

東広島都市計画地区計画の変更(東広島市決定)

都市計画東広島研究・住宅団地地区地区計画を次のように変更する。

名	称	東広島研究・住宅団地地区地区計画
位	置	東広島市西大沢一丁目の一部、西大沢二丁目
面	積	約40.8ha
地区計画の目標		高度技術に立脚した工業開発に関する計画(第2期計画として平成4年5月15日変更承認)に基づき、研究所をはじめとする、産業支援型、研究開発型産業団地及び研究者、技術者向けの住宅団地を合わせた複合団地として整備を行った地区において、地区全体に緑化の推進、公害、災害の未然防止を行い、周辺地域の環境の保全を図る。また、研究団地及び住宅団地に建築物等に関する制限を行うことにより、研究団地としての機能の維持及び増進と、住宅団地の良好な住環境の形成を図る。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用に関する基本方針	周辺の環境を配慮したうえで、研究団地において研究開発施設の集積の場にふさわしい土地利用を図るとともに、住宅団地においては良好な住環境の形成にふさわしい土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	造成工事により整備された道路公園等について、施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	研究団地としての機能の維持及び増進と、住宅団地の良好な住環境の形成を図るとともに、緑化の推進、公害、災害の未然の防止及び周辺地域の環境の保全を図るため建築物等について、以下の制限を定める。 <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の用途の制限 2 建築物の容積率の最高限度 3 建築物の建蔽率の最高限度 4 建築物の敷地面積の最低限度 5 壁面の位置の制限 6 建築物の高さの制限 7 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 8 垣又は柵の構造の制限
	造成森林、残置森林の保全に関する方針	研究・住宅団地造成工事により整備された造成森林、残置森林について良好な住環境の保全を図るため、保全を図る。

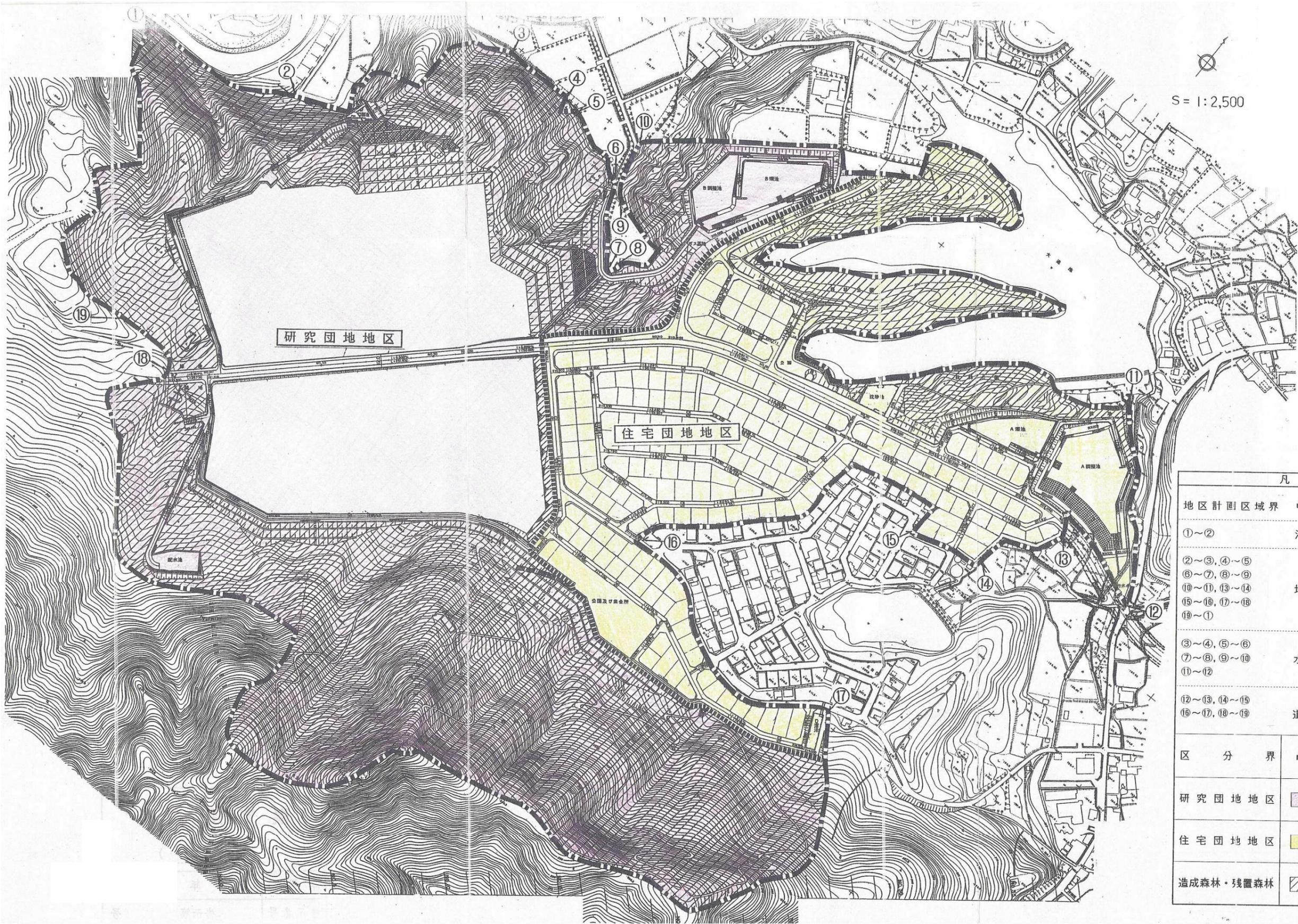
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	研究団地地区	住宅団地地区
		地区の面積	約 29.0ha	約 11.8ha
	建築物等に 関する 事項	建築物の用途の制限	別表(イ)欄に掲げる建築物は建築してはならない。	別表(ロ)欄に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
		建築物の容積率の最高限度	20/10	10/10
		建築物の建蔽率の最高限度	6/10 ただし、広島県建築基準法施行細則第17条第1項各号に該当する場合は1/10を加えることができる。	5/10 ただし、広島県建築基準法施行細則第17条第1項各号に該当する場合は1/10を加えることができる。
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、別表(イ)欄第3号のただし書に定める用途に供する建築物についてはこの限りではない。	165㎡
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの水平距離は3メートル以上とする。	建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの水平距離は1メートル以上とする。 ただし、物置、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下かつ床面積の合計が5平方メートル以内の建築物又は建築物の部分はこの限りではない。
		建築物の高さの最高限度	—	10メートル
		建築物の高さの制限	—	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下としなければならない。 ただし、前面道路の境界線から後退した建築物の場合、敷地が2以上の道路に接する場合等の制限の緩和に関する措置については建築基準法第56条第2項又は第6項の規定を適用する。

