

岡山県南広域都市計画地区計画の決定（総社市決定）

都市計画井手・金井戸地区地区計画を次のように決定する。

●地区計画

名称	井手・金井戸地区 地区計画	
位置	総社市井手・金井戸地区内	
面積	約 3.8 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>この区域は総社市の東部に位置し、岡山自動車道岡山総社インターチェンジから西へ約3.8kmに位置し、かつ幹線道路である国道180号と国道429号が交差する場所に隣接した地理的条件及び交通条件に恵まれた地区である。</p> <p>総社市都市計画マスタープランにおいて、地域の特性を生かした土地利用として、幹線道路沿いについては、周辺環境との調和に配慮しながら、幹線道路沿いにふさわしい適切な土地利用の誘導を検討しつつまちづくりを行うこととしている。このことから、地区計画では建築物等の規制を行い無秩序な開発防止を図り、周辺環境との調和に配慮しつつ、幹線道路沿いにふさわしい適切な土地利用の誘導を行いまちづくりを進めていく。</p>
	土地利用の方針	<p>自然と共存しながら、活力とにぎわいとやすらぎを生み出していく地域づくりを目標とし、幹線道路沿いとしてふさわしい土地利用を推進する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の整備方針を次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 幹線道路沿いにふさわしい建物用途と規模を有する建築物を誘導し、活力とにぎわいとやすらぎを生み出していくまちづくりをする。</li> <li>2 建築物等の形態・意匠は周辺環境との調和に配慮した、幹線道路沿いにふさわしい空間を形成する。</li> </ol> <p>以上の方針に基づき、「建築物等用途の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物の高さの最高限度」「建築物等の形態・意匠の制限」「垣又はさくの構造の制限」「建築物の緑化率の最低限度」を定める。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	名称	A 地区	B 地区	C 地区
		区分	面積	約 0.9 ha	約 1.5 ha	約 0.8 ha
		建築物等の用途の制限		<p>建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（ほ）項に掲げるもののほか、次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅</li> <li>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>(3) 学校、図書館その他これらに類するもの</li> <li>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>(5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>(6) 公衆浴場</li> <li>(7) 診療所</li> <li>(8) 病院</li> <li>(9) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>(10) 自動車車庫</li> <li>(11) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場その他これらに類するもの</li> <li>(12) ホテル又は旅館</li> <li>(13) 自動車教習所</li> <li>(14) 遊技場、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</li> <li>(15) 畜舎</li> <li>(16) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの</li> <li>(17) カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>(18) 劇場、映画館、演劇場又は観覧場</li> <li>(19) 倉庫業を営む倉庫</li> <li>(20) 事務所（建築物に附属するものは除く）</li> <li>(21) 工場（自家販売のための工場で建築物に附属するものは除く）</li> <li>(22) 自動車修理工場</li> </ul>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡以上			
		壁面の位置の制限	別紙計画図のとおり			
		建築物等の高さの最高限度	12m以下	12m以下	ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。	
		建築物等の形態、意匠の制限	建築物等の色彩は原色の使用を避け、彩度の低い色を基調とし、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。			
		垣又はさくの構造の制限	北側及び西側部分については、生け垣、フェンス又は塀を設置すること。	北側及び西側部分については、生け垣、フェンス又は塀を設置すること。(A地区と接する部分は除く。)	北側部分については、生垣、フェンス又は塀を設置すること。	
		建築物の緑化率の最低限度	3パーセント以上（全体緑化面積の敷地面積に対する割合）			

〔理由〕

当地区においては、地区計画を導入することにより、幹線道路沿いとしての適正な土地利用の誘導を図るとともに、無秩序な開発による不良な街区の形成を防止することを図る。