

An aerial photograph of Fukushima City, Japan, showing a dense urban area with a large green mountain in the center. In the background, there are blue mountains under a sky with white clouds. A racetrack is visible in the bottom left corner.

第122回 福島市都市計画審議会

令和4年5月12日
福島市都市政策部都市計画課

【 議 案 】

**議案第 2 6 6号 県北都市計画 地区計画
（仁井田下川原地区計画）の決定について**

1. 市街化調整区域における地区計画について (平成28年2月運用基準施行)

(1) 市街化調整区域に地区計画制度を 導入した背景

本市では、市街化調整区域のもつ**自然環境や美しい田園地域との調和**を図りながら、既存ストックを活用し、**良好な居住環境の維持・形成**及び計画的かつ機動的な宅地供給の促進に寄与し、**適正な土地利用の誘導と地域活力の向上**、「市街化調整区域における地区計画制度」の活用を図るため、**運用基準を定めた。**

(2) 市街化調整区域における地区計画の方針

市街化調整区域における地区計画は、
広域的な運用の統一性を確保し、
市街化調整区域における
秩序ある土地利用の形成を図る

- ・市街化調整区域内における地区計画に関する運用基準を定め、市街化調整区域に適正な土地利用の誘導を行い、農村地域における地域社会の維持・再生と、震災復興による土地需要や住宅需要等に対応できるよう、抑制を考慮しつつ、計画的かつ弾力的に運用していく。
- ・農村地域における地域社会（コミュニティ）の維持、再生。
- ・農村地域の荒廃と無秩序な開発を防ぎ、農村地域の土地利用に調和した「まちづくり」が不可欠。

(3) 地区計画の概要

基本的に市街化調整区域においては、開発行為が制限されている。

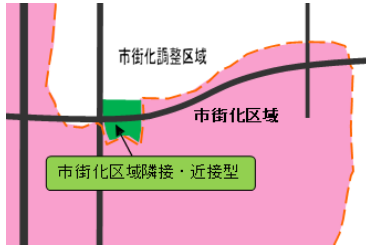
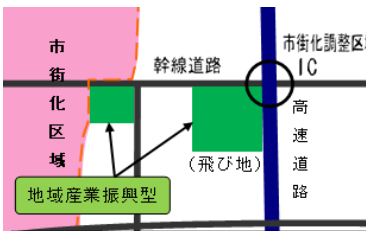
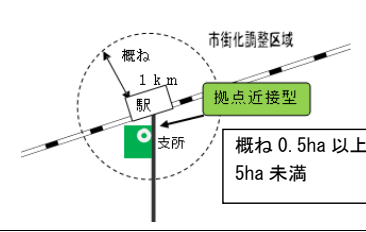
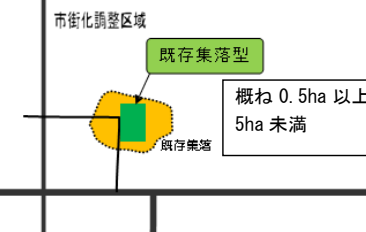
その中で、開発区域の周囲に影響を及ぼす恐れのない適正な土地利用については、地区計画の活用目的に応じ、

