地区(沿道住居地区)</b> 沿道における生活利便施設と居住機能との調和のとれた地区とします。</p> <p><b>E地区(低層住居地区)</b> 専用住宅を主体に、潤いと落ち着きのある良好な居住環境の形成を図る地区とします。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区は、土地区画整理事業により道路、公園等の整備が行われるため、地区計画の目標に沿った機能が十分に発揮できるように、維持・保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区の特性を生かした、魅力ある沿道商業環境や文化交流環境の形成と、安全で、ゆとりや潤いがある居住環境の形成を目指し、地区計画の目標及び土地利用の方針に基づいた調和と秩序ある、まち並み景観を創出するため、用途・意匠等を誘導すると共に、防災面に配慮したオープンスペースの積極的な確保に努める。</p>

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	
		地区の面積	文化交流地区	沿道商業業務地区	沿道住居・商業複合地区	沿道住居地区	低層住居地区	
	の制限	建築物等の用途	出来ない建築物	建築することが	・パチンコ屋、麻雀屋、カラオケボックス、その他これらに類するもの			(第1種低層住居専用地域)
					・自動車教習所			
	建築物等の敷地面積の最低限度		敷地面積の最低限度は200㎡とする。 但し、換地された時に200㎡未満であった土地はこの限りではない。					
	道路境界線及び隣地境界線からの壁面位置の制限		建築物の外壁又は、これにかわる柱面の位置は各境界線から1.0m以上離さなければならない。 但し、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。 (1)一定規模以下の車庫及び倉庫(車庫30㎡、倉庫10㎡、高さ2.5m以下) (2)隅切部分 (3)既存の建築物					
	建築物等の高さの最高限度		12m、但し公共施設を除く				10m	
	建築物等の形態若しくは意匠の制限		建築物の屋根、外壁の色彩は原色をさけ、周囲と調和のとれた落ち着いた色合いのものとする。 自己の施設のための看板及び広告は、自己の敷地以外に設けてはならない。 但し、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。 (1)公共施設又はそれらに類する施設のための看板及び広告。 (2)既設の看板及び広告。					
	垣若しくはさくの構造の制限		道路に面するかき又はさくの構造の内、設置可能なものは、生垣及び透視可能なフェンス等とし、設置できないものは、コンクリートブロック塀及びその他これに類するものとする。 但し、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。 (1)道路面から60cm以下のもの。 (2)門と門の袖で、その長さが2m以下のもの。 (3)道路境界との間に1m以上の植栽帯を設け、その後ろに設置するもの。 (4)既設の物。					
	土地の利用に関する事項		敷地形態の制限		土地区画整理事業により整備される宅地を保全するために、原則として盛土及び切土を行わないものとし、土地区画整理組合が定める宅地造成高(道路高+20cm)を基準高とする。 但し、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。 (1)車庫等の出入りのための変更。			



