

松山広域都市計画地区計画の変更（東温市決定）

平成24年8月24日 東温市告示第105号

都市計画 志津川地区 地区計画を次のように決定する。

名	称	志津川地区地区計画
位	置	東温市志津川の一部
面	積	約22.7ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、愛媛大学医学部附属病院、県立東温高等学校等の公共施設及び既成市街地と隣接しており、周辺には福祉施設や小・中学校が立地するなど、住宅地として好立地であるため、土地区画整理事業の施行により、質の高い公共施設整備と住宅地として適正規模の宅地造成を行うこととしている。</p> <p>この事業効果と周辺の良い自然環境を活かした特色あるまちづくりを進めるため、「緑と花があふれ散歩が楽しいまち」、「街の景観がルールにより守られた美しいまち」、「年配者から子供まで安心・安全に暮らせる安らぎのまち」、「利便性が高く住民との豊かな交流のあるまち」をテーマとした良好な住宅地の保全・育成を誘導することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>景観性と高い快適性を兼ね備えた、質の高い住宅街区の形成を街づくりの基本とするが、市民農園等の都市型農地を活用するための小規模な農業用施設や、住民の社交場となる日用買い回り店、文化的活動や雇用の場となる小規模な事務所等を許容するとともに、区域を限定して住民の生活利便性を高める一定規模の店舗等を許容し、多様で活力にあふれ、住民が生きいきと暮らせる街づくりを目指す。</p>
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、本市のモデル住宅地を形成する。</p> <p>1 一般住宅地区①</p> <p>良好な住宅地の形成、保全を図るため、建築物の用途を制限する。また、地区内の良好な景観の形成及び周辺の良い自然環境との調和を図るため、建築物の高さ、壁面の位置、工作物の設置、かき・さくの構造の制限をする。</p> <p>2 一般住宅地区②</p> <p>良好な住宅地の形成、保全を図るため、建築物の用途を制限する。また、地区内の良好な景観の形成及び周辺の良い自然環境との調和を図るため、建築物の高さ、壁面の位置、工作物の設置、かき・さくの構造の制限をする。</p> <p>3 生活複合地区</p> <p>生活利便施設の立地を誘導するため、建築物の用途を制限する。また、地区内の良好な景観の形成及び周辺の良い自然環境との調和を図るため、建築物の高さ、壁面の位置、工作物の設置、かき・さくの構造の制限をする。</p> <p>4 低層住宅地区</p> <p>良好な低層住宅地の形成、保全を図るとともに、地区内の良好な景観の形成及び周辺の良い自然環境との調和を図るため、壁面の位置、工作物の設置、かき・さくの構造の制限をする。</p>

地区の区分	地区の名称	一般住宅地区 ①	一般住宅地区 ②	生活複合地区	低層住宅地区
	地区の面積	約19.5ha	約0.7ha	約1.6ha	約0.9ha
	建築物の用途の制限	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条第4項の規定による制限のほか次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>2 建築基準法施行令第130条の9の表中「危険物」の欄に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条第5項の規定による制限のほか次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第2（に）項第1号から第7号までに掲げるもの</p> <p>2 建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>3 建築基準法施行令第130条の9の表中「危険物」の欄に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条第5項の規定による制限のほか次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第2（に）項第3号に掲げる運動施設</p> <p>2 建築基準法別表第2（に）項第4号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>3 建築基準法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>4 建築基準法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎</p>	—
建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さの最高限度は、地盤面から12メートルとする。また、建築物の各部分の高さは、当該各部分から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する。</p>	<p>建築物の高さの最高限度は、地盤面から18メートルとする。また、建築物の各部分の高さは、当該各部分から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10メートルを加えたもの以下とする。</p>	—		

建築物等に関する事項

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（以下「外壁等という。」）は、道路境界線から1.5メートル以上、隣地境界線から1.0メートル以上離さなければならない。ただし、この距離の限度に満たない範囲内にある建築物又は建築物の部分が次に掲げる各号のいずれかに該当し、かつ、道路境界線及び隣地境界線からの外壁の後退距離が0.5メートル以上であるものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下となるもの。 2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内となるもの。 3. 柱と屋根のみの車庫及び自転車置場。
工作物の設置の制限	<p>道路と敷地の境界線から0.5メートル以内の区域には、工作物を設置してはならず、車両等の出入り口部分を除き、植栽を施すものとする。</p> <p>ただし、電柱、上下水道施設その他の供給処理施設、防犯灯、照明灯その他の照明施設及びカーブミラーその他の安全施設、植栽のための土留め（高さ0.5m以下）については、この限りではない。</p>
かき又はさくの構造の制限	<p>かき又はさくの構造は、景観、防犯及び防災に配慮するものとし、かつ、次の要件を満たすものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 透視性、通風性が確保できる形状とすること（基礎部(0.4m以下)を除く) 2. 地盤面から1.2m以下であること
備 考	<ol style="list-style-type: none"> 1. 当地区計画の都市計画決定の日において現に存する建築物又は工作物で、当地区計画に適合しないものについては、適用を除外する。 2. 上記1.に該当する建築物を当地区計画の都市計画決定の日以降に増築又は改築をする場合においては、建築基準法施行令第137条の7に定める基準に適合する場合に限り、建築物等に関する事項のうち「建築物の用途の制限」の規定に関しては、適用を除外する。 3. 土地区画整理事業の工事のため移転又は再築する建築物及び工作物については、建築物等に関する事項のうち「壁面の位置の制限」、「工作物の設置の制限」の規定に関しては、適用を除外する。 4. 土地区画整理事業の工事のため移転又は再築する建築物及び工作物については、建築物等に関する事項のうち「かき又はさくの構造の制限」の規定に関しては、現状と同じ形態の建築物等を移転又は再築する場合に限り、適用を除外する。

「地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由

志津川地区は、市の中央部に位置し、伊予鉄道横河原線愛大医学部南口駅や国立大学法人愛媛大学医学部附属病院、県立東温高等学校等の公共公益施設に隣接し、生活利便性が高いことから、現在、「緑豊かで安心・安全なまちづくり」をコンセプトとした、組合による土地区画整理事業を進めている。

本地区は、良好で質の高いまちづくりに対する住民の機運が高く、東温市においても、まちづくりの将来像を実現していくためのモデル地区と位置づけていることから、周辺市街地にない特色のあるまちづくりによって、競争力のある、住んでみたい人気のエリアに育てていく必要がある。

このため、平成22年度及び平成23年度には、地権者で構成するまちづくり検討会を行い、まちの将来像として「緑と花があふれ散歩が楽しいまち」、「街の景観がルールにより守られた美しいまち」、「年配者から子供まで安心・安全に暮らせる安らぎのまち」、「利便性が高く住民との豊かな交流のあるまち」をテーマとしたまちづくりガイドライン案をまとめた。

これらのまちづくりのテーマを実現するためには、住民の利便性や楽しみを生み出すための多様な用途を許容しつつ、住宅地に本来求められる快適性や落ち着き、まちなみの景観などを損なわないよう、地区計画により、建築物や工作物を適切にコントロールしていく必要がある。

以上のことから、本地区計画を決定するものである。