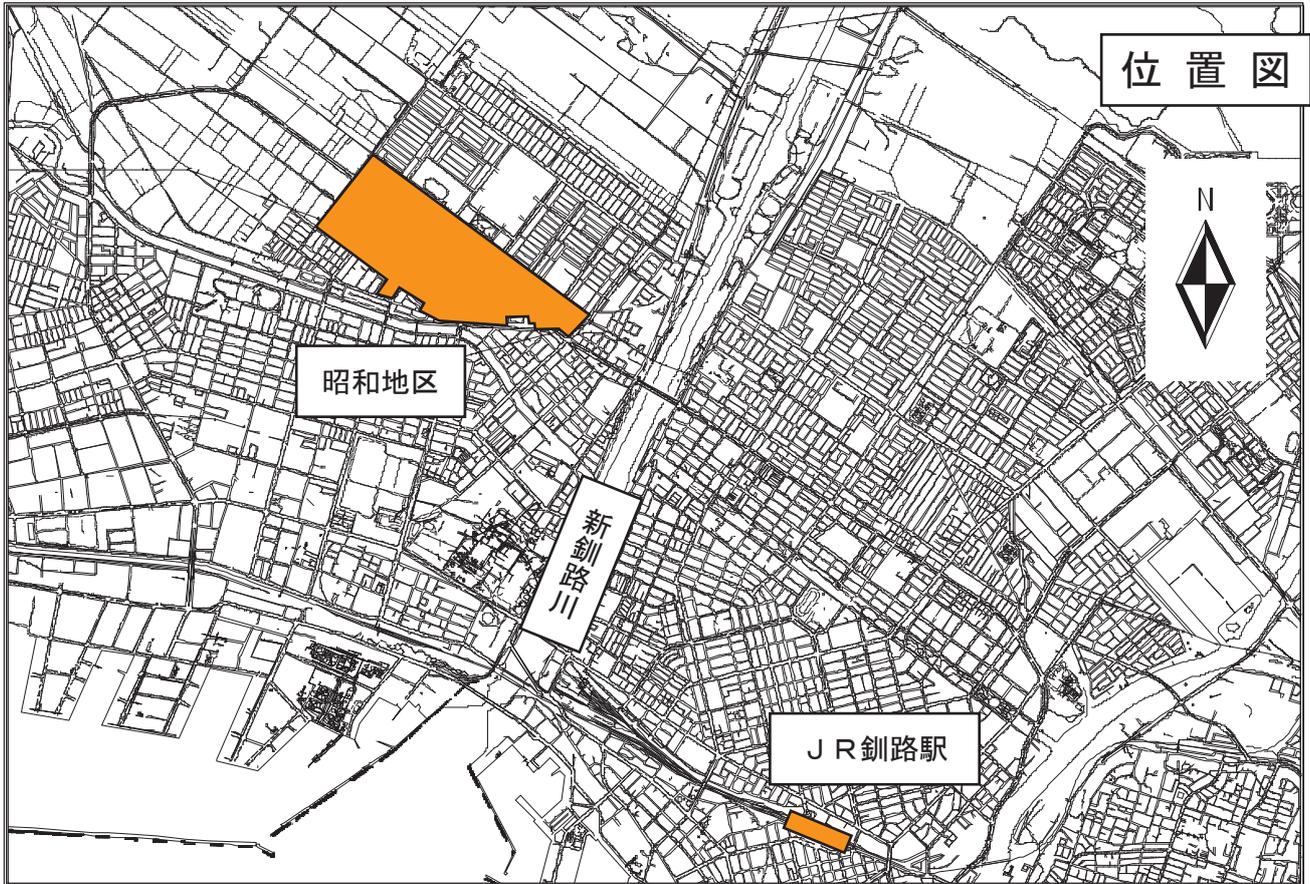
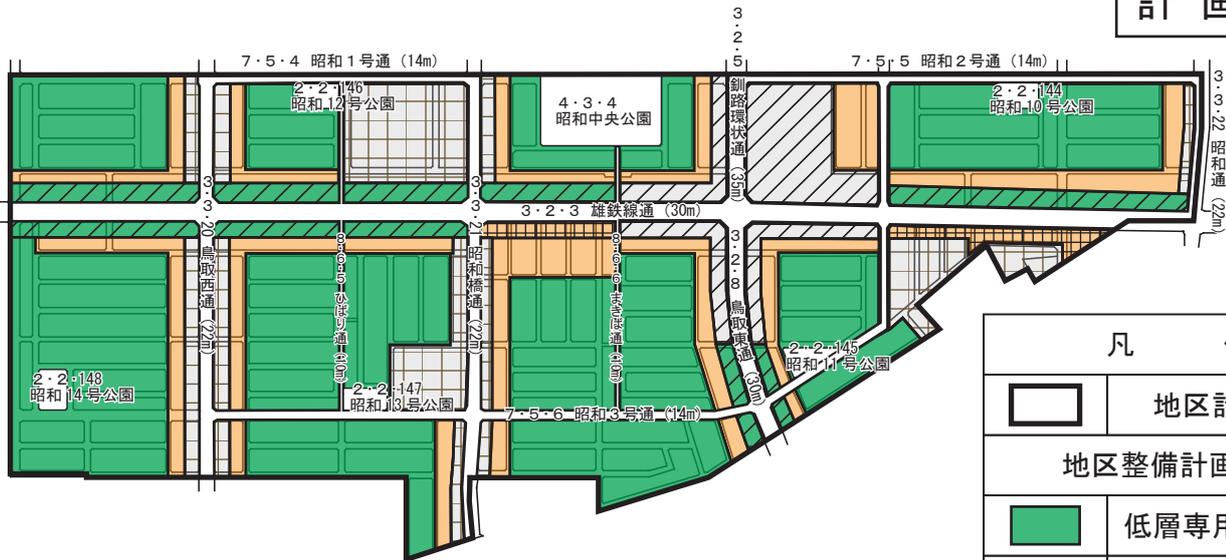


