

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 北沢地区計画を次のように決定する。

名 称	北沢地区計画
位 置	三島市北沢
面 積	約 4.6ha
地区計画の目標	<p>市の中心市街地から南東方向に約3km離れ、既存の集落と市立向山小学校に隣接し、一体的な生活圏を形成しているが、地区内は山林が広がるほか荒地となっており、土地利用の見通しが立たないまま放置されている一団の未利用地である。</p> <p>また、児童数や地区人口が減少に転じている地区であって、地域の活力維持を図るには住宅団地が必要であることから、本地区を活用し、道路や公園等の公共施設が適正に配置された良好な居住環境を形成する必要がある。</p> <p>三島市の都市計画に関する基本的な方針において、鉱さい処理による土壌汚染の除去等により安全性の確認後は、地域の環境と調和のとれた適正な開発計画を許容していく地区として位置付けられていることから、周辺の自然環境と調和した一団の街区を形成するため、良好な居住環境の低層戸建住宅地の建設を計画的に誘導することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	<p><土地利用の方針></p> <p>本地区は、周辺の自然環境と調和したゆとりと安らぎのある一戸建て住宅を基本として良好な居住環境の形成を図る。合わせて、地区周辺の優れた自然環境との調和を図るため、緑豊かな居住環境の形成を図る。</p>
	<p><地区施設の整備方針></p> <p>良好な居住環境の形成を目的に適正に配置する。</p> <p>区域内の幹線街路は市道玉沢向山線及び市道谷田大場線に接続することを基本とし、ゆとりある敷地規模と居住空間が確保できるように区画街路を適切に配置する。</p> <p>また、公園は区域内及び地区周辺の憩いの場として利用できるように適正な規模を確保し配置する。また、周辺の自然環境と調和した緑の多い街区形成を目指す。</p>
	<p><建築物等の整備の方針></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層の戸建住宅専用地区として、適正な用途構成を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2 敷地が細分化され、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。 3 ゆとりがあり美しい街並み形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の意匠の制限、屋外広告物の設置基準を定める。 4 自然環境と調和した住宅地を形成するため、道路に面する部分の垣又はさくの構造の制限を行う。
	<p><その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の自然環境保全、河川の水質汚濁防止及び農業用水の水質保全の観点から合併浄化槽の設置を義務付ける。 2 地区に隣接する農地や周辺の集落との間には、緩衝的役割を果たす緑地の設置を促進する。 3 道路の有効幅員を確保するため、電柱は民地側へ設置する。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	幹線道路	幅員 12m	延長 約 200m
				幅員 9m	延長 約 150m
			支線道路 1号	幅員 6m	延長 約 180m
			” 2号	”	延長 約 120m
			” 3号	”	延長 約 110m
			” 4号	”	延長 約 180m
			” 5号	”	延長 約 60m
			” 6号	”	延長 約 50m
			” 7号	”	延長 約 50m
			” 8号	”	延長 約 60m
			” 9号	”	延長 約 50m
			歩行者専用道路 1号	幅員 2 m	延長 約 20m
			” 2号	”	延長 約 30m
			” 3号	”	延長 約 10m
			” 4号	”	延長 約 30m
			” 5号	”	延長 約 20m
		” 6号	”	延長 約 20m	
		公園 ・緑地	1号公園	面積 約 0.113ha	
			2号公園	面積 約 0.042ha	
			1号緑地	面積 約 0.089ha	
			2号緑地	面積 約 0.224ha	
			3号緑地	面積 約 0.009ha	
			4号緑地	面積 約 0.005ha	
			5号緑地	面積 約 0.002ha	
			6号緑地	面積 約 0.002ha	
			7号緑地	面積 約 0.002ha	
			8号緑地	面積 約 0.002ha	
9号緑地	面積 約 0.001ha				
10号緑地	面積 約 0.004ha				
11号緑地	面積 約 0.003ha				
12号緑地	面積 約 0.001ha				
13号緑地	面積 約 0.016ha				
その他の公共空地（調整池）			面積 約 0.3ha		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	まちづくり協定地区	住宅利便地区	公共公益施設地区
			地区の面積	約 2.0ha	約 2.6 ha	約 0.02 ha
		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。 1 一戸建て住宅 2 長屋（二戸のものに限る） 3 防災施設 4 前3号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 一戸建て住宅 2 長屋（二戸のものに限る） 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㎡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。） ア 日用品の販売を主たる目的とする店舗 イ 理髪店及び美容院 ウ 診療所 4 防災施設 5 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 集会所 2 前号の建築物に附属するもの	
		建築物の容積率の最高限度	10分の10とする。	10分の8とする。	10分の8とする。	
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5とする。	10分の5とする。	10分の5とする。	
建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	180㎡	150㎡			

