

いわき都市計画地区計画の決定  
【いわき市復興整備計画（いわき市決定）】

都市計画平幕ノ内住宅団地地区計画を次のように決定する。

名	称	平幕ノ内住宅団地地区計画	
位	置	いわき市平幕ノ内字水穴、字田中、字西田、字大内、 字高田及び字我曾内の各一部の区域	
面	積	約3.7ha	
区域の整備・開発 及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、東日本大震災以降の宅地需要の増加に対応するため、市が「市街化調整区域における地区計画制度の運用基準」に基づき選定した候補地であり、民間の宅地開発事業による迅速な宅地供給を予定している。</p> <p>このため、地区計画の策定により一戸建て住宅の建築を計画的に誘導し、近接する既存の市街地と調和した良好な住環境の形成を図ることを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	第一種低層住居専用地域を基本とした近接する既存の市街地と同水準の住環境を確保するため、良好な低層住宅地としての土地利用を図る。	
	建築物等の整備方針	良好な住環境を有する低層住宅地区として閑静でうるおいのある良好な居住環境が形成されるよう規制・誘導する。	
地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物及びこれに付属する建築物以外は建築してはならない。</p> <p>一戸建て住宅（建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅を含む。）</p>
		容積率の最高限度	8/10以下
		建ぺい率の最高限度	5/10以下
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡以上
		建築物の壁面の位置の制限	敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は1.0m以上とする。
		建築物の高さの最高限度	<p>1 地盤面からの建築物の高さの最高限度は、10mとする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線からの水平距離に1.25を乗じて得たもの及び前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。</p>
		かき又はさくの構造の制限	生垣又は高さが1.2メートル以下の透視可能な材料（高さが60センチメートル以下の部分はこの限りでない。）で造られたものとする。
備	考		

「区域及び建築物等の用途の制限に係る地区区分は計画図表示のとおり」

## 理 由

本市では、東日本大震災以降、市内の津波被災者の住宅再建をはじめ、双葉郡等からの避難者の受入れ等の増加に伴い、宅地需要の増加や地価の高騰など、市民生活への影響が顕在化しており、新たな住宅用地の確保が求められているところです。

当地区は、東日本大震災以降の宅地需要の増加に対応するため、平成 26 年 7 月 16 日に策定した「市街化調整区域における地区計画制度の運用基準」に基づき、市街化区域との連続性や、道路、公園等の必要な公共施設の整備状況等を勘案し、市街化区域と一体性のある土地利用の実現性や良好な居住環境の形成等をもって、総合的に判断し選定した候補地であり、民間の宅地開発事業による迅速な宅地供給を予定しているものです。

このことから、東日本大震災以降の市内における持家住宅希望者に対して、一日も早い宅地供給が可能となるよう、低層住宅地区として、一戸建て住宅の建築を計画的に誘導するとともに、近接する既存の市街地と調和した良好な住環境の形成を図るため、復興整備計画に記載し、本案のとおり地区計画を決定しようとするものです。

# 総括図（平幕ノ内住宅団地地区計画）

区分	凡例	備考
都市計画区域		
市街化区域		
第一種市街地住宅専用地域		① 1/25,000
第二種市街地住宅専用地域		② 1/25,000
第三種市街地住宅専用地域		③ 1/25,000
第一種住居地域		④ 1/25,000
第二種住居地域		⑤ 1/25,000
多住居地域		⑥ 1/25,000
近隣商業地域		⑦ 1/25,000
商業地域		⑧ 1/25,000
準工業地域		⑨ 1/25,000
工業地域		⑩ 1/25,000
工業専用地域		⑪ 1/25,000
防犯地域		
準防犯地域		
臨海地域		
公園		⑫ 1/25,000
緑地		
土地区画整理事業		
高度利用地区		
市街地再開発事業		
市街地再開発促進区域		
新設完全市街地再開発事業		
地区計画区域		
都市計画道路		
⑬ 高下水路排水区域		
⑭ 都市下水路排水区域		
下水道の貯留施設		
⑮ 水処理場		
⑯ 水処理場		
汚水処理場		
水場		
D-1 水場		平成18年度新築



## 総括図 いわき都市計画区域

区分	凡例	備考
都市計画区域		
市街化区域		
第一種市街地住宅専用地域		① 1/25,000
第二種市街地住宅専用地域		② 1/25,000
第三種市街地住宅専用地域		③ 1/25,000
第一種住居地域		④ 1/25,000
第二種住居地域		⑤ 1/25,000
多住居地域		⑥ 1/25,000
近隣商業地域		⑦ 1/25,000
商業地域		⑧ 1/25,000
準工業地域		⑨ 1/25,000
工業地域		⑩ 1/25,000
工業専用地域		⑪ 1/25,000
防犯地域		
準防犯地域		
臨海地域		
公園		⑫ 1/25,000
緑地		
土地区画整理事業		
高度利用地区		
市街地再開発事業		
市街地再開発促進区域		
新設完全市街地再開発事業		
地区計画区域		
都市計画道路		
⑬ 高下水路排水区域		
⑭ 都市下水路排水区域		
下水道の貯留施設		
⑮ 水処理場		
⑯ 水処理場		
汚水処理場		
水場		
D-1 水場		平成18年度新築

