

ゆとりと潤いのある良好な住環境を兼ね備えた優良住宅地

——— 猪苗代南部地区の地区計画について ———

平成22年8月

猪 苗 代 町

## ゆとりと潤いのある良好な住環境を兼ね備えた優良住宅地

### —— 猪苗代南部地区の地区計画について ——

#### ○地区計画の目標

本地区は、中学校や町立病院等の公益施設や日常生活のための利便施設が立地し、高齢者等も安心して暮らせる、ゆとりと潤いのある良好な住環境を兼ね備えた優良住宅地とすることを目標としています。

#### ○土地利用の方針

本地区は、低層や中高層の住宅を主体として日常生活に必要な店舗や教育施設、医療施設などの公益施設が立地する、魅力ある都市景観を有する地区を目指します。

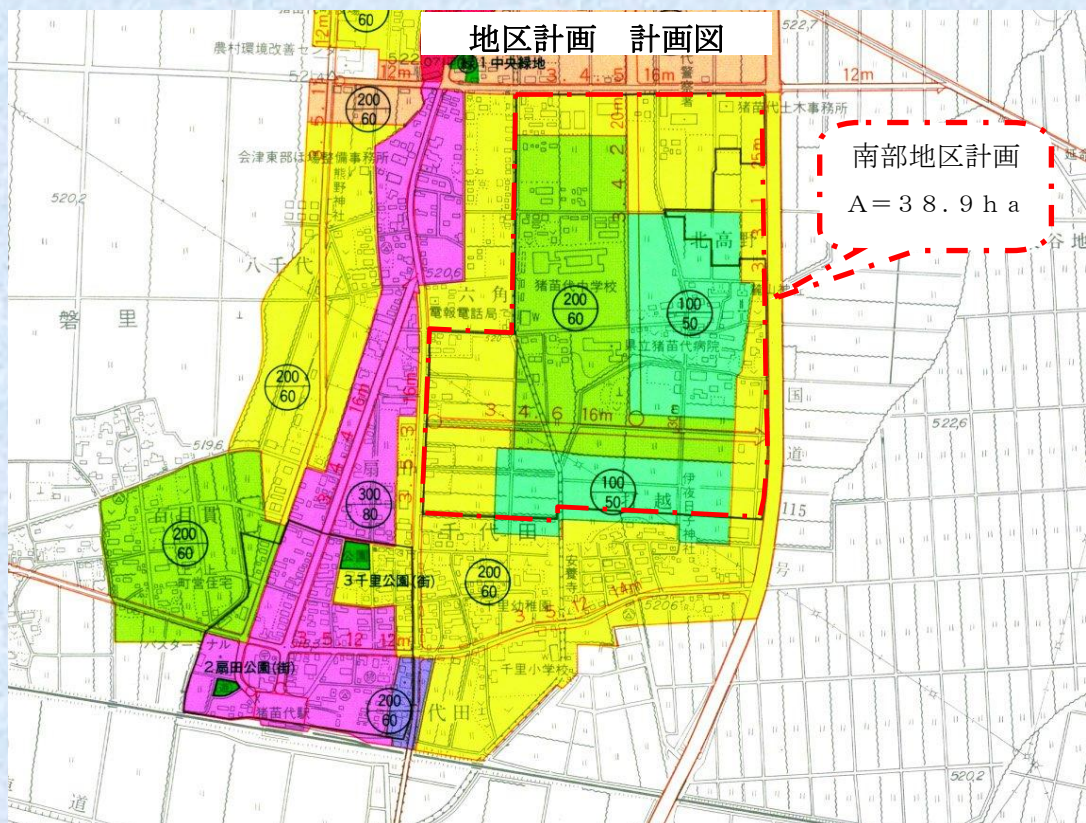
#### ○地区施設の整備方針

良好な住環境を形成するための主要な道路の整備と維持を図ります。

