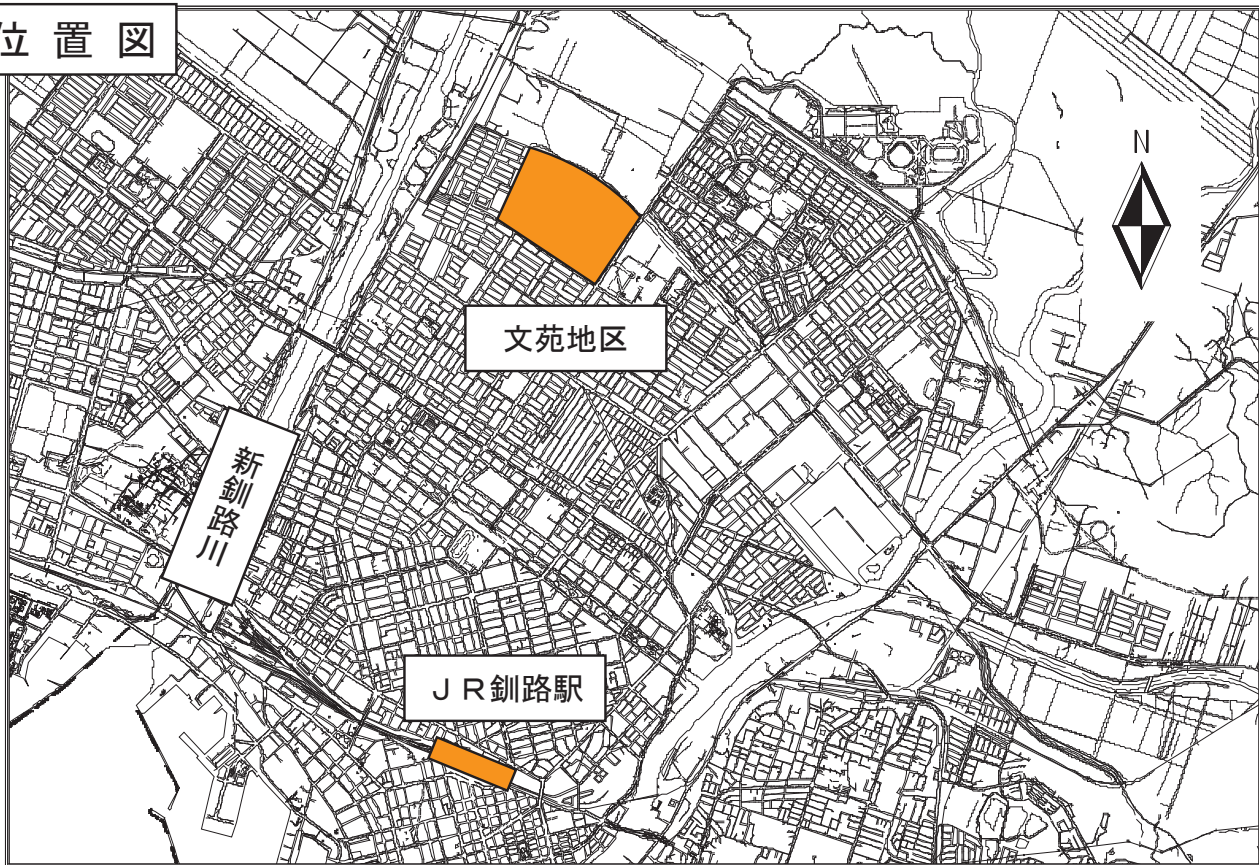
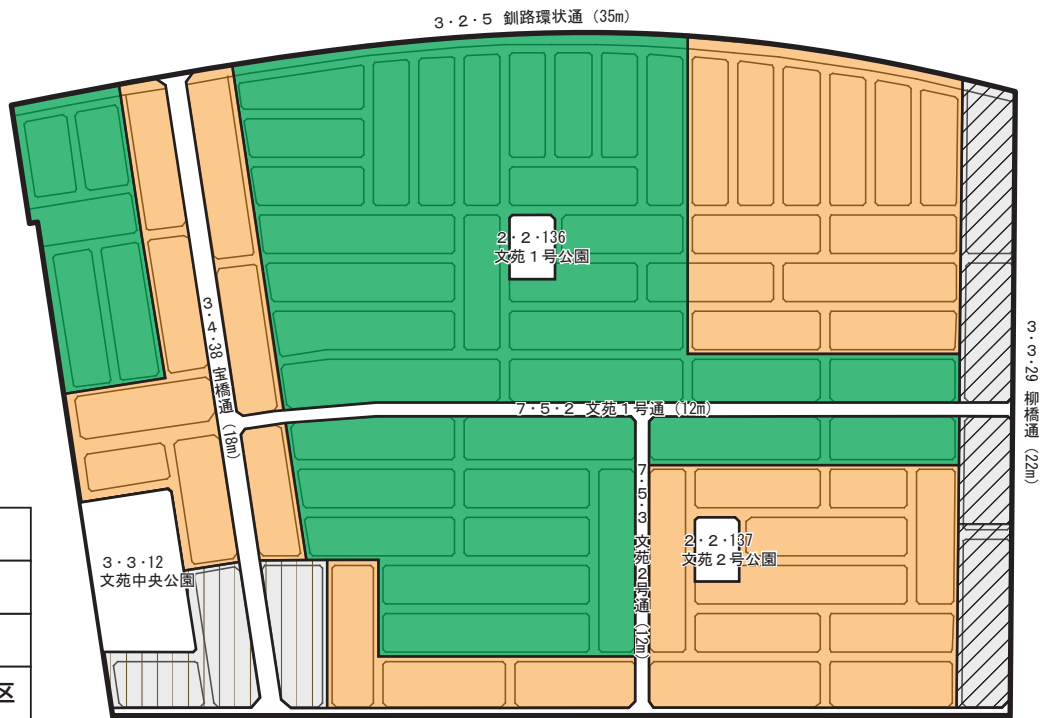