①～⑯  
この総括図に表示した都市計画に関する区域区分及び都市計画については「おたね」の設置図集を参照してください。また、この図集は、設置図集の掲載内容に基づいて作成されています。

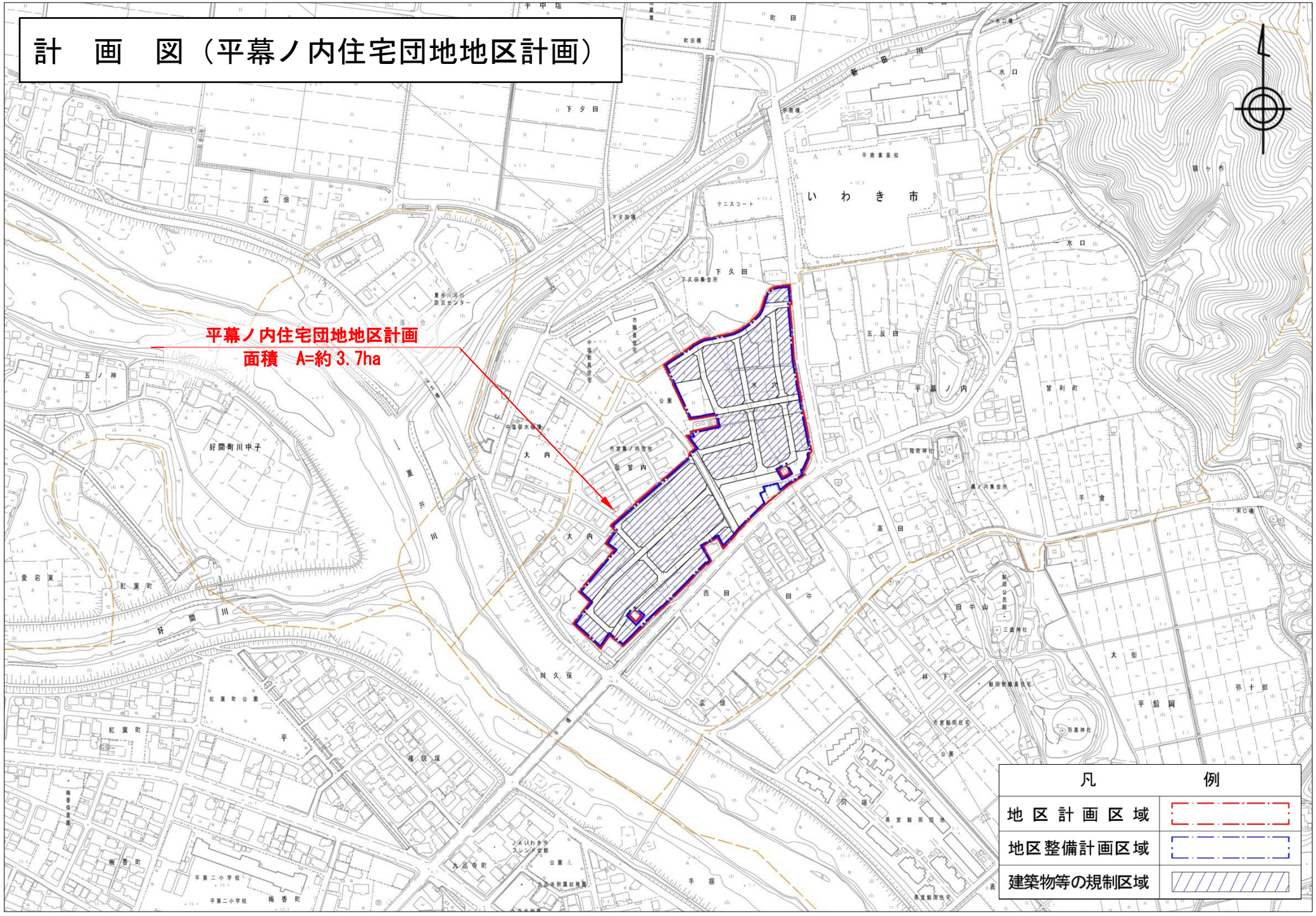
平幕ノ内住宅団地地区計画  
面積 A=約 3.7ha



1:25,000

# 計 画 図 (平幕ノ内住宅団地地区計画)

平幕ノ内住宅団地地区計画  
面積 A=約 3.7ha



凡	例
地区計画区域	
地区整備計画区域	
建築物等の規制区域	