

【赤磐市桜が丘西地区地区計画】

岡山県南広域都市計画地区計画の決定（赤磐市決定）

都市計画赤磐市桜が丘西地区地区計画を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

名 称		赤磐市桜が丘西地区地区計画
位 置		赤磐市桜が丘西1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目、6丁目、7丁目、8丁目、9丁目及び10丁目地内
面 積		約273.0ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	本地区は本市の南部に位置し、民間開発事業者による住宅開発が行われ建築協定により良好な市街地が形成されてきた。そこで、地区計画の策定により、この宅地開発の事業効果の維持増進を図るとともに、建築物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、緑豊かでうるおいのある良好な市街地の形成、保全を目標とする。
	土地利用の方針	現行の土地利用計画を基本としつつ、地区の特性に応じた土地利用を図るため、当地区を次の5地区に細区分する。 1 住居専用地区 閑静で潤いのある良好な低層住宅市街地が形成されるよう戸建の専用住宅を主体とした地区とする。 2 住居地区Ⅰ 閑静で良好な住宅市街地が形成されるよう住宅を主体とした地区とする。 3 住居地区Ⅱ 地区住民の利便性を考慮し、専用住宅のほか小規模な店舗及び事務所等を兼ねる住宅も立地できる地区とする。 4 近隣商業地区 地区住民の利便性を考慮し、店舗及び事務所等の商業・業務施設が立地できる地区とする。 5 軽工業地区 環境悪化の恐れのない軽工場が立地できる地区とする。
	地区施設の整備方針	本地区における地区施設は既に開発行為により整備されているので今後、道路、公園の機能、環境が損なわれないよう維持保全を図るものとする。
	建築物等の整備方針	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 住宅市街地としての環境の保持と利便性の増進が図られるよう、各々の地区の土地利用にふさわしい「建築物等の用途の制限」及び「壁面の位置の制限」を行う。 2 住居専用地区、住居地区Ⅰ及び住居地区Ⅱにあつては、良好な住環境の形成に必要な敷地を確保するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3 住居専用地区及び住居地区Ⅰにあつては、日照や眺望の確保と整然とした家並みの形成を図るため、「建築物等の高さの最高限度」を定める。また、「かき又はさくの構造」を定め、生垣等の緑化の促進を図る。
	その他該当区域の整備・開発及び保全に関する方針	緑化の方針 緑豊かで潤いのある良好な街なみを形成するため、かき又はさくに植栽を促し、敷地内緑化を推進するものとする。

2. 地区整備計画

	地区の区分	名称	住居専用地区	住居地区Ⅰ	住居地区Ⅱ	近隣商業地区	軽工業地区
		面積	約177.0ha	約23.0ha	約52.0ha	約17.0ha	約4.0ha
建築物に関する事項	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 住宅（長屋、共同住宅を除く） 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3に規定するもの。 3 住宅で診療所の用途を兼ねるもの。（入院施設のあるものを除く） 4 前各号の建築物に付属するもの。（令第130条の5に規定するものを除く）	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2（い）項に定める建築物	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2（は）項に定める建築物	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2（ほ）項に定める建築物	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2（ほ）項に定める建築物
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	80/100 以下	100/100 以下	100/100 以下	200/100 以下	100/100 以下
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	50/100 以下	60/100 以下	60/100 以下	80/100 以下	60/100 以下
		建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²	200 m ²	200 m ²	—	—

地区の区分の名称	住居専用地区	住居地区Ⅰ	住居地区Ⅱ	近隣商業地区	軽工業地区
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から道路又は隣地境界までの距離の最低限度は、次の各号に掲げるものとする。 1 幅員 20m、18m、12mの道路にあつては2m以上 2 幅員 9mの道路にあつては1.5m以上 3 その他道路にあつては1m以上 4 通路にあつては1m以上 5 隣地境界にあつては1m以上 但し、次の各号に該当する場合については、道路境界までの距離を0.5m（幹線道路については2.0m）以上とすることができる。（車庫等が角地にある場合は境界線までの距離は1.0m以上とする。） 1 軒の高さが2.3m以下の物置で床面積が5㎡以下のもの。 2 自家用車庫で床面積が20㎡以下のもの。		建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から道路又は隣地境界までの距離の最低限度は、次の各号に掲げるものとする。 1 幅員 20m、18m、12mの道路にあつては2m以上 2 幅員 9mの道路にあつては1.5m以上 3 その他道路にあつては1m以上 4 通路にあつては1m以上 5 隣地境界にあつては1m以上 但し、次の各号に該当する場合についてはこの限りではない。 1 軒の高さが2.3m以下の物置で、床面積が5㎡以下のもの。 2 自家用車庫		
建築物等の高さの最高限度	10m		—		
かき又はさくの構造の制限	かき又はさくは、通風の良い生垣又はネットフェンス等で開放性のあるものとし、高さはできるだけ低いものとする。但し、コンクリートブロックを使用する場合は化粧仕上げとする。		—		
その他	1 玄関、及び車庫等のため前面排水溝（側溝）に蓋をする場合は鉄板等の開閉できるものとする。 2 独立した車庫又は物置は、外壁材料及び屋根材料は難燃材料以上の製品で作り、又はふくものとする。 3 宅地の嵩上げ工事、及び擁壁、石積などの嵩上げ改善はしてはならない。 4 石積部分の法面に構造物（コンクリート造によるさしかけ部分）は設置してはならない		1 玄関、及び車庫等のため前面排水溝（側溝）に蓋をする場合は鉄板等の開閉できるものとする。		

※本文記載の「建築基準法」は「都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号）」による改正前の「建築基準法」である。