

地区計画のしおり



地区計画のしおり

発行日 平成13年3月

発行 静岡県小笠郡菊川町役場
区画整理課

静岡県小笠郡菊川町堀之内61

電話0537-35-0931

再生紙を使用しています。

菊川駅南地区

地区計画制度について

私達が住んでいる街は、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、道路、公園、下水道などの都市施設や建築行為をみちびく区域（市街化区域）と自然的風土、田畑を残しておく区域（市街化調整区域）に分け、さらに住宅地、商業地、工業地などの用途地域を定め、土地利用にアミをかぶせてそれぞれの特性をもって発展するよう定められている法律です。

これらの望ましい街づくりをめざして、個々の敷地や建物の安全についての基準を定めているのが建築基準法です。

このように都市計画法と建築基準法は結びつくかたちで適用されています。

私達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を建てたり（ミニ開発）、道路や上下水道が整備されていない農地や丘陵地に住宅が建ったり（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まねいています。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な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しようとするのが、この「地区計画」制度です。

届け出について

地区計画の区域内で次の行為を行おうとする場合は、前もって届け出をしなければなりません。町は届け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合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

届け出は「地区計画の区域内における行為の届出書」（様式第十一の二）により行って下さい。詳しくは14、15ページをご覧ください。

地区計画のしおり／目次

地区計画制度について	3
菊川駅南地区計画	4
計画図	5
A地区／コミュニティー商業地区整備計画	6
B地区／沿道商業地区整備計画	7
C地区／中心商業地区整備計画	8
D地区／一般住宅地区整備計画	9
建築物等の高さの最高限度	10
建築物の壁面の位置の制限	11
広告物・看板の制限	12
垣又はさくの構造の制限	13
地区計画の区域内における行為の届出書	14
地区計画の区域内における行為の届出書提出について	15

菊川駅南地区計画

位置	菊川町大字堀之内字宮ノ前、字古井戸、字連法、字上ノ段、字沢垂、字南海戸、字五反田及び大字半済字前田の各一部(菊川駅南土地区画整理事業区域の一部)	
面積	約 13.2ヘクタール	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区はJR東海道本線菊川駅前に位置し、東名高速道路菊川インターチェンジより北方約1kmにある本通り商店街を含む菊川町の中心市街地の一部であり、現在土地区画整理事業により道路、公園等公共施設の整備が行われている地区である。このため、地区計画の策定により、建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、菊川町の中心市街地としてふさわしい良好な市街地形成と快適な居住環境の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 菊川町の中心市街地として良好な市街地形成と居住環境を計画的に形成していくために、地区を4つに区分し、次の土地利用の計画を立てる。 [コミュニティー商業地区 (A地区)] ふれあいと景観を考慮した、近隣商店街としての商業施設が立地する地区。 [沿道商業地区 (B地区)] 西通り線沿線については、幹線道路沿いの利便性及び公共施設を対面に控えているため、商業的又は商業・業務的な土地利用と住宅が調和する地区。 [中心商業地区 (C地区)] 駅前広場からショッピングモールに続く地区であるため、土地の高度利用を図り商業環境を整備しつつ、景観を考慮した菊川町の商業の中心地区とする。 [一般住宅地区 (D地区)] 中心商業地に近接した市街地の中で、良好な居住環境を形成する中低層住宅を主体とした地区。 土地区画整理事業による効果の保持、増進を図る。 過度の盛り土による市街地環境の悪化を防止する。
	地区施設の整備の方針	駅前広場、都市計画道路、区画道路、歩行者専用道路及び公園は土地区画整理事業により整備する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 美しい街並みを形成、保全のため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度等を定める。 周辺の自然環境と調和させ、区域の環境の保全及び地震防災の観点から、垣又はさくの構造の制限を定めると共に緑化に努める。

