# 国道地区地区計画(案)

#### ●地区計画を導入する目的

国道49号沿いの地区で、今回、一部用途地域を住居地域から準工業 地域に変更した地区です。国道49号に接していることから、交通の便 に富み、そのため住宅・工場・店舗などが混在しています。

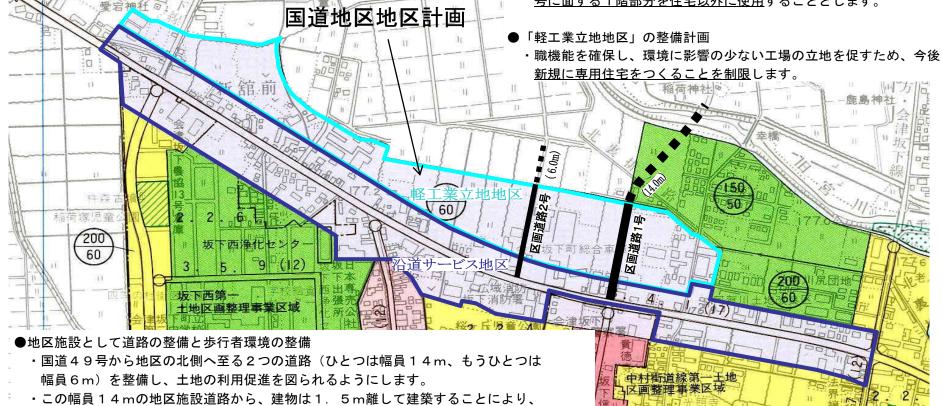
この地区は、会津坂下町全体にとっても、職住近接の職を受け持つ地区として大切な地区です。このことを踏まえ、工場や沿道利用施設の適切な立地と、職機能の充実のため、地区計画を導入します。

#### ●整備の考え方

国道49号の車利用を考慮した「沿道サービス地区」と、職住近接の立場から職機能の確保を図る「軽工業立地地区」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。

#### ●「沿道サービス地区」の整備計画

- ・沿道利用型の市街地形成のため、車利用を対象とした沿道サービス 施設の立地を促すため、一定以上の工場を規制します。
- ・車利用を対象とした沿道サービス施設の立地を促すため、<u>国道49</u> 号に面する1階部分を住宅以外に使用することとします。



・この幅員14mの地区施設道路から、建物は1.5m離して建築することにより、 将来、交通量が増加しても、安全な歩行者空間を整備します。

(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)

都市計画国道地区地区計画を次のように決定する。

	名	称		国道地区地区計画
	位	置		位置図のとおり
	面	積		約 33.7 ha
区域の整件	地区計	画の目	標	本地区は、会津坂下中心市街地内、主要な幹線道路である国道49号沿いに位置する。交通に利便な地区であり、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するとともに、沿道サービス施設の立地を図る地区である。また、当地区では、住・商・工の用途の混在が進みつつある。そこで、軽工業施設や沿道サービス施設の立地に適正な環境を誘導し、会津坂下中心市街地における職住近接の職機能の充実を目的として、地区計画制度を導入する。
備・開発及びの	土 地 利	用の方	針	地区を2区分し、それぞれの方針により土地利用を誘導する。 (沿道サービス地区) 主に国道49号の車利用者を対象にした沿道サービス施設の立地誘導により、工商複合市街地の形成を図る。 (軽工業立地地区) 主に会津地下中心市街地における職機能のかくほにより、一層の充実の観点から、環境を悪化させる恐れのない工場の立地を高める。
保全の力	地区施設	の整備方	針	当地区の快適な都市空間を創出するため、既存道 路等を有効に生かしながら、健全かつ良好な住環境 を形成するため、区画道路を設ける。
力 針	建築物等	の整備の方	7 針	環境を悪化させるおそれのない工業施設の立地を 図り、沿道サービス地区としての環境を形成するた め、建築物の用途の規制を行う。

		区施設の 置及び 模	道路	区画道路 1号 (町道坂下青津線) 幅員14.0m 延長 約 210m 区画道路 2号 幅員 6.0m 延長 約 205m
地		地区の区分の名称		沿道サービス地区 軽工業立地地区
		区 分	区分の面積	約20.0ha 約13.7ha
区	建			次に掲げる建築物は建築す 次に掲げる建築物は建築す
	築			ることができない。 1) 建築基準法別表第二(り)項 1) 住宅(兼用住宅を除く。)
整	物			二、三、四に掲げるもの。 ただし、この地区計画の決定
歪.	等	建築用涂	物 等 の 制 限	2) 国道49号に面する部分の1 時に、既に上記に該当する建 階を住宅のように供するも 築物が建っている敷地につい
	に	/11 /25	V 101 194	<b>の。</b>
備	関			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
	対す			てはこの限りではない。
計				+
	る			区画道路1号(町道坂下青 区画道路1号(町道坂下青 津線)に面する建築物の外壁 津線)に面する建築物の外壁
画	事			アはこれに代わる柱の面から 道路境界までの距離は 1.5m 道路境界までの距離は 1.5m
	項	壁面の	位置の制限	以上とする。 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。 ついてはこの限りではない。
備考				_

「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: 国道49号沿道にふさわしい、地区の合理的土地利用を図るとともに、良好な市街地の創出を図るため地区計画を決定する。