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						
	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						
位置	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						
	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輌の進入が困難な状況にある。						
地区計画の目標	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。						
	■土地利用に関する方針						
	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。						
	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。						
区域の整備、開発	■地区施設の整備の方針						
及び保全に関する	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						
方針	いよう整備を図る。						
	■建築物等の整備の方針						
	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。						
	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。						
	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。						
	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。						

		道路区分	番号	路線名	幅員	全体延長	備考
			1	5- 1号線	8m	約 265m	
			2	5- 2 号線	8m	約 432m	
		主	3	5- 3号線	8m	約 182m	
		安 区	4	6 号線	8m	約 159m	
		主要区画道路	5	7- 1 号線	8m	約 107m	
		道 路	6	7- 2 号線	8m	約 133m	
		九口	7	7- 3 号線	8m	約 96 m	
			8	8 号線	8m	約 271 m	新規
			9	1- 1号線	5m	約 246m	
			10	1- 2 号線	5m	約 96 m	
			11	1- 3号線	5m	約 38m	
			12	1- 4 号線	5m	約 159m	
			13	1- 5号線	5 m	約 116m	
			14	1- 6 号線	5m	約 140m	
	地		15	1- 7号線	5 m	約 132m	
地	区		16	1- 8号線	5 m	約 60 m	
			17	1- 9号線	5m	約 102m	
_	施		18	1-10 号線	5m	約 263 m	新規
区	設		19	2- 1号線	5m	約 133m	
	以		20	2- 2 号線	5m	約 87 m	
整	0		21	2- 3 号線	5m	約 94m	
	配		22	2- 4 号線	5m	約 201 m	
***	HC.		23	2- 5号線	5m	約 116m	
備	置		24	2- 6号線	5m	約 203 m	
	77.	+1/1	25	2- 7号線	5m	約 54m	
計	及	区	26	2- 8号線	5m	約 103 m	
	CK	地区内道路	27	2- 9号線	5m	約 176m	
	1 =	追 <mark></mark>	28	2-10 号線	5m	約 80 m	
画	規	戊 日	29	2-11 号線	5m	約 187m	
	模		30	2-12 号線	5m	約 94 m	
			31	2-13 号線	5m	約 54m	
			32	2-14 号線	5m	約 121 m	
			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 163 m	
			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 77 m	
			41	4- 3 号線	6m	約 167m	
			42	4- 4号線	5 m	約 110m	
			43	4- 5 号線	5m	約 95 m	
			44	4- 6 号線	5m	約 105m	
			45	4- 7号線	5m	約 95 m	

