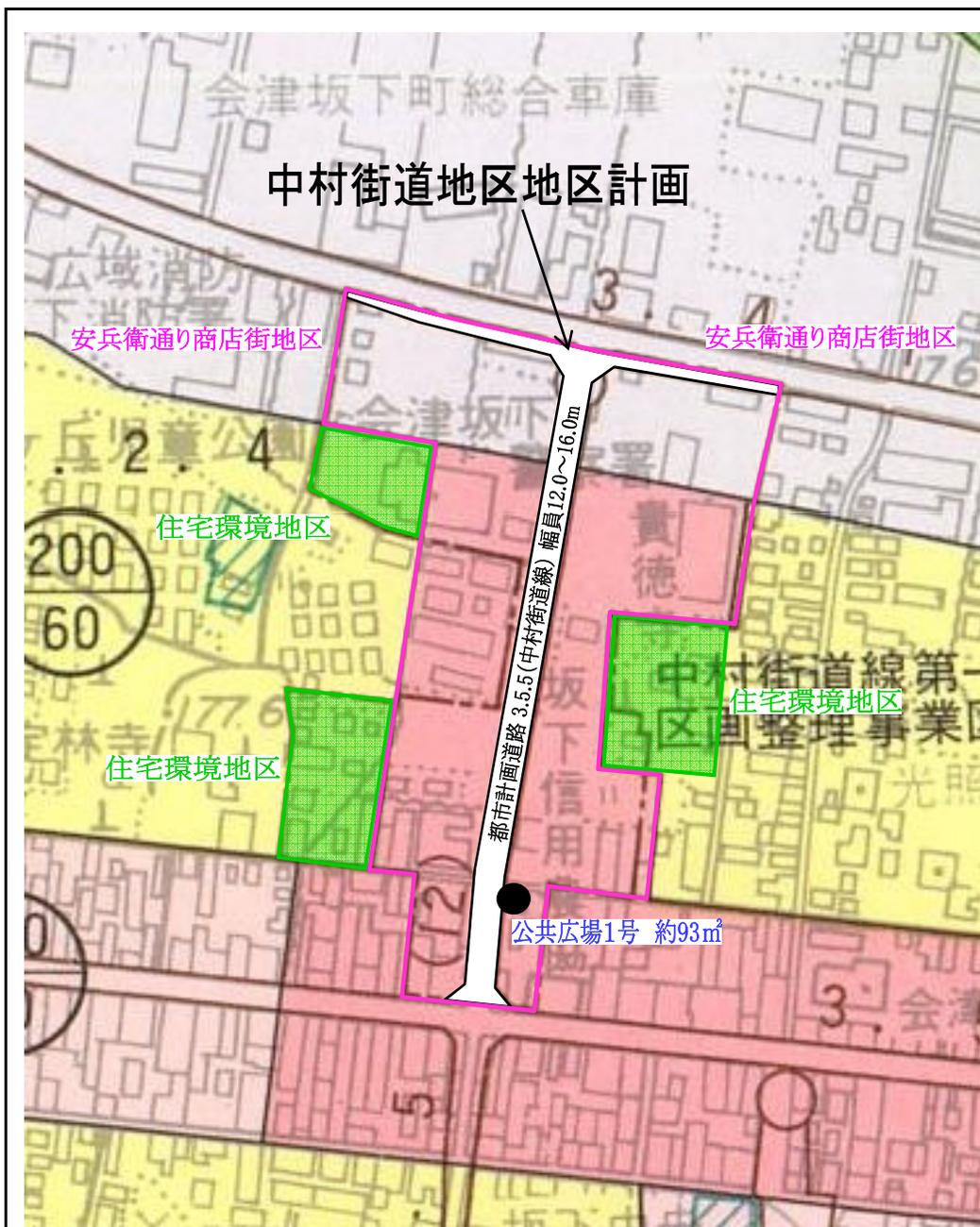


中村街道地区地区計画(案)



●地区計画を導入する目的

会津坂下町の商業中心地区の一端を担うため、区画整理事業による街づくりが進められています。今回、用途地域を従来の住居地域から商業地域に変更するのに合わせ、会津の歴史的で個性あふれる日本的な街並みを再現し、「広域的な人を集めるまちおこしの拠点」として整備をすすめるため、地区計画を導入します。

