

5. イーストコート明王台地区計画

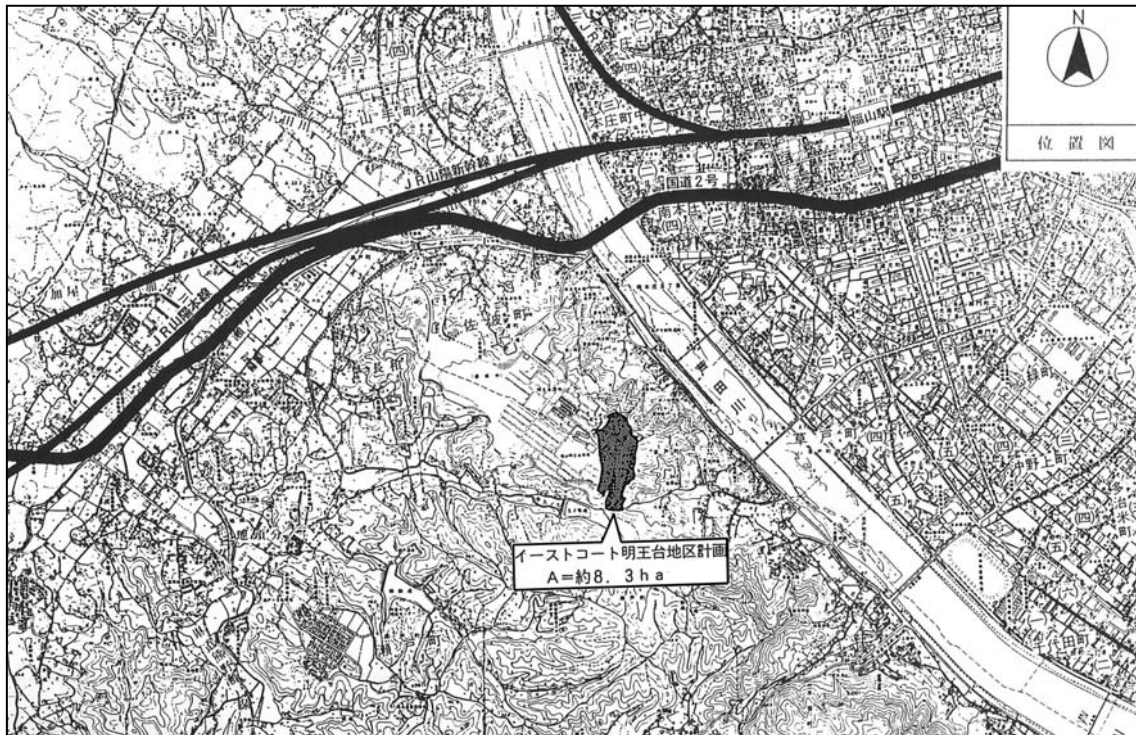
名 称	イーストコート明王台地区計画	
位 置	福山市瀬戸町大字長和字王子原，草戸町字鳥越地内	
面 積	約8.3ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、JR山陽本線福山駅より西方約2kmに位置し、草戸山風致地区に隣接した市街化調整区域の丘陵地であり、現在民間の宅地開発事業により基盤施設の整備が進められている。そこで、本計画では、周辺自然環境の保全や、景観との調和を図りつつ宅地開発事業の事業効果の維持増進を図り、事業後に予想される敷地の細分化等による居住環境の悪化を未然に防止し、秩序ある環境を計画的に誘導し、ゆとりある良好な住宅市街地の形成を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>当地区は、閑静な戸建住宅の街区とし、周辺環境に調和した住宅地としての土地利用を図る。そして地区内にコミュニティゾーンを定め、日常生活に必要な便利施設を兼ねる住宅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> <p>また、緑豊かな住環境形成のため道路に面する敷地外周に緑化ゾーンを設け、緑化に努めるものとする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>当地区は、宅地開発事業により道路、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>良好な住宅街区とするため、建築物等の用途の制限を行うほか、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、建築物等の高さの制限を行う。</p> <p>また、周辺環境との調和を図るため、建築物等の意匠の制限や垣又はさくの構造の制限、広告物・看板類の制限等を行う。</p>

地 区 整 備 計 画	地区区分	ハウジングゾーン	コミュニティゾーン
	地区の面積	約8.03ha	約0.26ha
	建築物の用途の制限	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。 (1) 専用住宅 (2) (1)の建築物に付属するもの(建築基準法施行令(以下政令という。)第130条の5で定めるものを除く。)	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。 (1) 左項に掲げるもの (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政令第130条の3に規定するもの
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条第3項第2号の規定により、市長が指定する敷地としては、福山市建築基準法施行細則第6条のうち第2号から第4号は適用しない。	
	建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は、造成工事竣工時において区割りされた各区画の面積とする。	
	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敷地境界線までの距離は、道路に接する部分である場合は2メートル以上、その他の部分である場合は1.4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若しくは建築物の部分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。	

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。</p> <p>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。</p> <p>2. 建築物の敷地の地盤面の高さは、造成工事竣工時の高さより変更してはならない。ただし、整地、造園、車庫の設置等のための必要最低限度の変更はこの限りではない。</p> <p>3. 道路境界線（造成工事竣工時にコンクリートブロック積擁壁が設置されている部分については、その天端）から敷地側へ1メートルの範囲を緑化ゾーンと定め、出入口・車庫等に用いる構造物以外の構造物は設置してはならない。また、花壇等緑化のための構造物を設置する場合、その高さは、地盤高から40センチメートル以下とする。</p> <p>4. 建築物の色彩は、金・銀又は蛍光色を避け、地区の住環境に相応しくかつ周辺自然環境と調和した落ち着いた色合いとする。</p>	
		広告物等の制限	<p>広告物、看板類は設置してはならない。</p> <p>ただし、地区の宅地販売用や、案内用等地区に必要なものと市長が認めたものはこの限りではない。</p>	<p>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3メートル以内</p> <p>(2) 1辺（脚長を除く。）の長さが1.2メートル以内</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平方メートル以内</p> <p>(4) 刺激的な色彩・装飾又は電光管を用いることなどにより、美観風致を損なわないもの</p>
		垣又はさく の構造の 制限	道路境界面の制限	<p>1. 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。この時、基礎等の構造物を設置する場合、その高さは40センチメートル以下とする。</p> <p>2. フェンス等の色彩は、金・銀又は蛍光色を避け、地区の住環境に相応しくかつ周辺自然環境と調和した落ち着いた色合いとする。</p>
			隣地境界面の制限	<p>1. 道路境界線より敷地側へ2メートルまでは、生垣又は1.5メートル以下のフェンス等とする。この時、基礎等の構造物を設置する場合、その高さは40センチメートル以下とする。</p> <p>2. 塀又はフェンス等の色彩は、金・銀又は蛍光色を避け、地区の住環境に相応しくかつ周辺自然環境と調和した落ち着いた色合いとする。</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)

