

上口地区地区計画(案)

●地区計画を導入する目的

今回新たに、第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域に用途地域指定がなされた地区です。町のさらなる振興を目指し区画整理事業による宅地整備が計画されています。また、現在の老人福祉センターを拡充して、「総合福祉センター」にする計画もあります。現状のまま、地区を放置しておくと、敷地の細分化やミニ開発により、良好な街づくりが阻害されるおそれがあり、地区計画制度により、計画的な街づくりを進めようとするものです。

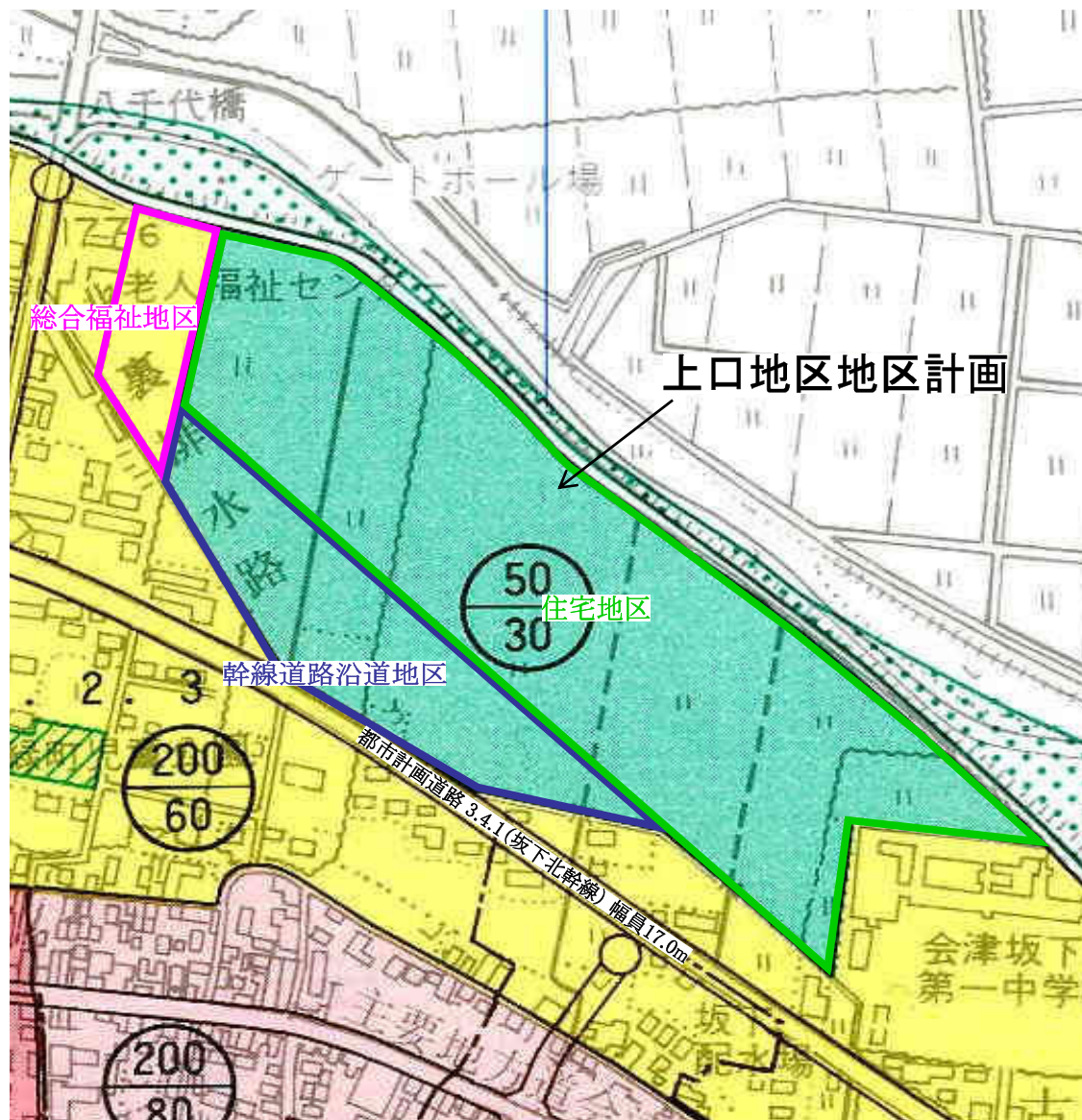
●整備の考え方

地区を、総合福祉センターを整備する「総合福祉地区」と、国道49号沿いに商業業務利便施設を整備する「幹線道路沿道地区」、良好な住宅地区を形成する「住宅地区」の3地区に分け、地区整備の目標像を明らかにします。さらに、「総合福祉地区」については「地区整備計画」を設定し、周辺環境との調和を図ります。なお、「住宅地区」「幹線道路沿道地区」については、公的な開発の方向が明らかになった段階で、第一種低層住居専用地域からそれぞれ適した用途地域に変更するものとします。

●「総合福祉地区」の整備計画

- ・総合福祉センター以外には、当面は、専用住宅や兼用住宅程度のもののみが建築出来る程度とします。上口地区全体の整備計画が定まった段階で、この規定については、見直しをします。

(なお、詳細は、会津坂下町役場建設課にお尋ねください。)



1. 計画書

会津坂下都市計画地区計画の決定（会津坂下町決定）

都市計画上口地区地区計画を次のように決定する。

名 称		上口地区地区計画
位 置		位置図のとおり
面 積		約 9. 1 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、会津坂下町市街地の中心から北東約0.7 k mに位置し、緑豊かな自然環境に恵まれた地区で、良好な住環境を備えた市街地整備を目的として新たな用途地域を定めた地区である。 本地区は、計画的な面的整備事業を導入して市街地整備を行うこととしているが、本地区計画は、当該市街地の整備方針を明らかにし、用途地域決定の効果を増進させるとともに、計画的な面的整備事業の円滑な進捗を図ることを目的とする。