「市街化区域隣接・近接型」

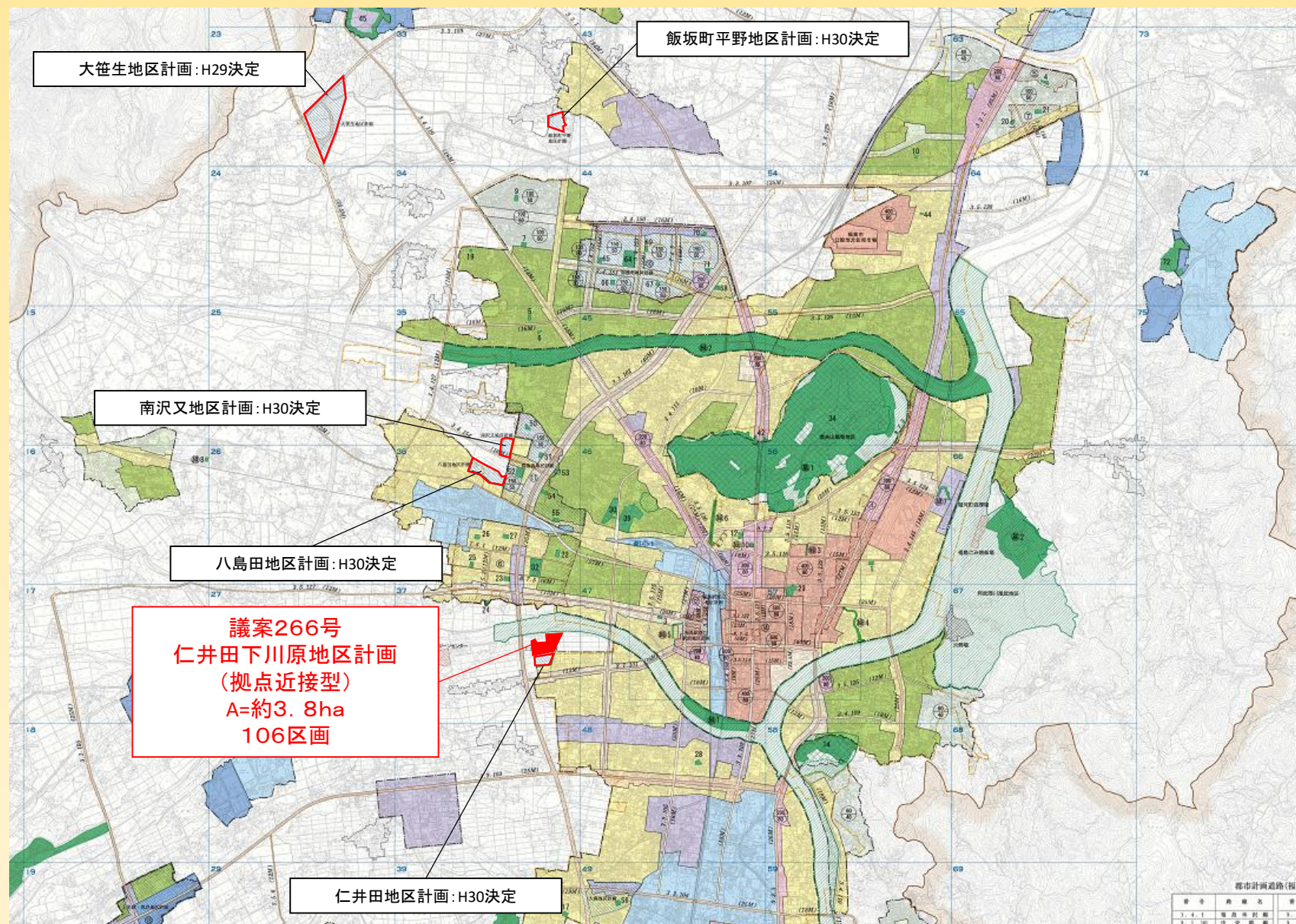
「地域産業振興型」

「拠点近接型」

「既存集落型」の類型に区分し、対象地区の要件、地区指定の考え方、建築物の制限が設定できるとしている。

類型	運用の基本的な考え
(1) 市街化区域隣接・近接型	①活用目的 ・東日本大震災に伴う宅地の増加需要に対応するもの。 ・市街化区域内の宅地化の状況等から真に必要なと認められるものに限る。 ②対象区域 ・市街化区域に隣接・近接し、必要な公共施設の整備が行われることが確実な区域。 ・市街化区域と一体的な土地利用及び良好な居住環境の形成が図られる区域。 ・住宅や小規模店舗等  概ね 1ha 以上 5ha 未満
(2) 地域産業振興型	①活用目的 ・地域の特性や資源の活用、産業間の連携、地域内の経済環境の促進等により、豊かで活力ある地域産業の振興を図るもの。 ②対象区域 ・市街化調整区域における幹線道路の沿道やインターチェンジ周辺地域。 ・非住居系で工業地域に建築できる、工場等、物流施設 地域産業振興施設（道の駅、農産物などの地場製品の販売等）。  ・概ね 1ha 以上 20ha 未満 ・飛び地で、工業・物流に資する施設は 20ha 以上
(3) 拠点近接型	①活用目的 ・支所又は鉄道駅からの徒歩圏の住宅が点在する地域で、居住者のための良好な環境の確保を図るもの。 ②対象区域 ・必要な公共施設の整備が担保されており、既に住宅が点在している地域。 ・住宅や小規模店舗、飲食店等  概ね 0.5ha 以上 5ha 未満
(4) 既存集落型	①活用目的 ・地域コミュニティの維持などが課題となっている地域で、良好な住環境の整備を図るもの。 ②対象区域 ・必要な公共施設の整備が担保されており、50戸以上の建築物が連担している既存の集落等 ・住宅や小規模店舗等  概ね 0.5ha 以上 5ha 未満

1 - 2. 審議案件である地区計画箇所の確認事項について



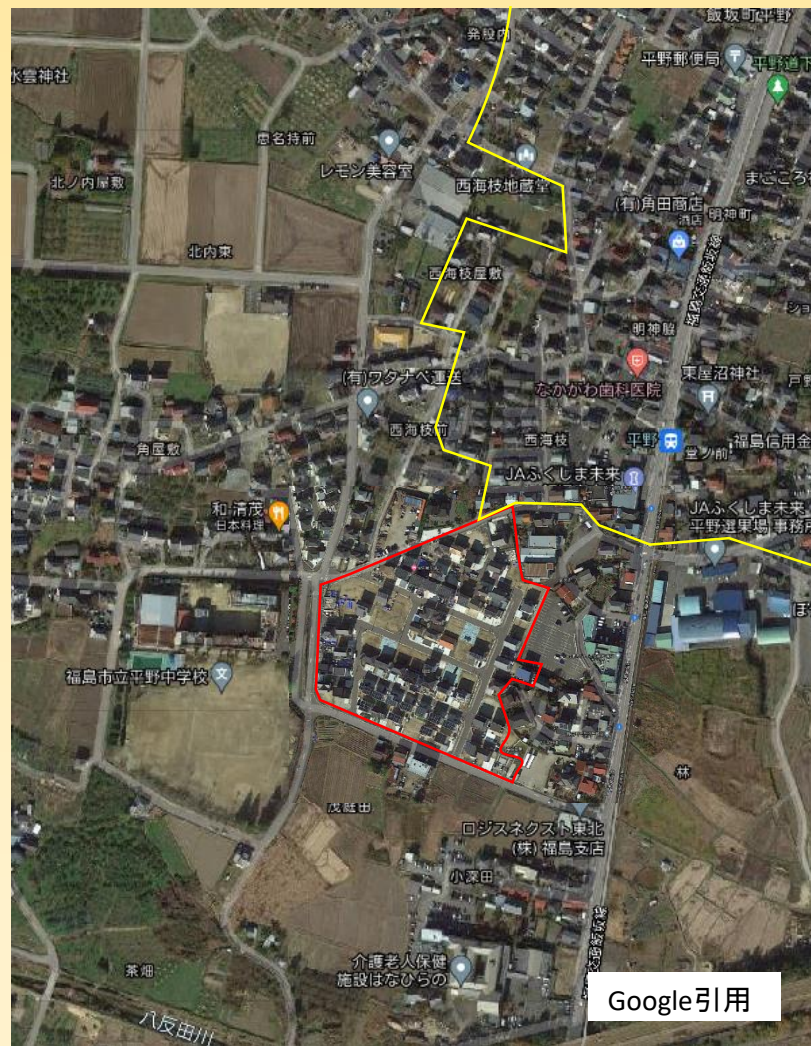
○市内の市街化調整区域における地区計画の状況

飯坂町平野地区計画(拠点近接型) H30.9.4告示

従前



従後(R2)



