

みんなで作る歴史を生かした快適なまち 潮海寺

東遠広域都市計画地区計画

潮海寺地区計画のしおり

潮海寺地区

地区計画とは

私たちが住んでいるまちは、都市計画法に沿って計画的なまちづくりが進められています。

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導く区域（市街地・市街化区域）と自然的風土、田畑を残しておく区域（農業振興地域・白地地域）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。

これらの望ましいまちづくりをめざして、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を建てる（ミニ開発）、道路や上下水道の整備されていない農地や丘陵地に住宅を建てる（スプロール化）、低層の住宅地に高層マンションを建てるなど、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見る計画であり、建築基準法が個々の敷地単位という小さな法律であるためです。

こうした個々の法律の弱点をカバーし、地区住民の参加によってよりよいまちづくりをしていこうとするのが、この「地区計画」制度です。

届出について

地区計画は、個々の建築行為を規制、誘導することによって実施されています。そのため個々の行為に着手する 30 日前（建築確認申請を必要とする工事を伴う事業については、確認申請を提出する 30 日前）に「届出」（都市計画法第五十八条の二）をしていただき、その届出が地区計画に沿ったものであるかどうかを判断します。

■届出が必要な行為

行 為	内 容
(1)土地の区画形質の変更	土地の分割、切土、盛土等で 1,000 m ² 未満のもの (1,000 m ² 以上は、土地利用の概要書の提出が必要です)
(2)建築物の建築	新築、増築、改築又は移転（建築物に附属する門又は塀 ^{へい} を含みます）による建築物の建築
(3)工作物の建設	広告塔、広告板、案内板の建設 土留め擁壁 ^{どどようへき} 、かき又はさくの建設
(4)建築物の用途の変更	用途変更後の建築物が、用途の制限に適合しないこととなる場合。

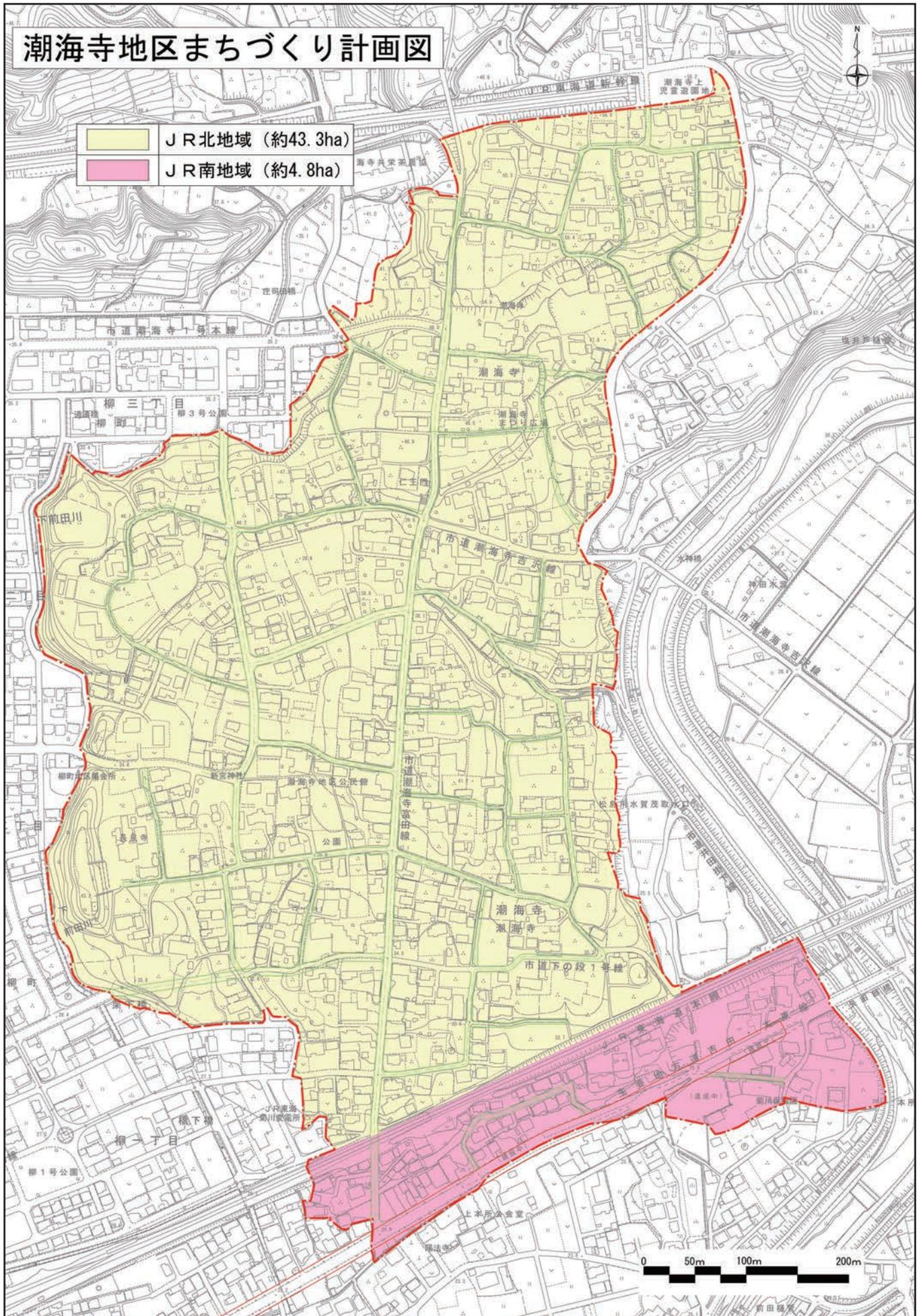
届出は「地区計画の区域内における行為の届出書」（様式第十一の二）により行ってください。詳しくは 14 ページをご覧ください。

東遠広域都市計画地区計画の決定

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 48.1 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、J R 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図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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 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。 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。
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>

