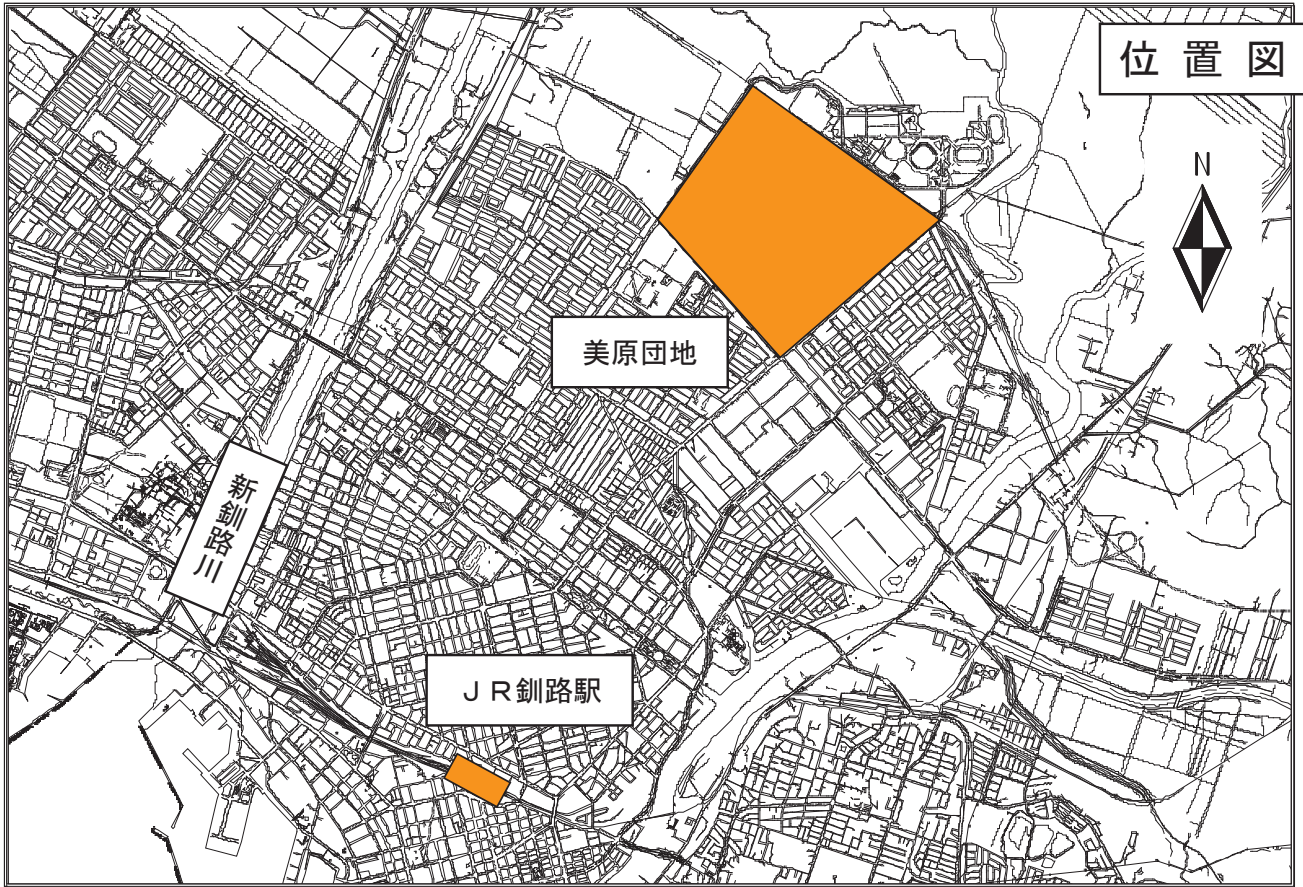


# 釧路圏都市計画 美原団地 地区計画



位置図



計画図

| 凡 例      |          |
|----------|----------|
|          | 地区計画区域   |
| 地区整備計画区域 |          |
|          | 低層専用住宅地区 |
|          | 低層一般住宅地区 |
|          | 低層集合住宅地区 |

