

4. 平成台地区地区計画

名	称	平成台地区地区計画
位	置	福山市平成台土地区画整理事業施行区域内
面	積	約15.8ha
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南約2kmに位置し、市道港町伊勢丘線に隣接した丘陵地にあり、現在福山市平成台土地区画整理事業が施行されている。</p> <p>そこで、本計画では、この区画整理事業の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、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、戸建住宅を主体とし、生活の利便性を有した良好な住宅街区としての土地利用を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の敷地の細分化等による地域環境の悪化を防止するため、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>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	建築物の敷地面積の最低限度	<p>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は、この限りではない。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
		壁面の位置の制限	<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又は、隣地境界線までの距離は、1メートル以上とする。</p> <p>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一に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(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であること。</p> <p>(2) 自動車車庫で、軒の高さが2.3メートル以下のものであること。</p> <p>(3) 次のいずれかに掲げるものであること。 (イ)バルコニー (ロ)袖壁 (ハ)床面積に算出されない出窓</p> <p>(4) 外壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。</p> <p>(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出来ない敷地であること。</p>
		建築物等の形態の制限	<p>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の位置より、外周境界方向の空間へ工作物を延長してはならない。</p> <p>また、これらの擁壁を改造してはならない。</p> <p>ただし、出入口・車庫に用いる部分を除く。</p>
		かき若しくはさくの構造の制限	<p>道路境界面のかきは、生け垣又は高さ1.5メートル以下の鉄さく等の透視可能なさくとの併用とし、隣地境界にかき若しくはさくを築造する場合、その高さは1.5メートル以下とする。</p>

「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)