#MESONE			WE SEV		地区の名称	JR 北地域	JR 南地域	
1 住宅		地区の区			地区の面積	約 43. 3ha		
様 連絡						建築することができる建築物		
開意を表記ももの(これらの用途に吐する部分の床面積の合計が500 可参加えるものから、とする。 (1) 事務所(特別理難用目動車、危険物理難用目動車その他とれらに類する目的を設する目的を設定した。 関土の自動業工具に対しませた自動がでは高速などの一般内に設けて製物を選集するもののため、単単態を向一般内に設けて製物を選集するものとなった。 (2) 理な話、表別能、男子にコング放送店、程金・質衣装品、資金・企力のよった。 (2) 理な話、表別能、男子にコング放送店、程金・質衣装品、資金・企力のよった。 (3) 理な話、表別能、男子にコング放送店、程金・質衣装品、資金・企力のよった。 (4) 年間では、事態を使用する場合にあったは、定の出力の含力が、1.5%以下のよのに退る。) (3) 自家服子のために食養競業・食品加工を含む力を含むされる、一般出力の含力が、1.5%以下のよのに退る。) (4) 年間では、表別には支持を使用する場合にあっては、表の出力の合力が、1.5%以下のものに限る。) (5) 自家服子のために食養競業・食品加工を含む力を関すたり、対していた。 (4) 年間では、表別では、表のの子トリエスは工房、便等の機を使用する場合との子ドリエスは工房、便等の機を使用する場合との子ドリエスは工房、便等の機を使用する場合との子が、そのが力の合計が、1.5%に対し合きがは、1.5%に対し合きが、1.5%に対し合きが、1.5%に対し合きが、1.5%に対し合きが、2.5%に対しるのでは、2.5%に対しるので				1	住宅			
本語の					2	他これらに類する用途 を兼ねるもののうち次	用途を兼ねるもの(これらの用途にを超えるものを除く。)とする。 (1) 事務所(汚物運搬用自動車、類する自動車で国土交通大臣の一敷地内に設けて業務を運営す (2) 日用品の販売を主たる目的と (3) 理髪店、美容院、クリーニンその他これらに類するサービス、自転に類するサービス業を営む店舗その出力の合計が 0.75kW 以下の(5) 自家販売のために食品製造業	供する部分の床面積の合計が50㎡ 危険物運搬用自動車その他これらに 指定するもののための駐車施設を同るものを除く。) する店舗又は食堂若しくは喫茶店 グ取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋 業を営む店舗 車店、家庭電気器具店その他これら (原動機を使用する場合にあつては、) ものに限る。) (食品加工業を含む。)を営むパン屋、
# 2						る場合にあつては、その出力の (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室 (7) 美術品又は工芸品を製作する 使用する場合にあつては、その出 る。)	合計が 0.75kW 以下のものに限る。) その他これらに類する施設 ためのアトリエ又は工房(原動機を 出力の合計が 0.75kW 以下のものに限	
世 建							図書館その他これらに類するもの	
世							Z-1-7-1 0	
世							貝90もの	
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	区整備計	築に関する事			巡査派出所、公衆電話所 その他これらに類する	ター、児童の (2) 近隣に居住する者の利用に供は休憩所 (3) 路線バスの停留所の上家 (4) 次のする (4) 次のする (4) 次のする (4) 次のする (5) である第1種電気 (5) である第1種電気 (5) である第1種であるのの合品を (6) では (5) である (6) では	らに類するもので延べ面積が 600 ㎡ する公園に設けられる公衆用便所又 する公園に設けられる公衆用便所又 る施設である建築物で国土交通大臣 電話株式会社等に関する法律の一部 第 125 号)第 12 条の規定に現境では、 第 125 号)第 12 条の規定に現境で、 第 125 号)第 12 条第 1項に投換所で、 第 170 号)第 2 条第 1項に規定する規模で、 第 170 号)第 2 条第 1項に規定する電子に 以表 第 2 条第 1項に規定する電子に 以表 第 3 が 2 条第 2 ない 2 を 2 を 3 以 2 の に と 3 以 2 に と 3 以 2 に と 3 以 5 に と 5 に 2 に 2 に 3 以 5 に 2 に 3 に 4 に 5 に 5 に 5 に 5 に 5 に 5 に 5 に 5 に 5	
9 病院				8	大学、高等専門学校、専			
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						, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		
, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,				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		