潮海寺地区まちづくり計画図

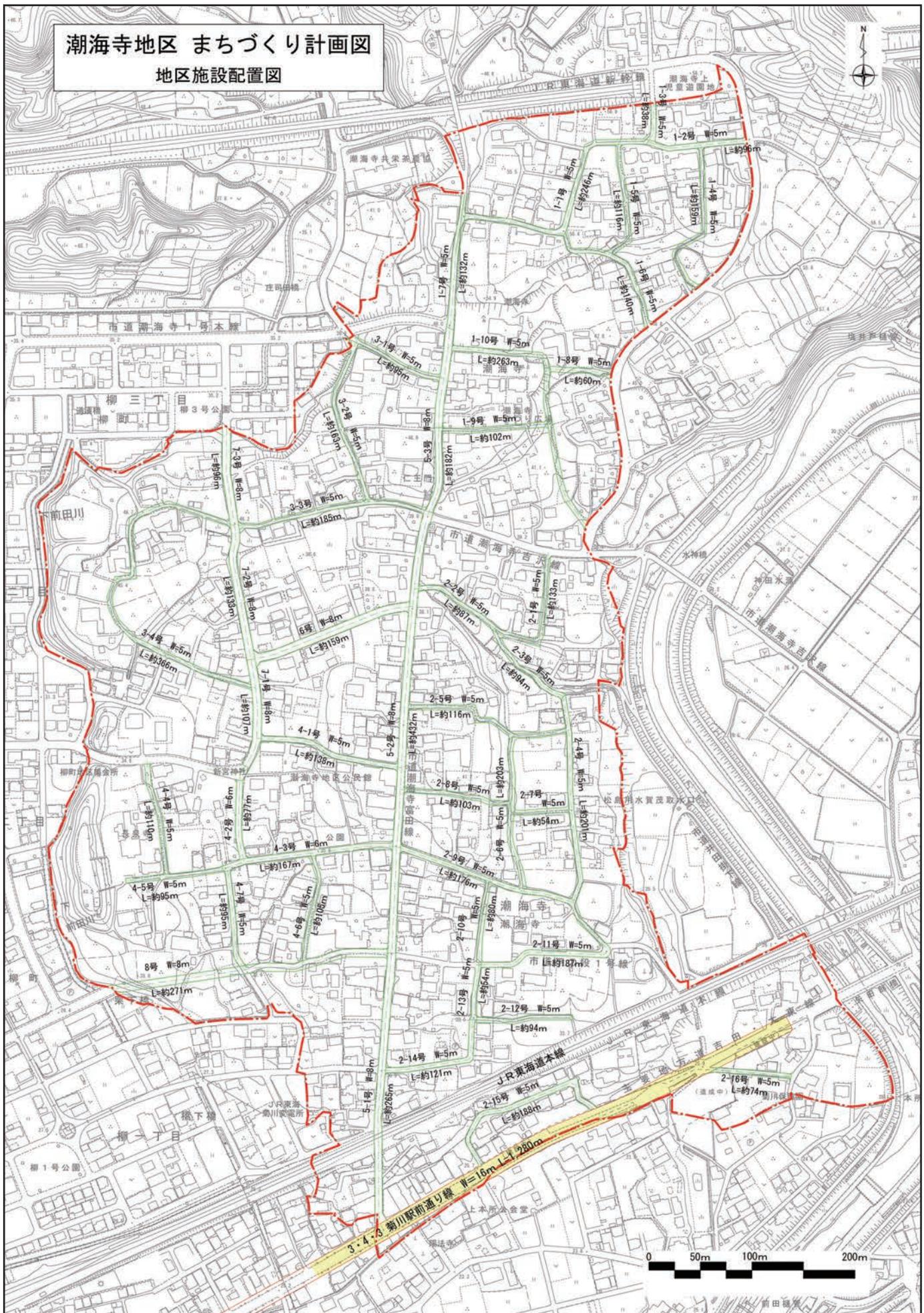


建築物の用途	地区の名称	J R 北地域	J R 南地域
	地区の面積	約 43.3ha	約 4.8ha
建築 区に 整 備 計 画 事 項	建築することができる建築物		
	1 住宅	延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）とする。	
	2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち次に定めるもの	(1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）	
		(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っては、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っては、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造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っては、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			
建築物の用途の制限	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	
		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6㎡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2.5㎡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1㎡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			

地区の区分	地区の名称	J R北地域	J R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 (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っては、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っては、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 (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	
	12	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。）	
	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	
	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			
壁面の位置の制限	建築物の外壁（出窓等を含む。）又は、これに代わる柱の面は、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（北側斜線）	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。			

