

県南都市計画大平・大清水地区地区計画の変更

(西郷村決定)

県南都市計画大平・大清水地区地区計画を次のように変更する。

名 称	大平・大清水地区地区計画
位 置	西郷村大字小田倉のうち字大平の一部、字大清水の一部、字原中の一部、字稗返しの一部
面 積	約104.9ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>福島県の県南地域に位置する西郷村は東北新幹線や東北縦貫道自動車道等の高速交通体系が整備されており、首都圏に近接していることから人口の増加や産業の進出が進み、今後も引き続き都市の成長が期待されている。</p> <p>大平・大清水地区は市街地の拡大傾向に併せ、無秩序な開発を抑制し、計画的な都市的土地利用の誘導を図るために、用途地域の指定が行われた地区であり、東北自動車道の白河インターチェンジに近接するとともに、地区内を国道4号が通過しているという立地条件にある。</p> <p>本地区計画は、用途地域指定の効果を維持し、良好な居住環境の住宅地を主体としつつ、一定の生活利便施設や沿道利用型の施設、及び周辺環境に配慮した産業施設等が調和した、職住近接型の良好な市街地環境の維持・保全を図ることを目標とする。</p> <p>良好な居住環境の住宅地を主体としつつ、一定の生活利便施設や沿道利用型の施設、及び周辺環境に配慮した産業施設等が調和した、職住近接型の市街地環境の維持・保全を図るため、住宅地については戸建の低層住宅を主体とした「低層住宅地区」と一定の生活利便施設も立地可能な「一般住宅地区」に区分し、国道4号沿道から東北縦貫自動車道の西側の地区を沿道サービシ的な土地利用を図る「幹線道路沿道地区」、既存工場等が立地する地区を「産業施設地区」とし、各地区にふさわしい土地利用を図るものとする。</p> <p>(1)低層住宅地区 戸建住宅等を主体とした良好な環境の低層住宅地を形成する。</p> <p>(2)一般住宅地区 住宅と調和した一定の生活利便施設の配置による、良好な環境の住宅地を形成する。</p> <p>(3)幹線道路沿道地区 国道4号から50m以内の沿道において、ロードサイドレストラン、自動車ディーラー及びショールーム、ホームセンター等の施設を配置し、沿道利用型の土地利用の誘導に努めるものとし、その他の地区は沿道の緩衝地区として位置づける。</p> <p>(4)産業施設地区 既存の工場等が立地する地区において、良好な操業環境の維持を図るとともに、周辺住宅地との調和に十分に配慮した産業施設地区を形成する。</p>
地区施設の整備の方針	<p>本地区における南北方向の連絡を強化し、未利用地の計画的な土地利用を図るために、既存道路を活用しながら地区幹線道路(幅員8~14m)、主要区画街路(幅員6~11.25m)及び区画街路(幅員4m、待避所を含む道路については一部道路幅員6m)の拡幅整備を行うものとする。</p> <p>なお、幅員4mの区画街路に限り、側溝幅を除いた舗道部分のみの有効幅員4mを確保するものとする。</p> <p>また、本地区の公園として、「故郷アメニティ広場」の整備保全を図るものとする。</p>
建築物等の整備の方針	<p>良好な居住環境の住宅地を主体としつつ、一定の生活利便施設や沿道利用型の施設、及び周辺環境に配慮した産業施設等が調和した、職住近接型の市街地環境の維持・保全を図るため、土地利用の方針を踏まえると共に、各地区の特性に応じ、建築物等の整備に関して次のような方針を定める。</p> <p>(1)低層住宅地区 建物用途や意匠・形態の制限により、戸建住宅等を主体とした落ち着いた居住環境を維持するとともに、かき・さくの構造の制限によりゆとりのある居住環境を創出するものとする。</p> <p>(2)一般住宅地区 建物用途や意匠・形態の制限により、住宅と一定規模以下の店舗等が調和した落ち着いた環境を維持すると共に、かき・さくの構造の制限によりゆとりのある居住環境を創出するものとする。</p>

