

岳南広域都市計画地区計画の変更（富士宮市決定）

都市計画中島町地区計画を次のように決定する。

地 区 の 名 称			中島町地区計画	
地 区 の 位 置			富士宮市中島町	
地 区 の 面 積			約 1.14ha	
地 区 計 画 の 目 標			富士宮市中島町地区は市街地西部地区にあり、北東に富士山を望み、西は一級河川潤井川が流れる環境の良い住宅地域である。 当計画地の土地利用状況は、水田が大半で一部畑として利用されている。計画地内は狭あい道路及び未整備の水路しかなく、放置すれば無秩序に住宅が建設され、住環境が悪化することが懸念されている地区である。 このような無秩序な宅地化の進行を防止することが重要課題となっており、計画的に道路を整備し、良好な宅地を確保するため、地域の地権者が協力して土地区画整理事業が行われた。 本計画は、土地区画整理事業による建物の計画的な整備を進めるとともに良好な住環境を確保するためのまちづくりルールを作成し、周囲の自然環境や住宅地景観と一体となった安全で良好な住環境の形成を図ることを目標とする地区計画を決定するものである。	
区 域 の 整 備 、 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針			良好な住環境を維持、保全するため、住居を中心とした地域とする。 宅地の細分化による過小住宅の発生を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 快適な住環境の確保や防災機能の向上を図るため、建築物の壁面の位置の制限、工作物の設置の制限及びかき又はさくの構造の規制・誘導を行う。	
土 地 利 用 に 関 す る 方 針			北東に富士山を望み、西には桜の名所一級河川潤井川に接する環境良好な地にあることから、これらと調和した閑静な住宅地域として、誰もが安全・安心・快適に住めるような土地利用を進める。	
地区整備計画	建築に関する事項	地 区 の 区 分	地区の名称	中島町地区
			地区の面積	約 1.14 ha
		建築物の用途の制限	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。 住宅 兼用住宅その他これらに類するもののうち建築基準法施行令第 130 条の 3 で定めるもの 共同住宅 診療所 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令 130 条の 5 の 5 で定めるものを除く。)	
		建築物の容積率の最高限度	15/10	

地区整備計画	建築に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	180 m² 適用の除外 次のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度（「最低限度」という。）の定めは適用しない。 2. 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの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ならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りではない。 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、同項の規定に相する従前の規定に違反している建築物の敷地又は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ならば同項の規定に相当する従前の規定に違反することになった土地 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は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ならば同項の規定に適合するに至った土地
		壁面の位置の制限	建築物の外壁（出窓等を含む。）又はこれにかかわる柱の面は、道路境界から1.0m以上（隅切り部分は除く。）隣地境界から1.0m以上離さなければならない。ただし、次の各号の一に該当するものについてはこの限りではない。 別棟の自動車車庫の用途に供するもの・物置その他これらに類するもので、地盤面からの高さが3.0m以下の場合はこの限りではない。 調整池との境界線については最低限度の1.0mは適用しない。 市長がやむを得ないと認めたもの。
		建築物の高さの最高限度	12m
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根・外壁及び屋外広告物は、周辺環境と調和する落ち着いた色彩とする。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについては、この限りではない。
		かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。ただし、次の各号の一に該当するものについてはこの限りではない。 地盤面からの高さが0.6m以下のもの 門及び袖壁で長さが左右それぞれ2.0m以下のもの ただし、市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものについては、この限りではない。

「区域は計画図表示のとおり」