地区整備計画	建築物等の制限	北側斜線の制限	—	<p>建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。</p> <p>ただし、北側の前面道路又は隣地の地盤面と敷地の地盤面に高低差がある場合、建築基準法施行令第135条の4第1項第2号の規定を適用する。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物及び屋外広告物等は、美観を確保し周囲と調和するものとする。		<p>周囲の景観に調和し、かつ良好な住宅地としてふさわしいものとする。屋外広告物は設置又は建築物を利用して表示してはならない。</p> <p>ただし、自己の用に供するものはこの限りではない。</p>
	垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生垣又は網状その他これらに類する透視可能な柵とする。		<p>ただし、透視不可能な部分の高さが地盤面から1.2メートル以下のもの又は門はこの限りではない。</p>
	土地の利用に関する事項	計画図に表示する造成森林及び残置森林の区域内は維持、保全すると共に、建築物その他工作物等を建築又は築造してはならない。		
備考				

『区域、区分及び造成森林、残置森林は計画図の表示のとおり』

別 表

<p>(い) 欄</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築基準法別表第二(る)項「準工業地域内に建築してはならない建築物」第1号又は第2号に掲げる建築物 2 住宅 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿ただし、当該地区に立地する業務施設の従事者のための共同住宅又は寄宿舎は除く。 4 物品販売業を営む店舗又は飲食店 5 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 6 カラオケボックスその他これに類するもの 7 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 8 ホテル又は旅館 9 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 10 自動車教習所 11 倉庫業を営む倉庫 12 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「風俗営業」又は「店舗型風俗特殊営業」を営む施設
<p>(ろ) 欄</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築基準法別表第二(い)項「第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物」各号に掲げる建築物



S = 1:2,500

凡		例	
地区計画区域界	———	壁面の位置の制限	
①~②	河川界	研究団地地区	
②~③, ④~⑤	地番界	道 路	
⑥~⑦, ⑧~⑨		敷 地	
⑩~⑪, ⑬~⑭			3m
⑮~⑯, ⑰~⑱			敷地境界線
⑩~⑪, ⑬~⑭		水路界	住宅団地地区
⑮~⑯, ⑰~⑱	道 路		
⑫~⑬, ⑭~⑮	道路界	敷 地	
⑯~⑰, ⑱~⑲		1m	
区分界	敷地境界線	
研究団地地区	■		
住宅団地地区	■		
造成森林・残置森林	▨		