

8) 岡部根深地区計画

		告示年月日	告示番号
名 称	岡部根深地区計画	R5. 3. 10	市告示第79号
位 置	福島市 岡部字前田、字根深、山口字館越の各一部の区域		
面 積	4.9 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北東に4 km、国道115号及び主要地方道福島保原線（通称：保原街道）に隣接し、福島市役所東部支所から東に約50 mに位置した、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>周辺には福島市東部支所・福島市もちずり学習センター・福島市東部体育館・岡山小学校・岡山幼稚園等の公共施設及び福島銀行岡部支店・文知摺郵便局等の日常生活サービス施設や福島交通のバス路線停留所が立地しており、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の促進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>市街化区域に近接した土地において道路等の公共施設を整備し、市街化区域と一体的な土地利用により、ゆとりある良好な居住環境の形成を図る。当地域は浸水ハザードエリアに位置するが、浸水想定高以上の盛土を行うことによりハザードを解消し良好な宅地供給を図り、水害に強いまちづくりを推進する。</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」「かき又は柵の構造の制限」等を定める。</p>	
地区整備に関する事項	地区の区分	約 4.9 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・寄宿舎・下宿・長屋を含まない）及び兼用住宅、診療所、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」

岡部根深地区計画図

