

令和 2 年度

第 1 回

菊川市都市計画審議会

第 4 号議案 提出議案及び附図

日時 令和 2 年 12 月 15 日 (火) 午前 9 時 00 分

場所 菊川市役所東館 3 階 302・303 会議室

東遠広域都市計画地区計画の変更（菊川市決定）

都市計画潮海寺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	潮海寺地区地区計画
位 置	菊川市大字潮海寺字下ノ段、字杉縄手、字地下、字栗下、字小泉及び字辻堂の各全部、並びに字庄司田、字原の段、字与六、字白坂、字井田、字上ノ段及び字掛下の各一部。
面 積	約 48.1ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 菊川駅の北東に位置し、潮海寺を中心に発展した歴史のある地域であるが、都市基盤が未整備のため道路幅員が狭く車のすれ違いにも支障をきたし、災害時における緊急車輛の進入が困難な状況にある。</p> <p>本計画は、このような住環境の改善を図るとともに、建築物の用途の混在、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、地区周辺の優れた歴史、自然環境と調和した、ゆとりある快適な戸建住宅を中心とした低層住宅地域として、安全で良好な住環境の形成をはかることを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>■土地利用に関する方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 緑に囲まれた豊かな住環境を維持、保全するため、住居を中心とした地域とする。</li> <li>2. 本地区の特性に合わせ、地区を2つに区分し、住宅地としての良好な環境の維持、増進を図る。          〈JR 北地域〉          地区周辺の優れた歴史、自然環境と調和した、ゆとりある快適な一戸建住宅中心の低層住宅地区として位置付ける。          〈JR 南地区〉          菊川駅前通り線を基軸に低密度住宅と商業・業務地の整合を図り、良好な生活空間を創出する。</li> </ol> <p>■地区施設の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路は、地区内の街路として、防災及び土地の適正な利用上支障がないよう整備を図る。</li> </ol> <p>■建築物等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 宅地の細分化による過小住宅の発生を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>2. 快適な住環境の確保や防災機能の向上を図るため、建築物の壁面の位置の制限、工作物の設置の制限及びかき又はさくの構造の規制・誘導を行う。</li> <li>3. 豊かな緑に囲まれた良好な景観の住宅地を形成するため、建築物の屋根・外壁等は落ち着いた色彩とし、土留め擁壁、広告物の制限を行う。</li> <li>4. 低層の建築物による良好な環境を形成するため、建築物の高さ及び容積率の最高限度を定める。</li> </ol>

	道路区分	番号	路線名	幅員	全体延長	備考
地区 区 整 備 計 画	主要区画道路	1	5- 1号線	8m	約 265m	
		2	5- 2号線	8m	約 432m	
		3	5- 3号線	8m	約 182m	
		4	6 号線	8m	約 159m	
		5	7- 1号線	8m	約 107m	
		6	7- 2号線	8m	約 133m	
		7	7- 3号線	8m	約 96m	
		8	8 号線	8m	約 271m	新規
	地区内道路	9	1- 1号線	5m	約 246m	
		10	1- 2号線	5m	約 96m	
		11	1- 3号線	5m	約 38m	
		12	1- 4号線	5m	約 159m	
		13	1- 5号線	5m	約 116m	
		14	1- 6号線	5m	約 140m	
		15	1- 7号線	5m	約 132m	
		16	1- 8号線	5m	約 60m	
		17	1- 9号線	5m	約 102m	
		18	1-10号線	5m	約 263m	新規
		19	2- 1号線	5m	約 133m	
		20	2- 2号線	5m	約 87m	
		21	2- 3号線	5m	約 94m	
		22	2- 4号線	5m	約 201m	
		23	2- 5号線	5m	約 116m	
		24	2- 6号線	5m	約 203m	
		25	2- 7号線	5m	約 54m	
		26	2- 8号線	5m	約 103m	
		27	2- 9号線	5m	約 176m	
		28	2-10号線	5m	約 80m	
		29	2-11号線	5m	約 187m	
		30	2-12号線	5m	約 94m	
		31	2-13号線	5m	約 54m	
		32	2-14号線	5m	約 121m	
		33	2-15号線	5m	約 188m	
		34	2-16号線	5m	約 74m	
		35	3- 1号線	5m	約 95m	
		36	3- 2号線	5m	約 163m	
		37	3- 3号線	5m	約 185m	
		38	3- 4号線	5m	約 366m	
		39	4- 1号線	5m	約 138m	
		40	4- 2号線	6m	約 77m	
		41	4- 3号線	6m	約 167m	
		42	4- 4号線	5m	約 110m	
		43	4- 5号線	5m	約 95m	
		44	4- 6号線	5m	約 105m	
		45	4- 7号線	5m	約 95m	