仁井田地区計画(市街化区域隣接・近接型) H30.9.4告示

従後(R2)



Google引用

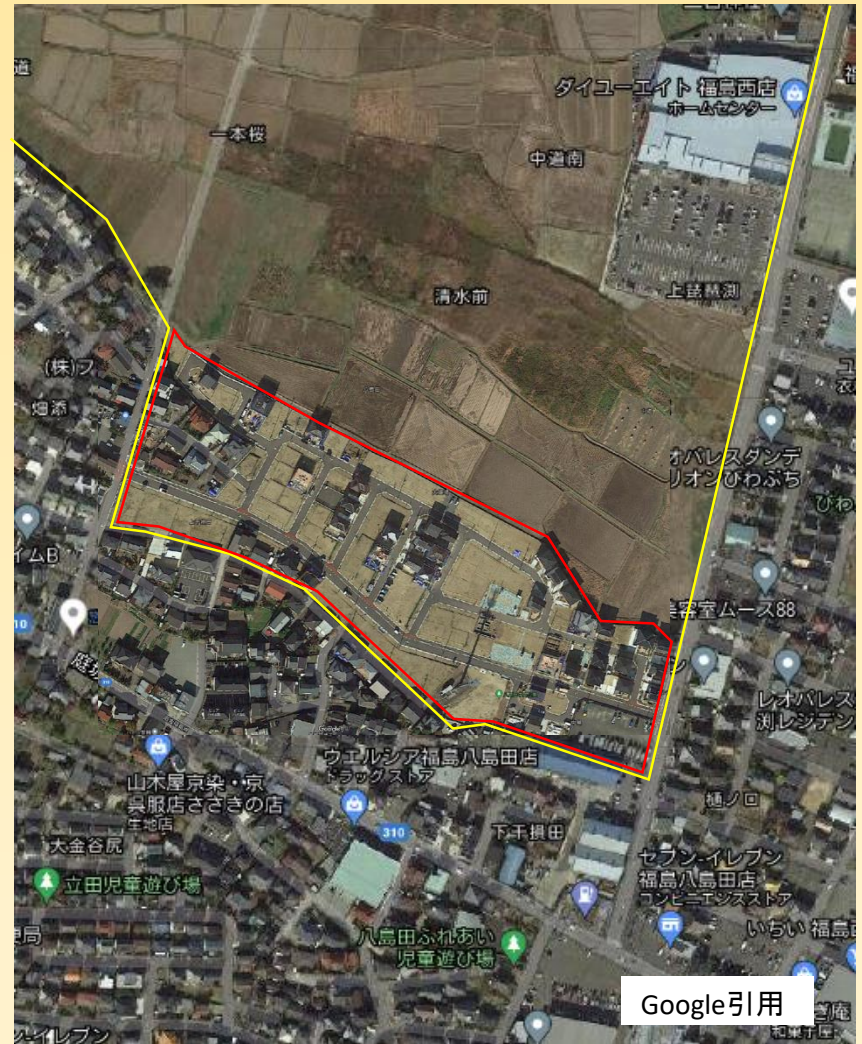
〇市内の市街化調整区域における地区計画の状況

八島田地区計画(市街化区域隣接・近接型) H30.9.4告示

従前



従後(R2)



Google引用

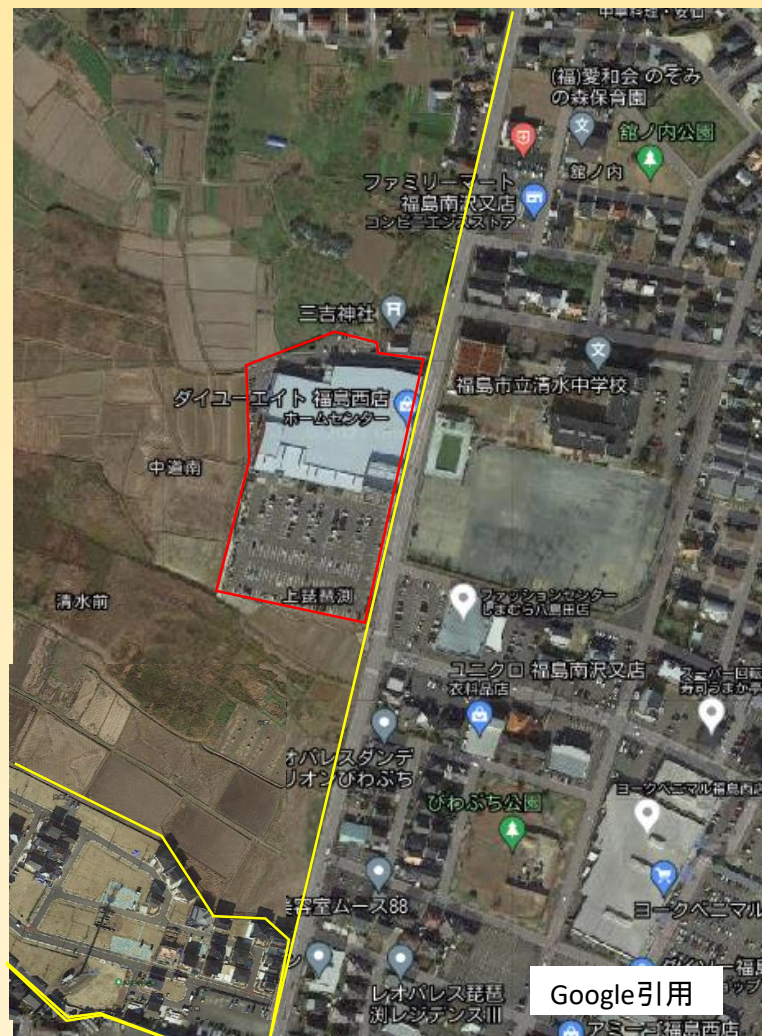
〇市内の市街化調整区域における地区計画の状況

南沢又地区計画(地域産業振興型) H30.9.4告示

従前



従後(R2)