計画図



A地区／コミュニティ商業地区

地区整備計画 建築物等に 関する事項	面積	約 2.2ヘクタール
	建築物の用途の制限	<p>次の各号の一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 自動車教習所 2 床面積の合計が15m²を超える畜舎 3 床面積の合計が200m²を超える倉庫 ただし、同一敷地内の他の用途に供する建築物の合計床面積以下の倉庫を除く 4 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4項に規定する「風俗関連営業」を営むもの
	建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は100m ² とする。
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は15mとする。なお、高さの最高限度を超える屋上突出部分（看板を含む）がある場合は、北側隣地境界からその高さの2倍以上離れること。
	建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の1階部分の外壁、又はこれに代わる柱の面は都市計画道路西通り線、中央通り線、及び区画道路本通り線から1m以上（隅切り部分は除く）離さなければならない。ただし、次の各号の一に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 別棟の自動車車庫で延べ床面積が20m²以下でかつ軒高2.3m以下のもの 2 別棟の物置で延べ床面積が10m²以下でかつ軒高2.3m以下のもの
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の意匠又は色彩は、周囲の環境と調和した落ち着いた色調とする。
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣又はさく及び塀の構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、敷地地盤からの高さが0.6m以下の部分、又は門、若しくは高さが1.4m以下でかつ長さが左右それぞれ2m以下の袖にあってはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 生垣 2 高さ1.8m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

B地区／沿道商業地区

地区整備計画 建築物等に 関する事項	面積	約 2.4ヘクタール
	建築物の用途の制限	<p>次の各号の一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 自動車教習所 2 床面積の合計が15m²を超える畜舎 3 床面積の合計が200m²を超える倉庫 ただし、同一敷地内の他の用途に供する建築物に附属するものを除く 4 床面積の合計が3,000m²を超える店舗、飲食店その他これらに類するもの 5 床面積の合計が3,000m²を超える事務所 6 自動車修理工場で、作業場の床面積の合計が150m²を超えるもの 7 勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は65m ² とする。
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は18mとする。なお、高さの最高限度を超える屋上突出部分（看板を含む）がある場合は、北側隣地境界からその高さの2倍以上離れること。
	建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の1階部分の外壁、又はこれに代わる柱の面は都市計画道路西通り線から1m以上（隅切り部分は除く）離さなければならない。ただし、次の各号の一に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 別棟の自動車車庫で延べ床面積が20m²以下でかつ軒高2.3m以下のもの 2 別棟の物置で延べ床面積が10m²以下でかつ軒高2.3m以下のもの
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の意匠又は色彩は、周囲の環境と調和した落ち着いた色調とする。</p> <p>自己の用に供するもの以外の広告物は設置してはならない。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣又はさく及び塀の構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、敷地地盤からの高さが0.6m以下の部分、又は門、若しくは高さが1.4m以下でかつ長さが左右それぞれ2m以下の袖にあってはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 生垣 2 高さ1.8m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

