

東駿河湾広域都市計画地区計画の決定（三島市決定）

都市計画 錦が丘地区計画を次のように決定する。

名 称	錦が丘地区計画
位 置	三島市錦が丘の一部及び三島市谷田の一部
面 積	約 13.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、三島市南東部の自然環境に恵まれた丘陵地にあり、既に良好な住宅地が形成されている。</p> <p>そこで、地区計画を策定することにより、人と人とのふれあいを大切にしたり、ゆとりとうるおいのある緑豊かな低層住宅地の形成と良好な居住環境を保全することを目的として、建築物その他の工作物の整備及び合理的な土地の利用を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p><b>&lt;土地利用の方針&gt;</b></p> <p>本地区は、主として専用の住宅が立ち並んでおり、この住宅地の住環境を維持、保全するため、住宅専用地区と利便地区、公共公益施設地区の3地区に分け、住宅専用地区は、住宅地としての環境を高度に維持し、利便地区は、日常生活に必要な施設の設置が図れるようにし、また公共公益施設地区は、住民の交流の場としての公共公益施設等の維持、設置が図れるように土地利用計画を定める。</p> <p>なお、本地区内には、幹線を軸とし、準幹線、支線、緑道、公園、緑地及び調整池が一体的に整備されている。また、本地区に隣接する1・4・1号東駿河湾環状線の区域内には、幅20m以上の環境施設帯が既に整備されているため、本都市計画との整合が図られている。</p> <p><b>&lt;建築物等の整備の方針&gt;</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 整備された宅地が細分化され狭小宅地とならないよう、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>2. 良好な住宅地としての環境を保全するため、建築物の用途の制限を定める。</li> <li>3. 日照や通風を確保し、ゆとりある街並みを形成するため、建築物の壁面の位置を制限する。</li> <li>4. 市街地景観を整備し、保全するため、また、地震防災の観点から、垣又はさくの構造を制限する。</li> <li>5. 美しい市街地景観を保全するため、本地区内の広告塔、広告板及び案内板の設置を制限する。</li> </ol>

		地区の区分	地区の名称	住宅専用地区	利便地区	公共公益施設地区	
			地区の面積	約 13.1ha	約 0.1ha	約 0.2ha	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りではない				
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>(1) 一戸建て住宅</p> <p>(2) 長屋（二戸のものに限る）</p> <p>(3) (1) 又は (2) の住宅で次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 m<sup>2</sup> 以下のもので、かつ建築物の延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供するものに限る。）</p> <p>(7) 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も市長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>(イ) たばこ店、酒店、文房具店、薬局</p> <p>(ウ) 学習塾、茶華道教室その他これらに類する施設</p> <p>(エ) 理髪店、美容院</p> <p>(オ) 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</p>		<p>(1) 住宅専用地区に建築することができる建築物</p> <p>(2) 店舗、事務所又は店舗若しくは事務所との併用住宅。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項の規定による風俗営業、同条第 5 項の規定による性風俗関連特殊営業及び第 32 条の規定による飲食店営業をするものは除く。</p> <p>(3) (2) の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第 130 条の 5 に規定する建築物を除く。）</p>		<p>(1) 集会所</p> <p>(2) 污水处理場</p> <p>(3) 防災施設等</p> <p>(4) 社会福祉施設、子育て支援施設</p> <p>(5) (1) から (4) の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第 130 条の 5 に規定する建築物を除く。）</p>	

地区整備計画	建築物に関する事項		<p>使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)</p> <p>(カ)自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、菓子屋(原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)</p> <p>(4) (1)から(3)の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に規定する建築物を除く。)</p>		
		建築物の容積率の最高限度	10分の10とする。		
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5とする。		
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡とする。		
		壁面の位置の制限	<p>道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離は、1.5m以上(幅員6m未満の道路に面している場合には、1m以上)としなければならない。</p> <p>また、隣地境界線から外壁等の面までの距離は、1m以上(建築物の出窓、屋外階段及びベランダ等までは、0.5m以上)としなければならない。</p> <p>ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 高さが3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下の別棟の物置</p> <p>(2) 高さが3m以下で、かつ、床面積の合計が35㎡以下の別棟の車庫</p>		
		建築物の高さの最高限度	<p>(1) 10mとする。</p> <p>(2) 建築物の各部分の高さは、次に定めるもの以下とする。</p> <p>(ア) 当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得た値</p> <p>(イ) 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</p>		

地区整備計画	建築物に関する事項		真北の方向の水平距離に 1.25 を乗じて得た値に 5m を加えた値
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	既存敷地工作物（石積擁壁等）に、はねだし構築物及び嵩上げ構築物を築造してはならない。
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路及び隣地に面する垣又はさくは、生垣、フェンスその他これらに類するものとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、コンクリート造、レンガ造としてはならない。ただし、門の袖（高さが 1.2m 以下で、かつ、左右それぞれの袖の長さが 2m 以下のものに限る。）及び門については、この限りではない。</p> <p>フェンスの基礎（ブロック積等）については、構造上安全で景観に配慮したものとし、高さは 50cm 以下とする。</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 建築物の形態は周辺環境に十分配慮したデザインとし、屋根、外壁等の色彩は、突出的な原色を避け周辺と調和のとれたものとする。</p> <p>(2) 本地区にある施設以外の施設のための広告塔、広告板及び案内板、また、周辺の環境を著しく損なう色彩、大きさの広告塔、広告板及び案内板は設置してはならない。</p>