

東駿河湾広域都市計画地区計画の変更（長泉町決定）

都市計画駿河平地区計画を次のように変更する。

	名 称	駿河平地区計画
	位 置	長泉町東野字八分平
	面 積	約 82.1 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>駿河平地区は、長泉町北部の緑豊かな丘陵地に位置し、宅地開発によって、道路、公園等が整備され、現に良好な住宅地等が形成されている。</p> <p>駿河平区憲章「駿河平区住民は緑に囲まれたこの駿河平をこよなく愛し環境の保全に努め個人の自由を尊重すると共に、奉仕の精神を忘れず心の結びつきを柱に自治会活動に協力し、もって子孫までも誇り得る明るく住み良いふるさとを築かんものとする」に基づき、緑に囲まれた、閑静でゆとりのある、景観に優れた住み良い環境を保全することを目標とする。また、地区の一部において、良好な住環境との調和や安全の確保に配慮しつつ、町における文化・観光の拠点を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>1. 住宅南地区（A地区） 閑静でゆとりのある、戸建て住宅を主体とした、低層の住宅地として保全していく。</p> <p>2. 文化地区（B地区） 町民や来訪者を対象とした文化施設や観光施設、並びに、会社等の事務所や研修所等が立地する地区を形成していく。</p> <p>3. 住宅北地区（C地区） 閑静でゆとりのある、戸建て住宅を主体とした、低層低密の住宅地として保全していく。</p> <p>4. 近隣店舗地区（D地区） 住民のための日用品販売を目的とする店舗が立地しうる地区を形成していく。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区は、宅地開発により道路、公園の整備が行われており、地区計画の目標に沿って、道路や公園等が持つ機能を十分発揮できるように、その維持管理を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>1. 閑静な住環境を保全するため、また、文化・観光の拠点を形成するため、建築物等の用途の誘導を行う。</p> <p>2. ゆとりのある住環境を保全するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の誘導を行う。</p> <p>3. 美しい街並景観を保全するため、建築物や屋外広告物の形態若しくは意匠、かき又はさくの構造の誘導を行う。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A 住宅南地区	
			面積	約 8.7 ha	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りではない。 1 一戸建ての専用住宅 2 一戸建ての住宅で診療所（動物病院は除く）を兼ねるもののうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの 3 前各号の建築物に附属する建築物で、床面積が50㎡以内の平屋建物置及び自動車車庫		
		建築物の容積率の最高限度	80%		
		建築物の建蔽率の最高限度	50%		
		建築物の敷地面積の最低限度	300㎡ ただし、本地区計画による建築物の敷地面積の最低限度が定められた際に、現に建築物の敷地として使用され、本建築物の敷地面積の最低限度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はこの限りではない。		
		建築物等の高さの最高限度	1 建築物の最高の高さは、地盤面から10mを超えてはならない。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものを超えてはならない。		
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線（隅切部分を除く）及び隣地境界線から1m以上離さなければならない。ただし、床面積が50㎡以内の平屋建物置及び自動車車庫でやむを得ないもの、及び公共公益上やむを得ないものについてはこの限りではない。		
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物	建築物の形態、意匠、色彩等は、長泉町景観計画に適合するものとする。	
	屋外広告物		診療所において設置する自己の施設のための広告物で、長泉町景観計画に適合するもの以外は設置してはならない。また、広告物は、建築物の屋根又は屋上以外に設置するものとし、一敷地当たりの表示面積の合計が2㎡を超えるもの、野立てのもので地上5mを越えるものは設置してはならない。		
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくは、長泉町景観計画及び以下に適合するものとする。 1 道路及び隣地に面するかき又はさくは、生垣又は透視可能なさく等とする。ただし、高さが1m以下の部分については、この限りでない。 2 道路に面する門柱及び門袖は、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造以外のものとする。ただし、門袖で、高さ1.2m以下かつ左右それぞれの長さが2m以下のものは、この限りでない。 3 門及び門柱で、高さが1.5mを超えるものについては、道路境界線から1m以上離さなければならない。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	B 文化地区	
			面積	約 23.7 ha	
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 一戸建ての専用住宅、兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅）</li> <li>2 共同住宅、寄宿舍又は下宿（ただし、この地区計画の告示の日の前日に現に存する寄宿舍の敷地において、引き続き同一の用途に供する場合は、この限りでない）</li> <li>3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>4 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの（保育所は除く）</li> <li>5 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>6 病院</li> <li>7 自動車車庫（文化地区の建築物に附属するものは除く）</li> <li>8 自動車教習所</li> <li>9 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</li> <li>10 ホテル又は旅館</li> <li>11 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</li> <li>12 カラオケボックスその他これらに類するもの</li> <li>13 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条の規定に該当する営業に関わるもの</li> <li>14 倉庫業を営む倉庫又は専ら道路貨物運輸業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫若しくは荷さばき場</li> <li>15 畜舎</li> <li>16 工場</li> <li>17 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</li> </ol>		
		建築物の容積率の最高限度	—		
		建築物の建蔽率の最高限度	—		
