

○ 秋鹿団地 地区計画概要

当初決定 平成19年 3月 9日

名 称		秋 鹿 団 地 地 区 計 画		
位 置		秋 鹿 町		
面 積		約 1.8 ha		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区の現況は、松江市役所より西方約9kmに位置し、工場跡地と休耕地等からなっており、周辺には集落の中心施設である秋鹿駅（一畑電鉄）、公民館、小学校等の文教施設及び農地が点在している。旧松江市の第5次総合計画において本地区では、一畑電鉄沿線等の公共交通の支援及び疲弊する既存集落の活性化を図るため、田園地域開発事業として良好な住環境を確保しつつ、安価な住宅地提供が求められている。</p> <p>本計画では、定住対策の一環として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、田園地域独自の土地利用や景観形成を計画的に誘導し、分家住宅及び新規住民受入のための戸建住宅用地を整備することで、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>本地区のある区域は、「松江市開発行為等の許可の基準に関する条例」（平成14年10月施行）により、市街化調整区域における開発許可立地基準が緩和され、住宅、店舗、工場等の建築が可能な区域に指定されていることから、将来において用途の混在するおそれもあり、地区計画により用途指定を明確にし、田園集落にふさわしい魅力と調和のとれた住環境の形成を図りつつ、地域の人口減少に歯止めをかけ、集落地の活性化を促進する。</p> <p>また、本計画地の一部は島根県条例で宍道湖景観形成地域に指定されており、周辺の良い環境と調和するよう緑豊かで落ち着いたある地区景観の形成を図る。</p>		
	地区施設の整備方針	<p>地区内の道路、歩道、コミュニティー施設用地及び公園等については、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、周辺の良い環境と調和するよう緑豊かで落ち着いたある地区景観の形成を図る。</p>		
	建築物等の整備方針	<p>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 1.8 ha			
地区施設の配置及び規模	道 路	1号道路	幅員 6.0m	延長 約 247m
		2号道路	幅員 6.0m	延長 約 100m
		3号道路	幅員 6.0m	延長 約 18m
		4号道路	幅員 6.0～10.0m	延長 約 166m
		5号道路	幅員 6.0m	延長 約 78m
		1号歩道	幅員 2.0m	延長 約 17m
		2号歩道	幅員 2.0m	延長 約 40m
		3号歩道	幅員 3.8～6.3m	延長 約 19m
		4号歩道	幅員 2.0m	延長 約 16m
	公 園	1 箇所 (約 590㎡)		

建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 ① 住宅 ② 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に規定するもの ③ 団地内自治会の集会所 ④ 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く。)
	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	敷地面積は、200㎡以上とする。ただし、集会所用地は除く。
	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または高さ2m以上の門若しくは塀の面は、前面道路との境界にあつては敷地境界線から1.5m以上後退するものとし、その他の境界にあつては敷地境界線から1.0m以上後退しなければならない。ただし、集会所用地については前面道路との後退距離を1.0m以上とすることができる。 上記の規定は建築基準法施行令第135条の20に規定する制限緩和のほか、次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。 ①独立棟の車庫、物置その他これらに類する用途に供し、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。
	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	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、蛍光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。 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。
	垣または柵の構造の制限	道路に面する部分の垣若しくは柵の構造は原則生垣とし、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以内で透視可能なフェンスとし、かつ道路に面する部分に植栽を施す(公園及び集会所用地は除く)ものとする。 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。
その他土地利用の規制に関する事項	北側の高さの斜線制限	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	建築基準法第53条第3項の規定は適用しない。	

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」