地区の区分	地区の名称	JR 北地域	JR 南地域
	地区の面積	約 43.3ha	約 4.8ha
地区の区分	建築することができる建築物		
	1	住宅	
	2	住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち次に定めるもの	<p>延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）とする。</p> <p>(1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）</p> <p>(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>(4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。）</p> <p>(5) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。）</p> <p>(6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。）</p>
	3	学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの	
	4	神社、寺院、教会その他これらに類するもの	
	5	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	
	6	診療所	
	7	巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物	<p>(1) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの</p> <p>(2) 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆用便所又は休憩所</p> <p>(3) 路線バスの停留所の上家</p> <p>(4) 次のイからチまでの一に掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの</p> <p>イ. 電気通信事業法及び日本電信電話株式会社等に関する法律の一部を改正する法律（平成15年法律第125号）第2条の規定による改正前の電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第12条第1項に規定する第1種電気通信事業者がその事業の用に供する電気通信交換所及び電報業務取扱所である建築物で執務の用に供する部分の床面積の合計が700㎡以内のもの</p> <p>ロ. 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）用に供する開閉所及び変電所（電圧17万V未満で、かつ、容量90万kVA未満のものに限る。）である建築物</p> <p>ハ. ガス事業法第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するバルブステーション、ガバナーステーション及び特定ガス発生設備（液化ガスの貯蔵量又は処理量が3.5t以下のものに限り。）である建築物</p> <p>ニ. 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する供給設備である建築物（液化石油ガスの貯蔵量又は処理量が3.5t以下のものに限り。）</p> <p>ホ. 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供するポンプ施設（給水能力が毎分6m<sup>3</sup>以下のものに限り。）である建築物</p> <p>ヘ. 下水道法第2条第3号に規定する公共下水道の用に供する合流式のポンプ施設（排水能力が毎秒2.5m<sup>3</sup>以下のものに限り。）及び分流式のポンプ施設（排水能力が毎秒1m<sup>3</sup>以下のものに限り。）である建築物</p> <p>ト. 都市高速鉄道の用に供する停車場又は停留所（執務の用に供する部分の床面積の合計が200㎡以内のものに限る。）、開閉所及び変電所（電圧12万V未満で、かつ、容量4万kVA未満のものに限る。）である建築物</p> <p>チ. 熱供給事業法（昭和47年法律第88号）第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設</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	
	9	病院	
10	老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの		