C地区／中心商業地区

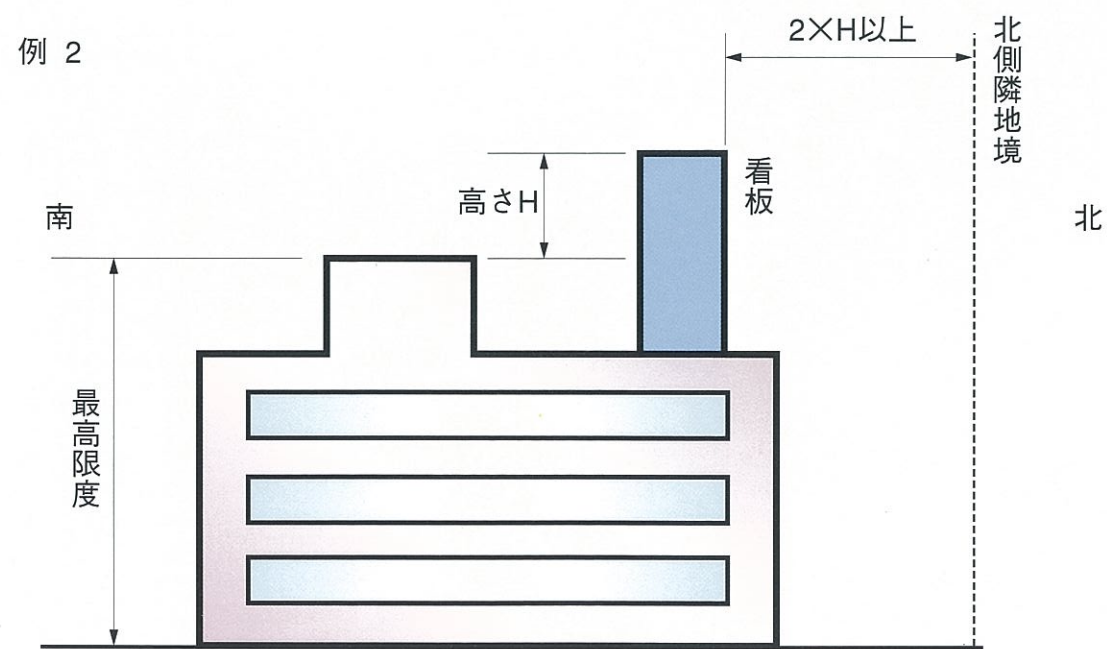
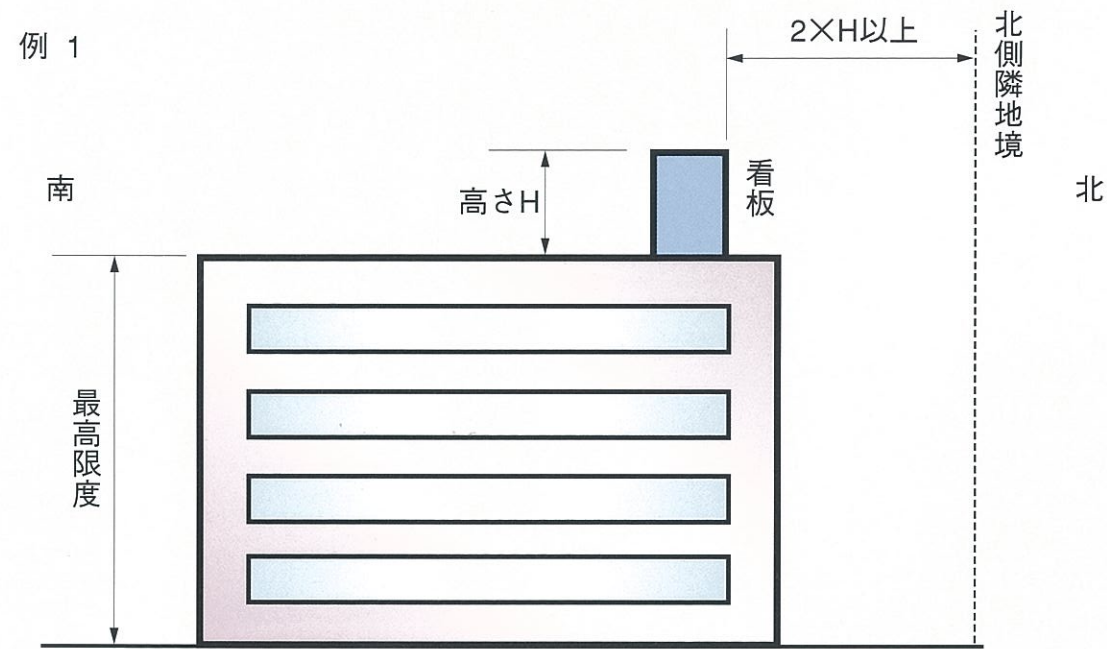
		面積	約 4.6ヘクタール
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次の各号の一に掲げる建築物は建築してはならない。 1 自動車教習所 2 床面積の合計が15m ² を超える畜舎 3 床面積の合計が200m ² を超える倉庫 ただし、同一敷地内の他の用途に供する建築物の合計床面積以下の倉庫を除く 4 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第4項に規定する「風俗関連営業」を営むもの 5 勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は65m ² とする。
		建築物等の高さの最高限度	—
		建築物の壁面の位置の制限	建築物の1階部分の外壁又は、これに代わる柱の面は、都市計画道路中央通り線、及び本通り線から1m以上（隅切り部分は除く）離さなければならない。ただし、都市計画道路中央通り線については、次の各号の一に掲げるものについてはこの限りでない。 1 別棟の自動車車庫で延べ床面積が20m ² 以下でかつ軒高2.3m以下のもの 2 別棟の物置で延べ床面積が10m ² 以下でかつ軒高2.3m以下のもの
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の意匠又は色彩は、周囲の環境と調和した落ち着いた色調とする。 都市計画道路本通り線に面する突き出し看板については、幅1m以下でかつ見付面積1.5m ² 以下とする。 都市計画道路本通り線以外の道路に面する突き出し看板の幅は1m以下でかつ見付面積2.5m ² 以下とする。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさく及び塀の構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、敷地地盤からの高さが0.6m以下の部分、又は門、若しくは高さが1.4m以下でかつ長さが左右それぞれ2m以下の袖にあってはこの限りでない。 1 生垣 2 高さ1.8m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 都市計画道路本通り線に面してかき又はさく及び塀を設ける場合は、道路境界線から1mの位置に設置するものとする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の意匠又は色彩は、周囲の環境と調和した落ち着いた色調とする。 自己の用に供するもの以外の広告物及び屋上広告物は、設置してはならない。 広告物を設置する場合は、地盤面からの高さは8m以下、見付面積は3.3m ² 以下とする。
垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさく及び塀の構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、敷地地盤からの高さが0.6m以下の部分、又は門、若しくは高さが1.4m以下でかつ長さが左右それぞれ2m以下の袖にあってはこの限りでない。 1 生垣 2 高さ1.8m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		