その他これらに類するサート (2) 洋服店、畳屋、建具屋、 に類するサービス業を営む 店舗、飲食店その他これ 内のもの(原動機を使用す	日転車店、家庭電気器具店その他これら 日舗で作業場の床面積の合計が 50 ㎡以 る場合にあつては、その出力の合計が					
その他これらに類するサート (2) 洋服店、畳屋、建具屋、 に類するサービス業を営む 内のもの(原動機を使用す	ごス業を営む店舗 日転車店、家庭電気器具店その他これら 后舗で作業場の床面積の合計が 50 ㎡以 る場合にあつては、その出力の合計が					
(2) 洋服店、畳屋、建具屋、 に類するサービス業を営む。 店舗、飲食店その他これ 内のもの(原動機を使用す	日転車店、家庭電気器具店その他これら 日舗で作業場の床面積の合計が 50 ㎡以 る場合にあつては、その出力の合計が					
店舗、飲食店その他これ に類するサービス業を営む 「内のもの(原動機を使用す	后舗で作業場の床面積の合計が 50 ㎡以る場合にあつては、その出力の合計が					
らに類する用途に供す 0.75kW以下のものに限る。)						
	芸業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子					
	つで作業場の床面積の合計が 50 ㎡以内					
もの(3階以上の部分を 0.75km以下のものに限ろ)	場合にあつては、その出力の合計が					
	対室その他これらに類する施設					
	写ら性的好奇心をそそる写真その他の物 マンパケルカー					
品の販売を行うものを除く。 (6) 銀行の支店 損害保険代表) 又は敗食店 					
これらに類するサービス業を						
12 自動車車庫で床面積の合計が 50 m ² 以内のもの	### MUTH TO ME TO LEAD TO					
	≢所、消防署その他これらに類するもの ┃ ∟号に掲げるもの及び5階以上の部分を ┃					
	⟨。)					
14 前各号の建築物に附属 (1) 床面積の合計が 10 ㎡以下						
200 m ²						
適用の除外						
地 建 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。 築						
	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					
「						
整 関 基低限度 寺の整備を合わせて、当該工地を含む区域において、低層住宅に	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					
オーニー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー	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。					
事 (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						
画 項 建築物の外壁(出窓等を含む。)又は、これにかかわる柱の面						
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					
壁面の位置の 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。						
制限	物置で延べ而積が 10m以内 かつ軒喜					
が 2.5 m以下のもの。	物画で悪「面積が 10mのr 1、 パ・2年間					
(2) 市長がやむを得ないと認めたもの。						
建築物の高さ 12m						
の最高限度 12111 建築物の高さ オケケケ たに カーカー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー						
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 の最高限度 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						
	- (14/4 15/4 1/0)					
設置することができない工作物 - 大佐物の記器 1.広告塔、広告看板及び案内看板(以下「屋外広告物」という) つかに相ばてもの					
	。)(外に拘りるもの。					
(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 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						
建築物等の 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、						
形態又は意匠 (0.6m以下は除く。)を設置する場合は、1:0.3以上の勾配	2のついたもので、かつ周辺環境と調和					
の制限 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。					
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、					
かき又はさく なるべく生垣とし、フェンス・鉄さく等とする楊合には、その ブロック等とする場合は、その敷地基盤からの高さを 0.6 m以下						
の構造の制限 プロック等とする場合は、その敷地基盤からの高さを 0.6 m以 ただし、門若しくは門の袖の長さが 2.0 m以下のもの又は、「						
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。

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
	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
位置	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輌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	 ■土地利用に関する方針 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。 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。 ■地区施設の整備の方針 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。 ■建築物等の整備の方針 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。 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。 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。 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。

変 更 概 要

(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
	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
位置	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輌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	2 して、安全で良好な任環境の形成をはかることを目標とする。 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	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。

7

道路区分 備考 番号 路線名 幅員 全体延長 5- 1号線 約 265m 8m 5- 2号線 2 約 432m 8m 主要区 5- 3号線 3 約 182m 8m 6 号線 約 159m 4 8m .画道路 7- 1号線 5 約 107m 8m 7- 2 号線 約 133m 6 8m 7- 3号線 8m 約 96m 号線 約 271m | 新規 8 8 8m 9 1- 1号線 約 246m 5m 1- 2号線 約 96m 10 5m 11 1- 3号線 5m 約 38m 12 1- 4号線 5m 約 159m 1- 5号線 13 約 116m 5m1- 6号線 約 140m 14 5m 地 1- 7 号線 15 約 132m 5m 1- 8号線 地 16 5m 約 60m X 1- 9号線 17 約<u>102m</u> 5m 施 1-10 号線 約 263m 新規 18 <u>5m</u> 区 2- 1号線 約 133m 19 5m 設 20 2- 2号線 5m 約87m \mathcal{O} 2- 3号線 約 94m 整 21 5m 2- 4号線 22 5m 約 201m 配 2- 5号線 23 5m 約 116m 備 置 2- 6号線 約 203m 24 5m 2- 7号線 25 5m 約 54m 地区内道路 及 <u> 26</u> 2- 8号線 5m 約 103m 計 27 2- 9号線 約 176m 5m び 2-10 号線 約 80m 28 5m 規 画 29 2-11 号線 5m 約 187m 30 2-12 号線 約 94m 5m 模 31 2-13 号線 約 54m 5m 2-14 号線 約 121m 32 5m 33 2-15 号線 5m 約 188m 約 74m 34 2-16 号線 5m 35 3-1号線 約 95m 5m 3- 2号線 約 163m 36 5m 3- 3号線 37 5m 約 185m 38 3- 4号線 5m 約 366m 4-1号線 約 138m 5m 39 40 4-2号線 約 77m 6m 4- 3号線 約 167m 41 6m 約 110m 42 4- 4号線 5m 4- 5号線 約 95m 43 5m 約 105m 44 4-6号線 5m 45 4- 7号線 5m 約 95m

