

地区計画ガイド

⑤ プライム・ヘルシータウン地区

<地区計画の目標>

プライム・ヘルシータウン地区は、既成市街地と都市計画道路泉丁通に挟まれた2級河川シャミチセ川に隣接する地区であり、市の土地開発公社による21世紀の都市づくりを目指したモデルコミュニティタウンの造成が進められている地区です。

そこで、地区計画では、当該地区開発の事業効果の維持・増進を図り、事業後に予想される建築物等の用途の混在や、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止し、将来にわたって人に優しく、潤いのある良好な住宅市街地の形成を目標としています。

<土地利用の方針>

地区の土地利用計画を基本として、当地区を次の3地区に細区分しそれぞれの地区にふさわしい良好な環境整備を行い、合理的な土地利用を図ります。

1. 低層専用住宅地区： 閑静で落ちつきのある住宅市街地が形成されるよう、戸建の専用住宅を主体とした地区
2. 低層一般住宅地区： 専用住宅の他に小規模な店舗、事務所等を兼ねる住宅の立地が可能で、隣接する低層専用住宅地区と調和のとれた居住環境の形成を図る地区
3. 沿道サービス地区： 都市計画道路泉丁通に面する街区であることから、店舗・事務所及び沿道サービス施設等の業務施設の立地誘導を図る地区

＜プライム・ヘルシータウン 低層専用住宅地区＞

地区計画区域内における建築物の制限内容

地区の区分 (計画図表示のとおり)		低層専用住宅地区 (第一種低層住居専用地域)
建 築 物 等 の 制 限	建築物等の用途の制限	<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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 専用住宅（戸建住宅、2戸の長屋） 2. 住宅で、次のアに掲げる用途を兼ねるもの（住宅部分2分の1以上、次の用途50㎡以内） ア 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの 3. 前2号からなる2戸の長屋 4. 2戸の共同住宅 5. 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校は除く。）図書館その他これらに類するもの 6. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 7. 前各号の建築物に付属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	230㎡
	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の面（以下「外壁等」という。）までの距離の最低限度は1.0mとする。</p> <p>ただし、車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下である場合はこの限りでない。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>次の各号に掲げる看板・広告物以外は設置してはならない。</p> <p><独立タイプ></p> <ol style="list-style-type: none"> ① 高さ 3.0m以下（脚長含む） ② 一辺の長さ 1.2m以下（脚長除く） ③ 表示面積 1.0㎡以下（合計面積） <p><建物表示タイプ></p> <ol style="list-style-type: none"> ① 一辺の長さ 1.2m以下（脚長除く） ② 表示面積 1.0㎡以下（合計面積）
	垣又は柵の構造の制限	<p>塀の高さは0.6m以下とする。</p> <p>ただし、生け垣はこの限りでない。</p>
備	考	<p>用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同施行令の例による。</p> <p>看板・広告物については、北海道屋外広告物条例の適用を受けます。</p>