地区整備計画  
建築に関する事項

地区の区分		地区の名称	JR 北地域	JR 南地域
		地区の面積	約 43.3ha	約 4.8ha
建築物の用途の制限	11	店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうちその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m <sup>2</sup> 以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)	(1) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗	(1) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
			(2) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50 m <sup>2</sup> 以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限り。)	(2) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50 m <sup>2</sup> 以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限り。)
			(3) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 50 m <sup>2</sup> 以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限り。)	(3) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 50 m <sup>2</sup> 以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限り。)
			(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
			(5) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店	(5) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店
(6) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗			(6) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗	
	12	自動車庫で床面積の合計が 50 m <sup>2</sup> 以内のもの		
	13	公益上必要な建築物で次に定めるもの	税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの(建築基準法別表第 2 (イ) 項第九号に掲げるもの及び 5 階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。)	
	14	前各号の建築物に附属するもの	(1) 床面積の合計が 10 m <sup>2</sup> 以下の畜舎 (2) 床面積の合計が 200 m <sup>2</sup> 以下の倉庫	
建築物の容積率の最高限度			15/10	—
地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup> 適用の除外 次のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度(以下「最低限度」という。)の定めは適用しない。 1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地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ことができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備と合わせて、当該土地を含む区域において、低層住宅に係わる良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々をそれぞれ一の敷地として使用するもの (1) 道路法(昭和 27 年法律第 180 号)又は都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)による道路。ただし、都市計画法第 29 条の規定による許可を受けた開発行為に係わるものは、除く。 (2) 地区計画の地区施設として整備する道路、水路又はその他公共公益施設		
		壁面の位置の制限	建築物の外壁(出窓等を含む。)又は、これにかかわる柱の面は、道路(地区計画の地区施設として整備する道路については、当該計画道路)境界から 1.0m 以上(隅切り部分は除く。)、隣地境界から 0.7 m 以上離さなければならない。 ただし、次に掲げる場合はこの限りではない。 (1) 別棟の自動車庫で延べ面積が 25 m <sup>2</sup> 以内及び、別棟の物置で延べ面積が 10m <sup>2</sup> 以内、かつ軒高が 2.5m 以下のもの。 (2) 市長がやむを得ないと認めたもの。	
	建築物の高さの最高限度		12m	
	建築物の高さの最高限度(北側線)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 8 m を加えた高さを超えてはならない。		
	工作物の設置の制限	設置することができない工作物 1. 広告塔、広告看板及び案内看板(以下「屋外広告物」という。)で次に掲げるもの。 (1) 屋外広告物の面積が合計で 5 m <sup>2</sup> を超えるもの。 (2) 屋根に設置するもの。 ただし、公共施設の用に供するもので、市長が認めたものについては、この限りではない。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の屋根・外壁及び屋外広告物は、周辺環境と調和する落ち着いた色彩とする。 2. 道路(地区計画の地区施設として整備する道路については、当該計画道路)に面する側に土留擁壁(0.6m 以下は除く。)を設置する場合は、1:0.3 以上の勾配のついたもので、かつ周辺環境と調和のとれたものとする。 ただし、市長がやむを得ないと認めたものについては、この限りではない。		
	かき又はさくの構造の制限	道路(地区計画の地区施設として整備する道路については、当該計画道路)に面するかき又はさくは、なるべく生垣とし、フェンス・鉄さく等とする場合には、その敷地基盤からの高さを 1.8m 以下とし、ブロック等とする場合は、その敷地基盤からの高さを 0.6m 以下とする。 ただし、門若しくは門の袖の長さが 2.0m 以下のもの又は、市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものについては、この限りではない。		

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

## 理 由

本地区は、道路等の公共施設及び住環境の整備が求められている地区である。都市計画道路2路線（潮海寺本線及び柳坪線）の廃止の決定に伴い、一部区域の変更と廃止される都市計画道路に変わる地区施設（道路）の配置及び規模について、地区住民が検討を重ね、再配置計画をした。

地区計画により建築物の規制・誘導を行い秩序あるまちづくりを推進するため、本案のとおり変更する。

## 変 更 理 由

本市では、長期未整備路線について都市計画道路の必要性再検証を進め、その結果について公表し、都市計画決定の変更の手続きを進めている。

こうした中で、本地区に決定されている潮海寺本線及び柳坪線の廃止に伴い、一部区域界の変更と、地区施設の配置計画の変更を検討し、合意形成が図られたことから、潮海寺地区地区計画の区域及び地区施設の配置及び規模を変更し、建築物の規制・誘導を行い秩序あるまちづくりを推進するため、地区計画の変更をしようとするものである。

変更概要

(新)

東遠広域都市計画地区計画の変更（菊川市決定）

都市計画潮海寺地区地区計画を次のように変更する。

名称	潮海寺地区地区計画
位置	菊川市大字潮海寺字下ノ段、字杉縄手、字地下、字栗下、字小泉及び字辻堂の各全部、並びに字庄司田、字原の段、字与六、字白坂、字井田、字上ノ段及び字掛下の各一部。
面積	約 48.1ha
地区計画の目標	本地区は、JR 菊川駅の北東に位置し、潮海寺を中心に発展した歴史のある地域であるが、都市基盤が未整備のため道路幅員が狭く車のすれ違いにも支障をきたし、災害時における緊急車輛の進入が困難な状況にある。 本計画は、このような住環境の改善を図るとともに、建築物の用途の混在、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、地区周辺の優れた歴史、自然環境と調和した、ゆとりある快適な戸建住宅を中心とした低層住宅地域として、安全で良好な住環境の形成をはかることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>■土地利用に関する方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 緑に囲まれた豊かな住環境を維持、保全するため、住居を中心とした地域とする。</li> <li>2. 本地区の特性に合わせ、地区を2つに区分し、住宅地としての良好な環境の維持、増進を図る。 〈JR 北地域〉 地区周辺の優れた歴史、自然環境と調和した、ゆとりある快適な一戸建住宅中心の低層住宅地区として位置付ける。 〈JR 南地区〉 菊川駅前通り線を基軸に低密度住宅と商業・業務地の整合を図り、良好な生活空間を創出する。</li> </ol> <p>■地区施設の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路は、地区内の街路として、防災及び土地の適正な利用上支障がないよう整備を図る。</li> </ol> <p>■建築物等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 宅地の細分化による過小住宅の発生を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>2. 快適な住環境の確保や防災機能の向上を図るため、建築物の壁面の位置の制限、工作物の設置の制限及びかき又はさくの構造の規制・誘導を行う。</li> <li>3. 豊かな緑に囲まれた良好な景観の住宅地を形成するため、建築物の屋根・外壁等は落ち着いた色彩とし、土留め擁壁、広告物の制限を行う。</li> <li>4. 低層の建築物による良好な環境を形成するため、建築物の高さ及び容積率の最高限度を定める。</li> </ol>

