

# 岡山県南広域都市計画地区計画の決定 (玉野市決定)

都市計画玉野深山アルパタウン地区計画を次のように決定する。

## 1. 地区計画の方針

名 称	玉野深山アルパタウン 地区計画			
位 置	玉野市田井2丁目地内の一部			
種 別	地区計画			
区 域	計画図表示のとおり			
面 積	約 1.1 h a			
地区計画の目標	<p>当該地区は本市の中央部に位置し、周辺を山林に囲まれた国道30号線沿いで緑豊かな自然環境に恵まれ、行政の中心である宇野・築港地区より北へ約3kmで、市街化調整区域ながら市街化区域が西側約100mに近接した既存集落の一部とも考えられる地区であり、現在『優良田園住宅の建設の促進に関する法律』に基づく優良田園住宅建設の認定を受け宅地開発事業の計画がなされている。</p> <p>本地区計画では、『優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針』に基づき、良好でゆとりのある居住環境を維持し、将来にわたって緑あふれるうるおいのある街区を形成することを目標とする。</p>			
<b>区域の整備・開発・保全に関する方針</b>				
土地利用の方針	『優良田園住宅の建設の促進に関する法律』に基づき、個性豊かな地域社会を創造するため、戸建ての専用住宅を主体とした地区とし、周辺の自然環境と調和のとれた住環境の形成を図る地区とする。			
地区施設の整備の方針	地区施設としては、都市計画法(以下「法」という。)の技術基準に基づき、本地区内に道路(幅員7.5m延長56.1m, 幅員6m延長211m, 幅員5m延長55.5m, 幅員4m延長148.5m), 公園(359.27 m <sup>2</sup> )および沈砂池(77 m <sup>2</sup> )を整備し、優良田園住宅基本方針に基づく自然と調和した豊で住みやすい生活環境の確保のため、法32条の協議に基づき維持管理を行う。			
建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。			
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>優良田園住宅の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を定める。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>周辺の自然環境との調和が図られるよう、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。</td> </tr> </table>	1	優良田園住宅の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を定める。	2
1	優良田園住宅の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を定める。			
2	周辺の自然環境との調和が図られるよう、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。			

3	敷地内空地を確保し樹木等の植栽による緑化、または菜園の造成等が図られるよう「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。
4	優良田園住宅として良好な住環境の形成に必要な敷地を確保するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。
5	ゆとりのある街区を形成するため、敷地の道路に接する部分には生垣・植樹等の植栽による緑化等が図られるよう、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。
6	日照や眺望の確保と、整然とした家並みの形成を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。
7	良好な街区景観の形成を図るため、地域にふさわしい色彩・色調等を選定するよう定める。
8	優良田園住宅にふさわしい景観を形成するため、へいの高さ等の統一が図られるよう、「垣又は柵の構造の制限」を定める。

## 2. 地区整備計画

建築物等に関する事項		
建築物等の用途の制限	建築できる建築物は、建築基準法別表第2(イ)項に掲げる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のうち第1号に該当するもの(一戸建て住宅に限る。)及びこれに附属する物置・車庫であってこれらの合計床面積が50㎡以内のものとする。	
容積率の最高限度	50%	
建ぺい率の最高限度	30% ※ <del>優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に基づき、建ぺい率の下限は22%とする。</del> <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">基本方針の変更(H26.3.20)に伴い削除</span>	
敷地面積の最低限度	300㎡	
建築物の壁面の位置の制限	1	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は1.0m以上とする。
	2	建築物又は建築物の部分で次のいずれかに該当するものは、前項の規定によらないことができる。 (1) 物置その他これらに類する用途に供するもので軒の高さが2.3m以下のもので、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であること。

建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は現状地盤面から10m、また階数は地階を含め3階以下とする。
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外観は周辺の自然環境に調和した景観を形成するよう、色彩および色調は赤・青・黄色等の奇抜な原色を使用させない。
垣又は柵の構造の制限	<p>垣又は柵については、原則として生垣とする。  ただし、次の要件に該当する場合は、ブロック塀等の工作物を設置することができる。</p> <p>《道路側に設置する場合》  道路境界から0.5m以上後退位置に設置するもので、高さは道路面から1.2m以下とすること。  《道路側に設置する場合で、宅地造成工事において擁壁設置済の宅地》又は《宅地境界に設置する場合》  地盤面からの高さを1.2m以下とすること。</p> <p>※ やむを得ずこれら工作物の高さが1.2mを超える場合は、1.2mを超える部分を見通し・風通しの良い構造とすること。</p>
備 考	<p>用語の定義及び面積・高さの算定方法は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の規定による。ただし、建ぺい率の算定にあたっての建築基準法第53条第3項に基づく角地等に対する特例、容積率算定にあたっての同法52条第2項並びに同法施行令第1項第4号及び第3項に基づく地下室及び車庫等に対する特例については、この限りでない。</p>