R4.3月現在 完了

〇市内の市街化調整区域における地区計画の状況

大笹生地区計画(地域産業振興型) H29.12.1告示

従前



従後(R2)



R4.3月現在 完了

●地区計画における確認事項

※運用基準に合致していることを前提として

- (1) 公共施設及び公共交通や幹線道路の利用が容易な位置にある。
- (2) 福島市都市マスタープラン（地域別構想）の土地利用方針と整合が図られている。
- (3) 当該地区に農地が含まれるため、農政担当部局と協議・調整を行い、農地転用が見込まれている。
- (4) 地すべり防止区域・急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）を含んでいない。
3.0m以上の浸水想定区域を含んでいない。（3.0m未満は対策を講じる）
- (5) 都市計画法に基づく開発許可が見込まれている。

議案第266号

県北都市計画 地区計画 (仁井田下川原地区計画) の決定について

～拠点近接型～

県北都市計画（福島）総括図



仁井田下川原地区計画
面積 A=約3.8ha
(拠点近接型)

あらかわクリーンセンター
福島市役所吉井田支所
福島市吉井田学習センター
福島トヨタタウンアリーナ

市立吉井田小学校

支所から1km

荒川桜つつみ河川公園

県道福島微温湯線

市立岳陽中学校

福島駅



計画内容

名 称			仁井田下川原地区計画
位 置			福島市 仁井田字下川原、八木田字水神の各一部の区域
面 積			約 3.8 ha
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標		福島市の中心部から西に2km、福島市役所吉井田支所から南東に150mに位置している。また、西側には一般国道13号福島西道路、南側には県道福島微温湯線が通り公共交通及び公共施設の利便性に恵まれた地区である。 周辺には福島市役所吉井田支所・福島市吉井田学習センター・吉井田小学校、福島トヨタクラウンアリーナ（福島市国体記念体育館）・荒川桜づつみ河川公園等の公共施設が立地しており利便性が高い住環境に適した地域である。 地区計画の策定により、近隣の住宅地と一体となった適切な土地利用とゆとりある良好な居住環境の形成と水害リスクの低減により、地域の安全・安心と活性化を図ることを目標とする。
	土地利用の方針		道路等の公共施設を整備し、既存の市街化区域と調和を図りながら、災害リスクの低減に努め、良好な居住環境の維持・形成により、住民の安心に寄与する適切な土地利用を図る。
	建築物等の整備方針		ゆとりある良好な居住環境を形成するため「建築物の用途の制限」、「容積率の最高限度」、「建蔽率の最高限度」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」「建物の高さの最高限度」「かき又はさくの構造の制限」等を定める。
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	約 3.8 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	第1種中高層住居専用地域に建築できる建築物のうち、住宅（共同住宅・寄宿舍・下宿・長屋を含まない）及び兼用住宅、診療所、薬局、幼稚園、保育所に限る。 また、兼用部分については、建築基準法施行令第130条の3の規定に定められたもの。（非住宅部分の面積が50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のもの。）、かつ、都市計画法第34条11号の開発許可基準で認められているもの。

地区整備計画	建築物等に関する事項	容 積 率 の 最 高 限 度	1 0 分 の 2 0
		建 蔽 率 の 最 高 限 度	1 0 分 の 6
		敷地面積の 最 低 限 度	2 0 0 ㎡
		壁 面 の 位 置 の 制 限	建築物（車庫、物置等を除く）の外壁又はこれに代わる柱面（以下、「外壁等」とする。）から道路境界（隅切り部分を除く）、隣地境界までの距離は1． 0 m以上とする。 車庫、物置等の外壁等から道路境界までの距離は、0． 6 m以上とする。
		建 築 物 等 の 高 さ の 最 高 限 度	1 2 m 以下
		建 築 物 等 の 形 態 及 び 意 匠 の 制 限	（1）建築物の形態・意匠は、福島市景観形成基本計画を踏まえ、福島市景観まちづくり計画に準拠するものとする。 （2）屋外広告物は、周辺の景観に配慮したものとする。

(1) 位置図 (地区計画区域)

福島市の中心部から西に2km、福島市役所吉井田支所から南東に150mに位置している。また、西側には一般国道13号福島西道路、南側には県道福島微温湯線が通り公共交通及び公共施設の利便性に恵まれた地区である。

国道13号福島西道路

福島市吉井田学習センター
福島市役所吉井田支所

福島トヨタ
クラウンアリーナ

H30.9.4決定
仁井田地区計画

市街化区域

県道福島微温湯線

支所から半径400m



(2) 福島市都市マスタープランでの位置づけ

◆地域別構想

<地域別まちづくりの方針>

○土地利用の方針

- ・ 吉井田支所・吉井田学習センター・国体記念体育館周辺においては、**地域生活拠点**として、アクセス道路等の**環境の充実**を図ります。
- ・ 市街化調整区域においては、**適正な土地利用の誘導と地域活力の向上、地域社会（コミュニティ）の維持・再生**を検討します。

