

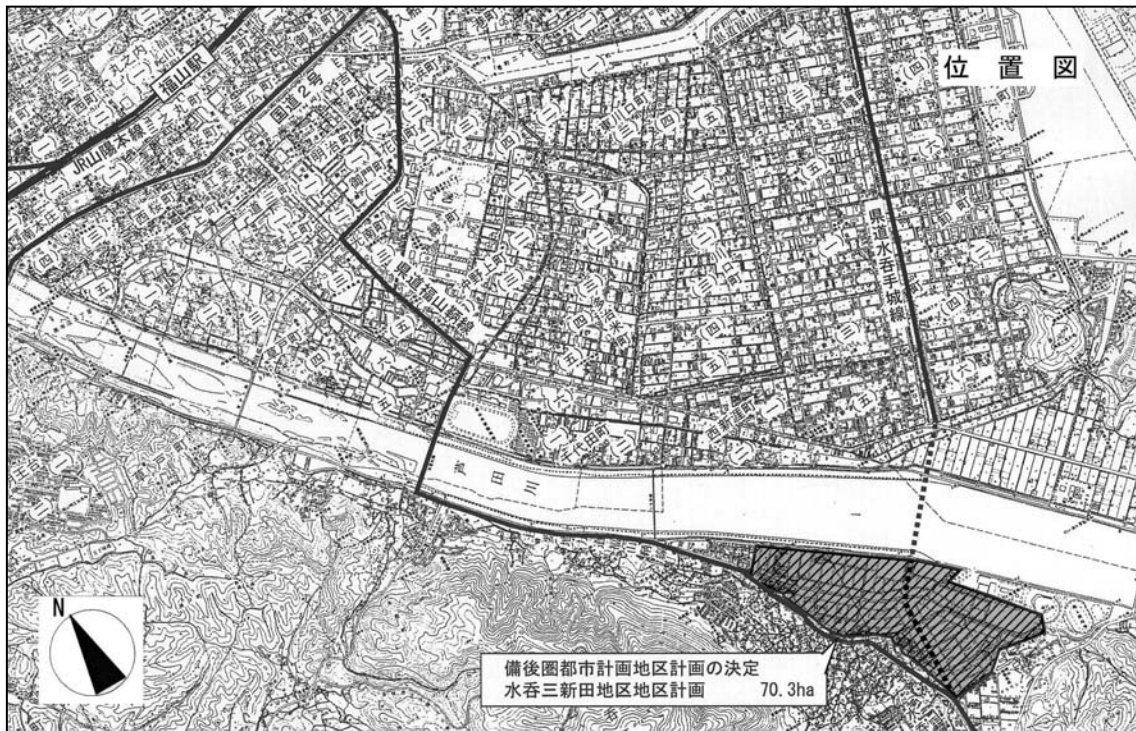
## 12. 水呑三新田地区地区計画

名 称	水呑三新田地区地区計画	
位 置	備後圏都市計画水呑三新田土地区画整理事業施行区域内	
面 積	約70.3ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	当地区は福山駅から南方約5Km, 芦田川沿いの平野部に位置し, 市南部の住宅拠点地区の形成を目指し, 現在, 市施行による土地区画整理事業が進められている。そこで本計画では, その事業効果の維持増進を図り, 事業後に予想される建築物等の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止するとともに, 道路沿道など街区の状況に応じた適切な土地利用を計画的に誘導し, 利便性を兼ね備えた良好な住宅地の形成を図る。
	土地利用の方針	住宅と商業・業務施設等の均衡ある土地利用を図るため, 地区を次のように区分し, 計画的な土地利用を行う。  <居住地区> 戸建ての低層住宅を主体とした閑静な住宅地の形成を図るとともに, 道路沿道地区については, 住宅地としての環境に配慮しつつ, 地区周辺の商業・業務施設の受け皿としてそれらの立地を許容し, 活力ある市街地の形成を図る。  <利便地区> 当地区のセンター地区として位置づけ, 店舗やサービス施設の集積を誘導し, 地区の利便性の向上と, 賑わいの場の創出を図る。
	地区施設の整備方針	土地区画整理事業により道路, 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, 環境を維持増進していくこととする。
	建築物等の整備方針	区分された地区の特性に応じ, 建築物等の用途や壁面の位置, 最低敷地面積等について制限することにより, 住宅を中心とする良好な市街地の形成を誘導する。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区区分	居住地区	利便地区
		地区の面積	約 6 6 . 4 h a	約 3 . 9 h a
		建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法（以下「法」という。）法別表第 2（に）項第 6 号（法施行令 130 条の 7 を適用しない。）に掲げるもの。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第 2（に）項第 2 号及び第 6 号（法施行令 130 条の 7 を適用しない。）に掲げるもの。 (2) 法別表第 2（へ）項第 5 号に掲げるもの。
		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 1 6 5 平方メートルとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 土地区画整理法第 1 0 3 条の規定による換地処分により 1 6 5 平方メートル未満となる場合。 (2) 良好な市街地環境の維持増進を図る上で特に支障がないもので、市長がやむを得ないと認めた場合。	
		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道路境界線及び隣地境界線までの距離は 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又は建築物の敷地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であること。 (2) 自動車車庫で、軒の高さが 3 . 0 メートル以下のものであること。 (3) 次のいずれかに掲げるものであること。 (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 メートル以下であること。 (5) 土地区画整理法第 1 0 3 条の規定による換地処分により一辺が 1 0 メートルの正方形が確保できない敷地であること。	
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)

