

備後圏都市計画地区計画の変更（尾道市決定）

都市計画平原地区地区計画を次のように変更する。

名 称		平原地区地区計画	
位 置		備後圏都市計画事業平原土地区画整理事業施行区域内	
面 積		約 6 3 . 6 h a	
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、区域内に国道 2 号尾道バイパス平原 I C、都市計画道路新浜美ノ郷線を含み、J R 山陽新幹線新尾道駅から南方約 1 . 5 k m に位置し、東側に中心市街地が近接する丘陵地という優れた立地条件を生かして、良好な市街地を形成するため土地区画整理事業が施行されている。</p> <p>そこで、地区計画の策定により、自然と調和した都市的魅力をもつ生活拠点としての整備を実現するため、宅地・建築物等の適正な誘導や緑化を推進し、潤いのある市街地の形成を誘導するとともに、事業効果の維持増進を図る。</p>	
	土地利用の方針	<p>潤いのある良好な市街地の形成を図るため、区域を以下の 4 地区に区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を誘導する。</p>	
	A 地 区 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	<p>地区南西部については、一戸建住宅を中心とした低層住宅地として、敷地の細分化、建築物の用途の混在化等の防止により、良好でゆとりのある居住区間の形成を図る。</p>	
	B 地 区 第一種中高層住居専用地域	<p>低層住宅地との調和を図りながら中高層の集合住宅などの立地を中心とした土地利用を図る。</p>	
	C 地 区 第一種住居地域	<p>良好な住宅地の形成を基本とするが、一部事務所等の業務系施設の立地を許容した土地利用を図る。</p>	
	D 地 区 近隣商業地域	<p>都市計画道路新浜美ノ郷線沿道においては、幹線道路の沿道にふさわしい商業業務の利便の増進を図るとともに土地の高度利用を図る。</p>	
	建築物等の整備方針	<p>土地利用の方針に沿った良好な市街地を形成するため建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、「尾道市景観形成の手引」に沿った建築物を誘導し、良好な街区の景観を創出するため建築物等の形態若しくは意匠の制限、垣若しくはさくの構造の制限を定める。</p>	

地 区	地区の 区分	名称	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区
		用途地域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域
		面積	約 35.1 ha	約 5.5 ha	約 13.1 ha	約 9.9 ha
区 画 整 備 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 公衆浴場			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 表第二(に)項第 4、5、6号に掲 げる建築物	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 表第二(に)項 第5、6号に掲 げる建築物 2 建築基準法別 表第二(ほ)項 第2号に掲げる 建築物 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、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。 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として、別表1に該当する場合				
	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、この限りでない。			同左 ただし、隣地境界線までの距離の最低限度は適用しない。	

地 区 物 等 に 関 計 画 事 項	建築物	壁面の位置の制限	<p>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計（2号又は3号に該当するものを除く。）が3メートル以下であること。</p> <p>2 物置その他これに類する用途（屋根と柱のみの簡易な構造の自動車車庫については次号に定める。）に供し、軒の高さが2.3メートル以内で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以下であること（隣地境界線については軒の高さが隣接地の地盤面以下の場合はこの限りでない。）</p> <p>3 屋根と柱のみの簡易な構造の自動車車庫で、軒の高さが3メートル以下で、かつ、床面積の合計が10平方メートル以内であること（隣地境界線については軒の高さが隣接地の地盤面以下の場合はこの限りでない。）。</p> <p>4 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</p>
	建築物等の形態若しくは意匠の制限	建築物等の形態若しくは意匠は、次に掲げるものとする。	<p>1 B地区、C地区、D地区の建築物の外観は、「尾道市景観形成の手引」に沿ったものとする。</p> <p>2 屋外広告物（屋外広告物法（法律第189号）第2条第1項に定めるものをいう。）は、次の各号に該当するものとする。</p> <p>一 「尾道市景観形成の手引」に沿ったものとする。</p> <p>二 自己の用に供する広告物（広島県屋外広告物に関する規則（規則第76号）第3条第1項第2号イ、ロ（二）に掲げるものをいう。）であること。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <p>イ 広島県屋外広告物条例第6条第1、2、4号に掲げるもの</p> <p>ロ 別表2に掲げるもの</p> <p>三 A地区、B地区、C地区においては、屋上若しくは屋根の上に広告物を掲出してはならない。ただし、階段室、昇降機塔等の壁面に表示するもので必要最小限のものはこの限りでない。</p> <p>3 造成した擁壁及び法面には床板等の工作物を設けてはならない。ただし、道路に面する掘り込み車庫及び公共の用に供する施設等の設置についてはこの限りでない。</p>

地区整備計画	建築物等に関する意向	垣若しくはさくの構造の制限	<p>道路に面する部分に設ける垣若しくはさくの構造は次に掲げるものとする。ただし、門柱及びこれに附属する袖壁等はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 生け垣 2 透視可能なさくと植栽を併設したもの 3 高さが1.2メートル以下のブロック塀その他これに類するもの 4 公益上必要なもの又は景観上特に配慮されたもの 5 法律等で義務付けられたもの
--------	------------	---------------	---

「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

「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）の一部を改正する法律（平成10年法律第55号）」の施行を受け、地区整備計画における制限内容の整合を図るものである。

別表1

<p>仮換地、換地及び保留地（以下「宅地」という。）を分割し、建築物の敷地とする場合で、次の要件に該当するもの</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 分割後の1の宅地のみが130㎡以上165㎡未満で当該宅地以外の宅地のすべてが165㎡以上となるもの。ただし、分割後165㎡以上となるすべての宅地の165㎡を超える部分を合計した面積と130㎡以上165㎡未満の宅地の面積の和が165㎡以上となる場合は除く。 二 敷地面積が295㎡未満の宅地を分割し、分割後の宅地のすべてが130㎡以上となるもの。

別表2

<ol style="list-style-type: none"> 一 政党、労働組合その他これらに類するものが、これらの活動又は行事のために表示し、又は設置するもの。 二 国、公共団体又は公共的団体が寄附を受けて設置し、又は取得した公共用の施設又は物件に寄贈者名等を表示するもの 三 乗合自動車の系統標識及び方向標識に表示するもの 四 停留所標識、道標、案内図板その他公衆の利便に供することを目的とする物件に表示するもの 五 その他公益上必要なもの