# 釧路圏都市計画 昭和地区 地区計画

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 |
|          | 一般住宅A地区  |
|          | 一般住宅B地区  |
|          | 沿道サービス地区 |
|          | 近隣サービス地区 |



# 釧路圏都市計画 昭和地区 地区計画

## 1 地区計画の方針

|                    |  |
|--------------------|--|
| 名 称                | 昭和地区地区計画   |
| 位 置                | 釧路市昭和中央2丁目、3丁目、4丁目、5丁目、6丁目、昭和町4丁目、昭和南3丁目、4丁目、5丁目、6丁目の各一部   |
| 区 域                | 計画図表示のとおり  |
| 面 積                | 83.9ha   |
| 地区計画の目標            | <p>当地区はJR釧路駅から北西約4kmに位置し、釧路圏都市計画道路の骨格と位置付けられる「雄鉄線通」・「鳥取東通」・「釧路環状通」等の幹線道路を地区内に含み、現在良好な住居系市街地の整備を図るため組合施行による土地区画整理事業が行われている地区である。</p> <p>そこで本地区計画では当該土地区画整理事業の事業効果の維持増進を図り、事業後に予想される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、緑豊かであるおいのある、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 | <p>土地利用の方針</p> <p>当該土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の6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>1 低層専用住宅地区……閑静で落ち着いたある住宅市街地が形成されるよう、戸建の専用住宅を主体とした地区とする。</li> <li>2 低層一般住宅地区……近隣サービス地区、沿道サービス地区、一般住宅地区と接することから、戸建の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、かつ、低層専用住宅地区と調和のとれた地区とする。</li> <li>3 一般住宅A地区……地域住民の利便性の確保が図られるよう、住宅のほか一定規模以下の日用品販売店舗等が立地できる地区とする。</li> <li>4 一般住宅B地区……住宅のほか、幹線道路の沿道利用が図られるよう、小規模な店舗、事務所等が立地できる地区とする。</li> <li>5 沿道サービス地区……都市計画道路「雄鉄線通」、「鳥取東通」に面する地区であり、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を図る地区とする。</li> <li>6 近隣サービス地区……都市計画道路「雄鉄線通」・「鳥取東通」・「釧路環状通」の交差点部に位置する地区であり、近隣地域のサービス核として、商業業務施設の立地を主として図る地区とする。</li> </ol> |
|                    | <p>地区施設の整備の方針</p> <p>地区内の区画道路及び自転車道路ターミナルについては、当該土地区画整理事業により整備されるので、これら地区施設の維持増進を図る。</p>   |
|                    | <p>建築物等の整備の方針</p> <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>1 住宅市街地としての環境保全と商業業務施設の機能の増進が図られるよう、それぞれの地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を定める。</li> <li>2 良好な居住環境の形成に必要な敷地を確保し、また、それぞれの地区の土地利用の方針にふさわしい規模の商業業務施設の立地を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</li> <li>3 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は生け垣、樹木等の植栽による緑化を促進し、また、商業業務地においては買物等の駐車スペースを確保するため、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</li> <li>4 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>5 宅地まわりの緑化を促進し、へい越しに会話のできる景観に配慮した明るいまちとするため、「垣又はさくの構造の制限」として、へいの高さの制限を定める。</li> </ol>  |

