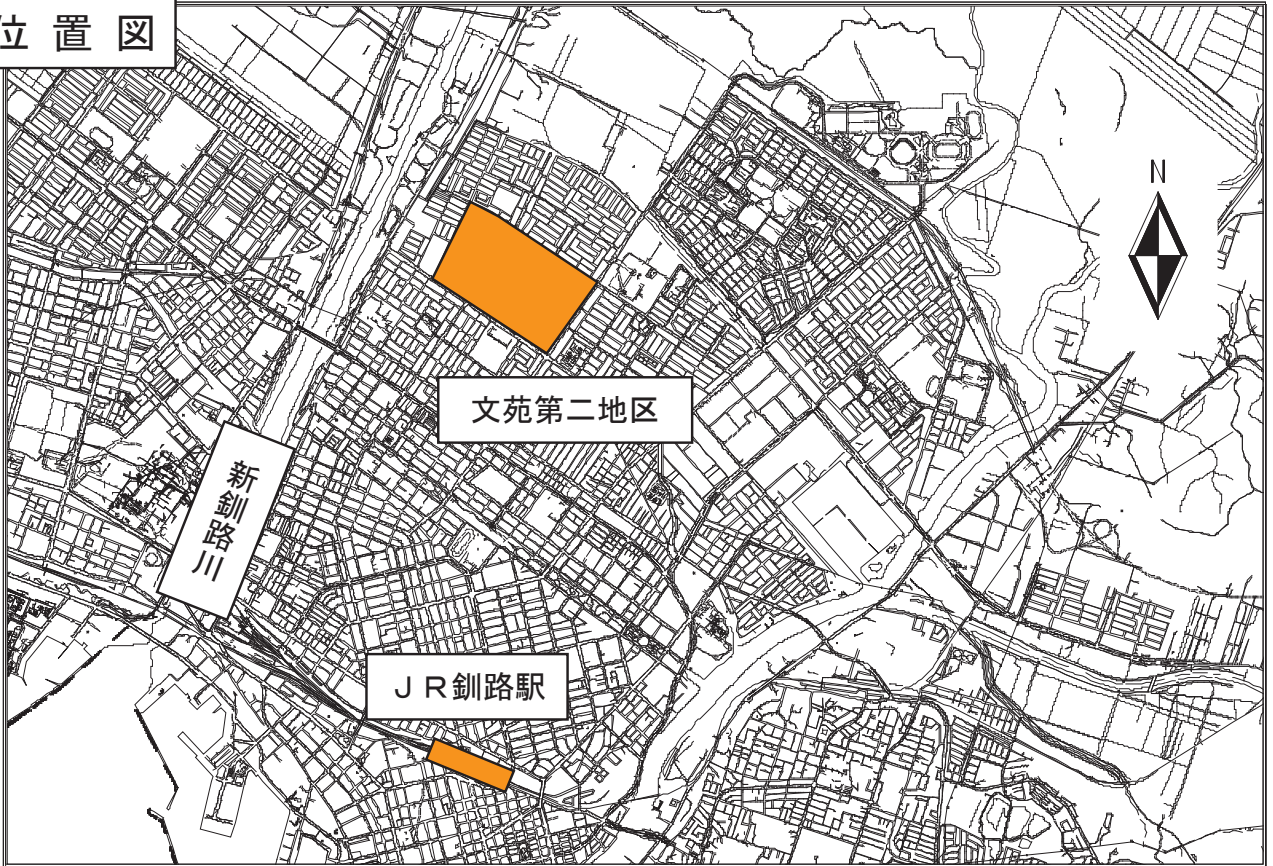
