

6) 福島北地区計画

6) 福島北地区計画		決定年月日	告示番号
名 称	福島北地区計画	H8. 5. 31	市第74号
位 置	福島市 南矢野目、北矢野目、笹谷、北沢又地区の各一部の区域		
面 積	約 120.6 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から北方約4kmに位置し、良好な居住環境を備えた新しい住宅市街地を形成するため土地区画整理事業を進めている地区である。周辺には、国道13号や国道13号西道路などの幹線道路が整備されつつあり、居住環境の悪化のおそれがある。</p> <p>このため、地区計画の導入により良好な居住環境と多様な都市機能の立地の調和を図り、にぎわいとゆとりとうるおいのある街づくりを推進するものである。</p>	
	土地利用の方針	<p>本地区は、流通及び生産活動等の利便性を増進させる流通・業務地区、生活圏の商業核及びコミュニティ核としての商業施設を主体とする商業地区、都市計画道路の沿道サービス施設の誘導を行う沿道業務地区、ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するため公益的施設等を適正に配置しバランスのとれたコミュニティの形成を図る居住地区とに区分し、多様な機能を有する複合的な土地利用を図るものとする。</p>	
	地区施設の整備方針	<p>公園等と有機的に接続した歩車共存の道路（ふれあい道路）を整備し、それぞれの機能の増進と維持、保全を図る。</p>	
	建築物等の整備方針	<p>快適でゆとりある都市空間の形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの制限、敷地の区画形態の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限かき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>さらに、壁面後退部分を緑化、又は歩道との一体性を持たせ、豊かな市街地環境の形成を図る。</p>	

地区施設の配置及び規模		道路・・・幅員14m 1本 総延長 約983m							
地区の区分	地区の名称	商業街区	流通業務街区	沿道・業務街区			住居街区		
	地区の積	約3.4ha	約14.3ha	I	II	III	I	II	
		約3.4ha	約14.3ha	約7.5ha	約24.0ha	約3.7ha	約4.0ha	約63.7ha	
建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。							
		1. 住宅 2. 共同住宅、 寄宿舎又は下宿 3. ホテル又は 旅館 4. 自動車教習 所 5. マージャン 屋、射的場、 ばちんこ屋、 場外車券売場 勝馬投票券発 売所その他こ れらに類する もの 6. 倉庫業を営 む倉庫 7. 工場（ただ し、パン屋、 米屋、豆腐屋 菓子屋その他 これらに類す る食品製造業 （食品加工業 を含む）を除 く） 8. 専ら性的好 奇心をそそる 写真その他の 物品の販売を 行う店舗	1. ホテル又は 旅館 2. カラオケボ ックスその他 これに類する もの 3. キャパレー ダンスホール 等、個室付浴 場その他これ らに類するも の 4. 専ら性的好 奇心をそそる 写真その他の 物品の販売を 行う店舗	1. ホテル又は 旅館 2. ボウリング 場、スケート 場、水泳場そ の他これに類 する政令で定 める運動施設 3. カラオケボ ックスその他 これに類する もの 4. マージャン 屋、射的場、 ばちんこ屋、 場外車券売場 勝馬投票券発 売所その他こ れらに類する もの		1. ホテル又は旅館 2. ボウリング場、ス ケート場、水泳場他 これらに類する政令 で定める運動施設			
	建築物の敷地面積の最低制限	5,000㎡	住宅 200㎡ その他 500㎡	200㎡					
			ただし、以下項目については適用しない。						
			1. 土地区画整理法（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若しくは、同法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在する所有権その他の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、その全部を一つの敷地として使用するもの。 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。						

地区の区分	地区の 地名の 称	商業街区	流通業務街区	沿道・業務街区			住居街区	
				I	II	III	I	II
	地区の 地面積	約 3.4 ha	約 14.3 ha	約 7.5 ha	約24.0ha	約3.7ha	約4.0ha	約63.7ha
建築物の高さの制限	建築物（工作物及び屋外広告物を含む）の高さの最高限度は下記のとおりにする。							
	40 m	25 m	20 m			— ※1)		
敷地の区画形質の制限	敷地の盛土高は、敷地に接する道路の最高路面高から0.2mを上限とする。 但し、道路勾配により上限を越える場合又は既存の盛土が上限を越える場合は可能な限り調整を行う。							
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は計画図のとおりとする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は計画図のとおりとする。 住宅については、外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1.0m以上とする。 隣接境界からは、1.0m以上とする。			建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路境界線（隅切部分を除く）、隣地境界までの距離は、1.0m以上とする 但し、車庫、物置等の外壁等から道路境界、隣地境界までの距離は、0.6m以上とする。 ※2)			
	ただし、車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下かつ建築面積が5㎡以下であるものについては、この限りではない。							
建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、白又は茶色を基調としたものとする。 2. 屋外広告物の形態及び意匠は、建築物や周辺の環境との調和に十分配慮したものとする。 3. 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。 4. 屋外広告物は、各号に掲げるものについては設置できないものとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築物から独立した広告板等（広告板、広告塔、サインポール等）。但し、屋外広告物が計画図に示す壁面線を越えない場合についてはこの限りではない。 (2) 掛看板、突出し広告板等。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。 <ol style="list-style-type: none"> ア. 壁面からの突出し距離が1m以内 イ. 地盤面から広告面下端までの高さが2.5m以上 ウ. 街並みの統一感を著しく損なわない形態及び色彩 (3) 立看板。但し、敷地内であつて計画図に示す壁面線を越えない位置に設置する場合及び駐車場、出入口表示板等必要と認められるものについてはこの限りではない。 							
かき又はさくの構造の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. かき又はさくは、生垣あるいはフェンス、鉄柵等透視可能なものとし、ブロック等これらに類するものは、設置してはならない。但し、フェンス等の基礎で前面道路からの高さが60cm以下のもの、あるいは、門柱若しくは法令において義務づけられたものはこの限りではない。 2. かき又はさくの高さは、前面道路から1.5m以下とする。 3. 福島西道路においては、道路境界線より2m以上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等の舗装又は緑化等を行う。 ただし、その敷地に建築する建築物の用途が住宅にあつてはこの限りではない。 							

※ 「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」

※1) 住居街区Ⅱの建築物の高さの制限は、都市計画法上で第二種低層住居専用地域として建築物の高さの限度を12mと定められており、本地区計画においての建築物は、工作物及び屋外広告物を含むと規定していることからこれに準ずる。

※2) 建築基準法施行令第135条の22に該当する場合。

福島北地区計画図