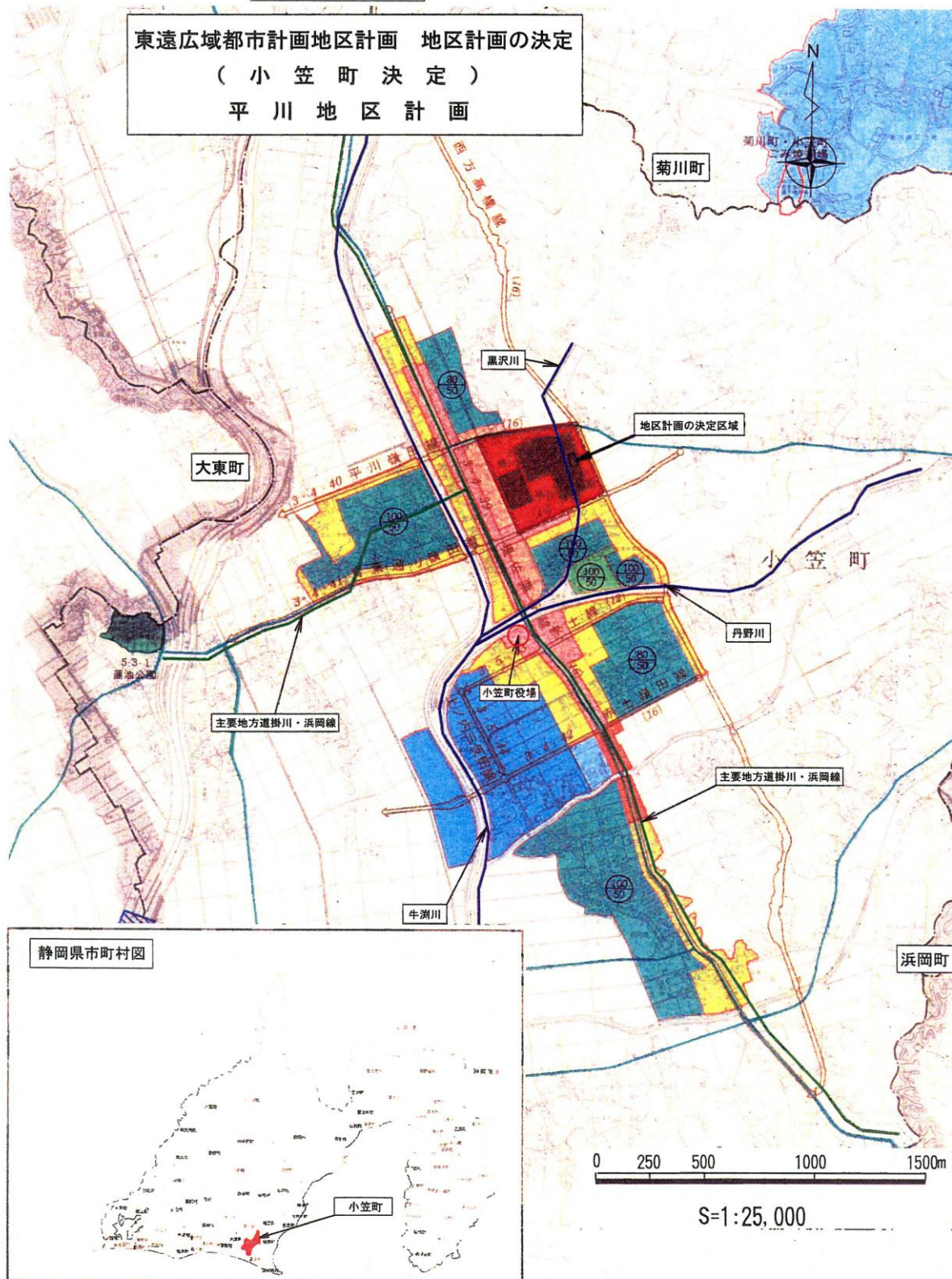
位置図

第 号議案附図

NO. 1

S=1:25,000

東遠広域都市計画地区計画 地区計画の決定  
(小笠町決定)  
平川地区計画





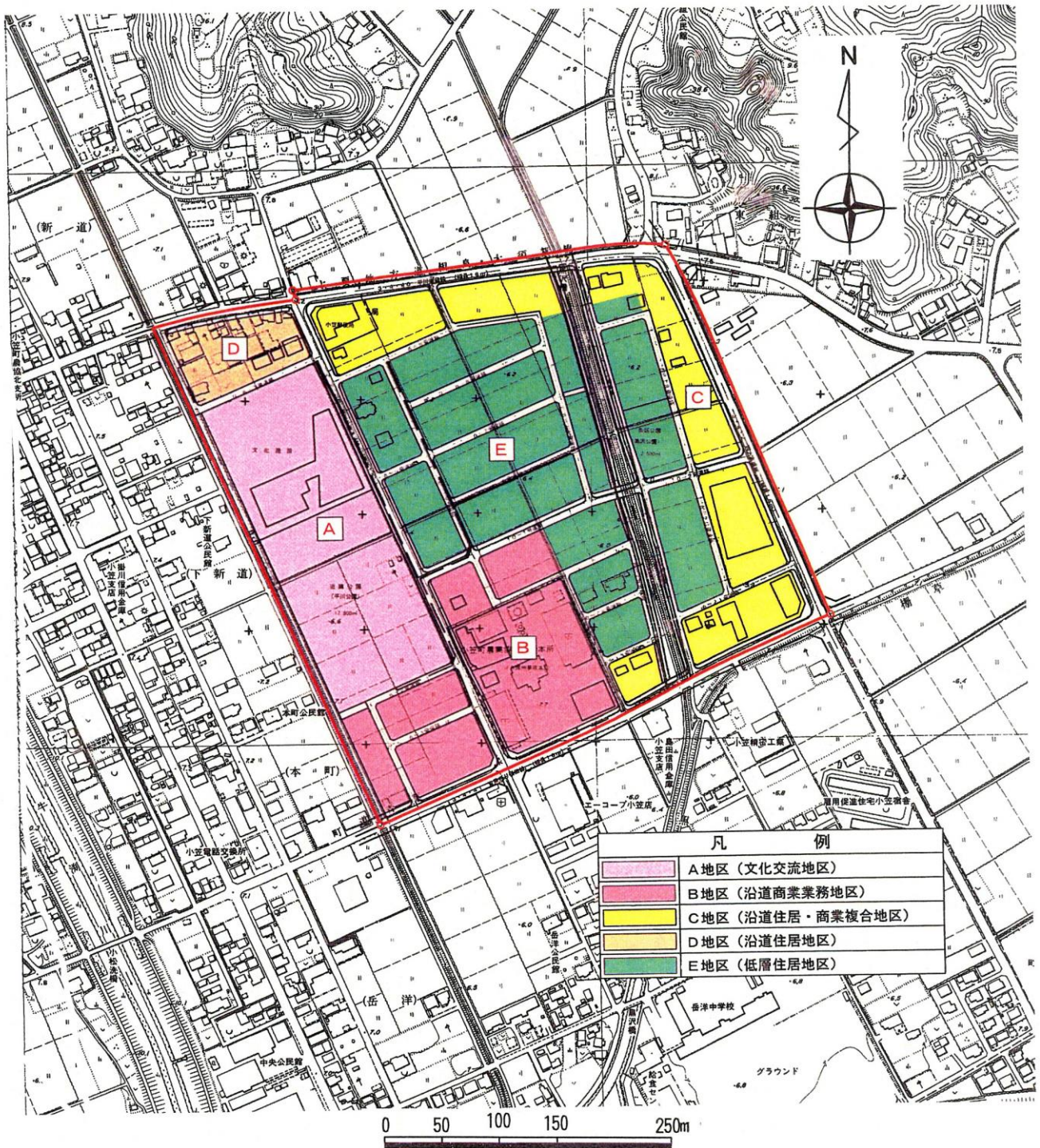
東遠広域都市計画地区計画の決定  
 (小笠町決定)  
 平川地区計画

第 号議案附図

NO. 2

拡大図