## 2 地区整備計画

|              |                |   |  |  |  |
|--------------|----------------|---|--|--|--|
| 地区の名称        |                | 昭和地区  |  |  |  |
| 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 |                | 67.8ha  |  |  |  |
| 建築物等に関する事項   | 地区の細区分         | 名称<br>面積  | 低層専用住宅地区<br>37.1ha   | 低層一般住宅地区<br>10.7ha   | 一般住宅A地区<br>8.8ha   |
|              | 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号に掲げる「住宅」をいう。ただし、3戸建以上の長屋を除く。）<br>2 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に規定する「住宅」をいう。ただし、3戸建以上の長屋を除く。）のうち、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<br>3 共同住宅（3住戸以上のものを除く。）<br>4 幼稚園、図書館、集会所その他これらに類するもの<br>5 保育所、託児所その他これらに類するもの<br>6 交番、公衆電話所その他これらに類するもの（建築基準法施行令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物をいう。） | /  | /  | 次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物は建築してはならない。<br>1 店舗、事務所その他これらに類する用途（以下「店舗等の用途」という。）に供する建築物のうち、次の各号に掲げる建築物<br>ア 建築基準法施行令第130条の3各号列記以外の用途に供するもの<br>イ 店舗等の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの<br>2 畜舎 |
|              | 建築物の敷地面積の最低限度  | 165㎡  | 165㎡   | 165㎡   | 165㎡   |
|              | 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。<br>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。<br>(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<br>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<br>イ 建築物の高さを超えるもの<br>ウ 刺激的な色彩又は装飾により美観・風致を損なうもの<br>(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。<br>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。<br>(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<br>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<br>イ 建築物の高さを超えるもの<br>ウ 刺激的な色彩又は装飾により美観・風致を損なうもの<br>(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。<br>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。<br>(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<br>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<br>イ 建築物の高さを超えるもの<br>ウ 刺激的な色彩又は装飾により美観・風致を損なうもの<br>(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 |  |
|              | 垣又はさくの構造の制限    | への高さは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。  |

|            | 地区の<br>細区分     | 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   |
|------------|----------------|-------------------------------------|---|--|--|
|            |                | 面積                                  | 1. 2ha  | 5. 2ha   | 4. 8ha   |
| 建築物等に関する事項 | 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は建築してはならない。</p> <p>1 店舗、事務所その他これらに類する用途（以下「店舗等の用途」という。）に供する建築物のうち、次の各号に掲げる建築物<br/>           ア 建築基準法施行令第130条の5の3に掲げる以外の用途に供するもの<br/>           イ 店舗等の用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの</p> <p>2 ホテル、旅館</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 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>5 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>6 倉庫業を営む倉庫</p> <p>7 自動車教習所</p> <p>8 自動車修理工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの</p> <p>9 同法別表第二（へ）項第4号に定めるもの</p> <p>10 畜舎</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号に掲げる「住宅」をいう。）</p> <p>2 ホテル、旅館</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 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>5 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>6 倉庫業を営む倉庫</p> <p>7 自動車教習所</p> <p>8 自動車修理工場で作業場の床面積の合計が100㎡を超えるもの</p> <p>9 同法別表第二（へ）項第4号に定めるもの</p> <p>10 畜舎</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号に掲げる「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 ホテル、旅館</p> <p>4 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>5 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>6 倉庫業を営む倉庫</p> <p>7 自動車教習所</p> <p>8 自動車修理工場で作業場の床面積の合計が100㎡を超えるもの</p> <p>9 同法別表第二（へ）項第4号に定めるもの</p> <p>10 畜舎</p> |
|            | 建築物の敷地面積の最低限度  |                                     | 165㎡  | 230㎡   | 230㎡   |
|            | 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「雄鉄線通」、「鳥取東通」にあつては4m、都市計画道路「昭和通」、「昭和橋通」及び「鳥取西通」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「雄鉄線通」、「鳥取東通」及び「釧路環状通」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 |                                     | <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・看板類で次のア又はイのいずれかに該当するもの<br/>           ア 建築物の高さを超えるもの<br/>           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、立て板看板類含む。）で、次のアからイのいずれかに該当するもの<br/>           ア 高さ15mを超えるもの<br/>           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>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・看板類で次のア又はイのいずれかに該当するもの<br/>           ア 建築物の高さを超えるもの<br/>           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、立て板看板類含む。）で、次のアからイのいずれかに該当するもの<br/>           ア 高さ15mを超えるもの<br/>           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>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・看板類で次のア又はイのいずれかに該当するもの<br/>           ア 建築物の高さを超えるもの<br/>           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、立て板看板類含む。）で、次のアからイのいずれかに該当するもの<br/>           ア 高さ15mを超えるもの<br/>           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> |
| 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。 |   |  |  |