

会津都市計画地区計画の決定（会津若松市決定）

会津都市計画藤室地区計画を次のように決定する。

名 称		藤室地区計画	
位 置		会津若松市町北町大字藤室字道下の一部	
面 積		約 1.2ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標		本地区は、磐越自動車道会津若松 IC から半径 1km 圏内にあり、南は国道 49 号、西は県道 326 号線、北は都市計画道路物流 1 号幹線（計画路線）に面し、東は市街化区域の準工業地域となっている物流団地に近接し、市街化調整区域に区分されているが、国道 49 号沿線には店舗や事務所、工場なども多く立地しており、土地利用が混在した地域となっている。 本地区を含む会津若松 IC 周辺は、高速交通の玄関口として広域的な活力・利便性と田園風景が調和したまちをつくることを地域の将来像としていることから、本地区を交通の要衝としてその機能を活かした「地域産業振興型」の土地利用を図るエリアと捉え、環境や景観に配慮した上で、物流施設による地域振興に資する施設の用地としての土地利用を行うため、地区計画を策定することにより、地域産業の振興、活性化に寄与し、周辺環境と調和のとれた適正な土地利用を図るものとする。
	土地利用の方針		会津若松市市街化調整区域における地区計画の運用基準及び藤室地区計画土地利用方針に基づき、物流施設による地域振興に資する施設について適正な土地利用を誘導する。
	地区施設の整備方針		緑地を適正に配置し、周辺環境と調和のとれた土地利用となるよう規制誘導する。緑地については、施設の運営主体が整備し維持管理を行う自主管理緑地の設置により、周辺環境と調和した環境形成を図るものとする。
	建築物等の整備方針		周辺環境と調和した適正な物流施設を誘導する物流施設地区としての形成を図るため、建築物の用途を制限し、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の高さの最高限度、並びに形態・意匠、かき又はさくの構造について制限する。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		緑地（A＝約 365 m ² ）計画図表示のとおり
	地区の区分	区分の名称	物流施設地区
		区分の面積	約 1.2ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 （１） 物流施設 （２） 前号の建築物に付属し用途上不可分のもの
	建築物の容積率の最高限度		200％以下
	建築物の建ぺい率の最高限度		60％以下
	建築物の敷地面積の最低限度		500 m ² 以上
	壁面の位置の制限		建築物の壁面又はこれに代わる柱等の面（以下「壁面等」という。）から道路境界線又は隣地、水路の境界線までの距離は、次に定めるとおりとする。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた建築物及び建築物の管理上最小限必要な付帯施設についてはこの限りでない。 （１） 20m以上の幹線道路境界線までの距離は 4.0m以上、それ以外の道路沿いについては 1.5m以上であること。 （２） 隣地、水路の境界線までの距離は 1.5m以上であること。ただし、当該地区を横断する水路は除く。
	建築物等の高さの最高限度		20m 以下
	建築物等の形態・意匠の制限		（１） 建築物の形態・意匠は、周辺の環境及び景観との調和に配慮したものとする。 （２） 建築物等の色彩は、周辺の環境及び景観と調和した落ち着いた色調とし、会津若松市景観基準色を基調とする。 （３） 広告物の形態、意匠、色彩及びその他の表示方法は、美観風致を損なわないものとする。
	かき又はさくの構造の制限		（１） 道路に面する側のかき又はさくは、門柱、門扉に類するものは除き、生垣又は植栽等で目隠しを施した高さ 2.0m以下の透視可能な材料で造られたものとする。 （２） かき又はさくは、周辺の環境及び景観に配慮した色彩とする。
備 考			

「区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由

本地区計画は、会津地域の交通の要衝である地域特性を活かし、物流施設の立地を誘導する物流施設地区としての適正な制限を定め、地域産業の振興及び活性化に寄与する適正な土地利用の推進及び周辺環境への調和を図るため地区計画を決定しようとするものです。