

東広島都市計画地区計画の変更（東広島市決定）

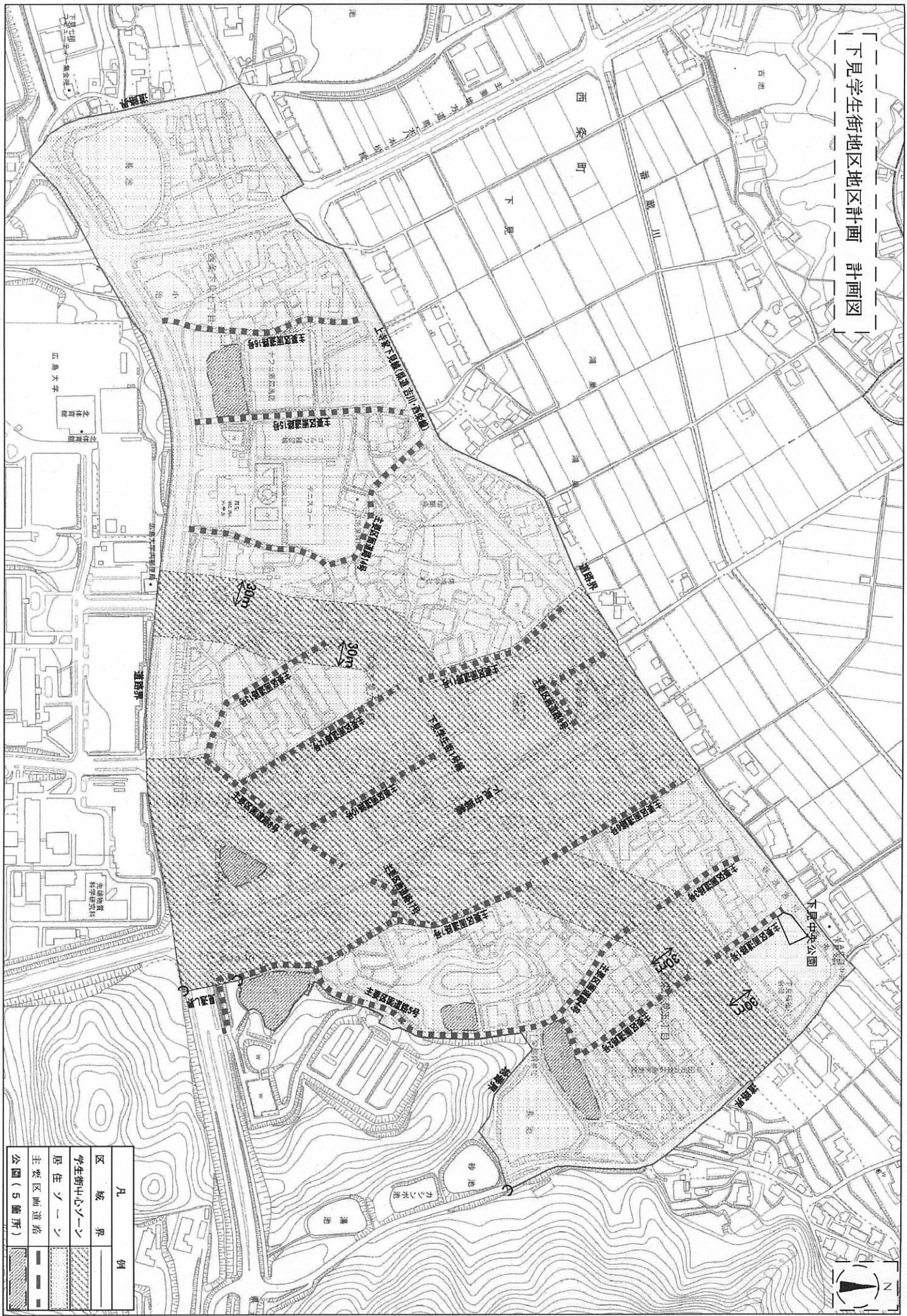
都市計画下見学生街地区地区計画を次のように変更する。

名 称	下見学生街地区地区計画	
位 置	東広島市西条下見五丁目、西条下見六丁目、西条下見七丁目、鏡山北及び西条町下見の各一部	
面 積	約 50.2 ha	
地区計画の目標	<p>下見学生街地区は、広島大学キャンパスに隣接し、大学移転の進展により、学生下宿、大学関連施設等の立地が予想され、無秩序な宅地化が進むおそれがある。</p> <p>一方、円滑な大学の諸活動、学生の日常生活を営む上で、キャンパスに近接した地区において、大学の諸活動、学生の生活に関連した施設等の立地、整備が必要とされている。このため、大学関連施設、学生下宿等の立地を適正に誘導し、活気と魅力ある学生街、及び周辺環境と調和のとれた秩序ある住宅地の形成を図ることを目標とする。</p>	
土地利用の方針	区域の整備・開発及び保全に関する方針	1 活気と魅力ある学生街、及び周辺環境と調和のとれた秩序ある住宅地の形成を目指し、学生街を形成する商業・業務施設、学生下宿、一般住宅等の機能の立地に対応して、「学生街中心ゾーン」及び「居住ゾーン」に区分する。 ①学生街中心ゾーン 都市計画道路下見中郷線及び下見学生街1号線沿道において、大学、学生関連の商業、業務、サービス、娯楽施設等の立地を誘導し、学生街の中心地区を形成するゾーンとする。 ②居住ゾーン 学生下宿、学生の日常生活に関連した商業・利便施設等、及び教職員、研究者をはじめ多様な市民の居住する低層主体の一般住宅の立地を誘導し、良好な住環境のなかで、活気ある学生の生活が展開するゾーンとする。
2 地区内の社寺林等の緑地の保全を図るとともに、広場等として活用を図る。		
3 「大学広場」を中心に大学・学生関連機能の立地を誘導し、大学・学生の活動の中心の形成を図る。		
都市施設の整備方針	建築物の整備方針	都市計画道路西条駅大学線、下見中郷線、馬木八本松線及び上寺家下見線を骨格とし、秩序ある市街化、効率的な土地利用が図られるよう、地区内幹線道路、主要区画道路を配置する。 主要区画道路に接続する区画道路は、原則として通り抜けが可能なものとし、適切な間隔で配置するものとする。 また、公園については、ため池敷地等を活用して、適正面積を確保する。
建築物の整備方針		1 地区の区分に応じ、適切な土地利用がなされるよう、建築物の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化、学生下宿等の密集による環境の悪化を防止し、ゆとりある住宅地を形成するため、敷地面積の最低限度を定める。 3 緑豊かな環境づくりのため、かき又はさくの構造を制限し、道路に面する敷地の緑化を推進する。 4 周辺の環境と調和し、落ち着いたまちなみを形成するとともに住宅地の環境の悪化を防止するため、建築物の高さの最高限度を定める。 5 特徴ある地域景観と調和した魅力あるまちなみを形成するため、建築物の形態及び意匠を制限する。 6 共同住宅にあっては、特にゆとりある空間を確保するとともに、敷地内に相当数の駐車場を設けるよう努めるものとする。 7 ゆとりとうるおいのある空間を創出するため、壁面の位置の制限を行う。

		道路				
地区施設の配置及び規模 地区区	地区の細区分 面積	名 称	幅 品	延 長	備 考	
		主要区画道路1号線	6.0m	約 120m	拡幅	
		" 2 "	6.0m	約 210m	拡幅	
