

備後圏都市計画地区計画の変更(尾道市決定)

都市計画ひよりが丘地区地区計画を次のように変更する。

名	称	ひよりが丘地区地区計画
位	置	尾道市美ノ郷町三成字釜ヶ迫、字平木谷、字猪谷迫、字地藏堂山、字横尾の各一部
面	積	約7.1ha
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、新幹線新尾道駅から北方約1.5kmに位置し、国道184号に接する優れた立地条件を生かして土地区画整理事業が施行されている。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。
	土地利用の方針	本地区は、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、建築物用途の混在化等の防止により、良好でゆとりある居住環境の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	建築物の用途の混在化、敷地の細分化等による市街地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、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度等を定める。
地区整備計画	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 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 4 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

都市計画法及び建築基準法の改正並びに用途地域の指定替えに伴い、建築物の用途の制限等を整理する。