地区整備計画	建築物等に関する事項	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) 建築物（附属する建築物は除く。）の部分であって、その外壁等の中心線の長さの合計が3m 以下のもの</p> <p>(2) 軒の高さが2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以下の別棟の物置</p>	<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、2m 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) 建築物（附属する建築物は除く。）の部分であって、その外壁等の中心線の長さの合計が3m 以下のもの</p> <p>(2) 軒の高さが2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以下の別棟の物置</p> <p>(3) 軒の高さが2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が35 m²以下の壁を有する別棟の車庫</p> <p>(4) 高さが3m 以下で、かつ、階数が1 の壁を有しない別棟の車庫</p>	<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、2m 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) 建築物（附属する建築物は除く。）の部分であって、その外壁等の中心線の長さの合計が3m 以下のもの</p> <p>(2) 軒の高さが2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以下の別棟の物置</p>
		建築物等の高さの最高限度	<p>(1) 10m とする。（軒の高さにあつては7m 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（歩行者専用道路を除く。）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（歩行者専用道路を除く。）の反対側の境界線又は隣地境界線までの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</p>		
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>次のように定める。</p> <p>1 建築物の屋根及び外壁の形態又は意匠の制限は、三島市景観計画の定めるところによる。</p> <p>2 屋外広告物を設置する場合は、三島市景観計画及び三島市屋外広告物条例の定めるところによる。</p>		
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣又はさくの構造は、次の各号の一に適合するものとする。ただし、門及び長さが左右それぞれ2m 以下かつ高さが1.2m 以下の門の袖については、この限りでない。</p> <p>1 生垣及び植栽</p> <p>2 木又は竹製のもの</p> <p>3 道路境界との間に幅1m 以上の植樹帯を設け、その後ろに設置するもの</p>		

