

広島圏都市計画地区計画の変更（呉市決定）

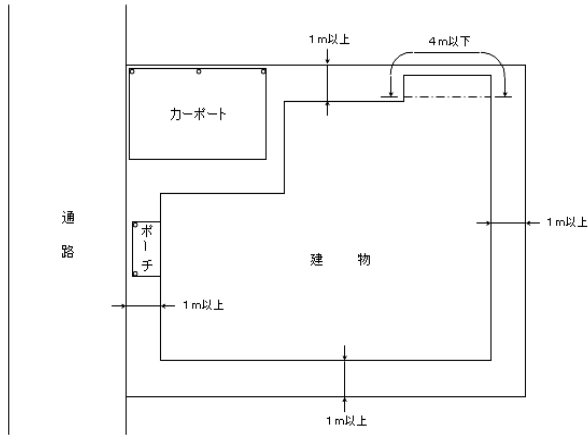
都市計画呉新世紀の丘住宅団地地区地区計画を次のように変更する。

名称		呉新世紀の丘住宅団地地区計画						
位置		呉市郷原学びの丘2丁目、郷原野路の里1丁目						
面積		約 31.1 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		呉新世紀の丘開発構想では、呉市北部の昭和・郷原地区における、産・学・住・遊の調和のとれた総合的な都市開発により、「呉新世紀の丘」の名にふさわしい新都市の実現を目指している。 この構想の中で、郷原地区の丘陵部は、新たな住宅地を計画的に整備する地区として位置付けられており、自然環境等を活かし、時代に即応した魅力ある住宅地を供給すべく、宅地開発事業が進められている。 本地区計画は、これらの宅地開発事業による基盤整備等の事業効果の維持増進を図るとともに、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、地区周辺の自然環境との調和を図りつつ、ゆとりと潤いのある良好な市街地環境を形成することを目標とする。					
	土地利用の方針		1 ゆとりと潤いのある良好な住環境の形成を図るため、地区を住宅地区と店舗地区に細分化し、それぞれを次のように定める。 ① 低層住宅地区 閑静で落ち着いたきのある住化市街地が形成されるよう、低層の専用住宅を主体とした地区とする。 ② 店舗地区 良好な低層住宅地としての環境を保持しつつ、日常生活に必要な内容と規模の商業施設を配置する地区とする。 2 地区内においては、農用水利施設及び地下水源等の維持、保全に努めることにより、地区周辺の農業環境に配慮するとともに、周辺の自然環境との調和を図るため、地区施設として配置された公園等の緑地の保全及び地区内の積極的な緑化に努める。					
	地区施設の整備の方針		本地区における地区施設については、宅地開発事業により一体として整備を行い、それぞれの施設の機能を損なわないよう、その維持・保全を図る。					
	建築物等の整備の方針		地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を、次のように定める。 1 建築物の用途の制限 4 建築物の高さの最高限度 2 建築物の敷地面積の最低限度 5 建築物等の形態又は意匠の制限 3 建築物の壁面の位置の制限 6 かき又はさくの構造の制限					
建築物等に 関する事項	地区整備計画	地区の区分	地区の名称	グリーンタウン郷原地区		学びの丘地区		
			細区分	低層住宅地区	店舗地区	低層住宅地区	店舗地区	
		面積	約 20.0 ha	約 0.9 ha	約 9.1 ha	約 1.1 ha		
		建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 専用住宅（建築基準法別表第2(イ)項第1号に掲げる住宅をいい、住戸数が3以上の長屋を除く。） 2 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3で定める住宅をいい、住戸数が3以上の長屋を除く。） 3 診療所 4 建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 5 集会所 6 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 工場（建築基準法施行令第130条の6で定める工場を除く。） 2 ホテル又は旅館 3 自動車教習所 4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 6 倉庫業を営む倉庫 7 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 8 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	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 専用住宅（建築基準法別表第2(イ)項第1号に掲げる住宅をいい、住戸数が3以上の長屋を除く。） 2 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3で定める住宅をいい、住戸数が3以上の長屋を除く。） 3 診療所 4 建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 5 集会所 6 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 工場（建築基準法施行令第130条の6で定める工場を除く。） 2 ホテル又は旅館 3 自動車教習所 4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 6 倉庫業を営む倉庫 7 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 8 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		
			建築物の敷地面積の最低限度	165㎡				
			建築物の壁面の位置の制限	敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は1メートルとする。 ただし次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が4メートル以下のもの 2 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内の物置 3 擁壁と一体的に設ける車庫又は軒の高さが3メートル以下の車庫 4 高さが5メートル以下のポーチ 5 床面積に算入されない出窓	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は1メートルとする。	敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は1メートルとする。 ただし次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が4メートル以下のもの 2 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内の物置 3 擁壁と一体的に設ける車庫又は軒の高さが3メートル以下の車庫 4 高さが5メートル以下のポーチ 5 床面積に算入されない出窓	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は1メートルとする。	
				建築物の高さの最高限度	敷地の地盤面から10メートル以下とする。	敷地の地盤面から12メートル以下とする。	敷地の地盤面から10メートル以下とする。	敷地の地盤面から12メートル以下とする。
				建築物等の形態又は意匠の制限	擁壁及び法面上には、工作物を築造し、又は建築物を建築してはならない。 また、出入口、車庫に用いる部分を除き、擁壁の形態を変更してはならない。			
	かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくは、生垣又は生垣と網状その他これに類する形状のものを併用したものとする。 ただし、敷地の地盤面からの高さ1.2メートル以下で、緑化の妨げとならないものについてはこの限りでない。						
	土地利用の制限に関する事項		地区計画図に表示する林帯及び法面等の土地利用の制限の区域については、良好な市街地環境を確保するため維持、保全するものとし、建築物の敷地として用いてはならない。 ただし、公共の用に供する建築物についてはこの限りでない。					