D地区／一般住宅地区

		面積	約 4.0ヘクタール
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次の各号の一に掲げる建築物は建築してはならない。 1 自動車教習所 2 床面積の合計が15m ² を超える畜舎 3 床面積の合計が200m ² を超える倉庫 ただし、同一敷地内の他の用途に供する建築物の合計床面積以下の倉庫を除く 4 床面積が200m ² を超える店舗、飲食店その他これらに類するもの 5 床面積500m ² を超える事務所 6 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 7 自動車車庫で2階以上の部分にあるもの
		建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は100m ² とする。
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は12mとする。なお、高さの最高限度を超える屋上突出部分（看板を含む）がある場合は、北側隣地境界からその高さの2倍以上離れること。
		建築物の壁面の位置の制限	建築物の1階部分の外壁、又はこれに代わる柱の面は都市計画道路中央通り線から1m以上（隅切り部分は除く）離さなければならない。ただし、次の各号の一に掲げるものについてはこの限りでない。 1 別棟の自動車車庫で延べ床面積が20m ² 以下でかつ軒高2.3m以下のもの 2 別棟の物置で延べ床面積が10m ² 以下でかつ軒高2.3m以下のもの
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の意匠又は色彩は、周囲の環境と調和した落ち着いた色調とする。 自己の用に供するもの以外の広告物及び屋上広告物は、設置してはならない。 広告物を設置する場合は、地盤面からの高さは8m以下、見付面積は3.3m ² 以下とする。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさく及び塀の構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、敷地地盤からの高さが0.6m以下の部分、又は門、若しくは高さが1.4m以下でかつ長さが左右それぞれ2m以下の袖にあってはこの限りでない。 1 生垣 2 高さ1.8m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
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさく及び塀の構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、敷地地盤からの高さが0.6m以下の部分、又は門、若しくは高さが1.4m以下でかつ長さが左右それぞれ2m以下の袖にあってはこの限りでない。 1 生垣 2 高さ1.8m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