# 釧路圏都市計画 美原団地 地区計画

## 1 地区計画の方針

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| 名称                 | 美原団地地区計画  |  |
| 位置                 | 釧路市美原1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目  |  |
| 区域                 | 計画図表示のとおり   |  |
| 面積                 | 141.4ha   |  |
| 地区計画の目標            | <p>当地区は、JR釧路駅から北約4kmに位置し、良好な住宅地の供給を図るため、釧路市が新住宅市街地開発事業により開発した団地で、計画的な土地利用・施設配置により、現在良好な住環境が形成されている。</p> <p>本地区計画は、団地開発の事業効果の維持・増進を図り、建築物の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、団地全体として調和のとれたゆとりある良好な住環境の保全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 | 土地利用の方針   | <p>当地区を次の5地区に細区分し、それぞれの地区の特性に応じた適正な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>低層専用住宅地区<br/>戸建の専用住宅を主体とした閑静でうるおいのある住宅市街地が形成される地区とする。</li> <li>低層一般住宅地区<br/>専用住宅のほか、地区住民の健康管理上必要な医療施設及び小規模な日刊新聞の販売所を兼ねる住宅も立地できる地区として、低層専用住宅地区と調和のとれた居住環境の形成が図られる地区とする。</li> <li>低層集合住宅地区<br/>共有の広場（砂場、駐車場など）や道路などを設けた低層長屋を配置し、秩序ある低層住宅地としての良好な居住環境の保全が図られる地区とする。</li> <li>集合住宅地区<br/>日照、通風等に十分配慮するとともにオープンスペースを適正に配置した中高層の集合住宅団地として、良好な居住環境が形成されるよう誘導する。</li> <li>サブセンター地区、近隣センター地区<br/>地区住民の利便性を確保するため、住宅地区と調和のとれた健全な商業業務地区の形成が図られる地区とする。</li> </ol> |
|                    | 地区施設の整備の方針  | 本地区内の区画道路及び緑道（歩行者専用道路）などについては既に宅地開発で一体として整備されているので、これらの地区施設の機能の維持、保全を図る。   |
|                    | 建築物等の整備の方針  | <p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅地としての環境保全と地域住民の生活の利便性が確保されるよう、それぞれの地区の特性にふさわしい「建築物等の用途の制限」を定める。</li> <li>ゆとりあるまちなみの形成に必要な敷地の確保を図るため「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</li> <li>閑静なまちなみにふさわしい景観の形成が図られるよう「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。</li> <li>緑化推進の効果を高め景観に配慮したまちづくりを行うため「垣又はさくの構造の制限」を定める。</li> </ol>  |

## 2 地区整備計画

|              |                                     |                                  |  |  |  |
|--------------|-------------------------------------|----------------------------------|--|--|--|
| 地区の名称        |                                     | 美原団地地区                           |  |  |  |
| 地区整備計画を定める区域 |                                     | 計画図表示のとおり                        |  |  |  |
| 地区整備計画の区域の面積 |                                     | 74.0ha                           |  |  |  |
| 建築物等に関する事項   | 地区の細区分                              | 名称                               | 低層専用住宅地区   | 低層一般住宅地区   | 低層集合住宅地区   |
|              |                                     | 面積                               | 72.1ha   | 1.0ha  | 0.9ha  |
|              | 建築物等の用途の制限                          |                                  | 次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。<br>1 専用住宅（建築基準法別表第二（イ）項第1号に定める「住宅」をいう。ただし、長屋を除く。）<br>2 兼用住宅で、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもの（同法施行令第130条の3に規定する兼用住宅のうち、第6号に定めるものをいう。ただし、長屋を除く。）  | 次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。<br>1 専用住宅（建築基準法別表第二（イ）項第1号に定める「住宅」をいう。ただし、長屋を除く。）<br>2 兼用住宅で、次に掲げる用途を兼ねるもの（ただし、長屋を除く。）<br>ア 日刊新聞の販売所（同法施行令第130条の3に規定する兼用住宅のうち、第1号に定めるものをいう。）<br>イ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの（同法施行令第130条の3に規定する兼用住宅のうち、第6号に定めるものをいう。）<br>ウ 診療所（同法別表第二（イ）項第8号に定めるものをいう。） | 次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。<br>1 低層長屋（建築基準法別表第二（イ）項第1号に定める「住宅」のうち、長屋をいう。）<br>2 兼用長屋住宅で、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもの（同法施行令第130条の3に規定する兼用住宅のうち、第6号に定めるものをいう。）              |
|              | 建築物の敷地面積の最低限度                       |                                  | 200m <sup>2</sup>  | 200m <sup>2</sup>  | 110m <sup>2</sup>  |
|              | 建築物等の形態又は意匠の制限                      |                                  | 1 建築物の外壁・屋根は刺激的な色彩又は装飾を避け、美観・風致を損なわないものとする。<br>2 建築物に固定表示する自己の用に供する広告物看板類のうち、次のいずれかに該当するものは設置してはならない。<br>（1）一辺（脚長を除く）の長さが1.8mを超えるもの<br>（2）最大表示面積（表示面が2以上のときはその合計）が2m <sup>2</sup> を超えるもの | 1 建築物の外壁・屋根は刺激的な色彩又は装飾を避け、美観・風致を損なわないものとする。<br>2 建築物に固定表示する自己の用に供する広告物看板類のうち、次のいずれかに該当するものは設置してはならない。<br>（1）一辺（脚長を除く）の長さが1.8mを超えるもの<br>（2）最大表示面積（表示面が2以上のときはその合計）が2m <sup>2</sup> を超えるもの   | 1 建築物の外壁・屋根は刺激的な色彩又は装飾を避け、美観・風致を損なわないものとする。<br>2 建築物に固定表示する自己の用に供する広告物看板類のうち、次のいずれかに該当するものは設置してはならない。<br>（1）一辺（脚長を除く）の長さが1.8mを超えるもの<br>（2）最大表示面積（表示面が2以上のときはその合計）が2m <sup>2</sup> を超えるもの |
| 垣又はさくの構造の制限  |                                     | へいの高さは1.5m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。 | へいの高さは1.5m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。   | へいの高さは1.5m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。   |  |
| 備考           | 用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。 |                                  |  |  |  |