

19. 道上地区地区計画

名 称	道上地区地区計画	
位 置	福山市神辺町大字新道上, 大字新十九, 大字道上及び大字十九軒屋地内	
面 積	約25.6ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は, 本市神辺町の西部に位置し, 地区の北東側は国道182号, 北側は国道486号に接し, 南西側は芦田川水系一級河川加茂川に接する交通条件, 自然環境とも恵まれた地区である。</p> <p>このような条件を生かして, 商業, 業務, サービス, 住居等の既存集積を生かした複合的な土地利用が形成されており, 地区計画を策定することにより, 敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し, 事業効果の維持推進を図り, 地区の特性に応じた良好な建築物等の誘導を行い, 健全な市街地の形成を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>1 商業地区</p> <p>国道182号又は国道486号沿道地区については, 商業集積を図る地区とする。</p> <p>2 住宅地区</p> <p>A地区: 良好な住環境を有する一般住宅を誘導する地区とする。</p> <p>B地区: 幅員9メートル以上の道路に面する地区は, 一般住宅の誘導を基本とするが, ある程度の沿道利用を図ることにより, 賑わいのある地区とする。</p>
	建築物の整備方針	<p>建築物等について次のような事項を定めることにより環境の悪化を防止し, 本地区にふさわしい閑静でゆとりのあるまちづくりを図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の用途の制限 2 建築物の敷地面積の最低限度 3 建築物の壁面の位置の制限 4 建築物等の形態又は意匠の制限

地 建 築 区 物 等 に 関 連 す る 計 画 項 目	地区区分	住宅地区		商業地区
		A地区 (第1種住居地域)	B地区 (第1種住居地域)	
	面積	約6.7ha	約4.4ha	約14.5ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習 2 事務所、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの。 3 自動車教習所 4 公衆浴場 5 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎（店舗等に附属するものを除く。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 自動車教習所 2 公衆浴場 3 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎（店舗等に附属するものを除く。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの（ゲームセンターを除く。） 2 倉庫業を営む倉庫 3 自動車教習所 4 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎（店舗等に附属するものを除く。） 5 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号に規定する「風俗営業」又は同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」の用に供するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	165平方メートル ただし、換地面積が165平方メートル未満となる場合においては、換地面積とする。 また、別表（い）項に掲げるものについては、この限りではない。		
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、次のとおりとする。ただし、別表（い）項に掲げるもの及び自動車車庫については、この限りではない。 1 幅員12メートル以上の道路に面する部分については、1.5メートル以上 2 幅員6メートル以上幅員12メートル未満の道路に面する部分については、1メートル以上		
	建築物等の形態又は意匠の制限	自己の用に供する広告物以外を禁止し、自己用のうち次に該当するものは、建築してはならない。 1 表示面積（表示面が2以上の場合は、その合計面積）が5平方メートルを超えるもの。		
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」

理由

別添 理由書のとおり

別 表

<p>(い)</p>	<ol style="list-style-type: none">1 税務署, 郵便局, 警察署, 保健所, 消防署その他これらに類するもの2 路線バスの停留所の上家3 次のイからトまでの一に掲げる施設である建築物で, 昭和45年建設省告示第1836号により国土交通大臣が指定するもの<ol style="list-style-type: none">イ 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設ロ 電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1項第16号に規定する電気事業(同項第2号に規定する小売電気事業を除く。)の用に供する施設ハ ガス事業法(昭和29年法律第51号)第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律(昭和42年法律第149号)第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設ホ 水道法(昭和32年法律第177号)第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設へ 下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第3号に規定する公共下水道の用に供する施設ト 熱供給事業法(昭和47年法律第88号)第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設4 調節池強制排水ポンプ電気室
------------	---