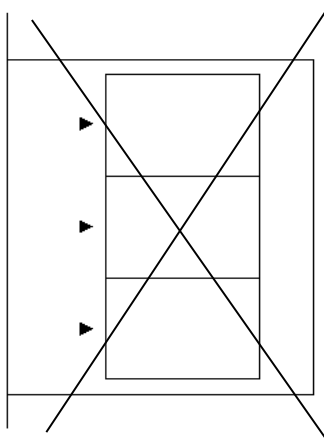
「地区計画の区域、地区整備計画の区域及び地区の区分については、計画図表示のとおり」

地区計画の主な内容

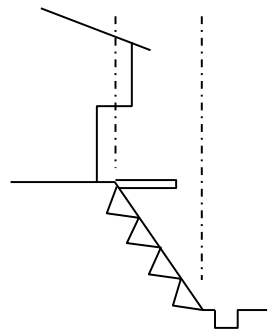
・境界線からの距離



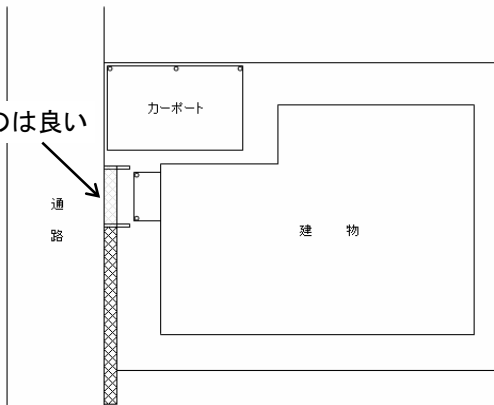
・3戸以上の長屋は建築できない



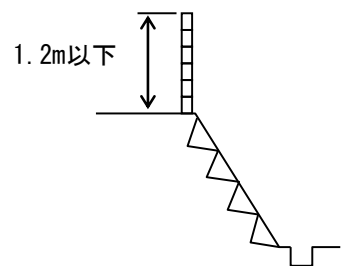
・擁壁の上に建築、はねだしはできない



