

5. 上安吉井地区 地区計画

上安吉井地区地区計画は、平成8年5月24日に地区の方針及び地区整備計画(地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項、土地利用計画の制限)を都市計画決定しています。

～ 舞鶴都市計画地区計画の決定（舞鶴市決定） ～

都市計画上安吉井地区地区計画を次のように決定する。

名 称	上安吉井地区地区計画
位 置	舞鶴市字上安小字吉井、小字吉口、小字中尾、小字松尾及び小字吉東口
面 積	約2.5ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標 4人に1人が高齢者という高齢社会の到来を目前に控え、要援護者に対する保健、福祉サービスの充実とともに、高齢者が生きがいを持って日々が送れるよう、豊かで安らぎのある長寿社会の構築が国、地方を問わず、重要かつ緊急の課題となっている。 本地区は、特別養護老人ホーム、デイサービスセンター、在宅介護支援センター、ケアハウス等の高齢者福祉施設群の一体的整備に併せ、高齢者等が孤立することなく、生き生きとした高齢期を過ごすための出会いとふれあいの生活空間を提供する地区である。このため、本地区を福祉ゾーンとして位置付け、高齢者福祉施設(以下「施設」という。)を中心とし、周辺に良好な環境の住宅地を配し、施設との調和を図り、かつ、隣接住民との交流に重点を置いた良好な環境の形成を図るものである。 施設に隣接した区域は良好な住宅地として開発が行われる予定の地区であり、事業に先立ち開発計画における地区施設(道路及び公園)の配置を定め、施設と調和した良好な環境の形成を図るとともに、施設への入居者(高齢者等)の生活・交流の場として行動範囲の拡大に寄与するものである。 そこで、本地区の基本コンセプトを「自然と人間の交流と共生」、「安全で快適な福祉のまちづくり」と定め、人にやさしい良好な環境の形成を誘導する。
	土地利用の方針 本地区では、施設を核として住宅を主体とした土地利用を図るとともに、交流ゾーンには高齢者等に配慮した人にやさしい公共公益施設を配置する。 また、施設と住宅地に囲まれた樹林地の区域を樹林地等保全区域に指定し、建築行為等を制限することにより、人にやさしい良好な環境を保全する。
	地区施設の整備方針 交流ゾーン内的高齢者等の行動範囲となる道路は、生活行動における安全性の確保を図るため、「安全で快適な福祉のまちづくり」のコンセプトのもとに、歩道には歩行の障害となる段差等をなくするとともに、車道にはハンプ等を設けたボンエルフ道路(*)としての整備を進める。 施設と近隣住民の交流の場となる公園、緑地は、「自然と人間の交流と共生」のコンセプトのもとに、高齢者等の生きがい形成に配慮した空間として整備する。 また、辻小広場等を配置し、高齢者等がいつでも憩える空間づくりを進める。
	建築物等の整備方針 本地区の建築物は、施設と調和した住宅地としての良好な居住環境を形成していくため、建築物の用途は、福祉ゾーンとして生活・交流の場にふさわしいものに限るものとする。また、日照通風等の影響を考慮し、適正な区画規模のもとに壁面後退等により空地を確保するとともに、人にやさしい居住環境を形成するため、緑化に努めるものとする。

ボンエルフ道路(*): 人が対応できる速度(約15km)以上に車がスピードを出せないような構造の道路のこと。

地区整備計画

地区施設の配置
及び規模

地区施設の配置は計画図表示のとおりであり、規模は次のとおりである。

(道 路)

種 別 \ 項 目	幅 員	延 長
コミュニティ道路 (ふれあいプロムナード)	12m	約 80m
区 画 道 路	6m	約550m

(公 園)

種 別 \ 項 目	箇所数	面 積
公 園 (出会いの広場)	1	約400㎡
緑 地 (交流緑地)	1	約400㎡
辻 小 広 場	1	約 30㎡

建築物等の
用途の制限

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

(1) 住宅

(2) 住宅で学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもの

(3) 住宅で日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店を兼ねるもの

(4) 住宅で理髪店、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を兼ねるもの

(5) 住宅で美術品又は工芸品を制作するためのアトリエまたは工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)を兼ねるもの