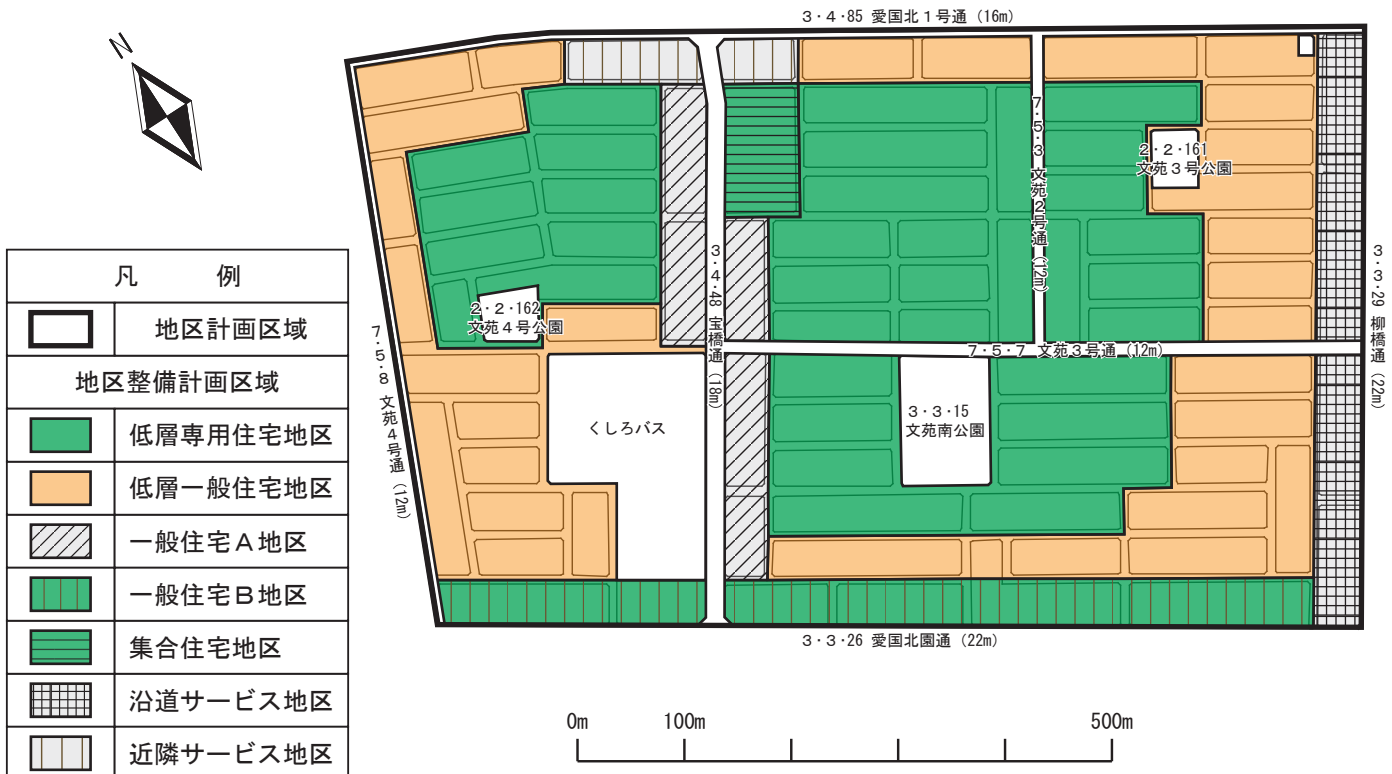