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

三島市北沢地区における低層住宅地としての良好な居住環境の維持・保全を図っていくため、本案のとおり地区計画を決定する。

決 定 理 由

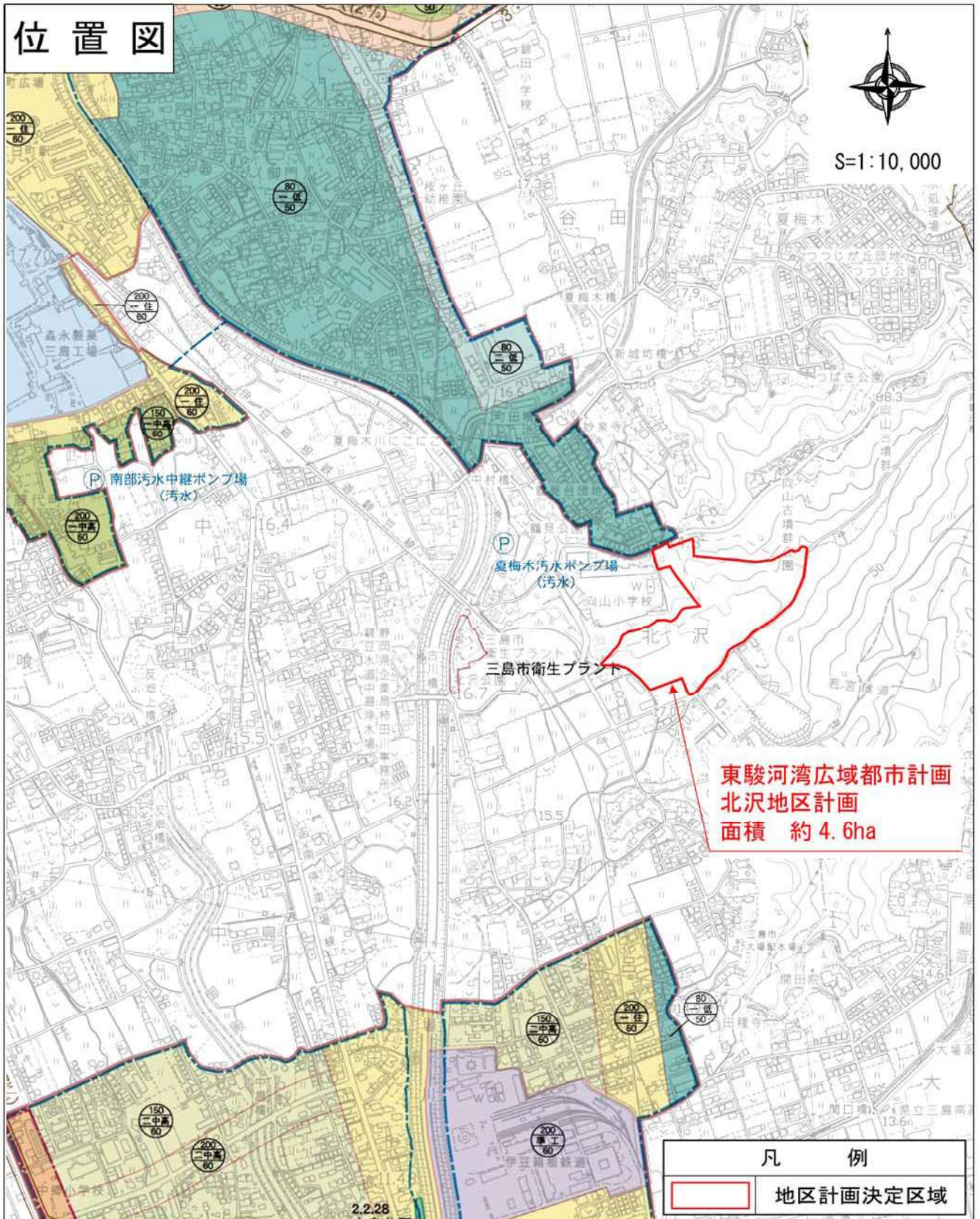
北沢地区は、市の中心市街地から南東方向に約3km 離れ、既存の集落と市立向山小学校に隣接し、一体的な生活圏を形成しているが、地区内は山林が広がるほか、荒地となっており、土地利用の見通しが立たないまま放置されている一団の未利用地である。

また、児童数や地区人口が減少に転じている地区であって、地域の活力維持を図るには住宅団地が必要であることから、本地区を活用し、道路や公園等の公共施設が適正に配置された良好な居住環境を形成する必要がある。

平成23年に策定した「第2次三島市都市計画マスタープラン」において、地域の環境と調和のとれた適正な開発計画を許容していく地区として位置付けられていることから、周辺の自然環境と調和した一団の街区を形成するため、良好な居住環境の低層戸建住宅地の建設を計画的に誘導することを目標に地区計画を決定するものである。