	土地利用の方針	計画的な面的整備事業により、地域住民への福祉に貢献する地区（総合福祉地区）と幹線道路の沿道にふさわしい地区（幹線道路沿道地区）とその背後地における住宅市街地（住宅地区）の整備を図る。（幹線道路沿道地区） 国道49号沿道であり、店舗・事務所等の利便施設の立地を促す地区とする。（総合福祉地区） 周辺の住環境の保護を図りつつ、総合福祉センターの整備により町民への福祉機能の拡充を促す地区とする。（住宅地区） ゆとりある良好な低層戸建住宅地として緑豊かで快適な居住空間を創出する地区とする。 ただし、計画的な面的整備事業の進捗により土地利用計画が明確になるまでは、円滑に計画的な面的整備事業が施行されるよう土地利用の規制・誘導をする。
	地区施設の整備方針	計画的な面的整備事業により整備された道路・公園等を地区施設として計画決定し、同時に施行される北裏排水路の改修・切り回し計画との整合を図り、これらの機能、環境が損なわれないよう維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	計画的な面的整備事業の円滑な進捗のため、具体的な土地利用計画の確定まで、暫定的に建築物の用途の制限を行う。 計画的な面的整備事業の施行による土地利用計画の確定後は、当該土地利用計画の効果を維持・増進させるため、建築物に関する事項を定める。

地区建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	総合福祉地区	幹線道路沿道地区	住宅地区
		区分の面積	約 1. 3 ha	約 2. 4 ha	約 5. 4 ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築することができない。 1) 総合福祉センターその他これに類するもの 2) 建築基準法別表第二(イ)項に掲げるもの 3) 公益上、特に必要と認められないもの ただし、この地区計画の決定時に、既に上記に該当する建築物が建っている敷地についてはこの限りではない。	—	—

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：本地区計画は、計画的な面的整備事業により市街地整備を行うこととしているが、本地区計画は、当該市街地の整備方針を明らかにして用途地域決定の効果を増進させるとともに、計画的な面的整備事業の円滑な進捗を図るため、本案のとおり地区計画を決定しようとするものである。