

東駿河湾広域都市計画地区計画の決定（三島市決定）

都市計画 国道1号沿線地区計画を次のように決定する。

名 称	国道1号沿線地区計画
位 置	三島市三好町の一部、南町の一部及び玉川の一部
面 積	約6.1ha
地区計画の目標	<p>本地区は、市の中心市街地から南西方向に約1.3km離れた、国道1号沿線に位置する。この地区は市街化調整区域であるが、個別の開発行為等により、既に沿道サービス施設の宅地が集積する中で、少数の戸建住宅が立地できる地区であることから、建築物の用途、形態等が無秩序となるおそれがある。</p> <p>また、三島市の都市計画に関する基本的な方針において、沿道サービス施設の立地を整序し、良好な市街地の形成を図っていくと位置付けられている。</p> <p>このため、地区計画を策定し、周辺の農地との調和を図りながら、計画的に沿道サービス施設の立地を認めるとともに、住宅の立地を抑制するなど幹線道路沿線にふさわしい良好な市街地を形成するため、適正な土地利用の整序を行うことを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	<p>＜土地利用の方針＞</p> <p>本地区は、首都圏や中京圏を結ぶ国土レベルの主要幹線道路沿道において、計画的に沿道サービス施設の立地を認め、また、維持するとともに、住宅の立地を抑制することで、建替え等による建築物の用途、形態等の無秩序化を防止する。</p> <p>また、ゆとりのある土地利用及び良好な道路景観の形成を図る。</p>
	<p>＜地区施設の整備の方針＞</p> <p>地区内の道路は、ゆとりある敷地規模を確保できる街区を形成するよう適切に配置する。</p>
	<p>＜建築物等の整備の方針＞</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計画的に沿道サービス施設の立地を認めるとともに、住宅の立地を抑制する地区として適正な用途構成を図るため、建築物の用途の制限を定める。</li> <li>2. ゆとりのあるまち並みや道路景観とするため、建築物の高さの最高限度、建築物の容積率の最高限度及び建ぺい率の最高限度を定める。</li> <li>3. 敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>4. 良好な道路景観の形成を図るため、建築物の壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠の制限並びに屋外広告物の設置基準を定める。</li> </ol>
	<p>＜その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針＞</p> <p>沿道サービス施設の建築にあたっては、地区計画適用による直接の雨水排水の流出増はないものの、当該河川流域の治水安全性向上のため、雨水流出抑制施設の設置を義務付ける。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	道路 1 号	幅員 6m	延長 約 50m
			“ 2 号	幅員 6m	延長 約 50m
			“ 3 号	幅員 6m	延長 約 40m
			“ 4 号	幅員 6m	延長 約 50m
			“ 5 号	幅員 6m	延長 約 60m
			“ 6 号	幅員 6m	延長 約 50m
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次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 ドライブイン（市長が別に定める基準によるものに限る。）</p> <p>2 ガソリンスタンド（市長が別に定める基準によるものに限る。）</p> <p>3 自動車修理工場（市長が別に定める基準によるものに限る。）</p> <p>4 沿道サービス型コンビニエンスストア（市長が別に定める基準によるものに限る。）</p> <p>5 地区計画の都市計画決定時における建築物の敷地内において、現に存する建築物又は建築中の建築物と同じ用途のもの</p> <p>6 前各号の建築物に附属するもの</p>		
		建築物の容積率の最高限度	10 分の 20 とする。		
		建築物の建ぺい率の最高限度	10 分の 6 とする。		
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>800 ㎡とする。</p> <p>ただし、地区計画の都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている 800 ㎡未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する 800 ㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を建築物の敷地面積の最低限度とする。</p>		
		壁面の位置の制限	<p>幹線道路（都市計画道路中央幹線）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。）の面までの距離は、6m 以上と、その他の道路境界線から外壁等の面までの距離は 2m 以上としなければならない。</p> <p>また、隣地境界線から外壁等の面までの距離は 1.5m 以上としなければならない。</p> <p>ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 建築物（附属する建築物は除く。）の部分であって、その外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下のもの</p> <p>(2) 軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 ㎡以下の別棟の物置</p>		
		建築物等の高さの最高限度	12m とする。		

		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>次のように定める。</p> <p>(1) 建築物の屋根及び外壁の形態又は意匠の制限は、三島市景観計画（平成 21 年 3 月制定）の定めるところによる。</p> <p>(2) 屋外広告物を設置する場合は、三島市景観計画及び三島市屋外広告物条例（平成 23 年三島市条例第 17 号）の定めるところによる。</p>
--	--	----------------	---