説明会経過

R2. 9. 26

地権者説明会「事業概要の説明について」

R3. 6. 17

町内会長に進捗状況説明

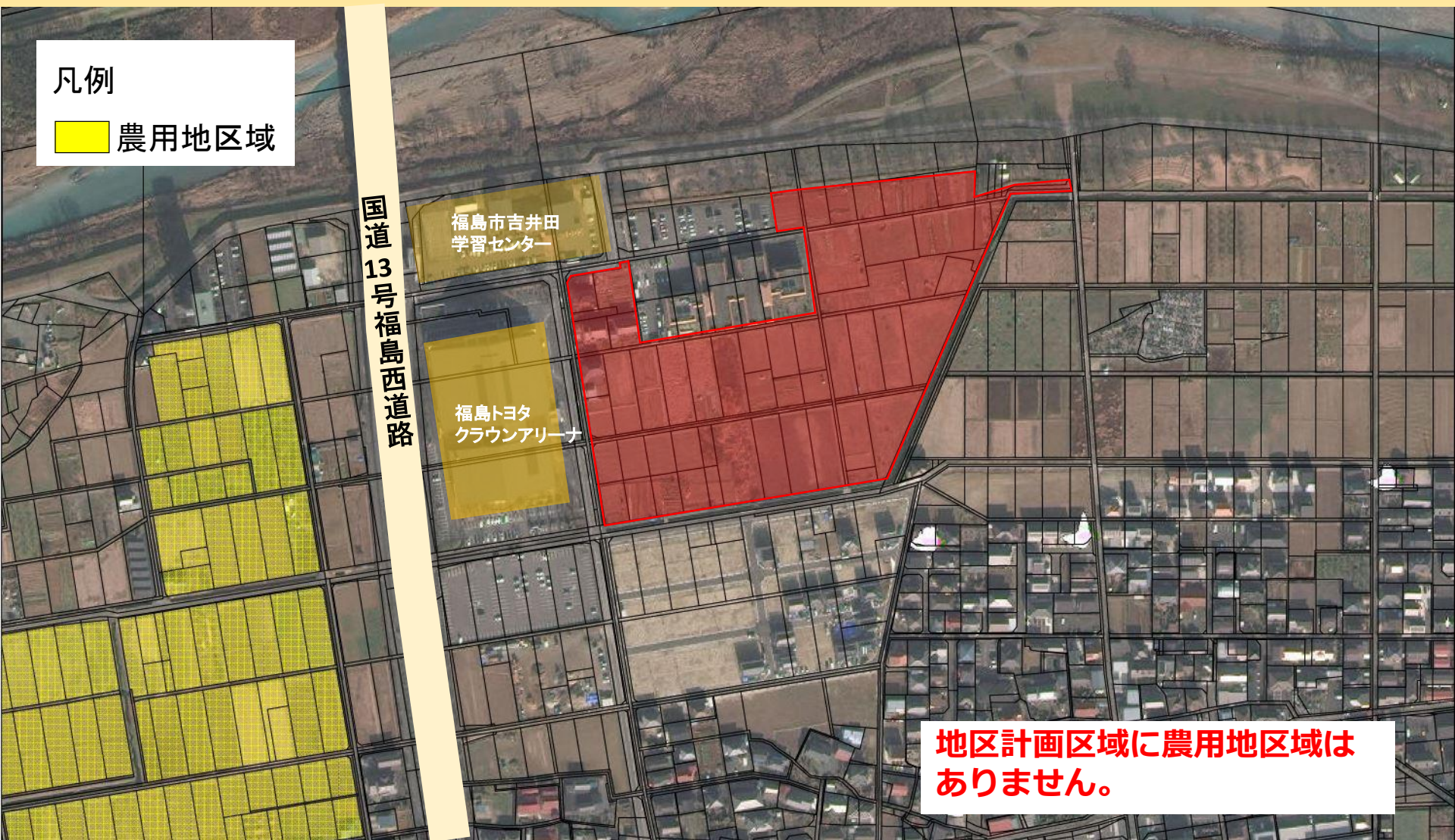
R3. 9. 13～9. 17

地権者個別訪問により進捗状況説明

R3. 12. 7～12. 24

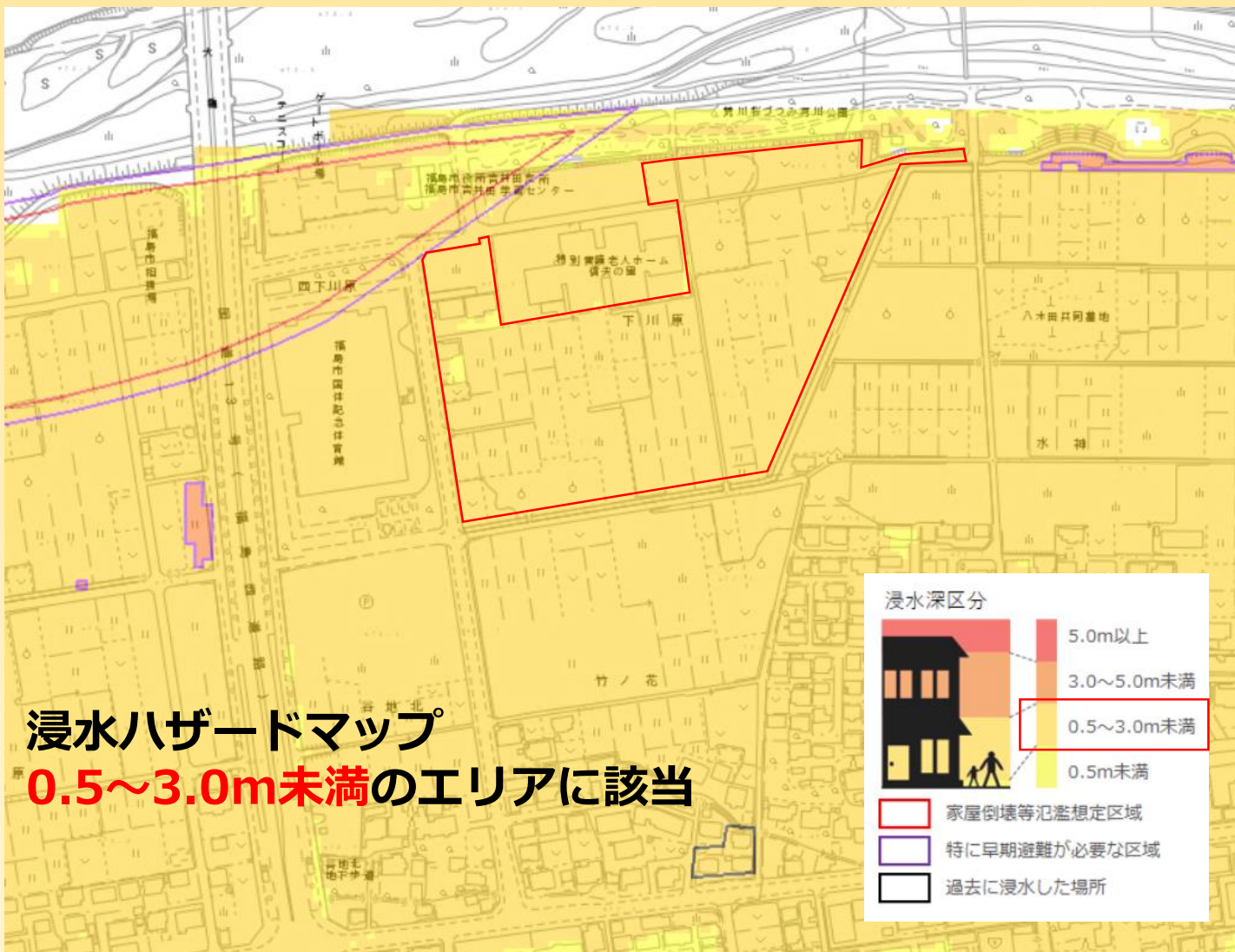
地権者個別訪問により進捗状況説明

(3) 農業振興地域の状況について



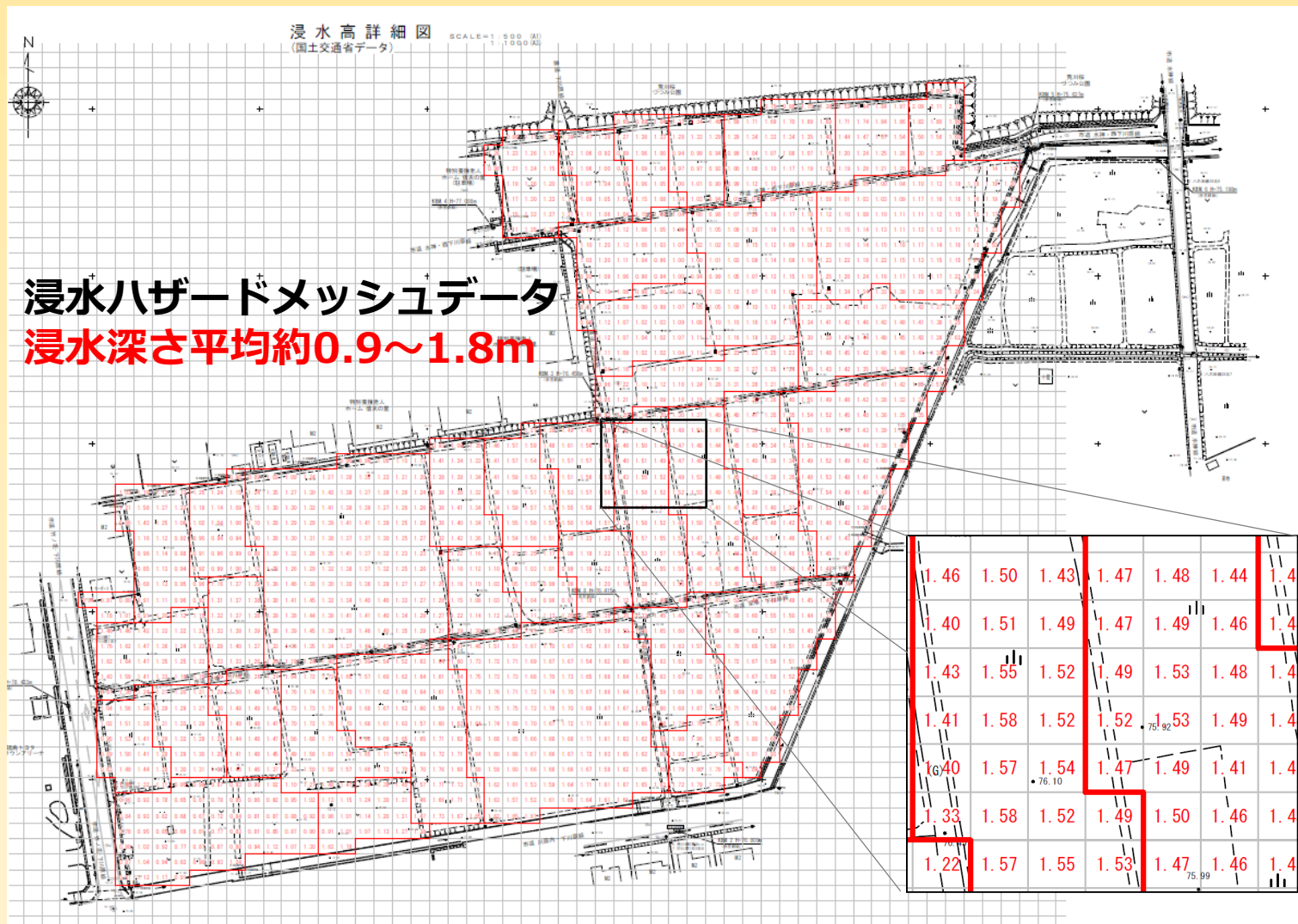
(4) 災害リスクの低減対策について

1. 浸水ハザードマップの確認



(4) 災害リスクの低減対策について

2. 浸水ハザードメッシュデータの確認

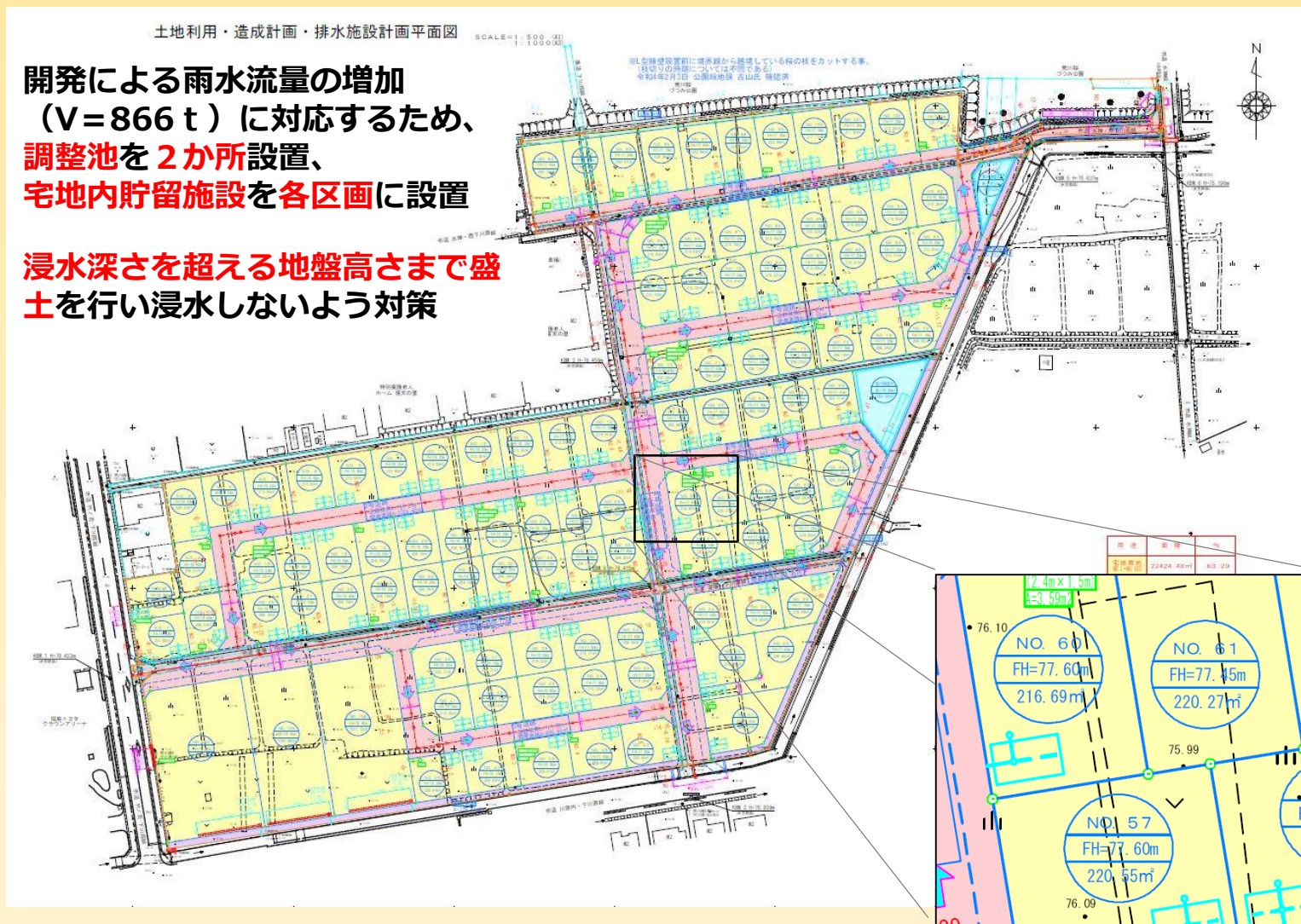


(4) 災害リスクの低減対策について