S=1:5,000



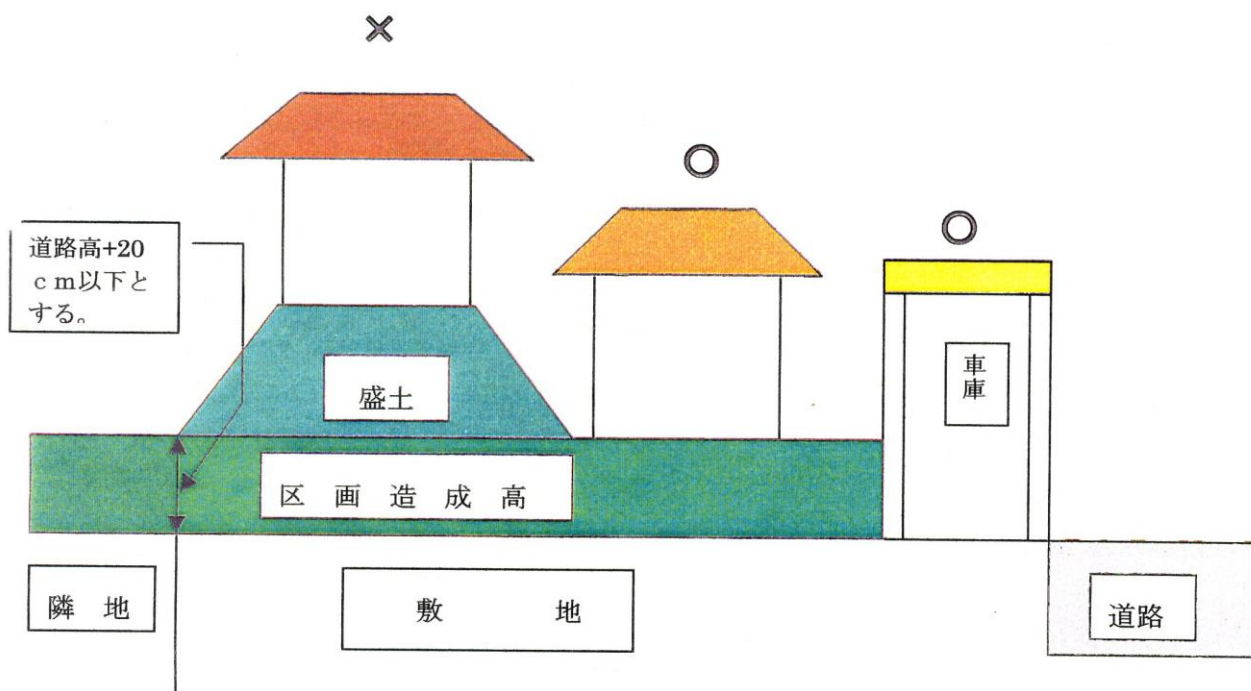
S=1:5000



①<敷地形態の制限>

土地区画整理事業により整備された宅地を保全するために、原則として新たな盛土及び切土を行わない。

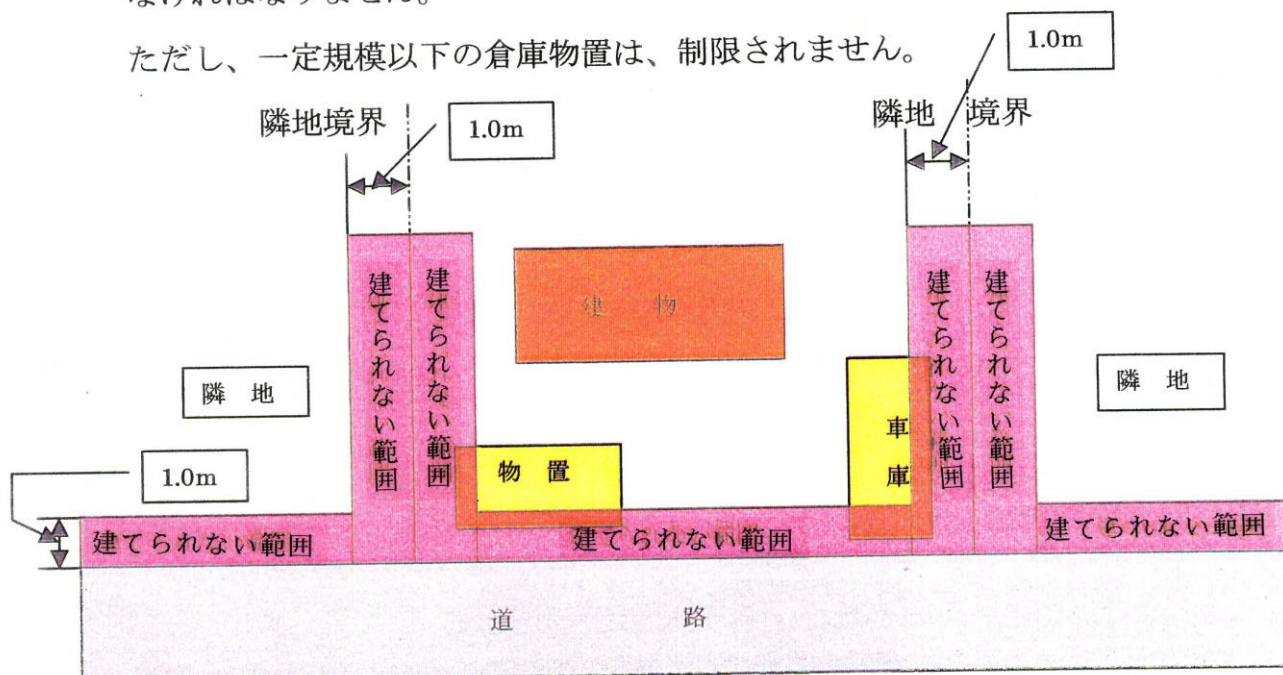
但し、車庫等出入のための変更は、この限りではありません。



② <道路境界線及び隣地境界線からの壁面位置の制限>

