

備後圏都市計画地区計画の変更（三原市決定）

都市計画新倉町木之浜地区計画を次のように変更する。

名 称	新倉町木之浜地区計画	
位 置	三原市新倉町の一部	
面 積	約 11.3ha	
区域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>当地区は三原駅から西約3.5km、沼田川の左岸に位置し、一部に住宅及び工場が点在する低湿地帯である。</p> <p>現在、組合施行による土地区画整理事業が行われており、地域高規格道路福山本郷道路に指定された国道2号三原バイパスの新倉町ランプが近接している。</p> <p>本計画は、事業後に予想される建築物の用途の混在や、土地の細分化などによる住環境の悪化を未然に防止し、秩序ある市街地を計画的に誘導しつつ、緑豊かで潤いのある良好な住環境を形成・保持するとともに周辺環境と調和した工業環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>緑豊かで潤いのある良好な住環境及び周辺環境と調和した工業環境の形成並びに利便性の高い工業地の形成を図る。</p> <p>&lt;工業地区&gt; 環境の悪化をもたらすおそれの少ない軽工業等の利便を増進し、立地条件を活かした流通業務施設及び沿道サービス施設等を誘導していく。</p> <p>&lt;住居地区(A地区)&gt; 低層住宅を主体とした住環境の形成を図り、住宅と調和した小規模な店舗・飲食店・事務所等の立地を許容していく。</p> <p>&lt;住居地区(B地区)&gt; 低層住宅を主体とし、周辺の自然環境と調和のとれた良好な住環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>土地区画整理事業により道路、公園等が適切に配置、整備される計画であり、事業後、これらの施設の機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p> <p>土地区画整理事業地外の既存の道路については、地区施設として位置づけ適切な整備を行い、機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>良好な工業及び住宅環境を形成するため、「建築物等の用途の制限」及び「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>また、緑豊かで美しいまちなみとゆとりある都市空間を創出するため、敷地内の空地等は積極的に緑化に努めるとともに、「壁面の位置」、「建築物等の高さ」及び「かき又はさくの構造」を制限する。</p>

地区施設の配置及び規模	道 路				
	名 称	幅 員	延 長	備 考	
	市道新倉町21号線	5.0m	約60m	拡 幅	
	〃 22号線	4.0m	約70m	拡 幅	
	計		約130m		
地区	地区の区分	地区の名称	工業地区	住居地区(A地区)	住居地区(B地区)
		地区の面積	約1.3ha	約6.7ha	約3.3ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(を)項に定める建築物中第2号から第6号に掲げるもの (2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(わ)項に定める建築物中第3号第4号及び第6号から第8号に掲げるもの (3) 長屋	建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるものは建築してはならない。	建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(い)項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
	建築物の敷地面積の最低限度		敷地面積の最低限度は200平方メートルとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 土地区画整理法第103条の規定による換地処分により200平方メートル未満となる場合 (2) 現に建築物の敷地として使用されている土地で当該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当該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 (3) 市長が良好な市街地環境の維持増進を図る上で特に支障がないと認めた場合	敷地面積の最低限度は165平方メートルとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 土地区画整理法第103条の規定による換地処分により165平方メートル未満となる場合 (2) 現に建築物の敷地として使用されている土地で当該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当該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 (3) 市長が良好な市街地環境の維持増進を図る上で特に支障がないと認めた場合	
	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から敷地境界線までの距離は、1.0メートル以上とする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 自動車車庫で、軒の高さが3メートル以下のもの (2) 次のいずれかに掲げるもの (イ) バルコニー (ロ) 袖壁 (ハ) 床面積に算入されない出窓 (3) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの (4) 既設の掘り込み車庫部分 (5) 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが3メートル以下で、かつ、床面積の合計が10平方メートル以内のもの (6) 市長が良好な市街地環境の維持増進を図る上で特に支障がないと認めたもの		
建築物等の高さの最高限度		敷地の地盤面から12メートル以下とする。ただし、社会福祉施設、医療施設、公共下水道の用に供する施設については、この限りでない。			
かき又はさくの構造の制限		道路に面して設けるかき又はさくの高さは、地盤面から1.2メートル以下とする。ただし、生垣又は透視可能なフェンスについては、この限りでない。			

「区域、地区施設の配置については、計画図表示のとおり」