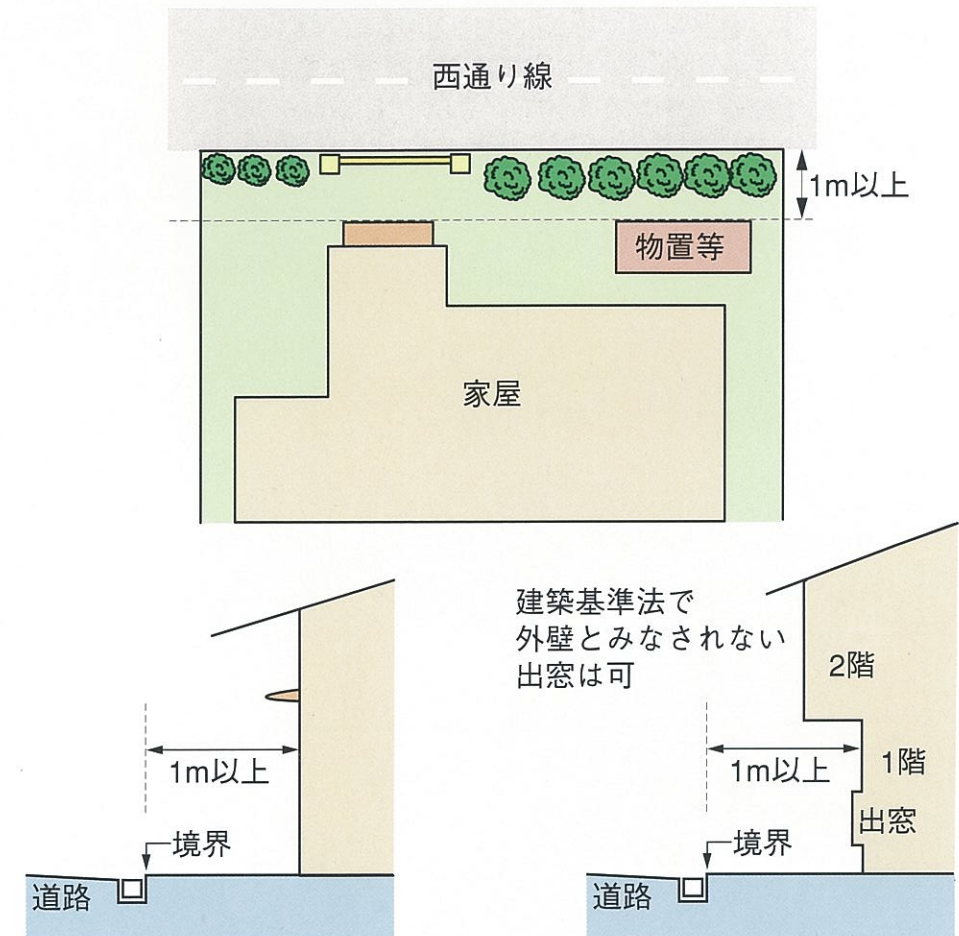
建築物等の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、A地区15m、B地区18m、D地区12mと決められています。
最高限度を越える突出部分（看板を含む）がある場合は、北側隣地境界からその高さの2倍以上離さなければなりません。

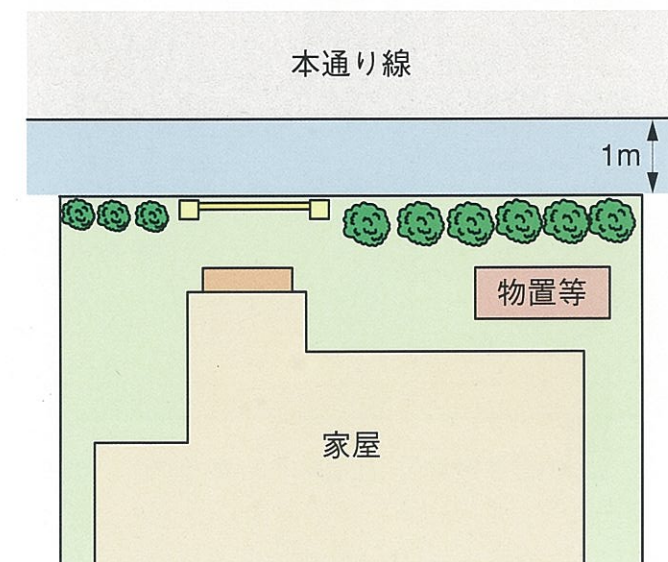


建築物の壁面の位置の制限

建築物の1階部分の外壁又はこれに代わる柱の面は都市計画道路西通り線、中央通り線から1m以上（隅切り部分は除く）離してください。（別棟の建築物で除外されるものがあります）



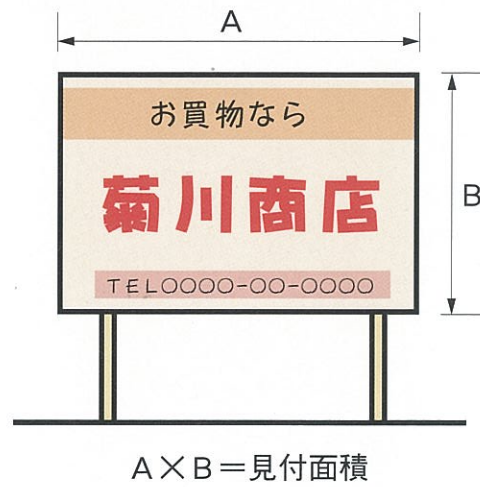
都市計画道路本通り線に面する部分は、垣又はさくを設置する場合は垣又はさくが、垣又はさくを設置しない場合は建築物の1階部分の外壁又はこれに代わる柱の面が道路境界線から1mの位置になるようにしてください。（別棟の建築物で除外されるものはありません）