建築物の外壁又は、これにかわる柱面の位置は各境界線から 1.0m以上離さなければなりません。

ただし、一定規模以下の倉庫物置は、制限されません。



③ <建築物等の高さの最高限度>

突出した高層建築物の制限をおこなうことにより良好な住環境及び街並み形成を図る。

・E 地区

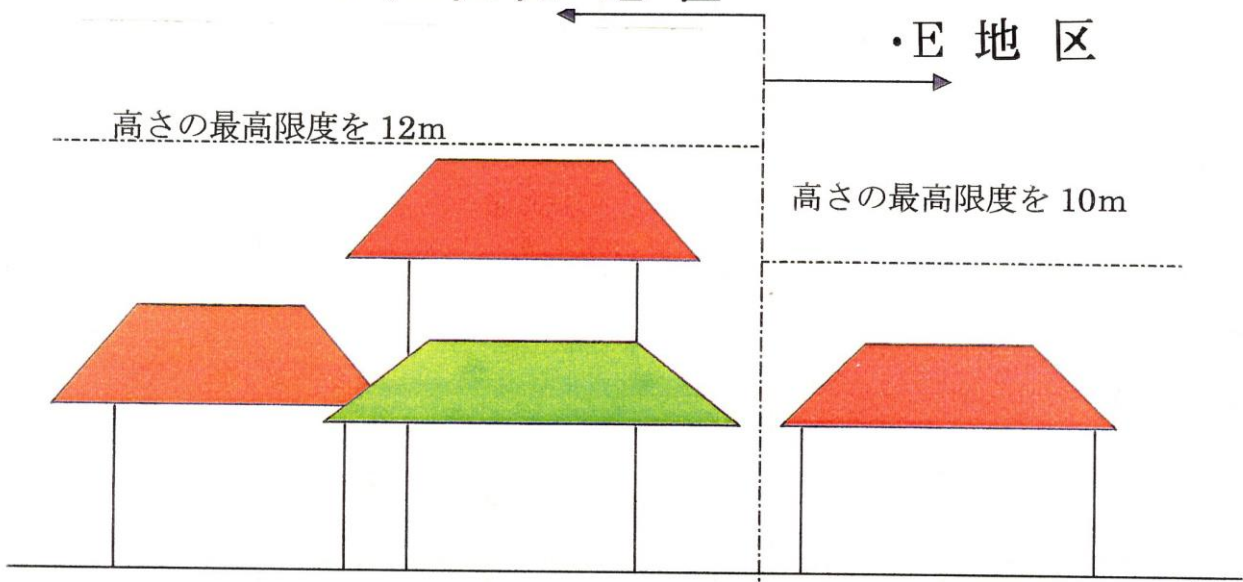
用途地域（第1種低層住居専用地域）の制限を受ける。

