

## 10. サンヒルズ津之郷地区地区計画

名 称	サンヒルズ津之郷地区地区計画	
位 置	福山市津之郷町大字津之郷字吉成寺他	
面 積	約4.0ha	
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山陽本線福山駅より西方約4km、山陽自動車道福山サービスエリアの南に位置し、津之郷町の市街地に隣接したゆるやかな南向きの丘陵地であり、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、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>

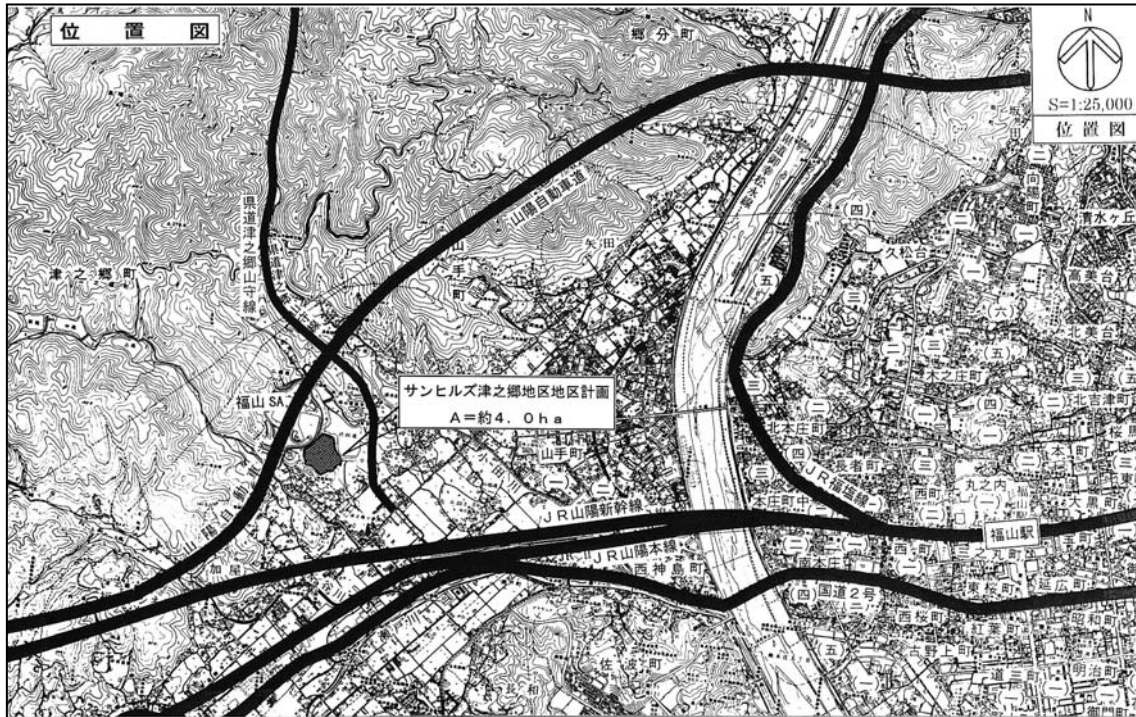
地 区 整 備 計 画	区域の区分	ハウジングゾーン	コミュニティーゾーン
	地区の面積	約 3.64ha	約 0.36ha
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 専用住宅（一戸建） (2) (1)の建築物に付属するもの(建築基準法施行令(以下政令という。)第130条の5で定めるものを除く。)	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 専用住宅（一戸建） (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令第130条の3に規定するもので、かつ地区及び地区周辺の環境の保全を図る上で支障がないとして、都市計画法第42条の許可を受けたもの (3) 前各号の建築物に付属するもの(政令第130条の5で定めるものを除く。)
	建築物の延面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10/10	
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	5/10 (ただし、福山市建築基準法施行細則第6条第1号に該当する敷地については、6/10とする。)	
	建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は、都市計画法第36条第2項の規定による工事完了の検査済証を受けた時点(以下「工事竣工時」という。)の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、当該、敷地境界線が6メートル以上の道路に接する部分である場合は1.5メートル以上、それ以外の道路に接する部分である場合は1.0メートル以上とする。また、隣地に接する部分である場合は、1.0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 の 高 さ の 最 高 限 度	10m	
		高 さ の 制 限	道 路 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までの水平距離に 1.25 を乗じて得たもの以下としなければならない。</p> <p>ただし、前面道路の境界線から後退した建築物の場合及び道路面と敷地の地盤面に高低差がある場合、建築基準法第 56 条第 2 項及び政令第 135 条の 2 の規定を適用する。</p>
			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 5 メートルを加えたもの以下としなければならない。</p> <p>ただし、北側の前面道路又は隣地の地盤面と敷地の地盤面に高低差がある場合、政令第 135 条の 4 第 1 項第 2 号の規定を適用する。</p>
	建 築 物 等 の 形 態 又 は 意 匠 の 制 限	<p>1. 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、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. 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(脚長を除く。)の長さが 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>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	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柵（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. 生垣又はフェンス等の高さは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。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>
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)