(6) 共同住宅、寄宿舎又は下宿

(7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

(8) 老人福祉施設又は児童福祉施設その他これらに類するもの

(9) 診療所

(10) 病院

(11) 幼稚園、保育所又は集会所

建築物の敷
地面積の最
低限度

130㎡

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	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。ただし、建築物または建築物の部分のうち、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 外壁等の中心の長さの合計が3m以下であるもの。 (2) 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫。 (3) 物置その他これら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㎡以内であるもの。
		建築物等の形態又は意匠の制限	看板等については周辺環境との調和に配慮するものとし、敷地境界線より1m以上後退し、長さ3m以下で、かつ面積3㎡以下でなければならない。
		かき又はさくの構造の制限	かき、さく又はへいの高さは、地盤面より1.6m以下でなければならない。ただし、生垣又は門はこの限りでない。 なお、道路に面する部分のかき、さく又はへいの形状及び材料は次の各号の一に掲げるものでなければならない。ただし、門の両側に設けられ、かつ、長さの合計が4m以下のものは、この限りではない。 (1) 生垣 (2) フェンス等と植栽を組み合わせたもの (3) 高さ60cm以下のレンガ積み又は石積み等の上に植栽を施したもの
	土地利用の制限		計画図に表示する樹林地等を保全する。 ただし、通常の管理行為、緑地整備又は保全の目的で行う工作物等の建設、災害防止のため必要な措置として行う行為、その他市長が必要と認めた行為についてはこの限りでない。

(区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり)

【 決 定 理 由 】

本都市計画は、ＪＲ西舞鶴駅より北東約2kmに位置した高齢者福祉施設に併せた開発事業の施行予定地の丘陵地について、市街化区域及び市街化調整区域の変更により市街化区域に編入されるにあたり、地区計画を決定することにより、市の福祉ゾーンとして高齢者福祉施設に調和した良好な居住環境を形成し、高齢者等が孤立することなく、生き生きとした高齢期を過ごすための出会いとふれあいの生活空間の形成を図ろうとするものである。

< 内 容 の 解 説 >

○ 地区施設の配置及び規模

地区施設の配置は計画図表示のとおりで、規模は次のとおりです。

(道 路)

種 別 \ 項 目	幅 員	延 長
コミュニティ道路 (ふれあいプロムナード)	12m	約80m
区 画 道 路	6m	約550m

(公 園)

種 別 \ 項 目	箇所数	面 積
公 園 (出会いの広場)	1	約400㎡
緑 地 (交流緑地)	1	約400㎡
辻 小 広 場	1	約 30㎡

各施設については、建築物の建築計画、開発等の整備計画と整合した配置とします。

○ 建築物等の用途の制限

次の1)～11)以外の建築物は建築してはいけません。

- (1) 住宅
- (2) 住宅で学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもの
- (3) 住宅で日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店を兼ねるもの
- (4) 住宅で理髪店、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を兼ねるもの
- (5) 住宅で美術品又は工芸品を制作するためのアトリエまたは工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)を兼ねるもの
- (6) 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- (7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (8) 老人福祉施設又は児童福祉施設その他これらに類するもの
- (9) 診療所
- (10) 病院
- (11) 幼稚園、保育所又は集会所

