

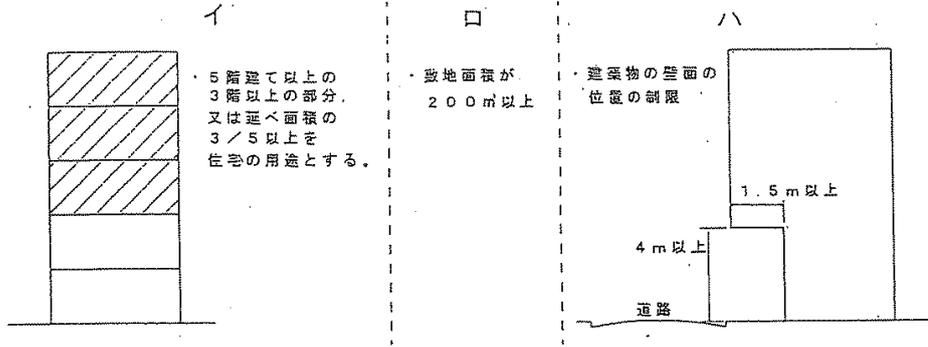
広島圏都市計画地区計画の変更（呉市決定）

都市計画三条・海岸、栄町周辺地区地区計画を次のように変更する。

名称		三条・海岸、栄町周辺地区地区計画	
位置		呉市三条1丁目、三条2丁目、三条3丁目、三条4丁目、海岸1丁目、東中央1丁目、及び本通5丁目の各一部	
面積		約 31.3 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>地形的条件から急斜面地にまで拡大した、本市中央地区の住宅地における居住環境の改善を図り、都心人口の定着化を図るためには、都心部周辺の平坦地の高度利用による、積極的な都心居住の促進が必要である。</p> <p>三条海岸地区、栄町周辺地区は、古くからの商業地であるが、高次の都市便益施設の集積する都心商業地に隣接しており、その商業業務機能のほか、利便性の高い都心居住地としての役割も担っている。</p> <p>このため、これらの地区においては、狭小敷地の共同化や歩行者空間の確保などによる良好な都市環境の形成を図るとともに、中高層階部分における都市型住宅の供給を積極的に誘導し、低層階部分へ集中的に配置する商業業務施設との適正な複合化を図りつつ、都心居住を推進するものとする。</p>	
	土地利用の方針	<p>土地の健全かつ合理的な高度利用を促進し、商業業務施設と都市型住宅が適正に調和した、賑わいのある都市空間の形成を図る。</p> <p>また、建築物の壁面後退により確保された空地については、快適な歩行者空間の形成を図るため、公開的空地としての整備に努める。</p>	
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業により整備された地区施設については、本地区計画の目標に沿ってより十分な機能が発揮されるよう、その維持、活用を図る。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>適正規模の商業業務機能の誘導及び都心居住地としての良好な環境の形成または保全のため、並びに狭小な敷地における建築物の高層化を防止し、健全な高度利用を誘導するため、建築物の用途の制限と、敷地面積の規模及び壁面の位置に応じた、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度を定める。</p>	
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	地区の面積
		三条・海岸地区	栄町周辺地区
		約 24.5 ha	約 6.8 ha
	建築物の用途の制限	<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 工場（店舗又は事務所等に付設されるものを除く。） 2 自動車教習所 3 倉庫業を営む倉庫 4 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 5 キャバレー、キャバクラ、ナイトクラブ、ダンスホールに類するもの 6 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律における「店舗型性風俗特殊営業」を営む施設 	
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最高限度	<p>1 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）の最高限度は、次の各号に該当する建築物以外の建築物及び2の適用を受ける建築物以外の建築物にあっては、10分の30とする。</p> <p>イ 地階を除く階数が4を超える建築物の3階以上の部分、又は建築物の延べ面積の5分の3以上の部分を住宅（寄宿舎等を含む。）の用途に供するものであること。</p> <p>ロ 建築物の敷地面積（建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合においては当該区域の内外にわたる全体の敷地面積）が、200平方メートル以上であること。</p> <p>ハ 建築物（高さ4メートル以下の部分に限る。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離が、計画図に指定する道路又は幅員6メートル未満の道路に面する場合を除き、1.5メートル以上であること。（以下、「壁面の位置の制限」という。）</p> <p>2 住宅（寄宿舎等を含む。）の用途に供する部分が、地階を除く階数が4を超える建築物の3階以上の全てではない建築物、又は建築物の延べ面積の5分の3未満の建築物で、次の各号に該当する建築物にあっては、容積率の最高限度は次の算定式による数値を限度とする。</p> $V = 9 / (3 - R)$ <p style="text-align: center;">R：建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合 V：容積率の最高限</p> <p>イ 敷地面積（建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合においては当該区域の内外にわたる全体の敷地面積）が1,000平方メートル以上であること。</p> <p>ロ 敷地内に、敷地面積に1から建築基準法第53条の規定による建ぺい率の最高限度を減じた数値に10分の2を加えた数値を乗じて得た面積以上の空地を確保すること。</p> <p>ハ 道路に接する有効な空地で次の各号に該当するものを有すること。</p> <p style="margin-left: 20px;">a ロにおける空地の規模に2分の1を乗じた規模の空地を敷地の奥行き2分の1の範囲内に有すること。</p> <p style="margin-left: 20px;">b 道路境界線から2m以上、隣地境界線から4m以上の幅を有すること。</p>		
かき又はさくの構造の制限	<p>容積率の最高限度に係る1のハによる壁面の位置の制限により設けられた空地の部分に、門、塀、かき又はさくを設けてはならない。</p> <p>容積率の最高限度に係る2のハにより設けられた空地の部分に、道路からの見通しが妨げられ、また空地の部分の有効性が損なわれることとなる工作物を設けてはならない。</p>		