			<p>(3)幹線道路沿道地区 建物用途や意匠・形態等の制限により、広域幹線道路の沿道地区にふさわしい施設の規制・誘導を図り、国道4号沿道においてにぎやかでゆとりある沿道環境を創出する。</p> <p>(4)産業施設地区 建物用途や意匠・形態の制限により、産業施設の良い操業環境を維持するとともに、大規模な施設内においては緑地帯を設けること等により、周辺の居住環境に十分な配慮を行うものとする。</p>																																																																									
	その他の整備の方針	産業施設地区に立地可能な工場を建設する場合は、周辺と良好な環境を維持するため環境保全協定を締結する。																																																																										
地区 整備 計画	地区施設の 配置及び規模	道路	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>幅員</th> <th>延長</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地区幹線道路1号</td> <td>8～14m</td> <td>1,500m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>地区幹線道路2号</td> <td>9m</td> <td>320m</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>地区幹線道路3号</td> <td>9m</td> <td>280m</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>主要区画街路1号</td> <td>6m</td> <td>1,200m</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>主要区画街路2号</td> <td>6m</td> <td>1,100m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>主要区画街路3号</td> <td>6m</td> <td>450m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>主要区画街路4号</td> <td>6m</td> <td>430m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>主要区画街路5号</td> <td>6m</td> <td>240m</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>主要区画街路6号</td> <td>9.25m</td> <td>85m</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>主要区画街路7号</td> <td>11.25m</td> <td>651m</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>主要区画街路8号</td> <td>9.75m</td> <td>213m</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>区画街路1号</td> <td>4m</td> <td>200m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>区画街路2号</td> <td>4m</td> <td>300m</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>区画街路3号</td> <td>4m</td> <td>250m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>区画街路4号</td> <td>4m</td> <td>110m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>区画街路5号</td> <td>4m</td> <td>220m</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>区画街路6号</td> <td>4m 一部待避諸部分については6m</td> <td>610m</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>幅員4mの区画街路に限り、側溝幅を含まない舗道部分のみの有効幅員として4mを確保するものとする。</p>	名称	幅員	延長	備考	地区幹線道路1号	8～14m	1,500m		地区幹線道路2号	9m	320m	既設	地区幹線道路3号	9m	280m	既設	主要区画街路1号	6m	1,200m	既設	主要区画街路2号	6m	1,100m		主要区画街路3号	6m	450m		主要区画街路4号	6m	430m		主要区画街路5号	6m	240m	既設	主要区画街路6号	9.25m	85m	既設	主要区画街路7号	11.25m	651m	既設	主要区画街路8号	9.75m	213m	既設	区画街路1号	4m	200m		区画街路2号	4m	300m	既設	区画街路3号	4m	250m		区画街路4号	4m	110m		区画街路5号	4m	220m	既設	区画街路6号	4m 一部待避諸部分については6m	610m		
			名称	幅員	延長	備考																																																																						
			地区幹線道路1号	8～14m	1,500m																																																																							
			地区幹線道路2号	9m	320m	既設																																																																						
			地区幹線道路3号	9m	280m	既設																																																																						
			主要区画街路1号	6m	1,200m	既設																																																																						
			主要区画街路2号	6m	1,100m																																																																							
			主要区画街路3号	6m	450m																																																																							
			主要区画街路4号	6m	430m																																																																							
			主要区画街路5号	6m	240m	既設																																																																						
			主要区画街路6号	9.25m	85m	既設																																																																						
			主要区画街路7号	11.25m	651m	既設																																																																						
			主要区画街路8号	9.75m	213m	既設																																																																						
			区画街路1号	4m	200m																																																																							
			区画街路2号	4m	300m	既設																																																																						
			区画街路3号	4m	250m																																																																							
			区画街路4号	4m	110m																																																																							
			区画街路5号	4m	220m	既設																																																																						
		区画街路6号	4m 一部待避諸部分については6m	610m																																																																								
		公園	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>面積</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園</td> <td>約10,000㎡</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	名称	面積	備考	公園	約10,000㎡																																																																				
名称	面積	備考																																																																										
公園	約10,000㎡																																																																											
地区の区分	名称	低層住宅地区	一般住宅地区																																																																									
	面積	約35.7ha	約40.9ha																																																																									
建築物等に関する事項	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)店舗等(床面積の合計が150㎡以下、かつ、2階以下の日用品販売店舗、喫茶店、理容店及び建具屋等のサービス用品店舗を除く)</p> <p>(2)ホテル、旅館</p> <p>(3)ポーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等</p> <p>(4)大学、高等専門学校、専修学校等</p> <p>(5)自動車教習所</p> <p>(6)畜舎(床面積が15㎡を超えるもの)</p> <p>(7)工場(但し、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店及び農林業の作業所等で作業場の床面積の合計が50㎡以下で2階以下のものを除く)</p>	<p>(1)ポーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等</p> <p>(2)店舗等(床面積の合計が500㎡以下かつ2階以下の日用品販売店舗、喫茶店、理容店及び建具屋等のサービス用品店舗を除く)</p> <p>(3)ホテル、旅館</p> <p>(4)大学、高等専門学校、専修学校等</p> <p>(5)自動車教習所</p> <p>(6)畜舎(床面積が15㎡を超えるもの)</p> <p>(7)工場(但し、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店及び農林業の作業所等で作業場の床面積の合計が50㎡以下で2階以下のものを除く)</p>																																																																									

地 区	建築物の形態 又は意匠の制 限	建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、原則として原色を避け、周辺の環境と調和した 落ち着いた色調又は明るい色調とする。	
	かき又はさく の制限	囲障(かき又はさく)を設置する場合は、生垣又は透視可能なフェンス、鉄柵等とする。	
整 備 計 画	地区の区分	名称	幹線道路沿道地区
		面積	約23.7ha
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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 (1)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール及びこれらに類するもの (2)工場(自動車修理工場及び作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場を除く)	
		(1)ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 (2)カラオケボックスその他これに類するもの (3)マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4)床面積の合計が500㎡を超える店舗等 (5)建築基準法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超える建築物(ただし、工場を除く) (6)倉庫業を営む倉庫 (7)畜舎(床面積が15㎡を超えるもの) (8)建築基準法別表第2(リ)項第3号に規定する工場(ただし、同号(18)、(19)に規定するものを除く) (9)建築基準法別表第2(ぬ)項第1号に規定する工場(ただし、同号(27)、(28)に規定するものを除く) (10)建築基準法別表第2(ぬ)項第2号に規定する工場	
	建築物の形態 又は意匠の制 限	建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、原則として周辺の環境と調和した落ち着いた色調又は明るい色調とする。	建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調又は明るい色調とする。
	かき又はさく の制限	囲障(かき又はさく)を設置する場合は、生垣又は透視可能なフェンス、鉄柵等とする。	

「区域、地区施設の配置は計画図のとおり」

理 由

用途地域の変更に伴い、良好な居住環境の住宅地や幹線道路沿道としての土地利用と産業施設等が調和した職住近接の市街地環境の形成を図るため、地区計画を変更する。