

備後圏都市計画地区計画の変更（尾道市決定）

都市計画新尾道駅前地区地区計画、東新涯地区地区計画、有江台地区地区計画及び尾道流通団地地区地区計画を次のように変更する。

名 称		東新涯地区地区計画
位 置		備後圏都市計画事業東新涯土地地区画整理事業施行区域内
面 積		約65.3ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、備後圏の中央部に位置し、西瀬戸自動車道、山陽自動車道の結節点にあたること等から、急速な市街化が予想されるため、先行的かつ計画的な公共公益施設の整備と宅地の利用増進を行うため土地地区画整理事業が施行されている。</p> <p>このため、地区計画の策定により、事業効果の維持増進を図り、事業後に予想される敷地の細分化等による市街地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、良好な市街地の形成を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、低層の一戸建住宅を中心として良好な居住環境を誘導するA地区、一戸建住宅及び中層の共同住宅を中心として良好な居住環境を誘導するB地区、主として住宅地の環境を保全するC地区、JR東尾道駅前の商業施設を中心としたD地区、住環境の保全にも配慮した都市型企業の立地を誘導するE地区からなっている。</p> <p>したがって、これらの地域の特性に配慮しつつ、均衡ある土地利用を図るものとする。</p>
	建築物等の整備方針	<p>建物の用途の混在化、敷地の細分化等による地域環境の悪化を防止するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、ゆとりある都市空間の形成のため、壁面の位置の制限を行う。</p>
地区整備計画	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。ただし、土地地区画整理事業法第77条の規定による建築物等の移転で、市長がやむを得ないと認めた建築物は、この限りでない。
		A地区(第1種低層住居専用地域)
		B地区(第2種中高層住居専用地域)
		C地区(第2種住居地域)
		<ol style="list-style-type: none"> 1 ばちんこ屋 2 建築基準法別表第2(に)項第6号に掲げる畜舎 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号又は第4号に該当する営業の用に供する建築物
D地区(近隣商業地域)		

			<ol style="list-style-type: none"> 1 建築基準法別表第2(に)項第6号に掲げる畜舎 2 建築基準法別表第2(と)項第2号及び第3号に掲げる工場 3 建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる建築物 4 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号又は第4号に該当する営業の用に供する建築物 <p>E地区(準工業地域)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ばちんこ屋 2 建築基準法別表第2(に)項第6号に掲げる畜舎 3 建築基準法別表第2(を)項第3号に掲げる建築物 4 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号、第3号又は第4号に該当する営業の用に供する建築物
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は165平方メートルとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りではない。	<ol style="list-style-type: none"> 1 土地区画整理法第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分により165平方メートル未満となる場合 2 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もので、市長がやむを得ないと認めた場合
	壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する高さ2メートルを超える門若しくはへいの面から道路境界線(隅切り部分を除く。)及び隣地境界線までの距離の最低限度は1メートルとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物若しくは建築物の部分又は建築物の敷地が次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りではない。	<ol style="list-style-type: none"> 1 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こと。 2 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平方メートル以内であること。 3 自動車車庫で軒の高さが2.3メートル以下であること。 4 近隣商業地域内の建築物又は山波南松永線若しくは池の浦東新涯線に面する建築物で、道路(2以上の場合は主要な道路とする。以下同じ。)に接する境界線から道路に面する外壁の1階部分の面までの距離が5メートル以上あるもの 5 延べ面積が10平方メートル以下の農業用倉庫 6 土地区画整理法第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分により1辺が10メートルの正方形の確保ができない敷地 7 土地区画整理法第77条の規定による建築物等の移転で、市長がやむを得ないと認めた場合

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

理由

H30年4月1日告示（東新涯地区地区計画分）

都市計画法(昭和43年法律第100号)及び建築基準法(昭和25年法律第201号)の改正に伴い、各地区計画において法規定を引用している「地区整備計画」中の「建築物等の用途の制限」の一部を変更するものである。