3. 計画地盤高さの決定

開発による雨水流量の増加
($V=866\text{ t}$) に対応するため、
調整池を2か所設置、
宅地内貯留施設を各区画に設置

浸水深さを超える地盤高さまで盛
土を行い浸水しないよう対策



(4) 雨水貯留施設

開発による雨水流量の増加 ($V=866\text{ t}$) に対応するため、調整池を2か所設置、**宅地内貯留施設を各区画に設置**

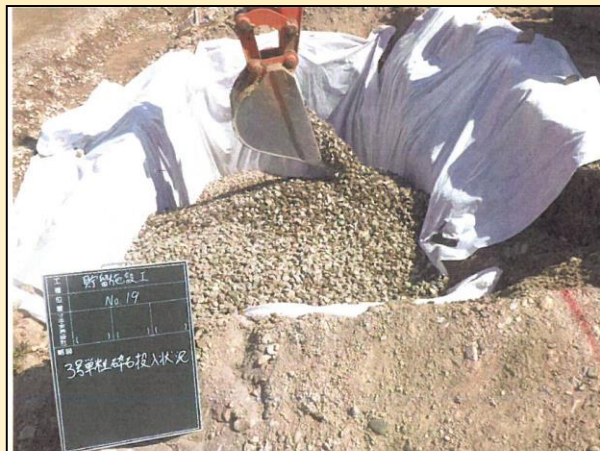
①掘削



②透水シート設置



③単粒碎石投入



④宅地内貯留施設設置完了

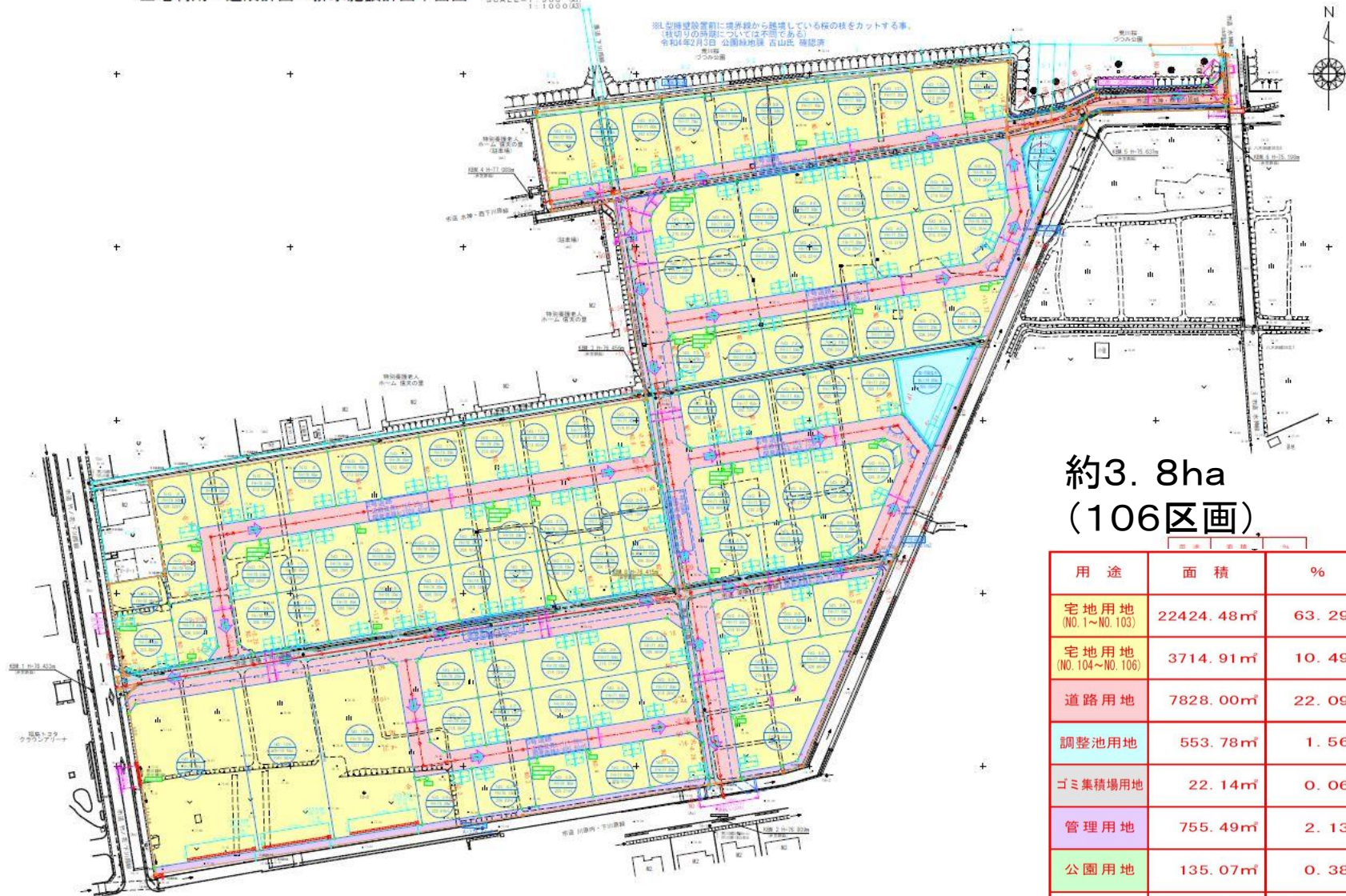


(5) 開発計画図

土地利用・造成計画・排水施設計画平面図

SCALE=1:500 (A1)
1:1000 (A2)

※L型建設費算出に堤岸線から越境している緑の線をカットする事。
