

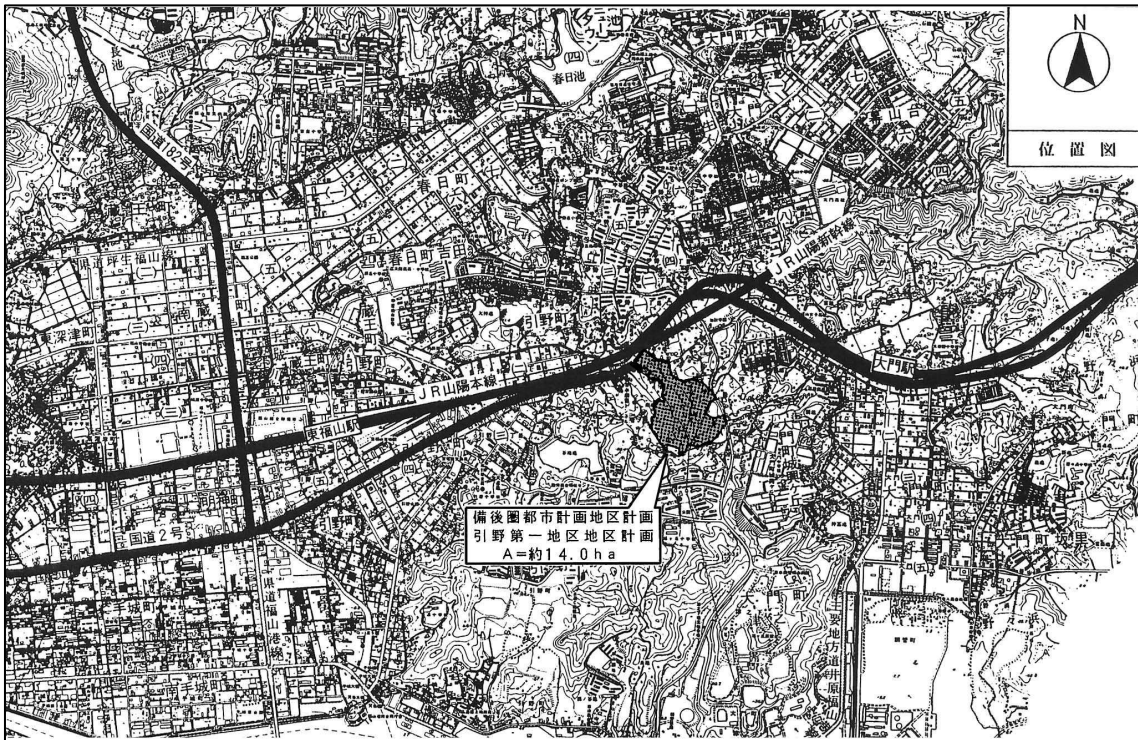
6. 引野第一地区地区計画

名 称		引野第一地区地区計画		
位 置		福山市引野第一土地区画整理事業施行区域内		
面 積		約14.0ha		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、JR山陽本線東福山駅より東方約2キロメートルに位置し、国道2号に隣接した丘陵地であり、組合施行による土地区画整理事業により基盤施設の整備が進められている。</p> <p>そこで、本計画では、周辺自然環境の保全や景観との調和を図りつつ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居住環境の悪化を未然に防止し、秩序ある環境を計画的に誘導し、ゆとりある良好な住宅市街地の形成を図る。</p>		
	土地利用の方針	<p>当地区は、戸建住宅を主体とする街区とし、周辺環境に調和した住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>そして地区内にコミュニティゾーンを定め、日常生活に必要な利便施設についてはこの街区に誘導し、秩序ある土地利用を図って行くこととする。</p>		
	地区施設の整備方針	<p>当地区は、土地区画整理事業により道路、公園等が適切に配置、整備されており、事業後もそれぞれの機能を損なわないよう維持保全して行くこととする。</p>		
	建築物等の整備方針	<p>秩序ある住宅市街地の形成を計画的に誘導するため、建築物等の用途の制限を行うこととする。</p> <p>また、ゆとりある都市空間の形成のため建築物等の敷地の細分化を防止すると共に建築物等の壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限等を行う。</p>		
地区整備計画	建築物等に関する事項	区 域 区 分	ハウジングゾーン	コミュニティゾーン
		地区の面積	約13.3ha	約0.7ha
	建築物の用途の制限	/		<p>建築基準法別表第2(イ)項第一号、第二号若しくは第三号に掲げる建築物は建築してはならない。</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の敷地面積の最低限度	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は、この限りではない。 (1) 土地区画整理法第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から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、1メートル以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分若しくは建築物の敷地が次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。 (1) 物置その他これらに類する用途（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、かつ床面積が5平方メートル以内のもの。 (2) 自動車車庫で、軒の高さが3メートル以下のもの。 (3) 次のいずれかに掲げるもの。 (イ)バルコニー (ロ)袖壁 (ハ)床面積に算入されない出窓 (4) 外壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの。 (5) 土地区画整理法第103条の規定による換地処分により、一辺が10メートルの正方形の確保ができない敷地。
		建築物等の形態又は意匠の制限	造成工事竣工時において築造されたコンクリートブロック積擁壁若しくはコンクリート擁壁の天端位置より外周方向の空間へ工作物を延長してはならない。また、出入口・車庫等に用いる部分を除き、これらの擁壁を改造してはならない。 これら既存の擁壁等の表面に石張り等の化粧を施す場合、擁壁面から施工表面までの厚さは10センチメートル以下とする。
	垣又はさくの構造の制限	道路境界面の制限	生垣又は高さ1.5メートル以下の網状その他これらに類する透視可能なさく（以下「フェンス等」という。）とする。
		隣地境界面の制限	垣又はさくの高さは、1.5メートル以下とする。 ただし、道路境界線より敷地側へ2メートルまでは、生垣又は高さ1.5メートル以下のフェンス等とする。
備考			

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

■位置図



■計画図(地区計画区域及び地区整備計画区域)

