

松江圏都市計画（松江国際文化観光都市建設計画）地区計画の変更（松江市決定）

都市計画出雲郷東灘・揖屋町西新西地区計画を次のように変更する。

1. 地区計画の方針

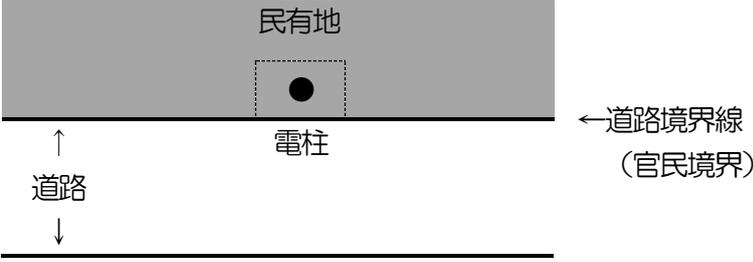
| | | |
|--------------------|-----------|--|
| | 名称 | 出雲郷東灘・揖屋町西新西地区計画 |
| | 位置 | 松江市東出雲町出雲郷、揖屋町の一部 |
| | 面積 | 約38.4ha |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 地区計画の目標 | <p>本地区は、出雲郷東灘土地区画整理事業施行地区及び隣接の揖屋町西新西地区であり、東出雲町の市街地中心部より1.5km、JR山陰本線揖屋駅より1.0kmに位置すると共に、北側には330haの中海干拓地が広がり、6haのふれあい農園（市民農園法）や2haのふれあい広場（芝広場）が整備されている。</p> <p>また、当区域は山陰道からのアクセス道が通過し、交通の利便性にも恵まれており、商業の活性化の核として、商業業務施設の集積を図ると共に、周辺部に良好な住宅地を配した魅力的なまちづくりが期待される新市街地として位置づけている。</p> <p>この地区計画は、地権者及び住民自らの手により、まちづくりを行うために策定し、健全で良好な住環境の育成と向上に努めることを目標とする。</p> |
| | 土地利用の方針 | <p>調和のとれた良好な市街地形成をめざし、都市計画道路を基軸に住居系地区と商業・業務系地区の整合を図り、良好な生活空間の創出と住環境の保全に努め合理的かつ健全な土地利用を図る。</p> |
| | 地区施設の整備方針 | <p>地区内道路は、人と車が安心して共存できる空間形成を図る。歩行者ネットワークは、幹線道路及び補助幹線道路の歩道を軸とし、歩行者の利便向上のため歩行者専用道路を配置する。</p> <p>出雲郷東灘地区は、4本の都市計画道路を基幹として、通過交通を極力排除し良好な住環境を維持するために、区画道路を適正に配置する。また、日常的なうらおいの場として、既成市街地から地区内の核的施設（商業施設）へ、更には、北側に広がる干拓地へのアプローチとして、安全かつ快適性を考慮した親水公園及びそれらをつなぐ緑地を配置する。これらの公園、緑地、歩行者専用道路及び都市計画道路の歩道と一体となった歩行者ネットワークの形成を図る。</p> <p>揖屋町西新西地区は、地区西側の都市計画道路など地区外道路との接続機能を有する1号、2号区画道路を整備する。また、住宅地内の利便性に配慮すると共に、通過交通を排除し住民のコミュニケーションの場としても利用可能な3号区画道路を配置する。また、周辺に既に整備されている公園などとの誘致距離を考慮すると共に、隣接する工業専用地域との区域界に公園を配置し、緑道と緩衝緑地帯の機能を兼ね備えた1号、2号公園を整備する。</p> |
| | 建築物等の整備方針 | <p>地区を3つの用途に分け土地利用を誘導する。</p> <p>1 センター地区は、出雲郷東灘土地区画整理事業の核として、また商業活</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>性化の核として街のにぎわいの創出を図る。</p> <p>2 沿道サービス地区は、幹線道路沿線の特性を活かし、周辺環境を考慮した健全な商業・業務施設の誘導と良好な住環境を確保する。</p> <p>3 住宅地区は、幹線道路の内側及び地区の南側に配置し、住宅地区としての質の高い良好な住環境の形成を図る。</p> |
|--|--|