(緑切りの時期については不明である)
令和4年2月3日 公園緑地課 吉山氏 確認済



約3.8ha
(106区画)

用途	面積	%
宅地用地 (NO.1~NO.103)	22424.48㎡	63.29
宅地用地 (NO.104~NO.106)	3714.91㎡	10.49
道路用地	7828.00㎡	22.09
調整池用地	553.78㎡	1.56
ゴミ集積場用地	22.14㎡	0.06
管理用地	755.49㎡	2.13
公園用地	135.07㎡	0.38
合計	35433.87㎡	100.00

●地区計画実施者の事業確実性の確認

- ① 今回の地区における事業実施者は**民間事業者**であり、**事業への理解**及び、**地権者の同意を全員から得て**おり、良好な関係を築けたものである。
- ② 事業者の**開発実績や経営状況等**を確認したところ、実績、資金調達、開発スケジュールなど**事業確実性があり、事業完了及び完売まで**の遂行能力があると判断している。

以上の観点から

本市としては、

自然環境と調和し、ゆとりある良好な居住環境の形成が図られ、
周辺の景観との調和があり、地区計画を進めたいと考えている。

(参考) 地区計画(案)の縦覧 及び意見書の提出状況

◆都市計画法に基づく案の縦覧期間

令和4年4月13日(水)から

令和4年4月27日(水)まで

◆意見書の提出状況

なし

(参考) 経過及び今後のスケジュール

◆経過

令和3年 1 1月 地区計画の申し出

令和4年 1月 福島県（都市計画課）との下協議

令和4年 2月 福島県（都市計画課）との事前協議

令和4年 4月 案の公告・縦覧

◆今後のスケジュール（予定）

令和4年 5月 審議会より市長へ答申

令和4年 5月 福島県（都市計画課）と最終協議

令和4年 6月 都市計画決定の告示縦覧