位置図



S=1/25,000

道上地区地区計画
[道上地区]
A=約25.6ha

道上駅

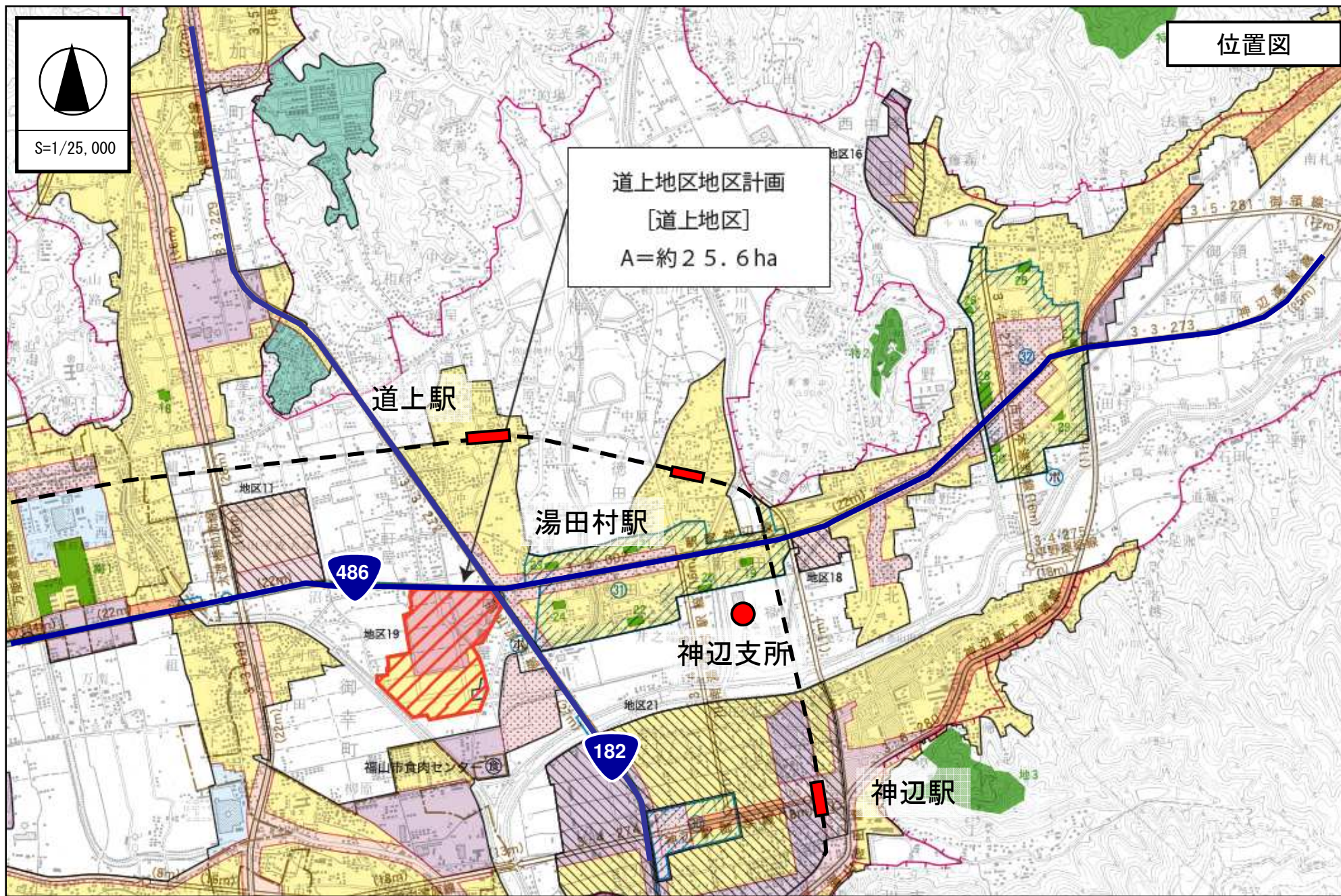
湯田村駅

●
神辺支所

神辺駅

486

