

高梁都市計画地区計画の変更

(高梁市決定)

都市計画奥万田地区地区計画を次のように変更する。

名 称	奥万田地区地区計画	
位 置	高梁市頼久寺町の一部、伊賀町の一部、奥万田町の一部、寺町の一部、和田町の一部	
面 積	約 13.0ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、現在吉備国際大学や順正短期大学を核とした学園都市づくりを進めており、国際交流会館の建設をはじめ周辺環境整備を重点的に行っていく地区である。</p> <p>このため、本地区計画は土地利用の方針及び建築物等の整備方針のもとに、恵まれた歴史環境を生かしつつ（頼久寺周辺の風致について特に配慮する。）、若者の定住とうるおいのある学園文化都市の創出を図ることを目的とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区を「学園地区」「住居地区」に区分し、各地区の特性を活かし、適正な環境を形成・保全するものとする。</p> <p>「学園地区」は、周辺の歴史的背景や背後地の豊かな自然環境並びに周辺の住宅地との調和を前提とし、また、伊賀谷川周辺の自然環境を保全しつつ、学園都市としての機能がはたせるように努める。</p> <p>「住居地区」についても歴史や自然及び頼久寺の借景に配慮しつつ便利施設の立地を誘導するとともに調和のとれた土地利用を図るものとする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>道路、公園について以下のように整備する。</p> <p>①道路 都市計画道路南町近似線から大学へのアプローチ道路を新設し、さらに効率的土地利用が図られるよう現市道の拡幅整備を図る。</p> <p>②公園・緑地 伊賀谷川護岸修景整備、元親池周辺整備により、周辺住民の憩いの場を確保する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>学園地区： 適正な施設配置とオープンスペースの確保等により周辺環境に配慮した国際交流会館の建設を図る。更に、頼久寺周辺の風致についても特に配慮する。</p> <p>住居地区： 周辺環境との調和を図り、頼久寺の借景を考慮した景観的な配慮を行いながら良好な集合住宅(学生用居住施設)や生活利便施設の立地を誘導する。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>緑化の方針 緑豊かで潤いのある良好な街なみを形成するため、かき又はさくに植栽を促し、敷地内緑化を推進するものとする。</p> <p>学園地区においてもオープンスペースの確保等により緑化に努め、地区全体を緑豊かなうるおいのある空間として整備する。</p>

建 築 物 に 関 す る 事 項	地区施設の配置及び規模		①道路 都市計画道路南町近似線から大学へのアプローチ道路（延長：210m, 幅員：11m）を新設し、さらにこの道路を中心に現市道の拡幅整備を行う。 ②公園・緑地 伊賀谷川護岸修景整備（延長：80m）歩道整備（延長：150m, 幅員：3m）元親池周辺整備（公園面積2,500㎡：植栽、案内板、休憩所、遊歩道整備（延長：100m, 幅員1.5m））を行う。	
	地区の区分	区分の名称	学園地区	住居地区
		区分の面積	約5.0ha	約8.0ha
	建築物等の用途の制限		—	床面積が150㎡を超える店舗、飲食店その他これらに類するもの
	建築物の延面積の敷地面積に対する割合の最高限度		—	15/10 (容積率：150%)
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		—	5/10 (建ぺい率：50%)
	建築物等の高さの最高限度		12m 建築物等が学園地区1号道路J R伯備線、伊賀谷川に囲まれた区域(約2.0ha)	10m 建築物等が住居地区1号、2号、3号道路に囲まれた区域(約1.2ha)
			— 上記以外の区域(約3.0ha)	12m 上記以外の区域(約6.8ha)
	壁面の位置の制限		道路境界線から建築物の外壁又はこれらに代わる柱までの距離は、市道本町檜井線に面する部分及び幅員11m以上の道路にあつては1m以上とする。 ただし、軒の高さが2.3m以下の物置で、床面積の合計が5㎡以下のもの及び自動車車庫はこの限りでない。	
	建築物等の形態又は意匠の制限		<ul style="list-style-type: none"> ・屋根は歴史的建造物や山並みの景観としての調和に配慮し、原則として勾配屋根とする。 ・建築物の屋根、外壁又は看板・広告物は、良好な街なみを創出するため、周辺の景観と調和したものとし、けばけばしい色彩は避けるものとする。 ・屋上広告物は、設置してはならない。 ・外壁や屋上に設ける設備は、できるだけ露出させない。 	
かき又はさくの構造の制限		道路に面するかき又はさくは、植栽等で開放性のあるものとし、高さはできるだけ低いものとする。 ただし、伝統的建築物に使用されている素材、もしくはこれを模した素材を用いた場合はこの限りでない。		

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

(変更の理由)

高梁都市計画道路の変更に伴い地区計画区域内の道路について、変更するものである。