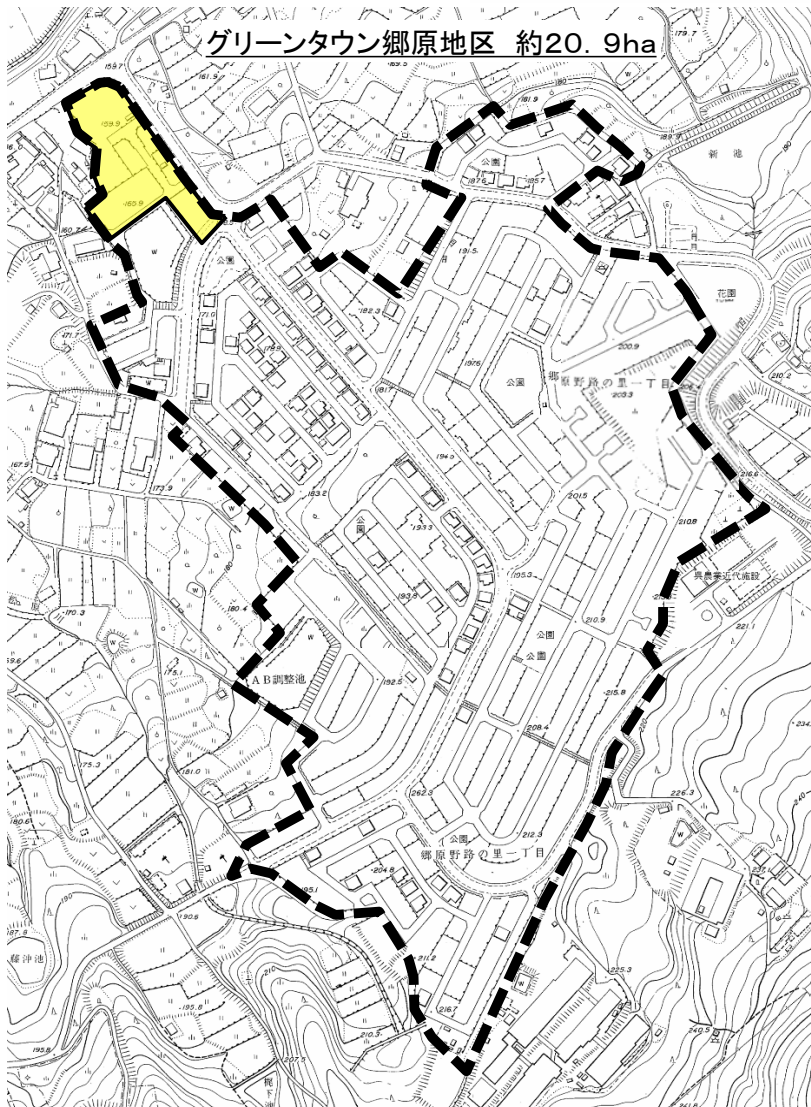
・擁壁の改廃は、出入口のためのものは良い



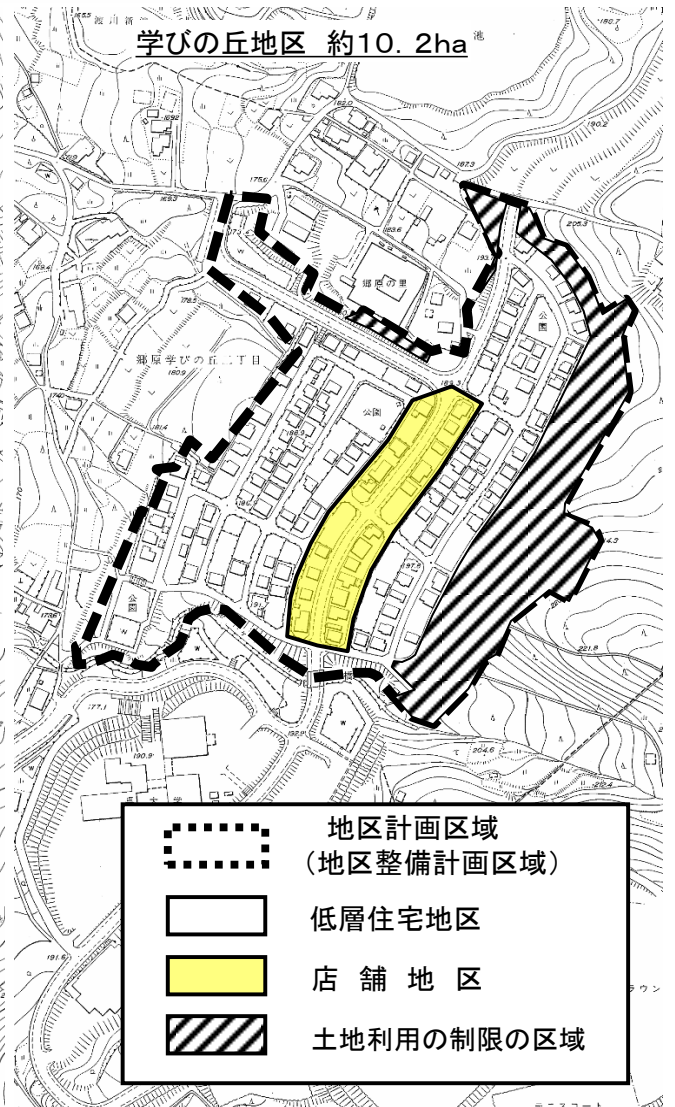
・ブロック等の塀の高さ



グリーンタウン郷原地区 約20.9ha



学びの丘地区 約10.2ha



- | | |
|--|----------------------|
| | 地区計画区域
(地区整備計画区域) |
| | 低層住宅地区 |
| | 店舗地区 |
| | 土地利用の制限の区域 |