

3)大森地区計画

		決定年月日	告示番号
名 称	大森地区計画		H3. 2. 22 市第14号
位 置	福島市大森字西ノ内、字宮ノ前、字唐橋、字埸及び字経塚の各一部		H8. 5. 31 市第78号
面 積	約 15.4 ha		
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、福島市の中心部から南方約3キロメートルに位置し、組合施行の土地区画整理事業により、道路・公園等の公共施設の整備が図られる地区である。</p> <p>この事業に伴い、用途地域の変更を図る必要があり、事業区域内においては事業効果の維持増進を図り、また、周辺地域の既存道路及び計画決定されている都市計画道路の沿線については、沿道サービス及び軽工業を計画的に誘導し、周辺地域と調和のとれた良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>土地区画整理事業区域内においては、ゆとりある居住環境の形成を図るため、建築物の用途の混在、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止する。</p> <p>土地区画整理事業区域の周辺地域の都市計画道路沿線等については、準工業地域としての集積と土地利用の効率化を図り、沿道サービスと軽工業の立地を主に促す街区として、かつ隣接する住宅街区の住環境を著しく阻害するような施設は除くものとする。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>住居系街区については、良好な居住環境を形成するため建築物の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、壁面の位置、建物の高さ、盛土、かき・さく、建築物の意匠の制限を行う。</p> <p>工業系街区については、周辺住宅への環境の保全を担保するため、建築物の用途の制限、壁面の位置、かき・さくについて制限を行う。</p>	
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	工業系街区
		区分の面積	約 6.9 ha
			住居系街区
			約 8.5 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 ホテル又は旅館</p> <p>2 キャバレー、ストリップ劇場、ヌードスタジオ、その他これらに類するもの</p> <p>3 学校</p> <p>4 病院</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 ボーリング場、ゴルフ練習場</p> <p>2 ホテル又は旅館</p> <p>3 自動車教習所</p> <p>4 工場(建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く)</p> <p>5 建築基準法施行令第130条の7で定める規模の畜舎</p>
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	10/10
建築物の敷地面積の最低限度	—	200㎡	
建築物の高さの制限	—	建築物の高さは、地面から10m以内とし、軒高は7mを越えてはならない。	
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盤高から0.3mを上限とする。	

地区 整備 計画	地区の区分	地区の名称	工業系街区	住居系街区
	建築物等の に関する事項	壁面の位置の制限	<p>計画図に図示してある ■■■■■ に接する敷地に工場等を建設する場合、外壁もしくはこれにかわる柱の面、または、高さ2.0mを越える塀の前面から、住居系街区と工業系街区の境界までの距離は、3.0m以上とする。また住宅については、外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を1.2m以上とする。</p>	<p>道路境界線(隅切部分は除く)から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は1.5m以上、隣地境界からは1.2m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。</p>
	かき又はさくの制限	<p>計画図に図示してある ■■■■■ に接する敷地で、住居系街区と工業系街区の境界が道路境界となっている場合は、道路境界から敷地内に幅0.5mの空地を設け、連続して1mの生垣を植栽するものとする。</p> <p>ただし道路境界において、やむをえずブロック塀又は、フェンス等を設置する場合においても、道路境界から敷地内に0.5mの空地を設け、連続して1mの生垣を植栽するものとする。</p>	<p>道路の境界から敷地内には幅0.5mの空地を設け、連続して高さ1mの生垣を設けるものとする。</p> <p>また、隣地境界には1mの生垣を連続して植栽するか、高さ1mの金属製のフェンスを設けなければならない。</p> <p>ただし隣地境界に金属製のフェンスを設けた場合においては、道路境界から3mまでは、フェンスに沿って生垣を植栽しなければならない。</p>	
建築物の意匠の制限	—	—	<p>建築物の屋根及び外壁の色彩は、黒または白系統とし、住宅街として調和のとれたものとする。</p>	

※「区域、壁面の位置及びかき・さくの制限は計画図表示のとおり」

大森地区計画 計画図