#### ○建築物等の整備方針

良好な住環境を兼ね備えた優良な住宅地の形成、並びに魅力的な景観の形成を図るために、建築物等の整備方針を定めます。

1. 建築物の敷地面積の最低限度
2. 壁面の位置の制限
3. 建築物等の高さの最高限度
4. 建築物等の形態又は意匠の制限
5. かき又はさくの構造の制限

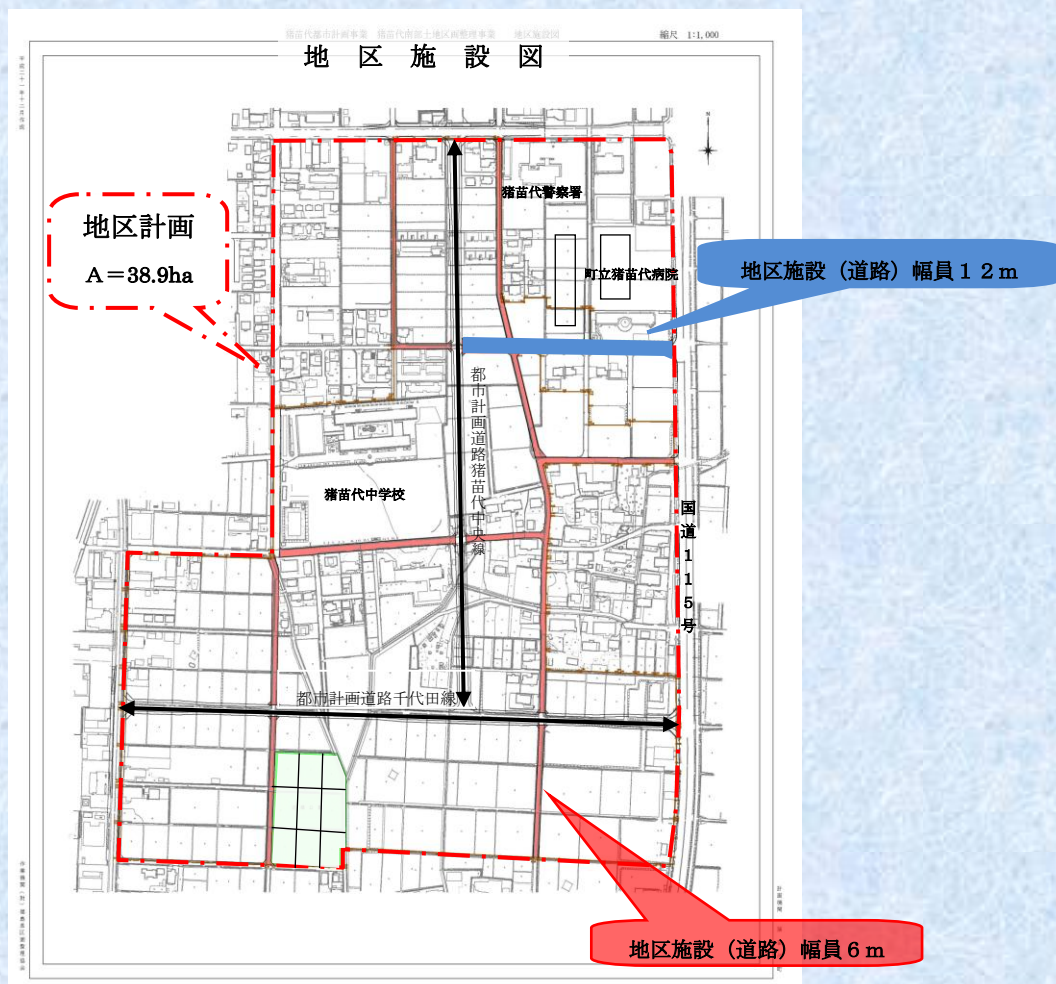




## ○地区整備計画

### (1) 地区施設

南部地区計画の地区整備計画において地区施設として道路を決定し当該地区をゆとりと潤いのある優良住宅地を推進するために地区施設（道路）の整備と維持管理を図ります。



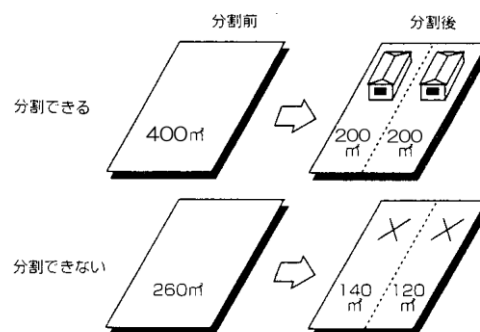
### (2) 建築物の整備方針

#### <敷地面積の最低限度>

敷地の細分化による密集化を防ぎ、通風、採光、雪処理等に必要なゆとりある良好な市街地環境の維持と防災面での安全性を確保するため、敷地面積の最低限度を、200㎡としてください。ただし、次に掲げるものは適用除外とします。