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

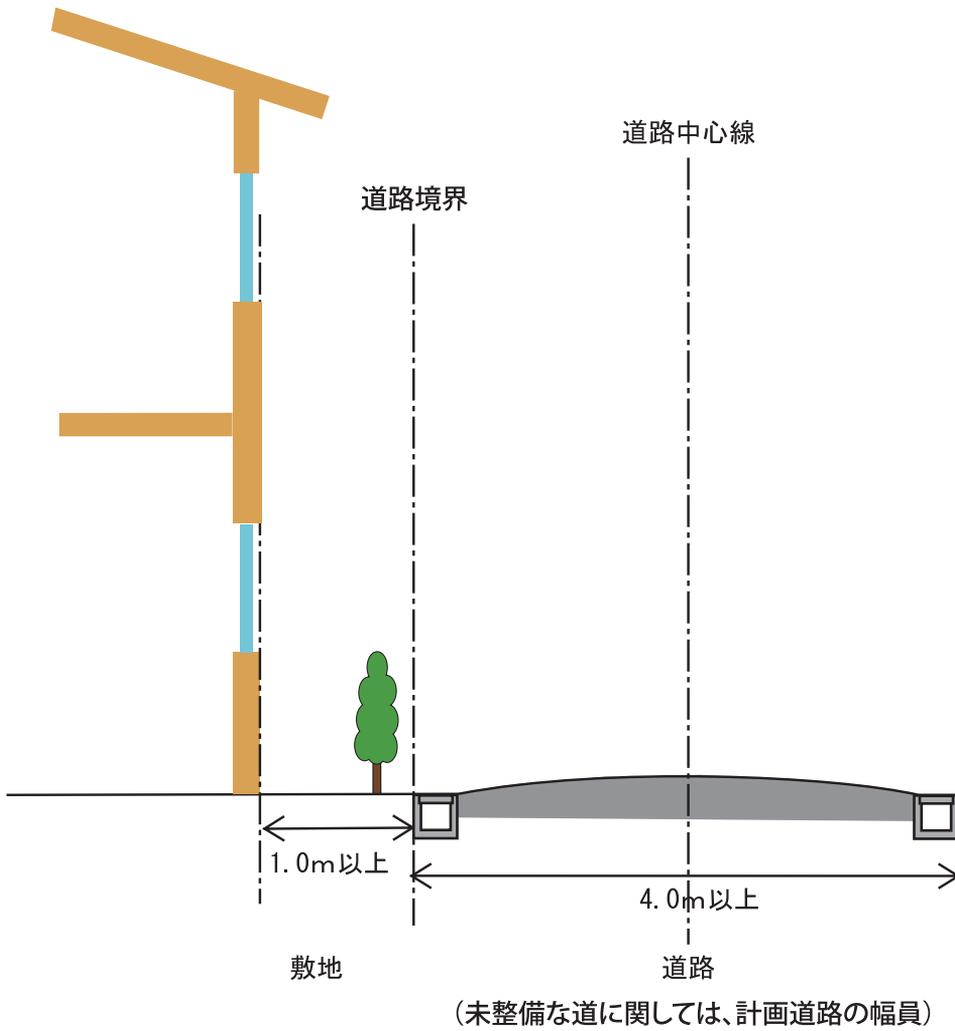
潮海寺地区 まちづくり計画図
地区施設配置図



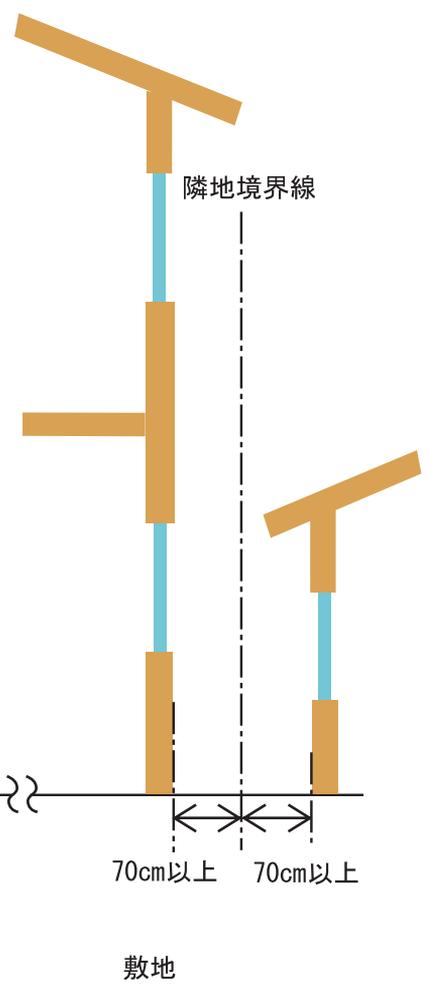
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路区分	番号	路線名	幅員	全体延長	備考
		主要区画道路	1	5-1号線	8 m	約 265 m	
2	5-2号線		8 m	約 432 m			
3	5-3号線		8 m	約 182 m			
4	6号線		8 m	約 159 m			
5	7-1号線		8 m	約 107 m			
6	7-2号線		8 m	約 133 m			
7	7-3号線		8 m	約 96 m			
8	8号線		8 m	約 271 m			
地区内道路	9	1-1号線	5 m	約 246 m			
	10	1-2号線	5 m	約 96 m			
	11	1-3号線	5 m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