釧路圏都市計画 文苑第二地区 地区計画

位置図



計画図



釧路圏都市計画 文苑第二地区 地区計画

1 地区計画の方針

名 称	文苑第二地区地区計画	
位 置	釧路市文苑1丁目、2丁目の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	49.6ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、JR釧路駅から北約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、良好な住宅を供給するため組合施行による文苑第二土地区画整理事業が行われ、計画的な土地利用・施設配置により良好な住環境が形成されている。</p> <p>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などによる住環境の悪化を防止し、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>当地区を次の7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"> 1 低層専用住宅地区……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。 2 低層一般住宅地区……戸建専用住宅のほか小規模な店舗兼用住宅や共同住宅等が立地でき、低層専用住宅地区との調和が図られる地区とする。 3 集合住宅地区……都市計画道路「宝橋通」に接する地区に配置し、中高層集合住宅の立地が図られる地区とする。 4 一般住宅A地区……都市計画道路「宝橋通」に接する地区に配置し、地域住民の利便性が確保されるよう、住宅のほか一定規模以下の日用品販売店等の独立店舗の立地が図られる地区とする。 5 一般住宅B地区……都市計画道路「愛国北園通」に接する地区に配置し、小規模な店舗、事務所等の立地が図られる地区とする。 6 沿道サービス地区……都市計画道路「柳橋通」に接する地区に配置し、沿道サービス施設を中心とした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地区とする。 7 近隣サービス地区……地区の北側に配置し、近隣地域のサービスの核となる商業業務施設の立地が主として図られる地区とする。
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路及び公園については、当該土地区画整理事業により整備されているので、これら施設の機能の維持・保全を図る。</p>
	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、建築物等に関する整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 周辺環境との調和や健全な住環境の確保を図るため「建築物の容積率の最高限度」を定める。 3 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。 4 うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、敷地の道路に面する部分に植栽等による緑化を促進するよう「壁面の位置の制限」を定める。 5 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。 6 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。

2 地区整備計画

地区の名称		文苑第二地区				
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		42.5ha				
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	集合住宅地区	一般住宅A地区
		面積	17.6ha	14.9ha	0.9ha	2.4ha
	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(イ)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>4 町内会等一定地区の住民を対象とし、地区住民の自治活動の用に供する集会所</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以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 共同住宅、寄宿舍、下宿</p> <p>2 町内会等一定地区の住民を対象とし、地区住民の自治活動等の用に供する集会所</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以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第二(ろ)項に掲げるもの（ただし、畜舎を除く。）</p> <p>2 同法別表第二(ハ)項第5号に掲げるもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの</p>	
	建築物の容積率の最高限度					10分の10
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	165㎡	230㎡	165㎡	
	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以上の道路にあっては2mとする。</p>	<p>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以上の道路にあっては2mとする。</p>	<p>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、都市計画道路にあっては3m、その他の道路にあっては1.5mとする。</p>	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から隣地境界線までの距離の最低限度は1mとする。</p> <p>2 道路境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は、都市計画道路及び幅員12m以上の道路にあっては2mとし、その他の道路にあっては1mとする。</p>	

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、前号ア又はイに該当するもの</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10㎡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>
	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。		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。				

	地区の	名称	一般住宅B地区	沿道サービス地区	近隣サービス地区
	細区分	面積	3.4ha	2.5ha	0.8ha
建築物等に関する事項	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。 1 建築基準法別表第二(は)項に掲げるもの(ただし、畜舎を除く。) 2 前号に掲げるもののうち、店舗、事務所その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの	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。 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。) 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 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 4 ホテル、旅館 5 自動車教習所 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 7 畜舎 8 倉庫業を営む倉庫 9 同法別表第二(へ)項第4号に定めるもの	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。 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。) 2 学校(各種学校を含む。) 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。) 4 ホテル、旅館 5 自動車教習所 6 畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度		165㎡	230㎡	200㎡
	壁面の位置の制限		1 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から隣地境界線までの距離の最低限度は1mとする。 2 道路境界線から外壁等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とし、その他の道路にあつては1m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」、「愛国北1号通」、及び「愛国北園通」にあつては4m、都市計画道路「文苑3号通」にあつては2m、その他の道路にあつては1m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、その他の道路にあつては1mとする。
	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。 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。 (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 ア 表示面積(表示面が2以上の場合はその合計)が10㎡を超えるもの イ 建築物の高さを超えるもの ウ 刺激的な色彩又は装飾により美観・風致を損なうもの (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	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。 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。 (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 ア 建築物の高さを超えるもの イ 刺激的な色彩又は装飾により美観・風致を損なうもの (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、前号ア又はイに該当するもの	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。 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。 (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 ア 建築物の高さを超えるもの イ 刺激的な色彩又は装飾により美観・風致を損なうもの (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、前号ア又はイに該当するもの
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。		