

計 画 書

東播都市計画地区計画の変更（高砂市決定）

都市計画 高砂ユー・アイ・タウン地区計画を次のように変更する。

| | | |
|---|--------------------------|---|
| 名 称 | 高砂ユー・アイ・タウン地区計画 | |
| 位 置 | 高砂市高砂町松波町、荒井町日之出町及び新浜2丁目 | |
| 区 域 | 計画図表示のとおり | |
| 面 積 | 約 9.5 ha | |
| 地 区 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針 | 地区計画の目標 | 当地区は、山陽電鉄高砂駅から西へ約500mの距離にあり中心市街地に近接している。旧国鉄宿舎跡地を利用し、来たるべき高齢化社会に対応した地区の整備を目的に、基幹施設の整備及び福祉の増進に努め、高齢者が住み慣れた地域社会から隔絶されることなく、若い世代との交流を持ちながら、不安なく生きがいを持って明るく暮らせる地域社会の実現を図る。 |
| | 土地利用の方針 | 三世代交流を支援し、良好な居住環境の形成を図るため、特別養護老人ホーム等福祉施設、集合住宅、戸建住宅、生活利便施設を適正に配置する。 |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>1 戸建住宅ゾーン ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するとともに、その保全を図るため、宅地規模、建築物の形態制限、意匠及び敷地内緑化等により、良好な低層住宅地としての街並みの形成を図る。</p> <p>2 集合住宅ゾーン 地区環境にうるおいと変化を与えるとともに、適正な建築物の規模を担保するため、建築物の形態制限、意匠及び敷地内緑化等に留意する。</p> <p>3 福祉施設ゾーン ゆとりとうるおいのある福祉環境を形成するとともに、周辺環境との調和を図るため、建築物の形態制限、意匠及び敷地内緑化に留意する。</p> <p>4 生活利便ゾーン 地区住民の日常生活の利便を図るとともに、周辺地区との調和のとれた地区環境を形成するため、建築物の形態制限、意匠及び敷地内緑化等に留意する。</p> |

| | | | | | | |
|---|--------------|-----------|---|---|---|--|
| 地 | 地区整備計画を定める区域 | | 計画図表示のとおり | | | |
| | 地区整備計画の区域面積 | | 約 9.5 ha | | | |
| 建 | 地区 | 名称 | 戸建住宅ゾーン | 集合住宅ゾーン | 福祉施設ゾーン | 生活利便ゾーン |
| | の 区分 | 面積 | 約 3.2 ha | 約 4.1 ha | 約 1.9 ha | 約 0.25 ha |
| 区 | 建築物 | 建築物の用途の制限 | 次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1 戸建専用住宅 2 戸建住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの (これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く) (1)学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (2)出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する美術品または工芸品を製作するためのアトリエまたは工房 (3)下宿 3 主に地域的な共同活動の目的の用に供する集会所その他これに類するもの 4 巡査派出所、地方公共団体の支所の用に供する建築物その他これらに類する公益上必要なもの 5 福祉、医療等に関する公益上必要な事務所で、周辺環境を害する恐れがないものとして市長が認めたもの 6 前各号の建築物に付属するもの | 次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1 共同住宅 2 長屋住宅 3 寄宿舍 4 主に地域的な共同活動の目的の用に供する集会所その他これに類するもの 5 巡査派出所、地方公共団体の支所の用に供する建築物その他これらに類する公益上必要なもの 6 前各号の建築物に付属するもの | 次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1 老人福祉センター、老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 2 主に高齢者の雇用又は障害者の自立訓練を目的とした公益上必要な事務所又は作業場で、周辺環境を害する恐れがないものとして市長が認めたもの 3 巡査派出所、地方公共団体の支所の用に供する建築物その他これらに類する公益上必要なもの 4 福祉、医療等に関する公益上必要な事務所で、周辺環境を害する恐れがないものとして市長が認めたもの 5 前各号の建築物に付属するもの | 次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店 2 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗 3 洋服店、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積が50㎡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0.75kw以下のものに限る。) 4 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡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0.75kw以下のものに限る。) 5 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 6 巡査派出所、地方公共団体の支所の用に供する建築物その他これらに類する公益上必要なもの 7 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗 8 前各号の建築物に付属するもの |
| 整 | 備 | する | る | 計 | 事 | 項 |
| 画 | | | | | | |

| | | | | | |
|--|--------------------------|--|--|--|---|
| 地 区 等 に 関 す る 備 事 項 計 画 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 150平方メートル | — | — | — |
| | 建築物の高さの最高限度 | 10メートル | — | — | 15メートル |
| | 建築物の延床面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | $\frac{10}{10}$ | — | — | $\frac{15}{10}$ |
| | 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | $\frac{5}{10}$ | — | — | — |
| | 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（建築物に付属する門もしくは塀を除く）から敷地境界線までの距離は1メートル以上とする。ただし、1メートルに満たない距離にある建築物、又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること (3)駐車場の上屋</p> | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（建築物に付属する門もしくは塀を除く）から計画図に表示する道路境界線及び広場境界線までの距離は2メートル以上とする。</p> | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（建築物に付属する門もしくは塀を除く）から計画図に表示する道路境界線及び広場境界線までの距離は2メートル以上とする。</p> | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（建築物に付属する門もしくは塀を除く）から計画図に表示する道路境界線及び敷地境界線までの距離は1メートル以上とする。ただし、1メートルに満たない距離にある建築物、又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること (3)駐車場の上屋</p> |

| | | | | | | | |
|----------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| 地 区 整 備 計 画 | 建 築 物 等 に 関 す る 事 項 | か 若 し く は さ く の 構 造 の 制 | き 若 し く は さ く の 構 造 の 限 | 道路に面して、かき若しくはさくを設置する場合は、生垣とする。 ただし、生け垣と見通しのきくフェンス又はこれらを支える高さ60cm以下の腰積みとの併設は可能とする。 また、生垣及びフェンスの敷地面からの高さは1.5m以下（腰積みの高さを含む）とする。 | 道路に面して、かき若しくはさくを設置する場合は、生垣とする。 ただし、生け垣と見通しのきくフェンス又はこれらを支える高さ60cm以下の腰積みとの併設は可能とする。 また、生垣及びフェンスの敷地面からの高さは1.5m以下（腰積みの高さを含む）とする。 | 道路に面して、かき若しくはさくを設置する場合は、生垣とする。 ただし、生け垣と見通しのきくフェンス又はこれらを支える高さ60cm以下の腰積みとの併設は可能とする。 また、生垣及びフェンスの敷地面からの高さは1.5m以下（腰積みの高さを含む）とする。 | 道路に面して、かき若しくはさくを設置する場合は、生垣とする。 ただし、生け垣と見通しのきくフェンス又はこれらを支える高さ60cm以下の腰積みとの併設は可能とする。 また、生垣及びフェンスの敷地面からの高さは1.5m以下（腰積みの高さを含む）とする。 |
|----------------------------|--|--|--|--|--|--|--|

「区域、地区整備計画区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由

「別紙のとおり」

理 由

高砂ユニー・アイ・タウン地区計画区域内において、当該地区計画の決定から10年
が経ち、さらなる交流の推進とまちの活性化をめざすため、集合住宅ゾーンにおける
建築物の用途の制限を変更するものである。