		" 3 "	6.0m	約 130m	拡幅(排水路含む)	
		" 4 "	6.0m	約 140m	拡幅	
		" 5 "	6.0m	約 300m	新設	
		" 6 "	6.0m	約 200m	拡幅(排水路含む)	
		" 7 "	6.0m	約 370m	拡幅	
		" 8 "	6.0m	約 200m	拡幅	
		" 9 "	6.0m	約 120m	拡幅	
		" 10 "	6.0m	約 190m	拡幅	
		" 11 "	8.0m	約 190m	新設	
		" 12 "	6.0m	約 220m	新設	
		" 13 "	6.0m	約 200m	拡幅(排水路含む)	
		" 14 "	6.0m	約 360m	拡幅	
		" 15 "	6.0m	約 240m	拡幅	
		" 16 "	6.0m	約 220m	拡幅	
		" 17 "	6.0m	約 60m	拡幅	
		計		約 3,470m		
公園		5か所	面積	約 1.3ha		
整備計画に付する事項						
建築物に	地区の細区分 面積	1 学生街中心ゾーン		2 居住ゾーン		
	18.6ha	18.6ha		31.6ha		
	建築物の用途の制限	1 次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルをこえるもの(自動車修理工場を除く。) (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律における「店舗型性風俗特殊営業」を営む施設		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造及び糖衣機を使用する製品の製造を除く。)で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)を除く。) 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 3 床面積の合計が15平方メートルをこえる畜舎 4 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律における「店舗型性風俗特殊営業」を営む施設		
	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、150平方メートルとする。		
関する事項	建築物の高さの最高限度の制限			建築物の軒の高さの最高限度は敷地の地盤面から15m以下とする。 ただし、良好な居住環境を阻害することができないと認められるものについてはこの限りでない。		
	建築物の延床面積の敷地面積に対する割合の最高限度の制限	20／10 ただし、下見中郷線または下見学生街1号線に面する建築物の敷地として使用され、かつ当該敷地面積が150平方メートル以上である土地を除く。				
壁面の位置の制限	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の面から、主要区画道路の17路線の境界までの距離は1.5メートル以上とする。				
	かき又はさくの構造の制限	道路沿いに、かき又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンスとする。 ただし、良好な居住環境を阻害することができないと認められるものについてはこの限りでない。				
材料、意匠等		建築物、及び看板、工作物の形態、色彩、材料及び意匠は西条盆地の地域景観に調和したものとする。				