釧路圏都市計画 文苑地区 地区計画

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
	沿道サービス地区
	近隣サービス地区



3・3・29 旭通 (22m)

釧路圏都市計画 文苑地区 地区計画

1 地区計画の方針

名 称	文苑地区地区計画	
位 置	釧路市文苑3丁目の一部、4丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	43.6ha	
地区計画の目標	<p>当地区はJR釧路駅から北方約3kmに位置し、地区の周辺には「釧路公立大学」、「美原団地」が立地しており、組合施行による文苑土地区画整理事業が行われたところである。</p> <p>そこで、本地区計画では土地区画整理事業の事業効果の維持・増進を図り、建築物の用途の混在や敷地の細分化等による居住環境の悪化を未然に防止し、緑豊かでうまいのある良好な住宅市街地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	土地利用の方針	<p>周辺地域との調和のとれた街づくりを行うため、地区の中央部に低層専用住宅地区を、それを囲む形で低層一般住宅地区を配置する。</p> <p>また、都市計画道路「柳橋通」に面するところに沿道サービス地区を配し、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を図る。</p> <p>そして都市計画道路「宝橋通」と「愛国北1号通」の交差するところに近隣サービス地区を配し、地区住民の利便性に配慮した商業業務施設の立地・集約を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路及び緑地については、当該土地区画整理事業により整備されるので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 低層専用住宅地区 閑静で落ち着きのある戸建の専用住宅を主体とした、住宅市街地の形成が図られるよう、規制誘導する。 2 低層一般住宅地区 専用住宅のほかに小規模な店舗・事務所を兼ねる住宅等が立地でき、かつ、隣接する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よう規制誘導する。 3 沿道サービス地区 幹線道路の沿道にふさわしい土地利用と良好な街区の形成が図られるよう規制誘導する。 4 近隣サービス地区 近隣地域のサービスの核として、商業業務施設の立地が主として図られるよう規制誘導する。