菊川市では、第1種低層住居専用地域の高さの最高限度を10mとしている。

・A,B,C,D 地区

建築物等の高さの最高限度を12mとします。

・A,B,C,D 地区



④ <垣もしくは柵の構造の制限>

ブロック塀などに変わり、生垣やフェンス等の設置により、震災時の崩壊防止に加え、植栽による緑豊かな街並み形成をはかる。

例として、

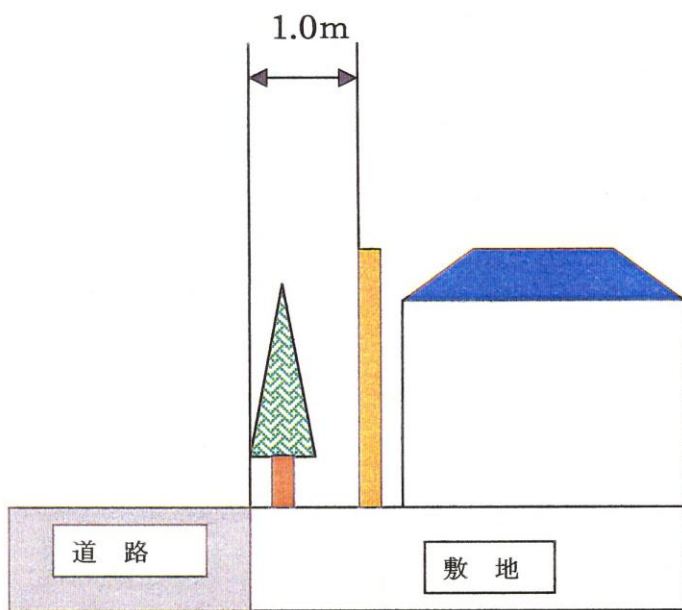
