

15. 伊勢丘地区地区計画

名 称		伊勢丘地区地区計画				
位 置		福山市伊勢丘三丁目及び五丁目の各一部				
面 積		約 4. 3 h a				
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山陽本線東福山駅から東方約2キロメートルに位置し、1960年代より、住宅団地として開発が進められてきた。しかし近年、社会経済情勢の変化により共同住宅が閉鎖するなど、居住人口の減少による活力の低下や防犯上の面から地域においても不安が広がってきている。</p> <p>このため、土地利用の転換が見込まれる幹線道路の沿道地区において用途地域の変更を行うことにより、街区の状況に応じた適切な土地利用転換を計画的に誘導し、地域の利便性の向上と賑わいの創出を図ることとしている。</p> <p>そこで、あわせて地区計画を策定し、用途の混在の防止、及びゆとりある緑豊かな商業施設の誘導を図り、周辺の居住環境と調和した良好な市街地を形成することを目標とする。</p>				
	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、周辺住宅団地の日用品の供給に資する店舗やサービス施設の集積を誘導するとともに、みどり豊かでゆとりある歩行者空間の形成を図る。				
	地区施設の整備方針	地区周辺の交通処理の整序とともに、歩行者の安全性・利便性の確保が図られるよう、道路を適切に配置する。また、現況の緑地による良好な環境を保全するため、道路に面する敷地周囲に緑地を配置する。なお、地区施設はすべて民間事業者の開発行為により整備している。				
	建築物等の整備方針	周辺住宅地の居住環境に配慮しつつ、ゆとりと利便性を兼ね備えた良好な商業・業務市街地を形成するため、建築物等の用途の制限、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限について定める。				
地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	道路	名 称	幅 員	延 長	摘 要
			道路1	17.5m	約170m	市道春日伊勢丘1号線の南側を幅員3.5mの自転車・歩行者道とする。
			道路2	3.5m	約170m	区域外道路を含め幅員4.5mの自転車・歩行者道とする。
		道路3	3 m	約140m	区域外道路を含め幅員4.5mの自転車・歩行者道とする。	
	緑地	道路境界線（擁壁が設置されている部分については、その天端線。）から敷地側へ2メートル以上。ただし、敷地への出入口の部分を除く。				
(配置は計画図表示のとおり)						

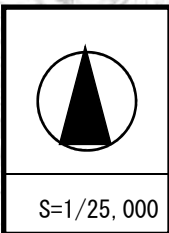
		地区の区分	A 地区	B 地区
地区整備計画	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 (2) ホテル又は旅館 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の7の3に規定するもの (6) 自動車教習所 (7) 倉庫業を営む倉庫 (8) 畜舎 (9) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造に該当するものを除く。）で、作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（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。）を除く。） (10) 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、建築基準法施行令の一部を改正する政令（平成14年政令第393号）による改正前の建築基準法施行令第130条の9に規定するもの	
	建築物の建ぺい率の最高限度		10分の6とする。 （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、10分の7とする。）	
	建築物の敷地面積の最低限度		1,000平方メートルとする。 ただし、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の敷地は、この限りでない。	
	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、3メートル以上でなければならない。	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、1メートル以上でなければならない。
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

