

○ふるさとタウン本庄 地区計画概要

当初決定 平成12年 8月 1日

名称		ふるさとタウン本庄地区計画	
位置		邑生町地内	
面積		約 2 . 1 h a	
区域の整備・開発・保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR 松江駅より北東約8km のところに位置する市街化調整区域であり、周辺には集落の中心施設である公民館や小中学校等の文教施設や農地等が点在している。松江市都市マスタープランにおいて本地区は、松江市将来都市像である「艶やかな水苑の都」を実現するため、修復型住環境改善地区に指定されており、住宅の建て替え、住み替えの促進やそれに合わせた都市基盤の改善、防災性の向上などが期待される地区である。</p> <p>本計画は、高齢化や人口流出による集落の過疎化を防止するために計画された宅地開発事業に合わせ、地区計画の策定により当該宅地開発事業による道路や公園等の基盤整備を土台に、田園集落独自の土地利用や景観形成を計画的に誘導する。また、既存の密集集落地域からの住宅の建て替えや住み替えを促進することにより、この地域における防災性を高めるとともに、新規住民受入のための新規宅地を整備することにより、集落の過疎化を防止し、魅力ある田園集落環境の形成を図ることを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>本地区は、市街化調整区域における大規模集落であり、市街化を抑制しつつ集落の過疎化を防止し、活性化を図るとともに、21世紀の田園集落にふさわしい魅力と調和のとれた地区を形成するため、当該宅地開発事業の土地利用計画を基本としつつ、本地区の特性に応じて土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>集落周辺の良好な農地に配慮しつつ、宅地開発事業を導入し、集落住民の世帯分離に必用な宅地を確保することにより、既存の密集住宅地の建て替えや住み替えを促進し、人口流出の防止や集落の防災性を向上させるとともに、新規住民受入のための新規宅地を整備することにより、人口減少に歯止めをかけ、集落地域の活性化を促進する。</p> <p>また、田園集落にふさわしいゆとりと緑豊かな周辺環境及び既存集落と調和した街並みの形成を図る。</p>	
	地区施設の整備方針	<p>地区内の道路や公園等については、当該宅地開発事業により整備されるので、これら地区施設の機能の維持・増進を図るとともに、周辺の良好な環境と調和するよう緑豊かで潤いのある地区景観の形成を図る。</p>	
	建築物等の整備方針	<p>21世紀の田園集落にふさわしい魅力と調和のとれた地区の形成が図られるよう、地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を定め、規制誘導を図る。</p>	
地区整備計画の区域の面積	約 2 . 1 h a		
地区施設の配置及び規模	道 路	幅員 8 . 0 m	延長 約 1 8 7 m
		幅員 6 . 5 m	延長 約 1 5 3 m
		幅員 6 . 0 m	延長 約 3 9 4 m
		幅員 4 . 0 m	延長 約 4 4 m
	水 路	幅員 1 . 1 m ~ 1 . 8 m	延長 約 1 8 5 m
	公 園	1 箇所 (約 6 3 5 m ²)	
緑 地	1 箇所 (2 8 m ²)		
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第二 (イ) 項に規定するもの</p>	

	容積率の最高限度	80/100
	建ぺい率の最高限度	50/100
	敷地面積の最低限度	230㎡
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱、または高さ2m以上の門若しくは塀の面は、敷地境界線から1.5m以上後退しなければならない。</p> <p>ただし、上記の規定は建築基準法施行令第135号の5に規定する規制緩和のほか、次の各号のいずれかに該当する建築物または建築物の部分については適用しない。</p> <p>① 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、独立棟の高さが3.0m未満であり、かつ、床面積の合計が20㎡以下であるもの。</p> <p>② 車庫で地下構造物に該当するもの。</p>
	建築物等の高さの最高限度	10m
	建築物等の形態、意匠の制限	<p>① 建築物の屋根、外壁その他屋外から望見される部分及び屋外広告物等の形態、色彩及び装飾は、原色等の刺激的なものは避け、落ち着いたものとする。また、建築物の意匠は、周辺の建築物との調和に配慮したものとする。</p> <p>② 空調機器の屋外設置機器等の建築設備（避雷設備、通信設備は除く）は、道路、公園等の公共の用に供する場所から容易に望見できない構造とするか、建築物の仕上げ材と調和させ、目立たないようにする。</p>
	垣または柵の構造の制限	<p>垣若しくは柵の構造は生垣とし、フェンスを使用する場合には、敷地地盤面からの高さが1.2m以内（公園を除く）で透視可能なフェンスとし、かつ、道路に面する部分には植栽を施すものとする。</p> <p>ただし、フェンス等の基礎で高さ0.4m以下のものは、この限りではない。</p>
その他土地利用の制限に関する事項	北側の高さの傾斜制限	建築基準法第56条第1項第3号の第1種低層住居専用地域の規定に準ずる。
	日影による建物の高さの制限	建築基準法第56条の2及び島根県建築基準法施行条例第10条の第1種低層住居専用地域の規定に準ずる。
備考	① 容積率・建ぺい率は 高限度を定めているので、建築基準法上の角地緩和は適用しない	
	② 市長がやむを得ないと認めたものについては、この地区整備計画の一部の適用を除外することができる。	

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」