住宅、一定の兼用住宅、生活利便上必要な一定の施設を建築することができます。

○ 建築物の敷地面積の最低限度

130㎡

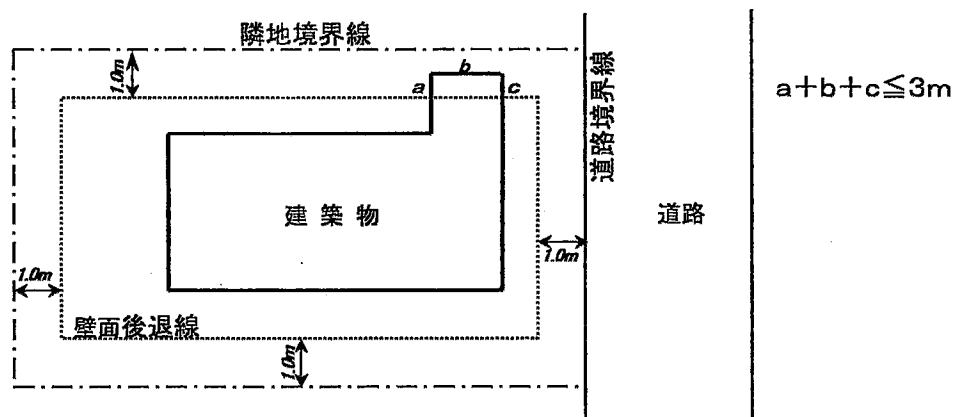
現に建築物の敷地として使用されている土地で、130㎡に満たないもの又は現に存する所有権その他の権利(借地権等)に基づいた敷地面積が130㎡に満たない土地に建築物を建築する場合において、その全部を一の敷地として使用する場合には、この規定は適用されませんので、130㎡未満の土地も建築物の敷地として使用できます。

○ 壁面の位置の制限

建築物の外壁またはこれに代わる柱の面(以下「外壁等」という)から、敷地境界線までの距離は1.0m以上とします。ただし、建築物または建築物の部分のうち、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではありません。

- 1) 外壁等の中心の長さの合計が3m以下であるもの。
- 2) 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫。
- 3) 物置その他これら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㎡以内であるもの。

壁面の位置の制限(例)



建築物の外壁等から、敷地境界線までの距離は1.0m以上としなくてはなりません。

(外壁には、独立柱のないベランダ、出窓等は含まれません。)

ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの、軒の高さが2.3m以下の自動車車庫、物置等の付属建築物で軒の高さが2.3m以下で、床面積の合計が5㎡以下のもの、電気事業等の公益上必要な建築物にはこの規定の適用はありません。

○ 建築物等の形態又は意匠の制限

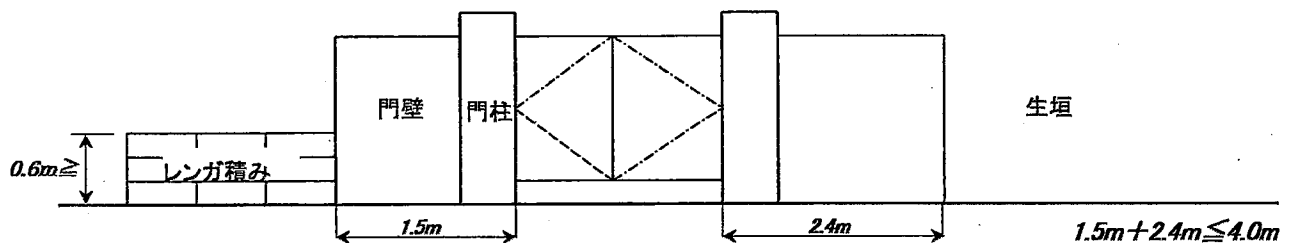
看板等については、周辺環境との調和に配慮するものとし、敷地境界線より1m以上後退し、長さ3m以下で、かつ面積3㎡以下でなければなりません。

○ かき又はさくの構造の制限

かき、さく又はへいの高さは、地盤面から1.6m以下でなければなりません。ただし、生垣又は門はこの限りではありません。

なお、道路に面する部分のかき、さく又はへいの形状及び材料は次の各号の一に掲げるものでなければなりません。ただし、門の両側に設けられ、かつ、長さの合計が4m以下のものは、この限りではありません。