＜プライム・ヘルシータウン 低層一般住宅地区＞

地区計画における建築物の制限内容

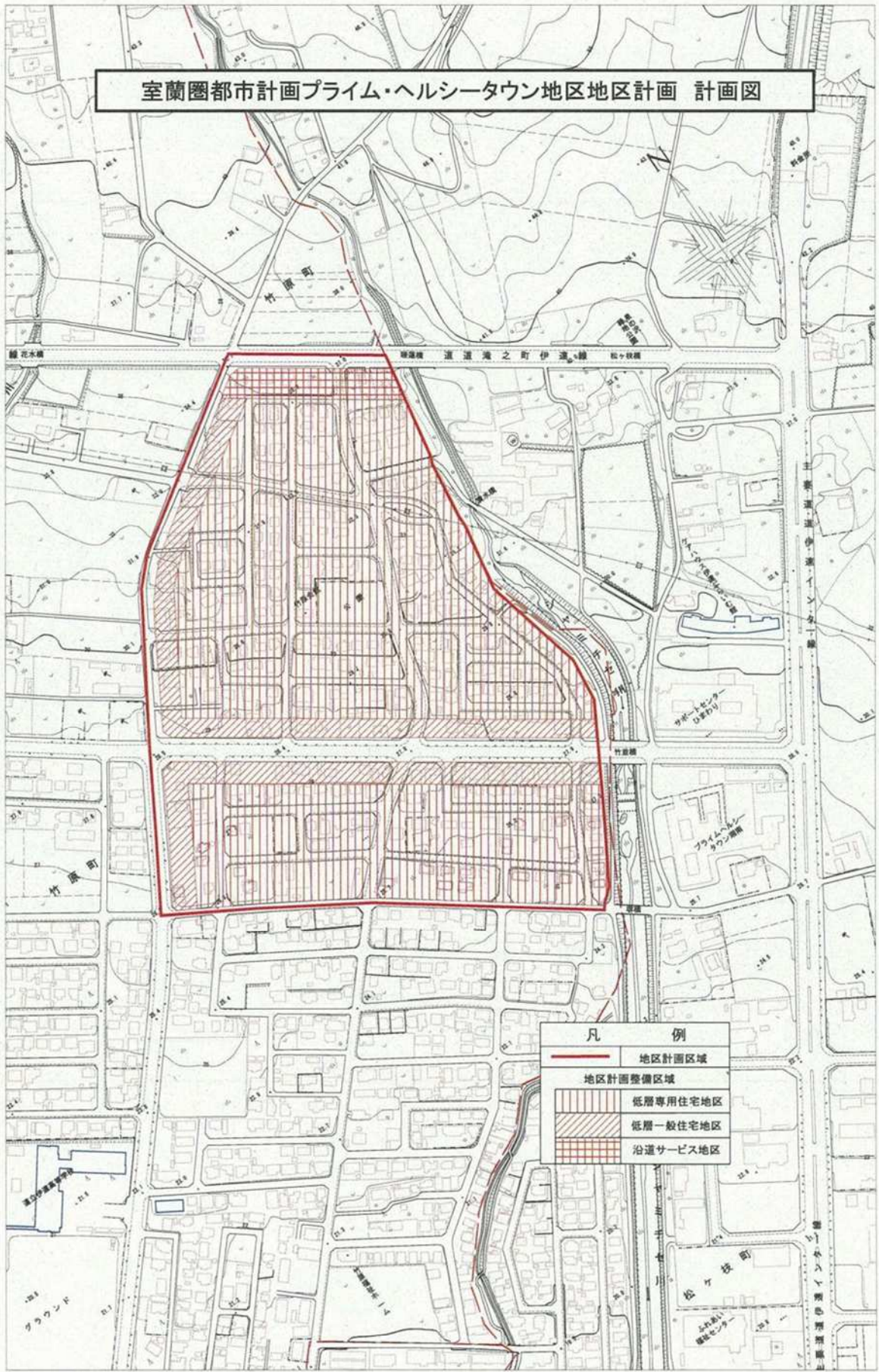
地区の区分 (計画図表示のとおり)		低層一般住宅地区 (第二種低層住居専用地域)
建 築 物 等 の 制 限	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 専用住宅（戸建住宅、2戸の長屋） 2. 兼用住宅（法別表第二（イ）項第2号に掲げるもの） 3. 前2号からなる2戸の長屋 4. 2戸の共同住宅 5. 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校は除く。）図書館その他これらに類するもの 6. 診療所 7. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 8. 店舗、飲食店その他これらに類するもの 9. 前各号の建築物に付属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	230㎡
	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の面（以下「外壁等」という。）までの距離の最低限度は1.0mとする。</p> <p>ただし、車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下である場合はこの限りでない。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>次の各号に掲げる看板・広告物以外は設置してはならない。</p> <p><独立タイプ></p> <ol style="list-style-type: none"> ① 高さ 3.0m以下（脚長含む） ② 一辺の長さ 1.2m以下（脚長除く） ③ 表示面積 1.0㎡以下（合計面積） <p><建物表示タイプ></p> <ol style="list-style-type: none"> ① 一辺の長さ 1.2m以下（脚長除く） ② 表示面積 1.0㎡以下（合計面積）
	垣又は柵の構造の制限	<p>塀の高さは0.6m以下とする。</p> <p>ただし、生け垣はこの限りでない。</p>
備	考	<p>用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同施行令の例による。</p> <p>看板・広告物については、北海道屋外広告物条例の適用を受けます。</p>

