

県中都市計画地区計画の変更（鏡石町決定）

県中都市計画鏡石駅東第1地区計画を次のように変更する。

1. 地区計画の方針

名 称	鏡石駅東第1地区計画
位 置	鏡石町東町及び旭町、羽鳥地内
面 積	約 56.3 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR東北本線の駅東側の市街化区域に位置し、県道成田鏡田線が地区を横断しており、国道4号と福島空港へとつながる幹線道路が通る地区となっている。</p> <p>本地区ではこのような立地条件を生かし、居住環境と業務環境との共存する特色あるまちづくりを進めるため、現在町施行の土地地区画整理事業が行なわれている。</p> <p>そこで、本計画では、「牧場の朝のまち」のイメージを崩すことなく、区画整理事業効果の維持及び増進を図り、事業後に予想される建築物の用途の混在や敷地の細分化などによる業務環境・居住環境の悪化を未然に防止し、良好な環境の保全を図りながら住宅と工場等が共存する地区となることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>本地区を次の6地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 幹線沿道A地区 幹線道路の沿道にふさわしい沿道サービス施設や周辺地区の利便性にも配慮し、日用品販売店舗等が立地できる地区とする。 2 幹線沿道B地区 近接する居住環境を守りつつ、軽工業と沿道サービス施設の立地を図る地区とする。 3 業務施設地区 周辺環境と調和した工場や業務施設等の立地が図られる地区とする。 4 住宅A地区 「牧場の朝のまち」のイメージを生かした潤いのある住環境内での住宅地区とする。 5 住宅B地区 「牧場の朝のまち」のイメージを生かした潤いのある住環境内での住宅のほか、周辺環境と調和した店舗・事務所や兼用住宅等の立地が図られる地区とする。 6 住宅C地区 隣接住宅地と沿道サービス施設との調和を図り、住宅、共同建て住宅や店舗・事務所の立地が図られる地区とする。
地区施設の整備方針	適正な街区形成による土地利用を図るため区画道路を適切に配置する。また、JR東北本線沿いは住環境の保全のため緑地帯を設置する。
建築物の整備方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅市街地としての環境保全と商業業務機能の増進が図られるようそれぞれの地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を定める。 2 住宅地区にあつては、良好な住環境等の形成に必要な敷地を確保するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3 住宅地区にあつては、日照、眺望の確保と整然とした家並みの形成を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。 4 良好な市街地形成を図り美しいまちなみを実現するため、「壁面の位置」、「かき又はさくの構造」について一定の制限を定める。 5 周辺環境と調和し、秩序ある景観形成が図られるよう、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。
その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	「牧場の朝のまち」をイメージする潤いのある良好な住環境を形成するため、宅地周りの植樹による緑化の推進を図る。

2. 地区整備計画

地区 整備 計画	地区の名称	鏡石駅東第1地区		
	地区計画を定める区域	計画図表示のとおり		
	地区整備計画の区域の面積	約56.3ha		
	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路 幅員20m 延長約20m 幅員17m 延長約20m 幅員16m 延長約460m 幅員15m 延長約90m 幅員10m 延長約180m 幅員9m 延長約200m 幅員6m 延長約8,460m 幅員4m 延長約560m 特殊道路 幅員4m 延長約690m	配置は、 計画図表示のとおり
		公園緑地	緑地 面積約2,150㎡ 公園 5箇所 面積約17,600㎡	
		調節池	防災調節池 面積約9,829㎡	
	地区の細区分	幹線沿道A地区(3.9ha) 準住居地域	幹線沿道B地区(6.1ha) 準工業地域	
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 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 2 畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 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 2 キャバレー、ダンスホール等これらに類するもの 3 畜舎 4 建築基準法別表第2(わ)項に掲げるもの	
	建築物の敷地面積の最低限度			
	建築物等の高さの最高限度			
かき又はさくの構造の制限	工場の用途に供する建築物又は工場の用途と他の用途が複合した建築物の敷地のうち、道路及び隣接する敷地に面する部分で建築物の利用上支障のない部分については、周辺環境に配慮して植栽等による緑化に努める。	工場の用途に供する建築物又は工場の用途と他の用途が複合した建築物の敷地のうち、道路及び隣接する敷地に面する部分で建築物の利用上支障のない部分については、周辺環境に配慮して植栽等による緑化に努める。		
建築物の壁面位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面(以下「壁面」という)から道路境界線や敷地境界線までの距離は1m以上でなければならない。ただし、次の各号に掲げる建築物については、この限りではない。 ①別棟の車庫又は物置で、軒の高さが2.3m以下でかつ、壁面の位置の制限の距離に満たない部分の床面積の合計が10㎡以内の建築物または建築物の部分。 ②へい、門又は門柱で2m以下であるもの。			
建築物等の形態及び意匠の制限	建築物の屋根、外壁、その他外から望視される部分及び独立して築造設置する屋外広告物は、落ち着いた色彩とし、美観、風致を損なわないものとする。配管類については、できるだけ露出しないものとする。			
適用の除外	1. 「建築物敷地の最低限度」については、以下に該当する場合は適用を除外する。 ①現に建築物の敷地として使用されている土地で、これらの規定に適合しないものを継続して使用する場合。 ②現に所有する土地の全部を建築物の敷地として使用する場合。 2. 「建築物等の高さの最高限度」「かき又はさくの構造の制限」「建築物の壁面位置の制限」「建築物等の形態及び意匠の制限」に関しては、現に建築物及び工作物が存する場合は、当該建築物及び工作物に限り、適用を除外する。			