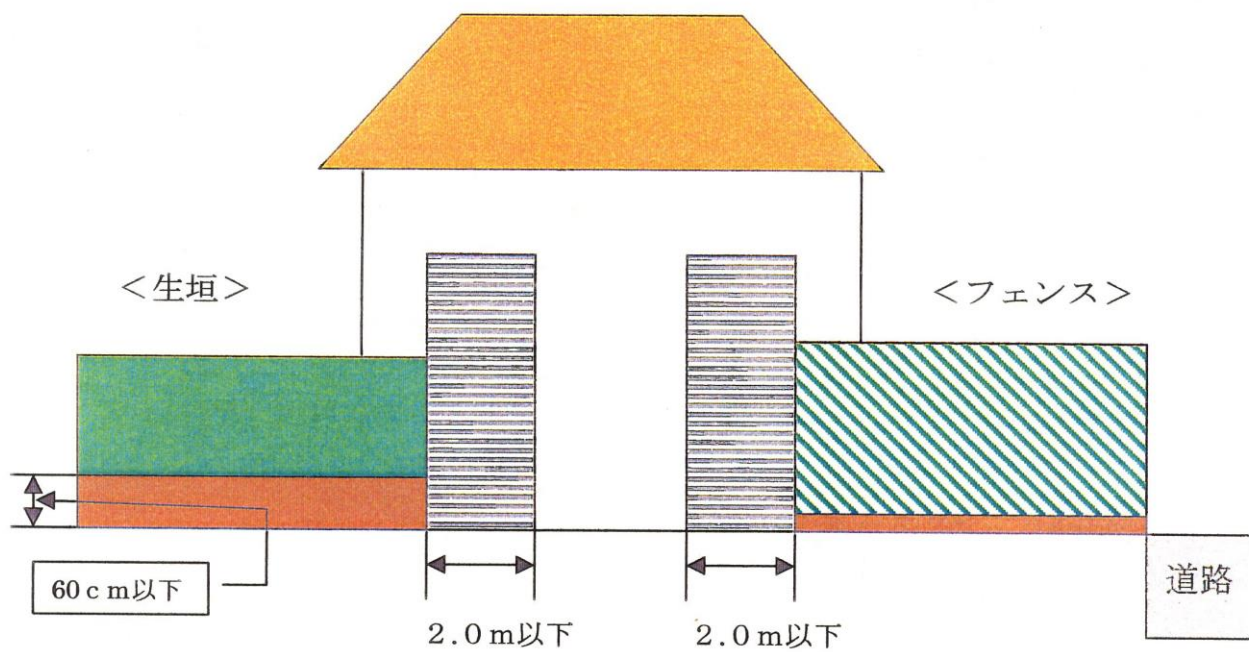
道路官民境において

- ・作ってよいもの (生垣、透視可能なフェンス等)
- ・作っていけないもの (コンクリートブロック塀その他これに類するもの)

ただし、次のものについては制限されません。

- ・道路面からの高さ 60cm 以下のもの
- ・門と門の袖で、その長さが 2m 以下のもの
- ・道路境界との間に 1m 以上の植栽帯を設け、その後ろに設置するもの