(旧)

		道路区分	番号	路線名	幅員	全体延長	備考
			1	5- 1号線	8m	<u>約 254m</u>	
			2	5- 2 号線	8m	約 432m	
		主	3	5- 3 号線	8m	<u>約 176m</u>	
			4	6 号線	8m	約 159m	
		主要区画道路	5	7- 1 号線	8m	約 107m	
		追路	6	7- 2 号線	8m	約 133m	
		РΠ	7	7- 3 号線	8m	約 96m	
			<u>8</u>	1- 1号線	5m	約 246m	
			9	1- 2号線	5m	約 96m	
			<u>10</u>	1- 3号線	5m	約 38m	
			<u>11</u>	1- 4号線	5m	約 159m	
			<u>12</u>	1- 5号線	5m	約 116m	
	地		<u>13</u>	1- 6 号線	5m	約 140m	
			<u>14</u>	1- 7号線	5m	<u>約 126m</u>	
地	区		<u>15</u>	1- 8号線	5m	<u>約81m</u>	
	施		<u>16</u>	1- 9号線	5m	<u>約 95m</u>	
	/JE						
区	設		<u>17</u>	2- 1号線	5m	約 133m	
			<u>18</u>	2- 2 号線	5m	約 87m	
整	の		<u>19</u>	2- 3号線	5m	約 94m	
	配	地	<u>20</u>	2- 4号線	5m	約 201m	
/	HL		<u>21</u>	2- 5号線	5m	約 116m	
備	置	<u> </u>	<u>22</u>	2- 6 号線	5m	約 203m	
		区	<u>23</u>	2- 7号線	5m	約 54m	
計	及		<u>24</u>	2- 8 号線	5m	約 103m	
-	び	内	<u>25</u>	2- 9号線	5m	<u>約 183m</u>	
	0,		<u>26</u>	2-10 号線	5m	<u>約 58m</u>	
画	規	道	<u>27</u>	2-11 号線	5m	<u>約 168m</u>	
			<u>28</u>	2-12 号線	5m	約 94m	
	模	路	<u>29</u>	2-13 号線	5m	<u>約 64m</u>	
		岭	<u>30</u>	2-14 号線	5m	約 121 m	
			<u>31</u>	2-15 号線	5m	約 188m	
			<u>32</u>	2-16 号線	5m	<u>約 68m</u>	
			<u>33</u>	3- 1 号線	5m	<u>約 94m</u>	
			<u>34</u>	3- 2 号線	5m	約 163m	
			<u>35</u>	3- 3 号線	5m	約 185m	
			<u>36</u>	3- 4 号線	5m	約 366m	
			<u>37</u>	4- 1 号線	5m	約 138m	
			<u>38</u>	4- 2 号線	6m	約 77m	
			<u>39</u>	4- 3 号線	6m	約 167m	
			<u>40</u>	4- 4 号線	5m	約 110m	
			<u>41</u>	4- 5 号線	5m	約 95m	
			<u>42</u>	4- 6 号線	5m	<u>約 98m</u>	
			<u>43</u>	4- 7号線	5m	<u>約83m</u>	

