

9. グリーンヒル芦田地区地区計画

名	称	グリーンヒル芦田地区地区計画
位	置	福山市芦田町大字福田地内
面	積	約1.0ha
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北西約8.5km、JR福塩線戸手駅より南西約1.5kmに位置し、県道松永・新市線に隣接した丘陵地であり、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。</p> <p>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。</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いくこととする。</p>
	建築物等の整備方針	<p>秩序ある住宅市街地の形成を計画的に誘導するため、建築物等の用途の制限を行うこととする。</p> <p>また、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ともに、建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物等の壁面の位置の制限、建築物等の高さの制限、垣又はさくの構造の制限等を行う。</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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。)
		建築物の延べ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	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は敷地境界線までの距離は、1メートル以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分は、この限りでない。 (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)そで壁 (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	高 さ の 制 限	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度	10m
			北 側 斜 線 の 制 限	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。 ただし、敷地の地盤面と北側の隣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。
			道 路 斜 線 の 制 限	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。 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。
		建 築 物 等 の 形 態 又 は 意 匠 の 制 限	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又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。また、出入口・車庫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。	
	垣 又 は さ く の 構 造 の 制 限	道 路 境 界 面 の 制 限	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。	
		隣 地 境 界 面 の 制 限	垣又はさくの高さは、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。	
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)

