

6) 仁井田下川原地区計画

		告示年月日	告示番号
名称	仁井田下川原地区計画	R4.6.2	市告示第239号
位置	福島市 仁井田字下川原、八木田字水神の各一部の区域		
面積	3.8 ha		
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>福島市の中心部から西に2km、福島市役所吉井田支所から南東に150mに位置している。また、西側には一般国道13号福島西道路、南側には県道福島微温湯線が通り公共交通及び公共施設の利便性に恵まれた地区である。</p> <p>周辺には福島市役所吉井田支所・福島市吉井田学習センター・吉井田小学校、福島トヨタクラウンアリーナ（福島市国体記念体育館）・荒川桜づつみ河川公園等の公共施設が立地しており利便性が高い住環境に適した地域である。</p> <p>地区計画の策定により、近隣の住宅地と一体となった適切な土地利用とゆとりある良好な居住環境の形成と水害リスクの低減により、地域の安全・安心と活性化を図ることを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>道路等の公共施設を整備し、既存の市街化区域と調和を図りながら、災害リスクの低減に努め、良好な居住環境の維持・形成により、住民の安心に寄与する適切な土地利用を図る。</p>	
	建築物等の整備方針	<p>ゆとりある良好な居住環境を形成するため「建築物の用途の制限」、「容積率の最高限度」、「建蔽率の最高限度」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」「建物の高さの最高限度」「かき又はさくの構造の制限」等を定める。</p>	
地区整備計画	地区の区分	約 3.8 ha	
	建築物等の用途の制限	<p>第1種中高層住居専用地域に建築できる建築物のうち、住宅（共同住宅・寄宿舍・下宿・長屋を含まない）及び兼用住宅、診療所、薬局、幼稚園、保育所に限る。</p> <p>また、兼用部分については、建築基準法施行令第130条の3の規定に定められたもの。（非住宅部分の面積が50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のもの。）、かつ、都市計画法第34条11号の開発許可基準で認められているもの。</p>	
	容積率の最高限度	10分の20	
	建蔽率の最高限度	10分の6	
	敷地面積の最低限度	200㎡以上	
	壁面の位置の制限	<p>建築物（車庫、物置等を除く）の外壁又はこれに代わる柱面（以下、「外壁等」とする。）から道路境界（隅切り部分を除く）、隣地境界までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>車庫、物置等の外壁等から道路境界までの距離は、0.6m以上とする。</p>	
	建築物等の高さの制限	12m以下	
	建築物等の形態及び意匠の制限	<p>(1) 建築物の形態・意匠は、福島市景観形成基本計画を踏まえ、福島市景観まちづくり計画に準拠するものとする。</p> <p>(2) 屋外広告物は、周辺の景観に配慮したものとする。</p>	
かき又は柵の構造の制限	<p>生垣又は高さが1.5m以下の透視可能な材料（高さが60cm以下の部分はこの限りではない）で造られたものとする。</p>		

※「区域、地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