					(1/1)	
		地区の区分		地区の名称	JR 北地域	JR 南地域
		地色♡色の		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		
						供し、かつ、次の各号の一に掲げる用する部分の床面積の合計が 50 ㎡を超
					(1) 事務所 (汚物運搬用自動車、危限 る自動車で国土交通大臣の指定す	倹物運搬用自動車その他これらに類す するもの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 (2) 日用品の販売を主たる目的とす	「除く。) 「る店舗又は食堂若しくは喫茶店
			2	住宅で事務所、店舗その 他これらに類する用途	(3) 理髪店、美容院、クリーニング 他これらに類するサービス業を営	取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その む店舗
			2	を兼ねるもののうち次に定めるもの	するサービス業を営む店鋪(原動 力の合計が 0.75kW以下のものに	
					(5) 自家販売のために食品製造業 米屋、豆腐屋、菓子屋その他これ 合にあつては、その出力の合計が	らに類するもの(原動機を使用する場
					(6) 学習塾、華道教室、囲碁教室そ	
						:めのアトリエ又は工房(原動機を使用)合計が 0.75kW 以下のものに限る。)
			3	学校 (大学 喜笔東門学科	する場合にありては、その山力の 交、専修学校及び各種学校を除く。)、	
			4	神社、寺院、教会その他		四百品での旧に利りのに残りるのの
t d .			5		体障害者福祉ホームその他これらに乳	領するもの
地	建		6	診療所		
区	築に		築物の用途 の制限			O用に供する建築物、老人福祉センタ 類するもので延べ面積が 600 ㎡以内
整	関				(2) 近隣に居住する者の利用に供す 休憩所 (3) 路線バスの停留所の上家	ける公園に設けられる公衆用便所又は
備	する	建築物の用途 の制限			(4) 次のイからチまでの一に掲げる 指定するもの	5施設である建築物で国土交通大臣が 電話性ようなないに関するは余の、郊か
計	事				改正する法律(平成 15 年法律第 電気通信事業法(昭和 59 年法律第	電話株式会社等に関する法律の一部を 125 号)第 2 条の規定による改正前の 第 86 号)第 12 条第 1 項に規定する第
画	項					の用に供する電気通信交換所及び電報 の用に供する部分の床面積の合計が
				巡査派出所、公衆電話所	事業(同項第7号に規定する特定対	170 号)第2条第1項に規定する電気 規模電気事業を除く。)用に供する開閉 で、かつ、容量90万 kVA 未満のものに
			7	その他これらに類する	限る。)である建築物	
				公益上必要な建築物		とする一般ガス事業又は同条第3項に ・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 (以下のものに限る。) である建築	(液化ガスの貯蔵量又は処理量が 3.5t 物
						が取引の適正化に関する法律第2条第 記事業の用に供する供給設備である建
					ホ. 水道法第3条第2項に規定する 水能力が毎分6m ³ 以下のものに『	水道事業の用に供するポンプ施設(給 限る。) である建築物
					ポンプ施設(排水能力が毎秒2.5 ポンプ施設(排水能力が毎秒1m	ナる公共下水道の用に供する合流式の m ³ 以下のものに限る。)及び分流式の l ³ 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 の床面積の合計が200 m²以内のも	び場又は停留所(執務の用に供する部分のに限る。)、開閉所及び変電所(電圧 VA 未満のものに限る。)である建築物
				1 %	チ. 熱供給事業法(昭和47年法律第事業の用に供する施設	88号)第2条第2項に規定する熱供給
			8		修学校その他これらに類するもの	
			9	病院	同仏技術であれるにと)セートーマー -	
			10		厚生施設その他これらに類するもの	

(旧)