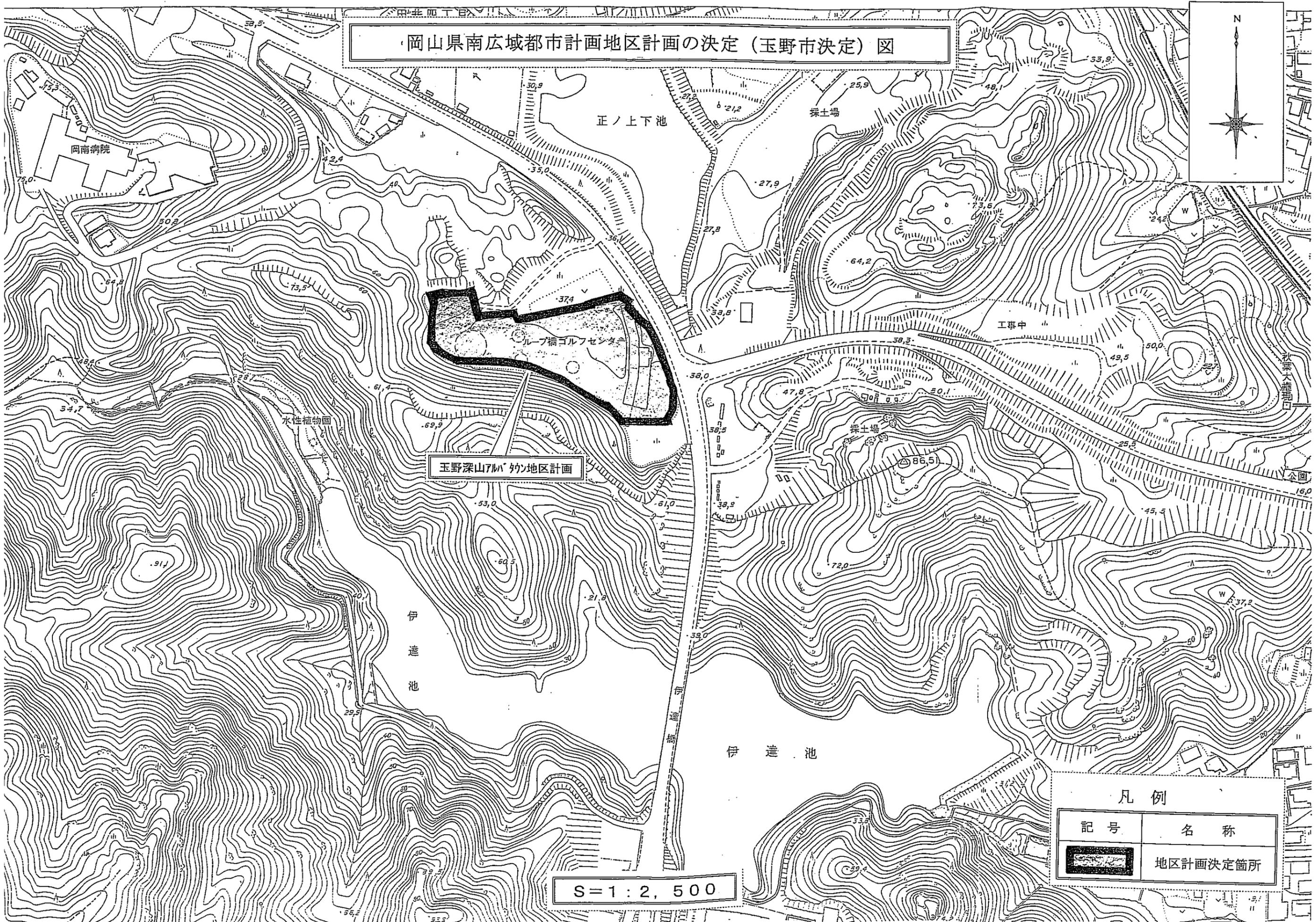
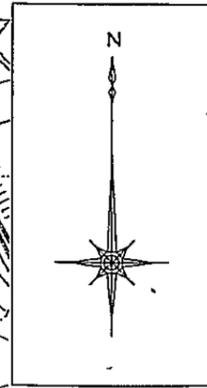
※補記  
容積率算定にあたっては  
・ 建築基準法第52条第2項  
・ 建築基準法施行令第2条第1項第4号  
・ 建築基準法第52条第3項  
は、適用しない。

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

良好でゆとりのある住環境を維持するため、建築物の用途等の制限等を行うものである。

岡山県南広域都市計画地区計画の決定（玉野市決定）図



玉野深山7ルハ'ㇿ'地区計画

S=1:2,500

凡例	
記号	名称
	地区計画決定箇所

岡南病院

正ノ上下池

採土場

工事中

水性植物園

伊達池

伊達池

採土場

萩菜大橋堤防

公園

公園