

今治広域都市計画地区計画の変更（今治市決定）

都市計画今治新都市第2地区住宅地地区計画を次のように決定する。

名	称	今治新都市第2地区住宅地地区計画
位	置	今治市高地町一丁目、阿方の各一部
面	積	約16.3ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、今治市中心部から北西へ約2～4km、今治圏域の発展を先導する都市機能の再生を目的として土地区画整理事業が進められている今治新都市第2地区内に位置し、豊かな緑に囲まれた良好な環境を有する良好な戸建住宅地の形成を目指している。 そこで、今後予想される建築行為等について、地区計画を定めることにより、土地区画整理事業の事業効果の維持増進を図るとともに、戸建住宅地として適正かつ合理的な土地利用を図り、良好な居住環境の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	地区の機能や特性に応じた合理的な土地利用を図るため、以下に記す3区分毎の特性を活かした土地利用を誘導する。 1. 近隣商業地区 都市計画道路高地延喜線と高地矢田線が交差する付近では、地区居住者等の生活サービス、来訪者の利便性向上を図るため商業・業務・サービス施設の誘導を図る。 2. 沿道住宅地区 都市計画道路高地矢田線に面する地区は、戸建住宅を基本としつつ、これらと調和した商業・業務施設や併用住宅の誘導を図る。 3. 低層住宅地区 南斜面という特性を活かした緑豊かで良好な居住環境を形成し、戸建住宅の誘導を図る。
	地区施設の整備方針	本地区は土地区画整理事業により区画道路、緑地といった地区施設が整備されることから、その機能を損なわないよう維持・保全を図る。
	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、地区周辺と調和のとれた魅力ある街区を形成する。 1. 近隣商業地区 多様な利便施設の立地を誘導するため、建築物等の用途の制限を行う。また隣接する低層住宅地区への環境的配慮や緑豊かな街路空間の形成を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限等を定める。 2. 沿道住宅地区 隣接する低層住宅地区の環境に配慮しつつ併用住宅や一定規模の商業・業務施設の立地を適切に誘導するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態または意匠の制限、かき又はさくの構造の制限等を定める。 3. 低層住宅地区 緑豊かな環境と共生する住宅地を形成するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態または意匠の制限、かき又はさくの構造の制限等を定める。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区周辺と調和のとれた緑豊かな環境の確保と維持を図るため、敷地内に植栽を施すとともに、造成法面の緑化を図る。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	近隣商業地区	沿道住宅地区	低層住宅地区
			地区の面積	約0.9ha	約1.8ha	約13.6ha
		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 場外馬券場その他これに類するもの ② 車庫(付属車庫を除く) ③ 倉庫業を営む倉庫 ④ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条に掲げる業務を営む施設	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 工場(自家販売のために食品製造業あるいは食品加工業を営むもの(原動機を使用する場合にあってはその出力の合計が0.75kw以下のものに限る)で、工場の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のものを除く) ② 危険物の貯蔵又は処理に供する施設 ③ 単独自動車車庫 ④ 倉庫の用に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるもの	—
				畜舎(畜産の用に供するもの)は建築してはならない。		畜舎は建築してはならない。
		壁面の位置の制限		1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から2.0m以上、隣地境界線から1.0m以上離すものとする。 2. 道路に面する側は緑化に努めるとともに適正な維持管理を行うものとする。	1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1.5m以上、隣地境界線から1.0m以上(道路に面しない場所に電柱が設置される敷地にあっては、電柱と前面道路を結ぶ線に最も近い隣地境界線から3.0m以上、その他隣地境界線から1.0m以上)離すものとする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次に掲げる各号のいずれかに該当し、かつ道路境界線からの外壁の後退距離が0.5m以上であるものはこの限りでない。 (道路に面していない場所に電柱が設置される敷地にあっては電柱と前面道路を結ぶ線に最も近い隣地境界線から3.0m以内の区域については、ただし書きの緩和規定は適用しない。) ① 敷地境界線に面する外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの ② 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以下のもの ③ 柱と屋根のみの車庫及び自転車置き場で、軒の高さが2.3m以下のもの (低層住宅地区の壁面の位置の制限については「壁面の位置の制限に関する説明図」のとおり) 2. 道路に面する側は緑化に努めるものとする。	
				—	12m	10m
		工作物の設置の制限		道路と敷地の境界線から0.5m以内の区域には、工作物を設置してはならず、道路に面する側は車両等の出入り口部分を除いて植栽を施すものとする。ただし、次の工作物については設置することができる。 ① 高地延喜線及び高地矢田線に面する側に設置される垣またはさく ② 電柱及び防犯灯		
				—	道路に面しない場所に電柱が設置される敷地においては、電柱と前面道路を結ぶ線に最も近い隣地境界線から3.0m以内の区域に、電柱以外の工作物を設置してはならない。ただし、隣地境界部に設置される垣またはさくはこの限りでない。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	近隣商業地区	沿道住宅地区	低層住宅地区
			地区の面積	約0.9ha	約1.8ha	約13.6ha
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の敷地の地盤面の高さは、土地区画整理事業による造成工事完了時の高さを変更してはならない。ただし、整地、造園、出入口の設置のための変更はこの限りでない				
		1. 建築物の外壁及び屋根は、周辺環境と調和し落ち着いた色合いのものとする。 2. 看板及び広告物は、周囲の環境に調和した色彩・形状・大きさとし、自己用以外のものを設置してはならない。また屋上広告物は設置してはならない。				
		—	1. 門柱及び門扉は、敷地地盤面からの高さが1.5m以下とし落ち着いたもののあるデザイン・色彩とする。 2. 道路に面して設置される擁壁は、景観上の配慮を行う。土地区画整理事業による造成工事完了時に設置されている擁壁の変更または新設は次の各号を除き行ってはならない ① 区画道路に面した擁壁を駐車場あるいは玄関へのアプローチ通路設置のため形状変更する場合 ② 都市計画道路高地矢田線及び高地延喜線に面した擁壁を、玄関へのアプローチ通路設置のため形状変更する場合			
		敷地への自動車の出入口は、交差点の隅切り部に設けてはならない。	敷地への自動車の出入口は、交差点の隅切り部、都市計画道路高地矢田線及び高地延喜線に面する側に設けてはならない。			
	かき又はさくの構造の制限	敷地境界線に面して垣又はさく（門柱、門扉を除く）を設ける場合は、敷地地盤面からの高さが1.2m以下のものとし、次の各号によるものとする。ただし、法令等の定めがある場合はこの限りでない。 ① 生け垣 ② 透視可能なフェンス等（基礎を設置する場合は、敷地地盤面からの高さを0.4m以下とし、道路に面する側は景観上の配慮を行うこと）				

