

## 20. 西深津地区地区計画

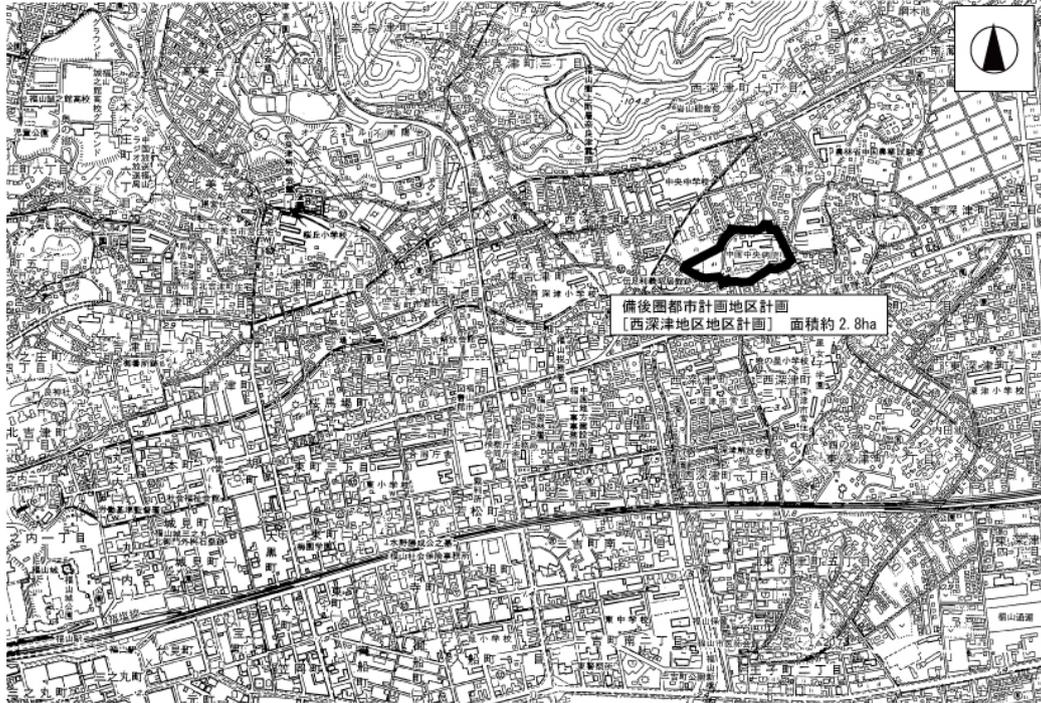
|                    |   |   |
|--------------------|---|---|
| 名 称                | 西深津地区地区計画   |   |
| 位 置                | 福山市西深津町六丁目  |   |
| 面 積                | 約2.8ha  |   |
| 地区計画の目標            | <p>当地区は、JR福山駅の東北東約2kmに位置し、蔵王山風致地区に隣接する丘陵地において、民間の宅地開発事業により、戸建て住宅地を主体とした基盤整備が進められている。本計画では、周辺自然環境との調和を図りつつ、秩序ある環境を計画的に誘導することによって、宅地開発事業の事業効果の維持増進を図りつつ、ゆとりある良好な居住環境を有する住宅市街地を形成することを目標とする。</p> |   |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針   | <p>閑静でゆとりある戸建て住宅を主体とした低層住宅地としての土地利用を基本とする。また、地区内を区分し、集合住宅又は集会所の立地を誘導するなど、秩序ある土地利用を図る。さらに、周辺の自然環境と調和した緑豊かな居住環境を形成するため、区域内の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>           |
|                    | 地区施設の整備の方針  | <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、整備される予定であり、事業後も、この機能、環境を維持保全していくこととする。</p>  |
|                    | 建築物等の整備の方針  | <p>戸建て住宅を主体とした低層住宅地とするため、建築物等の用途の制限を行うほか、閑静でゆとりある居住環境を形成するため、敷地の細分化、建築物等の高さ及び壁面の位置についての制限を行う。</p> <p>また、周辺環境との調和した良好な景観を形成する観点から、建築物等の形態や意匠、広告物や看板等、垣又はさくの構造の制限を行う。</p> |