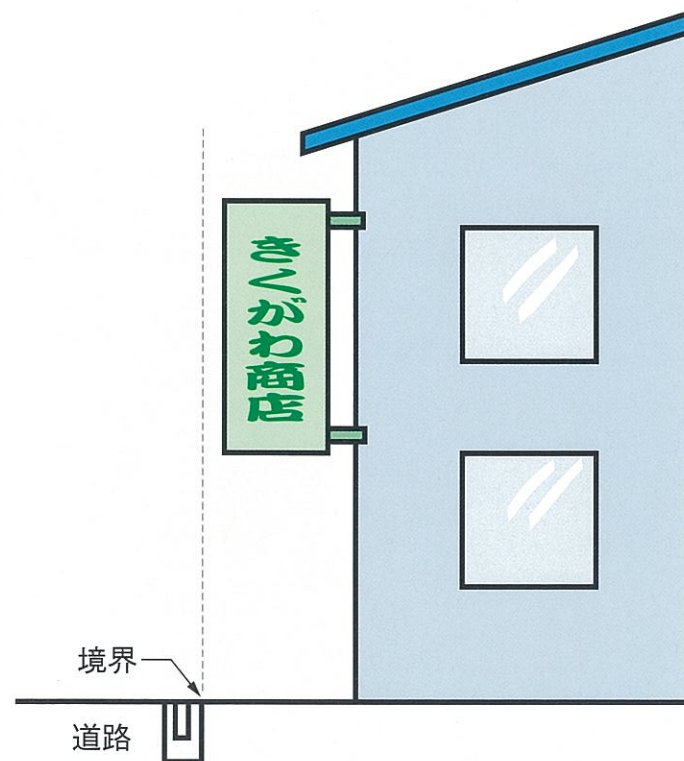
広告物・看板の制限

- A地区 制限なし
 B地区 自己の用に供するもの以外の広告物は設置できません。
 C地区 本通り線に面する突き出し看板は、幅1m以下で見付面積1.5m²以下
 本通り線以外の道路に面する突き出し看板は、幅1m以下で見付面積2.5m²以下
 D地区 自己の用に供するもの以外の広告物は設置できません。
 屋上広告物は設置できません。
 看板は、地盤面から高さ8m以下で見付面積3.3m²以下

