

会津都市計画地区計画の決定（会津若松市決定）

会津都市計画徳久地区計画を次のように決定する。

名 称		徳久地区計画			
位 置		会津若松市門田町工業団地の一部、門田町大字徳久字竹之元の一部			
面 積		約6.2ha			
区域に関する整備方針・開発及び保全	地区計画の目標		本地区は、会津若松市中心部より南西へ7km、磐越自動車道会津若松I.C.から南西約10kmに位置し、国道118号バイパス（西部幹線）が西側に近接する交通便利性の優れた地区である。 本地区においては、本市における企業立地を推進する新たな工業団地として、隣接する会津若松工業団地と一体となった工業地区としての適正な土地利用を図るとともに、本地区の周辺の既存の住宅地への配慮を行うため、地区計画を策定し、周辺環境と調和した良好な工業団地の形成を図ることを目標とする。		
	土地利用の方針		周辺地域の土地利用に対し良好な環境を維持しながら、製造業をはじめとする企業の工業団地として適正な土地利用を推進する。		
	地区施設の整備方針		地区施設として幹線道路、公園、緑地、調節池及び緩衝帯を適正に配置整備し、工業団地として良好な環境が形成されるよう規制誘導する。		
	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、景観的な配慮を行い、かつ、周辺環境との調和が図られるよう、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を行い、快適で潤いのある工業団地が形成されるよう誘導する。		
地区施設の配置及び規模		道路（W＝12m、L＝約200m） 計画図表示のとおり 道路（W＝6m、L＝約60m） 計画図表示のとおり 公園（A＝約1,922㎡）緑地（A＝約1,328㎡） 計画図表示のとおり 調節池（A＝約3,560㎡） 計画図表示のとおり 緩衝帯（A＝約6,248㎡） 計画図表示のとおり			
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	工業専用地域地区	工業地域地区	
		区分の面積	約4.3ha	約1.9ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が公益上必要と認めたものについては、この限りでない。 1. 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2に規定する工業専用地域内に建築してはならない建築物 2. 店舗 3. 物品販売業及び飲食業に係る事務所 4. カラオケボックスその他これらに類するもの 5. 巡査派出所、その他の公益施設等 6. 神社、寺院、教会等 7. 公衆浴場、診療所、保育所等 8. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 9. 自動車教習所 10. 畜舎 11. 次に掲げる事業を行う工場 (1) 肥料の製造 (2) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製 (3) アスファルトの精製 (4) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又は、その残りかすを原料とする製造 (5) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイトの製造	次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が公益上必要と認めたものについては、この限りでない。 1. 建築基準法別表第2に規定する工業地域内に建築してはならない建築物 2. 住宅 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 5. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 6. 図書館、博物館その他これらに類するもの 7. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 8. 展示場、遊技場、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 9. その他工業専用地域地区において制限されるもの
		建築物の容積率の最高限度		200%	
		建築物の建ぺい率の最高限度		60%	
		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、公園、緑地、調節池若しくは水路（以下「隣地等」という。）の境界線までの距離は2m以上（壁面等から隣地等の境界線までの間に緩衝帯部分がある場合にあつては、壁面等から当該緩衝帯部分までの距離は1m以上）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附帯施設については、この限りでない。	
		建築物等の形態又は意匠の制限		1. 建築物等の形態、意匠及び高さは、周辺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、周辺環境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		道路境界線から建築物等の壁面後退部分において緑化に努めるものとし、道路、隣地等との境界部分にかき又はさく等を設置する場合は、周辺景観に配慮した構造とする。	
	土地の利用に関する事項	緩衝緑地帯の用途・保全に関する制限	1. 緩衝帯については、計画図表示のとおりとし、土地の形質の変更、建築物の建築及び工作物の築造をしてはならない。ただし、次に掲げる場合においては、この限りではない。 (1) 企業名板及び外灯を設置する場合 (2) かき又はさく等を設置する場合 (3) 公益上やむを得ない場合 2. 緩衝帯においては、良好な景観を保持するために必要な維持管理をする場合を除き、整備した緑化部に移植伐採等を行ってはならない。また、緑化等の補植等を行い適正に管理するものとする。 3. 緩衝帯は、雨水浸透機能を備えた施設であることから、その機能を損なわないよう維持管理を実施し、適正に管理するものとする。		
	備 考		「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」		

「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、工業団地地区として適正な制限を定め、良好な工業団地の形成及び周辺環境との調和に資するため決定しようとするものです。