2 地区整備計画

地区の名称		文苑地区				
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		39.2ha				
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	沿道サービス地区	近隣サービス地区
		面積	20.5ha	15.5ha	2.2ha	1.0ha
	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>1 専用住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号に定める「住宅」をいう。ただし、3戸建以上の長屋を除く。）</p> <p>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、3戸建以上の長屋を除く。）</p> <p>3 共同住宅（ただし、3住戸以上のものを除く。）</p>	/	<p>次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物は建築してはならない。</p> <p>1 専用住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号に定める「住宅」をいう。）</p> <p>2 建築物の1階部分の2分の1以上を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの</p> <p>3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>4 ホテル、旅館</p> <p>5 自動車教習所</p> <p>6 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>7 畜舎</p> <p>8 倉庫業を営む倉庫</p> <p>9 同法別表第二（へ）項第4号に定めるもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物は建築してはならない。</p> <p>1 専用住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号に定める「住宅」をいう。）</p> <p>2 学校（各種学校を含む。）</p> <p>3 スポーツ練習場（同法別表第二（に）項第3号に定めるものをいう。）</p> <p>4 ホテル、旅館</p> <p>5 自動車教習所</p> <p>6 畜舎</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	165㎡	230㎡	200㎡	
壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は都市計画道路にあつては2mとする。	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、都市計画道路及び幅員12m以上の道路にあつては2mとする。	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、都市計画道路「柳橋通」及び「愛国北1号通」にあつては4m、都市計画道路「文苑1号通」にあつては2mとする。	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、都市計画道路「宝橋通」、「愛国北1号通」及び「文苑4号通」にあつては4mとする。		

地区の細区分の名称		低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	沿道サービス地区	近隣サービス地区
建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>2 自己の用に供する広告物のうち、次のいずれかに該当するものは建築物に表示し、又は築造設置してはならない。</p> <p>(1) 建築物に表示する広告・看板類で次のアからウまでのいずれかに該当するもの</p> <p>ア 表示面積(表示面が2以上の場合はその合計)が2㎡を超えるもの</p> <p>イ 建築物の高さを超えるもの</p> <p>ウ 刺激的な色彩又は装飾により美観・風致を損なうもの</p> <p>(2) 独立して築造設置する広告塔・広告板類(突き出し広告、三角柱広告、立て板看板類を含む。)で、前号アからウまでのいずれかに該当するもの</p>	<p>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。</p> <p>2 自己の用に供する広告物のうち、次のいずれかに該当するものは建築物に表示し、又は築造設置してはならない。</p> <p>(1) 建築物に表示する広告・看板類で次のアからウまでのいずれかに該当するもの</p> <p>ア 表示面積(表示面が2以上の場合はその合計)が5㎡を超えるもの</p> <p>イ 建築物の高さを超えるもの</p> <p>ウ 刺激的な色彩又は装飾により美観・風致を損なうもの</p> <p>(2) 独立して築造設置する広告塔・広告板類(突き出し広告、三角柱広告、立て板看板類を含む。)で、前号アからウまでのいずれかに該当するもの</p>	<p>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。</p> <p>2 広告物のうち、次のいずれかに該当するものは建築物に表示し、又は築造設置してはならない。</p> <p>(1) 建築物に表示する広告・看板類で次のアからイまでのいずれかに該当するもの</p> <p>ア 建築物の高さを超えるもの</p> <p>イ 刺激的な色彩又は装飾により美観・風致を損なうもの</p> <p>(2) 独立して築造設置する広告塔・広告板類(突き出し広告、三角柱広告、立て板看板類を含む。)で、前号アからイまでのいずれかに該当するもの</p>	<p>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。</p> <p>2 広告物のうち、次のいずれかに該当するものは建築物に表示し、又は築造設置してはならない。</p> <p>(1) 建築物に表示する広告・看板類で次のアからイまでのいずれかに該当するもの</p> <p>ア 建築物の高さを超えるもの</p> <p>イ 刺激的な色彩又は装飾により美観・風致を損なうもの</p> <p>(2) 独立して築造設置する広告塔・広告板類(突き出し広告、三角柱広告、立て板看板類を含む。)で、前号アからイまでのいずれかに該当するもの</p>
	垣又はさくの構造の制限	へいの高さは1.2m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1.2m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。				