東駿河湾広域都市計画 地区計画の決定 北沢地区計画（三島市決定）

No. 1



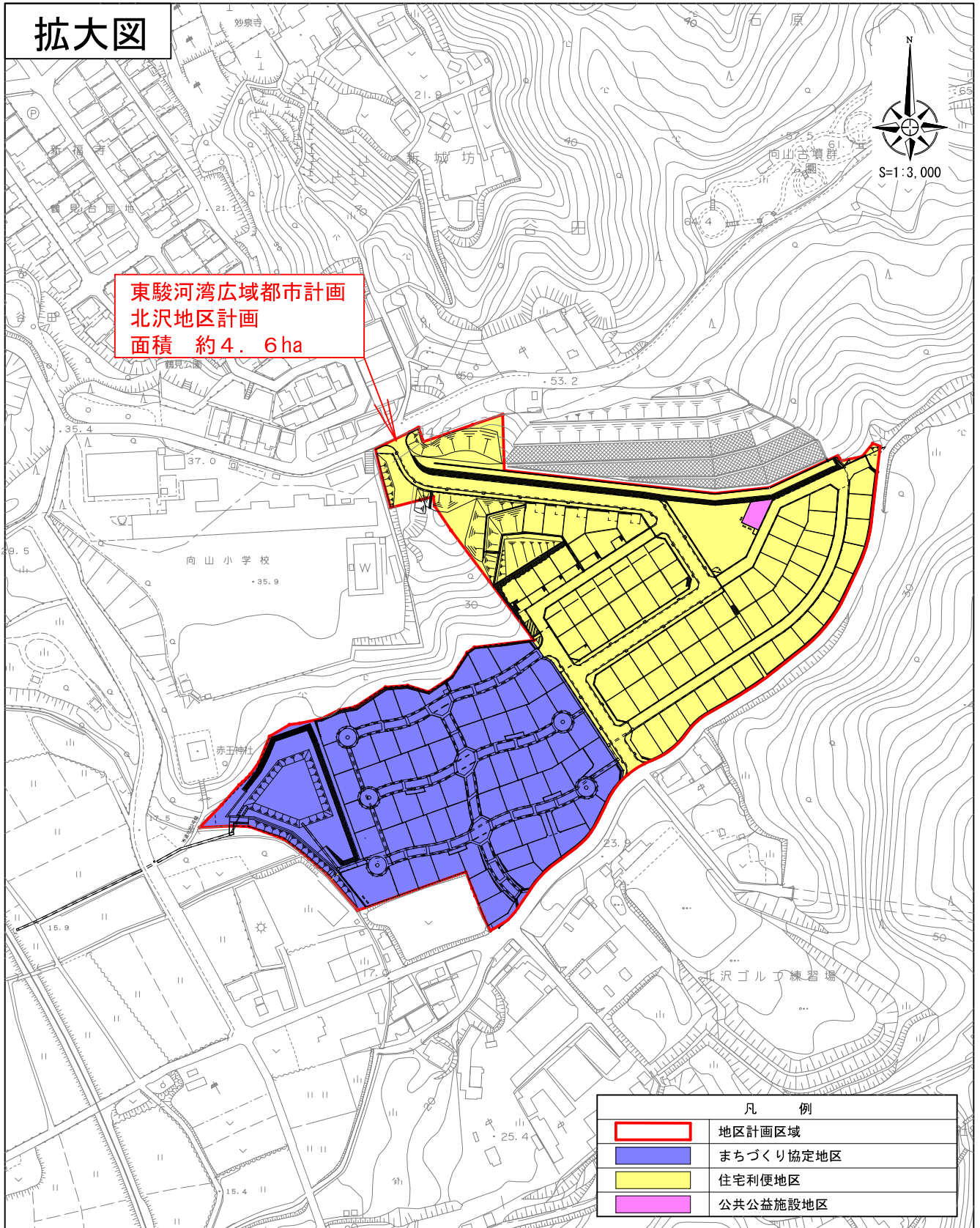
東駿河湾広域都市計画

地区計画の決定

北沢地区計画（三島市決定）

No. 2

拡大図



東駿河湾広域都市計画

地区計画の決定

北沢地区計画（三島市決定）

No. 3

拡大図（地区施設の配置図）