「区域は計画図表示のとおり」

理 由（別添のとおり）

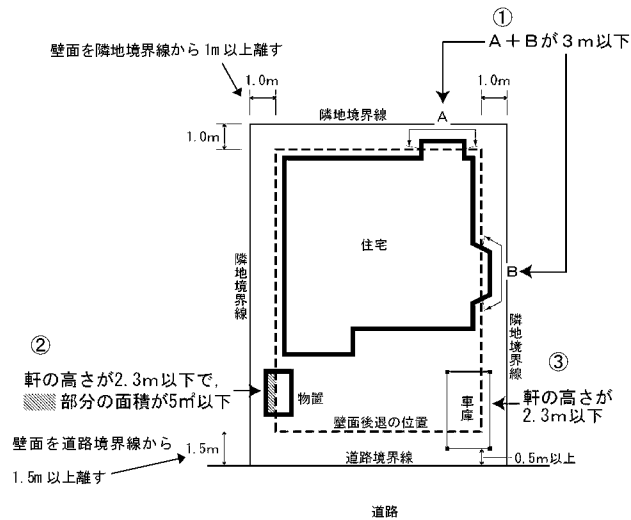
理 由 書

本地区は、今治新都市第2地区において、主に豊かな緑に囲まれた良好な環境を有する戸建住宅地としての土地利用を計画している区域で、地区周辺と調和のとれた魅力ある住宅地を形成するために地区計画を定める。その内容は、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、高さの最高限度、工作物の設置の制限、形態または意匠の制限、かき又はさくの構造制限に関する内容で、敷地内の緑化や地区の緑豊かな環境の確保や維持・保全など、住宅地区としての景観の向上を図ることを目的としたものである。