「区域、地区施設の配置、地区の細区分及び壁面の位置については、計画図表示のとおり」

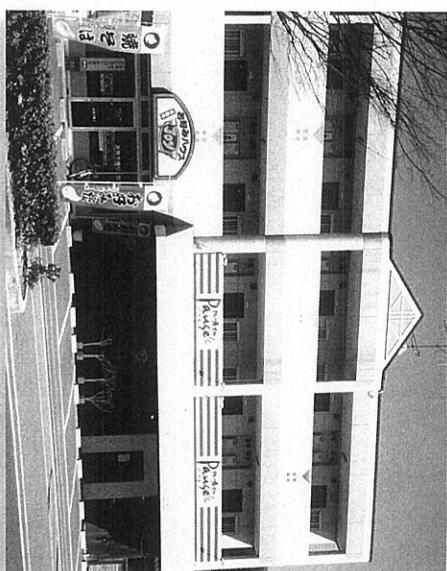
下見学生街地区地区計画
計画図



建築物の制限

下見学生街地区計画では、学生生活にふさわしい健全で活気あるまちなかみ、ゆとりとうるおいのある良好な住環境を創出し、かつ特徴ある地域景観に配慮し、周辺環境との調和を目指すため、建築物の用途や敷地面積の最低限度、壁面線の位置などに対する制限を、ゾーンの性格に応じて、それぞれに設けています。

また、地区計画に合わせて建築条例が定められ、これらの制限は建築確認の条件として担保されています。なお、制限内容については、下見学生街整備推進協議会、地区内の関係者による見直しの検討も行われます。



学生街中心ゾーン	
<p>近隣商業地域 建ぺい率80% 容積率200・300%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●工場 ●床面積の合計が15m²を超える倉庫 ●麻雀屋、パチンコ屋、特殊旅行代理店など <p>第二種住居地域 建ぺい率60% 容積率200%</p>	<p>次のものを制限します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●原則機を使用する工場で、作業場が50mを超えるもの ●ただし、自動車修理工場は可 ●専用住宅を制限する ●マンション ●特務なホテル ●営業用倉庫 ●ただし、一定規模以下の食品製造工場は可 <p>共用住宅宅においては、特にゆとりある空間を確保するとともに、敷地内建ぺい率200・300%</p>
<p>敷地面積は150m²以上とします。</p>	<p>建築物の用途</p> <p>下見中綱線、下見学生街1号線に面する建物の1階部分は、店舗などの商業・業務施設とします。</p> <p>建築物の外壁から主要区画道路の境界までの距離は1.5m以上とします。</p> <p>道路に面するかき又はさくの構造は次のものとします。</p> <p>●生垣</p> <p>●垣根</p> <p>●フェンス</p> <p>●アカマツの幹</p> <p>●西条盆地の土</p> <p>●カカマツの緑</p> <p>●地域景観を構成する典型的な色</p> <p>●軒の高さは1.5m以下とする。</p> <p>●建築物の高さ</p> <p>●敷地面積は150m²以上とします。</p>

居住ゾーン	
<p>●床面積の合計が15m²を超える倉庫</p>	<p>建築物の用途</p> <p>下見中綱線、下見学生街1号線に面する建物の1階部分は、店舗などの商業・業務施設とします。</p> <p>建築物の外壁から主要区画道路の境界までの距離は1.5m以上とします。</p> <p>道路に面するかき又はさくの構造は次のものとします。</p> <p>●生垣</p> <p>●垣根</p> <p>●フェンス</p> <p>●アカマツの幹</p> <p>●西条盆地の土</p> <p>●カカマツの緑</p> <p>●地域景観を構成する典型的な色</p> <p>●軒の高さは1.5m以下とする。</p> <p>●建築物の高さ</p> <p>●敷地面積は150m²以上とします。</p>
<p>●床面積の合計が15m²を超える倉庫</p>	<p>壁面の位置</p> <p>下見学生街1号線に面した敷地にガソリンスタンドは建設できません。</p> <p>●垣根</p> <p>●フェンス</p> <p>●アカマツの幹</p> <p>●西条盆地の土</p> <p>●カカマツの緑</p> <p>●地域景観を構成する典型的な色</p> <p>●軒の高さは1.5m以下とする。</p> <p>●建築物の高さ</p> <p>●敷地面積は150m²以上とします。</p>

道路周辺の良好な空間づくり

下見学生街地区の主要区画道路は既存道路を両側に拡幅し、幅員が6mとなるように整備を行いました。拡幅する道路用地につきましては、道路両側の地権者から寄付をしていただきました。

また、主要区画道路周辺をより良好な空間とするため、建築物を建てる時は外壁を区画道路から1.5m以上セットバックするものとし、道路に面するかき又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンスとするよう地区計画において制限を行っています。これにより建築物の道路や隣地への圧迫感をやわらげ、ゆとりとうるおいのある空間を創出しています。