■ 前面道路境界からの後退距離

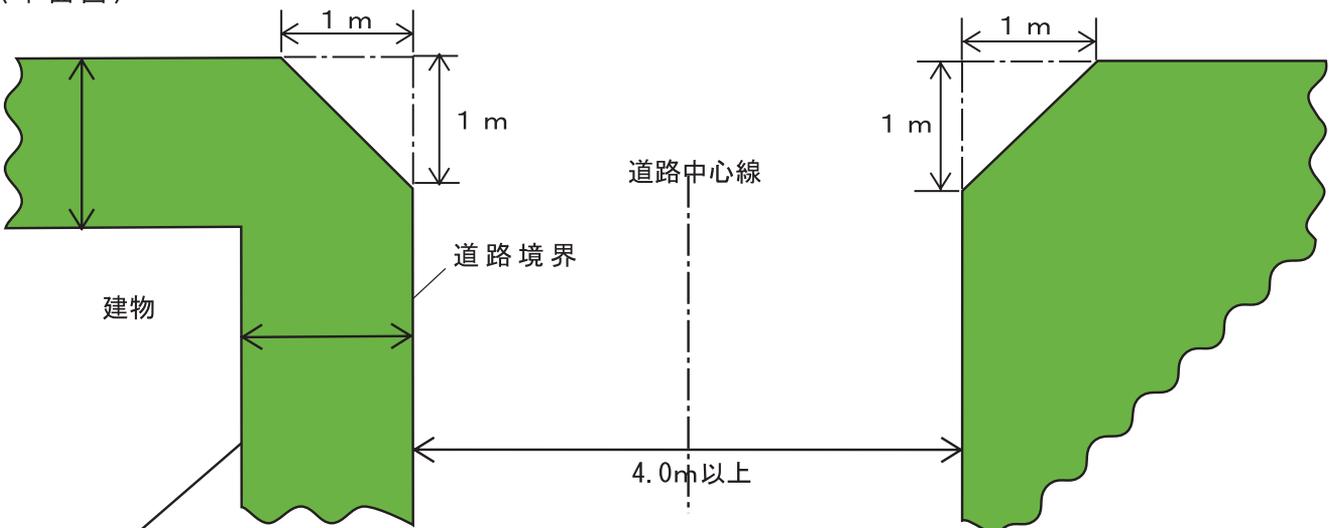
〈断面図〉



■ 隣地距離からの後退距離



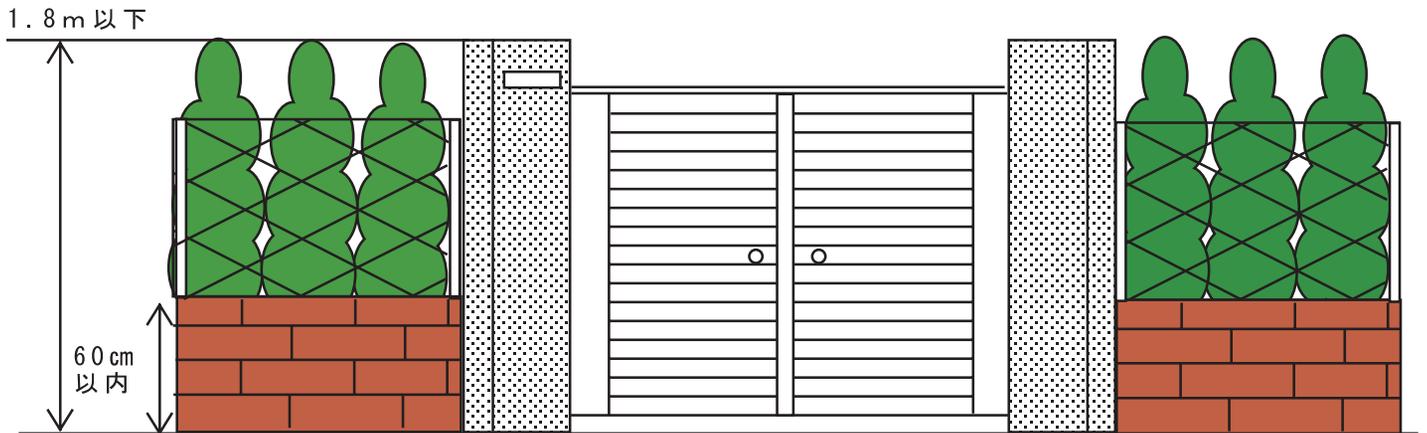
〈平面図〉



道路境界より建物の壁面まで1.0m以上
(ただし、地区計画の地区施設として整備
する道路については、計画道路境界より)

