

1. 地区計画の方針

名 称	富岸第3地区地区計画
位 置	登別市富岸町1丁目の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約6.5ha
区域の整備	<p>地区計画の目標</p> <p>当地区は、登別市の南東部を走るJR室蘭本線の幌別駅より西へ約3.8kmの道道上登別室蘭線沿いに位置し、西側は土地区画整理事業により都市基盤整備が行われ、低層住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地と幹線道路沿いの沿道サービス施設や生活利便施設の立地等によって形成されている市街地に隣接している。</p> <p>当地区は、西側の隣接する市街地の進展に併せ一体的な整備を促進し計画的な土地利用により低層住宅地区及び沿道サービス関連地区をそれぞれ良好な環境に誘導するため、建築物の規制・誘導を行い、利便性を兼ね備えた緑豊かなうらおいのある市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
・ 土地利用の方針	<p>地区周辺の自然環境との調和を図り、地区を次の2つに区分し、それぞれのゾーンにふさわしい合理的な土地利用の誘導を図る。</p> <p>Aゾーン：戸建専用住宅を主体とした低層住宅等の良好な住環境の形成を図る。</p> <p>Bゾーン：地区内外の利便に対応するため、周辺環境に配慮した沿道サービス系土地利用の誘導を図る。</p>
・ 開発・保全に関する方針	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>地区内の区画道路、公園、緑地は、当該開発事業、公共事業により整備し、その機能が損なわれないように維持・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、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>Aゾーン：良好な低層住宅地の形成を図るため、「建築物の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の壁面の位置の制限」、「かき又はさくの構造の制限」、「建築物等の意匠、形態の制限」について定める。</p> <p>Bゾーン：後背地の住環境に配慮しつつ、沿道サービス機能の良好な環境の形成を図るため、「建築物の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の壁面の位置の制限」、「かき又はさくの構造の制限」、「建築物等の意匠、形態の制限」について定める。</p>
・ その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>多数の公衆の利用に供する施設の出入口・通路・階段等については、高齢者や身体障害者等の利便性に配慮する。</p> <p>また、緑の多いうらおいのある市街地形成を図るため、緑化の推進を図る。</p>

2. 地区整備計画

地区の名称		富岸第3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		約5.0ha		
	地区の区分	区分の名称	Aゾーン	Bゾーン
		区分の面積	約1.1ha	約3.9ha
建築物等の制限	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿(別表(イ)項第1号及び第3号に掲げる「住宅」、「共同住宅」などをいう。)</p> <p>(2) 前号の建築物に付属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル又は旅館</p> <p>(2) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(3) マージャン屋、パチンコ屋、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) 倉庫(ただし主たる建築物に付属するものを除く。)</p> <p>(5) 畜舎</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡	
に関する事項	建築物の壁面の位置の制限	<p>道路境界線(隅切部分を除く。)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。)の面までの距離の最低限度は1mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 物置、車庫その他これらに類する用途に供し軒の高さが3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの</p>	<p>都市計画道路「中央通」≪道路上登別室蘭線≫の境界線(隅切部分を除く。)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。)の面までの距離の最低限度は2mとする。</p>	

建築物	かき又はさくの構造の制限	へいの高さの最高限度（ただし、生垣は含まない。）は、1 mとする。（高さの基準面は、宅面とする。）	都市計画道路中央通に面する部分は、生垣又はフェンス（パイプ、ネット等で見通しを妨げないもの）とし、ブロック塀、板塀等は設置しない。ただし、フェンス等の基礎及び土止め擁壁で高さが40 cm以下（高さの基準面は宅面とする。）のものはこの限りでない。
等 の 制 限 に 関 す る 事 項	建築物等の意匠、形態の制限	<p>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又は築造してはならない。</p> <p>（1）独立して築造する広告塔、広告板類（突き出し広告、三角柱広告、立て看板などを含む。）で次のアからウまでのいずれかに該当するもの</p> <p>ア 高さ（脚長を含む。）の長さが3 mを超えるもの</p> <p>イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2 mを超えるもの</p> <p>ウ 表示面積（表示面が2以上の時は、その合計とする。）が1 m²を超えるもの</p> <p>（2）建築物に表示する広告看板類で、前号イ又はウのいずれかに該当するもの</p>	建築物及び屋外広告物の形態、色彩、意匠については、すぐれた沿道景観に寄与するとともに、周辺環境に調和したものとする。
(注) 面積及び高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条の規定の例による。			

3. 理由

当該地区開発の事業効果の維持増進を図るとともに、良好な住環境と合理的な土地利用との調和を図るため、地区計画を決定するものである。