		建築物の敷地面積の最低限度	—		
		建築物等の高さの最高限度	—		
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線（隅切部分を除く）及び隣地境界線から3m以上離さなければならない。ただし、公共公益上やむを得ないものについてはこの限りではない。		
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物	建築物の形態、意匠、色彩等は、長泉町景観計画に適合するものとする。	
			屋外広告物	地区内にある施設のための広告物で、長泉町景観計画に適合するもの以外は設置してはならない。	
	かき又はさくの構造の制限	<p>かき又はさくは、長泉町景観計画及び以下に適合するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路及び隣地に面するかき又はさくは、生垣又は透視可能なさく等とする。ただし、高さが1m以下の部分については、この限りでない。</li> <li>2 道路に面する門柱及び門袖は、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造以外のものとする。ただし、門袖で、高さ1.2m以下かつ左右それぞれの長さが2m以下のものは、この限りでない。</li> <li>3 門及び門柱で、高さが1.5mを超えるものについては、道路境界線から1m以上離さなければならない。</li> </ol>			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	C 住宅北地区
		面積	約 49.1 ha	
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りではない。 1 一戸建ての専用住宅 2 一戸建ての住宅で診療所（動物病院は除く）を兼ねるもののうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの 3 保養所又は研修所 4 前各号の建築物に附属する建築物で、床面積が50㎡以内の平屋建物置及び自動車車庫		
	建築物の容積率の最高限度	60%		
	建築物の建蔽率の最高限度	40%		
	建築物の敷地面積の最低限度	600㎡ ただし、本地区計画による建築物の敷地面積の最低限度が定められた際に、現に建築物の敷地として使用され、本建築物の敷地面積の最低限度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はこの限りではない。		
	建築物等の高さの最高限度	1 建築物の最高の高さは、地盤面から10mを超えてはならない。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものを超えてはならない。		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線（隅切部分を除く）及び隣地境界線から3m以上離さなければならない。ただし、床面積が50㎡以内の平屋建物置及び自動車車庫でやむを得ないもの、及び公共公益上やむを得ないものについてはこの限りではない。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物	建築物の形態、意匠、色彩等は、長泉町景観計画に適合するものとする。	
		屋外広告物	診療所、保養所又は研修所において設置する自己の施設のための広告物で、長泉町景観計画に適合するもの以外は設置してはならない。また、広告物は、建築物の屋根又は屋上以外に設置するものとし、一敷地当たりの表示面積の合計が2㎡を超えるもの、野立てのもので地上5mを越えるものは設置してはならない。	
かき又はさくの構造の制限	かき又はさくは、長泉町景観計画及び以下に適合するものとする。 1 道路及び隣地に面するかき又はさくは、生垣又は透視可能なさく等とする。ただし、高さが1m以下の部分については、この限りでない。 2 道路に面する門柱及び門袖は、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造以外のものとする。ただし、門袖で、高さ1.2m以下かつ左右それぞれの長さが2m以下のものは、この限りでない。 3 門及び門柱で、高さが1.5mを超えるものについては、道路境界線から1m以上離さなければならない。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	D 近隣店舗地区	
			面積	約 0.6 ha	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りではない。 1 一戸建ての専用住宅 2 一戸建ての住宅で日用品の販売を主たる目的とする店舗を兼ねるもののうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの(店舗に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く) 3 一戸建ての住宅で診療所(動物病院は除く)を兼ねるもののうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの 4 自治活動のための集会所、公民館 5 前各号の建築物に附属する建築物で、床面積が50㎡以内の平屋建物置及び自動車車庫		
		建築物の容積率の最高限度	60%		
		建築物の建蔽率の最高限度	40%		
		建築物の敷地面積の最低限度	600㎡ ただし、本地区計画による建築物の敷地面積の最低限度が定められた際に、現に建築物の敷地として使用され、本建築物の敷地面積の最低限度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はこの限りではない。		
		建築物等の高さの最高限度	1 建築物の最高の高さは、地盤面から10mを超えてはならない。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものを超えてはならない。		
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線(隅切部分を除く)及び隣地境界線から3m以上離さなければならない。ただし、床面積が50㎡以内の平屋建物置及び自動車車庫でやむを得ないもの、及び公共公益上やむを得ないものについてはこの限りではない。		
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物	建築物の形態、意匠、色彩等は、長泉町景観計画に適合するものとする。	
			屋外広告物	店舗、診療所、自治活動のための集会所、公民館において設置する自己の施設のための広告物で、長泉町景観計画に適合するもの以外は設置してはならない。また、広告物は、建築物の屋根又は屋上以外に設置するものとし、一敷地当たりの表示面積の合計が2㎡を超えるもの、野立てのもので地上5mを越えるものは設置してはならない。	
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくは、長泉町景観計画及び以下に適合するものとする。 1 道路及び隣地に面するかき又はさくは、生垣又は透視可能なさく等とする。ただし、高さが1m以下の部分については、この限りでない。 2 道路に面する門柱及び門袖は、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造以外のものとする。ただし、門袖で、高さ1.2m以下かつ左右それぞれの長さが2m以下のものは、この限りでない。 3 門及び門柱で、高さが1.5mを超えるものについては、道路境界線から1m以上離さなければならない。			

