

今治広域都市計画地区計画の変更（今治市決定）

国道 196 号沿道地区（中寺宮ノ下）地区計画を次のように決定する。

名 称	国道 196 号沿道地区(中寺宮ノ下)地区計画
位 置	今治市中寺の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 1.5ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、国道 196 号今治バイパスの沿道に位置し、今治インターチェンジからの距離も約 2km と近く、交通利便性に優れた地区となっている。また、本地区は市街化調整区域であるものの、区域の北側及び東側は準工業地域に隣接しており、幹線道路沿道における商業系土地利用の誘導を図る適地である。</p> <p>一方で、地区内の大半は農地として残っており、建築物の用途又は形態等が無秩序となり、不良な街区が形成されるおそれがある。</p> <p>このため、近隣の営農環境との調和に配慮しつつ、商業施設の立地を適切に誘導し、幹線道路沿道としての立地条件を活かした良好な環境を有する地区の形成を図る。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>周辺の営農環境との調和に配慮しつつ、恵まれた立地条件を活かした商業施設の土地利用の誘導を図る。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>地区施設として、有効幅員 6m、4m の区画道路を適正に配置し、整備を図る。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、幹線道路沿道にふさわしい地区の形成が図られるよう、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建築物等の意匠の制限を定める。</p>

地区整備計画

地区施設の 配置及び規模	道 路	道路-1	有効幅員： 6m	延長：約 110m
		道路-2	有効幅員： 6m	延長：約 210m
		道路-3	有効幅員： 4m	延長：約 60m
地区の区分	名 称	沿道サービス複合地区		
	面 積	約 1.5ha		
建築物等 に関する 事項	用途の制限	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 店舗、飲食店の用途に供するもので、建築物の床面積の合計が三千平方メートル未満のもの。</p> <p>ただし、地区計画区域全体における建築物の床面積の合計は、一万平方メートルを超えないこと。</p> <p>2 1号の建築物に附属する事務所。</p> <p>3 1号の建築物に附属する自家販売のための作業場。</p>		
	容積率の最高限度	200%		
	建ぺい率の最高限度	60%		
	敷地面積の最低限度	165 m ²		
	床面積の最高限度	3,000 m ²		
	壁面の位置の制限	建築物の壁面もしくはこれに代わる柱の面は、道路、隣地境界線より2m 以上後退しなければならない。		
	高さの最高限度	10m		
	形態、意匠の制限	建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分は、周囲の景観に配慮したデザインとするとともに、視覚的に落ち着きのある色調とする。 屋外広告物は、美観・風致等を良好に保つものとする。		
	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)		

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

(別添理由書のとおり)