

松江圏都市計画地区計画の決定(安来市決定)

都市計画「今津道マン地区計画」を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

	名 称	今津道マン地区計画
	位 置	安来市今津町の一部
	面 積	約 2.6 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、安来市中心部及びJR安来駅から西方約2.5kmに位置する面積約2.6haの地区である。生活関連施設等が立地する市街地中心部から近距離のため利便性が高く、住宅需要の高い地域である。</p> <p>地区計画の策定により、将来にわたって地区全体の調和のとれた地区整備と維持保全を図り、周辺環境を活かした水準の高い住環境の「住居地区」の実現と恵まれた立地条件を活かした「沿道地区」の実現を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区の東側は準工業地域、北東側は第1種住居地域で、既に宅地化しているため、本地区周辺においては宅地需要がある。</p> <p>本地区は、土地区画整理事業により一戸建て住宅を基本とした「住居地区」(第1種住居地域)と市道安来荒島線に面した「沿道地区」(準工業地域)の土地利用計画を策定し、周辺地域との調和を図り、優れた地区環境の形成と保持に努める。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区施設の整備については、土地区画整理事業により道路・公園等の整備を行い、これらの公共施設の維持・保全を図るものとする。</p> <p>道路は、利便性、防災性の観点から市道安来荒島線へのアプローチとして2本配置し、地区内の通過交通を極力排除するように区画道路(幅員6m)を計画する。雨水排水については道路側溝で処理するものとし、中井手川に放流する。</p> <p>公園は、地区住民の憩いの場として、地区の南東部に街区公園(約580㎡)を1箇所配置し、周辺の良い環境と調和するよう地区景観の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区の特性を活かした良好な住環境や、美しい街並みの景観を図るため、地区計画の目標及び地区計画の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 良好な環境を保護するために「建築物の用途制限」を定める。 ② 宅地の細分化による住環境の悪化及び災害の防止のため「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 ③ 街並みのそろった景観の形成や日照・通風など環境の維持を図るため「建築物の高さの最高限度」を定める。 ④ 「住居地区」は道路や隣地への圧迫感を和らげ、日照・通風などを確保するため「壁面の位置の制限」を定める。 ⑤ 庭やオープンスペースを確保し、ゆとりのある街並みをつくり、周囲に調和した土地の有効利用をすすめるため「建ぺい率、容積率の最高限度」を定める。 ⑥ 「住居地区」は街並みや景観の向上を図るため「かき又はさく等の構造の制限」を定める。 ⑦ 「住居地区」は良好な景観の街並みとするため「建築物の形態又は意匠の制限」を定める。

2. 地区整備計画

地区整備計画	位置	安来市今津町字道マン地内				
	面積	約 2.6 ha				
	種別	名称	幅員	延長	備考	配置
	道路	区画道路	6m	約 629m	新設	区域外への出入りは2箇所配置する。通過交通がないように配置する。
	公園	名称	面積		備考	配置
	街区公園	約 580㎡		新設	住民が利用しやすい位置に配置する。	

3. 建築物等に関する事項

地区の区分	住居地区	沿道地区
建築物の用途制限	第一種住居地域と同等の用途制限とする。	準工業地域と同等の用途制限とする。
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は、200平方メートル以上とする。但し、地区外と一体的な土地利用により200平方メートルを確保する場合及び公益上必要な建築物の敷地は除く。	
建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、15メートルとする。	
壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地境界線から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1メートル以上とする。但し、床面積に算入されない出窓又は最高の高さが3メートル以下の車庫及び物置の用途に供するもので、床面積が30平方メートル以下のものは除く。	—
建蔽率、容積率の最高限度	建ぺい率は、60/100、容積率は、200/100を限度とする。	
かき又はさく等の構造の制限	道路境界は、門塀、車庫入り口部分を除き、生垣やフェンス等開放性のあるもの、又は道路面からの高さ60センチメートル以下の石積み又はブロック等との併設とする。	—
建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁は良好な景観形成にふさわしいものとし、建築物に附属する門塀及び建築設備類並びに屋外広告物等の意匠は、周囲への景観的調和に配慮したものとする。	—
備考	市長が公益上必要な建物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたものについては地区整備計画の全部又は一部の適用を除外することができる。	

「区域は計画図表示のとおり」

理由：健全で良好な住環境の育成と向上を図るために、本案のとおり決定する。