「区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

閑静でゆとりある住環境の保全が図られている駿河平地区において、今後も一層、良好な住環境の維持、増進を図っていくため、本案のとおり地区計画を変更する。

## 変 更 理 由

駿河平地区は、長泉町北部の緑豊かな丘陵地に位置し、宅地開発（旧住宅地造成事業に関する法律（以下、「旧宅造法」という。）に基づく開発）によって道路、公園等が整備され、良好な住宅地が形成されている。

旧宅造法に基づく開発区域の一部において締結された建築協定の期限が終了した後、平成 18 年に駿河平地区計画を定め、閑静でゆとりのある住環境の保全が図られてきた。

そのような中、旧宅造法に基づく開発区域内の地区計画区域の隣接地において宅地の再開発が行われる等、旧宅造法に基づく開発区域での再開発等が今後も見込まれる。

また、「第 2 次長泉町都市計画マスタープラン」の地域別構想において駿河平地区は、地区計画に基づき、周辺環境と調和のとれた緑豊かなゆとりある住環境及び落ち着いた環境の中で文化・芸術を楽しむことができる環境を維持することとしている。

以上のことから、地区計画区域と旧宅造法に基づく開発区域の整合を図るとともに、敷地の細分化を防止する建築物の敷地面積の最低限度を定め、加えて、建築物等の形態又は意匠の制限を平成 27 年に定めた「長泉町景観計画」に即すこととし、今後も一層、良好な住環境の維持、増進を図っていくため、本案のとおり地区計画を変更する。

## 変 更 概 要

・ 区域面積

		変更前面積	追加面積	削除面積	変更後面積
全体（合計）		約 81.4ha	0.71ha	—	約 82.1ha
地 区 区 分	A住宅南地区	約 8.7ha	—	—	約 8.7ha
	B文化地区	約 23.7ha	—	—	約 23.7ha
	C住宅北地区	約 48.4ha	① 0.68ha ② 0.03ha	—	約 49.1ha
	D近隣店舗地区	約 0.6ha	—	—	約 0.6ha

※○番号は計画図に示す編入区域番号

・ 敷地面積の最低限度

地区区分	A住宅南地区	B文化地区	C住宅北地区	D近隣店舗地区
敷地面積の最低限度	300 m <sup>2</sup>	—	600 m <sup>2</sup>	