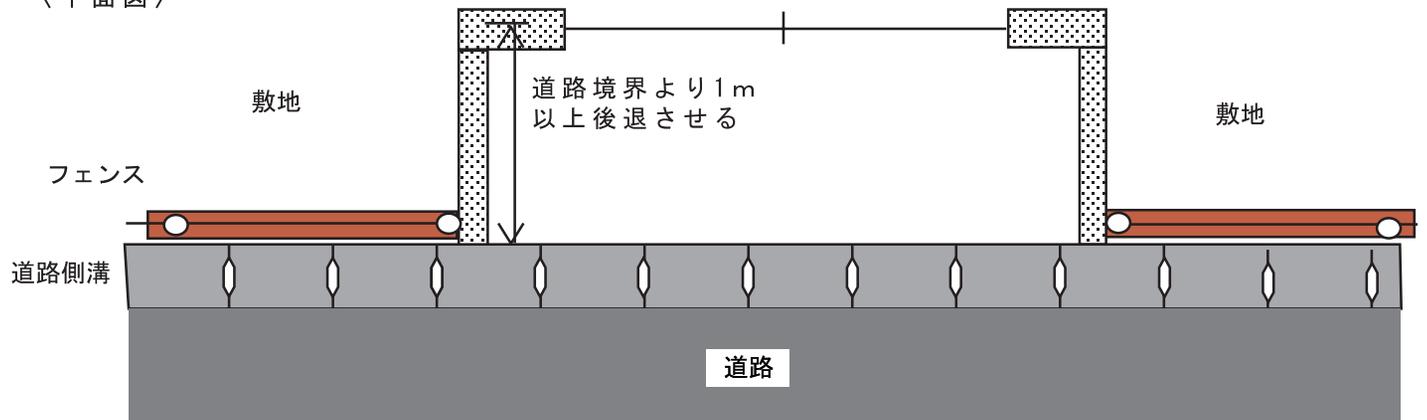
■道路に面する部分のさく（垣）の高さ制限

〈立面図〉

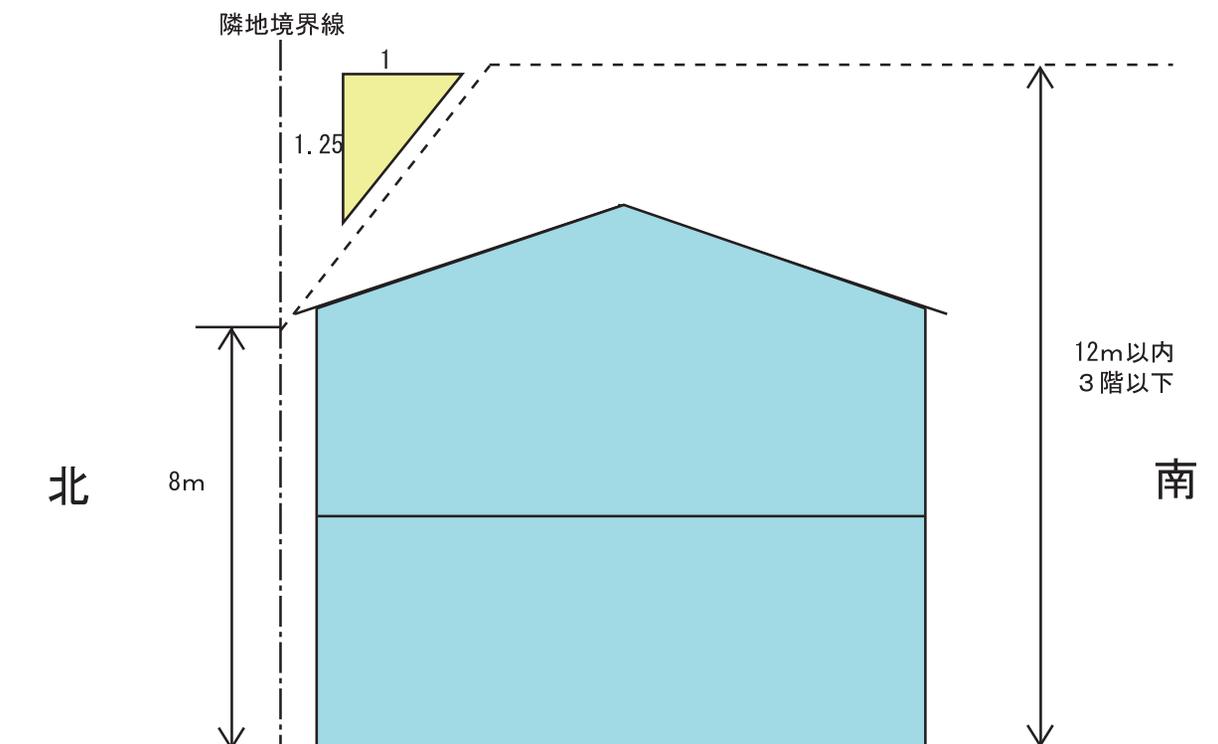


■道路に面する門の構造物の位置の制限

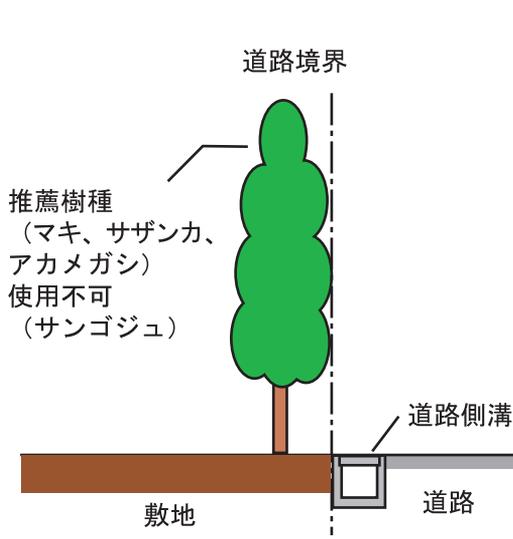
〈平面図〉



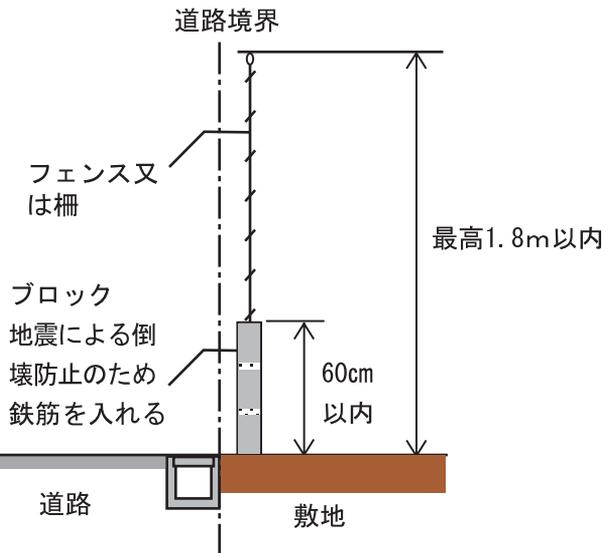
■北側斜線制限



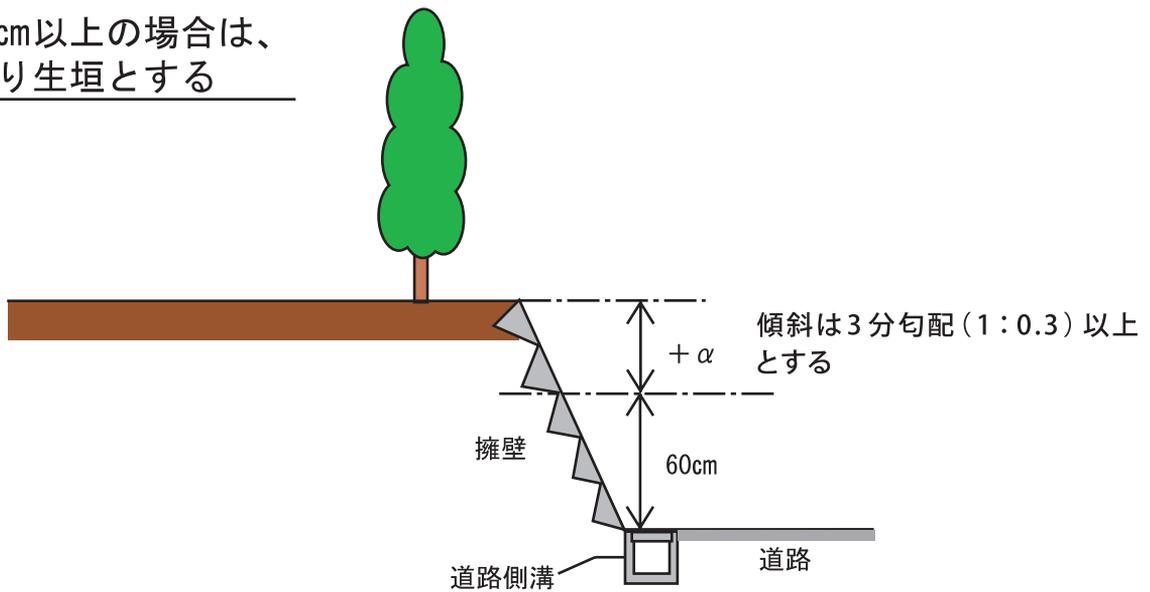
■できる限り生垣とする



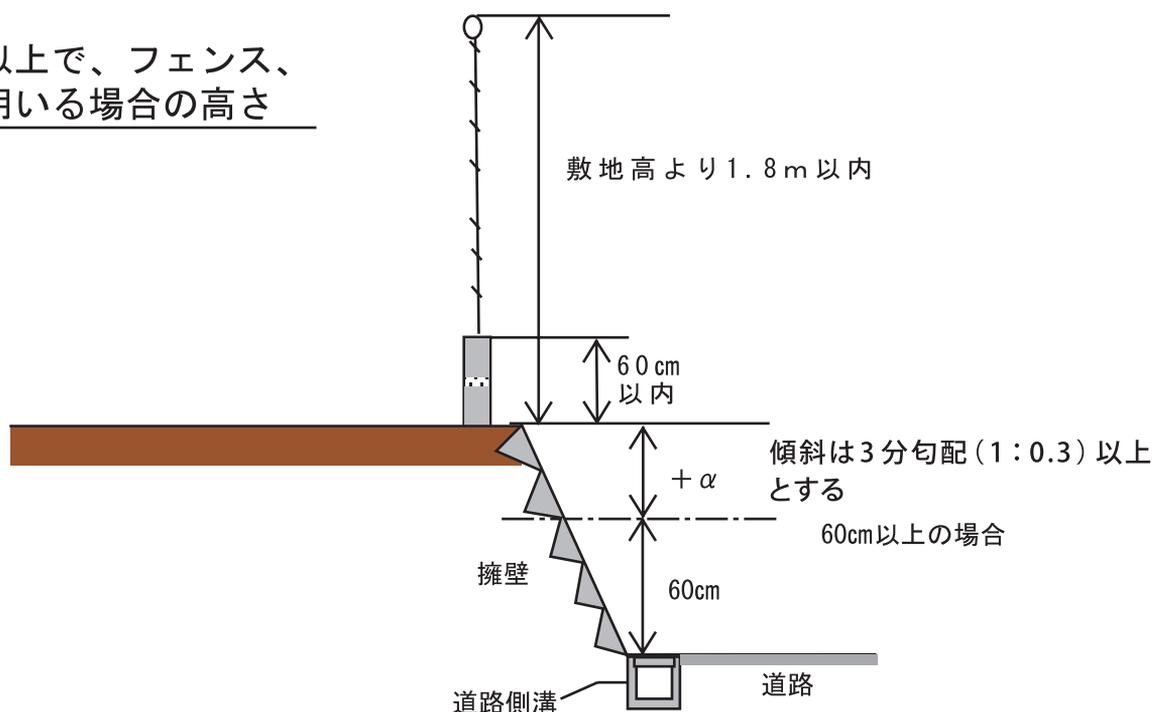
■ブロックとフェンスを用いる場合の高さ



■地盤高60cm以上の場合は、
できる限り生垣とする



■地盤高60cm以上で、フェンス、
ブロックを用いる場合の高さ



申請が必要なもの (新たに設置、工事するときに必要なもの)



門

このページに示すような、大きな工事を必要とする施設（門、車庫や倉庫、自動販売機、看板など）を設置する場合には、「潮海寺地区計画の区域内における行為の届出書」の提出が必要となります。

なお、道路の拡幅が予定されている場所へ設置する場合には、許可が下りない場合があります。可能な限り後退線（道路予定線）より下がって工事を行うようにして下さい。



自動販売機



基礎を必要とする倉庫・車庫 (三方を壁で囲むもの)



看板、広告塔、案内板など



申請が不要なもの

ホームセンターなどで販売している自分でも組み立てが可能な簡易組立式の倉庫で、基礎を設置せずにブロック等を使いアンカーボルトで固定するようなものについては、基本的に許可申請は不要です。

