

名 称		東山ヒルズ地区計画			
位 置		郡山市田村町東山一丁目及び東山二丁目			
面 積		約 30.3ha			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標		<p>当地区は、郡山市街地から南東約7km、JR水郡線磐城守山駅の北東約1.5kmに位置し、自然と調和した緑豊かで良質な住宅地の供給を図るため開発を行うものであり、景観及び周辺営農地との整合を図りながら環境に配慮した地区を形成する。</p> <p>このため、地区計画により区域の適正かつ合理的な土地利用を図り、うるおいのある良好な居住環境を形成、かつ維持することを目標とする。</p>		
	土地利用の方針		<p>当地区は、郡山市郊外の緑豊かなゆとりある低層住宅地として、周辺の環境、景観に配慮したまちづくりを進める。</p> <p>地区の中心部に既存のため池を利用した調節池を設け、周囲の公園緑地を含む、緑とうるおいのある良好な空間形成を図るとともに、専用住宅地区、併用住宅地区を設定することにより、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>併せて、公共公益施設である集会所地区を設定する。</p>		
	地区施設の整備の方針		<p><道路> 幹線道路（16m）、補助幹線道路（12m）、区画道路（9m、6m）、歩行者優先道路（20m）及び歩行者専用道路（4m）を適切に配置・整備し、その維持保全を図る。</p> <p><公園・緑地> 街区公園及び緑地を適切に配置するとともに、区域の周辺に緑地を配置し、その維持管理を図る。</p>		
	建築物等の整備の方針		<p><専用住宅地区> 宅地は、周辺環境との調和及び良好な居住環境を確保するため、建築物の用途、敷地の最低面積及び建ぺい率、容積率の最高限度、外壁面の後退距離、高さの最高限度を定める。</p> <p>敷地には、植栽等により緑を確保することに努め、塀や垣、柵などについては、景観に配慮することとし、敷地の細分化を禁止する。併合の場合敷地の広さの最高限度は500㎡とし、地盤高さの変更は、双方の造成高さの範囲内で行う。</p> <p><併用住宅地区> 専用住宅地区の一角に、店舗や事務所、学習塾等の併用住宅が立地可能な地区を設け、区域内住民の利便性の向上を図る。</p> <p><集会所地区> 当該地区住民の住民自治の活性化及び利便に供するため集会所地区を設ける。</p>		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	幹線道路	幅員 16m	延長 約 620m
		補助幹線道路	幅員 12m	延長 約 420m	
			区画道路	幅員 9m	延長 約1,790m (1, 2, 3, 4, 5, 6号)
			区画道路	幅員 6m	延長 約1,230m (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7号)
			歩行者優先道路	幅員 20m	延長 約 230m
			歩行者専用道路	幅員 4m	延長 約 2m (1, 2号)
		公園	街区公園	5ヶ所	面積 約 0.9ha (1, 2, 3, 4, 5号)
		緑地	緑地	2ヶ所	面積 約 5.6ha (1, 2号)

地区の区分	名称	専用住宅地区	併用住宅地区	集会所地区
	面積	約20.3ha	約0.8ha	約0.1ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 専用住宅。 2 1に付属する倉庫、車庫で各50㎡以下のもの。(※) ※ 面積については、各用途ごとの合計面積。	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 専用住宅。 2 住宅で事務所、店舗、学習塾等の用途を兼ねるもの。(延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつそれ以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。原動機を使用する場合は、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)(※1) 3 1、2に付属する倉庫、車庫で各50㎡以下のもの。(※2) ※1 第一種低層住居専用地域にて兼用できるもの。 ※2 面積については、各用途ごとの合計面積。	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 集会所。 2 1に付属する倉庫で50㎡以下のもの。
	建築物の延床面積の敷地面積に対する割合の最高限度	80/100		
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	50/100 ※ 角地による緩和措置は適用無し。		
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡		
	壁面の位置の制限	建築物の壁もしくは柱の面から道路、公園、緑地及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。 ※ ただし、建築物又は建築物の部分が、建築基準法施行令第135条の20第1号又は第2号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。		
	建築物等の高さの最高限度	10m		
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 屋根、外壁の色彩は原色を避け、落ち着いた色とし、周囲との調和に配慮する。 2 敷地内の広告物又は看板(建築物に設置するものを含む)は、自己の用に供するもの、または、公共・公益の用に供するものに限定するとともに、次のいずれかに該当するものを設置してはならない。 (1) 表示面積の合計が一戸当たり1㎡を超えるもの。 (2) 周囲の美観・風致を損なうもの。		
	かき又はさくの構造の制限	道路、公園、緑地及び隣地境界線は努めて生け垣を用い、コンクリートブロックの使用は認めない。ただし、宅地地盤からの高さが1.6m以下で左右それぞれの袖の長さの合計が7m以下の門又は門の袖はこの限りではない。 また、金属のフェンスの高さは、基礎を含めて1.2mまでとし、内側に緑化するものとする。		
備考				

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」