「地区計画の区域、地区整備計画の区域及び容積率の最高限度に係る壁面の位置の制限に関して指定する道路については、計画図表示のとおり」

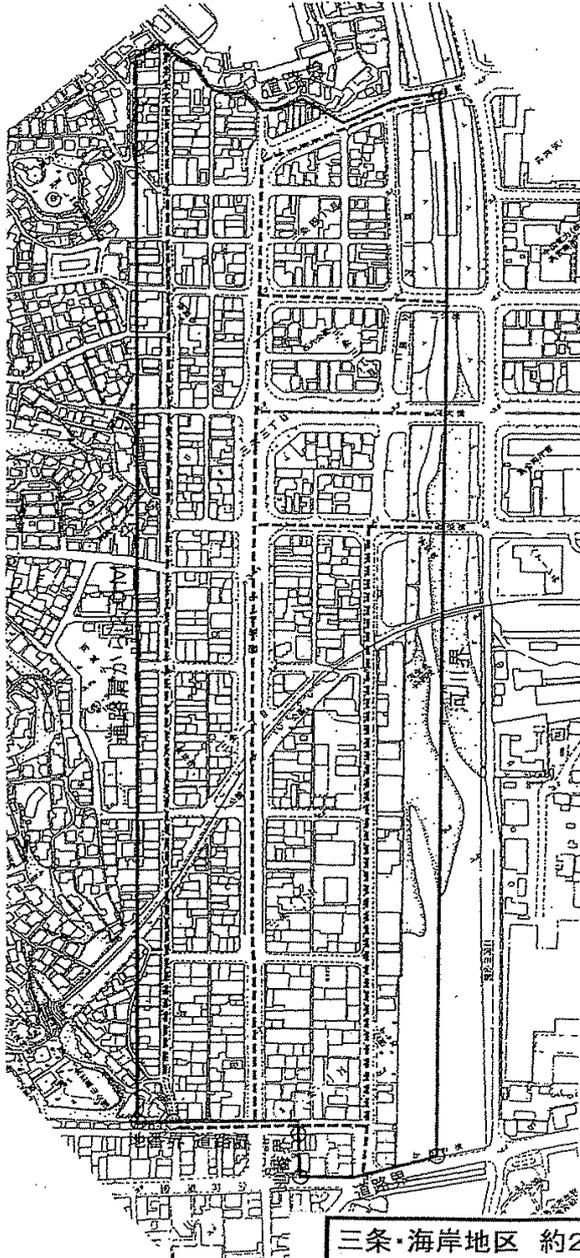
容積率の最高限度に関する事項1について



イ、ロ、ハすべての条件を満たしたものを……容積率400%
それ以外のものを……容積率300%

容積率の最高限度に関する事項2について

・建築基準法第52条第8項の規定と同様の規定であります。



三条・海岸地区 約24.5ha



栄町周辺地区 約6.8ha

凡 例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	指定する道路 (壁面の位置の制限を行わない道路の区域)