また、柱二本で設置するカーポート（写真参照）は、工事が必要となりますが、移動が容易にできるものもあるため、基本的に許可申請は不要です。

基礎により固定しない簡易の倉庫



柱だけで構成するカーポート



届出の方法・届出に必要な図書

届出書には次の図書を添付して下さい。

行為の種別	図面	縮尺	備考
●土地の区画形質の変更	位置図	1/2,500以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域周辺の公共施設を表示する図面
	公図写		
	設計図	1/100以上	造成計画平面図、求積図、構造図及び断面図
	その他参考となるべき事項を記載した図書		
●建築物の建築	位置図	1/2,500以上	
	公図写		
●工作物の建設	配置図	1/100以上	排水系統及び占用の許可の旨並びにかき又はさくの構造を示す図面
	敷地断面図	1/100以上	2方向以上。かき又はさくの構造並びに盛土がある場合には盛土の高さを示す図面
●建築物の用途の変更	立面図	1/50以上	2面以上。建築物の外壁及び屋根の色彩を示す（着色及び見本番号の記載）。屋根勾配を示す。
	各階平面図	1/50以上	建築物である場合に限る。
	その他参考となるべき事項を記載した図書		
	その他参考となるべき事項を記載した図書		
●建築物等の形態又は意匠の変更	位置図	1/2,500以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域周辺の公共施設を表示する図面
	公図写		
	配置図	1/100以上	排水系統及び占用の許可の旨並びにかき又はさくの構造を示す図面
	立面図	1/50以上	建築物の外壁及び屋根の色彩を示す（着色及び色見本番号の記載）屋根勾配を示す。
	その他参考となるべき事項を記載した図書		

