

# 三島市の地区計画



# 1. 地区計画制度とは

地区計画とは、生活に身近な「地区」を対象として、その住み良い環境を守り、はぐくむために、建物の使いみちや建物・敷地の規模、建物の高さなどをきめ細かく定める地区のまちづくりルールのことです。

現在、住宅地等で良い環境が形成されている地区でも、放置すると敷地の細分化や地区にふさわしくない建物が建設されるおそれがあります。

このような地区に地区計画を定めることによって、環境の悪化を防ぐことができます。

- 地区計画では次のような項目を定めることができます。
- ▶戸建て住宅、工場やマンションなどの建物が、混在したまとまりのないまち並みにならないよう、用途の制限を決めることができます。
  - ▶ゆとりのある環境を守るため、建物の敷地があまり狭くならないよう敷地面積の最低限度を決めることができます。
  - ▶通風を確保したり、火災時の類焼を防ぐため建物の壁面の位置を決めることができます。
  - ▶日照を確保し、住み良い住宅地とするため建物の高さを決めることができます。
  - ▶統一のとれた、まち並みとなるよう建物の形や色、かき・柵の種類を決めることができます。

現在、建築協定が定められていて地区計画への移行を考えている、もしくは現在の良好な環境を維持保全するため地区計画の導入を考えられている場合は、ご相談ください。

# 2. 三島市の地区計画区域と決定日

地区計画の名称	地区計画の決定日	地区整備計画
芙蓉台地区計画	S58年 2月 28日	有
初音台地区計画	S62年 10月 1日	有
加茂地区計画	S63年 7月 1日	有
東本町幸原線沿道南地区 地区計画	H 8年 2月 6日	有
三島駅南口周辺地区計画	H 8年 2月 6日 (H29年6月30日変更) (R2年11月16日変更)	一部有
萩南地区計画	H 9年 5月 2日	有
若松町桐木地区計画	H15年 2月 25日	有

地区計画の名称	地区計画の決定日	地区整備計画
三島駅北口周辺地区計画	H18年 1月 31日 (H20年10月1日変更) (H28年6月10日変更) (H30年1月25日変更) (R8年1月19日変更)	有
東大場地区計画	H22年 3月 19日	有
国道1号沿線地区計画	H27年 5月 28日	有
錦が丘地区計画	H27年 8月 13日	有
三ツ谷工業団地地区計画	H28年 3月 25日	有
北沢地区計画	H28年 11月 25日	有
市山新田優良田園住宅地区計画	H29年 9月 15日	有
大場赤王優良田園住宅地区計画	H29年 9月 15日 (R2年11月16日変更)	有
富士見台地区計画	H30年 5月 18日	有
三嶋大社東地区計画	H30年 5月 18日	有
塚原新田優良田園住宅地区計画	R2年 3月 5日	有

※上記のうち、芙蓉台、初音台、加茂、三島駅北口周辺、東大場、国道1号沿線、錦が丘、北沢、三島駅南口周辺（一部のみ）、市山新田優良田園住宅、大場赤王優良田園住宅、富士見台、三嶋大社東及び塚原新田優良田園住宅には建築条例があります。

# 3. 地区計画の届出について

地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域に限る。(※))内において、以下に示す【届出を要する行為】を行おうとする場合は、その行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日、行為の完了予定日を三島市長に届け出なければなりません。(都市計画法第58条の2第1項)

届出に係る事項のうち、設計又は施行方法を変更しようとする場合も、変更に係る行為に着手する日の30日前までに三島市長に届け出なければなりません。(都市計画法第58条の2第2項)。

※ただし、「三島駅南口周辺地区計画」は、地区整備計画が定められている区域(都市計画法第58条の2)のみ届出の対象となります。

## 【届出が必要な行為】

行 為	内 容 説 明
(1) 土地区画形質の変更	切土、盛土及び区画等の変更をすることです。
(2) 建築物の建築	「建築物」には住宅、店舗、事務所等の他、 <u>車庫、物置</u> 、建築物等に付属する <u>門又は塀</u> などが含まれます。 「建築」とは新築、増築、改築、移転のことをいいます。
(3) 工作物の建設	<u>垣、柵、擁壁</u> 、煙突、広告塔、広告板及び案内板を設置することです。
(4) 建築物等の用途の変更	例えば住宅から事務所又は店舗等建物に用途を変更して使用することです。
(5) 建築物等の形態又は意匠の変更	外から見える部分の形や、材料、色などの変更をすることです。

※届出が不要な場合もありますので、詳しくは、都市計画課までお問合せください。

## 【届出について】

- 1 当該行為に着手する日の30日前までに提出してください。
- 2 都市計画課へ提出してください。
- 3 届出書及び次の図面を添付してください。2 部。

行為の種類	図書	縮 尺	備 考
土地の区画 形質の変更	案内図	1/2,500 程度	・方位を表示。 ・赤線で区域表示。
	公図写	—	・赤線で区域表示。
	求積図	1/250 程度	・敷地及び区画形質の変更区域。
	造成計画平面図	1/50 程度	・切土及び盛土の区域を色分けする。
	断面図	1/50 程度	・施工前と施工後の状況を明示したもの。
建築物の建築 工作物の建設  建築物等の 用途の変更	案内図	1/2,500 程度	・方位を表示。 ・赤線で区域表示。
	公図写	—	・赤線で区域表示。
	配置図	1/100 程度	・建築物又は工作物の位置。 ・建築物は、道路や隣地等の各境界から、 <u>外壁</u> 等の面(床面積に算入されない出窓の外壁等は除く)までの最短距離を表示。 ・敷地の境界を明示。 ・道路幅員を表示。
	求積図	1/250 程度	・敷地及び建物(建築面積・延床面積)。
	各階平面図	1/50 程度	・工作物の場合不要。
	立面図(2面以上)	1/50 程度	・平均地盤面からの最高高さを表示。 ・建築物の建築の場合、軒の高さ及び外壁と屋根の色を表示。
	工作物の設計図	1/100 程度	・工作物の建設を行う場合。
	敷地縦横断面図	1/100 程度	・敷地と道路・隣地地盤に高低差がある場合。
	詳細図	1/50 程度	・形状が不明瞭な場合(出窓、ベランダ等)。
建築物等の形態 又は意匠の変更	案内図	1/2,500 程度	・方位を表示。 ・赤線で区域表示。
	公図写	—	・赤線で区域表示。
	配置図	1/100 程度	・建築物又は工作物の位置。 ・建築物は、道路や隣地等の各境界から、 <u>外壁</u> 等の面(床面積に算入されない出窓の外壁等は除く)までの最短距離を表示。 ・敷地の境界を明示。 ・道路幅員を表示。
	立面図(2面以上)	1/50 程度	・平均地盤面からの最高高さを表示。 ・建築物の場合、軒の高さ及び外壁と屋根の色を表示。

添付書類には届出者または作成者等の氏名・印を入れてください。

書類は、A4 サイズで、図面も A4 にたたんで、左綴じをお願いします。

その他、必要に応じて関係事項を記載した参考図書等を、添付していただく場合もあります。