(旧)

東遠広域都市計画地区計画の決定（菊川市決定）

都市計画潮海寺地区地区計画を次のように決定する。

名称	潮海寺地区地区計画
位置	菊川市大字潮海寺字下ノ段、字杉縄手、字地下、字栗下、字小泉及び字辻堂の各全部、並びに字庄司田、字原の段、字与六、字白坂、字井田、字上ノ段及び字掛下の各一部。
面積	約 48.1ha
地区計画の目標	本地区は、JR 菊川駅の北東に位置し、潮海寺を中心に発展した歴史のある地域であるが、都市基盤が未整備のため道路幅員が狭く車のすれ違いにも支障をきたし、災害時における緊急車輛の進入が困難な状況にある。 本計画は、このような住環境の改善を図るとともに、建築物の用途の混在、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、地区周辺の優れた歴史、自然環境と調和した、ゆとりある快適な戸建住宅を中心とした低層住宅地域として、安全で良好な住環境の形成をはかることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路は、地区内の街路として、防災及び土地の適正な利用上支障がないよう整備を図る。</li> <li>2. 緑に囲まれた豊かな住環境を維持、保全するため、住居を中心とした地域とする。</li> <li>3. 宅地の細分化による過小住宅の発生を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>4. 快適な住環境の確保や防災機能の向上を図るため、建築物の壁面の位置の制限、工作物の設置の制限及びかき又はさくの構造の規制・誘導を行う。</li> <li>5. 豊かな緑に囲まれた良好な景観の住宅地を形成するため、建築物の屋根・外壁等は落ち着いた色彩とし、土留め擁壁、広告物の制限を行う。</li> <li>6. 低層の建築物による良好な環境を形成するため、建築物の高さ及び容積率の最高限度を定める。</li> </ol>
土地利用に関する方針	<p>本地区の特性に合わせ、地区を2つに区分し、住宅地としての良好な環境の維持、増進を図る。</p> <p>J R 北地域 地区周辺の優れた歴史、自然環境と調和した、ゆとりある快適な一戸建住宅中心の低層住宅地区として位置付ける。</p> <p>J R 南地域 菊川駅前通り線を基軸に低密度住宅地と商業・業務地の整合を図り、良好な生活空間を創出する。</p>



(新)

地区	地区施設の 整備計画	地区施設 の 配置 及び 規模	道路区分	番号	路線名	幅員	全体延長	備考
			主要区画道路	1	5-1号線	8m	約265m	
			2	5-2号線	8m	約432m		
			3	5-3号線	8m	約182m		
			4	6号線	8m	約159m		
			5	7-1号線	8m	約107m		
			6	7-2号線	8m	約133m		
			7	7-3号線	8m	約96m		
			8	8号線	8m	約271m	新規	
		地区内道路	9	1-1号線	5m	約246m		
			10	1-2号線	5m	約96m		
			11	1-3号線	5m	約38m		
			12	1-4号線	5m	約159m		
			13	1-5号線	5m	約116m		
			14	1-6号線	5m	約140m		
			15	1-7号線	5m	約132m		
			16	1-8号線	5m	約60m		
			17	1-9号線	5m	約102m		
			18	1-10号線	5m	約263m	新規	
			19	2-1号線	5m	約133m		
			20	2-2号線	5m	約87m		
			21	2-3号線	5m	約94m		
			22	2-4号線	5m	約201m		
			23	2-5号線	5m	約116m		
			24	2-6号線	5m	約203m		
			25	2-7号線	5m	約54m		
			26	2-8号線	5m	約103m		
			27	2-9号線	5m	約176m		
			28	2-10号線	5m	約80m		
			29	2-11号線	5m	約187m		
			30	2-12号線	5m	約94m		
			31	2-13号線	5m	約54m		
			32	2-14号線	5m	約121m		
			33	2-15号線	5m	約188m		
			34	2-16号線	5m	約74m		
			35	3-1号線	5m	約95m		
			36	3-2号線	5m	約163m		
			37	3-3号線	5m	約185m		
			38	3-4号線	5m	約366m		
			39	4-1号線	5m	約138m		
			40	4-2号線	6m	約77m		
			41	4-3号線	6m	約167m		
			42	4-4号線	5m	約110m		
			43	4-5号線	5m	約95m		
		44	4-6号線	5m	約105m			
		45	4-7号線	5m	約95m			