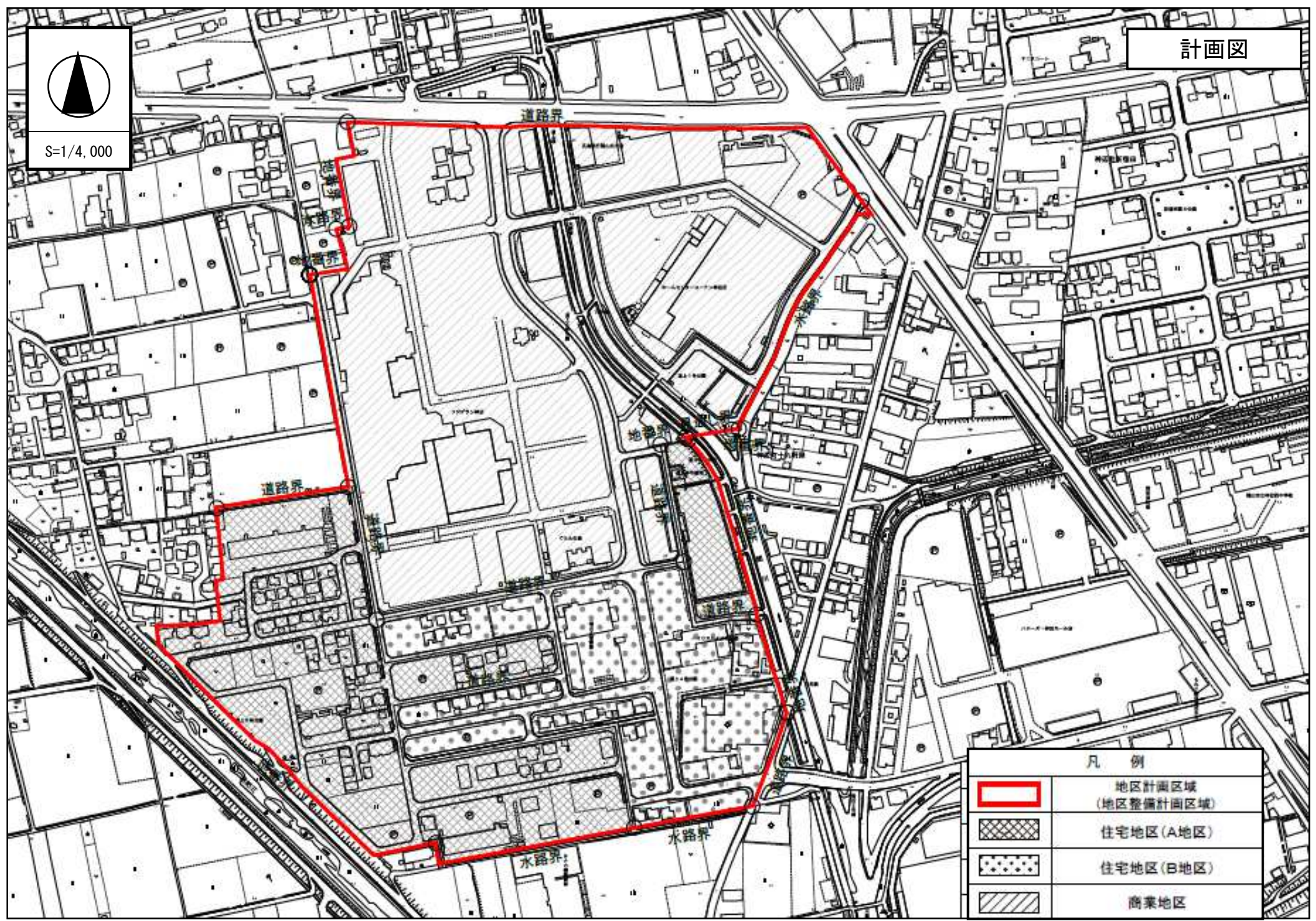
182



計画图



S=1/4,000



凡例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	住宅地区(A地区)
	住宅地区(B地区)
	商業地区