

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）

都市計画の中尾地区計画を次のように変更する。

1. 地区計画の方針

名 称	中尾地区計画	
位 置	松江市下東川津町の一部	
面 積	約3.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、松江だんだん道路の川津インターチェンジから北東約0.8kmに位置し、隣接する国道431号の拡幅整備により、交通利便性が向上した地域である。将来的に松江北道路が整備されれば、更に高規格道路への接続、利便性が高まると期待される地域である。</p> <p>また、地区周辺は、市街化調整区域の開発行為等の許可の基準に関する条例に基づく緩和区域のため宅地化が進む、住宅地と農地が共存する特性を有する地域である。</p> <p>本計画の策定により、道路や公園等の基盤整備及び土地利用や景観形成を計画的に誘導することにより、周辺の自然環境と調和した、魅力ある都市環境の形成を目標とする。</p>	
地区の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>調和のとれた秩序あるまちづくりを目指し、周辺の住環境や営農環境との調和に配慮しつつ、幹線沿道タイプの商業系地区として整備し、良好な生活環境と利便性を高め、合理的で健全な土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>幹線道路（国道431号）に接続する幅員9mの補助幹線道路を配置する。また、保田川沿いの管理道路を拡幅し、既設の農業用施設（ポンプ小屋）や調節池、朝酌川等の維持管理上の利便性を図る。地区の良好な景観形成と施設利用者及び地域住民の憩いの場として、公園を整備する。また、洪水調節機能として2か所の調節池を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>当該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>

## 2. 地区整備計画

地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	地区整備計画図表示のとおり
		1号道路	9.0m	約436m	
		2号道路	6.0m	約103m	
	公園	3号道路	6.0m	約24m	
		1号公園	面積 約982㎡		
	水路	2号公園	面積 約151㎡		
		名称	幅員	延長	
	その他公共空地	1号水路	1.5m	約35m	
		1号調節池	面積 約388㎡		
		2号調節池	面積 約1,104㎡		
建築物等の制限に関する事項	建築物の用途の制限	<p>当該地区に建築することができる建築物は、地域の農業の振興に資する施設とし、以下のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗</li> </ul> <p>床面積の合計が3,000㎡以下（住居併用不可）を基本とするが、農業振興に資すると認められる店舗（ホームセンター等）については、床面積10,000㎡以下とする。</p> <p>なお、一事業者が複数の建築物を建築する場合は、その床面積の総合計が3,000㎡（農業振興に資すると認められる店舗は10,000㎡）以下であること。</p>			
	容積率の最高限度	200/100			
	建ぺい率の最高限度	60/100			
	敷地面積の最低限度	<p>敷地面積の最低限度は500㎡とする。ただし、450㎡以上の土地で次に掲げるものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 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500㎡以上ごとに分割して生じた残りの土地</li> <li>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</li> <li>③ 前項の規定にかかわらず、公益上必要な施設の敷地は除く</li> </ol>			

	壁面位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次に掲げる各号の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。</p> <p>① 国道431号 ② 1号道路、2号道路</p>
	建築物等の高さの最高限度	12m
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物、設備類及び屋外広告物の形態・色彩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>
	垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する敷地境界に垣又は柵を設置する場合は、門扉・門壁を除き植栽又は前面道路面から1.2m以下の透視可能なフェンス（ネットフェンス等）とする。</p>
その他土地利用の制限に関する事項	<p>① 排水機能として、敷地の一部に洪水調節機能を有する敷地面の指定高さの変更は不可とする。維持補修等の工事の際は、事前に市河川課と協議すること。</p> <p>② 当該地区計画区域内の建築敷地の数は、3敷地以上であること。</p> <p>③ 地域の農業の振興に資する施設とは、農地法施行規則第33条第2号に規定する農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設であり、第1種農地の農地転用の不許可の例外に該当する施設である。</p> <p>④ 当該地区計画区域内で事業を営む事業者は、農地転用許可の要件を満たしていなければならない。</p> <p>⑤ 都市計画法第58条の2第1項の届出の内容に変更が生じる場合で、当初の農地転用許可申請の内容に変更が及ぶ場合には、事前に市農業委員会と協議し、必要な手続きを経たことを証する書類の写しを添付の上、変更届を提出すること。</p>	
備考		

「区域は、計画図表示のとおり」

理由：土地利用の状況を勘案し、本案のとおり変更する