●整備の考え方

地区を商業活性化を目的とする「安兵衛通り商店街地区」と、住宅環境の整備を図る「住宅環境地区」の2地区に分け、それぞれに適した「地区整備計画」を設定します。

●「安兵衛通り商店街地区」の整備計画

- ・中村街道沿いに、約93㎡の広場を設けます。
- ・中村街道沿いの建物を道路から2m以上離し、その間を歩行者空間とします。
- ・中村街道沿いにはフェンスなどを設けないようにし、歩きやすい街づくりを進めます。
- ・個室付浴場やのぞき劇場、パチンコ屋、工場などの街づくりにふさわしくない建物を規制します。
- ・商店街としての顔づくりを考え、中村街道に面した1階部分は、住宅以外に使用します。
- ・建物のデザインや看板は、景観に配慮したものにします。

●「住宅環境地区」の整備計画

- ・建物のデザインは、景観に配慮したものとします。
- ・建物は道路から2m以上離し、快適な歩行者空間にします。
- ・ブロック塀等をやめ、生け垣などを使用します。

(詳細は、会津坂下町役場建設課へお尋ねください。)

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）

都市計画の中村街道地区地区計画を次のように決定する。

名称		中村街道地区地区計画
位置		位置図のとおり
面積		約 5.4 ha
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、会津坂下町中心地の一角である中村街道線（都3・5・5）に面した地区であり、商業業務拠点機能の集積と高度利用が必要とされる地区である。特に沿道区画整理型街路事業により市街地環境が大きく変化する地区であり、用途区域の見直しと併せて地区計画を導入するものである。地区計画の導入にあたっては、本地区を会津地方における広域的な人を集める「まちおこしの拠点」としてとらえ、会津の歴史的で個性的あふれる日本の町並みの美しさの再生と復権を通じて、会津坂下町の中心玄関口にふさわしい商業核と界限名所を創造することを目標に置く。当地区計画を通じて街づくりを行うにあたっては、地区住民・行政・関係諸機関で協創する住民参加型の街づくりを念頭に置くこととする。
	土地利用の方針	安兵衛通りに面した地区（安兵衛通り商店街地区）については、商業業務施設等の集積地区として積極的な土地利用の転換を通じて都市機能を強化し、また、当地区内の安兵衛通り背後地（住宅環境地区）については、住宅地区として居住機能を主体として良好な住宅環境を確保する。
	地区施設の整備方針	安兵衛通りの一角に、コミュニティの場として公共広場を整備する。この広場は、会津坂下町の町民のお祭り広場として、また「市」のたつ広場として、さらにはイベント広場として役割を担い、地区住民はもとより買い物客などの来街者が集い、遊び、親しめる魅力的な広場空間として整備を図る。
	建築物等の整備の方針	会津の歴史的個性を活かした日本的街並みの形成、現代和風の街並みを門前町の特色を活かした景観形成を創出する。さらに、安兵衛通り商店街地区については会津坂下町中心商業地区としてふさわしい健全で明るい街づくりを目指して建築物等の用途の規制を行なう。また、安兵衛通りについては、壁面の位置の制限を行う。この空間については、オープンスペースの確保の役割と共に、「半公開歩道空間」として「市空間」「商品展示空間」として機能させ、商店街の賑わいを積極的に演出する。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	ゆとりとるおいのある都市空間を生み出すために、公共空間や緑化空間等の確保に努める。

地区施設の配置及び規模		道路	—
		その他の公共施設	公共広場 1号 約 93m ²
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	安兵衛通り商店街地区 住宅環境地区
		区分の面積	約 4.4 ha 約 1.0 ha
	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) 個室付浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場等その他これらに類するもの 2) パチンコ屋 3) ボウリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する運動施設 4) 倉庫業を営む倉庫 5) 工場（ただし、建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く） 6) 都3・5・5（中村街道線）に面する1階部分を住宅・共同住宅・寄宿舎または下宿の用に供するもの ただし、この地区計画の決定時に、既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。	
	壁面の位置の制限	都3・5・5（中村街道線）に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は、2.0m以上とする。ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は、1.2m以上とする。ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。
	建築物の意匠等の制限	建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分及び独立して建造設置する屋外広告物の意匠の周辺の景観的調和に配慮すること。	建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分及び独立して建造設置する屋外広告物の意匠の周辺の景観的調和に配慮すること。
	建築物の意匠等の制限	都3・5・5（中村街道線）に面する部分については、垣又は柵を設置してはならない。	道路に面して設ける場合は、生垣又はフェンス等に緑化したものとする。

「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：本地区は会津坂下町の中心市街地として、商業・業務施設の適正な誘導と良好な住環境の調和を図りつつ、歴史性・個性あふれる魅力ある街並みを形成し、保持するため地区計画を決定する。