- (1) 生垣
- (2) フェンス等と植栽を組み合わせたもの
- (3) 高さ60cm以下のレンガ積み又は石積み等の上に植栽を施したもの

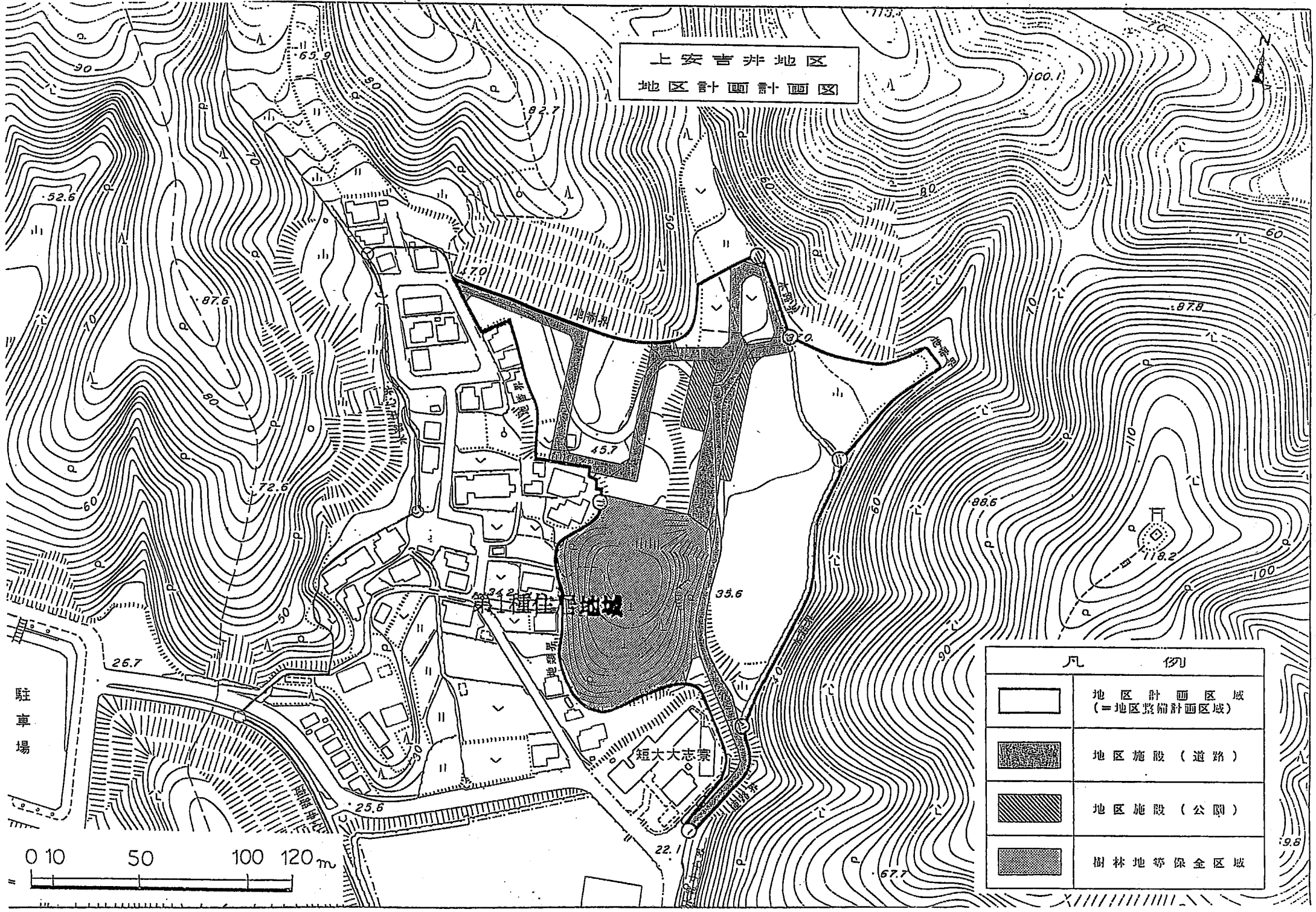


○ 土地利用の制限

計画図に表示する樹林地等を保全します。

ただし、通常管理行為、緑地整備又は保全の目的で行う工作物等の建設、災害防止のため必要な措置として行う行為、その他市長が必要と認めた行為についてはこの限りではありません。

上安吉井地区 地区計画計画図



凡 例	
	地区計画区域 (=地区整備計画区域)
	地区施設 (道路)
	地区施設 (公園)
	樹林地等保全区域