

住宅環境と自然の調和した福沼地区

地区計画の目標

福沼地区は、土地区画整理事業が施行されている地区であり、地区内に整備される道路、公園、公益施設等との関係を踏まえ、合理的でかつ適正な土地利用が図られるよう、事業施行後の市街化を計画的に誘導し、良好な市街地の形成及び保持することを目標としています。

土地利用の方針

良好な環境を持つ住宅地の形成と、幹線道路沿道宅地の適正な土地利用を図るため、つぎのように土地利用方針を定めています。

- 1) A地区は、一戸建を主体にした閑静で落ち着いたある低層住宅地と公園及び公益施設を基本とした利用を図ります。
- 2) B地区は、一般住宅の他、閑静な低層住宅地と調和した共同住宅、事務所等の沿道利用型施設を含む住宅地としての利用を図ります。
- 3) C地区は、低層住宅及び日常生活に必要な店舗を含む、店舗併用住宅の利用を図り、歩行者専用道路と調和のとれた街並の形成を図ります。

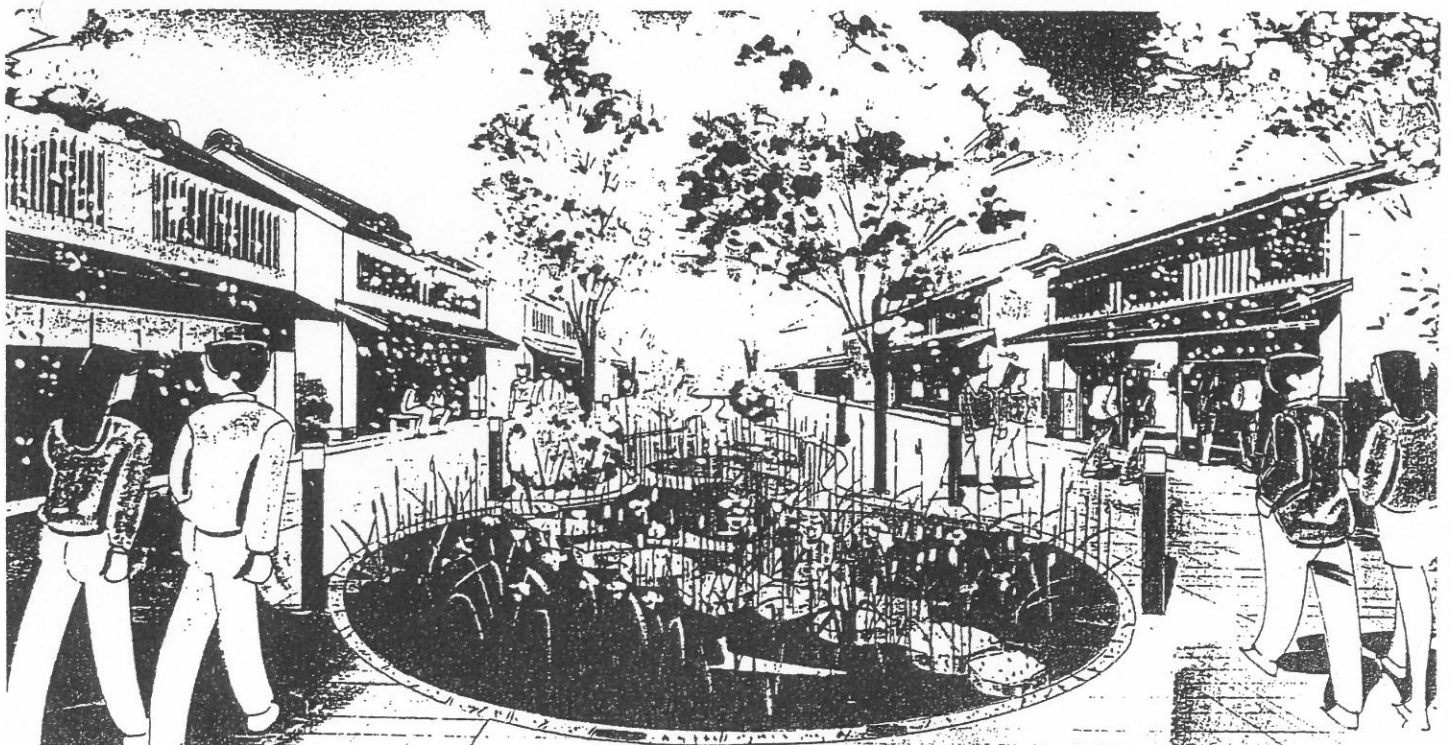
地区施設の整備方針

地区施設は、土地区画整理事業により整備されます。したがって、本計画においては、その維持保全を図ります。



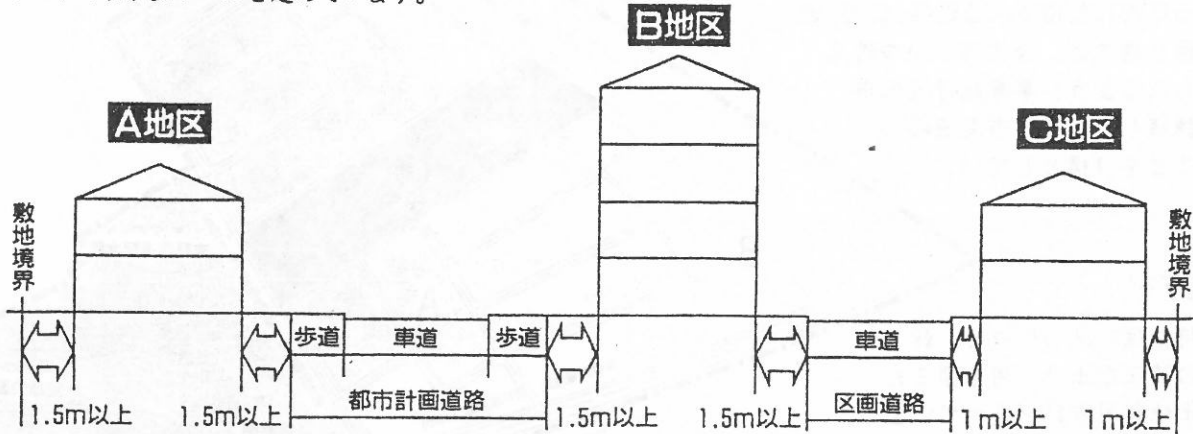
建築物等の整備方針

- (1) A地区については、高さの制限、最小敷地規模の制限、かき・さくの整備、沿道緑化等の施設により、良好な住環境の形成を図ります。
- (2) B地区の宅地においては、一般宅地の他一定の高さ制限をもつ中層の共同住宅、及び事務所、沿道サービス施設等、幹線道路沿道の利便に応じた建築物の誘導を図ります。
- (3) C地区は、低層の住宅及び店舗併用住宅とし、落ち着いたイメージで歩行者専用道路と調和のとれた街並形成を図り、建築物の質・形態についても、景観に配慮した建築誘導を図ります。



明るく豊かなまちづくりをするために このような地区計画を定めています。