< プライム・ヘルシータウン 沿道サービス地区 >

地区計画における建築物の制限内容

地区の区分 (計画図表示のとおり)		沿道サービス地区 (第一種住居地域)
建築物等の制限	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 専用住宅（戸建住宅、長屋） 2. 共同住宅 3. 建築物の1階部分の2分の1以上を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの 4. 工場（法別表第二（に）項第2号に掲げるもの） 5. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 6. ホテル又は旅館 7. 自動車教習所 8. 畜舎
	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の面（以下「外壁等」という。）までの距離の最低限度は車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.8 m以下のものを除き、次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計画道路「泉丁通及び嘉工門坂通」にあっては、1.5 mとする。 <p>それ以外の道路にあっては1.0 mとする。</p>
備考		<p>用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同施行令の例による。</p> <p>看板・広告物については、北海道屋外広告物条例の適用を受けます。</p>

室蘭圏都市計画プライム・ヘルシータウン地区地区計画 計画図



凡	例
	地区計画区域
	地区計画整備区域
	低層専用住宅地区
	低層一般住宅地区
	沿道サービス地区

0 50 100 200 300 400 500m

1:5000

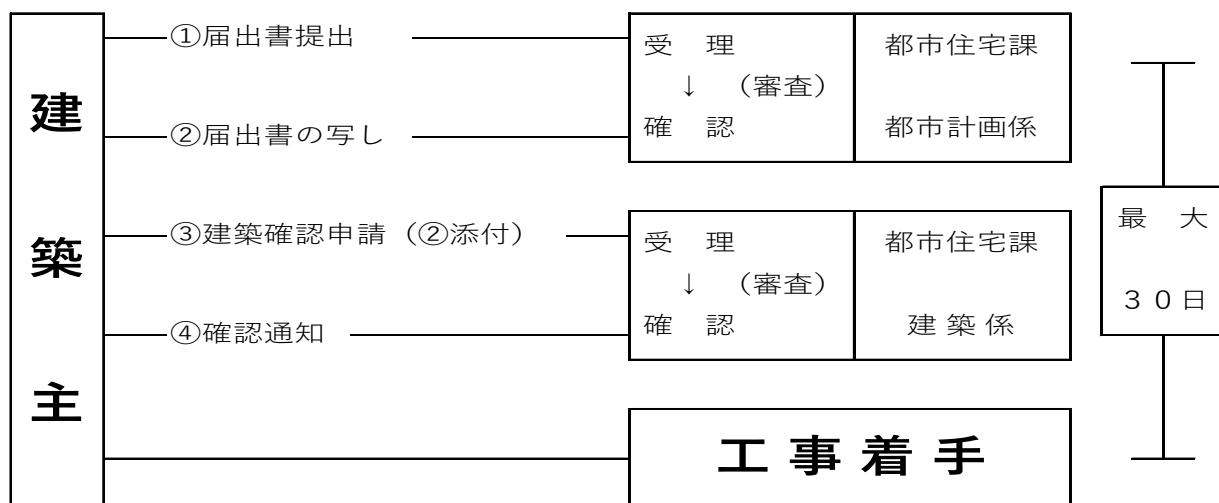
プライム・ヘルシータウン地区では、建築物の新築、増改築を行う前に、次のような手続が必要となります。

■届出が必要な行為

- 1、建物の新築、増改築
- 2、車庫、物置等の設置
- 3、工作物の新築、改築
- 4、土地の区画形質の変更
- 5、土地の用途の変更
- 6、建築物等の形態又は意匠の変更 など

■届出の方法

- ・届出期限：工事着工の30日前まで
- ・届出窓口：都市住宅課都市計画係（届出用紙も用意してあります。）



お問い合わせ先

伊達市建設部都市住宅課都市計画係・建築係

伊達市鹿島町20番地1

電話 0142-82-3294

FAX

23-4414