見付面積とは、広告物・看板の有効面積です。



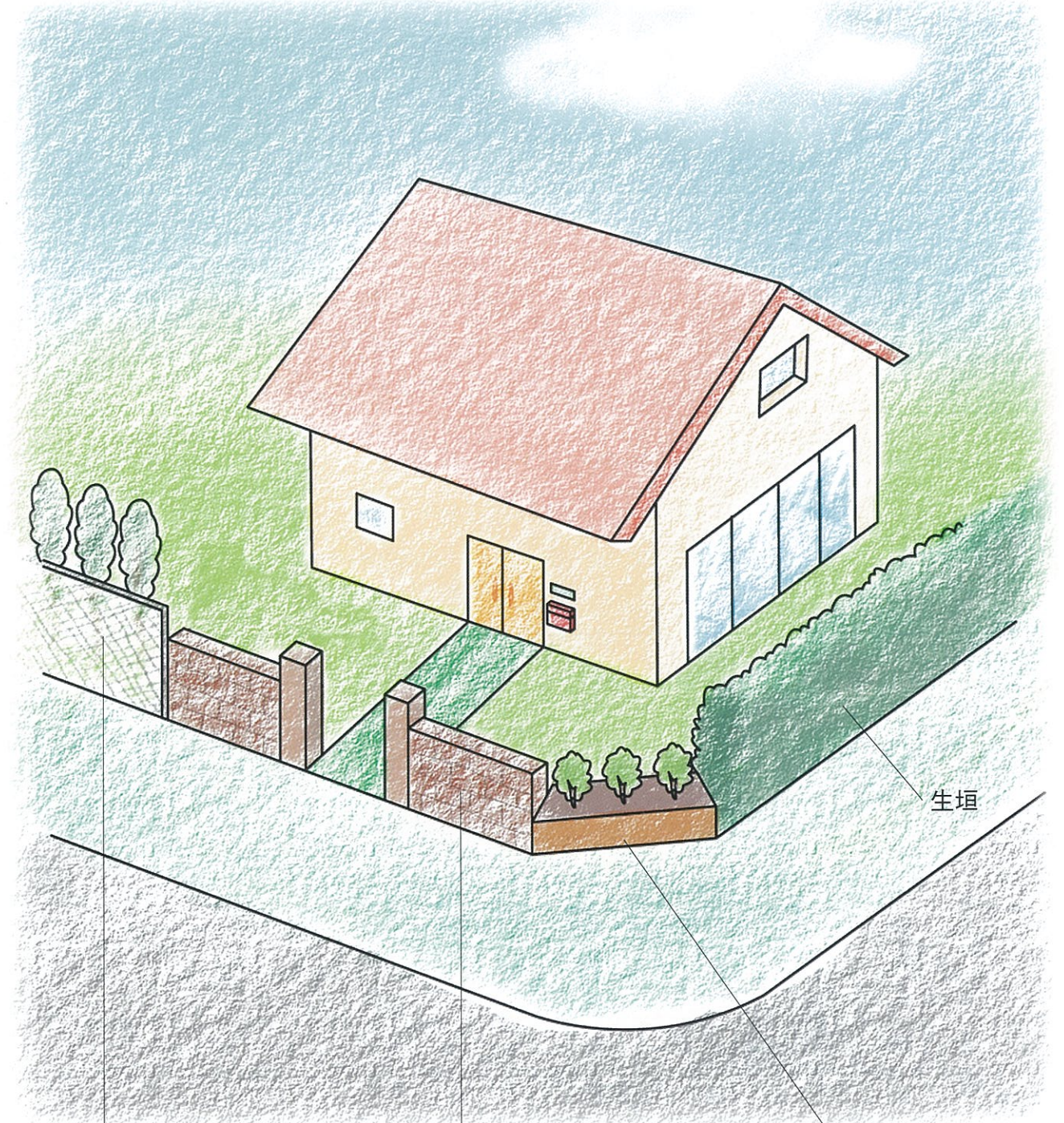
突き出し看板



垣又はさくの構造の制限

道路に面する垣又はさく及び塀の構造は、次の1から3の構造としてください。
 ただし、敷地地盤からの高さが0.6m以下の部分または門、若しくは高さが1.4m以下でかつ長さが左右それぞれ2m以下の袖については規制がありません。

- 1 生垣
- 2 高さ1.8m以下のフェンス等で植栽したもの
- 3 木、又は竹製のもの



フェンスなどの高さは1.8m以下で植栽をする。

門と高さ1.4m以下で長さ2m以下の袖についてはブロック造りなどでも良い。

ブロック造りなどの塀は高さ60cmまでです。

(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

菊川町長 殿

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
建築物等の形態又は意匠の変更
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
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	区域の面積					m ²
(2)建築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	m ²	m ²	
		(Ⅲ)延べ面積	m ²	m ²	m ²	
		(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 m	門・門の袖の高さ m	門・門の袖の長さ 右 m 左 m	
(3)建築物の用途の変更	(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)木竹の伐採	伐採面積					m ²

- 備考
1. 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。
 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、一の届出書によることができる。

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。
- ・この届出は、土地区画整理法第76条1項の許可申請と同時に行ってください。

◎届出書(様式第十一の二)の記入要領

1. 行為の場所……菊川町堀之内 仮換地地番〇〇街区〇〇号 と記入
2. (2)の(イ)行為の種別……該当するものに〇印
同一敷地内は移転、同一敷地外は新築に〇印
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みの部分がある場合に記入
4. (2)の(ロ)の(Ⅴ)用途……専用住宅・店舗・店舗兼用住宅などと記入

◎添付書類 届出書(様式第十一の二)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 菊川町役場 区画整理課

菊川駅南地区 地区計画のしおり 正誤表

(平成 28 年 4 月 1 日現在)

地区計画のしおりのページ	変更内容
P 3	「町は」を「市は」に変更
4	「菊川町」を「菊川市」に変更
5	「菊川町役場」を「菊川市役所」に変更
14	「菊川町長」を「菊川市長」に変更
15	「・この届出は、土地区画整理法第 76 条 1 項の許可申請と同時に行ってください。」を削る
15	1. 行為の場所の「菊川町堀之内 仮換地地番〇〇街区〇〇号」を「菊川市堀之内字〇〇 〇〇番地」に変更
15	提出先の「菊川町役場 区画整理課」を「菊川市役所 都市計画課」に変更