潮海寺地区計画の区域内における行為の届出書

令和 年 月 日

菊川市長 宛

届出者 住所
氏名

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
建築物の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更 ）

について、下記により届出します。

- 1 行為の場所 菊川市潮海寺 番地
- 2 行為の着手予定日 令和 年 月 日
- 3 行為の完成予定日 令和 年 月 日
- 4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域面積		m ²	
建築物の建築又は建設の概要	イ	建築物の建築 塀の建設 新築	工作物の建設 その他 改築 増築	看板の設置 移転	
	ロ	届出部分		届出以外の部分	
	Ⅰ	敷地面積	m ²	m ²	合計 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 ()m	Ⅴ 用途 ()		
	Ⅵ	かき又はさくの構造 ()	Ⅵ		
ア	変更前の延べ面積 () m ²				
イ	変更前の用途	ウ	変更後の用途		
(3) 建築物等の形態または意匠の変更の内容					
(4) その他特記事項					
備考 1 届け出者が法人の場合においては、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、二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、事前に届出をし、適合通知を受けてから、建築確認申請を行って下さい。

届出書（様式第十一の二）の記入要領

1. 行為の場所・・・・・・・・ 菊川市潮海寺〇〇〇〇番地 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・店舗併用住宅などと記入

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（P14 参照）

図面・・・・・・・・ 位置図・配置図・平面図・立面図・敷地断面図・公図等
(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以外の場合は、所有者の土地使用許諾書
又は占用許可証の写し

提出部数

- ・ 地区計画の区域内における行為の届出書 2部
- ・ 添付書類 2部

提出先

菊川市役所 都市計画課

潮海寺まちづくり推進協議会規約

(目 的)

第1条 この規約は、潮海寺地区の住民が良好な住環境のもとで、楽しく豊かに暮らせるよう「地区計画」に基づく道路、排水路などを整備することを目的とする。

(会の名称)

第2条 この会は、潮海寺まちづくり推進協議会と云う。

(事 業)

第3条 この会は、第1条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 住民意識の高揚を図るための勉強会
- (2) 地区計画制度の研究、検討
- (3) 「地区計画」に基づく道路・排水路整備の優先順位を検討し、住民の賛同を得る
- (4) コミュニティ活動の積極的な実施
- (5) その他、目的を達成するための事業

(委員の選出)

第4条 この会の委員は、各班から1名を選出し、協議会を組織する。

(役員及び顧問)

第5条 この会の役員は、会長1名、副会長2名、会計1名を選出する。

顧問は、地区選出の市議会議員、潮海寺自治会三役、女性部役員、学識経験者から選出することができる。

(役員の仕事)

第6条 会長は、会を代表し、会務を総括する。

- 2、 副会長は、会長を補佐し、会長事故あるときは、これを代理する。
- 3、 副会長の1名は、会議等重要な事項を詳細に記録し、計画策定の参考資料とする。
- 4、 会計は、この会の会務を処理する。

(協議会及び役員会)

第7条 この会に、協議会及び役員会を置き、会長が招集し座長となる。

- 2、 協議会は、必要に応じ開催する。顧問はこれに出席する。
- 3、 役員会は、正副会長、会計及び顧問を以って構成する。

(任 期)

第8条 委員の任期は、2年とする。ただし再任を妨げない。

- 2、 補欠によって選出された委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3、 委員は、任期終了後であっても後任者が就任するまでは、その任にあたる。

(費 用)

第9条 この会の事業に係わる事務費、通信費、需要費、その他必要な費用は、潮海寺自治会等が助成する。ただし、会計1名を置き、年度末に監査を受けるものとする。

(その他)

第10条 その他必要な事項は、役員会で決定する。

附 則

この規約は、平成11年5月23日より施行する。

この規約は、平成23年9月22日より施行する。



菊川市潮海寺地区まちづくり協定書

(目的)

第1条 この協定は、第3条に定める区域内において、住宅及び住宅敷地（以下「住宅等」という。）の整備に関する事項を協定し、住環境の整備改善を図ることを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は潮海寺地区まちづくり協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定区域)

第3条 協定の区域は、別図に示す区域とする。

(協定の締結)

第4条 この協定は、第3条に定める区域内の世帯の 2/3 以上の合意により締結する。（以下協定を締結した者を「協定者」という。）

(協定の変更)

第5条 この協定に係る協定区域及び協定内容に関する事項を変更しようとするときは、協定者の 3/4 以上の合意によらなければならない。

(住宅等の整備に関する事項)

第6条 住宅については、屋根や壁の色は、原則として落ち着いた色とする。

2 地区計画で定められた地区施設道路の境界から 1m以上セットバックし、隣地境界から 0.7m以上セットバックする。

3 敷地については、生垣をめぐらせるなど緑豊かな住宅地の形成を図る。

(住宅等の維持管理に関する事項)

第7条 協定に沿って整備された住宅等にあつては、第6条で規定する整備内容が保持されるよう維持管理に努めることとし、それ以外の住宅等にあつては同程度の整備内容を目標として維持管理に努めること。

(地区施設等の維持管理等に関する事項)

第8条 地区計画に従って整備した地区施設及び既存の地区施設について、当該協定者は、適正な維持管理に努めるものとする。また、別の管理協定等により協定者が維持管理を行うこととされた場合は、当該協定者は、適正な維持管理に努めるものとする。

(委員会)

第9条 協定の運営に関する事項を処理するため、潮海寺まちづくり協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会は、潮海寺まちづくり推進協議会より選出された役員をもって組織する。

(委員会の役員)

第10条 委員会に次の役職を置く。

委員長 1名 副委員長 2名 会計 1名

2 委員長は、委員の互選により選出する。

3 委員長は、委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。

4 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。

5 副委員長は、委員長に事故があるときこれを代理する。

6 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(有効期間)

