

○宇竜谷 地区計画概要

当初決定 平成22年12月24日

| | | |
|-----------------|------------|--|
| 名 称 | | 宇竜谷地区計画 |
| 位 置 | | 松江市大庭町地内 |
| 面 積 | | 約11.5ha |
| 地区計画の目標 | | <p>本地区は、松江市の南東部に位置し、JR松江駅から約3.5km、山陰道松江東ランプから約1.5kmの距離にある。地区の東端及び北端は低層の住宅地に接している。また地区内には国道432号(大庭バイパス)の整備が計画されており、この整備とともに土地地区画整理事業を行う地区及び隣接するその南側地区等を新たな市街地として、計画的な都市基盤整備を予定している地区である。</p> <p>また、地区南部には八重垣神社や神魂神社があり、地域には数々の古墳・遺跡が存在し、隣接地には国指定史跡の大庭鶏塚古墳もあるなど、歴史的雰囲気も感じられる地区である。</p> <p>本計画では、地区計画の策定により、国道432号(大庭バイパス)をまちづくりの軸とする土地地区画整理事業の事業効果の維持増進を図り、本地区内の沿道サービス用地と後背地の住居地域等との良好な環境を保全し、利便性が高く快適な市街地を形成することを目標とする。</p> |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 土地利用の方針 | <p>沿道商業施設、住宅等の均衡ある土地利用を図り、幹線道路の沿道にふさわしい地区を形成するため、当該土地地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、本地区を地区の特性に応じて「A地区」「B地区」の2つに細区分し、それぞれの土地利用の方針を次のとおり定める。</p> <p>1 A地区 幹線道路沿道という立地条件を活かした店舗等の立地、地域生活における利便性を考慮し、近隣住民の生活に関連した商業・業務施設の立地を図る。</p> <p>2 B地区 小規模な店舗や事務所、兼用住宅、集合住宅等が立地できる生活幹線道路沿道として、周辺の中高層及び低層住宅地域と調和した市街地の形成を図る。</p> |
| | 地区施設の整備の方針 | <p>本地区の公共施設については、国道432号(大庭バイパス)を幹線道路とし、土地利用計画にあわせて配置し、地区整備計画に定める地区施設として整備する。また、これら地区施設の機能の維持・管理を行う。</p> |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>良好な住宅地と商業地とが調和のとれた健全な市街地を形成するとともに、歴史的景観との調和・融合を図るため、建築物等に関する制限を定め規制誘導を行う。</p> <p>また、歩き易く、楽しめる歩行空間の形成と緑の映える落ち着いたある街並みを形成するために、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠及び垣、柵の構造について必要な基準を設ける。</p> |
| | その他の整備の方針 | <p>本地区は、高齢者や障がい者のみならず、あらゆる利用者が快適に利用できるよう「松江市ひとにやさしいまちづくり条例」の基準に基づき、バリアフリー化が図られるように努める。</p> |

| | | | | | | |
|--------------|------------|----------------------------|--|-----------|---|--|
| 地区施設の配置及び規模 | 道 路 | 名 称 | 幅 員 | 延 長 | 備 考 | |
| | | 国道432号(大庭バ ^ハ ス) | 17.5m | 約900m | 計画図表示のとおり | |
| | | 県道八重垣神社竹矢線 | 12.0m | 約80m | 計画図表示のとおり | |
| | | 区画道路 | 8.0m | 約150m | 計画図表示のとおり | |
| | | 区画道路 | 6.0m | 約1,190m | 計画図表示のとおり | |
| | | 特殊道路 (歩行者専用道路) | 3.0m | 約30m | 計画図表示のとおり | |
| | 公 園 | 街区公園 | 面積 約0.3ha | 計画図表示のとおり | | |
| その他公共施設 | 調整池 | 面積 約0.2ha | 容量 約2,436m ³ 計画図表示のとおり | | | |
| 建築物等制限に関する事項 | 地区の区分 | 名 称 | A 地区 | | B 地区 | |
| | | 面積 | 約4.4ha | | 約7.1ha | |
| | 建築物等の用途の制限 | | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第二(へ)項に掲げる建築物 ②ホテル又は旅館 ③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。)第130条の6の2で定められる運動施設 ④カラオケボックスその他これに類するもの ⑤マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑥公衆浴場 ⑦自動車教習所 ⑧畜舎 ⑨危険性や環境を悪化させる恐れがある工場(法別表第2(と)項第3号に掲げる事業(出力等除外条件があるもの)であつてはその除外条件を除く。)を営む工場) | | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①法別表第二(ほ)項に掲げる建築物 ②ホテル又は旅館 ③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する施行令第130条の6の2で定められる運動施設 ④公衆浴場 ⑤自動車教習所 ⑥畜舎 ⑦危険性や環境を悪化させる恐れがある工場(法別表第2(と)項第3号に掲げる事業(出力等除外条件があるもの)であつてはその除外条件を除く。)を営む工場) ⑧危険物の貯蔵又は処理に供するもの(施行令第130条の9に定められる地下貯蔵槽により貯蔵される第1石油類、第2石油類、第3石油類及び第4石油類の貯蔵に供するものを除く。) | |
| | | 敷地面積の最低限度 | | — | 200m ² とする | |

| | | | |
|------------------|----------------|---|--|
| | 壁面位置の制限 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は1.0m以上でなければならない。ただし、道路境界線に沿って法面がある時は、法肩からの距離とする。 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は1.0m以上でなければならない。ただし、道路境界線に沿って法面がある時は、法肩からの距離とする。 なお、床面積に算入されない出窓、独立棟の車庫及び、屋外物置などの用途に供するもので軒の高さ3.0m以下で床面積30㎡以下のものは除く。 |
| 建築物等制限に関する事項 | 建築物等の形態又は意匠の制限 | ①建築物、設備類の形態、意匠及び色彩については、周辺の景観に調和したものとし、けばけばしい色彩はできる限り避け、落ち着いた色彩を基調とする。 ②屋外広告物（屋外広告物法第2条第1項に定めるものをいう。）及び広告物を掲出する物件の形態、意匠及び色彩については、松江市屋外広告物条例を遵守し、周辺の景観に調和したものとする。 | |
| | 垣又は柵の構造の制限 | — | 道路に面する敷地境界に垣又は柵を設置する場合は、門塀・門扉を除き、生け垣、ネットフンスとする。 |
| その他土地利用の制限に関する事項 | | — | |
| 備考 | | 屋外物置などとは、物置のほか、物干し場、開放的な歩廊、渡り廊下及び、自転車置場をいう。 | |

「区域は計画図表示のとおり」