

備後圏都市計画地区計画の変更(三原市決定)

都市計画明神土地区画整理区域地区計画を次のように変更する。

名 称	明神・田野浦地区計画	
位 置	三原市明神町の一部・田野浦町の一部	
面 積	約 18.5 ha	
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南西約3.5 km, 沼田川の右岸に位置し, 現在市施行による土地区画整理事業等が実施されている地域である。</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, 周辺の住宅地と調和した良好な住宅地形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>住宅と商業・業務施設等の均衡ある土地利用を図るため, 地区を次のように区分し, 計画的な土地利用を行う。</p> <p>< 沿道居住地区 ></p> <p>中層住宅地としての住環境の形成を図るとともに, 住民のための便利施設として, 住環境を阻害しない程度の店舗・飲食店・事務所等の立地を許容していく。</p> <p>< 住居地区 ></p> <p>中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>
	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, 「建築物等の高さ」及び「壁面の位置」を制限する。</p>

地	地区 施設 及び 規模	道 路			
		名 称	幅 員	延 長	備 考
		市道明神町30号線	4.0m	約170m	拡 幅
		計	4.0m	約170m	
区	建	地区 の 名 称	沿 道 居 住 地 区	住 居 地 区	
		地区 の 面 積	約 5.2ha	約 13.3ha	
整 備 に 関 す る 事 項	築 物 等 の 用 途 の 制 限	建築物等の用途の制限	建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ハ)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(ハ)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500平方メートルを超えるものは建築してはならない。	
		敷地面積の最低限度	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) 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 (2) 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		
		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、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は、この限りでない。		
		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) パルコニー (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		

「区域，地区施設の配置については，計画図表示のとおり」

理 由

本計画は，土地区画整理事業により整備される新市街地を，良好な住宅地形成を誘導するために計画されたものである。このたび，隣接して市街化区域に編入される区域を新たに含め，一体的な新市街地として良好な住環境を維持・創出するため，区域の拡大を行い，また併せて名称を変更するものである。