

会津都市計画地区計画の決定(会津若松市決定)

会津都市計画三本松地区計画を次のように決定する。

名 称		三本松地区計画
位 置		会津若松市北会津町水季の里、三本松字中大川向の一部、古館字北古川の一部
面 積		約6.4ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、阿賀川にかかる国道401号高田橋下流左岸にあり、周囲は農家住宅を中心とした集落を形成している北会津町南部地域に位置し、市街化調整区域に区分されている。付近には病院や小学校など公共施設が立地しており、周辺の景観と営農が調和する恵まれた生活環境を有している。 このような良好な田園環境を踏まえ、南部地区の農村の活性化を目的に住宅地の供給を行う「三本松地区宅地整備事業」として計画された地区である。 土地の状況としては、原野・原生林が面積の約3割を占めるが、この開発により荒地となっている原野を宅地化し、原生林の一部は公園としての機能を持たせることで、土地の有効利用と自然環境の保全を図ることができる。 また、農業用排水路の付け替えにより、農業生産基盤の整備が更に促進されることとなり、交通においては周辺の道路網を整備することで、より利便性が向上することが見込まれる。さらには、当開発により一定規模の宅地が確保されることによりUターン者の増加も期待できるものとなる。 これらのことから、本地区計画は、低層戸建住宅地として適正な制限を定める事により街区構成や敷地規模を維持し、「周辺地域との調和、良好な居住環境の形成、保全及び周辺の豊かな自然環境の保全」を目標とする。
	土地利用の方針	農村集落地域との調和のとれた良質で低層・低密な戸建て住宅地としての土地利用を図るため、過小宅地の防止等の適切な規制・誘導を行い、居住環境の維持を図る。
	地区施設の整備方針	地区施設については、道路・公園を適正に配置し、当該住宅団地造成事業及び道路事業により整備し、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	日照及び落雪、堆雪、緑化スペース等が確保された、うるおいと魅力ある低層戸建住宅地とし、安全で健康的な居住環境の形成を図る。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	緑豊かな街なみを形成するため、敷地内緑化を進める。
地区施設の配置及び規模	区画道路(W=9.0m、L=約570m)計画図表示のとおり	
	公園A=約0.21ha計画図表示のとおり	
地区の区分	区分の名称	住宅地区
	区分の面積	約6.4ha
	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。ただし、この地区計画の告示の日の前日に現に在する建築物において、増築、改築、大規模な修繕、または大規模な模様替えがなされる場合はこの限りではない。 (1) 建築基準法別表第2(イ)項第1号、第8号、第9号(建築基準法施行令第130条の4に定めるものうち第5号ニトを除く)に掲げる建築物。 (2) 併用住宅で、延床面積の2分の1以上を居住の用に供し、建築基準法施行令第130条の3に定めるものうち、次の各号に該当するもので、周囲の住宅の環境を阻害しないもの。ただし、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 日用品の販売を主たる目的とする店舗、食堂、喫茶店 ② 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋 ③ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店(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(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋(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 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る) (3) 町内会等の地区住民を対象とし社会教育的な活動あるいは、自治活動の目的の用に供するための集会所その他これに類するもの。 (4) 前各号の建築物に付属する建築物で、軒の高さ2.7m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内の平屋建物又は床面積の合計が45㎡以内の平屋建自動車庫。
	建築物の容積率の最高限度	100%
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡
	壁面の位置の制限	道路境界線及び敷地境界線(道路境界線の隅切部分は除く。以下同じ。)から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1.5m以上とする。ただし、建築物又は建築物の部分が各号の一に該当する場合はこの限りでない。 ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 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㎡以内のもの
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さは、10m(軒高7m以下とする)を超えてはならない。ただし、この地区計画の告示の日の前日に現に在する建築物において、増築、改築、大規模な修繕、または大規模な模様替えがなされる場合はこの限りではない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 建築物の外壁及び屋根の色は、周囲と調和のとれ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。 (2) 屋根の形態は勾配屋根を原則とする。 (3) 広告物は、自己の用に供するものに限定する。 ①広告物の形態、色彩、意匠及びその他の表示方法は、美観風致を害さず、次の条件を満たすものとする。 ア高さ(脚足を含む。)が敷地内の建物の高さを超えないもの。 イ表示面積(表示面が2以上のときは、その合計)が1㎡以下のもの。 ウ表示面積の2分の1を超えて彩度が8を超える色彩を使用しないもの。 エ敷地境界線を越えないもの。 ②建築物に表示する広告、看板類で前号イからエまでのいずれにも該当するもの。
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの高さは1.5m以下とし、道路に面する部分の遮蔽は枝先が敷地境界を越えない生け垣で、その他の敷地境界に面する部分は、生け垣又は透視可能な落ち着いた色調の金属柵類のもの。 基礎等の高さは0.5m以下とする。
備考		

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

本地区計画は低層戸建住宅地として適正な制限を定め、開発当初の街区構成や、敷地規模を保全し、周辺地域との調和を図るとともに、良好な居住環境の形成と豊かな自然環境の保全に資するため決定しようとするものです。