

7) 福島西地区計画

		決定年月日	告示番号
名称	福島西地区計画		H8. 5. 31
位置	福島市南沢又、八島田、野田町、笹木野地区の各一部		H12. 3. 17
面積	約 58.8 ha		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、福島市の中心市街地より北西約3km、奥羽本線笹木野駅の北東約1kmに位置している。一般県道庭坂・福島線により中心市街地へのアクセスが容易な地区であり、現在、一般国道13号福島西道路の整備に併せて福島西土地地区画整理事業が進められ、生活基盤の整備に対しての対応が図られている。</p> <p>今後、土地地区画整理事業の施行により、同地区に集中して建築物が建築されることが予想される。</p> <p>また、本地区は「福島西道路沿道風景づくりの提言」において、歩道と沿道の一体となった開放的な空間づくりを行うとともに、建築物のデザインや緑化の推進によって華やかさのある風景づくりを行うことがテーマとして掲げられている。</p> <p>このため、地区計画を策定し、合理的な土地利用計画のもとに公共施設を一体的に整備するとともに、建築物の基準を定めて、建築物等の規制・誘導を積極的に推進し、一般国道13号福島西道路及び都市計画道路南沢又笹木野線沿道の適切な土地利用の促進と良好な居住環境の形成を図ることを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>① 一般国道13号福島西道路及び都市計画道路南沢又笹木野線に接する街区（以下「沿道街区」という。）は、隣接する街区の環境に配慮した沿道型商業・サービス施設の立地を適切に誘導する。</p> <p>② 沿道街区以外の街区（以下「住宅街区」という。）は、低層住宅の立地を誘導し、居住環境の維持増進を図る。</p>	
	地区施設の整備方針	<p>地区内の道路及び公園等は土地地区画整理事業により整備されることから、これらの施設機能の維持、保全を図る。</p>	
	建築物等の整備方針	<p>① 沿道街区においては、隣接する住宅街区の環境を保全しつつ、本地区の中心にふさわしいまちづくりを図るため、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、建築物の壁面等の位置、建築物等の形態又は意匠、かき又はさくの構造の制限を行うとともに壁面後退による空地と歩道との一体的整備等を誘導する。</p> <p>② 住宅街区においては、ゆとりある良好な住環境の形成とその維持・保全を図るため、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、建築物の壁面等の位置、建築物等の形態又は意匠、かき又はさくの構造の制限を行う。</p>	
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	沿道街区
		地区の面積	約 16.3 ha
	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。	
		<p>① ホテル、旅館、簡易宿所及び下宿</p> <p>② カラオケボックス、麻雀屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター</p>	
建築物の敷地面積の最低制限	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	
	<p>但し、以下の項目については適用しない。</p> <p>1 土地地区画整合法(昭和29年法律第119号)第103条第1項の規定による換地処分もしくは同法第98条第1項の規定による仮換地の指定を受けた土地又はその他法令によりこれらに準じた処分等を受けた土地(事業等の認可又は決定の公告があった際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地に限る。)で、その全部を一の敷地として使用するもの。</p> <p>2 市長が特にやむを得ない事由があると認め、かつ、低層住宅に関わる良好な住居の環境を害する恐れがないと認めて許可したもの。</p>		

	地区の区分	区分の名称	沿道街区	住宅街区
			15 m	10 m
地 区 建 築 物 等 に 関 連 す る 事 項 画	建築物の高さの制限		15 m	10 m
	壁面の位置の制限	<p>① 道路境界（隅切部分を除く。以下同じ。）及び隣地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面（以下「壁面等」という。）までの距離は1.0m以上とする。但し、以下の項目に該当する場合は、壁面等までの距離を0.6m以上とすることができる。</p> <p>1) 敷地面積が100㎡以下。 （敷地とは、「建築物の敷地面積の最低限度」の適用除外項目1. に準じる。）</p> <p>2) 壁面等の長さの合計が3m以下の建築物の部分。</p> <p>3) 建築物に付属する車庫・物置その他これに類する用途に供するもの。</p> <p>4) 土地利用上、市長が特にやむを得ないと認め、かつ良好な住居の環境を害する恐れがないと認めて許可したもの。</p> <p>② 計画図に示した■■■■及び■■■■の道路境界から建築物の壁面等までの距離は、前項に関わらず、計画図に示すとおりとする。但し、住宅及びそれに付属する車庫・物置等については1.0m以上とすることができる。</p>	<p>道路境界（隅切部分を除く。以下同じ。）及び隣地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面（以下「壁面等」という。）までの距離は1.0m以上とする。但し、以下の項目に該当する場合は、壁面等までの距離を0.6m以上とすることができる。 ※1)</p> <p>1) 敷地面積が100㎡以下。 （敷地とは、「建築物の敷地面積の最低限度」の適用除外項目1. に準じる。）</p> <p>2) 壁面等の長さの合計が3m以下の建築物の部分。</p> <p>3) 建築物に付属する車庫・物置その他これに類する用途に供するもの。</p> <p>4) 土地利用上、市長が特にやむを得ないと認め、かつ良好な住居の環境を害する恐れがないと認めて許可したもの。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>① 建築物、工作物及び屋外広告物の形態及び意匠は、周辺の環境との調和に十分配慮したものとする。</p> <p>② 建築物の壁面等の色彩は、白又は茶色を基調としたものとする。</p> <p>③ 工作物及び屋外広告物の高さは、地表から1.5m以内とする。</p> <p>④ 屋外広告物は、蛍光色・刺激的な色彩や装飾は用いることはできない。</p> <p>⑤ 屋外広告物は、次の各号に掲げるものについては、設置できない。</p> <p>1) 建築物から独立した広告板、広告塔、サインポール等。但し、この計画において定める建築物の壁面等の位置（以下「壁面線」という。）を越えない位置に設置する場合にはこの限りではない。</p> <p>2) 掛看板、突出し広告。但し、以下の条件の全てを満足するものについてはこの限りではない。</p> <p>ア. 壁面等からの突出距離が1m以下</p> <p>イ. 地盤面からの広告面下端までの高さが2.5m以上</p> <p>ウ. 街並みの統一感を著しく損なわない形態及び色彩</p> <p>3) 立看板。但し、壁面線を越えない位置に設置する場合にはこの限りではない。</p>		
かき又はさくの構造の制限	<p>① かき又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等とする。但し、次の各号に掲げるものについてはこの限りではない。</p> <p>1) 法令において構造の定めがあるもの。</p> <p>2) 門柱。</p> <p>3) コンクリートブロック造、石造の塀等で、敷地の地表からの高さが1.5m以下のもの。なお、周辺の環境との調和に配慮するよう務めるものとする。</p> <p>② 計画図に示した■■■■の道路境界に沿って設置するかき又はさくは、道路境界より2.0m後退した位置、計画図に示した■■■■及び/////の道路境界に沿って設けるかき又はさくは、道路境界より1.0m後退した位置に設け、後退した空地は敷地に接する歩道と同様の舗装又は緑化等を行う。但し、その敷地に建築する建築物の用途が住宅にあってはこの限りではない。</p> <p>③ 前項の場合において、敷地の形状等の制約からかき又はさくの後退による空地の確保が困難であると認められる場合は、かき又はさくの後退に代えてかき又はさくの後退による空地と同等の面積の空地を歩道と隣接する他の場所に設けることができるものとする。</p>			

※「区域、地区施設の配置、建築物の用途の制限及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

※1) 建築基準法施行令第135条の22に該当する場合

# 福島西地区計画 計画図

