

1. 南陽台団地地区計画

名	称	南陽台団地地区計画
位	置	福山市奈良津町1丁目地内
面	積	約5.7ha
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、福山駅より東北方向約1.5kmに位置し、国道182号線に隣接した丘陵地にあり、現在、民間の宅地開発事業が進められている。</p> <p>そこで本計画では、この宅地開発の事業効果の維持増進を図り、事業後に予想される建築物等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、ゆとりと潤いに満ちた快適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、戸建住宅を主体とした街区とし、建築物等の用途の混在を防止するため、建築物の用途の制限を設定して、良好な住宅街区としての土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区施設として、区画道路（幅員6m・10m）及び公園を適正に配置し整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な住宅街区とするため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、並びに美観上の観点から、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行い、ゆとりと潤いに満ちた快適な住宅環境の形成を図る。</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	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅(建築基準法別表第2(イ)項第1号に定める[住宅]。ただし、長屋を除く。)</p> <p>(2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令(以下「政令」という。)第130条の3に規定するもの</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(4) 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(5) 前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5で定めるものを除く。)</p>
		建築物の敷地面積 の最低限度	165 m ²
	壁 面 の 位 置 の 制 限	道 路 境 界 線 か ら の 距 離	<p>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までの距離は、区画道路(幅員6m・10m)に面するものについては2m以上、その他の道路に面するものについては1.5m以上でなければならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。</p> <p>(1) 軒高3m以下の車庫</p> <p>(2) バルコニー</p> <p>(3) 袖壁</p> <p>(4) 床面積に算出されない出窓</p> <p>(5) 外壁等の中心線の長さの総合計が3m以下であるもの</p> <p>(6) 既設の掘り込み車庫部分</p>
		隣 地 境 界 線 か ら の 距 離	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1.2m以上でなければならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。</p> <p>(1) 軒高3m以下の車庫</p> <p>(2) バルコニー</p> <p>(3) 袖壁</p> <p>(4) 床面積に算出されない出窓</p> <p>(5) 外壁等の中心線の長さの総合計が3m以下であるもの</p> <p>(6) 既設の掘り込み車庫部分</p> <p>(7) 軒高2.3m以下で床面積の総合計が5 m²以下の物置</p>
	高 さ の 制 限	建 築 物 等 の 高 さ の 最 高 限 度	13m
北 側 斜 線 の 制 限		<p>建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 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、外周境界方向の空間へ工作物を延長してはならない。又、これらの擁壁を改造してはならない。ただし、出入口・車庫に用いる部分は除く。</p> <p>2. 建築物の色彩は、金・銀又は蛍光色等をさけ良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>3. 自己の用に供する広告物、看板類で次の要件を満たすもの以外は設置してはならない。</p> <p>(1) 高さ（脚長を含む）が3m以内</p> <p>(2) 1辺（脚長を除く）の長さが1.2m以内</p> <p>(3) 最大表示面積（表示面が2面以上の時はその合計）が1㎡以内</p> <p>(4) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損なわないもの</p>
		かき若しくはさくの構造の制限	<p>道路境界面の制限</p> <p>1. 生垣又はフェンスとする。ただし、透視不可能な塀等を設置する場合は、その高さを既設の擁壁等の天端より1.5m以下とし普通ブロック積のみの仕上げは不可とする。</p> <p>2. 塀等の色彩は、金・銀又は蛍光色等をさけ良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとする。</p>
		隣地境界面の制限	<p>1. 生垣又はフェンスとする。ただし、透視不可能な塀等を設置する場合は、その高さを既設の擁壁等の天端より1.5m以下とし普通ブロック積のみの仕上げは不可とする。ただし、道路境界線より2m以上の場合は、この限りではない。</p> <p>2. 塀等の色彩は、金・銀又は蛍光色等をさけ良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとする。</p>
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)