(旧)

地区	地区施設の 整備計画	地区施設 の 配置 及び 規模	道路区分	番号	路線名	幅員	全体延長	備考
			主要区画道路	1	5-1号線	8m	約254m	
			2	5-2号線	8m	約432m		
			3	5-3号線	8m	約176m		
			4	6号線	8m	約159m		
			5	7-1号線	8m	約107m		
			6	7-2号線	8m	約133m		
			7	7-3号線	8m	約96m		
		地区内道路	8	1-1号線	5m	約246m		
			9	1-2号線	5m	約96m		
			10	1-3号線	5m	約38m		
			11	1-4号線	5m	約159m		
			12	1-5号線	5m	約116m		
			13	1-6号線	5m	約140m		
			14	1-7号線	5m	約126m		
			15	1-8号線	5m	約81m		
			16	1-9号線	5m	約95m		
			17	2-1号線	5m	約133m		
			18	2-2号線	5m	約87m		
			19	2-3号線	5m	約94m		
			20	2-4号線	5m	約201m		
			21	2-5号線	5m	約116m		
			22	2-6号線	5m	約203m		
			23	2-7号線	5m	約54m		
			24	2-8号線	5m	約103m		
			25	2-9号線	5m	約183m		
			26	2-10号線	5m	約58m		
			27	2-11号線	5m	約168m		
			28	2-12号線	5m	約94m		
			29	2-13号線	5m	約64m		
			30	2-14号線	5m	約121m		
			31	2-15号線	5m	約188m		
			32	2-16号線	5m	約68m		
			33	3-1号線	5m	約94m		
			34	3-2号線	5m	約163m		
			35	3-3号線	5m	約185m		
			36	3-4号線	5m	約366m		
			37	4-1号線	5m	約138m		
			38	4-2号線	6m	約77m		
			39	4-3号線	6m	約167m		
			40	4-4号線	5m	約110m		
			41	4-5号線	5m	約95m		
			42	4-6号線	5m	約98m		
		43	4-7号線	5m	約83m			

(新)

地区の区分	地区の名称	JR 北地域	JR 南地域
	地区の面積	約 43.3ha	約 4.8ha
建築することができる建築物			
1	住宅		
2	住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち次に定めるもの	延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）とする。	
		(1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）	
		(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店	
		(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗	
		(4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）	
		(5) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）	
		(6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	
(7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）			
3	学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの		
4	神社、寺院、教会その他これらに類するもの		
5	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		
6	診療所		
7	巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物	(1) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの	
		(2) 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆用便所又は休憩所	
		(3) 路線バスの停留所の上家	
		(4) 次のイからチまでの一に掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの	
		イ. 電気通信事業法及び日本電信電話株式会社等に関する法律の一部を改正する法律（平成15年法律第125号）第2条の規定による改正前の電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第12条第1項に規定する第1種電気通信事業者がその事業の用に供する電気通信交換所及び電報業務取扱所である建築物で執務の用に供する部分の床面積の合計が700㎡以内のもの	
		ロ. 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）用に供する開閉所及び変電所（電圧17万V未満で、かつ、容量90万kVA未満のものに限る。）である建築物	
		ハ. ガス事業法第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するバルブステーション、ガバナーステーション及び特定ガス発生設備（液化ガスの貯蔵量又は処理量が3.5t以下のものに限る。）である建築物	
		二. 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する供給設備である建築物（液化石油ガスの貯蔵量又は処理量が3.5t以下のものに限る。）	
		ホ. 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供するポンプ施設（給水能力が毎分6m³以下のものに限る。）である建築物	
		ヘ. 下水道法第2条第3号に規定する公共下水道の用に供する合流式のポンプ施設（排水能力が毎秒2.5m³以下のものに限る。）及び分流式のポンプ施設（排水能力が毎秒1m³以下のものに限る。）である建築物	
ト. 都市高速鉄道の用に供する停車場又は停留所（執務の用に供する部分の床面積の合計が200㎡以内のものに限る。）、開閉所及び変電所（電圧12万V未満で、かつ、容量4万kVA未満のものに限る。）である建築物			
チ. 熱供給事業法（昭和47年法律第88号）第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設			
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		
9	病院		
10	老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの		