				掛けの女券	TD 小种类	TD 中本本	
		地区の区分		地区の名称 地区の面積	JR 北地域 約 43. 3ha	JR 南地域 約 4. 8ha	
				世ピック田頂	建築することができる建築物	лу т. Olld	
			1	住宅	在来 プ゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚		
				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	途を兼ねるもの(これらの用途に供すえるものを除く。)とする。 (1) 事務所(汚物運搬用自動車、危限る自動車で国土交通大臣の指定す内に設けて業務を運営するものを(2) 日用品の販売を主たる目的とす(3) 理髪店、美容院、クリーニングで他これらに類するサービス業を営(4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車にするサービス業を営む店舗(原動材力の合計が0.75kW以下のものに関(5) 自家販売のために食品製造業(米屋、豆腐屋、菓子屋その他これに合にあつては、その出力の合計が(6) 学習塾、華道教室、囲碁教室そ(7) 美術品又は工芸品を製作するた	食物運搬用自動車その他これらに類するもののための駐車施設を同一敷地除く。)る店舗又は食堂若しくは喫茶店取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋そのむ店舗店、家庭電気器具店その他これらに類幾を使用する場合にあつては、その出きる。)食品加工業を含む。)を営むパン屋、らに類するもの(原動機を使用する場の.75kW以下のものに限る。)の他これらに類する施設
			3	学校(大学、高等専門学校	交、専修学校及び各種学校を除く。)、		
			4	神社、寺院、教会その他			
地	7-1-		5	= / 11 11 /// 11	体障害者福祉ホームその他これらに類	[するもの	
7	建		6	診療所	(4)		
区整備計画	築に関する事項	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	のもの (2) 近隣に居住する者の利用に供す (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 指定するもの イ. 電気通信事業法(昭和59年法律 第1種電気通信事業者がその事務 700㎡以内のもの ロ. 電気事業法(昭和39年法律第 報業務取扱所である建築物で執務 700㎡以内のもの ロ. 電気事業法(昭和39年法律第 再及び変電所(電圧17万V未満で限る。)である建築物 ハ. ガス事業法第2条第1項に規定 規定する簡易ガス事業の用に規定 規定する簡易ガス事業の用に供する 規定するを選集が ハ. ガス事業法第2条第1項に規定 地下のものに限る。)である建築物 ス. ガス事業法第2条第1項に規定 、次である建築物 ハ. ガス事業法第2条第1項に規定 、次である建築物 ハ. ガス事業法第2条第1項に規定 、次である建築物 ハ. ガス事業法第2条第1項に規定 、次であるとと、である。)である建築が 、次である。)である建築が 、次であると、のである。)である。 、次である。)である。)である。 、次である。)である。)である。 、次である。)である。)である。 、次である。)である。 、次である。)である。 、次である。)である。 、次である。)である。 、次である。)である。 、次である。)である。 、次である。)である。 、次である。)である。 、次である。)である。 、次である。 、次である。 、次である。 、次である。 、次である。 、次である。 、次である。 、次である。 、次のに関する。 、次のに関する。 、水能力が毎分(が、が、は、対、が、は、対、が、は、対、が、は、対、が、は、対、が、は、対、が、は、対、は、対	類するもので延べ面積が 600 ㎡以内 る公園に設けられる公衆用便所又は 施設である建築物で国土交通大臣が 第86号)第12条第1項に規定する の用に供する電気通信交換所及び電 の用に供する部分の床面積の合計が 170号)第2条第1項に規定する電気 関東 2条第1項に規定する電気 170号)第2条第1項に規定する電気 170号)第2条第1項に規定する電気 170号)第2条第1項に規定する電気 170号)第2条第1項に規定する電気 170号。次本 2条第1項に規定する 170号。 17	
			8		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		