⑤ <最低敷地規模の制限>

・ゆとりある住宅地を形成するために、敷地面積の最低限度を 200 m<sup>2</sup>に制限して行ないます。

ただし、換地された時に 200 m<sup>2</sup>未満であった土地については制限されません。

図 1 の場合

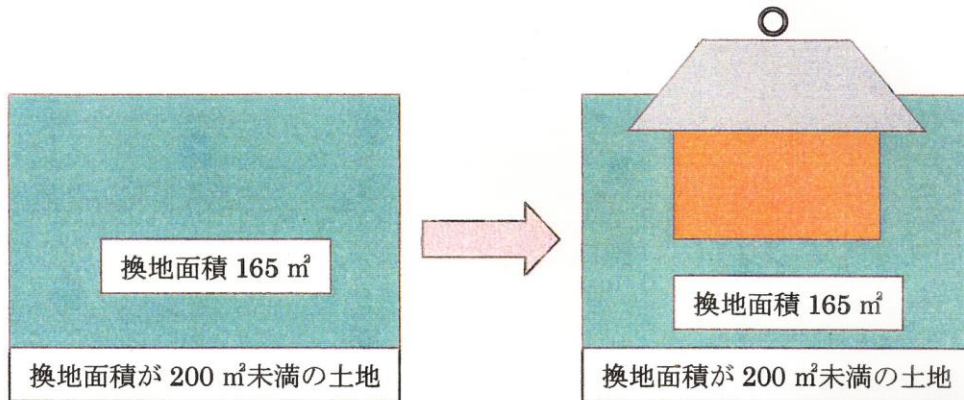


図 2 の場合

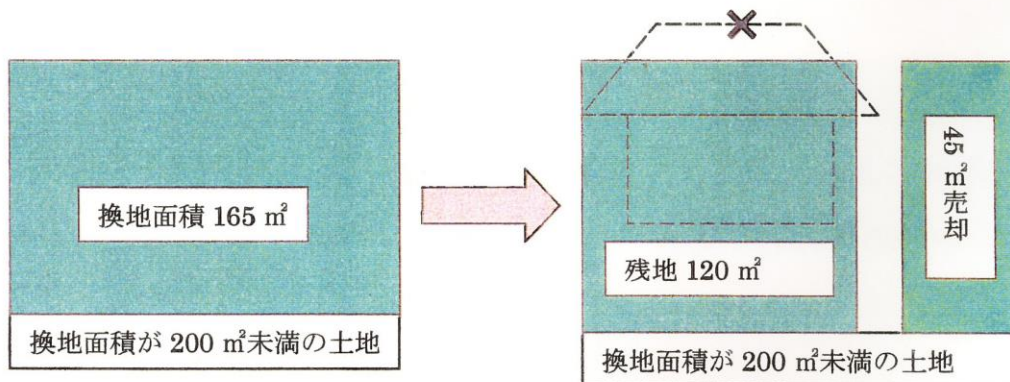
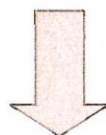
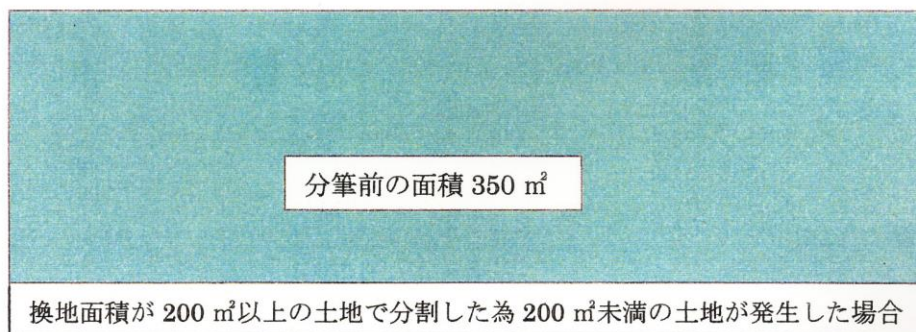
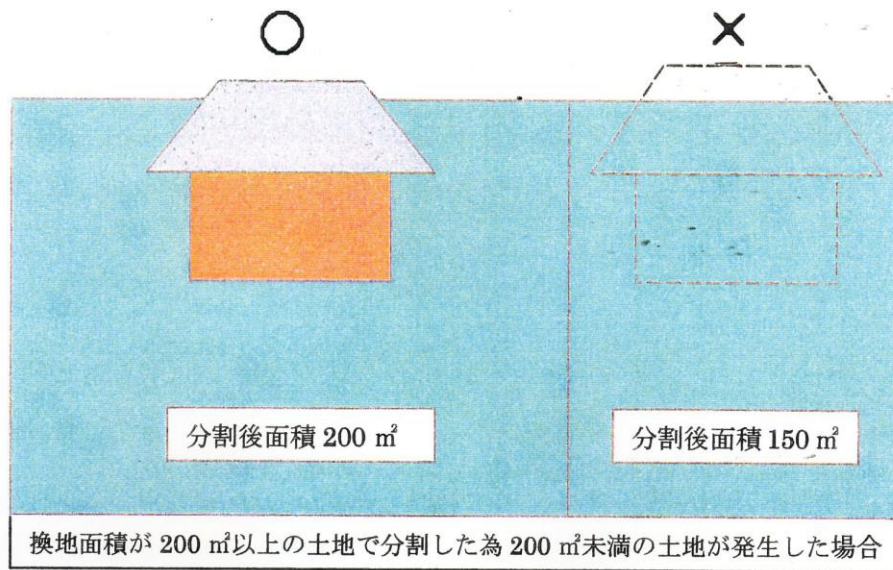