地 区 整 備 計 画	地区の細区分	業務施設地区(19.9ha) 準工業地域	住宅A地区(3.4ha) 第1種中高層住居専用地域
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ホテル、旅館 2 カラオケボックス等これらに類するもの 3 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等その他これらに類するもの 4 キャバレー、ダンスホール等これらに類するもの 5 畜舎 6 建築基準法別表第2(わ)項に掲げるもの	
	建築物の敷地面積の最低限度		180平方メートル
	建築物等の高さの最高限度		12メートル
	かき又はさくの構造の制限	工場の用途に供する建築物又は工場の用途と他の用途が複合した建築物の敷地のうち、道路及び隣接する敷地に面する部分で建築物の利用上支障のない部分については、周辺環境に配慮して植栽等による緑化に努める。	
	建築物の壁面位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面(以下「壁面」という)から道路境界線や敷地境界線までの距離は1m以上でなければならない。ただし、次の各号に掲げる建築物については、この限りではない。 ①別棟の車庫又は物置で、軒の高さが2.3m以下でかつ、壁面の位置の制限の距離に満たない部分の床面積の合計が10㎡以内の建築物または建築物の部分。 ②へい、門又は門柱で2m以下であるもの。	
	建築物等の形態及び意匠の制限	建築物の屋根、外壁、その他外から望視される部分及び独立して築造設置する屋外広告物は、落ち着いた色彩とし、美観、風致を損なわないものとする。配管類については、できるだけ露出しないものとする。	
適用の除外	<p>1. 「建築物敷地の最低限度」については、以下に該当する場合は適用を除外する。 ①現に建築物の敷地として使用されている土地で、これらの規定に適合しないものを継続して使用する場合。 ②現に所有する土地の全部を建築物の敷地として使用する場合。</p> <p>2. 「建築物等の高さの最高限度」「かき又はさくの構造の制限」「建築物の壁面位置の制限」「建築物等の形態及び意匠の制限」に関しては、現に建築物及び工作物が存する場合は、当該建築物及び工作物に限り、適用を除外する。</p>		

地 区 整 備 計 画	地区の細区分	住宅B地区(19.0ha) 第1種住居地域	住宅C地区(4.0ha) 準住居地域
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ホテル、旅館 2 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 3 自動車教習所 4 畜舎 5 原動機を使用する工場 6 自動車修理工場 7 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ホテル、旅館 2 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 3 カラオケボックス等これらに類するもの 4 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等その他これらに類するもの 5 劇場、映画館、演芸場、観覧場 6 自動車教習所 7 畜舎 8 原動機を使用する工場 9 自動車修理工場 10 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	180平方メートル	180平方メートル
	建築物等の高さの最高限度	12メートル	12メートル
	かき又はさくの構造の制限		
	建築物の壁面位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面(以下「壁面」という)から道路境界線や敷地境界線までの距離は1m以上でなければならない。ただし、次の各号に掲げる建築物については、この限りではない。 ①別棟の車庫又は物置で、軒の高さが2.3m以下でかつ、壁面の位置の制限の距離に満たない部分の床面積の合計が10㎡以内の建築物または建築物の部分。 ②へい、門又は門柱で2m以下であるもの。	
	建築物等の形態及び意匠の制限	建築物の屋根、外壁、その他外から望視される部分及び独立して築造設置する屋外広告物は、落ち着いた色彩とし、美観、風致を損なわないものとする。配管類については、できるだけ露出しないものとする。	
適用の除外	1. 「建築物敷地の最低限度」については、以下に該当する場合は適用を除外する。 ①現に建築物の敷地として使用されている土地で、これらの規定に適合しないものを継続して使用する場合。 ②現に所有する土地の全部を建築物の敷地として使用する場合。 2. 「建築物等の高さの最高限度」「かき又はさくの構造の制限」「建築物の壁面位置の制限」「建築物等の形態及び意匠の制限」に関しては、現に建築物及び工作物が存する場合は、当該建築物及び工作物に限り、適用を除外する。		

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

鏡石町駅東土地区画整理事業区域について、住居系の土地利用の居住環境に配慮し、幹線道路沿線の日用品販売・沿道サービス系土地利用及び工業・業務系の土地利用を図るため、当該区域の用途地域の変更と整合を図りながら、本案のとおり地区計画を変更するものである。