(旧)

地区の区分	地区の名称	JR 北地域	JR 南地域
	地区の面積	約 43.3ha	約 4.8ha
建築することができる建築物			
1	住宅		
2	住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち次に定めるもの	延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）とする。	
		(1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）	
		(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店	
		(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗	
		(4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）	
		(5) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）	
		(6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	
(7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）			
3	学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの		
4	神社、寺院、教会その他これらに類するもの		
5	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		
6	診療所		
7	巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物	(1) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの	
		(2) 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆用便所又は休憩所	
		(3) 路線バスの停留所の上家	
		(4) 次のイからチまでの一に掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの	
		イ. 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第12条第1項に規定する第1種電気通信事業者がその事業の用に供する電気通信交換所及び電報業務取扱所である建築物で執務の用に供する部分の床面積の合計が700㎡以内のもの	
		ロ. 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）用に供する開閉所及び変電所（電圧17万V未満で、かつ、容量90万kVA未満のものに限る。）である建築物	
		ハ. ガス事業法第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するバルブステーション、ガバナーステーション及び特定ガス発生設備（液化ガスの貯蔵量又は処理量が3.5t以下のものに限る。）である建築物	
		二. 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する供給設備である建築物（液化石油ガスの貯蔵量又は処理量が3.5t以下のものに限る。）	
		ホ. 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供するポンプ施設（給水能力が毎分6m³以下のものに限る。）である建築物	
		ヘ. 下水道法第2条第3号に規定する公共下水道の用に供する合流式のポンプ施設（排水能力が毎秒2.5m³以下のものに限る。）及び分流式のポンプ施設（排水能力が毎秒1m³以下のものに限る。）である建築物	
ト. 都市高速鉄道の用に供する停車場又は停留所（執務の用に供する部分の床面積の合計が200㎡以内のものに限る。）、開閉所及び変電所（電圧12万V未満で、かつ、容量4万kVA未満のものに限る。）である建築物			
チ. 熱供給事業法（昭和47年法律第88号）第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設			
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		
9	病院		
10	老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの		

