

東広島都市計画地区計画の決定（東広島市決定）

東広島都市計画八本松駅前土地区画整理区域地区計画を次のように決定する。

名 称	八本松駅前土地区画整理区域地区計画
位 置	東広島市八本松町飯田、原及び八本松南二丁目の各一部
面 積	約10.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は東広島市都市計画マスタープランにおいて、東広島市の都市軸の1つである活力形成軸上の拠点地区として位置づけられ、良好な居住環境の整備とともに、日常の購買や、医療・福祉需要に対応した生活サービス機能の充実など、利便性の向上を図ることとしており、土地区画整理事業によるまちづくりを進めている。</p> <p>このため、地区計画の目標を以下のとおりとする。</p> <p>① 東広島市の副都市拠点としてふさわしい活力あるまちづくりを行う。</p> <p>② 周辺環境と調和の取れたゆとりある住宅地の形成を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区では拠点地区にふさわしいゆとりと魅力あるまちづくりを進めるため、土地区画整理事業による都市基盤整備に伴い、商業・業務施設及び住宅地の立地を適正に誘導するとともに、周辺環境に配慮した良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>このため地区を2区分し、それぞれ以下の方針により土地利用を誘導する。</p> <p>① A地区 都市計画道路西条八本松線、馬木八本松線、八本松駅前1号線、下条磯松線沿道を中心に拠点施設及び商業、業務、サービス施設等の立地を誘導し、活力と魅力ある駅前市街地の形成を図る。</p> <p>② B地区 土地の有効活用を促進し、周辺の既存市街地と調和の取れたゆとりある住宅地の形成を図る。</p>
地区施設の整備の方針	秩序ある市街化、効率的な土地利用が図られるよう、八本松駅前土地区画整理事業により道路・公園を適正に配置し、維持・保全する。
建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 地区の区分に応じ、適切な土地利用がなされるよう、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化、住宅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、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 ゆとりと潤いのある空間を創出するため、壁面の位置の制限を行う。 4 周辺の環境と調和し、落ち着いたまち並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、建築物等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並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠を制限する。 6 緑豊かな環境づくりのため、垣又は柵の構造を制限し、道路に面する敷地の緑化を推進する。

地区 整 備 計 画 事 項	地区 の細 区分	名称	A 地 区	B 地 区
		面積	約4.8ha	約5.5ha
建築物等に 関 す る 事 項	建築物等の 用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 自動車教習所 2 床面積の合計が 15 m²を超える畜舎 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」の用に供する建築物 4 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。)又は建具屋で作業場の床面積の合計が 50 m²以下のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力合計が 0.75kW 以下のものに限る。)、自動車修理工場、ガソリンスタンド併設小規模自動車工場(原動機を使用する作業場の床面積の合計が 150 m²以下のもの)を除く。)</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 床面積の合計が 15 m²を超える畜舎 2 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。)又は建具屋で作業場の床面積の合計が 50 m²以下のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力合計が 0.75kW 以下のものに限る。)及び自動車修理工場を除く。)</p>	
建築物等の 形態又は色 彩その他の 意匠の制限	建築物の 敷地面積の 最低限度	<p>建築物の敷地面積の最低限度は、165 m²とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。</p> <p>1 土地区画整理法の規定による仮換地指定又は換地処分により 165 m²未満となるものについて、その全部を 1 の敷地として使用するもの 2 現金自動預払機店舗 (ATM ブース) 及びコイン精米所その他これらに類するもの 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要なもの</p>		
垣又は柵の 構造の制限	壁面の位置 の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、土地区画整理事業の事業計画で位置付けられた区画道路(特殊道路を除く。)の境界までの距離は、1.5m以上とする。		
	建築物等の 高さの最高 限度		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。	
	建築物等の 形態又は色 彩その他の 意匠の制限	建築物及び看板、工作物の形態、色彩、材料及び意匠は地域景観に調和したものとする。		
	垣又は柵の 構造の制限	都市計画道路及び土地区画整理事業の事業計画で位置付けられた区画道路(特殊道路を除く。)沿いに、垣又は柵を設ける場合は、生垣又は開放性のあるフェンスとする。ただし、高さ1.2m以下のもの、門・門柱、又は良好な居住環境を阻害することがないと認められるものについてはこの限りでない。		

「区域、地区の細区分については、計画図表示のとおり」

理由 別添理由書のとおり

