

## 船穂町柳井原地区地区計画

岡山県南広域都市計画地区計画の変更(倉敷市決定)

都市計画船穂町柳井原地区地区計画を次のように変更する。

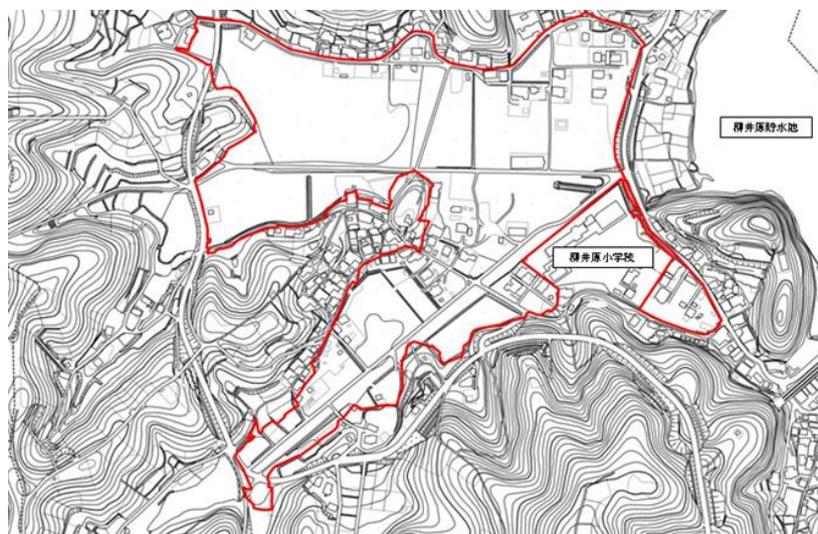
名 称	船穂町柳井原地区地区計画	
位 置	船穂町柳井原土地区画整理事業施行区域内	
面 積	21.4ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>船穂町第2次総合振興計画のなかでの柳井原地区は、周辺を丘陵地農業地域と柳井原貯水池の水辺空間に囲まれた“自然共生型住環境ゾーン”(北の拠点)と位置付けられている。</p> <p>本地区計画では、立地条件を活かして</p> <p>(1) 地域コミュニティの持続を図るため、住宅の集積を図る、</p> <p>(2) 土地区画整理事業による基盤整備の効果の維持及び増進を行ない、自然的環境と調和した医療・福祉施設、産業研修施設、業務施設、住宅、生活利便性施設等の立地を図る、</p> <p>(3) 健全かつ緑豊かで良好な居住環境の保全を図ること、を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区を2分割し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導する。</p> <p>(ハウジングゾーン)</p> <p>周辺の自然環境と調和した良好な住宅立地の促進を図る。</p> <p>(コミュニティゾーン)</p> <p>良好な居住環境と共生でき、かつ自然環境と調和した医療・福祉施設、産業研修施設、業務施設、生活利便性施設等の立地を図る。</p>
	地区施設の方針	<p>土地区画整理事業で整備された区画街路の機能を補完し、その維持保全を図り、また歩行者空間の整備を図るため街区内に緑地、公園を適正に配置する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>(ハウジングゾーン)</p> <p>ゆとりある良好な環境を備えた低層住宅を主体とした立地を図るため、建築物の用途の制限、容積率及び建ぺい率の最高限度、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、垣又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>(コミュニティゾーン)</p> <p>良好な居住環境と共生でき、かつ自然環境と調和した医療・福祉施設、産業研修施設、業務施設、生活利便性施設等の立地を図るため、建築物の用途の制限、容積率及び建ぺい率の最高限度、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、垣又はさくの構造の制限について定める。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	ハウジングゾーン	コミュニティゾーン	
		地区の面積	17.2ha	4.2ha	
		建築物の用途の制限	建築できる建築物は、建築基準法別表第2(イ)項に掲げるもの、および床面積が100㎡以内の農業用倉庫、自動車車庫とする。	別表に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、都市計画法第34条第2号および第4号に該当する建築物は除く。	
		建築物等の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	6/10		
		建築物等の延面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10/10		
		建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は、165㎡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103条の規定による換地処分により165㎡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。		
		高さの制限	建築物の高さの最高限度	10m	20m
		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又は隣地境界線までの距離は、1m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又は建築物の部分若しく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2.3m以下で、かつ床面積が5㎡以内のもの。 (2) 自動車車庫で、軒の高さが3m以下のもの。 (3) 次のいずれかに掲げるもの。 (イ) バルコニー (ロ) 袖壁 (ハ) 床面積に算入されない出窓 (4) 壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの。 (5) 土地区画整理法第103条の規定による換地処分により、一辺が10mの正方形が確保できない敷地。		
		垣又はさくの構造の制限	(道路に面する側) 次の各号の一に適合しなければならない。ただし、門柱のコンクリートブロック、石積等はこの限りではない。 1 生け垣 2 構造物の高さが1.2m以下のもの 3 透視可能なフェンスと植栽を組み合わせたもの		

<別 表>

- 1 建築基準法別表第2(へ)項に掲げるもの。
- 2 次に掲げる建築物で、床面積の合計が3,000㎡を超えるもの。
  - (1) 店舗等
  - (2) ホテル、旅館
  - (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等
  - (4) 自動車教習場
  - (5) 火薬、石油類、ガスなど危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設
- 3 カラオケボックスその他これらに類するもの。
- 4 マージャン屋、パチンコ屋、射的場、馬券、車券発売所その他これらに類するもの。
- 5 畜舎
- 6 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他これらに類するもの。

船穂町柳井原地区地区計画区域図



<参考図>