地区整備計画  
建築に関する事項

地区整備計画  
建築に関する事項

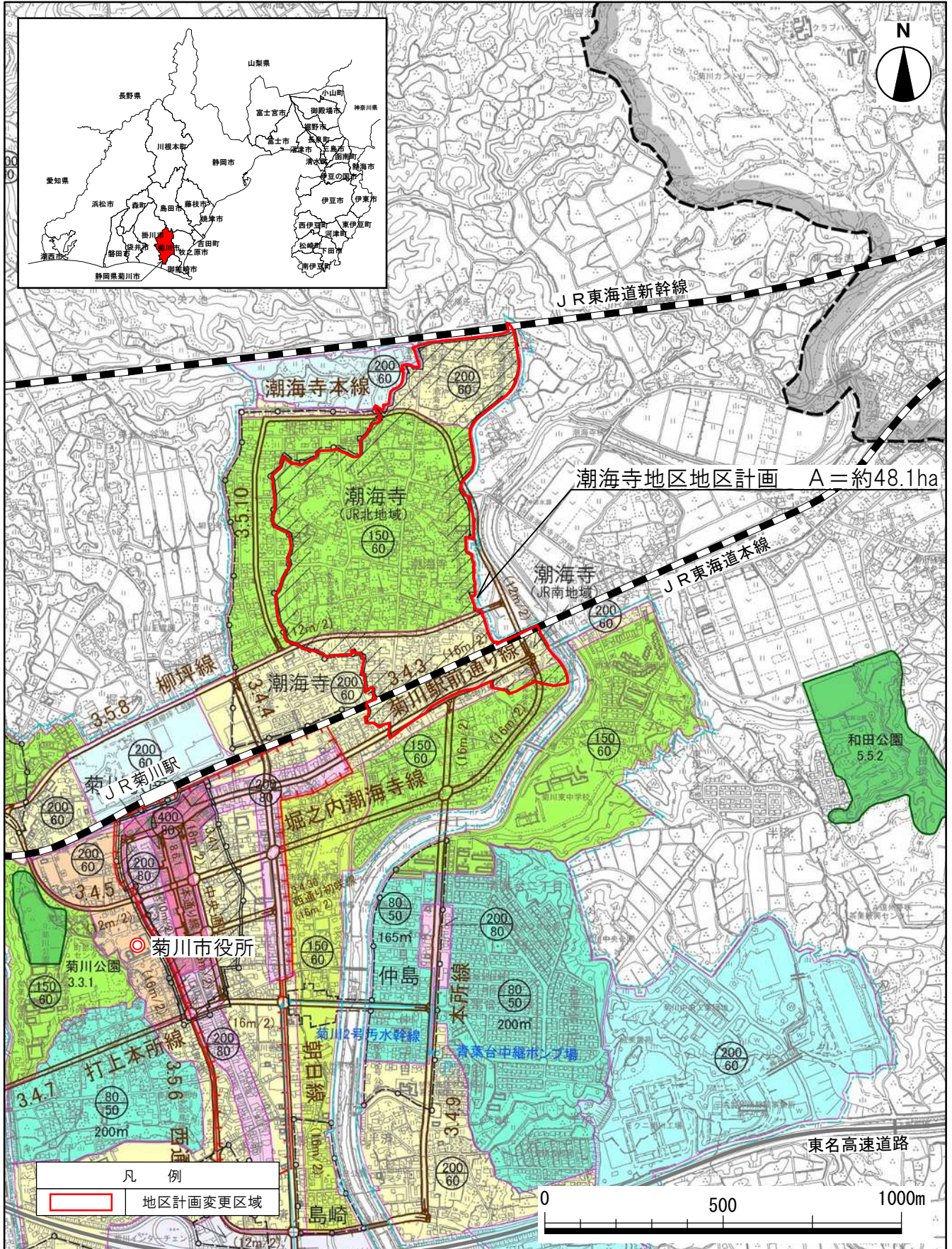
(新)

地区の区分	地区の名称	JR 北地域	JR 南地域
	地区の面積	約 43.3ha	約 4.8ha
建築物の用途の制限	11 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうちその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)	(1) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗	(1) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
		(2) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。)	(2) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。)
		(3) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。)	(3) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。)
		(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
(5) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)		(5) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)	
(6) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗		(6) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗	
12	自動車車庫で床面積の合計が50㎡以内のもの	自動車車庫で床面積の合計が50㎡以内のもの	自動車車庫で床面積の合計が50㎡以内のもの
13	公益上必要な建築物で次に定めるもの	税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの(建築基準法別表第2(イ)項第九号に掲げるもの及び5階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。)	税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの(建築基準法別表第2(イ)項第九号に掲げるもの及び5階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。)
14	前各号の建築物に附属するもの	(1) 床面積の合計が10㎡以下の畜舎 (2) 床面積の合計が200㎡以下の倉庫	(1) 床面積の合計が10㎡以下の畜舎 (2) 床面積の合計が200㎡以下の倉庫
建築物の容積率の最高限度		15/10	—
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ 適用の除外 次のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度(以下「最低限度」という。)の定めは適用しない。 1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地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ことができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備と合わせて、当該土地を含む区域において、低層住宅に係わる良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々をそれぞれ一の敷地として使用するもの (1) 道路法(昭和27年法律第180号)又は都市計画法(昭和43年法律第100号)による道路。ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係わるものは、除く。 (2) 地区計画の地区施設として整備する道路、水路又はその他公共公益施設		
	建築物の外壁(出窓等を含む。)		
壁面の位置の制限	又は、これにかかわる柱の面は、道路(地区計画の地区施設として整備する道路については、当該計画道路)境界から1.0m以上(隅切り部分は除く。)、隣地境界から0.7m以上離さなければならない。 ただし、次に掲げる場合はこの限りではない。 (1) 別棟の自動車車庫で延べ面積が25㎡以内及び、別棟の物置で延べ面積が10㎡以内、かつ軒高が2.5m以下のもの。 (2) 市長がやむを得ないと認めたもの。		
建築物の高さの最高限度	12m		
建築物の高さの最高限度(北側線)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに8mを加えた高さを超えてはならない。		
工作物の設置の制限	設置することができない工作物 1. 広告塔、広告看板及び案内看板(以下「屋外広告物」という。)で次に掲げるもの。 (1) 屋外広告物の面積が合計で5㎡を超えるもの。 (2) 屋根に設置するもの。 ただし、公共施設の用に供するもので、市長が認めたものについては、この限りではない。		
建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の屋根・外壁及び屋外広告物は、周辺環境と調和する落ち着いた色彩とする。 2. 道路(地区計画の地区施設として整備する道路については、当該計画道路)に面する側に土留擁壁(0.6m以下は除く。)を設置する場合は、1:0.3以上の勾配のついたもので、かつ周辺環境と調和のとれたものとする。 ただし、市長がやむを得ないと認めたものについては、この限りではない。		
かき又はさくの構造の制限	道路(地区計画の地区施設として整備する道路については、当該計画道路)に面するかき又はさくは、なるべく生垣とし、フェンス・鉄さく等とする場合には、その敷地基盤からの高さを1.8m以下とし、ブロック等とする場合は、その敷地基盤からの高さを0.6m以下とする。 ただし、門若しくは門の袖の長さが2.0m以下のもの又は、市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものについては、この限りではない。		