				地区の名称	JR 北地域	JR 南地域		
		地区の区分		地区の面積	約 43. 3ha	約 4. 8ha		
		建築物の用途 の制限	11 12 13	店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する もの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。)	これらに類するサービス業を営む「(2) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店るサービス業を営む店舗で作業場の動機を使用する場合にあつては、そ限る。) (3) 自家販売のために食品製造業を活他これらに類するもので作業場の機を使用する場合にあつては、そのる。) (4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その(5) 物品販売業を営む店舗(専ら性)販売を行うものを除く。)又は飲食(6) 銀行の支店、損害保険代理店、らに類するサービス業を営む店舗が50㎡以内のもの税務署、郵便局、警察署、保健所、消	、家庭電気器具店その他これらに類す の床面積の合計が50㎡以内のもの(原 その出力の合計が0.75kW以下のものに 営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その 末面積の合計が50㎡以内のもの(原動 の出力の合計が0.75kw以下のものに限 の他これらに類する施設 的好奇心をそそる写真その他の物品の		
			14	に定めるもの 前各号の建築物に附属す	用途に供するものを除く。) (1) 床面積の合計が10㎡以下の畜舎	•		
		建筑版		るもの 積率の最高限度	(2) 床面積の合計が 200 m ² 以下の倉庫 15/10	車		
地	7=1-	建 架物			15/10	_ _		
区整備計	建築に関する一	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。					
画	事項	壁面の位置の 制限 建築物の度 高限度 建築物の度 の最高限度 の最高限度	建 道路 れは ((12m	(・面積が25㎡以内及び、別棟の物置で延	(地区計画の地区施設として整備する (。)、隣地境界から 0.7m以上離さなけ で面積が 10m以内、かつ軒高が 2.5m		
		(北側線) 工作物の設置 の制限	設 1.从 ((置することができない工作 広告塔、広告看板及び案内看 1) 屋外広告物の面積が合ま 2) 屋根に設置するもの。	板(以下「屋外広告物」という。)で次	に掲げるもの。		
		建築物等の 形態又は意匠 の制限	2. j	道路(地区計画の地区施設と 以下は除く。)を設置する場合 する。 :だし、市長がやむを得ない。	広告物は、周辺環境と調和する落ち着いして整備する道路については、当該計画合は、1:0.3以上の勾配のついたものでと認めたものについては、この限りでは	町道路)に面する側に土留擁壁(0.6m 、かつ周辺環境と調和のとれたものと ない。		
		かき又はさく の構造の制限	べくとすた	生垣とし、フェンス・鉄さくる場合は、その敷地基盤から	して整備する道路については、当該計画 く等とする楊合には、その敷地基盤から らの高さを 0.6m以下とする。 長さが 2.0m以下のもの又は、市長が建 ではない。	の高さを 1.8m以下とし、ブロック等		

(旧)

				r	(IH)		
		地区の区分		地区の名称	JR 北地域	JR 南地域	
		ではくたり		地区の面積	約 43. 3ha	約 4. 8ha	
					(1) 理髪店、美容院、クリーニング取 これらに類するサービス業を営む	文次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他 Fest	
						^{白師} 、家庭電気器具店その他これらに類す	
						の床面積の合計が50㎡以内のもの(原	
				店舗、飲食店その他これ		その出力の合計が 0.75kW 以下のものに	
				らに類する用途に供する	限る。)		
			11	もののうちその用途に供 する部分の床面積の合計		営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その 末面積の合計が50㎡以内のもの(原動	
			11	が 500 m以内のもの (3		の出力の合計が 0.75kw 以下のものに限	
		建築物の用途		階以上の部分をその用途	る。)		
		の制限		に供するものを除く。)	(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室で		
		1312			(b) 物品販売業を営む店舗(専ら性 販売を行うものを除く。) 又は飲食	的好奇心をそそる写真その他の物品の	
					(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鋪		
			12	自動車車庫で床面積の合計			
			13	公益上必要な建築物で次		消防署その他これらに類するもの(建築 るもの及び5階以上の部分をこれらの	
			13	に定めるもの	本学伝が表現と(いり) 気味だらに指い。 用途に供するものを除く。)	るもの及びも同以上の同力をこれのの	
			14	前各号の建築物に附属す	(1) 床面積の合計が10㎡以下の畜舎		
				るもの	(2) 床面積の合計が 200 m ² 以下の倉庫	車 -	
		建築物		積率の最高限度	15/10	_	
地	建			00 m ²			
	Ants-			りの除外 ・のいずれかに該当する土地に	こついては、建築物の敷地面積の最低限	度(DT下「最低限度」という)の完め	
区	築			別しない。	こういては、産業物の放地面積の取扱的	及(以下、取图成及) という。)の定め	
	に	→ 建築物の動地 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					
整	関	面積の			して使用することができる土地で、次の		
	因	最低限度			含む区域において、低層住宅に係わる良 共する土地を除く全部を一の敷地として		
備	す				る各々をそれぞれ一の敷地として使用す		
"	る		(第180号)又は都市計画法(昭和43年		
計			,		による許可を受けた開発行為に係わるも		
l hi	事				、て整備する道路、水路又はその他公共) 又は、これにかかわる柱の面は、道路		
画	項				境界から 1.0m以上 (隅切り部分は除く		
I IIII		壁面の位置の		ばならない。 	MH 32 3 2 -		
		制限		ただし、次に掲げる場合はこ	の限りではない。 ヾ面積が 25 ㎡以内及び、別棟の物置で延	- ベ 西待が 10m 以内 かっ町	
			(以下のもの。	、面價// 25 III以內及O、別保O/勿直 C 延	2、回槓// 10111以7、// 2年1同// 2.3111	
			(2) 市長がやむを得ないと認	思めたもの。		
		建築物の高さ の最高限度	12m	1			
		建築物の高さ					
		の最高限度			亥部分から前面道路の反対側の境界線又		
		(北側線)	100円	kに 1.25 を来して得たものに	8mを加えた高さを超えてはならない。		
				置することができない工作			
		工作物の設置			板(以下「屋外広告物」という。)で次	に掲げるもの。	
		の制限		 屋外広告物の面積が合き 屋根に設置するもの。 	†じomを超えるもの。		
				(2) 屋根に設直するもの。 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。			
		7-ta hope at 1 hore	1.3	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	いた色彩とする。	
		建築物等の			して整備する道路については、当該計画		
	形態又は意匠 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、かつ周辺環境との制限 する。				、バン向辺塚現と調和のとオルクこものと		
		の制限			と認めたものについては、この限りでは	ない。	
			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	
		かき又はさく			く等とする楊合には、その敷地基盤から	の高さを 1.8m以下とし、ブロック等	
		の構造の制限			らの高さを 0.6m以下とする。 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toを得たいと認	
				ことし、「14しくは10個の15年の15年の15年の15年の15年の15年の15年の15年の15年の15年		米四〜小小女 日本工 / むで付け / こ前	
				, 1877	· •		