|                            |               | 地区区分   | A地区   | B地区    | C地区    |
|----------------------------|---------------|--|---|--------|--------|
|                            |               | 地区の面積  | 約0.2ha  | 約2.5ha | 約0.1ha |
| 地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 建築物等の用途の制限    | 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>(1) 住宅（長屋を除く。次号において同じ。）<br>(2) 住宅で次に掲げる用途を兼ね（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを越えるものを除く。）、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの<br>ア 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）<br>イ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設<br>ウ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）<br>(3) 診療所<br>(4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物<br>(5) 宅地建物取引業を営む店舗（ただし、地区内の取引業務に限る。）<br>(6) 前各号の建築物に附属するもののうち、次に掲げる建築物は除く<br>ア 自動車車庫で同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分は除く。）の延べ面積の合計を超えるもの<br>イ 自動車車庫で2階以上の部分にあるもの<br>ウ 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎<br>エ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの | 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>(1) 住宅（長屋）又は共同住宅<br>(2) 近隣に居住するものの社会教育的な活動又は自治活動の目的の用に供する公民館、集会所その他これらに類するもの<br>(3) 前2号の建築物に附属するもののうち、次に掲げる建築物は除く<br>ア 自動車車庫で同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分は除く。）の延べ面積の合計を超えるもの<br>イ 自動車車庫で2階以上の部分にあるもの<br>ウ 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎<br>エ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの<br>(4) 左項第2号から第6号に掲げるもの |        |        |
|                            | 建築物の敷地面積の最低限度 | 200平方メートルとする。  | 165平方メートルとする。   |        |        |
|                            | 建築物等の高さの最高限度  | 10メートルとする。（ただし、地階を除く階数は2以下とする。）  |   |        |        |
|                            | 壁面の位置の制限      | 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1.0メートル（外壁等の面の部分が道路（区域内の道路に限る。以下同じ。）に面している部分については、1.2メートル）以上でなければならない。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。<br>(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、床面積の合計が5平方メートル以内のもの<br>(2) 軒の高さが3メートル以下の自動車車庫<br>(3) バルコニー、そで壁又は床面積に算入されない出窓<br>(4) 外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの   |   |        |        |

|                            |  |                    |  |   |  |
|----------------------------|--|--------------------|--|---|--|
| 地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 建築物等の形態<br>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間知ブロック積み擁壁，コンクリート擁壁及び石積み擁壁（以下「擁壁等」という。）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。また，出入口・車庫等に用いる部分を除き，これらの擁壁等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，造園及び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ない。</p> <p>3. 道路境界線から敷地側へ50センチメートルの範囲は緑化ゾーンとし，工作物を設置してはならない。ただし，花壇等緑化のための構造物で，その高さが40センチメートル以下のものはこの限りでない。</p> <p>4. 建築物の色彩は，蛍光色を避け，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>5. 広告物及び看板類については，自己の用に供するもので，表示面積の合計が1平方メートル以内のもの以外は設置してはならない。ただし，区域内の宅地販売用や案内用等はこの限りでない。</p> |   |  |
|                            |  | 垣又はさくの<br>構造の制限    | 道路境界面の制限   | <p>1. 高さは2メートル以下とし，普通ブロック積みだけの仕上げは不可とする。</p> <p>2. 色彩は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>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。また，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，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. 高さは2メートル以下とし，道路境界線から敷地側へ2メートルまでは，普通ブロック積みだけの仕上げは不可とする。</p> <p>2. 色彩は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>1. 高さは1.5メートル以下とし，道路境界線から敷地側へ2メートルまでは，生垣又はフェンス等とする。また，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. 色彩は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<br>考                     |  |                    |  |   |  |

「区域は計画図のとおり」

■ 位置図



■ 計画図（地区計画区域及び地区整備計画区域）