第11条 協定の有効期間は、この協定が市長承認の日より 10年間とする。

2 前項の期間は、協定者の合意により更新することができる。（合意書）

第12条 本協定について、協定者の合意の証として別紙合意書に署名捺印し、原本は協議会が保管する。

潮海寺まちづくり活動の動き (地区計画策定まで)

平成8年度

- 12月20日 自治会から評議委員で、都市計画法による用途指定区域内の道排水路整備(土地利用)についての検討を開始
- 1月19日 土地利用計画作成の委員を各班から1名選出
- 3月22日 任期は数年(最低でも3年)と決定会の名称を「道排水路整備構想研究会」とし、初会合を開催
- 5月24日 会の名称を「潮海寺まちづくり検討委員会」とし、各班の意見及び道排水路の整備について検討

平成9年度

- 9月4日 潮海寺まちづくり検討委員会を開催し、整備構想の骨子を作成
- 9月16日 潮海寺まちづくり検討委員会で整備要望箇所の現地を見て回り、地図に記入して検討
- 11月18日 道排水路整備要望箇所の問題点を検討
- 3月19日 「住みよいまちづくり」とはどんなまちかを検討

平成11年度

- 5月23日 会の名称を「潮海寺まちづくり推進協議会」とし、設立の趣旨、規約について協議
- 7月2日 地区計画について委員に説明
高校生以上住民全員アンケート素案検討
- 8月11日 アンケート決定、まちなみ探検隊のルート検討
- 9月11日 潮海寺ふるさと話、まちなみ探検隊(道路調査、歴史探訪、まちなみ探索3チームに分かれて実施)
- 10月13日 アンケート結果の報告、問題・課題地図の作成
- 11月14日 まちなみ先進地視察(御殿場方面の地区計画区域、三島グラウンドワーク)
- 12月8日 将来構想の作成、取り決め等班別に検討
- 1月12日 将来構想の作成、取り決め等班別に検討
- 3月4日 安全で快適な道づくり班臨時会議を開催、道路の取り決めについてのとりまとめ
- 3月8日 まちづくり取り決め中間(報告書)内容の確認

平成12年度

- 4月9日 まちづくり計画(案)の報告会及び講演会を潮海寺地区全体を対象に公民館で開催(潮海寺祇園祭開催のため少しの間、休会)
- 9月20日 A~D班に分かれ道路拡幅計画図の検討及び作成
- 10月18日 前回に続き道路拡幅計画図の検討及び作成を行い計画図(案)を完成
- 11月12日 下地区及び中地区の地区施設(道路拡幅図)との照合及び実測並びに変更等を役員で実施
- 11月15日 地区計画推進上の諸制約等の問題点について検討
- 12月20日 地区計画案の用途地区の説明、都市計画課より地区整備計画の説明及び問題点の質疑応答、班別説明会について検討
- 1月17日 地区計画案の日程表に基づく説明会の実施、次期委員の選出について検討
- 2月7日~3月26日 地区計画案の説明会の開催

平成13年度

- 4月9日 まちづくり計画(案)の報告会及び講演会を潮海寺地区全体を対象に公民館で開催
- 4月25日 新役員紹介、経過報告、今後の計画、規制への諸問題等について検討
- 5月16日 道路拡幅地図作成、今後の問題点と解決方法の検討
- 8月19日 計画道路に対する住民の意見と今後の解決方法について検討
- 11月16日 同意者名簿の集計、意見書の回収と報告

平成14年度

- 5月25日/28日 日曜・火曜交通量調査実施
- 7月6日/9日 日曜・火曜交通量調査実施
- 7月13日 子どもまちなみ探検隊
- 7月22日 四日市まちづくり視察
- 7月24日 排水問題検討全体会
- 8月6日 まちづくりの看板検討会
- 8月15日 子どもおたのしみ会(きもだめし、星座観察会)
- 8月30日 愛知県緑化センターほか緑化研修視察
- 9月26日 まちづくり自主防災について勉強会、まちづくり条例について
- 1月29日~2月12日 各班で道路構想図の内容の検討
- 2月13日 道路検討結果の報告
- 3月19日 道路内容の最終確認と役員交代、報告会について検討
- 3月29日 まちづくり計画の報告会を公民館で開催

平成15年度

- 4月11日 新委員に地区計画の経緯を説明
- 5月24日 地区計画原案と都市計画決定のスケジュール説明、班別活動計画の検討
- 8月6日 地区計画原案の説明、排水計画について検討
- 9月4日 富士市(中部地区土地区画整理事業)に緑化視察研修
- 9月17日 都市計画道路の取扱い、緑化視察研修報告
- 10月15日 地区計画原案について説明、子供係行事、各班の意見及び道排水路の整備について検討
- 11月25日/26日/27日 地区計画原案について全体説明会の報告説明会を三日間開催
- 12月17日 全体説明会の報告、地区計画施行後の協議会としての活動について
- 1月28日 潮海寺まちづくり協定運営委員会の今後の活動について
- 2月25日 今後の地区計画について、整備路線の選定、平成16年度新委員報告、地区計画策定状況報告
- 3月24日 次年度新委員について、地区計画の策定状況について(最低敷地面積以下の土地について、適用除外建築物について)

平成16年7月1日(公示)
東遠広域都市計画の決定
(潮海寺地区計画の都市計画決定)



班で道路位置の確認を行う①



班で道路位置の確認を行う②



緑化視察、藤枝清里



地区計画視察、富士中部



子どもまちなみ探検隊（歴史探訪）



歴史探訪後みんなで富士宮やきそばを食べる



地区計画に入れる路線について検討



道路の形状について確認



地区計画について検討

みんなでつくる歴史を生かした快適なまち 潮海寺
潮海寺地区計画のしおり

発行日 令和3年5月
発行 静岡県菊川市役所
都市計画課
静岡県菊川市堀之内61
電話 0537-35-0957