東遠広域都市計画 地区計画の変更 潮海寺地区地区計画

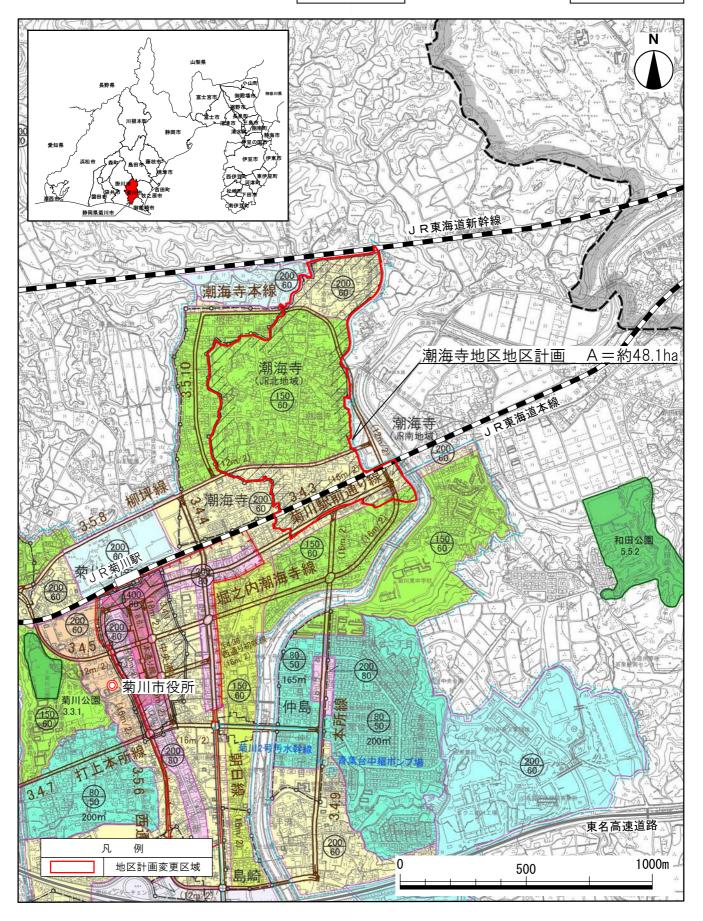
菊川市決定

第 4 号議案附図

Νo.

S=1:15,000

位 置 図



東遠広域都市計画 地区計画の変更 潮海寺地区地区計画

菊川市決定

第 4 号議案附図

No. 2

拡 大 図

S = 1 : 6,000