位置図

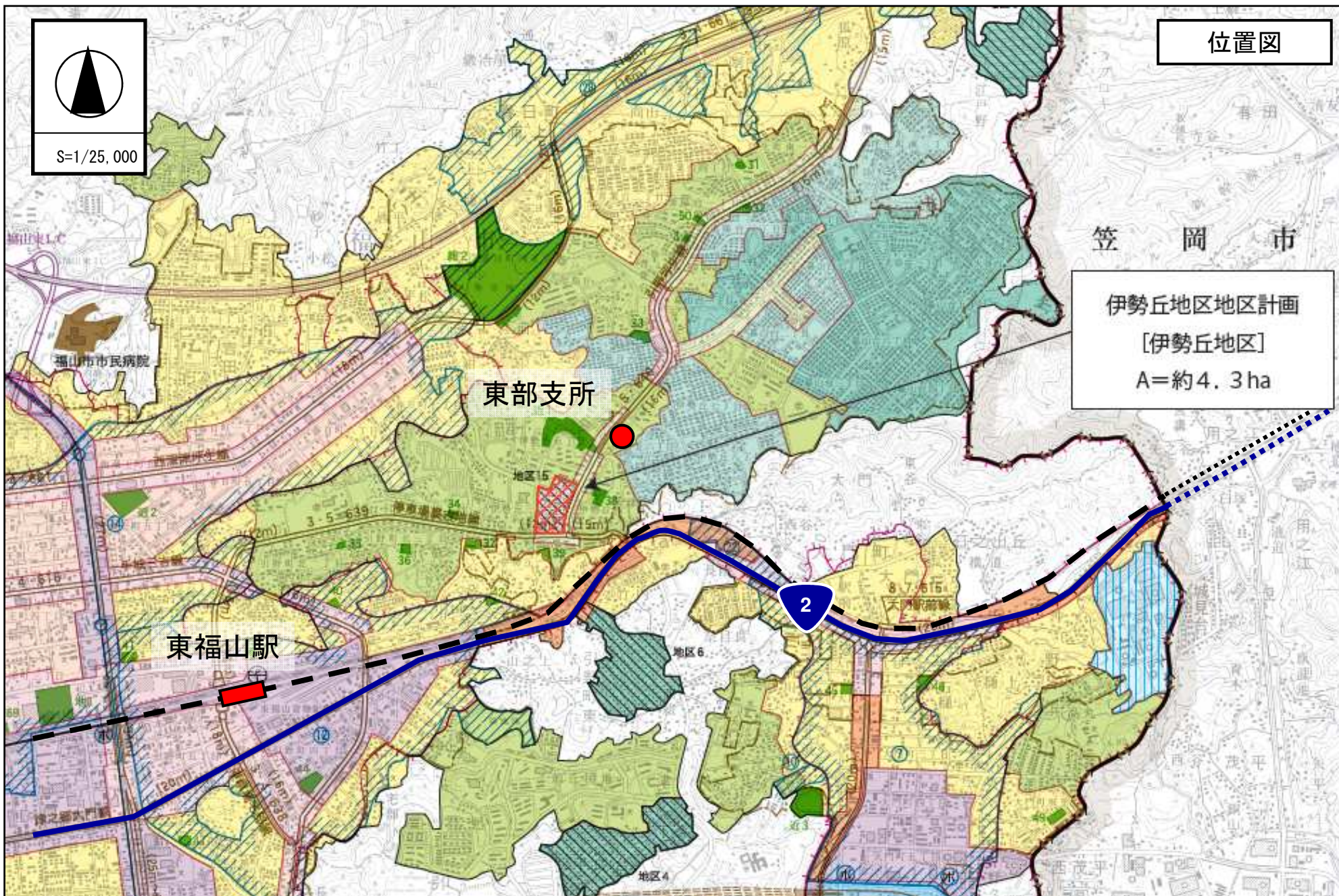


笠岡市

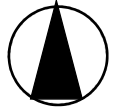
伊勢丘地区地区計画
[伊勢丘地区]
A=約4.3ha

東部支所

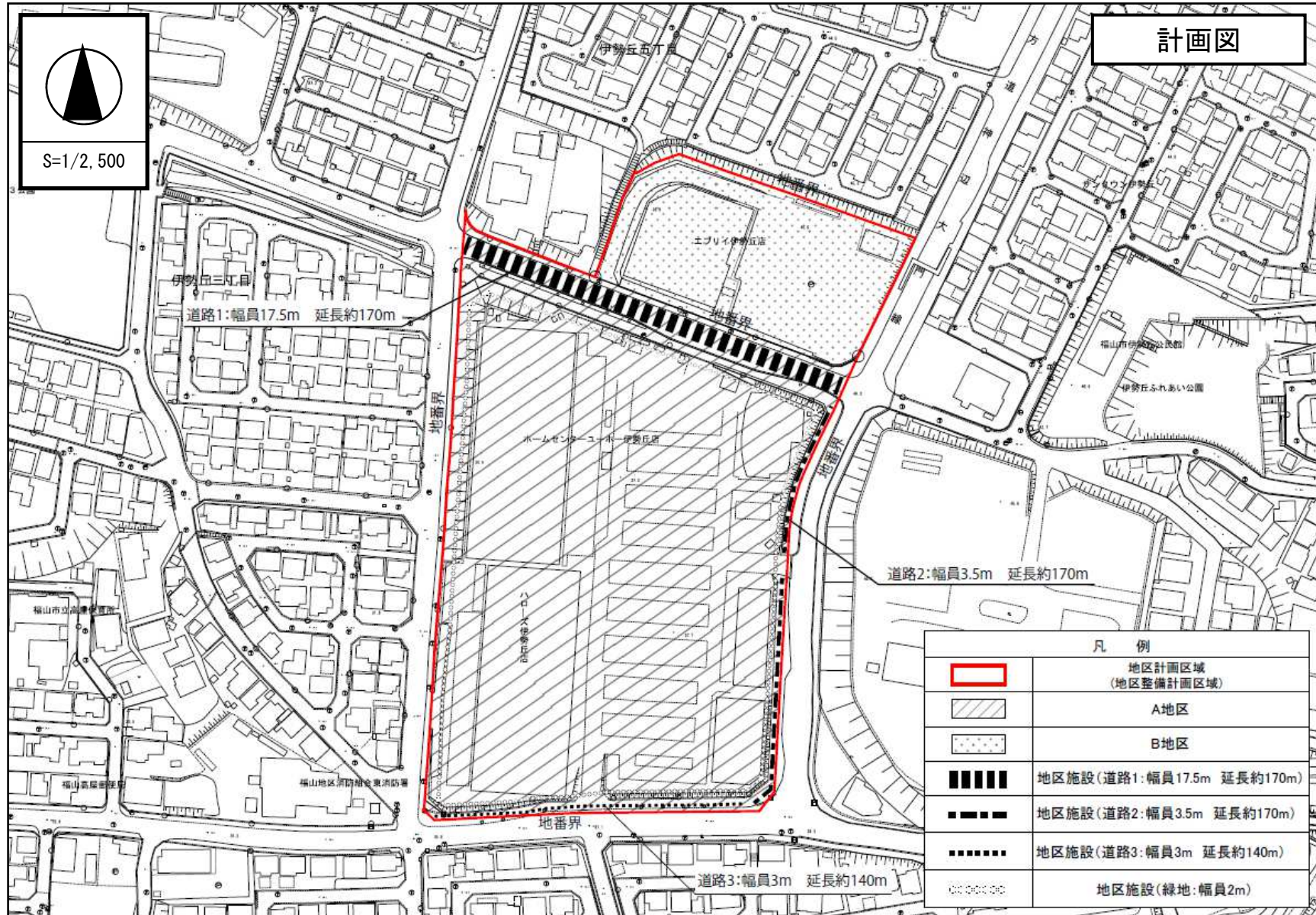
東福山駅



計画図



S=1/2,500



凡 例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	A地区
	B地区
	地区施設(道路1:幅員17.5m 延長約170m)
	地区施設(道路2:幅員3.5m 延長約170m)
	地区施設(道路3:幅員3m 延長約140m)
	地区施設(緑地:幅員2m)