図 3 の場合





⑥ <建築物の意匠の制限>

建築物等の屋根、外壁その他屋外から見ることができる部分について、色彩等の制限を行い街並み形成を図る。

建築物の屋根、外壁の色彩は原色をさけ、周囲と調和がとれた落ち着いた色合いのものとする。



## 地区計画の区域内における行為の届出書提出について

建築確認申請が必要な行為の場合は、その前に届出をし、適合通知を受けてから、建築確認申請を行ってください。

### ◎届出書(様式第十一の二)の記入要領

- 1、行為の場所・・・・・・・・菊川市下平川字〇〇 〇〇〇〇番地 と記入。
- 2、(2)の(イ) 行為の種別・・・・該当するものに〇印。
- 3、(2)の(ロ)の(Ⅱ)(Ⅲ)・・・・届出部分は、今回新たに届出する部分を記入。  
届出以外の部分は、同一敷地内に届出済の行為がある場合に記入。
- 4、(2)の(ロ)の(Ⅴ) 用途・・・・専用住宅・店舗・店舗兼住宅などと記入。

### ◎添付書類届出書(様式十一の二)に次の図面・書類を添付すること。

図面…位置図・配置図・平面図・立面図

建築物等の意匠・色彩・高さを立面図に記載してください。

書類…行為の場所が自己所有地以外の場合は、所有者の土地使用承諾書  
又は占用許可証の写し

◎提出部数 1部

◎提出先 菊川市役所建設経済部都市計画課  
電話 0537-35-0957  
Fax 0537-35-2115

(様式第十一の二)

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 年 月 日

菊川市長 太田 順一 様

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 建築物等の用途の変更 建築物等の形質又は意匠の変更 木竹の伐採	}	について、下記により届け出ます。
---	---	------------------

記

- |            |          |
|------------|----------|
| 1.行為の場所    | 菊川市下平川   |
| 2.行為の着手予定日 | 平成 年 月 日 |
| 3.行為の完了予定日 | 平成 年 月 日 |

4.設計又は施行方法

(1)土地の区画形質の変更		区画の面積		㎡		
(2) (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)						
建築物の建築又は工作物の建設	(ロ)設計の概要			届出部分	届出以外の部分	合計
		(Ⅰ)敷地面積		㎡	㎡	㎡
		(Ⅱ)建築又は建設面積		㎡	㎡	㎡
		(Ⅲ)延べ面積		㎡	㎡	㎡
		(Ⅳ)高さ		(Ⅴ)用途		
地盤面から m		(Ⅵ)垣又はさくの構造	材質	高さ	門・門の袖の高さ	門・門の袖の長さ
				m	m	右 m 左 m
(3)建築物の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積					㎡
	(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)木竹の伐採		伐採面積		㎡		

備考

- 届出者が法人である場合においては、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。
- 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。
- 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、1の届出書によることができる。

## 地区計画のしおり

発行 静岡県菊川市建設経済部  
都市計画課

静岡県菊川市堀之内61番地

電話 0537-35-0957