

■しんじ学園台地区計画 概要

当初決定 平成 23 年9月28日

名 称	しんじ学園台地区計画	
位 置	松江市宍道町宍道の一部	
面 積	約9.8ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、宍道湖南岸の松江市西端で、JR 宍道駅から北東へ約0.7kmの距離に位置する宍道町の中心部であり、周辺には、松江市立宍道中学校も立地している。地区内には、島根県住宅供給公社により住宅団地が造成開発され、また、島根県立宍道高等学校が開校、松江市立しんじ幼保園が開園している。</p> <p>松江市都市計画マスタープランにおいては湖南地区にあたり、宍道駅周辺の拠点性・利便性を高めるため、住宅地と文教施設が混在する当該地区において、定住促進を図る方針が示されている。</p> <p>地区計画の策定により、道路・公園等の基盤整備を土台にして、土地利用や景観形成を計画的に誘導することにより、交通利便性を活かした定住基盤と教育拠点を備えた市街地形成を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土 地 利 用 の 方 針	<p>交通結節点を活かした交通基盤の計画的土地利用を基本とし、都市機能の向上と良好な住環境及び教育拠点の整備を図るため、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ように定める。</p> <p>①A 地区 主として居住の用に供する土地利用を図る地区で、第一種低層住居専用地域並みの良好な住環境の形成を図る。</p> <p>②B 地区 主として島根県立宍道高等学校及び松江市立しんじ幼保園の範囲にあたり、良好な教育環境を維持し、教育活動の充実を図る。</p>
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	<p>良好な住環境及び教育環境の維持、防災性能の強化を図るため、地区内の道路、公園及び調整池を地区施設として位置づけ、適切な維持・管理を行う。</p>
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	<p>それぞれの地区にふさわしい街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>

地区施設 の 配 置 及 び 規 模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線道路	11.5m	約410m	計画図表示のとおり (市道栄道中学校線)
		区画道路	7.0m	約280 m	計画図表示のとおり
			6.0m	約1,210 m	計画図表示のとおり
	街区公園	名 称	面 積		備 考
		1号公園	約0.3ha		計画図表示のとおり
		2号公園	約0.1ha		計画図表示のとおり
		3号公園	約0.2ha		計画図表示のとおり
		4号公園	約0.2ha		計画図表示のとおり
	その他公 共施設	名 称	面 積		備 考
調整池		約0.7ha		計画図表示のとおり (有効貯水量約6,050m ³)	

建 築 物 等 制 限 に 関 す る 事 項	地区の 区分	名 称 面 積	A 地 区 約4.6ha	B 地 区 約5.2ha
	建築物等の 用途の制限		当地区に建築できる建築物は以下のとおりとする。 ①住宅 ②住宅で建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。)第130条の3に定める事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの ③共同住宅 ④当該地区のための地区集会所、施行令第130条の4及び施行令第130条の5の4に定める公益施設 ⑤診療所 ⑥前各号の建築物に付属する車庫、屋外物置等	当地区に建築できる建築物は以下のとおりとする。 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(は)項に掲げる建築物
	容 積 率 の 最 高 限 度		100/100	—
	建 ぺ い 率 の 最 高 限 度		50/100 ただし、法第53条第3項の規定「角地緩和」は適用しない。	—
	敷 地 面 積 の 最 低 限 度		200m ² (公益施設の用地を除く)	—

壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.5m以上でなければならない。</p> <p>ただし、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から公園までの距離は1.0m以上とする。なお、次に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>① 床面積に算入されない出窓であること。</p> <p>② 独立棟の車庫及び屋外物置等の用途に供する建築物で、最高の高さが3.0m以下であり、床面積が車庫にあつては35㎡以下、屋外物置等にあつては20㎡以下であること。</p> <p>③ 公益施設の用途に供するもの。</p>	<p>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1.5m以上、隣地境界線までの距離は1.0m以上でなければならない。</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>10m</p> <p>「北側の高さの斜線制限」については、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じ、「日影による建物の高さ制限」については、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。</p>	—
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物、設備類及び広告物、看板の形態、模様、色彩又はその構成などの意匠については、松江市景観計画及び松江市屋外広告物条例を遵守し、周辺環境に調和したものとする。</p>	
かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する敷地境界にかき又はさくを設ける場合は、門塀・門扉を除き原則生垣とするが、フェンス等を利用する場合には、敷地地盤面からの高さ1.2m以下で透視可能な構造とする。ただし、高さ0.4m以下のブロックその他これに類する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	—	
備考	<p>屋外物置等とは、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。</p>	

「区域は計画図表示のとおり」