(旧)

地区の区分	地区の名称	JR 北地域	JR 南地域
	地区の面積	約 43.3ha	約 4.8ha
建築物の用途の制限	11 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうちその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)	(1) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗	(1) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
		(2) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。)	(2) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。)
		(3) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。)	(3) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。)
		(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
(5) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)		(5) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)	
(6) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗		(6) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗	
12	自動車車庫で床面積の合計が50㎡以内のもの	自動車車庫で床面積の合計が50㎡以内のもの	自動車車庫で床面積の合計が50㎡以内のもの
13	公益上必要な建築物で次に定めるもの	税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの(建築基準法別表第2(イ)項第九号に掲げるもの及び5階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。)	税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの(建築基準法別表第2(イ)項第九号に掲げるもの及び5階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。)
14	前各号の建築物に附属するもの	(1) 床面積の合計が10㎡以下の畜舎 (2) 床面積の合計が200㎡以下の倉庫	(1) 床面積の合計が10㎡以下の畜舎 (2) 床面積の合計が200㎡以下の倉庫
建築物の容積率の最高限度		15/10	—
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ 適用の除外 次のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度(以下「最低限度」という。)の定めは適用しない。 1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地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ことができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備と合わせて、当該土地を含む区域において、低層住宅に係わる良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々をそれぞれ一の敷地として使用するもの (1) 道路法(昭和27年法律第180号)又は都市計画法(昭和43年法律第100号)による道路。ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係わるものは、除く。 (2) 地区計画の地区施設として整備する道路、水路又はその他公共公益施設		
	建築物の外壁(出窓等を含む。)		
壁面の位置の制限	又は、これにかかわる柱の面は、道路(地区計画の地区施設として整備する道路については、当該計画道路)境界から1.0m以上(隅切り部分は除く。)、隣地境界から0.7m以上離さなければならない。 ただし、次に掲げる場合はこの限りではない。 (1) 別棟の自動車車庫で延べ面積が25㎡以内及び、別棟の物置で延べ面積が10㎡以内、かつ軒高が2.5m以下のもの。 (2) 市長がやむを得ないと認めたもの。		
建築物の高さの最高限度	12m		
建築物の高さの最高限度(北側線)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに8mを加えた高さを超えてはならない。		
工作物の設置の制限	設置することができない工作物 1. 広告塔、広告看板及び案内看板(以下「屋外広告物」という。)で次に掲げるもの。 (1) 屋外広告物の面積が合計で5㎡を超えるもの。 (2) 屋根に設置するもの。 ただし、公共施設の用に供するもので、市長が認めたものについては、この限りではない。		
建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の屋根・外壁及び屋外広告物は、周辺環境と調和する落ち着いた色彩とする。 2. 道路(地区計画の地区施設として整備する道路については、当該計画道路)に面する側に土留擁壁(0.6m以下は除く。)を設置する場合は、1:0.3以上の勾配のついたもので、かつ周辺環境と調和のとれたものとする。 ただし、市長がやむを得ないと認めたものについては、この限りではない。		
かき又はさくの構造の制限	道路(地区計画の地区施設として整備する道路については、当該計画道路)に面するかき又はさくは、なるべく生垣とし、フェンス・鉄さく等とする場合には、その敷地基盤からの高さを1.8m以下とし、ブロック等とする場合は、その敷地基盤からの高さを0.6m以下とする。 ただし、門若しくは門の袖の長さが2.0m以下のもの又は、市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものについては、この限りではない。		





拡大図

S=1:6,000