2. 地区整備計画

| | | | | | | |
|---------------|---------------|---|---|---|--|--|
| 建築物等の制限に関する事項 | 地区施設の配置及び規模 | | 緑地 | 1号公園（面積 約249㎡） | | |
| | | | | 2号公園（面積 約679㎡） | | |
| | | | | 緩衝緑地帯（幅員 5m、延長 約133m） | | |
| | | | 道路 | 1号区画道路（幅員 6m、延長 約200m） | | |
| | | | | 2号区画道路（幅員 6m、延長 約243m） | | |
| | | | | 3号区画道路（幅員 6m、延長 約100m） | | |
| 地区の区分 | 区分の名称 | センター地区 （商業地域） | 沿道サービス地区 （第二種住居地域） | 住宅地区 （第一種住居地域） | | |
| | 区分の面積 | 約4.8ha | 約10.3ha | 約23.3ha | | |
| | 建築物の用途の制限 | <p>次の各号に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>① 1階を主に住居の用途に供するもの</p> <p>② 建築基準法別表第二（に）項第5号及び第6号に掲げるもの</p> <p>③ 建築基準法別表第二（へ）項第5号に掲げるもの</p> <p>④ 建築基準法別表第二（り）項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>⑤ ナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの</p> <p>⑥ ダンスホール</p> | <p>次の各号に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第二（に）項第5号及び第6号に掲げるもの</p> | <p>次の各号に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第二（に）項第2号、第3号、第5号、第6号及び第8号に掲げるもの</p> <p>② その他上記に類する建築物あるいは地区の環境の悪化をまねく恐れのあるもの</p> <p>③ 倉庫、事務所、店舗及び飲食店、その他これらに類する建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が750㎡を超えるもの</p> | | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の敷地面積の最低限度は495㎡以上とする。ただし330㎡ | 建築物の敷地面積の最低限度は250㎡以上とする。ただし200㎡ | 建築物の敷地面積の最低限度は200㎡以上とする。ただし150 | | |

| | | | |
|--------------|--|--|---|
| | <p>以上の土地で次に掲げるものはこの限りではない</p> <p>① この地区に関する都市計画が決定された際同一人が使用又は収益することができる権利を有している連続した全ての土地を495㎡以上ごとに分割して生じた残りの土地</p> <p>② 土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地</p> <p>③ 前項の規定にかかわらず公益上必要な建物の敷地は除く</p> | <p>以上の土地で次に掲げるものはこの限りではない</p> <p>① この地区に関する都市計画が決定された際同一人が使用又は収益することができる権利を有している連続した全ての土地を250㎡以上ごとに分割して生じた残りの土地</p> <p>② 土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地</p> <p>③ 前項の規定にかかわらず公益上必要な建物の敷地は除く</p> | <p>㎡以上の土地で次に掲げるものはこの限りではない</p> <p>① この地区に関する都市計画が決定された際同一人が使用又は収益することができる権利を有している連続した全ての土地を200㎡以上ごとに分割して生じた残りの土地</p> <p>② 土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地</p> <p>③ 前項の規定にかかわらず公益上必要な建物の敷地は除く</p> |
| 建築物等の高さの最高制限 | 敷地の盛土高さは道路面より30cmまでとする。ただし築山等はこの限りではない。 | | 建築物の高さの最高限度は10mとする |
| 壁面の位置の制限 | <p>① 都市計画道路揖屋馬潟線の道路境界線（隅切部分を除く）から建築物の外壁又は、これに代わる柱（以下「外壁等」という）の面までの距離は3.0m以上とする</p> <p>② 前項の道路を除く道路境界線（隅切部分を除く）から外壁等の面までの距離は1.5m以上とする</p> | 道路境界線から建築物の外壁又は、これに代わる柱の面までの距離は、1.5m以上とする。ただし、床面積に算入されない出窓、又は、車庫及び物置き用途に供するもので高さ3.0m以下で、床面積30㎡以下のものは除く | |
| かき又はさくの構造の制限 | <p>道路に面する敷地の部分にかき又はさくを設置する場合は、次に掲げるものとする</p> <p>① 門塀・門扉を除き生け垣とする。ただし、ネットフェンス、高さ60cm以下の石積及び、これに類するものの併設は妨げない</p> | | |

| | | |
|----------------|--|---|
| | | ② 道路面から高さ 1.6m以下のもので、道路に沿って植樹帯を設け植栽を施したもの |
| 建築物等の形態又は意匠の制限 | | ① 建物等の屋根及び外壁は、刺激的な色彩又は装飾を避け、良好な景観形成にふさわしいものとする ② 建築設備類及び、屋外広告物の色彩、形態等の意匠は、周囲への景観的調和に配慮したものとする |
| 土地利用の制限 | | 区画道路（幅員 6.0m）及び、歩行者専用道路（幅員 4.0m）の交通機能の保全を図るために、下記に示すとおりとする。  |
| 備考 | | ① 現に存する建築物でこれらの制限に、告示日において適合しないものは除く。ただし、増改築は制限を行う ② 市長が公益上必要な建物で用途上又は、構造上やむを得ないと認められたものについては、地区整備計画の全部又は、一部の適用を除外することができる。 |

「区域は計画図表示のとおり」

理由：健全で良好な市街地環境の形成を図るため、本案のとおり変更する。