福沼地区ではまちづくりの目標を達成するために、地区の特性に応じたまちづくり方針に沿って以下のようなルールを定めています。



福沼地区計画 《整備計画概要》

地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区
	面積	10.4ha	7.0ha	1.4ha
建築物の制限	建築物等の用途の制限	〔建築できるもの〕 (1)住宅 (2)共同住宅 (3)150㎡以内の店舗及びこれと兼用する住宅 (4)神社及び神社付帯施設 (5)公共公益施設	〔建築してはならないもの〕 (1)パチンコ屋、カラオケボックス、その他これらに類するもの (2)自動車教習所 (3)畜舎 (4)モーター等に類するもの (5)工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋 その他これらに類する食品製造業を営むものを除く）	〔建築できるもの〕 (1)住宅 (2)500㎡以内の店舗及びこれを兼用する住宅 (3)公共公益施設
	容積率	120%	200%	120%
	建ぺい率	60%	60%	60%
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ (警察官派出所及び公衆便所を除く)	200㎡ (警察官派出所及び公衆便所を除く)	200㎡ (警察官派出所及び公衆便所を除く)
	壁面の位置の制限	道路及び敷地境界線から1.5m以上後退	道路及び敷地境界線から1.5m以上後退	福沼2号線を除く道路及び敷地境界線から1.0m以上後退
関係する事項	建築物等の高さの最高限度	10m以下（神社及び神社付帯施設、公共公益施設を除く）	18m以下	10m以下
	かき又はさくの構造の制限（道路に面する部分のみ）	道路境界面に塀・または柵を設ける場合は、道路境界線より中1.0m以上後退させることとし、その前面に生垣又は植栽を施すものとする。なお、門柱等についてはこの限りではない。		
壁面の位置・高さ等の制限				
壁面の位置の制限				