

【計画説明書】

1. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

【地区計画の目標】

- 本地区の周辺は、豊かな田園地帯に囲まれている一方で、旧国道121号線（市道町3-115号線）沿いには店舗や事務所、工場なども多く、田園と都市的な土地利用が混在した地域となっている。
- 本地区は、農業集落を中心に活動しているが、近年、地区へ定住する若者の減少や住民の高齢化により、町内会の運営や消防団活動等が難しくなっており、地域社会の衰退が懸念されている。
- 本地区は、市街化区域に隣接する市街化調整区域であることから、都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（平成19年会津若松市条例第14号。以下「条例」という）第3条による区域の指定を行い、自己用の一戸建て住宅の建築を誘導することにより、農村と都市が共生した良好な住環境を図る地区とする。

【土地利用の方針】

- 周辺の田園環境と調和した住環境を形成するため、自己用一戸建て住宅の土地利用により、良好な農村住環境の保全、向上を図る。

【地区施設整備の方針】

- 本地区は、道路、上水道、集会所など公共施設は既に整備されており、隣接する市街化区域内には医院やスーパーもあり、生活必需施設も既に整備されていることから、既存施設を活用する。
- これら既存の公共施設など地区施設については、将来にわたり、その機能や環境が損なわれることのないよう、維持・保全を図ることとする。

【建築物の整備方針】

- 周辺の環境と調和した自己用一戸建て住宅などの建築により、良好な田園環境と調和した住環境の形成を図る。
- 本地区計画では、条例第4条に規定する建築物を建築するための行為について適用する。

- ・自己用の一戸建て住宅及び自己用一戸建て住宅と店舗などの併用住宅（店舗などの面積が延床面積の1/2以下でかつ50㎡以下のもの）
- ・敷地面積300㎡以上、500㎡以下
- ・建ぺい率が30%以下
- ・容積率が50%以下
- ・高さが10m以下

2. 建築物に関する事項

【建築物等の形態、意匠の制限】

- 建築物の外壁及び屋根の色は、周辺と調和のとれた落ち着いた色調とする。

【建築物の敷地形状】

- 建築物の敷地の形状は、整形であるものとする。
- ゆとりある居住環境の形成を図るため、路地状敷地、いわゆる旗竿状の敷地は不可とする。

【建築物の敷地の接する道路】

- 建築物の敷地は、建築基準法第42条第1項の道路（同項第4号の道路は除く。）に敷地の一辺以上が接することとする。
- 当該接する道路は、幅員4m以上の公道まで接続しており、かつ、その接続するまでの全区間は、幅員6m以上（自己用一戸建て住宅の場合は幅員4m以上）であること。
- 建築物の敷地部分のみの道路の拡幅、いわゆるセットバック方式は不可とする。

【道路以外の公共施設】

- 建築物の建築に必要な上水道、合併浄化槽の処理水及び雨水の放流施設などについては、既存の施設が適正に配置されていることとし、新たな公共施設の整備を伴わないものとする。