- 1) 現に建築物の敷地として使用されている土地で継続して使用する場合
- 2) 現に所有する土地の全部を建築物の敷地として使用する場合
- 3) 公益上必要と認められる場合

#### ●建物の敷地面積を200㎡とすると

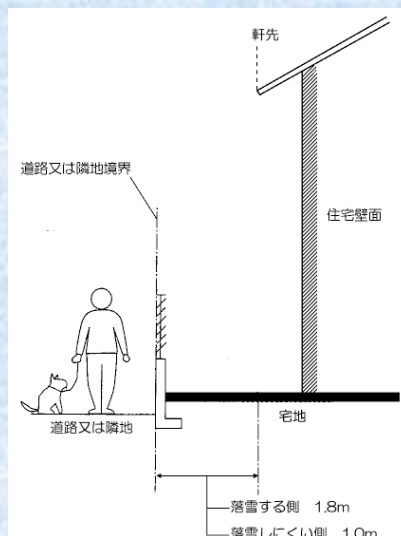


#### <壁面の位置の制限>

良好な市街地環境を維持し、市街地からの磐梯山への眺望を確保するとともに、建築物等の屋根からの落雪及び堆雪に必要な空地として、猪苗代町地域住宅計画（H O P E 計画）に提示されている壁面及び軒先から1.8mの空間を道路境界又は隣地境界から確保します。落雪しない側の道路境界又は隣地境界についても、現在第一種低層住居専用地域に設定されている1.0mの空間を確保し、ゆとりある緑豊かな市街地の景観を形成してください。

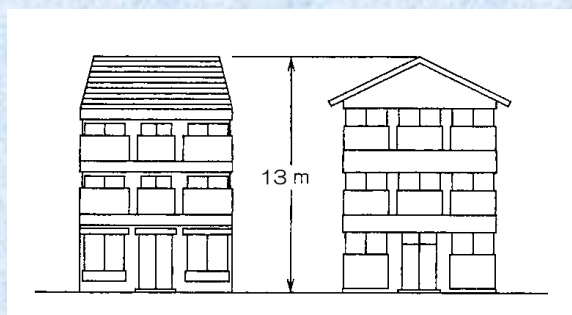
但し、次に掲げるものは適用除外とします。

- 1) 外壁又はこれらに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物
- 2) 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの
- 3) 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20㎡以内であるもの
- 4) 既存敷地の幅が狭く、落雪する側の壁面及び軒先から道路境界又は隣地境界までの距離を1.8m確保できない場合は、屋根に雪崩止めを施し道路境界又は隣地境界までの距離を1.0m以上確保してください



#### <建築物等の高さの最高限度>

磐梯山への眺望や猪苗代湖への開放的な眺望を保全するため、磐梯山・猪苗代湖周辺景観形成重点地域の景観形成基準に基づき、建築物等の見附の高さを13mまでとしてください。ただし、公共施設等住民の生活に必要な建築物は除きます。



\*見附の高さ：地上に露出する部分の最低地盤から最後部までの高さ



#### <建築物等の形態又は意匠の制限>

磐梯山への眺望や猪苗代湖への開放的な眺望、周辺の自然景観との調和に配慮した建築物等の形態や色とし、周辺からみえる範囲の設備についても、形態や意匠に留意し、あるいは修景を行うことにより美しい景観の保持に努めてください。

建築物等の屋根や外壁については、猪苗代町地域住宅計画（H O P E 計画）における検討に従い、国立公園に近接していることを考慮し自然公園法で指定している色に近いものとして、屋根は濃紺、黒、こげ茶色系で統一とし、外壁はグレー、アイボリー、薄茶色系を基調とした落ち着いた色で統一してください。

許可要件は、磐梯山・猪苗代湖周辺景観形成重点地域景観形成基準に基づくマンセル記号に準じます。 また蔵等漆喰造りの場合は外壁が白系色も可能とします。

#### <かき又はさくの構造の制限>

緑と建築物の調和による美しい景観形成を目指し、また災害時の倒壊など防災上の安全性を考え、ブロック塀などは規制し、生垣による道路境界の緑化に努めるか、道路面からの高さが概ね60cm以下の基礎の上に植栽又は透視可能なフェンス等を施したものとしてください。

ただし、住居系以外の施設を整備するうえで必要な塀等は適用除外とします。

