

名 称		宝沢東地区計画	
位 置		郡山市富久山町八山田字牛ヶ池及び福原字惣ヶ久保の各一部	
面 積		約2.7ha	
地区計画の目標		<p>当地区は、JR郡山駅から北へ約3.5 kmに位置し、周辺には小中学校や病院、都市公園、農村公園などの公共公益施設が近接する閑静で都市的利便性の高い地区である。</p> <p>当地区においては、「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針(2019年3月)」に基づき(既存ストック有効活用型)、地区周辺にある既存ストックの有効活用及び周辺環境と調和した合理的な土地利用を図り、ゆとりある良好な居住環境の形成を目的とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	一般住宅地区を設定し、周辺の土地利用と調和した戸建て住宅主体の低層住宅地として、ゆとりある良好な居住環境の形成を図る。併せて、公共公益施設である集会所地区を設定する。	
	地区施設の整備方針	<p>【道路】 幹線道路(幅員9m)、区画道路(幅員6m)を適切に配置し、整備・維持管理を図る。</p> <p>【公園】 街区公園(1箇所)を配置し、整備・維持管理を図る。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>周辺の住環境と調和したゆとりある良好な居住環境を形成するため、建築物の用途制限や敷地の最低面積及び容積率、建ぺい率の最高限度、壁面の後退距離、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>また、地球温暖化や自然環境への配慮のため、敷地内の道路境界線沿いには視線を遮ることのないような中高木等による緑化を積極的に行うこととし、適切に維持管理に努める。</p> <p>【A地区(一般住宅地区)】 兼用住宅(事務所や理髪店・学習塾等の用途を兼ねる住宅)を含む住宅を立地可能とし、地区内住民の利便性向上を図る。</p> <p>【B地区(集会所地区)】 地区内住民の住民自治の活性化及び利便に供するため、地区集会所の立地を誘導する。</p>	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	<p>幹線道路 幅員9 m 延長約280 m</p> <p>区画道路 1号 幅員6 m 延長約180 m</p> <p>区画道路 2号 幅員6 m 延長約90 m</p> <p>区画道路 3号 幅員6 m 延長約110 m</p> <p>区画道路 4号 幅員6 m(一部6.5m) 延長約220 m</p>
		公 園	街区公園 1ヶ所 面積約0.1ha

地区の区分	地区の名称	A地区 (一般住宅地区)	B地区 (集会所地区)
	地区の面積	約1.9ha	約0.1ha
建築物等に 関係する 事項	建築物等の用途の制限一	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 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3で定めるもの。 3 前2項の建築物に付属するもので、次の各号に掲げるもの (1) 物置で床面積の合計が30㎡以内のもの。 (2) 自動車車庫で床面積の合計が45㎡以内のもの。	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 地区集会所 2 前項の建築物に付属するもので、次の号に掲げるもの (1) 物置で床面積の合計が30㎡以内のもの
	建築物の容積率の最高限度	60/100	60/100
	建築物の建ぺい率の最高限度	40/100 ただし、街区の角地にある敷地においては、建築基準法第53条第3項の規定を適用する。	40/100
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(カーポートを除く)の面から敷地境界線までの後退距離は、1m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22第1号及び第2号のいずれかに該当する場合、並びにごみ集積所用地に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱についてはこの限りでない。	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	工作物は、原則として設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 1 電柱等公益上必要であると認められるもの。 2 敷地境界部の高低差処理のために設けられる擁壁、および「垣又はさくの構造の制限」に適合するもの。	
	建築物等の高さの最高限度	建築物 10m、工作物 10m	

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>【建築物】</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 街並みの連続性を分断するような違和感や圧迫感のある形態及び意匠としない。
		<p>【工作物】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 工作物は、周囲から違和感や圧迫感のある大きさとしない。 2 垣またはさくを含む工作物は、周囲の美観・風致を損なう色彩を避ける。 3 建築設備機器（ガスボンベ、室外機、給湯器、パワコン、計器類等）を建築物の屋上または屋外に設置する場合は、屋根または外壁と調和する色・形態とする。また、前記設備を屋外の道路側に設置する場合には、植栽等で修景する。 4 屋外照明（建築物に設置するものを含む）は、過剰な光量が周囲に散乱しないよう配慮する。
		<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p> <p>【屋外広告物】</p> <p>屋外広告物の表示又は掲出は、できる限り避けること。やむを得ず表示又は掲出する場合には、次の各号に掲げる事項に適合させることとする。ただし、公共公益の用に供するものについては、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 自己の用に供するものとする。 2 1基あたりの表示面積の合計は2㎡以下とする。 3 屋上利用広告板及び屋上利用広告塔は、設置してはならない。ただし、2階建ての建築物で、1階部分の屋根に掲出する屋上利用広告版及び屋上利用広告塔は、この限りでない。 4 電光可変表示広告物（LEDや液晶画面により常時表示内容を変えることができる広告物）は、設置してはならない。 5 周囲の景観を損なわないものとする。 6 表示又は掲出する高さは、敷地地盤面から10m以下の位置とする。
		<p>垣又はさくの構造の制限</p> <p>【道路境界】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 見え掛かり幅が1.5m以下で、高さが1.6m以下の門柱を除き、原則として垣またはさくを設置してならない。ただし、道路と敷地地盤面の間の高低差処理のための擁壁や法面部で、垣又はさくの設置が安全上必要となる場合はこの限りでない。 なお、この場合の垣又はさくの構造は、生垣または透過性のあるフェンス等によるものとし、宅盤面からの高さは1.5m以下とする。 2 コンクリート塀、石塀、レンガ塀、ブロック塀またはこれに類するものを設置してはならない。但し、敷地地盤面からの高さが0.6m以下で、前号のフェンス等の基礎としてこれらを使用する場合は、この限りでない。 3 道路の隅切り部には、門等の出入口を設置してはならない。 <p>【隣地境界】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 垣またはさくを設置する場合は、生垣または透過性のあるフェンス等によるものとし、宅盤面からの高さは1.5m以下とする。 2 コンクリート塀、石塀、レンガ塀、ブロック塀またはこれに類するものを設置してはならない。但し、敷地地盤面からの高さが0.6m以下で、フェンス等の基礎としてこれらを使用する場合は、この限りでない。
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」