

備後圏都市計画地区計画の決定(三原市決定)

都市計画あやめヶ丘地区計画を次のように決定する。

名 称	あやめヶ丘地区計画	
位 置	三原市沼田西町惣定の一部	
面 積	約 10.3ha	
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、三原駅から西へ約8.5km、山陽自動車道の本郷インターチェンジより南東約5.5kmに位置し、市土地開発公社により宅地開発された住宅団地である。</p> <p>本計画は、今後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、秩序ある市街化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の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>当地区は、緑豊かな自然に囲まれた住宅団地であり、今後とも低層の戸建住宅を主体として、周辺の自然環境と調和した良好な住環境の形成を図る。</p> <p>< A地区 > (住居地区)</p> <p>低層の戸建住宅を主体とした住環境の形成を図る。</p> <p>< B地区 > (沿道居住地区)</p> <p>低層住宅地としての住環境の形成を図るとともに、団地内の住民のための利便施設として、小規模な店舗等の立地を許容していく。</p>
	地区施設の整備方針	<p>宅地開発事業により道路、公園等が適切に配置、整備されており、今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>
	建築物等の整備方針	<p>低層の戸建住宅団地として、良好な住環境を形成するため、「建築物等の用途制限」及び「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>また、周辺の自然環境と調和し、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」、「建築物等の形態又は意匠」及び「かき又はさくの構造」を制限する。</p>

地 区 等 に 関 す る 計 画 項	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	地 区 の 名 称	A 地 区 (住居地区)	B 地 区 (沿道居住地区)
		地 区 の 面 積	約 10.0ha	約 0.3ha
	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(イ)項に定める建築物中第3号から第7号に掲げるものを建築してはならない。ただし、集会所については、この限りでない。		
	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。		
	壁 面 の 位 置 の 制 限	<p>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。</p> <p>(1) 自動車車庫で、軒の高さが3メートル以下のもの</p> <p>(2) 次のいずれかに掲げるもの</p> <p>(イ) バルコニー</p> <p>(ロ) 袖壁</p> <p>(ハ) 床面積に算入されない出窓</p> <p>(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</p> <p>(4) 既設の掘り込み車庫部分</p> <p>(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</p> <p>(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</p>		
	建 築 物 等 の 形 態 又 は 意 匠 の 制 限	<p>1 敷地境界内であっても擁壁の法面にはみ出して、床板を設ける等法面の上空占有をしてはならない。</p> <p>2 建築物の敷地の地盤面の高さは、当該敷地の現状地盤面の高さより変更してはならない。ただし、整地、造園、車庫の設置等のための必要最低限度の変更は、この限りでない。</p>		
	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。		

「区域は、計画図表示のとおり」

理 由

本地区は、宅地開発事業による基盤整備の効果の維持・増進を図るとともに、周辺自然環境と調和した良好な市街地環境の形成を計画的に誘導するため、地区計画を定める。