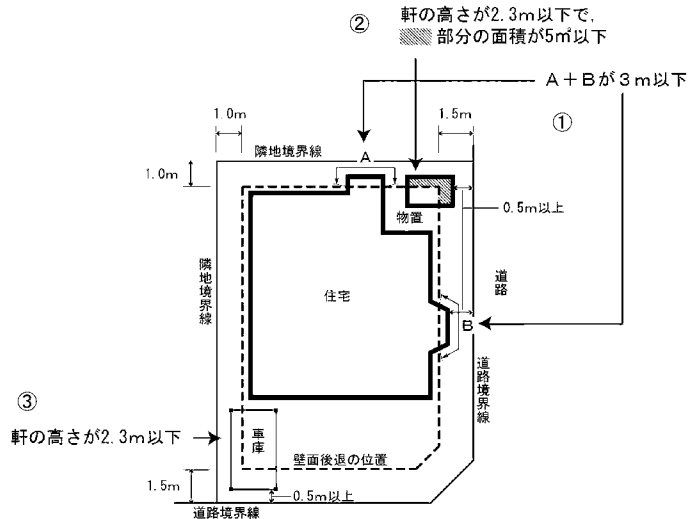
〔低層住宅地区〕壁面の位置の制限に関する説明図

道路に面しない場所に電柱が設置されない敷地（一般的な敷地）

A 敷地の一面が道路に接する場合

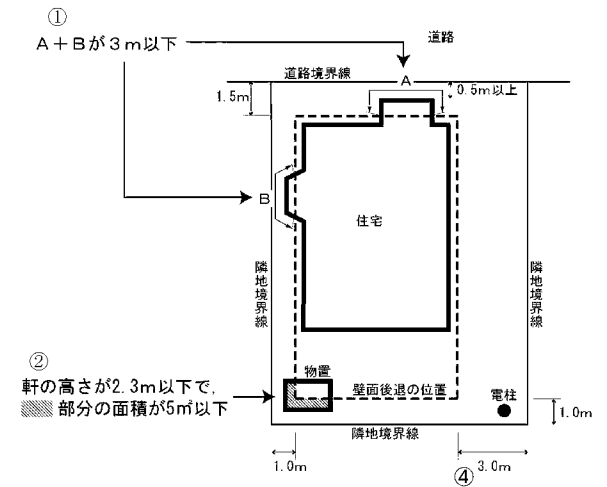


B 敷地の二面が道路に接する場合



道路に面しない場所に電柱が設置される敷地

C 背割り線に近い場所に電柱を設置する場合



- ① 出窓あるいは玄関部分等で一連の建物壁面より突出した部分の長さの合計が 3 m 以下 ($A + B \leq 3 \text{ m}$) であれば隣地境界から 1 m 以内の範囲あるいは道路境界から 1.5 m 以内の範囲に入っても可 (道路境界から 5.0 m 以上は離す)
- ② 物置を設置する場合、軒の高さが 2.3 m 以下で隣地境界線から 1 m 以内と道路境界線から 1.5 m 以内の範囲にかかる面積の合計が 5 m² 以下であれば制限の範囲に入っても設置可 (道路境界から 5.0 m 以上は離す)
- ③ 車庫を設置する場合、柱と屋根のみの車庫で、軒の高さが 2.3 m 以下のものであれば制限の範囲に入っても設置可 (道路境界から 5.0 m 以上は離す)

- ④ 道路に面していない場所に電柱が設置される敷地にあつては電柱と全面道路を結ぶ線に最も近い隣地境界線から 3.0 m 以内の範囲については建築物 (出窓等も含む)、工作物等 (物置、車庫等含む) の設置は認められない。(電柱の維持管理車両進入のため。)