

【赤磐市桜が丘東地区地区計画】

1. 地区計画の方針

名 称		赤磐市桜が丘東地区地区計画
位 置		赤磐市弥上、可真上、桜が丘東1丁目、3丁目、4丁目及び6丁目の一部、桜が丘東2丁目、5丁目の全部
区 域 の 面 積		172.0ha
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団地の開発が行われ、住宅の供給が進んでいる地区である。 このため、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。
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	土地利用の方針	本地区は、都市近郊の閑静な住宅地としての特色を生かすため、低層専用住宅地を主体とする。また、岡山ネオポリス全体の調和のとれた街づくりを行うため、地区内幹線道路沿いには地区住民の利便性を考慮して近隣商業地区を、また、団地の縁辺部及び中心業務地付近には日常の雇用の場としての軽工業地区を配置する。さらに、地区内の幹線道路沿いの一部の地区を小規模な店舗兼用住宅等が立地できる住居地区とする。
	地区施設の整備方針	本地区内の道路、公園は全て整備済みであるので、地区施設の機能が損なわれないよう維持保全を図る。
	建築物等の整備方針	1 住居専用地区 専用住宅と住民の教養文化活動上必要な用途を兼ねる住宅に限られた地区として、閑静でうるおいのある良好な居住環境が形成されるよう規制誘導する。 2 住居地区 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して、住居専用地区と調和のとれた居住環境の形成が図られるよう規制誘導する。 3 近隣商業地区 地区住民の利便性を考慮し、健全な商業業務地区としての市街地の形成が図られるよう適正に誘導する。 4 軽工業地区 地区住民の雇用の需要に応じるため、騒音、振動、悪臭等の環境悪化の恐れのない軽工場を配置する軽工業地区として適正に規制誘導する。

2. 地区整備計画

地区整備計画を定める区域			計画図表示のとおり			
地区整備計画の区域面積			172.0ha			
	地区の区分	名称	住居専用地区	住居地区	近隣商業地区	軽工業地区
		面積	152.5ha	4.0ha	6.5ha	9.0ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		—	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に定めるものを除く） 2 ホテルまたは旅館 3 建築基準法施行令第130条の5に定める規模の畜舎（15㎡をこえる畜舎）	次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（は）項第2、第3号に掲げる工場 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第6項第2、3、4、5、6号に定める営業を目的とした建築物	次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）項第3号、4号及び（へ）項に掲げる工場 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第6項第2、3、4、5、6号に定める営業を目的とした建築物

建築物等に関する事項	区分の名称	住居専用地区	住居地区	近隣商業地区	軽工業地区
	敷地面積の最低限度	200 m ² （ただし、当該地区計画の告示以前に造成済みの200 m ² 未満の敷地については適用しない）		—	—
	建築物等の高さの最高限度	10m	—	—	—
	建築物の壁面の位置の制限	道路境界線又は隣地境界線から、建築物の外壁又はこれらにかかる柱までの距離の最低限度は、幅員18m以上の道路にあつては、2 m以上、その他の道路及び隣地境界にあつては1 m以上とする。 ただし、軒の高さが2.3m以下の物置で、床面積の合計が5 m ² 以下のもの及び自動車車庫はこの限りでない。			
	広告物の制限	建築物の敷地内に設置することができる広告物（広告物とは屋外広告物法第2条第1項で定める屋外広告物をいう。ただし、国又は地方公共団体が表示する広告物又はこれを掲示する物件及び岡山県屋外広告物条例第5条に規定するものは除く。）は、次に掲げるものとする。 1 自己の用に供するもの（岡山県屋外広告物条例第5条第2項第1号及び同項第2号に定めるものをいう。）で、かつ、それらの形状、色彩、意匠その他表示の方法が美観を害さないもので次に該当するもの。 （1）広告板、立看板その他これらに類するものは、一辺の寸法が1.2m以下で、かつ、表示面積（同一敷地内に2以上の広告	建築物の敷地内に設置することができる広告物（広告物とは屋外広告物法第2条第1項で定める屋外広告物をいう。ただし、国又は地方公共団体が表示する広告物又はこれを掲示する物件及び岡山県屋外広告物条例第5条に規定するものは除く。）は、次に掲げるものとする。 1 自己の用に供するもの（岡山県屋外広告物条例第5条第2項第1号及び同項第2号に定めるものをいう。）で、かつ、それらの形状、色彩、意匠その他表示の方法が美観を害さないもので次に該当するもの。 （1）広告板、立看板その他これらに類するものは、一辺の寸法が1.2 m以下で、かつ、表示面積（同一敷地内に2以上の広告		

		板等有る場合はその表示面積の合計)が 1.0 m²以下であること。 (2) 建築物に設置又は表示するものは、一辺の寸法が1.2 m以下で、かつ、表示面積(同一敷地内に2以上の広告物を設置又は表示する場合はその面積の合計)が1.0 m²以下であること。 なお、設置又は表示する広告物は、当該建築物の壁面上端又は軒高及び側端から突き出さないこと。 2 当地区に係る宅地の販売に関するもので、形状、色彩、意匠その他表示の方法が美観を害さないもの。	板等有る場合はその表示面積の合計)が5.0 m²以下であること。 (2) 建築物に設置又は表示するものは、一辺の寸法が1.2 m以下で、かつ、表示面積(同一敷地内に2以上の広告物を設置又は表示する場合はその面積の合計)が5.0 m²以下であること。 なお、設置又は表示する広告物は、当該建築物の壁面上端又は軒高及び側端から突き出さないこと。 2 当地区に係る宅地の販売に関するもので、形状、色彩、意匠その他表示の方法が美観を害さないもの。		
--	--	--	---	--	--

※当該計画は、告示（令和6年12月20日（告示第124号））時点の法令に基づいている。